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

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

（於香港註冊成立之有限公司）

（股份代號：688）

海外監管公告

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

中國海外發展有限公司（「**本公司**」）的一家全資附屬公司中海企業發展集團有限公司將在中國發行2025年度第一期中期票據（「**中期票據**」），發行金額不超過人民幣20億元，並於全國銀行間債券市場上市。中期票據共設兩個品種發行，品種一發行金額不超過人民幣10億元，發行期限為5年期，品種二發行金額不超過人民幣10億元，發行期限為10年期，品種一及品種二均附有品種間回撥選擇權。以下有關中期票據發行的檔已經上載於北京金融資產交易所(https://www.cfae.cn)及上海清算所(https://www.shclearing.com)的網站，僅供參考：

1. 中海企業發展集團有限公司2021年度審計報告（詳見2022年4月29日公告）
2. 中海企業發展集團有限公司2022年度審計報告（詳見2023年4月28日公告）
3. 中海企業發展集團有限公司2023年度審計報告（詳見2024年4月30日公告）
4. 中海企業發展集團有限公司2024年三季度財務報表（詳見2024年10月31日公告）
5. 中海企業發展集團有限公司2025年度第一期中期票據募集說明書
6. 中海企業發展集團有限公司2025年度第一期中期票據發行方案及承諾函
7. 中海企業發展集團有限公司2025年度第一期中期票據信用評級報告
8. 中海企業發展集團有限公司2025年度第一期中期票據法律意見書
9. 中海企業發展集團有限公司2025年度第一期中期票據申購說明

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

承董事局命
中國海外發展有限公司
主席兼執行董事
顏建國

香港，二零二五年四月九日

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

5. 中海企業發展集團有限公司
2025年度第一期中期票據募集說明書
(連本頁共337頁)

中海企业发展集团有限公司

2025年度第一期中期票据募集说明书

发行人：	中海企业发展集团有限公司
注册金额：	人民币 100 亿元
本期基础发行金额：	人民币 0 亿元
本期发行金额上限：	人民币 20 亿元，其中，品种一初始发行规模为人民币 10 亿元；品种二初始发行规模为人民币 10 亿元；两个品种间可以进行回拨，回拨比例不受限制，两个品种的最终发行规模合计不超过 20 亿元
发行期限：	品种一期限为 5 年期，品种二期限为 10 年期
信用增进情况：	无信用增进
本期中期票据信用等级	AAA

主承销商及簿记管理人：宁波银行股份有限公司

联席主承销商：中国光大银行股份有限公司、中信银行股份有限公司、上海银行股份有限公司、北京银行股份有限公司、兴业银行股份有限公司、中国民生银行股份有限公司、中国农业银行股份有限公司、交通银行股份有限公司、中国工商银行股份有限公司、中国建设银行股份有限公司、上海浦东发展银行股份有限公司、渤海银行股份有限公司、平安银行股份有限公司、浙商银行股份有限公司、恒丰银行股份有限公司

信用评级机构：联合资信评估股份有限公司

2025 年 4 月

声明与承诺

本企业发行本期债务融资工具已在交易商协会注册，注册不代表交易商协会对本期债务融资工具的投资价值作出任何评价，也不表明对债务融资工具的投资风险做出了任何判断。凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

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

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

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

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

本企业承诺根据法律法规的规定和本募集说明书的约定履行义务，接受投资者监督。

截至募集说明书签署日，除已披露信息外，无其他影响偿债能力的重大事项。

目录

重要提示 6

一、发行人主体提示 6
二、投资人保护机制相关提示 7

第一章 释义 10

第二章 风险提示及说明 13

一、本期债务融资工具的投资风险 13
二、与发行人有关的风险 13

第三章 发行条款 25

一、主要发行条款 25
二、发行安排 26

第四章 募集资金运用 29

一、募集资金用途 29
二、发行人承诺 31
三、募集资金专项监管 31

第五章 发行人基本情况 33

一、基本情况 33
二、历史沿革 33
三、发行人股权结构情况及实际控制人情况 38
四、发行人独立性情况 40
五、重要权益投资情况 41
六、发行人治理结构与内控制度 60
七、发行人人员基本情况 67
八、发行人业务板块构成情况 69
九、发展战略 172
十、行业状况 174

第六章 发行人主要财务状况 179

一、财务报告及会计报表编制基础、审计等情况 179
二、发行人近年主要财务数据 192
三、发行人财务分析 201
四、有息债务 244
五、关联交易情况 250
六、或有事项 298
七、受限资产情况 300
八、衍生产品情况 300

九、重大投资理财产品情况 300
十、海外投资 301
十一、直接债务融资计划 301

第七章 发行人资信状况 302

一、授信情况 302
二、违约记录 302
三、企业及主要子公司境内外债券存续及偿还情况 302

第八章 债务融资工具信用增进 304

第九章 税项 305

一、增值税 305
二、所得税 305
三、印花税 305

第十章 主动债务管理 306

一、置换 306
二、同意征集机制 306

第十一章 信息披露安排 310

一、发行人信息披露机制 310
二、信息披露安排 311

第十二章 持有人会议机制 314

一、会议目的与效力 314
二、会议权限与议案 314
三、会议召集人与召开情形 314
四、会议召集与召开 317
五、会议的表决和决议 319
六、其他 320

第十三章 违约、风险情形及处置 322

一、违约事件 322
二、违约责任 323
三、偿付风险 323
四、发行人义务 323
五、发行人应急预案 323
六、风险及违约处置基本原则 324
七、处置措施 324
八、不可抗力 325
九、争议解决机制 325
十、弃权 325

第十四章 发行有关机构 326

一、发行人 326
二、牵头主承销商暨簿记管理人 326
三、存续期管理机构 326
四、 联席主承销商 326
五、律师事务所 331
六、会计师事务所 331
七、信用评级机构 331
八、登记、托管、结算机构 332
九、集中簿记建档系统 332

第十五章 备查文件及查询地址 333

一、备查文件 333
二、文件查询地址 333

附录：有关财务指标的计算公式 335

重要提示

一、发行人主体提示

（一）核心风险提示

1、去库存压力较大的风险

房地产开发业务销售收入是发行人营业收入的主要来源，最近三年末，发行人存货余额分别为 2,926.30 亿元、3067.76 亿元及 3078.82 亿元，占当期资产总额的比例分别为 45.38%、49.52%及 49.09%。发行人存货规模较大，且占资产总额的比例相对较高，主要是由于发行人的商务地产、住宅房地产项目较多。截至 2023 年末，发行人房地产开发与运营项目主要分布于北京、济南、广州、杭州、佛山、武汉、厦门、成都、深圳、南京等一二线重要城市。房地产市场具有行业周期性，受宏观经济政策及市场环境影响较大，部分前期商品房库存规模较大的城市面临一定的去库存压力，可能影响发行人部分项目的销售节奏。

2、负债总额及有息负债增加的风险

最近三年末，公司的负债余额分别为 4,539.83 亿元、4,062.20 亿元及 3,933.57 亿元，公司的资产负债率（合并报表口径）分别为 70.40%、65.57%及 62.60%，有息负债分别为 1,252.11 亿元、1244.78 亿元及 1032.33 亿元。随着业务的发展，公司融资需求、方式及规模将不断变化，公司或将面临一定的有息债务规模增长、偿债压力上升的风险。

报告期内，公司的负债总额及有息负债呈现波动增长的趋势，主要是由于近年来公司业务增长，相应其它应付账款和预收款项等增长较快。其中：其它应付款主要是应付同一控制下关联公司往来款，主要是同一控制下关联公司归集到公司的销售回款；预收账款则是合并报表范围内各子公司的预收房款。截至 2021 年末、2022 年末及 2023 年末，公司其他应付款及预收款项（合同负债）总量占负债总量比例为 53.31%、48.39%及 50.71%，比例较高。

3、土地政策风险

土地是房地产经营的核心要素，土地供应、出让政策的调整，往往给房地产行业带来重大影响。与房地产行业相关的土地政策主要涉及以下多个方面：在土

地储备管理政策方面，每年的建设用地增量计划安排、征收土地补偿费率的调整；在存量土地管理政策方面，土地闲置费率的调整、农村集体建设用地交易政策变化；在土地出让管理政策方面，土地供给率政策调整、购地首付款比例及缴纳期限变化等。如果未来上述土地政策发生重大变动，如出现限制、控制供地速度或供地指标等，均可能对公司的房地产开发业务造成重大影响。

（二）情形提示

截止募集说明书签署日，发行人触发了 MQ.7-3（重大财务不利变化），具体情况为：

2023 年半年度及 2024 年半年度的经营性现金流量净额分别为 304.27 亿元和 -201.13 亿元，同比下降 166.10%，原因系地价款、工程款支出增加以及关联方往来款增加。

发行人除上述情形外，不涉及其他 MQ.4 表（重大资产重组）、MQ.7（重要事项）、MQ.8 表（股权委托管理）相关情形，2024 年度，发行人经营、财务、资产状况无重大（重要）不利变化。

二、投资人保护机制相关提示

（一）持有人会议机制

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

本募集说明书在“持有人会议机制”章节对持有人会议召开情形进行了分层，本期债务融资工具信用增进安排、增进机构偿付能力发生重大不利变化；发行人（☑及合并范围内子公司）发行的其他债务融资工具或境内外债券的本金或利息未能按照约定按期足额兑付；发行人及合并范围内子公司拟出售、转让、划转资产或放弃其他财产，将导致发行人净资产减少单次超过上年末经审计净资产的10%；发行人及合并范围内子公司因会计差错更正、会计政策或会计估计的重大自主变更等原因，导致发行人净资产单次减少超过10%；发行人最近一期净资产较上年末经审计净资产减少超过10%；发行人及合并范围内子公司发生可能导致发行人丧失其重要子公司实际控制权的情形；发行人及合并

范围内子公司拟无偿划转、购买、出售资产或者通过其他方式进行资产交易，构成重大资产重组的；发行人进行重大债务重组；发行人拟合并、分立、减资，被暂扣或者吊销许可证件等情形发生时，自事项披露之日起15个工作日内无人提议或提议的持有人未满足10%的比例要求，存在相关事项不召开持有人会议的可能性。

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

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

（二）主动债务管理

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

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

【同意征集机制】本募集说明书在“主动债务管理”章节中约定了对投资人实体权利影响较大的同意征集结果生效条件和效力。按照本募集说明书约定，同

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

（三）违约、风险情形及处置

1、本募集说明书“违约、风险情形及处置”章节中关于违约事件的约定，对未能按期足额偿付债务融资工具本金或利息的违约情形设置了 5 个工作日的宽限期，若发行人在该期限内对本条所述债务进行了足额偿还，则不构成发行人在本期债务融资工具项下的违约。宽限期内应按照票面利率上浮 10BP 计算并支付利息。

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

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

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

请投资人仔细阅读相关内容，知悉相关风险。

第一章 释义

在本募集说明书中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

发行人/本公司/公司/本企业/企业/中海企业发展	指中海企业发展集团有限公司
非金融企业债务融资工具/债务融资工具	指具有法人资格的非金融企业在银行间债券市场发行的，约定在一定期限内还本付息的有价证券
注册额度	指中海企业发展集团有限公司本次在中国银行间市场交易商协会注册的总计不超过100亿元人民币的中期票据最高待偿额度
本期债务融资工具/本期中期票据	指中海企业发展集团有限公司2025年度第一期中期票据
中期票据	指具有法人资格的非金融企业在银行间债券市场发行的，约定在一定期限还本付息的债务融资工具
主承销商	指宁波银行股份有限公司、中国光大银行股份有限公司、中信银行股份有限公司、上海银行股份有限公司、北京银行股份有限公司、兴业银行股份有限公司、中国民生银行股份有限公司、中国农业银行股份有限公司、交通银行股份有限公司、中国工商银行股份有限公司、中国建设银行股份有限公司、上海浦东发展银行股份有限公司、渤海银行股份有限公司、平安银行股份有限公司、浙商银行股份有限公司、恒丰银行股份有限公司
本次发行	指本期债务融资工具的发行
余额包销	指本期中期票据的主承销商按承销协议约定在规定的发售期结束后将剩余债券全部自行购入的承销方式
募集说明书	指发行人为本期中期票据的发行而根据有关法律法规制作的《中海企业发展集团有限公司2025年度第一期中期票据募集说明书》
法律意见书	指《中海企业发展集团有限公司2025年度第一期中期票据法律意见书》
簿记建档/集中簿记建档	指发行人和主承销商协商确定利率（价格）区间后，承销团成员/投资人发出申购定单，由簿记管理人记录承销团成员/投资人认购债务融资工具利率（价格）及数量意愿，按约定的定价和配售方式确定最终发行利率（价格）并进行配售的行为。集中簿记建档是簿记建档的一种实现形式，通过集中簿记建档系统实现簿记建档过程全流程线上化处理
承销协议	指发行方与主承销方为发行本期债务融资工具签订的，明确发行方与主承销方之间在债务融资工具承销过程中权利和义务的书面协议，即《中海企业发展集

	团有限公司2024-2026年度中期票据承销协议》
承销团协议	指主承销方为与其他承销商共同承销本期债务融资工具而签署的用于明确各方在承销活动中的相关权利、义务、责任和工作安排等内容的书面协议，即《银行间债券市场非金融企业债务融资工具承销团协议》
主承销方	指与发行人签署“承销协议”并接受发行人委任负责承销“承销协议”项下债务融资工具的主承销商和联席主承销商
承销商	指具备债务融资工具承销资质并已经签署“承销团协议”，接受主承销方的邀请，共同参与本期债务融资工具承销的承销机构
簿记管理人	指制定集中簿记建档流程及负责具体集中簿记建档操作的机构，本期债务融资工具发行期间由宁波银行股份有限公司担任。
承销团	指主承销方为发行本期债务融资工具而与承销商组成的债务融资工具承销团队
余额包销	指主承销方按照“承销协议”约定在募集说明书载明的缴款日，按发行利率/价格将本方包销额度内未售出的债务融资工具全部自行购入的承销方式
人民银行	指中国人民银行
交易商协会	指中国银行间市场交易商协会
银行间市场	指全国银行间债券市场
北金所	指北京金融资产交易所有限公司
上海清算所/上清所	指银行间市场清算所股份有限公司
中国外汇交易中心/全国银行间同业拆借中心	指中国外汇交易中心暨全国银行间同业拆借中心
注册有效期	指交易商协会《接受注册通知书》中核定的债务融资工具注册金额有效期
评级机构、联合资信	指联合资信评估股份有限公司
工作日	指中国的商业银行的对公营业日（不包括法定节假日和休息日）
法定节假日	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日或休息日）
近三年	指2021年、2022年、2023年
近一年/一年	指2023年
近一期/一期	指2024年1月-9月
元、万元、亿元	如无特别说明，均指人民币
中海兴业	指中国海外兴业有限公司，为公司唯一股东
中海发展	指中国海外发展有限公司（00688.HK）
中海集团	指中国海外集团有限公司
中海宏洋	指中国海外宏洋集团有限公司（00081.HK）

中建总公司	指中国建筑工程总公司（2017年12月4日改名为“中国建筑集团有限公司”）
中建股份	指中国建筑股份有限公司（601668.SH）

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

第二章 风险提示及说明

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

一、本期债务融资工具的投资风险

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债务融资工具的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使投资者持有的债务融资工具价值具有一定的不确定性。

（二）流动性风险

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

（三）偿付风险

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

二、与发行人有关的风险

（一）财务风险

1、投资性房地产公允价值波动的风险

公司采用公允价值模式计量投资性房地产。2021年度、2022年度及2023年度公司投资性房地产的公允价值变动收益分别为36.88亿元、11.10亿元及34.29

亿元，由于房地产市场的变化，若发行人投资性房地产的公允价值在未来出现波动，将可能对公司的经营业绩和财务状况产生一定影响。

2、存货价值波动及未计提跌价准备的风险

最近三年末，公司的存货账面余额分别为 2,926.30 亿元、3067.76 亿元及 3,078.82 亿元，占总资产的比例分别为 45.38%、49.52%及 49.00%。存货是流动资产的主要构成部分，公司的存货主要为开发房地产项目所产生的开发成本、开发产品及拟开发土地。报告期内公司存货账面余额呈现逐年增加的趋势，主要系公司业务扩张所致。截至 2023 年末，发行人房地产开发与运营项目主要分布于北京、济南、广州、杭州、佛山、武汉、厦门、成都、深圳、南京等一二线重要城市，经营销售情况较为良好，因而存货暂未计提跌价准备。

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

3、负债总额及有息负债增加的风险

最近三年末，公司的负债余额分别为 4,539.83 亿元、4,062.20 亿元及 3,933.57 亿元，公司的资产负债率（合并报表口径）分别为 70.40%、65.57%及 62.60%，有息负债分别为 1,252.11 亿元、1244.78 亿元及 1032.33 亿元。随着业务的发展，公司融资需求、方式及规模将不断变化，公司或将面临一定的有息债务规模增长、偿债压力上升的风险。

报告期内，公司的负债总额及有息负债呈现波动增长的趋势，主要是由于近年来公司业务增长，相应其它应付账款和预收款项等增长较快。其中：其它应付款主要是应付同一控制下关联公司往来款，主要是同一控制下关联公司归集到公司的销售回款；预收账款则是合并报表范围内各子公司的预收房款。截至 2021 年末、2022 年末及 2023 年末，公司其他应付款及预收款项（合同负债）总量占负债总量比例为 53.31%、48.39%及 50.71%，比例较高。

4、经营活动产生的现金流量净额波动较大的风险

公司最近三年的经营活动现金流量净额分别为 293.07 亿元、-206.53 亿元及 447.15 亿元 。其中，最近三年公司的经营活动现金流量波动较大，主要是由于房地产行业的特性，从土地储备、项目开发到销售回款有一定的时间差，从而使得主要用于新增土地储备、房地产开发支出的现金流出在一定程度上影响了报告期经营活动现金流量净额的变化。未来若公司的经营活动现金流量有波动，将可能在一定程度上对公司的经营及财务状况构成影响。

5、未来存在较大规模资本支出的风险

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

6、其他应收款余额较大及未计提坏账准备的风险

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

发行人其他应收款主要通过同属同一控制人的关联项目公司的房地产项目销售进行回款。发行人每周对子公司以及同属同一控制人的关联项目公司的资金余额进行统计和监控，并及时安排将项目公司账面上超出项目短期运营需要的销售回笼资金调回发行人总部账户做统一管理。

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

截至 2023 年末，发行人其他应收款余额为 713.79 亿元，占当期末流动资产总额的 14.65%，占当期末总资产的 11.36%；其他应付款余额为 1,189.59 亿元，占当期末流动负债的 39.46%，占当期末总负债的 30.24%。发行人关联方往来款余额较大。

7、短期偿债压力较大的风险

截至 2023 年末，发行人总负债为 3,933.57 亿元，其中流动负债为 3,014.49 亿元，占比为 76.63%，流动负债占比较高。截至 2023 年末，发行人一年内到期的有息负债为 250.34 亿元。总体来看，发行人短期债务较高，短期偿债压力较大。截至 2023 年末，发行人货币资金余额为 809.41 亿元，未使用银行授信额度充足，风险基本可控。

8、利润率下滑的风险

近三年，发行人营业总收入分别为 1,711.40 亿元、1,394.79 亿元及 1,415.04 亿元，净利润分别为 264.79 亿元、204.27 亿元及 197.65 亿元，其中 2022 年度和 2023 年度营业收入增幅分别为-18.50%及 1.45%，2022 年度和 2023 年净利润增幅分别为-22.86%及-3.24%。2022 年度发行人营业收入及净利润下降、2023 年度发行人净利润下滑，主要是因为发行人房地产业务受行业销售和利润率下滑影响，导致房地产结转收入和利润率下滑。如果未来行业整体利润率未能有效改善，将对发行人盈利情况产生一定影响。

（二）经营风险

1、宏观经济和行业周期性波动的风险

发行人所处行业与宏观经济之间存在较大的关联性，公司主要收入来源于房地产开发业务，受宏观经济发展周期的影响较大。一般而言，在宏观经济周期的

上升阶段，房地产开发业务投资前景和市场需求都将看好，房地产销售价格相应上涨；反之，则会出现市场需求萎缩，房地产销售价格相应下跌，经营风险增大，投资收益下降。因此，公司能否针对行业的周期转换及时采取有效的经营策略，并针对宏观经济与行业发展周期各个阶段的特点相应调整公司的经营策略和投资行为，将在相当程度上影响着公司的业绩。

2、房地产行业周期性风险

房地产行业与宏观经济发展之间存在较大的关联性，同时受调控政策、信贷政策、资本市场运行情况等诸多因素影响。在过去十余年间，随着城镇化的快速发展，我国房地产行业总体发展速度较快。2008 年以来，受到国际金融危机的冲击，以及一系列房地产行业宏观调控政策陆续出台等因素影响，我国房地产市场销售面积和销售金额呈现波动走势。2015 年，随着限购政策的逐步放松和取消，人民银行和银监会对限贷认定标准的放宽，以及人民银行降低贷款利率，居住性购房需求有望得到释放，房地产行业运行情况预计将逐步企稳。2016 年 9 月以来，全国热点城市再次进入新一轮调控周期。2017 年以来，在坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位下，以“回归居住属性”、“加强房地产市场分类调控”、“建立长效机制”为基调不断加大一、二线城市政策调控力度，同时环一线城市周边三四线城市亦陆续出台调控政策以抑制投机性需求。2020 年，中央继续坚持“房住不炒、因城施策”的政策主基调，强化落实城市主体责任，实现稳地价、稳房价、稳预期的长期调控目标，促进房地产市场平稳健康发展。牢牢坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，坚持不将房地产作为短期刺激经济的手段，坚持稳地价、稳房价、稳预期，因城施策、一城一策，从各地实际出发，采取差异化调控措施，及时科学精准调控，确保房地产市场平稳健康发展。2020 年 8 月 20 日，住房城乡建设部、人民银行在北京召开重点房地产企业座谈会，明确了重点房地产企业资金监测和融资管理规则。2022 年，房地产融资政策渐进松绑，比如并购贷不再计入“三道红线”、保租房贷款不纳入房地产贷款集中度管理、中债增增信支持房企发债、监管指示银行新增 6000 亿房地产融资、允许少量涉房企业 A 股融资等。2022 年 11 月以后，监管对房企融资的态度发生根本转变，从交易商协会表示将继续推进并扩大“第二支箭”、央行及银保监会出台“金融 16 条”、到三部委指导银行向优质房企开具保函抵顶预售资金、证监会发布“新 5 条”

支持房地产股权融资，房企融资环境发生历史性转变。2024 年 9 月，我国房地产政策宽松升级。中央层面，中央政治局会议定调，要促进房地产市场止跌回稳，对商品房建设要严控增量、优化存量、提高质量，要回应群众关切，调整住房限购政策，降低存量房贷利率；央行、金融监管总局等部门发布下调二套房最低首付比例至 15%、降低存量房贷利率、提升收购保障性住房再贷款发放比例、延期经营性物业贷款和“金融 16 条”有效期限、支持收购房企存量土地等一揽子政策措施。尽管作为全国性大型房地产开发企业，发行人具备较强的抗风险能力，但也不可避免地受到行业周期性波动的影响。

3、市场波动风险

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

4、市场竞争风险

房地产企业准入门槛不高，尤其对民营资本开放度较高，导致国内房地产企业数量庞大，竞争激烈。根据中指研究院 2024 年 3 月 22 日发布的《2023 中国房地产百强企业研究报告》显示，2023 年，百强房地产企业市场份额为 46.20%。根据中国房地产行业协会网站“房企品牌价值排行榜”排名（http://www.fangchan.com/data/），中海企业发展集团有限公司排名第一。未来，在房地产市场逐步进入深化调整的新形势下，行业内各企业发展格局将逐步分化，行业将加速迈入品牌竞争的时代，各房地产企业探索创新经营模式的步伐也将不断加快，发行人可能将面临更加激烈、更加复杂的市场竞争环境。

5、项目开发风险

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

府审批的难度，延长开发周期及销售周期，进而增加开发成本和开发风险。

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

6、施工安全的风险

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

7、销售风险

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

8、去库存压力较大的风险

房地产开发业务销售收入是发行人营业收入的主要来源，最近三年末，发行人存货余额分别为 2926.30 亿元、3067.76 亿元及 3078.82 亿元，占当期资产总额的比例分别为 45.38%、49.52%及 49.09%。发行人存货规模较大，且占资产总额的比例相对较高，主要是由于发行人的商务地产、住宅房地产项目较多。截至 2022 年末，发行人房地产开发与运营项目主要分布于北京、济南、广州、杭州、佛山、武汉、厦门、成都、深圳、南京等一二线重要城市。房地产市场具有行业周期性，受宏观经济政策及市场环境影响较大，部分前期商品房库存规模较大的城市面临一定的去库存压力，可能影响发行人部分项目的销售节奏。

9、地域集中风险

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

10、项目建设风险

发行人项目投资金额较大，且项目较多。在项目的建设期间，如出现原材料价格、资金成本、劳动力成本上涨，或者遇到不可抗拒的自然灾害、意外事故或政府政策、利率政策的改变以及其他不可预见的困难或情况，都有可能导致项目状况偏离预计目标，出现收益下降的风险，从而对项目建设完工造成不利影响。

11、项目安全生产的风险

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

（三）管理风险

1、项目子公司管理控制的风险

发行人是全国性、跨区域的综合房地产开发商，主要通过下属项目子公司进行项目开发，业务覆盖北京、深圳、上海、广州、沈阳、长春、大连、青岛、烟台、天津、济南、武汉、太原、杭州、南京、苏州、南昌、宁波、无锡、重庆、成都、西安、昆明、佛山、厦门、中山、福州等数十个重点城市。截至 2023 年末，公司直接或间接控股的子公司数目众多，对子公司的有效管理控制存在一定的风险。目前，发行人已经对项目子公司建立了比较规范、完善的管控机制，在财务、资金、人事、项目管理等方面实行总部统一管理。随着发行人业务的不断拓展，若控制机制的设置或执行不能适应其发展的需要，将可能导致发行人对项目子公司缺乏足够的管控，从而影响发行人的正常运营及品牌形象。

2、人力资源管理的风险

在公司过去的发展历程中，经验丰富的高级管理人员和优秀的专业人员为公司创造了巨大的价值，同时公司也培养和选聘了大批的优秀管理人员和专业人员，引进并充分发掘优秀人才已成为公司长期发展战略实现的重要保证。目前，公司已建立了较为完善的薪酬福利制度和培训体系，并为优秀人才提供了广阔的发展

平台。随着国内房地产市场的持续发展，优秀的专业人才将成为稀缺资源，公司能否建立有效机制保留并吸引更多符合公司发展需要的优秀专业人才成为公司发展战略有效实施的关键所在。

（四）政策风险

1、产业政策风险

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

2016 年 12 月召开的中央经济工作会议要求坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”，在宏观上管住货币流动性，而在微观执行层面上实行差别化信贷。此外，继政治局会议后，中央经济工作会议再提长效机制建设，强调人地挂钩政策，倒逼城镇化，同时要求房价上涨压力大的城市要合理增加土地供应，提高住宅用地比例。

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

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

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

2019 年 12 月 10 日至 12 日，中央经济工作会议在北京举行，会议指出，要加大城市困难群众住房保障工作，加强城市更新和存量住房改造提升，做好城镇老旧小区改造，大力发展租赁住房。要坚持房子是用来住的，不是用来炒的定位，

全面落实因城施策，稳地价、稳房价、稳预期的长效管理调控机制，促进房地产市场平稳健康发展。

2020 年，中央继续坚持“房住不炒、因城施策”的政策主基调，强化落实城市主体责任，实现稳地价、稳房价、稳预期的长期调控目标，促进房地产市场平稳健康发展。2 月 21 日，央行召开 2020 年金融市场工作会议，要求保持房地产金融政策的连续性、一致性和稳定性，继续“因城施策”落实好房地产长效管理机制，促进市场平稳运行。5 月 22 日，两会政府工作报告指出坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策，促进房地产市场平稳健康发展。7 月 24 日，住建部召开房地产工作座谈会，北京、上海、广州、深圳、南京、杭州、宁波、成都、长沙和沈阳等 10 城参会，直指市场过热问题。会议提出，牢牢坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，坚持不将房地产作为短期刺激经济的手段，坚持稳地价、稳房价、稳预期，因城施策、一城一策，从各地实际出发，采取差异化调控措施，及时科学精准调控，确保房地产市场平稳健康发展。并要实施好房地产金融审慎管理制度，稳住存量、严控增量，防止资金违规流入房地产市场。12 月 16-18 日，中央经济工作会议召开，总结 2020 年、部署 2021 年经济工作。会议指出，明年宏观政策要保持连续性、稳定性和可持续性。解决好大城市住房突出问题。要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因地制宜、多策并举，促进房地产市场平稳健康发展。

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

2022 年，房地产市场处于深度调整阶段，提振购房需求成为政策的一大方向。4 月，中央政治局会议强调“支持各地从当地实际出发完善房地产政策，支持刚性和改善性住房需求”，7 月中央政治局会议和 12 月中央经济工作会议均再次提及。政策措施主要围绕降成本、降门槛、提效率等方面展开，并从因城施策到全国性普惠政策不断升级。2022 年，中国人民银行三次下调 5 年期以上 LPR

共计 35 个基点，为 2019 年房贷利率换锚 LPR 之后降息力度最大的一年。5 月首套商贷利率下限调整为不低于 5 年期以上 LPR 减 20 个基点，9 月允许部分城市阶段性下调或取消首套商贷利率下限。

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

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

2、环保政策风险

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

3、土地政策风险

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

4、税收政策变动风险

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

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

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

5、金融政策变动风险

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

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

6、购房按揭贷款政策变动风险

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

第三章 发行条款

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

本期债务融资工具的发行由主承销商负责组织协调。

一、主要发行条款

债务融资工具名称	中海企业发展集团有限公司2025年度第一期中期票据
发行人	中海企业发展集团有限公司
主承销商	宁波银行股份有限公司、中国光大银行股份有限公司、中信银行股份有限公司、上海银行股份有限公司、北京银行股份有限公司、兴业银行股份有限公司、中国民生银行股份有限公司、中国农业银行股份有限公司、交通银行股份有限公司、中国工商银行股份有限公司、中国建设银行股份有限公司、上海浦东发展银行股份有限公司、渤海银行股份有限公司、平安银行股份有限公司、浙商银行股份有限公司、恒丰银行股份有限公司
簿记管理人	宁波银行股份有限公司
存续期管理机构	宁波银行股份有限公司
发行人及下属子公司待偿还债务融资余额	截至本募集说明书签署之日，发行人及下属子公司待偿还债务融资余额431亿元。其中，债务融资工具余额142亿元，公司债余额289亿元
《接受注册通知书》文号	中市协注〔2024〕MTN1309号
注册金额	人民币100亿元（RMB10,000,000,000.00元）
本期债务融资工具基础发行金额	人民币0亿元（RMB0.00元）
本期债务融资工具发行金额上限	人民币20亿元（RMB2,000,000,000.00元）其中，品种一初始发行规模为人民币10亿元;品种二初始发行规模为人民币10亿元;两个品种间可以进行回拨，回拨比例不受限制，两个品种的最终发行规模合计不超过20亿元
本期债务融资工具期限	品种一期限为5年期，品种二期限为10年期
本期债务融资工具面值	人民币壹佰元（RMB100.00元）
发行价格或利率确定方式	本期债务融资工具按面值发行，利率通过集中簿记建档方式确定
发行方式	通过面向承销团成员集中簿记建档、集中配售方式在全国银行间

	债券市场公开发行
信用等级	本期中期票据信用等级为 AAA 级。上述评级结果引用自经联合资信评估股份有限公司出具的《中海企业发展集团有限公司 2025 年度第一期中期票据信用评级报告》，本次引用已经联合资信评估股份有限公司书面确认
托管方式	实名记账式
发行对象	全国银行间债券市场的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）
票面利率	由集中簿记建档结果确定
承销方式	余额包销
公告日期	2025 年 4 月 9 日-2025 年 4 月 10 日
发行日期	2025 年 4 月 11 日
起息日期	2025 年 4 月 14 日
缴款日	2025 年 4 月 14 日
债权债务登记日	2025 年 4 月 14 日
上市流通日	2025 年 4 月 15 日
付息日	存续期内每年的 4 月 14 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日，顺延期间不另计息）
付息方式	本期债务融资工具付息日前 5 个工作日，由发行人按有关规定在指定的信息媒体上刊登《付息公告》，并在付息日按票面利率由上海清算所代理完成付息工作。本期债务融资工具每年付息一次，到期一次还本，最后一年利息随本金的兑付一起支付
兑付价格	按面值兑付
兑付方式	本期债务融资工具采用单利按年付息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本。到期日前 5 个工作日，由发行人按有关规定在指定的信息媒体上刊登《兑付公告》，并在到期日按面值加最后一期利息兑付，由上海清算所完成兑付工作
兑付日期	品种一为 2030 年 4 月 14 日，品种二为 2035 年 4 月 14 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日，顺延期间不另计息）
偿付顺序	本期债务融资工具在破产清算时的清偿顺序等同于发行人的普通债务
担保情况及其他增进措施	本期中期票据无担保
登记和托管机构	上海清算所
集中簿记建档系统技术支持机构	北金所
税务提示	根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债务融资工具所应缴纳的税款由投资者承担

二、发行安排

（一）本期中期票据集中簿记建档安排

本期中期票据按面值发行，发行利率根据集中簿记建档结果最终确定。

1、本期中期票据的簿记管理人为宁波银行股份有限公司，本期中期票据承销团成员需在 2025 年 4 月 11 日上午 9：00 至 2025 年 4 月 11 日下午 18:00 通过集中簿记建档系统向簿记管理人提交《中海企业发展集团有限公司 2025 年度第一期中期票据申购要约》（以下简称“《申购要约》”），申购时间以在集中簿记建档系统中将《申购要约》提交至簿记管理人的时间为准。簿记建档时间经披露后，原则上不得调整。如遇不可抗力、技术故障，经发行人与簿记管理人协商一致，可延长一次簿记建档截止时间，延长时长应不低于 30 分钟，延长后的簿记建档截止时间不得晚于 18:30。

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

（二）分销安排

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

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

（三）缴款和结算安排

1、缴款时间：2025 年 4 月 14 日 12:00 前。

2、簿记管理人将通过集中簿记建档系统发送《中海企业发展集团有限公司 2025 年度第一期中期票据配售确认及缴款通知书》（以下简称“《缴款通知书》”），通知每个承销团成员的获配面额和需缴纳的认购款金额、付款日期、划款账户等。

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

资金开户行：宁波银行股份有限公司

资金账号：120900118

户名：宁波银行股份有限公司

人行支付系统号：313332082914

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

4、本期中期票据发行结束后，可按照有关主管机构的规定进行的转让、质押。

（四）登记托管安排

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

（五）上市流通安排

本期中期票据在债权债务登记日的次一工作日（2025 年 4 月 15 日）即可以在全国银行间债券市场流通转让，其上市流通将按照全国银行间同业拆借中心颁布的相关规定进行。

第四章 募集资金运用

一、募集资金用途

发行人将加强募集资金管控，严格按照约定用途使用募集资金，募集资金用途不违反国家相关产业政策和法律规定。

发行人本次中期票据发行金额上限 20 亿元，根据发行人的财务状况和资金需求情况，其中 18 亿元拟用于置换前期偿还“22 中海企业 MTN001A”的本金的自有资金，2 亿元用于项目建设。具体的募集资金用途如下：

表 4.1：发行人拟偿还到期债券情况

单位：亿元

债券简称	起息日	到期日	期限	发行金额	票面利率	待置换债券本金	拟使用本期募集资金金额
22 中海企业 MTN001A	2022-01-14	2025-01-14	3 年	18	2.88%	18	18

表 4.2：募集资金用于项目建设情况

序号	项目名称	所属城市	用款主体/项目开发主体	项目类别（住宅/商业）	住宅部分预计总投资金额（亿元）	截至 2025 年 2 月末住宅部分已投资金额（亿元）	自有资金比例	项目周期	2025 年投资计划（亿元）	2026 年投资计划（亿元）	普通商品住宅面积占比（%）	项目是否符合所在地对普通商品房项目的规定	拟使用募集资金（亿元）	拟使用募集资金金额是否超过普通商品房所占比例对应的用款金额	五证（土地证、土地规划证、施工规划证、施工许可证、预售证）、环评、立项是否齐全
1	北京	北京	北京虹丰	住宅和商业	51	45.75	78%	2024-2026	2.13	3.73	97.00%	是	2.00	否	是

	南苑项目		置业有限公司												

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

2.以上拟使用募集资金的项目不存在行政处罚的情况。

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

表 4.3：募集资金用于项目建设合规情况

序号	项目名称及分期	立项批复文号	国有土地使用证文号	环评批复文号	建设用地规划许可证文号	建设工程规划许可证文号	建筑工程施工许可证文号	预售证文号
1	北京南苑项目	京丰台发改(核)【2023】70 号	京(2023)丰不动产权第 0066380 号	备案号：202411010600002015。	已取消	2023 规自（丰）建字 0041 号	[2024]施[丰]建字 0064 号	京房售证字（2024）9 号

项目介绍如下：

1、北京南苑项目

北京南苑项目位于北京市丰台区，东至规划五爱屯路，南至规划向阳北路，西至规划街坊路，北至规划南苑镇南路。项目总规划建筑面积11.90万平方米，住宅部分预计总投资金额51亿元，截至2025年2月末住宅部分已投入45.75亿元，项目开发进度为80%，本次募集资金拟用于北京南苑项目。北京南苑项目已预售，销售计划如下：2025年去化率达到11%，该项目拟使用募集资金合计2亿元。

二、发行人承诺

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

发行人承诺募集资金须采取专户资金监管模式，并附相应的资金监管协议。发行人已经与宁波银行股份有限公司深圳分行签署了《中海企业发展集团有限公司2025年度第一期中期票据募集资金账户监管协议》（以下简称“资金监管协议”），本期债券募集资金将全部归集至发行人在宁波银行深圳分行开立的专用账户，该账户作为募集资金的监管账户，由监管行进行受托支付。

三、募集资金专项监管

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

募集资金专用监管账户信息如下：

户名：中海企业发展集团有限公司

账号：86041110000663598

开户行：宁波银行股份有限公司深圳罗湖支行

中国人民银行支付系统号：313584003079

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

第五章 发行人基本情况

一、基本情况

（一）注册名称：中海企业发展集团有限公司

（二）法定代表人：张智超

（三）注册资本：人民币 200 亿元整；实缴资本：人民币 200 亿元整

（四）统一社会信用代码：914403006188329255

（五）设立（工商注册）日期：1988 年 09 月 08 日

（六）工商登记号：914403006188329255

（七）住所：深圳市南山区粤海街道海珠社区文心五路 11 号汇通大厦 10 层

（八）邮政编码：518000

（九）联系人：程增辉

（十）联系电话：0755-82826666

（十一）传真号码：0755-82950666

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

二、历史沿革

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

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

1988 年 9 月 8 日，中国海外建筑工程有限公司深圳分公司在深圳市市场监督管理局（原深圳市工商行政管理局）注册成立，领取了营业执照（工商企粤深字

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

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

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

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

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

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

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

2002 年 8 月，根据中海实业 2002 年 6 月 3 日及 6 月 8 日的董事会决议，经原中华人民共和国对外贸易经济合作部外经贸资一函[2002]760 号《关于深圳中海实业有限公司转制为外商投资股份有限公司的批复》及深圳市对外贸易经济合作局深外经贸资复[2002]2543 号《关于深圳中海实业有限公司转制为外商投资股份有限公司的批复》批准，由中海兴业、中海投资、志趣咨询、永福通实业、喜逢春咨询作为发起人，中海实业整体变更为中海地产股份有限公司。即以 2002 年 5 月 31 日为基准日，以德勤华永会计师事务所有限公司德师报(审)字(02)第 P0612 号审计报告确定的净资产人民币 406,800,000 元为依据，中海兴业等 5 位股东(股

份公司发起人)以其拥有中海实业的全部权益，按 1:1 的比例折成 40,680 万股，每股面值人民币 1 元，各股东（股份公司发起人）在股份公司的股权比例与变更前在中海实业中的股权比例相同。具体持股情况为：中海兴业持 32,137.20 万股，占总股本的 79%，为外资法人股；中海投资持 4,474.80 万股，占总股本的 11%，为国有法人股；志趣咨询持 2,034.00 万股，占总股本的 5%，为法人股；永福通实业持 1,220.40 万股，占总股本的 3%，为法人股；喜逢春咨询持 813.60 万股，占总股本的 2%，为法人股，以上股权设置业经财政部财企[2002]275 号《财政部关于中海地产股份有限公司国有股权管理有关问题的批复》批准。2002 年 8 月 8 日公司在深圳市工商行政管理局办理了变更登记。

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

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

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

(2008)深证字第 31294 号公证书公证；股东深圳市志趣咨询服务有限公司将持有的公司 5%的股权转让给股东中国海外兴业有限公司，并经深圳市公证处以(2008)深证字第31292号公证书公证。股权转让后公司股东结构为：中海兴业持股97.43%，广州中海地产有限公司持股 2.57%。

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

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

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

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

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

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

批准证书，2016 年 2 月 29 日深圳市市场监督管理局已核准该注册资本及投资总额的变更。

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

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

截至本募集说明书签署日，发行人注册资本为 200 亿元，实收资本为 200 亿元。

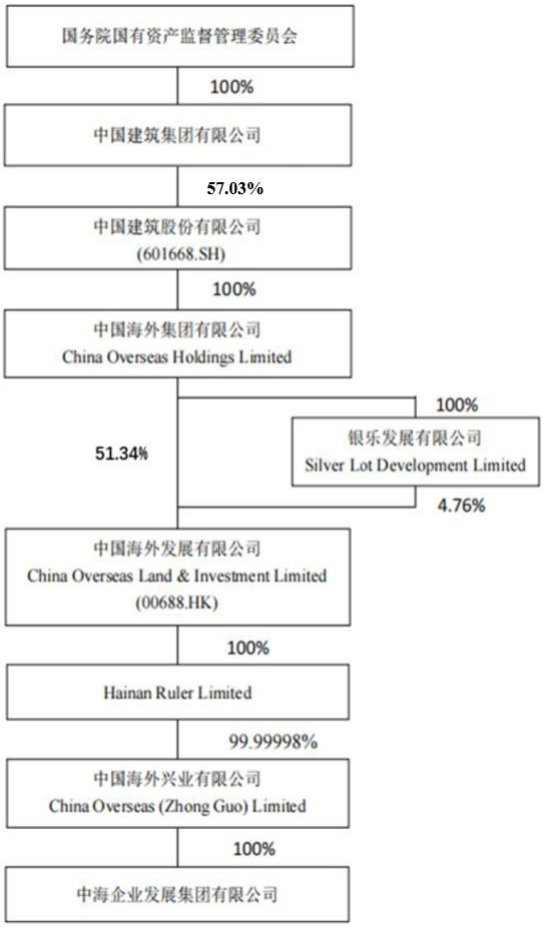
三、发行人股权结构情况及实际控制人情况

（一）股权结构

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

截至本募集说明书签署日，公司股权结构如下：

图表 5-1：发行人股权关系图



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

（二）控股股东和实际控制人介绍

1、直接控股股东

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

2、间接控股股东

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

中国海外发展及其附属公司主要从事地产发展、物业投资、规划及建筑设计等业务，核心业务为房地产开发和销售。中国海外发展于 1992 年 08 月 20 日在香港联交所主板上市，截至 2023 年 12 月 31 日，中国海外发展总股本 109.45 亿股。

中国海外发展于 2007 年 12 月 10 日正式获纳入为香港恒生指数成分股。国际三大信用评级机构穆迪、标准普尔、惠誉分别给予中海发展 Baa1/稳定、BBB+/稳定、A-/稳定的投资级评定，均为行业内最高评级。

根据经安永会计师事务所依照香港审计准则审计的中海发展 2023 年度报告，截至 2023 年 12 月 31 日，中海发展合并范围资产总额 9,236.04 亿元，负债总额 5,306.92 亿元，权益总额为 3,929.12 亿元，收入为 2,023.10 亿元，净利润 256.10 亿元。

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

（三）所属集团总部及实际控制人

1、所属集团总部

中国建筑集团有限公司（原名“中国建筑工程总公司”，以下简称中建总公司）正式组建于 1982 年，是我国专业化发展最久、市场化经营最早、一体化程度最高、全球排名第一的投资建设集团，也是我国建筑领域唯一一家由中央直接管理的国有重要骨干企业。目前，中建总公司主要以上市企业中国建筑股份有限公司（简称中建股份，股票代码 601668.SH）为平台开展经营管理活动。中国建筑集团有限公司位居《财富》2023 年“世界 500 强”第 13 位，继续保持行业全球最高信用评级。

2、实际控制人

发行人实际控制人为国务院国有资产监督管理委员会。

四、发行人独立性情况

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

（一）资产独立情况

发行人所有的资金与控股股东完全分开，公司拥有独立、完整的业务体系及相关资产。发行人及控股子公司独立拥有与生产经营有关的土地使用权、房屋、生产经营设备、特许经营权等资产的所有权或者使用权，公司的控股股东、实际

控制人及其控制的其他企业不存在占用公司的资金、资产和其他资源的情况。

（二）人员独立情况

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

（三）机构独立情况

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

（四）财务独立情况

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

（五）业务独立情况

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

五、重要权益投资情况

截至2023年末，发行人拥有直接或间接控股子公司基本情况如下：

（一）全资及控股子公司情况

图表5-2：发行人全资及控股子公司情况表

序号	企业名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例	取得方式
1	东莞市中海嘉和房地产开发有限公司	东莞	东莞	房地产开发经营	100.00%	投资设立
2	佛山市中海环宇城商业管理有限公司	佛山	佛山	房地产开发经营	100.00%	投资设立

序号	企业名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例	取得方式
3	佛山海裕房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产开发经营	100.00%	投资设立
4	中海海盛(苏州)房地产有限公司	苏州	苏州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
5	中海海通(苏州)房地产有限公司	苏州	苏州	房地产开发	100.00%	投资设立
6	深圳市海隆房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发经营	100.00%	投资设立
7	深圳市毅骏房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发经营	80.00%	投资设立
8	深圳市中海城市运营管理有限公司	深圳	深圳	房地产工程项目管理、咨询等	100.00%	投资设立
9	深圳市海嘉投资有限公司	深圳	深圳	房地产营销策划；房地产投资等	100.00%	投资设立
10	中海地产(香港)有限公司	香港	香港	房地产投资	100.00%	投资设立
11	深圳市中海启宏房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发经营	100.00%	投资设立
12	佛山市顺德中海嘉森房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产开发经营	100.00%	投资设立
13	深圳市中海启华房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发经营	80.00%	投资设立
14	东莞市中海嘉桦房地产开发有限公司	东莞	东莞	房地产开发经营	100.00%	投资设立
15	成都中海鼎盛房地产开发有限公司	成都	成都	房地产开发经营	100.00%	投资设立
16	中海佳诚（成都）房地产开发有限公司	成都	成都	房地产开发经营	100.00%	投资设立
17	无锡中海海盛房地产有限公司	无锡	无锡	房地产开发经营	100.00%	投资设立
18	昆明中海房地产开发有限公司	昆明	昆明	房地产开发经营	100.00%	投资设立
19	昆明海豪房地产开发有限公司	昆明	昆明	房地产开发经营	60.00%	投资设立
20	宁波中海海兴置业有限公司	宁波	宁波	房地产开发经营	100.00%	投资设立
21	宁波中海海润置业有限公司	宁波	宁波	房地产开发经营	100.00%	投资设立
22	宁波中海海富房地产有限公司	宁波	宁波	房地产开发经营	100.00%	投资设立
23	武汉海亿商业管理有限公司	武汉	武汉	房地产开发经营	100.00%	投资设立
24	武汉华盛志远房地产有限公司	武汉	武汉	房地产开发经营	100.00%	投资设立
25	武汉中海鼎盛房地产有限公司	武汉	武汉	房地产开发经营	100.00%	投资设立

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

序号	企业名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例	取得方式
49	南昌中海地产有限公司	南昌	南昌	房地产开发经营	100.00%	投资设立
50	南昌中海金钰地产有限公司	南昌	南昌	房地产开发经营	100.00%	投资设立
51	南昌中海豪锦地产有限公司	南昌	南昌	房地产开发经营	100.00%	投资设立
52	中海地产(沈阳)有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发经营	51.00%	投资设立
53	沈阳中海新海汇置业有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发经营	100.00%	投资设立
54	沈阳中海兴业房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发经营	100.00%	投资设立
55	沈阳中海嘉业房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发经营	100.00%	投资设立
56	新疆中海地产有限公司	新疆	新疆	房地产开发经营	60.00%	同一控制下企业合并
57	长春中海地产有限公司	长春	长春	房地产开发	100.00%	投资设立
58	长春海华房地产开发有限公司	长春	长春	房地产开发经营	100.00%	投资设立
59	长春海悦房地产开发有限公司	长春	长春	房地产开发经营	100.00%	投资设立
60	长春海成房地产开发有限公司	长春	长春	房地产开发经营	100.00%	投资设立
61	长沙中建投资有限公司	长沙	长沙	实业投资	70.00%	同一控制下企业合并
62	长沙中海梅溪房地产开发有限公司	长沙	长沙	房地产开发经营	95.00%	同一控制下企业合并
63	长春海胜房地产开发有限公司	长春	长春	房地产开发经营	100.00%	投资设立
64	大连中海鼎业房地产开发有限公司	大连	大连	房地产开发经营	100.00%	投资设立
65	沈阳中海海嘉房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发经营	100.00%	投资设立
66	乌鲁木齐中海海润房地产有限公司	新疆	新疆	房地产开发经营	100.00%	投资设立
67	长沙中海融城房地产开发有限公司	长沙	长沙	房地产开发经营	100.00%	投资设立
68	南昌海欣房地产开发有限公司	南昌	南昌	房地产开发经营	100.00%	投资设立
69	南昌中海豪轩地产有限公司	南昌	南昌	房地产开发经营	100.00%	投资设立
70	长春海瀛房地产开发有限公司	长春	长春	房地产开发经营	100.00%	投资设立
71	大连鼎鑫嘉业房地	大连	大连	房地产开发经营	100.00%	投资设立

序号	企业名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例	取得方式
	产开发有限公司					
72	哈尔滨中海海盛房地产开发有限公司	哈尔滨	哈尔滨	房地产开发经营	100.00%	投资设立
73	哈尔滨中海龙誉房地产开发有限公司	哈尔滨	哈尔滨	房地产开发经营	100.00%	投资设立
74	哈尔滨中海龙颢房地产开发有限公司	哈尔滨	哈尔滨	房地产开发经营	50.00%	投资设立
75	沈阳市中海海盛房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发经营	100.00%	投资设立
76	大连鼎泰嘉益房地产有限公司	大连	大连	房地产开发经营	100.00%	投资设立
77	大连鼎泰晟兴房地产有限公司	大连	大连	房地产开发经营	100.00%	投资设立
78	长沙润洋置业有限公司	长沙	长沙	房地产开发经营	100.00%	投资设立
79	长春海烨房地产开发有限公司	长春	长春	房地产开发经营	100.00%	投资设立
80	哈尔滨海铧房地产开发有限公司	哈尔滨	哈尔滨	房地产开发经营	100.00%	投资设立
81	长沙润湖置业开发有限公司	长沙	长沙	房地产开发经营	100.00%	投资设立
82	长沙润湘置业开发有限公司	长沙	长沙	房地产开发经营	100.00%	投资设立
83	沈阳中海福华房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发经营	100.00%	投资设立
84	大连鼎泰港隆房地产有限公司	大连	大连	房地产开发经营	100.00%	投资设立
85	长春海耀房地产开发有限公司	长春	长春	房地产开发经营	100.00%	投资设立
86	沈阳中海海悦房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发经营	100.00%	投资设立
87	哈尔滨海乾房地产开发有限公司	哈尔滨	哈尔滨	房地产开发经营	100.00%	投资设立
88	大连鼎泰海通房地产有限公司	大连	大连	房地产开发经营	100.00%	投资设立
89	沈阳中海海顺房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发经营	100.00%	投资设立
90	济南中海地产投资有限公司	济南	济南	房地产开发经营	100.00%	投资设立
91	济南中海兴业房地产开发有限公司	济南	济南	房地产开发经营	100.00%	投资设立
92	济南中海城房地产开发有限公司	济南	济南	房地产开发经营	100.00%	投资设立
93	江苏润荣房地产有限公司	南京	南京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
94	南京中海海浦房地产有限公司	南京	南京	房地产开发经营	100.00%	投资设立

序号	企业名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例	取得方式
95	南京海麒房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
96	南京海汇房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
97	南京海合房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
98	南京海融房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
99	南京海宏房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
100	青岛中海海创置业有限公司	青岛	青岛	房地产开发经营	100.00%	投资设立
101	上海中建投资有限公司	上海	上海	房地产开发经营	51.00%	同一控制下企业合并
102	上海中海海昆房地产有限公司	上海	上海	房地产开发经营	100.00%	投资设立
103	上海中海海煦房地产有限公司	上海	上海	房地产开发经营	100.00%	投资设立
104	上海中海海富房地产有限公司	上海	上海	房地产开发经营	100.00%	投资设立
105	烟台中海地产有限公司	烟台	烟台	房地产开发经营	100.00%	投资设立
106	烟台中海兴业地产有限公司	烟台	烟台	房地产开发	100.00%	投资设立
107	烟台中海福盛地产有限公司	烟台	烟台	房地产开发经营	100.00%	投资设立
108	郑州海耀房地产开发有限公司	郑州	郑州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
109	郑州海捷房地产开发有限公司	郑州	郑州	房地产开发经营	65.00%	投资设立
110	郑州海滨房地产开发有限公司	郑州	郑州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
111	青岛中海海新置业有限公司	青岛	青岛	房地产开发经营	100.00%	投资设立
112	南京海嘉房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
113	上海海升环盛房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发经营	70.00%	投资设立
114	济南中海华山置业有限公司	济南	济南	房地产开发经营	100.00%	投资设立
115	烟台海创佳兴地产有限公司	烟台	烟台	房地产开发经营	60.00%	投资设立
116	上海海汇房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发经营	70.00%	投资设立
117	郑州海旭房地产开发有限公司	郑州	郑州	房地产开发经营	80.00%	投资设立
118	上海佳桦房地产开	上海	上海	房地产开发经营	70.00%	投资设立

序号	企业名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例	取得方式
	发有限公司					
119	南京海方房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
120	南京海旭房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
121	济南中海豪峰房地产开发有限公司	济南	济南	房地产开发经营	100.00%	投资设立
122	济南中海兴业投资有限公司	济南	济南	房地产开发经营	100.00%	投资设立
123	郑州中海地产有限公司	郑州	郑州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
124	南京海昌房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
125	嘉兴海慧房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发经营	100.00%	投资设立
126	嘉兴海升房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发经营	100.00%	投资设立
127	上海海环房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发经营	70.00%	投资设立
128	北京中海地产有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
129	北京嘉益德房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
130	北京慧眼置业有限公司	北京	北京	房地产开发经营	80.00%	同一控制下企业合并
131	北京仁和燕都房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	同一控制下企业合并
132	北京中海金石房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
133	北京奥城四季商业发展有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	同一控制下企业合并
134	北京中海广场商业发展有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
135	北京鑫景通达商业发展有限公司	北京	北京	出租商业用房	100.00%	投资设立
136	北京古城兴业置业有限公司	北京	北京	房地产开发经营	70.00%	投资设立
137	北京世纪顺龙房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	51.00%	投资设立
138	北京中海新城置业有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
139	北京安泰兴业置业有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
140	中建宏达建筑有限公司	北京	北京	施工总承包	100.00%	同一控制下企业合

序号	企业名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例	取得方式
						并
141	天津中海嘉业投资有限公司	天津	天津	房地产开发经营	100.00%	投资设立
142	天津中海海华地产有限公司	天津	天津	房地产开发经营	90.00%	同一控制下企业合并
143	天津中海商业管理有限公司	天津	天津	房地产开发经营	100.00%	投资设立
144	北京中海兴良房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
145	北京中海宏业房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
146	北京中海兴达房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
147	北京中海兴盛房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
148	北京中海全盛房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
149	北京金安兴业房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	80.00%	投资设立
150	北京中海盈达房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
151	北京中海鑫海房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
152	北京鑫安兴业房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
153	北京中开盈泰房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	80.00%	投资设立
154	中海建设管理（天津）有限公司	天津	天津	房屋建筑工程施工总承包	100.00%	投资设立
155	北京中海盈顺房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
156	北京中海亦庄智慧置业有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
157	北京中泰金建房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	51.00%	投资设立
158	天津中海海滔地产有限公司	天津	天津	房地产开发经营	100.00%	投资设立
159	天津中海海和地产有限公司	天津	天津	房地产开发经营	100.00%	投资设立
160	北京鑫泰兴业房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
161	东莞市中海嘉业房地产开发有限公司	东莞	东莞	房地产开发经营	100.00%	投资设立
162	佛山中海嘉益房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产开发经营	100.00%	投资设立
163	佛山市顺德中海嘉和房地产开发有限	佛山	佛山	房地产开发经营	100.00%	投资设立

序号	企业名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例	取得方式
	公司					
164	佛山海创房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产开发经营	100.00%	投资设立
165	佛山市顺德中海嘉业房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产开发经营	100.00%	投资设立
166	中海海诚(苏州)房地产有限公司	苏州	苏州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
167	深圳中海地产有限公司	深圳	深圳	房地产开发经营	100.00%	同一控制下企业合并
168	深圳市中海启明房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发经营	100.00%	投资设立
169	深圳市中海瑞和投资有限公司	深圳	深圳	实业投资	100.00%	投资设立
170	佛山中海盛和房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产开发经营	100.00%	投资设立
171	东莞市中海嘉睿房地产开发有限公司	东莞	东莞	房地产开发经营	100.00%	投资设立
172	佛山中海千灯湖房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产开发经营	100.00%	投资设立
173	佛山中海盛兴房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产开发经营	100.00%	投资设立
174	佛山市顺德海润房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产开发经营	100.00%	投资设立
175	肇庆中海嘉兴房地产开发有限公司	肇庆	肇庆	房地产开发经营	100.00%	投资设立
176	中山市中海房地产开发有限公司	中山	中山	房地产开发经营	100.00%	投资设立
177	中山市金运宏房地产开发有限公司	珠海中山	珠海中山	房地产开发经营	100.00%	投资设立
178	中海海润(苏州)房地产有限公司	苏州	苏州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
179	深圳领潮供应链管理有限公司	深圳	深圳	商务服务业	100.00%	投资设立
180	东莞市中海嘉鑫房地产开发有限公司	东莞	东莞	房地产开发经营	100.00%	投资设立
181	深圳海智创科技有限公司	深圳	深圳	房地产开发经营	100.00%	投资设立
182	福州中海地产有限公司	福州	福州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
183	福州中海海逸地产有限公司	福州	福州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
184	福州中海海榕地产有限公司	福州	福州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
185	福州海翔地产有限公司	福州	福州	房地产开发经营	100.00%	投资设立

序号	企业名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例	取得方式
186	广州广奥房地产发展有限公司	广州	广州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
187	广州毅源房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发经营	90.00%	投资设立
188	广州世佳房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发经营	90.00%	投资设立
189	杭州中海宏鲲房地产有限公司	杭州	杭州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
190	厦门中海地产有限公司	厦门	厦门	房地产开发经营	100.00%	投资设立
191	厦门中海海怡地产有限公司	厦门	厦门	房地产开发经营	100.00%	投资设立
192	厦门中海嘉业地产有限公司	厦门	厦门	房地产开发经营	100.00%	投资设立
193	漳州中海房地产有限公司	厦门漳州	厦门漳州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
194	重庆中工建设有限公司	重庆	重庆	房屋建筑工程施工总承包壹级	100.00%	投资设立
195	重庆中海兴城房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发经营	100.00%	投资设立
196	重庆中海海盛房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发经营	100.00%	投资设立
197	太原中海仲兴房地产开发有限公司	太原	太原	房地产开发经营	100.00%	投资设立
198	福州海富地产有限公司	福州	福州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
199	福州海建地产有限公司	福州	福州	房地产开发经营	50.00%	投资设立
200	重庆中海海能房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发经营	100.00%	投资设立
201	广州中海盛荣房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
202	杭州中海襄晟房地产有限公司	杭州	杭州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
203	重庆金嘉海房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发经营	51.00%	非同一控制下企业合并
204	雄安中海发展有限公司	保定市	保定市	房地产投资	100.00%	投资设立
205	杭州中海海创房地产有限公司	杭州	杭州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
206	广州中海海志房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
207	广州中海海懿房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
208	杭州中海启晖房地产有限公司	杭州	杭州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
209	石家庄中海房地产	石家庄	石家庄	房地产开发经营	100.00%	投资设立

序号	企业名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例	取得方式
	开发有限公司	市	市			
210	广州中海盛安房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
211	石家庄中海盈安房地产开发有限公司	石家庄	石家庄	房地产开发经营	100.00%	投资设立
212	太原中海景昌房地产开发有限公司	太原	太原	房地产开发经营	100.00%	投资设立
213	太原中海凯源房地产开发有限公司	太原	太原	房地产开发经营	100.00%	投资设立
214	广州中海盛合房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
215	石家庄中海新石房地产开发有限公司	石家庄	石家庄	房地产开发经营	100.00%	投资设立
216	长春海颐房地产开发有限公司	长春	长春	房地产开发经营	100.00%	投资设立
217	长春海尊房地产开发有限公司	长春	长春	房地产开发经营	100.00%	投资设立
218	南昌海顺地产有限公司	南昌	南昌	房地产开发经营	100.00%	投资设立
219	南京海巍房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
220	深圳市海宏房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发经营	100.00%	投资设立
221	深圳市海嘉房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发经营	100.00%	投资设立
222	深圳市海明房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发经营	100.00%	投资设立
223	广州粤合房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发经营	50.00%	投资设立
224	杭州中海海跃房地产有限公司	杭州	杭州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
225	北京中海豪景房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
226	长沙润星置业有限责任公司	长沙	长沙	房地产开发经营	100.00%	投资设立
227	杭州中海海犇房地产有限公司	杭州	杭州	房地产开发经营	80.00%	投资设立
228	北京中海盈信房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
229	北京中海盈润房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
230	北京中海盈璟房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	70.00%	投资设立
231	成都隆新房地产开发有限公司	成都	成都	房地产开发经营	100.00%	投资设立
232	宁波中海海怡房地产有限公司	宁波	宁波	房地产开发经营	100.00%	投资设立

序号	企业名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例	取得方式
233	青岛海慧方达房地产有限公司	青岛	青岛	房地产开发经营	51.00%	投资设立
234	青岛海慧广逸房地产有限公司	青岛	青岛	房地产开发经营	51.00%	投资设立
235	北京鑫石房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	99.00%	投资设立
236	长沙润江置业有限公司	长沙	长沙	房地产开发经营	100.00%	投资设立
237	广州盛云房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
238	厦门海耀地产有限公司	厦门	厦门	房地产开发经营	40.00%	投资设立
239	深圳市启越房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发经营	70.00%	投资设立
240	宁波中海海和房地产有限公司	宁波	宁波	房地产开发经营	100.00%	投资设立
241	北京金鑫兴业房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	60.00%	投资设立
242	北京中海盈盛房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
243	北京中海盈丰房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
244	东莞市中海嘉美房地产开发有限公司	东莞	东莞	房地产开发经营	100.00%	投资设立
245	宁波中海海如房地产有限公司	宁波	宁波	房地产开发经营	100.00%	投资设立
246	深圳市丰明房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发经营	80.00%	投资设立
247	北京海鑫兴业房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
248	杭州中海海富房地产有限公司	杭州	杭州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
249	南京中海地产有限公司	南京	南京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
250	厦门市领潮供应链管理有限公司	厦门	厦门	商务服务业	70.00%	投资设立
251	成都海胜房地产开发有限公司	成都	成都	房地产开发经营	80.00%	投资设立
252	宁波海合房地产有限公司	宁波	宁波	房地产开发经营	100.00%	投资设立
253	厦门中海海泰地产有限公司	厦门	厦门	房地产开发经营	100.00%	投资设立
254	苏州海嘉房地产有限公司	苏州	苏州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
255	天津中海地产开发有限公司	天津	天津	房地产开发经营	100.00%	投资设立
256	北京中海盈通房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立

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

注：发行人直接或间接共持有厦门海耀地产有限公司 40%的股权，但是并入报表范围的原因是：发行人与厦门国贸房地产有限公司、厦门联发(集团)房地产有限公司签订了《厦门 2022P15 地块合作开发协议》，协议规定，三方计划参与项目公司（厦门海耀地产有限公司）增资扩股后，分别持有项目公司 40%、40%、

20%股权，三方根据持有项目公司股权比例合作开发、共担风险、共享收益。项目公司由发行人合并财务报表。

主要子公司的基本情况具体如下：

1.深圳市中海启华房地产开发有限公司

法定代表人：刘显勇

成立日期：2019-12-12

注册资本：1000 万元人民币

统一社会信用代码：91440300MA5G08M539

公司住所：深圳市龙华区民治街道龙塘社区中海锦城 2 栋 37C

经营范围：一般经营项目是：房地产开发（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）

截至 2023 年末,深圳市中海启华房地产开发有限公司总资产 54,712.51 万元，总负债 24,328.96 万元，净资产 30,383.55 万元。2023 年度，深圳市中海启华房地产开发有限公司实现营业收入 34,739.76 万元，净利润-6,686.35 万元。2023 年净利润为负的原因主要系主力销售物业前期已结利，2023 年无新增结利，同时成本费用继续产生。

2.重庆金嘉海房地产开发有限公司

法定代表人：李英军

成立日期：2017-08-24

注册资本：2100 万元人民币

统一社会信用代码：91500113MA5URWTK6J

公司住所：重庆市巴南区天鹿大道 1058 号附 23 号

经营范围：许可项目：房地产开发（凭资质证书执业）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：销售：建筑材料、装饰材料、化工产品（以上均不含危险化学品）、五金交电；房屋租赁；企业管理咨询。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

截至 2023 年末，重庆金嘉海房地产开发有限公司总资产 43,892.68 万元，总负债 20,416.66 万元，净资产 23,476.02 万元。2023 年度，重庆金嘉海房地产开发有限公司实现营业收入 212.24 万元，净利润 838.70 万元。

3.昆明海豪房地产开发有限公司

法定代表人：李英军

成立日期：2017-08-17

注册资本：150000 万元人民币

统一社会信用代码：91530103MA6KY1FY8P

公司住所：云南省昆明市盘龙区龙华路 633 号万派中心 3 楼 308-12

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

截至 2023 年末，昆明海豪房地产开发有限公司总资产 167,905.55 万元，总负债 16,362.82 万元，净资产 151,542.73 万元。2023 年度，昆明海豪房地产开发有限公司实现营业收入 55,701.36 万元，净利润-6,252.43 万元。2023 年净利润为负的原因主要系 2023 年销售为云麓九里二期，毛利相对较低，加上费用后利润导致为负。

4.武汉海泽房地产有限公司

法定代表人：潘承仕

成立日期：2019-11-14

注册资本：5000 万元人民币

统一社会信用代码：91420102MA49CKN09T

公司住所：武汉市江岸区二七路与建设大道交汇处利腾国际第 1 幢 2 层 19 号房

经营范围：房地产开发；商品房销售；房地产经纪服务；物业管理；房屋租赁；装饰工程施工。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）

截至 2023 年末，武汉海泽房地产有限公司总资产 5,754.17 万元，总负债 3,103.80 万元，净资产 2,650.37 万元。2023 年度，武汉海泽房地产有限公司实现营业收入 90.28 万元，净利润 31.78 万元。

5.中海地产（沈阳）有限公司

法定代表人：刘长胜

成立日期：2007-12-26

注册资本：美元 19,960.00 万元

统一社会信用代码：91210100667165727T

公司住所：辽宁省沈阳市和平区南堤西路 905 号

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

截至 2023 年末，中海地产（沈阳）有限公司总资产 1,255,402.97 万元，总负债 803,194.74 万元，净资产 452,208.23 万元。2023 年度，中海地产（沈阳）有限公司实现营业收入 16,789.22 万元，净利润 3,246.95 万元。

6.上海海升环盛房地产开发有限公司

法定代表人：刘慧明

成立日期：2018-07-17

注册资本：1000 万元人民币

统一社会信用代码：91310107MA1G0Q8721

公司住所：上海市普陀区大渡河路 1718 号 A 区 620-6 室

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

截至 2023 年末，上海海升环盛房地产开发有限公司总资产 499,621.72 万元，总负债 484,655.14 万元，净资产 14,966.59 万元。2023 年度，上海海升环盛房地产开发有限公司实现营业收入 126,804.28 万元，净利润-3,193.55 万元。2023 年净利润为负的原因主要系投房运营期折旧，项目竣备后贷款利息费用化。

7.北京金安兴业房地产开发有限公司

法定代表人：张欣

成立日期：2018-12-19

注册资本：10000 万元人民币

统一社会信用代码：91110107MA01G96P2B

公司住所：北京市石景山区石景山路 54 号院 6 号楼 4 层 403-8

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

截至 2023 年末，北京金安兴业房地产开发有限公司总资产 140,219.43 万元，总负债 26,659.02 万元，净资产 113,560.41 万元。2023 年度，北京金安兴业房地产开发有限公司实现营业收入 4,919.91 万元，净利润 1,690.37 万元。

8.北京中开盈泰房地产开发有限公司

法定代表人：欧阳国欣

成立日期：2020-04-24

注册资本：人民币 190,000.00 万元

统一社会信用代码：91110105MA01QY9G0P

公司住所：北京市朝阳区金盏乡小店村 399 号 C 栋 1-1 号(一层)

经营范围：房地产开发；销售自行开发的商品房。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

截至 2023 年末，北京中开盈泰房地产开发有限公司总资产 67,742.49 万元，总负债 50,960.20 万元，净资产 16,782.29 万元。2023 年度，北京中开盈泰房地产开发有限公司实现营业收入 39,053.33 万元，净利润 2,945.51 万元。

9.西安鼎盛东越置业有限公司

法定代表人：李东持

成立日期：2016-12-29

注册资本：1000 万元人民币

统一社会信用代码：91610133MA6U0YU17M

公司住所：西安曲江新区芙蓉南路 3 号中海大厦 11405

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

截至 2023 年末，西安鼎盛东越置业有限公司总资产 173,463.35 万元，总负债 81,123.30 万元，净资产 92,340.05 万元。2023 年度，西安鼎盛东越置业有限公司实现营业收入 9,922.35 万元，净利润 6,304.42 万元。

10.新疆中海地产有限公司

法定代表人：李英军

成立日期：2010-11-08

注册资本：10000 万元人民币

统一社会信用代码：91650000564360431H

公司住所：新疆乌鲁木齐高新区(新市区)喀什东路 1029 号天悦国际大厦 1501 室

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

截至 2023 年末，新疆中海地产有限公司总资产 109,589.60 万元，总负债 71,067.79 万元，净资产 38,521.81 万元。2023 年度，新疆中海地产有限公司实现营业收入 39,475.07 万元，净利润 1,467.11 万元。

（二）主要参股公司及对发行人有重要影响的关联方

截至 2023 年末，公司重要的联营、合营及参股企业情况如下：

图表 5-3：公司重要的联营、合营企业情况表

企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		对合营或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
西安嘉润荣成置业有限公司	西安	西安	房地产开发经营	50.00	-	权益法
厦门市海贸地产有限公司	厦门	厦门	房地产开发经营	-	50.00	权益法
金茂投资(长沙)有限公司	长沙	长沙	实业投资、房地产开发、经营	-	20.00	权益法

主要合营企业情况：

1．西安嘉润荣成置业有限公司

法定代表人：刘长胜

成立日期：2016-12-29

注册资本：人民币 1,000.00 万元

统一社会信用代码：91610133MA6U0YTY08

公司住所：西安曲江新区芙蓉南路 3 号中海大厦 11406 室

经营范围：许可项目：房地产开发经营。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准)

截至 2023 年末，西安嘉润荣成置业有限公司总资产 96,050.90 万元，总负债 82,540.81 万元，净资产 13,510.09 万元，2023 年度，西安嘉润荣成置业有限公司实现营业收入 1,535.15 万元，净利润 2,339.92 万元。

2．厦门市海贸地产有限公司

法定代表人：刘克军

成立日期：2021-05-24

注册资本：369,200 万元人民币

统一社会信用代码：91350200MA8T8YT76J

公司住所：厦门市思明区前埔中路 323 号莲前集团大厦 22 层 2—A442 单元

经营范围：许可项目：房地产开发经营；各类工程建设活动；建设工程设计。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：以自有资金从事投资活动；物业管理；停车场服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

截至 2023 年末，厦门市海贸地产有限公司总资产 402,563.50 万元，总负债 31,436.78 万元，净资产 371,126.72 万元，2023 年度，厦门市海贸地产有限公司实现营业收入 272,934.45 万元，净利润 18,652.47 万元。

3．金茂投资（长沙）有限公司

法定代表人：江南

成立日期：2011-02-10

注册资本：人民币 300,000.00 万元

统一社会信用代码：91430100567690655C

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

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

截至 2023 年末，金茂投资（长沙）有限公司总资产 410,888.83 万元，总负债 4,422.68 万元，净资产 406,466.15 万元，2023 年度，金茂投资（长沙）有限公司实现营业收入 1,367.67 万元，净利润 6,685.45 万元。

六、发行人治理结构与内控制度

（一）发行人治理结构

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

（1） 股东决议

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

（2） 董事会

公司设立董事会。董事会负责执行公司的一切重大事项，并向股东负责。董

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

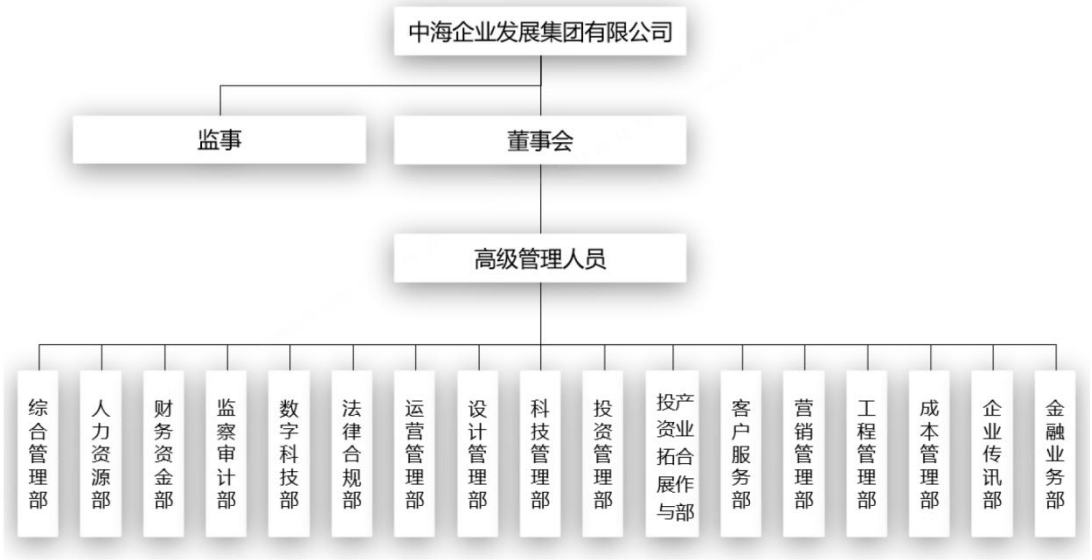
（3） 监事

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

（二）发行人内部机构设置

截至募集说明书签署日，发行人组织结构如下图所示：

图表 5-4：发行人组织结构图



目前发行人内部机构设置情况如下：

（1）综合管理部：负责行政事务管理。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

（12）营销管理部：负责客户与市场研究；策划与销售管理；货量销售管理。

（13）工程管理部：负责项目工程策划管理；项目发展过程管理。

（14）成本管理部：负责成本合约管理；集采管理；成本合约检查管理。

（15）企业传讯部：负责公共关系管理；品牌管理。

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

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

（三）发行人主要内控制度

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

1、财务管理制度

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

2、内部审计制度

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

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

4、投资管理制度

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

5、建设方管控制度

公司总部制定了严格的建设方管控制度，包括《项目策划管理办法》、《项目发展计划及进度管理制度》、《施工现场形象标识系统实施细则》、《住宅精装修工程管理办法》、《工程规范》、《施工安全管理制度》等一些列建设施工管理制度，要求各地区分公司统一贯彻施行，并向各地区分公司提供专业指导和技术支持；总部对于各地建设项目都具备严格的评估系统，并要求地区分公司提交月度计划及每周工程进度报告，收集及分析各地区分公司的施工进度及质量情况，就在建项目进行计划考核；公司还会定期或不定期进行现场安全巡视，对于安全隐患做好记录、提醒、限期整改和事后核验，确保现场施工安全。各地区分

公司在总部的严格监督下，根据统一规范负责指定项目施工的现场管理。同时，公司还具备完善的工程质量管控体系，制定了《工程质量管理制度》和《开发项目移交物业验收管理办法》，严控工程质量，确保项目品质。

6、信息披露管理制度

为规范公司的信息披露行为，加强信息披露事务管理，保护投资者、债权人及其他利益相关者的合法权益，本公司根据相关法律法规、中国证券监督管理委员会发布的《公司债券发行与交易管理办法》、中国银行间市场交易商协会发布的《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》等制定本制度，规定公司发行债券、存续期财务报告及其他相关公告应当按照监管部门的要求及时披露，凡是对投资者投资决策有重大影响的信息，均应当在相关公告中披露。本公司财务资金部及企业传讯部为公司信息披露事务管理部门。

7、融资管理制度

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

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，在《资金管理制度》中制定了有关规定，公司对外担保行为得到了更为有力有效的控制与管理。

9、对子公司资产人员财物的内控制度

发行人制定了《公司执行董事会主要会议议事规则》、《公司管理层主要会议议事规则》、《子公司经营管理主要会议管理办法》、《地区公司经营管理目标责任制管理办法》、《资金管理制度》、《办公资产管理办法》等制度，要求集团控股经营（或有实际控制权）的直接投资企业，其他投资企业参照执行。投资企业董事会依照《公司法》和公司章程，行使经营决策权，对股东大会（含股东会，下同）负责。投资企业经理主持企业的日常生产经营与管理等工作。集团

对直接投资企业派出董事，并负责对其他投资企业董事会相应工作机构进行业务指导。在规范管理方面，对决策程序、投资管理、干部管理、信息建设、资金、资产与财务管理进行了相应规定。

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

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

10、预算管理制度

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

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

12、项目开发安全生产管理办法

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

13、突发事件应急管理办法

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

七、发行人人员基本情况

（一）发行人董事、监事及其他高级管理人员情况

1、董事、监事、高级管理人员基本情况

截至本募集说明书签署日，公司董事、监事、高级管理人员的基本情况如下：

图表 5-5：发行人董事、监事及其他高级管理人员情况表

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

2、董事、监事、高级管理人员简历

（1）张智超

张智超先生，二零零一年毕业于东南大学建筑工程专业。毕业后，加入地产集团上海公司，其后，彼于地产集团不同业务部门如工程部、投资策划部工作及担任苏州公司副总经理、合肥公司总经理、无锡公司总经理及苏州公司总经理。张先生于二零一七年五月起，出任本公司助理总裁及北方区域公司总经理，并于二零一九年一月起，出任本公司副总裁。自二零二零年二月任中海企业发展集团有限公司的控股公司中国海外发展有限公司行政总裁、执行董事。张先生拥有约二十年房地产开发及企业管理经验。

（2）罗亮

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

（3）郭光辉

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

（4）徐丰

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

3、董事、监事、高级管理人员兼职情况

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

图表 5-6：董监高在股东方的兼职情况表

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

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

图表 5-7：董监高在本公司及下属公司以外的境内企业兼职情况表

姓名	单位名称	职务
张智超	中海地产集团有限责任公司	董事长、总经理
罗亮	中海地产集团有限责任公司	董事
	香港华艺设计顾问(深圳)有限公司	董事长
	深圳市华壹设计投资有限公司	董事长
郭光辉	中海地产集团有限责任公司	董事

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

（1）持股情况

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

（2）持有债券情况

董事、监事和高级管理人员未持有本公司债券。

（3）重大违法违纪情况

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

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

八、发行人业务板块构成情况

（一）发行人主营业务总体情况

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

目前，公司主营业务收入主要来自房地产开发、物业出租和承包工程，其中，房地产开发占据最大比重，近三年及一期，公司房地产开发收入占主营业务收入的比例分别为 96.35%、93.80%、93.71%和 93.61%。

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

图表5-8：最近三年及一期发行人主营业务收入情况

单位：万元、%

业务类型	2024 年 1-9 月		2023 年度		2022 年度		2021 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比

业务类型	2024 年 1-9 月		2023 年度		2022 年度		2021 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房产开发	7,808,674.83	93.61	13,186,158.39	93.71	12,863,050.30	93.80	16,465,575.27	96.35
物业出租	123,271.69	1.48	152,870.44	1.09	150,294.32	1.10	179,345.17	1.05
承包工程	126,749.59	1.52	299,979.83	2.13	205,539.30	1.50	182,048.47	1.07
销售商品	283,407.40	3.40	432,595.00	3.07	493,781.26	3.60	262,505.71	1.54
合计	**8,342,103.50**	**100.00**	**14,071,603.66**	**100.00**	**13,712,665.19**	**100.00**	**17,089,474.62**	**100.00**

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

图表5-9：最近三年及一期发行人主营业务成本情况

单位：万元、%

业务类型	2024 年 1-9 月		2023 年度		2022 年度		2021 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房产开发	6,180,946.48	95.70	10,555,110.19	94.49	9,870,712.18	93.70	12,697,230.19	96.51
物业出租	4,958.17	0.08	19,613.26	0.18	32,604.10	0.31	51,852.70	0.39
承包工程	104,925.54	1.62	197,724.01	1.77	173,126.51	1.64	159,511.86	1.21
销售商品	168,158.24	2.60	398,256.39	3.57	457,860.24	4.35	247,634.56	1.88
合计	**6,458,988.43**	**100.00**	**11,170,703.85**	**100.00**	**10,534,303.02**	**100.00**	**13,156,229.31**	**100.00**

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

图表5-10：近三年及一期发行人主营业务利润情况

单位：万元、%

业务类型	2024 年 1-9 月		2023 年度		2022 年度		2021 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房产开发	1,627,728.35	86.44	2,631,048.20	90.70	2,992,338.12	94.15	3,768,345.08	95.81
物业出租	118,313.52	6.28	133,257.17	4.59	117,690.22	3.70	127,492.47	3.24
承包工程	21,824.05	1.16	102,255.82	3.52	32,412.79	1.02	22,536.61	0.57
销售商品	115,249.16	6.12	34,338.61	1.18	35,921.02	1.13	14,871.15	0.38
合计	**1,883,115.07**	**100.00**	**2,900,899.81**	**100.00**	**3,178,362.17**	**100.00**	**3,933,245.31**	**100.00**

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

图表5-11：近三年及一期发行人主营业务毛利率情况

单位：%

业务类型	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
房产开发	20.85	19.95	23.36	22.89
物业出租	95.98	87.17	78.31	71.09
承包工程	17.22	34.09	15.77	12.38
商品销售	40.67	7.94	7.27	5.67
综合	22.57	20.62	23.18	23.02

近年来，公司主营业务收入占比保持在较高水平，最近三年及一期，公司主营业务收入分别为 1,708.95 亿元、1371.27 亿元、1,407.16 亿元及 834.21 亿元。其中，房地产开发收入占比最大，最近三年及一期，房地产开发收入分别达到 1,646.56 亿元、1286.31 亿元、1,318.62 亿元和 780.87 亿元，占比分别为 96.35%、93.8%、93.71%和 93.61%。公司主营业务收入持续保持在较高水平，主要是源于结转收入面积保持在较高水平。2022 年度，公司主营业务收入较 2021 年度减少 3,376,809.43 万元，减少 19.76%，主要是房地产行业整体下行导致房地产项目结转收入减少。2023 年度主营业务收入较 2022 年增加 358,938.47 万元，增幅 2.62%。

最近三年及一期，公司主营业务毛利润分别为 393.32 亿元、317.84 亿元 290.09 亿元和 188.31 亿元，其中，公司最近三年整体毛利率整体维持在稳定水平，分别为 23.02%、23.18%、20.62%和 22.57%，公司核心业务房产开发板块的毛利润分别为 376.83 亿元、299.23 亿元、263.10 亿元和 162.77 亿元，毛利率分别是 22.89%、22.36%、19.95%和 20.85%。分业务来看，公司房地产开发业务毛利率总体略有下降，下降主要是因为受行业利润率下滑影响；物业出租业务毛利率期间波动主要是因为给与商户的租金豁免，导致 2022-2023 年度毛利率下降。

（二）主要业务板块情况

1、房地产开发业务

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

（1）经营主体

发行人房地产开发业务由具备房地产业务开发资质的子公司经营。截至 2024 年 9 月末发行人合并范围内存有正在开发建设项目的项目公司均持有房地产开发资质等级证书，具备相应的房地产开发资质。公司房地产业务经营主体的开发资质情况如下表所示：

图表5-12：发行人房地产业务经营主体及开发资质情况表

序号	地区	经营主体	证书编号	资质等级
1	集团	中海企业发展集团有限公司	建开企[2003]397 号	壹级
2	北京新城	北京安泰兴业置业有限公司	SJ-A-6380	二级
3	北京新城	北京海鑫兴业房地产开发有限公司	SJ-A-11145	二级
4	北京新城	北京金安兴业房地产开发有限公司	SJ-A-6419	二级
5	北京新城	北京金鑫兴业房地产开发有限公司	SJ-A-11025	二级
6	北京	北京仁和燕都房地产开发有限公司	SY-A7914	二级
7	北京新城	北京鑫安兴业房地产开发有限公司	SJ-A-6429	二级
8	北京新城	北京鑫石房地产开发有限公司	SJ-A-10724	二级
9	北京新城	北京鑫泰兴业房地产开发有限公司	SJ-A-10501	二级
10	北京	北京中海地产有限公司	FT-A-11210	二级
11	北京	北京中海宏业房地产开发有限公司	CP-A-8843	二级
12	北京	北京中海金石房地产开发有限公司	SJ-A-6372	二级
13	北京	北京中海全盛房地产开发有限公司	CY-A-X1299	二级
14	北京	北京中海未来置业有限公司	CP-A-11342	二级
15	北京新城	北京中海新城置业有限公司	FS-A-11426	二级
16	北京	北京中海鑫海房地产开发有限公司	FT-A-8797	二级
17	北京	北京中海兴达房地产开发有限公司	DX-A-X1148	二级
18	北京	北京中海兴良房地产开发有限公司	FS-A-8599	二级
20	北京	北京中海兴盛房地产开发有限公司	DX-A-X1276	二级
21	北京	北京中海亦庄智慧置业有限公司	JK-A-X1832	二级
22	北京	北京中海盈达房地产开发有限公司	JK-A-X1944	二级
23	北京	北京中海盈丰房地产开发有限公司	HD-A-10918	二级
24	北京	北京中海盈璟房地产开发有限公司	SY-A-10502	二级
25	北京	北京中海盈润房地产开发有限公司	CP-A-10802	二级
26	北京	北京中海盈盛房地产开发有限公司	FT-A-10919	二级
27	北京	北京中海盈顺房地产开发有限公司	FS-A-8928	二级
28	北京	北京中海盈通房地产开发有限公司	FT-A-11246	二级
29	北京	北京中海盈信房地产开发有限公司	JK-A-10322	二级

30	北京	北京中海盈智房地产开发有限公司	FT-A-11282	二级
31	北京	北京中开盈泰房地产开发有限公司	CY-A-X1748	二级
32	北京	北京中泰金建房地产开发有限公司	HD-A-I0382	二级
33	长春	长春海华房地产开发有限公司	JFK-A0423	二级
34	长春	长春海胜房地产开发有限公司	JFK-A01797	肆级
35	长春	长春海耀房地产开发有限公司	吉建开企-（长春市）0274	二级
36	长春	长春海烨房地产开发有限公司	吉建开企-（长春市）0212	二级
37	长春	长春海颐房地产开发有限公司	吉建开企-（长春市）0342	二级
38	长春	长春海瀛房地产开发有限公司	吉建开企（长春市）新-003	二级
39	长春	长春海悦房地产开发有限公司	JFK-A0900	二级
40	长春	长春海尊房地产开发有限公司	吉建开企-（长春市）0339	二级
41	长春	长春中海地产有限公司	JFK-A0125	叁级
42	长沙	长沙润江置业有限公司	湘建房开（长）字第 0220054 号	二级
43	长沙	长沙润星置业有限责任公司	湘建房开（长）字第 0520062 号	二级
44	成都	成都海胜房地产开发有限公司	510100AY34239	二级
45	成都	成都海赢房地产开发有限公司	川建房企 51010381	二级
46	成都	成都隆新房地产开发有限公司	510100AWG342414088	二级
47	大连	大连鼎鑫嘉业房地产开发有限公司	2102302022101761439	暂定级
48	东莞	东莞市中海嘉桦房地产开发有限公司	粤房开证字贰 1000097	二级
49	东莞	东莞市中海嘉美房地产开发有限公司	粤房开证字贰 1010327	二级
50	东莞	东莞市中海嘉睿房地产开发有限公司	粤房开证字贰 1010295	二级
51	东莞	东莞市中海嘉鑫房地产开发有限公司	粤房开证字贰 1010273	二级
52	佛山	佛山市顺德海润房地产开发有限公司	粤房开证字肆 1300036	四级
53	佛山	佛山市顺德中海嘉森房地产开发有限公司	粤房开证字肆 1300012	四级
54	佛山	佛山市顺德中海嘉业房地产开发有限公司	粤佛房开证字贰 1310038 号	二级
55	佛山	佛山中海千灯湖房地产开发有限公司	粤佛房开证字贰 1310047 号	四级
56	佛山	佛山中海盛和房地产开发有限公司	粤佛房开证字贰 1310208 号	暂定资质
57	福州	福州海富地产有限公司	FZ-60200000720000	二级
58	福州	福州海建地产有限公司	FZ-60880000759000	二级
59	福州	福州海翔地产有限公司	FZMH-03620000000114	二级
60	福州	福州中海地产有限公司	FZGX-00010000613000	二级
61	福州	福州中海海榕地产有限公司	FZCL-0236000000091	二级
62	福州	福州中海海逸地产有限公司	FZ-595770688000（补）	二级
63	广州	广州启瑞房地产开发有限公司	粤房开证字贰 0110224	二级
64	广州	广州盛云房地产开发有限公司	粤房开证字贰 0100495	二级
65	广州	广州粤合房地产开发有限公司	粤房开证字贰 0100721	二级

66	广州	广州中海海懿房地产开发有限公司	粤房开证字贰 0100221	二级
67	广州	广州中海海志房地产开发有限公司	粤房开证字贰 0100146	二级
68	广州	广州中海盛安房地产开发有限公司	粤房开证字暂 0100017	暂定级
69	广州	广州中海盛合房地产开发有限公司	粤房开证字贰 0100704	二级
70	广州	广州中海盛荣房地产开发有限公司	粤房开证字贰 0100703	二级
71	哈尔滨	哈尔滨海铧房地产开发有限公司	黑建房开哈第 1369 号	三级
72	哈尔滨	哈尔滨海乾房地产开发有限公司	黑建房开哈第 1425 号	二级
73	杭州	杭州海睿房地产有限公司	浙开二 0101-2023-2023-1314 号	二级
74	杭州	杭州中海海犇房地产有限公司	浙开二 0101-2022-2022-0089 号	二级
75	杭州	杭州中海海创房地产有限公司	浙开二 0101-2018-2022-0839 号	二级资质
76	杭州	杭州中海海富房地产有限公司	浙开二 0101-2023-2023-1135 号	二级
77	杭州	杭州中海海跃房地产有限公司	浙开暂 0105-2022-2022-001 号	暂定资质
78	杭州	杭州中海宏鲲房地产有限公司	浙开二 0101-2012-2022-0439 号	二级资质
79	济南	济南中海城房地产开发有限公司	10220413	贰级
80	济南	济南中海地产投资有限公司	济南 012502	贰级
81	济南	济南中海豪峰房地产开发有限公司	济南 010220850	贰级
82	济南	济南中海华山置业有限公司	济南 012502	贰级
83	济南	济南中海兴业房地产开发有限公司	济南 012502	贰级
84	济南	济南中海兴业投资有限公司	济南 012502	贰级
85	上海	嘉兴海慧房地产开发有限公司	浙开二-0401-2022-2022-0102 号	二级
86	上海	嘉兴海升房地产开发有限公司	浙开二 0401-2022-2022-0007 号	二级
87	南京	江苏润荣房地产有限公司	镇江 KF14529	贰级
88	昆明	昆明海潮房地产开发有限公司	云建房证开字（2022）1496 号	二级
89	昆明	昆明海豪房地产开发有限公司	云建房证开字（2022）1563 号	二级
90	昆明	昆明海嘉房地产开发有限公司	云建房证开字（2022）1650 号	二级
91	昆明	昆明海祥房地产开发有限公司	云建房证开字（2022）1564 号	二级
92	昆明	昆明中海房地产开发有限公司	云建房证开字（2022）1685 号	二级
93	南昌	南昌海合地产有限公司	赣建房开字 2969 号	贰级
94	南昌	南昌海顺地产有限公司	赣建房开字 1255 号	二级
95	南昌	南昌中海豪锦地产有限公司	赣建房开字 7333 号	二级
96	南京	南京海昌房地产开发有限公司	南京 KF15472	贰级
97	南京	南京海方房地产开发有限公司	南京 KF14851	贰级
98	南京	南京海宏房地产开发有限公司	南京 KF15368	贰级
99	南京	南京海汇房地产开发有限公司	南京 KF14451	暂定贰级
100	南京	南京海嘉房地产开发有限公司	南京 KF15344	贰级
101	南京	南京海融房地产开发有限公司	南京 KF15576	贰级
102	南京	南京海巍房地产开发有限公司	南京 KF14978	贰级
103	南京	南京海旭房地产开发有限公司	南京 KF15446	贰级

104	南京	南京中海地产有限公司	南京 KF15749	贰级
105	宁波	宁波海合房地产有限公司	浙开二 0201-2023-2023-0977 号	二级
106	宁波	宁波海联房地产有限公司	浙开二 0201-2024-2024-1010 号	二级
107	宁波	宁波中海海和房地产有限公司	浙开二 0201-2022-2022-0664	二级
108	宁波	宁波中海海汇房地产有限公司	浙开暂 0203202120210127 号	暂定三级
109	宁波	宁波中海海如房地产有限公司	浙开二 0201-2023-2023-0834 号	二级
110	宁波	宁波中海海棠房地产有限公司	浙开二 0201-2019-2022-0566	暂定三级
111	青岛	青岛海慧方达房地产有限公司	'020620194	贰级
112	青岛	青岛海慧广逸房地产有限公司	'020620226	贰级
113	青岛	青岛中海海新置业有限公司	20220197	贰级
114	上海	上海海汇房地产开发有限公司	沪房管（普陀）第 0000457 号	二级
115	上海	上海海润西岸城市建设发展有限公司	沪房管开第 03491 号	二级
116	上海	上海海尚西岸城市建设发展有限公司	沪房管开第 03476 号	二级
117	上海	上海海升环盛房地产开发有限公司	沪房管（普陀）第 0000450 号	二级
118	上海	上海海悦数智城市建设发展有限公司	沪房管开第 03507 号	二级
119	上海	上海中海海昆房地产有限公司	沪房管开第 02814 号	二级
120	沈阳	沈阳市中海海盛房地产开发有限公司	21013120190417758606	贰级
121	沈阳	沈阳中海福华房地产开发有限公司	2101022020061159667	暂定
122	沈阳	沈阳中海海嘉房地产开发有限公司	2101302018060557880	暂定级
123	沈阳	沈阳中海海顺房地产开发有限公司	2101112021030360287	贰级
124	沈阳	沈阳中海海悦房地产开发有限公司	2101022020061159667	叁级
125	沈阳	沈阳中海新海汇置业有限公司	2101142015090652311	叁级
126	沈阳	沈阳中海兴业房地产开发有限公司	2101052015072750000	叁级
127	深圳	深圳市丰明房地产开发有限公司	粤房开证字贰 0210158	二级
128	深圳	深圳市海宏房地产开发有限公司	粤房开证字贰 0200630	二级
129	深圳	深圳市海嘉房地产开发有限公司	粤房开证字贰 0200110	二级
130	深圳	深圳市海隆房地产开发有限公司	粤房开证字贰 0200109	二级
131	深圳	深圳市海明房地产开发有限公司	粤房开证字贰 0200108	二级
132	深圳	深圳市启潮房地产开发有限公司	粤房开证字贰 0210299	二级
133	深圳	深圳市启越房地产开发有限公司	粤房开证字贰 0210045	二级
134	深圳	深圳市中海启宏房地产开发有限公司	深房开字（2020）4460 号	二级
135	深圳	深圳市中海启华房地产开发有限公司	粤房开证字贰 0200167	二级
136	深圳	深圳市中海启明房地产开发有限公司	粤房开证字贰 0200217	二级
137	石家庄	石家庄中海房地产开发有限公司	冀建房开石定字第 040 号	四级
138	石家庄	石家庄中海海盈房地产开发有限公司	冀建房开石字第 6049 号	二级
139	石家庄	石家庄中海新石房地产开发有限公司	冀建房开石字第 5025 号	二级
140	石家庄	石家庄中海盈安房地产开发有限公司	冀建房开石长字第 0429 号	四级
141	苏州	苏州海嘉房地产有限公司	苏州 KF17749	二级

142	苏州	苏州海卓房地产有限公司	苏州 KF17782	二级
143	苏州	苏州恒至嘉房地产开发有限公司	苏州 KF17780	二级
144	太原	太原中海景昌房地产开发有限公司	140100393	二级
145	太原	太原中海凯源房地产开发有限公司	140100412	二级
146	太原	太原中海仲兴房地产开发有限公司	140100295	二级
147	天津	天津中海地产开发有限公司	津南开建房证[2023]第 NK3301 号	二级
148	天津	天津中海海和地产有限公司	津和平建房证[2022]第 HP3108 号	二级
149	天津	天津中海海佳地产有限公司	津河西建房证[2024]第 HX3406 号	二级
150	天津	天津中海海滔地产有限公司	津河西建房证[2022]第 HX3097 号	二级
151	天津	天津中海海拓地产有限公司	津河西建房证[2023]第 HX3358 号	二级
152	天津	天津中海海耀地产有限公司	津南开建房证[2024]第 NK3386 号	二级
153	天津	天津中海嘉业投资有限公司	津滨海建房证【2023】第 BH3312 号	二级
154	武汉	武汉海讯产城企业管理有限公司	武房开[2022]00359 号	二级
155	武汉	武汉中海鼎荣房地产有限公司	武房开[2022]00067 号	二级
156	武汉	武汉中海海融房地产有限公司	武房开[2024]00662 号	二级
157	武汉	武汉中海海盛房地产有限公司	武房开[2022]00168 号	二级
158	武汉	武汉中海海耀房地产有限公司	武东房开[2022]00086 号	二级
159	新疆	乌鲁木齐中海海润房地产有限公司	新房资【2023】265010450	二级
160	西安	西安中海海润房地产有限公司	陕建房[2024]1753 号	二级
161	西安	西安中海兴晟房地产有限公司	陕建房[2022]1000 号	二级
162	厦门	厦门海耀地产有限公司	FDCA3502010018	二级
163	厦门	厦门中海地产有限公司	FDCA3502011692	二级
164	厦门	厦门中海海泰地产有限公司	FDCA3502010050	二级
165	厦门	厦门中海海怡地产有限公司	FDCA350203220	二级
166	厦门	厦门中海嘉业地产有限公司	FDCA350201843	二级
167	新疆	新疆中海地产有限公司	新房资【2023】265010269	二级
168	北京	星旅（北京）房地产开发有限公司	HD-A-11549	二级
169	厦门	漳州中海房地产有限公司	ZZ-17380000292000	二级
170	佛山	肇庆中海嘉兴房地产开发有限公司	粤房开证字肆 1701175	四级
171	郑州	郑州海滨房地产开发有限公司	410170742	二级

172	郑州	郑州海潮房地产开发有限公司	410176982	二级
173	郑州	郑州海旭房地产开发有限公司	410170412	二级
174	郑州	郑州海耀房地产开发有限公司	410162975	二级
175	郑州	郑州中海地产有限公司	410170142	二级
176	沈阳	中海地产（沈阳）有限公司	2101022014042850000	叁级
177	苏州	中海海诚（苏州）房地产有限公司	苏州 KF16044	二级
178	无锡	中海海澄（无锡）房地产有限公司	无锡 KF14793	贰级
179	苏州	中海海盛(苏州)房地产有限公司	苏州 KF16355	贰级
180	苏州	中海海盛（苏州）房地产有限公司	苏州 KF16355	贰级
181	苏州	中海海通（苏州）房地产有限公司	苏州 KF12771	暂定二级
182	成都	中海嘉卓（成都)房地产开发有限公司	510108AF342415490	二级
183	集团	中海企业发展集团有限公司	建开企[2003]397 号	壹级
184	北京新城	北京安泰兴业置业有限公司	SJ-A-6380	二级
185	北京新城	北京海鑫兴业房地产开发有限公司	SJ-A-11145	二级
186	北京新城	北京金安兴业房地产开发有限公司	SJ-A-6419	二级
187	北京新城	北京金鑫兴业房地产开发有限公司	SJ-A-11025	二级
188	北京	北京仁和燕都房地产开发有限公司	SY-A7914	二级
189	北京新城	北京鑫安兴业房地产开发有限公司	SJ-A-6429	二级
190	北京新城	北京鑫石房地产开发有限公司	SJ-A-10724	二级
191	北京新城	北京鑫泰兴业房地产开发有限公司	SJ-A-10501	二级
192	北京	北京中海地产有限公司	FT-A-11210	二级
193	北京	北京中海宏业房地产开发有限公司	CP-A-8843	二级
194	北京	北京中海金石房地产开发有限公司	SJ-A-6372	二级
195	北京	北京中海全盛房地产开发有限公司	CY-A-X1299	二级
196	北京	北京中海未来置业有限公司	CP-A-11342	二级
197	北京新城	北京中海新城置业有限公司	FS-A-11426	二级
198	北京	北京中海鑫海房地产开发有限公司	FT-A-8797	二级
199	北京	北京中海兴达房地产开发有限公司	DX-A-X1148	二级
200	北京	北京中海兴良房地产开发有限公司	FS-A-8599	二级
201	北京	北京中海兴盛房地产开发有限公司	DX-A-X1276	二级
202	北京	北京中海亦庄智慧置业有限公司	JK-A-X1832	二级
203	北京	北京中海盈达房地产开发有限公司	JK-A-X1944	二级
204	北京	北京中海盈丰房地产开发有限公司	HD-A-10918	二级
205	北京	北京中海盈璟房地产开发有限公司	SY-A-10502	二级
206	北京	北京中海盈润房地产开发有限公司	CP-A-10802	二级
207	北京	北京中海盈盛房地产开发有限公司	FT-A-10919	二级
208	北京	北京中海盈顺房地产开发有限公司	FS-A-8928	二级
209	北京	北京中海盈通房地产开发有限公司	FT-A-11246	二级

210	北京	北京中海盈信房地产开发有限公司	JK-A-10322	二级
211	北京	北京中海盈智房地产开发有限公司	FT-A-11282	二级
212	北京	北京中开盈泰房地产开发有限公司	CY-A-X1748	二级
213	北京	北京中泰金建房地产开发有限公司	HD-A-I0382	二级
214	长春	长春海华房地产开发有限公司	JFK-A0423	二级
215	长春	长春海胜房地产开发有限公司	JFK-A01797	肆级
216	长春	长春海耀房地产开发有限公司	吉建开企-（长春市）0274	二级
217	长春	长春海烨房地产开发有限公司	吉建开企-（长春市）0212	二级
218	长春	长春海颐房地产开发有限公司	吉建开企-（长春市）0342	二级
219	长春	长春海瀛房地产开发有限公司	吉建开企（长春市）新-003	二级
220	长春	长春海悦房地产开发有限公司	JFK-A0900	二级
221	长春	长春海尊房地产开发有限公司	吉建开企-（长春市）0339	二级
222	长春	长春中海地产有限公司	JFK-A0125	叁级
223	长沙	长沙润江置业有限公司	湘建房开（长）字第 0220054 号	二级
224	长沙	长沙润星置业有限责任公司	湘建房开（长）字第 0520062 号	二级
225	成都	成都海胜房地产开发有限公司	510100AY34239	二级
226	成都	成都海赢房地产开发有限公司	川建房企 51010381	二级
227	成都	成都隆新房地产开发有限公司	510100AWG342414088	二级
228	大连	大连鼎鑫嘉业房地产开发有限公司	2102302022101761439	暂定级
229	东莞	东莞市中海嘉桦房地产开发有限公司	粤房开证字贰 1000097	二级
230	东莞	东莞市中海嘉美房地产开发有限公司	粤房开证字贰 1010327	二级
231	东莞	东莞市中海嘉睿房地产开发有限公司	粤房开证字贰 1010295	二级
232	东莞	东莞市中海嘉鑫房地产开发有限公司	粤房开证字贰 1010273	二级
233	佛山	佛山市顺德海润房地产开发有限公司	粤房开证字肆 1300036	四级
234	佛山	佛山市顺德中海嘉森房地产开发有限公司	粤房开证字肆 1300012	四级
235	佛山	佛山市顺德中海嘉业房地产开发有限公司	粤佛房开证字贰 1310038 号	二级
236	佛山	佛山中海千灯湖房地产开发有限公司	粤佛房开证字贰 1310047 号	四级
237	佛山	佛山中海盛和房地产开发有限公司	粤佛房开证字贰 1310208 号	暂定资质
238	福州	福州海富地产有限公司	FZ-60200000720000	二级
239	福州	福州海建地产有限公司	FZ-60880000759000	二级
240	福州	福州海翔地产有限公司	FZMH-03620000000114	二级
241	福州	福州中海地产有限公司	FZGX-00010000613000	二级
242	福州	福州中海海榕地产有限公司	FZCL-0236000000091	二级
243	福州	福州中海海逸地产有限公司	FZ-595770688000（补）	二级
244	广州	广州启瑞房地产开发有限公司	粤房开证字贰 0110224	二级
245	广州	广州盛云房地产开发有限公司	粤房开证字贰 0100495	二级

246	广州	广州粤合房地产开发有限公司	粤房开证字贰 0100721	二级
247	广州	广州中海海懿房地产开发有限公司	粤房开证字贰 0100221	二级
248	广州	广州中海海志房地产开发有限公司	粤房开证字贰 0100146	二级
249	广州	广州中海盛安房地产开发有限公司	粤房开证字暂 0100017	暂定级
250	广州	广州中海盛合房地产开发有限公司	粤房开证字贰 0100704	二级
251	广州	广州中海盛荣房地产开发有限公司	粤房开证字贰 0100703	二级
252	哈尔滨	哈尔滨海铧房地产开发有限公司	黑建房开哈第 1369 号	三级
253	哈尔滨	哈尔滨海乾房地产开发有限公司	黑建房开哈第 1425 号	二级
254	杭州	杭州海睿房地产有限公司	浙开二 0101-2023-2023-1314 号	二级
255	杭州	杭州中海海犇房地产有限公司	浙开二 0101-2022-2022-0089 号	二级
256	杭州	杭州中海海创房地产有限公司	浙开二 0101-2018-2022-0839 号	二级资质
257	杭州	杭州中海海富房地产有限公司	浙开二 0101-2023-2023-1135 号	二级
258	杭州	杭州中海海跃房地产有限公司	浙开暂 0105-2022-2022-001 号	暂定资质
259	杭州	杭州中海宏鲲房地产有限公司	浙开二 0101-2012-2022-0439 号	二级资质
260	济南	济南中海城房地产开发有限公司	10220413	贰级
261	济南	济南中海地产投资有限公司	济南 012502	贰级
262	济南	济南中海豪峰房地产开发有限公司	济南 010220850	贰级
263	济南	济南中海华山置业有限公司	济南 012502	贰级
264	济南	济南中海兴业房地产开发有限公司	济南 012502	贰级
265	济南	济南中海兴业投资有限公司	济南 012502	贰级
266	上海	嘉兴海慧房地产开发有限公司	浙开二-0401-2022-2022-0102 号	二级

（2）经营模式

发行人房地产开发及销售业务的经营模式主要为自主开发以及少量联合经营，公司联合经营的合作方主要包括：拥有多年房地产开发经验大中型房地产企业或者项目所在当地城投公司，截至 2024 年 9 月末，发行人主要合营项目如下表：

图表5-13：发行人主要合营项目情况表

单位：万元、平方米

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

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

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

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

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

（3）房地产业务经营情况

近三年及一期，房地产开发业务整体情况如下：

1）项目开工、竣工、在建情况

图表 5-14：公司项目开工、竣工、在建情况表

项目	2024 年 1-9 月	2023 年	2022 年	2021 年
新开工项目数（个）	22	43	53	78
新开工面积（万平方米）	247.20	403.73	838.27	1,140.85
竣工项目数（个）	21	83	69.00	92
竣工面积（万平方米）	256.86	1,115.54	895.12	1,281.63

项目	2024 年 1-9 月	2023 年	2022 年	2021 年
期末在建项目数（个）	82	87	130.00	128
期末在建面积（万平方米）	891.16	1,048.68	1,823.47	1,781.95

注：上表统计口径为全口径，竣工面积为所有竣工项目本年竣工建筑面积。

随着市场环境的变化，近年来公司开工面积有所波动。近三年及一期，公司新开工面积分别为 1,140.85 万平方米、838.27 万平方米、403.73 万平方米和 247.20 万平方米。2021 年，公司新开工面积达到 1,140.85 万平方米，竣工面积 1,281.63 万平方米；2022 年，公司新开工面积 838.27 万平方米，竣工面积 895.12 万平方米；2023 年，公司新开工面积 403.73 万平方米，竣工面积 1,115.54 万平方米；截至 2024 年 9 月末，公司新开工面积 247.20 万平方米。

2）销售情况

图表 5-15：公司销售情况表

项目	2024 年 1-9 月	2023 年	2022 年	2021 年
签约销售面积（万平方米）	261.99	568.00	433.91	747.82
签约销售金额（亿元）	1,008.67	1,828.00	1,493.36	2,048.69
签约销售均价（万元/平方米）	3.85	3.22	3.44	2.74

注：表中合同销售面积及合同销售金额统计口径为全口径。

近三年公司签约销售面积、签约销售金额均较为稳定。近三年及一期，公司实现签约销售面积分别为 747.82 万平方米、433.91 万平方米、568.00 万平方米和 261.99 万平方米；同期，实现签约销售金额分别为 2,048.69 亿元、1,493.36 亿元、1,828.00 亿元和 1,008.67 亿元。2021 年度，发行人签约销售面积、金额、均价分别为 747.82 万平方米、2,048.69 亿元和 2.74 万元/平方米。2022 年度，发行人签约销售面积、金额、均价分别为 433.91 万平方米、1,493.36 亿元和 3.44 万元/平方米。2023 年度发行人签约销售面积、金额、均价分别为 568.00 万平方米、1,828.00 亿元和 3.22 万元/平方米。销售均价稳中略增。

（4）分区域主营业务收入情况

图表 5-16：公司分区域主营业务收入情况表

单位：万元

序号	区域销售收入	2023 年	2022 年	2021 年
1	济南	979,762.26	536,273.66	733,862.48

2	沈阳	251,995.89	213,070.59	354,244.61
3	长春	360,983.61	224,514.97	688,194.41
4	北京	2,615,610.50	4,829,809.23	4,431,548.69
5	佛山	266,786.52	623,619.80	393,640.10
6	福州	167,407.83	61,298.65	118,946.01
7	杭州	1,221,074.32	188,377.38	793,896.50
8	无锡	17,892.83	20,875.08	9,546.21
9	宁波	197,063.88	774,510.24	308,534.67
10	深圳	1,249,018.20	676,682.41	1,620,070.12
11	苏州	361,250.77	53,628.92	6,340.23
12	西安	169,021.33	53,061.74	295,119.55
13	南昌	166,240.61	13,639.60	58,983.69
14	南京	844,724.54	636,539.97	213,067.92
15	新疆	40,814.53	55,818.99	235,593.42
16	云南	188,832.66	175,550.42	280,662.82
17	成都	669,075.46	85,822.70	583,962.24
18	大连	185,143.35	306,879.62	511,775.70
19	上海	566,521.14	196,306.41	752,532.81
20	厦门	363,726.98	310,868.02	665,843.24
21	石家庄	176,292.79	443,516.50	-
22	太原	344,356.90	593,437.47	-
23	长沙	211,402.01	450,744.68	-
24	郑州	83,649.71	486,823.87	-
25	广州	1,038,836.66	888,807.39	-
26	其他	1,334,118.38	812,186.88	4,033,109.20
合计		**14,071,603.66**	**13,712,665.19**	**17,089,474.62**

2023 年度，公司在 12 个区域主营业务收入超过 30 亿元，其中 2023 年主营收入超过 50 亿元的区域包括北京、深圳、杭州、广州、济南、南京、成都、上海 8 个区域。整体来看，发行人的战略布局明显，主要覆盖国内一二线城市，一二线市场占比约 90%以上。

（5）项目情况

A、已完工项目情况

截至 2024 年 9 月末，中海企业发展主要的已完工项目情况如下表所示：

图表 5-17：截至 2024 年 9 月末主要已完工项目情况

序号	地区	开发主体	项目名称	分期	开工日期	竣工日期	项目类型（商业/住宅）	总可售容积率面积（平方米）	累计销售面积（平方米）	累计销售金额（万元）	销售进度	项目批文情况	未销售完原因
1	北京公司	北京中海宏业房地产开发有限公司	中海丽春湖墅	东地块	2019-1-9	2021-4-26	住宅	78,873	78,873	508,960	100.00%	已取得五证	尾盘销售
2	北京公司	北京中海宏业房地产开发有限公司	中海丽春湖墅	还建地块	2019-5-30	2021-12-31	商业	147,300	147,300	74,300	100.00%	已取得五证	尾盘销售
3	北京公司	北京中海鑫海房地产开发有限公司	造甲村项目	全期	2019-12-13	2022-12-31	住宅、商业	151,001	87,423	1,002,679	57.90%	已取得五证	正常销售
4	北京公司	北京中海兴良房地产开发有限公司	京西里	全期	2018-2-26	2021-3-31	住宅	53,304	43,304	142,136	81.24%	已取得五证	尾盘销售
5	北京公司	北京中海亦庄智慧置业有限公司	亦庄项目	全期	2020-12-31	2022-12-31	住宅	223,403	213,512	1,327,522	95.57%	已取得五证	尾盘销售
6	北京公司	北京中海盈达房地产开发有限公司	瀛海二府	住宅	2019-8-14	2021-12-27	住宅/商业	246,460	151,088	697,328	61.30%	已取得五证	尾盘车位销售
7	北京公司	北京中海盈达房地产开发有限公司	瀛海三府	住宅	2019-12-6	2021-10-13	住宅	154,083	123,653	549,135	80.25%	已取得五证	尾盘销售

序号	地区	开发主体	项目名称	分期	开工日期	竣工日期	项目类型（商业/住宅）	总可售容积率面积（平方米）	累计销售面积（平方米）	累计销售金额（万元）	销售进度	项目批文情况	未销售完原因
8	北京公司	北京中海盈丰房地产开发有限公司	富华里富园	0013 期	2022-11-4	2024-9-30	住宅	103,851	67,307	401,104	64.81%	已取得五证	尾盘销售
9	北京公司	北京中海盈丰房地产开发有限公司	富华里汇园	0015 期	2022-12-5	2024-9-30	住宅	129,321	96,174	728,214	74.37%	已取得五证	尾盘销售
10	北京公司	北京中海盈润房地产开发有限公司	创新基地项目	全期	2022-3-25	2024-1-5	住宅	132,342	120,870	562,016	90.34%	已取得五证	正常销售
11	北京公司	北京中海盈顺房地产开发有限公司	稻田项目	全期	2020-11-10	2022-12-31	住宅	149,039	75,276	399,470	50.51%	已取得五证	尾盘待售
12	北京公司	北京中海盈信房地产开发有限公司	旧宫项目	全期	2022-5-20	2023-12-13	住宅	60,348	48,572	342,916	80.14%	已取得五证	尾盘待售
13	北京公司	北京中开盈泰房地产开发有限公司	金盏项目	全期	2020-9-28	2022-6-30	住宅	143,454	130,891	804,258	91.24%	已取得五证	尾盘销售
14	北京公司	北京中泰金建房地产开发有限公司	汇德里	全期	2022-1-6	2023-10-31	住宅	84,730	82,087	690,106	96.88%	已取得五证	尾盘销售
15	北京新城	北京安泰兴业置业有限公司	北辛安 A 区保障房	1608-681694690 地块	2018-4-26	2022-7-15	住宅	200,527	135,428	436,617	67.54%	已取得五证	回迁安置房

序号	地区	开发主体	项目名称	分期	开工日期	竣工日期	项目类型（商业/住宅）	总可售容积率面积（平方米）	累计销售面积（平方米）	累计销售金额（万元）	销售进度	项目批文情况	未销售完原因
16	北京新城	北京安泰兴业置业有限公司	北辛安 A 区保障房	北辛安安置房五期 6966976 98 地块	2020-3-18	2022-12-31	住宅	147,586	96,194	273,431	65.18%	已取得五证	回迁安置房
17	北京新城	北京安泰兴业置业有限公司	北辛安 A 区商品房	寰宇天下御山府	2019-3-6	2021-8-31	住宅	204,137	193,133	972,576	94.61%	已取得五证	主要剩余为仓储车位
18	北京新城	北京安泰兴业置业有限公司	北辛安 B 区保障房	1608-68 0684 地块	2018-4-30	2022-7-15	住宅	139,622	124,242	318,337	88.98%	已取得五证	回迁安置房
19	北京新城	北京金安兴业房地产开发有限公司	首钢园二期项目	中海首钢长安云尚	2020-1-1	2021-12-31	住宅	62,478	51,030	369,563	81.68%	已取得四证	尾盘储藏室、车位销售
20	北京新城	北京金安兴业房地产开发有限公司	首钢园二期项目	中海首钢天玺、商业，教育	2020-6-1	2021-12-31	住宅	67,655	67,468	486,929	99.72%	已取得四证	尾盘储藏室、车位销售

