

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



中國海外發展有限公司

CHINA OVERSEAS LAND & INVESTMENT LTD.

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：688)

海外監管公告

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

中國海外發展有限公司（「本公司」）的一家全資附屬公司中海企業發展集團有限公司將在中國發行2022年度第六期綠色中期票據（「中期票據發行」），並於北京金融資產交易所及上海清算所上市，發行規模上限為人民幣20億元，發行期限為5年期。以下有關中期票據發行的文件已經上載於北京金融資產交易所(<https://www.cfae.cn>)及上海清算所(<https://www.shclearing.com>)的網站，僅供參考：

1. 中海企業發展集團有限公司2019年年度報告（詳見2020年4月29日公告）
2. 中海企業發展集團有限公司2020年年度報告（詳見2021年4月29日公告）
3. 中海企業發展集團有限公司2021年年度報告（詳見2022年4月29日公告）
4. 中海企業發展集團有限公司2022年三季度未經審計的合併及母公司財務報表（詳見2022年10月31日公告）
5. 中海企業發展集團有限公司2022年度第六期綠色中期票據募集說明書
6. 中海企業發展集團有限公司2022年度第六期綠色中期票據發行方案及承諾函
7. 中海企業發展集團有限公司2022年度第六期綠色中期票據信用評級報告
8. 關於中海企業發展集團有限公司發行2022年度第六期綠色中期票據法律意見書
9. 中海企業發展集團有限公司2022年度第六期綠色中期票據發行前評估認證報告

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

承董事局命
中國海外發展有限公司
主席兼執行董事
顏建國

香港，二零二二年十二月八日

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

5. 中海企業發展集團有限公司
2022年度第六期綠色中期票據
募集說明書
(連本頁共347頁)

中海企业发展集团有限公司
2022年度第六期绿色中期票据募集说明书

发行人:	中海企业发展集团有限公司
注册金额:	人民币 50 亿元
本期基础发行金额:	人民币 0 亿元
本期发行金额上限:	人民币 20 亿元
发行期限:	5 年
发行人主体信用等级	AAA
本期债务融资工具信用等级	AAA
评级机构:	联合资信评估股份有限公司
信用增进情况:	无信用增进

主承销商及簿记管理人：中国农业银行股份有限公司



联席主承销商：上海浦东发展银行股份有限公司



2022 年 12 月

声明与承诺

发行人发行本期债务融资工具已在中国银行间市场交易商协会注册，注册不代表交易商协会对本期债务融资工具的投资价值做出任何评价，也不表明对债务融资工具的投资风险做出了任何判断。凡欲认购本期债务融资工具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，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

发行人董事会（或具有同等职责的部门）已批准本募集说明书，全体董事（或具有同等职责的部门）承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性、及时性承担个别和连带法律责任。

发行人及时、公平地履行信息披露义务，其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员保证募集说明书信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员不能保证所披露的信息真实、准确、完整的，应披露相应声明并说明理由。全体董事、监事、高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》及协会相关自律管理要求履行了相关内部程序。

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

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

凡通过认购、受让等合法手段自愿取得并持有本期债务融资工具的投资人，均视同自愿接受本募集说明书对各项权利义务的约定。包括债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人等主体权利义务的相关约定等。

发行人承诺根据法律法规、交易商协会相关自律规则的规定和本募集说明书的约定履行义务，接受投资者监督。

截至本募集说明书签署日，除已披露信息外，无其他影响偿债能力的重大事项。

目录

重要提示	7
一、 发行人主体提示.....	7
二、 投资人保护机制相关提示.....	8
三、 募集资金用途相关提示.....	9
第一章 释义	10
第二章 风险提示及说明	12
一、 本期债务融资工具的投资风险.....	12
二、 与发行人有关的风险.....	12
第三章 发行条款	24
一、 主要发行条款.....	24
二、 发行安排.....	25
第四章 募集资金运用	27
一、 募集资金用途.....	27
二、 绿色债券认定.....	32
三、 环境效益和社会效益分析.....	36
四、 发行人承诺.....	38
五、 募集资金专项监管.....	39
第五章 发行人基本情况	40
一、 基本情况.....	40
二、 历史沿革.....	40
三、 发行人股权结构情况及实际控制人情况.....	45
四、 发行人独立性情况.....	47
五、 重要权益投资情况.....	48
六、 发行人治理结构与内控制度.....	66
七、 发行人人员基本情况.....	73
八、 发行人业务板块构成情况.....	76
九、 发展战略.....	164
十、 行业状况.....	168

第六章 发行人主要财务状况	173
一、财务报告及会计报表编制基础、审计等情况.....	173
二、发行人近年主要财务数据.....	184
三、发行人财务分析.....	192
四、有息债务.....	234
五、关联交易情况.....	239
六、或有事项.....	290
七、受限资产情况.....	300
八、衍生产品情况.....	300
九、重大投资理财产品情况.....	300
十、海外投资.....	300
十一、直接债务融资计划.....	300
第七章 发行人资信状况	301
一、历史主体评级情况.....	301
二、评级报告摘要.....	301
三、跟踪评级安排.....	303
四、授信情况.....	303
五、违约记录.....	304
六、企业及主要子公司境内外债券存续及偿还情况.....	304
第八章 2022 年 1-9 月经营、财务及资信情况	307
一、发行人 2022 年 1-9 月经营情况.....	307
二、发行人 2022 年 1-9 月财务情况.....	309
三、发行人最新资信情况.....	319
四、发行人重要事项情况.....	320
第九章 债务融资工具信用增进	322
第十章 税 项	323
一、增值税.....	323
二、所得税.....	323
三、印花税.....	323

第十一章 信息披露安排	325
一、发行人信息披露机制.....	325
二、信息披露安排.....	326
第十二章 持有人会议机制	329
一、持有人会议的目的与效力.....	329
二、持有人会议的召开情形.....	329
三、持有人会议的召集.....	330
四、持有人会议参会机构.....	332
五、持有人会议的表决和决议.....	332
六、其他.....	334
第十三章 违约、风险情形及处置	336
一、违约事件.....	336
二、违约责任.....	337
三、偿付风险.....	337
四、发行人义务.....	337
五、发行人应急预案.....	337
六、风险及违约处置基本原则.....	338
七、处置措施.....	338
八、不可抗力.....	339
九、争议解决机制.....	339
十、弃权.....	339
第十四章 发行有关机构	340
一、发行人.....	340
二、主承销商.....	340
三、承担存续期管理的机构.....	340
四、律师事务所.....	341
五、会计师事务所.....	341
六、信用评级机构.....	341
七、绿色评估认证机构.....	341
八、登记、托管、结算机构.....	342

九、集中簿记建档系统.....	342
第十五章 备查文件及查询地址.....	343
一、备查文件.....	343
二、文件查询地址.....	343
附录：有关财务指标的计算公式.....	344

重要提示

一、发行人主体提示

(一) 核心风险提示

1、去库存压力较大的风险

房地产开发业务销售收入是发行人营业收入的主要来源，最近三年末，发行人存货余额分别为 2,752.45 亿元、3,026.35 亿元及 2,926.30 亿元，占当期资产总额的比例分别为 58.58%、52.40%及 45.38%。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 2021 年末，发行人房地产开发与运营项目主要分布于济南、沈阳、长春、北京、宁波、南京、昆明、成都、上海等一二线重要城市。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。

