

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總額不超過人民幣95億元的住房租賃專項公司債券(「債券發行」)，債券將採取分期發行的方式。第一期債券基礎發行規模為人民幣20億元(含人民幣20億元)，並將於深圳證券交易所上市。第一期債券共設兩個品種發行，品種一為發行期限為6年期，附第3年末發行人調整票面利率選擇權和投資者回售選擇權的“20中海01”及品種二發行期限為8年期，附第5年末發行人調整票面利率選擇權和投資者回售選擇權的“20中海02”。以下有關債券發行的文件已經上載於深圳證券交易所的網站(<http://www.szse.cn>)，僅供參考：

1. 中海企業發展集團有限公司2020年面向專業投資者公開發行住房租賃專項公司債券(第一期)發行公告
2. 中海企業發展集團有限公司2020年面向專業投資者公開發行住房租賃專項公司債券(第一期)募集說明書
3. 中海企業發展集團有限公司2020年面向專業投資者公開發行住房租賃專項公司債券(第一期)募集說明書摘要

4. 中海企業發展集團有限公司2020年面向專業投資者公開發行住房租賃專項公司
債券（第一期）信用評級報告

為遵守上市規則第13.10B條，該等上載資料亦刊登於香港聯合交易所有限公司「披露易」
中文版網站 (<http://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，二零二零年八月十一日

於本公告日期，顏建國先生（主席）、羅亮先生（副主席）、張智超先生（行政總裁）及郭光輝先生為
本公司之執行董事，庄勇先生（副主席）及常穎先生為本公司之非執行董事，而范徐麗泰博士、李民斌
先生及陳家強教授為本公司之獨立非執行董事。

- 1. 中海企業發展集團有限公司
2020年面向專業投資者公開發行
住房租賃專項公司債券（第一期）
發行公告
(連本頁共24頁)**



中海企业发展集团有限公司

(住所：深圳市福田区福华路 399 号中海大厦十二楼)

2020 年面向专业投资者公开发行 住房租赁专项公司债券 (第一期)



发行公告

牵头主承销商、债券受托管理人、簿记管理人



(住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼)

联席主承销商：



(住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座)



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

(住所：上海市广东路 689 号)

签署日期：2020 年 8 月 7 日

发行人及其董事、监事、高级管理人员保证公告内容真实、准确和完整，并对公告中的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏承担责任。

重要事项提示

1、中海企业发展集团有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）已获得中国证券监督管理委员会证监许可〔2020〕1318号文同意注册公开发行面值不超过95亿元的公司债券（以下简称“本次债券”）。

发行人本次债券采取分期发行的方式，其中首期发行债券（以下简称“本期债券”）面值不超过20亿元（含20亿元），剩余部分自中国证监会同意注册发行之日起二十四个月内发行完毕。

2、本期债券发行规模为不超过20亿元（含20亿元）人民币，每张面值为100元，发行数量为2,000万张，发行价格为人民币100元/张。

3、本期债券仅面向专业投资者发行，公众投资者不得参与发行认购。本期债券上市后将被实施投资者适当性管理，仅限专业投资者参与交易，公众投资者认购或买入的交易行为无效。

4、经联合信用评级有限公司评级综合评定，发行人本期债券评级为AAA，主体评级为AAA。截至2020年3月末，发行人的净资产为1,277.42亿元（合并报表中所有者权益），合并报表资产负债率为74.78%；发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为131.02亿元（发行人2017年、2018年、2019年经审计的合并报表中归属于母公司所有者的净利润平均值），预计不少于本期债券一年利息的1.5倍。发行人在本期发行前的财务指标符合相关规定。

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

6、期限：本期债券共设两个品种（两个品种之前可全额双向互拨）：品种一

为 6 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权；品种二为 8 年期，附第 5 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

7、本期债券无担保。

8、本期债券品种一的询价区间为 2.90%-3.70%，品种二的询价区间为 3.30%-4.10%，发行人和主承销商将于 2020 年 8 月 12 日（T-1 日）向网下专业投资者利率询价，并根据利率询价情况确定本期债券的最终票面利率。发行人和主承销商将于 2020 年 8 月 13 日（T 日）在深圳交易所网站（<http://www.szse.cn>）及巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）上公告本期债券的最终票面利率，敬请投资者关注。

9、本期债券网下申购由发行人与主承销商根据网下询价情况进行配售，具体配售原则请详见本公告之“三、网下发行”之“（六）配售”。具体发行安排将根据深圳交易所的相关规定进行。

10、本期债券网下发行对象为拥有中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司开立的合格 A 股证券账户的专业投资者（法律、法规禁止购买者除外）。投资者通过向簿记管理人提交《网下利率询价及申购申请表》的方式参与网下询价申购。投资者网下最低申购单位为 10,000 手（1,000 万元），超过 10,000 手的必须是 10,000 手（1,000 万）的整数倍，簿记管理人另有规定的除外。

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

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

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

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

竞争、破坏市场秩序等行为。

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

16、本公告仅对本期债券发行的有关事项进行说明，不构成针对本期债券的任何投资建议。投资者欲详细了解本期债券情况，请仔细阅读《中海企业发展集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券（第一期）募集说明书》。与本次发行的相关资料，投资者亦可登陆深圳证券交易所网站（<http://www.szse.cn>）及巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）查询。

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

释义

除非特别提示，本公告的下列词语含义如下：

| | | |
|------------------|---|--|
| 发行人、公司、本公司 | 指 | 中海企业发展集团有限公司 |
| 本期债券 | 指 | 中海企业发展集团有限公司2020年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券（第一期） |
| 本期发行 | 指 | 本期债券的发行 |
| 中国证监会 | 指 | 中国证券监督管理委员会 |
| 深交所 | 指 | 深圳证券交易所 |
| 专业投资者 | 指 | 符合《管理办法》规定且在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司开立合格A股证券账户的专业投资者 |
| 登记公司 | 指 | 中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司 |
| 《适当性管理办法》 | 指 | 《深圳证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》 |
| 主承销商 | 指 | 中信建投证券股份有限公司、中信证券股份有限公司和中国国际金融股份有限公司 |
| 债券受托管理人、簿记管理人 | 指 | 中信建投证券股份有限公司 |
| 评级机构/联合评级 | 指 | 联合信用评级有限公司 |
| 网下询价日（T-1日） | 指 | 2020年8月12日，为本次发行接受专业投资者网下询价的日期 |
| 发行首日、网下认购起始日（T日） | 指 | 2020年8月13日，为本次发行接受专业投资者网下认购的起始日期 |
| 配售缴款通知书 | 指 | 中海企业发展集团有限公司2020年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券（第一期）配售缴款通知书 |
| 元、万元 | 指 | 人民币元、人民币万元 |

一、本期发行基本情况

1、发行主体：中海企业发展集团有限公司。

2、债券名称：中海企业发展集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券（第一期）。

3、发行规模及分期发行安排：本期债券不超过 20 亿元（含 20 亿元）。

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

5、票面金额及发行价格：本期债券票面金额为 100 元，按面值发行。

6、债券品种和期限：本期债券共设两个品种（两个品种之间可全额双向互拨）。品种一为 6 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权；品种二为 8 年期，附第 5 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

7、品种间回拨选择权：发行人和主承销商将根据网下申购情况，决定是否行使品种间回拨选择权，即减少其中一个品种的发行规模，同时对另一品种的发行规模增加相同金额，单一品种最大拨出规模不超过其最大可发行规模的 100%。

8、品种一调整票面利率选择权：发行人有权决定是否在本期债券品种一存续期的第 3 年末调整本期债券后 3 年的票面利率，调整后票面利率在债券存续期后 3 年固定不变。发行人将于本期债券品种一存续期的第 3 个计息年度付息日前的第 20 个交易日，在深圳证券交易所指定的信息披露媒体上发布是否调整本期债券票面利率、调整方式（加/减）以及调整幅度的公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则本期债券品种一后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

9、品种一回售条款：发行人发出是否调整本期债券票面利率、调整方式（加/减）以及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券品种一存续期的第 3 个计息年度的投资者回售登记期内进行登记，将其持有的本期债券品种一全部或部分按面值回售给发行人或选择继续持有本期债券；若投资者行使回售选择权，本期债券品种一存续期的第 3 个计息年度付息日即为回售支付日，发行人将按照深圳证券交易所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

10、品种二调整票面利率选择权：发行人有权决定是否在本期债券品种二存

续期的第5年末调整本期债券后3年的票面利率，调整后票面利率在债券存续期后3年固定不变。发行人将于本期债券品种二存续期的第5个计息年度付息日前的第20个交易日，在深圳证券交易所指定的信息披露媒体上发布是否调整本期债券票面利率、调整方式（加/减）以及调整幅度的公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则本期债券品种二后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

11、品种二回售条款：发行人发出是否调整本期债券票面利率、调整方式（加/减）以及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券品种二存续期的第5个计息年度的投资者回售登记期内进行登记，将其持有的本期债券品种二全部或部分按面值回售给发行人或选择继续持有本期债券；若投资者行使回售选择权，本期债券品种二存续期的第5个计息年度付息日即为回售支付日，发行人将按照深圳证券交易所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

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

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

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

15、发行方式、发行对象与配售规则：本期债券向专业投资者公开发行，采取网下面向专业投资者询价配售的方式，由发行人与簿记管理人根据簿记建档结果进行债券配售。具体发行安排将根据深圳证券交易所的相关规定进行。

16、向公司股东配售安排：本期债券不向公司股东配售。

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

18、发行首日：2020年8月13日。

19、起息日：本期债券的起息日为2020年8月14日。

20、付息债权登记日：本期债券的付息债权登记日将按照深交所和中国证券

登记公司的相关规定办理。在付息债权登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就其所持本期债券获得该付息债权登记日所在计息年度的利息。

21、计息期限（存续期间）：品种一计息期限为2020年8月14日至2026年8月13日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）；如投资者在第3年末行使回售权，则计息期限为2020年8月14日至2023年8月13日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。

品种二计息期限为2020年8月14日至2028年8月13日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）；如投资者在第3年末行使回售权，则计息期限为2020年8月14日至2025年8月13日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。

22、付息日：品种一：2021年至2026年每年的8月14日为上一个计息年度的付息日（如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日）；如投资者在第3年末行使回售权，则本期债券回售部分债券的付息日为2021年至2023年每年的8月14日（如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日）。

品种二：2021年至2028年每年的8月14日为上一个计息年度的付息日（如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日）；如投资者在第5年末行使回售权，则本期债券回售部分债券的付息日为2021年至2025年每年的8月14日（如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日）。

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

24、兑付日：品种一：2026年8月14日（如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日）。如投资者在第3年末行使回售权，则本期债券回售部分债券的兑付日为2023年8月14日（如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日）。

品种二：2028年8月14日（如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日）。如投资者在第5年末行使回售权，则本期债券回售部分债券的兑付日为2025年8月14日（如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日）。

25、还本付息方式及支付金额：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每

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

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

27、担保情况：本期债券无担保。

28、募集资金专项账户：

(1) 开户银行：中国建设银行股份有限公司深圳市分行；账户户名：中海企业发展集团有限公司；收款账号：44250100003400003347。

(2) 开户银行：兴业银行股份有限公司深圳分行营业部；账户户名：中海企业发展集团有限公司；收款账号：337010100101948820。

29、信用级别及资信评级机构：经联合信用评级有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA。

30、牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：中信建投证券股份有限公司。

31、联席主承销商：中信证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司。

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

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

34、募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于发行人住房租赁项目建设及补充营运资金。

35、拟上市场所：深圳证券交易所。

36、上市和交易流通安排：本期债券发行结束后，发行人将尽快向深圳证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。具体上市时间将另行公告。

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

38、与本期债券发行有关的时间安排：

| 日期 | 发行安排 |
|----------------------------|--|
| T-2 日 (2020 年 8 月 11 日) | 刊登募集说明书及其摘要、发行公告和评级报告 |
| T-1 日 (2020 年 8 月 12 日) | 网下询价（簿记） 确定票面利率 |
| T 日 (2020 年 8 月 13 日) | 公告最终票面利率 网下认购起始日 |
| T+1 日 (2020 年 8 月 14 日) | 网下认购日 |
| T+1 日 (2020 年 8 月 14 日) | 网下认购截止日 网下专业投资者于当日 15:00 之前将认购款划至主承销商专用收款账户 |
| T+2 日 (2020 年 8 月 17 日) | 发行结果公告日 |

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

二、网下向专业投资者利率询价

（一）网下投资者

本次网下利率询价的对象为持有中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司 A 股证券账户的专业投资者（法律、法规另有规定的除外）。

（二）利率询价预设期间及票面利率确定方法

本期债券品种一票面利率预设区间为 2.90%-3.70%，品种二票面利率预设区间为 3.30%-4.10%，最终的票面利率将由发行人和主承销商根据网下向专业投资者的询价结果在上述利率预设区间内确定。

发行利率确认原则：

1、簿记管理人按照专业投资者的申购利率从低到高进行簿记建档，按照申购利率从低到高的原则，对合规申购金额逐笔累计，当累计金额超过或等于本期债券发行总额时所对应的最高申购利率确认为发行利率。

2、若合规申购的累计金额未能达到本期债券发行总额，则簿记建档区间的上限即为发行利率。

（三）询价时间

本期债券网下利率询价的时间为 2020 年 8 月 12 日（T-1 日），参与询价的投资者必须在 2020 年 8 月 12 日（T-1 日）14:00-16:00 前将《中海企业发展集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券（第一期）网下利率询价及认购申请表》（以下简称“《网下利率询价及认购申请表》”）（见附件）传真或邮件至主承销商处。

（四）询价办法

1、填制《网下利率询价及认购申请表》

拟参与网下询价的投资者可以从发行公告所列示的网站下载《网下利率询价及认购申请表》，并按要求正确填写。

填写《网下利率询价及认购申请表》应注意：

- （1）应在发行公告所指定的利率询价区间内填写询价利率；
- （2）询价利率应由低到高、按顺序填写；
- （3）每个询价利率上的申购总金额不得少于 1,000 万元（含 1,000 万元），并为 1,000 万元的整数倍；
- （4）每一询价利率对应的申购总金额，是当最终确定的票面利率不低于该询价利率时，投资者的最大投资需求；
- （5）每一专业投资者在《网下利率询价及申购申请表》中的累计申购金额不得超过本期债券的发行规模，主承销商另有规定除外。

2、提交

参与利率询价的专业投资者应在 2020 年 8 月 12 日（T-1 日）14:00-16:00，将以下文件传真或邮件至主承销商处：

- （1）附件 1《申购申请表》（法定代表人或授权代表签字或加盖单位公章）；
- （2）授权委托书及授权代表身份证复印件（法定代表人签字或加盖单位公章的无须提供）；
- （3）簿记管理人要求的其他资质证明文件。主承销商有权根据询价情况要求投资者提供其他资质证明文件。

投资者填写的《网下利率询价及认购申请表》一旦传真或邮件至主承销商处，即具有法律约束力，未经簿记管理人同意，不得撤回。

传真：010-89136009 转 900004、010-89136013 转 900004；

备用传真：010-65608456、010-65608457；

备用邮箱：bjjd04@csc.com.cn；

联系电话：010-86451556；

联系人：郭志强

3、利率确定

发行人和主承销商将网下确定本期债券的最终票面利率，并将于 2020 年 8 月 13 日（T 日）在深圳证券交易所网站（<http://www.szse.cn>）及巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）上公告本期债券最终的票面利率。发行人将按上述确定的票面利率向投资者公开发行人本期债券。

三、网下发行

（一）发行对象

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

（二）发行数量

本期债券发行规模为不超过人民币 20 亿元。

每个专业投资者的最低认购单位为 10,000 手（1,000 万元），超过 10,000 手的必须是 10,000 手（1,000 万元）的整数倍。每个投资者在《网下利率询价及申购申请表》中填入的最大申购金额不得超过本期债券的发行总额，发行人和主承销商另有规定的除外。

（三）发行价格

本期债券的发行价格为 100 元/张。

（四）发行时间

本期债券网下发行的期限为 2 个交易日，即 2020 年 8 月 13 日（T 日）-2020 年 8 月 14 日（T+1 日）。

（五）认购办法

1、凡参与网下认购的专业投资者，认购时必须持有中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司 A 股证券账户。尚未开户的专业投资者，必须在 2020 年 8 月 12 日（T-1 日）前开立证券账户。

2、拟参与网下认购的专业投资者在网下发行期间自行联系主承销商，主承

销商根据网下专业投资者认购意向与其协商确定配售数量,并向专业投资者发送《配售缴款通知书》。参与网下认购的专业投资者应在 2020 年 8 月 12 日 (T-1 日) 14:00-16:00 将以下资料传真或邮件至主承销商处:

(1) 附件 1《申购申请表》(法定代表人或授权代表签字或加盖单位公章);

(2) 授权委托书及授权代表身份证复印件(法定代表人签字或加盖单位公章的无须提供);

(3) 簿记管理人要求的其他资质证明文件。

传真: 010-89136009 转 900004、010-89136013 转 900004;

备用传真: 010-65608456、010-65608457;

备用邮箱: bjjd04@csc.com.cn;

联系电话: 010-86451556。

投资者填写的《网下利率询价及认购申请表》一旦传真或发送邮件至簿记管理人处,即具有法律约束力,未经簿记管理人同意,不得撤回。投资者如需对已提交至簿记管理人处的《网下利率询价及认购申请表》进行修改的,须征得簿记管理人的同意,方可进行修改并在规定的时间内提交修改后的《网下利率询价及认购申请表》。

(六) 配售

主承销商根据网下询价结果对所有有效申购进行配售,专业投资者的获配售金额不会超过其有效申购中相应的最大申购金额。配售原则如下:按照投资者的申购利率从低到高进行簿记建档,按照申购利率从低到高对认购金额进行累计,当累计金额超过或等于本期债券发行总额时所对应的最高申购利率确认为发行利率;申购利率在最终发行利率以下(含发行利率)的投资者按照价格优先的原则配售;在价格相同的情况下,按照等比例的原则进行配售,同时适当考虑长期合作的投资者优先。发行人和主承销商有权决定本期债券的最终配售结果。

(七) 缴款

获得配售的专业投资者应按照规定及时缴纳认购款,认购款须在 2020 年 8 月 14 日 (T+1 日) 15:00 前足额划至主承销商指定的收款账户。划款时应注明专业投资者全称和“中海地产公募公司债缴款”字样,同时向主承销商传真划款凭证。

账户名称：中信建投证券股份有限公司

账号：0200022319027304625

开户银行：中国工商银行股份有限公司北京六铺炕支行

大额支付系统号：102100002239

汇入地点：北京市

汇款用途：中海地产公募公司债缴款

（八）违约认购的处理

对未能在 2020 年 8 月 14 日（T+1 日）15:00 前缴足认购款的专业投资者将被视为违约认购，主承销商有权取消其认购。主承销商有权处置该违约投资者认购要约项下的全部债券，并有权进一步依法追究违约投资者的法律责任。

四、风险提示

主承销商就已知范围已充分揭示本次发行可能涉及的风险事项，详细风险揭示条款参见《中海企业发展集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券（第一期）募集说明书》。

五、认购费用

本次发行不向投资者收取佣金、过户费、印花税等费用。

六、发行人和主承销商

发行人：中海企业发展集团有限公司

住所：深圳市南山区粤海街道高新区社区科技南八路 2 号豪威科技大厦 1401

办公地址：深圳市福田区福华路 399 号中海大厦十二楼

法定代表人：张智超

联系人：程增辉、王馨蕊、李昂

联系电话：0755-82826729

主承销商、簿记管理人：中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

办公地址：北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B 座 2 层

法定代表人：王常青

联系人：焦希波、李谦、钱程、卢鲸羽、田子林、张仲

联系电话：010-86451627

传真：010-65608445

（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 2020 年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券（第一期）发行公告》之签章页)

发行人：中海企业发展集团有限公司



（本页无正文，为《中海企业发展集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券（第一期）发行公告》之签章页）

主承销商：中信建投证券股份有限公司



(本页无正文，为《中海企业发展集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券（第一期）发行公告》之签章页)

主承销商：中信证券股份有限公司



（本页无正文，为《中海企业发展集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券（第一期）发行公告》之签章页）

主承销商：中国国际金融股份有限公司



附件 1:

**中海企业发展集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券
(第一期)**

网下利率询价及申购申请表

| 重要声明 | | | | | |
|---|---------|------------|--|---------|---------|
| 填表前请仔细阅读发行公告、募集说明书及填表说明。 本表一经申购人完整填写，且由其经办人或其他有权人员签字及加盖单位公章或部门公章或业务专用章后，传真或邮件至簿记管理人后，即构成申购人发出的、对申购人具有法律约束力的要约。 申购人承诺并保证其将根据簿记管理人确定的配售数量按时完成缴款。 | | | | | |
| 基本信息 | | | | | |
| 机构名称 | | | | | |
| 法定代表人 | | 营业执照号码 | | | |
| 经办人姓名 | | 电子邮箱 | | | |
| 联系电话 | | 传真号码 | | | |
| 证券账户名称（深圳） | | 证券账户号码（深圳） | | | |
| 利率询价及申购信息 | | | | | |
| 3+3 年期 （利率区间： 2.90%-3.70% ） （每一申购利率对应的申购金额为单一申购金额，不累计计算） | | | 5+3 年期 （利率区间： 3.30%-4.10% ） （每一申购利率对应的申购金额为单一申购金额，不累计计算） | | |
| 中信建投（%） | 中信证券（%） | 中金公司（%） | 中信建投（%） | 中信证券（%） | 中金公司（%） |
| | | | | | |
| 申购利率（%） | | 申购金额（万元） | | 申购利率（%） | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 重要提示： 1、本期债券在深圳证券交易所交易，请确认贵单位在深圳证券交易所已开立账户并且可用。本期债券申购金额为单一申购，最低为 1,000 万元（含），且为 1,000 万元的整数倍。 2、本期债券发行规模不超过 20 亿元。品种一，债券简称：20 中海 01，债券代码：149197；利率区间 2.90%-3.70%；品种二，债券简称：20 中海 02，债券代码：149198；利率区间：3.30%-4.10%。债项评级：AAA，主体评级：AAA；起息日：2020 年 8 月 14 日；缴款日：2020 年 8 月 14 日。 3、参与利率询价的专业投资者，请将此表填妥签字并加盖单位公章或部门公章或业务专用章后，于 2020 年 8 月 12 日（T-1 日）14:00 至 16:00 间传真或邮件至簿记管理人处，申购传真：010-89136009 转 900004、010-89136013 转 900004；备用传真：010-65608456、010-65608457；备用邮箱：bjjd04@csc.com.cn；咨询电话：010-86451556。 | | | | | |

申购人在此承诺：

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

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

3、申购人同意簿记管理人根据簿记建档等情况确定其具体配售金额，并接受所确定的最终债券配售结果；簿记管理人向申购人发出《中海企业发展集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券（第一期）配售缴款通知书》（简称“《配售缴款通知书》”），即构成对本申购要约的承诺；

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

5、申购人理解并确认，本次申购资金不是直接或者间接来自于发行人及其利益相关方，或配合发行人以代持、信托等方式谋取不正当利益或向其他相关利益主体输送利益，未直接或通过其他利益相关方接受发行人提供财务资助等行为。

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

7、申购人理解并确认，自身不属于发行人的董事、监事、高级管理人员、持股比例超过 5% 的股东及其他关联方等任何一种情形。如是，请打勾确认所属类别：

发行人的董事、监事、高级管理人员

持股比例超过 5% 的股东

发行人的其他关联方

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

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

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

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

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

经办人或其他有权人员签字：

（单位盖章）

年 月 日

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

根据《公司债券发行与交易管理办法》及《深圳证券交易所债券市场投资者适当性管理办法（2017年修订）》之规定，请确认本机构的投资者类型，并将下方投资者类型前的对应字母填入《网下利率询价及认购申请表》中：

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

(B) 上述机构面向投资者发行的理财产品，包括但不限于证券公司资产管理产品、基金管理公司及其子公司产品、期货公司资产管理产品、银行理财产品、保险产品、信托产品、经行业协会备案的私募基金；（如拟将主要资产投向单一债券，请同时阅读下方备注项）

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

(D) 同时符合下列条件的法人或者其他组织：

1、最近1年末净资产不低于2,000万元；

2、最近1年末金融资产不低于1,000万元；

3、具有2年以上证券、基金、期货、黄金、外汇等投资经历；（如为合伙企业拟将主要资产投向单一债券，请同时阅读下方备注项）

(E) 同时符合下列条件的个人：申购前20个交易日名下金融资产日均不低于500万元，或者最近3年个人年均收入不低于50万元；具有2年以上证券、基金、期货、黄金、外汇等投资经历，或者具有2年以上金融产品设计、投资、风险管理及相关工作经历，或者符合第一项标准的专业投资者的高级管理人员、获得职业资格认证的从事金融相关业务的注册会计师和律师（金融资产包括银行存款、股票、债券、基金份额、资产管理计划、银行理财产品、信托计划、保险产品、期货权益等）；

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

备注：如为以上B或D类投资者，且拟将主要资产投向单一债券，根据穿透原则（《公司债券发行与交易管理办法》第十四条之规定）核查最终投资者是否为符合基金业协会标准规定的专业投资者，并在《网下利率询价及认购申请表》中勾选相应栏位。

附件三：债券市场专业投资者风险揭示书（以下内容不用传真至簿记管理人处，但应被视为本申请表不可分割的部分，填表前请仔细阅读）

尊敬的投资者：

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

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

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

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

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

四、由于市场环境或供求关系等因素导致的债券价格波动的风险。

五、投资者在短期内无法以合理价格买入或卖出债券，从而遭受损失的风险。

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

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

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

特别提示：

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

2. 中海企業發展集團有限公司
2020年面向專業投資者公開發行
住房租賃專項公司債券（第一期）
募集說明書
(連本頁共243頁)



中海企业发展集团有限公司

（住所：深圳市福田区福华路399号中海大厦十二楼）

2020 年面向专业投资者公开发行

住房租赁专项公司债券

（第一期）

募集说明书



牵头主承销商、债券受托管理人、簿记管理人：



（住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼）

联席主承销商：



（住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越

时代广场（二期）北座）



（住所：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座

27 层及 28 层）

签署日期：2020年8月7日

声明

本募集说明书依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 23 号—公开发行公司债券募集说明书（2015 年修订）》及其它现行法律、法规的规定，并结合发行人的实际情况编制。

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺，截至本募集说明书封面载明日期，本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

公司负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人保证本募集说明书及其摘要中财务会计报告真实、完整。

主承销商已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。主承销商承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，主承销商承诺负责组织募集说明书约定的相应还本付息安排。

受托管理人承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及受托管理协议等文件的约定，履行相关职责。发行人的相关信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或违约风险的，受托管理人承诺及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益。

受托管理人承诺，在受托管理期间因其拒不履行、迟延履行或者其他未按照

相关规定、约定及受托管理人声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失的，将承担相应的法律责任。

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立投资判断并自行承担相关风险。证券监督管理机构及其他政府部门对本期发行所作的任何决定，均不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

投资者认购或持有本期公司债券视作同意《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》及本募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。《债券持有人会议规则》、《债券受托管理协议》及债券受托管理人报告将置备于债券受托管理人处，债券持有人有权随时查阅。

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。投资者若对本募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。投资者在评价和购买本期债券时，应审慎地考虑本募集说明书第二节“风险因素”所述的各项风险因素。

重大事项提示

发行人提请投资者对公司以下事项予以特别关注：

一、发行人债券评级为 AAA；截至 2020 年 3 月末发行人的净资产为 1,277.42 亿元（合并报表中所有者权益），合并报表资产负债率为 74.78%；发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 131.02 亿元（发行人 2017 年、2018 年、2019 年经审计的合并报表中归属于母公司所有者的净利润平均值），预计不少于本期债券一年利息的 1.5 倍。本期债券发行及上市安排请参见本期债券发行公告。

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

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

四、截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 3 月末，公司总负债分别为 1,929.85 亿元、2,852.29 亿元、3,425.77 亿元及 3,788.00 亿元，其中流动负债分别为 1,559.17 亿元、2,310.10 亿元、2,797.64 亿元及 3,039.04 亿元，流动负债占负债总额的比重分别为 80.79%、80.99%、81.66%及 80.23%。公司负债结构中大部分为同一控制下关联公司往来款和预售房款等无息负债。公司将密切关注公司的负债水平，力争控制在合理的范围内，但同时随着业务的发展，公司融资需求、方式及规模将不断变化公司将面临一定的有息债务规模增长、偿债压力上升的风险。

五、截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 3 月末，公司存货账面余额（合并报表口径）分别为 1,652.24 亿元、2,397.21 亿元、2,752.45 亿元及 3,110.26 亿元，占总资产的比重分别为 57.49%、61.11%、58.58%及 61.40%。公司的存货主要由房地产项目开发中的开发成本和已建成尚未出售的开发产品构成。公司存货的去库存能力直接影响公司资产的流动性及偿债能力，未来若发行人的在售项目销售迟滞将对公司的资金回笼和偿债能力带来一定的压力。同时公司存货的价值会受国家的宏观政策、信贷政策、房地产行业的供需状况、行业政策等因素的影响而发生波动，若存货中相关房地产项目的价格出现波动，则存货将面临计提存货跌价准备的风险，进而可能对公司的财务表现构成不利影响。

六、2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-3 月，公司经营活动现金流量净额分别为-448.16 亿元、-73.65 亿元、133.72 亿元及-208.35 亿元。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。

七、报告期内发行人收入有波动风险。最近三年及一期发行人营业总收入分别为 504.92 亿元、410.88 亿元、1,005.89 亿元及 53.60 亿元，近三年呈波动状态，净利润分别为 111.66 亿元、112.62 亿元、203.57 亿元及 6.62 亿元，近三年净利润保持稳定上升趋势。发行人收入呈波动状态主要原因是房地产业务的特性影响，房地产项目收入的确认有一定周期，从而使得每年可结转收入的项目有所波动，导致发行人收入呈波动状态。虽然发行人收入有所波动，但公司预售回款较好，净利润稳定上升。但若发行人将来主营业务出现下降，而公司规模不断扩大，将进而对发行人的盈利能力和营运能力造成不利影响。

八、房地产开发项目一般投资周期较长，投资规模较大，属于资金密集型产业。截至 2019 年末，公司土地储备的总面积达到 3,721.32 万平方米（含联营、合营项目）。公司所持有的高品质土地储备为未来持续发展提供了坚实有力的基础，但后续项目开发需要公司在未来投入持续的资金支持。因此，总体上公司在

未来将面临一定程度的资本支出压力，未来若公司的销售回款及外部融资受到宏观经济政策、信贷政策、产业政策等方面的影响，则未来的经营目标的实现将受到一定程度的影响。

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

截至 2020 年 3 月末，发行人其他应收款余额为 833.45 亿元，占当期流动资产总额的 17.73%，占当期总资产的 16.45%；其他应付款余额为 1,319.95 亿元，占当期流动负债的 43.43%，占当期总负债的 34.85%。发行人关联方往来款余额较大。若与发行人同一控制下的其他关联方的销售款项回款出现困难，将可能对发行人相应其他应收款或委托贷款造成不良影响，从而对本期债券本息的偿付能力产生负面影响。

十、宏观经济和行业周期性波动的风险。发行人所处行业与宏观经济之间存在较大的关联性，公司主要收入来源于房地产开发业务，受宏观经济发展周期的影响较大。一般而言，在宏观经济周期的上升阶段，房地产开发业务投资前景和市场需求都将看好，房地产销售价格相应上涨；反之，则会出现市场需求萎缩，房地产销售价格相应下跌，经营风险增大，投资收益下降。因此，公司能否针对

行业的周期转换及时采取有效的经营策略，并针对宏观经济与行业发展周期各个阶段的特点相应调整公司的经营策略和投资行为，将在相当程度上影响着公司的业绩。

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

十二、去库存压力较大的风险。房地产开发业务销售收入是发行人营业收入的主要来源，最近三年及一期发行人存货余额分别为 1,652.24 亿元、2,397.21 亿元、2,752.45 亿元及 3,110.26 亿元，占当期资产总额的比例分别为 57.49%、61.11%、58.58%及 61.40%。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 2019 年末，发行人房地产开发与运营项目主要分布于北京、杭州、长春、佛山、沈阳、济南、云南、无锡、西安、厦门、深圳、烟台、福州、大连等一二线重要城市。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。

十三、地域集中风险。公司作为一家全国性的房地产企业，项目储备充足，拥有合理业务结构、城市布局相对集中于一二线重要城市、具有成熟开发能力和资本运营能力。目前公司房地产开发业务销售贡献主要来源于一、二线城市。2019

年，发行人来自济南、沈阳、福州、佛山、长春五大城市的房地产销售业务收入占当年房地产开发业务总收入的比例超过 50%，存在一定的区域集中风险。

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

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

十六、本期债券的交易场所为深圳证券交易所；本期债券发行人的主体信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA，本期债券仅面向专业投资者公开发行，不面向公众投资者公开发行。根据《公司债券发行与交易管理办法》，专业投资者应当具备相应的风险识别和承担能力，知悉并自行承担公司债券的投资风险，并符合《公司债券发行与交易管理办法》规定的资质条件。

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

目录

| | |
|---|-----------|
| 声明 | 1 |
| 重大事项提示 | 3 |
| 释义 | 10 |
| 第一节 发行概况 | 13 |
| 一、发行人基本情况..... | 13 |
| 二、审批情况及注册规模..... | 13 |
| 三、本期发行的基本情况及发行条款..... | 13 |
| 四、本期债券发行上市安排..... | 18 |
| 五、本期发行的有关机构..... | 18 |
| 六、发行人与本期发行有关中介机构及其人员之间的利害关系..... | 22 |
| 七、认购人承诺..... | 22 |
| 第二节 风险因素 | 0 |
| 一、本期债券的投资风险..... | 0 |
| 二、与发行人相关的风险..... | 1 |
| 第三节 发行人及本期债券的资信状况 | 13 |
| 一、公司债券的信用评级情况及资信评级机构..... | 13 |
| 二、信用评级报告的主要事项..... | 13 |
| 三、公司最近三年的资信情况..... | 15 |
| 第四节 增信机制、偿债计划及其他保障措施 | 19 |
| 一、公司债券的偿债计划..... | 19 |
| 二、公司债券的偿债保障措施..... | 21 |
| 三、发行人违约责任及解决措施..... | 24 |
| 第五节 发行人基本情况 | 27 |
| 一、发行人概况..... | 27 |
| 二、公司设立及历次股权变化情况..... | 27 |
| 三、重大资产重组情况..... | 32 |
| 四、公司重要对外权益投资情况..... | 32 |
| 五、控股股东和实际控制人情况..... | 42 |
| 六、董事、监事、高级管理人员的基本情况..... | 44 |
| 七、公司的主营业务基本情况..... | 48 |
| 八、发行人的法人治理结构及相关机构最近三年的运行情况..... | 80 |
| 九、发行人最近三年内违法违规及受处罚的情况说明及董事、监事、高级管理人员任职资格情况..... | 83 |
| 十、发行人独立运营情况..... | 83 |
| 十一、发行人关联方、关联关系、关联交易及关联交易的决策权限、决策程 | |

| | |
|---|------------|
| 序、定价机制..... | 84 |
| 十二、发行人最近三年内资金占用情况以及为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情况..... | 107 |
| 十三、发行人内控制度的建立及运行情况..... | 107 |
| 十四、其他情况说明..... | 110 |
| 第六节 财务会计信息 | 114 |
| 一、最近三年财务报告审计情况..... | 114 |
| 二、财务报表的编制基础..... | 114 |
| 三、最近三年财务会计报表..... | 114 |
| 四、最近三年合并报表范围的变化..... | 120 |
| 五、公司主要财务指标..... | 129 |
| 六、管理层讨论与分析..... | 130 |
| 七、有息债务情况..... | 156 |
| 八、本期债券发行后公司资产负债结构的变化..... | 156 |
| 九、公司最近一年末的担保情况..... | 157 |
| 十、资产负债表日后事项..... | 158 |
| 十一、资产抵押、质押和其他限制用途情况..... | 158 |
| 十二、行政处罚、未决诉讼或仲裁事项..... | 159 |
| 第七节 募集资金的运用 | 160 |
| 一、本期发行公司债券募集资金数额..... | 160 |
| 二、本期债券募集资金运用计划..... | 160 |
| 三、公司关于本期债券募集资金的承诺..... | 171 |
| 四、本期债券募集资金专项账户管理安排..... | 171 |
| 五、本期债券募集资金运用对公司财务状况的影响..... | 172 |
| 六、募集资金监管机制及措施..... | 172 |
| 七、前次公开发行公司债券募集资金的使用..... | 173 |
| 第八节 债券持有人会议 | 175 |
| 一、债券持有人行使权利的形式..... | 175 |
| 二、《债券持有人会议规则》的主要内容..... | 175 |
| 第九节 债券受托管理人 | 186 |
| 一、债券受托管理人..... | 186 |
| 二、《债券受托管理协议》的主要内容..... | 187 |
| 第十节 发行人、中介机构及相关人员声明 | 204 |
| 第十一节 备查文件 | 240 |
| 一、备查文件内容..... | 240 |
| 二、备查文件查阅时间、地点..... | 217 |

释义

在本募集说明书中，除非另有说明，下列简称具有如下含义：

| | | |
|-----------------------|---|--|
| 本公司、公司、发行人、中海地产 | 指 | 中海企业发展集团有限公司 |
| 董事会 | 指 | 本公司董事会 |
| 公司章程 | 指 | 《中海企业发展集团有限公司章程》 |
| 本次债券 | 指 | 发行人本次面向专业投资者公开发行的不超过 95 亿元的“中海企业发展集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券” |
| 本期债券 | 指 | 发行人本次面向专业投资者公开发行的不超过 20 亿元的“中海企业发展集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券（第一期）” |
| 本次发行 | 指 | 公司本次向专业投资者公开发行的总金额不超过人民币 95 亿元（含 95 亿元）、票面金额为 100 元的公司债券的行为 |
| 本期发行 | 指 | 公司本次向专业投资者公开发行的总金额不超过人民币 20 亿元（含 20 亿元）、票面金额为 100 元的公司债券的行为 |
| 债券持有人 | 指 | 根据债券登记机构的记录显示在其名下登记拥有中海企业发展集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券的投资者 |
| 国务院 | 指 | 中华人民共和国国务院 |
| 中国证监会 | 指 | 中国证券监督管理委员会 |
| 财政部 | 指 | 中华人民共和国财政部 |
| 住建部 | 指 | 中华人民共和国住房和城乡建设部 |
| 自然资源部 | 指 | 中华人民共和国自然资源部 |
| 人民银行 | 指 | 中国人民银行 |
| 中国银保监会 | 指 | 中国银行保险监督管理委员会 |
| 国家统计局 | 指 | 中华人民共和国国家统计局 |
| 债券登记机构 | 指 | 中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司 |
| 主承销商 | 指 | 中信建投证券股份有限公司、中信证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司 |
| 牵头主承销商、债券受托管理人、中信建投证券 | 指 | 中信建投证券股份有限公司 |
| 联席主承销商 | 指 | 中信证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司 |
| 发行人律师 | 指 | 上海市方达律师事务所 |
| 审计机构 | 指 | 瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）、立信会计师事务所（特殊普通合伙） |

| | | |
|-------------|---|---|
| 资信评级机构、联合评级 | 指 | 联合信用评级有限公司 |
| 深交所 | 指 | 深圳证券交易所 |
| 香港联交所 | 指 | 香港联合交易所有限公司 |
| 中海兴业 | 指 | 中国海外兴业有限公司，为公司唯一股东 |
| 中海发展 | 指 | 中国海外发展有限公司（00688.HK） |
| 中海集团 | 指 | 中国海外集团有限公司 |
| 中海宏洋 | 指 | 中国海外宏洋集团有限公司（00081.HK） |
| 中建总公司 | 指 | 中国建筑工程总公司 |
| 中建股份 | 指 | 中国建筑股份有限公司（601668.SH） |
| 募集说明书 | 指 | 发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《中海企业发展集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券募集说明书》 |
| 募集说明书摘要 | 指 | 发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《中海企业发展集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券募集说明书摘要》 |
| 《债券受托管理协议》 | 指 | 《中海企业发展集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券之债券受托管理协议》 |
| 《债券持有人会议规则》 | 指 | 《中海企业发展集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券债券持有人会议规则》 |
| 《评级报告》 | 指 | 联合评级出具的《中海企业发展集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券信用评级报告》 |
| 《公司法》 | 指 | 《中华人民共和国公司法》 |
| 《证券法》 | 指 | 《中华人民共和国证券法》 |
| 《管理办法》 | 指 | 《公司债券发行与交易管理办法》 |
| 企业会计准则 | 指 | 财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则—基本准则》和 38 项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释以及其他相关规定 |
| 交易日 | 指 | 深圳证券交易所的营业日 |
| 法定节假日或休息日 | 指 | 中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日和/或休息日） |
| 工作日 | 指 | 每周一至周五，不含法定节假日或休息日 |
| 预售 | 指 | 房地产开发企业将正在建设中的房屋预先出售给承购人，由承购人支付定金或房价款的行为 |
| 报告期、最近三年及一期 | 指 | 2017 年、2018 年、2019 年及 2020 年 1-3 月 |
| 最近三年及一期末 | 指 | 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 3 月末 |
| 最近三年、近三年 | 指 | 2017 年、2018 年及 2019 年 |
| 最近三年末 | 指 | 2017 年末、2018 年末及 2019 年末 |
| 元 | 指 | 如无特别说明，为人民币元 |

本募集说明书中部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上的差异是由四

舍五入造成的。

第一节 发行概况

一、发行人基本情况

公司名称：中海企业发展集团有限公司

住所：深圳市南山区粤海街道高新区社区科技南八路 2 号豪威科技大厦 1401

法定代表人：张智超

注册资本：200 亿元人民币

成立时间：1988 年 09 月 08 日

二、审批情况及注册规模

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

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

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

三、本期发行的基本情况及发行条款

发行主体：中海企业发展集团有限公司。

债券名称：中海企业发展集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券（第一期）。

发行规模及分期发行安排：本期债券不超过 20 亿元（含 20 亿元）。

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

票面金额及发行价格：本期债券票面金额为 100 元，按面值发行。

债券品种和期限：本期债券共设两个品种（两个品种之间可全额双向互拨）。品种一为 6 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权；品种二为 8 年期，附第 5 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

品种间回拨选择权：发行人和主承销商将根据网下申购情况，决定是否行使品种间回拨选择权，即减少其中一个品种的发行规模，同时对另一品种的发行规模增加相同金额，单一品种最大拨出规模不超过其最大可发行规模的 100%。

品种一调整票面利率选择权：发行人有权决定是否在本期债券品种一存续期的第 3 年末调整本期债券后 3 年的票面利率，调整后票面利率在债券存续期后 3 年固定不变。发行人将于本期债券品种一存续期的第 3 个计息年度付息日前的第 20 个交易日，在深圳证券交易所指定的信息披露媒体上发布是否调整本期债券票面利率、调整方式（加/减）以及调整幅度的公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则本期债券品种一后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

品种一回售条款：发行人发出是否调整本期债券票面利率、调整方式（加/减）以及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券品种一存续期的第 3 个计息年度的投资者回售登记期内进行登记，将其持有的本期债券品种一全部或部分按面值回售给发行人或选择继续持有本期债券；若投资者行使回售选择权，本期债券品种一存续期的第 3 个计息年度付息日即为回售支付日，发行人将按照深圳证券交易所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

品种二调整票面利率选择权：发行人有权决定是否在本期债券品种二存续期的第 5 年末调整本期债券后 3 年的票面利率，调整后票面利率在债券存续期后 3 年固定不变。发行人将于本期债券品种二存续期的第 5 个计息年度付息日前的第 20 个交易日，在深圳证券交易所指定的信息披露媒体上发布是否调整本期债券

票面利率、调整方式（加/减）以及调整幅度的公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则本期债券品种二后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

品种二回售条款：发行人发出是否调整本期债券票面利率、调整方式（加/减）以及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券品种二存续期的第 5 个计息年度的投资者回售登记期内进行登记，将其持有的本期债券品种二全部或部分按面值回售给发行人或选择继续持有本期债券；若投资者行使回售选择权，本期债券品种二存续期的第 5 个计息年度付息日即为回售支付日，发行人将按照深圳证券交易所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

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

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

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

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

向公司股东配售安排：本期债券不向公司股东配售。

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

发行首日：2020 年 8 月 13 日。

起息日：本期债券的起息日为 2020 年 8 月 14 日。

付息债权登记日：本期债券的付息债权登记日将按照深交所和中国证券登记公司的相关规定办理。在付息债权登记日当日收市后登记在册的本期债券持有

人，均有权就其所持本期债券获得该付息债权登记日所在计息年度的利息。

计息期限（存续期间）：品种一计息期限为 2020 年 8 月 14 日至 2026 年 8 月 13 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）；如投资者在第 3 年末行使回售权，则计息期限为 2020 年 8 月 14 日至 2023 年 8 月 13 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。

品种二计息期限为 2020 年 8 月 14 日至 2028 年 8 月 13 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）；如投资者在第 3 年末行使回售权，则计息期限为 2020 年 8 月 14 日至 2025 年 8 月 13 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。

付息日：品种一：2021 年至 2026 年每年的 8 月 14 日为上一个计息年度的付息日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）；如投资者在第 3 年末行使回售权，则本期债券回售部分债券的付息日为 2021 年至 2023 年每年的 8 月 14 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。

品种二：2021 年至 2028 年每年的 8 月 14 日为上一个计息年度的付息日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）；如投资者在第 5 年末行使回售权，则本期债券回售部分债券的付息日为 2021 年至 2025 年每年的 8 月 14 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。

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

兑付日：品种一：2026 年 8 月 14 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。如投资者在第 3 年末行使回售权，则本期债券回售部分债券的兑付日为 2023 年 8 月 14 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。

品种二：2028 年 8 月 14 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。如投资者在第 5 年末行使回售权，则本期债券回售部分债券的兑付日为 2025 年 8 月 14 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。

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

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

担保情况：本期债券无担保。

募集资金专项账户：

（1）开户银行：中国建设银行股份有限公司深圳市分行；账户户名：中海企业发展集团有限公司；收款账号：44250100003400003347。

（2）开户银行：兴业银行股份有限公司深圳分行营业部；账户户名：中海企业发展集团有限公司；收款账号：337010100101948820。

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

牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：中信建投证券股份有限公司。

联席主承销商：中信证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司。

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

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

募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于发行人住房租赁

项目建设及补充营运资金。

拟上市场所：深圳证券交易所。

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

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

四、本期债券发行上市安排

本期债券发行的重要日期安排如下：

| 事项 | 时间 |
|---------|---------------------------------|
| 发行公告刊登日 | 2020 年 8 月 11 日 |
| 簿记建档日 | 2020 年 8 月 12 日 |
| 发行首日 | 2020 年 8 月 13 日 |
| 预计发行期限 | 2020 年 8 月 13 日-2020 年 8 月 14 日 |

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

五、本期发行的有关机构

（一）发行人：中海企业发展集团有限公司

住所：深圳市南山区粤海街道高新区社区科技南八路 2 号豪威科技大厦 1401

法定代表人：张智超

联系人：程增辉、王馨蕊、李昂

联系地址：深圳市福田区福华路 399 号中海大厦十二楼

电话：0755-82826729

传真：0755-82950333

邮政编码：518048

（二）牵头主承销商、债券受托管理人、簿记管理人：中信建投证券股份有

限公司

注册地址：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

法定代表人：王常青

项目负责人：焦希波

项目组成员：李谦、钱程、卢鲸羽、田子林、张仲

联系地址：北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B 座 2 层

电话：010-86451627

传真：010-65608445

邮政编码：100010

（三）联席主承销商：中信证券股份有限公司

注册地址：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

法定代表人：张佑君

项目负责人：王宏峰、陈天涯

项目组成员：吴珊、黄超逸、蔡智洋、王玉林、冯源、陈柯垚

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

电话：0755-23835300

传真：010-60833504

邮政编码：518048

（四）联席主承销商：中国国际金融股份有限公司

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

法定代表人：沈如军

项目负责人：张洪一、刘浏

项目组成员：张学孔、杨鑫、陈姿霖、段璎芯

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

电话：010-65051166

传真：010-65059092

邮政编码：100004

（五）发行人律师：上海市方达律师事务所

注册地址：上海市石门一路 288 号兴业太古汇香港兴业中心二座 24 楼

负责人：齐轩霆

联系人：吴冬、颜严、周华东、刘远同、汪健松、廖雨萌、王涵、肖贤、赵绍斌、朴美惠、刘凡彰

联系地址：上海市石门一路 288 号兴业太古汇香港兴业中心二座 24 楼

电话：021-22081166

传真：021-52985599

（六）审计机构

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）

负责人：刘贵彬

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

电话：010-88095588

传真：010-88210558

立信会计师事务所（特殊普通合伙）

负责人：朱建弟、杨志国

联系地址：上海南京东路 61 号 4 楼

电话：021-63390956

传真：021-63390956

（七）资信评级机构：联合信用评级有限公司

联系人：王璐

联系地址：北京市朝阳区建国门外大街 2 号 PICC 大厦 17 层

电话：010-85171271-8061

传真：010-85679228

（八）募集资金专项账户开户银行

（1）中国建设银行股份有限公司深圳市分行

住所：广东省深圳市福田区益田路 6003 号荣超商务中心 B 座 1 楼

负责人：王业

联系人：王俞乔

联系地址：广东省深圳市福田区益田路 6003 号荣超商务中心 A 座 13 楼

账户户名：中海企业发展集团有限公司

电话：0755-23828549

邮政编码：518000

（2）兴业银行股份有限公司深圳分行营业部

住所：广东省深圳市福田区深南大道 4013 号兴业银行大厦一楼

负责人：郭秋君

联系人：刘光兴

联系地址：深圳市福田区民田路 178 号华融大厦三楼兴业银行

账户户名：中海企业发展集团有限公司

电话：0755-83475341

邮政编码：518048

（九）公司债券申请上市交易所：深圳证券交易所

住所：深圳市福田区深南大道 2012 号

负责人：王建军

电话：0755-82083333

传真：0755-82083947

邮政编码：518000

（十）公司债券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司

住所：深圳市福田区深南大道 2012 号深圳证券交易所广场 25 楼

负责人：周宁

联系电话：0755-21899999

传真：0755-21899000

邮政编码：518000

六、发行人与本期发行有关中介机构及其人员之间的利害关系

截至 2019 年末，发行人与其聘请的与本期发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他利害关系。

七、认购人承诺

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

（一）接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

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

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

第二节 风险因素

投资者在评价和投资本期债券时，敬请将下列各项风险因素连同本募集说明书中其他资料一并考虑。

一、本期债券的投资风险

（一）利率风险

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

（二）流动性风险

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

（三）偿付风险

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

（四）本期债券安排所特有的风险

尽管在本期债券发行时，公司已根据实际情况安排了偿债保障措施来控制和保障本期债券按时还本付息，但是在存续期内，可能由于不可控的市场、政策法规变化等因素导致目前拟定偿债保障措施不完全或无法履行，将对本期债券

持有人的利益产生影响。

（五）资信风险

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

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

（六）信用评级变化的风险

经联合信用评级有限公司评级，发行人的主体信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA，说明偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。在本期债券的存续期内，联合评级每年将对公司主体和本期债券进行一次定期跟踪评级，并在存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。本期债券存续期较长，发行人无法保证其主体信用评级和本期债券的信用评级在本期债券存续期内不会发生负面变化。若资信评级机构调低发行人的主体信用评级和/或本期债券的信用评级，则可能对债券持有人的利益造成一定影响。

二、与发行人相关的风险

（一）财务风险

1、投资性房地产公允价值波动的风险

公司采用公允价值模式计量投资性房地产。2017 年度、2018 年度及 2019 年度公司投资性房地产的公允价值变动收益分别为 9.79 亿元、12.79 亿和 17.06 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、存货价值波动的风险

最近三年及一期，公司的存货账面余额分别为 1,652.24 亿元、2,397.21 亿元、2,752.45 亿元及 3,110.26 亿元，占总资产的比例分别为 57.49%、61.11%、58.58%

及 61.40%。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。

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、有息负债增加的风险

最近三年及一期，公司的负债余额分别为 1,929.85 亿元、2,852.29 亿元、3,425.77 亿元和 3,788.00 亿元，公司的资产负债率（合并报表口径）分别为 67.15%、72.71%、72.91% 和 74.78%。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，公司的负债总额呈现增长的趋势，主要是由于近年来公司业务增长，相应其它应付账款和预收账款等增长较快。其中：其它应付款主要是应付同一控制下关联公司往来款，主要是同一控制下关联公司归集到公司的销售回款；预收帐款则是合并报表范围内各子公司的预收房款。这两部分为无息负债。截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 3 月末，公司其他应付款及预收账款总量占负债总量比例为 67.18%、68.49%、63.77% 和 64.15%，有息负债比例较低。

4、经营活动产生的现金流量净额波动较大的风险

公司最近三年及一期的经营活动现金流量净额分别为-448.16 亿元、-73.65 亿元、133.72 亿元和-208.35 亿元。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的风险

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

截至 2020 年 3 月末，发行人其他应收款余额为 833.45 亿元，占当期流动资产总额的 17.73%，占当期总资产的 16.45%；其他应付款余额为 1,319.95 亿元，

占当期流动负债的 43.43%，占当期总负债的 34.85%。发行人关联方往来款余额较大。若与发行人同一控制下的其他关联方的销售款项回款出现困难，将可能对发行人相应其他应收款或委托贷款造成不良影响，从而对本期债券本息的偿付能力产生负面影响。

7、报告期内发行人收入有波动的风险

报告期内发行人收入有波动风险。最近三年及一期发行人营业总收入分别为 504.92 亿元、410.88 亿元、1,005.89 亿元及 53.60 亿元，近三年呈波动状态，净利润分别为 111.66 亿元、112.62 亿元、203.57 亿元及 6.62 亿元，近三年净利润保持稳定上升趋势。发行人收入呈波动状态主要原因是房地产业务的特性影响，房地产项目收入的确认有一定周期，从而使得每年可结转收入的项目有所波动，导致发行人收入呈波动状态。虽然发行人收入有所波动，但公司预售回款较好，净利润稳定上升。但若发行人将来主营业务出现下降，而公司规模不断扩大，将进而对发行人的盈利能力和营运能力造成不利影响。

（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。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 2019 年 3 月，国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所、中国指数研究院联合发布的《2019 中国房地产百强企业研究报告》，我国房地产百强企业市场份额提升至近六成，销售业绩跃上新高度。在 2019 年国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所、中国指数研究院每年联合研究并发布的“中国房地产百强企业名单”中，按照综合实力排名（中海发展口径），发行人排名第六。未来，在房地产市场逐步进入深化调整的新形势下，行业内各企业发展格局将逐步分化，行业将加速迈入品牌竞争的时代，各房地产企业探索创新经营模式的步伐也将不断加快，发行人可能将面临更加激烈、更加复杂的市场竞争环境。

5、项目开发风险

房地产项目开发包括选址、购地、策划、设计、施工、销售及售后服务等多

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

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

6、施工安全的风险

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

7、销售风险

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

8、去库存压力较大的风险

房地产开发业务销售收入是发行人营业收入的主要来源，最近三年及一期，发行人存货余额分别为 1,652.24 亿元、2,397.21 亿元、2,752.45 亿元及 3,110.26 亿元，占当期资产总额的比例分别为 57.49%、61.11%、58.58%及 61.40%。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 2019 年末，发行人房地产开发与运营项目主要分布于北京、杭州、长春、佛山、沈阳、济南、云南、无锡、西安、厦门、深圳、烟台、福州、大连等一二线重要城市。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。2019 年，发行人来自济南、沈阳、福州、佛山、长春五大城市的房地产销售业务收入占当年房地产开发业务总收入的比例超过 50%，存在一定的区域集中风险。

（三）管理风险

1、项目子公司管理控制的风险

发行人是全国性、跨区域的综合房地产开发商，主要通过下属项目子公司进行项目开发，业务覆盖北京、深圳、上海、广州、沈阳、长春、大连、青岛、烟台、天津、济南、武汉、太原、杭州、南京、苏州、南昌、宁波、无锡、重庆、成都、西安、昆明、佛山、厦门、中山、福州等数十个重点城市。截至 2019 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

房地产行业受国家宏观调控政策影响较大，为保持房地产行业的持续健康发展，政府可利用行政、税收、金融、信贷等多种手段对房地产市场进行调控。近年来房地产行业属国家重点调控对象。2006 年至今国家各部委加强了对房地产市场的管理，颁布了一系列法规、部门规章和规范性文件，以防止土地闲置和房价过快上升，及解决低收入家庭住房问题。2010 年 4 月，国务院颁布《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》，提出坚决抑制不合理住房需求、增加住房有效供给、加快保障性安居工程建设等一系列要求，其中特别提到实行更为严格的差别化住房信贷政策以及发挥税收政策对住房消费和房地产收益的调节作用。2010 年第四季度开始，各地政府纷纷出台限制购置所辖地区房地产的“限购令”，对本地及外地居民购买房产均采取不同程度的限制。受各地调控政策的影响，2011 年全国房地产市场成交量和价格有较大幅度的下滑；但 2012 年 6 月以来，主要城市房价又连续多月上涨。2013 年 2 月，国务院常务会议出台了房地产五项调控政策措施，再次重申坚持执行以限购、限贷为核心的调控政策，要求各地公布年度房价控制目标。2013 年 7 月，国务院发布《国务院办公厅关于金融支持经济结构调整及转型升级的指导意见》，提出对房地产行业继续秉持“有保有压”原则，在防控融资风险的前提下，进一步落实差别化信贷政策，加大对居民首套住房的支持力度，同时抑制投资投机需求，促进市场需求结构合理回归。

2014 年以来，随着市场形势的变化以及房价结束上涨，房地产行业的调控政策开始向“分类调控”的方向转变。部分住房供应充足、库存量较大的城市，结合当地市场情况，逐步放松了前期的一些行政性限制手段。此外，央行也要求加大对首次置业家庭的贷款需求。截至 2014 年 12 月末，除北京、上海、广州、深圳、三亚之外，国内其他原执行限购政策的主要城市已基本解除或者部分放宽住房限购政策。

2015 年 3 月，央行、住建部、银监会三部委联合发文刺激改善型需求入市，将二套房首付比例调整为四成。2015 年 9 月，央行、银监会联合发布《关于进一步完善差别化住房信贷政策有关问题的通知》明确，在不实施“限购”措施的城市，对居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，最低首付款比例调整为不低于 25%。房地产政策有所松缓。

2016年2月17日，财政部下发《关于调整房地产交易环节契税、营业税优惠政策的通知》，自2016年2月22日起开始实施房地产交易契税、营业税优惠政策，涉及到的主要变化包括：首套房144平方米以上房屋契税由3%降至1.5%；二套房契税由3%降至1%（90平方米以下），由3%降至2%（90平方米以上）；2年以上房屋交易全部免征营业税，不再征收2年以上非普通住宅的营业税；北上广深仅适用第1项优惠，第2项和第3项不享有。上述政策减轻了改善型购房群体的税费负担，有利于提升楼市交易活跃度。2016年3月24日，财政部、国家税务总局发布《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》，经国务院批准，自2016年5月1日起，在全国范围内全面推行营业税改征增值税（以下简称“营改增”）试点，房地产业纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。其中，北上广深等一线城市2年以下住房交易按全额征收增值税，税率5%，2年（含）以上普通住房免征增值税，2年（含）以上非普通住房按销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收；其他城市2年以下住房交易按全额征收增值税，税率5%，2年（含）以上住房（含普通住房和非普通住房）免征增值税。虽然二手房交易税率没有变化，但是“营改增”后的销售额系不含税价格，实际税收负担有所下降。随着上述调控政策的出台，房屋销售价格及成交量持续攀升，房地产市场去库存进度加快，全国一、二线城市房地产市场再度升温。2016年10月，北京、上海、广州等全国一、二线城市出台房地产调控政策，限购及限贷政策，对首套房与非首套房，有贷款与无贷款，户籍居民与非户籍居民等情形的首付比例、限购套数提出了要求。其中，一线城市仍保持限购政策不变，提高首付比例标准；房价上涨较快的二线城市如厦门、苏州、南京、合肥等城市则重启限购限贷政策。

2017年以来，我国房地产市场进入新的周期，市场流动性总体偏紧，调控政策包括限制房地产企业外债、构建住房长效机制、支持棚改、房地产税纳入立法

规划等系列政策，政策核心在于整治房地产乱象，切实落实“房住不炒”，各地政府开展了一系列“限购”、“限贷”、“限价”、“限售”等调控政策，调控政策逐渐从一、二线热点城市向周边三、四线城市深入。

2019年，近10个城市房地产调控继续趋严，如北京国管公积金中心发布《关于调整住房公积金个人住房贷款政策进一步优化服务有关问题的通知》，明确二套房贷款实行“认房又认贷”，二套房首付比例调整为最低六成；长沙停止执行二套房的契税优惠政策；西安将暂停外地购房公积金提取等。4月，住房与城乡建设部已对2019年一季度房价、地价波动幅度较大的城市进行了预警提示。同时自然资源部下发通知，要求各地做好2019年住宅用地“五类”调控目标制定实施工作，商品房库存消化周期在36个月以上的，应停止供地；36-18个月的，要适当减少供地。7月，中央政治局会议再次强调坚持房住不炒，中央层面坚决不依赖房地产实现经济增长，不将房地产作为短期刺激经济的手段。

在“房住不炒”的政策定位下，房地产行业调控依然在延续，若未来国家继续对房地产行业在土地供给、住宅供应结构、税收政策、房地产金融等领域采取从严的监管政策，则将对房地产企业在土地取得、项目开发、产品设计、项目融资以及业绩稳定等方面产生重要影响，从而给公司的经营及发展带来一定的不利影响。

2、环保政策风险

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

3、土地政策风险

土地是房地产经营的核心要素，土地供应、出让政策的调整，往往给房地产行业带来重大影响。与房地产行业相关的土地政策主要涉及以下多个方面：在土地储备管理政策方面，每年的建设用地增量计划安排、征收土地补偿费率的调整；在存量土地管理政策方面，土地闲置费率的调整、农村集体建设用地交易政策变

化；在土地出让管理政策方面，土地供给率政策调整、购地首付款比例及缴纳期限变化等。如果未来上述土地政策发生重大变动，如出现限制、控制供地速度或供地指标等，均可能对公司的房地产开发业务造成重大影响。

4、税收政策变动风险

地产行业税收政策的变化直接影响到市场的供需形势，从而对公司的营利和现金流产生重大影响。近年来，国家对房地产行业的税收调控措施涉及土地持有、开发、转让和个人二手房转让等多个方面。从需求层面看，除少数年份外，税收政策的变化大多以抑制需求为主，对购房需求产生了实质影响从供给层面看，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

房地产行业是一个资金密集型行业，资金占用周期较长，资金一直都是影响房地产企业做大做强的重要因素之一，而外部融资是每个房地产企业的重要资金来源。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。

2010 年 2 月 22 日，中国人民银行和银监会联合发布《关于贯彻落实国务院办公厅关于促进房地产业市场平稳健康发展的通知》，要求对于查实存在囤地、炒地、捂盘惜售等违法违规行为的房地产开发企业，金融机构不得发放新增贷款，已有贷款要迅速采取保全措施。2012 年 11 月，自然资源部、财政部、中国人民银行和银监会联合发布了《关于加强土地储备与融资管理的通知》；2014 年 9 月

30 日，央行和银监会发布《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》；2015 年 3 月，中国人民银行、住房和城乡建设部和银监会联合发布《关于个人住房贷款政策有关问题的通知》。2015 年 9 月 30 日，央行和银监会联合发出通知，在不实施“限购”措施的城市，对居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，最低首付款比例调整为不低于 25%。2016 年 2 月 2 日，央行与银监会联合发出通知，在不实施“限购”措施的城市，居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，原则上最低首付款比例为 25%，各地可向下浮动 5 个百分点；对拥有 1 套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通住房，最低首付款比例调整为不低于 30%。2016 年下半年以来，北京、天津、苏州、郑州、成都、济南、无锡、合肥、武汉、南京、广州、深圳、佛山、厦门、东莞、珠海、福州、上海、杭州、南昌等 21 个城市相继出台了限购限贷政策。从信贷控制、住房资格限制两方面同时对楼市进行管控。该等政策的变化可能会对公司资金的运用效率产生影响。

发行人通过多年的经营发展，与各大银行建立了长期合作关系，同时发行人在股权资本市场亦有丰富的融资渠道。但若未来国家通过调高房地产项目开发贷款的资本金比例等措施，以及对金融机构的房地产信贷收紧等方式进一步直接或间接地收紧房地产企业的资金渠道，可能对发行人的业务运营和财务经营成果造成不利影响。

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。

第三节 发行人及本期债券的资信状况

一、公司债券的信用评级情况及资信评级机构

本公司聘请了联合评级对本期债券发行的资信情况进行评级。根据联合评级出具的《中海企业发展集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券（第一期）信用评级报告》，本公司主体长期信用等级为 AAA 级，本期债券的信用等级为 AAA 级。

二、信用评级报告的主要事项

（一）信用评级结论及标识的涵义

根据联合评级出具的《中海企业发展集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券（第一期）信用评级报告》的结果及评级结果释义，本公司主体长期信用等级为 AAA 级，本期债券的信用等级为 AAA 级。AAA 级表示：偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

（二）《评级报告》主要内容摘要

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

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

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

优势：

1. 股东实力很强，对公司支持力度大。公司是中国海外发展境内的重要控

股平台，股东实力很强，为大型央企，在资源共享以及资金方面获得了股东的大力支持。

2. 公司为行业龙头企业之一。公司是国内房地产行业龙头企业之一，在品牌影响力、经营规模和开发经验等方面居于国内领先地位。

3. 土地储备规模大、质量较高。公司土地储备规模较大，区域分布广泛，且主要位于一、二线城市，土地质量较高，为公司塑造品牌形象和提升盈利能力奠定了良好的基础。

4. 公司资产质量较好，资本实力较强。公司货币资金规模大，受限资产规模较小，资产质量较好，资本实力较强。

5. 盈利能力及偿债能力好。公司期间费用控制能力很强，整体盈利能力和盈利质量在行业内处于领先水平；公司债务负担低，长短期偿债指标表现良好。

关注：

1. 房地产政策可能对公司销售产生一定影响。2017 年以来，全国楼市调控长期化，楼市调控政策可能对公司销售速度产生一定影响，部分项目可能存在一定的去化压力。

2. 在建及拟建投资规模大，全部债务规模及负债率逐年上升。公司在建和拟建项目规模较大，预计随着公司经营规模的扩大，对建设开发资金的需求将保持较大规模；受业务规模增长影响，公司全部债务规模持续增长，负债率逐年提高。

3. 对关联方资金依赖度高，所有者权益稳定性有待提高。公司关联方往来款规模较大，对关联方资金依赖度较高；同时，所有者权益中未分配利润占比高。

（三）跟踪评级的有关安排

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

中海企业发展集团有限公司应按联合评级跟踪评级资料清单的要求，提供有关财务报告以及其他相关资料。中海企业发展集团有限公司如发生重大变化，或发生可能对信用等级产生较大影响的重大事件，应及时通知联合评级并提供有关资料。

联合评级将密切关注中海企业发展集团有限公司的相关状况，如发现中海企业发展集团有限公司或本次（期）债券相关要素出现重大变化，或发现其存在或出现可能对信用等级产生较大影响的重大事件时，联合评级将落实有关情况并及时评估其对信用等级产生的影响，据以确认或调整本次（期）债券的信用等级。

如中海企业发展集团有限公司不能及时提供上述跟踪评级资料及情况，联合评级将根据有关情况进行分析并调整信用等级，必要时，可公布信用等级暂时失效，直至中海企业发展集团有限公司提供相关资料。

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

三、公司最近三年及一期的资信情况

（一）公司获得主要贷款银行的授信情况

本公司资信情况良好，与银行等金融机构一直保持长期合作伙伴关系，并持续获得各银行较高的贷款授信额度，间接债务融资能力较强。截至 2020 年 3 月末，公司合并口径获得的金融机构总授信额度为 1,814.53 亿元，其中已使用额度为 743.75 亿元，尚有 1,070.78 亿元未使用。

（二）最近三年及一期公司与主要客户业务往来的资信情况

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

（三）最近三年及一期债券发行及偿还情况

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

| 债券简称 | 债券类型 | 起息日期 | 发行期限 | 发行规模 | 票面利率 |
|-------------------|------|------------|-------|-------|-------|
| 15 中海 01 | 公司债券 | 2015-11-19 | 3+3 年 | 70 亿元 | 3.40% |
| 15 中海 02 | 公司债券 | 2015-11-19 | 5+2 年 | 10 亿元 | 3.85% |
| 16 中海 01 | 公司债券 | 2016-08-23 | 5+5 年 | 60 亿元 | 3.10% |
| 18 中海地产 MTN001 | 中期票据 | 2018-02-06 | 3 年 | 30 亿元 | 5.60% |
| 18 中海 01 | 公司债券 | 2018-10-22 | 3+3 年 | 35 亿元 | 4.00% |
| 19 中海 01 | 公司债券 | 2019-01-24 | 3+3 年 | 20 亿元 | 3.47% |
| 19 中海 02 | 公司债券 | 2019-01-24 | 5+2 年 | 15 亿元 | 3.75% |

发行人公开发行 2015 年公司债券包括两个品种，分别为“15 中海 01”和“15 中海 02”，合计募集资金 80 亿元，根据该期债券募集说明书约定，其中 13.95 亿元用于偿还发行人银行借款，66.05 亿元用于补充流动资金。截至 2019 年末，募集资金已经使用完毕、且使用用途与募集说明书中约定一致。

“16 中海 01”债券募集资金 60 亿元，根据该期债券募集说明书约定，募集资金全部用于补充发行人流动资金。截至 2019 年末，募集资金已经使用完毕、且使用用途与募集说明书中约定一致。

“18 中海 01”债券募集资金 35 亿元，根据该期债券募集说明书约定，募集资金拟用于偿还公司债务。截至 2019 年末，募集资金已经使用完毕、且使用用途与募集说明书中约定一致。

发行人公开发行 2019 年公司债券包括两个品种，分别为“19 中海 01”和“19 中海 02”，合计募集资金 35 亿元，根据该期债券募集说明书约定，募集资金拟全部用于支付发行人对股东中海发展的其他应付款项，同时由中海发展授权发行人将此笔募集资金划转给全资子公司中信房地产集团有限公司，以偿还其到期的公司债。截至 2019 年末，募集资金已经使用完毕、且使用用途与募集说明书中约定一致。

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

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

报告期内，发行人对已发行的公司债券或其他债务无违约或延迟支付本息的情况。

（四）最近三年及一期偿债能力财务指标（合并报表口径）

根据发行人 2017 年、2018 年、2019 年审计报告和 2020 年 1-3 月财务报表，发行人最近三年及一期主要财务指标如下：

单位：亿元

| 项目 | 2020-03-31/ 2020 年 1-3 月 | 2019-12-31/ 2019 年 | 2018-12-31/ 2018 年 | 2017-12-31/ 2017 年 |
|------------------------|-----------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 营业总收入 | 53.60 | 1,005.89 | 410.88 | 504.92 |
| 利润总额 | 7.03 | 270.39 | 148.22 | 146.58 |
| 净利润 | 6.62 | 203.57 | 112.62 | 111.66 |
| 扣除非经常性损益后的净利润 | - | 186.23 | 98.40 | 98.79 |
| 归属于母公司所有者的净利润 | 6.41 | 189.82 | 101.01 | 102.23 |
| 经营活动产生现金流净额 | -208.35 | 133.72 | -73.65 | -448.16 |
| 投资活动产生经营现金流净额 | -0.03 | 8.83 | 50.07 | 9.62 |
| 筹资活动产生经营现金流净额 | 134.95 | 77.58 | 122.22 | 109.74 |
| 营业毛利率（%） | 27.36 | 33.33 | 44.16 | 34.51 |
| 平均总资产回报率（%） | 0.58 | 6.38 | 4.78 | 6.01 |
| 加权平均净资产收益率（%） | - | 17.08 | 10.53 | 11.60 |
| 扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%） | - | 15.55 | 9.11 | 10.21 |
| EBITDA | - | 275.22 | 162.69 | 155.29 |
| EBITDA 全部债务比（%） | - | 40.13 | 30.54 | 39.57 |
| EBITDA 利息保障倍数（倍） | - | 8.49 | 6.93 | 12.11 |
| 应收账款周转率 | 8.42 | 52.03 | 53.40 | 40.05 |
| 存货周转率（%） | 5.31 | 26.05 | 11.33 | 24.90 |
| 流动比率（倍） | 1.55 | 1.55 | 1.55 | 1.65 |
| 速动比率（倍） | 0.52 | 0.56 | 0.51 | 0.59 |
| 资产负债率（%） | 74.78 | 72.91 | 72.71 | 67.15 |

| 项目 | 2020-03-31/ 2020 年 1-3 月 | 2019-12-31/ 2019 年 | 2018-12-31/ 2018 年 | 2017-12-31/ 2017 年 |
|------------------|-----------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 扣除预收款项后资产负债率 (%) | 52.87 | 52.03 | 50.82 | 48.85 |
| 债务资本比率 (%) | 39.49 | 35.02 | 33.23 | 29.36 |
| 贷款偿还率 (%) | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 |
| 利息偿付率 (%) | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 |
| 总资产 | 5,065.43 | 4,698.44 | 3,922.64 | 2,873.88 |
| 总负债 | 3,788.00 | 3,425.77 | 2,852.29 | 1,929.85 |
| 全部债务 | 833.53 | 685.87 | 532.74 | 392.40 |
| 所有者权益 | 1,277.42 | 1,272.67 | 1,070.35 | 944.03 |

上述财务指标计算公式如下：

①流动比率=流动资产/流动负债

②速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

③资产负债率=总负债/总资产

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

⑤贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额

⑥利息偿付率=实际支付利息/应付利息

⑦全部债务=短期借款+一年内到期的非流动负债+长期借款+应付债券

第四节 增信机制、偿债计划及其他保障措施

本期债券无担保。

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

一、公司债券的偿债计划

（一）时间安排

1、本期公司债券的起息日为 2020 年 8 月 12 日。

2、本期公司债券的利息自起息日起每年支付一次。最后一期利息随本金的兑付一起支付。品种一的付息日为 2021 年至 2026 年每年的 8 月 14 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。如投资者在第 3 年末行使回售权，则其回售部分债券的付息日为 2021 年至 2023 年每年的 8 月 14 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。品种二的付息日为 2021 年至 2028 年每年的 8 月 14 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。如投资者在第 5 年末行使回售权，则其回售部分债券的付息日为 2021 年至 2025 年每年的 8 月 14 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。

3、本期债券到期一次还本。品种一的本金支付日为 2026 年 8 月 14 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。如投资者在第 3 年末行使回售权，则其回售部分债券的兑付日为 2023 年 8 月 14 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。品种二的本金支付日为 2028 年 8 月 14 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。如投资者在第 5 年末行使回售权，则其回售部分债券的兑付日为 2025 年 8 月 14 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。

4、本期债券的本金兑付、利息支付将通过登记机构和有关机构办理。本金

兑付、利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由公司在中国证监会指定媒体上发布的相关公告中加以说明。

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

（二）偿债资金来源

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

本公司 2017 度、2018 年度、2019 年度、2020 年 1-3 月营业收入（合并报表口径）分别为 504.92 亿元、410.88 亿元、1,005.89 亿元、53.60 亿元，归属于母公司股东的净利润分别为 102.23 亿元、101.01 亿元、189.82 亿元、6.41 亿元，营业收入和净利润均保持在较高水平。随着公司业务的不断发展，本公司营业收入和利润水平有望进一步提升，公司良好的盈利能力和未来发展前景将保障本期债券利息和本金的及时支付。

（三）偿债应急保障方案

公司必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金，截至 2020 年 3 月末，公司合并报表流动资产为 4,700.36 亿元，流动资产具体构成如下：

| 项目 | 2020 年 3 月 31 日 | |
|---------------|-----------------|----------------|
| | 金额（亿元） | 占比 |
| 货币资金 | 590.38 | 12.56% |
| 应收账款 | 18.32 | 0.39% |
| 预付款项 | 7.91 | 0.17% |
| 其他应收款 | 833.45 | 17.73% |
| 存货 | 3,110.26 | 66.17% |
| 其他流动资产 | 140.05 | 2.98% |
| 流动资产合计 | 4,700.36 | 100.00% |

公司流动资产中占比较多的分别是货币资金、存货和其他应收款，其余额分别是 590.38 亿元、3,110.26 亿元和 833.45 亿元，分别占流动资产的 12.56%、66.17%

和 17.73%。若未来公司出现偿债困难的情形，可以通过变现部分流动资产作为本期债券的偿付资金。公司主营业务的健康发展，也将为公司营业收入、经营利润以及经营性现金流的增长奠定良好基础，为公司偿债能力提供有力保障。

二、公司债券的偿债保障措施

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

（一）募集资金专款专用

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

（二）制定《债券持有人会议规则》

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

有关《债券持有人会议规则》的具体内容，详见本募集说明书第八节“债券持有人会议”。

（三）聘请债券受托管理人

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

公司将严格按照《债券受托管理协议》的规定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人提供公司的相关财务资料，并在公司可能出现债券违

约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人及时依据《债券受托管理协议》采取必要的措施。

有关债券受托管理人的权利和义务，详见本募集说明书第九节“债券受托管理人”。

（四）设立专门的偿付工作小组

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

（五）严格的信息披露

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

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

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

- 1、发行人股权结构、经营方针、经营范围、经营状况或者生产经营外部条件等发生重大变化；
- 2、发行人主要资产被查封、扣押、冻结；
- 3、发行人出售、转让主要资产或发生重大资产重组或发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废；
- 4、发行人放弃债权、财产或其他导致发行人发生超过上年末净资产 10% 的重大损失；
- 5、发行人当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的 20%；
- 6、发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；

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

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

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

10、发行人控股股东或者实际控制人涉嫌犯罪被立案调查或者发生变更；

11、发行人发生可能导致不符合公司债券上市交易/挂牌转让条件的重大变化；

12、发行人主体或者债券信用评级发生变化；

13、保证人（如有）、担保物（如有）或者其他偿债保障措施发生重大变化；

14、发行人拟变更募集说明书的约定；

15、发行人提出债务重组方案；

16、发行人不能按期支付本息；

17、发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的；

18、本期债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的；

19、其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项；

20、法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或中国证监会、交易所要求的其他事项。

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

行的应对措施。

（六）发行人股东、董事会对本期债券偿债保障的相关决议

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

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

（七）其他偿债措施

公司与国内主要银行保持良好的长期合作关系，间接融资能力较强。截至 2019 年末，公司合并口径获得的金融机构总授信额度为 1,814.53 亿元，其中已使用额度为 743.75 亿元，尚有 1,070.78 亿元未使用。授信额度充足，若公司经营现金流量净额不足以偿还本期债券的到期利息或本金，公司可通过向金融机构借款筹集资金，用于偿付本期债券的本息。

三、发行人违约责任及解决措施

（一）本期债券违约的情形

以下事件构成本期债券的违约事件：

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

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

（3）发行人丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的诉讼程序；

（4）在本期债券存续期间内，其他因发行人自身违约和/或违规行为而对本

期债券本息偿付产生重大不利影响的情形。

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

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

（二）针对发行人违约的违约责任及其承担方式

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

当发行人未按时支付本期债券的本金、利息和/或逾期利息，或发生其他违约情况时，债券持有人有权直接依法向发行人进行追索。债券受托管理人将依据《债券受托管理协议》在必要时根据债券持有人会议的授权，参与整顿、和解、重组或者破产的法律程序。如果债券受托管理人未按《债券受托管理协议》履行其职

责，债券持有人有权追究债券受托管理人的违约责任。

（三）争议解决方式

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

第五节 发行人基本情况

一、发行人概况

| | |
|----------|--|
| 公司名称: | 中海企业发展集团有限公司 |
| 公司简称: | 中海地产 |
| 法定代表人: | 张智超 |
| 设立日期: | 1988 年 09 月 08 日 |
| 注册资本: | 200 亿元人民币 |
| 实缴资本: | 200 亿元人民币 |
| 注册地址: | 深圳市南山区粤海街道高新区社区科技南八路 2 号豪威科技大厦 1401 |
| 办公地址: | 深圳市福田区福华路 399 号中海大厦十二楼 |
| 邮政编码: | 518048 |
| 经营范围: | 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 |
| 信息披露负责人: | 郭光辉 |
| 联系人 | 程增辉、王馨蕊、李昂 |
| 电话: | 0755-82826729 |
| 传真: | 0755-82950333 |
| 所属行业: | 房地产业 (K70) |
| 组织机构代码: | 61883292-5 |

二、公司设立及历次股权变化情况

1、发行人的设立

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

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

筑工程有限公司在深圳成立中国海外建筑工程有限公司深圳分公司。

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

2、发行人的历史沿革

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

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

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

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

2001 年 12 月 11 日，经深圳市对外经济贸易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》及深圳市对外经济贸易合作局深外经贸资复[2002]2543 号《关于深圳中海实业有限公司转制为外商投资股

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

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

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

2008 年 4 月，经深圳市贸易工业局深贸工资复[2008]0965 号《关于同意中海地产集团有限公司增资及转股的批复》批准，新增注册资本人民币 200,000 万