序号	地区	开发主体	项目名称	分期	开工日期	竣工日期	项目类型（商业/住宅）	总可售容积率面积（平方米）	累计销售面积（平方米）	累计销售金额（万元）	销售进度	项目批文情况	未销售完原因
21	北京新城	北京鑫安兴业房地产开发有限公司	北辛安 673、658 地块项目	658	2021-4-20	2023-9-30	商业	155,141	35,413	109,925	22.83%	已取得四证	在售项目
22	北京新城	北京鑫安兴业房地产开发有限公司	北辛安 673、658 地块项目	673-B、676	2021-4-20	2023-9-30	住宅	147,879	145,630	1,075,206	98.48%	已取得四证	尾盘销售
23	北京新城	北京鑫安兴业房地产开发有限公司	首钢园三期项目	中海天钻	2020-8-30	2022-6-30	住宅	75,025	73,352	572,336	97.77%	已取得四证	仓储未推售
24	北京新城	北京鑫石房地产开发有限公司	衙门口 670 地块	全期	2022-8-22	2023-4-30	住宅/商业	64,989	64,091	432,687	98.76%	已取得四证	尾盘销售
25	北京新城	北京鑫泰兴业房地产开发有限公司	首钢园四期项目	829 全期	2022-6-20	2023-12-31	住宅	24,787	19,104	129,404	77.07%	已取得四证	尾盘销售
26	长春	长春海耀房地产开发有限公司	青岗路项目	全期	2020-11-5	2021-11-30	住宅/商业	59,018	53,075	67,736	89.93%	已取得五证	持销项目
27	长春	长春海烨房地产开发有限公司	中海锦城	整期	2020-4-30	2021-12-30	住宅/商业	210,922	194,128	248,068	92.04%	已取得五证	持销项目
28	长春	长春海瀛房地产开发有限公司	中海尚学府 16#地块	三期	2019-3-1	2022-6-30	住宅	221,329	28,300	35,147	12.79%	已取得五证	持销项目

序号	地区	开发主体	项目名称	分期	开工日期	竣工日期	项目类型（商业/住宅）	总可售容积率面积（平方米）	累计销售面积（平方米）	累计销售金额（万元）	销售进度	项目批文情况	未销售完原因
29	长沙	长沙润湖置业开发有限公司	梅溪湖二期教育地块	海润佳园	2020-12-1	2022-6-30	住宅/商业	265,179	217,408	298,910	81.99%	已取得五证	尾盘销售
30	长沙	长沙润湘置业开发有限公司	梅溪湖 A 组团	一期	2020-12-11	2022-5-31	住宅/商业	268,250	233,812	360,148	87.16%	已取得五证	尾盘销售
31	长沙	长沙润星置业有限责任公司	红星天华红星地块	全期	2022-8-31	2024-6-30	住宅/商业	286,190	221,171	361,711	99.00%	已取得五证	尾盘销售
32	长沙	长沙润洋置业有限公司	文锦名园	二期	2019-10-8	2021-12-24	住宅/商业	196,974	196,974	311,384	100.00%	已取得五证	尾盘销售
33	长沙	长沙中海梅溪房地产开发有限公司	梅溪湖壹号	四期 C 区	2021-5-17	2022-9-30	住宅/商业	26,678	24,447	96,281	92%	已取得五证	尾盘销售
34	长沙	长沙中海融城房地产开发有限公司	中海珑庭项目	二期	2019-7-20	2021-6-30	住宅/商业	106,386	106,386	115,940	97%	已取得五证	尾盘销售
35	成都	成都隆新房地产开发有限公司	新川华府	全期	2022-9-29	2024-9-30	住宅	233,404	226,799	693,139	97.17%	已取得五证	持续销售
36	成都	中海佳隆成都房地产开发有限公司	天府里 10 号地块	全期	2020-9-10	2021-11-5	住宅	61,636	61,438	156,434	99.68%	已取得五证	持续销售

序号	地区	开发主体	项目名称	分期	开工日期	竣工日期	项目类型（商业/住宅）	总可售容积率面积（平方米）	累计销售面积（平方米）	累计销售金额（万元）	销售进度	项目批文情况	未销售完原因
37	成都	中海佳隆成都房地产开发有限公司	天府里 2 号地块	全期	2019-4-10	2021-3-15	商业	/	/	/	/	已取得五证	自持物业
38	成都	中海佳隆成都房地产开发有限公司	天府里 5、11 号地块	全期	2022-4-18	2024-6-23	住宅	182,564	113,815	280,137	0.00%	已取得五证	24 年开始销售
39	成都	中海佳隆成都房地产开发有限公司	天府里 6 号地块	全期	2020-8-25	2021-11-5	住宅	76,646	76,471	184,634	99.77%	已取得五证	持续销售
40	成都	中海佳隆成都房地产开发有限公司	天府里 8 号地块	全期	2021-11-30	2022-12-31	住宅	27,181	27,181	80,602	100.00%	已取得五证	已清盘
41	成都	中海佳隆成都房地产开发有限公司	天府新区通州路 B 地块	全期	2022-8-4	2023-12-31	住宅	109,861	44,491	104,719	40.50%	已取得五证	持续销售
42	成都	中海佳隆成都房地产开发有限公司	天府新区梓林巷地块	全期	2022-7-29	2023-11-30	住宅	41,366	41,366	109,656	100.00%	已取得五证	已清盘
43	成都	中海嘉卓(成都)房地产开发有限公司	成华区迎晖路 91 亩	全期	2021-2-10	2022-10-31	住宅	121,041	120,109	340,168	99.23%	已取得五证	持续销售

序号	地区	开发主体	项目名称	分期	开工日期	竣工日期	项目类型（商业/住宅）	总可售容积率面积（平方米）	累计销售面积（平方米）	累计销售金额（万元）	销售进度	项目批文情况	未销售完原因
44	大连	大连鼎泰晟兴房地产有限公司	中海阅麓山	全期	2020-4-28	2021-6-22	住宅	44,053	34,421	137,915	78.14%	已取得五证	尾盘销售
45	大连	大连鼎泰港隆房地产有限公司	中海东港	全期	2020-9-30	2022-9-30	住宅	60,129	58,688	228,026	97.60%	已取得五证	尾盘销售
46	大连	大连鼎泰海通房地产有限公司	中海云川源境	全期	2021-3-29	2023-9-27	住宅	84,517	44,443	123,354	52.58%	已取得五证	持销项目
47	大连	大连鼎泰嘉益房地产有限公司	中海.牧雲山	全期	2020-3-4	2021-5-18	住宅	124,393	118,040	191,484	94.89%	已取得五证	尾盘销售
48	大连	大连鼎泰锦城房地产有限公司	中海公园上城	全期	2019-10-29	2021-9-29	住宅	319,283	273,447	561,688	85.64%	已取得五证	尾盘销售
49	大连	大连鼎鑫嘉业房地产开发有限公司	中海广贤叁号院	全期	2022-9-30	2023-12-31	住宅	55,731	25,406	77,194	45.58%	已取得五证	持销项目
50	东莞	东莞市中海嘉桦房地产开发有限公司	东莞大岭山项目	全期	2021-1-15	2023-6-16	住宅	122,581	68,734	198,981	56.07%	已取得五证	市场下行，持销

序号	地区	开发主体	项目名称	分期	开工日期	竣工日期	项目类型（商业/住宅）	总可售容积率面积（平方米）	累计销售面积（平方米）	累计销售金额（万元）	销售进度	项目批文情况	未销售完原因
51	东莞	东莞市中海嘉美房地产开发有限公司	东莞南城元美项目	全期	2022-10-1	2024-6-1	住宅	51,480	50,651	238,831	98.39%	已取得五证	市场下行，持销
52	东莞	东莞市中海嘉睿房地产开发有限公司	东莞石碣项目	全期	2021-3-16	2023-2-10	住宅	46,932	38,965	102,502	83.02%	已取得五证	市场下行，持销
53	东莞	东莞市中海嘉鑫房地产开发有限公司	东莞市松山湖项目	全期	2021-4-3	2022-10-14	住宅	109,456	109,456	547,593	100.00%	已取得五证	\
54	佛山	佛山市顺德中海嘉森房地产开发有限公司	汇德里公馆	全期	2021-11-15	2024-6-30	住宅	427,626					
55	佛山	佛山市顺德中海嘉森房地产开发有限公司	悦林熙岸花园	全期	2019-7-25	2021-6-29	住宅	114,365	114,365	318,611	100.00%	已取得五证	住宅全部已交付持销车位
56	佛山	佛山中海千灯湖房地产开发有限公司	丽悦尚宸院	全期	2021-10-18	2023-10-31	住宅	143,106	22,252	71,155	15.55%	已取得五证	价格较高
57	佛山	佛山中海盛和房地产开发有限公司	珑湾半岛花园	全期	2020-10-19	2022-12-31	住宅	268,145	233,459	733,467	87.06%	已取得五证	已交付持销项目
58	福州	福州海富地产有限公司	悦江公馆（紫御花园）	一期	2018-8-15	2021-3-31	住宅	138,970	59,122	77,515	42.54%	五证齐全	持销项目

序号	地区	开发主体	项目名称	分期	开工日期	竣工日期	项目类型（商业/住宅）	总可售容积率面积（平方米）	累计销售面积（平方米）	累计销售金额（万元）	销售进度	项目批文情况	未销售完原因
59	福州	福州中海地产有限公司	寰宇天下	四期	2019-7-24	2021-11-25	商业	0	0	0	#DIV/0!	五证齐全	自持
60	广州	广州粤合房地产开发有限公司	广钢 234	全期	2021-12-3	2024-2-8	住宅	315,034	105,166	656,684	33.38%	已取得五证	持销项目
61	广州	广州中海海懿房地产开发有限公司	左岸澜庭	全期	2019-9-28	2021-9-30	住宅	85,597	65,251	172,793	76.23%	已取得五证	已交付持销项目
62	广州	广州中海海志房地产开发有限公司	学仕里	全期	2019-9-28	2021-6-29	住宅	56,225	56,225	346,340	100.00%	已取得五证	已销售完
63	广州	广州中海盛安房地产开发有限公司	海珠区大干围西侧地块	全期	2020-2-21	2022-6-30	住宅	141,870	139,616	937,247	98.41%	已取得五证	商铺（肉菜市场和健身房）原批价较高，难以获得有效客户
64	广州	广州中海盛安房地产开发有限公司	江泰路地块	江泰路全期	2021-11-5	2023-12-28	住宅	48,700	14,692	104,884	30.17%		

序号	地区	开发主体	项目名称	分期	开工日期	竣工日期	项目类型（商业/住宅）	总可售容积率面积（平方米）	累计销售面积（平方米）	累计销售金额（万元）	销售进度	项目批文情况	未销售完原因
65	广州	广州中海盛安房地产开发有限公司	南洲路地块	全期	2021-3-14	2023-10-30	住宅	119,657	109,497	746,542	91.51%	已取得五证	车位持销中
66	广州	广州中海盛安房地产开发有限公司	石岗路地块	全期	2021-5-14	2023-3-24	住宅	42,447	24,182	181,320	56.97%	已取得五证	持销项目
67	广州	广州中海盛安房地产开发有限公司	中海蚝壳洲项目	省轻工全期	2022-1-10	2023-12-27	住宅	31,955	24,212	242,523	75.77%	已取得五证	持销项目
68	广州	广州中海盛合房地产开发有限公司	荔府	全期	2020-11-16	2022-8-17	住宅	57,759	9,908	26,833	17.15%	已取得五证	已交付持销项目
69	哈尔滨	哈尔滨海铧房地产开发有限公司	中海观澜庭项目	全期	2020-4-27	2021-12-30	住宅	89,572	82,172	74,273	91.74%	已取得五证	已交付持销项目
70	哈尔滨	哈尔滨海乾房地产开发有限公司	中海万锦公馆项目	全期	2021-4-8	2023-6-30	住宅/商业	119,037	89,227	82,079	74.96%	已取得五证	已交付持销项目
71	哈尔滨	哈尔滨中海海盛房地产开发有限公司	中海时代项目	全期	2019-4-30	2021-9-26	住宅/商业	120,567	120,567	159,090	100.00%	已取得五证	库存项目
72	哈尔滨	哈尔滨中海龙誉房地产开发有限公司	中海和院项目	全期	2019-3-23	2021-10-22	住宅	86,668	86,069	173,023	99.31%	已取得五证	库存项目

序号	地区	开发主体	项目名称	分期	开工日期	竣工日期	项目类型（商业/住宅）	总可售容积率面积（平方米）	累计销售面积（平方米）	累计销售金额（万元）	销售进度	项目批文情况	未销售完原因
73	杭州	杭州中海海犇房地产有限公司	艮北新城地块	全期	2022-2-19	2023-9-27	住宅/商业	144,446	144,181	658,778	99.82%	已取得五证	车位持销
74	杭州	杭州中海海跃房地产有限公司	运河新城地块	全期	2021-12-29	2023-10-18	住宅/商业	218,783	209,827	827,746	95.91%	已取得五证	车位、储藏室、邻里中心持销
75	杭州	杭州中海启晖房地产有限公司	文晖地块	全期	2020-1-2	2021-11-30	住宅/商业	60,461	60,461	303,986	100.00%	已取得五证	车位持销
76	济南	济南中海城房地产开发有限公司	中海华山珑城	北 D1 地块	2019-5-17	2023-12-31	商业	267,636	251,394	154,955	93.93%	已取得五证	在售项目
77	济南	济南中海城房地产开发有限公司	中海华山珑城	东 10 地块	2020-4-27	2022-4-30	住宅	272,962	272,962	394,548	100.00%	已取得五证	在售项目
78	济南	济南中海城房地产开发有限公司	中海华山珑城	东 3 地块	2020-6-30	2023-12-31	住宅	66,856	37,259	99,635	55.73%	已取得五证	在售项目
79	济南	济南中海城房地产开发有限公司	中海华山珑城	西 A 地块	2019-11-20	2022-6-30	住宅	98,414	98,414	203,486	100.00%	已取得五证	在售项目
80	济南	济南中海城房地产开发有限公司	中海华山珑城	西 B-1 地块	2021-4-23	2022-10-31	住宅	74,020	70,609	183,463	95.39%	已取得五证	在售项目

序号	地区	开发主体	项目名称	分期	开工日期	竣工日期	项目类型（商业/住宅）	总可售容积率面积（平方米）	累计销售面积（平方米）	累计销售金额（万元）	销售进度	项目批文情况	未销售完原因
81	济南	济南中海城房地产开发有限公司	中海华山珑城	西 B-2 地块	2021-4-23	2022-10-31	商业	23,899	12,215	25,412	51.11%	已取得五证	在售项目
82	济南	济南中海地产投资有限公司	中海国际社区	C2 北地块	2019-11-25	2021-6-30	住宅	96,399	96,399	233,027	100.00%	已取得五证	已清盘
83	济南	济南中海豪峰房地产开发有限公司	汇德里	二药地块	2020-12-29	2022-8-25	住宅	68,516	68,516	170,789	100.00%	已取得五证	在售项目
84	济南	济南中海兴业投资有限公司	学仕里	13 地块	2021-1-26	2022-12-31	住宅	75,564	65,021	84,746	86.05%	已取得五证	在售项目
85	济南	济南中海兴业投资有限公司	学仕里	18-1 地块	2021-1-26	2022-10-23	住宅	35,689	19,512	27,068	54.67%	已取得五证	在售项目
86	济南	济南中海兴业投资有限公司	学仕里	18-2 地块	2021-1-26	2022-12-10	住宅	49,812	25,335	31,692	50.86%	已取得五证	在售项目
87	昆明	昆明海潮房地产开发有限公司	汇德里花园	全期	2021-7-2	2022/11/31	住宅	268,989	44,389	78,415	16.50%	已取得五证	持销项目
88	昆明	昆明海豪房地产开发有限公司	朗韵花园（A1 地块）	二期	2020-7-31	2021-12-28	住宅	148,259	88,775	162,386	59.88%	已取得五证	持销项目

序号	地区	开发主体	项目名称	分期	开工日期	竣工日期	项目类型（商业/住宅）	总可售容积率面积（平方米）	累计销售面积（平方米）	累计销售金额（万元）	销售进度	项目批文情况	未销售完原因
89	昆明	昆明海嘉房地产开发有限公司	麓景花园-海誉园	A2 地块	2018-9-19	2021-9-27	住宅	311,967	242,067	294,691	77.59%	已取得五证	持销项目
90	昆明	昆明海嘉房地产开发有限公司	麓景花园-嘉景园、寰景园	A1-1、A1-2 地块	2020-6-15	2021-9-18	住宅	20,303	19,508	25,240	96.08%	已取得五证	持销项目
91	昆明	昆明海祥房地产开发有限公司	寰宇花园（12 号地块）	三期 12 号地块	2020-5-9	2021-12-20	住宅	118,690	52,006	89,767	43.82%	已取得五证	持销项目
92	昆明	昆明海祥房地产开发有限公司	寰宇花园（28 号地块）	三期 28 号地块	2020-2-19	2021-6-30	住宅	70,166	47,991	100,161	68.40%	已取得五证	持销项目
93	南昌	南昌海顺地产有限公司	中海左岸国际	全期	2022-5-18	2024-8-31	住宅/商业	135,931	135,931	268,364	100.00%	已取得五证	商业在售
94	南昌	南昌海顺地产有限公司	中海左岸澜庭	全期	2021-10-30	2023-10-30	住宅/商业	51,383	47,565	82,562	92.57%	已取得五证	商业在售
95	南昌	南昌中海豪锦地产有限公司	中海云麓里	全期	2021-5-17	2022-12-30	住宅/商业	102,234	92,113	104,342	113.28%	已取得五证	商业在售

序号	地区	开发主体	项目名称	分期	开工日期	竣工日期	项目类型（商业/住宅）	总可售容积率面积（平方米）	累计销售面积（平方米）	累计销售金额（万元）	销售进度	项目批文情况	未销售完原因
96	南昌	南昌中海豪轩地产有限公司	中海锦城	全期	2018-10-30	2022-1-28	住宅/商业	216,492	212,792	265,845	98.29%	已取得五证	持销项目
97	南京	江苏润荣房地产有限公司	中海润江府	全期	2018-1-25	2021-12-20	住宅	266,464	259,683	419,922	97.46%	已取得五证	仅剩商铺和车位
98	南京	南京海昌房地产开发有限公司	南山印	全期	2021-9-15	2023-11-17	住宅	117,534	116,916	349,250	99.47%	已取得五证	仅剩底复和车位
99	南京	南京海方房地产开发有限公司	G16 项目	全期	2022-7-30	2024-3-31	住宅	86,115	42,062	126,195	48.84%	已取得五证	持续销售中
100	南京	南京海方房地产开发有限公司	方山印	全期	2021-1-1	2023-1-31	住宅	126,801	111,889	332,946	88.24%	已取得五证	仅剩底复和车位
101	南京	南京海宏房地产开发有限公司	中海龙湾 U-live	全期	2018-4-27	2021-11-30	商业	115,164	52,838	86,975	45.88%	已取得五证	持续销售中
102	南京	南京海汇房地产开发有限公司	中海滨江 U-live	A 地块	2018-5-3	2021-12-31	商业	110,480	0	0	0.00%	已取得五证	持有

序号	地区	开发主体	项目名称	分期	开工日期	竣工日期	项目类型（商业/住宅）	总可售容积率面积（平方米）	累计销售面积（平方米）	累计销售金额（万元）	销售进度	项目批文情况	未销售完原因
103	南京	南京海嘉房地产开发有限公司	观江樾	全期	2022-1-10	2024-4-30	住宅	167,898	101,533	271,553	60.47%	已取得五证	持续销售中
104	南京	南京海巍房地产开发有限公司	观文澜	全期	2021-12-31	2023-12-31	住宅	102,533	53,893	162,389	52.56%	已取得五证	持续销售中
105	南京	南京海旭房地产开发有限公司	钟山印	全期	2021-2-28	2023-3-3	住宅	79,695	77,755	270,529	97.57%	已取得五证	仅剩底复物业
106	宁波	宁波中海海和房地产有限公司	江北小袁陈项目	全期	2022-9-8	2024-9-25	住宅	203,349	85,802	219,980	42.19%	已取得五证	持销项目
107	宁波	宁波中海海汇房地产有限公司	高塘一村地块	全期	2020-12-30	2022-12-31	住宅	21,162	18,202	61,953	86.01%	已取得五证	尾盘销售
108	宁波	宁波中海海润置业有限公司	宁波湾	全期	2019-6-25	2021-6-28	住宅	187,321	187,321	669,779	100.00%	已取得五证	尾盘销售

序号	地区	开发主体	项目名称	分期	开工日期	竣工日期	项目类型（商业/住宅）	总可售容积率面积（平方米）	累计销售面积（平方米）	累计销售金额（万元）	销售进度	项目批文情况	未销售完原因
109	宁波	宁波中海海棠房地产有限公司	新芝源境	全期	2019-12-31	2022-9-16	住宅	134,086	95,532	456,389	71.25%	已取得五证	尾盘销售
110	宁波	宁波中海海怡房地产有限公司	高塘三村项目	全期	2022-7-27	2024-6-30	住宅	59,919	59,288	223,175	98.95%	已取得五证	尾盘销售
111	宁波	宁波中海海源房地产有限公司	逸江源境	全期	2020-6-5	2022-6-30	住宅	113,190	111,191	448,197	98.23%	已取得五证	尾盘销售
112	宁波	宁波中海海源房地产有限公司	逸江源境	全期	2020-6-5	2022-6-30	住宅	113,190	112,930	451,152	99.77%	已取得五证	尾盘销售
113	青岛	青岛海慧方达房地产有限公司	太行园林（南地块）	全期	2022-6-16	2024-5-30	住宅	152,128	139,046	308,902	91.40%	2206-370211-89-01-651902	市场原因
114	上海	嘉兴海慧房地产开发有限公司	明德里	全期	2022-3-25	2023-10-11	住宅	63,215	58,957	125,563	93.26%	已取得五证	尾盘销售
115	上海	嘉兴海升房地产开发有限公司	汇德里	全期	2022-1-28	2023-9-14	住宅	51,885	43,540	90,142	83.92%	已取得五证	尾盘销售
116	上海	上海海环房地产开发有限公司	真如境项目	8 号地	2021-7-5	2023-4-30	商业	0	0	0	100%	已取得四证	全自持项目不涉及销售

序号	地区	开发主体	项目名称	分期	开工日期	竣工日期	项目类型（商业/住宅）	总可售容积率面积（平方米）	累计销售面积（平方米）	累计销售金额（万元）	销售进度	项目批文情况	未销售完原因
117	上海	上海海汇房地产开发有限公司	真如境项目	5 号地	2020-3-31	2023-7-30	商业	78,079	0	288,893	0	已取得五证	转为销运联动
118	上海	上海海升环盛房地产开发有限公司	臻如府项目	1 号地	2018-11-17	2020-12-31	住宅/商业	81,056	72,224	650,884	89.10%	已取得五证	尾盘销售
119	上海	上海海升环盛房地产开发有限公司	臻如府项目	2 号地	2019-7-28	2021-2-15	住宅	56,350	56,350	553,276	100.00%	已取得五证	无
120	上海	上海海升环盛房地产开发有限公司	臻如府项目	4 号地	2020-3-31	2023-4-15	商业	50,017	50,017	134,698	100.00%	已取得五证	无
121	上海	上海海升环盛房地产开发有限公司	真如境项目	6 号地	2020-12-1	2023-5-15	商业	24,283	9,324	38,513	38.40%	已取得五证	尾盘销售
122	上海	上海佳桦房地产开发有限公司	真如境项目	7 号地	2020-12-1	2023-1-15	商业	0	0	0	100%	已取得四证	全自持项目不涉及销售

序号	地区	开发主体	项目名称	分期	开工日期	竣工日期	项目类型（商业/住宅）	总可售容积率面积（平方米）	累计销售面积（平方米）	累计销售金额（万元）	销售进度	项目批文情况	未销售完原因
123	上海	上海中海海昆房地产有限公司	闵麓山项目	二期	2020-9-9	2023-3-31	住宅	50,310	46,637	211,766	92.70%	已取得五证	尾盘销售
124	上海	上海中海海昆房地产有限公司	闵麓山项目	三期	2020-1-15	2021-9-27	住宅	27,674	27,604	125,284	99.75%	已取得五证	尾盘销售
125	沈阳	沈阳市中海海盛房地产开发有限公司	望京府	望京府	2019-8-23	2021-12-31	住宅	310,957	291,734	346,992	94%	已取得五证	尾盘销售
126	沈阳	沈阳中海福华房地产开发有限公司	领馆东项目	全期	2020-10-5	2023-4-30	住宅	204,571	38,190	85,450	22%	已取得五证	市场下行，去化放缓
127	沈阳	沈阳中海海悦房地产开发有限公司	汇德理(凌云路-1)	全期	2021-4-20	2023-12-30	住宅	237,040	119,820	181,751	50.55%	已取得五证	市场下行，去化放缓
128	沈阳	中海地产（沈阳）有限公司	和平之门	5#地块	2018-3-13	2022-6-30	住宅	294,778	293,769	533,483	100%	已取得五证	/

序号	地区	开发主体	项目名称	分期	开工日期	竣工日期	项目类型（商业/住宅）	总可售容积率面积（平方米）	累计销售面积（平方米）	累计销售金额（万元）	销售进度	项目批文情况	未销售完原因
129	深圳	深圳市丰明房地产开发有限公司	时光境项目	全期	2023-2-25	2024-9-30	住宅	154,866	68,193	251,748	44%	已取得五证	市场下行，去化放缓
130	深圳	深圳市海宏房地产开发有限公司	学仕里项目	全期	2021-12-23	2023-9-28	住宅	106,107	350,048	319,726	99.56%	已取得五证	尾盘销售
131	深圳	深圳市海嘉房地产开发有限公司	闻华里项目	全期	2021-12-23	2023-12-1	住宅	94,757	93,827	576,829	99.02%	已取得五证	尾盘销售
132	深圳	深圳市海隆房地产开发有限公司	寰宇珑宸项目	全期	2021-11-20	2023-12-31	住宅	193,080	143,237	427,663	74.19%	已取得五证	住宅去化不及预期
133	深圳	深圳市海明房地产开发有限公司	观园项目	全期	2022-1-27	2023-12-31	住宅	146,728	142,102	622,359	96.85%	已取得五证	尾盘销售
134	深圳	深圳市启越房地产开发有限公司	珑悦理项目	全期	2022-12-23	2024-6-27	商业/住宅	49,177	33,293	221,396	67.70%	已取得五证	尾盘销售
135	深圳	深圳市中海启华房地产开发有限公司	中海汇德理花园	全期	2020-3-15	2021-12-31	住宅	117,670	114,124	856,621	96.99%	已取得五证	尾盘销售
136	深圳	深圳市中海启明房地产开发有限公司	光明区凤凰城项目	全期	2019-10-15	2021-6-30	住宅	138,349	120,942	733,849	86.15%	已取得五证	尾盘销售

序号	地区	开发主体	项目名称	分期	开工日期	竣工日期	项目类型（商业/住宅）	总可售容积率面积（平方米）	累计销售面积（平方米）	累计销售金额（万元）	销售进度	项目批文情况	未销售完原因
137	深圳	中海深圳房地产开发有限公司	明德里项目	全期	2020-12-24	2022-12-28	商业/住宅	69,154	35,006	233,540	50.62%	已取得五证	尾盘销售
138	石家庄	石家庄中海房地产开发有限公司	中海-熙岸	全期	2019-10-30	2021-4-29	住宅	123,099	80,201	97,011	65.15%	已取得五证	持续销售
139	石家庄	石家庄中海新石房地产开发有限公司	中海汇德里	全期	2021-5-28	2023-6-21	住宅	167,782	63,257	146,071	37.70%	已取得五证	持续销售
140	石家庄	石家庄中海盈安房地产开发有限公司	中海-云锦	全期	2020-5-29	2022-6-30	住宅	184,218	180,080	433,787	97.75%	已取得五证	剩余下跃产品总价高，剩余部分尾盘销售
141	苏州	中海海诚（苏州）房地产有限公司	常熟冬青路南地块	全期	2021-12-31	2023-4-24	住宅	133,567	61,001	145,536	45.67%	已取得五证	尾盘销售
142	苏州	中海海盛（苏州）房地产有限公司	车坊项目	全期	2021-12-8	2023-6-25	住宅	58,834	50,182	177,578	85.29%	已取得五证	尾盘销售
143	苏州	中海海通（苏州）房地产有限公司	思安街	全期	2020-4-29	2023-11-27	住宅	35,973	29,690	112,262	82.53%	已取得五证	持续销售

序号	地区	开发主体	项目名称	分期	开工日期	竣工日期	项目类型（商业/住宅）	总可售容积率面积（平方米）	累计销售面积（平方米）	累计销售金额（万元）	销售进度	项目批文情况	未销售完原因
144	太原	太原中海景昌房地产开发有限公司	丽华北项目	全期	2021-4-15	2023-5-30	住宅	249,304	71,745	154,411	28.78%	已取得五证	再售
145	太原	太原中海凯源房地产开发有限公司	综改二期	全期	2021-4-15	2022-9-26	住宅	257,574	240,835	243,370	93.50%	已取得五证	尾盘销售
146	太原	太原中海凯源房地产开发有限公司	综改一期	全期	2020-11-30	2022-8-25	住宅	195,325	185,574	216,814	95.01%	已取得五证	尾盘销售
147	太原	太原中海仲兴房地产开发有限公司	北寒城改项目 A2 地块	全期	2019-11-15	2021-6-30	住宅	284,719	272,684	173,518	95.77%	已取得五证	尾盘销售
148	太原	太原中海仲兴房地产开发有限公司	北寒城改项目 B1 地块	全期	2021-9-15	2023-6-20	住宅	207,248	145,456	123,326	70.18%	已取得五证	尾盘销售
149	太原	太原中海仲兴房地产开发有限公司	北寒城改项目 C2 地块	全期	2019-11-15	2021-12-31	住宅	259,550	207,868	201,298	80.09%	已取得五证	二标段再售
150	太原	太原中海仲兴房地产开发有限公司	北寒城改项目 C3 地块	全期	2020-11-30	2022-6-30	住宅	61,023	52,257	45,448	85.63%	已取得五证	尾盘销售
151	太原	太原中海仲兴房地产开发有限公司	北寒城改项目 D 地块	全期	2022-3-30	2022-11-30	商业	2,012	2,012	905	100.00%	已取得五证	已交付

序号	地区	开发主体	项目名称	分期	开工日期	竣工日期	项目类型（商业/住宅）	总可售容积率面积（平方米）	累计销售面积（平方米）	累计销售金额（万元）	销售进度	项目批文情况	未销售完原因
152	天津	天津中海海和地产有限公司	多伦道项目	二期	2021-12-3	2024-9-14	商业	64,884	3,123	7,558	4.81%	已取得五证	写字楼销售速度较慢
153	天津	天津中海海和地产有限公司	多伦道项目	三期	2022-2-25	2023-12-29	商业	1,825	1,825	4,501	100.00%	已取得五证	
154	天津	天津中海海和地产有限公司	多伦道项目	一期	2021-11-26	2023-12-29	住宅	43,860	43,860	298,639	100.00%	已取得五证	
155	天津	天津中海海滔地产有限公司	安江里	全期	2021-11-25	2023-7-31	住宅	143,616	126,707	460,888	88.23%	已取得五证	持销项目
156	天津	天津中海嘉业投资有限公司	响螺湾 C02 项目	全期	2010-3-1	2024-9-30	商业	0	0	0	0.00%	取得四证	自持
157	武汉	武汉海讯产城企业管理有限公司	二七滨江项目	商业	2019-11-13	2022-12-31	商业	69,654	0	0	0.00%	已取得五证	自持
158	武汉	武汉海泽房地产有限公司	二七滨江项目	住宅	2019-11-13	2021-11-30	住宅	37,734	37,734	163,539	100.00%	已取得五证	尾盘销售
159	武汉	武汉中海鼎荣房地产有限公司	蔡甸莲花湖项目 2	全期	2019-7-31	2021-12-21	住宅	269,508	267,970	253,438	99.43%	已取得五证	尾盘销售

序号	地区	开发主体	项目名称	分期	开工日期	竣工日期	项目类型（商业/住宅）	总可售容积率面积（平方米）	累计销售面积（平方米）	累计销售金额（万元）	销售进度	项目批文情况	未销售完原因
160	武汉	武汉中海鼎盛房地产有限公司	江汉区万松园地块	商业	2019-1-24	2021-9-30	商业	80,369	0	0	0.00%	取得四证	自持
161	武汉	武汉中海海盛房地产有限公司	武汉市汉阳区建桥项目	一批次住宅（7号地块）	2021-5-1	2024-6-30	住宅	64,321	57,235	132,311	88.98%	已取得五证	尾盘销售
162	武汉	武汉中海海盛房地产有限公司	武汉市汉阳区建桥项目	一批次住宅(9号地块)	2021-5-1	2023-8-28	住宅	38,271	21,437	60,191	56.01%	已取得五证	持销项目
163	武汉	武汉中海海耀房地产有限公司	东湖高新区左岭项目	二期	2020-12-17	2022-9-30	住宅	178,707	177,348	246,273	99.24%	已取得五证	持销项目
164	武汉	武汉中海海耀房地产有限公司	东湖高新区左岭项目	一期	2020-6-1	2021-12-31	住宅	216,382	212,725	306,616	98.31%	已取得五证	持销项目
165	无锡	中海海澄（无锡）房地产有限公司	阅澄江(中山路地块项目）	整盘	2021-3-1	2022-12-31	住宅	63,861	113,719	113,719	100.00%	已取得五证	尾盘销售
166	西安	西安鼎盛东越置业有限公司	中海曲江大城 B	全期	2018-5-23	2021-8-31	住宅	336,387	335,494	613,719	99.73%	已取得五证	尾盘持销
167	西安	西安中海兴晟房地产有限公司	开元壹号	三期 B 区	2022-12-30	2023-12-26	住宅	37,014	32,573	74,419	88.00%	已取得五证	持销项目

序号	地区	开发主体	项目名称	分期	开工日期	竣工日期	项目类型（商业/住宅）	总可售容积率面积（平方米）	累计销售面积（平方米）	累计销售金额（万元）	销售进度	项目批文情况	未销售完原因
168	西安	西安中海兴晟房地产有限公司	开元壹号	四期	2022-9-30	2023-10-25	住宅	64,388	58,784	138,952	91.29%	已取得五证	持销项目
169	厦门	厦门海耀地产有限公司	学仕里(思明区 2022P15 地块)	全期	2022-12-13	2024-8-30	住宅	94,637	94,105	665,171	99.44%	已取得五证	尾盘销售
170	厦门	厦门中海地产有限公司	左岸澜庭	全期	2022-6-9	2023-12-30	住宅	27,607	27,362	86,209	99.11%	已取得五证	尾盘销售
171	厦门	厦门中海海怡地产有限公司	厦门东湾	全期	2021-3-8	2022-5-31	住宅	71,320	71,320	312,874	100.00%	已取得五证	/
172	厦门	厦门中海嘉业地产有限公司	环东时代	全期	2021-10-2	2023-7-15	住宅	125,727	268,780	264,807	98%	已取得五证	持销项目
173	厦门	厦门中海嘉业地产有限公司	中海花湾	全期	2021-8-19	2023-12-28	住宅	257,225	45,381	98,608	17.64%	已取得五证	持销项目
174	新疆	新疆中海地产有限公司	河滩南项目	全期	2019-11-1	2021-11-29	住宅/商业	223,353	221,744	202,990	99.28%	已取得五证	持续销售
175	新疆	新疆中海地产有限公司	雲鼎大观	09 区	2020-5-19	2021-6-25	住宅/商业	10,617	3,948	3,139	37.19%	已取得五证	持续销售

序号	地区	开发主体	项目名称	分期	开工日期	竣工日期	项目类型（商业/住宅）	总可售容积率面积（平方米）	累计销售面积（平方米）	累计销售金额（万元）	销售进度	项目批文情况	未销售完原因
176	新疆	新疆中海地产有限公司	雲鼎大观	12 区	2019-9-5	2021-9-26	住宅/商业	57,414	54,132	46,763	94.28%	已取得五证	持续销售
177	新疆	新疆中海地产有限公司	紫云阁项目	全期	2019-9-29	2021-9-29	住宅/商业	106,583	104,334	88,926	97.89%	已取得五证	持续销售
178	郑州	郑州海旭房地产开发有限公司	中海云鼎湖居	全期	2020-5-31	2022-8-7	住宅	143,497	143,497	209,116	100.00%	已取得五证	尾盘待售
179	郑州	郑州海耀房地产开发有限公司	中海悠然苑	全期	2018-11-16	2021-12-22	住宅	181,758	181,608	575,344	99.92%	已取得五证	仅剩余车位未销售完毕
180	郑州	郑州中海地产有限公司	云著湖居(12号地)	全期	2021-6-28	2023-12-31	住宅	136,628	65,423	238,227	47.88%	已取得五证	市场下行，流速较慢
181	重庆	重庆中海海能房地产开发有限公司	卡福厂项目	不分期	2019-8-2	2021-9-28	住宅	164,716	98,246	172,495	59.65%	已取得五证	持续销售
182	重庆	重庆中海兴城房地产开发有限公司	天钻(观音桥F)	全期	2017-9-28	2019-12-30	住宅/商业	77,610	65,623	106,213	84.55%	已取得五证	持续销售

图表 5-18：截至 2024 年 9 月末主要已完工项目情况（续表）

序号	开发主体	项目名称	销售安排及资金回笼计划	施工方（总包）	结转收入金额（万元）	已支付成本（万元）	工程款结算模式
1	北京中海宏业房地产开发有限公司	中海丽春湖墅	预计 2024 年底销售完毕	江苏中益建设集团有限公司	472122.49	477,073	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
2	北京中海宏业房地产开发有限公司	中海丽春湖墅	预计 2024 年底销售完毕	中国建筑第七工程局有限公司	49691.18	50,212	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
3	北京中海鑫海房地产开发有限公司	造甲村项目	预计 2025 年底销售完毕	中国建筑第四工程局有限公司	919889	1,052,088	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
4	北京中海兴良房地产开发有限公司	京西里	预计 2025 年底销售完毕	北京韩建集团有限公司	130786.77	214347.1	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
5	北京中海亦庄智慧置业有限公司	亦庄项目	预计 2024 年底销售完毕	中国建筑第二工程局有限公司	1217910	991,871	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
6	北京中海盈达房地产开发有限公司	瀛海二府	预计 2024 年销售完毕	江苏江都建设集团有限公司、中建宏达建筑有限公司北京分公司、浙江省东阳第三建筑工程有限公司	2518.74	607,382	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
7	北京中海盈达房地产开发有限公司	瀛海三府	预计 2024 年销售完毕	江苏中益建设工程有限公司	19491.93	413,909	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
8	北京中海盈丰房地产开发有限公司	富华里富园	预计 2025 年销售完毕	南通建工集团股份有限公司	74917.91	44,267	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
9	北京中海盈丰房地产开发有限公司	富华里汇园	预计 2025 年销售完毕	北京建工一建工程建设有限公司	6,439	43,727	根据工程进度、合同约定并使用现金结算

序号	开发主体	项目名称	销售安排及资金回笼计划	施工方（总包）	结转收入金额（万元）	已支付成本（万元）	工程款结算模式
10	北京中海盈润房地产开发有限公司	创新基地项目	预计 2025 年销售完毕	江苏中益建设集团有限公司	483228.76	450914	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
11	北京中海盈顺房地产开发有限公司	稻田项目	预计 2025 年销售完毕	北京韩建集团有限公司	375014	530,425	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
12	北京中海盈信房地产开发有限公司	旧宫项目	预计 2025 年底销售完毕	浙江弘安建设有限公司	284204.33	330336.3	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
13	北京中开盈泰房地产开发有限公司	金盏项目	预计 2024 年销售完毕	湖北远大建设集团有限公司	736776	629,280	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
14	北京中泰金建房地产开发有限公司	汇德里	预计 2025 年底销售完毕	北京建工一建工程建设有限公司	651270	522929.62	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
15	北京安泰兴业置业有限公司	北辛安 A 区保障房	计划 2026 年销售完毕	中建宏达建筑有限公司	400,566		
16	北京安泰兴业置业有限公司	北辛安 A 区保障房	计划 2025 年销售完毕	中建宏达建筑有限公司	250,854		根据工程进度、合同约定并使用现金结算
17	北京安泰兴业置业有限公司	北辛安 A 区商品房	计划 2026 年销售完毕	北京新兴保信建设工程有限公司	892,271		
18	北京安泰兴业置业有限公司	北辛安 B 区保障房	计划 20xx 年销售完毕	中建宏达建筑有限公司	292,052		根据工程进度、合同约定并使用现金结算

序号	开发主体	项目名称	销售安排及资金回笼计划	施工方（总包）	结转收入金额（万元）	已支付成本（万元）	工程款结算模式
19	北京金安兴业房地产开发有限公司	首钢园二期项目	计划 2026 年销售完毕	江苏中益建设集团有限公司	447806	360241	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
20	北京金安兴业房地产开发有限公司	首钢园二期项目	计划 2026 年销售完毕	南通建工集团有限公司	340546	306872	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
21	北京鑫安兴业房地产开发有限公司	北辛安 673、658 地块项目	计划 2027 年销售完毕	中海建设管理（天津）有限公司	103223	434745	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
22	北京鑫安兴业房地产开发有限公司	北辛安 673、658 地块项目	计划 2026 年销售完毕	北京京石建业建设工程有限公司	1014332	731686	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
23	北京鑫安兴业房地产开发有限公司	首钢园三期项目	计划 2024 年销售完毕	北京京石建业建设工程有限公司	526195	445563	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
24	北京鑫石房地产开发有限公司	衙门口 670 地块	计划 2025 年销售完毕	北京京石建业建设工程有限公司	371392	346980	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
25	北京鑫泰兴业房地产开发有限公司	首钢园四期项目	计划 2025 年销售完毕	南通建工集团股份有限公司	66531	150675	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
26	长春海耀房地产开发有限公司	青岗路项目	预计 2025 年销售完毕	长春金城工程建设有限责任公司、大连常瑞集团有限公司	61611	77933	根据工程进度、合同约定结算

序号	开发主体	项目名称	销售安排及资金回笼计划	施工方（总包）	结转收入金额（万元）	已支付成本（万元）	工程款结算模式
27	长春海烨房地产开发有限公司	中海锦城	预计 2025 年销售完毕	长春建工新吉润建设有限公司、吉林鼎泰建筑工程有限公司	222225	282477	根据工程进度、合同约定结算
28	长春海瀛房地产开发有限公司	中海尚学府 16#地块	预计 2027 年销售完毕	长春鸿源建设有限公司、沈阳鼎汇泉建筑工程有限公司、沈阳双兴建设集团有限公司	32245.30679	197448	根据工程进度、合同约定结算
29	长沙润湖置业开发有限公司	梅溪湖二期教育地块	预计 2027 年销售完毕	四川广厦建筑工程有限公司 长沙新康建筑工程有限公司	274682	278139	根据工程进度、合同约定结算
30	长沙润湘置业开发有限公司	梅溪湖 A 组团	预计 2027 年销售完毕	湖南顺天建设集团有限公司	329487	336028	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
31	长沙润星置业有限责任公司	红星天华红星地块	预计 2026 年销售完毕	湖南顺天建设集团有限公司，中天建设集团有限公司	330042	245233	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
32	长沙润洋置业有限公司	文锦名园	预计 2024 年底销售完毕	四川广厦建筑工程有限公司	280424	257878	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
33	长沙中海梅溪房地产开发有限公司	梅溪湖壹号	预计 2025 年销售完毕	长沙新康建筑工程有限公司	88626.2	57315	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
34	长沙中海融城房地产开发有限公司	中海珑庭项目	预计 2026 年销售完毕	湖南顺天建设集团有限公司	106367	93579	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
35	成都隆新房地产开发有限公司	新川华府	预计除车位外 2024 年住宅销售完毕并回齐全款	成都市金统建设工程有限公司、韩大建设有限公司、陕西中青建设工程有限公司	410724.8256	642664	根据工程进度

序号	开发主体	项目名称	销售安排及资金回笼计划	施工方（总包）	结转收入金额（万元）	已支付成本（万元）	工程款结算模式
36	中海佳隆成都房地产开发有限公司	天府里 10 号地块	预计 2024 年销售完毕并回齐全款	金匠建设集团有限公司	143055	71769	根据工程进度
37	中海佳隆成都房地产开发有限公司	天府里 2 号地块	自持物业	中建宏达建筑有限公司		115752	根据工程进度
38	中海佳隆成都房地产开发有限公司	天府里 5、11 号地块	预计 2024 年销售完毕并回齐全款	中天建设集团有限公司	0	200479	根据工程进度
39	中海佳隆成都房地产开发有限公司	天府里 6 号地块	预计 2024 年销售完毕并回齐全款	江苏省华建建设股份有限公司	169376	91283	根据工程进度
40	中海佳隆成都房地产开发有限公司	天府里 8 号地块	/	金匠建设集团有限公司	73928	40190	根据工程进度
41	中海佳隆成都房地产开发有限公司	天府新区通州路 B 地块	预计 2024 年销售完毕并回齐全款	江苏省华建建设股份有限公司	113,791	144,252	根据工程进度
42	中海佳隆成都房地产开发有限公司	天府新区梓林巷地块	预计 2024 年销售完毕并回齐全款	金匠建设集团有限公司	100,602	95142.53	根据工程进度
43	中海嘉卓(成都)房地产开发有限公司	成华区迎晖路 91 亩	预计 2024 年销售完毕并回齐全款	金匠建设集团有限公司	312080.5353	293623	根据工程进度

序号	开发主体	项目名称	销售安排及资金回笼计划	施工方（总包）	结转收入金额（万元）	已支付成本（万元）	工程款结算模式
44	大连鼎泰晟兴房地产有限公司	中海阅麓山	计划 2025 年销售完毕	大连金广建设集团有限公司	130407.66	122299.27	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
45	大连鼎泰港隆房地产有限公司	中海东港	计划 2024 年销售完毕	大连瑞家建设集团有限公司	195384.19	148331.34	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
46	大连鼎泰海通房地产有限公司	中海云川源境	计划 2025 年销售完毕	大连渤海建筑集团有限公司	109264	191898	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
47	大连鼎泰嘉益房地产有限公司	中海.牧雲山	计划 2024 年销售完毕	大连渤海建筑集团有限公司	176374	183446	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
48	大连鼎泰锦城房地产有限公司	中海公园上城	计划 2025 年销售完毕	大连金广建设集团有限公司 大连中安建筑集团有限公司 大连亿通建设集团有限公司	520114	489807	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
49	大连鼎鑫嘉业房地产开发有限公司	中海广贤叁号院	计划 2025 年销售完毕	大连渤海建筑集团有限公司	67618	30403	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
50	东莞市中海嘉桦房地产开发有限公司	东莞大岭山项目	预计 2025 年底销售完毕	中建四局第五建筑工程有限公司	182,551.38	251,807.39	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
51	东莞市中海嘉美房地产开发有限公司	东莞南城元美项目	预计 2025 年底销售完毕	中天建设集团有限公司	152,603.43	174,338.11	根据工程进度、合同约定并使用现金结算

序号	开发主体	项目名称	销售安排及资金回笼计划	施工方（总包）	结转收入金额（万元）	已支付成本（万元）	工程款结算模式
52	东莞市中海嘉睿房地产开发有限公司	东莞石碣项目	预计 2025 年底销售完毕	春昇建设集团有限公司	93,350.20	123,054.47	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
53	东莞市中海嘉鑫房地产开发有限公司	东莞市松山湖项目	\	中建三局集团有限公司	502,378.90	412,202.52	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
54	佛山市顺德中海嘉森房地产开发有限公司	汇德里公馆	\	\	\	\	\
55	佛山市顺德中海嘉森房地产开发有限公司	悦林熙岸花园	计划 2025 年销售完毕	中国建筑第八工程局有限公司	318679.9585	29058.26	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
56	佛山中海千灯湖房地产开发有限公司	丽悦尚宸院	计划 2026 年销售完毕	中建四局第一建设有限公司	67182	433025	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
57	佛山中海盛和房地产开发有限公司	珑湾半岛花园	计划 2024 年销售完毕	中国建筑第四工程局有限公司 中建交通建设集团有限公司	711450	678992.2791	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
58	福州海富地产有限公司	悦江公馆（紫御花园）	计划 2026 年销售完毕	中国建筑第七工程局有限公司、福建巨铸集团有限公司	71,114.68	35384.71514	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
59	福州中海地产有限公司	寰宇天下	自持	中建四局建设发展有限公司	0.00	69687.58632	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
60	广州粤合房地产开发有限公司	广钢 234	计划 2028 年销售完毕	中建三局集团有限公司	149712.2117	773087.9457	根据工程进度、合同约定并使用现金结算

序号	开发主体	项目名称	销售安排及资金回笼计划	施工方（总包）	结转收入金额（万元）	已支付成本（万元）	工程款结算模式
61	广州中海海懿房地产开发有限公司	左岸澜庭	计划 2024 年销售完毕	中国建筑第四工程局有限公司	158526.54	210951.07	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
62	广州中海海志房地产开发有限公司	学仕里	已销售完	中海建筑有限公司	317743.1193	263010.75	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
63	广州中海盛安房地产开发有限公司	海珠区大干围西侧地块	计划 2023 年 12 月重新申请批价和销售	中国建筑第四工程局有限公司	859798.9718	648731.6864	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
64	广州中海盛安房地产开发有限公司	江泰路地块	\	\	\	\	\
65	广州中海盛安房地产开发有限公司	南洲路地块	计划 2025 年销售完毕	融兴建设集团有限公司	683755.49	588192	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
66	广州中海盛安房地产开发有限公司	石岗路地块	计划 2025 年销售完毕	中国机械工业建设集团有限公司	163405.7467	258979.1382	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
67	广州中海盛安房地产开发有限公司	中海蚝壳洲项目	住宅 2024 年销售完毕，全盘 2027 年销售完毕	中天建设集团有限公司	244373.67	199391.50	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
68	广州中海盛合房地产开发有限公司	荔府	计划 2027 年销售完毕	中天建设集团有限公司	24278.74037	130815.86	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
69	哈尔滨海铧房地产开发有限公司	中海观澜庭项目	计划 2025 年销售完毕	黑龙江省海顺建筑集团有限公司	65443.52	68708	根据工程进度、合同约定并使用现金结算

序号	开发主体	项目名称	销售安排及资金回笼计划	施工方（总包）	结转收入金额（万元）	已支付成本（万元）	工程款结算模式
70	哈尔滨海乾房地产开发有限公司	中海万锦公馆项目	计划2025年销售完毕	大连常瑞集团有限公司	57894	96640	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
71	哈尔滨中海海盛房地产开发有限公司	中海时代项目	计划2025年销售完毕	江苏坤龙建设集团有限公司	145913	124088	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
72	哈尔滨中海龙誉房地产开发有限公司	中海和院项目	计划2025年销售完毕	中国建筑第六工程局公司	158736	122244	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
73	杭州中海海犇房地产有限公司	艮北新城地块	计划2025年销售完毕	江苏坤龙建设集团有限公司/宁波市建设集团股份有限公司	602593	603204	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
74	杭州中海海跃房地产有限公司	运河新城地块	计划2025年销售完毕	中天建设集团有限公司/浙江浙耀建设集团有限公司	757,343	757,168	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
75	杭州中海启晖房地产有限公司	文晖地块	计划2025年销售完毕	浙江三丰建设有限公司	279429.01	238358	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
76	济南中海城房地产开发有限公司	中海华山珑城	计划2025年销售完毕	济南一建集团有限公司	140,739	31,175	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
77	济南中海城房地产开发有限公司	中海华山珑城	计划2025年销售完毕	济南一建集团有限公司	358,351	16,213	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
78	济南中海城房地产开发有限公司	中海华山珑城	计划2025年销售完毕	济南华海建设集团有限公司	90,494	14,163	根据工程进度、合同约定并使用现金结算

序号	开发主体	项目名称	销售安排及资金回笼计划	施工方（总包）	结转收入金额（万元）	已支付成本（万元）	工程款结算模式
79	济南中海城房地产开发有限公司	中海华山珑城	计划 2025 年销售完毕	山东省建设建工（集团）有限责任公司	184,818	21,028	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
80	济南中海城房地产开发有限公司	中海华山珑城	计划 2025 年销售完毕	山东省建设建工（集团）有限责任公司	166,632	8,852	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
81	济南中海城房地产开发有限公司	中海华山珑城	计划 2025 年销售完毕	山东省建设建工（集团）有限责任公司	23,081	4,656	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
82	济南中海地产投资有限公司	中海国际社区	计划 2025 年销售完毕	山东鲁杰建工集团有限公司	213786.24	92662	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
83	济南中海豪峰房地产开发有限公司	汇德里	计划 2025 年销售完毕	济南华海建设集团有限公司	155045.5	131999	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
84	济南中海兴业投资有限公司	学仕里	计划 2025 年销售完毕	山东泉景建设有限公司	75671	86828	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
85	济南中海兴业投资有限公司	学仕里	计划 2025 年销售完毕	天元建设集团有限公司	21740.6	42743	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
86	济南中海兴业投资有限公司	学仕里	计划 2025 年销售完毕	天元建设集团有限公司	28633	60389	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
87	昆明海潮房地产开发有限公司	汇德里花园	计划 2025 年销售完毕	中天建设集团有限公司	94980	327298	根据工程进度、合同约定并使用现金结算

序号	开发主体	项目名称	销售安排及资金回笼计划	施工方（总包）	结转收入金额（万元）	已支付成本（万元）	工程款结算模式
88	昆明海豪房地产开发有限公司	朗韵花园（A1地块）	计划2025年销售完毕	四川三羊建设有限公司、重庆一品华超建设有限公司	114872	297858	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
89	昆明海嘉房地产开发有限公司	麓景花园-海誉园	计划2025年销售完毕	云南城投众和建设集团有限公司、云南建投第三建设有限公司	393322	355947	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
90	昆明海嘉房地产开发有限公司	麓景花园-嘉景园、寰景园	计划2024年销售完毕	云南建投第三建设有限公司	25240	22000	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
91	昆明海祥房地产开发有限公司	寰宇花园（12号地块）	计划2026年销售完毕	中建（云南）投资发展有限公司	90318	151368	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
92	昆明海祥房地产开发有限公司	寰宇花园（28号地块）	计划2025年销售完毕	中建（云南）投资发展有限公司	92793	87512	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
93	南昌海顺地产有限公司	中海左岸国际	计划2026年销售完毕	佳邦建设集团有限公司、江西中赫建设有限公司	234,846.20	210536	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
94	南昌海顺地产有限公司	中海左岸澜庭	计划2025年销售完毕	中天建设集团有限公司	75,222.79	96303	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
95	南昌中海豪锦地产有限公司	中海云麓里	计划2026年销售完毕	浙江宸越建设有限公司	95392.92	123689.97	根据工程进度、合同约定并使用现金结算

序号	开发主体	项目名称	销售安排及资金回笼计划	施工方（总包）	结转收入金额（万元）	已支付成本（万元）	工程款结算模式
96	南昌中海豪轩地产有限公司	中海锦城	计划2024年销售完毕	中国电建集团江西省水电工程局有限公司、山河建设集团有限公司、江西建工第二建筑有限责任公司	245697	222482	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
97	江苏润荣房地产有限公司	中海润江府	计划2024年、2025年销售完毕	江苏顺通建设集团有限公司	385249.6423	447400	根据工程进度
98	南京海昌房地产开发有限公司	南山印	计划2024年、2025年销售完毕	中天建设集团有限公司	302157	294651	根据工程进度
99	南京海方房地产开发有限公司	G16项目	计划2024年、2025年销售完毕	江苏坤龙建设集团有限公司	118343	210444	根据工程进度
100	南京海方房地产开发有限公司	方山印	计划2024年销售完毕	江苏坤龙建设集团有限公司；龙海建设集团有限公司	305455	255383	根据工程进度
101	南京海宏房地产开发有限公司	中海龙湾U-live	计划2024年、2025年销售完毕	江苏坤龙建设集团有限公司	86974.90771	218813	根据工程进度
102	南京海汇房地产开发有限公司	中海滨江U-live	持有	中国建筑第六工程局有限公司	0	209,769	未结转
103	南京海嘉房地产开发有限公司	观江樾	计划2024年、2025年销售完毕	海天建设集团有限公司 龙海建设集团有限公司	301842	515421	根据工程进度

序号	开发主体	项目名称	销售安排及资金回笼计划	施工方（总包）	结转收入金额（万元）	已支付成本（万元）	工程款结算模式
104	南京海巍房地产开发有限公司	观文澜	计划 2024 年、2025 年销售完毕	浙江至方建设有限公司	166478	328695	根据工程进度
105	南京海旭房地产开发有限公司	钟山印	计划 2023 年销售完毕	江苏坤龙建设集团有限公司	270529	258471	根据工程进度
106	宁波中海海和房地产有限公司	江北小袁陈项目	计划 2027 年销售完毕	宁波市建设集团股份有限公司、宁波宸嘉工程建设有限公司	200492	404814	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
107	宁波中海海汇房地产有限公司	高塘一村地块	计划 2024 年销售完毕	宁波市建设集团股份有限公司	59948	69977	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
108	宁波中海海润置业有限公司	宁波湾	计划 2024 年销售完毕	宁波市建设集团股份有限公司	669779	602801.1	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
109	宁波中海海棠房地产有限公司	新芝源境	计划 2024 年销售完毕	宁波市建设集团股份有限公司	461081	388754	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
110	宁波中海海怡房地产有限公司	高塘三村项目	计划 2024 年销售完毕	宁波市建设集团股份有限公司	202307.7	34824.1	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
111	宁波中海海源房地产有限公司	逸江源境	计划 2025 年销售完毕	中天建设集团有限公司	412246.24	310383	根据工程进度、合同约定并使用现金结算

序号	开发主体	项目名称	销售安排及资金回笼计划	施工方（总包）	结转收入金额（万元）	已支付成本（万元）	工程款结算模式
112	宁波中海海源房地产有限公司	逸江源境	计划 2025 年销售完毕	中天建设集团有限公司	412246.24	310383	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
113	青岛海慧方达房地产有限公司	太行园林（南地块）	预计 2025 年上半年清盘	大连金广建设集团有限公司、山东天齐置业集团股份有限公司	276803.6	228220.01	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
114	嘉兴海慧房地产开发有限公司	明德里	计划 2025 年销售完毕	浙江至方建设集团有限公司	129629	104131	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
115	嘉兴海升房地产开发有限公司	汇德里	计划 2025 年销售完毕	中天建设集团有限公司	89665	73403	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
116	上海海环房地产开发有限公司	真如境项目	全自持项目不涉及销售	中建宏达建筑有限公司	0	60335	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
117	上海海汇房地产开发有限公司	真如境项目	计划 2030 年销售完毕	中建宏达建筑有限公司	0	252775	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
118	上海海升环盛房地产开发有限公司	臻如府项目	计划 2026 年销售完毕	山东能源集团建工集团有限公司	570400	457899	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
119	上海海升环盛房地产开发有限公司	臻如府项目	计划 2025 年销售完毕	龙元建设集团股份有限公司	507554	371970	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
120	上海海升环盛房地产开发有限公司	臻如府项目	无	中建宏达建筑有限公司	123576	123926	根据工程进度、合同约定并使用现金结算

序号	开发主体	项目名称	销售安排及资金回笼计划	施工方（总包）	结转收入金额（万元）	已支付成本（万元）	工程款结算模式
121	上海海升环盛房地产开发有限公司	真如境项目	计划 2026 年销售完毕	中建四局第六建设有限公司	20859	68645	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
122	上海佳桦房地产开发有限公司	真如境项目	全自持项目不涉及销售	中建四局第六建设有限公司	0	75772	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
123	上海中海海昆房地产有限公司	闵麓山项目	计划 2025 年销售完毕	江苏坤龙建设集团有限公司	200464	27792	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
124	上海中海海昆房地产有限公司	闵麓山项目	计划 2025 年销售完毕	华锦建设集团股份有限公司	115088	12858	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
125	沈阳市中海海盛房地产开发有限公司	望京府	预计 2025 年销售完毕	大连金广建设集团有限公司	258054	119845	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
126	沈阳中海福华房地产开发有限公司	领馆东项目	预计 2027 年销售完毕	大连金广建设集团有限公司；赤峰宏基建筑（集团）有限公司	83123	415163	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
127	沈阳中海海悦房地产开发有限公司	汇德理(凌云路-1)	预计 2027 年销售完毕	大连瑞佳建设集团有限公司	162915	407792	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
128	中海地产（沈阳）有限公司	和平之门	/	江苏坤龙建设集团有限公司、大连金广建设集团有限公司	489,434	244709	根据工程进度、合同约定并使用现金结算

序号	开发主体	项目名称	销售安排及资金回笼计划	施工方（总包）	结转收入金额（万元）	已支付成本（万元）	工程款结算模式
129	深圳市丰明房地产开发有限公司	时光境项目	预计 2025 年销售完毕	春昇建设集团有限公司、佳邦建设集团有限公司	0	387,088.37	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
130	深圳市海宏房地产开发有限公司	学仕里项目	预计 2025 年底销售完毕	江苏省华建建设股份有限公司	373,077.62	320,717.84	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
131	深圳市海嘉房地产开发有限公司	闻华里项目	预计 2025 年底销售完毕	南通建工集团股份有限公司	566,891.44	509,406.79	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
132	深圳市海隆房地产开发有限公司	寰宇珑宸项目	预计 2025 年底销售完毕	中建三局集团有限公司 南通建工集团股份有限公司	281,275.95	468,860.00	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
133	深圳市海明房地产开发有限公司	观园项目	预计 2025 年底销售完毕	中国机械工业建设集团有限公司	567,440.30	548,383.88	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
134	深圳市启越房地产开发有限公司	珑悦理项目	预计 2025 年底销售完毕	南通建工集团股份有限公司	184,209.00	272,275.00	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
135	深圳市中海启华房地产开发有限公司	中海汇德理花园	预计 2025 年底销售完毕		864124	659267	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
136	深圳市中海启明房地产开发有限公司	光明区凤凰城项目	预计 2028 年底销售完毕	陕西建工第五建设集团有限公司	651,876.49	728,468.39	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
137	中海深圳房地产开发有限公司	明德里项目	预计 2028 年底销售完毕	南通建工集团股份有限公司	214,257.00	397,805.00	根据工程进度、合同约定并使用现金结算

序号	开发主体	项目名称	销售安排及资金回笼计划	施工方（总包）	结转收入金额（万元）	已支付成本（万元）	工程款结算模式
138	石家庄中海房地产开发有限公司	中海-熙岸	计划 2025 年销售完毕	中建科技集团有限公司	88999.94	134528.92	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
139	石家庄中海新石房地产开发有限公司	中海汇德里	计划 2025 年销售完毕	韩大建设有限公司	1333512.85	270521.35	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
140	石家庄中海盈安房地产开发有限公司	中海-云锦	住宅 2024 年销售完毕并实现资金回笼	中国建筑第二工程局管理有限公司	397600.91	361425	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
141	中海海诚（苏州）房地产有限公司	常熟冬青路南地块	计划 2024 年销售完毕	浙江至方建设有限公司 中天建设集团有限公司	132797	182652	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
142	中海海盛（苏州）房地产有限公司	车坊项目	计划 2024 年销售完毕	金匠建设集团有限公司	144829	175142	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
143	中海海通（苏州）房地产有限公司	思安街	计划 2025 年销售完毕	中建宏达	98859	43638	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
144	太原中海景昌房地产开发有限公司	丽华北项目	计划 2025 年销售完毕	中建四局、中天建设	141661.6995	342538.1493	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
145	太原中海凯源房地产开发有限公司	综改二期	计划 2025 年销售完毕	中建三局	229243.99	220326.22	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
146	太原中海凯源房地产开发有限公司	综改一期	计划 2025 年销售完毕	中铁城建、山西二建	202090.2	164604.12	根据工程进度、合同约定并使用现金结算

序号	开发主体	项目名称	销售安排及资金回笼计划	施工方（总包）	结转收入金额（万元）	已支付成本（万元）	工程款结算模式
147	太原中海仲兴房地产开发有限公司	北寒城改项目 A2 地块	计划 2024 年销售完毕	中建七局、国基建设	162111.7259	181212.85	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
148	太原中海仲兴房地产开发有限公司	北寒城改项目 B1 地块	计划 2025 年销售完毕	韩大建设、江苏中益	122592.1473	134694.63	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
149	太原中海仲兴房地产开发有限公司	北寒城改项目 C2 地块	计划 2025 年销售完毕	中建六局、山西诚泰	187332.0812	178059.81	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
150	太原中海仲兴房地产开发有限公司	北寒城改项目 C3 地块	计划 2024 年销售完毕	中建四局	43384.02614	46731.44	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
151	太原中海仲兴房地产开发有限公司	北寒城改项目 D 地块		山西六建	0	4772.92	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
152	天津中海海和地产有限公司	多伦道项目	计划 2028 年销售完毕	韩大建设有限公司	0	73817.27	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
153	天津中海海和地产有限公司	多伦道项目	已销售回款完毕	中天建设集团有限公司	4129.15	7992	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
154	天津中海海和地产有限公司	多伦道项目	已销售回款完毕	韩大建设有限公司	273980.46	234337	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
155	天津中海海滔地产有限公司	安江里	计划 2025 年销售完毕	韩大建设有限公司/中国建筑第四工程局有限公司	412247.25	296636.48	根据工程进度、合同约定并使用现金结算

序号	开发主体	项目名称	销售安排及资金回笼计划	施工方（总包）	结转收入金额（万元）	已支付成本（万元）	工程款结算模式
156	天津中海嘉业投资有限公司	响螺湾 C02 项目	自持	湖北鑫盛基建筑工程有限公司	0	31919	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
157	武汉海讯产城企业管理有限公司	二七滨江项目	自持	中国建筑第八工程局有限公司	0	102730.41	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
158	武汉海泽房地产有限公司	二七滨江项目	计划 2025 年销售完毕	中国建筑第八工程局有限公司	150074	103910.62	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
159	武汉中海鼎荣房地产有限公司	蔡甸莲花湖项目 2	计划 2025 年销售完毕	中天建设集团第六建设有限公司、中天建设集团有限公司、湖北工程建设总承包有限公司	232512.08	190278.19	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
160	武汉中海鼎盛房地产有限公司	江汉区万松园地块	自持	中建二局第三建筑工程有限公司	0	206388.33	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
161	武汉中海海盛房地产有限公司	武汉市汉阳区建桥项目	计划 2025 年销售完毕	中天建设集团有限公司	120688	111165	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
162	武汉中海海盛房地产有限公司	武汉市汉阳区建桥项目	计划 2026 年销售完毕	武汉鸣辰建设集团有限公司	48823.52	83886.50818	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
163	武汉中海海耀房地产有限公司	东湖高新区左岭项目	计划 2025 年销售完毕	武汉鸣辰建设集团有限公司	225938.35	195522.38	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
164	武汉中海海耀房地产有限公司	东湖高新区左岭项目	计划 2025 年销售完毕	中天建设集团有限公司	281299.4	263465	根据工程进度、合同约定并使用现金结算

序号	开发主体	项目名称	销售安排及资金回笼计划	施工方（总包）	结转收入金额（万元）	已支付成本（万元）	工程款结算模式
165	中海海澄（无锡）房地产有限公司	阅澄江(中山路地块项目）	计划 2024 年销售完毕	正飞建安工程集团有限公司	59782	107415.1	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
166	西安鼎盛东越置业有限公司	中海曲江大城 B	计划 2024 年销售完毕	中建三局集团有限公司、陕西建工第五建设集团有限公司	563045	309633	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
167	西安中海兴晟房地产有限公司	开元壹号	计划 2025 年上半年销售完毕	金匠建设集团有限公司	63634	39771	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
168	西安中海兴晟房地产有限公司	开元壹号	计划 2025 年上半年销售完毕	金匠建设集团有限公司	126,061	70,238	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
169	厦门海耀地产有限公司	学仕里(思明区 2022P15 地块)	计划 2024 年销售完毕	厦门思总建设有限公司	507,443	526,791	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
170	厦门中海地产有限公司	左岸澜庭	计划 2024 年销售完毕	四川广厦建筑工程有限公司	88,742	91,154	现金结算
171	厦门中海海怡地产有限公司	厦门东湾	/	厦门思总建设有限公司	287,605	242,032	现金结算
172	厦门中海嘉业地产有限公司	环东时代	计划 2024 年销售完毕	四川广厦建筑工程有限公司	238,892	240,207	现金结算
173	厦门中海嘉业地产有限公司	中海花湾	计划 2026 年销售完毕	原闰建设集团有限公司	95,159	554,615	现金结算

序号	开发主体	项目名称	销售安排及资金回笼计划	施工方（总包）	结转收入金额（万元）	已支付成本（万元）	工程款结算模式
174	新疆中海地产有限公司	河滩南项目	计划 2024 年销售完毕	中建新疆建工土木工程有限公司	185,966	134,607	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
175	新疆中海地产有限公司	雲鼎大观	计划 2024 年销售完毕	中建新疆建工集团第五建筑工程有限公司	2,874	6,929	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
176	新疆中海地产有限公司	雲鼎大观	计划 2024 年销售完毕	中建新疆建工集团第五建筑工程有限公司	42,508	38,635	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
177	新疆中海地产有限公司	紫云阁项目	计划 2024 年销售完毕	中建新疆建工集团第五建筑工程有限公司	81,535	62,784	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
178	郑州海旭房地产开发有限公司	中海云鼎湖居	计划 2024 年销售完毕	河南省第一建筑工程集团有限责任公司；河南东方建设集团发展有限公司	527,839	417,064	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
179	郑州海耀房地产开发有限公司	中海悠然苑	计划 2024 年销售完毕	中国建筑第七工程局有限公司	198,723	137,831	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
180	郑州中海地产有限公司	云著湖居(12 号地)	计划 2025 年销售完毕	韩大建设集团有限公司	197,858	478,284	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
181	重庆中海海能房地产开发有限公司	卡福厂项目	计划 2026 年销售完毕	中建-大成建筑有限责任公司	158,100	261,195	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
182	重庆中海兴城房地产开发有限公司	天钻(观音桥 F)	计划 2025 年销售完毕	重庆城鹏建筑工程有限公司	97,153	111,528	根据工程进度、合同约定并使用现金结算

B、在建项目情况

截至 2024 年 9 月末，中海企业发展主要的在建项目情况如下表所示：

图表 5-19：截至 2024 年 9 月末主要在建项目情况

序号	开发主体	项目名称	分期	开工日期	竣工日期	项目类型（商业/住宅）	总建筑面积（平方米）	总投资金额（万元）	累计完成投资金额（万元）	投资进度	2024 年计划投资金额（万元）	2025 年计划投资金额（万元）	2026 年计划投资金额（万元）
1	北京中海未来置业有限公司	寰宇未来项目	全期	45355	46203	住宅	186128	632356	464934	1	473844	75747	82765
2	北京中海盈璟房地产开发有限公司	福环庄园项目	全期	2022-8-7	2024-11-30	住宅	310,891	885,652	812,137	100%	82,659	45,000	8,515
3	北京中海盈盛房地产开发有限公司	大红门项目	全期	2022-11-3	2024-12-31	住宅	141,271	636,443	613,186	100%	61,940	18,552	2,776
4	北京中海盈通房地产开发有限公司	辛庄项目	全期	2023-12-29	2025-12-31	住宅	200,058	515,902	397,158	100%	238,214	80,572	28,114
5	北京中海盈智房地产开发有限公司	郭公庄项目	全期	2024-2-3	2025-12-30	住宅、养老	124,684	680,082	581,137	100%	319,137	68,011	20,934
6	星旅(北京)房地产开发有限公司	翠湖项目	全期	2024-4-10	2025-12-31	住宅	69,601	370,939	302,449	100%	313,148	41,094	16,697
7	北京海鑫兴业房地产开发有限公司	763 地块长安玖章项目	全期	2024-8-28	2025-12-31	住宅、商业	167,660	404,886	264,926	100%	300,000	60,000	44,886
8	北京海鑫兴业房地产开发有限公司	830、831 地块长安源境	全期	2024-8-5	2026-4-30	住宅	134,125	447,998	330,287	100%	350,000	54,000	43,998

		项目											
9	北京海鑫兴业房地产开发有限公司	衙门口 713 地块	全期	2023-11-31	2024-12-31	住宅/商业	122,061	401,185	299,000	100%	60,054	42,131	-
10	北京金鑫兴业房地产开发有限公司	老古城 626 地块	全期	2023-3-20	2024-12-31	住宅	106,157	359,998	300,303	100%	30,000	29,695	-
11	北京鑫安兴业房地产开发有限公司	北辛安 667、646 地块	667 地块	2024-5-31	2026-4-30	住宅/商业	454,048	919,332	605,820	100%	625,000	150,000	144,332
12	北京鑫安兴业房地产开发有限公司	北辛安 667、646 地块-北辛安南枢纽地块	北辛安南枢纽地块	2024/7/1	2026/4/30	商业	264,488	373,740	246,367	65.92%	250,000	60,000	63,740
13	长春海胜房地产开发有限公司	长春高新区橡树园西地块	全期	2023-8-17	2024-11-30	住宅/商业	60,608	40,746	22,804	100%	17,942	-	-
14	长春海颐房地产开发有限公司	同心湖项目（住宅地块）	全期	2021-5-31	2025-10-30	住宅/商业	520,072	424,588	341,996	100%	40,000	40,000	2,592
15	长春海尊房地产开发有限公司	同心湖项目（商业地块）	全期	2021-5-17	2025-12-30	酒店/公寓/商业	67,431	49,237	23,408	0%	-	20,000	5,829

16	长沙润江置业有限公司	南湖路 24 号南地块	全期	2022-11-20	2025-12-31	住宅/商业	254,725	562,211	443,975	79%	68,112	66,159	20,415
17	长沙润湘置业开发有限公司	梅溪湖A组团	二期	2020-12-11	2027/6/30（三角地块商业）	住宅/商业	166,774	233,478	228,228	98%	3,757	1,855	4,761
18	成都海胜房地产开发有限公司	麓湖东 50 亩	全期	2023-8-16	2024-12-31	住宅	99,422	144,894	127,889	100%	42,223	8,368	-
19	中海佳隆成都房地产开发有限公司	天府里 1 号地块	全期	2020-11-29	2026-1-9	商业	561,200	1,040,630	270,632	0%	93,683	213,063	213,063
20	大连鼎鑫嘉业房地产开发有限公司	爱贤里	全期	2023-10-31	2024-12-31	住宅/商业	53,090	73,291	53,683	100%	15,000	7,000	3,000
21	福州中海海逸地产有限公司	中海悦湖郡	一期	2022-2-27	2025-12-31	住宅/商业	167,465	351,621	317,505	100%	20,000	14,116	34,116
22	广州启瑞房地产开发有限公司	广州市海珠区上涌公园北侧地块	一期	2023-11-12	2026-5-31	住宅	126,798	1,742,135	961,652	100%	485,112	148,878	71,980
23	广州盛云房地产开发有限公司	中海麓府	全期	2022-7-1	2024-12-31	住宅	114,129	387,496	330,275	100%	20,000	24,958	20,000
24	广州中海海志房地产开发有限公司	紫兰苑项目	全期	2023-8-14	2025-9-30	住宅	129,187	289,158	209,691	100%	24,344	22,136	37,469
25	杭州海睿房地产有限公司	璞翠云集公寓	全期	2023-10-26	2025-9-30	住宅	193,765	458,103	369,104	100%	217,450	54,078	19,289

26	杭州中海海富房地产有限公司	萧山区世纪城 02 地块	全期	2023-4-15	2024-12-31	住宅	60,380	203,747	194,630	100%	20,000	5,000	3,129
27	济南中海城房地产开发有限公司	中海华山珑城	东 11 地块	2020-11-30	2024-11-7	住宅/商业	407,474	335,839	341,545	100%	70,000	20,000	10,000
28	济南中海城房地产开发有限公司	中海华山珑城	西 C 地块	2022-5-30	2025-9-19	商业	135,800	111,936	36,857	0%	-	-	-
29	济南中海城房地产开发有限公司	中海华山珑城	西 D 地块	2020-11-30	2024-10-1	住宅/商业	300,052	227,674	218,071	100%	3,000	1,000	1,000
30	济南中海豪峰房地产开发有限公司	经十一路 A2 地块	经十一路项目 A2 地块	2024-9-11	2026-6-30	住宅	145,075	268,698	92,705	35%	100,000	60,000	40,000
31	南昌海合地产有限公司	中海朝阳府	全期	2023-12-7	2025-3-30	住宅、商业	57,362	60,921	52,900	87%	30,000	4,500	2,000
32	南京海方房地产开发有限公司	观山樾	全期	2021-12-31	2025-3-30	住宅	202,353	374,283	321,455	100%	33,729	18,401	25,055
33	南京中海地产有限公司	江湾境	全期	2023-5-26	2024-12-31	住宅	130,192	413,592	292,244	100%	76,219	41,121	13,248
34	宁波海合房地产有限公司	鄞州中河地块	全期	2023-9-30	2025-8-30	住宅	68,623	168,129	131,238	100%	18,000	18,891	-
35	宁波海联房地产有限公司	江湾樾项目	全期	2023-12-30	2025-12-30	住宅	179,328	367,221	264,016	100%	40,000	40,000	23,205
36	宁波中海海如房地产有限公司	果品地块项目	全期	2022-11-29	2025-4-30	住宅	114,765	275,216	235,504	100%	39,712	-	-
37	青岛海慧广逸房地产有限公司	太行园林（北地	全期	2023-6-9	2025-12-31	住宅	154,617	144,412	90,339	100%	32,000	20,000	2,073

		块）											
38	上海海尚西岸城市建设发展有限公司	徐汇龙华项目4、5号地	全期	2024-4-8	2026-12-31	住宅	315,084	2,106,028	1,748,702	100%	105,000	100,000	100,000
39	上海海悦数智城市建设发展有限公司	徐汇龙华项目3号地	全期	2024-4-22	2026-12-31	商业	65,397	111,666	61,269	100%	5,000	23,000	24,000
40	沈阳中海海嘉房地产开发有限公司	高深东项目	全期	2022-3-18	2024-12-31	住宅	234,686	293,702	254,709	100%	25,000	10,000	-
41	沈阳中海海嘉房地产开发有限公司	玺悦（高深东路南-1地块）	全期	2024-1-26	2025-8-30	住宅	94,185	76,586	41,390	100%	45,000	20,000	11,586
42	沈阳中海海顺房地产开发有限公司	云麓里项目（奥园西地块）	全期	2021-4-1	2024-12-31	住宅	235,009	216,760	163,658	100%	5,000	25,000	10,000
43	沈阳中海兴业房地产开发有限公司	源境项目（皇姑新乐地块）	全期	2022-6-17	2024-12-31	住宅	277,323	389,806	307,135	100%	20,000	40,000	10,000
44	深圳市启潮房地产开发有限公司	超级总部基地项目	全期	2023-8-28	2026-3-8	住宅	292,986	1,595,762	1,283,370	100%	253,376	55,670	3,346
45	石家庄中海海盈房	中海藏	全期	2023-10-	2025-12	住宅	146,538	296,014	178,120	100%	60,000	50,000	7,894

	地产开发有限公司	峰叁号院		10	-31								
46	苏州海嘉房地产有限公司	劳动路	全期	2023-10-23	2025-9-25	住宅	42,545	118,136	102,590	-	19,744	13,897	3,922
47	苏州海卓房地产有限公司	竹园路	全期	2023-12-15	2026-2-9	住宅	166,090	449,783	373,595	-	144,602	52,016	34,231
48	苏州恒至嘉房地产开发有限公司	珠江路	全期	2023-11-10	2025-10-30	住宅	58,243	134,624	105,532	78%	10,000	20,000	-
49	太原中海仲兴房地产开发有限公司	北寒城改项目 C1 地块	全期	2023-3-30	2024-12-31	住宅	399,359	258,450	119,303	46%	62,681	30,586	13,764
50	太原中海仲兴房地产开发有限公司	瓦窑项目	全期	2024-1-29	2025-11-19	住宅/商业	177,213	117,922	66,853	57%	8,000	25,235	17,834
51	天津中海地产开发有限公司	中医药大学地块	全期	2023-7-21	2025-10-30	住宅	180,265	489,546	164,415	0%	220,000	80,000	25,131
52	天津中海海佳地产有限公司	陈塘 F7 地块	全期	2024-5-7	2025-10-31	住宅	76,509	144,217	107,785	100%	108,181	20,000	16,036
53	天津中海海拓地产有限公司	金江里	全期	2023-10-26	2026-8-31	住宅/商业	108,298	319,803	242,653	100%	242,853	60,000	16,950
54	天津中海海耀地产有限公司	工业用呢	全期	2024-1-26	2025-8-31	住宅/商业	69,800	182,374	148,401	100%	122,544	24,000	10,170
55	武汉中海海融房地产有限公司	武昌区中北路地块	全期	2024-5-15	2026-5-31	住宅	302,759	494,908	164,919	33%	271,490	51,789	50,584

56	武汉中海海盛房地产有限公司	寰宇天下(建桥)	二期(11、12#地块)	2024-1-19	2025-12-30	住宅/商业	152,766	228,070	163,178	72%	135,000	30,000	20,000
57	武汉中海海盛房地产有限公司	寰宇天下(建桥)	一批次住宅（8）号地块）	2023-10-31	2025-7-1	住宅	57,669	138,906	98,093	71%	30,000	13,906	10,000
58	西安中海海润房地产有限公司	雁塔区西沣路项目	一期	2024-4-1	2026-10-30	住宅、商业	444,203	450,445	251,294	56%	276,077	59,127	62,586
59	厦门中海海泰地产有限公司	中海2023P08地块项目	全期	2023-9-7	2025-5-31	住宅、商业	177,753	801,579	658,559	100%	60,000	83,020	-
60	郑州海潮房地产开发有限公司	郑政出〔2023〕40 号	全期	2024-3-9	2025-12-30	住宅/商业	78,061	88,685	47,121	100%	44,074	18,728	13,321

图表 5-20：截至 2024 年 9 月末主要在建项目情况（续表）

序号	项目名称	项目立项/备案	国有土地使用证	环评批复/备案	建设用地规划许可证	建设工程规划许可证	建筑工程施工许可证
1	寰宇未来项目	京发改(核)[2024]11 号	京(2024）不动产权第0003652 号 京(2024）不动产权第0003653 号 京(2024）不动产权第	已取消	已取消	建字第 110114202400017 号 2024 规自(昌)建字 0004 号	编号110114202404090301 [2024]施[昌]建字 0057 号 编号110114202404090201

			0003654 号				[2024]施[昌]建字 0056 号
2	福环庄园项目	京顺义发改（核）【2022】119 号	京（2022）顺不动产权第 0018003 号	已取消	已取消	2022 规自（顺）建字 0046 号	110113202208050801；110113202208050501；110113202208050701；110113202208050601
3	大红门项目	京丰台发改（核）〔2022〕59 号	京（2022）丰不动产权第 0054510 号	已取消	已取消	建字第 110106202200104 号 2022 规自（丰）建字 0041 号	110106202303310401
4	辛庄项目	京发改(核)【2024】204 号	京（2024）丰不动产权第 0008767 号 京（2024）丰不动产权第 0008768 号 京（2024）丰不动产权第 0008766 号	无	已取消	2023 规自（丰）建字 0036 号 2023 规自（丰）建字 0037 号 2023 规自（丰）建字 0038 号 2024 规自（丰）建字 0033 号 2024 规自（丰）建字 0034 号	[2024]施[丰]建字 0059 号 [2024]施[丰]建字 0060 号 [2023]施[丰]建字 0208 号 [2024]施[丰]建字 0185 号 [2024]施[丰]建字 0184 号
5	郭公庄项目	京发改（核）【2024】4 号	京（2024）丰不动产权第 0009411 号 京（2024）丰不动产权第 0009413 号	2024110106000 02353	已取消	2024 规自（丰）建字 0002 号 2024 规自（丰）建字 0016 号 2024 规自（丰）建字 0025 号	[2024]施[丰]建字 0076 号 [2024]施[丰]建字 0142 号 [2024]施[丰]建字 0074 号
6	翠湖项目	京海淀发改（核）【2024】49	京（2024）海不动产权	无	已取消	2024 规自（海）建字 0027	[2024]施[海]建字 0316 号

		号	第 0013900 号			号	
7	763 地块长安玖章项目	京发改（核）【2024】112 号	京(2024）石不动产权第 0011601 号		已取消	024 规自(石)建字 0017 号、2024 规自(石)建字 0018 号	[2024]施[石]建字 0129 号、[2024]施[石]建字 0128 号
8	830、831 地块长安源境项目	京发改（核）【2024】112 号	京(2024)石不动产权第 0011599 号、京(2024）石不动产权第 0011600 号		已取消	2024 规自（石）建字 0016 号	[2024]施[石]建字 0121 号、[2024]施[石]建字 0120 号
9	衙门口 713 地块	京石景山发改（核）〔2023〕10 号	京（2023）石不动产权第 0013153 号	已取消	已取消	2023 规自（石）建字 0012 号 2023 规自（石）建字 0013 号	110107202310180101 110107202310180201 110107202310180301 110107202310180401
10	老古城 626 地块	京石景山发改（核）〔2022〕52 号	京（2021）石不动产权第 0002160 号	已取消	已取消	2023 规自（石）建字 0001 号	110107202306140101
11	北辛安 667、646 地块	京发改（核）【2024】27 号	京(2024）石不动产权第 0004356 号	已取消	已取消	2024 规自(石)建字 0006 号、2024 规自(石)建字 0007 号、2024 规自(石)建字 0008 号、	[2024]施[石]建字 0030 号、[2024]施[石]建字 0026 号、[2024]施[石]建字 0029 号、[2024]施[石]建字 0031 号、
12	北辛安 667、646 地块-北辛安南枢纽地块	京发改（核）【2024】27 号	京(2024)石不动产权第 0004357 号、京(2024）石不动产权第 0004358 号、京(2024)石不动产权第 0016617 号、京(2024)石不动产权第 0016615	已取消	已取消	2024 规自(石)建字 0015 号、2024 规自(石)建字 0014 号	[2024]施[石]建字 0098 号、[2024]施[石]建字 0100 号、[2024]施[石]建字 0101 号、[2024]施[石]建字 0102 号、[2024]施[石]建字 0103 号、[2024]施[石]建字 0104

			号				号、[2024]施[石]建字 0105 号
13	长春高新区橡树园西地块	2023071322017903104459	吉（2023）长春市不动产权第 0276641 号	已取消	2201042023YG0003317	2201042023GG0013358	220179202308170101
14	同心湖项目（住宅地块）	2021012822010003100309	2210130943122101309430	已取消	地字第 220000202100018 号	建字第 220101202100135 号	220106202105170101
15	同心湖项目（商业地块）	2021012822010003100305	2210130941222101309411	已取消	地字第 220000202100019 号	建字第 220101202100208 号 建字第 220101202100497 号	220106202105310401220106202105310301220106202111100101
16	南湖路 24 号南地块	天发改备[2022]100 号	湘（2022）长沙市不动产权第 0383513 号	已取消	建规地字第 430101202210192 号	建字第 430101202210416 号 建字第 430101202210454 号 建字第 430101202210453 号 建字第 430101202310095 号	430100202212080303014301002022120802014301002022120101014301002023010901014301002023010902014301002023050801
17	梅溪湖 A 组团	（2020）028 号	湘(2020)长沙市不动产权第 0249872 号	202043010400000377	地字第 430101202020062 号	建字第 430101202020407 号 建字第 430101202020470 号	430191202012110201
18	麓湖东 50 亩	川投资备【2306-510164-04-01-116365】FGQB-0151 号	川（2023）成天不动产权第 0066123 号川（2023）成天不动产权第 0066125 号	已取消	地字第 510199202321543 号	建字第 510199202330694 号	510110202308210901
19	天府里 1 号地块	川投资备[2018-510164-70-03-285928]FGQB-0125 号	川（2018）成天不动产权第 0033080 号	已取消	地字第 510122201822097 号	建字第 510199202131296 号 建字第 510199202131297 号 建字第 510199202131298 号	510110201812140101（基坑）

						建字第 510199202131299 号	
20	爱贤里	2309-210216-04-01-714915	无	无	2102112023YG0018316	2102112023GG0027360	无
21	中海悦湖郡	闽发改备〔2021〕A040067 号	闽（2022）福州市不动产权第 0000031 号闽（2022）福州市不动产权第 0000087 号闽（2022）福州市不动产权第 0000030 号闽（2022）福州市不动产权第 0000028 号	政府已取消环评批复业务	地字第 350100202100054 号	建字第 350100202200008 号 建字第 350100202100120 号 建字第 350100202200005 号	350100202202220101 350100202202280201 350100202208090101 350100202309200101 350100202303210201
22	广州市海珠区上涌公园北侧地块	2309-440105-04-01-283870	粤（2024）广州市不动产权第 00037719 号	已取消	穗规划资源地证〔2023]488 号	（穗规划资源建证〔2023〕6291 号）（穗规划资源建证〔2024〕859 号）（穗规划资源建证〔2024〕2572 号（穗规划资源建证〔2024〕862 号）穗规划资源建证【2024】800 号（穗规划资源建证〔2024〕861 号）穗规划资源建证〔2023〕6451 号(穗规划资源建证〔2024〕307 号)穗规划资源建证〔2023〕6288 号(穗规划资源建证〔2024〕4284 号)(穗规划资源建证〔2024〕3601 号)(穗规划资	440105202401040601、440105202403220301、440105202405240101、440105202404120101、440105202404120201、440105202404120301、440105202401040501、440105202401180501、440105202401180401、440105202409050301、440105202409020101、440105202401180301、440105202401180299、440105202407220201、

						源建证〔2024〕1665 号)(穗规划资源建证〔2023〕6290 号)(穗规划资源建证〔2023〕6289 号)(穗规划资源建证〔2024〕3107 号(穗规划资源建证〔2024〕2969 号)(穗规划资源建证〔2024〕2721 号)	440105202407220401、440105202407220301、440105202311240201、
23	中海麓府	2205-440111-17-01-552546	粤（2023）广州市不动产权第 04002327 号	已取消	穗规划资源地证[2022]197 号	穗规划资源建证[2022]4436 号穗规划资源建证[2022]4592 号穗规划资源建证[2022]4899 号穗规划资源建证[2022]5603 号穗规划资源建证[2022]5561 号穗规划资源建证[2022]4238 号穗规划资源建证[2023]256 号	440111202211150301 440111202211180201 440111202302030201 440111202211180101
24	紫兰苑项目	2307-440103-04-01-377231	办理中	已取消	地字第 440103202302302038 地字第穗规划资源地证〔2023)321 号	规划资源建证〔2023〕5109 号	440103202309220101
25	璞翠云集公寓	2310-330109-99-01-321511	浙(2024)杭州市不动产权第 0034110 号	已取消	地字第 330109202310037 号	建字第 330109202310047 号	330109202311150501 330109202311150601

26	萧山区世纪城 02 地块	2304-330109-04-01-779398	浙（2023）杭州市不动产权第 0341593 号	已取消	地字第 330109202300061 号	建字第 330109202300110 号	330109202305080401
27	中海华山珑城	2020-370112-70-03-057582	鲁（2018）济南市不动产权第 0259168 号	202037011200001537	地字第 370112202000326 号	建字第 370112202100248 号 建字第 370112202100249 号 建字第 370112202100250 号	370112202105080101 370112202105100101 370112202104290201
28	中海华山珑城	2019-370112-70-03-076290	鲁（2017）济南市不动产权第 0138914 号	已取消	地字第 370112202000337 号	建字第 370112202100133 号	370112202105270101
29	中海华山珑城	2019-370112-70-03-076399	鲁（2017）济南市不动产权第 0138912 号	已取消	地字第 370112202000336 号	建字第 370112202100015 号 建字第 370112202100016 号	370112202103230101 370112202103220201
30	经十一路 A2 地块	2407-370104-04-01-178936	鲁（2024）济南市不动产权第 0244482 号	已取消	地字第 370104202400275 号	建字第 370104202400544 号 建字第 370104202400545 号	370104202409110101； 370104202409110201
31	中海朝阳府	2309-360103-04-01-245900	赣（2024）南昌市不动产权第 0091948 号	已取消	地字第 3601032023YG0003315 号	建字第 3601032023GG0091314 号、建字第 3601032023GG0098311 号、建字第 3601032023GG0090318 号、建字第 3601032023GG0092391 号、建字第 3601032023GG0093342 号、建字第	360103202312070101

						3601032023GG0094332 号	
32	观山樾	江宁审批投备〔2021〕443 号	苏（2022）宁江不动产权第 0006319 号	已取消	地字第 320115202100100 号	建字第 320105202200073 号	320115202202251101（二标段） 320115202202251201（一标段）
33	江湾境	生态岛备【2023】7 号	苏（2023）宁建不动产权第 0021490 号	已取消	地字第 320105202200041 号	建字第 320105202300127 号	320105202305261101
34	鄞州中河地块	2309-330212-04-01-248526	浙（2024）宁波市鄞州不动产权第 0005423 号	取消	地字第 330212202300077 号	建字第 330212202300164 号	330212202310080201
35	江湾樾项目	2310-330203-04-01-593501	浙（2024）宁波市海曙不动产权第 00089051 号	取消	地字第 330203202300068 号	建字第 330203202300097 号	330203202401260101 330203202312010301
36	果品地块项目	2210-330212-04-01-381098	浙（2023）宁波市鄞州不动产权第 0018305 号	取消	地字第 330212202300088 号	建字第 330212202300025 号	330212202302210101
37	太行园林（北地块）	2206-370211-89-01-301512	鲁 2022 青岛市黄岛区不动产权第 0423574 号鲁 2022 青岛市黄岛区不动产权第 0423591 号鲁 2022 青岛市黄岛区不动产权第 0423579 号	已取消	地字 370201202210049	建字第 370201202310055 建字第 370201202310100	编号 370211202308110101Z 编号 370211202307260101Z
38	徐汇龙华项目 4、5 号地	2311-310104-04-01-238055	沪（2024）徐字不动产权第	已取消	沪规地徐(2024)EA310	沪规建徐(2024)FA310004202400016/	310104202404080201/310104202404160301/310104

			002771/002772/002774 号		004202400005	沪规建徐(2024)FA310004202400037	202409020201/310104202409050201
39	徐汇龙华项目 3 号地	2311-310104-04-01-435490	沪（2024）徐字不动产权第 002775 号	已取消	沪规地徐(2024)EA31000420240000 5	沪规建徐(2024)FA310004202400035	310104202407220101/310104202408290301
40	高深东项目	沈浑发改备字〔2021〕87 号	辽（2022）沈阳市不动产权第 0027252 号	已取消	地字 210112202000051 号	建字第 210112202200006 号	210112202203180102 210112202203180101
41	玺悦（高深东路南-1 地块）	沈浑审批备字(2023)155 号	辽(2024)沈阳市不动产权第 0008058 号	已取消	地字第 210112202300052 号	建字第 210112202400001 号	210112202402050101
42	云麓里项目（奥园西地块）	沈发改核字{2014}77 号	沈阳国用(2010)第 0230 号	沈环评皇姑审字 20140075 号	地字第 210100201000021 号	建字第 210100201500012 号	210100201504301519
43	源境项目（皇姑新乐地块）	沈皇发改备字(2021)84 号	辽（2024）沈阳市不动产权第 0350322 号	已取消	地字 210100202100002 号	建字第 210100202200003 号	210105202206170101
44	超级总部基地项目	深南山发改备案〔2023〕10487 号	粤（2024）深圳市不动产权第 013397D 号	已取消	地字第 440305202300146 号	建字第 4403052024GG0016445 号、建字第 4403052024GG0015496 号	工程编号:2307-440305-04-01-70030601
45	中海藏峰叁号院	石行审投资核字[2023]104 号	冀（2023）石家庄不动产权第 0090742 号 冀（2023）石家庄不动产权第 0090736 号	已取消	地字第 1301082023YG0002358 号	建字第 1301082023GG0034317 号 建字第 1301082023GG0035382 号	编号 130101202310300101

46	劳动路	姑苏行审项投[2023]165 号	苏 2023 苏州市不动产权第 8022920 号	无	地字第 320508202300046 号	建字第 320508202300062 号	编号 320501202310230201
47	竹园路	苏虎行审投项[2023]216 号	苏 2024 苏州市不动产权第 5001428 号	无	地字第 320505202300077 号	建字第 320505202300196 号	320505202401260601 320505202401260501
48	珠江路	苏虎行审投项[2023]191 号	苏 2023 苏州市不动产权第 5036661 号	无	地字第 320505202300071 号	建字第 3205052024GG001543 号	320505202403140101
49	北寒城改项目 C1 地块	并审建方【2023 第 0052 号	晋 2020 太原市不动产权第 0107050 号	2018140109000001755	地字第 140100202120005 号	建字第 140100202330334 号 建字第 140100202330333 号 建字第 140100202330332 号 建字第 140100202330375 号 建字第 140100202330376 号 建字第 140100202330377 号 建字第 140100202330378 号 建字第 140100202330379 号 建字第 140100202330380 号 建字第 140100202430242 号 建字第 140100202430241 号 建字第 140100202430240 号 建字第 140100202430239 号 建字第 140100202430238 号 建字第 140100202430237 号 建字第 140100202430236 号 建字第 140100202430235 号	编号 140103202309270501 编号 140103202309110201 编号 140100202409090101 编号 140100202409090201

						建字第 140100202430234 号	
50	瓦窑项目	2311-140100-89-01-763692	晋（2024)太原市不动产权第 0006245 号	不需要做环评	地字第 140100202420002 号 电子监管号：1401002024YG0003469	建字第 1401002024GG0014473 号 证书编号：建字第 140100202430024 号 建字算 140100202430025 号 建字算 140100202430026 号 建字算 140100202430027 号 建字算 140100202430028 号 建字算 140100202430029 号 建字算 140100202430030 号 建字算 140100202430031 号 建字算 140100202430032 号 建字算 140100202430033 号 建字算 140100202430034 号 建字算 140100202430035 号 建字算 140100202430036 号	编号 140100202403210101
51	中医药大学地块	南开投资备字（2023）4 号	津（2023）南开区不动产权第 0702183 号	无	地字第 2023 南开地证申字 0007 号	2023 南开建证申字 0011 号	1201042023072104121
52	陈塘 F7 地块	津西审批投备案[2024]8 号	津（2024）河西区不动产权第 0499344 号	无	地字第 2024 河西地证申字 0005 号	2024 河西建证申字 0009	1201032024043014121
53	金江里	津西挂 2023-015 号地块项目	津（2023）河西区不动产权第 0966984 号	无	地字第 2023 河西地证申	2023 河西建证申字 0039	1201032023102511121

					字 0018 号		
54	工业用呢	南开投资备字[2023]17 号	津（2024）南开区不动产权第 0146386 号	无	地字第 2023 南开地证申字 0012 号	2024 南开建证申字 0001 号	1201042024011205121 1201042024070209141
55	武昌区中北路地块	2401-420106-04-01-132530	鄂（2024）武汉市市不动产权第 0000694 号	2024420106000 00095	地字第武自规(昌)地[2024]004 号	建字第武自规(昌)建[2024]014 号 建字第武自规(昌)建[2024]023 号	420106202405150101 420106202407040101
56	寰宇天下(建桥)	2108-420105-04-01-301512	鄂（2024）武汉市市不动产权第 0000359 号	无	地字第武自规(阳)地[2023]025 号	建字第武自规(阳)建[2024]002 号	420105202403210101
57	寰宇天下(建桥)	2020-420105-70-03-061090	鄂（2023）武汉市市不动产权第 0001074 号	2023420105000 00517	地字第武自规(阳)地[2023]011	建字第武自规(阳)建[2023]024 号	420105202310310101
58	雁塔区西沣路项目	2407-610113-04-05-278043	陕（2024）西安市不动产权第 0507210 号	无	西城棚地字第（2015）022 号	建字第 610113202430407 建字第 610113202430406 建字第 610113202430405	编号： 610113202408300601 编号： 610113202408300701
59	中海 2023P08 地块项目	厦发改备思明 2023197 号	闽（2023）厦门市不动产权第 0091568 号	无	地字第 35020020230 0180 号	建字第 350200202300394 号	350200202309070101
60	郑政出〔2023〕40 号	2312-410102-04-01-563451	豫（2024）郑州市不动产权第 0088784 号	无	地字第 4101022023Y G0033368 号	建字第 4101022024GG0139442（建筑）号 建字第	编号 410100202409100101

						4101022024GG0142450（建筑）号	

C、拟建项目情况

截至 2024 年 9 月末，中海企业发展主要的拟建项目情况如下表所示：

图表 5-21：截至 2024 年 9 月末主要拟建项目情况

序号	地区公司	开发主体	项目名称	分期	预计开工日期	竣工日期	项目类型（商业/住宅）	总建筑面积（平方米）	总投资金额（万元）	已投资金额（万元）	2024 年计划投资金额（万元）	2025 年计划投资金额（万元）	2026 年计划投资金额（万元）
1	长春	长春海胜房地产开发有限公司	中海尚学府	四期	未知	2025-12-31	住宅/商业	235,099	246,763	120966	0	10000	10000
2	长沙	长沙润湖置业开发有限公司	梅溪湖二期教育地块	双语学校	2024-12-31	2026-7-30	商业	66,308	51,090	16839	0	0	0
3	成都	中海佳隆成都房地产开发有限公司	天府里 12 号地块	全期	2025 年	2024-6-23	住宅	141,322	129,706	72814	35913.5	35913.5	0
4	佛山	肇庆中海嘉兴房地产开发有限公司	新城公馆	二期	未办施工证已停工，开工时间未知	2025-6-30	住宅	165,734	136,767	81,346	0	0	0
5	上海	上海海润西岸城市建设发展有限公司	徐汇龙华项目 6 号地	全期	2024-11-30	2026-12-31	住宅（持有）	48,680	84,286	37536	1200	20000	20000
6	太原	太原中海仲兴房地产开发有限公司	北寒城改项目 A3 地块	全期	未知	2024-12-30	住宅/商业	295,268	192,808	58132	500	0	0

序号	地区公司	开发主体	项目名称	分期	预计开工日期	竣工日期	项目类型（商业/住宅）	总建筑面积（平方米）	总投资金额（万元）	已投资金额（万元）	2024 年计划投资金额（万元）	2025 年计划投资金额（万元）	2026 年计划投资金额（万元）
7	成都	成都海赢房地产开发有限公司	青羊区外光华蔡桥 112 号项目	全期	2024-10-30	2026-6-30	住宅/商业	185,747	358,366	124,887	184353	147414	36229
8	长春	长春海烨房地产开发有限公司	经开区南湖大路地块	全期	2025 年 2 月	2026 年 8 月	住宅	71,486	55,414	22,254	22000	20000	12000

图表 5-22：截至 2024 年 9 月末主要拟建项目情况（续表）

序号	地区	项目名称	项目建设资金来源	项目立项/备案	国有土地使用证	环评批复/备案	建设用地规划许可证	建设工程规划许可证	建筑工程施工许可证
1	长春	中海尚学府	自有资金兼银行借款	2018080722017303007265	吉（2019）长春市不动产权第 0252732 号	已取消	长春市（新）（2019）SP 用字第 069 号	办理中	办理中
2	长沙	梅溪湖二期教育地块	自有资金	长高新管发计[2021]98 号	湘(2020)长沙市不动产权第 0238245 号	202143010002000000039	地字第 430104202020051 号	办理中	办理中
3	成都	天府里 12 号地块	自有资金	川投资备[2018-510164-70-03-289345]FGQB-0132 号	川（2018）成天不动产权第 0033085 号	已取消	地字第 510122201822097 号	未取得	未取得
4	佛	新城公馆	自有资	2017-441203-70	粤（2017）肇庆鼎湖不	肇鼎环建	地字[2017]27 号	建字第[2018]18 号、建字第[2018]19 号、建	办理中

序号	地区	项目名称	项目建设资金来源	项目立项/备案	国有土地使用证	环评批复/备案	建设用地规划许可证	建设工程规划许可证	建筑工程施工许可证
	山		金兼银行存款	-03-810869	动产权第 0006654 号	[2018]20 号		字第[2018]20 号、建字第[2018]21 号、建字第[2018]22 号、建字第[2018]23 号、建字第[2018]24 号、建字第[2018]27 号	
5	上海	徐汇龙华项目 6 号地	自有资金兼银行存款	310104MAD3A5DY220231B3101001	沪（2024）徐字不动产权第 002773/002776 号	已取消	沪规地徐(2024)EA310004202400005	未取得	未取得
6	太原	北寒城改项目 A3 地块	自有资金兼银行借款	并发改审备（2020）112 号	晋(2020)太原市不动产权第 0162109 号	201814010900001755	地字第 140100202.020062 号 地字第 140100202020136 号	办理中	办理中
7	成都	青羊区外光华蔡桥 112 号项目	自有资金	川投资备【2409-510105-04-01-198904】FGOB-0100 号	/	已取消	/	/	建字第 510105202431068 号
8	长春	经开区南湖大路地块	自有资金	/	/	/	/	/	/

D、截至 2024 年 9 月末土地储备情况

截至 2024 年 9 月末，发行人土地储备面积为 472,698.44 平方米，大部分土地储备项目已缴纳土地出让金，均为运用自有资金缴纳，未完全缴纳土地出让金项目会根据项目进度，运用自有资金缴纳，符合国家房地产政策的规定，不存在因公司自身原因构成闲置土地未动工并受到处罚的情形，发行人主要土地储备情况见下表：

图表 5-23：截至 2024 年 9 月末主要土地储备情况

序号	地区公司	开发主体	项目名称	分期	项目类型（商业/住宅）	取得日期	期末土储（平方米）	土地建筑面积（平方米）	出让金总金额（万元）	容积率	楼面单价（单位：万元/㎡）	溢价率（%）	截至 2024 年 9 月末已交土地出让金（万元）	资金来源	后续资金计划	权益比例
1	广州	广州启瑞房地产开发有限公司	广州市海珠区上涌公园北侧地块	一期	住宅	2023-9-11	107150	548933	1278973	3.8	53417	15%	222500	自筹	2024 年 3 月支付完毕	100%
2	南昌	南昌海合地产有限公司	中海朝阳府	全期	住宅、商业	2023-9-8	18418	55986	39618.55	2.2	0.977743	15%	19809.276	自筹兼贷款	2024 年 3 月支付完毕	100%
3	厦门	厦门中海海泰地产有限公司	中海 2023P08 地块项目	全期	住宅、商业	2023-7-11	23738.444	175,443	632000	5.15	5.1803	14.91%	316000	自筹	2024 年 10 月支付完毕	100%
4	上海	上海海盛西岸	徐汇龙华项目 1、2 号	全期	商业	2023-10-26	37053	613,618	648000	8.88	1.6898	\	0	自筹	2024 年一季度	85%

序号	地区公司	开发主体	项目名称	分期	项目类型（商业/住宅）	取得日期	期末土储（平方米）	土地建筑面积（平方米）	出让金总金额（万元）	容积率	楼面单价（单位：万元/㎡）	溢价率（%）	截至 2024 年 9 月末已交土地出让金（万元）	资金来源	后续资金计划	权益比例
		城市建设发展有限公司	地												已支付完毕	
5	西安	西安中海兴诚房地产有限公司	曲江雁翔路陆荣 DK1 项目	全期	住宅/商业	2024-6-28	222,528	222,528	\	\	\	\	0	\	\	\
6	石家庄	石家庄中海新石房地产开发有限公司	石家庄正太广场南区地块	全期	住宅	2024-9-13	63,811	178,951	115,400	2	0.90	0	23,100	自有资金	2024 年 12 月支付完毕	100%

发行人 2021 年以来截至募集说明书签署日共新增 135 幅地块，已支付的及后续拟支付的土地出让金均来自于其自有资金，拿地情

况如下：

图表 5-24：发行人 2020 年以来截至募集说明书签署日拿地情况

单位：平方米、亿元

序号	地块名称	地块所在地	土地面积	取得时间	拟建项目类别	出让金总额	容积率	楼面单价（单位：万元/㎡）	溢价率	已交土地出让金	后续资金计划	权益比例
1	古城南街 1612-759 地块	北京市	26,795	2020-1-3	住宅	36.50	2.80	4.87	18%	36.5	地价款已支付完毕	100%
2	北京市朝阳区金盏乡小店村 2005-12 地块 R2 二类居住用地	北京市	64,339	2020-4-2	住宅	47.14	1.39	4.23	0%	47.14	地价款已支付完毕	80%
3	金盏乡地块	北京市	80,893	2020-4-20	住宅	46.00	1.50	4.11	-	46	地价款已支付完毕	80%
4	梅溪湖二期	长沙市	9,299	2020-4-24	住宅/商业	33.42	2.91	0.54	12%	33.42	地价款已支付完毕	100%
5	沈阳市和平区领馆东-1 地块	沈阳市	108,608	2020-4-28	住宅/商业	28.24	2.00	1.30	42%	28.24	地价款已支付完毕	100%
6	长沙梅溪湖 A 组团地块	长沙市	136,366	2020-5-7	住宅/商业	33.42	3.22	0.76	19%	33.42	地价款已支付完毕	100%
7	太原丽华北项目	太原市	75,509	2020-5-13	住宅/商业	22.03	3.38	0.86	72%	22.03	地价款已支付完毕	100%
8	佛山市南海区桂城街道三山新城文翰湖地块	佛山市	99,287	2020-5-28	住宅/商业	46.25	3.00	4.66	25%	46.25	地价款已支付完毕	100%
9	苏地 2020-WG-35 号金融小镇地块	苏州市	102,448	2020-6-1	住宅	20.48	1.08	1.86	13%	20.48	地价款已支付完毕	100%
10	北寒村城改项目三期-A3 地块	太原市	40,357	2020-6-1	商业兼容住宅	3.67	5.00	0.18	12%	3.67	地价款已支付完毕	100%

11	北寒村城改项目三期-B1 地块	太原市	50,604	2020-6-1	住宅兼容商业	4.42	4.20	0.21	11%	4.42	地价款已支付完毕	100%
12	北寒村城改项目三期-C3 地块	太原市	17,644	2020-6-1	住宅兼容商业、托幼	1.28	3.47	0.21	13%	1.28	地价款已支付完毕	100%
13	高塘一村	宁波市	12,016	2020-6-22	住宅	5.20	1.80	2.40	12%	5.2	地价款已支付完毕	100%
14	武汉 P（2020）013 号	武汉市	106,600	2020-6-30	住宅兼容商业、公配	66.10	4.27	1.45	9%	66.1	地价款已支付完毕	100%
15	武汉 P（2020）014 号	武汉市	70,300	2020-6-30	住宅兼容商业、公配	78.10	7.75	1.43	9%	78.1	地价款已支付完毕	100%
16	凌云街-1 地块	沈阳市	160,300	2020-7-8	住宅/商业	25.09	1.80	1.06	34%	25.09	地价款已支付完毕	100%
17	综改区公寓酒店	太原市	16,690	2020-7-8	商业	1.01	3.00	0.20	24%	1.01	地价款已支付完毕	100%
18	综改区住宅#1	太原市	96,943	2020-7-8	住宅兼容商业	5.94	2.30	0.27	41%	5.94	地价款已支付完毕	100%
19	综改区住宅#2	太原市	141,738	2020-7-8	住宅兼容商业、托幼	8.46	2.25	0.26	41%	8.46	地价款已支付完毕	100%
20	综改区住宅#3	太原市	73,613	2020-7-8	住宅兼容商业、托幼	4.27	2.21	0.26	41%	4.27	地价款已支付完毕	100%
21	绿园区青岗路地块	长春市	48,840	2020-7-9	住宅/商业	3.64	1.20	0.62	48%	3.64	地价款已支付完毕	100%
22	北京市房山区轨道交通房山线稻田站 02-5-09 地块 R2 二类居住用地	北京市	47,054	2020-7-14	住宅	44.00	2.40	3.54	41%	44	地价款已支付完毕	100%
23	增城区荔城街荔城大道 139 号地块	广州市	22,876	2020-7-24	住宅/商业	8.19	2.60	1.38	25%	8.19	地价款已支付完毕	100%
24	北寒村城改项目三期-A1 地块	太原市	35,629	2020-7-31	小学	0.63	1.00	0.18	17%	0.63	地价款已支付完毕	100%

25	北寒村城改项目三期-C1 地块	太原市	78,513	2020-7-31	住宅兼容商业	6.77	4.00	0.22	12%	6.77	地价款已支付完毕	100%
26	中海迎晖路 91 亩	成都	60,842	2020-8-5	住宅	19.47	2.00	1.95	28%	19.47	地价款已支付完毕	100%
27	北京市石景山区北辛安棚户区改造 B 区 1608-658、673-B、676 地块项目	北京市	73,885	2020-9-2	住宅、商业	70.98	3.60	2.60	0%	70.98	地价款已支付完毕	100%
28	无锡市江阴市澄江街道中山南路东、环城南路南、观风路西、许嘉路北侧	无锡市	24,098	2020-9-8	住宅	6.77	1.80	1.56	56%	6.77	地价款已支付完毕	100%
29	市北区青岛科技大学地块	青岛市	53,405	2020-9-10	住宅、底商、公寓	19.35	3.50	1.05	10%	19.35	地价款已支付完毕	100%
30	槐荫区道德街片区原济南第二制药厂地块 A 项目/地块	济南市	34,046	2020-9-14	住宅、底商	8.13	2.00	1.19	28%	8.13	地价款已支付完毕	100%
31	天桥区药山片区东沙 13、18-1、18-2 地块项目/地块	济南市	61,964	2020-9-14	住宅、底商	8.98	2.71	0.53	21%	8.98	地价款已支付完毕	100%
32	石碣项目	东莞	25,328	2020-9-16	住宅、底商	8.32	2.50	1.29	50%	8.32	地价款已支付完毕	100%
33	松山湖项目	东莞	43,321	2020-9-25	住宅、底商	28.56	3.00	2.78	32%	28.56	地价款已支付完毕	100%
34	J2020P02 地块	厦门市	30,491	2020-9-29	住宅、底商	18.76	2.40	2.79	16%	18.76	地价款已支付完毕	100%
35	北寒 C1 分期	太原市	340	2020-10-10	住宅兼容商业	0.04	4.00	0.26	33%	0.04	地价款已支付完毕	100%
36	北寒 A3 渠化口	太原市	1,076	2020-10-10	商业兼容住宅	0.11	5.00	0.21	15%	0.11	地价款已支付完毕	100%

37	北寒 C3 渠化口	太原市	1,043	2020-10-10	住宅兼容商业	0.10	4.20	0.22	18%	0.1	地价款已支付完毕	100%
38	龙华区民治街道 A808-0020 地块	深圳市	23,558	2020-10-13	住宅/商业	31.00	5.00	4.68	45%	31	地价款已支付完毕	100%
39	大岭山 2020WR044 地块	东莞市	38,816	2020-10-27	住宅、底商	18.20	2.40	2.12	48%	18.2	地价款已支付完毕	100%
40	温州吴滨巷	宁波市	12,244	2020-10-29	住宅	7.16	2.81	2.08	30%	7.16	地价款已支付完毕	100%
41	中海万锦公馆	哈尔滨	56,429	2020-11-3	住宅/商业	4.46	2.20	0.36	0%	4.46	地价款已支付完毕	100%
42	珠横国土储 2020-06 号地块	珠海市	192,250	2020-11-25	商务公寓（住宅）、二类居住、商业、幼托、二级邻里中心及城市道路	104.76	2.34	2.32	25%	104.76	地价款已支付完毕	100%
43	奥园西地块项目	沈阳市	78,086	2020-12-11	住宅/商业	8.86	2.10	0.54	13%	8.86	地价款已支付完毕	100%
44	西南林大项目	昆明市	52,793	2020-12-17	住宅、底商	22.01	3.50	1.19	107%	22.01	地价款已支付完毕	100%
45	桥西区 2020[094]号地块	石家庄市	54,949	2020-12-21	住宅/商业	17.71	2.40	1.34	97%	17.71	地价款已支付完毕	100%
46	历城区华山片区西 B-1、西 B-2 地块	济南市	65,543	2020-12-30	住宅、商业	7.99	1.51	0.81	0%	7.99	地价款已支付完毕	100%
47	长春市西部新城开发区	长春	21,318	2020-12-31	商业	2.03	2.50	0.50	1%	2.03	地价款已支付完毕	100%
48	同心湖地块	长春	220,432	2021-1-1	住宅、商业	22.58	2.05	0.50	1%	22.58	地价款已支付完毕	100%
49	北辛安棚改 673-A 地块	北京新城	13,681	2021-1-14	住宅、商业	17.90	4.15	3.15	0%	17.9	地价款已支付完毕	100%

50	翡翠湖地块	苏州	31,898	2021-1-25	住宅	11.48	2.32	1.55	-	11.48	地价款已支付完毕	100%
51	海珠区石岗路地块	广州	8,030	2021-2-1	住宅、商业	22.09	7.81	3.52	46%	22.09	地价款已支付完毕	100%
52	晋安湖地块	福州	62,422	2021-2-3	住宅、商业	25.58	2.02	2.13	23%	25.58	地价款已支付完毕	100%
53	湖西超塔项目	苏州	19,626	2021-3-12	住宅	6.48	21.06	0.16	0%	6.48	地价款已支付完毕	100%
54	郑东新区项目	郑州	79,579	2021-3-17	住宅	34.20	2.95	1.46	50%	34.2	地价款已支付完毕	100%
55	党家智慧城一组团项目/地块	济南	158,332	2021-5-24	住宅	16.16	2.25	0.45	1%	16.16	地价款已支付完毕	65%
56	同安区项目#2	厦门	90,576	2021-6-10	住宅、商业	43.70	3.98	1.21	27%	43.7	地价款已支付完毕	100%
57	同安区项目#1	厦门	36,010	2021-6-11	住宅、商业	18.55	3.25	1.58	14%	18.55	地价款已支付完毕	100%
58	南海桂城广钢南项目	佛山	55,145	2021-6-23	住宅、商业	32.84	3.00	2.30	19%	32.84	地价款已支付完毕	100%
59	顺德广州地铁 7 号线终点站项目	佛山	98,085	2021-6-28	住宅、商业	56.00	3.03	1.88	26%	56	地价款已支付完毕	100%
60	道滘镇港口大道居住地块	东莞	67,118	2021-7-20	住宅	31.00	4.01	1.15	28%	31	地价款已支付完毕	100%
61	南昌市高新区 DAFJ2021012 艾溪湖北路地块	南昌	44,017	2021-8-4	住宅、商业	5.26	1.89	0.63	95%	5.26	地价款已支付完毕	100%
62	28 地块南湖區项目#1	嘉兴	35,907	2021-8-30	住宅	7.21	2.00	1.00	17%	7.21	地价款已支付完毕	100%
63	29 地块南湖區项目#2	嘉兴	34,972	2021-8-30	住宅、商业	5.97	1.70	1.00	20%	5.97	地价款已支付完毕	100%
64	万柏林区项目回迁商业	太原	3,702	2021-8-30	商业、住宅	3.67	1.18	0.55	12%	3.67	地价款已支付完毕	100%
65	综改杨庄三期地块	太原	21,383	2021-8-30	商业、住宅	1.32	3.00	0.21	010-1 地块 40.55%、010-2 地块	1.32	地价款已支付完毕	100%