2、负债总额及有息负债增加的风险

最近三年末，公司的负债余额分别为 3,425.77 亿元、4,135.67 亿元及 4,539.83 亿元，公司的资产负债率（合并报表口径）分别为 72.91%、71.60%及 70.40%，有息负债分别为 685.87 亿元、1,070.79 亿元及 1,252.11 亿元。随着业务的发展，公司融资需求、方式及规模将不断变化，公司或将面临一定的有息债务规模增长、偿债压力上升的风险。

报告期内，公司的负债总额及有息负债呈现增长的趋势，主要是由于近年来公司业务增长，相应其它应付账款和预收款项等增长较快。其中：其它应付款主要是应付同一控制下关联公司往来款，主要是同一控制下关联公司归集到公司的销售回款；预收账款则是合并报表范围内各子公司的预收房款。截至 2019 年末、2020 年末及 2021 年末，公司其他应付款及预收款项（合同负债）总量占负债总量比例为 63.77%、58.85%及 53.31%，比例较高。

3、土地政策风险

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

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

(二) 情形提示

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

发行人存在经营活动产生的现金流量净额波动的风险。2021 年 1-9 月和 2022 年 1-9 月,发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 104,154.92 万元和 -1,098,364.49 万元,同比下降 1,154.55%,降幅较大。原因系地价款、工程款支出增加以及关联方往来款增加。

近一年来,发行人除上述情形外,不涉及其他 MQ.4 表 (重大资产重组)、MQ.7 (重要事项)、MQ.8 表 (股权委托管理) 相关情形。

二、投资人保护机制相关提示

(一) 持有人会议机制

本期债务融资工具募集说明书在“持有人会议机制”章节中明确,除法律法规另有规定外,持有人会议所审议通过的决议对本期债务融资工具全部持有人具有同等效力和约束力。

本期债务融资工具募集说明书在“持有人会议机制”章节中设置了对投资者实体权利影响较大的特别议案,按照本募集说明书约定,特别议案的决议生效条件为持有本期债务融资工具表决权超过总表决权数额 90%的持有人同意。因此,存在特别议案未经全体投资人同意而生效的情况下,个别投资人虽不同意但已受生效特别议案的约束,自身实体权益存在因服从绝大多数人利益可能受到不利影响的可能性,特别议案包括:

- 1、变更债务融资工具发行文件中与本息偿付相关的发行条款,包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进协议及安排;
- 2、新增或变更发行文件中的选择权条款、投资人保护机制或投资人保护条款;

- 3、解聘、变更受托管理人或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款；
- 4、同意第三方承担债务融资工具清偿义务；
- 5、授权他人代表全体持有人行使相关权利；
- 6、其他变更发行文件中可能会严重影响持有人收取债务融资工具本息的约定。

(二) 违约、风险情形及处置

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

(1) 重组并变更登记要素：在发行人无异议的情况下，持有人会议可按照 90%的表决比例通过决议，来调整本期债务融资工具的基本偿付条款，该决议将约束本期债项下所有持有人。

(2) 重组并以其他方式偿付：在发行人无异议的情况下，持有人会议可按照 50%的表决比例通过决议，同意启动注销本期债务融资工具的工作。通过启动注销决议后，发行人应当与愿意注销的持有人签订注销协议；不愿意注销的持有人，所持债务融资工具可继续存续。

三、募集资金用途相关提示

本期绿色中期票据募集资金专项用于节能环保、污染防治、资源节约与循环利用等绿色项目。

请投资人仔细阅读相关内容，知悉相关风险。

第一章 释义

在本募集说明书中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

发行人/本公司/公司/ 本企业/企业/中海企 业发展	指中海企业发展集团有限公司
非金融企业债务融资 工具/债务融资工具	指具有法人资格的非金融企业在银行间债券市场发行的，约定在一定期限内还本付息的有价证券
注册额度	指中海企业发展集团有限公司本次在中国银行间市场交易商协会注册的总计不超过50亿元人民币的中期票据最高待偿额度
本期债务融资工具/本 期中期票据	指发行额度不超过20亿元的中海企业发展集团有限公司2022年度第六期绿色中期票据
中期票据	指具有法人资格的非金融企业在银行间债券市场发行的，约定在一定期限还本付息的债务融资工具
主承销商	指中国农业银行股份有限公司
联席主承销商	指上海浦东发展银行股份有限公司
本次发行	指本期债务融资工具的发行
余额包销	指本期中期票据的主承销商按承销协议约定在规定的发售期结束后将剩余债券全部自行购入的承销方式
募集说明书	指发行人为本期中期票据的发行而根据有关法律法规制作的《中海企业发展集团有限公司2022年度第六期绿色中期票据募集说明书》
法律意见书	指《中海企业发展集团有限公司2022年度第六期绿色中期票据法律意见书》
簿记建档/集中簿记建 档	指发行人和主承销商协商确定利率（价格）区间后，承销团成员/投资人发出申购定单，由簿记管理人记录承销团成员/投资人认购债务融资工具利率（价格）及数量意愿，按约定的定价和配售方式确定最终发行利率（价格）并进行配售的行为。集中簿记建档是簿记建档的一种实现形式，通过集中簿记建档系统实现簿记建档过程全流程线上化处理
承销协议	指发行方与主承销方为发行本期债务融资工具签订的，明确发行方与主承销方之间在债务融资工具承销过程中权利和义务的书面协议，即《中海企业发展集团有限公司2022-2024年度中期票据承销协议》
承销团协议	指主承销方为与其他承销商共同承销本期债务融资工具而签署的用于明确各方在承销活动中的相关权利、义务、责任和工作安排等内容的书面协议，即《银行间债券市场非金融企业债务融资工具承销团协议》
主承销方	指与发行人签署“承销协议”并接受发行人委托负责承销“承销协议”项下债务融资工具的主承销商和联

	席主承销商
承销商	指具备债务融资工具承销资质并已经签署“承销团协议”，接受主承销方的邀请，共同参与本期债务融资工具承销的承销机构
簿记管理人	指根据“承销协议”约定受发行人委托负责簿记建档具体运作的主承销商
承销团	指主承销方为发行本期债务融资工具而与承销商组成的债务融资工具承销团队
余额包销	指主承销方按照“承销协议”约定在募集说明书载明的缴款日，按发行利率/价格将本方包销额度内未售出的债务融资工具全部自行购入的承销方式
人民银行	指中国人民银行
交易商协会	指中国银行间市场交易商协会
银行间市场	指全国银行间债券市场
北金所	指北京金融资产交易所有限公司
上海清算所/上清所	指银行间市场清算所股份有限公司
中国外汇交易中心/全国银行间同业拆借中心	指中国外汇交易中心暨全国银行间同业拆借中心
注册有效期	指交易商协会《接受注册通知书》中核定的债务融资工具注册金额有效期
工作日	指中国境内的商业银行的对公营业日（不包括法定节假日及休息日）
近三年	指【2019】年、【2020】年、【2021】年
近一年/一年	指【2021】年
近一期/一期	指【2022】年【1】月-【3】月
元、万元、亿元	如无特别说明，均指人民币
中海兴业	指中国海外兴业有限公司，为公司唯一股东
中海发展	指中国海外发展有限公司（00688.HK）
中海集团	指中国海外集团有限公司
中海宏洋	指中国海外宏洋集团有限公司（00081.HK）
中建总公司	指中国建筑工程总公司（2017年12月4日改名为“中国建筑集团有限公司”）
中建股份	指中国建筑股份有限公司（601668.SH）

