

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。

茲提述中國海外發展有限公司(「本公司」)日期為二零一八年十月十六日及其後關於其全資附屬公司中海地產集團有限公司在中國分期發行總額不超過人民幣70億元的境內人民幣債券(「債券」)的公告。2019年第一期債券將於深圳證券交易所上市，發行規模不超過人民幣35億元(含人民幣35億元)，並分為兩個品種發行，分別為發行期限為6年期附第3年末發行人贖回選擇權、票面利率調整選擇權及投資者回售選擇權的“19中海01”及發行期限為7年期附第5年末發行人贖回選擇權、票面利率調整選擇權及投資者回售選擇權的“19中海02”。以下有關債券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. 中海地產集團有限公司2019年面向合格投資者公開發行公司債券(第一期)發行公告
2. 中海地產集團有限公司2019年面向合格投資者公開發行公司債券(第一期)募集說明書
3. 中海地產集團有限公司2019年面向合格投資者公開發行公司債券(第一期)募集說明書摘要

4. 中海地產集團有限公司2019年面向合格投資者公開發行公司債券（第一期）信用評級報告及跟蹤評級安排

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  
主席兼行政總裁  
顏建國

香港，二零一九年一月二十一日

於本公告日期，顏建國先生（主席兼行政總裁）、羅亮先生及郭光輝先生為本公司之執行董事，常穎先生為本公司之非執行董事，而林廣兆先生、范徐麗泰博士及李民斌先生為本公司之獨立非執行董事。

1. 中海地產集團有限公司  
2019年面向合格投資者公開發行公司債券（第一期）  
發行公告  
(連本頁共25頁)



## 中海地产集团有限公司

(住所：深圳市福田区福华路 399 号中海大厦十二楼)

# 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券 (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：中信证券股份有限公司



(住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座)

联席主承销商、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)

联席主承销商：中银国际证券股份有限公司



(住所：上海市浦东新区银城中路 200 号中银大厦 39 层)

签署日：2019 年 1 月



发行人及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，对公告的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。

## 重要事项提示

1、中海地产集团有限公司面向合格投资者公开发行不超过人民币 70 亿元(含 70 亿)的公司债券(以下简称“本次债券”)已于 2018 年 8 月 14 日获得中国证券监督管理委员会(以下简称“中国证监会”)“证监许可[2018]1328 号文”批复核准。

发行人本次债券采取分期发行的方式，其中本期债券分为两个品种，发行总规模不超过人民币 35 亿元(含 35 亿元)。本期债券引入品种间回拨选择权，回拨比例不受限制，发行人和主承销商将根据本次债券发行申购情况，在上述范围内由发行人和主承销商协商一致，决定是否行使品种间回拨选择权。

2、本期债券品种一发行期限为 6 年，附第 3 年末发行人赎回选择权、发行人票面利率调整选择权和投资者回售选择权；品种二发行期限为 7 年，附第 5 年末发行人赎回选择权、发行人票面利率调整选择权和投资者回售选择权。本期债券品种一全称为“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)(品种一)”，简称“19 中海 01”，债券代码为“112845”。本期债券品种二全称为“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)(品种二)”，简称“19 中海 02”，债券代码为“112846”。

3、本期债券每张面值为 100 元，发行价格为人民币 100 元/张。

4、根据《公司债券发行与交易管理办法》、《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)》等相关规定，本期债券仅面向合格投资者发行，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，仅限合格投资者参与交易，公众投资者认购或买入的交易行为无效。

5、经联合信用评级有限公司综合评定，发行人主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，发行人本期债券信用等级为 AAA。本期债券上市前，发行人合并口径最近一期末(2018 年 9 月 30 日)的净资产为 1,028.84 亿元(合并报表中所有者权益合计)，合并口径资产负债率为 72.10%；发行人母公司口径最近一期末(2018 年 9 月 30 日)母公司口径资产负债率为 69.64%；发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 109.61 亿元(2015 年、2016 年和 2017 年合并报表

归属于母公司所有者的净利润的平均值)，预计不少于本期债券一年利息的 1.5 倍。本期发行前，发行人的财务指标仍符合相关规定。

6、本期债券发行结束后，公司将及时向深圳证券交易所提出上市交易申请，并将申请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挂牌（以下简称“双边挂牌”）。目前本期债券符合在深圳证券交易所双边挂牌的上市条件，但本期债券上市前，公司经营业绩、财务状况、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，投资者有权选择在上市前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。本期债券不会在除深圳证券交易所以外的其它交易场所上市。

7、本期债券符合进行质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜将按证券登记机构的相关规定执行。

8、本期债券无担保。

9、本期债券品种一的票面利率询价区间为 3.00%-4.00%；品种二的票面利率询价区间为 3.30%-4.30%。发行人和主承销商将于 2019 年 1 月 22 日（T-1 日）向网下投资者进行利率询价，并根据询价结果确定本期债券的最终票面利率。发行人和主承销商将于 2019 年 1 月 23 日（T 日）在深圳证券交易所网站（<http://www.szse.cn/>）上公告本期债券的最终票面利率，敬请投资者关注。

10、本期债券发行采取网下面向符合《公司债券发行与交易管理办法》（以下简称“《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 股证券账户的合格投资者询价配售的方式。网下申购由簿记管理人根据簿记建档情况进行配售。具体发行安排将根据深圳证券交易所的相关规定进行。具体配售原则请详见本公告之“三、网下发行”之“（六）配售”。

11、网下发行面向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 股证券账户的合格投资者。合格投资者通过向主承销商（簿记管理人）提交《网下询价及认购申请表》的方式参与网下询价申购。合格投资者网下最低申购金额为 500 万元（含 500 万元），超过 500 万元的必须是 100 万元的整数倍。

12、投资者不得非法利用他人账户或资金进行认购，也不得违规融资或替他人违规融资认购。投资者认购并持有本期债券应遵守相关法律法规和中国证监会

的有关规定，并自行承担相应的法律责任。

13、敬请投资者注意本公告中本期债券的发行方式、发行对象、发行数量、发行时间、认购办法、认购程序、认购价格和认购款缴纳等具体规定。

14、本公告仅对本期债券发行的有关事宜进行说明，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）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>）查询。

15、本期债券仅面向符合《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 股证券账户的合格投资者公开发行，其他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，仅限合格投资者参与交易，其他投资者认购或买入的交易行为无效。

16、有关本次发行的其他事宜，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>）上及时公告，敬请投资者关注。

## 释义

除非特别提示，本公告的下列词语含义如下：

公司/本公司/发行人	指	中海地产集团有限公司
本次债券	指	发行人本次面向合格投资者公开发行的不超过 70 亿元的“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”
本期债券	指	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）
中国证监会/证监会	指	中国证券监督管理委员会
牵头主承销商、 债券受托管理人	指	中信证券股份有限公司
簿记管理人	指	中信证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司
联席主承销商	指	中信建投证券股份有限公司、中银国际证券股份有限公司
深交所	指	深圳证券交易所
合格投资者	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 股证券账户的合格投资者
债券登记机构/登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司
网下询价日（T-1 日）	指	2019 年 1 月 22 日，为本期发行接受合格投资者网下询价的日期
发行首日、网下认购起始日（T 日）	指	2019 年 1 月 23 日，为本期发行接受投资者网下认购的起始日期
承销团	指	由主承销商为承销本期发行而组织的承销机构的总称
元、万元	指	人民币元、人民币万元

## 一、本期发行基本情况

**发行主体：**中海地产集团有限公司。

**债券名称：**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）。

**发行规模：**本期债券分为两个品种，发行总规模不超过人民币 35 亿元（含 35 亿元）。

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

**票面金额及发行价格：**本期债券票面金额为 100 元，按面值发行。

**债券品种和期限：**本期债券分为两个品种，品种一发行期限为 6 年，附第 3 年末发行人赎回选择权、发行人票面利率调整选择权和投资者回售选择权；品种二发行期限为 7 年，附第 5 年末发行人赎回选择权、发行人票面利率调整选择权和投资者回售选择权。两个品种间可以进行相互回拨，回拨比例不受限制。由发行人与主承销商协商一致，决定是否行使品种间回拨权。

**发行人赎回选择权：**发行人有权决定在本期债券品种一存续期的第 3 年末行使本期债券赎回选择权。发行人将于本期债券第 3 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，通过中国证监会指定的上市公司信息披露媒体发布关于是否行使赎回选择权的公告。若发行人决定行使赎回选择权，本期债券品种一将被视为第 3 年末全部到期，发行人将以票面面值加最后一期利息向投资者赎回全部本期债券品种一。所赎回的本金加第 3 个计息年度利息在兑付日一起支付。发行人将按照本期债券品种一登记机构的有关规定统计债券持有人名单，按照债券登记机构的相关规定办理。若发行人不行使赎回选择权，则本期债券品种一将继续在第 4、5、6 年存续。

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

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

**发行人调整票面利率选择权：**发行人有权决定是否在本期债券品种一存续期的第 3 年末调整本期债券品种一后 3 年的票面利率。发行人将于本期债券品种一第 3 个计息年度付息日前的第 20 个交易日向投资者披露关于是否调整本期债券品种一票面利率以及调整幅度的公告。发行人有权决定是否在本期债券品种二存续期的第 5 年末调整本期债券品种二后 2 年的票面利率。发行人将于本期债券品种二第 5 个计息年度付息日前的第 20 个交易日向投资者披露关于是否调整本期债券品种二票面利率以及调整幅度的公告。

**投资者回售选择权：**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后，债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给公司。若债券持有人未做登记，则视为继续持有本期债券并接受上述调整。

**回售登记期：**自发行人向投资者披露是否调整本期债券票面利率及调整幅度之日起的 3 个交易日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的债券面值总额将被冻结交易；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：**本期债券向合格投资者公开发行，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：**2019年1月23日。

**起息日：**本期债券的起息日为2019年1月24日。

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

**计息期限(存续期间)：**

本期债券品种一计息期限为2019年1月24日至2025年1月23日。如发行人行使赎回选择权，则本期债券品种一的计息期限为2019年1月24日至2022年1月23日。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的计息期限为2019年1月24日至2022年1月23日。（若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2019年1月24日至2026年1月23日。如发行人行使赎回选择权，则本期债券品种二的计息期限为2019年1月24日至2024年1月23日。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的计息期限为2019年1月24日至2024年1月23日。（若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：**

本期债券品种一的付息日为2020年至2025年每年的1月24日为上一个计息年度的付息日。如发行人行使赎回选择权，则本期债券品种一的付息日为2020年至2022年间每年的1月24日。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为2020年至2022年间每年的1月24日。（若如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日，顺延期间付息款项不另计利息。）

本期债券品种二的付息日为2020年至2026年每年的1月24日为上一个计息年度的付息日。如发行人行使赎回选择权，则本期债券品种二的付息日为2020年至2024年

间每年的1月24日。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为2020年至2024年间每年的1月24日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日，顺延期间付息款项不另计利息。）

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

**兑付日：**

本期债券品种一的兑付日为2025年1月24日。如发行人行使赎回选择权，则本期债券品种一的兑付日为2022年1月24日。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为2022年1月24日。（若如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日，顺延期间付息款项不另计利息。）

本期债券品种二的兑付日为2026年1月24日。如发行人行使赎回选择权，则本期债券品种二的兑付日为2024年1月24日。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为2024年1月24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。）

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

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

**担保情况：**本期债券无担保。

**募集资金专项账户：**

开户银行：中国建设银行股份有限公司深圳市分行营业部

账户户名：中海地产集团有限公司

收款账号：44250100003400003347



大额支付号：105584000021

**信用评级及资信评级机构：**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、债券受托管理人：**中信证券股份有限公司。

**簿记管理人：**中信证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司。

**联席主承销商：**中信建投证券股份有限公司、中银国际证券股份有限公司。

**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：**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，本期债券质押式回购具体折算率等事宜将按证券登记机构的相关规定执行。

**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。

**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。经监管部门批准，本期债券亦可在适用法律允许的其他交易场所上市交易。

**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。

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	2019年1月21日
簿记建档日	2019年1月22日
发行首日	2019年1月23日
预计发行期限	2019年1月23日-2019年1月24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。

## 二、网下向合格投资者利率询价

### （一）网下投资者

本次网下利率询价对象/网下投资者为在证券登记机构开立合格证券账户且符合《公司债券发行与交易管理办法》、《深圳证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》及相关法律法规规定的合格投资者。合格投资者的申购资金来源必须符合国家有关规定。

### （二）利率询价预设期间及票面利率确定方法

本期债券品种一票面利率询价区间为 3.00%-4.00%；品种二票面利率询价区间为 3.30%-4.30%。本期债券最终票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与簿记管理人协商一致在利率询价区间内确定。

### （三）询价时间

本期债券网下利率询价的时间为 2019 年 1 月 22 日（T-1 日），参与询价的投资者必须在 2019 年 1 月 22 日（T-1 日）14:00-17:00 之间将《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）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》”）（见附件一）传真至簿记管理人处。

簿记管理人有权根据询价情况调整簿记时间。

### （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应下载本公告附件一《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区间范围内填写询价利率，超过指定利率区间范围的询价利率标位无效；
- （2）询价可不连续；
- （3）填写询价利率时精确到 0.01%；
- （4）投资者的最低申购金额不得低于 500 万元，超过 500 万元的必须是 100 万元的整数倍；
- （5）每一申购利率对应的申购金额为单一申购金额，即在该利率标位上，投资者

的新增认购需求，不累计计算；

(6) 每一合格投资者在《网下利率询价及认购申请表》中填入的最大申购金额不得超过本期债券的发行规模，簿记管理人另有规定除外。

## 2、提交

参与利率询价的合格投资者应在 2019 年 1 月 22 日（T-1 日）14:00-17:00 之间，加盖单位公章或部门公章或业务专用章的《网下利率询价及认购申请表》传真至簿记管理人处，并电话确认。

簿记管理人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》一旦传真至簿记管理人处，即具有法律约束力，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》。

申购传真：010-6083 7779

咨询电话：010-6083 7381

## 3、利率确定

发行人和簿记管理人将根据询价情况协商确定本期债券的最终票面利率，并将于 2019 年 1 月 23 日（T 日）在深圳证券交易所网站（<http://www.szse.cn>）上公告本期债券最终的票面利率。发行人将按上述确定的票面利率向投资者公开发行本期债券。

# 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 股证券账户的合格投资者（法律、法规禁止购买者除外）。合格投资者的申购资金来源必须符合国家有关规定。

## （二）发行数量

本期债券分为两个品种，发行总规模不超过人民币 35 亿元（含 35 亿元）。

参与本期债券网下发行的每家合格投资者的最低认购单位为 5,000 手（500 万元），超过 5,000 手的必须是 1,000 手（100 万元）的整数倍。每一合格投资者在《网下利率询价及认购申请表》中填入的最大申购金额不得超过本期债券的发行总额。

### （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 2019 年 1 月 23 日(T 日)的 9:00-17:00、2019 年 1 月 24 日 (T+1 日) 的 9:00-15:00。

### （五）申购办法

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

2、凡参与网下申购的合格投资者,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。尚未开户的合格投资者,必须在 2019 年 1 月 22 日 (T-1 日) 前开立证券账户。

3、欲参与网下申购的合格投资者在网下发行期间自行联系簿记管理人,簿记管理人根据网下合格投资者认购意向与其协商确定认购数量,并向合格投资者发送《配售缴款通知书》。参与网下申购的合格投资者应在 2019 年 1 月 22 日 (T-1 日) 17:00 前将加盖单位公章或部门公章或业务专用章的《网下利率询价及认购申请表》传真至簿记管理人处,并电话确认。

簿记管理人有权根据询价情况要求投资者提供其他资质证明文件。

参与网下询价的合格投资者无需再次提交《网下利率询价及认购申请表》。不参与网下询价、直接参与网下申购的各合格投资者应在网下发行截止日之前将上述资料传真至簿记管理人处。

### （六）配售

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

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

### **（七）缴款**

簿记管理人将于 2019 年 1 月 23 日（T 日）向获得配售的合格投资者发送配售缴款通知书，内容包括该合格投资者的获配金额、应缴款金额、缴款日期、收款银行账户等。上述配售缴款通知书与合格投资者提交的《网下利率询价及认购申请表》共同构成认购的要约与承诺，具备法律约束力。

获得配售的合格投资者应按配售缴款通知书的要求，在 2019 年 1 月 24 日（T+1 日）15:00 前按时足额将认购款项划至簿记管理人指定的银行账户。划款时应在银行附注中填写“合格投资者全称”和“19 中海 01 认购资金”或“19 中海 02 认购资金”字样。

簿记管理人指定的收款银行账户为：

账户名称：中信证券股份有限公司

开户银行：中信银行北京瑞城中心支行

银行账户：7116810187000000121

大额支付系统号：302100011681

联系人：杨璠

联系电话：010-60837535

### **（八）违约认购的处理**

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

## **四、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。

## **五、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）募

集说明书》。

## 六、发行人和主承销商

### （一）发行人：中海地产集团有限公司

住所：深圳市福田区福华路 399 号中海大厦十二楼

联系地址：深圳市福田区福华路 399 号中海大厦十二楼

法定代表人：颜建国

联系人：程增辉、李昂

联系电话：0755-82826697

传真：0755-82950333

### （二）牵头主承销商、簿记管理人：中信证券股份有限公司

住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

联系地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦 22 层

法定代表人：张佑君

联系人：王宏峰、舒翔、陈天涯、黄超逸

联系电话：010-60833527

传真：010-60833504

### （三）联席主承销商、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

联系地址：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：许可、潘学超、樊瀚元、洪浩

联系电话：010-65608310

传真：010-65608445

**（四）联席主承销商：中银国际证券股份有限公司**

住所：上海市浦东新区银城中路 200 号中银大厦 39 层

联系地址：北京市西城区西单北大街 110 号 7 层

法定代表人：宁敏

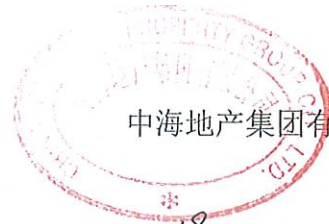
联系人：康乐、张华庭、何柳、张超磊

联系电话：010-66229000

传真：010-66578961

（本页以下无正文）

(本页无正文，为《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) 发行公告》之签章页)



中海地产集团有限公司

2019年1月18日



(本页无正文，为《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) 发行公告》之签章页)



2019 年 1 月 18 日

(本页无正文，为《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) 发行公告》之签章页)



(本页无正文，为《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) 发行公告》之签章页)



**附件一：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）网下利率询价及认购申请表**

<b>重要声明</b>			
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。			
<b>基本信息</b>			
机构名称			
法定代表人姓名		营业执照注册号	
经办人姓名		传真号码	
联系电话		电子邮箱	
证券账户名称（深圳）		证券账户号码（深圳）	
托管券商席位号（深圳）		身份证明号码（深圳）	
<b>利率询价及申购信息</b>			
19 中海 01：3+3 年期（申购利率区间：3.00%-4.00%） （每一申购利率对应的申购金额为单一申购金额，不累计计算）			
申购利率（%）		申购金额（万元）	
牵头主承销商： 中信证券股份有限公司		联席主承销商： 中信建投证券股份有限公司	联席主承销商： 中银国际证券股份有限公司
%		%	%
19 中海 02：5+2 年期（申购利率区间：3.30%-4.30%） （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）			
牵头主承销商： 中信证券股份有限公司		联席主承销商： 中信建投证券股份有限公司	联席主承销商： 中银国际证券股份有限公司
%		%	%
<b>重要提示：</b>			
参与利率询价的合格投资者，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 2019 年 1 月 22 日 14：00 至 17：00 间传真至簿记管理人处。申购传真：010-6083 7779 咨询电话：010-6083 7381。			

**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）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，在与主管机关协商后，发行人及簿记管理人有权暂停或终止本次发行；

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

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

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

8、申购人理解并接受，簿记管理人有权视需要要求申购人提供相关资质证明文件，包括但不限于加盖公章的营业执照、以及监管部门要求能够证明申购人为合格投资者的相关证明；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：

（盖章）  
年月日

附件二：合格投资者确认函（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》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合格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）；

**(G) 中国证监会认可的其他合格投资者。**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合格投资者，并在《网下利率询价及认购申请表》中勾选相应栏位。

附件三：债券市场合格投资者风险揭示书（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）

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合格投资者资格，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. 中海地產集團有限公司  
2019年面向合格投資者公開發行公司債券（第一期）募  
集說明書  
(連本頁共237頁)





中海地产集团有限公司

（住所：深圳市福田区福华路399号中海大厦十二楼）

2019 年面向合格投资者公开发行公司债券  
（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：中信证券股份有限公司



（住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座）

联席主承销商、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）

联席主承销商：中银国际证券股份有限公司



（住所：上海市浦东新区银城中路 200 号中银大厦 39 层）

签署日 2019 年 1 月

## 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。

凡欲认购本次债券的投资者，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次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次公司债券视作同意《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次债券时，应审慎地考虑本募集说明书第三节“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、中海地产集团有限公司面向合格投资者公开发行不超过人民币 70 亿元（含 70 亿）的公司债券（以下简称“本次债券”）已于 2018 年 8 月 14 日获得中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）“证监许可[2018]1328 号文”批复核准。

发行人本次债券采取分期发行的方式，其中本期债券分为两个品种，发行总规模不超过人民币 35 亿元（含 35 亿元）。本期债券引入品种间回拨选择权，回拨比例不受限制，发行人和主承销商将根据本次债券发行申购情况，在上述范围内由发行人和主承销商协商一致，决定是否行使品种间回拨选择权。

二、本期债券品种一发行期限为 6 年，附第 3 年末发行人赎回选择权、发行人票面利率调整选择权和投资者回售选择权；品种二发行期限为 7 年，附第 5 年末发行人赎回选择权、发行人票面利率调整选择权和投资者回售选择权。本期债券品种一全称为“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）（品种一）”，简称“19 中海 01”，债券代码为“112845”。本期债券品种二全称为“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）（品种二）”，简称“19 中海 02”，债券代码为“112846”。

三、本期债券每张面值为 100 元，发行价格为人民币 100 元/张。

四、根据《公司债券发行与交易管理办法》、《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）》等相关规定，本期债券仅面向合格投资者发行，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，仅限合格投资者参与交易，公众投资者认购或买入的交易行为无效。

五、本期债券发行结束后，公司将及时向深圳证券交易所提出上市交易申请，并将申请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挂牌（以下简称“双边挂牌”）。目前本期债券符合在深圳证券交易所双边挂牌的上市条件，但本期债券上市前，公司经营业绩、财务状况、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，投资者有权选择在上市前将本期

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。本期债券不会在除深圳证券交易所以外的其它交易场所上市。

六、本期债券符合进行质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜将按证券登记机构的相关规定执行。

七、本期债券无担保。

八、本期债券发行采取网下面向符合《公司债券发行与交易管理办法》（以下简称“《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 股证券账户的合格投资者询价配售的方式。网下申购由簿记管理人根据簿记建档情况进行配售。具体发行安排将根据深圳证券交易所的相关规定进行。具体配售原则请详见《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）发行公告》之“三、网下发行”之“（六）配售”。

九、网下发行面向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 股证券账户的合格投资者。合格投资者通过向主承销商（簿记管理人）提交《网下询价及认购申请表》的方式参与网下询价申购。合格投资者网下最低申购金额为 500 万元（含 500 万元），超过 500 万元的必须是 100 万元的整数倍。

十、投资者不得非法利用他人账户或资金进行认购，也不得违规融资或替他人违规融资认购。投资者认购并持有本期债券应遵守相关法律法规和中国证监会的有关规定，并自行承担相应的法律责任。

十一、发行人债券评级为 AAA；截至 2018 年 9 月 30 日发行人未经审计的净资产为 1,028.84 亿元（合并报表中所有者权益），合并报表资产负债率为 72.10%，母公司资产负债率为 69.64%；发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 117.13 亿元（发行人 2015 年、2016 年、2017 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。

十二、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。

十三、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。

十四、截至 2015 年末、2016 年末、2017 年末及 2018 年 6 月末，公司总负债分别为 1,273.83 亿元、1,423.43 亿元、1,929.85 亿元和 2,554.98 亿元，其中流动负债分别为 1,098.71 亿元、1,202.85 亿元、1,559.17 亿元和 2,024.47 亿元，流动负债占负债总额的比重分别为 86.25%、84.50%、80.79%及 79.24%。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。截至 2018 年 6 月末，发行人短期借款和长期借款总额 337.41 亿元，应付债券 170 亿。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。

十五、截至 2015 年末、2016 年末、2017 年末及 2018 年 6 月末，公司存货账面余额（合并报表口径）分别为 937.45 亿元、1,004.00 亿元、1,652.24 亿元及 1,992.62 亿元，占总资产的比重分别为 48.93%、43.77%、57.49%及 55.98%。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。

十六、截至 2015 年、2016 年、2017 年及 2018 年 1-6 月，公司经营活动现金流量净额分别为-14.56 亿元、227.31 亿元、-448.16 亿元和 96.43 亿元。最近三年及一期公司的经营活动现金流量波动较大，主要是由于房地产行业的特性，从土

地储备、项目开发到销售回款有一定的时间差，从而使得主要用于新增土地储备、房地产开发支出的现金流出在一定程度上影响了报告期经营活动现金流量净额的变化。未来若公司的经营活动现金流量有波动，将可能在一定程度上对公司的经营及财务状况构成影响。

十七、报告期内发行人收入有所下降的风险。最近三年及一期，发行人营业收入分别为 729.30 亿元、729.84 亿元、510.35 亿元和 154.85 亿元，净利润分别为 143.91 亿元、115.57 亿元、111.66 亿元和 43.51 亿元。报告期内发行人营业收入有所下降，这与发行人 2015 年及 2016 年购地量较少相关。2017 年发行人购地量增多，且发行人报告期内在建/拟建项目大多处于经济实力较强、发展潜力较好的一二线城市，预计未来营业收入及净利润有一定的上升空间。若发行人营业收入及净利润未能预期回升，可能会对本期债券本息的偿付能力有一定的影响。

十八、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 2017 年末，公司土地储备的总面积达到 3,485.59 万平方米。公司所持有的高品质土地储备持续为未来发展提供坚实有力的基础，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，则未来经营目标的实现将受到一定程度的影响。

十九、发行人关联方资金拆借规模相对较大。发行人作为中海地产境内房地产开发业务的资金统筹调配平台，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，发行人作为资金的归集方，对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 2018 年 6 月末,发行人其他应收款余额为 517.25 亿元,占当期流动资产总额的 16.01%,占当期总资产的 14.53%;其他应付款余额为 955.59 亿元,占当期流动负债的 47.20%,占当期总负债的 37.40%。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。

二十、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向好,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。

二十一、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,政府不断加大一、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。

二十二、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 937.45 亿元、1,004.00 亿元、1,652.24 亿元及 1,992.62 亿元，占总资产的比重分别为 48.93%、43.77%、57.49%及 55.98%。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 2017 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的影响较大，部分前期商品房库存规模较大的城市面临一定的去库存压力，可能影响发行人部分项目的销售节奏。

二十三、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。2017 年，发行人来自北京、杭州、长春、佛山、沈阳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。

二十四、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，并同时报送中海地产集团有限公司、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。

二十五、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。

二十六、发行人已于 2018 年 10 月 31 日在上海清算所网站、中国货币网公开披露了未经审计的 2018 年三季度财务报表。根据发行人 2018 年三季度财务报表，发行人总资产、总负债、净资产、营业收入、净利润等主要财务数据和财务指标如下：

单位：亿元

主要财务数据及财务指标	2018 年 9 月 30 日	2017 年 12 月 31 日	变动比例 (%)
总资产	3,687.91	2,873.88	28.33
总负债	2,659.07	1,929.85	37.79
所有者权益	1,028.84	944.03	8.98
归属于母公司的净资产	978.00	903.40	8.26
流动比率 (倍)	1.57	1.65	-4.85
速动比率 (倍)	0.56	0.59	-5.08
资产负债率 (%)	72.10	67.15	7.37
主要财务数据及财务指标	2018 年 1-9 月	2017 年 1-9 月	变动比例 (%)
营业总收入	290.33	282.34	2.83
营业成本	170.02	188.45	-9.78
营业利润	82.87	79.18	4.66
利润总额	83.01	79.34	4.64
净利润	65.99	57.89	14.01
归属于母公司股东的净利润	58.94	51.90	13.56
经营活动产生的现金流量净额	-30.60	-286.08	-89.30
投资活动产生的现金流量净额	39.47	16.46	139.80
筹资活动产生的现金流量净额	123.37	66.17	86.45
营业毛利率 (%)	41.44	33.25	24.61

注：

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=负债总额/资产总额

4.营业毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入

发行人 2018 年前三季度生产经营正常，前三季度较上年同期业绩未出现大幅下滑或亏损；发行人不存在影响经营或偿债能力的其他不利变化；截至本募集说明书签署之日，发行人符合《证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》等法律法规规定的发行条件。

二十七、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，本期债券仅面向合格投资者公开发行，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》，合格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。

二十八、本期债券为本次债券项下的第二期发行。由于自然年度的变更，本期债券名称变更为“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）”，发行人承诺本期债券名称变更不改变与本期债券发行相关的法律文件效力，原签订的相关法律文件对更名后的公司继续具有法律效力。

二十九、有关本次发行的其他事宜，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>）上及时公告，敬请投资者关注。

## 目录

声明 .....	1
重大事项提示 .....	3
目录 .....	11
释义 .....	13
<b>第一节 发行概况 .....</b>	<b>15</b>
一、发行人基本情况 .....	15
二、公司债券发行核准情况 .....	15
三、本次发行的基本情况及发行条款 .....	16
四、本期债券发行上市安排 .....	21
五、本次发行的有关机构 .....	21
六、发行人与本次发行有关中介机构及其人员之间的利害关系 .....	16
七、认购人承诺 .....	24
<b>第二节 风险因素 .....</b>	<b>25</b>
一、本次债券的投资风险 .....	25
二、与发行人相关的风险 .....	26
<b>第三节 发行人及本次债券的资信状况 .....</b>	<b>38</b>
一、公司债券的信用评级情况及资信评级机构 .....	38
二、信用评级报告的主要事项 .....	38
三、公司最近三年及一期的资信情况 .....	40
<b>第四节 增信机制、偿债计划及其他保障措施 .....</b>	<b>44</b>
一、公司债券的偿债计划 .....	44
二、公司债券的偿债保障措施 .....	46
三、发行人违约责任及解决措施 .....	49
<b>第五节 发行人基本情况 .....</b>	<b>52</b>
一、发行人概况 .....	52
二、公司设立及历次股权变化情况 .....	52
三、重大资产重组情况 .....	57
四、公司重要对外权益投资情况 .....	57
五、控股股东和实际控制人情况 .....	66
六、董事、监事、高级管理人员的基本情况 .....	68
七、公司的主营业务基本情况 .....	71
八、发行人的法人治理结构及相关机构最近三年及一期的运行情况 .....	110
九、发行人最近三年及一期内违法违规及受处罚的情况说明及董事、监事、高级管理人员任职资格情况 .....	113
十、发行人独立运营情况 .....	113
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 .....	114

十二、发行人最近三年及一期内资金占用情况以及为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情况.....	133
十三、发行人内控制度的建立及运行情况.....	134
十四、其他情况说明.....	137
<b>第六节 财务会计信息 .....</b>	<b>141</b>
一、最近三年及一期财务报告审计情况.....	141
二、财务报表的编制基础.....	141
三、最近三年及一期财务会计报表.....	141
四、最近三年及一期合并报表范围的变化.....	149
五、公司主要财务指标.....	156
六、管理层讨论与分析.....	158
七、有息债务情况.....	184
八、本次债券发行后公司资产负债结构的变化.....	184
九、公司最近一年末的担保情况.....	185
十、资产负债表日后事项.....	186
十一、资产抵押、质押和其他限制用途情况.....	187
十二、行政处罚、未决诉讼或仲裁事项.....	187
十三、发行人 2018 年三季度主要财务数据情况.....	188
<b>第七节 募集资金的运用.....</b>	<b>197</b>
一、本次发行公司债券募集资金数额及用途.....	197
二、本期债券募集资金运用计划.....	197
三、公司关于本期债券募集资金的承诺.....	197
四、本期债券募集资金专项账户管理安排.....	197
五、本次债券募集资金运用对公司财务状况的影响.....	199
六、募集资金监管机制及措施.....	199
七、前次公开发行公司债券募集资金的使用.....	200
八、发行人本次公司债券募集资金使用情况.....	200
<b>第八节 债券持有人会议.....</b>	<b>201</b>
一、债券持有人行使权利的形式.....	201
二、《债券持有人会议规则》的主要内容.....	201
三、债券持有人会议决议的生效条件和效力.....	210
<b>第九节 债券受托管理人.....</b>	<b>212</b>
一、债券受托管理人.....	212
二、《债券受托管理协议》的主要内容.....	213
<b>第十节 发行人、中介机构及相关人员声明.....</b>	<b>224</b>
<b>第十一节 备查文件 .....</b>	<b>234</b>
一、备查文件内容.....	234
二、备查文件查阅时间、地点.....	234

## 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	中海地产集团有限公司
董事会	指	本公司董事会
公司章程	指	《中海地产集团有限公司章程》
本次债券	指	发行人本次面向合格投资者公开发行的不超过 70 亿元的“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”
本期债券	指	发行人本次债券项下的第二次发行，即“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）”
本次发行	指	本期债券的发行
债券持有人	指	根据债券登记机构的记录显示在其名下登记拥有中海地产集团有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行公司债券的投资者
国务院	指	中华人民共和国国务院
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
财政部	指	中华人民共和国财政部
住建部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
自然资源部	指	中华人民共和国自然资源部
人民银行	指	中国人民银行
中国银保监会	指	中国银行保险监督管理委员会
国家统计局	指	中华人民共和国国家统计局
债券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司
主承销商	指	中信证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司、中银国际证券股份有限公司
牵头主承销商、债券受托管理人、中信证券	指	中信证券股份有限公司
簿记管理人	指	中信证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司
联席主承销商	指	中信建投证券股份有限公司、中银国际证券股份有限公司
发行人律师	指	北京大成律师事务所
审计机构	指	瑞华会计师事务所（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）募集说明书》
募集说明书摘要	指	发行人根据有关法律、法规为发行本次债券而制作的《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）募集说明书摘要》
《债券受托管理协议》	指	《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之债券受托管理协议》
《债券持有人会议规则》	指	《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之债券持有人会议规则》
《评级报告》	指	联合评级出具的《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）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	2015 年、2016 年、2017 年及 2018 年 1-6 月
最近三年及一期末	指	2015 年末、2016 年末、2017 年末及 2018 年 6 月末
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：中海地产集团有限公司

住所：深圳市福田区福华路 399 号中海大厦十二楼

法定代表人：颜建国

注册资本：200 亿元人民币

成立时间：1988 年 09 月 08 日

### 二、公司债券发行核准情况

经中国证监会（证监许可[2018]1328 号文）核准，发行人获准在中国境内向合格投资者公开发行面值总额不超过 70 亿元（含 70 亿元）的公司债券。

2018 年 5 月 15 日，公司董事会审议通过了《关于发行中海地产集团有限公司 2018 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地产集团有限公司 2018 年公司债券发行相关事宜的议案》。

2018 年 6 月 11 日，公司股东中海兴业作出股东决议，同意《关于发行中海地产集团有限公司 2018 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、偿债措施等事项。同时，中海兴业授权董事会或董事会授权人士全权办理本次发行的相关事宜。

2018 年 10 月，发行人公开发行 35 亿元公司债券，期限为 3+3 年期。截至本募集说明书签署之日，发行人发行的公司债券 18 中海 01 募集资金余额为零，已全部使用完毕。发行人募集资金专项账户运行规范，不存在转借他人的情况。截至本募集说明书签署之日，发行人已发行的公司债券募集资金的使用与《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）募集说明书》承诺的用途、使用计划及其他约定一致。



## 六、发行人与本次发行有关中介机构及其人员之间的利害关系

截至 2018 年 6 月 30 日，发行人与其聘请的与本次发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他利害关系。

## 三、本次发行的基本情况及发行条款

**发行主体：**中海地产集团有限公司。

**债券名称：**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）。

**发行规模：**本期债券分为两个品种，发行总规模不超过人民币 35 亿元（含 35 亿元）。

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

**票面金额及发行价格：**本期债券票面金额为 100 元，按面值发行。

**债券品种和期限：**本期债券分为两个品种，品种一发行期限为 6 年，附第 3 年末发行人赎回选择权、发行人票面利率调整选择权和投资者回售选择权；品种二发行期限为 7 年，附第 5 年末发行人赎回选择权、发行人票面利率调整选择权和投资者回售选择权。两个品种间可以进行相互回拨，回拨比例不受限制。由发行人与主承销商协商一致，决定是否行使品种间回拨权。

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

5、6 年存续。

发行人有权决定在本期债券品种二存续期的第 5 年末行使本期债券赎回选择权。发行人将于本期债券第 5 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，通过中国证监会指定的上市公司信息披露媒体发布关于是否行使赎回选择权的公告。若发行人决定行使赎回选择权，本期债券品种二将被视为第 5 年末全部到期，发行人将以票面面值加最后一期利息向投资者赎回全部本期债券品种二。所赎回的本金加第 5 个计息年度利息在兑付日一起支付。发行人将按照本期债券品种二登记机构的有关规定统计债券持有人名单，按照债券登记机构的相关规定办理。若发行人不行使赎回选择权，则本期债券品种二将继续在第 6、7 年存续。

**发行人调整票面利率选择权：**发行人有权决定是否在本期债券品种一存续期的第 3 年末调整本期债券品种一后 3 年的票面利率。发行人将于本期债券品种一第 3 个计息年度付息日前的第 20 个交易日向投资者披露关于是否调整本期债券品种一票面利率以及调整幅度的公告。发行人有权决定是否在本期债券品种二存续期的第 5 年末调整本期债券品种二后 2 年的票面利率。发行人将于本期债券品种二第 5 个计息年度付息日前的第 20 个交易日向投资者披露关于是否调整本期债券品种二票面利率以及调整幅度的公告。

**投资者回售选择权：**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后，债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给公司。若债券持有人未做登记，则视为继续持有本期债券并接受上述调整。

**回售登记期：**自发行人向投资者披露是否调整本期债券票面利率及调整幅度之日起的 3 个交易日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的债券面值总额将被冻结交易；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：**本期债券向合格投资者公开发行，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：**2019 年 1 月 23 日。

**起息日：**本期债券的起息日为 2019 年 1 月 24 日。

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

**计息期限(存续期间)：**

本期债券品种一计息期限为 2019 年 1 月 24 日至 2025 年 1 月 23 日。如发行人行使赎回选择权，则本期债券品种一的计息期限为 2019 年 1 月 24 日至 2022 年 1 月 23 日。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的计息期限为 2019 年 1 月 24 日至 2022 年 1 月 23 日。（若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 2019 年 1 月 24 日至 2026 年 1 月 23 日。如发行人行使赎回选择权，则本期债券品种二的计息期限为 2019 年 1 月 24 日至 2024 年 1 月 23 日。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的计息期限为 2019 年 1 月 24 日至 2024 年 1 月 23 日。（若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：**

本期债券品种一的付息日为 2020 年至 2025 年每年的 1 月 24 日为上一个计

息年度的付息日。如发行人行使赎回选择权，则本期债券品种一的付息日为 2020 年至 2022 年间每年的 1 月 24 日。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2020 年至 2022 年间每年的 1 月 24 日。（若如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息。）

本期债券品种二的付息日为 2020 年至 2026 年每年的 1 月 24 日为上一个计息年度的付息日。如发行人行使赎回选择权，则本期债券品种二的付息日为 2020 年至 2024 年间每年的 1 月 24 日。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2020 年至 2024 年间每年的 1 月 24 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息。）

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

**兑付日：**

本期债券品种一的兑付日为 2025 年 1 月 24 日。如发行人行使赎回选择权，则本期债券品种一的兑付日为 2022 年 1 月 24 日。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2022 年 1 月 24 日。（若如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息。）

本期债券品种二的兑付日为 2026 年 1 月 24 日。如发行人行使赎回选择权，则本期债券品种二的兑付日为 2024 年 1 月 24 日。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2024 年 1 月 24 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。）

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

**付息、兑付方式：**本期债券本息支付将按照证券登记机构的有关规定统计债

券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照证券登记机构的相关规定办理。

**担保情况：**本期债券无担保。

**募集资金专项账户：**

开户银行：中国建设银行股份有限公司深圳市分行营业部

账户户名：中海地产集团有限公司

收款账号：44250100003400003347

大额支付号：105584000021

**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、债券受托管理人：**中信证券股份有限公司。

**簿记管理人：**中信证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司。

**联席主承销商：**中信建投证券股份有限公司、中银国际证券股份有限公司。

**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：**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，本期债券质押式回购具体折算率等事宜将按证券登记机构的相关规定执行。

**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。

**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。经监管部门批准，本期债券亦可在适用法律允许的其他交易场所上市交易。

**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
簿记建档日	2019 年 1 月 22 日
发行首日	2019 年 1 月 23 日
预计发行期限	2019 年 1 月 23 日-2019 年 1 月 24 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、本次发行的有关机构

##### （一）发行人：中海地产集团有限公司

住所：深圳市福田区福华路 399 号中海大厦十二楼

法定代表人：颜建国

联系人：程增辉、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：0755-82826697

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、舒翔

项目组成员：陈天涯、黄超逸

联系地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦 22 层

电话：010-60833527

传真：010-60833504

邮政编码：518048

**（三）联席主承销商、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：许可

项目组成员：潘学超、樊瀚元、洪浩

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：010-65608310

传真：010-65608445

邮政编码：100010

**（四）联席主承销商：中银国际证券股份有限公司**

注册地址：上海市浦东新区银城中路 200 号中银大厦 39 层

法定代表人：宁敏

项目负责人：康乐、张华庭

项目组成员：张华庭、何柳、张超磊

联系地址：北京市西城区西单北大街 110 号 7 层

电话：010-66229000

传真：010-66578961

邮政编码：100032

**（五）发行人律师：北京大成律师事务所**

联系人：徐文萍、项武君、陈运娜

联系地址：北京市朝阳区东大桥路 9 号侨福芳草地 D 座 7 层

电话：010-58137627

传真：010-58137722

**（六）审计机构：瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）**

负责人：顾仁荣

签字注册会计师：邢向宗、郑明艳

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  
5-11 层

电话：010-88095588

传真：010-88091199

**（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）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

**（九）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

## 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次债券时，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、本次债券的投资风险

#### （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。由于本次债券期限较长，在本次债券存续期内，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

本次债券发行结束后，发行人将积极申请本次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次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次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次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。本次公司债券期限较长，在本次债券存续期内，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）本次债券安排所特有的风险

尽管在本次债券发行时，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次债券按时还本付息，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，将对本次债券持有人的利益产生影响。

## （五）资信风险

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

在本次债券存续期内，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，将可能导致本次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。2015 年度、2016 年度及 2017 年度公司投资性房地产的公允价值变动收益分别为 11.29 亿元、4.14 亿元及 9.79 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

最近三年及一期末，公司的存货账面余额分别为 937.45 亿元、1,004.00 亿元、1,652.24 亿元及 1,992.62 亿元，在流动资产中所占比重分别为 54.27%、50.71%、64.35%及 61.68%。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

最近三年及一期末，公司的负债余额分别为 1,273.83 亿元、1,423.43 亿元、1,929.85 亿元和 2,554.98 亿元，公司的资产负债率(合并报表口径)分别为 66.49%、62.06%、67.15%和 71.78%。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。

但是报告期内，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 2015 年末、2016 年末、2017 年末及 2018 年 6 月末，公司其他应付款及预收账款总量占负债总量比例为 69.89%、63.97%、64.66%和 67.78%，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-14.56 亿元、227.31 亿元、-448.16 亿元和 96.43 亿元。最近三年及一期公司的经营活动现金流量波动较大，主要是由于房地产行业的特性，从土地储备、项目开发到销售回款有一定的时间差，从而使得主要用于新增土地储备、房地产开发支出的现金流出在一定程度上影响了报告期经营活动现金流量净额的变化。未来若公司的经营活动现金流量有波动，将可能在一定程度上对公司的经营及财务状况构成影响。

### 5、未来存在较大规模资本支出的风险

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 2017 年末，公司土地储备总面积达到 3,485.49 万平方米。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持续为未来发展提供坚实有力的基础，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

发行人作为中海地产境内房地产开发业务的资金统筹调配平台，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，发行人作为资金的归集方，对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。

最近三年及一期，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 2018 年 6 月末，发行人其他应收款账面价值为 517.25 亿元，占当期流动资产总额的 16.01%，占当期总资产的 14.53%；其他应付款余额为 955.59 亿元，占当期流动负债的 47.20%，占当期总负债的 37.40%。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的其他应收款或委托贷款造成不良影响，从而对本次债券本息的偿付

能力产生负面影响。

#### 7、报告期内发行人收入有所下降的风险

最近三年及一期，发行人营业收入分别为 729.30 亿元、729.84 亿元、510.35 亿元和 154.85 亿元，净利润分别为 143.91 亿元、115.57 亿元、111.66 亿元和 43.51 亿元。报告期内发行人营业收入及净利润水平有所下降，这与发行人 2015 年及 2016 年购地量较少相关。2017 年发行人购地量增多，且发行人报告期内在建/拟建项目大多处于经济实力较强、发展潜力较好的一二线城市，预计未来营业收入及净利润有一定的上升空间。

另外，报告期内发行人承包工程业务板块收入分别为 8.70 亿元、6.08 亿元、1.21 亿元和 2.06 亿元，呈下降趋势，且该业务板块在 2018 年 1-6 月出现了负毛利润。但从占比看，最近三年，发行人承包工程板块收入占当期总收入的比例分别为 1.20%、0.83%和 0.24%，占比较小，预计不对发行人的盈利能力构成实质不良影响。

若发行人营业收入及净利润未能预期回升，可能会对本次债券本息的偿付能力有一定的影响。

#### 8、发行人非经常性损益波动较大的风险

报告期内，发行人未考虑所得税影响额及少数股东权益影响额（税后）的非经常性损益分别为 13.84 亿元、6.08 亿元、17.21 亿元和 11.31 亿元，波动较大。

根据发行人最近三年审计报告中的补充资料，报告期内，归属于公司普通股股东的净利润的加权平均净资产收益率分别为 25.66%、12.30%和 11.60%。扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润的加权平均净资产收益率分别为 24.14%、11.68%和 10.21%。

若发行人非经常性损益波动较大，可能对发行人的盈利能力产生一定的影响。

### （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向好，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，政府不断加大一、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 2017 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《2017 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创历史新高。但集中度相比其他国民经济支柱行业而言，仍然偏低，反映出房地产市场的充分激烈的竞争。在 2018 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 937.45 亿元、1,004.00 亿元、1,652.24 亿元及 1,992.62 亿元，占总资产的比重分别为 48.93%、43.77%、57.49%及 55.98%。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 2017 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。2017 年，发行人来自北京、杭州、长春、佛山、沈阳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 2018 年 6 月末，公司直接或间接控股的子公司数目众多，对子公司的有效管理控制存在一定的风险。目前，发行人已经对项目子公司建立了比较规范、完善的管控机制，在财务、资金、人事、项目管理等方面实行总部统一管理。随着发行人业务的不断拓展，若控制机制的设置或执行不能适应其发展的需要，将可能导致发行人对项目子公司缺乏足够的管控，从而影响发行人的正常运营及品牌形象。

## 2、人力资源管理的风险

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

## （四）政策风险

### 1、产业政策风险

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，各地政府开展了一系列“限购”、“限贷”、“限价”、“限签”等调控政策，如果后续房地产市场异常变动，不排除国家会继续适时出台新的调控政策，则可能会影响公司房地产业务的开展。

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，从而对本次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关键因素之一，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 发行人及本次债券的资信状况

### 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）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）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，本次债券的信用等级为 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（以下简称“联合评级”）对中海地产集团有限公司（以下简称“公司”或“中海地产”）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，其在行业地位、品牌影响力、全国化区域布局、项目储备、股东支持、成本控制以及债务负担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波动、在建项目资金需求量较大和关联方往来款规模较大等因素对其信用水平可能产生的不利影响。

2016 年 3 月，随着股东中国海外兴业有限公司对公司增资的完成，公司整体资本实力得到提升且资本结构进一步优化。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. 公司是中国海外发展境内的重要控股平台，股东实力很强，在资源共享以及资金方面获得了股东的大力支持。
2. 公司是国内房地产行业龙头企业，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. 公司土地储备规模较大，区域分布广泛，且主要位于二线城市，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. 公司资产质量好，债务负担较轻且债务结构合理；2016 年，股东增资完成后，资本结构得到进一步优化。
5. 公司期间费用控制能力很强，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在行业内处于领先水平。

**关注：**

1. 公司的土地储备以二线城市为主；2017 年以来，全国楼市调控长期化，楼市调控政策可能对公司未来核心区域项目销售存在较大影响。
2. 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；此外，部分项目可能存在一定的去化压力。
3. 公司关联方往来款规模较大，对资金形成一定的占用；2017 年，因新增土地储备较多，公司经营活动现金流净额由净流入转为大规模净流出。

**（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，在每年中海地产集团有限公司年报公告后的两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。

中海地产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。中海地产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地产集团有限公司的相关状况，如发现中海地产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。

如中海地产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，直至中海地产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地产集团有限公司、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 2018 年 9 月末，公司合并口径获得的金融机构总授信额度为 725.80 亿元，其中已使用额度为 330.62 亿元，尚有 395.18 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。

#### （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，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%

债券简称	债券类型	起息日期	发行期限	发行规模	票面利率
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%

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 2018 年 6 月 30 日，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 2018 年 6 月 30 日，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”的利息，上期债券均未到兑付日；另外，报告期内，“18 中海地产 MTN001”未到付息日及兑付日。

报告期内，发行人对已发行的公司债券或其他债务无违约或延迟支付本息的情况。

#### （四）发行人本次公司债券募集资金使用情况

2018 年 10 月，发行人公开发行 35 亿元公司债券，期限为 3+3 年期。截至本募集说明书签署之日，发行人发行的公司债券 18 中海 01 募集资金余额为零，已全部使用完毕。发行人募集资金专项账户运行规范，不存在转借他人的情况。截至本募集说明书签署之日，发行人已发行的公司债券募集资金的使用与《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）募集说明书》承诺的用途、使用计划及其他约定一致。

#### （五）本次发行后累计公司债券余额占发行人截至 2018 年 9 月未经审计净资产的比例

如发行人本次申请的公司债券经中国证监会核准并全部发行完毕后，发行人并表范围累计公司债券余额约为 174.04 亿元，占公司 2018 年 9 月 30 日合并报表所有者权益的比例为 16.92%，未超过公司净资产的 40%。

**（六）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 2015 年、2016 年、2017 年审计报告及 2018 年半年度财务报表，发行人最近三年及一期主要财务指标如下：

单位：亿元

项目	2018-06-30/ 2018 年 1-6 月	2017-12-31/ 2017 年	2016-12-31/ 2016 年	2015-12-31/ 2015 年
营业总收入	154.85	510.35	729.84	729.30
利润总额	55.87	146.58	154.05	187.33
净利润	43.51	111.66	115.57	143.91
扣除非经常性损益后的净利润	35.59	99.41	85.81	134.74
归属于母公司所有者的净利润	38.89	102.23	110.68	138.49
经营活动产生现金流净额	96.43	-448.16	227.31	-14.56
投资活动产生经营现金流净额	37.21	9.62	-20.14	3.33
筹资活动产生经营现金流净额	102.08	109.74	112.20	59.54
营业毛利率（%）	42.81	35.20	27.80	34.91
平均总资产回报率（%）	-	4.32	5.49	7.84
加权平均净资产收益率（%）	-	11.6	12.3	25.66
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	-	10.21	11.68	24.14
EBITDA（亿元）	66.61	155.16	161.33	193.10
EBITDA 利息保障倍数（倍）	6.23	12.10	19.83	27.87
应收账款周转率（%）	17.82	40.48	44.21	53.50
存货周转率（%）	4.86	24.90	54.28	47.08
流动比率（合并）（倍）	1.60	1.65	1.65	1.57
速动比率（合并）（倍）	0.61	0.59	0.81	0.72
资产负债率（合并）（%）	71.78	67.15	62.06	66.49
资产负债率（母公司）（%）	68.38	59.56	56.18	73.01
债务资本比率（%）	34.22	29.36	19.88	20.43
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
利息倍数（倍）	6.23	12.43	19.94	28.05
总资产	3559.57	2,873.88	2,293.67	1,915.88
总负债	2554.98	1,929.85	1,423.43	1,273.83

项目	2018-06-30/ 2018 年 1-6 月	2017-12-31/ 2017 年	2016-12-31/ 2016 年	2015-12-31/ 2015 年
全部债务	522.55	392.40	215.94	164.84
所有者权益	1004.60	944.03	870.24	642.06

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 2019 年 1 月 24 日。

2、本次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。本期债券品种一的付息日为 2020 年至 2025 年每年的 1 月 24 日为上一个计息年度的付息日。如发行人行使赎回选择权，则本期债券品种一的付息日为 2020 年至 2022 年间每年的 1 月 24 日。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2020 年至 2022 年间每年的 1 月 24 日。（若如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）；本期债券品种二的付息日为 2020 年至 2026 年每年的 1 月 24 日为上一个计息年度的付息日。如发行人行使赎回选择权，则本期债券品种二的付息日为 2020 年至 2024 年间每年的 1 月 24 日。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2020 年至 2024 年间每年的 1 月 24 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。）

3、本期债券到期一次还本。本期债券品种一的兑付日为 2025 年 1 月 24 日。如发行人行使赎回选择权，则本期债券品种一的兑付日为 2022 年 1 月 24 日。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2022 年 1 月 24 日。（若如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）；本期债券品种二的兑付日为 2026 年 1 月 24 日。如发行人行使赎回选择权，则本期债券品种二的兑付日为 2024 年 1 月 24 日。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2024 年 1 月 24 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。）

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 2015 年度、2016 年度、2017 年度营业收入（合并报表口径）分别为 729.30 亿元、729.84 亿元、510.35 亿元，归属于母公司股东的净利润分别为 138.49 亿元、110.68 亿元、102.23 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 2018 年 6 月 30 日，公司合并报表流动资产为 3,230.34 亿元，流动资产具体构成如下：

项目	2018 年 6 月 30 日	
	金额（亿元）	占比
货币资金	609.69	18.87%
应收账款	8.04	0.25%
预付款项	5.25	0.16%
应收利息	3.46	0.11%
应收股利	1.67	0.05%
其他应收款	517.25	16.01%
存货	1,992.62	61.68%
一年内到期的非流动资产	10.50	0.33%
其他流动资产	81.87	2.53%

项目	2018 年 6 月 30 日	
	金额（亿元）	占比
流动资产合计	3,230.34	100.00%

公司流动资产中占比较多的分别是货币资金及存货，其余分别是 609.69 亿元和 1,992.62 亿元，分别占流动资产的 18.87%和 61.68%。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，发行人为本次（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》制定了本次债券的《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《公司债券发行与交易管理办法》聘请了本次债券的债券受托管理人，

签订了《债券受托管理协议》。在本次债券的存续期内，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，全面负责本次债券利息支付、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次债券本息兑付资金，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、发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；
- 2、债券信用评级发生变化；
- 3、发行人主要资产被查封、扣押、冻结；
- 4、发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；
- 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百分之



二十；

- 6、发行人放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十；
- 7、发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- 8、发行人作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定；
- 9、发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚；
- 10、保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；
- 11、发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件；
- 12、发行人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施；
- 13、发行人拟变更募集说明书的约定；
- 14、发行人不能按期支付本息；
- 15、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；
- 16、发行人提出债务重组方案的；
- 17、本次债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的；
- 18、发行人涉及需要说明的市场传闻；
- 19、发行人的偿债能力、信用状况、经营与财务状况发生重大变化，可能影响如期偿还本次债券本息的或其他偿债保障措施发生重大变化；
- 20、发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项；
- 21、发生其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项。

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次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、董事会对本次债券偿债保障的相关决议

经本公司于 2018 年 5 月 15 日召开的董事会审议通过以及于 2018 年 6 月 11 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 2018 年 9 月末，公司合并口径获得的金融机构总授信额度为 725.80 亿元，其中已使用额度为 330.62 亿元，尚有 395.18 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次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，用于偿付本次债券的本息。

## 三、发行人违约责任及解决措施

### （一）本次债券违约的情形

以下事件构成本次债券的违约事件：

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

（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，或经持有本次债券本金总额 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）在本次债券存续期间内，其他因发行人自身违约和/或违规行为而对本次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。

如果发生本次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》或本次债券项下的义务。

## （二）针对发行人违约的违约责任及其承担方式

发行人承诺按照本次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次债券利息及兑付本次债券本金，若发行人不能按时支付本次债券利息或本次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次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次债券的票面利率计算利息（单利）。

当发行人未按时支付本次债券的本金、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:	中海地产集团有限公司
公司简称:	中海地产
法定代表人:	颜建国
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:	深圳市福田区福华路 399 号中海大厦十二楼
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:	程增辉、李昂
电话:	0755-82826697
传真:	0755-82950333
所属行业:	房地产业 (K70)
经营范围:	房地产业
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，同意中海兴业以从其投资的中海地产(深圳)有限公司分得的利润和自有现金对中国海外

建筑(深圳)有限公司增加投资人民币 140,000,000 元，注册资本增加至人民币 240,000,000 元。

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

2015 年 11 月 27 日，经深圳市经济贸易和信息化委员会[2015]750 号《关于 ff 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。

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

发行人最近三年及一期未发生导致公司主营业务和经营性资产发生实质变更的重大资产重组情况。

### 四、公司重要对外权益投资情况

#### （一）发行人主要控股子公司情况

截至 2018 年 6 月 30 日，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
北京中海海洋花园房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	72	28	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
北京奥城四季置业有限公司	北京	北京	房地产开发经营		100	同一控制下企业合并
北京中海广场置业有限公司	北京	北京	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	
北京鑫景通达置业有限公司	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
广州江东房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发经营	67.79		非同一控制下企业合并
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

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	
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
苏州润鹏投资顾问有限公司	苏州	苏州	投资咨询、投资顾问、房地产投资		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
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
南京中海地产有限公司	南京	南京	房地产开发经营	80	20	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

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	
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
厦门海合美地产有限公司	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
深圳市中海海景山庄物业发展有限公司	深圳	深圳	房地产开发经营	100		非同一控制下企业合并
深圳市中海深圳湾房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发经营	51	49	直接设立
深圳市中海日辉台物业发展有限公司	深圳	深圳	房地产开发、物业管理	65	35	直接设立
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
中海地产工程管理（深圳）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；房地产经纪；房地产投资	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

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	
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
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
中海地产重庆有限公司	重庆	重庆	房地产开发经营	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
Gain Direct Ltd.	香港	香港	投资		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	
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
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	非同一控制下企业合并
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	100		直接设立
雄安中海发展有限公司	雄安	雄安	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
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
乌鲁木齐中海海润房地产有限公司	乌鲁木齐	乌鲁木齐	房地产开发经营	10		直接设立

**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 万元港币，发行人持股比例 100%。深圳中海地产有限公司的经营范围为在全市范围内从事房地产开发经营业务。

截至 2017 年 12 月 31 日，公司总资产 718,258 万元，总负债 267,857 万元，

净资产 450,401 万元。2017 年度，公司实现营业收入 187,628 万元，净利润 37,492 万元。

#### ②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 2017 年 12 月 31 日，中海地产（沈阳）有限公司总资产 754,261 万元，总负债 578,126 万元，净资产 176,135 万元。2017 年度，中海地产（沈阳）有限公司实现营业收入 166,086 万元，净利润 18,921 万元。

#### ③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是房地产开发，商品房销售，物业管理，自有房屋及场地租赁，车位租赁，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。（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 2017 年 12 月 31 日，沈阳中海兴业房地产开发有限公司总资产 367,264 万元，总负债 121,523 万元，净资产 245,741 万元。2017 年度，沈阳中海兴业房地产开发有限公司实现营业收入 44,335 万元，净利润 9,099 万元。

#### ④佛山中海千灯湖房地产开发有限公司

佛山中海千灯湖房地产开发有限公司成立于 2010 年 01 月 07 日。佛山中海千灯湖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%。佛山中海千灯湖房地产开发有限公司的经营范围为房地产开发、经营（须凭有效



资质证经营)。

截至 2017 年 12 月 31 日,佛山中海千灯湖房地产开发有限公司总资产 958,719 万元,总负债 810,012 万元,净资产 148,708 万元。2017 年度,佛山中海千灯湖房地产开发有限公司实现营业收入 19,049 万元,净利润 10,524 万元。

#### ⑤济南中海地产投资有限公司

济南中海地产投资有限公司成立于 2009 年 9 月 22 日。济南中海地产投资有限公司注册资本为 5,000 万元人民币,发行人持股比例 100%。济南中海地产投资有限公司的经营范围为房地产项目开发、销售;自有房屋租赁;物业管理;场地租赁;从事停车场经营管理业务;批发零售:非专控农副产品、日用百货、纺织品、五金交电、工艺品、花卉、办公用品及设备、家具、家用电器、皮革制品、箱包、通讯器材、照相器材、文具体育用品、机电设备、服装鞋帽、仪器仪表、陶瓷制品、卫生洁具、橡塑制品、玩具、建筑装饰材料、珠宝金银饰品、化妆品、一类医疗器械。(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 2017 年 12 月 31 日,济南中海地产投资有限公司总资产 427,621 万元,总负债 393,864 万元,净资产 33,757 万元。2017 年度,济南中海地产投资有限公司实现营业收入 175,445 万元,净利润 12,070 万元。

#### ⑥沈阳中海新海汇置业有限公司

沈阳中海新海汇置业有限公司成立于 2009 年 12 月 10 日。沈阳中海新海汇置业有限公司注册资本为 2,000 万元人民币,发行人持股比例 100%。沈阳中海新海汇置业有限公司经营范围为房地产开发、商品房销售,车位租赁,场地租赁(持资质证经营)。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。

截至 2017 年 12 月 31 日,沈阳中海新海汇置业有限公司总资产 248,415 万元,总负债 156,545 万元,净资产 91,870 元。2017 年度,沈阳中海新海汇置业有限公司实现营业收入 119,713 万元,净利润 16,755 万元。

#### ⑦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经营范围为房地产开发与经营（凭资质证经营）。

截至 2017 年 12 月 31 日，公司总资产 267,688 万元，总负债 162,461 万元，净资产 105,227 万元。2017 年 1-12 月，公司实现营业收入 267,062 万元，净利润 56,099 万元。

⑧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，发行人持股比例为 100%。北京中海金石房地产开发有限公司经营范围为房地产开发；物业管理；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。（领取本执照后，应到住房城乡建设部取得行政许可。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 2017 年 12 月 31 日，北京中海金石房地产开发有限公司总资产 304,738 万元，总负债 131,134 万元，净资产 173,604 万元，2017 年度，北京中海金石房地产开发有限公司实现营业收入 645,462 万元，净利润 92,400 万元。

（二）主要参股企业情况

截至 2018 年 6 月 30 日，发行人重要的参股企业情况如下：

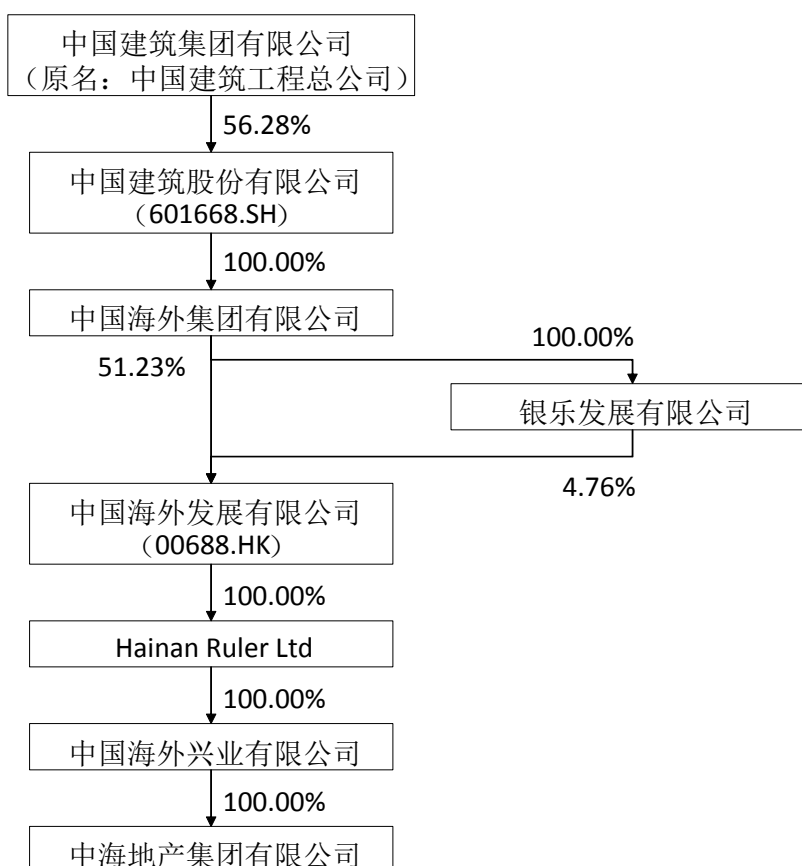
企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		对合营或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
金茂投资(长沙)有限公司	长沙	长沙	实业投资、房地产开发、经营	-	20.00	权益法
北京南悦房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发	-	20.00	权益法
苏州依湖置业有限公司	苏州	苏州	房地产开发经营	50.00	-	权益法
杭州中海雅戈尔房地产有限公司	杭州	杭州	房地产开发、建设、物业管理	50.00	-	权益法
北京金良兴业房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发	-	40.00	权益法
成都锦府中建房地产开发有限公司	成都	成都	房地产开发经营	-	50.00	权益法
华润置地(太原)发展有限公司	太原	太原	房地产开发经营	50.00	-	权益法

企业名称	主要经	注册地	业务性质	持股比例 (%)		对合营或联营
武汉荣业房地产有限公司	武汉	武汉	房地产开发经营	50.00	-	权益法
上海海创房地产有限公司	上海	上海	房地产开发经营	-	50.00	权益法
中海地产（杭州）有限公司	杭州	杭州	房地产开发经营	25.55	-	权益法
广州穗海置业有限公司	广州	广州	房地产开发经营		25	权益法

## 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 2018 年 9 月 30 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。根据中海兴业经审计的合并财务报表，截至 2018 年 6 月 30 日，中海兴业资产总额 955.50 亿港元，负债总额 964.50 亿港元，所有者权益-9.00 亿港元，2018 年 1-6 月营业收入 0.70 亿港元，净利润 1.60 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 ChinaOverseasLand&InvestmentLtd。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 2017 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。

2017 年，三大国际信用评级机构对中国海外发展信用评级分别为：穆迪 Baa1、标准普尔 BBB+、惠誉 A-。中国海外发展连续 14 年入选“中国蓝筹地产”企业，并荣获“中国价值地产总评榜·年度企业公民”、“亚洲企业管治大奖”等荣誉。2017 年，中国海外发展品牌价值达 598.45 亿元，位居房地产行业第一。

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国海外发展 2017 年度报告，截至 2017 年 12 月 31 日，中国海外发展合并范围资产总额 6,454.05 亿港元，负债总额 3,718.61 亿港元，所有者权益 2,735.43 亿港元，营业收入 1,653.16 亿港元，净利润 407.67 亿港元。

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（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、全球规模最大的投资建设集

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建总公司股份有限公司（股票简称：中建总公司，股票代码 601668.SH）为平台开展经营管理活动，拥有上市公司 7 家，二级控股子公司 100 余家。

中建总公司营业收入平均每十二年增长十倍。2016 年，中建总公司新签合同额超过 2 万亿元人民币，营业收入、利润总额在 102 家中央企业中分别名列第 4 位、第 5 位，第 12 次获得中央企业负责人经营业绩考核 A 级，位居 2017 年度《财富》世界 500 强第 24 位，《财富》中国 500 强第 3 位，全球品牌价值 500 强第 44 位，获得标普、穆迪、惠誉等国际三大评级机构信用评级 A 级，为全球建筑行业最高信用评级。

中建总公司的经营业绩遍布国内及海外一百多个国家和地区，业务布局涵盖投资开发（地产开发、建造融资、持有运营）、工程建设（房屋建筑、基础设施建设）、勘察设计、新业务（绿色建造、节能环保、电子商务）等板块。在我国，中建总公司投资建设了 90%以上 300 米以上摩天大楼、3/4 重点机场、3/4 卫星发射基地、1/3 城市综合管廊、1/2 核电站，每 25 个中国人中就有一人使用中建总公司建造的房子。

## 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	颜建国	董事长、总经理	2017 年 6 月 13 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	张一	董事、副总裁	2017 年 6 月 13 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、颜建国

颜建国先生，1989 年毕业于重庆建筑工程学院（现为重庆大学）工业与民用建筑专业，并于 2000 年取得北京大学光华管理学院工商管理硕士学位。颜先生于 1989 年加入中国建筑工程总公司，曾两次获派驻中海地产工作。其中，1990 年至 1992 年间，历任中海地产深圳公司地盘工程师、部门负责人等职务；2001 年至 2011 年再次获派驻中海地产工作，历任中海地产广州公司助理总经理、上海公司副总经理、苏州公司总经理、上海公司总经理、中海地产董事副总经理兼华北区域总裁。2011 年至 2014 年 6 月在中国建筑工程总公司工作期间，颜先生曾任办公厅主任，首席信息官及助理总经理等职务。颜先生于 2014 年 6 月加入龙湖地产有限公司（香港联交所上市，股份代号：0960.HK），并于 2016 年 12 月 5 日离任，期间曾任该公司执行董事、高级副总裁等职务。他拥有约 27 年建筑企业、房地产企业投资及管理经验。2016 年 12 月 28 日起任中海地产集团有限公司董事、总经理，2017 年 1 月 1 日起任中海发展执行董事兼行政总裁，2017 年 6 月 13 日起获选为中海发展董事局主席，2017 年 6 月 26 日起任中海地产集团有限公司董事长。

### 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、张一

张一先生，毕业于天津财经学院及北京经济学院（现首都经济贸易大学）以及中国人民大学经济学培训中心，持硕士学位，为高级经济师。1994 年加入中国建筑工程总公司，同年获派驻中海集团。张先生于 2005 年 01 月 06 日起任中海地产董事兼副总裁，分管投资管理部，拥有约 23 年的公共关系及投资策划管理经验。

#### 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
颜建国	中国海外兴业有限公司	董事
	中国海外发展有限公司	董事
	中国海外集团有限公司	董事
罗亮	中国海外发展有限公司	董事
张一	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
颜建国	中信房地产集团有限公司	董事长、法定代表人
	中海宏洋地产集团有限公司	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
	深圳市中海凯骊酒店管理有限公司	董事长、法定代表人
张一	中信房地产集团有限公司	董事
	冠泉置业（宁波）有限公司	董事长、法定代表人
	海墅房地产开发（杭州）有限公司	董事
	杭州世茂世盈房地产开发有限公司	董事

	天津赢超房地产开发有限公司	董事
徐丰	北京信有成投资有限公司	董事长、法定代表人

### （五）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。

### （六）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 2017 年的 109,799 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

序号	时间	主要政策	核心内容
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
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

### 3、行业运行情况<sup>1</sup>

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，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

<sup>1</sup>本部分房地产开发和销售有关数据来自于国家统计局

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%。

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 13 年获得经济观察报评选的中国蓝筹地产企业称号。2017 年，中海地产品牌价值达 598.45 亿元人民币，位居房地产行业第一。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 2017 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一、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 2015 年至 2017 年的期间费用占营业收入比重仅为 2.71%、2.81%和 4.03%，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供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。2018 年 9 月末，公司合并口径获得的金融机构总授信额度为 725.80 亿元，其中已使用额度为 330.62 亿元，尚有 395.18 亿元未使用。公司的深圳总部作为资金管理中心，不但能为公司的战略投资和规模扩张提供充分的财务保障，还能通过“总对总”贷款模式降低财务成本，避免财务风险。

#### （6）质量管理严格，项目品质领先

中海地产以行业领先的工程技术水准，在产品背后的规划设计、建筑施工、材料采购、开发管理、现场管理、配套建设、品质监控等环节，践行“过程精品、楼楼精品”的精益生产理念，追求“安全、环保、质量、工期、成本”五大要素的和谐统一，为客户提供主流精品物业。公司旗下项目累计荣获“詹天佑大奖—优秀住宅小区奖”累计达 57 项（金奖 34 项、单项奖 23 项），中国建筑工程“鲁班奖”7 项，国际地产奖（International Property Awards）18 项。公司连续 14 年入选“中国蓝筹地产”企业，连续 14 年当选“中国房地产行业领导品牌”。