									37.81%			
66	安江里	天津	67,969	2021-9-10	住宅、商业、自持租赁	29.20	3.01	1.43	0%	29.2	地价款已支付完毕	100%
67	多伦道	天津	18,705	2021-9-10	住宅、商业	21.60	8.61	1.34	0%	21.6	地价款已支付完毕	100%
68	新乐地块	沈阳	98,405	2021-9-17	住宅、商业	24.64	2.00	1.25	4%	24.64	地价款已支付完毕	100%
69	高深东路北地块	沈阳	96,400	2021-9-17	住宅、商业	17.87	1.70	1.09	0%	17.87	地价款已支付完毕	100%
70	苏地 2021-WG-51 号地块	苏州	29,632	2021-9-17	住宅	13.62	3.09	1.49	-	13.62	地价款已支付完毕	100%
71	常熟冬青路地块	苏州	48,299	2021-9-24	住宅	12.60	1.80	1.44	4%	12.6	地价款已支付完毕	100%
72	荔湾区 234 地块	广州	50,911	2021-9-26	住宅、商业	63.24	4.33	2.87	0%	63.24	地价款已支付完毕	50%
73	海珠区省轻工地块	广州	10,451	2021-9-26	住宅、商业	12.05	5.75	2.01	0%	12.05	地价款已支付完毕	100%
74	海珠区江泰路地块	广州	13,013	2021-9-26	住宅、商业	23.72	4.65	3.92	0%	23.72	地价款已支付完毕	100%
75	A817-0614 龙华实验学校西侧地块	深圳	23,705	2021-9-28	住宅、商业	36.66	7.43	2.08	25%	36.66	地价款已支付完毕	100%
76	A503-0093 光明城枢纽西地块	深圳	32,344	2021-9-28	住宅、商业	37.34	8.36	1.38	23%	37.34	地价款已支付完毕	100%
77	G11101-1126 龙岗宝龙地块	深圳	46,038	2021-9-28	住宅、商业	28.04	7.65	0.80	22%	28.04	地价款已支付完毕	100%
78	A811-0344 龙华深圳北站北地块	深圳	16,652	2021-9-28	住宅、商业	25.11	6.37	2.37	27%	25.11	地价款已支付完毕	100%
79	石景山区首钢园区东南区 829 地块	北京新城	11,822	2021-10-12	住宅	11.60	3.00	6.30	0%	11.6	地价款已支付完毕	100%
80	海淀区西北旺镇 0004、0005 地块	北京	59,060	2021-10-13	住宅	46.21	1.50	5.24	6%	46.21	地价款已支付完毕	51%
81	红星天华红星地块	长沙	58,483	2021-12-22	住宅	12.11	3.91	0.53	0%	12.11	地价款已支付完毕	100%
82	昌平区创新基地	北京	59,604	2022-2-16	住宅	33.05	2.20	2.49	0%	33.05	地价款已支付完毕	100%

83	旧宫	北京	23,520	2022-2-17	住宅	24.80	2.50	4.22	11%	24.8	地价款已支付完毕	100%
84	左岸澜庭 2022JP03 厦门	厦门	9,081	2022-3-24	住宅/商业	6.40	2.90	2.43	14%	6.4	地价款已支付完毕	100%
85	天府新区通州路 B 地块	成都	38,440	2022-3-31	住宅/商业	9.20	2.00	1.20	1%	9.2	地价款已支付完毕	100%
86	天府新区梓林巷地块	成都	20,838	2022-4-1	住宅	6.10	2.00	1.47	15%	6.1	地价款已支付完毕	100%
87	高新区新川锦和路地块	成都	93,608	2022-4-1	住宅	41.20	2.50	1.76	11%	41.2	地价款已支付完毕	100%
88	南湖 24 号地块	长沙	93,953	2022-4-12	住宅、商业	31.77	2.75	1.23	0%	15.89	地价款已支付完毕	100%
89	高塘三村项目/地块	宁波	29,652	2022-4-19	住宅	13.40	2.18	2.07	9%	13.4	地价款已支付完毕	100%
90	广州白云设计之都地块	广州	22,646	2022-5-5	住宅、商业	27.19	3.48	3.45	15%	27.1887	地价款已支付完毕	100%
91	高新区 DAFJ2022025 艾湖路地块	南昌	66,285	2022-5-18	住宅、商业	12.90	2.12	0.92	15%	6.47	地价款已支付完毕	100%
92	北京市石景山区衙门口棚户区改造土地开发项目 1616-670 地块	北京新城	29,035	2022-5-31	住宅	26.60	2.50	5.80	0%	27.09	地价款已支付完毕	99%
93	福环庄园	北京	152,652	2022-6-1	住宅	54.70	1.20	3.12	1%	56.1	地价款已支付完毕	70%
94	太行园林项目/北地块	青岛	35,285	2022-6-16	住宅、底商、车位	7.32	2.90	0.74	0%	7.32	地价款已支付完毕	51%
95	太行园林项目/南地块	青岛	53,210	2022-6-16	住宅、车位	11.60	2.90	0.75	0%	11.6	地价款已支付完毕	51%
96	小袁陈项目/地块	宁波市	80,142	2022-6-29	住宅	27.80	2.60	1.34	0%	13.92	预计 10 月支付剩余地价 13.92 亿	100%
97	龙华民治 A806-0400	深圳	12,010	2022-8-4	住宅	22.29	8.30	4.16	31%	22.29	地价款已支付完毕	100%
98	南城项目/地块	东莞	15,924	2022-9-30	住宅、车位	13.45	3.50	2.41	0%	5	预计 10 月支付剩余地价 8.4482 亿	100%

99	2022P15 地块	厦门	25,548	2022-8-31	住宅、商业、车位	43.50	3.87	4.67	0%	21.75	预计 2023 年 2 月支付剩余地价	100%
100	海淀永丰 13 地块	北京	47,827	2022-9-23	住宅	41.98	1.50	58,509.42	15%	73000	预计 10 月 24 日支付	100%
101	海淀永丰 15&16 地块	北京	42,314	2022-9-23	住宅	55.78	2.20	53,670.11	15%	97000	预计 10 月 24 日支付	100%
102	丰台大红门 04 地块	北京	39,419	2022-9-23	住宅	49.70	2.50	53,076.00	0%	96000	预计 10 月 24 日支付	100%
103	果品市场项目/地块	宁波	31,595	2022-9-29	住宅	16.17	2.60	1.97	3%	0	9 月已支付 3.16 亿，预计 10 月即将支付 0.07 亿，11 月支付 4.85 亿，2023 年 1 月支付 8.09 亿	100%
104	河西区解放南路 32-34 地块	天津	74,119	2022-10-17	住宅、商业	28.30	1.93	2.02	0%	28.3	地价款已支付完毕	100%
105	河西区梅江 16 号地	天津	15,087	2022-10-18	住宅、商业	6.35	2.00	2.06	2%	6.35	地价款已支付完毕	100%
106	天府新区麓湖东 50 号地块	成都	33,362	2023-6-13	住宅	8.39	2.00	1.26	15%	8.39	股东借款及销售回款	80%
107	紫兰苑	广州	13,380	2023-6-16	住宅、商业	199,220.00	6.57	2.27	0%	199220	地价款已支付完毕	100%
108	南开区中医药大学地块津南西(挂)2023-009 号	天津	53,128	2023-6-27	住宅、商业	31.00	2.17	2.54	0%	15.5	预计在 2024 年 7 月支付剩余 50%地价款	100%
109	长春高新区橡树园地	长春	28,072	2023-6-28	住宅/商业	1.70	1.50	0.40	0%	1.703689	地价款已支付完毕	100%

	块											
110	石家庄裕华区[2023]033 号地块	石家庄	53,970	2023-6-29	住宅	16.63	2.00	1.54	28%	16.63	地价款已支付完毕	100%
111	厦门市思明区大唐中心 2023PO8 地块	厦门	23,738	2023-6-30	住宅	63.20	5.15	5.18	15%	31.6	预计在 2024 年 10 月支付剩余 50%地价款	100%
112	苏地 2023-WG-49 号劳动路南地块	苏州	16,322	2023-9-1	住宅	8.45	1.80	2.88	15%	8.45	地价款已支付完毕	100%
113	广州市海珠区上涌公园北侧地块	广州	107,150	2023-9-11	住宅	1,278,973.00	3.80	53,417.00	15%	639486.5	地价款预计 24 年 2 月支付完毕	100%
114	南昌朝阳中央公园地块	南昌	18,418	2023-9-8	住宅、商业	3.96	2.20	0.98	15%	1.98	2024 年 3 月支付完毕	100%
115	宁波东海粉末项目/地块	宁波	68,623	2023-9-1	住宅	111,047.00	2.00	22,618.30	10%	55523.5	合同签约 3 月份支付	100%
116	南京 No.2023G53	南京	43,558	2023-9-27	住宅	47.10	2.50	3.04	15%	23.55	预计 24 年 4 月支付剩余地价	100%
117	天津市河西区金江里地块	天津	52,454	2023-9-30	住宅、商业	20.04	2.10	1.82	0%	10.02	预计在 2024 年 10 月支付剩余 50%地价款	100%
118	大王山 A36 地块	长沙	55,897	2023-10-8	住宅	6.74	2.30	0.52	5%	3.37	预计 24 年 3 月支付剩余 50%地价	100%
119	海曙区鄞奉项目/地块	宁波	51,976	2023-10-11	住宅	23.10	2.50	1.78	0%	11.56	预计 24 年 3 月支付剩余 50%地价	100%

120	苏地 2023-WG-65 号达方南地块	苏州	48,857	2023-10-18	住宅	32.68	2.30	2.91	10%	22.87	2024.1.18 前支付剩余 9.8 亿	100%
121	雪山 A1 地块	济南	55,080	2023-10-30	住宅	8.00	2.10	8,169.00	6%	4	剩余地价款 2024 年 1 月 2 日支付	100%
122	北京市丰台区地铁九号线郭公庄车辆段项目(三期)1518-614、L08 地块 R2 二类居住用地、A61 机构养老设施用地	北京	58,385	2023-10-31	住宅、养老	54.40	2.14	43,630.00	15%	27.2	剩余地价款 2024 年 1 月 2 日支付	100%
123	苏州市珠江路西地块【苏地 2023-WG-44】	苏州	22,122	2023-9-22	住宅	9.26	1.80	2.33	1%	9.26	地价款已支付完毕	51%
124	天津市南开区工业用呢地块	天津	29,608	2023-12-4	住宅、商业	12.83	1.61	2.69	0%	2.566	2024 年 1 月支付 38490 万，2024 年 3 月支付 64150 万	100%
125	昌平回龙观信息园 0027 等地块	北京	65,662	2023-12-20	住宅	42.70	2.60	22,990.00	0%	86000	剩余地价款 2024 年 1 月 19 日支付	80%
126	郑政出〔2023〕40 号	郑州	23,345	2023-12-14	住宅	4.25	2.50	0.76	11%	7679	2024 年 1 月支付 13568 万，2024 年 2 月支付 21247 万	100%
127	海淀翠湖项目	北京	69,601	2024 年 2 月	住宅/商业	292,690	\	\	\	288,650	\	100%

128	陈塘 F7 地块	天津	76,509	2024 年 2 月	住宅	97,687	2	1.968	6%	97,687	地价款已支付完毕	100%
129	经十一路 A2 地块	济南	197,091	2024 年 6 月	住宅	160,951	2.9	11857	0%	80,151	地价款 10 月支付完毕	100%
130	首钢园五期	北京新城	134,125	2024 年 5 月	住宅/商业	323,074	2.8	2.7999	0%	316,820	地价款支付完毕	100%
131	首钢园五期	北京新城	167,660	2024 年 5 月	住宅/商业	266,620	2.8	2.7999	0%	259,976	地价款支付完毕	100%
132	雁塔区西沣路项目	西安	444,203	2024 年 6 月	住宅/商业	106,465	\	\	\	97,301	\	100%
133	石家庄正太广场南区地块	石家	179,027	2024 年 9 月	住宅	115,400	\	\	\	23,100	\	100%
134	青羊区外光华蔡桥 112 号项目	成都	74,366	2024 年 7 月	住宅/商业	242,286	1.8	1.81	6.47%	121,143	第三笔地价款（尾款）拟于 2025 年 1 月支付	100%
135	经开区南湖大路地块	长春	71,486	2024 年 9 月	住宅	22,254	1.4\	0.4	1%	22,254		100%
136	杨浦 134、137 项目	上海	18,583	2024 年 10 月	住宅	32.1	2.5	6.9	2.32%	32.1	地价款支付完毕	100%
137	大连市沙河口区机车厂 CD 地块	大连	38,800	2024 年 11 月	住宅	8.5	2.3	1.1	0	8.5	地价款支付完毕	100%
138	杨浦 142 地块	上海	21,624	2024 年 11 月	住宅	36.5	2.3	7.3	16.33%	36.5	地价款支付完毕	100%

139	北京市朝阳区酒仙桥、十八里店、小红门三组团地块项目	北京新城	96,638	2024 年 11 月	住宅、商业	153.3	2.695 及 2.5，商业 3.0	4.2	0.20%	117.9	剩余地价 2025 年底前交齐	100%
141	后海 T107-0107 地块	深圳	38,567	2024 年 12 月	住宅、公寓、商业	185.1	7.6	7.0	46.32%	92.6	2025 年 6 月 9 日之前付清	50%
142	雁塔区西沣路项目-东地块	西安	63,476	2024 年 12 月	住宅/商业	8.0	3.7	1.3		8.0	地价款支付完毕	100%
143	万泉寺	北京	63,673	2024 年 12 月	住宅	110.5	2.8	6.2	0	55.3	剩余 3 月份支付	100%
144	昆明市盘龙区中海汇德里项目两宗零星土地	昆明	2,097	2024 年 12 月	零星用地、无建筑	0.5	0.0	0.0	0	0.5	地价款已支付完毕	100%
145	南开区可口可乐地块	天津	40,444	2024 年 12 月	住宅/商业	20.4	2.07	24410.7	10.27%	11.2	2026 年支付剩余低价	100%
146	中海·学苑街地块	长春	47,957	2024 年 12 月	住宅/商业	3.9	1.8	0.5	0%	3.9	地价款已支付完毕	100%
147	杭政储出【2024】139 号地块	杭州	30,459	2024 年 12 月	住宅/商业	44.9	3.3	住宅：6.03；商业商务：4.02；	59.78%	22.5	剩余地价 224,514 万元计划于 2025 年下半年支付	100%
148	深圳东部大运中心地块	深圳	20,839	2025 年 1 月	住宅、商业	30.7	4.97	3.1	70.28%	30.7	地价款已支付完毕	100%
149	丰台区西南郊冷库及周边改造	北京	27,422	2025 年 1 月	住宅	40.1	2.52	5.8	\	20.0	剩余地价 20.04 亿，预计于 4 月 10 日缴纳	100%

150	郑政出〔2024〕35 号地块	郑州	31,758	2025 年 2 月	住宅/商业	10.9	2.49	1.4	0.87	5.4	剩余地价款 5.44 亿预计 4 月份交	100%
151	朱辛庄 29 捆绑体育用地	北京	33,536	2025 年 2 月	住宅、体育	12.8	2.5	3.1	\	6.4	剩余地价款 6.4 亿预计 6 月缴纳	80%
152	沈阳浑南西路南新科街东-3 项目	沈阳	81,555	2025 年 3 月	住宅/商业	6.9	1.2	0.7	17%	2.5	2025 年 4 月 14 日前支付总地价款的 50%（预计支付 9497 万，2025 年 6 月 30 日前支付剩余地价款 34498 万）	100%
153	海淀树村项目	北京	39,738	2025 年 3 月	住宅	75.0	1.84	10.2	28%	11.7	4 月缴纳 25.78 亿元，7 月缴纳 37.51 亿元	100%
154	环东时代西侧地项目	厦门	16,559	2025 年 3 月	住宅、商业、车位	3.5	2.1	1.0035	0%	0.7	4 月份支付 1.047 亿，8 月支付 1.745 亿	100%

（6）主要在建项目施工方、收入确认、工程款支付及结算模式

具体情况如下：

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

（7）股权转让项目具体情况如下：

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

（8）涉及土地一级开发、征地拆迁、旧城改造等项目具体情况如下表所示：

项目名称	投资规模	项目获取流程	合规性	拆迁补偿资金来源	项目建设进度	涉及诉讼情况
北京北辛安棚改项目	500亿	一二级联动、一级开发	合规	30%自由资金，70%银行贷款	已交付	无
上海建国东路旧改项目	590亿	直接与政府签订拆迁协议	合规	20%自有资金，80%银行贷款	正常建设中	无
太原北寒村城改项目	38亿元	先与万柏林区政府以及村集体签署三方协议，然后支付拆迁补偿款，完成拆迁后进入二级市场挂牌交易	合规	30%城镇化建设贷款，70%自有资金	D地块已交付，ABC地块销售中	无

2、物业出租板块

物业出租业务主要为自持投资性物业运营，公司以多元化的产品线打造高品质投资物业，旗下涵盖“中海系”甲级写字楼和集购物、餐饮、娱乐、休闲、教育、文化等多种消费功能于一体的Unipark环宇购物中心产品系列。

近三年，公司实现物业出租收入分别为17.93亿元、15.03亿元和15.29亿元，2021年收入增长主要受益于出租率、租金水平提升，2022年收入下降受新冠疫情期间减租影响，目前出租率平均达90%以上，2023年出租收入开始回升。近年来，公司物业出租板块盈利能力强，毛利率维持高水平。截至2024年9月末，公司商业物业区域分布包括北京、上海、大连、佛山、杭州、南京、宁波、天津、武汉和沈阳，2024年9月末公允价值为1,122.10亿元。

图表5-25：截至2024年9月末公司自持物业情况

单位：万平方米、亿元

物业名称	城市	建筑面积	业态	投房明细名称	截至 2024 年 9 月末公允价值	2023 年租金收入	2022 年租金收入	2021 年租金收入
中海地产广场	北京	8.77	写字楼及商业	北京中海地产广场	34.32	1.26	1.13	1.58
中海凯旋写字楼	北京	2.47	写字楼	北京中海地产大厦	18.79	0.56	0.68	1.41
中海广场	北京	14.53	写字楼	北京中海广场	85.52	3.59	4.69	5.17
石景山一中海大厦	北京	5.02	写字楼及商业	北京古城 JB 地块中海大厦写字楼	19.50	0.41	0.79	0.4
（佛山）环宇城	佛山	13.09	商业	佛山环宇城	24.03	1.12	1.09	1.52
中海国际中心	沈阳	11.46	写字楼及商业	沈阳中海国际中心	13.12	0.59	0.69	0.85
中建大厦	上海	9.56	写字楼及商业	上海中建大厦	46.51	2.09	1.77	1.73
北京奥南 4#地项目	北京	12.78	写字楼及商业	北京奥南 4#地项目	51.07	2.68	2.16	2.6
H 地块	北京	2.89	写字楼	北京 H 地块	13.12	0.18	0.17	0.22
盛福大厦	北京	0.2	写字楼	盛福大厦	0.97	0.00	0.02	0
天津中海广场	天津	9.53	写字楼	八里台	16.63	0.59	0.47	0.54
北京中海大厦 C、D 座	北京	6.98	写字楼	北京古城 JA 地块（CD 座）	25.25	0.52	0	0.13
武汉中海大厦	武汉	6.13	写字楼	武汉中海琴台华府写字楼	7.28	0.17	0.23	0.34
中海友里（上海临港自贸区店）	上海	1.72	公寓	上海戈雅园长租公寓	6.65	0.05	0.05	0.03
中海友里（北京房山	北京	3.39	公寓	九峯里长租公寓	11.85	0.08	0.05	0.06

物业名称	城市	建筑面积	业态	投房明细名称	截至 2024 年 9 月末公允价值	2023 年租金收入	2022 年租金收入	2021 年租金收入
店）								
中海友里（杭州滨江店）	杭州	0.83	公寓	杭州襄七房长租公寓	4.56	0.11	0.11	0.09
海洋花园项目	北京	0.22	写字楼	海洋花园项目	0.56		0	
北京中建国际城(北)	北京	10.69	住宅及综合	北京中建国际城（北）	12.00		0	0
京西里商业	北京	2.04	写字楼及商业	房山西潞长租公寓、京西里商业	11.58	0.18	0.2	0
老古城公租房	北京	0.51	写字楼及商业	老古城公租房	0.50		0	
育马场项目中海云麓公馆(长租公寓)	大连	1.27	住宅公寓	育马场项目中海云麓公馆(长租公寓)	2.59	0.09	0.09	0.03
甘井子区项目	大连	1.53	住宅公寓	甘井子区项目	2.13	0.00	0	0
阅麓山长租公寓	大连	1.27	写字楼	阅麓山长租公寓	2.40	0.04	0	0
北滘镇林项目	佛山	2.2	写字楼及商业	北滘镇林项目	4.24	0.10	0.08	
南京梅家塘	南京	15.61	写字楼及商业	南京梅家塘	28.35	0.14	0.03	0
龙湾 U-live 写字楼	南京	7.46	商业	龙湾 U-live 写字楼	5.71	0.01	0	0
滨江商业	宁波	13.59	商业	滨江商业	25.03	0.28	0.22	0
鄞州区东南智慧产业园 5 号地块	宁波	1.63	商业	鄞州区东南智慧产业园 5 号地块	2.74	0.06	0.05	0.19
中海城二期集中商业	沈阳	2.81	商业	中海城二期集中商业	1.92	0.01	0	0
寰宇天下 I 地块车位	沈阳	1.93	写字楼及商业	寰宇天下 I 地块车位	0.18	0.01	0	0
武汉万松园	武汉	11.81	写字楼及商业	武汉万松园	21.74	0.38	0.05	0
其他					621.26	0.68	0.21	
合计		**183.91**			**1,122.10**	**15.98**	**15.03**	**16.89**

3、承包工程

公司承包工程业务主要承包关联公司工程，近三年及一期，公司承包工程业务实现收入分别为18.20亿元、20.55亿元、30.00亿元和12.67亿元，主要受承包工程量规模有所波动，对主营业务收入贡献小。

公司承包工程的主要经营主体为：

（1）中建宏达建筑有限公司

中建宏达建筑有限公司为发行人全资子公司，成立于 1993 年 2 月 19 日，注

册资本为 34,245 万元人民币，注册地址为北京，公司经营范围：施工总承包；承包境外工程和境内国际招标工程；承包上述境外工程的勘测、咨询、设计和监理项目；上述境外工程的所需的设备、材料出口；对外派遣实施上述境外工程所需的劳务人员；承担环境保护工程；建筑工程咨询及管理（包括规划、勘察、设计及施工）；装饰工程；销售、试验、生产建筑材料；采购建筑工程机械及配件；劳务服务；机电设备安装（含楼宇自控系统）。项目分布在北京、上海、天津、成都、苏州、昆明、济南等一二线城市。

（2）中建国际建设发展（天津）有限公司

中建国际建设发展（天津）有限公司为发行人全资子公司，成立于 2020 年 6 月 12 日，注册资本为 10000 万元人民币，注册地址为天津市，公司经营范围：许可项目：各类工程建设活动；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；住宅室内装饰装修。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。一般项目：工程管理服务；建筑材料销售；劳务服务（不含劳务派遣）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。项目分布在北京、太原、海口、天津、苏州等城市。

发行人主要承接工程项目如下：

图表5-26：截至2024年9月末公司主要承接工程项目情况

单位：万元

序号	客户名称	合作项目名称	合同金额	经营主体
1	北京安泰兴业置业有限公司	北辛安保障房项目·保障房二期（680、681、684）	135,292.27	中建宏达建筑有限公司
2	北京安泰兴业置业有限公司	北辛安保障房项目·保障房四期（690、694）	125,029.02	中建宏达建筑有限公司
3	北京安泰兴业置业有限公司	北辛安保障房项目·保障房五期（696、697、698）	117,610.00	中建宏达建筑有限公司
4	中海佳隆成都房地产开发有限公司	成都·秦皇寺项目	65,653.95	中建宏达建筑有限公司
5	济南中海华山商业地产有限公司	济南·中海华山西 E 商业综合体项目	215,364.82	中建宏达建筑有限公司
6	昆明海祥房地产开发有限公司	昆明·巫家坝 30 号地项目	120,600.67	中建宏达建筑有限公司
7	中海海通（苏州）房地产有限公司	苏州·思安街项目	97,599.13	中建宏达建筑有限公司
8	上海海升环盛房地产开发有限公司	上海·红旗村 4 号地项目	66,071.10	中建宏达建筑有限公司
9	上海海汇房地产开发有限公司	上海·红旗村 5 号地项目	308,547.40	中建宏达建筑有限公司
10	上海海环房地产开发有限公司	上海·红旗村 8 号地项目	43,403.48	中建宏达建筑有限公司
11	中海保利达地产（天津）有限公司	天津·城市广场三期 B 地块项目	220,362.27	中建宏达建筑有限公司

序号	客户名称	合作项目名称	合同金额	经营主体
12	北京鑫安兴业房地产开发有限公司	北辛安 658 写字楼项目	103,571.15	中海建设管理（天津）有限公司
13	太原中海仲兴房地产开发有限公司	太原北寒村项目	120,707.64	中海建设管理（天津）有限公司
14	海口鸿洲滨海建设有限公司	海口·中海国际中心项目	66,735.63	中海建设管理（天津）有限公司
15	天津中海海佑地产有限公司	天津环宇城项目	79,214.22	中海建设管理（天津）有限公司
16	苏州吴江泰海置业有限公司	苏州东太湖项目	122,921.20	中海建设管理（天津）有限公司
17	天津海富投资控股有限公司	天津开发区中海物流园项目	18,904.35	中海建设管理（天津）有限公司
18	北京中信房地产有限公司	北京中海金融中心项目	263,261.18	中海建设管理（天津）有限公司

（三）房地产业务合规经营情况

1、房地产项目开发资质

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

2、企业信息披露的合规性

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

3、企业诚信合法经营情况

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

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

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

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

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

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

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

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

近三年及一期发行人合并报表范围内个别子公司存在少量因未办理出建设工程质量监督手续、建设工程规划许可证或施工许可证情况下提前开工、竞价售房行为受到行政处罚的情形。经核查，截至本募集说明书出具之日，上述行政处罚事项中被处罚单位均依法足额缴纳罚款、纠正了违法行为并整改完毕。近三年及一期发行人及合并报表范围内子公司不存在因安全生产、环境保护、产品质量、纳税等受到重大处罚的情况。本募集说明书所指重大处罚是指涉及以下情形之一的行政处罚：（1）被令停产停业；（2）吊销营业执照；或（3）被处处罚金额占发行人最近一期经审计净资产的10%以上，且金额超过人民币1,000万元。本次发行不会因发行人业务运营情况或其他原因受到限制。融资行为也未因上述业务运营情况受到限制。

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

（四）发行人安全生产情况

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

（五）发行人环保情况

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

九、发展战略

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

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

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

2022 年，公司合约销售额 3,098.10 亿元人民币，权益口径销售排名行业第二，销售表现持续跑赢行业，利润总额与净利润率保持行业领先。公司强力推动三个改善，改善客户满意度、员工满意度、社会满意度，其中，客户满意度进入行业前三；全力保持五个领先，保持盈利能力、市场价值、品牌价值、国际化水平、综合实力五个领先。

公司的销售与利润快速增长，不是通过高杠杆、高负债来实现的。过去五年，公司负债率保持行业最低区间，财务稳健、资金充裕，没有触碰“三条红线”中的任何一条；加权平均融资成本行业最低；营销费、管理费占营收的比重行业最低；人均营收、人均利润行业第一，人均销售保持行业前列。三大国际评级机构给予公司的信用评级分别是：惠誉 A-、穆迪 Baa1、标准普尔 BBB+，信用评级保持行业领先；连续 20 年获可持续蓝筹价值企业和中国房地产行业领导品牌；2023 年，中海地产品牌价值达 1400 亿元人民币，稳居房地产行业第一。十四五期间，公司将发挥自身优势，有效应对外部挑战，保持战略定力，以改革促发展，以科技创新提升竞争力。通过销售规模的快速增长，确保利润总额持续稳健增长，打造价值创造能力强、组织效能强、团队战斗力强、风险管控能力强的一流企业，不断提升市场份额与行业地位。历经 40 多年的发展，公司建立起“住宅开发”“城市运营”“创意设计及现代服务”三大产业群。

（1）不动产开发产业群

公司于 80 年代初在香港进军住宅开发业务，是中国内地房地产行业的开拓者、引领者。40 多年来，公司研发推出五代住宅精品，在内地、港澳、纽约、悉尼、新加坡累计开发项目 1800 余个，完成开发建造面积近两亿平方米。

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

为适应新时代客群的新需求，公司以绿色健康、智能化、工业化作为产品品质升级的三大方向。公司联合华为等科技企业领跑智慧社区、智慧家居的研发与应用，在上海打造全球首个 5G 社区中海•臻如府；参与多项国家标准编制，包括《智慧社区建设规范》《智慧建筑设计标准》等。

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

（2）城市运营产业群

公司深入融入中国城市化发展进程，致力于城市更新与区域综合开发，构筑起投融资、土地整理、区域规划、地产开发、工程建设、产业导入、商业运营、物业管理全业务链、全周期的核心能力，助力城市高质量发展。1992 年，负责实施中国第一个城市更新项目——上海海华花园。近年来，投资建设占地 140 万平米北京市规模最大的棚改项目——北辛安项目；在济南投资推进占地 14.6 平方公里山东省最大的棚改项目——华山珑城；2017 年，中标成都市天府新区超高层项目，打造成都新地标；2017 年，牵头投资建设并负责运营雄安第一标项目——雄安市民服务中心，现已建成为雄安新区建设的指挥中心，是未来城市的样板示范区；2018 年，获得上海市中心城区最大规模的城中村改造项目——红旗村项目；2020 年，启动上海市黄浦区最大的成片旧里区域改造项目——建国东路项目。

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

作为国内最大单一业权写字楼发展与运营商，公司拥有 67 栋甲级写字楼（含轻资产 11 栋），运营总建筑面积 430 万平方米；在伦敦金融城，持有并运营四座百年标杆性商厦；参与国家标准《商务楼宇等级划分要求》编制。创立 OFFICEZIP 自由办公品牌，布局北京、上海等 7 个城市 17 个项目，运营工位数近两万个。

在北京、上海、深圳、杭州等地投资运营环宇城、环宇荟、环宇坊、富华里等 25 家综合性购物中心，凯骊、国泰、汤泉等 15 家星级酒店，海堂、友里品牌长租公寓，运营管理规模超 40 万平方米的物流产业园。

公司积极布局建筑、设计及房地产上下游产业链。旗下中建宏达，致力于城市基础设施建设与高端房建，拥有建筑工程施工总承包特级资质；旗下华艺设计，国家级高新技术企业，持有“建筑工程”与“城乡规划”双甲级资质，中国百强设计院之一，累计完成 4300 余项建筑及城市规划设计，获詹天佑住宅小区优秀科技奖、国家优质工程奖等 800 多项优秀设计奖；旗下中海天山，致力于新型建材的生产制造，拥有 110 项设计专利。这些业务都成为公司加快构建全业务链、多元协同的城市运营产业群的重要单元。

（3）创新业务产业群

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

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

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

公司持续践行企业公民责任，荣获“中国企业社会责任榜优秀实践奖”“年度企业公民”等荣誉。迄今，公司在港澳和内地赈灾、捐资助学、襄助公益的款项总额超过港币 2 亿元；累计捐建中国海外希望小学 15 所，每一所学校均成为当地软硬件实力俱佳的学校；持续在甘肃省康县、卓尼县、康乐县、福建长汀县推进乡村振兴行动，以教育帮扶、消费帮扶、电商帮扶、产业帮扶助力地方发展；大力推进绿色建筑，累计获得中国绿色建筑星级认证、美国 LEED 认证、美国 BOMA 认证、美国 WELL 认证、英国 BREEAM 认证等合计超过 569 项，建筑面积合计超过 9869 万平方米。

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

十、行业状况

（一）行业情况

1．行业现状

房地产业是我国国民经济的重要支柱产业，在现代社会经济生活中有着举足

轻重的地位。经过十几年的发展，中国房地产行业已逐步转向规模化、品牌化和规范运作，房地产业的增长方式正由偏重速度规模向注重效益和市场细分转变，从主要靠政府政策调控向依靠市场和企业自身调节的方式转变。

改革开放以来，特别是 1998 年进一步深化城镇住房制度改革以来，伴随着城镇化的快速发展，我国的房地产业得到了快速发展。过去的十余年间，全国房地产开发投资完成额从 2002 年的 7,791 亿元提高到 2021 年的 147,602 亿元。

目前，我国房地产业主要体现以下特征：

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

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

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

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

2．行业发展前景和趋势

（1）土地供应结构变化改变市场供应格局

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

（2）资本要素带动行业整合，市场集中度将大大提高

房地产公司的金融属性越来越明显，资金成为制约地产公司发展除土地之外的第一要素。在银行贷款仍为主要融资渠道的局面下，地产企业的融资能力不仅

将成为支持企业竞争力越来越重要的方面，也将成为推动房地产资源整合的重要动力，这为具有融资能力、丰富的土地储备、优秀的管理能力和产品开发能力等综合优势的龙头企业提供了扩大市场份额的机遇。同时，政府对具有资信和品牌优势的房地产企业进行兼并、收购和重组行为的支持，将有助于形成一批实力雄厚、竞争力强的大型企业和企业集团。可以预见的是，在未来的发展过程中，房地产行业集中度将大大提高。

（3）住房供给体系趋向立体化，住房租赁市场大有可为

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

（二）公司的主要竞争优势

1．股东背景强大，品牌影响力卓越

发行人的控股股东中海发展（00688.HK），是中国最大建筑企业—中国建筑集团有限公司（原名“中国建筑工程总公司”）在香港设立的控股子公司，1979 年在香港注册成立，以 100 万港元在香港艰苦创业，以 1984 年香港前途明朗为契机，积极慎重涉足香港房地产业。1992 年，中海发展在香港联交所上市，获得了充足资金，公司业务实现跨越式发展。1996 年，作为唯一的中资公司，跻身香港二十大市值地产上市公司，列第 14 位。1998-2001 年，中海发展顺应中国内地住宅商品化改革趋势，逐步将地产业务的重心向内地转移。2002 年至今中海发展进入高速发展阶段，实现了向全国性地产商的转型，并逐步成长为中国房地产行业领军企业。2007 年中海发展被纳入香港恒生指数成分股，2010 年被纳入恒生可持续发展指数成分股。中海发展自成立以来，在我国房地产行业已经耕

耘三十余年，可谓与我国房地产市场一同成长发展。中海发展凭借锐意进取的精神和科学严谨的管理，一直致力于专业化与规模化发展，目前房地产开发业务覆盖中国内地包括北京、上海、深圳、广州、杭州、沈阳、重庆、长春、长沙、成都、大连、佛山、福州、哈尔滨、济南、昆明、南昌、南京、宁波、苏州、青岛、太原、天津、武汉、无锡、西安、厦门、烟台、郑州、中山、珠海等四十多个主要的大中型城市以及香港、澳门、伦敦等地区。发行人作为中海发展在内地房地产业务的实际管理平台和最大的地产业务经营主体，经过多年的坚定实践和发展开拓，已经在国内各大主要城市的房地产市场积淀了卓越的品牌影响力，成功塑造了跨地域、高品质的全国性地产品牌形象。2004 到 2022 年，公司连续获得国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所和中国指数研究院共同评选的中国房地产行业领导公司品牌、中国房地产企业品牌价值第一名（品牌价值 807 亿元），公司连续十多年获得经济观察报评选的中国蓝筹地产企业称号。

2．管理团队专业，项目经验丰富

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

3．土地储备充足，项目分布均衡

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

4．成本控制力强，期间费用低

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

5．财务稳健，管理有序

中海地产一贯实行稳健的财务策略，总体上既要持有充足的现金，维持约10%的现金占总资产比例（中海发展口径），又要保持合理的借贷水平，净借贷水平通常都保持在 40%以下的低位（中海发展口径），每年年终之前都会为下一年度储备充足现金与银行信贷额度，为公司各项业务的正常开展提供了充足的战略性资金储备。2023 年末，公司债务结构合理，未触及“三条红线”中的任何一条，为“绿档”房企。

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

6．质量管理严格，项目品质领先

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

7．重视客户反馈，服务理念到位

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

第六章 发行人主要财务状况

本节的财务会计数据及有关指标反映了本公司最近三年及一期的财务状况、经营成果和现金流量情况。本公司2021年度财务报告经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。本公司2022年度财务报告经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。本公司2023年度财务报告经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。本公司2024年三季度财务报表未经审计。

如无特别说明，本部分2021年的财务数据使用审计报告（信会师报[2022]第ZL20655号）的2021年末数据，2022年度财务数据使用审计报告（信会师报[2023]第ZI20093号）的2022年末数据。2023年的财务数据使用审计报告（信会师报字[2024]第ZI20479号）的2023年末数据。2024年1-9月财务数据来自发行人2024年三季度未经审计财务报表。

本募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

一、财务报告及会计报表编制基础、审计等情况

（一）编制基础

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

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

（二）重大会计政策变更

1、2021年会计政策、会计估计变更及前期差错更正

（1）重要会计政策变更

1）执行新金融工具准则

财政部于 2017 年度修订了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号——套期会计》和《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》。修订后的准则规定，对于首次执行日尚未终止确认的金融工具，之前的确认和计量与修订后的准则要求不一致的，应当追溯调整。涉及前期比较报表数据与修订后的准则要求不一致的，无需调整。

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

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

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

2）执行新收入准则

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

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

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

单位：万元

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

3）执行新租赁准则

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

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

①本集团作为承租人

本集团选择根据首次执行新租赁准则的累积影响数，调整首次执行新租赁准则当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，不调整可比期间信息。对于首次执行日前已存在的经营租赁，公司在首次执行日根据剩余租赁付款额按首次执行日公司的增量借款利率折现的现值计量租赁负债，

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

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

a.将于首次执行日后 12 个月内完成的租赁作为短期租赁处理；

b.计量租赁负债时，具有相似特征的租赁采用同一折现率；

c. 使用权资产的计量不包含初始直接费用；

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

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

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

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

执行新租赁准则对合并财务报表的主要影响如下：

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

4）执行《企业会计准则解释第 14 号》

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

①政府和社会资本合作（PPP）项目合同

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

②基准利率改革

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

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

5）执行《关于调整<新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定>适用范围的通知》

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

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

本公司对适用范围调整前符合条件的租赁合同已全部选择采用简化方法进行会计处理，对适用范围调整后符合条件的类似租赁合同也全部采用简化方法进行会计处理，并对通知发布前已采用租赁变更进行会计处理的相关租赁合同进行追溯调整，但不调整前期比较财务报表数据；对 2021 年 1 月 1 日至该通知施行日之间发生的未按照该通知规定进行会计处理的相关租金减让，根据该通知进行调整。

6）执行《企业会计准则解释第 15 号》关于资金集中管理相关列报

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

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

（2）重要会计估计变更

本报告期未发生重要的会计估计变更。

（3）前期会计差错更正

本报告期未发生重大的前期会计差错更正事项。

2、2022 年会计政策、会计估计变更及差错更正、其他调整的说明

（1）会计政策变更

1）执行《企业会计准则解释第 15 号》

①关于试运行销售的会计处理

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

执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

②关于亏损合同的判断

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

执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

2）执行《关于适用<新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定>相关问题的通知》

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

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

3）执行《企业会计准则解释第 16 号》

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

①关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理解释第 16 号规定对于企业分类为权益工具的金融工具，相关股利支出按照税

收政策相关规定在企业所得税税前扣除的，应当在确认应付股利时，确认与股利相关的所得税影响，并按照与过去产生可供分配利润的交易或事项时所采用的会计处理相一致的方式，将股利的所得税影响计入当期损益或所有者权益项目（含其他综合收益项目）。

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

②关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理

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

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

执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

（2）会计估计变更

本报告期本公司主要会计估计未发生变更。

（3）重要前期差错更正

本报告期未发生重要的前期会计差错更正事项。

3、2023 年会计政策、会计估计变更及差错更正、其他调整的说明

（1）会计政策变更

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

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

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

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

本公司自2023年1月1日起执行该规定，执行该规定的主要影响如下：

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

会计政策变	审批程序	受影响的报表项目	合并	母公司

			2022.12.31	2022.12.31
			/2022 年度	/2022 年度
财政部于 2022 年 11 月 30 日公布了《企业会计准则解释第 16 号》	董事会审批	递延所得税资产	199,390,374.25	781,522.23
		递延所得税负债	185,537,856.27	765,618.59
		未分配利润	13,850,927.62	14,313.28
		盈余公积	1,590.36	1,590.36
		归属于母公司所有者权益总额	13,852,517.98	
		所得税费用	-12,092,201.12	-15,903.64
		归属于母公司所有者的净利润	12,092,201.12	

（2）会计估计变更

本报告期本公司主要会计估计未发生变更。

（3）重要前期差错更正

本报告期未发生重要的前期会计差错更正事项。

（三）审计情况

本公司 2021 年度财务报告经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。本公司 2022 年度财务报告经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。本公司 2023 年度财务报告经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。本公司 2024 年三季度财务报表未经审计。

（四）重要合并范围变动情况

1、发行人 2021 年合并范围变化情况

截至 2021 年末，纳入合并报表的子公司共 235 家，与 2020 年相比，2021 年末发行人子公司增加 21 家，减少 4 家，增加的子公司具体如下：

单位名称	变动原因	直接（间接）持股比例
嘉兴海升房地产开发有限公司	设立	100.00%
嘉兴海慧房地产开发有限公司	设立	100.00%
上海海环房地产开发有限公司	设立	70.00%

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

2、发行人 2022 年合并范围变化情况

截至 2022 年末，纳入合并报表的子公司共 251 家，与 2021 年相比，2022 年末发行人子公司增加 20 家，减少 4 家，增加的子公司具体如下：

单位名称	变动原因	直接（间接）持股比例
杭州中海海犇房地产有限公司	设立	80.00%
北京中海盈信房地产开发有限公司	设立	100.00%
北京中海盈润房地产开发有限公司	设立	70.00%
北京中海盈璟房地产开发有限公司	设立	70.00%

单位名称	变动原因	直接（间接）持股比例
成都隆新房地产开发有限公司	设立	100.00%
宁波中海海怡房地产有限公司	设立	100.00%
青岛海慧方达房地产有限公司	设立	51.00%
青岛海慧广逸房地产有限公司	设立	51.00%
北京鑫石房地产开发有限公司	设立	99.00%
长沙润江置业有限公司	设立	100.00%
广州盛云房地产开发有限公司	设立	100.00%
厦门海耀地产有限公司	设立	40.00%
深圳市启越房地产开发有限公司	设立	70.00%
宁波中海海和房地产有限公司	设立	100.00%
北京金鑫兴业房地产开发有限公司	设立	60.00%
北京中海盈盛房地产开发有限公司	设立	100.00%
北京中海盈丰房地产开发有限公司	设立	100.00%
东莞市中海嘉美房地产开发有限公司	设立	100.00%
宁波中海海如房地产有限公司	设立	100.00%
深圳市丰明房地产开发有限公司	设立	80.00%

3、发行人 2023 年合并范围变化情况

截至 2023 年末，纳入合并报表的子公司共 277 家，与 2022 年相比，2023 年末发行人子公司增加 30 家，减少 5 家，增加的子公司具体如下：

单位名称	变动原因	直接（间接）持股比例
北京海鑫兴业房地产开发有限公司	设立	100%
杭州中海海富房地产有限公司	设立	100%
南京中海地产有限公司	设立	100%
厦门市领潮供应链管理有限公司	设立	70%
成都海胜房地产开发有限公司	设立	80%
宁波海合房地产有限公司	设立	100%

单位名称	变动原因	直接（间接）持股比例
厦门中海海泰地产有限公司	设立	100%
苏州海嘉房地产有限公司	设立	100%
天津中海地产开发有限公司	设立	100%
北京中海盈通房地产开发有限公司	设立	100%
北京中海盈智房地产开发有限公司	设立	100%
广州启瑞房地产开发有限公司	设立	100%
杭州海睿房地产有限公司	设立	100%
南昌海合地产有限公司	设立	100%
宁波海联房地产有限公司	设立	100%
中海环宇商业发展（深圳）有限公司	设立	100%
佛山佳映商业管理有限公司	设立	100%
上海海尚西岸城市建设发展有限公司	设立	85%
上海海悦数智城市建设发展有限公司	设立	85%
上海海盛西岸城市建设发展有限公司	设立	85%
上海海润西岸城市建设发展有限公司	设立	85%
深圳市启潮房地产开发有限公司	设立	100%
石家庄中海海盈房地产开发有限公司	设立	100%
苏州海卓房地产有限公司	设立	100%
苏州恒至嘉房地产开发有限公司	设立	51%
天津中海海拓地产有限公司	设立	100%
天津中海海耀地产有限公司	设立	100%
郑州海潮房地产开发有限公司	设立	100%
北京中海未来置业有限公司	设立	80%
武汉中海海融房地产有限公司	设立	100%

4、发行人 2024 年 1-9 月合并范围变化情况

截至 2024 年 9 月末，纳入合并报表的子公司共 281 家，与 2023 年相比，2024 年 9 月末发行人子公司增加 4 家，减少 0 家，增加的子公司具体如下：

单位名称	变动原因	直接（间接）持股比例

单位名称	变动原因	直接（间接）持股比例
天津中海海佳地产有限公司	设立	100.00%
西安中海海润房地产有限公司	设立	100.00%
星旅（北京）房地产开发有限公司	收购	100.00%
成都海赢房地产开发有限公司	设立	100.00%

二、发行人近年主要财务数据

（一）近三年发行人合并财务报表

图表 6-1：近三年及一期末发行人合并资产负债表

单位：万元

项目	2024 年 9 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
货币资金	6,132,884.47	8,094,142.85	7,747,907.37	9,453,007.30
应收票据	1,038.80	-	-	-
应收账款	435,306.74	506,744.92	701,084.55	623,817.48
预付款项	71,815.21	69,669.96	87,906.74	97,508.28
其他应收款	6,959,201.56	7,137,937.49	8,560,287.90	9,691,727.39
存货	29,955,659.52	30,788,244.84	30,677,581.12	29,262,965.42
合同资产	0.00	1,887.30	60,334.71	159,229.83
一年内到期的非流动资产	126,364.01	235,567.04	279,749.10	611,994.20
其他流动资产	2,123,863.71	1,892,604.79	1,753,968.68	1,765,922.27
流动资产合计	**45,806,134.02**	**48,726,799.18**	**49,868,820.17**	**51,666,172.17**
债权投资	860,000.00	680,000.00	188,000.00	615,000.00
其他权益工具投资	3,001.97	3,001.97	3,001.97	499.97
长期应收款	261,580.48	345,170.75	349,271.90	1,922,326.83
长期股权投资	1,103,568.15	1,239,635.31	1,229,801.42	875,479.02
投资性房地产	11,220,931.91	11,213,933.77	9,687,680.88	9,068,480.88
固定资产	160,482.08	93,394.11	97,042.14	9,934.30
在建工程	0.00	33.03	87.51	36.90
使用权资产	63,666.43	66,559.45	74,215.14	19,927.32

项目	2024 年 9 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
无形资产	6,875.86	7,437.33	9,360.84	10,741.45
开发支出	4,600.52	3,885.15	2679.53	815.79
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	13,854.65	12,884.53	7,510.00	3,084.82
递延所得税资产	454,719.40	438,735.60	428,368.72	290,294.94
其他非流动资产	5,056.75	6,143.66	6,781.93	5,962.74
非流动资产合计	**14,158,338.20**	**14,110,814.66**	**12,083,801.98**	**12,822,584.95**
资产总计	**59,964,472.23**	**62,837,613.85**	**61,952,622.15**	**64,488,757.13**
短期借款	175,264.58	176,315.20	20,034.83	216,596.33
应付票据	4,929.51	-	834.99	-
应付账款	3,639,887.18	5,902,432.65	5,085,305.71	5,403,675.19
预收款项	18,522.55	18,532.81	15,906.92	17,492.66
合同负债	7,507,600.36	8,032,931.40	8,030,205.35	8,029,153.55
应付职工薪酬	4,104.77	1,929.57	1,636.39	2,409.83
应交税费	598,143.47	807,149.76	1,345,667.65	1,270,900.45
其他应付款	11,487,045.48	11,895,946.83	11,612,190.00	16,152,988.78
一年内到期的非流动负债	2,079,722.47	2,413,138.52	2,173,313.92	3,246,470.62
其他流动负债	637,115.33	896,573.11	748,352.70	852,862.02
流动负债合计	**26,152,335.70**	30,144,949.86	**29,033,448.45**	**35,192,549.45**
长期借款	4,142,786.23	3,990,533.21	5,313,055.21	5,989,920.92
应付债券	3,336,740.79	3,597,761.10	4,647,342.67	3,038,387.00
租赁负债	72,062.01	72,791.48	75,592.72	3,660.01
长期应付款	198,448.24	231,624.55	390,165.26	46,735.52
递延收益	1,068.45	-	-	-
递延所得税负债	1,352,527.88	1,298,025.79	1,162,359.99	1,127,070.52
非流动负债合计	**9,103,633.61**	**9,190,736.12**	**11,588,515.85**	**10,205,773.97**
负债合计	**35,255,969.31**	**39,335,685.98**	**40,621,964.30**	**45,398,323.42**
实收资本	2,000,000.00	2,000,000.00	2,000,000.00	2,000,000.00
资本公积	76,124.66	60,030.02	60,030.02	59,859.65

项目	2024 年 9 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
其他综合收益	1,371,754.21	1,376,748.47	1,373,552.04	1,363,125.50
盈余公积	577,481.04	577,481.04	540,801.00	490,044.00
未分配利润	18,928,948.88	17,949,624.11	16,090,056.94	14,200,474.67
归属于母公司所有者权益合计	22,954,308.79	21,963,883.64	20,064,439.99	18,113,503.82
少数股东权益	1,754,194.13	1,538,044.22	1,266,217.86	976,929.89
所有者权益合计	**24,708,502.92**	**23,501,927.86**	**21,330,657.85**	**19,090,433.71**
负债和所有者权益总计	**59,964,472.23**	**62,837,613.85**	**61,952,622.15**	**64,488,757.13**

图表 6-2：近三年及一期发行人合并利润表

单位：万元

项目	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
一、营业总收入	**8,422,332.33**	**14,150,366.69**	**13,947,915.68**	**17,114,024.71**
其中：营业收入	8,422,332.33	14,150,366.69	13,947,915.68	17,114,024.71
二、营业总成本	**6,950,267.98**	**11,984,883.37**	**11,451,590.57**	**14,158,115.29**
其中：营业成本	6,521,156.11	11,243,879.42	10,834,920.14	13,163,778.63
税金及附加	153,410.25	312,372.75	173,645.84	599,034.05
销售费用	205,446.76	291,420.23	255,567.74	228,938.27
管理费用	82,546.56	118,376.16	123,436.66	141,112.83
财务费用	-15,023.82	14,599.20	59,983.43	22,317.72
研发费用	2,732.12	4,235.60	4,036.75	2,933.81
加：公允价值变动收益	-9,074.74	342,947.73	111,039.14	368,827.73
投资收益	44,419.72	70,170.75	177,808.26	195,679.97
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	2,525.19	9,485.16	89,660.49	112,402.43
资产处置收益	5,290.00	1,219.37	17.17	211.83
资产减值损失	-38,281.09	0.00	-96,326.80	-
信用减值损失	0.00	-322.75	-48,525.74	-
其他收益	2,746.42	5,199.39	17,987.09	8,376.33
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	**1,477,164.66**	**2,584,697.82**	**2,658,324.24**	**3,529,005.27**

项目	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
加：营业外收入	8,240.00	12,343.38	17,865.95	5,964.15
减：营业外支出	1,667.84	6,626.93	1,593.47	1,077.09
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	**1,483,736.81**	**2,590,414.27**	**2,674,596.72**	**3,533,892.33**
减：所得税费用	388,735.45	613,866.27	631,856.27	885,988.74
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	**1,095,001.36**	**1,976,548.00**	**2,042,740.45**	**2,647,903.59**
归属于母公司股东的净利润	979,324.77	1,894,861.96	1,940,339.26	2,412,897.47
少数股东损益	115,676.59	81,686.03	102,401.19	235,006.12
六、其他综合收益的税后净额	**-6,459.94**	**3,196.43**	**10,426.54**	**52,758.28**
七、综合收益总额	**1,088,541.42**	**1,979,744.43**	**2,053,166.99**	**2,700,661.87**
归属于母公司股东的综合收益总额	974,330.50	1,898,058.39	1,950,765.80	2,387,641.99
归属于少数股东的综合收益总额	114,210.92	81,686.03	102,401.19	313,019.89

图表 6-3：近三年及一期发行人合并现金流量表

单位：万元

项目	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
销售商品、提供劳务收到的现金	8,365,923.69	15,709,977.10	15,354,180.28	18,429,297.04
收到的税费返还	71,265.31	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	14,203,172.34	57,701,825.80	26,013,913.08	52,842,278.42
经营活动现金流入小计	22,640,361.34	73,411,802.90	41,368,093.36	71,271,575.46
购买商品、接受劳务支付的现金	8,595,564.15	9,212,935.18	12,398,651.41	11,911,701.55
支付给职工以及为职工支付的现金	180,486.41	264,434.10	247,276.23	290,987.70
支付的各项税费	1,222,950.48	1,864,116.70	1,753,183.16	1,944,979.69
支付其他与经营活动有关的现金	13,993,247.30	57,598,831.21	29,034,296.32	54,193,192.44
经营活动现金流出小计	23,992,248.35	68,940,317.18	43,433,407.12	68,340,861.37
经营活动产生的现金流量净额	**-1,351,887.01**	**4,471,485.72**	**-2,065,313.76**	**2,930,714.09**
收回投资收到的现金	77,768.02	14,277.32	7,675.00	5,226.81
取得投资收益收到的现金	43,118.20	111,283.19	84,882.61	113,349.94
处置固定资产、无形资产和其他长期资	2.23	12.05	52.63	14.66

项目	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
产收回的现金净额				
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	11,902.09	-
收到其他与投资活动有关的现金	493,758.49	1,045,292.48	2,253,837.02	697,207.03
投资活动现金流入小计	614,646.94	1,170,865.04	2,358,349.35	815,798.44
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	53,867.94	1,056,674.69	174,643.14	380,689.93
投资支付的现金	840.00	48,571.57	341,728.74	9,513.25
支付其他与投资活动有关的现金	622,000.00	1,610,620.61	1,846,945.96	2,527,420.79
投资活动现金流出小计	676,707.94	2,715,866.87	2,363,317.84	2,917,623.97
投资活动产生的现金流量净额	**-62,061.00**	**-1,545,001.83**	**-4,968.49**	**-2,101,825.53**
吸收投资收到的现金	242,003.31	383,498.17	162,059.31	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	242,003.31	383,498.17	162,059.31	-
取得借款收到的现金	2,537,437.48	4,638,208.38	3,854,769.17	5,338,058.72
发行债券收到的现金	600,000.00	600,000.00	2,350,000.00	2,192,962.98
收到其他与筹资活动有关的现金	450,399.80	69,286.58	993,371.60	497,400.00
筹资活动现金流入小计	3,829,840.60	5,690,993.13	7,360,200.09	8,028,421.70
偿还债务支付的现金	3,483,967.13	7,295,742.71	6,097,711.87	5,748,353.67
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	259,205.16	505,271.16	541,921.85	574,046.24
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	24,497.18	63,598.06	38,990.00	5,745.50
支付其他与筹资活动有关的现金	643,463.93	475,789.78	344,376.99	590,275.26
筹资活动现金流出小计	4,386,636.22	8,276,803.65	6,984,010.70	6,912,675.16
筹资活动产生的现金流量净额	**-556,795.63**	**-2,585,810.52**	**376,189.38**	**1,115,746.54**
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
现金及现金等价物净增加额	-1,970,743.64	340,673.38	-1,694,092.87	1,944,635.09
加：期初现金及现金等价物余额	8,083,532.96	7,742,859.58	9,436,952.45	7,492,317.36
期末现金及现金等价物余额	**6,112,789.32**	**8,083,532.96**	**7,742,859.58**	**9,436,952.45**

（二）发行人近三年及一期母公司报表

图表 6-4：近三年及一期末发行人母公司资产负债表

单位：万元

项目	2024 年 9 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
货币资金	2,881,398.93	3,873,366.59	3,597,357.71	4,687,931.70
应收账款	1,415.78	4.15	303.15	84.72
预付款项	436.80	1,185.01	1,159.25	172.55
其他应收款	16,888,967.60	17,729,615.01	19,152,466.17	17,890,302.63
存货	34.94	34.94	34.94	34.94
一年内到期的非流动资产	79,870.55	233,353.81	341,060.82	2,561,592.17
其他流动资产	0.00	34.03	-	13,989.39
流动资产合计	**19,852,124.60**	**21,837,593.55**	**23,092,382.05**	**25,154,108.10**
债权投资	3,208,000.00	0.00	2,631,000.00	1,810,000.00
可供出售金融资产	-	-	-	-
长期应收款	274,930.19	376,577.61	1,955,558.43	3,401,768.07
长期股权投资	3,103,660.50	2,682,001.86	1,701,147.14	1,145,209.95
其他权益工具投资	2,502.00	2,502.00	2,502.00	-
投资性房地产	148,548.53	220,000.00	146,300.00	88,500.00
固定资产	69,918.26	320.68	467.89	2,568.85
在建工程	0.00	33.03	87.51	36.90
使用权资产	98.79	187.70	306.25	935.68
无形资产	1,286.81	1,611.02	1,939.95	3,457.30
开发支出	2.10	253.51	1,005.67	815.70
递延所得税资产	30,875.00	17,481.97	18,802.78	28,185.56
其他非流动资产	4,856.75	5,843.66	6,281.93	5,562.74
非流动资产合计	**6,844,678.93**	**3,306,813.04**	**6,465,399.54**	**6,487,040.75**
资产总计	**26,696,803.53**	**25,144,406.59**	**29,557,781.59**	**31,641,148.84**
短期借款	0.00	0.00	-	-
应付账款	20,021.94	28,611.02	4,819.04	2,753.90
预收款项	0.00	-	-	-
合同负债	0.00	-	-	-
应付职工薪酬	749.70	0.00	0.86	1.20

项目	2024 年 9 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
应交税费	7,141.60	1,587.27	18,708.78	20,236.86
其他应付款	11,105,396.45	9,112,275.70	13,052,684.25	15,353,188.29
一年内到期的非流动负债	2,017,711.33	2,254,944.31	1,687,020.60	1,898,451.08
其他流动负债	0.00	151,742.00	-	-
流动负债合计	**13,151,021.02**	**11,549,160.30**	**14,763,233.52**	**17,274,631.32**
长期借款	2,364,394.86	2,165,605.00	3,212,193.89	4,946,240.92
应付债券	3,210,000.00	3,470,000.00	3,990,000.00	2,380,000.00
租赁负债	0.00	73.58	195.61	708.14
长期应付款	52,667.69	52,667.69	58,195.96	-
递延收益	68.45	-	-	-
递延所得税负债	17,949.04	17,855.94	11,718.96	24,885.06
非流动负债合计	**5,645,080.04**	**5,706,202.22**	**7,272,304.42**	**7,351,834.12**
负债合计	**18,796,101.06**	**17,255,362.52**	**22,035,537.94**	**24,626,465.44**
实收资本	2,000,000.00	2,000,000.00	2,000,000.00	2,000,000.00
资本公积	66,699.97	66,699.97	66,699.97	66,699.97
其他综合收益	34,226.99	34,226.99	34,226.99	34,226.99
盈余公积	577,481.04	577,481.04	540,801.00	490,044.00
未分配利润	5,222,294.47	5,210,636.07	4,880,515.69	4,423,712.44
所有者权益合计	**7,900,702.47**	**7,889,044.07**	**7,522,243.65**	**7,014,683.40**
负债和所有者权益总计	**26,696,803.53**	**25,144,406.59**	**29,557,781.59**	**31,641,148.84**

图表 6-5：近三年及一期发行人母公司利润表

单位：万元

项目	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
营业总收入	**6,019.08**	**11,185.41**	**6,483.92**	**11,090.82**
营业收入	6,019.08	11,185.41	6483.92	11,090.82
营业总成本	207,974.04	243,849.37	339449.27	325,783.17
减：营业成本	675.43	608.08	535.14	56.6
营业税金及附加	724.91	2,809.81	2,760.82	2,066.12

项目	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
销售费用	251.73	631.84	690.45	166.93
管理费用	34,835.95	47,511.26	33,891.14	38,822.37
研发费用	0.00	0.00	-	-
财务费用	171,486.02	192,288.38	301,571.72	284,671.14
其他收益	197.61	104.74	132.49	154.28
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	372.37	24,360.25	37,872.02	9,003.80
投资收益（损失以“-”号填列）	200,909.31	585,047.19	811,927.10	879,829.40
资产减值损失（损失以“-”号填列）	0.00	0.00	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	0.00	1,198.32	6.08	
营业利润（亏损以“-”号填列）	**-475.68**	**378,046.53**	**516,972.35**	**574,295.13**
加：营业外收入	-1,163.93	10.05	0.50	19.11
减：营业外支出	1.92	0.00	0.20	50.00
利润总额（亏损总额以“-”号填列）	**-1,641.53**	**378,056.58**	**516,972.65**	**574,264.24**
减：所得税费用	-13,299.93	11,257.75	9,412.41	6,769.84
净利润（净亏损以“-”号填列）	**11,658.40**	**366,798.83**	**507,560.24**	**567,494.40**
综合收益总额	**11,658.40**	**366,798.83**	**507,560.24**	**601,721.39**

图表 6-6：近三年及一期发行人母公司现金流量表

单位：万元

项目	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
销售商品、提供劳务收到的现金	7,085.39	16,269.01	7,537.34	307.24
收到的税收返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	28,240,843.05	55,956,950.40	41,719,840.11	69,303,465.67
经营活动现金流入小计	28,247,928.43	55,973,219.41	41,727,377.45	69,303,772.91
购买商品、接受劳务支付的现金	4,433.41	5,293.24	21,700.71	43,388.44
支付给职工以及为职工支付的现金	31,751.97	41,535.32	33,287.16	31,982.25
支付的各项税费	6,272.90	37,113.78	23,339.84	21,306.72
支付其他与经营活动有关的现金	25,453,808.42	58,267,542.58	45,124,166.79	68,778,789.50
经营活动现金流出小计	25,496,266.70	58,351,484.91	45,202,494.50	68,875,466.92

项目	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
经营活动产生的现金流量净额	**2,751,661.74**	**-2,378,265.51**	**-3,475,117.04**	**428,306.00**
收回投资收到的现金	0.00	94,737.32	6,275.00	93,220.00
取得投资收益收到的现金	213,816.95	625,229.27	671,401.71	709,020.47
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.00	0.00	2,173.17	1.31
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	0.00	0.00	11,902.09	-
收到其他与投资活动有关的现金	1,300,875.09	8,413,109.86	7,493,777.18	4,796,916.29
投资活动现金流入小计	1,514,692.04	9,133,076.46	8,185,529.15	5,599,158.06
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	8,798.24	29,413.89	1,009.63	391.94
投资支付的现金	329,122.00	1,096,365.00	512,302.00	62,500.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	0.00	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	4,449,000.00	4,084,312.31	4,574,021.01	6,393,628.93
投资活动现金流出小计	4,786,920.24	5,210,091.21	5,087,332.64	6,456,520.87
投资活动产生的现金流量净额	**-3,272,228.19**	**3,922,985.25**	**3,098,196.50**	**-857,362.81**
吸收投资收到的现金	0.00	-	-	-
取得借款收到的现金	1,058,380.00	1,876,200.00	1,333,500.00	4,011,354.56
收到其他与筹资活动有关的现金	449,985.23	-	-	-
发行债券收到的现金	600,000.00	600,000.00	2,350,000.00	2,192,962.98
筹资活动现金流入小计	2,108,365.23	2,476,200.00	3,683,500.00	6,204,317.54
偿还债务支付的现金	1,971,170.71	3,474,919.65	4,045,236.18	3,762,747.39
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	163,519.27	276,922.83	342,000.78	340,269.73
支付其他与筹资活动有关的现金	450,492.51	0.00	9,916.49	12,933.95
筹资活动现金流出小计	2,585,182.49	3,751,842.48	4,397,153.45	4,115,951.07
筹资活动产生的现金流量净额	**-476,817.26**	**-1,275,642.48**	**-713,653.45**	**2,088,366.47**
现金及现金等价物净增加额	-997,383.71	269,077.27	-1,090,573.99	1,659,309.66
加：期初现金及现金等价物余额	3,866,434.98	3,597,357.71	4,687,931.70	3,028,622.04
期末现金及现金等价物余额	**2,869,051.26**	**3,866,434.98**	**3,597,357.71**	**4,687,931.70**

三、发行人财务分析

（一）资产情况分析

图表 6-7：近三年及一期末发行人资产构成情况表

单位：万元

资产	2024-9-30		2023-12-31		2022-12-31		2021-12-31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动资产	45,806,134.02	76.39%	48,726,799.18	77.54%	49,868,820.17	80.50%	51,666,172.17	80.12%
非流动资产	14,158,338.20	23.61%	14,110,814.66	22.46%	12,083,801.98	19.50%	12,822,584.95	19.88%
资产总计	**59,964,472.23**	**100.00%**	**62,837,613.85**	**100.00%**	**61,952,622.15**	**100.00%**	**64,488,757.13**	**100.00%**

报告期内公司资产规模总体保持平稳。截至2021年末、2022年末、2023年末及2024年9月末，公司的总资产分别为6,448.88亿元、6,195.26亿元、6,283.76亿元和5,996.45亿元，2022年末、2023年末及2024年9月末分别较各期期初增加-253.62亿元、88.50亿元和-287.31亿元，增幅分别为-3.93%、1.43%和-4.57%，2022年末下降主要系货币资金、其他应收款、长期应收款合计减少量较存货增加量更多所致。2024年9月末下降主要系货币资金、其他应收款、存货、长期应收款、长期股权投资减少所致。

报告期内公司资产结构以流动资产为主，2021年末、2022年末、2023年末及2024年9月末，流动资产占总资产的比重分别为80.12%、80.50%、77.54%和76.39%。

1、流动资产分析

报告期内公司的流动资产主要为存货、货币资金及其他应收款。2021年末、2022年末、2023年末及2024年9月末，上述三项资产占流动资产比例合计分别为93.69%、94.22%、94.45%和93.98%。

图表 6-8：近三年及一期末发行人流动资产构成情况表

单位：万元

项目	2024-9-30		2023-12-31		2022-12-31		2021-12-31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
货币资金	6,132,884.47	13.39%	8,094,142.85	16.61%	7,747,907.37	15.54%	9,453,007.30	18.30%
应收票据	1,038.80	0.00%	-	-	-	-	-	-
应收账款	435,306.74	0.95%	506,744.92	1.04%	701,084.55	1.41%	623,817.48	1.21%

项目	2024-9-30		2023-12-31		2022-12-31		2021-12-31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
预付款项	71,815.21	0.16%	69,669.96	0.14%	87,906.74	0.18%	97,508.28	0.19%
其他应收款	6,959,201.56	15.19%	7,137,937.49	14.65%	8,560,287.90	17.17%	9,691,727.39	18.76%
存货	29,955,659.52	65.40%	30,788,244.84	63.19%	30,677,581.12	61.52%	29,262,965.42	56.64%
合同资产	0.00	0.00%	1,887.30	0.00%	60,334.71	0.12%	159,229.83	0.31%
一年内到期的非流动资产	126,364.01	0.28%	235,567.04	0.48%	279,749.10	0.56%	611,994.20	1.18%
其他流动资产	2,123,863.71	4.64%	1,892,604.79	3.88%	1,753,968.68	3.52%	1,765,922.27	3.42%
流动资产合计	**45,806,134.02**	**100.00%**	**48,726,799.18**	**100.00%**	**49,868,820.17**	**100.00%**	**51,666,172.17**	**100.00%**

（1）货币资金

截至近三年及一期末，公司的货币资金分别为 945.30 亿元、774.79 亿元、809.41 亿元和 613.29 亿元，在流动资产中的占比分别为 18.30%、15.54%、16.61%和 13.39%，货币资金是流动资产的主要构成部分之一。截至 2023 年末，发行人受限的货币资金账面价值为 3,678.28 万元，系保证金。

2022 年末，发行人货币资金较 2021 年末减少 18.04%。2023 年末，发行人货币资金较 2022 年末增加 4.47%。2024 年 9 月末，发行人货币资金较 2023 年末减少 24.23%，主要系支付土地价、建安成本及其他税费所致。

近三年及一期末，发行人的货币资金余额如下表所示：

图表 6-9：近三年及一期末发行人货币资金构成情况表

单位：万元

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

注：截至 2023 年末，发行人受限的货币资金账面价值为 3,678.28 万元，系保证金，占货币资金比例位于行业较低水平。

（2）应收账款

截至近三年及一期末，发行人应收账款金额分别为 623,817.48 万元、701,084.55 万元、506,744.92 万元和 435,306.74 万元，在流动资产中的占比分别为 1.21%、1.41%、1.04%和 0.95%。应收账款在流动资产中的占比较低。

公司应收账款主要为应收预售房款，最近三年呈波动增长的趋势，主要是因为公司加强对预售项目的资金管理，资金回笼速度加快。截至 2022 年末，发行人应收账款较 2021 年末增加 12.39%，主要是由于发行人结利项目增加部分按揭款项暂未放款导致。截至 2023 年末，发行人应收账款较 2022 年末减少 27.72%，主要因公司加强资金管理，资金回笼速度加快。截至 2024 年 9 月末，发行人应收账款较 2023 年末减少 14.10%。

截至最近三年及一期末，公司应收账款的账龄情况如下：

图表 6-10：近三年及一期末发行人应收账款账龄情况表

单位：万元

账龄	2024-9-30			2023-12-31			2022-12-31			2021-12-31		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例		金额	比例		金额	比例		金额	比例	
1 年以内	378,223.11	86.89%	-	457,424.48	90.27%	-	649,479.14	92.64%	-	566,452.38	90.80%	-
1 至 2 年	38,948.81	8.95%	-	44,933.82	8.87%	-	30,247.43	4.31%	-	50,917.51	8.16%	-
2 至 3 年	16,695.98	3.84%	-	4,386.62	0.87%	-	14,911.95	2.13%	-	6,447.58	1.03%	-
3 年以上	1,438.84	0.33%	-	0.00	0.00%	-	6,446.03	0.92%	-	-	-	-
合计	**435,306.74**	**100.00%**	-	**506,744.92**	**100.00%**	-	**701,084.55**	**100.00%**	-	**623,817.48**	**100.00%**	-

报告期内各期末，本公司应收账款账龄以 1 年以内的为主。截至 2024 年 9 月末，1 年以内的应收账款余额占全部应收账款余额的 86.89%。

（3）其他应收款

截至近三年及一期末，发行人其他应收款项金额分别为 9,691,727.39 万元、8,560,287.90 万元、7,137,937.49 万元和 6,959,201.56 万元，占流动资产的比例分别为 18.76%、17.17%、14.65%和 15.19%。公司关联方往来款主要是公司根据资金统筹管理和调配原则，经内部审议后为同属同一控制人的关联项目公司代为支付的土地款或工程款等款项。2022 年末，发行人其他应收款比 2021 年末减少 1,131,439.49 万元，降幅为 11.67%，主要是企业 2022 年整体市场业务增长有所放缓所致。2023 年末，发行人其他应收款比 2022 年末减少 1,422,350.42 万元，降幅为 16.62%，主要是企业 2023 年整体市场业务增长有所放缓所致。其中截至

2023 年末其他应收账款账龄在一年以内的比例为 97.46%。2024 年 9 月末，发行人其他应收款较 2023 年末减少 178,735.93 万元，降幅 2.50%。

截至近三年及一期末，其他应收款（不含应收股利及应收利息）按账龄列示如下：

图表 6-11：近三年及一期末发行人其他应收款按账龄情况表

单位：万元、%

账龄	2024-9-30			2023-12-31			2022-12-31			2021-12-31		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例		金额	比例		金额	比例		金额	比例	
1 年以内	6,942,351.25	99.12%	0.00	7,000,116.79	97.46%	0.00	7,818,456.51	90.86%	-	6,280,906.43	64.83%	-
1 至 2 年	13,578.01	0.19%	0.00	18,076.50	0.25%	0.00	321,397.86	3.74%	-	2,231,621.56	23.03%	-
2 至 3 年	2,562.35	0.04%	0.00	17,361.33	0.24%	0.00	211,704.09	2.46%	36,477.56	755,019.52	7.79%	-
3 年以上	45,388.72	0.65%	48,438.49	147,061.64	2.05%	48,438.49	253,408.19	2.94%	11,960.93	420,420.16	4.34%	-
合计	7,003,880.33	100.00%	48,438.49	7,182,616.25	100.00%	48,438.49	8,604,966.66	100.00%	48,438.49	9,687,967.67	100.00%	-

注：此处不含应收股利

截至近三年及一期末，按业务内容类别披露如下：

图表 6-12：近三年及一期末发行人其他应收款按类别情况表

单位：万元

业务内容	2024-9-30	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31
关联方往来款	6,638,860.68	6,818,940.53	8,230,850.21	9,007,527.48
保证金、押金、备用金等	81,619.07	70,396.75	35,052.23	500,741.53
外部往来款	191,363.30	201,938.63	246,180.57	154,098.82
维修金	9,392.23	17,284.44	8,428.55	4,021.01
代垫款项	32,462.78	23,589.05	36,003.99	21,567.34
其他	1,743.78	2,028.37	12.62	11.49
合计	**6,955,441.84**	**7,134,177.76**	**8,556,528.17**	**9,687,967.67**

发行人其他应收款包括“关联方往来款”、“保证金、押金、备用金”、“外部往来款”、“维修金”、“代垫款项”、“其他”等六类，其中以关联方往来款为主。发行人采用集团化运营模式，实行总部集中资金管理权和融资权的机制，对境内各地项目公司的资金进行集中统筹管理和调配。公司关联方往来款的形成主要是发行人根据资金统筹管理和调配原则，经内部审议后为同属同一控制人的关联项目公司代为支付的土地款或工程款。截至近三年及一期末，公司计入其他应收款的关联方往来款分别为 9,007,527.48 万元、8,230,850.21 万元、6,818,940.53 万元和 6,638,860.68 万元，主要是由于整体市场业务增长有所放缓所致。

此外，将与同一控制下其他子公司往来的其他应收款划分为非经营性其他应收款，该部分非经营其他应收款主要是由发行人根据资金统筹管理和调配原则，经内部审议后为同属同一控制人的关联项目公司代为支付的土地款或工程款而形成；除此以外的其他应收款类别均划分为经营性，截至 2021-2024 年 9 月末，发行人的其他应收款构成如下：

图表 6-13：近三年及一期末发行人其他应收款构成情况表

单位：万元

项目	2024 年 9 月 30 日		2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
经营性	6,551,887	94.20%	6,193,544	86.82%	325,678	3.81%	676,680	7.02%
非经营性	403,555	5.80%	940,634	13.18%	8,230,850	96.19%	9,011,287	92.98%
合计	6,955,442	100.00%	7,134,178	100.00%	8,556,528	100.00%	9,687,967	100.00%

图表 6-14：2023 年末其他应收款前五大对手方情况

单位：万元、%

交易对手名称	是否关联方	款项性质	账面余额	比例
南京海润房地产开发有限公司	是	往来款	897,058.05	12.57%
中國海外興業有限公司	是	往来款	559,791.41	7.84%
中海地产集团有限责任公司	是	往来款	522,599.34	7.32%
珠海市海悦房地产开发有限公司	是	往来款	501,933.56	7.03%
济南中海华山商业地产有限公司	是	往来款	367,843.41	5.15%

交易对手名称	是否关联方	款项性质	账面余额	比例
合计	-	-	2,849,225.77	39.92%

应收少数股东、合作方、联营公司、关联方及股东款项详见本募集说明书“第六章发行人主要财务状况”之“五、关联交易情况”。

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

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

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

本期债券存续期间非经营性往来占款或资金拆借事项计划：

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

（4）存货

2021-2023 年末及 2024 年 9 月末，发行人存货的构成情况如下：

图表 6-15：近三年及一期末发行人存货构成情况表

单位：万元

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

截至近三年及一期末，发行人存货金额分别为 29,262,965.42 万元、30,677,581.12 万元、30,788,244.84 万元和 29,955,659.52 万元，在流动资产中所占比重分别为 56.64%、61.52%、63.19%和 65.40%，是流动资产的主要构成部分。公司的存货主要为开发房地产项目所产生的开发成本和开发产品。

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

图表 6-16：2023 年末发行人存货开发成本结构

单位：万元

项目名称	余额
上海徐汇龙华项目 4、5 号地	1,657,800.00
北京富华里项目	1,120,507.22
深圳超级总部基地项目	974,386.50
广州海珠区上涌地块项目	961,649.29
广州广钢 234 项目	730,924.55
北京湖光玖里项目	675,411.95
厦门中海 2023P08 地块项目	657,044.84
北京北辛安棚户区改造项目	560,287.01
佛山中海汇德里公馆项目	554,880.68
北京大红门项目	554,647.57
成都中海新川华府项目	539,363.94
武汉建桥项目	513,299.74
厦门学仕里项目	504,975.28
北京汇智里项目	427,992.70
厦门中海花湾项目	410,502.70

长沙观江佳园项目	399,398.08
深圳中海闻华里项目	373,753.36
深圳时光境花园项目	373,264.46
宁波富华里项目	338,512.05
广州白云区设计之都地块项目	320,897.81
北京老古城 626 项目	314,766.86
沈阳中海广场项目三期	304,019.41
南京江湾境项目	301,322.54
北京学府里（713 地块）项目	298,990.97
太原中海国际社区项目	267,027.35
深圳珑悦理家园项目	266,601.24
北京郭公庄项目	514,708.80
郑州中海云著湖居项目	254,515.42
南京观山樾项目	251,094.54
上海徐汇龙华项目 1、2 号地	237,391.00
深圳学仕里项目	235,146.24
苏州竹园路项目	228,771.86
沈阳中海天钻项目	208,305.09
南昌左岸澜庭项目	210,644.74
广州中海学仕里项目	209,527.66
宁波兴樾府项目	184,095.81
太原丽华北项目	181,823.23
石家庄河北科技大学地块项目	181,549.87
太原综改区杨庄项目	173,710.66
天津中医药大学项目	171,814.33
济南华山珑城项目	171,470.99
北京辛庄项目	169,001.97
杭州潮展云起项目	168,665.55
杭州萧山区市北 37 地块项目	162,899.88
福州中海紫御花园项目	161,590.84
宁波高塘三村项目	149,390.19
吉林长春尚学府四期项目	120,957.82
宁波海曙鄞奉项目	116,602.03
长沙中海湘水锦府项目	115,028.66
北京中海寰宇天下五期项目	113,000.00
天津金江里项目	103,406.48
沈阳云麓里项目	99,019.53
苏州珠江路项目	95,385.90
成都中海湖光玖里项目	93,983.60
青岛太行园林项目	93,624.24
北京古城 G 地块一级开发项目	93,455.02
沈阳汇德理项目	91,092.64
北京中心区一级开发项目	88,617.76

北京劳动路项目	88,416.93
肇庆中海新城 1 号公馆二期项目	80,543.05
青岛半山雲境项目	80,494.40
长春同心湖项目 A 地块	79,422.09
福州晋安湖叁号院项目	79,081.77
北京信息园项目	68,919.98
南京和山项目	64,804.60
武汉武昌区中北路地块项目	60,000.00
成都中海天府里项目	58,973.41
宁波中海玖樾项目	56,688.70
大连中海广贤叁號院项目	49,014.08
长沙湖润家园项目	45,683.90
北京菜茵花园一级开发项目	39,396.00
西安中海开元壹号项目	37,126.39
成都秦皇寺项目	30,560.91
天津多伦道项目	28,252.62
天津工业用呢项目	25,660.00
北京中海寰宇天下四期项目	20,221.57
长春同心湖项目 B 地块	23,269.44
吉林长春橡树园项目	22,832.04
南昌中海朝阳府项目	21,853.39
沈阳源境项目	20,197.79
重庆渝中云锦项目	18,077.38
南昌中海云麓里项目	11,819.59
上海戈雅园项目	11,392.22
南京观文澜项目	9,747.65
沈阳高深南地块	7,849.30
南京观江樾项目	7,700.68
厦门环东时代项目	4,150.13
上海红旗村项目	1,349.79
北京中海学仕里项目	848.89
新疆乌鲁木齐市中海雲鼎大观项目	295.72
其他项目	5,785.74

图表 6-17：2023 年末发行人存货开发产品结构

单位：万元

项目名称	余额
佛山中海丽悦尚宸院项目	393,863.68
沈阳领馆项目	352,914.67
吉林长春中海盛世城项目	283,977.57
南京观江樾项目	244,290.12
昆明汇德里花园项目	229,407.82

深圳中海寰宇珑宸项目	226,020.74
沈阳汇德理项目	209,565.54
长春尚学府三期项目	208,349.48
广州海珠江泰路地块项目	201,578.45
成都中海天府里项目	188,042.35
北京公司稻田项目	177,874.09
济南华山珑城项目	173,656.28
南京观文澜项目	170,006.38
昆明中海寰宇天下项目	155,594.80
北京兴叁号院项目	152,977.98
深圳中海寰宇时代项目	150,627.21
郑州中海云著湖居项目	148,850.89
昆明云麓九里项目	146,589.49
北京中海寰宇天下四期项目	140,894.40
石家庄中海汇德里项目	137,894.24
广州熙园项目	137,660.86
天津左岸源境项目	137,414.87
宁波新芝源境府项目	130,607.09
厦门九号公馆项目	129,794.38
北京首钢园四期项目	128,607.14
重庆渝中云锦项目	126,008.40
青岛半山雲境项目	118,189.15
武汉中海二七滨江商业项目	111,547.07
广州中海荔府项目	111,155.53
广州海珠石岗路地块项目	104,007.29
肇庆中海新城 1 号公馆一期项目	100,280.00
大连中海广贤叁號院项目	97,789.70
佛山中海珑湾半岛花园项目	96,590.97
福州晋安湖叁号院项目	95,065.07
太原中海国际社区项目	93,833.69
北京中海学仕里项目	91,530.75
太原丽华北项目	91,517.04
济南东沙项目	91,148.97
杭州御道路一号地块项目项目	91,015.01
北京造甲村项目	89,303.14
厦门环东时代项目	85,647.82
东莞中海松湖华庭项目	85,358.36
东莞源美华庭项目	84,918.72
北京首钢园二期项目	83,831.83
成都秦皇寺项目	80,808.02
大连中海云川源境项目	76,587.24
无锡中海阅澄江项目	71,246.55
杭州河映云集项目	70,016.60

南京和山项目	66,841.61
长沙湖润家园项目	64,401.18
长春同心湖项目 A 地块	62,979.10
青岛中海红著项目	60,509.81
武汉中海光谷东麓项目	60,373.26
大连中海万锦公馆项目	59,894.82
武汉建桥项目	59,885.19
太原综改区杨庄项目	59,464.68
新疆乌鲁木齐市中海雲鼎大观项目	58,828.32
昆明中海云著项目	57,059.47
广州中海左岸澜庭项目	56,907.51
沈阳云麓里项目	56,119.29
深圳中海观园项目	55,307.70
武汉中海万松九里项目	53,871.75
长沙中海海润佳园项目	52,239.87
沈阳中海天钻项目	20,870.02
福州中海紫御花园项目	50,709.10
南京龙湾 U-live 项目	49,791.60
苏州思安街项目	48,357.93
哈尔滨中海万锦公馆项目	46,049.63
东莞中海春晓东苑项目	45,691.61
苏州冬青路南项目	45,153.03
南京方山印项目	44,098.12
上海戈雅园项目	43,857.97
吉林长春尚学府一期项目	43,421.93
长春中海锦城项目	42,644.09
上海九峯里项目	41,968.61
吉林长春橡树园项目	41,138.09
广州海珠南洲路地块项目	40,796.56
北京汇德里项目	40,650.96
深圳中海万锦熙岸华庭项目	40,601.32
珠海中山世纪荟花园项目	40,281.86
福州中海万锦花园项目	40,201.38
成都中海浣云居项目	37,889.05
佛山中海雍和熙岸公馆项目	36,759.65
嘉兴汇德里项目	36,314.34
福州锦城花园项目	35,239.73
重庆天钻项目	32,908.54
南京左岸澜庭项目	32,694.86
北京瀛海二府、三府项目	30,987.49
福州中海鳳凰熙岸项目	30,268.62
厦门中海花湾项目	30,161.97
吉林长春中海龙玺项目	28,574.51

北京丽春湖墅项目	28,252.68
大连中海阅麓山项目	28,004.63
沈阳望京府项目	27,577.04
苏州车坊项目	27,225.04
南京观山樾项目	27,159.26
广州海珠大干围地块项目	26,704.60
上海红旗村项目	26,552.49
石家庄中海熙岸项目	26,498.82
广州海珠蚝壳洲地块项目	25,763.13
杭州翠揽云境项目	21,935.26
南京云麓公馆项目	21,522.36
重庆悦麓山项目	20,678.90
沈阳中海润山府项目	19,061.47
长春阅麓山项目	15,468.99
福州中海繁华里项目	18,192.48
长沙文锦名园项目	16,657.21
哈尔滨中海观澜庭项目	16,500.55
郑州中海云鼎湖居项目	16,073.02
南京镇江润江府项目	15,472.48
长春青岗路项目	15,217.33
嘉兴明德里项目	14,717.08
北京京叁号院项目	14,672.89
南昌左岸澜庭项目	14,645.74
南昌中海锦宸府项目	14,539.19
郑州中海意园项目	13,740.89
北京中海云筑项目	13,443.54
西安中海开元壹号项目	13,184.20
宁波境上源境项目	12,591.14
西安中海临潼花园 B 项目	12,508.94
重庆九龙天颂项目	11,998.81
大连中海牧云山项目	11,924.24
成都中海麓湖公馆项目	11,796.20
深圳中海汇德理花园项目	11,681.76
沈阳中海半山华府项目	11,396.86
南京狮子坝项目	11,257.37
武汉中海尚璟项目	11,137.26
福州中海左岸花园项目	10,864.17
南京南山印项目	10,658.43
深圳中海鹿丹名苑项目	10,579.91
南昌中海云麓里项目	9,762.51
长沙中海珑庭项目	9,105.29
福州中海寰宇天下项目	8,992.96
杭州翠苑项目	8,846.45

厦门中海左岸澜庭项目	8,566.59
广州中海学仕里项目	8,507.52
沈阳中海城项目	7,845.65
长沙中海梅溪湖壹号项目	8,413.73
长沙中海湘水锦府项目	8,357.97
宁波逸江源境项目	7,438.95
厦门中海杏林鹭湾项目	7,369.39
长春寰宇天下四期项目	7,339.06
哈尔滨中海时代项目	7,240.33
石家庄中海云锦项目	7,214.81
大连中海东港项目	6,778.07
杭州-云宸项目	6,704.61
佛山中海悦林熙岸花园项目	6,636.54
北京云熙项目	6,588.52
济南二制药地块 A 项目	6,446.80
北京公司金盏项目	5,836.04
佛山金筑公馆项目	5,834.57
武汉中海光谷锦城项目	5,815.61
济南城市居民地块项目	5,724.00
哈尔滨华润中海江城项目	5,690.42
北京京西里项目	5,282.86
东莞中海松山湖花园项目	4,921.46
北京首钢园三期项目	4,889.60
厦门漳州上湾项目	4,888.87
杭州中海望庐项目	4,842.82
哈尔滨中海和院项目	4,841.33
南京棠城公馆项目	4,789.32
南京原山项目	4,264.58
长春景阳公馆项目	3,319.47
北京北辛安棚户区改造项目	20,247.38
郑州中海万锦熙岸项目	2,699.33
大连中海云麓公馆项目	2,589.55
厦门中海厦门东湾项目	2,004.78
烟台中海国际社区项目	1,873.10
青岛中海樘院项目	1,872.99
西安曲江大城 B 地块项目	1,637.86
北京中海望京府项目	844.28
沈阳和平之门 5#地一期项目	731.58
宁波湖心半岛花苑项目	413.44
其他项目	17,633.23

（5）预付款项

从预付款项账龄结构来看，发行人预付款项账龄主要在一年以内，具体情况

如下表所示：

图表 6-18：发行人最近一年及一期末预付款项账龄结构表

账龄	2024 年 9 月末		2023 年末	
	金额（万元）	占比（%）	金额（万元）	占比（%）
1 年以内	67,541.28	94.05	65,494.59	94.01
1 至 2 年	4,016.88	5.59	4,175.37	5.99
2 至 3 年	257.05	0.36	-	-
3 年以上	-	-	-	-
合计	**71,815.21**	**100**	**69,669.96**	**100**

图表 6-19：发行人 2023 年末预付款项金额前三名单位情况

单位：万元

单位名称	与本集团关系	账面金额	占预付款项总额的比例（%）	款项性质
深圳市华壹装饰科技设计工程有限公司	关联供应商	1,538.31	2.21	工程款
鹤山天山金属材料制品有限公司	关联供应商	1,152.44	1.65	货款
中海建筑有限公司	关联供应商	77.35	0.11	工程款
合计		2,768.10	3.97	

（6）一年内到期的非流动资产

截至近三年及一期末，公司一年内到期的非流动资产分别为61.20亿元、27.97亿元、23.56亿元和12.64亿元，在流动资产中的占比分别为1.18%、0.56%、0.48%和0.28%。

2022年末较年初减少了33.41亿元，降幅为-54.29%，原因主要系一年内到期的长期应收款和债权投资减少；2024年9月末较年初减少了10.92亿元，降幅为-46.35%，原因主要系一年内到期的长期应收款和债权投资减少。

2、非流动资产分析

图表 6-20：发行人近三年及一期非流动资产构成情况

单位：万元

项目	2024-9-30		2023-12-31		2022-12-31		2021-12-31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
债权投资	860,000.00	6.07%	680,000.00	4.82%	188,000.00	1.56%	615,000.00	4.80%
可供出售金融资产	-	-	-	-	-	-	-	-

项目	2024-9-30		2023-12-31		2022-12-31		2021-12-31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
其他权益工具投资	3,001.97	0.02%	3,001.97	0.02%	3,001.97	0.02%	499.97	0.00%
长期应收款	261,580.48	1.85%	345,170.75	2.45%	349,271.90	2.89%	1,922,326.83	14.99%
长期股权投资	1,103,568.15	7.79%	1,239,635.31	8.79%	1,229,801.42	10.18%	875,479.02	6.83%
投资性房地产	11,220,931.91	79.25%	11,213,933.77	79.47%	9,687,680.88	80.17%	9,068,480.88	70.72%
固定资产	160,482.08	1.13%	93,394.11	0.66%	97,042.14	0.80%	9,934.30	0.08%
在建工程	0.00	0.00%	33.03	0.00%	87.51	0.00%	36.90	0.00%
使用权资产	63,666.43	0.45%	66,559.45	0.47%	74,215.14	0.61%	19,927.32	0.16%
无形资产	6,875.86	0.05%	7,437.33	0.05%	9,360.84	0.08%	10,741.45	0.08%
开发支出	4,600.52	0.03%	3,885.15	0.03%	2679.53	0.02%	815.79	0.01%
长期待摊费用	13,854.65	0.10%	12,884.53	0.09%	7,510.00	0.06%	3,084.82	0.02%
递延所得税资产	454,719.40	3.21%	438,735.60	3.11%	428,368.72	3.54%	290,294.94	2.26%
其他非流动资产	5,056.75	0.04%	6,143.66	0.04%	6,781.93	0.06%	5,962.74	0.05%
非流动资产合计	**14,158,338.20**	**100.00%**	**14,110,814.66**	**100.00%**	**12,083,801.98**	**100.00%**	**12,822,584.95**	**100.00%**

报告期内公司的非流动资产主要为投资性房地产、长期股权投资、递延所得税资产和债权投资，截至 2021 年末、2022 年末、2023 年末及 2024 年 9 月末，上述资产合计占非流动资产的比重分别为 84.61%、95.45%、96.18%和 96.33%。

（1）债权投资

近三年及一期末，发行人债权投资分别为 615,000.00 万元、188,000.00 万元、680,000.00 万元和 860,000.00 万元。

公司的债权投资为委托贷款。在发行人对资金进行集中统筹管理和调配的集团化运营模式下，发行人对外融资权集中于集团本部，发行人下属子公司以及同属同一控制人的关联子公司原则上不具备自主对外融资的权限，如有资金需求均需向发行人集团本部提出申请，由集团本部统一对外融资，并通过委托贷款安排给项目公司，项目公司将以所开发项目形成的销售回款偿付委托贷款的本息。截至 2021 年末、2022 年末、2023 年末及 2024 年 9 月末，发行人计入债权投资的委托贷款余额分别为 615,000.00 万元、188,000.00 万元、680,000.00 万元和 860,000.00 万元。

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

（2）长期股权投资

近三年及一期末，发行人长期股权投资分别为 875,479.02 万元、1,229,801.42 万元、1,239,635.31 万元和 1,103,568.15 万元。2021-2024 年 9 月末发行人长期股权投资明细如下：

图表 6-21：发行人近三年及一期末长期股权投资明细表

单位：万元

被投资单位	2024 年 9 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
成都锦府中建房地产开发有限公司	3,275.63	3,409.95	3,189.29	3,145.15
桐乡市豪礼企业管理有限公司	-	-	-	1,265.45
深圳市海清置业发展有限公司	40,671.00	38,239.70	36,268.72	35,545.06
西安合汇兴尚置业有限公司	11,557.64	11,535.48	8,329.42	19,249.45
西安嘉润荣成置业有限公司	41,463.89	37,835.52	36,665.56	83,334.39
成都锦城中建地产开发有限公司	2,009.54	2,112.52	2,054.04	1,906.29
漳州市滨北置业有限公司	1,131.33	4,055.76	3,633.19	3,498.10
北京南悦房地产开发有限公司	72,351.74	72,203.54	74,549.60	76,666.71
华润置地（太原）发展有限公司	13,967.70	14,422.45	14,000.61	14,909.50
宁波茶亭置业有限公司	-	-	1,606.12	3,910.47
青岛材茂置业有限公司	9,233.67	8,958.36	9,044.02	8,784.54
青岛德茂置业有限公司	7,431.22	7,431.03	7,430.71	7,432.27
青岛方辰置业有限公司	3,838.87	3,796.85	5,051.76	4,906.88
青岛方川置业有限公司	7,297.41	6,993.30	6,451.91	6,710.80
青岛方辉置业有限公司	4,385.01	4,339.79	5,284.82	5,221.72
青岛方虔置业有限公司	-	-	-	14,014.52
青岛方腾置业有限公司	4,502.32	4,483.76	4,470.15	4,497.52

被投资单位	2024 年 9 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
青岛方跃置业有限公司	11,529.54	12,221.26	12,241.26	12,247.92
青岛茂坚置业有限公司	-	-	918.74	796.58
青岛茂章置业有限公司	10,758.28	10,837.71	10,618.50	10,706.68
青岛松茂置业有限公司	12,452.21	12,048.85	12,014.11	11,831.66
青岛腾茂置业有限公司	18,479.45	17,874.04	18,160.01	17,790.00
中海地产（杭州）有限公司	31,025.31	30,048.33	47,175.15	7,857.70
广州穗海置业有限公司	-	2,689.68	5,807.57	7,337.06
鄂州中建宝来房地产有限公司	5,171.84	5,295.24	5,293.30	6,405.56
云南中海城投房地产开发有限公司	31.68	1,635.67	10,051.65	10,269.30
无锡中海太湖新城置业有限公司	13,540.98	13,524.52	15,119.90	10,762.57
武汉泰运房地产有限公司	14,076.02	14,951.33	15,362.86	15,517.38
长沙禧荣置业有限公司	32,015.19	36,088.30	36,164.10	36,628.18
广州碧森房地产开发有限公司	4,587.64	5,720.36	5,306.38	142.12
北京融筑房地产开发有限公司	12,380.63	12,297.37	12,772.87	13,256.82
北京辉广企业管理有限公司	10,649.90	10,650.33	10,811.10	9,159.36
金茂投资（长沙）有限公司	82,117.51	82,189.37	83,965.17	80,829.68
杭州添智投资有限公司	24,882.14	25,346.47	25,007.05	24,682.49
北京金良兴业房地产开发有限公司	28,879.35	29,607.92	33,361.88	33,347.80
济南泰晖房地产开发有限公司	35,324.49	42,259.47	43,378.39	39,827.36
广州增城区润昱置业有限公司	12,685.77	14,587.60	15,633.10	929.73
北京海盈房地产开发有限公司	28,227.75	28,701.01	28,611.80	28,329.90
中海海嘉（威海）地产有限公司	4,917.71	13,232.56	12,207.55	9,205.14
长春海润融城房地产开发有限公司	2,231.42	2,405.61	2,129.83	2,536.38
深圳国建智慧能源科技有限公司	-	-	627.48	6,020.75
苏州吴江泰海置业有限公司	1,853.87	5,301.28	1,052.13	801.08
厦门市海贸地产有限公司	144,544.46	238,954.18	216,241.71	182,413.27
哈尔滨润置房地产开发有限公司	44,256.56	43,214.73	41,215.29	847.73
天津中海海鑫地产有限公司	25,701.86	35,110.93	61,779.20	-
成都朗鑫置业有限公司	11,713.57	14,101.66	11,565.45	-

被投资单位	2024 年 9 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
北京怡璟置业有限公司	38,549.26	38,796.86	40,455.03	-
厦门悦琴海联建设发展有限公司	77,455.91	78,584.78	81,449.99	-
深圳市招航置业有限公司	92,085.33	92,326.44	92,501.53	-
厦门市毅骏置业有限公司	847.71	1,551.03	2,771.45	-
深圳市润朝房地产有限公司	31,326.12	31,089.40	-	-
苏州招文房地产开发有限公司	11,524.11	11,716.70		
成都景锐置业有限公司	4,627.62	4,856.30		
合计	**1,103,568.15**	**1,239,635.31**	**1,229,801.42**	**875,479.02**

（3）投资性房地产

截至近三年及一期末，公司的投资性房地产账面余额分别为 9,068,480.88 万元、9,687,680.88 万元、11,213,933.77 万元和 11,220,931.91 万元，占非流动资产比重分别为 70.72%、80.17%、79.47%和 79.25%。截至 2022 年末，公司投资性房地产 968.77 亿元，较 2021 年末增加 6.83%。截至 2023 年末，公司投资性房地产 1,121.39 亿元，较 2022 年底增加 15.75%，主要是本年建筑成本增加 121.41 亿元。截至 2024 年 9 月末，公司投资性房地产 1,122.09 亿元，较 2023 年末增加 0.06%。

近三年及一期末，采用公允价值计量模式的投资性房地产变动如下：

图表 6-22：发行人近三年及一期末投资性房地产变动表

单位：万元

项目	2024-9-30	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31
	房屋、建筑物	房屋、建筑物	房屋、建筑物	房屋、建筑物
一、年初余额	11,213,933.77	9,687,680.88	9,068,480.88	7,135,800.00
二、本期变动	-	1,526,252.90	619,200.00	1,932,680.88
加：建筑成本	113,562.65	1,214,059.03	739,703.91	-
外购	-	-	-	1,581,736.96
存货转入/固定资产/在建工程转入	-	-	53,623.71	-
企业合并增加	-	-	-	-
减：处置	26,038.29	30,753.87	290,073.22	17,883.81
其他转出	71,451.47	-	-	-

项目	2024-9-30	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31
	房屋、建筑物	房屋、建筑物	房屋、建筑物	房屋、建筑物
公允价值变动	-9,074.74	342,947.73	115,945.59	368,827.73
三、年末余额	11,220,931.91	11,213,933.77	9,687,680.88	9,068,480.88

（4）固定资产

近三年及一期末，发行人固定资产账面余额分别为 9,934.30 万元、97,042.14 万元、93,394.11 万元和 160,482.08 万元，占非流动资产的比值分别为 0.08%、0.80%、0.66%和 1.13%。近三年及一期末，发行人固定资产明细如下：

图表 6-23：发行人近三年及一期末固定资产明细表

单位：万元

项目	2024-9-30			2023-12-31			2022-12-31			2021-12-31		
	账面原值	累计折旧	账面余额	账面原值	累计折旧	账面余额	账面原值	累计折旧	账面余额	账面原值	累计折旧	账面余额
房屋及建筑物	167,412.02	10,682.41	156,729.61	95,960.54	6,562.71	89,397.83	96,083.17	3,720.91	92,362.26	7,764.63	1,805.45	5,959.18
运输设备	3,040.09	2,339.10	700.99	3,063.61	2,287.82	775.79	3,087.21	2,261.31	825.90	3,185.89	2,465.24	720.66
办公、生活设备	8,750.09	5,698.62	3,051.47	7,999.41	4,778.92	3,220.49	7,264.42	3,410.44	3,853.97	6,030.13	2,775.66	3,254.47
合计	**179,202.20**	**18,720.13**	**160,482.08**	**107,023.56**	**13,629.45**	**93,394.11**	**106,434.80**	**9,392.66**	**97,042.14**	**16,980.65**	**7,046.34**	**9,934.30**

（5）其他非流动资产

2021 年-2024 年 9 月末，发行人其他非流动资产分别为 5,962.74 万元、6781.93 万元、6,143.66 万元和 5,056.75 万元，发行人其他非流动资产主要为投资有限合伙企业，2022 年末较 2021 年末增加了 13.74%，2023 年末较 2022 年末减少了 9.41%，2024 年 9 月末较 2023 年末减少了 17.69%。

近三年及一期末，发行人其他非流动资产的明细如下表所示：

图表 6-24：发行人近三年及一期末其他非流动资产明细表

单位：万元

项目	2024-9-30	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31
投资有限合伙企业	4,856.75	5,843.66	6,281.93	5,562.74
其他	200.00	300.00	500.00	400.00

项目	2024-9-30	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31
合计	5,056.75	6,143.66	6781.93	5,962.74

（6）无形资产

2021 年-2024 年 9 月末，发行人无形资产分别为 10,741.45 万元、9,360.84 万元、7,437.33 万元和 6,875.86 万元，发行人无形资产主要为公司的非专利技术软件系统，公司信息化系统升级，信息化投入所形成，2022 年末较 2021 年末减少了 12.85%，2023 年末较 2022 年末减少了 20.55%，2024 年 9 月末较 2023 年末减少了 7.55%。

（7）递延所得税资产

2021 年-2024 年 9 月末，发行人递延所得税资产分别 290,294.94 万元、428,368.72 万元、438,735.60 万元和 454,719.40 万元，占非流动资产的比例分别为 2.26%、3.54%、3.11%和 3.21%。发行人递延所得税资产主要为土地增值税清算准备及内部交易未实现利润，最近三年及一期末递延所得税资产明细如下：

图表 6-25：发行人近三年及一期末递延所得税资产明细表

单位：万元

项目	2024 年 9 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
	递延所得税资产	递延所得税资产	递延所得税资产	递延所得税资产
计提应付利息	21,524.33	17,433.07	18,802.78	28,310.84
可抵扣亏损	173,365.88	94,218.07	63,265.00	29,304.54
内部交易未实现利润	52,642.25	69,751.54	53,639.12	23,670.72
土地增值税清算准备	159,370.06	211,184.76	259,698.97	209,008.83
其他应收款信用损失准备	12,109.62	12,109.62	12,109.62	-
存货跌价准备	16,128.82	14,460.10	20,853.22	-
租赁负债	19,578.43	19,578.43	-	-
合计	454,719.40	438,735.60	428,368.72	290,294.94

（二）负债结构分析

图表 6-26：发行人近三年及一期末负债结构分析表

单位：万元

项目	2024-9-30		2023-12-31		2022-12-31		2021-12-31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例

项目	2024-9-30		2023-12-31		2022-12-31		2021-12-31	
流动负债								
短期借款	175,264.58	0.50%	176,315.20	0.45%	20,034.83	0.05%	216,596.33	0.48%
应付票据	4,929.51	0.01%	-	-	834.99	0.00%	-	-
应付账款	3,639,887.18	10.32%	5,902,432.65	15.01%	5,085,305.71	12.52%	5,403,675.19	11.90%
预收款项	18,522.55	0.05%	18,532.81	0.05%	15,906.92	0.04%	17,492.66	0.04%
合同负债	7,507,600.36	21.29%	8,032,931.40	20.42%	8,030,205.35	19.77%	8,029,153.55	17.69%
应付职工薪酬	4,104.77	0.01%	1,929.57	0.00%	1,636.39	0.00%	2,409.83	0.01%
应交税费	598,143.47	1.70%	807,149.76	2.05%	1,345,667.65	3.31%	1,270,900.45	2.80%
其他应付款	11,487,045.48	32.58%	11,895,946.83	30.24%	11,612,190.00	28.59%	16,152,988.78	35.58%
一年内到期的非流动负债	2,079,722.47	5.90%	2,413,138.52	6.13%	2,173,313.92	5.35%	3,246,470.62	7.15%
其他流动负债	637,115.33	1.81%	896,573.11	2.28%	748,352.70	1.84%	852,862.02	1.88%
流动负债合计	**26,152,335.70**	**74.18%**	**30,144,949.86**	**76.64%**	**29,033,448.45**	**71.47%**	**35,192,549.45**	**77.52%**
非流动负债								
长期借款	4,142,786.23	11.75%	3,990,533.21	10.14%	5,313,055.21	13.08%	5,989,920.92	13.19%
应付债券	3,336,740.79	9.46%	3,597,761.10	9.15%	4,647,342.67	11.44%	3,038,387.00	6.69%
租赁负债	72,062.01	0.20%	72,791.48	0.19%	75,592.72	0.19%	3,660.01	0.01%
长期应付款	198,448.24	0.56%	231,624.55	0.59%	390,165.26	0.96%	46,735.52	0.10%
递延收益	1,068.45	0.00%	0.00	0.00%	-	-	-	-
递延所得税负债	1,352,527.88	3.84%	1,298,025.79	3.30%	1,162,359.99	2.86%	1,127,070.52	2.48%
非流动负债合计	**9,103,633.61**	**25.82%**	**9,190,736.12**	**23.36%**	**11,588,515.85**	**28.53%**	**10,205,773.97**	**22.48%**
负债合计	**35,255,969.31**	**100.00%**	**39,335,685.98**	**100.00%**	**40,621,964.30**	**100.00%**	**45,398,323.42**	**100.00%**

截至近三年及一期末，公司的负债余额分别为 4,539.83 亿元、4,062.20 亿元、3,933.57 亿元和 3,525.60 亿元。2022 年末，发行人负债余额较 2021 年末减少 10.52%，主要是关联公司产生的其他应付款减少所致。2023 年末，发行人负债余额较 2022 年末减少 3.17%。2024 年 9 月末，发行人负债余额 3,525.60 亿元，较 2023 年末减少 10.37%，主要因为应付工程进度款减少所致。报告期内，公司

负债主要有由应付账款、预收款项、合同负债、其他应付款（含应付股利、应付利息）、长期借款和应付债券构成，最近三年及一期末这六个科目的余额占公司总负债的比例总和分别是 87.15%、85.09%、85.01%和 85.47%。

1、流动负债

（1）短期借款

截至近三年及一期末，公司短期借款余额分别为 216,596.33 万元、20,034.83 万元、176,315.20 万元和 175,264.58 万元，占总负债的比例分别为 0.48%、0.05%、0.45%和 0.50%，占比较小，主要是公司下属工程管理公司借入短期借款，主要用于补充运营资金，偿还母公司借款，发行人短期借款均按照合同约定用途使用，不存在短贷长用的情况等。

（2）应付票据

截至近三年及一期末，公司应付票据余额分别为 0 万元、834.99 万元、0 万元和 4,929.51 万元，占总负债的比例分别为 0.00%、0.00%、0.00%和 0.01%，占比较小。

2024 年 9 月末较 2023 年末增加了 4,929.51 万元，主要系部分材料采购款采用了汇票方式支付。

（3）应付账款

最近三年及一期末，公司的应付账款分别为 5,403,675.19 万元、5,085,305.71 万元、5,902,432.65 万元和 3,639,887.18 万元，占负债总额比例分别为 11.90%、12.52%、15.01%和 10.32%。2024 年 9 月末，发行人应付账款为 3,639,887.18 万元，较 2023 年末减少 38.33%，主要因为应付工程进度款减少所致。报告期内应付账款主要系房地产项目应付的工程成本、预提工程成本和物资采购款，与公司的经营规模相匹配。

最近三年及一期末应付账款的结构如下：

图表 6-27：发行人近三年及一期末应付账款结构表

单位：万元

项目	2024 年 9 月末余额	2023 年末余额	2022 年末余额	2021 年末余额

项目	2024 年 9 月末余额	2023 年末余额	2022 年末余额	2021 年末余额
工程进度款	2,540,002.29	4,624,880.18	4,218,870.67	4,612,237.79
工程保固金	364,028.54	368,069.66	331,438.74	305,200.59
地价款	-	-	-	1,245.43
销售佣金、广告费等	3,014.46	1,301.62	934.63	50.95
材料采购款	732,841.89	908,181.20	534,061.67	484,940.07
其他款项	-	-	-	0.35
合计	**3,639,887.18**	**5,902,432.65**	**5,085,305.71**	**5,403,675.19**

（4）预收款项

最近三年及一期末，公司的预收款项分别为 17,492.66 万元、15,906.92 万元、18,532.81 万元和 18,522.55 万元，占负债总额的比重分别为 0.04%、0.04%、0.05%和 0.05%。公司预收款项的内容主要为本公司处于在建状态的房地产开发项目对应物业的预收房款。对应的预收房款将在项目竣工备案后交付时结转营业收入。2022 年末预收款项较 2021 年减少 9.07%，主要为预收租金减少。2023 年末预收款项较 2022 年增加 16.51%，主要为预收租金增加。2024 年 9 月末预收款项较 2023 年末减少 0.06%。

（5）合同负债

最近三年及一期末，公司的合同负债分别为 8,029,153.55 万元、8,030,205.35 万元、8,032,931.40 万元和 7,507,600.36 万元，占负债总额的比重分别为 17.69%、19.77%、20.42%和 21.29%。公司合同负债的内容主要为本公司预收售楼款、预收物业费、预收工程款装修款和预收材料销售款。2022 年末合同负债较 2021 年末增加 0.01%。2023 年末合同负债较 2022 年末增加 0.03%。2024 年 9 月末合同负债较 2023 年末减少 525,331.04 万元，降幅 6.54%，为开发房地产项目预售楼款减少。

最近一年及一期末，预收售楼款的明细如下：

图表 6-28：发行人近一年及一期末预收售楼款明细表

单位：万元

项目名称	2024 年 9 月 30 日	2023 年 12 月 31 日
北京北辛安棚户区改造项目	348,719.68	349,844.76

北京朝阳金盏项目	619.89	419.84
北京大红门项目	49,261.32	460,498.71
北京稻田项目	5,552.60	5,322.55
北京丰台造甲村项目	2,630.73	8,490.12
北京福环庄园	94,254.03	692,727.24
北京古城	399,619.22	282,725.23
北京汇德里项目	13,903.02	8,702.56
北京汇智里项目	30,507.57	382,069.44
北京京叁号院	1,103.38	12,097.41
北京京西里项目	116.86	101.48
北京旧宫项目	19,985.14	26,024.44
北京丽春湖墅	13,682.66	13,269.14
北京首钢园三期	31,364.89	10,827.40
北京首钢园四期项目	3,287.28	9,119.53
北京首钢园项目	871.32	447.30
北京望京府项目	13.07	43.34
北京衙门口 670 项目	17,297.71	32,523.76
北京衙门口 713 项目	97,813.14	23,929.94
北京瀛海二府三府	0.00	1,783.35
北京中海富华里	912,739.25	733,149.96
北京中海国际城北	1,059.22	126.63
北京中海寰宇天下	0.00	94,526.40
北京中海云熙	162.38	174.24
北京中海云筑	2,368.52	1,312.41
北京中海财富中心（金融街）	170.67	0.00
中海寰宇未来项目	77,513.12	0.00
北京辛庄项目	55,709.82	0.00
北京郭公庄项目	26,704.58	0.00
北京翠湖项目	3,436.96	0.00
成都麓湖东 50 亩项目	54,501.62	16,347.62
成都天府里、麓湖公馆项目	4,445.77	4,046.58
成都中海浣云居	0.00	536.16
成都中海熙苑二期	0.00	74.77
成都中海新川华府	223,454.51	514,346.65
大连爱贤街壹号地块	69,719.99	3,187.25
大连阅麓山	7.34	149.54
大连中海东港	0.00	1,200.00
大连中海广贤叁號院	0.00	4,199.71
大连中海牧云山	0.00	49.54
大连中海万锦公馆	353.93	27.06
大连中海云川源境	724.25	58.17
大连中海云麓公馆	17.43	17.43
东莞石碣项目	1,233.81	2,140.39

东莞源美华庭	8,576.43	11,706.07
东莞中海松湖华庭	3,360.50	1,265.94
东莞中海松山湖项目	0.00	171.63
佛山万锦公馆	0.18	0.00
佛山中海汇德里公馆	17,765.97	16,994.75
佛山中海丽悦尚宸院	458.85	1,671.92
佛山中海珑湾半岛花园	125.32	211.98
佛山中海雍和熙岸公馆	1,214.79	9.17
福州晋安湖叁号院（福州中海悦湖郡）	26,974.86	2,322.99
福州中海繁华里	0.00	27.18
福州中海寰宇天下	180.43	0.00
福州中海紫御花园	921.53	824.10
广州广钢 234 项目	449,661.21	417,607.52
广州海珠大干围地块项目	156.44	215.68
广州海珠蚝壳洲地块项目	2,062.59	2,926.04
广州海珠江泰路地块项目	7,107.28	2,874.86
广州海珠南洲路地块项目	14,139.62	14,496.83
广州海珠石岗路地块项目	7,134.98	8,620.82
广州麓府	77,762.87	56,999.98
广州中海荔府	244.64	354.87
广州中海熙花园	581.71	50.21
广州中海学仕里	120,267.39	5,611.92
广州中海左岸花园	488.65	41.34
广州海珠区上涌地块项目	461,681.79	0.00
哈尔滨华润中海江城	44.22	32.57
哈尔滨中海观澜庭	870.00	97.43
哈尔滨中海时代	59.55	60.01
哈尔滨中海万锦公馆	718.50	1,027.36
哈尔滨中海和院	59.22	0.00
杭州潮展云起	187,888.54	187,851.84
杭州翠揽云境	3,005.87	2,128.84
杭州河映云集	4,184.49	5,662.69
杭州御道路	9,106.16	5,744.86
杭州中海翠苑项目	37.56	22.94
杭州中海望庐	3.90	5.53
吉林长春中海龙玺 B	0.00	186.34
吉林长春中海盛世城 A	0.00	124.69
吉林长春中海盛世城 B	17.66	24.08
吉林长春中海盛世城 C	1,045.31	362.97
吉林长春中海盛世城 D	0.00	711.00
济南城市居民地块	39.05	233.08
济南东沙项目	618.90	26.66

济南二制药	762.88	577.23
济南华山珑城	83,088.52	28,250.91
济南天悦府	19.14	19.09
嘉兴汇德里	1,150.59	1,284.62
嘉兴明德里	612.43	242.18
昆明汇德里花园项目	1,874.48	728.63
昆明云麓九里项目	1,293.76	469.50
昆明中海寰宇天下	1,814.28	1,692.95
昆明中海锦苑	1.65	0.00
昆明中海云著	129.00	397.92
劳动路	30,981.11	1,670.54
竹园路	7,137.41	0.00
朝阳中央公园地块	16,103.05	0.00
南昌中海锦宸府	0.00	186.56
南昌中海阳光玫瑰园	106.91	0.00
南昌中海云麓里	0.00	84.76
南昌左岸国际	11,041.79	199,930.38
南昌左岸澜庭	261.29	556.57
南京滨江 u-live	0.15	4,336.20
南京观江樾	403.79	286.86
南京观文澜项目	1,220.61	293.61
南京和山	3,639.95	3,329.52
南京江湾境项目	69,103.44	34,957.91
南京龙湾 U-live	915.39	510.33
南京南京观山樾项目	2,682.98	48.04
南京南山印	3.21	17.33
南京钟山印	160.80	0.00
南京狮子坝项目	0.00	6.91
南京棠城公馆	1.83	0.00
南京云麓公馆	50.23	11.19
南京镇江润江府项目	56.98	60.60
南京中海方山印项目	359.48	124.10
南京中海原山	1.47	17.23
南京左岸澜庭项目	1,527.31	335.83
南京海麒项目	9.63	0.00
宁波枫桥里	36.28	27.11
宁波富华里	1,073.80	122,687.16
宁波高塘三村项目	1,238.24	153,154.31
宁波湖心半岛	0.00	40.54
宁波境上源境府	1,631.55	840.02
宁波鄞州中河项目	103,834.61	0.00
宁波新芝源境府	7,930.45	625.94
宁波兴樾府	218,089.57	115,987.22

宁波逸江源境府	929.67	569.63
宁波宁波湾项目	0.44	0.00
宁波海曙鄞奉项目	11,785.20	0.00
宁波中海大厦	28.76	0.00
青岛半山雲境项目	23,030.79	3,084.25
青岛太行园林（南地块）	1,279.25	206,489.30
青岛中海红著	117.94	24.77
青岛中海樘院项目	16.51	300.88
厦门东湾项目	1.99	31.53
厦门环东时代	4,300.52	21.35
厦门杏林鹭湾	0.00	17.90
厦门学仕里项目	23,000.55	451,875.82
厦门中海花湾	0.00	683.94
峯汇里	26,487.78	0.00
上海戈雅园	1,828.21	4,242.54
上海红旗村项目	20,866.61	2,827.33
上海九峯里项目	4,210.01	4,495.75
上海真如环宇城 MAX	482.74	0.00
上海中海中心 A 座	124.56	0.00
徐汇龙华项目 4 号地	426,104.23	0.00
深圳海隆项目	104,735.67	104,402.49
深圳寰宇时代	5,973.13	4,787.70
深圳珑悦理家园	14,217.65	54,879.80
深圳时光境花园	216,273.44	93,743.32
深圳市中海万锦熙岸华庭	3,304.52	2,832.11
深圳学仕里项目	7,040.83	344,803.52
深圳中海观园项目	4,517.39	42,489.07
深圳中海汇德理花园	2,081.78	1,250.59
深圳中海闻华里	8,799.37	452,569.53
超级总部基地项目	460,092.15	0.00
沈阳和平门五期	0.00	179.28
沈阳汇德理	2,512.23	1,658.94
沈阳领馆壹号	4,337.32	4,227.95
沈阳天钻	0.00	18,695.42
沈阳望京府	394.27	593.05
沈阳源境项目	56,689.43	77,240.22
沈阳云麓里	420.65	129.55
沈阳中海天誉（华茂北地块）	1.39	55.13
沈阳高深东路南-1 地块（中海玺悦）	67,957.56	0.00
石家庄峯叁號院项目	308,307.42	153,866.45
石家庄中海·汇德里	1,534.60	49.36
石家庄中海·熙岸	393.28	462.44