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

第二章 风险提示及说明

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

一、本期债务融资工具的投资风险

（一）利率风险

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

（二）流动性风险

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

（三）偿付风险

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

二、与发行人有关的风险

（一）财务风险

1、投资性房地产公允价值波动的风险

公司采用公允价值模式计量投资性房地产。2019 年度、2020 年度及 2021 年度公司投资性房地产的公允价值变动收益分别为 17.06 亿元、1.88 亿元和 36.88

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

2、存货价值波动及未计提跌价准备的风险

最近三年末，公司的存货账面余额分别为 2,752.45 亿元、3,026.35 亿元及 2,926.30 亿元，占总资产的比例分别为 58.58%、52.40%及 45.38%。存货是流动资产的主要构成部分，公司的存货主要为开发房地产项目所产生的开发成本、开发产品及拟开发土地。报告期内公司存货账面余额呈现逐年增加的趋势，主要系公司业务扩张所致。截至 2021 年末，发行人房地产开发与运营项目主要分布于济南、沈阳、长春、北京、宁波、南京、云南、成都、上海等一二线重要城市，经营销售情况较为良好，因而存货暂未计提跌价准备。

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

3、负债总额及有息负债增加的风险

最近三年末，公司的负债余额分别为 3,425.77 亿元、4,135.67 亿元及 4,539.83 亿元，公司的资产负债率（合并报表口径）分别为 72.91%、71.60%及 70.40%，有息负债分别为 685.87 亿元、1,070.79 亿元及 1,252.11 亿元。随着业务的发展，公司融资需求、方式及规模将不断变化，公司或将面临一定的有息债务规模增长、偿债压力上升的风险。

报告期内，公司的负债总额及有息负债呈现增长的趋势，主要是由于近年来公司业务增长，相应其它应付账款和预收款项等增长较快。其中：其它应付款主要是应付同一控制下关联公司往来款，主要是同一控制下关联公司归集到公司的销售回款；预收账款则是合并报表范围内各子公司的预收房款。截至 2019 年末、2020 年末及 2021 年末，公司其他应付款及预收款项（合同负债）总量占负债总量比例为 63.77%、58.85%及 53.31%，比例较高。

4、经营活动产生的现金流量净额波动较大的风险

公司最近三年的经营活动现金流量净额分别为 133.72 亿元、-72.58 亿元及 293.07 亿元。其中，最近三年公司的经营活动现金流量波动较大，主要是由于房地产行业的特性，从土地储备、项目开发到销售回款有一定的时间差，从而使得主要用于新增土地储备、房地产开发支出的现金流出在一定程度上影响了报告期经营活动现金流量净额的变化。未来若公司的经营活动现金流量有波动，将可能在一定程度上对公司的经营及财务状况构成影响。

5、未来存在较大规模资本支出的风险

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

6、其他应收款余额较大及未计提坏账准备的风险

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

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

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

截至 2021 年末,发行人其他应收款余额为 969.17 亿元,占当期末流动资产总额的 18.76%,占当期末总资产的 15.03%;其他应付款余额为 1,615.30 亿元,占当期末流动负债的 45.90%,占当期末总负债的 35.58%。发行人关联方往来款余额较大。

7、短期偿债压力较大的风险

截至 2021 年末,发行人总负债为 4,539.83 亿元,其中流动负债为 3,519.25 亿元,占比为 77.52%,流动负债占比较高。截至 2021 年末,发行人一年内到期的有息负债为 344.61 亿元。总体来看,发行人短期债务较高,短期偿债压力较大。截至 2021 年末,发行人货币资金余额为 945.31 亿元,未使用银行授信额度充足,风险基本可控。

8、利润率下滑的风险

近三年,发行人营业总收入分别为 1,005.89 亿元、1,313.76 亿元和 1,711.40 亿元,净利润分别为 203.57 亿元、246.97 亿元和 264.79 亿元,其中 2020 年度和 2021 年度营业收入增幅分别为 30.61%和 30.27%,2020 年度和 2021 年净利润增幅分别为 21.32%和 7.22%。2021 年度发行人营业总收入增幅基本保持平稳,但净利润增幅下滑,主要是因为发行人房地产业务受行业利润率下滑影响,导致利润率下滑。如果未来行业整体利润率未能有效改善,将对发行人盈利情况产生一定影响。

(二) 经营风险

1、宏观经济和行业周期性波动的风险

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

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

2、房地产行业周期性风险

房地产行业与宏观经济发展之间存在较大的关联性，同时受调控政策、信贷政策、资本市场运行情况等诸多因素影响。在过去十余年间，随着城镇化的快速发展，我国房地产行业总体发展速度较快。2008 年以来，受到国际金融危机的冲击，以及一系列房地产行业宏观调控政策陆续出台等因素影响，我国房地产市场销售面积和销售金额呈现波动走势。2015 年，随着限购政策的逐步放松和取消，人民银行和银监会对限贷认定标准的放宽，以及人民银行降低贷款利率，居住性购房需求有望得到释放，房地产行业运行情况预计将逐步企稳。2016 年 9 月以来，全国热点城市再次进入新一轮调控周期。2017 年以来，在坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位下，以“回归居住属性”、“加强房地产市场分类调控”、“建立长效机制”为基调不断加大一、二线城市政策调控力度，同时环一线城市周边三四线城市亦陆续出台调控政策以抑制投机性需求。2020 年，中央继续坚持“房住不炒、因城施策”的政策主基调，强化落实城市主体责任，实现稳地价、稳房价、稳预期的长期调控目标，促进房地产市场平稳健康发展。牢牢坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，坚持不将房地产作为短期刺激经济的手段，坚持稳地价、稳房价、稳预期，因城施策、一城一策，从各地实际出发，采取差异化调控措施，及时科学精准调控，确保房地产市场平稳健康发展。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 2021 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《2021 中国房地产百强企业研究报告》，我国房地产百强企业市场份额提升至近六成，销售业绩跃上新高度。在 2021 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，最近三年末，发行人存货余额分别为 2,752.45 亿元、3,026.35 亿元及 2,926.30 亿元，占当期资产总额的比例分别为 58.58%、52.40%及 45.38%。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 2021 年末，发行人房地产开发与运营项目主要分布于济南、沈阳、长春、北京、宁波、南京、云南、成都、上海等一二线重要城市。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。

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。2021 年度，发行人来自大连、北京、济南、长春、深圳及成都六个城市的房地产销售业务收入占同期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。

10、项目建设风险

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

11、项目安全生产的风险

发行人始终高度重视安全生产工作，确保突发事件得到及时妥善处理，但依

然不能排除配套设施不完善、部分设施老化、关键技术创新不足、自然灾害及其他原因导致重大安全事故的可能性。一旦发生重大生产安全事故，则可能给公司的生产经营造成负面影响。

12、项目环保效益不达标的风险

本期绿色中期票据4个募投项目均为绿色建筑，与普通建筑相比，预计每年可减排CO₂ 1,320.81吨，节约标煤661.04吨，减排SO₂ 0.22吨，减排NO_x 0.32吨，减排烟尘0.05吨。募投项目总投资为93.39亿元，拟使用募集资金金额为20亿元，按照拟使用募集资金占项目总投资比例对所产生的环境效益进行折算，募集资金对应的募投项目预计每年CO₂减排量为315.32吨，标煤节约量为163.23吨，SO₂减排量为0.05吨，NO_x减排量为0.08吨，烟尘减排量为0.01吨。但不排除未来由于技术标准变化及项目产能等方面因素，造成环保效益不达标的风险。