### （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，2015 年至 2017 年度及 2018 年 1-6 月份，公司房地产开发收入占主营业务收入的比例分别为 98.05%、98.00%、97.93%和 94.78%。

截至 2018 年 6 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已完工项目情况

单位：平方米、万元

项目名称	开发主体	开发模式	项目所在地	项目类别	总可售容积率面积	累计销售面积	累计销售金额	回款情况	销售进度	项目批文情况
九号公馆	深圳中海地产有限公司	自主开发	深圳市宝安区西乡街道尖岗山地区	住宅	178,541	177,642	904,602	904,602	99%	已取得“六证”
上塘项目	深圳中海地产有限公司	自主开发	深圳市龙华区上塘地铁口	住宅/商业	252,804	252,804	784,333	784,333	100%	已取得“六证”
中海誉城	广州毅源房地产开发有限公司	自主开发	广州市开发区开源大道以南	住宅	395,707	395,426	619,171	619,171	100%	已取得“六证”
中海誉品	广州世佳房地产开发有限公司	自主开发	广州开发区开源大道以南	住宅	389,762	389,751	618,823	618,823	100%	已取得“六证”
锦城花园	中山市中海房地产开发有限公司	自主开发	中山市石岐区张溪东河北	住宅	179,036	179,036	143,931	143,931	100%	已取得“六证”
中海锦城	佛山中海千灯湖房地产开发有限公司	自主开发	佛山金融高新区海八东路北侧	住宅	560,309	560,309	692,254	692,254	100%	已取得“六证”
中海锦苑	佛山中海千灯湖房地产开发有限公司	自主开发	佛山南海区桂城街道平洲 C11 街区	住宅	132,962	132,962	218,073	218,025	100%	已取得“六证”

项目名称	开发主体	开发模式	项目所在地	项目类别	总可售容积率面积	累计销售面积	累计销售金额	回款情况	销售进度	项目批文情况
万锦熙岸	佛山中海千灯湖房地产开发有限公司	自主开发	佛山南海区桂城街道三山新城港口路东侧	住宅	197,516	197,516	271,616	271,502	100%	已取得“六证”
寰宇天下	佛山中海环宇城房地产开发有限公司	自主开发	佛山南海区桂澜中路 18 号	住宅/商业	370,372	370,372	620,284	620,224	100%	已取得“六证”
金沙里	佛山中海嘉益房地产开发有限公司	自主开发	佛山南海区里水镇	住宅	254,612	254,612	507,806	507,742	100%	已取得“六证”
凤凰熙岸	佛山中海盛兴房地产开发有限公司	自主开发	广东省佛山市禅城区	住宅	222,773	182,118	295,868	285,321	82%	已取得“六证”
中海山湖世家	佛山海裕房地产开发有限公司	自主开发	广东省佛山市南海区西樵镇听音湖片区	住宅	121,909	121,909	148,605	148,605	100%	已取得“六证”
中海万锦熙岸	厦门中海海怡地产有限公司	自主开发	厦门市同安区海翔大道	住宅	106,383	106,068	214,216	214,178	100%	已取得“六证”
寰宇天下	宁波中海海兴置业有限公司	自主开发	宁波江东天童南路与建兴路口	住宅	182,927	180,895	340,200	339,443	99%	已取得“六证”

项目名称	开发主体	开发模式	项目所在地	项目类别	总可售 容积率面积	累计销售 面积	累计销售 金额	回款情况	销售进度	项目批文情况
阳光玫瑰园	宁波中海海尚置业有限公司	自主开发	宁波鄞州区东钱湖白石北路与大明路交叉口	住宅	191,298	190,907	206,229	206,224	100%	已取得“六证”
御景湾	中海海盛（苏州）房地产有限公司	自主开发	苏州市金阊区虎殿路西、新开河北	住宅	402,643	401,538	354,481	354,103	100%	已取得“六证”
八号公馆	中海海通（苏州）房地产有限公司	自主开发	苏州市工业园区星塘街东、中新大道北	住宅	203,306	203,306	268,983	268,983	100%	已取得“六证”
凤凰熙岸	中海海润（苏州）房地产有限公司	自主开发	苏州市姑苏区西环高架东、劳动西路南	住宅	330,298	330,298	503,735	503,735	100%	已取得“六证”
珑湾锦园	中海海诚（苏州）房地产有限公司	自主开发	苏州市相城区青龙港路南，齐门北大街东	住宅	246,879	246,643	268,504	268,383	100%	已取得“六证”
中海国际社区	南京海麒房地产开发有限公司	自主开发	南京市江宁区东麒路 666 号麒麟科技创新园	住宅	447,565	447,565	614,881	614,447	100%	已取得“六证”
万锦熙岸	南京中海海浦房地产有	自主开发	南京市浦口区江浦街道珠江工业区 8	住宅	332,220	332,220	377,896	377,896	100%	已取得“六证”

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）募集说明书

项目名称	开发主体	开发模式	项目所在地	项目类别	总可售 容积率面积	累计销售 面积	累计销售 金额	回款情况	销售进度	项目批文情况
	限公司		号							
朝阳郡	南昌中海地产有限公司	自主开发	南昌市西湖区雷池街 666 号	住宅	375,884	375,776	396,190	394,734	100%	已取得“六证”
中海·御锦公馆	南昌中海金钰地产有限公司	自主开发	江西省南昌市青山湖区	住宅	55,102	54,480	86,431	79,665	99%	已取得“六证”
悦府	上海中海海富房地产有限公司	自主开发	上海市松江区陆家圈路	住宅	107,918	107,918	258,911	258,911	100%	已取得“六证”
大公馆	华东中建地产有限公司	自主开发	上海市杨浦区江湾城路	住宅	116,701	114,813	640,235	621,107	98%	已取得“六证”
溪岸澜庭	上海中建嘉好地产有限公司	自主开发	上海市嘉定区德园路	住宅	156,877	156,877	294,167	294,167	100%	已取得“六证”
紫金苑	长春海华房地产开发有限公司	自主开发	长春市南关区南湖中街	住宅	215,125	213,722	238,978	238,050	99%	已取得“六证”
中海凤凰熙岸	长春海华房地产开发有限公司	自主开发	南关区东至丙六十二路	住宅	157,473	156,066	103,202	103,202	99%	已取得“六证”
紫御华府	长春海悦房地产开发有限公司	自主开发	长春经济技术开发区东至金川街	住宅	441,559	379,400	399,672	367,294	86%	已取得“六证”

项目名称	开发主体	开发模式	项目所在地	项目类别	总可售 容积率面积	累计销售 面积	累计销售 金额	回款情况	销售进度	项目批文情况
中海天赋山	大连中海兴业房地产开发有限公司	自主开发	大连沙河口区石门山	住宅	138,754	135,950	175,957	175,491	98%	已取得“六证”
御湖熙谷	中海新海汇（大连）置业有限公司	自主开发	大连市甘井子区红旗街道柳树村辽师西山校区南侧	住宅	171,608	166,407	161,757	161,327	97%	已取得“六证”
金石公馆	北京中海金石房地产开发有限公司	自主开发	石景山古城西路 66 号院	住宅	103,433	103,433	437,950	437,950	100%	已取得“六证”
中海国际大厦	天津中海嘉业投资有限公司	自主开发	天津市塘沽区响螺湾商务区	商业	43,053	43,053	28,000	28,000	100%	已取得“六证”
中海·八里臺	天津中海地产有限公司	自主开发	河西区卫津路与吴家窑大街交口	住宅/商业	166,919	166,858	596,069	595,988	100%	已取得“六证”
滨海壹号	天津中海海华地产有限公司	自主开发	天津市塘沽区威海路	住宅	316,771	314,721	387,755	386,532	99%	已取得“六证”
琴台华府	中海兴业武汉地产有限公司	自主开发	月湖大道以南，龙灯路以西	住宅/商业	125,030	125,030	163,139	163,139	100%	已取得“六证”
天悦府	济南中海兴业房地产开发有限公司	自主开发	济南市高新区舜凤路南侧开拓路西侧	住宅	257,730	256,246	260,277	260,277	99%	已取得“六证”

项目名称	开发主体	开发模式	项目所在地	项目类别	总可售 容积率面积	累计销售 面积	累计销售 金额	回款情况	销售进度	项目批文情况
中海花园	西安中海振兴房地产开发有限公司	自主开发	西安浐灞新区	住宅	183,906	179,844	195,256	195,142	98%	已取得“六证”
中海熙苑	中海佳诚（成都）房地产开发有限公司	自主开发	武侯区机投桥街道果堰村	住宅	113,322	109,030	178,045	175,174	96%	已取得“六证”
学府路 8 号	昆明中海房地产开发有限公司	自主开发	昆明市五华区莲华街道办事处学府路 8 号	住宅	170,153	170,071	192,944	192,944	100%	已取得“六证”
中海锦苑	昆明中海房地产开发有限公司	自主开发	昆明市五华区红云街道办事处龙泉路与红云路交叉口	住宅	217,484	215,522	221,795	215,097	99%	已取得“六证”
国际城南 区	北京慧眼置业有限公司	自主开发	北京市顺义区仁和镇梅沟营村南侧	住宅	217,543	217,004	306,107	303,069	100%	
合计					9,552,167	9,416,118	14,697,328	14,609,185		

注 1：“六证”指国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、商品房销售（预售）许可证和竣工验收备案证。

注 2：上述已完工项目发行人自有资金投入比例均达到或超过 30%。

注 3：开发模式是以项目公司是否纳入发行人合并报表范围确定。

2、截至 2018 年 6 月 30 日发行人主要在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	开发模式	项目所在地	项目类别	开工日期	竣工日期	总建筑面积	总投资金额	累计完成投资金额	投资进度
中海鹿丹名苑	深圳市毅骏房地产开发有限公司	自主开发	深圳市罗湖区滨河路	住宅	2015 年 4 月	2018 年 9 月	259,908	219,310	185,628	85%
云麓花园	东莞市中海嘉业房地产开发有限公司	自主开发	东莞市凤岗镇官井头村	住宅	2017 年 9 月	2019 年 6 月	217,853	421,133	329,948	78%
万锦世家	佛山海创房地产开发有限公司	自主开发	佛山市南海区狮山镇	住宅	2017 年 9 月	2019 年 4 月	90,290	100,131	73,728	74%
万锦公馆	佛山市顺德海润房地产开发有限公司	自主开发	佛山市顺德区伦教大成围	住宅	2017 年 4 月	2018 年 12 月	258,979	275,361	203,503	74%
金玺公馆	佛山市顺德海润房地产开发有限公司	自主开发	佛山市顺德区伦教大成围	住宅	2018 年 2 月	2019 年 6 月	79,347	92,523	63,807	69%
新晟公馆	佛山市顺德中海嘉和房地产开发有限公司	自主开发	佛山市顺德区乐从镇上华村	住宅	2017 年 4 月	2018 年 12 月	216,579	205,414	146,631	71%
雍和熙岸公馆	佛山市顺德中海嘉业房地产开发有限公司	自主开发	佛山市顺德区均安镇	住宅	2018 年 3 月	2019 年 9 月	243,583	232,663	136,335	59%



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）募集说明书

项目名称	开发主体	开发模式	项目所在地	项目类别	开工日期	竣工日期	总建筑面积	总投资金额	累计完成投资金额	投资进度
中海熹凤台	厦门中海嘉业地产有限公司	自主开发	厦门市同安区12-11片区凤山路与岳东路交叉口东北侧	住宅	2017年3月	2019年8月	141,815	423,719	315,549	74%
中海·上湾	漳州中海房地产有限公司	自主开发	漳州市龙文区九十九湾以西	住宅	2017年9月	2019年6月	130,303	160,250	118,395	74%
梅溪湖壹号四期	长沙中海梅溪房地产开发有限公司	自主开发	长沙市岳麓区梅溪湖路	住宅	2015年11月	2018年12月	174,277	137,284	80,326	59%
寰宇天下	福州中海地产有限公司	自主开发	福州市闽侯县上街镇厚庭等村	住宅/商业	2014年8月	2019年6月	724,014	732,701	655,793	90%
中海金玺公馆	福州中海海逸地产有限公司	自主开发	福建省长乐市营前工业区	住宅	2017年5月	2018年12月	168,459	315,531	247,836	79%
御道路一号41#地块	杭州中海宏鲲房地产有限公司	自主开发	杭州江干区之江路及御道路交汇处	住宅	2017年1月	2018年12月	138,237	270,821	226,714	84%
宁波湾	宁波中海海润置业有限公司	自主开发	宁波市江东区宁丰村	住宅	2017年8月	2019年12月	330,382	618,970	492,547	80%
明月湖项目	宁波中海海宸房地产有限公司	自主开发	慈溪市白沙街道明月湖	住宅	2018年3月	2020年7月	230,048	359,404	202,298	56%

项目名称	开发主体	开发模式	项目所在地	项目类别	开工日期	竣工日期	总建筑面积	总投资金额	累计完成投资金额	投资进度
	司		北							
首南项目	宁波中海海富房地产有限公司	自主开发	宁波鄞州首南街道前河路与鄞州大道交叉口	住宅	2018年1月	2019年9月	76,365	140,681	94,360	67%
庄桥项目	宁波中海海丽房地产有限公司	自主开发	宁波市江北区庄桥街道	住宅	2018年3月	2019年9月	183,576	314,887	102,466	33%
星洲学校北项目	中海海通（苏州）房地产有限公司	自主开发	苏州市工业园区旺墩路北、津梁街东	住宅	2017年9月	2019年3月	96,807	200,572	171,573	86%
芦荡路项目	中海海润（苏州）房地产有限公司	自主开发	苏州市吴江区太湖新城	住宅	2017年11月	2018年11月	180,659	210,882	153,478	73%
中海滨江 U-LIVE	南京海汇房地产开发有限公司	自主开发	南京市鼓楼区姜家园 20 号	住宅	2017年7月	2020年6月	210,000	312,917	194,543	62%
中海海棠公馆	南京海合房地产开发有限公司	自主开发	南京市六合区龙池街道	住宅	2017年12月	2019年2月	106,109	128,189	84,695	66%
云麓公馆	南京海融房地产开发有限公司	自主开发	南京市江宁区空港经济开发区	住宅	2017年12月	2019年3月	82,946	106,769	81,595	76%

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）募集说明书

项目名称	开发主体	开发模式	项目所在地	项目类别	开工日期	竣工日期	总建筑面积	总投资金额	累计完成投资金额	投资进度
中海润江府	江苏润荣房地产有限公司	自主开发	镇江市润州区	住宅	2017年9月	2019年6月	338,200	414,463	281,377	68%
阳光玫瑰园	南昌中海豪锦地产有限公司	自主开发	南昌市经开区皇姑路1699号	住宅	2017年7月	2019年6月	376,761	292,957	216,479	74%
九峯里	上海中海海昆房地产有限公司	自主开发	上海市松江区小昆山镇	住宅	2017年12月	2019年12月	268,425	675,708	549,603	81%
戈雅园	上海中海海煦房地产有限公司	自主开发	上海市奉贤区奉城镇	住宅	2017年9月	2019年3月	173,908	287,680	194,589	68%
凤凰璟园	无锡中海太湖新城置业有限公司	自主开发	无锡太湖新城贡湖大道以东	住宅	2014年3月	2019年12月	646,172	374,929	320,382	85%
海悦花园	无锡中海海润置业有限公司	自主开发	无锡市滨湖区观山路以南	住宅	2014年8月	2018年12月	396,860	221,400	210,040	95%
海泰雅苑	无锡中海海盛房地产有限公司	自主开发	无锡市滨湖区胡埭镇人民路	住宅	2017年9月	2018年12月	126,488	84,882	56,066	66%
国际社区	烟台中海兴业地产有限公司	自主开发	烟台市高新区海越路11号	住宅	2014年4月	2019年12月	730,815	319,252	274,876	86%
中海悦公馆	烟台中海福盛	自主	烟台市福山	住宅	2017年10月	2019年12月	127,287	53,077	23,136	44%

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）募集说明书

项目名称	开发主体	开发模式	项目所在地	项目类别	开工日期	竣工日期	总建筑面积	总投资金额	累计完成投资金额	投资进度
	地产有限公司	开发	区奇泉路							
中海景阳公馆	长春中海地产有限公司	自主开发	绿园区, 东至丁三十四路	住宅	2017 年 4 月	2020 年 12 月	463,086	199,055	142,686	72%
国际社区三期 G 区	长春海华房地产开发有限公司	自主开发	南关区伊通河以东、南环城路以南	住宅	2015 年 3 月	2018 年 12 月	120,741	67,052	65,052	97%
寰宇天下	长春海悦房地产开发有限公司	自主开发	坐落于经开区内, 东至乙一街	住宅	2014 年 5 月	2018 年 11 月	1,402,376	463,907	427,685	92%
寰宇南项目	长春海悦房地产开发有限公司	自主开发	长春经济技术开发区, 东至北区丙三街	住宅	2017 年 3 月	2018 年 12 月	263,322	89,396	55,637	62%
中海蘭庭	长春海成房地产开发有限公司	自主开发	超凡大街以西、超然街以东	住宅	2011 年 7 月	2018 年 12 月	567,081	226,917	207,772	92%
和平之门	中海地产（沈阳）有限公司	自主开发	沈阳市和平区长白岛地区	住宅	2014 年 6 月	2019 年 11 月	1,321,673	733,168	486,296	66%
寰宇天下四期	沈阳中海兴业房地产开发有限公司	自主开发	沈阳市皇姑区塔湾街东	住宅	2017 年 3 月	2018 年 10 月	137,602	18,476	17,630	95%
中海城三期	沈阳中海新海汇置业有限公司	自主开发	沈阳市于洪区白山路	住宅	2012 年 5 月	2019 年 6 月	602,578	242,986	200,280	82%

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）募集说明书

项目名称	开发主体	开发模式	项目所在地	项目类别	开工日期	竣工日期	总建筑面积	总投资金额	累计完成投资金额	投资进度
	司		101-2 号							
中海城五期	沈阳中海新海汇置业有限公司	自主开发	沈阳市于洪区白山路 101-2 号	住宅	2015 年 3 月	2020 年 6 月	1,137,587	470,429	290,158	62%
华贸北地块	沈阳中海嘉业房地产开发有限公司	自主开发	沈阳市浑南区	住宅	2018 年 3 月	2019 年 12 月	83,799	73,720	38,907	53%
中海康城	沈阳中海嘉业房地产开发有限公司	自主开发	沈阳市东陵区(浑南新区)	住宅	2013 年 10 月	2018 年 12 月	548,207	247,330	240,498	97%
华润中海江城	哈尔滨中海龙颢房地产开发有限公司	自主开发	松北区松北大道与虎园路交角以南地段	住宅	2017 年 6 月	2019 年 11 月	259,306	131,247	81,465	62%
北辛安项目	北京安泰兴业置业有限公司	自主开发	北京市石景山区	住宅	2017 年 7 月	2020 年 6 月	1,414,000	3,554,319	2,808,770	79%
国际城北区	北京仁和燕都房地产开发有限公司	自主开发	北京市顺义区仁和镇	住宅/商业	2012 年 3 月	2018 年 7 月	458,115	284,123	174,843	62%
中海大厦	天津中海嘉业投资有限公司	自主开发	天津市塘沽区滨河西路以西、万顺道以南	商业	2015 年 3 月	2018 年 9 月	170,487	155,650	27,654	18%

项目名称	开发主体	开发模式	项目所在地	项目类别	开工日期	竣工日期	总建筑面积	总投资金额	累计完成投资金额	投资进度
国际社区 C 地块	济南中海地产投资有限公司	自主开发	济南市市中区九曲路九曲片区	住宅/商业	2015 年 12 月	2018 年 12 月	711,588	373,332	248,376	67%
华山北 D 地块	济南中海城房地产开发有限公司	自主开发	济南市历城区	住宅	2016 年 9 月	2020 年 12 月	442,370	284,739	153,859	54%
华山东地块（6、7）	济南中海城房地产开发有限公司	自主开发	济南市历城区	住宅	2015 年 9 月	2018 年 12 月	914,624	551,544	449,250	81%
华山地块（1、2、3、5、西 G）	济南中海城房地产开发有限公司	自主开发	济南市历城区	住宅	2016 年 11 月	2020 年 12 月	1,507,094	990,747	566,270	57%
华山西 H	济南中海城房地产开发有限公司	自主开发	济南市历城区	住宅	2018 年 3 月	2020 年 9 月	514,887	352,765	171,687	49%
中海光谷锦城项目	武汉华盛志远房地产有限公司	自主开发	武汉市江夏区，光谷南	住宅	2017 年 8 月	2018 年 12 月	184,756	185,355	148,279	80%
九龙天颂	重庆中海海盛房地产开发有限公司	自主开发	重庆市九龙坡区	住宅	2017 年 10 月	2020 年 3 月	184,273	189,617	126,066	66%
天钻	重庆中海兴城房地产开发有限公司	自主开发	重庆市江北区观音桥	住宅	2017 年 11 月	2019 年 12 月	116,566	126,420	71,195	56%

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）募集说明书

项目名称	开发主体	开发模式	项目所在地	项目类别	开工日期	竣工日期	总建筑面积	总投资金额	累计完成投资金额	投资进度
中海太华府	西安中海兴诚房地产有限公司	自主开发	西安市未央区太华路	住宅	2018年3月	2019年12月	187,385	113,532	58,881	52%
东白沙河项目	昆明海豪房地产开发有限公司	自主开发	昆明市盘龙区青龙街道	住宅	2017年12月	2019年12月	298,722	445,789	270,889	61%
云鼎大观	新疆中海地产有限公司	自主开发	乌市米东区米东南路	住宅	2015年6月	2019年12月	842,450	379,460	219,090	58%
中海天悦府	新疆中海地产有限公司	自主开发	乌市新市区长沙路	住宅	2017年6月	2019年5月	362,724	165,525	82,261	50%
南沙项目	广州中海盛荣房地产开发有限公司	自主开发	广州市南沙区东涌镇东涌村	住宅	2018年6月	2019年12月	233,512	345,678	187,919	54%
新城壹号公馆	肇庆中海嘉兴房地产开发有限公司	自主开发	肇庆市肇庆新区站前大道东侧	住宅	2018年6月	2019年8月	397,976	319,356	184,072	58%
襄七房项目	杭州中海襄晟房地产有限公司	自主开发	杭州市滨江区滨康路	住宅	2018年5月	2019年12月	90,228	282,301	228,189	81%
中海原山	南京中海海浦房地产有限公司	自主开发	南京市浦口区江浦街道	住宅	2018年4月	2019年6月	120,596	260,621	195,546	75%
中海·龙玺 A	长春海胜房地产开发有限公司	自主开发	长春市北湖科技开发区	住宅	2018年6月	2020年12月	245,719	184,774	110,539	60%

项目名称	开发主体	开发模式	项目所在地	项目类别	开工日期	竣工日期	总建筑面积	总投资金额	累计完成投资金额	投资进度
	司									
中海·盛世城 AB	长春海胜房地产开发有限公司	自主开发	长春市北湖科技开发区	住宅	2018年6月	2020年12月	413,416	278,285	144,018	52%
中海万锦公馆	大连中海鼎业房地产开发有限公司	自主开发	大连市甘井子区岭西路北, 山东路东侧	住宅	2018年4月	2019年12月	532,540	501,268	305,244	61%
全运村地块	沈阳中海海嘉房地产开发有限公司	自主开发	沈阳市浑南区	住宅	2018年6月	2019年12月	450,439	369,136	183,036	50%
房山西潞项目	北京中海兴良房地产开发有限公司	自主开发	北京市房山区西潞街道	住宅	2018年4月	2019年12月	147,222	283,354	149,301	53%
中海万松九里	武汉中海鼎盛房地产有限公司	自主开发	湖北省武汉市江汉区青年路与雪松路交汇处	住宅/商业	2018年6月	2019年12月	191,405	464,853	322,726	69%
中海万锦公馆	郑州海滨房地产开发有限公司	自主开发	郑州市经开区经南八路	住宅	2018年3月	2019年6月	212,467	231,270	155,541	67%
湖滨世家南苑	郑州海耀房地产开发有限公司	自主开发	郑州市惠济区月湖北路	住宅	2018年4月	2019年5月	199,329	141,651	63,004	44%



项目名称	开发主体	开发模式	项目所在地	项目类别	开工日期	竣工日期	总建筑面积	总投资金额	累计完成投资金额	投资进度
悦麓山	重庆金嘉海房地产开发有限公司	自主开发	重庆市巴南区	住宅	2018年5月	2019年12月	299,427	184,576	82,637	45%
合计							26,277,127	23,668,183	16,631,504	

3、截至 2018 年 6 月 30 日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	开发模式	项目所在地	项目类别	预计建设期	预计竣工期	总建筑面积	总投资金额	已投资金额
坪山项目	深圳市中海启宏房地产开发有限公司	自主开发	深圳市坪山区金牛东路与创景路交汇处	住宅	2018年12月	2020年8月	86,300	198,296	125,450
世纪荟	中山市金运宏房地产开发有限公司	自主开发	中山市港口镇民主社区	住宅	2018年9月	2019年12月	175,308	164,047	84,148
中海锦城花园	福州中海海榕地产有限公司	自主开发	福州市晋安区福马路以南	住宅	2018年7月	2019年12月	134,552	122,551	83,234
中海凤凰熙岸	福州海翔地产有限公司	自主开发	福建省福州市闽侯县南通镇陈厝村	住宅	2018年7月	2019年12月	214,697	224,416	161,952
紫御江山	福州海富地产有限公司	自主开发	福州市仓山区三江路南侧	住宅	2019年3月	2019年12月	188,738	312,368	249,151
龙湾 U-LIVE	南京海宏房地产开发有限公司	自主开发	东至规划道路，南至天元路，	住宅	2018年9月	2019年12月	173,914	217,294	140,099

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）募集说明书

项目名称	开发主体	开发模式	项目所在地	项目类别	预计建设期	预计竣工期	总建筑面积	总投资金额	已投资金额
中海·龙玺 B	长春海胜房地产开发有限公司	自主开发	长春市北湖科技开发区	住宅	2019 年 3 月	2020 年 12 月	245,991	171,702	97,963
中海·盛世城 C	长春海胜房地产开发有限公司	自主开发	长春市北湖科技开发区	住宅	2019 年 3 月	2019 年 12 月	181,594	127,248	72,865
中海·盛世城 D	长春海胜房地产开发有限公司	自主开发	长春市北湖科技开发区	住宅	2019 年 3 月	2020 年 12 月	517,305	355,879	196,981
中海樾院	青岛中海海创置业有限公司	自主开发	青岛即墨市经济开发区埠惜路以东	住宅	2018 年 9 月	2019 年 12 月	99,317	97,220	52,676
即墨王村新城	青岛中海海湾置业有限公司	自主开发	青岛即墨市田横镇岛里街 145 号	住宅	2019 年 3 月	2023 年 3 月	1,106,881	566,825	158,447
昌平丽春湖项目	北京中海宏业房地产开发有限公司	自主开发	北京市昌平区沙河镇	住宅	2018 年 7 月	2019 年 12 月	489,691	861,056	562,035
大兴庞各庄项目	北京中海兴达房地产开发有限公司	自主开发	北京市大兴区庞各庄	住宅	2018 年 9 月	2019 年 12 月	213,456	480,000	337,511
历城区项目（华山东 8-11, 西 ACDF）	济南中海城房地产开发有限公司	自主开发	济南市历城区	住宅	2018 年 12 月	2021 年 12 月	2,126,775	1,398,685	544,226
澳门路地块项目	武汉泰运房地产有限公司	自主开发	武汉市江岸区澳门路与解放大道交汇处	住宅	2018 年 9 月	2019 年 12 月	129,571	167,872	112,441
大杨石黄荆社项目	重庆中海海能房地产开发有限公司	自主开发	重庆市渝中区	住宅	2018 年 12 月	2019 年 12 月	218,072	279,050	173,729
开元壹号三至五期	西安中海兴晟房地产有限公司	自主开发	西安未央区太华路	住宅	2018 年 12 月	2020 年 6 月	392,158	197,366	38,135

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）募集说明书

项目名称	开发主体	开发模式	项目所在地	项目类别	预计建设期	预计竣工期	总建筑面积	总投资金额	已投资金额
临潼项目 B 地块	西安中海兴东置业有限公司	自主开发	西安临潼区	住宅	2018 年 11 月	2019 年 12 月	228,438	136,729	48,923
秦皇寺 677 项目	中海佳隆成都房地产开发有限公司	自主开发	成都市天府新区兴隆街道	住宅/商业	2018 年 7 月	2025 年 12 月	1,794,636	1,875,211	488,514
人造板机场项目	昆明海嘉房地产开发有限公司	自主开发	昆明市五华区红云街道	住宅	2018 年 8 月	2019 年 12 月	515,348	422,207	257,811
紫云阁	新疆中海地产有限公司	自主开发	乌市新市区河滩路	住宅	2018 年 7 月	2020 年 12 月	130,055	62,936	19,691
河滩南	新疆中海地产有限公司	自主开发	乌市新市区河滩路	住宅	2018 年 12 月	2020 年 6 月	295,460	139,077	33,458
雨花区项目	长沙中海融城房地产开发有限公司	自主开发	长沙市雨花区洞井街道	住宅	2018 年 8 月	2020 年 6 月	343,263	264,272	116,424
高新区项目	青岛中海海新置业有限公司	自主开发	青岛市高新区河东路南	住宅	2018 年 8 月	2019 年 12 月	231,555	186,579	91,032
巫家坝项目	昆明海祥房地产开发有限公司	自主开发	昆明市官渡区小板桥街道	住宅	2018 年 12 月	2021 年 12 月	584,063	717,922	142,523
高新区项目	乌鲁木齐中海海润房地产有限公司	自主开发	新疆乌鲁木齐市新市区南纬巷	住宅	2018 年 12 月	2020 年 12 月	76,253	60,977	12,750
闽侯县项目	福州中海地产有限公司	自主开发	福州市闽侯县上街镇马排村	住宅	2018 年 12 月	2020 年 6 月	112,383	115,644	
北湖科技开发区项目	长春海胜房地产开发有限公司	自主开发	长春市北湖科技开发区	住宅	2018 年 12 月	2020 年 12 月	571,692	477,838	100,000
合计							11,577,466	10,401,267	4,502,169

4、截至 2018 年 6 月 30 日发行人土地储备情况

单位：万元

地块名称	权益比例	地块所在地	土储面积（平方米）	取得时间	出让金总额	已交出让金	拟建项目类别
古城二期	100%	北京	47,976	2014 年 11 月	590,000	590,000	住宅
北辛安项目	100%	北京	1,414,000	2015 年 12 月	1,852,637	1,852,637	住宅
国际城北区	100%	北京	170,228	2011 年 7 月	75,653	75,653	住宅/商业
金樾和著	40%	北京	188,487	2017 年 2 月	232,500	232,500	住宅
大兴瀛海项目	50%	北京	136,841	2017 年 9 月	168,000	168,000	住宅
丰台槐房项目	35%	北京	261,220	2017 年 5 月	415,000	415,000	住宅
房山西潞项目	100%	北京	133,976	2017 年 11 月	135,000	50,238	住宅
朝阳孙河项目	16.52%	北京	125,652	2017 年 12 月	75,560	75,560	住宅
昌平丽春湖项目	100%	北京	489,691	2018 年 1 月	545,000	545,000	住宅
大兴庞各庄项目	100%	北京	205,538	2018 年 2 月	327,500	99,622	住宅
秦皇寺 677 项目	100%	成都	1,799,636	2017 年 11 月	479,031	479,031	住宅/商业
中海万锦公馆	100%	大连	532,540	2017 年 10 月	282,461	282,461	住宅
云麓花园	100%	东莞	217,853	2017 年 1 月	292,284	292,284	住宅
天钻名苑	100%	东莞	54,542	2017 年 9 月	43,195	43,195	住宅
万锦世家	100%	佛山	90,290	2017 年 4 月	62,870	62,870	住宅
万锦公馆	100%	佛山	258,979	2016 年 12 月	166,861	166,861	住宅
新晟公馆	100%	佛山	216,579	2016 年 12 月	116,624	116,624	住宅
金玺公馆	100%	佛山	79,347	2017 年 8 月	61,160	61,160	住宅

地块名称	权益比例	地块所在地	土储面积（平方米）	取得时间	出让金总额	已交出让金	拟建项目类别
雍和熙岸公馆	100%	佛山	243,583	2017 年 8 月	139,983	126,111	住宅
寰宇天下	100%	福州	256,462	2013 年 12 月	391,200	391,200	住宅/商业
中海金玺公馆	100%	福州	150,950	2016 年 11 月	223,900	223,900	住宅
中海锦城花园	100%	福州	134,552	2017 年 2 月	79,500	79,500	住宅
中海凤凰熙岸	100%	福州	214,697	2017 年 7 月	154,400	154,400	住宅
紫御江山	100%	福州	189,673	2017 年 10 月	239,400	239,400	住宅
广钢 218 项目	16.66%	广州	266,944	2017 年 7 月	400,066	400,066	住宅
南沙项目	100%	广州	233,512	2018 年 1 月	182,378	182,378	住宅
番禺区项目	14.28%	广州	365,628	2018 年 2 月	47,375	47,375	住宅
华润中海江城	50%	哈尔滨	259,306	2017 年 1 月	55,300	55,300	住宅
御道路一号 41#地块	100%	杭州	138,237	2012 年 10 月	179,134	179,134	住宅
襄七房项目	100%	杭州	89,276	2018 年 1 月	221,318	110,659	住宅
国际社区 C 地块	100%	济南	546,579	2009 年 9 月	81,959	81,959	住宅/商业
华山北 D 地块	100%	济南	123,607	2014 年 1 月	83,562	83,562	住宅
华山东地块（6、7）	100%	济南	914,624	2015 年 2 月	204,909	204,909	住宅
华山地块（1、2、3、5、西 G）	100%	济南	1,507,094	2016 年 1 月	379,608	379,608	住宅
历城区项目（华山东 8-11, 西 ACDFH）	100%	济南	2,641,662	2016 年 8 月	617,506	617,506	住宅
东白沙河项目	60%	昆明	352,112	2017 年 8 月	245,842	245,842	住宅
人造板机场项目	60%	昆明	515,348	2018 年 2 月	147,663	73,831	住宅
阳光玫瑰园	100%	南昌	284,125	2016 年 12 月	160,704	160,704	住宅

地块名称	权益比例	地块所在地	土储面积（平方米）	取得时间	出让金总额	已交出让金	拟建项目类别
中海滨江 U-LIVE	100%	南京	210,000	2016 年 12 月	175,000	175,000	住宅
中海海棠公馆	100%	南京	110,420	2017 年 7 月	75,000	75,000	住宅
龙湾 U-LIVE	100%	南京	173,914	2017 年 7 月	132,500	132,500	住宅
云麓公馆	100%	南京	85,042	2017 年 7 月	73,000	73,000	住宅
中海原山	100%	南京	126,573	2017 年 11 月	184,000	184,000	住宅
宁波湾	100%	宁波	330,382	2016 年 9 月	447,481	447,481	住宅
首南项目	100%	宁波	75,980	2017 年 8 月	88,240	88,240	住宅
明月湖项目	100%	宁波	305,426	2017 年 10 月	196,000	196,000	住宅
庄桥项目	100%	宁波	181,868	2017 年 10 月	201,912	201,912	住宅
中海樾院	100%	青岛	99,317	2017 年 7 月	50,001	50,001	住宅
即墨王村新城	100%	青岛	1,106,881	2014 年 2 月	91,533	91,533	住宅
高新区项目	100%	青岛	231,555	2018 年 3 月	87,190	21,797	住宅
中海熹凤台	100%	厦门	157,497	2016 年 12 月	296,400	296,400	住宅
雍景湾	20%	厦门	114,582	2017 年 9 月	156,600	156,600	住宅
世茂府	50%	厦门	129,923	2017 年 9 月	177,000	177,000	住宅
九峯里	100%	上海	240,836	2017 年 3 月	509,000	509,000	住宅
戈雅园	100%	上海	185,616	2017 年 6 月	175,500	175,500	住宅
中海鹿丹名苑	80%	深圳	5,926	2015 年 2 月	71,040	71,040	住宅
坪山项目	100%	深圳	124,300	2018 年 2 月	125,450	125,450	住宅
和平之门	51%	沈阳	943,205	2013 年 12 月	287,281	287,281	住宅

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）募集说明书

地块名称	权益比例	地块所在地	土储面积（平方米）	取得时间	出让金总额	已交出让金	拟建项目类别
寰宇天下四期	100%	沈阳	32,320	2009 年 10 月	6,198	6,198	住宅
中海城三期	100%	沈阳	312,090	2009 年 10 月	64,294	64,294	住宅
中海城五期	100%	沈阳	982,917	2009 年 10 月	115,620	115,620	住宅
华贸北地块	100%	沈阳	75,873	2017 年 9 月	37,026	37,026	住宅
浑南区项目	100%	沈阳	450,439	2018 年 2 月	174,364	87,182	住宅
星洲学校北项目	100%	苏州	96,807	2016 年 12 月	157,000	157,000	住宅
芦荡路项目	100%	苏州	182,822	2017 年 5 月	134,538	134,538	住宅
中海大厦	100%	天津	170,487	2008 年 6 月	4,270	4,270	商业
云鼎大观	60%	乌鲁木齐	469,958	2012 年 7 月	32,065	32,065	住宅
长沙路	60%	乌鲁木齐	362,724	2012 年 1 月	22,115	22,115	住宅
紫云阁	60%	乌鲁木齐	130,055	2011 年 7 月	9,749	9,749	住宅
河滩南	60%	乌鲁木齐	295,460	2012 年 1 月	22,136	22,136	住宅
凤凰璟园	51%	无锡	402,241	2013 年 12 月	192,490	192,490	住宅
海悦花园	51%	无锡	60,040	2014 年 6 月	57,161	57,161	住宅
海泰雅苑	100%	无锡	126,488	2017 年 2 月	39,000	39,000	住宅
中海光谷锦城项目	100%	武汉	184,756	2016 年 12 月	109,606	109,606	住宅
中海万松九里项目	100%	武汉	191,405	2017 年 1 月	286,428	286,428	住宅
澳门路地块项目	100%	武汉	129,571	2018 年 3 月	108,000	108,000	住宅
中海太华府	100%	西安	200,198	2017 年 3 月	36,660	36,660	住宅
开元壹号三至五期	100%	西安	392,158	2012 年 11 月	35,189	35,189	住宅

地块名称	权益比例	地块所在地	土储面积（平方米）	取得时间	出让金总额	已交出让金	拟建项目类别
临潼项目 B 地块	100%	西安	228,438	2017 年 7 月	47,575	47,575	住宅
曲江區項目	50%	西安	1,326,461	2017 年 1 月	251,626	251,626	住宅
国际社区	100%	烟台	87,390	2013 年 12 月	97,880	97,880	住宅
悦公馆	100%	烟台	128,663	2017 年 2 月	15,468	15,468	住宅
中海·上湾	100%	漳州	130,375	2017 年 6 月	106,000	106,000	住宅
玖龙台	15%	漳州	149,643	2017 年 7 月	92,100	92,100	住宅
中海景阳公馆	100%	长春	188,085	2016 年 5 月	65,604	65,604	住宅
寰宇天下	100%	长春	353,121	2013 年 12 月	126,329	126,329	住宅
寰宇南项目	100%	长春	252,952	2016 年 11 月	26,753	26,753	住宅
中海蘭庭	100%	长春	65,625	2010 年 12 月	66,490	66,490	住宅
中海·龙玺 A	100%	长春	245,719	2017 年 9 月	92,277	92,277	住宅
中海·龙玺 B	100%	长春	245,991	2017 年 9 月	92,664	92,664	住宅
中海·盛世城 C	100%	长春	181,594	2017 年 9 月	68,498	68,498	住宅
中海·盛世城 AB	100%	长春	413,416	2017 年 9 月	126,428	126,428	住宅
中海·盛世城 D	100%	长春	517,305	2017 年 9 月	186,837	186,837	住宅
梅溪湖壹号四期	95%	长沙	169,294	2011 年 12 月	161,944	161,944	住宅
洋湖之星项目	33%	长沙	614,330	2017 年 11 月	192,094	192,094	住宅
雨花区项目	100%	长沙	343,263	2018 年 3 月	111,700	36,750	住宅
新城壹号公馆	100%	肇庆	397,976	2017 年 8 月	170,650	170,650	住宅
中海润江府	100%	镇江	335,992	2017 年 5 月	252,221	252,221	住宅



地块名称	权益比例	地块所在地	土储面积（平方米）	取得时间	出让金总额	已交出让金	拟建项目类别
湖滨世家南苑	100%	郑州	199,329	2017年2月	56,108	56,108	住宅
中海万锦公馆	100%	郑州	214,466	2017年9月	140,100	140,100	住宅
世纪荟	100%	中山	175,308	2017年5月	78,490	78,490	住宅
九龙天颂	100%	重庆	188,872	2017年3月	108,500	108,500	住宅
天钻	100%	重庆	108,970	2016年12月	57,600	57,600	住宅
大杨石黄荆社项目	100%	重庆	218,072	2017年9月	168,000	168,000	住宅
悦麓山	51%	重庆	299,427	2018年2月	72,000	72,000	住宅
大兴区项目	33%	北京	128,364	2018年4月	48,345	48,345	住宅
巫家坝项目	100%	昆明	584,063	2018年4月	285,041	142,523	住宅
高新区项目	100%	乌鲁木齐	76,253	2018年5月	33,200	12,750	住宅
闽侯县项目	100%	福州	112,383	2018年6月	78,831		住宅
红桥区项目	25%	天津	241,900	2018年6月	88,000	88,000	住宅
北湖科技开发区项目	100%	长春	571,692	2018年6月	202,903	100,000	住宅
高新区项目#2	33%	济南	473,888	2018年6月	81,840	81,840	住宅
合计			36,008,020		19,251,176	18,167,947	

发行人大部分土地储备项目已完全缴纳土地出让金，均为运用自有资金缴纳，未完全缴纳土地出让金项目会根据项目进度，运用自有资金缴纳，符合国家房地产政策的规定。

### （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。

#### 2017 年度公司前五大供应商情况

序号	供应商名称	金额（万元）	占当期前 800 家供应商采购金额的比例
1	中国建筑一局（集团）有限公司	37,202	2.76%
2	中铁建工集团有限公司	28,371	2.11%
3	中建三局集团有限公司	27,275	2.03%
4	西安曲江新区土地储备中心	25,280	1.88%
5	南通四建集团有限公司	23,927	1.78%
合计		142,055	10.56%

#### 2017 年度公司前五大客户情况

序号	客户名称	购买金额（万元）	占当期前 500 家客户购买金额的比例
1	公司类客户一	58,214	10.58%
2	公司类客户二	26,911	4.89%
3	公司类客户三	17,436	3.17%
4	公司类客户四	17,407	3.16%
5	公司类客户五	17,048	3.10%
合计		137,016	24.90%

### （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	2018 年 1-6 月		2017 年度		2016 年度		2015 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房产开发	1,419,182	94.78%	4,904,342	97.93%	6,871,651	98.00%	7,115,705	98.06%
物业出租	57,529	3.84%	91,770	1.83%	79,243	1.13%	61,483	0.85%
承包工程	20,591	1.38%	12,050	0.24%	60,797	0.87%	87,033	1.20%
减：合并抵消	-	-	-	-	-	-	8,085	-0.11%
<b>合计</b>	<b>1,497,302</b>	<b>100%</b>	<b>5,008,162</b>	<b>100%</b>	<b>7,011,691</b>	<b>100%</b>	<b>7,256,136</b>	<b>100.00%</b>

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	2018 年 1-6 月		2017 年度		2016 年度		2015 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房产开发	843,915	96.19%	3,273,271	99.15%	5,004,206	99.01%	4,674,030	98.47%
物业出租	10,023	1.14%	20,340	0.62%	6,900	0.14%	9,869	0.21%
承包工程	23,399	2.67%	7,807	0.24%	43,158	0.85%	71,037	1.50%
减：合并抵消	-	-	-	-	-	-	8,085	0.17%
<b>合计</b>	<b>877,336</b>	<b>100.00%</b>	<b>3,301,418</b>	<b>100.00%</b>	<b>5,054,265</b>	<b>100.00%</b>	<b>4,746,851</b>	<b>100.00%</b>

近年来，公司营业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 7,256,136 万元、7,011,691 万元、5,008,162 万元和 1,497,302 万元。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 7,115,705 万元、6,871,651 万元、4,904,342 万元和 1,419,182 万元，占比分别为 98.06%、98.00%、97.93%和 94.78%。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。

2017 年度，发行人主营业务收入较 2016 年度下降 28.57%，主要是由于达到结利条件的项目同比减少。

## 2、公司最近三年及一期毛利率情况

单位：万元

项目	2018 年 1-6 月		2017 年度		2016 年度		2015 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	575,268	40.54%	1,631,071	33.26%	1,867,445	27.18%	2,441,675	34.31%
物业出租	47,506	82.58%	71,431	77.84%	72,343	91.29%	51,615	83.95%

承包工程	-2,808	-13.64%	4,243	35.21%	17,639	29.01%	15,996	18.38%
合计	<b>619,966</b>	<b>41.41%</b>	<b>1,706,744</b>	<b>34.08%</b>	<b>1,950,327</b>	<b>27.82%</b>	<b>2,509,285</b>	<b>34.58%</b>

最近三年及一期，公司主营业务毛利润分别为 2,509,285 万元、1,950,327 万元、1,706,744 万元和 619,966 万元，毛利率相对持续稳定，分别为 34.58%、27.82%、34.08%和 41.41%。其中，公司核心业务房产开发板块的毛利润分别为 2,441,675 万元、1,867,445 万元、1,631,071 万元和 575,268 万元，毛利率分别是 34.31%、27.18%、33.26%和 40.54%。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	2018 年 1-6 月	2017 年	2016 年	2015 年
新开工项目数（个）	33	53	20	26
新开工面积（万平方米）	640.40	994.40	275.80	438.40
竣工项目数（个）	10	28	42	34
竣工面积（万平方米）	107.8	418.6	650.2	656.6
期末在建项目数（个）	85	62	37	40
期末在建面积（万平方米）	1,809.60	1,277.00	701.20	1,075.5

### 2、销售情况

项目	2018 年 1-6 月	2017 年	2016 年	2015 年
达预售项目（个）	103	87	73	68
签约销售面积（万平方米）	294.20	509.40	458.80	563.90
签约销售金额（万元）	4,896,388	6,945,740	6,071,017	6,512,743
签约销售均价（万元/平方米）	1.6643	1.3635	1.3232	1.15

随着市场环境的变化，近年来公司开工面积波动较为明显。2015~2017 年，公司新开工面积分别为 438.4 万平方米、275.8 万平方米和 994.4 万平米。2016 年开工面积也同比下降 37.09%，主要系公司结合考虑在建规模、可售货源以及市场环境，相应调整拿地节奏所致。2017 年开工面积同比上升 260.55%，主要系 2017 年新增项目较 2016 年提高。2017 年竣工面积 418.6 万平方米，同比下降 35.62%，主要原因系部分地区因实施新的环保政策，项目进度受到影响，因而竣工面积同比出现下降。截至 2018 年 6 月底，公司在建面积 1,809.6 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。2015~2017 年，公司实现合同销售面积分别为 563.9 万平方米、458.8 万平方米、509.4 万平方米和 128.9 万平方米；同期，实现签约销售金额分别为 6,512,743 万元、6,071,017 万元和 6,945,740 万元。销售价格方面，2017 年销售均价为 1.36 万元/平方米，同比上升 3.05%，主要系房地产市场价格整体上涨拉动所致。2018 年 1~6 月，公司实现合同销售面积 294.2 万平方米，实现合同销售金额 4,896,388 万元，同期销售均价下降至 1.6643 万元/平方米，主要系具体推盘项目所在城市均价不同导致。

### 3、分区域主营业务收入情况

单位：万元

序号	区域	2018 年 1-6 月	2017 年
1	北京	86,664	887,742
2	成都	856	3
3	大连	12,060	109,232
4	佛山	4,803	384,923
5	福州	110,652	152,865
6	广州	10,685	35,189
7	杭州	72,304	594,451
8	济南	52,503	323,065
9	云南	94,324	263,845
10	南昌	505	87,734
11	南京	1,530	16,978
12	宁波	5,160	67,708
13	厦门	4,480	202,885
14	上海	13,082	76,918
15	深圳	1,842	188,249
16	沈阳	263,124	382,736
17	苏州	259,991	12,667
18	天津	62,782	99,406
19	无锡	94,232	210,168
20	武汉	1,349	1,915
21	西安	6,620	202,964
22	新疆	49,005	85,677

序号	区域	2018 年 1-6 月	2017 年
23	烟台	37,001	168,923
24	长春	201,451	398,617
25	长沙	7,788	49,105
26	中山	-	6,314
27	其他	76,238	2,279
28	抵销	33,730	4,396
	合计	<b>1,497,302</b>	<b>5,008,162</b>

2017 年主营收入超过 10 亿元的城市包括佛山、深圳、沈阳、济南、长春、北京、烟台、福州、无锡、大连、杭州、厦门和西安等 13 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。

### （七）公司 2018 年 1-9 月主营业务构成情况

#### 2018 年 1-9 月公司主营业务收入分产品构成情况

单位：万元

项目	2018 年 1-9 月		2017 年 1-9 月	
	金额	占比	金额	占比
房产开发	2,724,309	95.77%	2,689,843	97.54%
物业出租	80,442	2.83%	66,268	2.40%
承包工程	39,974	1.41%	1,631	0.06%
合计	<b>2,844,725</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,757,742</b>	<b>100.00%</b>

#### 2018 年 1-9 月公司主营业务成本分产品构成情况

单位：万元

项目	2018 年 1-9 月		2017 年 1-9 月	
	金额	占比	金额	占比
房产开发	1,638,815	96.71%	1,871,587	99.57%
物业出租	14,827	0.88%	8,001	0.43%
承包工程	40,853	2.41%	4	0.00%
合计	<b>1,694,496</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,879,592</b>	<b>100.00%</b>

2018 年 1-9 月，公司主营业务收入为 2,844,725 万元，较 2017 年同期小幅增加，房地产开发收入占比最大，为 2,724,309 万元，占比为 95.77%；公司主营业务成本为 1,694,496 万元，较 2017 年同期小幅下降，房地产开发成本占比最大，

为 1,638,815 万元，占比为 96.71%。

### 2018 年 1-9 月公司主营业务毛利率情况

单位：万元

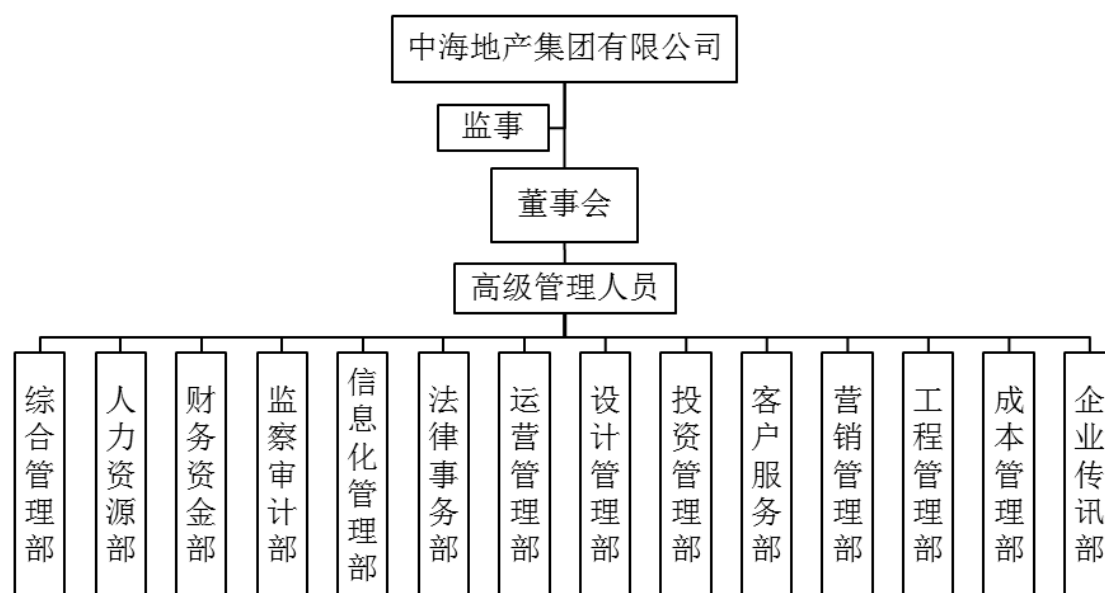
项目	2018 年 1-9 月		2017 年 1-9 月	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率
房产开发	1,085,494	39.84%	818,256	30.42%
物业出租	65,615	81.57%	58,267	87.93%
承包工程	-879	-2.20%	1,627	99.75%
合计	<b>1,150,229</b>	<b>40.43%</b>	<b>878,150</b>	<b>31.84%</b>

2018 年 1-9 月，公司主营业务毛利润为 1,150,229 万元，毛利率为 40.43%，较 2017 年同期均有提高。其中，公司核心业务房产开发板块的毛利润为 1,085,494 万元，毛利率为 39.84%，公司开发的房地产项目盈利能力较强。

## 八、发行人的法人治理结构及相关机构最近三年及一期的运行情况

### （一）发行人的法人治理结构

公司的组织结构图如下：



#### 1、公司治理结构

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

#### （1）股东决议

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

#### （2）董事会

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



### （3）监事

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

## 2、公司内部机构设置

（1）综合管理部：负责行政事务管理。

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

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

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

（5）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）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。

（11）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。

（12）工程管理部：负责项目工程策划管理；项目发展过程管理。

（13）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。

（14）企业传讯部：负责公共关系管理；品牌管理。

## （二）最近三年及一期的运行情况

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

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

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

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

## 十、发行人独立运营情况

中海发展（00688.HK）是本公司间接控股股东，为香港联交所上市公司。本次发行人中海地产为中海发展的境内子公司。截至 2016 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。2017 年 12 月 31 日，发行人资产总额占中海发展资产总额比例为 53.65%。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 2017 年末发行人的关联方及报告期关联交易情况如下：

### （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

详见本节“四、公司重要对外权益投资情况”部分内容。

### （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关系
中海发展（苏州）有限公司	同受同一最终控制方控制
长春智信咨询服务有限公司	同受同一最终控制方控制
重庆嘉益房地产开发有限公司	实际控制人的合营企业
哈尔滨中海地产有限公司	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
潍坊中海兴业房地产有限公司	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
济南中海华山商业地产有限公司	同受同一最终控制方控制
天津中海海盛地产有限公司	同受同一最终控制方控制
重庆嘉江房地产开发有限公司	实际控制人的合营企业
南京海欣房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
成都信新置业有限公司	同受同一最终控制方控制
中海海盛（烟台）地产有限公司	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
万宁仁和发展有限公司	同受同一最终控制方控制
沈阳中海鼎业房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
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
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
大连中海新城置业有限公司	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
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
中海东丰地产（大连）有限公司	同受同一最终控制方控制
中海兴业(成都)发展有限公司	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
中海淄博置业有限公司	同受同一最终控制方控制
万宁金信发展有限公司	同受同一最终控制方控制
重庆海安投资有限公司	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
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
淄博中海海颐置业有限公司	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

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
中海发展（上海）有限公司	同受同一最终控制方控制
重庆中海投资有限公司	同受同一最终控制方控制
中海鼎业（烟台）地产有限公司	同受同一最终控制方控制
山东中海华创地产有限公司	实际控制人的合营企业
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
大连中信海港投资有限公司	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
湖南中建信和梅溪湖置业有限公司	同受同一最终控制方控制
中信房地产集团有限公司	同受同一最终控制方控制
湖南省中信城市广场投资有限公司	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
苏州中海海隆房地产有限公司	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
中国海外兴业有限公司	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
北京海盈房地产开发有限公司	子公司的合营企业
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
太原冠泽置业有限公司	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
漳州市滨北置业有限公司	子公司的联营企业
武汉中海鼎业房地产有限公司	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
中海兴业(西安)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
中海监理有限公司	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
中海鼎盛（西安）房地产有限公司	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
中建新疆建工第五建筑工程有限公司	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
中海华南（深圳）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
中国建筑第七工程局有限公司	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
中建二局第三建筑工程有限公司	同受同一最终控制方控制

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
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
中建四局第三建筑工程有限公司	同受同一最终控制方控制
中建五局三公司长沙分公司	同受同一最终控制方控制
中建新疆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
中建二局安装工程有限公司	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
中建三局股份公司西北分公司第一经理部	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
中建七局第三建筑有限公司	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
中建四局第三建筑工程公司	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
中建六局总承包公司本部	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
中国建筑一局（集团）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
中建二局第二建筑工程有限公司一分公司	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
深圳中海建筑有限公司	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
中建三局第三建设天津分公司	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
深圳市中海楼宇科技有限公司	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
中建一局华江建设有限公司	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
中建三局装饰有限公司	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
中国建筑第二工程局有限公司	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安装分公司	同受同一最终控制方控制
中建安装工程有限公司	同受同一最终控制方控制
中建工业设备安装有限公司	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关系
中建海峡建设发展有限公司	同受同一最终控制方控制
深圳市中海建设监理工程有限公司	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机电分公司	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
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
宁波中海创城有限公司	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
苏州竹辉兴业有限公司	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
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
长沙中海兴业房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
中海地产（珠海）有限公司	同受同一最终控制方控制
海墅房地产开发（杭州）有限公司	实际控制人的合营企业
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
杭州中海城溪房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
纪亮（上海）房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
上海老西门新苑置业有限公司	同受同一最终控制方控制
青岛中海海岸置业有限公司	同受同一最终控制方控制
中海发展（中国）投资有限公司	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
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
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
昆明泰运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
郑州海创房地产开发有限公司	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
湖南省中海置业开发有限公司	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
中国建筑科学研究院	同受同一最终控制方控制
中建二局第三建筑工程有限公司武汉分公司	同受同一最终控制方控制
北京中建物业管理有限公司	同受同一最终控制方控制
中国建筑标准设计研究院有限公司	同受同一最终控制方控制

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
中国建筑上海设计研究院有限公司	同受同一最终控制方控制
北京中海物业管理有限公司	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
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
中国建筑设计研究院	同受同一最终控制方控制
中信建筑设计研究总院有限公司	同受同一最终控制方控制
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
中国建筑技术集团有限公司深圳分公司	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
中建三局集团有限公司人防与地下空间设计院	同受同一最终控制方控制
沈阳中建东设岩土工程有限公司	同受同一最终控制方控制
深圳市中海凯骊酒店有限公司	同受同一最终控制方控制
中建六局土木工程有限公司	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
中建五局装饰幕墙有限公司	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
珠海市启光房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
广州荔璟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
中海地产（苏州）有限公司	同受同一最终控制方控制
佛山市南海中信星晖房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
杭州中建国博置业投资有限公司	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
中国建筑第五工程局有限公司	同受同一最终控制方控制
北京中建地产有限责任公司	同受同一最终控制方控制
中国建筑第八工程局有限公司	同受同一最终控制方控制
中国建筑西北设计研究院	同受同一最终控制方控制
北京正德丰泽房地产开发有限公司	联营企业的子公司
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
紫光亿海科技有限公司	子公司的其他重要股东
云南城投置业股份有限公司	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
东江实业集团有限公司	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）接受劳务情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
中建新疆建工集团第五建筑工程有限公司	工程施工	23,978	-
中国建筑第七工程局有限公司	工程施工	20,656	1,221
中建新疆建工集团第一建筑工程有限公司	工程施工	8,356	-
中建四局第一建筑工程有限公司	工程施工	5,321	-
中建三局第二建设工程有限责任公司	工程施工	4,349	7,990
中建一局集团安装工程有限公司	工程施工	4,346	171
中建三局集团有限公司	工程施工	4,275	3,288
中国建筑装饰集团有限公司	工程施工	3,783	-
中建三局建设工程股份有限公司	工程施工	3,761	600
中国建筑股份有限公司	工程施工	2,400	-
中海物业管理有限公司	物业服务	2,322	4,851
中建五局工业设备安装有限公司	工程施工	2,221	-
中国建筑第六工程局有限公司	工程施工	2,194	14,445

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
中国建筑第五工程局有限公司	工程施工	1,964	5,702
中国建筑设计院有限公司	设计服务	1,721	1,467
中建电子工程有限公司	工程施工	1,350	468
中建三局第一建设工程有限责任公司	工程施工	984	1,944
中建六局第三建筑工程有限公司	工程施工	920	1,276
中建二局第三建筑工程有限公司	工程施工	782	2,377
中国建筑一局（集团）有限公司	工程施工	689	55
中国建筑科学研究院	工程施工	533	-
香港华艺设计顾问（深圳）有限公司	设计服务	527	-
中建二局第三建筑工程有限公司武汉分公司	工程施工	417	-
北京中建物业管理有限公司	物业服务	340	-
中国建筑第四工程局有限公司	工程施工	334	851
中国建筑标准设计研究院有限公司	设计服务	323	78
中建不二幕墙装饰有限公司	工程施工	290	1,341
中国建筑上海设计研究院有限公司	设计服务	277	23
深圳市中海楼宇科技有限公司	工程施工	271	517
北京中海物业管理有限公司	物业服务	241	-
中国建筑西南勘察设计研究院有限公司	设计服务	232	327
中海监理有限公司	工程监理	159	75
中建钢构有限公司	工程施工	141	-
中国中建设计集团有限公司	设计服务	118	17
中建四局安装工程有限公司	工程施工	78	644
中建一局集团建设发展有限公司	工程施工	59	306
中国建筑东北设计研究院有限公司	设计服务	58	27
北京中建智能建筑系统集成有限公司	工程施工	49	-
中国建筑建筑设计研究院	设计服务	44	-
中信建筑设计研究总院有限公司	设计服务	37	-
中国建筑西北设计研究院有限公司	设计服务	29	129
中国建筑技术集团有限公司深圳分公司	工程施工	26	258
深圳中建院建筑科技有限公司	工程施工	20	-
中建三局集团有限公司人防与地下空间设计院	设计服务	17	-

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
沈阳中建东设岩土工程有限公司	工程施工	5	-
深圳市中海凯骊酒店有限公司	工程施工	0.44	-
中建六局土木工程有限公司	工程施工	-	410
北京中海华艺城市规划设计有限公司	设计服务	-	316
深圳市中海建设监理工程有限公司	工程监理	-	269
中国建筑第八工程局有限公司	工程施工	-	217
中建四局第三建筑工程有限公司	工程施工	-	180
中建三局第一建设工程有限责任公司机电分公司	工程施工	-	14
中建海峡建设发展有限公司	工程施工	-	5
中建五局装饰幕墙有限公司	工程施工	-	4

## (2) 采购商品情况

关联方名称	关联交易内容	2017 年发生额 (万元)	2016 年发生额 (万元)
鹤山天山金属材料制品有限公司	采购入户门	3,039	177

## (3) 出售商品/提供劳务情况

关联方名称	关联交易内容	2017 年发生额 (万元)	2016 年发生额 (万元)
北京海盈房地产开发有限公司	资金占用费	1,261	-
北京金良兴业房地产开发有限公司	资金占用费	3,201	-
北京正德丰泽房地产开发有限公司	资金占用费	4,654	-
北京南悦房地产开发有限公司	资金占用费	5,377	-

## 2、关联担保情况

## (1) 本公司作为担保方提供担保

被担保方	担保金额(亿元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
杭州中建国博置业投资有限公司	18.00	2013-4-10	2020-4-9	未到期

## (2) 本公司作为被担保方

担保方	担保金额(万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否履行完毕
中国海外发展有限公司	30,000	2015-04-17	2018-04-17	否
中国海外发展有限公司	30,000	2017-08-24	2020-08-24	否

担保方	担保金额(万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否履行完毕
中国海外发展有限公司	15,000	2017-08-30	2020-08-24	否
中国海外发展有限公司	30,000	2017-09-08	2020-08-24	否
中国海外发展有限公司	15,000	2017-10-31	2020-08-24	否
中国海外发展有限公司	85,000	2015-04-27	2018-04-26	否
中国海外发展有限公司	80,000	2017-07-26	2020-07-25	否
中国海外发展有限公司	40,000	2017-07-25	2020-07-24	否
中国海外发展有限公司	30,000	2017-09-08	2020-09-08	否
中国海外发展有限公司	22,000	2017-09-27	2020-09-07	否
中国海外发展有限公司	48,000	2017-12-21	2020-09-07	否
中国海外发展有限公司	10,000	2015-05-14	2018-01-04	否
中国海外发展有限公司	12,000	2015-06-30	2018-06-30	否
中国海外发展有限公司	21,000	2015-08-25	2018-08-24	否
中国海外发展有限公司	44,000	2016-08-24	2018-08-24	否
中国海外发展有限公司	26,000	2017-03-06	2020-03-06	否
中国海外发展有限公司	18,000	2017-03-08	2020-03-08	否
中国海外发展有限公司	18,000	2017-03-09	2020-03-09	否
中国海外发展有限公司	17,000	2017-03-08	2020-03-08	否
中国海外发展有限公司	4,000	2015-09-15	2018-09-14	否
中国海外发展有限公司	50,000	2017-08-01	2020-08-01	否
中国海外发展有限公司	20,000	2017-09-29	2020-09-29	否
中国海外发展有限公司	30,000	2017-09-29	2020-09-29	否
中国海外发展有限公司	29,000	2017-09-29	2020-09-29	否
中国海外发展有限公司	15,000	2017-12-20	2020-08-01	否
云南城投置业股份有限公司（注）	28,000	2014-12-19	2018-3-22	已于 2018 年 3 月 22 日清欠本息

注：被担保方为本公司之子公司云南中海城投房地产开发有限公司，贷款合同总金额 8 亿元，按股权比例 35%承担连带保证责任，实际提贷年末余额 8,800 万元

## （2）关联方资金拆借

关联方	拆借金额 (万元)	起始日	到期日	说明
-----	--------------	-----	-----	----

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）募集说明书

关联方	拆借金额 (万元)	起始日	到期日	说明
拆入（含收回拆出资金）：				
华润置地投资有限公司	29,033	2017-12-25		哈尔滨龙颢借入资金
桐乡市安豪投资管理有限公司	48,000	2017-9-1	2019-9-1	昆明海豪借入资金
云南城投置业股份有限公司	1,400	2016-1-1	2018-12-31	云南中海城投借入资金
中建新疆建工（集团）有限公司	6,700	2017-1-23	2020-1-23	新疆中海资金借入
杭州世茂世盈房地产开发有限公司	62,500	2017-8-29	2018-8-29	集团借入资金
杭州世茂世盈房地产开发有限公司	115,000	2017-10-31	2018-10-31	集团借入资金
海墅房地产开发（杭州）有限公司	27,500	2017-8-31	2018-8-31	集团借入资金
海墅房地产开发（杭州）有限公司	59,000	2017-10-31	2018-10-31	集团借入资金
金茂投资（长沙）有限公司	10,000	2017-6-22	2018-6-21	长沙中建投收委贷
哈尔滨中海龙祥房地产开发有限公司	70,000	2016-4-25	2017-2-16	集团收回委托贷款
太原冠泽置业有限公司	50,000	2014-8-14	2017-8-13	集团收回委托贷款
广州荔璟房地产开发有限公司	75,000	2016-1-12	2017-7-4	集团收回委托贷款
广州荔璟房地产开发有限公司	100,000	2016-8-15	2017-7-4	集团收回委托贷款
昆明泰运房地产开发有限公司	40,000	2017-6-6	2017-12-14	集团收回委托贷款
西安合汇兴尚置业有限公司	6,500	2017-1-12	期限两年	集团收回债权资金
中海淄博置业有限公司	12,100	2016-10-1	2017-6-26	集团收回债权资金
淄博中海海颐置业有限公司	4,500	2016-10-1	2017-6-26	集团收回债权资金
湖南中建信和梅溪湖置业有限公司	8,023			中建国际收回资金
中海淄博置业有限公司	6,192			中建国际收回资金
北京金良兴业房地产开发有限公司	32,000	2017-10		联营公司偿还借款
拆出（含偿还拆入资金）：				
昆明泰运房地产开发有限公司	40,000	2017-6-6	2017-12-14	集团委托贷款
哈尔滨中海地产有限公司	100,000	2017-6-7	2020-6-9	集团委托贷款
华润置地（太原）发展有限公司	30,000	2016-5-1	2019-5-1	集团支付借款本金
潍坊中海兴业房地产有限公司	48,122	2016-10-1	2017-9-30	集团支付借款本金

关联方	拆借金额 (万元)	起始日	到期日	说明
西安鼎盛东越置业有限公司	40,798	2017-12-20	2019-12-19	集团支付借款本金
西安合汇兴尚置业有限公司	30,000	2017-1-12	2019-1-12	集团支付借款本金
西安合汇兴尚置业有限公司	4,435	2017-4-11	2019-4-11	集团支付借款本金
西安合汇兴尚置业有限公司	1,033	2017-6-14	2019-6-14	集团支付借款本金
西安合汇兴尚置业有限公司	6,500	2017-9-13	2019-9-13	集团支付借款本金
西安合汇兴尚置业有限公司	5,000	2017-11-1	2019-11-1	集团支付借款本金
西安合汇兴尚置业有限公司	3,000	2017-12-19	2019-12-19	集团支付借款本金
西安嘉润荣成置业有限公司	45,000	2017-1-12	2019-1-12	集团支付借款本金
西安嘉润荣成置业有限公司	8,128	2017-4-11	2019-4-11	集团支付借款本金
西安嘉润荣成置业有限公司	1,594	2017-6-14	2019-6-14	集团支付借款本金
北京海盈房地产开发有限公司	57,681	2017.7~11		借出地价款运营资金
北京金良兴业房地产开发有限公司	101,398	2017.2~10		借出地价款运营资金
北京南悦房地产开发有限公司	76,884	2017.5~12		借出地价款运营资金
北京正德丰泽房地产开发有限公司	78,179	2017.5~12		借出地价款运营资金
华润置地投资有限公司	21,750	2017-12-25		哈尔滨龙颢偿还资金
桐乡市安豪投资管理有限公司	4,000	2017-10-26	期限两年	昆明海豪偿还资金
云南城投置业股份有限公司	19,950	2016-1-1	2018-12-31	云南中海城投偿还
中建新疆建工（集团）有限公司	3,200	2016-2-4	2017-2-3	新疆中海偿还资金
中国建筑第五工程局有限公司	7,097			长沙中海梅溪偿还
杭州世茂世盈房地产开发有限公司	3,000	2017-8-29	期限一年	集团偿还借款
海墅房地产开发（杭州）有限公司	39,701	2017-8-31	期限一年	集团偿还借款

(3) 关联方资产转让、债务重组情况

关联方名称	关联交易内容	2017 年发生额 (万元)	2016 年发生额 (万元)
德源发展有限公司	转让本公司所持有的上海中海海容房地产有限公司 100%股权	-	4,725

(七) 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
应收账款：				
上海海创房地产有限公司	2,449	-	2,449	-
合计	2,449	-	2,449	-
其他应收款：	-	-	-	-
中海发展（苏州）有限公司	119,126	-	268,943	-
长春智信咨询服务有限公司	22,560	-	143,640	-
重庆嘉益房地产开发有限公司	70,000	-	124,500	-
哈尔滨中海地产有限公司	-	-	121,731	-
成都信勤置业有限公司	-	-	117,000	-
潍坊中海兴业房地产有限公司	64,000	-	112,122	-
济南寰宇商业运营管理有限公司	106,500	-	110,000	-
济南中海华山商业地产有限公司	105,000	-	99,000	-
天津中海海盛地产有限公司	-	-	81,933	-
重庆嘉江房地产开发有限公司	51,000	-	78,000	-
中海地产（杭州）有限公司	-	-	76,340	-
华润置地（太原）发展有限公司	35,216	-	65,216	-
南京海欣房地产开发有限公司	62,000	-	60,100	-
成都信新置业有限公司	-	-	48,700	-
中海海盛（烟台）地产有限公司	34,036	-	48,011	-
重庆中海兴业实业有限公司	71,400	-	41,400	-
万宁仁和发展有限公司	-	-	36,120	-
成都锦府中建房地产开发有限公司	-	-	29,752	-
沈阳中海鼎业房地产开发有限公司	36,991	-	25,868	-
佛山市中海兴业房地产开发有限公司	-	-	23,000	-
哈尔滨中海龙祥房地产开发有限公司	7	-	21,748	-
大连中海新城置业有限公司	16,730	-	18,262	-
深圳市中海凯骊酒店管理有限公司	14,000	-	17,375	-
香港华艺设计顾问（深圳）有限公司	16,988	-	16,988	-
中海东丰地产（大连）有限公司	0.90	-	16,415	-
中海兴业(成都)发展有限公司	38,108	-	16,100	-
中海发展(广州)有限公司	-	-	15,683	-
中海淄博置业有限公司	6	-	18,292	-
万宁金信发展有限公司	-	-	11,552	-
深圳市海清置业发展有限公司	12,699	-	9,500	-
重庆海安投资有限公司	7,000	-	7,000	-
中海地产（佛山）有限公司	110,620	-	6,200	-
海口中海兴业房地产开发有限公司	-	-	4,941	-