石家庄中海·云锦	751.41	80.45
苏州车坊项目	0.00	83.49
苏州冬青路项目	0.00	257.68
苏州思安街	3,449.20	2,736.64
苏州中海大厦	135.60	0.00
苏州苏胥湾	0.00	9.17
珠江路西	4,602.15	0.00
烟台中海国际社区 1	156,734.64	57,491.11
太原丽华北项目	2,647.84	42,984.18
太原综改区杨庄项目	64,536.53	72,656.22
天津多伦道项目	5,649.20	9,359.52
天津中医药大学地块	224,708.86	111,072.40
天津左岸源境	1,068.10	14,927.89
金江里项目	64,834.90	0.00
天津工业用呢	46,907.16	0.00
无锡中海阅澄江	0.00	24.77
武汉建桥项目 7-9#批次	4,789.25	95,727.87
东湖高新区左岭项目	42.67	0.00
武汉中海光谷锦城	70.73	1,241.83
武汉中海尚璟	0.00	133.12
武汉中海长江十里	52.12	0.00
武汉中海万松九里	1,964.78	51.50
西安开元壹号项目	2,448.71	46,141.70
西安曲江大城 B 地块	350.96	346.11
西安中海临潼花园 B 项目	235.98	837.53
西安中海太华府项目	60.04	177.65
新疆卡子湾地块	806.33	50.91
新疆长沙路地块项目	0.00	26.84
新疆紫云阁地块	251.37	9.17
中海·天悦府	5.53	0.00
烟台中海紫御公馆	0.92	0.00
漳州中海上湾	136.32	81.57
长春寰宇南	20.64	10.07
长春龙玺 A	354.35	7.89
长春青岗路项目	86.68	196.30
长春尚学府二期	1,771.62	806.98
长春尚学府一期	691.40	201.44
长春盛世城 E	1,522.34	607.21
长春同心湖 A 地块	22,687.46	13,668.31
长春橡树园	33,382.17	10,910.45
长春中海锦城	2,569.41	908.27
长春中海蘭庭	0.00	44.29
长春紫金苑项目	0.00	82.91

长春紫御华府	29.98	29.98
金域中央	0.29	0.00
长沙观江佳园	236,276.00	139,097.36
长沙湖润家园项目	320.77	168.45
长沙文锦名园	59.27	589.87
长沙中海海润佳园	0	1,217.22
长沙中海珑庭项目	1,724.56	2,098.74
长沙中海湘水锦府	2,930.59	151,290.10
郑州中海意园	151.23	138.95
郑州中海悠然苑	17.95	11.76
郑州中海云鼎湖居项目	39.45	42.81
郑州中海云著湖居项目	4,833.39	48,601.72
中山世纪荟项目	3,311.22	1,115.33
重庆悦麓山	9.42	0.00
重庆渝中云锦	357.33	56.20
重庆中海天钻	269.73	117.40
重庆九龙天颂	113.52	0.00
中心区一级开发	2,031.98	0.00
福州中海锦城花园	156.80	0.00
国际社区	26.15	0.00
南昌中海锦城	121.41	0.00
2022JP03 地块项目	107.61	0.00
陈塘 F7 地块	6,954.60	0.00
武昌中北路地块项目	42,330.86	0.00
萧山区市北 37 地块项目	120,160.66	0.00
长春寰宇天下	17.53	0.00
常熟冬青路南地块	3,034.89	0.00
江阴中山路项目	1,046.96	0.00
车坊项目	124.87	0.00
迎晖路 91 亩	212.10	0.00
中原区 40 号地	51.00	0.00
福州中海凤凰熙岸	824.69	0.00
古城现代嘉园项目	1,170.12	0.00
其他	14.84	16.41
合计	7,437,182.69	7,981,863.25

（6）应付职工薪酬

最近三年及一期末，公司的应付职工薪酬分别为 2,409.83 万元、1,636.39 万元、1,929.57 万元和 4,104.77 万元，占负债总额比例分别为 0.01%、0.00%、0.00%和 0.01%。

2024 年 9 月末较 2023 年末增加了 2,175.20 万元，增幅为 112.73%，主要系

计提的工资和社会保险费和住房公积金增加导致。

（7）应交税费

最近三年及一期末，公司应交税费分别是 1,270,900.45 万元、1,345,667.65 万元、807,149.76 万元和 598,143.47 万元，占公司总负债的比例分别是 2.80%、3.31%、2.05%和 1.70%。2022 年末该科目余额相较 2021 年末增加 74,767.20 万元，增幅为 5.88%。2023 年末该科目余额相较 2022 年末减少 538,517.89 万元，降幅为 40.02%，主要由于企业所得税及土地增值税减少。2024 年 9 月末该科目余额较 2023 年末减少 209,006.30 万元，降幅 25.89%，主要由于企业所得税及土地增值税减少。

最近三年及一期末，应交税费的明细如下：

图表 6-29：发行人近三年及一期末应交税费明细表

单位：万元

项目	2024-9-30	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31
企业所得税	243,315.43	284,553.84	443,802.08	428,731.87
土地增值税	309,606.77	453,451.03	739,074.59	661,342.27
代扣代缴税金	1,180.05	1,835.05	1,053.16	5,274.96
增值税	31,804.13	56,622.14	146,693.23	160,400.65
城市维护建设税	3,631.14	5,266.99	5,406.50	6,602.28
教育费附加	4,365.27	4,281.83	5,808.34	6,405.17
其他	4,240.68	1,138.89	3,829.74	2,143.25
合计	**598,143.47**	**807,149.76**	**1,345,667.65**	**1,270,900.45**

本公司应交税费主要为企业所得税、土地增值税和增值税。

（8）其他应付款

最近三年及一期末，公司的其他应付款（不含应付股利和应付利息）分别为 16,092,780.77 万元、11,534,604.90 万元、11,815,963.91 万元和 11,411,062.55 万元，占总负债的比例分别为 35.45%、28.39%、30.04%和 32.37%。2022 年末比 2021 年末减少 28.23%；2023 年末比 2022 年末增加 2.44%；2024 年 9 月末较 2023 年末减少 3.43%。发行人其他应付款主要包括关联方往来、投标、租赁保证金、土增税准备金等，近年来主要为应付关联方往来款呈波动态势，主要原因为公司采

用集团化运营模式，实行总部集中资金管理权和融资权的机制，公司关联方往来款主要是公司根据资金统筹管理和调配原则，经内部审议后调回同属同一控制人的关联公司盈余资金。

按照款项性质，最近三年及一期末，发行人其他应付款如下：

图表 6-30：发行人近三年及一期末其他应付款明细表

单位：万元

项目	2024-9-30	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31
关联方往来款	10,564,730.61	11,080,295.21	10,662,831.90	13,292,522.47
外部往来款	291,682.50	204,013.50	462,735.95	2,094,732.53
投标、租赁保证金等	179,252.97	78,183.62	65,443.11	78,824.81
土地增值税清算准备金	344,232.31	391,362.55	309,115.37	598,052.97
代收代缴款项	12,599.76	10,359.17	11,974.40	11,125.79
其他	18,564.41	51,749.86	22,504.18	17,522.21
合计	**11,411,062.55**	**11,815,963.91**	**11,534,604.90**	**16,092,780.77**

图表 6-31：发行人 2023 年末其他应付款欠款金额前五大单位情况

单位：万元

单位名称	与本公司关系	款项性质	金额	账龄	占总额比例（%）
南京海润房地产开发有限公司	关联方	关联方往来	1,189,203.49	1 年以内	10.06%
中海兴业（西安）有限公司	关联方	关联方往来	1,152,705.81	1 年以内	9.76%
中國海外發展有限公司	关联方	关联方往来	971,107.59	1 年以内	8.22%
天津中海海盛地产有限公司	关联方	关联方往来	956,232.44	1 年以内	8.09%
中海振兴（成都）物业发展有限公司	关联方	关联方往来	571,811.69	1 年以内	4.84%
合计			**4,841,061.01**		**40.97%**

公司其他应付款中以关联方往来款为主，最近三年及一期末，关联方往来款占其他应付款比例分别为 82.60%、92.44%、93.77%和 92.58%。关联方往来款主要是与发行人同属同一控制人的关联项目公司向发行人集团本部归集的销售回款，属于无息负债。由于近年来销售情况良好，销售额逐年增加，关联公司归集至集团本部的销售回款逐年增加，导致发行人应付关联方款项增加，从而使发行人其他应付款相应逐年增加。

（9）一年内到期的非流动负债

最近三年及一期末，发行人一年内到期的非流动负债分别为 3,246,470.62 万元、2,173,313.92 万元、2,413,138.52 万元和 2,079,722.47 万元，占总负债的比例分别为 7.15%、5.35%、6.13%和 5.90%。最近三年及一期末，发行人一年内到期的非流动负债波动较大，2022 年末较 2021 年末减少 33.06%，主要为一年内到期的房地产开发贷款。2023 年末较 2022 年末增加 11.03%，主要为一年内到期的债券。2024 年 9 月末较 2023 年末减少 13.82%，主要为一年内到期的房地产开发贷款。

2、非流动负债

（1）长期借款

最近三年及一期末，公司长期借款分别为 5,989,920.92 万元、5,313,055.21 万元、3,990,533.21 万元和 4,142,786.23 万元，占负债总额的比例分别为 13.19%、13.08%、10.14%和 11.75%，发行人最近三年及一期末长期借款呈下降趋势，2022 年末较 2021 年末减少 11.30%，主要是保证借款和信用借款减少所致。2023 年末较 2022 年末减少 24.89%，主要是保证借款和信用借款减少所致。2024 年 9 月末较 2023 年末增加 3.82%。

最近三年及一期末，长期借款科目的明细如下：

图表 6-32：发行人近三年及一期末长期借款科目明细表

单位：万元

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

（2）应付债券

截至 2024 年 9 月末，应付债券明细如下：

图表 6-33：发行人近一期末应付债券明细表

单位：万元

项目	2024 年 9 月末余额
16 中海 01-债券代码 136646	190,000.00
21 中海 02-债券代码 149513	100,000.00

21 中海 06-债券代码 149588	150,000.00
21 中海 07-债券代码 149712	170,000.00
21 中海 08-债券代码 149713	120,000.00
21 中海 09-债券代码 149749	130,000.00
21 中海 10-债券代码 149750	80,000.00
中信证券-中海商管 2021 年第一期资产支持专项计划(21 中海 5A)	127,339.92
中票 22 中海企业 MTN001A	180,000.00
中票 22 中海企业 MTN001B	120,000.00
中票 22 中海企业 MTN002 绿色	100,000.00
中票 22 中海企业 MTN003A	200,000.00
中票 22 中海企业 MTN003B	100,000.00
22 中海 01-债券代码 149846	200,000.00
22 中海 02-债券代码 149847	100,000.00
22 中海 03-债券代码 149913	150,000.00
22 中海 04-债券代码 149914	150,000.00
22 中海 05-债券代码 149950	100,000.00
22 中海 06-债券代码 149951	50,000.00
中票 22 中海企业 MTN004	200,000.00
中票 22 中海企业 MTN005	100,000.00
中票 22 中海企业 MTN007 绿色	100,000.00
中票 22 中海企业 MTN006 绿色	200,000.00
22 中海 07-债券代码 148160	150,000.00
22 中海 08-债券代码 148161	150,000.00
23 中海 01-债券代码 148496	200,000.00
23 中海 02-债券代码 148497	100,000.00
23 中海 04-债券代码 148542	300,000.00
24 中海 02-债券代码 148714	300,000.00
中票 24 中海企业 MTN001A	150,000.00
中票 24 中海企业 MTN001B	150,000.00
减：一年内到期的应付债券	1,280,599.14
合计	**3,336,740.79**

（3）递延所得税负债

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

最近三年及一期末，递延所得税负债明细如下：

图表 6-34：发行人近三年及一期末递延所得税负债明细表

单位：万元

项目	2024-9-30		2023-12-31		2022-12-31		2021-12-31	
	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异
投资性房地产公允价值变动及可抵扣折旧	1,213,028.63	4,852,114.50	1,196,822.73	4,787,290.93	1,089,883.65	4,359,534.59	1,045,348.77	4,181,395.10
计提应收利息	-	-	-	-	-	-	22,634.11	90,536.44
预交土地增值税	122,859.39	491,437.57	84,563.19	338,252.77	72,476.34	289,905.38	59,087.63	236,350.54
使用权资产	16,639.86	66,559.45	16,639.86	66,559.45	-	-	-	-
合计	**1,352,527.88**	**5,410,111.53**	**1,298,025.79**	**5,192,103.16**	**1,162,359.99**	**4,649,439.97**	**1,127,070.52**	**4,508,282.08**

（三）所有者权益分析

图表 6-35：发行人近三年及一期末公司所有者权益结构

单位：万元

权益项目	2024 年 9 月末		2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比	余额	占比
实收资本	2,000,000.00	8.09%	2,000,000.00	8.51%	2,000,000.00	9.38%	2,000,000.00	10.48%
资本公积	76,124.66	0.31%	60,030.02	0.26%	60,030.02	0.28%	59,859.65	0.31%
其他综合收益	1,371,754.21	5.55%	1,376,748.47	5.86%	1,373,552.04	6.44%	1,363,125.50	7.14%
盈余公积	577,481.04	2.34%	577,481.04	2.46%	540,801.00	2.54%	490,044.00	2.57%
未分配利润	18,928,948.88	76.61%	17,949,624.11	76.38%	16,090,056.94	75.43%	14,200,474.67	74.39%
归属于母公司所有者权益合计	22,954,308.79	92.90%	21,963,883.64	93.46%	20,064,439.99	94.06%	18,113,503.82	94.88%
少数股东权益	1,754,194.13	7.10%	1,538,044.22	6.54%	1,266,217.86	5.94%	976,929.89	5.12%
所有者权益合计	**24,708,502.92**	**100.00%**	**23,501,927.86**	**100.00%**	**21,330,657.85**	**100.00%**	**19,090,433.71**	**100.00%**

1、所有者权益总体分析

2021-2024 年 9 月末，公司所有者权益合计分别为 19,090,433.71 万元、21,330,657.85 万元、23,501,927.86 万元和 24,708,502.92 万元，增长主要是因为最近三年发行人经营情况良好，带动未分配利润持续增长。其中 2021 年末的实收资本、未分配利润在所有者权益中占比分别为 10.48%和 74.39%，2022 年末的占比分别为 9.38%和 75.43%，2023 年末的占比分别为 8.51%和 76.38%，2024 年 9 月末的占比分别为 8.09%和 76.61%。

2、科目分析

（1）实收资本

2016 年 3 月，发行人增资 1,000,000 万元至 2,000,000 万元，截至 2024 年 9 月末，公司实收资本余额为 2,000,000 万元，占公司所有者权益的比重为 8.09%。

（2）未分配利润

2021-2024 年 9 月末，发行人未分配利润期末余额分别为 14,200,474.67 万元、16,090,056.94 万元、17,949,624.11 万元和 18,928,948.88 万元，占所有者权益总额的比重分别为 74.39%、75.43%、76.38%和 76.61%。最近三年及一期末，发行人未分配利润持续增长，这主要是由于发行人经营情况良好，净利润持续转入所致。

（3）少数股东权益

2021-2024 年 9 月末，发行人少数股东权益期末余额分别为 976,929.89 万元、1,266,217.86 万元、1,538,044.22 万元和 1,754,194.13 万元，占所有者权益总额的比重分别为 5.12%、5.94%、6.54%和 7.10%。发行人少数股东权益期末余额稳定增长，合营公司盈利稳定。

（4）资本公积

2021-2024 年 9 月末，发行人资本公积余额分别为 59,859.65 万元、60,030.02 万元、60,030.02 万元和 76,124.66 万元。近三年及一期资本公积较为稳定。

（四）损益情况分析

1、总体盈利情况

图表 6-36：发行人近三年及一期总体盈利情况

单位：万元

项目	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
一、营业总收入	8,422,332.33	14,150,366.69	13,947,915.68	17,114,024.71

项目	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
其中：营业收入	8,422,332.33	14,150,366.69	13,947,915.68	17,114,024.71
二、营业总成本	6,950,267.98	11,984,883.37	11,451,590.57	14,158,115.29
其中：营业成本	6,521,156.11	11,243,879.42	10,834,920.14	13,163,778.63
税金及附加	153,410.25	312,372.75	173,645.84	599,034.05
销售费用	205,446.76	291,420.23	255,567.74	228,938.27
管理费用	82,546.56	118,376.16	123,436.66	141,112.83
财务费用	-15,023.82	14,599.20	59,983.43	22,317.72
研发费用	2,732.12	4,235.60	4,036.75	2,933.81
加：公允价值变动收益	-9,074.74	342,947.73	111,039.14	368,827.73
投资收益	44,419.72	70,170.75	177,808.26	195,679.97
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	2,525.19	9,485.16	89,660.49	112,402.43
资产处置收益	5,290.00	1,219.37	17.17	211.83
资产减值损失	-38,281.09	-	-96,326.80	-
信用减值损失	-	-322.75	-48,525.74	-
其他收益	2,746.42	5,199.39	17,987.09	8,376.33
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	1,477,164.66	2,584,697.82	2,658,324.24	3,529,005.27
加：营业外收入	8,240.00	12,343.38	17,865.95	5,964.15
减：营业外支出	1,667.84	6,626.93	1,593.47	1,077.09
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	1,483,736.81	2,590,414.27	2,674,596.72	3,533,892.33
减：所得税费用	388,735.45	613,866.27	631,856.27	885,988.74
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	1,095,001.36	1,976,548.00	2,042,740.45	2,647,903.59
归属于母公司股东的净利润	979,324.77	1,894,861.96	1,940,339.26	2,412,897.47
少数股东损益	115,676.59	81,686.03	102,401.19	235,006.12
六、其他综合收益的税后净额	-6,459.94	3,196.43	10,426.54	52,758.28
七、综合收益总额	1,088,541.42	1,979,744.43	2,053,166.99	2,700,661.87
归属于母公司股东的综合收益总额	974,330.50	1,898,058.39	1,950,765.80	2,387,641.99

项目	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
归属于少数股东的综合收益总额	114,210.92	81,686.03	102,401.19	313,019.89

2、营业收入的构成情况及变动分析

图表 6-37：发行人近三年及一期营业收入构成情况

单位：万元

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

最近三年及一期公司主营业务收入占营业收入的比例均为 99%以上，公司营业收入保持较高水平。

其中，发行人 2022 年度营业收入合计 13,947,915.68 万元，相较 2021 年的 17,114,024.71 万元减少 3,166,109.03 万元，降幅为 18.50%，主要原因 2022 年度受整体房地产市场下行影响，公司结转收入项目有所减少所致，但整体下降可控。发行人 2023 年度营业收入合计 14,150,366.69 万元，相较 2022 年的 13,947,915.68 万元增加 202,451.01 万元，增幅为 1.45%，主要原因 2023 年度结转收入项目，房地产开发收入增长。

3、期间费用变动分析

图表 6-38：发行人近三年及一期期间费用构成情况

单位：万元

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

项目		2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
	占营业收入比例	0.03%	0.03%	0.03%	0.02%
合计	**金额**	**275,701.63**	**428,631.20**	**443,024.58**	**395,302.62**
	占营业收入比例	**3.27%**	**3.03%**	**3.18%**	**2.31%**

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

（1）最近三年及一期的销售费用

图表 6-39：发行人近三年销售费用构成情况

单位：万元

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

公司销售费用主要为销售广告费和销售管理费，其中广告费为项目推广而发生的广告等费用。报告期内，销售费用与营业收入保持同向变动。发行人 2023 年度咨询代理费同比增加 63,667.05 万元，增幅 97.32%。

（2）最近三年的管理费用

图表 6-40：发行人近三年管理费用构成情况

单位：万元

项目	2023 年	2022 年	2021 年
职工薪酬	81,362.93	91,728.16	105,663.76
物业费	7,540.79	8,832.02	8,273.79
办公费用	6,226.47	3,114.01	5,585.54
车辆使用费	1,360.47	1,861.13	1,951.57
专业顾问费	8,621.86	10,192.43	10,056.78
差旅费	2,224.43	1,675.71	2,640.53
业务招待费	978.404952	957.75	1,190.06

项目	2023 年	2022 年	2021 年
其他	10,060.79	5,075.45	5,750.78
合计	**118,376.16**	**123,436.66**	**141,112.83**

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

（3）最近三年的财务费用

图表 6-41：发行人近三年财务费用构成情况

单位：万元

项目	2023 年	2022 年	2021 年
利息支出	159,458.88	186,922.76	128,662.06
减：利息收入	150,248.52	133,532.07	114,637.03
汇兑损益	-	-	-
手续费等	5,388.85	6,592.74	8,292.68
合计	**14,599.20**	**59,983.43**	**22,317.72**

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

（4）最近三年的研发费用

图表 6-42：发行人近三年研发费用构成情况

单位：万元

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

公司研发费用主要为软件系统的研发费，为 2021、2022、2023 年度新增费用。

4、公允价值变动损益分析

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

产的公允价值变动损益。

5、投资收益分析

最近三年及一期，公司的投资收益分别为 195,679.97 万元、177,808.26 万元、70,170.75 万元和 44,419.72 万元，主要为按照权益法核算的长期股权投资取得的投资收益。

6、营业外收入及营业外支出分析

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

最近三年及一期，公司的营业外支出分别为 1,077.09 万元、1,593.47 万元、6,626.93 万元和 1,667.84 万元，其中 2021-2023 年度公司的营业外支出主要为“非流动资产损毁报废损失”、“对外捐赠支出”“赔偿、罚款支出”和“其他”。2021-2023 年度公司罚款支出明细如下：

图表 6-43：发行人近三年罚款支出明细

单位：万元

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

（五）现金流量情况分析

最近三年及一期，发行人现金流量情况如下：

图表 6-44：发行人近三年及一期现金流量情况

单位：万元

项目	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
经营活动产生的现金流量净额	-1,351,887.01	4,471,485.72	-2,065,313.76	2,930,714.09
其中：销售商品、提供劳务收到的现金	8,365,923.69	15,709,977.10	15,354,180.28	18,429,297.04
投资活动产生的现金流量净额	-62,061.00	-1,545,001.83	-4,968.49	-2,101,825.53
筹资活动产生的现金流量净额	-556,795.63	-2,585,810.52	376,189.38	1,115,746.54

项目	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
现金及现金等价物净增加额	-1,970,743.64	340,673.38	-1,694,092.87	1,944,635.09

1、经营活动产生的现金流量分析

图表 6-45：发行人近三年及一期经营活动产生的现金流量

单位：万元

项目	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
经营活动现金流入	22,640,361.34	73,411,802.90	41,368,093.36	71,271,575.46
其中：销售商品、提供劳务收到的现金	8,365,923.69	15,709,977.10	15,354,180.28	18,429,297.04
经营活动现金流出	23,992,248.35	68,940,317.18	43,433,407.12	68,340,861.37
经营活动产生的现金流量净额	-1,351,887.01	4,471,485.72	-2,065,313.76	2,930,714.09

最近三年及一期，公司的经营活动现金流量净额分别为 2,930,714.09 万元、-2,065,313.76 万元、4,471,485.72 万元和-1,351,887.01 万元。2022 年经营活动产生的现金流量净额较 2021 年度下降的主要原因是整体楼市情况有所下滑，预收售楼款减少，同时其关联公司的往来款流出增加所致。2023 年经营活动产生的现金流量净额较 2022 年度大幅上升主要原因是收到其他与经营活动有关的现金增加。2024 年 1-9 月经营活动产生的现金流量净额减少主要是房地产市场的整体下行趋势对公司的关联方往来款和预收售楼款现金流产生影响。

从经营活动看，2021-2022 年公司经营活动现金流入有较大下降，主要是收到其他与经营活动有关的现金，包括与关联公司往来款减少及土地出让保证金减少所致；同步，销售商品、提供劳务收到的现金，主要是预收售楼款减少所致。公司近三年经营活动现金流出以购买商品、提供劳务支付的现金和支付其他与经营活动有关的现金为主；其中支付其他与经营活动有关的现金主要为与关联公司往来资金以及土地出让保证金。

2、投资活动现金流量分析

最近三年及一期，公司投资活动产生的现金流量净额为-2,101,825.53 万元、

-4,968.49 万元、-1,545,001.83 万元和-62,061.00 万元。

从投资活动看，2021-2023 年，公司投资活动现金流入存在一定波动，分别为 815,798.44 万元、2,358,349.35 万元及 1,170,865.04 万元，2022 年现金流入较高，主要是因为 2022 年收到其他与投资活动有关的现金（关联方委托贷款到期收回）流入 2,253,837.02 万元；近三年投资活动现金流出分别为 2,917,623.97 万元、2,363,317.84 万元和 2,715,866.87 万元，主要是 2023 年自持性投资性房地产项目投入减少所致。

3、筹资活动现金流量分析

图表 6-46：发行人近三年及一期经营活动产生的现金流量

单位：万元

项目	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
筹资活动现金流入	3,829,840.60	5,690,993.13	7,360,200.09	8,028,421.70
其中：取得借款收到的现金	2,537,437.48	4,638,208.38	3,854,769.17	5,338,058.72
吸收投资收到的现金	242,003.31	383,498.17	162,059.31	-
发行债券收到的现金	600,000.00	600,000.00	2,350,000.00	2,192,962.98
筹资活动现金流出	4,386,636.22	8,276,803.65	6,984,010.70	6,912,675.16
其中：偿还债务支付的现金	3,483,967.13	7,295,742.71	6,097,711.87	5,748,353.67
分配股利、利润或偿付利息支付现金	259,205.16	505,271.16	541,921.85	574,046.24
筹资活动产生的现金流量净额	-556,795.63	-2,585,810.52	376,189.38	1,115,746.54

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

（六）财务指标分析

1、偿债能力分析

图表 6-47：偿债能力指标表

单位：亿元

项目	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度

项目	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
资产负债率	58.79%	62.60%	65.57%	70.40%
流动比率	1.75	1.62	1.71	1.47
速动比率	0.61	0.60	0.66	0.64
EBITDA	154.93	276.99	289.09	368.23
EBITDA 利息倍数	7.94	6.13	5.2	7.49

发行人最近三年及一期末资产负债率分别为 70.40%、65.57%、62.60%和 58.79%，近三年及一期末资产负债率呈小幅下降趋势，资产负债率均值为 66.03%，处于在行业中较优水平。

最近三年及一期末，发行人流动比率和速动比率均有所波动，最近三年末均值分别为 1.60 和 0.63。截至 2024 年 9 月末，公司上述两项指标分别为 1.75 和 0.61。总体而言，公司营运短期偿债能力较好。

2021-2023年，公司EBITDA分别为368.23亿元、289.09亿元和276.99亿元。同期，公司EBITDA利息倍数分别为7.49倍、5.2倍和6.13倍。整体看，公司长期偿债能力良好。

2、资产周转能力分析

图表 6-48：资产周转能力指标表

单位：万元

项目	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
应收账款	435,306.74	506,744.92	701,084.55	623,817.48
存货	29,955,659.52	30,788,244.84	30,677,581.12	29,262,965.42
资产总额	59,964,472.23	62,837,613.85	61,952,622.15	64,488,757.13
营业总收入	8,422,332.33	14,150,366.69	13,947,915.68	17,114,024.71
营业总成本	6,950,267.98	11,984,883.37	11,451,590.57	14,158,115.29
存货周转率（次）	0.21	0.37	0.36	0.44
应收账款周转率（次）	17.88	23.43	21.06	25.60

最近三年，发行人的存货周转率分别为 0.44 次、0.36 次和 0.37 次，存货周转率整体呈现较为平稳态势。

最近三年，发行人应收账款周转率分别为 25.60 次、21.06 次和 23.43 次，周

转频率相对较高、应收账款回收情况良好。

3、盈利能力分析

图表 6-49：发行人最近三年及一期盈利能力指标

项目	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
主营业务毛利率（%）	22.57	20.54	22.32	23.08
总资产收益率（%）	1.78	4.17	4.23	5.78
净资产收益率（%）	4.54	9.02	10.11	14.92

最近三年及一期发行人主营业务毛利率分别为 23.08%、22.32%、20.54%和 22.57%，2021-2023 年发行人融资成本较低、建安管理水平高，处于行业内领先水平。

最近三年及一期发行人净资产收益率分别为 14.92%、10.11%、9.02%和 4.54%，借款人营业收入持续增加，但营业成本同步增加较多，净资产收益率有所下降，但发行人净资产收益率处于行业内领先水平。

发行人最近三年及一期总资产收益率分别为 5.78%、4.23%、4.17%和 1.78%，发行人处于杠杆率较高的房地产行业，该总资产收益率处于行业领先水平。

四、有息债务

（一）有息债务情况

截至 2023 年末，公司有息债务总额 10,323,319.65 万元。具体情况如下表所示：

图表 6-50：发行人 2023 年有息债务构成

单位：万元

项目	2023 年末	
	金额	占比
银行贷款	4,252,635.77	41.19%
债券融资	4,590,000.00	44.46%
其中公司债券	3,140,000.00	30.42%
债务融资工具	1,450,000.00	14.05%
非标融资	674,000.00	6.53%
其他	806,683.88	7.81%
合计	10,323,319.65	100.00%

图表 6-51：发行人 2023 年信用与担保结构

单位：万元

借款类别	2023年12月31日	
	金额	占比
抵、质押借款	636,348.59	6.2%
保证借款	2,497,200.13	24.2%
信用借款	7,189,770.92	69.6%
合计	**10,323,319.65**	**100.0%**

图表 6-52：发行人非标融资情况

单位：万元

	2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
非标融资	674,000	6.53%	820,000	6.59%	700,000.00	5.59%
有息债务总额	**10,323,319.65**	**100.00%**	**12,447,771.55**	**100.00%**	**12,521,108.98**	**100.00%**

图表 6-53：发行人有息债务期限情况

单位：万元

项目	1 年以内	1-3 年	3-5 年	5 年以上	合计
银行贷款	1,147,082.56	1,880,368.74	857,308.00	367,876.46	**4,252,635.77**
债券融资	1,120,000.00	1,700,000.00	1,770,000.00	-	**4,590,000.00**
其中公司债券	970,000.00	1,320,000.00	850,000.00	-	**3,140,000.00**
债务融资工具	150,000.00	380,000.00	920,000.00	-	**1,450,000.00**
非标融资	75,020.00	123,980.00	180,000.00	295,000.00	**674,000.00**
其他	161,298.23	517,624.55		127,761.10	**806,683.88**
合计	**2,503,400.79**	**4,221,973.29**	**2,807,308.00**	**790,637.56**	**10,323,319.65**

1、银行借款

（1）短期借款

截至 2023 年 12 月 31 日，发行人短期借款账面余额为 176,315.20 万元，主要短期借款明细如下表所示：

图表 6-54 截至 2023 年末发行人主要短期借款明细情况表

单位：万元

借款人	借款银行	金额	借款起始日	借款终止日	利率	担保情况
深圳领潮供应链管理有限公司	银行 A	21,012.56	2023/11/24	2024/11/24	2.75%	担保
深圳领潮供应链管理有限公司	银行 B	20,000.00	2023/10/31	2024/10/31	2.85%	担保
合计		**41,012.56**				

（2）长期借款

截至 2023 年 12 月 31 日，发行人长期借款账面余额为 3,990,533.21 万元，主要长期借款明细如下表所示：

图表 6-55 截至 2023 年末发行人主要长期借款明细情况表

单位：万元

借款人	借款银行	金额	借款起始日	借款终止日	利率	担保情况
广州粤合房地产开发有限公司	银行 A	249,208.00	2022/8/10	2027/6/19	2.90%	担保
上海海汇房地产开发有限公司	银行 B	274,520.00	2020/12/30	2028/5/10	2.80%	担保
中海企业发展集团有限公司	银行 C	149,000.00	2021/10/30	2024/10/29	3.0%	担保
中海企业发展集团有限公司	银行 D	100,000.00	2023/1/1	2025/12/26	2.70%	担保
合计		**772,728.00**				

2、非传统融资

图表 6-56 截至 2023 年末发行人主要非传统融资明细情况表

单位：万元

借款人	融资机构	金额	借款起始日	借款终止日	利率	担保情况
北京中海鑫海房地产开发有限公司	A 资管	180000.00	-	2026/5/28	4.46%-4.60%	保证担保
南京海汇房地产开发有限公司	B 资管	120000.00		2024/1/27		保证担保
昆明海祥房地产开发有限公司	C 资管	120000.00		2027/3/1		保证担保
中海佳隆成都房地	D 资管	100000.00		2026/6/2		保证担

产开发有限公司						保
合计		**520,000.00**				

（二）截至 2024 年 9 月末公司公开市场融资情况

于 2015 年 11 月 19 日公开发行了 80 亿元公司债券（含两个品种）、于 2016 年 8 月 19 日公开发行了 60 亿元公司债券、于 2018 年 2 月 5 日公开发行了 30 亿元中期票据、于 2018 年 10 月 22 日公开发行了 35 亿元公司债券、于 2019 年 1 月 24 日公开发行了 35 亿元公司债券（含两个品种）、于 2020 年 8 月 14 日公开发行了 20 亿元公司债券、于 2020 年 11 月 9 日公开发行了 24 亿元公司债券、于 2020 年 12 月 14 日公开发行了 15 亿元中期票据、于 2020 年 4 月 28 日发行了 23.005 亿元 ABS、于 2020 年 8 月 14 日发行了 30.01 亿元 ABS、于 2021 年 1 月 15 日公开发行了 15 亿元中期票据、于 2021 年 6 月 15 日公开发行了 30 亿元公司债券、于 2021 年 7 月 12 日公开发行了 30 亿元公司债券、于 2021 年 8 月 9 日公开发行了 20 亿元公司债券、于 2021 年 11 月 25 日公开发行了 29 亿元公司债券、于 2021 年 12 月 20 日公开发行了 21 亿元公司债券、于 2021 年 11 月 10 日发行了 12.89 亿元 ABS、2022 年 1 月 14 日发行了 30 亿元中期票据、2022 年 2 月 23 日发行了 10 亿元中期票据，于 2022 年 3 月 29 日发行了 50 亿元 ABS、于 2022 年 4 月 1 日公开发行了 30 亿元公司债券、于 2022 年 5 月 6 日公开发行了 30 亿元公司债券、于 2022 年 5 月 25 日公开发行了 30 亿元中期票据、于 2022 年 7 月 21 日公开发行了 20 亿元中期票据，于 2022 年 9 月 16 日公开发行了 15 亿元公司债券，于 2022 年 10 月 25 日公开发行了 10 亿元中期票据，于 2022 年 12 月 12 日公开发行了 20 亿元绿色中期票据，于 2022 年 12 月 12 日公开发行了 10 亿元绿色中期票据，于 2022 年 12 月 16 日公开发行了 15 亿元公司债，于 2022 年 12 月 16 日公开发行了 15 亿元公司债，于 2023 年 11 月 3 日公开发行了 20 亿元公司债，于 2023 年 11 月 3 日公开发行了 10 亿元公司债，于 2023 年 12 月 8 日公开发行了 30 亿元公司债，于 2024 年 1 月 22 日公开发行了 30 亿元中期票据，于 2024 年 4 月 22 日公开发行了 30 亿元公司债。具体情况如下表所示：

图表 6-57：截至 2024 年 9 月末公司公开市场融资情况

债券简称	债券类型	起息日期	到期日期	发行期限（年）	发行规模（亿元）	当前余额（亿元）	票面利率（%）

债券简称	债券类型	起息日期	到期日期	发行期限（年）	发行规模（亿元）	当前余额（亿元）	票面利率（%）
24 中海 02	一般公司债	2024-04-24	2029-04-24	5.00	30.00	30.00	2.68
24 中海企业 MTN001A	中期票据	2024-01-24	2027-01-24	3.00	15.00	15.00	2.80
24 中海企业 MTN001B	中期票据	2024-01-24	2029-01-24	5.00	15.00	15.00	3.05
23 中海 04	一般公司债	2023-12-12	2028-12-12	5.00	30.00	30.00	3.20
23 中海 02	一般公司债	2023-11-07	2028-11-07	5.00	10.00	10.00	3.25
23 中海 01	一般公司债	2023-11-07	2026-11-07	3.00	20.00	20.00	2.90
22 中海 08	一般公司债	2022-12-20	2027-12-20	5.00	15.00	15.00	2.70
22 中海 07	一般公司债	2022-12-20	2025-12-20	3.00	15.00	15.00	2.25
22 中海企业 MTN007(绿色)	中期票据	2022-12-14	2027-12-14	5.00	10.00	10.00	2.70
22 中海企业 MTN006(绿色)	中期票据	2022-12-14	2027-12-14	5.00	20.00	20.00	2.70
22 中海企业 MTN005	中期票据	2022-10-27	2027-10-27	5.00	10.00	10.00	2.85
22 中海 05	一般公司债	2022-09-20	2025-09-20	3.00	10.00	10.00	2.40
22 中海 06	一般公司债	2022-09-20	2027-09-20	5.00	5.00	5.00	3.15
22 中海企业 MTN004	中期票据	2022-07-25	2027-07-25	5.00	20.00	20.00	3.26
22 中海企业 MTN003A	中期票据	2022-05-27	2025-05-27	3.00	20.00	20.00	2.63
22 中海企业 MTN003B	中期票据	2022-05-27	2027-05-27	5.00	10.00	10.00	3.10
22 中海 03	一般公司债	2022-05-10	2025-05-10	3.00	15.00	15.00	2.75
22 中海 04	一般公司债	2022-05-10	2027-05-10	5.00	15.00	15.00	3.48
22 中海 01	一般公司债	2022-04-07	2025-04-07	3.00	20.00	20.00	3.05
22 中海 02	一般公司债	2022-04-07	2027-04-07	5.00	10.00	10.00	3.50
22 中海企业 MTN002(绿色)	中期票据	2022-02-23	2027-02-23	5.00	10.00	10.00	3.22
22 中海企业 MTN001B	中期票据	2022-01-14	2027-01-14	5.00	12.00	12.00	3.25
22 中海企业	中期票据	2022-01-14	2025-01-14	3.00	18.00	18.00	2.88

债券简称	债券类型	起息日期	到期日期	发行期限（年）	发行规模（亿元）	当前余额（亿元）	票面利率（%）
MTN001A							
21 中海 09	一般公司债	2021-12-20	2024-12-20	3.00	13.00	13.00	2.98
21 中海 10	一般公司债	2021-12-20	2026-12-20	5.00	8.00	8.00	3.38
21 中海 07	一般公司债	2021-11-25	2024-11-25	3.00	17.00	17.00	3.08
21 中海 08	一般公司债	2021-11-25	2026-11-25	5.00	12.00	12.00	3.38
21 中海 5A	ABS	2021/11/10	2039/11/10	18.00	12.89	12.89	3.50
21 中海 06	一般公司债	2021-08-09	2028-08-09	7.00	15.00	15.00	3.25
21 中海 05	一般公司债	2021-08-09	2023-08-09	4.00	5.00	0.00	2.75
21 中海 04	一般公司债	2021-07-12	2025-07-12	4.00	20.00	20.00	3.25
21 中海 03	一般公司债	2021-07-12	2023-07-12	4.00	10.00	0.00	3.10
21 中海 02	一般公司债	2021-06-15	2026-06-15	5.00	10.00	10.00	3.55
21 中海 01	一般公司债	2021-06-15	2024-06-15	3.00	20.00	0.00	3.25
21 中海企业 MTN001	中期票据	2021-01-15	2024-01-15	3.00	15.00	0.00	3.35
20 中海企业 MTN001	中期票据	2020-12-14	2023-12-14	3.00	15.00	0.00	3.60
20 中海 03	一般公司债	2020-11-09	2023-11-09	3.00	24.00	0.00	3.40
20 中海 01	一般公司债	2020-08-14	2023-08-14	6.00	20.00	0.00	3.20
20 中海 2A	ABS	2020/8/17	2038/8/17	18.00	30.01	29.98	3.90
20 中海 1A	ABS	2020/4/28	2038/4/28	18.00	23.01	22.97	2.50
19 中海 02	一般公司债	2019-01-24	2026-01-24	7.00	15.00	15.00	3.75
19 中海 01	一般公司债	2019-01-24	2022-01-24	6.00	20.00	0.00	3.47
18 中海 01	一般公司债	2018-10-22	2021-12-10	6.00	35.00	0.00	3.00
18 中海地产 MTN001	中期票据	2018-02-06	2021-02-06	3.00	30.00	0.00	5.60
16 中海 01	一般公司债	2016-08-23	2026-08-23	10.00	60.00	19.00	3.60
15 中海 02	一般公司债	2015-11-19	2020-12-17	7.00	10.00	0.00	3.20
15 中海 01	一般公司债	2015-11-19	2021-11-19	6.00	70.00	0.00	4.20

数据来源：wind

报告期内，发行人如期兑付“15 中海 01”、“15 中海 02”、“18 中海地产 MTN001”、“18 中海 01”、“19 中海 01”、“20 中海 01”、“20 中海 03”、“21 中海 03”、“21 中海 05”、“20 中海企业 MTN001”、“21 中海企业 MTN001”、“21 中海 01”，其余债券均未到兑付日。

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

报告期内，发行人对已发行的公司债券或其他债务无违约或延迟支付本息的情况。

五、关联交易情况

（一）关联方情况

对公司有重大影响关联方情况为全资及控股子公司、合营企业，已在本募集说明书 P48-50 页（待更新）披露。

（二）关联交易制度

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

（三）定价原则

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

（四）决策程序

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

（五）关联方交易情况

发行人购销商品、提供和接受劳务的关联交易：

1、关联交易

（1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

1）采购商品/接受劳务情况

图表 6-58：公司近两年关联采购商品/接受劳务情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	2023 年度	2022 年度
北京国泰饭店有限公司	物业管理费	12.77	0
北京国泰饭店有限公司	购买商品及服务	0.00	13.64
北京景鑫商业发展有限公司	物业管理费	345.36	0.00
北京中海华艺城市规划设计有限公司	工程施工	0.00	55.94

关联方	关联交易内容	2023 年度	2022 年度
北京中海物业管理有限公司	物业管理费	6,708.18	10,697.02
北京中建海外装饰工程有限公司	工程施工	7.82	0.00
北京中建润通机电工程有限公司	工程施工	7,065.14	5,104.20
北京中建智能建筑系统集成有限公司	工程施工	0.49	13.55
成都信勤置业有限公司	物业管理费	132.12	0.00
成都信新置业有限公司	购买商品及服务	2.29	0.00
成都中海物业管理有限公司	物业管理费	2,467.33	0.00
成都中海物业管理有限公司昆明分公司	物业管理费	1,916.82	0.00
大连鼎泰锦城房地产有限公司	购买商品及服务	7.81	0.00
大连中海海港投资有限公司	购买商品及服务	2.67	0.00
东莞市嘉锦房地产开发有限公司	购买商品及服务	7.58	0.00
佛山海映商业管理有限公司	购买商品及服务	0.00	3.67
佛山中海金沙水岸房地产开发有限公司	购买商品及服务	19.42	0.00
福建建中建设科技有限责任公司	工程施工	222.71	2,708.84
福建中海深蓝物业管理有限公司	物业管理费	284.16	0.00
福建中海深蓝物业管理有限公司厦门分公司	物业管理费	201.61	0.00
广东中海物业服务有限公司	物业管理费	770.67	0.00
广逸房地产开发（珠海）有限公司	购买商品及服务	1.35	0.59
广州瑾熙房地产投资咨询有限公司	购买商品及服务	227.56	0.00
广州利合房地产开发有限公司	物业管理费	1.65	0.00
广州荔璟房地产开发有限公司	购买商品及服务	274.83	0.00
鹤山天山金属材料制品有限公司	工程施工	101.71	2,295.40
鹤山天山金属材料制品有限公司	商品采购	20,836.54	33,297.50
济南寰宇商业运营管理有限公司	物业管理费	310.62	0.00
济南中海华山商业地产有限公司	物业管理费	2.65	0.00
济南中海物业管理有限公司	物业管理费	2,045.35	1,580.20
南昌中海豪庭置业发展有限公司	购买商品及服务	1.16	3.01
南京海润房地产开发有限公司	物业管理费	626.44	0.00
南京海润房地产开发有限公司	购买商品及服务	0.00	538.57
上海海筑投资有限公司	购买商品及服务	0.00	1,598.64
上海寰宇汇商业管理有限公司	购买商品及服务	3,252.88	69.21
上海金海伊上房地产开发有限公司	物业管理费	35.91	0.00
上海欣旺优能材料股份有限公司	工程施工	995.05	0.00
上海欣旺优能材料股份有限公司	商品采购	707.03	0.00
上海欣旺优能材料股份有限公司	购买商品及服务	0.00	3,884.55
上海中海物业管理有限公司	物业管理费	1,764.02	0.00
上海中海物业管理有限公司南京分公司	物业管理费	82.64	0.00
上海中海物业管理有限公司镇江分公司	物业管理费	55.15	0.00
深圳市海清置业发展有限公司	购买商品及服务	0.21	89.07
深圳市海清置业发展有限公司	物业管理费	39.91	0.00

关联方	关联交易内容	2023 年度	2022 年度
深圳市华壹装饰科技设计工程有限公司	工程施工	7,366.00	0.00
深圳市华壹装饰科技设计工程有限公司	购买商品及服务	322.16	0.00
深圳市兴海物联科技有限公司	工程施工	8,341.14	6,382.36
深圳市兴海物联科技有限公司	购买商品及服务	-541.88	1,662.58
深圳市兴海物联科技有限公司	商品采购	52.74	0.00
深圳市中海凯骊酒店管理有限公司	购买商品及服务	43.84	462.29
深圳市中海凯骊酒店管理有限公司	商品采购	44.66	33.49
深圳市中海凯骊酒店管理有限公司	工程施工	0.00	176.67
深圳市中海凯骊酒店有限公司	工程施工	17.64	0.00
深圳市中海凯骊酒店有限公司	购买商品及服务	104.58	0.00
深圳市中海养老管理有限公司	设计及咨询服务	59.41	0.00
深圳市中建南方建设集团有限公司	工程施工	0.00	-0.33
深圳中海红树湾房地产有限公司	购买商品及服务	17.61	17.61
深圳中海红树湾房地产有限公司	物业管理费	1.59	0.00
沈阳中海鼎业房地产开发有限公司	购买商品及服务	6.00	0.00
沈阳中海鼎业房地产开发有限公司	物业管理费	0.54	0.00
苏州泽安商业发展有限公司中海竹辉饭店分公司	购买商品及服务	0.96	0.00
苏州中海海隆房地产有限公司	购买商品及服务	0.00	25.95
苏州中海海隆房地产有限公司工业园区分公司	工程施工	0.00	0.17
太原冠泽置业有限公司	物业管理费	27.31	0.00
天津海富投资控股有限公司	购买商品及服务	503.79	0.00
万宁仁和发展有限公司	购买商品及服务	9.78	0.00
万宁仁和发展有限公司神州半岛喜来登度假酒店	购买商品及服务	0.00	15.44
乌鲁木齐海新展房地产有限公司	购买商品及服务	6.93	0.62
西安中海东诚置业有限公司	购买商品及服务	0.84	0.00
西安中海物业管理有限公司	物业管理费	373.01	0.00
西安中海誉高置业有限公司	购买商品及服务	0.00	3.78
香港华艺设计顾问(深圳)有限公司	工程施工	2,978.99	0.00
香港华艺设计顾问（深圳）有限公司	设计及咨询服务	49.06	6,271.28
香港华艺设计顾问（深圳）有限公司成都分公司	工程施工	21.62	0.00
长春中海物业管理有限公司沈阳分公司	物业管理费	1,777.40	0.00
郑州海如房地产开发有限公司	购买商品及服务	3.36	0.00
中国建筑标准设计研究院有限公司	工程施工	86.92	0.00
中国建筑标准设计研究院有限公司	设计及咨询服务	0.00	90.83
中国建筑第八工程局有限公司	工程施工	25,345.99	4,398.56
中国建筑第二工程局有限公司	工程施工	1,390.25	5,920.80
中国建筑第六工程局有限公司	工程施工	2,101.49	11,264.71

关联方	关联交易内容	2023 年度	2022 年度
中国建筑第七工程局有限公司	工程施工	5,330.11	9,976.89
中国建筑第四工程局有限公司	工程施工	36,428.95	99,583.62
中国建筑第五工程局有限公司	工程施工	238.37	5,224.31
中国建筑东北设计研究院有限公司	工程施工	314.15	513.47
中国建筑股份有限公司	工程施工	0.00	218.16
中国建筑上海设计研究院有限公司	工程施工	12.94	4.68
中国建筑西北设计研究院有限公司	工程施工	206.60	184.84
中国建筑西南勘察设计研究院有限公司	工程施工	6,852.39	6,103.49
中国建筑西南设计研究院有限公司重庆分院	工程施工	14.68	0.00
中国建筑一局（集团）有限公司	工程施工	150.09	310.08
中海地产（佛山）有限公司	购买商品及服务	0.00	1.44
中海鼎业（西安）房地产有限公司	物业管理费	49.72	0.00
中海鼎业（西安）房地产有限公司	购买商品及服务	0.00	111.18
中海海隆商业管理（苏州）有限公司	物业管理费	919.35	0.00
中海海隆商业管理（苏州）有限公司	购买商品及服务	0.00	647.52
中海佳蓉成都房地产开发有限公司	购买商品及服务	0.14	0.00
中海监理有限公司	工程施工	3,105.73	4,176.50
中海建筑有限公司	工程施工	27,098.46	19,378.05
中海商业发展（深圳）有限公司	购买商品及服务	37.74	0.00
中海物业管理广州有限公司福州分公司	物业管理费	146.25	0.00
中海物业管理广州有限公司厦门分公司	物业管理费	246.93	0.00
中海物业管理广州有限公司武汉分公司	物业管理费	265.72	0.00
中海物业管理广州有限公司长沙分公司	物业管理费	762.27	0.00
中海物业管理有限公司北京古城分公司	物业管理费	1,757.02	0.00
中海物业管理有限公司北京中海大厦分公司	物业管理费	3,200.42	0.00
中海物业管理有限公司北京中海置业大厦分公司	物业管理费	1,410.41	0.00
中海物业管理有限公司成都中海振兴分公司	物业管理费	11.19	0.00
中海物业管理有限公司大连分公司	物业管理费	978.48	0.00
中海物业管理有限公司佛山分公司	物业管理费	367.13	355.69
中海物业管理有限公司福州分公司	物业管理费	44.00	0.00
中海物业管理有限公司哈尔滨分公司	物业管理费	33.59	0.00
中海物业管理有限公司杭州分公司	物业管理费	950.94	0.00
中海物业管理有限公司济南分公司	物业管理费	418.05	296.97
中海物业管理有限公司济南市中分公司	物业管理费	8.24	0.00
中海物业管理有限公司昆明分公司	物业管理费	12.90	0.00
中海物业管理有限公司辽宁分公司	物业管理费	-43.70	0.00
中海物业管理有限公司南昌分公司	物业管理费	488.45	0.00
中海物业管理有限公司南京分公司	物业管理费	305.99	1,172.74
中海物业管理有限公司南京环宇城分公司	物业管理费	333.15	0.00
中海物业管理有限公司宁波分公司	物业管理费	141.91	0.00

关联方	关联交易内容	2023 年度	2022 年度
中海物业管理有限公司青岛分公司	物业管理费	160.73	0.00
中海物业管理有限公司厦门分公司	物业管理费	750.26	0.00
中海物业管理有限公司深圳分公司	物业管理费	2,620.84	0.00
中海物业管理有限公司沈阳中海国际中心大厦分公司	物业管理费	1,543.62	0.00
中海物业管理有限公司顺德分公司	物业管理费	326.96	0.00
中海物业管理有限公司苏州分公司	物业管理费	864.25	0.00
中海物业管理有限公司太原分公司	物业管理费	976.95	0.00
中海物业管理有限公司天津分公司	物业管理费	630.07	0.00
中海物业管理有限公司无锡分公司	物业管理费	120.72	0.00
中海物业管理有限公司武汉分公司	物业管理费	641.90	0.00
中海物业管理有限公司西安分公司	物业管理费	183.55	0.00
中海物业管理有限公司西安分公司中海曲江大城华宸管理处	物业管理费	-26.54	0.00
中海物业管理有限公司烟台分公司	物业管理费	6.11	0.00
中海物业管理有限公司长春分公司	物业管理费	26.54	554.31
中海物业管理有限公司长沙分公司	物业管理费	516.86	0.00
中海物业管理有限公司郑州分公司	物业管理费	483.61	0.00
中海物业管理有限公司中山分公司	物业管理费	88.89	0.00
中海物业管理有限公司重庆分公司	物业管理费	251.58	0.00
中海振兴（成都）物业发展有限公司	物业管理费	353.12	0.00
中建八局第三建设有限公司	工程施工	107.24	1,101.66
中建八局第四建设有限公司	工程施工	1,522.93	0.00
中建-大成建筑有限责任公司	工程施工	905.24	0.00
中建东设岩土工程有限公司	工程施工	32.23	257.64
中建二局安装工程有限公司	工程施工	290.93	-1.83
中建二局第三建筑工程有限公司	工程施工	0.00	571.08
中建二局第一建筑工程有限公司	工程施工	1,870.91	0.00
中建海峡建设发展有限公司	工程施工	4,315.72	2,078.51
中建六局土木工程有限公司	工程施工	25.68	0.00
中建幕墙有限公司	工程施工	70.48	105.87
中建七局第一建筑有限公司	工程施工	2,137.83	513.75
中建蓉成建材成都有限公司	商品采购	6.97	0.00
中建三局第二建设工程有限责任公司	工程施工	6,712.30	49,025.59
中建三局第一建设工程有限责任公司	工程施工	0.00	409.56
中建三局第一建设工程有限责任公司广州分公司	工程施工	0.00	-361.12
中建三局集团有限公司	工程施工	32,314.89	61,914.04
中建深圳装饰有限公司	工程施工	13.35	0.00
中建四局安装工程有限公司	工程施工	0.00	0.34
中建四局第三建设有限公司	工程施工	4,063.49	0.00

关联方	关联交易内容	2023 年度	2022 年度
中建四局第五建筑工程有限公司	工程施工	1,089.60	0.00
中建五局第三建设有限公司	工程施工	-8.37	0.00
中建五局装饰幕墙有限公司	工程施工	0.00	-0.55
中建新疆建工集团第五建筑工程有限公司	工程施工	3,113.49	2,978.57
中建新疆建工集团第一建筑工程有限公司	工程施工	0.00	-0.15
中建一局集团安装工程有限公司	工程施工	-3.46	-2.62
中建一局集团建设发展有限公司	工程施工	155.40	0.00
中信建筑设计研究总院有限公司	工程施工	1.82	35.96
珠海市盈凯达房地产开发有限公司	购买商品及服务	0.00	0.18
珠海市永福通房地产开发有限公司铂尔曼酒店分公司	购买商品及服务	0.00	0.42
珠海市中海海晟房地产开发有限公司	购买商品及服务	7.81	0.04
珠海市中海永福通商业管理有限公司铂尔曼酒店分公司	物业管理费	0.33	0.00
北京建工地产有限责任公司	资金占用费	1,001.65	0.00
北京金隅地产开发集团有限公司	资金占用费	74.23	0.00
北京石泰集团有限公司	资金占用费	14.62	0.00
北京首都开发股份有限公司	资金占用费	3,503.47	0.00
成都信蓉投资有限公司	资金占用费	497.78	1,571.11
东莞市中海嘉朗房地产开发有限公司	资金占用费	1,662.50	0.00
佛山海映商业管理有限公司	资金占用费	2,080.50	2,166.00
佛山市顺德嘉润房地产开发有限公司	资金占用费	174.17	0.00
广州荔安房地产开发有限公司	资金占用费	240.67	0.00
广州荔璟房地产开发有限公司	资金占用费	312.87	0.00
广州荔旭房地产开发有限公司	资金占用费	294.50	0.00
哈尔滨中海龙祥房地产开发有限公司	资金占用费	2,216.67	0.00
海创福业（烟台）地产有限公司	资金占用费	2,446.11	0.00
湖南省中海城市广场投资有限公司	资金占用费	3,838.33	0.00
华润置地控股有限公司	资金占用费	18.01	0.00
兰州中海海通商业管理有限公司	资金占用费	475.00	0.00
南昌中海豪庭置业发展有限公司	资金占用费	5,201.25	5,391.25
南京海润房地产开发有限公司	资金占用费	2,759.75	2,394.00
南京海欣房地产开发有限公司	资金占用费	1,325.25	4,018.50
青岛嘉园投资有限公司	资金占用费	2,433.05	12.84
青岛坤园投资有限公司	资金占用费	3,352.35	413.00
青岛市少海地产有限公司	资金占用费	403.75	0.00
青岛中海锦年养老服务有限公司	资金占用费	152.00	0.00
上海珠衔阁房地产开发有限公司	资金占用费	1,947.50	0.00
苏州泽安商业发展有限公司	资金占用费	5,066.67	4,020.07
天津中海锦年企业管理服务有限公司	资金占用费	152.00	0.00
天津中海天嘉湖房地产开发有限公司	资金占用费	7,516.67	5,483.33

关联方	关联交易内容	2023 年度	2022 年度
郑州海盈房地产开发有限公司	资金占用费	1,318.33	0.00
中海地产集团有限责任公司	资金占用费	11,285.68	5,881.29
中海兴隆深圳地产有限公司	资金占用费	631.94	1,954.17
中海兴业（成都）发展有限公司	资金占用费	1,235.00	897.67
中建财务有限公司	资金占用费	40.60	2,653.42
珠海市嘉烨房地产开发有限公司	资金占用费	1,296.75	4,045.42
珠海市盈凯达房地产开发有限公司	资金占用费	2,337.00	4,408.00
广州中海地产投资有限公司	资金占用费	0.00	739.73
珠海市嘉业房地产开发有限公司	资金占用费	0.00	633.33
珠海市启光房地产开发有限公司	资金占用费	0.00	342.32
长沙中海兴业房地产有限公司	资金占用费	0.00	1,546.60
湖南省中海置业开发有限公司	资金占用费	0.00	2,063.88
金茂投资（长沙）有限公司	资金占用费	0.00	1,577.85
上海现代天地投资管理有限公司	资金占用费	0.00	3,166.70
上海中环投资开发（集团）有限公司	资金占用费	0.00	6,333.40
天津中海海盛地产有限公司	资金占用费	0.00	1,477.78
中海南航建设开发有限公司	资金占用费	0.00	204.00

2）出售商品/提供劳务情况

图表 6-59：近两年公司关联出售商品/提供劳务情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	2023 年度	2022 年度
包头市宏洋海创地产有限公司	商品销售	2,505.07	1,817.03
包头市宏洋海创地产有限公司	提供顾问咨询服务	0.00	37.74
北京达鑫商业发展有限公司	提供顾问咨询服务	32.48	0.00
北京国泰饭店有限公司	商品销售	0.00	53.10
北京海望商业发展有限公司	提供顾问咨询服务	32.48	0.00
北京景鑫商业发展有限公司	提供顾问咨询服务	38.10	0.00
北京南悦房地产开发有限公司	提供顾问咨询服务	0.00	3.00
北京泰鑫商业发展有限公司	提供顾问咨询服务	7.95	0.00
北京正德丰泽房地产开发有限公司	开发服务费	78.54	0.00
北京正德丰泽房地产开发有限公司	提供顾问咨询服务	0.00	100.07
北京中海物业管理有限公司	商品销售	90.79	96.86
北京中海物业管理有限公司	提供物业管理服务	46.94	0.00
北京中建物业管理有限公司	商品销售	0.00	1.37
北京中信房地产有限公司	商品销售	3,445.28	74.85
北京中信房地产有限公司	提供工程施工服务	44,483.12	0.00
北京中信房地产有限公司	提供顾问咨询服务	89.62	51.89
常州市中海海澄房地产开发有限公司	商品销售	916.50	326.99

关联方	关联交易内容	2023 年度	2022 年度
常州市中海海澄房地产开发有限公司	提供顾问咨询服务	0.00	37.74
常州市中海海泓房地产有限公司	提供顾问咨询服务	0.00	37.74
常州市中海海润房地产开发有限公司	商品销售	5,988.70	687.05
成都朗鑫置业有限公司	开发服务费	919.67	0.00
成都信勤置业有限公司	商品销售	14.16	170.10
成都信勤置业有限公司	提供工程施工服务	-780.01	0.00
成都信勤置业有限公司	提供顾问咨询服务	5.62	0.00
成都信蜀投资有限公司	提供顾问咨询服务	7.95	0.00
成都信蜀投资有限公司	商品销售	0.00	19.47
成都信新置业有限公司	商品销售	10.53	241.97
成都信新置业有限公司	提供顾问咨询服务	7.95	0.00
成都中海物业管理有限公司	商品销售	2.36	0.00
成都中海物业管理有限公司昆明分公司	提供物业管理服务	0.71	0.00
大连鼎泰锦城房地产有限公司	商品销售	1,212.66	11,298.41
大连鼎泰锦城房地产有限公司	提供顾问咨询服务	103.77	0.00
大连中海海港投资有限公司	商品销售	2,348.76	0.00
大连中海海港投资有限公司	提供顾问咨询服务	124.53	0.00
大连中信海港投资有限公司	商品销售	0.00	7,048.90
东莞市嘉锦房地产开发有限公司	商品销售	27.08	2,920.71
东莞市中海嘉朗房地产开发有限公司	商品销售	3,076.94	5,773.67
东莞市中海嘉麟房地产开发有限公司	商品销售	3,511.12	3,219.03
广逸房地产开发（珠海）有限公司	商品销售	44.17	285.58
广逸房地产开发（珠海）有限公司	提供顾问咨询服务	38.10	0.00
广州利合房地产开发有限公司	商品销售	30,181.42	27,583.54
广州利合房地产开发有限公司	提供顾问咨询服务	83.43	0.00
广州利合房地产开发有限公司	其他	3.27	0.00
广州荔安房地产开发有限公司	商品销售	0.00	23.22
广州荔璟房地产开发有限公司	商品销售	250.49	55.82
贵阳中海房地产有限公司	商品销售	5,298.63	2,886.24
贵阳中海房地产有限公司	提供顾问咨询服务	85.85	65.09
贵阳中海海润房地产有限公司	商品销售	3,407.24	273.96
贵阳中海海润房地产有限公司	提供顾问咨询服务	116.49	51.89
哈尔滨润置房地产开发有限公司	商品销售	1,745.43	951.91
哈尔滨中海地产有限公司	商品销售	1,561.54	9,340.75
哈尔滨中海地产有限公司	提供顾问咨询服务	137.74	13.21
哈尔滨中海龙祥房地产开发有限公司	商品销售	259.59	5,272.23
哈尔滨中海龙祥房地产开发有限公司	提供顾问咨询服务	108.64	0.00
海创福业（烟台）地产有限公司	商品销售	466.54	3,705.78
海创佳业（烟台）地产有限公司	商品销售	955.14	5,481.10
海创佳业（烟台）地产有限公司	提供顾问咨询服务	51.89	51.89

关联方	关联交易内容	2023 年度	2022 年度
海口海盈投资有限公司	商品销售	2,785.48	434.90
海口海盈投资有限公司	提供顾问咨询服务	103.77	0.00
海口鸿洲滨海建设有限公司	提供工程施工服务	14,165.83	32,739.05
海口鸿洲滨海建设有限公司	提供顾问咨询服务	72.64	0.00
海口中海兴业房地产开发有限公司	商品销售	294.39	5,361.62
海口中海兴业房地产开发有限公司	提供顾问咨询服务	51.89	0.00
杭州世茂世盈房地产开发有限公司	商品销售	214.43	4,644.11
杭州中海海硕房地产有限公司	商品销售	189.43	0.00
杭州中海海硕房地产有限公司	提供顾问咨询服务	20.75	0.00
合肥中海海荣房地产有限责任公司	商品销售	2,081.79	12,108.54
合肥中海海荣房地产有限责任公司	提供顾问咨询服务	0.00	37.74
合肥中海海瑞房地产开发有限公司	商品销售	3,306.52	171.52
合肥中海海瑞房地产开发有限公司	提供顾问咨询服务	0.00	37.74
合肥中海宏洋海晟房地产开发有限公司	商品销售	756.04	3,808.70
合肥中海宏洋海晟房地产开发有限公司	提供顾问咨询服务	0.00	37.74
合肥中海物流科技有限公司	提供工程施工服务	0.00	0.00
合肥中海物流科技有限公司	提供顾问咨询服务	25.08	22.64
合肥中海物流科技有限公司	商品销售	0.00	1.77
鹤山天山金属材料制品有限公司	其他	4.65	5.97
呼和浩特市宏洋海江地产有限公司	商品销售	501.45	976.56
呼和浩特市宏洋海江地产有限公司	提供顾问咨询服务	0.00	37.74
呼和浩特市中海宏洋地产有限公司	提供顾问咨询服务	0.00	37.74
湖南省中海城市广场投资有限公司	提供顾问咨询服务	13.58	0.00
湖南省中海城市广场投资有限公司	商品销售	0.00	31.86
湖南省中海控股有限公司	商品销售	10,821.21	39.96
湖南省中海控股有限公司	提供顾问咨询服务	72.64	0.00
淮安润欣置业有限公司	提供顾问咨询服务	0.00	37.74
惠州市海嘉房地产开发有限公司	提供顾问咨询服务	0.00	37.74
惠州市海平地产有限公司	商品销售	338.48	1,920.42
惠州市海平地产有限公司	提供顾问咨询服务	0.00	37.74
惠州市海盛房地产开发有限公司	提供顾问咨询服务	0.00	37.74
惠州盈通投资有限公司	商品销售	3,695.31	290.12
惠州盈通投资有限公司	提供顾问咨询服务	0.00	37.74
惠州中海汤泉酒店管理有限公司	提供顾问咨询服务	0.00	22.64
吉林市中海宏洋房地产开发有限公司	商品销售	316.29	3,651.55
吉林市中海宏洋房地产开发有限公司	提供顾问咨询服务	0.00	37.74
济南寰宇商业运营管理有限公司	提供顾问咨询服务	38.10	22.64
济南寰宇商业运营管理有限公司	商品销售	0.00	31.86
济南泰晖房地产开发有限公司	提供顾问咨询服务	0.00	471.62

关联方	关联交易内容	2023 年度	2022 年度
济南中海海瀛投资有限公司	商品销售	5,360.86	1,545.11
济南中海海瀛投资有限公司	提供顾问咨询服务	72.64	51.89
济南中海华山商业地产有限公司	商品销售	4.14	1,864.87
济南中海华山商业地产有限公司	提供工程施工服务	29,256.12	58,413.22
济南中海华山商业地产有限公司	提供顾问咨询服务	14.20	51.89
济南中海物业管理有限公司	商品销售	37.81	19.86
金华中海宏洋地产有限公司	商品销售	4,600.05	10,795.70
金华中海宏洋地产有限公司	提供顾问咨询服务	0.00	37.74
钜星（成都）商务服务有限公司	提供顾问咨询服务	5.62	22.64
钜星（成都）商务服务有限公司	商品销售	0.00	12.39
兰州中海海创房地产开发有限公司	商品销售	3,737.14	3,418.18
兰州中海海创房地产开发有限公司	提供顾问咨询服务	0.00	37.74
兰州中海海通房地产开发有限公司	提供顾问咨询服务	0.00	37.74
廊坊市宏洋房地产开发有限公司	提供顾问咨询服务	0.00	37.74
南昌中海豪庭置业发展有限公司	商品销售	159.06	26.71
南京海润房地产开发有限公司	提供顾问咨询服务	13.58	0.00
南京海润房地产开发有限公司	商品销售	0.00	31.86
南宁市平德房地产开发有限公司	商品销售	829.48	891.46
南宁市平德房地产开发有限公司	提供顾问咨询服务	0.00	37.74
南宁中海宏洋海悦房地产有限公司	商品销售	45.28	1,244.91
南宁中海宏洋海悦房地产有限公司	提供顾问咨询服务	0.00	37.74
宁波海迅建设有限公司	商品销售	1,183.46	0.00
青岛博莱置业有限公司	商品销售	411.14	709.92
青岛海捷置业有限公司	商品销售	894.08	8,169.78
青岛海捷置业有限公司	提供顾问咨询服务	0.00	51.89
青岛市联明地产有限公司	商品销售	97.67	800.84
青岛中海海岸置业有限公司	商品销售	0.00	8.22
青岛中海海泰置业有限公司	商品销售	241.90	0.00
泉州市中海宏洋海创房地产开发有限公司	商品销售	0.00	1.85
厦门联合创新建设发展有限公司	商品销售	637.39	0.00
厦门联合创新建设发展有限公司	项目管理费收入	1,283.02	0.00
厦门市海贸地产有限公司	商品销售	4,951.24	15,699.81
厦门市海贸地产有限公司	项目管理费收入	1,549.39	2,369.37
厦门市海贸地产有限公司	研发课题费	600.63	0.00
厦门悦琴房地产有限公司	商品销售	173.19	0.00
厦门悦琴房地产有限公司	项目管理费收入	931.03	0.00
汕头市海学房地产开发有限公司	商品销售	4,075.79	2,067.47
汕头市海学房地产开发有限公司	提供顾问咨询服务	0.00	37.74
上海寰宇汇商业管理有限公司	提供顾问咨询服务	43.73	22.64
上海寰宇汇商业管理有限公司	提供物业管理服务	38.64	77.28

关联方	关联交易内容	2023 年度	2022 年度
上海寰宇汇商业管理有限公司	商品销售	0.00	301.77
上海金海伊上房地产开发有限公司	商品销售	121.78	744.60
上海金海伊上房地产开发有限公司	提供顾问咨询服务	6.25	54.15
上海老西门新苑置业有限公司	商品销售	8.52	97.62
上海老西门新苑置业有限公司	提供工程施工服务	1,261.47	34,000.50
上海老西门新苑置业有限公司	提供顾问咨询服务	0.00	54.15
上海堂友里商业管理有限公司	提供顾问咨询服务	11.87	22.64
上海堂友里商业管理有限公司	商品销售	0.00	67.26
上海新辽塬企业发展有限公司	商品销售	580.27	0.00
上海新辽塬企业发展有限公司	提供顾问咨询服务	124.53	0.00
上海中海广逸房地产开发有限公司	提供顾问咨询服务	6.25	54.15
上海中海广逸房地产开发有限公司	商品销售	-0.10	2,024.33
上海中海海华房地产有限公司	商品销售	191.63	0.00
上海中海海华房地产有限公司	提供顾问咨询服务	210.38	51.89
上海中海物业管理有限公司南京分公司	商品销售	0.75	0.00
绍兴中海海富置业有限公司	商品销售	3,354.31	814.51
绍兴中海海富置业有限公司	提供顾问咨询服务	0.00	37.74
深圳国建智慧能源科技有限公司	提供顾问咨询服务	0.00	23.63
深圳市海清置业发展有限公司	提供顾问咨询服务	11.87	0.00
深圳市海清置业发展有限公司	商品销售	0.00	8.48
深圳市海泽房地产开发有限公司	商品销售	213.27	0.00
深圳市海泽房地产开发有限公司	提供顾问咨询服务	20.75	0.00
深圳市华壹装饰科技设计工程有限公司	商品销售	6,276.97	0.00
深圳市兴海物联科技有限公司	商品销售	89.77	0.00
深圳市兴海物联科技有限公司	提供物业管理服务	4.36	3.66
深圳市云龙城投资发展有限公司	商品销售	4,466.01	505.05
深圳市云龙城投资发展有限公司	提供顾问咨询服务	69.34	0.00
深圳裕龙建筑有限公司合肥分公司	商品销售	480.08	0.00
深圳中海红树湾房地产有限公司	提供顾问咨询服务	11.91	0.00
深圳中海红树湾房地产有限公司	商品销售	0.00	15.04
沈阳中海鼎业房地产开发有限公司	商品销售	3,854.75	7,537.87
沈阳中海鼎业房地产开发有限公司	提供顾问咨询服务	7.95	51.89
苏州茂龙地产发展有限公司	商品销售	14.86	25.45
苏州茂龙地产发展有限公司	提供顾问咨询服务	0.00	51.89
苏州吴江泰海置业有限公司	提供工程施工服务	33,930.25	35,374.97
苏州吴江泰海置业有限公司	提供顾问咨询服务	54.72	51.89
苏州泽安商业发展有限公司	提供顾问咨询服务	32.48	0.00
苏州泽安商业发展有限公司	商品销售	-16.27	0.00
苏州中海海隆房地产有限公司	提供工程施工服务	409.23	3.21

关联方	关联交易内容	2023 年度	2022 年度
苏州中海海隆房地产有限公司	商品销售	-1.62	1,841.60
苏州中海海隆房地产有限公司工业园区分公司	提供顾问咨询服务	6.25	0.00
苏州中海海隆房地产有限公司工业园区分公司	商品销售	0.00	15.04
苏州竹辉兴业有限公司	商品销售	21.15	127.49
台州中海海融房地产有限公司	商品销售	2,859.31	580.17
台州中海海融房地产有限公司	提供顾问咨询服务	51.89	51.89
太原冠泽置业有限公司	提供顾问咨询服务	16.87	0.00
太原冠泽置业有限公司	商品销售	0.00	24.78
泰州城茂房地产开发有限公司	商品销售	790.08	569.61
泰州城茂房地产开发有限公司	提供顾问咨询服务	0.00	37.74
泰州润通房地产开发有限公司	商品销售	875.18	499.40
泰州润通房地产开发有限公司	提供顾问咨询服务	0.00	37.74
泰州市中海润泰置业有限公司	商品销售	3,268.90	461.68
泰州市中海润泰置业有限公司	提供顾问咨询服务	0.00	37.74
唐山市中海宏洋房地产开发有限公司	商品销售	3,900.96	0.00
天津海富投资控股有限公司	提供工程施工服务	9,515.20	-180.91
天津海富投资控股有限公司	提供顾问咨询服务	25.08	22.64
天津海富投资控股有限公司	商品销售	0.00	1.77
天津中海海朝地产有限公司	商品销售	2,564.42	14,772.58
天津中海海朝地产有限公司	提供顾问咨询服务	2.83	54.72
天津中海海豪地产有限公司	商品销售	8.73	2,069.30
天津中海海阔地产有限公司	商品销售	2,713.20	2,132.43
天津中海海阔地产有限公司	提供顾问咨询服务	2.83	2.83
天津中海海盛地产有限公司	商品销售	4,257.24	24.78
天津中海海盛地产有限公司	提供顾问咨询服务	169.77	0.00
天津中海海顺地产有限公司	商品销售	0.00	392.29
天津中海海鑫地产有限公司	商品销售	7,386.70	0.00
天津中海海佑地产有限公司	商品销售	319.29	1,219.57
天津中海海佑地产有限公司	提供工程施工服务	3,619.14	44,591.70
天津中海海佑地产有限公司	提供顾问咨询服务	2.83	54.72
天津中海天嘉湖房地产开发有限公司	商品销售	2,170.76	2,815.98
天津中海天嘉湖房地产开发有限公司	提供顾问咨询服务	72.64	51.89
天水中海宏洋房地产开发有限公司	提供顾问咨询服务	0.00	37.74
万宁金信发展有限公司	商品销售	58.25	2,083.56
万宁金信发展有限公司	提供顾问咨询服务	51.89	0.00
万宁仁和发展有限公司	商品销售	3,627.27	15,774.16
万宁仁和发展有限公司	提供顾问咨询服务	85.85	13.21
万宁仁和发展有限公司	提供物业管理服务	3.92	0.00
潍坊中海兴业房地产有限公司	提供顾问咨询服务	0.00	75.47

关联方	关联交易内容	2023 年度	2022 年度
渭南中海兴华置业有限公司	商品销售	2,652.57	326.37
温州海新建设发展有限公司	商品销售	545.26	0.00
温州海旭建筑工程有限公司	商品销售	752.73	0.00
温州中海海诚房地产有限公司	商品销售	80.52	2,829.88
温州中海海诚房地产有限公司	提供顾问咨询服务	0.00	51.89
乌鲁木齐海新展房地产有限公司	商品销售	114.25	645.28
乌鲁木齐海新展房地产有限公司	提供顾问咨询服务	0.00	51.89
无锡海隆房地产有限公司	商品销售	27.67	511.92
无锡海隆房地产有限公司	提供顾问咨询服务	0.00	51.89
西安嘉润荣成置业有限公司	商品销售	2,431.63	4,967.71
西安嘉润荣成置业有限公司	提供顾问咨询服务	0.00	51.89
西安中海东诚置业有限公司	商品销售	3,721.82	5,740.88
西安中海东诚置业有限公司	提供顾问咨询服务	0.00	51.89
西安中海海悦房地产有限公司	商品销售	1,396.88	0.00
西安中海海悦房地产有限公司	提供顾问咨询服务	72.64	0.00
西安中海誉高置业有限公司	商品销售	5,389.67	13,079.20
西安中海誉高置业有限公司	提供顾问咨询服务	89.62	51.89
西安中海长兴房地产有限公司	商品销售	17.10	76.37
西安中海长兴房地产有限公司	提供顾问咨询服务	0.00	51.89
香港华艺设计顾问(深圳)有限公司	研发课题费	37.74	0.00
徐州海鑫置业有限公司	提供顾问咨询服务	0.00	37.74
徐州润耀地产有限公司	商品销售	266.24	10.04
徐州润耀地产有限公司	提供顾问咨询服务	0.00	37.74
徐州威拓房地产开发有限公司	提供顾问咨询服务	0.00	37.74
烟台中海福昌地产有限公司	商品销售	0.00	210.90
盐城海建置业有限公司	商品销售	154.05	0.00
盐城汇海置业有限公司	商品销售	136.87	1,773.43
盐城汇海置业有限公司	提供顾问咨询服务	0.00	37.74
盐城润海置业有限公司	商品销售	4,538.32	1,797.07
盐城润海置业有限公司	提供顾问咨询服务	0.00	37.74
扬州中海宏洋置业有限公司	商品销售	1,270.36	238.65
扬州中海宏洋置业有限公司	提供顾问咨询服务	0.00	37.74
义乌海创房地产开发有限公司	商品销售	1,598.27	439.07
义乌海创房地产开发有限公司	提供顾问咨询服务	0.00	37.74
银川中海海悦置业有限公司	商品销售	3,633.26	2,097.69
银川中海海悦置业有限公司	提供顾问咨询服务	0.00	75.47
湛江市海创房地产开发有限公司	商品销售	287.24	422.78
湛江市海创房地产开发有限公司	提供顾问咨询服务	0.00	37.74
长春海润融城房地产开发有限公司	商品销售	4,080.51	0.00
郑州海嘉房地产开发有限公司	商品销售	4,807.94	5,345.10

关联方	关联交易内容	2023 年度	2022 年度
郑州海嘉房地产开发有限公司	提供顾问咨询服务	0.00	55.28
郑州海如房地产开发有限公司	商品销售	121.94	120.06
郑州海盈房地产开发有限公司	提供顾问咨询服务	4.25	5.09
郑州海盈房地产开发有限公司	商品销售	0.00	52.21
中国建筑第八工程局有限公司	提供物业管理服务	520.65	497.96
中国建筑第八工程局有限公司	商品销售	0.00	3.35
中国建筑第八工程局有限公司	提供顾问咨询服务	0.00	14.67
中国建筑第二工程局有限公司	商品销售	227.11	0.00
中国建筑第四工程局有限公司	商品销售	262.28	165.06
中国建筑第四工程局有限公司	提供物业管理服务	26.93	22.85
中国建筑东北设计研究院有限公司	提供物业管理服务	99.75	412.38
中国建筑股份有限公司	提供工程施工服务	0.00	162.19
中国建筑股份有限公司	提供物业管理服务	0.00	277.00
中国建筑一局（集团）有限公司	提供物业管理服务	50.79	12.57
中國海外發展有限公司	商品销售	1.77	0.00
中國海外集團有限公司	提供顾问咨询服务	123.97	115.92
中國海外興業有限公司	研发课题费	277.14	155.19
中海保利达地产（天津）有限公司	商品销售	2,220.64	15,676.98
中海保利达地产（天津）有限公司	提供工程施工服务	29,125.37	22,703.07
中海保利达地产（天津）有限公司	提供顾问咨询服务	75.47	54.72
中海地产（青岛）投资开发有限公司	提供顾问咨询服务	5.62	0.00
中海地产（青岛）投资开发有限公司	商品销售	0.00	12.39
中海地产（苏州）有限公司	商品销售	1,576.14	6,621.52
中海地产（苏州）有限公司	提供顾问咨询服务	51.89	51.89
中海地产（无锡）有限公司	商品销售	0.00	445.64
中海地产（珠海）有限公司	商品销售	0.00	13.46
中海鼎业（万宁）房地产有限公司	商品销售	1,685.94	2,706.64
中海鼎业（万宁）房地产有限公司	提供顾问咨询服务	124.53	0.00
中海鼎业（西安）房地产有限公司	商品销售	0.00	12.39
中海发展（苏州）有限公司	提供顾问咨询服务	78.30	57.55
中海发展（苏州）有限公司	商品销售	0.00	54.35
中海海富地产（九江）有限公司	商品销售	1,763.41	779.89
中海海富地产（九江）有限公司	提供顾问咨询服务	0.00	37.74
中海海嘉（威海）地产有限公司	商品销售	2,184.29	3,700.32
中海海嘉（威海）地产有限公司	提供顾问咨询服务	120.94	65.09
中海海隆商业管理（苏州）有限公司	提供顾问咨询服务	41.40	22.64
中海海隆商业管理（苏州）有限公司	商品销售	0.00	301.77
中海海纳（苏州）房地产有限公司	商品销售	20.97	2,734.74
中海海纳（苏州）房地产有限公司	提供顾问咨询服务	0.00	54.72
中海海盛（烟台）地产有限公司	商品销售	0.00	86.84

关联方	关联交易内容	2023 年度	2022 年度
中海海耀建筑（烟台）有限公司	商品销售	1,646.96	0.00
中海宏洋地产（扬州）有限公司	商品销售	251.02	0.00
中海宏洋地产（银川）有限公司	商品销售	376.76	3,850.53
中海宏洋地产（银川）有限公司	提供顾问咨询服务	0.00	37.74
中海宏洋恒华置业（常州）有限公司	商品销售	267.08	1,134.25
中海佳蓉成都房地产开发有限公司	商品销售	0.00	153.82
中海嘉泓（成都）房地产开发有限公司	提供顾问咨询服务	30.15	0.00
中海嘉泓（成都）房地产开发有限公司	提供工程施工服务	-5.17	0.00
中海嘉泓（成都）房地产开发有限公司	商品销售	0.00	12.98
中海建筑有限公司	商品销售	5,861.30	1,761.57
中海仁信（万宁）房地产有限公司	商品销售	0.47	16.80
中海商业发展（深圳）有限公司	提供顾问咨询服务	30.15	22.64
中海商业发展（深圳）有限公司	研发课题费	47.17	0.00
中海商业发展（深圳）有限公司	商品销售	0.00	12.39
中海深圳房地产开发有限公司	商品销售	5,602.67	3,657.77
中海深圳房地产开发有限公司	提供顾问咨询服务	0.00	51.89
中海物业管理广州有限公司武汉分公司	提供物业管理服务	2.27	0.00
中海物业管理有限公司	提供顾问咨询服务	0.00	13.53
中海物业管理有限公司大连分公司	商品销售	0.65	0.00
中海物业管理有限公司佛山分公司	商品销售	111.33	0.45
中海物业管理有限公司杭州分公司	商品销售	4.17	0.00
中海物业管理有限公司济南分公司	商品销售	0.00	22.44
中海物业管理有限公司济南市中分公司	商品销售	0.00	9.14
中海物业管理有限公司南昌分公司	商品销售	257.25	0.00
中海物业管理有限公司南京分公司	商品销售	2.26	7.37
中海物业管理有限公司深圳分公司	商品销售	0.21	0.00
中海物业管理有限公司沈阳中海国际中心大厦分公司	提供物业管理服务	7.14	0.00
中海物业管理有限公司苏州分公司	商品销售	677.29	0.00
中海物业管理有限公司武汉分公司	提供物业管理服务	19.13	0.00
中海物业管理有限公司西安分公司	商品销售	156.85	0.00
中海物业管理有限公司西安分公司	提供物业管理服务	9.47	0.00
中海物业管理有限公司烟台分公司	商品销售	12.79	0.00
中海物业管理有限公司长春分公司	商品销售	-1.38	24.94
中海物业管理有限公司长沙分公司	商品销售	1,244.97	0.00
中海物业管理有限公司重庆分公司	商品销售	117.54	0.00

关联方	关联交易内容	2023 年度	2022 年度
中海物业管理有限公司珠海分公司	商品销售	9.83	0.00
中海振兴（成都）物业发展有限公司	提供顾问咨询服务	71.84	0.00
中海振兴（成都）物业发展有限公司	提供工程施工服务	-2.29	0.00
中海振兴（成都）物业发展有限公司	商品销售	0.00	106.19
中建安装集团有限公司	提供物业管理服务	13.75	11.63
中建八局第四建设有限公司	商品销售	790.72	0.00
中建八局发展建设有限公司	提供顾问咨询服务	0.00	2.12
中建北方建设投资有限公司	提供物业管理服务	24.50	26.49
中建二局第一建筑工程有限公司华南分公司	商品销售	21.31	0.00
中建二局装饰工程有限公司	商品销售	237.96	39.84
中建国际工程有限公司	商品销售	4,352.67	40.91
中建海嘉建设工程有限公司	商品销售	787.53	0.00
中建海峡建设发展有限公司	提供物业管理服务	140.15	0.00
中建三局第二建设工程有限责任公司	提供物业管理服务	10.08	2.08
中建三局集团有限公司	商品销售	1,256.98	0.00
中建三局集团有限公司	提供物业管理服务	37.88	43.72
中建四局安装工程有限公司	提供物业管理服务	17.52	17.52
中建四局第五建筑工程有限公司	商品销售	155.02	0.00
中建四局第五建筑工程有限公司东莞分公司	商品销售	1,599.18	0.00
中建四局第五建筑工程有限公司海南分公司	商品销售	828.64	0.00
中建五局装饰幕墙有限公司中南分公司	商品销售	3,148.04	0.00
中建一局集团第一建筑有限公司	商品销售	237.88	0.00
中建一局集团建设发展有限公司	商品销售	471.49	0.00
重庆海跃置业有限公司	商品销售	282.04	1,566.01
重庆海跃置业有限公司	提供顾问咨询服务	72.64	51.89
重庆嘉江房地产开发有限公司	商品销售	557.92	10,428.57
重庆嘉江房地产开发有限公司	提供顾问咨询服务	16.98	51.89
重庆信驰置业有限公司	商品销售	1,501.25	1,010.94
重庆信驰置业有限公司	提供顾问咨询服务	51.89	51.89
重庆信扬置业有限公司	商品销售	1,802.99	605.52
重庆信扬置业有限公司	提供顾问咨询服务	80.64	51.89
重庆信颐置业有限公司	商品销售	563.91	1,531.86
重庆信颐置业有限公司	提供顾问咨询服务	0.00	51.89
重庆信悦置业有限公司	商品销售	6,474.61	4,952.23
重庆信悦置业有限公司	提供顾问咨询服务	179.28	51.89
重庆中海海绘房地产开发有限公司	商品销售	549.32	118.05
重庆中海海绘房地产开发有限公司	提供顾问咨询服务	72.64	0.00

关联方	关联交易内容	2023 年度	2022 年度
重庆中海海耀房地产开发有限公司	商品销售	873.18	12.01
重庆中海海耀房地产开发有限公司	提供顾问咨询服务	72.64	0.00
重庆中海投资有限公司	商品销售	0.00	34.90
珠海南航房地产开发有限公司	商品销售	1,635.43	834.50
珠海市海悦房地产开发有限公司	商品销售	16,152.95	9,839.40
珠海市海悦房地产开发有限公司	提供顾问咨询服务	90.93	65.09
珠海市永福通房地产开发有限公司	商品销售	0.00	44.25
珠海市永福通房地产开发有限公司	提供顾问咨询服务	0.00	22.64
珠海市中海海晟房地产开发有限公司	商品销售	0.00	3,073.44
珠海市中海永福通商业管理有限公司	提供顾问咨询服务	43.73	0.00
株洲中海宏洋地产有限公司	商品销售	1,566.86	2,280.16
株洲中海宏洋地产有限公司	提供顾问咨询服务	0.00	37.74
淄博海创置业有限公司	商品销售	341.79	0.00
遵义海盛置业有限公司	商品销售	1,010.56	1,171.93
遵义海盛置业有限公司	提供顾问咨询服务	0.00	37.74
成都景锐置业有限公司	借款利息收入	115.75	0.00
成都朗鑫置业有限公司	借款利息收入	2,747.05	1,514.23
哈尔滨润置房地产开发有限公司	借款利息收入	2,443.57	3,261.78
杭州中海海硕房地产有限公司	借款利息收入	1,926.89	0.00
湖南省中海控股有限公司	借款利息收入	6,667.98	0.00
济南中海海瀛投资有限公司	借款利息收入	915.23	0.00
厦门联合创新建设发展有限公司	借款利息收入	680.95	0.00
厦门悦琴房地产有限公司	借款利息收入	2,137.20	1,495.52
深圳市润朝房地产有限公司	借款利息收入	926.99	0.00
深圳市招航置业有限公司	借款利息收入	2,669.34	2,670.74
苏州吴江泰海置业有限公司	借款利息收入	3,994.19	8,197.79
苏州招文房地产开发有限公司	借款利息收入	464.26	0.00
天津中海海盛地产有限公司	借款利息收入	11,738.08	0.00
天津中海海鑫地产有限公司	借款利息收入	354.11	1,032.24
西安中海海悦房地产有限公司	借款利息收入	12,273.82	0.00
西安中海誉高置业有限公司	借款利息收入	10,999.69	0.00
长春海润融城房地产开发有限公司	借款利息收入	2,008.23	0.00
重庆中海海耀房地产开发有限公司	借款利息收入	599.72	190.60
北京融筑房地产开发有限公司	借款利息收入	0.00	838.53
北京怡璟置业有限公司	借款利息收入	0.00	372.43

（2）关联租赁情况

发行人作为出租方：

图表 6-60：发行人（作为出租方）关联租赁情况

单位：万元

承租方名称	租赁资产种类	2023 年度确认的租赁收入	2022 年度确认的租赁收入
上海寰宇汇商业管理有限公司	办公楼	202.56	346.08
深圳市兴海物联科技有限公司	办公楼	18.26	0.00
中国建筑第八工程局有限公司	办公楼	3,722.00	3,759.25
中海物业管理有限公司武汉分公司	办公楼	41.19	0.00
中海物业管理有限公司沈阳中海国际中心大厦分公司	办公楼	24.04	0.00
成都中海物业管理有限公司昆明分公司	办公楼	2.27	0.00
中国建筑一局（集团）有限公司	办公楼	223.75	52.47
中建安装集团有限公司	办公楼	47.97	39.86
中国建筑东北设计研究院有限公司	办公楼	232.50	1,400.73
中国建筑第八工程局有限公司	办公楼	82.66	42.66
中海物业管理广州有限公司武汉分公司	办公楼	9.15	0.00
中建三局第二建设工程有限责任公司	办公楼	18.21	4.45
中建三局集团有限公司	办公楼	72.53	0.00
中建北方建设投资有限公司	办公楼	122.27	130.27
北京中海物业管理有限公司	车位	33.50	0.00
中国建筑第四工程局有限公司	办公楼	109.89	93.24
中建四局安装工程有限公司	办公楼	77.98	77.98
万宁仁和发展有限公司	办公楼	30.24	0.00
北京中海物业管理有限公司	办公楼	291.89	194.59
中建三局集团有限公司	办公楼	115.44	230.89
中海物业管理有限公司济南分公司	办公楼	27.33	0.00
深圳市中海教育咨询管理有限公司	办公楼	150.23	143.51
济南中海物业管理有限公司	办公楼	27.52	0.00
北京中海物业管理有限公司	车位	3.80	0.00
深圳国建智慧能源科技有限公司	办公楼	0.00	1.71
中国建筑股份有限公司	办公楼	0.00	2,006.82
北京中海物业管理有限公司	办公楼	0.00	2.38
中海物业管理有限公司济南市中分公司	办公楼	0.00	27.33
上海堂友里商业管理有限公司	办公楼	0.00	211.85
河北雄安市民服务中心有限公司	办公楼	0.00	160.33
中建三局集团有限公司	办公楼	0.00	30.22
深圳市兴海物联科技有限公司	办公楼	0.00	19.54

（3）关联担保情况

1）截至 2023 年末，本公司作为担保方提供担保

图表 6-61：截至 2023 年末公司关联担保情况

单位：万元

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
佛山海映商业管理有限公司	249.44	2023-9-28	2024-3-28	否
佛山海映商业管理有限公司	3,492.16	2023-9-28	2024-9-28	否
佛山海映商业管理有限公司	249.44	2023-9-28	2025-3-28	否
佛山海映商业管理有限公司	3,492.16	2023-9-28	2025-9-28	否
佛山海映商业管理有限公司	249.44	2023-9-28	2026-3-28	否
佛山海映商业管理有限公司	17,211.36	2023-9-28	2026-9-28	否
苏州泽安商业发展有限公司	30,000.00	2021-8-13	2026-8-13	否
苏州泽安商业发展有限公司	30,000.00	2021-9-29	2026-9-29	否
青岛博莱置业有限公司	50,000.00	2021-11-29	2026-11-29	否
济南中海华山商业地产有限公司	42,500.00	2021-1-15	2024-1-15	否
天津中海海佑地产有限公司	70,000.00	2022-1-11	2027-1-11	否
天津中海海佑地产有限公司	30,000.00	2022-1-25	2027-1-25	否
中国海外发展有限公司	77,180.00	2023-12-28	2025-11-26	否
鄂州中建宝来房地产有限公司	31,400.00	2021-10-15	2024-10-15	否
鄂州中建宝来房地产有限公司	2,425.00	2022-1-21	2025-1-21	否
广州碧臻房地产开发有限公司	4,842.35	2018-12-11	2026-6-8	否
厦门悦琴房地产有限公司	8,985.00	2023-2-28	2028-2-28	否
长春海润融城房地产开发有限公司	5,085.15	2023-1-12	2026-3-24	否
中海振兴（成都）物业发展有限公司	99,920.00	2021-3-23	2039-3-23	否
中海振兴（成都）物业发展有限公司	152,362.21	2021-6-23	2039-6-23	否
中海嘉泓（成都）房地产开发有限公司	47,657.79	2021-6-23	2039-6-23	否
太原冠泽置业有限公司	60,623.67	2021-11-10	2039-11-10	否
上海寰宇汇商业管理有限公司	498,500.00	2022-3-29	2040-3-29	否

（4）关联方资金拆借

图表 6-62：截至 2023 年末公司关联方资金拆借情况

单位：万元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
北京石泰集团有限公司	800.00	2023-1-1	2023-2-14	北京鑫石房地产开发有限公司收到借款
北京石泰集团有限公司	500.00	2023-1-1	2023-5-18	北京鑫石房地产开发有限公司收到借款
北京石泰集团有限公司	240.47	2023-1-1	2023-7-14	北京鑫石房地产开发有限公司收到借款

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
北京建工地产有限责任公司	28,000.00	2023-1-1	2023-6-8	北京中海地产有限公司收到借款
北京建工地产有限责任公司	400.00	2023-1-1	2023-9-28	北京中海地产有限公司收到借款
北京建工地产有限责任公司	14.20	2023-1-16	2023-12-27	北京中海地产有限公司收到借款
北京建工地产有限责任公司	15,600.00	2023-2-14	2023-9-28	北京中海地产有限公司收到借款
北京建工地产有限责任公司	14,579.00	2023-2-14	2023-12-27	北京中海地产有限公司收到借款
北京建工地产有限责任公司	796.62	2023-3-7	2023-12-27	北京中海地产有限公司收到借款
北京首都开发股份有限公司	12,000.00	2023-1-1	2023-1-31	北京中海盈璟房地产开发有限公司收到借款
北京首都开发股份有限公司	10,500.00	2023-1-1	2023-3-31	北京中海盈璟房地产开发有限公司收到借款
北京首都开发股份有限公司	9,000.00	2023-1-1	2023-4-28	北京中海盈璟房地产开发有限公司收到借款
北京首都开发股份有限公司	6,000.00	2023-1-1	2023-5-28	北京中海盈璟房地产开发有限公司收到借款
北京首都开发股份有限公司	18,000.00	2023-1-1	2023-7-31	北京中海盈璟房地产开发有限公司收到借款
北京首都开发股份有限公司	48,000.00	2023-1-1	2023-8-31	北京中海盈璟房地产开发有限公司收到借款
北京首都开发股份有限公司	20,406.35	2023-1-1	2023-10-30	北京中海盈璟房地产开发有限公司收到借款
北京金隅地产开发集团有限公司	27,830.33	2023-1-1	2023-1-17	北京中泰金建房地产开发有限公司收到借款
北京建工地产有限责任公司	12,278.09	2023-1-1	2023-1-17	北京中泰金建房地产开发有限公司收到借款
深圳市平慧投资管理有限公司	2,400.00	2023-1-1	2023-12-31	昆明海豪房地产开发有限公司收到借款
深圳市平慧投资管理有限公司	8,000.00	2023-1-1	2023-3-22	昆明海豪房地产开发有限公司收到借款
深圳市平慧投资管理有限公司	4,000.00	2023-1-1	2023-3-31	昆明海豪房地产开发有限公司收到借款
深圳市平慧投资管理有限公司	4,000.00	2023-1-1	2023-5-22	昆明海豪房地产开发有限公司收到借款
深圳市平慧投资管理有限公司	4,000.00	2023-1-1	2023-7-31	昆明海豪房地产开发有限公司收到借款
深圳市平慧投资管理有限公司	2,800.00	2023-1-1	2023-9-21	昆明海豪房地产开发有限公司收到借款

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
深圳市平慧投资管理有限公司	1,600.00	2023-1-1	2023-11-30	昆明海豪房地产开发有限公司收到借款
广州荔安房地产开发有限公司	20,000.00	2023-10-17	2023-12-31	南昌海顺地产有限公司收到借款
广州荔璟房地产开发有限公司	26,000.00	2023-10-17	2023-12-31	南昌海顺地产有限公司收到借款
青岛中海锦年养老服务有限公司	10,000.00	2023-9-27	2023-12-31	南昌海顺地产有限公司收到借款
天津中海锦年企业管理服务有限公司	10,000.00	2023-9-27	2023-12-31	南昌海顺地产有限公司收到借款
上海珠衔阁房地产开发有限公司	75,000.00	2023-7-21	2023-12-31	宁波中海海和房地产有限公司收到借款
东莞市中海嘉朗房地产开发有限公司	140,000.00	2023-10-18	2023-12-31	宁波中海海如房地产有限公司收到借款
青岛坤园投资有限公司	7,350.00	2023-1-1	2023-6-5	青岛海慧方达房地产有限公司收到借款
青岛坤园投资有限公司	7,350.00	2023-1-1	2023-8-4	青岛海慧方达房地产有限公司收到借款
青岛坤园投资有限公司	9,800.00	2023-1-1	2023-8-25	青岛海慧方达房地产有限公司收到借款
青岛坤园投资有限公司	4,753.00	2023-1-1	2023-9-11	青岛海慧方达房地产有限公司收到借款
青岛坤园投资有限公司	4,900.00	2023-1-1	2023-9-22	青岛海慧方达房地产有限公司收到借款
青岛坤园投资有限公司	10,780.00	2023-1-1	2023-9-27	青岛海慧方达房地产有限公司收到借款
青岛坤园投资有限公司	9,065.00	2023-1-1	2023-11-6	青岛海慧方达房地产有限公司收到借款
青岛坤园投资有限公司	7,840.00	2023-1-1	2023-12-25	青岛海慧方达房地产有限公司收到借款
青岛坤园投资有限公司	6,995.95	2023-1-1	2023-12-31	青岛海慧方达房地产有限公司收到借款
青岛坤园投资有限公司	4,123.79	2023-1-13	2023-12-31	青岛海慧方达房地产有限公司收到借款
青岛嘉园投资有限公司	38,520.55	2023-1-1	2023-12-31	青岛海慧广逸房地产有限公司收到借款
青岛嘉园投资有限公司	1,960.00	2023-4-21	2023-12-31	青岛海慧广逸房地产有限公司收到借款
华润置地控股有限公司	640	2023-8-10	2023-11-30	深圳市丰明房地产开发有限公司收到借款
华润置地控股有限公司	600	2023-9-14	2023-11-30	深圳市丰明房地产开发有限公司收到借款

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
天津中海天嘉湖房地产开发有限公司	200,000.00	2023-6-20	2023-12-31	深圳市海嘉投资有限公司收到借款
广州荔旭房地产开发有限公司	60,000.00	2023-12-7	2023-12-31	长沙润星置业有限责任公司收到借款
中建财务有限公司	408.22	2023-6-27	2023-12-31	中海建设管理（天津）有限公司收到借款
中建财务有限公司	875.7	2023-6-30	2023-12-31	中海建设管理（天津）有限公司收到借款
中建财务有限公司	419.41	2023-7-14	2023-12-31	中海建设管理（天津）有限公司收到借款
中建财务有限公司	523.05	2023-8-15	2023-12-31	中海建设管理（天津）有限公司收到借款
中建财务有限公司	327.5	2023-8-29	2023-12-31	中海建设管理（天津）有限公司收到借款
中建财务有限公司	756.61	2023-9-13	2023-12-31	中海建设管理（天津）有限公司收到借款
中建财务有限公司	689.53	2023-10-25	2023-12-31	中海建设管理（天津）有限公司收到借款
青岛方辰置业有限公司	2,710.59	2023-1-1	2023-12-31	中海企业发展集团有限公司收到借款
青岛方辰置业有限公司	1,980.00	2023-1-1	2023-11-29	中海企业发展集团有限公司收到借款
青岛方辰置业有限公司	1,388.27	2023-1-1	2023-11-29	中海企业发展集团有限公司收到借款
青岛腾茂置业有限公司	20,309.28	2023-1-1	2023-12-31	中海企业发展集团有限公司收到借款
青岛腾茂置业有限公司	2,160.00	2023-1-1	2023-9-25	中海企业发展集团有限公司收到借款
青岛材茂置业有限公司	11,210.23	2023-1-1	2023-12-31	中海企业发展集团有限公司收到借款
青岛方川置业有限公司	8,585.61	2023-1-1	2023-12-31	中海企业发展集团有限公司收到借款
青岛方辉置业有限公司	2,764.84	2023-1-1	2023-12-31	中海企业发展集团有限公司收到借款
青岛松茂置业有限公司	7,087.14	2023-1-1	2023-12-31	中海企业发展集团有限公司收到借款
南京海欣房地产开发有限公司	90,000.00	2023-1-1	2023-3-29	北京鑫泰兴业房地产开发有限公司收到借款
中海兴业（成都）发展有限公司	20,000.00	2023-1-1	2023-12-28	北京鑫泰兴业房地产开发有限公司收到借款
苏州泽安商业发展有限公司	200,000.00	2023-7-4	2023-12-21	北京中海盈盛房地产开发有限公司收到借款

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
中海地产集团有限责任公司	95,000.00	2023-1-1	2023-5-29	大连鼎鑫嘉业房地产开发有限公司收到借款
佛山市顺德嘉润房地产开发有限公司	150,000.00	2023-11-30	2023-12-28	东莞市中海嘉美房地产开发有限公司收到借款
兰州中海海通商业管理有限公司	50,000.00	2023-11-30	2023-12-26	东莞市中海嘉美房地产开发有限公司收到借款
珠海市嘉烨房地产开发有限公司	70,000.00	2023-1-1	2023-4-30	嘉兴海慧房地产开发有限公司收到借款
中海地产集团有限责任公司	129,000.00	2023-4-24	2023-8-8	南昌海顺地产有限公司收到借款
佛山海映商业管理有限公司	60,000.00	2023-1-1	2023-8-21	南京海方房地产开发有限公司收到借款
南昌中海豪庭置业发展有限公司	150,000.00	2023-1-1	2023-8-21	南京海方房地产开发有限公司收到借款
南京海润房地产开发有限公司	70,000.00	2023-1-1	2023-9-13	南京海巍房地产开发有限公司收到借款
中海地产集团有限责任公司	64,000.00	2023-1-1	2023-6-21	厦门中海地产有限公司收到借款
海创福业（烟台）地产有限公司	85,000.00	2023-7-3	2023-11-30	深圳市海嘉房地产开发有限公司收到借款
郑州海盈房地产开发有限公司	60,000.00	2023-8-10	2023-11-30	深圳市海嘉房地产开发有限公司收到借款
湖南省中海城市广场投资有限公司	140,000.00	2023-7-19	2023-12-28	深圳市海明房地产开发有限公司收到借款
成都信蓉投资有限公司	40,000.00	2023-1-1	2023-3-24	沈阳中海兴业房地产开发有限公司收到借款
天津中海天嘉湖房地产开发有限公司	150,000.00	2023-1-1	2023-2-28	沈阳中海兴业房地产开发有限公司收到借款
中海兴隆深圳地产有限公司	50,000.00	2023-1-1	2023-3-24	沈阳中海兴业房地产开发有限公司收到借款
哈尔滨中海龙祥房地产开发有限公司	100,000.00	2023-7-20	2023-12-25	长沙润江置业有限公司收到借款
珠海市盈凯达房地产开发有限公司	120,000.00	2023-7-21	2023-12-25	长沙润江置业有限公司收到借款
青岛市少海地产有限公司	30,000.00	2023-10-11	2023-12-31	长沙润星置业有限责任公司收到借款
中海地产集团有限责任公司	121,000.00	2023-1-1	2023-8-17	长沙润星置业有限责任公司收到借款
拆出				
杭州中海海硕房地产有限公司	150,000.00	2023-10-7	2023-12-31	东莞市中海嘉睿房地产开发有限公司支付借款
西安中海海悦房地产有	150,000.00	2023-3-28	2023-12-31	福州海富地产有限公司支

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
限公司				付借款
西安中海海悦房地产有限公司	90,000.00	2023-4-24	2023-12-31	江苏润荣房地产有限公司支付借款
天津中海海盛地产有限公司	60,000.00	2023-4-24	2023-10-26	南京海汇房地产开发有限公司支付借款
天津中海海盛地产有限公司	220,000.00	2023-4-24	2023-12-31	南京海汇房地产开发有限公司支付借款
西安中海海悦房地产有限公司	70,000.00	2023-4-24	2023-12-31	南京海融房地产开发有限公司支付借款
成都朗鑫置业有限公司	72,192.90	2023-1-1	2023-6-15	深圳市海嘉投资有限公司支付借款
湖南中建信和梅溪湖置业有限公司	4,967.45	2023-1-1	2023-12-31	深圳市海嘉投资有限公司支付借款
北京南悦房地产开发有限公司	58,333.87	2023-1-1	2023-12-31	深圳市海嘉投资有限公司支付借款
苏州招文房地产开发有限公司	33,054.12	2023-11-1	2023-11-24	深圳市海嘉投资有限公司支付借款
深圳市招航置业有限公司	564.08	2023-1-1	2023-5-22	深圳市中海启宏房地产开发有限公司支付借款
深圳市招航置业有限公司	141.18	2023-1-1	2023-6-28	深圳市中海启宏房地产开发有限公司支付借款
深圳市招航置业有限公司	4,919.35	2023-1-1	2023-7-31	深圳市中海启宏房地产开发有限公司支付借款
深圳市招航置业有限公司	10,148.70	2023-1-1	2023-8-29	深圳市中海启宏房地产开发有限公司支付借款
深圳市招航置业有限公司	20,700.00	2023-1-1	2023-8-31	深圳市中海启宏房地产开发有限公司支付借款
深圳市招航置业有限公司	10,490.43	2023-1-1	2023-9-29	深圳市中海启宏房地产开发有限公司支付借款
深圳市招航置业有限公司	15,312.84	2023-1-1	2023-11-30	深圳市中海启宏房地产开发有限公司支付借款
深圳市招航置业有限公司	4,654.50	2023-1-31	2023-11-30	深圳市中海启宏房地产开发有限公司支付借款
深圳市招航置业有限公司	137.19	2023-3-20	2023-11-30	深圳市中海启宏房地产开发有限公司支付借款
深圳市招航置业有限公司	2,700.00	2023-7-17	2023-11-30	深圳市中海启宏房地产开发有限公司支付借款
深圳市润朝房地产有限公司	31,760.00	2023-6-13	2023-6-30	深圳市中海启明房地产开发有限公司支付借款
深圳市润朝房地产有限公司	1,500.00	2023-6-13	2023-9-27	深圳市中海启明房地产开发有限公司支付借款
深圳市润朝房地产有限	500.00	2023-7-7	2023-9-27	深圳市中海启明房地产开

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
公司				发有限公司支付借款
深圳市润朝房地产有限公司	900.00	2023-7-7	2023-10-26	深圳市中海启明房地产开发有限公司支付借款
天津中海海盛地产有限公司	29,000.00	2023-3-27	2023-12-26	烟台中海地产有限公司支付借款
苏州吴江泰海置业有限公司	8,161.04	2023-1-1	2023-6-2	中海海通（苏州）房地产有限公司支付借款
苏州吴江泰海置业有限公司	10,139.53	2023-1-1	2023-6-29	中海海通（苏州）房地产有限公司支付借款
苏州吴江泰海置业有限公司	11,696.23	2023-1-1	2023-11-23	中海海通（苏州）房地产有限公司支付借款
苏州吴江泰海置业有限公司	15,696.06	2023-1-1	2023-12-31	中海海通（苏州）房地产有限公司支付借款
成都朗鑫置业有限公司	59,192.90	2023-6-15	2023-12-31	中海企业发展集团有限公司支付借款
成都朗鑫置业有限公司	13,000.00	2023-6-15	2023-6-27	中海企业发展集团有限公司支付借款
成都朗鑫置业有限公司	2,000.00	2023-1-1	2023-6-27	中海企业发展集团有限公司支付借款
哈尔滨润置房地产开发有限公司	54,250.00	2023-1-1	2023-12-31	中海企业发展集团有限公司支付借款
哈尔滨润置房地产开发有限公司	4,000.00	2023-1-1	2023-5-30	中海企业发展集团有限公司支付借款
哈尔滨润置房地产开发有限公司	7,000.00	2023-1-1	2023-5-10	中海企业发展集团有限公司支付借款
哈尔滨润置房地产开发有限公司	5,000.00	2023-1-1	2023-6-27	中海企业发展集团有限公司支付借款
哈尔滨润置房地产开发有限公司	4,000.00	2023-1-1	2023-7-31	中海企业发展集团有限公司支付借款
哈尔滨润置房地产开发有限公司	3,000.00	2023-1-1	2023-8-31	中海企业发展集团有限公司支付借款
哈尔滨润置房地产开发有限公司	7,000.00	2023-1-1	2023-11-27	中海企业发展集团有限公司支付借款
湖南省中海控股有限公司	148,000.00	2023-1-1	2023-6-5	中海企业发展集团有限公司支付借款
湖南省中海控股有限公司	40,000.00	2023-1-1	2023-6-5	中海企业发展集团有限公司支付借款
济南中海海瀛投资有限公司	95,130.49	2023-1-1	2023-12-31	中海企业发展集团有限公司支付借款
济南中海海瀛投资有限公司	178.75	2023-1-1	2023-12-28	中海企业发展集团有限公司支付借款
济南中海海瀛投资有限	6,321.25	2023-1-1	2023-12-28	中海企业发展集团有限公

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
公司				司支付借款
厦门联合创新建设发展有限公司	72,198.07	2023-4-3	2023-4-4	中海企业发展集团有限公司支付借款
厦门联合创新建设发展有限公司	11,300.50	2023-4-3	2023-11-3	中海企业发展集团有限公司支付借款
厦门联合创新建设发展有限公司	9,360.50	2023-8-4	2023-12-31	中海企业发展集团有限公司支付借款
厦门联合创新建设发展有限公司	339.50	2023-8-4	2023-11-3	中海企业发展集团有限公司支付借款
厦门悦琴房地产有限公司	551.33	2023-1-1	2023-3-6	中海企业发展集团有限公司支付借款
厦门悦琴房地产有限公司	30,948.68	2023-1-16	2023-3-6	中海企业发展集团有限公司支付借款
厦门悦琴房地产有限公司	24,000.00	2023-1-16	2023-4-13	中海企业发展集团有限公司支付借款
厦门悦琴房地产有限公司	12,000.00	2023-1-16	2023-5-31	中海企业发展集团有限公司支付借款
厦门悦琴房地产有限公司	9,000.00	2023-1-16	2023-5-16	中海企业发展集团有限公司支付借款
厦门悦琴房地产有限公司	11,528.95	2023-1-16	2023-6-26	中海企业发展集团有限公司支付借款
苏州招文房地产开发有限公司	22,054.12	2023-11-24	2023-12-31	中海企业发展集团有限公司支付借款
苏州招文房地产开发有限公司	11,000.00	2023-11-24	2023-11-29	中海企业发展集团有限公司支付借款
天津中海海鑫地产有限公司	6,800.00	2023-1-1	2023-2-15	中海企业发展集团有限公司支付借款
天津中海海鑫地产有限公司	6,800.00	2023-1-1	2023-3-6	中海企业发展集团有限公司支付借款
天津中海海鑫地产有限公司	11,618.42	2023-1-1	2023-4-27	中海企业发展集团有限公司支付借款
西安中海誉高置业有限公司	280,000.00	2023-2-16	2023-11-6	中海企业发展集团有限公司支付借款
成都景锐置业有限公司	78,105.38	2023-1-1	2023-12-31	中海企业发展集团有限公司支付借款
鄂州中建宝来房地产有限公司	52,405.43	2023-1-1	2023-12-31	中海企业发展集团有限公司支付借款
长春海润融城房地产开发有限公司	53,834.97	2023-1-1	2023-12-31	中海企业发展集团有限公司支付借款
重庆中海海耀房地产开发有限公司	11,000.00	2023-1-1	2023-12-31	中山市中海房地产开发有限公司支付借款
湖南省中海控股有限公	30,000.00	2023-7-24	2023-11-28	大连中海鼎业房地产开发

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
司				有限公司支付借款
湖南省中海控股有限公司	26,000.00	2023-7-3	2023-11-20	宁波中海海庭房地产有限公司支付借款
青岛坤园投资有限公司	9,800.00	2023-1-1	2023-8-25	青岛海慧方达房地产有限公司收到借款
青岛坤园投资有限公司	4,753.00	2023-1-1	2023-9-11	青岛海慧方达房地产有限公司收到借款
青岛坤园投资有限公司	4,900.00	2023-1-1	2023-9-22	青岛海慧方达房地产有限公司收到借款
青岛坤园投资有限公司	10,780.00	2023-1-1	2023-9-27	青岛海慧方达房地产有限公司收到借款
青岛坤园投资有限公司	9,065.00	2023-1-1	2023-11-6	青岛海慧方达房地产有限公司收到借款
青岛坤园投资有限公司	7,840.00	2023-1-1	2023-12-25	青岛海慧方达房地产有限公司收到借款
青岛坤园投资有限公司	6,995.95	2023-1-1	2023-12-31	青岛海慧方达房地产有限公司收到借款
青岛坤园投资有限公司	4,123.79	2023-1-13	2023-12-31	青岛海慧方达房地产有限公司收到借款
青岛嘉园投资有限公司	38,520.55	2023-1-1	2023-12-31	青岛海慧广逸房地产有限公司收到借款
青岛嘉园投资有限公司	1,960.00	2023-4-21	2023-12-31	青岛海慧广逸房地产有限公司收到借款
华润置地控股有限公司	640.00	2023-8-10	2023-11-30	深圳市丰明房地产开发有限公司收到借款
华润置地控股有限公司	600.00	2023-9-14	2023-11-30	深圳市丰明房地产开发有限公司收到借款
天津中海天嘉湖房地产开发有限公司	200,000.00	2023-6-20	2023-12-31	深圳市海嘉投资有限公司收到借款
广州荔旭房地产开发有限公司	60,000.00	2023-12-7	2023-12-31	长沙润星置业有限责任公司收到借款
中建财务有限公司	408.22	2023-6-27	2023-12-31	中海建设管理（天津）有限公司收到借款
中建财务有限公司	875.70	2023-6-30	2023-12-31	中海建设管理（天津）有限公司收到借款
中建财务有限公司	419.41	2023-7-14	2023-12-31	中海建设管理（天津）有限公司收到借款
中建财务有限公司	523.05	2023-8-15	2023-12-31	中海建设管理（天津）有限公司收到借款
中建财务有限公司	327.50	2023-8-29	2023-12-31	中海建设管理（天津）有限公司收到借款
中建财务有限公司	756.61	2023-9-13	2023-12-31	中海建设管理（天津）有

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
				限公司收到借款
中建财务有限公司	689.53	2023-10-25	2023-12-31	中海建设管理（天津）有限公司收到借款
青岛方辰置业有限公司	2,710.59	2023-1-1	2023-12-31	中海企业发展集团有限公司收到借款
青岛方辰置业有限公司	1,980.00	2023-1-1	2023-11-29	中海企业发展集团有限公司收到借款
青岛方辰置业有限公司	1,388.27	2023-1-1	2023-11-29	中海企业发展集团有限公司收到借款
青岛腾茂置业有限公司	20,309.28	2023-1-1	2023-12-31	中海企业发展集团有限公司收到借款
青岛腾茂置业有限公司	2,160.00	2023-1-1	2023-9-25	中海企业发展集团有限公司收到借款
青岛材茂置业有限公司	11,210.23	2023-1-1	2023-12-31	中海企业发展集团有限公司收到借款
青岛方川置业有限公司	8,585.61	2023-1-1	2023-12-31	中海企业发展集团有限公司收到借款
青岛方辉置业有限公司	2,764.84	2023-1-1	2023-12-31	中海企业发展集团有限公司收到借款
青岛松茂置业有限公司	7,087.14	2023-1-1	2023-12-31	中海企业发展集团有限公司收到借款
南京海欣房地产开发有限公司	90,000.00	2023-1-1	2023-3-29	北京鑫泰兴业房地产开发有限公司收到借款
中海兴业（成都）发展有限公司	20,000.00	2023-1-1	2023-12-28	北京鑫泰兴业房地产开发有限公司收到借款
苏州泽安商业发展有限公司	200,000.00	2023-7-4	2023-12-21	北京中海盈盛房地产开发有限公司收到借款
中海地产集团有限责任公司	95,000.00	2023-1-1	2023-5-29	大连鼎鑫嘉业房地产开发有限公司收到借款
佛山市顺德嘉润房地产开发有限公司	150,000.00	2023-11-30	2023-12-28	东莞市中海嘉美房地产开发有限公司收到借款
兰州中海海通商业管理有限公司	50,000.00	2023-11-30	2023-12-26	东莞市中海嘉美房地产开发有限公司收到借款
珠海市嘉烨房地产开发有限公司	70,000.00	2023-1-1	2023-4-30	嘉兴海慧房地产开发有限公司收到借款
中海地产集团有限责任公司	129,000.00	2023-4-24	2023-8-8	南昌海顺地产有限公司收到借款
佛山海映商业管理有限公司	60,000.00	2023-1-1	2023-8-21	南京海方房地产开发有限公司收到借款
南昌中海豪庭置业发展有限公司	150,000.00	2023-1-1	2023-8-21	南京海方房地产开发有限公司收到借款
南京海润房地产开发有	70,000.00	2023-1-1	2023-9-13	南京海巍房地产开发有限