13、项目引发的环境次生污染的风险

发行人项目工程建设可能产生噪声、振动、污水排放等环境次生污染影响，对此发行人将采取积极有效的防治措施，项目对环境的不利影响具有可控性。但如果发行人出现安全施工或环保方面的意外事件，将可能引发环境次生污染，对公司的生产经营活动造成不利影响。

14、项目合规性风险

发行人始终高度重视项目合规工作，确保在建项目均具备合规性，本次募投项目均按照相关管理要求办理了合规性文件，未发现违规行为。但仍然不能排除未来由于各种原因，出现合规性风险。

(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2021年末，公司直接或间接控股的子公司数目众多，对子公司的有效管理控制存在一定的风险。目前，发行人已经对项目子公司建立了比较规范、完善的管控机制，在财务、资金、人事、项目管理等方面实行总部统一管理。随着发行人业务的不断

拓展，若控制机制的设置或执行不能适应其发展的需要，将可能导致发行人对项目子公司缺乏足够的管控，从而影响发行人的正常运营及品牌形象。

2、人力资源管理的风险

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

(四) 政策风险

1、产业政策风险

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

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

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

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

2019年11月25日，央行发布《中国金融稳定报告（2019）》，除了对2018

年以来我国金融体系的稳健性状况作了全面评估外，也给出了下一步的政策建议。该报告指出，继续严格遵循“房子是用来住的，不是用来炒的”政策定位，完善“因城施策”差异化住房信贷政策，抑制投机性购房。同时，加大对住房租赁市场的金融支持和规范，促进形成“租售并举”的住房制度。

2019 年 12 月 10 日至 12 日，中央经济工作会议在北京举行，会议指出，要加大城市困难群众住房保障工作，加强城市更新和存量住房改造提升，做好城镇老旧小区改造，大力发展租赁住房。要坚持房子是用来住的，不是用来炒的定位，全面落实因城施策，稳地价、稳房价、稳预期的长效管理调控机制，促进房地产市场平稳健康发展。

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

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

2、环保政策风险

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

3、土地政策风险

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

4、税收政策变动风险

地产行业税收政策的变化直接影响到市场的供需形势，从而对公司的盈利和现金流产生重大影响。近年来，国家对房地产行业的税收调控措施涉及土地持有、开发、转让和个人二手房转让等多个方面。从需求层面看，除少数年份外，税收政策的变化大多以抑制需求为主。从供给层面看，从严清缴土地增值税和历次土地增值税预征税率变化均对房地产行业供给产生较大影响。综上，若国家进一步提高相关税费标准或对个人在房产的持有环节进行征税，将对房地产市场和发行人产品销售造成不利影响。

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

5、金融政策变动风险

房地产行业属于资金密集型行业，资金一直都是影响房地产企业做大做强的

关键因素之一。近年来，国家采取了一系列措施，对包括购房按揭贷款和开发贷款在内的金融政策进行调整，以适应宏观经济和房地产行业平稳发展的需要，对房地产企业的经营和管理提出了更高的要求。

2017 年 3 月，房地产热点城市调控升级，限购限贷城市不断增加，共涉及 24 个城市，且限购限贷力度有所加强。本轮调控以限购、限贷为主要手段，热点城市在抑制投资需求的基础上突出“补库存”；强三四线城市限购政策以预防性动机为主；其余三四线城市受益于差异化信贷政策倾斜继续坚持去库存。

2019 年 6 月 13 日，财政部、税务总局近日发布《关于个人取得有关收入适用个人所得税应税所得项目的公告》，房屋产权所有人将房屋产权无偿赠与他人的，受赠人因无偿受赠房屋取得的受赠收入，按照“偶然所得”项目计算缴纳个人所得税。

根据 2019 年 8 月 25 日央行发布的《关于新发放商业性个人住房贷款利率调整的公告》，新发放商业性个人住房贷款利率以最近一个月相应期限的贷款市场报价利率（LPR）为定价基准加点形成。首套商业性个人住房贷款利率不得低于相应期限 LPR，二套商业性个人住房贷款利率不得低于相应期限 LPR 加 60 个基点。另外，商业用房购房贷款利率不得低于相应期限 LPR 加 60 个基点。

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

6、购房按揭贷款政策变动风险

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

第三章 发行条款

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

本期债务融资工具的发行由主承销商负责组织协调。

一、主要发行条款

债务融资工具名称	中海企业发展集团有限公司 2022 年度第六期绿色中期票据
发行人	中海企业发展集团有限公司
主承销商	中国农业银行股份有限公司
联席主承销商	上海浦东发展银行股份有限公司
簿记管理人	中国农业银行股份有限公司
承担存续期管理的机构	中国农业银行股份有限公司
企业待偿还债务融资余额	截至本募集说明书签署之日，发行人待偿还债务融资余额 478.8141 亿元。其中，债务融资工具余额 130 亿元，公司债余额 283 亿元，资产支持证券余额 65.8141 亿元。
《接受注册通知书》文号	中市协注〔2022〕MTN1207 号
注册金额	人民币 50 亿元 (RMB5,000,000,000.00 元)
本期债务融资工具基础发行金额	人民币 0 亿元 (RMB0.00 元)
本期债务融资工具发行金额上限	人民币 20 亿元 (RMB2,000,000,000.00 元)
本期债务融资工具期限	5 年
本期债务融资工具面值	人民币壹佰元 (RMB100.00 元)
发行价格或利率确定方式	本期债务融资工具按面值发行，利率通过集中簿记建档方式确定
发行方式	通过面向承销团成员集中簿记建档、集中配售方式在全国银行间债券市场发行
托管方式	由上海清算所托管
发行对象	全国银行间债券市场的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）
票面利率	由集中簿记建档结果确定
承销方式	余额包销

公告日期	2022 年 12 月 8 日-2022 年 12 月 9 日
发行日期	2022 年 12 月 12 日-2022 年 12 月 13 日
起息日期	2022 年 12 月 14 日
缴款日	2022 年 12 月 14 日
债权债务登记日	2022 年 12 月 14 日
上市流通日	2022 年 12 月 15 日
付息日	存续期内每年的 12 月 14 日 (如遇法定节假日或休息日, 则顺延至其后的第一个工作日, 顺延期间不另计息)
兑付价格	按面值兑付
兑付方式	本期债务融资工具采用单利按年付息, 不计复利。每年付息一次, 到期一次还本, 最后一期利息随本金的兑付一起支付
兑付日期	2027 年 12 月 14 日 (如遇法定节假日或休息日, 则顺延至其后的第一个工作日, 顺延期间不另计息)
偿付顺序	本期债务融资工具在破产清算时的清偿顺序等同于发行人的普通债务
信用评级结果	联合资信评估股份有限公司给予发行人的主体信用评级为 AAA, 本期中期票据的信用级别为 AAA
担保情况及其他增进措施	本期中期票据无担保
登记和托管机构	上海清算所
集中簿记建档系统技术支持机构	北金所