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）募集说明书

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
淄博中海海颐置业有限公司	9	-	4,500	-
中海月朗苑物业发展（深圳）有限公司	4,309	-	4,307	-
中海发展（上海）有限公司	16,291	-	3,791	-
重庆中海投资有限公司	3,500	-	3,500	-
中海鼎业（烟台）地产有限公司	-	-	2,300	-
山东中海华创地产有限公司	-	-	900	-
南昌中海豪庭置业发展有限公司	17,767	-	56	-
大连中信海港投资有限公司	20	-	45	-
中建新疆建工集团第五建筑工程有限公司	-	-	2,700	-
湖南中建信和梅溪湖置业有限公司	10,000	-	18,383	-
中信房地产集团有限公司	445,276	-	16,000	-
湖南省中信城市广场投资有限公司	-	-	9,800	-
北京正德丰泽房地产开发有限公司	78,179	-	-	-
南京海润房地产开发有限公司	606,250	-	-	-
苏州中海海隆房地产有限公司	352,740	-	-	-
北京中信新城逸海房地产开发有限公司	235,300	-	-	-
中国海外兴业有限公司	173,962	-	-	-
郑州海嘉房地产开发有限公司	87,972	-	-	-
北京南悦房地产开发有限公司	76,884	-	-	-
北京金良兴业房地产开发有限公司	69,398	-	-	-
北京海盈房地产开发有限公司	57,681	-	-	-
西安嘉润荣成置业有限公司	54,721	-	-	-
西安合汇兴尚置业有限公司	43,468	-	-	-
西安鼎盛东越置业有限公司	40,798	-	-	-
东莞市中海康华房地产开发有限公司	35,000	-	-	-
厦门市雍景湾房地产有限公司	34,436	-	-	-
太原冠泽置业有限公司	31,293	-	-	-
中海地产（无锡）有限公司	21,000	-	-	-
深圳海龙建筑科技有限公司	15,766	-	-	-
漳州市滨北置业有限公司	13,815	-	-	-
武汉中海鼎业房地产有限公司	12,864	-	-	-
湖南省中海城市广场投资有限公司	10,195	-	-	-
中海兴业(西安)有限公司	6,182	-	-	-
南京海高房地产开发有限公司	6,000	-	-	-
中海监理有限公司	5,900	-	-	-
中海兴隆（陕西）房地产有限公司	4,945	-	-	-
中海鼎盛（西安）房地产有限公司	3,248	-	-	-
中建五局投资管理公司	3,162	-	-	-
中建新疆建工第五建筑工程有限公司	2,700	-	-	-
中海鼎业（西安）房地产有限公司	2,604	-	-	-



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）募集说明书

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
中海华南（深圳）有限公司	1,500	-	-	-
其他关联方	1,869	-	2,424	-
合计	3,580,993	-	1,960,140	-
应收利息：	-	-	-	-
西安鼎盛东越置业有限公司	1,785	-	-	-
西安嘉润荣成置业有限公司	2,428	-	-	-
西安合汇兴尚置业有限公司	1,629	-	-	-
中海淄博置业有限公司	-	-	203	-
淄博中海海颐置业有限公司	-	-	50	-
潍坊中海兴业房地产有限公司	85	-	1,246	-
华润置地（太原）发展有限公司	1,687	-	-	-
北京海盈房地产开发有限公司	1,336	-	-	-
北京金良兴业房地产开发有限公司	3,393	-	-	-
北京南悦房地产开发有限公司	5,700	-	-	-
中建新疆建工第五建筑工程有限公司	575	-	410	-
湖南中建信和梅溪湖置业有限公司	80	-	-	-
海口中海兴业房地产开发有限公司	80	-	80	-
南京海欣房地产开发有限公司	80	-	80	-
天津中海海盛地产有限公司	529	-	529	-
哈尔滨中海地产有限公司	160	-	-	-
哈尔滨中海龙祥房地产开发有限公司	48	-	160	-
广州荔安房地产开发有限公司	120	-	120	-
广逸房地产开发（珠海）有限公司	64	-	64	-
珠海市启光房地产开发有限公司	32	-	32	-
北京正德丰泽房地产开发有限公司	4,933	-	-	-
太原冠泽置业有限公司	-	-	103	-
广州荔璟房地产开发有限公司	-	-	279	-
合计	24,744	-	3,357	-
应收股利：	-	-	-	-
上海海创房地产有限公司	16,523	-	16,523	-
金茂投资(长沙)有限公司	22,532	-	7,149	-
合计	39,055	-	23,672	-

2、应付项目

单位：万元

项目名称	年末余额	年初余额
应付账款：		
中国建筑第四工程局有限公司	28,591	4,015
中建一局集团房地产开发有限公司	10,350	-

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）募集说明书

项目名称	年末余额	年初余额
中建新疆建工集团第五建筑工程有限公司	9,533	6,634
中建三局第二建设工程有限责任公司	5,487	6,168
中国建筑第七工程局有限公司	5,216	271
中建三局集团有限公司	4,415	2,294
中建二局第三建筑工程有限公司	3,508	5,371
中国建筑第六工程局有限公司	3,403	-
中国建筑第五工程局有限公司	2,824	3,393
中建三局建设工程股份有限公司	2,606	4,533
中建四局第三建筑工程有限公司	2,356	594
中建五局三公司长沙分公司	2,199	2,330
中建新疆建工集团第一建筑工程有限公司	1,657	-
中建二局安装工程有限公司	1,400	2,452
中建钢构有限公司	1,303	-
中建三局第一建设工程有限责任公司	1,208	894
北京中建地产有限责任公司	1,185	-
中建四局第一建筑工程有限公司	1,181	-
中建三局股份公司西北分公司第一经理部	1,108	1,039
鹤山天山金属材料制品有限公司	996	-
中建七局第三建筑有限公司	943	941
中建一局集团安装工程有限公司	939	490
中建四局第三建筑工程公司	920	-
中建一局集团建设发展有限公司	916	913
中建六局总承包公司本部	881	-
中建六局第三建筑工程有限公司	798	3,022
中国建筑一局（集团）有限公司	746	1,526
中海物业管理有限公司	686	492
中建二局第二建筑工程有限公司一分公司	520	-
中建电子工程有限公司	474	190
深圳中海建筑有限公司	448	448
中建四局安装工程有限公司	374	473

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）募集说明书

项目名称	年末余额	年初余额
中建三局第三建设天津分公司	359	1,030
中国中建设计集团有限公司	290	-
中海监理有限公司	286	51
深圳市中海楼宇科技有限公司	284	194
中建不二幕墙装饰有限公司	209	448
中建一局华江建设有限公司	198	-
中国建筑西南勘察设计研究院有限公司	172	227
中建一局集团第五建筑有限公司	162	-
中建三局装饰有限公司	155	155
中国建筑第八工程局有限公司	74	142
中国建筑股份有限公司	-	11,907
中国建筑第二工程局有限公司	-	2,792
中建三局第一建设工程有限责任公司安装分公司	-	1,486
中建安装工程有限公司	-	607
中建工业设备安装有限公司	-	539
中国建筑西北设计研究院有限公司	-	528
中建海峡建设发展有限公司	-	400
深圳市中海建设监理工程有限公司	-	255
中建三局第一建设工程有限责任公司机电分公司	-	190
其他关联方	307	5,241
合计	101,666	74,676
其他应付款:	-	-
中海兴业(西安)有限公司	678,106	687,467
中海发展(苏州)有限公司	538,278	670,403
中海发展(上海)有限公司	525,872	415,434
中海地产(佛山)有限公司	524,755	505,408
中海兴业(成都)发展有限公司	360,676	394,516
南京海高房地产开发有限公司	354,322	15,515
天津中海海盛地产有限公司	340,229	-

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）募集说明书

项目名称	年末余额	年初余额
中海发展(广州)有限公司	316,359	360,599
中海鼎业（西安）房地产有限公司	279,218	281,893
青岛中海华业房地产有限公司	216,843	355,733
中海鼎盛（西安）房地产有限公司	193,793	150,890
杭州世茂世盈房地产开发有限公司	174,500	60,000
哈尔滨中海龙祥房地产开发有限公司	171,246	-
宁波中海创城有限公司	153,770	45,000
中国海外兴业有限公司	138,490	147,377
中海地产（青岛）投资开发有限公司	134,241	116,741
中海东丰地产（大连）有限公司	134,054	151,103
苏州竹辉兴业有限公司	116,650	-
济南中海地产有限公司	106,922	107,400
珠海市嘉烨房地产开发有限公司	105,227	26,227
沈阳中海鼎业房地产开发有限公司	105,185	91,330
哈尔滨中海地产有限公司	103,304	-
长沙中海兴业房地产有限公司	102,243	20,969
中海地产（珠海）有限公司	91,132	29,992
佛山市中海兴业房地产开发有限公司	88,453	20,000
海墅房地产开发（杭州）有限公司	86,500	39,701
珠海市嘉业房地产开发有限公司	80,845	-
中海地产（杭州）有限公司	76,380	227,880
中海兴隆（陕西）房地产有限公司	70,398	-
中海海盛（烟台）地产有限公司	60,460	-
杭州中海城溪房地产有限公司	58,474	132,775
海口中海兴业房地产开发有限公司	57,527	-
纪亮（上海）房地产开发有限公司	56,000	-
山东中海华创地产有限公司	49,803	50,703
大连中海新城置业有限公司	45,725	113
桐乡市安豪投资管理有限公司	44,000	-
上海老西门新苑置业有限公司	42,001	-

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）募集说明书

项目名称	年末余额	年初余额
青岛中海海岸置业有限公司	30,000	20,000
中海发展（中国）投资有限公司	29,322	28,322
上海海创房地产有限公司	29,000	-
广州瑾熙房地产投资咨询有限公司	28,441	28,441
中海宝松物业发展（深圳）有限公司	26,971	27,077
中海鼎业（烟台）地产有限公司	26,443	29,843
上海珠街阁房地产开发有限公司	17,000	-
昆明泰运房地产开发有限公司	15,000	-
紫光亿海科技有限公司	7,671	-
华润置地投资有限公司	7,283	-
云南城投置业股份有限公司	6,282	-
郑州海创房地产开发有限公司	5,131	10,925
中国建筑第六工程局有限公司	5,000	8,377
重庆丰盈房地产开发有限公司	4,500	9,000
武汉荣业房地产有限公司	3,000	-
中建新疆建工（集团）有限公司	2,700	2,700
湖南省中海置业开发有限公司	2,038	-
上海锦港房地产发展有限公司	1,700	0.63
南昌中海豪庭置业发展有限公司	1,600	-
中海月朗苑物业发展（深圳）有限公司	1,100	1,100
南京海润房地产开发有限公司	1,000	-
湖南省中海城市广场投资有限公司	959	-
长春智信咨询服务有限公司	300	27,940
中海地产（苏州）有限公司	-	39,999
佛山市南海中信星晖房地产开发有限公司	-	24,000
太原冠泽置业有限公司	-	13,707
成都锦府中建房地产开发有限公司	-	7,500
深圳中海信和地产开发有限公司	-	6,729
中国建筑第五工程局有限公司机关	-	7,097
北京中建地产有限责任公司	-	4,394

项目名称	年末余额	年初余额
中国建筑西北设计研究院	-	2,259
其他关联方	1,006	377
合计	7,035,432	5,404,957
应付利息：	-	-
杭州世茂世盈房地产开发有限公司	80	-
中国建筑第五工程局有限公司	-	922
中建新疆建工（集团）有限公司	670	499
海墅房地产开发（杭州）有限公司	40	-
华润置地投资有限公司	38	-
合计	828	1,421
应付股利：	-	-
中国建筑第五工程局有限公司	11,553	9,371
中建一局集团房地产开发有限公司	10,350	10,350
苏州竹辉兴业有限公司	433,284	433,284
北京中建地产有限责任公司	1,185	1,185
中国建筑第八工程局有限公司	14,106	14,106
中建新疆建工（集团）有限公司	1,735	5,213
东江实业集团有限公司	12	4
合计	472,226	473,514

## 十二、发行人最近三年及一期内资金占用情况以及为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情况

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

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保情况及相关关联交易详见本章“十一、发行人关联方、关联关系、关联交易及关联交易的决策权限、决策程序、定价机制”。

### 十三、发行人内控制度的建立及运行情况

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

#### （一）财务管理制度

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

#### （二）内部审计制度

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

#### （三）采购、招标管理制度

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

#### （四）投资管理制度

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

#### （五）建设方管控制度

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

#### （六）信息披露事务管理制度

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

#### （七）融资管理制度

为规范发行人融资行为，完善财务内控制度，促进公司稳健持续发展，根据国家相关法律、法规以及公司章程，结合公司实际情况，发行人制定了《资金管



理制度》，用于规范公司及投资企业的融资行为。对发行人融资管理权限、管理流程、后续管理、授信管理、投资企业融资管理等各方面进行了明确规定。

#### （八）对外担保制度

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

#### （九）对子公司资产人员财物的内控制度

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

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

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

#### （十）预算管理制度

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

#### （十一）关联交易管理制度

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

#### （十二）项目开发安全生产管理办法

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

#### （十三）突发事件应急管理办法

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

### 十四、其他情况说明

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

#### （一）关于发行人是否属于“基础范围”的核查

第一、发行人实际控制人为国务院国资委。

第二、根据中国房地产业协会“2018 中国房地产开发企业 500 强”排名（<http://www.fangchan.com/industry/22/2018-03-21/6381883882354315538.html>）

中国海外发展有限公司（中海地产）排名第七，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 2017 年末的财务数据看，中国海外发展总资产为 6,454.05 亿港元、营业收入为 1,660.45 亿港元、净利润为 421.42 亿港元；发行人总资产为 2873.88 亿人民币、营业收入为 510.35 亿人民币、净利润为 111.66 亿人民币。按照截至 2017 年 12 月 31 日港币：人民币=1：0.8328 的汇率计算，截至 2017 年末发行人总资产、营业收入、净利润占中国海外发展的比例分别为 53.47%、36.91%和 31.82%。

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

最近三年及一期内，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：

查阅发行人提供的报告期内商品房开发项目的相关资料（包括但不限于土地出让合同及其补充合同、相关主管部门的文件、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、商品房预售许可证、竣工验收备案表等用地、规划、建设、销售、验收相关资料），抽查商品房预（销）售合同，并抽查走访部分项目现场；

听取发行人就有关事实的陈述和说明，并取得其书面说明文件；

取得国土、住建等主管部门出具的用地及开发建设无违规或不存在被（立案）调查情形的证明文件；

取得发行人董事、监事、高级管理人员及发行人控股股东出具的相关承诺；

查询检索发行人及其纳入合并报表范围子公司报告期内竞拍地王的媒体报道及同时期、同区域相似地块的竞拍情况。

查询中华人民共和国自然资源部网站（<http://www.mlr.gov.cn>）及项目所在地国土、住建部门的网站，检索发行人报告期内是否存在因闲置土地、炒地等违法违规行受到国土、住建部门的行政处罚或正在被（立案）调查的情况。

核查意见：

除核查范围内已取得预售许可的住宅房地产开发项目存在少量受到行政处罚并已依法纠正及整改完毕的情形外，报告期内发行人不存在“国办发[2013]17号”规定的重大违法违规行为，或经国土资源部门查处且尚未按规定整改的情形。

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，本次房地产重点调控的热点城市包括北京、上海、广州、深圳、厦门、合肥、南京、苏州、无锡、杭州、天津、福州、武汉、郑州、济南、成都共十六个城市。

针对报告期内，公司及其纳入合并报表范围内从事房地产开发业务的子公司于各地房地产政策调控期间内在上述十六个重点调控的热点城市通过招拍挂方式获取土地的商品房项目，主承销商及发行人律师进行网络媒体核查，发现发行人在南京、上海、武汉、厦门、福州、苏州六个城市存在七项被相关媒体报导有关“地王”的相关新闻。

针对上述 7 块宗地，主承销商及发行人律师根据发行人地块的土地合同及公开信息与周围可比地块的公开信息进行比较核查，主要采用对比宗地楼面地价（指土地出让总价除以计容积率的建筑面积）与该块宗地竞拍时间之前、同区域（核查顺序依次为同一区县、同一城市临近区县）其他地块的楼面地价的核查方法。

通过比较，南京、上海、武汉、厦门、福州、苏州均有拍地时间早于发行人所拍地块的可比地块的楼面价高于发行人所拍地块。因此可以认为发行人所持地块价格相对处在较为合理的水平。

主承销商与律师的核查意见如下：

报告期内，发行人通过招拍挂取得的土地价格在周边区域属于合理范围，未出现价格异常偏高的情形。经发行人书面说明与主承销商及发行人律师查询公开信息确认，截至报告期末，发行人及下属公司调控期内在上述 16 个热点城市不

存在竞拍“地王”、哄抬地价的行为。

### 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。

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（2,873.88 亿）
2	最近一年度营业收入是否小于 30 亿	否（510.35 亿）
3	最近一年度扣除非经常性损益后净利润是否为负	否（99.41 亿）
4	最近一年末扣除预收款后资产负债率是否超过 65%	否（48.85%）
5	房地产业务非一二线城市占比是否超过 50%	否（房地产业务一二线城市占比 84.73%）

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 2015 年度、2016 年度、2017 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 2018 年半年度财务报表未经审计。

### 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	2018 年 6 月 30 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	6,096,861	3,842,490	6,625,617	2,931,001
应收账款	80,374	93,450	158,700	171,488
预付款项	52,519	287,612	66,129	69,924
应收利息	34,590	24,744	3,357	2,501
应收股利	16,747	39,055	23,672	-
其他应收款	5,172,456	4,161,841	2,452,239	4,420,997

项目	2018年6月 30日	2017年12月 31日	2016年12月 31日	2015年12月 31日
存货	19,926,192	16,522,415	10,040,019	9,374,470
一年内到期的非流动资产	105,000	200,000	50,000	32,925
其他流动资产	818,680	504,484	378,237	271,122
<b>流动资产合计</b>	<b>32,303,418</b>	<b>25,676,090</b>	<b>19,797,970</b>	<b>17,274,428</b>
非流动资产：				
可供出售金融资产	3,615	2,618	2,618	2,000
长期股权投资	290,843	277,928	171,457	108,749
投资性房地产	2,712,200	2,221,100	2,132,281	1,357,700
无形资产	2,051	1,381	250	381
商誉	963	963	963	963
固定资产	9,979	10,033	10,509	4,513
在建工程	172	-	-	-
长期待摊费用	61	81	53	93
递延所得税资产	106,595	83,562	10,582	-
其他非流动资产	165,841	465,000	810,000	410,000
<b>非流动资产合计</b>	<b>3,292,319</b>	<b>3,062,666</b>	<b>3,138,713</b>	<b>1,884,400</b>
<b>资产总计</b>	<b>35,595,738</b>	<b>28,738,756</b>	<b>22,936,683</b>	<b>19,158,828</b>
流动负债：	-	-	-	-
短期借款	248,000	266,000	59,200	-
应付账款	1,592,128	1,530,779	1,744,452	1,597,187
预收款项	7,762,429	5,258,457	3,538,886	3,064,089
应付职工薪酬	358	1,920	1,312	390
应交税费	431,566	459,174	352,818	346,189
应付利息	40,612	14,975	12,466	4,587
应付股利	462,255	472,226	473,514	270
其他应付款	9,555,893	7,219,924	5,566,861	5,838,253
一年内到期的非流动负债	151,482	368,282	279,000	136,100
<b>流动负债合计</b>	<b>20,244,722</b>	<b>15,591,737</b>	<b>12,028,508</b>	<b>10,987,065</b>
非流动负债：	-	-	-	-
长期借款	3,126,050	1,889,700	421,182	712,300
应付债券	1,700,000	1,400,000	1,400,000	800,000
递延所得税负债	479,004	417,039	384,624	238,899
<b>非流动负债合计</b>	<b>5,305,054</b>	<b>3,706,739</b>	<b>2,205,806</b>	<b>1,751,199</b>

项目	2018年6月 30日	2017年12月 31日	2016年12月 31日	2015年12月 31日
<b>负债合计</b>	<b>25,549,776</b>	<b>19,298,476</b>	<b>14,234,315</b>	<b>12,738,264</b>
所有者权益：	-	-	-	-
实收资本	2,000,000	2,000,000	2,000,000	1,000,000
资本公积	506	506	118,994	3,695
盈余公积	313,338	313,338	174,899	17,156
未分配利润	6,946,354	6,557,425	5,838,057	5,074,569
其他综合收益	301,762	162,700	172,871	862
归属于母公司所有者权益 合计	9,561,960	9,033,969	8,304,822	6,096,282
少数股东权益	484,002	406,311	397,547	324,282
<b>所有者权益合计</b>	<b>10,045,962</b>	<b>9,440,280</b>	<b>8,702,369</b>	<b>6,420,564</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>35,595,738</b>	<b>28,738,756</b>	<b>22,936,683</b>	<b>19,158,828</b>

## 2、利润表

单位：万元

项目	2018年1-6月	2017年度	2016年度	2015年度
<b>营业收入</b>	<b>1,548,543</b>	<b>5,103,452</b>	<b>7,298,443</b>	<b>7,292,953</b>
减：营业成本	885,540	3,306,986	5,269,201	4,746,895
营业税金及附加	76,448	262,115	441,054	610,747
销售费用	38,304	89,749	104,416	96,434
管理费用	56,075	80,293	68,065	57,883
财务费用	44,428	35,789	32,427	42,445
资产减值损失/(转回)	-	-	-50,334	-
加：公允价值变动收益	79,800	97,900	41,367	112,852
投资收益	22,773	35,844	54,662	21,067
其中：对联营企业的投资收 益	22,549	35,653	39,524	21,067
资产处置收益	29	-8	2	-
其他收益	7,420	1,654	-	-
<b>营业利润</b>	<b>557,769</b>	<b>1,463,910</b>	<b>1,529,645</b>	<b>1,872,467</b>
加：营业外收入	1,268	2,904	11,950	2,277
减：营业外支出	350	1,010	1,114	1,449
其中：非流动资产毁损报废 损失	0	29	28	78
<b>利润总额</b>	<b>558,687</b>	<b>1,465,804</b>	<b>1,540,481</b>	<b>1,873,295</b>



项目	2018 年 1-6 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
减：所得税费用	123,610	349,234	384,814	434,174
<b>净利润</b>	<b>435,077</b>	<b>1,116,570</b>	<b>1,155,667</b>	<b>1,439,120</b>
归属于母公司所有者的净利润	388,929	1,022,286	1,106,829	1,384,899
少数股东损益	46,149	94,284	48,838	54,221
<b>综合收益总额</b>	<b>574,139</b>	<b>1,106,398</b>	<b>1,343,798</b>	<b>1,440,842</b>
其中：归属于母公司所有者的综合收益总额	527,990	1,012,114	1,278,839	1,386,621
归属于少数股东的综合收益总额	46,149	94,284	64,960	54,221

### 3、现金流量表

单位：万元

项目	2018 年 1-6 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	4,115,829	6,980,672	7,370,994	6,900,797
收到的税费返还	-	-	-	-
收到的其他与经营活动有关的现金	7,904,965	38,218,671	9,350,795	3,022,602
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>12,020,794</b>	<b>45,199,343</b>	<b>16,721,790</b>	<b>9,923,399</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	4,073,838	10,362,576	4,564,328	3,706,579
支付给职工以及为职工支付的现金	95,360	153,444	139,739	114,908
支付的各项税费	607,997	891,961	1,080,682	1,014,657
支付的其他与经营活动有关的现金	6,279,331	38,272,912	8,663,929	5,232,899
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>11,056,526</b>	<b>49,680,894</b>	<b>14,448,678</b>	<b>10,069,044</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>964,269</b>	<b>-4,481,551</b>	<b>2,273,112</b>	<b>-145,644</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>				
收回投资所收到的现金	1,020	16,391	18,428	-
不丧失控制权处置子公司部分股权收到的现金	-	-	-	-
取得投资收益收到的现金	31,264	18,684	63,177	10,000
处置固定资产和其他长期	6	52	214,984	1,866

项目	2018 年 1-6 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
资产收回的现金净额				
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	19,467	-
收到其他与投资活动有关的现金	400,000	335,000	292,925	268,500
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>432,290</b>	<b>370,127</b>	<b>608,981</b>	<b>280,366</b>
购建固定资产和其他长期资产支付的现金	1,006	778	261	754
投资支付的现金	59,196	133,143	-	6,288
取得子公司支付的现金净额	-	-	-	-
处置子公司相关的现金流出净额	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	140,000	810,123	240,000
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>60,202</b>	<b>273,922</b>	<b>810,384</b>	<b>247,042</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>372,088</b>	<b>96,206</b>	<b>-201,402</b>	<b>33,323</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>				
吸收投资收到的现金	61,029	72,469	1,000,000	250
取得借款所收到的现金	1,051,100	1,819,800	113,200	378,000
发行债券收到的现金	299,100	-	598,200	797,600
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>1,411,229</b>	<b>1,892,269</b>	<b>1,711,400</b>	<b>1,175,850</b>
偿还债务支付的现金	288,233	355,200	370,897	499,775
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	88,221	379,418	128,863	80,656
支付其他与筹资活动有关的现金	13,965	60,287	89,654	-
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>390,418</b>	<b>794,904</b>	<b>589,413</b>	<b>580,431</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>1,020,811</b>	<b>1,097,365</b>	<b>1,121,987</b>	<b>595,419</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>0</b>	<b>-3</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>2,357,168</b>	<b>-3,287,980</b>	<b>3,193,697</b>	<b>483,095</b>
加：年初现金及现金等价物余额	3,317,616	6,605,596	3,411,900	2,447,906
<b>六、年末现金及现金等价物</b>	<b>5,674,783</b>	<b>3,317,616</b>	<b>6,605,596</b>	<b>2,931,001</b>

项目	2018 年 1-6 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
余额				

## （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	2018 年 6 月 30 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	3,429,174	1,843,347	3,952,516	1,022,066
预付款项	279	55	113	68
其他应收款	11,072,024	8,090,558	4,624,402	7,177,449
存货	35	35	35	35
一年内到期的非流动资产	388,123	270,000	255,000	698,249
其他流动资产	-	-	-	-
<b>流动资产合计</b>	<b>14,889,635</b>	<b>10,203,995</b>	<b>8,832,066</b>	<b>8,897,867</b>
非流动资产：				
长期股权投资	596,814	597,257	453,237	577,435
可供出售金融资产	-	-	-	2,000
固定资产	635	677	406	372
无形资产	1,861	1,179	11	78
递延所得税资产	9,988	2,853	2,737	-
其他非流动资产	1,552,841	2,205,123	2,540,123	965,000
<b>非流动资产合计</b>	<b>2,162,139</b>	<b>2,807,090</b>	<b>2,996,514</b>	<b>1,544,885</b>
<b>资产总计</b>	<b>17,051,774</b>	<b>13,011,084</b>	<b>11,828,580</b>	<b>10,442,752</b>
流动负债：	-	-	-	-
应付账款	903	903	578	558
预收款项	-	29	-	-
应交税费	12,701	14,647	13,403	8,004
其他应付款	8,655,325	5,403,160	4,636,204	6,056,360
一年内到期的非流动负债	126,600	334,600	279,000	136,100
<b>流动负债合计</b>	<b>8,795,530</b>	<b>5,753,339</b>	<b>4,929,185</b>	<b>6,201,022</b>
非流动负债：	-	-	-	-
长期借款	1,163,750	591,900	314,500	623,500
应付债券	1,700,000	1,400,000	1,400,000	800,000

项目	2018年6月 30日	2017年12月 31日	2016年12月 31日	2015年12月 31日
递延所得税负债	1,369	3,534	1,572	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>2,865,119</b>	<b>1,995,434</b>	<b>1,716,072</b>	<b>1,423,500</b>
<b>负债合计</b>	<b>11,660,649</b>	<b>7,748,773</b>	<b>6,645,257</b>	<b>7,624,522</b>
所有者权益：	-	-	-	-
实收资本	2,000,000	2,000,000	2,000,000	1,000,000
资本公积	609	609	609	609
盈余公积	313,338	313,338	174,899	17,156
未分配利润	3,077,178	2,948,364	3,007,814	1,800,465
<b>所有者权益合计</b>	<b>5,391,125</b>	<b>5,262,312</b>	<b>5,183,323</b>	<b>2,818,230</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>17,051,774</b>	<b>13,011,084</b>	<b>11,828,580</b>	<b>10,442,752</b>

## 2、母公司利润表

单位：万元

项目	2018年1-6月	2017年度	2016年度	2015年度
<b>营业收入</b>	<b>69,933</b>	<b>170,669</b>	<b>141,973</b>	<b>130,312</b>
减：营业成本	-	4	-	11
营业税金及附加	764	1,220	2,190	6,272
销售费用	-	24	29	37
管理费用	16,230	19,510	13,341	9,988
财务费用	46,386	49,105	47,189	50,105
加：投资收益	123,660	167,570	1,304,758	161,068
其他收益	-	400	-	-
<b>营业利润</b>	<b>130,213</b>	<b>268,775</b>	<b>1,383,982</b>	<b>224,968</b>
加：营业外收入	322	2	2,098	60
减：营业外支出	-	3	2	15
<b>利润/(亏损)总额</b>	<b>130,535</b>	<b>268,774</b>	<b>1,386,078</b>	<b>225,013</b>
减：所得税费用	1,721	25,307	20,985	11,814
<b>净利润/(亏损)及综合收益 /(亏损)总额</b>	<b>128,813</b>	<b>243,467</b>	<b>1,365,093</b>	<b>213,199</b>

## 3、母公司现金流量表

单位：万元

项目	2018年1-6月	2017年度	2016年度	2015年度
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>				
销售商品，提供劳务收到的现	61,269	163,616	146,233	129,562

项目	2018 年 1-6 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
金				
收到的其他与经营活动有关的现金	10,401,658	41,050,112	16,139,757	6,582,000
经营活动现金流入小计	10,462,927	41,213,728	16,285,990	6,711,562
购买商品、接受劳务支付的现金	-	-	-	1,289
支付给职工以及为职工支付的现金	14,791	17,029	10,146	7,697
支付的各项税费	17,992	32,998	26,494	40,297
支付的其他与经营活动有关的现金	10,135,158	43,726,225	14,277,690	7,442,437
经营活动现金流出小计	10,167,940	43,776,252	14,314,330	7,491,720
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>294,987</b>	<b>-2,562,523</b>	<b>1,971,660</b>	<b>-780,158</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>				
收回投资所收到的现金	24,931	81,463	113,363	2,000
取得投资收益收到的现金	123,309	228,837	610,606	63,301
处理固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	3	0	0
收到其他与投资活动有关的现金	620,000	1,540,203	1,138,249	738,500
投资活动现金流入小计	768,239	1,850,506	1,862,218	803,801
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	838	582	72	123
投资所支付的现金	29,959	234,800	2,800	10,500
支付其他与投资活动有关的现金	80,000	1,220,000	2,270,123	590,000
投资活动现金流出小计	110,797	1,455,382	2,272,995	600,623
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>657,442</b>	<b>395,124</b>	<b>-410,776</b>	<b>203,178</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>				
吸收投资收到的现金	-	-	1,000,000	-
取得借款收到的现金	616,000	632,000	54,000	368,000
发行债券收到的现金	299,100	-	598,200	797,600
筹资活动现金流入小计	915,100	632,000	1,652,200	1,165,600
偿还债务支付的现金	252,150	299,000	220,100	412,250
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	29,728	241,022	62,534	53,827

项目	2018 年 1-6 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流出小计	281,878	540,022	282,634	466,077
筹资活动产生的现金流量净额	633,222	91,978	1,369,566	699,523
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-3
五、现金及现金等价物净变动额	1,585,651	-2,075,421	2,930,449	122,540
加：年初现金及现金等价物余额	1,809,599	3,952,516	1,022,066	899,527
六、年末现金及现金等价物余额	3,395,251	1,877,095	3,952,516	1,022,066

#### 四、最近三年及一期合并报表范围的变化

##### （一）同一控制下企业合并

##### 1、2016 年度

发行人 2016 年度发行同一控制下企业合并，具体情况如下：

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例（%）	构成同一控制下企业合并的依据	合并日	合并日的确定依据
南京中海海浦房地产有限公司	100%	合并前后同属同一实际控制人	2017 年 2 月 26 日	工商变更登记完成

（续）

被合并方名称	合并当年年初至合并日被合并方的收入	合并当年年初至合并日被合并方的净利润	比较期间被合并方的收入	比较期间被合并方的净利润
南京中海海浦房地产有限公司	-	-43 万元	61,562 万元	10,407 万元

合并成本如下：

合并成本	南京中海海浦房地产有限公司
—现金	-
—非现金资产的账面价值或其他对价	-

注：根据 2016 年 2 月 25 日签订的《股权划转协议》，本公司实际控制人中海发展有限公司

下属南京海润房地产开发有限公司将其所拥有的 100.00%南京中海海浦房地产有限公司股权无偿划转给本公司之全资子公司南京海麒房地产开发有限公司，划转基准日为 2016 年 1 月 31 日，本次以工商变更完成作为合并日。

合并日被合并方资产、负债的账面价值如下：

项目	南京中海海浦房地产有限公司	
	合并日（万元）	上年年末（万元）
<b>资产：</b>		
货币资金	22,264	35,962
应收款项	422	1,197
其他应收款	11,627	44,268
存货	14,208	10,674
<b>负债：</b>	-	-
应付款项	21,689	22,835
预收账款	25,134	14,622
应交税费	291	1,881
其他应付款	48	731
净资产	2,957	52,549
减：少数股东权益	-	-
取得的净资产	2,957	52,549

发行人不存在于企业合并中承担被合并方的或有负债情况。

## 2、2017 年度

发行人 2017 年度发行同一控制下企业合并，具体情况如下：

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例（%）	构成同一控制下企业合并的依据	合并日	合并日的确定依据
中建国际建设有限公司	100.00%	基于同一实际控制人的企业	2017 年 3 月 6 日	股权转让协议、工商变更信息

(续)

被合并方名称	合并当年年初至合并日被合并方的收入	合并当年年初至合并日被合并方的净利润	比较期间被合并方的收入	比较期间被合并方的净利润
中建国际建设有限公司	2,533	-1,848	1,046,952	215,393

合并成本如下：

合并成本	中建国际建设有限公司
现金	116,650

合并日被合并方资产、负债的账面价值如下所示：

项目	中建国际建设有限公司	
	合并日（万元）	上期年末（万元）
<b>资产：</b>		
货币资金	237,847	608,500
应收款项	17,813	19,049
预付账款	16,404	8,254
应收股利	206,717	23,672
其他应收款	413,519	150,383
存货	905,567	881,872
其他流动资产	49,580	52,177
长期股权投资	92,997	93,383
投资性房地产	396,000	396,000
其他长期资产	11,897	11,934
<b>负债：</b>	-	-
短期借款	56,000	59,200
应付款项	218,027	201,249
预收账款	287,191	233,496
应交税费	42,409	91,418
应付股利	625,093	473,510
其他应付款	521,922	597,917
其他流动负债	5,738	1,785
长期借款	167,705	161,005
递延所得税负债	79,552	79,449
<b>净资产</b>	<b>344,702</b>	<b>346,193</b>
减：少数股东权益	151,906	151,550
取得的净资产	192,796	194,644

中建国际建设有限公司包含其下属公司明细如下

公司名称	注册地址	直接（间接）持股比例
北京奥城四季置业有限公司	北京	100%
北京慧眼置业有限公司	北京	80%
北京仁和燕都房地产开发有限公司	北京	100%



公司名称	注册地址	直接（间接）持股比例
北京智地普惠房地产开发有限公司	北京	100%
北京智地愿景房地产开发有限公司	北京	100%
北京中建兴华房地产开发有限公司	北京	80%
华东中建地产有限公司	上海	100%
上海中建嘉好地产有限公司	上海	100%
上海中建投资有限公司	上海	51%
天津中海海华地产有限公司	天津	90%
西安中海兴晟地产有限公司	西安	100%
西安中建沪灞置业有限公司	西安	70%
新疆中建地产有限公司	新疆	60%
长沙中建梅溪房地产开发有限公司	长沙	95%
长沙中建投资有限公司	长沙	70%

## （二）非同一控制下企业合并

### 1、2018 年 1-6 月

发行人于 2018 年上半年发生非同一控制下企业合并事项，具体情况如下：

#### （1）2018 年 1-6 月发生的非同一控制下企业合并

单位：万元

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例（%）	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
重庆金嘉海房地产开发有限公司	2018-1-3	1,071	51	增资扩股	2018-1-3	工商变更、协议	-	-216

#### （2）合并成本及商誉

单位：万元

项目	重庆金嘉海房地产开发有限公司
合并成本	
—现金	1,071
合并成本合计	1,071
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	1,071
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允	-

项目	重庆金嘉海房地产开发有限公司
价值份额的金额	

### （三）其他原因的合并范围变动

#### 1、报告期内其他原因使得合并范围增加的情况

##### ①2015 年度

子公司名称	新增方式
厦门中海海怡地产有限公司	新设
深圳市毅骏房地产开发有限公司	新设
南昌中海金钰地产有限公司	新设
中海海诚（苏州）房地产有限公司	新设
佛山中海盛兴房地产开发有限公司	新设
佛山海裕房地产开发有限公司	新设
中海佳诚（成都）房地产开发有限公司	新设

##### ②2016 年度

子公司名称	新增方式
福州中海海逸地产有限公司	新设
厦门中海嘉业地产有限公司	新设
宁波中海海润置业有限公司	新设

##### ③2017 年度

子公司名称	新增方式
东莞市中海嘉业房地产开发有限公司	新设
佛山海创房地产开发有限公司	新设
佛山市顺德海润房地产开发有限公司	新设
佛山市顺德中海嘉和房地产开发有限公司	新设
福州中海海榕地产有限公司	新设
哈尔滨中海龙颢房地产开发有限公司	新设
江苏润荣房地产有限公司	新设
南昌中海豪锦地产有限公司	新设
南京海汇房地产开发有限公司	新设
上海中海海昆房地产有限公司	新设

子公司名称	新增方式
无锡中海海盛房地产有限公司	新设
武汉华盛志远房地产有限公司	新设
武汉中海鼎盛房地产有限公司	新设
西安中海兴诚房地产有限公司	新设
烟台中海福盛地产有限公司	新设
郑州海耀房地产开发有限公司	新设
中山市金运宏房地产开发有限公司	新设
重庆中海海盛房地产开发有限公司	新设
重庆中海兴城房地产开发有限公司	新设
东莞市中海嘉和房地产开发有限公司	新设
佛山市顺德中海嘉业房地产开发有限公司	新设
肇庆中海嘉兴房地产开发有限公司	新设
福州海翔地产有限公司	新设
昆明海豪房地产开发有限公司	新设
南京海合房地产开发有限公司	新设
南京海融房地产开发有限公司	新设
南京海宏房地产开发有限公司	新设
宁波中海海富房地产有限公司	新设
青岛中海海创置业有限公司	新设
漳州中海房地产有限公司	新设
上海中海海煦房地产有限公司	新设
西安中海兴东置业有限公司	新设
郑州海捷房地产开发有限公司	新设
郑州海滨房地产开发有限公司	新设
太原中海仲兴房地产开发有限公司	新设
北京晟泰兴业置业有限公司	新设
北京中海兴良房地产开发有限公司	新设

子公司名称	新增方式
福州海富地产有限公司	新设
宁波中海海宸房地产有限公司	新设
宁波中海海丽房地产有限公司	新设
重庆中海海能房地产开发有限公司	新设
长春海胜房地产开发有限公司	新设
佛山家泰装修装饰工程有限公司	新设
中海佳隆成都房地产开发有限公司	新设

④2018 年 1-6 月

新设立公司	新增方式
昆明海嘉房地产开发有限公司	新设
武汉泰运房地产有限公司	新设
广州中海盛荣房地产开发有限公司	新设
深圳市中海启宏房地产开发有限公司	新设
沈阳中海海嘉房地产开发有限公司	新设
雄安中海发展有限公司	新设
杭州中海襄晟房地产有限公司	新设
北京中海宏业房地产开发有限公司	新设
北京中海兴达房地产开发有限公司	新设
昆明海祥房地产开发有限公司	新设
青岛中海海新置业有限公司	新设
长沙中海融城房地产开发有限公司	新设
乌鲁木齐中海海润房地产有限公司	新设

2、报告期内其他原因使得合并范围减少的情况

①2015 年度

2015 年度，发行人通过注销的方式减少合并范围内子公司合计 3 家。

子公司名称	减少方式
-------	------

子公司名称	减少方式
北京中海豪峰房地产开发有限公司	注销
青岛中海鼎业房地产有限公司	注销
青岛中海嘉业房地产有限公司	注销

③2016 年度

2016 年度，发行人通过出售转让减少合并范围内子公司 1 家。

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例 (%)	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并报表层面享有该子公司净资产份额的差额
上海中海海容房地产有限公司	4,725 万元	100%	转让给同一控制下关联方	2016 年 1 月 31 日	股权转让协议	225 万元

③2017 年度

2017 年度，发行人合并范围内子公司无减少情况。

④2018 年 1-6 月

2018 年 1-6 月，发行人合并范围内子公司无减少情况。

## 五、公司主要财务指标

### （一）主要财务指标（合并报表口径）

项目	2018 年 6 月 30 日/2018 年 1-6 月	2017 年 12 月 31 日/2017 年度	2016 年 12 月 31 日/2016 年度	2015 年 12 月 31 日/2015 年度
流动比率	1.60	1.65	1.65	1.57
速动比率	0.61	0.59	0.81	0.72
资产负债率（合并）	71.78%	67.15%	62.06%	66.49%
资产负债率（母公司）	68.38%	59.56%	56.18%	73.01%
EBITDA 利息保障倍数(倍)	6.23	12.10	19.83	27.88

项目	2018年6月30日/2018年1-6月	2017年12月31日/2017年度	2016年12月31日/2016年度	2015年12月31日/2015年度
存货周转率	4.86%	24.90%	54.28%	47.08%
应收账款周转率	17.82	40.48	44.21	53.50

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
- 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	2017年度	11.60
	2016年度	12.30
	2015年度	25.66
扣除非经常损益后归属于普通股股东的净利润	2017年度	10.21
	2016年度	11.68
	2015年度	24.14

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；E<sub>0</sub> 为归属于公司普通股股东的期初净资产；E<sub>i</sub> 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<sub>j</sub> 为报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产；M<sub>0</sub> 为报告期月份数；M<sub>i</sub> 为新增净资产下一月份起至报告期期末的月份数；M<sub>j</sub> 为减少净资产下一月份起至报告期期末的月份数；E<sub>k</sub> 为因其他交易或事项引起的净资产增减变动；M<sub>k</sub> 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。

## （三）非经常性损益明细表

公司最近两年非经常性损益明细表如下：

单位：万元

项目	2017 年	2016 年
非流动性资产处置损益	-8	-2
计入当期损益的政府补助, 但与企业正常经营业务密切相关, 符合国家政策规定, 按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	1,654	3,180
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	32,193	-
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外, 持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益, 以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	181	406
同一控制下企业合并产生的子公司年初至合并日的当期净损益	-1,848	-43
对外委托贷款取得的损益	40,103	62,295
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	97,900	-9,033
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	-	-
受托经营取得的托管费收入	-	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,894	3,953
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	-
<b>小计</b>	<b>172,070</b>	<b>60,755</b>
所得税影响额	43,387	15,203
少数股东权益影响额 (税后)	6,185	164
<b>合计</b>	<b>122,499</b>	<b>45,388</b>

## 六、管理层讨论与分析

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

### (一) 资产负债结构

#### 1、资产的主要构成

单位: 万元

资产	2018-6-30		2017-12-31		2016-12-31		2015-12-31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动资产	32,303,418	90.75%	25,676,090	89.34%	19,797,970	86.32%	17,274,428	90.16%
非流动资产	3,292,319	9.25%	3,062,666	10.66%	3,138,713	13.68%	1,884,400	9.84%

资产	2018-6-30		2017-12-31		2016-12-31		2015-12-31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
资产总计	35,595,738	100%	28,738,756	100%	22,936,683	100%	19,158,828	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 2015 年末、2016 年末、2017 年末及 2018 年 6 月末，公司的总资产分别为 19,158,828 万元、22,936,683 万元、28,738,756 万元以及 35,595,738 万元，2016 年末、2017 年末以及 2018 年 6 月末分别较各期期初增加 3,777,855 万元、5,802,073 万元和 6,856,982 万元，增幅分别为 19.72%、25.30%和 23.86%。

报告期内公司资产结构以流动资产为主，2015 年末、2016 年末、2017 年末及 2018 年 6 月末，流动资产占总资产的比重分别为 90.16%、86.32%、89.34%和 90.75%。

#### （1）流动资产

单位：万元

项目	2018-6-30		2017-12-31		2016-12-31		2015-12-31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
货币资金	6,096,861	18.87%	3,842,490	14.97%	6,625,617	33.47%	2,931,001	16.97%
应收账款	80,374	0.25%	93,450	0.36%	158,700	0.80%	171,488	0.99%
应收利息	34,590	0.11%	24,744	0.10%	3,357	0.02%	2,501	0.01%
应收股利	16,747	0.05%	39,055	0.15%	23,672	0.12%	-	-
预付款项	52,519	0.16%	287,612	1.12%	66,129	0.33%	69,924	0.40%
其他应收款	5,172,456	16.01%	4,161,841	16.21%	2,452,239	12.39%	4,420,997	25.59%
存货	19,926,192	61.68%	16,522,415	64.35%	10,040,019	50.71%	9,374,470	54.27%
一年内到期的非流动资产	105,000	0.33%	200,000	0.78%	50,000	0.25%	32,925	0.19%
其他流动资产	818,680	2.53%	504,484	1.96%	378,237	1.91%	271,122	1.57%
<b>流动资产合计</b>	<b>32,303,418</b>	<b>100.00%</b>	<b>25,676,090</b>	<b>100.00%</b>	<b>19,797,970</b>	<b>100.00%</b>	<b>17,274,428</b>	<b>100.00%</b>

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。2015 年末、2016 年末、2017 年末及 2018 年 6 月末，上述三项资产占流动资产比例合计分别为 96.83%、95.56%、95.52%和 96.57%。

#### 1) 货币资金



2015 年末至 2017 年末及 2018 年 6 月末，公司的货币资金分别为 2,931,001 万元、6,625,617 万元、3,842,490 万元和 6,096,861 万元，在流动资产中的占比分别为 16.97%、33.47%、14.97%和 18.87%，货币资金是流动资产的主要构成部分之一。

2016 年末货币资金较 2015 年末增加 3,694,616 万元，增幅 126.05%，这主要是 2016 年受益于政府的“去库存”政策，当期各地区公司销售情况良好，为公司提供充裕的销售回款，使得货币资金增加；2017 年末货币资金较 2016 年末减少 -2,783,126 万元，降幅 42.01%，主要原因是 2017 年新增投资大幅增加。2018 年 6 月末，发行人货币资金较 2017 年末增加 58.67%，原因是 2018 年上半年公司收回委托贷款，且新增融资额同比增加，造成货币资金同比增长。

报告期内发行人的货币资金余额如下表所示：

单位：万元

项目	2018-6-30	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
银行存款	6,096,861	3,842,490	6,625,617	2,930,597
其他货币资金	-	-	-	404
合计	<b>6,096,861</b>	<b>38,424,904</b>	<b>6,625,617</b>	<b>2,931,001</b>

## 2) 应收账款

2015 年末至 2017 年末及 2018 年 6 月末，公司的应收账款余额分别为 171,488 万元、158,700 万元和 93,450 万元和 80,374 万元，在流动资产中的占比分别为 0.99%、0.80%、0.36%和 0.25%。应收账款在流动资产中的占比较低。

2016 年末应收账款余额较 2015 年末减少 12,788 万元，减幅 7.46%；2017 年末应收账款余额较 2016 年末减少 65,251 万元，减幅 41.12%。2017 年减幅较大原因主要是发行人收回业主购房款。2018 年 6 月末，发行人应收账款较 2017 年末减少 13.99%。

截至最近一年及一期末，公司应收账款的账龄情况如下：

单位：万元

账龄	2018-6-30			2017-12-31		
	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	2018-6-30			2017-12-31		
	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	71,503	88.96%	-	73,780	78.95%	-
1 至 2 年	8,861	11.02%	-	15,085	16.14%	-
2 至 3 年	4	0.00%	-	4,562	4.88%	-
3 年以上	7	0.01%	-	22	0.02%	-
<b>合计</b>	<b>80,374</b>	<b>100.00%</b>	<b>-</b>	<b>93,450</b>	<b>100.00%</b>	<b>-</b>

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 2018 年 6 月 30 日，1 年以内的应收账款余额占全部应收账款余额的 88.96%。

### 3) 其他应收款

2015 至 2017 年年末及 2018 年 6 月末，发行人其他应收款金额分别为 4,420,997 万元、2,452,239 万元、4,161,841 万元和 5,223,792 万元，占总资产的比例分别为 23.08%、10.69%、14.48%及 14.68%。公司 2016 年末其他应收款比 2015 年末减少 44.53%，主要原因是由于 2016 年公司整体销售情况较好，关联项目公司归集至总部的销售回款增多，其他应收款余额同比减少；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，而中海地产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，公司 2017 年末其他应收账款账龄在 1 年以内的比例为 81.88%；2018 年 6 月末其他应收款比 2017 年末增加 24.28%，账龄在一年以内的占比 97.07%。

最近一年及一期，其他应收款按账龄列示如下：

单位：万元，%

账龄	2018 年 6 月末			2017 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	5,020,731	97.07%	-	3,407,923	81.88	-
1 至 2 年	108,175	2.09%	-	419,726	10.09	-
2 至 3 年	13,281	0.26%	-	203,073	4.88	-
3 年以上	30,273	0.59%	4	131,123	3.15	4
<b>合计</b>	<b>5,172,460</b>	<b>100.00%</b>	<b>4</b>	<b>4,161,845</b>	<b>100.00%</b>	<b>4</b>

按业务内容类别披露如下：

单位：万元

业务内容	2018-6-30	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
关联方往来款	4,524,083	3,580,993	1,960,140	3,861,372
保证金、押金、备用金等	518,087	295,839	108,830	458,719
外部往来款	116,587	266,065	364,082	79,142
维修金	4,937	6,090	9,074	8,50285,025
代垫款项	5,982	5,168	7,612	3,721
其他	2,783	7,690	2,506	9,544
<b>合计</b>	<b>5,172,460</b>	<b>4,161,845</b>	<b>2,452,244</b>	<b>4,421,001</b>
坏账准备	4	4	4	4
<b>净值</b>	<b>5,172,455</b>	<b>4,161,841</b>	<b>2,452,239</b>	<b>4,420,997</b>

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。2015 年至 2017 年和 2018 年 1-6 月，公司计入其他应收款的关联方往来款分别为 3,861,372 万元、1,960,140 万元、3,580,993 万元和 4,524,083 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，报告期内发行人的其他应收款构成如下：

单位：万元

项目	2018 年 6 月 30 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
经营性	1,767,758	34.18%	1,506,629	13.96%	492,099	20.07%	559,625	12.66%
非经营性	3,404,697	65.82%	2,655,211	86.04%	1,960,140	79.93%	3,861,372	87.34%

项目	2018年6月30日		2017年12月31日		2016年12月31日		2015年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
合计	5,172,455	100%	4,161,841	100%	2,452,239	100%	4,420,997	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“第六节发行人基本情况”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海地产境内房地产开发业务的资金统筹调配平台，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，发行人作为资金的归集方，对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	2018-6-30		2017-12-31		2016-12-31		2015-12-31	
	账面余额	跌价准备	账面余额	跌价准备	账面余额	跌价准备	账面余额	跌价准备
开发成本	18,220,784	-	15,475,256	-	8,704,742	-	7,802,038	-
开发产品	1,546,208	-	1,025,719	-	1,318,772	-	1,543,044	-
工程施工、工程结算	159,200	-	21,441	-	16,504	-	29,389	-
<b>合计</b>	<b>19,926,192</b>	<b>-</b>	<b>16,522,415</b>	<b>-</b>	<b>10,040,019</b>	<b>-</b>	<b>9,374,470</b>	<b>-</b>

2015 年末至 2017 年末和 2018 年 6 月末，公司的存货余额分别为 9,374,470 万元、10,040,019 万元、16,522,415 万元和 19,926,192 万元，在流动资产中所占比重分别为 54.27%、50.71%、64.35%和 61.68%，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。

2016 年末公司的存货余额较 2015 年末增加 665,549 万元，增幅 7.10%；2017 年末公司的存货余额较 2016 年末增加 6,482,397 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；2018 年 6 月末公司的存货余额较 2017 年末增加 3,403,777 万元，增幅 20.60%。

#### 5) 其他流动资产

发行人最近三年及一期其他流动资产余额如下：

单位：万元

项目	2018-06-30	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
预缴营业税	8,610	14,156	67,699	93,997
预缴土地增值税	265,846	222,208	178,793	134,692
预缴所得税	165,039	78,459	51,325	28,182
预缴城建税	11,318	7,242	7,516	7,116
预缴教育税附加	8,108	5,251	5,496	5,032
其他预缴税金	2,228	717	3,120	2,103
预缴增值税	357,122	176,049	64,289	-
其他	409	401	-	-

项目	2018-06-30	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
合计	818,680	504,484	378,237	271,122

2018 年 6 月末公司其他流动资产较 2017 年末增加 314,197 万元，增幅为 62.28%，上升幅度较大的原因主要为销售增加，预缴税款较 2017 年末增多。

## （2）非流动资产

单位：万元

项目	2018-6-30		2017-12-31		2016-12-31		2015-12-31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
可供出售金融资产	3,615	0.11%	2,618	0.09%	2,618	0.08%	2,000	0.11%
长期股权投资	290,843	8.83%	277,928	9.07%	171,457	5.46%	108,749	5.77%
投资性房地产	2,712,200	82.38%	2,221,100	72.52%	2,132,281	67.93%	1,357,700	72.05%
无形资产	2,051	0.06%	1,381	0.05%	250	0.01%	381	0.02%
商誉	963	0.03%	963	0.03%	963	0.03%	963	0.05%
固定资产	9,979	0.30%	10,033	0.33%	10,509	0.33%	4,513	0.24%
在建工程	172	0.01%	-	-	-	-	-	-
长期待摊费用	60.5	0.00%	80.8	0.00%	53.1	0.00%	92.9	0.00%
递延所得税资产	106,595	3.24%	83,562	2.73%	10,582	0.34%	-	-
其他非流动资产	165,841	5.04%	465,000	15.18%	810,000	25.81%	410,000	21.76%
<b>非流动资产合计</b>	<b>3,292,319</b>	<b>100%</b>	<b>3,062,666</b>	<b>100%</b>	<b>3,138,713</b>	<b>100%</b>	<b>1,884,400</b>	<b>100%</b>

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，2015 年末、2016 年末、2017 年末及 2018 年 6 月末，上述资产合计占非流动资产的比重分别为 99.58%、99.54%、99.51%和 99.49%。

### 1) 长期股权投资

单位：万元

被投资单位	2018-6-30	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
一、合营企业				
杭州中海雅戈尔房地产有限公司	2,971	2,561	7,044	15,983
中海地产（杭州）有限公司	10,028	9,953	25,878	25,861
深圳中海信和地产开发有限公司			12,598	20,597
武汉荣业房地产有限公司	4,356	4,357	4,344	3,890
苏州中海雅戈尔房地产有限公司		1,413	3,190	6,457
宁波中海和协置业发展有限公司			6	6,021
上海海创房地产有限公司	10,451	13,933	5,595	

被投资单位	2018-6-30	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
成都锦府中建房地产开发有限公司	4,467	3,932	1,526	
成都锦城中建地产开发有限公司	2,503	2,375	2,359	
金茂投资长沙有限公司	103,968	86,588	83,903	
西安鼎盛东越置业有限公司		112		
西安合汇兴尚置业有限公司		149		
西安嘉润荣成置业有限公司		225		
厦门市雍景湾房地产有限公司	763	832		
漳州市滨北置业有限公司	1,194	1,246		
杭州添智投资有限公司	86	86		
厦门市毅骏置业有限公司	58	455		
长沙禧荣置业有限公司	23,021	23,064		
北京金良兴业房地产开发有限公司	31,337	31,838		
北京南悦房地产开发有限公司	73,421	73,471		
苏州依湖置业有限公司	5,550	4,932	9,208	20,587
华润置地（太原）发展有限公司	16,551	16,405	15,529	8,882
深圳市海清置业发展有限公司			278	472
河北雄安市民服务中心有限公司	118			
<b>合计</b>	<b>290,843</b>	<b>277,928</b>	<b>171,457</b>	<b>108,749</b>

## 2) 投资性房地产

截至 2017 年末及 2018 年 6 月末，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	2018-6-30	2017-12-31
	房屋、建筑物	房屋、建筑物
一、年初余额	2,221,100	2,132,281
二、本年变动		88,819
加：外购		-
存货转入	411,300	-
企业合并增加		-
减：处置		-
其他转出		9,081

项目	2018-6-30	2017-12-31
	房屋、建筑物	房屋、建筑物
公允价值变动	79,800	97,900
<b>三、年末余额</b>	<b>2,712,200</b>	<b>2,221,100</b>

最近三年及一期末，公司的投资性房地产分别为 1,357,700 万元、2,132,281 万元、2,221,100 万元及 2,712,200 万元，占非流动资产比重分别为 72.05%、67.93%、72.52%及 82.38%。

### 3) 固定资产

单位：万元

项目	2018-6-30			2017-12-31		
	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	10,843	2,492	8,351	10,564	2,301	8,263
运输设备	4,184	3,491	693	4,332	3,518	815
办公、生活设备	3,349	2,413	936	3,380	2,425	956
<b>合计</b>	<b>18,376</b>	<b>8,397</b>	<b>9,979</b>	<b>18,277</b>	<b>8,244</b>	<b>10,033</b>
项目	2016-12-31			2015-12-31		
	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	2,000	8,565	2,943	457	2,486
运输设备	4,294	3,317	977	3,722	2,621	1,101
办公、生活设备	3,300	2,334	967	2,765	1,838	926
<b>合计</b>	<b>18,159</b>	<b>7,650</b>	<b>10,509</b>	<b>9,429</b>	<b>4,916</b>	<b>4,513</b>

### 4) 其他非流动资产

最近三年及一期末，发行人其他非流动资产的明细如下表所示：

单位：万元

项目	2018-06-30	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
委托贷款	265,000	665,000	860,000	442,925
减：一年内到期的委托贷款	105,000	200,000	50,000	32,925
基金投资	5,841			
<b>合计</b>	<b>165,841</b>	<b>465,000</b>	<b>810,000</b>	<b>410,000</b>

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 2015 年末、2016 年末、2017 年末，发行人计入其他非流动资产的委托贷款余额分别是 442,925 万元、860,000 万元和 665,000 万元。2018 年 6 月末其他非流动资产较 2017 年末下降 299,159 万元至 165,841 万元，降幅为 64.34%，下降幅度较大的主要原因为发行人收回对外委托贷款。

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	2018-06-30		2017-12-31		2016-12-31		2015-12-31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动负债								
短期借款	248,000	0.97%	266,000	1.38%	59,200	0.42%	-	-
应付账款	1,592,128	6.23%	1,530,779	7.93%	1,744,452	12.26%	1,597,187	12.54%
预收款项	7,762,429	30.38%	5,258,457	27.25%	3,538,886	24.86%	3,064,089	24.05%
应付职工薪酬	358	0.00%	1,920	0.01%	1,312	0.01%	390	0.00%
应交税费	431,566	1.69%	459,174	2.38%	352,818	2.48%	346,189	2.72%
应付利息	40,612	0.20%	14,975	0.08%	12,466	0.09%	4,587	0.04%
应付股利	462,255	2.28%	472,226	2.45%	473,514	3.33%	270	0.00%
其他应付款	9,555,893	47.20%	7,219,924	37.41%	5,566,861	39.11%	5,838,253	45.83%
一年内到期的非流动负债	151,482	0.59%	368,282	1.91%	279,000	1.96%	136,100	1.07%
<b>流动负债合计</b>	<b>20,244,722</b>	<b>79.24%</b>	<b>15,591,737</b>	<b>80.79%</b>	<b>12,028,508</b>	<b>84.50%</b>	<b>10,987,065</b>	<b>86.25%</b>
非流动负债	-		-		-		-	
长期借款	3,126,050	12.24%	1,889,700	9.79%	421,182	2.96%	712,300	5.59%
应付债券	1,700,000	6.65%	1,400,000	7.25%	1,400,000	9.84%	800,000	6.28%
递延所得税负债	479,004	1.87%	417,039	2.16%	384,624	2.70%	238,899	1.88%

项目	2018-06-30		2017-12-31		2016-12-31		2015-12-31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
非流动负债合计	5,305,054	20.76%	3,706,739	19.21%	2,205,806	15.50%	1,751,199	13.75%
负债合计	25,549,776	100.00%	19,298,476	100%	14,234,315	100%	12,738,264	100%

最近三年及一期末，公司的负债余额分别为 12,738,264 万元、14,234,315 万元、19,298,476 万元和 25,549,776 万元。2016 年负债余额较 2015 年增长 1,496,051 万元，涨幅为 11.74%。2017 年负债余额较 2016 年末增长 5,064,161 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 6 月末负债余额较 2017 年末增长 6,251,301 万元，涨幅 32.39%。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、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 94.30%、89.02%、89.64%和 92.90%。

#### （1）应付账款

最近三年及一期末，公司的应付账款分别为 1,597,187 万元、1,744,452 万元、1,530,779 万元和 1,592,128 万元，占负债总额比例分别 12.54%、12.26%、7.93%和 6.23%。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。

最近一年及一期末应付账款的结构如下：

单位：万元

项目	2018 年 6 月末余额	2017 年末余额
工程款	1,094,204	1,264,190
工程保固金	438,776	250,966
销售佣金、广告费等	6,023	815
地价	51,977	13,779
其他款项	1,148	1,029
合计	1,592,128	1,530,779

2018 年 6 月末，账龄超过 1 年的重要应付账款如下：

单位：万元

项目	2018 年 6 月末余额	未偿还或结转的原因
中国华西企业有限公司	3,335.76	尚未结算

中兴建设有限公司	3,045.78	尚未结算
浙江新东方建设集团有限公司	2,755.18	尚未结算
江苏坤龙建设工程有限公司	2,452.11	尚未结算
中国对外建设有限公司	2,432.18	尚未结算
长春弘安建筑工程有限公司	2,377.85	尚未结算
宁波建工工程集团有限公司	2,203.03	尚未结算
合计	<b>18,601.90</b>	

## （2）预收款项

最近三年及一期末，公司的预收款项分别为 3,064,089 万元、3,538,886 万元、5,258,457 万元和 7,762,429 万元，占负债总额的比重分别为 24.05%、24.86%、27.25%和 30.38%。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。2017 年末，公司预收账款较 2016 年末增长 48.59%，主要是因为当期公司预售规模增加。

最近一年及一期末，预收账款的明细如下：

单位：万元

项目	2018 年 6 月 30 日	2017 年 12 月 31 日
北辛安棚户区改造	1,845,457	1,461,400
济南中海华山珑城	1,844,578	1,142,865
深圳鹿丹村项目	401,043	362,412
苏州中海珑湾锦园	73	268,008
济南国际社区	305,449	224,277
沈阳和平之门	267,104	202,694
无锡凤凰熙岸	252,682	175,684
成都中海熙苑	177,753	157,062
福州寰宇天下	175,003	154,564
长春中海景阳公馆	67,212	131,510
无锡太湖新城	71,549	115,396
武汉中海光谷锦城	209,263	95,328
沈阳中海康城	7,365	83,183
天津滨海壹号	10,841	77,602
哈尔滨华润中海江城	178,175	67,711
佛山中海凤凰熙岸	130,594	50,715

项目	2018 年 6 月 30 日	2017 年 12 月 31 日
南昌中海阳光玫瑰园	128,589	50,564
宁波湾一期	264,207	37,447
烟台国际社区	32,864	36,676
西安太华路项目	109,177	34,876
长春中海紫御华府	3,081	34,185
长沙路地块项目	174,115	32,613
杭州钱江新城	435	31,953
沈阳寰宇天下	1,867	30,372
顺义梅沟营（南侧）项目	275	24,780
佛山万锦公馆	82,711	24,074
沈阳中海城	92,505	21,524
佛山新晟公馆	52,999	15,703
无锡胡埭项目	51,043	15,189
中建大公馆项目 2	7,972	14,730
新疆雲鼎大观项目 05 区	3,054	12,076
长春中海蘭庭	15,673	8,924
长春中海寰宇天下	162,540	8,332
新疆雲鼎大观项目 03 区	288	6,972
新疆雲鼎大观项目 02 区	267	5,170
长沙梅溪湖项目	7,111	4,040
北京老古城项目	2,956	3,736
北京中海广场	3,639	3,692
长春中海国际社区	2,913	2,654
中海凯旋项目	-	2,141
大连中海天赋山	234	2,098
大连中海华庭	2,041	2,041
西安中海花园	103	1,909
广州中海誉东	336	1,907
上海中建大厦	1,025	1,790
大连中海御湖熙谷	374	1,674
南京中海国际社区	469	1,386
广州中海誉品	1,137	1,113
西安尚城	1,814	1,036
宁波寰宇天下	194	1,009
沈阳中海国际社区	1,571	846

项目	2018 年 6 月 30 日	2017 年 12 月 31 日
其他项目	2,157	770
奥南 4 号地	2,340	448
沈阳中海广场	47,294	430
中山中海锦城花园	1,315	397
佛山中海锦城	1,458	279
佛山寰宇天下	2,069	157
佛山中海千灯湖花园	1,486	27
钱江新城 41 号地块	191,049	-
云麓花园	102,331	-
南京润江府项目	58,963	-
北京国际城北	48,804	-
悦公馆	33,146	-
重庆九龙天颂	27,270	-
长春龙玺	22,869	-
长春盛世城	22,507	-
重庆悦麓山	14,730	-
佛山万锦世家	13,762	-
钱江新城 40 号地块	5,362	-
卡子湾地块 08 区	3,918	-
昆明云麓九里一期	3,418	-
中海上湾	1,950	-
其他项目	511	6,307
合计	7,762,429	5,258,457

2018 年 6 月末账龄超过 1 年的重要预收款项如下：

项目	2018 年 6 月末余额	未偿还或结转的原因
北辛安棚户区改造项目	1,000,050	房屋尚未交付
济南中海华山珑城	545,446	房屋尚未交付
深圳鹿丹村项目	322,744	房屋尚未交付
苏州中海珑湾锦园	104,348	房屋尚未交付
济南国际社区	96,713	房屋尚未交付
合计	2,069,302	

### （3）应交税费

最近三年及一期末，公司应交税费分别是 346,189 万元、352,818 万元、

459,174 万元和 431,566 万元，占公司总负债的比例分别是 2.72%、2.48%、2.38% 和 1.69%。2016 年末该科目余额相较 2015 年末增加 6,629 万元，增幅为 1.91%。2017 年末该科目余额相较 2016 年末增加 106,356 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 6 月末该科目余额相较 2017 年末减少 27,608 万元，降幅 6.01%。

最近三年及一期末，应交税费的明细如下：

单位：万元

项目	2018-06-30	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
企业所得税	123,359	169,983	164,108	211,780
土地增值税	202,939	228,170	142,266	105,277
营业税	-	-	1,845	21,575
代扣代缴税金	947	3,908	6,192	3,380
增值税	93,183	48,382	31,995	-
城市维护建设税	3,097	3,626	2,071	1,586
教育费附加	2,733	3,034	1,502	1,172
其他	5,308	2,071	2,839	1,418
<b>合计</b>	<b>431,566</b>	<b>459,174</b>	<b>352,818</b>	<b>346,189</b>

本公司应交税费主要为企业所得税和土地增值税。

#### （4）应付利息

最近三年及一期末，公司应付利息分别为 4,587 万元、12,466 万元、14,975 万元和 40,612 万元，占公司总负债的比例分别是 0.04%、0.09%、0.08%和 0.16%。

单位：万元

项目	2018-06-30	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
分期付息到期还本的长期借款利息	659	3,689	2,395	1,285
应付债券利息	39,953	10,053	10,071	3,303
短期借款利息	-	1,233	-	-
<b>合计</b>	<b>40,612</b>	<b>14,975</b>	<b>12,466</b>	<b>4,587</b>

2016 年及 2017 年该科目内容是分期付息到期还本的长期借款利息和应付债券利息，2017 年公司应付利息中包括了分期付息到期还本的长期借款利息 3,689 万元、短期借款利息 1,233 万元及应付债券利息 10,053 万元。

### （5）其他应付款

最近三年及一期末，公司的其他应付款分别为 5,838,253 万元、5,566,861 万元、7,219,924 万元和 9,555,893 万元。公司其他应付款 2016 年末比 2015 年末减少 4.65%；2017 年末应付账款比 2016 年末增加 29.69%；2018 年 6 月末比 2017 年末增加 32.35%，增幅较大原因为关联方往来款增加。

按照款项性质，本公司其他应付款如下：

单位：万元

项目	2018-6-30	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
关联方往来款	9,371,350	7,035,432	5,404,957	5,729,464
外部往来款	62,631	39,377	61,203	21,258
投标、租赁保证金等	65,200	68,595	43,552	42,721
公共配套费	-	-	-	-
代垫代缴款项	29,013	41,613	34,501	21,668
土地增值税清算准备金	22,526	22,526	-	-
其他	5,174	12,382	22,648	23,142
<b>合计</b>	<b>9,555,893</b>	<b>7,219,924</b>	<b>5,566,861</b>	<b>5,838,253</b>

公司其他应付款中以关联方往来款为主，最近三年及一期关联方往来款占其他应付款比例分别为 98.14%、97.09%、97.44%和 98.07%。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

2015 至 2017 年末及 2018 年 6 月末，发行人一年内到期的非流动负债分别为 136,100 万元、279,000 万元、368,282 万元和 151,482 万元，占总负债的比例分别为 1.07%、1.96%、1.91%及 0.59%。公司一年内到期的非流动负债 2016 年末比 2015 年末增长 105.00%，主要原因是一年内到期的银行贷款同比规模较大；2017 年末一年内到期的非流动负债比 2016 年末增加 32.00%，主要是因为一年内到期贷款规模增加；2018 年 6 月末比 2017 年末减少 58.87%，主要是发行人归还

了一年内到期的长期借款。

### （7）长期借款

最近三年及一期末，本公司长期借款分别为 712,300 万元、421,182 万元、1,889,700 万元和 3,126,050 万元，占负债总额的比例分别为 5.59%、2.96%、9.79% 和 12.24%，主要是因为公司随着开发项目规模的变动，配套的项目贷款有所变化。公司长期借款 2016 年末比 2015 年末减少 40.87%，主要原因为由于直接融资利率不断下降，公司主要融资渠道由间接融资向直接融资转移，长期银行借款总量不断减少；2017 年末长期借款比 2016 年末增加 348.67%、2018 年 6 月末比 2017 年末增加 65.43%，主要是当期来自于银行的长期信用借款大幅增加。

最近一年及一期，长期借款科目的明细如下：

单位：万元

项目	2018 年 6 月末余额	2017 年末余额
保证借款	1,011,300	739,000
信用借款	2,266,232	1,518,982
减：一年内到期的长期借款	151,482	368,282
<b>合计</b>	<b>3,126,050</b>	<b>1,889,700</b>

截止 2018 年 6 月 30 日，不存在已到期但尚未偿还的长期借款。

### （8）应付债券

截止 2018 年 6 月末，应付债券明细如下：

单位：万元

项目	2018 年 6 月末余额
15 中海 01—债券代码 136046	700,000
15 中海 02—债券代码 136049	100,000
16 中海 01—债券代码 136646	600,000
18 中海地产 MTN001—债券代码 101800100	300,000
<b>合计</b>	<b>1,700,000</b>