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
限公司				公司收到借款
中海地产集团有限责任公司	64,000.00	2023-1-1	2023-6-21	厦门中海地产有限公司收到借款
海创福业（烟台）地产有限公司	85,000.00	2023-7-3	2023-11-30	深圳市海嘉房地产开发有限公司收到借款
郑州海盈房地产开发有限公司	60,000.00	2023-8-10	2023-11-30	深圳市海嘉房地产开发有限公司收到借款
湖南省中海城市广场投资有限公司	140,000.00	2023-7-19	2023-12-28	深圳市海明房地产开发有限公司收到借款
成都信蓉投资有限公司	40,000.00	2023-1-1	2023-3-24	沈阳中海兴业房地产开发有限公司收到借款
天津中海天嘉湖房地产开发有限公司	150,000.00	2023-1-1	2023-2-28	沈阳中海兴业房地产开发有限公司收到借款
中海兴隆深圳地产有限公司	50,000.00	2023-1-1	2023-3-24	沈阳中海兴业房地产开发有限公司收到借款
哈尔滨中海龙祥房地产开发有限公司	100,000.00	2023-7-20	2023-12-25	长沙润江置业有限公司收到借款
珠海市盈凯达房地产开发有限公司	120,000.00	2023-7-21	2023-12-25	长沙润江置业有限公司收到借款
青岛市少海地产有限公司	30,000.00	2023-10-11	2023-12-31	长沙润星置业有限责任公司收到借款
中海地产集团有限责任公司	121,000.00	2023-1-1	2023-8-17	长沙润星置业有限责任公司收到借款

2、关联方应收应付款项

（1）应收项目

图表 6-63：近两年公司关联方应收项目情况

单位：万元

项目名称	关联方	2023 年末账面余额	2022 年末账面余额
应收账款	济南中海华山商业地产有限公司	34,256.68	88,905.07
	天津中海海佑地产有限公司	11,422.90	45,521.99
	海口鸿洲滨海建设有限公司	7,266.10	36,752.47
	上海老西门新苑置业有限公司	21,745.71	31,755.93
	成都信勤置业有限公司	17,645.62	30,463.21
	中海保利达地产（天津）有限公司	21,610.67	13,952.47
	苏州吴江泰海置业有限公司	18,317.48	11,175.94
	合肥中海海荣房地产有限责任公司	350.81	11,136.46
	珠海市海悦房地产开发有限公司	1,981.92	9,461.29

项目名称	关联方	2023 年末账面余额	2022 年末账面余额
	广州利合房地产开发有限公司	4,040.54	9,325.03
	哈尔滨中海地产有限公司	529.18	8,477.03
	厦门市海贸地产有限公司	58.80	7,668.95
	万宁仁和发展有限公司	1,003.12	7,313.12
	金华中海宏洋地产有限公司	263.09	7,296.65
	郑州海嘉房地产开发有限公司	3,706.13	5,731.61
	天津中海海朝地产有限公司	139.64	4,547.33
	西安中海誉高置业有限公司	1,204.61	4,108.95
	哈尔滨中海龙祥房地产开发有限公司	180.07	3,874.63
	兰州中海海创房地产开发有限公司	319.34	3,023.02
	东莞市中海嘉麟房地产开发有限公司	146.66	2,380.88
	中海宏洋地产（扬州）有限公司	13.38	2,370.05
	中海振兴（成都）物业发展有限公司	30.00	2,139.78
	沈阳中海鼎业房地产开发有限公司	81.84	2,064.23
	中海嘉泓（成都）房地产开发有限公司	369.55	2,037.29
	株洲中海宏洋地产有限公司	1,235.07	2,006.70
	中海宏洋地产（银川）有限公司	3.48	1,998.28
	中海建筑有限公司	1,853.72	1,931.32
	贵阳中海房地产有限公司	3,710.02	1,898.55
	青岛海捷置业有限公司	44.11	1,864.00
	中海地产（苏州）有限公司	15.86	1,802.50
	汕头市海学房地产开发有限公司	1,267.33	1,724.26
	东莞市中海嘉朗房地产开发有限公司	787.37	1,532.81
	大连鼎泰锦城房地产有限公司	647.75	1,531.93
	包头市宏洋海创地产有限公司	553.74	1,445.21
	海口中海兴业房地产开发有限公司	108.02	1,421.72
	苏州中海海隆房地产有限公司	1,721.08	1,380.18
	合肥中海宏洋海晟房地产开发有限公司	130.20	1,362.22
	合肥中海物流科技有限公司	439.75	1,319.24
	中海深圳房地产开发有限公司	1,881.81	1,315.04
	长春海润融城房地产开发有限公司	737.66	1,225.13
	东莞市嘉锦房地产开发有限公司	10.33	1,161.27
	济南中海海瀛投资有限公司	3,491.07	1,129.45
	中海鼎业（万宁）房地产有限公司	1,260.48	1,017.73
	绍兴中海海富置业有限公司	1,643.20	920.40
	哈尔滨润置房地产开发有限公司	137.57	879.18
	呼和浩特市宏洋海江地产有限公司	0.84	873.20
	唐山市中海宏洋房地产开发有限公司	273.53	822.72

项目名称	关联方	2023 年末账面余额	2022 年末账面余额
	天津中海海鑫地产有限公司	2,921.85	817.02
	重庆信悦置业有限公司	1,757.29	756.02
	惠州市海平地产有限公司	103.13	753.42
	西安中海东诚置业有限公司	1,637.99	694.13
	泰州城茂房地产开发有限公司	320.33	643.66
	天津中海天嘉湖房地产开发有限公司	341.87	618.60
	中海海富地产（九江）有限公司	542.73	581.07
	天津海富投资控股有限公司	5,092.78	549.11
	天津中海海阔地产有限公司	651.59	540.64
	银川中海海悦置业有限公司	1,188.80	516.78
	泰州润通房地产开发有限公司	102.77	516.30
	中海海嘉（威海）地产有限公司	1,034.45	485.86
	盐城润海置业有限公司	1,054.35	447.60
	重庆信扬置业有限公司	781.10	437.00
	吉林市中海宏洋房地产开发有限公司	-	434.33
	海创佳业（烟台）地产有限公司	186.88	427.32
	海口海盈投资有限公司	210.58	417.09
	西安嘉润荣成置业有限公司	14.16	389.45
	惠州盈通投资有限公司	670.68	322.80
	中国建筑股份有限公司	-	313.14
	上海中海广逸房地产开发有限公司	-	294.35
	万宁金信发展有限公司	14.25	286.69
	大连中海海港投资有限公司	864.70	286.47
	珠海市中海海晟房地产开发有限公司	4.85	283.13
	泰州市中海润泰置业有限公司	1,320.33	275.21
	苏州泽安商业发展有限公司	9.78	262.59
	天津中海海豪地产有限公司	1.81	260.22
	台州中海海融房地产有限公司	1,152.23	258.05
	扬州中海宏洋置业有限公司	159.36	253.87
	南宁市平德房地产开发有限公司	66.36	252.16
	遵义海盛置业有限公司	191.46	251.96
	常州市中海海润房地产开发有限公司	2,296.01	244.36
	重庆信驰置业有限公司	624.93	230.30
	重庆信颐置业有限公司	21.38	227.07
	杭州世茂世盈房地产开发有限公司	17.48	199.41
	合肥中海海瑞房地产开发有限公司	318.66	193.81
	贵阳中海海润房地产有限公司	3,141.92	189.31
	中国建筑第四工程局有限公司	280.97	186.52
	深圳市云龙城投资发展有限公司	74.10	178.06
	上海金海伊上房地产开发有限公司	0.19	174.66

项目名称	关联方	2023 年末账面余额	2022 年末账面余额
	义乌海创房地产开发有限公司	915.22	167.80
	海创福业（烟台）地产有限公司	246.01	166.23
	盐城汇海置业有限公司	-	161.96
	中国建筑东北设计研究院有限公司	-	153.08
	湛江市海创房地产开发有限公司	43.82	113.88
	青岛博莱置业有限公司	113.23	108.41
	无锡海隆房地产有限公司	-	85.53
	北京中信房地产有限公司	39,299.95	84.59
	乌鲁木齐海新展房地产有限公司	10.16	75.79
	中海佳蓉成都房地产开发有限公司	-	73.76
	常州市中海海澄房地产开发有限公司	557.37	68.58
	中海地产（无锡）有限公司	-	64.53
	成都信新置业有限公司	-	62.86
	重庆嘉江房地产开发有限公司	44.22	58.10
	中海海纳（苏州）房地产有限公司	16.51	52.15
	珠海南航房地产开发有限公司	35.40	48.59
	中建国际工程有限公司	1,730.06	46.23
	中建二局装饰工程有限公司	85.74	45.01
	青岛市联明地产有限公司	110.36	32.28
	徐州润耀地产有限公司	300.85	31.35
	苏州茂龙地产发展有限公司	-	28.75
	广逸房地产开发（珠海）有限公司	10.16	28.64
	深圳国建智慧能源科技有限公司	-	25.05
	北京中海物业管理有限公司	40.65	22.11
	温州中海海诚房地产有限公司	67.62	18.18
	重庆海跃置业有限公司	143.00	15.62
	渭南中海兴华置业有限公司	973.04	14.98
	重庆中海海绘房地产开发有限公司	283.68	14.56
	重庆中海海耀房地产开发有限公司	812.08	13.57
	西安中海长兴房地产有限公司	22.63	11.39
	南宁中海宏洋海悦房地产有限公司	3.73	10.89
	苏州竹辉兴业有限公司	14.38	10.73
	济南中海物业管理有限公司	1.18	8.32
	湖南省中海控股有限公司	8,487.95	7.44
	广州荔璟房地产开发有限公司	-	5.33
	天津中海海顺地产有限公司	-	5.17
	中海物业管理有限公司南京分公司	-	3.65
	郑州海如房地产开发有限公司	17.66	3.31
	中海物业管理有限公司长春分公司	-	3.12
	南昌中海豪庭置业发展有限公司	-	1.16

项目名称	关联方	2023 年末账面余额	2022 年末账面余额
	烟台中海福昌地产有限公司	-	0.59
	杭州中海海硕房地产有限公司	214.05	-
	青岛中海海泰置业有限公司	273.35	-
	深圳市海泽房地产开发有限公司	227.96	-
	深圳中海红树湾房地产有限公司	6.00	-
	西安中海海悦房地产有限公司	968.93	-
合计		253,888.87	401,449.18
预付款项	中海建筑有限公司	77.35	929.18
	中国建筑第四工程局有限公司	-	79.42
	鹤山天山金属材料制品有限公司	1,152.44	17.58
	深圳市中海凯骊酒店管理有限公司	-	1.57
	广州利合房地产开发有限公司	-	0.90
	深圳市华壹装饰科技设计工程有限公司	1,538.31	-
合计		2,768.10	1,028.65
其他应收款	南京海润房地产开发有限公司	897,058.05	130,817.06
	中國海外興業有限公司	559,791.41	8,694.40
	中海地产集团有限责任公司	522,599.34	3,731,714.64
	珠海市海悦房地产开发有限公司	501,933.56	645,911.79
	济南中海华山商业地产有限公司	367,843.41	246,618.47
	上海老西门新苑置业有限公司	329,695.46	288,738.05
	天津中海海盛地产有限公司	317,820.17	-
	中海发展（上海）有限公司	267,985.93	198,877.82
	东莞市中海嘉麟房地产开发有限公司	236,368.06	298,270.41
	沈阳中海鼎业房地产开发有限公司	233,859.50	166,392.07
	中國海外發展有限公司	180,679.38	178,098.06
	湖南省中海控股有限公司	178,319.17	73,440.41
	湖南省中海城市广场投资有限公司	177,495.33	33,782.16
	中海兴业（成都）发展有限公司	139,355.53	319,400.00
	北京海望商业发展有限公司	129,150.00	134,000.00
	哈尔滨中海地产有限公司	126,839.11	310,544.32
	中海地产（无锡）有限公司	115,743.17	374.00
	哈尔滨中海龙祥房地产开发有限公司	115,481.92	49,915.92
	中海海隆商业管理（苏州）有限公司	112,300.00	181,800.00
	郑州海嘉房地产开发有限公司	99,054.07	104,391.76
	广逸房地产开发（珠海）有限公司	93,804.90	5,277.17
	中海兴业（西安）有限公司	92,977.12	75,000.00
	广东中海地产有限公司	89,135.00	-
	南昌中海豪庭置业发展有限公司	83,238.32	82,987.50
	广州穗海置业有限公司	77,885.80	85,384.98

项目名称	关联方	2023 年末账面余额	2022 年末账面余额
	广州荔旭房地产开发有限公司	52,759.45	-
	济南寰宇商业运营管理有限公司	48,301.96	49,501.96
	天津豪达房地产开发有限公司	46,684.00	29,456.44
	中海兴隆深圳地产有限公司	43,150.00	43,150.00
	珠海市中海永福通商业管理有限公司	41,476.14	-
	广州增城区润昱置业有限公司	40,560.00	42,560.00
	深圳市海清置业发展有限公司	35,656.31	36,656.42
	重庆海跃置业有限公司	31,938.00	-
	中海地产（杭州）有限公司	29,088.57	28,615.57
	中海深圳房地产开发有限公司	30,248.37	150.00
	苏州竹辉兴业有限公司	29,041.93	4,295.00
	苏州泽安商业发展有限公司	25,900.00	27,000.00
	长春海裕企业管理有限公司	22,360.70	-
	深圳市联宇企业管理有限公司	22,000.00	-
	北京金良兴业房地产开发有限公司	20,210.24	28,210.24
	西安嘉润荣成置业有限公司	20,000.00	48.38
	北京首都开发股份有限公司	18,000.00	-
	北京金隅地产开发集团有限公司	17,000.00	-
	东莞市中海嘉朗房地产开发有限公司	16,640.76	5,981.19
	天津中海海朝地产有限公司	16,000.00	16,000.00
	深圳市中海凯骊酒店管理有限公司	15,096.00	14,000.00
	厦门市雍景湾房地产有限公司	13,578.01	5,017.08
	北京正德丰泽房地产开发有限公司	13,212.72	13,212.72
	长沙润岳置业有限公司	12,900.00	-
	北京融筑房地产开发有限公司	10,842.08	10,842.08
	东莞市嘉锦房地产开发有限公司	10,517.43	6,537.43
	青岛中海锦年养老服务有限公司	10,000.00	-
	天津中海锦年企业管理服务有限公司	10,000.00	-
	重庆中海海绘房地产开发有限公司	8,801.00	-
	北京海盈房地产开发有限公司	8,667.20	11,967.20
	海创福业（烟台）地产有限公司	8,010.66	7,190.08
	北京建工地产有限责任公司	7,500.00	-
	中海深圳地产投资有限公司	6,549.63	43,150.00
	中海振兴（成都）物业发展有限公司	5,658.27	0.25
	太原冠泽置业有限公司	5,570.70	5,472.24
	深圳中海红树湾房地产有限公司	5,400.06	-
	Hainan Ruler Limited	4,945.89	4,945.89
	西安中海海悦房地产有限公司	4,488.82	12.50
	长沙禧荣置业有限公司	4,257.00	4,257.00
	广州海宇商业管理有限公司	4,237.94	-

项目名称	关联方	2023 年末账面余额	2022 年末账面余额
	贵阳中海房地产有限公司	4,062.48	3.68
	南京海欣房地产开发有限公司	3,937.89	3,937.89
	大连鼎泰锦城房地产有限公司	3,861.77	1,674.54
	中海华南（深圳）有限公司	3,301.18	1,500.00
	济南中海海瀛投资有限公司	2,431.69	914.03
	郑州海如房地产开发有限公司	2,384.21	2,386.06
	厦门市毅骏置业有限公司	2,310.43	3,060.00
	上海寰宇汇商业管理有限公司	1,969.00	16.90
	中海置业（天津）有限公司	1,848.35	-
	台州中海海融房地产有限公司	1,619.80	368.00
	上海金海伊上房地产开发有限公司	1,500.00	1,510.86
	中建三局集团有限公司	1,420.92	1,420.92
	中海地产（青岛）投资开发有限公司	1,390.18	0.24
	乌鲁木齐海新展房地产有限公司	1,316.77	26.43
	北京南悦房地产开发有限公司	1,041.49	1,041.49
	上海珠街阁房地产开发有限公司	968.84	968.84
	中海商业发展（深圳）有限公司	901.93	902.16
	中海地产东莞投资有限公司	820.00	20.00
	广州碧臻房地产开发有限公司	714.00	714.00
	上海新辽塬企业发展有限公司	620.84	-
	中海月朗苑物业发展（深圳）有限公司	610.75	4,001.49
	北京中海物业管理有限公司	562.43	9.50
	中海物业管理有限公司济南分公司	544.53	1,613.74
	天津海富投资控股有限公司	500.00	17.11
	北京中信房地产有限公司	424.97	-
	深圳市中海养老管理有限公司	333.37	1,392.94
	郑州海盈房地产开发有限公司	305.47	192.62
	深圳市中海教育咨询管理有限公司	303.27	297.60
	上海锦港房地产发展有限公司	200.00	200.00
	东莞东泰花园建造有限公司	200.00	-
	长沙中海兴业房地产有限公司	184.00	-
	北京中建物业管理有限公司	169.43	-
	深圳市中海领航停车场管理有限公司	120.00	-
	宁波中海创城有限公司	110.00	-
	珠海市中海海晟房地产开发有限公司	100.00	5,299.90
	中海保利达地产（天津）有限公司	85.05	-
	青岛市联明地产有限公司	50.39	37.36
	中海宏洋（深圳）投资有限公司	44.89	32.95
	广州瑾熙房地产投资咨询有限公司	41.33	47.19

项目名称	关联方	2023 年末账面余额	2022 年末账面余额
	中海物业管理有限公司长春分公司	27.21	27.21
	中海保利达地产（佛山）有限公司	23.81	23.81
	上海中海海华房地产有限公司	20.24	58.32
	昆明泰运房地产开发有限公司	20.00	-
	天津中海海阔地产有限公司	16.72	-
	西安中海誉高置业有限公司	16.54	1,326.83
	合肥中海宏洋海晟房地产开发有限公司	16.00	-
	吉林市中海宏洋房地产开发有限公司	15.84	18.32
	重庆信悦置业有限公司	14.70	1.72
	上海星筑房地产开发有限公司	13.30	-
	天津中海海鑫地产有限公司	13.11	-
	中海物业管理有限公司长沙分公司	12.37	8.59
	中海宏洋恒华置业（常州）有限公司	10.91	3.86
	中國海外宏洋集團有限公司	10.83	20.79
	杭州中海海硕房地产有限公司	10.20	-
	中海宏洋地产集团有限公司	9.74	-
	上海中海物业管理有限公司	8.63	0.81
	长春海润融城房地产开发有限公司	7.92	1.19
	深圳市云龙城投资发展有限公司	7.79	10.11
	南通市中海海润房地产开发有限公司	7.73	1.38
	中海海嘉（威海）地产有限公司	7.50	22.67
	兰州中海海创房地产开发有限公司	7.47	-
	鹤山天山金属材料制品有限公司	7.15	7.00
	泰州市中海润泰置业有限公司	6.92	21.03
	中海物业管理有限公司济南市中分公司	6.53	99.71
	重庆嘉江房地产开发有限公司	5.61	1.72
	中海物业管理广州有限公司长沙分公司中海麓山境管理处	5.13	-
	中海鼎业（万宁）房地产有限公司	4.94	-
	天津中海产业园管理有限公司	4.51	-
	济南中海物业管理有限公司	4.41	0.02
	中海宏洋置业（常州）有限公司	4.29	0.91
	中海前海（深圳）投资有限公司	3.99	6.12
	河北雄安市民服务中心有限公司	3.86	-
	金华中海宏洋地产有限公司	3.78	-
	株洲中海宏洋地产有限公司	3.64	-
	贵阳中海海润房地产有限公司	3.49	5.70
	万宁仁和发展有限公司	2.93	8.38

项目名称	关联方	2023 年末账面余额	2022 年末账面余额
	杭州世茂世盈房地产开发有限公司	2.86	2.05
	苏州吴江泰海置业有限公司	2.86	4.13
	中海发展（苏州）有限公司	3.61	6.16
	重庆中海海耀房地产开发有限公司	2.59	11,019.16
	泰州润通房地产开发有限公司	2.38	3.40
	徐州润耀地产有限公司	2.32	-
	重庆信颐置业有限公司	2.07	-
	广州利合房地产开发有限公司	1.73	1.55
	海口海盈投资有限公司	1.70	-
	青岛海捷置业有限公司	1.60	68.74
	中海物业管理有限公司杭州分公司	1.44	-
	盐城汇海置业有限公司	1.44	3.52
	中海物业管理有限公司	1.30	-
	常州市中海海润房地产开发有限公司	1.18	-
	天津中海海佑地产有限公司	1.18	300.00
	泉州市中海宏洋海创房地产开发有限公司	1.08	-
	大连中海海港投资有限公司	0.88	44.89
	扬州中海宏洋置业有限公司	0.71	3.12
	义乌海创房地产开发有限公司	0.40	-
	武汉泰运房地产有限公司	0.28	-
	上海堂友里商业管理有限公司	0.22	0.72
	成都信新置业有限公司	0.22	-
	西安中海东诚置业有限公司	0.06	-
	佛山海映商业管理有限公司	-	91,802.62
	海口中海兴业房地产开发有限公司	-	68,313.75
	重庆中海兴业实业有限公司	-	54,050.00
	珠海市永福通房地产开发有限公司	-	46,950.56
	佛山市顺德嘉润房地产开发有限公司	-	36,708.62
	济南中海东城房地产开发有限公司	-	28,437.82
	中海宝松物业发展（深圳）有限公司	-	21,239.75
	珠海市嘉烨房地产开发有限公司	-	14,330.00
	重庆金科房地产开发有限公司	-	12,780.96
	青岛中海华业房地产有限公司	-	10,504.00
	天津中海海顺地产有限公司	-	10,000.00
	中建新疆建工（集团）有限公司	-	8,000.00
	济南泰晖房地产开发有限公司	-	7,551.69
	珠海市启光房地产开发有限公司	-	5,900.00
	珠海市海利达咨询服务有限公司	-	5,400.00
	武汉中海鼎业房地产有限公司	-	4,623.00

项目名称	关联方	2023 年末账面余额	2022 年末账面余额
	佛山中海金沙水岸房地产开发有限公司	-	4,500.00
	哈尔滨润置房地产开发有限公司	-	3,261.78
	中国建筑第五工程局有限公司	-	2,320.11
	中国建筑第六工程局有限公司	-	2,000.00
	西安中海长兴房地产有限公司	-	1,800.42
	重庆中海投资有限公司	-	1,410.00
	珠海市盈凯达房地产开发有限公司	-	1,200.00
	北京怡璟置业有限公司	-	394.78
	佛山市禅城区张槎街道中海可砾幼儿园	-	180.00
	广州市东港房地产开发有限公司	-	52.19
	中海宏洋地产（扬州）有限公司	-	45.82
	上海海筑投资有限公司	-	17.33
	中海物业管理有限公司南京环宇城分公司	-	16.20
	海创佳业（烟台）地产有限公司	-	13.43
	南京海高房地产开发有限公司	-	12.80
	上海中海广逸房地产开发有限公司	-	11.06
	深圳市兴海物联科技有限公司	-	9.40
	渭南中海兴华置业有限公司	-	6.13
	青岛中海海岸置业有限公司	-	6.04
	福建中海深蓝物业管理有限公司	-	5.49
	中海物业管理有限公司辽宁分公司	-	4.70
	兰州中海宏洋房地产开发有限公司	-	3.84
	兰州中海海通商业管理有限公司	-	3.71
	中海物业管理有限公司厦门分公司	-	3.70
	潍坊中海兴业房地产有限公司	-	2.49
	鄂州中建宝来房地产有限公司	-	2.06
	中海物业管理有限公司福州分公司	-	1.96
	唐山市中海宏洋房地产开发有限公司	-	1.87
	中海南航建设开发有限公司	-	1.25
	中海鼎业（西安）房地产有限公司	-	1.22
	中海物业管理有限公司武汉分公司	-	1.16
	长春智信咨询服务有限公司	-	0.70
	重庆信扬置业有限公司	-	0.69
	福建中海深蓝物业管理有限公司厦门分公司	-	0.34
	东莞市中海康华房地产开发有限公司	-	0.26
	广州中海地产有限公司	-	0.20

项目名称	关联方	2023 年末账面余额	2022 年末账面余额
合计		6,867,379.02	8,279,288.71
应收股利	中海地产（杭州）有限公司	2,555.00	2,555.00
	湖南中建信和梅溪湖置业有限公司	1,204.72	1,204.72
合计		3,759.72	3,759.72
一年内到期的非流动资产	北京南悦房地产开发有限公司	76,143.89	76,143.89
	成都景锐置业有限公司	122.69	-
	成都朗鑫置业有限公司	3,010.48	3,643.03
	鄂州中建宝来房地产有限公司	16,502.70	16,502.70
	哈尔滨润置房地产开发有限公司	8,108.74	4,256.78
	杭州中海海硕房地产有限公司	261.25	-
	济南中海海瀛投资有限公司	102,422.22	107,952.07
	厦门联合创新建设发展有限公司	695.73	-
	苏州吴江泰海置业有限公司	20,342.09	7,965.79
	苏州招文房地产开发有限公司	492.12	-
	天津中海海盛地产有限公司	410.72	-
	西安中海海悦房地产有限公司	539.92	-
	长春海润融城房地产开发有限公司	6,495.34	58,201.58
	重庆中海海耀房地产开发有限公司	19.16	-
	湖南省中海控股有限公司	-	402.11
	厦门悦琴房地产有限公司	-	1,803.92
	深圳市招航置业有限公司	-	2,830.99
	天津中海海鑫地产有限公司	-	46.23
合计		235,567.04	279,749.10
债权投资	杭州中海海硕房地产有限公司	150,000.00	-
	天津中海海盛地产有限公司	220,000.00	-
	西安中海海悦房地产有限公司	310,000.00	-
	湖南省中海控股有限公司	-	188,000.00
合计		680,000.00	188,000.00
长期应收款	成都景锐置业有限公司	78,105.38	-
	成都朗鑫置业有限公司	59,192.90	72,192.90
	鄂州中建宝来房地产有限公司	52,405.43	52,405.43
	哈尔滨润置房地产开发有限公司	54,250.00	84,250.00
	湖南中建信和梅溪湖置业有限公司	4,967.45	4,967.45
	厦门联合创新建设发展有限公司	9,360.50	-
	苏州招文房地产开发有限公司	22,054.12	-
	长春海润融城房地产开发有限公司	53,834.97	-
	重庆中海海耀房地产开发有限公司	11,000.00	-
	厦门悦琴房地产有限公司	-	551.33
	深圳市招航置业有限公司	-	62,276.57
	苏州吴江泰海置业有限公司	-	47,409.80

项目名称	关联方	2023 年末账面余额	2022 年末账面余额
	天津中海海鑫地产有限公司	-	25,218.42
合计		345,170.75	349,271.90
其他非流动资产	中海振兴（成都）物业发展有限公司	-	200.00
	太原冠泽置业有限公司	100.00	100.00
	中海嘉泓（成都）房地产开发有限公司	100.00	100.00
	上海寰宇汇商业管理有限公司	100.00	100.00
合计		300.00	500.00

（2）应付项目

图表 6-64：近两年公司关联应付项目情况

单位：万元

项目名称	关联方	2023 年末账面余额	2022 年末账面余额
短期借款	广州荔旭房地产开发有限公司	60,104.50	-
	青岛市少海地产有限公司	47.50	-
	上海珠街阁房地产开发有限公司	75,118.75	-
	中海兴业（成都）发展有限公司	-	20,034.83
合计		135,270.75	20,034.83
一年内到期的非流动负债	东莞市中海嘉朗房地产开发有限公司	243.83	-
	广州荔安房地产开发有限公司	34.83	-
	广州荔璟房地产开发有限公司	45.28	-
	青岛材茂置业有限公司	1,052.02	804.81
	青岛方辰置业有限公司	270.05	398.08
	青岛方川置业有限公司	761.47	572.14
	青岛方辉置业有限公司	228.05	167.08
	青岛嘉园投资有限公司	17,145.89	19.26
	青岛坤园投资有限公司	9,776.34	424.48
	青岛松茂置业有限公司	539.58	383.30
	青岛腾茂置业有限公司	1,266.85	986.55
	青岛中海锦年养老服务有限公司	17.42	-
	深圳市平慧投资管理有限公司	2,400.00	-
	天津中海锦年企业管理服务有限公司	17.42	-
	天津中海天嘉湖房地产开发有限公司	348.33	150,320.83
	中建财务有限公司	23.18	-
	中海地产集团有限责任公司	-	433.68
	成都信蓉投资有限公司	-	40,085.56
	佛山海映商业管理有限公司	-	104.50
	南昌中海豪庭置业发展有限公司	-	261.25
	南京海润房地产开发有限公司	-	121.92
	南京海欣房地产开发有限公司	-	90,156.75

项目名称	关联方	2023 年末账面余额	2022 年末账面余额
	中海兴隆深圳地产有限公司	-	50,106.94
合计		34,170.54	335,347.10
长期借款	东莞市中海嘉朗房地产开发有限公司	140,000.00	-
	广州荔安房地产开发有限公司	20,000.00	-
	广州荔璟房地产开发有限公司	26,000.00	-
	青岛中海锦年养老服务有限公司	10,000.00	-
	天津中海锦年企业管理服务有限公司	10,000.00	-
	天津中海天嘉湖房地产开发有限公司	200,000.00	-
	中建财务有限公司	3,980.00	-
	佛山海映商业管理有限公司	-	60,000.00
	南昌中海豪庭置业发展有限公司	-	150,000.00
	南京海润房地产开发有限公司	-	70,000.00
	中海地产集团有限责任公司	-	185,000.00
合计		409,980.00	465,000.00
长期应付款	青岛材茂置业有限公司	11,210.23	11,210.23
	青岛方辰置业有限公司	2,710.59	6,078.86
	青岛方川置业有限公司	8,585.61	8,585.61
	青岛方辉置业有限公司	2,764.84	2,764.84
	青岛嘉园投资有限公司	25,780.55	38,520.55
	青岛坤园投资有限公司	2,054.74	68,833.95
	青岛松茂置业有限公司	7,087.14	7,087.14
	青岛腾茂置业有限公司	20,309.28	22,469.28
	中海地产集团有限责任公司	-	64,000.00
合计		80,502.98	229,550.46
其他应付款	南京海润房地产开发有限公司	1,189,203.49	569,001.55
	中海兴业（西安）有限公司	1,152,705.81	318,417.39
	中國海外發展有限公司	971,107.59	1,071,107.59
	天津中海海盛地产有限公司	956,232.44	280,367.78
	中海振兴（成都）物业发展有限公司	571,811.69	632,814.65
	上海寰宇汇商业管理有限公司	500,283.61	467,456.93
	中海发展（上海）有限公司	432,293.53	487,843.92
	中海地产（珠海）有限公司	429,830.05	281,866.45
	广州荔安房地产开发有限公司	375,186.35	462,735.87
	南昌中海豪庭置业发展有限公司	246,675.24	77,893.10
	上海中环投资开发（集团）有限公司	145,969.42	145,369.42
	湖南省中海控股有限公司	180,530.15	-
	中海鼎盛（西安）房地产有限公司	169,252.34	169,252.34
	中海兴业（成都）发展有限公司	153,893.90	327,642.25
	郑州海盈房地产开发有限公司	148,839.67	85,327.33
	中海鼎业（西安）房地产有限公司	143,286.56	112,639.75

项目名称	关联方	2023 年末账面余额	2022 年末账面余额
	中海地产（青岛）投资开发有限公司	129,721.83	67,704.00
	杭州世茂世盈房地产开发有限公司	126,000.00	126,000.00
	中海地产（佛山）有限公司	125,071.43	113,833.43
	长沙中海兴业房地产有限公司	116,373.59	181,343.59
	沈阳中海鼎业房地产开发有限公司	116,184.49	333,136.81
	哈尔滨中海龙祥房地产开发有限公司	111,804.42	112,806.15
	广州利合房地产开发有限公司	111,677.29	-
	哈尔滨中海地产有限公司	111,328.53	96,286.70
	西安中海誉高置业有限公司	104,788.78	333.68
	厦门悦琴房地产有限公司	102,600.00	-
	广州荔璟房地产开发有限公司	99,780.43	253,057.33
	上海现代天地投资管理有限公司	72,984.71	72,684.71
	苏州竹辉兴业有限公司	90,973.17	359,150.97
	厦门市海贸地产有限公司	88,477.07	15,977.07
	海口中海兴业房地产开发有限公司	87,545.76	-
	中海地产集团有限责任公司	83,066.29	95,166.98
	海墅房地产开发（杭州）有限公司	81,775.00	80,575.00
	金茂投资（长沙）有限公司	76,500.00	76,500.00
	广州荔骏房地产开发有限公司	75,568.49	354,519.49
	宁波中海创城有限公司	72,369.29	72,720.29
	苏州中海海隆房地产有限公司	72,361.63	-
	中海地产（无锡）有限公司	68,231.05	530,024.28
	中海海嘉（威海）地产有限公司	64,755.55	-
	中海发展（广州）有限公司	59,039.44	58,687.96
	中海海盛（烟台）地产有限公司	58,971.87	64,176.71
	杭州中海城溪房地产有限公司	58,942.90	58,352.00
	海创佳业（烟台）地产有限公司	57,264.11	-
	重庆嘉江房地产开发有限公司	57,029.49	69,011.42
	纪亮（上海）房地产开发有限公司	56,300.00	56,300.00
	佛山市顺德嘉润房地产开发有限公司	44,461.99	29,217.00
	郑州海如房地产开发有限公司	44,057.88	47,234.88
	昆明泰运房地产开发有限公司	38,072.00	35,730.00
	万宁仁和发展有限公司	35,109.57	35,070.84
	北京怡璟置业有限公司	34,000.00	-
	青岛中海海悦房地产有限公司	30,000.00	-
	西安嘉润荣成置业有限公司	29,739.42	29,739.42
	济南中海华山商业地产有限公司	29,437.61	354,875.00
	中海地产东莞投资有限公司	27,406.31	2,907.05
	苏州泽安商业发展有限公司	27,000.00	27,000.00
	大连中海新城置业有限公司	25,692.80	24,298.80

项目名称	关联方	2023 年末账面余额	2022 年末账面余额
	中海宝松物业发展（深圳）有限公司	24,390.25	45,630.00
	广州中海地产有限公司	23,056.46	22,592.87
	广州绿嵘房地产开发有限公司	21,741.30	21,741.30
	香港华艺设计顾问（深圳）有限公司	21,511.29	20,000.34
	太原冠泽置业有限公司	18,456.95	9,456.26
	武汉中海鼎业房地产有限公司	18,114.00	22,728.00
	上海珠街阁房地产开发有限公司	17,000.00	17,000.00
	上海老西门新苑置业有限公司	15,788.00	19,754.19
	上海佳晟房地产开发有限公司	15,676.14	20,576.14
	深圳市润朝房地产有限公司	15,200.00	-
	广州海宇商业管理有限公司	15,120.37	-
	华东中建地产有限公司	13,720.80	13,720.80
	深圳市中海凯骊酒店管理有限公司	13,273.00	6,514.62
	华润置地（太原）发展有限公司	13,000.00	10,500.00
	广州瑾熙房地产投资咨询有限公司	12,835.45	15,996.91
	东莞市中海嘉麟房地产开发有限公司	11,752.70	12,789.90
	济南寰宇商业运营管理有限公司	11,600.00	11,493.58
	厦门联合创新建设发展有限公司	10,670.00	10,670.00
	西安合汇兴尚置业有限公司	10,015.52	10,515.52
	深圳市招航置业有限公司	7,945.99	-
	东莞市中海嘉朗房地产开发有限公司	7,866.00	260.00
	紫光亿海科技有限公司	7,671.28	7,671.28
	上海金海伊上房地产开发有限公司	7,097.87	7,597.87
	长沙润岳置业有限公司	6,821.34	-
	天津中海天嘉湖房地产开发有限公司	6,020.37	8,004.73
	北京海望商业发展有限公司	5,312.00	-
	湖南省中海置业开发有限公司	4,742.00	4,542.00
	钜星（成都）商务服务有限公司	4,500.00	4,500.00
	上海海筑投资有限公司	4,000.00	4,000.00
	上海中海广逸房地产开发有限公司	4,000.00	4,000.00
	桐乡市豪景投资管理有限公司	3,200.00	3,200.00
	漳州市滨北置业有限公司	3,060.00	3,060.00
	深圳市中海凯骊酒店有限公司	3,000.00	2,007.90
	珠海市中海永福通商业管理有限公司铂尔曼酒店分公司	2,900.00	-
	上海堂友里商业管理有限公司	2,800.00	2,000.00
	北京国泰饭店有限公司	2,700.00	2,700.00
	郑州海创房地产开发有限公司	2,528.82	37,152.82
	北京景鑫商业发展有限公司	2,322.00	-
	天津中海海佑地产有限公司	2,269.33	1,000.85
	北京达鑫商业发展有限公司	2,105.00	-

项目名称	关联方	2023 年末账面余额	2022 年末账面余额
	东莞市嘉锦房地产开发有限公司	2,070.00	2,076.98
	成都信蜀投资有限公司	2,000.00	2,000.00
	北京首都开发股份有限公司	1,800.00	-
	中海商业发展（深圳）有限公司	1,531.79	-
	长春海裕企业管理有限公司	1,110.00	-
	汕头市南滨中海酒店管理有限公司	1,000.00	1,000.00
	武汉华讯合泽置业有限公司	935.69	935.69
	中海海隆商业管理（苏州）有限公司	930.00	500.00
	北京锡华伟业房地产开发有限公司	900.00	-
	苏州泽安商业发展有限公司中海竹辉饭店分公司	850.00	-
	中國海外興業有限公司	400.45	395.52
	北京泰鑫商业发展有限公司	361.00	-
	中海前海（深圳）投资有限公司	91.12	90.16
	济南中海海瀛投资有限公司	87.92	87.92
	北京中海物业管理有限公司	85.81	27.16
	武汉荣业房地产有限公司	81.40	-
	中国建筑第八工程局有限公司	75.71	73.22
	大连鼎泰锦城房地产有限公司	72.72	97.96
	东莞东泰花园建造有限公司	60.00	60.00
	中建二局第三建筑工程有限公司	50.10	170.10
	中国建筑第四工程局有限公司	49.87	49.09
	中海发展（苏州）有限公司	32.22	164.28
	中建三局第一建设工程有限责任公司	30.41	85.95
	郑州海嘉房地产开发有限公司	27.66	145.83
	中建四局安装工程有限公司	25.89	25.89
	青岛市联明地产有限公司	21.61	0.93
	中建二局安装工程有限公司	20.00	20.00
	中海南航建设开发有限公司	19.77	6.60
	深圳市兴海物联科技有限公司	19.60	14.11
	北京中建物业管理有限公司	18.90	-
	华润置地控股有限公司	18.01	-
	济南中海东城房地产开发有限公司	17.21	-
	北京海盈房地产开发有限公司	17.14	-
	中海保利达地产（天津）有限公司	16.13	13.27
	北京金良兴业房地产开发有限公司	15.12	-
	北京中建润通机电工程有限公司	10.00	577.36
	台州中海海融房地产有限公司	9.88	-
	天津中海海朝地产有限公司	9.22	4,999.00
	成都中海物业管理有限公司	8.92	-
	西安中海海悦房地产有限公司	6.83	-

项目名称	关联方	2023 年末账面余额	2022 年末账面余额
	温州中海海诚房地产有限公司	6.47	-
	中国建筑一局（集团）有限公司	5.38	4.53
	广州穗海置业有限公司	4.95	4.96
	成都信勤置业有限公司	4.32	4.88
	天津中海海顺地产有限公司	4.17	3,500.72
	常州市中海海润房地产开发有限公司	3.20	-
	吉林市中海宏洋房地产开发有限公司	3.01	18.31
	北京中信房地产有限公司	2.56	-
	深圳市海清置业发展有限公司	2.10	1.79
	海创福业（烟台）地产有限公司	2.07	546.94
	中海月朗苑物业发展（深圳）有限公司	2.00	2,153.73
	中国建筑西南勘察设计研究院有限公司	2.00	82.46
	湖南省中海城市广场投资有限公司	2.00	0.30
	中国建筑东北设计研究院有限公司	2.00	-
	义乌海创房地产开发有限公司	1.55	-
	盐城润海置业有限公司	1.44	-
	重庆信悦置业有限公司	1.32	1.29
	大连中海海港投资有限公司	1.27	4.01
	天津中海海豪地产有限公司	1.04	3,000.00
	青岛中海海岸置业有限公司	0.86	170,339.98
	成都信新置业有限公司	0.85	2.91
	乌鲁木齐海新展房地产有限公司	0.51	0.51
	西安中海物业管理有限公司	0.48	-
	中海地产（海南）投资有限公司	0.44	-
	珠海市中海永福通商业管理有限公司	0.34	-
	上海中海物业管理有限公司	0.25	-
	中海监理有限公司	0.15	4.00
	中建八局第三建设有限公司	0.07	0.07
	中建三局第一建设工程有限责任公司安装公司华南经理部	0.02	-
	西安中海东诚置业有限公司	0.01	-
	中海兴隆（陕西）房地产有限公司	-	182,729.78
	广州荔旭房地产开发有限公司	-	135,416.04
	中海兴耀（西安）房地产有限公司	-	125,583.60
	珠海市盈凯达房地产开发有限公司	-	120,950.00
	珠海市嘉烨房地产开发有限公司	-	72,028.25
	青岛中海华业房地产有限公司	-	57,579.02
	北京中海新城逸海房地产开发有限公司	-	35,810.00
	重庆海跃置业有限公司	-	16,704.00

项目名称	关联方	2023 年末账面余额	2022 年末账面余额
	山东中海华创地产有限公司	-	8,302.65
	重庆丰盈房地产开发有限公司	-	2,250.00
	佛山中海金沙水岸房地产开发有限公司	-	2,100.00
	珠海市永福通房地产开发有限公司铂尔曼酒店分公司	-	1,500.00
	重庆中海投资有限公司	-	300.00
	中国建筑第二工程局有限公司	-	233.04
	中国建筑第七工程局有限公司	-	172.15
	中建三局集团有限公司	-	153.96
	长春海润融城房地产开发有限公司	-	73.20
	中建三局第二建设工程有限责任公司	-	57.06
	无锡中海太湖新城置业有限公司	-	17.13
	中海物业管理有限公司武汉分公司	-	14.50
	鹤山天山金属材料制品有限公司	-	7.64
	珠海市永福通房地产开发有限公司	-	4.63
	上海中海海华房地产有限公司	-	4.35
	盐城汇海置业有限公司	-	7.24
	天津中海海鑫地产有限公司	-	3.48
	天津中海海阔地产有限公司	-	3.23
	无锡海隆房地产有限公司	-	2.01
	中建三局第一建设工程有限责任公司广州分公司	-	0.73
	深圳市中海楼宇科技有限公司	-	0.00
合计		11,080,295.21	10,662,831.90
应付账款	中国建筑第四工程局有限公司	25,631.67	30,572.29
	中建三局集团有限公司	22,171.70	30,204.41
	中国建筑第七工程局有限公司	15,434.49	23,467.42
	中建三局第二建设工程有限责任公司	9,984.77	14,916.57
	中国建筑第五工程局有限公司	6,497.61	13,457.96
	中国建筑第八工程局有限公司	9,580.36	12,713.92
	中建新疆建工集团第五建筑工程有限公司	4,434.74	12,045.08
	中国建筑第六工程局有限公司	6,811.73	11,123.83
	中海建筑有限公司	11,598.23	8,559.43
	中建海峡建设发展有限公司	3,024.96	6,416.75
	深圳市兴海物联科技有限公司	3,832.30	5,300.21
	中国建筑第二工程局有限公司	4,707.60	4,937.63
	北京中海物业管理有限公司	3,793.21	4,880.33
	中建-大成建筑有限责任公司	4,773.30	4,625.16
	中建安装集团有限公司	-	2,926.02

项目名称	关联方	2023 年末账面余额	2022 年末账面余额
	鹤山天山金属材料制品有限公司	3,778.03	2,552.94
	中建新疆建工集团第一建筑工程有限公司	374.23	1,977.50
	上海海筑投资有限公司	1,742.51	1,742.51
	中建幕墙有限公司	52.50	1,713.30
	北京中建润通机电工程有限公司	3,018.76	1,587.43
	中建二局第三建筑工程有限公司	1,499.61	1,499.61
	中国建筑西南勘察设计研究院有限公司	2,900.28	1,231.90
	中国建筑一局（集团）有限公司	684.62	1,214.71
	中建八局第三建设有限公司	314.78	1,154.20
	中建一局集团建设发展有限公司	836.68	1,025.88
	中海监理有限公司	1,144.40	897.76
	福建建中建设科技有限责任公司	134.15	891.04
	云南中建西部建设有限公司	-	888.45
	中海物业管理有限公司武汉分公司	175.65	854.92
	中建五局第三建设有限公司	149.72	781.31
	中海物业管理有限公司辽宁分公司	20.15	661.50
	中建蓉成建材成都有限公司	11.89	650.81
	中建二局安装工程有限公司	151.74	599.04
	中海物业管理有限公司长春分公司	500.51	500.51
	中海物业管理广州有限公司武汉分公司	-	405.69
	中建四局第三建设有限公司	320.55	349.67
	中海海隆商业管理（苏州）有限公司	-	330.32
	中海物业管理有限公司深圳分公司	21.10	318.90
	中海物业管理有限公司苏州分公司	106.76	276.47
	中建东设岩土工程有限公司	122.49	270.88
	济南中海物业管理有限公司	384.42	247.49
	中海物业管理有限公司长沙分公司	105.79	242.91
	中建一局集团第五建筑有限公司	23.40	229.40
	上海中海物业管理有限公司	67.45	227.56
	西安中海物业管理有限公司	158.60	219.39
	中海物业管理有限公司厦门分公司	121.04	213.66
	长春中海物业管理有限公司沈阳分公司	1.03	128.81
	福建中海深蓝物业管理有限公司	133.10	127.60
	中海物业管理有限公司杭州分公司	35.41	125.34
	中海物业管理有限公司南昌分公司	-	122.34
	中海物业管理有限公司沈阳中海国际中心大厦分公司	173.63	112.32

项目名称	关联方	2023 年末账面余额	2022 年末账面余额
	中建一局集团安装工程有限公司	107.13	110.90
	中海物业管理广州有限公司厦门分公司	126.11	105.66
	中海物业管理有限公司南京分公司	85.74	91.40
	中建不二幕墙装饰有限公司	-	89.46
	中海物业管理有限公司大连分公司	71.50	85.74
	中建三局第一建设工程有限责任公司	70.74	74.87
	中海物业管理有限公司福州分公司	33.57	68.18
	深圳市中海凯骊酒店管理有限公司	5.87	63.66
	上海寰宇汇商业管理有限公司	3.71	61.90
	上海中海物业管理有限公司镇江分公司	-	60.99
	中国建筑东北设计研究院有限公司	75.20	59.29
	中海物业管理有限公司无锡分公司	13.83	54.40
	中海物业管理广州有限公司福州分公司	66.35	39.10
	中海物业管理有限公司天津分公司	43.92	34.57
	中海物业管理有限公司西安分公司中海曲江大城华宸管理处	-	28.92
	成都中海物业管理有限公司昆明分公司	-	26.82
	中海物业管理有限公司重庆分公司	-	26.76
	深圳市中海楼宇科技有限公司	19.27	19.27
	中建三局建设工程股份有限公司	-	17.96
	中海物业管理有限公司烟台分公司	-	15.51
	中建铝新材料成都有限公司	-	14.55
	北京中建智能建筑系统集成有限公司	0.53	9.24
	中建五局工业设备安装有限公司	-	7.13
	福建中海深蓝物业管理有限公司厦门分公司	-	6.05
	中国建筑第三工程局有限公司	5.00	5.00
	中建四局安装工程有限公司	-	5.00
	深圳市中海凯骊酒店有限公司	-	3.18
	中海物业管理有限公司佛山分公司	-	2.01
	中国建筑技术集团有限公司深圳分公司	-	1.00
	中海物业管理有限公司北京古城分公司	-	0.03
	中建七局第一建筑有限公司	3,450.96	-
	中建五局安装工程有限公司	7.13	-
	广州瑾熙房地产投资咨询有限公司	11.44	-

项目名称	关联方	2023 年末账面余额	2022 年末账面余额
合计		155,739.66	213,709.66
预收款项	中建北方建设投资有限公司	1.39	1.56
	中国建筑第四工程局有限公司	-	25.96
	中建三局集团有限公司	42.31	42.31
	中国建筑第八工程局有限公司	-	3.13
合计		43.69	72.95
应付股利	上海现代天地投资管理有限公司	25,000.00	25,000.00
	上海中环投资开发（集团）有限公司	50,000.00	50,000.00
	中国建筑第八工程局有限公司	-	1,602.17
	中国建筑第五工程局有限公司	982.92	982.92
	深圳市联可企业管理有限公司	4,000.00	-
合计		79,982.92	77,585.09

六、或有事项

（一）对外担保事项

截至 2023 年末，公司对外担保情况如下：

图表 6-65：截至 2023 年末公司对外担保情况

单位：万元

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
中海企业发展集团有限公司	佛山海映商业管理有限公司	249.44	2023-9-28	2024-3-28	否
中海企业发展集团有限公司	佛山海映商业管理有限公司	3,492.16	2023-9-28	2024-9-28	否
中海企业发展集团有限公司	佛山海映商业管理有限公司	249.44	2023-9-28	2025-3-28	否
中海企业发展集团有限公司	佛山海映商业管理有限公司	3,492.16	2023-9-28	2025-9-28	否
中海企业发展集团有限公司	佛山海映商业管理有限公司	249.44	2023-9-28	2026-3-28	否
中海企业发展集团有限公司	佛山海映商业管理有限公司	17,211.36	2023-9-28	2026-9-28	否
中海企业发展集团有限公司	苏州泽安商业发展有限公司	30,000.00	2021-8-13	2026-8-13	否
中海企业发展集团有限公司	苏州泽安商业发展有限公司	30,000.00	2021-9-29	2026-9-29	否
中海企业发展集团有限公司	青岛博莱置业有限公司	50,000.00	2021-11-29	2026-11-29	否

中海企业发展集团有限公司	济南中海华山商业地产有限公司	42,500.00	2021-1-15	2024-1-15	否
中海企业发展集团有限公司	天津中海海佑地产有限公司	70,000.00	2022-1-11	2027-1-11	否
中海企业发展集团有限公司	天津中海海佑地产有限公司	30,000.00	2022-1-25	2027-1-25	否
中海企业发展集团有限公司	中国海外发展有限公司	77,180.00	2023-12-28	2025-11-26	否
中海企业发展集团有限公司	鄂州中建宝来房地产有限公司	31,400.00	2021-10-15	2024-10-15	否
中海企业发展集团有限公司	鄂州中建宝来房地产有限公司	2,425.00	2022-1-21	2025-1-21	否
中海企业发展集团有限公司	广州碧臻房地产开发有限公司	4,842.35	2018-12-11	2026-6-8	否
中海企业发展集团有限公司	厦门悦琴房地产有限公司	8,985.00	2023-2-28	2028-2-28	否
中海企业发展集团有限公司	长春海润融城房地产开发有限公司	5,085.15	2023-1-12	2026-3-24	否
中海企业发展集团有限公司	中海振兴（成都）物业发展有限公司	99,920.00	2021-3-23	2039-3-23	否
中海企业发展集团有限公司	中海振兴（成都）物业发展有限公司	152,362.21	2021-6-23	2039-6-23	否
中海企业发展集团有限公司	中海嘉泓（成都）房地产开发有限公司	47,657.79	2021-6-23	2039-6-23	否
中海企业发展集团有限公司	太原冠泽置业有限公司	60,623.67	2021-11-10	2039-11-10	否
中海企业发展集团有限公司	上海寰宇汇商业管理有限公司	498,500.00	2022-3-29	2040-3-29	否

除上述担保事项外，发行人合并范围子公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保，担保类型为阶段性担保，担保期自保证合同生效日起，至商品房承购人所购住房的《房屋所有权证》办出及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止。截至 2023 年末，发行人承担阶段性担保总额为 329.59 亿元，金额较大，但符合行业现状。

（二）未决诉讼及仲裁事项

截至 2024 年 9 月 30 日，发行人及其合并报表范围内子公司没有尚未了结的、如作出不利判决或裁决将可能实质性地影响发行人财务、正常经营及资产状况的重大未决诉讼、仲裁案件。

（三）重大承诺及其他或有事项

截至 2024 年 9 月末，除以下承诺事项外，发行人不存在其他应披露的或有事项。

图表 6-67：资本承诺

单位：亿元

项目	2023 年末	2022 年末	2021 年末
已签约但尚未于财务报表中确认的			
—已经签订正在或准备履行的建安合同	85.86	127.12	171.98
—已经签订正在或准备履行的土地合同	354.22	100.79	170.97
—已经签订正在或准备履行的项目	-	-	-
合计	440.08	227.91	342.95

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

七、受限资产情况

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

图表 6-68：截至 2023 年末公司受限资产情况

单位：万元

项目	期末账面价值	受限原因	抵质押权人	受限期限
货币资金	3,678.28	保证金	-	-
投资性房地产	1,106,806.37	抵押贷款	北京中海广场商业发展有限公司、北京中海金石房地产开发有限公司、上海海汇房地产开发有限公司	2020/8/17-2038/8/17 2021/11/10-2039/11/10 2020/12/30-2030/12/3
存货	95,019.21	抵押贷款		
合计	**1,205,503.85**	-		

八、衍生产品情况

截至本募集说明书出具之日，发行人无金融衍生品及大宗商品期货投资。

九、重大投资理财产品情况

截至本募集说明书出具之日，发行人未持有重大投资理财产品的情况。

十、海外投资

截至本募集说明书出具之日，发行人未持有海外投资的情况。

十一、直接债务融资计划

发行人除本期中票之外近期无其他直接融资计划。

第七章 发行人资信状况

一、授信情况

发行人资信情况良好，与银行等金融机构一直保持长期合作伙伴关系，并持续获得各银行较高的贷款授信额度，间接债务融资能力较强。截至2024年9月末，公司合并口径获得的金融机构总授信额度约为2,542亿元，其中已使用额度为1,262亿元，尚有1,280亿元未使用。已使用额度占授信总额的49.65%。发行人主要贷款银行授信情况明细如下：

图表7-2 发行人2024年9月末主要贷款银行授信情况表

单位：亿元

金融机构名称	总授信额度	已使用额度	剩余额度
银行A	354.1	142.8	211.3
银行B	332.5	66.4	266.1
银行C	308	156.1	151.9
银行D	302.2	132.9	169.3
银行E	231	40.2	190.8
合计	**1,527.8**	**538.4**	**989.4**

二、违约记录

截至募集说明书签署日，发行人及其并表范围内的子公司未出现违约记录。

三、企业及主要子公司境内外债券存续及偿还情况

截至募集说明书签署日，企业及主要子公司境内外债券存续29只，余额共431亿，具体情况如下表所示：

图表7-3：企业及主要子公司境内外债券存续情况

序号	证券名称	发行方式	起息日	回售日期	到期日期	发行规模（亿元）	期限（年）	当前余额（亿元）
1	24中海04	公开发行	2024-11-28		2034-11-28	14	10	14
2	24中海03	公开发行	2024-11-28		2029-11-28	16	5	16
3	24中海02	公开发行	2024-4-24	-	2029-4-24	30	5	30
4	23中海04	公开发行	2023-12-12	-	2028-12-12	30	5	30
5	23中海02	公开发行	2023-11-7	-	2028-11-7	10	5	10
6	23中海01	公开发行	2023-11-7	-	2026-11-7	20	3	20
7	22中海08	公开发行	2022-12-20	-	2027-12-20	15	5	15
8	22中海07	公开发行	2022-12-20	-	2025-12-20	15	3	15

9	22 中海 06	公开发行	2022-9-20	-	2025-9-20	5	5	5
10	22 中海 05	公开发行	2022-9-20	-	2025-9-20	10	3	10
11	22 中海 04	公开发行	2022-5-10	-	2027-5-10	15	5	15
12	22 中海 03	公开发行	2022-5-10	-	2025-5-10	15	3	15
13	22 中海 02	公开发行	2022-4-7	-	2027-4-7	10	5	10
14	22 中海 01	公开发行	2022-4-7	-	2025-4-7	20	3	20
15	21 中海 10	公开发行	2021-12-20	-	2026-12-20	8	5	8
16	21 中海 09	公开发行	2021-12-20	-	2024-12-20	13	3	0
17	21 中海 08	公开发行	2021-7-12	-	2026-7-12	12	5	12
18	21 中海 07	公开发行	2021-11-25	-	2024-11-25	17	3	0
19	21 中海 06	公开发行	2021-8-9	2026-8-9	2028-8-9	15	5+2	15
20	21 中海 02	公开发行	2021-6-15	-	2026-6-15	10	5	10
21	16 中海 01	公开发行	2016-8-23	2021-8-23	2026-8-23	60	5+5	19
公司债小计			**-**	**-**	**-**	**360**	**-**	**289**
1	24 中海企业 MTN001A	公开发行	2024-1-24	-	2027-1-24	15	3	15
2	24 中海企业 MTN001B	公开发行	2024-1-24	-	2029-1-24	15	5	15
3	22 中海企业 MTN007(绿色)	公开发行	2022-12-14	-	2027-12-14	20	5	20
4	22 中海企业 MTN006(绿色)	公开发行	2022-12-14	-	2027-12-14	10	5	10
5	22 中海企业 MTN005	公开发行	2022-10-25		2027-10-25	10	5	10
6	22 中海企业 MTN004	公开发行	2022-7-25		2027-7-25	20	5	20
7	22 中海企业 MTN003B	公开发行	2022-5-27	-	2027-5-27	10	5	10
8	22 中海企业 MTN003A	公开发行	2022-5-27	-	2025-5-27	20	3	20
9	22 中海企业 MTN002（绿色）	公开发行	2022-2-23	-	2027-2-23	10	5	10
10	22 中海企业 MTN001B	公开发行	2022-1-14	-	2027-1-14	12	5	12
债务融资工具小计			**-**	**-**	**-**	**142**	**-**	**142**
合计			**-**	**-**	**-**	**502**	**-**	**431**

第八章 债务融资工具信用增进

本期中期票据无信用增进。

第九章 税项

本期债务融资工具的持有人应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本章的分析是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定作出的。如果相关的法律、法规发生变更，本章中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。投资者所应缴纳税项与本期债务融资工具的各项支付不构成抵销。

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

一、增值税

根据2016年3月24日财政部、国家税务总局发布的《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税【2016】36号），自2016年5月1日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。

二、所得税

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

三、印花税

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

投资者所应缴纳的上述税项不与中期票据的各项支出构成抵销。

第十章 主动债务管理

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

一、置换

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

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

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

二、同意征集机制

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

（一）同意征集事项

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

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

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

3.聘请、解聘、变更受托管理人或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款；

4.除合并、分立外，发行人拟向第三方转移本期债务融资工具清偿义务；

5.变更可能会严重影响持有人收取债务融资工具本息的其他约定。

6.其他按照交易商协会自律管理规定可以实施同意征集的事项。

（二）同意征集程序

1.同意征集公告

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

（1）本期债务融资工具基本信息；

（2）同意征集的实施背景及事项概要；

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

（4）征集方案概要：包括方案标题、主要内容等；

（5）发行人指定的同意征集工作人员的姓名及联系方式；

（6）相关中介机构及联系方式（如有）；

（7）一定时间内是否有主动债务管理计划等。

2.同意征集方案

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

发行人存在多个同意征集事项的，将分别制定征集方案。

3.同意征集方案发送

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

发行人将于征集方案发送日向持有人发送征集方案。

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

4.同意征集开放期

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

5.同意回执递交

持有人以递交同意回执的方式表达是否同意发行人提出的同意征集事项。持

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

6.同意征集终结

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

（三）同意征集事项的表决

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

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

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

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

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

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

（四）同意征集结果的披露与见证

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

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

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

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

（五）同意征集的效力

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

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

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

（六）同意征集机制与持有人会议机制的衔接

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

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

（七）其他

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

第十一章 信息披露安排

一、发行人信息披露机制

（一）信息披露内部管理制度

发行人按照中国人民银行《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》（中国人民银行令〔2008〕第 1 号）、《公司信用类债券信息披露管理办法》、（中国人民银行中华人民共和国国家发展和改革委员会中国证券监督管理委员会公告〔2020〕第 22 号）、交易商协会《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》（2021 版）及《中海企业发展集团有限公司章程》等相关规定，制定了《中海企业发展集团有限公司信息披露事务管理制度》，真实、准确、完整、及时地披露信息，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

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

（二）信息披露管理机制

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

（三）信息披露事务负责人

姓名：郭光辉

职务：董事、副总经理

联系地址：深圳市南山区创业路 1688 号中国海外大厦 22 楼

电话：0755-82826666

传真：0755-82950666

电子信箱：coli.ir@cohl.com

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

二、信息披露安排

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

（一）发行前的信息披露安排

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

1、中海企业发展集团有限公司 2025 年度第一期中期票据募集说明书；

2、中海企业发展集团有限公司 2025 年度第一期中期票据法律意见书；

3、发行人最近三年经审计的财务报告和最近一期会计报表；

4、中海企业发展集团有限公司 2025 年度第一期中期票据债项信用评级报告及跟踪评级安排

5、中国银行间市场交易商协会要求的其他需披露的文件。

（二）存续期内定期信息披露

发行人在本期债务融资工具存续期内，向市场定期公开披露以下信息：

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

2、企业应当在每个会计年度的上半年结束之日后 2 个月内披露半年度报告；

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

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

（三）存续期内重大事项的信息披露

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

1、企业名称变更；

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

3、企业变更财务报告审计机构、债务融资工具受托管理人、信用评级机构；

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

5、企业法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；

6、企业控股股东或者实际控制人变更，或股权结构发生重大变化；

7、企业提供重大资产抵押、质押，或者对外提供担保超过上年末净资产的 20%；

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

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

10、企业股权、经营权涉及被委托管理；

11、企业丧失对重要子公司的实际控制权；

12、债务融资工具信用增进安排发生变更；

13、企业转移债务融资工具清偿义务；

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

15、企业未能清偿到期债务或企业进行债务重组；

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

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

18、企业涉及重大诉讼、仲裁事项；

19、企业发生可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；

20、企业拟分配股利，或发生减资、合并、分立、解散及申请破产的情形；

21、企业涉及需要说明的市场传闻；

22、债务融资工具信用评级发生变化；

23、企业订立其他可能对其资产、负债、权益和经营成果产生重要影响的重

大合同；

24、发行文件中约定或企业承诺的其他应当披露事项；

25、其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项。

（四）本息兑付的信息披露

企业将至少于债务融资工具利息支付日或本金兑付日前 5 个工作日披露付息或兑付安排情况的公告。

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

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

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

如有关信息披露管理制度发生变化，发行人将依据其变化对于信息披露做出调整。

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

第十二章 持有人会议机制

一、会议目的与效力

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

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

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

二、会议权限与议案

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

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

下列事项为特别议案：

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

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

3.聘请、解聘、变更受托管理人或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款；

4.除合并、分立外，向第三方转移本期债务融资工具清偿义务；

5.变更可能会严重影响持有人收取债务融资工具本息的其他约定。

三、会议召集人与召开情形

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

机构名称：宁波银行股份有限公司

联络人姓名：谢谦

联系方式：0574-87077731

联系地址：浙江省宁波市鄞州区宁东路 345 号

邮箱：xieqian@nbcb.cn

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

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

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

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

1.发行人；

2.增进机构；

3.受托管理人；

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

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

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

1.发行人未按照约定按期①足额兑付本期债务融资工具本金或利息（□债务融资工具或其他债券条款设置了宽限期的，以宽限期届满后未足额兑付为召开条件）；

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

2.发行人拟解散、申请破产、被责令停产停业、暂扣或者吊销营业执照；

3.发行人、增进机构或受托管理人书面提议召开持有人会议对特别议案进行表决；

4.单独或合计持有 30%以上本期债务融资工具余额的持有人书面提议召开；

5.法律、法规及相关自律规则规定的其他应当召开持有人会议的情形。

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

1.本期债务融资工具信用增进安排、增进机构偿付能力发生重大不利变化；

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

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

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

5.发行人最近一期净资产较上年末经审计净资产减少超过 10%；

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

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

8.发行人进行重大债务重组；

9.发行人拟合并、分立、减资，被暂扣或者吊销许可证件；

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

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

（五）【其他召开情形】存续期内虽未出现本节（三）（四）所列举的强制、提议召开情形，单独或合计持有 10%以上本期债务融资工具余额的持有人、受托

管理人、发行人或增进机构认为有需要召开持有人会议的，可以向召集人书面提议。

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

（六）【提议渠道】持有人、受托管理人、发行人或增进机构认为有需要召开持有人会议的，应当将书面提议寄发送至 xieqian@nbcb.cn 或寄送至谢谦，0574-87077731，浙江省宁波市鄞州区宁东路 345 号或通过“NAFMII 综合业务和信息服务平台存续期服务系统”（以下简称“存续期服务系统”）发送给召集人。

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

四、会议召集与召开

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

持有人可以通过提交参会回执或出席持有人会议的方式参加会议。

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

受托管理人不是召集人的，应当列席持有人会议，及时了解持有人会议召开情况。

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

经召集人邀请，其他有必要的机构也可列席会议。

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

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

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

（九）【会议的取消】召开公告发布后，持有人会议不得随意延期、变更。

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

五、会议的表决和决议

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

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

1.发行人或承继方控股股东、实际控制人；

2.发行人或承继方合并范围内子公司；

3.本期债务融资工具承继方、增进机构；

4.其他可能影响表决公正性的关联方。

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

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

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

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

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

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

（八）【律师意见】本期债务融资工具持有人会议特别议案（□和其他议案）的表决，应当由律师就会议的召集、召开、表决程序、参加会议人员资格、表决权有效性、议案类型、会议有效性、决议情况等事项的合法合规性出具法律意见，召集人应当在表决截止日后的2个工作日内披露相应法律意见书。

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

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

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

召集人应当不晚于收到相关机构答复的次一工作日内协助相关机构披露。

六、其他

（一）【承继方义务】承继方按照本章约定履行发行人相应义务。

（二）【保密义务】召集人、参会机构、其他列席会议的机构对涉及单个债务融资工具持有人的持券情况、投票结果等信息承担保密义务，不得利用参加会议获取的相关信息从事内幕交易、操纵市场、利益输送和证券欺诈等违法违规活动，损害他人合法权益。

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

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

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

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

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

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

第十三章 违约、风险情形及处置

一、违约事件

以下事件构成本期债务融资工具项下的违约事件：

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

1.1 宽限期条款

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

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

发行人在宽限期内足额偿付了全部应付本金和利息（包括宽限期内产生的利息），则不构成本期债务融资工具项下的违约事件，发行人应不晚于足额偿还的次1个工作日披露企业关于在宽限期内完成资金偿付的公告，说明债项基本情况及支付完成情况等，同时下一计息期起算日应从足额偿付的次一工作日开始起算，终止日不变。

若发行人在宽限期届满日仍未足额支付利息或兑付本金的，则构成本期债务融资工具项下的违约事件，发行人应于当日，向市场披露企业关于未按约定在宽限期内支付利息或兑付本金的公告，说明债项基本情况、未能在宽限期内支付的原因及相关工作安排。

2、因发行人触发本募集说明书中其他条款的约定（如有）或经法院裁判、仲裁机构仲裁导致本期债务融资工具提前到期，或发行人与持有人另行合法有效约定的本息应付日届满，而发行人未能按期足额偿付本金或利息。

3、在本期债务融资工具获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的

情形前，法院受理关于发行人的破产申请；

4、本期债务融资工具获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前，发行人为解散而成立清算组或法院受理清算申请并指定清算组，或因其它原因导致法人主体资格不存在。

二、违约责任

（一）如果发行人发生前款所述违约事件的，发行人应当依法承担违约责任；持有人有权按照法律法规及本募集说明书约定向发行人追偿本金、利息以及违约金，或者按照受托管理协议约定授权受托管理人代为追索。

（二）发行人发生上述违约事件，除继续支付利息之外(按照前一计息期利率，至实际给付之日止)，还须向债务融资工具持有人支付违约金，法律另有规定除外。违约金自违约之日起（约定了宽限期的，自宽限期届满之日起）到实际给付之日止，按照应付未付本息乘以日利率 0.21‰计算。

三、偿付风险

本募集说明书所称“偿付风险”是指，发行人按本期债务融资工具发行文件等与持有人之间的约定以及法定要求按期足额偿付债务融资工具本金、利息存在重大不确定性的情况。

四、发行人义务

发行人应按照募集说明书等协议约定以及协会自律管理规定进行信息披露，真实、准确、完整、及时、公平地披露信息；按照约定和承诺落实投资人保护措施、持有人会议决议等；配合中介机构开展持有人会议召集召开、跟踪监测等违约及风险处置工作。发行人应按照约定及时筹备偿付资金，并划付至登记托管机构指定账户。

五、发行人应急预案

发行人预计出现偿付风险或“违约事件”时应及时建立工作组，制定、完善违约及风险处置应急预案，并开展相关工作。

本募集说明书所称“偿付风险”是指，发行人按本募集说明书等与持有人之间的约定以及法定要求按期足额偿付债务融资工具本金、利息存在重大不确定性的情况。应急预案包括但不限于以下内容：工作组的组织架构与职责分工、内外部协调机制与联系人、信息披露与持有人会议等工作安排、付息兑付情况及偿付

资金安排、拟采取的违约及风险处置措施、增信措施的落实计划（如有）、舆情监测与管理。

六、风险及违约处置基本原则

发行人出现偿付风险及发生违约事件后，应按照法律法规、公司信用类债券违约处置相关规定以及协会相关自律管理要求，遵循平等自愿、公平清偿、诚实守信等原则，稳妥开展风险及违约处置相关工作，本募集说明书有约定从约定。

七、处置措施

发行人出现偿付风险或发生违约事件后，可与持有人协商采取下列处置措施：

（一）【重组并变更登记要素】发行人与持有人或有合法授权的受托管理人协商拟变更本募集说明书中与本息偿付直接相关的条款，包括本金或利息的金额、计算方式、支付时间、信用增进协议及安排的，并变更相应登记要素的，应按照以下流程执行：

1.将重组方案作为特别议案提交持有人会议，按照特别议案相关程序表决。议案应明确重组后债务融资工具基本偿付条款调整的具体情况。

2.重组方案表决生效后，发行人应及时向中国外汇交易中心和银行间市场清算所股份有限公司提交变更申请材料。

3.发行人应在登记变更完成后的2个工作日内披露变更结果。

（二）【重组并以其他方式偿付】发行人与持有人协商以其他方式履行还本付息义务的，应确保当期债务融资工具全体持有人知晓，保障其享有同等选择的权利。如涉及注销全部或部分当期债务融资工具的，应按照下列流程进行：

1.发行人应将注销方案提交持有人会议审议，议案应明确注销条件、时间流程等内容，议案应当经参加会议持有人所持表决权【超过1/2】通过；

2.注销方案表决生效后，发行人应当与愿意注销的持有人签订注销协议；注销协议应明确注销流程和时间安排；不愿意注销的持有人，所持债务融资工具可继续存续；

3.发行人应在与接受方案的相关持有人签署协议后的2个工作日内，披露协议主要内容；

4.发行人应在协议签署完成后，及时向银行间市场清算所股份有限公司申请注销协议约定的相关债务融资工具份额；

5.发行人应在注销完成后的 2 个工作日内披露结果。

八、不可抗力

（一）不可抗力是指本债务融资工具计划公布后，由于当事人不能预见、不能避免并不能克服的情况，致使债务融资工具相关责任人不能履约的情况。

（二）不可抗力包括但不限于以下情况：

1、自然力量引起的事故如水灾、火灾、地震、海啸等；

2、国际、国内金融市场风险事故的发生；

3、交易系统或交易场所无法正常工作；

4、社会异常事故如战争、罢工、恐怖袭击等。

（三）不可抗力事件的应对措施

1、不可抗力发生时，发行人或主承销商应及时通知投资者及债务融资工具相关各方，并尽最大努力保护债务融资工具投资者的合法权益。

2、发行人或主承销商应召集债务融资工具持有人会议磋商，决定是否终止债务融资工具或根据不可抗力事件对债务融资工具的影响免除或延迟相关义务的履行。

九、争议解决机制

1、任何因募集说明书产生或者与本募集说明书有关的争议，由各方协商解决。协商不成的，均应提交深圳国际仲裁院根据申请时有效的仲裁规则进行裁决。

2、各方也可以申请金融市场机构投资者纠纷调解中心就本募集说明书相关的争议进行调解。

十、弃权

任何一方当事人未能行使或延迟行使本文约定的任何权利，或宣布对方违约仅适用某一特定情势，不能视作弃权，也不能视为继续对权利的放弃，致使无法对今后违约方的违约行为行使权利。任何一方当事人未行使任何权利，也不会构成对对方当事人的弃权。

第十四章 发行有关机构

一、发行人

名称：中海企业发展集团有限公司

住所：深圳市南山区粤海街道海珠社区文心五路 11 号汇通大厦 10 层

法定代表人：张智超

联系人：程增辉

联系电话：0755-82826666

传真：0755-82950666

二、牵头主承销商暨簿记管理人

名称：宁波银行股份有限公司

地址：浙江省宁波市鄞州区宁东路 345 号

法定代表人：陆华裕

联系人：张舒华

电话：021-23262637

传真：021-63586853

邮编：315000

三、存续期管理机构

名称：宁波银行股份有限公司

地址：浙江省宁波市鄞州区宁东路 345 号

法定代表人：陆华裕

联系人：谢谦

电话：0574-87077731

传真：0574-83056148

邮编：315000

四、联席主承销商

名称：中国光大银行股份有限公司

地址：北京市西城区太平桥大街 25 号、甲 25 号中国光大中心

法定代表人：吴利军

联系人：董思彤、孙慧

电话：010-63636973、0755-88337205

传真：010-63639384

邮编：100033

名称：中信银行股份有限公司

地址：北京市朝阳区光华路 10 号院 1 号楼 6-30 层、32-42 层

法定代表人：方合英

联系人：赵志鹏

电话：010-66635951

传真：010-65559220

名称：上海银行股份有限公司

地址：上海市黄浦区中山南路 688 号

法定代表人：金煜

联系人：范文雨

电话：021-68475576

传真：021-68476101

邮编：200120

名称:北京银行股份有限公司

地址：北京市西城区金融大街甲 17 号首层

法定代表人：霍学文

联系人：张国霞

电话：010-66223400

传真：010-66225594

邮编:100032

名称：兴业银行股份有限公司

地址：北京市朝阳区朝阳门北大街 20 号兴业银行大厦 15 层

法定代表人：吕家进

联系人：李珂延、张丕佳

联系电话：0755-82989325、0755-82989122

传真：-

邮编：100020

名称：中国民生银行股份有限公司

地址：北京市西城区复兴门内大街 2 号

法定代表人：高迎欣

联系人：黄隽

电话：0755-82806428

传真：0755-82806365

邮编：518038

名称：中国农业银行股份有限公司

地址：北京市东城区建国门内大街 69 号

法定代表人：谷澍

联系人：吴天昊

电话：010-85106395

邮箱：wutianhao@abchina.com

传真：/

邮编：100000

名称：交通银行股份有限公司

地址：中国（上海）自由贸易试验区银城中路 188 号

法定代表人：任德奇

联系人：李琳

电话：0755-88020360

传真：/

邮编：518000

名称：中国工商银行股份有限公司

联系地址：北京市西城区复兴门内大街 55 号

法定代表人：廖林

联系人：何世悦

联系电话：010-81011218

传真：010-66107567

邮政编码：100818

名称：中国建设银行股份有限公司

地址：北京市西城区闹市口大街 1 号院长安兴融中心 1 号楼

法定代表人：张金良

联系人：周鹏

联系电话：010-67596478

传真：010-66275840

邮政编码：100032

名称：上海浦东发展银行股份有限公司

地址：上海市中山东一路 12 号

法定代表人：张为忠

联系人：李彦荪

联系电话：021-31884090

传真：021-63604215

名称:渤海银行股份有限公司

地址:天津市河东区海河东路 218 号

法定代表人:王锦虹

联系人:曹烽

电话:0755-33080103

邮编：518000

名称：平安银行股份有限公司

联系地址：广东省深圳市罗湖区深南东路 5047

法定代表人：谢永林

联系人：王舒娟

联系电话：0755-88677955

邮编：518000

名称：浙商银行股份有限公司

联系地址：浙江省杭州市萧山区鸿宁路 1788 号

法定代表人：陆建强

联系人：蔡樱妮

联系电话：0755-23888727

传真：0755-87260623

邮编：518000

名称：恒丰银行股份有限公司

地址：济南市历下区泺源大街 8 号

法定代表人：辛树人

联系人：李永帅

电话：0531-59667982

邮政编码：250012

五、律师事务所

名称：上海市方达（北京）律师事务所

办公地址：北京市朝阳区光华路 1 号北京嘉里中心北楼 27 层

负责人：师虹

联系人：颜严

电话：010-57694209

传真：010-57695788

六、会计师事务所

名称：立信会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：上海南京东路 61 号 4 楼

负责人：朱建弟、杨志国

签字注册会计师：郑明艳、周赐麒

电话：021-63390956

传真：021-63390956

七、信用评级机构

名称：联合资信评估股份有限公司

住所：北京市朝阳区建外大街 2 号院 2 号楼 17 层

法定代表人：王少波

联系人：罗星驰

联系电话：010-85679696

传真：010-85679228

八、登记、托管、结算机构

名称：银行间市场清算所股份有限公司

住所：上海市北京东路 2 号

法定代表人：马贱阳

联系人：发行岗

联系电话：021-63326662

传真：021-63326661

九、集中簿记建档系统

技术支持机构：北京金融资产交易所有限公司

住所：北京市西城区金融大街乙 17 号

法定代表人：郭仌

联系人：发行部

电话：010-57896722、010-57896516

传真：010-57896726

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及其他重大利害关系。

第十五章 备查文件及查询地址

一、备查文件

（一）《接受注册通知书》（中市协注〔2024〕MTN1309号）

（二）中海企业发展集团有限公司2025年度第一期中期票据募集说明书

（三）中海企业发展集团有限公司2021年度、2022年度、2023年度经审计的合并及母公司财务报告

（四）中海企业发展集团有限公司2024年三季度未经审计的合并及母公司财务报表

（五）中海企业发展集团有限公司2025年度第一期中期票据法律意见书

（六）中海企业发展集团有限公司2025年度第一期中期票据债项信用评级报告及跟踪评级安排

（七）相关法律法规、规范性文件要求披露的其他文件

二、文件查询地址

（一）发行人

名称：中海企业发展集团有限公司

法定代表人：张智超

查询地址：深圳市福田区福华路399号中海大厦十二楼

联系电话：0755-82826666

传真：0755-82950666

联系人：程增辉

邮编：518000

（二）主承销商

名称：宁波银行股份有限公司

法定代表人：陆华裕

地址：浙江省宁波市鄞州区宁东路345号

联系人：谢谦

联系电话：0574-87077731

传真：0574-83056148

邮编：315000

投资者可以通过交易商协会认可的网站、发行人和主承销商查询与本期债务融资工具发行相关的前述备查文件。交易商协会认可的网站包括北京金融资产交易所网站（www.cfae.cn）、中国货币网（www.chinamoney.com.cn）和上海清算所网站（www.shclearing.com）。

附录：有关财务指标的计算公式

指标名称	计算公式
毛利率	（营业收入－营业成本）/营业收入
销售净利率	净利润/主营业务收入
总资产收益率	净利润/年初年末平均总资产
净资产收益率	净利润/年初年末平均所有者权益
应收账款周转率	营业收入净额/年初年末平均应收账款金额
应收账款周转天数	360/应收账款周转率
存货周转率	营业成本/年初年末平均存货金额
存货周转天数	360/存货周转率
营业周期	应收账款周转天数＋存货周转天数
总资产周转率	营业收入/年初年末平均总资产
流动比率	流动资产/流动负债
速动比率	（流动资产－存货）/流动负债
资产负债率	负债总额/资产总额
EBIT	息、税前利润（利润总额＋费用化利息支出）
利息保障倍数	EBIT/（费用化利息支出+资本化利息支出）
EBITDA	税、息、折旧及摊销前的收益（利润总额＋费用化利息支出＋折旧＋摊销）
营业利润率	营业利润/营业收入
流动资产周转率	主营业务收入/年初年末平均流动资产

（本页以下无正文）

（本页无正文，为《中海企业发展集团有限公司2025年度第一期中期票据募集说明书》之盖章页）

中海企业发展集团有限公司

2025年4月1日

6. 中海企業發展集團有限公司
2025年度第一期中期票據
發行方案及承諾函
(連本頁共**146**頁**)**

中海企业发展集团有限公司2025年度第一期中期票据发行方案

中海企业发展集团有限公司（以下简称“发行人”）发行2025年度第一期中期票据已向中国银行间市场交易商协会注册。宁波银行股份有限公司为本次中期票据发行的主承销商和簿记管理人。中国光大银行股份有限公司、中信银行股份有限公司、上海银行股份有限公司、北京银行股份有限公司、兴业银行股份有限公司、中国民生银行股份有限公司、中国农业银行股份有限公司、交通银行股份有限公司、中国工商银行股份有限公司、中国建设银行股份有限公司、上海浦东发展银行股份有限公司、渤海银行股份有限公司、平安银行股份有限公司、浙商银行股份有限公司、恒丰银行股份有限公司为本期发行的联席主承销商。

根据中国银行间市场交易商协会注册的相关规定及自律规则，发行人与主承销商正在开展中海企业发展集团有限公司2025年度第一期中期票据（以下简称“本期中期票据”）发行上市的相关准备工作，并拟于近期启动发行。现将本期中期票据的具体发行方案披露如下：

一、 发行基本情况

本期债务融资工具名称	中海企业发展集团有限公司2025年度第一期中期票据
品种	中期票据
发行人	中海企业发展集团有限公司
发行人所在类别	第三类
牵头主承销商	宁波银行股份有限公司
簿记管理人	宁波银行股份有限公司
联席主承销商	中国光大银行股份有限公司、中信银行股份有限公司、上海银行股份有限公司、北京银行股份有限公司、兴业银行股份有限公司、中国民生银行股份有限公司、中国农业银行股份有限

	公司、交通银行股份有限公司、中国工商银行股份有限公司、中国建设银行股份有限公司、上海浦东发展银行股份有限公司、渤海银行股份有限公司、平安银行股份有限公司、浙商银行股份有限公司、恒丰银行股份有限公司
注册通知书文号	中市协注〔2024〕MTN1309 号
接受注册时间	2024 年 12 月 24 日
完成备案时间（如有）	/
注册金额	100亿元
基础发行金额	0 亿元
发行金额上限	20 亿元。其中，品种一初始发行规模为人民币 10 亿元；品种二初始发行规模为人民币 10 亿元；两个品种间可以进行回拨，回拨比例不受限制，两个品种的最终发行规模合计不超过 20 亿元
期限	品种一期限为 5 年期，品种二期限为 10 年期

二、发行方式的决策过程及依据

本期债务融资工具拟采取集中簿记建档的发行方式。选择集中簿记发行的主要原因：

1、簿记建档是一种市场化的发行方式，也是国外比较成熟的证券发行方式，其在各国债券市场中广泛使用。从国内的实践看，大型企业债、公司债和非金融企业债务融资工具绝大多数都采取簿记建档的方式发行。

2、簿记建档定价市场化，符合发行人的要求。簿记建档直接接收申购订单，其最终发行利率根据投标结果而定，在簿记投标过程中体现出的竞争和博弈能有效提高定价效率，尤其是在市场比较稳定或者市场向好，投资者需求强烈的情况下，更容易获得较为有利的发行利率。

3、集中簿记建档属于簿记建档发行方式的一种，指主承销商作为簿记管

理人在集中建档系统实现簿记建档集中处理,汇总承销团成员/投资人认购债务融资工具利率（价格）及数量意愿，按约定的定价和配售方式确定最终发行利率（价格）并进行配售的行为。通过集中簿记建档系统发行，有利于保证发行过程的合规性，提高市场效率。

因此，本期债务融资工具采用集中簿记建档方式发行。发行人和主承销商承诺严格按照主管部门对集中簿记建档的相关要求，公开、公正开展债券发行工作，本方案所有内容公司法人均已知悉。

为确保定价过程公开化、市场化，簿记管理人需充分向承销团成员或潜在投资机构进行询价。宁波银行由资金营运中心牵头组建簿记管理人团队，由资金营运中心、风险管理部共同参与集中簿记建档流程，对定价过程采取集体决策的方式，并由风险管理部对债券定价配售进行监督。

三、集中簿记建档的相关安排

中海企业发展集团有限公司2025年度第一期中期票据经发行人与主承销商协商,决定采用集中簿记建档方式发行。

（一） 发行时间安排

有关本次发行的具体时间安排详见《中海企业发展集团有限公司2025年度第一期中期票据申购说明》。

本期债务融资工具簿记建档时间经披露后，原则上不得调整。如遇不可抗力、技术故障，经发行人与簿记管理人协商一致，可延长一次簿记建档截止时间，延长时长应不低于30分钟，延长后的簿记建档截止时间不得晚于18:30。

（二） 定价原则

1、足额或超募的定价

申购时间截止后，簿记管理人将全部合规申购单按申购利率由低到高逐一排列，取募满簿记建档总额对应的申购利率作为最终发行利率。

2、认购不足的定价

集中簿记建档中，如出现全部合规申购额小于簿记建档总额的情况，则采取以下措施：

（1）提高利率区间再次簿记，并在簿记日按时完成簿记。

（2）推迟或取消发行，择机重新发行。

（3）对于以余额包销方式承销的，可在簿记建档区间内合规开展余额包销。

（三） 配售原则

本次发行拟按如下原则进行配售：

1、配售原则

簿记管理人集体决策应根据债务融资工具申购情况，按照 “价格优先”的原则对全部有效申购进行配售。承销团成员的获配金额不得超过其有效申购中相应的申购金额。

2、配售方式

簿记管理人原则上采用如下方式安排配售：

（1）如簿记区间内的合规申购总金额低于或等于簿记建档总额，原则上应对全部合规申购金额进行全额配售。

（2）如簿记区间内的合规申购总金额超过簿记建档总额，原则上应对发行利率以下的全部合规申购进行全额配售，边际中标的配售额原则上根据边际投标量比例计算确定，同时可根据投标机构的实际需求、综合实力等因素进行合理调整。

3、配售调整情况

簿记管理人应当对配售情况进行核查，对有下列情形之一的，簿记管理人可对配售结果进行适当调整。

（1）对主承销商和承销团成员设有基本承销额的，须满足对基本承销额的配售；

（2）对合规申购总金额超过簿记建档总额的。若出现某配售对象边际上的获配量小于最小申购单位的情况，经与其协商，可整量配售或不配售。

如有以上情形，簿记管理人需做好说明和记录，并妥善保存。

4、不予配售情况

簿记管理人应当对拟配售对象的情况进行核查。对有下列情形之一的，经簿记管理人集体决策议定，可不予配售：

（1）拟配售对象的名称、账户资料与其他登记不一致的；

（2）拟配售对象有违法违规或者违反诚信原则历史的。

如有以上情形，簿记管理人需做好说明和记录，并妥善保存。

（四）有效申购不足或缴款不足的应对方案

发行过程中，如出现有效申购不足或缴款额不足，且采取多种措施后仍未能解决，导致本次发行面临发行失败的情况，发行人将与主承销商、簿记管理人协商，选择采取以下方案中的一种：

1、由主承销商按照承销协议约定，对本期债券进行余额包销。

2、本次发行取消，由发行人通过主承销商在中国银行间市场交易商协会综合业务和信息服务平台告知承销团成员/投资人。

四、风险与对策

本期债务融资工具的发行人、簿记管理人等面临多种风险。其各自分别承诺已知悉本次簿记发行可能涉及的风险并已采取相应措施。

（一）违约风险

本期债务融资工具发行中涉及的所有法律文件,签署各方均应严格遵守，如出现任何一方单方面违约，其余各方将面临交易对手的违约风险。

应对措施：本期债务融资工具发行相关的协议文本中规定了相关主体的违约责任，一旦发生相关主体的违约行为，守约方可按照协议约定主张自身合法权利。同时，在本期债务融资工具发行过程中，实行相关主体之间最大限度的信息披露机制。

（二）操作风险

如参与机构任何一方出具的文件、协议内容有重大实质性要素错误，集中簿记现场设备故障或相关人员操作失误，未收到或未统计部分认购要约等情况，导致发行延时或失败及其他操作风险。

应对措施：本期债务融资工具的簿记管理人团队经过了严格的业务培训，并具有丰富的簿记建档历史操作经验，在本期债务融资工具发行前对发行人进行了充分的发行辅导。本期债务融资工具的发行人、簿记管理人及其他相关方较好地掌握了本次发行的相关制度规范和操作流程，同时各相关机构内部对簿记建档管理制定了严格的操作规范和要求，在簿记建档操作过程中均严格执行复核程序，以最大限度降低因操作风险发生的可能性。

（三）认购不足风险

本期债券发行过程中可能出现有效申购不足或缴款额不足，且采取多种措施后仍未能解决，从而导致本次发行面临发行失败的风险。

应对措施：发行人将与主承销商、簿记管理人协商，选择采取以下两种方案中的一种：或者由主承销商对本期债券进行余额包销，或者取消本次发行。若取消本次发行，则由发行人通过主承销商在中国银行间市场交易商协会综合业务和信息服务平台告知承销团成员/投资人。

（四）包销风险

主承销商在集中簿记建档发行过程中，未能全额募集债券公告发行量，按照相关协议要求，主承销商等机构对余券履行余额包销义务，存在包销风险。

应对措施：簿记管理人在本期债务融资工具发行前向潜在机构投资者进行了积极推介和充分询价，并充分评估发行时点的市场情况，在此基础上制定本期债务融资工具发行的集中簿记建档区间，在宏观政策、市场走势不发生剧烈变化的情况下，可最大限度降低本期债务融资工具的包销风险。同时，主承销商将提前做好包销预案，在遇到宏观政策或市场环境发生剧变、确实需要履行包销程序的情况下，按照承销协议相关约定启动余额包销流程，保证全额募集款项的缴付。

（五）分销系统风险

本期集中簿记建档配售结果通过托管机构进行分销、缴款，如分销系统发生故障，可能面临操作系统风险。

应对措施：簿记管理人安排专人负责本期债务融资工具的分销工作，并按时向托管机构提交分销所需的材料，尽量督促托管机构及时完成确权，并尽量督促分销机构在规定时限内完成分销工作。对于分销系统故障等不可抗力造成未按时完成分销工作的，制定在系统故障情况下本期债务融资工具发行工作的妥善处理方案，尽力维护投资人、发行人等相关机构的合法权利。

（六）推迟发行风险

本期债务融资工具集中簿记建档期间如发生货币政策调整等重大不利事件，可能出现簿记结果超出发行人预期而推迟发行或调整利率区间的风险。

应对措施：主承销商在债券发行前尽力对货币政策及市场走势进行评估，尽量避开货币政策敏感期；如发行人确定在货币政策敏感期发行，簿记管理人将在确定集中簿记区间时综合考虑货币政策可能变动的因素，尽量避免市场实际利率超出既定簿记区间的情况出现；如因货币政策调整造成发行利率

与发行人预期偏离过大而推迟发行的，簿记管理人、发行人等相关机构应将货币政策变动、相关各方意见及最终决策做好记录以备后查。

五、重大（或重要）事项

发行人承诺：本机构已按照《非金融企业债务融资工具公开发行注册工作规程》2020版）第二十八条和《非金融企业债务融资工具公开发行注册文件表格体系（2020版）》之MQ.7表，对本机构是否发生重大（或重要）事项进行排查，并已在本次发行相关的“募集说明书”中完成补充披露、条款修改及相关承诺。本机构承诺无其他未报告处置的重大（或重要）事项。

本机构承诺在发行结束前对本机构是否发生重要事项，或发生非重要、但可能对投资价值及投资决策判断有影响的事项进行持续跟踪和排查；如有上述事项发生，本机构承诺按照《非金融企业债务融资工具公开发行注册工作规程》、《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》等相关规则指引要求及时处理并通告协会。

（以下无正文）

（本页无正文，为《中海企业发展集团有限公司2025年度第一期中期票据发行方案》之盖章页）

发行人：中海企业发展集团有限公司

2025年 4月 8日

发行人承诺函

我公司发行中海企业发展集团有限公司2025年度第一期中期票据已向中国银行间市场交易商协会注册。经与主承销商、簿记管理人宁波银行股份有限公司商议，并经我公司最终决策，本次发行拟采取集中簿记建档方式，我公司特此承诺如下：

1、我公司已充分知晓集中簿记建档发行的相关规则，承诺遵守交易商协会的规则和指引及本次发行相关协议，承诺根据“集体决策、公开透明”的原则组织实施簿记建档工作，不干扰投资人申购及集中簿记管理人配售，不实施或配合实施不正当利益输送行为，不做出有违债券公开、公平、公正发行的行为。

2、簿记管理人及主承销商已向我公司进行了充分的风险披露，我公司已充分知晓集中簿记建档发行的包括但不限于发行方案中所述的全部潜在风险，并采取了相应的应对措施，我公司承诺接受集中簿记建档结果。

3、我公司承诺不会直接认购或者实际由我公司出资，但通过关联机构、资管产品等方式间接认购本期债务融资工具，认购资产支持票据及其他符合法律法规、自律规则规定的情况除外。

4、若我公司的董事、监事、高级管理人员、持股比例超过 5% 的股东及其他关联方参与本期债务融资工具认购，或我公司知道或者应当知道关联方通过资管产品等方式间接参与认购的，我公司将在发行情况公告中就相关认购情况进行披露。

5、簿记建档过程中拟调整簿记建档截止时间、申购区间的，每次调整均将在我公司与主承销商协商一致后，授权簿记管理人操作簿记建档系统。我公司知悉每次调整结果将同步关联信息披露系统，充分了解相关业务规则及潜在的操作风险，接受调整结果。

（本页无正文，为《中海企业发展集团有限公司2025年度第一期中期票据发行人承诺函》之盖章页）

发行人：中海企业发展集团有限公司

2025年 4月 8 日

中海企业发展集团有限公司2025年度第一期中期票据发行方案

中海企业发展集团有限公司（以下简称“发行人”）发行2025年度第一期中期票据已向中国银行间市场交易商协会注册。宁波银行股份有限公司为本次中期票据发行的主承销商和簿记管理人。中国光大银行股份有限公司、中信银行股份有限公司、上海银行股份有限公司、北京银行股份有限公司、兴业银行股份有限公司、中国民生银行股份有限公司、中国农业银行股份有限公司、交通银行股份有限公司、中国工商银行股份有限公司、中国建设银行股份有限公司、上海浦东发展银行股份有限公司、渤海银行股份有限公司、平安银行股份有限公司、浙商银行股份有限公司、恒丰银行股份有限公司为本期发行的联席主承销商。

根据中国银行间市场交易商协会注册的相关规定及自律规则，发行人与主承销商正在开展中海企业发展集团有限公司2025年度第一期中期票据（以下简称“本期中期票据”）发行上市的相关准备工作，并拟于近期启动发行。现将本期中期票据的具体发行方案披露如下：

一、 发行基本情况

本期债务融资工具名称	中海企业发展集团有限公司2025年度第一期中期票据
品种	中期票据
发行人	中海企业发展集团有限公司
发行人所在类别	第三类
牵头主承销商	宁波银行股份有限公司
簿记管理人	宁波银行股份有限公司
联席主承销商	中国光大银行股份有限公司、中信银行股份有限公司、上海银行股份有限公司、北京银行股份有限公司、兴业银行股份有限公司、中国民生银行股份有限公司、中国农业银行股份有限公司、交通银行股份有限公司、中国工商银行

	股份有限公司、中国建设银行股份有限公司、上海浦东发展银行股份有限公司、渤海银行股份有限公司、平安银行股份有限公司、浙商银行股份有限公司、恒丰银行股份有限公司
注册通知书文号	中市协注〔2024〕MTN1309 号
接受注册时间	2024 年 12 月 24 日
完成备案时间（如有）	/
注册金额	100亿元
基础发行金额	0 亿元
发行金额上限	20 亿元。其中，品种一初始发行规模为人民币 10 亿元；品种二初始发行规模为人民币 10 亿元；两个品种间可以进行回拨，回拨比例不受限制，两个品种的最终发行规模合计不超过 20 亿元
期限	品种一期限为 5 年期，品种二期限为 10 年期

二、发行方式的决策过程及依据

本期债务融资工具拟采取集中簿记建档的发行方式。选择集中簿记发行的主要原因：

1、簿记建档是一种市场化的发行方式，也是国外比较成熟的证券发行方式，其在各国债券市场中广泛使用。从国内的实践看，大型企业债、公司债和非金融企业债务融资工具绝大多数都采取簿记建档的方式发行。

2、簿记建档定价市场化，符合发行人的要求。簿记建档直接接收申购订单，其最终发行利率根据投标结果而定，在簿记投标过程中体现出的竞争和博弈能有效提高定价效率，尤其是在市场比较稳定或者市场向好，投资者需求强烈的情况下，更容易获得较为有利的发行利率。

3、集中簿记建档属于簿记建档发行方式的一种，指主承销商作为簿记管理人在集中建档系统实现簿记建档集中处理，汇总承销团成员/投资人认购债

务融资工具利率（价格）及数量意愿，按约定的定价和配售方式确定最终发行利率（价格）并进行配售的行为。通过集中簿记建档系统发行，有利于保证发行过程的合规性，提高市场效率。

因此，本期债务融资工具采用集中簿记建档方式发行。发行人和主承销商承诺严格按照主管部门对集中簿记建档的相关要求，公开、公正开展债券发行工作，本方案所有内容公司法人均已知悉。

为确保定价过程公开化、市场化，簿记管理人需充分向承销团成员或潜在投资机构进行询价。宁波银行由资金营运中心牵头组建簿记管理人团队，由资金营运中心、风险管理部共同参与集中簿记建档流程，对定价过程采取集体决策的方式，并由风险管理部对债券定价配售进行监督。

三、集中簿记建档的相关安排

中海企业发展集团有限公司2025年度第一期中期票据经发行人与主承销商协商,决定采用集中簿记建档方式发行。

(一)　发行时间安排

有关本次发行的具体时间安排详见《中海企业发展集团有限公司2025年度第一期中期票据申购说明》。

本期债务融资工具簿记建档时间经披露后，原则上不得调整。如遇不可抗力、技术故障，经发行人与簿记管理人协商一致，可延长一次簿记建档截止时间，延长时长应不低于30分钟，延长后的簿记建档截止时间不得晚于18:30。

(二)　定价原则

1、足额或超募的定价

申购时间截止后，簿记管理人将全部合规申购单按申购利率由低到高逐一排列，取募满簿记建档总额对应的申购利率作为最终发行利率。

2、认购不足的定价

集中簿记建档中，如出现全部合规申购额小于簿记建档总额的情况，则采取以下措施：

（1）提高利率区间再次簿记，并在簿记日按时完成簿记。

（2）推迟或取消发行，择机重新发行。

（3）对于以余额包销方式承销的，可在簿记建档区间内合规开展余额包

销。

（三） 配售原则

本次发行拟按如下原则进行配售：

1、配售原则

簿记管理人集体决策应根据债务融资工具申购情况，按照 “价格优先”的原则对全部有效申购进行配售。承销团成员的获配金额不得超过其有效申购中相应的申购金额。

2、配售方式

簿记管理人原则上采用如下方式安排配售：

（1）如簿记区间内的合规申购总金额低于或等于簿记建档总额，原则上应对全部合规申购金额进行全额配售。

（2）如簿记区间内的合规申购总金额超过簿记建档总额，原则上应对发行利率以下的全部合规申购进行全额配售，边际中标的配售额原则上根据边际投标量比例计算确定，同时可根据投标机构的实际需求、综合实力等因素进行合理调整。

3、配售调整情况

簿记管理人应当对配售情况进行核查，对有下列情形之一的，簿记管理人可对配售结果进行适当调整。

（1）对主承销商和承销团成员设有基本承销额的，须满足对基本承销额的配售；

（2）对合规申购总金额超过簿记建档总额的。若出现某配售对象边际上的获配量小于最小申购单位的情况，经与其协商，可整量配售或不配售。

如有以上情形，簿记管理人需做好说明和记录，并妥善保存。

4、不予配售情况

簿记管理人应当对拟配售对象的情况进行核查。对有下列情形之一的，经簿记管理人集体决策议定，可不予配售：

（1）拟配售对象的名称、账户资料与其他登记不一致的；

（2）拟配售对象有违法违规或者违反诚信原则历史的。

如有以上情形，簿记管理人需做好说明和记录，并妥善保存。

（四）有效申购不足或缴款不足的应对方案

发行过程中，如出现有效申购不足或缴款额不足，且采取多种措施后仍未能解决，导致本次发行面临发行失败的情况，发行人将与主承销商、簿记管理人协商，选择采取以下方案中的一种：

1、由主承销商按照承销协议约定，对本期债券进行余额包销。

2、本次发行取消，由发行人通过主承销商在中国银行间市场交易商协会综合业务和信息服务平台告知承销团成员/投资人。

四、风险与对策

本期债务融资工具的发行人、簿记管理人等面临多种风险。其各自分别承诺已知悉本次簿记发行可能涉及的风险并已采取相应措施。

（一）违约风险

本期债务融资工具发行中涉及的所有法律文件,签署各方均应严格遵守，如出现任何一方单方面违约，其余各方将面临交易对手的违约风险。

应对措施：本期债务融资工具发行相关的协议文本中规定了相关主体的违约责任，一旦发生相关主体的违约行为，守约方可按照协议约定主张自身合法权利。同时，在本期债务融资工具发行过程中，实行相关主体之间最大限度的信息披露机制。

（二）操作风险

如参与机构任何一方出具的文件、协议内容有重大实质性要素错误，集中簿记现场设备故障或相关人员操作失误，未收到或未统计部分认购要约等情况，导致发行延时或失败及其他操作风险。

应对措施：本期债务融资工具的簿记管理人团队经过了严格的业务培训，并具有丰富的簿记建档历史操作经验，在本期债务融资工具发行前对发行人进行了充分的发行辅导。本期债务融资工具的发行人、簿记管理人及其他相关方较好地掌握了本次发行的相关制度规范和操作流程，同时各相关机构内部对簿记建档管理制定了严格的操作规范和要求，在簿记建档操作过程中均严格执行复核程序，以最大限度降低因操作风险发生的可能性。

（三）认购不足风险

本期债券发行过程中可能出现有效申购不足或缴款额不足，且采取多种措施后仍未能解决，从而导致本次发行面临发行失败的风险。

应对措施：发行人将与主承销商、簿记管理人协商，选择采取以下两种

方案中的一种：或者由主承销商对本期债券进行余额包销，或者取消本次发行。若取消本次发行，则由发行人通过主承销商在中国银行间市场交易商协会综合业务和信息服务平台告知承销团成员/投资人。

（四）包销风险

主承销商在集中簿记建档发行过程中，未能全额募集债券公告发行量，按照相关协议要求，主承销商等机构对余券履行余额包销义务，存在包销风险。

应对措施：簿记管理人在本期债务融资工具发行前向潜在机构投资者进行了积极推介和充分询价，并充分评估发行时点的市场情况，在此基础上制定本期债务融资工具发行的集中簿记建档区间，在宏观政策、市场走势不发生剧烈变化的情况下，可最大限度降低本期债务融资工具的包销风险。同时，主承销商将提前做好包销预案，在遇到宏观政策或市场环境发生剧变、确实需要履行包销程序的情况下，按照承销协议相关约定启动余额包销流程，保证全额募集款项的缴付。

（五）分销系统风险

本期集中簿记建档配售结果通过托管机构进行分销、缴款，如分销系统发生故障，可能面临操作系统风险。

应对措施：簿记管理人安排专人负责本期债务融资工具的分销工作，并按时向托管机构提交分销所需的材料，尽量督促托管机构及时完成确权，并尽量督促分销机构在规定时限内完成分销工作。对于分销系统故障等不可抗力造成未按时完成分销工作的，制定在系统故障情况下本期债务融资工具发行工作的妥善处理方案，尽力维护投资人、发行人等相关机构的合法权利。

（六）推迟发行风险

本期债务融资工具集中簿记建档期间如发生货币政策调整等重大不利事件，可能出现簿记结果超出发行人预期而推迟发行或调整利率区间的风险。

应对措施：主承销商在债券发行前尽力对货币政策及市场走势进行评估，尽量避开货币政策敏感期；如发行人确定在货币政策敏感期发行，簿记管理人将在确定集中簿记区间时综合考虑货币政策可能变动的因素，尽量避免市场实际利率超出既定簿记区间的情况出现；如因货币政策调整造成发行利率与发行人预期偏离过大而推迟发行的，簿记管理人、发行人等相关机构应将

货币政策变动、相关各方意见及最终决策做好记录以备后查。

五、重大（或重要）事项

主承销商承诺：本机构已按照《非金融企业债务融资工具公开发行注册工作规程》2020版）第二十八条和《非金融企业债务融资工具公开发行注册文件表格体系（2020版）》之MQ.7表，对本机构是否发生重大（或重要）事项进行排查，并协助发行人在本次发行相关的“募集说明书”中完成补充披露、条款修改及相关承诺。本机构承诺无其他未报告处置的重大（或重要）事项。

本机构承诺在发行结束前对本机构是否发生重要事项，或发生非重要、但可能对投资价值及投资决策判断有影响的事项进行持续跟踪和排查；如有上述事项发生，本机构承诺按照《非金融企业债务融资工具公开发行注册工作规程》、《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》等相关规则指引要求及时处理并通告协会。

（以下无正文）

（本页无正文，为《中海企业发展集团有限公司2025年度第一期中期票据发行方案》之盖章页）

主承销商：宁波银行股份有限公司

2025年 4月 8日

簿记管理人承诺函

由宁波银行股份有限公司作为主承销商注册发行的债务融资工具已向中国银行间市场交易商协会注册/备案。我公司作为本次债券发行的主承销商和簿记管理人，经与发行人商议确定，本次发行拟采取集中簿记建档方式，我公司特此承诺如下：

1、我公司已充分告知发行人集中簿记建档发行的相关规则及潜在风险，发行人已明确知晓，并愿意采取集中簿记建档方式发行、承诺遵守相关规则、接受集中簿记建档发行结果。

2、我公司承诺遵守相关法律法规、交易商协会自律规则、指引及本次发行相关协议，按照“集体决策、公开透明”原则组织实施簿记建档工作，不实施或配合实施不正当利益输送行为，不做出有违债券公开、公平、公正发行的行为。

3、我公司经与发行人商定，同意采用发行金额动态调整机制，充分了解相关业务规则及潜在承销风险，承诺遵守相关业务规则，接受发行结果。

4、簿记建档过程中拟调整簿记建档截止时间、申购区间的，每次调整均将在发行人与主承销商协商一致后，按照发行人授权操作簿记建档系统。我公司知悉每次调整结果将同步关联信息披露系统，充分了解相关业务规则及潜在的操作风险，接受调整结果。

（本页无正文，为《中海企业发展集团有限公司2025年度第一期中期票据簿记管理人承诺函》之盖章页）

簿记管理人：宁波银行股份有限公司

2025年 4 月 8 日

中海企业发展集团有限公司2025年度第一期中期票据发行方案

中海企业发展集团有限公司（以下简称“发行人”）发行2025年度第一期中期票据已向中国银行间市场交易商协会注册。宁波银行股份有限公司为本次中期票据发行的主承销商和簿记管理人。中国光大银行股份有限公司、中信银行股份有限公司、上海银行股份有限公司、北京银行股份有限公司、兴业银行股份有限公司、中国民生银行股份有限公司、中国农业银行股份有限公司、交通银行股份有限公司、中国工商银行股份有限公司、中国建设银行股份有限公司、上海浦东发展银行股份有限公司、渤海银行股份有限公司、平安银行股份有限公司、浙商银行股份有限公司、恒丰银行股份有限公司为本期发行的联席主承销商。

根据中国银行间市场交易商协会注册的相关规定及自律规则，发行人与主承销商正在开展中海企业发展集团有限公司2025年度第一期中期票据（以下简称“本期中期票据”）发行上市的相关准备工作，并拟于近期启动发行。现将本期中期票据的具体发行方案披露如下：

一、 发行基本情况

本期债务融资工具名称	中海企业发展集团有限公司2025年度第一期中期票据
品种	中期票据
发行人	中海企业发展集团有限公司
发行人所在类别	第三类
牵头主承销商	宁波银行股份有限公司
簿记管理人	宁波银行股份有限公司
联席主承销商	中国光大银行股份有限公司、中信银行股份有限公司、上海银行股份有限公司、北京银行股份有限公司、兴业银行股份有限公司、中国民生银行股份有限公司、中国农业银行股份有限

	公司、交通银行股份有限公司、中国工商银行股份有限公司、中国建设银行股份有限公司、上海浦东发展银行股份有限公司、渤海银行股份有限公司、平安银行股份有限公司、浙商银行股份有限公司、恒丰银行股份有限公司
注册通知书文号	中市协注〔2024〕MTN1309 号
接受注册时间	2024 年 12 月 24 日
完成备案时间（如有）	/
注册金额	100 亿元
基础发行金额	0 亿元
发行金额上限	20 亿元。其中，品种一初始发行规模为人民币 10 亿元；品种二初始发行规模为人民币 10 亿元；两个品种间可以进行回拨，回拨比例不受限制，两个品种的最终发行规模合计不超过 20 亿元
期限	品种一期限为 5 年期，品种二期限为 10 年期

二、发行方式的决策过程及依据

本期债务融资工具拟采取集中簿记建档的发行方式。选择集中簿记发行的主要原因：

1、簿记建档是一种市场化的发行方式，也是国外比较成熟的证券发行方式，其在各国债券市场中广泛使用。从国内的实践看，大型企业债、公司债和非金融企业债务融资工具绝大多数都采取簿记建档的方式发行。

2、簿记建档定价市场化，符合发行人的要求。簿记建档直接接收申购订单，其最终发行利率根据投标结果而定，在簿记投标过程中体现出的竞争和博弈能有效提高定价效率，尤其是在市场比较稳定或者市场向好，投资者需求强烈的情况下，更容易获得较为有利的发行利率。

3、集中簿记建档属于簿记建档发行方式的一种，指主承销商作为簿记管

理人在集中建档系统实现簿记建档集中处理,汇总承销团成员/投资人认购债务融资工具利率（价格）及数量意愿，按约定的定价和配售方式确定最终发行利率（价格）并进行配售的行为。通过集中簿记建档系统发行，有利于保证发行过程的合规性，提高市场效率。

因此，本期债务融资工具采用集中簿记建档方式发行。发行人和主承销商承诺严格按照主管部门对集中簿记建档的相关要求，公开、公正开展债券发行工作，本方案所有内容公司法人均已知悉。

为确保定价过程公开化、市场化，簿记管理人需充分向承销团成员或潜在投资机构进行询价。宁波银行由资金营运中心牵头组建簿记管理人团队，由资金营运中心、风险管理部共同参与集中簿记建档流程，对定价过程采取集体决策的方式，并由风险管理部对债券定价配售进行监督。

三、集中簿记建档的相关安排

中海企业发展集团有限公司2025年度第一期中期票据经发行人与主承销商协商,决定采用集中簿记建档方式发行。

（一） 发行时间安排

有关本次发行的具体时间安排详见《中海企业发展集团有限公司2025年度第一期中期票据申购说明》。

本期债务融资工具簿记建档时间经披露后，原则上不得调整。如遇不可抗力、技术故障，经发行人与簿记管理人协商一致，可延长一次簿记建档截止时间，延长时长应不低于30分钟，延长后的簿记建档截止时间不得晚于18:30。

（二） 定价原则

1、足额或超募的定价

申购时间截止后，簿记管理人将全部合规申购单按申购利率由低到高逐一排列，取募满簿记建档总额对应的申购利率作为最终发行利率。

2、认购不足的定价

集中簿记建档中，如出现全部合规申购额小于簿记建档总额的情况，则采取以下措施：

（1）提高利率区间再次簿记，并在簿记日按时完成簿记。

（2）推迟或取消发行，择机重新发行。

（3）对于以余额包销方式承销的，可在簿记建档区间内合规开展余额包销。

（三） 配售原则

本次发行拟按如下原则进行配售：

1、配售原则

簿记管理人集体决策应根据债务融资工具申购情况，按照 “价格优先”的原则对全部有效申购进行配售。承销团成员的获配金额不得超过其有效申购中相应的申购金额。

2、配售方式

簿记管理人原则上采用如下方式安排配售：

（1）如簿记区间内的合规申购总金额低于或等于簿记建档总额，原则上应对全部合规申购金额进行全额配售。

（2）如簿记区间内的合规申购总金额超过簿记建档总额，原则上应对发行利率以下的全部合规申购进行全额配售，边际中标的配售额原则上根据边际投标量比例计算确定，同时可根据投标机构的实际需求、综合实力等因素进行合理调整。

3、配售调整情况

簿记管理人应当对配售情况进行核查，对有下列情形之一的，簿记管理人可对配售结果进行适当调整。

（1）对主承销商和承销团成员设有基本承销额的，须满足对基本承销额的配售；

（2）对合规申购总金额超过簿记建档总额的。若出现某配售对象边际上的获配量小于最小申购单位的情况，经与其协商，可整量配售或不配售。

如有以上情形，簿记管理人需做好说明和记录，并妥善保存。

4、不予配售情况

簿记管理人应当对拟配售对象的情况进行核查。对有下列情形之一的，经簿记管理人集体决策议定，可不予配售：

（1）拟配售对象的名称、账户资料与其他登记不一致的；

（2）拟配售对象有违法违规或者违反诚信原则历史的。

如有以上情形，簿记管理人需做好说明和记录，并妥善保存。

（四）有效申购不足或缴款不足的应对方案

发行过程中，如出现有效申购不足或缴款额不足，且采取多种措施后仍未能解决，导致本次发行面临发行失败的情况，发行人将与主承销商、簿记管理人协商，选择采取以下方案中的一种：

1、由主承销商按照承销协议约定，对本期债券进行余额包销。

2、本次发行取消，由发行人通过主承销商在中国银行间市场交易商协会综合业务和信息服务平台告知承销团成员/投资人。

四、风险与对策

本期债务融资工具的发行人、簿记管理人等面临多种风险。其各自分别承诺已知悉本次簿记发行可能涉及的风险并已采取相应措施。

（一）违约风险

本期债务融资工具发行中涉及的所有法律文件,签署各方均应严格遵守，如出现任何一方单方面违约，其余各方将面临交易对手的违约风险。

应对措施：本期债务融资工具发行相关的协议文本中规定了相关主体的违约责任，一旦发生相关主体的违约行为，守约方可按照协议约定主张自身合法权利。同时，在本期债务融资工具发行过程中，实行相关主体之间最大限度的信息披露机制。

（二）操作风险

如参与机构任何一方出具的文件、协议内容有重大实质性要素错误，集中簿记现场设备故障或相关人员操作失误，未收到或未统计部分认购要约等情况，导致发行延时或失败及其他操作风险。

应对措施：本期债务融资工具的簿记管理人团队经过了严格的业务培训，并具有丰富的簿记建档历史操作经验，在本期债务融资工具发行前对发行人进行了充分的发行辅导。本期债务融资工具的发行人、簿记管理人及其他相关方较好地掌握了本次发行的相关制度规范和操作流程，同时各相关机构内部对簿记建档管理制定了严格的操作规范和要求，在簿记建档操作过程中均严格执行复核程序，以最大限度降低因操作风险发生的可能性。

（三）认购不足风险

本期债券发行过程中可能出现有效申购不足或缴款额不足，且采取多种措施后仍未能解决，从而导致本次发行面临发行失败的风险。

应对措施：发行人将与主承销商、簿记管理人协商，选择采取以下两种方案中的一种：或者由主承销商对本期债券进行余额包销，或者取消本次发行。若取消本次发行，则由发行人通过主承销商在中国银行间市场交易商协会综合业务和信息服务平台告知承销团成员/投资人。

（四）包销风险

主承销商在集中簿记建档发行过程中，未能全额募集债券公告发行量，按照相关协议要求，主承销商等机构对余券履行余额包销义务，存在包销风险。

应对措施：簿记管理人在本期债务融资工具发行前向潜在机构投资者进行了积极推介和充分询价，并充分评估发行时点的市场情况，在此基础上制定本期债务融资工具发行的集中簿记建档区间，在宏观政策、市场走势不发生剧烈变化的情况下，可最大限度降低本期债务融资工具的包销风险。同时，主承销商将提前做好包销预案，在遇到宏观政策或市场环境发生剧变、确实需要履行包销程序的情况下，按照承销协议相关约定启动余额包销流程，保证全额募集款项的缴付。

（五）分销系统风险

本期集中簿记建档配售结果通过托管机构进行分销、缴款，如分销系统发生故障，可能面临操作系统风险。

应对措施：簿记管理人安排专人负责本期债务融资工具的分销工作，并按时向托管机构提交分销所需的材料，尽量督促托管机构及时完成确权，并尽量督促分销机构在规定时限内完成分销工作。对于分销系统故障等不可抗力造成未按时完成分销工作的，制定在系统故障情况下本期债务融资工具发行工作的妥善处理方案，尽力维护投资人、发行人等相关机构的合法权利。

（六）推迟发行风险

本期债务融资工具集中簿记建档期间如发生货币政策调整等重大不利事件，可能出现簿记结果超出发行人预期而推迟发行或调整利率区间的风险。

应对措施：主承销商在债券发行前尽力对货币政策及市场走势进行评估，尽量避开货币政策敏感期；如发行人确定在货币政策敏感期发行，簿记管理人将在确定集中簿记区间时综合考虑货币政策可能变动的因素，尽量避免市场实际利率超出既定簿记区间的情况出现；如因货币政策调整造成发行利率