二、发行安排

(一) 本期中期票据集中簿记建档安排

1、本期中期票据簿记管理人为中国农业银行股份有限公司, 本期中期票据承销团成员须在 2022 年 12 月 12 日 9:00 至 2022 年 12 月 13 日 18:00, 通过集中簿记建档系统向簿记管理人提交《中海企业发展集团有限公司 2022 年度第六期绿色中期票据申购要约》(以下简称“《申购要约》”), 申购时间以在集中簿记建档系统中将《申购要约》提交至簿记管理人的时间为准。

2、每一承销团成员申购金额的下限为 1,000.00 万元(含 1,000.00 万元), 申购金额超过 1,000.00 万元的必须是 1,000.00 万元的整数倍。

3、本期债务融资工具发行过程中存在延长簿记建档时间的可能。本机构承诺延长前会预先进行充分披露, 每次延长时间不低于 1 小时, 且延长后的簿记截止时间不晚于簿记截止日 20:00。特殊情况下, 延长后的簿记截止时间不晚于簿记截止日次一工作日 11:00。各承销商请详细阅读《申购说明》。

(二) 分销安排

1、认购本期中期票据的投资者为境内合格机构投资者(国家法律、法规及

部门规章等另有规定的除外)。

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

(三) 缴款和结算安排

1、缴款时间：2022 年 12 月 14 日 17:00 前。

2、簿记管理人将通过集中簿记建档系统发送《中海企业发展集团有限公司 2022 年度第六期绿色中期票据配售确认及缴款通知书》（以下简称“《缴款通知书》”），通知每个承销团成员的可获配面额和需缴纳的认购款金额、付款日期、划款账户等。

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

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

4、本期中期票据发行结束后，可按照有关主管机构的规定进行的转让、质押。

(四) 登记托管安排

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

(五) 上市流通安排

本期中期票据在债权债务登记日的次一工作日（2022 年 12 月 15 日）即可以在全国银行间债券市场流通转让，其上市流通将按照全国银行间同业拆借中心颁布的相关规定进行。

第四章 募集资金运用

一、募集资金用途

发行人将加强募集资金管控，严格按照约定用途使用募集资金，募集资金用途不违反国家相关产业政策和法律规定。发行人本次绿色中期票据发行金额上限 20 亿元，根据发行人的财务状况和资金需求情况，全部用于绿色项目建设。本次绿色中期票据募投项目均证照齐全，符合法律法规及国家关于房地产宏观调控政策。具体的募集资金用途如下：

图表 4-1：募集资金用于项目建设情况

序号	项目名称	所属城市	用款主体/项目开发主体	项目类别 (住宅/商业)	预计总投资金额 (亿元)	截至 2022 年 9 月末已投资金额 (亿元)	自有资金比例	自有资金是否已到位	项目周期	2022 年投资计划 (亿元)	2023 年投资计划 (亿元)	2024 年投资计划 (亿元)	普通商品房住宅面积占项目总面积比例 (%)	项目是否符合所在地对普通商品房项目的规定	拟使用募集资金 (亿元)	拟使用募集资金金额是否超过普通商品房所占比例对应的用款金额	五证 (土地证、土地规划证、施工规划证、施工许可证、预售证)、环评、立项是否齐全
1	天府新区梓林巷地块 (麓之山项目)	成都	中海佳隆成都房地产开发有限公司	住宅	9.48	6.75	100%	已到位	2022-2024	6.8	2	0.68	100	是	2.7	否	是
2	天府新区前湾通州路 B 地块 (天府麓湾项目)	成都	中海佳隆成都房地产开发有限公司	住宅	15.97	7.16	100%	已到位	2022-2024	11	3	1.76	100	是	5	否	是

序号	项目名称	所属城市	用款主体/项目开发主体	项目类别 (住宅/商业)	预计总投资金额 (亿元)	截至 2022 年 9 月末已投资金额 (亿元)	自有资金比例	自有资金是否已到位	项目周期	2022 年投资计划 (亿元)	2023 年投资计划 (亿元)	2024 年投资计划 (亿元)	普通商品住宅面积占项目总面积比例 (%)	项目是否符合所在地对普通商品房项目的规定	拟使用募集资金 (亿元)	拟使用募集资金金额是否超过普通商品房所占比例对应的用款金额	五证 (土地证、土地规划证、施工规划证、施工许可证、预售证)、环评、立项是否齐全
3	高塘三村项目/地块 (汇德里项目)	宁波	宁波中海海怡房地产有限公司	住宅	20.10	14.02	100%	已到位	2022-2024	14.5	3.8	1.8	100	是	4	否	是
4	小袁陈项目/地块 (富华里项目)	宁波	宁波中海海和房地产有限公司	住宅	47.84	14.19	100%	已到位	2022-2024	30.46	4.58	5.7	100	是	8.3	否	是
合计					93.39	42.12				62.76	13.38	9.94			20		

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

- 2.2022-2024 年计划投资金额相加大于总投减已投,原因系 2022 年投资计划中的金额包含 2022 年 1 月 1 日至募集说明书签署日的已投金额。上述项目中不存在已投金额与 2021-2024 年拟投金额加总后超过总投金额的情况。
- 3.以上拟使用募集资金的项目不存在行政处罚的情况。
- 4.以上拟使用募集资金的项目,中海企业发展集团有限公司的股权比例均为 100%。
- 5.以上项目除本次发行中期票据外,暂无其他融资情况。

表 4-2: 募集资金用于项目建设合规情况

序号	项目名称及分期	立项批复文号	国有土地使用证文号	环评批复文号	建设用地规划许可证文号	建设工程规划许可证文号	建筑工程施工许可证文号	预售证文号
1	天府新区梓林巷地块 (麓之山项目)	川投资备 【2204-510164-04-01-69836 8】FGQB-0130 号	川 (2022) 成天不动产 权第 0045850 号	无需取得	地字第 510199202220309 号	建字第 510199202230535 号	510110202207290801	蓉预售字第 510110202264 916 号
2	天府新区前湾通州路 B 地块 (天府麓湾项 目)	川投资备 【2204-510164-04-01-46175 5】FGQB-0129 号	川 (2022) 成天不动产 权第 0045789 号; 川 (2022) 成天不动产权 第 0045786 号	无需取得	地字第 510199202220355 号	建字第 510199202230604 号	510110202208040401 510110202208040501	蓉预售字第 510110202264 915 号
3	高塘三村项目/地块 (汇德里项目)	2205-330203-04-01-942114	浙 (2022) 宁波市海曙 不动产权第 0133802 号	无需取得	地字第 330203202200025 号	建字第 330203202200052 号	330203202209050101	甬海房预许字 (2022) 第 013 号
4	小袁陈项目/地块 (富 华里项目)	2207-330205-04-01-925079	浙 (2022) 宁波市江北 不动产权第 0187552 号	无需取得	(2022) 浙规地字第 0201040 号	(2022) 浙规建字第 0201044 号	330205202210270201	甬北房预许字 (2022) 第 018 号

绿色债券认定各项目介绍如下：

1. 天府新区梓林巷地块（麓之山项目）

天府新区梓林巷地块（麓之山项目）位于成都市，西临梓州大道，文化公园旁。毗邻山姆会员店，北至新川。项目总规划建筑面积 5.88 万平方米，项目总投资 9.48 亿元，截至 2022 年 9 月末累计投入 6.75 亿元，项目开发进度为 40%。麓之山项目已预售，销售计划如下：2022 年去化率达到 15%，2023 年去化率 85%。