### （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 238,899 万元、384,624 万元、



417,039 万元和 479,004 万元，占负债总额的比例分别为 1.88%、2.70%、2.16% 和 1.87%。

最近三年及一期末，递延所得税负债明细如下：

单位：万元

项目	2018-6-30		2017-12-31		2016-12-31		2015-12-31	
	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	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	1,907,164	476,791	1,654,018	413,505	1,532,211	383,053	955,597	238,899
计提应收利息	5,477	1,369	14,137	3,534	6,286	1,572	-	-
预缴土地增值税	3,376	844	-	-	-	-	-	-
合计	<b>1,916,018</b>	<b>479,004</b>	<b>1,668,156</b>	<b>417,039</b>	<b>1,538,497</b>	<b>384,624</b>	<b>955,597</b>	<b>238,899</b>

## （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	2018 年 1-6 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
经营活动产生的现金流量净额	964,269	-4,481,551	2,273,112	-145,644
其中：销售商品、提供劳务收到的现金	4,115,829	6,980,672	7,370,994	6,900,797
投资活动产生的现金流量净额	372,088	96,206	-201,402	33,323
筹资活动产生的现金流量净额	1,020,811	1,097,365	1,121,987	595,419
汇率变动对现金及现金等价物的影响	0	-	0	-3
现金及现金等价物净增加额	2,357,168	-3,287,980	3,193,697	483,095

### 1、经营活动产生的现金流量分析

单位：万元

项目	2018 年 1-6 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
经营活动现金流入	12,020,794	45,199,343	16,721,790	9,923,399
其中：销售商品、提供劳务收到的现金	4,115,829	6,980,672	7,370,994	6,900,797
经营活动现金流出	11,056,526	49,680,894	14,448,678	10,069,044
经营活动产生的现金流量净额	964,269	-4,481,551	2,273,112	-145,644

最近三年及一期，公司的经营活动现金流量净额分别为-145,644 万元、2,273,112 万元、-4,481,551 万元和 964,269 万元。

2015 年度，公司的主要现金流入来源于销售商品及提供劳务收到的现金，同时为了扩大业务，公司的现金流出较大，导致整体现金流量净额较低。2016 年度，公司增加了一定的项目拓展及开工力度，房产项目预售保持增长，所以经营活动产生的现金流量净额增长较快。2017 年度，现金流净额相对大幅减少，主要是由于公司新增投资增多所导致。

最近三年及一期公司的经营活动现金流量波动较大，主要是由于房地产行业的特性，从土地储备、项目开发到销售回款有一定的时间差，从而使得主要用于新增土地储备、房地产开发支出的现金流出在一定程度上影响了报告期经营活动现金流量净额的变化。

## 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 33,323 万元、-201,402 万元、96,206 万元和 372,088 万元。

2015 年对外投资 6,288 万元，主要为用于支付对深圳市海清置业发展有限公司的股权投资款。2016 年投资活动产生的现金流量净额为负数是因为支付其他与投资活动有关的现金的增加，其主要核算内容为委托贷款的现金支出。2017 年投资活动产生的现金流为正的主要原因是向关联公司发放的委托贷款同比减少。

## 3、筹资活动现金流量分析

单位：万元

项目	2018 年 1-6 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
筹资活动现金流入	1,411,229	1,892,269	1,711,400	1,175,850
其中：取得借款收到的现金	1,051,100	1,819,800	113,200	378,000
吸收投资收到的现金	61,029	72,469	1,000,000	250
发行债券收到的现金	299,100	-	598,200	797,600
筹资活动现金流出	390,418	794,904	589,413	580,431
其中：偿还债务支付的现金	288,233	355,200	370,897	499,775
分配股利、利润或偿付利息支付现金	88,221	379,418	128,863	80,656
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>1,020,811</b>	<b>1,097,365</b>	<b>1,121,987</b>	<b>595,419</b>

报告期内，公司筹资活动现金流入主要来自取得借款和发行债券收到的现金。

现金流出主要为偿还债务付的现金。公司根据投资规模的变动而调整资金需求。直接债务融资等融资渠道的拓展，有助于公司维持合理的资产负债水平和盈利水平。

### （三）偿债能力分析

单位：亿元

项目	2018 年 1-6 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
资产负债率	71.78%	67.15%	62.06%	66.49%
流动比率	1.60	1.65	1.65	1.57
速动比率	0.61	0.59	0.81	0.72
EBITDA	66.61	155.16	161.33	193.10
EBITDA 利息倍数	6.23	12.10	19.83	27.88

发行人最近三年及一期资产负债率分别为 66.49%、62.06%、67.15%和 71.78%，资产负债率三年来保持稳定，2015 年至 2017 年三年均值为 65.23%。

2015~2017 年，公司流动比率有所提高，分别为 1.57、1.65 和 1.65。公司速动比率有所下降，最近三年及一期分别为 0.72、0.81、0.59 和 0.61。

2015~2017 年，随着公司利润规模的增长，公司 EBITDA 分别为 193.10 亿元、161.33 亿元和 155.16 亿元。同期，公司 EBITDA 利息倍数分别为 27.88 倍、19.83 倍和 12.10 倍。整体看，公司长期偿债能力较强。

### （四）盈利能力分析

#### 1、总体盈利情况

单位：万元

项目	2018 年 1-6 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
营业收入	1,548,543	5,103,452	7,298,443	7,292,953
减：营业成本	885,540	3,306,986	5,269,201	4,746,895
营业税金及附加	76,448	262,115	441,054	610,747
销售费用	38,304	89,749	104,416	96,434
管理费用	56,075	80,293	68,065	57,883
财务费用	44,428	35,789	32,427	42,445
资产减值损失/(转回)	-	-	-50,334	-
加：公允价值变动收益	79,800	97,900	41,367	112,852

项目	2018 年 1-6 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
投资收益	22,773	35,844	54,662	21,067
其中：对联营企业的投资益	22,549	35,653	39,524	21,067
资产处置收益	29	-8	2	-
其他收益	7,420	1,654	-	-
<b>营业利润</b>	<b>557,769</b>	<b>1,463,910</b>	<b>1,529,645</b>	<b>1,872,467</b>
加：营业外收入	1,268	2,904	11,950	2,277
减：营业外支出	350	1,010	1,114	1,449
其中：非流动资产处置损失	0	29	28	78
<b>利润总额</b>	<b>558,687</b>	<b>1,465,804</b>	<b>1,540,481</b>	<b>1,873,295</b>
减：所得税费用	123,610	349,234	384,814	434,174
<b>净利润</b>	<b>435,077</b>	<b>1,116,570</b>	<b>1,155,667</b>	<b>1,439,120</b>
归属于母公司所有者的净利润	388,929	1,022,286	1,106,829	1,384,899
少数股东损益	46,149	94,284	48,838	54,221
<b>综合收益总额</b>	<b>574,139</b>	<b>1,106,398</b>	<b>1,343,798</b>	<b>1,440,842</b>
其中：归属于母公司所有者的综合收益总额	527,990	1,012,114	1,278,839	1,386,621
归属于少数股东的综合收益总额	46,149	94,284	64,960	54,221

## 2、营业收入的构成情况及变动分析

单位：万元

产品类别	2018 年 1-6 月		2017 年度		2016 年度		2015 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	1,497,302	96.69%	5,008,162	98.13%	7,011,691	96.07%	7,256,135	99.50%
其他业务收入	51,240	3.31%	95,290	1.87%	286,752	3.93%	36,818	0.50%
<b>合计</b>	<b>1,548,543</b>	<b>100%</b>	<b>5,103,452</b>	<b>100%</b>	<b>7,298,443</b>	<b>100%</b>	<b>7,292,953</b>	<b>100.00%</b>

最近三年及一期公司主营业务收入占营业收入的比例均为 95%以上。报告期内，公司营业收入保持较高水平。

其中，发行人 2018 上半年营业收入合计 1,548,543 万元，相较上年同期的 1,756,363 万元下降 207,821 万元，降幅为 11.83%。发行人 2018 上半年净利润为 435,077 万元，相较上年同期的 379,507 万元增加 55,570 万元，涨幅为 14.64%。发行人 2018 年上半年营业收入相较去年同期下降较为明显的主要原因与 2015-2016 年发行人控股股东中国海外发展的经营策略有关。

中国海外发展是发行人的控股股东，发行人是中国海外发展的境内投资平台。报告期内的前两年，即 2015-2016 年，中国海外发展主要以境外主体的名义在境内进行拿地，从而导致这段期间以发行人作为主体进行购地较少。

上述情况从中国海外发展及发行人的经营、财务数据上有所反映。

根据中国海外发展年报，2014 年至 2017 年，中国海外发展土地储备分别为 37.35 百万平方米、41.44 百万平方米、56.77 百万平方米、63.75 百万平方米，年增长率分别为 11%、37%和 12%。

根据发行人的审计报告，最近三年发行人“押金、保证金、维修金支出”的情况如下表所示：

单位：万元

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
押金、保证金、维修金支出	18,058,092	4,658,816	1,486,221

发行人该科目主要核算的内容是发行人购地所支付的押金、保证金，其数值从侧面反映了发行人当期购地的情况。

综上，发行人确实 2015 年及 2016 年拿地量较低，由于从拿地到项目最终竣工销售具有时间差，因此，直接反映到财务数据上则为发行人报告期内营业收入及净利润的下降。

2017 年发行人作为境内主要投资平台，新增较多的土地储备，但由于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，发行人新增项目尚未达到结利条件，从而在一定程度上影响了报告期主营业务收入的变化，但预计发行人在本期债券存续期内的营业收入及净利润将有所改善。

#### （1）主营业务收入分析

单位：万元

项目	2018 年 1-6 月		2017 年度		2016 年度		2015 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房产开发	1,419,182	94.78%	4,904,342	97.93%	6,871,651	98.00%	7,115,705	98.06%
物业出租	57,529	3.84%	91,770	1.83%	79,243	1.13%	61,483	0.85%

承包工程	20,591	1.38%	12,050	0.24%	60,797	0.87%	87,033	1.20%
减:合并抵消	-	-	-	-	-	-	8,085	0.11%
<b>合计</b>	<b>1,497,302</b>	<b>100%</b>	<b>5,008,162</b>	<b>100%</b>	<b>7,011,691</b>	<b>100%</b>	<b>7,256,135</b>	<b>100.00%</b>

发行人主要从事房产开发，同时提供物业出租、承包工程的业务。最近三年及一期，房产开发收入占主营业务收入的比例分别为 98.06%、98.00%、97.93% 和 94.78%，金额分别为 7,115,705 万元、6,871,651 万元、4,904,342 万元和 1,419,182 万元。

### （2）各业务板块毛利及毛利率分析

单位：万元

项目	2018 年 1-6 月		2017 年度		2016 年度		2015 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	575,268	40.54%	1,631,071	33.26%	1,867,445	27.18%	2,441,674	34.31%
物业出租	47,506	82.58%	71,431	77.84%	72,343	91.29%	51,615	83.95%
承包工程	-2,808	-13.64%	4,243	35.21%	17,639	29.01%	15,996	18.38%
<b>合计</b>	<b>619,966</b>	<b>41.41%</b>	<b>1,706,744</b>	<b>34.08%</b>	<b>1,957,426</b>	<b>27.92%</b>	<b>2,509,285</b>	<b>34.58%</b>

最近三年及一期，公司毛利分别为 2,509,285 万元、1,957,426 万元、1,706,744 万元和 619,966 万元，毛利率分别为 34.58%、27.92%、34.08%和 41.41%。毛利率变化方面，公司最近三年整体毛利率呈现波动状态，2017 年整体毛利率为 34.08%，较上年增加 6.16 个百分点。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。公司物业出租业务受租赁价格波动影响，最近三年毛利率出现下滑，2017 年该业务毛利率为 77.84%，但仍处于较高水平。

### （3）期间费用变动分析

单位：万元

项目		2018 年 1-6 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
销售费用	金额	38,304	89,749	104,416	96,434
	占营业收入比例	2.47%	1.76%	1.43%	1.32%
管理费用	金额	56,075	80,293	68,065	57,883
	占营业收入比例	3.62%	1.57%	0.93%	0.79%
财务费用	金额	44,428	35,789	32,427	42,445
	占营业收入比例	2.87%	0.70%	0.44%	0.58%

项目		2018 年 1-6 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
合计	金额	138,807	205,831	204,908	196,761
	占营业收入比例	8.96%	4.03%	2.81%	2.70%

最近三年及一期公司的期间费用占营业收入的比例分别为 2.70%、2.81%、4.03%和 8.96%。

### 1) 最近三年的销售费用

单位：万元

项目	2017 年	2016 年	2015 年
广告及推广费	31,517	31,234	33,431
销售管理费	35,568	46,071	33,305
咨询代理费	10,602	11,733	23,431
其他	12,062	15,379	6,267
合计	89,749	104,416	96,434

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	2017 年	2016 年	2015 年
职工薪酬	62,488	50,487	43,774
办公费用	4,007	2,780	2,730
物业费	3,141	2,608	2,379
差旅费	2,495	2,126	2,000
车辆使用费	2,103	1,794	1,840
专业顾问费	3,412	1,365	1,991
业务招待费	1,615	2,432	1,100
税金	916	2,163	589
其他	116	2,310	1,480
合计	80,293	68,065	57,883

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	2017 年	2016 年	2015 年
利息支出	128,205	81,351	69,263
减：利息收入	50,858	43,620	18,641
减：利息资本化金额	42,359	8,570	12,459
汇兑损益	0	0	9
其他	802	3,266	4,272
合计	<b>35,789</b>	<b>32,427</b>	<b>42,445</b>

2017 年利息支出较大幅度增长，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，2017 年度财务费用较 2016 年度小幅增长。

#### （4）公允价值变动损益分析

最近三年，公司的公允价值变动损益分别为 112,852 万元、41,367 万元及 97,900 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

报告期内，公司的投资收益分别为 21,067 万元、54,662 万元、35,844 万元和 22,773 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

报告期内，公司的营业外收入分别为 2,277 万元、11,950 万元、2,904 万元和 1,268 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”。

报告期内，公司的营业外支出分别为 1,449 万元、1,114 万元、1,010 万元和 350 万元，报告期内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，报告期内公司罚款支出明细如下：

单位：万元

项目	2018 年 1-6 月	2017 年	2016 年	2015 年
罚款支出	54	40	158	139

#### （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

截至最近一年及一期末，根据公司 2017 年经审计的财务报告及 2018 年上半年未经审计财务报表，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	2018 年 6 月 30 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额（万元）	占比	金额（万元）	占比
短期借款	248,000	4.75%	266,000	6.78%
一年内到期的长期借款	151,482	2.90%	368,282	9.39%
长期借款	3,126,050	59.82%	1,889,700	48.16%
应付债券	1,700,000	32.53%	1,400,000	35.68%
<b>合计</b>	<b>5,225,532</b>	<b>100.00%</b>	<b>3,923,982</b>	<b>100.00%</b>

### （二）信用与担保结构

截至 2018 年 6 月末，发行人信用融资与担保融资的结构情况下所示：

单位：万元

项目	短期借款	一年内到期的长期借款	长期借款	合计
信用借款	248,000	30,882	2,114,750	2,393,632
担保借款	-	120,600	1,011,300	1,131,900
<b>合计</b>	<b>248,000</b>	<b>151,482</b>	<b>3,126,050</b>	<b>3,525,532</b>

## 八、本次债券发行后公司资产负债结构的变化

本次债券发行完成后，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 2018 年 6 月 30 日；
- 2、假设本次债券在 2018 年 6 月 30 日完成发行，募集资金净额为 70 亿元，即不考虑融资过程中所产生的相关费用且全部发行，本次债券募集资金全用于偿

还即将到期的 70 亿元公司债券。

3、假设本次债券募集资金净额 70 亿元计入 2018 年 6 月 30 日的合并资产负债表。

基于上述假设，本次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	发行后偿还债券之后
流动资产	32,303,418	33,003,418	700,000	32,303,418
非流动资产	3,292,319	3,292,319	-	3,292,319
资产总计	35,595,738	36,295,738	700,000	35,595,738
流动负债	20,244,722	20,244,722	-	20,244,722
非流动负债	5,305,054	6,005,054	700,000	5,305,054
负债总计	25,549,776	26,249,776	700,000	25,549,776
资产负债率	71.78%	72.32%		71.78%

截至 2018 年 6 月 30 日，公司合并报表口径的流动负债占负债总额的比例为 79.24%，非流动负债占负债总额的比例为 20.76%，流动比率为 1.60，速动比率为 0.61。由于本次债券用于偿还公司存量即将到期的公司债券，在置换之后公司整体的资产负债率以及债务结构将不会发生变化。同时，由于公司实现以长期债务替换短期债务，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

截止到 2017 年 12 月 31 日，公司关联担保情况详见“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”。

截至 2017 年末，公司对外担保情况如下：

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 2017 年末，发行人承担阶段性担保总额为 359.30 亿元，金额较大，但符合行业现状。

发行人下属上海中建投资有限公司于 2013 年 1 月与国家开发银行股份有限公司上海市分行签订了《人民币资金贷款抵押合同》，为关联方杭州中建国博置业投资有限公司向其贷款 40 亿元的借款合同（合同编号：3100201301100000271）提供抵押担保，借款期限自 2013 年 4 月 10 日至 2020 年 4 月 9 日止。合同抵押物为上海中建投资有限公司权属物业上海市浦东新区世纪大道 1568、1588 号上海中建大厦其中 8 层（即中建大厦第 11、12、15、16、33、35、36、37 层，大厦共 32 层），抵押房产面积 19,188.26 平米，抵押物当时评估价值 10.02 亿元。截至 2017 年 12 月 31 日，该项贷款担保余额 18 亿元。

截至 2018 年 9 月末，除阶段性担保外，公司对外担保余额为 64,000.00 万元。

## 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	土地出让金
					（平方米）	（万元）
1	2018-1-12	杭州滨江区	福山项目未定	100.00	22,935.00	2,213,180.00
2	2018-1-24	昆明市五华区	人造板机厂项目	60.00	102,719.82	246,104.72
3	2018-2-1	深圳坪山	坪山项目	100.00	19,194.67	1,254,500.00

### （二）其他重要的资产负债表日后非调整事项

（1）经批准，本公司于 2018 年 2 月 5 日发行了中海地产集团有限公司 2018 年度第一期中期票据（证券简称：18 中海地产 MTN001）30 亿元，期限 3 年，票面利率为 5.6%，按固定利率计息；2018 年 2 月 7 日起开始在银行间债券市场交易流通。

（2）2018 年 1 月，本公司及中建联合体（中建三局集团有限公司、中国中建设计集团有限公司、中建投资基金管理（北京）有限公司与中国雄安建设投资集团有限公司签订《雄安市民服务中心项目投资协议》成立河北雄安市民服务中心建设发展基金（有限合伙）。其中中建基金出资 400 万元，占比 0.5%，为普通合伙人并执行合伙企业事务；雄安集团、本公司、中建三局及中建设计分别出资 40,000 万元、23,600 万元、12,000 万元、4,000 万元，分别占比 50%、29.5%、

15%、5%，为有限合伙人。基金设立基金决策委员会，包括 5 名决策委员，其中雄安集团委派 3 名，日常重大事项表决为过半数通过确定，基金合伙企业对未上市企业进行投资，对上市公司非公开发行股票投资等。出资按各合伙人实缴出资分别收回，基金设定 6%的预期收益率，预期内收益按实缴出资比例分配；超过 6%的收益，经决策委员会同意可以在普通合伙人和有限合伙人之间进行差异化分配。基金合伙企业已于 2018 年 2 月 9 日正式成立。

另外，通过基金合伙企业设立河北雄安市民服务中心有限公司，认缴注册资本 20,000 万元；基金合伙企业持股 99%，本公司直接持股 0.59%。河北雄安市民服务中心有限公司不设董事会，执行董事由本公司委派，并为公司法人代表，河北雄安市民服务中心有限公司重大决策需要股东会决议全体股东全部同意通过。

## 十一、资产抵押、质押和其他限制用途情况

截至 2017 年 12 月 31 日，公司存在所有权或使用权受限制的资产合计 929,775 万元。

截止 2017 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	524,875	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	404,900	为关联方抵押借款质押
合计	929,775	-

截至 2018 年 6 月 30 日，公司存在所有权或使用权受限制的资产仍为货币资金（预售房产监管资金、按政府规定交纳保证金等）42.21 亿元和投资性房地产（为关联方抵押借款质押）42.02 亿元，合计 84.23 亿元。

## 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，报告期内，发行人及其合并报表范围的子公司存在少量因未办理出建设工程质量监督手续、建设工程规划许可证或施工许可证情况下提前开工、竞价售房

行为受到行政处罚的情形。经核查，截至本募集说明书出具之日，上述行政处罚事项中被处罚单位均依法足额缴纳罚款、纠正了违法行为并整改完毕。

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

## （二）重大未决诉讼或仲裁事项

根据发行人书面确认并经主承销商、发行人律师网络检索，截至本募集说明书出具之日，发行人及其合并报表范围的子公司涉案金额为 1000 万元以上的未决诉讼仲裁情况如下：

涉案时间	案由	原告	被告	标的金额（万元）
2013.11.22	建设工程合同纠纷	江苏省聚峰建设集团有限公司	济南中海地产投资有限公司	6,795.78
2016.5.26	商品房预售合同纠纷	沈如定	宁波中海和协置业发展有限公司	1,106.89

注：宁波中海和协置业发展有限公司原由中海地产集团有限公司持股 50%，公司主体已于 2016 年 12 月 30 日注销。

截至本募集说明书签署之日，上述未决案件均为发行人子公司在房地产项目开发过程中的正常业务纠纷，且案件总额占发行人最近一期经审计净资产比例较小。根据发行人出具的书面说明，并经主承销商、发行人律师适当核查，截至本募集说明书出具之日，除上述未决案件外，发行人及其合并范围内子公司报告期内不存在作为被告或许承担责任主体的标的额在 1,000 万元以上的未决诉讼、仲裁。

## 十三、发行人 2018 年三季度主要财务数据情况

### （一）发行人 2018 年三季度主要财务数据

发行人已于 10 月 31 日在上海清算所、中国货币网公开披露了未经审计的 2018 年三季度财务报表。根据发行人 2018 年三季度财务报表，发行人总资产、总负债、净资产、营业收入、净利润等主要财务数据和财务指标如下：

单位：亿元

主要财务数据及财务指标	2018年9月30日	2017年12月31日	变动比例(%)
总资产	3,687.91	2,873.88	28.33
总负债	2,659.07	1,929.85	37.79
所有者权益	1,028.84	944.03	8.98
归属于母公司的净资产	978.00	903.40	8.26
流动比率(倍)	1.57	1.65	-4.85
速动比率(倍)	0.56	0.59	-5.08
资产负债率(%)	72.10	67.15	7.37
主要财务数据及财务指标	2018年1-9月	2017年1-9月	变动比例(%)
营业总收入	290.33	282.34	2.83
营业成本	170.02	188.45	-9.78
营业利润	82.87	79.18	4.66
利润总额	83.01	79.34	4.64
净利润	65.99	57.89	14.01
归属于母公司股东的净利润	58.94	51.90	13.56
经营活动产生的现金流量净额	-30.60	-286.08	-89.30
投资活动产生的现金流量净额	39.47	16.46	139.80
筹资活动产生的现金流量净额	123.37	66.17	86.45
营业毛利率(%)	41.44	33.25	24.61

注：

- 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=负债总额/资产总额
- 4.营业毛利率=(营业收入-营业成本)/营业收入

发行人 2018 年前三季度生产经营正常，前三季度较上年同期业绩未出现大幅下滑或亏损；发行人不存在影响经营或偿债能力的其他不利变化；截至本募集说明书签署之日，发行人符合《证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》等法律法规规定的发行条件。

截至 2018 年 9 月末，发行人总资产、总负债增长较快，较 2017 年末，分别增长 28.33%和 37.79%，主要是由于 2018 年新增投资增加，生产经营规模扩大

导致。

2018 年 1-9 月，发行人经营活动产生的现金流量净额为-30.60 亿元，较去年同期变动幅度较大，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经营活动现金流量净额的变化。

2018 年 1-9 月，发行人投资活动产生的现金流量净额为 39.47 亿元，较去年同期增加 139.80%，主要是由于收回委托贷款本息增加。

2018 年 1-9 月，发行人筹资活动产生的现金流量净额为 123.37 亿元，较去年同期增加 86.45%，主要是由于有息负债规模同比增加。

## （二）发行人 2018 年三季度主要财务数据

### 1、合并财务报表

#### （1）合并资产负债表

单位：万元

项目	2018 年 9 月 30 日	2017 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	5,042,174	3,842,490
应收票据及应收账款原值	145,415	93,450
预付款项	65,836	287,612
其他应收款	5,838,562	4,225,640
存货	21,550,994	16,522,415
一年内到期的非流动资产	145,000	200,000
其他流动资产	824,952	504,484
<b>流动资产合计</b>	<b>33,612,935</b>	<b>25,676,090</b>
非流动资产：		
可供出售金融资产	3,615	2,618
长期股权投资	369,153	277,928
投资性房地产	2,712,200	2,221,100
无形资产	2,288	1,381
商誉	963	963
固定资产	10,154	10,033

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）募集说明书

项目	2018 年 9 月 30 日	2017 年 12 月 31 日
在建工程	-	-
长期待摊费用	3,412	81
递延所得税资产	158,515	83,562
其他非流动资产	5,841	465,000
<b>非流动资产合计</b>	<b>3,266,141</b>	<b>3,062,666</b>
<b>资产总计</b>	<b>36,879,076</b>	<b>28,738,756</b>
流动负债：		
短期借款	248,000	266,000
应付票据及应付账款	1,477,554	1,530,779
预收款项	8,609,897	5,258,457
应付职工薪酬	128	1,920
应交税费	505,124	459,174
其他应付款	10,496,606	7,707,126
一年内到期的非流动负债	80,000	368,282
<b>流动负债合计</b>	<b>21,417,309</b>	<b>15,591,737</b>
非流动负债：		
长期借款	2,982,512	1,889,700
应付债券	1,700,000	1,400,000
递延所得税负债	490,831	417,039
<b>非流动负债合计</b>	<b>5,173,343</b>	<b>3,706,739</b>
<b>负债合计</b>	<b>26,590,651</b>	<b>19,298,476</b>
所有者权益：		
实收资本	2,000,000	2,000,000
资本公积	506	506
盈余公积	313,338	313,338
未分配利润	7,146,816	6,557,425
其他综合收益	319,368	162,700
归属于母公司所有者权益合计	9,780,028	9,033,969
少数股东权益	508,396	406,311
<b>所有者权益合计</b>	<b>10,288,424</b>	<b>9,440,280</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>36,879,076</b>	<b>28,738,756</b>

(2) 合并利润表

单位：万元



项目	2018 年 1-9 月	2017 年 1-9 月
<b>营业收入</b>	<b>2,903,320</b>	<b>2,823,372</b>
减：营业成本	1,700,233	1,884,479
营业税金及附加	266,054	122,407
销售费用	70,701	53,167
管理费用	83,036	60,379
财务费用	65,384	23,054
资产减值损失/(转回)	-	-
加：公允价值变动收益	79,800	73,200
投资收益	23,343	38,079
其中：对联营企业的投资收益	23,119	37,596
资产处置收益	29	-4
其他收益	7,590	645
<b>营业利润</b>	<b>828,673</b>	<b>791,805</b>
加：营业外收入	2,117	2,306
减：营业外支出	652	749
<b>利润总额</b>	<b>830,138</b>	<b>793,363</b>
减：所得税费用	170,205	214,510
<b>净利润</b>	<b>659,933</b>	<b>578,853</b>
归属于母公司所有者的净利润	589,391	519,022
少数股东损益	70,543	59,831
<b>综合收益总额</b>	<b>816,602</b>	<b>571,307</b>

(3) 合并现金流量表

单位：万元

项目	2018 年 1-9 月	2017 年 1-9 月
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	6,414,098	4,855,671
收到的税费返还	-	-
收到的其他与经营活动有关的现金	12,655,207	13,895,373
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>19,069,305</b>	<b>18,751,045</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	6,661,693	6,466,774
支付给职工以及为职工支付的现金	143,164	112,667
支付的各项税费	859,522	796,455
支付的其他与经营活动有关的现金	11,710,922	14,235,966

项目	2018 年 1-9 月	2017 年 1-9 月
经营活动现金流出小计	19,375,301	21,611,862
经营活动产生的现金流量净额	-305,996	-2,860,817
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>		
收回投资所收到的现金	1,020	28,440
取得投资收益收到的现金	31,264	18,684
处置固定资产和其他长期资产收回的现金净额	6	37
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	470,000	295,000
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>502,290</b>	<b>342,162</b>
购建固定资产和其他长期资产支付的现金	2,508	1,038
投资支付的现金	105,100	36,533
取得子公司支付的现金净额	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	140,000
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>107,607</b>	<b>177,571</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>394,683</b>	<b>164,590</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>		
吸收投资收到的现金	61,029	60,700
取得借款所收到的现金	1,409,930	1,272,700
发行债券收到的现金	-	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>1,470,959</b>	<b>1,333,400</b>
偿还债务支付的现金	-	316,100
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	223,279	306,604
支付其他与筹资活动有关的现金	13,965	49,000
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>237,244</b>	<b>671,704</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>1,233,715</b>	<b>661,696</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>14,492</b>	<b>-4,983</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>1,336,894</b>	<b>-2,039,514</b>
加：年初现金及现金等价物余额	3,317,616	6,625,617
<b>六、年末现金及现金等价物余额</b>	<b>4,654,510</b>	<b>4,586,103</b>

## 2、母公司财务报表

### (1) 母公司资产负债表

单位：万元

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）募集说明书

项目	2018 年 9 月 30 日	2017 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	2,743,157	1,843,347
预付款项	274	55
其他应收款	11,772,028	8,090,558
存货	35	35
一年内到期的非流动资产	642,373	270,000
其他流动资产	-	-
<b>流动资产合计</b>	<b>15,157,867</b>	<b>10,203,995</b>
非流动资产：		
长期股权投资	606,746	597,257
可供出售金融资产	-	-
固定资产	785	677
无形资产	2,005	1,179
递延所得税资产	10,029	2,853
其他非流动资产	1,975,841	2,205,123
<b>非流动资产合计</b>	<b>2,595,405</b>	<b>2,807,090</b>
<b>资产总计</b>	<b>17,753,272</b>	<b>13,011,084</b>
流动负债：		
应付票据及应付账款	903	903
预收款项	-	29
应交税费	5,158	14,647
其他应付款	9,599,815	5,403,160
一年内到期的非流动负债	80,000	334,600
<b>流动负债合计</b>	<b>9,685,875</b>	<b>5,753,339</b>
非流动负债：		
长期借款	975,900	591,900
应付债券	1,700,000	1,400,000
递延所得税负债	1,731	3,534
<b>非流动负债合计</b>	<b>2,677,631</b>	<b>1,995,434</b>
<b>负债合计</b>	<b>12,363,506</b>	<b>7,748,773</b>
所有者权益：		
实收资本	2,000,000	2,000,000
资本公积	609	609
盈余公积	313,338	313,338

项目	2018 年 9 月 30 日	2017 年 12 月 31 日
未分配利润	3,075,818	2,948,364
<b>所有者权益合计</b>	<b>5,389,766</b>	<b>5,262,312</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>17,753,272</b>	<b>13,011,084</b>

(2) 母公司利润表

单位：万元

项目	2018 年 1-9 月	2017 年 1-9 月
<b>营业收入</b>	<b>102,623</b>	<b>126,919</b>
减：营业成本	-	3
营业税金及附加	916	1,010
销售费用	-	-
管理费用	23,976	14,336
财务费用	72,894	34,843
加：投资收益	123,592	125,446
其他收益	-	300
资产处置收益		-3
<b>营业利润</b>	<b>128,427</b>	<b>202,470</b>
加：营业外收入	322	0
减：营业外支出	-	-
<b>利润总额</b>	<b>128,749</b>	<b>202,470</b>
减：所得税费用	1,295	19,315
<b>净利润</b>	<b>127,454</b>	<b>183,155</b>

(3) 母公司现金流量表

单位：万元

项目	2018 年 1-9 月	2017 年 1-9 月
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>		
销售商品，提供劳务收到的现金	94,561	126,507
收到的其他与经营活动有关的现金	14,839,938	33,532,364
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>14,934,499</b>	<b>33,658,871</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金	20,682	12,460
支付的各项税费	27,061	29,330
支付的其他与经营活动有关的现金	14,339,844	34,746,455

项目	2018 年 1-9 月	2017 年 1-9 月
经营活动现金流出小计	14,387,587	34,788,245
经营活动产生的现金流量净额	546,912	-1,129,373
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>		
收回投资所收到的现金	40,601	81,440
取得投资收益收到的现金	126,793	107,327
处理固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	0
收到其他与投资活动有关的现金	782,750	1,300,000
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>950,144</b>	<b>1,488,768</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	887	880
投资所支付的现金	39,959	126,800
支付其他与投资活动有关的现金	920,000	1,190,000
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>960,846</b>	<b>1,317,680</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-10,702</b>	<b>171,087</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>		
吸收投资收到的现金	-	-
取得借款收到的现金	658,000	455,000
发行债券收到的现金	299,100	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>957,100</b>	<b>455,000</b>
偿还债务支付的现金	528,600	289,000
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	65,119	203,917
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>593,719</b>	<b>492,917</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>363,381</b>	<b>-37,917</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>五、现金及现金等价物净变动额</b>	<b>899,591</b>	<b>-996,203</b>
加：年初现金及现金等价物余额	1,809,599	3,952,516
<b>六、年末现金及现金等价物余额</b>	<b>2,709,190</b>	<b>2,956,313</b>

## 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及用途

根据《管理办法》的相关规定，结合公司财务状况及未来资金需求，公司向中国证监会申请发行不超过 70 亿元的公司债券。

本期债券发行规模为不超过 35 亿元（含 35 亿元）。

### 二、本期债券募集资金运用计划

本期发行公司债券的募集资金扣除发行费用后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<sup>2</sup>，以偿还其到期的公司债。

截至募集说明书签署日，中信房地产集团有限公司已经自筹资金 29.85 亿元偿还“15 中地 01”的债券回售资金。2018 年 12 月 21 日，“16 中地 01”债券回售金额确认为 6 亿元。本期债券发行后，发行人将募集资金划转给中海发展全资子公司中信房地产集团有限公司，其中不超过 29.85 亿元用于置换中信房地产集团有限公司的自筹资金，剩余部分用于偿还“16 中地 01”的债券回售资金（或中信房地产集团有限公司用于偿还该笔债券回售资金的自筹部分）。

### 三、公司关于本期债券募集资金的承诺

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

### 四、本期债券募集资金专项账户管理安排

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

<sup>2</sup> 中信房地产集团有限公司与中海地产集团有限公司同受同一最终控制方控制，间接控股股东均为中国海外发展有限公司，实际控制人均为国务院国有资产监督管理委员会。

## 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、本次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 35 亿元，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。由于本期债券用于支付股东中海发展的款项，在置换之后公司整体的资产债务结构将不会发生变化。

### 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。发行人与中国建设银行股份有限公司签署了募集资金账户监管协议，并在中国建设银行股份有限公司深圳市分行营业部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《中海地产集团有限公司 2018 年公司债券受托管理协议》，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。

## 八、发行人本次公司债券募集资金使用情况

2018 年 10 月，发行人公开发行 35 亿元公司债券，期限为 3+3 年期。截至本募集说明书签署之日，发行人发行的公司债券 18 中海 01 募集资金余额为零，已全部使用完毕。发行人募集资金专项账户运行规范，不存在转借他人的情况。截至本募集说明书签署之日，发行人已发行的公司债券募集资金的使用与《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）募集说明书》承诺的用途、使用计划及其他约定一致。

## 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、变更本次债券募集说明书的约定，但债券持有人会议不得作出决议同意发行人不支付本次债券本息、变更本次债券利率、取消募集说明书中的回购条款；

2、变更本次债券受托管理人及其授权代表；

3、发行人不能按期支付本次债券的本息时，决定采取何种措施维护债券持有人权益，决定是否通过诉讼等程序强制发行人偿还本次债券本息；

4、发行人发生减资、合并、分立、解散或者申请破产时决定采取何种措施维护债券持有人权益；

5、变更《债券持有人会议规则》或债券受托管理协议的主要内容；

6、发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项时，决定采取何种措施维护债券持有人权益；

7、根据法律及《债券持有人会议规则》的规定其他应当由债券持有人会议审议并决定的事项。

## （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，应召开债券持有人会议：

1、拟变更债券募集说明书的约定；

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者受托管理协议的主要内容；

4、发行人不能按期支付本息或发生债券受托管理协议项下的其他违约事件；

5、发行人减资、合并、分立、解散或者申请破产；

6、保证人、担保物、增信机构、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大变化；

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，需要依法采取行动；

8、发行人提出债务重组方案；

9、发行人单独或者合计持有本次债券总额 10%以上的债券持有人书面提议召开；

10、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、受托管理人应当自收到书面提议之日起 5 个交易日内向提议人书面回复

是否召集持有人会议。同意召集会议的，受托管理人应当于书面回复日起 15 个交易日内召开会议。

当出现债券持有人会议权限范围内及《债券持有人会议规则》对债券持有人会议召开的情形的规定中所述的任何事项时，债券受托管理人应自其知悉该等事项之日起 5 个交易日内，以公告方式发出召开债券持有人会议的通知；会议通知的发出日不得晚于会议召开日期之前 10 个交易日，但经代表本次债券表决权总数三分之二以上的债券持有人和/或代理人同意的除外。

2、如债券受托管理人未能按本部分第 1 条的规定履行其职责，单独或合并持有的本次债券表决权总数 10%以上的债券持有人可以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。就债券持有人会议权限范围内的事项，发行人向债券受托管理人书面提议召开债券持有人会议之日起 5 个交易日内，债券受托管理人未发出召开债券持有人会议通知的，发行人可以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。本条所述任一情况下，债券持有人会议通知的发出日不得晚于会议召开日期之前 10 个交易日。

3、债券持有人会议召集通知发出后，除非发生不可抗力或《债券持有人会议规则》另有规定，不得变更债券持有人会议召开时间或取消会议，也不得变更会议通知中列明的议案；因不可抗力确需变更债券持有人会议召开时间、取消会议或变更会议通知中所列议案的，召集人应当在原定召开日期的至少 5 个交易日之前以公告方式发出补充通知并说明原因。债券持有人会议补充通知应在刊登会议通知的同一指定媒体上公告。新的开会时间应当至少提前 5 个交易日公告，但不得因此变更债权登记日。

债券持有人会议通知发出后，如果召开债券持有人会议的拟决议事项消除的，召集人可以公告方式取消该次债券持有人会议并说明原因。

债券受托管理人发出召开债券持有人会议通知的，受托管理人是债券持有人会议召集人；发行人根据《债券持有人会议规则》发出召开债券持有人会议通知的，发行人为召集人；单独持有本次债券表决权总数 10%以上的债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，该债券持有人为召集人；合并持有本次债券表决权

总数 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，则该等债券持有人推举一名债券持有人为召集人。

#### （四）债券持有人会议通知

1、债券持有人会议的通知应包括以下内容：

（1）债券发行情况；

（2）受托管理人或召集人、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的第五个交易日；

（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、债券持有人会议的债权登记日为债券持有人会议召开日期之前第 5 个交易日。债权登记日收市时在有关登记托管机构的托管名册上登记的未获偿还的本次债券持有人，为有权出席该次债券持有人会议的登记持有人。

3、召开债券持有人会议的地点原则上应在广东省深圳市内。会议场所由发行人提供或由债券持有人会议召集人提供。

#### （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、单独或合并持有本次债券表决权总数 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日前第 5 个交易日，将内容完整的临时议案提交召集人，召集人应在会议召开日的至少 2 个交易日前发出债券持有人会议补充通知，并公告提出临时议案的债券持有人姓名或名称、持有债券的比例和临时议案内容，补充通知应在刊登会议通知的同一指定媒体上公告。除上述规定外，召集人发出债券持有人会议通知后，不得修改会议通知中已列明的议案或增加新的议案。

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，也可以书面委托代理人代为出席并表决。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。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征集人除外）。应单独和/或合并持有本次债券表决权总数 10%以上的债券持有人、或者债券受托管理人的要求，发行人的董事、监事和高级管理人员（合称“发行人代表”）应当出席债券持有人会议。发行人代表在债券持有人会议上应对债券持有人、债券受托管理人的询问作出解释和说明。若债券持有人为发行人、持有发行人 10%以上股份的股东、或发行人及上述发行人股东的关联方，则该等债券持有人在债券持有人会议上可发表意见，但无表决权，并且其持有的本次债券在计算债券持有人会议决议是否获得通过时，不计入本次债券表决权总数。确定上述发行人股东的股权登记日为债权登记日当日。

经会议主席同意，本次债券其他重要相关方可以参加债券持有人会议，并有权就相关事项进行说明，但无表决权。

4、债券持有人本人出席会议的，应出示本人有效身份证明文件和持有未偿还的本次债券的证券账户卡或法律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，应出示本人有效身份证明文件、法定代表人或负责人资格的有效证明和持有未偿还的本次债券的证券账户卡或法律规定的其他证明文件。委托代理人出席会议的，代理人应出示本人有效身份证明文件、被代理人（或其法定代表人、负责人）依法出具的授权委托书、被代理人有效身份证明文件、被代理人持有未偿还的本次债券的证券账户卡或法律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）代理人的权限，包括但不限于是否具有表决权；

（3）是否有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）授权委托书签发日期和有效期限；

（5）委托人签字或盖章。

6、授权委托书应当注明如果债券持有人不作具体指示，债券持有人代理人是否可以按自己的意思表决。授权委托书应在债券持有人会议召开前送交召集人和受托管理人。

#### （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，也可以采取通讯等方式召开。

2、债券持有人会议应由债券受托管理人代表担任会议主席并主持。如债券受托管理人未能履行职责时，由出席会议的债券持有人共同推举一名债券持有人（或债券持有人代理人）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持，则应当由出席该次会议的持有未偿还的本次债券表决权总数最多的债券持有人（或其代理人）担任会议主席并主持会议。

3、会议主席负责制作出席会议人员的签名册。签名册应载明参加会议的债

券持有人名称或姓名、出席会议代理人的姓名及其身份证件号码、持有或者代表的未偿还的本次债券表决权总数及其证券账户卡号码或法律规定的其他证明文件的相关信息等事项。

4、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。

5、债券持有人会议须经单独或合并持有本期未偿还债券表决权总数 50%以上的债券持有人（或债券持有人代理人）出席方可召开。

6、会议主席有权经会议同意后决定休会、复会及改变会议地点。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。

7、发行人、债券清偿义务承继方等关联方及增信机构应当按照受托管理人或者召集人的要求列席债券持有人会议。资信评级机构可应受托管理人或者召集人邀请列席会议，持续跟踪债券持有人会议动向，并及时发表公开评级意见。

8、债券持有人会议应当有律师见证。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。

### **（七）表决、决议及会议记录**

1、向会议提交的每一议案应由与会的有权出席债券持有人会议的登记持有人或其正式任命的代理人投票表决。每一张未偿还的债券拥有一票表决权。债券持有人与债券持有人会议拟审议事项有关联关系时，应当回避表决。

2、债券持有人或其代理人对议案进行表决时，只能投票表示：同意或反对或弃权。

3、债券持有人会议采取记名方式投票表决。每次债券持有人会议之监票人为两人，负责该次会议之计票、监票。会议主席应主持推举该次债券持有人会议之监票人，监票人由出席会议的债券持有人或其代理人担任。与发行人有关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人。债券持有人会议对议案进行表决时，



应由监票人负责计票、监票。

4、债券持有人会议不得就未经公告的议案进行表决。债券持有人会议审议议案时，不得对议案进行变更。任何对议案的变更应被视为一个新的议案，不得在该次会议上进行表决。

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。

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。

5、会议主席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；如果会议主席未提议重新点票，出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）对会议主席宣布结果有异议的，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。

6、除《债券受托管理协议》或《债券持有人会议规则》另有规定外，债券持有人会议形成的决议须经超过持有本次未偿还债券总额且有表决权二分之一的债券持有人（或债券持有人代理人）同意才能生效；但对于免除或减少发行人在本次债券项下的义务的决议（债券持有人会议权限内），须经超过持有本次未偿还债券总额且有表决权三分之二的债券持有人（或债券持有人代理人）同意才能生效。

7、债券持有人会议形成的决议自通过之日起生效。会议主席应向发行人所在地中国证监会派出机构及交易所报告债券持有人会议的情况和会议结果，对于不能作出决议或者终止会议的情形，还应当说明理由。

债券持有人会议的有效决议对全体债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，持有无表决权的本债券之债券持有人以及在相关决议通过后受让取得本债券的持有人）具有同等的效力和约束力。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。债券持

有人单独行使债权，不得与债券持有人会议通过的有效决议相抵触。

8、债券持有人会议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，发行人应予协助和配合，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。

9、债券持有人会议应当有书面会议记录。债券持有人会议记录由出席会议的受托管理人或者召集人代表和见证律师签名，并由召集人交债券受托管理人保存，并按证券交易所要求向证券交易所提供。债券持有人会议记录的保管期限至少为本次债券到期之日起十年。会议记录应记载以下内容：

- (1) 召开会议的日期、具体时间、地点；
- (2) 会议主席姓名、会议议程；
- (3) 出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）所代表的本次债券的张数以及出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）所代表的本次债券表决权总数占所有本次债券表决权总数的比例；
- (4) 各发言人对每个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。

#### **(八) 附则**

1、债券受托管理人应严格执行债券持有人会议决议，代表债券持有人及时就有关决议内容与发行人及其他有关主体进行沟通，督促债券持有人会议决议的具体落实。

2、除涉及发行人商业秘密或受适用法律规定的限制外，出席会议的发行人

代表应当对债券持有人的质询和建议做出答复或说明。

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，首先应在争议各方之间协商解决。如果协商解决不成，应提交位于北京的北京仲裁委员会按照该会届时有效的仲裁规则进行仲裁。仲裁应用中文进行。仲裁裁决是终局的，对各方均有约束力。

4、法律对债券持有人会议规则有明确规定的，从其规定。

5、《债券持有人会议规则》项下公告的方式为：中国证监会或深圳证券交易所指定的媒体上进行公告。

6、债券持有人会议的会议费、公告费、律师费等费用由发行人承担，其中会议费上限为每次债券持有人会议 15 万元。

7、如《债券持有人会议规则》的规定与《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《中华人民共和国合同法》、《公司债券发行与交易管理办法》等法律、法规及规范性文件的规定及中国证监会的最新监管要求有冲突，以《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《中华人民共和国合同法》、《公司债券发行与交易管理办法》等法律、法规及规范性文件的规定及中国证监会的最新监管要求为准。

8、《债券持有人会议规则》所称“以上”、“内”，含本数；“过”、“低于”、“多于”，不含本数。

### 三、债券持有人会议决议的生效条件和效力

1.在公司按照其公司章程规定作出接受债券持有人会议决议的有效决议或决定之前，债券持有人会议决议对公司不具有法律约束力，但适用法律及募集说明书明确规定债券持有人作出的决议对公司有约束力的或债券持有人会议作出的更换债券受托管理人的决议及债券持有人会议通过的由公司提出的议案除外。

2.在决议所涉及的其他主体按照其内部组织性文件的规定作出接受债券持有人会议决议的有效决议或决定之前，债券持有人会议决议对该等主体不具有法律约束力。但适用法律及募集说明书明确规定债券持有人作出的决议对该等主体

有约束力的或债券持有人会议作出的更换债券受托管理人的决议及债券持有人会议通过的由该等主体提出的议案除外。

3.债券持有人会议根据《管理办法》的规定及《债券持有人会议规则》的程序要求审议通过的决议，对所有债券持有人（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本次债券的持有人）均有同等约束力。

## 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

根据本公司与中信证券签署的《债券受托管理协议》，中信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：中信证券股份有限公司

注册地址：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

法定代表人：张佑君

联系人：王宏峰、舒翔、陈天涯、黄超逸

联系地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦 22 层

联系电话：010-60833527

传真：010-60833504

邮政编码：100026

## （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，中信证券接受该聘任。中信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）公司的权利和义务

1、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。

2、发行人应当为本次债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合现行法律法规的有关规定及募集说明书的约定。

3、本次债券存续期内，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。

4、本次债券存续期内，发生以下任何事项，发行人应当在 3 个工作日内书面通知债券受托管理人，并根据债券受托管理人要求持续书面通知事件进展和结果：

- (1) 发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；
- (2) 债券信用评级发生变化；
- (3) 发行人主要资产被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押、出售、转让、报废等；
- (4) 发行人发生未能清偿到期债务的违约情况或者延迟支付本息的；
- (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百分之二十；
- (6) 发行人放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十；
- (7) 发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- (8) 发行人作出减资、合并、分立、分拆、解散及申请破产或其他涉及发行人主体变更的决定；
- (9) 发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚；
- (10) 保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；
- (11) 发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件；
- (12) 发行人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施；
- (13) 发行人拟变更募集说明书的约定；
- (14) 发行人不能按期支付本息；
- (15) 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；
- (16) 发行人提出债务重组方案的；
- (17) 本次债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的；
- (18) 发行人涉及需要说明的市场传闻；

(19) 发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项；

(20) 发生其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项。

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次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。

5、发行人应当协助债券受托管理人在债券持有人会议召开前或者在债券受托管理人认为有必要时取得债权登记日的本次债券持有人名册，并承担相应费用。

6、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债券发行人应当履行的各项职责和义务，及时向债券受托管理人通报与本次债券相关的信息，为债券受托管理人履行职责提供必要的条件和便利，充分保护债券持有人的各项权益。

7、预计不能偿还债务时，发行人应当按照债券受托管理人要求追加担保，并履行本协议约定的其他偿债保障措施，必要时配合债券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。发行人同意承担因履行上述偿债保障措施或采取财产保全（包括提供财产保全担保）而发生的全部费用。

当且仅当发生如下情况时，发行人才被视为发生前款所指的“预计不能偿还债务”：

(1) 金额占发行人最近财政年度经审计合并报表总资产 15%或以上的发行人资产被查封、扣押或冻结；

(2) 发行人未能按时偿还发行人已发行的除本次债券以外的其他任何债券本息；

(3) 发行人启动减资、分立、解散或申请破产的法定程序；

(4) 发行人被债权人向有管辖权法院申请清盘且被依法受理；

(5) 其他可能被认定为甲方预计不能偿还债务的情形。

8、发行人无法按时偿付本次债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，



并及时通知债券受托管理人和债券持有人。

债券持有人有权对发行人安排的后续偿债措施提出异议，若发行人无法满足债券持有人合理要求的，债券持有人可要求发行人提前偿还本次债券本息。

9、发行人应对债券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次债券相关的事务，并确保与债券受托管理人能够有效沟通。在不违反反应遵守的法律规定和上市公司信息披露规则的前提下，于每个会计期间结束且发行人年度报告已公布后，尽可能快地向债券受托管理人提供经审计的会计报告；于公布半年度报告和/或季度报告后，应尽快向债券受托管理人提供半年度和/或季度财务报表；根据债券受托管理人的合理需要，向其提供与经审计的会计报告相关的其他必要的证明文件。

10、受托管理人变更时，发行人应当配合债券受托管理人及新任受托管理人完成债券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债券受托管理人履行的各项义务。

11、在本次债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券上市交易。

12、发行人应维持现有的办公场所，若其必须变更现有办公场所，则其必须以本协议约定的通知方式及时通知债券受托管理人。

13、发行人应严格依法履行有关关联交易的审议和信息披露程序，包括但不限于（1）就依据适用法律和发行人公司章程的规定应当提交发行人董事会和/或股东大会审议的关联交易，发行人应严格依法提交其董事会和/或股东大会审议，关联董事和/或关联股东应回避表决，独立董事应就该等关联交易的审议程序及对发行人全体股东是否公平发表独立意见；和（2）就依据适用法律和发行人公司章程的规定应当进行信息披露的关联交易，发行人应严格依法履行信息披露义务。

14、除正常经营活动需要外，发行人不得在其任何资产、财产或股份上设定担保，或对外提供保证担保，除非（1）该等担保在募集说明书公告日已经存在；或（2）募集说明书公告日后，为了债券持有人利益而设定担保；或（3）该等担

保的设定不会对发行人对本次债券的还本付息能力产生实质不利影响；或（4）经债券持有人会议同意而设定担保。

15、除正常经营活动需要外，发行人不得出售任何资产，除非：（1）至少 50%的对价系由现金支付；或（2）对价为债务承担，由此，发行人不可撤销且无条件地解除某种负债项下的全部责任；或（3）该等资产的出售不会对发行人对本次债券的还本付息能力产生实质不利影响。

16、一旦发生本协议约定的以上第 4 条中事项时，发行人应立即书面通知债券受托管理人，就上述事件通知债券受托管理人的同时，发行人就该等事项是否影响本次债券本息安全向债券受托管理人作出书面说明，并由发行人高级管理人员签署加盖发行人公章（为避免疑问，本协议中发行人的高级管理人员指发行人的总经理、副总经理或财务负责人中的任何一位），并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。

17、发行人应当根据本协议的规定向债券受托管理人支付本次债券受托管理报酬和债券受托管理人履行受托管理人职责产生的额外合理费用。

18、发行人不得怠于行使或放弃权利，致使对本次债券的还本付息能力产生实质不利影响。

19、在中国法律允许的范围内，且在必要、合理的情况下，债券受托管理人在履行本协议项下债券受托管理人责任时发生的以下费用，由发行人承担：

（1）因召开债券持有人会议所产生的会议费、公告费、律师费等合理费用，且该等费用符合市场公平价格；

（2）债券受托管理人基于合理且必要的原则聘用第三方专业机构（包括律师、会计师、评级机构等）提供专业服务而发生的费用；

（3）因发行人未履本协议和募集说明书项下的义务而导致债券受托管理人额外支出的费用。

如需发生上述（1）（2）项下的费用，由发行人直接支付，但债券受托管理人应事先告知发行人上述费用合理估计的最大金额，并获得发行人同意，但发行

人不得以不合理的理由拒绝同意。

发行人同意补偿债券受托管理人行使本协议项下债券受托管理职责而发生的上述（1）（2）（3）项下的合理费用，直至一切未偿还的本次债券均已根据其条款得到兑付或成为无效。发行人应首先补偿债券受托管理人上述费用，再偿付本次债券的到期本息。

20、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、债券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。债券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，以及专项账户中募集资金的存储与划转情况。

2、债券受托管理人应当持续关注发行人和保证人（如有）的资信状况、担保物状况、内外部增信机制及偿债保障措施的实施（如有）情况，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

（1）就本协议约定的“公司的权利和义务”中第 4 条的情形，列席发行人和保证人的内部有权机构的决策会议就该条约定事项的审议或讨论；

（2）每季度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、债券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。在本次债券存续期内，债券受托管理人应当每季度检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致。债券受托管理人有权要求发行人及时向其提供相关文件资料并就有关事项作出说明。

4、债券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，并应当通过本次债券交易场所的网站和证监会指定的报刊，向债券持有人披露包括但不限于受托管理事务报告、本次债券到期不能偿还的法律程序以及中国证监会及自律组织要求的其他需要向债券持有人披露的重大事项或文件。

5、债券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、出现本协议约定的“公司的权利和义务”中第 4 条的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，债券受托管理人应当问询发行人或者保证人（如有），要求发行人或者保证人（如有）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、债券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、债券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。债券受托管理人应当关注发行人的信息披露情况，收集、保存与本次债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本次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、债券受托管理人预计发行人不能偿还债务时，应当要求发行人追加担保，督促发行人履行本协议约定的“公司的权利和义务”中第 7 条约定的偿债保障措施，或者可以依法申请法定机关采取财产保全措施。发行人追加担保或其他偿债保障措施的费用应由发行人承担，债券受托管理人申请财产保全措施的费用应由发行人承担。

当且仅当发生如下情况时，发行人才被视为发生前款所指的“债券受托管理人预计发行人不能偿还债务”：

(1) 金额占发行人最近财政年度经审计合并报表总资产 15%或以上的发行人

资产被查封、扣押或冻结；

(2) 发行人未能按时偿还发行人已发行的除本次债券以外的其他任何债券本息；

(3) 发行人启动减资、分立、解散或申请破产的法定程序；

(4) 发行人被债权人向有管辖权法院申请清盘且被依法受理；

(5) 其他可能被认定为甲方预计不能偿还债务的情形。

10、本次债券存续期内，债券受托管理人应当勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。

11、发行人为本次债券设定担保的，担保财产为信托财产。债券受托管理人应当在本次债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在担保期间妥善保管。

12、发行人不能偿还债务时，债券受托管理人应当督促发行人、增信机构和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施，并可以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、参与重组或者破产的法律程序。

13、债券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。

14、债券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。

对于债券受托管理人因依赖其合理认为是真实且经发行人签署的任何通知、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，债券受托管理人应得到保护且不应对此承担责任。

15、除上述各项外，债券受托管理人还应当履行以下职责：

- （一）债券持有人会议授权受托管理人履行的其他职责；
- （二）募集说明书约定由受托管理人履行的其他职责。

16、在本次债券存续期内，债券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。

债券受托管理人在履行本协议项下的职责或义务时，可以在必要时聘请律师事务所、会计师事务所等第三方专业机构提供专业服务。

17、债券受托管理人有权依据本协议的规定获得受托管理报酬。本协议项下服务，债券受托管理人所收取的债券受托管理人报酬为零。

18、如果发行人发生本协议约定的“公司的权利和义务”中第 4 条项下的事件，债券受托管理人有权根据债券持有人会议作出的决议，依法采取任何其他可行的法律救济方式回收未偿还的本次债券本金和利息以保障全体债券持有人权益。

19、债券受托管理人有权行使本协议、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他权利，应当履行本协议、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。

### （三）受托管理事务报告

1、受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。

2、债券受托管理人应当建立对发行人的定期跟踪机制，监督发行人对募集说明书所约定义务的执行情况，并在每年六月三十日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。

前款规定的受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

- （1）债券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及专项账户运作情况；
- （4）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；

（5）发行人偿债保障措施的执行情况以及公司债券的本息偿付情况；

（6）发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况；

（7）债券持有人会议召开的情况；

（8）发生本协议约定的“公司的权利和义务”中第 4 条第（1）项至第（20）项等情形的，说明基本情况及处理结果；

（9）对债券持有人权益有重大影响的其他事项。

上述内容可根据中国证监会或有关证券交易所的规定和要求进行修订、调整。

3、公司债券存续期内，出现债券受托管理人在履行受托管理职责时与发行人发生利益冲突、发行人募集资金使用情况和募集说明书不一致的情形，或出现“公司的权利和义务”中第 4 条第（1）项至第（20）项等情形以及其他对债券持有人权益有重大影响的事项的，债券受托管理人在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内向市场公告临时受托管理事务报告。

#### （四）受托管理人的变更

1、在本次债券存续期内，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）债券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）债券受托管理人停业、解散、破产或依法被撤销；

（3）债券受托管理人提出书面辞职；

（4）债券受托管理人不再符合受托管理人资格的其他情形。

在受托管理人应当召集而未召集债券持有人会议时，单独或合计持有本次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。

2、债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘债券受托管理人的，自债券持有人会议作出变更债券受托管理人的决议之日起，新任受托管理人继承

债券受托管理人在法律、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协会报告。

3、债券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、债券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，但并不免除债券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、若一方因其过失、恶意、故意不当行为或违反本协议或适用的法规的任何行为（包括不作为）而导致另一方及其董事、监事、高级管理人员、雇员和代理人产生任何诉讼、权利要求、损害、债务、判决、损失、成本、支出和费用（包括合理的律师费用），该方应负责赔偿并使另一方其免受损失。

### **（六）法律适用和争议解决**

1、本协议适用于中国法律并依其解释。

2、本协议项下所产生的或与本协议有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果协商解决不成，应提交位于北京的北京仲裁委员会按照该会届时有效的仲裁规则进行仲裁。仲裁应用中文进行。仲裁裁决是终局的，对双方均有约束力。

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》和《公司债券发行与交易管理办法》的有关规定，  
本公司符合公开发行公司债券的条件。

公司法定代表人签名：



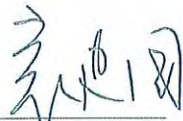
颜建国




## 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、完整性承担个别和连带的法律责任。

公司全体董事、监事和高级管理人员签字：

  
\_\_\_\_\_  
颜建国

  
\_\_\_\_\_  
罗亮

  
\_\_\_\_\_  
张

  
\_\_\_\_\_  
徐丰



2019年1月18日

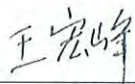
## 债券受托管理人声明

本公司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，本公司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。

本公司承诺，在受托管理期间因本公司拒不履行、延迟履行或者其他未按照相关规定、约定及本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。

项目负责人（签字）：

  
王宏峰

  
舒翔

法定代表人或授权代表（签字）：

  
马尧

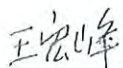


## 主承销商声明

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）：



王宏峰



舒翔

法定代表人或授权代表（签字）：



马尧



## 主承销商声明

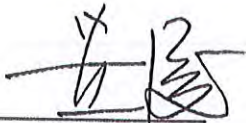
本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

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）：

  
\_\_\_\_\_  
许 可

法定代表人或授权代表（签字）：

  
\_\_\_\_\_  
黄 凌



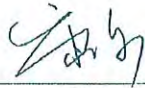


## 主承销商声明

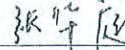
本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

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）：

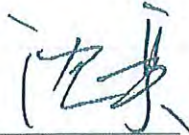


康乐



张华庭

法定代表人或授权代表（签字）：



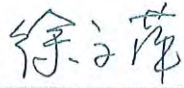
沈奕



## 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。

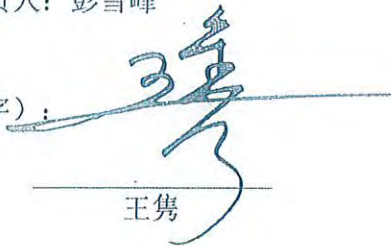
经办律师（签字）：

  
徐文萍

  
项武君

律师事务所负责人：彭雪峰

授权代表（签字）：

  
王隽





## 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）：

张娜      支五梅

资信评级机构负责人（签字）：

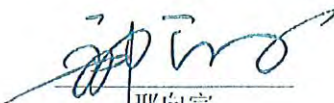
常丽娟



## 会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

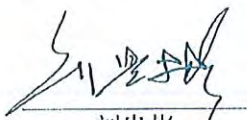
经办注册会计师（签字）：

  
邢向宗

  
郑明艳

  
周赐麒

会计师事务所负责人（签字）：

  
刘贵彬

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）  
2019年1月18日  


## 第十一节 备查文件

### 一、备查文件内容

- 1、发行人 2015 年、2016 年及 2017 年的经审计财务报告及 2018 年 1-9 月财务报表；
- 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之债券持有人会议规则；
- 6、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

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

#### （二）查阅地点

发行人：中海地产集团有限公司

办公地址：深圳市福田区福华路 399 号中海大厦 12 楼

联系人：程增辉、李昂

电话：0755-82826697

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

法定代表人：张佑君

联系人：王宏峰、舒翔、陈天涯、黄超逸

电话：010-60833527

传真：010-60833504

**联席主承销商、簿记管理人：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：潘学超、樊瀚元、洪浩

联系电话：010-65608310

传真：010-65608445

**联席主承销商：中银国际证券股份有限公司**

办公地址：北京市西城区西单北大街 110 号 7 层

联系人：康乐、张华庭、何柳、张超磊

联系电话：010-66229000

传真：010-66578961

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. 中海地產集團有限公司  
2019年面向合格投資者公開發行公司債券（第一期）  
募集說明書摘要  
(連本頁共182頁)



中海地产集团有限公司

（住所：深圳市福田区福华路399号中海大厦十二楼）

## 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券 （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：中信证券股份有限公司



（住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座）

联席主承销商、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）

联席主承销商：中银国际证券股份有限公司



（住所：上海市浦东新区银城中路 200 号中银大厦 39 层）

签署日 2019 年 1 月

## 声明

本募集说明书摘要的目的仅为向投资者提供有关本次发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于上海证券交易所网站。投资者在做出认购决定之前，应仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

除非另有说明或要求，本募集说明书摘要所用简称和相关用语与募集说明书相同。

## 重大事项提示

发行人提请投资者对公司以下事项予以特别关注：

一、中海地产集团有限公司面向合格投资者公开发行不超过人民币 70 亿元（含 70 亿）的公司债券（以下简称“本次债券”）已于 2018 年 8 月 14 日获得中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）“证监许可[2018]1328 号文”批复核准。

发行人本次债券采取分期发行的方式，其中本期债券分为两个品种，发行总规模不超过人民币 35 亿元（含 35 亿元）。本期债券引入品种间回拨选择权，回拨比例不受限制，发行人和主承销商将根据本次债券发行申购情况，在上述范围内由发行人和主承销商协商一致，决定是否行使品种间回拨选择权。

二、本期债券品种一发行期限为 6 年，附第 3 年末发行人赎回选择权、发行人票面利率调整选择权和投资者回售选择权；品种二发行期限为 7 年，附第 5 年末发行人赎回选择权、发行人票面利率调整选择权和投资者回售选择权。本期债券品种一全称为“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）（品种一）”，简称“19 中海 01”，债券代码为“112845”。本期债券品种二全称为“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）（品种二）”，简称“19 中海 02”，债券代码为“112846”。

三、本期债券每张面值为 100 元，发行价格为人民币 100 元/张。

四、根据《公司债券发行与交易管理办法》、《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）》等相关规定，本期债券仅面向合格投资者发行，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，仅限合格投资者参与交易，公众投资者认购或买入的交易行为无效。

五、本期债券发行结束后，公司将及时向深圳证券交易所提出上市交易申请，并将申请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挂牌（以下简称“双边挂牌”）。目前本期债券符合在深圳证券交易所双边挂牌的上市条件，但本期债券上市前，公司经营业绩、财务状况、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，投资者有权选择在上市前将本期



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。本期债券不会在除深圳证券交易所以外的其它交易场所上市。

六、本期债券符合进行质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜将按证券登记机构的相关规定执行。

七、本期债券无担保。

八、本期债券发行采取网下面向符合《公司债券发行与交易管理办法》（以下简称“《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 股证券账户的合格投资者询价配售的方式。网下申购由簿记管理人根据簿记建档情况进行配售。具体发行安排将根据深圳证券交易所的相关规定进行。具体配售原则请详见《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）发行公告》之“三、网下发行”之“（六）配售”。

九、网下发行面向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 股证券账户的合格投资者。合格投资者通过向主承销商（簿记管理人）提交《网下询价及认购申请表》的方式参与网下询价申购。合格投资者网下最低申购金额为 500 万元（含 500 万元），超过 500 万元的必须是 100 万元的整数倍。

十、投资者不得非法利用他人账户或资金进行认购，也不得违规融资或替他人违规融资认购。投资者认购并持有本期债券应遵守相关法律法规和中国证监会的有关规定，并自行承担相应的法律责任。

十一、发行人债券评级为 AAA；截至 2018 年 9 月 30 日发行人未经审计的净资产为 1,028.84 亿元（合并报表中所有者权益），合并报表资产负债率为 72.10%，母公司资产负债率为 69.64%；发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 117.13 亿元（发行人 2015 年、2016 年、2017 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。

十二、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。

十三、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。

十四、截至 2015 年末、2016 年末、2017 年末及 2018 年 6 月末，公司总负债分别为 1,273.83 亿元、1,423.43 亿元、1,929.85 亿元和 2,554.98 亿元，其中流动负债分别为 1,098.71 亿元、1,202.85 亿元、1,559.17 亿元和 2,024.47 亿元，流动负债占负债总额的比重分别为 86.25%、84.50%、80.79%及 79.24%。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。截至 2018 年 6 月末，发行人短期借款和长期借款总额 337.41 亿元，应付债券 170 亿。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。

十五、截至 2015 年末、2016 年末、2017 年末及 2018 年 6 月末，公司存货账面余额（合并报表口径）分别为 937.45 亿元、1,004.00 亿元、1,652.24 亿元及 1,992.62 亿元，占总资产的比重分别为 48.93%、43.77%、57.49%及 55.98%。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。

十六、截至 2015 年、2016 年、2017 年及 2018 年 1-6 月，公司经营活动现金流量净额分别为-14.56 亿元、227.31 亿元、-448.16 亿元和 96.43 亿元。最近三年及一期公司的经营活动现金流量波动较大，主要是由于房地产行业的特性，从土

地储备、项目开发到销售回款有一定的时间差，从而使得主要用于新增土地储备、房地产开发支出的现金流出在一定程度上影响了报告期经营活动现金流量净额的变化。未来若公司的经营活动现金流量有波动，将可能在一定程度上对公司的经营及财务状况构成影响。

十七、报告期内发行人收入有所下降的风险。最近三年及一期，发行人营业收入分别为 729.30 亿元、729.84 亿元、510.35 亿元和 154.85 亿元，净利润分别为 143.91 亿元、115.57 亿元、111.66 亿元和 43.51 亿元。报告期内发行人营业收入有所下降，这与发行人 2015 年及 2016 年购地量较少相关。2017 年发行人购地量增多，且发行人报告期内在建/拟建项目大多处于经济实力较强、发展潜力较好的一二线城市，预计未来营业收入及净利润有一定的上升空间。若发行人营业收入及净利润未能预期回升，可能会对本期债券本息的偿付能力有一定的影响。

十八、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 2017 年末，公司土地储备的总面积达到 3,485.59 万平方米。公司所持有的高品质土地储备持续为未来发展提供坚实有力的基础，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，则未来经营目标的实现将受到一定程度的影响。

十九、发行人关联方资金拆借规模相对较大。发行人作为中海地产境内房地产开发业务的资金统筹调配平台，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，发行人作为资金的归集方，对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 2018 年 6 月末,发行人其他应收款余额为 517.25 亿元,占当期流动资产总额的 16.01%,占当期总资产的 14.53%;其他应付款余额为 955.59 亿元,占当期流动负债的 47.20%,占当期总负债的 37.40%。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。

二十、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向好,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。

二十一、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,政府不断加大一、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。

二十二、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 937.45 亿元、1,004.00 亿元、1,652.24 亿元及 1,992.62 亿元，占总资产的比重分别为 48.93%、43.77%、57.49%及 55.98%。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 2017 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的影响较大，部分前期商品房库存规模较大的城市面临一定的去库存压力，可能影响发行人部分项目的销售节奏。

二十三、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。2017 年，发行人来自北京、杭州、长春、佛山、沈阳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。

二十四、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，并同时报送中海地产集团有限公司、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。

二十五、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。

二十六、发行人已于 2018 年 10 月 31 日在上海清算所网站、中国货币网公开披露了未经审计的 2018 年三季度财务报表。根据发行人 2018 年三季度财务报表，发行人总资产、总负债、净资产、营业收入、净利润等主要财务数据和财务指标如下：

单位：亿元

主要财务数据及财务指标	2018 年 9 月 30 日	2017 年 12 月 31 日	变动比例 (%)
总资产	3,687.91	2,873.88	28.33
总负债	2,659.07	1,929.85	37.79
所有者权益	1,028.84	944.03	8.98
归属于母公司的净资产	978.00	903.40	8.26
流动比率 (倍)	1.57	1.65	-4.85
速动比率 (倍)	0.56	0.59	-5.08
资产负债率 (%)	72.10	67.15	7.37
主要财务数据及财务指标	2018 年 1-9 月	2017 年 1-9 月	变动比例 (%)
营业总收入	290.33	282.34	2.83
营业成本	170.02	188.45	-9.78
营业利润	82.87	79.18	4.66
利润总额	83.01	79.34	4.64
净利润	65.99	57.89	14.01
归属于母公司股东的净利润	58.94	51.90	13.56
经营活动产生的现金流量净额	-30.60	-286.08	-89.30
投资活动产生的现金流量净额	39.47	16.46	139.80
筹资活动产生的现金流量净额	123.37	66.17	86.45
营业毛利率 (%)	41.44	33.25	24.61

注：

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=负债总额/资产总额

4.营业毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入

发行人 2018 年前三季度生产经营正常，前三季度较上年同期业绩未出现大幅下滑或亏损；发行人不存在影响经营或偿债能力的其他不利变化；截至本募集说明书签署之日，发行人符合《证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》等法律法规规定的发行条件。