与发行人预期偏离过大而推迟发行的，簿记管理人、发行人等相关机构应将货币政策变动、相关各方意见及最终决策做好记录以备后查。

五、重大（或重要）事项

本机构已会同主承销商按照《非金融企业债务融资工具公开发行注册工作规程》第二十八条和《非金融企业债务融资工具公开发行注册文件表格体系（2020版）》之MQ.7表，对发行人是否发生重大（或重要）事项进行排查，并协助发行人在本次发行相关的“募集说明书”中完成补充披露、条款修改及相关承诺。本机构承诺无其他未报告处置的重大（或重要）事项。

本机构承诺在发行结束前对发行人是否发生重要事项，或发生非重要、但可能对投资价值及投资决策判断有影响的事项进行持续跟踪和排查；如有上述事项发生，本机构承诺按照《非金融企业债务融资工具公开发行注册工作规程》、《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》等相关规则指引要求及时处理并通告协会。

（以下无正文）

（本页无正文，为《中海企业发展集团有限公司2025年度第一期中期票据发行方案》之盖章页）

联席主承销商：中国光大银行股份有限公司投资银行部

2025年 4 月 8 日

中海企业发展集团有限公司2025年度第一期中期票据发行方案

中海企业发展集团有限公司（以下简称“发行人”）发行2025年度第一期中期票据已向中国银行间市场交易商协会注册。宁波银行股份有限公司为本次中期票据发行的主承销商和簿记管理人。中国光大银行股份有限公司、中信银行股份有限公司、上海银行股份有限公司、北京银行股份有限公司、兴业银行股份有限公司、中国民生银行股份有限公司、中国农业银行股份有限公司、交通银行股份有限公司、中国工商银行股份有限公司、中国建设银行股份有限公司、上海浦东发展银行股份有限公司、渤海银行股份有限公司、平安银行股份有限公司、浙商银行股份有限公司、恒丰银行股份有限公司为本期发行的联席主承销商。

根据中国银行间市场交易商协会注册的相关规定及自律规则，发行人与主承销商正在开展中海企业发展集团有限公司2025年度第一期中期票据（以下简称“本期中期票据”）发行上市的相关准备工作，并拟于近期启动发行。现将本期中期票据的具体发行方案披露如下：

二、 发行基本情况

本期债务融资工具名称	中海企业发展集团有限公司2025年度第一期中期票据
品种	中期票据
发行人	中海企业发展集团有限公司
发行人所在类别	第三类
牵头主承销商	宁波银行股份有限公司
簿记管理人	宁波银行股份有限公司
联席主承销商	中国光大银行股份有限公司、中信银行股份有限公司、上海银行股份有限公司、北京银行股份有限公司、兴业银行股份有限公司、中国民生银行股份有限公司、中国农业银行股份有限

	公司、交通银行股份有限公司、中国工商银行股份有限公司、中国建设银行股份有限公司、上海浦东发展银行股份有限公司、渤海银行股份有限公司、平安银行股份有限公司、浙商银行股份有限公司、恒丰银行股份有限公司
注册通知书文号	中市协注〔2024〕MTN1309 号
接受注册时间	2024 年 12 月 24 日
完成备案时间（如有）	/
注册金额	100 亿元
基础发行金额	0 亿元
发行金额上限	20 亿元。其中，品种一初始发行规模为人民币 10 亿元；品种二初始发行规模为人民币 10 亿元；两个品种间可以进行回拨，回拨比例不受限制，两个品种的最终发行规模合计不超过 20 亿元
期限	品种一期限为 5 年期，品种二期限为 10 年期

二、发行方式的决策过程及依据

本期债务融资工具拟采取集中簿记建档的发行方式。选择集中簿记发行的主要原因：

1、簿记建档是一种市场化的发行方式，也是国外比较成熟的证券发行方式，其在各国债券市场中广泛使用。从国内的实践看，大型企业债、公司债和非金融企业债务融资工具绝大多数都采取簿记建档的方式发行。

2、簿记建档定价市场化，符合发行人的要求。簿记建档直接接收申购订单，其最终发行利率根据投标结果而定，在簿记投标过程中体现出的竞争和博弈能有效提高定价效率，尤其是在市场比较稳定或者市场向好，投资者需求强烈的情况下，更容易获得较为有利的发行利率。

3、集中簿记建档属于簿记建档发行方式的一种，指主承销商作为簿记管

理人在集中建档系统实现簿记建档集中处理,汇总承销团成员/投资人认购债务融资工具利率（价格）及数量意愿，按约定的定价和配售方式确定最终发行利率（价格）并进行配售的行为。通过集中簿记建档系统发行，有利于保证发行过程的合规性，提高市场效率。

因此，本期债务融资工具采用集中簿记建档方式发行。发行人和主承销商承诺严格按照主管部门对集中簿记建档的相关要求，公开、公正开展债券发行工作，本方案所有内容公司法人均已知悉。

为确保定价过程公开化、市场化，簿记管理人需充分向承销团成员或潜在投资机构进行询价。宁波银行由资金营运中心牵头组建簿记管理人团队，由资金营运中心、风险管理部共同参与集中簿记建档流程，对定价过程采取集体决策的方式，并由风险管理部对债券定价配售进行监督。

三、集中簿记建档的相关安排

中海企业发展集团有限公司2025年度第一期中期票据经发行人与主承销商协商,决定采用集中簿记建档方式发行。

（一） 发行时间安排

有关本次发行的具体时间安排详见《中海企业发展集团有限公司2025年度第一期中期票据申购说明》。

本期债务融资工具簿记建档时间经披露后，原则上不得调整。如遇不可抗力、技术故障，经发行人与簿记管理人协商一致，可延长一次簿记建档截止时间，延长时长应不低于30分钟，延长后的簿记建档截止时间不得晚于18:30。

（二） 定价原则

1、足额或超募的定价

申购时间截止后，簿记管理人将全部合规申购单按申购利率由低到高逐一排列，取募满簿记建档总额对应的申购利率作为最终发行利率。

2、认购不足的定价

集中簿记建档中，如出现全部合规申购额小于簿记建档总额的情况，则采取以下措施：

（1）提高利率区间再次簿记，并在簿记日按时完成簿记。

（2）推迟或取消发行，择机重新发行。

（3）对于以余额包销方式承销的，可在簿记建档区间内合规开展余额包销。

（三） 配售原则

本次发行拟按如下原则进行配售：

1、配售原则

簿记管理人集体决策应根据债务融资工具申购情况，按照 “价格优先”的原则对全部有效申购进行配售。承销团成员的获配金额不得超过其有效申购中相应的申购金额。

2、配售方式

簿记管理人原则上采用如下方式安排配售：

（1）如簿记区间内的合规申购总金额低于或等于簿记建档总额，原则上应对全部合规申购金额进行全额配售。

（2）如簿记区间内的合规申购总金额超过簿记建档总额，原则上应对发行利率以下的全部合规申购进行全额配售，边际中标的配售额原则上根据边际投标量比例计算确定，同时可根据投标机构的实际需求、综合实力等因素进行合理调整。

3、配售调整情况

簿记管理人应当对配售情况进行核查，对有下列情形之一的，簿记管理人可对配售结果进行适当调整。

（1）对主承销商和承销团成员设有基本承销额的，须满足对基本承销额的配售；

（2）对合规申购总金额超过簿记建档总额的。若出现某配售对象边际上的获配量小于最小申购单位的情况，经与其协商，可整量配售或不配售。

如有以上情形，簿记管理人需做好说明和记录，并妥善保存。

4、不予配售情况

簿记管理人应当对拟配售对象的情况进行核查。对有下列情形之一的，经簿记管理人集体决策议定，可不予配售：

（1）拟配售对象的名称、账户资料与其他登记不一致的；

（2）拟配售对象有违法违规或者违反诚信原则历史的。

如有以上情形，簿记管理人需做好说明和记录，并妥善保存。

（四）有效申购不足或缴款不足的应对方案

发行过程中，如出现有效申购不足或缴款额不足，且采取多种措施后仍未能解决，导致本次发行面临发行失败的情况，发行人将与主承销商、簿记管理人协商，选择采取以下方案中的一种：

1、由主承销商按照承销协议约定，对本期债券进行余额包销。

2、本次发行取消，由发行人通过主承销商在中国银行间市场交易商协会综合业务和信息服务平台告知承销团成员/投资人。

四、风险与对策

本期债务融资工具的发行人、簿记管理人等面临多种风险。其各自分别承诺已知悉本次簿记发行可能涉及的风险并已采取相应措施。

（一）违约风险

本期债务融资工具发行中涉及的所有法律文件,签署各方均应严格遵守，如出现任何一方单方面违约，其余各方将面临交易对手的违约风险。

应对措施：本期债务融资工具发行相关的协议文本中规定了相关主体的违约责任，一旦发生相关主体的违约行为，守约方可按照协议约定主张自身合法权利。同时，在本期债务融资工具发行过程中，实行相关主体之间最大限度的信息披露机制。

（二）操作风险

如参与机构任何一方出具的文件、协议内容有重大实质性要素错误，集中簿记现场设备故障或相关人员操作失误，未收到或未统计部分认购要约等情况，导致发行延时或失败及其他操作风险。

应对措施：本期债务融资工具的簿记管理人团队经过了严格的业务培训，并具有丰富的簿记建档历史操作经验，在本期债务融资工具发行前对发行人进行了充分的发行辅导。本期债务融资工具的发行人、簿记管理人及其他相关方较好地掌握了本次发行的相关制度规范和操作流程，同时各相关机构内部对簿记建档管理制定了严格的操作规范和要求，在簿记建档操作过程中均严格执行复核程序，以最大限度降低因操作风险发生的可能性。

（三）认购不足风险

本期债券发行过程中可能出现有效申购不足或缴款额不足，且采取多种措施后仍未能解决，从而导致本次发行面临发行失败的风险。

应对措施：发行人将与主承销商、簿记管理人协商，选择采取以下两种方案中的一种：或者由主承销商对本期债券进行余额包销，或者取消本次发行。若取消本次发行，则由发行人通过主承销商在中国银行间市场交易商协会综合业务和信息服务平台告知承销团成员/投资人。

（四）包销风险

主承销商在集中簿记建档发行过程中，未能全额募集债券公告发行量，按照相关协议要求，主承销商等机构对余券履行余额包销义务，存在包销风险。

应对措施：簿记管理人在本期债务融资工具发行前向潜在机构投资者进行了积极推介和充分询价，并充分评估发行时点的市场情况，在此基础上制定本期债务融资工具发行的集中簿记建档区间，在宏观政策、市场走势不发生剧烈变化的情况下，可最大限度降低本期债务融资工具的包销风险。同时，主承销商将提前做好包销预案，在遇到宏观政策或市场环境发生剧变、确实需要履行包销程序的情况下，按照承销协议相关约定启动余额包销流程，保证全额募集款项的缴付。

（五）分销系统风险

本期集中簿记建档配售结果通过托管机构进行分销、缴款，如分销系统发生故障，可能面临操作系统风险。

应对措施：簿记管理人安排专人负责本期债务融资工具的分销工作，并按时向托管机构提交分销所需的材料，尽量督促托管机构及时完成确权，并尽量督促分销机构在规定时限内完成分销工作。对于分销系统故障等不可抗力造成未按时完成分销工作的，制定在系统故障情况下本期债务融资工具发行工作的妥善处理方案，尽力维护投资人、发行人等相关机构的合法权利。

（六）推迟发行风险

本期债务融资工具集中簿记建档期间如发生货币政策调整等重大不利事件，可能出现簿记结果超出发行人预期而推迟发行或调整利率区间的风险。

应对措施：主承销商在债券发行前尽力对货币政策及市场走势进行评估，尽量避开货币政策敏感期；如发行人确定在货币政策敏感期发行，簿记管理人将在确定集中簿记区间时综合考虑货币政策可能变动的因素，尽量避免市场实际利率超出既定簿记区间的情况出现；如因货币政策调整造成发行利率

与发行人预期偏离过大而推迟发行的，簿记管理人、发行人等相关机构应将货币政策变动、相关各方意见及最终决策做好记录以备后查。

五、重大（或重要）事项

本机构已会同主承销商按照《非金融企业债务融资工具公开发行注册工作规程》第二十八条和《非金融企业债务融资工具公开发行注册文件表格体系（2020版）》之MQ.7表，对发行人是否发生重大（或重要）事项进行排查，并协助发行人在本次发行相关的“募集说明书”中完成补充披露、条款修改及相关承诺。本机构承诺无其他未报告处置的重大（或重要）事项。

本机构承诺在发行结束前对发行人是否发生重要事项，或发生非重要、但可能对投资价值及投资决策判断有影响的事项进行持续跟踪和排查；如有上述事项发生，本机构承诺按照《非金融企业债务融资工具公开发行注册工作规程》、《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》等相关规则指引要求及时处理并通告协会。

（以下无正文）

（本页无正文，为《中海企业发展集团有限公司 2025 年度第一期中期票据发行方案》之盖章页）

联席主承销商：中信银行股份有限公司投资银行部

2025 年 4 月 8 日

中海企业发展集团有限公司2025年度第一期中期票据发行方案

中海企业发展集团有限公司（以下简称“发行人”）发行2025年度第一期中期票据已向中国银行间市场交易商协会注册。宁波银行股份有限公司为本次中期票据发行的主承销商和簿记管理人。中国光大银行股份有限公司、中信银行股份有限公司、上海银行股份有限公司、北京银行股份有限公司、兴业银行股份有限公司、中国民生银行股份有限公司、中国农业银行股份有限公司、交通银行股份有限公司、中国工商银行股份有限公司、中国建设银行股份有限公司、上海浦东发展银行股份有限公司、渤海银行股份有限公司、平安银行股份有限公司、浙商银行股份有限公司、恒丰银行股份有限公司为本期发行的联席主承销商。

根据中国银行间市场交易商协会注册的相关规定及自律规则，发行人与主承销商正在开展中海企业发展集团有限公司2025年度第一期中期票据（以下简称“本期中期票据”）发行上市的相关准备工作，并拟于近期启动发行。现将本期中期票据的具体发行方案披露如下：

三、 发行基本情况

本期债务融资工具名称	中海企业发展集团有限公司2025年度第一期中期票据
品种	中期票据
发行人	中海企业发展集团有限公司
发行人所在类别	第三类
牵头主承销商	宁波银行股份有限公司
簿记管理人	宁波银行股份有限公司
联席主承销商	中国光大银行股份有限公司、中信银行股份有限公司、上海银行股份有限公司、北京银行股份有限公司、兴业银行股份有限公司、中国民生银行股份有限公司、中国农业银行股份有限

	公司、交通银行股份有限公司、中国工商银行股份有限公司、中国建设银行股份有限公司、上海浦东发展银行股份有限公司、渤海银行股份有限公司、平安银行股份有限公司、浙商银行股份有限公司、恒丰银行股份有限公司
注册通知书文号	中市协注〔2024〕MTN1309 号
接受注册时间	2024 年 12 月 24 日
完成备案时间（如有）	/
注册金额	100 亿元
基础发行金额	0 亿元
发行金额上限	20 亿元。其中，品种一初始发行规模为人民币 10 亿元；品种二初始发行规模为人民币 10 亿元；两个品种间可以进行回拨，回拨比例不受限制，两个品种的最终发行规模合计不超过 20 亿元
期限	品种一期限为 5 年期，品种二期限为 10 年期

二、发行方式的决策过程及依据

本期债务融资工具拟采取集中簿记建档的发行方式。选择集中簿记发行的主要原因：

1、簿记建档是一种市场化的发行方式，也是国外比较成熟的证券发行方式，其在各国债券市场中广泛使用。从国内的实践看，大型企业债、公司债和非金融企业债务融资工具绝大多数都采取簿记建档的方式发行。

2、簿记建档定价市场化，符合发行人的要求。簿记建档直接接收申购订单，其最终发行利率根据投标结果而定，在簿记投标过程中体现出的竞争和博弈能有效提高定价效率，尤其是在市场比较稳定或者市场向好，投资者需求强烈的情况下，更容易获得较为有利的发行利率。

3、集中簿记建档属于簿记建档发行方式的一种，指主承销商作为簿记管

理人在集中建档系统实现簿记建档集中处理,汇总承销团成员/投资人认购债务融资工具利率（价格）及数量意愿，按约定的定价和配售方式确定最终发行利率（价格）并进行配售的行为。通过集中簿记建档系统发行，有利于保证发行过程的合规性，提高市场效率。

因此，本期债务融资工具采用集中簿记建档方式发行。发行人和主承销商承诺严格按照主管部门对集中簿记建档的相关要求，公开、公正开展债券发行工作，本方案所有内容公司法人均已知悉。

为确保定价过程公开化、市场化，簿记管理人需充分向承销团成员或潜在投资机构进行询价。宁波银行由资金营运中心牵头组建簿记管理人团队，由资金营运中心、风险管理部共同参与集中簿记建档流程，对定价过程采取集体决策的方式，并由风险管理部对债券定价配售进行监督。

三、集中簿记建档的相关安排

中海企业发展集团有限公司2025年度第一期中期票据经发行人与主承销商协商,决定采用集中簿记建档方式发行。

（一） 发行时间安排

有关本次发行的具体时间安排详见《中海企业发展集团有限公司2025年度第一期中期票据申购说明》。

本期债务融资工具簿记建档时间经披露后，原则上不得调整。如遇不可抗力、技术故障，经发行人与簿记管理人协商一致，可延长一次簿记建档截止时间，延长时长应不低于30分钟，延长后的簿记建档截止时间不得晚于18:30。

（二） 定价原则

1、足额或超募的定价

申购时间截止后，簿记管理人将全部合规申购单按申购利率由低到高逐一排列，取募满簿记建档总额对应的申购利率作为最终发行利率。

2、认购不足的定价

集中簿记建档中，如出现全部合规申购额小于簿记建档总额的情况，则采取以下措施：

（1）提高利率区间再次簿记，并在簿记日按时完成簿记。

（2）推迟或取消发行，择机重新发行。

（3）对于以余额包销方式承销的，可在簿记建档区间内合规开展余额包销。

（三） 配售原则

本次发行拟按如下原则进行配售：

1、配售原则

簿记管理人集体决策应根据债务融资工具申购情况，按照 “价格优先”的原则对全部有效申购进行配售。承销团成员的获配金额不得超过其有效申购中相应的申购金额。

2、配售方式

簿记管理人原则上采用如下方式安排配售：

（1）如簿记区间内的合规申购总金额低于或等于簿记建档总额，原则上应对全部合规申购金额进行全额配售。

（2）如簿记区间内的合规申购总金额超过簿记建档总额，原则上应对发行利率以下的全部合规申购进行全额配售，边际中标的配售额原则上根据边际投标量比例计算确定，同时可根据投标机构的实际需求、综合实力等因素进行合理调整。

3、配售调整情况

簿记管理人应当对配售情况进行核查，对有下列情形之一的，簿记管理人可对配售结果进行适当调整。

（1）对主承销商和承销团成员设有基本承销额的，须满足对基本承销额的配售；

（2）对合规申购总金额超过簿记建档总额的。若出现某配售对象边际上的获配量小于最小申购单位的情况，经与其协商，可整量配售或不配售。

如有以上情形，簿记管理人需做好说明和记录，并妥善保存。

4、不予配售情况

簿记管理人应当对拟配售对象的情况进行核查。对有下列情形之一的，经簿记管理人集体决策议定，可不予配售：

（1）拟配售对象的名称、账户资料与其他登记不一致的；

（2）拟配售对象有违法违规或者违反诚信原则历史的。

如有以上情形，簿记管理人需做好说明和记录，并妥善保存。

（四）有效申购不足或缴款不足的应对方案

发行过程中，如出现有效申购不足或缴款额不足，且采取多种措施后仍未能解决，导致本次发行面临发行失败的情况，发行人将与主承销商、簿记管理人协商，选择采取以下方案中的一种：

1、由主承销商按照承销协议约定，对本期债券进行余额包销。

2、本次发行取消，由发行人通过主承销商在中国银行间市场交易商协会综合业务和信息服务平台告知承销团成员/投资人。

四、风险与对策

本期债务融资工具的发行人、簿记管理人等面临多种风险。其各自分别承诺已知悉本次簿记发行可能涉及的风险并已采取相应措施。

（一）违约风险

本期债务融资工具发行中涉及的所有法律文件,签署各方均应严格遵守，如出现任何一方单方面违约，其余各方将面临交易对手的违约风险。

应对措施：本期债务融资工具发行相关的协议文本中规定了相关主体的违约责任，一旦发生相关主体的违约行为，守约方可按照协议约定主张自身合法权利。同时，在本期债务融资工具发行过程中，实行相关主体之间最大限度的信息披露机制。

（二）操作风险

如参与机构任何一方出具的文件、协议内容有重大实质性要素错误，集中簿记现场设备故障或相关人员操作失误，未收到或未统计部分认购要约等情况，导致发行延时或失败及其他操作风险。

应对措施：本期债务融资工具的簿记管理人团队经过了严格的业务培训，并具有丰富的簿记建档历史操作经验，在本期债务融资工具发行前对发行人进行了充分的发行辅导。本期债务融资工具的发行人、簿记管理人及其他相关方较好地掌握了本次发行的相关制度规范和操作流程，同时各相关机构内部对簿记建档管理制定了严格的操作规范和要求，在簿记建档操作过程中均严格执行复核程序，以最大限度降低因操作风险发生的可能性。

（三）认购不足风险

本期债券发行过程中可能出现有效申购不足或缴款额不足，且采取多种措施后仍未能解决，从而导致本次发行面临发行失败的风险。

应对措施：发行人将与主承销商、簿记管理人协商，选择采取以下两种方案中的一种：或者由主承销商对本期债券进行余额包销，或者取消本次发行。若取消本次发行，则由发行人通过主承销商在中国银行间市场交易商协会综合业务和信息服务平台告知承销团成员/投资人。

（四）包销风险

主承销商在集中簿记建档发行过程中，未能全额募集债券公告发行量，按照相关协议要求，主承销商等机构对余券履行余额包销义务，存在包销风险。

应对措施：簿记管理人在本期债务融资工具发行前向潜在机构投资者进行了积极推介和充分询价，并充分评估发行时点的市场情况，在此基础上制定本期债务融资工具发行的集中簿记建档区间，在宏观政策、市场走势不发生剧烈变化的情况下，可最大限度降低本期债务融资工具的包销风险。同时，主承销商将提前做好包销预案，在遇到宏观政策或市场环境发生剧变、确实需要履行包销程序的情况下，按照承销协议相关约定启动余额包销流程，保证全额募集款项的缴付。

（五）分销系统风险

本期集中簿记建档配售结果通过托管机构进行分销、缴款，如分销系统发生故障，可能面临操作系统风险。

应对措施：簿记管理人安排专人负责本期债务融资工具的分销工作，并按时向托管机构提交分销所需的材料，尽量督促托管机构及时完成确权，并尽量督促分销机构在规定时限内完成分销工作。对于分销系统故障等不可抗力造成未按时完成分销工作的，制定在系统故障情况下本期债务融资工具发行工作的妥善处理方案，尽力维护投资人、发行人等相关机构的合法权利。

（六）推迟发行风险

本期债务融资工具集中簿记建档期间如发生货币政策调整等重大不利事件，可能出现簿记结果超出发行人预期而推迟发行或调整利率区间的风险。

应对措施：主承销商在债券发行前尽力对货币政策及市场走势进行评估，尽量避开货币政策敏感期；如发行人确定在货币政策敏感期发行，簿记管理人将在确定集中簿记区间时综合考虑货币政策可能变动的因素，尽量避免市场实际利率超出既定簿记区间的情况出现；如因货币政策调整造成发行利率

与发行人预期偏离过大而推迟发行的，簿记管理人、发行人等相关机构应将货币政策变动、相关各方意见及最终决策做好记录以备后查。

五、重大（或重要）事项

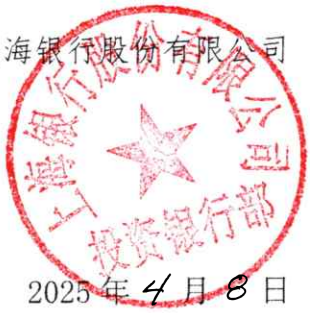
本机构已会同主承销商按照《非金融企业债务融资工具公开发行注册工作规程》第二十八条和《非金融企业债务融资工具公开发行注册文件表格体系（2020版）》之MQ.7表，对发行人是否发生重大（或重要）事项进行排查，并协助发行人在本次发行相关的“募集说明书”中完成补充披露、条款修改及相关承诺。本机构承诺无其他未报告处置的重大（或重要）事项。

本机构承诺在发行结束前对发行人是否发生重要事项，或发生非重要、但可能对投资价值及投资决策判断有影响的事项进行持续跟踪和排查；如有上述事项发生，本机构承诺按照《非金融企业债务融资工具公开发行注册工作规程》、《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》等相关规则指引要求及时处理并通告协会。

（以下无正文）

（本页无正文，为《中海企业发展集团有限公司2025年度第一期中期票据发行方案》之盖章页）

联席主承销商：上海银行股份有限公司



2025年4月8日

中海企业发展集团有限公司
2025年度第一期中期票据发行方案

中海企业发展集团有限公司（以下简称“发行人”）的中期票据已向中国银行间市场交易商协会注册。宁波银行股份有限公司（以下简称“宁波银行”）为本次发行的主承销商和簿记管理人。中国光大银行股份有限公司（以下简称“光大银行”）、中信银行股份有限公司（以下简称“中信银行”）、上海银行股份有限公司（以下简称“上海银行”）、北京银行股份有限公司（以下简称“北京银行”）、兴业银行股份有限公司（以下简称“兴业银行”）、中国民生银行股份有限公司（以下简称“民生银行”）、中国农业银行股份有限公司（以下简称“农业银行”）、交通银行股份有限公司（以下简称“交通银行”）、中国工商银行股份有限公司（以下简称“工商银行”）、中国建设银行股份有限公司（以下简称“建设银行”）、上海浦东发展银行股份有限公司（以下简称“浦发银行”）、渤海银行股份有限公司（以下简称“渤海银行”）、平安银行股份有限公司（以下简称“平安银行”）、浙商银行股份有限公司（以下简称“浙商银行”）、恒丰银行股份有限公司（以下简称“恒丰银行”）为本次发行的联席主承销商。

根据中国银行间市场交易商协会关于非金融企业债务融资工具的相关规定及自律规则，发行人与簿记管理人将本次发行的

具体发行方案披露如下:

一、发行基本情况

债务融资工具名称: 中海企业发展集团有限公司2025年度第一期中期票据

债券品种: 中期票据

发行人: 中海企业发展集团有限公司

发行人所在类别: 第三类企业

主承销商: 宁波银行股份有限公司

联席主承销商: 中国光大银行股份有限公司、中信银行股份有限公司、上海银行股份有限公司、北京银行股份有限公司、兴业银行股份有限公司、中国民生银行股份有限公司、中国农业银行股份有限公司、交通银行股份有限公司、中国工商银行股份有限公司、中国建设银行股份有限公司、上海浦东发展银行股份有限公司、渤海银行股份有限公司、平安银行股份有限公司、浙商银行股份有限公司、恒丰银行股份有限公司

受托管理人: 无

簿记管理人: 宁波银行股份有限公司

注册通知书文号: 中市协注[2024]1309号

接受注册时间: 2024年12月24日

完成备案时间（如有）: 无

注册金额: 100亿元

基础发行规模: 0亿元

发行金额上限：20亿元

发行期限：5年（品种一）；10年（品种二）

根据中国银行间市场交易商协会关于非金融企业债务融资工具的相关规定及自律规则，发行人与簿记管理人将本次发行的具体发行方案进行披露。

二、发行方式的决策过程及依据

本期债务融资工具拟采取集中簿记建档的发行方式。选择集中簿记发行的主要原因:

（一）簿记建档是一种市场化的发行方式，也是国外比较成熟的证券发行方式，其在各国债券市场中广泛使用。从国内的实践看，大型企业债、公司债和非金融企业债务融资工具绝大多数都采取簿记建档的方式发行。

（二）簿记建档定价市场化，符合发行人的要求。簿记建档过程中直接接收投资人的申购订单，其最终发行利率根据投资人的投标结果而定，投资人在簿记投标过程中体现出的竞争和博弈能有效提高定价效率，尤其是在市场比较稳定或者市场向好，投资者需求强烈的情况下，更容易获得较为有利的发行利率。

（三）集中簿记建档属于簿记建档发行方式的一种，指主承销商作为簿记管理人在集中簿记建档系统实现簿记建档集中处理，汇总承销团成员/投资人认购债务融资工具利率/价格及数量意愿，按约定的定价和配售方式确定最终发行利率/价格并进行配售的行为。通过集中簿记建档系统发行，有利于保证发行过程

的合规性，提高市场效率。

因此，本期债务融资工具采用集中簿记建档方式发行。发行人和主承销商承诺严格按照主管部门对集中簿记建档的相关要求，公开、公正开展债券发行工作。发行人、簿记管理人的行政负责人已知晓本发行方案的内容，并已做出相关工作安排。

为确保定价过程公开化、市场化，簿记管理人需充分向承销团成员或潜在投资机构进行询价。宁波银行由资金营运中心牵头组建簿记管理人团队，由资金营运中心、风险管理部共同参与集中簿记建档流程，对定价过程采取集体决策的方式，并由风险管理部对债券定价配售进行监督。

三、集中簿记建档的相关安排

（一）发行时间安排

详见《中海企业发展集团有限公司2025年度第一期中期票据募集说明书》。

本期债务融资工具发行过程中如遇不可抗力、技术故障，经发行人与簿记管理人协商一致，可延长一次簿记建档截止时间，延长时长应不低于30分钟，延长后的簿记建档截止时间不晚于18:30。簿记建档时间经披露后，原则上不得调整。簿记管理人承诺延长前会预先进行充分披露。

（二）发行规模的确定

簿记管理人根据收到的《申购要约》统计合规申购的数量。发行人可在申购时间结束前1小时或申购时间结束后，根据簿记

建档等情况，与簿记管理人和主承销商协商确定本期债务融资工具的最终发行规模并及时向承销商/市场投资人披露。

（三）定价原则（适用于动态调整机制发行）

1、认购超过基础发行规模的定价

申购时间截止后，簿记管理人将全部合规申购单按申购利率由低到高逐一排列，取最后一次调整的发行金额作为实际发行金额，所对应的申购利率作为最终发行利率。

2、认购不足基础发行规模的定价

集中簿记建档中，如出现有效申购总金额小于基础发行规模的情况，可分如下情形处理:

（1）提高利率区间再次簿记，并在簿记截止时间前完成。

（2）对于以代销方式承销的，缩减实际发行金额。

（四）配售（适用于动态调整机制发行）

1、配售原则

簿记管理人根据债务融资工具申购情况，遵守“价格优先”的原则对全部有效申购进行配售。承销团成员的获配金额不得超过其有效申购中相应的申购金额。

2、配售方式

簿记管理人原则上采用如下方式安排配售:

（1）如簿记区间内的合规申购总金额低于或者等于基础发行规模，原则上应对全部合规申购进行全额配售;

（2）如簿记区间内的合规申购总金额超过基础发行规模，

原则上应对实际发行金额对应的利率/价格以下的全部合规申购进行全额配售，对等于实际发行金额对应的发行利率/价格的合规申购进行按比例配售。

3、配售调整情况

簿记管理人应当对配售情况进行核查。对有下列情形之一的，簿记管理人可对配售结果进行适当调整:

（1）对主承销商和承销团成员设有基本承销额的，须满足对基本承销额的配售;

（2）对合规申购总金额超过基础发行规模的，若按比例配售导致出现某配售对象边际上的获配量小于最小申购单位的情况，经与其协商，可整量配售或不配售。

如有以上情形,簿记管理人将做好说明和记录,并妥善保存。

4、不予配售情况

簿记管理人应当对拟配售对象的情况进行核查。对有下列情形之一的，可不予配售:

（1）拟配售对象的名称、账户资料与其登记的不一致的;

（2）拟配售对象有违法违规或者违反诚信原则历史的。

如有以上情形,簿记管理人将做好说明和记录,并妥善保存。

（五）有效申购不足或缴款不足的应对方案（适用于动态调整机制发行）

发行过程中，如出现有效申购金额低于基础发行规模，导致本次发行面临发行失败的情况，发行人将与主承销商、簿记管理

人协商，选择采取以下方案中的一种:

1、由主承销商按照承销协议约定，对本期债券进行余额包销。

2、本次发行取消，由发行人通过主承销商在中国银行间市场交易商协会综合业务和信息服务平台公告本次发行取消的说明。

四、风险与对策

本期债务融资工具的发行人、主承销商、簿记管理人等面临多种风险。相关机构的行政负责人已知悉本次簿记发行可能涉及的风险并已采取相应措施。

（一）违约风险

本期债务融资工具发行中涉及的所有法律文件，签署各方均应严格遵守，如出现任何一方单方面违约，其余各方将面临违约风险。

应对措施: 本期债务融资工具发行相关的协议文本中严格规定了相关主体的违约责任，并将相关协议文本进行存档备查。一旦发生相关主体的违约行为，受害方即可按照协议约定主张自身合法权利。同时，在本期债务融资工具发行过程中，实行相关主体之间最大限度的信息披露机制，从而降低各方因信息不对称造成单方面违约的概率。

（二）操作风险

如参与机构任何一方出具的文件、协议内容要素错误或未及

时完成缴款、付款等操作；集中簿记现场设备故障或相关人员操作失误，未收到或未统计部分认购要约等情况，导致发行延时或失败及其他操作风险。

应对措施：簿记管理人应完善内控制度，引入复核复查程序，强化内部风险控制，制定详细的操作规程，并加强对相关人员的专业培训，减少操作失误。

（三）认购不足风险

本期债券发行过程中可能出现有效申购或缴款额不足、有效申购或缴款额低于基础发行规模的情形，从而导致本次发行面临发行失败的风险。

应对措施：发行人将与主承销商、簿记管理人协商，选择采取以下两种方案中的一种：或者由主承销商对本期债券进行余额包销，或者取消本次发行。若取消本次发行，则由发行人通过主承销商在中国银行间市场交易商协会综合业务和信息服务平台公告本次发行取消的说明。

（四）包销风险

主承销商在集中簿记建档发行过程中，未能全额募集债券公告发行量，按照相关协议约定，主承销商等相关机构需对余券履行余额包销义务，存在包销风险。

应对措施：本期债务融资工具簿记建档管理人在本期债务融资工具发行前向潜在机构投资者进行了积极推介和充分询价，并充分评估发行时点的市场情况，在此基础上制定本期债务融资工

具发行的集中簿记建档区间，在宏观政策、市场走势不发生剧烈变化的情况下，可最大限度降低本期债务融资工具的包销风险。同时，在遇到宏观政策或市场环境发生剧变、确实需要履行包销程序的情况下，按照承销协议相关约定启动余额包销流程，保证全额募集款项的缴付。

（五）分销系统风险

本期集中簿记建档配售结果通过托管机构进行分销、缴款，如分销系统发生故障，可能面临操作系统风险。

应对措施：簿记建档管理人安排专人负责本期债务融资工具的分销工作，并按时向托管机构提交分销所需的材料，确保托管机构及时完成确权，并督促分销机构在规定时限内完成分销工作。对于分销系统故障等不可抗力造成未按时完成分销工作的，在相关分销协议中约定后续处理流程及相关方的权利义务，确保在系统故障情况下本期债务融资工具发行工作的妥善处理，保障投资人、发行人等相关机构的合法权利。

（六）推迟发行风险

本期债务融资工具集中簿记建档期间如发生货币政策调整等重大不利事件，可能出现簿记结果超出发行人预期而推迟发行或调整利率区间的风险。

应对措施：簿记建档管理人在债券发行前对货币政策及市场走势进行充分评估，发行窗口尽量避开货币政策敏感期；如确定在货币政策敏感期发行，簿记建档管理人将在确定簿记区间时综

合考虑货币政策可能变动的因素，最大限度避免市场实际利率超出既定簿记区间的情况出现；如因货币政策调整造成发行利率与发行人预期偏离过大而推迟发行的，簿记建档管理人和发行人等相关机构应将货币政策变动、相关各方意见及最终决策做好记录以备后查。

五、重大（或重要）事项

本机构已会同主承销商按照《非金融企业债务融资工具注册工作规程（2023版）》和《非金融企业债务融资工具公开发行注册文件表格体系（2020年版）》之MQ.7表，对发行人是否发生重大（或重要）事项进行排查，并协助发行人在本次发行相关的“募集说明书”中完成补充披露、条款修改及相关承诺。本机构承诺无其他未报告处置的重大（或重要）事项。

本机构承诺在发行结束前对发行人是否发生重要事项，或发生非重要、但可能对投资价值及投资决策判断有影响的事项进行持续跟踪和排查；如有上述事项发生，本机构承诺按照《非金融企业债务融资工具公开发行注册工作规程》、《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》等相关规则指引要求及时处理并通告协会。

（以下无正文）

（本页无正文，为《中海企业发展集团有限公司2025年度第一期中期票据发行方案》之盖章页）

北京银行股份有限公司

2025 年 4 月 8 日

中海企业发展集团有限公司2025年度第一期中期票据发行方案

中海企业发展集团有限公司（以下简称“发行人”）发行2025年度第一期中期票据已向中国银行间市场交易商协会注册。宁波银行股份有限公司为本次中期票据发行的主承销商和簿记管理人。中国光大银行股份有限公司、中信银行股份有限公司、上海银行股份有限公司、北京银行股份有限公司、兴业银行股份有限公司、中国民生银行股份有限公司、中国农业银行股份有限公司、交通银行股份有限公司、中国工商银行股份有限公司、中国建设银行股份有限公司、上海浦东发展银行股份有限公司、渤海银行股份有限公司、平安银行股份有限公司、浙商银行股份有限公司、恒丰银行股份有限公司为本期发行的联席主承销商。

根据中国银行间市场交易商协会注册的相关规定及自律规则，发行人与主承销商正在开展中海企业发展集团有限公司2025年度第一期中期票据（以下简称“本期中期票据”）发行上市的相关准备工作，并拟于近期启动发行。现将本期中期票据的具体发行方案披露如下：

四、 发行基本情况

本期债务融资工具名称	中海企业发展集团有限公司2025年度第一期中期票据
品种	中期票据
发行人	中海企业发展集团有限公司
发行人所在类别	第三类
牵头主承销商	宁波银行股份有限公司
簿记管理人	宁波银行股份有限公司
联席主承销商	中国光大银行股份有限公司、中信银行股份有限公司、上海银行股份有限公司、北京银行股份有限公司、兴业银行股份有限公司、中国民生银行股份有限公司、中国农业银行股份有限

	公司、交通银行股份有限公司、中国工商银行股份有限公司、中国建设银行股份有限公司、上海浦东发展银行股份有限公司、渤海银行股份有限公司、平安银行股份有限公司、浙商银行股份有限公司、恒丰银行股份有限公司
注册通知书文号	中市协注〔2024〕MTN1309 号
接受注册时间	2024 年 12 月 24 日
完成备案时间（如有）	/
注册金额	100 亿元
基础发行金额	0 亿元
发行金额上限	20 亿元。其中，品种一初始发行规模为人民币 10 亿元；品种二初始发行规模为人民币 10 亿元；两个品种间可以进行回拨，回拨比例不受限制，两个品种的最终发行规模合计不超过 20 亿元
期限	品种一期限为 5 年期，品种二期限为 10 年期

二、发行方式的决策过程及依据

本期债务融资工具拟采取集中簿记建档的发行方式。选择集中簿记发行的主要原因：

1、簿记建档是一种市场化的发行方式，也是国外比较成熟的证券发行方式，其在各国债券市场中广泛使用。从国内的实践看，大型企业债、公司债和非金融企业债务融资工具绝大多数都采取簿记建档的方式发行。

2、簿记建档定价市场化，符合发行人的要求。簿记建档直接接收申购订单，其最终发行利率根据投标结果而定，在簿记投标过程中体现出的竞争和博弈能有效提高定价效率，尤其是在市场比较稳定或者市场向好，投资者需求强烈的情况下，更容易获得较为有利的发行利率。

3、集中簿记建档属于簿记建档发行方式的一种，指主承销商作为簿记管

理人在集中建档系统实现簿记建档集中处理,汇总承销团成员/投资人认购债务融资工具利率（价格）及数量意愿，按约定的定价和配售方式确定最终发行利率（价格）并进行配售的行为。通过集中簿记建档系统发行，有利于保证发行过程的合规性，提高市场效率。

因此，本期债务融资工具采用集中簿记建档方式发行。发行人和主承销商承诺严格按照主管部门对集中簿记建档的相关要求，公开、公正开展债券发行工作，本方案所有内容公司法人均已知悉。

为确保定价过程公开化、市场化，簿记管理人需充分向承销团成员或潜在投资机构进行询价。宁波银行由资金营运中心牵头组建簿记管理人团队，由资金营运中心、风险管理部共同参与集中簿记建档流程，对定价过程采取集体决策的方式，并由风险管理部对债券定价配售进行监督。

三、集中簿记建档的相关安排

中海企业发展集团有限公司2025年度第一期中期票据经发行人与主承销商协商,决定采用集中簿记建档方式发行。

（一） 发行时间安排

有关本次发行的具体时间安排详见《中海企业发展集团有限公司2025年度第一期中期票据申购说明》。

本期债务融资工具簿记建档时间经披露后，原则上不得调整。如遇不可抗力、技术故障，经发行人与簿记管理人协商一致，可延长一次簿记建档截止时间，延长时长应不低于30分钟，延长后的簿记建档截止时间不得晚于18:30。

（二） 定价原则

1、足额或超募的定价

申购时间截止后，簿记管理人将全部合规申购单按申购利率由低到高逐一排列，取募满簿记建档总额对应的申购利率作为最终发行利率。

2、认购不足的定价

集中簿记建档中，如出现全部合规申购额小于簿记建档总额的情况，则采取以下措施：

（1）提高利率区间再次簿记，并在簿记日按时完成簿记。

（2）推迟或取消发行，择机重新发行。

（3）对于以余额包销方式承销的，可在簿记建档区间内合规开展余额包销。

（三） 配售原则

本次发行拟按如下原则进行配售：

1、配售原则

簿记管理人集体决策应根据债务融资工具申购情况，按照 “价格优先”的原则对全部有效申购进行配售。承销团成员的获配金额不得超过其有效申购中相应的申购金额。

2、配售方式

簿记管理人原则上采用如下方式安排配售：

（1）如簿记区间内的合规申购总金额低于或等于簿记建档总额，原则上应对全部合规申购金额进行全额配售。

（2）如簿记区间内的合规申购总金额超过簿记建档总额，原则上应对发行利率以下的全部合规申购进行全额配售，边际中标的配售额原则上根据边际投标量比例计算确定，同时可根据投标机构的实际需求、综合实力等因素进行合理调整。

3、配售调整情况

簿记管理人应当对配售情况进行核查，对有下列情形之一的，簿记管理人可对配售结果进行适当调整。

（1）对主承销商和承销团成员设有基本承销额的，须满足对基本承销额的配售；

（2）对合规申购总金额超过簿记建档总额的。若出现某配售对象边际上的获配量小于最小申购单位的情况，经与其协商，可整量配售或不配售。

如有以上情形，簿记管理人需做好说明和记录，并妥善保存。

4、不予配售情况

簿记管理人应当对拟配售对象的情况进行核查。对有下列情形之一的，经簿记管理人集体决策议定，可不予配售：

（1）拟配售对象的名称、账户资料与其他登记不一致的；

（2）拟配售对象有违法违规或者违反诚信原则历史的。

如有以上情形，簿记管理人需做好说明和记录，并妥善保存。

（四）有效申购不足或缴款不足的应对方案

发行过程中，如出现有效申购不足或缴款额不足，且采取多种措施后仍未能解决，导致本次发行面临发行失败的情况，发行人将与主承销商、簿记管理人协商，选择采取以下方案中的一种：

1、由主承销商按照承销协议约定，对本期债券进行余额包销。

2、本次发行取消，由发行人通过主承销商在中国银行间市场交易商协会综合业务和信息服务平台告知承销团成员/投资人。

四、风险与对策

本期债务融资工具的发行人、簿记管理人等面临多种风险。其各自分别承诺已知悉本次簿记发行可能涉及的风险并已采取相应措施。

（一）违约风险

本期债务融资工具发行中涉及的所有法律文件,签署各方均应严格遵守，如出现任何一方单方面违约，其余各方将面临交易对手的违约风险。

应对措施：本期债务融资工具发行相关的协议文本中规定了相关主体的违约责任，一旦发生相关主体的违约行为，守约方可按照协议约定主张自身合法权利。同时，在本期债务融资工具发行过程中，实行相关主体之间最大限度的信息披露机制。

（二）操作风险

如参与机构任何一方出具的文件、协议内容有重大实质性要素错误，集中簿记现场设备故障或相关人员操作失误，未收到或未统计部分认购要约等情况，导致发行延时或失败及其他操作风险。

应对措施：本期债务融资工具的簿记管理人团队经过了严格的业务培训，并具有丰富的簿记建档历史操作经验，在本期债务融资工具发行前对发行人进行了充分的发行辅导。本期债务融资工具的发行人、簿记管理人及其他相关方较好地掌握了本次发行的相关制度规范和操作流程，同时各相关机构内部对簿记建档管理制定了严格的操作规范和要求，在簿记建档操作过程中均严格执行复核程序，以最大限度降低因操作风险发生的可能性。

（三）认购不足风险

本期债券发行过程中可能出现有效申购不足或缴款额不足，且采取多种措施后仍未能解决，从而导致本次发行面临发行失败的风险。

应对措施：发行人将与主承销商、簿记管理人协商，选择采取以下两种方案中的一种：或者由主承销商对本期债券进行余额包销，或者取消本次发行。若取消本次发行，则由发行人通过主承销商在中国银行间市场交易商协会综合业务和信息服务平台告知承销团成员/投资人。

（四）包销风险

主承销商在集中簿记建档发行过程中，未能全额募集债券公告发行量，按照相关协议要求，主承销商等机构对余券履行余额包销义务，存在包销风险。

应对措施：簿记管理人在本期债务融资工具发行前向潜在机构投资者进行了积极推介和充分询价，并充分评估发行时点的市场情况，在此基础上制定本期债务融资工具发行的集中簿记建档区间，在宏观政策、市场走势不发生剧烈变化的情况下，可最大限度降低本期债务融资工具的包销风险。同时，主承销商将提前做好包销预案，在遇到宏观政策或市场环境发生剧变、确实需要履行包销程序的情况下，按照承销协议相关约定启动余额包销流程，保证全额募集款项的缴付。

（五）分销系统风险

本期集中簿记建档配售结果通过托管机构进行分销、缴款，如分销系统发生故障，可能面临操作系统风险。

应对措施：簿记管理人安排专人负责本期债务融资工具的分销工作，并按时向托管机构提交分销所需的材料，尽量督促托管机构及时完成确权，并尽量督促分销机构在规定时限内完成分销工作。对于分销系统故障等不可抗力造成未按时完成分销工作的，制定在系统故障情况下本期债务融资工具发行工作的妥善处理方案，尽力维护投资人、发行人等相关机构的合法权利。

（六）推迟发行风险

本期债务融资工具集中簿记建档期间如发生货币政策调整等重大不利事件，可能出现簿记结果超出发行人预期而推迟发行或调整利率区间的风险。

应对措施：主承销商在债券发行前尽力对货币政策及市场走势进行评估，尽量避开货币政策敏感期；如发行人确定在货币政策敏感期发行，簿记管理人将在确定集中簿记区间时综合考虑货币政策可能变动的因素，尽量避免市场实际利率超出既定簿记区间的情况出现；如因货币政策调整造成发行利率

与发行人预期偏离过大而推迟发行的，簿记管理人、发行人等相关机构应将货币政策变动、相关各方意见及最终决策做好记录以备后查。

五、重大（或重要）事项

本机构已会同主承销商按照《非金融企业债务融资工具公开发行注册工作规程》第二十八条和《非金融企业债务融资工具公开发行注册文件表格体系（2020版）》之MQ.7表，对发行人是否发生重大（或重要）事项进行排查，并协助发行人在本次发行相关的“募集说明书”中完成补充披露、条款修改及相关承诺。本机构承诺无其他未报告处置的重大（或重要）事项。

本机构承诺在发行结束前对发行人是否发生重要事项，或发生非重要、但可能对投资价值及投资决策判断有影响的事项进行持续跟踪和排查；如有上述事项发生，本机构承诺按照《非金融企业债务融资工具公开发行注册工作规程》、《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》等相关规则指引要求及时处理并通告协会。

（以下无正文）

（本页无正文，为《中海企业发展集团有限公司2025年度第一期中期票据发行方案》之盖章页）

联席主承销商：兴业银行股份有限公司

2025年4月8日

中海企业发展集团有限公司

2025年度第一期中期票据发行方案

中海企业发展集团有限公司（以下简称“发行人”）发行2025年度第一期中期票据已向中国银行间市场交易商协会注册。宁波银行股份有限公司（以下简称“宁波银行”）为本期发行的牵头主承销商和簿记管理人，中国光大银行股份有限公司、中信银行股份有限公司、上海银行股份有限公司、北京银行股份有限公司、兴业银行股份有限公司、中国民生银行股份有限公司、中国农业银行股份有限公司、交通银行股份有限公司、中国工商银行股份有限公司、中国建设银行股份有限公司、上海浦东发展银行股份有限公司、渤海银行股份有限公司、平安银行股份有限公司、浙商银行股份有限公司、恒丰银行股份有限公司为本期发行的联席主承销商。本次发行采取发行金额动态调整机制。

根据中国银行间市场交易商协会注册的相关规定及自律规则，发行人与主承销商将本期债务融资工具的具体发行方案披露如下：

一、 发行基本情况

本期债务融资工具名称	中海企业发展集团有限公司2025年度第一期中期票据
品种	中期票据
发行人	中海企业发展集团有限公司
发行人所在类别	第三类企业
主承销商	宁波银行股份有限公司

2024-2737861

簿记管理人	宁波银行股份有限公司
联席主承销商	中国光大银行股份有限公司、中信银行股份有限公司、上海银行股份有限公司、北京银行股份有限公司、兴业银行股份有限公司、中国民生银行股份有限公司、中国农业银行股份有限公司、交通银行股份有限公司、中国工商银行股份有限公司、中国建设银行股份有限公司、上海浦东发展银行股份有限公司、渤海银行股份有限公司、平安银行股份有限公司、浙商银行股份有限公司、恒丰银行股份有限公司
注册通知书文号	中市协注〔2024〕MTN1309 号
接受注册时间	2024 年 12 月 24 日
完成备案时间（如有）	/
注册金额	100 亿元
本期发行基础金额	0 亿元
本期发行上限金额	20 亿元（其中，品种一初始发行规模为人民币 10 亿元；品种二初始发行规模为人民币 10 亿元；两个品种间可以进行回拨，回拨比例不受限制，两个品种的最终发行规模合计不超过 20 亿元）
期限	品种一期限为 5 年期，品种二期限为 10 年期

二、发行方式的决策过程及依据

2024-2737861

本期债务融资工具经发行人与主承销商协商,决定采用集中簿记建档方式发行。选择集中簿记发行的主要原因:

1、簿记建档是一种市场化的发行方式，也是国外比较成熟的证券发行方式，其在各国债券市场中广泛使用。从国内的实践看，大型企业债、公司债和非金融企业债务融资工具绝大多数都采取簿记建档的方式发行。

2、簿记建档定价市场化，符合发行人的要求。簿记建档直接接收申购订单，其最终发行利率根据投标结果而定，在簿记投标过程中体现出的竞争和博弈能有效提高定价效率，尤其是在市场比较稳定或者市场向好，投资者需求强烈的情况下，更容易获得较为有利的发行利率。

3、集中簿记建档属于簿记建档发行方式的一种，指主承销商作为簿记管理人在集中簿记建档系统实现簿记建档集中处理，汇总承销团成员/投资人认购债务融工具利率（价格）及数量意愿，按约定的定价和配售方式确定最终发行利率（价格）并进行配售的行为。通过集中簿记建档系统发行，有利于保证发行过程的合规性，提高市场效率。

因此，经发行人有权机构审议通过，本期债务融资工具采用簿记建档方式发行。发行人和主承销商承诺严格按照主管部门对簿记建档的相关要求，公开、公正开展债券发行工作。但主承销商与发行人之间的义务各自独立，其均不对对方的行为作出承诺与保证。

三、集中簿记建档的相关安排

(一) 发行时间安排

有关本次发行的具体时间安排详见《中海企业发展集团有限

2024-273/661

公司2025年度第一期中期票据募集说明书》。

(二) 定价原则

本期债务融资工具定价原则及方式如下：

1、认购超过基础发行规模的定价

申购时间截止后，簿记管理人将全部合规申购单按申购利率由低到高逐一排列，取最后一次调整的发行金额作为实际发行金额，所对应的申购利率作为最终发行利率。

2、认购不足基础发行规模的定价

集中簿记建档中，如出现有效申购总金额小于基础发行规模的情况，可分如下情形处理：

（1）提高利率区间再次簿记，并在簿记日按时完成簿记。

（2）可与相关各方协商缩减发行金额。

（3）推迟或取消发行，择机重新发行。

（4）按相关规则/约定，由主承销机构（含联席主承销商）对本期债务融资工具进行余额包销并原则上应取利率区间上限为最终发行利率。

(三) 配售

本次发行拟按如下原则进行配售：

1、配售原则

簿记管理人应根据债务融资工具申购情况，遵守价格优先的原则对全部有效申购进行配售。承销团成员的获配金额不得超过其有效申购中相应的申购金额。

2、配售方式

簿记管理人原则上采用如下方式安排配售：

（1）如簿记区间内的合规申购总金额低于或者等于基础发行

2024-2737861

规模，原则上应对全部合规申购进行全额配售；

（2）如簿记区间内的合规申购总金额超过基础发行规模，原则上应对实际发行金额对应的利率/价格以下的全部合规申购进行全额配售，对等于实际发行金额对应的发行利率/价格的合规申购进行按比例配售。

3、配售调整情况

簿记管理人应当对配售情况进行核查。对有下列情形之一的，经簿记管理人集体决策机制议定，可对配售结果进行适当调整，并做好相关记录：

（1）对主承销商和承销团成员设有基本承销额的，须满足对基本承销额的配售；（如有）

（2）对合规申购总金额超过基础发行规模的，若按比例配售导致出现某配售对象边际上的获配量小于1000万元的情况，经与其协商，可整量配售或不配售。

如有以上情形，簿记管理人将做好说明和记录，并妥善保存。

4、不予配售情况

对有下列情形之一的，簿记管理人通过集体决策机制议定，可不予配售：

（1）拟配售对象的名称、账户资料与其登记的不一致的；

（2）拟配售对象有违法违规或者违反诚信原则历史的。

如有以上情形，簿记管理人将做好说明和记录，并妥善保存。

（四）簿记时间

簿记建档截止时间不得晚于簿记截止日18:00。簿记建档时间经披露后，原则上不得调整。如遇不可抗力、技术故障，经发行人与簿记管理人协商一致，可延长一次簿记建档截止时间，延长

2024-2737861

时长应不低于30分钟，延长后的簿记建档截止时间不得晚于18:30。

（五）有效申购不足或缴款不足的应对方案

发行过程中，如出现有效申购不足或缴款额不足，且在提高利率区间再次簿记或缩减本期发行金额后仍未能解决，导致本次发行面临发行失败的情形，发行人将与主承销商、簿记管理人协商，选择采取以下方案中的一种：

1、由主承销商对本期债务融资工具进行余额包销。

2、本次发行取消，由发行人在中国货币网、上海清算所网站公告本次发行取消的情况说明。

四、风险与对策

本期债务融资工具的发行人、簿记管理人等面临多种风险。其各自分别承诺已知悉本次簿记发行可能涉及的风险并已采取相应措施。

（一）违约风险

本期债务融资工具发行中涉及的所有法律文件，签署各方均应严格遵守，如出现任何一方单方面违约，其余各方将面临交易对手的违约风险。

应对措施：本期债务融资工具发行相关的协议文本中规定了相关主体的违约责任，一旦发生相关主体的违约行为，守约方可按照协议约定主张自身合法权利。同时，在本期债务融资工具发行过程中，实行相关主体之间最大限度的信息披露机制。

（二）操作风险

如参与机构任何一方出具的文件、协议内容有重大实质性要素错误，集中簿记现场设备故障或相关人员操作失误，未收到或未统计部分认购要约等情况，导致发行延时或失败及其他操作风

险。

应对措施：簿记管理人将完善内控制度，引入复核复查程序，强化内部风险控制，制定详细的操作规程，并加强对相关人员的专业培训，减少操作失误。

（三）认购不足风险

本期债券发行过程中可能出现有效申购金额或缴款额低于基础发行规模，且在提高利率区间再次簿记或缩减本期发行金额后仍未能解决，从而导致本期发行面临发行失败的风险。

应对措施：发行人将与主承销商、簿记管理人协商，选择采取以下两种方案中的一种：或者由主承销商对本期债券进行余额包销，或者取消本期发行。若取消本期发行，则将在中国货币网、上海清算所网站公告本次发行取消的情况说明。

（四）包销风险

主承销商在集中簿记建档发行过程中，未能全额募集债券公告发行量，按照相关协议要求，主承销商等机构对余券履行余额包销义务，存在包销风险。

应对措施：主承销商在本期债务融资工具发行前向潜在机构投资者进行了积极推介和充分询价，并充分评估发行时点的市场情况，在此基础上制定本期债务融资工具发行的集中簿记建档区间，在宏观政策、市场走势不发生剧烈变化的情况下，可最大限度降低本期债务融资工具的包销风险。同时，主承销商将提前做好包销预案，在遇到宏观政策或市场环境发生剧变、确实需要履行包销程序的情况下，按照承销协议相关约定启动余额包销流程，保证全额募集款项的缴付。

（五）分销系统风险

2024-2737861

本期集中簿记建档配售结果通过托管机构进行分销、缴款，如分销系统发生故障，可能面临操作系统风险。

应对措施：簿记建档管理人安排专人负责本期债务融资工具的分销工作，并按时向托管机构提交分销所需的材料，尽量督促托管机构及时完成确权，并尽量督促分销机构在规定时限内完成分销工作。对于分销系统故障等不可抗力造成未按时完成分销工作的，制定在系统故障情况下本期债务融资工具发行工作的妥善处理方案，尽力维护投资人、发行人等相关机构的合法权利。

（六）推迟发行风险

本期债务融资工具集中簿记建档期间如发生货币政策调整等重大不利事件，可能出现簿记结果超出发行人预期而推迟发行或调整利率区间的风险。

应对措施：主承销商在债券发行前尽力对货币政策及市场走势进行评估，尽量避开货币政策敏感期；如发行人确定在货币政策敏感期发行，簿记建档管理人将在确定集中簿记区间时综合考虑货币政策可能变动的因素，尽量避免市场实际利率超出既定簿记区间的情况出现；如因货币政策调整造成发行利率与发行人预期偏离过大而推迟发行的，簿记管理人、发行人等相关机构应将货币政策变动、相关各方意见及最终决策做好记录以备后查。

五、重大（或重要）事项

本机构已按照《非金融企业债务融资工具注册工作规程》第二十八条和《非金融企业债务融资工具公开发行注册文件表格体系（2020版）》之MQ.7 表，对发行人是否发生重大（或重要）事项进行排查，并协助发行人在本次发行相关的“募集说明书”中

2024-2737861

完成补充披露、条款修改及相关承诺。本机构承诺无其他未报告处置的重大（或重要）事项。

本机构承诺在发行结束前对发行人是否发生重要事项，或发生非重要、但可能对投资价值及投资决策判断有影响的事项进行持续跟踪和排查；如有上述事项发生，本机构承诺按照《非金融企业债务融资工具注册工作规程》、《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》等相关规则指引要求及时处理并通告协会。

（以下无正文）

2024-2737861

（本页无正文，为《中海企业发展集团有限公司2025年度第一期中期票据发行方案》之盖章页）

中国民生银行股份有限公司

（预留印鉴）

2025年4月8日

2024-2737861

中海企业发展集团有限公司2025年度第一期中期票据发行方案

中海企业发展集团有限公司（以下简称“发行人”）发行2025年度第一期中期票据已向中国银行间市场交易商协会注册。宁波银行股份有限公司为本次中期票据发行的主承销商和簿记管理人。中国光大银行股份有限公司、中信银行股份有限公司、上海银行股份有限公司、北京银行股份有限公司、兴业银行股份有限公司、中国民生银行股份有限公司、中国农业银行股份有限公司、交通银行股份有限公司、中国工商银行股份有限公司、中国建设银行股份有限公司、上海浦东发展银行股份有限公司、渤海银行股份有限公司、平安银行股份有限公司、浙商银行股份有限公司、恒丰银行股份有限公司为本期发行的联席主承销商。

根据中国银行间市场交易商协会注册的相关规定及自律规则，发行人与主承销商正在开展中海企业发展集团有限公司2025年度第一期中期票据（以下简称“本期中期票据”）发行上市的相关准备工作，并拟于近期启动发行。现将本期中期票据的具体发行方案披露如下：

五、 发行基本情况

本期债务融资工具名称	中海企业发展集团有限公司2025年度第一期中期票据
品种	中期票据
发行人	中海企业发展集团有限公司
发行人所在类别	第三类
牵头主承销商	宁波银行股份有限公司
簿记管理人	宁波银行股份有限公司
联席主承销商	中国光大银行股份有限公司、中信银行股份有限公司、上海银行股份有限公司、北京银行股份有限公司、兴业银行股份有限公司、中国民生银行股份有限公司、中国农业银行股份有限

	公司、交通银行股份有限公司、中国工商银行股份有限公司、中国建设银行股份有限公司、上海浦东发展银行股份有限公司、渤海银行股份有限公司、平安银行股份有限公司、浙商银行股份有限公司、恒丰银行股份有限公司
注册通知书文号	中市协注〔2024〕MTN1309 号
接受注册时间	2024 年 12 月 24 日
完成备案时间（如有）	/
注册金额	100 亿元
基础发行金额	0 亿元
发行金额上限	20 亿元。其中，品种一初始发行规模为人民币 10 亿元；品种二初始发行规模为人民币 10 亿元；两个品种间可以进行回拨，回拨比例不受限制，两个品种的最终发行规模合计不超过 20 亿元
期限	品种一期限为 5 年期，品种二期限为 10 年期

二、发行方式的决策过程及依据

本期债务融资工具拟采取集中簿记建档的发行方式。选择集中簿记发行的主要原因：

1、簿记建档是一种市场化的发行方式，也是国外比较成熟的证券发行方式，其在各国债券市场中广泛使用。从国内的实践看，大型企业债、公司债和非金融企业债务融资工具绝大多数都采取簿记建档的方式发行。

2、簿记建档定价市场化，符合发行人的要求。簿记建档直接接收申购订单，其最终发行利率根据投标结果而定，在簿记投标过程中体现出的竞争和博弈能有效提高定价效率，尤其是在市场比较稳定或者市场向好，投资者需求强烈的情况下，更容易获得较为有利的发行利率。

3、集中簿记建档属于簿记建档发行方式的一种，指主承销商作为簿记管

理人在集中建档系统实现簿记建档集中处理,汇总承销团成员/投资人认购债务融资工具利率（价格）及数量意愿，按约定的定价和配售方式确定最终发行利率（价格）并进行配售的行为。通过集中簿记建档系统发行，有利于保证发行过程的合规性，提高市场效率。

因此，本期债务融资工具采用集中簿记建档方式发行。发行人和主承销商承诺严格按照主管部门对集中簿记建档的相关要求，公开、公正开展债券发行工作，本方案所有内容公司法人均已知悉。

为确保定价过程公开化、市场化，簿记管理人需充分向承销团成员或潜在投资机构进行询价。宁波银行由资金营运中心牵头组建簿记管理人团队，由资金营运中心、风险管理部共同参与集中簿记建档流程，对定价过程采取集体决策的方式，并由风险管理部对债券定价配售进行监督。

三、集中簿记建档的相关安排

中海企业发展集团有限公司2025年度第一期中期票据经发行人与主承销商协商,决定采用集中簿记建档方式发行。

（一） 发行时间安排

有关本次发行的具体时间安排详见《中海企业发展集团有限公司2025年度第一期中期票据申购说明》。

本期债务融资工具簿记建档时间经披露后，原则上不得调整。如遇不可抗力、技术故障，经发行人与簿记管理人协商一致，可延长一次簿记建档截止时间，延长时长应不低于30分钟，延长后的簿记建档截止时间不得晚于18:30。

（二） 定价原则

1、足额或超募的定价

申购时间截止后，簿记管理人将全部合规申购单按申购利率由低到高逐一排列，取募满簿记建档总额对应的申购利率作为最终发行利率。

2、认购不足的定价

集中簿记建档中，如出现全部合规申购额小于簿记建档总额的情况，则采取以下措施：

（1）提高利率区间再次簿记，并在簿记日按时完成簿记。

（2）推迟或取消发行，择机重新发行。

（3）对于以余额包销方式承销的，可在簿记建档区间内合规开展余额包销。

（三） 配售原则

本次发行拟按如下原则进行配售：

1、配售原则

簿记管理人集体决策应根据债务融资工具申购情况，按照 “价格优先”的原则对全部有效申购进行配售。承销团成员的获配金额不得超过其有效申购中相应的申购金额。

2、配售方式

簿记管理人原则上采用如下方式安排配售：

（1）如簿记区间内的合规申购总金额低于或等于簿记建档总额，原则上应对全部合规申购金额进行全额配售。

（2）如簿记区间内的合规申购总金额超过簿记建档总额，原则上应对发行利率以下的全部合规申购进行全额配售，边际中标的配售额原则上根据边际投标量比例计算确定，同时可根据投标机构的实际需求、综合实力等因素进行合理调整。

3、配售调整情况

簿记管理人应当对配售情况进行核查，对有下列情形之一的，簿记管理人可对配售结果进行适当调整。

（1）对主承销商和承销团成员设有基本承销额的，须满足对基本承销额的配售；

（2）对合规申购总金额超过簿记建档总额的。若出现某配售对象边际上的获配量小于最小申购单位的情况，经与其协商，可整量配售或不配售。

如有以上情形，簿记管理人需做好说明和记录，并妥善保存。

4、不予配售情况

簿记管理人应当对拟配售对象的情况进行核查。对有下列情形之一的，经簿记管理人集体决策议定，可不予配售：

（1）拟配售对象的名称、账户资料与其他登记不一致的；

（2）拟配售对象有违法违规或者违反诚信原则历史的。

如有以上情形，簿记管理人需做好说明和记录，并妥善保存。

（四）有效申购不足或缴款不足的应对方案

发行过程中，如出现有效申购不足或缴款额不足，且采取多种措施后仍未能解决，导致本次发行面临发行失败的情况，发行人将与主承销商、簿记管理人协商，选择采取以下方案中的一种：

1、由主承销商按照承销协议约定，对本期债券进行余额包销。

2、本次发行取消，由发行人通过主承销商在中国银行间市场交易商协会综合业务和信息服务平台告知承销团成员/投资人。

四、风险与对策

本期债务融资工具的发行人、簿记管理人等面临多种风险。其各自分别承诺已知悉本次簿记发行可能涉及的风险并已采取相应措施。

（一）违约风险

本期债务融资工具发行中涉及的所有法律文件,签署各方均应严格遵守，如出现任何一方单方面违约，其余各方将面临交易对手的违约风险。

应对措施：本期债务融资工具发行相关的协议文本中规定了相关主体的违约责任，一旦发生相关主体的违约行为，守约方可按照协议约定主张自身合法权利。同时，在本期债务融资工具发行过程中，实行相关主体之间最大限度的信息披露机制。

（二）操作风险

如参与机构任何一方出具的文件、协议内容有重大实质性要素错误，集中簿记现场设备故障或相关人员操作失误，未收到或未统计部分认购要约等情况，导致发行延时或失败及其他操作风险。

应对措施：本期债务融资工具的簿记管理人团队经过了严格的业务培训，并具有丰富的簿记建档历史操作经验，在本期债务融资工具发行前对发行人进行了充分的发行辅导。本期债务融资工具的发行人、簿记管理人及其他相关方较好地掌握了本次发行的相关制度规范和操作流程，同时各相关机构内部对簿记建档管理制定了严格的操作规范和要求，在簿记建档操作过程中均严格执行复核程序，以最大限度降低因操作风险发生的可能性。

（三）认购不足风险

本期债券发行过程中可能出现有效申购不足或缴款额不足，且采取多种措施后仍未能解决，从而导致本次发行面临发行失败的风险。

应对措施：发行人将与主承销商、簿记管理人协商，选择采取以下两种方案中的一种：或者由主承销商对本期债券进行余额包销，或者取消本次发行。若取消本次发行，则由发行人通过主承销商在中国银行间市场交易商协会综合业务和信息服务平台告知承销团成员/投资人。

（四）包销风险

主承销商在集中簿记建档发行过程中，未能全额募集债券公告发行量，按照相关协议要求，主承销商等机构对余券履行余额包销义务，存在包销风险。

应对措施：簿记管理人在本期债务融资工具发行前向潜在机构投资者进行了积极推介和充分询价，并充分评估发行时点的市场情况，在此基础上制定本期债务融资工具发行的集中簿记建档区间，在宏观政策、市场走势不发生剧烈变化的情况下，可最大限度降低本期债务融资工具的包销风险。同时，主承销商将提前做好包销预案，在遇到宏观政策或市场环境发生剧变、确实需要履行包销程序的情况下，按照承销协议相关约定启动余额包销流程，保证全额募集款项的缴付。

（五）分销系统风险

本期集中簿记建档配售结果通过托管机构进行分销、缴款，如分销系统发生故障，可能面临操作系统风险。

应对措施：簿记管理人安排专人负责本期债务融资工具的分销工作，并按时向托管机构提交分销所需的材料，尽量督促托管机构及时完成确权，并尽量督促分销机构在规定时限内完成分销工作。对于分销系统故障等不可抗力造成未按时完成分销工作的，制定在系统故障情况下本期债务融资工具发行工作的妥善处理方案，尽力维护投资人、发行人等相关机构的合法权利。

（六）推迟发行风险

本期债务融资工具集中簿记建档期间如发生货币政策调整等重大不利事件，可能出现簿记结果超出发行人预期而推迟发行或调整利率区间的风险。

应对措施：主承销商在债券发行前尽力对货币政策及市场走势进行评估，尽量避开货币政策敏感期；如发行人确定在货币政策敏感期发行，簿记管理人将在确定集中簿记区间时综合考虑货币政策可能变动的因素，尽量避免市场实际利率超出既定簿记区间的情况出现；如因货币政策调整造成发行利率

与发行人预期偏离过大而推迟发行的，簿记管理人、发行人等相关机构应将货币政策变动、相关各方意见及最终决策做好记录以备后查。

五、重大（或重要）事项

本机构已会同主承销商按照《非金融企业债务融资工具公开发行注册工作规程》第二十八条和《非金融企业债务融资工具公开发行注册文件表格体系（2020版）》之MQ.7表，对发行人是否发生重大（或重要）事项进行排查，并协助发行人在本次发行相关的“募集说明书”中完成补充披露、条款修改及相关承诺。本机构承诺无其他未报告处置的重大（或重要）事项。

本机构承诺在发行结束前对发行人是否发生重要事项，或发生非重要、但可能对投资价值及投资决策判断有影响的事项进行持续跟踪和排查；如有上述事项发生，本机构承诺按照《非金融企业债务融资工具公开发行注册工作规程》、《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》等相关规则指引要求及时处理并通告协会。

（以下无正文）

（本页无正文，为《中海企业发展集团有限公司 2025 年度第一期中期票据发行方案》之盖章页）

中国农业银行股份有限公司

2025 年 3 月 27 日

中海企业发展集团有限公司2025年度第一期中期票据发行方案

中海企业发展集团有限公司（以下简称“发行人”）发行2025年度第一期中期票据已向中国银行间市场交易商协会注册。宁波银行股份有限公司为本次中期票据发行的主承销商和簿记管理人。中国光大银行股份有限公司、中信银行股份有限公司、上海银行股份有限公司、北京银行股份有限公司、兴业银行股份有限公司、中国民生银行股份有限公司、中国农业银行股份有限公司、交通银行股份有限公司、中国工商银行股份有限公司、中国建设银行股份有限公司、上海浦东发展银行股份有限公司、渤海银行股份有限公司、平安银行股份有限公司、浙商银行股份有限公司、恒丰银行股份有限公司为本期发行的联席主承销商。

根据中国银行间市场交易商协会注册的相关规定及自律规则，发行人与主承销商正在开展中海企业发展集团有限公司2025年度第一期中期票据（以下简称“本期中期票据”）发行上市的相关准备工作，并拟于近期启动发行。现将本期中期票据的具体发行方案披露如下：

六、 发行基本情况

本期债务融资工具名称	中海企业发展集团有限公司2025年度第一期中期票据
品种	中期票据
发行人	中海企业发展集团有限公司
发行人所在类别	第三类
牵头主承销商	宁波银行股份有限公司
簿记管理人	宁波银行股份有限公司
联席主承销商	中国光大银行股份有限公司、中信银行股份有限公司、上海银行股份有限公司、北京银行股份有限公司、兴业银行股份有限公司、中国民生银行股份有限公司、中国农业银行股份有限

	公司、交通银行股份有限公司、中国工商银行股份有限公司、中国建设银行股份有限公司、上海浦东发展银行股份有限公司、渤海银行股份有限公司、平安银行股份有限公司、浙商银行股份有限公司、恒丰银行股份有限公司
注册通知书文号	中市协注〔2024〕MTN1309 号
接受注册时间	2024 年 12 月 24 日
完成备案时间（如有）	/
注册金额	100 亿元
基础发行金额	0 亿元
发行金额上限	20 亿元。其中，品种一初始发行规模为人民币 10 亿元；品种二初始发行规模为人民币 10 亿元；两个品种间可以进行回拨，回拨比例不受限制，两个品种的最终发行规模合计不超过 20 亿元
期限	品种一期限为 5 年期，品种二期限为 10 年期

二、发行方式的决策过程及依据

本期债务融资工具拟采取集中簿记建档的发行方式。选择集中簿记发行的主要原因：

1、簿记建档是一种市场化的发行方式，也是国外比较成熟的证券发行方式，其在各国债券市场中广泛使用。从国内的实践看，大型企业债、公司债和非金融企业债务融资工具绝大多数都采取簿记建档的方式发行。

2、簿记建档定价市场化，符合发行人的要求。簿记建档直接接收申购订单，其最终发行利率根据投标结果而定，在簿记投标过程中体现出的竞争和博弈能有效提高定价效率，尤其是在市场比较稳定或者市场向好，投资者需求强烈的情况下，更容易获得较为有利的发行利率。

3、集中簿记建档属于簿记建档发行方式的一种，指主承销商作为簿记管

理人在集中建档系统实现簿记建档集中处理,汇总承销团成员/投资人认购债务融资工具利率（价格）及数量意愿，按约定的定价和配售方式确定最终发行利率（价格）并进行配售的行为。通过集中簿记建档系统发行，有利于保证发行过程的合规性，提高市场效率。

因此，本期债务融资工具采用集中簿记建档方式发行。发行人和主承销商承诺严格按照主管部门对集中簿记建档的相关要求，公开、公正开展债券发行工作，本方案所有内容公司法人均已知悉。

为确保定价过程公开化、市场化，簿记管理人需充分向承销团成员或潜在投资机构进行询价。宁波银行由资金营运中心牵头组建簿记管理人团队，由资金营运中心、风险管理部共同参与集中簿记建档流程，对定价过程采取集体决策的方式，并由风险管理部对债券定价配售进行监督。

三、集中簿记建档的相关安排

中海企业发展集团有限公司2025年度第一期中期票据经发行人与主承销商协商,决定采用集中簿记建档方式发行。

（一） 发行时间安排

有关本次发行的具体时间安排详见《中海企业发展集团有限公司2025年度第一期中期票据申购说明》。

本期债务融资工具簿记建档时间经披露后，原则上不得调整。如遇不可抗力、技术故障，经发行人与簿记管理人协商一致，可延长一次簿记建档截止时间，延长时长应不低于30分钟，延长后的簿记建档截止时间不得晚于18:30。

（二） 定价原则

1、足额或超募的定价

申购时间截止后，簿记管理人将全部合规申购单按申购利率由低到高逐一排列，取募满簿记建档总额对应的申购利率作为最终发行利率。

2、认购不足的定价

集中簿记建档中，如出现全部合规申购额小于簿记建档总额的情况，则采取以下措施：

（1）提高利率区间再次簿记，并在簿记日按时完成簿记。

（2）推迟或取消发行，择机重新发行。

（3）对于以余额包销方式承销的，可在簿记建档区间内合规开展余额包销。

（三） 配售原则

本次发行拟按如下原则进行配售：

1、配售原则

簿记管理人集体决策应根据债务融资工具申购情况，按照 “价格优先”的原则对全部有效申购进行配售。承销团成员的获配金额不得超过其有效申购中相应的申购金额。

2、配售方式

簿记管理人原则上采用如下方式安排配售：

（1）如簿记区间内的合规申购总金额低于或等于簿记建档总额，原则上应对全部合规申购金额进行全额配售。

（2）如簿记区间内的合规申购总金额超过簿记建档总额，原则上应对发行利率以下的全部合规申购进行全额配售，边际中标的配售额原则上根据边际投标量比例计算确定，同时可根据投标机构的实际需求、综合实力等因素进行合理调整。

3、配售调整情况

簿记管理人应当对配售情况进行核查，对有下列情形之一的，簿记管理人可对配售结果进行适当调整。

（1）对主承销商和承销团成员设有基本承销额的，须满足对基本承销额的配售；

（2）对合规申购总金额超过簿记建档总额的。若出现某配售对象边际上的获配量小于最小申购单位的情况，经与其协商，可整量配售或不配售。

如有以上情形，簿记管理人需做好说明和记录，并妥善保存。

4、不予配售情况

簿记管理人应当对拟配售对象的情况进行核查。对有下列情形之一的，经簿记管理人集体决策议定，可不予配售：

（1）拟配售对象的名称、账户资料与其他登记不一致的；

（2）拟配售对象有违法违规或者违反诚信原则历史的。

如有以上情形，簿记管理人需做好说明和记录，并妥善保存。

（四）有效申购不足或缴款不足的应对方案

发行过程中，如出现有效申购不足或缴款额不足，且采取多种措施后仍未能解决，导致本次发行面临发行失败的情况，发行人将与主承销商、簿记管理人协商，选择采取以下方案中的一种：

1、由主承销商按照承销协议约定，对本期债券进行余额包销。

2、本次发行取消，由发行人通过主承销商在中国银行间市场交易商协会综合业务和信息服务平台告知承销团成员/投资人。

四、风险与对策

本期债务融资工具的发行人、簿记管理人等面临多种风险。其各自分别承诺已知悉本次簿记发行可能涉及的风险并已采取相应措施。

（一）违约风险

本期债务融资工具发行中涉及的所有法律文件,签署各方均应严格遵守，如出现任何一方单方面违约，其余各方将面临交易对手的违约风险。

应对措施：本期债务融资工具发行相关的协议文本中规定了相关主体的违约责任，一旦发生相关主体的违约行为，守约方可按照协议约定主张自身合法权利。同时，在本期债务融资工具发行过程中，实行相关主体之间最大限度的信息披露机制。

（二）操作风险

如参与机构任何一方出具的文件、协议内容有重大实质性要素错误，集中簿记现场设备故障或相关人员操作失误，未收到或未统计部分认购要约等情况，导致发行延时或失败及其他操作风险。

应对措施：本期债务融资工具的簿记管理人团队经过了严格的业务培训，并具有丰富的簿记建档历史操作经验，在本期债务融资工具发行前对发行人进行了充分的发行辅导。本期债务融资工具的发行人、簿记管理人及其他相关方较好地掌握了本次发行的相关制度规范和操作流程，同时各相关机构内部对簿记建档管理制定了严格的操作规范和要求，在簿记建档操作过程中均严格执行复核程序，以最大限度降低因操作风险发生的可能性。

（三）认购不足风险

本期债券发行过程中可能出现有效申购不足或缴款额不足，且采取多种措施后仍未能解决，从而导致本次发行面临发行失败的风险。

应对措施：发行人将与主承销商、簿记管理人协商，选择采取以下两种方案中的一种：或者由主承销商对本期债券进行余额包销，或者取消本次发行。若取消本次发行，则由发行人通过主承销商在中国银行间市场交易商协会综合业务和信息服务平台告知承销团成员/投资人。

（四）包销风险

主承销商在集中簿记建档发行过程中，未能全额募集债券公告发行量，按照相关协议要求，主承销商等机构对余券履行余额包销义务，存在包销风险。

应对措施：簿记管理人在本期债务融资工具发行前向潜在机构投资者进行了积极推介和充分询价，并充分评估发行时点的市场情况，在此基础上制定本期债务融资工具发行的集中簿记建档区间，在宏观政策、市场走势不发生剧烈变化的情况下，可最大限度降低本期债务融资工具的包销风险。同时，主承销商将提前做好包销预案，在遇到宏观政策或市场环境发生剧变、确实需要履行包销程序的情况下，按照承销协议相关约定启动余额包销流程，保证全额募集款项的缴付。

（五）分销系统风险

本期集中簿记建档配售结果通过托管机构进行分销、缴款，如分销系统发生故障，可能面临操作系统风险。

应对措施：簿记管理人安排专人负责本期债务融资工具的分销工作，并按时向托管机构提交分销所需的材料，尽量督促托管机构及时完成确权，并尽量督促分销机构在规定时限内完成分销工作。对于分销系统故障等不可抗力造成未按时完成分销工作的，制定在系统故障情况下本期债务融资工具发行工作的妥善处理方案，尽力维护投资人、发行人等相关机构的合法权利。

（六）推迟发行风险

本期债务融资工具集中簿记建档期间如发生货币政策调整等重大不利事件，可能出现簿记结果超出发行人预期而推迟发行或调整利率区间的风险。

应对措施：主承销商在债券发行前尽力对货币政策及市场走势进行评估，尽量避开货币政策敏感期；如发行人确定在货币政策敏感期发行，簿记管理人将在确定集中簿记区间时综合考虑货币政策可能变动的因素，尽量避免市场实际利率超出既定簿记区间的情况出现；如因货币政策调整造成发行利率

与发行人预期偏离过大而推迟发行的，簿记管理人、发行人等相关机构应将货币政策变动、相关各方意见及最终决策做好记录以备后查。

五、重大（或重要）事项

本机构已会同主承销商按照《非金融企业债务融资工具公开发行注册工作规程》第二十八条和《非金融企业债务融资工具公开发行注册文件表格体系（2020版）》之MQ.7表，对发行人是否发生重大（或重要）事项进行排查，并协助发行人在本次发行相关的“募集说明书”中完成补充披露、条款修改及相关承诺。本机构承诺无其他未报告处置的重大（或重要）事项。

本机构承诺在发行结束前对发行人是否发生重要事项，或发生非重要、但可能对投资价值及投资决策判断有影响的事项进行持续跟踪和排查；如有上述事项发生，本机构承诺按照《非金融企业债务融资工具公开发行注册工作规程》、《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》等相关规则指引要求及时处理并通告协会。

（以下无正文）

（本页无正文，为《中海企业发展集团有限公司2025年度第一期中期票据发行方案》之盖章页）

联席主承销商：交通银行股份有限公司

2025年4月8日

中海企业发展集团有限公司2025年度第一期中期票据发行方案

中海企业发展集团有限公司（以下简称“发行人”）发行2025年度第一期中期票据已向中国银行间市场交易商协会注册。宁波银行股份有限公司为本次中期票据发行的主承销商和簿记管理人。中国光大银行股份有限公司、中信银行股份有限公司、上海银行股份有限公司、北京银行股份有限公司、兴业银行股份有限公司、中国民生银行股份有限公司、中国农业银行股份有限公司、交通银行股份有限公司、中国工商银行股份有限公司、中国建设银行股份有限公司、上海浦东发展银行股份有限公司、渤海银行股份有限公司、平安银行股份有限公司、浙商银行股份有限公司、恒丰银行股份有限公司为本期发行的联席主承销商。

根据中国银行间市场交易商协会注册的相关规定及自律规则，发行人与主承销商正在开展中海企业发展集团有限公司2025年度第一期中期票据（以下简称“本期中期票据”）发行上市的相关准备工作，并拟于近期启动发行。现将本期中期票据的具体发行方案披露如下：

七、 发行基本情况

本期债务融资工具名称	中海企业发展集团有限公司2025年度第一期中期票据
品种	中期票据
发行人	中海企业发展集团有限公司
发行人所在类别	第三类
牵头主承销商	宁波银行股份有限公司
簿记管理人	宁波银行股份有限公司
联席主承销商	中国光大银行股份有限公司、中信银行股份有限公司、上海银行股份有限公司、北京银行股份有限公司、兴业银行股份有限公司、中国民生银行股份有限公司、中国农业银行股份有限

	公司、交通银行股份有限公司、中国工商银行股份有限公司、中国建设银行股份有限公司、上海浦东发展银行股份有限公司、渤海银行股份有限公司、平安银行股份有限公司、浙商银行股份有限公司、恒丰银行股份有限公司
注册通知书文号	中市协注〔2024〕MTN1309 号
接受注册时间	2024 年 12 月 24 日
完成备案时间（如有）	/
注册金额	100 亿元
基础发行金额	0 亿元
发行金额上限	20 亿元。其中，品种一初始发行规模为人民币 10 亿元；品种二初始发行规模为人民币 10 亿元；两个品种间可以进行回拨，回拨比例不受限制，两个品种的最终发行规模合计不超过 20 亿元
期限	品种一期限为 5 年期，品种二期限为 10 年期

二、发行方式的决策过程及依据

本期债务融资工具拟采取集中簿记建档的发行方式。选择集中簿记发行的主要原因：

1、簿记建档是一种市场化的发行方式，也是国外比较成熟的证券发行方式，其在各国债券市场中广泛使用。从国内的实践看，大型企业债、公司债和非金融企业债务融资工具绝大多数都采取簿记建档的方式发行。

2、簿记建档定价市场化，符合发行人的要求。簿记建档直接接收申购订单，其最终发行利率根据投标结果而定，在簿记投标过程中体现出的竞争和博弈能有效提高定价效率，尤其是在市场比较稳定或者市场向好，投资者需求强烈的情况下，更容易获得较为有利的发行利率。

3、集中簿记建档属于簿记建档发行方式的一种，指主承销商作为簿记管

理人在集中建档系统实现簿记建档集中处理,汇总承销团成员/投资人认购债务融资工具利率（价格）及数量意愿，按约定的定价和配售方式确定最终发行利率（价格）并进行配售的行为。通过集中簿记建档系统发行，有利于保证发行过程的合规性，提高市场效率。

因此，本期债务融资工具采用集中簿记建档方式发行。发行人和主承销商承诺严格按照主管部门对集中簿记建档的相关要求，公开、公正开展债券发行工作，本方案所有内容公司法人均已知悉。

为确保定价过程公开化、市场化，簿记管理人需充分向承销团成员或潜在投资机构进行询价。宁波银行由资金营运中心牵头组建簿记管理人团队，由资金营运中心、风险管理部共同参与集中簿记建档流程，对定价过程采取集体决策的方式，并由风险管理部对债券定价配售进行监督。

三、集中簿记建档的相关安排

中海企业发展集团有限公司2025年度第一期中期票据经发行人与主承销商协商,决定采用集中簿记建档方式发行。

（一） 发行时间安排

有关本次发行的具体时间安排详见《中海企业发展集团有限公司2025年度第一期中期票据申购说明》。

本期债务融资工具簿记建档时间经披露后，原则上不得调整。如遇不可抗力、技术故障，经发行人与簿记管理人协商一致，可延长一次簿记建档截止时间，延长时长应不低于30分钟，延长后的簿记建档截止时间不得晚于18:30。

（二） 定价原则

1、足额或超募的定价

申购时间截止后，簿记管理人将全部合规申购单按申购利率由低到高逐一排列，取募满簿记建档总额对应的申购利率作为最终发行利率。

2、认购不足的定价

集中簿记建档中，如出现全部合规申购额小于簿记建档总额的情况，则采取以下措施：

（1）提高利率区间再次簿记，并在簿记日按时完成簿记。

（2）推迟或取消发行，择机重新发行。

（3）对于以余额包销方式承销的，可在簿记建档区间内合规开展余额包销。

（三） 配售原则

本次发行拟按如下原则进行配售：

1、配售原则

簿记管理人集体决策应根据债务融资工具申购情况，按照 “价格优先”的原则对全部有效申购进行配售。承销团成员的获配金额不得超过其有效申购中相应的申购金额。

2、配售方式

簿记管理人原则上采用如下方式安排配售：

（1）如簿记区间内的合规申购总金额低于或等于簿记建档总额，原则上应对全部合规申购金额进行全额配售。

（2）如簿记区间内的合规申购总金额超过簿记建档总额，原则上应对发行利率以下的全部合规申购进行全额配售，边际中标的配售额原则上根据边际投标量比例计算确定，同时可根据投标机构的实际需求、综合实力等因素进行合理调整。

3、配售调整情况

簿记管理人应当对配售情况进行核查，对有下列情形之一的，簿记管理人可对配售结果进行适当调整。

（1）对主承销商和承销团成员设有基本承销额的，须满足对基本承销额的配售；

（2）对合规申购总金额超过簿记建档总额的。若出现某配售对象边际上的获配量小于最小申购单位的情况，经与其协商，可整量配售或不配售。

如有以上情形，簿记管理人需做好说明和记录，并妥善保存。

4、不予配售情况

簿记管理人应当对拟配售对象的情况进行核查。对有下列情形之一的，经簿记管理人集体决策议定，可不予配售：

（1）拟配售对象的名称、账户资料与其他登记不一致的；

（2）拟配售对象有违法违规或者违反诚信原则历史的。

如有以上情形，簿记管理人需做好说明和记录，并妥善保存。

（四）有效申购不足或缴款不足的应对方案

发行过程中，如出现有效申购不足或缴款额不足，且采取多种措施后仍未能解决，导致本次发行面临发行失败的情况，发行人将与主承销商、簿记管理人协商，选择采取以下方案中的一种：

1、由主承销商按照承销协议约定，对本期债券进行余额包销。

2、本次发行取消，由发行人通过主承销商在中国银行间市场交易商协会综合业务和信息服务平台告知承销团成员/投资人。

四、风险与对策

本期债务融资工具的发行人、簿记管理人等面临多种风险。其各自分别承诺已知悉本次簿记发行可能涉及的风险并已采取相应措施。

（一）违约风险

本期债务融资工具发行中涉及的所有法律文件,签署各方均应严格遵守，如出现任何一方单方面违约，其余各方将面临交易对手的违约风险。

应对措施：本期债务融资工具发行相关的协议文本中规定了相关主体的违约责任，一旦发生相关主体的违约行为，守约方可按照协议约定主张自身合法权利。同时，在本期债务融资工具发行过程中，实行相关主体之间最大限度的信息披露机制。

（二）操作风险

如参与机构任何一方出具的文件、协议内容有重大实质性要素错误，集中簿记现场设备故障或相关人员操作失误，未收到或未统计部分认购要约等情况，导致发行延时或失败及其他操作风险。

应对措施：本期债务融资工具的簿记管理人团队经过了严格的业务培训，并具有丰富的簿记建档历史操作经验，在本期债务融资工具发行前对发行人进行了充分的发行辅导。本期债务融资工具的发行人、簿记管理人及其他相关方较好地掌握了本次发行的相关制度规范和操作流程，同时各相关机构内部对簿记建档管理制定了严格的操作规范和要求，在簿记建档操作过程中均严格执行复核程序，以最大限度降低因操作风险发生的可能性。

（三）认购不足风险

本期债券发行过程中可能出现有效申购不足或缴款额不足，且采取多种措施后仍未能解决，从而导致本次发行面临发行失败的风险。

应对措施：发行人将与主承销商、簿记管理人协商，选择采取以下两种方案中的一种：或者由主承销商对本期债券进行余额包销，或者取消本次发行。若取消本次发行，则由发行人通过主承销商在中国银行间市场交易商协会综合业务和信息服务平台告知承销团成员/投资人。

（四）包销风险

主承销商在集中簿记建档发行过程中，未能全额募集债券公告发行量，按照相关协议要求，主承销商等机构对余券履行余额包销义务，存在包销风险。

应对措施：簿记管理人在本期债务融资工具发行前向潜在机构投资者进行了积极推介和充分询价，并充分评估发行时点的市场情况，在此基础上制定本期债务融资工具发行的集中簿记建档区间，在宏观政策、市场走势不发生剧烈变化的情况下，可最大限度降低本期债务融资工具的包销风险。同时，主承销商将提前做好包销预案，在遇到宏观政策或市场环境发生剧变、确实需要履行包销程序的情况下，按照承销协议相关约定启动余额包销流程，保证全额募集款项的缴付。

（五）分销系统风险

本期集中簿记建档配售结果通过托管机构进行分销、缴款，如分销系统发生故障，可能面临操作系统风险。

应对措施：簿记管理人安排专人负责本期债务融资工具的分销工作，并按时向托管机构提交分销所需的材料，尽量督促托管机构及时完成确权，并尽量督促分销机构在规定时限内完成分销工作。对于分销系统故障等不可抗力造成未按时完成分销工作的，制定在系统故障情况下本期债务融资工具发行工作的妥善处理方案，尽力维护投资人、发行人等相关机构的合法权利。

（六）推迟发行风险

本期债务融资工具集中簿记建档期间如发生货币政策调整等重大不利事件，可能出现簿记结果超出发行人预期而推迟发行或调整利率区间的风险。

应对措施：主承销商在债券发行前尽力对货币政策及市场走势进行评估，尽量避开货币政策敏感期；如发行人确定在货币政策敏感期发行，簿记管理人将在确定集中簿记区间时综合考虑货币政策可能变动的因素，尽量避免市场实际利率超出既定簿记区间的情况出现；如因货币政策调整造成发行利率

与发行人预期偏离过大而推迟发行的，簿记管理人、发行人等相关机构应将货币政策变动、相关各方意见及最终决策做好记录以备后查。

五、重大（或重要）事项

本机构已会同主承销商按照《非金融企业债务融资工具公开发行注册工作规程》第二十八条和《非金融企业债务融资工具公开发行注册文件表格体系（2020版）》之MQ.7表，对发行人是否发生重大（或重要）事项进行排查，并协助发行人在本次发行相关的“募集说明书”中完成补充披露、条款修改及相关承诺。本机构承诺无其他未报告处置的重大（或重要）事项。

本机构承诺在发行结束前对发行人是否发生重要事项，或发生非重要、但可能对投资价值及投资决策判断有影响的事项进行持续跟踪和排查；如有上述事项发生，本机构承诺按照《非金融企业债务融资工具公开发行注册工作规程》、《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》等相关规则指引要求及时处理并通告协会。

（以下无正文）

（本页无正文，为《中海企业发展集团有限公司 2025 年度第一期中期票据发行方案》之盖章页）

联席主承销商：中国工商银行股份有限公司

2025 年 3 月 28 日

中海企业发展集团有限公司2025年度第一期中期票据发行方案

中海企业发展集团有限公司（以下简称“发行人”）发行2025年度第一期中期票据已向中国银行间市场交易商协会注册。宁波银行股份有限公司为本次中期票据发行的主承销商和簿记管理人。中国光大银行股份有限公司、中信银行股份有限公司、上海银行股份有限公司、北京银行股份有限公司、兴业银行股份有限公司、中国民生银行股份有限公司、中国农业银行股份有限公司、交通银行股份有限公司、中国工商银行股份有限公司、中国建设银行股份有限公司、上海浦东发展银行股份有限公司、渤海银行股份有限公司、平安银行股份有限公司、浙商银行股份有限公司、恒丰银行股份有限公司为本期发行的联席主承销商。

根据中国银行间市场交易商协会注册的相关规定及自律规则，发行人与主承销商正在开展中海企业发展集团有限公司2025年度第一期中期票据（以下简称“本期中期票据”）发行上市的相关准备工作，并拟于近期启动发行。现将本期中期票据的具体发行方案披露如下：

八、 发行基本情况

本期债务融资工具名称	中海企业发展集团有限公司2025年度第一期中期票据
品种	中期票据
发行人	中海企业发展集团有限公司
发行人所在类别	第三类
牵头主承销商	宁波银行股份有限公司
簿记管理人	宁波银行股份有限公司
联席主承销商	中国光大银行股份有限公司、中信银行股份有限公司、上海银行股份有限公司、北京银行股份有限公司、兴业银行股份有限公司、中国民生银行股份有限公司、中国农业银行股份有限

	公司、交通银行股份有限公司、中国工商银行股份有限公司、中国建设银行股份有限公司、上海浦东发展银行股份有限公司、渤海银行股份有限公司、平安银行股份有限公司、浙商银行股份有限公司、恒丰银行股份有限公司
注册通知书文号	中市协注〔2024〕MTN1309 号
接受注册时间	2024 年 12 月 24 日
完成备案时间（如有）	/
注册金额	100 亿元
基础发行金额	0 亿元
发行金额上限	20 亿元。其中，品种一初始发行规模为人民币 10 亿元；品种二初始发行规模为人民币 10 亿元；两个品种间可以进行回拨，回拨比例不受限制，两个品种的最终发行规模合计不超过 20 亿元
期限	品种一期限为 5 年期，品种二期限为 10 年期

二、发行方式的决策过程及依据

本期债务融资工具拟采取集中簿记建档的发行方式。选择集中簿记发行的主要原因：

1、簿记建档是一种市场化的发行方式，也是国外比较成熟的证券发行方式，其在各国债券市场中广泛使用。从国内的实践看，大型企业债、公司债和非金融企业债务融资工具绝大多数都采取簿记建档的方式发行。

2、簿记建档定价市场化，符合发行人的要求。簿记建档直接接收申购订单，其最终发行利率根据投标结果而定，在簿记投标过程中体现出的竞争和博弈能有效提高定价效率，尤其是在市场比较稳定或者市场向好，投资者需求强烈的情况下，更容易获得较为有利的发行利率。

3、集中簿记建档属于簿记建档发行方式的一种，指主承销商作为簿记管

理人在集中建档系统实现簿记建档集中处理,汇总承销团成员/投资人认购债务融资工具利率（价格）及数量意愿，按约定的定价和配售方式确定最终发行利率（价格）并进行配售的行为。通过集中簿记建档系统发行，有利于保证发行过程的合规性，提高市场效率。

因此，本期债务融资工具采用集中簿记建档方式发行。发行人和主承销商承诺严格按照主管部门对集中簿记建档的相关要求，公开、公正开展债券发行工作，本方案所有内容公司法人均已知悉。

为确保定价过程公开化、市场化，簿记管理人需充分向承销团成员或潜在投资机构进行询价。宁波银行由资金营运中心牵头组建簿记管理人团队，由资金营运中心、风险管理部共同参与集中簿记建档流程，对定价过程采取集体决策的方式，并由风险管理部对债券定价配售进行监督。

三、集中簿记建档的相关安排

中海企业发展集团有限公司2025年度第一期中期票据经发行人与主承销商协商,决定采用集中簿记建档方式发行。

（一） 发行时间安排

有关本次发行的具体时间安排详见《中海企业发展集团有限公司2025年度第一期中期票据申购说明》。

本期债务融资工具簿记建档时间经披露后，原则上不得调整。如遇不可抗力、技术故障，经发行人与簿记管理人协商一致，可延长一次簿记建档截止时间，延长时长应不低于30分钟，延长后的簿记建档截止时间不得晚于18:30。

（二） 定价原则

1、足额或超募的定价

申购时间截止后，簿记管理人将全部合规申购单按申购利率由低到高逐一排列，取募满簿记建档总额对应的申购利率作为最终发行利率。

2、认购不足的定价

集中簿记建档中，如出现全部合规申购额小于簿记建档总额的情况，则采取以下措施：

（1）提高利率区间再次簿记，并在簿记日按时完成簿记。

（2）推迟或取消发行，择机重新发行。

（3）对于以余额包销方式承销的，可在簿记建档区间内合规开展余额包销。

（三） 配售原则

本次发行拟按如下原则进行配售：

1、配售原则

簿记管理人集体决策应根据债务融资工具申购情况，按照 “价格优先”的原则对全部有效申购进行配售。承销团成员的获配金额不得超过其有效申购中相应的申购金额。

2、配售方式

簿记管理人原则上采用如下方式安排配售：

（1）如簿记区间内的合规申购总金额低于或等于簿记建档总额，原则上应对全部合规申购金额进行全额配售。

（2）如簿记区间内的合规申购总金额超过簿记建档总额，原则上应对发行利率以下的全部合规申购进行全额配售，边际中标的配售额原则上根据边际投标量比例计算确定，同时可根据投标机构的实际需求、综合实力等因素进行合理调整。

3、配售调整情况

簿记管理人应当对配售情况进行核查，对有下列情形之一的，簿记管理人可对配售结果进行适当调整。

（1）对主承销商和承销团成员设有基本承销额的，须满足对基本承销额的配售；

（2）对合规申购总金额超过簿记建档总额的。若出现某配售对象边际上的获配量小于最小申购单位的情况，经与其协商，可整量配售或不配售。

如有以上情形，簿记管理人需做好说明和记录，并妥善保存。

4、不予配售情况

簿记管理人应当对拟配售对象的情况进行核查。对有下列情形之一的，经簿记管理人集体决策议定，可不予配售：

（1）拟配售对象的名称、账户资料与其他登记不一致的；

（2）拟配售对象有违法违规或者违反诚信原则历史的。

如有以上情形，簿记管理人需做好说明和记录，并妥善保存。

（四）有效申购不足或缴款不足的应对方案

发行过程中，如出现有效申购不足或缴款额不足，且采取多种措施后仍未能解决，导致本次发行面临发行失败的情况，发行人将与主承销商、簿记管理人协商，选择采取以下方案中的一种：

1、由主承销商按照承销协议约定，对本期债券进行余额包销。

2、本次发行取消，由发行人通过主承销商在中国银行间市场交易商协会综合业务和信息服务平台告知承销团成员/投资人。

四、风险与对策

本期债务融资工具的发行人、簿记管理人等面临多种风险。其各自分别承诺已知悉本次簿记发行可能涉及的风险并已采取相应措施。

（一）违约风险

本期债务融资工具发行中涉及的所有法律文件,签署各方均应严格遵守，如出现任何一方单方面违约，其余各方将面临交易对手的违约风险。

应对措施：本期债务融资工具发行相关的协议文本中规定了相关主体的违约责任，一旦发生相关主体的违约行为，守约方可按照协议约定主张自身合法权利。同时，在本期债务融资工具发行过程中，实行相关主体之间最大限度的信息披露机制。

（二）操作风险

如参与机构任何一方出具的文件、协议内容有重大实质性要素错误，集中簿记现场设备故障或相关人员操作失误，未收到或未统计部分认购要约等情况，导致发行延时或失败及其他操作风险。

应对措施：本期债务融资工具的簿记管理人团队经过了严格的业务培训，并具有丰富的簿记建档历史操作经验，在本期债务融资工具发行前对发行人进行了充分的发行辅导。本期债务融资工具的发行人、簿记管理人及其他相关方较好地掌握了本次发行的相关制度规范和操作流程，同时各相关机构内部对簿记建档管理制定了严格的操作规范和要求，在簿记建档操作过程中均严格执行复核程序，以最大限度降低因操作风险发生的可能性。

（三）认购不足风险

本期债券发行过程中可能出现有效申购不足或缴款额不足，且采取多种措施后仍未能解决，从而导致本次发行面临发行失败的风险。

应对措施：发行人将与主承销商、簿记管理人协商，选择采取以下两种方案中的一种：或者由主承销商对本期债券进行余额包销，或者取消本次发行。若取消本次发行，则由发行人通过主承销商在中国银行间市场交易商协会综合业务和信息服务平台告知承销团成员/投资人。

（四）包销风险

主承销商在集中簿记建档发行过程中，未能全额募集债券公告发行量，按照相关协议要求，主承销商等机构对余券履行余额包销义务，存在包销风险。

应对措施：簿记管理人在本期债务融资工具发行前向潜在机构投资者进行了积极推介和充分询价，并充分评估发行时点的市场情况，在此基础上制定本期债务融资工具发行的集中簿记建档区间，在宏观政策、市场走势不发生剧烈变化的情况下，可最大限度降低本期债务融资工具的包销风险。同时，主承销商将提前做好包销预案，在遇到宏观政策或市场环境发生剧变、确实需要履行包销程序的情况下，按照承销协议相关约定启动余额包销流程，保证全额募集款项的缴付。

（五）分销系统风险

本期集中簿记建档配售结果通过托管机构进行分销、缴款，如分销系统发生故障，可能面临操作系统风险。

应对措施：簿记管理人安排专人负责本期债务融资工具的分销工作，并按时向托管机构提交分销所需的材料，尽量督促托管机构及时完成确权，并尽量督促分销机构在规定时限内完成分销工作。对于分销系统故障等不可抗力造成未按时完成分销工作的，制定在系统故障情况下本期债务融资工具发行工作的妥善处理方案，尽力维护投资人、发行人等相关机构的合法权利。

（六）推迟发行风险

本期债务融资工具集中簿记建档期间如发生货币政策调整等重大不利事件，可能出现簿记结果超出发行人预期而推迟发行或调整利率区间的风险。

应对措施：主承销商在债券发行前尽力对货币政策及市场走势进行评估，尽量避开货币政策敏感期；如发行人确定在货币政策敏感期发行，簿记管理人将在确定集中簿记区间时综合考虑货币政策可能变动的因素，尽量避免市场实际利率超出既定簿记区间的情况出现；如因货币政策调整造成发行利率

与发行人预期偏离过大而推迟发行的，簿记管理人、发行人等相关机构应将货币政策变动、相关各方意见及最终决策做好记录以备后查。

五、重大（或重要）事项

本机构已会同主承销商按照《非金融企业债务融资工具公开发行注册工作规程》第二十八条和《非金融企业债务融资工具公开发行注册文件表格体系（2020版）》之MQ.7表，对发行人是否发生重大（或重要）事项进行排查，并协助发行人在本次发行相关的“募集说明书”中完成补充披露、条款修改及相关承诺。本机构承诺无其他未报告处置的重大（或重要）事项。

本机构承诺在发行结束前对发行人是否发生重要事项，或发生非重要、但可能对投资价值及投资决策判断有影响的事项进行持续跟踪和排查；如有上述事项发生，本机构承诺按照《非金融企业债务融资工具公开发行注册工作规程》、《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》等相关规则指引要求及时处理并通告协会。

（以下无正文）

本页无正文，为《中海企业发展集团有限公司2025年度第一期中期票据发行方案》之盖章页

中国建设银行股份有限公司

2025年03月27日

中海企业发展集团有限公司2025年度第一期中期票据发行方案

中海企业发展集团有限公司（以下简称“发行人”）发行2025年度第一期中期票据已向中国银行间市场交易商协会注册。宁波银行股份有限公司为本次中期票据发行的主承销商和簿记管理人。中国光大银行股份有限公司、中信银行股份有限公司、上海银行股份有限公司、北京银行股份有限公司、兴业银行股份有限公司、中国民生银行股份有限公司、中国农业银行股份有限公司、交通银行股份有限公司、中国工商银行股份有限公司、中国建设银行股份有限公司、上海浦东发展银行股份有限公司、渤海银行股份有限公司、平安银行股份有限公司、浙商银行股份有限公司、恒丰银行股份有限公司为本期发行的联席主承销商。

根据中国银行间市场交易商协会注册的相关规定及自律规则，发行人与主承销商正在开展中海企业发展集团有限公司2025年度第一期中期票据（以下简称“本期中期票据”）发行上市的相关准备工作，并拟于近期启动发行。现将本期中期票据的具体发行方案披露如下：

九、 发行基本情况

本期债务融资工具名称	中海企业发展集团有限公司2025年度第一期中期票据
品种	中期票据
发行人	中海企业发展集团有限公司
发行人所在类别	第三类
牵头主承销商	宁波银行股份有限公司
簿记管理人	宁波银行股份有限公司
联席主承销商	中国光大银行股份有限公司、中信银行股份有限公司、上海银行股份有限公司、北京银行股份有限公司、兴业银行股份有限公司、中国民生银行股份有限公司、中国农业银行股份有限

	公司、交通银行股份有限公司、中国工商银行股份有限公司、中国建设银行股份有限公司、上海浦东发展银行股份有限公司、渤海银行股份有限公司、平安银行股份有限公司、浙商银行股份有限公司、恒丰银行股份有限公司
注册通知书文号	中市协注〔2024〕MTN1309 号
接受注册时间	2024 年 12 月 24 日
完成备案时间（如有）	/
注册金额	100 亿元
基础发行金额	0 亿元
发行金额上限	20 亿元。其中，品种一初始发行规模为人民币 10 亿元；品种二初始发行规模为人民币 10 亿元；两个品种间可以进行回拨，回拨比例不受限制，两个品种的最终发行规模合计不超过 20 亿元
期限	品种一期限为 5 年期，品种二期限为 10 年期

二、发行方式的决策过程及依据

本期债务融资工具拟采取集中簿记建档的发行方式。选择集中簿记发行的主要原因：

1、簿记建档是一种市场化的发行方式，也是国外比较成熟的证券发行方式，其在各国债券市场中广泛使用。从国内的实践看，大型企业债、公司债和非金融企业债务融资工具绝大多数都采取簿记建档的方式发行。

2、簿记建档定价市场化，符合发行人的要求。簿记建档直接接收申购订单，其最终发行利率根据投标结果而定，在簿记投标过程中体现出的竞争和博弈能有效提高定价效率，尤其是在市场比较稳定或者市场向好，投资者需求强烈的情况下，更容易获得较为有利的发行利率。

3、集中簿记建档属于簿记建档发行方式的一种，指主承销商作为簿记管

理人在集中建档系统实现簿记建档集中处理,汇总承销团成员/投资人认购债务融资工具利率（价格）及数量意愿，按约定的定价和配售方式确定最终发行利率（价格）并进行配售的行为。通过集中簿记建档系统发行，有利于保证发行过程的合规性，提高市场效率。

因此，本期债务融资工具采用集中簿记建档方式发行。发行人和主承销商承诺严格按照主管部门对集中簿记建档的相关要求，公开、公正开展债券发行工作，本方案所有内容公司法人均已知悉。

为确保定价过程公开化、市场化，簿记管理人需充分向承销团成员或潜在投资机构进行询价。宁波银行由资金营运中心牵头组建簿记管理人团队，由资金营运中心、风险管理部共同参与集中簿记建档流程，对定价过程采取集体决策的方式，并由风险管理部对债券定价配售进行监督。

三、集中簿记建档的相关安排

中海企业发展集团有限公司2025年度第一期中期票据经发行人与主承销商协商,决定采用集中簿记建档方式发行。

（一） 发行时间安排

有关本次发行的具体时间安排详见《中海企业发展集团有限公司2025年度第一期中期票据申购说明》。

本期债务融资工具簿记建档时间经披露后，原则上不得调整。如遇不可抗力、技术故障，经发行人与簿记管理人协商一致，可延长一次簿记建档截止时间，延长时长应不低于30分钟，延长后的簿记建档截止时间不得晚于18:30。

（二） 定价原则

1、足额或超募的定价

申购时间截止后，簿记管理人将全部合规申购单按申购利率由低到高逐一排列，取募满簿记建档总额对应的申购利率作为最终发行利率。

2、认购不足的定价

集中簿记建档中，如出现全部合规申购额小于簿记建档总额的情况，则采取以下措施：

（1）提高利率区间再次簿记，并在簿记日按时完成簿记。

（2）推迟或取消发行，择机重新发行。

（3）对于以余额包销方式承销的，可在簿记建档区间内合规开展余额包销。

（三） 配售原则

本次发行拟按如下原则进行配售：

1、配售原则

簿记管理人集体决策应根据债务融资工具申购情况，按照 “价格优先”的原则对全部有效申购进行配售。承销团成员的获配金额不得超过其有效申购中相应的申购金额。

2、配售方式

簿记管理人原则上采用如下方式安排配售：

（1）如簿记区间内的合规申购总金额低于或等于簿记建档总额，原则上应对全部合规申购金额进行全额配售。

（2）如簿记区间内的合规申购总金额超过簿记建档总额，原则上应对发行利率以下的全部合规申购进行全额配售，边际中标的配售额原则上根据边际投标量比例计算确定，同时可根据投标机构的实际需求、综合实力等因素进行合理调整。

3、配售调整情况

簿记管理人应当对配售情况进行核查，对有下列情形之一的，簿记管理人可对配售结果进行适当调整。

（1）对主承销商和承销团成员设有基本承销额的，须满足对基本承销额的配售；

（2）对合规申购总金额超过簿记建档总额的。若出现某配售对象边际上的获配量小于最小申购单位的情况，经与其协商，可整量配售或不配售。

如有以上情形，簿记管理人需做好说明和记录，并妥善保存。

4、不予配售情况

簿记管理人应当对拟配售对象的情况进行核查。对有下列情形之一的，经簿记管理人集体决策议定，可不予配售：

（1）拟配售对象的名称、账户资料与其他登记不一致的；

（2）拟配售对象有违法违规或者违反诚信原则历史的。

如有以上情形，簿记管理人需做好说明和记录，并妥善保存。

（四）有效申购不足或缴款不足的应对方案

发行过程中，如出现有效申购不足或缴款额不足，且采取多种措施后仍未能解决，导致本次发行面临发行失败的情况，发行人将与主承销商、簿记管理人协商，选择采取以下方案中的一种：

1、由主承销商按照承销协议约定，对本期债券进行余额包销。

2、本次发行取消，由发行人通过主承销商在中国银行间市场交易商协会综合业务和信息服务平台告知承销团成员/投资人。

四、风险与对策

本期债务融资工具的发行人、簿记管理人等面临多种风险。其各自分别承诺已知悉本次簿记发行可能涉及的风险并已采取相应措施。

（一）违约风险

本期债务融资工具发行中涉及的所有法律文件,签署各方均应严格遵守，如出现任何一方单方面违约，其余各方将面临交易对手的违约风险。

应对措施：本期债务融资工具发行相关的协议文本中规定了相关主体的违约责任，一旦发生相关主体的违约行为，守约方可按照协议约定主张自身合法权利。同时，在本期债务融资工具发行过程中，实行相关主体之间最大限度的信息披露机制。

（二）操作风险

如参与机构任何一方出具的文件、协议内容有重大实质性要素错误，集中簿记现场设备故障或相关人员操作失误，未收到或未统计部分认购要约等情况，导致发行延时或失败及其他操作风险。

应对措施：本期债务融资工具的簿记管理人团队经过了严格的业务培训，并具有丰富的簿记建档历史操作经验，在本期债务融资工具发行前对发行人进行了充分的发行辅导。本期债务融资工具的发行人、簿记管理人及其他相关方较好地掌握了本次发行的相关制度规范和操作流程，同时各相关机构内部对簿记建档管理制定了严格的操作规范和要求，在簿记建档操作过程中均严格执行复核程序，以最大限度降低因操作风险发生的可能性。

（三）认购不足风险

本期债券发行过程中可能出现有效申购不足或缴款额不足，且采取多种措施后仍未能解决，从而导致本次发行面临发行失败的风险。

应对措施：发行人将与主承销商、簿记管理人协商，选择采取以下两种方案中的一种：或者由主承销商对本期债券进行余额包销，或者取消本次发行。若取消本次发行，则由发行人通过主承销商在中国银行间市场交易商协会综合业务和信息服务平台告知承销团成员/投资人。

（四）包销风险

主承销商在集中簿记建档发行过程中，未能全额募集债券公告发行量，按照相关协议要求，主承销商等机构对余券履行余额包销义务，存在包销风险。

应对措施：簿记管理人在本期债务融资工具发行前向潜在机构投资者进行了积极推介和充分询价，并充分评估发行时点的市场情况，在此基础上制定本期债务融资工具发行的集中簿记建档区间，在宏观政策、市场走势不发生剧烈变化的情况下，可最大限度降低本期债务融资工具的包销风险。同时，主承销商将提前做好包销预案，在遇到宏观政策或市场环境发生剧变、确实需要履行包销程序的情况下，按照承销协议相关约定启动余额包销流程，保证全额募集款项的缴付。

（五）分销系统风险

本期集中簿记建档配售结果通过托管机构进行分销、缴款，如分销系统发生故障，可能面临操作系统风险。

应对措施：簿记管理人安排专人负责本期债务融资工具的分销工作，并按时向托管机构提交分销所需的材料，尽量督促托管机构及时完成确权，并尽量督促分销机构在规定时限内完成分销工作。对于分销系统故障等不可抗力造成未按时完成分销工作的，制定在系统故障情况下本期债务融资工具发行工作的妥善处理方案，尽力维护投资人、发行人等相关机构的合法权利。

（六）推迟发行风险

本期债务融资工具集中簿记建档期间如发生货币政策调整等重大不利事件，可能出现簿记结果超出发行人预期而推迟发行或调整利率区间的风险。

应对措施：主承销商在债券发行前尽力对货币政策及市场走势进行评估，尽量避开货币政策敏感期；如发行人确定在货币政策敏感期发行，簿记管理人将在确定集中簿记区间时综合考虑货币政策可能变动的因素，尽量避免市场实际利率超出既定簿记区间的情况出现；如因货币政策调整造成发行利率

与发行人预期偏离过大而推迟发行的，簿记管理人、发行人等相关机构应将货币政策变动、相关各方意见及最终决策做好记录以备后查。

五、重大（或重要）事项

本机构已会同主承销商按照《非金融企业债务融资工具公开发行注册工作规程》第二十八条和《非金融企业债务融资工具公开发行注册文件表格体系（2020版）》之MQ.7表，对发行人是否发生重大（或重要）事项进行排查，并协助发行人在本次发行相关的“募集说明书”中完成补充披露、条款修改及相关承诺。本机构承诺无其他未报告处置的重大（或重要）事项。

本机构承诺在发行结束前对发行人是否发生重要事项，或发生非重要、但可能对投资价值及投资决策判断有影响的事项进行持续跟踪和排查；如有上述事项发生，本机构承诺按照《非金融企业债务融资工具公开发行注册工作规程》、《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》等相关规则指引要求及时处理并通告协会。

（以下无正文）

（本页无正文，为《中海企业发展集团有限公司 2025 年度第一期中期票据发行方案》之盖章页）

联席主承销商：上海浦东发展银行股份有限公司

2025 年 4 月 8 日

中海企业发展集团有限公司2025年度第一期中期票据发行方案

中海企业发展集团有限公司（以下简称“发行人”）发行2025年度第一期中期票据已向中国银行间市场交易商协会注册。宁波银行股份有限公司为本次中期票据发行的主承销商和簿记管理人。中国光大银行股份有限公司、中信银行股份有限公司、上海银行股份有限公司、北京银行股份有限公司、兴业银行股份有限公司、中国民生银行股份有限公司、中国农业银行股份有限公司、交通银行股份有限公司、中国工商银行股份有限公司、中国建设银行股份有限公司、上海浦东发展银行股份有限公司、渤海银行股份有限公司、平安银行股份有限公司、浙商银行股份有限公司、恒丰银行股份有限公司为本期发行的联席主承销商。