该项目目前已取得成都市建设工程施工图设计文件审查合格书（编号：5101102206130033-02-01-22-02421），达到《绿色建筑评价标准》（GB/T 50378-2019）绿色建筑二星级水平。

2. 天府新区前湾通州路 B 地块（天府麓湾项目）

天府新区前湾通州路 B 地块（天府麓湾项目）位于成都市，东至规划道路，南至宁安路，西至遂州路，北至金安路。项目总规划建筑面积 10.99 万平方米，项目总投资 15.97 亿元，截至 2022 年 9 月末累计投入 7.16 亿元，项目开发进度为 45%。天府麓湾项目 2022 年 11 月开始预售，销售计划如下：2022 年去化率达到 11%，2023 年去化率 67%，2024 年去化率 19%，2025 年去化率 3%。

该项目目前已取得成都市建设工程施工图设计文件审查合格书（1#地块项目编号：5101102207010073-02-01-22-02431，2#地块项目编号：5101102207010073-02-02-22-02434），达到《绿色建筑评价标准》（GB/T 50378-2019）绿色建筑二星级水平。

3. 小袁陈项目/地块（富华里项目）

小袁陈项目/地块（富华里项目）位于宁波市，东至北海路，南至长兴东路，西至洋市河沿河绿带，北至江北大道沿河绿带。项目总规划建筑面积 28.89 万平方米，项目总投资 47.84 亿元，截至 2022 年 9 月末累计投入 14.19 亿元，项目开发进度为 5%。富华里项目尚未预售，销售计划如下：2022 年去化率达到 10%，2023 年去化率 69%，2024 年去化率 21%。

该项目目前已取得浙江省房建工程施工图设计文件审查合格书（编号：2022JYFJ5131），达到《浙江省绿色建筑设计标准》（DB33/1092-2021）绿色建筑三星级水平。

4. 高塘三村项目/地块（汇德里项目）

高塘三村项目/地块（汇德里项目）位于宁波市海曙区西门地段（新芝路东侧、通途路南侧、新高路北侧）。项目总规划建筑面积 8.9 万平方米，项目总投资 20.1 亿元，截至 2022 年 9 月末累计投入 14.02 亿元，项目开发进度为 10%。汇德里项目已预售，销售计划如下：2022 年去化率达到 25%，2023 年去化率 41%，2024 年去化率 34%。

该项目目前已取得浙江省房建工程施工图设计文件审查合格书（编号：2022ZJFJ5083），达到《浙江省绿色建筑标准》（DB33/1092-2021）绿色建筑三星级水平。

二、绿色债券认定

（一）绿色项目评估与筛选流程

联合赤道依照认证标准对项目评估及筛选的相关要求，审阅了本期绿色中期票据募集说明书等系列文件，全面审查发行人在项目评估与筛选方面的政策，审查了募投项目的合规性文件及发行人内部项目审批文件。

在项目筛选和决策程序上，发行人建立了较为完善的控制体系；在绿色产业项目评估筛选流程中，根据《绿色债券支持项目目录（2021 年版）》对项目进行初选，并对项目的合规性文件、绿色项目产业类别、项目认定依据与标准及环境效益指标等进行复核，项目筛选流程严谨。

本期绿色中期票据发行前，发行人已聘请具有相关资质和经验的独立第三方评估认证机构开展发行前评估认证；本期绿色中期票据存续前期，发行人将聘请具有资质的独立第三方机构开展跟踪评估，确保募集资金全部实际用于绿色产业项目。

（二）项目合规性分析

本期绿色中期票据募集资金用途涉及发行人项目建设，联合赤道认证团队审核了项目的立项、环评和房地产权证等合规性文件，合规性文件详细情况见下表：

表 4-3 募投项目合规性文件统计表

序号	项目名称	批文类别	文号
1	天府新区梓林巷地块（麓之山项目）	项目备案表	川投资备【2204-510164-04-01-698368】FGQB-0130 号
		国有土地使用证	川（2022）成天不动产权第 0045850 号
2	天府新区前湾通州路 B 地块（天府麓	项目备案表	川投资备【2204-510164-04-01-461755】FGQB-0129 号
		国有土地使用证	1#地块：川（2022）成天不动产权第 0045789 号；

	湾项目)		2#地块: 川 (2022) 成天不动产权第 0045786 号
3	小袁陈项目/地块 (富华里项目)	项目备案表	项目代码: 2207-330205-04-01-925079
		国有土地使用证	浙 (2022) 宁波市江北不动产权第 0187552 号
4	高塘三村项目/地块 (汇德里项目)	项目备案表	项目代码: 2205-330203-04-01-942114
		国有土地使用证	浙 (2022) 宁波市海曙不动产权第 0133802 号

注: 本期绿色中期票据募投项目为房地产业, 不涉及环境敏感区, 根据《建设项目环境影响评价分类管理名录 (2021 年版)》, 项目无需履行环境影响评价文件。

经审核, 募投项目按照相关管理要求办理了合规性文件, 未发现违规行为。

(三) 本期绿色中期票据募集资金用途的绿色认定依据

2019 年 8 月 1 日, 住房和城乡建设部发布的国家标准《绿色建筑评价标准》(GB/T50378-2019) 正式实施, 用于绿色建筑的评价认证。2021 年 9 月 7 日, 浙江省住房和城乡建设厅发布《浙江省绿色建筑设计标准》(DB33/1092-2021), 该标准参考现行国家标准《绿色建筑评价标准》(GB/T50378-2019)。本期绿色中期票据募集项目涉及 4 个绿色建筑项目, 其中, 天府新区梓林巷地块(麓之山项目)和天府新区前湾通州路 B 地块(天府麓湾项目)均满足国家绿色建筑标准二星级水平; 小袁陈项目/地块(富华里项目)和高塘三村项目/地块(汇德里项目)均满足浙江省地方绿色建筑标准三星级水平。根据国家标准《绿色建筑评价标准》(GB/T50378-2019)的要求, 绿色建筑应遵循因地制宜的原则, 结合建筑所在地域的气候、环境、资源、经济及文化等特点, 对建筑全寿命期内安全耐久、健康舒适、生活便利、资源节约、环境宜居等性能进行综合评价, 细化了绿色建筑在节地与土地利用、节能与能源利用、节水与水资源利用和节材与绿色建材、智慧运行等方面的要求。

表 4-4 募投项目绿色属性证明文件

序号	项目名称	绿色建筑星级	绿色属性证明文件	编号
1	天府新区梓林巷地块(麓之山项目)	二星级	施工图审查合格书	5101102206130033-02-01-22-02421
2	天府新区前湾通州路 B 地块(天府麓湾项目)	二星级	施工图审查合格书	1#地块: 5101102207010073-02-01-22-02431
				2#地块: 5101102207010073-02-02-22-02434
3	小袁陈项目/	三星级	施工图审查	2022JYFJ5131

	地块(富华里项目)		合格书	
4	高塘三村项目/地块(汇德里项目)	三星级	施工图审查合格书	2022ZJFJ5083

注：《绿色建筑评价标准》(GB/T 50378-2019) 于 2019 年更新，根据《绿色建筑评价标准》最新要求“3 基本规定-3.1 一般规定”中的内容：“绿色建筑评价应在建筑工程竣工后进行，在建筑工程施工图设计完成后，可进行预评价。”中海企业本期绿色中票募投项目均未建设完成，按照相关要求，不涉及绿色建筑评价标识或证书，不涉及有效期。中海企业已在施工图设计完成后，取得了施工图审查合格意见书，意见书中，均对绿色建筑星级属性做出了合格认定，符合相关政策要求。