二十七、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，本期债券仅面向合格投资者公开发行，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》，合格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。

二十八、本期债券为本次债券项下的第二期发行。由于自然年度的变更，本期债券名称变更为“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）”，发行人承诺本期债券名称变更不改变与本期债券发行相关的法律文件效力，原签订的相关法律文件对更名后的公司继续具有法律效力。

二十九、有关本次发行的其他事宜，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>）上及时公告，敬请投资者关注。

## 目录

声明 .....	1
重大事项提示 .....	2
目录 .....	10
释义 .....	12
<b>第一节 发行概况 .....</b>	<b>14</b>
一、发行人基本情况.....	14
二、公司债券发行核准情况.....	14
六、发行人与本次发行有关中介机构及其人员之间的利害关系.....	15
三、本次发行的基本情况及发行条款.....	15
四、本期债券发行上市安排.....	20
五、本次发行的有关机构.....	20
七、认购人承诺.....	23
<b>第二节 发行人及本次债券的资信状况.....</b>	<b>24</b>
一、公司债券的信用评级情况及资信评级机构.....	24
二、信用评级报告的主要事项.....	24
三、公司最近三年及一期的资信情况.....	26
<b>第三节 发行人基本情况.....</b>	<b>30</b>
一、发行人概况.....	30
二、公司设立及历次股权变化情况.....	30
三、重大资产重组情况.....	35
四、公司重要对外权益投资情况.....	35
五、控股股东和实际控制人情况.....	44
六、董事、监事、高级管理人员的基本情况.....	46
七、公司的主营业务基本情况.....	49
八、发行人的法人治理结构及相关机构最近三年及一期的运行情况.....	88
九、发行人最近三年及一期内违法违规及受处罚的情况说明及董事、监事、高级管理人员任职资格情况。.....	91
十、发行人独立运营情况.....	91
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.....	92
十二、发行人最近三年及一期内资金占用情况以及为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情况.....	111
十三、发行人内控制度的建立及运行情况.....	112
十四、其他情况说明.....	115
<b>第四节 财务会计信息 .....</b>	<b>119</b>
一、最近三年及一期财务报告审计情况.....	119
二、财务报表的编制基础.....	119
三、最近三年及一期财务会计报表.....	119



四、最近三年及一期合并报表范围的变化.....	127
五、公司主要财务指标.....	134
六、管理层讨论与分析.....	136
七、有息债务情况.....	162
八、本次债券发行后公司资产负债结构的变化.....	162
九、公司最近一年末的担保情况.....	163
十、资产负债表日后事项.....	164
十一、资产抵押、质押和其他限制用途情况.....	165
十二、行政处罚、未决诉讼或仲裁事项.....	165
十三、发行人 2018 年三季度主要财务数据情况.....	166
<b>第五节 募集资金的运用.....</b>	<b>175</b>
一、本次发行公司债券募集资金数额及用途.....	175
二、本期债券募集资金运用计划.....	175
三、公司关于本期债券募集资金的承诺.....	175
四、本期债券募集资金专项账户管理安排.....	175
五、本次债券募集资金运用对公司财务状况的影响.....	177
六、募集资金监管机制及措施.....	177
七、前次公开发行公司债券募集资金的使用.....	178
八、发行人本次公司债券募集资金使用情况.....	178
<b>第六节 备查文件.....</b>	<b>179</b>
一、备查文件内容.....	179
二、备查文件查阅时间、地点.....	179

## 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	中海地产集团有限公司
董事会	指	本公司董事会
公司章程	指	《中海地产集团有限公司章程》
本次债券	指	发行人本次面向合格投资者公开发行的不超过 70 亿元的“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”
本期债券	指	发行人本次债券项下的第二次发行，即“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）”
本次发行	指	本期债券的发行
债券持有人	指	根据债券登记机构的记录显示在其名下登记拥有中海地产集团有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行公司债券的投资者
国务院	指	中华人民共和国国务院
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
财政部	指	中华人民共和国财政部
住建部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
自然资源部	指	中华人民共和国自然资源部
人民银行	指	中国人民银行
中国银保监会	指	中国银行保险监督管理委员会
国家统计局	指	中华人民共和国国家统计局
债券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司
主承销商	指	中信证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司、中银国际证券股份有限公司
牵头主承销商、债券受托管理人、中信证券	指	中信证券股份有限公司
簿记管理人	指	中信证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司
联席主承销商	指	中信建投证券股份有限公司、中银国际证券股份有限公司
发行人律师	指	北京大成律师事务所
审计机构	指	瑞华会计师事务所（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）募集说明书》
募集说明书摘要	指	发行人根据有关法律、法规为发行本次债券而制作的《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）募集说明书摘要》
《债券受托管理协议》	指	《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之债券受托管理协议》
《债券持有人会议规则》	指	《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之债券持有人会议规则》
《评级报告》	指	联合评级出具的《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）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	2015 年、2016 年、2017 年及 2018 年 1-6 月
最近三年及一期末	指	2015 年末、2016 年末、2017 年末及 2018 年 6 月末
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：中海地产集团有限公司

住所：深圳市福田区福华路 399 号中海大厦十二楼

法定代表人：颜建国

注册资本：200 亿元人民币

设立时间：1988 年 09 月 08 日

### 二、公司债券发行核准情况

经中国证监会（证监许可[2018]1328 号文）核准，发行人获准在中国境内向合格投资者公开发行面值总额不超过 70 亿元（含 70 亿元）的公司债券。

2018 年 5 月 15 日，公司董事会审议通过了《关于发行中海地产集团有限公司 2018 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地产集团有限公司 2018 年公司债券发行相关事宜的议案》。

2018 年 6 月 11 日，公司股东中海兴业作出股东决议，同意《关于发行中海地产集团有限公司 2018 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、偿债措施等事项。同时，中海兴业授权董事会或董事会授权人士全权办理本次发行的相关事宜。

2018 年 10 月，发行人公开发行 35 亿元公司债券，期限为 3+3 年期。截至本募集说明书签署之日，发行人发行的公司债券 18 中海 01 募集资金余额为零，已全部使用完毕。发行人募集资金专项账户运行规范，不存在转借他人的情况。截至本募集说明书签署之日，发行人已发行的公司债券募集资金的使用与《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）募集说明书》承诺的用途、使用计划及其他约定一致。

## 六、发行人与本次发行有关中介机构及其人员之间的利害关系

截至 2018 年 6 月 30 日，发行人与其聘请的与本次发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他利害关系。

## 三、本次发行的基本情况及发行条款

**发行主体：**中海地产集团有限公司。

**债券名称：**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）。

**发行规模：**本期债券分为两个品种，发行总规模不超过人民币 35 亿元（含 35 亿元）。

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

**票面金额及发行价格：**本期债券票面金额为 100 元，按面值发行。

**债券品种和期限：**本期债券分为两个品种，品种一发行期限为 6 年，附第 3 年末发行人赎回选择权、发行人票面利率调整选择权和投资者回售选择权；品种二发行期限为 7 年，附第 5 年末发行人赎回选择权、发行人票面利率调整选择权和投资者回售选择权。两个品种间可以进行相互回拨，回拨比例不受限制。由发行人与主承销商协商一致，决定是否行使品种间回拨权。

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

5、6 年存续。

发行人有权决定在本期债券品种二存续期的第 5 年末行使本期债券赎回选择权。发行人将于本期债券第 5 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，通过中国证监会指定的上市公司信息披露媒体发布关于是否行使赎回选择权的公告。若发行人决定行使赎回选择权，本期债券品种二将被视为第 5 年末全部到期，发行人将以票面面值加最后一期利息向投资者赎回全部本期债券品种二。所赎回的本金加第 5 个计息年度利息在兑付日一起支付。发行人将按照本期债券品种二登记机构的有关规定统计债券持有人名单，按照债券登记机构的相关规定办理。若发行人不行使赎回选择权，则本期债券品种二将继续在第 6、7 年存续。

**发行人调整票面利率选择权：**发行人有权决定是否在本期债券品种一存续期的第 3 年末调整本期债券品种一后 3 年的票面利率。发行人将于本期债券品种一第 3 个计息年度付息日前的第 20 个交易日向投资者披露关于是否调整本期债券品种一票面利率以及调整幅度的公告。发行人有权决定是否在本期债券品种二存续期的第 5 年末调整本期债券品种二后 2 年的票面利率。发行人将于本期债券品种二第 5 个计息年度付息日前的第 20 个交易日向投资者披露关于是否调整本期债券品种二票面利率以及调整幅度的公告。

**投资者回售选择权：**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后，债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给公司。若债券持有人未做登记，则视为继续持有本期债券并接受上述调整。

**回售登记期：**自发行人向投资者披露是否调整本期债券票面利率及调整幅度之日起的 3 个交易日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的债券面值总额将被冻结交易；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：**本期债券向合格投资者公开发行，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：**2019 年 1 月 23 日。

**起息日：**本期债券的起息日为 2019 年 1 月 24 日。

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

**计息期限(存续期间)：**

本期债券品种一计息期限为 2019 年 1 月 24 日至 2025 年 1 月 23 日。如发行人行使赎回选择权，则本期债券品种一的计息期限为 2019 年 1 月 24 日至 2022 年 1 月 23 日。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的计息期限为 2019 年 1 月 24 日至 2022 年 1 月 23 日。（若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 2019 年 1 月 24 日至 2026 年 1 月 23 日。如发行人行使赎回选择权，则本期债券品种二的计息期限为 2019 年 1 月 24 日至 2024 年 1 月 23 日。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的计息期限为 2019 年 1 月 24 日至 2024 年 1 月 23 日。（若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：**

本期债券品种一的付息日为 2020 年至 2025 年每年的 1 月 24 日为上一个计

息年度的付息日。如发行人行使赎回选择权，则本期债券品种一的付息日为 2020 年至 2022 年间每年的 1 月 24 日。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2020 年至 2022 年间每年的 1 月 24 日。（若如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息。）

本期债券品种二的付息日为 2020 年至 2026 年每年的 1 月 24 日为上一个计息年度的付息日。如发行人行使赎回选择权，则本期债券品种二的付息日为 2020 年至 2024 年间每年的 1 月 24 日。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2020 年至 2024 年间每年的 1 月 24 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息。）

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

**兑付日：**

本期债券品种一的兑付日为 2025 年 1 月 24 日。如发行人行使赎回选择权，则本期债券品种一的兑付日为 2022 年 1 月 24 日。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2022 年 1 月 24 日。（若如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息。）

本期债券品种二的兑付日为 2026 年 1 月 24 日。如发行人行使赎回选择权，则本期债券品种二的兑付日为 2024 年 1 月 24 日。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2024 年 1 月 24 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。）

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

**付息、兑付方式：**本期债券本息支付将按照证券登记机构的有关规定统计债



券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照证券登记机构的相关规定办理。

**担保情况：**本期债券无担保。

**募集资金专项账户：**

开户银行：中国建设银行股份有限公司深圳市分行营业部

账户户名：中海地产集团有限公司

收款账号：44250100003400003347

大额支付号：105584000021

**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、债券受托管理人：**中信证券股份有限公司。

**簿记管理人：**中信证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司。

**联席主承销商：**中信建投证券股份有限公司、中银国际证券股份有限公司。

**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：**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，本期债券质押式回购具体折算率等事宜将按证券登记机构的相关规定执行。

**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。

**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。经监管部门批准，本期债券亦可在适用法律允许的其他交易场所上市交易。

**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
簿记建档日	2019 年 1 月 22 日
发行首日	2019 年 1 月 23 日
预计发行期限	2019 年 1 月 23 日-2019 年 1 月 24 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、本次发行的有关机构

##### （一）发行人：中海地产集团有限公司

住所：深圳市福田区福华路 399 号中海大厦十二楼

法定代表人：颜建国

联系人：程增辉、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：0755-82826697

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、舒翔

项目组成员：陈天涯、黄超逸

联系地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦 22 层

电话：010-60833527

传真：010-60833504

邮政编码：518048

**（三）联席主承销商、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：许可

项目组成员：潘学超、樊瀚元、洪浩

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：010-65608310

传真：010-65608445

邮政编码：100010

**（四）联席主承销商：中银国际证券股份有限公司**

注册地址：上海市浦东新区银城中路 200 号中银大厦 39 层

法定代表人：宁敏

项目负责人：康乐、张华庭

项目组成员：张华庭、何柳、张超磊

联系地址：北京市西城区西单北大街 110 号 7 层

电话：010-66229000

传真：010-66578961

邮政编码：100032

**（五）发行人律师：北京大成律师事务所**

联系人：徐文萍、项武君、陈运娜

联系地址：北京市朝阳区东大桥路 9 号侨福芳草地 D 座 7 层

电话：010-58137627

传真：010-58137722

**（六）审计机构：瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）**

负责人：顾仁荣

签字注册会计师：邢向宗、郑明艳

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  
5-11 层

电话：010-88095588

传真：010-88091199

**（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）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

**（九）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

## **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 发行人及本次债券的资信状况

### 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）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）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，本次债券的信用等级为 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（以下简称“联合评级”）对中海地产集团有限公司（以下简称“公司”或“中海地产”）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，其在行业地位、品牌影响力、全国化区域布局、项目储备、股东支持、成本控制以及债务负担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波动、在建项目资金需求量较大和关联方往来款规模较大等因素对其信用水平可能产生的不利影响。

2016 年 3 月，随着股东中国海外兴业有限公司对公司增资的完成，公司整体资本实力得到提升且资本结构进一步优化。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. 公司是中国海外发展境内的重要控股平台，股东实力很强，在资源共享以及资金方面获得了股东的大力支持。
2. 公司是国内房地产行业龙头企业，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. 公司土地储备规模较大，区域分布广泛，且主要位于二线城市，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. 公司资产质量好，债务负担较轻且债务结构合理；2016 年，股东增资完成后，资本结构得到进一步优化。
5. 公司期间费用控制能力很强，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在行业内处于领先水平。

### 关注：

1. 公司的土地储备以二线城市为主；2017 年以来，全国楼市调控长期化，楼市调控政策可能对公司未来核心区域项目销售存在较大影响。
2. 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；此外，部分项目可能存在一定的去化压力。
3. 公司关联方往来款规模较大，对资金形成一定的占用；2017 年，因新增土地储备较多，公司经营活动现金流净额由净流入转为大规模净流出。

### （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，在每年中海地产集团有限公司年报公告后的两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。

中海地产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。中海地产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地产集团有限公司的相关状况，如发现中海地产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。

如中海地产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，直至中海地产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地产集团有限公司、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 2018 年 9 月末，公司合并口径获得的金融机构总授信额度为 725.80 亿元，其中已使用额度为 330.62 亿元，尚有 395.18 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。

#### （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，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%



债券简称	债券类型	起息日期	发行期限	发行规模	票面利率
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%

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 2018 年 6 月 30 日，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 2018 年 6 月 30 日，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”的利息，上期债券均未到兑付日；另外，报告期内，“18 中海地产 MTN001”未到付息日及兑付日。

报告期内，发行人对已发行的公司债券或其他债务无违约或延迟支付本息的情况。

#### （四）发行人本次公司债券募集资金使用情况

2018 年 10 月，发行人公开发行 35 亿元公司债券，期限为 3+3 年期。截至本募集说明书签署之日，发行人发行的公司债券 18 中海 01 募集资金余额为零，已全部使用完毕。发行人募集资金专项账户运行规范，不存在转借他人的情况。截至本募集说明书签署之日，发行人已发行的公司债券募集资金的使用与《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）募集说明书》承诺的用途、使用计划及其他约定一致。

#### （五）本次发行后累计公司债券余额占发行人截至 2018 年 9 月未经审计净资产的比例

如发行人本次申请的公司债券经中国证监会核准并全部发行完毕后，发行人并表范围累计公司债券余额约为 174.04 亿元，占公司 2018 年 9 月 30 日合并报表所有者权益的比例为 16.92%，未超过公司净资产的 40%。

**（六）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 2015 年、2016 年、2017 年审计报告及 2018 年半年度财务报表，发行人最近三年及一期主要财务指标如下：

单位：亿元

项目	2018-06-30/ 2018 年 1-6 月	2017-12-31/ 2017 年	2016-12-31/ 2016 年	2015-12-31/ 2015 年
营业总收入	154.85	510.35	729.84	729.30
利润总额	55.87	146.58	154.05	187.33
净利润	43.51	111.66	115.57	143.91
扣除非经常性损益后的净利润	35.59	99.41	85.81	134.74
归属于母公司所有者的净利润	38.89	102.23	110.68	138.49
经营活动产生现金流净额	96.43	-448.16	227.31	-14.56
投资活动产生经营现金流净额	37.21	9.62	-20.14	3.33
筹资活动产生经营现金流净额	102.08	109.74	112.20	59.54
营业毛利率（%）	42.81	35.20	27.80	34.91
平均总资产回报率（%）	-	4.32	5.49	7.84
加权平均净资产收益率（%）	-	11.6	12.3	25.66
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	-	10.21	11.68	24.14
EBITDA（亿元）	66.61	155.16	161.33	193.10
EBITDA 利息保障倍数（倍）	6.23	12.10	19.83	27.87
应收账款周转率（%）	17.82	40.48	44.21	53.50
存货周转率（%）	4.86	24.90	54.28	47.08
流动比率（合并）（倍）	1.60	1.65	1.65	1.57
速动比率（合并）（倍）	0.61	0.59	0.81	0.72
资产负债率（合并）（%）	71.78	67.15	62.06	66.49
资产负债率（母公司）（%）	68.38	59.56	56.18	73.01
债务资本比率（%）	34.22	29.36	19.88	20.43
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
利息倍数（倍）	6.23	12.43	19.94	28.05
总资产	3559.57	2,873.88	2,293.67	1,915.88
总负债	2554.98	1,929.85	1,423.43	1,273.83

项目	2018-06-30/ 2018 年 1-6 月	2017-12-31/ 2017 年	2016-12-31/ 2016 年	2015-12-31/ 2015 年
全部债务	522.55	392.40	215.94	164.84
所有者权益	1004.60	944.03	870.24	642.06

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:	中海地产集团有限公司
公司简称:	中海地产
法定代表人:	颜建国
成立日期:	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:	深圳市福田区福华路 399 号中海大厦十二楼
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:	程增辉、李昂
电话:	0755-82826697
传真:	0755-82950333
所属行业:	房地产业 (K70)
经营范围:	房地产业
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，同意中海兴业以从其投资的中海地产(深圳)有限公司分得的利润和自有现金对中国海外

建筑(深圳)有限公司增加投资人民币 140,000,000 元，注册资本增加至人民币 240,000,000 元。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2015 年 11 月 27 日，经深圳市经济贸易和信息化委员会[2015]750 号《关于 ff 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。

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

发行人最近三年及一期未发生导致公司主营业务和经营性资产发生实质变更的重大资产重组情况。

### 四、公司重要对外权益投资情况

#### （一）发行人主要控股子公司情况

截至 2018 年 6 月 30 日，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
北京中海海洋花园房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	72	28	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
北京奥城四季置业有限公司	北京	北京	房地产开发经营		100	同一控制下企业合并
北京中海广场置业有限公司	北京	北京	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	
北京鑫景通达置业有限公司	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
广州江东房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发经营	67.79		非同一控制下企业合并
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

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	
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
苏州润鹏投资顾问有限公司	苏州	苏州	投资咨询、投资顾问、房地产投资		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
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
南京中海地产有限公司	南京	南京	房地产开发经营	80	20	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

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	
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
厦门海合美地产有限公司	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
深圳市中海海景山庄物业发展有限公司	深圳	深圳	房地产开发经营	100		非同一控制下企业合并
深圳市中海深圳湾房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发经营	51	49	直接设立
深圳市中海日辉台物业发展有限公司	深圳	深圳	房地产开发、物业管理	65	35	直接设立
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
中海地产工程管理（深圳）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；房地产经纪；房地产投资	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

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	
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
西安中建浐灞置业有限公司	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
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
中海地产重庆有限公司	重庆	重庆	房地产开发经营	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
Gain Direct Ltd.	香港	香港	投资		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	
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
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	非同一控制下企业合并
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	100		直接设立
雄安中海发展有限公司	雄安	雄安	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
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
乌鲁木齐中海海润房地产有限公司	乌鲁木齐	乌鲁木齐	房地产开发经营	10		直接设立

**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 万元港币，发行人持股比例 100%。深圳中海地产有限公司的经营范围为在全市范围内从事房地产开发经营业务。

截至 2017 年 12 月 31 日，公司总资产 718,258 万元，总负债 267,857 万元，

净资产 450,401 万元。2017 年度，公司实现营业收入 187,628 万元，净利润 37,492 万元。

#### ②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 2017 年 12 月 31 日，中海地产（沈阳）有限公司总资产 754,261 万元，总负债 578,126 万元，净资产 176,135 万元。2017 年度，中海地产（沈阳）有限公司实现营业收入 166,086 万元，净利润 18,921 万元。

#### ③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是房地产开发，商品房销售，物业管理，自有房屋及场地租赁，车位租赁，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。（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 2017 年 12 月 31 日，沈阳中海兴业房地产开发有限公司总资产 367,264 万元，总负债 121,523 万元，净资产 245,741 万元。2017 年度，沈阳中海兴业房地产开发有限公司实现营业收入 44,335 万元，净利润 9,099 万元。

#### ④佛山中海千灯湖房地产开发有限公司

佛山中海千灯湖房地产开发有限公司成立于 2010 年 01 月 07 日。佛山中海千灯湖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%。佛山中海千灯湖房地产开发有限公司的经营范围为房地产开发、经营（须凭有效

资质证经营)。

截至 2017 年 12 月 31 日,佛山中海千灯湖房地产开发有限公司总资产 958,719 万元,总负债 810,012 万元,净资产 148,708 万元。2017 年度,佛山中海千灯湖房地产开发有限公司实现营业收入 19,049 万元,净利润 10,524 万元。

#### ⑤济南中海地产投资有限公司

济南中海地产投资有限公司成立于 2009 年 9 月 22 日。济南中海地产投资有限公司注册资本为 5,000 万元人民币,发行人持股比例 100%。济南中海地产投资有限公司的经营范围为房地产项目开发、销售;自有房屋租赁;物业管理;场地租赁;从事停车场经营管理业务;批发零售:非专控农副产品、日用百货、纺织品、五金交电、工艺品、花卉、办公用品及设备、家具、家用电器、皮革制品、箱包、通讯器材、照相器材、文具体育用品、机电设备、服装鞋帽、仪器仪表、陶瓷制品、卫生洁具、橡塑制品、玩具、建筑装饰材料、珠宝金银饰品、化妆品、一类医疗器械。(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 2017 年 12 月 31 日,济南中海地产投资有限公司总资产 427,621 万元,总负债 393,864 万元,净资产 33,757 万元。2017 年度,济南中海地产投资有限公司实现营业收入 175,445 万元,净利润 12,070 万元。

#### ⑥沈阳中海新海汇置业有限公司

沈阳中海新海汇置业有限公司成立于 2009 年 12 月 10 日。沈阳中海新海汇置业有限公司注册资本为 2,000 万元人民币,发行人持股比例 100%。沈阳中海新海汇置业有限公司经营范围为房地产开发、商品房销售,车位租赁,场地租赁(持资质证经营)。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。

截至 2017 年 12 月 31 日,沈阳中海新海汇置业有限公司总资产 248,415 万元,总负债 156,545 万元,净资产 91,870 元。2017 年度,沈阳中海新海汇置业有限公司实现营业收入 119,713 万元,净利润 16,755 万元。

#### ⑦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经营范围为房地产开发与经营（凭资质证经营）。

截至 2017 年 12 月 31 日，公司总资产 267,688 万元，总负债 162,461 万元，净资产 105,227 万元。2017 年 1-12 月，公司实现营业收入 267,062 万元，净利润 56,099 万元。

#### ⑧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，发行人持股比例为 100%。北京中海金石房地产开发有限公司经营范围为房地产开发；物业管理；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。（领取本执照后，应到住房城乡建设部取得行政许可。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 2017 年 12 月 31 日，北京中海金石房地产开发有限公司总资产 304,738 万元，总负债 131,134 万元，净资产 173,604 万元，2017 年度，北京中海金石房地产开发有限公司实现营业收入 645,462 万元，净利润 92,400 万元。

#### （二）主要参股企业情况

截至 2018 年 6 月 30 日，发行人重要的参股企业情况如下：

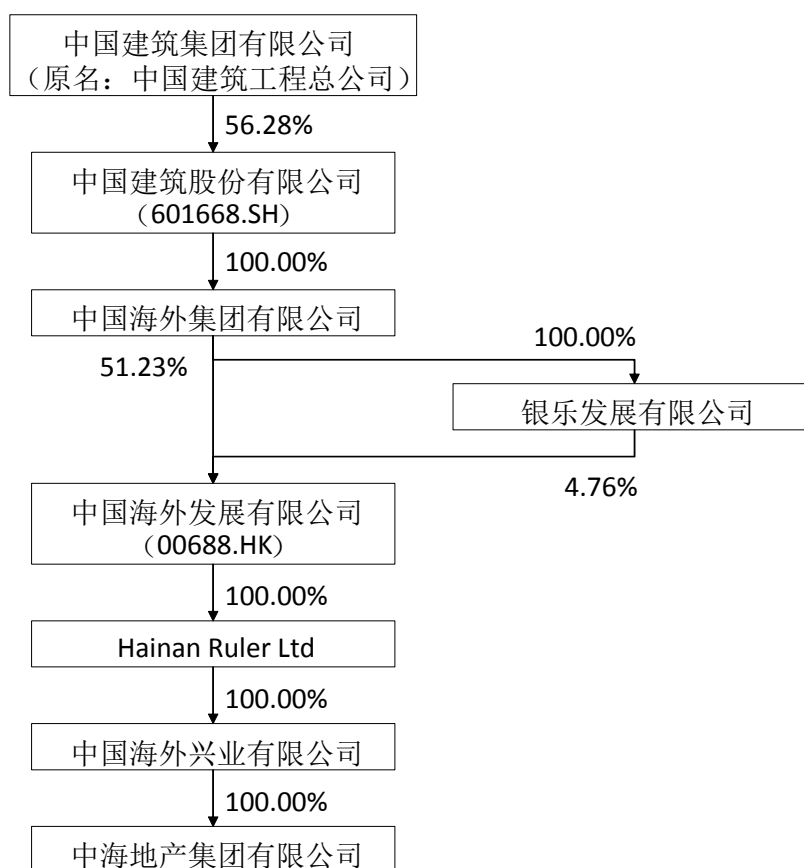
企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		对合营或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
金茂投资(长沙)有限公司	长沙	长沙	实业投资、房地产开发、经营	-	20.00	权益法
北京南悦房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发	-	20.00	权益法
苏州依湖置业有限公司	苏州	苏州	房地产开发经营	50.00	-	权益法
杭州中海雅戈尔房地产有限公司	杭州	杭州	房地产开发、建设、物业管理	50.00	-	权益法
北京金良兴业房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发	-	40.00	权益法
成都锦府中建房地产开发有限公司	成都	成都	房地产开发经营	-	50.00	权益法
华润置地(太原)发展有限公司	太原	太原	房地产开发经营	50.00	-	权益法

企业名称	主要经	注册地	业务性质	持股比例 (%)		对合营或联营
武汉荣业房地产有限公司	武汉	武汉	房地产开发经营	50.00	-	权益法
上海海创房地产有限公司	上海	上海	房地产开发经营	-	50.00	权益法
中海地产（杭州）有限公司	杭州	杭州	房地产开发经营	25.55	-	权益法
广州穗海置业有限公司	广州	广州	房地产开发经营		25	权益法

## 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 2018 年 9 月 30 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。根据中海兴业经审计的合并财务报表，截至 2018 年 6 月 30 日，中海兴业资产总额 955.50 亿港元，负债总额 964.50 亿港元，所有者权益-9.00 亿港元，2018 年 1-6 月营业收入 0.70 亿港元，净利润 1.60 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 ChinaOverseasLand&InvestmentLtd。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 2017 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。

2017 年，三大国际信用评级机构对中国海外发展信用评级分别为：穆迪 Baa1、标准普尔 BBB+、惠誉 A-。中国海外发展连续 14 年入选“中国蓝筹地产”企业，并荣获“中国价值地产总评榜·年度企业公民”、“亚洲企业管治大奖”等荣誉。2017 年，中国海外发展品牌价值达 598.45 亿元，位居房地产行业第一。

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国海外发展 2017 年度报告，截至 2017 年 12 月 31 日，中国海外发展合并范围资产总额 6,454.05 亿港元，负债总额 3,718.61 亿港元，所有者权益 2,735.43 亿港元，营业收入 1,653.16 亿港元，净利润 407.67 亿港元。

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（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、全球规模最大的投资建设集

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建总公司股份有限公司（股票简称：中建总公司，股票代码 601668.SH）为平台开展经营管理活动，拥有上市公司 7 家，二级控股子公司 100 余家。

中建总公司营业收入平均每十二年增长十倍。2016 年，中建总公司新签合同额超过 2 万亿元人民币，营业收入、利润总额在 102 家中央企业中分别名列第 4 位、第 5 位，第 12 次获得中央企业负责人经营业绩考核 A 级，位居 2017 年度《财富》世界 500 强第 24 位，《财富》中国 500 强第 3 位，全球品牌价值 500 强第 44 位，获得标普、穆迪、惠誉等国际三大评级机构信用评级 A 级，为全球建筑行业最高信用评级。

中建总公司的经营业绩遍布国内及海外一百多个国家和地区，业务布局涵盖投资开发（地产开发、建造融资、持有运营）、工程建设（房屋建筑、基础设施建设）、勘察设计、新业务（绿色建造、节能环保、电子商务）等板块。在我国，中建总公司投资建设了 90% 以上 300 米以上摩天大楼、3/4 重点机场、3/4 卫星发射基地、1/3 城市综合管廊、1/2 核电站，每 25 个中国人中就有一人使用中建总公司建造的房子。

## 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	颜建国	董事长、总经理	2017 年 6 月 13 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	张一	董事、副总裁	2017 年 6 月 13 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、颜建国

颜建国先生，1989 年毕业于重庆建筑工程学院（现为重庆大学）工业与民用建筑专业，并于 2000 年取得北京大学光华管理学院工商管理硕士学位。颜先生于 1989 年加入中国建筑工程总公司，曾两次获派驻中海地产工作。其中，1990 年至 1992 年间，历任中海地产深圳公司地盘工程师、部门负责人等职务；2001 年至 2011 年再次获派驻中海地产工作，历任中海地产广州公司助理总经理、上海公司副总经理、苏州公司总经理、上海公司总经理、中海地产董事副总经理兼华北区域总裁。2011 年至 2014 年 6 月在中国建筑工程总公司工作期间，颜先生曾任办公厅主任，首席信息官及助理总经理等职务。颜先生于 2014 年 6 月加入龙湖地产有限公司（香港联交所上市，股份代号：0960.HK），并于 2016 年 12 月 5 日离任，期间曾任该公司执行董事、高级副总裁等职务。他拥有约 27 年建筑企业、房地产企业投资及管理经验。2016 年 12 月 28 日起任中海地产集团有限公司董事、总经理，2017 年 1 月 1 日起任中海发展执行董事兼行政总裁，2017 年 6 月 13 日起获选为中海发展董事局主席，2017 年 6 月 26 日起任中海地产集团有限公司董事长。

## 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、张一

张一先生，毕业于天津财经学院及北京经济学院（现首都经济贸易大学）以及中国人民大学经济学培训中心，持硕士学位，为高级经济师。1994 年加入中国建筑工程总公司，同年获派驻中海集团。张先生于 2005 年 01 月 06 日起任中海地产董事兼副总裁，分管投资管理部，拥有约 23 年的公共关系及投资策划管理经验。

#### 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
颜建国	中国海外兴业有限公司	董事
	中国海外发展有限公司	董事
	中国海外集团有限公司	董事
罗亮	中国海外发展有限公司	董事
张一	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
颜建国	中信房地产集团有限公司	董事长、法定代表人
	中海宏洋地产集团有限公司	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
	深圳市中海凯骊酒店管理有限公司	董事长、法定代表人
张一	中信房地产集团有限公司	董事
	冠泉置业（宁波）有限公司	董事长、法定代表人
	海墅房地产开发（杭州）有限公司	董事
	杭州世茂世盈房地产开发有限公司	董事

	天津赢超房地产开发有限公司	董事
徐丰	北京信有成投资有限公司	董事长、法定代表人

### （五）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。

### （六）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 2017 年的 109,799 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



序号	时间	主要政策	核心内容
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
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

### 3、行业运行情况<sup>1</sup>

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，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

<sup>1</sup>本部分房地产开发和销售有关数据来自于国家统计局

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%。

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房地产业务经营主体，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 13 年获得经济观察报评选的中国蓝筹地产企业称号。2017 年，中海地产品牌价值达 598.45 亿元人民币，位居房地产行业第一。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 2017 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一、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 2015 年至 2017 年的期间费用占营业收入比重仅为 2.71%、2.81%和 4.03%，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供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。2018 年 9 月末，公司合并口径获得的金融机构总授信额度为 725.80 亿元，其中已使用额度为 330.62 亿元，尚有 395.18 亿元未使用。公司的深圳总部作为资金管理中心，不但能为公司的战略投资和规模扩张提供充分的财务保障，还能通过“总对总”贷款模式降低财务成本，避免财务风险。

#### （6）质量管理严格，项目品质领先

中海地产以行业领先的工程技术水准，在产品背后的规划设计、建筑施工、材料采购、开发管理、现场管理、配套建设、品质监控等环节，践行“过程精品、楼楼精品”的精益生产理念，追求“安全、环保、质量、工期、成本”五大要素的和谐统一，为客户提供主流精品物业。公司旗下项目累计荣获“詹天佑大奖—优秀住宅小区奖”累计达 57 项（金奖 34 项、单项奖 23 项），中国建筑工程“鲁班奖”7 项，国际地产奖（International Property Awards）18 项。公司连续 14 年入选“中国蓝筹地产”企业，连续 14 年当选“中国房地产行业领导品牌”。

### （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，2015 年至 2017 年度及 2018 年 1-6 月份，公司房地产开发收入占主营业务收入的比例分别为 98.05%、98.00%、97.93% 和 94.78%。

截至 2018 年 6 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已完工项目情况

单位：平方米、万元

项目名称	开发主体	开发模式	项目所在地	项目类别	总可售容积率面积	累计销售面积	累计销售金额	回款情况	销售进度	项目批文情况
九号公馆	深圳中海地产有限公司	自主开发	深圳市宝安区西乡街道尖岗山地区	住宅	178,541	177,642	904,602	904,602	99%	已取得“六证”
上塘项目	深圳中海地产有限公司	自主开发	深圳市龙华区上塘地铁口	住宅/商业	252,804	252,804	784,333	784,333	100%	已取得“六证”
中海誉城	广州毅源房地产开发有限公司	自主开发	广州市开发区开源大道以南	住宅	395,707	395,426	619,171	619,171	100%	已取得“六证”
中海誉品	广州世佳房地产开发有限公司	自主开发	广州开发区开源大道以南	住宅	389,762	389,751	618,823	618,823	100%	已取得“六证”
锦城花园	中山市中海房地产开发有限公司	自主开发	中山市石岐区张溪东河北	住宅	179,036	179,036	143,931	143,931	100%	已取得“六证”
中海锦城	佛山中海千灯湖房地产开发有限公司	自主开发	佛山金融高新区海八东路北侧	住宅	560,309	560,309	692,254	692,254	100%	已取得“六证”
中海锦苑	佛山中海千灯湖房地产开发有限公司	自主开发	佛山南海区桂城街道平洲 C11 街区	住宅	132,962	132,962	218,073	218,025	100%	已取得“六证”

项目名称	开发主体	开发模式	项目所在地	项目类别	总可售容积率面积	累计销售面积	累计销售金额	回款情况	销售进度	项目批文情况
万锦熙岸	佛山中海千灯湖房地产开发有限公司	自主开发	佛山南海区桂城街道三山新城港口路东侧	住宅	197,516	197,516	271,616	271,502	100%	已取得“六证”
寰宇天下	佛山中海环宇城房地产开发有限公司	自主开发	佛山南海区桂澜中路 18 号	住宅/商业	370,372	370,372	620,284	620,224	100%	已取得“六证”
金沙里	佛山中海嘉益房地产开发有限公司	自主开发	佛山南海区里水镇	住宅	254,612	254,612	507,806	507,742	100%	已取得“六证”
凤凰熙岸	佛山中海盛兴房地产开发有限公司	自主开发	广东省佛山市禅城区	住宅	222,773	182,118	295,868	285,321	82%	已取得“六证”
中海山湖世家	佛山海裕房地产开发有限公司	自主开发	广东省佛山市南海区西樵镇听音湖片区	住宅	121,909	121,909	148,605	148,605	100%	已取得“六证”
中海万锦熙岸	厦门中海海怡地产有限公司	自主开发	厦门市同安区海翔大道	住宅	106,383	106,068	214,216	214,178	100%	已取得“六证”
寰宇天下	宁波中海海兴置业有限公司	自主开发	宁波江东天童南路与建兴路口	住宅	182,927	180,895	340,200	339,443	99%	已取得“六证”

项目名称	开发主体	开发模式	项目所在地	项目类别	总可售 容积率面积	累计销售 面积	累计销售 金额	回款情况	销售进度	项目批文情况
阳光玫瑰园	宁波中海海尚置业有限公司	自主开发	宁波鄞州区东钱湖白石北路与大明路交叉口	住宅	191,298	190,907	206,229	206,224	100%	已取得“六证”
御景湾	中海海盛（苏州）房地产有限公司	自主开发	苏州市金阊区虎殿路西、新开河北	住宅	402,643	401,538	354,481	354,103	100%	已取得“六证”
八号公馆	中海海通（苏州）房地产有限公司	自主开发	苏州市工业园区星塘街东、中新大道北	住宅	203,306	203,306	268,983	268,983	100%	已取得“六证”
凤凰熙岸	中海海润（苏州）房地产有限公司	自主开发	苏州市姑苏区西环高架东、劳动西路南	住宅	330,298	330,298	503,735	503,735	100%	已取得“六证”
珑湾锦园	中海海诚（苏州）房地产有限公司	自主开发	苏州市相城区青龙港路南，齐门北大街东	住宅	246,879	246,643	268,504	268,383	100%	已取得“六证”
中海国际社区	南京海麒房地产开发有限公司	自主开发	南京市江宁区东麒路 666 号麒麟科技创新园	住宅	447,565	447,565	614,881	614,447	100%	已取得“六证”
万锦熙岸	南京中海海浦房地产有	自主开发	南京市浦口区江浦街道珠江工业区 8	住宅	332,220	332,220	377,896	377,896	100%	已取得“六证”

项目名称	开发主体	开发模式	项目所在地	项目类别	总可售 容积率面积	累计销售 面积	累计销售 金额	回款情况	销售进度	项目批文情况
	有限公司		号							
朝阳郡	南昌中海地产有限公司	自主开发	南昌市西湖区雷池街 666 号	住宅	375,884	375,776	396,190	394,734	100%	已取得“六证”
中海·御锦公馆	南昌中海金钰地产有限公司	自主开发	江西省南昌市青山湖区	住宅	55,102	54,480	86,431	79,665	99%	已取得“六证”
悦府	上海中海海富房地产有限公司	自主开发	上海市松江区陆家圈路	住宅	107,918	107,918	258,911	258,911	100%	已取得“六证”
大公馆	华东中建地产有限公司	自主开发	上海市杨浦区江湾城路	住宅	116,701	114,813	640,235	621,107	98%	已取得“六证”
溪岸澜庭	上海中建嘉好地产有限公司	自主开发	上海市嘉定区德园路	住宅	156,877	156,877	294,167	294,167	100%	已取得“六证”
紫金苑	长春海华房地产开发有限公司	自主开发	长春市南关区南湖中街	住宅	215,125	213,722	238,978	238,050	99%	已取得“六证”
中海凤凰熙岸	长春海华房地产开发有限公司	自主开发	南关区东至丙六十二路	住宅	157,473	156,066	103,202	103,202	99%	已取得“六证”
紫御华府	长春海悦房地产开发有限公司	自主开发	长春经济技术开发区东至金川街	住宅	441,559	379,400	399,672	367,294	86%	已取得“六证”

项目名称	开发主体	开发模式	项目所在地	项目类别	总可售 容积率面积	累计销售 面积	累计销售 金额	回款情况	销售进度	项目批文情况
中海天赋山	大连中海兴业房地产开发有限公司	自主开发	大连沙河口区石门山	住宅	138,754	135,950	175,957	175,491	98%	已取得“六证”
御湖熙谷	中海新海汇（大连）置业有限公司	自主开发	大连市甘井子区红旗街道柳树村辽师西山校区南侧	住宅	171,608	166,407	161,757	161,327	97%	已取得“六证”
金石公馆	北京中海金石房地产开发有限公司	自主开发	石景山古城西路 66 号院	住宅	103,433	103,433	437,950	437,950	100%	已取得“六证”
中海国际大厦	天津中海嘉业投资有限公司	自主开发	天津市塘沽区响螺湾商务区	商业	43,053	43,053	28,000	28,000	100%	已取得“六证”
中海·八里臺	天津中海地产有限公司	自主开发	河西区卫津路与吴家窑大街交口	住宅/商业	166,919	166,858	596,069	595,988	100%	已取得“六证”
滨海壹号	天津中海海华地产有限公司	自主开发	天津市塘沽区威海路	住宅	316,771	314,721	387,755	386,532	99%	已取得“六证”
琴台华府	中海兴业武汉地产有限公司	自主开发	月湖大道以南，龙灯路以西	住宅/商业	125,030	125,030	163,139	163,139	100%	已取得“六证”
天悦府	济南中海兴业房地产开发有限公司	自主开发	济南市高新区舜凤路南侧开拓路西侧	住宅	257,730	256,246	260,277	260,277	99%	已取得“六证”

项目名称	开发主体	开发模式	项目所在地	项目类别	总可售 容积率面积	累计销售 面积	累计销售 金额	回款情况	销售进度	项目批文情况
中海花园	西安中海振兴房地产开发有限公司	自主开发	西安浐灞新区	住宅	183,906	179,844	195,256	195,142	98%	已取得“六证”
中海熙苑	中海佳诚（成都）房地产开发有限公司	自主开发	武侯区机投桥街道果堰村	住宅	113,322	109,030	178,045	175,174	96%	已取得“六证”
学府路 8 号	昆明中海房地产开发有限公司	自主开发	昆明市五华区莲华街道办事处学府路 8 号	住宅	170,153	170,071	192,944	192,944	100%	已取得“六证”
中海锦苑	昆明中海房地产开发有限公司	自主开发	昆明市五华区红云街道办事处龙泉路与红云路交叉口	住宅	217,484	215,522	221,795	215,097	99%	已取得“六证”
国际城南 区	北京慧眼置业有限公司	自主开发	北京市顺义区仁和镇梅沟营村南侧	住宅	217,543	217,004	306,107	303,069	100%	
合计					9,552,167	9,416,118	14,697,328	14,609,185		

注 1：“六证”指国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、商品房销售（预售）许可证和竣工验收备案证。

注 2：上述已完工项目发行人自有资金投入比例均达到或超过 30%。

注 3：开发模式是以项目公司是否纳入发行人合并报表范围确定。

2、截至 2018 年 6 月 30 日发行人主要在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	开发模式	项目所在地	项目类别	开工日期	竣工日期	总建筑面积	总投资金额	累计完成投资金额	投资进度
中海鹿丹名苑	深圳市毅骏房地产开发有限公司	自主开发	深圳市罗湖区滨河路	住宅	2015 年 4 月	2018 年 9 月	259,908	219,310	185,628	85%
云麓花园	东莞市中海嘉业房地产开发有限公司	自主开发	东莞市凤岗镇官井头村	住宅	2017 年 9 月	2019 年 6 月	217,853	421,133	329,948	78%
万锦世家	佛山海创房地产开发有限公司	自主开发	佛山市南海区狮山镇	住宅	2017 年 9 月	2019 年 4 月	90,290	100,131	73,728	74%
万锦公馆	佛山市顺德海润房地产开发有限公司	自主开发	佛山市顺德区伦教大成围	住宅	2017 年 4 月	2018 年 12 月	258,979	275,361	203,503	74%
金玺公馆	佛山市顺德海润房地产开发有限公司	自主开发	佛山市顺德区伦教大成围	住宅	2018 年 2 月	2019 年 6 月	79,347	92,523	63,807	69%
新晟公馆	佛山市顺德中海嘉和房地产开发有限公司	自主开发	佛山市顺德区乐从镇上华村	住宅	2017 年 4 月	2018 年 12 月	216,579	205,414	146,631	71%
雍和熙岸公馆	佛山市顺德中海嘉业房地产开发有限公司	自主开发	佛山市顺德区均安镇	住宅	2018 年 3 月	2019 年 9 月	243,583	232,663	136,335	59%

项目名称	开发主体	开发模式	项目所在地	项目类别	开工日期	竣工日期	总建筑面积	总投资金额	累计完成投资金额	投资进度
中海熹凤台	厦门中海嘉业地产有限公司	自主开发	厦门市同安区12-11片区凤山路与岳东路交叉口东北侧	住宅	2017年3月	2019年8月	141,815	423,719	315,549	74%
中海·上湾	漳州中海房地产有限公司	自主开发	漳州市龙文区九十九湾以西	住宅	2017年9月	2019年6月	130,303	160,250	118,395	74%
梅溪湖壹号四期	长沙中海梅溪房地产开发有限公司	自主开发	长沙市岳麓区梅溪湖路	住宅	2015年11月	2018年12月	174,277	137,284	80,326	59%
寰宇天下	福州中海地产有限公司	自主开发	福州市闽侯县上街镇厚庭等村	住宅/商业	2014年8月	2019年6月	724,014	732,701	655,793	90%
中海金玺公馆	福州中海海逸地产有限公司	自主开发	福建省长乐市营前工业区	住宅	2017年5月	2018年12月	168,459	315,531	247,836	79%
御道路一号41#地块	杭州中海宏鲲房地产有限公司	自主开发	杭州江干区之江路与御道路交汇处	住宅	2017年1月	2018年12月	138,237	270,821	226,714	84%
宁波湾	宁波中海海润置业有限公司	自主开发	宁波市江东区宁丰村	住宅	2017年8月	2019年12月	330,382	618,970	492,547	80%
明月湖项目	宁波中海海宸房地产有限公	自主开发	慈溪市白沙街道明月湖	住宅	2018年3月	2020年7月	230,048	359,404	202,298	56%



项目名称	开发主体	开发模式	项目所在地	项目类别	开工日期	竣工日期	总建筑面积	总投资金额	累计完成投资金额	投资进度
	司		北							
首南项目	宁波中海海富房地产有限公司	自主开发	宁波鄞州首南街道前河路与鄞州大道交叉口	住宅	2018 年 1 月	2019 年 9 月	76,365	140,681	94,360	67%
庄桥项目	宁波中海海丽房地产有限公司	自主开发	宁波市江北区庄桥街道	住宅	2018 年 3 月	2019 年 9 月	183,576	314,887	102,466	33%
星洲学校北项目	中海海通（苏州）房地产有限公司	自主开发	苏州市工业园区旺墩路北、津梁街东	住宅	2017 年 9 月	2019 年 3 月	96,807	200,572	171,573	86%
芦荡路项目	中海海润（苏州）房地产有限公司	自主开发	苏州市吴江区太湖新城	住宅	2017 年 11 月	2018 年 11 月	180,659	210,882	153,478	73%
中海滨江 U-LIVE	南京海汇房地产开发有限公司	自主开发	南京市鼓楼区姜家园 20 号	住宅	2017 年 7 月	2020 年 6 月	210,000	312,917	194,543	62%
中海海棠公馆	南京海合房地产开发有限公司	自主开发	南京市六合区龙池街道	住宅	2017 年 12 月	2019 年 2 月	106,109	128,189	84,695	66%
云麓公馆	南京海融房地产开发有限公司	自主开发	南京市江宁区空港经济开发区	住宅	2017 年 12 月	2019 年 3 月	82,946	106,769	81,595	76%

项目名称	开发主体	开发模式	项目所在地	项目类别	开工日期	竣工日期	总建筑面积	总投资金额	累计完成投资金额	投资进度
中海润江府	江苏润荣房地产有限公司	自主开发	镇江市润州区	住宅	2017年9月	2019年6月	338,200	414,463	281,377	68%
阳光玫瑰园	南昌中海豪锦地产有限公司	自主开发	南昌市经开区皇姑路1699号	住宅	2017年7月	2019年6月	376,761	292,957	216,479	74%
九峯里	上海中海海昆房地产有限公司	自主开发	上海市松江区小昆山镇	住宅	2017年12月	2019年12月	268,425	675,708	549,603	81%
戈雅园	上海中海海煦房地产有限公司	自主开发	上海市奉贤区奉城镇	住宅	2017年9月	2019年3月	173,908	287,680	194,589	68%
凤凰璟园	无锡中海太湖新城置业有限公司	自主开发	无锡太湖新城贡湖大道以东	住宅	2014年3月	2019年12月	646,172	374,929	320,382	85%
海悦花园	无锡中海海润置业有限公司	自主开发	无锡市滨湖区观山路以南	住宅	2014年8月	2018年12月	396,860	221,400	210,040	95%
海泰雅苑	无锡中海海盛房地产有限公司	自主开发	无锡市滨湖区胡埭镇人民路	住宅	2017年9月	2018年12月	126,488	84,882	56,066	66%
国际社区	烟台中海兴业地产有限公司	自主开发	烟台市高新区海越路11号	住宅	2014年4月	2019年12月	730,815	319,252	274,876	86%
中海悦公馆	烟台中海福盛	自主	烟台市福山	住宅	2017年10月	2019年12月	127,287	53,077	23,136	44%

项目名称	开发主体	开发模式	项目所在地	项目类别	开工日期	竣工日期	总建筑面积	总投资金额	累计完成投资金额	投资进度
	地产有限公司	开发	区奇泉路							
中海景阳公馆	长春中海地产有限公司	自主开发	绿园区, 东至丁三十四路	住宅	2017 年 4 月	2020 年 12 月	463,086	199,055	142,686	72%
国际社区三期 G 区	长春海华房地产开发有限公司	自主开发	南关区伊通河以东、南环城路以南	住宅	2015 年 3 月	2018 年 12 月	120,741	67,052	65,052	97%
寰宇天下	长春海悦房地产开发有限公司	自主开发	坐落于经开区内, 东至乙一街	住宅	2014 年 5 月	2018 年 11 月	1,402,376	463,907	427,685	92%
寰宇南项目	长春海悦房地产开发有限公司	自主开发	长春经济技术开发区, 东至北区丙三街	住宅	2017 年 3 月	2018 年 12 月	263,322	89,396	55,637	62%
中海蘭庭	长春海成房地产开发有限公司	自主开发	超凡大街以西、超然街以东	住宅	2011 年 7 月	2018 年 12 月	567,081	226,917	207,772	92%
和平之门	中海地产（沈阳）有限公司	自主开发	沈阳市和平区长白岛地区	住宅	2014 年 6 月	2019 年 11 月	1,321,673	733,168	486,296	66%
寰宇天下四期	沈阳中海兴业房地产开发有限公司	自主开发	沈阳市皇姑区塔湾街东	住宅	2017 年 3 月	2018 年 10 月	137,602	18,476	17,630	95%
中海城三期	沈阳中海新海汇置业有限公司	自主开发	沈阳市于洪区白山路	住宅	2012 年 5 月	2019 年 6 月	602,578	242,986	200,280	82%

项目名称	开发主体	开发模式	项目所在地	项目类别	开工日期	竣工日期	总建筑面积	总投资金额	累计完成投资金额	投资进度
	司		101-2 号							
中海城五期	沈阳中海新海汇置业有限公司	自主开发	沈阳市于洪区白山路 101-2 号	住宅	2015 年 3 月	2020 年 6 月	1,137,587	470,429	290,158	62%
华贸北地块	沈阳中海嘉业房地产开发有限公司	自主开发	沈阳市浑南区	住宅	2018 年 3 月	2019 年 12 月	83,799	73,720	38,907	53%
中海康城	沈阳中海嘉业房地产开发有限公司	自主开发	沈阳市东陵区(浑南新区)	住宅	2013 年 10 月	2018 年 12 月	548,207	247,330	240,498	97%
华润中海江城	哈尔滨中海龙颢房地产开发有限公司	自主开发	松北区松北大道与虎园路交角以南地段	住宅	2017 年 6 月	2019 年 11 月	259,306	131,247	81,465	62%
北辛安项目	北京安泰兴业置业有限公司	自主开发	北京市石景山区	住宅	2017 年 7 月	2020 年 6 月	1,414,000	3,554,319	2,808,770	79%
国际城北区	北京仁和燕都房地产开发有限公司	自主开发	北京市顺义区仁和镇	住宅/商业	2012 年 3 月	2018 年 7 月	458,115	284,123	174,843	62%
中海大厦	天津中海嘉业投资有限公司	自主开发	天津市塘沽区滨河西路以西、万顺道以南	商业	2015 年 3 月	2018 年 9 月	170,487	155,650	27,654	18%

项目名称	开发主体	开发模式	项目所在地	项目类别	开工日期	竣工日期	总建筑面积	总投资金额	累计完成投资金额	投资进度
国际社区 C 地块	济南中海地产投资有限公司	自主开发	济南市市中区九曲路九曲片区	住宅/商业	2015 年 12 月	2018 年 12 月	711,588	373,332	248,376	67%
华山北 D 地块	济南中海城房地产开发有限公司	自主开发	济南市历城区	住宅	2016 年 9 月	2020 年 12 月	442,370	284,739	153,859	54%
华山东地块（6、7）	济南中海城房地产开发有限公司	自主开发	济南市历城区	住宅	2015 年 9 月	2018 年 12 月	914,624	551,544	449,250	81%
华山地块（1、2、3、5、西 G）	济南中海城房地产开发有限公司	自主开发	济南市历城区	住宅	2016 年 11 月	2020 年 12 月	1,507,094	990,747	566,270	57%
华山西 H	济南中海城房地产开发有限公司	自主开发	济南市历城区	住宅	2018 年 3 月	2020 年 9 月	514,887	352,765	171,687	49%
中海光谷锦城项目	武汉华盛志远房地产有限公司	自主开发	武汉市江夏区，光谷南	住宅	2017 年 8 月	2018 年 12 月	184,756	185,355	148,279	80%
九龙天颂	重庆中海海盛房地产开发有限公司	自主开发	重庆市九龙坡区	住宅	2017 年 10 月	2020 年 3 月	184,273	189,617	126,066	66%
天钻	重庆中海兴城房地产开发有限公司	自主开发	重庆市江北区观音桥	住宅	2017 年 11 月	2019 年 12 月	116,566	126,420	71,195	56%

项目名称	开发主体	开发模式	项目所在地	项目类别	开工日期	竣工日期	总建筑面积	总投资金额	累计完成投资金额	投资进度
中海太华府	西安中海兴诚房地产有限公司	自主开发	西安市未央区太华路	住宅	2018年3月	2019年12月	187,385	113,532	58,881	52%
东白沙河项目	昆明海豪房地产开发有限公司	自主开发	昆明市盘龙区青龙街道	住宅	2017年12月	2019年12月	298,722	445,789	270,889	61%
云鼎大观	新疆中海地产有限公司	自主开发	乌市米东区米东南路	住宅	2015年6月	2019年12月	842,450	379,460	219,090	58%
中海天悦府	新疆中海地产有限公司	自主开发	乌市新市区长沙路	住宅	2017年6月	2019年5月	362,724	165,525	82,261	50%
南沙项目	广州中海盛荣房地产开发有限公司	自主开发	广州市南沙区东涌镇东涌村	住宅	2018年6月	2019年12月	233,512	345,678	187,919	54%
新城壹号公馆	肇庆中海嘉兴房地产开发有限公司	自主开发	肇庆市肇庆新区站前大道东侧	住宅	2018年6月	2019年8月	397,976	319,356	184,072	58%
襄七房项目	杭州中海襄晟房地产有限公司	自主开发	杭州市滨江区滨康路	住宅	2018年5月	2019年12月	90,228	282,301	228,189	81%
中海原山	南京中海海浦房地产有限公司	自主开发	南京市浦口区江浦街道	住宅	2018年4月	2019年6月	120,596	260,621	195,546	75%
中海·龙玺 A	长春海胜房地产开发有限公司	自主开发	长春市北湖科技开发区	住宅	2018年6月	2020年12月	245,719	184,774	110,539	60%

项目名称	开发主体	开发模式	项目所在地	项目类别	开工日期	竣工日期	总建筑面积	总投资金额	累计完成投资金额	投资进度
	司									
中海·盛世城 AB	长春海胜房地产开发有限公司	自主开发	长春市北湖科技开发区	住宅	2018 年 6 月	2020 年 12 月	413,416	278,285	144,018	52%
中海万锦公馆	大连中海鼎业房地产开发有限公司	自主开发	大连市甘井子区岭西路北, 山东路东侧	住宅	2018 年 4 月	2019 年 12 月	532,540	501,268	305,244	61%
全运村地块	沈阳中海海嘉房地产开发有限公司	自主开发	沈阳市浑南区	住宅	2018 年 6 月	2019 年 12 月	450,439	369,136	183,036	50%
房山西潞项目	北京中海兴良房地产开发有限公司	自主开发	北京市房山区西潞街道	住宅	2018 年 4 月	2019 年 12 月	147,222	283,354	149,301	53%
中海万松九里	武汉中海鼎盛房地产有限公司	自主开发	湖北省武汉市江汉区青年路与雪松路交汇处	住宅/商业	2018 年 6 月	2019 年 12 月	191,405	464,853	322,726	69%
中海万锦公馆	郑州海滨房地产开发有限公司	自主开发	郑州市经开区经南八路	住宅	2018 年 3 月	2019 年 6 月	212,467	231,270	155,541	67%
湖滨世家南苑	郑州海耀房地产开发有限公司	自主开发	郑州市惠济区月湖北路	住宅	2018 年 4 月	2019 年 5 月	199,329	141,651	63,004	44%

项目名称	开发主体	开发模式	项目所在地	项目类别	开工日期	竣工日期	总建筑面积	总投资金额	累计完成投资金额	投资进度
悦麓山	重庆金嘉海房地产开发有限公司	自主开发	重庆市巴南区	住宅	2018年5月	2019年12月	299,427	184,576	82,637	45%
合计							26,277,127	23,668,183	16,631,504	

3、截至 2018 年 6 月 30 日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	开发模式	项目所在地	项目类别	预计建设期	预计竣工期	总建筑面积	总投资金额	已投资金额
坪山项目	深圳市中海启宏房地产开发有限公司	自主开发	深圳市坪山区金牛东路与创景路交汇处	住宅	2018年12月	2020年8月	86,300	198,296	125,450
世纪荟	中山市金运宏房地产开发有限公司	自主开发	中山市港口镇民主社区	住宅	2018年9月	2019年12月	175,308	164,047	84,148
中海锦城花园	福州中海海榕地产有限公司	自主开发	福州市晋安区福马路以南	住宅	2018年7月	2019年12月	134,552	122,551	83,234
中海凤凰熙岸	福州海翔地产有限公司	自主开发	福建省福州市闽侯县南通镇陈厝村	住宅	2018年7月	2019年12月	214,697	224,416	161,952
紫御江山	福州海富地产有限公司	自主开发	福州市仓山区三江路南侧	住宅	2019年3月	2019年12月	188,738	312,368	249,151
龙湾 U-LIVE	南京海宏房地产开发有限公司	自主开发	东至规划道路，南至天元路，	住宅	2018年9月	2019年12月	173,914	217,294	140,099



项目名称	开发主体	开发模式	项目所在地	项目类别	预计建设期	预计竣工期	总建筑面积	总投资金额	已投资金额
中海·龙玺 B	长春海胜房地产开发有限公司	自主开发	长春市北湖科技开发区	住宅	2019 年 3 月	2020 年 12 月	245,991	171,702	97,963
中海·盛世城 C	长春海胜房地产开发有限公司	自主开发	长春市北湖科技开发区	住宅	2019 年 3 月	2019 年 12 月	181,594	127,248	72,865
中海·盛世城 D	长春海胜房地产开发有限公司	自主开发	长春市北湖科技开发区	住宅	2019 年 3 月	2020 年 12 月	517,305	355,879	196,981
中海樾院	青岛中海海创置业有限公司	自主开发	青岛即墨市经济开发区埠惜路以东	住宅	2018 年 9 月	2019 年 12 月	99,317	97,220	52,676
即墨王村新城	青岛中海海湾置业有限公司	自主开发	青岛即墨市田横镇岛里街 145 号	住宅	2019 年 3 月	2023 年 3 月	1,106,881	566,825	158,447
昌平丽春湖项目	北京中海宏业房地产开发有限公司	自主开发	北京市昌平区沙河镇	住宅	2018 年 7 月	2019 年 12 月	489,691	861,056	562,035
大兴庞各庄项目	北京中海兴达房地产开发有限公司	自主开发	北京市大兴区庞各庄	住宅	2018 年 9 月	2019 年 12 月	213,456	480,000	337,511
历城区项目（华山东 8-11, 西 ACDF）	济南中海城房地产开发有限公司	自主开发	济南市历城区	住宅	2018 年 12 月	2021 年 12 月	2,126,775	1,398,685	544,226
澳门路地块项目	武汉泰运房地产有限公司	自主开发	武汉市江岸区澳门路与解放大道交汇处	住宅	2018 年 9 月	2019 年 12 月	129,571	167,872	112,441
大杨石黄荆社项目	重庆中海海能房地产开发有限公司	自主开发	重庆市渝中区	住宅	2018 年 12 月	2019 年 12 月	218,072	279,050	173,729
开元壹号三至五期	西安中海兴晟房地产有限公司	自主开发	西安未央区太华路	住宅	2018 年 12 月	2020 年 6 月	392,158	197,366	38,135

项目名称	开发主体	开发模式	项目所在地	项目类别	预计建设期	预计竣工期	总建筑面积	总投资金额	已投资金额
临潼项目 B 地块	西安中海兴东置业有限公司	自主开发	西安临潼区	住宅	2018 年 11 月	2019 年 12 月	228,438	136,729	48,923
秦皇寺 677 项目	中海佳隆成都房地产开发有限公司	自主开发	成都市天府新区兴隆街道	住宅/商业	2018 年 7 月	2025 年 12 月	1,794,636	1,875,211	488,514
人造板机场项目	昆明海嘉房地产开发有限公司	自主开发	昆明市五华区红云街道	住宅	2018 年 8 月	2019 年 12 月	515,348	422,207	257,811
紫云阁	新疆中海地产有限公司	自主开发	乌市新市区河滩路	住宅	2018 年 7 月	2020 年 12 月	130,055	62,936	19,691
河滩南	新疆中海地产有限公司	自主开发	乌市新市区河滩路	住宅	2018 年 12 月	2020 年 6 月	295,460	139,077	33,458
雨花区项目	长沙中海融城房地产开发有限公司	自主开发	长沙市雨花区洞井街道	住宅	2018 年 8 月	2020 年 6 月	343,263	264,272	116,424
高新区项目	青岛中海海新置业有限公司	自主开发	青岛市高新区河东路南	住宅	2018 年 8 月	2019 年 12 月	231,555	186,579	91,032
巫家坝项目	昆明海祥房地产开发有限公司	自主开发	昆明市官渡区小板桥街道	住宅	2018 年 12 月	2021 年 12 月	584,063	717,922	142,523
高新区项目	乌鲁木齐中海海润房地产有限公司	自主开发	新疆乌鲁木齐市新市区南纬巷	住宅	2018 年 12 月	2020 年 12 月	76,253	60,977	12,750
闽侯县项目	福州中海地产有限公司	自主开发	福州市闽侯县上街镇马排村	住宅	2018 年 12 月	2020 年 6 月	112,383	115,644	
北湖科技开发区项目	长春海胜房地产开发有限公司	自主开发	长春市北湖科技开发区	住宅	2018 年 12 月	2020 年 12 月	571,692	477,838	100,000
合计							11,577,466	10,401,267	4,502,169

4、截至 2018 年 6 月 30 日发行人土地储备情况

单位：万元

地块名称	权益比例	地块所在地	土储面积（平方米）	取得时间	出让金总额	已交出让金	拟建项目类别
古城二期	100%	北京	47,976	2014 年 11 月	590,000	590,000	住宅
北辛安项目	100%	北京	1,414,000	2015 年 12 月	1,852,637	1,852,637	住宅
国际城北区	100%	北京	170,228	2011 年 7 月	75,653	75,653	住宅/商业
金樾和著	40%	北京	188,487	2017 年 2 月	232,500	232,500	住宅
大兴瀛海项目	50%	北京	136,841	2017 年 9 月	168,000	168,000	住宅
丰台槐房项目	35%	北京	261,220	2017 年 5 月	415,000	415,000	住宅
房山西潞项目	100%	北京	133,976	2017 年 11 月	135,000	50,238	住宅
朝阳孙河项目	16.52%	北京	125,652	2017 年 12 月	75,560	75,560	住宅
昌平丽春湖项目	100%	北京	489,691	2018 年 1 月	545,000	545,000	住宅
大兴庞各庄项目	100%	北京	205,538	2018 年 2 月	327,500	99,622	住宅
秦皇寺 677 项目	100%	成都	1,799,636	2017 年 11 月	479,031	479,031	住宅/商业
中海万锦公馆	100%	大连	532,540	2017 年 10 月	282,461	282,461	住宅
云麓花园	100%	东莞	217,853	2017 年 1 月	292,284	292,284	住宅
天钻名苑	100%	东莞	54,542	2017 年 9 月	43,195	43,195	住宅
万锦世家	100%	佛山	90,290	2017 年 4 月	62,870	62,870	住宅
万锦公馆	100%	佛山	258,979	2016 年 12 月	166,861	166,861	住宅
新晟公馆	100%	佛山	216,579	2016 年 12 月	116,624	116,624	住宅
金玺公馆	100%	佛山	79,347	2017 年 8 月	61,160	61,160	住宅

地块名称	权益比例	地块所在地	土储面积（平方米）	取得时间	出让金总额	已交出让金	拟建项目类别
雍和熙岸公馆	100%	佛山	243,583	2017 年 8 月	139,983	126,111	住宅
寰宇天下	100%	福州	256,462	2013 年 12 月	391,200	391,200	住宅/商业
中海金玺公馆	100%	福州	150,950	2016 年 11 月	223,900	223,900	住宅
中海锦城花园	100%	福州	134,552	2017 年 2 月	79,500	79,500	住宅
中海凤凰熙岸	100%	福州	214,697	2017 年 7 月	154,400	154,400	住宅
紫御江山	100%	福州	189,673	2017 年 10 月	239,400	239,400	住宅
广钢 218 项目	16.66%	广州	266,944	2017 年 7 月	400,066	400,066	住宅
南沙项目	100%	广州	233,512	2018 年 1 月	182,378	182,378	住宅
番禺区项目	14.28%	广州	365,628	2018 年 2 月	47,375	47,375	住宅
华润中海江城	50%	哈尔滨	259,306	2017 年 1 月	55,300	55,300	住宅
御道路一号 41#地块	100%	杭州	138,237	2012 年 10 月	179,134	179,134	住宅
襄七房项目	100%	杭州	89,276	2018 年 1 月	221,318	110,659	住宅
国际社区 C 地块	100%	济南	546,579	2009 年 9 月	81,959	81,959	住宅/商业
华山北 D 地块	100%	济南	123,607	2014 年 1 月	83,562	83,562	住宅
华山东地块（6、7）	100%	济南	914,624	2015 年 2 月	204,909	204,909	住宅
华山地块（1、2、3、5、西 G）	100%	济南	1,507,094	2016 年 1 月	379,608	379,608	住宅
历城区项目（华山东 8-11, 西 ACDFH）	100%	济南	2,641,662	2016 年 8 月	617,506	617,506	住宅
东白沙河项目	60%	昆明	352,112	2017 年 8 月	245,842	245,842	住宅
人造板机场项目	60%	昆明	515,348	2018 年 2 月	147,663	73,831	住宅
阳光玫瑰园	100%	南昌	284,125	2016 年 12 月	160,704	160,704	住宅

地块名称	权益比例	地块所在地	土储面积（平方米）	取得时间	出让金总额	已交出让金	拟建项目类别
中海滨江 U-LIVE	100%	南京	210,000	2016 年 12 月	175,000	175,000	住宅
中海海棠公馆	100%	南京	110,420	2017 年 7 月	75,000	75,000	住宅
龙湾 U-LIVE	100%	南京	173,914	2017 年 7 月	132,500	132,500	住宅
云麓公馆	100%	南京	85,042	2017 年 7 月	73,000	73,000	住宅
中海原山	100%	南京	126,573	2017 年 11 月	184,000	184,000	住宅
宁波湾	100%	宁波	330,382	2016 年 9 月	447,481	447,481	住宅
首南项目	100%	宁波	75,980	2017 年 8 月	88,240	88,240	住宅
明月湖项目	100%	宁波	305,426	2017 年 10 月	196,000	196,000	住宅
庄桥项目	100%	宁波	181,868	2017 年 10 月	201,912	201,912	住宅
中海樾院	100%	青岛	99,317	2017 年 7 月	50,001	50,001	住宅
即墨王村新城	100%	青岛	1,106,881	2014 年 2 月	91,533	91,533	住宅
高新区项目	100%	青岛	231,555	2018 年 3 月	87,190	21,797	住宅
中海熹凤台	100%	厦门	157,497	2016 年 12 月	296,400	296,400	住宅
雍景湾	20%	厦门	114,582	2017 年 9 月	156,600	156,600	住宅
世茂府	50%	厦门	129,923	2017 年 9 月	177,000	177,000	住宅
九峯里	100%	上海	240,836	2017 年 3 月	509,000	509,000	住宅
戈雅园	100%	上海	185,616	2017 年 6 月	175,500	175,500	住宅
中海鹿丹名苑	80%	深圳	5,926	2015 年 2 月	71,040	71,040	住宅
坪山项目	100%	深圳	124,300	2018 年 2 月	125,450	125,450	住宅
和平之门	51%	沈阳	943,205	2013 年 12 月	287,281	287,281	住宅

地块名称	权益比例	地块所在地	土储面积（平方米）	取得时间	出让金总额	已交出让金	拟建项目类别
寰宇天下四期	100%	沈阳	32,320	2009 年 10 月	6,198	6,198	住宅
中海城三期	100%	沈阳	312,090	2009 年 10 月	64,294	64,294	住宅
中海城五期	100%	沈阳	982,917	2009 年 10 月	115,620	115,620	住宅
华贸北地块	100%	沈阳	75,873	2017 年 9 月	37,026	37,026	住宅
浑南区项目	100%	沈阳	450,439	2018 年 2 月	174,364	87,182	住宅
星洲学校北项目	100%	苏州	96,807	2016 年 12 月	157,000	157,000	住宅
芦荡路项目	100%	苏州	182,822	2017 年 5 月	134,538	134,538	住宅
中海大厦	100%	天津	170,487	2008 年 6 月	4,270	4,270	商业
云鼎大观	60%	乌鲁木齐	469,958	2012 年 7 月	32,065	32,065	住宅
长沙路	60%	乌鲁木齐	362,724	2012 年 1 月	22,115	22,115	住宅
紫云阁	60%	乌鲁木齐	130,055	2011 年 7 月	9,749	9,749	住宅
河滩南	60%	乌鲁木齐	295,460	2012 年 1 月	22,136	22,136	住宅
凤凰璟园	51%	无锡	402,241	2013 年 12 月	192,490	192,490	住宅
海悦花园	51%	无锡	60,040	2014 年 6 月	57,161	57,161	住宅
海泰雅苑	100%	无锡	126,488	2017 年 2 月	39,000	39,000	住宅
中海光谷锦城项目	100%	武汉	184,756	2016 年 12 月	109,606	109,606	住宅
中海万松九里项目	100%	武汉	191,405	2017 年 1 月	286,428	286,428	住宅
澳门路地块项目	100%	武汉	129,571	2018 年 3 月	108,000	108,000	住宅
中海太华府	100%	西安	200,198	2017 年 3 月	36,660	36,660	住宅
开元壹号三至五期	100%	西安	392,158	2012 年 11 月	35,189	35,189	住宅