根据中国银行间市场交易商协会注册的相关规定及自律规则，发行人与主承销商正在开展中海企业发展集团有限公司2025年度第一期中期票据（以下简称“本期中期票据”）发行上市的相关准备工作，并拟于近期启动发行。现将本期中期票据的具体发行方案披露如下：

十、 发行基本情况

本期债务融资工具名称	中海企业发展集团有限公司2025年度第一期中期票据
品种	中期票据
发行人	中海企业发展集团有限公司
发行人所在类别	第三类
牵头主承销商	宁波银行股份有限公司
簿记管理人	宁波银行股份有限公司
联席主承销商	中国光大银行股份有限公司、中信银行股份有限公司、上海银行股份有限公司、北京银行股份有限公司、兴业银行股份有限公司、中国民生银行股份有限公司、中国农业银行股份有限

	公司、交通银行股份有限公司、中国工商银行股份有限公司、中国建设银行股份有限公司、上海浦东发展银行股份有限公司、渤海银行股份有限公司、平安银行股份有限公司、浙商银行股份有限公司、恒丰银行股份有限公司
注册通知书文号	中市协注〔2024〕MTN1309 号
接受注册时间	2024 年 12 月 24 日
完成备案时间（如有）	/
注册金额	100 亿元
基础发行金额	0 亿元
发行金额上限	20 亿元。其中，品种一初始发行规模为人民币 10 亿元；品种二初始发行规模为人民币 10 亿元；两个品种间可以进行回拨，回拨比例不受限制，两个品种的最终发行规模合计不超过 20 亿元
期限	品种一期限为 5 年期，品种二期限为 10 年期

二、发行方式的决策过程及依据

本期债务融资工具拟采取集中簿记建档的发行方式。选择集中簿记发行的主要原因：

1、簿记建档是一种市场化的发行方式，也是国外比较成熟的证券发行方式，其在各国债券市场中广泛使用。从国内的实践看，大型企业债、公司债和非金融企业债务融资工具绝大多数都采取簿记建档的方式发行。

2、簿记建档定价市场化，符合发行人的要求。簿记建档直接接收申购订单，其最终发行利率根据投标结果而定，在簿记投标过程中体现出的竞争和博弈能有效提高定价效率，尤其是在市场比较稳定或者市场向好，投资者需求强烈的情况下，更容易获得较为有利的发行利率。

3、集中簿记建档属于簿记建档发行方式的一种，指主承销商作为簿记管

理人在集中建档系统实现簿记建档集中处理,汇总承销团成员/投资人认购债务融资工具利率（价格）及数量意愿，按约定的定价和配售方式确定最终发行利率（价格）并进行配售的行为。通过集中簿记建档系统发行，有利于保证发行过程的合规性，提高市场效率。

因此，本期债务融资工具采用集中簿记建档方式发行。发行人和主承销商承诺严格按照主管部门对集中簿记建档的相关要求，公开、公正开展债券发行工作，本方案所有内容公司法人均已知悉。

为确保定价过程公开化、市场化，簿记管理人需充分向承销团成员或潜在投资机构进行询价。宁波银行由资金营运中心牵头组建簿记管理人团队，由资金营运中心、风险管理部共同参与集中簿记建档流程，对定价过程采取集体决策的方式，并由风险管理部对债券定价配售进行监督。

三、集中簿记建档的相关安排

中海企业发展集团有限公司2025年度第一期中期票据经发行人与主承销商协商,决定采用集中簿记建档方式发行。

（一） 发行时间安排

有关本次发行的具体时间安排详见《中海企业发展集团有限公司2025年度第一期中期票据申购说明》。

本期债务融资工具簿记建档时间经披露后，原则上不得调整。如遇不可抗力、技术故障，经发行人与簿记管理人协商一致，可延长一次簿记建档截止时间，延长时长应不低于30分钟，延长后的簿记建档截止时间不得晚于18:30。

（二） 定价原则

1、足额或超募的定价

申购时间截止后，簿记管理人将全部合规申购单按申购利率由低到高逐一排列，取募满簿记建档总额对应的申购利率作为最终发行利率。

2、认购不足的定价

集中簿记建档中，如出现全部合规申购额小于簿记建档总额的情况，则采取以下措施：

（1）提高利率区间再次簿记，并在簿记日按时完成簿记。

（2）推迟或取消发行，择机重新发行。

（3）对于以余额包销方式承销的，可在簿记建档区间内合规开展余额包销。

（三） 配售原则

本次发行拟按如下原则进行配售：

1、配售原则

簿记管理人集体决策应根据债务融资工具申购情况，按照 “价格优先”的原则对全部有效申购进行配售。承销团成员的获配金额不得超过其有效申购中相应的申购金额。

2、配售方式

簿记管理人原则上采用如下方式安排配售：

（1）如簿记区间内的合规申购总金额低于或等于簿记建档总额，原则上应对全部合规申购金额进行全额配售。

（2）如簿记区间内的合规申购总金额超过簿记建档总额，原则上应对发行利率以下的全部合规申购进行全额配售，边际中标的配售额原则上根据边际投标量比例计算确定，同时可根据投标机构的实际需求、综合实力等因素进行合理调整。

3、配售调整情况

簿记管理人应当对配售情况进行核查，对有下列情形之一的，簿记管理人可对配售结果进行适当调整。

（1）对主承销商和承销团成员设有基本承销额的，须满足对基本承销额的配售；

（2）对合规申购总金额超过簿记建档总额的。若出现某配售对象边际上的获配量小于最小申购单位的情况，经与其协商，可整量配售或不配售。

如有以上情形，簿记管理人需做好说明和记录，并妥善保存。

4、不予配售情况

簿记管理人应当对拟配售对象的情况进行核查。对有下列情形之一的，经簿记管理人集体决策议定，可不予配售：

（1）拟配售对象的名称、账户资料与其他登记不一致的；

（2）拟配售对象有违法违规或者违反诚信原则历史的。

如有以上情形，簿记管理人需做好说明和记录，并妥善保存。

（四）有效申购不足或缴款不足的应对方案

发行过程中，如出现有效申购不足或缴款额不足，且采取多种措施后仍未能解决，导致本次发行面临发行失败的情况，发行人将与主承销商、簿记管理人协商，选择采取以下方案中的一种：

1、由主承销商按照承销协议约定，对本期债券进行余额包销。

2、本次发行取消，由发行人通过主承销商在中国银行间市场交易商协会综合业务和信息服务平台告知承销团成员/投资人。

四、风险与对策

本期债务融资工具的发行人、簿记管理人等面临多种风险。其各自分别承诺已知悉本次簿记发行可能涉及的风险并已采取相应措施。

（一）违约风险

本期债务融资工具发行中涉及的所有法律文件,签署各方均应严格遵守，如出现任何一方单方面违约，其余各方将面临交易对手的违约风险。

应对措施：本期债务融资工具发行相关的协议文本中规定了相关主体的违约责任，一旦发生相关主体的违约行为，守约方可按照协议约定主张自身合法权利。同时，在本期债务融资工具发行过程中，实行相关主体之间最大限度的信息披露机制。

（二）操作风险

如参与机构任何一方出具的文件、协议内容有重大实质性要素错误，集中簿记现场设备故障或相关人员操作失误，未收到或未统计部分认购要约等情况，导致发行延时或失败及其他操作风险。

应对措施：本期债务融资工具的簿记管理人团队经过了严格的业务培训，并具有丰富的簿记建档历史操作经验，在本期债务融资工具发行前对发行人进行了充分的发行辅导。本期债务融资工具的发行人、簿记管理人及其他相关方较好地掌握了本次发行的相关制度规范和操作流程，同时各相关机构内部对簿记建档管理制定了严格的操作规范和要求，在簿记建档操作过程中均严格执行复核程序，以最大限度降低因操作风险发生的可能性。

（三）认购不足风险

本期债券发行过程中可能出现有效申购不足或缴款额不足，且采取多种措施后仍未能解决，从而导致本次发行面临发行失败的风险。

应对措施：发行人将与主承销商、簿记管理人协商，选择采取以下两种方案中的一种：或者由主承销商对本期债券进行余额包销，或者取消本次发行。若取消本次发行，则由发行人通过主承销商在中国银行间市场交易商协会综合业务和信息服务平台告知承销团成员/投资人。

（四）包销风险

主承销商在集中簿记建档发行过程中，未能全额募集债券公告发行量，按照相关协议要求，主承销商等机构对余券履行余额包销义务，存在包销风险。

应对措施：簿记管理人在本期债务融资工具发行前向潜在机构投资者进行了积极推介和充分询价，并充分评估发行时点的市场情况，在此基础上制定本期债务融资工具发行的集中簿记建档区间，在宏观政策、市场走势不发生剧烈变化的情况下，可最大限度降低本期债务融资工具的包销风险。同时，主承销商将提前做好包销预案，在遇到宏观政策或市场环境发生剧变、确实需要履行包销程序的情况下，按照承销协议相关约定启动余额包销流程，保证全额募集款项的缴付。

（五）分销系统风险

本期集中簿记建档配售结果通过托管机构进行分销、缴款，如分销系统发生故障，可能面临操作系统风险。

应对措施：簿记管理人安排专人负责本期债务融资工具的分销工作，并按时向托管机构提交分销所需的材料，尽量督促托管机构及时完成确权，并尽量督促分销机构在规定时限内完成分销工作。对于分销系统故障等不可抗力造成未按时完成分销工作的，制定在系统故障情况下本期债务融资工具发行工作的妥善处理方案，尽力维护投资人、发行人等相关机构的合法权利。

（六）推迟发行风险

本期债务融资工具集中簿记建档期间如发生货币政策调整等重大不利事件，可能出现簿记结果超出发行人预期而推迟发行或调整利率区间的风险。

应对措施：主承销商在债券发行前尽力对货币政策及市场走势进行评估，尽量避开货币政策敏感期；如发行人确定在货币政策敏感期发行，簿记管理人将在确定集中簿记区间时综合考虑货币政策可能变动的因素，尽量避免市场实际利率超出既定簿记区间的情况出现；如因货币政策调整造成发行利率

与发行人预期偏离过大而推迟发行的，簿记管理人、发行人等相关机构应将货币政策变动、相关各方意见及最终决策做好记录以备后查。

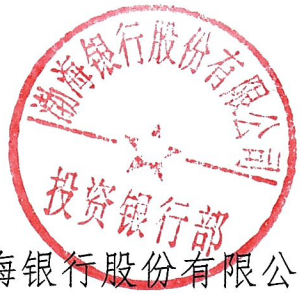
五、重大（或重要）事项

本机构已会同主承销商按照《非金融企业债务融资工具公开发行注册工作规程》第二十八条和《非金融企业债务融资工具公开发行注册文件表格体系（2020版）》之MQ.7表，对发行人是否发生重大（或重要）事项进行排查，并协助发行人在本次发行相关的“募集说明书”中完成补充披露、条款修改及相关承诺。本机构承诺无其他未报告处置的重大（或重要）事项。

本机构承诺在发行结束前对发行人是否发生重要事项，或发生非重要、但可能对投资价值及投资决策判断有影响的事项进行持续跟踪和排查；如有上述事项发生，本机构承诺按照《非金融企业债务融资工具公开发行注册工作规程》、《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》等相关规则指引要求及时处理并通告协会。

（以下无正文）

（本页无正文，为《中海企业发展集团有限公司2025年度第一期中期票据发行方案》的盖章页）



联席主承销商：渤海银行股份有限公司

2025年04月08日

中海企业发展集团有限公司2025年度第一期中期票据发行方案

中海企业发展集团有限公司（以下简称“发行人”）发行2025年度第一期中期票据已向中国银行间市场交易商协会注册。宁波银行股份有限公司为本次中期票据发行的主承销商和簿记管理人。中国光大银行股份有限公司、中信银行股份有限公司、上海银行股份有限公司、北京银行股份有限公司、兴业银行股份有限公司、中国民生银行股份有限公司、中国农业银行股份有限公司、交通银行股份有限公司、中国工商银行股份有限公司、中国建设银行股份有限公司、上海浦东发展银行股份有限公司、渤海银行股份有限公司、平安银行股份有限公司、浙商银行股份有限公司、恒丰银行股份有限公司为本期发行的联席主承销商。

根据中国银行间市场交易商协会注册的相关规定及自律规则，发行人与主承销商正在开展中海企业发展集团有限公司2025年度第一期中期票据（以下简称“本期中期票据”）发行上市的相关准备工作，并拟于近期启动发行。现将本期中期票据的具体发行方案披露如下：

十一、发行基本情况

本期债务融资工具名称	中海企业发展集团有限公司2025年度第一期中期票据
品种	中期票据
发行人	中海企业发展集团有限公司
发行人所在类别	第三类
牵头主承销商	宁波银行股份有限公司
簿记管理人	宁波银行股份有限公司
联席主承销商	中国光大银行股份有限公司、中信银行股份有限公司、上海银行股份有限公司、北京银行股份有限公司、兴业银行股份有限公司、中国民生银行股份有限公司、中国农业银行股份有限

	公司、交通银行股份有限公司、中国工商银行股份有限公司、中国建设银行股份有限公司、上海浦东发展银行股份有限公司、渤海银行股份有限公司、平安银行股份有限公司、浙商银行股份有限公司、恒丰银行股份有限公司
注册通知书文号	中市协注〔2024〕MTN1309 号
接受注册时间	2024 年 12 月 24 日
完成备案时间（如有）	/
注册金额	100 亿元
基础发行金额	0 亿元
发行金额上限	20 亿元。其中，品种一初始发行规模为人民币 10 亿元；品种二初始发行规模为人民币 10 亿元；两个品种间可以进行回拨，回拨比例不受限制，两个品种的最终发行规模合计不超过 20 亿元
期限	品种一期限为 5 年期，品种二期限为 10 年期

二、发行方式的决策过程及依据

本期债务融资工具拟采取集中簿记建档的发行方式。选择集中簿记发行的主要原因：

1、簿记建档是一种市场化的发行方式，也是国外比较成熟的证券发行方式，其在各国债券市场中广泛使用。从国内的实践看，大型企业债、公司债和非金融企业债务融资工具绝大多数都采取簿记建档的方式发行。

2、簿记建档定价市场化，符合发行人的要求。簿记建档直接接收申购订单，其最终发行利率根据投标结果而定，在簿记投标过程中体现出的竞争和博弈能有效提高定价效率，尤其是在市场比较稳定或者市场向好，投资者需求强烈的情况下，更容易获得较为有利的发行利率。

3、集中簿记建档属于簿记建档发行方式的一种，指主承销商作为簿记管

理人在集中建档系统实现簿记建档集中处理,汇总承销团成员/投资人认购债务融资工具利率（价格）及数量意愿，按约定的定价和配售方式确定最终发行利率（价格）并进行配售的行为。通过集中簿记建档系统发行，有利于保证发行过程的合规性，提高市场效率。

因此，本期债务融资工具采用集中簿记建档方式发行。发行人和主承销商承诺严格按照主管部门对集中簿记建档的相关要求，公开、公正开展债券发行工作，本方案所有内容公司法人均已知悉。

为确保定价过程公开化、市场化，簿记管理人需充分向承销团成员或潜在投资机构进行询价。宁波银行由资金营运中心牵头组建簿记管理人团队，由资金营运中心、风险管理部共同参与集中簿记建档流程，对定价过程采取集体决策的方式，并由风险管理部对债券定价配售进行监督。

三、集中簿记建档的相关安排

中海企业发展集团有限公司2025年度第一期中期票据经发行人与主承销商协商,决定采用集中簿记建档方式发行。

（一） 发行时间安排

有关本次发行的具体时间安排详见《中海企业发展集团有限公司2025年度第一期中期票据申购说明》。

本期债务融资工具簿记建档时间经披露后，原则上不得调整。如遇不可抗力、技术故障，经发行人与簿记管理人协商一致，可延长一次簿记建档截止时间，延长时长应不低于30分钟，延长后的簿记建档截止时间不得晚于18:30。

（二） 定价原则

1、足额或超募的定价

申购时间截止后，簿记管理人将全部合规申购单按申购利率由低到高逐一排列，取募满簿记建档总额对应的申购利率作为最终发行利率。

2、认购不足的定价

集中簿记建档中，如出现全部合规申购额小于簿记建档总额的情况，则采取以下措施：

（1）提高利率区间再次簿记，并在簿记日按时完成簿记。

（2）推迟或取消发行，择机重新发行。

（3）对于以余额包销方式承销的，可在簿记建档区间内合规开展余额包销。

（三） 配售原则

本次发行拟按如下原则进行配售：

1、配售原则

簿记管理人集体决策应根据债务融资工具申购情况，按照 “价格优先”的原则对全部有效申购进行配售。承销团成员的获配金额不得超过其有效申购中相应的申购金额。

2、配售方式

簿记管理人原则上采用如下方式安排配售：

（1）如簿记区间内的合规申购总金额低于或等于簿记建档总额，原则上应对全部合规申购金额进行全额配售。

（2）如簿记区间内的合规申购总金额超过簿记建档总额，原则上应对发行利率以下的全部合规申购进行全额配售，边际中标的配售额原则上根据边际投标量比例计算确定，同时可根据投标机构的实际需求、综合实力等因素进行合理调整。

3、配售调整情况

簿记管理人应当对配售情况进行核查，对有下列情形之一的，簿记管理人可对配售结果进行适当调整。

（1）对主承销商和承销团成员设有基本承销额的，须满足对基本承销额的配售；

（2）对合规申购总金额超过簿记建档总额的。若出现某配售对象边际上的获配量小于最小申购单位的情况，经与其协商，可整量配售或不配售。

如有以上情形，簿记管理人需做好说明和记录，并妥善保存。

4、不予配售情况

簿记管理人应当对拟配售对象的情况进行核查。对有下列情形之一的，经簿记管理人集体决策议定，可不予配售：

（1）拟配售对象的名称、账户资料与其他登记不一致的；

（2）拟配售对象有违法违规或者违反诚信原则历史的。

如有以上情形，簿记管理人需做好说明和记录，并妥善保存。

（四）有效申购不足或缴款不足的应对方案

发行过程中，如出现有效申购不足或缴款额不足，且采取多种措施后仍未能解决，导致本次发行面临发行失败的情况，发行人将与主承销商、簿记管理人协商，选择采取以下方案中的一种：

1、由主承销商按照承销协议约定，对本期债券进行余额包销。

2、本次发行取消，由发行人通过主承销商在中国银行间市场交易商协会综合业务和信息服务平台告知承销团成员/投资人。

四、风险与对策

本期债务融资工具的发行人、簿记管理人等面临多种风险。其各自分别承诺已知悉本次簿记发行可能涉及的风险并已采取相应措施。

（一）违约风险

本期债务融资工具发行中涉及的所有法律文件,签署各方均应严格遵守，如出现任何一方单方面违约，其余各方将面临交易对手的违约风险。

应对措施：本期债务融资工具发行相关的协议文本中规定了相关主体的违约责任，一旦发生相关主体的违约行为，守约方可按照协议约定主张自身合法权利。同时，在本期债务融资工具发行过程中，实行相关主体之间最大限度的信息披露机制。

（二）操作风险

如参与机构任何一方出具的文件、协议内容有重大实质性要素错误，集中簿记现场设备故障或相关人员操作失误，未收到或未统计部分认购要约等情况，导致发行延时或失败及其他操作风险。

应对措施：本期债务融资工具的簿记管理人团队经过了严格的业务培训，并具有丰富的簿记建档历史操作经验，在本期债务融资工具发行前对发行人进行了充分的发行辅导。本期债务融资工具的发行人、簿记管理人及其他相关方较好地掌握了本次发行的相关制度规范和操作流程，同时各相关机构内部对簿记建档管理制定了严格的操作规范和要求，在簿记建档操作过程中均严格执行复核程序，以最大限度降低因操作风险发生的可能性。

（三）认购不足风险

本期债券发行过程中可能出现有效申购不足或缴款额不足，且采取多种措施后仍未能解决，从而导致本次发行面临发行失败的风险。

应对措施：发行人将与主承销商、簿记管理人协商，选择采取以下两种方案中的一种：或者由主承销商对本期债券进行余额包销，或者取消本次发行。若取消本次发行，则由发行人通过主承销商在中国银行间市场交易商协会综合业务和信息服务平台告知承销团成员/投资人。

（四）包销风险

主承销商在集中簿记建档发行过程中，未能全额募集债券公告发行量，按照相关协议要求，主承销商等机构对余券履行余额包销义务，存在包销风险。

应对措施：簿记管理人在本期债务融资工具发行前向潜在机构投资者进行了积极推介和充分询价，并充分评估发行时点的市场情况，在此基础上制定本期债务融资工具发行的集中簿记建档区间，在宏观政策、市场走势不发生剧烈变化的情况下，可最大限度降低本期债务融资工具的包销风险。同时，主承销商将提前做好包销预案，在遇到宏观政策或市场环境发生剧变、确实需要履行包销程序的情况下，按照承销协议相关约定启动余额包销流程，保证全额募集款项的缴付。

（五）分销系统风险

本期集中簿记建档配售结果通过托管机构进行分销、缴款，如分销系统发生故障，可能面临操作系统风险。

应对措施：簿记管理人安排专人负责本期债务融资工具的分销工作，并按时向托管机构提交分销所需的材料，尽量督促托管机构及时完成确权，并尽量督促分销机构在规定时限内完成分销工作。对于分销系统故障等不可抗力造成未按时完成分销工作的，制定在系统故障情况下本期债务融资工具发行工作的妥善处理方案，尽力维护投资人、发行人等相关机构的合法权利。

（六）推迟发行风险

本期债务融资工具集中簿记建档期间如发生货币政策调整等重大不利事件，可能出现簿记结果超出发行人预期而推迟发行或调整利率区间的风险。

应对措施：主承销商在债券发行前尽力对货币政策及市场走势进行评估，尽量避开货币政策敏感期；如发行人确定在货币政策敏感期发行，簿记管理人将在确定集中簿记区间时综合考虑货币政策可能变动的因素，尽量避免市场实际利率超出既定簿记区间的情况出现；如因货币政策调整造成发行利率

与发行人预期偏离过大而推迟发行的，簿记管理人、发行人等相关机构应将货币政策变动、相关各方意见及最终决策做好记录以备后查。

五、重大（或重要）事项

本机构已会同主承销商按照《非金融企业债务融资工具公开发行注册工作规程》第二十八条和《非金融企业债务融资工具公开发行注册文件表格体系（2020版）》之MQ.7表，对发行人是否发生重大（或重要）事项进行排查，并协助发行人在本次发行相关的“募集说明书”中完成补充披露、条款修改及相关承诺。本机构承诺无其他未报告处置的重大（或重要）事项。

本机构承诺在发行结束前对发行人是否发生重要事项，或发生非重要、但可能对投资价值及投资决策判断有影响的事项进行持续跟踪和排查；如有上述事项发生，本机构承诺按照《非金融企业债务融资工具公开发行注册工作规程》、《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》等相关规则指引要求及时处理并通告协会。

（以下无正文）

（本页无正文，为《中海企业发展集团有限公司 2025 年度第一期中期票据发行方案》之盖章页）

联席主承销商：平安银行股份有限公司

2025 年 4 月 8 日

中海企业发展集团有限公司2025年度第一期中期票据发行方案

中海企业发展集团有限公司（以下简称“发行人”）发行2025年度第一期中期票据已向中国银行间市场交易商协会注册。宁波银行股份有限公司为本次中期票据发行的主承销商和簿记管理人。中国光大银行股份有限公司、中信银行股份有限公司、上海银行股份有限公司、北京银行股份有限公司、兴业银行股份有限公司、中国民生银行股份有限公司、中国农业银行股份有限公司、交通银行股份有限公司、中国工商银行股份有限公司、中国建设银行股份有限公司、上海浦东发展银行股份有限公司、渤海银行股份有限公司、平安银行股份有限公司、浙商银行股份有限公司、恒丰银行股份有限公司为本期发行的联席主承销商。

根据中国银行间市场交易商协会注册的相关规定及自律规则，发行人与主承销商正在开展中海企业发展集团有限公司2025年度第一期中期票据（以下简称“本期中期票据”）发行上市的相关准备工作，并拟于近期启动发行。现将本期中期票据的具体发行方案披露如下：

十二、发行基本情况

本期债务融资工具名称	中海企业发展集团有限公司2025年度第一期中期票据
品种	中期票据
发行人	中海企业发展集团有限公司
发行人所在类别	第三类
牵头主承销商	宁波银行股份有限公司
簿记管理人	宁波银行股份有限公司
联席主承销商	中国光大银行股份有限公司、中信银行股份有限公司、上海银行股份有限公司、北京银行股份有限公司、兴业银行股份有限公司、中国民生银行股份有限公司、中国农业银行股份有限

	公司、交通银行股份有限公司、中国工商银行股份有限公司、中国建设银行股份有限公司、上海浦东发展银行股份有限公司、渤海银行股份有限公司、平安银行股份有限公司、浙商银行股份有限公司、恒丰银行股份有限公司
注册通知书文号	中市协注〔2024〕MTN1309 号
接受注册时间	2024 年 12 月 24 日
完成备案时间（如有）	/
注册金额	100 亿元
基础发行金额	0 亿元
发行金额上限	20 亿元。其中，品种一初始发行规模为人民币 10 亿元；品种二初始发行规模为人民币 10 亿元；两个品种间可以进行回拨，回拨比例不受限制，两个品种的最终发行规模合计不超过 20 亿元
期限	品种一期限为 5 年期，品种二期限为 10 年期

二、发行方式的决策过程及依据

本期债务融资工具拟采取集中簿记建档的发行方式。选择集中簿记发行的主要原因：

1、簿记建档是一种市场化的发行方式，也是国外比较成熟的证券发行方式，其在各国债券市场中广泛使用。从国内的实践看，大型企业债、公司债和非金融企业债务融资工具绝大多数都采取簿记建档的方式发行。

2、簿记建档定价市场化，符合发行人的要求。簿记建档直接接收申购订单，其最终发行利率根据投标结果而定，在簿记投标过程中体现出的竞争和博弈能有效提高定价效率，尤其是在市场比较稳定或者市场向好，投资者需求强烈的情况下，更容易获得较为有利的发行利率。

3、集中簿记建档属于簿记建档发行方式的一种，指主承销商作为簿记管

理人在集中建档系统实现簿记建档集中处理,汇总承销团成员/投资人认购债务融资工具利率（价格）及数量意愿，按约定的定价和配售方式确定最终发行利率（价格）并进行配售的行为。通过集中簿记建档系统发行，有利于保证发行过程的合规性，提高市场效率。

因此，本期债务融资工具采用集中簿记建档方式发行。发行人和主承销商承诺严格按照主管部门对集中簿记建档的相关要求，公开、公正开展债券发行工作，本方案所有内容公司法人均已知悉。

为确保定价过程公开化、市场化，簿记管理人需充分向承销团成员或潜在投资机构进行询价。宁波银行由资金营运中心牵头组建簿记管理人团队，由资金营运中心、风险管理部共同参与集中簿记建档流程，对定价过程采取集体决策的方式，并由风险管理部对债券定价配售进行监督。

三、集中簿记建档的相关安排

中海企业发展集团有限公司2025年度第一期中期票据经发行人与主承销商协商,决定采用集中簿记建档方式发行。

（一） 发行时间安排

有关本次发行的具体时间安排详见《中海企业发展集团有限公司2025年度第一期中期票据申购说明》。

本期债务融资工具簿记建档时间经披露后，原则上不得调整。如遇不可抗力、技术故障，经发行人与簿记管理人协商一致，可延长一次簿记建档截止时间，延长时长应不低于30分钟，延长后的簿记建档截止时间不得晚于18:30。

（二） 定价原则

1、足额或超募的定价

申购时间截止后，簿记管理人将全部合规申购单按申购利率由低到高逐一排列，取募满簿记建档总额对应的申购利率作为最终发行利率。

2、认购不足的定价

集中簿记建档中，如出现全部合规申购额小于簿记建档总额的情况，则采取以下措施：

（1）提高利率区间再次簿记，并在簿记日按时完成簿记。

（2）推迟或取消发行，择机重新发行。

（3）对于以余额包销方式承销的，可在簿记建档区间内合规开展余额包销。

（三） 配售原则

本次发行拟按如下原则进行配售：

1、配售原则

簿记管理人集体决策应根据债务融资工具申购情况，按照 “价格优先”的原则对全部有效申购进行配售。承销团成员的获配金额不得超过其有效申购中相应的申购金额。

2、配售方式

簿记管理人原则上采用如下方式安排配售：

（1）如簿记区间内的合规申购总金额低于或等于簿记建档总额，原则上应对全部合规申购金额进行全额配售。

（2）如簿记区间内的合规申购总金额超过簿记建档总额，原则上应对发行利率以下的全部合规申购进行全额配售，边际中标的配售额原则上根据边际投标量比例计算确定，同时可根据投标机构的实际需求、综合实力等因素进行合理调整。

3、配售调整情况

簿记管理人应当对配售情况进行核查，对有下列情形之一的，簿记管理人可对配售结果进行适当调整。

（1）对主承销商和承销团成员设有基本承销额的，须满足对基本承销额的配售；

（2）对合规申购总金额超过簿记建档总额的。若出现某配售对象边际上的获配量小于最小申购单位的情况，经与其协商，可整量配售或不配售。

如有以上情形，簿记管理人需做好说明和记录，并妥善保存。

4、不予配售情况

簿记管理人应当对拟配售对象的情况进行核查。对有下列情形之一的，经簿记管理人集体决策议定，可不予配售：

（1）拟配售对象的名称、账户资料与其他登记不一致的；

（2）拟配售对象有违法违规或者违反诚信原则历史的。

如有以上情形，簿记管理人需做好说明和记录，并妥善保存。

（四）有效申购不足或缴款不足的应对方案

发行过程中，如出现有效申购不足或缴款额不足，且采取多种措施后仍未能解决，导致本次发行面临发行失败的情况，发行人将与主承销商、簿记管理人协商，选择采取以下方案中的一种：

1、由主承销商按照承销协议约定，对本期债券进行余额包销。

2、本次发行取消，由发行人通过主承销商在中国银行间市场交易商协会综合业务和信息服务平台告知承销团成员/投资人。

四、风险与对策

本期债务融资工具的发行人、簿记管理人等面临多种风险。其各自分别承诺已知悉本次簿记发行可能涉及的风险并已采取相应措施。

（一）违约风险

本期债务融资工具发行中涉及的所有法律文件,签署各方均应严格遵守，如出现任何一方单方面违约，其余各方将面临交易对手的违约风险。

应对措施：本期债务融资工具发行相关的协议文本中规定了相关主体的违约责任，一旦发生相关主体的违约行为，守约方可按照协议约定主张自身合法权利。同时，在本期债务融资工具发行过程中，实行相关主体之间最大限度的信息披露机制。

（二）操作风险

如参与机构任何一方出具的文件、协议内容有重大实质性要素错误，集中簿记现场设备故障或相关人员操作失误，未收到或未统计部分认购要约等情况，导致发行延时或失败及其他操作风险。

应对措施：本期债务融资工具的簿记管理人团队经过了严格的业务培训，并具有丰富的簿记建档历史操作经验，在本期债务融资工具发行前对发行人进行了充分的发行辅导。本期债务融资工具的发行人、簿记管理人及其他相关方较好地掌握了本次发行的相关制度规范和操作流程，同时各相关机构内部对簿记建档管理制定了严格的操作规范和要求，在簿记建档操作过程中均严格执行复核程序，以最大限度降低因操作风险发生的可能性。

（三）认购不足风险

本期债券发行过程中可能出现有效申购不足或缴款额不足，且采取多种措施后仍未能解决，从而导致本次发行面临发行失败的风险。

应对措施：发行人将与主承销商、簿记管理人协商，选择采取以下两种方案中的一种：或者由主承销商对本期债券进行余额包销，或者取消本次发行。若取消本次发行，则由发行人通过主承销商在中国银行间市场交易商协会综合业务和信息服务平台告知承销团成员/投资人。

（四）包销风险

主承销商在集中簿记建档发行过程中，未能全额募集债券公告发行量，按照相关协议要求，主承销商等机构对余券履行余额包销义务，存在包销风险。

应对措施：簿记管理人在本期债务融资工具发行前向潜在机构投资者进行了积极推介和充分询价，并充分评估发行时点的市场情况，在此基础上制定本期债务融资工具发行的集中簿记建档区间，在宏观政策、市场走势不发生剧烈变化的情况下，可最大限度降低本期债务融资工具的包销风险。同时，主承销商将提前做好包销预案，在遇到宏观政策或市场环境发生剧变、确实需要履行包销程序的情况下，按照承销协议相关约定启动余额包销流程，保证全额募集款项的缴付。

（五）分销系统风险

本期集中簿记建档配售结果通过托管机构进行分销、缴款，如分销系统发生故障，可能面临操作系统风险。

应对措施：簿记管理人安排专人负责本期债务融资工具的分销工作，并按时向托管机构提交分销所需的材料，尽量督促托管机构及时完成确权，并尽量督促分销机构在规定时限内完成分销工作。对于分销系统故障等不可抗力造成未按时完成分销工作的，制定在系统故障情况下本期债务融资工具发行工作的妥善处理方案，尽力维护投资人、发行人等相关机构的合法权利。

（六）推迟发行风险

本期债务融资工具集中簿记建档期间如发生货币政策调整等重大不利事件，可能出现簿记结果超出发行人预期而推迟发行或调整利率区间的风险。

应对措施：主承销商在债券发行前尽力对货币政策及市场走势进行评估，尽量避开货币政策敏感期；如发行人确定在货币政策敏感期发行，簿记管理人将在确定集中簿记区间时综合考虑货币政策可能变动的因素，尽量避免市场实际利率超出既定簿记区间的情况出现；如因货币政策调整造成发行利率

与发行人预期偏离过大而推迟发行的，簿记管理人、发行人等相关机构应将货币政策变动、相关各方意见及最终决策做好记录以备后查。

五、重大（或重要）事项

本机构已会同主承销商按照《非金融企业债务融资工具公开发行注册工作规程》第二十八条和《非金融企业债务融资工具公开发行注册文件表格体系（2020版）》之MQ.7表，对发行人是否发生重大（或重要）事项进行排查，并协助发行人在本次发行相关的“募集说明书”中完成补充披露、条款修改及相关承诺。本机构承诺无其他未报告处置的重大（或重要）事项。

本机构承诺在发行结束前对发行人是否发生重要事项，或发生非重要、但可能对投资价值及投资决策判断有影响的事项进行持续跟踪和排查；如有上述事项发生，本机构承诺按照《非金融企业债务融资工具公开发行注册工作规程》、《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》等相关规则指引要求及时处理并通告协会。

（以下无正文）

（本页无正文，为《中海企业发展集团有限公司 2025 年度第一期中期票据发行方案》之盖章页）

联席主承销商：浙商银行股份有限公司

2025 年 04 月 08 日

中海企业发展集团有限公司2025年度第一期中期票据发行方案

中海企业发展集团有限公司（以下简称“发行人”）发行2025年度第一期中期票据已向中国银行间市场交易商协会注册。宁波银行股份有限公司为本次中期票据发行的主承销商和簿记管理人。中国光大银行股份有限公司、中信银行股份有限公司、上海银行股份有限公司、北京银行股份有限公司、兴业银行股份有限公司、中国民生银行股份有限公司、中国农业银行股份有限公司、交通银行股份有限公司、中国工商银行股份有限公司、中国建设银行股份有限公司、上海浦东发展银行股份有限公司、渤海银行股份有限公司、平安银行股份有限公司、浙商银行股份有限公司、恒丰银行股份有限公司为本期发行的联席主承销商。

根据中国银行间市场交易商协会注册的相关规定及自律规则，发行人与主承销商正在开展中海企业发展集团有限公司2025年度第一期中期票据（以下简称“本期中期票据”）发行上市的相关准备工作，并拟于近期启动发行。现将本期中期票据的具体发行方案披露如下：

一、 发行基本情况

本期债务融资工具名称	中海企业发展集团有限公司2025年度第一期中期票据
品种	中期票据
发行人	中海企业发展集团有限公司
发行人所在类别	第三类
牵头主承销商	宁波银行股份有限公司
簿记管理人	宁波银行股份有限公司
联席主承销商	中国光大银行股份有限公司、中信银行股份有限公司、上海银行股份有限公司、北京银行股份有限公司、兴业银行股份有限公司、中国民生银行股份有限公司、中国农业银行股份有限

	公司、交通银行股份有限公司、中国工商银行股份有限公司、中国建设银行股份有限公司、上海浦东发展银行股份有限公司、渤海银行股份有限公司、平安银行股份有限公司、浙商银行股份有限公司、恒丰银行股份有限公司
注册通知书文号	中市协注〔2024〕MTN1309 号
接受注册时间	2024 年 12 月 24 日
完成备案时间（如有）	/
注册金额	100 亿元
基础发行金额	0 亿元
发行金额上限	20 亿元。其中，品种一初始发行规模为人民币 10 亿元；品种二初始发行规模为人民币 10 亿元；两个品种间可以进行回拨，回拨比例不受限制，两个品种的最终发行规模合计不超过 20 亿元
期限	品种一期限为 5 年期，品种二期限为 10 年期

二、发行方式的决策过程及依据

本期债务融资工具拟采取集中簿记建档的发行方式。选择集中簿记发行的主要原因：

1、簿记建档是一种市场化的发行方式，也是国外比较成熟的证券发行方式，其在各国债券市场中广泛使用。从国内的实践看，大型企业债、公司债和非金融企业债务融资工具绝大多数都采取簿记建档的方式发行。

2、簿记建档定价市场化，符合发行人的要求。簿记建档直接接收申购订单，其最终发行利率根据投标结果而定，在簿记投标过程中体现出的竞争和博弈能有效提高定价效率，尤其是在市场比较稳定或者市场向好，投资者需求强烈的情况下，更容易获得较为有利的发行利率。

3、集中簿记建档属于簿记建档发行方式的一种，指主承销商作为簿记管

理人在集中建档系统实现簿记建档集中处理,汇总承销团成员/投资人认购债务融资工具利率（价格）及数量意愿，按约定的定价和配售方式确定最终发行利率（价格）并进行配售的行为。通过集中簿记建档系统发行，有利于保证发行过程的合规性，提高市场效率。

因此，本期债务融资工具采用集中簿记建档方式发行。发行人和主承销商承诺严格按照主管部门对集中簿记建档的相关要求，公开、公正开展债券发行工作，本方案所有内容公司法人均已知悉。

为确保定价过程公开化、市场化，簿记管理人需充分向承销团成员或潜在投资机构进行询价。宁波银行由资金营运中心牵头组建簿记管理人团队，由资金营运中心、风险管理部共同参与集中簿记建档流程，对定价过程采取集体决策的方式，并由风险管理部对债券定价配售进行监督。

三、集中簿记建档的相关安排

中海企业发展集团有限公司2025年度第一期中期票据经发行人与主承销商协商,决定采用集中簿记建档方式发行。

（一） 发行时间安排

有关本次发行的具体时间安排详见《中海企业发展集团有限公司2025年度第一期中期票据申购说明》。

本期债务融资工具簿记建档时间经披露后，原则上不得调整。如遇不可抗力、技术故障，经发行人与簿记管理人协商一致，可延长一次簿记建档截止时间，延长时长应不低于30分钟，延长后的簿记建档截止时间不得晚于18:30。

（二） 定价原则

1、足额或超募的定价

申购时间截止后，簿记管理人将全部合规申购单按申购利率由低到高逐一排列，取募满簿记建档总额对应的申购利率作为最终发行利率。

2、认购不足的定价

集中簿记建档中，如出现全部合规申购额小于簿记建档总额的情况，则采取以下措施：

（1）提高利率区间再次簿记，并在簿记日按时完成簿记。

（2）推迟或取消发行，择机重新发行。

（3）对于以余额包销方式承销的，可在簿记建档区间内合规开展余额包销。

（三） 配售原则

本次发行拟按如下原则进行配售：

1、配售原则

簿记管理人集体决策应根据债务融资工具申购情况，按照 “价格优先”的原则对全部有效申购进行配售。承销团成员的获配金额不得超过其有效申购中相应的申购金额。

2、配售方式

簿记管理人原则上采用如下方式安排配售：

（1）如簿记区间内的合规申购总金额低于或等于簿记建档总额，原则上应对全部合规申购金额进行全额配售。

（2）如簿记区间内的合规申购总金额超过簿记建档总额，原则上应对发行利率以下的全部合规申购进行全额配售，边际中标的配售额原则上根据边际投标量比例计算确定，同时可根据投标机构的实际需求、综合实力等因素进行合理调整。

3、配售调整情况

簿记管理人应当对配售情况进行核查，对有下列情形之一的，簿记管理人可对配售结果进行适当调整。

（1）对主承销商和承销团成员设有基本承销额的，须满足对基本承销额的配售；

（2）对合规申购总金额超过簿记建档总额的。若出现某配售对象边际上的获配量小于最小申购单位的情况，经与其协商，可整量配售或不配售。

如有以上情形，簿记管理人需做好说明和记录，并妥善保存。

4、不予配售情况

簿记管理人应当对拟配售对象的情况进行核查。对有下列情形之一的，经簿记管理人集体决策议定，可不予配售：

（1）拟配售对象的名称、账户资料与其他登记不一致的；

（2）拟配售对象有违法违规或者违反诚信原则历史的。

如有以上情形，簿记管理人需做好说明和记录，并妥善保存。

（四）有效申购不足或缴款不足的应对方案

发行过程中，如出现有效申购不足或缴款额不足，且采取多种措施后仍未能解决，导致本次发行面临发行失败的情况，发行人将与主承销商、簿记管理人协商，选择采取以下方案中的一种：

1、由主承销商按照承销协议约定，对本期债券进行余额包销。

2、本次发行取消，由发行人通过主承销商在中国银行间市场交易商协会综合业务和信息服务平台告知承销团成员/投资人。

四、风险与对策

本期债务融资工具的发行人、簿记管理人等面临多种风险。其各自分别承诺已知悉本次簿记发行可能涉及的风险并已采取相应措施。

（一）违约风险

本期债务融资工具发行中涉及的所有法律文件,签署各方均应严格遵守，如出现任何一方单方面违约，其余各方将面临交易对手的违约风险。

应对措施：本期债务融资工具发行相关的协议文本中规定了相关主体的违约责任，一旦发生相关主体的违约行为，守约方可按照协议约定主张自身合法权利。同时，在本期债务融资工具发行过程中，实行相关主体之间最大限度的信息披露机制。

（二）操作风险

如参与机构任何一方出具的文件、协议内容有重大实质性要素错误，集中簿记现场设备故障或相关人员操作失误，未收到或未统计部分认购要约等情况，导致发行延时或失败及其他操作风险。

应对措施：本期债务融资工具的簿记管理人团队经过了严格的业务培训，并具有丰富的簿记建档历史操作经验，在本期债务融资工具发行前对发行人进行了充分的发行辅导。本期债务融资工具的发行人、簿记管理人及其他相关方较好地掌握了本次发行的相关制度规范和操作流程，同时各相关机构内部对簿记建档管理制定了严格的操作规范和要求，在簿记建档操作过程中均严格执行复核程序，以最大限度降低因操作风险发生的可能性。

（三）认购不足风险

本期债券发行过程中可能出现有效申购不足或缴款额不足，且采取多种措施后仍未能解决，从而导致本次发行面临发行失败的风险。

应对措施：发行人将与主承销商、簿记管理人协商，选择采取以下两种方案中的一种：或者由主承销商对本期债券进行余额包销，或者取消本次发行。若取消本次发行，则由发行人通过主承销商在中国银行间市场交易商协会综合业务和信息服务平台告知承销团成员/投资人。

（四）包销风险

主承销商在集中簿记建档发行过程中，未能全额募集债券公告发行量，按照相关协议要求，主承销商等机构对余券履行余额包销义务，存在包销风险。

应对措施：簿记管理人在本期债务融资工具发行前向潜在机构投资者进行了积极推介和充分询价，并充分评估发行时点的市场情况，在此基础上制定本期债务融资工具发行的集中簿记建档区间，在宏观政策、市场走势不发生剧烈变化的情况下，可最大限度降低本期债务融资工具的包销风险。同时，主承销商将提前做好包销预案，在遇到宏观政策或市场环境发生剧变、确实需要履行包销程序的情况下，按照承销协议相关约定启动余额包销流程，保证全额募集款项的缴付。

（五）分销系统风险

本期集中簿记建档配售结果通过托管机构进行分销、缴款，如分销系统发生故障，可能面临操作系统风险。

应对措施：簿记管理人安排专人负责本期债务融资工具的分销工作，并按时向托管机构提交分销所需的材料，尽量督促托管机构及时完成确权，并尽量督促分销机构在规定时限内完成分销工作。对于分销系统故障等不可抗力造成未按时完成分销工作的，制定在系统故障情况下本期债务融资工具发行工作的妥善处理方案，尽力维护投资人、发行人等相关机构的合法权利。

（六）推迟发行风险

本期债务融资工具集中簿记建档期间如发生货币政策调整等重大不利事件，可能出现簿记结果超出发行人预期而推迟发行或调整利率区间的风险。

应对措施：主承销商在债券发行前尽力对货币政策及市场走势进行评估，尽量避开货币政策敏感期；如发行人确定在货币政策敏感期发行，簿记管理人将在确定集中簿记区间时综合考虑货币政策可能变动的因素，尽量避免市场实际利率超出既定簿记区间的情况出现；如因货币政策调整造成发行利率

与发行人预期偏离过大而推迟发行的，簿记管理人、发行人等相关机构应将货币政策变动、相关各方意见及最终决策做好记录以备后查。

五、重大（或重要）事项

本机构已会同主承销商按照《非金融企业债务融资工具公开发行注册工作规程》第二十八条和《非金融企业债务融资工具公开发行注册文件表格体系（2020版）》之MQ.7表，对发行人是否发生重大（或重要）事项进行排查，并协助发行人在本次发行相关的“募集说明书”中完成补充披露、条款修改及相关承诺。本机构承诺无其他未报告处置的重大（或重要）事项。

本机构承诺在发行结束前对发行人是否发生重要事项，或发生非重要、但可能对投资价值及投资决策判断有影响的事项进行持续跟踪和排查；如有上述事项发生，本机构承诺按照《非金融企业债务融资工具公开发行注册工作规程》、《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》等相关规则指引要求及时处理并通告协会。

（以下无正文）

（本页无正文，为《中海企业发展集团有限公司2025年度第一期中期票据发行方案》之盖章页）

联席主承销商：恒丰银行股份有限公司

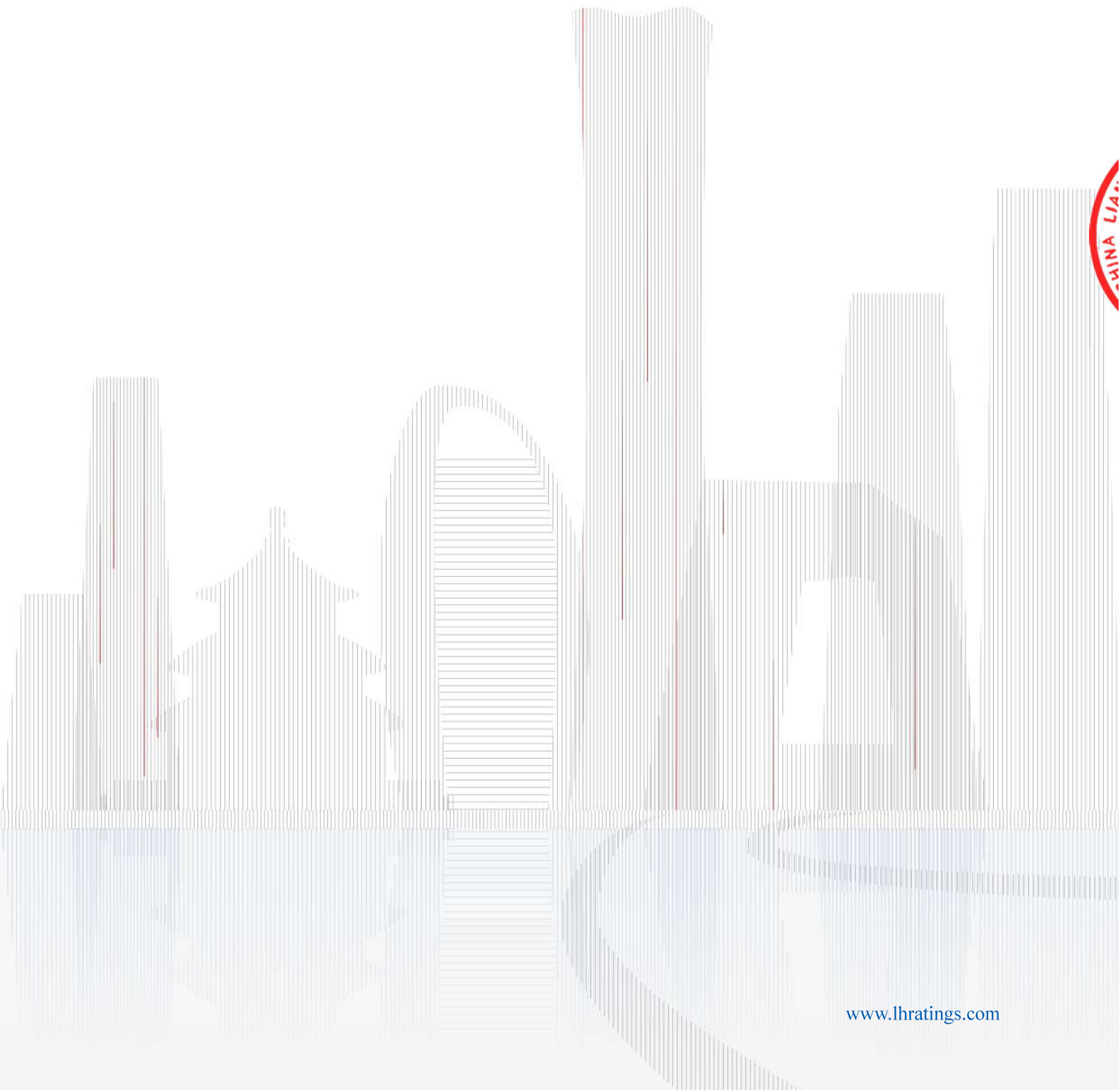
2025年 4 月 8 日

7. 中海企業發展集團有限公司
2025年度第一期中期票據信用評級報告
(連本頁共25頁)

中海企业发展集团有限公司
2025 年度第一期中期票据
信用评级报告

联合资信评估股份有限公司
China Lianhe Credit Rating Co.,Ltd.

专业 | 尽责 | 真诚 | 服务



www.lhratings.com

信用评级公告

联合〔2025〕2110 号

联合资信评估股份有限公司通过对中海企业发展集团有限公司及其拟发行的 2025 年度第一期中期票据的信用状况进行综合分析和评估，确定中海企业发展集团有限公司主体长期信用等级为 AAA，中海企业发展集团有限公司 2025 年度第一期中期票据信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

特此公告

联合资信评估股份有限公司

二〇二五年四月二日

Add: 17/F, PICC Building, 2, Jianguomenwai Street, Beijing PRC:100022
地址: 北京市朝阳区建国门外大街2号PICC大厦17层 邮编:100022
电话（Tel）：（010）85679696 | 传真(Fax):(010)85679228 | 邮箱（Email）:lianhe@lhratings.com

声　明

一、本报告是联合资信基于评级方法和评级程序得出的截至发表之日的独立意见陈述，未受任何机构或个人影响。评级结论及相关分析为联合资信基于相关信息和资料对评级对象所发表的前瞻性观点，而非对评级对象的事实陈述或鉴证意见。联合资信有充分理由保证所出具的评级报告遵循了真实、客观、公正的原则。鉴于信用评级工作特性及受客观条件影响，本报告在资料信息获取、评级方法与模型、未来事项预测评估等方面存在局限性。

二、本报告系联合资信接受中海企业发展集团有限公司（以下简称“该公司”）委托所出具，除因本次评级事项联合资信与该公司构成评级委托关系外，联合资信、评级人员与该公司不存在任何影响评级行为独立、客观、公正的关联关系。

三、本报告引用的资料主要由该公司或第三方相关主体提供，联合资信履行了必要的尽职调查义务，但对引用资料的真实性、准确性和完整性不作任何保证。联合资信合理采信其他专业机构出具的专业意见，但联合资信不对专业机构出具的专业意见承担任何责任。

四、本次信用评级结果仅适用于本次（期）债券，有效期为本次（期）债券的存续期；根据跟踪评级的结论，在有效期内评级结果有可能发生变化。联合资信保留对评级结果予以调整、更新、终止与撤销的权利。

五、本报告所含评级结论和相关分析不构成任何投资或财务建议，并且不应当被视为购买、出售或持有任何金融产品的推荐意见或保证。

六、本报告不能取代任何机构或个人的专业判断，联合资信不对任何机构或个人因使用本报告及评级结果而导致的任何损失负责。

七、本报告版权为联合资信所有，未经书面授权，严禁以任何形式/方式复制、转载、出售、发布或将本报告任何内容存储在数据库或检索系统中。

八、任何机构或个人使用本报告均视为已经充分阅读、理解并同意本声明条款。



中海企业发展集团有限公司
2025 年度第二期中期票据信用评级报告

主体评级结果	债项评级结果	评级时间
AAA/稳定	AAA/稳定	2025/04/02

债项概况

本期债项发行金额上限为 20 亿元。其中，品种一期限为 5 年期，初始发行规模 10 亿元；品种二期限为 10 年期，初始发行规模 10 亿元，两个品种间可以进行回拨，回拨比例不受限制。本期债项按年付息，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。本期债项无担保，募集资金中 18 亿元拟用于置换前期偿还“22 中海企业 MTN001A”本金的自有资金、2 亿元拟用于项目建设。

评级观点

中海企业发展集团有限公司（以下简称“公司”）作为中国海外发展有限公司（以下简称“中国海外发展”，证券代码：0688.HK）在境内的重要业务平台，在近年来房地产市场下行的环境下，凭借领先的开发运营能力和产品竞争力，展现出很强的抗风险能力，行业地位进一步突出。经营方面，2021—2023 年，公司保持较大的土地投资力度，新增项目城市能级很高，期末土地储备大部分位于一二线城市，2023 年签约销售面积及金额同比增幅较大；财务方面，公司货币资金充裕，盈利能力很强，债务负担很轻，财务及融资政策稳健；偿债指标方面，公司短期及长期偿债指标表现很强。本期债项对公司现有债务结构影响不大，公司对本期债项的偿还能力极强。

个体调整：无。

外部支持调整：无。

评级展望

公司土地储备优质，具备很强的规模优势和品牌认可度，融资渠道畅通，财务政策稳健，未来公司有望继续保持领先的行业竞争力。

可能引致评级上调的敏感性因素：不适用。

可能引致评级下调的敏感性因素：房地产行业景气度持续恶化，公司签约销售回款或土地储备规模显著下降。

优势

- **公司股东实力很强，可为公司提供大力支持。**公司是中国海外发展境内业务的主要平台，中国海外发展经营及财务实力很强，且为大型中央企业中国建筑集团有限公司的子公司，公司股东实力很强。公司在中国海外发展体系中有重要地位，可获得股东大力支持。
- **公司具备突出的开发运营能力和产品竞争力，拥有优质的土地储备，抵御房地产行业下行的抗风险能力很强。**公司具有丰富的房地产开发经验和应对行业下行的经验，旗下的“中海地产”品牌已发展成为跨地域的全国性地产品牌。公司土地储备主要位于高能级的一二线城市，均衡的全国化布局有利于公司在不同阶段获取城市轮动带来的市场机会。2023 年，公司签约销售规模同比实现较快增长，在房地产行业深度调整的背景下，公司展现出很强的抗风险能力。
- **公司资本实力强，债务负担很轻，财务及融资政策稳健，持续盈利能力很强。**近三年，公司货币资金充裕，资本实力强；债务负担很轻，集中兑付压力不大；资产受限程度很低，财务及融资政策稳健，长短期偿债指标表现很强。在房地产行业利润率趋势性下行的背景下，公司突出的成本费用管控能力可有效保障公司项目的盈利空间，未来持续获利能力很强。

关注

- **房地产市场运行存在一定不确定性。**2023 年及 2024 年前三季度房地产市场延续 2021 年下半年以来的低迷状态，行业整体销售下滑，市场信心有待恢复，未来房地产市场运行仍存在一定不确定性。
- **公司存在一定的项目建设及补库存资金需求。**公司在建和拟建项目规模较大，未来对建设开发资金仍有一定需求；同时，基于规模发展需要，公司持续存在补库存需求。

本次评级使用的评级方法、模型、打分表及结果

评级方法 房地产企业信用评级方法 V4.0.202208

评级模型 房地产企业信用评级模型（打分表） V4.0.202208

评价内容	评价结果	风险因素	评价要素	评价结果
经营风险	A	经营环境	宏观和区域风险	2
			行业风险	5
		自身竞争力	基础素质	1
			企业管理	1
			经营分析	1
财务风险	F1	现金流	资产质量	2
			盈利能力	2
			现金流量	1
		资本结构		1
		偿债能力		1
指示评级				**aaa**
个体调整因素：--				--
个体信用等级				**aaa**
外部支持调整因素：--				--
评级结果				**AAA**

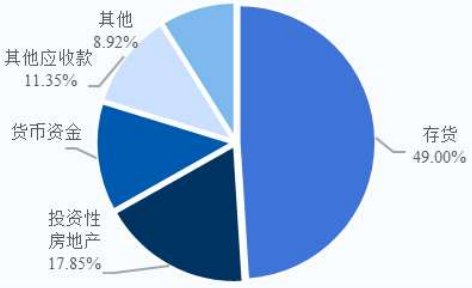
个体信用状况变动说明：不适用。
外部支持变动说明：不适用。

主要财务数据

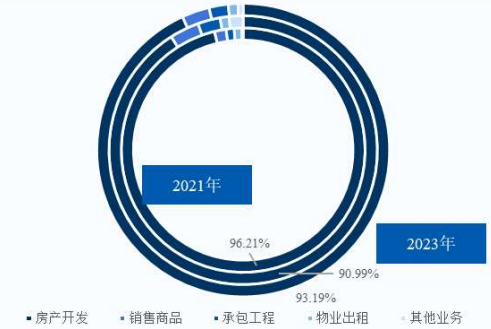
合并口径				
项　目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年 9 月
现金类资产（亿元）	945.30	774.79	809.41	613.39
资产总额（亿元）	6448.88	6195.26	6283.76	5996.45
所有者权益（亿元）	1909.04	2133.07	2350.19	2470.85
短期债务（亿元）	344.61	209.72	250.74	225.99
长期债务（亿元）	907.50	1035.06	781.59	755.16
全部债务（亿元）	1252.11	1244.78	1032.33	981.15
营业总收入（亿元）	1711.40	1394.79	1415.04	842.23
利润总额（亿元）	353.39	267.46	259.04	148.37
EBITDA（亿元）	368.23	289.09	276.99	--
经营性净现金流（亿元）	293.07	-206.53	447.15	-135.19
营业利润率（%）	19.58	21.07	18.33	20.75
净资产收益率（%）	13.87	9.58	8.41	--
资产负债率（%）	70.40	65.57	62.60	58.79
调整后资产负债率（%）	66.18	60.43	57.10	52.88
全部债务资本化比率（%）	39.61	36.85	30.52	28.42
流动比率（%）	146.81	171.76	161.64	175.15
经营现金流动负债比（%）	8.33	-7.11	14.83	--
现金短期债务比（倍）	2.74	3.69	3.23	2.71
EBITDA 利息倍数（倍）	7.97	5.20	6.13	--
全部债务/EBITDA（倍）	3.40	4.31	3.73	--
公司本部口径				
项　目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年 9 月
资产总额（亿元）	3164.11	2955.78	2514.44	2669.68
所有者权益（亿元）	701.47	752.22	788.90	790.07
全部债务（亿元）	922.54	888.94	789.06	759.21
营业总收入（亿元）	1.11	0.65	1.12	0.60
利润总额（亿元）	57.43	51.70	37.81	-0.16
资产负债率（%）	77.83	74.55	68.63	70.41
全部债务资本化比率（%）	56.81	54.17	50.01	49.00
流动比率（%）	145.61	156.42	189.08	150.96
经营现金流动负债比（%）	2.48	-23.54	-20.59	--

注：1. 本报告中部分合计数与各相加数之和在尾数上存在差异，系四舍五入造成；除特别说明外，均指人民币；2. 2021—2023 年末合并口径其他应付款、长期应付款等科目中的债务部分已分别调增短期债务和长期债务，非债务性质的款项已在计算全部债务时剔除；2024 年 9 月底合并口径债务计算未经调整；3. 公司本部口径债务计算未经调整；4. 2021—2023 年财务数据使用期末审定数，2024 年三季度财务数据未经审计，相关指标未予年化
资料来源：联合资信根据公司审计报告及 2024 年前三季度财务报表整理

2023 年底公司资产构成



2021－2023 年公司营业总收入构成



2021－2023 年公司现金流情况



2021－2023 年末公司债务情况



同业比较（截至 2023 年底/2023 年）

企业	级别	签约销售金额（亿元）	资产总额（亿元）	所有者权益（亿元）	营业总收入（亿元）	利润总额（亿元）	资产负债率（%）	全部债务资本化比率（%）	全部债务/EBITDA（倍）
公司	AAA	1828	6283.76	2350.19	1415.04	259.04	62.60	30.52	3.73
保利发展	AAA	4222	14369.12	3370.27	3468.94	246.26	76.55	51.54	10.68
华润置地控股	AAA	1709	7589.48	1504.25	1295.19	166.81	80.18	47.89	6.44
招商蛇口	AAA	2936	9085.08	2966.90	1750.08	139.89	67.34	42.75	10.68

注：1. 保利发展控股集团股份有限公司简称“保利发展”，华润置地控股有限公司简称“华润置地控股”，招商局蛇口工业区控股股份有限公司简称“招商蛇口”；2. 公司、保利发展和招商蛇口签约销售金额为全口径数据，华润置地控股签约销售金额为权益口径数据
资料来源：联合资信根据公开资料整理

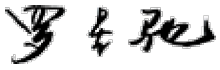
主体评级历史

评级结果	评级时间	项目小组	评级方法/模型	评级报告
AAA/稳定	2024/11/15	罗星驰 杨哲	房地产企业信用评级方法（V4.0.202208） 房地产企业主体信用评级模型（打分表）（V4.0.202208）	阅读全文
AAA/稳定	2015/08/07	刘洪涛 刘晓亮	--	阅读全文

注：上述历史评级项目的评级报告通过报告链接可查阅；2019 年 8 月 1 日之前的评级方法和评级模型均无版本编号
资料来源：联合资信整理

评级项目组

项目负责人：罗星驰 luoxc@lhratings.com



项目组成员：杨 哲 yangzhe@lhratings.com



公司邮箱：lianhe@lhratings.com 网址：www.lhratings.com

电话：010-85679696 传真：010-85679228

地址：北京市朝阳区建国门外大街 2 号中国人保财险大厦 17 层（100022）

一、主体概况

中海企业发展集团有限公司（以下简称“公司”）是中国海外发展有限公司（以下简称“中国海外发展”，证券代码：0688.HK）在境内重要的业务平台。历经数次增资及股权转让，截至 2024 年 9 月底，公司注册资本和实收资本均为 200.00 亿元，中国海外兴业有限公司（以下简称“中海兴业”）为公司唯一股东，公司实际控制人为国务院国有资产监督管理委员会（以下简称“国务院国资委”）。

公司主营房地产开发业务，按照联合资信行业划分标准属于房地产开发经营行业。

截至 2023 年底，公司合并资产总额 6283.76 亿元，所有者权益 2350.19 亿元（含少数股东权益 153.80 亿元）；2023 年，公司实现营业总收入 1415.04 亿元，利润总额 259.04 亿元。

截至 2024 年 9 月底，公司合并资产总额 5996.45 亿元，所有者权益 2470.85 亿元（含少数股东权益 175.42 亿元）；2024 年 1—9 月，公司实现营业总收入 842.23 亿元，利润总额 148.37 亿元。

公司注册地址：深圳市南山区粤海街道海珠社区文心五路 11 号汇通大厦 10 层；法定代表人：张智超。

二、本期债项概况

公司于 2024 年 12 月 24 日获准注册中期票据，注册金额 100 亿元。本期债项为本次中期票据的首期发行，发行金额上限为 20 亿元。其中，品种一期限为 5 年期，初始发行规模 10 亿元；品种二期限为 10 年期，初始发行规模 10 亿元，两个品种间可以进行回拨，回拨比例不受限制。本期债项按年付息，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。本期债项无担保，募集资金中 18 亿元拟用于置换前期偿还“22 中海企业 MTN001A”本金的自有资金、2 亿元拟用于项目建设。

三、宏观经济和政策环境分析

2024 年经济运行稳中有进，主要发展目标顺利实现。面对外部压力加大、内部困难增多的复杂严峻形势，各地区各部门坚持稳中求进工作总基调，国民经济运行总体平稳。宏观政策认真落实中央经济工作会议和 4 月、7 月、9 月政治局会议精神，降低实体经济融资成本，财政政策持续加码，推进经济体制改革，加快资本市场“1+N”政策体系建设，采取多种措施稳定楼市股市。

2024 年国内生产总值 1349084 亿元，按不变价格计算，比上年增长 5.0%。分季度看，一季度增长 5.3%，二季度增长 4.7%，三季度增长 4.6%，四季度增长 5.4%。9 月 26 日中央政治局会议部署一揽子增量政策，四季度 GDP 同比增速明显回升。信用环境方面，人民银行先后四次实施比较重大的货币政策调整。运用多种货币工具，促进社会融资规模合理增长；设立科创再贷款、保障性住房再贷款、两项资本市场支持工具；引导债市利率，保持汇率稳定。人民银行 2025 年将落实好适度宽松的货币政策，择机降准降息，加快金融改革步伐，做好金融五篇大文章，进一步为稳楼市股市提供流动性资金支持。

展望 2025 年，出口可能受阻，加快经济体制改革、扩大内需、促进转型的任务更加迫切。2025 年经济增长目标依然有能力保持在 5.0%左右，要落实好二十届三中全会决定，加快释放中长期增长动能。宏观政策要按照 12 月政治局会议安排，落实好更加积极的财政政策和适度宽松的货币政策，不断推进 9 项工作任务，将扩大消费作为经济工作重点。

完整版宏观经济与政策环境分析详见《宏观经济信用观察（2024 年年报）》。

四、行业分析

2024 年前三季度，国内房地产市场整体仍处低位运行，行业数据表现低迷，宽松政策持续释放下销售降幅有所收窄，商品住宅广义库存去化周期出现下降拐点，但仍处高位，短期内去库存依旧是行业重点。在房地产市场供求关系发生重大变化的大背景下，2024 年以来，中央以“去库存”作为政策导向，宽松政策频出，在降低购房门槛及购房成本的同时鼓励“收储”，加快构建房地产发展新模式，继续推动已出台金融政策的落地见效，促进地产市场止跌回稳。宽松政策的频出阶段性提振了市场需求，但持续性的需求端信心修复预计仍需一定时间。完整版房地产行业分析详见《2024 年三季度房地产行业分析》。

五、基础素质分析

1 竞争实力

公司积累了丰富的房地产开发运作经验及资源，品牌知名度高，行业地位突出，成本控制能力很强，融资成本低，具备很强的竞争实力和抗风险能力。

作为中国海外发展房地产板块在中国境内的重要控股平台，公司地产开发业务经营历史长，具有丰富的房地产开发经验。公司采取全国性布局策略，已形成长三角、珠三角、环渤海、东北、中西部为重点区域的全国性均衡布局，业务以房地产开发为主，物业出租和承包工程为辅，覆盖内地 30 余个经济活跃城市，旗下“中海地产”品牌已发展成为跨地域的全国性地产品牌。

公司具有房地产开发一级资质，采用“小总部、大区域、属地化管理、专业化运营”为核心的管控运营模式。公司坚持中高端市场精品定位，品牌认可度持续提高，销售规模处于行业前列。2023 年和 2024 年 1—9 月，中国海外发展持续位列克而瑞权益销售金额排行榜第 2 名，公司作为中国海外发展的境内主要运营主体，保持行业领先的规模优势和品牌认可度。

公司项目开发以利润回报为首要经营目标，在前期、开发、销售等环节均执行较为严格的成本控制，通过在各城市深耕发展，降低运营成本。开发阶段，地区公司按照战略委员会确定的开发成本推进项目建设，运营管理部实时跟踪、监管、修正，确保项目最终盈利指标的实现；销售阶段，公司以自有营销团队销售为主，对不同项目的销售费用进行精细化管理。采购方面，公司采购方式包括集中采购和分散采购两种，以集中采购为主。公司积累了丰富的供应商体系，通过将合约拆解成多个细标，并多次比较以获取最具优势的价格，带动整体成本处于较低水平。此外，公司股东中国海外发展是中国建筑业龙头企业中国建筑集团有限公司在香港的控股公司。得益于建筑行业背景，公司具备突出的成本管控能力。

2023 年，公司发行公司债券规模合计 60 亿元，票面利率处于 2.90%~3.25%；2024 年 1—9 月，公司发行公司债券及中期票据规模合计 60 亿元，票面利率处于 2.68%~3.05%。公司融资能力强，融资成本低。

2 人员素质

公司管理团队经验丰富且较稳定。

截至 2024 年 9 月底，公司董事、监事及高级管理人员共 4 人。

公司董事长兼总经理张智超先生，2001 年毕业于东南大学建筑工程专业，拥有约 20 年房地产开发及企业管理经验。张智超先生于 2017 年 5 月起出任公司助理总裁及北京区域公司总经理，于 2019 年 1 月起出任公司副总裁，于 2020 年 3 月起出任公司董事长兼总经理。

3 信用记录

公司过往履约记录良好。

根据公司提供的企业信用报告，截至 2025 年 3 月 13 日，公司本部无未结清的不良和关注类信贷信息记录，已结清信贷信息记录中无不良和关注类信息。

根据公司过往在公开市场发行债务融资工具的本息偿付记录，联合资信未发现公司存在逾期或违约记录，历史履约情况良好。

截至 2025 年 4 月 2 日，联合资信未发现公司本部在中国证监会证券期货市场失信信息公开查询平台、国家工商总局企业信息公示系统、国家税务总局的重大税收违法案件信息公布栏、最高人民法院失信被执行人信息查询平台和信用中国查询平台中存在不良信用记录。

六、管理分析

1 法人治理

公司法人治理结构完善，运作规范。

作为中国海外发展的全资下属公司，公司按照《公司法》《外资企业法》和其他有关法律、法规的规定，建立了法人治理结构。

公司股东享有法律法规和公司章程规定的合法权利，依法行使公司经营方针、投资、发行债券和利润分配等重大事项的表决权。

公司设董事会，董事会成员 3 人，董事长 1 人，任期三年，董事长及董事由股东委派及撤换，届满经继续委派可连任；董事会对股东负责，主要职责包括执行股东的决定、决定公司的经营计划和投资方案、制订公司的利润分配方案等。

公司不设监事会，设监事 1 人，由股东委派，任期四年，任期届满，连选可连任。监事负责对董事和高级管理人员执行公司职务的行为进行监督。

公司实行董事会领导下的经理负责制，公司设总经理 1 人、副经理若干人，由董事会聘任，对董事会负责；公司总经理主要负责主持公司日常经营管理工作，组织实施董事会决议并接受董事会和监事的监督。

2 管理水平

公司内部管理制度健全，财务制度严谨规范，对子公司和分支机构管理严格，整体管理运作情况良好。

公司根据所处行业、经营方式、资产结构等特点，结合公司业务具体情况，在建设施工、安全质量、经营管理、财务会计等方面建立了相应的内部控制制度，涵盖公司经营管理的主要环节。根据自身经营管理需要，公司建立了三级管控制度。其中，公司层面对所有重大经营决策进行审核批准；各地区公司（城市公司）作为公司经营和管理的基层单位，每个地区公司负责区域内的若干项目，对公司实际运营负责；区域公司则负责区域内地区公司的日常管理和部分考核评价。三级管控体系中，区域公司不是法人实体，各个地区公司则具备独立法人资格。公司建立了完善的内部管理信息系统，公司总部能够监控所有在建项目的建设、成本、销售等情况，及时发现问题并快速进行分析和纠正。

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

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

建设方管理方面，公司制定了一系列建设方管控制度，包括《项目策划管理办法》《项目发展计划及进度管理制度》《施工现场形象标识系统实施细则》《住宅精装修工程管理办法》《工程规范》《施工安全管理制度》《工程质量管理制度》和《开发项目移交物业验收管理办法》，为施工进度、施工安全、工程质量和项目品质提供保障。

七、经营分析

1 经营概况

受房地产行业下行影响，2021－2023 年公司营业总收入波动下降，毛利率有所下降但仍处于行业较高水平；2024 年前三季度公司收入规模同比有所增长。未来公司毛利率有望继续保持行业较高水平。

公司项目业态以住宅为主，产品体系涵盖从高端改善型到中低端刚需型各个档次。公司以独立开发为主，合作开发项目占比较低。

2021－2023 年，受房地产行业下行影响，公司营业总收入波动下降，年均复合下降 9.07%，房地产开发收入占比保持在 90%以上。同期，从各板块来看，公司房地产开发毛利率小幅下降，但仍处于行业较高水平；物业出租收入受市场经营环境影响波动下降，但随着新投入运营的物业逐步培育，毛利率逐年上升；公司承包工程业务规模相对较小，受项目施工和结转进度影响收入规模波动增长，毛利率逐年上升；随着供应链业务的快速发展，公司销售商品收入波动增长、毛利率逐年上升，但公司供应链业务主要定位于 B2B 建材交易综合服务平台，受房地产及建材行业整体景气度影响较大。

2024 年 1－9 月，公司实现营业总收入 842.23 亿元，同比增长 9.11%；综合毛利率为 22.57%，较 2023 年毛利率有所上升。后续随着 2021 年土地市场高位时期获取的项目大部分完成结转，公司毛利率有望继续处于行业较高水平。

图表 1 • 2021—2023 年公司营业总收入及毛利率情况（单位：亿元）

业务板块	2021 年			2022 年			2023 年		
	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率
房地产开发	1646.56	96.21%	22.89%	1269.05	90.99%	22.83%	1318.62	93.19%	19.95%
物业出租	17.93	1.05%	71.09%	15.03	1.08%	78.31%	15.29	1.08%	87.17%
承包工程	18.20	1.06%	12.38%	37.81	2.71%	33.69%	30.00	2.12%	34.09%
销售商品	26.25	1.53%	5.67%	49.38	3.54%	7.27%	43.26	3.06%	7.94%
其他	2.46	0.14%	69.25%	23.53	1.69%	-27.79%	7.88	0.56%	7.09%
合计	**1711.40**	**100.00%**	**23.08%**	**1394.79**	**100.00%**	**23.18%**	**1415.04**	**100.00%**	**20.54%**

注：1. 部分合计数与各相加数之和在尾数上存在差异，系四舍五入造成；2. 2022 年公司其他收入主要来自投资性房地产处置收入
资料来源：联合资信根据公司审计报告整理

2 土地储备

2021—2023 年，公司土地投资力度较大，新增土地储备主要位于一二线城市；2024 年前三季度公司拿地规模相对较小。截至 2024 年 9 月底，公司土地储备较充裕且基本位于一二线城市，随着新增货值的陆续释放，未来土地储备质量有望进一步改善，公司在中海体系中的规模占比有望提升。考虑到规模发展需要，公司仍将持续存在补库存需求。

在拿地区域上，公司聚焦于主流城市，以直辖市、省会城市、计划单列市、经济发达地区以及人口较多的一二线城市为主，且近年来继续加大一线城市投资占比，以维持在一线城市的市场份额。公司在选定城市的基础上，优选城市核心区域，同时对于公司历史销售业绩较为突出的城市，公司在拿地资源上有所倾斜，以维持在当地市场的领先地位。拿地方式上，公司采取多样化的方式获取土地资源，土地储备获取方式以“招、拍、挂”为主，收并购、参与旧改及棚改和合作开发等方式为辅。

2022 年，公司土地投资金额同比下降 10.02%，随着拿地城市能级进一步提升，新增土储楼面均价显著上涨；2023 年，公司土地投资金额同比增长 41.12%，新增土储楼面均价基本保持稳定，大部分新增项目由公司独立开发。2023 年公司新增项目分布在 19 个一二线城市，土地投资金额前五大城市分别为广州（占 19.82%）、北京（占 18.90%）、上海（占 17.96%）、深圳（占 9.07%）和天津（占 6.07%）。2023 年中国海外发展新增土储大部分以公司为平台获取（2022 年公司新增土地储备面积占当年中国海外发展新增土储的约 73%），随着新增货值的陆续释放，未来公司在中海体系中的规模占比将有望提升。从中国海外发展层面来看，2023 年中国海外发展新增土储面积同比增长 3.38%，补货节奏较为平稳。2024 年 1—9 月，公司新增项目主要位于北京、西安和成都等一二线城市，受房地产行业景气度低迷影响，公司拿地规模与往年相比相对较小。

图表 2 • 2021—2023 年及 2024 年 1—9 月公司土地储备获取情况

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年 1—9 月
新增土地储备建筑面积（万平方米）	981.67	538.52	761.11	152.54
土地投资金额（亿元）	1088.52	979.46	1382.26	163.08
新增土储楼面均价（万元/平方米）	1.11	1.82	1.82	1.07

注：1. 新增土储楼面均价=土地投资金额/新增土地储备建筑面积；2. 统计口径为全口径
资料来源：公司提供

截至 2024 年 9 月底，公司未竣工土地储备规划建筑面积 1613.56 万平方米，其中一线城市占 30.16%，二线城市占 68.81%，三线城市[1]仅占 1.03%，公司布局的城市能级很高；从城市分布来看，土储面积较大的城市包括北京（占 11.47%）、武汉（占 10.05%）、广州（占 7.68%）、成都（占 7.20%）、太原（占 6.80%）、上海（占 6.26%）和深圳（占 4.74%）等。随着近两年公司采取“优中选优”的投拓策略，增加一线城市拿地占比，未来公司土地储备质量有望进一步提升。公司土地储备规模较充裕，但考虑到公司规模发展的需要，公司仍将持续存在补库存需求。

[1] 根据公司对一二三线城市的分类标准，公司土地储备分布的一线城市包括北京、上海、广州和深圳；二线城市包括成都、大连、佛山、福州、杭州、济南、南昌、南京、宁波、青岛、厦门、沈阳、石家庄、苏州、太原、天津、武汉、西安、长春、长沙、郑州和重庆；三线城市为肇庆。

3 项目开发

受市场景气度等因素影响，2021－2023 年，公司新开工面积逐年减少，但竣工面积保持很大规模。2024 年前三季度公司新开工及竣工规模相对较小。截至 2024 年 9 月底，公司项目尚需投资金额较大，虽有部分存量项目受当地市场环境的不利影响，但考虑到公司财务弹性良好、融资渠道畅通，未来资本支出压力可控。

2021－2023 年，随着房地产市场景气度下行，公司新开工面积逐年减少。其中，2023 年公司有部分于下半年新获取的项目拟于次年开工，加之位于武汉、佛山、济南、长春和太原等城市的部分存量项目根据当地市场环境放缓开发节奏，当年公司新开工面积同比下降 51.84%。公司在产品交付力方面表现良好，竣工面积虽有所波动但仍保持很大规模。2024 年 1－9 月，房地产市场景气度弱，公司新开工和竣工面积相对较小。截至 2024 年 9 月底，公司在建面积较上年底有所下降，在建及拟建项目尚需投资额合计约 1118.50 亿元，考虑到公司财务弹性良好、融资渠道畅通，未来资本支出压力可控。

图表 3 • 2021－2023 年及 2024 年 1－9 月公司项目开发情况

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年 1－9 月
新开工面积（万平方米）	1140.85	838.27	403.73	247.20
竣工面积（万平方米）	1281.63	895.12	1115.54	256.86
期末在建面积（万平方米）	1781.95	1823.47	1048.68	891.16

注：统计口径为全口径
资料来源：公司提供

4 项目销售

2022 年公司签约销售金额降幅与全国平均水平相近；随着优质可售资源增加，2023 年公司签约销售面积及金额同比增幅较大。2024 年前三季度公司销售规模较上年有所缩减。截至 2024 年 9 月底，公司可售房源主要位于一二线城市，长期去化压力不大，剩余可售面积预计可满足未来约 2 年的销售需要。

公司下辖项目的销售以自主销售为主，经过多年发展，公司拥有一支专业销售队伍。公司对销售费用进行了严格管理，对中介渠道的依赖度相对较低。公司要求下属房地产项目实现各类不同品质房源的均匀销售，以确保较为稳定的经营利润水平。

自 2021 年下半年起，全国房地产市场显著降温，2022 年公司签约销售金额同比下降 27.11%，降幅与全国商品房销售额降幅相近。2023 年，随着一线城市优质可售货源增加，公司签约销售面积及金额分别同比增长 30.88%和 22.44%，签约销售均价小幅下降但仍处于较高水平。从中国海外发展层面来看，2023 年中国海外发展实现合约物业销售金额 3098.1 亿元（同比增长 5.1%），公司签约销售金额占中国海外发展的约 59%。2024 年 1－9 月，公司签约销售金额占 2023 年全年的 55%，受房地产市场持续低迷影响，预计全年销售额同比将有所下降。

图表 4 • 2021－2023 年及 2024 年 1－9 月公司项目销售情况

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年 1－9 月
签约销售面积（万平方米）	748	434	568	262
签约销售金额（亿元）	2049	1493	1828	1009
签约销售均价（万元/平方米）	2.74	3.44	3.22	3.85

注：统计口径为全口径
资料来源：公司提供

截至 2024 年 9 月底，公司全口径总可售面积（含在建、拟建及当期竣工未售项目）合计 2297.57 万平方米，其中剩余可售面积 1089.00 万平方米。若以公司 2023 年的签约销售面积来看，公司剩余可售面积能维持公司未来约 2 年的销售需要。

5 经营效率

2021－2023 年，公司经营效率指标波动下降，但仍处于行业较高水平。

2021－2023 年，随着公司项目结转规模的波动，公司存货周转次数和总资产周转次数均波动下降。与同行业相比，2023 年公司经营效率仍处于较高水平。

图表 5 • 2023 年同行业公司经营效率对比情况

对比指标	公司	保利发展	华润置地控股	招商蛇口
存货周转次数（次）	0.37	0.33	0.32	0.36
总资产周转次数（次）	0.23	0.24	0.18	0.20

注：保利发展控股集团股份有限公司简称“保利发展”，华润置地控股有限公司简称“华润置地控股”，招商局蛇口工业区控股股份有限公司简称“招商蛇口”
资料来源：Wind

6 未来发展

公司未来发展战略稳健，较充裕且优质的土地储备可为 2024 年的销售提供有力支撑。

作为中国海外发展的境内主要运营主体，公司将执行中国海外发展的未来发展战略规划，保持投资定力，聚焦高能级城市的优质资产，重点布局北上广深四个一线城市，使得货量结构优势更加突出，并密切追踪相关并购机会。公司将坚持财务稳健基础上的高质量发展策略，保持在住宅开发业务方面的产品力以及利润水平，提升在市场下行期的比较优势。

考虑到公司土地储备规模及质量，2024 年公司可售货值充裕且结构良好，可为销售回款提供有力支撑。

八、财务分析

立信会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2021－2023 年财务报告进行了审计，并均出具了标准无保留意见的审计报告。公司 2024 年前三季度财务报表未经审计。

1 资产质量

2021－2023 年末及 2024 年 9 月底，公司资产总额和构成整体变化不大；公司存货计提跌价准备的规模很小，但受行业景气度低迷影响，整体去化压力有所加大；资产受限程度很低，再融资空间大。

图表 6 • 公司主要资产情况（单位：亿元）

项目	2021 年底		2022 年底		2023 年底		2024 年 9 月底	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	**5166.62**	**80.12%**	**4986.88**	**80.50%**	**4872.68**	**77.54%**	**4580.61**	**76.39%**
货币资金	945.30	14.66%	774.79	12.51%	809.41	12.88%	613.29	10.23%
其他应收款（合计）	969.17	15.03%	856.03	13.82%	713.79	11.36%	695.92	11.61%
存货	2926.30	45.38%	3067.76	49.52%	3078.82	49.00%	2995.57	49.96%
非流动资产	**1282.26**	**19.88%**	**1208.38**	**19.50%**	**1411.08**	**22.46%**	**1415.83**	**23.61%**
投资性房地产	906.85	14.06%	968.77	15.64%	1121.39	17.85%	1122.09	18.71%
资产总额	**6448.88**	**100.00%**	**6195.26**	**100.00%**	**6283.76**	**100.00%**	**5996.45**	**100.00%**

注：占比指占资产总额的比例
资料来源：联合资信根据公司审计报告及 2024 年前三季度财务报表整理

2021－2023 年末，公司资产总额变化不大，年均复合下降 1.29%，主要资产构成如上表所示。截至 2023 年底，公司货币资金较上年底小幅增长，规模充裕。公司作为中国海外发展内地业务的财务中心，对中国海外发展旗下的中国内地房地产关联企业进行集中资金管控，从而产生了较大规模的关联方往来款，公司其他应收款波动主要系关联方往来款波动所致。公司存货主要位于一二线城市，截至 2023 年底公司对存货累计计提跌价准备 6.16 亿元，减值风险较可控；存货账面价值中开发产品占 31.81%，金额较上年底增加 380.21 亿元，主要系已竣工并计划于 2024 年一季度交付结转的规模较大，以及行业景气度低迷、整体去化压力有所加大所致。公司投资性房地产以公允价值法计量，主要为一二线城市的写字楼和购物中心；公司投资性房地产中有较大规模的在建项目和新建成项目，租金收入对公允价值的覆盖程度较低（截至 2023 年底投资性房地产公允价值约为当年租金收入的 73.34 倍），投资性房地产增长主要系在建自持物业项目持续开发所致。

截至 2024 年 9 月底，公司资产总额较上年底下降 4.57%，资产结构变化不大。其中，公司货币资金较上年底下降 24.23%，主要系压降应付账款及有息债务所致，货币资金规模仍属充裕。

截至 2023 年底，公司受限资产账面价值占资产总额的 1.92%，受限程度很低，再融资空间大。

图表 7 • 截至 2023 年底公司资产受限情况

受限资产名称	账面价值（亿元）	占该科目的比例	受限原因
货币资金	0.37	0.05%	保证金
投资性房地产	110.68	9.87%	抵押贷款
存货	9.50	0.31%	抵押贷款
合计	**120.55**	**--**	**--**

资料来源：联合资信根据公司审计报告整理

2 资本结构

（1）所有者权益

近三年，公司所有者权益规模有所增长，但权益结构稳定性一般。

2021—2023 年末，公司所有者权益逐年增长，年均复合增长 10.95%，主要系未分配利润增加所致。截至 2024 年 9 月底，公司所有者权益 2470.85 亿元，较上年底增长 5.13%，主要由未分配利润（占 76.61%）、实收资本（占 8.09%）、少数股东权益（占 7.10%）和其他综合收益（占 5.55%）构成，权益结构稳定性一般。

（2）负债

近三年，公司负债总额持续下降；2023 年公司主动进行有息债务规模压降，截至 2024 年 9 月底公司债务负担很轻，债务期限结构合理。未来公司计划继续严格控制有息债务规模，提升公司在房地产深度调整阶段的财务安全性。

图表 8 • 公司主要负债情况（单位：亿元）

项目	2021 年底		2022 年底		2023 年底		2024 年 9 月底	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债	**3519.25**	**77.52%**	**2903.34**	**71.47%**	**3014.49**	**76.64%**	**2615.23**	**74.18%**
应付账款	540.37	11.90%	508.53	12.52%	590.24	15.01%	363.99	10.32%
其他应付款（合计）	1615.30	35.58%	1161.22	28.59%	1189.59	30.24%	1148.70	32.58%
一年内到期的非流动负债	324.65	7.15%	217.33	5.35%	241.31	6.13%	207.97	5.90%
合同负债	802.92	17.69%	803.02	19.77%	803.29	20.42%	750.76	21.29%
非流动负债	**1020.58**	**22.48%**	**1158.85**	**28.53%**	**919.07**	**23.36%**	**910.36**	**25.82%**
长期借款	598.99	13.19%	531.31	13.08%	399.05	10.14%	414.28	11.75%
应付债券	303.84	6.69%	464.73	11.44%	359.78	9.15%	333.67	9.46%
负债总额	**4539.83**	**100.00%**	**4062.20**	**100.00%**	**3933.57**	**100.00%**	**3525.60**	**100.00%**

注：占比指占负债总额的比例
资料来源：联合资信根据公司审计报告及 2024 年前三季度财务报表整理

2021—2023 年末，公司负债总额逐年下降，年均复合下降 6.92%，主要负债构成如上表所示。公司应付账款主要为工程进度款，受开发规模和支付节点的影响波动较大，截至 2024 年 9 月底应付账款较上年底下降 38.33%，随着在建面积下降，支付压力减轻。公司其他应付款主要包括关联方往来款、外部往来款和土地增值税清算准备金等，截至 2023 年底公司对中国海外发展的其他应付款 97.11 亿元。公司合同负债主要为预收售楼款，随着销售金额下降及结转收入同比增长，截至 2024 年 9 月底公司合同负债规模有所下降。

有息债务方面，2021—2022 年末，公司全部债务规模基本保持稳定；截至 2023 年底，公司全部债务较上年底下降 17.07%，主要系公司在房地产行业深度调整阶段基于财务安全性考虑，主动压降有息负债规模所致。截至 2024 年 9 月底，公司全部债务较上年底下降 4.96%，其中短期债务占 23.03%，债务期限结构合理。从债务指标来看，截至 2024 年 9 月底，公司资产负债率、调整后资产负债率和全部债务资本化比率分别为 58.79%、52.88%和 28.42%，整体债务负担很轻。公司以银行贷款和债券融资为主，未来公司计划继续严格控制有息债务规模，预计债券融资方面可能进一步压降。公司资产受限程度很低，银行贷款以信用借款为主。

图表 9 • 公司全部债务构成情况（单位：亿元）



资料来源：联合资信根据公司审计报告及 2024 年前三季度财务报表整理

图表 10 • 公司债务指标情况



资料来源：联合资信根据公司审计报告及 2024 年前三季度财务报表整理

3 盈利能力

2023 年在房地产行业深度调整的背景下，公司仍保持很强的盈利能力，对成本和费用的控制能力处于行业领先水平；2024 年前三季度公司利润总额实现同比增长。

图表 11 • 公司盈利情况（单位：亿元）

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年 1—9 月
营业总收入	1711.40	1394.79	1415.04	842.23
营业成本	1316.38	1083.49	1124.39	652.12
费用总额	39.53	44.30	42.86	27.57
公允价值变动收益	36.88	11.10	34.29	-0.91
投资收益	19.57	17.78	7.02	4.44
利润总额	353.39	267.46	259.04	148.37

资料来源：联合资信根据公司审计报告及2024年前三季度财务报表整理

公司营业总收入及毛利率分析见经营概况部分。2021—2023 年，公司费用总额波动增长，主要系受市场环境影响，公司咨询代理费增幅较大、销售费用逐年增长所致；得益于财务费用的压降，2023 年公司费用总额同比实现小幅下降。近年来，随着公司对自持物业项目持续投入，投资性房地产公允价值变动收益对利润有一定影响，考虑到当前租金收入对投资性房地产评估值的覆盖程度较低，未来存在一定的公允价值波动风险。公司以独立开发为主，合作开发项目产生的投资收益规模不大，投资收益主要来自委托贷款投资收益。此外，近年来公司计提减值损失的规模较小。综上，2021—2023 年，公司利润总额逐年下降，年均复合下降 14.38%，但整体盈利能力仍属很强。

与同行业企业相比，2023 年公司盈利指标仍处于较高水平；公司净资产收益率低于华润置地控股，主要系公司所有者权益规模较大所致。

图表 12 • 2023 年同行业公司盈利情况对比

对比指标	公司	保利发展	华润置地控股	招商蛇口
销售毛利率	20.54%	16.01%	20.61%	15.89%
总资产报酬率	4.17%	1.96%	2.29%	1.61%
净资产收益率	9.02%	6.11%	17.13%	5.71%

注：为提升可比性，表中公司及对比公司数据均来自Wind，联合资信与Wind对上述指标的计算公式存在一定差异
资料来源：Wind

2024 年 1—9 月，公司利润总额同比增长 19.71%，主要系结转项目规模增加、毛利率上升及财务费用下降等因素综合影响所致。

4 现金流

近三年，公司经营性净现金流受拿地时点和规模的影响波动较大；受投资性房地产持续投入以及关联方资金往来等因素影响，

投资性现金流仍为净流出状态；2023 年公司积极管理有息借贷规模，筹资性现金净流出规模很大。2024 年 1—9 月，公司压降应付账款及有息负债规模，经营性和筹资性现金流均为净流出。

图表 13 • 公司现金流情况（单位：亿元）

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年 1—9 月
经营活动现金流入小计	7127.16	4136.81	7341.18	2264.04
其中：销售商品、提供劳务收到的现金	1842.93	1535.42	1571.00	836.59
经营活动现金流出小计	6834.09	4343.34	6894.03	2399.22
经营活动现金流量净额	**293.07**	**-206.53**	**447.15**	**-135.19**
投资活动现金流入小计	81.58	235.83	117.09	61.46
投资活动现金流出小计	291.76	236.33	271.59	67.67
投资活动现金流量净额	**-210.18**	**-0.50**	**-154.50**	**-6.21**
筹资活动前现金流量净额	**82.89**	**-207.03**	**292.65**	**-141.39**
筹资活动现金流入小计	802.84	736.02	569.10	382.98
筹资活动现金流出小计	691.27	698.40	827.68	438.66
筹资活动现金流量净额	**111.57**	**37.62**	**-258.58**	**-55.68**

资料来源：联合资信根据公司审计报告及2024年前三季度财务报表整理

从经营活动来看，2021—2023 年，受土地保证金支付及收回影响，公司经营活动现金流入及流出波动较大，但近两年销售商品、提供劳务收到的现金较稳定；随着拿地支出减少，2023 年公司经营活动净现金流由上年的净流出转为大规模净流入。

从投资活动来看，公司投资活动现金流主要受购建投资性房地产支出以及委托贷款投资和收回的影响。作为中国海外发展内地业务的财务中心，公司通过往来借款和委托贷款等形式为关联方提供资金支持并获得利息收入，近年来公司投资性现金流持续净流出。

从筹资活动来看，随着房地产行业进入深度调整阶段，公司积极管理有息借贷规模、控制资金成本，2021—2023 年，公司筹资活动现金流入逐年减少，加之 2023 年公司净偿还债务规模很大，当年筹资活动现金流转为大幅净流出。融资渠道方面，2023 年，公司发行债券收到的现金同比下降 74.47%，取得借款收到的现金同比增长 20.32%，银行融资占比上升。

2024 年 1—9 月，公司建安支出规模较大、应付账款显著下降，加之销售回款有所缩减，经营活动现金流转为净流出；投资活动净现金流规模很小；公司债务规模进一步下降，筹资性现金仍为净流出。

5 偿债指标

近三年公司短期及长期偿债指标表现均很强，融资渠道畅通。

图表 14 • 公司偿债指标

项目	指标	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年 9 月
短期偿债指标	流动比率	146.81%	171.76%	161.64%	175.15%
	速动比率	63.66%	66.10%	59.51%	60.61%
	经营现金/流动负债	8.33%	-7.11%	14.83%	--
	经营现金/短期债务（倍）	0.85	-0.98	1.78	--
	现金类资产/短期债务（倍）	2.74	3.69	3.23	2.71
长期偿债指标	EBITDA（亿元）	368.23	289.09	276.99	--
	全部债务/EBITDA（倍）	3.40	4.31	3.73	--
	经营现金/全部债务（倍）	0.23	-0.17	0.43	--
	EBITDA/利息支出（倍）	7.97	5.20	6.13	--
	经营现金/利息支出（倍）	6.35	-3.72	9.90	--

注：经营现金指经营活动现金流量净额，下同
资料来源：联合资信根据公司审计报告及2024年前三季度财务报表整理

从短期偿债指标来看，2021－2023 年末及 2024 年 9 月底，公司短期偿债指标整体表现很强，现金类资产对短期债务的覆盖程度很高；从长期偿债指标来看，2021－2023 年，公司 EBITDA 年均复合下降 13.27%，EBITDA 对全部债务和利息的覆盖倍数波动下降，但仍处于很高水平。

截至 2024 年 9 月底，公司合并口径获得的金融机构总授信额度约为 2542 亿元，其中尚有 1280 亿元未使用，公司融资渠道畅通。

截至 2023 年底，公司对外担保 126.64 亿元，占所有者权益的 5.39%，均为对关联方提供的担保，或有负债风险可控。

截至 2024 年 9 月底，联合资信未发现公司存在重大未决诉讼。

6 公司本部财务分析

公司本部货币资金充裕，债务负担一般，利润主要来自投资收益，短期偿债指标表现较强。

公司本部是公司的资金归集平台和重要融资主体，资产构成主要为货币资金、其他应收款、债权投资、长期应收款和长期股权投资，负债构成主要为其他应付款和有息债务，利润主要来自投资收益。截至 2024 年 9 月底，公司本部货币资金 288.14 亿元，全部债务 759.21 亿元，全部债务资本化比率为 49.00%，现金短期债务比为 1.43 倍，债务负担一般，短期偿债指标表现较强。

九、ESG 分析

公司积极履行作为央企子公司的社会责任，ESG 方面表现良好，对其持续经营无负面影响。

环境方面，公司作为中国海外发展的境内主要运营平台，在履行环境责任方面的表现可参考中国海外发展统计数据。截至 2023 年底，中国海外发展绿色建筑认证面积累计达 1.1 亿平方米，符合绿色标准供应商的采购占比为 65%。2023 年中国海外发展公开发布《中国海外发展有限公司碳中和白皮书》，承诺将于 2060 年实现碳中和。北京中海金融中心项目于 2023 年通过专家评审团认证，成为北京首个商业办公零碳建筑，具有良好的示范效应。

社会责任方面，公司为 2023 年度纳税信用 A 级纳税人。公司在施工管理、上游合作和客户服务等方面建立了完善的管理制度和流程，2023 年项目及时交付率为 100%；在员工管理方面，公司制定了完整的员工培训、人才培养、绩效考核和安全健康体系。

公司治理方面，公司作为中国海外发展在境内的主要平台，法人治理结构较简单。中国海外发展董事局全体负责维持有效的企业管治并监督 ESG 事宜。在中国海外发展董事局层面，企业管治委员会负责就 ESG 事宜订立长期方向和策略，每年至少两次审查和监督管理层的 ESG 举措执行情况，并成立了 ESG 工作领导小组与执行小组，以提升管理的有效性。

十、外部支持

1 支持能力

公司股东实力和支持能力很强。

公司间接控股股东中国海外发展作为中国建筑集团有限公司房地产板块的核心品牌和旗舰企业，已形成了以住宅为主、商业地产为辅的经营格局，业务拓展至内地 60 余个主要城市以及港澳地区。截至 2023 年底，中国海外发展资产总额 9236.04 亿元，股东权益合计 3929.12 亿元；2023 年，中国海外发展实现收入 2025.24 亿元，年度溢利 270.47 亿元。在克而瑞评选的中国房地产企业销售排行榜中，2023 年及 2024 年 1－9 月，中国海外发展权益销售金额均位列第 2 名。整体来看，中国海外发展资本实力和支持能力很强。

2 支持可能性

公司在中国海外发展体系中有重要地位，可获得股东大力支持。

作为中国海外发展房地产板块在中国境内的重要平台，公司是中国海外发展的境内财务中心和主要的债券发行主体，在资金、人员配备等方面可获得股东大力支持。

十一、债券偿还风险分析

1 本期债项对公司现有债务的影响

本期债项对公司现有债务结构影响不大。

公司本期债项发行规模上限为 20 亿元，占公司 2024 年 9 月底全部债务的 2.04%，对公司现有债务规模和结构影响不大。

以 2024 年 9 月底财务数据为基础，本期债项发行后，在其他因素不变的情况下，公司的资产负债率、全部债务资本化比率和长期债务资本化比率分别由 58.79%、28.42%和 23.41%上升至 58.93%、28.83%和 23.88%，债务指标变化不大。

2 本期债项偿还能力

公司对本期债项的偿还能力极强。

本期债项发行后，公司经营性现金流入量和 EBITDA 对长期债务覆盖倍数很高，经营性现金流净额对长期债务覆盖倍数较高。

图表 15 • 本期债项偿还能力测算

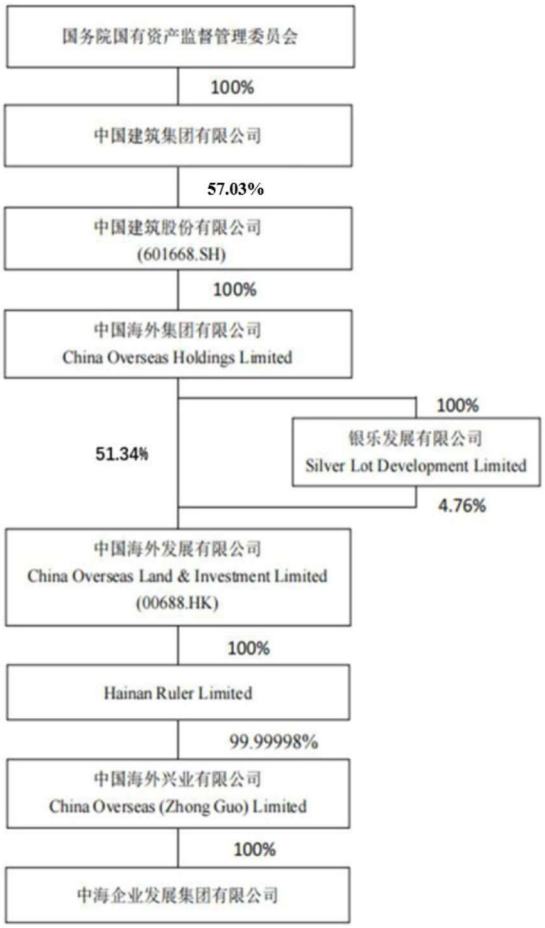
项目	2023 年
发行后长期债务*（亿元）	801.59
经营现金流入/发行后长期债务（倍）	9.16
经营现金/发行后长期债务（倍）	0.56
发行后长期债务/EBITDA（倍）	2.89

注：发行后长期债务为将本期债项发行额度计入后测算的截至 2023 年底长期债务总额
资料来源：联合资信根据公司财务报告及公司提供资料整理

十二、评级结论

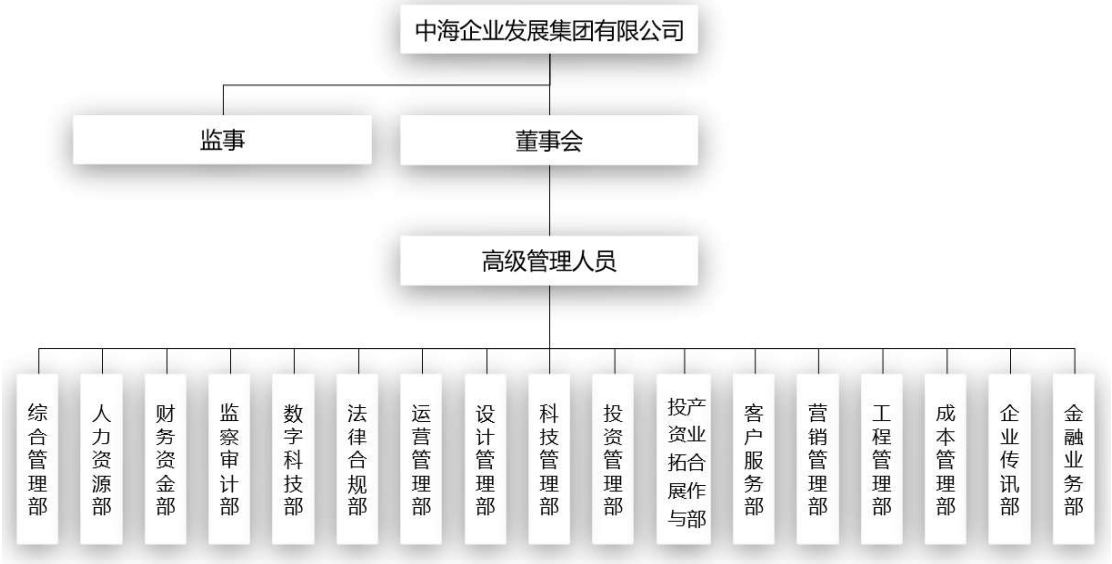
基于对公司经营风险、财务风险、外部支持及债项发行条款等方面的综合分析评估，联合资信确定公司主体长期信用等级为 AAA，本期债项信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

附件 1-1　公司股权结构图（截至 2024 年 9 月底）



资料来源：公司提供

附件 1-2　公司组织架构图（截至 2024 年 9 月底）



资料来源：公司提供

附件 1-3　公司主要子公司情况（截至 2023 年底）

子公司名称	注册地	业务性质	持股比例	
			直接	间接
深圳中海地产有限公司	深圳	房地产开发经营	75.00%	25.00%
济南中海城房地产开发有限公司	济南	房地产开发经营	100.00%	--
中海地产（沈阳）有限公司	沈阳	房地产开发经营	51.00%	--
沈阳中海兴业房地产开发有限公司	沈阳	房地产开发经营	100.00%	--
中建宏达建筑有限公司	北京	施工总承包	--	100.00%
北京中开盈泰房地产开发有限公司	北京	房地产开发经营	--	80.00%
中海佳隆成都房地产开发有限公司	成都	房地产开发经营	100.00%	--
昆明海嘉房地产开发有限公司	昆明	房地产开发经营	--	60.00%
长春中海地产有限公司	长春	房地产开发	7.50%	92.50%

注：截至 2023 年底，公司下属控股子公司超过 200 家。因篇幅所限，上表仅列示公司部分重要控股子公司
资料来源：联合资信根据公司审计报告及公开资料整理

附件 2-1 主要财务数据及指标（公司合并口径）

项 目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年 9 月
财务数据				
现金类资产（亿元）	945.30	774.79	809.41	613.39
应收账款（亿元）	62.38	70.11	50.67	43.53
其他应收款（合计）（亿元）	969.17	856.03	713.79	695.92
存货（亿元）	2926.30	3067.76	3078.82	2995.57
长期股权投资（亿元）	87.55	122.98	123.96	110.36
固定资产（亿元）	0.99	9.70	9.34	16.05
在建工程（亿元）	0.00	0.01	0.00	0.00
资产总额（亿元）	6448.88	6195.26	6283.76	5996.45
实收资本（亿元）	200.00	200.00	200.00	200.00
少数股东权益（亿元）	97.69	126.62	153.80	175.42
所有者权益（亿元）	1909.04	2133.07	2350.19	2470.85
短期债务（亿元）	344.61	209.72	250.74	225.99
长期债务（亿元）	907.50	1035.06	781.59	755.16
全部债务（亿元）	1252.11	1244.78	1032.33	981.15
营业总收入（亿元）	1711.40	1394.79	1415.04	842.23
营业成本（亿元）	1316.38	1083.49	1124.39	652.12
其他收益（亿元）	0.84	1.80	0.52	0.27
利润总额（亿元）	353.39	267.46	259.04	148.37
EBITDA（亿元）	368.23	289.09	276.99	--
销售商品、提供劳务收到的现金（亿元）	1842.93	1535.42	1571.00	836.59
经营活动现金流入小计（亿元）	7127.16	4136.81	7341.18	2264.04
经营活动现金流量净额（亿元）	293.07	-206.53	447.15	-135.19
投资活动现金流量净额（亿元）	-210.18	-0.50	-154.50	-6.21
筹资活动现金流量净额（亿元）	111.57	37.62	-258.58	-55.68
财务指标				
销售债权周转次数（次）	25.60	21.06	23.43	--
存货周转次数（次）	0.44	0.36	0.37	--
总资产周转次数（次）	0.28	0.22	0.23	--
现金收入比（%）	107.69	110.08	111.02	99.33
营业利润率（%）	19.58	21.07	18.33	20.75
总资本收益率（%）	8.78	6.60	6.31	--
净资产收益率（%）	13.87	9.58	8.41	--
长期债务资本化比率（%）	32.22	32.67	24.96	23.41
全部债务资本化比率（%）	39.61	36.85	30.52	28.42
资产负债率（%）	70.40	65.57	62.60	58.79
调整后资产负债率（%）	66.18	60.43	57.10	52.88
流动比率（%）	146.81	171.76	161.64	175.15
速动比率（%）	63.66	66.10	59.51	60.61
经营现金流动负债比（%）	8.33	-7.11	14.83	--
现金短期债务比（倍）	2.74	3.69	3.23	2.71
EBITDA 利息倍数（倍）	7.97	5.20	6.13	--
全部债务/EBITDA（倍）	3.40	4.31	3.73	--

注：1. 本报告中部分合计数与各相加数之和在尾数上存在差异，系四舍五入造成；除特别说明外，均指人民币；2. 2021—2023 年末合并口径其他应付款、长期应付款等科目中的债务部分已分别调增短期债务和长期债务，非债务性质的款项已在计算全部债务时剔除；2024 年 9 月底债务数据未经调整；3. 2021—2023 年财务数据使用期末审定数，2024 年前三季度财务数据未经审计，相关指标未予年化；4. “--”表示指标不适用

资料来源：联合资信根据公司审计报告及 2024 年前三季度财务报表整理

附件 2-2 主要财务数据及指标（公司本部口径）

项 目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年 9 月
财务数据				
现金类资产（亿元）	468.79	359.74	387.34	288.14
应收账款（亿元）	0.01	0.03	0.00	0.14
其他应收款（亿元）	1789.03	1915.25	1772.96	1688.90
存货（亿元）	0.00	0.00	0.00	0.00
长期股权投资（亿元）	114.52	170.11	268.20	310.37
固定资产（亿元）	0.26	0.05	0.03	6.99
在建工程（亿元）	0.00	0.01	0.00	0.00
资产总额（亿元）	3164.11	2955.78	2514.44	2670.64
实收资本（亿元）	200.00	200.00	200.00	200.00
少数股东权益（亿元）	0.00	0.00	0.00	0.00
所有者权益（亿元）	701.47	752.22	788.90	790.15
短期债务（亿元）	189.85	168.70	225.49	201.77
长期债务（亿元）	732.69	720.24	563.57	557.44
全部债务（亿元）	922.54	888.94	789.06	759.21
营业总收入（亿元）	1.11	0.65	1.12	0.60
营业成本（亿元）	0.01	0.05	0.06	0.07
其他收益（亿元）	0.02	0.01	0.01	0.02
利润总额（亿元）	57.43	51.70	37.81	-0.16
EBITDA（亿元）	/	/	/	--
销售商品、提供劳务收到的现金（亿元）	0.03	0.75	1.63	0.71
经营活动现金流入小计（亿元）	6930.38	4172.74	5597.32	2824.79
经营活动现金流量净额（亿元）	42.83	-347.51	-237.83	275.17
投资活动现金流量净额（亿元）	-85.74	309.82	392.30	-327.22
筹资活动现金流量净额（亿元）	208.84	-71.37	-127.56	-47.68
财务指标				
销售债权周转次数（次）	261.81	33.43	72.80	--
存货周转次数（次）	1.62	15.32	17.40	--
总资产周转次数（次）	0.00	0.00	0.00	--
现金收入比（%）	2.77	116.25	145.45	117.72
营业利润率（%）	80.86	49.17	69.44	76.73
总资本收益率（%）	5.60	5.33	/	--
净资产收益率（%）	8.09	6.75	4.65	--
长期债务资本化比率（%）	51.09	48.91	41.67	41.37
全部债务资本化比率（%）	56.81	54.17	50.01	49.00
资产负债率（%）	77.83	74.55	68.63	70.41
流动比率（%）	145.61	156.42	189.08	150.96
速动比率（%）	145.61	156.42	189.08	150.95
经营现金流动负债比（%）	2.48	-23.54	-20.59	--
现金短期债务比（倍）	2.47	2.13	1.72	1.43
EBITDA 利息倍数（倍）	/	/	/	--
全部债务/EBITDA（倍）	/	/	/	--

注：公司本部有息债务数据未经调整；“/”表示数据未获取，“--”表示指标不适用
资料来源：联合资信根据公司审计报告及 2024 年前三季度财务报表整理

附件 3　主要财务指标的计算公式

指标名称	计算公式
增长指标	
资产总额年复合增长率	（1）2 年数据：增长率=（本期-上期）/上期×100% （2）n 年数据：增长率=[(本期/前 n 年)^（1/(n-1)）-1]×100%
净资产年复合增长率	
营业总收入年复合增长率	
利润总额年复合增长率	
经营效率指标	
销售债权周转次数	营业总收入/（平均应收账款净额+平均应收票据+平均应收款项融资）
存货周转次数	营业成本/平均存货净额
总资产周转次数	营业总收入/平均资产总额
现金收入比	销售商品、提供劳务收到的现金/营业总收入×100%
盈利指标	
总资本收益率	（净利润+费用化利息支出）/（所有者权益+长期债务+短期债务）×100%
净资产收益率	净利润/所有者权益×100%
总资产报酬率	（利润总额+费用化利息支出）/资产总额×100%
营业利润率	（营业总收入-营业成本-税金及附加）/营业总收入×100%
债务结构指标	
资产负债率	负债总额/资产总计×100%
调整后资产负债率	（负债总额-预收款项-合同负债）/（资产总额-预收款项-合同负债）×100%
全部债务资本化比率	全部债务/（长期债务+短期债务+所有者权益）×100%
长期债务资本化比率	长期债务/（长期债务+所有者权益）×100%
担保比率	担保余额/所有者权益×100%
长期偿债能力指标	
EBITDA 利息倍数	EBITDA/利息支出
全部债务/ EBITDA	全部债务/ EBITDA
短期偿债能力指标	
流动比率	流动资产合计/流动负债合计×100%
速动比率	（流动资产合计-存货）/流动负债合计×100%
经营现金流动负债比	经营活动现金流量净额/流动负债合计×100%
现金短期债务比	现金类资产/短期债务

注：现金类资产=货币资金+交易性金融资产+应收票据+应收款项融资中的应收票据

短期债务=短期借款+交易性金融负债+一年内到期的非流动负债+应付票据+其他短期债务

长期债务=长期借款+应付债券+租赁负债+其他长期债务

全部债务=短期债务+长期债务

EBITDA=利润总额+费用化利息支出+固定资产折旧+使用权资产折旧+摊销

利息支出=资本化利息支出+费用化利息支出

附件 4-1 主体长期信用等级设置及含义

联合资信主体长期信用等级划分为三等九级，符号表示为：AAA、AA、A、BBB、BB、B、CCC、CC、C。除 AAA 级、CCC 级（含）以下等级外，每一个信用等级可用“+”“-”符号进行微调，表示略高或略低于本等级。

各信用等级符号代表了评级对象违约概率的高低和相对排序，信用等级由高到低反映了评级对象违约概率逐步增高，但不排除高信用等级评级对象违约的可能。

具体等级设置和含义如下表。

信用等级	含义
AAA	偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约概率极低
AA	偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约概率很低
A	偿还债务能力较强，较易受不利经济环境的影响，违约概率较低
BBB	偿还债务能力一般，受不利经济环境影响较大，违约概率一般
BB	偿还债务能力较弱，受不利经济环境影响很大，违约概率较高
B	偿还债务的能力较大地依赖于良好的经济环境，违约概率很高
CCC	偿还债务的能力极度依赖于良好的经济环境，违约概率极高
CC	在破产或重组时可获得保护较小，基本不能保证偿还债务
C	不能偿还债务

附件 4-2 中长期债券信用等级设置及含义

联合资信中长期债券信用等级设置及含义同主体长期信用等级。

附件 4-3 评级展望设置及含义

评级展望是对信用等级未来一年左右变化方向和可能性的评价。评级展望通常分为正面、负面、稳定、发展中等四种。

评级展望	含义
正面	存在较多有利因素，未来信用等级调升的可能性较大
稳定	信用状况稳定，未来保持信用等级的可能性较大
负面	存在较多不利因素，未来信用等级调降的可能性较大
发展中	特殊事项的影响因素尚不能明确评估，未来信用等级可能调升、调降或维持

跟踪评级安排

根据相关监管法规和联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）有关业务规范，联合资信将在本期债项信用评级有效期内持续进行跟踪评级，跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

中海企业发展集团有限公司（以下简称“公司”）应按联合资信跟踪评级资料清单的要求及时提供相关资料。联合资信将按照有关监管政策要求和委托评级合同约定在本期债项评级有效期内完成跟踪评级工作。

贵公司或本期债项如发生重大变化，或发生可能对贵公司或本期债项信用评级产生较大影响的重大事项，贵公司应及时通知联合资信并提供有关资料。

联合资信将密切关注贵公司的经营管理状况、外部经营环境及本期债项相关信息，如发现有重大变化，或出现可能对贵公司或本期债项信用评级产生较大影响的事项时，联合资信将进行必要的调查，及时进行分析，据实确认或调整信用评级结果，出具跟踪评级报告，并按监管政策要求和委托评级合同约定报送及披露跟踪评级报告和结果。

如贵公司不能及时提供跟踪评级资料，或者出现监管规定、委托评级合同约定的其他情形，联合资信可以终止或撤销评级。

8. 中海企業發展集團有限公司
2025年度第一期中期票據法律意見書
(連本頁共58頁)

方達律師事務所
FANGDA PARTNERS

http://www.fangdalaw.com

中国北京市朝阳区光华路一号
北京嘉里中心北楼 27 层
邮政编码：100020

电子邮件 E-mail: email@fangdalaw.com
电 话 Tel.: +86-010-5769 5600
传 真 Fax.: +86-010-5769 5788

上海市方达（北京）律师事务所

关于中海企业发展集团有限公司 2025 年度第一期中期票据的法律意见书

致：中海企业发展集团有限公司

上海市方达（北京）律师事务所（以下简称“本所”）是具有中华人民共和国境内法律执业资格的律师事务所。根据中海企业发展集团有限公司（以下简称“发行人”、“中海地产”）与本所签订的法律顾问委托协议，本所担任发行人发行 2025 年度第一期中期票据（以下简称“本次中期票据”）项目（以下简称“本次发行”）的特聘专项法律顾问，并以此身份为本次发行出具法律意见书。

本所依据《中华人民共和国公司法》（以下简称“《公司法》”）、《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》（以下简称“《管理办法》”）、《非金融企业中期票据业务指引》（以下简称“《业务指引》”）、《非金融企业债务融资工具公开发行注册文件表格体系》（以下简称“《表格体系》”）、《非金融企业债务融资工具公开发行注册工作规程》等法律法规和规范性文件，按照中国银行间市场交易商协会（以下简称“交易商协会”）制定的相关规则指引以及律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，为本次发行出具法律意见书。