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

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

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

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

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

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

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

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

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

截至本募集说明书签署日，发行人公司股权结构未发生新的变化。

三、重大资产重组情况

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

四、公司重要对外权益投资情况

（一）发行人主要控股子公司情况

截至 2020 年 3 月末，本公司拥有直接或间接控股子公司基本情况如下：

| 子公司名称 | 主要经营地 | 注册地 | 业务性质 | 持股比例(%) | | 取得方式 |
|-----------------|-------|-----|---------|---------|-----|-----------|
| | | | | 直接 | 间接 | |
| 北京中海地产有限公司 | 北京 | 北京 | 房地产开发经营 | 100 | | 直接设立 |
| 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 | 直接设立 |
| 北京智地普惠房地产开发有限公司 | 北京 | 北京 | 房地产开发经营 | | 100 | 同一控制下企业合并 |
| 北京智地愿景房地产开发有限公司 | 北京 | 北京 | 房地产开发经营 | | 100 | 同一控制下企业合并 |
| 北京中建兴华房地产开发有限公司 | 北京 | 北京 | 房地产开发经营 | | 80 | 同一控制下企业合并 |
| 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 | | 直接设立 |
| 北京慧眼置业有限公司 | 北京 | 北京 | 房地产开发经营 | | 80 | 同一控制下企业合并 |
| 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 | 同一控制下企业合并 |

| 子公司名称 | 主要经营地 | 注册地 | 业务性质 | 持股比例(%) | | 取得方式 |
|--------------------|-------|-----|---------|---------|-----|------------|
| | | | | 直接 | 间接 | |
| 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 | | 直接设立 |
| 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 | 同一控制下企业合并 |
| 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 | 直接设立 |
| 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 | 直接设立 |
| 北京古城兴业置业有限公司 | 北京 | 北京 | 房地产开发经营 | | 70 | 直接设立 |
| 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 | 直接设立 |
| 北京中海新城置业有限公司 | 北京 | 北京 | 房地产开发经营 | | 100 | 直接设立 |
| 北京安泰兴业置业有限公司 | 北京 | 北京 | 房地产开发经营 | 100 | | 直接设立 |
| 中建国际建设有限公司 | 北京 | 北京 | 施工总承包 | | 100 | 同一控制下企业合并 |
| 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 | | 直接设立 |
| 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 | | 直接设立 |
| 大连中海地产有限公司 | 大连 | 大连 | 房地产开发经营 | 100 | | 直接设立 |
| 大连中海兴业房地产开发有限公司 | 大连 | 大连 | 房地产开发经营 | 100 | | 直接设立 |
| 中海新海汇（大连）置业有限公司 | 大连 | 大连 | 房地产开发经营 | 100 | | 直接设立 |
| 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 | | 直接设立 |
| 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 | | 直接设立 |
| 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 | | 直接设立 |
| 佛山中海环宇城房地产开发有限公司 | 佛山 | 佛山 | 房地产开发经营 | 100 | | 直接设立 |
| 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 | | 直接设立 |
| 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 | | 直接设立 |
| 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 | | 直接设立 |
| 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 | | 直接设立 |
| 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 | | 直接设立 |
| 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 | | 直接设立 |
| 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 | | 直接设立 |
| 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 | | 直接设立 |
| 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 | 直接设立 |
| 中山市金运宏房地产开发有限公司 | 中山 | 中山 | 房地产开发经营 | | 100 | 直接设立 |
| 福州中海地产有限公司 | 福州 | 福州 | 房地产开发经营 | 100 | | 直接设立 |
| 福州中海海逸地产有限公司 | 福州 | 福州 | 房地产开发经营 | 100 | | 直接设立 |
| 福州中海海榕地产有限公司 | 福州 | 福州 | 房地产开发经营 | | 100 | 直接设立 |
| 福州海翔地产有限公司 | 福州 | 福州 | 房地产开发经营 | | 100 | 直接设立 |
| 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 | | 直接设立 |
| 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 | | 直接设立 |
| 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 | | 直接设立 |
| 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 | | 直接设立 |
| 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 | | 直接设立 |
| 济南中海地产投资有限公司 | 济南 | 济南 | 房地产开发经营 | 100 | | 直接设立 |
| 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 | | 直接设立 |
| 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 | | 直接设立 |
| 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 | | 直接设立 |
| 中海海通（苏州）房地产有限公司 | 苏州 | 苏州 | 房地产开发 | 100 | | 直接设立 |
| 中海海润（苏州）房地产有限公司 | 苏州 | 苏州 | 房地产开发经营 | 60 | 40 | 直接设立 |
| 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 | | 直接设立 |
| 无锡中海太湖新城置业有限公司 | 无锡 | 无锡 | 房地产开发经营 | 51 | | 非同一控制下企业合并 |
| 无锡中海海润置业有限公司 | 无锡 | 无锡 | 房地产开发经营 | 51 | | 非同一控制下企业合并 |
| 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 | | 直接设立 |
| 江苏润荣房地产有限公司 | 镇江 | 镇江 | 房地产开发经营 | | 100 | 直接设立 |

| 子公司名称 | 主要经营地 | 注册地 | 业务性质 | 持股比例(%) | | 取得方式 |
|-----------------|-------|-----|----------------|---------|-----|-----------|
| | | | | 直接 | 间接 | |
| 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 | | 直接设立 |
| 云南中海城投房地产开发有限公司 | 昆明 | 昆明 | 房地产开发经营 | 65 | | 直接设立 |
| 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 | | 直接设立 |
| 南昌中海地产有限公司 | 南昌 | 南昌 | 房地产开发经营 | 100 | | 直接设立 |
| 南昌中海金钰地产有限公司 | 南昌 | 南昌 | 房地产开发经营 | 100 | | 直接设立 |
| 南昌中海豪锦地产有限公司 | 南昌 | 南昌 | 房地产开发经营 | 100 | | 直接设立 |
| 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 | 同一控制下企业合并 |
| 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 | | 直接设立 |
| 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 | | 直接设立 |
| 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 | 直接设立 |
| 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 | 直接设立 |
| 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 | | 直接设立 |
| 宁波中海海兴置业有限公司 | 宁波 | 宁波 | 房地产开发经营 | 100 | | 直接设立 |
| 宁波中海海尚置业有限公司 | 宁波 | 宁波 | 房地产开发经营 | 100 | | 直接设立 |
| 宁波中海海润置业有限公司 | 宁波 | 宁波 | 房地产开发经营 | 100 | | 直接设立 |
| 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 | | 直接设立 |
| 青岛中海海湾置业有限公司 | 青岛 | 青岛 | 房地产开发经营 | 100 | | 直接设立 |
| 青岛中海海创置业有限公司 | 青岛 | 青岛 | 房地产开发经营 | 100 | | 直接设立 |
| 厦门中海地产有限公司 | 厦门 | 厦门 | 房地产开发经营 | 100 | | 直接设立 |
| 厦门中海海怡地产有限公司 | 厦门 | 厦门 | 房地产开发经营 | 51 | | 直接设立 |
| 厦门中海嘉业地产有限公司 | 厦门 | 厦门 | 房地产开发经营 | 100 | | 直接设立 |
| 漳州中海房地产有限公司 | 漳州 | 漳州 | 房地产开发经营 | | 100 | 直接设立 |
| 上海中建投资有限公司 | 上海 | 上海 | 房地产开发经营 | | 51 | 同一控制下企业合并 |
| 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 | | 直接设立 |
| 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 | | 直接设立 |
| 上海中建嘉好地产有限公司 | 上海 | 上海 | 房地产开发经营 | | 100 | 同一控制下企业合并 |
| 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 | | 直接设立 |
| 华东中建地产有限公司 | 上海 | 上海 | 房地产开发经营 | | 100 | 同一控制下企业合并 |
| 深圳中海地产有限公司 | 深圳 | 深圳 | 房地产开发经营 | 75 | 25 | 同一控制下企业合并 |
| 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 | | 直接设立 |
| 深圳市海泽工程管理有限公司 | 深圳 | 深圳 | 房地产工程项目管理、咨询等 | 100 | | 直接设立 |
| 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 | | 直接设立 |
| 中海地产（沈阳）有限公司 | 沈阳 | 沈阳 | 房地产开发经营 | 51 | | 直接设立 |
| 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 | | 直接设立 |
| 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 | | 直接设立 |
| 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 | | 直接设立 |
| 天津中海嘉业投资有限公司 | 天津 | 天津 | 房地产开发经营 | 100 | | 直接设立 |
| 天津中海海华地产有限公司 | 天津 | 天津 | 房地产开发经营 | | 90 | 同一控制下企业合并 |
| 天津中海地产有限公司 | 天津 | 天津 | 房地产开发经营 | 100 | | 直接设立 |
| 中海兴业武汉房地产有限公司 | 武汉 | 武汉 | 房地产开发经营 | 100 | | 直接设立 |
| 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 | 直接设立 |
| 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 | 直接设立 |
| 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 | 同一控制下企业合并 |
| 西安中建沪灞置业有限公司 | 西安 | 西安 | 房地产开发经营 | | 70 | 同一控制下企业合并 |

| 子公司名称 | 主要经营地 | 注册地 | 业务性质 | 持股比例(%) | | 取得方式 |
|-----------------|-------|-----|---------------|---------|------|-----------|
| | | | | 直接 | 间接 | |
| 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 | | 直接设立 |
| 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 | | 直接设立 |
| 西安中海兴东置业有限公司 | 西安 | 西安 | 房地产开发经营 | 100 | | 直接设立 |
| 新疆中海地产有限公司 | 新疆 | 新疆 | 房地产开发经营 | | 60 | 同一控制下企业合并 |
| 烟台中海地产有限公司 | 烟台 | 烟台 | 房地产开发经营 | 100 | | 直接设立 |
| 烟台中海兴业地产有限公司 | 烟台 | 烟台 | 房地产开发 | 100 | | 直接设立 |
| 烟台中海福盛地产有限公司 | 烟台 | 烟台 | 房地产开发经营 | 100 | | 直接设立 |
| 长春中海地产有限公司 | 长春 | 长春 | 房地产开发 | 7.5 | 92.5 | 直接设立 |
| 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 | 直接设立 |
| 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 | | 直接设立 |
| 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 | | 直接设立 |
| 长沙中建投资有限公司 | 长沙 | 长沙 | 实业投资 | | 70 | 同一控制下企业合并 |
| 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 | 同一控制下企业合并 |
| 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 | 直接设立 |
| 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 | | 直接设立 |
| 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 | 直接设立 |
| 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 | | 直接设立 |
| 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 | | 直接设立 |
| 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 | | 直接设立 |
| 中海地产（香港）有限公司 | 香港 | 香港 | 房地产投资 | 100 | | 直接设立 |
| 北京晟泰兴业置业有限公司 | 北京 | 北京 | 房地产开发经营 | 100 | | 直接设立 |
| 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 | 直接设立 |
| 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 | | 直接设立 |
| 福州海富地产有限公司 | 福州 | 福州 | 房地产开发经营 | | 100 | 直接设立 |
| 宁波中海海宸地产有限公司 | 宁波 | 宁波 | 房地产开发经营 | | 100 | 直接设立 |
| 宁波中海海丽地产有限公司 | 宁波 | 宁波 | 房地产开发经营 | | 100 | 直接设立 |
| 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 | | 直接设立 |
| 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 | | 直接设立 |
| 佛山家泰装修装饰工程有限公司 | 佛山 | 佛山 | 建筑装饰 | | 100 | 直接设立 |
| 中海佳隆成都地产开发有限公司 | 成都 | 成都 | 房地产开发经营 | 100 | | 直接设立 |
| 大连中海鼎业地产开发有限公司 | 大连 | 大连 | 房地产开发经营 | 100 | | 直接设立 |
| 深圳市中海启宏地产开发有限公司 | 深圳 | 深圳 | 房地产开发经营 | 100 | | 直接设立 |
| 广州中海盛荣地产开发有限公司 | 广州 | 广州 | 房地产开发经营 | 100 | | 直接设立 |
| 杭州中海襄晟地产有限公司 | 杭州 | 杭州 | 房地产开发经营 | 100 | | 直接设立 |
| 沈阳中海海嘉地产开发有限公司 | 沈阳 | 沈阳 | 房地产开发经营 | | 100 | 直接设立 |
| 武汉泰运地产有限公司 | 武汉 | 武汉 | 房地产开发经营 | 51 | | 直接设立 |
| 昆明海嘉地产开发有限公司 | 昆明 | 昆明 | 房地产开发经营 | | 60 | 直接设立 |
| 重庆金嘉海地产开发有限公司 | 重庆 | 重庆 | 房地产开发经营 | | 51 | 不构成业务合并 |
| 雄安中海发展有限公司 | 北京 | 北京 | 房地产投资 | 100 | | 直接设立 |
| 北京中海宏业地产开发有限公司 | 北京 | 北京 | 房地产开发经营 | | 100 | 直接设立 |
| 北京中海兴达地产开发有限公司 | 北京 | 北京 | 房地产开发经营 | | 100 | 直接设立 |
| 昆明海祥地产开发有限公司 | 昆明 | 昆明 | 房地产开发经营 | 100 | | 直接设立 |
| 青岛中海海新置业有限公司 | 青岛 | 青岛 | 房地产开发经营 | 100 | | 直接设立 |
| 乌鲁木齐中海海润地产有限公司 | 新疆 | 新疆 | 房地产开发经营 | 100 | | 直接设立 |
| 长沙中海融城地产开发有限公司 | 长沙 | 长沙 | 房地产开发经营 | 100 | | 直接设立 |
| 北京中海兴盛地产开发有限公司 | 北京 | 北京 | 房地产开发经营 | | 100 | 直接设立 |
| 福州富乐居装饰工程有限公司 | 福州 | 福州 | 建筑装饰 | | 100 | 直接设立 |
| 南京海嘉地产开发有限公司 | 南京 | 南京 | 房地产开发经营 | 100 | | 直接设立 |
| 南昌海欣地产开发有限公司 | 南昌 | 南昌 | 房地产开发经营 | 100 | | 直接设立 |

| 子公司名称 | 主要经营地 | 注册地 | 业务性质 | 持股比例(%) | | 取得方式 |
|--------------------|-------|-----|------------------|---------|-----|------|
| | | | | 直接 | 间接 | |
| 南昌中海豪轩地产有限公司 | 南昌 | 南昌 | 房地产开发经营 | 100 | | 直接设立 |
| 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 | | 直接设立 |
| 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 | | 直接设立 |
| 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 | 直接设立 |
| 鄂州中建宝来房地产有限公司 | 鄂州 | 鄂州 | 房地产开发经营 | 50 | | 直接设立 |
| 济南中海华山置业有限公司 | 济南 | 济南 | 房地产开发经营 | 100 | | 直接设立 |
| 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 | | 直接设立 |
| 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 | 直接设立 |
| 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 | 直接设立 |
| 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 | | 直接设立 |
| 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 | | 直接设立 |
| 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 | | 直接设立 |
| 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 | | 直接设立 |
| 烟台海创佳兴地产有限公司 | 烟台 | 烟台 | 房地产开发经营 | 100 | | 直接设立 |
| 福州海建地产有限公司 | 福州 | 福州 | 房地产开发经营 | | 50 | 直接设立 |
| 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 | | 直接设立 |
| 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 | 直接设立 |
| 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 | 直接设立 |
| 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 | 直接设立 |
| 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 | | 直接设立 |
| 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 | 直接设立 |
| 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 | 直接设立 |
| 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 | | 直接设立 |
| 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 | | 直接设立 |
| 石家庄中海房地产开发有限公司 | 雄安 | 雄安 | 房地产开发经营 | 100 | | 直接设立 |
| 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 | 直接设立 |
| 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 | 直接设立 |
| 长沙润洋置业有限公司 | 长沙 | 长沙 | 房地产开发经营 | | 100 | 直接设立 |
| 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 | | 直接设立 |
| 深圳市中海瑞和投资有限公司 | 深圳 | 深圳 | 实业投资 | 100 | | 直接设立 |
| 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 | 100 | | 直接设立 |
| 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 | 直接设立 |
| 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 | 直接设立 |
| 武汉海泽房地产有限公司 | 武汉 | 武汉 | 房地产开发经营 | | 100 | 直接设立 |
| 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 | | 100 | 直接设立 |
| 武汉中海海耀房地产有限公司 | 武汉 | 武汉 | 房地产开发经营 | | 100 | 直接设立 |
| 长春海焯房地产开发有限公司 | 长春 | 长春 | 房地产开发经营 | | 100 | 直接设立 |
| 上海海汇房地产开发有限公司 | 上海 | 上海 | 房地产开发经营 | | 100 | 直接设立 |
| 哈尔滨海铎房地产开发有限公司 | 哈尔滨 | 哈尔滨 | 房地产开发经营 | 100 | | 直接设立 |
| 郑州海旭房地产开发有限公司 | 郑州 | 郑州 | 房地产开发经营 | | 100 | 直接设立 |
| 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 | | 直接设立 |
| 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 | 直接设立 |

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

主要子公司的基本情况具体如下：

1、深圳中海地产有限公司

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

截至 2019 年末，深圳中海地产有限公司总资产 563,334.24 万元，总负债 80,609.69 万元，净资产 482,724.54 万元。2019 年度，深圳中海地产有限公司实现营业收入 221.42 万元，净利润 26,728.30 万元。

2、济南中海城房地产开发有限公司

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

截至 2019 年末，济南中海城房地产开发有限公司总资产 2,623,814.70 万元，总负债 2,220,611.65 万元，净资产 403,203.05 万元。2019 年度，济南中海城房地产开发有限公司实现营业收入 914,182.41 万元，净利润 201,717.21 万元。

3、中海地产（沈阳）有限公司

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

截至 2019 年末，中海地产（沈阳）有限公司总资产 1,627,342.90 万元，总

负债 1,322,091.90 万元，净资产 305,251.00 万元。2019 年度，中海地产（沈阳）有限公司实现营业收入 396,012.93 万元，净利润 111,367.42 万元。

4、沈阳中海兴业房地产开发有限公司

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

截至 2019 年末，沈阳中海兴业房地产开发有限公司总资产 400,521.54 万元，总负债 107,402.34 万元，净资产 293,119.20 万元。2019 年度，沈阳中海兴业房地产开发有限公司实现营业收入 128,560.44 万元，净利润 36,545.32 万元。

5、长春海悦房地产开发有限公司

长春海悦房地产开发有限公司成立于 2010 年 3 月 1 日。长春海悦房地产开发有限公司注册资本为 2,000 万元人民币，发行人持股比例 100%。长春海悦房地产开发有限公司的经营范围为房地产开发与经营（凭资质证经营）。

截至 2019 年末，长春海悦房地产开发有限公司总资产 303,834.22 万元，总负债 98,124.39 万元，净资产 205,709.83 万元。2019 年度，长春海悦房地产开发有限公司实现营业收入 24,881.11 万元，净利润 6,949.99 万元。

6、北京中海金石房地产开发有限公司

北京中海金石房地产开发有限公司成立于 2013 年 2 月 16 日。北京中海金石房地产开发有限公司注册资本为 1,000 万元人民币，发行人持股比例 100%。北京中海金石房地产开发有限公司的经营范围为房地产开发；物业管理；销售食品；互联网信息服务；销售自行开发的商品房；房地产咨询；出租办公用房；机动车公共停车场管理；会议服务；打印、复印服务；技术开发、技术咨询、技术服务；餐饮管理；企业管理咨询；销售办公用品、卫生用品、化妆品、日用品、服装鞋

帽、电子产品、文化用品、健身器材、通讯设备、计算机、软件及辅助设备；承办展览展示活动；机械设备租赁；企业管理；举办健身活动。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；销售食品；互联网信息服务以及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 2019 年末，北京中海金石房地产开发有限公司总资产 266,303.36 万元，总负债 90,913.97 万元，净资产 175,389.39 万元。2019 年度，北京中海金石房地产开发有限公司实现营业收入 7,910.46 万元，净利润 568.08 万元。

7、福州中海地产有限公司

福州中海地产有限公司成立于 2014 年 1 月 22 日。福州中海地产有限公司注册资本为 3,000 万元人民币，发行人持股比例 100%。福州中海地产有限公司的经营范围为房地产开发与经营；建筑装修装饰工程专业承包相应资质等级承包工程范围的工程施工。（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 2019 年末，福州中海地产有限公司总资产 383,038.57 万元，总负债 217,218.47 万元，净资产 165,820.10 万元。2019 年度，福州中海地产有限公司实现营业收入 444,990.07 万元，净利润 95,492.99 万元。

8、深圳市海泽工程管理有限公司

深圳市海泽工程管理有限公司成立于 2014 年 1 月 9 日。深圳市海泽工程管理有限公司注册资本为 2,000 万元人民币，发行人持股比例 100%。深圳市海泽工程管理有限公司的经营范围为工程项目管理；工程信息咨询；工程技术咨询；工程造价咨询。（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 2019 年末，深圳市海泽工程管理有限公司总资产 338,065.22 万元，总负债 175,377.31 万元，净资产 162,687.90 万元。2019 年度，深圳市海泽工程管理有限公司未实现营业收入，净利润 112,811.54 万元。

9、昆明海豪房地产开发有限公司

昆明海豪房地产开发有限公司成立于 2017 年 8 月 17 日。昆明海豪房地产开发有限公司注册资本为 150,000 万元人民币，发行人持股比例 60%。昆明海豪房地产开发有限公司的经营范围为房地产开发与经营；物业服务（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 2019 年末，昆明海豪房地产开发有限公司总资产 297,893.05 万元，总负债 144,361.98 万元，净资产 153,531.07 万元。2019 年度，昆明海豪房地产开发有限公司实现营业收入 53,658.05 万元，净利润 6,028.97 万元。

10、深圳市海嘉投资有限公司

深圳市海嘉投资有限公司成立于 2013 年 12 月 24 日。深圳市海嘉投资有限公司注册资本为 100,000 万元人民币，发行人持股比例 100%。深圳市海嘉投资有限公司的经营范围为一般经营项目是：房地产营销策划；房地产经纪；房地产信息咨询；房地产投资（不含限制项目）；房地产投资咨询。

截至 2019 年末，深圳市海嘉投资有限公司总资产 877,073.70 万元，总负债 724,067.11 万元，净资产 153,006.59 万元。2019 年度，深圳市海嘉投资有限公司实现营业收入 169.81 万元，净利润 7,235.82 万元。

（二）合营企业情况

截至 2020 年 3 月末，发行人重要的合营企业情况如下：

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

主要合营企业情况：

1、北京南悦房地产开发有限公司

北京南悦房地产开发有限公司成立于 2017 年 09 月 22 日。注册资本为 210,000 万元人民币，发行人持股比例 35%，公司经营范围为房地产开发，销售自行开发的商品房。

截至 2019 年末，北京南悦房地产开发有限公司总资产 587,397.65 万元，总负债 379,131.33 万元，净资产 208,266.32 万元，2019 年度，北京南悦房地产开发有限公司实现营业收入 0 万元，净利润-875.99 万元。

由于公司在建项目北京丰台区槐房村新宫村旧改二期 NY-028 地块，尚未达到结转收入条件，因此 2019 年度营业收入均为 0，净利润为负。

2、北京海盈房地产开发有限公司

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

截至 2019 年末，北京海盈房地产开发有限公司总资产 164,656.86 万元，总负债 78,254.51 万元，净资产 86,402.35 万元，2019 年度，北京海盈房地产开发有限公司实现营业收入 133,107.01 万元，净利润 8,099.62 万元。

3、济南泰晖房地产开发有限公司

济南泰晖房地产开发有限公司成立于 2017 年 03 月 29 日。注册资本为 128,000 万元人民币，发行人持股比例 33%，公司经营范围为房地产开发销售（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）。

截至 2019 年末，济南泰晖房地产开发有限公司总资产 300,290.88 万元，总负债 176,015.70 万元，净资产 124,275.18 万元，2019 年度，济南泰晖房地产开发有限公司实现营业收入 107.06 万元，净利润-3,933.88 万元。

4、西安合汇兴尚置业有限公司

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

截至 2019 年末，西安合汇兴尚置业有限公司总资产 157,124.67 万元，总负债 89,832.35 万元，净资产 67,292.33 万元，2019 年度，西安合汇兴尚置业有限公司实现营业收入 292,178.40 万元，净利润 72,175.01 万元。

5、金茂投资（长沙）有限公司

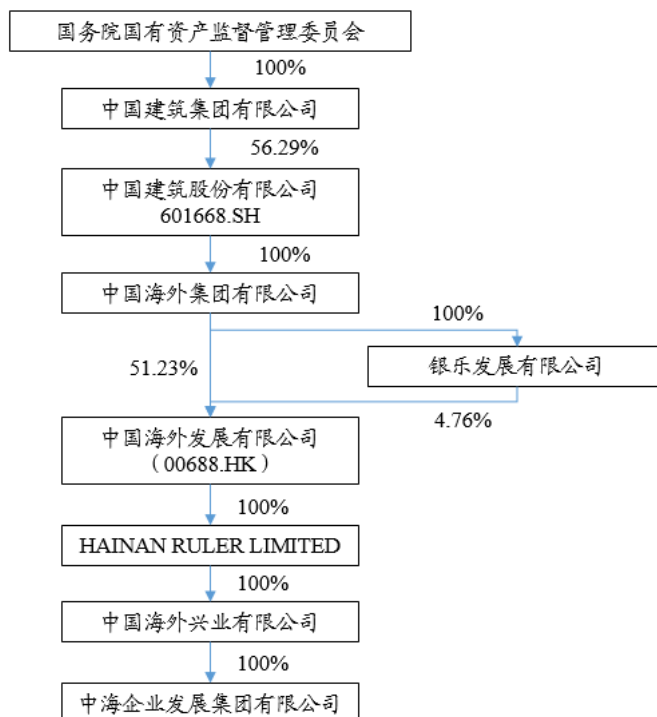
金茂投资（长沙）有限公司成立于 2011 年 02 月 10 日。注册资本为 375,000 万元人民币，发行人持股比例 14%，公司经营范围为以自有资产进行实业投资（不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务）；建材、日用品、服装、纺织品、工艺美术品的销售；机械设备租赁；酒店管理；会务服务；文化、艺术交流活动的组织策划；计算机软件、硬件的开发；（以下范围限分支机构凭许可证经营）土地综合开发，城市基础设施投资与建设，房地产开发、经营；环保工程、园林绿化工程的设计、施工；物业管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2019 年末，金茂投资（长沙）有限公司总资产 504,103.05 万元，总负债 32,882.05 万元，净资产 471,221.00 万元，2019 年度，金茂投资（长沙）有限公司实现营业收入 208,097.41 万元，净利润 88,516.17 万元。

五、控股股东和实际控制人情况

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

截至本募集说明书签署日，本公司股权结构图如下：



（一）控股股东

1、直接控股股东

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

2、间接控股股东

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

中国海外发展及其附属公司主要从事地产发展、物业投资、规划及建筑设计

等业务，核心业务为房地产开发和销售。中国海外发展于 1992 年 08 月 20 日在香港联交所主板上市，截至 2019 年 12 月 31 日，中国海外发展总股本 109.56 亿股。中国海外发展于 2007 年 12 月 10 日正式获纳入为香港恒生指数成分股。国际三大信用评级机构穆迪、标准普尔、惠誉分别给予中海发展 Baa1/稳定、BBB+/稳定、A-/稳定的投资级评定，均为行业内最高评级。

根据经罗兵咸永道会计师事务所依照香港审计准则审计的中海发展 2019 年度报告，截至 2019 年 12 月 31 日，中海发展合并范围资产总额 7,238.96 亿元，负债总额 4,347.51 亿元，权益总额为 2,891.45 亿元，收入为 1,636.51 亿元，年度溢利 427.47 亿元。

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

（二）所属集团总部及实际控制人

1、所属集团总部

中国建筑集团有限公司（原名“中国建筑工程总公司”，以下简称中建总公司）正式组建于 1982 年，是我国专业化发展最久、市场化经营最早、一体化程度最高、全球排名第一的投资建设集团，也是我国建筑领域唯一一家由中央直接管理的国有重要骨干企业。目前，中建总公司主要以上市企业中国建筑股份有限公司（简称中建股份，股票代码 601668.SH）为平台开展经营管理活动。中国建筑集团有限公司位居《财富》2019 年“世界 500 强”第 21 位，继续保持行业全球最高信用评级。

2、实际控制人

发行人实际控制人为国务院国有资产监督管理委员会。

六、董事、监事、高级管理人员的基本情况

（一）董事、监事、高级管理人员基本情况

截至本募集说明书签署日，公司董事、监事、高级管理人员的基本情况如下：

| 序号 | 姓名 | 职务 | 任职起止时间 |
|----|----|----|--------|
|----|----|----|--------|

| | | | |
|---|-----|--------------------|-------------------|
| 1 | 张智超 | 董事长、总经理、行政总裁 | 2020 年 5 月 9 日至今 |
| 2 | 罗亮 | 董事、执行副总裁、运营总监、总建筑师 | 2017 年 6 月 13 日至今 |
| 3 | 郭光辉 | 董事、副总裁 | 2020 年 5 月 9 日至今 |
| 4 | 徐丰 | 监事、助理总裁、人力资源部总经理 | 2016 年 3 月 11 日至今 |

（二）董事、监事、高级管理人员简历

1、张智超

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

2、罗亮

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

3、郭光辉

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

4、徐丰

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

（三）董事、监事、高级管理人员兼职情况

本公司董事、监事与高级管理人员在股东方的兼职情况如下：

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

本公司董事、监事与高级管理人员在本公司及下属公司以外的境内企业兼职情况如下：

| 姓名 | 单位名称 | 职务 |
|-----|------------------|-----------|
| 张智超 | 中海鼎业（烟台）地产有限公司 | 董事长、法定代表人 |
| | 中海海盛（烟台）地产有限公司 | 董事长、法定代表人 |
| | 烟台中海华业地产有限公司 | 董事长、法定代表人 |
| | 烟台中海福昌地产有限公司 | 董事长、法定代表人 |
| | 海创福业（烟台）地产有限公司 | 董事长、法定代表人 |
| | 海创佳业（烟台）地产有限公司 | 董事长、法定代表人 |
| | 哈尔滨中海地产有限公司 | 董事长、法定代表人 |
| | 哈尔滨中海龙祥房地产开发有限公司 | 董事长、法定代表人 |
| | 长春智信咨询服务有限公司 | 总经理、法定代表人 |
| | 中信地产长春有限公司 | 董事长、法定代表人 |
| | 中海地产（青岛）投资开发有限公司 | 董事长、法定代表人 |
| | 青岛中海华业房地产有限公司 | 董事长、法定代表人 |
| | 青岛中海盛兴房地产有限公司 | 董事长、法定代表人 |
| | 青岛中海海岸置业有限公司 | 董事长、法定代表人 |
| | 青岛中海海悦房地产有限公司 | 董事长、法定代表人 |
| | 青岛博莱置业有限公司 | 董事长、法定代表人 |
| | 青岛市联恒地产有限公司 | 董事长、法定代表人 |
| | 青岛市联明地产有限公司 | 董事长、法定代表人 |
| | 青岛市少海地产有限公司 | 董事长、法定代表人 |
| | 青岛中海教育咨询管理有限公司 | 董事长、法定代表人 |

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

（四）董事、监事及高级管理人员持有公司股权和债券情况

1、持股情况

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

2、持有债券情况

发行人董事、监事和高级管理人员未持有本公司债券。

（五）董事、监事及高级管理人员是否存在重大违法违规情况

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

七、公司的主营业务基本情况

（一）房地产行业情况概述

1、行业基本情况

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

改革开放以来，特别是 1998 年进一步深化城镇住房制度改革以来，伴随着城镇化的快速发展，我国的房地产业得到了快速发展。过去的十余年间，全国房地产开发投资完成额从 2002 年的 7,791 亿元提高到 2018 年的 120,264 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，都不可避免地由政府相关部门产生紧密的联系。

2、行业政策情况

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

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

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

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

3、行业运行情况¹

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

2015 年，房地产行业全面复苏，在政策加杠杆和流动性宽松持续作用下，

¹本部分房地产开发和销售有关数据来自于国家统计局

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

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

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

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

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

4、行业发展趋势

（1）土地供应结构变化改变市场供应格局

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

（2）资本要素带动行业整合，市场集中度将大大提高

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

（3）住房供给体系趋向立体化，住房租赁市场大有可为

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

5、发行人在行业中的竞争状况

（1）股东背景强大，品牌影响力卓越

发行人的控股股东中海发展（00688.HK），是中国最大建筑企业—中国建筑集团有限公司（原名“中国建筑工程总公司”）在香港设立的控股子公司，1979 年在香港注册成立，以 100 万港元在香港艰苦创业，以 1984 年香港前途明朗为契机，积极慎重涉足香港房地产业。1992 年，中海发展在香港联交所上市，获得了充足资金，公司业务实现跨越式发展。1996 年，作为唯一的中资公司，跻身香港二十大市值地产上市公司，列第 14 位。1998-2001 年，中海发展顺应中国内地住宅商品化改革趋势，逐步将地产业务的重心向内地转移。2002 年至今中海发展进入高速发展阶段，实现了向全国性地产商的转型，并逐步成长为中国房地产行业领军企业。2007 年中海发展被纳入香港恒生指数成分股，2010 年被纳入恒生可持续发展指数成分股。中海发展自成立以来，在我国房地产行业已经耕耘三十余年，可谓与我国房地产市场一同成长发展。中海发展凭借锐意进取的精神和科学严谨的管理，一直致力于专业化与规模化发展，目前房地产开发业务覆盖中国内地包括北京、上海、深圳、广州、杭州、沈阳、重庆、长春、长沙、成都、大连、佛山、福州、哈尔滨、济南、昆明、南昌、南京、宁波、苏州、青岛、太原、天津、武汉、无锡、西安、厦门、烟台、郑州、中山、珠海等四十多个主要的大中型城市以及香港、澳门、伦敦等地区。发行人作为中海发展在内地房地产业务的实际管理平台和最大的地产业务经营主体，经过多年的坚定实践和发展开拓，已经在国内各大主要城市的房地产市场积淀了卓越的品牌影响力，成功塑造了跨地域、高品质的全国性地产品牌形象。2004 到 2016 年，公司连续获得国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所和中国指数研究院共同评选的中国房地产行业领导公司品牌、中国房地产企业品牌价值第一名（品牌价值 514.02 亿元）；公司连续十多年获得经济观察报评选的中国蓝筹地产企业称号。公司荣获观点地产新媒体颁发的“中国房地产上市企业 30 强第一名”，亦荣获 2018 中国房地产卓越 100 榜 TOP10、品牌价值卓越榜 TOP10 等荣誉。

（2）管理团队专业，项目经验丰富

发行人董事及高管人员在各自的专业领域，包括房地产行业、建筑业、财务

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

（3）土地储备充足，项目分布均衡

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

（4）成本控制力强，期间费用低

发行人开发的项目产品配置合理准确，每个项目均有项目策划管理委员会严格审议成本控制水平，并进行动态监督管控，确保成本控制在合理水平。此外，公司具备有效的费用预算、跟踪和控制标准，销售费用、管理费用和财务费用长期控制在较低水平。公司 2017 年至 2019 年的期间费用占营业收入比重仅为 3.00%、6.21%和 1.92%，费用和成本控制能力在同行业中具有较强的领先优势。

（5）财务稳健，管理有序

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

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 2019 年末，公司合并口径获得的金融机构总授信额度为 1,005.00 亿元，其中已使用额度为 454.42 亿元，尚有 550.58 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。截至 2018 年，中海地产获詹天佑大奖累计达 53 项（金奖 31 项、单项奖 22 项），中国建筑工程鲁班奖 7 项，国际地产奖 12 项，项目品质持续保持领先。

（7）重视客户反馈，服务理念到位

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

6、发行人经营方针及战略

公司作为专业的房地产公司，主营业务为房地产项目开发。在过去三十多年的发展中，中海地产在多轮房地产周期的潮涨潮落中历经锤炼，公司始终坚持精耕细作，品牌经营，并对产品品质和优越居住理想不懈追求，以“诚信卓越，精品永恒”为基本准则，以获得领先的经营效益及积极的可持续发展实践为宗旨，不断打造卓越的品牌影响力和市场口碑。在三十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，始终以“过程精品楼楼精品”为矢志不渝的定位与追求，并不断推陈出新，已先后推出了独立研发的五代住宅产品体系：

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

随着市场的变迁发展，中海地产始终能够认清市场现状、洞悉市场未来，并积极地探索和调整自身经营方针和管理理念，顺应多变的市场环境。在我国经济步入由高速增长转为中高速增长的“新常态”时期，经济增长方式从传统的依赖劳动力和资本投入的粗放式增长，转向改革创新、产业优化升级的增长方式。在“新常态”的大环境下，我国房地产业遭遇了市场大幅震荡，大型房地产开发商均在高调酝酿转型。面对行业困境，中海地产积极探索结构调整，创新发展，实施了以“小总部、大区域、属地化管理、专业化运营”为核心的新管控运营模式，确立了城市经营的战略举措，实现了规模与效益的逆势增长，是我国房地产行业屈指可数的成功跨越多轮经济与行业周期的龙头房企。

在“小总部、大区域、属地化管理、专业化运营”为核心的纵向一体化管理变革中，公司专门成立了营销公司—中海地产营销管理（深圳）有限公司，负责中海发展全国房地产销售的策划和管理工作；工程公司—中海地产工程管理（深圳）有限公司，负责中海发展在全国范围内（不含港珠澳地区）地产项目的工程建设管理工作。公司业务的垂直化、专业化、精细化管理改进，大幅提升了房地产投资、设计、施工、销售等全业务链的专业管理能力和价值创造能力。此“一产一销”双引擎模式，加速推动了中海地产各项业务不断发展，提升了公司核心竞争力。

在过去十年，依靠公司不懈努力，受益于经济高速发展的红利，借力行业发展黄金期，公司完成了持续快速发展的目标，“十二五”期间受宏观调控影响尽管市场跌宕起伏，但仍然实现了净利润年均 20% 以上复式增长业绩，2016 年到 2020 年“十三五”规划期间，公司将继续在一二线城市积极吸纳土地，担当行业领跑者，

持续发展开创新局面，力争在 2020 年实现净资产翻一番至 1,000 亿人民币，并持续实现有质量的业绩增长，实现国有资产的保值增值。

（二）公司的经营范围及主营业务

本公司的经营范围为：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，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。

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，2017 年至 2019 年度及 2020 年 1-3 月，公司房地产开发收入占主营业务收入的比例分别为 97.93%、95.75%、95.61%和 89.00%。

截至 2020 年 3 月末，本公司及控股子公司主要已完工、在建拟建、储备项目的基本情况如下：

1、最近三年及一期发行人主要在建项目情况

单位：平方米、万元

| 项目名称 | 开发主体 | 分期 | 项目类型 | 开工日期 | 竣工日期 | 总建筑 面积 | 计划投 资额 | 已完成 投资 |
|----------|--------------------|----|-------|----------|----------|-----------|-----------|-----------|
| 中海万锦熙岸华庭 | 深圳市中海启宏房地产开发有限公司 | 全期 | 住宅/商业 | 2019年3月 | 2021年3月 | 125,606 | 190,515 | 153,415 |
| 光明凤凰城项目 | 深圳市中海启明房地产开发有限公司 | 全期 | 住宅/商业 | 2019年12月 | 2021年12月 | 237,806 | 704,748 | 568,593 |
| 龙华项目 | 深圳市中海启华房地产有限公司 | 全期 | 住宅/商业 | 2020年3月 | 2020年6月 | 192,655 | 656,773 | 502,006 |
| 熙园 | 广州中海盛荣房地产开发有限公司 | 一期 | 住宅/商业 | 2018年8月 | 2020年9月 | 248,349 | 340,542 | 240,944 |
| 学仕里 | 广州中海海志房地产开发有限公司 | 全期 | 住宅/商业 | 2019年9月 | 2021年7月 | 105,299 | 266,991 | 214,108 |
| 左岸澜庭 | 广州中海海懿房地产开发有限公司 | 全期 | 住宅/商业 | 2019年9月 | 2021年9月 | 123,007 | 215,361 | 157,157 |
| 肇庆新城公馆 | 肇庆中海嘉兴房地产开发有限公司 | 二期 | 住宅/商业 | 2019年12月 | 2021年6月 | 165,734 | 137,326 | 77,945 |
| 悦林熙岸项目 | 佛山市顺德中海嘉森房地产开发有限公司 | 全期 | 住宅 | 2019年7月 | 2021年4月 | 231,300 | 293,983 | 205,809 |
| 杏林鹭湾 | 厦门中海地产有限公司 | 全期 | 住宅 | 2019年9月 | 2020年12月 | 181,316 | 510,899 | 421,054 |
| 九号公馆 | 厦门中海嘉业地产有限公司 | 全期 | 住宅/商业 | 2017年9月 | 2020年12月 | 173,760 | 396,584 | 362,349 |
| 寰宇天下 | 福州中海地产有限公司 | 四期 | 商业 | 2019年7月 | 2021年7月 | 61,189 | 83,538 | 21,530 |
| 凤凰熙岸 | 福州海翔地产有限公司 | 全期 | 住宅/商业 | 2018年7月 | 2020年6月 | 211,634 | 227,410 | 200,417 |
| 锦江城 | 福州海富地产有限公司 | 一区 | 住宅 | 2018年8月 | 2020年12月 | 100,030 | 169,745 | 146,489 |
| 锦江城 | 福州海富地产有限公司 | 二区 | 住宅 | 2018年10月 | 2020年12月 | 87,833 | 158,845 | 126,213 |
| 锦园 | 福州海建地产有限公司 | 全期 | 住宅/商业 | 2019年10月 | 2020年12月 | 137,226 | 163,928 | 129,316 |
| 中海珑庭项目 | 长沙中海融城房地产开发有限公司 | 一期 | 住宅/商业 | 2018年8月 | 2020年11月 | 204,345 | 157,773 | 97,668 |
| 中海珑庭项目 | 长沙中海融城房地产开发有限公司 | 二期 | 住宅 | 2019年7月 | 2021年6月 | 146,629 | 106,499 | 58,261 |
| 文锦名园 | 长沙润洋置业有限公司 | 二期 | 住宅/商业 | 2019年11月 | 2021年8月 | 250,382 | 250,395 | 144,641 |
| 文锦名园 | 长沙润洋置业有限公司 | 一期 | 住宅/商业 | 2019年12月 | 2021年6月 | 329,129 | 355,835 | 233,846 |
| 中海天钻名苑 | 东莞市中海嘉和房地产开发有限公司 | 全期 | 住宅/商业 | 2018年5月 | 2019年12月 | 58,015 | 84,474 | 65,396 |

| 项目名称 | 开发主体 | 分期 | 项目类型 | 开工日期 | 竣工日期 | 总建筑面积 | 计划投资额 | 已完成投资 |
|-------------|-----------------|-------|-------|-------------|-------------|---------|-----------|---------|
| 九峯里 | 上海中海海昆房地产有限公司 | 三期 | 住宅 | 2020 年 1 月 | 2021 年 3 月 | 62,562 | 142,085 | 114,492 |
| 臻如府 | 上海海升环盛房地产开发有限公司 | 1 号地 | 住宅/商业 | 2019 年 1 月 | 2020 年 6 月 | 117,504 | 483,822 | 428,347 |
| 臻如府 | 上海海升环盛房地产开发有限公司 | 2 号地 | 住宅 | 2019 年 7 月 | 2021 年 2 月 | 83,913 | 376,358 | 335,278 |
| 臻如府 | 上海海升环盛房地产开发有限公司 | 3 号地 | 住宅 | 2019 年 1 月 | 2020 年 11 月 | 56,051 | 248,436 | 222,243 |
| 臻如府 | 上海海升环盛房地产开发有限公司 | 4 号地 | 商业 | 2020 年 3 月 | 2022 年 11 月 | 92,764 | 144,532 | 81,508 |
| 戈雅园 | 上海中海海煦房地产有限公司 | 全期 | 住宅 | 2017 年 9 月 | 2020 年 4 月 | 181,275 | 275,253 | 275,253 |
| 臻如府 | 上海海汇房地产开发有限公司 | 5 号地 | 商业 | 2020 年 3 月 | 2023 年 3 月 | 409,391 | 1,009,350 | 348,261 |
| 思安街项目 | 中海海通（苏州）房地产有限公司 | 全期 | 商业 | 2020 年 3 月 | 2022 年 9 月 | 152,100 | 178,444 | 62,222 |
| 翠苑项目 | 杭州中海海创房地产有限公司 | 全期 | 住宅/商业 | 2019 年 3 月 | 2020 年 12 月 | 140,943 | 427,987 | 373,044 |
| 文晖地块 | 杭州中海启晖房地产有限公司 | 全期 | 住宅/商业 | 2020 年 1 月 | 2021 年 11 月 | 96,310 | 238,946 | 179,890 |
| 中海润江府 | 江苏润荣房地产有限公司 | 三号地 | 住宅/商业 | 2019 年 9 月 | 2020 年 12 月 | 74,352 | 89,361 | 65,490 |
| 中海龙湾 U-live | 南京海宏房地产开发有限公司 | 全期 | 商业 | 2018 年 4 月 | 2020 年 12 月 | 173,914 | 224,170 | 148,105 |
| 左岸澜庭 | 南京海嘉房地产开发有限公司 | 全期 | 住宅/商业 | 2019 年 1 月 | 2020 年 10 月 | 456,686 | 823,531 | 664,718 |
| 中海滨江 U-live | 南京海汇房地产开发有限公司 | A 地块 | 商业 | 2018 年 5 月 | 2021 年 12 月 | 156,081 | 199,227 | 126,991 |
| 中海宁波湾 | 宁波中海海润置业有限公司 | 二期 | 住宅/商业 | 2019 年 6 月 | 2021 年 6 月 | 230,934 | 400,263 | 282,029 |
| 凤凰熙岸 | 宁波中海海庭房地产有限公司 | 全期 | 住宅/商业 | 2018 年 12 月 | 2020 年 12 月 | 112,803 | 146,602 | 105,567 |
| 高塘四村项目 | 宁波中海海棠房地产有限公司 | 一期 | 住宅/商业 | 2019 年 12 月 | 2022 年 3 月 | 233,790 | 533,996 | 353,751 |
| 青岚大道项目 | 南昌中海豪轩地产有限公司 | 全期 | 住宅/商业 | 2018 年 10 月 | 2020 年 8 月 | 290,077 | 233,916 | 209,217 |
| 中海京西里 | 北京中海兴良房地产开发有限公司 | 住宅 | 住宅/商业 | 2018 年 2 月 | 2020 年 9 月 | 40,528 | 76,817 | 70,717 |
| 中海京西里 | 北京中海兴良房地产开发有限公司 | 商业及其他 | 商业 | 2018 年 2 月 | - | 72,904 | 86,468 | 73,210 |
| 中海望京府 | 北京中海全盛房地产开发有限公司 | 全期 | 住宅 | 2019 年 7 月 | 2020 年 12 月 | 166,416 | 414,505 | 337,035 |
| 中海云筑 | 北京中海兴达房地产开发有限公司 | 全期 | 住宅 | 2018 年 7 月 | 2020 年 9 月 | 227,000 | 490,386 | 415,907 |

| 项目名称 | 开发主体 | 分期 | 项目类型 | 开工日期 | 竣工日期 | 总建筑面积 | 计划投资额 | 已完成投资 |
|-----------------------|-----------------|-----------------------|-------|-------------|-------------|---------|-----------|---------|
| 中海丽春湖墅 | 北京中海宏业房地产开发有限公司 | 西地块 | 住宅/商业 | 2018 年 5 月 | 2020 年 12 月 | 141,406 | 308,376 | 308,376 |
| 中海丽春湖墅 | 北京中海宏业房地产开发有限公司 | 东地块 | 住宅 | 2018 年 5 月 | 2022 年 12 月 | 170,428 | 470,755 | 383,613 |
| 中海丽春湖墅 | 北京中海宏业房地产开发有限公司 | 还建地块 | 商业 | 2018 年 1 月 | 2023 年 12 月 | 187,171 | 85,283 | 17,669 |
| 中海云熙 | 北京中海兴盛房地产开发有限公司 | 全期 | 住宅/商业 | 2019 年 6 月 | 2020 年 10 月 | 149,114 | 256,452 | 215,609 |
| 瀛海 6024 等地块 | 北京中海盈达房地产开发有限公司 | 一期 | 住宅/商业 | 2019 年 8 月 | 2020 年 5 月 | 300,338 | 655,014 | 461,728 |
| 瀛海 6024 等地块 | 北京中海盈达房地产开发有限公司 | 二期 | 住宅/商业 | 2020 年 2 月 | 2021 年 10 月 | 175,954 | 450,810 | 346,544 |
| 丰台区花乡造甲村 1512-653 等地块 | 北京中海鑫海房地产开发有限公司 | 全期 | 住宅/商业 | 2020 年 2 月 | 2020 年 11 月 | 307,696 | 1,054,720 | 821,417 |
| 房山安置房项目 A 地块 | 北京中海新城置业有限公司 | 房山安置房项目 A 地块 | 住宅 | 2017 年 9 月 | 2020 年 9 月 | 129,105 | 73,404 | 66,357 |
| 北辛安 A 区保障房 | 北京安泰兴业置业有限公司 | 1608-681694690 地块 | 住宅/商业 | 2018 年 4 月 | 2021 年 6 月 | 330,232 | 289,818 | 251,668 |
| 北辛安 A 区保障房 | 北京安泰兴业置业有限公司 | 北辛安安置房五期 696697698 地块 | 住宅/商业 | 2020 年 3 月 | 2021 年 6 月 | 256,337 | 255,146 | 195,982 |
| 北辛安 B 区保障房 | 北京安泰兴业置业有限公司 | 1608-680684 地块 | 住宅/商业 | 2018 年 4 月 | 2020 年 6 月 | 226,877 | 253,344 | 123,223 |
| 北辛安 B 区保障房 | 北京安泰兴业置业有限公司 | 北辛安安置房三期 688689 地块 | 住宅/商业 | 2018 年 3 月 | 2020 年 6 月 | 194,286 | 212,294 | 105,684 |
| 北辛安 A 区商品房 | 北京安泰兴业置业有限公司 | 寰宇天下御山府 | 住宅/商业 | 2019 年 3 月 | 2021 年 8 月 | 222,530 | 692,580 | 344,448 |
| 北辛安 A 区商品房 | 北京安泰兴业置业有限公司 | 寰宇天下熙山府 | 住宅/商业 | 2018 年 9 月 | 2020 年 10 月 | 171,559 | 541,187 | 424,002 |
| 北辛安商业一体化 | 北京安泰兴业置业有限公司 | 1608-656 地块 | 商业 | 2018 年 7 月 | 2022 年 11 月 | 230,447 | 298,825 | 154,770 |
| 首钢园项目 | 北京金安兴业房地产开发有限公司 | 长安云锦 | 住宅/商业 | 2019 年 4 月 | 2020 年 9 月 | 137,326 | 345,279 | 310,201 |
| 首钢园项目 | 北京金安兴业房地产开发有限公司 | 金裕雅苑 | 住宅/商业 | 2019 年 4 月 | 2020 年 9 月 | 112,067 | 301,707 | 273,631 |
| 国际社区 | 济南中海地产投资有限公司 | C2 地块 | 住宅/商业 | 2015 年 11 月 | 2022 年 6 月 | 342,106 | 168,931 | 144,139 |
| 国际社区 | 济南中海地产投资有限公司 | C1 地块 | 住宅/商业 | 2016 年 12 月 | 2020 年 6 月 | 184,581 | 103,797 | 101,200 |

| 项目名称 | 开发主体 | 分期 | 项目类型 | 开工日期 | 竣工日期 | 总建筑面积 | 计划投资额 | 已完成投资 |
|--------------------|-----------------|----------|-------|----------|----------|---------|---------|---------|
| 华山置业 | 济南中海华山置业有限公司 | 全期 | 住宅/商业 | 2019年3月 | 2020年12月 | 295,983 | 233,518 | 155,458 |
| 华山珑城 | 济南中海城房地产开发有限公司 | 华山北 D 地块 | 住宅/商业 | 2015年5月 | 2022年3月 | 573,107 | 297,927 | 166,566 |
| 华山珑城 | 济南中海城房地产开发有限公司 | 华山西 G 地块 | 住宅/商业 | 2017年6月 | 2021年6月 | 427,830 | 274,986 | 242,943 |
| 华山珑城 | 济南中海城房地产开发有限公司 | 华山东 8 | 住宅/商业 | 2018年8月 | 2021年3月 | 195,133 | 144,261 | 88,241 |
| 华山珑城 | 济南中海城房地产开发有限公司 | 华山东 9 地块 | 住宅/商业 | 2019年2月 | 2020年12月 | 290,242 | 212,221 | 128,004 |
| 华山珑城 | 济南中海城房地产开发有限公司 | 华山西 A 地块 | 住宅/商业 | 2019年11月 | 2021年12月 | 129,147 | 103,392 | 55,807 |
| 华山珑城 | 济南中海城房地产开发有限公司 | 华山西 F 地块 | 住宅/商业 | 2018年9月 | 2021年6月 | 358,633 | 260,960 | 163,227 |
| 华山珑城 | 济南中海城房地产开发有限公司 | 华山西 H 地块 | 住宅/商业 | 2017年11月 | 2021年12月 | 539,562 | 417,878 | 285,814 |
| 华山珑城 | 济南中海城房地产开发有限公司 | 华山东 5 地块 | 住宅/商业 | 2017年5月 | 2020年6月 | 677,253 | 459,861 | 355,363 |
| 葛店锦城国际项目 | 鄂州中建宝来房地产有限公司 | 全期 | 住宅/商业 | 2018年12月 | 2021年9月 | 431,877 | 353,393 | 271,803 |
| 江岸区澳门路项目 | 武汉泰运房地产有限公司 | 全期 | 住宅/商业 | 2018年10月 | 2020年8月 | 135,247 | 171,042 | 145,521 |
| 江汉区万松园地块 | 武汉中海鼎盛房地产有限公司 | 住宅 | 住宅/商业 | 2018年10月 | 2020年8月 | 93,337 | 225,114 | 211,959 |
| 江汉区万松园地块 | 武汉中海鼎盛房地产有限公司 | 商业 | 商业 | 2019年1月 | 2020年12月 | 118,074 | 247,797 | 163,675 |
| 蔡甸莲花湖项目 | 武汉中海鼎荣房地产有限公司 | 全期 | 住宅/商业 | 2019年7月 | 2021年8月 | 357,649 | 218,254 | 91,846 |
| 江岸区 P(2018)099 号地块 | 武汉海泽房地产有限公司 | 住宅 | 住宅 | 2019年11月 | 2021年6月 | 51,577 | 110,927 | 72,314 |
| 江岸区 P(2018)099 号地块 | 武汉海讯产城企业管理有限公司 | 商业 | 商业 | 2019年11月 | 2022年6月 | 90,719 | 130,464 | 75,093 |
| 太原北寒项目 | 太原中海仲兴房地产开发有限公司 | 一期 | 住宅/商业 | 2019年5月 | 2020年10月 | 219,354 | 123,608 | 73,562 |
| 太原北寒项目 | 太原中海仲兴房地产开发有限公司 | 二期 | 住宅/商业 | 2019年12月 | 2021年12月 | 720,241 | 365,510 | 138,122 |
| 中海悠然苑 | 郑州海耀房地产开发有限公司 | 全期 | 住宅 | 2018年11月 | 2020年12月 | 194,900 | 156,370 | 91,668 |
| 中海·熙岸 | 石家庄中海房地产开发有限公司 | 全期 | 住宅/商业 | 2019年7月 | 2021年4月 | 143,929 | 142,417 | 95,525 |
| 中海尚学府 16#地块 | 长春海瀛房地产开发有限公司 | 二期 | 住宅/商业 | 2019年4月 | 2020年12月 | 334,878 | 146,380 | 83,231 |

| 项目名称 | 开发主体 | 分期 | 项目类型 | 开工日期 | 竣工日期 | 总建筑面积 | 计划投资额 | 已完成投资 |
|-------------|------------------|--------------|-------|------------|-------------|---------|---------|---------|
| 中海尚学府 16#地块 | 长春海瀛房地产开发有限公司 | 三期 | 住宅/商业 | 2019 年 3 月 | 2021 年 12 月 | 234,608 | 243,069 | 124,534 |
| 中海阅麓山 | 长春中海地产有限公司 | 全期 | 住宅/商业 | 2019 年 5 月 | 2020 年 12 月 | 308,596 | 269,752 | 173,675 |
| 中海蘭庭 | 长春海成房地产开发有限公司 | 全期 | 住宅/商业 | 2011 年 7 月 | 2020 年 10 月 | 529,697 | 226,917 | 214,949 |
| 中海尚学府 | 长春海胜房地产开发有限公司 | 一期 | 住宅/商业 | 2018 年 8 月 | 2020 年 12 月 | 261,015 | 207,519 | 152,418 |
| 中海盛世城 | 长春海胜房地产开发有限公司 | B 区 | 住宅/商业 | 2018 年 8 月 | 2020 年 12 月 | 197,024 | 138,619 | 95,271 |
| 中海盛世城 | 长春海胜房地产开发有限公司 | C 区 | 住宅/商业 | 2019 年 4 月 | 2020 年 12 月 | 192,058 | 149,813 | 98,959 |
| 中海盛世城 | 长春海胜房地产开发有限公司 | D 区 | 住宅/商业 | 2019 年 4 月 | 2020 年 12 月 | 203,687 | 152,598 | 100,767 |
| 中海盛世城 | 长春海胜房地产开发有限公司 | E 区 | 住宅/商业 | 2019 年 8 月 | 2020 年 12 月 | 328,851 | 255,803 | 143,404 |
| 中海龙玺 | 长春海胜房地产开发有限公司 | B 区 | 住宅/商业 | 2018 年 8 月 | 2020 年 12 月 | 270,174 | 211,731 | 144,511 |
| 和平之门 | 中海地产（沈阳）有限公司 | 1#地块 | 住宅/商业 | 2014 年 6 月 | 2020 年 12 月 | 598,321 | 317,517 | 275,574 |
| 和平之门 | 中海地产（沈阳）有限公司 | 5#地块 | 住宅/商业 | 2018 年 3 月 | 2021 年 11 月 | 389,878 | 250,871 | 128,948 |
| 和平之门 | 中海地产（沈阳）有限公司 | 4#地二期 | 住宅/商业 | 2017 年 4 月 | 2020 年 6 月 | 202,061 | 120,910 | 120,910 |
| 半山华府 | 沈阳中海海嘉房地产开发有限公司 | 全运村全期 | 住宅/商业 | 2018 年 8 月 | 2020 年 12 月 | 463,553 | 429,907 | 297,892 |
| 润山府 | 沈阳中海海嘉房地产开发有限公司 | 全运村二期（Z8 地块） | 住宅/商业 | 2019 年 9 月 | 2020 年 12 月 | 197,351 | 177,707 | 93,552 |
| 中海城 | 沈阳中海新海汇置业有限公司 | 八期 | 住宅/商业 | 2018 年 3 月 | 2020 年 12 月 | 302,605 | 125,765 | 76,740 |
| 中海城 | 沈阳中海新海汇置业有限公司 | 九期 | 住宅/商业 | 2019 年 7 月 | 2020 年 12 月 | 330,142 | 131,282 | 45,816 |
| 寰宇天下 | 沈阳中海兴业房地产开发有限公司 | J 地块 | 商业 | 2015 年 4 月 | 2030 年 12 月 | 146,223 | 84,847 | 19,481 |
| 望京府 | 沈阳市中海海盛房地产开发有限公司 | 全期 | 住宅/商业 | 2019 年 8 月 | 2021 年 12 月 | 406,756 | 327,046 | 186,959 |
| 中海万锦公馆 | 大连中海鼎业房地产开发有限公司 | 全期 | 住宅/商业 | 2019 年 5 月 | 2020 年 12 月 | 532,540 | 533,858 | 447,143 |
| 云麓公馆 | 大连鼎鑫嘉业房地产开发有限公司 | 全期 | 住宅/商业 | 2019 年 7 月 | 2020 年 12 月 | 181,697 | 257,869 | 191,370 |
| 中海·牧雲山 | 大连鼎泰嘉益房地产有限公司 | 全期 | 住宅/商业 | 2020 年 3 月 | 2020 年 12 月 | 201,000 | 188,207 | 108,601 |
| 中海知孚里 | 烟台海创佳兴地产有限公司 | 全期 | 住宅 | 2019 年 5 月 | 2020 年 5 月 | 52,650 | 48,787 | 39,540 |
| 中海时代 | 哈尔滨中海海盛房地产开发有限公司 | 全期区 | 住宅/商业 | 2019 年 5 月 | 2021 年 6 月 | 158,198 | 132,300 | 97,306 |

| 项目名称 | 开发主体 | 分期 | 项目类型 | 开工日期 | 竣工日期 | 总建筑 面积 | 计划投 资额 | 已完成 投资 |
|----------|------------------|----------|-------|-------------|-------------|-----------|-----------|-----------|
| 中海和院 | 哈尔滨中海龙誉房地产开发有限公司 | 全期区 | 住宅/商业 | 2019 年 4 月 | 2020 年 12 月 | 128,676 | 129,793 | 96,184 |
| 天府里 | 中海佳隆成都房地产开发有限公司 | 3、4 号地块 | 住宅/商业 | 2019 年 4 月 | 2020 年 12 月 | 307,126 | 246,317 | 142,428 |
| 天府里 | 中海佳隆成都房地产开发有限公司 | 7、9 号地块 | 住宅/商业 | 2019 年 4 月 | 2020 年 11 月 | 154,992 | 155,706 | 103,895 |
| 天府里 | 中海佳隆成都房地产开发有限公司 | 2 号地块 | 商业 | 2019 年 3 月 | 2021 年 3 月 | 103,987 | 99,442 | 47,190 |
| 麓湖公馆 | 中海佳隆成都房地产开发有限公司 | 全期 | 住宅 | 2019 年 6 月 | 2020 年 12 月 | 188,462 | 267,925 | 190,511 |
| 中海临潼花园 B | 西安中海兴东置业有限公司 | 全期 | 住宅/商业 | 2018 年 10 月 | 2020 年 6 月 | 262,361 | 186,980 | 134,621 |
| 悦麓山项目 | 重庆金嘉海房地产开发有限公司 | 全期 | 住宅/商业 | 2018 年 2 月 | 2020 年 6 月 | 300,686 | 191,514 | 180,555 |
| 卡福厂项目 | 重庆中海海能房地产开发有限公司 | 全期 | 住宅/商业 | 2019 年 8 月 | 2020 年 12 月 | 228,507 | 285,421 | 193,069 |
| 九龙天颂项目 | 重庆中海海盛房地产开发有限公司 | 全期 | 住宅/商业 | 2017 年 12 月 | 2020 年 8 月 | 183,366 | 193,931 | 175,010 |
| 中海寰宇天下 | 昆明海祥房地产开发有限公司 | 一期 11#地 | 住宅/商业 | 2019 年 6 月 | 2020 年 12 月 | 153,548 | 148,216 | 98,714 |
| 中海寰宇天下 | 昆明海祥房地产开发有限公司 | 一期 29#地 | 住宅/商业 | 2019 年 6 月 | 2020 年 12 月 | 101,751 | 100,494 | 63,479 |
| 中海寰宇天下 | 昆明海祥房地产开发有限公司 | 三期 12#地 | 住宅/商业 | 2020 年 3 月 | 2021 年 12 月 | 166,271 | 165,522 | 73,117 |
| 中海寰宇天下 | 昆明海祥房地产开发有限公司 | 三期 28#地 | 住宅/商业 | 2019 年 10 月 | 2021 年 10 月 | 101,655 | 105,103 | 53,148 |
| 中海寰宇天下 | 昆明海祥房地产开发有限公司 | 二期 30#地块 | 住宅/商业 | 2019 年 6 月 | 2021 年 12 月 | 254,363 | 217,874 | 75,724 |
| 紫云阁项目 | 新疆中海地产有限公司 | 全期 | 住宅/商业 | 2019 年 9 月 | 2021 年 11 月 | 130,055 | 65,723 | 21,708 |
| 河滩南项目 | 新疆中海地产有限公司 | 全期 | 住宅/商业 | 2019 年 9 月 | 2021 年 12 月 | 297,565 | 144,340 | 39,152 |
| 雲鼎大观 | 新疆中海地产有限公司 | 04 区 | 住宅/商业 | 2018 年 9 月 | 2020 年 11 月 | 187,616 | 91,321 | 62,361 |
| 雲鼎大观 | 新疆中海地产有限公司 | 07 区 | 住宅/商业 | 2017 年 6 月 | 2021 年 6 月 | 56,457 | 22,770 | 22,770 |
| 雲鼎大观 | 新疆中海地产有限公司 | 12 区 | 住宅/商业 | 2019 年 9 月 | 2021 年 6 月 | 80,464 | 44,254 | 17,925 |
| 雲鼎大观 | 新疆中海地产有限公司 | 13 区 | 住宅/商业 | 2019 年 4 月 | 2020 年 12 月 | 85,395 | 47,545 | 20,188 |

2、2017 年至 2020 年 3 月末发行人主要完工项目情况

单位：平方米

| 项目名称 | 开发主体 | 分期 | 项目类型 | 最近一期竣工时间 | 总建筑面积 |
|------------------|-----------------|------------------------|----------|-------------|------------|
| 国际城（北）东地块 | 北京仁和燕都房地产开发有限公司 | 二期 | 商业 | 2019 年 6 月 | 134,059 |
| 国际城（南）东地块 | 北京慧眼置业有限公司 | 二期 | 住宅、商业、车位 | 2018 年 6 月 | 100,041.51 |
| 北辛安 B 区保障房 | 北京安泰兴业置业有限公司 | 北辛安置房一期 677 678 679 地块 | 住宅/商业 | 2019 年 11 月 | 373,139 |
| 北辛安 A 区商品房 | 北京安泰兴业置业有限公司 | 寰宇天下景山府 | 住宅/商业 | 2019 年 10 月 | 129,612 |
| 北辛安 A 区回迁写字楼 | 北京安泰兴业置业有限公司 | 1608-668 地块公建部分 | 商业 | 2019 年 12 月 | 184,416 |
| 良乡镇安置房项目 B 地块 | 北京中海新城置业有限公司 | 房山安置房项目 B 地块 | 住宅 | 2019 年 6 月 | 118,500 |
| 华山珑城 | 济南中海城房地产开发有限公司 | 华山西 H 地块 | 住宅/商业 | 2019 年 12 月 | 510,536 |
| 国际社区 | 济南中海地产投资有限公司 | C2 地块 | 住宅/商业 | 2019 年 12 月 | 283,228 |
| 国际社区 | 济南中海地产投资有限公司 | C1 地块 | 住宅/商业 | 2019 年 12 月 | 184,581 |
| 国际社区 | 济南中海地产投资有限公司 | C3 地块 | 商业 | 2019 年 8 月 | 199,436 |
| 八里臺项目 | 天津中海地产有限公司 | 全期 | 房地产开发 | 2017 年 12 月 | 255,163.65 |
| 津湖湾项目 | 天津中海海华地产有限公司 | 全期 | 房地产开发 | 2017 年 12 月 | 160,955.32 |
| 中海·光谷锦城 | 武汉华盛志远房地产有限公司 | 全期 | 住宅/商业 | 2018 年 11 月 | 184,755.83 |
| 中海意园 | 郑州海滨房地产开发有限公司 | 全期 | 住宅 | 2019 年 12 月 | 204,459 |
| 天健湖中建贰号院 | 郑州海捷房地产开发有限公司 | 郑政出（2016）149 号 | 住宅/商业 | 2019 年 12 月 | 265,919 |
| 凤凰熙岸 | 无锡中海太湖新城置业有限公司 | B 地块 | 住宅/商业 | 2019 年 3 月 | 128,744 |
| XDG-2016-38 号地块 | 无锡中海海盛房地产有限公司 | 全期 | 住宅 | 2018 年 12 月 | 127,743.61 |
| 海悦花园 | 无锡中海海润置业有限公司 | B 地块 | 住宅 | 2017 年 6 月 | 314,740.05 |
| 吴江芦荡路南 | 中海海润（苏州）房地产有限公司 | 全期 | 住宅 | 2019 年 9 月 | 182,543 |
| 星洲学校项目 | 中海海通（苏州）房地产有限公司 | 全期 | 住宅 | 2019 年 9 月 | 94,662 |
| 苏地 2015-WG-42 项目 | 中海海诚（苏州）房地产有限公司 | 全期 | 住宅 | 2018 年 10 月 | 343,721.00 |

| 项目名称 | 开发主体 | 分期 | 项目类型 | 最近一期竣工时间 | 总建筑面积 |
|---------------|--------------------|-------|-------|-------------|------------|
| 小昆山项目 | 上海中海海昆房地产有限公司 | 一期 | 住宅 | 2018 年 12 月 | 105,182 |
| 湖心半岛.花苑 | 宁波中海海宸房地产有限公司 | F-03A | 住宅 | 2019 年 6 月 | 115,217 |
| 湖心半岛.花苑 | 宁波中海海宸房地产有限公司 | E-01 | 住宅/商业 | 2019 年 11 月 | 91,360 |
| 湖心半岛.花苑 | 宁波中海海宸房地产有限公司 | F-03B | 住宅 | 2019 年 10 月 | 117,285 |
| 学仕九里 | 宁波中海海富房地产有限公司 | 一期 | 住宅/商业 | 2019 年 12 月 | 77,139 |
| 枫华里 | 宁波中海海丽房地产有限公司 | 一期 | 住宅/商业 | 2019 年 9 月 | 184,726 |
| 中海棠城公馆 | 南京海合房地产开发有限公司 | 全期 | 住宅/商业 | 2019 年 9 月 | 109,862 |
| 中海滨江 U-live | 南京海汇房地产开发有限公司 | B 地块 | 商业 | 2019 年 9 月 | 64,715 |
| 南京云麓公馆 | 南京海融房地产开发有限公司 | 全期 | 住宅/商业 | 2019 年 7 月 | 88,769 |
| 中海原山 | 南京中海海浦房地产有限公司 | 001 | 住宅 | 2019 年 9 月 | 120,619 |
| 逸湖居 | 南昌海欣房地产开发有限公司 | 全期 | 住宅/商业 | 2019 年 10 月 | 108,303 |
| 锦宸府 | 南昌中海豪轩地产有限公司 | 全期 | 住宅/商业 | 2019 年 12 月 | 290,077 |
| 锦钰名苑 | 南昌中海金钰地产有限公司 | 全期 | 住宅/商业 | 2017 年 11 月 | 67,903 |
| 皇姑路御锦公馆-阳光玫瑰园 | 南昌中海豪锦地产有限公司 | 一期 | 住宅/商业 | 2018 年 6 月 | 116,077 |
| 皇姑路御锦公馆-阳光玫瑰园 | 南昌中海豪锦地产有限公司 | 二期 | 住宅/商业 | 2018 年 12 月 | 269,597 |
| 襄七房 | 杭州中海襄晟房地产有限公司 | 全期 | 住宅 | 2019 年 12 月 | 90,732 |
| 中海云麓花园 | 东莞市中海嘉业房地产开发有限公司 | 全期 | 住宅/商业 | 2018 年 12 月 | 227,215 |
| 万锦豪庭项目 | 佛山海创房地产开发有限公司 | 全期 | 住宅/商业 | 2019 年 6 月 | 96,674 |
| 金筑公馆 | 佛山市顺德海润房地产开发有限公司 | 全期 | 住宅/商业 | 2019 年 9 月 | 78,525 |
| 雍和熙岸公馆 | 佛山市顺德中海嘉业房地产开发有限公司 | 全期 | 住宅/商业 | 2019 年 11 月 | 245,472 |
| 肇庆中海新城公馆 | 肇庆中海嘉兴房地产开发有限公司 | 一期 | 住宅/商业 | 2019 年 6 月 | 225,469 |
| 中海金沙里花园 | 佛山中海嘉益房地产开发有限公司 | 未分期 | 住宅 | 2016 年 12 月 | 299,756.84 |
| 中海山湖豪庭 | 佛山海裕房地产开发有限公司 | 未分期 | 住宅 | 2017 年 3 月 | 161,920.92 |

| 项目名称 | 开发主体 | 分期 | 项目类型 | 最近一期竣工时间 | 总建筑面积 |
|----------|--------------------|----------------|-------|-------------|------------|
| 中海风华熙岸花园 | 佛山中海盛兴房地产开发有限公司 | 未分期 | 住宅 | 2017 年 12 月 | 296,329.91 |
| 中海新晟公馆 | 佛山市顺德中海嘉和房地产开发有限公司 | 未分期 | 住宅 | 2018 年 12 月 | 223,244.00 |
| 凤凰熙岸 | 福州海翔地产有限公司 | 全期 | 住宅/商业 | 2019 年 12 月 | 214,697 |
| 左岸花园 | 福州中海地产有限公司 | 全期 | 住宅/商业 | 2019 年 12 月 | 109,692 |
| 寰宇天下 | 福州中海地产有限公司 | 三期 | 住宅/商业 | 2019 年 6 月 | 221,540 |
| 锦城花园 | 福州中海海榕地产有限公司 | 全期 | 住宅/商业 | 2019 年 12 月 | 132,061 |
| 万锦花园 | 福州中海海逸地产有限公司 | 一期 | 住宅/商业 | 2019 年 12 月 | 168,546 |
| 九号公馆 | 厦门中海嘉业地产有限公司 | 厦门 T2016P02 地块 | 住宅/商业 | 2019 年 12 月 | 173,760 |
| 漳州中海上湾 | 漳州中海房地产有限公司 | 漳州 2017P03 地块 | 住宅/商业 | 2019 年 6 月 | 131,206 |
| 中海梅溪湖壹号 | 长沙中海梅溪房地产开发有限公司 | 四期 B 区 | 住宅/商业 | 2019 年 6 月 | 121,009 |
| 中海万锦公馆 | 大连中海鼎业房地产开发有限公司 | 全期 | 住宅/商业 | 2019 年 12 月 | 532,540 |
| 华润中海江城 | 哈尔滨中海龙颢房地产开发有限公司 | 全期 | 住宅/商业 | 2019 年 11 月 | 250,788 |
| 中海·樾院 | 青岛中海海创置业有限公司 | JY17-5 地块 | 住宅/商业 | 2019 年 12 月 | 37,574 |
| 中海·樾院 | 青岛中海海创置业有限公司 | JY17-6 地块 | 住宅/商业 | 2019 年 12 月 | 71,817 |
| 高新区智力岛项目 | 青岛中海海新置业有限公司 | 全期 | 住宅/商业 | 2019 年 12 月 | 215,998 |
| 全运村地块 | 沈阳中海海嘉房地产开发有限公司 | 全运村全期 | 住宅/商业 | 2019 年 12 月 | 463,553 |
| 中海天誉 | 沈阳中海嘉业房地产开发有限公司 | 全期 | 住宅/商业 | 2019 年 12 月 | 87,837 |
| 中海城 | 沈阳中海新海汇置业有限公司 | 八期 | 住宅/商业 | 2019 年 12 月 | 302,605 |
| 中海城 | 沈阳中海新海汇置业有限公司 | 七期 | 住宅/商业 | 2019 年 6 月 | 161,199 |
| 中海城 | 沈阳中海新海汇置业有限公司 | 三期 | 住宅/商业 | 2019 年 6 月 | 602,553 |
| 寰宇天下 | 沈阳中海兴业房地产开发有限公司 | I 地块 | 住宅/商业 | 2019 年 12 月 | 120,919 |
| 和平之门 | 中海地产（沈阳）有限公司 | 1#地块 | 住宅/商业 | 2019 年 12 月 | 591,772 |
| 和平之门 | 中海地产（沈阳）有限公司 | 5#地块 | 住宅/商业 | 2019 年 12 月 | 389,878 |

| 项目名称 | 开发主体 | 分期 | 项目类型 | 最近一期竣工时间 | 总建筑面积 |
|----------|-----------------|--------------|-------|-------------|------------|
| 和平之门 | 中海地产（沈阳）有限公司 | 4#地一期 | 住宅/商业 | 2018 年 10 月 | 161,465 |
| 康城项目 | 沈阳中海嘉业房地产开发有限公司 | 全期 | 住宅 | 2018 年 6 月 | 548,211.74 |
| 中海悦公馆 | 烟台中海福盛地产有限公司 | 全期 | 住宅/商业 | 2019 年 12 月 | 127,287 |
| 国际社区（一） | 烟台中海兴业地产有限公司 | A1A2 地块 | 住宅/商业 | 2017 年 8 月 | 718,730 |
| 中海尚学府 | 长春海胜房地产开发有限公司 | 一期-1 | 住宅/商业 | 2019 年 12 月 | 191,963 |
| 中海尚学府 | 长春海胜房地产开发有限公司 | 一期-2 | 住宅/商业 | 2019 年 12 月 | 69,052 |
| 中海盛世城 | 长春海胜房地产开发有限公司 | B 区 | 住宅/商业 | 2019 年 12 月 | 197,024 |
| 中海盛世城 | 长春海胜房地产开发有限公司 | A 区 | 住宅/商业 | 2019 年 12 月 | 221,702 |
| 中海盛世城 | 长春海胜房地产开发有限公司 | C 区 | 住宅/商业 | 2020 年 12 月 | 192,058 |
| 中海龙玺 | 长春海胜房地产开发有限公司 | A 区 | 住宅/商业 | 2019 年 12 月 | 271,465 |
| 中海龙玺 | 长春海胜房地产开发有限公司 | B 区 | 住宅/商业 | 2019 年 12 月 | 270,174 |
| 寰宇天下 | 长春海悦房地产开发有限公司 | 四期 56# | 商业 | 2019 年 12 月 | 52,694 |
| 寰宇天下 | 长春海悦房地产开发有限公司 | 四期 59# | 商业 | 2019 年 12 月 | 48,635 |
| 中海景阳公馆 | 长春中海地产有限公司 | 全期 | 住宅/商业 | 2019 年 9 月 | 446,465 |
| 寰宇南 | 长春海悦房地产开发有限公司 | 全期 | 住宅/商业 | 2018 年 12 月 | 250,156.11 |
| 中海太华路项目 | 西安中海兴诚房地产有限公司 | 全期 | 住宅/商业 | 2019 年 12 月 | 189,221 |
| 中海临潼花园 B | 西安中海兴东置业有限公司 | 全期 | 住宅/商业 | 2019 年 12 月 | 262,361 |
| 南纬巷项目 | 乌鲁木齐中海海润房地产有限公司 | 01 | 住宅 | 2019 年 12 月 | 74,683 |
| 中海九龙天颂项目 | 重庆中海海盛房地产开发有限公司 | 中海九龙天颂项目 | 住宅/商业 | 2019 年 6 月 | 183,366 |
| 中海天钻项目 | 重庆中海兴城房地产开发有限公司 | 中海天钻项目 | 住宅/商业 | 2019 年 12 月 | 116,656 |
| 中海云著 | 昆明海嘉房地产开发有限公司 | 住宅（地块 A1、A2） | 住宅/商业 | 2019 年 11 月 | 474,301 |
| 中海云著 | 昆明海嘉房地产开发有限公司 | 公寓（地块 A3） | 商业 | 2019 年 11 月 | 48,097 |
| 雲鼎大观 | 新疆中海地产有限公司 | 07 区 | 住宅/商业 | 2019 年 6 月 | 56,457 |

| 项目名称 | 开发主体 | 分期 | 项目类型 | 最近一期竣工时间 | 总建筑面积 |
|-------|-------------------|-------|----------|-------------|------------|
| 悦麓山项目 | 重庆金嘉海房地产开发有限公司 | 悦麓山项目 | 住宅/商业 | 2019 年 6 月 | 300,686 |
| 中海熙园 | 中海佳诚（成都）房地产开发有限公司 | 一期、二期 | 住宅\商业\车位 | 2017 年 12 月 | 166,183.00 |
| 雲鼎大观 | 新疆中海地产有限公司 | 01 区 | 住宅 | 2017 年 6 月 | 23,167.75 |
| 雲鼎大观 | 新疆中海地产有限公司 | 05 区 | 住宅/商业 | 2017 年 10 月 | 48,291.27 |
| 雲鼎大观 | 新疆中海地产有限公司 | 08 区 | 住宅/商业 | 2018 年 10 月 | 37,536.32 |
| 喀什东路 | 新疆中海地产有限公司 | 住宅/商业 | 住宅/商业 | 2018 年 12 月 | 380,267.00 |
| 世纪荟花园 | 中山市金运宏房地产开发有限公司 | 全期 | 住宅/商业 | 2020 年 1 月 | 170,431.80 |
| 和平之门 | 中海地产（沈阳）有限公司 | 4#地二期 | 住宅/商业 | 2018 年 12 月 | 102,953.23 |
| 中海城 | 沈阳中海新海汇置业有限公司 | 六期 | 住宅/商业 | 2018 年 12 月 | 227,161.91 |
| 凤凰熙岸 | 无锡中海太湖新城置业有限公司 | A1 地块 | 住宅 | 2019 年 11 月 | 105,127 |
| 凤凰熙岸 | 无锡中海太湖新城置业有限公司 | A2 一期 | 住宅 | 2017 年 10 月 | 90,656 |
| 凤凰熙岸 | 无锡中海太湖新城置业有限公司 | A2 二期 | 住宅 | 2018 年 9 月 | 108,350 |
| 中海润江府 | 江苏润荣房地产有限公司 | 一号地 | 住宅/商业 | 2018 年 12 月 | 117,811.38 |
| 中海润江府 | 江苏润荣房地产有限公司 | 二号地 | 住宅/商业 | 2018 年 12 月 | 145,476.00 |

注：以项目项下已取得该项目竣工验收备案文件为标准，含部分竣工

3、截至 2020 年 3 月末发行人主要拟建房地产开发项目情况

单位：平方米、万元

| 项目名称 | 开发主体 | 分期 | 项目类型 | 开工日期 | 总建筑面积 | 计划投资额 | 已完成投资 |
|------------|------------------|-----------|-------|------------|-----------|---------|---------|
| 海珠区大干围西侧地块 | 广州中海盛安房地产开发有限公司 | 全期 | 住宅/商业 | 2020-02-21 | 216,439 | 680,701 | 512,827 |
| 中海梅溪湖壹号 | 长沙中海梅溪房地产开发有限公司 | 四期 C 区 | 住宅/商业 | 2019-10-10 | 53,491 | 49,515 | 32,953 |
| 九峯里 | 上海中海海昆房地产有限公司 | 二期 | 住宅 | 2020-02-08 | 112,841 | 260,507 | 202,259 |
| 臻如府 | 上海海升环盛房地产开发有限公司 | 6 号地 | 住宅/商业 | 2020-12-01 | 53,804 | 180,435 | 53,433 |
| 臻如府 | 上海海升环盛房地产开发有限公司 | 7 号地 | 商业 | 2020-12-01 | 28,822 | 85,339 | 27,337 |
| 槐树路地块 | 宁波中海海源房地产有限公司 | 一期 | 住宅/商业 | 2020-08-06 | 161,246 | 324,081 | 98,382 |
| 首钢园项目 | 北京金安兴业房地产开发有限公司 | 长安云尚 | 住宅/商业 | 2020-01-01 | 182,652 | 626,008 | 455,631 |
| 首钢园项目 | 北京金安兴业房地产开发有限公司 | 二期商业 | 商业 | 2020-06-01 | 53,732 | 109,905 | 69,669 |
| 首钢园三期 | 北京鑫安兴业房地产开发有限公司 | 中海天钻 | 住宅/商业 | 2020-06-30 | 113,521 | 450,457 | 376,041 |
| 华山珑城 | 济南中海城房地产开发有限公司 | 华山东 3 地块 | 住宅 | 2020-06-30 | 85,467 | 77,145 | 49,369 |
| 华山珑城 | 济南中海城房地产开发有限公司 | 华山东 10 地块 | 住宅/商业 | 2020-04-27 | 367,948 | 246,694 | 98,971 |
| 华山珑城 | 济南中海城房地产开发有限公司 | 华山东 11 地块 | 住宅/商业 | 2020-11-30 | 383,808 | 276,043 | 102,293 |
| 华山珑城 | 济南中海城房地产开发有限公司 | 华山西 D 地块 | 住宅/商业 | 2020-11-30 | 281,682 | 183,845 | 72,147 |
| 华山珑城 | 济南中海城房地产开发有限公司 | 华山西 C 地块 | 商业 | 2020-09-01 | 135,800 | 111,936 | 35,340 |
| 左岭项目 | 武汉中海海耀房地产有限公司 | 全期 | 住宅/商业 | 2020-03-01 | 529,803 | 494,963 | 237,616 |
| 中海 13 项目 | 郑州海旭房地产开发有限公司 | 全期 | 住宅 | 2020-05-31 | 252,477 | 435,679 | 281,015 |
| 中海·云锦 | 石家庄中海盈安房地产开发有限公司 | 全期 | 住宅/商业 | 2020-06-10 | 262,350 | 356,407 | 109,612 |
| 中海尚学府 | 长春海胜房地产开发有限公司 | 四期 | 住宅/商业 | 2020-03-01 | 301,067 | 238,534 | 112,926 |
| 橡树园 | 长春海胜房地产开发有限公司 | 全期 | 住宅/商业 | 2020-04-30 | 267,232 | 241,330 | 116,327 |
| 中海锦城 | 长春海焯房地产开发有限公司 | 全期 | 住宅/商业 | 2020-04-30 | 274,583 | 244,438 | 120,996 |
| 即墨王村 | 青岛中海海湾置业有限公司 | 全期 | 住宅/商业 | 2020-05-01 | 1,106,881 | 566,825 | 159,002 |

| 项目名称 | 开发主体 | 分期 | 项目类型 | 开工日期 | 总建筑面积 | 计划投资额 | 已完成投资 |
|--------|-----------------|------------|-------|------------|---------|---------|---------|
| 中海阅麓山 | 大连鼎泰晟兴房地产有限公司 | 全期 | 住宅/商业 | 2020-04-06 | 84,300 | 168,340 | 99,149 |
| 中海观澜庭 | 哈尔滨海铎房地产开发有限公司 | 全期区 | 住宅/商业 | 2020-07-22 | 113,223 | 81,201 | 35,421 |
| 天府里 | 中海佳隆成都房地产开发有限公司 | 1 号地块 | 商业 | 2020-11-29 | 616,150 | 982,131 | 87,738 |
| 天府里 | 中海佳隆成都房地产开发有限公司 | 10 号地块 | 住宅/商业 | 2020-12-01 | 36,949 | 45,568 | 23,800 |
| 天府里 | 中海佳隆成都房地产开发有限公司 | 6、8 号地块 | 住宅/商业 | 2020-11-03 | 197,318 | 189,045 | 93,166 |
| 天府里 | 中海佳隆成都房地产开发有限公司 | 5、11 号地块 | 住宅/商业 | 2022-04-01 | 383,923 | 353,710 | 166,957 |
| 开元壹号 | 西安中海兴晟房地产有限公司 | 四期 | 住宅 | 2020-03-01 | 104,393 | 67,304 | 17,887 |
| 开元壹号 | 西安中海兴晟房地产有限公司 | 三期 B 区 | 住宅/商业 | 2020-03-01 | 62,624 | 41,769 | 23,005 |
| 中海云麓九里 | 昆明海豪房地产开发有限公司 | 二期 | 住宅 | 2020-06-30 | 257,658 | 313,376 | 198,049 |
| 中海云著 | 昆明海嘉房地产开发有限公司 | A1、A2 地块二期 | 住宅/商业 | 2020/6/15 | 117,758 | 106,505 | 64,172 |
| 雲鼎大观 | 新疆中海地产有限公司 | 09 区 | 住宅/商业 | 2020-05-05 | 16,155 | 9,927 | 1,866 |