地块名称	权益比例	地块所在地	土储面积（平方米）	取得时间	出让金总额	已交出让金	拟建项目类别
临潼项目 B 地块	100%	西安	228,438	2017 年 7 月	47,575	47,575	住宅
曲江區項目	50%	西安	1,326,461	2017 年 1 月	251,626	251,626	住宅
国际社区	100%	烟台	87,390	2013 年 12 月	97,880	97,880	住宅
悦公馆	100%	烟台	128,663	2017 年 2 月	15,468	15,468	住宅
中海·上湾	100%	漳州	130,375	2017 年 6 月	106,000	106,000	住宅
玖龙台	15%	漳州	149,643	2017 年 7 月	92,100	92,100	住宅
中海景阳公馆	100%	长春	188,085	2016 年 5 月	65,604	65,604	住宅
寰宇天下	100%	长春	353,121	2013 年 12 月	126,329	126,329	住宅
寰宇南项目	100%	长春	252,952	2016 年 11 月	26,753	26,753	住宅
中海蘭庭	100%	长春	65,625	2010 年 12 月	66,490	66,490	住宅
中海·龙玺 A	100%	长春	245,719	2017 年 9 月	92,277	92,277	住宅
中海·龙玺 B	100%	长春	245,991	2017 年 9 月	92,664	92,664	住宅
中海·盛世城 C	100%	长春	181,594	2017 年 9 月	68,498	68,498	住宅
中海·盛世城 AB	100%	长春	413,416	2017 年 9 月	126,428	126,428	住宅
中海·盛世城 D	100%	长春	517,305	2017 年 9 月	186,837	186,837	住宅
梅溪湖壹号四期	95%	长沙	169,294	2011 年 12 月	161,944	161,944	住宅
洋湖之星项目	33%	长沙	614,330	2017 年 11 月	192,094	192,094	住宅
雨花区项目	100%	长沙	343,263	2018 年 3 月	111,700	36,750	住宅
新城壹号公馆	100%	肇庆	397,976	2017 年 8 月	170,650	170,650	住宅
中海润江府	100%	镇江	335,992	2017 年 5 月	252,221	252,221	住宅

地块名称	权益比例	地块所在地	土储面积（平方米）	取得时间	出让金总额	已交出让金	拟建项目类别
湖滨世家南苑	100%	郑州	199,329	2017 年 2 月	56,108	56,108	住宅
中海万锦公馆	100%	郑州	214,466	2017 年 9 月	140,100	140,100	住宅
世纪荟	100%	中山	175,308	2017 年 5 月	78,490	78,490	住宅
九龙天颂	100%	重庆	188,872	2017 年 3 月	108,500	108,500	住宅
天钻	100%	重庆	108,970	2016 年 12 月	57,600	57,600	住宅
大杨石黄荆社项目	100%	重庆	218,072	2017 年 9 月	168,000	168,000	住宅
悦麓山	51%	重庆	299,427	2018 年 2 月	72,000	72,000	住宅
大兴区项目	33%	北京	128,364	2018 年 4 月	48,345	48,345	住宅
巫家坝项目	100%	昆明	584,063	2018 年 4 月	285,041	142,523	住宅
高新区项目	100%	乌鲁木齐	76,253	2018 年 5 月	33,200	12,750	住宅
闽侯县项目	100%	福州	112,383	2018 年 6 月	78,831		住宅
红桥区项目	25%	天津	241,900	2018 年 6 月	88,000	88,000	住宅
北湖科技开发区项目	100%	长春	571,692	2018 年 6 月	202,903	100,000	住宅
高新区项目#2	33%	济南	473,888	2018 年 6 月	81,840	81,840	住宅
合计			36,008,020		19,251,176	18,167,947	

发行人大部分土地储备项目已完全缴纳土地出让金，均为运用自有资金缴纳，未完全缴纳土地出让金项目会根据项目进度，运用自有资金缴纳，符合国家房地产政策的规定。



### （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。

#### 2017 年度公司前五大供应商情况

序号	供应商名称	金额（万元）	占当期前 800 家供应商采购金额的比例
1	中国建筑一局（集团）有限公司	37,202	2.76%
2	中铁建工集团有限公司	28,371	2.11%
3	中建三局集团有限公司	27,275	2.03%
4	西安曲江新区土地储备中心	25,280	1.88%
5	南通四建集团有限公司	23,927	1.78%
合计		<b>142,055</b>	<b>10.56%</b>

#### 2017 年度公司前五大客户情况

序号	客户名称	购买金额（万元）	占当期前 500 家客户购买金额的比例
1	公司类客户一	58,214	10.58%
2	公司类客户二	26,911	4.89%
3	公司类客户三	17,436	3.17%
4	公司类客户四	17,407	3.16%
5	公司类客户五	17,048	3.10%
合计		<b>137,016</b>	<b>24.90%</b>

### （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	2018 年 1-6 月		2017 年度		2016 年度		2015 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房产开发	1,419,182	94.78%	4,904,342	97.93%	6,871,651	98.00%	7,115,705	98.06%
物业出租	57,529	3.84%	91,770	1.83%	79,243	1.13%	61,483	0.85%
承包工程	20,591	1.38%	12,050	0.24%	60,797	0.87%	87,033	1.20%
减：合并抵消	-	-	-	-	-	-	8,085	-0.11%
<b>合计</b>	<b>1,497,302</b>	<b>100%</b>	<b>5,008,162</b>	<b>100%</b>	<b>7,011,691</b>	<b>100%</b>	<b>7,256,136</b>	<b>100.00%</b>

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	2018 年 1-6 月		2017 年度		2016 年度		2015 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房产开发	843,915	96.19%	3,273,271	99.15%	5,004,206	99.01%	4,674,030	98.47%
物业出租	10,023	1.14%	20,340	0.62%	6,900	0.14%	9,869	0.21%
承包工程	23,399	2.67%	7,807	0.24%	43,158	0.85%	71,037	1.50%
减：合并抵消	-	-	-	-	-	-	8,085	0.17%
<b>合计</b>	<b>877,336</b>	<b>100.00%</b>	<b>3,301,418</b>	<b>100.00%</b>	<b>5,054,265</b>	<b>100.00%</b>	<b>4,746,851</b>	<b>100.00%</b>

近年来，公司营业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 7,256,136 万元、7,011,691 万元、5,008,162 万元和 1,497,302 万元。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 7,115,705 万元、6,871,651 万元、4,904,342 万元和 1,419,182 万元，占比分别为 98.06%、98.00%、97.93% 和 94.78%。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。

2017 年度，发行人主营业务收入较 2016 年度下降 28.57%，主要是由于达到结利条件的项目同比减少。

## 2、公司最近三年及一期毛利率情况

单位：万元

项目	2018 年 1-6 月		2017 年度		2016 年度		2015 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	575,268	40.54%	1,631,071	33.26%	1,867,445	27.18%	2,441,675	34.31%
物业出租	47,506	82.58%	71,431	77.84%	72,343	91.29%	51,615	83.95%

承包工程	-2,808	-13.64%	4,243	35.21%	17,639	29.01%	15,996	18.38%
<b>合计</b>	<b>619,966</b>	<b>41.41%</b>	<b>1,706,744</b>	<b>34.08%</b>	<b>1,950,327</b>	<b>27.82%</b>	<b>2,509,285</b>	<b>34.58%</b>

最近三年及一期，公司主营业务毛利润分别为 2,509,285 万元、1,950,327 万元、1,706,744 万元和 619,966 万元，毛利率相对持续稳定，分别为 34.58%、27.82%、34.08%和 41.41%。其中，公司核心业务房产开发板块的毛利润分别为 2,441,675 万元、1,867,445 万元、1,631,071 万元和 575,268 万元，毛利率分别是 34.31%、27.18%、33.26%和 40.54%。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	2018 年 1-6 月	2017 年	2016 年	2015 年
新开工项目数（个）	33	53	20	26
新开工面积（万平方米）	640.40	994.40	275.80	438.40
竣工项目数（个）	10	28	42	34
竣工面积（万平方米）	107.8	418.6	650.2	656.6
期末在建项目数（个）	85	62	37	40
期末在建面积（万平方米）	1,809.60	1,277.00	701.20	1,075.5

### 2、销售情况

项目	2018 年 1-6 月	2017 年	2016 年	2015 年
达预售项目（个）	103	87	73	68
签约销售面积（万平方米）	294.20	509.40	458.80	563.90
签约销售金额（万元）	4,896,388	6,945,740	6,071,017	6,512,743
签约销售均价（万元/平方米）	1.6643	1.3635	1.3232	1.15

随着市场环境的变化，近年来公司开工面积波动较为明显。2015~2017 年，公司新开工面积分别为 438.4 万平方米、275.8 万平方米和 994.4 万平米。2016 年开工面积也同比下降 37.09%，主要系公司结合考虑在建规模、可售货源以及市场环境，相应调整拿地节奏所致。2017 年开工面积同比上升 260.55%，主要系 2017 年新增项目较 2016 年提高。2017 年竣工面积 418.6 万平方米，同比下降 35.62%，主要原因系部分地区因实施新的环保政策，项目进度受到影响，因而竣工面积同比出现下降。截至 2018 年 6 月底，公司在建面积 1,809.6 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。2015~2017 年，公司实现合同销售面积分别为 563.9 万平方米、458.8 万平方米、509.4 万平方米和 128.9 万平方米；同期，实现签约销售金额分别为 6,512,743 万元、6,071,017 万元和 6,945,740 万元。销售价格方面，2017 年销售均价为 1.36 万元/平方米，同比上升 3.05%，主要系房地产市场价格整体上涨拉动所致。2018 年 1~6 月，公司实现合同销售面积 294.2 万平方米，实现合同销售金额 4,896,388 万元，同期销售均价下降至 1.6643 万元/平方米，主要系具体推盘项目所在城市均价不同导致。

### 3、分区域主营业务收入情况

单位：万元

序号	区域	2018 年 1-6 月	2017 年
1	北京	86,664	887,742
2	成都	856	3
3	大连	12,060	109,232
4	佛山	4,803	384,923
5	福州	110,652	152,865
6	广州	10,685	35,189
7	杭州	72,304	594,451
8	济南	52,503	323,065
9	云南	94,324	263,845
10	南昌	505	87,734
11	南京	1,530	16,978
12	宁波	5,160	67,708
13	厦门	4,480	202,885
14	上海	13,082	76,918
15	深圳	1,842	188,249
16	沈阳	263,124	382,736
17	苏州	259,991	12,667
18	天津	62,782	99,406
19	无锡	94,232	210,168
20	武汉	1,349	1,915
21	西安	6,620	202,964
22	新疆	49,005	85,677

序号	区域	2018 年 1-6 月	2017 年
23	烟台	37,001	168,923
24	长春	201,451	398,617
25	长沙	7,788	49,105
26	中山	-	6,314
27	其他	76,238	2,279
28	抵销	33,730	4,396
	合计	<b>1,497,302</b>	<b>5,008,162</b>

2017 年主营收入超过 10 亿元的城市包括佛山、深圳、沈阳、济南、长春、北京、烟台、福州、无锡、大连、杭州、厦门和西安等 13 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。

### （七）公司 2018 年 1-9 月主营业务构成情况

#### 2018 年 1-9 月公司主营业务收入分产品构成情况

单位：万元

项目	2018 年 1-9 月		2017 年 1-9 月	
	金额	占比	金额	占比
房产开发	2,724,309	95.77%	2,689,843	97.54%
物业出租	80,442	2.83%	66,268	2.40%
承包工程	39,974	1.41%	1,631	0.06%
合计	<b>2,844,725</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,757,742</b>	<b>100.00%</b>

#### 2018 年 1-9 月公司主营业务成本分产品构成情况

单位：万元

项目	2018 年 1-9 月		2017 年 1-9 月	
	金额	占比	金额	占比
房产开发	1,638,815	96.71%	1,871,587	99.57%
物业出租	14,827	0.88%	8,001	0.43%
承包工程	40,853	2.41%	4	0.00%
合计	<b>1,694,496</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,879,592</b>	<b>100.00%</b>

2018 年 1-9 月，公司主营业务收入为 2,844,725 万元，较 2017 年同期小幅增加，房地产开发收入占比最大，为 2,724,309 万元，占比为 95.77%；公司主营业务成本为 1,694,496 万元，较 2017 年同期小幅下降，房地产开发成本占比最大，

为 1,638,815 万元，占比为 96.71%。

### 2018 年 1-9 月公司主营业务毛利率情况

单位：万元

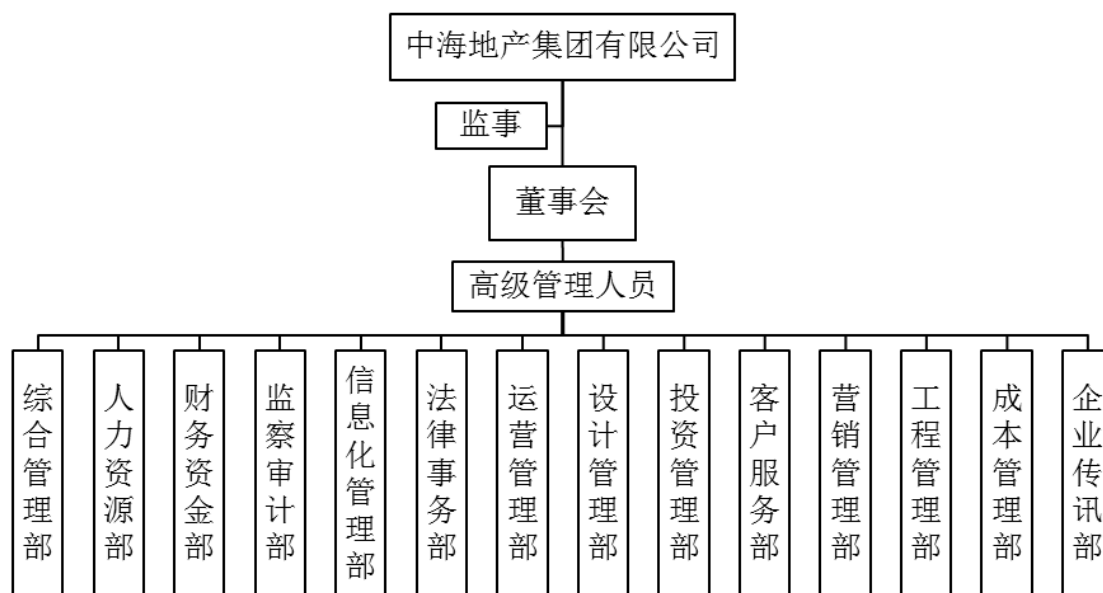
项目	2018 年 1-9 月		2017 年 1-9 月	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率
房产开发	1,085,494	39.84%	818,256	30.42%
物业出租	65,615	81.57%	58,267	87.93%
承包工程	-879	-2.20%	1,627	99.75%
<b>合计</b>	<b>1,150,229</b>	<b>40.43%</b>	<b>878,150</b>	<b>31.84%</b>

2018 年 1-9 月，公司主营业务毛利润为 1,150,229 万元，毛利率为 40.43%，较 2017 年同期均有提高。其中，公司核心业务房产开发板块的毛利润为 1,085,494 万元，毛利率为 39.84%，公司开发的房地产项目盈利能力较强。

## 八、发行人的法人治理结构及相关机构最近三年及一期的运行情况

### （一）发行人的法人治理结构

公司的组织结构图如下：



#### 1、公司治理结构

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

#### （1）股东决议

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

#### （2）董事会

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

### （3）监事

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

## 2、公司内部机构设置

（1）综合管理部：负责行政事务管理。

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

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

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

（5）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）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。

（11）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。

（12）工程管理部：负责项目工程策划管理；项目发展过程管理。

（13）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。

（14）企业传讯部：负责公共关系管理；品牌管理。

## （二）最近三年及一期的运行情况

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

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

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

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

## 十、发行人独立运营情况

中海发展（00688.HK）是本公司间接控股股东，为香港联交所上市公司。本次发行人中海地产为中海发展的境内子公司。截至 2016 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。2017 年 12 月 31 日，发行人资产总额占中海发展资产总额比例为 53.65%。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 2017 年末发行人的关联方及报告期关联交易情况如下：

### （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

详见本节“四、公司重要对外权益投资情况”部分内容。

### （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关系
中海发展（苏州）有限公司	同受同一最终控制方控制
长春智信咨询服务有限公司	同受同一最终控制方控制
重庆嘉益房地产开发有限公司	实际控制人的合营企业
哈尔滨中海地产有限公司	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
潍坊中海兴业房地产有限公司	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
济南中海华山商业地产有限公司	同受同一最终控制方控制
天津中海海盛地产有限公司	同受同一最终控制方控制
重庆嘉江房地产开发有限公司	实际控制人的合营企业
南京海欣房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
成都信新置业有限公司	同受同一最终控制方控制
中海海盛（烟台）地产有限公司	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
万宁仁和发展有限公司	同受同一最终控制方控制
沈阳中海鼎业房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
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
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
大连中海新城置业有限公司	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
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
中海东丰地产（大连）有限公司	同受同一最终控制方控制
中海兴业（成都）发展有限公司	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
中海淄博置业有限公司	同受同一最终控制方控制
万宁金信发展有限公司	同受同一最终控制方控制
重庆海安投资有限公司	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
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
淄博中海海颐置业有限公司	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

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
中海发展（上海）有限公司	同受同一最终控制方控制
重庆中海投资有限公司	同受同一最终控制方控制
中海鼎业（烟台）地产有限公司	同受同一最终控制方控制
山东中海华创地产有限公司	实际控制人的合营企业
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
大连中信海港投资有限公司	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
湖南中建信和梅溪湖置业有限公司	同受同一最终控制方控制
中信房地产集团有限公司	同受同一最终控制方控制
湖南省中信城市广场投资有限公司	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
苏州中海海隆房地产有限公司	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
中国海外兴业有限公司	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
北京海盈房地产开发有限公司	子公司的合营企业
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
太原冠泽置业有限公司	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
漳州市滨北置业有限公司	子公司的联营企业
武汉中海鼎业房地产有限公司	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
中海兴业(西安)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
中海监理有限公司	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
中海鼎盛（西安）房地产有限公司	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
中建新疆建工第五建筑工程有限公司	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
中海华南（深圳）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
中国建筑第七工程局有限公司	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
中建二局第三建筑工程有限公司	同受同一最终控制方控制

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
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
中建四局第三建筑工程有限公司	同受同一最终控制方控制
中建五局三公司长沙分公司	同受同一最终控制方控制
中建新疆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
中建二局安装工程有限公司	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
中建三局股份公司西北分公司第一经理部	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
中建七局第三建筑有限公司	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
中建四局第三建筑工程公司	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
中建六局总承包公司本部	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
中国建筑一局（集团）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
中建二局第二建筑工程有限公司一分公司	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
深圳中海建筑有限公司	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
中建三局第三建设天津分公司	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
深圳市中海楼宇科技有限公司	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
中建一局华江建设有限公司	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
中建三局装饰有限公司	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
中国建筑第二工程局有限公司	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安装分公司	同受同一最终控制方控制
中建安装工程有限公司	同受同一最终控制方控制
中建工业设备安装有限公司	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关系
中建海峡建设发展有限公司	同受同一最终控制方控制
深圳市中海建设监理工程有限公司	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机电分公司	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
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
宁波中海创城有限公司	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
苏州竹辉兴业有限公司	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
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
长沙中海兴业房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
中海地产（珠海）有限公司	同受同一最终控制方控制
海墅房地产开发（杭州）有限公司	实际控制人的合营企业
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
杭州中海城溪房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
纪亮（上海）房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
上海老西门新苑置业有限公司	同受同一最终控制方控制
青岛中海海岸置业有限公司	同受同一最终控制方控制
中海发展（中国）投资有限公司	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
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
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
昆明泰运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
郑州海创房地产开发有限公司	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
湖南省中海置业开发有限公司	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
中国建筑科学研究院	同受同一最终控制方控制
中建二局第三建筑工程有限公司武汉分公司	同受同一最终控制方控制
北京中建物业管理有限公司	同受同一最终控制方控制
中国建筑标准设计研究院有限公司	同受同一最终控制方控制

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
中国建筑上海设计研究院有限公司	同受同一最终控制方控制
北京中海物业管理有限公司	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
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
中国建筑设计研究院	同受同一最终控制方控制
中信建筑设计研究总院有限公司	同受同一最终控制方控制
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
中国建筑技术集团有限公司深圳分公司	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
中建三局集团有限公司人防与地下空间设计院	同受同一最终控制方控制
沈阳中建东设岩土工程有限公司	同受同一最终控制方控制
深圳市中海凯骊酒店有限公司	同受同一最终控制方控制
中建六局土木工程有限公司	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
中建五局装饰幕墙有限公司	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
珠海市启光房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
广州荔璟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
中海地产（苏州）有限公司	同受同一最终控制方控制
佛山市南海中信星晖房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
杭州中建国博置业投资有限公司	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
中国建筑第五工程局有限公司	同受同一最终控制方控制
北京中建地产有限责任公司	同受同一最终控制方控制
中国建筑第八工程局有限公司	同受同一最终控制方控制
中国建筑西北设计研究院	同受同一最终控制方控制
北京正德丰泽房地产开发有限公司	联营企业的子公司
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
紫光亿海科技有限公司	子公司的其他重要股东
云南城投置业股份有限公司	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
东江实业集团有限公司	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）接受劳务情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
中建新疆建工集团第五建筑工程有限公司	工程施工	23,978	-
中国建筑第七工程局有限公司	工程施工	20,656	1,221
中建新疆建工集团第一建筑工程有限公司	工程施工	8,356	-
中建四局第一建筑工程有限公司	工程施工	5,321	-
中建三局第二建设工程有限责任公司	工程施工	4,349	7,990
中建一局集团安装工程有限公司	工程施工	4,346	171
中建三局集团有限公司	工程施工	4,275	3,288
中国建筑装饰集团有限公司	工程施工	3,783	-
中建三局建设工程股份有限公司	工程施工	3,761	600
中国建筑股份有限公司	工程施工	2,400	-
中海物业管理有限公司	物业服务	2,322	4,851
中建五局工业设备安装有限公司	工程施工	2,221	-
中国建筑第六工程局有限公司	工程施工	2,194	14,445



关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
中国建筑第五工程局有限公司	工程施工	1,964	5,702
中国建筑设计院有限公司	设计服务	1,721	1,467
中建电子工程有限公司	工程施工	1,350	468
中建三局第一建设工程有限责任公司	工程施工	984	1,944
中建六局第三建筑工程有限公司	工程施工	920	1,276
中建二局第三建筑工程有限公司	工程施工	782	2,377
中国建筑一局（集团）有限公司	工程施工	689	55
中国建筑科学研究院	工程施工	533	-
香港华艺设计顾问（深圳）有限公司	设计服务	527	-
中建二局第三建筑工程有限公司武汉分公司	工程施工	417	-
北京中建物业管理有限公司	物业服务	340	-
中国建筑第四工程局有限公司	工程施工	334	851
中国建筑标准设计研究院有限公司	设计服务	323	78
中建不二幕墙装饰有限公司	工程施工	290	1,341
中国建筑上海设计研究院有限公司	设计服务	277	23
深圳市中海楼宇科技有限公司	工程施工	271	517
北京中海物业管理有限公司	物业服务	241	-
中国建筑西南勘察设计研究院有限公司	设计服务	232	327
中海监理有限公司	工程监理	159	75
中建钢构有限公司	工程施工	141	-
中国中建设计集团有限公司	设计服务	118	17
中建四局安装工程有限公司	工程施工	78	644
中建一局集团建设发展有限公司	工程施工	59	306
中国建筑东北设计研究院有限公司	设计服务	58	27
北京中建智能建筑系统集成有限公司	工程施工	49	-
中国建筑建筑设计研究院	设计服务	44	-
中信建筑设计研究总院有限公司	设计服务	37	-
中国建筑西北设计研究院有限公司	设计服务	29	129
中国建筑技术集团有限公司深圳分公司	工程施工	26	258
深圳中建院建筑科技有限公司	工程施工	20	-
中建三局集团有限公司人防与地下空间设计院	设计服务	17	-

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
沈阳中建东设岩土工程有限公司	工程施工	5	-
深圳市中海凯骊酒店有限公司	工程施工	0.44	-
中建六局土木工程有限公司	工程施工	-	410
北京中海华艺城市规划设计有限公司	设计服务	-	316
深圳市中海建设监理工程有限公司	工程监理	-	269
中国建筑第八工程局有限公司	工程施工	-	217
中建四局第三建筑工程有限公司	工程施工	-	180
中建三局第一建设工程有限责任公司机电分公司	工程施工	-	14
中建海峡建设发展有限公司	工程施工	-	5
中建五局装饰幕墙有限公司	工程施工	-	4

## (2) 采购商品情况

关联方名称	关联交易内容	2017 年发生额 (万元)	2016 年发生额 (万元)
鹤山天山金属材料制品有限公司	采购入户门	3,039	177

## (3) 出售商品/提供劳务情况

关联方名称	关联交易内容	2017 年发生额 (万元)	2016 年发生额 (万元)
北京海盈房地产开发有限公司	资金占用费	1,261	-
北京金良兴业房地产开发有限公司	资金占用费	3,201	-
北京正德丰泽房地产开发有限公司	资金占用费	4,654	-
北京南悦房地产开发有限公司	资金占用费	5,377	-

## 2、关联担保情况

## (1) 本公司作为担保方提供担保

被担保方	担保金额(亿元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
杭州中建国博置业投资有限公司	18.00	2013-4-10	2020-4-9	未到期

## (2) 本公司作为被担保方

担保方	担保金额(万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否履行完毕
中国海外发展有限公司	30,000	2015-04-17	2018-04-17	否
中国海外发展有限公司	30,000	2017-08-24	2020-08-24	否

担保方	担保金额(万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否履行完毕
中国海外发展有限公司	15,000	2017-08-30	2020-08-24	否
中国海外发展有限公司	30,000	2017-09-08	2020-08-24	否
中国海外发展有限公司	15,000	2017-10-31	2020-08-24	否
中国海外发展有限公司	85,000	2015-04-27	2018-04-26	否
中国海外发展有限公司	80,000	2017-07-26	2020-07-25	否
中国海外发展有限公司	40,000	2017-07-25	2020-07-24	否
中国海外发展有限公司	30,000	2017-09-08	2020-09-08	否
中国海外发展有限公司	22,000	2017-09-27	2020-09-07	否
中国海外发展有限公司	48,000	2017-12-21	2020-09-07	否
中国海外发展有限公司	10,000	2015-05-14	2018-01-04	否
中国海外发展有限公司	12,000	2015-06-30	2018-06-30	否
中国海外发展有限公司	21,000	2015-08-25	2018-08-24	否
中国海外发展有限公司	44,000	2016-08-24	2018-08-24	否
中国海外发展有限公司	26,000	2017-03-06	2020-03-06	否
中国海外发展有限公司	18,000	2017-03-08	2020-03-08	否
中国海外发展有限公司	18,000	2017-03-09	2020-03-09	否
中国海外发展有限公司	17,000	2017-03-08	2020-03-08	否
中国海外发展有限公司	4,000	2015-09-15	2018-09-14	否
中国海外发展有限公司	50,000	2017-08-01	2020-08-01	否
中国海外发展有限公司	20,000	2017-09-29	2020-09-29	否
中国海外发展有限公司	30,000	2017-09-29	2020-09-29	否
中国海外发展有限公司	29,000	2017-09-29	2020-09-29	否
中国海外发展有限公司	15,000	2017-12-20	2020-08-01	否
云南城投置业股份有限公司（注）	28,000	2014-12-19	2018-3-22	已于 2018 年 3 月 22 日清欠本息

注：被担保方为本公司之子公司云南中海城投房地产开发有限公司，贷款合同总金额 8 亿元，按股权比例 35% 承担连带保证责任，实际提贷年末余额 8,800 万元

## （2）关联方资金拆借

关联方	拆借金额 (万元)	起始日	到期日	说明
-----	--------------	-----	-----	----

关联方	拆借金额 (万元)	起始日	到期日	说明
拆入（含收回拆出资金）：				
华润置地投资有限公司	29,033	2017-12-25		哈尔滨龙颢借入资金
桐乡市安豪投资管理有限公司	48,000	2017-9-1	2019-9-1	昆明海豪借入资金
云南城投置业股份有限公司	1,400	2016-1-1	2018-12-31	云南中海城投借入资金
中建新疆建工（集团）有限公司	6,700	2017-1-23	2020-1-23	新疆中海资金借入
杭州世茂世盈房地产开发有限公司	62,500	2017-8-29	2018-8-29	集团借入资金
杭州世茂世盈房地产开发有限公司	115,000	2017-10-31	2018-10-31	集团借入资金
海墅房地产开发（杭州）有限公司	27,500	2017-8-31	2018-8-31	集团借入资金
海墅房地产开发（杭州）有限公司	59,000	2017-10-31	2018-10-31	集团借入资金
金茂投资（长沙）有限公司	10,000	2017-6-22	2018-6-21	长沙中建投收委贷
哈尔滨中海龙祥房地产开发有限公司	70,000	2016-4-25	2017-2-16	集团收回委托贷款
太原冠泽置业有限公司	50,000	2014-8-14	2017-8-13	集团收回委托贷款
广州荔璟房地产开发有限公司	75,000	2016-1-12	2017-7-4	集团收回委托贷款
广州荔璟房地产开发有限公司	100,000	2016-8-15	2017-7-4	集团收回委托贷款
昆明泰运房地产开发有限公司	40,000	2017-6-6	2017-12-14	集团收回委托贷款
西安合汇兴尚置业有限公司	6,500	2017-1-12	期限两年	集团收回债权资金
中海淄博置业有限公司	12,100	2016-10-1	2017-6-26	集团收回债权资金
淄博中海海颐置业有限公司	4,500	2016-10-1	2017-6-26	集团收回债权资金
湖南中建信和梅溪湖置业有限公司	8,023			中建国际收回资金
中海淄博置业有限公司	6,192			中建国际收回资金
北京金良兴业房地产开发有限公司	32,000	2017-10		联营公司偿还借款
拆出（含偿还拆入资金）：				
昆明泰运房地产开发有限公司	40,000	2017-6-6	2017-12-14	集团委托贷款
哈尔滨中海地产有限公司	100,000	2017-6-7	2020-6-9	集团委托贷款
华润置地（太原）发展有限公司	30,000	2016-5-1	2019-5-1	集团支付借款本金
潍坊中海兴业房地产有限公司	48,122	2016-10-1	2017-9-30	集团支付借款本金

关联方	拆借金额 (万元)	起始日	到期日	说明
西安鼎盛东越置业有限公司	40,798	2017-12-20	2019-12-19	集团支付借款本金
西安合汇兴尚置业有限公司	30,000	2017-1-12	2019-1-12	集团支付借款本金
西安合汇兴尚置业有限公司	4,435	2017-4-11	2019-4-11	集团支付借款本金
西安合汇兴尚置业有限公司	1,033	2017-6-14	2019-6-14	集团支付借款本金
西安合汇兴尚置业有限公司	6,500	2017-9-13	2019-9-13	集团支付借款本金
西安合汇兴尚置业有限公司	5,000	2017-11-1	2019-11-1	集团支付借款本金
西安合汇兴尚置业有限公司	3,000	2017-12-19	2019-12-19	集团支付借款本金
西安嘉润荣成置业有限公司	45,000	2017-1-12	2019-1-12	集团支付借款本金
西安嘉润荣成置业有限公司	8,128	2017-4-11	2019-4-11	集团支付借款本金
西安嘉润荣成置业有限公司	1,594	2017-6-14	2019-6-14	集团支付借款本金
北京海盈房地产开发有限公司	57,681	2017.7~11		借出地价款运营资金
北京金良兴业房地产开发有限公司	101,398	2017.2~10		借出地价款运营资金
北京南悦房地产开发有限公司	76,884	2017.5~12		借出地价款运营资金
北京正德丰泽房地产开发有限公司	78,179	2017.5~12		借出地价款运营资金
华润置地投资有限公司	21,750	2017-12-25		哈尔滨龙颀偿还资金
桐乡市安豪投资管理有限公司	4,000	2017-10-26	期限两年	昆明海豪偿还资金
云南城投置业股份有限公司	19,950	2016-1-1	2018-12-31	云南中海城投偿还
中建新疆建工（集团）有限公司	3,200	2016-2-4	2017-2-3	新疆中海偿还资金
中国建筑第五工程局有限公司	7,097			长沙中海梅溪偿还
杭州世茂世盈房地产开发有限公司	3,000	2017-8-29	期限一年	集团偿还借款
海墅房地产开发（杭州）有限公司	39,701	2017-8-31	期限一年	集团偿还借款

### （3）关联方资产转让、债务重组情况

关联方名称	关联交易内容	2017 年发生额 (万元)	2016 年发生额 (万元)
德源发展有限公司	转让本公司所持有的上海中海海容房地产有限公司 100% 股权	-	4,725

### （七）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
应收账款：				
上海海创房地产有限公司	2,449	-	2,449	-
合计	2,449	-	2,449	-
其他应收款：	-	-	-	-
中海发展（苏州）有限公司	119,126	-	268,943	-
长春智信咨询服务有限公司	22,560	-	143,640	-
重庆嘉益房地产开发有限公司	70,000	-	124,500	-
哈尔滨中海地产有限公司	-	-	121,731	-
成都信勤置业有限公司	-	-	117,000	-
潍坊中海兴业房地产有限公司	64,000	-	112,122	-
济南寰宇商业运营管理有限公司	106,500	-	110,000	-
济南中海华山商业地产有限公司	105,000	-	99,000	-
天津中海海盛地产有限公司	-	-	81,933	-
重庆嘉江房地产开发有限公司	51,000	-	78,000	-
中海地产（杭州）有限公司	-	-	76,340	-
华润置地（太原）发展有限公司	35,216	-	65,216	-
南京海欣房地产开发有限公司	62,000	-	60,100	-
成都信新置业有限公司	-	-	48,700	-
中海海盛（烟台）地产有限公司	34,036	-	48,011	-
重庆中海兴业实业有限公司	71,400	-	41,400	-
万宁仁和发展有限公司	-	-	36,120	-
成都锦府中建房地产开发有限公司	-	-	29,752	-
沈阳中海鼎业房地产开发有限公司	36,991	-	25,868	-
佛山市中海兴业房地产开发有限公司	-	-	23,000	-
哈尔滨中海龙祥房地产开发有限公司	7	-	21,748	-
大连中海新城置业有限公司	16,730	-	18,262	-
深圳市中海凯骊酒店管理有限公司	14,000	-	17,375	-
香港华艺设计顾问（深圳）有限公司	16,988	-	16,988	-
中海东丰地产（大连）有限公司	0.90	-	16,415	-
中海兴业(成都)发展有限公司	38,108	-	16,100	-
中海发展(广州)有限公司	-	-	15,683	-
中海淄博置业有限公司	6	-	18,292	-
万宁金信发展有限公司	-	-	11,552	-
深圳市海清置业发展有限公司	12,699	-	9,500	-
重庆海安投资有限公司	7,000	-	7,000	-
中海地产（佛山）有限公司	110,620	-	6,200	-
海口中海兴业房地产开发有限公司	-	-	4,941	-

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
淄博中海海颐置业有限公司	9	-	4,500	-
中海月朗苑物业发展（深圳）有限公司	4,309	-	4,307	-
中海发展（上海）有限公司	16,291	-	3,791	-
重庆中海投资有限公司	3,500	-	3,500	-
中海鼎业（烟台）地产有限公司	-	-	2,300	-
山东中海华创地产有限公司	-	-	900	-
南昌中海豪庭置业发展有限公司	17,767	-	56	-
大连中信海港投资有限公司	20	-	45	-
中建新疆建工集团第五建筑工程有限公司	-	-	2,700	-
湖南中建信和梅溪湖置业有限公司	10,000	-	18,383	-
中信房地产集团有限公司	445,276	-	16,000	-
湖南省中信城市广场投资有限公司	-	-	9,800	-
北京正德丰泽房地产开发有限公司	78,179	-	-	-
南京海润房地产开发有限公司	606,250	-	-	-
苏州中海海隆房地产有限公司	352,740	-	-	-
北京中信新城逸海房地产开发有限公司	235,300	-	-	-
中国海外兴业有限公司	173,962	-	-	-
郑州海嘉房地产开发有限公司	87,972	-	-	-
北京南悦房地产开发有限公司	76,884	-	-	-
北京金良兴业房地产开发有限公司	69,398	-	-	-
北京海盈房地产开发有限公司	57,681	-	-	-
西安嘉润荣成置业有限公司	54,721	-	-	-
西安合汇兴尚置业有限公司	43,468	-	-	-
西安鼎盛东越置业有限公司	40,798	-	-	-
东莞市中海康华房地产开发有限公司	35,000	-	-	-
厦门市雍景湾房地产有限公司	34,436	-	-	-
太原冠泽置业有限公司	31,293	-	-	-
中海地产（无锡）有限公司	21,000	-	-	-
深圳海龙建筑科技有限公司	15,766	-	-	-
漳州市滨北置业有限公司	13,815	-	-	-
武汉中海鼎业房地产有限公司	12,864	-	-	-
湖南省中海城市广场投资有限公司	10,195	-	-	-
中海兴业(西安)有限公司	6,182	-	-	-
南京海高房地产开发有限公司	6,000	-	-	-
中海监理有限公司	5,900	-	-	-
中海兴隆（陕西）房地产有限公司	4,945	-	-	-
中海鼎盛（西安）房地产有限公司	3,248	-	-	-
中建五局投资管理公司	3,162	-	-	-
中建新疆建工第五建筑工程有限公司	2,700	-	-	-
中海鼎业（西安）房地产有限公司	2,604	-	-	-

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
中海华南（深圳）有限公司	1,500	-	-	-
其他关联方	1,869	-	2,424	-
合计	3,580,993	-	1,960,140	-
应收利息：	-	-	-	-
西安鼎盛东越置业有限公司	1,785	-	-	-
西安嘉润荣成置业有限公司	2,428	-	-	-
西安合汇兴尚置业有限公司	1,629	-	-	-
中海淄博置业有限公司	-	-	203	-
淄博中海海颐置业有限公司	-	-	50	-
潍坊中海兴业房地产有限公司	85	-	1,246	-
华润置地（太原）发展有限公司	1,687	-	-	-
北京海盈房地产开发有限公司	1,336	-	-	-
北京金良兴业房地产开发有限公司	3,393	-	-	-
北京南悦房地产开发有限公司	5,700	-	-	-
中建新疆建工第五建筑工程有限公司	575	-	410	-
湖南中建信和梅溪湖置业有限公司	80	-	-	-
海口中海兴业房地产开发有限公司	80	-	80	-
南京海欣房地产开发有限公司	80	-	80	-
天津中海海盛地产有限公司	529	-	529	-
哈尔滨中海地产有限公司	160	-	-	-
哈尔滨中海龙祥房地产开发有限公司	48	-	160	-
广州荔安房地产开发有限公司	120	-	120	-
广逸房地产开发（珠海）有限公司	64	-	64	-
珠海市启光房地产开发有限公司	32	-	32	-
北京正德丰泽房地产开发有限公司	4,933	-	-	-
太原冠泽置业有限公司	-	-	103	-
广州荔璟房地产开发有限公司	-	-	279	-
合计	24,744	-	3,357	-
应收股利：	-	-	-	-
上海海创房地产有限公司	16,523	-	16,523	-
金茂投资(长沙)有限公司	22,532	-	7,149	-
合计	39,055	-	23,672	-

## 2、应付项目

单位：万元

项目名称	年末余额	年初余额
应付账款：		
中国建筑第四工程局有限公司	28,591	4,015
中建一局集团房地产开发有限公司	10,350	-



项目名称	年末余额	年初余额
中建新疆建工集团第五建筑工程有限公司	9,533	6,634
中建三局第二建设工程有限责任公司	5,487	6,168
中国建筑第七工程局有限公司	5,216	271
中建三局集团有限公司	4,415	2,294
中建二局第三建筑工程有限公司	3,508	5,371
中国建筑第六工程局有限公司	3,403	-
中国建筑第五工程局有限公司	2,824	3,393
中建三局建设工程股份有限公司	2,606	4,533
中建四局第三建筑工程有限公司	2,356	594
中建五局三公司长沙分公司	2,199	2,330
中建新疆建工集团第一建筑工程有限公司	1,657	-
中建二局安装工程有限公司	1,400	2,452
中建钢构有限公司	1,303	-
中建三局第一建设工程有限责任公司	1,208	894
北京中建地产有限责任公司	1,185	-
中建四局第一建筑工程有限公司	1,181	-
中建三局股份公司西北分公司第一经理部	1,108	1,039
鹤山天山金属材料制品有限公司	996	-
中建七局第三建筑有限公司	943	941
中建一局集团安装工程有限公司	939	490
中建四局第三建筑工程公司	920	-
中建一局集团建设发展有限公司	916	913
中建六局总承包公司本部	881	-
中建六局第三建筑工程有限公司	798	3,022
中国建筑一局（集团）有限公司	746	1,526
中海物业管理有限公司	686	492
中建二局第二建筑工程有限公司一分公司	520	-
中建电子工程有限公司	474	190
深圳中海建筑有限公司	448	448
中建四局安装工程有限公司	374	473

项目名称	年末余额	年初余额
中建三局第三建设天津分公司	359	1,030
中国中建设计集团有限公司	290	-
中海监理有限公司	286	51
深圳市中海楼宇科技有限公司	284	194
中建不二幕墙装饰有限公司	209	448
中建一局华江建设有限公司	198	-
中国建筑西南勘察设计研究院有限公司	172	227
中建一局集团第五建筑有限公司	162	-
中建三局装饰有限公司	155	155
中国建筑第八工程局有限公司	74	142
中国建筑股份有限公司	-	11,907
中国建筑第二工程局有限公司	-	2,792
中建三局第一建设工程有限责任公司安装分公司	-	1,486
中建安装工程有限公司	-	607
中建工业设备安装有限公司	-	539
中国建筑西北设计研究院有限公司	-	528
中建海峡建设发展有限公司	-	400
深圳市中海建设监理工程有限公司	-	255
中建三局第一建设工程有限责任公司机电分公司	-	190
其他关联方	307	5,241
合计	101,666	74,676
其他应付款:	-	-
中海兴业(西安)有限公司	678,106	687,467
中海发展(苏州)有限公司	538,278	670,403
中海发展(上海)有限公司	525,872	415,434
中海地产(佛山)有限公司	524,755	505,408
中海兴业(成都)发展有限公司	360,676	394,516
南京海高房地产开发有限公司	354,322	15,515
天津中海海盛地产有限公司	340,229	-

项目名称	年末余额	年初余额
中海发展(广州)有限公司	316,359	360,599
中海鼎业（西安）房地产有限公司	279,218	281,893
青岛中海华业房地产有限公司	216,843	355,733
中海鼎盛（西安）房地产有限公司	193,793	150,890
杭州世茂世盈房地产开发有限公司	174,500	60,000
哈尔滨中海龙祥房地产开发有限公司	171,246	-
宁波中海创城有限公司	153,770	45,000
中国海外兴业有限公司	138,490	147,377
中海地产（青岛）投资开发有限公司	134,241	116,741
中海东丰地产（大连）有限公司	134,054	151,103
苏州竹辉兴业有限公司	116,650	-
济南中海地产有限公司	106,922	107,400
珠海市嘉烨房地产开发有限公司	105,227	26,227
沈阳中海鼎业房地产开发有限公司	105,185	91,330
哈尔滨中海地产有限公司	103,304	-
长沙中海兴业房地产有限公司	102,243	20,969
中海地产（珠海）有限公司	91,132	29,992
佛山市中海兴业房地产开发有限公司	88,453	20,000
海墅房地产开发（杭州）有限公司	86,500	39,701
珠海市嘉业房地产开发有限公司	80,845	-
中海地产（杭州）有限公司	76,380	227,880
中海兴隆（陕西）房地产有限公司	70,398	-
中海海盛（烟台）地产有限公司	60,460	-
杭州中海城溪房地产有限公司	58,474	132,775
海口中海兴业房地产开发有限公司	57,527	-
纪亮（上海）房地产开发有限公司	56,000	-
山东中海华创地产有限公司	49,803	50,703
大连中海新城置业有限公司	45,725	113
桐乡市安豪投资管理有限公司	44,000	-
上海老西门新苑置业有限公司	42,001	-

项目名称	年末余额	年初余额
青岛中海海岸置业有限公司	30,000	20,000
中海发展（中国）投资有限公司	29,322	28,322
上海海创房地产有限公司	29,000	-
广州瑾熙房地产投资咨询有限公司	28,441	28,441
中海宝松物业发展（深圳）有限公司	26,971	27,077
中海鼎业（烟台）地产有限公司	26,443	29,843
上海珠街阁房地产开发有限公司	17,000	-
昆明泰运房地产开发有限公司	15,000	-
紫光亿海科技有限公司	7,671	-
华润置地投资有限公司	7,283	-
云南城投置业股份有限公司	6,282	-
郑州海创房地产开发有限公司	5,131	10,925
中国建筑第六工程局有限公司	5,000	8,377
重庆丰盈房地产开发有限公司	4,500	9,000
武汉荣业房地产有限公司	3,000	-
中建新疆建工（集团）有限公司	2,700	2,700
湖南省中海置业开发有限公司	2,038	-
上海锦港房地产发展有限公司	1,700	0.63
南昌中海豪庭置业发展有限公司	1,600	-
中海月朗苑物业发展（深圳）有限公司	1,100	1,100
南京海润房地产开发有限公司	1,000	-
湖南省中海城市广场投资有限公司	959	-
长春智信咨询服务有限公司	300	27,940
中海地产（苏州）有限公司	-	39,999
佛山市南海中信星晖房地产开发有限公司	-	24,000
太原冠泽置业有限公司	-	13,707
成都锦府中建房地产开发有限公司	-	7,500
深圳中海信和地产开发有限公司	-	6,729
中国建筑第五工程局有限公司机关	-	7,097
北京中建地产有限责任公司	-	4,394

项目名称	年末余额	年初余额
中国建筑西北设计研究院	-	2,259
其他关联方	1,006	377
合计	7,035,432	5,404,957
应付利息：	-	-
杭州世茂世盈房地产开发有限公司	80	-
中国建筑第五工程局有限公司	-	922
中建新疆建工（集团）有限公司	670	499
海墅房地产开发（杭州）有限公司	40	-
华润置地投资有限公司	38	-
合计	828	1,421
应付股利：	-	-
中国建筑第五工程局有限公司	11,553	9,371
中建一局集团房地产开发有限公司	10,350	10,350
苏州竹辉兴业有限公司	433,284	433,284
北京中建地产有限责任公司	1,185	1,185
中国建筑第八工程局有限公司	14,106	14,106
中建新疆建工（集团）有限公司	1,735	5,213
东江实业集团有限公司	12	4
合计	472,226	473,514

## 十二、发行人最近三年及一期内资金占用情况以及为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情况

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

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保情况及相关关联交易详见本章“十一、发行人关联方、关联关系、关联交易及关联交易的决策权限、决策程序、定价机制”。

### 十三、发行人内控制度的建立及运行情况

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

#### （一）财务管理制度

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

#### （二）内部审计制度

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

#### （三）采购、招标管理制度

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

#### （四）投资管理制度

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

#### （五）建设方管控制度

公司总部制定了严格的建设方管控制度，包括《项目策划管理办法》、《项目发展计划及进度管理制度》、《施工现场形象标识系统实施细则》、《住宅精装修工程管理办法》、《工程规范》、《施工安全管理制度》等一些列建设施工管理制度，要求各地区分公司统一贯彻施行，并向各地区分公司提供专业指导和技术支持；总部对于各地建设项目都具备严格的评估系统，并要求地区分公司提交月度计划及每周工程进度报告，收集及分析各地区分公司的施工进度及质量情况，就在建项目进行计划考核；公司还会定期或不定期进行现场安全巡视，对于安全隐患做好记录、提醒、限期整改和事后核验，确保现场施工安全。各地区分公司在总部的严格监督下，根据统一规范负责指定项目施工的现场管理。同时，公司还具备完善的工程质量管控体系，制定了《工程质量管理制》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“2018 中国房地产开发企业 500 强”排名 (<http://www.fangchan.com/industry/22/2018-03-21/6381883882354315538.html>)

中国海外发展有限公司（中海地产）排名第七，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 2017 年末的财务数据看，中国海外发展总资产为 6,454.05 亿港元、营业收入为 1,660.45 亿港元、净利润为 421.42 亿港元；发行人总资产为 2873.88 亿人民币、营业收入为 510.35 亿人民币、净利润为 111.66 亿人民币。按照截至 2017 年 12 月 31 日港币：人民币=1：0.8328 的汇率计算，截至 2017 年末发行人总资产、营业收入、净利润占中国海外发展的比例分别为 53.47%、36.91% 和 31.82%。

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

最近三年及一期内，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：

查阅发行人提供的报告期内商品房开发项目的相关资料（包括但不限于土地出让合同及其补充合同、相关主管部门的文件、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、商品房预售许可证、竣工验收备案表等用地、规划、建设、销售、验收相关资料），抽查商品房预（销）售合同，并抽查走访部分项目现场；

听取发行人就有关事实的陈述和说明，并取得其书面说明文件；

取得国土、住建等主管部门出具的用地及开发建设无违规或不存在被（立案）调查情形的证明文件；

取得发行人董事、监事、高级管理人员及发行人控股股东出具的相关承诺；

查询检索发行人及其纳入合并报表范围子公司报告期内竞拍地王的媒体报道及同时期、同区域相似地块的竞拍情况。

查询中华人民共和国自然资源部网站（<http://www.mlr.gov.cn>）及项目所在地国土、住建部门的网站，检索发行人报告期内是否存在因闲置土地、炒地等违法违规行受到国土、住建部门的行政处罚或正在被（立案）调查的情况。

核查意见：

除核查范围内已取得预售许可的住宅房地产开发项目存在少量受到行政处罚并已依法纠正及整改完毕的情形外，报告期内发行人不存在“国办发[2013]17号”规定的重大违法违规行为，或经国土资源部门查处且尚未按规定整改的情形。

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，本次房地产重点调控的热点城市包括北京、上海、广州、深圳、厦门、合肥、南京、苏州、无锡、杭州、天津、福州、武汉、郑州、济南、成都共十六个城市。

针对报告期内，公司及其纳入合并报表范围内从事房地产开发业务的子公司于各地房地产政策调控期间内在上述十六个重点调控的热点城市通过招拍挂方式获取土地的商品房项目，主承销商及发行人律师进行网络媒体核查，发现发行人在南京、上海、武汉、厦门、福州、苏州六个城市存在七项被相关媒体报导有关“地王”的相关新闻。

针对上述 7 块宗地，主承销商及发行人律师根据发行人地块的土地合同及公开信息与周围可比地块的公开信息进行比较核查，主要采用对比宗地楼面地价（指土地出让总价除以计容积率的建筑面积）与该块宗地竞拍时间之前、同区域（核查顺序依次为同一区县、同一城市临近区县）其他地块的楼面地价的核查方法。

通过比较，南京、上海、武汉、厦门、福州、苏州均有拍地时间早于发行人所拍地块的可比地块的楼面价高于发行人所拍地块。因此可以认为发行人所持地块价格相对处在较为合理的水平。

主承销商与律师的核查意见如下：

报告期内，发行人通过招拍挂取得的土地价格在周边区域属于合理范围，未出现价格异常偏高的情形。经发行人书面说明与主承销商及发行人律师查询公开信息确认，截至报告期末，发行人及下属公司调控期内在上述 16 个热点城市不

存在竞拍“地王”、哄抬地价的行为。

### 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。

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（2,873.88 亿）
2	最近一年度营业收入是否小于 30 亿	否（510.35 亿）
3	最近一年度扣除非经常性损益后净利润是否为负	否（99.41 亿）
4	最近一年末扣除预收款后资产负债率是否超过 65%	否（48.85%）
5	房地产业务非一二线城市占比是否超过 50%	否（房地产业务一二线城市占比 84.73%）

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 2015 年度、2016 年度、2017 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 2018 年半年度财务报表未经审计。

### 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	2018 年 6 月 30 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	6,096,861	3,842,490	6,625,617	2,931,001
应收账款	80,374	93,450	158,700	171,488
预付款项	52,519	287,612	66,129	69,924
应收利息	34,590	24,744	3,357	2,501
应收股利	16,747	39,055	23,672	-
其他应收款	5,172,456	4,161,841	2,452,239	4,420,997

项目	2018年6月 30日	2017年12月 31日	2016年12月 31日	2015年12月 31日
存货	19,926,192	16,522,415	10,040,019	9,374,470
一年内到期的非流动资产	105,000	200,000	50,000	32,925
其他流动资产	818,680	504,484	378,237	271,122
<b>流动资产合计</b>	<b>32,303,418</b>	<b>25,676,090</b>	<b>19,797,970</b>	<b>17,274,428</b>
非流动资产：				
可供出售金融资产	3,615	2,618	2,618	2,000
长期股权投资	290,843	277,928	171,457	108,749
投资性房地产	2,712,200	2,221,100	2,132,281	1,357,700
无形资产	2,051	1,381	250	381
商誉	963	963	963	963
固定资产	9,979	10,033	10,509	4,513
在建工程	172	-	-	-
长期待摊费用	61	81	53	93
递延所得税资产	106,595	83,562	10,582	-
其他非流动资产	165,841	465,000	810,000	410,000
<b>非流动资产合计</b>	<b>3,292,319</b>	<b>3,062,666</b>	<b>3,138,713</b>	<b>1,884,400</b>
<b>资产总计</b>	<b>35,595,738</b>	<b>28,738,756</b>	<b>22,936,683</b>	<b>19,158,828</b>
流动负债：	-	-	-	-
短期借款	248,000	266,000	59,200	-
应付账款	1,592,128	1,530,779	1,744,452	1,597,187
预收款项	7,762,429	5,258,457	3,538,886	3,064,089
应付职工薪酬	358	1,920	1,312	390
应交税费	431,566	459,174	352,818	346,189
应付利息	40,612	14,975	12,466	4,587
应付股利	462,255	472,226	473,514	270
其他应付款	9,555,893	7,219,924	5,566,861	5,838,253
一年内到期的非流动负债	151,482	368,282	279,000	136,100
<b>流动负债合计</b>	<b>20,244,722</b>	<b>15,591,737</b>	<b>12,028,508</b>	<b>10,987,065</b>
非流动负债：	-	-	-	-
长期借款	3,126,050	1,889,700	421,182	712,300
应付债券	1,700,000	1,400,000	1,400,000	800,000
递延所得税负债	479,004	417,039	384,624	238,899
<b>非流动负债合计</b>	<b>5,305,054</b>	<b>3,706,739</b>	<b>2,205,806</b>	<b>1,751,199</b>

项目	2018年6月 30日	2017年12月 31日	2016年12月 31日	2015年12月 31日
<b>负债合计</b>	<b>25,549,776</b>	<b>19,298,476</b>	<b>14,234,315</b>	<b>12,738,264</b>
所有者权益：	-	-	-	-
实收资本	2,000,000	2,000,000	2,000,000	1,000,000
资本公积	506	506	118,994	3,695
盈余公积	313,338	313,338	174,899	17,156
未分配利润	6,946,354	6,557,425	5,838,057	5,074,569
其他综合收益	301,762	162,700	172,871	862
归属于母公司所有者权益合计	9,561,960	9,033,969	8,304,822	6,096,282
少数股东权益	484,002	406,311	397,547	324,282
<b>所有者权益合计</b>	<b>10,045,962</b>	<b>9,440,280</b>	<b>8,702,369</b>	<b>6,420,564</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>35,595,738</b>	<b>28,738,756</b>	<b>22,936,683</b>	<b>19,158,828</b>

## 2、利润表

单位：万元

项目	2018年1-6月	2017年度	2016年度	2015年度
<b>营业收入</b>	<b>1,548,543</b>	<b>5,103,452</b>	<b>7,298,443</b>	<b>7,292,953</b>
减：营业成本	885,540	3,306,986	5,269,201	4,746,895
营业税金及附加	76,448	262,115	441,054	610,747
销售费用	38,304	89,749	104,416	96,434
管理费用	56,075	80,293	68,065	57,883
财务费用	44,428	35,789	32,427	42,445
资产减值损失/(转回)	-	-	-50,334	-
加：公允价值变动收益	79,800	97,900	41,367	112,852
投资收益	22,773	35,844	54,662	21,067
其中：对联营企业的投资收益	22,549	35,653	39,524	21,067
资产处置收益	29	-8	2	-
其他收益	7,420	1,654	-	-
<b>营业利润</b>	<b>557,769</b>	<b>1,463,910</b>	<b>1,529,645</b>	<b>1,872,467</b>
加：营业外收入	1,268	2,904	11,950	2,277
减：营业外支出	350	1,010	1,114	1,449
其中：非流动资产毁损报废损失	0	29	28	78
<b>利润总额</b>	<b>558,687</b>	<b>1,465,804</b>	<b>1,540,481</b>	<b>1,873,295</b>

项目	2018 年 1-6 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
减：所得税费用	123,610	349,234	384,814	434,174
<b>净利润</b>	<b>435,077</b>	<b>1,116,570</b>	<b>1,155,667</b>	<b>1,439,120</b>
归属于母公司所有者的净利润	388,929	1,022,286	1,106,829	1,384,899
少数股东损益	46,149	94,284	48,838	54,221
<b>综合收益总额</b>	<b>574,139</b>	<b>1,106,398</b>	<b>1,343,798</b>	<b>1,440,842</b>
其中：归属于母公司所有者的综合收益总额	527,990	1,012,114	1,278,839	1,386,621
归属于少数股东的综合收益总额	46,149	94,284	64,960	54,221

### 3、现金流量表

单位：万元

项目	2018 年 1-6 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	4,115,829	6,980,672	7,370,994	6,900,797
收到的税费返还	-	-	-	-
收到的其他与经营活动有关的现金	7,904,965	38,218,671	9,350,795	3,022,602
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>12,020,794</b>	<b>45,199,343</b>	<b>16,721,790</b>	<b>9,923,399</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	4,073,838	10,362,576	4,564,328	3,706,579
支付给职工以及为职工支付的现金	95,360	153,444	139,739	114,908
支付的各项税费	607,997	891,961	1,080,682	1,014,657
支付的其他与经营活动有关的现金	6,279,331	38,272,912	8,663,929	5,232,899
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>11,056,526</b>	<b>49,680,894</b>	<b>14,448,678</b>	<b>10,069,044</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>964,269</b>	<b>-4,481,551</b>	<b>2,273,112</b>	<b>-145,644</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>				
收回投资所收到的现金	1,020	16,391	18,428	-
不丧失控制权处置子公司部分股权收到的现金	-	-	-	-
取得投资收益收到的现金	31,264	18,684	63,177	10,000
处置固定资产和其他长期	6	52	214,984	1,866



项目	2018 年 1-6 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
资产收回的现金净额				
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	19,467	-
收到其他与投资活动有关的现金	400,000	335,000	292,925	268,500
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>432,290</b>	<b>370,127</b>	<b>608,981</b>	<b>280,366</b>
购建固定资产和其他长期资产支付的现金	1,006	778	261	754
投资支付的现金	59,196	133,143	-	6,288
取得子公司支付的现金净额	-	-	-	-
处置子公司相关的现金流出净额	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	140,000	810,123	240,000
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>60,202</b>	<b>273,922</b>	<b>810,384</b>	<b>247,042</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>372,088</b>	<b>96,206</b>	<b>-201,402</b>	<b>33,323</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>				
吸收投资收到的现金	61,029	72,469	1,000,000	250
取得借款所收到的现金	1,051,100	1,819,800	113,200	378,000
发行债券收到的现金	299,100	-	598,200	797,600
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>1,411,229</b>	<b>1,892,269</b>	<b>1,711,400</b>	<b>1,175,850</b>
偿还债务支付的现金	288,233	355,200	370,897	499,775
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	88,221	379,418	128,863	80,656
支付其他与筹资活动有关的现金	13,965	60,287	89,654	-
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>390,418</b>	<b>794,904</b>	<b>589,413</b>	<b>580,431</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>1,020,811</b>	<b>1,097,365</b>	<b>1,121,987</b>	<b>595,419</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>0</b>	<b>-3</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>2,357,168</b>	<b>-3,287,980</b>	<b>3,193,697</b>	<b>483,095</b>
加：年初现金及现金等价物余额	3,317,616	6,605,596	3,411,900	2,447,906
<b>六、年末现金及现金等价物</b>	<b>5,674,783</b>	<b>3,317,616</b>	<b>6,605,596</b>	<b>2,931,001</b>

项目	2018 年 1-6 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
余额				

## （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	2018 年 6 月 30 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	3,429,174	1,843,347	3,952,516	1,022,066
预付款项	279	55	113	68
其他应收款	11,072,024	8,090,558	4,624,402	7,177,449
存货	35	35	35	35
一年内到期的非流动资产	388,123	270,000	255,000	698,249
其他流动资产	-	-	-	-
<b>流动资产合计</b>	<b>14,889,635</b>	<b>10,203,995</b>	<b>8,832,066</b>	<b>8,897,867</b>
非流动资产：				
长期股权投资	596,814	597,257	453,237	577,435
可供出售金融资产	-	-	-	2,000
固定资产	635	677	406	372
无形资产	1,861	1,179	11	78
递延所得税资产	9,988	2,853	2,737	-
其他非流动资产	1,552,841	2,205,123	2,540,123	965,000
<b>非流动资产合计</b>	<b>2,162,139</b>	<b>2,807,090</b>	<b>2,996,514</b>	<b>1,544,885</b>
<b>资产总计</b>	<b>17,051,774</b>	<b>13,011,084</b>	<b>11,828,580</b>	<b>10,442,752</b>
流动负债：	-	-	-	-
应付账款	903	903	578	558
预收款项	-	29	-	-
应交税费	12,701	14,647	13,403	8,004
其他应付款	8,655,325	5,403,160	4,636,204	6,056,360
一年内到期的非流动负债	126,600	334,600	279,000	136,100
<b>流动负债合计</b>	<b>8,795,530</b>	<b>5,753,339</b>	<b>4,929,185</b>	<b>6,201,022</b>
非流动负债：	-	-	-	-
长期借款	1,163,750	591,900	314,500	623,500
应付债券	1,700,000	1,400,000	1,400,000	800,000

项目	2018年6月 30日	2017年12月 31日	2016年12月 31日	2015年12月 31日
递延所得税负债	1,369	3,534	1,572	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>2,865,119</b>	<b>1,995,434</b>	<b>1,716,072</b>	<b>1,423,500</b>
<b>负债合计</b>	<b>11,660,649</b>	<b>7,748,773</b>	<b>6,645,257</b>	<b>7,624,522</b>
所有者权益：	-	-	-	-
实收资本	2,000,000	2,000,000	2,000,000	1,000,000
资本公积	609	609	609	609
盈余公积	313,338	313,338	174,899	17,156
未分配利润	3,077,178	2,948,364	3,007,814	1,800,465
<b>所有者权益合计</b>	<b>5,391,125</b>	<b>5,262,312</b>	<b>5,183,323</b>	<b>2,818,230</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>17,051,774</b>	<b>13,011,084</b>	<b>11,828,580</b>	<b>10,442,752</b>

## 2、母公司利润表

单位：万元

项目	2018年1-6月	2017年度	2016年度	2015年度
<b>营业收入</b>	<b>69,933</b>	<b>170,669</b>	<b>141,973</b>	<b>130,312</b>
减：营业成本	-	4	-	11
营业税金及附加	764	1,220	2,190	6,272
销售费用	-	24	29	37
管理费用	16,230	19,510	13,341	9,988
财务费用	46,386	49,105	47,189	50,105
加：投资收益	123,660	167,570	1,304,758	161,068
其他收益	-	400	-	-
<b>营业利润</b>	<b>130,213</b>	<b>268,775</b>	<b>1,383,982</b>	<b>224,968</b>
加：营业外收入	322	2	2,098	60
减：营业外支出	-	3	2	15
<b>利润/(亏损)总额</b>	<b>130,535</b>	<b>268,774</b>	<b>1,386,078</b>	<b>225,013</b>
减：所得税费用	1,721	25,307	20,985	11,814
<b>净利润/(亏损)及综合收益 /(亏损)总额</b>	<b>128,813</b>	<b>243,467</b>	<b>1,365,093</b>	<b>213,199</b>

## 3、母公司现金流量表

单位：万元

项目	2018年1-6月	2017年度	2016年度	2015年度
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>				
销售商品，提供劳务收到的现	61,269	163,616	146,233	129,562

项目	2018 年 1-6 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
金				
收到的其他与经营活动有关的现金	10,401,658	41,050,112	16,139,757	6,582,000
经营活动现金流入小计	10,462,927	41,213,728	16,285,990	6,711,562
购买商品、接受劳务支付的现金	-	-	-	1,289
支付给职工以及为职工支付的现金	14,791	17,029	10,146	7,697
支付的各项税费	17,992	32,998	26,494	40,297
支付的其他与经营活动有关的现金	10,135,158	43,726,225	14,277,690	7,442,437
经营活动现金流出小计	10,167,940	43,776,252	14,314,330	7,491,720
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>294,987</b>	<b>-2,562,523</b>	<b>1,971,660</b>	<b>-780,158</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>				
收回投资所收到的现金	24,931	81,463	113,363	2,000
取得投资收益收到的现金	123,309	228,837	610,606	63,301
处理固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	3	0	0
收到其他与投资活动有关的现金	620,000	1,540,203	1,138,249	738,500
投资活动现金流入小计	768,239	1,850,506	1,862,218	803,801
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	838	582	72	123
投资所支付的现金	29,959	234,800	2,800	10,500
支付其他与投资活动有关的现金	80,000	1,220,000	2,270,123	590,000
投资活动现金流出小计	110,797	1,455,382	2,272,995	600,623
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>657,442</b>	<b>395,124</b>	<b>-410,776</b>	<b>203,178</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>				
吸收投资收到的现金	-	-	1,000,000	-
取得借款收到的现金	616,000	632,000	54,000	368,000
发行债券收到的现金	299,100	-	598,200	797,600
筹资活动现金流入小计	915,100	632,000	1,652,200	1,165,600
偿还债务支付的现金	252,150	299,000	220,100	412,250
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	29,728	241,022	62,534	53,827

项目	2018 年 1-6 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流出小计	281,878	540,022	282,634	466,077
筹资活动产生的现金流量净额	633,222	91,978	1,369,566	699,523
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-3
五、现金及现金等价物净变动额	1,585,651	-2,075,421	2,930,449	122,540
加：年初现金及现金等价物余额	1,809,599	3,952,516	1,022,066	899,527
六、年末现金及现金等价物余额	3,395,251	1,877,095	3,952,516	1,022,066

#### 四、最近三年及一期合并报表范围的变化

##### （一）同一控制下企业合并

##### 1、2016 年度

发行人 2016 年度发行同一控制下企业合并，具体情况如下：

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例（%）	构成同一控制下企业合并的依据	合并日	合并日的确定依据
南京中海海浦房地产有限公司	100%	合并前后同属同一实际控制人	2017 年 2 月 26 日	工商变更登记完成

（续）

被合并方名称	合并当年年初至合并日被合并方的收入	合并当年年初至合并日被合并方的净利润	比较期间被合并方的收入	比较期间被合并方的净利润
南京中海海浦房地产有限公司	-	-43 万元	61,562 万元	10,407 万元

合并成本如下：

合并成本	南京中海海浦房地产有限公司
—现金	-
—非现金资产的账面价值或其他对价	-

注：根据 2016 年 2 月 25 日签订的《股权划转协议》，本公司实际控制人中海发展有限公司

下属南京海润房地产开发有限公司将其所拥有的 100.00% 南京中海海浦房地产有限公司股权无偿划转给本公司之全资子公司南京海麒房地产开发有限公司，划转基准日为 2016 年 1 月 31 日，本次以工商变更完成作为合并日。

合并日被合并方资产、负债的账面价值如下：

项目	南京中海海浦房地产有限公司	
	合并日（万元）	上年年末（万元）
<b>资产：</b>		
货币资金	22,264	35,962
应收款项	422	1,197
其他应收款	11,627	44,268
存货	14,208	10,674
<b>负债：</b>	-	-
应付款项	21,689	22,835
预收账款	25,134	14,622
应交税费	291	1,881
其他应付款	48	731
净资产	2,957	52,549
减：少数股东权益	-	-
取得的净资产	2,957	52,549

发行人不存在于企业合并中承担被合并方的或有负债情况。

## 2、2017 年度

发行人 2017 年度发行同一控制下企业合并，具体情况如下：

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例（%）	构成同一控制下企业合并的依据	合并日	合并日的确定依据
中建国际建设有限公司	100.00%	基于同一实际控制人的企业	2017 年 3 月 6 日	股权转让协议、工商变更信息

(续)

被合并方名称	合并当年年初至合并日被合并方的收入	合并当年年初至合并日被合并方的净利润	比较期间被合并方的收入	比较期间被合并方的净利润
中建国际建设有限公司	2,533	-1,848	1,046,952	215,393

合并成本如下：

合并成本	中建国际建设有限公司
现金	116,650

合并日被合并方资产、负债的账面价值如下所示：

项目	中建国际建设有限公司	
	合并日（万元）	上期年末（万元）
<b>资产：</b>		
货币资金	237,847	608,500
应收款项	17,813	19,049
预付账款	16,404	8,254
应收股利	206,717	23,672
其他应收款	413,519	150,383
存货	905,567	881,872
其他流动资产	49,580	52,177
长期股权投资	92,997	93,383
投资性房地产	396,000	396,000
其他长期资产	11,897	11,934
<b>负债：</b>	-	-
短期借款	56,000	59,200
应付款项	218,027	201,249
预收账款	287,191	233,496
应交税费	42,409	91,418
应付股利	625,093	473,510
其他应付款	521,922	597,917
其他流动负债	5,738	1,785
长期借款	167,705	161,005
递延所得税负债	79,552	79,449
<b>净资产</b>	<b>344,702</b>	<b>346,193</b>
减：少数股东权益	151,906	151,550
取得的净资产	192,796	194,644

中建国际建设有限公司包含其下属公司明细如下

公司名称	注册地址	直接（间接）持股比例
北京奥城四季置业有限公司	北京	100%
北京慧眼置业有限公司	北京	80%
北京仁和燕都房地产开发有限公司	北京	100%

公司名称	注册地址	直接（间接）持股比例
北京智地普惠房地产开发有限公司	北京	100%
北京智地愿景房地产开发有限公司	北京	100%
北京中建兴华房地产开发有限公司	北京	80%
华东中建地产有限公司	上海	100%
上海中建嘉好地产有限公司	上海	100%
上海中建投资有限公司	上海	51%
天津中海海华地产有限公司	天津	90%
西安中海兴晟地产有限公司	西安	100%
西安中建沪灞置业有限公司	西安	70%
新疆中建地产有限公司	新疆	60%
长沙中建梅溪房地产开发有限公司	长沙	95%
长沙中建投资有限公司	长沙	70%

## （二）非同一控制下企业合并

### 1、2018 年 1-6 月

发行人于 2018 年上半年发生非同一控制下企业合并事项，具体情况如下：

#### （1）2018 年 1-6 月发生的非同一控制下企业合并

单位：万元

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例（%）	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
重庆金嘉海房地产开发有限公司	2018-1-3	1,071	51	增资扩股	2018-1-3	工商变更、协议	-	-216

#### （2）合并成本及商誉

单位：万元

项目	重庆金嘉海房地产开发有限公司
合并成本	
—现金	1,071
合并成本合计	1,071
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	1,071
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允	-



项目	重庆金嘉海房地产开发有限公司
价值份额的金额	

### （三）其他原因的合并范围变动

#### 1、报告期内其他原因使得合并范围增加的情况

##### ①2015 年度

子公司名称	新增方式
厦门中海海怡地产有限公司	新设
深圳市毅骏房地产开发有限公司	新设
南昌中海金钰地产有限公司	新设
中海海诚（苏州）房地产有限公司	新设
佛山中海盛兴房地产开发有限公司	新设
佛山海裕房地产开发有限公司	新设
中海佳诚（成都）房地产开发有限公司	新设

##### ②2016 年度

子公司名称	新增方式
福州中海海逸地产有限公司	新设
厦门中海嘉业地产有限公司	新设
宁波中海海润置业有限公司	新设

##### ③2017 年度

子公司名称	新增方式
东莞市中海嘉业房地产开发有限公司	新设
佛山海创房地产开发有限公司	新设
佛山市顺德海润房地产开发有限公司	新设
佛山市顺德中海嘉和房地产开发有限公司	新设
福州中海海榕地产有限公司	新设
哈尔滨中海龙颢房地产开发有限公司	新设
江苏润荣房地产有限公司	新设
南昌中海豪锦地产有限公司	新设
南京海汇房地产开发有限公司	新设
上海中海海昆房地产有限公司	新设