募投项目符合地形地貌进行场地设计与建筑布局，且建筑布局应与场地的气候条件和地理环境相适应，并应对场地的风环境、光环境、热环境、声环境等加以组织和利用，提高了建筑运营阶段的资源利用效率，符合国家可持续发展理念，具有节能、减排、满足人们居住要求等优势。绿色建筑应考虑极端天气风险，通过避开滑坡、泥石流等地质危险地段，配备防洪涝、防辐射等基础设施，保证建筑的安全耐久属性；通过合理设计，提高绿色建筑运行过程中室内空气质量，用水安全、电器节能等方面的效果，保证居民居住、使用过程中环境的健康舒适；通过绿色建筑项目的智能设计，停车位与充电桩的合理分布，强化物业管理职责，加强绿色建筑的生活便利属性；在资源节约方面，绿色建筑应结合场地自然条件和建筑功能需求，对建筑的体形、平面布局、空间尺度、围护结构等进行节能设计，提高土地、资源、能源的利用效率；在环境宜居方面，绿色建筑规划布局应综合考虑生态、雨水、日照等环境要求。绿色环保理念贯穿建筑的各个环节中，与传统建筑相比绿色建筑的能耗低，适应气候变化能力强，对生态环境影响小。

本期绿色中期票据募投项目全部为绿色建筑类项目，对照《绿色债券支持项目目录(2021年版)》，项目属于“五、基础设施绿色升级-5.2 可持续建筑-5.2.1 建筑节能与绿色建筑-5.2.1.2 绿色建筑”；对照《绿色产业指导目录(2019年版)》，募投项目所属类别为“5. 基础设施绿色升级-5.1 建筑节能与绿色建筑-5.1.2 绿色建筑”类；对照国际资本市场协会(International Capital Market Association, ICMA) 制定的《绿色债券原则》(Green Bond Principles, GBP) (2021年6月版)，募投项目属于“符合地区、国家或国际认可标准或认证的绿色建筑”。

表 4-5 募投项目绿色属性符合性分析

项目类别	认证标准符合性		
	《绿色债券支持项目目录（2021 年版）》	《绿色产业指导目录（2019 年版）》	《绿色债券原则》（Green Bond Principles, GBP）（2021 年 6 月版）
绿色建筑	五、基础设施绿色升级-5.2 可持续建筑-5.2.1 建筑节能与绿色建筑-5.2.1.2 绿色建筑	5. 基础设施绿色升级-5.1 建筑节能与绿色建筑-5.1.2 绿色建筑	符合地区、国家或国际认可标准或认证的绿色建筑

经审核，联合赤道认为本期绿色中期票据符合认证标准要求，募投项目评估筛选流程严谨，项目合规性文件齐全，中海企业在项目评估与筛选方面表现优秀。

三、环境效益和社会效益分析

（一）环境效益

根据中国建筑节能协会发布的《中国建筑能耗与碳排放研究报告（2021）》中的统计分析，“2019 年中国建筑全过程能耗达到全国总量的 46%，碳排放达到全国总量的 50%”，建筑节能是节约传统能源、解决能源供需矛盾的重要途径。绿色建筑采用高效资源循环、新能源利用、自然采光等高新技术，利用绿色建材等材料，可有效的降低在运营期间消耗的能源和资源，具有显著的节能效益。绿色建筑是一种在建设期间不破坏环境基本生态平衡条件，在运营期间所消耗的物质和能源明显少于传统建筑的一种新型建筑，又可称为可持续发展建筑、生态建筑、回归大自然建筑、节能环保建筑等。

绿色建筑是指在建筑的全寿命周期内，最大限度地节约资源（节能，节地，节水，节材），保护环境和减少污染，为人们提供健康、适用和高效的使用空间、与自然和谐共生的建筑。在节能减排方面，相比普通建筑，募投项目更高效率地使用土地资源、并提供相对而言更为集中的公共服务设施，建筑过程中使用更高比例的可再生材料和可循环材料，更充分的考虑场地自然条件，合理设计建筑的围护结构，运行过程中使用节能灯具、并配置相应的智能控制系统，电梯配置高能效变压器，供水按照功能和区域分配，使用节水卫生洁具，设计雨污分流、节水滴灌等，这些措施都直接或间接的节约能耗，减少污染物及二氧化碳的排放。

联合赤道根据中海企业提供的绿色建筑节能评估报告，及相关规范、标准及导则要求，并参考中国银行保险监督管理委员会《绿色融资统计制度》（2020 版）中的《绿色信贷项目节能减排量测算指引》及国家发改委发布的《2012 年

中国区域电网平均二氧化碳排放因子》中电力转化为二氧化碳的折算系数，对本期绿色中期票据募投项目的环境效益进行了测算。本期绿色中期票据募投项目的环境效益详见表 4-6。

表 4-6 募投项目环境效益测算表

序号	项目名称	节约标煤 (tce/a)	SO ₂ 减排 量(t/a)	NO _x 减排 量(t/a)	烟尘减排 量(t/a)	CO ₂ 减排 量 (t/a)
1	天府新区梓林巷地块(麓之山项目)	121.66	0.04	0.06	0.01	212.13
2	天府新区前湾通州路B地块(天府麓湾项目)	227.39	0.08	0.11	0.02	396.48
3	小袁陈项目/地块(富华里项目)	184.12	0.06	0.09	0.01	429.61
4	高塘三村项目/地块(汇德里项目)	127.87	0.04	0.06	0.01	282.59
合计		661.04	0.22	0.32	0.05	1320.81

本期绿色中期票据 4 个募投项目均为绿色建筑，与普通建筑相比，预计每年可减排 CO₂ 1,320.81 吨，节约标煤 661.04 吨，减排 SO₂ 0.22 吨，减排 NO_x 0.32 吨，减排烟尘 0.05 吨。募投项目总投资为 93.39 亿元，拟使用募集资金金额为 20 亿元，按照拟使用募集资金占项目总投资比例对所产生的环境效益进行折算，募集资金对应的募投项目预计每年 CO₂ 减排量为 315.32 吨，标煤节约量为 163.23 吨，SO₂ 减排量为 0.05 吨，NO_x 减排量为 0.08 吨，烟尘减排量为 0.01 吨。

综上所述，本期绿色中期票据募投项目具有良好的环境效益。

(二) 社会效益

绿色建筑通过科学的整体设计，集成绿色配置、自然通风、自然采光、低能耗围护结构、新能源利用、中水回用、绿色建材和智能控制等高新技术，具有选址规划合理、资源利用高效循环、节能措施综合有效、建筑环境健康舒适、废物排放减量无害、建筑功能灵活适宜等特点。绿色建筑可以充分利用一切资源，因地制宜，从规划、设计、环境配置的建筑手法入手，通过各种绿色技术手段合理地提高建筑室内的宜居性，提高居民的生活舒适度，并保障人的健康生活，给居民提供良好的生活环境质量。绿色建筑的规划、施工阶段采取节能措施，尽管增加了设计和建设成本和运行费用，但由于长期使用，并采取保护生态和改善环境的措施，以显著的资源节约降低运营成本，减少了对环境的不利影响，减少了市政公用设施的处理负荷。