4、截至 2020 年 3 月末发行人土地储备情况

单位：平方米

| 区域 | 项目名称 | 开发主体 | 分期 | 项目类型 | 土地储备 |
|-----|-------------|------------------|---------------------|-------|-----------|
| 北方区 | 即墨王村 | 青岛中海海湾置业有限公司 | 全期 | 住宅/商业 | 1,106,881 |
| 华北区 | 太原北寒项目 | 太原中海仲兴房地产开发有限公司 | 二期 | 住宅/商业 | 720,241 |
| 华北区 | 华山珑城 | 济南中海城房地产开发有限公司 | 华山东 5 地块 | 住宅/商业 | 677,253 |
| 西部区 | 天府里 | 中海佳隆成都房地产开发有限公司 | 1 号地块 | 商业 | 616,150 |
| 华北区 | 左岭项目 | 武汉中海海耀房地产有限公司 | 全期 | 住宅/商业 | 529,803 |
| 华北区 | 华山珑城 | 济南中海城房地产开发有限公司 | 华山西 H 地块 | 住宅/商业 | 516,317 |
| 华东区 | 左岸澜庭 | 南京海嘉房地产开发有限公司 | 全期 | 住宅/商业 | 456,686 |
| 华东区 | 臻如府 | 上海海升环盛房地产开发有限公司 | 5 号地 | 商业 | 409,391 |
| 北方区 | 望京府 | 沈阳市中海海盛房地产开发有限公司 | 全期 | 住宅/商业 | 406,756 |
| 华北区 | 华山珑城 | 济南中海城房地产开发有限公司 | 华山北 D 地块 | 住宅/商业 | 405,910 |
| 西部区 | 天府里 | 中海佳隆成都房地产开发有限公司 | 5、11 号地块 | 住宅/商业 | 383,923 |
| 华北区 | 华山珑城 | 济南中海城房地产开发有限公司 | 华山东 11 地块 | 住宅/商业 | 383,808 |
| 华北区 | 华山珑城 | 济南中海城房地产开发有限公司 | 华山东 10 地块 | 住宅/商业 | 367,948 |
| 华北区 | 华山珑城 | 济南中海城房地产开发有限公司 | 华山西 F 地块 | 住宅/商业 | 358,633 |
| 华北区 | 蔡甸莲花湖项目 | 武汉中海鼎荣房地产有限公司 | 全期 | 住宅/商业 | 357,649 |
| 北方区 | 中海尚学府 16#地块 | 长春海瀛房地产开发有限公司 | 二期 | 住宅/商业 | 334,878 |
| 华北区 | 北辛安 A 区保障房 | 北京安泰兴业置业有限公司 | 1608-681 694 690 地块 | 住宅/商业 | 330,232 |
| 北方区 | 中海城 | 沈阳中海新海汇置业有限公司 | 九期 | 住宅/商业 | 330,142 |
| 华南区 | 文锦名园 | 长沙润洋置业有限公司 | 一期 | 住宅/商业 | 329,129 |
| 北方区 | 中海盛世城 | 长春海胜房地产开发有限公司 | E 区 | 住宅/商业 | 328,851 |
| 华北区 | 葛店锦城国际项目 | 鄂州中建宝来房地产有限公司 | 全期 | 住宅/商业 | 325,233 |
| 北方区 | 中海阅麓山 | 长春中海地产有限公司 | 全期 | 住宅/商业 | 308,596 |

| 区域 | 项目名称 | 开发主体 | 分期 | 项目类型 | 土地储备 |
|-----|-----------------------|-----------------------|------------------------|-------|---------|
| 华北区 | 丰台区花乡造甲村 1512-653 等地块 | 丰台区花乡造甲村 1512-653 等地块 | 全期 | 住宅/商业 | 307,696 |
| 西部区 | 天府里 | 中海佳隆成都房地产开发有限公司 | 3、4 号地块 | 住宅/商业 | 307,126 |
| 北方区 | 中海尚学府 | 长春海胜房地产开发有限公司 | 四期 | 住宅/商业 | 301,067 |
| 华北区 | 瀛海 6024 等地块 | 北京中海盈达房地产开发有限公司 | 一期 | 住宅/商业 | 300,338 |
| 北方区 | 中海万锦公馆 | 大连中海鼎业房地产开发有限公司 | 全期 | 住宅/商业 | 298,016 |
| 西部区 | 河滩南项目 | 新疆中海地产有限公司 | 全期 | 住宅/商业 | 297,565 |
| 华北区 | 华山置业 | 济南中海华山置业有限公司 | 全期 | 住宅/商业 | 295,983 |
| 华北区 | 华山珑城 | 济南中海城房地产开发有限公司 | 华山东 9 地块 | 住宅/商业 | 290,242 |
| 北方区 | 半山华府 | 沈阳中海海嘉房地产开发有限公司 | 全运村全期 | 住宅/商业 | 287,681 |
| 华北区 | 华山珑城 | 济南中海城房地产开发有限公司 | 华山西 D 地块 | 住宅/商业 | 281,682 |
| 北方区 | 中海锦城 | 长春海焯房地产开发有限公司 | 全期 | 住宅/商业 | 274,583 |
| 华北区 | 华山珑城 | 济南中海城房地产开发有限公司 | 华山西 G 地块 | 住宅/商业 | 273,840 |
| 北方区 | 橡树园 | 长春海胜房地产开发有限公司 | 全期 | 住宅/商业 | 267,232 |
| 华北区 | 中海·云锦 | 石家庄中海盈安房地产开发有限公司 | 全期 | 住宅/商业 | 262,350 |
| 华北区 | 北辛安 A 区保障房 | 北京安泰兴业置业有限公司 | 北辛安置房五期 696 697 698 地块 | 住宅/商业 | 256,337 |
| 西部区 | 中海寰宇天下 | 昆明海祥房地产开发有限公司 | 二期 30#地块 | 住宅/商业 | 254,363 |
| 华北区 | 中海 13 项目 | 郑州海旭房地产开发有限公司 | 全期 | 住宅 | 252,477 |
| 华南区 | 文锦名园 | 长沙中海融城房地产开发有限公司 | 二期 | 住宅/商业 | 250,382 |
| 华南区 | 熙园 | 广州中海盛荣房地产开发有限公司 | 一期 | 住宅/商业 | 248,349 |
| 北方区 | 和平之门 | 中海地产（沈阳）有限公司 | 5#地块 | 住宅/商业 | 241,031 |
| 华南区 | 光明凤凰城项目 | 深圳市中海启明房地产开发有限公司 | 全期 | 住宅/商业 | 237,806 |
| 北方区 | 中海尚学府 16#地块 | 长春海瀛房地产开发有限公司 | 三期 | 住宅/商业 | 234,608 |
| 华东区 | 高塘四村项目 | 宁波中海海棠房产有限公司 | 一期 | 住宅/商业 | 233,790 |
| 华南区 | 悦林熙岸项目 | 佛山市顺德中海嘉森房地产开发有限公司 | 全期 | 住宅 | 231,300 |

| 区域 | 项目名称 | 开发主体 | 分期 | 项目类型 | 土地储备 |
|-----|------------|-----------------|--------------------|-------|---------|
| 华东区 | 中海宁波湾 | 宁波中海海润置业有限公司 | 二期 | 住宅/商业 | 230,934 |
| 华北区 | 北辛安商业一体化 | 北京安泰兴业置业有限公司 | 1608-656 地块 | 商业 | 230,447 |
| 西部区 | 卡福厂项目 | 重庆中海海能房地产开发有限公司 | 全期 | 住宅/商业 | 228,507 |
| 华北区 | 中海云筑 | 北京中海兴达房地产开发有限公司 | 全期 | 住宅 | 227,000 |
| 华北区 | 北辛安 B 区保障房 | 北京安泰兴业置业有限公司 | 1608-680 684 地块 | 住宅/商业 | 226,877 |
| 华北区 | 北辛安 A 区商品房 | 北京安泰兴业置业有限公司 | 寰宇天下御山府 | 住宅/商业 | 222,530 |
| 北方区 | 中海城 | 沈阳中海新海汇置业有限公司 | 八期 | 住宅/商业 | 220,107 |
| 华北区 | 太原北寒项目 | 太原中海仲兴房地产开发有限公司 | 一期 | 住宅/商业 | 219,354 |
| 华南区 | 海珠区大干围西侧地块 | 广州中海盛安房地产开发有限公司 | 全期 | 住宅/商业 | 216,439 |
| 北方区 | 中海龙玺 | 长春海胜房地产开发有限公司 | B 区 | 住宅/商业 | 208,989 |
| 西部区 | 中海云麓九里 | 昆明海豪房地产开发有限公司 | 二期 | 住宅 | 207,657 |
| 华南区 | 中海珑庭项目 | 长沙中海融城房地产开发有限公司 | 一期 | 住宅/商业 | 204,345 |
| 北方区 | 中海盛世城 | 长春海胜房地产开发有限公司 | D 区 | 住宅/商业 | 203,687 |
| 北方区 | 中海·牧雲山 | 大连鼎泰嘉益房地产有限公司 | 全期 | 住宅/商业 | 201,000 |
| 北方区 | 半山华府 | 沈阳中海海嘉房地产开发有限公司 | 全运村二期（Z8 地块） | 住宅/商业 | 197,351 |
| 西部区 | 天府里 | 中海佳隆成都房地产开发有限公司 | 6、8 号地块 | 住宅/商业 | 197,318 |
| 华北区 | 华山珑城 | 济南中海城房地产开发有限公司 | 华山东 8 | 住宅/商业 | 195,133 |
| 华南区 | 龙华项目 | 深圳市中海启华房地产有限公司 | 全期 | 住宅/商业 | 195,106 |
| 华北区 | 中海悠然苑 | 郑州海耀房地产开发有限公司 | 全期 | 住宅 | 194,900 |
| 华北区 | 北辛安 B 区保障房 | 北京安泰兴业置业有限公司 | 北辛安置房三期 688 689 地块 | 住宅/商业 | 194,286 |
| 西部区 | 麓湖公馆 | 中海佳隆成都房地产开发有限公司 | 全期 | 住宅 | 188,462 |
| 西部区 | 雲鼎大观 | 新疆中海地产有限公司 | 04 区 | 住宅/商业 | 187,616 |
| 华北区 | 中海丽春湖墅 | 北京中海宏业房地产开发有限公司 | 还建地块 | 商业 | 187,171 |
| 华北区 | 首钢园项目 | 北京金安兴业房地产开发有限公司 | 长安云尚 | 住宅/商业 | 182,652 |

| 区域 | 项目名称 | 开发主体 | 分期 | 项目类型 | 土地储备 |
|-----|-------------|------------------|---------|-------|---------|
| 北方区 | 云麓公馆 | 大连鼎鑫嘉业房地产开发有限公司 | 全期 | 住宅/商业 | 181,697 |
| 华南区 | 杏林鹭湾 | 厦门中海地产有限公司 | 全期 | 住宅 | 181,316 |
| 华东区 | 戈雅园 | 上海中海海煦房地产有限公司 | 全期 | 住宅 | 181,275 |
| 华北区 | 瀛海 6024 等地块 | 北京中海盈达房地产开发有限公司 | 二期 | 住宅/商业 | 175,954 |
| 华东区 | 中海龙湾 U-live | 南京海宏房地产开发有限公司 | 全期 | 商业 | 173,914 |
| 华北区 | 北辛安 A 区商品房 | 北京安泰兴业置业有限公司 | 寰宇天下熙山府 | 住宅/商业 | 171,559 |
| 华北区 | 中海丽春湖墅 | 北京中海宏业房地产开发有限公司 | 东地块 | 住宅 | 170,428 |
| 华北区 | 中海望京府 | 北京中海全盛房地产开发有限公司 | 全期 | 住宅 | 166,416 |
| 西部区 | 中海寰宇天下 | 昆明海祥房地产开发有限公司 | 三期 12#地 | 住宅/商业 | 166,271 |
| 华南区 | 肇庆新城公馆 | 肇庆中海嘉兴房地产开发有限公司 | 二期 | 住宅/商业 | 165,734 |
| 华南区 | 凤凰熙岸 | 福州海翔地产有限公司 | 全期 | 住宅/商业 | 162,893 |
| 华东区 | 槐树路地块 | 宁波中海海源房地产有限公司 | 一期 | 住宅/商业 | 161,246 |
| 北方区 | 中海时代 | 哈尔滨中海海盛房地产开发有限公司 | 全期区 | 住宅/商业 | 158,198 |
| 华东区 | 中海滨江 U-live | 南京海汇房地产开发有限公司 | A 地块 | 商业 | 156,081 |
| 西部区 | 天府里 | 中海佳隆成都房地产开发有限公司 | 7、9 号地块 | 住宅/商业 | 154,992 |
| 西部区 | 中海寰宇天下 | 昆明海祥房地产开发有限公司 | 一期 11#地 | 住宅/商业 | 153,548 |
| 华东区 | 思安街项目 | 中海海通（苏州）房地产有限公司 | 全期 | 商业 | 152,100 |
| 华北区 | 中海云熙 | 北京中海兴盛房地产开发有限公司 | 全期 | 住宅/商业 | 149,114 |
| 华南区 | 中海珑庭项目 | 长沙中海融城房地产开发有限公司 | 二期 | 住宅 | 146,629 |
| 北方区 | 寰宇天下 | 沈阳中海兴业房地产开发有限公司 | J 地块 | 商业 | 146,223 |
| 华北区 | 中海·熙岸 | 石家庄中海房地产开发有限公司 | 全期 | 住宅/商业 | 143,929 |
| 华北区 | 中海丽春湖墅 | 北京中海宏业房地产开发有限公司 | 西地块 | 住宅/商业 | 141,406 |

（三）公司主要产品或服务上下游产业链情况

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

1、公司最近一年主要供应商情况

近年来，公司不断扩大采购范围，深化与合作伙伴的关系。2019 年度，发行人前五大供应商合计采购金额为 252,504.33 万元，占营业成本比重为 3.77%，不存在严重依赖个别供应商的情况。

2019 年度公司前五大供应商情况

| 序号 | 供应商名称 | 金额（万元） | 占营业成本的比例 |
|----|--------------------|------------|----------|
| 1 | 中国建筑第七工程局有限公司 | 66,348.10 | 0.99% |
| 2 | 中国建筑第三工程局有限公司 | 50,928.17 | 0.76% |
| 3 | 大连瑞佳建设集团有限公司 | 48,850.75 | 0.73% |
| 4 | 中天建设集团有限公司 | 43,265.50 | 0.65% |
| 5 | 中建新疆建工集团第五建筑工程有限公司 | 43,111.81 | 0.64% |
| 合计 | | 252,504.33 | 3.77% |

2、公司最近一年主要客户情况

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

（四）发行人的房地产开发资质

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

（五）公司最近三年及一期主营业务收入构成

1、主营业务收入和成本的构成情况

最近三年及一期公司主营业务收入分产品构成情况

单位：万元

| 项目 | 2020 年 1-3 月 | | 2019 年度 | | 2018 年度 | | 2017 年度 | |
|------|-------------------|----------------|----------------------|----------------|---------------------|----------------|---------------------|----------------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 房产开发 | 476,190.83 | 89.00% | 9,584,544.76 | 95.61% | 3,904,428.15 | 95.75% | 4,904,341.52 | 97.93% |
| 物业出租 | 31,507.91 | 5.89% | 126,412.89 | 1.26% | 105,770.61 | 2.59% | 91,770.40 | 1.83% |
| 承包工程 | 27,367.54 | 5.11% | 313,944.89 | 3.13% | 67,420.61 | 1.65% | 12,050.09 | 0.24% |
| 合计 | 535,066.28 | 100.00% | 10,024,902.54 | 100.00% | 4,077,619.38 | 100.00% | 5,008,162.00 | 100.00% |

最近三年及一期公司主营业务成本分产品构成情况

单位：万元

| 项目 | 2020 年 1-3 月 | | 2019 年度 | | 2018 年度 | | 2017 年度 | |
|------|-------------------|----------------|---------------------|----------------|---------------------|----------------|---------------------|----------------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 房产开发 | 359,154.22 | 92.24% | 6,419,549.44 | 95.98% | 2,206,882.61 | 96.66% | 3,273,270.84 | 99.15% |
| 物业出租 | 2,630.93 | 0.68% | 7,292.78 | 0.11% | 13,274.43 | 0.58% | 20,339.88 | 0.62% |
| 承包工程 | 27,565.36 | 7.08% | 261,247.34 | 3.91% | 62,896.56 | 2.75% | 7,807.14 | 0.24% |
| 合计 | 389,350.51 | 100.00% | 6,688,089.56 | 100.00% | 2,283,053.60 | 100.00% | 3,301,417.86 | 100.00% |

近年来，公司主营业务收入占比保持在较高水平，最近三年及一期，公司主营业务收入分别为 500.82 亿元、407.76 亿元、1,002.49 亿元和 53.51 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 490.43 亿元、390.44 亿元、958.45 亿元和 47.62 亿元，占比分别为 97.93%、95.75%、95.61% 和 89.00%。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。2019 年度发行人主营业务收入较 2018 年度增长 594.73 亿元，增长 145.85%，主要是由于 2019 年度结转收入项目较多，房产开发收入增长较大导致。

2、公司最近三年及一期毛利率情况

单位：万元

| 项目 | 2020 年 1-3 月 | | 2019 年度 | | 2018 年度 | | 2017 年度 | |
|------|-------------------|---------------|---------------------|---------------|---------------------|---------------|---------------------|---------------|
| | 毛利 | 毛利率 | 毛利 | 毛利率 | 毛利 | 毛利率 | 毛利 | 毛利率 |
| 房产开发 | 117,036.61 | 24.58% | 3,164,995.32 | 33.02% | 1,697,545.54 | 43.48% | 1,631,070.68 | 33.26% |
| 物业出租 | 28,876.98 | 91.65% | 119,120.11 | 94.23% | 92,496.18 | 87.45% | 71,430.52 | 77.84% |
| 承包工程 | -197.82 | -0.72% | 52,697.55 | 16.79% | 4,524.05 | 6.71% | 4,242.95 | 35.21% |
| 合计 | 145,715.77 | 27.23% | 3,336,812.98 | 33.29% | 1,794,565.78 | 44.01% | 1,706,744.14 | 34.08% |

最近三年及一期，公司主营业务毛利润分别为 170.67 亿元、179.46 亿元、333.68 亿元和 14.57 亿元，毛利率相对持续稳定，分别为 34.08%、44.01%、33.29% 和 27.23%。其中，公司核心业务房产开发板块的毛利润分别为 163.11 亿元、169.75 亿元、316.50 亿元和 11.70 亿元，毛利率分别是 33.26%、43.48%、33.02% 和 24.58%。公司开发的房地产项目盈利能力较强，且在最近三个完整会计年度中持续稳定。

（六）公司最近三年及一期房地产开发情况

1、项目开工、竣工、在建情况

| 项目 | 2020 年 1-3 月 | 2019 年 | 2018 年 | 2017 年 |
|--------------|--------------|----------|----------|----------|
| 新开工项目数（个） | 19 | 80 | 61 | 53 |
| 新开工面积（万平方米） | 315.00 | 1,283.00 | 1,383.47 | 994.40 |
| 竣工项目数（个） | 1 | 84 | 31 | 28 |
| 竣工面积（万平方米） | 17.00 | 1,027.00 | 531.69 | 418.60 |
| 期末在建项目数（个） | 148 | 137 | 92 | 62 |
| 期末在建面积（万平方米） | 2,668.00 | 2,366.15 | 2,128.80 | 1,277.00 |

注：上表统计口径为全口径，竣工面积为所有竣工项目本年竣工建筑面积

2、销售情况

| 项目 | 2020 年 1-3 月 | 2019 年 | 2018 年 | 2017 年 |
|----------------|--------------|----------|----------|--------|
| 达预售项目（个） | 231 | 226 | 151 | 87 |
| 签约销售面积（万平方米） | 91.59 | 806.32 | 552.96 | 509.40 |
| 签约销售金额（亿元） | 188.24 | 1,662.56 | 1,014.25 | 694.57 |
| 签约销售均价（万元/平方米） | 2.06 | 2.06 | 1.83 | 1.36 |

注：表中合同销售面积及合同销售金额统计口径：2017年和2018年为并表口径，2019年为全口径。

随着市场环境的变化，近年来公司开工面积稳步增长。2017-2019 年，公司新开工面积分别为 994.40 万平米、1,383.47 万平方米和 1,283.00 万平方米。2018 年，公司新开工达到 1,383.47 万平方米，同比增长 39.13%，竣工面积同比增长 27.02%，为 531.69 万平方米。截至 2019 年末，公司在建面积 2,366.15 万平方米，开发规模维持较高水平。

近三年公司签约销售面积、签约销售金额均较为稳定。2017-2019 年，公司实现签约销售面积分别为 509.40 万平方米、552.96 万平方米和 806.32 万平方米；同期，实现签约销售金额分别为 694.57 亿元、1,014.25 亿元和 1,662.56 亿元。2018

年合同销售均价为 1.83 万元/平方米，同比增长 34.56%，主要系当年房地产市场景气度较高使得各地房价均有所上涨所致。2019 年度，同期销售均价上升至 2.06 万元/平方米。

3、分区域主营业务收入情况

单位：万元

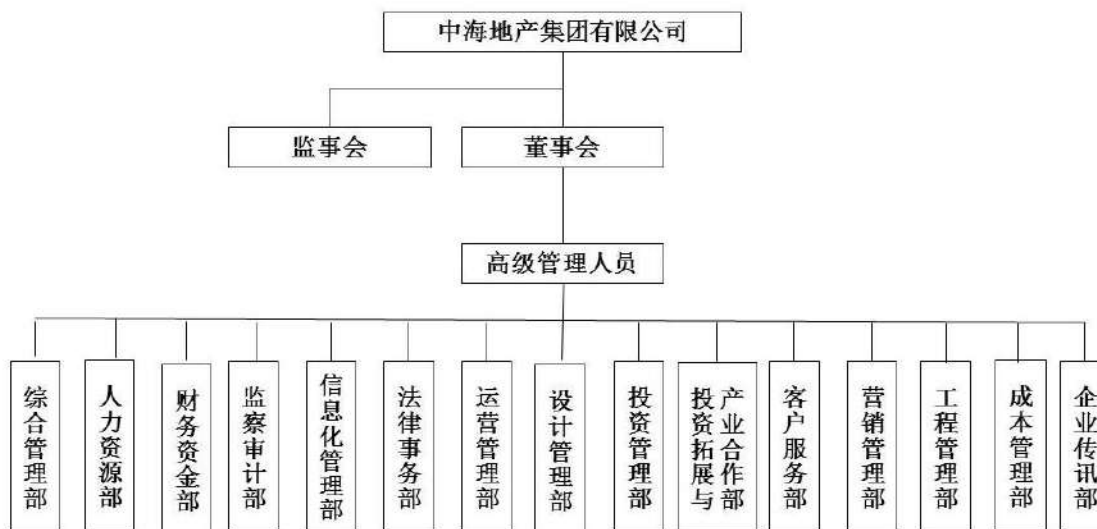
| 序号 | 区域销售收入 | 2020年1-3月 | 2019年 | 2018年 | 2017年 |
|----|--------|-------------------|----------------------|---------------------|---------------------|
| 1 | 济南 | -631.03 | 2,421,520.19 | 699,930.42 | 323,065.24 |
| 2 | 沈阳 | 173,791.69 | 1,158,098.15 | 460,609.28 | 382,735.93 |
| 3 | 长春 | 10,401.83 | 629,909.77 | 502,467.41 | 398,616.72 |
| 4 | 北京 | 10,983.15 | 278,085.54 | 88,647.71 | 887,742.08 |
| 5 | 佛山 | 8,740.16 | 682,890.48 | 178,675.47 | 384,923.34 |
| 6 | 福州 | 26,960.85 | 803,572.07 | 125,243.80 | 152,865.34 |
| 7 | 杭州 | 1,203.99 | 267,366.14 | 119,526.72 | 594,451.18 |
| 8 | 无锡 | 8,656.00 | 308,137.51 | 331,180.78 | 210,167.69 |
| 9 | 宁波 | - | 522,020.98 | 7,257.89 | 67,708.47 |
| 10 | 深圳 | 1,687.23 | 1,931.34 | 405,681.49 | 188,248.77 |
| 11 | 苏州 | 8,532.23 | 259,777.21 | 262,413.36 | 12,667.07 |
| 12 | 西安 | 1,101.25 | 263,187.06 | 12,050.40 | 202,963.52 |
| 13 | 南昌 | 479.33 | 332,787.58 | 1,535.56 | 87,733.91 |
| 14 | 南京 | 177,751.33 | 263,086.50 | 100,856.16 | 16,977.78 |
| 15 | 新疆 | 8,203.48 | 250,716.40 | - | 85,676.83 |
| 16 | 云南 | 73.81 | 62,358.71 | - | 263,845.19 |
| 17 | 成都 | 61.23 | 100,150.58 | 164,947.30 | 3.33 |
| 18 | 大连 | 5,244.26 | 135,705.38 | 14,610.35 | 109,232.15 |
| 19 | 上海 | - | 94,317.77 | 58,425.59 | 76,918.36 |
| 20 | 厦门 | 23.62 | 473.83 | 4,494.81 | 202,884.56 |
| 21 | 其他 | 32,926.42 | 1,188,809.35 | 539,064.88 | 358,734.54 |
| 合计 | | 476,190.83 | 10,024,902.54 | 4,077,619.38 | 5,008,162.00 |

近三年来公司在 13 个城市主营业务收入超过 40 亿元，其中 2019 年主营收入超过 50 亿元的城市包括济南、沈阳、福州、佛山、长春、宁波 6 个城市。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。

八、发行人的法人治理结构及相关机构最近三年的运行情况

（一）发行人的法人治理结构

公司的组织结构图如下：



1、公司治理结构

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

（1）股东决议

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

合并、分立、延期、解散、清算或者变更公司形式作出决议；10）修改公司章程；11）其他应由股东决议的重大事宜。

（2）董事会

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

（3）监事

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

2、公司内部机构设置

（1）综合管理部：负责行政事务管理。

（2）人力资源部：负责组织设计管理；人力资源管理；党务纪检管理；工

会（联谊会）管理。

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

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

（5）信息化管理部：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）法律事务部：负责公司主要合同的标准化管管理；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。

(二) 最近三年的运行情况

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

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

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

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

十、发行人独立运营情况

中海发展（00688.HK）是本公司间接控股股东，为香港联交所上市公司。本期发行人中海地产为中海发展的境内子公司。截至 2019 年末，发行人为中海发展在境内最大的房地产经营主体，发行人的业务、资产规模在中海发展的占比具有绝对优势。截至 2019 年 12 月 31 日，发行人资产总额占中海发展资产总额比例为 64.90%。本公司作为中海发展最大的境内子公司，与控股股东在业务、资产、人员、财务、机构等方面的独立性良好。

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

司依据房地产业务特征和自身发展需要，设立了综合管理部、人力资源部、财务资金部、监察审计部、信息化管理部、法律事务部、运营管理部、设计管理部、投资管理部、客户服务部、营销管理部、工程管理部和成本管理部、企业传讯部共 14 个职能部门，行使相应的经营管理职权，各部门权责明确、相互协调。

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

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

截至 2019 年末发行人的关联方及关联交易情况如下：

（一）控股股东有关信息

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

（二）本公司的子公司情况

详见本节“四、公司重要对外权益投资情况”部分内容。

（三）本公司的参股公司情况

| 合营或联营企业名称 | 与本公司关系 |
|-----------------|----------|
| 武汉荣业房地产有限公司 | 本公司合营企业 |
| 上海海创房地产有限公司 | 本公司合营企业 |
| 华润置地(太原)发展有限公司 | 本公司合营企业 |
| 苏州依湖置业有限公司 | 本公司合营企业 |
| 北京金良兴业房地产开发有限公司 | 本公司合营企业 |
| 宁波茶亭置业有限公司 | 本公司合营企业 |
| 长沙禧荣置业有限公司 | 本公司合营企业 |
| 北京融筑房地产开发有限公司 | 本公司合营企业 |
| 上海金海伊上房地产开发有限公司 | 本公司合营企业 |
| 中海地产(杭州)有限公司 | 本公司合营企业 |
| 上海中海广逸房地产开发有限公司 | 子公司之联营企业 |
| 广州穗海置业有限公司 | 本公司合营企业 |

| 合营或联营企业名称 | 与本公司关系 |
|-----------------|----------|
| 天津豪达房地产开发有限公司 | 子公司之联营企业 |
| 广州增城区润昱置业有限公司 | 本公司合营企业 |
| 厦门市雍景湾房地产有限公司 | 本公司合营企业 |
| 青岛茂景置业有限公司 | 本公司合营企业 |
| 青岛方虔置业有限公司 | 本公司合营企业 |
| 青岛方跃置业有限公司 | 本公司合营企业 |
| 青岛方川置业有限公司 | 本公司合营企业 |
| 青岛方辉置业有限公司 | 本公司合营企业 |
| 青岛方辰置业有限公司 | 本公司合营企业 |
| 青岛方腾置业有限公司 | 本公司合营企业 |
| 青岛腾茂置业有限公司 | 本公司合营企业 |
| 青岛松茂置业有限公司 | 本公司合营企业 |
| 青岛材茂置业有限公司 | 本公司合营企业 |
| 广州绿嵘房地产开发有限公司 | 子公司之联营企业 |
| 广州碧臻房地产开发有限公司 | 子公司之联营企业 |
| 北京正德丰泽房地产开发有限公司 | 子公司之联营企业 |
| 漳州市滨北置业有限公司 | 本公司合营企业 |

（四）本公司的其他关联方

| 其他关联方名称 | 其他关联方与本公司的关系 |
|--------------------|--------------|
| 杭州世茂世盈房地产开发有限公司 | 实际控制人的合营企业 |
| 山东中海华创地产有限公司 | 实际控制人的合营企业 |
| 重庆嘉江房地产开发有限公司 | 实际控制人的合营企业 |
| 重庆嘉益房地产开发有限公司 | 实际控制人的合营企业 |
| Hainan Ruler LTd | 母公司直接股东 |
| 北京国泰饭店有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 北京中海华艺城市规划设计有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 北京中海华艺设计城市规划设计有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 北京中海物业管理有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 北京中建地产有限责任公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 北京中建物业管理有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 北京中建智能建筑系统集成有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 北京中信新城逸海房地产开发有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 成都信勤置业有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 成都信蜀投资有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 大连鼎泰锦城房地产有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 大连中海新城置业有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 东莞市中海康华房地产开发有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |

| 其他关联方名称 | 其他关联方与本公司的关系 |
|------------------|--------------|
| 佛山市顺德嘉润房地产开发有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 佛山市中海兴业房地产开发有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 广逸房地产开发(珠海)有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 广逸房地产开发(珠海)有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 广州瑾熙房地产投资咨询有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 广州利合房地产开发有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 广州荔安房地产开发有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 广州荔璟房地产开发有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 广州荔骏房地产开发有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 广州荔旭房地产开发有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 哈尔滨中海地产有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 哈尔滨中海龙祥房地产开发有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 海创福业(烟台)地产有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 海创佳业(烟台)地产有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 海口中海兴业房地产开发有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 海墅房地产开发(杭州)有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 杭州中海城溪地产有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 杭州中建博置业投资有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 鹤山天山金属材料制品有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 湖南省中海城市广场投资有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 湖南省中海置业开发有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 湖南省中信控股有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 纪亮(上海)房地产开发有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 济南寰宇商业运营管理有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 济南中海地产有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 济南中海东城房地产开发有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 济南中海华山商业地产有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 济南中海物业管理有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 昆明泰运房地产开发有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 菱华工程有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 南昌中海豪庭置业发展有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 南京海高房地产开发有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 南京海润房地产开发有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 南京海润房地产开发有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 南京海欣房地产开发有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 宁波中海创城有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 青岛博富置业有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 青岛市联恒地产有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |

| 其他关联方名称 | 其他关联方与本公司的关系 |
|------------------|--------------|
| 青岛中海海岸置业有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 青岛中海华业房地产有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 青岛中海盛兴房地产有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 上海海筑投资有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 上海佳晟房地产开发有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 上海锦港房地产发展有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 上海老西门新苑置业有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 上海新海汇房产有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 上海中海海轩房地产有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 上海中海海怡房产有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 上海中环天地投资有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 上海中环投资开发(集团)有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 上海中建八局装饰有限责任公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 上海珠街阁房地产开发有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 深圳市兴海物联科技有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 深圳市中海教育咨询管理有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 深圳市中海凯骊酒店管理有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 深圳市中建南方建设集团有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 深圳中海建筑有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 深圳中建院建筑科技有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 沈阳中海鼎业房地产开发有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 苏州木渎中新置地有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 苏州中海海隆房地产有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 苏州竹辉兴业有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 太原冠泽置业有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 天津赢超房地产开发有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 天津中海海盛地产有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 天津中海海顺地产有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 潍坊中海兴业房地产有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 无锡市太湖新城发展集团有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 武汉华讯合泽置业有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 武汉中海鼎业房地产有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 西安中海长兴房地产有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 香港华艺设计顾问(深圳)有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 香港华艺设计顾问(深圳)有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 烟台中海福昌地产有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 烟台中海华业地产有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 云南中建西部建设有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |

| 其他关联方名称 | 其他关联方与本公司的关系 |
|---------------------|--------------|
| 长春智信咨询服务有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 长沙中海兴业房地产有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 郑州海创房地产开发有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 郑州海嘉房地产开发有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 郑州海如房地产开发有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 郑州海盈房地产开发有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 郑州中建健湖置业有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 中国建筑第八工程局有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 中国建筑第二工程局 | 同受同一最终控制方控制 |
| 中国建筑第二工程局有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 中国建筑第六工程局有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 中国建筑第七工程局有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 中国建筑第三工程局有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 中国建筑第四工程局有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 中国建筑第五工程局有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 中国建筑东北设计研究院有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 中国建筑股份有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 中国建筑科学研究院 | 同受同一最终控制方控制 |
| 中国建筑设计院有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 中国建筑西北设计研究院有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 中国建筑西南勘察设计研究院有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 中国建筑西南设计研究院有限公司重庆分院 | 同受同一最终控制方控制 |
| 中国建筑一局（集团）有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 中国建筑装饰集团有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 中国中建设计集团有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 中海宝松物业发展(深圳)有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 中海地产(佛山)有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 中海地产(杭州)有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 中海地产(青岛)投资开发有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 中海地产(无锡)有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 中海地产(珠海)有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 中海鼎盛(西安)房地产有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 中海鼎业(西安)房地产有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 中海鼎业(烟台)地产有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 中海东丰地产(大连)有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 中海发展(广州)有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 中海发展(上海)有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 中海发展(苏州)有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |

| 其他关联方名称 | 其他关联方与本公司的关系 |
|-------------------|--------------|
| 中海海隆商业管理(苏州)有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 中海海隆商业管理（苏州）有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 中海海盛(烟台)地产有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 中海恒信资产管理（上海）有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 中海华南(深圳)有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 中海监理有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 中海仁信(万宁)房地产有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 中海物业管理有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 中海兴隆(陕西)房地产有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 中海兴耀(西安)房地产有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 中海兴业(成都)发展有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 中海兴业（成都）发展有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 中海兴业(西安)有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 中海月朗苑物业发展(深圳)有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 中海振兴(成都)物业发展有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 中海置业(天津)有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 中建安装集团有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 中建八局第三建设有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 中建北方建设投资有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 中建不二幕墙装饰有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 中建-大成建筑有限责任公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 中建电子工程有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 中建东设岩土工程有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 中建二局安装工程有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 中建二局第三建筑工程有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 中建二局装饰工程有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 中建方程投资发展集团有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 中建钢构有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 中建国际股份有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 中建海峡建设发展有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 中建科技（北京）有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 中建六局第三建筑工程有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 中建六局土木工程有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 中建六局总承包公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 中建铝新材料成都有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 中建幕墙有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 中建七局第一建筑有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 中建蓉成建材成都有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |

| 其他关联方名称 | 其他关联方与本公司的关系 |
|--------------------|-----------------------|
| 中建三局第二建设工程有限责任公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 中建三局第三建设天津分公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 中建三局第一建设工程有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 中建三局第一建设工程有限责任公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 中建三局集团有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 中建三局建设工程股份有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 中建四局安装工程有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 中建四局第三建筑工程有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 中建四局第一建筑工程有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 中建五局第三建设有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 中建五局工业设备安装有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 中建五局投资管理公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 中建新疆安装工程有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 中建新疆建工(集团)有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 中建新疆建工第五建筑工程有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 中建新疆建工集团第二建筑工程有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 中建新疆建工集团第五建筑工程有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 中建新疆建工集团第一建筑工程有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 中建新疆建工路桥工程有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 中建一局集团安装工程有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 中建一局集团第五建筑有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 中建一局集团房地产开发有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 中建一局集团建设发展有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 中信房地产集团有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 重庆丰盈房地产开发有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 重庆海安投资有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 重庆海跃置业有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 重庆中海投资有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 重庆中海兴业实业有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 珠海市嘉业房地产开发有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 珠海市嘉烨房地产开发有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 珠海市盈凯达房地产开发有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 珠海市永福通房地产开发有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 珠海市中海海晟房地产开发有限公司 | 同受同一最终控制方控制 |
| 华润置地投资有限公司 | 与子公司的重要投资方同受同一最终控制方控制 |
| 华润置地控股有限公司 | 子公司的其他重要股东的全资投资方 |
| 桐乡市豪景投资管理有限公司 | 子公司的其他重要股东控制的公司 |

| 其他关联方名称 | 其他关联方与本公司的关系 |
|----------------|--------------|
| 上海天祥投资管理有限公司 | 子公司的其他重要股东 |
| 深圳海龙建筑科技有限公司 | 子公司的其他重要股东 |
| 桐乡市安豪投资管理有限公司 | 子公司的其他重要股东 |
| 中建新疆建工（集团）有限公司 | 子公司的其他重要股东 |
| 重庆金科房地产开发有限公司 | 子公司的其他重要股东 |
| 紫光亿海科技有限公司 | 子公司的其他重要股东 |
| 上海现代天地投资管理有限公司 | 子公司的其他重要股东 |

（五）关联交易决策

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

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

（六）关联方交易

1、购销商品、提供和接受劳务的关联交易

（1）采购商品/接受劳务情况

单位：万元

| 关联方 | 关联交易内容 | 本期金额 | 上期金额 |
|--------------------|--------|------------|-----------|
| 郑州中建健湖置业有限公司 | 土地出让金 | 115,725.65 | - |
| 中国建筑第七工程局有限公司 | 工程施工 | 66,348.10 | 54,419.62 |
| 中建三局集团有限公司 | 工程施工 | 50,928.17 | 37,804.35 |
| 中建新疆建工集团第五建筑工程有限公司 | 工程施工 | 43,111.81 | 3,974.93 |
| 鹤山天山金属材料制品有限公司 | 工程施工 | 28,688.48 | 1,764.47 |
| 中建海峡建设发展有限公司 | 工程施工 | 26,034.50 | 4,854.34 |
| 上海金海伊上房地产开发有限公司 | 资金占用费 | 17,553.59 | - |
| 中建八局第三建设有限公司 | 工程施工 | 11,111.03 | 2,545.70 |
| 中国建筑一局（集团）有限公司 | 工程施工 | 8,094.34 | 7,160.09 |

| 关联方 | 关联交易内容 | 本期金额 | 上期金额 |
|-------------------|--------|----------|-----------|
| 上海佳晟房地产开发有限公司 | 资金占用费 | 7,057.12 | - |
| 深圳中海建筑有限公司 | 工程施工 | 5,223.12 | - |
| 中建蓉成建材成都有限公司 | 工程施工 | 3,692.41 | - |
| 中海物业管理有限公司 | 物业管理收入 | 3,176.98 | 2,171.18 |
| 济南中海东城房地产开发有限公司 | 资金占用费 | 3,147.60 | - |
| 中建大成建筑有限责任公司 | 工程施工 | 2,297.65 | 20.38 |
| 中建幕墙有限公司 | 工程施工 | 2,243.74 | - |
| 中建七局第一建筑有限公司 | 工程施工 | 1,683.91 | - |
| 武汉荣业房地产有限公司 | 资金占用费 | 1,519.42 | - |
| 中建方程投资发展集团有限公司 | 资金占用费 | 1,479.82 | - |
| 中建不二幕墙装饰有限公司 | 工程施工 | 1,261.95 | - |
| 广逸房地产开发（珠海）有限公司 | 资金占用费 | 1,226.85 | - |
| 青岛茂景置业有限公司 | 资金占用费 | 1,155.19 | - |
| 中建铝新材料成都有限公司 | 工程施工 | 900.97 | - |
| 西安嘉润荣成置业有限公司 | 资金占用费 | 883.41 | - |
| 苏州木渎中新置地有限公司 | 工程施工 | 873.66 | - |
| 中建一局集团安装工程有限公司 | 工程施工 | 843.39 | 1,311.57 |
| 中建三局第二建设工程有限责任公司 | 工程施工 | 771.39 | 7,670.83 |
| 青岛方虔置业有限公司 | 资金占用费 | 572.19 | - |
| 北京中海物业管理有限公司 | 物业管理收入 | 481.77 | 4.72 |
| 中海监理有限公司 | 工程施工 | 471.51 | 270.07 |
| 广州荔安房地产开发有限公司 | 资金占用费 | 451.85 | - |
| 香港华艺设计顾问（深圳）有限公司 | 设计服务 | 440.20 | 607.52 |
| 云南中建西部建设有限公司 | 工程施工 | 315.03 | - |
| 中建四局第一建筑工程有限公司 | 工程施工 | 305.92 | 19,515.45 |
| 中建二局安装工程有限公司 | 工程施工 | 305.43 | -0.64 |
| 青岛方跃置业有限公司 | 资金占用费 | 302.36 | - |
| 中国建筑第四工程局有限公司 | 工程施工 | 245.68 | 219.47 |
| 中建二局装饰工程有限公司 | 工程施工 | 234.52 | 84.29 |
| 中建三局第一建设工程有限责任公司 | 工程施工 | 201.83 | - |
| 青岛方川置业有限公司 | 资金占用费 | 88.29 | - |
| 青岛方辉置业有限公司 | 资金占用费 | 70.40 | - |
| 深圳市兴海物联科技有限公司 | 工程施工 | 67.10 | - |
| 中建科技（北京）有限公司 | 工程施工 | 62.50 | - |
| 西安嘉润荣成置业有限公司 | 资金占用费 | 57.26 | - |
| 青岛方辰置业有限公司 | 资金占用费 | 54.70 | - |
| 中国建筑西南勘察设计研究院有限公司 | 工程施工 | 42.88 | - |
| 南昌中海豪庭置业发展有限公司 | 工程施工 | 34.03 | - |
| 中建三局第一建设工程有限责任公司 | 工程施工 | 33.05 | 154.98 |
| 北京中建物业管理有限公司西安分公司 | 物业管理收入 | 13.29 | - |
| 中国建筑第二工程局有限公司 | 工程施工 | 6.72 | 171.35 |

| 关联方 | 关联交易内容 | 本期金额 | 上期金额 |
|---------------------|--------|------|-----------|
| 青岛方腾置业有限公司 | 资金占用费 | 3.44 | - |
| 中建新疆建工集团第一建筑工程有限公司 | 工程施工 | - | 26,466.77 |
| 中国建筑第八工程局有限公司 | 工程施工 | - | 16,264.37 |
| 中国建筑第六工程局有限公司 | 工程施工 | - | 3,639.65 |
| 桐乡市安豪投资管理有限公司 | 工程施工 | - | 3,500.58 |
| 中国建筑股份有限公司 | 工程施工 | - | 2,886.97 |
| 深圳市中建南方建设集团有限公司 | 工程施工 | - | 2,327.61 |
| 中建新疆安装工程局有限公司 | 工程施工 | - | 1,376.18 |
| 中国建筑设计院有限公司 | 工程施工 | - | 1,291.61 |
| 中建六局总承包公司 | 工程施工 | - | 855.65 |
| 中国建筑装饰集团有限公司 | 工程施工 | - | 758.43 |
| 中海物业管理有限公司无锡公司 | 物业管理收入 | - | 707.73 |
| 中建五局工业设备安装有限公司 | 工程施工 | - | 621.80 |
| 中国建筑第五工程局有限公司 | 工程施工 | - | 436.96 |
| 北京中建物业管理有限公司 | 物业管理收入 | - | 371.81 |
| 中建三局第三建设天津分公司 | 工程施工 | - | 279.77 |
| 中建电子工程有限公司 | 工程施工 | - | 242.18 |
| 北京中建智能建筑系统集成有限公司 | 工程施工 | - | 201.58 |
| 中国建筑西南设计研究院有限公司重庆分院 | 工程施工 | - | 69.21 |
| 中国建筑东北设计研究院有限公司 | 工程施工 | - | 61.64 |
| 济南中海物业管理有限公司 | 物业管理收入 | - | 57.92 |
| 中建四局安装工程有限公司 | 工程施工 | - | 56.79 |
| 中国建筑科学研究院 | 工程施工 | - | 41.77 |
| 济南中海地产有限公司 | 工程施工 | - | 34.20 |
| 北京中海华艺设计城市规划设计有限公司 | 工程施工 | - | 18.87 |
| 中建六局土木工程有限公司 | 工程施工 | - | 18.00 |
| 北京中海华艺城市规划设计有限公司 | 工程施工 | - | 14.15 |
| 深圳中建院建筑科技有限公司 | 工程施工 | - | 10.79 |
| 中国建筑西北设计研究院有限公司 | 工程施工 | - | 4.93 |
| 深圳市中海凯骊酒店管理有限公司 | 工程施工 | - | 1.90 |

(2) 出售商品/提供劳务情况

单位：万元

| 关联方 | 关联交易内容 | 本期金额 | 上期金额 |
|---------------|------------------|-----------|-----------|
| 成都信勤置业有限公司 | 工程承包收入 | 88,987.05 | 84,315.23 |
| 上海老西门新苑置业有限公司 | 工程承包收入 | 48,462.95 | 6,151.14 |
| 昆明海洋房地产有限公司 | 工程承包收入 | 6,257.99 | - |
| 中建国际股份有限公司 | 工程承包收入 | 206.01 | - |
| 中国建筑股份有限公司 | 工程成本收入/ 研发课题费 | 200.65 | - |

| | | | |
|-----------------|--------|--------|-------|
| 中国建筑东北设计研究院有限公司 | 商业业务收入 | 147.14 | - |
| 中建北方建设投资有限公司 | 商业业务收入 | 8.27 | - |
| 中建安装集团有限公司 | 商业业务收入 | 1.56 | - |
| 中建钢构有限公司 | 商业业务收入 | 1.54 | - |
| 南京海润房地产开发有限公司 | 工程承包收入 | - | 61.66 |

2、关联租赁情况

发行人作为出租方：

单位：万元

| 承租方名称 | 租赁资产种类 | 本期确认的租赁收入 | 上期确认的租赁收入 |
|-----------------|--------|-----------|-----------|
| 中国建筑第八工程局有限公司 | 经营租赁 | - | 541.27 |
| 中国建筑东北设计研究院有限公司 | 经营租赁 | - | 826.58 |
| 深圳市中海教育咨询管理有限公司 | 经营租赁 | 131.47 | - |

3、关联担保情况

(1) 本公司作为担保方提供担保

单位：万元

| 被担保方 | 担保余额 | 担保起始日 | 担保到期日 | 担保是否已经履行完毕 |
|------------------|------------|------------|------------|------------|
| 中海海隆商业管理(苏州)有限公司 | 117,500.00 | 2019/10/21 | 2026/10/16 | 否 |
| 长沙禧荣置业有限公司 | 15,071.31 | 2019/1/16 | 2020/12/18 | 否 |
| 深圳市海清置业发展有限公司 | 5,000.00 | 2018/5/17 | 2023/5/23 | 否 |
| 深圳市海清置业发展有限公司 | 2,495.00 | 2018/12/24 | 2023/5/23 | 否 |
| 深圳市海清置业发展有限公司 | 7,665.84 | 2019/3/29 | 2023/5/16 | 否 |
| 广州绿嵘房地产开发有限公司 | 29,321.60 | 2018/11/13 | 2021/11/29 | 否 |
| 广州绿嵘房地产开发有限公司 | 6,664.00 | 2019/4/11 | 2022/4/10 | 否 |
| 广州绿嵘房地产开发有限公司 | 9,996.00 | 2019/9/30 | 2022/9/29 | 否 |
| 广州碧臻房地产开发有限公司 | 20,417.54 | 2018/12/11 | 2021/2/1 | 否 |
| 广州碧臻房地产开发有限公司 | 14,279.29 | 2018/12/26 | 2020/12/2 | 否 |
| 广州利合房地产开发有限公司 | 57,546.00 | 2018/7/13 | 2021/5/21 | 否 |
| 杭州中建国博置业投资有限公司 | 16,000.00 | 2013/4/10 | 2020/4/9 | 否 |

(2) 本公司作为被担保方

单位：万元

| 担保方 | 担保余额 | 担保起始日 | 担保到期日 | 担保是否已经履行完毕 |
|-----|------|-------|-------|------------|
|-----|------|-------|-------|------------|

| | | | | |
|---------------|--------------|---------------------------|-----------------------|---|
| 中国海外发展有限公司 | 1,180,904.00 | 2018/10/12~ 2019/11/15 | 2020/3/6~ 2023/9/6 | 否 |
| 重庆金科房地产开发有限公司 | 8,900.00 | 2018/8/2 | 2020/7/18 | 否 |
| 重庆金科房地产开发有限公司 | 10,000.00 | 2018/11/28 | 2020/11/23 | 否 |
| 重庆金科房地产开发有限公司 | 15,000.00 | 2019/3/26 | 2020/7/18 | 否 |

4、关联方资金拆借

单位：万元

| 关联方 | 拆借金额 | 起始日 | 到期日 | 说明 |
|-----------------|------------|------------|------------|------------|
| 拆入 | | | | |
| 上海金海伊上房地产开发有限公司 | 109,170.00 | 2019/1/1 | 2019/5/31 | 联营公司偿还借款 |
| 广州荔安房地产开发有限公司 | 75,000.00 | 2016/1/18 | 2019/2/14 | 集团收回委托贷款 |
| 中信房地产集团有限公司 | 60,000.00 | 2019/9/16 | 2024/9/3 | 昆明海祥收到委贷借款 |
| 中海兴业（成都）发展有限公司 | 50,000.00 | 2019/9/24 | 2020/9/24 | 成都佳隆收到借款 |
| 广逸房地产开发（珠海）有限公司 | 40,000.00 | 2016/7/25 | 2019/8/14 | 集团收回委托贷款 |
| 中建方程投资发展集团有限公司 | 22,400.00 | 2019/3/26 | / | 郑州海捷收到借款 |
| 中建方程投资发展集团有限公司 | 22,200.00 | 2019/6/24 | / | 郑州海捷收到借款 |
| 西安嘉润荣成置业有限公司 | 20,000.00 | 2018/8/22 | 2019/4/23 | 联营公司偿还股东借款 |
| 西安嘉润荣成置业有限公司 | 20,000.00 | 2018/8/22 | 2019/5/24 | 联营公司偿还股东借款 |
| 青岛方虔置业有限公司 | 16,860.78 | 2018/12/24 | 2019/6/26 | 收到归还借款本金 |
| 西安嘉润荣成置业有限公司 | 14,721.33 | 2018/8/22 | 2019/6/16 | 联营公司偿还股东借款 |
| 上海佳晟房地产开发有限公司 | 12,250.00 | 2018/8/8 | 2019/1/3 | 收到归还借款本金 |
| 青岛方跃置业有限公司 | 8,909.70 | 2018/12/24 | 2019/6/26 | 收到归还借款本金 |
| 上海佳晟房地产开发有限公司 | 7,840.00 | 2019/8/8 | 2019/11/29 | 收到归还借款本金 |
| 上海佳晟房地产开发有限公司 | 7,840.00 | 2018/8/8 | 2019-11-31 | 收到归还借款本金 |
| 青岛方川置业有限公司 | 5,840.29 | 2018/12/24 | 2019/4/29 | 收到归还借款本金 |
| 青岛方辉置业有限公司 | 5,644.27 | 2018/12/24 | 2019/4/29 | 收到归还借款本金 |
| 中建三局集团有限公司 | 4,500.00 | 2019/1/8 | 2019/8/9 | 鄂州中建宝来收到借款 |
| 青岛方辰置业有限公司 | 4,910.09 | 2018/12/24 | 2019/4/29 | 收到归还借 |

| 关联方 | 拆借金额 | 起始日 | 到期日 | 说明 |
|---------------------|------------|------------|-----------|----------------|
| | | | | 款本金 |
| 济南中海东城房地产开发有限 公司 | 3,400.00 | 2018/4/4 | 2019/6/25 | 集团收到归 还股东借款 |
| 西安嘉润荣成置业有限公司 | 2,500.00 | 2018/8/22 | 2019/1/8 | 联营公司偿 还股东借款 |
| 青岛方腾置业有限公司 | 101.23 | 2018/12/24 | 2019/6/26 | 收到归还借 款本金 |
| 拆出 | | | | |
| 中信房地产集团有限公司 | 100,000.00 | 2017/7/6 | 2019/9/10 | 归还中信房 委贷 |
| 上海佳晟房地产开发有限公司 | 9,800.00 | 2019/4/18 | 2020/4/18 | 集团支付借 款本金 |
| 中建三局集团有限公司 | 4,500.00 | 2019/1/8 | 2019/8/9 | 鄂州中建宝 来偿还借款 |
| 中国建筑第三工程局有限公司 | 19,896.65 | 2018/7/3 | 期限两年 | 鄂州中建宝 来偿还借款 |
| 桐乡市豪景投资管理有限公司 | 14,000.00 | 2018/5/1 | 期限两年 | 昆明海豪偿 还借款 |

（六）关联方应收应付款项

1、应收项目

单位：万元

| 项目名称 | 年末余额 | | 年初余额 | |
|---------------------------|------------------|----------|-----------------|----------|
| | 账面余额 | 坏账 准备 | 账面余额 | 坏账 准备 |
| 1、应收账款： | | | | |
| 成都信勤置业有限公司 | 17,374.51 | - | - | - |
| 中海物业管理有限公司中海 国际中心大厦分公司 | 41.37 | - | - | - |
| 上海海创房地产有限公司 | - | - | 2,448.60 | - |
| 南京海润房地产开发有限公 司 | - | - | 1,292.47 | - |
| 上海中海海怡房产有限公司 | - | - | 298.02 | - |
| 上海锦港房地产发展有限公 司 | - | - | 133.65 | - |
| 上海新海汇房产有限公司 | - | - | 12.17 | - |
| 重庆嘉江房地产开发有限公 司 | - | - | 82.37 | - |
| 合计 | 17,415.87 | - | 4,267.27 | - |
| 2、预付账款： | | | | |
| 鹤山天山金属材料制品有限 公司 | 991.55 | - | 106.52 | - |
| 中海物业管理有限公司中海 国际中心大厦分公司 | 89.01 | - | - | - |

| 项目名称 | 年末余额 | | 年初余额 | |
|--------------------|-----------------|------|-----------------|------|
| | 账面余额 | 坏账准备 | 账面余额 | 坏账准备 |
| 中建新疆建工集团第二建筑工程有限公司 | 12.36 | - | 12.36 | - |
| 南京海润房地产开发有限公司 | - | - | 1,292.47 | - |
| 中国建筑一局（集团）有限公司 | - | - | 683.27 | - |
| 中建新疆建工路桥工程有限公司 | - | - | 50.00 | - |
| 中建三局集团有限公司 | - | - | 4.03 | - |
| 合计 | 1,092.92 | - | 2,148.64 | - |
| 3、其他应收款： | | | | |
| 中信房地产集团有限公司 | 1,747,674.46 | - | 643,914.46 | - |
| 南京海润房地产开发有限公司 | 528,186.71 | - | 626,759.00 | - |
| 大连鼎泰锦城房地产有限公司 | 297,929.88 | - | - | - |
| 上海金海伊上房地产开发有限公司 | 296,730.00 | - | - | - |
| 佛山市顺德嘉润房地产开发有限公司 | 178,428.14 | - | 144,101.24 | - |
| 中国海外发展有限公司 | 174,993.49 | - | 180,972.66 | - |
| 中海地产(佛山)有限公司 | 150,000.00 | - | - | - |
| 中海发展(苏州)有限公司 | 125,294.97 | - | 94,356.73 | - |
| 广州穗海置业有限公司 | 113,375.00 | - | - | - |
| 济南中海华山商业地产有限公司 | 113,099.75 | - | 106,700.00 | - |
| 北京南悦房地产开发有限公司 | 96,184.00 | - | 70,583.87 | - |
| 济南寰宇商业运营管理有限公司 | 93,000.00 | - | 100,500.00 | - |
| 厦门市毅骏置业有限公司 | 80,560.00 | - | - | - |
| 上海佳晟房地产开发有限公司 | 79,821.03 | - | 235,457.45 | - |
| 中海海隆商业管理(苏州)有限公司 | 79,400.00 | - | - | - |
| 珠海市中海海晟房地产开发有限公司 | 76,408.13 | - | - | - |
| 南京海欣房地产开发有限公司 | 74,000.00 | - | 66,000.00 | - |
| 重庆中海兴业实业有限公司 | 69,800.00 | - | 70,900.00 | - |
| 太原冠泽置业有限公司 | 67,793.00 | - | 61,293.00 | - |
| 北京金良兴业房地产开发有限公司 | 67,101.61 | - | - | - |

| 项目名称 | 年末余额 | | 年初余额 | |
|------------------|-----------|------|-----------|------|
| | 账面余额 | 坏账准备 | 账面余额 | 坏账准备 |
| 广州碧臻房地产开发有限公司 | 61,833.87 | - | 41,397.10 | - |
| 中国建筑第七工程局有限公司 | 58,447.46 | - | - | - |
| 青岛中海华业房地产有限公司 | 56,496.00 | - | 82,496.00 | - |
| 济南泰晖房地产开发有限公司 | 53,916.69 | - | 58,206.69 | - |
| 中海兴业(成都)发展有限公司 | 53,908.00 | - | 58,008.00 | - |
| 沈阳中海鼎业房地产开发有限公司 | 52,330.74 | - | 43,690.74 | - |
| 郑州海嘉房地产开发有限公司 | 51,819.87 | - | 78,377.96 | - |
| 中海地产(杭州)有限公司 | 47,603.50 | - | - | - |
| 天津中海海顺地产有限公司 | 46,500.00 | - | - | - |
| 济南中海东城房地产开发有限公司 | 45,479.53 | - | 48,837.82 | - |
| 中海海盛(烟台)地产有限公司 | 42,584.89 | - | 54,813.89 | - |
| 湖南省中海城市广场投资有限公司 | 41,494.41 | - | 36,695.00 | - |
| 东莞市中海康华房地产开发有限公司 | 38,600.00 | - | 38,600.00 | - |
| 广州增城区润昱置业有限公司 | 34,560.00 | - | - | - |
| 成都信蜀投资有限公司 | 34,300.00 | - | - | - |
| 厦门市雍景湾房地产有限公司 | 32,211.20 | - | 31,878.00 | - |
| 南京海高房地产开发有限公司 | 30,000.00 | - | 30,961.32 | - |
| 哈尔滨中海龙祥房地产开发有限公司 | 28,764.73 | - | - | - |
| 中海兴业(西安)有限公司 | 28,200.00 | - | 12,700.07 | - |
| 烟台中海福昌地产有限公司 | 27,758.75 | - | 29,770.75 | - |
| 中海发展(上海)有限公司 | 26,007.12 | - | 18,841.48 | - |
| 长春智信咨询服务有限公司 | 22,560.00 | - | 22,560.00 | - |
| 南昌中海豪庭置业发展有限公司 | 22,275.00 | - | 43,117.17 | - |
| 重庆嘉江房地产开发有限公司 | 21,000.00 | - | 26,999.66 | - |
| 华润置地控股有限公司 | 20,000.00 | - | - | - |
| 无锡市太湖新城发展集团有限公司 | 19,600.00 | - | - | - |

| 项目名称 | 年末余额 | | 年初余额 | |
|-------------------|-----------|------|-----------|------|
| | 账面余额 | 坏账准备 | 账面余额 | 坏账准备 |
| 郑州海盈房地产开发有限公司 | 18,685.00 | - | 5,185.00 | - |
| 香港华艺设计顾问(深圳)有限公司 | 17,006.36 | - | 16,988.48 | - |
| 深圳市海清置业发展有限公司 | 16,433.55 | - | 16,309.47 | - |
| 青岛博富置业有限公司 | 16,000.00 | - | - | - |
| 武汉中海鼎业房地产有限公司 | 14,800.14 | - | 10,500.00 | - |
| 北京正德丰泽房地产开发有限公司 | 14,368.83 | - | - | - |
| 深圳市中海凯骊酒店管理有限公司 | 14,000.00 | - | 14,000.00 | - |
| 宁波茶亭置业有限公司 | 12,950.00 | - | 26,950.00 | - |
| 重庆海跃置业有限公司 | 10,490.00 | - | - | - |
| 北京融筑房地产开发有限公司 | 10,271.26 | - | 37,795.50 | - |
| 海墅房地产开发(杭州)有限公司 | 10,000.00 | - | - | - |
| 北京海盈房地产开发有限公司 | 9,987.20 | - | - | - |
| 中海兴隆(陕西)房地产有限公司 | 8,403.95 | - | 130.00 | - |
| 天津豪达房地产开发有限公司 | 8,267.50 | - | 97,509.00 | - |
| 中海鼎业(西安)房地产有限公司 | 7,590.00 | - | 7,591.52 | - |
| 中国海外兴业有限公司 | 7,480.00 | - | - | - |
| 青岛中海海岸置业有限公司 | 6,000.00 | - | 43,000.00 | - |
| 湖南中建信和梅溪湖置业有限公司 | 4,967.45 | - | 4,967.45 | - |
| HainanRulerLtd | 4,945.89 | - | - | - |
| 中海地产(青岛)投资开发有限公司 | 4,500.00 | - | - | - |
| 长沙中海兴业房地产有限公司 | 4,452.32 | - | - | - |
| 中海月朗苑物业发展(深圳)有限公司 | 4,000.00 | - | 4,300.00 | - |
| 广州瑾熙房地产投资咨询有限公司 | 3,500.00 | - | - | - |
| 上海中海广逸房地产开发有限公司 | 3,000.00 | - | - | - |
| 中海置业(天津)有限公司 | 3,000.00 | - | - | - |
| 中海鼎业(烟台)地产有限公司 | 2,875.28 | - | - | - |

| 项目名称 | 年末余额 | | 年初余额 | |
|------------------|---------------------|------|---------------------|------|
| | 账面余额 | 坏账准备 | 账面余额 | 坏账准备 |
| 司 | | | | |
| 海创福业(烟台)地产有限公司 | 2,800.00 | - | - | - |
| 漳州市滨北置业有限公司 | 2,565.00 | - | 6,165.00 | - |
| 上海海筑投资有限公司 | 2,300.00 | - | - | - |
| 湖南省中信控股有限公司 | 2,200.00 | - | 2,200.00 | - |
| 海创佳业(烟台)地产有限公司 | 2,000.00 | - | - | - |
| 中海华南(深圳)有限公司 | 1,500.00 | - | 1,500.00 | - |
| 上海海创房地产有限公司 | 1,500.00 | - | 1,500.00 | - |
| 郑州海创房地产开发有限公司 | 60.50 | - | 2,101.86 | - |
| 中海兴耀(西安)房地产有限公司 | 507.77 | - | 1,088.49 | - |
| 中海鼎盛(西安)房地产有限公司 | - | - | 416.53 | - |
| 西安中海长兴房地产有限公司 | - | - | 1,000.00 | - |
| 广州荔安房地产开发有限公司 | - | - | 11,662.00 | - |
| 西安合汇兴尚置业有限公司 | - | - | 623.74 | - |
| 中海发展(广州)有限公司 | - | - | 10,000.00 | - |
| 西安嘉润荣成置业有限公司 | - | - | 57,221.33 | - |
| 天津中海海盛地产有限公司 | - | - | 1,625.61 | - |
| 郑州海如房地产开发有限公司 | - | - | 19,600.00 | - |
| 中海监理有限公司 | - | - | 1,900.26 | - |
| 青岛中海盛兴房地产有限公司 | - | - | 145,000.00 | - |
| 重庆金科房地产开发有限公司 | - | - | 19,751.16 | - |
| 深圳海龙建筑科技有限公司 | - | - | 18,366.34 | - |
| 郑州中建健湖置业有限公司 | - | - | 16,800.00 | - |
| 重庆海安投资有限公司 | - | - | 10,490.00 | - |
| 中建新疆建工第五建筑工程有限公司 | - | - | 2,700.00 | - |
| 其他关联方 | 1,758.62 | - | 1,724.54 | - |
| 合计 | 5,763,198.53 | - | 3,778,153.33 | - |
| 4、应收利息： | | | | |
| 上海金海伊上房地产开发有限公司 | 18,606.81 | - | - | - |

| 项目名称 | 年末余额 | | 年初余额 | |
|------------------|------------------|------|------------------|------|
| | 账面余额 | 坏账准备 | 账面余额 | 坏账准备 |
| 北京南悦房地产开发有限公司 | 10,362.93 | - | 11,364.15 | - |
| 济南中海东城房地产开发有限公司 | 3,336.46 | - | - | - |
| 华润置地控股有限公司 | 814.92 | - | - | - |
| 北京融筑房地产开发有限公司 | 1,824.68 | - | 3,826.36 | - |
| 中建新疆建工第五建筑工程有限公司 | 888.30 | - | 738.90 | - |
| 北京金良兴业房地产开发有限公司 | - | - | 6,891.27 | - |
| 西安嘉润荣成置业有限公司 | - | - | 5,127.52 | - |
| 天津豪达房地产开发有限公司 | - | - | 4,368.80 | - |
| 北京海盈房地产开发有限公司 | - | - | 4,159.52 | - |
| 华润置地投资有限公司 | - | - | 184.33 | - |
| 广州荔安房地产开发有限公司 | - | - | 119.74 | - |
| 湖南中建信和梅溪湖置业有限公司 | - | - | 105.90 | - |
| 广逸房地产开发（珠海）有限公司 | - | - | 63.86 | - |
| 合计 | 35,834.09 | - | 36,950.36 | - |
| 5、应收股利： | | | | |
| 上海海创房地产有限公司 | 16,522.76 | - | 16,522.76 | - |
| 中海地产（杭州）有限公司 | 2,555.00 | - | - | - |
| 合计 | 19,077.76 | - | 16,522.76 | - |

2、应付项目

单位：万元

| 项目名称 | 关联方 | 期末账面余额 | 上年年末账面余额 |
|---------------|--------------------|-----------|-----------|
| 1、应付账款 | | | |
| | 中建三局集团有限公司 | 49,815.65 | 11,430.81 |
| | 中建新疆建工集团第五建筑工程有限公司 | 25,813.12 | - |
| | 上海中环天地投资有限公司 | 20,020.80 | - |
| | 中国建筑第六工程局有限公司 | 14,120.42 | 2,876.47 |
| | 中国建筑第七工程局有限公司 | 13,721.98 | 15,734.66 |
| | 中建海峡建设发展有限公司 | 10,896.99 | 3,688.02 |

| 项目名称 | 关联方 | 期末账面余额 | 上年年末账面余额 |
|------|--------------------|----------|-----------|
| | 中国建筑第八工程局有限公司 | 7,211.18 | 3,759.94 |
| | 中国建筑一局（集团）有限公司 | 6,730.34 | 1,831.73 |
| | 中国建筑第五工程局有限公司 | 5,892.10 | 1,707.33 |
| | 中国建筑股份有限公司（上海） | 3,767.92 | - |
| | 中建新疆建工集团第一建筑工程有限公司 | 3,725.42 | - |
| | 中建八局第三建设有限公司 | 3,239.25 | 847.87 |
| | 中国建筑股份有限公司 | 2,208.66 | - |
| | 深圳中海建筑有限公司 | 1,957.38 | - |
| | 中建新疆建工集团第一建筑工程有限公司 | 1,933.42 | 4,815.42 |
| | 中建蓉成建材成都有限公司 | 1,883.97 | 362.47 |
| | 中国建筑第二工程局 | 1,431.05 | 1,934.45 |
| | 中建新疆安装工程有限公司 | 1,244.56 | 1,227.50 |
| | 中建一局集团建设发展有限公司 | 1,194.93 | - |
| | 鹤山天山金属材料制品有限公司 | 1,034.82 | 650.10 |
| | 中建三局第一建设工程有限责任公司 | 695.38 | 1,125.50 |
| | 中建-大成建筑有限责任公司 | 664.28 | - |
| | 中建东设岩土工程有限公司 | 527.27 | - |
| | 中建一局集团安装工程有限公司 | 518.33 | 255.12 |
| | 中海物业管理有限公司长春分公司 | 500.51 | - |
| | 中建七局第一建筑有限公司 | 413.30 | - |
| | 中建五局工业设备安装有限公司 | 359.39 | - |
| | 中建三局第二建设工程有限责任公司 | 341.98 | 4,347.34 |
| | 中国中建设计集团有限公司 | 289.81 | 289.81 |
| | 中建铝新材料成都有限公司 | 280.69 | 106.12 |
| | 中建不二幕墙装饰有限公司 | 275.11 | 159.31 |
| | 中建三局建设工程股份有限公司 | 262.68 | 827.68 |
| | 中建二局第三建筑工程有限公司 | 200.00 | 668.19 |
| | 中建一局集团第五建筑有限公司 | 117.09 | - |
| | 中国建筑第四工程局有限公司 | 48.98 | 3,111.26 |
| | 中海监理有限公司 | 42.55 | 188.18 |
| | 中建新疆建工集团第五建筑工程有限公司 | - | 10,568.41 |
| | 中建四局第一建筑工程有限公司 | - | 5,490.54 |
| | 中建四局第三建筑工程有限公司 | - | 2,213.03 |
| | 中建五局第三建设有限公司 | - | 1,263.48 |
| | 中建钢构有限公司 | - | 804.01 |
| | 中建六局第三建筑工程有限公司 | - | 674.12 |
| | 深圳市中建南方建设集团有限公司 | - | 559.24 |

| 项目名称 | 关联方 | 期末账面余额 | 上年年末账面余额 |
|----------------|------------------|-------------------|------------------|
| | 中海物业管理有限公司 | - | 313.06 |
| | 其他关联方 | 559.98 | 537.20 |
| 合计 | | 183,941.33 | 84,368.38 |
| 2、其他应付款 | | | |
| | 中国海外兴业有限公司 | 1,658,251.35 | 1,658,909.30 |
| | 中海发展(苏州)有限公司 | 959,729.35 | 511,324.54 |
| | 中海发展(广州)有限公司 | 887,328.74 | 766,437.27 |
| | 中海发展(上海)有限公司 | 526,607.61 | 522,029.71 |
| | 上海老西门新苑置业有限公司 | 489,318.37 | 42,000.00 |
| | 中海兴业(西安)有限公司 | 475,481.01 | 642,670.14 |
| | 上海中环投资开发(集团)有限公司 | 355,970.63 | - |
| | 南京海高房地产开发有限公司 | 343,700.00 | 356,200.00 |
| | 中海地产(佛山)有限公司 | 321,065.96 | 368,935.74 |
| | 广州荔安房地产开发有限公司 | 300,358.79 | 32,504.25 |
| | 中海鼎业(西安)房地产有限公司 | 272,720.72 | 272,720.12 |
| | 中海海盛(烟台)地产有限公司 | 268,272.57 | 305,312.10 |
| | 中海地产(无锡)有限公司 | 264,637.14 | 45,000.00 |
| | 中海地产(珠海)有限公司 | 246,456.79 | 106,301.23 |
| | 中海兴业(成都)发展有限公司 | 224,450.08 | 339,495.31 |
| | 中海鼎盛(西安)房地产有限公司 | 205,612.01 | 204,625.76 |
| | 成都信蜀投资有限公司 | 195,000.00 | 20,002.60 |
| | 青岛中海华业房地产有限公司 | 180,660.00 | 176,860.00 |
| | 南京海欣房地产开发有限公司 | 162,700.00 | 158,900.00 |
| | 天津中海海盛地产有限公司 | 158,238.36 | 91,859.95 |
| | 海口中海兴业房地产开发有限公司 | 145,923.58 | 151,923.58 |
| | 沈阳中海鼎业房地产开发有限公司 | 127,097.45 | 102,386.43 |
| | 长沙中海兴业房地产有限公司 | 126,289.20 | 138,701.23 |
| | 哈尔滨中海地产有限公司 | 112,515.66 | 56,568.00 |
| | 南京海润房地产开发有限公司 | 107,700.00 | 6,500.00 |
| | 济南中海地产有限公司 | 107,049.12 | 107,049.16 |
| | 宁波中海创城有限公司 | 105,355.58 | 207,452.12 |
| | 中海地产(青岛)投资开发有限公司 | 104,594.93 | 100,800.00 |
| | 珠海市嘉焯房地产开发有限公司 | 104,226.59 | 96,326.59 |
| | 南昌中海豪庭置业发展有限公司 | 102,500.00 | 98,846.67 |
| | 杭州世茂世盈房地产开发有限公司 | 99,500.00 | 174,500.00 |
| | 中海兴隆(陕西)房地产有限公司 | 91,968.00 | 93,574.39 |
| | 西安中海长兴房地产有限公司 | 91,845.80 | - |
| | 中海兴耀(西安)房地产有限公司 | 90,531.75 | 94,323.36 |
| | 佛山市中海兴业房地产开发有限公司 | 88,952.63 | 88,452.63 |
| | 海墅房地产开发(杭州)有限公司 | 86,500.00 | 86,500.00 |

| 项目名称 | 关联方 | 期末账面余额 | 上年年末账面余额 |
|------|------------------|-----------|------------|
| | 郑州海如房地产开发有限公司 | 84,531.00 | - |
| | 中国建筑第三工程局有限公司 | 74,405.43 | 94,302.08 |
| | 西安鼎盛东越置业有限公司 | 63,994.20 | 20,000.01 |
| | 昆明泰运房地产开发有限公司 | 61,000.00 | 114,500.00 |
| | 杭州中海城溪房地产有限公司 | 58,474.00 | 58,474.00 |
| | 烟台中海福昌地产有限公司 | 56,500.00 | - |
| | 纪亮(上海)房地产开发有限公司 | 56,300.00 | 56,000.00 |
| | 西安合汇兴尚置业有限公司 | 55,000.00 | 60,000.00 |
| | 上海中海海轩房地产有限公司 | 50,998.31 | 26,000.00 |
| | 山东中海华创地产有限公司 | 49,802.65 | 49,802.65 |
| | 中海东丰地产(大连)有限公司 | 48,500.00 | 47,405.71 |
| | 武汉中海鼎业房地产有限公司 | 47,734.83 | 45,136.00 |
| | 广州荔璟房地产开发有限公司 | 44,001.13 | 11,000.00 |
| | 重庆嘉益房地产开发有限公司 | 41,000.00 | 100,000.00 |
| | 深圳中海建筑有限公司 | 37,762.10 | 10,870.00 |
| | 湖南省中海城市广场投资有限公司 | 37,412.19 | 34,969.08 |
| | 桐乡市豪景投资管理有限公司 | 36,000.00 | 50,000.00 |
| | 中建方程投资发展集团有限公司 | 34,100.00 | - |
| | 广州荔旭房地产开发有限公司 | 33,312.25 | 23,000.00 |
| | 中海宝松物业发展(深圳)有限公司 | 31,430.00 | 31,470.00 |
| | 青岛中海海岸置业有限公司 | 30,203.41 | 37,400.00 |
| | 广州瑾熙房地产投资咨询有限公司 | 29,424.31 | 28,441.34 |
| | 上海海创房地产有限公司 | 29,000.00 | 29,057.59 |
| | 华润置地(太原)发展有限公司 | 27,500.00 | 22,500.00 |
| | 大连中海新城置业有限公司 | 20,441.75 | 21,940.81 |
| | 苏州中海海隆房地产有限公司 | 20,000.00 | - |
| | 西安嘉润荣成置业有限公司 | 20,000.00 | - |
| | 青岛腾茂置业有限公司 | 17,265.05 | - |
| | 上海珠街阁房地产开发有限公司 | 17,000.00 | 17,000.00 |
| | 广逸房地产开发(珠海)有限公司 | 15,000.00 | 3,000.00 |
| | 重庆中海投资有限公司 | 14,500.00 | 14,500.00 |
| | 青岛松茂置业有限公司 | 13,835.03 | - |
| | 青岛方辰置业有限公司 | 4,098.86 | - |
| | 珠海市永福通房地产开发有限公司 | 11,969.32 | - |
| | 青岛材茂置业有限公司 | 10,357.03 | - |
| | 重庆丰盈房地产开发有限公司 | 10,350.00 | 10,350.00 |
| | 香港华艺设计顾问(深圳)有限公司 | 10,000.00 | - |
| | 青岛市联恒地产有限公司 | 10,000.00 | - |
| | 中海仁信(万宁)房地产有限公司 | 10,000.00 | - |
| | 金茂投资(长沙)有限公司 | 10,000.00 | - |

| 项目名称 | 关联方 | 期末账面余额 | 上年年末账面余额 |
|----------------|-------------------|----------------------|---------------------|
| | 紫光亿海科技有限公司 | 7,671.28 | - |
| | 深圳市中海凯骊酒店管理有限公司 | 7,500.00 | 4,000.00 |
| | 烟台中海华业地产有限公司 | 7,100.00 | - |
| | 上海现代天地投资管理有限公司 | 6,441.90 | - |
| | 青岛方川置业有限公司 | 6,155.61 | - |
| | 北京中信新城逸海房地产开发有限公司 | 5,160.00 | 8,763.75 |
| | 青岛方辉置业有限公司 | 5,115.43 | - |
| | 青岛博富置业有限公司 | 5,006.59 | - |
| | 郑州海创房地产开发有限公司 | 4,550.03 | 1,700.00 |
| | 中海振兴(成都)物业发展有限公司 | 4,000.00 | - |
| | 南京海润房地产开发有限公司 | 4,000.00 | - |
| | 苏州依湖置业有限公司 | 3,750.00 | - |
| | 广州荔骏房地产开发有限公司 | 3,400.00 | - |
| | 长沙禧荣置业有限公司 | 2,640.00 | - |
| | 中建五局投资管理公司 | 2,597.89 | 2,537.89 |
| | 哈尔滨中海龙祥房地产开发有限公司 | 2,507.63 | 159,303.93 |
| | 北京国泰饭店有限公司 | 2,200.00 | - |
| | 上海天祥投资管理有限公司 | 2,181.07 | 27,031.76 |
| | 湖南省中海置业开发有限公司 | 2,138.00 | 2,038.00 |
| | 青岛中海盛兴房地产有限公司 | 2,100.00 | - |
| | 天津赢超房地产开发有限公司 | 2,000.00 | 2,000.00 |
| | 上海新海汇房产有限公司 | 2,000.00 | - |
| | 上海锦港房地产发展有限公司 | 1,700.00 | 1,700.00 |
| | 武汉华讯合泽置业有限公司 | 1,422.40 | - |
| | 中海月朗苑物业发展(深圳)有限公司 | 1,103.73 | 1,103.73 |
| | 菱华工程有限公司 | 1,048.12 | - |
| | 广州中海地产有限公司 | 831.43 | - |
| | 武汉荣业房地产有限公司 | 151.14 | 3,000.00 |
| | 中建三局集团有限公司 | 10.00 | 5,000.00 |
| | 中信房地产集团有限公司 | - | 80,000.00 |
| | 中海地产(杭州)有限公司 | - | 76,380.00 |
| | 中海鼎业(烟台)地产有限公司 | - | 15,724.72 |
| | 苏州竹辉兴业有限公司 | - | 116,650.22 |
| | 珠海市嘉业房地产开发有限公司 | - | 80,844.75 |
| | 中建新疆建工(集团)有限公司 | - | 2,700.00 |
| | 珠海市盈凯达房地产开发有限公司 | - | 2,500.00 |
| | 其他关联方 | 1,392.56 | 1,653.51 |
| 合计 | | 11,620,187.39 | 9,837,743.69 |
| 3、其他应付款 | | | |

| 项目名称 | 关联方 | 期末账面余额 | 上年年末账面余额 |
|---------------|------------------|------------------|-------------------|
| (保证金) | | | |
| | 中国建筑第八工程局有限公司 | 14,200.06 | - |
| | 上海中建八局装饰有限责任公司 | 220.69 | - |
| | 香港华艺设计顾问（深圳）有限公司 | 19.95 | - |
| | 湖南省中海城市广场投资有限公司 | 1.30 | - |
| | 中建三局东方装饰设计工程有限公司 | 1.00 | - |
| 合计 | | 14,443.00 | - |
| 4、应付利息 | | | |
| | 中国建筑第三工程局有限公司 | 10,435.72 | 2,627.36 |
| | 上海中环投资开发（集团）有限公司 | 5,779.17 | - |
| | 上海现代天地投资管理有限公司 | 2,889.58 | - |
| | 中建新疆建工（集团）有限公司 | 901.03 | 751.63 |
| | 中信房地产集团有限公司 | 278.67 | - |
| | 青岛松茂置业有限公司 | 119.44 | - |
| | 青岛材茂置业有限公司 | 92.99 | - |
| | 中海兴业(成都)发展有限公司 | 79.75 | - |
| | 青岛方川置业有限公司 | 72.19 | - |
| | 青岛方辉置业有限公司 | 60.56 | - |
| | 青岛方辰置业有限公司 | 51.42 | - |
| | 青岛腾茂置业有限公司 | 50.61 | - |
| 合计 | | 20,811.13 | 3,378.99 |
| 5、应付股利 | | | |
| | 中国建筑第八工程局有限公司 | 14,123.84 | 11,779.86 |
| | 中国建筑第五工程局有限公司 | 9,076.85 | 11,253.94 |
| | 中国建筑第六工程局有限公司 | 709.68 | - |
| | 北京中建地产有限责任公司 | 185.44 | 5,185.44 |
| | 苏州竹辉兴业有限公司 | - | 433,284.39 |
| | 中建一局集团房地产开发有限公司 | - | 10,349.94 |
| 合计 | | 24,095.81 | 471,853.58 |
| 6、预收账款 | | | |
| | 上海中建八局装饰有限责任公司 | 209.00 | - |
| | 中海恒信资产管理（上海）有限公司 | 26.78 | - |
| | 中建安装集团有限公司 | 13.61 | - |
| | 其他关联方 | 10.84 | - |
| 合计 | | 260.24 | - |

十二、发行人最近三年内资金占用情况以及为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情况

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

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保情况及相关关联交易详见本章“十一、发行人关联方、关联关系、关联交易及关联交易的决策权限、决策程序、定价机制”。

十三、发行人内控制度的建立及运行情况

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

（一）财务管理制度

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

（二）内部审计制度

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

（三）采购、招标管理制度

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

（四）投资管理制度

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

（五）建设方管控制度

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

（六）信息披露事务管理制度

为规范公司的信息披露行为，加强信息披露事务管理，保护投资者、债权人

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

（七）融资管理制度

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

（八）对外担保制度

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

（九）对子公司资产人员财物的内控制度

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

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

每年，公司人力资源部对各职能部门和城市公司通过签订《责任状》及经营

班子会审议评定进行考核。公司已经搭建起覆盖全生命周期滚动开发的计划管理体系，在地产项目的运营管理方面持续优化，不断提升对项目的运营管控水平。

（十）预算管理制度

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

（十一）关联交易管理制度

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

（十二）项目开发安全生产管理办法

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

（十三）突发事件应急管理办法

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

十四、其他情况说明

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

（一）关于发行人是否属于“基础范围”的核查

第一、发行人实际控制人为国务院国资委。

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

第三、发行人为境外上市地产公司中国海外发展（0688.HK）的境内核心子公司。从截至 2019 年末的财务数据看，中国海外发展资产总额 7,238.96 亿元，负债总额 4,347.51 亿元，权益总额为 2,891.45 亿元，收入为 1,636.51 亿元，年度溢利 427.47 亿元。截至 2019 年末发行人总资产、营业收入（营业收入占中国海外发展收入）、净利润（净利润占中国海外发展年度溢利）占中国海外发展的比例分别为 64.90%、61.47%和 47.62%。

另外，经核查，2017-2019 年度，发行人及其合并报表范围内的子公司的商品房开发项目：不存在被主管国土资源管理部门认定为闲置土地的情形，不存在因闲置土地被行政处罚或正在被（立案）调查的情况；不存在被主管国土资源管理部门认定为炒地行为的情形，不存在因炒地被行政处罚或正在被（立案）调查的情况；不存在被有关主管部门认定为捂盘惜售、哄抬房价的情形，不存在因捂盘惜售、哄抬房价受到重大行政处罚或正在被（立案）调查的情况。

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

综上所述，发行人属于房地产企业申报公司债券的“基础范围”。

（二）关于发行人是否存在监管函规定的不得发行公司债券的情况

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

对发行人及其截至 2019 年 12 月 31 日合并报表范围内的在中国境内实际从事房地产业务的子公司（以下简称“发行人及其控股子公司”）自 2017 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日内完工、在建、拟建房地产项目开发过程中是否涉及闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，根据发行人及其控股子公司提供的土地使用权取得文件、房地产项目建设手续审批文件，以及主管机关

出具的守法证明及相关合规性确认文件，并查询各发行人及其控股子公司所在地自然资源管理部门、房屋管理部门的网站等方式进行了核查。

核查意见：

自 2017 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日，发行人及其控股子公司开发列入核查范围的房地产开发项目过程中不存在因闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价、竞拍“地王”，哄抬地价等违法违规行为而受到行政处罚的情形；截至 2019 年 12 月 31 日，发行人及其控股子公司开发列入核查范围的房地产开发项目过程中不存在因闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价、竞拍“地王”，哄抬地价等违法违规行为正在接受（立案）调查的情况。

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

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

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

核查意见：

自 2017 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日，发行人及其控股子公司在重点调控的热点城市不存在因竞拍“地王”，哄抬地价行为受到主管部门行政处罚的情形，亦不存因竞拍“地王”，哄抬地价行为受到主管部门立案调查的情况。

3、关于前次公司债券募集资金是否使用完毕、是否存在违规使用的核查

经核查，发行人于 2015 年 11 月发行“中海地产集团有限公司 2015 年公司债券”（即“15 中海 01”及“15 中海 02”）。发行人严格按照该期公司债券募集说明书中约定的用途、使用计划及公司内部的审批流程使用募集资金，不存在改变公开发行人公司债券所募资金用途、募集资金被侵占挪用的情况。截至本募集说明书签署日，该期公司债券募集资金已经使用完毕。

发行人于 2016 年 8 月发行“中海地产集团有限公司公开发行 2016 年公司债

券（第一期）”（即“16 中海 01”）。发行人严格按照该期公司债券募集说明书中约定的用途、使用计划及公司内部的审批流程使用募集资金，不存在改变公开发行公司债券所募资金用途、募集资金被侵占挪用的情况。截至本募集说明书签署日，该期公司债券募集资金已经使用完毕。

发行人于 2018 年 10 月发行“中海地产集团有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）”（即“18 中海 01”）。发行人严格按照该期公司债券募集说明书中约定的用途、使用计划及公司内部的审批流程使用募集资金，不存在改变公开发行公司债券所募资金用途、募集资金被侵占挪用的情况。截至本募集说明书签署日，该期公司债券募集资金已经使用完毕。

发行人于 2019 年 1 月发行“中海地产集团有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）”（即“19 中海 01”及“19 中海 02”）。发行人严格按照该期公司债券募集说明书中约定的用途、使用计划及公司内部的审批流程使用募集资金，不存在改变公开发行公司债券所募资金用途、募集资金被侵占挪用的情况。截至本募集说明书签署日，该期公司债券募集资金已经使用完毕。

综上所述，发行人不存在监管函规定的不得发行公司债券的情况。

（三）关于“综合评级指标和遴选”的核查

根据监管函中关于“综合指标评价和遴选”的规定，发行人的评价结果如下：

| 序号 | 指标及参数值 | 评价结果 |
|----|--------------------------|-------------------------|
| 1 | 最近一年末总资产是否小于 200 亿 | 否（4,698.44 亿） |
| 2 | 最近一年度营业收入是否小于 30 亿 | 否（1,005.89 亿） |
| 3 | 最近一年度扣除非经常性损益后净利润是否为负 | 否（186.23 亿） |
| 4 | 最近一年末扣除预收款后资产负债率是否超过 65% | 否（52.03%） |
| 5 | 房地产业务非一二线城市占比是否超过 50% | 否（房地产业务非一二线城市占比为 2.48%） |

综上，发行人符合监管函中关于“正常类”房地产企业的划分标准。

第六节 财务会计信息

一、最近三年及一期财务报告审计情况

本节的财务会计数据及有关指标反映了本公司最近三年及一期的财务状况、经营成果和现金流量情况。本公司 2017 年度、2018 年度财务报告均经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。本公司 2019 年度财务报告经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。本公司 2020 年一季度财务报告未经审计。

二、财务报表的编制基础

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

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

三、最近三及一期年财务会计报表

（一）合并财务会计报表

1、资产负债表

单位：万元

| 项目 | 2020年3月末 | 2019年末 | 2018年末 | 2017年末 |
|-------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 货币资金 | 5,903,779.81 | 6,561,660.74 | 5,183,128.87 | 3,842,490.42 |
| 应收账款 | 183,223.65 | 326,185.72 | 60,437.10 | 93,449.57 |
| 预付款项 | 79,102.67 | 1,249,535.37 | 444,076.50 | 287,611.64 |
| 其他应收款 | 8,334,468.27 | 6,448,814.27 | 5,090,872.30 | 4,225,639.63 |
| 存货 | 31,102,588.72 | 27,524,549.22 | 23,972,134.28 | 16,522,415.24 |

| 项目 | 2020年3月末 | 2019年末 | 2018年末 | 2017年末 |
|-------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| 一年内到期的非流动资产 | - | - | 115,000.00 | 200,000.00 |
| 其他流动资产 | 1,400,457.76 | 1,149,304.44 | 968,606.66 | 504,483.85 |
| 流动资产合计 | 47,003,620.87 | 43,260,049.76 | 35,834,255.71 | 25,676,090.36 |
| 可供出售金融资产 | 499.97 | 499.97 | 499.97 | 2,618.12 |
| 长期股权投资 | 492,408.48 | 499,240.94 | 455,713.21 | 277,927.52 |
| 投资性房地产 | 2,930,600.00 | 2,930,600.00 | 2,766,000.00 | 2,221,100.00 |
| 固定资产 | 9,126.57 | 9,371.24 | 10,286.78 | 10,033.13 |
| 无形资产 | 4,824.47 | 4,842.60 | 2,903.10 | 1,381.29 |
| 商誉 | - | - | 962.67 | 962.67 |
| 长期待摊费用 | 1,241.28 | 799.67 | 776.19 | 80.76 |
| 递延所得税资产 | 206,885.61 | 273,552.25 | 149,608.15 | 83,562.21 |
| 其他非流动资产 | 5,089.55 | 5,437.94 | 5,389.08 | 465,000.00 |
| 非流动资产合计 | 3,650,675.92 | 3,724,344.60 | 3,392,139.14 | 3,062,665.70 |
| 资产总计 | 50,654,296.80 | 46,984,394.37 | 39,226,394.86 | 28,738,756.06 |
| 短期借款 | 239,997.00 | 241,852.24 | 248,000.00 | 266,000.00 |
| 应付账款 | 2,554,110.97 | 2,695,675.52 | 1,654,331.89 | 1,530,779.45 |
| 预收款项 | 11,100,879.45 | 9,810,568.52 | 8,588,193.03 | 5,258,456.69 |
| 应付职工薪酬 | 809.68 | 1,538.83 | 5,750.42 | 1,919.54 |
| 应交税费 | 1,120,476.58 | 1,369,169.56 | 670,995.04 | 459,173.51 |
| 其他应付款 | 13,199,480.52 | 12,034,312.33 | 10,948,091.74 | 7,707,125.58 |
| 一年内到期的非流动负债 | 1,172,013.10 | 895,513.84 | 149,500.00 | 368,282.00 |
| 其他流动负债 | 1,002,632.62 | 927,754.01 | 836,150.51 | - |
| 流动负债合计 | 30,390,399.92 | 27,976,384.84 | 23,101,012.63 | 15,591,736.76 |
| 长期借款 | 4,882,939.53 | 3,680,923.94 | 3,239,510.89 | 1,889,700.00 |
| 应付债券 | 2,040,371.60 | 2,040,371.60 | 1,690,371.60 | 1,400,000.00 |
| 递延所得税负债 | 566,336.38 | 560,015.27 | 491,978.42 | 417,038.92 |
| 非流动负债合计 | 7,489,647.51 | 6,281,310.81 | 5,421,860.91 | 3,706,738.92 |
| 负债合计 | 37,880,047.43 | 34,257,695.65 | 28,522,873.54 | 19,298,475.68 |
| 实收资本 | 2,000,000.00 | 2,000,000.00 | 2,000,000.00 | 2,000,000.00 |
| 资本公积 | 542.82 | 542.82 | 539.01 | 505.86 |
| 其他综合收益 | 279,534.65 | 277,285.22 | 280,522.37 | 162,699.68 |
| 盈余公积 | 418,427.92 | 418,427.92 | 364,185.32 | 313,338.11 |
| 未分配利润 | 9,424,674.44 | 9,360,622.26 | 7,516,639.64 | 6,557,425.38 |
| 归属于母公司所有者权益合计 | 12,123,179.82 | 12,056,878.21 | 10,161,886.35 | 9,033,969.03 |
| 少数股东权益 | 651,069.54 | 669,820.51 | 541,634.96 | 406,311.35 |
| 所有者权益合计 | 12,774,249.36 | 12,726,698.72 | 10,703,521.32 | 9,440,280.38 |
| 负债和所有者权益总计 | 50,654,296.80 | 46,984,394.37 | 39,226,394.86 | 28,738,756.06 |