子公司名称	新增方式
无锡中海海盛房地产有限公司	新设
武汉华盛志远房地产有限公司	新设
武汉中海鼎盛房地产有限公司	新设
西安中海兴诚房地产有限公司	新设
烟台中海福盛地产有限公司	新设
郑州海耀房地产开发有限公司	新设
中山市金运宏房地产开发有限公司	新设
重庆中海海盛房地产开发有限公司	新设
重庆中海兴城房地产开发有限公司	新设
东莞市中海嘉和房地产开发有限公司	新设
佛山市顺德中海嘉业房地产开发有限公司	新设
肇庆中海嘉兴房地产开发有限公司	新设
福州海翔地产有限公司	新设
昆明海豪房地产开发有限公司	新设
南京海合房地产开发有限公司	新设
南京海融房地产开发有限公司	新设
南京海宏房地产开发有限公司	新设
宁波中海海富房地产有限公司	新设
青岛中海海创置业有限公司	新设
漳州中海房地产有限公司	新设
上海中海海煦房地产有限公司	新设
西安中海兴东置业有限公司	新设
郑州海捷房地产开发有限公司	新设
郑州海滨房地产开发有限公司	新设
太原中海仲兴房地产开发有限公司	新设
北京晟泰兴业置业有限公司	新设
北京中海兴良房地产开发有限公司	新设

子公司名称	新增方式
福州海富地产有限公司	新设
宁波中海海宸房地产有限公司	新设
宁波中海海丽房地产有限公司	新设
重庆中海海能房地产开发有限公司	新设
长春海胜房地产开发有限公司	新设
佛山家泰装修装饰工程有限公司	新设
中海佳隆成都房地产开发有限公司	新设

## ④2018 年 1-6 月

新设立公司	新增方式
昆明海嘉房地产开发有限公司	新设
武汉泰运房地产有限公司	新设
广州中海盛荣房地产开发有限公司	新设
深圳市中海启宏房地产开发有限公司	新设
沈阳中海海嘉房地产开发有限公司	新设
雄安中海发展有限公司	新设
杭州中海襄晟房地产有限公司	新设
北京中海宏业房地产开发有限公司	新设
北京中海兴达房地产开发有限公司	新设
昆明海祥房地产开发有限公司	新设
青岛中海海新置业有限公司	新设
长沙中海融城房地产开发有限公司	新设
乌鲁木齐中海海润房地产有限公司	新设

## 2、报告期内其他原因使得合并范围减少的情况

## ①2015 年度

2015 年度，发行人通过注销的方式减少合并范围内子公司合计 3 家。

子公司名称	减少方式
-------	------

子公司名称	减少方式
北京中海豪峰房地产开发有限公司	注销
青岛中海鼎业房地产有限公司	注销
青岛中海嘉业房地产有限公司	注销

③2016 年度

2016 年度，发行人通过出售转让减少合并范围内子公司 1 家。

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例 (%)	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并报表层面享有该子公司净资产份额的差额
上海中海海容房地产有限公司	4,725 万元	100%	转让给同一控制下关联方	2016 年 1 月 31 日	股权转让协议	225 万元

③2017 年度

2017 年度，发行人合并范围内子公司无减少情况。

④2018 年 1-6 月

2018 年 1-6 月，发行人合并范围内子公司无减少情况。

## 五、公司主要财务指标

### （一）主要财务指标（合并报表口径）

项目	2018 年 6 月 30 日/2018 年 1-6 月	2017 年 12 月 31 日/2017 年度	2016 年 12 月 31 日/2016 年度	2015 年 12 月 31 日/2015 年度
流动比率	1.60	1.65	1.65	1.57
速动比率	0.61	0.59	0.81	0.72
资产负债率（合并）	71.78%	67.15%	62.06%	66.49%
资产负债率（母公司）	68.38%	59.56%	56.18%	73.01%
EBITDA 利息保障倍数(倍)	6.23	12.10	19.83	27.88

项目	2018年6月30日/2018年1-6月	2017年12月31日/2017年度	2016年12月31日/2016年度	2015年12月31日/2015年度
存货周转率	4.86%	24.90%	54.28%	47.08%
应收账款周转率	17.82	40.48	44.21	53.50

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
- 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	2017年度	11.60
	2016年度	12.30
	2015年度	25.66
扣除非经常损益后归属于普通股股东的净利润	2017年度	10.21
	2016年度	11.68
	2015年度	24.14

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；E<sub>0</sub> 为归属于公司普通股股东的期初净资产；E<sub>i</sub> 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<sub>j</sub> 为报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产；M<sub>0</sub> 为报告期月份数；M<sub>i</sub> 为新增净资产下一月份起至报告期期末的月份数；M<sub>j</sub> 为减少净资产下一月份起至报告期期末的月份数；E<sub>k</sub> 为因其他交易或事项引起的净资产增减变动；M<sub>k</sub> 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。

## （三）非经常性损益明细表

公司最近两年非经常性损益明细表如下：

单位：万元

项目	2017 年	2016 年
非流动性资产处置损益	-8	-2
计入当期损益的政府补助, 但与企业正常经营业务密切相关, 符合国家政策规定, 按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	1,654	3,180
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	32,193	-
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外, 持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益, 以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	181	406
同一控制下企业合并产生的子公司年初至合并日的当期净损益	-1,848	-43
对外委托贷款取得的损益	40,103	62,295
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	97,900	-9,033
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	-	-
受托经营取得的托管费收入	-	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,894	3,953
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	-
<b>小计</b>	<b>172,070</b>	<b>60,755</b>
所得税影响额	43,387	15,203
少数股东权益影响额 (税后)	6,185	164
<b>合计</b>	<b>122,499</b>	<b>45,388</b>

## 六、管理层讨论与分析

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

### (一) 资产负债结构

#### 1、资产的主要构成

单位: 万元

资产	2018-6-30		2017-12-31		2016-12-31		2015-12-31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动资产	32,303,418	90.75%	25,676,090	89.34%	19,797,970	86.32%	17,274,428	90.16%
非流动资产	3,292,319	9.25%	3,062,666	10.66%	3,138,713	13.68%	1,884,400	9.84%

资产	2018-6-30		2017-12-31		2016-12-31		2015-12-31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
资产总计	35,595,738	100%	28,738,756	100%	22,936,683	100%	19,158,828	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 2015 年末、2016 年末、2017 年末及 2018 年 6 月末,公司的总资产分别为 19,158,828 万元、22,936,683 万元、28,738,756 万元以及 35,595,738 万元,2016 年末、2017 年末以及 2018 年 6 月末分别较各期期初增加 3,777,855 万元、5,802,073 万元和 6,856,982 万元,增幅分别为 19.72%、25.30%和 23.86%。

报告期内公司资产结构以流动资产为主,2015 年末、2016 年末、2017 年末及 2018 年 6 月末,流动资产占总资产的比重分别为 90.16%、86.32%、89.34%和 90.75%。

#### (1) 流动资产

单位: 万元

项目	2018-6-30		2017-12-31		2016-12-31		2015-12-31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
货币资金	6,096,861	18.87%	3,842,490	14.97%	6,625,617	33.47%	2,931,001	16.97%
应收账款	80,374	0.25%	93,450	0.36%	158,700	0.80%	171,488	0.99%
应收利息	34,590	0.11%	24,744	0.10%	3,357	0.02%	2,501	0.01%
应收股利	16,747	0.05%	39,055	0.15%	23,672	0.12%	-	-
预付款项	52,519	0.16%	287,612	1.12%	66,129	0.33%	69,924	0.40%
其他应收款	5,172,456	16.01%	4,161,841	16.21%	2,452,239	12.39%	4,420,997	25.59%
存货	19,926,192	61.68%	16,522,415	64.35%	10,040,019	50.71%	9,374,470	54.27%
一年内到期的非流动资产	105,000	0.33%	200,000	0.78%	50,000	0.25%	32,925	0.19%
其他流动资产	818,680	2.53%	504,484	1.96%	378,237	1.91%	271,122	1.57%
<b>流动资产合计</b>	<b>32,303,418</b>	<b>100.00%</b>	<b>25,676,090</b>	<b>100.00%</b>	<b>19,797,970</b>	<b>100.00%</b>	<b>17,274,428</b>	<b>100.00%</b>

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。2015 年末、2016 年末、2017 年末及 2018 年 6 月末,上述三项资产占流动资产比例合计分别为 96.83%、95.56%、95.52%和 96.57%。

##### 1) 货币资金

2015 年末至 2017 年末及 2018 年 6 月末，公司的货币资金分别为 2,931,001 万元、6,625,617 万元、3,842,490 万元和 6,096,861 万元，在流动资产中的占比分别为 16.97%、33.47%、14.97%和 18.87%，货币资金是流动资产的主要构成部分之一。

2016 年末货币资金较 2015 年末增加 3,694,616 万元，增幅 126.05%，这主要是 2016 年受益于政府的“去库存”政策，当期各地区公司销售情况良好，为公司提供充裕的销售回款，使得货币资金增加；2017 年末货币资金较 2016 年末减少 -2,783,126 万元，降幅 42.01%，主要原因是 2017 年新增投资大幅增加。2018 年 6 月末，发行人货币资金较 2017 年末增加 58.67%，原因是 2018 年上半年公司收回委托贷款，且新增融资额同比增加，造成货币资金同比增长。

报告期内发行人的货币资金余额如下表所示：

单位：万元

项目	2018-6-30	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
银行存款	6,096,861	3,842,490	6,625,617	2,930,597
其他货币资金	-	-	-	404
合计	<b>6,096,861</b>	<b>38,424,904</b>	<b>6,625,617</b>	<b>2,931,001</b>

## 2) 应收账款

2015 年末至 2017 年末及 2018 年 6 月末，公司的应收账款余额分别为 171,488 万元、158,700 万元和 93,450 万元和 80,374 万元，在流动资产中的占比分别为 0.99%、0.80%、0.36%和 0.25%。应收账款在流动资产中的占比较低。

2016 年末应收账款余额较 2015 年末减少 12,788 万元，减幅 7.46%；2017 年末应收账款余额较 2016 年末减少 65,251 万元，减幅 41.12%。2017 年减幅较大原因主要是发行人收回业主购房款。2018 年 6 月末，发行人应收账款较 2017 年末减少 13.99%。

截至最近一年及一期末，公司应收账款的账龄情况如下：

单位：万元

账龄	2018-6-30			2017-12-31		
	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	2018-6-30			2017-12-31		
	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	71,503	88.96%	-	73,780	78.95%	-
1 至 2 年	8,861	11.02%	-	15,085	16.14%	-
2 至 3 年	4	0.00%	-	4,562	4.88%	-
3 年以上	7	0.01%	-	22	0.02%	-
<b>合计</b>	<b>80,374</b>	<b>100.00%</b>	<b>-</b>	<b>93,450</b>	<b>100.00%</b>	<b>-</b>

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 2018 年 6 月 30 日，1 年以内的应收账款余额占全部应收账款余额的 88.96%。

### 3) 其他应收款

2015 至 2017 年年末及 2018 年 6 月末，发行人其他应收款金额分别为 4,420,997 万元、2,452,239 万元、4,161,841 万元和 5,223,792 万元，占总资产的比例分别为 23.08%、10.69%、14.48%及 14.68%。公司 2016 年末其他应收款比 2015 年末减少 44.53%，主要原因是由于 2016 年公司整体销售情况较好，关联项目公司归集至总部的销售回款增多，其他应收款余额同比减少；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，而中海地产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，公司 2017 年末其他应收账款账龄在 1 年以内的比例为 81.88%；2018 年 6 月末其他应收款比 2017 年末增加 24.28%，账龄在一年以内的占比 97.07%。

最近一年及一期，其他应收款按账龄列示如下：

单位：万元，%

账龄	2018 年 6 月末			2017 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	5,020,731	97.07%	-	3,407,923	81.88	-
1 至 2 年	108,175	2.09%	-	419,726	10.09	-
2 至 3 年	13,281	0.26%	-	203,073	4.88	-
3 年以上	30,273	0.59%	4	131,123	3.15	4
<b>合计</b>	<b>5,172,460</b>	<b>100.00%</b>	<b>4</b>	<b>4,161,845</b>	<b>100.00%</b>	<b>4</b>

按业务内容类别披露如下：

单位：万元

业务内容	2018-6-30	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
关联方往来款	4,524,083	3,580,993	1,960,140	3,861,372
保证金、押金、备用金等	518,087	295,839	108,830	458,719
外部往来款	116,587	266,065	364,082	79,142
维修金	4,937	6,090	9,074	8,50285,025
代垫款项	5,982	5,168	7,612	3,721
其他	2,783	7,690	2,506	9,544
<b>合计</b>	<b>5,172,460</b>	<b>4,161,845</b>	<b>2,452,244</b>	<b>4,421,001</b>
坏账准备	4	4	4	4
<b>净值</b>	<b>5,172,455</b>	<b>4,161,841</b>	<b>2,452,239</b>	<b>4,420,997</b>

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。2015 年至 2017 年和 2018 年 1-6 月，公司计入其他应收款的关联方往来款分别为 3,861,372 万元、1,960,140 万元、3,580,993 万元和 4,524,083 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，报告期内发行人的其他应收款构成如下：

单位：万元

项目	2018 年 6 月 30 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
经营性	1,767,758	34.18%	1,506,629	13.96%	492,099	20.07%	559,625	12.66%
非经营性	3,404,697	65.82%	2,655,211	86.04%	1,960,140	79.93%	3,861,372	87.34%

项目	2018 年 6 月 30 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日	
合计	5,172,455	100%	4,161,841	100%	2,452,239	100%	4,420,997	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“第六节发行人基本情况”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海地产境内房地产开发业务的资金统筹调配平台，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，发行人作为资金的归集方，对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	2018-6-30		2017-12-31		2016-12-31		2015-12-31	
	账面余额	跌价准备	账面余额	跌价准备	账面余额	跌价准备	账面余额	跌价准备
开发成本	18,220,784	-	15,475,256	-	8,704,742	-	7,802,038	-
开发产品	1,546,208	-	1,025,719	-	1,318,772	-	1,543,044	-
工程施工、工程结算	159,200	-	21,441	-	16,504	-	29,389	-
合计	<b>19,926,192</b>	-	<b>16,522,415</b>	-	<b>10,040,019</b>	-	<b>9,374,470</b>	-

2015 年末至 2017 年末和 2018 年 6 月末，公司的存货余额分别为 9,374,470 万元、10,040,019 万元、16,522,415 万元和 19,926,192 万元，在流动资产中所占比重分别为 54.27%、50.71%、64.35% 和 61.68%，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。

2016 年末公司的存货余额较 2015 年末增加 665,549 万元，增幅 7.10%；2017 年末公司的存货余额较 2016 年末增加 6,482,397 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；2018 年 6 月末公司的存货余额较 2017 年末增加 3,403,777 万元，增幅 20.60%。

## 5) 其他流动资产

发行人最近三年及一期其他流动资产余额如下：

单位：万元

项目	2018-06-30	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
预缴营业税	8,610	14,156	67,699	93,997
预缴土地增值税	265,846	222,208	178,793	134,692
预缴所得税	165,039	78,459	51,325	28,182
预缴城建税	11,318	7,242	7,516	7,116
预缴教育税附加	8,108	5,251	5,496	5,032
其他预缴税金	2,228	717	3,120	2,103
预缴增值税	357,122	176,049	64,289	-
其他	409	401	-	-

项目	2018-06-30	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
合计	818,680	504,484	378,237	271,122

2018 年 6 月末公司其他流动资产较 2017 年末增加 314,197 万元，增幅为 62.28%，上升幅度较大的原因主要为销售增加，预缴税款较 2017 年末增多。

## （2）非流动资产

单位：万元

项目	2018-6-30		2017-12-31		2016-12-31		2015-12-31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
可供出售金融资产	3,615	0.11%	2,618	0.09%	2,618	0.08%	2,000	0.11%
长期股权投资	290,843	8.83%	277,928	9.07%	171,457	5.46%	108,749	5.77%
投资性房地产	2,712,200	82.38%	2,221,100	72.52%	2,132,281	67.93%	1,357,700	72.05%
无形资产	2,051	0.06%	1,381	0.05%	250	0.01%	381	0.02%
商誉	963	0.03%	963	0.03%	963	0.03%	963	0.05%
固定资产	9,979	0.30%	10,033	0.33%	10,509	0.33%	4,513	0.24%
在建工程	172	0.01%	-	-	-	-	-	-
长期待摊费用	60.5	0.00%	80.8	0.00%	53.1	0.00%	92.9	0.00%
递延所得税资产	106,595	3.24%	83,562	2.73%	10,582	0.34%	-	-
其他非流动资产	165,841	5.04%	465,000	15.18%	810,000	25.81%	410,000	21.76%
<b>非流动资产合计</b>	<b>3,292,319</b>	<b>100%</b>	<b>3,062,666</b>	<b>100%</b>	<b>3,138,713</b>	<b>100%</b>	<b>1,884,400</b>	<b>100%</b>

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，2015 年末、2016 年末、2017 年末及 2018 年 6 月末，上述资产合计占非流动资产的比重分别为 99.58%、99.54%、99.51% 和 99.49%。

### 1) 长期股权投资

单位：万元

被投资单位	2018-6-30	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
一、合营企业				
杭州中海雅戈尔房地产有限公司	2,971	2,561	7,044	15,983
中海地产（杭州）有限公司	10,028	9,953	25,878	25,861
深圳中海信和地产开发有限公司			12,598	20,597
武汉荣业房地产有限公司	4,356	4,357	4,344	3,890
苏州中海雅戈尔房地产有限公司		1,413	3,190	6,457
宁波中海和协置业发展有限公司			6	6,021
上海海创房地产有限公司	10,451	13,933	5,595	

被投资单位	2018-6-30	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
成都锦府中建房地产开发有限公司	4,467	3,932	1,526	
成都锦城中建地产开发有限公司	2,503	2,375	2,359	
金茂投资长沙有限公司	103,968	86,588	83,903	
西安鼎盛东越置业有限公司		112		
西安合汇兴尚置业有限公司		149		
西安嘉润荣成置业有限公司		225		
厦门市雍景湾房地产有限公司	763	832		
漳州市滨北置业有限公司	1,194	1,246		
杭州添智投资有限公司	86	86		
厦门市毅骏置业有限公司	58	455		
长沙禧荣置业有限公司	23,021	23,064		
北京金良兴业房地产开发有限公司	31,337	31,838		
北京南悦房地产开发有限公司	73,421	73,471		
苏州依湖置业有限公司	5,550	4,932	9,208	20,587
华润置地（太原）发展有限公司	16,551	16,405	15,529	8,882
深圳市海清置业发展有限公司			278	472
河北雄安市民服务中心有限公司	118			
<b>合计</b>	<b>290,843</b>	<b>277,928</b>	<b>171,457</b>	<b>108,749</b>

## 2) 投资性房地产

截至 2017 年末及 2018 年 6 月末，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	2018-6-30	2017-12-31
	房屋、建筑物	房屋、建筑物
一、年初余额	2,221,100	2,132,281
二、本年变动		88,819
加：外购		-
存货转入	411,300	-
企业合并增加		-
减：处置		-
其他转出		9,081

项目	2018-6-30	2017-12-31
	房屋、建筑物	房屋、建筑物
公允价值变动	79,800	97,900
<b>三、年末余额</b>	<b>2,712,200</b>	<b>2,221,100</b>

最近三年及一期末，公司的投资性房地产分别为 1,357,700 万元、2,132,281 万元、2,221,100 万元及 2,712,200 万元，占非流动资产比重分别为 72.05%、67.93%、72.52% 及 82.38%。

### 3) 固定资产

单位：万元

项目	2018-6-30			2017-12-31		
	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	10,843	2,492	8,351	10,564	2,301	8,263
运输设备	4,184	3,491	693	4,332	3,518	815
办公、生活设备	3,349	2,413	936	3,380	2,425	956
<b>合计</b>	<b>18,376</b>	<b>8,397</b>	<b>9,979</b>	<b>18,277</b>	<b>8,244</b>	<b>10,033</b>
项目	2016-12-31			2015-12-31		
	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	2,000	8,565	2,943	457	2,486
运输设备	4,294	3,317	977	3,722	2,621	1,101
办公、生活设备	3,300	2,334	967	2,765	1,838	926
<b>合计</b>	<b>18,159</b>	<b>7,650</b>	<b>10,509</b>	<b>9,429</b>	<b>4,916</b>	<b>4,513</b>

### 4) 其他非流动资产

最近三年及一期末，发行人其他非流动资产的明细如下表所示：

单位：万元

项目	2018-06-30	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
委托贷款	265,000	665,000	860,000	442,925
减：一年内到期的委托贷款	105,000	200,000	50,000	32,925
基金投资	5,841			
<b>合计</b>	<b>165,841</b>	<b>465,000</b>	<b>810,000</b>	<b>410,000</b>

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 2015 年末、2016 年末、2017 年末，发行人计入其他非流动资产的委托贷款余额分别是 442,925 万元、860,000 万元和 665,000 万元。2018 年 6 月末其他非流动资产较 2017 年末下降 299,159 万元至 165,841 万元，降幅为 64.34%，下降幅度较大的主要原因为发行人收回对外委托贷款。

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	2018-06-30		2017-12-31		2016-12-31		2015-12-31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动负债								
短期借款	248,000	0.97%	266,000	1.38%	59,200	0.42%	-	-
应付账款	1,592,128	6.23%	1,530,779	7.93%	1,744,452	12.26%	1,597,187	12.54%
预收款项	7,762,429	30.38%	5,258,457	27.25%	3,538,886	24.86%	3,064,089	24.05%
应付职工薪酬	358	0.00%	1,920	0.01%	1,312	0.01%	390	0.00%
应交税费	431,566	1.69%	459,174	2.38%	352,818	2.48%	346,189	2.72%
应付利息	40,612	0.20%	14,975	0.08%	12,466	0.09%	4,587	0.04%
应付股利	462,255	2.28%	472,226	2.45%	473,514	3.33%	270	0.00%
其他应付款	9,555,893	47.20%	7,219,924	37.41%	5,566,861	39.11%	5,838,253	45.83%
一年内到期的非流动负债	151,482	0.59%	368,282	1.91%	279,000	1.96%	136,100	1.07%
<b>流动负债合计</b>	<b>20,244,722</b>	<b>79.24%</b>	<b>15,591,737</b>	<b>80.79%</b>	<b>12,028,508</b>	<b>84.50%</b>	<b>10,987,065</b>	<b>86.25%</b>
非流动负债	-		-		-		-	
长期借款	3,126,050	12.24%	1,889,700	9.79%	421,182	2.96%	712,300	5.59%
应付债券	1,700,000	6.65%	1,400,000	7.25%	1,400,000	9.84%	800,000	6.28%
递延所得税负债	479,004	1.87%	417,039	2.16%	384,624	2.70%	238,899	1.88%



项目	2018-06-30		2017-12-31		2016-12-31		2015-12-31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
非流动负债合计	5,305,054	20.76%	3,706,739	19.21%	2,205,806	15.50%	1,751,199	13.75%
负债合计	25,549,776	100.00%	19,298,476	100%	14,234,315	100%	12,738,264	100%

最近三年及一期末，公司的负债余额分别为 12,738,264 万元、14,234,315 万元、19,298,476 万元和 25,549,776 万元。2016 年负债余额较 2015 年增长 1,496,051 万元，涨幅为 11.74%。2017 年负债余额较 2016 年末增长 5,064,161 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 6 月末负债余额较 2017 年末增长 6,251,301 万元，涨幅 32.39%。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、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 94.30%、89.02%、89.64%和 92.90%。

#### （1）应付账款

最近三年及一期末，公司的应付账款分别为 1,597,187 万元、1,744,452 万元、1,530,779 万元和 1,592,128 万元，占负债总额比例分别 12.54%、12.26%、7.93%和 6.23%。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。

最近一年及一期末应付账款的结构如下：

单位：万元

项目	2018 年 6 月末余额	2017 年末余额
工程款	1,094,204	1,264,190
工程保固金	438,776	250,966
销售佣金、广告费等	6,023	815
地价	51,977	13,779
其他款项	1,148	1,029
合计	1,592,128	1,530,779

2018 年 6 月末，账龄超过 1 年的重要应付账款如下：

单位：万元

项目	2018 年 6 月末余额	未偿还或结转的原因
中国华西企业有限公司	3,335.76	尚未结算

中兴建设有限公司	3,045.78	尚未结算
浙江新东方建设集团有限公司	2,755.18	尚未结算
江苏坤龙建设工程有限公司	2,452.11	尚未结算
中国对外建设有限公司	2,432.18	尚未结算
长春弘安建筑工程有限公司	2,377.85	尚未结算
宁波建工工程集团有限公司	2,203.03	尚未结算
合计	<b>18,601.90</b>	

## （2）预收款项

最近三年及一期末，公司的预收款项分别为 3,064,089 万元、3,538,886 万元、5,258,457 万元和 7,762,429 万元，占负债总额的比重分别为 24.05%、24.86%、27.25%和 30.38%。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。2017 年末，公司预收账款较 2016 年末增长 48.59%，主要是因为当期公司预售规模增加。

最近一年及一期末，预收账款的明细如下：

单位：万元

项目	2018 年 6 月 30 日	2017 年 12 月 31 日
北辛安棚户区改造	1,845,457	1,461,400
济南中海华山珑城	1,844,578	1,142,865
深圳鹿丹村项目	401,043	362,412
苏州中海珑湾锦园	73	268,008
济南国际社区	305,449	224,277
沈阳和平之门	267,104	202,694
无锡凤凰熙岸	252,682	175,684
成都中海熙苑	177,753	157,062
福州寰宇天下	175,003	154,564
长春中海景阳公馆	67,212	131,510
无锡太湖新城	71,549	115,396
武汉中海光谷锦城	209,263	95,328
沈阳中海康城	7,365	83,183
天津滨海壹号	10,841	77,602
哈尔滨华润中海江城	178,175	67,711
佛山中海凤凰熙岸	130,594	50,715

项目	2018 年 6 月 30 日	2017 年 12 月 31 日
南昌中海阳光玫瑰园	128,589	50,564
宁波湾一期	264,207	37,447
烟台国际社区	32,864	36,676
西安太华路项目	109,177	34,876
长春中海紫御华府	3,081	34,185
长沙路地块项目	174,115	32,613
杭州钱江新城	435	31,953
沈阳寰宇天下	1,867	30,372
顺义梅沟营（南侧）项目	275	24,780
佛山万锦公馆	82,711	24,074
沈阳中海城	92,505	21,524
佛山新晟公馆	52,999	15,703
无锡胡埭项目	51,043	15,189
中建大公馆项目 2	7,972	14,730
新疆雲鼎大观项目 05 区	3,054	12,076
长春中海蘭庭	15,673	8,924
长春中海寰宇天下	162,540	8,332
新疆雲鼎大观项目 03 区	288	6,972
新疆雲鼎大观项目 02 区	267	5,170
长沙梅溪湖项目	7,111	4,040
北京老古城项目	2,956	3,736
北京中海广场	3,639	3,692
长春中海国际社区	2,913	2,654
中海凯旋项目	-	2,141
大连中海天赋山	234	2,098
大连中海华庭	2,041	2,041
西安中海花园	103	1,909
广州中海誉东	336	1,907
上海中建大厦	1,025	1,790
大连中海御湖熙谷	374	1,674
南京中海国际社区	469	1,386
广州中海誉品	1,137	1,113
西安尚城	1,814	1,036
宁波寰宇天下	194	1,009
沈阳中海国际社区	1,571	846

项目	2018 年 6 月 30 日	2017 年 12 月 31 日
其他项目	2,157	770
奥南 4 号地	2,340	448
沈阳中海广场	47,294	430
中山中海锦城花园	1,315	397
佛山中海锦城	1,458	279
佛山寰宇天下	2,069	157
佛山中海千灯湖花园	1,486	27
钱江新城 41 号地块	191,049	-
云麓花园	102,331	-
南京润江府项目	58,963	-
北京国际城北	48,804	-
悦公馆	33,146	-
重庆九龙天颂	27,270	-
长春龙玺	22,869	-
长春盛世城	22,507	-
重庆悦麓山	14,730	-
佛山万锦世家	13,762	-
钱江新城 40 号地块	5,362	-
卡子湾地块 08 区	3,918	-
昆明云麓九里一期	3,418	-
中海上湾	1,950	-
其他项目	511	6,307
合计	7,762,429	5,258,457

2018 年 6 月末账龄超过 1 年的重要预收款项如下：

项目	2018 年 6 月末余额	未偿还或结转的原因
北辛安棚户区改造项目	1,000,050	房屋尚未交付
济南中海华山珑城	545,446	房屋尚未交付
深圳鹿丹村项目	322,744	房屋尚未交付
苏州中海珑湾锦园	104,348	房屋尚未交付
济南国际社区	96,713	房屋尚未交付
合计	2,069,302	

### (3) 应交税费

最近三年及一期末，公司应交税费分别是 346,189 万元、352,818 万元、

459,174 万元和 431,566 万元，占公司总负债的比例分别是 2.72%、2.48%、2.38% 和 1.69%。2016 年末该科目余额相较 2015 年末增加 6,629 万元，增幅为 1.91%。2017 年末该科目余额相较 2016 年末增加 106,356 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 6 月末该科目余额相较 2017 年末减少 27,608 万元，降幅 6.01%。

最近三年及一期末，应交税费的明细如下：

单位：万元

项目	2018-06-30	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
企业所得税	123,359	169,983	164,108	211,780
土地增值税	202,939	228,170	142,266	105,277
营业税	-	-	1,845	21,575
代扣代缴税金	947	3,908	6,192	3,380
增值税	93,183	48,382	31,995	-
城市维护建设税	3,097	3,626	2,071	1,586
教育费附加	2,733	3,034	1,502	1,172
其他	5,308	2,071	2,839	1,418
<b>合计</b>	<b>431,566</b>	<b>459,174</b>	<b>352,818</b>	<b>346,189</b>

本公司应交税费主要为企业所得税和土地增值税。

#### （4）应付利息

最近三年及一期末，公司应付利息分别为 4,587 万元、12,466 万元、14,975 万元和 40,612 万元，占公司总负债的比例分别是 0.04%、0.09%、0.08% 和 0.16%。

单位：万元

项目	2018-06-30	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
分期付息到期还本的长期借款利息	659	3,689	2,395	1,285
应付债券利息	39,953	10,053	10,071	3,303
短期借款利息	-	1,233	-	-
<b>合计</b>	<b>40,612</b>	<b>14,975</b>	<b>12,466</b>	<b>4,587</b>

2016 年及 2017 年该科目内容是分期付息到期还本的长期借款利息和应付债券利息，2017 年公司应付利息中包括了分期付息到期还本的长期借款利息 3,689 万元、短期借款利息 1,233 万元及应付债券利息 10,053 万元。

### （5）其他应付款

最近三年及一期末，公司的其他应付款分别为 5,838,253 万元、5,566,861 万元、7,219,924 万元和 9,555,893 万元。公司其他应付款 2016 年末比 2015 年末减少 4.65%；2017 年末应付账款比 2016 年末增加 29.69%；2018 年 6 月末比 2017 年末增加 32.35%，增幅较大原因为关联方往来款增加。

按照款项性质，本公司其他应付款如下：

单位：万元

项目	2018-6-30	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
关联方往来款	9,371,350	7,035,432	5,404,957	5,729,464
外部往来款	62,631	39,377	61,203	21,258
投标、租赁保证金等	65,200	68,595	43,552	42,721
公共配套费	-	-	-	-
代垫代缴款项	29,013	41,613	34,501	21,668
土地增值税清算准备金	22,526	22,526	-	-
其他	5,174	12,382	22,648	23,142
<b>合计</b>	<b>9,555,893</b>	<b>7,219,924</b>	<b>5,566,861</b>	<b>5,838,253</b>

公司其他应付款中以关联方往来款为主，最近三年及一期关联方往来款占其他应付款比例分别为 98.14%、97.09%、97.44%和 98.07%。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

2015 至 2017 年末及 2018 年 6 月末，发行人一年内到期的非流动负债分别为 136,100 万元、279,000 万元、368,282 万元和 151,482 万元，占总负债的比例分别为 1.07%、1.96%、1.91%及 0.59%。公司一年内到期的非流动负债 2016 年末比 2015 年末增长 105.00%，主要原因是一年内到期的银行贷款同比规模较大；2017 年末一年内到期的非流动负债比 2016 年末增加 32.00%，主要是因为一年内到期贷款规模增加；2018 年 6 月末比 2017 年末减少 58.87%，主要是发行人归还

了一年内到期的长期借款。

#### （7）长期借款

最近三年及一期末，本公司长期借款分别为 712,300 万元、421,182 万元、1,889,700 万元和 3,126,050 万元，占负债总额的比例分别为 5.59%、2.96%、9.79% 和 12.24%，主要是因为公司随着开发项目规模的变动，配套的项目贷款有所变化。公司长期借款 2016 年末比 2015 年末减少 40.87%，主要原因为由于直接融资利率不断下降，公司主要融资渠道由间接融资向直接融资转移，长期银行借款总量不断减少；2017 年末长期借款比 2016 年末增加 348.67%、2018 年 6 月末比 2017 年末增加 65.43%，主要是当期来自于银行的长期信用借款大幅增加。

最近一年及一期，长期借款科目的明细如下：

单位：万元

项目	2018 年 6 月末余额	2017 年末余额
保证借款	1,011,300	739,000
信用借款	2,266,232	1,518,982
减：一年内到期的长期借款	151,482	368,282
<b>合计</b>	<b>3,126,050</b>	<b>1,889,700</b>

截止 2018 年 6 月 30 日，不存在已到期但尚未偿还的长期借款。

#### （8）应付债券

截止 2018 年 6 月末，应付债券明细如下：

单位：万元

项目	2018 年 6 月末余额
15 中海 01—债券代码 136046	700,000
15 中海 02—债券代码 136049	100,000
16 中海 01—债券代码 136646	600,000
18 中海地产 MTN001—债券代码 101800100	300,000
<b>合计</b>	<b>1,700,000</b>

#### （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 238,899 万元、384,624 万元、

417,039 万元和 479,004 万元，占负债总额的比例分别为 1.88%、2.70%、2.16% 和 1.87%。

最近三年及一期末，递延所得税负债明细如下：

单位：万元

项目	2018-6-30		2017-12-31		2016-12-31		2015-12-31	
	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	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	1,907,164	476,791	1,654,018	413,505	1,532,211	383,053	955,597	238,899
计提应收利息	5,477	1,369	14,137	3,534	6,286	1,572	-	-
预缴土地增值税	3,376	844	-	-	-	-	-	-
合计	<b>1,916,018</b>	<b>479,004</b>	<b>1,668,156</b>	<b>417,039</b>	<b>1,538,497</b>	<b>384,624</b>	<b>955,597</b>	<b>238,899</b>

## （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	2018 年 1-6 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
经营活动产生的现金流量净额	<b>964,269</b>	<b>-4,481,551</b>	<b>2,273,112</b>	<b>-145,644</b>
其中：销售商品、提供劳务收到的现金	4,115,829	6,980,672	7,370,994	6,900,797
投资活动产生的现金流量净额	<b>372,088</b>	<b>96,206</b>	<b>-201,402</b>	<b>33,323</b>
筹资活动产生的现金流量净额	<b>1,020,811</b>	<b>1,097,365</b>	<b>1,121,987</b>	<b>595,419</b>
汇率变动对现金及现金等价物的影响	0	-	0	-3
现金及现金等价物净增加额	<b>2,357,168</b>	<b>-3,287,980</b>	<b>3,193,697</b>	<b>483,095</b>

### 1、经营活动产生的现金流量分析

单位：万元

项目	2018 年 1-6 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
经营活动现金流入	12,020,794	45,199,343	16,721,790	9,923,399
其中：销售商品、提供劳务收到的现金	4,115,829	6,980,672	7,370,994	6,900,797
经营活动现金流出	11,056,526	49,680,894	14,448,678	10,069,044
经营活动产生的现金流量净额	<b>964,269</b>	<b>-4,481,551</b>	<b>2,273,112</b>	<b>-145,644</b>

最近三年及一期，公司的经营活动现金流量净额分别为-145,644 万元、2,273,112 万元、-4,481,551 万元和 964,269 万元。



2015 年度，公司的主要现金流入来源于销售商品及提供劳务收到的现金，同时为了扩大业务，公司的现金流出较大，导致整体现金流量净额较低。2016 年度，公司增加了一定的项目拓展及开工力度，房产项目预售保持增长，所以经营活动产生的现金流量净额增长较快。2017 年度，现金流净额相对大幅减少，主要是由于公司新增投资增多所导致。

最近三年及一期公司的经营活动现金流量波动较大，主要是由于房地产行业的特性，从土地储备、项目开发到销售回款有一定的时间差，从而使得主要用于新增土地储备、房地产开发支出的现金流出在一定程度上影响了报告期经营活动现金流量净额的变化。

## 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 33,323 万元、-201,402 万元、96,206 万元和 372,088 万元。

2015 年对外投资 6,288 万元，主要为用于支付对深圳市海清置业发展有限公司的股权投资款。2016 年投资活动产生的现金流量净额为负数是因为支付其他与投资活动有关的现金的增加，其主要核算内容为委托贷款的现金支出。2017 年投资活动产生的现金流为正的主要原因是向关联公司发放的委托贷款同比减少。

## 3、筹资活动现金流量分析

单位：万元

项目	2018 年 1-6 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
筹资活动现金流入	1,411,229	1,892,269	1,711,400	1,175,850
其中：取得借款收到的现金	1,051,100	1,819,800	113,200	378,000
吸收投资收到的现金	61,029	72,469	1,000,000	250
发行债券收到的现金	299,100	-	598,200	797,600
筹资活动现金流出	390,418	794,904	589,413	580,431
其中：偿还债务支付的现金	288,233	355,200	370,897	499,775
分配股利、利润或偿付利息支付现金	88,221	379,418	128,863	80,656
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>1,020,811</b>	<b>1,097,365</b>	<b>1,121,987</b>	<b>595,419</b>

报告期内，公司筹资活动现金流入主要来自取得借款和发行债券收到的现金。

现金流出主要为偿还债务付的现金。公司根据投资规模的变动而调整资金需求。直接债务融资等融资渠道的拓展,有助于公司维持合理的资产负债水平和盈利水平。

### （三）偿债能力分析

单位：亿元

项目	2018年1-6月	2017年度	2016年度	2015年度
资产负债率	71.78%	67.15%	62.06%	66.49%
流动比率	1.60	1.65	1.65	1.57
速动比率	0.61	0.59	0.81	0.72
EBITDA	66.61	155.16	161.33	193.10
EBITDA 利息倍数	6.23	12.10	19.83	27.88

发行人最近三年及一期资产负债率分别为 66.49%、62.06%、67.15% 和 71.78%，资产负债率三年来保持稳定，2015 年至 2017 年三年均值为 65.23%。

2015~2017 年，公司流动比率有所提高，分别为 1.57、1.65 和 1.65。公司速动比率有所下降，最近三年及一期分别为 0.72、0.81、0.59 和 0.61。

2015~2017 年，随着公司利润规模的增长，公司 EBITDA 分别为 193.10 亿元、161.33 亿元和 155.16 亿元。同期，公司 EBITDA 利息倍数分别为 27.88 倍、19.83 倍和 12.10 倍。整体看，公司长期偿债能力较强。

### （四）盈利能力分析

#### 1、总体盈利情况

单位：万元

项目	2018年1-6月	2017年度	2016年度	2015年度
营业收入	1,548,543	5,103,452	7,298,443	7,292,953
减：营业成本	885,540	3,306,986	5,269,201	4,746,895
营业税金及附加	76,448	262,115	441,054	610,747
销售费用	38,304	89,749	104,416	96,434
管理费用	56,075	80,293	68,065	57,883
财务费用	44,428	35,789	32,427	42,445
资产减值损失/(转回)	-	-	-50,334	-
加：公允价值变动收益	79,800	97,900	41,367	112,852

项目	2018 年 1-6 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
投资收益	22,773	35,844	54,662	21,067
其中：对联营企业的投资益	22,549	35,653	39,524	21,067
资产处置收益	29	-8	2	-
其他收益	7,420	1,654	-	-
<b>营业利润</b>	<b>557,769</b>	<b>1,463,910</b>	<b>1,529,645</b>	<b>1,872,467</b>
加：营业外收入	1,268	2,904	11,950	2,277
减：营业外支出	350	1,010	1,114	1,449
其中：非流动资产处置损失	0	29	28	78
<b>利润总额</b>	<b>558,687</b>	<b>1,465,804</b>	<b>1,540,481</b>	<b>1,873,295</b>
减：所得税费用	123,610	349,234	384,814	434,174
<b>净利润</b>	<b>435,077</b>	<b>1,116,570</b>	<b>1,155,667</b>	<b>1,439,120</b>
归属于母公司所有者的净利润	388,929	1,022,286	1,106,829	1,384,899
少数股东损益	46,149	94,284	48,838	54,221
<b>综合收益总额</b>	<b>574,139</b>	<b>1,106,398</b>	<b>1,343,798</b>	<b>1,440,842</b>
其中：归属于母公司所有者的综合收益总额	527,990	1,012,114	1,278,839	1,386,621
归属于少数股东的综合收益总额	46,149	94,284	64,960	54,221

## 2、营业收入的构成情况及变动分析

单位：万元

产品类别	2018 年 1-6 月		2017 年度		2016 年度		2015 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	1,497,302	96.69%	5,008,162	98.13%	7,011,691	96.07%	7,256,135	99.50%
其他业务收入	51,240	3.31%	95,290	1.87%	286,752	3.93%	36,818	0.50%
<b>合计</b>	<b>1,548,543</b>	<b>100%</b>	<b>5,103,452</b>	<b>100%</b>	<b>7,298,443</b>	<b>100%</b>	<b>7,292,953</b>	<b>100.00%</b>

最近三年及一期公司主营业务收入占营业收入的比例均为 95% 以上。报告期内，公司营业收入保持较高水平。

其中，发行人 2018 上半年营业收入合计 1,548,543 万元，相较上年同期的 1,756,363 万元下降 207,821 万元，降幅为 11.83%。发行人 2018 上半年净利润为 435,077 万元，相较上年同期的 379,507 万元增加 55,570 万元，涨幅为 14.64%。发行人 2018 年上半年营业收入相较去年同期下降较为明显的主要原因与 2015-2016 年发行人控股股东中国海外发展的经营策略有关。

中国海外发展是发行人的控股股东，发行人是中国海外发展的境内投资平台。报告期内的前两年，即 2015-2016 年，中国海外发展主要以境外主体的名义在境内进行拿地，从而导致这段期间以发行人作为主体进行购地较少。

上述情况从中国海外发展及发行人的经营、财务数据上有所反映。

根据中国海外发展年报，2014 年至 2017 年，中国海外发展土地储备分别为 37.35 百万平方米、41.44 百万平方米、56.77 百万平方米、63.75 百万平方米，年增长率分别为 11%、37% 和 12%。

根据发行人的审计报告，最近三年发行人“押金、保证金、维修金支出”的情况如下表所示：

单位：万元

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
押金、保证金、维修金支出	18,058,092	4,658,816	1,486,221

发行人该科目主要核算的内容是发行人购地所支付的押金、保证金，其数值从侧面反映了发行人当期购地的情况。

综上，发行人确实 2015 年及 2016 年拿地量较低，由于从拿地到项目最终竣工销售具有时间差，因此，直接反映到财务数据上则为发行人报告期内营业收入及净利润的下降。

2017 年发行人作为境内主要投资平台，新增较多的土地储备，但由于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，发行人新增项目尚未达到结利条件，从而在一定程度上影响了报告期主营业务收入的变化，但预计发行人在本期债券存续期内的营业收入及净利润将有所改善。

#### （1）主营业务收入分析

单位：万元

项目	2018 年 1-6 月		2017 年度		2016 年度		2015 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房产开发	1,419,182	94.78%	4,904,342	97.93%	6,871,651	98.00%	7,115,705	98.06%
物业出租	57,529	3.84%	91,770	1.83%	79,243	1.13%	61,483	0.85%

承包工程	20,591	1.38%	12,050	0.24%	60,797	0.87%	87,033	1.20%
减:合并抵消	-	-	-	-	-	-	8,085	0.11%
<b>合计</b>	<b>1,497,302</b>	<b>100%</b>	<b>5,008,162</b>	<b>100%</b>	<b>7,011,691</b>	<b>100%</b>	<b>7,256,135</b>	<b>100.00%</b>

发行人主要从事房产开发，同时提供物业出租、承包工程的业务。最近三年及一期，房产开发收入占主营业务收入的比例分别为 98.06%、98.00%、97.93% 和 94.78%，金额分别为 7,115,705 万元、6,871,651 万元、4,904,342 万元和 1,419,182 万元。

### （2）各业务板块毛利及毛利率分析

单位：万元

项目	2018 年 1-6 月		2017 年度		2016 年度		2015 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	575,268	40.54%	1,631,071	33.26%	1,867,445	27.18%	2,441,674	34.31%
物业出租	47,506	82.58%	71,431	77.84%	72,343	91.29%	51,615	83.95%
承包工程	-2,808	-13.64%	4,243	35.21%	17,639	29.01%	15,996	18.38%
<b>合计</b>	<b>619,966</b>	<b>41.41%</b>	<b>1,706,744</b>	<b>34.08%</b>	<b>1,957,426</b>	<b>27.92%</b>	<b>2,509,285</b>	<b>34.58%</b>

最近三年及一期，公司毛利分别为 2,509,285 万元、1,957,426 万元、1,706,744 万元和 619,966 万元，毛利率分别为 34.58%、27.92%、34.08% 和 41.41%。毛利率变化方面，公司最近三年整体毛利率呈现波动状态，2017 年整体毛利率为 34.08%，较上年增加 6.16 个百分点。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。公司物业出租业务受租赁价格波动影响，最近三年毛利率出现下滑，2017 年该业务毛利率为 77.84%，但仍处于较高水平。

### （3）期间费用变动分析

单位：万元

项目		2018 年 1-6 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
销售费用	金额	38,304	89,749	104,416	96,434
	占营业收入比例	2.47%	1.76%	1.43%	1.32%
管理费用	金额	56,075	80,293	68,065	57,883
	占营业收入比例	3.62%	1.57%	0.93%	0.79%
财务费用	金额	44,428	35,789	32,427	42,445
	占营业收入比例	2.87%	0.70%	0.44%	0.58%

项目		2018 年 1-6 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
合计	金额	138,807	205,831	204,908	196,761
	占营业收入比例	8.96%	4.03%	2.81%	2.70%

最近三年及一期公司的期间费用占营业收入的比例分别为 2.70%、2.81%、4.03% 和 8.96%。

### 1) 最近三年的销售费用

单位：万元

项目	2017 年	2016 年	2015 年
广告及推广费	31,517	31,234	33,431
销售管理费	35,568	46,071	33,305
咨询代理费	10,602	11,733	23,431
其他	12,062	15,379	6,267
合计	89,749	104,416	96,434

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	2017 年	2016 年	2015 年
职工薪酬	62,488	50,487	43,774
办公费用	4,007	2,780	2,730
物业费	3,141	2,608	2,379
差旅费	2,495	2,126	2,000
车辆使用费	2,103	1,794	1,840
专业顾问费	3,412	1,365	1,991
业务招待费	1,615	2,432	1,100
税金	916	2,163	589
其他	116	2,310	1,480
合计	80,293	68,065	57,883

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	2017 年	2016 年	2015 年
利息支出	128,205	81,351	69,263
减：利息收入	50,858	43,620	18,641
减：利息资本化金额	42,359	8,570	12,459
汇兑损益	0	0	9
其他	802	3,266	4,272
合计	<b>35,789</b>	<b>32,427</b>	<b>42,445</b>

2017 年利息支出较大幅度增长，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，2017 年度财务费用较 2016 年度小幅增长。

#### （4）公允价值变动损益分析

最近三年，公司的公允价值变动损益分别为 112,852 万元、41,367 万元及 97,900 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

报告期内，公司的投资收益分别为 21,067 万元、54,662 万元、35,844 万元和 22,773 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

报告期内，公司的营业外收入分别为 2,277 万元、11,950 万元、2,904 万元和 1,268 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”。

报告期内，公司的营业外支出分别为 1,449 万元、1,114 万元、1,010 万元和 350 万元，报告期内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，报告期内公司罚款支出明细如下：

单位：万元

项目	2018 年 1-6 月	2017 年	2016 年	2015 年
罚款支出	54	40	158	139

#### （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

截至最近一年及一期末，根据公司 2017 年经审计的财务报告及 2018 年上半年未经审计财务报表，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	2018 年 6 月 30 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额（万元）	占比	金额（万元）	占比
短期借款	248,000	4.75%	266,000	6.78%
一年内到期的长期借款	151,482	2.90%	368,282	9.39%
长期借款	3,126,050	59.82%	1,889,700	48.16%
应付债券	1,700,000	32.53%	1,400,000	35.68%
合计	5,225,532	100.00%	3,923,982	100.00%

### （二）信用与担保结构

截至 2018 年 6 月末，发行人信用融资与担保融资的结构情况下所示：

单位：万元

项目	短期借款	一年内到期的长期借款	长期借款	合计
信用借款	248,000	30,882	2,114,750	2,393,632
担保借款	-	120,600	1,011,300	1,131,900
合计	248,000	151,482	3,126,050	3,525,532

## 八、本次债券发行后公司资产负债结构的变化

本次债券发行完成后，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 2018 年 6 月 30 日；
- 2、假设本次债券在 2018 年 6 月 30 日完成发行，募集资金净额为 70 亿元，即不考虑融资过程中所产生的相关费用且全部发行，本次债券募集资金全用于偿



还即将到期的 70 亿元公司债券。

3、假设本次债券募集资金净额 70 亿元计入 2018 年 6 月 30 日的合并资产负债表。

基于上述假设，本次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	发行后偿还债券之后
流动资产	32,303,418	33,003,418	700,000	32,303,418
非流动资产	3,292,319	3,292,319	-	3,292,319
资产总计	35,595,738	36,295,738	700,000	35,595,738
流动负债	20,244,722	20,244,722	-	20,244,722
非流动负债	5,305,054	6,005,054	700,000	5,305,054
负债总计	25,549,776	26,249,776	700,000	25,549,776
资产负债率	71.78%	72.32%		71.78%

截至 2018 年 6 月 30 日，公司合并报表口径的流动负债占负债总额的比例为 79.24%，非流动负债占负债总额的比例为 20.76%，流动比率为 1.60，速动比率为 0.61。由于本次债券用于偿还公司存量即将到期的公司债券，在置换之后公司整体的资产负债率以及债务结构将不会发生变化。同时，由于公司实现以长期债务替换短期债务，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

截止到 2017 年 12 月 31 日，公司关联担保情况详见“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”。

截至 2017 年末，公司对外担保情况如下：

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 2017 年末，发行人承担阶段性担保总额为 359.30 亿元，金额较大，但符合行业现状。

发行人下属上海中建投资有限公司于 2013 年 1 月与国家开发银行股份有限公司上海市分行签订了《人民币资金贷款抵押合同》，为关联方杭州中建国博置业投资有限公司向其贷款 40 亿元的借款合同（合同编号：3100201301100000271）提供抵押担保，借款期限自 2013 年 4 月 10 日至 2020 年 4 月 9 日止。合同抵押物为上海中建投资有限公司权属物业上海市浦东新区世纪大道 1568、1588 号上海中建大厦其中 8 层（即中建大厦第 11、12、15、16、33、35、36、37 层，大厦共 32 层），抵押房产面积 19,188.26 平米，抵押物当时评估价值 10.02 亿元。截至 2017 年 12 月 31 日，该项贷款担保余额 18 亿元。

截至 2018 年 9 月末，除阶段性担保外，公司对外担保余额为 64,000.00 万元。

## 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	土地出让金
					（平方米）	（万元）
1	2018-1-12	杭州滨江区	福山项目未定	100.00	22,935.00	2,213,180.00
2	2018-1-24	昆明市五华区	人造板机厂项目	60.00	102,719.82	246,104.72
3	2018-2-1	深圳坪山	坪山项目	100.00	19,194.67	1,254,500.00

### （二）其他重要的资产负债表日后非调整事项

（1）经批准，本公司于 2018 年 2 月 5 日发行了中海地产集团有限公司 2018 年度第一期中期票据（证券简称：18 中海地产 MTN001）30 亿元，期限 3 年，票面利率为 5.6%，按固定利率计息；2018 年 2 月 7 日起开始在银行间债券市场交易流通。

（2）2018 年 1 月，本公司及中建联合体（中建三局集团有限公司、中国中建设计集团有限公司、中建投资基金管理（北京）有限公司与中国雄安建设投资集团有限公司签订《雄安市民服务中心项目投资协议》成立河北雄安市民服务中心建设发展基金（有限合伙）。其中中建基金出资 400 万元，占比 0.5%，为普通合伙人并执行合伙企业事务；雄安集团、本公司、中建三局及中建设计分别出资 40,000 万元、23,600 万元、12,000 万元、4,000 万元，分别占比 50%、29.5%、

15%、5%，为有限合伙人。基金设立基金决策委员会，包括 5 名决策委员，其中雄安集团委派 3 名，日常重大事项表决为过半数通过确定，基金合伙企业对未上市企业进行投资，对上市公司非公开发行股票投资等。出资按各合伙人实缴出资分别收回，基金设定 6% 的预期收益率，预期内收益按实缴出资比例分配；超过 6% 的收益，经决策委员会同意可以在普通合伙人和有限合伙人之间进行差异化分配。基金合伙企业已于 2018 年 2 月 9 日正式成立。

另外，通过基金合伙企业设立河北雄安市民服务中心有限公司，认缴注册资本 20,000 万元；基金合伙企业持股 99%，本公司直接持股 0.59%。河北雄安市民服务中心有限公司不设董事会，执行董事由本公司委派，并为公司法人代表，河北雄安市民服务中心有限公司重大决策需要股东会决议全体股东全部同意通过。

## 十一、资产抵押、质押和其他限制用途情况

截至 2017 年 12 月 31 日，公司存在所有权或使用权受限制的资产合计 929,775 万元。

截止 2017 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	524,875	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	404,900	为关联方抵押借款质押
合计	929,775	-

截至 2018 年 6 月 30 日，公司存在所有权或使用权受限制的资产仍为货币资金（预售房产监管资金、按政府规定交纳保证金等）42.21 亿元和投资性房地产（为关联方抵押借款质押）42.02 亿元，合计 84.23 亿元。

## 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，报告期内，发行人及其合并报表范围的子公司存在少量因未办理出建设工程质量监督手续、建设工程规划许可证或施工许可证情况下提前开工、竞价售房

行为受到行政处罚的情形。经核查，截至本募集说明书出具之日，上述行政处罚事项中被处罚单位均依法足额缴纳罚款、纠正了违法行为并整改完毕。

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

## （二）重大未决诉讼或仲裁事项

根据发行人书面确认并经主承销商、发行人律师网络检索，截至本募集说明书出具之日，发行人及其合并报表范围的子公司涉案金额为 1000 万元以上的未决诉讼仲裁情况如下：

涉案时间	案由	原告	被告	标的金额（万元）
2013.11.22	建设工程合同纠纷	江苏省聚峰建设集团有限公司	济南中海地产投资有限公司	6,795.78
2016.5.26	商品房预售合同纠纷	沈如定	宁波中海和协置业发展有限公司	1,106.89

注：宁波中海和协置业发展有限公司原由中海地产集团有限公司持股 50%，公司主体已于 2016 年 12 月 30 日注销。

截至本募集说明书签署之日，上述未决案件均为发行人子公司在房地产项目开发过程中的正常业务纠纷，且案件总额占发行人最近一期经审计净资产比例较小。根据发行人出具的书面说明，并经主承销商、发行人律师适当核查，截至本募集说明书出具之日，除上述未决案件外，发行人及其合并范围内子公司报告期内不存在作为被告或许承担责任主体的标的额在 1,000 万元以上的未决诉讼、仲裁。

## 十三、发行人 2018 年三季度主要财务数据情况

### （一）发行人 2018 年三季度主要财务数据

发行人已于 10 月 31 日在上海清算所、中国货币网公开披露了未经审计的 2018 年三季度财务报表。根据发行人 2018 年三季度财务报表，发行人总资产、总负债、净资产、营业收入、净利润等主要财务数据和财务指标如下：

单位：亿元

主要财务数据及财务指标	2018 年 9 月 30 日	2017 年 12 月 31 日	变动比例 (%)
总资产	3,687.91	2,873.88	28.33
总负债	2,659.07	1,929.85	37.79
所有者权益	1,028.84	944.03	8.98
归属于母公司的净资产	978.00	903.40	8.26
流动比率 (倍)	1.57	1.65	-4.85
速动比率 (倍)	0.56	0.59	-5.08
资产负债率 (%)	72.10	67.15	7.37
主要财务数据及财务指标	2018 年 1-9 月	2017 年 1-9 月	变动比例 (%)
营业总收入	290.33	282.34	2.83
营业成本	170.02	188.45	-9.78
营业利润	82.87	79.18	4.66
利润总额	83.01	79.34	4.64
净利润	65.99	57.89	14.01
归属于母公司股东的净利润	58.94	51.90	13.56
经营活动产生的现金流量净额	-30.60	-286.08	-89.30
投资活动产生的现金流量净额	39.47	16.46	139.80
筹资活动产生的现金流量净额	123.37	66.17	86.45
营业毛利率 (%)	41.44	33.25	24.61

注：

- 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=负债总额/资产总额
- 4.营业毛利率=(营业收入-营业成本)/营业收入

发行人 2018 年前三季度生产经营正常，前三季度较上年同期业绩未出现大幅下滑或亏损；发行人不存在影响经营或偿债能力的其他不利变化；截至本募集说明书签署之日，发行人符合《证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》等法律法规规定的发行条件。

截至 2018 年 9 月末，发行人总资产、总负债增长较快，较 2017 年末，分别增长 28.33%和 37.79%，主要是由于 2018 年新增投资增加，生产经营规模扩大

导致。

2018 年 1-9 月，发行人经营活动产生的现金流量净额为-30.60 亿元，较去年同期变动幅度较大，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经营活动现金流量净额的变化。

2018 年 1-9 月，发行人投资活动产生的现金流量净额为 39.47 亿元，较去年同期增加 139.80%，主要是由于收回委托贷款本息增加。

2018 年 1-9 月，发行人筹资活动产生的现金流量净额为 123.37 亿元，较去年同期增加 86.45%，主要是由于有息负债规模同比增加。

## （二）发行人 2018 年三季度主要财务数据

### 1、合并财务报表

#### （1）合并资产负债表

单位：万元

项目	2018 年 9 月 30 日	2017 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	5,042,174	3,842,490
应收票据及应收账款原值	145,415	93,450
预付款项	65,836	287,612
其他应收款	5,838,562	4,225,640
存货	21,550,994	16,522,415
一年内到期的非流动资产	145,000	200,000
其他流动资产	824,952	504,484
<b>流动资产合计</b>	<b>33,612,935</b>	<b>25,676,090</b>
非流动资产：		
可供出售金融资产	3,615	2,618
长期股权投资	369,153	277,928
投资性房地产	2,712,200	2,221,100
无形资产	2,288	1,381
商誉	963	963
固定资产	10,154	10,033

项目	2018 年 9 月 30 日	2017 年 12 月 31 日
在建工程	-	-
长期待摊费用	3,412	81
递延所得税资产	158,515	83,562
其他非流动资产	5,841	465,000
<b>非流动资产合计</b>	<b>3,266,141</b>	<b>3,062,666</b>
<b>资产总计</b>	<b>36,879,076</b>	<b>28,738,756</b>
流动负债：		
短期借款	248,000	266,000
应付票据及应付账款	1,477,554	1,530,779
预收款项	8,609,897	5,258,457
应付职工薪酬	128	1,920
应交税费	505,124	459,174
其他应付款	10,496,606	7,707,126
一年内到期的非流动负债	80,000	368,282
<b>流动负债合计</b>	<b>21,417,309</b>	<b>15,591,737</b>
非流动负债：		
长期借款	2,982,512	1,889,700
应付债券	1,700,000	1,400,000
递延所得税负债	490,831	417,039
<b>非流动负债合计</b>	<b>5,173,343</b>	<b>3,706,739</b>
<b>负债合计</b>	<b>26,590,651</b>	<b>19,298,476</b>
所有者权益：		
实收资本	2,000,000	2,000,000
资本公积	506	506
盈余公积	313,338	313,338
未分配利润	7,146,816	6,557,425
其他综合收益	319,368	162,700
归属于母公司所有者权益合计	9,780,028	9,033,969
少数股东权益	508,396	406,311
<b>所有者权益合计</b>	<b>10,288,424</b>	<b>9,440,280</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>36,879,076</b>	<b>28,738,756</b>

(2) 合并利润表

单位：万元

项目	2018 年 1-9 月	2017 年 1-9 月
<b>营业收入</b>	<b>2,903,320</b>	<b>2,823,372</b>
减：营业成本	1,700,233	1,884,479
营业税金及附加	266,054	122,407
销售费用	70,701	53,167
管理费用	83,036	60,379
财务费用	65,384	23,054
资产减值损失/(转回)	-	-
加：公允价值变动收益	79,800	73,200
投资收益	23,343	38,079
其中：对联营企业的投资收益	23,119	37,596
资产处置收益	29	-4
其他收益	7,590	645
<b>营业利润</b>	<b>828,673</b>	<b>791,805</b>
加：营业外收入	2,117	2,306
减：营业外支出	652	749
<b>利润总额</b>	<b>830,138</b>	<b>793,363</b>
减：所得税费用	170,205	214,510
<b>净利润</b>	<b>659,933</b>	<b>578,853</b>
归属于母公司所有者的净利润	589,391	519,022
少数股东损益	70,543	59,831
<b>综合收益总额</b>	<b>816,602</b>	<b>571,307</b>

## (3) 合并现金流量表

单位：万元

项目	2018 年 1-9 月	2017 年 1-9 月
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	6,414,098	4,855,671
收到的税费返还	-	-
收到的其他与经营活动有关的现金	12,655,207	13,895,373
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>19,069,305</b>	<b>18,751,045</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	6,661,693	6,466,774
支付给职工以及为职工支付的现金	143,164	112,667
支付的各项税费	859,522	796,455
支付的其他与经营活动有关的现金	11,710,922	14,235,966



项目	2018 年 1-9 月	2017 年 1-9 月
经营活动现金流出小计	19,375,301	21,611,862
经营活动产生的现金流量净额	-305,996	-2,860,817
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>		
收回投资所收到的现金	1,020	28,440
取得投资收益收到的现金	31,264	18,684
处置固定资产和其他长期资产收回的现金净额	6	37
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	470,000	295,000
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>502,290</b>	<b>342,162</b>
购建固定资产和其他长期资产支付的现金	2,508	1,038
投资支付的现金	105,100	36,533
取得子公司支付的现金净额	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	140,000
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>107,607</b>	<b>177,571</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>394,683</b>	<b>164,590</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>		
吸收投资收到的现金	61,029	60,700
取得借款所收到的现金	1,409,930	1,272,700
发行债券收到的现金	-	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>1,470,959</b>	<b>1,333,400</b>
偿还债务支付的现金	-	316,100
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	223,279	306,604
支付其他与筹资活动有关的现金	13,965	49,000
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>237,244</b>	<b>671,704</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>1,233,715</b>	<b>661,696</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>14,492</b>	<b>-4,983</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>1,336,894</b>	<b>-2,039,514</b>
加：年初现金及现金等价物余额	3,317,616	6,625,617
<b>六、年末现金及现金等价物余额</b>	<b>4,654,510</b>	<b>4,586,103</b>

## 2、母公司财务报表

### (1) 母公司资产负债表

单位：万元

项目	2018 年 9 月 30 日	2017 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	2,743,157	1,843,347
预付款项	274	55
其他应收款	11,772,028	8,090,558
存货	35	35
一年内到期的非流动资产	642,373	270,000
其他流动资产	-	-
<b>流动资产合计</b>	<b>15,157,867</b>	<b>10,203,995</b>
非流动资产：		
长期股权投资	606,746	597,257
可供出售金融资产	-	-
固定资产	785	677
无形资产	2,005	1,179
递延所得税资产	10,029	2,853
其他非流动资产	1,975,841	2,205,123
<b>非流动资产合计</b>	<b>2,595,405</b>	<b>2,807,090</b>
<b>资产总计</b>	<b>17,753,272</b>	<b>13,011,084</b>
流动负债：		
应付票据及应付账款	903	903
预收款项	-	29
应交税费	5,158	14,647
其他应付款	9,599,815	5,403,160
一年内到期的非流动负债	80,000	334,600
<b>流动负债合计</b>	<b>9,685,875</b>	<b>5,753,339</b>
非流动负债：		
长期借款	975,900	591,900
应付债券	1,700,000	1,400,000
递延所得税负债	1,731	3,534
<b>非流动负债合计</b>	<b>2,677,631</b>	<b>1,995,434</b>
<b>负债合计</b>	<b>12,363,506</b>	<b>7,748,773</b>
所有者权益：		
实收资本	2,000,000	2,000,000
资本公积	609	609
盈余公积	313,338	313,338

项目	2018 年 9 月 30 日	2017 年 12 月 31 日
未分配利润	3,075,818	2,948,364
<b>所有者权益合计</b>	<b>5,389,766</b>	<b>5,262,312</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>17,753,272</b>	<b>13,011,084</b>

(2) 母公司利润表

单位：万元

项目	2018 年 1-9 月	2017 年 1-9 月
<b>营业收入</b>	<b>102,623</b>	<b>126,919</b>
减：营业成本	-	3
营业税金及附加	916	1,010
销售费用	-	-
管理费用	23,976	14,336
财务费用	72,894	34,843
加：投资收益	123,592	125,446
其他收益	-	300
资产处置收益		-3
<b>营业利润</b>	<b>128,427</b>	<b>202,470</b>
加：营业外收入	322	0
减：营业外支出	-	-
<b>利润总额</b>	<b>128,749</b>	<b>202,470</b>
减：所得税费用	1,295	19,315
<b>净利润</b>	<b>127,454</b>	<b>183,155</b>

(3) 母公司现金流量表

单位：万元

项目	2018 年 1-9 月	2017 年 1-9 月
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>		
销售商品，提供劳务收到的现金	94,561	126,507
收到的其他与经营活动有关的现金	14,839,938	33,532,364
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>14,934,499</b>	<b>33,658,871</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金	20,682	12,460
支付的各项税费	27,061	29,330
支付的其他与经营活动有关的现金	14,339,844	34,746,455

项目	2018 年 1-9 月	2017 年 1-9 月
经营活动现金流出小计	14,387,587	34,788,245
经营活动产生的现金流量净额	546,912	-1,129,373
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>		
收回投资所收到的现金	40,601	81,440
取得投资收益收到的现金	126,793	107,327
处理固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	0
收到其他与投资活动有关的现金	782,750	1,300,000
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>950,144</b>	<b>1,488,768</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	887	880
投资所支付的现金	39,959	126,800
支付其他与投资活动有关的现金	920,000	1,190,000
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>960,846</b>	<b>1,317,680</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-10,702</b>	<b>171,087</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>		
吸收投资收到的现金	-	-
取得借款收到的现金	658,000	455,000
发行债券收到的现金	299,100	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>957,100</b>	<b>455,000</b>
偿还债务支付的现金	528,600	289,000
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	65,119	203,917
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>593,719</b>	<b>492,917</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>363,381</b>	<b>-37,917</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>五、现金及现金等价物净变动额</b>	<b>899,591</b>	<b>-996,203</b>
加：年初现金及现金等价物余额	1,809,599	3,952,516
<b>六、年末现金及现金等价物余额</b>	<b>2,709,190</b>	<b>2,956,313</b>

## 第五节 募集资金的运用

### 一、本次发行公司债券募集资金数额及用途

根据《管理办法》的相关规定，结合公司财务状况及未来资金需求，公司向中国证监会申请发行不超过 70 亿元的公司债券。

本期债券发行规模为不超过 35 亿元（含 35 亿元）。

### 二、本期债券募集资金运用计划

本期发行公司债券的募集资金扣除发行费用后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<sup>2</sup>，以偿还其到期的公司债。

截至募集说明书签署日，中信房地产集团有限公司已经自筹资金 29.85 亿元偿还“15 中地 01”的债券回售资金。2018 年 12 月 21 日，“16 中地 01”债券回售金额确认为 6 亿元。本期债券发行后，发行人将募集资金划转给中海发展全资子公司中信房地产集团有限公司，其中不超过 29.85 亿元用于置换中信房地产集团有限公司的自筹资金，剩余部分用于偿还“16 中地 01”的债券回售资金（或中信房地产集团有限公司用于偿还该笔债券回售资金的自筹部分）。

### 三、公司关于本期债券募集资金的承诺

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

### 四、本期债券募集资金专项账户管理安排

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

<sup>2</sup> 中信房地产集团有限公司与中海地产集团有限公司同受同一最终控制方控制，间接控股股东均为中国海外发展有限公司，实际控制人均为国务院国有资产监督管理委员会。

## 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、本次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 35 亿元，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。由于本期债券用于支付股东中海发展的款项，在置换之后公司整体的资产债务结构将不会发生变化。

### 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。发行人与中国建设银行股份有限公司签署了募集资金账户监管协议，并在中国建设银行股份有限公司深圳市分行营业部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《中海地产集团有限公司 2018 年公司债券受托管理协议》，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。

## 八、发行人本次公司债券募集资金使用情况

2018 年 10 月，发行人公开发行 35 亿元公司债券，期限为 3+3 年期。截至本募集说明书签署之日，发行人发行的公司债券 18 中海 01 募集资金余额为零，已全部使用完毕。发行人募集资金专项账户运行规范，不存在转借他人的情况。截至本募集说明书签署之日，发行人已发行的公司债券募集资金的使用与《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）募集说明书》承诺的用途、使用计划及其他约定一致。



## 第六节 备查文件

### 一、备查文件内容

- 1、发行人 2015 年、2016 年及 2017 年的经审计财务报告及 2018 年 1-9 月财务报表；
- 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之债券持有人会议规则；
- 6、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

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

#### （二）查阅地点

发行人：中海地产集团有限公司

办公地址：深圳市福田区福华路 399 号中海大厦 12 楼

联系人：程增辉、李昂

电话：0755-82826697

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

法定代表人：张佑君

联系人：王宏峰、舒翔、陈天涯、黄超逸

电话：010-60833527

传真：010-60833504

**联席主承销商、簿记管理人：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：潘学超、樊瀚元、洪浩

联系电话：010-65608310

传真：010-65608445

**联席主承销商：中银国际证券股份有限公司**

办公地址：北京市西城区西单北大街 110 号 7 层

联系人：康乐、张华庭、何柳、张超磊

联系电话：010-66229000

传真：010-66578961

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. 中海地產集團有限公司  
2019年面向合格投資者公開發行公司債券（第一期）  
信用評級報告及跟蹤評級安排  
(連本頁共38頁)

# 信用等级公告

联合[2018]2202号

中海地产集团有限公司：

联合信用评级有限公司通过对中海地产集团有限公司主体长期信用状况和拟 2019 年面向合格投资者公开发行人公司债券（第一期）进行综合分析和评估，确定：

**中海地产集团有限公司主体长期信用等级为 AAA，评级展望为“稳定”**

**中海地产集团有限公司拟 2019 年面向合格投资者公开发行人公司债券（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：

二零一八年十二月二十七日

地址：北京市朝阳区建国门外大街 2 号 PICC 大厦 12 层（100022）

电话：010-85172818

传真：010-85171273

<http://www.unitedratings.com.cn>

## 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）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 35 亿元（含）

债券期限：品种一发行期限为 6 年，附第 3 年末公司赎回选择权、公司票面利率调整选择权和投资者回售选择权；品种二发行期限为 7 年，附第 5 年末公司赎回选择权、公司票面利率调整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：2018 年 12 月 27 日

主要财务数据：

项目	2015 年	2016 年	2017 年	18 年 9 月
资产总额(亿元)	1,908.92	2,293.67	2,873.88	3,687.91
所有者权益(亿元)	636.80	870.24	944.03	1,028.84
长期债务(亿元)	151.23	182.12	328.97	468.25
全部债务(亿元)	164.84	215.94	392.40	501.05
营业收入(亿元)	723.14	729.84	510.35	290.33
净利润(亿元)	142.87	115.57	111.66	65.99
EBITDA(亿元)	191.72	161.45	155.29	--
经营性净现金流(亿元)	-15.80	227.31	-448.16	-4.30
营业利润率(%)	26.56	21.76	30.06	32.27
净资产收益率(%)	25.23	15.34	12.31	--
资产负债率(%)	66.64	62.06	67.15	72.10
全部债务资本化比率(%)	20.56	19.88	29.36	32.75
流动比率(倍)	1.57	1.65	1.65	1.57
EBITDA 全部债务比(倍)	1.16	0.75	0.40	--
EBITDA 利息倍数(倍)	27.68	19.85	12.11	--
EBITDA/本期发债额度(倍)	5.48	4.61	4.44	--