为出具本法律意见书，本所经办律师对与发行人本次发行有关的法律事实进行了调查。本所经办律师查阅了其认为出具本法律意见书所需查阅的文件，听取了发行人就有关事实做出的陈述和说明并进行了必要的讨论。

在调查过程中，对于出具法律意见书所依据的重要法律文件，发行人向本所提供复印件或电子文档的，本所已核对该等复印件或电子文档的原件；同时，本所亦得到发行人如下保证：即发行人向本所提供的文件和所做出的陈述是完整、真实、

准确和有效的；签署文件的主体均具有签署文件的权利能力和行为能力，所提供文件中的所有签字和印章是真实的，任何已签署的文件均获得相关当事各方有效授权，且由其法定代表人或合法授权代表签署；文件的复印件与原件相符，并且一切足以影响本法律意见书的事实和文件均已向本所披露，而无任何隐瞒、遗漏、虚假或误导之处；该等事实和文件于提供给本所之日及截至尽职调查基准日，未发生任何变更。

对出具本法律意见书至关重要而又无法得到独立的证据支持的事实，本所依赖政府有关部门、发行人或者其他有关机构出具的证明文件出具法律意见。

本所及经办律师依据截至尽职调查基准日以前已经发生或者存在的事实和中国境内公开颁布的现行有效的法律、行政法规和规章（以下简称“中国法律法规”，仅为本法律意见书说明之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和中国台湾地区的法律法规）发表法律意见。本所及本所律师已严格履行了法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对本次发行的合法合规性进行了充分的核查验证，保证本法律意见所认定的事实真实、准确、完整，所发表的结论性意见合法、准确，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担相应法律责任。

本所仅就与本次发行有关的中国法律法规问题发表法律意见，并未就中国境内以外的其他司法管辖区域的法律事项进行调查，亦不就中国境内以外的其他司法管辖区域的法律问题发表意见；亦不对有关会计审计、资产评估、信用评级、财务内部控制、投资和商业决策等专业事项发表意见；因为本所并不具备发表该等意见的适当资格。在本法律意见书中涉及该等内容时，均为严格按照有关中介机构出具的报告或发行人的文件引述，该等引述不表明本所对有关数据、结论、考虑的真实性和准确性做出任何明示或默示的认可或保证。

本法律意见书仅供发行人为本次发行之目的使用，不得由任何其他人使用或用作任何其他目的使用。

本所同意将本法律意见书作为发行人申请本次发行所必备的法定文件，随同其他申报材料一同上报。同意将本法律意见书作为公开披露文件，并依法对此承担责

任。本所及本所律师可以就本次发行事项作出其他适当声明，但不得做出违反律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神的免责声明。

在本法律意见书中，除非特别说明，文中提及的“元”均指人民币元，“报告期”系指 2021 年 1 月 1 日至 2024 年 9 月 30 日，尽职调查基准日系指 2025 年 3 月 27 日。

基于上述，本所出具法律意见如下：

一、 发行人的主体资格

1.1 发行人基本情况

发行人现持有深圳市市场监督管理局于 2021 年 6 月 28 日核发的统一社会信用代码为 914403006188329255 的《营业执照》。根据该《营业执照》的记载并经本所律师查询国家企业信用信息公示系统，发行人的基本信息如下：

公司名称：中海企业发展集团有限公司

住所：深圳市南山区粤海街道海珠社区文心五路 11 号汇通大厦 10 层

法定代表人：张智超

注册资本：2,000,000 万元

企业类型：有限责任公司（台港澳法人独资）

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

根据本所律师核查并经发行人确认，截至本法律意见书出具之日，发行人不存在根据有关中国法律法规和现行有效的《中海企业发展集团有限公司章程》（以下简称“《公司章程》”）需要终止的情形，具有独立企业法人资格，为有效存续的有限责任公司。

1.2 发行人为非金融企业

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

根据发行人确认，并经核查发行人登记经营范围，发行人未从事金融业务。因此，发行人为非金融企业。

1.3 发行人接受中国银行间市场交易商协会自律管理

经核查交易商协会发布的《中国银行间市场交易商协会会员名单》，发行人为交易商协会会员，自愿接受交易商协会自律管理。

1.4 发行人的主要历史沿革

发行人前身系于 1988 年 9 月 8 日在深圳市市场监督管理局（原深圳市工商行政管理局）注册成立的中国海外建筑工程有限公司深圳分公司。1988 年 5 月 18 日，中国建筑工程总公司下发《关于你公司在深圳组建分公司的批复》（（88）中建办字第 184 号），准予中国海外建筑工程有限公司在深圳组建深圳分公司。1988 年 8 月 8 日，深圳市人民政府下发《关于中国海外建筑工程有限公司在深圳组建分公司请示的复函》（深府函[1988]11 号），同意中国海外建筑工程有限公司在深圳成立“中国海外建筑工程有限公司深圳分公司”。

根据中国海外建筑工程有限公司深圳分公司于 1988 年 11 月 17 日发布的《中国海外建筑工程有限公司深圳分公司通告》（中海建深字（88）第 001 号），1988 年 9 月 8 日，中国海外建筑工程有限公司深圳分公司在深圳市市场监督管理局（原深圳市工商行政管理局）注册成立，注册资本为人民币 500 万元。

1991 年 2 月 22 日，根据深圳市工商行政管理局于 1991 年 2 月 20 日颁发的《外商投资企业名称登记核准使用证》，中国海外建筑工程有限公司深圳分公司名称变更为中国海外建筑（深圳）有限公司。

1992 年 2 月 19 日，根据中国海外建筑工程有限公司于 1991 年 11 月 8 日下发的《关于中国海外建筑（深圳）有限公司注册资本的批复》以及深圳市人民政府于 1991 年 12 月 31 日下发《关于中国海外建筑（深圳）有限公司注册资本的批复》（深府外复[1991]1420 号），中国海外建筑（深圳）有限公司的注册资本及投资总额均由人民币 500 万元变更至人民币 2,000 万元。深圳市金鹏会计师事务所于 1991 年 11 月 29 日出具的《咨询报告》（（91）咨字 135 号），确认实收资本增加至人民币 2000 万元。

根据工商档案中登记证号码为 06125096-000-06-92-7 号的《商业/分行登记证》，1992 年 6 月 4 日，中国海外建筑（深圳）有限公司股东中国海外建筑工程有限公司的名称变更为中国海外发展有限公司。

1996 年 12 月 27 日，深圳市工商行政管理局出具《外商投资企业变更通知书》，核准中国海外建筑（深圳）有限公司的注册资本及投资总额均由人民币 2,000 万元变更至人民币 10,000 万元。根据深圳皇嘉会计师事务所于 1996 年 11 月 10 日出具的《验资报告》（皇嘉验资报字（1996）第 032 号）的审验，截止 1996 年 11 月 19 日，中国海外建筑（深圳）有限公司实收资本人民币 10,000 万元。

1997 年 11 月 27 日，深圳市招商局下发《关于港资企业“中国海外建筑（深圳）有限公司”股权转让的批复》（深招商复[1997]B1042 号），同意中国海外建筑（深圳）有限公司股东由中国海外发展有限公司（持股比例：100%）变更为中国海外兴业有限公司（持股比例：100%）。1998 年 2 月 25 日，深圳市工商行政管理局出具《外商投资企业变更通知书》，核准中国海外建筑（深圳）有限公司的股东变更。

2001 年 12 月 11 日，深圳市对外贸易经济合作局向中国海外建筑（深圳）有限公司出具《关于外资企业“中国海外建筑（深圳）有限公司”增资的批复》（深外经贸资复[2001]0902 号），同意公司的注册资本和投资总额增至 24,000 万元人民币。2001 年 12 月 21 日，深圳市工商行政管理局出具《外商投资企业变更通知书》，核准上述变更事项。根据深圳北成会计师事务所有限公司于 2001 年 12 月 18 日出具的《验资报告》（北成验字（2001）第 411 号）的审验，截至 2001 年 12 月 18 日止，中国海外建筑（深圳）有限公司实收资本人民币 24,000 万元。

2002 年 5 月 16 日，中华人民共和国对外贸易经济合作部向深圳市对外贸易经济合作局出具《关于中国海外建筑（深圳）有限公司增资、更名等事项的批复》（外经贸资一函〔2002〕473 号），同意中国海外建筑（深圳）有限公司增资等变更事项，同意公司投资者于 2002 年 3 月 12 日签订的公司合同与章程。同意公司投资总额由人民币 24,000 万元增至人民币 36,000 万元；注册资本由人民币 24,000 万元增至人民币 30,379.75 万元，增资后，股东由中海兴业（持股比例：100%）变更为深圳市喜逢春咨询服务有限公司（持股比例：2%）、深圳市永福通实业有限公司（持股比例：3%）、深圳市志趣咨询服务有限公司（持股比例：5%）、深圳市中海投资管理有限公司（持股比例：11%）、中国海外兴业有限公司（持股比例：79%）；公司名称更名为深圳中海实业有限公司；经营范围变更为对外资向内地各省市投资的建设项目进行总承包、承担项目组织和施工管理业务，通过土地有偿使用方式获得的土地可准予房地产开发与经营业务；经营期限为公司营业执照变更之日起 20 年。2002 年 5 月 28 日，深圳市工商行政管理局出具《外商投资企业变更通知书》，核准上述变更事项，企业类型由独资经营（港资）变更为合资经营（港资）。根据深圳皇嘉会计师事务所于 2002 年 5 月 20 日出具的《验资报告》（皇嘉验资报字（2002）第 139 号），截至 2002 年 5 月 20 日止，深圳中海实业有限公司实收资本为人民币 30,379.75 万元。

2002 年 7 月 26 日，中华人民共和国对外贸易经济合作部向深圳市对外贸易经济合作局出具《关于深圳中海实业有限公司转制为外商投资股份有限公司的批复》（外经贸资一函〔2002〕760 号），同意中外合资企业深圳中海实业有限公司转制为外商投资股份有限公司中海地产股份有限公司，同意投资者于 2002 年 6 月 8 日签定的中海实业公司合同章程终止协议、中海地产公司发起人协议和中海地产公司章程；各股东持股比例不变；公司注册资本变更为 40,680 万元；不约定经营期限。2002 年 8 月 8 日，深圳市工商行政管理局出具《外商投资企业变更通知书》，核准上述变更登记事项。

2004 年 8 月 26 日，深圳市贸易工业局向中海地产股份有限公司出具《关于同意中海地产股份有限公司增资扩股的批复》（深贸工资复[2004]0309 号），载明根据

商务部商资批[2004]1169 号文，同意公司增资至 61,020 万元，各股东持股比例不变。2004 年 9 月 17 日，深圳市工商行政管理局出具《外商投资企业变更通知书》，核准中海地产股份有限公司注册资本由人民币 40,680 万元变更至人民币 61,020 万元。

2006 年 9 月 4 日，国务院国有资产监督管理委员会向中国建筑工程总公司出具《关于中海地产股份有限公司 11%股份协议转让有关问题的批复》（国资产〔2006〕1113 号），同意深圳市中海投资管理有限公司将其持有的中海地产股份有限公司 11%的股份转让给广州中海地产有限公司。2006 年 11 月 17 日，深圳市贸易工业局向中海地产股份有限公司出具《关于同意中海地产集团有限公司股权转让、名称变更并转为有限责任公司的批复》（深贸工资复[2006]2392 号），同意中海地产股份有限公司转为有限责任公司，公司名称变更为中海地产集团有限公司（以下简称“公司”）。同意上述股权转让事项；公司投资总额为人民币 122,040 万元，注册资本为人民币 61,020 万元；除深圳市中海投资管理有限公司的股权转让外，公司各股东的持股比例不变；公司经营期限为二十年，自企业法人营业执照颁发之日起计算。2006 年 11 月 28 日，深圳市工商行政管理局出具《变更通知书》，核准上述变更事项。

2008 年 3 月 21 日，中华人民共和国商务部向深圳市贸工局出具《商务部关于同意中海地产集团有限公司增资及转股的批复》（商资批〔2008〕404 号），同意深圳市喜逢春咨询服务有限公司、深圳市永福通实业有限公司、深圳市志趣咨询服务有限公司将所持有的股权转让给中国海外兴业有限公司；公司投资总额增至人民币 522,040 万元，注册资本增至人民币 261,020 万元；增资后公司股本结构为中国海外兴业有限公司（持股比例：97.43%）、广州中海地产有限公司（持股比例：2.57%）。2008 年 7 月 1 日，深圳皇嘉会计师事务所向中海地产集团有限公司出具《验资报告》（深皇嘉所验字[2008]141 号），确认截至 2008 年 6 月 20 日，公司变更后的累计注册资本实收金额为人民币 1,261,820,534.40 元。2008 年 7 月 14 日，深圳市工商行政管理局出具《变更通知书》，核准上述变更事项；实收资本由人民币 61,020 万元变更至人民币 126,182.0534 万元。

2008 年 12 月 31 日，深圳皇嘉会计师事务所向中海地产集团有限公司出具《验资报告》（深皇嘉所验字[2008]279 号），确认截至 2008 年 12 月 23 日止，公司变更

后的累计注册资本实收金额为人民币 2,610,200,000.00 元。2009 年 1 月 5 日，深圳市工商行政管理局出具《变更通知书》，核准发行人实收资本由人民币 126,182.0534 万元变更至人民币 261,020 万元，证照有效期限由 2010 年 7 月 9 日变更为 2022 年 9 月 8 日。

2010 年 10 月 13 日，中华人民共和国商务部向深圳市科工贸信委出具《商务部关于同意中海地产集团有限公司股权变更及增资的批复》（商资批〔2010〕1004 号），同意广州中海地产有限公司将其持有的公司 2.57%的股权转让给中国海外兴业有限公司，公司相应变更为外资企业；公司投资总额由 52.204 亿元增至 180 亿元人民币，注册资本由 21.102 亿元人民币增至 100 亿元人民币。2012 年 1 月 13 日，深圳皇嘉会计师事务所（普通合伙）向中海地产集团有限公司出具《验资报告》（深皇嘉所验字[2012]011 号），确认截至 2012 年 1 月 13 日止，公司注册资本实收金额人民币 421,020 万元。2012 年 1 月 16 日，深圳市市场监督管理局出具《准予登记通知书》（[2012]第 4030853 号），准予上述变更登记事项。

2012 年 3 月 28 日，深圳皇嘉会计师事务所（普通合伙）向中海地产集团有限公司出具《验资报告》（深皇嘉所验字[2012]094 号），确认截至 2012 年 3 月 28 日止，发行人注册资本实收金额人民币 641,020 万元。2012 年 3 月 29 日，深圳市市场监督管理局出具《准予登记通知书》（[2012]第 4146072 号），准予将发行人实收资本由人民币 421,020 万元变更至人民币 641,020 万元。

2012 年 6 月 29 日，深圳皇嘉会计师事务所（普通合伙）向中海地产集团有限公司出具《验资报告》（深皇嘉所验字[2012]185 号）的审验，确认截至 2012 年 6 月 29 日止，发行人注册资本实收金额人民币 841,020 万元。2012 年 7 月 3 日，深圳市市场监督管理局出具《准予登记通知书》（[2012]第 4362605 号），准予将发行人实收资本由人民币 641,020 万元变更至人民币 841,020 万元。

2012 年 8 月 14 日，深圳皇嘉会计师事务所（普通合伙）向中海地产集团有限公司出具《验资报告》（深皇嘉所验字[2012]247 号），确认截至 2012 年 8 月 14 日止，发行人注册资本实收金额人民币 1,000,000 万元。2012 年 8 月 15 日，深圳市市场监督管理局出具《准予登记通知书》（[2012]第 4453009 号），准予将发行人实收资

本由人民币 841,020 万元变更至人民币 1,000,000 万元。

2015 年 11 月 27 日，深圳市经济贸易和信息化委员会向中海地产集团有限公司出具《关于外资企业中海地产集团有限公司增资、变更经营范围的批复》（深经贸信息资字[2015]750 号），同意发行人注册资本由人民币 1,000,000 万元变更至人民币 2,000,000 万元；投资总额由人民币 1,800,000 万元变更至人民币 4,800,000 万元；经营范围变更为：对外资向内地各省市投资的建设项目进行总承包，承担项目组织和施工管理业务，按照项目公司原则通过土地有偿使用方式获得的土地可准予房地产开发与经营业务。2016 年 2 月 29 日，深圳市市场监督管理局核准上述变更事项。

2019 年 10 月 21 日，深圳市市场监督管理局向中海企业发展集团有限公司出具《变更（备案）通知书》（编号为 21903665423），核准发行人名称由中海地产集团有限公司变更为中海企业发展集团有限公司。

2020 年 11 月 11 日，深圳市市场监督管理局向中海企业发展集团有限公司出具《变更（备案）通知书》（编号为 22005185164），核准发行人一般经营项目中新增造价咨询、工程项目管理，新增许可经营项目工程勘察设计。

经核查，发行人历史沿革中的历次主要变更已履行了相应的内部授权程序、相关的政府批准程序及相应的工商变更登记手续，在重大方面符合有关中国法律法规。

综上所述，本所律师认为，截至尽职调查基准日，发行人为有效存续的有限责任公司，具备申请发行本次中期票据的主体资格。

二、 本次中期票据发行程序

2.1 本次发行内部决议程序

2024 年 11 月 18 日，发行人召开董事会会议并审议通过了《关于公司向中国银行间市场交易商协会申请注册额度不超过 100 亿元的中期票据的议案》，同意发行人向交易商协会分次申请注册额度不超过人民币 100 亿元的中期票据，并在交易商协会接受注册后分期发行。

2024 年 11 月 18 日，发行人股东中国海外兴业有限公司作出股东决定，同意发

行人向交易商协会分次申请注册额度不超过人民币 100 亿的中期票据，并在交易商协会接受注册后分期发行。同意授权公司法定代表人或其授权的管理层在前述注册额度范围内依据公司经营需要以及实际情况决定公司分期发行中期票据以及每期发行的金额、期限、利率、募集资金用途、增信措施等，并全权办理与中期票据发行相关的具体金额（包括但不限于聘请相关中介机构并签署聘用协议，签署相关发行文件，并采取所有必要的行动，决定/办理其他与发行相关的具体事宜等）。以上决议自作出之日起生效，并在本次中期票据注册额度有效期内持续有效。

综上所述，本所律师认为，发行人已就本次发行获得其内部有权机构的决议，决议内容和程序符合中国法律法规和《公司章程》的规定。

2.2 本次发行的注册

交易商协会于 2024 年 12 月 24 日向发行人核发《接受注册通知书》（中市协注〔2024〕MTN1309 号），决定接受发行人中期票据注册，注册金额为 100 亿元，注册额度自 2024 年 12 月 24 日起 2 年内有效；发行人在注册有效期内可分期发行中期票据。

综上所述，本所律师认为，截至本法律意见书出具之日，发行人已就本次发行获得了必要的授权和批准。

三、 本次发行的发行文件及发行有关机构

3.1 本次发行的《募集说明书》

发行人为本次发行制作了《中海企业发展集团有限公司 2025 年度第一期中期票据募集说明书》（以下简称“《募集说明书》”）。《募集说明书》主要披露了重要提示、释义、风险提示及说明、发行条款、募集资金运用、发行人基本情况、发行人主要财务状况、发行人资信状况、债务融资工具信用增进、税项、主动债务管理、信息披露安排、持有人会议机制、违约、风险情形及处置、发行有关机构、备查文件及查询地址等事项。

经核查，本所律师认为，《募集说明书》已按照《表格体系》要求编制，主要内容符合《表格体系》《银行间债券市场非金融企业债务融资工具募集说明书指引》（以

下简称“《说明书指引》”）有关信息披露的规定。本次发行安排符合《管理办法》《业务指引》等有关中国法律法规。

3.2 本次发行的主承销商

发行人委托宁波银行股份有限公司（以下简称“宁波银行”）担任本次债券发行的牵头主承销商。

经核查，宁波银行现持有宁波市市场监督管理局核发的统一社会信用代码为91330200711192037M的《营业执照》和国家金融监督管理总局核发的机构编码为B0152H233020001的《金融许可证》。经核查，宁波银行在交易商协会发布的《非金融企业债务融资工具承销机构名单》之列，具有本次发行的承销业务资格，且宁波银行为交易商协会会员。

发行人委托中国光大银行股份有限公司（以下简称“光大银行”）、中信银行股份有限公司（以下简称“中信银行”）、上海银行股份有限公司（以下简称“上海银行”）、北京银行股份有限公司（以下简称“北京银行”）、兴业银行股份有限公司（以下简称“兴业银行”）、中国民生银行股份有限公司（以下简称“民生银行”）、中国农业银行股份有限公司（以下简称“农业银行”）、交通银行股份有限公司（以下简称“交通银行”）、中国工商银行股份有限公司（以下简称“工商银行”）、中国建设银行股份有限公司（以下简称“建设银行”）、上海浦东发展银行股份有限公司（以下简称“浦发银行”）、渤海银行股份有限公司（以下简称“渤海银行”）、平安银行股份有限公司（以下简称“平安银行”）、浙商银行股份有限公司（以下简称“浙商银行”）、恒丰银行股份有限公司（以下简称“恒丰银行”）担任本次债券发行的联席主承销商。

经核查，光大银行现持有北京市市场监督管理局核发的统一社会信用代码为91110000100011743X 的《营业执照》和国家金融监督管理总局核发的机构编码为B0007H111000001 的《金融许可证》。经核查，光大银行在交易商协会发布的《非金融企业债务融资工具承销机构名单》之列，具有本次发行的承销业务资格，且光大银行为交易商协会会员。

经核查，中信银行现持有北京市市场监督管理局核发的统一社会信用代码为

91110000101690725E 的《营业执照》和国家金融监督管理总局核发的机构编码为 B0006H111000001 的《金融许可证》。经核查，中信银行在交易商协会发布的《非金融企业债务融资工具承销机构名单》之列，具有本次发行的承销业务资格，且中信银行为交易商协会会员。

经核查，上海银行现持有上海市市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 91310000132257510M 的《营业执照》和国家金融监督管理总局上海监管局核发的机构编码为 B0139H231000001 的《金融许可证》。经核查，上海银行在交易商协会发布的《非金融企业债务融资工具承销机构名单》之列，具有本次发行的承销业务资格，且上海银行为交易商协会会员。

经核查，北京银行现持有北京市市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 91110000101174712L 的《营业执照》和国家金融监督管理总局北京监管局核发的机构编码为 B0107H211000001 的《金融许可证》。经核查，北京银行在交易商协会发布的《非金融企业债务融资工具承销机构名单》之列，具有本次发行的承销业务资格，且北京银行为交易商协会会员。

经核查，兴业银行现持有福建省市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 91350000158142711F 的《营业执照》和国家金融监督管理总局核发的机构编码为 B0013H135010001 的《金融许可证》。经核查，兴业银行在交易商协会发布的《非金融企业债务融资工具承销机构名单》之列，具有本次发行的承销业务资格，且兴业银行为交易商协会会员。

经核查，民生银行现持有北京市市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 91110000100018988F的《营业执照》和国家金融监督管理总局核发的机构编码为 B0009H111000001的《金融许可证》。经核查，民生银行在交易商协会发布的《非金融企业债务融资工具承销机构名单》之列，具有本次发行的承销业务资格，且民生银行为交易商协会会员。

经核查，农业银行现持有北京市市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 911100001000054748的《营业执照》和国家金融监督管理总局核发的机构编码为

B0002H111000001的《金融许可证》。经核查，农业银行在交易商协会发布的《非金融企业债务融资工具承销机构名单》之列，具有本次发行的承销业务资格，且农业银行为交易商协会会员。

经核查，交通银行现持有上海市市场监督管理局核发的统一社会信用代码为9131000010000595XD的《营业执照》和国家金融监督管理总局核发的机构编码为B0005H131000001的《金融许可证》。经核查，交通银行在交易商协会发布的《非金融企业债务融资工具承销机构名单》之列，具有本次发行的承销业务资格，且交通银行为交易商协会会员。

经核查，工商银行现持有北京市市场监督管理局核发的统一社会信用代码为91100000100003962T的《营业执照》和国家金融监督管理总局核发的机构编码为B0001H111000001的《金融许可证》。经核查，工商银行在交易商协会发布的《非金融企业债务融资工具承销机构名单》之列，具有本次发行的承销业务资格，且工商银行为交易商协会会员。

经核查，建设银行现持有北京市市场监督管理局核发的统一社会信用代码为911100001000044477的《营业执照》和国家金融监督管理总局核发的机构编码为B0004H111000001的《金融许可证》。经核查，建设银行在交易商协会发布的《非金融企业债务融资工具承销机构名单》之列，具有本次发行的承销业务资格，且建设银行为交易商协会会员。

经核查，浦发银行现持有上海市市场监督管理局核发的统一社会信用代码为9131000013221158XC的《营业执照》和国家金融监督管理总局核发的机构编码为B0015H131000001的《金融许可证》。经核查，浦发银行在交易商协会发布的《非金融企业债务融资工具承销机构名单》之列，具有本次发行的承销业务资格，且浦发银行为交易商协会会员。

经核查，渤海银行现持有上海市市场监督管理局核发的统一社会信用代码为911200007109339563的《营业执照》和国家金融监督管理总局核发的机构编码为B0017H112000001的《金融许可证》。经核查，渤海银行在交易商协会发布的《非金

融企业债务融资工具承销机构名单》之列，具有本次发行的承销业务资格，且渤海银行为交易商协会会员。

经核查，平安银行现持有深圳市市场监督管理局核发的统一社会信用代码为91440300192185379H的《营业执照》和国家金融监督管理总局核发的机构编码为B0014H144030001的《金融许可证》。经核查，平安银行在交易商协会发布的《非金融企业债务融资工具承销机构名单》之列，具有本次发行的承销业务资格，且平安银行为交易商协会会员。

经核查，浙商银行现持有浙江省市场监督管理局核发的统一社会信用代码为91330000761336668H的《营业执照》和国家金融监督管理总局核发的机构编码为B0010H133010001的《金融许可证》。经核查，浙商银行在交易商协会发布的《非金融企业债务融资工具承销机构名单》之列，具有本次发行的承销业务资格，且浙商银行行为交易商协会会员。

经核查，恒丰银行现持有济南市历下区市场监督管理局核发的统一社会信用代码为913706002656300753的《营业执照》和国家金融监督管理总局核发的机构编码为B0016H137010001的《金融许可证》。经核查，恒丰银行在交易商协会发布的《非金融企业债务融资工具承销机构名单》之列，具有本次发行的承销业务资格，且恒丰银行为交易商协会会员。

经发行人确认并经本所律师公开渠道检索发行人股东及持股情况，发行人与宁波银行、光大银行、中信银行、上海银行、北京银行、兴业银行、民生银行、农业银行、交通银行、工商银行、建设银行、浦发银行、渤海银行、平安银行、浙商银行、恒丰银行不存在关联关系。

综上，本所律师认为，宁波银行、光大银行、中信银行、上海银行、北京银行、兴业银行、民生银行、农业银行、交通银行、工商银行、建设银行、浦发银行、渤海银行、平安银行、浙商银行、恒丰银行具有合法从事本次中期票据承销业务的资格。

3.3 本次发行的信用评级

发行人委托联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）担任本次发行的信用评级机构，联合资信已出具《中海企业发展集团有限公司 2025 年度第一期中期票据信用评级报告》，发行人长期信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

经核查，联合资信现持有北京市朝阳区市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 91110000722610855P 的《营业执照》。根据中国人民银行公布的《联合资信评估有限公司完成信用评级备案》及中国人民银行、交易商协会公布的《评级结果可以在银行间债券市场使用的评级机构名单》，联合资信已具备在银行间市场开展评级业务的资格。

根据交易商协会公布的《中国银行间市场交易商协会会员名单》，截至尽职调查基准日，联合资信为交易商协会会员。

经发行人确认和本所律师公开渠道检索发行人股东及持股情况，发行人与联合资信不存在关联关系。

3.4 本次发行的审计机构

立信会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“立信”）受发行人委托对发行人 2021 年度财务数据进行了审计并出具了标准无保留意见的信会师报字[2022]第 ZL20655 号的 2021 年度《中海企业发展集团有限公司审计报告》，对发行人 2022 年度财务数据进行了审计并出具了标准无保留意见的信会师报[2023]第 ZI20093 号的 2022 年度《中海企业发展集团有限公司审计报告》，对发行人 2023 年度财务数据进行了审计并出具了标准无保留意见的信会师报字[2024]第 ZI20479 号的 2023 年度《中海企业发展集团有限公司审计报告》。发行人 2024 年前三季度财务报表未经审计。

经核查，立信现持有上海市黄埔区市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 91310101568093764U 的《营业执照》和上海市财政局核发的编号为 31000006 的《会计师事务所执业证书》，且立信为交易商协会会员。另经本所律师查询中国证券监督

管理委员会网站[1]从事证券服务业务会计师事务所备案名单及基本信息，立信已进行从事证券服务业务的备案，立信具有为发行人出具审计报告的资质。

经核查，在立信出具的上述审计报告中签字的注册会计师已取得《注册会计师证书》。

经发行人确认并经本所律师公开渠道检索发行人股东及持股情况，发行人与立信及其经办注册会计师不存在关联关系。

本所律师认为，立信及其经办注册会计师具备作为本次发行的审计机构的资质。

3.5 本次发行的法律服务机构

发行人委托本所为本次发行出具法律意见书，本所现持有统一社会信用代码为31110000773351283P 的《律师事务所分所执业许可证》。上海市方达律师事务所系交易商协会会员，本所系依据中国法律有效存续的律师事务所分所，具备担任本次发行法律顾问的资格。本所为本次发行出具法律意见并在法律意见书上签字的律师持有《中华人民共和国律师执业证》。

本所及本所律师具有为本次发行出具法律意见书的资质。发行人与本所及本所经办律师不存在关联关系。

3.6 本次发行的受托管理人

根据发行人的确认，本次发行不设置受托管理人。

四、 与本次发行有关的重大法律事项及潜在法律风险

4.1 募集资金用途

根据《募集说明书》，本次发行发行金额上限为 20 亿元，根据发行人的财务状况和资金需求情况，其中 18 亿元拟用于置换前期偿还“22 中海企业 MTN001A”的本金的自有资金，2 亿元用于项目建设。具体的募集资金用途如下：

发行人拟偿还到期债券情况

[1] http://www.csrc.gov.cn/csrc/c105942/c7177461/content.shtml，查询日期为 2025 年 3 月 27 日

单位：亿元

序号	债券简称	起息日	到期日	期限	发行金额	票面利率	拟使用本期中期票据金额
1	22 中海企业 MTN001A	2022-01-14	2025-01-14	3 年	18	2.88%	18
	合计				**18**		**18**

募集资金用于项目建设情况

序号	项目名称	所属城市	用款/开发主体	项目类别	五证、环评、立项是否齐全	拟使用募集资金（亿元）
1	北京南苑项目	北京	北京虹丰置业有限公司	住宅和商业	是	2.00
	合计					**2.00**

备注：

1. 经本所律师公开渠道检索，以上拟使用募集资金的项目不存在行政处罚的情况。

2. 以上募集资金拟投项目对应开发主体，中海企业发展集团有限公司的股权比例均为 100%

3. “五证”指国有土地使用证、用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、预售许可证。该等情况详见下表。

募集资金用于项目建设合规情况

序号	项目名称及分期	立项批复文号	国有土地使用证文号	环评批复文号（注 1）	建设用地规划许可证文号（注 2）	建设工程规划许可证文号	建筑工程施工许可证文号	预售证文号
1.	北京南苑项目	京丰台发改(核)【2023】70 号	京(2023)丰不动产权第 0066380 号	备案号：2024110106000002015。	已取消	2023 规自（丰）建字 0041 号	[2024]施[丰]建字 0064 号	京房售证字（2024）9 号

备注：

1.根据《北京市规划和自然资源委员会关于启用<建设项目办理申请表>等相关事项的通知》（京规自发[2019]31 号），自 2019 年 2 月 1 日起，北京市启用新版《建设项目办理申请表》，精简后工程建设项目建设用地规划许可证不再受理。

此外，发行人已在《募集说明书》中作出如下承诺：

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

发行人承诺募集资金须采取专户资金监管模式，并拟签署相应的资金监管协议。发行人已经与宁波银行股份有限公司深圳分行（以下简称“宁波银行深圳分行”）签署了《中海企业发展集团有限公司 2025 年度第一期中期票据募集资金账户监管协议》（以下简称“资金监管协议”），本期债券募集资金将全部归集至发行人在宁波银行深圳分行开立的专用账户，该账户作为募集资金的监管账户，由监管行进行受托支付。

发行人在发行文件中将明确披露具体资金用途，并承诺在本次中期票据存续期内若发生募集资金用途变更，发行人将提前通过中国货币网和上海清算所网站及时披露有关信息。

鉴于上述，本次发行募集资金用途不存在违反有关中国法律法规的情况。

4.2 发行人的公司治理

根据本所律师核查，发行人只有一名股东，发行人按照《公司法》等中国法律法规制定了《公司章程》，构建了董事会、监事和经营管理机构的公司治理结构，具有健全的公司组织机构。同时，发行人制定了相应的议事规则及工作细则等组织机构议事规则。因此，发行人具有健全的组织机构和议事规则，该等组织机构和议事规则合法合规，符合《公司章程》的规定。

根据发行人确认并经核查，发行人现任董事、监事和高级管理人员的任职不存在违反《公司法》和《公司章程》的规定且对本次发行构成实质不利影响的情况。

综上所述，本所律师认为，发行人具有健全的公司治理结构和议事规则，该等组织结构和议事规则合法合规，符合《公司章程》的规定；发行人现任董事、监事

和高级管理人员的任职程序不存在违反《公司法》和《公司章程》的规定。

4.3 发行人的业务运营

4.3.1 发行人业务

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

根据发行人确认并经核查，截至 2024 年 9 月 30 日，发行人截至报告期末纳入合并报表范围内的境内子公司共 275 家（发行人及前述境内子公司以下合称“发行人及其子公司”）。具体情况如下：

序号	企业名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例
1	北京安泰兴业置业有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%
2	北京奥城四季商业发展有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%
3	北京古城兴业置业有限公司	北京	北京	房地产开发经营	70.00%
4	北京海鑫兴业房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%
5	北京慧眼置业有限公司	北京	北京	房地产开发经营	80.00%
6	北京嘉益德房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%
7	北京金安兴业房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	80.00%
8	北京金鑫兴业房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	60.00%
9	北京仁和燕都房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%
10	北京世纪顺龙房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	51.00%
11	北京鑫安兴业房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%
12	北京鑫景通达商业发展有限公司	北京	北京	出租商业用房	100.00%
13	北京鑫石房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	99.00%
14	北京鑫泰兴业房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%
15	北京中海地产有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%
16	北京中海广场商业发展有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%
17	北京中海豪景房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%
18	北京中海宏业房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%

序号	企业名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例
19	北京中海金石房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%
20	北京中海全盛房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%
21	北京中海未来置业有限公司	北京	北京	房地产开发经营	80.00%
22	北京中海新城置业有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%
23	北京中海鑫海房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%
24	北京中海兴达房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%
25	北京中海兴良房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%
26	北京中海兴盛房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%
27	北京中海亦庄智慧置业有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%
28	北京中海盈达房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%
29	北京中海盈丰房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%
30	北京中海盈璟房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	70.00%
31	北京中海盈润房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%
32	北京中海盈盛房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%
33	北京中海盈顺房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%
34	北京中海盈通房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%
35	北京中海盈信房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%
36	北京中海盈智房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%
37	北京中开盈泰房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	80.00%
38	北京中泰金建房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	51.00%
39	成都海胜房地产开发有限公司	成都	成都	房地产开发经营	80.00%
40	成都隆新房地产开发有限公司	成都	成都	房地产开发经营	100.00%
41	成都中海鼎盛房地产开发有限公司	成都	成都	房地产开发经营	100.00%
42	大连鼎泰晟兴房地产有限公司	大连	大连	房地产开发经营	100.00%
43	大连鼎泰港隆房地产有限公司	大连	大连	房地产开发经营	100.00%
44	大连鼎泰海通房地产有限公司	大连	大连	房地产开发经营	100.00%
45	大连鼎泰嘉益房地产有限公司	大连	大连	房地产开发经营	100.00%
46	大连鼎鑫嘉业房地产开发有限公司	大连	大连	房地产开发经营	100.00%
47	大连中海鼎业房地产开发有限公司	大连	大连	房地产开发经营	100.00%
48	东莞市中海嘉和房地产开发有限公司	东莞	东莞	房地产开发经营	100.00%

序号	企业名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例
49	东莞市中海嘉桦房地产开发有限公司	东莞	东莞	房地产开发经营	100.00%
50	东莞市中海嘉美房地产开发有限公司	东莞	东莞	房地产开发经营	100.00%
51	东莞市中海嘉睿房地产开发有限公司	东莞	东莞	房地产开发经营	100.00%
52	东莞市中海嘉鑫房地产开发有限公司	东莞	东莞	房地产开发经营	100.00%
53	东莞市中海嘉业房地产开发有限公司	东莞	东莞	房地产开发经营	100.00%
54	佛山海创房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产开发经营	100.00%
55	佛山海裕房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产开发经营	100.00%
56	佛山佳映商业管理有限公司	佛山	佛山	房地产开发经营	100.00%
57	佛山市顺德海润房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产开发经营	100.00%
58	佛山市顺德中海嘉和房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产开发经营	100.00%
59	佛山市顺德中海嘉森房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产开发经营	100.00%
60	佛山市顺德中海嘉业房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产开发经营	100.00%
61	佛山市中海环宇城商业管理有限公司	佛山	佛山	房地产开发经营	100.00%
62	佛山中海嘉益房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产开发经营	100.00%
63	佛山中海千灯湖房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产开发经营	100.00%
64	佛山中海盛和房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产开发经营	100.00%
65	佛山中海盛兴房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产开发经营	100.00%
66	福州海富地产有限公司	福州	福州	房地产开发经营	100.00%
67	福州海建地产有限公司	福州	福州	房地产开发经营	50.00%
68	福州海翔地产有限公司	福州	福州	房地产开发经营	100.00%
69	福州中海地产有限公司	福州	福州	房地产开发经营	100.00%
70	福州中海海榕地产有限公司	福州	福州	房地产开发经营	100.00%
71	福州中海海逸地产有限公司	福州	福州	房地产开发经营	100.00%
72	广州广奥房地产发展有限公司	广州	广州	房地产开发经营	100.00%

序号	企业名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例
73	广州启瑞房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发经营	100.00%
74	广州盛云房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发经营	100.00%
75	广州世佳房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发经营	90.00%
76	广州毅源房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发经营	90.00%
77	广州粤合房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发经营	50.00%
78	广州中海海懿房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发经营	100.00%
79	广州中海海志房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发经营	100.00%
80	广州中海盛安房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发经营	100.00%
81	广州中海盛合房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发经营	100.00%
82	广州中海盛荣房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发经营	100.00%
83	哈尔滨海铧房地产开发有限公司	哈尔滨	哈尔滨	房地产开发经营	100.00%
84	哈尔滨海乾房地产开发有限公司	哈尔滨	哈尔滨	房地产开发经营	100.00%
85	哈尔滨中海海盛房地产开发有限公司	哈尔滨	哈尔滨	房地产开发经营	100.00%
86	哈尔滨中海龙颢房地产开发有限公司	哈尔滨	哈尔滨	房地产开发经营	50.00%
87	哈尔滨中海龙誉房地产开发有限公司	哈尔滨	哈尔滨	房地产开发经营	100.00%
88	杭州海睿房地产有限公司	杭州	杭州	房地产开发经营	100.00%
89	杭州中海海犇房地产有限公司	杭州	杭州	房地产开发经营	80.00%
90	杭州中海海创房地产有限公司	杭州	杭州	房地产开发经营	100.00%
91	杭州中海海富房地产有限公司	杭州	杭州	房地产开发经营	100.00%
92	杭州中海海跃房地产有限公司	杭州	杭州	房地产开发经营	100.00%
93	杭州中海宏鲲房地产有限公司	杭州	杭州	房地产开发经营	100.00%
94	杭州中海启晖房地产有限公司	杭州	杭州	房地产开发经营	100.00%
95	杭州中海襄晟房地产有限公司	杭州	杭州	房地产开发经营	100.00%
96	济南中海城房地产开发有限公司	济南	济南	房地产开发经营	100.00%
97	济南中海地产投资有限公司	济南	济南	房地产开发经营	100.00%
98	济南中海豪峰房地产开发有限公司	济南	济南	房地产开发经营	100.00%
99	济南中海华山置业有限公司	济南	济南	房地产开发经营	100.00%
100	济南中海兴业房地产开发有限公司	济南	济南	房地产开发经营	100.00%
101	济南中海兴业投资有限公司	济南	济南	房地产开发经营	100.00%
102	嘉兴海慧房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发经营	100.00%

序号	企业名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例
103	嘉兴海升房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发经营	100.00%
104	江苏润荣房地产有限公司	南京	南京	房地产开发经营	100.00%
105	昆明海潮房地产开发有限公司	昆明	昆明	房地产开发经营	100.00%
106	昆明海豪房地产开发有限公司	昆明	昆明	房地产开发经营	60.00%
107	昆明海嘉房地产开发有限公司	昆明	昆明	房地产开发经营	60.00%
108	昆明海祥房地产开发有限公司	昆明	昆明	房地产开发经营	100.00%
109	昆明中海房地产开发有限公司	昆明	昆明	房地产开发经营	100.00%
110	南昌海合地产有限公司	南昌	南昌	房地产开发经营	100.00%
111	南昌海顺地产有限公司	南昌	南昌	房地产开发经营	100.00%
112	南昌海欣房地产开发有限公司	南昌	南昌	房地产开发经营	100.00%
113	南昌中海地产有限公司	南昌	南昌	房地产开发经营	100.00%
114	南昌中海豪锦地产有限公司	南昌	南昌	房地产开发经营	100.00%
115	南昌中海豪轩地产有限公司	南昌	南昌	房地产开发经营	100.00%
116	南昌中海金钰地产有限公司	南昌	南昌	房地产开发经营	100.00%
117	南京海昌房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发经营	100.00%
118	南京海方房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发经营	100.00%
119	南京海合房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发经营	100.00%
120	南京海宏房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发经营	100.00%
121	南京海汇房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发经营	100.00%
122	南京海嘉房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发经营	100.00%
123	南京海麒房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发经营	100.00%
124	南京海融房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发经营	100.00%
125	南京海巍房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发经营	100.00%
126	南京海旭房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发经营	100.00%
127	南京中海地产有限公司	南京	南京	房地产开发经营	100.00%
128	南京中海海浦房地产有限公司	南京	南京	房地产开发经营	100.00%
129	宁波海合房地产有限公司	宁波	宁波	房地产开发经营	100.00%
130	宁波海联房地产有限公司	宁波	宁波	房地产开发经营	100.00%
131	宁波中海海宸房地产有限公司	宁波	宁波	房地产开发经营	100.00%
132	宁波中海海富房地产有限公司	宁波	宁波	房地产开发经营	100.00%
133	宁波中海海和房地产有限公司	宁波	宁波	房地产开发经营	100.00%
134	宁波中海海汇房地产有限公司	宁波	宁波	房地产开发经营	100.00%

序号	企业名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例
135	宁波中海海丽房地产有限公司	宁波	宁波	房地产开发经营	100.00%
136	宁波中海海如房地产有限公司	宁波	宁波	房地产开发经营	100.00%
137	宁波中海海润置业有限公司	宁波	宁波	房地产开发经营	100.00%
138	宁波中海海棠房地产有限公司	宁波	宁波	房地产开发经营	100.00%
139	宁波中海海庭房地产有限公司	宁波	宁波	房地产开发经营	100.00%
140	宁波中海海兴置业有限公司	宁波	宁波	房地产开发经营	100.00%
141	宁波中海海怡房地产有限公司	宁波	宁波	房地产开发经营	100.00%
142	宁波中海海源房地产有限公司	宁波	宁波	房地产开发经营	100.00%
143	青岛海慧方达房地产有限公司	青岛	青岛	房地产开发经营	51.00%
144	青岛海慧广逸房地产有限公司	青岛	青岛	房地产开发经营	51.00%
145	青岛中海海创置业有限公司	青岛	青岛	房地产开发经营	100.00%
146	青岛中海海新置业有限公司	青岛	青岛	房地产开发经营	100.00%
147	厦门海耀地产有限公司	厦门	厦门	房地产开发经营	40.00%
148	厦门市领潮供应链管理有限公司	厦门	厦门	商务服务业	70.00%
149	厦门中海地产有限公司	厦门	厦门	房地产开发经营	100.00%
150	厦门中海海泰地产有限公司	厦门	厦门	房地产开发经营	100.00%
151	厦门中海海怡地产有限公司	厦门	厦门	房地产开发经营	100.00%
152	厦门中海嘉业地产有限公司	厦门	厦门	房地产开发经营	100.00%
153	上海海环房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发经营	70.00%
154	上海海汇房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发经营	70.00%
155	上海海润西岸城市建设发展有限公司	上海	上海	房地产开发经营	85.00%
156	上海海尚西岸城市建设发展有限公司	上海	上海	房地产开发经营	85.00%
157	上海海升环盛房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发经营	70.00%
158	上海海盛西岸城市建设发展有限公司	上海	上海	房地产开发经营	85.00%
159	上海海悦数智城市建设发展有限公司	上海	上海	房地产开发经营	85.00%
160	上海佳桦房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发经营	70.00%
161	上海中海海富房地产有限公司	上海	上海	房地产开发经营	100.00%
162	上海中海海昆房地产有限公司	上海	上海	房地产开发经营	100.00%
163	上海中海海煦房地产有限公司	上海	上海	房地产开发经营	100.00%

序号	企业名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例
164	上海中建投资有限公司	上海	上海	房地产开发经营	51.00%
165	深圳海智创科技有限公司	深圳	深圳	房地产开发经营	100.00%
166	深圳领潮供应链管理有限公司	深圳	深圳	商务服务业	100.00%
167	深圳市丰明房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发经营	80.00%
168	深圳市海宏房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发经营	100.00%
169	深圳市海嘉房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发经营	100.00%
170	深圳市海嘉投资有限公司	深圳	深圳	房地产营销策划；房地产投资等	100.00%
171	深圳市海隆房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发经营	100.00%
172	深圳市海明房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发经营	100.00%
173	深圳市启潮房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发经营	100.00%
174	深圳市启越房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发经营	70.00%
175	深圳市毅骏房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发经营	80.00%
176	深圳市中海城市运营管理有限公司	深圳	深圳	房地产工程项目管理、咨询等	100.00%
177	深圳市中海启宏房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发经营	100.00%
178	深圳市中海启华房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发经营	80.00%
179	深圳市中海启明房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发经营	100.00%
180	深圳市中海瑞和投资有限公司	深圳	深圳	实业投资	100.00%
181	深圳中海地产有限公司	深圳	深圳	房地产开发经营	100.00%
182	沈阳市中海海盛房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发经营	100.00%
183	沈阳中海福华房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发经营	100.00%
184	沈阳中海海嘉房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发经营	100.00%
185	沈阳中海海顺房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发经营	100.00%
186	沈阳中海海悦房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发经营	100.00%
187	沈阳中海嘉业房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发经营	100.00%
188	沈阳中海新海汇置业有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发经营	100.00%
189	沈阳中海兴业房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发经营	100.00%
190	石家庄中海房地产开发有限公司	石家庄市	石家庄市	房地产开发经营	100.00%

序号	企业名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例
191	石家庄中海海盈房地产开发有限公司	石家庄	石家庄	房地产开发经营	100.00%
192	石家庄中海新石房地产开发有限公司	石家庄	石家庄	房地产开发经营	100.00%
193	石家庄中海盈安房地产开发有限公司	石家庄	石家庄	房地产开发经营	100.00%
194	苏州海嘉房地产有限公司	苏州	苏州	房地产开发经营	100.00%
195	苏州海卓房地产有限公司	苏州	苏州	房地产开发经营	100.00%
196	苏州恒至嘉房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产开发经营	51.00%
197	太原中海景昌房地产开发有限公司	太原	太原	房地产开发经营	100.00%
198	太原中海凯源房地产开发有限公司	太原	太原	房地产开发经营	100.00%
199	太原中海仲兴房地产开发有限公司	太原	太原	房地产开发经营	100.00%
200	天津中海地产开发有限公司	天津	天津	房地产开发经营	100.00%
201	天津中海海和地产有限公司	天津	天津	房地产开发经营	100.00%
202	天津中海海华地产有限公司	天津	天津	房地产开发经营	90.00%
203	天津中海海拓地产有限公司	天津	天津	房地产开发经营	100.00%
204	天津中海海滔地产有限公司	天津	天津	房地产开发经营	100.00%
205	天津中海海耀地产有限公司	天津	天津	房地产开发经营	100.00%
206	天津中海嘉业投资有限公司	天津	天津	房地产开发经营	100.00%
207	天津中海商业管理有限公司	天津	天津	房地产开发经营	100.00%
208	乌鲁木齐中海海润房地产有限公司	新疆	新疆	房地产开发经营	100.00%
209	无锡中海海盛房地产有限公司	无锡	无锡	房地产开发经营	100.00%
210	武汉海讯产城企业管理有限公司	武汉	武汉	计算机软硬件、通讯产品的技术开发	99.00%
211	武汉海亿商业管理有限公司	武汉	武汉	房地产开发经营	100.00%
212	武汉海泽房地产有限公司	武汉	武汉	房地产开发经营	64.00%
213	武汉华盛志远房地产有限公司	武汉	武汉	房地产开发经营	100.00%
214	武汉华讯产城科技有限公司	武汉	武汉	计算机软硬件、通讯产品的技术开发	99.00%
215	武汉中海鼎荣房地产有限公司	武汉	武汉	房地产开发经营	100.00%
216	武汉中海鼎盛房地产有限公司	武汉	武汉	房地产开发经营	100.00%
217	武汉中海海融房地产有限公司	武汉	武汉	房地产开发经营	100.00%

序号	企业名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例
218	武汉中海海盛房地产有限公司	武汉	武汉	房地产开发经营	100.00%
219	武汉中海海耀房地产有限公司	武汉	武汉	房地产开发经营	80.00%
220	西安鼎盛东越置业有限公司	西安	西安	房地产开发经营	50.00%
221	西安中海兴诚房地产有限公司	西安	西安	房地产开发经营	100.00%
222	西安中海兴晟房地产有限公司	西安	西安	房地产开发经营	100.00%
223	西安中海兴东置业有限公司	西安	西安	房地产开发经营	100.00%
224	西安中海振兴房地产开发有限公司	西安	西安	房地产开发经营	100.00%
225	新疆中海地产有限公司	新疆	新疆	房地产开发经营	60.00%
226	雄安中海发展有限公司	保定市	保定市	房地产投资	100.00%
227	烟台海创佳兴地产有限公司	烟台	烟台	房地产开发经营	60.00%
228	烟台中海地产有限公司	烟台	烟台	房地产开发经营	100.00%
229	烟台中海福盛地产有限公司	烟台	烟台	房地产开发经营	100.00%
230	烟台中海兴业地产有限公司	烟台	烟台	房地产开发	100.00%
231	漳州中海房地产有限公司	厦门漳州	厦门漳州	房地产开发经营	100.00%
232	长春海成房地产开发有限公司	长春	长春	房地产开发经营	100.00%
233	长春海华房地产开发有限公司	长春	长春	房地产开发经营	100.00%
234	长春海胜房地产开发有限公司	长春	长春	房地产开发经营	100.00%
235	长春海耀房地产开发有限公司	长春	长春	房地产开发经营	100.00%
236	长春海烨房地产开发有限公司	长春	长春	房地产开发经营	100.00%
237	长春海颐房地产开发有限公司	长春	长春	房地产开发经营	100.00%
238	长春海瀛房地产开发有限公司	长春	长春	房地产开发经营	100.00%
239	长春海悦房地产开发有限公司	长春	长春	房地产开发经营	100.00%
240	长春海尊房地产开发有限公司	长春	长春	房地产开发经营	100.00%
241	长春中海地产有限公司	长春	长春	房地产开发	100.00%
242	长沙润湖置业开发有限公司	长沙	长沙	房地产开发经营	100.00%
243	长沙润江置业有限公司	长沙	长沙	房地产开发经营	100.00%
244	长沙润湘置业开发有限公司	长沙	长沙	房地产开发经营	100.00%
245	长沙润星置业有限责任公司	长沙	长沙	房地产开发经营	100.00%
246	长沙润洋置业有限公司	长沙	长沙	房地产开发经营	100.00%
247	长沙中海梅溪房地产开发有限公司	长沙	长沙	房地产开发经营	95.00%
248	长沙中海融城房地产开发有限公司	长沙	长沙	房地产开发经营	100.00%

序号	企业名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例
249	长沙中建投资有限公司	长沙	长沙	实业投资	70.00%
250	肇庆中海嘉兴房地产开发有限公司	肇庆	肇庆	房地产开发经营	100.00%
251	郑州海滨房地产开发有限公司	郑州	郑州	房地产开发经营	100.00%
252	郑州海潮房地产开发有限公司	郑州	郑州	房地产开发经营	100.00%
253	郑州海捷房地产开发有限公司	郑州	郑州	房地产开发经营	65.00%
254	郑州海旭房地产开发有限公司	郑州	郑州	房地产开发经营	80.00%
255	郑州海耀房地产开发有限公司	郑州	郑州	房地产开发经营	100.00%
256	郑州中海地产有限公司	郑州	郑州	房地产开发经营	100.00%
257	中海地产(沈阳)有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发经营	51.00%
258	中海海诚(苏州)房地产有限公司	苏州	苏州	房地产开发经营	100.00%
259	中海海澄（无锡)房地产有限公司	无锡	无锡	房地产开发经营	100.00%
260	中海海润(苏州)房地产有限公司	苏州	苏州	房地产开发经营	100.00%
261	中海海盛(苏州)房地产有限公司	苏州	苏州	房地产开发经营	100.00%
262	中海海通(苏州)房地产有限公司	苏州	苏州	房地产开发	100.00%
263	中海环宇商业发展（深圳）有限公司	深圳	深圳	房地产开发经营	100.00%
264	中海佳诚（成都）房地产开发有限公司	成都	成都	房地产开发经营	100.00%
265	中海佳隆成都房地产开发有限公司	成都	成都	房地产开发经营	100.00%
266	中海嘉卓（成都）房地产开发有限公司	成都	成都	房地产开发经营	100.00%
267	中海建设管理（天津）有限公司	天津	天津	房屋建筑工程施工总承包	100.00%
268	中建宏达建筑有限公司	北京	北京	施工总承包	100.00%
269	中山市金运宏房地产开发有限公司	珠海中山	珠海中山	房地产开发经营	100.00%
270	中山市中海房地产开发有限公司	中山	中山	房地产开发经营	100.00%
271	重庆金嘉海房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发经营	51.00%
272	重庆中工建设有限公司	重庆	重庆	房屋建筑工程施工总承包一级	100.00%
273	重庆中海海能房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发经营	100.00%
274	重庆中海海盛房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发经营	100.00%
275	重庆中海兴城房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发经营	100.00%

注：发行人直接或间接共持有厦门海耀地产有限公司 40%的股权，但是并入报表范围的原因是：发行人与厦门国贸房地产有限公司、厦门联发(集团)房地产有限公司签订了《厦门 2022P15 地块合作开发协议》，协议约

定，三方计划参与项目公司（厦门海耀地产有限公司）增资扩股后，分别持有项目公司 40%、40%、20%股权，三方根据持有项目公司股权比例合作开发、共担风险、共享收益。项目公司由发行人合并财务报表。

根据发行人确认并经核查，发行人及其子公司的经营范围、业务在重大方面符合有关中国法律法规。

4.3.2 发行人的主要在建项目

根据发行人确认，截至 2024 年 9 月 30 日，发行人及其子公司的主要在建项目情况如下：

序号	项目名称	项目建设资金来源	项目立项/备案	国有土地使用证	环评批复/备案	建设用地规划许可证	建设工程规划许可证	建筑工程施工许可证
1	寰宇未来项目	自有资金	京发改(核)[2024]11 号	京(2024）昌不动产权第 0003652 号 京(2024）昌不动产权第 0003653 号 京(2024）昌不动产权第 0003654 号	不适用	不适用	建字第 110114202400017 号 2024 规自(昌) 建字 0004 号	编号 110114202404090301 [2024]施[昌]建字 0057 号 编号 110114202404090201 [2024]施[昌]建字 0056 号
2	福环庄园项目	自有资金	京发改（核）[2022]119 号	京（2022）顺不动产权第 0018003 号	不适用	不适用	2022 规自（顺）建字 0046 号	110113202208050801；110113202208050501；110113202208050701；110113202208050601
3	大红门项目	自有资金	京丰台发改（核）〔2022〕59 号	京（2022）丰不动产权第 0051157 号	不适用	不适用	建字第 110106202200104 号 2022 规自（丰）建字 0041 号	110106202303310401
4	辛庄项目	自有资金	京发改(核)[2024]204 号	京（2024）丰不动产权第 0008767 号 京（2024）丰不动产权第 0008768 号 京（2024）丰不动产权第 0008766 号	不适用	不适用	2023 规自（丰）建字 0036 号 2023 规自（丰）建字 0037 号 2023 规自（丰）建字 0038 号 2024 规自（丰）建字 0033 号 2024 规自（丰）建字 0034 号	[2024]施[丰]建字 0059 号 [2024]施[丰]建字 0060 号 [2023]施[丰]建字 0208 号 [2024]施[丰]建字 0185 号 [2024]施[丰]建字 0184 号
5	郭公庄项目	自有资金	京发改（核）[2024]4 号	京（2024）丰不动产权第 0009411 号 京（2024）丰不动产权第 0009413 号	202411010600002353	不适用	2024 规自（丰）建字 0002 号 2024 规自（丰）建字 0016 号	[2024]施[丰]建字 0076 号 [2024]施[丰]建字 0142 号

序号	项目名称	项目建设资金来源	项目立项/备案	国有土地使用证	环评批复/备案	建设用地规划许可证	建设工程规划许可证	建筑工程施工许可证
							2024 规自（丰）建字 0025 号	[2024]施[丰]建字 0074 号
6	翠湖项目	自有资金兼银行借款	京海淀发改（核）[2024]49 号	京（2024）海不动产权第 0013900 号	不适用	不适用	2024 规自（海）建字 0027 号	[2024]施[海]建字 0316 号
7	763 地块长安玖章项目	自有资金	京发改（核）[2024]112 号	京(2024）石不动产权第 0011601 号	不适用	不适用	024 规自(石)建字 0017 号、2024 规自(石)建字 0018 号	[2024]施[石]建字 0129 号、[2024]施[石]建字 0128 号
8	830、831 地块长安源境项目	自有资金	京发改（核）[2024]112 号	京(2024)石不动产权第 0011599 号、京(2024）石不动产权第 0011600 号	不适用	不适用	2024 规自（石）建字 0016 号	[2024]施[石]建字 0121 号、[2024]施[石]建字 0120 号
9	衙门口 713 地块	自有资金	京石景山发改（核）〔2023〕10 号	京（2023）石不动产权第 0013153 号	不适用	不适用	2023 规自（石）建字 0012 号 2023 规自（石）建字 0013 号	110107202310180101 110107202310180201 110107202310180301 110107202310180401
10	老古城 626 地块	自有资金	京石景山发改（核）〔2022〕52 号	京（2021）石不动产权第 0002160 号	不适用	不适用	2023 规自（石）建字 0001 号	110107202306140101
11	北辛安 667、646 地块	自有资金	京发改（核）[2024]27 号	京(2024）石不动产权第 0004356 号	不适用	不适用	2024 规自(石)建字 0006 号、2024 规自(石)建字 0007 号、2024 规自(石)建字 0008 号、	[2024]施[石]建字 0030 号、[2024]施[石]建字 0026 号、[2024]施[石]建字 0029 号、[2024]施[石]建字 0031 号、
12	北辛安 667、646 地块-北辛	自有资金	京发改（核）[2024]27 号	京(2024)石不动产权第 0004357 号、京(2024）石不动产权第 0004358 号、京(2024)石不动产权第	不适用	不适用	2024 规自(石)建字 0015 号、2024 规自(石)建字 0014 号	[2024]施[石]建字 0098 号、[2024]施[石]建字 0100 号、[2024]施[石]建字 0101 号、[2024]施[石]建字 0102 号、

序号	项目名称	项目建设资金来源	项目立项/备案	国有土地使用证	环评批复/备案	建设用地规划许可证	建设工程规划许可证	建筑工程施工许可证
	安南枢纽地块			0016617 号、京(2024)石不动产权第 0016615 号				[2024]施[石]建字 0103 号、[2024]施[石]建字 0104 号、[2024]施[石]建字 0105 号
13	长春高新区橡树园西地块	自有资金	2023071322017903104459	吉（2023）长春市不动产权第 0276641 号	不适用	2201042023YG0003317	2201042023GG0013358	220179202308170101
14	同心湖项目（商业地块）	自有资金	2021012822010003100309	吉（2021）长春市不动产权第 0311594 号 吉（2021）长春市不动产权第 0318242 号	不适用	地字第 220000202100018 号	建字第 220101202100135 号	220106202105170101
15	同心湖项目（住宅地块）	自有资金	2021012822010003100305	吉（2021）长春市不动产权第 0242323 号 吉（2021）长春市不动产权第 0241570 号	不适用	地字第 220000202100019 号	建字第 220101202100208 号 建字第 220101202100497 号	220106202105310401 220106202105310301 220106202111100101
16	南湖路 24 号南地块	自有资金	天发改备[2022]100 号	湘（2022）长沙市不动产权第 0383513 号	不适用	建规地字第 430101202210192 号	建字第 430101202210416 号 建字第 430101202210454 号 建字第 430101202210453 号 建字第 430101202310095 号	430100202212080301 430100202212080201 430100202212010101 430100202301090101 430100202301090201 430100202305080101
17	梅溪湖 A 组团	自有资金	（2020）028 号	湘(2020)长沙市不动产权第 0249872 号	202043010400000377	地字第 430101202020062 号	建字第 430101202020407 号 建字第 430101202020470 号 建字第 430101202020469 号	430191202012110201 430191202012140101 430191202012210101 430191202103180101
18	麓湖东 50 亩	自有资金	川投资备[2306-510164-04-01-116365] FGQB-0151 号	川（2023）成天不动产权第 0066123 号 川（2023）成天不动产权第 0066125 号	不适用	地字第 510199202321543 号	建字第 510199202330694 号	510110202308210901

序号	项目名称	项目建设资金来源	项目立项/备案	国有土地使用证	环评批复/备案	建设用地规划许可证	建设工程规划许可证	建筑工程施工许可证
19	天府里 1 号地块	自有资金	川投资备[2018-510164-70-03-285928]FGQB-0125 号	川（2018）成天不动产权第 0033080 号	202051010002000000179	地字第 510122201822097 号	建字第 510199202131296 号 建字第 510199202131297 号 建字第 510199202131298 号 建字第 510199202131299 号 建字第 510122201832094 号	510110201812140101（基坑）
20	爱贤里	股东	2309-210216-04-01-714915	辽（2023）大连高新园区不动产权第 05900020 号	不适用	2102112023YG0018316	2102112023GG0027360	210216202310190101
21	中海悦湖郡	自有资金	闽发改备（2021）A040067 号	闽（2022）福州市不动产权第 0000031 号 闽（2022）福州市不动产权第 0000087 号 闽（2022）福州市不动产权第 0000030 号 闽（2022）福州市不动产权第 0000028 号	不适用	地字第 350100202100054 号	建字第 350100202200008 号 建字第 350100202100120 号 建字第 350100202200005 号	350100202202220101 350100202202280201 350100202208090101 350100202309200101 350100202303210201
22	广州市海珠区上涌公园北侧地块	自有资金	2309-440105-04-01-283870	粤（2024）广州市不动产权第 00037719 号	不适用	穗规划资源地证〔2023] 488 号	（穗规划资源建证〔2023〕6291 号）（穗规划资源建证〔2024〕859 号）（穗规划资源建证〔2024〕2572 号（穗规划资源建证〔2024〕862 号）穗规划资源建证[2024]800 号（穗规划资源建证〔2024〕861 号）穗规划资源建证〔2023〕6451 号(穗规划资源建证〔2024〕307 号)穗规划资源建证〔2023〕6288 号(穗规划资源建证	440105202401040601、440105202403220301、440105202405240101、440105202404120101、440105202404120201、440105202404120301、440105202401040501、440105202401180501、440105202401180401、440105202409050301、440105202409020101、440105202401180301、

序号	项目名称	项目建设资金来源	项目立项/备案	国有土地使用证	环评批复/备案	建设用地规划许可证	建设工程规划许可证	建筑工程施工许可证
							〔2024〕4284 号)(穗规划资源建证〔2024〕3601 号)(穗规划资源建证〔2024〕1665 号)(穗规划资源建证〔2023〕6290 号)(穗规划资源建证〔2023〕6289 号)(穗规划资源建证〔2024〕3107 号(穗规划资源建证〔2024〕2969 号)(穗规划资源建证〔2024〕2721 号)	440105202401180299、440105202407220201、440105202407220401、440105202407220301、440105202311240201、
23	中海麓府	自有资金	2205-440111-17-01-552546	粤（2023）广州市不动产权第 04002327 号	不适用	穗规划资源地证[2022]197 号	穗规划资源建证[2022]4436 号穗规划资源建证[2022]4592 号穗规划资源建证[2022]4899 号穗规划资源建证[2022]5603 号穗规划资源建证[2022]5561 号穗规划资源建证[2022]4238 号穗规划资源建证[2023]256 号	440111202211150301 440111202211180201 440111202302030201 440111202211180101
24	紫兰苑项目	自有资金	2307-440103-04-01-377231	粤（2023）广州市不动产权第 05035414 号	不适用	地字第 440103202302038 地字第穗规划资源地证〔2023〕321 号	规划资源建证〔2023〕5109 号	440103202309220101
25	璞翠云集公寓	自有资金	2310-330109-99-01-321511	浙(2024)杭州市不动产权第 0034110 号	不适用	地字第 330109202310037 号	建字第 330109202310047 号	330109202311150501 330109202311150601
26	萧山区世纪城 02 地块	自有资金	2304-330109-04-01-779398	浙（2023）杭州市不动产权第 0341593 号	不适用	地字第 330109202300061 号	建字第 330109202300110 号	330109202305080401

序号	项目名称	项目建设资金来源	项目立项/备案	国有土地使用证	环评批复/备案	建设用地规划许可证	建设工程规划许可证	建筑工程施工许可证
27	中海华山珑城东 11 地块	自有资金	2020-370112-70-03-057582	鲁（2018）济南市不动产权第 0259168 号	202037011200001537	地字第 370112202000326 号	建字第 370112202100248 号 建字第 370112202100249 号 建字第 370112202100250 号	370112202105080101 370112202105100101 370112202104290201
28	中海华山珑城西 C 地块	自有资金兼银行借款	2019-370112-70-03-076290	鲁（2017）济南市不动产权第 0138914 号	不适用	地字第 370112202000337 号	建字第 370112202100133 号	370112202105270101
29	中海华山珑城西 D 地块	自有资金兼银行借款	2019-370112-70-03-076399	鲁（2017）济南市不动产权第 0138912 号	不适用	地字第 370112202000336 号	建字第 370112202100015 号、建字第 370112202100016 号	370112202103230101、370112202103220201
30	经十一路 A2 地块	自有资金	2407-370104-04-01-178936	鲁（2024）济南市不动产权第 0244482 号	不适用	地字第 370104202400275 号	建字第 370104202400544 号、建字第 370104202400545 号	370104202409110101、370104202409110201
31	中海朝阳府	自有资金	2309-360103-04-01-245900	赣（2024）南昌市不动产权第 0091948 号	不适用	地字第 3601032023YG0003315 号	建字第 3601032023GG0091314 号、建字第 3601032023GG0098311 号、建字第 3601032023GG0090318 号、建字第 3601032023GG0092391 号、建字第 3601032023GG0093342 号、建字第 3601032023GG0094332 号	360103202312070101
32	观山樾	自有资金	江宁审批投备〔2021〕443 号	苏（2022）宁江不动产权第 0006319 号	不适用	地字第 320115202100100 号	建字第 320105202200073 号	320115202202251101（二标段） 320115202202251201（一标段）

序号	项目名称	项目建设资金来源	项目立项/备案	国有土地使用证	环评批复/备案	建设用地规划许可证	建设工程规划许可证	建筑工程施工许可证
33	江湾境	自有资金兼银行借款	生态岛备[2023]7号	苏（2023）宁建不动产权第 0021490 号	不适用	地字第 320105202200041 号	建字第 320105202300127 号	320105202305261101
34	鄞州中河地块	自有资金兼银行借款	2309-330212-04-01-248526	浙（2024）宁波市鄞州不动产权第 0005423 号	不适用	地字第 330212202300077 号	建字第 330212202300164 号	330212202310080201
35	江湾樾项目	自有资金	2310-330203-04-01-593501	浙（2024）宁波市海曙不动产权第 0089051 号	不适用	地字第 330203202300068 号	建字第 330203202300097 号	330203202401260101 330203202312010301
36	果品地块项目	自有资金兼银行借款	2210-330212-04-01-381098	浙（2023）宁波市鄞州不动产权第 0018305 号	不适用	地字第 330212202200088 号	建字第 330212202300025 号	330212202211290201
37	太行园林（北地块）	股东投入	2206-370211-89-01-301512	鲁 2022 青岛市黄岛区不动产权第 0423574 号 鲁 2022 青岛市黄岛区不动产权第 0423591 号 鲁 2022 青岛市黄岛区不动产权第 0423579 号	不适用	地字第 370201202210049 号	建字第 370201202310055 号 建字第 370201202310100 号	编号 370211202308110101Z 编号 370211202306090201Z
38	徐汇龙华项目 4、5 号地	自有资金兼银行借款	2311-310104-04-01-238055	沪（2024）徐字不动产权第 002771 号 沪（2024）徐字不动产权第 002772 号 沪（2024）徐字不动产权第 002774 号	不适用	沪规地徐(2024)EA310004202400005	沪规建徐(2024)FA310004202400016/沪规建徐(2024)FA310004202400037	310104202404080201/310104202404160301/310104202409020201/310104202409050201

序号	项目名称	项目建设资金来源	项目立项/备案	国有土地使用证	环评批复/备案	建设用地规划许可证	建设工程规划许可证	建筑工程施工许可证
39	徐汇龙华项目 3 号地	自有资金兼银行借款	2311-310104-04-01-435490	沪（2024）徐字不动产权第 002775 号	不适用	沪规地徐(2024)EA310004202400005	沪规建徐(2024)FA310004202400035	310104202407220101/310104202408290301
40	高深东项目	自有资金	沈浑发改备字（2021）87 号	辽（2022）沈阳市不动产权第 0027252 号	不适用	地字 210112202000051 号	建字第 210112202200006 号	210112202203180102 210112202203180101
41	玺悦（高深东路南-1 地块）	自有资金	沈浑审批备字(2023)155 号	辽(2024)沈阳市不动产权第 0008058 号	不适用	地字第 210112202300052 号	建字第 210112202400001 号	210112202402050101
42	云麓里项目（奥园西地块）	自有资金	沈苏发改备字（2021）13 号	辽（2021）沈阳市不动产权第 0130734 号	不适用	地字第 210111202100006 号	建字第 210111202100009 号	210111202106070101
43	源境项目（皇姑新乐地块）	自有资金	沈皇发改备字(2021)84 号	辽（2024）沈阳市不动产权第 0350322 号	不适用	地字 210100202100002 号	建字第 210100202200003 号	210105202206170101
44	超级总部基地项目	自有资金	深南山发改备案（2023）10487 号	粤（2024）深圳市不动产权第 013397D 号	不适用	地字第 4403052023YG0022352 (改 1)号	建字第 4403052024GG0016445 号、 建字第 4403052024GG0015496 号	工程编号:2307-440305-04-01-70030601 工程编号:2307-440305-04-01-70030604 工程编号:2307-440305-04-01-70030605
45	中海藏峰叁号院	自有资金	石行审投资核字[2023]104 号	冀（2023）石家庄不动产权第 0090742 号 冀（2023）石家庄不动产权第 0090736 号	不适用	地字第 1301082023YG0002358 号	建字第 1301082023GG0034317 号 建字第 1301082023GG0035382 号	编号 130101202310300101

序号	项目名称	项目建设资金来源	项目立项/备案	国有土地使用证	环评批复/备案	建设用地规划许可证	建设工程规划许可证	建筑工程施工许可证
46	劳动路	自有资金	姑苏行审项投[2023]165 号	苏 2023 苏州市不动产权第 8022920 号	不适用	地字第 320508202300046 号	建字第 320508202300062 号	320501202310230201
47	竹园路	自有资金	苏虎行审投项[2023]216 号	苏 2024 苏州市不动产权第 5001428 号	不适用	地字第 320505202300077 号	建字第 320505202300196 号	320505202401020101 320505202401260601 320505202401260501 320505202312210301
48	珠江路	自有资金兼银行借款	苏虎行审投项[2023]191 号	苏 2023 苏州市不动产权第 5036661 号	不适用	地字第 320505202300071 号	建字第 3205052024GG0015430 号 建字第 3205052024GG0010435 号	320505202403140101 320505202402050501
49	北寒城改项目 C1 地块	自有资金	并审管投备[2020]112 号	晋 2020 太原市不动产权第 0107050 号 晋 2020 太原市不动产权第 0162111 号（C1、C1 分期已合宗）	201814010900001755	地字第 140100202120005 号	建字第 140100202330334 号 建字第 140100202330333 号 建字第 140100202330332 号 建字第 140100202330375 号 建字第 140100202330376 号 建字第 140100202330377 号 建字第 140100202330378 号 建字第 140100202330379 号 建字第 140100202330380 号	编号 140103202309270501 编号 140103202309110201
50	瓦窑项目	自有资金	2311-140100-89-01-763692	晋（2024)太原市不动产权第 0006245 号	不适用	地字第 140100202420002 号 电子监管号：1401002024YG0003469	建字第 1401002024GG0014473 号 证书编号：建字第 140100202430024 号 建字算 140100202430025 号 建字算 140100202430026 号 建字算 140100202430027 号 建字算 140100202430028 号 建字算 140100202430029 号	编号 140100202403210101

序号	项目名称	项目建设资金来源	项目立项/备案	国有土地使用证	环评批复/备案	建设用地规划许可证	建设工程规划许可证	建筑工程施工许可证
							建字算 140100202430030 号 建字算 140100202430031 号 建字算 140100202430032 号 建字算 140100202430033 号 建字算 140100202430034 号 建字算 140100202430035 号 建字算 140100202430036 号	
51	中医药大学地块	自有资金	南开投资备字（2023）4 号	津（2023）南开区不动产权第 0702183 号	不适用	地字第 2023 南开地证申字 0007 号	2023 南开建证申字 0011 号	1201042023072104121
52	陈塘 F7 地块	自有资金	津西审批投备案[2024]8 号	津（2024）河西区不动产权第 0499344 号	不适用	地字第 2024 河西地证申字 0005 号	2024 河西建证申字 0009	1201032024043014121
53	金江里	自有资金	津西挂 2023-015 号地块项目	津（2023）河西区不动产权第 0966984 号	不适用	地字第 2023 河西地证申字 0018 号	2023 河西建证申字 0039	1201032023102511121
54	工业用呢	自有资金	南开投资备字[2023]17 号	津（2024）南开区不动产权第 0146386 号	不适用	地字第 2023 南开地证申字 0012 号	2024 南开建证申字 0001 号	1201042024011205121 1201042024070209141
55	武昌区中北路地块	自有资金	2401-420106-04-01-132530	鄂（2024）武汉市市不动产权第 0000694 号	202442010600000095	地字第 武自规(昌)地[2024]004 号	建字第武自规(昌)建[2024]014 号 建字第武自规(昌)建[2024]023 号	420106202405150101 420106202407040101
56	寰宇天下(建桥)	自有资金兼银行借款	2108-420105-04-01-301512	鄂（2024）武汉市市不动产权第 0000359 号	不适用	地字第 武自规(阳)地[2023]025 号	建字第武自规(阳)建[2024]002 号	420105202403210101

序号	项目名称	项目建设资金来源	项目立项/备案	国有土地使用证	环评批复/备案	建设用地规划许可证	建设工程规划许可证	建筑工程施工许可证
57	寰宇天下(建桥)	自有资金	2020-420105-70-03-061090	鄂（2023）武汉市市不动产权第 0001074 号	202342010500000517	地字第 武自规(阳)地[2023]011	建字第武自规(阳)建[2023]024 号	420105202310310101
58	雁塔区西沣路项目	自有资金	2407-610113-04-05-278043	陕（2024）西安市不动产权第 0507210 号	不适用	西城棚地字第（2015）022 号	建字第 610113202430407 建字第 610113202430406 建字第 610113202430405	编号：610113202408300601 编号：610113202408300701
59	中海2023P08地块项目	自有资金	厦发改备思明2023197 号	闽（2023）厦门市不动产权第 0091568 号	不适用	地字第 350200202300180 号	建字第 350200202300394 号	350200202309070101
60	郑政出〔2023〕40 号	自有资金	2312-410102-04-01-563451	豫（2024）郑州市不动产权第 0088784 号	不适用	地字第 4101022023YG0033368 号	建字第 4101022024GG0139442（建筑）号 建字第 4101022024GG0142450（建筑）号	编号 410100202409100101 编号 410100202409190101

经本所律师核查并经发行人确认，报告期内主要在建工程项目建设已取得相关部门批准，且符合中国法律法规，不存在对本次发行构成实质性不利影响的情形。

4.3.3 业务运营情况

（1） 截至 2024 年 9 月 30 日，发行人及合并报表范围内存在在建项目的子公司所持有的开发资质情况如下：

序号	地区	经营主体	证书编号	资质等级
1	集团	中海企业发展集团有限公司	建开企[2003]397 号	一级
2	北京	北京仁和燕都房地产开发有限公司	SY-A7914	二级
3	北京	北京中海地产有限公司	FT-A-11210	二级
4	北京	北京中海宏业房地产开发有限公司	CP-A-8843	二级
5	北京	北京中海金石房地产开发有限公司	SJ-A-6372	二级
6	北京	北京中海全盛房地产开发有限公司	CY-A-X1299	二级
7	北京	北京中海未来置业有限公司	CP-A-11342	二级
8	北京	北京中海鑫海房地产开发有限公司	FT-A-8797	二级
9	北京	北京中海兴达房地产开发有限公司	DX-A-X1148	二级
10	北京	北京中海兴良房地产开发有限公司	FS-A-8599	二级
11	北京	北京中海兴盛房地产开发有限公司	DX-A-X1276	二级
12	北京	北京中海亦庄智慧置业有限公司	JK-A-X1832	二级
13	北京	北京中海盈达房地产开发有限公司	JK-A-X1944	二级
14	北京	北京中海盈丰房地产开发有限公司	HD-A-10918	二级
15	北京	北京中海盈璟房地产开发有限公司	SY-A-10502	二级
16	北京	北京中海盈润房地产开发有限公司	CP-A-10802	二级
17	北京	北京中海盈盛房地产开发有限公司	FT-A-10919	二级
18	北京	北京中海盈顺房地产开发有限公司	FS-A-8928	二级
19	北京	北京中海盈通房地产开发有限公司	FT-A-11246	二级
20	北京	北京中海盈信房地产开发有限公司	JK-A-10322	二级
21	北京	北京中海盈智房地产开发有限公司	FT-A-11282	二级
22	北京	北京中开盈泰房地产开发有限公司	CY-A-X1748	二级
23	北京	北京中泰金建房地产开发有限公司	HD-A-I0382	二级
24	北京	星旅（北京）房地产开发有限公司	HD-A-11549	二级
25	北京新城	北京安泰兴业置业有限公司	SJ-A-6380	二级
26	北京新城	北京海鑫兴业房地产开发有限公司	SJ-A-11145	二级
27	北京新城	北京金安兴业房地产开发有限公司	SJ-A-6419	二级
28	北京新城	北京金鑫兴业房地产开发有限公司	SJ-A-11025	二级
29	北京新城	北京鑫安兴业房地产开发有限公司	SJ-A-6429	二级

序号	地区	经营主体	证书编号	资质等级
30	北京新城	北京鑫石房地产开发有限公司	SJ-A-10724	二级
31	北京新城	北京鑫泰兴业房地产开发有限公司	SJ-A-10501	二级
32	北京新城	北京中海新城置业有限公司	FS-A-11426	二级
33	成都	成都海胜房地产开发有限公司	510100AY34239	二级
34	成都	成都海赢房地产开发有限公司	川建房企 51010381	二级
35	成都	成都隆新房地产开发有限公司	510100AWG342414088	二级
36	成都	中海嘉卓（成都）房地产开发有限公司	510108AF342415490	二级
37	大连	大连鼎鑫嘉业房地产开发有限公司	2102302022101761439	暂定级
38	东莞	东莞市中海嘉桦房地产开发有限公司	粤房开证字贰 1000097	二级
39	东莞	东莞市中海嘉美房地产开发有限公司	粤房开证字贰 1010327	二级
40	东莞	东莞市中海嘉睿房地产开发有限公司	粤房开证字贰 1010295	二级
41	东莞	东莞市中海嘉鑫房地产开发有限公司	粤房开证字贰 1010273	二级
42	佛山	佛山市顺德海润房地产开发有限公司	粤房开证字肆 1300036	四级
43	佛山	佛山市顺德中海嘉森房地产开发有限公司	粤房开证字肆 1300012	四级
44	佛山	佛山市顺德中海嘉业房地产开发有限公司	粤佛房开证字贰 1310038 号	二级
45	佛山	佛山中海千灯湖房地产开发有限公司	粤佛房开证字贰 1310047 号	四级
46	佛山	佛山中海盛和房地产开发有限公司	粤佛房开证字贰 1310208 号	暂定级
47	佛山	肇庆中海嘉兴房地产开发有限公司	粤房开证字肆 1701175	四级
48	福州	福州海富地产有限公司	FZ-60200000720000	二级
49	福州	福州海建地产有限公司	FZ-60880000759000	二级
50	福州	福州海翔地产有限公司	FZMH-03620000000114	二级
51	福州	福州中海地产有限公司	FZGX-00010000613000	二级
52	福州	福州中海海榕地产有限公司	FZCL-0236000000091	二级
53	福州	福州中海海逸地产有限公司	FZ-595770688000（补）	二级
54	广州	广州启瑞房地产开发有限公司	粤房开证字贰 0110224	二级
55	广州	广州盛云房地产开发有限公司	粤房开证字贰 0100495	二级
56	广州	广州粤合房地产开发有限公司	粤房开证字贰 0100721	二级
57	广州	广州中海海懿房地产开发有限公司	粤房开证字贰 0100221	二级
58	广州	广州中海海志房地产开发有限公司	粤房开证字贰 0100146	二级
59	广州	广州中海盛安房地产开发有限公司	粤房开证字暂 0100017	暂定级
60	广州	广州中海盛合房地产开发有限公司	粤房开证字贰 0100704	二级
61	广州	广州中海盛荣房地产开发有限公司	粤房开证字贰 0100703	二级
62	哈尔滨	哈尔滨海铧房地产开发有限公司	黑建房开哈第 1369 号	三级
63	哈尔滨	哈尔滨海乾房地产开发有限公司	黑建房开哈第 1425 号	二级

序号	地区	经营主体	证书编号	资质等级
64	杭州	杭州海睿房地产有限公司	浙开二 0101-2023-2023-1314 号	二级
65	杭州	杭州中海海犇房地产有限公司	浙开二 0101-2022-2022-0089 号	二级
66	杭州	杭州中海海富房地产有限公司	浙开二 0101-2023-2023-1135 号	二级
67	杭州	杭州中海海跃房地产有限公司	浙开暂 0105-2022-2022-001 号	暂定级
68	杭州	杭州中海宏鲲房地产有限公司	浙开二 0101-2012-2022-0439 号	二级
69	济南	济南中海城房地产开发有限公司	10220413	二级
70	济南	济南中海地产投资有限公司	济南 012502	二级
71	济南	济南中海豪峰房地产开发有限公司	济南 010220850	二级
72	济南	济南中海华山置业有限公司	济南 012502	二级
73	济南	济南中海兴业房地产开发有限公司	济南 012502	二级
74	济南	济南中海兴业投资有限公司	济南 012502	二级
75	昆明	昆明海潮房地产开发有限公司	云建房证开字（2022）1496 号	二级
76	昆明	昆明海豪房地产开发有限公司	云建房证开字（2022）1563 号	二级
77	昆明	昆明海嘉房地产开发有限公司	云建房证开字（2022）1650 号	二级
78	昆明	昆明海祥房地产开发有限公司	云建房证开字（2022）1564 号	二级
79	昆明	昆明中海房地产开发有限公司	云建房证开字（2022）1685 号	二级
80	南昌	南昌海合地产有限公司	赣建房开字 2969 号	二级
81	南昌	南昌海顺地产有限公司	赣建房开字 1255 号	二级
82	南昌	南昌中海豪锦地产有限公司	赣建房开字 7333 号	二级
83	南京	江苏润荣房地产有限公司	镇江 KF14529	二级
84	南京	南京海昌房地产开发有限公司	南京 KF15472	二级
85	南京	南京海方房地产开发有限公司	南京 KF14851	二级
86	南京	南京海宏房地产开发有限公司	南京 KF15368	二级
87	南京	南京海汇房地产开发有限公司	南京 KF14451	暂定二级
88	南京	南京海嘉房地产开发有限公司	南京 KF15344	二级
89	南京	南京海融房地产开发有限公司	南京 KF15576	二级
90	南京	南京海巍房地产开发有限公司	南京 KF14978	二级
91	南京	南京海旭房地产开发有限公司	南京 KF15446	二级
92	南京	南京中海地产有限公司	南京 KF15749	二级
93	宁波	宁波海合房地产有限公司	浙开二 0201-2023-2023-0977 号	二级
94	宁波	宁波海联房地产有限公司	浙开二 0201-2024-2024-1010 号	二级
95	宁波	宁波中海海和房地产有限公司	浙开二 0201-2022-2022-0664	二级
96	宁波	宁波中海海汇房地产有限公司	浙开暂 0203202120210127 号	暂定三级
97	宁波	宁波中海海如房地产有限公司	浙开二 0201-2023-2023-0834 号	二级

序号	地区	经营主体	证书编号	资质等级
98	宁波	宁波中海海棠房地产有限公司	浙开二 0201-2019-2022-0566	暂定三级
99	青岛	青岛海慧方达房地产有限公司	020620194	二级
100	青岛	青岛海慧广逸房地产有限公司	020620226	二级
101	青岛	青岛中海海新置业有限公司	20220197	二级
102	厦门	厦门海耀地产有限公司	FDCA3502010018	二级
103	厦门	厦门中海地产有限公司	FDCA3502011692	二级
104	厦门	厦门中海海泰地产有限公司	FDCA3502010050	二级
105	厦门	厦门中海海怡地产有限公司	FDCA350203220	二级
106	厦门	厦门中海嘉业地产有限公司	FDCA350201843	二级
107	厦门	漳州中海房地产有限公司	ZZ-17380000292000	二级
108	上海	嘉兴海慧房地产开发有限公司	浙开二 0401-2022-2022-0102 号	二级
109	上海	嘉兴海升房地产开发有限公司	浙开二 0401-2022-2022-0007 号	二级
110	上海	上海海汇房地产开发有限公司	沪房管（普陀）第 0000457 号	二级
111	上海	上海海润西岸城市建设发展有限公司	沪房管开第 03491 号	二级
112	上海	上海海尚西岸城市建设发展有限公司	沪房管开第 03476 号	二级
113	上海	上海海升环盛房地产开发有限公司	沪房管（普陀）第 0000450 号	二级
114	上海	上海海悦数智城市建设发展有限公司	沪房管开第 03507 号	二级
115	上海	上海中海海昆房地产有限公司	沪房管开第 02814 号	二级
116	深圳	深圳市丰明房地产开发有限公司	粤房开证字贰 0210158	二级
117	深圳	深圳市海宏房地产开发有限公司	粤房开证字贰 0200630	二级
118	深圳	深圳市海嘉房地产开发有限公司	粤房开证字贰 0200110	二级
119	深圳	深圳市海隆房地产开发有限公司	粤房开证字贰 0200109	二级
120	深圳	深圳市海明房地产开发有限公司	粤房开证字贰 0200108	二级
121	深圳	深圳市启潮房地产开发有限公司	粤房开证字贰 0210299	二级
122	深圳	深圳市启越房地产开发有限公司	粤房开证字贰 0210045	二级
123	深圳	深圳市中海启宏房地产开发有限公司	深房开字（2020）4460 号	二级
124	深圳	深圳市中海启华房地产开发有限公司	粤房开证字贰 0200167	二级
125	深圳	深圳市中海启明房地产开发有限公司	粤房开证字贰 0200217	二级
126	沈阳	沈阳市中海海盛房地产开发有限公司	21013120190417758606	二级
127	沈阳	沈阳中海福华房地产开发有限公司	2101022020061159667	暂定级
128	沈阳	沈阳中海海嘉房地产开发有限公司	2101302018060557880	暂定级
129	沈阳	沈阳中海海顺房地产开发有限公司	2101112021030360287	二级
130	沈阳	沈阳中海海悦房地产开发有限公司	2101022020061159667	三级
131	沈阳	沈阳中海新海汇置业有限公司	2101142015090652311	三级
132	沈阳	沈阳中海兴业房地产开发有限公司	2101052015072752072	三级

序号	地区	经营主体	证书编号	资质等级
133	沈阳	中海地产（沈阳）有限公司	2101022014042848909	三级
134	石家庄	石家庄中海房地产开发有限公司	冀建房开石定字第 040 号	四级
135	石家庄	石家庄中海海盈房地产开发有限公司	冀建房开石字第 6049 号	二级
136	石家庄	石家庄中海新石房地产开发有限公司	冀建房开石字第 5025 号	二级
137	石家庄	石家庄中海盈安房地产开发有限公司	冀建房开石长字第 0429 号	四级
138	苏州	苏州海嘉房地产有限公司	苏州 KF17749	二级
139	苏州	苏州海卓房地产有限公司	苏州 KF17782	二级
140	苏州	苏州恒至嘉房地产开发有限公司	苏州 KF17780	二级
141	苏州	中海海诚（苏州）房地产有限公司	苏州 KF16044	二级
142	苏州	中海海盛（苏州）房地产有限公司	苏州 KF16355	二级
143	苏州	中海海通（苏州）房地产有限公司	苏州 KF12771	暂定二级
144	太原	太原中海景昌房地产开发有限公司	140100393	二级
145	太原	太原中海凯源房地产开发有限公司	140100412	二级
146	太原	太原中海仲兴房地产开发有限公司	140100295	二级
147	天津	天津中海地产开发有限公司	津南开建房证[2023]第 NK3301 号	二级
148	天津	天津中海海和地产有限公司	津和平建房证[2022]第 HP3108 号	二级
149	天津	天津中海海佳地产有限公司	津河西建房证[2024]第 HX3406 号	二级
150	天津	天津中海海拓地产有限公司	津河西建房证[2023]第 HX3358 号	二级
151	天津	天津中海海滔地产有限公司	津河西建房证[2022]第 HX3097 号	二级
152	天津	天津中海海耀地产有限公司	津南开建房证[2024]第 NK3386 号	二级
153	天津	天津中海嘉业投资有限公司	津滨海建房证[2023]第 BH3312 号	二级
154	无锡	无锡中海海盛房地产有限公司	无锡 KF14243	暂定二级
155	无锡	中海海澄（无锡）房地产有限公司	无锡 KF14793	二级
156	武汉	武汉海讯产城企业管理有限公司	武房开[2022]00359 号	二级
157	武汉	武汉中海鼎荣房地产有限公司	武房开[2022]00067 号	二级
158	武汉	武汉中海海融房地产有限公司	武房开[2024]00662 号	二级
159	武汉	武汉中海海盛房地产有限公司	武房开[2022]00168 号	二级
160	武汉	武汉中海海耀房地产有限公司	武东房开[2022]00086 号	二级
161	西安	西安中海海润房地产有限公司	陕建房[2024]1753 号	二级
162	西安	西安中海兴晟房地产有限公司	陕建房[2022]1000 号	二级

序号	地区	经营主体	证书编号	资质等级
163	新疆	乌鲁木齐中海海润房地产有限公司	新房资[2023]265010450	二级
164	新疆	新疆中海地产有限公司	新房资[2023]265010269	二级
165	长春	长春海华房地产开发有限公司	JFK-A0423	二级
166	长春	长春海胜房地产开发有限公司	JFK-A01797	四级
167	长春	长春海胜房地产开发有限公司	JFK-A01797	四级
168	长春	长春海耀房地产开发有限公司	吉建开企（长春市）0274	二级
169	长春	长春海烨房地产开发有限公司	吉建开企（长春市）0212	二级
170	长春	长春海颐房地产开发有限公司	吉建开企（长春市）0342	二级
171	长春	长春海瀛房地产开发有限公司	吉建开企（长春市）新-003	二级
172	长春	长春海悦房地产开发有限公司	JFK-A0900	二级
173	长春	长春海尊房地产开发有限公司	吉建开企（长春市）0339	二级
174	长春	长春中海地产有限公司	JFK-A0125	三级
175	长沙	长沙润江置业有限公司	湘建房开（长）字第 0220054 号	二级
176	长沙	长沙润星置业有限责任公司	湘建房开（长）字第 0520062 号	二级
177	郑州	郑州海滨房地产开发有限公司	410170742	二级
178	郑州	郑州海潮房地产开发有限公司	410176982	二级
179	郑州	郑州海旭房地产开发有限公司	410170412	二级
180	郑州	郑州海耀房地产开发有限公司	410162975	二级
181	郑州	郑州中海地产有限公司	410170142	二级

（2） 信息披露的合规

根据发行人确认，并经本所律师经检索中国货币网网站（https://www.chinamoney.com.cn）、上海清算所网站（https://www.shclearing.com.cn）、上海证券交易所网站（https://www.sse.com.cn）、深圳证券交易所网站（https://www.szse.cn）、发行人官方网站，发行人在信息披露方面不存在应披露而未披露或者失实披露的违法违规行为，也不存在信息披露方面因重大违法行为受到行政处罚或受到刑事处罚的情况。

（3） 诚信合法经营情况

根据发行人确认及本所律师核查，截至报告期末：

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

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

3) 发行人及相关项目公司已按土地出让合同就已交付土地按约定缴纳了土地出让金，不存在拖欠土地出让金且数额较大、未缴清土地出让金但取得土地证的情形；

4) 发行人相关项目公司已取得主要在建项目用地的土地使用权权属证书，不存在第三方主张权利等权属瑕疵；

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

6) 发行人相关项目公司不存在因土地闲置被国土资源管理部门行政处罚的情况；报告期间，经本所律师核查，不存在项目用地违反《闲置土地处置办法》的规定，包括“项目超过出让合同约定动工日满一年，完成开发面积不足 1/3 或投资不足 1/4”等情况从而对本次发行造成实质性不利影响的情形；

7) 发行人相关项目公司不存在未按房地产开发项目开发进度取得相关立项批文/备案、办理相应的国有建设用地使用权证/建设用地规划许可证/工程规划许可证/施工许可证/竣工备案表从而受到对本次发行造成实质性不利影响的相关重大处罚情形；

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

报告期内，本次核查范围内的住宅房地产开发项目不存在因未执行商品房销售明码标价、一房一价规定或未按备案价格对外销售，违反《关于进一步加强房地产市场监管完善商品住房预售制度有关问题的通知》（建房[2010]53 号）等相关规定禁止的哄抬房价的行为而遭受重大行政处罚的情况。

4.3.4 关于土地一级开发、征地拆迁、旧城改造项目情况

根据发行人确认并经本所律师核查发行人及其子公司主要在建项目有关土地一级开发、征地拆迁、旧城改造项目的情况，包括项目获取流程及合规性、拆迁补偿资金来源、项目建设进度、涉及诉讼等情况，该等项目在报告期内不存在因违法违规遭受重大行政处罚的情况。

综上，本所律师认为，截至报告期末，发行人及其子公司均持有房地产开发资质等级证书，具备合法有效的房地产项目开发资质。发行人及其子公司的经营范围、业务在重大方面符合有关中国法律法规；报告期内主要在建工程项目建设已取得相关部门批准，且符合中国法律法规，不存在因违法违规遭受重大行政处罚的情况。

4.3.5 行政处罚事项

根据发行人确认并经本所律师核查，发行人及其子公司在报告期内受到主要行政处罚（以罚款 50 万元以上为标准）的情况如下：

（1）根据太原市规划和自然资源局 2022 年 8 月 5 日出具的编号并自然资罚字[2022]第 0024 号的行政处罚决定书，太原中海景昌房地产开发有限公司丽华北项目 11#楼、12#楼、13#楼、14#楼、15#楼因无证施工受到行政处罚，罚款金额 904,372.8 元。

根据《建筑法》第六十四条规定，未取得施工许可证或者开工报告未经批准擅自施工的，责令改正，对不符合开工条件的责令停止施工，可以处以罚款；《建设工程质量管理条例》第五十七条进一步具体规定，建设单位未取得施工许可证或者开工报告未经批准，擅自施工的，责令停止施工，限期改正，处工程合同价款百分之一以上百分之二以下的罚款；经本所律师核查，前述相关法律法规并未对无证施工相关行政处罚是否属于重大处罚作出界定；参照《太原市城市管理综合行政执法局行政处罚行政处罚裁量基准》[2]对于擅自施工处罚情节的规定，本项处罚属于一般违法情形，不构成严重情形[3]；根据发行人确认，相关罚款已经及时足额缴纳。此外，

[2] 根据《山西省人民政府关于太原市城市管理等三个领域跨部门行使相对集中行政处罚权的批复》，太原市城市管理综合行政执法局于 2021 年起负责城市管理（包括住房城乡建设领域法律法规规章规定的全部行政处罚权，城乡规划除外）、文化和旅游、市场监督管理等三个领域跨部门行使相对集中行政处罚权；故太原市城市管理综合行政执法局现负责实施有关无证施工的处罚。

[3] 根据该裁量标准，超出施工许可证核准范围施工属于严重情形，无证施工根据施工进度属于较轻情形或一般

经本所律师核查，截至尽职调查基准日，太原中海景昌房地产开发有限公司丽华北项目 11#楼、12#楼、13#楼、14#楼、15#楼已取得相应的建设工程施工许可证。

（2）杭州市拱墅区市场监督管理局于 2023 年 3 月 14 日出具的编号杭上市监彭处罚〔2021〕042 号的行政处罚决定书，杭州中海启晖房地产有限公司因虚假宣传（不正当竞争行为），其行为违反了《中华人民共和国反不正当竞争法》第八条第一款“经营者不得对其商品的性能、功能、质量、销售状况、用户评价、曾获荣誉等作虚假或者引人误解的商业宣传，欺骗、误导消费者”的规定，构成对商品功能作引人误解的商业宣传违法行为。为了严肃法纪，维护正常的经营秩序，制止违法行为，对于当事人的违法行为，依据《中华人民共和国反不正当竞争法》第二十条第一款的相关规定，责令停止违法行为并处罚款 70 万元。

根据《中华人民共和国反不正当竞争法》第二十条的规定，经营者对其商品作虚假或者引人误解的商业宣传的，由监督检查部门责令停止违法行为，处二十万元以上一百万元以下的罚款；情节严重的，处一百万元以上二百万元以下的罚款，可以吊销营业执照。据此，上述处罚不属于处罚依据法规中列明的情节严重的情况，处罚金额也处于中等幅度。另外，经本所律师核查，截至尽职调查基准日，杭州中海启晖房地产有限公司已按照相关处罚决定要求及时缴纳罚款。

就上述处罚，上述公司已按照相关处罚决定要求及时缴纳罚款、取得相应的施工许可文件，对本次发行不构成实质性不利影响。报告期内，发行人及其子公司不存在因安全生产、环境保护、产品质量、纳税等受到重大处罚的情况。

4.4 发行人的受限资产情况

根据《募集说明书》及发行人确认，截至 2023 年末，发行人及其子公司的主要受限资产情况如下：

单位：万元

情形。

项目	期末账面价值	受限原因	抵质押权人	受限期限
货币资金	3,678.28	保证金	-	-
投资性房地产	1,106,806.37	抵押贷款	北京中海广场商业发展有限公司、北京中海金石房地产开发有限公司、上海海汇房地产开发有限公司	2020/8/17-2038/8/17 2021/11/10-2039/11/10 2020/12/30-2030/12/3
存货	95,019.21	抵押贷款		
合计	**1,205,503.85**	-		

根据发行人确认并经核查，本所律师认为，发行人披露的上述受限资产事项不会对本次发行构成实质性不利影响。

4.5 或有事项

4.5.1 担保情况

根据《募集说明书》的披露及发行人确认，截至 2023 年末，发行人及其合并报表范围内的子公司的对外担保情况如下：

单位：万元

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
中海企业发展集团有限公司	佛山海映商业管理有限公司	249.44	2023-9-28	2024-3-28	否
中海企业发展集团有限公司	佛山海映商业管理有限公司	3,492.16	2023-9-28	2024-9-28	否
中海企业发展集团有限公司	佛山海映商业管理有限公司	249.44	2023-9-28	2025-3-28	否
中海企业发展集团有限公司	佛山海映商业管理有限公司	3,492.16	2023-9-28	2025-9-28	否
中海企业发展集团有限公司	佛山海映商业管理有限公司	249.44	2023-9-28	2026-3-28	否
中海企业发展集团有限公司	佛山海映商业管理有限公司	17,211.36	2023-9-28	2026-9-28	否

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

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
中海企业发展集团有限公司	上海寰宇汇商业管理有限公司	498,500.00	2022-3-29	2040-3-29	否

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

综上，上述担保事项已在《募集说明书》中予以充分披露，发行人上述担保事项不会对本次发行构成实质性不利影响。

4.5.2 发行人未决诉讼、仲裁情况

根据发行人确认并经核查，截至 2024 年 9 月 30 日，发行人及其子公司不存在涉案金额为 1,000 万元以上的尚未了结的、如作出不利判决或裁决将可能实质性地影响发行人财务、正常经营及资产状况的重大未决诉讼、仲裁案件。

4.5.3 重大承诺及其他或有事项

经本所律师核查，发行人已在《募集说明书中》披露以下承诺事项。根据发行人确认，截至 2024 年 9 月 30 日，除以下承诺事项外，发行人不存在其他应披露的或有事项。

图表 资本承诺

单位：亿元

项目	2023 年末	2022 年末	2021 年末
已签约但尚未于财务报表中确认的			
—已经签订正在或准备履行的建安合同	85.86	127.12	171.98

—已经签订正在或准备履行的土地合同	354.22	100.79	170.97
—已经签订正在或准备履行的项目	-	-	-
合计	440.08	227.91	342.95

根据发行人确认及《募集说明书》，截至 2024 年 9 月 30 日，发行人不存在应该披露而未披露，且对本次发行构成实质性不利影响的重大承诺或其他或有事项。

4.6 重大资产重组

根据发行人的确认及《募集说明书》，并经本所律师核查，发行人及其子公司报告期内不存在重大资产重组情况[4]。

4.7 信用增进情况

根据《募集说明书》，本次发行无担保，不存在信用增进的情况。

4.8 存续债券情况

根据《募集说明书》、发行人确认并经核查，截至 2024 年 9 月 30 日，发行人及主要子公司境内外债券存续情况如下：

序号	证券名称	发行方式	起息日	回售日期	到期日期	发行规模（亿元）	期限（年）	当前余额（亿元）
1	24 中海 02	公开发行	2024-4-24	-	2029-4-24	30	5	30
2	23 中海 04	公开发行	2023-12-12	-	2028-12-12	30	5	30
3	23 中海 02	公开发行	2023-11-7	-	2028-11-7	10	5	10
4	23 中海 01	公开发行	2023-11-7	-	2026-11-7	20	3	20
5	22 中海 08	公开发行	2022-12-20	-	2027-12-20	15	5	15
6	22 中海 07	公开发行	2022-12-20	-	2025-12-20	15	3	15
7	22 中海 06	公开发行	2022-9-20	-	2027-9-20	5	5	5
8	22 中海 05	公开发行	2022-9-20	-	2025-9-20	10	3	10

[4] 根据《表格体系》对“重大资产重组”的认定，发行人划拨、购买、出售资产的资产总额、资产净额和收入占完成重组前一年发行人的资产总额、净资产和收入的比例，三者之一超过 50%的，一般可认为构成重大资产重组。

序号	证券名称	发行方式	起息日	回售日期	到期日期	发行规模（亿元）	期限（年）	当前余额（亿元）
9	22 中海 04	公开发行	2022-5-10	-	2027-5-10	15	5	15
10	22 中海 03	公开发行	2022-5-10	-	2025-5-10	15	3	15
11	22 中海 02	公开发行	2022-4-7	-	2027-4-7	10	5	10
12	22 中海 01	公开发行	2022-4-7	-	2025-4-7	20	3	20
13	21 中海 10	公开发行	2021-12-20	-	2026-12-20	8	5	8
14	21 中海 09	公开发行	2021-12-20	-	2024-12-20	13	3	13
15	21 中海 08	公开发行	2021-11-25	-	2026-11-25	12	5	12
17	21 中海 06	公开发行	2021-8-9	2026-8-9	2028-8-9	15	5+2	15
18	21 中海 02	公开发行	2021-6-15	-	2026-6-15	10	5	10
19	16 中海 01	公开发行	2016-8-23	2021-8-23	2026-8-23	60	5+5	19
公司债小计			**-**	**-**	**-**	**330**	**-**	**289**
1	24 中海企业 MTN001A	公开发行	2024-1-24	-	2027-1-24	15	3	15
2	24 中海企业 MTN001B	公开发行	2024-1-24	-	2029-1-24	15	5	15
3	22 中海企业 MTN007(绿色)	公开发行	2022-12-14	-	2027-12-14	20	5	20
4	22 中海企业 MTN006(绿色)	公开发行	2022-12-14	-	2027-12-14	10	5	10
5	22 中海企业 MTN005	公开发行	2022-10-25		2027-10-25	10	5	10
6	22 中海企业 MTN004	公开发行	2022-7-25		2027-7-25	20	5	20
7	22 中海企业 MTN003B	公开发行	2022-5-27	-	2027-5-27	10	5	10

序号	证券名称	发行方式	起息日	回售日期	到期日期	发行规模（亿元）	期限（年）	当前余额（亿元）
8	22 中海企业 MTN003A	公开发行	2022-5-27	-	2025-5-27	20	3	20
9	22 中海企业 MTN002（绿色）	公开发行	2022-2-23	-	2027-2-23	10	5	10
10	22 中海企业 MTN001B	公开发行	2022-1-14	-	2027-1-14	12	5	12
11	22 中海企业 MTN001A	公开发行	2022-1-14	-	2025-1-14	18	3	18
债务融资工具小计			-	-	-	**160**	-	**160**
1	21 中海 5A	定向发行	2021-11-10	-	2039-11-10	19.01	18	18.77
企业资产支持证券小计						**19.01**		**18.77**
合计			-	-	-	**509.01**	-	**467.77**

根据《募集说明书》、发行人的《企业信用报告》、发行人的确认并经检索中国货币网网站（https://www.chinamoney.com.cn）、上海清算所网站（https://www.shclearing.com.cn）、上海证券交易所网站（https://www.sse.com.cn）、深圳证券交易所网站（https://www.szse.cn），截至 2024 年 9 月 30 日，发行人已发行的存续的债务融资工具不存在违约或者延迟支付本息的情形且仍处于继续状态。

五、 投资人保护

5.1 违约事件、违约责任等内容

《募集说明书》第十三章“违约、风险情形及处置”部分已就违约事件、违约责任、偿付风险、发行人义务、发行人应急预案、风险及违约处置基本原则、处置措施、不可抗力、争议解决机制、弃权等事项进行了约定并进行了披露。

经核查，上述关于本次中期票据违约事件、违约责任的约定符合《管理办法》《业务指引》的规定。

5.2 受托管理人

根据发行人的确认，本次发行不设置受托管理人。

5.3 持有人会议

《募集说明书》第十二章“持有人会议机制”部分已就持有人会议目的与效力、会议权限与议案、会议召集人与召开情形、会议召集与召开、会议的表决和决议、其他等事项进行了约定并进行了披露。

经核查，上述持有人会议机制、议案内容要求、表决程序、决议效力范围的相关约定符合《管理办法》《业务指引》的有关规定。

5.4 投资保护条款

根据《募集说明书》，本次发行未设置投资人保护条款，但设置了投资人保护机制，第十二章“持有人会议机制”设置了对投资者实体权利影响较大的特别议案，按照《募集说明书》约定，特别议案的决议生效条件为经参加会议持有人所持表决权 2/3 以上，且经本期债务融资工具总表决权超过 1/2 通过。第十三章“违约、风险情形及处置”约定了当发行人发生风险或违约事件后，发行人可以与持有人协商采取的风险及违约处置措施。

综上，本所律师认为，发行人在《募集说明书》中有关本次中期票据投资人保护机制的约定，符合《管理办法》《业务指引》的有关规定。

六、 结论性意见

综上所述，本所认为，截至尽职调查基准日，发行人为有效存续的有限责任公司，具备申请本次发行的主体资格；本次发行安排符合《管理办法》《业务指引》的相关规定；截至本法律意见书出具之日，发行人已就本次发行获得了必要的授权和批准；发行人为本次发行聘请的相关中介机构具有参与本次发行的资格。

本法律意见书正本一式肆份。

特此致书。

（此页无正文，为上海市方达（北京）律师事务所《关于中海企业发展集团有限公司 2025 年度第一期中期票据的法律意见书》之签署页）

上海市方达（北京）律师事务所

（公章）

负责人：

师虹

经办律师：

颜严

刘远同

2025 年 4 月 9 日

9. 中海企業發展集團有限公司
2025年度第一期中期票據申購說明
(連本頁共10頁)

中海企业发展集团有限公司2025年度第一期中期票据申购说明

一、 重要提示

1、经中国银行间市场交易商协会中市协注[2024]MTN1309号文件批准，中海企业发展集团有限公司将在全国银行间债券市场公开发行“中海企业发展集团有限公司2025年度第一期中期票据”。

2、本次发行采用主承销商簿记建档、集中配售、指定账户收款的方式。宁波银行股份有限公司、中国光大银行股份有限公司、中信银行股份有限公司、上海银行股份有限公司、北京银行股份有限公司、兴业银行股份有限公司、中国民生银行股份有限公司、中国农业银行股份有限公司、交通银行股份有限公司、中国工商银行股份有限公司、中国建设银行股份有限公司、上海浦东发展银行股份有限公司、渤海银行股份有限公司、平安银行股份有限公司、浙商银行股份有限公司、恒丰银行股份有限公司作为主承销商，组织承销团承销本期债务融资工具，宁波银行股份有限公司作为簿记管理人负责簿记建档工作。

3、本期债务融资工具申购期间为**2025年4月11日9:00-18:00**。各承销商请详细阅读本《申购说明》。

4、本期债务融资工具采取发行金额动态调整机制，基础发行规模为人民币0亿元，发行规模上限为人民币20亿元。其中，品种一初始发行规模为人民币10亿元；品种二初始发行规模为人民币10亿元；两个品种间可以进行回拨，回拨比例不受限制，两个品种的最终发行规模合计不超过20亿元。本期债务融资工具分为两个品种，品种一

期限为5年期，品种二期限为10年期，每家承销商无基本承销额。

5、本期债务融资工具按面值发行（或：贴现发行），品种一申购区间为**1.8%-2.8%，**品种二申购区间为**2.0%-3.0%**。填写申购利率（或：价格）时按由低到高的顺序填写，申购利率的最小报价单位为0.01%（或：申购价格的最小报价单位为0.01元/百元）。

6、承销商提交的簿记申购金额为实际需求金额。

7、在本《申购说明》中，营业日是指北京市的商业银行对公营业日。

8、本次簿记建档仅接收承销商的《申购要约》。其他投资者请通过承销商购买本期债务融资工具。

9、本次簿记建档截止后将停止接收承销商的《申购要约》，敬请留意。

10、受国家宏观政策等因素影响，本期债务融资工具发行过程中，不排除经主承销商、发行人协商一致，于簿记正式启动前推迟发行的可能性。

11、为尽量保证本期债务融资工具成功发行，本此簿记建档开始后，簿记申购区间存在调整可能。

二、 本期债务融资工具主要条款

1、债务融资工具名称：中海企业发展集团有限公司2025年度第一期中期票据。

2、基础发行规模：人民币0亿元，发行规模上限：人民币20亿元。其中，品种一初始发行规模为人民币10亿元；品种二初始发行规模为人民币10亿元；两个品种间可以进行回拨，回拨比例不受限

制，两个品种的最终发行规模合计不超过 20 亿元。

3、期限：本期债务融资工具分为两个品种，品种一期限为 5 年期，品种二期限为 10 年期。

4、价格/价格区间：100 元。

5、利率/利率区间：品种一为 **1.8%-2.8%，**品种二为 **2.0%-3.0%**。

6、债券面值：人民币 100 元。

7、发行日期：**2025 年 4 月 11 日**。

8、分销日期：**2025 年 4 月 11 日**。

9、缴款日期：**2025 年 4 月 14 日**。

10、上市日期：**2025 年 4 月 15 日**。

11、兑付日期：品种一为 **2030 年 4 月 14 日，**品种二为 **2035 年 4 月 14 日**（如遇法定节假日或休息日顺延至其后的第一个工作日，兑付款项不另计息）。

12、付息日期：

在本期债务融资工具存续期内，付息日为每年的 **4 月 14 日**（如遇法定节假日或休息日则顺延下一工作日，顺延期间不另计利息）。

13、评级：AAA。

14、登记托管形式：本期债务融资工具采用实名制记账式，在银行间市场清算所股份有限公司统一托管。

15、付息及兑付方式：本期债务融资工具的利息支付及到期兑付事宜按托管机构的有关规定执行，由登记托管机构代理完成利息支付及本金兑付工作。

16、上述本期债务融资工具的基本要素与募集说明书不一致的，以募集说明书为准。

三、申购区间

本期债务融资工具申购区间确定为品种一**1.8%-2.8%，**品种二**2.0%-3.0%**。

四、申购时间

本期债务融资工具申购期间为**2025 年 4 月 11 日 9:00-18:00**。承销商须在上述规定的申购期间内通过集中簿记建档管理人提交《中海企业发展集团有限公司 2025 年度第一期中期票据申购要约》（以下简称“《申购要约》”），申购时间以集中簿记建档系统中将《申购要约》提交至簿记管理人处的时间为准。申购时间与募集说明书不一致的，以本申购说明为准。

本期债务融资工具簿记建档时间经披露后，原则上不得调整。如遇不可抗力、技术故障，经发行人与簿记管理人协商一致，可延长一次簿记建档截止时间，延长时长应不低于 30 分钟，延长后的簿记建档截止时间不得晚于 18:30。

五、申购程序

1、承销商按本《申购说明》的具体要求，正确填写《申购要约》，并在本《申购说明》要求的时间内，通过集中簿记建档系统提交至簿记管理人处。

2、各承销商应根据自己的判断，在本说明前述规定的申购区间内自行确定申购价位，每家承销商可报出不超过 20 个意愿申购价位及相应的申购金额。每个价位所对应的申购金额即为该成员在该价位愿意投资的需求，所有价位的申购金额及最低承销额之和为该承销商

愿意投资的总需求。

3、对于本期债务融资工具，每个承销商申购总金额下限为人民币1000万元（含），且必须是人民币1000万元的整数倍。

六、确定发行规模

簿记管理人根据收到的《申购要约》进行簿记建档，统计有效申购要约的数量。申购过程中，发行人及簿记管理人根据当前申购情况，拟就发行金额进行调整的，应当首先就发行金额调整事项进行公开或定向披露。发行人及主承销商在发行完成后，应当于《中海企业发展集团有限公司2025年度第一期中期票据发行情况公告》中披露实际发行金额及根据实际发行金额匡算的最终募集资金用途。

七、债务融资工具定价

本期债务融资工具定价原则及方式如下：

1、足额或超募的定价

申购时间截止后，簿记管理人将全部合规申购单按申购利率由低到高逐一排列，取募满簿记建档总额对应的申购利率作为最终发行利率。

2、认购不足的定价

集中簿记建档中，如出现全部合规申购额小于簿记建档总额的情况，则采取以下措施：

（1）提高利率区间再次簿记，并在簿记日按时完成簿记。

（2）推迟或取消发行，择机重新发行。

（3）对于以余额包销方式承销的，可在簿记建档区间内合规开展余

额包销。

八、债务融资工具配售与缴款

1．定义：

（1）有效申购要约：在最终确定的发行利率以下/发行价格以上(含)仍有申购数量的符合簿记管理人格式要求的，于规定截止时间前发送至簿记管理人处，其申购价位位于本《申购说明》所确定的申购区间内，且其他内容亦符合本《申购说明》要求的《申购要约》。

（2）有效申购金额：每一有效申购要约中在最终确定的发行利率以下/发行价格以上(含)的申购数量总和。

（3）有效申购总金额：所有有效申购要约的本期债务融资工具申购金额总和。

2、配售原则：

（1）如簿记区间内的合规申购总金额低于或者等于簿记建档总额，全部合规申购获得全额配售；

（2）如簿记区间内的合规申购总金额超过簿记建档总额，则对发行利率以下的全部合规申购进行全额配售，边际中标的配售额原则上根据边际投标量比例计算确定，同时可根据投标机构的实际需求、综合实力等因素进行合理调整。

（3）配售调整情况

簿记管理人应当对配售情况进行核查，对有下列情形之一的，簿记管理人可对配售结果进行适当调整。

a、对主承销商和承销团成员设有基本承销额的，须满足对基本

承销额的配售；

b、对合规申购总金额超过簿记建档总额的，若出现某配售对象边际上的获配量小于最小申购单位的情况，经与其协商，可整量配售或不配售。

如有以上情形，簿记管理人需做好说明和记录，并妥善保存。

3．缴款办法：

簿记管理人宁波银行股份有限公司将于**2025 年 4 月 14 日**将《中海企业发展集团有限公司 2025 年度第一期中期票据配售确认及缴款通知书》（以下简称“《配售确认及缴款通知书》”）通过簿记建档系统通知各承销商获配当期债务融资工具面值金额和需缴纳的认购款金额、付款日期、划款账户等，承销商应按照《配售确认及缴款通知书》要求，于缴款日（**2025 年 4 月 14 日**）17：00 前足额将认购款项划至簿记管理人指定的账户。

八、簿记管理人联系方式

1、簿记管理人联系方式

名　称	宁波银行股份有限公司		
地　址	上海市浦东新区世纪大道 210 号 20 层	邮编	200120
联系人	冯玉茹		
电　话	021-23262778		

2、簿记管理人指定缴款账户：

户名	宁波银行股份有限公司

账号	120900118
开户行	宁波银行股份有限公司
大额支付系统号	313332082914

（本页无正文，为《中海企业发展集团有限公司 2025 年度第一期中期票据申购说明》之盖章页）

簿记管理人：宁波银行股份有限公司

2025 年 4 月 8 日