2、利润表

单位：万元

| 项目 | 2020年1-3月 | 2019年度 | 2018年度 | 2017年度 |
|----------------------------|-------------------|----------------------|---------------------|---------------------|
| 一、营业总收入 | 536,016.35 | 10,058,874.84 | 4,108,777.79 | 5,049,227.34 |
| 其中：营业收入 | 536,016.35 | 10,058,874.84 | 4,108,777.79 | 5,049,227.34 |
| 二、营业总成本 | 473,900.10 | 7,603,710.64 | 2,808,043.58 | 3,720,707.38 |
| 其中：营业成本 | 389,354.77 | 6,706,494.83 | 2,294,238.58 | 3,306,985.64 |
| 营业税金及附加 | 22,172.97 | 703,827.22 | 258,570.92 | 262,115.32 |
| 销售费用 | 49,031.40 | 160,673.33 | 110,686.73 | 89,749.38 |
| 管理费用 | 42,394.54 | 105,493.88 | 102,959.91 | 80,292.57 |
| 财务费用 | -29,053.59 | -72,778.62 | 41,587.43 | -18,435.53 |
| 加：公允价值变动收益 | - | 170,613.73 | 127,946.95 | 97,900.00 |
| 投资收益 | 2,041.26 | 55,182.50 | 40,655.34 | 35,843.51 |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益 | 2,389.65 | 54,926.99 | 40,940.77 | 35,653.25 |
| 资产处置收益 | -0.10 | 159.64 | -2.82 | -7.50 |
| 资产减值损失 | - | 4.14 | - | - |
| 其他收益 | 645.83 | 14,023.15 | 9,643.16 | 1,654.21 |
| 三、营业利润（亏损以“一”号填列） | 64,803.25 | 2,695,147.38 | 1,478,976.84 | 1,463,910.17 |
| 加：营业外收入 | 5,558.32 | 11,558.39 | 4,177.89 | 2,904.29 |
| 减：营业外支出 | 69.28 | 2,757.54 | 1,003.97 | 1,010.46 |
| 四、利润总额（亏损总额以“一”号填列） | 70,292.29 | 2,703,948.23 | 1,482,150.77 | 1,465,804.00 |
| 减：所得税费用 | 4,083.89 | 668,296.28 | 355,949.18 | 349,233.90 |
| 五、净利润（净亏损以“一”号填列） | 66,208.40 | 2,035,651.95 | 1,126,201.59 | 1,116,570.10 |
| 归属于母公司股东的净利润 | 64,052.18 | 1,898,225.21 | 1,010,061.48 | 1,022,285.61 |
| 少数股东损益 | 2,156.22 | 137,426.74 | 116,140.10 | 94,284.49 |
| 六、其他综合收益的税后净额 | 2,249.44 | -3,237.16 | 117,822.70 | -10,171.63 |
| 七、综合收益总额 | 68,457.83 | 2,032,414.79 | 1,244,024.28 | 1,106,398.47 |
| 归属于母公司股东的综合收益总额 | 66,301.61 | 1,894,988.05 | 1,127,884.18 | 1,012,113.98 |
| 归属于少数股东的综合收益总额 | 2,156.22 | 137,426.74 | 116,140.10 | 94,284.49 |

3、现金流量表

单位：万元

| 项目 | 2020年1-3月 | 2019年度 | 2018年度 | 2017年度 |
|----------------|--------------|---------------|--------------|--------------|
| 销售商品、提供劳务收到的现金 | 3,059,576.33 | 13,064,734.58 | 8,658,116.46 | 6,980,671.97 |

| 项目 | 2020年1-3月 | 2019年度 | 2018年度 | 2017年度 |
|---------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| 收到其他与经营活动有关的现金 | 10,332,636.15 | 38,864,411.60 | 38,408,237.10 | 38,218,671.31 |
| 经营活动现金流入小计 | 13,392,212.48 | 51,929,146.18 | 47,066,353.56 | 45,199,343.27 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | 3,000,504.89 | 10,714,464.13 | 9,910,050.55 | 10,362,576.00 |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | 113,412.83 | 248,865.15 | 185,767.87 | 153,444.35 |
| 支付的各项税费 | 450,287.18 | 1,371,909.71 | 1,010,510.86 | 891,961.22 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | 11,911,497.37 | 38,256,667.46 | 36,696,511.38 | 38,272,912.38 |
| 经营活动现金流出小计 | 15,475,702.28 | 50,591,906.44 | 47,802,840.67 | 49,680,893.94 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -2,083,489.79 | 1,337,239.74 | -736,487.10 | -4,481,550.67 |
| 收回投资收到的现金 | - | 9,186.01 | 4,075.67 | 16,391.33 |
| 取得投资收益收到的现金 | - | 12,858.24 | 49,181.63 | 18,684.12 |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | 1.77 | 184.89 | 31.56 | 51.85 |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额 | - | - | - | - |
| 收到其他与投资活动有关的现金 | - | 115,000.00 | 550,000.00 | 335,000.00 |
| 投资活动现金流入小计 | 1.77 | 137,229.14 | 603,288.86 | 370,127.29 |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | 282.75 | 3,169.89 | 2,507.63 | 778.34 |
| 投资支付的现金 | - | 45,751.48 | 100,099.71 | 133,143.30 |
| 支付其他与投资活动有关的现金 | - | - | - | 140,000.00 |
| 投资活动现金流出小计 | 282.75 | 48,921.36 | 102,607.33 | 273,921.64 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -280.98 | 88,307.78 | 500,681.52 | 96,205.65 |
| 吸收投资收到的现金 | - | 35,926.38 | 93,229.00 | 72,469.00 |
| 其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金 | - | 35,926.38 | 93,229.00 | 72,469.00 |
| 取得借款收到的现金 | 1,726,167.70 | 2,227,191.30 | 1,796,410.89 | 1,819,800.00 |
| 发行债券收到的现金 | - | - | 649,100.00 | - |
| 筹资活动现金流入小计 | 1,726,167.70 | 2,613,117.67 | 2,538,739.89 | 1,892,269.00 |
| 偿还债务支付的现金 | 249,508.09 | 1,045,912.17 | 1,034,210.40 | 355,200.00 |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | 127,202.08 | 790,107.27 | 268,353.09 | 379,417.83 |
| 其中：子公司支付给少数股东的股利、利润 | 19,600.00 | 492,431.50 | 60,484.59 | 92,668.94 |
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | - | 1,327.00 | 13,965.00 | 60,286.60 |
| 筹资活动现金流出小计 | 376,710.17 | 1,837,346.43 | 1,316,528.49 | 794,904.43 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 1,349,457.53 | 775,771.24 | 1,222,211.40 | 1,097,364.57 |

| 项目 | 2020年1-3月 | 2019年度 | 2018年度 | 2017年度 |
|------------------|-------------|--------------|------------|---------------|
| 汇率变动对现金及现金等价物的影响 | 0.02 | 0.04 | 0.08 | - |
| 现金及现金等价物净增加额 | -734,313.21 | 2,201,318.80 | 986,405.89 | -3,287,980.45 |

（二）母公司财务会计报表

1、母公司资产负债表

单位：万元

| 项目 | 2020年3月末 | 2019年末 | 2018年末 | 2017年末 |
|----------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| 货币资金 | 2,822,140.06 | 2,649,511.18 | 1,961,376.87 | 1,843,347.15 |
| 预付款项 | 1,580.87 | 910,796.98 | 103.75 | 55.32 |
| 应收利息 | - | - | 11,487.81 | 14,137.39 |
| 应收股利 | - | - | 0.00 | 18.06 |
| 其他应收款 | 17,531,735.27 | 14,470,869.79 | 11,523,968.84 | 8,076,402.05 |
| 存货 | 34.94 | 34.94 | 34.94 | 34.94 |
| 一年内到期的非流动资产 | 400,000.00 | 400,000.00 | 612,373.00 | 270,000.00 |
| 其他流动资产 | 2,652.11 | 2,701.18 | - | - |
| 流动资产合计 | 20,758,143.26 | 18,433,914.07 | 14,109,345.22 | 10,203,994.92 |
| 可供出售金融资产 | - | - | - | - |
| 长期股权投资 | 865,667.25 | 864,089.03 | 706,023.10 | 597,257.24 |
| 固定资产 | 663.97 | 711.19 | 944.19 | 677.4 |
| 无形资产 | 4,577.34 | 4,574.61 | 2,638.27 | 1,178.87 |
| 递延所得税资产 | 14,349.70 | 13,256.48 | 7,266.30 | 2,853.01 |
| 其他非流动资产 | 1,675,089.55 | 1,082,437.94 | 1,595,389.08 | 2,205,123.00 |
| 非流动资产合计 | 2,560,347.82 | 1,965,069.25 | 2,312,260.94 | 2,807,089.52 |
| 资产总计 | 23,318,491.08 | 20,398,983.32 | 16,421,606.16 | 13,011,084.45 |
| 应付账款 | 22.39 | 528.72 | 903.14 | 903.14 |
| 预收款项 | - | - | - | 29.3 |
| 应付职工薪酬 | - | - | 1,126.38 | - |
| 应交税费 | 2,342.24 | 4,407.91 | 5,672.02 | 14,646.61 |
| 应付利息 | - | - | - | 11,412.05 |
| 其他应付款 | 12,030,723.10 | 10,042,002.99 | 7,806,388.65 | 5,391,747.46 |
| 一年内到期的非流动负债 | 687,120.00 | 736,360.00 | 149,500.00 | 334,600.00 |
| 流动负债合计 | 12,720,207.74 | 10,783,299.63 | 7,963,590.20 | 5,753,338.56 |
| 长期借款 | 2,434,960.00 | 1,485,540.00 | 1,237,300.00 | 591,900.00 |
| 应付债券 | 2,040,371.60 | 2,040,371.60 | 1,690,371.60 | 1,400,000.00 |
| 递延所得税负债 | 17,256.75 | 13,049.38 | 2,709.39 | 3,534.35 |
| 非流动负债合计 | 4,492,588.35 | 3,538,960.98 | 2,930,380.99 | 1,995,434.35 |
| 负债合计 | 17,212,796.10 | 14,322,260.61 | 10,893,971.19 | 7,748,772.91 |

| 项目 | 2020年3月末 | 2019年末 | 2018年末 | 2017年末 |
|-------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| 实收资本 | 2,000,000.00 | 2,000,000.00 | 2,000,000.00 | 2,000,000.00 |
| 资本公积 | 7,589.23 | 7,589.23 | 609.23 | 609.23 |
| 盈余公积 | 418,427.92 | 418,427.92 | 364,185.32 | 313,338.11 |
| 未分配利润 | 3,679,677.83 | 3,650,705.56 | 3,162,840.41 | 2,948,364.19 |
| 所有者权益合计 | 6,105,694.98 | 6,076,722.71 | 5,527,634.97 | 5,262,311.54 |
| 负债和所有者权益总计 | 23,318,491.08 | 20,398,983.32 | 16,421,606.16 | 13,011,084.45 |

2、母公司利润表

单位：万元

| 项目 | 2020年1-3月 | 2019年度 | 2018年度 | 2017年度 |
|--------------------------|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 营业收入 | 172.27 | 16,072.69 | 14,863.62 | 170,669.13 |
| 减：营业成本 | - | 15.40 | 10.25 | 4.17 |
| 营业税金及附加 | 382.41 | 1,487.86 | 1,156.48 | 1,219.66 |
| 销售费用 | 11.66 | - | 3.12 | 24.22 |
| 管理费用 | 15,089.76 | 33,651.84 | 30,245.67 | 19,510.40 |
| 财务费用 | -27,349.46 | -53,458.02 | -32,812.30 | 49,105.34 |
| 其他收益 | 123.14 | 550.60 | - | - |
| 投资收益（损失以“-”号填列） | 19,629.83 | 515,695.44 | 252,677.27 | 167,569.81 |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益 | - | 40,453.61 | 1,247.75 | 331.69 |
| 资产减值损失（损失以“-”号填列） | - | 4.14 | - | - |
| 营业利润（亏损以“-”号填列） | 31,790.86 | 550,625.79 | 268,937.66 | 268,775.15 |
| 加：营业外收入 | 295.55 | 426.29 | 797.79 | 1.72 |
| 减：营业外支出 | - | - | - | 2.9 |
| 利润总额（亏损总额以“-”号填列） | 32,086.41 | 551,052.08 | 269,735.46 | 268,773.97 |
| 减：所得税费用 | 3,114.15 | 8,944.34 | 4,412.02 | 25,307.08 |
| 净利润（净亏损以“-”号填列） | 28,972.27 | 542,107.74 | 265,323.43 | 243,466.89 |
| 综合收益总额 | 28,972.27 | 542,107.74 | 265,323.43 | 243,466.89 |

3、母公司现金流量表

单位：万元

| 项目 | 2020年1-3月 | 2019年度 | 2018年度 | 2017年度 |
|-------------------|---------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| 销售商品、提供劳务收到的现金 | 182.37 | 17,036.20 | 133,163.90 | 163,615.97 |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | 5,555,869.08 | 21,934,291.57 | 22,630,310.04 | 41,050,112.28 |
| 经营活动现金流入小计 | 5,556,051.45 | 21,951,327.76 | 22,763,473.94 | 41,213,728.25 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | - | 910,693.23 | - | - |

| 项目 | 2020年1-3月 | 2019年度 | 2018年度 | 2017年度 |
|---------------------------|---------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | 15,111.91 | 33,462.84 | 23,434.57 | 17,029.13 |
| 支付的各项税费 | 4,007.31 | 23,010.01 | 29,144.78 | 32,997.67 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | 5,650,737.63 | 22,280,468.83 | 22,445,064.79 | 43,726,224.78 |
| 经营活动现金流出小计 | 5,669,856.85 | 23,247,634.90 | 22,497,644.14 | 43,776,251.57 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -113,805.40 | -1,296,307.14 | 265,829.79 | -2,562,523.32 |
| 收回投资收到的现金 | - | 10,902.83 | 29,015.70 | 81,462.73 |
| 取得投资收益收到的现金 | 20,400.00 | 411,550.98 | 252,393.83 | 228,837.25 |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | - | 121.50 | - | 3.13 |
| 收到其他与投资活动有关的现金 | 157,800.00 | 925,373.00 | - | 1,540,203.19 |
| 投资活动现金流入小计 | 178,200.00 | 1,347,948.31 | 281,409.53 | 1,850,506.30 |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | 249.51 | 2,563.81 | 2,236.01 | 582.02 |
| 投资支付的现金 | - | 138,068.71 | 147,983.45 | 234,800.00 |
| 支付其他与投资活动有关的现金 | 730,000.00 | 200,000.00 | 920,000.00 | 1,220,000.00 |
| 投资活动现金流出小计 | 730,249.51 | 340,632.52 | 1,070,219.46 | 1,455,382.02 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -552,049.51 | 1,007,315.79 | -788,809.93 | 395,124.28 |
| 吸收投资收到的现金 | - | - | - | - |
| 取得借款收到的现金 | 1,018,000.00 | 1,343,100.00 | 1,024,000.00 | 632,000.00 |
| 发行债券收到的现金 | - | 350,000.00 | 649,100.00 | - |
| 筹资活动现金流入小计 | 1,018,000.00 | 1,693,100.00 | 1,673,100.00 | 632,000.00 |
| 偿还债务支付的现金 | 28,010.00 | 508,000.00 | 923,328.40 | 299,000.00 |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | 151,506.21 | 173,208.14 | 108,943.17 | 241,021.89 |
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | - | 837.00 | - | - |
| 筹资活动现金流出小计 | 179,516.21 | 682,045.14 | 1,032,271.57 | 540,021.89 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 838,483.79 | 1,011,054.86 | 640,828.43 | 91,978.11 |
| 现金及现金等价物净增加额 | 172,628.88 | 722,063.51 | 117,848.30 | -2,075,420.94 |

四、最近三年合并报表范围的变化

（一）发行人 2017 年报表合并范围变化情况

2017 年，纳入当年合并报表的子公司共 141 家，与 2016 年相比增加 62 家，减少 2 家，增加的子公司情况如下：

| 序号 | 子公司名称 | 主要经营地 | 业务性质 | 持股比例(%) | | 取得方式 |
|----|----------------|-------|---------|---------|-----|------|
| | | | | 直接 | 间接 | |
| 1 | 北京中海地产有限公司 | 北京 | 房地产开发经营 | 100 | - | 直接设立 |
| 2 | 北京嘉益德房地产开发有限公司 | 北京 | 房地产开 | - | 100 | 直接设立 |

| 序号 | 子公司名称 | 主要经营地 | 业务性质 | 持股比例(%) | | 取得方式 |
|----|-------------------|-------|---------|---------|-----|-----------|
| | | | | 直接 | 间接 | |
| | | | 发经营 | | | |
| 3 | 北京中海海洋花园房地产开发有限公司 | 北京 | 房地产开发经营 | 72 | 28 | 直接设立 |
| 4 | 北京智地普惠房地产开发有限公司 | 北京 | 房地产开发经营 | - | 100 | 同一控制下企业合并 |
| 5 | 北京智地愿景房地产开发有限公司 | 北京 | 房地产开发经营 | - | 100 | 同一控制下企业合并 |
| 6 | 北京中建兴华房地产开发有限公司 | 北京 | 房地产开发经营 | - | 80 | 同一控制下企业合并 |
| 7 | 北京中海豪景房地产开发有限公司 | 北京 | 房地产开发经营 | 100 | - | 直接设立 |
| 8 | 北京慧眼置业有限公司 | 北京 | 房地产开发经营 | - | 80 | 同一控制下企业合并 |
| 9 | 北京仁和燕都房地产开发有限公司 | 北京 | 房地产开发经营 | - | 100 | 同一控制下企业合并 |
| 10 | 北京中海金石房地产开发有限公司 | 北京 | 房地产开发经营 | 100 | - | 直接设立 |
| 11 | 北京奥城四季置业有限公司 | 北京 | 房地产开发经营 | - | 100 | 同一控制下企业合并 |
| 12 | 北京中海广场置业有限公司 | 北京 | 房地产开发经营 | - | 100 | 直接设立 |
| 13 | 北京鑫景通达置业有限公司 | 北京 | 出租商业用房 | - | 100 | 直接设立 |
| 14 | 北京古城兴业置业有限公司 | 北京 | 房地产开发经营 | - | 70 | 直接设立 |
| 15 | 北京世纪顺龙房地产开发有限公司 | 北京 | 房地产开发经营 | - | 51 | 直接设立 |
| 16 | 北京中海新城置业有限公司 | 北京 | 房地产开发经营 | - | 100 | 直接设立 |
| 17 | 北京安泰兴业置业有限公司 | 北京 | 房地产开发经营 | 100 | - | 直接设立 |
| 18 | 中建国际建设有限公司 | 北京 | 施工总承包 | - | 100 | 同一控制下企业合并 |
| 19 | 成都中海鼎盛房地产开发有限公司 | 成都 | 房地产开发经营 | 100 | - | 直接设立 |
| 20 | 中海佳诚（成都）房地产开发有限公司 | 成都 | 房地产开发经营 | 100 | - | 直接设立 |
| 21 | 大连中海地产有限公司 | 大连 | 房地产开发经营 | 100 | - | 直接设立 |
| 22 | 大连中海兴业房地产开发有限公司 | 大连 | 房地产开发经营 | 100 | - | 直接设立 |
| 23 | 中海新海汇（大连）置业有限公司 | 大连 | 房地产开发经营 | 100 | - | 直接设立 |
| 24 | 东莞市中海嘉业房地产开发有限公司 | 东莞 | 房地产开发经营 | 100 | - | 直接设立 |
| 25 | 东莞市中海嘉和房地产开发有限公司 | 东莞 | 房地产开 | 100 | - | 直接设立 |

| 序号 | 子公司名称 | 主要经营地 | 业务性质 | 持股比例(%) | | 取得方式 |
|----|--------------------|-------|---------|---------|-----|------------|
| | | | | 直接 | 间接 | |
| | 司 | | 发经营 | | | |
| 26 | 佛山中海千灯湖房地产开发有限公司 | 佛山 | 房地产开发经营 | 100 | - | 直接设立 |
| 27 | 佛山中海环宇城房地产开发有限公司 | 佛山 | 房地产开发经营 | 100 | - | 直接设立 |
| 28 | 佛山中海嘉益房地产开发有限公司 | 佛山 | 房地产开发经营 | 100 | - | 直接设立 |
| 29 | 佛山海裕房地产开发有限公司 | 佛山 | 房地产开发经营 | 100 | - | 直接设立 |
| 30 | 佛山中海盛兴房地产开发有限公司 | 佛山 | 房地产开发经营 | 100 | - | 直接设立 |
| 31 | 佛山市顺德海润房地产开发有限公司 | 佛山 | 房地产开发经营 | 100 | - | 直接设立 |
| 32 | 佛山市顺德中海嘉和房地产开发有限公司 | 佛山 | 房地产开发经营 | 100 | - | 直接设立 |
| 33 | 佛山海创房地产开发有限公司 | 佛山 | 房地产开发经营 | 100 | - | 直接设立 |
| 34 | 佛山市顺德中海嘉业房地产开发有限公司 | 佛山 | 房地产开发经营 | 100 | - | 直接设立 |
| 35 | 肇庆中海嘉兴房地产开发有限公司 | 肇庆 | 房地产开发经营 | 100 | - | 直接设立 |
| 36 | 中山市中海房地产开发有限公司 | 中山 | 房地产开发经营 | - | 100 | 直接设立 |
| 37 | 中山市金运宏房地产开发有限公司 | 中山 | 房地产开发经营 | - | 100 | 直接设立 |
| 38 | 福州中海地产有限公司 | 福州 | 房地产开发经营 | 100 | - | 直接设立 |
| 39 | 福州中海海逸地产有限公司 | 福州 | 房地产开发经营 | 100 | - | 直接设立 |
| 40 | 福州中海海榕地产有限公司 | 福州 | 房地产开发经营 | - | 100 | 直接设立 |
| 41 | 福州海翔地产有限公司 | 福州 | 房地产开发经营 | - | 100 | 直接设立 |
| 42 | 广州江东房地产开发有限公司 | 广州 | 房地产开发经营 | 67.79 | - | 非同一控制下企业合并 |
| 43 | 广州广奥房地产发展有限公司 | 广州 | 房地产开发经营 | 100 | - | 直接设立 |
| 44 | 广州毅源房地产开发有限公司 | 广州 | 房地产开发经营 | 90 | - | 直接设立 |
| 45 | 广州世佳房地产开发有限公司 | 广州 | 房地产开发经营 | 90 | - | 直接设立 |
| 46 | 哈尔滨中海龙颢房地产开发有限公司 | 哈尔滨 | 房地产开发经营 | 50 | - | 直接设立 |
| 47 | 杭州中海宏鲲房地产有限公司 | 杭州 | 房地产开发经营 | 100 | - | 直接设立 |
| 48 | 济南中海地产投资有限公司 | 济南 | 房地产开 | 100 | - | 直接设立 |

| 序号 | 子公司名称 | 主要经营地 | 业务性质 | 持股比例(%) | | 取得方式 |
|----|-----------------|-------|-----------------|---------|-----|------------|
| | | | | 直接 | 间接 | |
| | | | 发经营 | | | |
| 49 | 济南中海兴业房地产开发有限公司 | 济南 | 房地产开发经营 | 100 | - | 直接设立 |
| 50 | 济南中海城房地产开发有限公司 | 济南 | 房地产开发经营 | 100 | - | 直接设立 |
| 51 | 中海海盛（苏州）房地产有限公司 | 苏州 | 房地产开发经营 | 100 | - | 直接设立 |
| 52 | 中海海通（苏州）房地产有限公司 | 苏州 | 房地产开发 | 100 | - | 直接设立 |
| 53 | 苏州润鹏投资顾问有限公司 | 苏州 | 投资咨询、投资顾问、房地产投资 | - | 100 | 直接设立 |
| 54 | 中海海润（苏州）房地产有限公司 | 苏州 | 房地产开发经营 | 60 | 40 | 直接设立 |
| 55 | 中海海诚（苏州）房地产有限公司 | 苏州 | 房地产开发经营 | 100 | - | 直接设立 |
| 56 | 无锡中海太湖新城置业有限公司 | 无锡 | 房地产开发经营 | 51 | - | 非同一控制下企业合并 |
| 57 | 无锡中海海润置业有限公司 | 无锡 | 房地产开发经营 | 51 | - | 非同一控制下企业合并 |
| 58 | 无锡中海海盛房地产有限公司 | 无锡 | 房地产开发经营 | 100 | - | 直接设立 |
| 59 | 江苏润荣房地产有限公司 | 镇江 | 房地产开发经营 | - | 100 | 直接设立 |
| 60 | 昆明中海房地产开发有限公司 | 昆明 | 房地产开发经营 | 100 | - | 直接设立 |
| 61 | 云南中海城投房地产开发有限公司 | 昆明 | 房地产开发经营 | 65 | - | 直接设立 |
| 62 | 昆明海豪房地产开发有限公司 | 昆明 | 房地产开发经营 | 60 | - | 直接设立 |
| 63 | 南昌中海地产有限公司 | 南昌 | 房地产开发经营 | 100 | - | 直接设立 |
| 64 | 南昌中海金钰地产有限公司 | 南昌 | 房地产开发经营 | 100 | - | 直接设立 |
| 65 | 南昌中海豪锦地产有限公司 | 南昌 | 房地产开发经营 | 100 | - | 直接设立 |
| 66 | 南京中海地产有限公司 | 南京 | 房地产开发经营 | 80 | 20 | 直接设立 |
| 67 | 南京中海海浦房地产有限公司 | 南京 | 房地产开发经营 | - | 100 | 同一控制下企业合并 |
| 68 | 南京海麒房地产开发有限公司 | 南京 | 房地产开发经营 | 100 | - | 直接设立 |
| 69 | 南京海汇房地产开发有限公司 | 南京 | 房地产开发经营 | 100 | - | 直接设立 |
| 70 | 南京海合房地产开发有限公司 | 南京 | 房地产开 | - | 100 | 直接设立 |

| 序号 | 子公司名称 | 主要经营地 | 业务性质 | 持股比例(%) | | 取得方式 |
|----|-------------------|-------|---------|---------|-----|------------|
| | | | | 直接 | 间接 | |
| | | | 发经营 | | | |
| 71 | 南京海融房地产开发有限公司 | 南京 | 房地产开发经营 | - | 100 | 直接设立 |
| 72 | 南京海宏房地产开发有限公司 | 南京 | 房地产开发经营 | 100 | - | 直接设立 |
| 73 | 宁波中海海兴置业有限公司 | 宁波 | 房地产开发经营 | 100 | - | 直接设立 |
| 74 | 宁波中海海尚置业有限公司 | 宁波 | 房地产开发经营 | 100 | - | 直接设立 |
| 75 | 宁波中海海润置业有限公司 | 宁波 | 房地产开发经营 | 100 | - | 直接设立 |
| 76 | 宁波中海海富房地产有限公司 | 宁波 | 房地产开发经营 | 100 | - | 直接设立 |
| 77 | 青岛中海海湾置业有限公司 | 青岛 | 房地产开发经营 | 100 | - | 直接设立 |
| 78 | 青岛中海海创置业有限公司 | 青岛 | 房地产开发经营 | 100 | - | 直接设立 |
| 79 | 厦门中海地产有限公司 | 厦门 | 房地产开发经营 | 100 | - | 直接设立 |
| 80 | 厦门海合美地产有限公司 | 厦门 | 房地产开发经营 | 51 | - | 直接设立 |
| 81 | 厦门中海海怡地产有限公司 | 厦门 | 房地产开发经营 | 51 | - | 直接设立 |
| 82 | 厦门中海嘉业地产有限公司 | 厦门 | 房地产开发经营 | 100 | - | 直接设立 |
| 83 | 漳州中海房地产有限公司 | 漳州 | 房地产开发经营 | - | 100 | 直接设立 |
| 84 | 上海中建投资有限公司 | 上海 | 房地产开发经营 | - | 51 | 同一控制下企业合并 |
| 85 | 上海中海海昆房地产有限公司 | 上海 | 房地产开发经营 | 100 | - | 直接设立 |
| 86 | 上海中海海煦房地产有限公司 | 上海 | 房地产开发经营 | 100 | - | 直接设立 |
| 87 | 上海中建嘉好地产有限公司 | 上海 | 房地产开发经营 | - | 100 | 同一控制下企业合并 |
| 88 | 上海中海海富房地产有限公司 | 上海 | 房地产开发经营 | 100 | - | 直接设立 |
| 89 | 华东中建地产有限公司 | 上海 | 房地产开发经营 | - | 100 | 同一控制下企业合并 |
| 90 | 深圳中海地产有限公司 | 深圳 | 房地产开发经营 | 75 | 25 | 同一控制下企业合并 |
| 91 | 深圳市中海海景山庄物业发展有限公司 | 深圳 | 房地产开发经营 | 100 | - | 非同一控制下企业合并 |
| 92 | 深圳市中海深圳湾房地产开发有限公司 | 深圳 | 房地产开发经营 | 51 | 49 | 直接设立 |
| 93 | 深圳市中海日辉台物业发展有限公 | 深圳 | 房地产开 | 65 | 35 | 直接设立 |

| 序号 | 子公司名称 | 主要经营地 | 业务性质 | 持股比例(%) | | 取得方式 |
|-----|------------------|-------|---------------------|---------|-----|-----------|
| | | | | 直接 | 间接 | |
| | 司 | | 发、物业管理 | | | |
| 94 | 深圳市毅骏房地产开发有限公司 | 深圳 | 房地产开发经营 | 80 | - | 直接设立 |
| 95 | 中海地产工程管理（深圳）有限公司 | 深圳 | 房地产工程项目管理、咨询等 | 100 | - | 直接设立 |
| 96 | 深圳市海嘉投资有限公司 | 深圳 | 房地产营销策划；房地产经纪；房地产投资 | 100 | - | 直接设立 |
| 97 | 中海地产（沈阳）有限公司 | 沈阳 | 房地产开发经营 | 51 | - | 直接设立 |
| 98 | 沈阳中海新海汇置业有限公司 | 沈阳 | 房地产开发经营 | 100 | - | 直接设立 |
| 99 | 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 | - | 直接设立 |
| 100 | 沈阳中海嘉业房地产开发有限公司 | 沈阳 | 房地产开发经营 | 100 | - | 直接设立 |
| 101 | 天津中海嘉业投资有限公司 | 天津 | 房地产开发经营 | 100 | - | 直接设立 |
| 102 | 天津中海海华地产有限公司 | 天津 | 房地产开发经营 | - | 90 | 同一控制下企业合并 |
| 103 | 天津中海地产有限公司 | 天津 | 房地产开发经营 | 100 | - | 直接设立 |
| 104 | 中海兴业武汉房地产有限公司 | 武汉 | 房地产开发经营 | 100 | - | 直接设立 |
| 105 | 武汉华盛志远房地产有限公司 | 武汉 | 房地产开发经营 | - | 100 | 直接设立 |
| 106 | 武汉中海鼎盛房地产有限公司 | 武汉 | 房地产开发经营 | - | 100 | 直接设立 |
| 107 | 西安中海兴晟房地产有限公司 | 西安 | 房地产开发经营 | - | 100 | 同一控制下企业合并 |
| 108 | 西安中建沪灞置业有限公司 | 西安 | 房地产开发经营 | - | 70 | 同一控制下企业合并 |
| 109 | 西安中海振兴房地产开发有限公司 | 西安 | 房地产开发经营 | 100 | - | 直接设立 |
| 110 | 西安中海兴诚房地产有限公司 | 西安 | 房地产开发经营 | 100 | - | 直接设立 |
| 111 | 西安中海兴东置业有限公司 | 西安 | 房地产开发经营 | 100 | - | 直接设立 |
| 112 | 新疆中海地产有限公司 | 新疆 | 房地产开发经营 | - | 60 | 同一控制下企业合并 |
| 113 | 烟台中海地产有限公司 | 烟台 | 房地产开发经营 | 100 | - | 直接设立 |

| 序号 | 子公司名称 | 主要经营地 | 业务性质 | 持股比例(%) | | 取得方式 |
|-----|------------------|-------|---------------|---------|------|-----------|
| | | | | 直接 | 间接 | |
| 114 | 烟台中海兴业地产有限公司 | 烟台 | 房地产开发 | 100 | - | 直接设立 |
| 115 | 烟台中海福盛地产有限公司 | 烟台 | 房地产开发经营 | 100 | - | 直接设立 |
| 116 | 长春中海地产有限公司 | 长春 | 房地产开发 | 7.5 | 92.5 | 直接设立 |
| 117 | 长春海华房地产开发有限公司 | 长春 | 房地产开发经营 | - | 100 | 直接设立 |
| 118 | 长春海悦房地产开发有限公司 | 长春 | 房地产开发经营 | 100 | - | 直接设立 |
| 119 | 长春海成房地产开发有限公司 | 长春 | 房地产开发经营 | 100 | - | 直接设立 |
| 120 | 长沙中建投资有限公司 | 长沙 | 实业投资 | - | 70 | 同一控制下企业合并 |
| 121 | 长沙中海梅溪房地产开发有限公司 | 长沙 | 房地产开发经营 | - | 95 | 同一控制下企业合并 |
| 122 | 郑州海耀房地产开发有限公司 | 郑州 | 房地产开发经营 | - | 100 | 直接设立 |
| 123 | 郑州海捷房地产开发有限公司 | 郑州 | 房地产开发经营 | 65 | - | 直接设立 |
| 124 | 郑州海滨房地产开发有限公司 | 郑州 | 房地产开发经营 | - | 100 | 直接设立 |
| 125 | 重庆中工建设有限公司 | 重庆 | 房屋建筑工程施工总承包壹级 | 100 | - | 直接设立 |
| 126 | 中海地产重庆有限公司 | 重庆 | 房地产开发经营 | 100 | - | 直接设立 |
| 127 | 重庆中海兴城房地产开发有限公司 | 重庆 | 房地产开发经营 | 100 | - | 直接设立 |
| 128 | 重庆中海海盛房地产开发有限公司 | 重庆 | 房地产开发经营 | 100 | - | 直接设立 |
| 129 | 中海地产（香港）有限公司 | 香港 | 房地产投资 | 100 | - | 直接设立 |
| 130 | Gain Direct Ltd. | 香港 | 投资 | - | 100 | 直接设立 |
| 131 | 北京晟泰兴业置业有限公司 | 北京 | 房地产开发经营 | 100 | - | 直接设立 |
| 132 | 北京中海兴良房地产开发有限公司 | 北京 | 房地产开发经营 | - | 100 | 直接设立 |
| 133 | 太原中海仲兴房地产开发有限公司 | 太原 | 房地产开发经营 | 100 | - | 直接设立 |
| 134 | 福州海富地产有限公司 | 福州 | 房地产开发经营 | - | 100 | 直接设立 |
| 135 | 宁波中海海宸房地产有限公司 | 宁波 | 房地产开发经营 | - | 100 | 直接设立 |
| 136 | 宁波中海海丽房地产有限公司 | 宁波 | 房地产开 | - | 100 | 直接设立 |

| 序号 | 子公司名称 | 主要经营地 | 业务性质 | 持股比例(%) | | 取得方式 |
|-----|-----------------|-------|---------|---------|-----|------|
| | | | | 直接 | 间接 | |
| | | | 发经营 | | | |
| 137 | 重庆中海海能房地产开发有限公司 | 重庆 | 房地产开发经营 | 100 | - | 直接设立 |
| 138 | 长春海胜房地产开发有限公司 | 长春 | 房地产开发经营 | 100 | - | 直接设立 |
| 139 | 佛山家泰装修装饰工程有限公司 | 佛山 | 建筑装饰 | - | 100 | 直接设立 |
| 140 | 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 | - | 直接设立 |
| 141 | 大连中海鼎业房地产开发有限公司 | 大连 | 房地产开发经营 | 100 | - | 直接设立 |

（二）发行人 2018 年报表合并范围变化情况

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

| 单位名称 | 设立/购买日期 | 变动原因 | 直接（间接）持股比例 |
|------------------|------------|---------|------------|
| 重庆金嘉海房地产开发有限公司 | 2018-01-03 | 不构成业务合并 | 51% |
| 深圳市中海启宏房地产开发有限公司 | 2018-3-2 | 设立 | 100% |
| 武汉泰运房地产有限公司 | 2018-2-7 | 设立 | 51% |
| 广州中海盛荣房地产开发有限公司 | 2018-2-11 | 设立 | 100% |
| 杭州中海襄晟房地产有限公司 | 2018-3-15 | 设立 | 100% |
| 沈阳中海海嘉房地产开发有限公司 | 2018-3-8 | 设立 | 100% |
| 昆明海嘉房地产开发有限公司 | 2018-1-22 | 设立 | 60% |
| 雄安中海发展有限公司 | 2018-3-9 | 设立 | 100% |
| 北京中海宏业房地产开发有限公司 | 2018-3-6 | 设立 | 100% |
| 北京中海兴达房地产开发有限公司 | 2018-3-28 | 设立 | 100% |
| 昆明海祥房地产开发有限公司 | 2018-4-27 | 设立 | 100% |
| 青岛中海海新置业有限公司 | 2018-4-9 | 设立 | 100% |
| 乌鲁木齐中海海润房地产有限公司 | 2018-6-7 | 设立 | 100% |
| 长沙中海融城房地产开发有限公司 | 2018-4-3 | 设立 | 100% |
| 北京中海兴盛房地产开发有限公司 | 2018-9-3 | 设立 | 100% |
| 福州富乐居装饰工程有限公司 | 2018-8-10 | 设立 | 100% |
| 南京海嘉房地产开发有限公司 | 2018-8-27 | 设立 | 100% |
| 南昌海欣房地产开发有限公司 | 2018-7-13 | 设立 | 100% |
| 南昌中海豪轩地产有限公司 | 2018-8-3 | 设立 | 100% |
| 上海海升环盛房地产开发有限公司 | 2018-7-17 | 设立 | 70% |

| 单位名称 | 设立/购买日期 | 变动原因 | 直接（间接）持股比例 |
|------------------|------------|------|------------|
| 杭州中海海创房地产有限公司 | 2018-7-31 | 设立 | 100% |
| 宁波中海海庭房地产有限公司 | 2018-8-10 | 设立 | 100% |
| 鄂州中建宝来房地产有限公司 | 2018-8-27 | 设立 | 50% |
| 济南中海华山置业有限公司 | 2018-9-19 | 设立 | 100% |
| 长春海瀛房地产开发有限公司 | 2018-10-10 | 设立 | 100% |
| 北京中海全盛房地产开发有限公司 | 2018-10-23 | 设立 | 100% |
| 武汉华讯产城科技有限公司 | 2018-10-17 | 设立 | 99% |
| 大连鼎鑫嘉业房地产开发有限公司 | 2018-12-17 | 设立 | 100% |
| 哈尔滨中海海盛房地产开发有限公司 | 2018-11-5 | 设立 | 100% |
| 哈尔滨中海龙誉房地产开发有限公司 | 2018-10-8 | 设立 | 100% |
| 北京金安兴业房地产开发有限公司 | 2018-12-19 | 设立 | 80% |
| 烟台海创佳兴地产有限公司 | 2018-12-27 | 设立 | 100% |
| 福州海建地产有限公司 | 2018-12-12 | 设立 | 50% |

（三）发行人 2019 年报表合并范围变化情况

2019 年度会计政策无变化，与 2018 年相比，子公司增加 25 家，减少 2 家，增加的子公司具体如下：

| 单位名称 | 设立/购买日期 | 变动原因 | 直接（间接）持股比例 |
|--------------------|------------|------|------------|
| 武汉中海鼎荣房地产有限公司 | 2019-1-14 | 设立 | 100% |
| 北京中海盈达房地产开发有限公司 | 2019-3-12 | 设立 | 100% |
| 广州中海海志房地产开发有限公司 | 2019-4-9 | 设立 | 100% |
| 广州中海海懿房地产开发有限公司 | 2019-4-4 | 设立 | 100% |
| 佛山市顺德中海嘉森房地产开发有限公司 | 2019-4-9 | 设立 | 100% |
| 宁波中海海棠房地产有限公司 | 2019-5-16 | 设立 | 100% |
| 杭州中海启晖房地产有限公司 | 2019-5-24 | 设立 | 100% |
| 沈阳市中海海盛房地产开发有限公司 | 2019-4-8 | 设立 | 100% |
| 大连鼎泰嘉益房地产有限公司 | 2019-4-2 | 设立 | 100% |
| 石家庄中海房地产开发有限公司 | 2019-4-8 | 设立 | 100% |
| 大连鼎泰晟兴房地产有限公司 | 2019-6-19 | 设立 | 100% |
| 北京中海鑫海房地产开发有限公司 | 2019-9-19 | 设立 | 100% |
| 长沙润洋置业有限公司 | 2019-8-12 | 设立 | 100% |
| 深圳市中海启明房地产开发有限公司 | 2019-8-16 | 设立 | 100% |
| 深圳市中海瑞和投资有限公司 | 2019-11-11 | 设立 | 100% |
| 深圳市中海启华房地产开发有限公司 | 2019-12-12 | 设立 | 100% |
| 广州中海盛安房地产开发有限公司 | 2019-10-30 | 设立 | 100% |
| 宁波中海海源房地产有限公司 | 2019-12-11 | 设立 | 100% |
| 武汉海泽房地产有限公司 | 2019-11-14 | 设立 | 100% |

| 单位名称 | 设立/购买日期 | 变动原因 | 直接（间接）持股比例 |
|----------------|------------|------|------------|
| 武汉海讯产城企业管理有限公司 | 2019-11-15 | 设立 | 100% |
| 武汉中海海耀房地产有限公司 | 2019-12-26 | 设立 | 100% |
| 长春海桦房地产开发有限公司 | 2019-9-25 | 设立 | 100% |
| 上海海汇房地产开发有限公司 | 2019-10-23 | 设立 | 100% |
| 哈尔滨海铨房地产开发有限公司 | 2019-12-31 | 设立 | 100% |
| 郑州海旭房地产开发有限公司 | 2019-12-12 | 设立 | 100% |

（四）发行人 2020 年 1-3 月报表合并范围变化情况

2020 年 1-3 月发行人会计政策无重大变化，与 2019 年相比，子公司增加 2 家，增加的子公司具体如下：

| 单位名称 | 设立/购买日期 | 变动原因 | 直接（间接）持股比例 |
|------------------|------------|------|------------|
| 石家庄中海盈安房地产开发有限公司 | 2020-01-03 | 设立 | 100% |
| 北京鑫安兴业房地产开发有限公司 | 2020-02-17 | 设立 | 100% |

五、公司主要财务指标

（一）主要财务指标（合并报表口径）

| 项目 | 2020 年 3 月 31 日 /2020 年 1-3 月 | 2019 年 12 月 31 日 /2019 年度 | 2018 年 12 月 31 日 /2018 年度 | 2017 年 12 月 31 日 /2017 年度 |
|------------------|----------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| 流动比率 | 1.55 | 1.55 | 1.55 | 1.65 |
| 速动比率 | 0.52 | 0.56 | 0.51 | 0.59 |
| 资产负债率（合并） | 74.78% | 72.91% | 72.71% | 67.15% |
| 资产负债率（母公司） | 73.82% | 70.21% | 66.34% | 59.56% |
| 扣除预收款项后资产负债率（合并） | 52.87% | 52.03% | 50.82% | 48.85% |
| EBITDA 利息保障倍数（倍） | - | 8.49 | 6.93 | 12.11 |
| 存货周转率 | 5.31% | 26.05% | 11.33% | 24.90% |
| 应收账款周转率 | 8.42 | 52.03 | 53.40 | 40.05 |

注：上述财务指标的计算方法如下：

- ①流动比率=流动资产/流动负债
- ②速动比率=(流动资产-存货)/流动负债
- ③EBITDA 利息保障倍数=(利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销)/(资本化利息+计入财务费用的利息支出)
- ④资产负债率=总负债/总资产；扣除预收款项后资产负债率=(总负债-预收款项)/总资产
- ⑤应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额
- ⑥存货周转率=营业成本/存货平均余额

（二）净资产收益率情况

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

| 报告期利润 | 报告期间 | 加权平均净资产收益率（%） |
|----------------------|---------|---------------|
| 归属于公司普通股股东的净利润 | 2019 年度 | 17.08 |
| | 2018 年度 | 10.53 |
| | 2017 年度 | 11.60 |
| 扣除非经常损益后归属于普通股股东的净利润 | 2019 年度 | 15.55 |
| | 2018 年度 | 9.11 |
| | 2017 年度 | 10.21 |

注：上述财务指标的计算方法如下：

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

其中，P 分别对应于归属于公司普通股股东的净利润、扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润；NP 为归属于公司普通股股东的净利润；E₀ 为归属于公司普通股股东的期初净资产；E_i 为报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产；E_j 为报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产；M₀ 为报告期月份数；M_i 为新增净资产下一月份起至报告期期末的月份数；M_j 为减少净资产下一月份起至报告期期末的月份数；E_k 为因其他交易或事项引起的净资产增减变动；M_k 为发生其他净资产增减变动下一月份起至报告期期末的月份数。

六、管理层讨论与分析

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

（一）资产负债结构

1、资产的主要构成

单位：万元

| 资产 | 2020-03-31 | | 2019-12-31 | | 2018-12-31 | | 2017-12-31 | |
|-------|----------------------|----------------|----------------------|----------------|----------------------|----------------|----------------------|----------------|
| | 金额 | 比例 | 金额 | 比例 | 金额 | 比例 | 金额 | 比例 |
| 流动资产 | 47,003,620.87 | 92.79% | 43,260,049.76 | 92.07% | 35,834,255.71 | 91.35% | 25,676,090.36 | 89.34% |
| 非流动资产 | 3,650,675.92 | 7.21% | 3,724,344.60 | 7.93% | 3,392,139.14 | 8.65% | 3,062,665.70 | 10.66% |
| 资产总计 | 50,654,296.80 | 100.00% | 46,984,394.37 | 100.00% | 39,226,394.86 | 100.00% | 28,738,756.06 | 100.00% |

报告期内随着公司业务的迅速发展，资产规模也不断扩张。截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 3 月末，公司的总资产分别为 2,873.88 亿元、3,922.64 亿元、4,698.44 亿元和 5,065.43 亿元，2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 3 月末分别较各期期初增加 580.21 亿元、1,048.76 亿元、775.80 亿元和 366.99 亿元，增幅分别为 25.30%、36.49%、19.78%和 7.81%。

报告期内公司资产结构以流动资产为主，2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 3 月末，流动资产占总资产的比重分别为 89.34%、91.35%、92.07%和 92.79%。

（1）流动资产

单位：万元

| 项目 | 2020-03-31 | | 2019-12-31 | | 2018-12-31 | | 2017-12-31 | |
|---------------|----------------------|----------------|----------------------|----------------|----------------------|----------------|----------------------|----------------|
| | 金额 | 金额 | 金额 | 比例 | 金额 | 比例 | 金额 | 比例 |
| 货币资金 | 5,903,779.81 | 12.56% | 6,561,660.74 | 15.17% | 5,183,128.87 | 14.46% | 3,842,490.42 | 14.97% |
| 应收账款 | 183,223.65 | 0.39% | 326,185.72 | 0.75% | 60,437.10 | 0.17% | 93,449.57 | 0.36% |
| 其他应收款（合计） | 8,334,468.27 | 17.73% | 6,448,814.27 | 14.91% | 5,090,872.30 | 14.21% | 4,225,639.63 | 16.46% |
| 应收利息 | - | - | 35,834.09 | 0.08% | 36,950.36 | 0.10% | 24,744.46 | 0.10% |
| 应收股利 | - | - | 19,077.76 | 0.04% | 16,522.76 | 0.05% | 39,054.58 | 0.15% |
| 其他应收款 | - | - | 6,393,902.41 | 14.78% | 5,037,399.18 | 14.06% | 4,161,840.59 | 16.21% |
| 预付款项 | 79,102.67 | 0.17% | 1,249,535.37 | 2.89% | 444,076.50 | 1.24% | 287,611.64 | 1.12% |
| 存货 | 31,102,588.72 | 66.17% | 27,524,549.22 | 63.63% | 23,972,134.28 | 66.90% | 16,522,415.24 | 64.35% |
| 一年内到期的非流动资产 | - | - | - | - | 115,000.00 | 0.32% | 200,000.00 | 0.78% |
| 其他流动资产 | 1,400,457.76 | 2.98% | 1,149,304.44 | 2.66% | 968,606.66 | 2.70% | 504,483.85 | 1.96% |
| 流动资产合计 | 47,003,620.87 | 100.00% | 43,260,049.76 | 100.00% | 35,834,255.71 | 100.00% | 25,676,090.36 | 100.00% |

报告期内公司的流动资产主要为存货、货币资金及其他应收款。2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 3 月末，上述三项资产占流动资产比例合计分别为 95.78%、95.57%、93.71%和 96.46%。

1) 货币资金

截至 2017-2019 年末及 2020 年 3 月末，公司的货币资金分别为 384.25 亿元、518.31 亿元、656.17 亿元和 590.38 亿元，在流动资产中的占比分别为 14.97%、

14.46%、15.17%和 12.56%，货币资金是流动资产的主要构成部分之一。截至 2019 年末，发行人受限的货币资金账面价值为 56,320.23 万元，主要系预售房产监管资金、按政府规定交纳保证金等。

2017 年末货币资金较 2016 年末减少 2,783,126.38 万元，降幅 42.01%，主要原因是 2017 年新增投资大幅增加。2018 年末货币资金较 2017 年末增加 1,340,638.45 万元，增幅为 34.89%，主要是随着公司规模的不扩大，公司 2017 年新开工项目较 2016 年增加 165%，新开工项目 2018 年开始陆续预售，回款增多。2019 年末，发行人货币资金较 2018 年末增加 26.60%，主要系项目进入结算周期，回款增多导致。

截至 2017-2019 年末，发行人的货币资金余额如下表所示：

单位：万元

| 项目 | 2019-12-31 | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 银行存款 | 6,542,774.93 | 5,178,676.77 | 3,842,490.42 |
| 其他货币资金 | 18,885.81 | 4,452.10 | - |
| 合计 | 6,561,660.74 | 5,183,128.87 | 3,842,490.42 |

2) 应收账款

截至 2017-2019 年末及 2020 年 3 月末，发行人应收账款金额分别为 93,449.57 万元、60,437.10 万元、326,185.72 万元和 183,223.65 万元，在流动资产中的占比分别为 0.36%、0.17%、0.75%和 0.39%。应收账款在流动资产中的占比较低。

截至 2017 年末应收账款余额较 2016 年末减少 65,250.86 万元，减幅 41.12%。截至 2018 年末应收账款余额较 2017 年末减少 33,012.47 万元，减幅 35.33%。公司应收账款主要为应收预售房款，最近三年呈逐年减少的趋势，主要是因为公司加强对预售项目的资金管理，资金回笼速度加快。截至 2019 年末，发行人应收账款较 2018 年末增加 439.71%，主要是由于 2019 年发行人业务规模扩大导致。

截至最近两年，公司应收账款的账龄情况如下：

单位：万元

| 账龄 | 2019-12-31 | | | 2018-12-31 | | |
|----|------------|----|------|------------|----|------|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | 账面余额 | | 坏账准备 |
| | 金额 | 比例 | | 金额 | 比例 | |
| | | | | | | |

| 账龄 | 2019-12-31 | | | 2018-12-31 | | |
|-----------|-------------------|----------------|----------|------------------|----------------|----------|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | 账面余额 | | 坏账准备 |
| | 金额 | 比例 | | 金额 | 比例 | |
| 1 年以内 | 320,609.26 | 98.29% | - | 48,420.80 | 80.12% | - |
| 1 至 2 年 | 1,247.99 | 0.38% | - | 7,075.00 | 11.71% | - |
| 2 至 3 年 | 0.14 | 0.00% | - | 4,941.30 | 8.18% | - |
| 3 年以上 | 4,328.33 | 1.33% | - | - | - | - |
| 合计 | 326,185.72 | 100.00% | - | 60,437.10 | 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 2019 年末，1 年以内的应收账款余额占全部应收账款余额的 98.29%。

3) 其他应收款

截至 2017-2019 年末，发行人其他应收款项金额分别为 4,161,840.59 万元、5,037,399.18 万元和 6,393,902.41 万元，占流动资产的比例分别为 16.21%、14.06% 及 14.78%。公司 2017 年末其他应收款比 2016 年末增加 69.72%，主要原因是 2017 年度关联公司新增投资大幅增加，而中海企业发展集团总部资金以关联方往来款的形式支持各地项目建设形成大额其他应收款，2018 年末较上年增长 21.04%，主要原因是对集团内关联方的往来增加，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，对境内各地项目公司的资金进行集中统筹管理和调配。公司关联方往来款主要是公司根据资金统筹管理和调配原则，经内部审议后为同属同一控制人的关联项目公司代为支付的土地款或工程款等款项。公司截至 2018 年末其他应收账款账龄在 1 年以内的比例为 56.85%；2019 年末其他应收款比 2018 年末增加 26.93%，主要是随着公司规模扩大，关联方往来款金额增长导致，其中截至 2019 年末其他应收账款账龄在一年以内的比例为 73.44%。

截至 2018-2019 年末，其他应收款按账龄列示如下：

单位：万元、%

| 账龄 | 2019 年末 | | | 2018 年末 | | |
|---------|--------------|-------|------|--------------|-------|------|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | 账面余额 | | 坏账准备 |
| | 金额 | 比例 | | 金额 | 比例 | |
| 1 年以内 | 4,695,736.37 | 73.44 | - | 2,863,997.93 | 56.85 | - |
| 1 至 2 年 | 815,317.97 | 12.75 | - | 1,647,811.79 | 32.71 | - |
| 2 至 3 年 | 453,523.27 | 7.09 | - | 296,492.98 | 5.89 | - |

| 账龄 | 2019 年末 | | | 2018 年末 | | |
|-------|---------------------|---------------|---|---------------------|---------------|-------------|
| | 账面余额 | 坏账准备 | | 账面余额 | 坏账准备 | |
| 3 年以上 | 429,324.81 | 6.71 | - | 229,100.62 | 4.55 | 4.14 |
| 合计 | 6,393,902.41 | 100.00 | - | 5,037,403.33 | 100.00 | 4.14 |

最近三年末，按业务内容类别披露如下：

单位：万元

| 业务内容 | 2019-12-31 | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|-------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 关联方往来款 | 5,763,198.53 | 3,429,701.56 | 3,580,993.20 |
| 保证金、押金、备用金等 | 556,140.97 | 1,376,944.26 | 295,838.70 |
| 外部往来款 | 51,832.55 | 216,983.47 | 266,064.80 |
| 维修金 | 3,694.75 | 2,698.01 | 6,089.99 |
| 代垫款项 | 12,756.78 | 4,877.28 | 5,167.98 |
| 其他 | 6,278.84 | 6,198.75 | 7,690.07 |
| 合计 | 6,393,902.41 | 5,037,403.33 | 4,161,844.74 |

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 2017-2019 年末，公司计入其他应收款的关联方往来款分别为 3,580,993.20 万元、3,429,701.56 万元和 5,763,198.53 万元，主要是由于整体经营规模的不断扩大以及土地成本和工程成本的逐年上升所致。

此外，将与同一控制下其他子公司往来的其他应收款划分为非经营性其他应收款，该部分非经营其他应收款主要是由发行人根据资金统筹管理和调配原则，经内部审议后为同属同一控制人的关联项目公司代为支付的土地款或工程款而形成；除此以外的其他应收款类别均划分为经营性，截至 2017-2019 年末，发行人的其他应收款构成如下：

单位：万元

| 项目 | 2019 年 12 月 31 日 | | 2018 年 12 月 31 日 | | 2017 年 12 月 31 日 | |
|------|------------------|--------|------------------|--------|------------------|--------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 经营性 | 630,704 | 9.86% | 1,607,702 | 31.92% | 1,506,629 | 13.96% |
| 非经营性 | 5,763,199 | 90.14% | 3,429,702 | 68.08% | 2,655,211 | 86.04% |

| 项目 | 2019 年 12 月 31 日 | | 2018 年 12 月 31 日 | | 2017 年 12 月 31 日 | |
|----|------------------|---------|------------------|---------|------------------|---------|
| 合计 | 6,393,902 | 100.00% | 5,037,403 | 100.00% | 4,161,841 | 100.00% |

应收少数股东、合作方、联营公司、关联方及股东款项详见本募集说明书“第五节发行人基本情况”之“十一、发行人关联方、关联关系、关联交易及关联交易的决策权限、决策程序、定价机制”。

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

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

本期债券存续期间非经营性往来占款或资金拆借事项计划：

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

4) 存货

存货的构成情况

单位：万元

| 项目 | 2019-12-31 | | 2018-12-31 | | 2017-12-31 | |
|-----------------|----------------------|----------|----------------------|----------|----------------------|----------|
| | 账面余额 | 跌价准备 | 账面余额 | 跌价准备 | 账面余额 | 跌价准备 |
| 开发成本 | 25,203,786.00 | - | 22,660,189.46 | - | 15,475,255.78 | - |
| 开发产品 | 2,080,016.31 | - | 1,192,370.44 | - | 1,025,718.62 | - |
| 建造合同形成的已完工未结算资产 | 240,746.91 | - | 119,574.38 | - | 21,440.84 | - |
| 合计 | 27,524,549.22 | - | 23,972,134.28 | - | 16,522,415.24 | - |

截至 2017-2019 年末及 2020 年 3 月末，发行人存货金额分别为 16,522,415.24 万元、23,972,134.28 万元、27,524,549.22 万元和 31,102,588.72 万元，在流动资产中所占比重分别为 64.35%、66.90%、63.63%和 66.17%，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 2017 年末公司的存货余额较 2016 年末增加 6,482,396.49 万元，增幅 64.57%，增长较大的原因在于新增投资较大，形成较多的开发成本；截至 2018 年末较上年增加 7,449,719.04 万元，增幅 45.09%，主要是土地储备及项目开发投入快速增长所致。截至 2019 年末公司的存货余额较 2018 年末增加 3,552,414.94 万元，增幅 14.82%。

5) 其他流动资产

发行人最近三年末其他流动资产余额如下：

单位：万元

| 项目 | 2019-12-31 | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---------------|------------|------------|------------|
| 预缴增值税及待抵扣进项税额 | 592,973.06 | 477,972.18 | 176,049.30 |
| 预交土地增值税 | 340,308.84 | 284,353.96 | 222,208.28 |
| 预交企业所得税 | 177,391.49 | 169,307.39 | 78,459.14 |
| 预交城市维护建设税 | 20,218.07 | 12,859.83 | 7,242.05 |
| 预交（地方）教育费附加 | 15,225.28 | 9,652.61 | 5,250.91 |
| 预交其他税费 | 3,187.69 | 14,460.70 | 15,274.17 |

| 项目 | 2019-12-31 | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|----|--------------|------------|------------|
| 合计 | 1,149,304.44 | 968,606.66 | 504,483.85 |

(2) 非流动资产

单位：万元

| 项目 | 2020-03-31 | | 2019-12-31 | | 2018-12-31 | | 2017-12-31 | |
|----------------|---------------------|----------------|---------------------|----------------|---------------------|----------------|---------------------|----------------|
| | 金额 | 金额 | 金额 | 比例 | 金额 | 比例 | 金额 | 比例 |
| 可供出售金融资产 | 499.97 | 0.01% | 499.97 | 0.01% | 499.97 | 0.01% | 2,618.12 | 0.09% |
| 长期股权投资 | 492,408.48 | 13.49% | 499,240.94 | 13.40% | 455,713.21 | 13.43% | 277,927.52 | 9.07% |
| 投资性房地产 | 2,930,600.00 | 80.28% | 2,930,600.00 | 78.69% | 2,766,000.00 | 81.54% | 2,221,100.00 | 72.52% |
| 固定资产 | 9,126.57 | 0.25% | 9,371.24 | 0.25% | 10,286.78 | 0.30% | 10,033.13 | 0.33% |
| 无形资产 | 4,824.47 | 0.13% | 4,842.60 | 0.13% | 2,903.10 | 0.09% | 1,381.29 | 0.05% |
| 商誉 | - | - | - | - | 962.667911 | 0.03% | 962.67 | 0.03% |
| 长期待摊费用 | 1,241.28 | 0.03% | 799.67 | 0.02% | 776.186228 | 0.02% | 80.76 | 0.00% |
| 递延所得税资产 | 206,885.61 | 5.67% | 273,552.25 | 7.34% | 149,608.15 | 4.41% | 83,562.21 | 2.73% |
| 其他非流动资产 | 5,089.55 | 0.14% | 5,437.94 | 0.15% | 5,389.08 | 0.16% | 465,000.00 | 15.18% |
| 非流动资产合计 | 3,650,675.92 | 100.00% | 3,724,344.60 | 100.00% | 3,392,139.14 | 100.00% | 3,062,665.70 | 100.00% |

报告期内公司的非流动资产主要为投资性房地产、长期股权投资、递延所得税资产和其他非流动资产，截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 3 月末，上述资产合计占非流动资产的比重分别为 99.51%、99.55%、99.58% 和 99.57%。

1) 长期股权投资

单位：万元

| 被投资单位 | 2019-12-31 | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|----------------|------------|------------|------------|
| 一、合营企业 | | | |
| 深圳中海信和地产开发有限公司 | - | - | - |
| 苏州中海雅戈尔房地产有限公司 | - | - | 1,412.53 |
| 苏州依湖置业有限公司 | 3,950.26 | 6,103.70 | 4,932.17 |
| 杭州中海雅戈尔房地产有限公司 | - | - | 2,560.95 |
| 宁波中海和协置业发展有限公司 | - | - | - |
| 华润置地太原发展有限公司 | - | - | 16,404.69 |
| 武汉荣业房地产有限公司 | - | 4,356.90 | 4,356.51 |
| 中海地产杭州有限公司 | - | - | 9,953.08 |
| 深圳市海清置业发展有限公司 | - | - | - |

| 被投资单位 | 2019-12-31 | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---------------------|------------|------------|------------|
| 西安鼎盛东越置业有限公司 | - | - | 112.18 |
| 西安合汇兴尚置业有限公司 | 33,646.16 | - | 149.04 |
| 西安嘉润荣成置业有限公司 | - | - | 225.31 |
| 上海海创房地产有限公司 | 14,816.89 | 13,117.95 | 13,932.70 |
| 成都锦府中建房地产开发有限 公司 | 2,888.83 | 5,149.52 | 3,931.70 |
| 成都锦城中建地产开发有限公 司 | 3,518.48 | 3,289.50 | 2,375.29 |
| 金茂投资(长沙)有限公司 | 94,244.20 | 105,881.27 | 86,588.30 |
| 厦门市雍景湾房地产有限公司 | 542.66 | 654.51 | 832.29 |
| 漳州市滨北置业有限公司 | 1,019.75 | 1,142.21 | 1,246.20 |
| 杭州添智投资有限公司 | - | - | 85.99 |
| 厦门市毅骏置业有限公司 | - | - | 455.30 |
| 长沙禧荣置业有限公司 | 20,411.75 | 22,648.98 | 23,064.34 |
| 北京金良兴业房地产开发有限 公司 | 29,568.81 | 30,657.36 | 31,837.61 |
| 北京南悦房地产开发有限公司 | 72,893.21 | 73,199.81 | 73,471.35 |
| 河北雄安市民服务中心有限公 司 | 109.86 | 108.87 | - |
| 华润置地(太原)发展有限公司 | 13,274.01 | 16,481.07 | - |
| 宁波茶亭置业有限公司 | 2,467.38 | - | - |
| 青岛材茂置业有限公司 | 8,209.19 | 8,146.07 | - |
| 青岛德茂置业有限公司 | 7,434.80 | 7,438.56 | - |
| 青岛方辰置业有限公司 | 3,289.19 | 552.92 | - |
| 青岛方川置业有限公司 | 4,194.08 | 560.37 | - |
| 青岛方辉置业有限公司 | 3,443.83 | 557.51 | - |
| 青岛方虔置业有限公司 | 11,700.34 | 631.46 | - |
| 青岛方腾置业有限公司 | 4,521.04 | 558.28 | - |
| 青岛方跃置业有限公司 | 12,260.71 | 558.94 | - |
| 青岛茂坚置业有限公司 | 806.56 | 812.32 | - |
| 青岛茂景置业有限公司 | - | 9,186.01 | - |
| 青岛茂章置业有限公司 | 10,716.89 | 10,724.49 | - |
| 青岛松茂置业有限公司 | 10,891.49 | 10,737.15 | - |
| 青岛腾茂置业有限公司 | 16,400.61 | 16,260.36 | - |
| 中海地产(杭州)有限公司 | 7,669.69 | 10,024.41 | - |
| 广州碧森房地产开发有限公司 | 349.02 | 925.95 | - |
| 桐乡市豪礼投资管理有限公司 | 506.15 | 15.53 | - |

| 被投资单位 | 2019-12-31 | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 济南泰晖房地产开发有限公司 | 41,010.81 | 42,308.99 | - |
| 广州穗海置业有限公司 | 9,677.91 | 9,924.93 | - |
| 广州增城区润昱置业有限公司 | 3,790.58 | 3,977.72 | - |
| 北京海盈房地产开发有限公司 | 28,512.77 | 25,839.90 | - |
| 北京融筑房地产开发有限公司 | 13,583.49 | 13,983.11 | - |
| 北京辉广企业管理有限公司 | 6,919.53 | -803.43 | - |
| 合计 | 499,240.94 | 455,713.21 | 277,927.52 |

2) 投资性房地产

截至 2018 年末及 2019 年末，采用公允价值计量模式的投资性房地产变动如下：

单位：万元

| 项目 | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|------------------|---------------------|---------------------|
| | 房屋、建筑物 | 房屋、建筑物 |
| 一、年初余额 | 2,766,000.00 | 2,221,100.00 |
| 二、本期变动 | 164,600.00 | 544,900.00 |
| 加：外购 | - | - |
| 存货转入/固定资产/在建工程转入 | -6,013.73 | 271,961.49 |
| 企业合并增加 | - | - |
| 减：处置 | - | - |
| 其他转出 | - | - |
| 公允价值变动 | 170,613.73 | 272,938.51 |
| 三、年末余额 | 2,930,600.00 | 2,766,000.00 |

截至 2017-2019 年末及 2020 年 3 月末，公司的投资性房地产账面余额分别为 2,221,100.00 万元、2,766,000.00 万元、2,930,600.00 万元和 2,930,600.00 万元，占非流动资产比重分别为 72.52%、81.54%、78.69% 及 80.28%。

3) 固定资产

单位：万元

| 项目 | 2019-12-31 | | | 2018-12-31 | | |
|--------|------------|----------|----------|------------|----------|----------|
| | 账面原值 | 累计折旧 | 账面余额 | 账面原值 | 累计折旧 | 账面余额 |
| 房屋及建筑物 | 10,506.69 | 3,025.50 | 7,481.18 | 10,841.65 | 2,729.95 | 8,111.69 |
| 运输设备 | 3,092.73 | 2,712.78 | 390.95 | 4,142.61 | 3,427.81 | 714.79 |

| 项目 | 2019-12-31 | | | 2018-12-31 | | |
|-----------|------------------|-----------------|------------------|------------------|-----------------|------------------|
| | 账面原值 | 累计折旧 | 账面余额 | 账面原值 | 累计折旧 | 账面余额 |
| 办公、生活设备 | 3,940.97 | 2,430.86 | 1,510.11 | 4,017.30 | 2,557.13 | 1,460.17 |
| 合计 | 17,540.39 | 8,169.15 | 9,371.24 | 19,001.55 | 8,714.90 | 10,286.65 |
| 项目 | 2017-12-31 | | | 2016-12-31 | | |
| | 账面原值 | 累计折旧 | 账面余额 | 账面原值 | 累计折旧 | 账面余额 |
| 房屋及建筑物 | 10,564.45 | 2,301.48 | 8,262.97 | 10,564.45 | 1,999.87 | 8,564.58 |
| 运输设备 | 4,332.31 | 3,517.66 | 814.65 | 4,294.03 | 3,316.68 | 977.34 |
| 办公、生活设备 | 3,380.11 | 2,424.59 | 955.52 | 3,300.31 | 2,333.55 | 966.76 |
| 合计 | 18,276.86 | 8,243.73 | 10,033.13 | 18,158.78 | 7,650.10 | 10,508.68 |

4) 其他非流动资产

最近三年末，发行人其他非流动资产的明细如下表所示：

单位:万元

| 项目 | 2019-12-31 | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|-----------------|-----------------|-----------------|-------------------|
| 委托贷款 | - | 115,000.00 | 665,000.00 |
| 减：一年内到期的委托贷款 | - | 115,000.00 | 200,000.00 |
| 其他股权投资—雄安基金有限合伙 | 5,437.94 | 5,389.08 | - |
| 合计 | 5,437.94 | 5,389.08 | 465,000.00 |

公司的其他非流动资产为委托贷款。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 2017 年末、2018 年末，发行人计入其他非流动资产的委托贷款余额分别是 665,000.00 万元和 115,000.00 万元。

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

2、发行人负债结构分析

单位：万元

| 项目 | 2020-03-31 | | 2019-12-31 | | 2018-12-31 | | 2017-12-31 | |
|----------------|----------------------|----------------|----------------------|----------------|----------------------|----------------|----------------------|----------------|
| | 金额 | 比例 | 金额 | 比例 | 金额 | 比例 | 金额 | 比例 |
| 流动负债 | | | | | | | | |
| 短期借款 | 239,997.00 | 0.63% | 241,852.24 | 0.71% | 248,000.00 | 0.87% | 266,000.00 | 1.38% |
| 应付账款 | 2,554,110.97 | 6.74% | 2,695,675.52 | 7.87% | 1,654,331.89 | 5.80% | 1,530,779.45 | 7.93% |
| 预收款项 | 11,100,879.45 | 29.31% | 9,810,568.52 | 28.64% | 8,588,193.03 | 30.11% | 5,258,456.69 | 27.25% |
| 应付职工薪酬 | 809.68 | 0.00% | 1,538.83 | 0.00% | 5,750.42 | 0.02% | 1,919.54 | 0.01% |
| 应交税费 | 1,120,476.58 | 2.96% | 1,369,169.56 | 4.00% | 670,995.04 | 2.35% | 459,173.51 | 2.38% |
| 其他应付款 | 13,199,480.52 | 34.85% | 12,034,312.33 | 5.13% | 10,948,091.74 | 38.38% | 7,707,125.58 | 39.94% |
| 一年内到期的非流动负债 | 1,172,013.10 | 3.09% | 895,513.84 | 2.61% | 149,500.00 | 0.52% | 368,282.00 | 1.91% |
| 其他流动负债 | 1,002,632.62 | 2.65% | 927,754.01 | 2.71% | 836,150.51 | 2.93% | - | - |
| 流动负债合计 | 30,390,399.92 | 80.23% | 27,976,384.84 | 81.66% | 23,101,012.63 | 80.99% | 15,591,736.76 | 80.79% |
| 非流动负债 | | | | | | | | |
| 长期借款 | 4,882,939.53 | 12.89% | 3,680,923.94 | 10.74% | 3,239,510.89 | 11.36% | 1,889,700.00 | 9.79% |
| 应付债券 | 2,040,371.60 | 5.39% | 2,040,371.60 | 5.96% | 1,690,371.60 | 5.93% | 1,400,000.00 | 7.25% |
| 递延所得税负债 | 566,336.38 | 1.50% | 560,015.27 | 1.63% | 491,978.42 | 1.72% | 417,038.92 | 2.16% |
| 非流动负债合计 | 7,489,647.51 | 19.77% | 6,281,310.81 | 18.34% | 5,421,860.91 | 19.01% | 3,706,738.92 | 19.21% |
| 负债合计 | 37,880,047.43 | 100.00% | 34,257,695.65 | 100.00% | 28,522,873.54 | 100.00% | 19,298,475.68 | 100.00% |

截至 2017-2019 年末及 2020 年 3 月末，公司的负债余额分别为 1,929.85 亿元、2,852.29 亿元、3,425.77 亿元和 3,788.00 亿元。2017 年负债余额较 2016 年末增长 5,064,160.98 万元，涨幅为 35.58%，增幅的主要原因为短期借款、预收款项及长期借款大幅增加。2018 年末负债余额较 2017 年末增长 9,224,397.86 万元，涨幅 47.80%。2019 年末公司的负债余额增加 5,734,822.11 万元，较年初增加 20.11%，主要原因为随着公司规模及新开工项目的逐年增加，发行人合同销售金额稳步上升，从而预收售楼款保持平稳增长。报告期内，公司负债主要有由应付账款、预收账款、其他应付款（含应付股利、应付利息）、长期借款和应付债券构成，最近三年及一期末这五个科目的余额占公司总负债的比例总和分别是 92.16%、91.58%、88.34%和 89.17%。

(1) 应付账款

最近三年及一期末，公司的应付账款分别为 1,530,779.45 万元、1,654,331.89 万元、2,695,675.52 万元和 2,554,110.97 万元，占负债总额比例分别为 7.93%、5.80%、7.87%和 6.74%。报告期内应付账款主要系房地产项目应付的工程成本、预提工程成本和物资采购款，与公司的经营规模相匹配。

最近两年末应付账款的结构如下：

单位：万元

| 项目 | 2019 年末余额 | 2018 年末余额 |
|-----------|---------------------|---------------------|
| 工程款 | 2,221,960.83 | 1,032,013.26 |
| 工程保固金 | 463,546.95 | 619,751.66 |
| 销售佣金、广告费等 | 752.19 | 1,464.90 |
| 地价 | 5,104.95 | 103.50 |
| 预提费用 | - | 2.02 |
| 其他款项 | 4,310.60 | 996.55 |
| 合计 | 2,695,675.52 | 1,654,331.89 |

（2）预收款项

最近三年及一期末，公司的预收款项分别为 5,258,456.69 万元、8,588,193.03 万元、9,810,568.52 万元和 11,100,879.45 万元，占负债总额的比重分别为 27.25%、30.11%、28.64%和 29.31%。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。最近三年及一期预收款项均保持稳步增长，主要原因是发行人对于市场的准确定位及精准营销，新开盘项目均能得到市场消费者的认可，随着公司房地产销售规模逐年扩大，回笼资金逐年增长。

最近两年末，预收账款的明细如下：

单位：万元

| 项目 | 2019 年 12 月 31 日 | 2018 年 12 月 31 日 |
|------------|------------------|------------------|
| 北辛安棚户区改造项目 | 1,751,625.06 | 2,063,925.03 |
| 南京中海左岸澜庭项目 | 699,317.09 | - |
| 济南中海华山珑城 | 443,825.23 | 1,564,870.36 |
| 沈阳和平之门 | 383,172.37 | 402,828.93 |
| 北京望京府 | 359,647.75 | - |
| 宁波庄桥项目 | 291,282.18 | 17,750.13 |
| 北京丽春湖项目 | 279,446.87 | 45,989.09 |

| 项目 | 2019 年 12 月 31 日 | 2018 年 12 月 31 日 |
|-------------------|------------------|------------------|
| 中海万锦公馆 | 252,177.18 | 265,084.86 |
| 北京中海云熙 | 209,349.23 | 4,782.85 |
| 宁波明月湖 | 192,879.90 | 106,106.98 |
| 北京中海云筑 | 185,393.60 | 35,718.95 |
| 昆明寰宇天下 | 192,803.04 | - |
| 苏州富仕居 | 173,897.96 | 5,984.42 |
| 沈阳中海半山华府 | 170,307.17 | 13,741.21 |
| 沈阳中海城 | 169,047.47 | 89,925.67 |
| 北京石景山首钢园 | 167,128.97 | - |
| 上海红旗村项目 | 163,354.09 | - |
| 太原中海国际社区 | 142,541.04 | - |
| 长春中海盛世城 | 139,006.77 | 151,860.92 |
| 长春尚学府 | 135,748.15 | 34,024.69 |
| 重庆悦麓山 | 133,925.43 | 75,562.89 |
| 昆明中海云著 | 129,873.17 | 28,754.31 |
| 长沙梅溪湖项目 | 133,920.58 | 84,633.43 |
| 宁波学仕里 | 124,080.97 | 38,735.08 |
| 中海澳门路地块项目 | 116,343.41 | - |
| 郑州中海悠然苑 | 113,982.31 | - |
| 新疆雲鼎大观 | 112,007.52 | 37,930.10 |
| 青岛中海红著 | 111,573.00 | - |
| 长春中海龙玺 | 109,465.30 | 198,340.27 |
| 厦门中海九号公馆 | 103,444.19 | 2,296.14 |
| 宁波凤凰熙岸 | 100,808.91 | - |
| 长春阅麓山 | 98,865.70 | - |
| 佳隆成都中海天府里 3、4 号地块 | 93,205.99 | - |
| 哈尔滨中海和院 | 87,902.21 | - |
| 哈尔滨中海时代 | 84,182.63 | - |
| 南昌中海·锦城 | 82,156.03 | - |
| 北京京西里项目 | 79,733.09 | 29,210.00 |
| 烟台悦公馆 | 74,485.64 | 70,797.56 |
| 乌鲁木齐南纬巷地块项目 | 74,249.96 | 28,511.16 |
| 东莞中海云麓花园 | 69,545.82 | 178,930.58 |
| 鄂州中海锦城国际项目 | 68,984.06 | - |
| 宁波宁波湾 | 64,543.91 | 355,946.22 |
| 佛山中海雍和熙岸公馆 | 55,304.85 | 10,597.58 |
| 东莞天钻名苑 | 54,475.65 | - |

| 项目 | 2019 年 12 月 31 日 | 2018 年 12 月 31 日 |
|-----------------|------------------|------------------|
| 杭州翠苑项目 | 54,332.79 | - |
| 杭州云之宸府 | 53,032.48 | - |
| 沈阳中海望京府 | 49,492.58 | - |
| 南昌中海·湖心半岛 | 48,421.93 | - |
| 成都中海麓湖公馆 | 47,394.26 | - |
| 肇庆中海新城 1 号公馆 | 44,369.88 | 25,215.48 |
| 烟台知孚里 | 43,918.19 | - |
| 福州中海凤凰熙岸 | 43,064.98 | 1,619.92 |
| 长沙中海珑庭 | 41,895.86 | - |
| 漳州中海上湾 | 40,708.31 | 6,077.65 |
| 大连中海云麓公馆 | 39,675.43 | - |
| 中山中海世纪荟 | 38,045.54 | 949.69 |
| 南京棠城公馆项目 | 33,407.79 | - |
| 重庆中海天钻 | 32,762.03 | 4,648.57 |
| 武汉中海万松九里 | 29,377.73 | - |
| 红旗村项目 A06-04 地块 | 27,978.35 | - |
| 无锡中海凤凰熙岸 | 26,470.57 | 176,818.72 |
| 广州中海熙园 | 25,925.67 | - |
| 武汉中海莲花湖 | 25,173.32 | - |
| 青岛中海樾院（南区） | 21,650.14 | - |
| 上海奉城项目 | 20,066.93 | - |
| 青岛中海樾院（北区） | 18,795.17 | - |
| 长沙文锦名园 | 13,846.74 | - |
| 长春中海蘭庭 | 12,645.17 | 3,571.13 |
| 新疆紫云阁项目 | 10,805.63 | - |
| 西安阅骊山 | 10,000.29 | 3,941.69 |
| 重庆九龙天颂 | 7,680.70 | 45,380.61 |
| 北京瀛海三府 | 7,608.72 | - |
| 南昌中海阳光玫瑰园 | 82.57 | 272,939.47 |
| 福州中海寰宇天下项目 | 2,240.62 | 259,674.16 |
| 济南国际社区 | 6,913.39 | 242,261.41 |
| 杭州钱江新城 | 184.86 | 209,587.33 |
| 武汉中海光谷锦城 | 25.09 | 194,731.67 |
| 长沙路地块项目 | 5,961.95 | 191,833.49 |
| 哈尔滨华润中海江城 | 479.02 | 184,773.36 |
| 西安太华路项目 | 209.54 | 161,695.93 |
| 佛山新晟公馆 | 298.53 | 110,237.04 |
| 福州中海万锦花园 | 22.02 | 80,158.46 |

| 项目 | 2019 年 12 月 31 日 | 2018 年 12 月 31 日 |
|-------------|---------------------|---------------------|
| 无锡胡埭项目 | - | 73,833.79 |
| 郑州中海意园 | 651.95 | 69,064.70 |
| 沈阳中海广场 | 2,059.23 | 52,251.10 |
| 佛山中海万锦世家 | 373.13 | 48,415.15 |
| 南京滨江项目 B 地块 | 31.81 | 44,626.33 |
| 长春中海景阳公馆 | 24.73 | 38,590.40 |
| 烟台国际社区 | 3,436.77 | 35,516.84 |
| 沈阳中海天誉 | 1,017.66 | 25,659.23 |
| 昆明云麓九里 | 273.68 | 20,012.71 |
| 长春中海寰宇天下 | 654.16 | 19,541.31 |
| 其他项目 | 37,661.15 | 26,822.40 |
| 合计 | 9,710,160.51 | 8,573,289.18 |

（3）应交税费

最近三年及一期末，公司应交税费分别是 459,173.51 万元、670,995.04 万元、1,369,169.56 万元和 1,120,476.58 万元，占公司总负债的比例分别是 2.38%、2.35%、4.00%和 2.96%。2017 年末该科目余额相较 2016 年末增加 106,355.71 万元，增幅为 30.14%，主要原因在于土地增值税和城市维护建设税大幅上涨，预缴税金增加。2018 年末该科目余额相较 2017 年末增加 211,821.53 万元，增幅 46.13%，主要原因在于增值税大幅增加所致。2019 年末该科目余额相较 2018 年末增加 698,174.53 万元，增幅为 104.05%，主要是由于土地增值税增加导致。

最近三年末，应交税费的明细如下：

单位：万元

| 项目 | 2019-12-31 | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|-----------|---------------------|-------------------|-------------------|
| 企业所得税 | 376,915.05 | 230,898.26 | 169,983.29 |
| 土地增值税 | 740,040.25 | 281,900.06 | 228,170.24 |
| 代扣代缴税金 | 5,368.73 | 6,504.63 | 3,907.50 |
| 增值税 | 232,819.32 | 138,924.58 | 48,381.97 |
| 城市维护建设税 | 7,040.14 | 4,976.48 | 3,625.90 |
| 教育费附加 | 5,257.16 | 3,896.99 | 3,033.69 |
| 其他 | 1,728.92 | 3,894.04 | 2,070.92 |
| 合计 | 1,369,169.56 | 670,995.04 | 459,173.51 |

本公司应交税费主要为企业所得税、土地增值税和增值税。

（4）应付利息

最近三年末，公司应付利息分别为 14,975.41 万元、36,623.92 万元和 64,606.80 万元，占公司总负债的比例分别是 0.08%、0.13% 和 0.11%。

单位：万元

| 项目 | 2019-12-31 | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|-----------------|------------------|------------------|------------------|
| 中期票据利息 | 15,143.01 | 15,143.01 | - |
| 分期付息企业债券利息 | 23,309.84 | 11,536.61 | - |
| 短期借款利息 | 79.75 | 5,692.50 | 1,233.33 |
| 分期付息到期还本的长期借款利息 | 6,522.52 | 3,947.84 | 3,689.44 |
| 其他债务利息 | 19,551.68 | 303.96 | 10,052.64 |
| 合计 | 64,606.80 | 36,623.92 | 14,975.41 |

（5）其他应付款

最近三年末，公司的其他应付款分别为 7,219,924.33 万元、10,439,614.24 万元和 11,945,609.72 万元，占总负债的比例分别为 37.41%、36.60% 和 34.87%。公司 2017 年末应付账款比 2016 年末增加 29.69%；2018 年末比 2017 年末增加 44.59%；2019 年末比 2018 年末增加 14.43%。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递增态势，主要原因为公司采用集团化运营模式，实行总部集中资金管理权和融资权的机制，公司关联方往来款主要是公司根据资金统筹管理和调配原则，经内部审议后调回同属同一控制人的关联公司盈余资金。

按照款项性质，最近三年末，本公司其他应付款如下：

单位：万元

| 项目 | 2019-12-31 | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|------------|----------------------|----------------------|---------------------|
| 关联方往来款 | 11,620,187.39 | 9,837,743.69 | 7,035,431.54 |
| 外部往来款 | 111,928.24 | 420,659.33 | 68,594.99 |
| 投标、租赁保证金等 | 186,729.11 | 93,538.42 | 41,613.29 |
| 土地增值税清算准备金 | 132.00 | 37,898.41 | 39,376.89 |
| 代收代缴款项 | 13,693.97 | 31,325.00 | 22,525.87 |
| 其他 | 12,939.02 | 18,449.38 | 12,381.76 |
| 合计 | 11,945,609.72 | 10,439,614.24 | 7,219,924.33 |

公司其他应付款中以关联方往来款为主，最近三年关联方往来款占其他应付款比例分别为 97.44%、94.23%和 97.28%。关联方往来款主要是与发行人同属同一控制人的关联项目公司向发行人集团本部归集的销售回款，属于无息负债。由于近年来销售情况良好，销售额逐年增加，关联公司归集至集团本部的销售回款逐年增加，导致发行人应付关联方款项增加，从而使发行人其他应付款相应逐年增加。

（6）一年内到期的非流动负债

最近三年及一期末，发行人一年内到期的非流动负债分别为 368,282.00 万元、149,500.00 万元、895,513.84 万元和 1,172,013.10 万元，占总负债的比例分别为 1.91%、0.52%、2.61%和 3.09%。发行人最近三年一年内到期的非流动负债波动较大，2018 年较上年减少 59.41%，2019 年末较年初增长较大，这主要是发行人到期房地产开发贷款变动所致，该科目主要为一年内到期的房地产开发贷款。

（7）长期借款

最近三年及一期末，本公司长期借款分别为 1,889,700.00 万元、3,239,510.89 万元、3,680,923.94 万元和 4,882,939.53 万元，占负债总额的比例分别为 9.79%、11.36%、10.74%及 12.89%，发行人最近三年及一期长期借款呈较大幅度增长，2017 年末比 2016 年末增加 348.67%；2018 年末比 2017 年末增加 71.43%；2019 年末比 2018 年末增加 13.63%；2020 年 3 月末比 2019 年末增加 32.66%；发行人的长期借款主要为银行贷款，这主要是随着开发项目规模的增长，发行人开发贷款的融资需求也随之增长。

最近两年，长期借款科目的明细如下：

单位：万元

| 项目 | 2019 年末余额 | 2018 年末余额 |
|--------------|--------------|--------------|
| 抵押、质押借款 | 226,017.78 | 84,400.00 |
| 保证借款 | 1,757,949.26 | 1,591,800.00 |
| 信用借款 | 2,592,470.74 | 1,712,810.89 |
| 减：一年内到期的长期借款 | 895,513.84 | 149,500.00 |

| 项目 | 2019 年末余额 | 2018 年末余额 |
|-----------|---------------------|---------------------|
| 抵押、质押借款 | 226,017.78 | 84,400.00 |
| 合计 | 3,680,923.94 | 3,239,510.89 |

(8) 应付债券

截至 2019 年末，应付债券明细如下：

单位：万元

| 项目 | 2019 年末余额 |
|----------------------|---------------------|
| 15 中海 01—债券代码 136046 | 340,371.60 |
| 15 中海 02—债券代码 136049 | 100,000.00 |
| 16 中海 01-债券代码 136646 | 600,000.00 |
| 18 中海 01-债券代码 112776 | 350,000.00 |
| 中票 18 中海地产 MTN001 | 300,000.00 |
| 19 中海 01-债券代码 112845 | 200,000.00 |
| 19 中海 02-债券代码 112846 | 150,000.00 |
| 合计 | 2,040,371.60 |

(9) 递延所得税负债

最近三年及一期末，递延所得税负债分别为 417,038.92 万元、491,978.42 万元、560,015.27 万元及 566,336.38 万元，占总负债的比例分别为 2.16%、1.72%、1.63% 及 1.50%。