注：1、本报告中数据不加特别注明均为合并口径。2、本报告中部分合计数与各相加数之和在尾数上存在差异，系四舍五入造成；除特别说明外，均指人民币。3、2018 年三季度财务报表未经审计，相关指标未年化。

#### 评级观点

联合信用评级有限公司（以下简称“联合评级”）对中海地产集团有限公司（以下简称“公司”或“中海地产”）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，其在行业地位、品牌影响力、全国化区域布局、项目储备、股东支持、成本控制以及债务负担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波动、在建项目资金需求量较大和关联方往来款规模较大等因素对其信用水平可能产生的不利影响。

2016 年 3 月，随着股东中国海外兴业有限公司对公司增资的完成，公司整体资本实力得到提升且资本结构进一步优化。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. 公司是中国海外发展境内的重要控股平台，股东实力很强，在资源共享以及资金方面获得了股东的大力支持。

2. 公司是国内房地产行业龙头企业，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. 公司土地储备规模较大，区域分布广泛，且主要位于二线城市，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. 公司资产质量好，债务负担较轻且债务结构合理；2016 年，股东增资完成后，资本结构得到进一步优化。

5. 公司期间费用控制能力很强，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在行业内处于领先水平。

#### 关注

1. 公司的土地储备以二线城市为主；2017年以来，全国楼市调控长期化，楼市调控政策可能对公司未来核心区域项目销售存在较大影响。

2. 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；此外，部分项目可能存在一定的去化压力。

3. 公司关联方往来款规模较大，对资金形成一定的占用；2017年，因新增土地储备较多，公司经营活动现金流净额由净流入转为大规模净流出。

#### 分析师

王安娜

电话：010-85172818

邮箱：wangan@unitedratings.com.cn

支亚梅

电话：010-85172818

邮箱：zhiym@unitedratings.com.cn

传真：010-85171273

地址：北京市朝阳区建国门外大街2号  
PICC大厦12层（100022）

Http: //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。

本信用评级报告仅用于相关决策参考，并非是联合评级对本报告使用人进行投资、借贷等交易行为的建议，也不能作为本报告使用人进行投资等行为的依据。

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它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：



支亚梅

联合信用评级有限公司

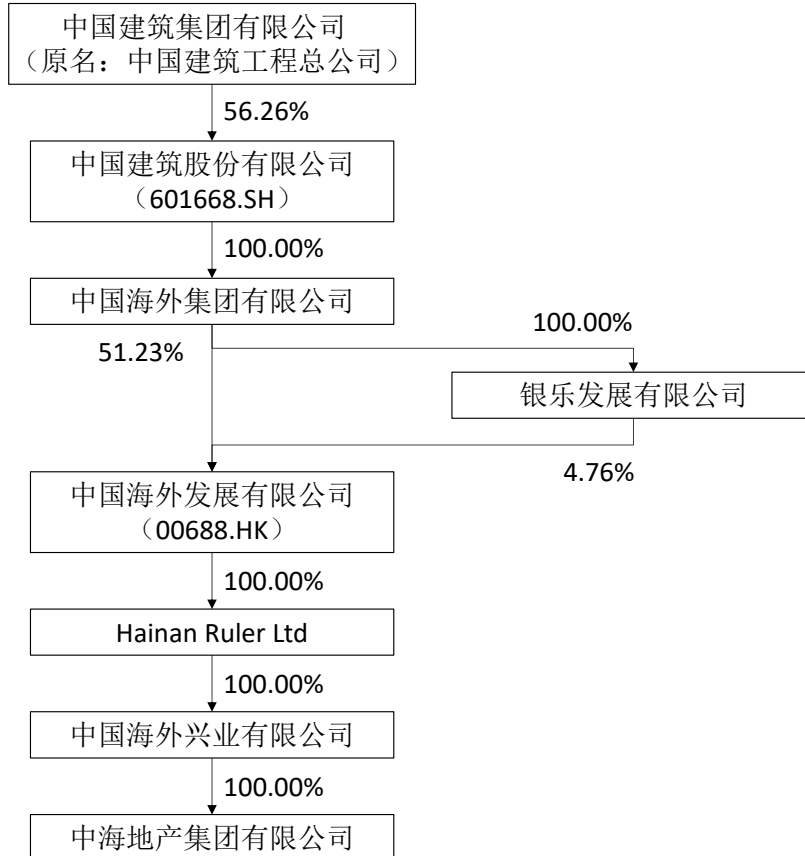
## 一、主体概况

中海地产集团有限公司（以下简称“公司”或“中海地产”）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7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，相应更为现名。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。

自成立以来，公司历经数次增资及股权转让，2015年11月，公司注册资本增至200.00亿元，并最终转为外商（台港澳侨）投资企业，中海兴业为公司唯一股东，公司实际控制人为国务院国有资产监督管理委员会。截至2018年9月底，公司注册资本和实收资本均为200.00亿元，公司股权结构如下图所示。

图1 截至2018年9月底公司股权结构图



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 2018 年 9 月底，公司下设综合管理部、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、投资管理部等 14 个职能部门（详见附件 1）；纳入合并范围的子公司 165 家；在职员工 4,851 人。

截至 2017 年底，公司合并资产总额 2,873.88 亿元，负债合计 1,929.85 亿元，所有者权益合计（含少数股东权益）944.03 亿元，其中归属于母公司所有者权益为 903.40 亿元。2017 年，公司实现营业收入 510.35 亿元，净利润（含少数股东损益）111.66 亿元，其中归属于母公司所有者的净利润为 102.23 亿元；经营活动产生的现金流量净额-448.16 亿元，现金及现金等价物净增加额-328.80 亿元。

截至 2018 年 9 月底，公司合并资产总额 3,687.91 亿元，负债合计 2,659.07 亿元，所有者权益合计（含少数股东权益）1,028.84 亿元，其中归属于母公司所有者权益为 978.00 亿元。2018 年 1~9 月，公司实现营业收入 290.33 亿元，净利润（含少数股东损益）65.99 亿元，其中归属于母公司所有者的净利润为 58.94 亿元；经营活动产生的现金流量净额-4.30 亿元，现金及现金等价物净增加额 134.19 亿元。

公司注册地址：深圳市福田区福华路 399 号中海大厦十二楼；法定代表人：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）”，本期债券发行规模为不超过 35 亿元（含 35 亿元）。本期债券分为两个品种，品种一发行期限为 6 年，附第 3 年末公司赎回选择权、公司票面利率调整选择权和投资者回售选择权；品种二发行期限为 7 年，附第 5 年末公司赎回选择权、公司票面利率调整选择权和投资者回售选择权；两个品种间可以进行相互回拨，回拨比例不受限制。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全部用于支付公司对股东中国海外发展的其他应付款项，同时由中国海外发展授权公司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<sup>1</sup>，以偿还其到期的公司债。

## 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

<sup>1</sup> 中信房地产集团有限公司与公司同受同一最终控制方控制，间接控股股东均为中国海外发展，实际控制人均为国务院国有资产监督管理委员会。

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，2015年，我国房地产开发投资 95,978.84 亿元，较上年名义增长 1.00%，增速继续同比下滑 9.50 个百分点；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 10,2581.00 亿元，名义同比增长 6.88%；2017年，我国房地产开发投资 109,799 亿元，同比增长 7.04%，增速较上年同期上升 0.16 个百分点。其中，住宅投资 75,148 亿元（占比为 68.44%），同比增长 9.38%，增速提高 3.02 个百分点；办公楼投资 6,761 亿元（占比 6.16%），同比增长 3.49%，增速降低 2.87 个百分点；商业营业用房投资 15,639 亿元（占比 14.24%），同比减少 1.26%。2018年 1~9 月，全国房地产开发投资 88,665.04 亿元，同比增长 9.90%，增速从 7 月开始回落，较 1~8 月回落 0.20 个百分点，但在土地购置费和新开工持续高增长下继续维持在高位。

图 2 2015~2018 年 9 月全国房地产市场发展情况（单位：亿元、%）



资料来源：Wind 资讯

总体看，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，自 2014 年起房地产业告别了高速增长态势，开发投资增速逐步放缓；2016 年以来房地产投资增速有所回升，但开始以稳定健康增长为主要目标导向。

## 2. 市场供需

### (1) 土地供应状况

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。

2015 年，土地市场整体下行，成交量及出让金均低于上年，但楼面均价上涨幅度较大。其中，各线城市推出土地面积及成交土地面积均有较大幅度下降；除一线城市土地出让金上升 1% 外，二、三线城市土地出让金分别下降 7% 和 19%。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 19% 和 2 个百分点到 9,180 元/平方米和 27%；二线城市楼面均价和土地溢价率分别上升 18% 和 10 个百分点到 1,560 元/平方米和 17%；三线城市楼面均价和土地溢价率分别上升 1% 和 2 个百分点到 751 元/平方米和 8%。

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1~9月，全国300个城市土地供需双涨，土地供应量88,834万平方米，同比增长23%；土地成交面积73,993万平方米，同比增长19%。土地出让金总额同比增长13%，整体成交楼面均价及溢价率下滑，房企拿地趋于理性。分城市来看，2018年1~9月，一线城市供地节奏放缓，推出面积同比下降25%，出让金总额下降24%；二线城市供求量有所增加，土地出让金总额同比小幅增长9%，但受政策调控影响，平均溢价率下降19个百分点；三四线城市面对热点城市的需求外溢，加快供地节奏，并出台相应的土拍政策，除土地溢价率下降23个百分点外，土地供应量、成交面积、出让金、楼面均价分别同比增长24%、20%、37%和9%。

表1 2015~2017年及2018年1~9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	2015年	2016年	2017年	2018年1-9月
推出面积	113,235	103,212	111,907	88,834
同比	-18	-9	8	23
成交面积	85,671	85,885	95,036	73,993
同比	-21	-3	8	19
出让金	21,793	29,047	40,623	30,125
同比	-10	31	38	13
楼面均价	1,384	1,904	2,374	2,219
同比	14	40	26	-8
土地平均溢价率	16	43	29	16
同比	上升6个百分点	上升27个百分点	下降14个百分点	下降17个百分点

资料来源: CREIS中指数据, 联合评级整理。

总体看, 近三年, 随着热点城市增加土地供给稳定预期, 土地供求量均有所回升; 房企对重点城市优质地块的争夺仍然激烈, 使得楼面均价涨幅仍然较大。2018年1~9月, 土地市场整体上行, 整体成交楼面均价及溢价率走低, 房企拿地趋于理性。

## (2) 开发资金来源状况

2015年国内融资环境全面宽松, 央行多次降准降息, A股再融资活跃延续, 房企银行间市场中期票据发行开闸, 证监会推出的《公司债券发行与交易管理办法》将发行主体由上市公司扩展到所有

制法人，大幅降低发行债券门槛，且在港交所上市的内地房企也得以通过境内子公司发行公司债，房地产企业资金来源有所拓宽。2015年，房地产开发企业到位资金125,203亿元，比上年增长2.6%。其中，国内贷款20,214亿元，下降4.8%；利用外资296.53亿元，下降53.6%；自筹资金49,038亿元，下降2.7%；其他资金55,655亿元，增长12.0%。在其他资金中，定金及预收款32,520亿元，增长7.5%；个人按揭贷款16,662亿元，增长21.9%。

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144,214.00亿元，同比增长15.18%。其中，国内贷款21,512.00亿元，同比增长6.42%；利用外资140.00亿元，同比下降52.79%；自筹资金49,133.00亿元，同比增长0.19%；其他资金73,428.00亿元，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1~9月，房地产开发企业到位资金121,882.17亿元，同比增长7.80%。其中，国内贷款18,041.19亿元，同比下降5.10%；自筹资金40,595.81亿元，同比增长11.40%；定金及预收款40,258.98亿元，同比增长16.30%；个人按揭贷款17,522.34亿元，同比下降1.20%。

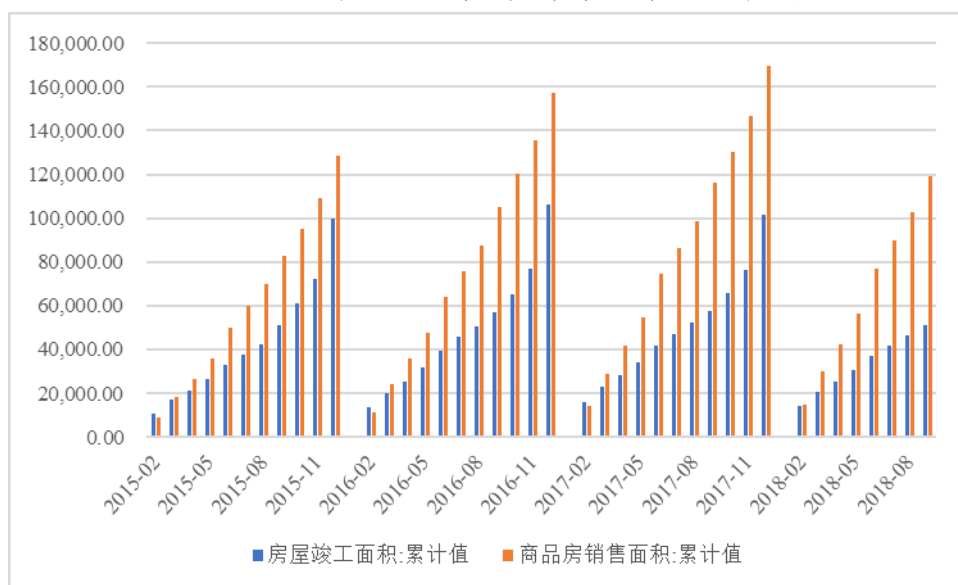
总体看，2015年以来，房企融资呈现出大规模、低成本、多渠道、外转内等特点，资金压力获得一定缓解；2016年10月房地产调控后，融资环境再次趋紧，房企资金压力较大。

### （3）市场供需情况

2015年，房地产政策持续向好，房地产企业主动把握政策改善机遇，全国商品房销售面积和销售金额增速由负转正，销售额增长主要由价格增长带动，整体销售仍以去库存为主。2015年，全国商品房销售面积128,495万平方米，比上年增长6.5%。其中，住宅销售面积增长6.9%，办公楼销售面积增长16.2%，商业营业用房销售面积增长1.9%。从供应来看，土地供应控规模、调结构，并加大保障性住房安置，改善市场环境。全年房屋竣工面积100,039万平方米，下降6.9%。其中，住宅竣工面积73,777万平方米，下降8.8%。



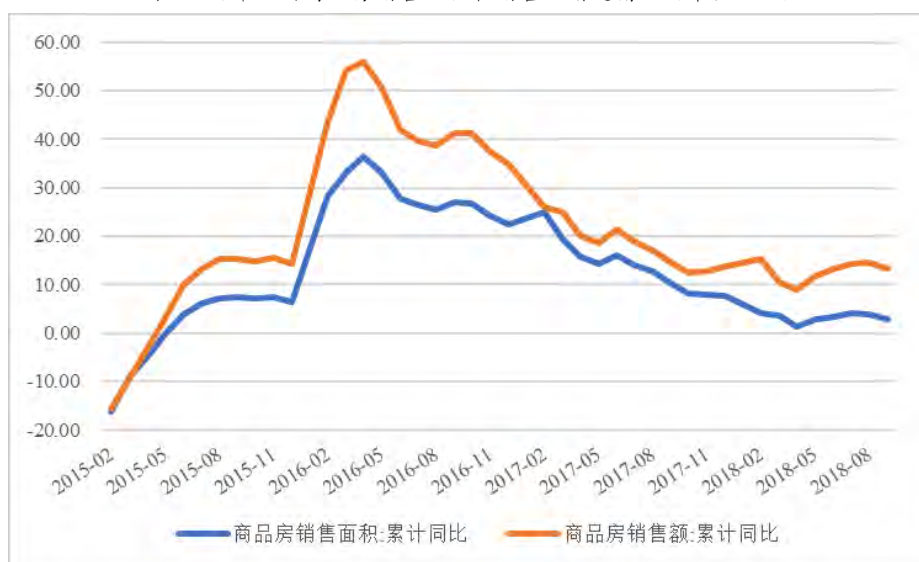
图3 2015~2018年9月全国商品房供求情况(单位:万平方米)



资料来源: Wind 资讯

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%。

图4 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资讯

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%。

2018 年 1~9 月，全国房地产销售面积 119,312.77 万平方米，同比增长 2.90%，增速较上年同期下降 7.40 个百分点；全国房地产销售金额 104,132.23 亿元，同比增长 13.30%，增速较上年同期下降 1.30 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。

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。政策环境由松趋紧，出现分化，热点城市调控政策不断收紧，而三四线城市内部则出现分化。2018 年前三季度，房地产销售面积和金额同比双降。

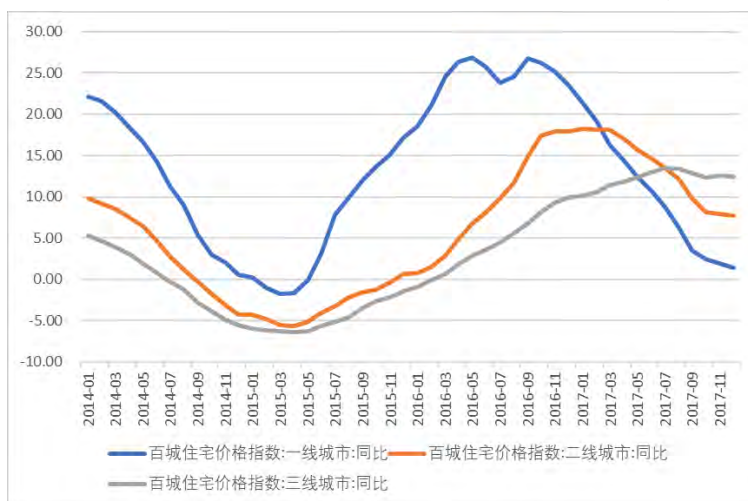
#### (4) 销售价格情况

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 年底，百城价格指数为 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。

图 5 2014~2017 年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 资讯

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，部分城市出现价格一二手房价格倒挂现象，三线城市价格增速降缓，但仍表现较好。

### 3. 行业竞争

从 2003 年至今，房地产市场已经走过了十多年的黄金时期，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。

2015 年，房地产行业前 10 名和前 20 名企业的销售额以及销售面积占比分别较 2014 年变化不大。2016 年，房地产行业集中度进一步提升，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。

表 2 2014~2017 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	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年
前 10 大企业销售额占比	17.19	16.87	18.81	24.10
前 20 大企业销售额占比	23.15	22.82	25.33	32.50
前 10 大企业销售面积占比	10.51	11.31	12.19	15.38
前 20 大企业销售面积占比	13.74	14.62	15.94	20.03

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 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 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。

表 3 2017 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	中国恒大	6	保利地产
2	碧桂园	7	中海地产
3	万科地产	8	华夏幸福
4	绿地控股	9	华润置地
5	融创中国	10	龙湖地产

资料来源：克而瑞研究

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

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
2015年3月	国务院《不动产登记暂行条例》
2015年3月	央行、住建部、银监会发文下调二套房个贷首付比例
2015年9月	央行、银监会下文，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%
2015年9月	住建部发布《关于完善公共租赁住房租金补贴政策的通知》
2016年2月	央行、银监会发布通知，对不“限购”城市下调居民购买首套房和二套房的最低首付比例
2016年6月	国务院正式发布关于《加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》
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	住房和城乡建设部联合签发《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。”

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”。

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。

## 5. 行业关注

(1) 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。

(2) 房地产调控政策短期内不会退出

2016年10月至今，房地产调控政策密集出台，全国热点一、二线等城市陆续从限购、限价和限贷等多个方面对房地产行业进行调控，一、二线等城市房地产明显降温。十九大报告中对于房地产行业调控的基调并未发生变化；2018年3月5日，国务院总理李克强在十三届全国人大一次会议上作政府工作报告指出坚持房住不炒的定位，继续实行差别化调控；2018年7月31日，中共中央政治局会议提出“坚决遏制房价上涨”。总体看，房地产调控政策短时间不会退出，难以出现实质性放松。

(3) 中小房企面临被整合风险

中小房企面临较大经营压力，为市场提供了大批收购机会，为百亿房企提供了收购项目加速扩张的助力，实力突出的百亿房企，相继在上海、深圳、成都、东莞等热点城市以收购、合作两种主要方式，进一步优化总体布局，保障企业稳定发展。

## 6. 未来发展

(1) 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。

(2) 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拉长、去化周期拉长、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。

(3) 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。

(4) 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，为逾百万客户提供了数十万套中高端精品物业。

截至 2018 年 9 月底，公司资产规模超过 3,500 亿元，在北京、上海、深圳、广州、杭州、南京、成都、长春等 34 个城市拥有土地储备规划建筑面积 3,710.81 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，产品线涵盖了从中低端刚需型到高端改善型各个档次。

公司持续打造“中海地产”品牌。经历 30 余年的品牌经营与实践，“中海地产”已发展成为中国房地产行业领导品牌。2004~2017 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（2017 年品牌价值 529.21 亿元）；截至 2017 年底，公司连续 14 年获得经济观察报评选的中国蓝筹地产企业称号。

总体看，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。

##### 2. 人员素质

截至2018年9月底，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”），曾两次获派驻中海地产工作。其中，1990年至1992年间，历任中海地产深圳公司地盘工程师、部门负责人等职务；2001年至2011年再次获派驻中海地产工作，历任中海地产广州公司助理总经理、上海公司副总经理、苏州公司总经理、上海公司总经理、中海地产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。颜先生拥有约27年建筑企业、房地产企业投资及管理经验。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2018年9月底，公司员工总数4,851人。其中管理人员282人，占员工总数的5.81%；财务、审计及法务人员307人，占员工总数的6.33%；营销人员495人，占员工总数的10.20%；工程人员1,890人，占员工总数的38.96%；其它专业技术人员1,877人，占员工总数的38.69%。硕士及以上学历1,160人，占员工总数的23.91%；本科学历3,231人，占员工总数的66.60%；大专及以下学历460人，占员工总数的9.48%。

总体看，公司高级管理人员整体素质较高，具备多年的行业管理经验，有利于公司的长远发展；公司员工学历构成较合理，能够满足目前生产经营需要。

## 五、公司管理

### 1. 治理结构

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。

总体看，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，公司运作较为规范，能够为公司正常经营提供保障。

### 2. 管理水平

公司根据所处行业、经营方式、资产结构等特点，结合公司业务具体情况，在建设施工、安全质量、经营管理、财务会计等方面建立了相应的内部控制制度，涵盖公司经营管理的主要环节。根据自身经营管理需要，公司建立了三级管控制度，其中公司层面对所有重大经营决策进行审核批准，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。为了加强工程建设和营销管理，公司还设置了两家纵向管理的专业公司，分别为中海地产营销管理（深圳）有限公司和中海地产工程管理（深圳）有限公司，专业公司在业务上直接领导和管理下属区域和地区公司的工程管理和营销部门或子公司。公司层面下设综合管理部、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、战略管控部、设计管理部、投资管理部和拓展部等部门，各部门职责明确、分工清晰，形成了较为完整运营管理体系。

公司通过战略管控委员会对项目的进度、成本、价格、利润和物资采购进行管理。对每一个拟投资项目，地区公司将相关方案上报战略管控委员会评审会进行评审，形成项目目标下达给区域公司和地区公司，对项目的进度、成本、价格、利润等进行框架性的规定。项目执行过程中，若上述指标超过了评审会设定的目标，需要经过公司进行核准。

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》，对由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、战略管控部、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；战略管控部是集中采购委员会的常设机构，负责签订集中采购合作框架协议、合共价格审批等日常工作。《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，要求各个项目均应围绕实现战略管控委员会确定的成本利润率为第一原则，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。

总体看，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，公司整体管理运作情况良好。

## 六、经营分析

### 1. 经营概况

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，审计报告根据相关准则对 2016 年数据进行了追溯调整，但经营部分 2016 年数据以未追溯调整的为准，2017 年数据以全年并表数据为准，可能与财务部分出现部分差异。

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。2015~2017 年，公司房产开发收入分别为 711.57 亿元、586.55 亿元和 490.43 亿元，年均复合下降 16.98%，主要系可结转面积下降所致；物业出租收入分别为 6.15 亿元、6.14 亿元和 9.18 亿元，年均复合增长 22.18%，其中 2016 年小幅下降主要系公司转让济南环宇城和沈阳环宇城所致，2017 年增幅较大主要系佛山环宇城项目 2017 年全年运营收入大幅增加、2017 年 3 月通过收购转入中建大厦以及物业租金水平有所上涨的共同影响所致；受项目承接数量及合同额下滑的影响，公司承包工程收入分别为 8.70 亿元、4.35 亿元和 1.21 亿元，年均复合下降 62.71%。

毛利率变化方面，2015~2017 年，公司房产开发业务毛利率分别为 34.31%、27.16%和 33.26%，毛利率波动主要与结转项目区域分布有关；物业出租毛利率分别为 83.95%、90.50%和 77.89%，呈波动下降态势，其中 2016 年上涨主要系单位租金有所增长所致，2017 年快速下降主要系 2016 年新增物业尚处于前期运营期，2017 年投入较高拉低整体毛利率水平所致。

表5 2015~2017年公司主营业务收入情况（单位：亿元、%）

业务板块	2015 年			2016 年			2017 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	711.57	98.06	34.31	586.55	98.27	27.16	490.43	97.93	33.26
物业出租	6.15	0.85	83.95	6.14	1.03	90.50	9.18	1.83	77.89
承包工程	8.70	1.20	18.38	4.35	0.73	24.40	1.21	0.24	35.54
减：合并抵消	0.81	0.11	0.00	0.18	0.03	0.00	--	--	--
<b>合计</b>	<b>725.61</b>	<b>100.00</b>	<b>34.58</b>	<b>596.86</b>	<b>100.00</b>	<b>27.80</b>	<b>500.82</b>	<b>100.00</b>	<b>34.08</b>

资料来源：公司提供

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2016年数据为未追溯调整前口径，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。

2018 年 1~9 月，公司实现营业收入 290.33 亿元，同比增长 2.83%；同期，随着项目结转收入的增加、结转项目毛利率的提升以及所得税费用的减少，公司实现净利润 65.99 亿元，同比增长 14.01%。

总体看，受房地产项目结转进度的影响，公司主营业务收入持续下滑，但公司综合盈利能力仍处于相对较高水平。

## 2. 土地储备

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，公司土地储备一般满足未来 4~5 年左右开发需求。拿地区域上，公司目前聚焦于主流城市，以省会城市、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；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。同时，面对一线城市土地溢价率过高情况，公司保持理性态度，选择创新手段积极吸纳地块以维持在一线城市的市场份额；2015 年 12 月，公司通过一、二级土地联动开发的方式在北京石景山区获取 141.39 万平方米项目，获取成本 185.26 亿元，折合楼面价约 1.31 万元/平方米，较低的土地成本为公司未来北京市场的销售和利润奠定良好基础。

公司以自主拿地为主，合作开发的项目多以关联方为主；2016 年以来，受开发进度加快和项目周转速度加快影响，公司加快土地获取步伐。2016 年，公司购置土地建筑面积约为上年的 2 倍，当期购置土地 14 块；当年新购置土地主要位于济南（建筑面积占比 62.32%）、长春（建筑面积占比 6.23%）、南昌（建筑面积占比 4.98%）和宁波（建筑面积占比 4.45%）等，以省会及重点二线城市为主。2017 年，受销售目标以及土地市场行情的双重影响，公司明显加快了土地购置的节奏，购置土地建筑面积约为上年的 2 倍，当期在 28 个城市购置土地 55 块；当年新购置土地主要位于长春（建筑面积占比 11.62%）、成都（建筑面积占比 13.04%）、西安（建筑面积占比 12.72%）、北京（建筑面积占比 6.13%），其余占比较小不再列示。受新增土储区位的影响，2015~2017 年，公司新增土储楼面均价分别为 6,289.34 元/平方米、4,054.19 元/平方米和 6,333.38 元/平方米。2018 年 1~9 月，公司在北京、广州、杭州、昆明、青岛、深圳、武汉、沈阳、长沙、重庆、天津、济南、南昌、宁波、南京、哈尔滨、长春和乌鲁木齐等城市共获取 30 个地块，总投资额为 588.60 亿元，继续保持积极拿地的节奏，具体情况如下表所示。

表6 公司土地储备获取情况（单位：万平方米、万元、元/平方米）

项 目	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年 1~9 月
新增土地储备建筑面积	398.50	742.21	1,379.95	816.50
土地投资金额	250.63	300.90	873.97	588.60
新增土储楼面均价	6,289.34	4,054.19	6,333.38	7,208.74

数据来源：公司提供

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。

截至 2018 年 9 月底，公司在 34 个城市拥有土地储备规划建筑面积 3,710.81 万平方米，为 2017 年签约销售面积的 7.28 倍，为 2017 年新开工面积的 3.73 倍，可以满足公司未来 3~5 年左右的开发需求；土地储备权益规划建筑面积为 3,237.81 万平方米，土地储备充足。从城市分布<sup>2</sup>来看，截至 2018 年 9 月底，公司土地储备二线城市约占总储备的 57.23%，其中济南、西安和沈阳等城市未竣工建筑面积规模较大；同期，北京、上海、深圳及广州四个一线城市土地储备占比合计为 13.33%，具体情况如下表所示。

<sup>2</sup> 本文中一线城市包括北京、上海、广州、深圳，二线城市包括成都、重庆、杭州、南京、沈阳、成都、苏州、天津、武汉、西安、长沙、大连、济南、宁波、青岛、无锡、厦门、郑州，三线城市包括：长春、常州、哈尔滨、福州、昆明、合肥、东莞、石家庄、呼和浩特、南昌、温州、佛山、贵阳、南宁、海口、湖州、唐山、临沂、嘉兴、绍兴、南通、徐州、泉州、太原、烟台、烟台、乌鲁木齐、潍坊、珠海、洛阳、中山、兰州、金华、淮安、吉林、威海、淄博、银川、扬州、芜湖、盐城、宜昌、西宁、襄阳、绵阳、漳州、肇庆、镇江等。

表7 截至2018年9月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	三线城市	总计
土地储备规划建筑面积	494.83	2,123.62	1,092.37	3,710.81
一线、二线、三线占比	13.33	57.23	29.44	100.00
土地储备权益规划建筑面积	387.02	1,869.13	981.65	3,237.81
权益占比	11.95	57.73	30.32	100.00

资料来源:公司提供

注: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

总体看,公司土地储备规模较大,以二线城市为主,土地储备区域分布较为合理,质量较高;由于公司政策调整,自2016年以来公司新增土地储备规模大幅增长,能够满足未来3~5年左右的开发需求。此外,公司在一线城市以一二级联动的方式创新土地获取途径,以规避经营风险。

### 3. 成本控制及项目开发情况

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。

#### (1) 成本控制

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。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。

#### (2) 项目开发

2015~2017年,公司新开工面积分别为438.40万平方米、275.80万平方米和994.40万平方米,呈波动增长态势,其中2016年有所下降主要系公司2016年之前采取稳健的土地储备政策,新增土储较少使得新开工面积有所下滑所致,2017年大幅提升主要系2016年公司获取大量土地储备于2017年新开工所致;2015~2017年,公司竣工面积呈持续下降态势,主要系公司达竣工条件的项目规模降低所致。2018年1~9月,公司继续加大开工力度,新开工面积为964.57万平方米,但竣工面积较低为192.18万平方米,主要系公司预计竣工项目多集中在下半年所致;截至2018年9月底,公司期末在建面积为2,049.40万平方米,具体情况如下表所示。

表8 公司项目开发情况

项 目	2015年	2016年	2017年	2018年1~9月
新开工项目数(个)	26	20	53	42
新开工面积(万平方米)	438.40	275.80	994.40	964.57
竣工项目数(个)	34	42	28	14
竣工面积(万平方米)	656.60	650.20	418.60	192.18



期末在建项目数（个）	45	37	62	90
期末在建面积（万平方米）	1,075.50	701.20	1,277.00	2,049.40

资料来源：公司提供

注：竣工面积为所有竣工项目建筑面积

截至 2018 年 9 月底，公司主要在建房地产开发项目共计 80 个，总建筑面积为 2,862.36 万平方米，总可售面积为 2,114.41 万平方米；预计总投资为 2,739.69 亿元，截至 2018 年 9 月底，公司累计已投资 2,005.90 亿元，尚需投资 733.78 亿元，具体情况如下表所示。2015~2017 年，公司实现签约销售额分别为 651.27 亿元、607.10 亿元和 694.57 亿元；综合考虑到近三年的物业销售回款规模，公司主要在建房地产开发项目整体投资压力可控。

表9 截至2018年9月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	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	318.34	233.13	107.53	125.60	633.89	517.67	116.23
慈溪	23.00	22.69	4.27	18.42	35.94	22.09	13.85
大连	53.25	14.85	6.88	7.97	50.13	31.91	18.22
东莞	21.79	13.27	0.00	13.27	42.11	35.06	7.06
佛山	88.88	65.46	14.04	51.42	90.61	68.55	22.06
福建	16.85	7.51	0.00	7.51	31.55	25.63	5.92
福州	116.75	88.52	42.18	46.34	124.55	105.72	18.83
广州	23.35	10.38	0.00	10.38	34.57	19.04	15.53
哈尔滨	25.93	19.96	18.61	1.35	13.12	9.52	3.60
杭州	22.85	11.62	3.46	8.15	55.31	48.83	6.48
湖北	19.14	6.19	0.00	6.19	46.49	32.66	13.82
济南	409.06	365.47	238.53	126.94	255.31	173.00	82.32
昆明	81.44	54.95	0.00	54.95	93.31	56.70	36.60
南昌	37.68	28.58	21.12	7.46	29.30	21.78	7.52
南京	68.72	37.35	0.83	36.52	103.27	71.76	31.51
宁波	59.03	37.45	12.51	24.94	107.45	81.23	26.22
厦门	14.18	9.64	0.00	9.64	42.37	31.88	10.49
上海	44.23	22.58	0.00	22.58	96.34	76.75	19.59
沈阳	359.61	296.34	169.54	126.80	188.94	124.34	64.61
苏州	27.75	19.66	0.00	19.66	41.15	33.53	7.61
天津	17.05	0.00	0.00	0.00	15.57	2.80	12.77
乌鲁木齐	120.52	90.29	49.65	40.64	54.50	32.94	21.56
无锡	77.27	56.34	38.20	18.14	45.98	39.00	6.98
武汉	18.48	13.32	13.25	0.07	18.54	15.65	2.89
西安	18.74	15.03	9.59	5.44	11.35	6.26	5.09
烟台	85.81	68.06	64.91	3.15	37.23	31.02	6.21
漳州	13.03	9.16	0.45	8.71	16.03	12.41	3.61
长春	469.87	346.13	219.78	126.35	233.91	159.31	74.60
长沙	17.43	12.96	4.98	7.97	13.73	9.32	4.41
肇庆	39.80	29.55	2.33	27.22	31.94	19.34	12.60
镇江	33.82	26.41	5.14	21.27	41.45	28.87	12.58
郑州	41.18	29.43	3.92	25.52	37.29	23.03	14.26



中山	17.53	8.75	0.00	8.75	16.40	8.47	7.94
重庆	60.03	43.38	7.43	35.96	50.06	29.86	20.21
<b>合计</b>	<b>2,862.36</b>	<b>2,114.41</b>	<b>1,059.12</b>	<b>1,055.29</b>	<b>2,739.69</b>	<b>2,005.90</b>	<b>733.78</b>

资料来源：公司提供，联合评级整理

注：上表不包括非并表项目及拟建项目，数据口径与土地储备统计口径有所不同

截至 2018 年 9 月底，公司主要在建项目中沈阳、济南、长春和北京为在建项目中总可售面积前四的城市，比重分别为 14.02%、17.28%、16.37%和 11.03%；沈阳、长春、济南和北京为在建项目中待售面积前四的城市，比重分别为 12.02%、11.97%、12.03%和 10.15%。从投资规模看，截至 2018 年 9 月底，北京和济南在建项目预计总投资规模和尚需投资规模较大。公司主要在开发项目中二线城市占比较高，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；但考虑到公司在部分区域获取的土地成本较低且地段较为优质，未来盈利空间仍有一定的保障。

截至 2018 年 9 月底，公司主要拟建项目 27 个，主要分布在济南、成都、青岛、大连和长春等地，总建筑面积合计 1,013.65 万平方米，预计总投资 970.82 亿元，尚需投资 585.68 亿元，公司未来将保持一定的融资需求。考虑到公司债务水平较低，财务弹性良好，未来融资压力可控。

总体看，公司整体在建及拟建面积较大，能够保证公司未来一段时间的销售需要；同时，公司对开发资金有一定的需求。此外，我国房地产行业景气度和区域出现分化，公司部分项目或将面临一定的去化压力。

#### 4. 房产销售情况

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不超过 18 个月。

2016 年，公司实现签约销售面积 458.80 万平方米，较上年大幅下降，主要系上年新增土地储备较少使得当年销售节奏放缓所致；实现签约销售均价为 1.32 万元/平方米，较上年有所增长，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；受上述因素的影响，2016 年，公司实现签约销售金额为 607.10 亿元。2017 年，公司实现签约销售面积 509.40 万平方米，较上年增幅较大，主要系公司自 2016 年以来加大土地储备和新开工力度使得当年达预售状态的项目增加所致；实现签约销售均价为 1.36 万元/平方米，较上年略有增长，主要系公司推出高均价项目拉升整体销售均价所致；受上述因素的影响，2017 年，公司实现签约销售金额为 694.57 亿元。结转面积及收入的分析可详见经营概况部分，具体情况如下表所示。近三年，公司签约销售回款率基本均维持在 90% 左右，回款质量较好。2018 年 1~9 月，公司实现签约销售金额为 695.27 亿元，与 2017 年全年的签约销售金额持平，签约销售均价为 1.77 万元/平方米，结转收入 290.33 亿元。

表10 公司销售概况

项 目	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年 1~9 月
达预售项目（个）	68	73	87	140
签约销售面积（万平方米）	563.90	458.80	509.40	393.21
签约销售金额（亿元）	651.27	607.10	694.57	695.27
签约销售均价（万元/平方米）	1.15	1.32	1.36	1.77
结转收入面积（万平方米）	578.00	510.00	371.00	234.61
结转收入（亿元）	711.57	586.55	490.43	290.33

资料来源：公司提供

注：合同销售面积及合同销售金额统计未包含联营、合营项目；结转面积是结转收入部分的可售面积

截至 2018 年 9 月底，公司主要在建房地产项目的待售面积合计 1,055.29 万平方米，详见第三小节主要在建房地产项目情况表，乌鲁木齐可能存在一定的去化压力；若以公司 2017 年的签约销售面积来看，仅能维持公司未来 2 年左右的销售，但同时考虑到公司拟建项目的规模，公司未来销售有一定的基础支撑。

总体看，公司销售组织有序、管理得当，可售房源主要位于一、二线城市，长期去化压力不大，但短期限购等政策的实施可能会对公司造成一定影响，另外需关注部分城市的去化压力。

#### 5. 自持物业情况

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。截至 2017 年底，公司自持物业的建筑面积合计 66.65 万平方米，公允价值为 222.11 亿元，主要在北京、佛山、沈阳和上海四个城市，具体情况如下表所示。2016 年，公司新增佛山环宇城、中海国际中心、北京 H 地块 E 栋写字楼和北京中海大厦等，以上项目运营尚不成熟，对物业收入的贡献较小；转让济南环宇城和沈阳环宇城 2 个项目。2017 年 3 月，公司通过收购新增中建大厦项目。

表11 截至2017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	2015 年 收入	2016 年 收入	2017 年 收入
中海地产广场	北京	8.65	写字楼及商业	1.74	31.86	1.43	1.44	1.43
中海凯旋写字楼	北京	2.47	写字楼	7.40	11.44	1.22	1.25	1.44
中海广场	北京	14.51	写字楼及商业	18.29	78.85	2.74	2.98	3.24
石景山-中海大厦	北京	4.23	写字楼及商业	5.50	16.84	--	--	0.14
北京 H 地块	北京	2.76	写字楼及商业	7.41	12.87	--	--	--
环宇城	佛山	13.06	商业	14.04	17.94	--	0.07	0.69
中海国际中心	沈阳	11.46	写字楼及商业	6.77	11.82	--	--	0.19
中建大厦	上海	9.51	写字楼及商业	10.03	40.49	1.68	1.68	1.89
<b>合计</b>	<b>--</b>	<b>66.65</b>	<b>--</b>	<b>71.18</b>	<b>222.11</b>	<b>7.07</b>	<b>7.41</b>	<b>9.02</b>

数据来源：公司提供

注：1、济南环宇城及沈阳环宇城已于2016年9月转让，未在上表列示

2、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2015~2017年每年的租金收入明细

3、受注释1和2的影响，上表租金收入合计值与公司近三年审计报告中物业出租收入可能存在不一致。

总体看，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。

## 6. 经营效率

由于公司 2017 年实施积极的拿地策略，受土地投资规模大幅增加的影响，2017 年公司各经营指标下滑较快。2015~2017 年，公司存货周转率分别为 0.47 次、0.54 次和 0.25 次；流动资产周转率分别为 0.44 次、0.39 次和 0.22 次；总资产周转率分别为 0.39 次、0.35 次和 0.20 次。公司各项经营效率指标相对较弱，但这与公司 2016 年开始转变经营风格，积极拿地的战略有一定关系。

总体看，考虑公司 2017 年的拿地规模，公司经营效率尚可。

## 7. 重大事项

2017 年 3 月 6 日，公司子公司深圳市海泽工程管理有限公司（原名“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；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。

总体看，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。

## 8. 经营关注

（1）公司土地储备及在建面积规模大，部分城市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，部分中西部城市可能存在一定的去化压力；另外，近期房地产政策收紧，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。

（2）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；此外，目前市场环境下，公司融资成本可能会有所上升。

## 9. 未来发展

公司将继续在积极吸纳土地，持续发展开创新局面，并持续实现有质量的业绩增长，实现国有资产的保值增值；而且，随着房地产金融的逐渐发展，企业的运营模式也会逐渐向“轻资产”进行转变，使得行业的运营模式得到不断的创新。

投资策略方面，公司将按照财务状况变化，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，控制好营销、行政和财务费用。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。

总体看，公司未来的经营方针稳健可行，具有明显自身经营特色，能够保证未来几年公司的健康发展。

## 七、财务分析

公司 2015~2017 年的财务报表已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；2018 年三季度财务报表未经审计。公司财务报表按照财政部发布的《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 42 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，以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2014 年修订）的披露规定编制。

合并范围方面，2016 年公司合并财务报表范围新增加 4 家子公司，减少 1 家子公司；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。因 2017 年公司发生同一控制下的企业合并（被合并方为中建国际），公司对 2016 年合并范围的财务数据进行了追溯调整，因此本报告 2016 年财务数据采用 2017 年财务报表年初数。总体看，2016 年公司财务数据与 2015 年财务数据可比性不强，下文分析不作对比；而 2017 年公司财务数据与 2016 年财务数据具有较强的可比性，鉴于此，以下主要将公司 2017 年财务数据和 2016 年财务数据进行对比分析。

截至 2017 年底，公司合并资产总额 2,873.88 亿元，负债合计 1,929.85 亿元，所有者权益合计（含少数股东权益）944.03 亿元，其中归属于母公司所有者权益为 903.40 亿元。2017 年，公司实现营业收入 510.35 亿元，净利润（含少数股东损益）111.66 亿元，其中归属于母公司所有者的净利润为 102.23 亿元；经营活动产生的现金流量净额-448.16 亿元，现金及现金等价物净增加额-328.80 亿元。

截至 2018 年 9 月底，公司合并资产总额 3,687.91 亿元，负债合计 2,659.07 亿元，所有者权益合计（含少数股东权益）1,028.84 亿元，其中归属于母公司所有者权益为 978.00 亿元。2018 年 1~9 月，公司实现营业收入 290.33 亿元，净利润（含少数股东损益）65.99 亿元，其中归属于母公司所有者的净利润为 58.94 亿元；经营活动产生的现金流量净额-4.30 亿元，现金及现金等价物净增加额 134.19 亿元。

### 1. 资产质量

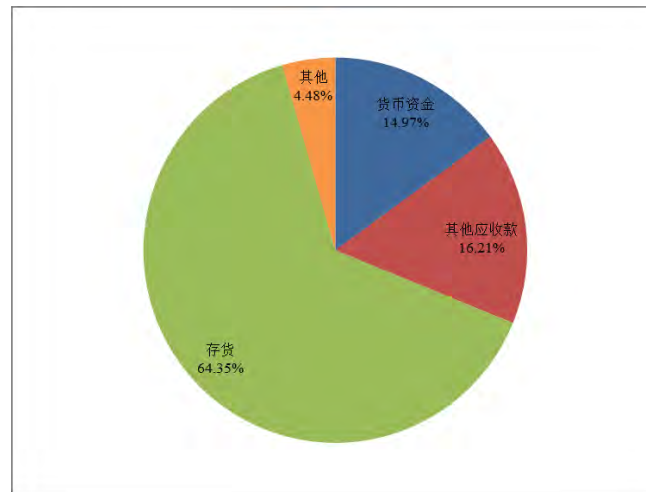
2015~2017 年，公司资产总额年均复合增长率为 22.70%，呈逐年增长态势，主要系流动资产增加所致。截至 2017 年底，公司资产总额 2,873.88 亿元，较年初增长 25.30%；从资产构成看，流动资产占比 89.34%，非流动资产占比 10.66%，以流动资产为主。

#### （1）流动资产

2015~2017 年，公司流动资产年均复合增长率为 22.16%，呈逐年增长态势，主要系存货增长较快所致。截至 2017 年底，公司流动资产总额为 2,567.61 亿元，较年初增长 29.69%；主要由货币资金（占 14.97%）、其他应收款（占 16.21%）和存货（占 64.35%）构成。



图 6 截至 2017 年底公司流动资产构成情况



资料来源：公司年报

2015~2017 年，公司货币资金年均复合增长率为 15.21%，呈波动增长态势。截至 2017 年底，公司货币资金余额为 384.25 亿元，较年初下降 42.01%，主要系公司当年购地支出较大所致；公司货币资金全部由银行存款构成；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 52.49 亿元，占货币资金总额的 13.66%，占比一般。

2015~2017 年，公司其他应收款年均复合增长率为-2.74%，呈波动减少态势。截至 2017 年底，公司其他应收款账面价值为 416.18 亿元，较年初增长 69.72%，主要系关联方往来款增加所致；其他应收款主要由关联方往来款（占 86.04%）、保证金加押金加备用金（占 7.11%）和外部往来款（占 6.39%）构成，对公司资金形成一定占用；公司未对其他应收款计提坏账准备；从账龄期限来看，一年以内占 81.88%，1~2 年占 10.09%，2~3 年占 4.88%，3 年以上占 3.15%，账龄整体较短；从集中度看，公司前五大其他应收款合计占比 43.30%，集中度高，考虑到款项性质主要为关联方往来款，回款风险不大，具体情况如下表所示。

表 12 截至 2017 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
南京海润房地产开发有限公司	3 年以内	60.63	14.57	关联方往来款
中信房地产集团有限公司	2 年以内	44.53	10.70	关联方往来款
苏州中海海隆房地产有限公司	1 年以内	35.27	8.48	关联方往来款
北京中信新城逸海房地产开发有限公司	1 年以内	23.53	5.65	关联方往来款
中国海外兴业有限公司	1 年以内	16.65	4.00	关联方往来款
合计	--	180.61	43.40	--

资料来源：公司年报

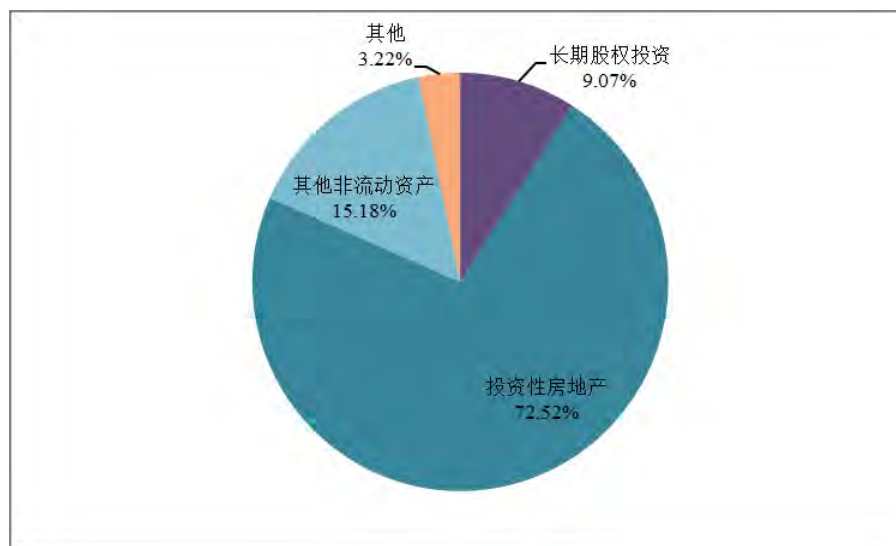
2015~2017 年，公司存货账面价值年均复合增长率为 32.83%，呈逐年增长态势，主要系公司积极拿地且对在建项目投入持续增加的共同影响所致。截至 2017 年底，公司存货账面价值为 1,652.24 亿元，由开发成本（占比 93.66%）和开发产品（占比 6.21%）构成，未计提存货跌价准备。公司开发项目中二线城市占比较高，限购限售限价等政策可能会影响公司的回款和去化速度；另外，我国房地产出现区域分化，公司部分项目或将面临一定的去化压力。

## （2）非流动资产

2015~2017 年，公司非流动资产年均复合增长率为 27.49%，呈波动增长态势，主要系投资性房

地产增加所致。截至 2017 年底，公司非流动资产合计 306.27 亿元，较年初下降 2.42%；主要由长期股权投资（占 9.07%）、投资性房地产（占 72.52%）和其他非流动资产（占 15.18%）构成。

图 7 截至 2017 年底公司非流动资产构成情况



资料来源：公司年报

2015~2017 年，公司长期股权投资年均复合增长率为 59.86%，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 2017 年底，公司长期股权投资为 27.79 亿元，其中当年追加投资 13.31 亿元（主要为 2017 年新增 7.35 亿元的北京南悦房地产开发有限公司股权投资、3.20 亿元的北京金良兴业房地产开发有限公司股权投资以及 2.31 亿元的长沙禧荣置业有限公司股权投资，其余较为分散）；2017 年确认投资收益 3.57 亿元，预计随着非并表合作开发项目的投资收益确认，公司长期股权投资规模将会持续扩大。

2015~2017 年，公司投资性房地产（按公允价值法计量）年均复合增长率为 27.90%，呈逐年增长态势。截至 2017 年底，公司投资性房地产账面价值合计 222.11 亿元，较年初增长 4.17%，系评估增值所致。

公司其他非流动资产为委托贷款。2015~2017 年，公司其他非流动资产年均复合增长率为 6.50%，呈波动增长态势。截至 2017 年底，公司其他非流动资产为 46.50 亿元，较年初下降 42.59%，系委托贷款减少所致。

截至 2017 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 52.49 亿元，因为关联方抵押借款质押而受限的投资性房地产 40.49 亿元，受限资产合计 92.98 亿元，占资产总额的 3.24%，受限比例低。

截至 2018 年 9 月底，公司资产总额 3,687.91 亿元，较年初增长 28.33%，主要系当期公司收回委托贷款且新增融资，外部往来款和开发成本增加，货币资金、其他应收款和存货相应增加所致；其中，流动资产占 91.14%，非流动资产占 8.86%，较年初变化不大。

总体看，随着公司开发规模持续扩大，公司资产规模稳定快速增长，资产受限比例低；公司流动资产中货币资金较充足，其他应收款对公司资金形成一定占用。公司主要在开发项目中二线城市占比较高，回款和去化速度可能会受到政策影响；考虑到目前地产景气度波动较大，区域出现分化，公司部分项目或存在一定的去化风险。整体看，公司资产质量良好。

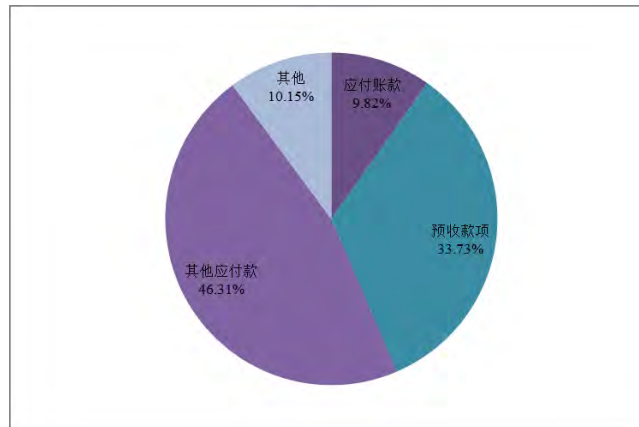
## 2. 负债及所有者权益

### (1) 负债

2015~2017年，公司负债年均复合增长率为23.17%，呈逐年增长态势。截至2017年底，公司负债合计1,929.85亿元，较年初增长35.58%，系流动负债和非流动负债均增长所致；其中，流动负债1,559.17亿元（占80.79%）、非流动负债370.67亿元（占比19.21%），以流动负债为主。

2015~2017年，公司流动负债年均复合增长19.22%，呈逐年增长态势。截至2017年底，公司流动负债1,559.17亿元，较年初增长29.62%，主要系预收款项和其他应付款增加所致；公司流动负债主要由应付账款（占9.82%）、预收款项（占33.73%）和其他应付款（占46.31%）构成。

图8 截至2017年底公司流动负债构成



资料来源：公司年报

2015~2017年，公司应付账款年均复合下降1.39%，呈波动减少态势。截至2017年底，公司应付账款153.08亿元，较年初下降12.25%，主要系应付工程进度款减少所致；公司应付账款主要由工程进度款（占82.58%）和工程保证金（占16.39%）构成。

2015~2017年，公司预收款项年均复合增长率为31.32%，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2017年底，公司预收款项为525.85亿元，较年初大幅增长48.59%，主要来自于北辛安棚户区改造、济南中海华山珑城、武汉中海光谷锦城等项目，可为未来收入结转提供较好的支撑力度。

2015~2017年，公司其他应付款年均复合增长率为10.99%，呈波动增长态势，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2017年底，公司其他应付款为721.99亿元，主要为关联方往来款，其中账龄超过1年的重要其他应付款为142.03亿元，占比较大。

2015~2017年，公司非流动负债年均复合增长率为45.49%，呈逐年增长态势，主要系长期借款增加所致。截至2017年底，公司非流动负债为370.67亿元，较年初增长68.04%；由长期借款（占50.98%）、应付债券（占37.77%）和递延所得税负债（占11.25%）构成。

2015~2017年，公司长期借款年均复合增长率为62.88%，呈波动增长态势。截至2017年底，公司长期借款为188.97亿元，较年初大幅增长348.67%，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迅速扩张所致。截至2017年底，公司未扣除一年内到期部分的长期借款中保证借款73.90亿元（占32.73%），信用借款151.90亿元（占67.27%）；根据公司提供的主要银行借款明细表，公司长期借款到期期限较为分散，集中偿付压力不大。

2015~2017年，公司应付债券分别为80.00亿元、140.00亿元和140.00亿元，具体情况如下表

所示；此外，公司于 2018 年 2 月完成了“18 中海地产 MTN001”（票面利率 5.60%，发行规模 30.00 亿元，期限 3 年）的发行。

表 13 截至 2017 年底公司应付债券构成（单位：亿元、年、%）

债券名称	发行时间	发行金额	期末余额	债券期限	票面利率
15 中海 01	2015-11-19	70.00	70.00	3+3	3.40
15 中海 02	2015-11-19	10.00	10.00	5+2	3.85
16 中海 01	2016-8-23	60.00	60.00	5+5	3.10
<b>合计</b>	--	<b>140.00</b>	<b>140.00</b>	--	--

资料来源：公司年报

2015~2017 年，公司递延所得税负债年均复合增长率为 32.12%，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 2017 年底，公司递延所得税负债为 41.70 亿元，较年初增长 8.43%。

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，2015~2017 年，公司全部债务分别为 164.84 亿元、215.94 亿元和 392.40 亿元，年均复合增长率为 54.29%，呈逐年增长态势；截至 2017 年底，公司全部债务中的长期债务占比 83.84%，短期债务占比 16.16%。2015~2017 年，公司资产负债率分别为 66.64%、62.06%和 67.15%；全部债务资本化比率分别为 20.56%、19.88%和 29.36%；长期债务资本化比率分别为 19.19%、17.31%和 25.84%，2017 年债务负担有所加重，但仍属较低水平且债务结构较为合理。

截至 2018 年 9 月底，公司负债合计 2,659.07 亿元，较年初增长 37.79%，主要系预收款项、其他应付款（主要为关联方往来款）和长期借款增加所致；其中流动负债 2,141.73 亿元（占 80.54%）、非流动负债 517.33 亿元（占 19.46%），流动负债和非流动负债占比较年初变化不大。截至 2018 年 9 月底，公司全部债务 501.05 亿元，较年初增长 27.69%，主要系长期借款增加所致；其中，短期债务 32.80 亿元，较年初下降 48.29%，主要系偿还一年内到期的长期借款所致；长期债务 468.25 亿元，较年初增长 42.34%，主要系公司长期借款增加所致。截至 2018 年 9 月底，随着公司债务规模的增长，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 72.10%、32.75%和 31.28%，分别较年初增加 4.95 个百分点、3.39 个百分点和 5.44 个百分点，债务负担较年初有所加重，但仍处于较低水平。

总体看，公司负债结构以流动负债为主，受公司经营规模的扩大，公司预收售楼款、应付关联方往来款、发行债券和新增借款的共同影响，公司负债规模逐年快速增长；公司债务负担虽有所加重但仍处于较低水平。

## （2）所有者权益

2015~2017 年，公司所有者权益年均复合增长率为 21.76%，主要系公司股东注资和未分配利润大幅增长所致。截至 2017 年底，公司所有者权益为 944.03 亿元，其中，归属于母公司所有者权益为 903.40 亿元，占所有者权益总额比例为 95.70%；公司归属于母公司的所有者权益中，实收资本占 22.14%，资本公积占 0.01%，其他综合收益占 1.80%，盈余公积占 3.47%，未分配利润占 72.59%。

截至 2018 年 9 月底，公司所有者权益 1,028.84 亿元，较年初增长 8.98%，主要系因投资性房地产公允价值计量差额形成的其他综合收益以及未分配利润和少数股东权益增加所致；其中归属于母公司的所有者权益 978.00 亿元，较年初增长 8.26%，占所有者权益总额比重微幅下降为 95.06%，公司所有者权益结构较年初变化不大。



总体看，公司所有者权益主要由实收资本和未分配利润构成。受益于公司股东注资以及利润规模的稳定增长，公司所有者权益增长幅度较大，公司资本实力进一步增强。

### 3. 盈利能力

2015~2017年，公司分别实现营业收入723.14亿元、729.84亿元和510.35亿元，年均复合下降15.99%；同期，公司分别实现净利润142.87亿元、115.57亿元和111.66亿元，年均复合下降11.60%。

期间费用方面，2015~2017年，公司期间费用总额分别为19.57亿元、20.49亿元和20.58亿元，年均复合增长率为2.56%，呈逐年增长态势，主要系公司业务规模扩大带动管理费用大幅增长所致；2017年，公司期间费用中销售费用为8.97亿元、管理费用为8.03亿元、财务费用为3.58亿元。2015~2017年，公司销售费用年均复合下降2.98%；管理费用年均复合增长率为17.88%，主要系随着公司经营规模的扩大，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4.25亿元、3.24亿元和3.58亿元，2017年较2016年变化不大。2015~2017年，公司期间费用总额占当年签约销售额的比重分别为3.04%、3.38%和2.96%，费用控制能力很强。

从利润构成来看，2015年和2017年公司无资产减值损失，2016年公司资产减值损失（主要为存货跌价损失）为-5.03亿元；2015~2017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11.29亿元、4.14亿元和9.79亿元，占当年营业利润的比重分别为6.07%、2.70%和6.69%，对公司营业利润有一定影响；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2.11亿元、5.47亿元和3.58亿元，占营业利润的比重分别为1.13%、3.57%和2.45%，对营业利润影响不大；营业外收入分别为0.23亿元、1.20亿元和0.29亿元，对利润总额影响小。

从各项盈利指标看，2015~2017年，公司营业利润率波动增长，分别为26.56%、21.76%和30.06%，2017年公司营业利润率大幅提升主要系公司结转项目毛利率提升所致；公司总资本收益率分别为21.30%、13.01%和9.93%，总资本报酬率分别为10.46%、7.68%和6.01%，净资产收益率分别为25.23%、15.34%和12.31%，均呈现逐年下降态势，2017年公司总资本收益率、总资产报酬率和净资产收益率下降主要系利润规模下降，而预收售楼款、债务规模、未分配利润增加所致。

2018年1~9月，公司实现营业收入290.33亿元，同比增长2.83%；同期，随着项目结转收入的增加、结转项目毛利率的提升以及所得税费用的减少，公司实现净利润65.99亿元，同比增长14.01%。

总体看，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。

### 4. 现金流

从经营活动情况来看，2015~2017年，公司经营活动现金流入分别为983.65亿元、1,672.18亿元和4,519.93亿元，年均复合增长率为114.36%，主要系公司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999.45亿元、1,444.87亿元和4,968.09亿元，年均复合增长率为122.95%，主要系购地规模扩大、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，2015~2017年，公司经营活动产生的现金流量净额为-15.80亿元、227.31亿元和-448.16亿元，2017年由净流入转为净流出。

从投资活动情况来看，2015~2017年，公司投资活动现金流入分别为28.04亿元、60.90亿元和37.01亿元，年均复合增长率为14.90%，呈现波动增长态势，2017年公司投资活动现金流入下降主要系当年处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金大幅减少所致；投资活动现金流出分

别为 24.70 亿元、81.04 亿元和 27.39 亿元，年均复合增长率为 5.30%，2017 年公司投资活动现金流出下降主要系发放委托贷款的规模减少所致。受上述因素的影响，2015~2017 年，公司投资活动产生的现金流量净额分别为 3.33 亿元、-20.14 亿元和 9.62 亿元，2017 年由净流出转为净流入。

从筹资活动情况看，2015~2017 年，公司筹资活动现金流入分别为 117.59 亿元、171.14 亿元和 189.23 亿元，年均复合增长率为 26.86%，2017 年公司筹资活动现金流入同比增长 10.57%，主要系银行借款增加所致；公司筹资活动现金流出分别为 58.04 亿元、58.94 亿元和 79.49 亿元，年均复合增长率为 17.03%，呈逐年增长态势，2017 年公司筹资活动现金流出同比增长 34.86%，主要系偿付利息和分红增加的共同影响所致。2015~2017 年，公司筹资活动产生的现金流量净额为 59.54 亿元、112.20 亿元和 109.74 亿元，年均复合增长率为 35.76%，呈持续净流入状态。

2018 年 1~9 月，公司经营活动产生的现金流量净额为-4.30 亿元，上年同期为-286.08 亿元，主要系公司预收购房款大幅增加及支付的关联方往来资金大规模减少所致；投资活动产生的现金流量净额为 39.97 亿元，同比增长 142.83%，主要系当期收回的委托贷款规模增加而未新增发放委托贷款，且投资支付的现金大幅减少所致；筹资活动产生的现金流量净额为 97.07 亿元，同比增长 46.69%，主要系公司取得借款收到的现金大幅增加以及新发行中期票据所致。

总体看，2015~2017 年，受公司购地支出增加影响，公司经营活动现金流净额由净流入转为大规模净流出；投资规模不大，存在一定的外部融资需求。

## 5. 偿债能力

从短期偿债能力指标看，2015~2017 年，公司流动比率分别为 1.57 倍、1.65 倍和 1.65 倍，比较稳定；速动比率分别为 0.71 倍、0.81 倍和 0.59 倍，呈波动下降态势，其中 2017 年有所下滑主要系公司土储规模扩大使得现金消耗增加，以及预收售楼款和关联方往来款增加使流动负债规模扩大所致。2015~2017 年，公司现金短期债务比分别为 21.27 倍、19.59 倍和 6.06 倍，2017 年该指标迅速下滑，主要系公司购地支出较大使货币资金减少所致，但公司现金对短期债务的覆盖程度仍属很高。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，2015~2017 年，公司 EBITDA 分别为 191.72 亿元、161.45 亿元和 155.29 亿元，规模逐年减少。2017 年公司 EBITDA 构成中，折旧占 0.07%、摊销占 0.01%、计入财务费用的利息支出占 5.53%、利润总额占比 94.39%，公司 EBITDA 以利润总额为主。2015~2017 年，EBITDA 利息倍数分别为 27.68 倍、19.85 倍和 12.11 倍，EBITDA 对利息支出的保障程度高。2015~2017 年，EBITDA 全部债务比分别为 1.16 倍、0.75 倍和 0.40 倍。整体看，公司长期偿债能力仍属很强。

截至 2018 年 9 月底，公司共取得银行授信额度 725.80 亿元，已使用额度 330.62 亿元，未使用的额度为 395.18 亿元，公司间接融资渠道畅通。

截至 2018 年 9 月底，公司对外担保余额为 6.40 亿元，被担保方为关联企业，占净资产比例为 0.62%，对外担保比例很小。

截至 2018 年 9 月底，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 2018 年 12 月 18 日，公司已结清业务中，因银行操作失误，存在 2 笔欠息，金额合计 90.07 万元，均已于 2014 年 1 月 16 日前结清；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。

总体看，公司长、短期偿债能力指标表现较好，现金类资产较充足，公司偿债能力极强。

## 八、本期公司债券偿债能力分析

### 1. 本期债券的发行对目前债务的影响

截至 2018 年 9 月底，公司全部债务总额为 501.05 亿元，本期拟发行债券规模为不超过 35 亿元（含），占目前公司全部债务的 6.99%，公司债务规模有所扩大。

以 2018 年 9 月底财务数据为基础，若募集资金总额为 35 亿元，本期债券发行后，在其它因素不变的情况下，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 72.36%、34.25% 和 32.85%，较发债前分别提高 0.26 个百分点、1.50 个百分点和 1.57 个百分点，债务负担略有加重，但仍属行业较低水平。

### 2. 本期债券偿债能力分析

以 2017 年的相关财务数据为基础，公司 EBITDA 为 155.29 亿元，为本期债券发行额度（35 亿元）的 4.44 倍，EBITDA 对本期债券额度的覆盖程度高。2017 年，公司经营活动产生的现金流入量为 4,519.93 亿元，为本期债券发行额度的 129.14 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。

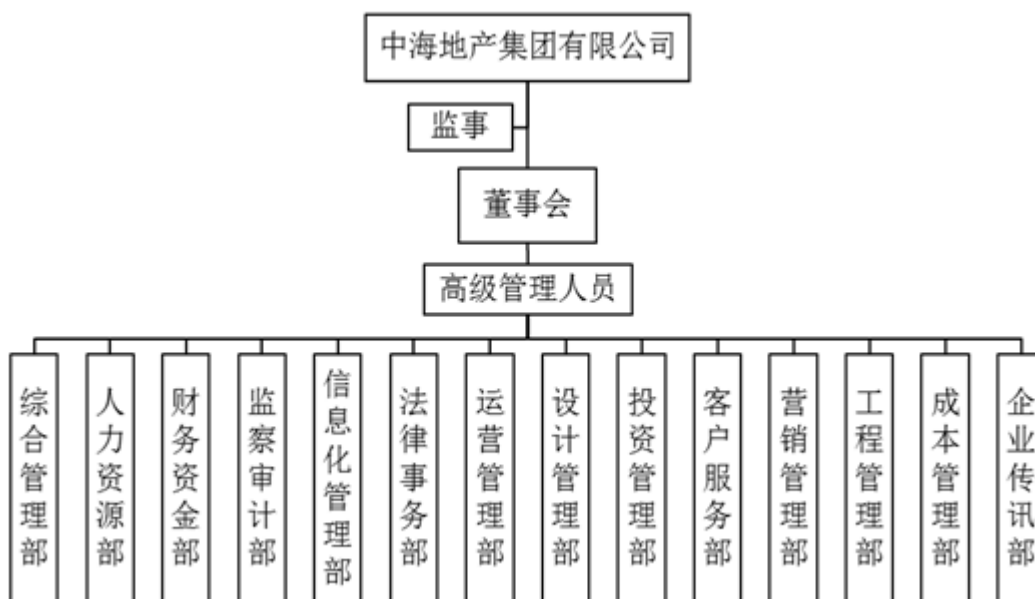
## 九、综合评价

公司作为中国海外发展在境内的重要控股平台，其在行业地位、品牌影响力、全国化区域布局、项目储备、股东支持、成本控制以及债务负担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波动、在建项目资金需求量较大和关联方往来款规模较大等因素对其信用水平可能产生的不利影响。

2016 年 3 月，随着股东中国海外兴业有限公司对公司增资的完成，公司整体资本实力得到提升且资本结构进一步优化。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 中海地产集团有限公司 组织架构图



## 附件 2 中海地产集团有限公司 主要计算指标

项目	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年 9 月
资产总额 (亿元)	1,908.92	2,293.67	2,873.88	3,687.91
所有者权益 (亿元)	636.80	870.24	944.03	1,028.84
短期债务 (亿元)	13.61	33.82	63.43	32.80
长期债务 (亿元)	151.23	182.12	328.97	468.25
全部债务 (亿元)	164.84	215.94	392.40	501.05
营业收入 (亿元)	723.14	729.84	510.35	290.33
净利润 (亿元)	142.87	115.57	111.66	65.99
EBITDA (亿元)	191.72	161.45	155.29	--
经营性净现金流 (亿元)	-15.80	227.31	-448.16	-4.30
流动资产周转次数 (次)	0.44	0.39	0.22	--
存货周转次数 (次)	0.47	0.54	0.25	--
总资产周转次数 (次)	0.39	0.35	0.20	--
总资本收益率 (%)	21.30	13.01	9.93	--
总资产报酬率 (%)	10.46	7.68	6.01	--
净资产收益率 (%)	25.23	15.34	12.31	--
营业利润率 (%)	26.56	21.76	30.06	32.27
费用收入比 (%)	2.71	2.81	4.03	7.55
资产负债率 (%)	66.64	62.06	67.15	72.10
全部债务资本化比率 (%)	20.56	19.88	29.36	32.75
长期债务资本化比率 (%)	19.19	17.31	25.84	31.28
EBITDA 利息倍数 (倍)	27.68	19.85	12.11	--
EBITDA 全部债务比 (倍)	1.16	0.75	0.40	--
流动比率 (倍)	1.57	1.65	1.65	1.57
速动比率 (倍)	0.71	0.81	0.59	0.56
现金短期债务比 (倍)	21.27	19.59	6.06	15.37
经营现金流动负债比率 (%)	-1.44	18.90	-28.74	-0.20
EBITDA/本期发债额度 (倍)	5.48	4.61	4.44	--

注：1、本报告中数据不加特别注明均为合并口径。2、本报告中部分合计数与各相加数之和在尾数上存在差异，系四舍五入造成；除特别说明外，均指人民币。3、2018 年三季度财务报表未经审计，相关指标未年化。



### 附件 3 有关计算指标的计算公式

指标名称	计算公式
<b>增长指标</b>	
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) <sup>1/(n-1)</sup> -1]×100%
<b>经营效率指标</b>	
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%
<b>盈利指标</b>	
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-营业税金及附加)/营业收入×100%
费用收入比	(管理费用+营业费用+财务费用)/营业收入×100%
<b>财务构成指标</b>	
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%
<b>长期偿债能力指标</b>	
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
<b>短期偿债能力指标</b>	
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)
<b>本次债券偿债能力</b>	
EBITDA 偿债倍数	EBITDA/本次债券到期偿还额
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/本次债券到期偿还额
经营活动现金流量净额偿债倍数	经营活动现金流量净额/本次债券到期偿还额

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）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，在每年中海地产集团有限公司年报公告后的两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。

中海地产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。中海地产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地产集团有限公司的相关状况，如发现中海地产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。

如中海地产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，直至中海地产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地产集团有限公司、监管部门等。