最近三年末，递延所得税负债明细如下：

单位：万元

| 项目 | 2019-12-31 | | 2018-12-31 | | 2017-12-31 | |
|--------------------|---------------------|-------------------|---------------------|-------------------|---------------------|-------------------|
| | 应纳税暂时性差异 | 递延所得税负债 | 应纳税暂时性差异 | 递延所得税负债 | 应纳税暂时性差异 | 递延所得税负债 |
| 投资性房地产公允价值变动及可抵扣折旧 | 2,168,386.80 | 542,096.70 | 1,957,076.12 | 489,269.03 | 1,654,018.27 | 413,504.57 |
| 计提应收利息 | 52,197.52 | 13,049.38 | 10,837.56 | 2,709.39 | 14,137.39 | 3,534.35 |
| 其他 | 19,476.74 | 4,869.19 | - | - | - | - |
| 合计 | 2,240,061.06 | 560,015.27 | 1,967,913.68 | 491,978.42 | 1,668,155.67 | 417,038.92 |

(二) 现金流量

最近三年及一期，本公司现金流量情况如下：

单位：万元

| 项目 | 2020 年 1-3 月 | 2019 年度 | 2018 年度 | 2017 年度 |
|-------------------|---------------|---------------|--------------|---------------|
| 经营活动产生的现金流量净额 | -2,083,489.79 | 1,337,239.74 | -736,487.10 | -4,481,550.67 |
| 其中：销售商品、提供劳务收到的现金 | 3,059,576.33 | 13,064,734.58 | 8,658,116.46 | 6,980,671.97 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -280.98 | 88,307.78 | 500,681.52 | 96,205.65 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 1,349,457.53 | 775,771.24 | 1,222,211.40 | 1,097,364.57 |
| 汇率变动对现金及现金等价物的影响 | 0.02 | 0.04 | 0.08 | - |
| 现金及现金等价物净增加额 | -734,313.21 | 2,201,318.80 | 986,405.89 | -3,287,980.45 |

1、经营活动产生的现金流量分析

单位：万元

| 项目 | 2020 年 1-3 月 | 2019 年度 | 2018 年度 | 2017 年度 |
|-------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 经营活动现金流入 | 13,392,212.48 | 51,929,146.18 | 47,066,353.56 | 45,199,343.27 |
| 其中：销售商品、提供劳务收到的现金 | 3,059,576.33 | 13,064,734.58 | 8,658,116.46 | 6,980,671.97 |
| 经营活动现金流出 | 15,475,702.28 | 50,591,906.44 | 47,802,840.67 | 49,680,893.94 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -2,083,489.79 | 1,337,239.74 | -736,487.10 | -4,481,550.67 |

最近三年及一期，公司的经营活动现金流量净额分别为-4,481,550.67 万元、-736,487.10 万元、1,337,239.74 万元和-2,083,489.79 万元。

从经营活动看，2017-2019 年公司经营活动现金流入有较大增长，主要是收到其他与经营活动有关的现金，包括与关联公司往来款及土地出让保证金退回。公司近三年经营活动现金流出以购买商品、提供劳务支付的现金和支付其他与经营活动有关的现金为主；其中支付其他与经营活动有关的现金主要为与关联公司往来资金以及土地出让保证金。

2、投资活动现金流量分析

最近三年及一期，公司投资活动产生的现金流量净额为 96,205.65 万元、500,681.52 万元、88,307.78 万元和-280.98 万元。

从投资活动看，2017-2019 年，公司投资活动现金流入存在一定波动，分别为 37.01 亿元、60.33 亿元和 13.72 亿元，2018 年现金流入较高，主要是因为 2018 年收到其他与投资活动有关的现金（关联方委托贷款到期收回）流入 55 亿元；近三年投资活动现金流出分别为 27.39 亿元、10.26 亿元和 4.89 亿元。

3、筹资活动现金流量分析

单位：万元

| 项目 | 2020 年 1-3 月 | 2019 年度 | 2018 年度 | 2017 年度 |
|----------------------|---------------------|-------------------|---------------------|---------------------|
| 筹资活动现金流入 | 1,726,167.70 | 2,613,117.67 | 2,538,739.89 | 1,892,269.00 |
| 其中：取得借款收到的现金 | 1,726,167.70 | 2,227,191.30 | 1,796,410.89 | 1,819,800.00 |
| 吸收投资收到的现金 | - | 35,926.38 | 93,229.00 | 72,469.00 |
| 发行债券收到的现金 | - | - | 649,100.00 | - |
| 筹资活动现金流出 | 376,710.17 | 1,837,346.43 | 1,316,528.49 | 794,904.43 |
| 其中：偿还债务支付的现金 | 249,508.09 | 1,045,912.17 | 1,034,210.40 | 355,200.00 |
| 分配股利、利润或偿付利息支付现金 | 127,202.08 | 790,107.27 | 268,353.09 | 379,417.83 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 1,349,457.53 | 775,771.24 | 1,222,211.40 | 1,097,364.57 |

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。

（三）偿债能力分析

单位：亿元

| 项目 | 2020 年 1-3 月 | 2019 年度 | 2018 年度 | 2017 年度 |
|-------------|--------------|---------|---------|---------|
| 资产负债率 | 74.78% | 72.91% | 72.71% | 67.15% |
| 流动比率 | 1.55 | 1.55 | 1.55 | 1.65 |
| 速动比率 | 0.52 | 0.56 | 0.51 | 0.59 |
| EBITDA | - | 275.22 | 162.69 | 155.29 |
| EBITDA 利息倍数 | - | 8.49 | 6.93 | 12.11 |

发行人最近三年及一期资产负债率分别为 67.15%、72.71%、72.91% 和 74.78%，资产负债率三年来有小幅增长，2017 年至 2020 年 3 月均值为 71.89%，处于在行业中较优水平。

最近三年及一期末，公司流动比率和速动比率均有所回落，最近三年及一期均值分别为 1.57 和 0.55。截至 2020 年 3 月末，公司上述两项指标分别为 1.55 和 0.52。总体而言，公司营运短期偿债能力较好。

2017-2019 年，公司 EBITDA 分别为 155.29 亿元、162.69 亿元和 275.22 亿

元。同期，公司 EBITDA 利息倍数分别为 12.11 倍、6.93 倍和 8.49 倍。整体看，公司长期偿债能力极强。

（四）盈利能力分析

1、总体盈利情况

单位：万元

| 项目 | 2020年1-3月 | 2019年度 | 2018年度 | 2017年度 |
|----------------------------|-------------------|----------------------|---------------------|---------------------|
| 一、营业总收入 | 536,016.35 | 10,058,874.84 | 4,108,777.79 | 5,049,227.34 |
| 其中：营业收入 | 536,016.35 | 10,058,874.84 | 4,108,777.79 | 5,049,227.34 |
| 二、营业总成本 | 473,900.10 | 7,603,710.64 | 2,808,043.58 | 3,720,707.38 |
| 其中：营业成本 | 389,354.77 | 6,706,494.83 | 2,294,238.58 | 3,306,985.64 |
| 营业税金及附加 | 22,172.97 | 703,827.22 | 258,570.92 | 262,115.32 |
| 销售费用 | 49,031.40 | 160,673.33 | 110,686.73 | 89,749.38 |
| 管理费用 | 42,394.54 | 105,493.88 | 102,959.91 | 80,292.57 |
| 财务费用 | -29,053.59 | -72,778.62 | 41,587.43 | -18,435.53 |
| 加：公允价值变动收益 | - | 170,613.73 | 127,946.95 | 97,900.00 |
| 投资收益 | 2,041.26 | 55,182.50 | 40,655.34 | 35,843.51 |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益 | 2,389.65 | 54,926.99 | 40,940.77 | 35,653.25 |
| 三、营业利润（亏损以“一”号填列） | 64,803.25 | 2,695,147.38 | 1,478,976.84 | 1,463,910.17 |
| 加：营业外收入 | 5,558.32 | 11,558.39 | 4,177.89 | 2,904.29 |
| 减：营业外支出 | 69.28 | 2,757.54 | 1,003.97 | 1,010.46 |
| 四、利润总额（亏损总额以“一”号填列） | 70,292.29 | 2,703,948.23 | 1,482,150.77 | 1,465,804.00 |
| 减：所得税费用 | 4,083.89 | 668,296.28 | 355,949.18 | 349,233.90 |
| 五、净利润（净亏损以“一”号填列） | 66,208.40 | 2,035,651.95 | 1,126,201.59 | 1,116,570.10 |
| 归属于母公司股东的净利润 | 64,052.18 | 1,898,225.21 | 1,010,061.48 | 1,022,285.61 |
| 少数股东损益 | 2,156.22 | 137,426.74 | 116,140.10 | 94,284.49 |
| 六、其他综合收益的税后净额 | 2,249.44 | -3,237.16 | 117,822.70 | -10,171.63 |
| 七、综合收益总额 | 68,457.83 | 2,032,414.79 | 1,244,024.28 | 1,106,398.47 |
| 归属于母公司股东的综合收益总额 | 66,301.61 | 1,894,988.05 | 1,127,884.18 | 1,012,113.98 |
| 归属于少数股东的综合收益总额 | 2,156.22 | 137,426.74 | 116,140.10 | 94,284.49 |

2、营业收入的构成情况及变动分析

单位：万元

| 产品类别 | 2019 年度 | | 2018 年度 | | 2017 年度 | |
|--------|----------------------|----------------|---------------------|----------------|---------------------|----------------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 主营业务收入 | 10,024,902.54 | 99.66% | 4,077,619.38 | 99.24% | 5,008,162.00 | 98.13% |
| 其他业务收入 | 33,972.30 | 0.34% | 31,158.41 | 0.76% | 95,290.14 | 1.87% |
| 合计 | 10,058,874.84 | 100.00% | 4,108,777.79 | 100.00% | 5,103,452.14 | 100.00% |

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

其中，发行人 2019 年度营业收入合计 10,058,874.84 万元，相较 2018 年的 4,108,777.79 万元增加 5,950,097.06 万元，增幅为 144.81%。发行人 2019 年度净利润为 2,035,651.95 万元，相较上年同期的 1,126,201.59 万元增加 909,450.36 万元，增幅为 80.75%。发行人 2019 年度营业收入及净利润相较去年同期有所上升。

公司主营业务收入 2018 年比 2017 年下降 18.58%，主要原因为国内房地产开发平台的选择及项目建设周期较长原因造成的。一方面，发行人的实际控制人为中国海外发展有限公司，其在境内的房地产开发平台主要为中海企业发展集团有限公司及中海发展控股的其他企业，但发行人是中海发展唯一投资管理平台，中海发展所有项目开发及资金运营均归发行人统一集中管理，2014 年-2016 年间有较多的新增土地储备放在其他企业中，而中海企业发展集团有限公司购地则较少，竣工结转项目较少，因此，中海地产的营业收入有所下降。另一方面，公司近两年精装项目增多，根据会计准则要求，房地产确认收入以业主入伙交付时点为准，而精装耗时一般在竣工后半年至 1 年，故结转时间延后半年至一年左右，导致结转收入面积和结转收入递减。2017 年-2018 年中海企业发展集团有限公司加大土地储备力度，随着新开工项目的收入结转，未来发行人的主营业务收入将有所上升。

(1) 主营业务收入分析

单位：万元

| 项目 | 2019 年度 | | 2018 年度 | | 2017 年度 | |
|------|--------------|--------|--------------|--------|--------------|--------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 房产开发 | 9,584,544.76 | 95.61% | 3,904,428.15 | 95.75% | 4,904,341.52 | 97.93% |
| 物业出租 | 126,412.89 | 1.26% | 105,770.61 | 2.59% | 91,770.40 | 1.83% |

| 项目 | 2019 年度 | | 2018 年度 | | 2017 年度 | |
|-----------|----------------------|----------------|---------------------|----------------|---------------------|----------------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 承包工程 | 313,944.89 | 3.13% | 67,420.61 | 1.65% | 12,050.09 | 0.24% |
| 合计 | 10,024,902.54 | 100.00% | 4,077,619.38 | 100.00% | 5,008,162.00 | 100.00% |

发行人主要从事房产开发，同时提供物业出租、承包工程的业务。最近三年，房产开发收入占主营业务收入的比例分别为 97.93%、95.75% 和 95.61%，金额分别为 490.43 亿元、390.44 亿元和 958.45 亿元。

（2）各业务板块毛利及毛利率分析

单位：万元

| 项目 | 2019 年度 | | 2018 年度 | | 2017 年度 | |
|-----------|---------------------|---------------|---------------------|---------------|---------------------|---------------|
| | 毛利 | 毛利率 | 毛利 | 毛利率 | 毛利 | 毛利率 |
| 房产开发 | 3,164,995.32 | 33.02% | 1,697,545.54 | 43.48% | 1,631,070.68 | 33.26% |
| 物业出租 | 119,120.11 | 94.23% | 92,496.18 | 87.45% | 71,430.52 | 77.84% |
| 承包工程 | 52,697.55 | 16.79% | 4,524.05 | 6.71% | 4,242.95 | 35.21% |
| 合计 | 3,336,812.98 | 33.29% | 1,794,565.78 | 44.01% | 1,706,744.14 | 34.08% |

最近三年，公司主营业务毛利润分别为 170.67 亿元、179.46 亿元和 333.68 亿元，毛利率保持稳步增长，分别为 34.08%、44.01% 和 33.29%。毛利率变化方面，公司最近三年整体毛利率呈现波动状态。分业务来看，公司房地产开发业务毛利率呈现上升态势，处于行业领先水平。期间波动主要是因为市场因素及不同项目利润结转时点不同导致。

（3）期间费用变动分析

单位：万元

| 项目 | | 2020 年 1-3 月 | 2019 年度 | 2018 年度 | 2017 年度 |
|------|---------|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 销售费用 | 金额 | 49,031.40 | 160,673.33 | 110,686.73 | 89,749.38 |
| | 占营业收入比例 | 9.15% | 1.60% | 2.69% | 1.76% |
| 管理费用 | 金额 | 42,394.54 | 105,493.88 | 102,959.91 | 80,292.57 |
| | 占营业收入比例 | 7.91% | 1.05% | 2.51% | 1.57% |
| 财务费用 | 金额 | -29,053.59 | -72,778.62 | 41,587.43 | 35,789.27 |
| | 占营业收入比例 | -5.42% | -0.72% | 1.01% | 0.70% |
| 合计 | 金额 | 62,372.36 | 193,388.58 | 255,234.07 | 205,831.22 |
| | 占营业收入比例 | 11.64% | 1.92% | 6.21% | 4.03% |

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 4.03%、6.21%、1.92% 和 11.64%。

1) 最近三年的销售费用

单位：万元

| 项目 | 2019 年 | 2018 年 | 2017 年 |
|-----------|-------------------|-------------------|------------------|
| 广告及推广费 | 68,741.04 | 50,837.52 | 31,517.15 |
| 销售管理费 | 50,997.34 | 36,946.37 | 35,568.45 |
| 咨询代理费 | 14,820.63 | 11,266.24 | 10,601.77 |
| 其他 | 26,114.32 | 11,636.59 | 12,062.01 |
| 合计 | 160,673.33 | 110,686.73 | 89,749.38 |

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

2) 最近三年的管理费用

单位：万元

| 项目 | 2019 年 | 2018 年 | 2017 年 |
|-----------|-------------------|-------------------|------------------|
| 职工薪酬 | 80,996.02 | 82,081.76 | 62,487.63 |
| 物业费 | 4,613.32 | 4,319.30 | 3,140.74 |
| 办公费用 | 5,671.78 | 5,349.05 | 4,007.34 |
| 车辆使用费 | 2,382.49 | 2,847.29 | 2,102.81 |
| 专业顾问费 | 6,883.17 | 3,740.52 | 3,412.03 |
| 差旅费 | 2,764.19 | 2,954.13 | 2,494.57 |
| 业务招待费 | 1,012.70 | 1,660.99 | 1,615.39 |
| 其他 | 1,170.21 | 6.88 | 1,032.07 |
| 合计 | 105,493.88 | 102,959.91 | 80,292.57 |

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、物业费等不断增长。

3) 最近三年的财务费用

单位：万元

| 项目 | 2019 年 | 2018 年 | 2017 年 |
|-----------|------------|------------|------------|
| 利息支出 | 324,024.37 | 234,799.72 | 128,204.59 |
| 减：利息收入 | 121,310.25 | 103,281.67 | 50,858.31 |
| 减：利息资本化金额 | 277,961.27 | 91,580.64 | 42,359.16 |

| 项目 | 2019 年 | 2018 年 | 2017 年 |
|------|-------------------|------------------|------------------|
| 汇兑损益 | -0.46 | -0.01 | 0.08 |
| 手续费等 | 2,468.98 | 1,650.03 | 802.07 |
| 合计 | -72,778.62 | 41,587.43 | 35,789.27 |

2017-2019 年度，发行人利息支出有较大幅度增长，主要由于开发项目增加，相应的借款金额增加，导致利息支出增加。整体来看，财务费用维持在合理水平。

（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 97,900.00 万元、127,946.95 万元、170,613.73 万元及 0 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 35,843.51 万元、40,655.34 万元、55,182.50 万元和 2,041.26 万元，主要为按照权益法核算的长期股权投资取得的投资收益。

（6）营业外收入及营业外支出分析

最近三年及一期，公司的营业外收入分别为 2,904.29 万元、4,177.89 万元、11,558.39 万元和 5,558.32 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 1,010.46 万元、1,003.97 万元、2,757.54 万元和 69.28 万元，2017-2019 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”、“赔偿支出”和“罚款支出”。其中，2017-2019 年度公司罚款支出明细如下：

单位：万元

| 项目 | 2019 年 | 2018 年 | 2017 年 |
|---------|----------|--------|--------|
| 赔偿、罚款支出 | 2,334.76 | 838.66 | 66.11 |

（五）未来业务发展目标及盈利能力的可持续性

详见本募集说明书之“第五节发行人基本情况”之“七、公司的主营业务基本

情况”之“（一）房地产行业情况概述”之“6、发行人经营方针及战略。”。

七、有息债务情况

截至最近 2019 年末，根据公司 2019 年经审计的财务报告，公司的有息负债，具体债务期限结构、信用融资与担保融资的结构情况下所示：

（一）期限结构

单位：万元

| 项目 | 2019 年 12 月 31 日 | |
|------------|---------------------|----------------|
| | 金额 | 占比 |
| 短期借款 | 241,852.24 | 3.53% |
| 一年内到期的长期借款 | 895,513.84 | 13.06% |
| 长期借款 | 3,680,923.94 | 53.67% |
| 应付债券 | 2,040,371.60 | 29.75% |
| 合计 | 6,858,661.62 | 100.00% |

（二）信用与担保结构

发行人信用融资与担保融资的结构情况下所示：

单位：万元

| 借款类别 | 2019年12月31日 | |
|--------|---------------------|----------------|
| | 金额 | 占比 |
| 抵、质押借款 | 226,017.78 | 3.30% |
| 保证借款 | 1,757,949.26 | 25.63% |
| 信用借款 | 4,874,694.58 | 71.07% |
| 合计 | 6,858,661.62 | 100.00% |

八、本期债券发行后公司资产负债结构的变化

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

1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2020 年 3 月 31 日；

2、假设本期债券在 2020 年 3 月 31 日完成发行，募集资金净额为 20 亿元，即不考虑融资过程中所产生的相关费用且全部发行。假设本期债券募集资金 14 亿元用于住房租赁项目建设，剩余 6 亿元用于补充营运资金。

3、假设本期债券募集资金净额 20 亿元计入 2020 年 3 月 31 日的合并资产负债表。

基于上述假设，本期债券发行对公司合并资产负债结构的影响如下表：

单位：万元

| 项目 | 发行前 | 发行后偿还债券之前 | 变动额 |
|-------|---------------|---------------|------------|
| 流动资产 | 47,003,620.87 | 47,203,620.87 | 200,000.00 |
| 非流动资产 | 3,650,675.92 | 3,650,675.92 | - |
| 资产总计 | 50,654,296.80 | 50,854,296.80 | 200,000.00 |
| 流动负债 | 30,390,399.92 | 30,390,399.92 | - |
| 非流动负债 | 7,489,647.51 | 7,689,647.51 | 200,000.00 |
| 负债总计 | 37,880,047.43 | 38,080,047.43 | 200,000.00 |
| 资产负债率 | 74.78% | 74.88% | 0.10% |

截至 2020 年 3 月 31 日，公司合并报表口径的流动负债占负债总额的比例为 80.23%，非流动负债占负债总额的比例为 19.77%，流动比率为 1.55。本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于发行人住房租赁项目建设及补充营运资金。发行之后公司流动比率为 1.55。同时，由于公司实现以长期债务进行项目建设及补充营运资金，将更有利于公司的资金规划与使用。

九、公司最近一年末的担保情况

截至 2019 年末，公司对外担保情况如下：

单位：万元

| 被担保方 | 担保余额 | 担保起始日 | 担保到期日 | 担保是否已经履行完毕 |
|------------------|------------|------------|------------|------------|
| 中海海隆商业管理(苏州)有限公司 | 117,500.00 | 2019/10/21 | 2026/10/16 | 否 |
| 长沙禧荣置业有限公司 | 15,071.31 | 2019/1/16 | 2020/12/18 | 否 |
| 深圳市海清置业发展有限公司 | 5,000.00 | 2018/5/17 | 2023/5/23 | 否 |
| | 2,495.00 | 2018/12/24 | 2023/5/23 | 否 |
| | 7,665.84 | 2019/3/29 | 2023/5/16 | 否 |
| 广州绿嵘房地产开发有限公司 | 29,321.60 | 2018/11/13 | 2021/11/29 | 否 |
| | 6,664.00 | 2019/4/11 | 2022/4/10 | 否 |
| | 9,996.00 | 2019/9/30 | 2022/9/29 | 否 |
| 广州碧臻房地产开发有限公司 | 20,417.54 | 2018/12/11 | 2021/2/1 | 否 |
| | 14,279.29 | 2018/12/26 | 2020/12/2 | 否 |
| 广州利合房地产开发有限公司 | 57,546.00 | 2018/7/13 | 2021/5/21 | 否 |

| 被担保方 | 担保余额 | 担保起始日 | 担保到期日 | 担保是否已经履行完毕 |
|----------------|-------------------|-----------|----------|------------|
| 杭州中建国博置业投资有限公司 | 16,000.00 | 2013/4/10 | 2020/4/9 | 否 |
| 合计 | 301,956.58 | | | |

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 2019 年末，发行人承担阶段性担保总额为 274.57 亿元，金额较大，但符合行业现状。

十、资产负债表日后事项

（一）取得土地情况

| 序号 | 收购日期 | 土地所在地 | 开发项目名称 | 本公司所占权益 | 土地面积（平方米） | 土地出让金（万元） |
|----|------------|-------|---------|---------|-----------|------------|
| 1 | 2020 年 1 月 | 北京 | 首钢园三期项目 | 100% | 26,794.69 | 365,000.00 |
| 2 | 2020 年 1 月 | 上海 | 普陀区项目 | 70% | 41,826.30 | 438,967.00 |
| 3 | 2020 年 2 月 | 上海 | 普陀区项目#2 | 70% | 6,534.30 | 35,267.00 |
| 4 | 2020 年 2 月 | 上海 | 普陀区项目#3 | 70% | 23,897.00 | 63,664.00 |

（二）其他重要的资产负债表日后非调整事项

截止报告日，无其他重要的资产负债表日后非调整事项。

十一、资产抵押、质押和其他限制用途情况

截至 2019 年 12 月 31 日，公司存在所有权或使用权受限制的资产合计 476,520.23 万元。

截止 2019 年末，公司受限资产明细如下：

单位：万元

| 项目 | 年末账面价值 | 受限原因 |
|-----------|-------------------|----------------------|
| 货币资金 | 56,320.23 | 预售房产监管资金、按政府规定交纳保证金等 |
| 投资性房地产 | 420,200.00 | 为关联方抵押借款质押 |
| 合计 | 476,520.23 | - |

十二、行政处罚、未决诉讼或仲裁事项

（一）行政处罚

根据发行人出具的书面说明并经主承销商、发行人律师查询公开披露的相关信息，2017-2019 年度，发行人及其合并报表范围的子公司存在少量因未办理出建设工程质量监督手续、建设工程规划许可证或施工许可证情况下提前开工、竞价售房行为受到行政处罚的情形。经核查，截至本募集说明书出具之日，上述行政处罚事项中被处罚单位均依法足额缴纳罚款、纠正了违法行为并整改完毕。

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

（二）重大未决诉讼或仲裁事项

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

第七节 募集资金的运用

一、本次发行公司债券募集资金数额

根据《管理办法》的相关规定，结合公司财务状况及未来资金需求，公司向中国证监会申请发行不超过 95 亿元（含 95 亿元）的公司债券，首期发行不超过 20 亿元（含 20 亿元）。

二、本期债券募集资金运用计划

随着我国住房租赁刚性需求的持续强劲以及国家鼓励发展住房租赁市场政策的陆续出台，长租公寓市场得以迅速兴起，并具有广阔的发展空间。公司作为房地产综合服务提供商，在开拓长租公寓市场方面具有显著优势和丰富经验，围绕核心城市加大对租赁住宅的布局。公司旗下的长租公寓，已战略布局全国 10 余座核心城市，构建了「中海海堂」、「中海友里」两大长租品牌，分别定位商务服务型公寓及舒适社交型公寓，为城市菁英白领、高端商务客群提供“一站式租住生活综合体”。本期募集资金将用于住房租赁项目建设以及补充营运资金，与公司经营发展状况相匹配。

本期债券发行规模不超过 20.00 亿元（含 20.00 亿元），其中 14.00 亿元拟用于发行人自有的住房租赁项目建设，剩余部分补充公司营运资金以及其他经核准的用途，拟用于的住房租赁项目情况如下：

单位：万元

| 项目名称 | 住房租赁项目的投资规模 | 募集资金使用金额 |
|--------------|----------------|----------------|
| 西璐长租公寓项目 | 70,140 | 38,000 |
| 襄七房项目 | 40,220 | 11,000 |
| 戈雅园项目 | 32,752 | 18,000 |
| 大连牧雲山项目 | 28,363 | 16,000 |
| 中海云麓公馆项目 | 21,248 | 11,000 |
| 明珠公园 7 号地项目 | 25,184 | 12,000 |
| 中海悦林熙岸项目 | 35,289 | 20,000 |
| 九峯里项目（一期、三期） | 52,429 | 14,000 |
| 合计 | 305,625 | 140,000 |

注：上表中“住房租赁项目的投资规模”包含地价款，拟使用募集资金金额已剔除地价款，仅用于住房租赁项目的建安费用和运营成本。

根据公司生产经营规划和项目建设进度需要，公司未来可能对募投项目进行调整，投资于后续住房租赁项目。如公司将募集资金投资于后续项目，公司将经公司内部相应授权和决策机制批准后，进行临时信息披露。

具体项目情况如下：

1、西璐长租公寓项目

该项目位于北京市房山区西潞街道，根据北京市房山区西潞街道 FS00-LX06-0136、0137 地块 F2 公建混合住宅用地国有建设用地使用权出让挂牌文件（编号：京土整储挂（房）【2017】074 号）要求，该项目建成后，竞得人应对经营性地上公建部分建筑面积 50% 持有并长期经营 20 年，自持经营 20 年后，如需转让或分割销售，需征得房山区政府同意。该项目总占地面积 33,379.69 平方米，总建筑面积 147,208.38 平方米，其中公建部分地上总面积 59,041.8 平方米，自持公建部分地上总面积为 29,558.97 平方米。该项目工程于 2018 年 4 月开始包括施工合同签订、施工材料采购及运送在内的前期准备工作，于 2018 年 5 月获得施工许可证并正式施工，该长租公寓部分预计 2020 年 7 月竣工备案。

该项目已取得的主管部门批准情况如下：

| 批文类型 | 批文名称 | 文号 | 发文机关 | 印发时间 |
|-------|--|----------------------|---------------------------|-----------|
| 立项/备案 | 《北京市住房和城乡建设委员会关于房山区西潞街道 FS00-LX06-0136、0137 地块 F2 公建混合住宅用地项目核准的批复》 | 京发改（核）[2018]94 号 | 北京市发展和改革委员会、北京市住房和城乡建设委员会 | 2018.3.16 |
| 土地 | 不动产权证书 | 京（2018）房不动产权第 000017 | 北京市规划和国土资源管理委员会 | 2018.6.08 |
| 用地规划 | 建设用地规划许可证 | 2018 规（房）地字 0003 号 | 北京市规划和国土资源管理委员会 | 2018.4.4 |

| 批文类型 | 批文名称 | 文号 | 发文机关 | 印发时间 |
|-------|-------------|---|-----------------|-------------------------------------|
| 工程规划 | 建设工程规划许可证 | 2018 规土（房）建字 0003 号、2018 规土（房）建字 0014 号、2018 规土（房）建字 0015 号 | 北京市规划和国土资源管理委员会 | 2018.4.19 2018.5.8 2018.5.8 |
| 环评 | 建设项目环境影响登记表 | 201811011100001330 | - | 2018.6.28 |
| 施工许可证 | 建筑工程施工许可证 | (2018)施（房）建字 0023 号、(2018)施（房）建字 0024 号、(2018)施（房）建字 0027 号 | 房山区住房和城乡建设委员会 | 2018.5.23 2018.5.23 2018.5.31 |

2、襄七房项目

该项目位于杭州市滨江区，根据《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：3301002018A21011），地块建成后受让人自己持有所建商品房屋面积与地块实际商品房屋面积的比例不少于 13%，且在地块所建商品房销售前，须先予明确自持的商品房屋，自持房产须作为单一产权进行不动产登记，不得分割登记，不得转让，不得抵押，持有年限与土地出让年限一致，为 70 年。本项目总建筑面积 64,218 平方米，其中可租赁的经营建筑面积 8,210 平方米。该项目工程于 2018 年 5 月开始包括施工合同签订、施工材料采购及运送在内的前期准备工作，已于 2018 年 8 月获得施工许可证并正式施工，住房租赁部分预计于 2021 年 1 月开业。

该项目已取得的主管部门批准情况如下：

| 批文类型 | 批文名称 | 文号 | 发文机关 | 印发时间 |
|-------|--------------------|------------------------|----------------|-----------|
| 立项/备案 | 浙江省企业投资项目备案（赋码）信息表 | — | 杭州市滨江区发改局 | 2018.4.3 |
| 土地 | 国有建设用地使用权出让合同 | 3301002018 A21011 | 杭州市国土资源局 | 2018.1.26 |
| 用地规划 | 建设用地规划许可证 | 地字第 330 108201800008 号 | 杭州市规划局 | 2018.4.4 |
| 工程规划 | 建设工程规划许可证 | 建字第 330 108201800040 号 | 杭州市规划局 | 2018.8.21 |
| 环评 | 建设项目环境影响登记表 | 2018330108 00000109 | — | 2018.7.2 |
| 施工许可证 | 建筑工程施工许可证 | 3301082018 08240101 | 杭州市滨江区住房和城乡建设局 | 2018.8.24 |

3、戈雅园项目

该项目位于上海市奉贤区奉城镇，根据《上海市国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：沪奉规土（2017）出让合同第 21 号（2.0）），公司自持 15% 面积的商品住房作为租赁住房，并按照出让年限 70 年整体持有社区配套商业物业、商业住宅用地配套商业物业及公寓式酒店物业。本项目可售住宅面积 93,840 平方米，可租赁的经营面积 17,434 平方米。该项目工程于 2018 年 3 月获得施工许可证并正式施工，租赁部分预计于 2020 年 9 月开业。

该项目已取得的主管部门批准情况如下：

| 批文类型 | 批文名称 | 文号 | 发文机关 | 印发时间 |
|-------|---------------|------------------------------|----------------|------------|
| 立项/备案 | 上海市企业投资项目备案证明 | 310120MA1HMMEW520171D3101004 | 奉贤区发展和改革委员会 | 2017.8.1 |
| 土地 | 不动产权证书 | 沪（2017）奉字不动产权第 018392 号 | 上海市不动产权登记局 | 2017.8.23 |
| 用地规划 | 建设用地规划许可证 | 沪奉地（2017）EA31012020175308 | 上海市奉贤区规划和土地管理局 | 2017.10.18 |
| 工程规划 | 建设工程规划许可证 | 沪奉建（2018）FA31012020186777 | 上海市奉贤区规划和土地管理局 | 2018.3.19 |
| 环评 | 建设项目环保审批意见 | 201831012000000818 | 上海市奉贤区环境保护局 | 2018.3.13 |
| 施工许可证 | 建筑工程施工许可证 | 1702FX0238D01 | 上海市奉贤区建设和管理委员会 | 2018.3.30 |

4、大连牧雲山项目

根据大连市自然资源局《成交确认书》（大国房挂字[2019]-3 号）所确认事项，用地编号为大城（2019）-3 号宗地配建租赁住房建筑面积 17,340 平方米，根据《关于大连市租赁住房配建的实施意见》（大政发办[2013]26 号）、《大连市公共租赁住房管理办法》（大政发[2015]53 号）、《大连市公共租赁住房管理办法实施细则》、《大连市保障性住房设计装修标准》（大保居发[2011]1 号）等相关文件规定，租赁住房套型面积，中小户型应不低于 70%，中户型以两室为主，小户型以一室为主。租赁住房归大连鼎泰嘉益房地产有限公司所有，在房屋权属登记时注明“租赁住房，只租不售”，可以依法整体转让，但不得改变只向社会公开出租的使用用途。

该项目位于辽宁省大连市甘井子区营城子街道前牧城驿村旅顺北路（虹城

路）西侧、前黄路北侧，土地属性为出让，土地使用性质为居住用地。由大连鼎泰嘉益房地产有限公司按照与所在宗地商品住宅采用同一建筑标准进行建设。交付使用后由大连鼎泰嘉益房地产有限公司（或大连鼎泰嘉益房地产有限公司指定的第三方）负责其按市场化租金标准向社会公开出租。本项目用地总规模 81,514.1 平方米，总建筑面积 150,000 平方米，其中配建并自持租赁住房建筑面积 17,340 平方米。该项目工程于 2020 年 3 月获得建筑工程施工许可证并正式施工，住房租赁部分预计于 2021 年 12 月竣工。

该项目已取得的主管部门批准情况如下：

| 批文类型 | 批文名称 | 文号 | 发文机关 | 印发时间 |
|-------|-----------------|---|---------------------|-----------|
| 立项/备案 | 《项目备案确认书》 | 甘发改备（2019）35号 | 大连市甘井子区发展和改革局 | 2019.4.11 |
| 土地 | 《国有建设用地使用权出让合同》 | 21020112019A003 | 大连市自然资源局 | 2019.4.10 |
| 用地规划 | 建设用地规划许可证 | 地字第 210211201900023号 | 大连市自然资源局 | 2019.4.15 |
| 工程规划 | 建设工程规划许可证 | 建字第 210211202000005号、 建字第 210211202000006号 | 大连市自然资源局 | 2020.1.20 |
| 施工许可 | 建筑工程施工许可证 | 210211202003040101、 210211202003060101 | 大连市甘井子区住房和城乡建 设局 | 2020.3.4 |

5、中海云麓公馆项目

根据大连市自然资源局《成交确认书》（大国房（高）挂字[2018]-4号）所确认事项，用地编号为大高（2018）-1004号宗地配建租赁住房建筑面积 12,688 平方米，根据《关于大连市租赁住房配建的实施意见》（大政发办[2013]26号）、《大连市公共租赁住房管理办法》（大政发[2015]53号）、《大连市公共租赁住房管理办法实施细则》、《大连市保障性住房设计装修标准》（大保居发[2011]1号）等相关文件规定，租赁住房套型面积，中小户型应不低于 70%，中户型以两室为主，小户型以一室为主。租赁住房归大连鼎鑫嘉业房地产开发有限公司所有，在房屋权属登记时注明“租赁住房，只租不售”，可以依法整体转让，但不得改变只向社会公开出租得使用用途。

该项目位于大连高新区五一路以北，土地属性为出让，土地使用性质为居住用地。由大连鼎鑫嘉业房地产开发有限公司按照与所在宗地商品住宅采用同一建筑标准进行建设。交付使用后由大连鼎鑫嘉业房地产开发有限公司（或大连鼎鑫嘉业房地产开发有限公司指定的第三方）负责其按市场化租金标准向社会公开出租。本项目用地规模 67,485.8 平方米，总建筑面积 134,972 平方米，其中配建并自持租赁住房建筑面积 12,688 平方米。该项目工程于 2019 年 8 月获得建筑工程施工许可证并正式施工，租房租赁部分预计于 2021 年 10 月开业。

该项目已取得的主管部门批准情况如下：

| 批文类型 | 批文名称 | 文号 | 发文机关 | 印发时间 |
|-------|--------------------------------|------------------------|-----------------|------------|
| 立项/备案 | 《关于原育马场和肉联厂地块项目备案的函》 | 大高发改函【2019】2号 | 大连高新技术产业园区发展改革局 | 2019.1.28 |
| 土地 | 国有建设用地使用权出让合同 | 大高 2018-1004 | 大连市国土资源和房屋局 | 2018.12.20 |
| 用地规划 | 建设用地规划许可证 | 地字第 2102111201920001 号 | 大连高新技术产业园区规划建设局 | 2019.2.14 |
| 工程规划 | 建筑工程规划许可证 | 建字第 210211201920003 号 | 大连高新技术产业园区规划建设局 | 2019.7.15 |
| 环评 | 关于对《五一路原肉联厂及育马场地块场地环境调查报告》备案的函 | 大环函[2018]93 号 | 大连市环境保护局 | 2018.5.28 |
| 施工许可 | 建筑工程施工许可证 | 210216201908050101 | 大连高新技术产业园区规划建设局 | 2019.8.5 |

6、明珠公园 7 号地项目

根据大连市自然资源局《成交确认书》（大自然资源挂字[2019]-4 号）所确认事项，用地编号为大城（2019）-9 号宗地配建租赁住房建筑面积 12,720 平方米，根据《关于大连市租赁住房配建的实施意见》（大政发办[2013]26 号）、《大连市公共租赁住房管理办法》（大政发[2015]53 号）、《大连市公共租赁住房管理办法实施细则》、《大连市保障性住房设计装修标准》（大保居发[2011]1 号）等相关文件规定，租赁住房套型面积，中小户型应不低于 70%，中户型以两室为主，小户型以一室为主。租赁住房归大连鼎泰晟兴房地产有限公司所有，在房屋权属登记时注明“租赁住房，只租不售”，可以依法整体转让，但不得改变只向社会公

开出租得使用用途。

该项目位于大连市甘井子区机场街道明珠公园南侧，土地属性为出让，土地使用性质为居住用地。由大连鼎泰晟兴房地产有限公司按照与所在宗地商品住宅采用同一建筑标准进行建设。交付使用后由大连鼎泰晟兴房地产有限公司（或大连鼎泰晟兴房地产有限公司指定的第三方）负责其按市场化租金标准向社会公开出租。本项目用地规模 48,489.8 平方米，总建筑面积 84,300 平方米，其中配建并自持租赁住房建筑面积 12,720 平方米。该项目工程预计于 2020 年 4 月获得建筑工程施工许可证并正式施工，租房租赁部分预计于 2021 年 6 月 30 日竣工备案，2022 年 4 月份投入使用。

该项目已取得的主管部门批准情况如下：

| 批文类型 | 批文名称 | 文号 | 发文机关 | 印发时间 |
|-------|-----------------------|--|-----------------|-----------|
| 立项/备案 | 《甘井子区明珠公园南侧地块项目备案确认书》 | 甘发改备（2019）57 号 | 大连市甘井子区发展和改革局 | 2019.6.24 |
| 土地 | 国有建设用地使用权出让合同 | 21020112019A007 | 大连市自然资源局 | 2019.6.26 |
| 用地规划 | 建设用地规划许可证 | 地字第 210211201900034 号 | 大连市自然资源局 | 2019.7.23 |
| 工程规划 | 建筑工程规划许可证 | 建字第 210211202000011 号 | 大连市自然资源局 | 2020.4.17 |
| 施工许可 | 建筑工程施工许可证 | 210211202004280101 210211202004280201 | 大连市甘井子区住房和城乡建设局 | 2020.4.28 |

7、中海悦林熙岸项目

根据佛山市顺德区公共资源交易中心《国有建设用地使用权挂牌出让成交确认书》，该项目位于佛山市顺德区北滘镇林上南路西南侧、同福路北侧地块。项目用地面积：76,338.65 平方米，承诺配建商业物业计容建筑面积为 30,633 平方米，承诺自持 70 年租赁住房计容建筑面积为 21,000 平方米，地下停车建筑面积不高于 49,228 平方米。该项目住房租赁部分于 2020 年 4 月获得建筑工程施工许可证并正式施工，住房租赁部分预计于 2021 年 4 月竣工。

该项目已取得的主管部门批准情况如下：

| 批文类型 | 批文名称 | 文号 | 发文机关 | 印发时间 |
|-------|-----------------|------------------------------|-------------------|------------|
| 立项/备案 | 《广东省企业投资项目备案证》 | 2019-440606-70-03-02 0970 | 佛山市顺德区发展和改革委员会 | 2019.6.19 |
| 土地 | 《国有建设用地使用权出让合同》 | 440606-2019-003508 | 佛山市顺德区国土城建和水利局 | 2019.3.26 |
| 用地规划 | 建设用地规划许可证 | 地字第 440606201900058 号 | 佛山市自然资源局 | 2019.7.2 |
| 工程规划 | 建设工程规划许可证 | 建字第 440606201910140 号 | 佛山市自然资源局 | 2019.10.14 |
| 施工许可 | 建筑工程施工许可证 | 440606202004100101 | 佛山市顺德区住房和城乡建设和水利局 | 2020.4.10 |

8、九峯里项目（一期、三期）

（1）九峯里项目（一期）

该项目位于上海市松江区小昆山镇，根据《上海市国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：沪松规土（2017）出让合同第 8 号（2.0）），公司自持 15% 面积的商品住房作为租赁住房，并按照出让年限 70 年整体持有社区配套商业物业、商业住宅用地配套商业物业及公寓式酒店物业。本项目可售住宅面积 54,638 平方米，可租赁的经营面积 9,803 平方米。该项目工程于 2017 年 12 月获得施工许可证并正式施工，租赁部分于 2019 年 8 月开业。

该项目已取得的主管部门批准情况如下：

| 批文类型 | 批文名称 | 文号 | 发文机关 | 印发时间 |
|-------|---------------|--|----------------|------------|
| 立项/备案 | 上海市外商投资项目备案证明 | 310117MA1J26AH620175E3101008 2017-310117-70-03-007138 | 松江区发展和改革委员会 | 2017.7.4 |
| 土地 | 不动产权证书 | 沪（2017）松字不动产权第 028977 号 | 上海市不动产登记局 | 2017.7.25 |
| 用地规划 | 建设用地规划许可证 | 沪松地（2017）EA31011720174525 | 上海市松江区规划和土地管理局 | 2017.6.30 |
| 工程规划 | 建设工程规划许可证 | 沪松建（2020）FA31011720176691 | 上海市松江区规划和土地管理局 | 2017.12.8 |
| 环评 | 上海市松江区环境保护局关 | 松环保许管（2017）2203 号 | 上海市松江区环境保护局 | 2017.10.16 |

| | | | | |
|-------|--|---------------|----------------|------------|
| | 于松江区小昆山镇 SJS40001 单元 17-02 号土地环境影响报告表的审批意见 | | | |
| 施工许可证 | 建筑工程施工许可证 | 1702SJ0264D02 | 上海市松江区建设和管理委员会 | 2017.12.13 |

(2) 九峯里项目（三期）

该项目位于上海市松江区小昆山镇，根据《上海市国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：沪松规土（2017）出让合同第 7 号（2.0）），公司自持 15% 面积的商品住房作为租赁住房，并按照出让年限 70 年整体持有社区配套商业物业、商业住宅用地配套商业物业及公寓式酒店物业。本项目可售住宅面积 27,604 平方米，可租赁的经营面积 5,075 平方米。该项目工程于 2020 年 1 月获得施工许可证并正式施工，租赁部分预计于 2021 年 9 月开业。

该项目已取得的主管部门批准情况如下：

| 批文类型 | 批文名称 | 文号 | 发文机关 | 印发时间 |
|-------|---------------|--|----------------|------------|
| 立项/备案 | 上海市外商投资项目备案证明 | 310117MA1J26AH620175E3101009 2017-310117-70-03-007139 | 松江区发展和改革委员会 | 2017.7.4 |
| 土地 | 不动产权证书 | 沪（2017）松字不动产权第 028976 号 | 上海市不动产登记局 | 2017.7.25 |
| 用地规划 | 建设用地规划许可证 | 沪松地（2017）EA31011720174523 | 上海市松江区规划和土地管理局 | 2017-06-30 |
| 工程规划 | 建设工程规划许可证 | 沪松建（2020）FA310117202000038 | 上海市松江区规划和自然资源局 | 2020.1.9 |
| 施工许可证 | 建筑工程施工许可证 | 1702SJ0264D02 | 上海市松江区建设和管理委员会 | 2020.1.15 |

本期债券募集资金将用于上述住房租赁项目的建安费用（剔除地价款部分），

或偿还与上述住房租赁项目相关的有息债务，承诺不用于土地价款的置换。由于募集资金到账时间存在不确定性，在募集资金到账前，发行人可使用自有资金先行支付项目投入，待募集资金到账后，再运用募集资金置换前期已投入资金。

因住房租赁项目建设客观存在一定建设周期，资金需根据项目进度陆续投入。为提高募集资金使用效率，避免资金闲置，根据项目建设进度，根据募投项目建设进度，公司可以根据公司财务管理制度履行内部决策程序，在不影响项目建设的前提下，将闲置的债券募集资金用于补充营运资金。公司承诺，闲置募集资金用于补充流动资金的使用期限不超过 12 个月，只用于与主营业务相关的生产经营使用，不用于股权投资、购置土地，公司将在补充流动资金到期日之前，将该部分资金归还至募集资金专户。

（二）补充营运资金

本期债券不超过 20 亿元（含 20 亿元），其中 6 亿元拟用于补充公司营运资金，且不用于新股配售、申购，或用于股票及其衍生品种、可转换公司债券等的交易及其他非生产性支出。

根据银监会《流动资金贷款管理暂行办法》：

营运资金量=上年度销售收入×（1-上年度销售利润率）×（1+预计销售收入年增长率）/营运资金周转次数；

其中：营运资金周转次数=360/（存货周转天数+应收账款周转天数-应付账款周转天数+预付账款周转天数-预收账款周转天数）；

周转天数=360/周转次数；

应收账款周转次数=销售收入/平均应收账款余额；

预收账款周转次数=销售收入/平均预收账款余额；

存货周转次数=销售成本/平均存货余额；

预付账款周转次数=销售成本/平均预付账款余额；

应付账款周转次数=销售成本/平均应付账款余额；

发行人 2019 年度合并口径流动资金需求测算结果如下表：

单位：万元、天

| 项目 | 2019 年度/末 |
|------------|---------------|
| 销售收入 | 10,058,874.84 |
| 营业利润 | 2,695,147.38 |
| 预计销售收入年增长率 | 8.37% |
| 销售成本 | 6,706,494.83 |
| 销售利润率 | 26.79% |
| 年初应收账款余额 | 60,437.10 |
| 年末应收账款余额 | 326,185.72 |
| 年平均应收账款余额 | 193,311.41 |
| 年应收账款周转次数 | 52.03 |
| 应收账款周转天数 | 6.92 |
| 年初预收账款余额 | 8,588,193.03 |
| 年末预收账款余额 | 9,810,568.52 |
| 平均预收账款余额 | 9,199,380.78 |
| 预收账款周转次数 | 1.09 |
| 预收账款周转天数 | 329.24 |
| 年初存货余额 | 23,972,134.28 |
| 年末存货余额 | 27,524,549.22 |
| 平均存货余额 | 25,748,341.75 |
| 存货周转次数 | 0.26 |
| 存货周转天数 | 1,382.15 |
| 年初预付账款余额 | 444,076.50 |
| 年末预付账款余额 | 1,249,535.37 |
| 平均预付账款余额 | 846,805.93 |
| 预付账款周转次数 | 7.92 |
| 预付账款周转天数 | 45.46 |
| 年初应付账款 | 1,654,331.89 |
| 年末应付账款 | 2,695,675.52 |
| 平均应付账款余额 | 2,175,003.71 |
| 应付账款周转次数 | 3.08 |
| 应付账款周转天数 | 116.75 |
| 营运资金周转次数 | 0.36 |
| 营运资金量 | 21,912,735.02 |

由于发行人 2015-2019 年度营业收入分别为 7,292,953.05 万元、7,298,442.80 万元、5,049,227.34 万元、4,108,777.79 万元和 10,058,874.84 万元，复合增长率为 8.37%。假设下一年度销售收入增长率为 8.37%，通过测算，发行人营运资金量为 2,191.27 亿元。

发行人营运资金需求=营运资金量-发行人自有资金。截至 2019 年末，发行人货币资金余额为 656.17 亿元，据此计算，发行人营运资金需求为 1,535.10 亿元。

三、公司关于本期债券募集资金的承诺

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

四、本期债券募集资金专项账户管理安排

发行人于中国建设银行股份有限公司深圳市分行开立了募集资金专项账户。关于专项账户管理安排如下：

1、开立募集资金与偿债保障金专项账户专款专用

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

2、募集资金与偿债保障金专项账户资金来源

（1）资金来源

本期债券的本息兑付资金主要来自发行人经营活动现金流和净利润。

（2）提取时间、频率及金额

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

（3）募集资金与偿债保障金专项账户管理方式

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

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

（4）监督安排

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

②本期债券受托管理人对偿债保障金专户资金的归集情况进行检查。

（5）信息披露

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

五、本期债券募集资金运用对公司财务状况的影响

假设本期债券的实际募集资金规模为发行规模的上限 20 亿元，扣除发行费用后，全部用于发行人住房租赁项目建设及补充营运资金。由于本期债券募集资金用于发行人住房租赁项目建设及补充营运资金，将会调整发行人财务结构，增强发行人资金流动性。

六、募集资金监管机制及措施

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

持续的监督。

（一）发债募集资金使用计划

发行人将严格按照募集说明书承诺的投向和资金安排使用募集资金。发行人与中信银行股份有限公司签署了募集资金账户监管协议，并在中信银行深圳三诺大厦支行设立了募集资金专户，资金监管行将对募集资金的使用状况进行严格的核查监督，确保募集资金的使用符合募集说明书承诺的投向和资金安排，切实保障募集资金专款专用。

（二）发债募集资金管理制度

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

七、前次公开发行公司债券募集资金的使用

发行人于 2015 年 11 月发行“中海地产集团有限公司 2015 年公司债券”（即“15 中海 01”及“15 中海 02”）。发行人严格按照该期公司债券募集说明书中约定的用途、使用计划及公司内部的审批流程使用募集资金，不存在改变公开发行公司债券所募资金用途、募集资金被侵占挪用的情况。截至本募集说明书签署日，该期公司债券募集资金已经使用完毕。

发行人于 2016 年 8 月发行“中海地产集团有限公司公开发行 2016 年公司债

券（第一期）”（即“16 中海 01”）。发行人严格按照该期公司债券募集说明书中约定的用途、使用计划及公司内部的审批流程使用募集资金，不存在改变公开发行公司债券所募资金用途、募集资金被侵占挪用的情况。截至本募集说明书签署日，该期公司债券募集资金已经使用完毕。

发行人于 2018 年 10 月发行“中海地产集团有限公司 2018 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）”（即“18 中海 01”）。发行人严格按照该期公司债券募集说明书中约定的用途、使用计划及公司内部的审批流程使用募集资金，不存在改变公开发行公司债券所募资金用途、募集资金被侵占挪用的情况。截至本募集说明书签署日，该期公司债券募集资金已经使用完毕。

发行人于 2019 年 1 月发行“中海地产集团有限公司 2019 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）”（即“19 中海 01”及“19 中海 02”）。发行人严格按照该期公司债券募集说明书中约定的用途、使用计划及公司内部的审批流程使用募集资金，不存在改变公开发行公司债券所募资金用途、募集资金被侵占挪用的情况。截至本募集说明书签署日，该期公司债券募集资金已经使用完毕。

第八节 债券持有人会议

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

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

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

一、债券持有人行使权利的形式

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

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

二、《债券持有人会议规则》的主要内容

（一）债券持有人会议的权限范围

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

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

3、当发行人发生或者进入减资、合并、分立、解散、整顿、和解、重组或

者申请破产等法律程序时，对是否接受发行人提出的建议以及是否委托债券受托管理人参与该等法律程序（含实体表决权）等行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议；

4、对更换债券受托管理人作出决议；

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

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

7、法律、法规和规则规定应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

（二）债券持有人会议召开的情形

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

1、拟变更债券募集说明书的重要约定；

2、拟修改债券持有人会议规则；

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

4、发行人已经或预计不能按期支付本息，需要决定或授权采取相应措施；

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

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

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

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

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

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

11、发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

（三）债券持有人会议的召集

《债券持有人会议规则》对债券持有人会议召集的规定如下：

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

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

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

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

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

合并持有本期未偿还债券面值总额 10% 以上的多个债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，则合并发出会议通知的债券持有人推举的一名债券持有人为会议召集人（该名被推举的债券持有人应当取得其已得到了合并持有本期未偿

还债券面值总额 10%以上的多个债券持有人同意共同发出会议通知以及推举其为会议召集人的书面证明文件，并应当作为会议通知的必要组成部分）。

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

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

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

（四）债券持有人会议通知

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

（1）债券发行情况；

(2) 召集人、会务负责人姓名及联系方式；

(3) 会议时间和地点；

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(五) 议案、委托及授权事项

1、提交债券持有人会议审议的议案由召集人负责起草。议案内容应符合法

律的规定，在债券持有人会议的权限范围内，并有明确的议题和具体决议事项。

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

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

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

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

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

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

（1）代理人的姓名、身份证号码；

(2) 是否具有表决权；

(3) 分别对列入债券持有人会议议程的每一审议事项投赞成、反对或弃权票的指示；

(4) 投票代理委托书的签发日期和有效期限；

(5) 委托人签字或盖章。

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

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

(六) 债券持有人会议的召开

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

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

3、债券持有人会议如果由债券受托管理人召集的，由债券受托管理人指派的代表担任会议主席并主持会议；如果由发行人或本期债券的担保人召集的，由发行人或本期债券的担保人指派的代表担任会议主席并主持会议；如果由单独和/或合并代表 10% 以上的本期债券的持有人召集的，由该债券持有人共同推举会议主席并主持会议。如会议主席未能履行职责时，由出席会议的债券持有人共同推举一名债券持有人（或其代理人）担任会议主席并主持会议；如在该次会议开

始后 1 小时内未能按前述规定共同推举出会议主席，则应当由出席该次会议的持有本期未偿还债券面值总额最多的债券持有人（或其代理人）担任会议主席并主持会议。

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

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

6、会议主席有权经会议同意后决定休会、复会或改变会议地点。经会议决议要求，会议主席应当按决议修改会议时间及改变会议地点。休会后复会的会议不得对原先会议议案范围外的事项做出决议。

（七）表决、决议及会议记录

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

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

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

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

即要求重新点票，会议主席应当即时点票。

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

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

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

7、债券持有人会议应有会议记录。会议记录应记载以下内容：

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

（2）召开会议的日期、具体时间、地点；

（3）会议主席姓名、会议议程；

（4）各发言人对每一审议事项的发言要点；

（5）每一表决事项的表决结果；

（6）债券持有人的质询意见、建议及发行人代表的答复或说明等内容；

（7）债券持有人会议认为应当载入会议记录的其他内容。

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

券受托管理人保存。债券持有人会议记录的保管期限为十年。

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

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

- (1) 出席会议的债券持有人所持表决权情况；
- (2) 会议有效性；
- (3) 各项议案的议题和表决结果。

（八）附则

1、受托管理人应当积极落实并督促发行人或其他相关方落实债券持有人会议决议，按规定和约定及时披露决议落实的进展情况及后续安排。

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

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

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

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

4、本规则自发行人本期债券债权初始登记日起生效。如本规则条款不符合现行或将来法律、法规和规则要求的，各方应当以现行或将来法律、法规和规则规定为准，行使权利履行义务。投资者认购发行人发行的本期债券视为同意发行

人和债券受托管理人签署的《中海企业发展集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券之受托管理协议》、接受其中指定的债券受托管理人，并视为同意本规则。如本次债券分期发行，债券持有人会议由各期债券的债券持有人组成。如未作特殊说明，本规则中的相关条款适用于本次债券中各期债券持有人会议，发行人、受托管理人、各期债券持有人认可并承认本规则的上述效力。

5、本规则所称的“以上”包括本数；所称的“超过”不包括本数。

第九节 债券受托管理人

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

凡通过认购、受让、接受赠与、继承等合法途径取得并持有本次债券的投资者，均视作同意《债券受托管理协议》的条款和条件，并由债券受托管理人按《债券受托管理协议》的规定履行其职责。

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

一、债券受托管理人

根据本公司与中信建投证券签署的《债券受托管理协议》，中信建投证券受聘担任本次债券的债券受托管理人。

（一）债券受托管理人的基本情况

名称：中信建投证券股份有限公司

注册地址：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

法定代表人：王常青

联系人：洪浩、朱丰弢

联系地址：北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B 座 2 层

电话：010-86451372

传真：010-65608445

邮政编码：100010

（二）债券受托管理人的聘任

本公司根据《债券受托管理协议》的规定聘任中信建投证券作为本次债券全体债券持有人的债券受托管理人，中信建投证券接受该聘任。中信建投证券拥有并承担本次债券条款和《债券受托管理协议》赋予其的作为债券受托管理人的权利和义务。在本次债券存续期限内，债券受托管理人将代表债券持有人，依照本协议的约定维护债券持有人的最大利益及合法权益，不得与债券持有人存在利益冲突（为避免疑问，中信建投证券在其正常业务经营过程中与债券持有人之间发生、存在的利益冲突除外）。

（三）债券受托管理人与本公司是否有利害关系

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

二、《债券受托管理协议》的主要内容

以下仅列明《债券受托管理协议》的主要条款，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》的全文。

（一）发行人的权利和义务

1、发行人享有以下权利：

- （1）提议召开债券持有人会议；
- （2）向债券持有人会议提出更换受托管理人的议案；
- （3）对受托管理人没有代理权、超越代理权或者代理权终止后所从事的行为，发行人有权予以制止；债券持有人对发行人的上述制止行为应当认可；
- （4）依据法律、法规和规则、募集说明书、债券持有人会议规则的规定，发行人所享有的其他权利。

2、发行人应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本次债券的利息和本金。在本期债券任何一笔应付款项到期日前一交易日的北京时间上午十点之前，发行人应向债券受托管理人做出下述确认：发行人已经向其

开户行发出在该到期日向兑付代理人支付相关款项的不可撤销的付款指示。

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

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

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

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

5、本期债券存续期间，发生以下列可能影响其偿债能力或者债券价格的重大事项，发行人在 3 个交易日内书面通知受托管理人，并应当及时向国务院证券监督管理机构和深交所提交并披露重大事项公告，说明事项起因、状态及其影响等，并提出有效且切实可行的应对措施，同时根据受托管理人要求持续书面通知事件进展和结果。

前款所称重大事项包括但不限于：

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

- (2) 发行人主要资产被查封、扣押、冻结；
- (3) 发行人出售、转让主要资产或发生重大资产重组或发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废；
- (4) 发行人放弃债权、财产或其他导致发行人发生超过上年末净资产 10% 的重大损失；
- (5) 发行人当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的 20%；
- (6) 发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；
- (7) 发行人涉及重大诉讼、仲裁事项，受到重大行政处罚、行政监管措施或自律组织纪律处分；
- (8) 发行人分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或依法进入破产程序、被责令关闭；
- (9) 发行人或其董事、监事、高级管理人员或者履行同等职责的人员涉嫌犯罪或重大违法、失信行为，或者发行人董事、监事、高级管理人员或者履行同等职责的人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施、无法履行职责或者发生重大变动；
- (10) 发行人控股股东或者实际控制人涉嫌犯罪被立案调查或者发生变更；
- (11) 发行人发生可能导致不符合公司债券上市交易/挂牌转让条件的重大变化；
- (12) 发行人主体或者债券信用评级发生变化；
- (13) 保证人（如有）、担保物（如有）或者其他偿债保障措施发生重大变化；
- (14) 发行人拟变更募集说明书的约定；
- (15) 发行人提出债务重组方案；
- (16) 发行人不能按期支付本息；

(17) 发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的；

(18) 本期债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的；

(19) 其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项；

(20) 法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或中国证监会、交易所要求的其他事项。

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

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

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

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

7、在本期债券存续期间，发行人半年报和年度报告中披露的新增对外担保金额超过上年末净资产 100%的，单独或合计持有本期债券总额 10%以上的债券持有人可以在发行人披露半年报或年度报告之日起 10 个交易日内向受托管理人提出召集债券持有人会议的书面申请，受托管理人应当根据债券持有人的申请召

集债券持有人会议。债券持有人会议可以做出决议，限制发行人继续新增对外担保的规模，并规定发行人不履行会议决议应当承担的责任。发行人应当无条件履行债券持有人会议决议。

8、前条所称对外担保应扣减发行人提供的反担保额度，即因第三方向发行人或其控股子公司提供担保而需向其提供原担保金额范围内的反担保额度。

9、发行人应按受托管理人要求在债券持有人会议召开前，从债券托管机构取得债权登记日转让结束时持有本期债券的债券持有人名册，并在债权登记日之后一个转让日将该名册提供给受托管理人，并承担相应费用。除上述情形外，发行人应每年（或根据受托管理人合理要求的间隔更短的时间）向受托管理人提供（或促使登记公司提供）更新后的债券持有人名册。

10、发行人应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下发行人应当履行的各项职责和义务。

11、预计不能偿还债务时，发行人应当按照受托管理人要求追加担保，追加担保的具体方式包括增加担保人提供保证担保和/或用财产提供抵押和/或质押担保，并履行本协议约定的其他偿债保障措施，同时配合受托管理人办理其依法申请法定机关采取的财产保全措施。

12、发行人无法按时偿付本期债券本息时，应当按照募集说明书的约定落实相关还本付息及后续偿债措施的安排并及时报告债券持有人、书面通知受托管理人。

13、发行人及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人、增信机构等相关主体应当配合受托管理人履行各项受托管理职责，积极提供受托管理调查所需的资料、信息和相关情况，全力支持、配合受托管理人进行尽职调查、审慎核查工作，维护投资者合法权益。发行人所需提供的文件、资料和信息包括但不限于：

（1）所有为受托管理人了解发行人及/或保证人（如有）业务所需而应掌握的重要文件、资料和信息，包括发行人及/或保证人（如有）及其子公司、分支机构、关联机构或联营机构的资产、负债、盈利能力和前景等信息和资料；

(2) 受托管理人或发行人认为与受托管理人履行受托管理职责相关的所有协议、文件和记录的副本；

(3) 根据“发行人的权利与义务”第 9 条约定发行人需向受托管理人提供的资料；

(4) 其它与受托管理人履行受托管理职责相关的一切文件、资料和信息。

发行人须确保其提供的上述文件、资料和信息真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并确保其向受托管理人提供上述文件、资料和信息不会违反任何保密义务，亦须确保受托管理人获得和使用上述文件、资料和信息不会违反任何保密义务。

发行人认可受托管理人有权不经独立验证而依赖上述全部文件、资料和信息。如发行人发现其提供的任何上述文件、资料和信息不真实、不准确、不完整或可能产生误导，或者上述文件、资料和信息系通过不正当途径取得，或者提供该等文件、资料和信息或受托管理人使用该等文件、资料和信息系未经所需的授权或违反了任何法律、责任或在先义务，发行人应立即通知受托管理人。

14、发行人应对受托管理人履行本协议项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。发行人应指定专人负责与本期债券相关的事务，并确保与受托管理人能够有效沟通。

本期债券设定保证担保的，发行人应当敦促保证人配合受托管理人了解、调查保证人的资信状况，要求保证人按照受托管理人要求及时提供经审计的年度财务报告、中期报告及征信报告等信息，协助并配合受托管理人对保证人进行现场检查。

15、受托管理人变更时，发行人应当配合受托管理人及新任受托管理人完成受托管理人工作及档案移交的有关事项，并向新任受托管理人履行本协议项下应当向受托管理人履行的各项义务。

16、发行人应当在交易所为债券提供转让前，披露债券募集说明书、发行结果公告、挂牌转让公告书和信用评级报告（如有）

17、发行人应当按照交易所相关规定和募集说明书约定在债券派息、到期兑付、回售、赎回、利率调整、分期偿还、开始换股、调整换股价格等业务发生前，及时披露相关公告。在债券回售、赎回等业务完成后，应当及时披露业务结果公告。

18、发行人应当在每一会计年度结束之日起四个月内，和每一会计年度的上半年结束之日起二个月内，分别向交易所提交并披露至少记载以下内容的上一年度年度报告和本年度中期报告，但债券募集说明书在发行时已经披露相关内容的除外：

（1）发行人概况；

（2）发行人经营与公司治理情况；

（3）上半年财务会计报告或者经具有从事证券服务业务资格的会计师事务所审计的年度财务报告；

（4）已发行未到期债券募集资金相关情况，包括但不限于使用情况及履行的程序、年末余额、募集资金专项账户运作情况，并说明是否与募集说明书约定的用途、使用计划及其他约定一致；募集资金用途发生变更的，应说明已经履行的程序及是否符合募集说明书的约定；

（5）已发行且未到期债券其他相关情况，包括但不限于信用跟踪评级情况（如有）、增信措施及其变化情况、债券本息兑付情况、偿债保障措施执行情况及是否存在偿付风险，报告期内债券持有人会议召开情况等；

（6）债券受托管理人在履行受托管理职责时可能存在的利益冲突情况及相关风险防范、解决机制（如有）；

（7）债券募集说明书载明的发行人承诺事项的履行情况；

（8）涉及和可能涉及发行人的重大诉讼事项以及其他可能影响债券按期偿付的重大事项；

（9）中国证监会及交易所要求的其他事项。

19、发行集合债的，其中任意发行人均应当按照本协议相关规定履行定期报告披露义务。

20、在本期债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券转让交易。

21、发行人应当根据本协议的相关规定向受托管理人支付本期债券受托管理报酬和受托管理人履行受托管理人职责产生的其他额外费用。

22、在不违反法律、法规和规则的前提下，发行人应当在公布年度报告后 15 个交易日内向受托管理人提供一份年度审计报告及经审计的财务报表、财务报表附注的复印件，并根据受托管理人的合理需要向其提供其他相关材料；发行人应当在公布半年度报告后 15 个交易日内向受托管理人提供一份半年度财务报表的复印件。

23、发行人应当履行本协议、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。

（二）债券受托管理人的职责、权利和义务

1、受托管理人应当根据法律、法规和规则的规定及本协议的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，对发行人履行募集说明书及本协议约定义务的情况进行持续跟踪和监督。

（1）受托管理人应当向交易所报备其受托管理业务负责人、联络人及其变更情况。

（2）受托管理人应当建立对发行人的跟踪机制，监督发行人对债券募集说明书所约定义务的执行情况，持续动态监测、排查、预警并及时报告债券信用风险，采取或者督促发行人等有关机构或人员采取有效措施防范、化解信用风险和处置违约事件，保护投资者合法权益。

2、受托管理人应当全面调查和持续关注发行人与保证人（如有）的资信状况、担保物（如有）价值、权属情况以及偿债保障措施的实施情况，出现可能影响债券持有人权益的重大事项时，受托管理人应及时向深交所报告并召集债券持有人会议。

受托管理人有权采取包括但不限于如下方式进行核查：

（1）就发行人的权利与义务中第 5 条约定的情形，列席发行人和保证人（如有）的内部有权机构的决策会议；

（2）至少每半年查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

（3）调取发行人、保证人（如有）银行征信记录；

（4）对发行人和保证人（如有）进行现场检查；

（5）约见发行人或者保证人（如有）进行谈话。

3、受托管理人在债券存续期间监督发行人募集资金使用、偿债保障金提取以及信息披露等募集说明书约定应履行义务的执行情况。受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。在本期债券存续期内，受托管理人应当每半年检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致。受托管理人应当至少提前二十个交易日掌握本期债券还本付息、赎回、回售、分期偿还等的资金安排，督促发行人按时履约，并于本期债券付息日和到期日二个交易日前向深交所提交发行人本息筹备情况说明。

4、受托管理人应当督促发行人在募集说明书中披露本协议、债券持有人会议规则的主要内容；受托管理人应当对发行人的偿债能力和增信措施的有效性进行全面调查和持续关注，并应当通过交易所网站至少每年向债券持有人披露一次受托管理事务报告、本期债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券持有人披露的重大事项。

5、受托管理人应当每年对发行人进行回访，监督发行人对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，出具受托管理事务报告。

6、出现前一节第五条情形且对债券持有人权益有重大影响情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内，受托管理人应当问询发行人或者保证人，要求发行人或者保证人解释说明，提供相关证据、文件和资料，并向市场公告临时受托管理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，召集债券持有人会议。

7、受托管理人应当根据法律、法规和规则、本协议及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

8、受托管理人应当在债券存续期内持续督促发行人履行信息披露义务。受托管理人应当关注发行人的信息披露情况，收集、保存与本期债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本期债券本息偿付的影响，并按照本协议的约定报告债券持有人。

9、发行人为债券设定增信措施的，受托管理人应当在债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保权利证明或者其他相关文件，并在增信措施有效期内妥善保管。

10、在债券存续期间勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼等事务。

11、发生影响发行人偿债能力的重大事项，或者预计发行人不能偿还债务时，要求并督促发行人及时采取追加担保等偿债保障措施，并可以依法申请法定机关采取财产保全等措施。

12、发行人预计或者已经不能偿还债务时，应当督促增信机构和其他具有偿付义务的机构及时落实相应的偿债措施和履行相关偿付义务，并可以按照《管理办法》相关规定，接受全部或者部分债券持有人委托，以自己名义代表债券持有人要求发行人追加担保、申请财产保全、提起民事诉讼、申请仲裁、参与重组或者破产等法律程序。

13、负责除本期债券正常到期兑付外被实施终止转让后，本期债券的登记、托管及转让等事宜。

14、受托管理人为履行受托管理职责，有权代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息、专项账户中募集资金的储存、划转和兑息、兑付资金归集情况。

15、受托管理人对受托管理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的

发行人商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对公司债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

16、受托管理人应当妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于本协议、债券持有人会议规则、受托管理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于债券到期之日或本息全部清偿后五年。

17、除上述各项外，受托管理人还应当履行以下职责：

- （1）债券持有人会议授权受托管理人履行的其他职责；
- （2）募集说明书约定由受托管理人履行的其他职责

在本期债券存续期内，受托管理人不得将其受托管理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。

受托管理人在履行本协议项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所、资产评估师等第三方专业机构提供专业服务。

18、对于受托管理人因依赖其合理认为是真实且经适当方签署的任何通知、指示、同意、证书、书面陈述、声明或者其他文书或文件而采取的任何作为、不作为或遭受的任何损失，受托管理人应得到保护且不应对此承担责任；受托管理人依赖发行人根据本协议的规定而通过邮件、传真或其他数据电文系统传输发出的合理指示并据此采取的任何作为或不作为行为应受保护且不应对此承担责任。但受托管理人的上述依赖显失合理或不具有善意的除外。

19、受托管理人应妥善安排除债券正常到期兑付外被终止挂牌转让后，债券登记、托管及转让等事项。

20、除法律、法规和规则禁止外，受托管理人可以通过其选择的任何媒体宣布或宣传其根据本协议接受委托和/或提供的服务，以上的宣布或宣传可以包括发行人的名称以及发行人名称的图案或文字等内容。

21、发行人及其董事、监事、高级管理人员或者履行同等职责的人员、控股股东、实际控制人、承销机构、增信主体等相关主体应当配合受托管理人履行受

托管理职责，积极提供受托管理调查所需的资料、信息和相关情况，维护投资者合法权益。

22、受托管理人有权依据本协议的规定获得受托管理报酬。

（三）受托管理事务报告

1、受托管理事务报告包括年度报告和临时报告。

2、受托管理人应在至少于每一会计年度结束之日起的六个月内披露上一年度的《受托管理事务年度报告》。

前款规定的《受托管理事务年度报告》，应当至少包括以下内容：

- （1）受托管理人履行职责情况；
- （2）发行人的经营与财务状况；
- （3）发行人募集资金使用的合法合规性及专项账户运作情况；
- （4）发行人偿债能力分析；
- （5）内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的，说明基本情况及处理结果；
- （6）发行人偿债保障措施的执行情况与有效性及债券本息偿付情况；
- （7）发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况（如有）；
- （8）债券持有人会议召开情况；
- （9）发生本协议上一节第五条约定情形的，说明基本情况及处理结果；
- （10）受托管理人认为需要向债券持有人披露的其他信息。

因故无法按时披露的，受托管理人应当提前披露《受托管理事务年度报告》的延期披露公告，说明延期披露的具体原因、预计披露时间以及是否存在影响债券还本付息能力的情况与风险等事项。

债券出现本协议上节第五条规定的重大事项、发行人未按照募集说明书的约定履行义务或者受托管理人与发行人发生债权债务等利害关系时，受托管理人应

当督促发行人及时披露相关信息，并及时披露受托管理事务临时报告，说明事项起因、影响以及受托管理人已采取或者拟采取的应对措施等。相关重大事项及受托管理人采取的应对措施还应在受托管理事务年度报告中予以披露。

3、在本期债券存续期间，出现以下情形之一的，受托管理人在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内向债券持有人披露《受托管理事务临时报告》：

- （1）受托管理人在履行受托管理职责时发生利益冲突；
- （2）发行人募集资金使用情况和募集说明书不一致；
- （3）内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化；
- （4）上节第五条约定的情形。

出现上述第（4）款情形时，受托管理人应当说明事项起因、影响以及受托管理人已采取或拟采取的应对措施等。

（四）受托管理人的变更

1、在本期债券存续期内，出现下列情形之一的，应当召开债券持有人会议，履行变更受托管理人的程序：

- （1）受托管理人未能持续履行本协议约定的受托管理人职责；
- （2）单独或合计持有本期债券总额百分之三十以上的债券持有人提议变更受托管理人；
- （3）受托管理人停业、解散、破产或依法被撤销；
- （4）受托管理人提出书面辞职；
- （5）受托管理人不再符合受托管理人资格的其他情形。

出现本条第（1）项、第（2）项或第（5）项情形且受托管理人应当召集而未召集债券持有人会议的，单独或合计持有本期债券总额百分之十以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议；出现本条第（3）项情形的，发行人应当召集债券持有人会议，聘请新的受托管理人；出现本条第（4）项情形的，受托管理人应当在债券持有人会议召开前推荐新的受托管理人。

2、债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘受托管理人的，自新任受托管理人与发行人签订受托管理协议之日或双方约定之日，新任受托管理人继承受托管理人在法律、法规和规则及本协议项下的权利和义务，本协议终止。新任受托管理人应当及时将变更情况向深交所、协会报告。

3、受托管理人应当在上述变更生效当日或之前与新任受托管理人办理完毕工作移交手续。

4、受托管理人在本协议中的权利和义务，在新任受托管理人与发行人签订受托协议之日或双方约定之日起终止，但并不免除受托管理人在本协议生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

（五）违约责任

1、本协议任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则、募集说明书及本协议的规定追究违约方的违约责任。

2、以下任一事件均构成发行人在本协议和本期债券项下的违约事件：

（1）在本期债券到期、加速清偿（如适用）或回购（如适用）时，发行人未能偿付到期应付本金和/或利息；

（2）本期债券存续期间，根据发行人其他债务融资工具发行文件的约定，发行人未能偿付该等债务融资工具到期或被宣布到期应付的本金和/或利息；

（3）发行人不履行或违反本协议项下的任何承诺或义务（第（1）项所述违约情形除外）且将对发行人履行本期债券的还本付息产生重大不利影响，在经受托管理人书面通知，或经单独或合并持有本期债券未偿还面值总额百分之十以上的债券持有人书面通知，该违约在上述通知所要求的合理期限内仍未予纠正；

（4）发行人在其资产、财产或股份上设定担保以致对发行人就本期债券的还本付息能力产生实质不利影响，或出售其重大资产等情形以致对发行人就本期债券的还本付息能力产生重大实质性不利影响；

（5）在债券存续期间内，发行人发生解散、注销、吊销、停业、清算、丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的法律程序；

(6) 任何适用的现行或将来的法律、规则、规章、判决，或政府、监管、立法或司法机构或权力部门的指令、法令或命令，或上述规定的解释的变更导致发行人在本协议或本期债券项下义务的履行变得不合法；

(7) 在债券存续期间，发行人发生其他对本期债券的按期兑付产生重大不利影响的情形。

3、上述违约事件发生时，受托管理人行使以下职权：

(1) 在知晓该行为发生之日的五个交易日内告知全体债券持有人；

(2) 在知晓发行人发生上一条第(1)项规定的未偿还本期债券到期本息的，受托管理人应当召集债券持有人会议，按照会议决议规定的方式追究发行人的违约责任，包括但不限于向发行人提起民事诉讼、参与重组或者破产等法律程序；在债券持有人会议无法有效召开或未能形成有效会议决议的情形下，受托管理人可以按照《管理办法》的规定接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起民事诉讼、参与重组或者破产等法律程序；

(3) 在知晓发行人发生上一条规定的情形之一的（上一条第(1)项除外），并预计发行人将不能偿还债务时，受托管理人应当要求并督促发行人及时采取追加担保等偿债保障措施，并可以依法申请法定机关采取财产保全等措施；

(4) 及时报告深交所、协会。

4、加速清偿及措施

(1) 如果发生上述第 2 条项下的任一违约事件且该等违约事件一直持续 30 个连续交易日仍未得到纠正，债券持有人可按债券持有人会议规则形成有效债券持有人会议决议，以书面方式通知发行人，宣布所有未偿还的本期债券本金和相应利息，立即到期应付；

(2) 在宣布加速清偿后，如果发行人采取了下述救济措施，受托管理人可根据债券持有人会议决议有关取消加速清偿的内容，以书面方式通知发行人取消加速清偿的决定：

受托管理人收到发行人或发行人安排的第三方提供的保证金，且保证金数额

足以支付以下各项金额的总和：所有到期应付未付的本期债券利息和/或本金、发行人根据本协议应当承担的费用，以及受托管理人根据本协议有权收取的费用和补偿等；或上述第 2 条所述违约事件已得到救济或被债券持有人通过会议决议的形式豁免；或债券持有人会议决议同意的其他措施；

（3）本条项下债券持有人会议作出的有关加速清偿、取消或豁免等的决议，须经出席（包括现场、网络、通讯等方式参加会议）会议并有表决权的债券持有人（或债券持有人代理人）所持未偿还债券面值总额三分之二以上同意方为有效。

5、上述违约事件发生时，发行人应当承担相应的违约责任，包括但不限于按照募集说明书的约定向债券持有人及时、足额支付本金及/或利息以及迟延履行本金及/或利息产生的罚息、违约金等，并就受托管理人因发行人违约事件承担相关责任造成的损失予以赔偿。

6、双方同意，若因发行人违反本协议任何规定、承诺和保证（包括但不限于本期债券发行、挂牌转让的申请文件或募集说明书以及本期债券存续期间内披露的其他信息出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏）或因发行人违反与本协议或与本期债券发行、挂牌转让相关的任何法律规定或规则，从而导致受托管理人或任何其他受补偿方遭受损失、责任和费用（包括但不限于他人对受托管理人或任何其他受补偿方提出权利请求或索赔），发行人应对受托管理人或其他受补偿方给予赔偿（包括但不限于偿付受托管理人或其他受补偿方就本赔偿进行调查、准备、抗辩所支出的所有费用），以使受托管理人或其他受补偿方免受损害，但因受托管理人在本期债券存续期间重大过失而导致的损失、责任和费用，发行人无需承担。

（六）法律适用和争议解决

1、本协议的签订、效力、履行、解释及争议的解决应适用中国法律。

2、本协议项下所产生的或与本协议有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果协商解决不成，应当向受托管理人住所地人民法院提起诉讼并由该法院受理和裁判。

3、当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时，除争议事项外，

各方有权继续行使本协议项下的其他权利，并应履行本协议项下的其他义务。

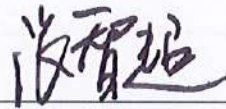
第十节 发行人、中介机构及相关人员声明

（以下无正文，下接声明及签字盖章。）

发行人声明

根据《公司法》、《证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》的有关规定，本公司符合公开发行公司债券的条件。

公司法定代表人（签字）：



中海企业发展集团有限公司

2020年8月7日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司全体董事、监事和高级管理人员签字：

张智超



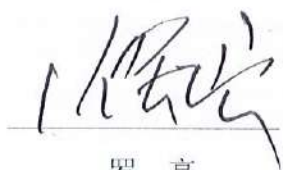
中海企业发展集团有限公司

2020 年 8 月 7 日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司全体董事、监事和高级管理人员签字：



罗 亮

中海企业发展集团有限公司

2020年8月7日



发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司全体董事、监事和高级管理人员签字：

郭光耀



中海企业发展集团有限公司

2020年8月7日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司全体董事、监事和高级管理人员签字：



徐 丰

中海企业发展集团有限公司

2021年8月7日



主承销商声明

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

项目负责人（签字）：


焦希波

法定代表人或授权代表（签字）：


刘乃生

中信建投证券股份有限公司

2020年8月17日

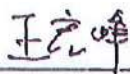


主承销商声明


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

本公司承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外，本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，本公司承诺负责组织募集说明书约定的相应还本付息安排。

项目负责人（签字）：

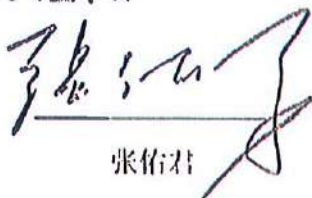


王宏峰



陈天涯

法定代表人（签字）：



张佑君



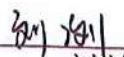
2020年8月7日

主承销商声明


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

本公司承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，本公司承诺负责组织募集说明书约定的相应还本付息安排。

项目负责人（签字）：


刘浏

法定代表人或授权代表（签字）：


王晨



发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字的律师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

签字律师（签字）：



吴冬

签字律师（签字）：



颜鹏

上海市方达律师事务所
(公章)



负责人：


齐轩建

2020年8月7日

资信评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的报告不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书及其摘要中引用的报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

签字资信评级人员（签字）： 宋莹莹
宋莹莹

曹梦茹
曹梦茹

资信评级机构负责人（签字）： 万华伟
万华伟



第十一节 备查文件

一、备查文件内容

- 1、发行人 2017 年、2018 年、2019 年的经审计财务报告及 2020 年一季度财务报表；
- 2、主承销商出具的核查意见；
- 3、发行人律师出具的法律意见书；
- 4、资信评级机构出具的资信评级报告；
- 5、中海企业发展集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券之债券持有人会议规则；
- 6、中海企业发展集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券之债券受托管理协议；
- 7、中国证监会核准本次发行的文件。

二、备查文件查阅时间、地点

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

（一）查阅时间

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

（二）查阅地点

发行人：中海企业发展集团有限公司

办公地址：深圳市福田区福华路 399 号中海大厦 12 楼

信息披露事务负责人：郭光辉

联系人：程增辉、王馨蕊、李昂

电话：0755-82826729

传真：0755-82950333

公司网站：www.coli.com.hk

牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：中信建投证券股份有限公司

办公地址：北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B 座 2 层

联系人：焦希波、李谦、钱程、卢鲸羽、田子林、张仲

联系电话：010-86451372

传真：010-65608445

联席主承销商：中信证券股份有限公司

办公地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦 22 层

联系人：王宏峰、陈天涯、吴珊、黄超逸、蔡智洋、王玉林、冯源、陈柯垚

电话：0755-23835300

传真：010-60833504

联席主承销商：中国国际金融股份有限公司

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

联系人：张洪一、刘浏、张学孔、杨鑫、陈姿霖、段璎芯

联系电话：010-65051166

传真：010-65059092

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

3. 中海企業發展集團有限公司
2020年面向專業投資者公開發行
住房租賃專項公司債券（第一期）
募集說明書摘要
(連本頁共89頁)



中海企业发展集团有限公司

(住所：深圳市福田区福华路399号中海大厦十二楼)

2020年面向专业投资者公开发行

住房租赁专项公司债券

(第一期)

募集说明书摘要

牵头主承销商、债券受托管理人、簿记管理人：



(住所：北京市朝阳区安立路66号4号楼)

联席主承销商：



(住所：广东省深圳市福田区中心三路8号卓越
时代广场(二期)北座)



(住所：北京市朝阳区建国门外大街1号国贸大厦2座
27层及28层)

签署日期：2020年8月7日

声明

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

除非另有说明或要求，本募集说明书摘要所用简称和相关用语与募集说明书相同。

第一节 发行概况

一、发行人基本情况

公司名称：中海企业发展集团有限公司

住所：深圳市南山区粤海街道高新区社区科技南八路 2 号豪威科技大厦 1401

法定代表人：张智超

注册资本：200 亿元人民币

成立时间：1988 年 09 月 08 日

二、审批情况及注册规模

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

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

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

三、本期发行的基本情况及发行条款

发行主体：中海企业发展集团有限公司。

债券名称：中海企业发展集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券（第一期）。

发行规模及分期发行安排：本期债券不超过 20 亿元（含 20 亿元）。

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

票面金额及发行价格：本期债券票面金额为 100 元，按面值发行。

债券品种和期限：本期债券共设两个品种（两个品种之间可全额双向互拨）。品种一为 6 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权；品种二为 8 年期，附第 5 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

品种间回拨选择权：发行人和主承销商将根据网下申购情况，决定是否行使品种间回拨选择权，即减少其中一个品种的发行规模，同时对另一品种的发行规模增加相同金额，单一品种最大拨出规模不超过其最大可发行规模的 100%。

品种一调整票面利率选择权：发行人有权决定是否在本期债券品种一存续期的第 3 年末调整本期债券后 3 年的票面利率，调整后票面利率在债券存续期后 3 年固定不变。发行人将于本期债券品种一存续期的第 3 个计息年度付息日前的第 20 个交易日，在深圳证券交易所指定的信息披露媒体上发布是否调整本期债券票面利率、调整方式（加/减）以及调整幅度的公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则本期债券品种一后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

品种一回售条款：发行人发出是否调整本期债券票面利率、调整方式（加/减）以及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券品种一存续期的第 3 个计息年度的投资者回售登记期内进行登记，将其持有的本期债券品种一全部或部分按面值回售给发行人或选择继续持有本期债券；若投资者行使回售选择权，本期债券品种一存续期的第 3 个计息年度付息日即为回售支付日，发行人将按照深圳证券交易所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

品种二调整票面利率选择权：发行人有权决定是否在本期债券品种二存续期的第 5 年末调整本期债券后 3 年的票面利率，调整后票面利率在债券存续期后 3 年固定不变。发行人将于本期债券品种二存续期的第 5 个计息年度付息日前的第 20 个交易日，在深圳证券交易所指定的信息披露媒体上发布是否调整本期债券票面利率、调整方式（加/减）以及调整幅度的公告。若发行人未行使调整票面

利率选择权，则本期债券品种二后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

品种二回售条款：发行人发出是否调整本期债券票面利率、调整方式（加/减）以及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券品种二存续期的第 5 个计息年度的投资者回售登记期内进行登记，将其持有的本期债券品种二全部或部分按面值回售给发行人或选择继续持有本期债券；若投资者行使回售选择权，本期债券品种二存续期的第 5 个计息年度付息日即为回售支付日，发行人将按照深圳证券交易所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

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

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

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

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

向公司股东配售安排：本期债券不向公司股东配售。

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

发行首日：2020 年 8 月 13 日。

起息日：本期债券的起息日为 2020 年 8 月 14 日。

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

计息期限（存续期间）：品种一计息期限为 2020 年 8 月 14 日至 2026 年 8 月 13 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）；如投资者在第 3 年末行使回售权，则计息期限为 2020 年 8 月 14 日至 2023 年 8 月 13 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。

品种二计息期限为 2020 年 8 月 14 日至 2028 年 8 月 13 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）；如投资者在第 3 年末行使回售权，则计息期限为 2020 年 8 月 14 日至 2025 年 8 月 13 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。

付息日：品种一：2021 年至 2026 年每年的 8 月 14 日为上一个计息年度的付息日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）；如投资者在第 3 年末行使回售权，则本期债券回售部分债券的付息日为 2021 年至 2023 年每年的 8 月 14 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。

品种二：2021 年至 2028 年每年的 8 月 14 日为上一个计息年度的付息日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）；如投资者在第 5 年末行使回售权，则本期债券回售部分债券的付息日为 2021 年至 2025 年每年的 8 月 14 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。

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

兑付日：品种一：2026 年 8 月 14 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。如投资者在第 3 年末行使回售权，则本期债券回售部分债券的兑付日为 2023 年 8 月 14 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。

品种二：2028 年 8 月 14 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。如投资者在第 5 年末行使回售权，则本期债券回售部分债券的兑付日为 2025 年 8 月 14 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。

还本付息方式及支付金额：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付

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

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

担保情况：本期债券无担保。

募集资金专项账户：

（1）开户银行：中国建设银行股份有限公司深圳市分行；账户户名：中海企业发展集团有限公司；收款账号：44250100003400003347。

（2）开户银行：兴业银行股份有限公司深圳分行营业部；账户户名：中海企业发展集团有限公司；收款账号：337010100101948820。

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

牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：中信建投证券股份有限公司。

联席主承销商：中信证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司。

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

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

募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于发行人住房租赁项目建设及补充营运资金。

拟上市场所：深圳证券交易所。

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

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

四、本期债券发行上市安排

本期债券发行的重要日期安排如下：

| 事项 | 时间 |
|---------|---------------------------------|
| 发行公告刊登日 | 2020 年 8 月 11 日 |
| 簿记建档日 | 2020 年 8 月 12 日 |
| 发行首日 | 2020 年 8 月 13 日 |
| 预计发行期限 | 2020 年 8 月 13 日-2020 年 8 月 14 日 |

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

五、本期发行的有关机构

（一）发行人：中海企业发展集团有限公司

住所：深圳市南山区粤海街道高新区社区科技南八路 2 号豪威科技大厦 1401

法定代表人：张智超

联系人：程增辉、王馨蕊、李昂

联系地址：深圳市福田区福华路 399 号中海大厦十二楼

电话：0755-82826729

传真：0755-82950333

邮政编码：518048

（二）牵头主承销商、债券受托管理人、簿记管理人：中信建投证券股份有限公司

注册地址：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

法定代表人：王常青

项目负责人：焦希波

项目组成员：李谦、钱程、卢鲸羽、田子林、张仲

联系地址：北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B 座 2 层

电话：010-86451627

传真：010-65608445

邮政编码：100010

（三）联席主承销商：中信证券股份有限公司

注册地址：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

法定代表人：张佑君

项目负责人：王宏峰、陈天涯

项目组成员：吴珊、黄超逸、蔡智洋、王玉林、冯源、陈柯垚

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

电话：0755-23835300

传真：010-60833504

邮政编码：518048

（四）联席主承销商：中国国际金融股份有限公司

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

法定代表人：沈如军

项目负责人：张洪一、刘浏

项目组成员：张学孔、杨鑫、陈姿霖、段璎芯

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

电话：010-65051166

传真：010-65059092

邮政编码：100004

（五）发行人律师：上海市方达律师事务所

注册地址：上海市石门一路 288 号兴业太古汇香港兴业中心二座 24 楼

负责人：齐轩霆

联系人：吴冬、颜严、周华东、刘远同、汪健松、廖雨萌、王涵、肖贤、赵绍斌、朴美惠、刘凡彰

联系地址：上海市石门一路 288 号兴业太古汇香港兴业中心二座 24 楼

电话：021-22081166

传真：021-52985599

（六）审计机构

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）

负责人：刘贵彬

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

电话：010-88095588

传真：010-88210558

立信会计师事务所（特殊普通合伙）

负责人：朱建弟、杨志国

联系地址：上海南京东路 61 号 4 楼

电话：021-63390956

传真：021-63390956

（七）资信评级机构：联合信用评级有限公司

联系人：王璐

联系地址：北京市朝阳区建国门外大街 2 号 PICC 大厦 17 层

电话：010-85171271-8061

传真：010-85679228

（八）募集资金专项账户开户银行

（1）中国建设银行股份有限公司深圳市分行

住所：广东省深圳市福田区益田路 6003 号荣超商务中心 B 座 1 楼

负责人：王业

联系人：王俞乔

联系地址：广东省深圳市福田区益田路 6003 号荣超商务中心 A 座 13 楼

账户户名：中海企业发展集团有限公司

电话：0755-23828549

邮政编码：518000

（2）兴业银行股份有限公司深圳分行营业部

住所：广东省深圳市福田区深南大道 4013 号兴业银行大厦一楼

负责人：郭秋君

联系人：刘光兴

联系地址：深圳市福田区民田路 178 号华融大厦三楼兴业银行

账户户名：中海企业发展集团有限公司

电话：0755-83475341

邮政编码：518048

（九）公司债券申请上市交易所：深圳证券交易所

住所：深圳市福田区深南大道 2012 号

负责人：王建军

电话：0755-82083333

传真：0755-82083947

邮政编码：518000

（十）公司债券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司

住所：深圳市福田区深南大道 2012 号深圳证券交易所广场 25 楼

负责人：周宁

联系电话：0755-21899999

传真：0755-21899000

邮政编码：518000

第二节 发行人及本期债券的资信状况

一、公司债券的信用评级情况及资信评级机构

本公司聘请了联合评级对本期债券发行的资信情况进行评级。根据联合评级出具的《中海企业发展集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券（第一期）信用评级报告》，本公司主体长期信用等级为 AAA 级，本期债券的信用等级为 AAA 级。

二、信用评级报告的主要事项

（一）信用评级结论及标识的涵义

根据联合评级出具的《中海企业发展集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券（第一期）信用评级报告》的结果及评级结果释义，本公司主体长期信用等级为 AAA 级，本期债券的信用等级为 AAA 级。AAA 级表示：偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

（二）《评级报告》主要内容摘要

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

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

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

优势：

1. 股东实力很强，对公司支持力度大。公司是中国海外发展境内的重要控

股平台，股东实力很强，为大型央企，在资源共享以及资金方面获得了股东的大力支持。

2. 公司为行业龙头企业之一。公司是国内房地产行业龙头企业之一，在品牌影响力、经营规模和开发经验等方面居于国内领先地位。

3. 土地储备规模大、质量较高。公司土地储备规模较大，区域分布广泛，且主要位于一、二线城市，土地质量较高，为公司塑造品牌形象和提升盈利能力奠定了良好的基础。

4. 公司资产质量较好，资本实力较强。公司货币资金规模大，受限资产规模较小，资产质量较好，资本实力较强。

5. 盈利能力及偿债能力好。公司期间费用控制能力很强，整体盈利能力和盈利质量在行业内处于领先水平；公司债务负担低，长短期偿债指标表现良好。

关注：

1. 房地产政策可能对公司销售产生一定影响。2017 年以来，全国楼市调控长期化，楼市调控政策可能对公司销售速度产生一定影响，部分项目可能存在一定的去化压力。

2. 在建及拟建投资规模大，全部债务规模及负债率逐年上升。公司在建和拟建项目规模较大，预计随着公司经营规模的扩大，对建设开发资金的需求将保持较大规模；受业务规模增长影响，公司全部债务规模持续增长，负债率逐年提高。

3. 对关联方资金依赖度高，所有者权益稳定性有待提高。公司关联方往来款规模较大，对关联方资金依赖度较高；同时，所有者权益中未分配利润占比高。

（三）跟踪评级的有关安排

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

中海企业发展集团有限公司应按联合评级跟踪评级资料清单的要求，提供有关财务报告以及其他相关资料。中海企业发展集团有限公司如发生重大变化，或发生可能对信用等级产生较大影响的重大事件，应及时通知联合评级并提供有关资料。

联合评级将密切关注中海企业发展集团有限公司的相关状况，如发现中海企业发展集团有限公司或本次（期）债券相关要素出现重大变化，或发现其存在或出现可能对信用等级产生较大影响的重大事件时，联合评级将落实有关情况并及时评估其对信用等级产生的影响，据以确认或调整本次（期）债券的信用等级。

如中海企业发展集团有限公司不能及时提供上述跟踪评级资料及情况，联合评级将根据有关情况进行分析并调整信用等级，必要时，可公布信用等级暂时失效，直至中海企业发展集团有限公司提供相关资料。

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

三、公司最近三年及一期的资信情况

（一）公司获得主要贷款银行的授信情况

本公司资信情况良好，与银行等金融机构一直保持长期合作伙伴关系，并持续获得各银行较高的贷款授信额度，间接债务融资能力较强。截至 2019 年末，公司合并口径获得的金融机构总授信额度为 1,005.00 亿元，其中已使用额度为 454.42 亿元，尚有 550.58 亿元未使用。

（二）最近三年及一期公司与主要客户业务往来的资信情况

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

（三）最近三年及一期债券发行及偿还情况

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

| 债券简称 | 债券类型 | 起息日期 | 发行期限 | 发行规模 | 票面利率 |
|-------------------|------|------------|-------|-------|-------|
| 15 中海 01 | 公司债券 | 2015-11-19 | 3+3 年 | 70 亿元 | 3.40% |
| 15 中海 02 | 公司债券 | 2015-11-19 | 5+2 年 | 10 亿元 | 3.85% |
| 16 中海 01 | 公司债券 | 2016-08-23 | 5+5 年 | 60 亿元 | 3.10% |
| 18 中海地产 MTN001 | 中期票据 | 2018-02-06 | 3 年 | 30 亿元 | 5.60% |
| 18 中海 01 | 公司债券 | 2018-10-22 | 3+3 年 | 35 亿元 | 4.00% |
| 19 中海 01 | 公司债券 | 2019-01-24 | 3+3 年 | 20 亿元 | 3.47% |
| 19 中海 02 | 公司债券 | 2019-01-24 | 5+2 年 | 15 亿元 | 3.75% |

发行人公开发行 2015 年公司债券包括两个品种，分别为“15 中海 01”和“15 中海 02”，合计募集资金 80 亿元，根据该期债券募集说明书约定，其中 13.95 亿元用于偿还发行人银行借款，66.05 亿元用于补充流动资金。截至 2019 年末，募集资金已经使用完毕、且使用用途与募集说明书中约定一致。

“16 中海 01”债券募集资金 60 亿元，根据该期债券募集说明书约定，募集资金全部用于补充发行人流动资金。截至 2019 年末，募集资金已经使用完毕、且使用用途与募集说明书中约定一致。

“18 中海 01”债券募集资金 35 亿元，根据该期债券募集说明书约定，募集资金拟用于偿还公司债务。截至 2019 年末，募集资金已经使用完毕、且使用用途与募集说明书中约定一致。

发行人公开发行 2019 年公司债券包括两个品种，分别为“19 中海 01”和“19 中海 02”，合计募集资金 35 亿元，根据该期债券募集说明书约定，募集资金拟全部用于支付发行人对股东中海发展的其他应付款项，同时由中海发展授权发行人将此笔募集资金划转给全资子公司中信房地产集团有限公司，以偿还其到期的公司债。截至 2019 年末，募集资金已经使用完毕、且使用用途与募集说明书中约定一致。

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

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

报告期内，发行人对已发行的公司债券或其他债务无违约或延迟支付本息的情况。

（四）最近三年及一期偿债能力财务指标（合并报表口径）

根据发行人 2017 年、2018 年、2019 年审计报告和 2020 年 1-3 月财务报表，发行人最近三年及一期主要财务指标如下：

单位：亿元

| 项目 | 2020-03-31/ 2020 年 1-3 月 | 2019-12-31/ 2019 年 | 2018-12-31/ 2018 年 | 2017-12-31/ 2017 年 |
|------------------------|-----------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 营业总收入 | 53.60 | 1,005.89 | 410.88 | 504.92 |
| 利润总额 | 7.03 | 270.39 | 148.22 | 146.58 |
| 净利润 | 6.62 | 203.57 | 112.62 | 111.66 |
| 扣除非经常性损益后的净利润 | - | 186.23 | 98.40 | 98.79 |
| 归属于母公司所有者的净利润 | 6.41 | 189.82 | 101.01 | 102.23 |
| 经营活动产生现金流净额 | -208.35 | 133.72 | -73.65 | -448.16 |
| 投资活动产生经营现金流净额 | -0.03 | 8.83 | 50.07 | 9.62 |
| 筹资活动产生经营现金流净额 | 134.95 | 77.58 | 122.22 | 109.74 |
| 营业毛利率（%） | 27.36 | 33.33 | 44.16 | 34.51 |
| 平均总资产回报率（%） | 0.58 | 6.38 | 4.78 | 6.01 |
| 加权平均净资产收益率（%） | - | 17.08 | 10.53 | 11.60 |
| 扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%） | - | 15.55 | 9.11 | 10.21 |
| EBITDA | - | 275.22 | 162.69 | 155.29 |
| EBITDA 全部债务比（%） | - | 40.13 | 30.54 | 39.57 |
| EBITDA 利息保障倍数（倍） | - | 8.49 | 6.93 | 12.11 |
| 应收账款周转率 | 8.42 | 52.03 | 53.40 | 40.05 |
| 存货周转率（%） | 5.31 | 26.05 | 11.33 | 24.90 |
| 流动比率（倍） | 1.55 | 1.55 | 1.55 | 1.65 |
| 速动比率（倍） | 0.52 | 0.56 | 0.51 | 0.59 |
| 资产负债率（%） | 74.78 | 72.91 | 72.71 | 67.15 |

| 项目 | 2020-03-31/ 2020 年 1-3 月 | 2019-12-31/ 2019 年 | 2018-12-31/ 2018 年 | 2017-12-31/ 2017 年 |
|-----------------|-----------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 扣除预收款项后资产负债率（%） | 52.87 | 52.03 | 50.82 | 48.85 |
| 债务资本比率（%） | 39.49 | 35.02 | 33.23 | 29.36 |
| 贷款偿还率（%） | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 |
| 利息偿付率（%） | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 |
| 总资产 | 5,065.43 | 4,698.44 | 3,922.64 | 2,873.88 |
| 总负债 | 3,788.00 | 3,425.77 | 2,852.29 | 1,929.85 |
| 全部债务 | 833.53 | 685.87 | 532.74 | 392.40 |
| 所有者权益 | 1,277.42 | 1,272.67 | 1,070.35 | 944.03 |

上述财务指标计算公式如下：

①流动比率=流动资产/流动负债

②速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

③资产负债率=总负债/总资产

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

⑤贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额

⑥利息偿付率=实际支付利息/应付利息

⑦全部债务=短期借款+一年内到期的非流动负债+长期借款+应付债券

第三节 发行人基本情况

一、发行人概况

| | |
|----------|--|
| 公司名称: | 中海企业发展集团有限公司 |
| 公司简称: | 中海地产 |
| 法定代表人: | 张智超 |
| 设立日期: | 1988 年 09 月 08 日 |
| 注册资本: | 200 亿元人民币 |
| 实缴资本: | 200 亿元人民币 |
| 注册地址: | 深圳市南山区粤海街道高新区社区科技南八路 2 号豪威科技大厦 1401 |
| 办公地址: | 深圳市福田区福华路 399 号中海大厦十二楼 |
| 邮政编码: | 518048 |
| 经营范围: | 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 |
| 信息披露负责人: | 郭光辉 |
| 联系人 | 程增辉、王馨蕊、李昂 |
| 电话: | 0755-82826729 |
| 传真: | 0755-82950333 |
| 所属行业: | 房地产业 (K70) |
| 组织机构代码: | 61883292-5 |

二、公司设立及历次股权变化情况

1、发行人的设立

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

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

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

2、发行人的历史沿革

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

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

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

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

2001 年 12 月 11 日，经深圳市对外贸易经济合作局深外经贸资复[2001]0902

号文《关于外资企业中国海外建筑（深圳）有限公司增资的批复》批准，同意中海兴业以其投资的中海地产（深圳）有限公司分得的利润和自有现金对中国海外建筑（深圳）有限公司增加投资人民币 140,000,000 元，注册资本增加至人民币 240,000,000 元。

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

2002 年 8 月，根据中海实业 2002 年 6 月 3 日及 6 月 8 日的董事会决议，经原中华人民共和国对外贸易经济合作部外经贸资一函[2002]760 号《关于深圳中海实业有限公司转制为外商投资股份有限公司的批复》及深圳市对外贸易经济合作局深外经贸资复[2002]2543 号《关于深圳中海实业有限公司转制为外商投资股份有限公司的批复》批准，由中海兴业、中海投资、志趣咨询、永福通实业、喜

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

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

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

2008 年 4 月，经深圳市贸易工业局深贸工资复[2008]0965 号《关于同意中海地产集团有限公司增资及转股的批复》批准，新增注册资本人民币 200,000 万元，由中海兴业以等值外币投入，增资后，公司注册资本为人民币 261,020 万元。

股东深圳市喜逢春咨询服务有限公司将持有的公司 2% 的股权转让给股东中海兴业，并经深圳市公证处以(2008)深证字第 31293 号公证书公证；股东深圳市永福通实业有限公司将持有的公司 3% 的股权转让给股东中海兴业，并经深圳市公证处以(2008)深证字第 31294 号公证书公证；股东深圳市志趣咨询服务有限公司将持有的公司 5% 的股权转让给股东中国海外兴业有限公司，并经深圳市公证处以(2008)深证字第 31292 号公证书公证。股权转让后公司股东结构为：中海兴业持股 97.43%，广州中海地产有限公司持股 2.57%。

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

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

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

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

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

2015 年 11 月 27 日，经深圳市经济贸易和信息化委员会[2015]750 号《关于

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

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

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

截至本募集说明书摘要签署日，发行人公司股权结构未发生新的变化。

三、重大资产重组情况

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

四、公司重要对外权益投资情况

（一）发行人主要控股子公司情况

截至 2019 年末，本公司拥有直接或间接控股子公司基本情况如下：

| 子公司名称 | 主要经营地 | 注册地 | 业务性质 | 持股比例(%) | | 取得方式 |
|-----------------|-------|-----|---------|---------|-----|-----------|
| | | | | 直接 | 间接 | |
| 北京中海地产有限公司 | 北京 | 北京 | 房地产开发经营 | 100 | | 直接设立 |
| 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 | 直接设立 |
| 北京智地普惠房地产开发有限公司 | 北京 | 北京 | 房地产开发经营 | | 100 | 同一控制下企业合并 |
| 北京智地愿景房地产开发有限公司 | 北京 | 北京 | 房地产开发经营 | | 100 | 同一控制下企业合并 |
| 北京中建兴华房地产开发有限公司 | 北京 | 北京 | 房地产开发经营 | | 80 | 同一控制下企业合并 |
| 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 | | 直接设立 |
| 北京慧眼置业有限公司 | 北京 | 北京 | 房地产开发经营 | | 80 | 同一控制下企业合并 |
| 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 | 同一控制下企业合并 |
| 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 | | 直接设立 |
| 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 | 同一控制下 |

| 子公司名称 | 主要经营地 | 注册地 | 业务性质 | 持股比例(%) | | 取得方式 |
|--------------------|-------|-----|---------|---------|-----|------------|
| | | | | 直接 | 间接 | |
| | | | | | | 企业合并 |
| 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 | 直接设立 |
| 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 | 直接设立 |
| 北京古城兴业置业有限公司 | 北京 | 北京 | 房地产开发经营 | | 70 | 直接设立 |
| 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 | 直接设立 |
| 北京中海新城置业有限公司 | 北京 | 北京 | 房地产开发经营 | | 100 | 直接设立 |
| 北京安泰兴业置业有限公司 | 北京 | 北京 | 房地产开发经营 | 100 | | 直接设立 |
| 中建国际建设有限公司 | 北京 | 北京 | 施工总承包 | | 100 | 同一控制下企业合并 |
| 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 | | 直接设立 |
| 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 | | 直接设立 |
| 大连中海地产有限公司 | 大连 | 大连 | 房地产开发经营 | 100 | | 直接设立 |
| 大连中海兴业房地产开发有限公司 | 大连 | 大连 | 房地产开发经营 | 100 | | 直接设立 |
| 中海新海汇（大连）置业有限公司 | 大连 | 大连 | 房地产开发经营 | 100 | | 直接设立 |
| 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 | | 直接设立 |
| 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 | | 直接设立 |
| 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 | | 直接设立 |
| 佛山中海环宇城房地产开发有限公司 | 佛山 | 佛山 | 房地产开发经营 | 100 | | 直接设立 |
| 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 | | 直接设立 |
| 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 | | 直接设立 |
| 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 | | 直接设立 |
| 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 | | 直接设立 |
| 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 | | 直接设立 |
| 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 | | 直接设立 |
| 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 | | 直接设立 |
| 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 | | 直接设立 |
| 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 | 直接设立 |
| 中山市金运宏房地产开发有限公司 | 中山 | 中山 | 房地产开发经营 | | 100 | 直接设立 |
| 福州中海地产有限公司 | 福州 | 福州 | 房地产开发经营 | 100 | | 直接设立 |
| 福州中海海逸地产有限公司 | 福州 | 福州 | 房地产开发经营 | 100 | | 直接设立 |
| 福州中海海榕地产有限公司 | 福州 | 福州 | 房地产开发经营 | | 100 | 直接设立 |
| 福州海翔地产有限公司 | 福州 | 福州 | 房地产开发经营 | | 100 | 直接设立 |
| 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 | | 直接设立 |
| 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 | | 直接设立 |
| 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 | | 直接设立 |
| 哈尔滨中海龙颀房地产开发有限公司 | 哈尔滨 | 哈尔滨 | 房地产开发经营 | 50 | | 直接设立 |
| 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 | | 直接设立 |
| 济南中海地产投资有限公司 | 济南 | 济南 | 房地产开发经营 | 100 | | 直接设立 |
| 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 | | 直接设立 |
| 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 | | 直接设立 |
| 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 | | 直接设立 |
| 中海海通（苏州）房地产有限公司 | 苏州 | 苏州 | 房地产开发 | 100 | | 直接设立 |
| 中海海润（苏州）房地产有限公司 | 苏州 | 苏州 | 房地产开发经营 | 60 | 40 | 直接设立 |
| 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 | | 直接设立 |
| 无锡中海太湖新城置业有限公司 | 无锡 | 无锡 | 房地产开发经营 | 51 | | 非同一控制下企业合并 |
| 无锡中海海润置业有限公司 | 无锡 | 无锡 | 房地产开发经营 | 51 | | 非同一控制下企业合并 |
| 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 | | 直接设立 |
| 江苏润荣房地产有限公司 | 镇江 | 镇江 | 房地产开发经营 | | 100 | 直接设立 |
| 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 | | 直接设立 |
| 云南中海城投房地产开发有限公司 | 昆明 | 昆明 | 房地产开发经营 | 65 | | 直接设立 |

| 子公司名称 | 主要经营地 | 注册地 | 业务性质 | 持股比例(%) | | 取得方式 |
|-----------------|-------|-----|--------------------|---------|-----|-----------|
| | | | | 直接 | 间接 | |
| 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 | | 直接设立 |
| 南昌中海地产有限公司 | 南昌 | 南昌 | 房地产开发经营 | 100 | | 直接设立 |
| 南昌中海金钰地产有限公司 | 南昌 | 南昌 | 房地产开发经营 | 100 | | 直接设立 |
| 南昌中海豪锦地产有限公司 | 南昌 | 南昌 | 房地产开发经营 | 100 | | 直接设立 |
| 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 | 同一控制下企业合并 |
| 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 | | 直接设立 |
| 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 | | 直接设立 |
| 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 | 直接设立 |
| 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 | 直接设立 |
| 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 | | 直接设立 |
| 宁波中海海兴置业有限公司 | 宁波 | 宁波 | 房地产开发经营 | 100 | | 直接设立 |
| 宁波中海海尚置业有限公司 | 宁波 | 宁波 | 房地产开发经营 | 100 | | 直接设立 |
| 宁波中海海润置业有限公司 | 宁波 | 宁波 | 房地产开发经营 | 100 | | 直接设立 |
| 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 | | 直接设立 |
| 青岛中海海湾置业有限公司 | 青岛 | 青岛 | 房地产开发经营 | 100 | | 直接设立 |
| 青岛中海海创置业有限公司 | 青岛 | 青岛 | 房地产开发经营 | 100 | | 直接设立 |
| 厦门中海地产有限公司 | 厦门 | 厦门 | 房地产开发经营 | 100 | | 直接设立 |
| 厦门中海海怡地产有限公司 | 厦门 | 厦门 | 房地产开发经营 | 51 | | 直接设立 |
| 厦门中海嘉业地产有限公司 | 厦门 | 厦门 | 房地产开发经营 | 100 | | 直接设立 |
| 漳州中海房地产有限公司 | 漳州 | 漳州 | 房地产开发经营 | | 100 | 直接设立 |
| 上海中建投资有限公司 | 上海 | 上海 | 房地产开发经营 | | 51 | 同一控制下企业合并 |
| 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 | | 直接设立 |
| 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 | | 直接设立 |
| 上海中建嘉好地产有限公司 | 上海 | 上海 | 房地产开发经营 | | 100 | 同一控制下企业合并 |
| 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 | | 直接设立 |
| 华东中建地产有限公司 | 上海 | 上海 | 房地产开发经营 | | 100 | 同一控制下企业合并 |
| 深圳中海地产有限公司 | 深圳 | 深圳 | 房地产开发经营 | 75 | 25 | 同一控制下企业合并 |
| 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 | | 直接设立 |
| 深圳市海泽工程管理有限公司 | 深圳 | 深圳 | 房地产工程项目管理、咨询等 | 100 | | 直接设立 |
| 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 | | 直接设立 |
| 中海地产（沈阳）有限公司 | 沈阳 | 沈阳 | 房地产开发经营 | 51 | | 直接设立 |
| 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 | | 直接设立 |
| 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 | | 直接设立 |
| 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 | | 直接设立 |
| 天津中海嘉业投资有限公司 | 天津 | 天津 | 房地产开发经营 | 100 | | 直接设立 |
| 天津中海海华地产有限公司 | 天津 | 天津 | 房地产开发经营 | | 90 | 同一控制下企业合并 |
| 天津中海地产有限公司 | 天津 | 天津 | 房地产开发经营 | 100 | | 直接设立 |
| 中海兴业武汉房地产有限公司 | 武汉 | 武汉 | 房地产开发经营 | 100 | | 直接设立 |
| 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 | 直接设立 |
| 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 | 直接设立 |
| 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 | 同一控制下企业合并 |
| 西安中建沪灞置业有限公司 | 西安 | 西安 | 房地产开发经营 | | 70 | 同一控制下企业合并 |
| 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 | | 直接设立 |
| 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 | | 直接设立 |

| 子公司名称 | 主要经营地 | 注册地 | 业务性质 | 持股比例(%) | | 取得方式 |
|------------------|-------|-----|---------------|---------|------|-----------|
| | | | | 直接 | 间接 | |
| 西安中海兴东置业有限公司 | 西安 | 西安 | 房地产开发经营 | 100 | | 直接设立 |
| 新疆中海地产有限公司 | 新疆 | 新疆 | 房地产开发经营 | | 60 | 同一控制下企业合并 |
| 烟台中海地产有限公司 | 烟台 | 烟台 | 房地产开发经营 | 100 | | 直接设立 |
| 烟台中海兴业地产有限公司 | 烟台 | 烟台 | 房地产开发 | 100 | | 直接设立 |
| 烟台中海福盛地产有限公司 | 烟台 | 烟台 | 房地产开发经营 | 100 | | 直接设立 |
| 长春中海地产有限公司 | 长春 | 长春 | 房地产开发 | 7.5 | 92.5 | 直接设立 |
| 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 | 直接设立 |
| 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 | | 直接设立 |
| 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 | | 直接设立 |
| 长沙中建投资有限公司 | 长沙 | 长沙 | 实业投资 | | 70 | 同一控制下企业合并 |
| 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 | 同一控制下企业合并 |
| 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 | 直接设立 |
| 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 | | 直接设立 |
| 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 | 直接设立 |
| 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 | | 直接设立 |
| 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 | | 直接设立 |
| 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 | | 直接设立 |
| 中海地产（香港）有限公司 | 香港 | 香港 | 房地产投资 | 100 | | 直接设立 |
| 北京晟泰兴业置业有限公司 | 北京 | 北京 | 房地产开发经营 | 100 | | 直接设立 |
| 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 | 直接设立 |
| 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 | | 直接设立 |
| 福州海富地产有限公司 | 福州 | 福州 | 房地产开发经营 | | 100 | 直接设立 |
| 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 | 直接设立 |
| 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 | 直接设立 |
| 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 | | 直接设立 |
| 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 | | 直接设立 |
| 佛山家泰装修装饰工程有限公司 | 佛山 | 佛山 | 建筑装饰 | | 100 | 直接设立 |
| 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 | | 直接设立 |
| 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 | | 直接设立 |
| 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 | | 直接设立 |
| 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 | | 直接设立 |
| 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 | | 直接设立 |
| 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 | 直接设立 |
| 武汉泰运房地产有限公司 | 武汉 | 武汉 | 房地产开发经营 | 51 | | 直接设立 |
| 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 | 直接设立 |
| 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 | 不构成业务合并 |
| 雄安中海发展有限公司 | 北京 | 北京 | 房地产投资 | 100 | | 直接设立 |
| 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 | 直接设立 |
| 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 | 直接设立 |
| 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 | | 直接设立 |
| 青岛中海海新置业有限公司 | 青岛 | 青岛 | 房地产开发经营 | 100 | | 直接设立 |
| 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 | | 直接设立 |
| 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 | | 直接设立 |
| 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 | 直接设立 |
| 福州富乐居装饰工程有限公司 | 福州 | 福州 | 建筑装饰 | | 100 | 直接设立 |
| 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 | | 直接设立 |
| 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 | | 直接设立 |
| 南昌中海豪轩地产有限公司 | 南昌 | 南昌 | 房地产开发经营 | 100 | | 直接设立 |
| 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 | | 直接设立 |

| 子公司名称 | 主要经营地 | 注册地 | 业务性质 | 持股比例(%) | | 取得方式 |
|--------------------|-------|-----|------------------|---------|-----|------|
| | | | | 直接 | 间接 | |
| 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 | | 直接设立 |
| 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 | 直接设立 |
| 鄂州中建宝来房地产有限公司 | 鄂州 | 鄂州 | 房地产开发经营 | 50 | | 直接设立 |
| 济南中海华山置业有限公司 | 济南 | 济南 | 房地产开发经营 | 100 | | 直接设立 |
| 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 | | 直接设立 |
| 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 | 直接设立 |
| 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 | 直接设立 |
| 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 | | 直接设立 |
| 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 | | 直接设立 |
| 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 | | 直接设立 |
| 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 | | 直接设立 |
| 烟台海创佳兴地产有限公司 | 烟台 | 烟台 | 房地产开发经营 | 100 | | 直接设立 |
| 福州海建地产有限公司 | 福州 | 福州 | 房地产开发经营 | | 50 | 直接设立 |
| 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 | | 直接设立 |
| 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 | 直接设立 |
| 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 | 直接设立 |
| 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 | 直接设立 |
| 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 | | 直接设立 |
| 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 | 直接设立 |
| 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 | 直接设立 |
| 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 | | 直接设立 |
| 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 | | 直接设立 |
| 石家庄中海房地产开发有限公司 | 雄安 | 雄安 | 房地产开发经营 | 100 | | 直接设立 |
| 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 | 直接设立 |
| 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 | 直接设立 |
| 长沙润洋置业有限公司 | 长沙 | 长沙 | 房地产开发经营 | | 100 | 直接设立 |
| 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 | | 直接设立 |
| 深圳市中海瑞和投资有限公司 | 深圳 | 深圳 | 实业投资 | 100 | | 直接设立 |
| 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 | 100 | | 直接设立 |
| 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 | 直接设立 |
| 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 | 直接设立 |
| 武汉海泽房地产有限公司 | 武汉 | 武汉 | 房地产开发经营 | | 100 | 直接设立 |
| 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 | | 100 | 直接设立 |
| 武汉中海海耀房地产有限公司 | 武汉 | 武汉 | 房地产开发经营 | | 100 | 直接设立 |
| 长春海焯房地产开发有限公司 | 长春 | 长春 | 房地产开发经营 | | 100 | 直接设立 |
| 上海海汇房地产开发有限公司 | 上海 | 上海 | 房地产开发经营 | | 100 | 直接设立 |
| 哈尔滨海铎房地产开发有限公司 | 哈尔滨 | 哈尔滨 | 房地产开发经营 | 100 | | 直接设立 |
| 郑州海旭房地产开发有限公司 | 郑州 | 郑州 | 房地产开发经营 | | 100 | 直接设立 |

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

主要子公司的基本情况具体如下：

1、深圳中海地产有限公司

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

截至 2019 年末，深圳中海地产有限公司总资产 563,334.24 万元，总负债 80,609.69 万元，净资产 482,724.54 万元。2019 年度，深圳中海地产有限公司实现营业收入 221.42 万元，净利润 26,728.30 万元。

2、济南中海城房地产开发有限公司

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

截至 2019 年末，济南中海城房地产开发有限公司总资产 2,623,814.70 万元，总负债 2,220,611.65 万元，净资产 403,203.05 万元。2019 年度，济南中海城房地产开发有限公司实现营业收入 914,182.41 万元，净利润 201,717.21 万元。

3、中海地产（沈阳）有限公司

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

截至 2019 年末，中海地产（沈阳）有限公司总资产 1,627,342.90 万元，总负债 1,322,091.90 万元，净资产 305,251.00 万元。2019 年度，中海地产（沈阳）有限公司实现营业收入 396,012.93 万元，净利润 111,367.42 万元。

4、沈阳中海兴业房地产开发有限公司

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

截至 2019 年末，沈阳中海兴业房地产开发有限公司总资产 400,521.54 万元，总负债 107,402.34 万元，净资产 293,119.20 万元。2019 年度，沈阳中海兴业房地产开发有限公司实现营业收入 128,560.44 万元，净利润 36,545.32 万元。

5、长春海悦房地产开发有限公司

长春海悦房地产开发有限公司成立于 2010 年 3 月 1 日。长春海悦房地产开发有限公司注册资本为 2,000 万元人民币，发行人持股比例 100%。长春海悦房地产开发有限公司的经营范围为房地产开发与经营（凭资质证经营）。

截至 2019 年末，长春海悦房地产开发有限公司总资产 303,834.22 万元，总负债 98,124.39 万元，净资产 205,709.83 万元。2019 年度，长春海悦房地产开发有限公司实现营业收入 24,881.11 万元，净利润 6,949.99 万元。

6、北京中海金石房地产开发有限公司

北京中海金石房地产开发有限公司成立于 2013 年 2 月 16 日。北京中海金石房地产开发有限公司注册资本为 1,000 万元人民币，发行人持股比例 100%。北京中海金石房地产开发有限公司的经营范围为房地产开发；物业管理；销售食品；互联网信息服务；销售自行开发的商品房；房地产咨询；出租办公用房；机动车公共停车场管理；会议服务；打印、复印服务；技术开发、技术咨询、技术服务；餐饮管理；企业管理咨询；销售办公用品、卫生用品、化妆品、日用品、服装鞋帽、电子产品、文化用品、健身器材、通讯设备、计算机、软件及辅助设备；承办展览展示活动；机械设备租赁；企业管理；举办健身活动。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；销售食品；互联网信息服务以及依法须经批准的项

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 2019 年末，北京中海金石房地产开发有限公司总资产 266,303.36 万元，总负债 90,913.97 万元，净资产 175,389.39 万元。2019 年度，北京中海金石房地产开发有限公司实现营业收入 7,910.46 万元，净利润 568.08 万元。

7、福州中海地产有限公司

福州中海地产有限公司成立于 2014 年 1 月 22 日。福州中海地产有限公司注册资本为 3,000 万元人民币，发行人持股比例 100%。福州中海地产有限公司的经营范围为房地产开发与经营；建筑装修装饰工程专业承包相应资质等级承包工程范围的工程施工。（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 2019 年末，福州中海地产有限公司总资产 383,038.57 万元，总负债 217,218.47 万元，净资产 165,820.10 万元。2019 年度，福州中海地产有限公司实现营业收入 444,990.07 万元，净利润 95,492.99 万元。

8、深圳市海泽工程管理有限公司

深圳市海泽工程管理有限公司成立于 2014 年 1 月 9 日。深圳市海泽工程管理有限公司注册资本为 2,000 万元人民币，发行人持股比例 100%。深圳市海泽工程管理有限公司的经营范围为工程项目管理；工程信息咨询；工程技术咨询；工程造价咨询。（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 2019 年末，深圳市海泽工程管理有限公司总资产 338,065.22 万元，总负债 175,377.31 万元，净资产 162,687.90 万元。2019 年度，深圳市海泽工程管理有限公司未实现营业收入，净利润 112,811.54 万元。

9、昆明海豪房地产开发有限公司

昆明海豪房地产开发有限公司成立于 2017 年 8 月 17 日。昆明海豪房地产开发有限公司注册资本为 150,000 万元人民币，发行人持股比例 60%。昆明海豪房

地产开发有限公司的经营范围为房地产开发与经营；物业服务（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 2019 年末，昆明海豪房地产开发有限公司总资产 297,893.05 万元，总负债 144,361.98 万元，净资产 153,531.07 万元。2019 年度，昆明海豪房地产开发有限公司实现营业收入 53,658.05 万元，净利润 6,028.97 万元。

10、深圳市海嘉投资有限公司

深圳市海嘉投资有限公司成立于 2013 年 12 月 24 日。深圳市海嘉投资有限公司注册资本为 100,000 万元人民币，发行人持股比例 100%。深圳市海嘉投资有限公司的经营范围为一般经营项目是：房地产营销策划；房地产经纪；房地产信息咨询；房地产投资（不含限制项目）；房地产投资咨询。

截至 2019 年末，深圳市海嘉投资有限公司总资产 877,073.70 万元，总负债 724,067.11 万元，净资产 153,006.59 万元。2019 年度，深圳市海嘉投资有限公司实现营业收入 169.81 万元，净利润 7,235.82 万元。

（二）合营企业情况

截至 2019 年末，发行人重要的合营企业情况如下：

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

主要合营企业情况：

1、北京南悦房地产开发有限公司

北京南悦房地产开发有限公司成立于 2017 年 09 月 22 日。注册资本为 210,000 万元人民币，发行人持股比例 35%，公司经营范围为房地产开发，销售自行开发

的商品房。

截至 2019 年末，北京南悦房地产开发有限公司总资产 587,397.65 万元，总负债 379,131.33 万元，净资产 208,266.32 万元，2019 年度，北京南悦房地产开发有限公司实现营业收入 0 万元，净利润-875.99 万元。

由于公司在建项目北京丰台区槐房村新宫村旧改二期 NY-028 地块，尚未达到结转收入条件，因此 2019 年度营业收入均为 0，净利润为负。

2、北京海盈房地产开发有限公司

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

截至 2019 年末，北京海盈房地产开发有限公司总资产 164,656.86 万元，总负债 78,254.51 万元，净资产 86,402.35 万元，2019 年度，北京海盈房地产开发有限公司实现营业收入 133,107.01 万元，净利润 8,099.62 万元。

3、济南泰晖房地产开发有限公司

济南泰晖房地产开发有限公司成立于 2017 年 03 月 29 日。注册资本为 128,000 万元人民币，发行人持股比例 33%，公司经营范围为房地产开发销售（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）。

截至 2019 年末，济南泰晖房地产开发有限公司总资产 300,290.88 万元，总负债 176,015.70 万元，净资产 124,275.18 万元，2019 年度，济南泰晖房地产开发有限公司实现营业收入 107.06 万元，净利润-3,933.88 万元。

4、西安合汇兴尚置业有限公司

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

动)；一般经营项目：房屋租赁。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)。

截至 2019 年末，西安合汇兴尚置业有限公司总资产 157,124.67 万元，总负债 89,832.35 万元，净资产 67,292.33 万元，2019 年度，西安合汇兴尚置业有限公司实现营业收入 292,178.40 万元，净利润 72,175.01 万元。

5、金茂投资（长沙）有限公司

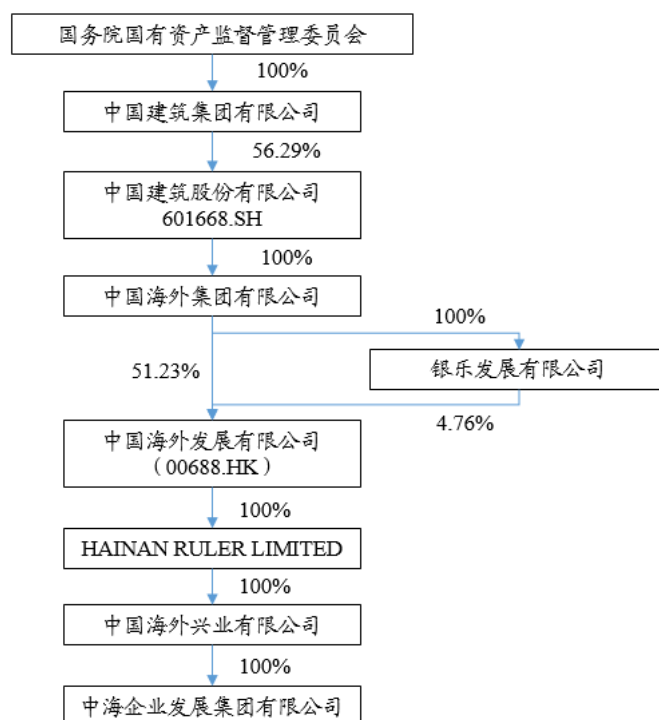
金茂投资（长沙）有限公司成立于 2011 年 02 月 10 日。注册资本为 375,000 万元人民币，发行人持股比例 14%，公司经营范围为以自有资产进行实业投资(不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务)；建材、日用品、服装、纺织品、工艺美术品的销售；机械设备租赁；酒店管理；会务服务；文化、艺术交流活动的组织策划；计算机软件、硬件的开发；（以下范围限分支机构凭许可证经营）土地综合开发，城市基础设施投资与建设，房地产开发、经营；环保工程、园林绿化工程的设计、施工；物业管理。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)。

截至 2019 年末，金茂投资（长沙）有限公司总资产 504,103.05 万元，总负债 32,882.05 万元，净资产 471,221.00 万元，2019 年度，金茂投资（长沙）有限公司实现营业收入 208,097.41 万元，净利润 88,516.17 万元。

五、控股股东和实际控制人情况

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

截至本募集说明书摘要签署日，本公司股权结构图如下：



（一）控股股东

1、直接控股股东

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

2、间接控股股东

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

中国海外发展及其附属公司主要从事地产发展、物业投资、规划及建筑设计

等业务，核心业务为房地产开发和销售。中国海外发展于 1992 年 08 月 20 日在香港联交所主板上市，截至 2019 年 12 月 31 日，中国海外发展总股本 109.56 亿股。中国海外发展于 2007 年 12 月 10 日正式获纳入为香港恒生指数成分股。国际三大信用评级机构穆迪、标准普尔、惠誉分别给予中海发展 Baa1/稳定、BBB+/稳定、A-/稳定的投资级评定，均为行业内最高评级。

根据经罗兵咸永道会计师事务所依照香港审计准则审计的中海发展 2019 年度报告，截至 2019 年 12 月 31 日，中海发展合并范围资产总额 7,238.96 亿元，负债总额 4,347.51 亿元，权益总额为 2,891.45 亿元，收入为 1,636.51 亿元，年度溢利 427.47 亿元。

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

（二）所属集团总部及实际控制人

1、所属集团总部

中国建筑集团有限公司（原名“中国建筑工程总公司”，以下简称中建总公司）正式组建于 1982 年，是我国专业化发展最久、市场化经营最早、一体化程度最高、全球排名第一的投资建设集团，也是我国建筑领域唯一一家由中央直接管理的国有重要骨干企业。目前，中建总公司主要以上市企业中国建筑股份有限公司（简称中建股份，股票代码 601668.SH）为平台开展经营管理活动。中国建筑集团有限公司位居《财富》2019 年“世界 500 强”第 21 位，继续保持行业全球最高信用评级。

2、实际控制人

发行人实际控制人为国务院国有资产监督管理委员会。

六、董事、监事、高级管理人员的基本情况

（一）董事、监事、高级管理人员基本情况

截至本募集说明书摘要签署日，公司董事、监事、高级管理人员的基本情况如下：

| 序号 | 姓名 | 职务 | 任职起止时间 |
|----|-----|--------------------|-------------------|
| 1 | 张智超 | 董事长、总经理、行政总裁 | 2020 年 5 月 9 日至今 |
| 2 | 罗亮 | 董事、执行副总裁、运营总监、总建筑师 | 2017 年 6 月 13 日至今 |
| 3 | 郭光辉 | 董事、副总裁 | 2020 年 5 月 9 日至今 |
| 4 | 徐丰 | 监事、助理总裁、人力资源部总经理 | 2016 年 3 月 11 日至今 |

（二）董事、监事、高级管理人员简历

1、张智超

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

2、罗亮

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

3、郭光辉

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

4、徐丰

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

（三）董事、监事、高级管理人员兼职情况

本公司董事、监事与高级管理人员在股东方的兼职情况如下：

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

本公司董事、监事与高级管理人员在本公司及下属公司以外的境内企业兼职情况如下：

| 姓名 | 单位名称 | 职务 |
|-----|------------------|-----------|
| 张智超 | 中海鼎业（烟台）地产有限公司 | 董事长、法定代表人 |
| | 中海海盛（烟台）地产有限公司 | 董事长、法定代表人 |
| | 烟台中海华业地产有限公司 | 董事长、法定代表人 |
| | 烟台中海福昌地产有限公司 | 董事长、法定代表人 |
| | 海创福业（烟台）地产有限公司 | 董事长、法定代表人 |
| | 海创佳业（烟台）地产有限公司 | 董事长、法定代表人 |
| | 哈尔滨中海地产有限公司 | 董事长、法定代表人 |
| | 哈尔滨中海龙祥房地产开发有限公司 | 董事长、法定代表人 |
| | 长春智信咨询服务有限公司 | 总经理、法定代表人 |
| | 中信地产长春有限公司 | 董事长、法定代表人 |
| | 中海地产（青岛）投资开发有限公司 | 董事长、法定代表人 |
| | 青岛中海华业房地产有限公司 | 董事长、法定代表人 |
| | 青岛中海盛兴房地产有限公司 | 董事长、法定代表人 |
| | 青岛中海海岸置业有限公司 | 董事长、法定代表人 |
| | 青岛中海海悦房地产有限公司 | 董事长、法定代表人 |
| | 青岛博莱置业有限公司 | 董事长、法定代表人 |
| | 青岛市联恒地产有限公司 | 董事长、法定代表人 |
| | 青岛市联明地产有限公司 | 董事长、法定代表人 |

| | | |
|-----|--------------------------------|-----------|
| | 青岛市少海地产有限公司 | 董事长、法定代表人 |
| | 青岛中海教育咨询管理有限公司 | 董事长、法定代表人 |
| | 青岛中海锦年养老服务有限公司 | 董事长、法定代表人 |
| | 沈阳中海鼎业房地产开发有限公司 | 董事长、法定代表人 |
| | 中海东丰地产（大连）有限公司 | 董事长、法定代表人 |
| | 大连中海新城置业有限公司 | 董事长、法定代表人 |
| | 大连中信海港投资有限公司 | 董事长、法定代表人 |
| | 大连汇港置业有限公司 | 董事长、法定代表人 |
| | 大连中海兴隆房地产开发有限公司 | 董事长、法定代表人 |
| | 大连中海教育咨询有限公司 | 董事长、法定代表人 |
| | 大连鼎泰锦城房地产有限公司 | 董事长、法定代表人 |
| 罗亮 | 中信房地产集团有限公司 | 董事 |
| | 北京泰鑫置业有限公司 | 董事长、法定代表人 |
| | 北京达鑫置业有限公司 | 董事长、法定代表人 |
| | 北京景鑫置业有限公司 | 董事长、法定代表人 |
| | 上海中海海轩房地产有限公司 | 董事长、法定代表人 |
| | 中海地产商业发展（深圳）有限公司 | 董事长、法定代表人 |
| | 北京国泰饭店有限公司 | 董事长、法定代表人 |
| | 深圳市城端文化发展有限公司 | 董事长、法定代表人 |
| | 深圳市中海凯骊酒店有限公司 | 董事长、法定代表人 |
| | 济南寰宇商业运营管理有限公司 | 董事长、法定代表人 |
| | 中海海隆商业管理（苏州）有限公司 | 董事长、法定代表人 |
| | 中海商业发展（深圳）有限公司 | 董事长、法定代表人 |
| | 深圳市中海凯骊酒店管理有限公司 | 董事长、法定代表人 |
| 郭光辉 | 深圳市中海教育管理有限公司 | 董事长、法定代表人 |
| | 深圳市中海教育咨询管理有限公司 | 董事长、法定代表人 |
| | 深圳市中海养老管理有限公司 | 董事长、法定代表人 |
| | 中海企业发展集团有限公司 | 董事 |
| | 深圳市海嘉投资有限公司（原中海地产营销管理（深圳）有限公司） | 董事 |
| | 天津中海产业园管理有限公司 | 董事长、法定代表人 |
| 徐丰 | 北京信有成投资有限公司 | 董事长、法定代表人 |

（四）董事、监事及高级管理人员持有公司股权和债券情况

1、持股情况

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

2、持有债券情况

发行人董事、监事和高级管理人员未持有本公司债券。

（五）董事、监事及高级管理人员是否存在重大违法违规情况

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

七、公司的主营业务基本情况

（一）公司的经营范围及主营业务

本公司的经营范围为：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，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。

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，2017 年至 2019 年度，公司房地产开发收入占主营业务收入的比例分别为 97.93%、95.75%和 95.61%。

（二）发行人的房地产开发资质

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

（三）公司最近三年主营业务收入构成

1、主营业务收入和成本的构成情况

最近三年公司主营业务收入分产品构成情况

单位：万元

| 项目 | 2019 年度 | | 2018 年度 | | 2017 年度 | |
|------|----------------------|----------------|---------------------|----------------|---------------------|----------------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 房产开发 | 9,584,544.76 | 95.61% | 3,904,428.15 | 95.75% | 4,904,341.52 | 97.93% |
| 物业出租 | 126,412.89 | 1.26% | 105,770.61 | 2.59% | 91,770.40 | 1.83% |
| 承包工程 | 313,944.89 | 3.13% | 67,420.61 | 1.65% | 12,050.09 | 0.24% |
| 合计 | 10,024,902.54 | 100.00% | 4,077,619.38 | 100.00% | 5,008,162.00 | 100.00% |

最近三年公司主营业务成本分产品构成情况

单位：万元

| 项目 | 2019 年度 | | 2018 年度 | | 2017 年度 | |
|------|---------------------|----------------|---------------------|----------------|---------------------|----------------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 房产开发 | 6,419,549.44 | 95.98% | 2,206,882.61 | 96.66% | 3,273,270.84 | 99.15% |
| 物业出租 | 7,292.78 | 0.11% | 13,274.43 | 0.58% | 20,339.88 | 0.62% |
| 承包工程 | 261,247.34 | 3.91% | 62,896.56 | 2.75% | 7,807.14 | 0.24% |
| 合计 | 6,688,089.56 | 100.00% | 2,283,053.60 | 100.00% | 3,301,417.86 | 100.00% |

近年来，公司主营业务收入占比保持在较高水平，最近三年，公司主营业务收入分别为 500.82 亿元、407.76 亿元和 1,002.49 亿元。其中，房地产开发收入占比最大，最近三年，房地产开发收入分别达到 490.43 亿元、390.44 亿元和 958.45 亿元，占比分别为 97.93%、95.75%和 95.61%。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。2019 年度发行人主营业务收入较 2018 年度增长 594.73 亿元，增长 145.85%，主要是由于 2019 年度结转收入项目较多，房产开发收入增长较大导致。

2、公司最近三年毛利率情况

单位：万元

| 项目 | 2019 年度 | | 2018 年度 | | 2017 年度 | |
|------|---------------------|---------------|---------------------|---------------|---------------------|---------------|
| | 毛利 | 毛利率 | 毛利 | 毛利率 | 毛利 | 毛利率 |
| 房产开发 | 3,164,995.32 | 33.02% | 1,697,545.54 | 43.48% | 1,631,070.68 | 33.26% |
| 物业出租 | 119,120.11 | 94.23% | 92,496.18 | 87.45% | 71,430.52 | 77.84% |
| 承包工程 | 52,697.55 | 16.79% | 4,524.05 | 6.71% | 4,242.95 | 35.21% |
| 合计 | 3,336,812.98 | 33.29% | 1,794,565.78 | 44.01% | 1,706,744.14 | 34.08% |

最近三年，公司主营业务毛利润分别为 170.67 亿元、179.46 亿元和 333.68 亿元，毛利率相对持续稳定，分别为 34.08%、44.01%和 33.29%。其中，公司核心业务房产开发板块的毛利润分别为 163.11 亿元、169.75 亿元和 316.50 亿元，毛利率分别是 33.26%、43.48%和 33.02%。公司开发的房地产项目盈利能力较强，且在最近三个完整会计年度中持续稳定。

（四）公司最近三年及一期房地产开发情况

1、项目开工、竣工、在建情况

| 项目 | 2020 年 1-3 月 | 2019 年 | 2018 年 | 2017 年 |
|----|--------------|--------|--------|--------|
|----|--------------|--------|--------|--------|

| 项目 | 2020 年 1-3 月 | 2019 年 | 2018 年 | 2017 年 |
|--------------|--------------|----------|----------|----------|
| 新开工项目数（个） | 19 | 80 | 61 | 53 |
| 新开工面积（万平方米） | 315.00 | 1,283.00 | 1,383.47 | 994.40 |
| 竣工项目数（个） | 1 | 84 | 31 | 28 |
| 竣工面积（万平方米） | 17.00 | 1,027.00 | 531.69 | 418.60 |
| 期末在建项目数（个） | 148 | 137 | 92 | 62 |
| 期末在建面积（万平方米） | 2,668.00 | 2,366.15 | 2,128.80 | 1,277.00 |

注：上表统计口径为全口径，竣工面积为所有竣工项目本年竣工建筑面积

2、销售情况

| 项目 | 2020 年 1-3 月 | 2019 年 | 2018 年 | 2017 年 |
|----------------|--------------|----------|----------|--------|
| 达预售项目（个） | 231 | 226 | 151 | 87 |
| 签约销售面积（万平方米） | 91.59 | 806.32 | 552.96 | 509.40 |
| 签约销售金额（亿元） | 188.24 | 1,662.56 | 1,014.25 | 694.57 |
| 签约销售均价（万元/平方米） | 2.06 | 2.06 | 1.83 | 1.36 |

注：表中合同销售面积及合同销售金额统计口径：2017年和2018年为并表口径，2019年为全口径。

随着市场环境的变化，近年来公司开工面积稳步增长。2017-2019 年，公司新开工面积分别为 994.40 万平米、1,383.47 万平方米和 1,283.00 万平方米。2018 年，公司新开工达到 1,383.47 万平方米，同比增长 39.13%，竣工面积同比增长 27.02%，为 531.69 万平方米。截至 2019 年末，公司在建面积 2,366.15 万平方米，开发规模维持较高水平。

近三年公司签约销售面积、签约销售金额均较为稳定。2017-2019 年，公司实现签约销售面积分别为 509.40 万平方米、552.96 万平方米和 806.32 万平方米；同期，实现签约销售金额分别为 694.57 亿元、1,014.25 亿元和 1,662.56 亿元。2018 年合同销售均价为 1.83 万元/平方米，同比增长 34.56%，主要系当年房地产市场景气度较高使得各地房价均有所上涨所致。2019 年度，同期销售均价上升至 2.06 万元/平方米。

3、分区域主营业务收入情况

单位：万元

| 序号 | 区域销售收入 | 2019年 | 2018年 | 2017年 |
|----|--------|--------------|------------|------------|
| 1 | 济南 | 2,421,520.19 | 699,930.42 | 323,065.24 |

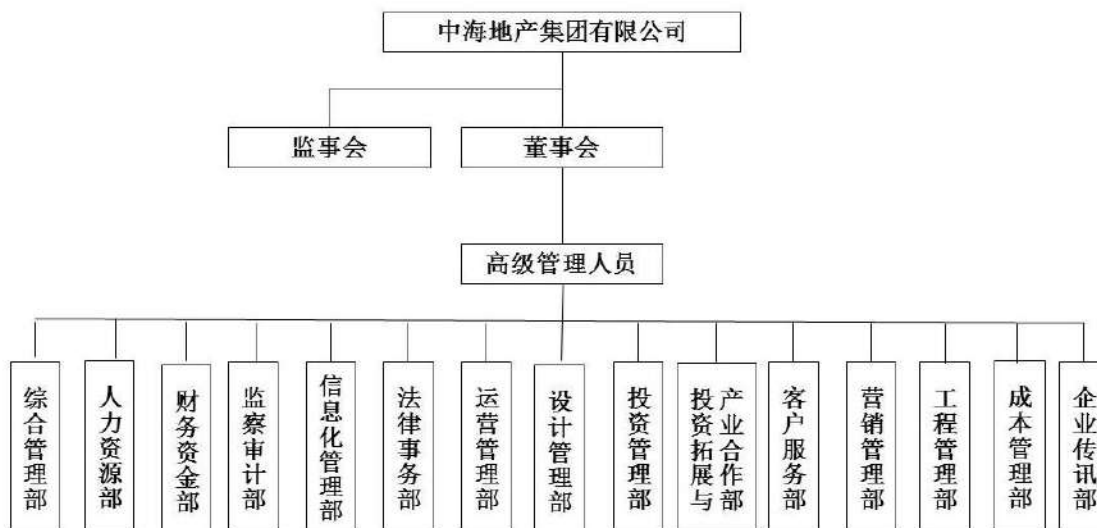
| 序号 | 区域销售收入 | 2019年 | 2018年 | 2017年 |
|----|--------|----------------------|---------------------|---------------------|
| 2 | 沈阳 | 1,158,098.15 | 460,609.28 | 382,735.93 |
| 3 | 长春 | 629,909.77 | 502,467.41 | 398,616.72 |
| 4 | 北京 | 278,085.54 | 88,647.71 | 887,742.08 |
| 5 | 佛山 | 682,890.48 | 178,675.47 | 384,923.34 |
| 6 | 福州 | 803,572.07 | 125,243.80 | 152,865.34 |
| 7 | 杭州 | 267,366.14 | 119,526.72 | 594,451.18 |
| 8 | 无锡 | 308,137.51 | 331,180.78 | 210,167.69 |
| 9 | 宁波 | 522,020.98 | 7,257.89 | 67,708.47 |
| 10 | 深圳 | 1,931.34 | 405,681.49 | 188,248.77 |
| 11 | 苏州 | 259,777.21 | 262,413.36 | 12,667.07 |
| 12 | 西安 | 263,187.06 | 12,050.40 | 202,963.52 |
| 13 | 南昌 | 332,787.58 | 1,535.56 | 87,733.91 |
| 14 | 南京 | 263,086.50 | 100,856.16 | 16,977.78 |
| 15 | 新疆 | 250,716.40 | - | 85,676.83 |
| 16 | 云南 | 62,358.71 | - | 263,845.19 |
| 17 | 成都 | 100,150.58 | 164,947.30 | 3.33 |
| 18 | 大连 | 135,705.38 | 14,610.35 | 109,232.15 |
| 19 | 上海 | 94,317.77 | 58,425.59 | 76,918.36 |
| 20 | 厦门 | 473.83 | 4,494.81 | 202,884.56 |
| 21 | 其他 | 1,188,809.35 | 539,064.88 | 358,734.54 |
| 合计 | | 10,024,902.54 | 4,077,619.38 | 5,008,162.00 |

近三年来公司在 13 个城市主营业务收入超过 40 亿元，其中 2019 年主营收入超过 50 亿元的城市包括济南、沈阳、福州、佛山、长春、宁波 6 个城市。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。

八、发行人的法人治理结构及相关机构最近三年的运行情况

（一）发行人的法人治理结构

公司的组织结构图如下：



1、公司治理结构

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

（1）股东决议

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

（2）董事会

公司设立董事会。董事会负责执行公司的一切重大事项，并向股东负责。董

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

（3）监事

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

2、公司内部机构设置

（1）综合管理部：负责行政事务管理。

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

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

（4）监察审计部：负责公司财务监察审计；公司内控监察审计；公司业务

合规管控体系建设。

（5）信息化管理部：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）法律事务部：负责公司主要合同的标准化；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。

（二）最近三年的运行情况

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

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

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

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

十、发行人独立运营情况

中海发展（00688.HK）是本公司间接控股股东，为香港联交所上市公司。本期发行人中海地产为中海发展的境内子公司。截至 2019 年末，发行人为中海发展在境内最大的房地产经营主体，发行人的业务、资产规模在中海发展的占比具有绝对优势。截至 2019 年 12 月 31 日，发行人资产总额占中海发展资产总额比例为 64.90%。（中海发展 2019 年年报尚未出具）本公司作为中海发展最大的境内子公司，与控股股东在业务、资产、人员、财务、机构等方面的独立性良好。

本公司及控股子公司已经具备了经营房地产业务所需的资质及完整的业务体系，项目的立项、土地储备、勘探规划、设计、工程、施工、采购、销售及售后服务等业务流程均能够独立运作。本公司及控股子公司拥有经营房地产业务相关的资产，包括但不限于土地、资质的所有权或使用权。在土地、资质方面，本公司及控股子公司资产独立完整、产权明确，不存在公司控股股东及其控制的其他企业占用本公司及控股子公司土地、资质的情况。公司设立了董事会等管理、监督机构，构建了决策制度有效、职权范围明确的法人治理结构和制衡机制。公司依据房地产业务特征和自身发展需要，设立了综合管理部、人力资源部、财务资金部、监察审计部、信息化管理部、法律事务部、运营管理部、设计管理部、投资管理部、客户服务部、营销管理部、工程管理部和成本管理部、企业传讯部共 14 个职能部门，行使相应的经营管理职权，各部门权责明确、相互协调。

发行人具有独立的企业法人资格，自主经营、独立核算、自负盈亏，在资产、

人员、机构、财务、业务方面拥有较为充分的独立性。

十一、发行人内控制度的建立及运行情况

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

（一）财务管理制度

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

（二）内部审计制度

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

（三）采购、招标管理制度

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

和丰富的历史积累，从源头上保证了产品和服务的质量。

（四）投资管理制度

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

（五）建设方管控制度

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

（六）信息披露事务管理制度

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

（七）融资管理制度

为规范发行人融资行为，完善财务内控制度，促进公司稳健持续发展，根据

国家相关法律、法规以及公司章程，结合公司实际情况，发行人制定了《资金管理制度》，用于规范公司及投资企业的融资行为。对发行人融资管理权限、管理流程、后续管理、授信管理、投资企业融资管理等各方面进行了明确规定。

（八）对外担保制度

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

（九）对子公司资产人员财物的内控制度

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

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

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

（十）预算管理制度

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

核等有关事项进行了规定，强化公司预算管控水平。

（十一）关联交易管理制度

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

（十二）项目开发安全生产管理办法

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

（十三）突发事件应急管理办法

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

十二、其他情况说明

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

（一）关于发行人是否属于“基础范围”的核查

第一、发行人实际控制人为国务院国资委。

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

第三、发行人为境外上市地产公司中国海外发展（0688.HK）的境内核心子

公司。从截至 2019 年末的财务数据看，中国海外发展资产总额 7,238.96 亿元，负债总额 4,347.51 亿元，权益总额为 2,891.45 亿元，收入为 1,636.51 亿元，年度溢利 427.47 亿元。截至 2019 年末发行人总资产、营业收入（营业收入占中国海外发展收入）、净利润（净利润占中国海外发展年度溢利）占中国海外发展的比例分别为 64.90%、61.47%和 47.62%。

另外，经核查，2017-2019 年度，发行人及其合并报表范围内的子公司的商品房开发项目：不存在被主管国土资源管理部门认定为闲置土地的情形，不存在因闲置土地被行政处罚或正在被（立案）调查的情况；不存在被主管国土资源管理部门认定为炒地行为的情形，不存在因炒地被行政处罚或正在被（立案）调查的情况；不存在被有关主管部门认定为捂盘惜售、哄抬房价的情形，不存在因捂盘惜售、哄抬房价受到重大行政处罚或正在被（立案）调查的情况。

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

综上所述，发行人属于房地产企业申报公司债券的“基础范围”。

（二）关于发行人是否存在监管函规定的不得发行公司债券的情况

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

对发行人及其截至 2019 年 12 月 31 日合并报表范围内的在中国境内实际从事房地产业务的子公司（以下简称“发行人及其控股子公司”）自 2017 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日内完工、在建、拟建房地产项目开发过程中是否涉及闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，根据发行人及其控股子公司提供的土地使用权取得文件、房地产项目建设手续审批文件，以及主管机关出具的守法证明及相关合规性确认文件，并查询各发行人及其控股子公司所在地自然资源管理部门、房屋管理部门的网站等方式进行了核查。

核查意见：

自 2017 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日，发行人及其控股子公司开发列入核查范围的房地产开发项目过程中不存在因闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价、竞拍“地王”，哄抬地价等违法违规行为而受到行政处罚的情形；截至 2019 年 12 月 31 日，发行人及其控股子公司开发列入核查范围的房地产开发项目过程

中不存在因闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价、竞拍“地王”，哄抬地价等违法违规行正在接受（立案）调查的情况。

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

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

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

核查意见：

自 2017 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日，发行人及其控股子公司在重点调控的热点城市不存在因竞拍“地王”，哄抬地价行为受到主管部门行政处罚的情形，亦不存因竞拍“地王”，哄抬地价行为受到主管部门立案调查的情况。

3、关于前次公司债券募集资金是否使用完毕、是否存在违规使用的核查

经核查，发行人于 2015 年 11 月发行“中海地产集团有限公司 2015 年公司债券”（即“15 中海 01”及“15 中海 02”）。发行人严格按照该期公司债券募集说明书中约定的用途、使用计划及公司内部的审批流程使用募集资金，不存在改变公开发行人公司债券所募资金用途、募集资金被侵占挪用的情况。截至本募集说明书摘要签署日，该期公司债券募集资金已经使用完毕。

发行人于 2016 年 8 月发行“中海地产集团有限公司公开发行 2016 年公司债券（第一期）”（即“16 中海 01”）。发行人严格按照该期公司债券募集说明书中约定的用途、使用计划及公司内部的审批流程使用募集资金，不存在改变公开发行人公司债券所募资金用途、募集资金被侵占挪用的情况。截至本募集说明书摘要签署日，该期公司债券募集资金已经使用完毕。

发行人于 2018 年 10 月发行“中海地产集团有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）”（即“18 中海 01”）。发行人严格按照该期公司债券募集说明书中约定的用途、使用计划及公司内部的审批流程使用募集资金，不

存在改变公开发行公司债券所募资金用途、募集资金被侵占挪用的情况。截至本募集说明书摘要签署日，该期公司债券募集资金已经使用完毕。

发行人于 2019 年 1 月发行“中海地产集团有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）”（即“19 中海 01”及“19 中海 02”）。发行人严格按照该期公司债券募集说明书中约定的用途、使用计划及公司内部的审批流程使用募集资金，不存在改变公开发行公司债券所募资金用途、募集资金被侵占挪用的情况。截至本募集说明书摘要签署日，该期公司债券募集资金已经使用完毕。

综上所述，发行人不存在监管函规定的不得发行公司债券的情况。

（三）关于“综合评级指标和遴选”的核查

根据监管函中关于“综合指标评价和遴选”的规定，发行人的评价结果如下：

| 序号 | 指标及参数值 | 评价结果 |
|----|--------------------------|-------------------------|
| 1 | 最近一年末总资产是否小于 200 亿 | 否（4,698.44 亿） |
| 2 | 最近一年度营业收入是否小于 30 亿 | 否（1,005.89 亿） |
| 3 | 最近一年度扣除非经常性损益后净利润是否为负 | 否（186.23 亿） |
| 4 | 最近一年末扣除预收款后资产负债率是否超过 65% | 否（52.03%） |
| 5 | 房地产业务非一二线城市占比是否超过 50% | 否（房地产业务非一二线城市占比为 2.48%） |

综上，发行人符合监管函中关于“正常类”房地产企业的划分标准。

第四节 财务会计信息

一、最近三年及一期财务报告审计情况

本节的财务会计数据及有关指标反映了本公司最近三年及一期的财务状况、经营成果和现金流量情况。本公司 2017 年度、2018 年度财务报告均经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。本公司 2019 年度财务报告经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。本公司 2020 年一季度财务报告未经审计。

二、最近三年及一期财务会计报表

（一）合并财务会计报表

1、资产负债表

单位：万元

| 项目 | 2020年3月末 | 2019年末 | 2018年末 | 2017年末 |
|----------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| 货币资金 | 5,903,779.81 | 6,561,660.74 | 5,183,128.87 | 3,842,490.42 |
| 应收账款 | 183,223.65 | 326,185.72 | 60,437.10 | 93,449.57 |
| 预付款项 | 79,102.67 | 1,249,535.37 | 444,076.50 | 287,611.64 |
| 其他应收款 | 8,334,468.27 | 6,448,814.27 | 5,090,872.30 | 4,225,639.63 |
| 存货 | 31,102,588.72 | 27,524,549.22 | 23,972,134.28 | 16,522,415.24 |
| 一年内到期的非流动资产 | - | - | 115,000.00 | 200,000.00 |
| 其他流动资产 | 1,400,457.76 | 1,149,304.44 | 968,606.66 | 504,483.85 |
| 流动资产合计 | 47,003,620.87 | 43,260,049.76 | 35,834,255.71 | 25,676,090.36 |
| 可供出售金融资产 | 499.97 | 499.97 | 499.97 | 2,618.12 |
| 长期股权投资 | 492,408.48 | 499,240.94 | 455,713.21 | 277,927.52 |
| 投资性房地产 | 2,930,600.00 | 2,930,600.00 | 2,766,000.00 | 2,221,100.00 |
| 固定资产 | 9,126.57 | 9,371.24 | 10,286.78 | 10,033.13 |
| 无形资产 | 4,824.47 | 4,842.60 | 2,903.10 | 1,381.29 |
| 商誉 | - | - | 962.67 | 962.67 |
| 长期待摊费用 | 1,241.28 | 799.67 | 776.19 | 80.76 |
| 递延所得税资产 | 206,885.61 | 273,552.25 | 149,608.15 | 83,562.21 |
| 其他非流动资产 | 5,089.55 | 5,437.94 | 5,389.08 | 465,000.00 |
| 非流动资产合计 | 3,650,675.92 | 3,724,344.60 | 3,392,139.14 | 3,062,665.70 |
| 资产总计 | 50,654,296.80 | 46,984,394.37 | 39,226,394.86 | 28,738,756.06 |
| 短期借款 | 239,997.00 | 241,852.24 | 248,000.00 | 266,000.00 |

| 项目 | 2020年3月末 | 2019年末 | 2018年末 | 2017年末 |
|-------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| 应付账款 | 2,554,110.97 | 2,695,675.52 | 1,654,331.89 | 1,530,779.45 |
| 预收款项 | 11,100,879.45 | 9,810,568.52 | 8,588,193.03 | 5,258,456.69 |
| 应付职工薪酬 | 809.68 | 1,538.83 | 5,750.42 | 1,919.54 |
| 应交税费 | 1,120,476.58 | 1,369,169.56 | 670,995.04 | 459,173.51 |
| 其他应付款 | 13,199,480.52 | 12,034,312.33 | 10,948,091.74 | 7,707,125.58 |
| 一年内到期的非流动负债 | 1,172,013.10 | 895,513.84 | 149,500.00 | 368,282.00 |
| 其他流动负债 | 1,002,632.62 | 927,754.01 | 836,150.51 | - |
| 流动负债合计 | 30,390,399.92 | 27,976,384.84 | 23,101,012.63 | 15,591,736.76 |
| 长期借款 | 4,882,939.53 | 3,680,923.94 | 3,239,510.89 | 1,889,700.00 |
| 应付债券 | 2,040,371.60 | 2,040,371.60 | 1,690,371.60 | 1,400,000.00 |
| 递延所得税负债 | 566,336.38 | 560,015.27 | 491,978.42 | 417,038.92 |
| 非流动负债合计 | 7,489,647.51 | 6,281,310.81 | 5,421,860.91 | 3,706,738.92 |
| 负债合计 | 37,880,047.43 | 34,257,695.65 | 28,522,873.54 | 19,298,475.68 |
| 实收资本 | 2,000,000.00 | 2,000,000.00 | 2,000,000.00 | 2,000,000.00 |
| 资本公积 | 542.82 | 542.82 | 539.01 | 505.86 |
| 其他综合收益 | 279,534.65 | 277,285.22 | 280,522.37 | 162,699.68 |
| 盈余公积 | 418,427.92 | 418,427.92 | 364,185.32 | 313,338.11 |
| 未分配利润 | 9,424,674.44 | 9,360,622.26 | 7,516,639.64 | 6,557,425.38 |
| 归属于母公司所有者权益合计 | 12,123,179.82 | 12,056,878.21 | 10,161,886.35 | 9,033,969.03 |
| 少数股东权益 | 651,069.54 | 669,820.51 | 541,634.96 | 406,311.35 |
| 所有者权益合计 | 12,774,249.36 | 12,726,698.72 | 10,703,521.32 | 9,440,280.38 |
| 负债和所有者权益总计 | 50,654,296.80 | 46,984,394.37 | 39,226,394.86 | 28,738,756.06 |

2、利润表

单位：万元

| 项目 | 2020年1-3月 | 2019年度 | 2018年度 | 2017年度 |
|--------------------|-------------------|----------------------|---------------------|---------------------|
| 一、营业总收入 | 536,016.35 | 10,058,874.84 | 4,108,777.79 | 5,049,227.34 |
| 其中：营业收入 | 536,016.35 | 10,058,874.84 | 4,108,777.79 | 5,049,227.34 |
| 二、营业总成本 | 473,900.10 | 7,603,710.64 | 2,808,043.58 | 3,720,707.38 |
| 其中：营业成本 | 389,354.77 | 6,706,494.83 | 2,294,238.58 | 3,306,985.64 |
| 营业税金及附加 | 22,172.97 | 703,827.22 | 258,570.92 | 262,115.32 |
| 销售费用 | 49,031.40 | 160,673.33 | 110,686.73 | 89,749.38 |
| 管理费用 | 42,394.54 | 105,493.88 | 102,959.91 | 80,292.57 |
| 财务费用 | -29,053.59 | -72,778.62 | 41,587.43 | -18,435.53 |
| 加：公允价值变动收益 | - | 170,613.73 | 127,946.95 | 97,900.00 |
| 投资收益 | 2,041.26 | 55,182.50 | 40,655.34 | 35,843.51 |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益 | 2,389.65 | 54,926.99 | 40,940.77 | 35,653.25 |
| 资产处置收益 | -0.10 | 159.64 | -2.82 | -7.50 |

| 项目 | 2020年1-3月 | 2019年度 | 2018年度 | 2017年度 |
|----------------------------|------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 资产减值损失 | - | 4.14 | - | - |
| 其他收益 | 645.83 | 14,023.15 | 9,643.16 | 1,654.21 |
| 三、营业利润（亏损以“一”号填列） | 64,803.25 | 2,695,147.38 | 1,478,976.84 | 1,463,910.17 |
| 加：营业外收入 | 5,558.32 | 11,558.39 | 4,177.89 | 2,904.29 |
| 减：营业外支出 | 69.28 | 2,757.54 | 1,003.97 | 1,010.46 |
| 四、利润总额（亏损总额以“一”号填列） | 70,292.29 | 2,703,948.23 | 1,482,150.77 | 1,465,804.00 |
| 减：所得税费用 | 4,083.89 | 668,296.28 | 355,949.18 | 349,233.90 |
| 五、净利润（净亏损以“一”号填列） | 66,208.40 | 2,035,651.95 | 1,126,201.59 | 1,116,570.10 |
| 归属于母公司股东的净利润 | 64,052.18 | 1,898,225.21 | 1,010,061.48 | 1,022,285.61 |
| 少数股东损益 | 2,156.22 | 137,426.74 | 116,140.10 | 94,284.49 |
| 六、其他综合收益的税后净额 | 2,249.44 | -3,237.16 | 117,822.70 | -10,171.63 |
| 七、综合收益总额 | 68,457.83 | 2,032,414.79 | 1,244,024.28 | 1,106,398.47 |
| 归属于母公司股东的综合收益总额 | 66,301.61 | 1,894,988.05 | 1,127,884.18 | 1,012,113.98 |
| 归属于少数股东的综合收益总额 | 2,156.22 | 137,426.74 | 116,140.10 | 94,284.49 |

3、现金流量表

单位：万元

| 项目 | 2020年1-3月 | 2019年度 | 2018年度 | 2017年度 |
|---------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| 销售商品、提供劳务收到的现金 | 3,059,576.33 | 13,064,734.58 | 8,658,116.46 | 6,980,671.97 |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | 10,332,636.15 | 38,864,411.60 | 38,408,237.10 | 38,218,671.31 |
| 经营活动现金流入小计 | 13,392,212.48 | 51,929,146.18 | 47,066,353.56 | 45,199,343.27 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | 3,000,504.89 | 10,714,464.13 | 9,910,050.55 | 10,362,576.00 |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | 113,412.83 | 248,865.15 | 185,767.87 | 153,444.35 |
| 支付的各项税费 | 450,287.18 | 1,371,909.71 | 1,010,510.86 | 891,961.22 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | 11,911,497.37 | 38,256,667.46 | 36,696,511.38 | 38,272,912.38 |
| 经营活动现金流出小计 | 15,475,702.28 | 50,591,906.44 | 47,802,840.67 | 49,680,893.94 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -2,083,489.79 | 1,337,239.74 | -736,487.10 | -4,481,550.67 |
| 收回投资收到的现金 | - | 9,186.01 | 4,075.67 | 16,391.33 |
| 取得投资收益收到的现金 | - | 12,858.24 | 49,181.63 | 18,684.12 |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | 1.77 | 184.89 | 31.56 | 51.85 |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额 | - | - | - | - |

| 项目 | 2020年1-3月 | 2019年度 | 2018年度 | 2017年度 |
|-------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|----------------------|
| 收到其他与投资活动有关的现金 | - | 115,000.00 | 550,000.00 | 335,000.00 |
| 投资活动现金流入小计 | 1.77 | 137,229.14 | 603,288.86 | 370,127.29 |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | 282.75 | 3,169.89 | 2,507.63 | 778.34 |
| 投资支付的现金 | - | 45,751.48 | 100,099.71 | 133,143.30 |
| 支付其他与投资活动有关的现金 | - | - | - | 140,000.00 |
| 投资活动现金流出小计 | 282.75 | 48,921.36 | 102,607.33 | 273,921.64 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -280.98 | 88,307.78 | 500,681.52 | 96,205.65 |
| 吸收投资收到的现金 | - | 35,926.38 | 93,229.00 | 72,469.00 |
| 其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金 | - | 35,926.38 | 93,229.00 | 72,469.00 |
| 取得借款收到的现金 | 1,726,167.70 | 2,227,191.30 | 1,796,410.89 | 1,819,800.00 |
| 发行债券收到的现金 | - | - | 649,100.00 | - |
| 筹资活动现金流入小计 | 1,726,167.70 | 2,613,117.67 | 2,538,739.89 | 1,892,269.00 |
| 偿还债务支付的现金 | 249,508.09 | 1,045,912.17 | 1,034,210.40 | 355,200.00 |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | 127,202.08 | 790,107.27 | 268,353.09 | 379,417.83 |
| 其中：子公司支付给少数股东的股利、利润 | 19,600.00 | 492,431.50 | 60,484.59 | 92,668.94 |
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | - | 1,327.00 | 13,965.00 | 60,286.60 |
| 筹资活动现金流出小计 | 376,710.17 | 1,837,346.43 | 1,316,528.49 | 794,904.43 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 1,349,457.53 | 775,771.24 | 1,222,211.40 | 1,097,364.57 |
| 汇率变动对现金及现金等价物的影响 | 0.02 | 0.04 | 0.08 | - |
| 现金及现金等价物净增加额 | -734,313.21 | 2,201,318.80 | 986,405.89 | -3,287,980.45 |

（二）母公司财务会计报表

1、母公司资产负债表

单位：万元

| 项目 | 2020年3月末 | 2019年末 | 2018年末 | 2017年末 |
|-------------|---------------|---------------|---------------|--------------|
| 货币资金 | 2,822,140.06 | 2,649,511.18 | 1,961,376.87 | 1,843,347.15 |
| 预付款项 | 1,580.87 | 910,796.98 | 103.75 | 55.32 |
| 应收利息 | - | - | 11,487.81 | 14,137.39 |
| 应收股利 | - | - | 0.00 | 18.06 |
| 其他应收款 | 17,531,735.27 | 14,470,869.79 | 11,523,968.84 | 8,076,402.05 |
| 存货 | 34.94 | 34.94 | 34.94 | 34.94 |
| 一年内到期的非流动资产 | 400,000.00 | 400,000.00 | 612,373.00 | 270,000.00 |
| 其他流动资产 | 2,652.11 | 2,701.18 | - | - |

| 项目 | 2020年3月末 | 2019年末 | 2018年末 | 2017年末 |
|-------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| 流动资产合计 | 20,758,143.26 | 18,433,914.07 | 14,109,345.22 | 10,203,994.92 |
| 可供出售金融资产 | - | - | - | - |
| 长期股权投资 | 865,667.25 | 864,089.03 | 706,023.10 | 597,257.24 |
| 固定资产 | 663.97 | 711.19 | 944.19 | 677.4 |
| 无形资产 | 4,577.34 | 4,574.61 | 2,638.27 | 1,178.87 |
| 递延所得税资产 | 14,349.70 | 13,256.48 | 7,266.30 | 2,853.01 |
| 其他非流动资产 | 1,675,089.55 | 1,082,437.94 | 1,595,389.08 | 2,205,123.00 |
| 非流动资产合计 | 2,560,347.82 | 1,965,069.25 | 2,312,260.94 | 2,807,089.52 |
| 资产总计 | 23,318,491.08 | 20,398,983.32 | 16,421,606.16 | 13,011,084.45 |
| 应付账款 | 22.39 | 528.72 | 903.14 | 903.14 |
| 预收款项 | - | - | - | 29.3 |
| 应付职工薪酬 | - | - | 1,126.38 | - |
| 应交税费 | 2,342.24 | 4,407.91 | 5,672.02 | 14,646.61 |
| 应付利息 | - | - | - | 11,412.05 |
| 其他应付款 | 12,030,723.10 | 10,042,002.99 | 7,806,388.65 | 5,391,747.46 |
| 一年内到期的非流动负债 | 687,120.00 | 736,360.00 | 149,500.00 | 334,600.00 |
| 流动负债合计 | 12,720,207.74 | 10,783,299.63 | 7,963,590.20 | 5,753,338.56 |
| 长期借款 | 2,434,960.00 | 1,485,540.00 | 1,237,300.00 | 591,900.00 |
| 应付债券 | 2,040,371.60 | 2,040,371.60 | 1,690,371.60 | 1,400,000.00 |
| 递延所得税负债 | 17,256.75 | 13,049.38 | 2,709.39 | 3,534.35 |
| 非流动负债合计 | 4,492,588.35 | 3,538,960.98 | 2,930,380.99 | 1,995,434.35 |
| 负债合计 | 17,212,796.10 | 14,322,260.61 | 10,893,971.19 | 7,748,772.91 |
| 实收资本 | 2,000,000.00 | 2,000,000.00 | 2,000,000.00 | 2,000,000.00 |
| 资本公积 | 7,589.23 | 7,589.23 | 609.23 | 609.23 |
| 盈余公积 | 418,427.92 | 418,427.92 | 364,185.32 | 313,338.11 |
| 未分配利润 | 3,679,677.83 | 3,650,705.56 | 3,162,840.41 | 2,948,364.19 |
| 所有者权益合计 | 6,105,694.98 | 6,076,722.71 | 5,527,634.97 | 5,262,311.54 |
| 负债和所有者权益总计 | 23,318,491.08 | 20,398,983.32 | 16,421,606.16 | 13,011,084.45 |

2、母公司利润表

单位：万元

| 项目 | 2020年1-3月 | 2019年度 | 2018年度 | 2017年度 |
|---------|------------|------------|------------|------------|
| 营业收入 | 172.27 | 16,072.69 | 14,863.62 | 170,669.13 |
| 减：营业成本 | - | 15.40 | 10.25 | 4.17 |
| 营业税金及附加 | 382.41 | 1,487.86 | 1,156.48 | 1,219.66 |
| 销售费用 | 11.66 | - | 3.12 | 24.22 |
| 管理费用 | 15,089.76 | 33,651.84 | 30,245.67 | 19,510.40 |
| 财务费用 | -27,349.46 | -53,458.02 | -32,812.30 | 49,105.34 |

| | | | | |
|--------------------------|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 其他收益 | 123.14 | 550.60 | - | - |
| 投资收益（损失以“-”号填列） | 19,629.83 | 515,695.44 | 252,677.27 | 167,569.81 |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益 | - | 40,453.61 | 1,247.75 | 331.69 |
| 资产减值损失（损失以“-”号填列） | - | 4.14 | - | - |
| 营业利润（亏损以“-”号填列） | 31,790.86 | 550,625.79 | 268,937.66 | 268,775.15 |
| 加：营业外收入 | 295.55 | 426.29 | 797.79 | 1.72 |
| 减：营业外支出 | - | - | - | 2.9 |
| 利润总额（亏损总额以“-”号填列） | 32,086.41 | 551,052.08 | 269,735.46 | 268,773.97 |
| 减：所得税费用 | 3,114.15 | 8,944.34 | 4,412.02 | 25,307.08 |
| 净利润（净亏损以“-”号填列） | 28,972.27 | 542,107.74 | 265,323.43 | 243,466.89 |
| 综合收益总额 | 28,972.27 | 542,107.74 | 265,323.43 | 243,466.89 |

3、母公司现金流量表

单位：万元

| 项目 | 2020年1-3月 | 2019年度 | 2018年度 | 2017年度 |
|---------------------------|---------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| 销售商品、提供劳务收到的现金 | 182.37 | 17,036.20 | 133,163.90 | 163,615.97 |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | 5,555,869.08 | 21,934,291.57 | 22,630,310.04 | 41,050,112.28 |
| 经营活动现金流入小计 | 5,556,051.45 | 21,951,327.76 | 22,763,473.94 | 41,213,728.25 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | - | 910,693.23 | - | - |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | 15,111.91 | 33,462.84 | 23,434.57 | 17,029.13 |
| 支付的各项税费 | 4,007.31 | 23,010.01 | 29,144.78 | 32,997.67 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | 5,650,737.63 | 22,280,468.83 | 22,445,064.79 | 43,726,224.78 |
| 经营活动现金流出小计 | 5,669,856.85 | 23,247,634.90 | 22,497,644.14 | 43,776,251.57 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -113,805.40 | -1,296,307.14 | 265,829.79 | -2,562,523.32 |
| 收回投资收到的现金 | - | 10,902.83 | 29,015.70 | 81,462.73 |
| 取得投资收益收到的现金 | 20,400.00 | 411,550.98 | 252,393.83 | 228,837.25 |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | - | 121.50 | - | 3.13 |
| 收到其他与投资活动有关的现金 | 157,800.00 | 925,373.00 | - | 1,540,203.19 |
| 投资活动现金流入小计 | 178,200.00 | 1,347,948.31 | 281,409.53 | 1,850,506.30 |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | 249.51 | 2,563.81 | 2,236.01 | 582.02 |
| 投资支付的现金 | - | 138,068.71 | 147,983.45 | 234,800.00 |
| 支付其他与投资活动有关的现金 | 730,000.00 | 200,000.00 | 920,000.00 | 1,220,000.00 |
| 投资活动现金流出小计 | 730,249.51 | 340,632.52 | 1,070,219.46 | 1,455,382.02 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -552,049.51 | 1,007,315.79 | -788,809.93 | 395,124.28 |
| 吸收投资收到的现金 | - | - | - | - |
| 取得借款收到的现金 | 1,018,000.00 | 1,343,100.00 | 1,024,000.00 | 632,000.00 |

| 项目 | 2020年1-3月 | 2019年度 | 2018年度 | 2017年度 |
|----------------------|---------------------|---------------------|---------------------|----------------------|
| 发行债券收到的现金 | - | 350,000.00 | 649,100.00 | - |
| 筹资活动现金流入小计 | 1,018,000.00 | 1,693,100.00 | 1,673,100.00 | 632,000.00 |
| 偿还债务支付的现金 | 28,010.00 | 508,000.00 | 923,328.40 | 299,000.00 |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | 151,506.21 | 173,208.14 | 108,943.17 | 241,021.89 |
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | - | 837.00 | - | - |
| 筹资活动现金流出小计 | 179,516.21 | 682,045.14 | 1,032,271.57 | 540,021.89 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 838,483.79 | 1,011,054.86 | 640,828.43 | 91,978.11 |
| 现金及现金等价物净增加额 | 172,628.88 | 722,063.51 | 117,848.30 | -2,075,420.94 |

三、最近三年合并报表范围的变化

（一）发行人 2017 年报表合并范围变化情况

2017 年，纳入当年合并报表的子公司共 141 家，与 2016 年相比增加 62 家，减少 2 家，增加的子公司情况如下：

| 序号 | 子公司名称 | 主要经营地 | 业务性质 | 持股比例(%) | | 取得方式 |
|----|-------------------|-------|---------|---------|-----|-----------|
| | | | | 直接 | 间接 | |
| 1 | 北京中海地产有限公司 | 北京 | 房地产开发经营 | 100 | - | 直接设立 |
| 2 | 北京嘉益德房地产开发有限公司 | 北京 | 房地产开发经营 | - | 100 | 直接设立 |
| 3 | 北京中海海洋花园房地产开发有限公司 | 北京 | 房地产开发经营 | 72 | 28 | 直接设立 |
| 4 | 北京智地普惠房地产开发有限公司 | 北京 | 房地产开发经营 | - | 100 | 同一控制下企业合并 |
| 5 | 北京智地愿景房地产开发有限公司 | 北京 | 房地产开发经营 | - | 100 | 同一控制下企业合并 |
| 6 | 北京中建兴华房地产开发有限公司 | 北京 | 房地产开发经营 | - | 80 | 同一控制下企业合并 |
| 7 | 北京中海豪景房地产开发有限公司 | 北京 | 房地产开发经营 | 100 | - | 直接设立 |
| 8 | 北京慧眼置业有限公司 | 北京 | 房地产开发经营 | - | 80 | 同一控制下企业合并 |
| 9 | 北京仁和燕都房地产开发有限公司 | 北京 | 房地产开发经营 | - | 100 | 同一控制下企业合并 |
| 10 | 北京中海金石房地产开发有限公司 | 北京 | 房地产开发经营 | 100 | - | 直接设立 |
| 11 | 北京奥城四季置业有限公司 | 北京 | 房地产开发经营 | - | 100 | 同一控制下企业合并 |
| 12 | 北京中海广场置业有限公司 | 北京 | 房地产开发经营 | - | 100 | 直接设立 |
| 13 | 北京鑫景通达置业有限公司 | 北京 | 出租商业用房 | - | 100 | 直接设立 |

| 序号 | 子公司名称 | 主要经营地 | 业务性质 | 持股比例(%) | | 取得方式 |
|----|--------------------|-------|---------|---------|-----|-----------|
| | | | | 直接 | 间接 | |
| 14 | 北京古城兴业置业有限公司 | 北京 | 房地产开发经营 | - | 70 | 直接设立 |
| 15 | 北京世纪顺龙房地产开发有限公司 | 北京 | 房地产开发经营 | - | 51 | 直接设立 |
| 16 | 北京中海新城置业有限公司 | 北京 | 房地产开发经营 | - | 100 | 直接设立 |
| 17 | 北京安泰兴业置业有限公司 | 北京 | 房地产开发经营 | 100 | - | 直接设立 |
| 18 | 中建国际建设有限公司 | 北京 | 施工总承包 | - | 100 | 同一控制下企业合并 |
| 19 | 成都中海鼎盛房地产开发有限公司 | 成都 | 房地产开发经营 | 100 | - | 直接设立 |
| 20 | 中海佳诚（成都）房地产开发有限公司 | 成都 | 房地产开发经营 | 100 | - | 直接设立 |
| 21 | 大连中海地产有限公司 | 大连 | 房地产开发经营 | 100 | - | 直接设立 |
| 22 | 大连中海兴业房地产开发有限公司 | 大连 | 房地产开发经营 | 100 | - | 直接设立 |
| 23 | 中海新海汇（大连）置业有限公司 | 大连 | 房地产开发经营 | 100 | - | 直接设立 |
| 24 | 东莞市中海嘉业房地产开发有限公司 | 东莞 | 房地产开发经营 | 100 | - | 直接设立 |
| 25 | 东莞市中海嘉和房地产开发有限公司 | 东莞 | 房地产开发经营 | 100 | - | 直接设立 |
| 26 | 佛山中海千灯湖房地产开发有限公司 | 佛山 | 房地产开发经营 | 100 | - | 直接设立 |
| 27 | 佛山中海环宇城房地产开发有限公司 | 佛山 | 房地产开发经营 | 100 | - | 直接设立 |
| 28 | 佛山中海嘉益房地产开发有限公司 | 佛山 | 房地产开发经营 | 100 | - | 直接设立 |
| 29 | 佛山海裕房地产开发有限公司 | 佛山 | 房地产开发经营 | 100 | - | 直接设立 |
| 30 | 佛山中海盛兴房地产开发有限公司 | 佛山 | 房地产开发经营 | 100 | - | 直接设立 |
| 31 | 佛山市顺德海润房地产开发有限公司 | 佛山 | 房地产开发经营 | 100 | - | 直接设立 |
| 32 | 佛山市顺德中海嘉和房地产开发有限公司 | 佛山 | 房地产开发经营 | 100 | - | 直接设立 |
| 33 | 佛山海创房地产开发有限公司 | 佛山 | 房地产开发经营 | 100 | - | 直接设立 |
| 34 | 佛山市顺德中海嘉业房地产开发有限公司 | 佛山 | 房地产开发经营 | 100 | - | 直接设立 |
| 35 | 肇庆中海嘉兴房地产开发有限公司 | 肇庆 | 房地产开发经营 | 100 | - | 直接设立 |
| 36 | 中山市中海房地产开发有限公司 | 中山 | 房地产开发经营 | - | 100 | 直接设立 |

| 序号 | 子公司名称 | 主要经营地 | 业务性质 | 持股比例(%) | | 取得方式 |
|----|------------------|-------|-----------------|---------|-----|------------|
| | | | | 直接 | 间接 | |
| 37 | 中山市金运宏房地产开发有限公司 | 中山 | 房地产开发经营 | - | 100 | 直接设立 |
| 38 | 福州中海地产有限公司 | 福州 | 房地产开发经营 | 100 | - | 直接设立 |
| 39 | 福州中海海逸地产有限公司 | 福州 | 房地产开发经营 | 100 | - | 直接设立 |
| 40 | 福州中海海榕地产有限公司 | 福州 | 房地产开发经营 | - | 100 | 直接设立 |
| 41 | 福州海翔地产有限公司 | 福州 | 房地产开发经营 | - | 100 | 直接设立 |
| 42 | 广州江东房地产开发有限公司 | 广州 | 房地产开发经营 | 67.79 | - | 非同一控制下企业合并 |
| 43 | 广州广奥房地产发展有限公司 | 广州 | 房地产开发经营 | 100 | - | 直接设立 |
| 44 | 广州毅源房地产开发有限公司 | 广州 | 房地产开发经营 | 90 | - | 直接设立 |
| 45 | 广州世佳房地产开发有限公司 | 广州 | 房地产开发经营 | 90 | - | 直接设立 |
| 46 | 哈尔滨中海龙颢房地产开发有限公司 | 哈尔滨 | 房地产开发经营 | 50 | - | 直接设立 |
| 47 | 杭州中海宏鲲房地产有限公司 | 杭州 | 房地产开发经营 | 100 | - | 直接设立 |
| 48 | 济南中海地产投资有限公司 | 济南 | 房地产开发经营 | 100 | - | 直接设立 |
| 49 | 济南中海兴业房地产开发有限公司 | 济南 | 房地产开发经营 | 100 | - | 直接设立 |
| 50 | 济南中海城房地产开发有限公司 | 济南 | 房地产开发经营 | 100 | - | 直接设立 |
| 51 | 中海海盛（苏州）房地产有限公司 | 苏州 | 房地产开发经营 | 100 | - | 直接设立 |
| 52 | 中海海通（苏州）房地产有限公司 | 苏州 | 房地产开发 | 100 | - | 直接设立 |
| 53 | 苏州润鹏投资顾问有限公司 | 苏州 | 投资咨询、投资顾问、房地产投资 | - | 100 | 直接设立 |
| 54 | 中海海润（苏州）房地产有限公司 | 苏州 | 房地产开发经营 | 60 | 40 | 直接设立 |
| 55 | 中海海诚（苏州）房地产有限公司 | 苏州 | 房地产开发经营 | 100 | - | 直接设立 |
| 56 | 无锡中海太湖新城置业有限公司 | 无锡 | 房地产开发经营 | 51 | - | 非同一控制下企业合并 |
| 57 | 无锡中海海润置业有限公司 | 无锡 | 房地产开发经营 | 51 | - | 非同一控制下企业合并 |
| 58 | 无锡中海海盛房地产有限公司 | 无锡 | 房地产开发经营 | 100 | - | 直接设立 |

| 序号 | 子公司名称 | 主要经营地 | 业务性质 | 持股比例(%) | | 取得方式 |
|----|-----------------|-------|---------|---------|-----|-----------|
| | | | | 直接 | 间接 | |
| 59 | 江苏润荣房地产有限公司 | 镇江 | 房地产开发经营 | - | 100 | 直接设立 |
| 60 | 昆明中海房地产开发有限公司 | 昆明 | 房地产开发经营 | 100 | - | 直接设立 |
| 61 | 云南中海城投房地产开发有限公司 | 昆明 | 房地产开发经营 | 65 | - | 直接设立 |
| 62 | 昆明海豪房地产开发有限公司 | 昆明 | 房地产开发经营 | 60 | - | 直接设立 |
| 63 | 南昌中海地产有限公司 | 南昌 | 房地产开发经营 | 100 | - | 直接设立 |
| 64 | 南昌中海金钰地产有限公司 | 南昌 | 房地产开发经营 | 100 | - | 直接设立 |
| 65 | 南昌中海豪锦地产有限公司 | 南昌 | 房地产开发经营 | 100 | - | 直接设立 |
| 66 | 南京中海地产有限公司 | 南京 | 房地产开发经营 | 80 | 20 | 直接设立 |
| 67 | 南京中海海浦房地产有限公司 | 南京 | 房地产开发经营 | - | 100 | 同一控制下企业合并 |
| 68 | 南京海麒房地产开发有限公司 | 南京 | 房地产开发经营 | 100 | - | 直接设立 |
| 69 | 南京海汇房地产开发有限公司 | 南京 | 房地产开发经营 | 100 | - | 直接设立 |
| 70 | 南京海合房地产开发有限公司 | 南京 | 房地产开发经营 | - | 100 | 直接设立 |
| 71 | 南京海融房地产开发有限公司 | 南京 | 房地产开发经营 | - | 100 | 直接设立 |
| 72 | 南京海宏房地产开发有限公司 | 南京 | 房地产开发经营 | 100 | - | 直接设立 |
| 73 | 宁波中海海兴置业有限公司 | 宁波 | 房地产开发经营 | 100 | - | 直接设立 |
| 74 | 宁波中海海尚置业有限公司 | 宁波 | 房地产开发经营 | 100 | - | 直接设立 |
| 75 | 宁波中海海润置业有限公司 | 宁波 | 房地产开发经营 | 100 | - | 直接设立 |
| 76 | 宁波中海海富房地产有限公司 | 宁波 | 房地产开发经营 | 100 | - | 直接设立 |
| 77 | 青岛中海海湾置业有限公司 | 青岛 | 房地产开发经营 | 100 | - | 直接设立 |
| 78 | 青岛中海海创置业有限公司 | 青岛 | 房地产开发经营 | 100 | - | 直接设立 |
| 79 | 厦门中海地产有限公司 | 厦门 | 房地产开发经营 | 100 | - | 直接设立 |
| 80 | 厦门海合美地产有限公司 | 厦门 | 房地产开发经营 | 51 | - | 直接设立 |
| 81 | 厦门中海海怡地产有限公司 | 厦门 | 房地产开发经营 | 51 | - | 直接设立 |

| 序号 | 子公司名称 | 主要经营地 | 业务性质 | 持股比例(%) | | 取得方式 |
|-----|-------------------|-------|---------------------|---------|-----|------------|
| | | | | 直接 | 间接 | |
| 82 | 厦门中海嘉业地产有限公司 | 厦门 | 房地产开发经营 | 100 | - | 直接设立 |
| 83 | 漳州中海房地产有限公司 | 漳州 | 房地产开发经营 | - | 100 | 直接设立 |
| 84 | 上海中建投资有限公司 | 上海 | 房地产开发经营 | - | 51 | 同一控制下企业合并 |
| 85 | 上海中海海昆房地产有限公司 | 上海 | 房地产开发经营 | 100 | - | 直接设立 |
| 86 | 上海中海海煦房地产有限公司 | 上海 | 房地产开发经营 | 100 | - | 直接设立 |
| 87 | 上海中建嘉好地产有限公司 | 上海 | 房地产开发经营 | - | 100 | 同一控制下企业合并 |
| 88 | 上海中海海富房地产有限公司 | 上海 | 房地产开发经营 | 100 | - | 直接设立 |
| 89 | 华东中建地产有限公司 | 上海 | 房地产开发经营 | - | 100 | 同一控制下企业合并 |
| 90 | 深圳中海地产有限公司 | 深圳 | 房地产开发经营 | 75 | 25 | 同一控制下企业合并 |
| 91 | 深圳市中海海景山庄物业发展有限公司 | 深圳 | 房地产开发经营 | 100 | - | 非同一控制下企业合并 |
| 92 | 深圳市中海深圳湾房地产开发有限公司 | 深圳 | 房地产开发经营 | 51 | 49 | 直接设立 |
| 93 | 深圳市中海日辉台物业发展有限公司 | 深圳 | 房地产开发、物业管理 | 65 | 35 | 直接设立 |
| 94 | 深圳市毅骏房地产开发有限公司 | 深圳 | 房地产开发经营 | 80 | - | 直接设立 |
| 95 | 中海地产工程管理（深圳）有限公司 | 深圳 | 房地产工程项目管理、咨询等 | 100 | - | 直接设立 |
| 96 | 深圳市海嘉投资有限公司 | 深圳 | 房地产营销策划；房地产经纪；房地产投资 | 100 | - | 直接设立 |
| 97 | 中海地产（沈阳）有限公司 | 沈阳 | 房地产开发经营 | 51 | - | 直接设立 |
| 98 | 沈阳中海新海汇置业有限公司 | 沈阳 | 房地产开发经营 | 100 | - | 直接设立 |
| 99 | 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 | - | 直接设立 |
| 100 | 沈阳中海嘉业房地产开发有限公司 | 沈阳 | 房地产开发经营 | 100 | - | 直接设立 |
| 101 | 天津中海嘉业投资有限公司 | 天津 | 房地产开发经营 | 100 | - | 直接设立 |

| 序号 | 子公司名称 | 主要经营地 | 业务性质 | 持股比例(%) | | 取得方式 |
|-----|-----------------|-------|---------|---------|------|-----------|
| | | | | 直接 | 间接 | |
| 102 | 天津中海海华地产有限公司 | 天津 | 房地产开发经营 | - | 90 | 同一控制下企业合并 |
| 103 | 天津中海地产有限公司 | 天津 | 房地产开发经营 | 100 | - | 直接设立 |
| 104 | 中海兴业武汉房地产有限公司 | 武汉 | 房地产开发经营 | 100 | - | 直接设立 |
| 105 | 武汉华盛志远房地产有限公司 | 武汉 | 房地产开发经营 | - | 100 | 直接设立 |
| 106 | 武汉中海鼎盛房地产有限公司 | 武汉 | 房地产开发经营 | - | 100 | 直接设立 |
| 107 | 西安中海兴晟房地产有限公司 | 西安 | 房地产开发经营 | - | 100 | 同一控制下企业合并 |
| 108 | 西安中建沪灞置业有限公司 | 西安 | 房地产开发经营 | - | 70 | 同一控制下企业合并 |
| 109 | 西安中海振兴房地产开发有限公司 | 西安 | 房地产开发经营 | 100 | - | 直接设立 |
| 110 | 西安中海兴诚房地产有限公司 | 西安 | 房地产开发经营 | 100 | - | 直接设立 |
| 111 | 西安中海兴东置业有限公司 | 西安 | 房地产开发经营 | 100 | - | 直接设立 |
| 112 | 新疆中海地产有限公司 | 新疆 | 房地产开发经营 | - | 60 | 同一控制下企业合并 |
| 113 | 烟台中海地产有限公司 | 烟台 | 房地产开发经营 | 100 | - | 直接设立 |
| 114 | 烟台中海兴业地产有限公司 | 烟台 | 房地产开发 | 100 | - | 直接设立 |
| 115 | 烟台中海福盛地产有限公司 | 烟台 | 房地产开发经营 | 100 | - | 直接设立 |
| 116 | 长春中海地产有限公司 | 长春 | 房地产开发 | 7.5 | 92.5 | 直接设立 |
| 117 | 长春海华房地产开发有限公司 | 长春 | 房地产开发经营 | - | 100 | 直接设立 |
| 118 | 长春海悦房地产开发有限公司 | 长春 | 房地产开发经营 | 100 | - | 直接设立 |
| 119 | 长春海成房地产开发有限公司 | 长春 | 房地产开发经营 | 100 | - | 直接设立 |
| 120 | 长沙中建投资有限公司 | 长沙 | 实业投资 | - | 70 | 同一控制下企业合并 |
| 121 | 长沙中海梅溪房地产开发有限公司 | 长沙 | 房地产开发经营 | - | 95 | 同一控制下企业合并 |
| 122 | 郑州海耀房地产开发有限公司 | 郑州 | 房地产开发经营 | - | 100 | 直接设立 |
| 123 | 郑州海捷房地产开发有限公司 | 郑州 | 房地产开发经营 | 65 | - | 直接设立 |
| 124 | 郑州海滨房地产开发有限公司 | 郑州 | 房地产开发经营 | - | 100 | 直接设立 |

| 序号 | 子公司名称 | 主要经营地 | 业务性质 | 持股比例(%) | | 取得方式 |
|-----|------------------|-------|---------------|---------|-----|------|
| | | | | 直接 | 间接 | |
| 125 | 重庆中工建设有限公司 | 重庆 | 房屋建筑工程施工总承包壹级 | 100 | - | 直接设立 |
| 126 | 中海地产重庆有限公司 | 重庆 | 房地产开发经营 | 100 | - | 直接设立 |
| 127 | 重庆中海兴城房地产开发有限公司 | 重庆 | 房地产开发经营 | 100 | - | 直接设立 |
| 128 | 重庆中海海盛房地产开发有限公司 | 重庆 | 房地产开发经营 | 100 | - | 直接设立 |
| 129 | 中海地产（香港）有限公司 | 香港 | 房地产投资 | 100 | - | 直接设立 |
| 130 | Gain Direct Ltd. | 香港 | 投资 | - | 100 | 直接设立 |
| 131 | 北京晟泰兴业置业有限公司 | 北京 | 房地产开发经营 | 100 | - | 直接设立 |
| 132 | 北京中海兴良房地产开发有限公司 | 北京 | 房地产开发经营 | - | 100 | 直接设立 |
| 133 | 太原中海仲兴房地产开发有限公司 | 太原 | 房地产开发经营 | 100 | - | 直接设立 |
| 134 | 福州海富地产有限公司 | 福州 | 房地产开发经营 | - | 100 | 直接设立 |
| 135 | 宁波中海海宸房地产有限公司 | 宁波 | 房地产开发经营 | - | 100 | 直接设立 |
| 136 | 宁波中海海丽房地产有限公司 | 宁波 | 房地产开发经营 | - | 100 | 直接设立 |
| 137 | 重庆中海海能房地产开发有限公司 | 重庆 | 房地产开发经营 | 100 | - | 直接设立 |
| 138 | 长春海胜房地产开发有限公司 | 长春 | 房地产开发经营 | 100 | - | 直接设立 |
| 139 | 佛山家泰装修装饰工程有限公司 | 佛山 | 建筑装饰 | - | 100 | 直接设立 |
| 140 | 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 | - | 直接设立 |
| 141 | 大连中海鼎业房地产开发有限公司 | 大连 | 房地产开发经营 | 100 | - | 直接设立 |

（二）发行人 2018 年报表合并范围变化情况

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

| 单位名称 | 设立/购买日期 | 变动原因 | 直接（间接）持股比例 |
|------------------|------------|---------|------------|
| 重庆金嘉海房地产开发有限公司 | 2018-01-03 | 不构成业务合并 | 51% |
| 深圳市中海启宏房地产开发有限公司 | 2018-3-2 | 设立 | 100% |
| 武汉泰运房地产有限公司 | 2018-2-7 | 设立 | 51% |

| 单位名称 | 设立/购买日期 | 变动原因 | 直接（间接）持股比例 |
|------------------|------------|------|------------|
| 广州中海盛荣房地产开发有限公司 | 2018-2-11 | 设立 | 100% |
| 杭州中海襄晟房地产有限公司 | 2018-3-15 | 设立 | 100% |
| 沈阳中海海嘉房地产开发有限公司 | 2018-3-8 | 设立 | 100% |
| 昆明海嘉房地产开发有限公司 | 2018-1-22 | 设立 | 60% |
| 雄安中海发展有限公司 | 2018-3-9 | 设立 | 100% |
| 北京中海宏业房地产开发有限公司 | 2018-3-6 | 设立 | 100% |
| 北京中海兴达房地产开发有限公司 | 2018-3-28 | 设立 | 100% |
| 昆明海祥房地产开发有限公司 | 2018-4-27 | 设立 | 100% |
| 青岛中海海新置业有限公司 | 2018-4-9 | 设立 | 100% |
| 乌鲁木齐中海海润房地产有限公司 | 2018-6-7 | 设立 | 100% |
| 长沙中海融城房地产开发有限公司 | 2018-4-3 | 设立 | 100% |
| 北京中海兴盛房地产开发有限公司 | 2018-9-3 | 设立 | 100% |
| 福州富乐居装饰工程有限公司 | 2018-8-10 | 设立 | 100% |
| 南京海嘉房地产开发有限公司 | 2018-8-27 | 设立 | 100% |
| 南昌海欣房地产开发有限公司 | 2018-7-13 | 设立 | 100% |
| 南昌中海豪轩地产有限公司 | 2018-8-3 | 设立 | 100% |
| 上海海升环盛房地产开发有限公司 | 2018-7-17 | 设立 | 70% |
| 杭州中海海创房地产有限公司 | 2018-7-31 | 设立 | 100% |
| 宁波中海海庭房地产有限公司 | 2018-8-10 | 设立 | 100% |
| 鄂州中建宝来房地产有限公司 | 2018-8-27 | 设立 | 50% |
| 济南中海华山置业有限公司 | 2018-9-19 | 设立 | 100% |
| 长春海瀛房地产开发有限公司 | 2018-10-10 | 设立 | 100% |
| 北京中海全盛房地产开发有限公司 | 2018-10-23 | 设立 | 100% |
| 武汉华讯产城科技有限公司 | 2018-10-17 | 设立 | 99% |
| 大连鼎鑫嘉业房地产开发有限公司 | 2018-12-17 | 设立 | 100% |
| 哈尔滨中海海盛房地产开发有限公司 | 2018-11-5 | 设立 | 100% |
| 哈尔滨中海龙誉房地产开发有限公司 | 2018-10-8 | 设立 | 100% |
| 北京金安兴业房地产开发有限公司 | 2018-12-19 | 设立 | 80% |
| 烟台海创佳兴地产有限公司 | 2018-12-27 | 设立 | 100% |
| 福州海建地产有限公司 | 2018-12-12 | 设立 | 50% |

（三）发行人 2019 年报表合并范围变化情况

2019 年度会计政策无变化，与 2018 年相比，子公司增加 25 家，减少 2 家，增加的子公司具体如下：

| 单位名称 | 设立/购买日期 | 变动原因 | 直接（间接）持股比例 |
|------|---------|------|------------|
|------|---------|------|------------|

| 单位名称 | 设立/购买日期 | 变动原因 | 直接（间接）持股比例 |
|--------------------|------------|------|------------|
| 武汉中海鼎荣房地产有限公司 | 2019-1-14 | 设立 | 100% |
| 北京中海盈达房地产开发有限公司 | 2019-3-12 | 设立 | 100% |
| 广州中海海志房地产开发有限公司 | 2019-4-9 | 设立 | 100% |
| 广州中海海懿房地产开发有限公司 | 2019-4-4 | 设立 | 100% |
| 佛山市顺德中海嘉森房地产开发有限公司 | 2019-4-9 | 设立 | 100% |
| 宁波中海海棠房地产有限公司 | 2019-5-16 | 设立 | 100% |
| 杭州中海启晖房地产有限公司 | 2019-5-24 | 设立 | 100% |
| 沈阳市中海海盛房地产开发有限公司 | 2019-4-8 | 设立 | 100% |
| 大连鼎泰嘉益房地产有限公司 | 2019-4-2 | 设立 | 100% |
| 石家庄中海房地产开发有限公司 | 2019-4-8 | 设立 | 100% |
| 大连鼎泰晟兴房地产有限公司 | 2019-6-19 | 设立 | 100% |
| 北京中海鑫海房地产开发有限公司 | 2019-9-19 | 设立 | 100% |
| 长沙润洋置业有限公司 | 2019-8-12 | 设立 | 100% |
| 深圳市中海启明房地产开发有限公司 | 2019-8-16 | 设立 | 100% |
| 深圳市中海瑞和投资有限公司 | 2019-11-11 | 设立 | 100% |
| 深圳市中海启华房地产开发有限公司 | 2019-12-12 | 设立 | 100% |
| 广州中海盛安房地产开发有限公司 | 2019-10-30 | 设立 | 100% |
| 宁波中海海源房地产有限公司 | 2019-12-11 | 设立 | 100% |
| 武汉海泽房地产有限公司 | 2019-11-14 | 设立 | 100% |
| 武汉海讯产城企业管理有限公司 | 2019-11-15 | 设立 | 100% |
| 武汉中海海耀房地产有限公司 | 2019-12-26 | 设立 | 100% |
| 长春海桦房地产开发有限公司 | 2019-9-25 | 设立 | 100% |
| 上海海汇房地产开发有限公司 | 2019-10-23 | 设立 | 100% |
| 哈尔滨海铎房地产开发有限公司 | 2019-12-31 | 设立 | 100% |
| 郑州海旭房地产开发有限公司 | 2019-12-12 | 设立 | 100% |

四、公司主要财务指标

（一）主要财务指标（合并报表口径）

| 项目 | 2020年3月31日 /2020年1-3月 | 2019年12月31日 /2019年度 | 2018年12月31日 /2018年度 | 2017年12月31日 /2017年度 |
|------------------|--------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| 流动比率 | 1.55 | 1.55 | 1.55 | 1.65 |
| 速动比率 | 0.52 | 0.56 | 0.51 | 0.59 |
| 资产负债率（合并） | 74.78% | 72.91% | 72.71% | 67.15% |
| 资产负债率（母公司） | 73.82% | 70.21% | 66.34% | 59.56% |
| 扣除预收款项后资产负债率（合并） | 52.87% | 52.03% | 50.82% | 48.85% |
| EBITDA 利息保障倍数（倍） | - | 8.49 | 6.93 | 12.11 |
| 存货周转率 | 5.31% | 26.05% | 11.33% | 24.90% |

| 项目 | 2020年3月31日 /2020年1-3月 | 2019年12月31日 /2019年度 | 2018年12月31日 /2018年度 | 2017年12月31日 /2017年度 |
|---------|--------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| 应收账款周转率 | 8.42 | 52.03 | 53.40 | 40.05 |

注：上述财务指标的计算方法如下：

- ①流动比率=流动资产/流动负债
- ②速动比率=(流动资产-存货)/流动负债
- ③EBITDA 利息保障倍数=(利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销)/(资本化利息+计入财务费用的利息支出)
- ④资产负债率=总负债/总资产；扣除预收款项后资产负债率=(总负债-预收款项)/总资产
- ⑤应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额
- ⑥存货周转率=营业成本/存货平均余额

（二）净资产收益率情况

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

| 报告期利润 | 报告期间 | 加权平均净资产收益率（%） |
|----------------------|--------|---------------|
| 归属于公司普通股股东的净利润 | 2019年度 | 17.08 |
| | 2018年度 | 10.53 |
| | 2017年度 | 11.60 |
| 扣除非经常损益后归属于普通股股东的净利润 | 2019年度 | 15.55 |
| | 2018年度 | 9.11 |
| | 2017年度 | 10.21 |

注：上述财务指标的计算方法如下：

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

其中，P 分别对应于归属于公司普通股股东的净利润、扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润；NP 为归属于公司普通股股东的净利润；E₀ 为归属于公司普通股股东的期初净资产；E_i 为报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产；E_j 为报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产；M₀ 为报告期月份数；M_i 为新增净资产下一月份起至报告期期末的月份数；M_j 为减少净资产下一月份起至报告期期末的月份数；E_k 为因其他交易或事项引起的净资产增减变动；M_k 为发生其他净资产增减变动下一月份起至报告期期末的月份数。

五、有息债务情况

截至最近 2019 年末，根据公司 2019 年经审计的财务报告，公司的有息负债，具体债务期限结构、信用融资与担保融资的结构情况下所示：

（一）期限结构

单位：万元

| 项目 | 2019年12月31日 | |
|------------|---------------------|----------------|
| | 金额 | 占比 |
| 短期借款 | 241,852.24 | 3.53% |
| 一年内到期的长期借款 | 895,513.84 | 13.06% |
| 长期借款 | 3,680,923.94 | 53.67% |
| 应付债券 | 2,040,371.60 | 29.75% |
| 合计 | 6,858,661.62 | 100.00% |

（二）信用与担保结构

发行人信用融资与担保融资的结构情况下所示：

单位：万元

| 借款类别 | 2019年12月31日 | |
|-----------|---------------------|----------------|
| | 金额 | 占比 |
| 抵、质押借款 | 226,017.78 | 3.30% |
| 保证借款 | 1,757,949.26 | 25.63% |
| 信用借款 | 4,874,694.58 | 71.07% |
| 合计 | 6,858,661.62 | 100.00% |

第五节 募集资金的运用

一、本次发行公司债券募集资金数额

根据《管理办法》的相关规定，结合公司财务状况及未来资金需求，公司向中国证监会申请发行不超过 95 亿元（含 95 亿元）的公司债券，首期发行不超过 20 亿元（含 20 亿元）。

二、本期债券募集资金运用计划

随着我国住房租赁刚性需求的持续强劲以及国家鼓励发展住房租赁市场政策的陆续出台，长租公寓市场得以迅速兴起，并具有广阔的发展空间。公司作为房地产综合服务提供商，在开拓长租公寓市场方面具有显著优势和丰富经验，围绕核心城市加大对租赁住宅的布局。公司旗下的长租公寓，已战略布局全国 10 余座核心城市，构建了「中海海堂」、「中海友里」两大长租品牌，分别定位商务服务型公寓及舒适社交型公寓，为城市菁英白领、高端商务客群提供“一站式租住生活综合体”。本次募集资金将用于住房租赁项目建设以及补充营运资金，与公司经营发展状况相匹配。

本期债券发行规模不超过 20.00 亿元（含 20.00 亿元），其中 14.00 亿元拟用于发行人自有的住房租赁项目建设，剩余部分补充公司营运资金以及其他经核准的用途，拟用于的住房租赁项目情况如下：

单位：万元

| 项目名称 | 住房租赁项目的投资规模 | 募集资金使用金额 |
|--------------|----------------|----------------|
| 西璐长租公寓项目 | 70,140 | 38,000 |
| 襄七房项目 | 40,220 | 11,000 |
| 戈雅园项目 | 32,752 | 18,000 |
| 大连牧雲山项目 | 28,363 | 16,000 |
| 中海云麓公馆项目 | 21,248 | 11,000 |
| 明珠公园 7 号地项目 | 25,184 | 12,000 |
| 中海悦林熙岸项目 | 35,289 | 20,000 |
| 九峯里项目（一期、三期） | 52,429 | 14,000 |
| 合计 | 305,625 | 140,000 |

注：上表中“住房租赁项目的投资规模”包含地价款，拟使用募集资金金额已剔除地价款，

仅用于住房租赁项目的建安费用和运营成本。

根据公司生产经营规划和项目建设进度需要，公司未来可能对募投项目进行调整，投资于后续住房租赁项目。如公司将募集资金投资于后续项目，公司将经公司内部相应授权和决策机制批准后，进行临时信息披露。

具体项目情况如下：

1、西璐长租公寓项目

该项目位于北京市房山区西潞街道，根据北京市房山区西潞街道 FS00-LX06-0136、0137 地块 F2 公建混合住宅用地国有建设用地使用权出让挂牌文件（编号：京土整储挂（房）【2017】074 号）要求，该项目建成后，竞得人应对经营性地上公建部分建筑面积 50% 持有并长期经营 20 年，自持经营 20 年后，如需转让或分割销售，需征得房山区政府同意。该项目总占地面积 33,379.69 平方米，总建筑面积 147,208.38 平方米，其中公建部分地上总面积 59,041.8 平方米，自持公建部分地上总面积为 29,558.97 平方米。该项目工程于 2018 年 4 月开始包括施工合同签订、施工材料采购及运送在内的前期准备工作，于 2018 年 5 月获得施工许可证并正式施工，该长租公寓部分预计 2020 年 7 月竣工备案。

该项目已取得的主管部门批准情况如下：

| 批文类型 | 批文名称 | 文号 | 发文机关 | 印发时间 |
|-------|--|---|---------------------------|-----------------------------------|
| 立项/备案 | 《北京市住房和城乡建设委员会关于房山区西潞街道 FS00-LX06-0136、0137 地块 F2 公建混合住宅用地项目核准的批复》 | 京发改（核）[2018]94 号 | 北京市发展和改革委员会、北京市住房和城乡建设委员会 | 2018.3.16 |
| 土地 | 不动产权证书 | 京（2018）房不动产权第 000017 | 北京市规划和国土资源管理委员会 | 2018.6.08 |
| 用地规划 | 建设用地规划许可证 | 2018 规（房）地字 0003 号 | 北京市规划和国土资源管理委员会 | 2018.4.4 |
| 工程规划 | 建设工程规划许可证 | 2018 规土（房）建字 0003 号、2018 规土（房）建字 0014 号、2018 规土（房）建字 0015 号 | 北京市规划和国土资源管理委员会 | 2018.4.19 2018.5.8 2018.5.8 |

| 批文类型 | 批文名称 | 文号 | 发文机关 | 印发时间 |
|-------|-------------|---|-----------------------|-------------------------------------|
| 环评 | 建设项目环境影响登记表 | 201811011100001330 | - | 2018.6.28 |
| 施工许可证 | 建筑工程施工许可证 | (2018)施(房)建字 0023号、(2018)施(房) 建字0024号、(2018) 施(房)建字0027号 | 房山区住房和 城乡建设委员 会 | 2018.5.23 2018.5.23 2018.5.31 |

2、襄七房项目

该项目位于杭州市滨江区，根据《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：3301002018A21011），地块建成后受让人自己持有所建商品房屋面积与地块实际商品房屋面积的比例不少于 13%，且在地块所建商品房销售前，须先予明确自持的商品房屋，自持房产须作为单一产权进行不动产登记，不得分割登记，不得转让，不得抵押，持有年限与土地出让年限一致，为 70 年。本项目总建筑面积 64,218 平方米，其中可租赁的经营建筑面积 8,210 平方米。该项目工程于 2018 年 5 月开始包括施工合同签订、施工材料采购及运送在内的前期准备工作，已于 2018 年 8 月获得施工许可证并正式施工，住房租赁部分预计于 2021 年 1 月开业。

该项目已取得的主管部门批准情况如下：

| 批文类型 | 批文名称 | 文号 | 发文机关 | 印发时间 |
|-------|--------------------|---------------------------|----------------|-----------|
| 立项/备案 | 浙江省企业投资项目备案（赋码）信息表 | — | 杭州市滨江区发改局 | 2018.4.3 |
| 土地 | 国有建设用地使用权出让合同 | 3301002018 A21011 | 杭州市国土资源局 | 2018.1.26 |
| 用地规划 | 建设用地规划许可证 | 地字第 330 108201800008 号 | 杭州市规划局 | 2018.4.4 |
| 工程规划 | 建设工程规划许可证 | 建字第 330 108201800040 号 | 杭州市规划局 | 2018.8.21 |
| 环评 | 建设项目环境影响登记表 | 2018330108 00000109 | — | 2018.7.2 |
| 施工许可证 | 建筑工程施工许可证 | 3301082018 08240101 | 杭州市滨江区住房和城市建设局 | 2018.8.24 |

3、戈雅园项目

该项目位于上海市奉贤区奉城镇，根据《上海市国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：沪奉规土（2017）出让合同第 21 号（2.0）），公司自持 15% 面积的商品住房作为租赁住房，并按照出让年限 70 年整体持有社区配套商业物业、

商业住宅用地配套商业物业及公寓式酒店物业。本项目可售住宅面积 93,840 平方米，可租赁的经营面积 17,434 平方米。该项目工程于 2018 年 3 月获得施工许可证并正式施工，租赁部分预计于 2020 年 9 月开业。

该项目已取得的主管部门批准情况如下：

| 批文类型 | 批文名称 | 文号 | 发文机关 | 印发时间 |
|-------|---------------|------------------------------|----------------|------------|
| 立项/备案 | 上海市企业投资项目备案证明 | 310120MA1HMMEW520171D3101004 | 奉贤区发展和改革委员会 | 2017.8.1 |
| 土地 | 不动产权证书 | 沪（2017）奉字不动产权第 018392 号 | 上海市不动产权登记局 | 2017.8.23 |
| 用地规划 | 建设用地规划许可证 | 沪奉地（2017）EA31012020175308 | 上海市奉贤区规划和土地管理局 | 2017.10.18 |
| 工程规划 | 建设工程规划许可证 | 沪奉建（2018）FA31012020186777 | 上海市奉贤区规划和土地管理局 | 2018.3.19 |
| 环评 | 建设项目环保审批意见 | 201831012000000818 | 上海市奉贤区环境保护局 | 2018.3.13 |
| 施工许可证 | 建筑工程施工许可证 | 1702FX0238D01 | 上海市奉贤区建设和管理委员会 | 2018.3.30 |

4、大连牧雲山项目

根据大连市自然资源局《成交确认书》（大国房挂字[2019]-3 号）所确认事项，用地编号为大城（2019）-3 号宗地配建租赁住房建筑面积 17,340 平方米，根据《关于大连市租赁住房配建的实施意见》（大政发办[2013]26 号）、《大连市公共租赁住房管理办法》（大政发[2015]53 号）、《大连市公共租赁住房管理办法实施细则》、《大连市保障性住房设计装修标准》（大保居发[2011]1 号）等相关文件规定，租赁住房套型面积，中小户型应不低于 70%，中户型以两室为主，小户型以一室为主。租赁住房归大连鼎泰嘉益房地产有限公司所有，在房屋权属登记时注明“租赁住房，只租不售”，可以依法整体转让，但不得改变只向社会公开出租的使用用途。

该项目位于辽宁省大连市甘井子区营城子街道前牧城驿村旅顺北路（虹城路）西侧、前黄路北侧，土地属性为出让，土地使用性质为居住用地。由大连鼎泰嘉益房地产有限公司按照与所在宗地商品住宅采用同一建筑标准进行建设。交付使用后由大连鼎泰嘉益房地产有限公司（或大连鼎泰嘉益房地产有限公司指定的第

三方）负责其按市场化租金标准向社会公开出租。本项目用地总规模 81,514.1 平方米，总建筑面积 150,000 平方米，其中配建并自持租赁住房建筑面积 17,340 平方米。该项目工程于 2020 年 3 月获得建筑工程施工许可证并正式施工，住房租赁部分预计于 2021 年 12 月竣工。

该项目已取得的主管部门批准情况如下：

| 批文类型 | 批文名称 | 文号 | 发文机关 | 印发时间 |
|-------|-----------------|---|---------------------|-----------|
| 立项/备案 | 《项目备案确认书》 | 甘发改备（2019）35号 | 大连市甘井子区发展和改革局 | 2019.4.11 |
| 土地 | 《国有建设用地使用权出让合同》 | 21020112019A003 | 大连市自然资源局 | 2019.4.10 |
| 用地规划 | 建设用地规划许可证 | 地字第 210211201900023 号 | 大连市自然资源局 | 2019.4.15 |
| 工程规划 | 建设工程规划许可证 | 建字第 210211202000005 号、 建字第 210211202000006 号 | 大连市自然资源局 | 2020.1.20 |
| 施工许可 | 建筑工程施工许可证 | 210211202003040101、 210211202003060101 | 大连市甘井子区住房和城乡建 设局 | 2020.3.4 |

5、中海云麓公馆项目

根据大连市自然资源局《成交确认书》（大国房（高）挂字[2018]-4 号）所确认事项，用地编号为大高（2018）-1004 号宗地配建租赁住房建筑面积 12,688 平方米，根据《关于大连市租赁住房配建的实施意见》（大政发办[2013]26 号）、《大连市公共租赁住房管理办法》（大政发[2015]53 号）、《大连市公共租赁住房管理办法实施细则》、《大连市保障性住房设计装修标准》（大保居发[2011]1 号）等相关文件规定，租赁住房套型面积，中小户型应不低于 70%，中户型以两室为主，小户型以一室为主。租赁住房归大连鼎鑫嘉业房地产开发有限公司所有，在房屋权属登记时注明“租赁住房，只租不售”，可以依法整体转让，但不得改变只向社会公开出租得使用用途。

该项目位于大连高新区五一路以北，土地属性为出让，土地使用性质为居住用地。由大连鼎鑫嘉业房地产开发有限公司按照与所在宗地商品住宅采用同一建筑标准进行建设。交付使用后由大连鼎鑫嘉业房地产开发有限公司（或大连鼎鑫

嘉业房地产开发有限公司指定的第三方)负责其按市场化租金标准向社会公开出租。本项目用地规模 67,485.8 平方米,总建筑面积 134,972 平方米,其中配建并自持租赁住房建筑面积 12,688 平方米。该项目工程于 2019 年 8 月获得建筑工程施工许可证并正式施工,租房租赁部分预计于 2021 年 10 月开业。

该项目已取得的主管部门批准情况如下:

| 批文类型 | 批文名称 | 文号 | 发文机关 | 印发时间 |
|-------|--------------------------------|------------------------|-----------------|------------|
| 立项/备案 | 《关于原育马场和肉联厂地块项目备案的函》 | 大高发改函【2019】2号 | 大连高新技术产业园区发展改革局 | 2019.1.28 |
| 土地 | 国有建设用地使用权出让合同 | 大高 2018-1004 | 大连市国土资源和房屋局 | 2018.12.20 |
| 用地规划 | 建设用地规划许可证 | 地字第 2102111201920001 号 | 大连高新技术产业园区规划建设局 | 2019.2.14 |
| 工程规划 | 建筑工程规划许可证 | 建字第 210211201920003 号 | 大连高新技术产业园区规划建设局 | 2019.7.15 |
| 环评 | 关于对《五一路原肉联厂及育马场地块场地环境调查报告》备案的函 | 大环函[2018]93 号 | 大连市环境保护局 | 2018.5.28 |
| 施工许可 | 建筑工程施工许可证 | 210216201908050101 | 大连高新技术产业园区规划建设局 | 2019.8.5 |

6、明珠公园 7 号地项目

根据大连市自然资源局《成交确认书》(大自然资源挂字[2019]-4 号)所确认事项,用地编号为大城(2019)-9 号宗地配建租赁住房建筑面积 12,720 平方米,根据《关于大连市租赁住房配建的实施意见》(大政发办[2013]26 号)、《大连市公共租赁住房管理办法》(大政发[2015]53 号)、《大连市公共租赁住房管理办法实施细则》、《大连市保障性住房设计装修标准》(大保居发[2011]1 号)等相关文件规定,租赁住房套型面积,中小户型应不低于 70%,中户型以两室为主,小户型以一室为主。租赁住房归大连鼎泰晟兴房地产有限公司所有,在房屋权属登记时注明“租赁住房,只租不售”,可以依法整体转让,但不得改变只向社会公开出租得使用用途。

该项目位于大连市甘井子区机场街道明珠公园南侧,土地属性为出让,土地使用性质为居住用地。由大连鼎泰晟兴房地产有限公司按照与所在宗地商品住宅

采用同一建筑标准进行建设。交付使用后由大连鼎泰晟兴房地产有限公司（或大连鼎泰晟兴房地产有限公司指定的第三方）负责其按市场化租金标准向社会公开出租。本项目用地规模 48,489.8 平方米，总建筑面积 84,300 平方米，其中配建并自持租赁住房建筑面积 12,720 平方米。该项目工程预计于 2020 年 4 月获得建筑工程施工许可证并正式施工，租房租赁部分预计于 2021 年 6 月 30 日竣工备案，2022 年 4 月份投入使用。

该项目已取得的主管部门批准情况如下：

| 批文类型 | 批文名称 | 文号 | 发文机关 | 印发时间 |
|-------|-----------------------|--|-----------------|-----------|
| 立项/备案 | 《甘井子区明珠公园南侧地块项目备案确认书》 | 甘发改备（2019）57 号 | 大连市甘井子区发展和改革局 | 2019.6.24 |
| 土地 | 国有建设用地使用权出让合同 | 21020112019A007 | 大连市自然资源局 | 2019.6.26 |
| 用地规划 | 建设用地规划许可证 | 地字第 210211201900034 号 | 大连市自然资源局 | 2019.7.23 |
| 工程规划 | 建筑工程规划许可证 | 建字第 210211202000011 号 | 大连市自然资源局 | 2020.4.17 |
| 施工许可 | 建筑工程施工许可证 | 210211202004280101 210211202004280201 | 大连市甘井子区住房和城乡建设局 | 2020.4.28 |

7、中海悦林熙岸项目

根据佛山市顺德区公共资源交易中心《国有建设用地使用权挂牌出让成交确认书》，该项目位于佛山市顺德区北滘镇林上南路西南侧、同福路北侧地块。项目用地面积：76,338.65 平方米，承诺配建商业物业计容建筑面积为 30,633 平方米，承诺自持 70 年租赁住房计容建筑面积为 21,000 平方米，地下停车建筑面积不高于 49,228 平方米。该项目住房租赁部分于 2020 年 4 月获得建筑工程施工许可证并正式施工，住房租赁部分预计于 2021 年 4 月竣工。

该项目已取得的主管部门批准情况如下：

| 批文类型 | 批文名称 | 文号 | 发文机关 | 印发时间 |
|-------|----------------|------------------------------|--------------|-----------|
| 立项/备案 | 《广东省企业投资项目备案证》 | 2019-440606-70-03-02 0970 | 佛山市顺德区发展和改革局 | 2019.6.19 |

| | | | | |
|------|-----------------|--------------------------|------------------|------------|
| 土地 | 《国有建设用地使用权出让合同》 | 440606-2019-003508 | 佛山市顺德区国土城建和水利局 | 2019.3.26 |
| 用地规划 | 建设用地规划许可证 | 地字第 440606201900058 号 | 佛山市自然资源局 | 2019.7.2 |
| 工程规划 | 建设工程规划许可证 | 建字第 440606201910140 号 | 佛山市自然资源局 | 2019.10.14 |
| 施工许可 | 建筑工程施工许可证 | 440606202004100101 | 佛山市顺德区住房城乡建设和水利局 | 2020.4.10 |

8、九峯里项目（一期、三期）

（1）九峯里项目（一期）

该项目位于上海市松江区小昆山镇，根据《上海市国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：沪松规土（2017）出让合同第 8 号（2.0）），公司自持 15%面积的商品住房作为租赁住房，并按照出让年限 70 年整体持有社区配套商业物业、商业住宅用地配套商业物业及公寓式酒店物业。本项目可售住宅面积 54,638 平方米，可租赁的经营面积 9,803 平方米。该项目工程于 2017 年 12 月获得施工许可证并正式施工，租赁部分于 2019 年 8 月开业。

该项目已取得的主管部门批准情况如下：

| 批文类型 | 批文名称 | 文号 | 发文机关 | 印发时间 |
|-------|-------------------------------|--|----------------|------------|
| 立项/备案 | 上海市外商投资项目备案证明 | 310117MA1J26AH620175E3101008 2017-310117-70-03-007138 | 松江区发展和改革委员会 | 2017.7.4 |
| 土地 | 不动产权证书 | 沪（2017）松字不动产权第 028977 号 | 上海市不动产登记局 | 2017.7.25 |
| 用地规划 | 建设用地规划许可证 | 沪松地（2017）EA31011720174525 | 上海市松江区规划和土地管理局 | 2017.6.30 |
| 工程规划 | 建设工程规划许可证 | 沪松建（2020）FA31011720176691 | 上海市松江区规划和土地管理局 | 2017.12.8 |
| 环评 | 上海市松江区环境保护局关于松江区小昆山镇 SJS40001 | 松环保许管（2017）2203 号 | 上海市松江区环境保护局 | 2017.10.16 |

| | | | | |
|-------|--------------------------|---------------|----------------|------------|
| | 单元 17-02 号土地环境影响报告表的审批意见 | | | |
| 施工许可证 | 建筑工程施工许可证 | 1702SJ0264D02 | 上海市松江区建设和管理委员会 | 2017.12.13 |

（2）九峯里项目（三期）

该项目位于上海市松江区小昆山镇，根据《上海市国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：沪松规土（2017）出让合同第 7 号（2.0）），公司自持 15% 面积的商品住房作为租赁住房，并按照出让年限 70 年整体持有社区配套商业物业、商业住宅用地配套商业物业及公寓式酒店物业。本项目可售住宅面积 27,604 平方米，可租赁的经营面积 5,075 平方米。该项目工程于 2020 年 1 月获得施工许可证并正式施工，租赁部分预计于 2021 年 9 月开业。

该项目已取得的主管部门批准情况如下：

| 批文类型 | 批文名称 | 文号 | 发文机关 | 印发时间 |
|-------|---------------|--|----------------|------------|
| 立项/备案 | 上海市外商投资项目备案证明 | 310117MA1J26AH620175E3101009 2017-310117-70-03-007139 | 松江区发展和改革委员会 | 2017.7.4 |
| 土地 | 不动产权证书 | 沪（2017）松字不动产权第 028976 号 | 上海市不动产登记局 | 2017.7.25 |
| 用地规划 | 建设用地规划许可证 | 沪松地（2017）EA31011720174523 | 上海市松江区规划和土地管理局 | 2017-06-30 |
| 工程规划 | 建设工程规划许可证 | 沪松建（2020）FA310117202000038 | 上海市松江区规划和自然资源局 | 2020.1.9 |
| 施工许可证 | 建筑工程施工许可证 | 1702SJ0264D02 | 上海市松江区建设和管理委员会 | 2020.1.15 |

本期债券募集资金将用于上述住房租赁项目的建安费用（剔除地价款部分），或偿还与上述住房租赁项目相关的有息债务，承诺不用于土地价款的置换。由于募集资金到账时间存在不确定性，在募集资金到账前，发行人可使用自有资金先

行支付项目投入，待募集资金到账后，再运用募集资金置换前期已投入资金。

因住房租赁项目建设客观存在一定建设周期，资金需根据项目进度陆续投入。为提高募集资金使用效率，避免资金闲置，根据项目建设进度，根据募投项目建设进度，公司可以根据公司财务管理制度履行内部决策程序，在不影响项目建设的前提下，将闲置的债券募集资金用于补充营运资金。公司承诺，闲置募集资金用于补充流动资金的使用期限不超过 12 个月，只用于与主营业务相关的生产经营使用，不用于股权投资、购置土地，公司将在补充流动资金到期日之前，将该部分资金归还至募集资金专户。

（二）补充营运资金

本期债不超过 20 亿元(含 20 亿元)，其中 6 亿元拟用于补充公司营运资金，且不用于新股配售、申购，或用于股票及其衍生品种、可转换公司债券等的交易及其他非生产性支出。

根据银监会《流动资金贷款管理暂行办法》：

营运资金量=上年度销售收入×(1-上年度销售利润率)×(1+预计销售收入年增长率)/营运资金周转次数；

其中：营运资金周转次数=360/(存货周转天数+应收账款周转天数-应付账款周转天数+预付账款周转天数-预收账款周转天数)；

周转天数=360/周转次数；

应收账款周转次数=销售收入/平均应收账款余额；

预收账款周转次数=销售收入/平均预收账款余额；

存货周转次数=销售成本/平均存货余额；

预付账款周转次数=销售成本/平均预付账款余额；

应付账款周转次数=销售成本/平均应付账款余额；

发行人 2019 年度合并口径流动资金需求测算结果如下表：

单位：万元、天

| 项目 | 2019 年度/末 |
|------------|---------------|
| 销售收入 | 10,058,874.84 |
| 营业利润 | 2,695,147.38 |
| 预计销售收入年增长率 | 8.37% |
| 销售成本 | 6,706,494.83 |
| 销售利润率 | 26.79% |
| 年初应收账款余额 | 60,437.10 |
| 年末应收账款余额 | 326,185.72 |
| 年平均应收账款余额 | 193,311.41 |
| 年应收账款周转次数 | 52.03 |
| 应收账款周转天数 | 6.92 |
| 年初预收账款余额 | 8,588,193.03 |
| 年末预收账款余额 | 9,810,568.52 |
| 平均预收账款余额 | 9,199,380.78 |
| 预收账款周转次数 | 1.09 |
| 预收账款周转天数 | 329.24 |
| 年初存货余额 | 23,972,134.28 |
| 年末存货余额 | 27,524,549.22 |
| 平均存货余额 | 25,748,341.75 |
| 存货周转次数 | 0.26 |
| 存货周转天数 | 1,382.15 |
| 年初预付账款余额 | 444,076.50 |
| 年末预付账款余额 | 1,249,535.37 |
| 平均预付账款余额 | 846,805.93 |
| 预付账款周转次数 | 7.92 |
| 预付账款周转天数 | 45.46 |
| 年初应付账款 | 1,654,331.89 |
| 年末应付账款 | 2,695,675.52 |
| 平均应付账款余额 | 2,175,003.71 |
| 应付账款周转次数 | 3.08 |
| 应付账款周转天数 | 116.75 |
| 营运资金周转次数 | 0.36 |
| 营运资金量 | 21,912,735.02 |

由于发行人 2015-2019 年度营业收入分别为 7,292,953.05 万元、7,298,442.80 万元、5,049,227.34 万元、4,108,777.79 万元和 10,058,874.84 万元，复合增长率为 8.37%。假设下一年度销售收入增长率为 8.37%，通过测算，发行人营运资金量为 2,191.27 亿元。

发行人营运资金需求=营运资金量-发行人自有资金。截至 2019 年末，发行人货币资金余额为 656.17 亿元，据此计算，发行人营运资金需求为 1,535.10 亿

元。

三、公司关于本期债券募集资金的承诺

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

四、本期债券募集资金专项账户管理安排

发行人于中国建设银行股份有限公司深圳市分行开立了募集资金专项账户。关于专项账户管理安排如下：

1、开立募集资金与偿债保障金专项账户专款专用

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

2、募集资金与偿债保障金专项账户资金来源

（1）资金来源

本期债券的本息兑付资金主要来自发行人经营活动现金流和净利润。

（2）提取时间、频率及金额

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

（3）募集资金与偿债保障金专项账户管理方式

①发行人指定财务部门负责偿债保障金专项偿债账户及其资金的归集、管理

工作，负责协调本期债券本息的偿付工作。发行人其他相关部门配合财务管理部在本期债券兑付日所在年度的财务预算中落实本期债券本息的兑付资金，确保本期债券本息如期偿付。

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

（4）监督安排

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

②本期债券受托管理人对偿债保障金专户资金的归集情况进行检查。

（5）信息披露

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

五、本期债券募集资金运用对公司财务状况的影响

假设本期债券的实际募集资金规模为发行规模的上限 20 亿元，扣除发行费用后，全部用于发行人住房租赁项目建设及补充营运资金。由于本期债券募集资金用于发行人住房租赁项目建设及补充营运资金，将会调整发行人财务结构，增强发行人资金流动性。

六、募集资金监管机制及措施

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

（一）发债募集资金使用计划

发行人将严格按照募集说明书承诺的投向和资金安排使用募集资金。发行人与中信银行股份有限公司签署了募集资金账户监管协议，并在中信银行深圳三诺大厦支行设立了募集资金专户，资金监管行将对募集资金的使用状况进行严格的核查监督，确保募集资金的使用符合募集说明书承诺的投向和资金安排，切实保障募集资金专款专用。

（二）发债募集资金管理制度

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

七、前次公开发行公司债券募集资金的使用

发行人于 2015 年 11 月发行“中海地产集团有限公司 2015 年公司债券”（即“15 中海 01”及“15 中海 02”）。发行人严格按照该期公司债券募集说明书中约定的用途、使用计划及公司内部的审批流程使用募集资金，不存在改变公开发行公司债券所募资金用途、募集资金被侵占挪用的情况。截至本募集说明书摘要签署日，该期公司债券募集资金已经使用完毕。

发行人于 2016 年 8 月发行“中海地产集团有限公司公开发行 2016 年公司债券（第一期）”（即“16 中海 01”）。发行人严格按照该期公司债券募集说明书中约定的用途、使用计划及公司内部的审批流程使用募集资金，不存在改变公开发行公司债券所募资金用途、募集资金被侵占挪用的情况。截至本募集说明书摘要

签署日，该期公司债券募集资金已经使用完毕。

发行人于 2018 年 10 月发行“中海地产集团有限公司 2018 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）”（即“18 中海 01”）。发行人严格按照该期公司债券募集说明书中约定的用途、使用计划及公司内部的审批流程使用募集资金，不存在改变公开发行公司债券所募资金用途、募集资金被侵占挪用的情况。截至本募集说明书摘要签署日，该期公司债券募集资金已经使用完毕。

发行人于 2019 年 1 月发行“中海地产集团有限公司 2019 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）”（即“19 中海 01”及“19 中海 02”）。发行人严格按照该期公司债券募集说明书中约定的用途、使用计划及公司内部的审批流程使用募集资金，不存在改变公开发行公司债券所募资金用途、募集资金被侵占挪用的情况。截至本募集说明书摘要签署日，该期公司债券募集资金已经使用完毕。

第六节 备查文件

一、备查文件内容

- 1、发行人 2017 年、2018 年、2019 年的经审计财务报告及 2020 年一季度财务报表；
- 2、主承销商出具的核查意见；
- 3、发行人律师出具的法律意见书；
- 4、资信评级机构出具的资信评级报告；
- 5、中海企业发展集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券之债券持有人会议规则；
- 6、中海企业发展集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券之债券受托管理协议；
- 7、中国证监会核准本期发行的文件。

二、备查文件查阅时间、地点

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

（一）查阅时间

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

（二）查阅地点

发行人：中海企业发展集团有限公司

办公地址：深圳市福田区福华路 399 号中海大厦 12 楼

信息披露事务负责人：郭光辉

联系人：程增辉、王馨蕊、李昂

电话：0755-82826729

传真：0755-82950333

公司网站：www.coli.com.hk

牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：中信建投证券股份有限公司

办公地址：北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B 座 2 层

联系人：焦希波、李谦、钱程、卢鲸羽、田子林、张仲

联系电话：010-86451627

传真：010-65608445

联席主承销商：中信证券股份有限公司

办公地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦 22 层

联系人：王宏峰、陈天涯、吴珊、黄超逸、蔡智洋、王玉林、冯源、陈柯垚

电话：0755-23835300

传真：010-60833504

联席主承销商：中国国际金融股份有限公司

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

联系人：张洪一、刘浏、张学孔、杨鑫、陈姿霖、段璎芯

联系电话：010-65051166

传真：010-65059092

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

4. 中海企業發展集團有限公司
2020年面向專業投資者公開發行
住房租賃專項公司債券（第一期）
信用評級報告
(連本頁共40頁)

信用等级公告

联合〔2020〕690号

中海企业发展集团有限公司：

联合信用评级有限公司通过对中海企业发展集团有限公司主体长期信用状况和拟面向专业投资者公开发行的 2020 年住房租赁专项公司债券（第一期）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，评级展望为“稳定”

中海企业发展集团有限公司拟面向专业投资者公开发行的 2020 年住房租赁专项公司债券（第一期）信用等级为 AAA

特此公告

联合信用评级有限公司

评级总监：

二〇二〇年四月十四日

地址：北京市朝阳区建国门外大街 2 号 PICC 大厦 10 层（100022）

电话：010-85172818

传真：010-85171273

<http://www.unitedratings.com.cn>

中海企业发展集团有限公司 2020 年面向专业投资者 公开发行住房租赁专项公司债（第一期）信用评级报告

本期债券信用等级：AAA

公司主体信用等级：AAA

评级展望：稳定

本期发行规模：不超过 20 亿元（含）

债券期限：本期债券共设两个品种（两个品种之间可全额双向互拨），品种一为 6 年期，附第 3 年末调整票面利率选择权和投资者回售选择权；品种二为 8 年期，附第 5 年末调整票面利率选择权和投资者回售选择权

还本付息方式：按年付息、到期一次还本

评级时间：2020 年 4 月 14 日

主要财务数据：

| 项目 | 2017 年 | 2018 年 | 2019 年 |
|------------------|----------|----------|----------|
| 资产总额(亿元) | 2,873.88 | 3,922.64 | 4,698.44 |
| 所有者权益(亿元) | 944.03 | 1,070.35 | 1,272.67 |
| 长期债务(亿元) | 328.97 | 492.99 | 572.13 |
| 全部债务(亿元) | 392.40 | 532.74 | 685.87 |
| 营业收入(亿元) | 504.92 | 410.88 | 1,005.89 |
| 净利润(亿元) | 111.66 | 112.62 | 203.57 |
| EBITDA(亿元) | 155.29 | 162.69 | 275.22 |
| 经营性净现金流(亿元) | -448.16 | -73.65 | 133.72 |
| 营业利润率(%) | 29.31 | 37.87 | 26.33 |
| 净资产收益率(%) | 12.31 | 11.18 | 17.38 |
| 资产负债率(%) | 67.15 | 72.71 | 72.91 |
| 全部债务资本化比率(%) | 29.36 | 33.23 | 35.02 |
| 流动比率(倍) | 1.65 | 1.55 | 1.55 |
| EBITDA 全部债务比(倍) | 0.40 | 0.31 | 0.40 |
| EBITDA 利息倍数(倍) | 12.11 | 6.93 | 8.49 |
| EBITDA/本期发债额度(倍) | 7.76 | 8.13 | 13.76 |

注：1. 本报告财务数据及指标计算均采用合并口径，部分合计数与各相加数直接相加之和在尾数上存在差异，系四舍五入造成；2. 本报告 2017 年、2018 年和 2019 年财务数据分别为 2018 年审计报告期初数、2019 年审计报告上年期末数及 2019 年审计报告期末数。

评级观点

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

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

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

优势

1. 股东实力很强，对公司支持力度大。

公司是中国海外发展境内的重要控股平台，股东实力很强，为大型央企，在资源共享以及资金方面获得了股东的大力支持。

2. 公司为行业龙头企业之一。

公司是国内房地产行业龙头企业之一，在品牌影响力、经营规模和开发经验等方面居于国内领先地位。

3. 土地储备规模大、质量较高。

公司土地储备规模较大，区域分布广泛，且主要位于一、二线城市，土地质量较高，为公司塑造品牌形象和提升盈利能力奠定了良好的基础。

4. 公司资产质量较好，资本实力较强。

公司货币资金规模大，受限资产规模较小，资

产质量较好，资本实力较强。

5. **盈利能力及偿债能力好。**公司期间费用控制能力很强，整体盈利能力和盈利质量在行业内处于领先水平；公司债务负担低，长短期偿债指标表现良好。

关注

1. **房地产政策可能对公司销售产生一定影响。**2017 年以来，全国楼市调控长期化，楼市调控政策可能对公司销售速度产生一定影响，部分项目可能存在一定的去化压力。

2. **在建及拟建投资规模大，全部债务规模及负债率逐年上升。**公司在建和拟建项目规模较大，预计随着公司经营规模的扩大，对建设开发资金的需求将保持较大规模；受业务规模增长影响，公司全部债务规模持续增长，负债率逐年提高。

3. **对关联方资金依赖度高，所有者权益稳定性有待提高。**公司关联方往来款规模较大，对关联方资金依赖度较高；同时，所有者权益中未分配利润占比高。

分析师

宋莹莹 登记编号（R0040219010002）

曹梦茹 登记编号（R0040218090002）

邮箱：lh@unitedratings.com.cn

电话：010-85172818

传真：010-85171273

地址：北京市朝阳区建国门外大街 2 号
PICC 大厦 10 层（100022）

网址：www.unitedratings.com.cn

信用评级报告声明

除因本次信用评级事项联合信用评级有限公司（联合评级）与评级对象构成委托关系外，联合评级、评级人员与评级对象不存在任何影响评级行为独立、客观、公正的关联关系。

联合评级与评级人员履行了尽职调查和诚信义务，有充分理由保证所出具的信用评级报告遵循了真实、客观、公正的原则。

本信用评级报告的评级结论是联合评级依据合理的内部信用评级标准和程序做出的独立判断，未因评级对象和其他任何组织或个人的不当影响改变评级意见。本评级报告所依据的评级方法在公司网站公开披露。

本信用评级报告用于相关决策参考，并非是某种决策的结论、建议等。

本信用评级报告中引用的评级对象相关资料主要由评级对象提供，联合评级对所依据的文件资料内容的真实性、准确性、完整性进行了必要的核查和验证，但联合评级的核查和验证不能替代评级对象及其他机构对其提供的资料所应承担的相应法律责任。

本信用评级报告所示信用等级自报告出具之日起至本次（期）债券到期兑付日有效；本次（期）债券存续期间，联合评级将持续开展跟踪评级，根据跟踪评级的结论，在存续期内评级对象的信用等级有可能发生变化。

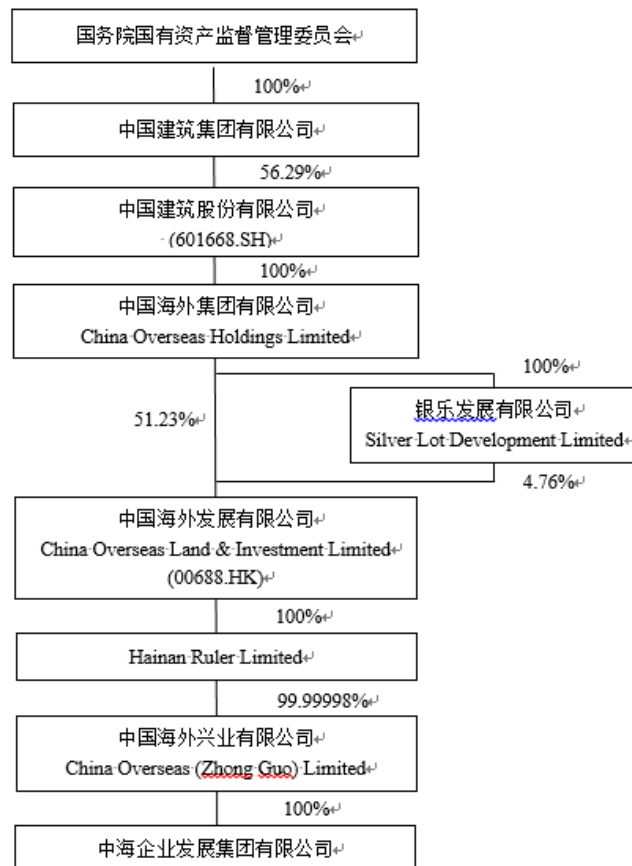
分析师：

联合信用评级有限公司

一、主体概况

中海企业发展集团有限公司（以下简称“公司”或“中海企发”）前身是经深圳市人民政府深办函（1988）337号文“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批示的批复”批准，由中国海外建筑工程有限公司（以下简称“中海建筑”）独资设立的外商投资企业，设立时名称为中国海外工程有限公司深圳分公司，注册资本500万元，于1988年9月在深圳市工商行政管理局注册登记。1991年2月，公司更名为中国海外建筑（深圳）有限公司。1992年8月，公司股东中海建筑在香港联交所上市，并更名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）。1997年11月，中国海外发展将公司股权转让给其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”）。2002年5月，公司更名为深圳中海实业有限公司，并引入新的投资者；同年8月，公司更名为中海地产股份有限公司。2006年11月公司转为有限责任公司，相应更为中海地产集团有限公司。2010年10月，公司股东广州中海地产有限公司将其持有的2.57%的股权转给中海兴业，公司再次变更为外资企业，并于2012年1月办理工商变更手续，获批为台港澳法人独资企业。2016年，公司直接控股股东中国海外兴业有限公司（以下简称“中海兴业”）对公司增资100.00亿元，公司实收资本增加至200.00亿元。2019年10月，公司更名为现名。截至2019年底，公司注册资本和实收资本均为200.00亿元，中海兴业为公司唯一股东，实际控制人为国务院国有资产监督管理委员会，具体股权结构如下图。

图1 截至2019年底公司股权结构图



资料来源：公司提供

公司经营范围为：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，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。

截至 2019 年底，公司内设综合管理部、企业宣传部、人力资源部、财务资金部、监察审计部、信息化管理部、法律事务部、投资管理部等 15 个职能部门（详见附件 1）；纳入合并范围的子公司 189 家；在职员工 4,995 人。

截至 2019 年底，公司合并资产总额 4,698.44 亿元，负债合计 3,425.77 亿元，所有者权益合计（含少数股东权益）1,272.67 亿元，其中归属于母公司所有者权益为 1,205.69 亿元。2019 年，公司实现营业收入 1,005.89 亿元，净利润（含少数股东损益）203.57 亿元，其中归属于母公司所有者的净利润为 189.82 亿元；经营活动产生的现金流量净额 133.72 亿元，现金及现金等价物净增加额 220.13 亿元。

公司注册地址：深圳市南山区粤海街道高新区社区科技南八路 2 号豪威科技大厦 1401；法定代表人：颜建国。

二、本期债券概况及募集资金用途

1. 本期债券概况

本期公司债券名称为“中海企业发展集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券（第一期）”，本期债券发行规模为不超过 20 亿元（含 20 亿元）。本期债券共设两个品种（两个品种之间可全额双向互拨），品种一为 6 年期，附第 3 年末公司调整票面利率选择权和投资者回售选择权；品种二为 8 年期，附第 5 年末公司调整票面利率选择权和投资者回售选择权，公司和主承销商将根据网下申购情况，决定是否行使品种间回拨选择权，即减少其中一个品种的发行规模，同时对另一品种的发行规模增加相同金额，单一品种最大拨出规模不超过其最大可发行规模的 100%。本期债券向专业投资者公开发行。本期债券票面金额为 100 元，按面值发行。本期债券票面利率将由公司和簿记管理人根据网下利率询价结果在预设利率区间内协商确定，在债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

本期债券无担保。

2. 本期债券募集资金用途

本期发行公司债券的募集资金扣除发行费用后拟用于住房租赁项目建设及补充营运资金。

三、行业分析

目前公司主要收入来源于房地产开发与销售，属于房地产行业。

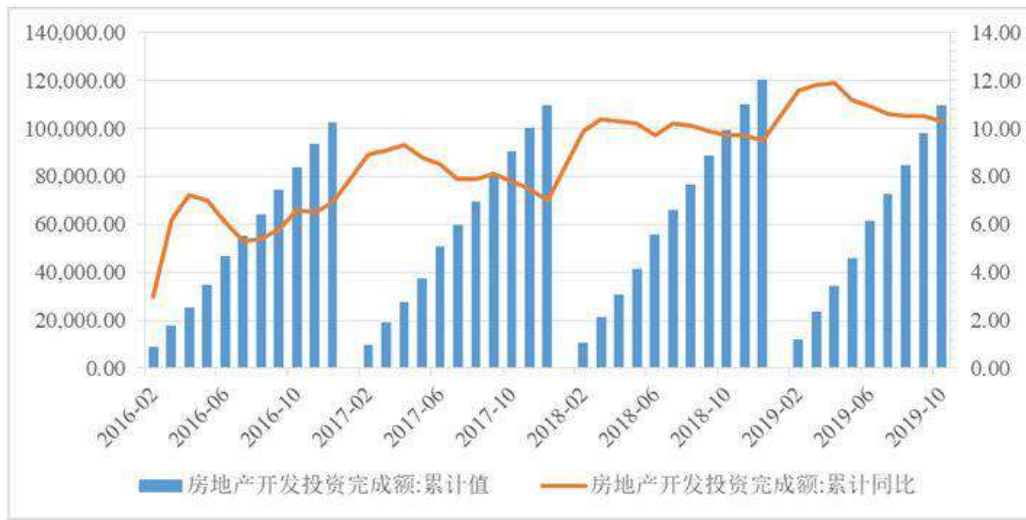
1. 行业概况

房地产业作为国民经济的重要支柱产业，近几年行业发展较快、波动较大。受国家政策导向的影响，房地产投资增速 2016 年后有所回升，2018 年之后在土地购置费、新开工增加带动下保持高位

房地产业是我国国民经济的重要支柱产业，在现代社会经济生活中有着举足轻重的地位。经过二十年的发展，中国房地产行业已逐步转向规模化、品牌化和规范化运作，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。

从近年房地产行业发展趋势来看，受益于宽松的信贷政策和去库存政策实施，2016年全国房地产开发投资102,581亿元，同比增长6.88%，增速较上年上升5.9个百分点；2017年，我国房地产开发投资109,799亿元，同比增长7.04%，受密集调控影响，增速较上年微增0.16个百分点，整体投资热情仍旧较高。2018年，全国房地产开发投资120,263.51亿元，同比增长9.50%，增速较前11个月回落0.2个百分点，但仍高于2017年水平，在土地购置费和补库存驱动的新开工高速增长下继续维持在高位。2019年1-9月，全国房地产开发投资98,007.67亿元，同比增长10.50%，增速与1-8月持平。

图2 近年全国房地产市场发展情况（单位：亿元、%）



资料来源：Wind

2. 市场供需

（1）土地供应状况

2016年土地市场热度高涨，楼面均价及溢价率均大幅上涨；随着2017年后土地增加供应量及调控政策影响，楼面均价及溢价率有所回落；2018年至2019年1-9月，房企拿地趋于理性，土地溢价率继续走低

土地是房地产企业主要的成本来源，土地市场受房地产宏观调控政策影响巨大，同时会受到地方政府供地意愿和开发商购地能力和意愿的影响。中央政府通过信贷、限购、融资审批等手段限制房地产企业融资行为，加之需求端限购等政策，导致部分房企的现金回笼情况随着行业起伏出现明显变化，直接影响土地市场需求。

2016年，土地供求总量小幅下降，整体分化趋势不改，重点城市成交热度攀升带动地价及溢价率上扬。2016年，除二线城市推出土地面积及成交土地面积分别出现1%和0.2%的微跌外，一三线城市均有较大幅度下降；除一线城市土地出让金下降16%外，二三线城市土地出让金分别上升68%和9%。另外，各线城市楼面均价和土地溢价率均有不同程度上升。一线城市楼面均价和土地溢价率分别上升9%和18个百分点到9,965元/平方米和45%，二线城市楼面均价和土地溢价率分别上升74%和34个百分点到2,696元/平方米和51%，三线城市楼面均价和土地溢价率分别上升19%和18个百分点到887元/平方米和26%。整体看，一线市场的高房价使较多房企转战二线重点城市拿地，二线城市涨幅较大，地王频出。

2017年，全国300个城市土地成交面积95,036万平方米，同比增加8%；土地出让金总额为40,623亿元，同比增加38%。其中，住宅用地成交面积35,433万平方米，同比增加24%；商办类

用地成交土地面积 10,225 万平方米，同比减少 10%。分城市来看，2017 年，一线城市土地供应持续放量，成交量及出让金随之上涨，但受调控政策影响，楼面均价及溢价率有所下滑；二线城市土地供应与成交面积与去年基本持平，土地出让金及均价同比涨幅较去年明显收窄，溢价率各季度均同比下降，土地市场总体趋稳；三四线城市内部热度分化。

2018 年，土地供应量继续上扬，全国 300 个城市土地供应量 128,440 万平方米，同比增长 20%；土地成交面积 105,492 万平方米，同比增长 14%。其中，住宅用地成交面积 38,931 万平方米，同比增长 10%；土地出让金总额为 41,773 亿元，同比微增 2%；整体成交楼面均价及溢价率均有所下滑，房企拿地趋于理性。分城市来看，2018 年，一线城市供地节奏放缓，同比下降 12%，成交指标均降，其中出让金总额下降 12%；二线重点城市实施“分类调控、因城施策”政策，土地供应量同比增长 16%，但土地出让金和溢价率同比回落；三四线城市面对热点城市的需求外溢，加快供地节奏，土地供应量、成交面积、出让金均同比走高，但溢价率同比下滑明显。

2019 年 1—9 月，全国 300 个城市土地供需总量较去年同期微降，楼面均价及出让金总额同比增加近两成。前三季度出让金总额逾 3.55 万亿元，同比上涨 17%。一线城市供地节奏加快，出让金总额较去年同期增加近三成，政策调控促使楼面均价得到有效控制，同比去年均有所下滑；二线城市供求量同比小幅增加，楼面均价同比上涨 16%，在各线城市中涨幅居前；三四线城市整体供应同比小幅走低，成交方面量跌价涨，溢价率同比下降 3 个百分点。

表 1 2016—2019 年 9 月全国 300 个城市土地交易情况（单位：万平方米、%、亿元、元/平方米）

| 项目 | 2016 年 | 2017 年 | 2018 年 | 2019 年 1—9 月 |
|---------|------------|------------|------------|--------------|
| 推出面积 | 103,212 | 111,907 | 128,440 | 88,131 |
| 同比 | -9 | 8 | 20 | -1 |
| 成交面积 | 85,885 | 95,036 | 105,492 | 72,986 |
| 同比 | -3 | 8 | 14 | -3 |
| 出让金 | 29,047 | 40,623 | 41,773 | 35,195 |
| 同比 | 31 | 38 | 2 | 15 |
| 楼面均价 | 1,904 | 2,374 | 2,159 | 2,581 |
| 同比 | 40 | 26 | -11 | 17 |
| 土地平均溢价率 | 43 | 29 | 13 | 16 |
| 同比 | 上升 27 个百分点 | 下降 14 个百分点 | 下降 16 个百分点 | 下降 0.4 个百分点 |

资料来源：CREIS 中指数据，联合评级整理

（2）开发资金来源状况

2016年10月房地产调控后，融资环境再次趋紧，房企资金压力较大；2018年，货币政策结构性宽松，2019年一季度房企融资环境有所回暖，但二季度再遇收紧，预计2019年四季度房地产融资延续趋紧的政策方向

受益于宽松的信贷政策，2016 年前三季度房地产销售市场火爆，房企资金进一步得到缓解。进入 10 月份，上海证券交易所对房地产企业发债进行分类管理，部分划分为“风险类”房地产企业发债资金来源受到限制。2016 年，房地产开发企业到位资金 144,214 亿元，同比增长 15.18%；其中，国内贷款 21,512 亿元，同比增长 6.42%；利用外资 140 亿元，同比下降 52.79%；自筹资金 49,133 亿元，同比增长 0.19%；其他资金 73,428 亿元，同比增长 31.93%。在其他资金中，定金及预收款 41,952 亿元，增长 29.0%；个人按揭贷款 24,403 亿元，增长 46.5%。

2017 年，房地产企业融资渠道再度收紧。全年房地产开发企业到位资金 156,053 亿元，同比增长 8.20%，增速较上年同期下降 7.00 个百分点；其中，国内贷款 25,242 亿元，同比增长 17.30%；利

用外资168.19亿元，同比增长19.80%；自筹资金50,872亿元，上升3.50%；其他资金79,770亿元，同比增长8.60%。在其他资金中，定金及预收款48,694亿元，同比增长16.10%；个人按揭贷款23,906亿元，同比下降2.00%。

2018年，房地产开发企业到位资金165,962.89亿元，同比增长6.40%；其中，国内贷款同比下降4.90%，主要系银行信贷受到监管，银行资金流入房地产市场受限所致；自筹资金同比增长9.70%，主要系房企发债及资产证券化规模增长所致；其他资金同比增长7.84%，主要系房企加快回款所致。随着政策对房地产企业融资的限制，房企自身造血能力对房地产企业愈加重要；2018年，央行已进行4次降准，释放一定流动性，货币政策结构性宽松。

2019年1—9月，房地产开发企业到位资金130,571亿元，同比增长7.1%，增速比1—8月份加快0.5个百分点。其中，国内贷款19,689亿元，增长9.1%；利用外资104亿元，增长1.4倍；自筹资金42,024亿元，增长3.5%；定金及预收款43,877亿元，增长9.0%；个人按揭贷款19,900亿元，增长13.6%。2019年一季度，受益于多项稳经济、宽信用政策发力，房地产行业融资环境有所改善。4月份开始，随着金融机构违规放款给房地产市场的事件频出，以及土地市场上高价地块的多次出现，房企的融资环境开始有所收紧。5月17日，银保监会发布《关于开展“巩固治乱象成果促进合规建设”工作的通知》（银保监发〔2019〕23号），在银行和非银（信托）领域规范地产融资，针对部分房地产信托业务增速过快、增量过大的信托公司，银保监会开展了约谈警示。根据融360的数据，2019年6月全国首套房及二套房房贷利率自2019年以来结束5个月回落首次上行。7月10日，部分媒体报道银保监会约谈信托公司，要求过度扩张的信托公司约束对房地产的投资；7月12日，发改委发布通知要求房地产企业发行外债只能用于置换未来一年内到期的中长期境外债务；7月30日，政治局会议重申坚持“房住不炒”，并首次提出“不将房地产作为短期刺激经济的手段”，打消了市场认为房地产将继续受益于全球流动性宽松的希望。预计2019年四季度房地产融资延续趋紧的政策方向。

（3）市场供需情况

政府重视房地产在促进消费和拉动投资方面的重要作用，信贷政策及热点城市调控难有大幅放松，预计后期销售增速将延续下行调整态势

2016年，房地产政策经历了从宽松到热点城市持续收紧的过程，商品房销售全年高位运行。2016年，全国商品房销售面积157,349.00万平方米，同比增长22.5%；其中，住宅销售面积增长22.4%，办公楼销售面积增长31.4%，商业营业用房销售面积增长16.8%。从供应来看，2016年，全国房屋竣工面积106,128.00万平方米，同比增长6.1%；其中，住宅竣工面积77,185.00万平方米，同比增长4.6%。

2017年，商品房销售增速有所放缓，全国商品房销售面积169,408万平方米，同比增长7.70%，一线城市房地产销售市场逐步向二手房市场转移，二线城市亦呈现明显回落态势，三线城市受益于棚改货币化安置政策仍然表现较好；其中，住宅销售面积增长5.30%，办公楼销售面积增长24.30%，商业营业用房销售面积增长18.70%；住宅销售额增长11.30%，办公楼销售额增长17.50%，商业营业用房销售额增长25.30%。从供应来看，2017年房地产开发企业房屋施工面积781,484万平方米，同比增长3.00%；房屋竣工面积101,486万平方米，同比减少4.40%；商品房待售面积58,923万平方米，同比减少15.30%，其中住宅待售面积同比减25.10%，办公楼待售面积同比增加0.90%，商业营业用房待售面积同比减少4.00%。

图3 近年全国商品房销售面积和销售额增速情况(单位: %)



资料来源: Wind

2018年,在调控政策持续深化背景下,商品房销售增速继续下滑,全国房地产销售面积171,654.36万平方米,同比增长1.30%,增速自8月之后开始收窄;全国房地产销售金额149,972.74亿元,同比增长12.20%,增速较1-11月上涨0.10个百分点;房地产销售面积及销售金额同比增速均有所放缓,处于2015年6月以来的相对较低位。2018年,房地产开发企业房屋施工面积822,300.24万平方米,同比增长5.20%;房屋竣工面积93,550.11万平方米,同比减少7.80%;商品房待售面积52,414万平方米,较2017年底减少11.05%。分城市来看,一线城市商品房销售成交维持低位,但一季度之后,销售增速企稳回升;重点二线城市调控因城施策,销售增速低位徘徊,2018年底增速为-0.01%;三线城市虽整体呈下降趋势但仍表现最佳,维持2%左右增速,主要系相对宽松的调控政策、棚改货币化补偿政策,以及部分人口逆向流动所带来的返乡置业需求。但随着住建部出台因地制宜推行棚改货币化和实物安置相结合的政策,以及本轮三四线城市购买力的消耗与透支,预计未来三四线城市商品房的销售将承受一定去化压力。

图4 一、二、三四线城市商品房销售面积累计同比(单位: %)



注:二线城市数据用Wind 40大中城市数据中的二线城市模拟代替,三四线数据用全国数据扣减40大中城市中的一、二线数据进行模拟代替
资料来源: Wind, 联合评级搜集整理

2019年1—9月，商品房销售面积119,179万平方米，同比下降0.1%，降幅比1—8月份收窄0.5个百分点。其中，住宅销售面积增长1.1%，办公楼销售面积下降11.0%，商业营业用房销售面积下降13.7%。商品房销售额111,491亿元，增长7.1%，增速加快0.4个百分点。其中，住宅销售额增长10.3%，办公楼销售额下降11.1%，商业营业用房销售额下降13.0%。2019年春节后，政策预期好转叠加房贷利率下行，楼市出现“小阳春”行情，2019年3月和4月全国单月销售面积同比分别增长1.75%和1.26%。随着楼市升温及部分城市土地市场火热，5月住建部对佛山、苏州、大连、南宁4个城市预警提示，苏州、西安调控加码，6月房贷利率止降回升，市场预期调整，房地产销售热度下行，2019年5月和6月全国单月销售面积同比分别下降5.52%和2.25%。在“房住不炒”的主基调下，信贷政策及热点城市调控难有大幅放松，预计后期销售增速将延续下行调整态势。

总体看，在当前经济形势下，政府更加重视房地产在促进消费和拉动投资方面的重要作用。2016年之后政策环境由松趋紧，调控政策密集发布，2018年，商品房销售增速在持续调控下继续回落，景气度有所下滑；一二线城市销售增速有所企稳，但三四线城市下滑趋势明显。2019年在“房住不炒”的主基调下，信贷政策及热点城市调控难有大幅放松，预计后期销售增速将延续下行调整态势。

（4）销售价格情况

近年来，我国房地产销售平均价格呈震荡上行态势，但随着政府限购的出台以及调控的长期化等政策的影响，一二线城市房地产价格增速大幅下降，三线城市价格增速降缓

从商品房销售价格看，2015年以来受多重宽松政策调整影响，重点城市商品住宅成交面积小幅回升，市场呈现回暖迹象；2015年3月后，深圳市领涨全国房价，随后上海、北京房价持续上涨，一线城市房价上涨带动二线城市持续增长；2015年12月，全国100个城市（新建）住宅平均价格为10,980元/平方米，环比上涨0.74%。整体来看，全国楼市保持平稳回升态势，12月百城价格指数环比、同比连续第5个月双涨，且涨幅均继续扩大。

2016年，百城价格指数延续上年增长态势，一二线城市进入快速上涨通道，同时三线城市价格进入增长通道。截至2016年末，百城住宅平均价格为13,035.00元/平方米，较年初增长18.22%。

2017年，一线城市和二线城市百城住宅价格指数增速持续放缓，其中一线城市同比增速从年初的21.37%大幅下降至年末的1.43%，二线城市同比增速从年初的18.27%下降至年末的7.70%，一二线城市房地产市场明显降温；三线城市百城住宅价格指数增速上半年持续上升、下半年企稳，达到12%左右水平。

2018年，一二三线城市百城住宅价格指数增速均有所放缓，2018年末，一线城市同比增速0.40%，二线城市同比增速7.08%，三线城市同比增速8.71%。

2019年1—9月，百城住宅价格累计上涨2.54%，涨幅较去年同期收窄1.51个百分点。2019年1—9月，一线城市新建住宅价格累计涨幅较去年同期略有扩大，二、三四线城市价格累计涨幅均收窄。具体来看，一线城市今年前三季度价格累计上涨0.61%，较去年同期扩大0.3个百分点，三季度累计上涨0.32%。二线城市1—9月价格累计上涨3.59%，较去年同期收窄2.57个百分点，三季度累计上涨1.26%。三四线代表城市1—9月累计上涨3.55%，较去年同期收窄3.65个百分点，涨幅收窄幅度在各线城市中最显著。

图 5 2015 - 2019 年 9 月全国百城住宅销售价格指数同比变化情况 (单位: %)



资料来源: Wind

总体看,近年来我国房地产销售平均价格呈震荡上行态势,房地产销售平均价格增速自 2015 年 5 月起由负转正,需求进一步释放;但随着政府限购的出台以及调控的长期化等政策的影响,一二线城市房地产价格增速大幅下降,三线城市价格增速降缓;2019 年 1-9 月,一线城市新建住宅价格累计涨幅较去年同期略有扩大,二、三、四线城市价格累计涨幅均收窄。

3. 行业竞争

房地产行业集中度不断提高,拥有资金、品牌、资源优势的大型房企在竞争中占据优势

随着近年来调控政策的逐渐加码,房地产行业也在不断成熟。房地产行业整体呈现业绩持续增长,企业分化加剧,行业集中度不断提高的发展态势。

2016 年,房地产行业前 10 名和前 20 名房地产企业销售额占比分别为 18.81%和 25.33%,分别较上年提高 1.94 和 2.52 个百分点;前 10 名和前 20 名房地产企业销售面积占比分别为 12.19%和 15.94%,分别较上年提高 0.88 和 1.32 个百分点。2017 年,房地产市场集中度继续提高,前 10 名和前 20 名房地产企业销售额占比分别为 24.10%和 32.50%,分别较上年提高 5.29 和 7.17 个百分点;前 10 名和前 20 名房地产企业销售面积分别为 15.38%和 20.03%,分别较上年提高 3.19 和 4.09 个百分点,也从侧面反映出优质城市资源不断向大型房企倾斜的态势。2018 年,前 10 名和前 20 名房地产企业销售额占比分别为 26.89%和 38.32%;前 10 名和前 20 名房地产企业销售面积占比分别为 19.08%和 25.74%,集中度继续提升。

表 2 2015 - 2018 年前 10 名与前 20 名房地产企业销售额和销售面积占比情况 (单位: %)

| 项目 | 2015 年 | 2016 年 | 2017 年 | 2018 年 |
|----------------|--------|--------|--------|--------|
| 前 10 大企业销售额占比 | 16.87 | 18.81 | 24.10 | 26.89 |
| 前 20 大企业销售额占比 | 22.82 | 25.33 | 32.50 | 38.32 |
| 前 10 大企业销售面积占比 | 11.31 | 12.19 | 15.38 | 19.08 |
| 前 20 大企业销售面积占比 | 14.62 | 15.94 | 20.03 | 25.74 |

资料来源: CRIC

房地产行业表现出明显的强者恒强的趋势,资金、品牌、资源等不断向大型房地产企业集中,

龙头企业在竞争中占据明显优势；从 2017 年全年房企销售额来看，5,000 亿房企 3 家，3,000 亿房企 3 家。具体来看，前十的房企凭借布局、产品、品牌等优势实现业绩突破，11—30 名的房企在踏准市场机遇的前提下凭借高周转实现增长，31—50 名的房企主要把握区域深耕和城市市场机遇，利用市场热度进行滚动销售。据 CRIC 统计的 2019 年房企销售额情况，碧桂园、万科地产、中国恒大和融创中国销售额均步入 5,000 亿元，其中碧桂园销售额超过 7,000 亿元；保利发展、绿地控股和中海地产迈入 3,000 亿元门槛；新城控股、世茂房地产、华润置地、绿城中国进入 2,000 亿元阵营，另有 16 家房企龙湖集团、金地集团、阳光城、旭辉集团等销售额过千亿，再次呈现强者恒强局面。

表 3 2019 年中国房地产开发企业测评前 10 强企业

| 排名 | 企业简称 | 排名 | 企业简称 |
|----|------|----|------|
| 1 | 恒大集团 | 6 | 中海地产 |
| 2 | 万科企业 | 7 | 龙湖集团 |
| 3 | 碧桂园 | 8 | 新城控股 |
| 4 | 融创中国 | 9 | 华润置地 |
| 5 | 保利地产 | 10 | 广州富力 |

注：中海地产集团有限公司于 2019 年 10 月 23 日更名为“中海企业发展集团有限公司”
资料来源：中国房地产业协会、上海易居房地产研究院中国房地产测评中心

总体看，房地产行业集中度不断提高，拥有资金、品牌、资源优势的大型房地产企业在竞争中占据优势。

4. 行业政策

房地产政策持续趋严，并坚持房住不炒、因城施策思路，继续推进房地产长效调控机制，确保房地产市场平稳发展

2016 年下半年，全国房地产市场的重新火爆为调控思路的转变和升级设了铺垫，北京、上海、深圳等城市迎来最严调控政策。2017 年，调控政策不断加码，与以往调控政策相比体现为三个特点：第一，热点城市的政策出台“高频次”；第二，调控城市覆盖范围广；第三，政策措施呈现多维度、高覆盖。预售证监管、土地供应调控以及限售等政策，在供给端限制供应的增加，另一方面政府又通过需求端调控（主要是因城施策和货币周期淡化等）防止需求过快衰减。此轮政策调控的思路在于短期调控政策的常态化维持房价中期稳定，为长效机制的加速落实提供窗口期，最终达到房地产长期稳定，“房住不炒”的效果。

表 4 近年来主要房地产调控政策

| 年份 | 调控政策 |
|--------------|---|
| 2016 年“十一假期” | 2016 年“十一假期”期间，全国一线及重点二线合计 21 个城市陆续颁布各地的房地产市场调控政策，从限购、限贷与限价三个方面进行调整 |
| 2016 年 11 月 | 上海、深圳、天津、武汉、杭州、成都、郑州等热点一二线城市进一步升级调控政策，加强限购限贷 |
| 2017 年 3 月 | 2017 年 3 月以来，全国一线及重点二、三线约 30 个城市陆续颁布新一轮房地产市场调控政策，此次调控范围进一步扩大 |
| 2017 年 4 月 | 住建部和国土资源部联合签发《关于加强近期住房及用地供应管理和调控有关工作的通知》，从用地层面严防高价地扰乱市场预期 |
| 2017 年 7 月 | 中共中央政治局提出实施好积极的财政政策和稳健的货币政策，“稳定房地产市场，坚持政策连续性稳定性，加快建立长效机制” |
| 2017 年 8 月 | 《北京市共有产权住房管理暂行办法》和《关于印发〈北京市共有产权住房规划设计宜居 |

| | |
|----------|---|
| | 建设导则（试行）>的通知》面向社会公开征求意见 |
| 2017年10月 | 坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居 |
| 2017年12月 | 发展住房租赁市场特别是长期租赁，保护租赁利益相关方合法权益，支持专业化、机构化住房租赁企业发展。保持房地产市场调控政策连续性和稳定性，分清中央和地方事权，实行差别化调控 |
| 2018年3月 | 启动新的三年棚改攻坚计划，加大公租房保障力度，将符合条件的新就业无房职工、外来务工人员纳入保障范围；继续坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，继续实行差别化调控，建立健全长效机制；培育住房租赁市场，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度；健全地方税体系，稳妥推进房地产税立法 |
| 2018年7月 | 中央政治局会议提出“下决心解决好房地产市场问题，坚持因城施策，促进供求平衡，合理引导预期，整治市场秩序，坚决遏制房价上涨。加快建立促进房地产市场平稳健康发展长效机制。” |
| 2018年12月 | 山东省菏泽市取消住宅限售，广州放宽商服类物业销售限制 |
| 2018年12月 | 2018年中央经济工作会议提出“要构建房地产市场健康发展长效机制，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策、分类指导，夯实城市政府主体责任，完善住房市场体系和住房保障体系” |
| 2019年1月 | 习近平在省部级主要领导干部坚持底线思维着力防范化解重大风险专题研讨班开班式上指出“要稳妥实施房地产市场平稳健康发展长效机制方案” |
| 2019年3月 | 2019年3月《政府工作报告》提出“更好解决群众住房问题，落实城市主体责任，改革完善住房市场体系和保障体系，促进房地产市场平稳健康发展。继续推进保障性住房建设和城镇棚户区改造，保障困难群体基本居住需求”及“健全地方税体系，稳步推进房地产税立法” |
| 2019年4月 | 中央政治局会议重申“要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，落实好一城一策、因城施策、城市政府主体责任的长效调控机制” |
| 2019年5月 | 银保监会发布《“巩固治乱成果 促进合规建设”工作的通知》（银保监发〔2019〕23号），严查房地产违规融资 |
| 2019年7月 | 中央政治局会议提到“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，落实房地产长效管理机制，不将房地产作为短期刺激经济的手段” |
| 2019年8月 | 银保监会下发《中国银保监会信托部关于进一步做好下半年信托监管工作的通知》（信托函〔2019〕64号，要求“加强房地产信托合规管理和风险控制，坚决遏制房地产信托过快增长、风险过度积累的势头” |

资料来源：联合评级搜集整理

2017年10月，习近平代表第十八届中央委员会在中国共产党第十九次全国代表大会上向大会作出报告，明确提出，“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居”，十九大报告对于房地产行业调控的基调并未发生变化。

2017年12月，中央经济工作会议在北京举行。会议继续坚持“加快建立多主体供应、多渠道保障、租购并举的住房制度”方向，并指出“要发展住房租赁市场特别是长期租赁，保护租赁利益相关方合法权益，支持专业化、机构化住房租赁企业发展。完善促进房地产市场平稳健康发展的长效机制，保持房地产市场调控政策连续性和稳定性，分清中央和地方事权，实行差别化调控”，坚持分类调控，因城因地施策。

2018年3月，“两会”政府工作报告地产直接相关内容主要包含群众住房问题和房地产税两个方面：全国整体棚改目标有所下滑，且棚改货币化程度或将减弱，但部分区域受益于扶持政策，棚改计划逆势增加；在“差别化调控”下，不同城市房地产政策将延续分化；房地产税是落实长效机制的重要组成部分，房地产税立法相关的草案推进有所提速。

2018年7月，中共中央政治局会议要求“下决心解决好房地产市场问题，坚持因城施策，促进供求平衡，合理引导预期，整治市场秩序，坚决遏制房价上涨。加快建立促进房地产市场平稳健康发展长效机制。”由“坚决遏制房价上涨”取代了以往历届政府提出的“坚决遏制房价过快上

涨”。

2018年12月18日，山东省菏泽市住房和城乡建设局发布《关于推进全市棚户区改造和促进房地产市场平稳健康发展的通知》，提出“取消新购住房限制转让措施”；12月19日，广州市住房和城乡建设委员会发布《关于完善商服类房地产项目销售管理的意见》，指出“2017年3月30日前（含当日）土地出让成交的（以签订土地出让合同、成交确认书或经公告确认土地出让成交日为准）房地产项目，其商服类物业不再限定销售对象，个人购买商服类物业取得不动产证满2年后方可再次转让”。临近2018年底，部分城市调控政策微调，体现“因城施策”的政策基调。

2018年12月中央经济工作会议提出，“要构建房地产市场健康发展长效机制，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策、分类指导，夯实城市政府主体责任，完善住房市场体系和住房保障体系”。政策上仍然坚持“房住不炒、因城施策”调控思路。

2019年3月5日，李克强总理在《政府工作报告》中对房地产相关表述主要有两处：一是“更好解决群众住房问题，落实城市主体责任，改革完善住房市场体系和保障体系，促进房地产市场平稳健康发展。继续推进保障性住房建设和城镇棚户区改造，保障困难群体基本居住需求”，二是“健全地方税体系，稳步推进房地产税立法”。总体以稳为主，强调城市主体责任，因城施策，推进房地产税立法。

针对2019年一季度部分城市房地产市场出现过热苗头，中央政治局在4月和7月的政治局会议上重申“房住不炒”，并首次提出“不将房地产作为短期刺激经济的手段”。银保监会接连在5月和8月下发相应文件，对房地产融资进行控制。房住不炒和因城施策仍是主基调，各地政府应根据情况稳定当地房地产市场，确保房地产市场平稳健康发展。

总体看，2016年“十一”之后，热点一二线城市推出房地产调控政策，房地产政策环境再度趋紧；2017年，政府强调稳定房地产市场，政策工具持续运用并从住房租赁、共有产权等方面引导住房消费，提出加快建立长效机制，实行差别化调控，加快房产税落地。2018年，“房住不炒”总基调未变，但开始体现“因城施策”调控思路；2019年中央多次会议继续坚持房住不炒、因城施策思路，继续推进房地产长效调控机制，确保房地产市场平稳发展。

5. 行业关注

行业债务水平较高，且2016年10月以来房企融资渠道收窄，违约风险加大

房地产行业具有资金密集、高杠杆化的特征。2015年以来，国内货币政策持续宽松，再融资政策进一步松绑，房企融资环境明显改善，公司债融资规模大幅增长，行业债务水平高企。但2016年10月份以来相关主管机构从银行理财资金、信托、公司债以及私募基金四个方面对房地产行业开发资金来源监管趋严，对房地产企业的再融资能力产生一定不利影响；同时考虑到部分房地产企业存续债项可能存在集中到期的现象，在一定程度上加大了房地产行业债券违约风险。

房地产调控政策短期内不会退出

2019年两会及4月、7月的政治局会议持续强调“房住不炒”、房地产长效机制和因城施策，房地产调控政策短时间不会退出，稳地价、稳房价、稳预期，防止楼市大起大落仍将是各地的主要调控目标。

中小房企面临被整合风险

随着资源逐步向大型房企集中，中小房企面临较大的经营压力，面临被大型房企收购整合风险。实力突出的大型房企，相继在长三角、粤港澳大湾区等热点区域以收购、合作两种主要方式进行项目扩充，进一步优化总体布局，保障企业稳定发展。

6. 未来发展

调控政策趋于常态化、精细化和长期化

在过去几年的房地产调控中，限购等行政手段在短期内起到了很多积极作用，但是仍然缺少有效的长期调控手段。2017年以来，国家出台多项长期调控政策，试点共有产权房、鼓励发展住房租赁市场，并实施差别化的调控政策；此外，房产税将是一个长效的调控机制，用来替代目前的行政调控手段。从长远来看，由于中国经济转型的需要，中国政府抑制房价过快上涨和保持房地产行业健康发展的动力同时存在，这就导致调控政策向常态化和长期化方向发展。

行业综合性和复杂度提高、开发运营精细化程度提升

大型房地产投资开发企业扩大综合开发领域，新型城镇化、文旅地产、产业地产、养老休闲地产、体育地产等领域资本集中度提升，中小房地产开发企业出现产品开发周期放长、去化周期放长、现金流频繁困难、开发利润下降的情况，财务成本高和融资结构门槛高成为商业地产开发的“双高”困难，开发企业项目转让及投资退出淘汰率加剧。商业地产尤其是城市商业综合体在满足基础消费的基础上，更多关注市场细分、创新经营和差异化竞争，项目前期策划定位的全面性和综合性成为关键投入，技术性投入比重也将逐步加大。

地产金融化，资本化尝试催生大地产格局，地产金融属性加速释放

2015年以来，大规模保险资金进入房地产行业，推动资本和实业跨界融合，地产金融化迎来发展良机。这种“资本+地产”加速联姻，深度合作为轻资产、多元化转型创造条件。近年，房企通过银行贷款、信托等传统方式融资占比有所下降，股权类、权益类信托融资逐渐增加。地产金融化发展，一方面为房企主动利用多元资本、加强资本合作创造条件；另一方面，房企加速地产金融化尝试，获得财务投资回报的同时，也可实现其自身业务多元化向投融资方向转变。

转变盈利模式，提升经营收益

由于土地价格持续上涨和国家对房地产价格及开发周期的调控措施，高周转的经营方式逐渐成为主流。此外，城市综合体的开发和城市运营理念逐步代替单纯的房屋建造的商业模式，这必将对房地产开发企业的融资能力、管理能力、营销能力和运营能力提出更多挑战。

总体看，现阶段中国房地产行业已经走过最初的粗放式发展阶段，行业龙头逐渐形成，行业集中度不断提高。短期来看，房地产售价不断升高及库存结构性失衡导致房地产市场风险不断积累，政策调控仍然至关重要。长期来看，人口结构、货币环境，市场投资环境等因素将扮演更重要的角色，龙头企业逐渐建立起更大的市场优势，同时具有特色和区域竞争优势的中型房地产企业也会获得一定的生存空间。

四、基础素质分析

1. 规模与竞争力

公司经营规模较大，土地储备丰富，项目覆盖全国重要城市，品牌影响力较大，具备很强的竞争力

公司是港股上市公司中国海外发展的全资控股子公司，是中国海外发展在中国大陆房地产开发的重要主体。公司拥有中国一级房地产开发资质，已形成以长三角、珠三角、环渤海、东北、中西部为重点区域的全国性均衡布局，业务覆盖内地近30个经济活跃城市。

截至2019年底，公司资产规模持续增长，在北京、上海、深圳、广州、杭州、南京、成都、长春等35个城市拥有土地储备（全口径未竣工部分）规划建筑面积3,721.32万平方米，居全国同类型房地产开发企业前列。根据集团发展战略，公司开发项目主要分布于国内一线城市和经济发达

的二线省会城市，产品线涵盖了从中端刚需型到高端改善型各个档次。

公司行业地位较高，品牌影响力较大。2004—2019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（2019年品牌价值910亿元）；截至2019年底，公司连续16年获得经济观察报评选的中国蓝筹地产企业称号；公司在克而瑞发布的“2019年中国房地产开发企业500强榜单”中位列第6位。

2. 人员素质

公司核心管理人员整体素质较高，具备多年的行业管理经验，且员工学历构成较合理，能够满足目前生产经营需要

截至2019年底，公司董事、监事及高级管理人员等共计4人，其中董事3名、监事1名、高级管理人员3人（3名高管兼任董事）。公司高管均有丰富的行业经验和丰富的管理经验，充分了解行业的整体状况和公司的运营发展。

公司董事长兼总经理颜建国先生，1966年生，本科学历，北京大学光华管理学院MBA。颜先生于1989年加入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“中国建筑集团”）。其中，1990年至1992年间，历任深圳中海地产有限公司地盘工程师、部门负责人等职务；2001年至2011年再次获派驻中海企发工作，历任广州中海地产有限公司助理总经理、上海公司副总经理、苏州公司总经理、上海公司总经理、中海企发董事副总经理兼华北区域总裁。2011年至2014年6月，颜先生历任中国建筑集团办公厅主任，首席信息官及助理总经理等职务。2014年6月至2016年12月5日，颜先生历任龙湖地产有限公司执行董事、高级副总裁等职务。2016年12月28日起颜先生任公司董事、总经理，2017年1月1日起任中国海外发展执行董事兼行政总裁，2017年6月13日起获选为中国海外发展董事局主席，2017年6月26日起任公司董事长。

截至2019年底，公司员工总数4,995人。其中管理人员240人，占员工总数的4.80%；财务、审计及法务人员406人，占员工总数的8.13%；营销人员469人，占员工总数的9.39%；工程人员1,887人，占员工总数的37.78%；其他专业技术人员1,993人，占员工总数的39.90%。硕士及以上学历1,379人，占员工总数的27.61%；本科学历3,362人，占员工总数的67.31%；大专及以下学历254人，占员工总数的5.09%。

五、公司管理

1. 治理结构

公司作为单一股东企业，法人治理结构较简单，符合法律要求，运作较为规范，能够为公司正常经营提供保障

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，建立了基本的法人治理结构。

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，公司设经理 1 人，副经理若干人，由董事会聘任，对董事会负责；公司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

公司部门设置齐全，内部管理制度较为健全，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各个环节。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，公司各地区公司（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。公司内设综合管理部、企业传讯部、人力资源部、财务资金部、监察审计部、信息化管理部、法律事务部、设计管理部和投资管理部等部门，各部门职责明确、分工清晰，形成了较为完整运营管理体系。

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。

采购管理方面，公司制订了《集中采购管理制度》，对公司总部主办的工程物资招标采购进行了严格规范，规定了由公司相关领导组成的集中采购委员会负责集中采购工作的战略部署、定标决议，是集中采购管理工作的决策机构；由财务资金部、法律事务部、设计部、各区域公司等相关部门组成的集中采购招投标工作小组负责集中采购项目招标评审，形成初步意见供集中采购委员会决策；《集中采购管理制度》对投标单位需要满足的各种条件进行了详细的规定，同时也对招标文件的制定、招标过程的管控以及供应商的日常管理进行了规范。

开发建设管理方面，公司制定了《项目策划管理办法》《工程规范》《工程质量管理手册》《施工安全管理制度》《项目成本管理制度》等规章制度。其中《工程质量管理手册》主要规范工程质量实测过程中的程序、取样方法、测量操作、数据处理等具体步骤和要求；《工程规范》对各类施工工艺的具体用料、应达到的施工要求等进行了详细的描述和规范；《施工安全管理制度》对施工安全管理的目标、管理体系以及施工安全的事前、事中和事后控制作出规定；《项目成本管理制度》综合规范了土地成本、前期成本、建安成本、销售费用、管理费用、其他直接成本等项目成本要素，实行全过程成本管理和动态成本监控。

财务管理方面，公司建立了《销售财务管理制度》《预算管理制度》《资金管理制度》等相关制度体系。《预算管理制度》主要对预算的编制、执行、分析、调整和考核进行规定，明确了公司预算管理由行政总裁领导，分管副总裁负责领导预算管理的日常工作；公司通过预算指标会议的形式审批预算管理指标体系构成，审定地区公司和区域公司年度预算经营指标，并有权在市场环境和产业政策等发生重大变化时进行预算指标的重大调整。《资金管理制度》明确了公司按照预算控制、集中管理、统一调度、有效使用、防范风险、提高效率的原则进行资金管理；公司及其下属公司实行现金零库存管理，严禁使用现金进行支付，各个子公司全面推行网银支付；各地区公司不得以任何理由向系统以外的任何单位或个人提供任何形式、任何数量的资金支持，禁止对外提供任何担保、借款或者资金承诺等行为；资金调度由公司财务资金部统筹安排，未经批

准，禁止地区公司之间一切形式的跨地区资金调剂与调动。

地区公司管理方面，除按照上述财务管理制度对下属企业进行资金管控外，公司还制定了《地区公司重要财务岗位管理办法》《地区公司领导班子及其成员考核办法》《地区公司领导班子成员任职资格管理办法》等相关制度，对下属企业的核心成员进行管理、考核，确保下属子公司稳定正常运营。

六、经营分析

1. 经营概况

受房地产项目结转进度的影响，2017—2019年，公司主营业务收入波动增长，毛利率波动下降，但公司综合盈利能力处于相对较高水平

自成立以来，公司凭借长期品牌积累与专业化管理，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；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，业务覆盖内地30余个经济活跃城市。公司于2017年3月通过收购实现了对中建国际建设有限公司（以下简称“中建国际”）同一控制下的企业合并，2017年数据以全年并表数据为准，可能与财务部分存在一定差异。

从公司主营业务收入的构成来看，房地产开发业务是公司主要收入来源。2017—2019年，公司房产开发收入波动增长，年均复合增长39.80%，主要系结转面积波动增长所致；物业出租收入逐年增长，年均复合增长17.34%，2018年，公司新增北京奥南项目对外出租运营，2019年，公司新增上海九峯里友里长租公寓等项目对外出租运营；承包工程收入逐年增长，2019年同比大幅增长365.73%，主要系承包工程业务量回升致使完工结转增长所致。

毛利率变化方面，2017—2019年，公司主营业务毛利率波动下降，其中房产开发业务毛利率波动下降，主要是受结转区域分布及项目毛利率存在差异共同影响所致；物业出租毛利率维持在较高水平，近年呈逐年上涨态势，主要系持有的部分物业已进入运营成熟期，运营成本下降所致；承包工程业务毛利率波动下降，2018年承包工程毛利率为6.71%，同比下降28.50个百分点，主要系结转工程毛利率较低所致。

表5 2017—2019年公司主营业务收入及毛利率情况（单位：亿元、%）

| 业务板块 | 2017年 | | | 2018年 | | | 2019年 | | |
|------|---------------|---------------|--------------|---------------|---------------|--------------|-----------------|---------------|--------------|
| | 收入 | 占比 | 毛利率 | 收入 | 占比 | 毛利率 | 收入 | 占比 | 毛利率 |
| 房产开发 | 490.43 | 97.93 | 33.26 | 390.44 | 95.75 | 43.48 | 958.45 | 95.61 | 33.02 |
| 物业出租 | 9.18 | 1.83 | 77.84 | 10.58 | 2.59 | 87.45 | 12.64 | 1.26 | 94.23 |
| 承包工程 | 1.21 | 0.24 | 35.21 | 6.74 | 1.65 | 6.71 | 31.39 | 3.13 | 16.79 |
| 合计 | 500.82 | 100.00 | 34.08 | 407.76 | 100.00 | 44.01 | 1,002.49 | 100.00 | 33.29 |

注：公司于2017年3月通过收购实现了对中建国际建设有限公司同一控制下的企业合并，2017年公司年报相应期初数据进行追溯调整，但上表2017年数据以模拟全年报表数据为准，与审计报告存在一定差异

资料来源：公司提供

2. 土地储备

2017—2018年，公司拿地较为积极，新增土地储备规模大幅增长；2019年公司当期新增土地储备建筑面积有所下降；公司土地储备规模较大，布局以一、二线城市为主，土地储备区域分布较为合理，质量较高

公司土地投资策略一直以来由集团高度集中管理，并实施审慎的土地获取政策。拿地区域上，公司目前聚焦于主流城市，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一线、二线城市为主，并继续加大一线城市投资占比，公司保持理性态度，积极吸纳地块以维持在一线城市的市场份额；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，公司将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，目前土地储备获取方式以“招、拍、挂”为主，并积极开展收并购、参与旧改及棚改和合作开发等方式获取土地；以自主拿地为主，合作开发的项目多以关联方合作为主。

表6 2017-2019年公司土地储备获取情况（单位：万平方米、亿元、元/平方米）

| 项目 | 2017年 | 2018年 | 2019年 |
|------------|----------|----------|-----------|
| 新增土地储备建筑面积 | 1,379.95 | 1,388.93 | 707.51 |
| 土地投资金额 | 873.97 | 962.96 | 739.64 |
| 新增土储楼面均价 | 6,333.38 | 6,933.14 | 10,454.24 |

注：公司以自主拿地为主，上述数据未按权益折算；新增土地储备面积和金额均为全口径数据
资料来源：公司提供

受销售目标、土地市场行情以及项目周转速度加快等影响，2017年和2018年，公司加快土地获取步伐，新获取土地储备建筑面积规模均较大；2019年受土地市场回暖，地价上涨较快，当期公司新获取土地储备建筑面积较2018年下降幅度较大。2017-2019年，公司拿地主要分布在一二线城市，新增土地储备中前五大城市占比处于较高水平，公司在北京、长春获取土地的规模持续较大；受新增土地储备城市分布差异及一线城市占比上升影响，公司新增土地楼面均价逐年增长，土地投资金额保持在较大规模，2019年，公司新增土地楼面均价10,454.24元/平方米，同比增幅较大，主要系公司当期在北京获取项目较多且楼面均价较高所致。

表7 2017-2019年公司每年新增土地储备主要城市占比情况（单位：%）

| 排序 | 2017年 | | 2018年 | | 2019年 | |
|----|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| | 城市 | 占比 | 城市 | 占比 | 城市 | 占比 |
| 1 | 成都 | 13.04 | 青岛 | 20.08 | 北京 | 14.04 |
| 2 | 西安 | 12.72 | 广州 | 11.34 | 太原 | 13.28 |
| 3 | 长春 | 11.62 | 长春 | 10.17 | 沈阳 | 8.55 |
| 4 | 北京 | 6.13 | 北京 | 9.78 | 长沙 | 8.19 |
| 5 | -- | -- | 昆明 | 7.92 | 长春 | 7.65 |
| 合计 | -- | 43.51 | -- | 59.29 | -- | 51.71 |

资料来源：公司提供

截至2019年底，公司在35个城市拥有土地储备（全口径未竣工部分）规划建筑面积3,721.32万平方米，土地储备权益规划建筑面积为3,111.50万平方米，规模较大。从城市分布来看，截至2019年底，公司全口径土地储备权益后规划建筑面积二线城市约占总储备的77.42%，其中济南、长春、成都和沈阳等城市未竣工建筑面积规模较大；同期，北京、广州、上海及深圳四个一线城市土地储备占比合计为20.90%，具体情况如下表所示。

表8 截至2019年底公司土地储备情况（单位：万平方米、%）

| 城市类型 | 一线城市 | 二线城市 | 三线及以下城市 | 总计 |
|--------------|--------|----------|---------|----------|
| 土地储备规划建筑面积 | 856.29 | 2,784.07 | 80.96 | 3,721.32 |
| 土地储备占比 | 23.01 | 74.81 | 2.18 | 100.00 |
| 土地储备权益规划建筑面积 | 650.39 | 2,409.01 | 52.10 | 3,111.50 |
| 土地储备权益占比 | 20.90 | 77.42 | 1.67 | 100.00 |

注：1. 公司土地储备统计口径为未竣工部分的建筑面积，包括合营/联营的非并表项目；2. 表中城市分类为中海企发城市分类，具体如下，一线城市：北京、广州、上海和深圳；二线城市：为省会城市、直辖市、计划单列市及 GDP 超 8,000 亿元地级市，包括济南、青岛、长春、沈阳、成都、西安、长沙、昆明、太原、乌鲁木齐、南京、宁波、福州、武汉、大连、重庆、郑州、佛山、厦门、哈尔滨、天津、南昌、杭州、苏州、烟台、石家庄；三线城市：除上述一、二线城市外，其余为三线及以下城市，包括中山、鄂州、漳州、肇庆

资料来源：公司提供

3. 成本控制及项目开发情况

公司整体在建及拟建项目剩余可售面积较大，能够保证未来一段时间的销售需要；同时，公司尚需投资规模较大，对开发资金有一定的需求

公司开发业务均以地区公司为经营实体，年度开发计划制定思路为以销定产，以收定支，同时结合整体战略布局及房地产市场分析等因素。开发模式上，公司以自主开发为主，同时随着土地市场竞争加剧，公司逐渐通过合营、联营模式进行项目获取和开发，合作方主要为关联方。

区域分布方面，公司着力完善全国性布局，避免将资源集中在单一城市或区域，以平衡经济和市场波动带来的风险。目前，公司房地产开发业务已形成长三角、珠三角、环渤海、东北、中西部为重点区域的布局，先后进入内地 30 余个经济活跃城市。

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，且不同项目有相应的营销费效比目标，从而实现整体销售费用的控制。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。公司积累较丰富的供应商体系，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，带动整体成本的下降。受益于很强的期间费用控制能力，公司盈利水平在行业内处于领先水平。

2017—2019 年，公司新开工面积呈波动增长态势，主要系公司自 2016 年起获取大量土地储备并逐步开工建设所致；公司竣工面积呈逐年增长态势，2019 年增幅较大为 93.16%，主要系新开工面积波动增长并陆续竣工所致。截至 2019 年底，公司期末在建面积为 2,366.15 万平方米，具体情况如下表所示。

表9 2017-2019年公司项目开发情况

| 项目 | 2017 年 | 2018 年 | 2019 年 |
|--------------|----------|----------|----------|
| 新开工项目数（个） | 53 | 61 | 80 |
| 新开工面积（万平方米） | 994.40 | 1,383.47 | 1,283.00 |
| 竣工项目数（个） | 28 | 31 | 84 |
| 竣工面积（万平方米） | 418.60 | 531.69 | 1,027.00 |
| 期末在建项目数（个） | 62 | 92 | 137 |
| 期末在建面积（万平方米） | 1,277.00 | 2,128.80 | 2,366.15 |

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

资料来源：公司提供

截至 2019 年底，公司主要在建房地产开发项目共计 137 个，总建筑面积为 3,264.90 万平方米，

总可售面积为 2,265.59 万平方米；预计总投资为 3,665.81 亿元，截至 2019 年底，公司累计已投资 2,532.53 亿元，尚需投资 1,133.28 亿元，具体情况如下表所示。

表10 截至2019年底公司主要在建房地产开发项目情况（单位：万平方米、亿元）

| 城市 | 总建筑面积 | 在建面积 | 总可售面积 | 已售面积 | 待售面积 | 总投资金额 | 累计投资额 | 尚需投资额 |
|-----------|-----------------|-----------------|-----------------|---------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 北京 | 421.15 | 348.60 | 248.42 | 126.48 | 121.94 | 835.16 | 641.40 | 193.76 |
| 济南 | 405.93 | 298.68 | 302.30 | 169.76 | 132.55 | 297.22 | 189.71 | 107.51 |
| 长春 | 286.06 | 186.11 | 218.66 | 107.39 | 111.27 | 200.22 | 126.61 | 73.61 |
| 沈阳 | 283.35 | 158.90 | 213.48 | 146.94 | 66.53 | 178.91 | 109.29 | 69.62 |
| 青岛 | 211.02 | 55.34 | 160.72 | 57.37 | 103.35 | 158.92 | 65.32 | 93.60 |
| 广州 | 209.91 | 197.67 | 126.33 | 17.06 | 109.27 | 345.90 | 249.11 | 96.80 |
| 西安 | 168.64 | 47.90 | 122.74 | 71.89 | 50.85 | 116.11 | 67.89 | 48.22 |
| 长沙 | 146.10 | 145.84 | 99.07 | 18.58 | 80.50 | 126.18 | 73.72 | 52.45 |
| 昆明 | 108.56 | 72.89 | 69.71 | 24.78 | 44.93 | 99.92 | 58.70 | 41.22 |
| 太原 | 93.96 | 38.55 | 69.92 | 18.75 | 51.18 | 48.91 | 19.58 | 29.33 |
| 南京 | 86.10 | 86.10 | 65.25 | 30.59 | 34.66 | 133.46 | 97.01 | 36.44 |
| 武汉 | 85.08 | 70.89 | 61.37 | 16.04 | 45.33 | 111.26 | 66.54 | 44.72 |
| 成都 | 75.46 | 75.46 | 54.01 | 15.70 | 38.30 | 72.47 | 43.70 | 28.77 |
| 大连 | 71.42 | 47.77 | 48.86 | 26.61 | 22.25 | 79.17 | 60.55 | 18.63 |
| 重庆 | 71.26 | 47.36 | 52.33 | 18.55 | 33.78 | 67.09 | 52.77 | 14.31 |
| 福州 | 60.28 | 55.40 | 39.19 | 4.29 | 34.90 | 80.35 | 59.78 | 20.57 |
| 宁波 | 57.75 | 57.75 | 29.45 | 10.74 | 18.71 | 108.09 | 70.98 | 37.11 |
| 乌鲁木齐 | 54.00 | 53.31 | 41.97 | 19.40 | 22.57 | 27.23 | 13.70 | 13.53 |
| 厦门 | 46.97 | 31.64 | 29.53 | 3.79 | 25.74 | 115.23 | 94.63 | 20.60 |
| 上海 | 43.87 | 43.87 | 26.40 | 4.13 | 22.27 | 138.39 | 123.22 | 15.17 |
| 鄂州 | 43.19 | 32.52 | 33.88 | 7.34 | 26.55 | 35.34 | 25.70 | 9.64 |
| 南昌 | 29.01 | 10.39 | 21.65 | 8.62 | 13.02 | 23.41 | 19.96 | 3.45 |
| 哈尔滨 | 28.69 | 28.69 | 20.77 | 12.14 | 8.63 | 26.21 | 18.84 | 7.37 |
| 天津 | 24.21 | 24.21 | 18.10 | 2.23 | 15.87 | 52.09 | 44.67 | 7.42 |
| 佛山 | 23.13 | 23.13 | 16.57 | -- | 16.57 | 29.40 | 19.65 | 9.75 |
| 深圳 | 22.08 | 22.08 | 4.44 | -- | 4.44 | 27.85 | 21.22 | 6.62 |
| 郑州 | 19.49 | 19.49 | 14.32 | 8.74 | 5.58 | 15.64 | 8.90 | 6.74 |
| 中山 | 17.04 | 17.04 | 8.60 | 2.41 | 6.19 | 14.84 | 12.17 | 2.68 |
| 肇庆 | 16.57 | 16.57 | 12.21 | -- | 12.21 | 13.73 | 7.71 | 6.02 |
| 漳州 | 14.82 | 14.82 | 11.28 | 8.18 | 3.10 | 16.76 | 14.46 | 2.30 |
| 石家庄 | 14.39 | 14.39 | 9.62 | 0.33 | 9.29 | 14.24 | 9.21 | 5.03 |
| 杭州 | 14.09 | 14.09 | 8.04 | 1.44 | 6.60 | 42.80 | 36.14 | 6.65 |
| 东莞 | 6.06 | 3.41 | 2.65 | 2.55 | 0.10 | 8.45 | 6.28 | 2.17 |
| 烟台 | 5.27 | 5.27 | 3.78 | 3.17 | 0.61 | 4.88 | 3.42 | 1.46 |
| 总计 | 3,264.90 | 2,366.15 | 2,265.59 | 965.96 | 1,299.63 | 3,665.81 | 2,532.53 | 1,133.28 |

注：上表统计口径为全口径，包含非并表项目
 资料来源：公司提供，联合评级整理

截至 2019 年底，公司主要在建项目中济南、北京、长春和沈阳为在建项目中总可售面积前四的城市，比重分别为 13.34%、10.96%、9.65%和 9.42%；济南、北京、长春和广州为在建项目中

待售面积前四的城市，比重分别为 10.20%、9.38%、8.46% 和 8.41%。从投资规模看，截至 2019 年底，北京和广州在建项目预计总投资规模较大，占比分别为 22.78% 和 9.44%；北京和济南在建项目尚需投资占比分别为 17.10% 和 9.49%。公司主要在开发项目中一、二线城市占比较高，目前地产景气度波动较大，支撑地产价格增长的动力将弱于以往，加速项目开发并维持高利润水平的难度加大。

截至 2019 年底，公司主要拟建项目 41 个，主要分布在济南、成都、青岛和长春等地，总建筑面积合计 912.02 万平方米，总可售面积 634.83 万平方米，预计总投资 1,140.03 亿元，尚需投资 559.87 亿元，公司未来将保持一定的融资需求。考虑到公司财务弹性良好，未来融资压力可控。

4. 房产销售情况

公司可售房源主要位于一、二线城市，长期去化压力不大，但限购等政策的实施可能会对公司销售速度造成一定影响，另外需关注部分城市的去化压力

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，每年营销费用控制在销售额的 1% 以内。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。

销售价格方面，公司参考周边对标项目价格、成本利润率目标及市场行情走势等因素确定楼盘销售价格，一般较周边楼盘略有溢价以体现公司品牌价值。销售手段方面，出于维护公司品牌形象的考虑，公司很少采用降价促销等方式加快楼盘回款，而是在蓄客阶段做好充分准备，通过提升项目内在质量和客户品牌认同度的方式提升销售速度。公司楼盘去化速度依不同项目略有不同，但整体上从开始预售到楼盘交房约 15~18 个月。

2017—2019 年，公司实现签约销售面积逐年增长，主要系公司自 2016 年以来加大土地储备和新开工力度使得达预售状态的项目逐年增加所致，但签约销售面积增幅远低于公司土地开发速度，主要系公司项目主要位于一二线城市，受房地产调控政策影响销售周期延长和受环保等政策影响工程周期延长及预售条件提高等影响，预售时点延后所致；实现签约销售均价逐年提高，主要系销售区域房价均有所上涨所致；受签约销售面积和销售均价持续上涨影响，公司签约销售金额逐年大幅增长。结转方面，2017—2019 年，公司结转面积波动增长，其中 2018 年下降主要系公司 2018 年竣工项目中 63.85% 集中在第四季度竣工，而项目从竣工至结算尚需时间办理相关手续所致；2019 年，公司结转面积大幅增加，主要系 2018 年第四季度竣工项目面积较大并跨年结转所致；公司结转均价波动增长；受结转面积波动增长及结转均价持续增长影响，公司结转收入波动增长。

表11 2017 - 2019年公司销售及结转概况

| 项目 | 2017 年 | 2018 年 | 2019 年 |
|----------------|--------|----------|----------|
| 达预售项目（个） | 87 | 151 | 226 |
| 签约销售面积（万平方米） | 509.40 | 552.96 | 806.32 |
| 签约销售金额（亿元） | 694.57 | 1,014.25 | 1,662.56 |
| 签约销售均价（万元/平方米） | 1.36 | 1.83 | 2.06 |
| 结转收入面积（万平方米） | 371.00 | 263.35 | 637.80 |
| 结转收入（亿元） | 490.43 | 410.88 | 958.45 |
| 结转均价（万元/平方米） | 1.32 | 1.56 | 1.50 |

注：表中合同销售面积及合同销售金额统计口径：2017年和2018年为并表口径，2019年为全口径；结转面积和结转收入统计口径为并表口径，结转面积是结转收入部分的可售面积
资料来源：公司提供

截至 2019 年底，公司主要在建房地产项目的待售面积合计 1,299.63 万平方米，拟建项目总可售面积 634.83 万平方米（详见第三小节主要在建房地产项目情况表），乌鲁木齐项目可能存在一定的去化压力。若以公司 2019 年的签约销售面积来看，待售面积能维持公司未来 2~3 年的销售，同时考虑到公司未开发项目的规模，公司未来销售有一定的基础支撑。

5. 自持物业情况

公司自持物业主要为写字楼和商业地产，整体规模不大，但能够为公司贡献较好的现金流并形成收入的有益补充

公司持有部分商业物业，主要为写字楼和商业物业，以出租为主。2017 年 3 月，公司通过收购新增中建大厦项目对外出租运营。2018 年，公司新增北京奥南项目对外出租运营。2019 年，公司新增上海九峯里友里长租公寓等项目。截至 2019 年底，公司主要自持物业的建筑面积合计 74.17 万平方米，公允价值为 277.48 亿元，累计增值率为 199.36%，主要在北京、上海、沈阳和佛山四个城市，具体情况如下表所示。

表12 截至2019年底公司主要自持物业情况（单位：万平方米、亿元）

| 物业名称 | 位置 | 建筑面积 | 业态 | 初始成本 | 公允价值 | 2017 年收入 | 2018 年收入 | 2019 年收入 |
|------------|----|--------------|--------|--------------|---------------|-------------|--------------|--------------|
| 中海地产广场 | 北京 | 8.65 | 写字楼及商业 | 5.67 | 33.94 | 1.43 | 1.56 | 1.92 |
| 中海凯旋写字楼 | 北京 | 2.47 | 写字楼 | 2.54 | 17.90 | 1.44 | 0.21 | 0.95 |
| 中海广场 | 北京 | 14.51 | 写字楼及商业 | 18.29 | 82.55 | 3.24 | 3.14 | 3.69 |
| 石景山-中海大厦 | 北京 | 4.23 | 写字楼及商业 | 5.50 | 18.55 | 0.14 | 0.36 | 0.52 |
| 环宇城 | 佛山 | 13.06 | 商业 | 14.04 | 19.92 | 0.69 | 0.98 | 0.96 |
| 中海国际中心 | 沈阳 | 11.46 | 写字楼及商业 | 6.77 | 12.74 | 0.19 | 0.47 | 0.77 |
| 中建大厦 | 上海 | 9.51 | 写字楼及商业 | 10.03 | 42.02 | 1.89 | 2.05 | 2.27 |
| 北京奥南 4#地项目 | 北京 | 9.30 | 写字楼 | 26.63 | 45.33 | -- | 1.48 | 1.77 |
| 九峯里友里长租公寓 | 上海 | 0.98 | 长租公寓 | 3.22 | 4.53 | -- | -- | 0.01 |
| 合计 | -- | 74.17 | -- | 92.69 | 277.48 | 9.02 | 10.25 | 12.86 |

注：中建大厦为2017年3月通过收购转入，但上表列示了中建大厦2017年全年的租金收入明细，受此影响，上表租金收入合计值与公司审计报告中物业出租收入可能存在不一致
资料来源：公司提供

6. 经营效率

考虑拿地规模，公司经营效率尚可

由于公司实施积极的拿地策略，受土地投资规模大幅增加及新开工面积大幅增长等影响，2018 年公司各经营指标同比有所下降；受项目陆续竣工，结转规模增加影响，2019 年公司各经营指标均有所回升。2017—2019 年，公司存货周转率分别为 0.25 次、0.11 次和 0.26 次；流动资产周转率分别为 0.22 次、0.13 次和 0.25 次；总资产周转率分别为 0.20 次、0.12 次和 0.23 次。公司各项经营效率指标变动较大，与公司 2016 年开始转变经营风格，实施积极拿地的战略有一定关系。

7. 关联交易

公司关联交易的形成主要是公司正常生产经营的需要，整体关联交易规模较小

2017—2019 年，公司与关联方因采购商品和接受劳务发生的交易金额为 10.10 亿元、20.73 亿元和 41.19 亿元，占当期交易金额的比重分别为 0.97%、2.09% 和 3.84%，主要为与中国建筑股

份有限公司及其下属子公司进行的工程施工发生的关联交易。因销售商品和提供劳务发生的交易金额为 1.45 亿元、9.05 亿元和 14.43 亿元，2017 年主要为资金占用费，2018 年和 2019 年主要为与成都信勤置业有限公司和上海老西门新苑置业有限公司产生的工程承包收入，占当期销售商品和提供劳务金额的比重分别为 0.21%、1.05% 和 1.10%。公司为关联方提供担保金额分别为 18.00 亿元、20.78 亿元和 30.20 亿元，中国海外发展为公司提供担保的金额为 76.70 亿元、76.23 亿元和 121.48 亿元，与关联方发生的资金拆借分别为 153.99 亿元、128.48 亿元和 66.23 亿元。公司关联交易余额分别体现在应收账款、预付账款、其他应收款、应收股利和预收款项、应付账款、其他应付款、应付利息和应付股利等科目。

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，公司制定了《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。

8. 重大事项

公司对中建国际实施的同一控制下的企业合并有助于公司资源整合和业务的一体化

2017 年 3 月 6 日，公司子公司中海地产工程管理（深圳）有限公司向苏州竹辉兴业有限公司支付现金对价 11.67 亿元的方式，收购其持有的中建国际建设有限公司（以下简称“中建国际”）100% 的股权，因上述公司合并前后均受中国建筑集团有限公司最终控制，该项企业合并属于同一控制下的企业合并。

截至 2017 年 3 月 6 日，中建国际资产总额 234.83 亿元，负债总额 200.36 亿元，所有者权益合计 34.47 亿元，其中归属于母公司的所有者权益合计 19.28 亿元。中建国际拥有房屋建筑工程特级资质，并拥有机电安装、地基基础、装修装饰、钢结构等一级资质，主要业务为施工总承包，主要子公司分布在北京、上海、西安、新疆和长沙等地，能够与公司房地产开发业务形成协同效应。

9. 经营关注

公司土地储备及在建面积规模大，部分城市项目可能存在一定的去化压力

公司土地储备及在建面积规模大，随着房地产市场出现市场分化，乌鲁木齐项目可能存在一定的去化压力；另外，限购限价等政策可能对一、二线城市的库存去化和回款速度带来不利影响。

未来开发资金需求规模较大

公司在建项目规模较大，预计随着公司经营规模的扩大，对建设开发资金将保持一定需求。

10. 未来发展

公司未来将沿着现有主业发展，经营方针结合了行业及自身经营特征

公司将继续积极吸纳土地，并以实现有质量的业绩增长为目标，而且，随着房地产金融的逐渐发展，企业的运营模式也会逐渐向“轻资产”进行转变，持续创新运营模式。

投资策略方面，公司将利用市场每次变化的契机，把握好投资机会，吸纳优质土地。产品管理方面，公司将贴近市场，适度调节开发速度，把握销售节奏，推出稀缺性强、差异化大的高质量产品，充分利用品牌优势，创新营销推广，加强营销力度，强化现金流管理，实现资产效益最大化。公司将继续构建以住宅为主、商业地产为辅的业务结构，平衡长、短线投资资源配置，逐

步提高投资物业比重，以获得长期稳定回报，增强平衡市场风险能力。

财务管理方面，公司将会进一步加强财务管理，加快销售回款，持续加强成本管控，控制好营销、行政和财务费用等。公司仍然将会大力扩展融资渠道，充分利用国际、香港的融资平台，并加快资金周转，强化资源保障能力，改善公司的债务结构，为公司业务发展提供强而有力的资金支持。

七、财务分析

公司 2017—2018 年的财务报表已经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2019 年的财务报表已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计¹，均出具了标准无保留意见的审计报告。公司经审计的财务报表按照现行《企业会计准则》编制。

合并范围方面，2017 年公司合并财务报表范围新增加 62 家子公司，减少 2 家子公司；2018 年公司合并范围新增 33 家公司，注销 8 家公司；2019 年，公司合并范围新增 25 家公司，注销 2 家公司，截至 2019 年底，公司合并范围内共有子公司 189 家。本报告 2017 年、2018 年和 2019 年财务数据分别为 2017 年审计报告期初数、2019 年审计报告上年期末数和 2019 年审计报告期末数，财务数据具有可比性。

截至 2019 年底，公司合并资产总额 4,698.44 亿元，负债合计 3,425.77 亿元，所有者权益合计（含少数股东权益）1,272.67 亿元，其中归属于母公司所有者权益为 1,205.69 亿元。2019 年，公司实现营业收入 1,005.89 亿元，净利润（含少数股东损益）203.57 亿元，其中归属于母公司所有者的净利润为 189.82 亿元；经营活动产生的现金流量净额 133.72 亿元，现金及现金等价物净增加额 220.13 亿元。

1. 资产质量

随着开发规模持续扩大，公司资产规模快速增长，资产结构以流动资产为主；资产受限比例低，货币资金充足，但关联方往来款规模较大；公司整体资产质量良好

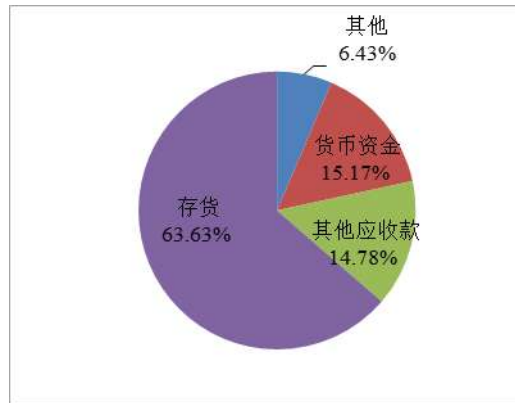
2017—2019 年，公司资产总额年均复合增长率为 27.86%，呈逐年增长态势，主要系流动资产增加所致。截至 2019 年底，公司资产总额 4,698.44 亿元，较 2018 年底增长 19.78%。其中流动资产占比 92.07%，非流动资产占比 7.93%，资产构成以流动资产为主。

（1）流动资产

2017—2019 年，公司流动资产年均复合增长率为 29.80%，呈逐年增长态势，主要系存货及其他应收款等增长较快所致。截至 2019 年底，公司流动资产总额为 4,326.00 亿元，较 2018 年底增长 20.72%，构成如下图所示。

¹ 受瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）被处罚影响，公司于 2019 年变更审计机构。

图 6 截至 2019 年底公司流动资产构成情况



资料来源：公司审计报告

2017—2019 年，公司货币资金年均复合增长 30.68%，呈逐年增长态势，主要系销售回款增加所致。截至 2019 年底，货币资金为 656.17 亿元，较 2018 年底增长 26.60%，公司货币资金由银行存款和其他货币资金构成，其中银行存款 654.28 亿元，因预售房产监管资金、按政府规定交纳保证金等而受限的货币资金 5.63 亿元，受限规模很小。

2017—2019 年，公司其他应收款年均复合增长 23.95%，呈逐年增长态势。截至 2019 年底，公司其他应收款账面价值为 639.39 亿元，较 2018 年底增长 26.93%，主要系保证金、押金及备用金等增加所致。其他应收款主要由关联方往来款（占 90.14%）、保证金加押金加备用金（占 8.70%）和外部往来款（占 0.81%）构成，对公司资金形成一定占用。从账龄看，其他应收款中一年以内占 73.44%，1~2 年占 12.75%，2~3 年占 7.09%，3 年以上占 6.71%。公司其他应收款年末余额前五名共计 304.89 亿元，占比为 47.69%，主要为关联方往来款。

表 13 截至 2019 年底公司其他应收款前五名单位情况（单位：亿元、%）

| 单位名称 | 账龄 | 金额 | 占比 | 款项性质 |
|------------------|-------|--------|-------|------|
| 中信房地产集团有限公司本部 | 1 年以内 | 174.77 | 27.33 | 关联往来 |
| 南京海润房地产开发有限公司 | 3 年以内 | 52.82 | 8.26 | 关联往来 |
| 大连鼎泰锦城房地产有限公司 | 1 年以内 | 29.79 | 4.66 | 关联往来 |
| 上海金海伊上房地产开发有限公司 | 1 年以内 | 29.67 | 4.64 | 关联往来 |
| 佛山市顺德嘉润房地产开发有限公司 | 2 年以内 | 17.84 | 2.79 | 关联往来 |
| 合计 | -- | 304.89 | 47.69 | -- |

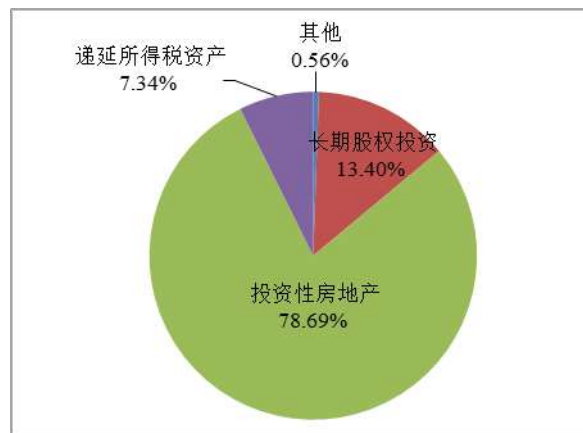
资料来源：公司审计报告

2017—2019 年，公司存货账面价值年均复合增长 29.07%，呈逐年增长态势，主要系公司积极拿地且对在建项目投入持续增加的共同影响所致。截至 2019 年底，公司存货账面价值为 2,752.45 亿元，主要由开发成本（占比 91.57%）和开发产品（占比 7.56%）构成，未计提存货跌价准备。公司开发项目中二线城市占比较高，限购限售限价等政策可能会影响公司的回款和去化速度。

（2）非流动资产

2017—2019 年，公司非流动资产年均复合增长率为 10.27%，呈逐年增长态势，主要系投资性房地产增加所致。截至 2019 年底，公司非流动资产合计 372.43 亿元，较 2018 年底增长 9.79%，构成如下图所示。

图7 截至2019年底公司非流动资产构成情况



资料来源：公司审计报告

2017—2019年，公司长期股权投资年均复合增长34.03%，呈逐年增长态势，主要系公司与其他企业的合作项目逐渐增多，新增多家合营企业以及权益法下确认的投资收益增加所致。截至2019年底，公司长期股权投资为49.92亿元，较2018年底增长9.55%，其中当年追加投资4.58亿元（主要为青岛方跃置业有限公司1.17亿元、青岛方虔置业有限公司1.12亿元、北京辉广企业管理有限公司0.83亿元，其余较为分散）；2019年确认投资收益5.49亿元。

2017—2019年，公司投资性房地产（按公允价值法计量）年均复合增长14.87%，呈逐年增长态势。截至2019年底，公司投资性房地产账面价值合计293.06亿元，较2018年底增长5.95%，系评估增值所致。

2017—2019年，公司递延所得税资产年均复合增长80.93%，呈逐年增长态势，主要为土地增值税清算准备和内部交易未实现利润。截至2019年底，公司递延所得税资产账面价值合计27.36亿元，较2018年底增长82.85%，主要系土地增值税清算准备增加所致。

截至2019年底，公司因预售房产监管资金、按政府规定交纳保证金等而受限的货币资金5.63亿元，因为关联方抵押借款质押而受限的投资性房地产42.02亿元，合计47.65亿元，占资产总额的比例为1.01%，受限比例低。

2. 负债及所有者权益

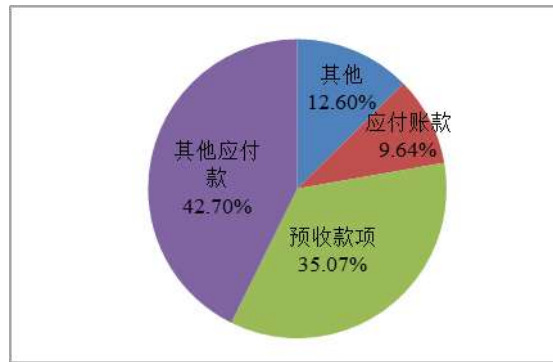
（1）负债

公司总负债逐年增长，以预收款项和其他应付款为主，其他应付款规模大，主要为关联方无固定期限往来款；有息债务逐年增长，但整体债务规模属较低水平且债务结构合理

2017—2019年，公司负债年均复合增长33.23%，呈逐年增长态势。截至2019年底，公司负债合计3,425.77亿元，较2018年底增长20.11%，系流动负债和非流动负债均增长所致。其中，流动负债占比81.66%，非流动负债占比18.34%，以流动负债为主。

2017—2019年，公司流动负债年均复合增长33.95%，呈逐年增长态势。截至2019年底，公司流动负债2,797.64亿元，较2018年底增长21.20%，主要系预收款项和其他应付款增加所致，构成如下图所示。

图 8 截至 2019 年底公司流动负债构成



资料来源：公司审计报告

2017—2019 年，公司应付账款年均复合增长 32.70%，呈逐年增长态势。截至 2019 年底，公司应付账款 269.57 亿元，较 2018 年底增长 62.95%，主要系工程进度款增加所致。公司应付账款主要由工程进度款（占 82.43%）和工程保固金（占 17.20%）构成。

2017—2019 年，公司预收款项年均复合增长 36.59%，呈逐年增长态势，主要系公司房地产存货增加且销售情况良好，相应的签约销售金额大幅增加所致。截至 2019 年底，公司预收款项为 981.06 亿元，较 2018 年底增长 14.23%，主要系南京中海左岸澜庭、北京望京府和宁波庄桥等项目当期预售款规模较大所致，可为未来收入结转提供较好的支撑。

2017—2019 年，公司其他应付款年均复合增长 28.63%，呈逐年增长态势，主要系公司合作项目增加使得关联方往来款大幅增长所致。截至 2019 年底，公司其他应付款为 1,194.56 亿元，较 2018 年底增长 14.43%，主要为关联方往来款 1,162.02 亿元，不需要支付利息，对公司没有实际的还本付息压力。公司其他应付款年末余额前五名共计 452.12 亿元，占比为 37.85%，主要为关联方往来款。

表 14 截至 2019 年底公司其他应付款前五名单位情况（单位：亿元、%）

| 单位名称 | 账龄 | 金额 | 占比 | 款项性质 |
|---------------|-------|---------------|--------------|-----------|
| 中国海外发展有限公司 | 1~2 年 | 165.83 | 13.88 | 归集资金及关联往来 |
| 中海发展（苏州）有限公司 | 1~2 年 | 95.97 | 8.03 | 关联往来 |
| 中海发展（广州）有限公司 | 1~2 年 | 88.73 | 7.43 | 关联往来 |
| 中海发展（上海）有限公司 | 1~3 年 | 52.66 | 4.41 | 关联往来 |
| 上海老西门新苑置业有限公司 | 1~2 年 | 48.93 | 4.10 | 关联往来 |
| 合计 | -- | 452.12 | 37.85 | -- |

资料来源：公司审计报告

2017—2019 年，公司非流动负债年均复合增长 30.18%，呈逐年增长态势，主要系长期借款增加所致。截至 2019 年底，公司非流动负债为 628.13 亿元，较 2018 年底增长 15.85%，主要由长期借款（占 58.60%）、应付债券（占 32.48%）和递延所得税负债（占 8.92%）构成。

2017—2019 年，公司长期借款年均复合增长 39.57%，呈逐年增长态势。截至 2019 年底，公司长期借款为 368.09 亿元，较 2018 年底增长 13.63%，主要系公司经营规模扩大带动新项目增加从而使得开发贷规模扩张所致。公司长期借款主要为信用借款和保证借款，根据公司提供的主要借款明细，公司长期借款主要集中在 2022 年到期。

2017—2019 年，公司应付债券年均复合增长 20.72%，呈逐年增长态势，具体情况如下表所示。

截至 2019 年底，公司应付债券账面余额 204.04 亿元，较 2018 年底增长 20.71%，主要系当期新发行“19 中海 01”和“19 中海 02”所致。

表 15 截至 2019 年底公司应付债券构成（单位：亿元、年、%）

| 债券名称 | 发行时间 | 回售时间 | 到期时间 | 发行金额 | 期末余额 | 债券期限 | 票面利率 |
|----------------|------------|------------|------------|---------------|---------------|------|------|
| 15 中海 01 | 2015-11-19 | 2018-11-19 | 2021-11-19 | 70.00 | 34.04 | 3+3 | 3.40 |
| 15 中海 02 | 2015-11-19 | 2020-11-19 | 2022-11-19 | 10.00 | 10.00 | 5+2 | 4.20 |
| 16 中海 01 | 2016-8-23 | 2021-8-23 | 2026-08-23 | 60.00 | 60.00 | 5+5 | 3.10 |
| 18 中海地产 MTN001 | 2018-02-06 | -- | 2021-02-06 | 30.00 | 30.00 | 3 | 5.60 |
| 18 中海 01 | 2018-10-22 | 2021-10-22 | 2024-10-22 | 35.00 | 35.00 | 3+3 | 4.00 |
| 19 中海 01 | 2019-01-22 | 2022-01-24 | 2025-01-24 | 20.00 | 20.00 | 3+3 | 3.47 |
| 19 中海 02 | 2019-01-22 | 2024-01-24 | 2026-01-24 | 15.00 | 15.00 | 5+2 | 3.75 |
| 合计 | -- | -- | -- | 240.00 | 204.04 | -- | -- |

资料来源：公开数据

2017—2019 年，公司递延所得税负债年均复合增长 15.88%，呈逐年增长态势，主要系公允价值变动导致的应纳税暂时性差异增加所致。截至 2019 年底，公司递延所得税负债为 56.00 亿元，较 2018 年底增长 13.83%。

全部债务方面，由于经营规模的扩大以及在建项目的持续投入增加，2017—2019 年，公司全部债务分别为 392.40 亿元、532.74 亿元和 685.87 亿元，年均复合增长 32.21%，呈逐年增长态势。截至 2019 年底，公司全部债务较 2018 年底增长 28.74%，主要系公司拿地规模较大及新开工项目持续增加致使公司融资需求增加所致。其中，长期债务占比 83.42%，短期债务占比 16.58%，债务期限结构合理。2017—2019 年，公司资产负债率分别为 67.15%、72.71%和 72.91%；全部债务资本化比率分别为 29.36%、33.23%和 35.02%；长期债务资本化比率分别为 25.84%、31.53%和 31.01%，债务负担逐年加重，但仍属较低水平且债务结构较为合理。

表 16 截至 2019 年底公司有息债务到期分布情况（单位：亿元、%）

| 年份 | 短期借款 | 一年内到期非流动负债 | 长期借款 | 应付债券 | 合计 | 占比 |
|-----------|--------------|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 2020 年 | 24.19 | 89.55 | -- | 10.00 | 123.74 | 18.04 |
| 2021 年 | -- | -- | 81.67 | 159.04 | 240.71 | 35.10 |
| 2022 年 | -- | -- | 231.78 | 20.00 | 251.78 | 36.71 |
| 2023 年 | -- | -- | 6.06 | -- | 6.06 | 0.88 |
| 2024 年及以后 | -- | -- | 48.58 | 15.00 | 63.58 | 9.27 |
| 合计 | 24.19 | 89.55 | 368.09 | 204.04 | 685.87 | 100.00 |

资料来源：公司提供

（2）所有者权益

公司所有者权益中未分配利润占比较高，权益稳定性有待提高

2017—2019 年，公司所有者权益年均复合增长 16.11%，主要系未分配利润大幅增长所致。截至 2019 年底，公司所有者权益为 1,272.67 亿元，较 2018 年底增长 18.90%。其中，归属于母公司所有者权益为 1,205.69 亿元，占比为 94.74%；公司归属于母公司的所有者权益中，实收资本占 16.59%，其他综合收益占 2.30%，盈余公积占 3.47%，未分配利润占 77.64%。

3. 盈利能力

公司营业收入和净利润规模受结转进度而有所波动，费用控制能力很强，对非经常性损益的依赖程度较弱，整体盈利能力和盈利质量较好

2017—2019年，公司分别实现营业收入504.92亿元、410.88亿元和1,005.89亿元，呈波动增长趋势，年均复合增长41.14%；同期，公司分别实现净利润111.66亿元、112.62亿元和203.57亿元，年均复合增长35.02%。

期间费用方面，2017—2019年，公司期间费用总额分别为15.16亿元、25.52亿元和19.34亿元，年均复合增长率为12.94%，逐年增长，主要系公司项目销售规模增大带动销售费用和管理费用不断上升等所致。2019年，公司期间费用同比减少24.23%。2017—2019年，公司销售费用年均复合增长33.80%；管理费用年均复合增长14.62%，主要系随着公司项目销售的扩大，公司人员需求增加，相应的职工薪酬、办公费及专业顾问费等增加所致；财务费用分别为-1.84亿元、4.16亿元和-7.28亿元，2017年和2019年为负数，主要系当期产生的利息收入较大所致。2017—2019年，公司期间费用总额占当年签约销售额的比重分别为2.18%、2.52%和1.33%，费用控制能力很强。

从利润构成来看，2017—2019年，公司公允价值变动收益（均为按公允价值计量的投资性房地产公允价值变动）分别为9.79亿元、12.79亿元和17.06亿元，占当年营业利润的比重分别为6.69%、8.65%和6.33%；公司投资收益主要为权益法核算的长期股权投资收益，三年分别为3.58亿元、4.07亿元和5.52亿元，占营业利润的比重分别为2.45%、2.75%和2.05%，公允价值变动收益和投资收益对营业利润形成良好补充。

从各项盈利指标看，2017—2019年，公司营业利润率呈波动下降态势，分别为29.31%、37.87%和26.33%，主要系公司结转项目毛利率波动所致；公司总资产收益率分别为9.93%、8.64%和11.69%，净资产收益率分别为12.31%、11.18%和17.38%，总资产报酬率分别为6.01%、4.78%和6.38%，均呈现波动上涨态势。

4. 现金流

2017—2019年，受公司签约销售额增长及拿地支出减少影响，公司经营活动现金流净额由净流出转为净流入；投资活动净现金流规模相对较小；筹资活动现金流持续净流入，存在一定的外部融资需求

从经营活动情况来看，2017—2019年，公司经营活动现金流入分别为4,519.93亿元、4,706.64亿元和5,192.91亿元，年均复合增长7.19%，主要系公司销售回款逐年增加及收到的往来款和收到退回的拍地保证金规模扩大所致；经营活动现金流出分别为4,968.09亿元、4,780.28亿元和5,059.19亿元，年均复合增长0.91%，主要系支付的往来款项以及押金、保证金、维修金支出规模扩大的共同影响所致。受上述因素的影响，2017—2019年，公司经营活动产生的现金流量净额为-448.16亿元、-73.65亿元和133.72亿元，2019年由净流出转为净流入，且净流入规模较大，主要系2019年签约销售额保持增长而拿地力度下降共同影响所致。

从投资活动情况来看，2017—2019年，公司投资活动现金流入分别为37.01亿元、60.33亿元和13.72亿元，年均复合减少39.11%，呈现波动下降态势，2018年大幅增加主要系当年收回委贷款项增加所致；投资活动现金流出分别为27.39亿元、10.26亿元和4.89亿元，年均复合减少57.74%，主要系发放委托贷款的规模减少所致。受上述因素的影响，2017—2019年，公司投资活动产生的现金流量净额分别为9.62亿元、50.07亿元和8.83亿元，持续为净流入，2018年净流入规模较大。

从筹资活动情况看，2017—2019年，公司筹资活动现金流入分别为189.23亿元、253.87亿元和261.31亿元，年均复合增长率为17.51%，呈逐年增长态势，主要系银行借款增加所致；公司筹资活动现金流出分别为79.49亿元、131.65亿元和183.73亿元，年均复合增长率为52.03%，呈逐年增长态势，主要系偿付债务规模增加所致。2017—2019年，公司筹资活动产生的现金流量净额为109.74亿元、122.22亿元和77.58亿元，年均复合减少15.92%，呈持续净流入状态。

5. 偿债能力

公司长、短期偿债能力指标表现较好，现金类资产较充足，公司整体偿债能力极强

从短期偿债能力指标看，2017—2019年，公司流动比率分别为1.65倍、1.55倍和1.55倍；速动比率分别为0.59倍、0.51倍和0.56倍，均呈波动下降态势。2017—2019年，公司现金短期债务比分别为6.06倍、13.04倍和5.77倍，呈现波动下降态势，2018年底有所回升主要系公司销售回款增加使货币资金增加所致，2019年大幅下降主要系当期短期债务规模增加所致，但公司现金对短期债务的覆盖程度保持较高水平。整体看，公司短期偿债指标整体虽有所下滑，但短期偿债能力仍属很强。

从长期偿债能力指标看，2017—2019年，公司EBITDA分别为155.29亿元、162.69亿元和275.22亿元，呈逐年增长态势。2019年公司EBITDA构成中，折旧占0.05%、摊销占0.03%、计入财务费用的利息支出占1.67%、利润总额占比98.25%，公司EBITDA以利润总额为主。2017—2019年，EBITDA利息倍数分别为12.11倍、6.93倍和8.49倍，波动下降，但EBITDA对利息支出的保障程度仍属较高。2017—2019年，EBITDA全部债务比分别为0.40倍、0.31倍和0.40倍。整体看，公司长期偿债能力很强。

截至2019年底，公司共取得银行授信额度1,005.00亿元，已使用额度454.42亿元，未使用的额度为550.58亿元，公司间接融资渠道畅通。

截至2019年底，公司对合并范围外企业担保共计30.20亿元，占净资产比例为2.37%，全部为对关联企业提供的担保；公司为商品房承购人向银行抵押借款提供担保余额为人民币274.57亿元，截止目前承购人未发生违约。

表17 截至2019年底公司对关联企业提供担保情况（单位：万元）

| 被担保单位 | 担保金额 | 担保起始日 | 担保到期日 | 是否互保 | 是否关联方 |
|------------------|-------------------|------------|------------|------|-------|
| 广州碧臻房地产开发有限公司 | 20,417.54 | 2018/12/11 | 2020/12/29 | 否 | 是 |
| | 14,279.29 | 2018/12/26 | 2020/12/02 | 否 | 是 |
| 广州利合房地产开发有限公司 | 57,546.00 | 2018/07/13 | 2021/05/21 | 否 | 是 |
| 广州绿嵘房地产开发有限公司 | 29,321.60 | 2018/11/13 | 2021/11/29 | 否 | 是 |
| | 6,664.00 | 2019/4/11 | 2022/4/10 | 否 | 是 |
| | 9,996.00 | 2019/9/30 | 2022/9/29 | 否 | 是 |
| 深圳市海清置业发展有限公司 | 5,000.00 | 2018/05/07 | 2023/05/23 | 否 | 是 |
| | 2,495.00 | 2018/12/24 | 2023/05/23 | 否 | 是 |
| | 7,665.84 | -- | 2023/5/16 | 否 | 是 |
| 杭州中建国博置业投资有限公司 | 16,000.00 | 2013/04/10 | 2020/04/09 | 否 | 是 |
| 中海海隆商业管理（苏州）有限公司 | 117,500.00 | 2019/10/21 | 2026/10/16 | 否 | 是 |
| 长沙禧荣置业有限公司 | 15,071.31 | 2019/1/16 | 2020/12/18 | 否 | 是 |
| 合计 | 301,956.58 | -- | -- | -- | -- |

资料来源：公司提供

截至 2019 年底，公司无将会实质性影响自身经营及财务状况等的重大未决诉讼、仲裁或行政处罚。

根据公司提供的中国人民银行出具的企业信用报告（机构信用代码：G10440304000231401），截至 2020 年 1 月 19 日，公司已结清业务中，因银行操作失误，存在金额合计 96.41 万元的 2 笔欠息已经协调删除，征信报告中不再体现；公司未结清及已结清业务中无不良或关注类信贷信息记录，过往债务履约情况良好。

6. 母公司财务分析

母公司资产逐年增长，其他应收款规模较大；负债持续增长，整体债务负担较适中；收入规模较小，盈利主要来自于对子公司投资取得收益；经营性和投资性净现金流波动幅度较大，筹资性净现金流持续为净流入

资产方面，2017—2019 年，母公司资产逐年增长，年均复合增长 25.21%，主要系其他应收款增长所致。截至 2019 年底，母公司资产总额为 2,039.90 亿元，较上年底增长 25.21%。从资产结构来看，母公司资产中流动资产占 90.37%，非流动资产占 9.63%，以流动资产为主。其中货币资金、其他应收款和其他非流动资产占比较大，2019 年底分别为 264.95 亿元、1,447.09 亿元和 108.24 亿元，公司其他应收款主要为关联方往来款，其他非流动资产主要系委托贷款。

负债方面，2017—2019 年，母公司负债规模逐年增长，年均复合增长 35.95%，主要系其他应付款增长所致。截至 2019 年底，母公司负债规模 1,432.23 亿元，较 2018 年底增长 31.47%。母公司负债中流动负债占 75.29%，非流动负债占 24.71%，以流动负债为主。流动负债以其他应付款 1,004.20 亿元和一年内到期的非流动负债 73.64 亿元为主；非流动负债以长期借款 148.55 亿元和应付债券 204.04 亿元为主。截至 2019 年底，母公司资产负债率为 70.21%。整体看，母公司负债规模持续增长，整体债务负担较适中。

所有者权益方面，2017—2019 年，母公司所有者权益逐年增长，年均复合增长 7.46%，主要系未分配利润增长所致。截至 2019 年底，母公司所有者权益合计 607.67 亿元，较 2018 年底增长 9.93%；母公司所有者权益主要由实收资本（占 32.91%）、资本公积（占 0.12%）、盈余公积（占 6.89%）和未分配利润（占 60.08%）构成。

损益方面，2017—2019 年，母公司营业收入波动减少，三年分别为 17.07 亿元、1.49 亿元和 1.61 亿元；投资净收益分别为 16.76 亿元、25.27 亿元和 51.57 亿元，主要为对子公司投资取得的收益；净利润分别为 24.35 亿元、26.53 亿元和 54.21 亿元。同期，母公司期间费用分别为 6.86 亿元、-0.26 亿元和 -1.98 亿元，2018 年和 2019 年财务费用为负，主要系委托贷款利息自 2018 年后计入财务费用利息收入所致。整体看，近年来母公司利润主要来自于对子公司投资取得的收益。

现金流方面，2017—2019 年，母公司经营活动现金流净额分别为 -263.00 亿元、26.58 亿元和 -129.63 亿元，波动较大；投资活动现金流净额分别为 39.51 亿元、-78.88 亿元和 100.73 亿元，波动增长；筹资活动现金流净额分别为 9.20 亿元、64.08 亿元和 101.11 亿元，逐年增长，持续为净流入，主要系当期取得借款规模较大所致。

八、本期公司债券偿还能力分析

1. 本期债券的发行对目前债务的影响

截至 2019 年底，公司全部债务总额为 685.87 亿元，本期拟发行债券规模为不超过 20 亿元（含），占目前公司全部债务的 2.92%，对公司债务规模有一定影响。

以 2019 年底财务数据为基础，若募集资金净额为 20.00 亿元，本期债券发行后，在其他因素不变的情况下，公司资产负债率、全部债务资本化比率和长期债务资本化比率分别为 73.03%、35.68% 和 31.75%，较发债前分别提高 0.11 个百分点、0.66 个百分点和 0.74 个百分点，债务负担略有增加，但仍属行业较低水平。

2. 本期债券偿还能力分析

以 2019 年的相关财务数据为基础，公司 EBITDA 为 275.22 亿元，为本期债券发行额度（20 亿元）的 13.76 倍，EBITDA 对本期债券额度的覆盖程度高。2019 年，公司经营活动产生的现金流入量为 5,192.91 亿元，为本期债券发行额度的 259.65 倍，对本期债券覆盖程度极高。

综合以上分析，并考虑到公司作为国内大型房地产开发企业，品牌影响力大，综合竞争力强；公司土地储备充足，产品定位中高端，盈利能力很强，未来能够持续取得较高的盈利水平，联合评级认为，公司对本期债券的偿还能力极强。

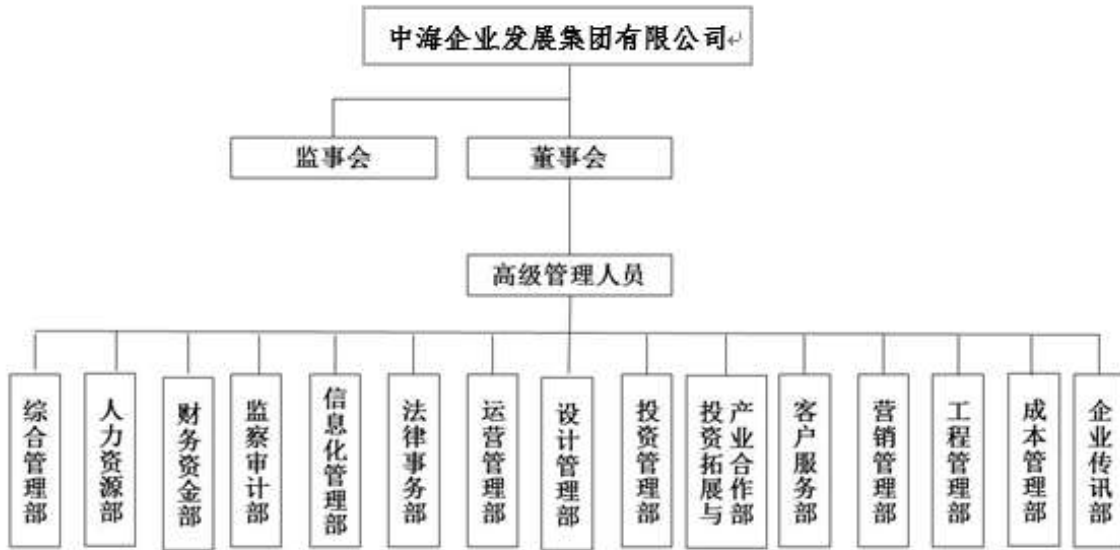
九、综合评价

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

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

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

附件 1 截至 2019 年底中海企业发展集团有限公司
组织架构图



附件 2 中海企业发展集团有限公司 主要计算指标

| 项目 | 2017 年 | 2018 年 | 2019 年 |
|-------------------|----------|----------|----------|
| 资产总额 (亿元) | 2,873.88 | 3,922.64 | 4,698.44 |
| 所有者权益 (亿元) | 944.03 | 1,070.35 | 1,272.67 |
| 短期债务 (亿元) | 63.43 | 39.75 | 113.74 |
| 长期债务 (亿元) | 328.97 | 492.99 | 572.13 |
| 全部债务 (亿元) | 392.40 | 532.74 | 685.87 |
| 营业收入 (亿元) | 504.92 | 410.88 | 1,005.89 |
| 净利润 (亿元) | 111.66 | 112.62 | 203.57 |
| EBITDA (亿元) | 155.29 | 162.69 | 275.22 |
| 经营性净现金流 (亿元) | -448.16 | -73.65 | 133.72 |
| 流动资产周转次数 (次) | 0.22 | 0.13 | 0.25 |
| 存货周转次数 (次) | 0.25 | 0.11 | 0.26 |
| 总资产周转次数 (次) | 0.20 | 0.12 | 0.23 |
| 总资本收益率 (%) | 9.93 | 8.64 | 11.69 |
| 总资产报酬率 (%) | 6.01 | 4.78 | 6.38 |
| 净资产收益率 (%) | 12.31 | 11.18 | 17.38 |
| 营业利润率 (%) | 29.31 | 37.87 | 26.33 |
| 费用收入比 (%) | 3.00 | 6.21 | 1.92 |
| 资产负债率 (%) | 67.15 | 72.71 | 72.91 |
| 全部债务资本化比率 (%) | 29.36 | 33.23 | 35.02 |
| 长期债务资本化比率 (%) | 25.84 | 31.53 | 31.01 |
| EBITDA 利息倍数 (倍) | 12.11 | 6.93 | 8.49 |
| EBITDA 全部债务比 (倍) | 0.40 | 0.31 | 0.40 |
| 流动比率 (倍) | 1.65 | 1.55 | 1.55 |
| 速动比率 (倍) | 0.59 | 0.51 | 0.56 |
| 现金短期债务比 (倍) | 6.06 | 13.04 | 5.77 |
| 经营现金流动负债比率 (%) | -28.74 | -3.19 | 4.78 |
| EBITDA/本期发债额度 (倍) | 7.76 | 8.13 | 13.76 |

注：1. 本报告财务数据及指标计算均采用合并口径，部分合计数与各相加数直接相加之和在尾数上存在差异，系四舍五入造成；2. 本报告 2017 年、2018 年和 2019 年财务数据分别为 2018 年审计报告期初数、2019 年审计报告上年期末数和 2019 年审计报告期末数

附件 3 有关计算指标的计算公式

| 指标名称 | 计算公式 |
|-------------------|--|
| 增长指标 | |
| 年均增长率 | (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% |
| 经营效率指标 | |
| 应收账款周转次数 | 营业收入/[(期初应收账款余额+期末应收账款余额)/2] |
| 存货周转次数 | 营业成本/[(期初存货余额+期末存货余额)/2] |
| 总资产周转次数 | 营业收入/[(期初总资产+期末总资产)/2] |
| 现金收入比率 | 销售商品、提供劳务收到的现金/营业收入×100% |
| 盈利指标 | |
| 总资本收益率 | (净利润+计入财务费用的利息支出)/[(期初所有者权益+期初全部债务+期末所有者权益+期末全部债务)/2]×100% |
| 总资产报酬率 | (利润总额+计入财务费用的利息支出)/[(期初总资产+期末总资产)/2]×100% |
| 净资产收益率 | 净利润/[(期初所有者权益+期末所有者权益)/2]×100% |
| 主营业务毛利率 | (主营业务收入-主营业务成本)/主营业务收入×100% |
| 营业利润率 | (营业收入-营业成本-税金及附加)/营业收入×100% |
| 费用收入比 | (管理费用+销售费用+财务费用)/营业收入×100% |
| 财务构成指标 | |
| 资产负债率 | 负债总额/资产总计×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/(资本化利息+计入财务费用的利息支出) |
| EBITDA 全部债务比 | EBITDA/全部债务 |
| 经营现金债务保护倍数 | 经营活动现金流量净额/全部债务 |
| 筹资活动前现金流量净额债务保护倍数 | 筹资活动前现金流量净额/全部债务 |
| 短期偿债能力指标 | |
| 流动比率 | 流动资产合计/流动负债合计 |
| 速动比率 | (流动资产合计-存货)/流动负债合计 |
| 现金短期债务比 | 现金类资产/短期债务 |
| 经营现金流动负债比率 | 经营活动现金流量净额/流动负债合计×100% |
| 经营现金利息偿还能力 | 经营活动现金流量净额/(资本化利息+计入财务费用的利息支出) |
| 筹资活动前现金流量净额利息偿还能力 | 筹资活动前现金流量净额/(资本化利息+计入财务费用的利息支出) |
| 本期债券偿债能力 | |
| EBITDA 偿债倍数 | EBITDA/本期债券到期偿还额 |
| 经营活动现金流入量偿债倍数 | 经营活动产生的现金流入量/本期债券到期偿还额 |
| 经营活动现金流量净额偿债倍数 | 经营活动现金流量净额/本期债券到期偿还额 |

注: 现金类资产=货币资金+以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产+应收票据

长期债务=长期借款+应付债券

短期债务=短期借款+以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债+拆入资金

全部债务=长期债务+短期债务

EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销

所有者权益=归属于母公司所有者权益+少数股东权益

附件 4 公司主体长期信用等级设置及其含义

公司主体长期信用等级划分成 9 级，分别用 AAA、AA、A、BBB、BB、B、CCC、CC 和 C 表示，其中，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。

AAA 级：偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低；

AA 级：偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低；

A 级：偿还债务能力较强，较易受不利经济环境的影响，违约风险较低；

BBB 级：偿还债务能力一般，受不利经济环境影响较大，违约风险一般；

BB 级：偿还债务能力较弱，受不利经济环境影响很大，违约风险较高；

B 级：偿还债务的能力较大地依赖于良好的经济环境，违约风险很高；

CCC 级：偿还债务的能力极度依赖于良好的经济环境，违约风险极高；

CC 级：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 级：不能偿还债务。

长期债券（含公司债券）信用等级符号及定义同公司主体长期信用等级。

联合信用评级有限公司关于 中海企业发展集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发 行住房租赁专项公司债券（第一期）的跟踪评级安排

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

中海企业发展集团有限公司应按联合评级跟踪评级资料清单的要求，提供有关财务报告以及其他相关资料。中海企业发展集团有限公司如发生重大变化，或发生可能对信用等级产生较大影响的重大事件，应及时通知联合评级并提供有关资料。

联合评级将密切关注中海企业发展集团有限公司的相关状况，如发现中海企业发展集团有限公司或本次（期）债券相关要素出现重大变化，或发现其存在或出现可能对信用等级产生较大影响的重大事件时，联合评级将落实有关情况并及时评估其对信用等级产生的影响，据以确认或调整本次（期）债券的信用等级。

如中海企业发展集团有限公司不能及时提供上述跟踪评级资料及情况，联合评级将根据有关情况进行分析并调整信用等级，必要时，可公布信用等级暂时失效，直至中海企业发展集团有限公司提供相关资料。

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


联合信用评级有限公司
二〇二〇年四月十四日