综上，本期绿色中期票据募投项目具有良好的社会效益。

四、发行人承诺

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

发行人承诺以上项目中，企业自有资金均不低于该开发项目总投资的 30%。普通商品住房项目的套型建筑面积和价格均符合所在地城建、税务等部门对普通商品房的规定（含经济适用住房）。

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

发行人承诺本期债务融资工具存续期间，募集资金全部用于绿色项目；若发生募集资金用途变更，保证变更后的募集资金符合法律法规和国家政策要求且用于绿色项目。

发行人在发行文件中将明确披露具体资金用途，并承诺在本期绿色中期票据存续期内若拟变更募集资金用途，发行人将在变更募集资金用途前，通过中国货币网、上海清算所网站和其他中国银行间市场交易商协会指导的平台提前进行披露和公告。

五、募集资金专项监管

对于本期绿色中期票据的募集资金，发行人将按照中国银行间市场交易商协会关于绿色中期票据募集资金使用有关规定、公司内部的财务制度，对募集资金进行专项管理，确保募集资金的合理有效使用，并由监管行进行受托支付。

募集资金专用监管账户信息如下：

户名：中海企业发展集团有限公司

账号：41001200040086485

开户行：中国农业银行股份有限公司深圳罗湖支行

本期绿色中期票据的募集资金将全部用于项目建设。发行人将按照募集说明书载明的资金使用计划拨付资金，合理核定用款期限，并按照相关要求对资金用途进行监管，确保该部分资金的合理有效使用。

第五章 发行人基本情况

一、基本情况

- (一) 注册名称：中海企业发展集团有限公司
- (二) 法定代表人：张智超
- (三) 注册资本：人民币 200 亿元整；实缴资本：人民币 200 亿元整
- (四) 统一社会信用代码：914403006188329255
- (五) 设立（工商注册）日期：1988 年 09 月 08 日
- (六) 工商登记号：914403006188329255
- (七) 住所：深圳市南山区粤海街道海珠社区文心五路 11 号汇通大厦 10 层
- (八) 邮政编码：518000
- (九) 联系人：程增辉
- (十) 联系电话：0755-82826666
- (十一) 传真号码：0755-82950666

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

二、历史沿革

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

截至本募集说明书签署日，发行人公司股权结构未发生新的变化。

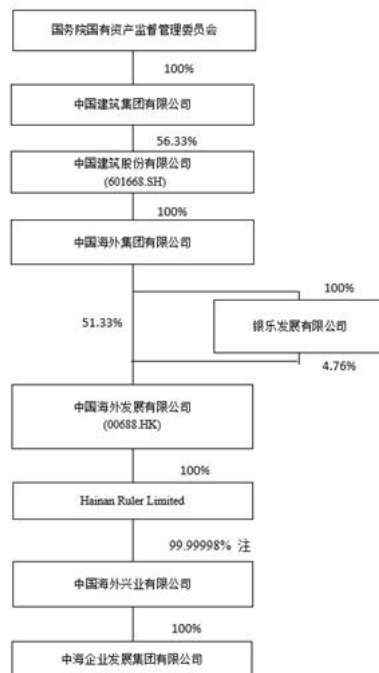
三、发行人股权结构情况及实际控制人情况

（一）股权结构

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

截至本募集说明书签署日，公司股权结构如下：

图表 5-1： 发行人股权关系图



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

（二）控股股东和实际控制人介绍

1、直接控股股东

中国海外兴业有限公司持有本公司 100% 股权，为本公司的直接控股股东。中海兴业成立于 1996 年 12 月 5 日，注册地为香港，注册资本 5,000 万港元。中海兴业持有的主要资产为对发行人的长期股权投资。根据中海兴业未经审计的母公司财务报表，截至 2021 年末，中海兴业资产总额 998.46 亿港元，负债总额 996.2 亿港元，所有者权益 2.30 亿港元，2021 年度营业收入 38.7 亿港元，净利润 37.3 亿港元。

2、间接控股股东

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

中国海外发展及其附属公司主要从事地产发展、物业投资、规划及建筑设计等业务，核心业务为房地产开发和销售。中国海外发展于 1992 年 08 月 20 日在香港联交所主板上市，截至 2021 年 12 月 31 日，中国海外发展总股本 109.45 亿股。中国海外发展于 2007 年 12 月 10 日正式获纳入为香港恒生指数成分股。国际三大信用评级机构穆迪、标准普尔、惠誉分别给予中海发展 Baa1/稳定、BBB+/稳定、A-/稳定的投资级评定，均为行业内最高评级。

根据经安永会计师事务所依照香港审计准则审计的中海发展 2021 年度报告，截至 2021 年 12 月 31 日，中海发展合并范围资产总额 8,699.07 亿元，负债总额 5,128.01 亿元，权益总额为 3,571.06 亿元，收入为 2,422.41 亿元，年度溢利 430.62 亿元。

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

(三) 所属集团总部及实际控制人

1、所属集团总部

中国建筑集团有限公司 (原名“中国建筑工程总公司”，以下简称中建总公司) 正式组建于 1982 年，是我国专业化发展最久、市场化经营最早、一体化程度最高、全球排名第一的投资建设集团，也是我国建筑领域唯一一家由中央直接管理的国有重要骨干企业。目前，中建总公司主要以上市企业中国建筑股份有限公司 (简

称中建股份，股票代码 601668.SH) 为平台开展经营管理活动。中国建筑集团有限公司位居《财富》2019 年“世界 500 强”第 21 位，继续保持行业全球最高信用评级。

2、实际控制人

发行人实际控制人为国务院国有资产监督管理委员会。

四、发行人独立性情况

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

(一) 资产独立情况

发行人所有的资金与控股股东完全分开，公司拥有独立、完整的业务体系及相关资产。发行人及控股子公司独立拥有与生产经营有关的土地使用权、房屋、生产经营设备、特许经营权等资产的所有权或者使用权，公司的控股股东、实际控制人及其控制的其他企业不存在占用公司的资金、资产和其他资源的情况。

(二) 人员独立情况

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

(三) 机构独立情况

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

(四) 财务独立情况

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

(五) 业务独立情况

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

五、重要权益投资情况

截至2021年末，发行人拥有直接或间接控股子公司基本情况如下：

(一) 全资及控股子公司情况

图表5-2：发行人全资及控股子公司情况表

序号	子公司名称	成立日期	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
						直接	间接	
1	北京中海地产有限公司	2000-03-22	北京	北京	房地产开发经营	100	-	直接设立
2	北京嘉益德房地产开发有限公司	2002-02-06	北京	北京	房地产开发经营	-	100	直接设立
3	北京中建兴华房地产开发有限公司	2010-01-12	北京	北京	房地产开发经营	-	80	同一控制下企业合并
4	北京中海豪景房地产开发有限公司	2010-02-10	北京	北京	房地产开发经营	100	-	直接设立
5	北京慧眼置业有限公司	2011-04-22	北京	北京	房地产开发经营	-	80	同一控制下企业合并
6	北京仁和燕都房地产开发有限公司	2011-07-15	北京	北京	房地产开发经营	-	100	同一控制下企业合并
7	北京中海金石房地产开发有限公司	2013-02-16	北京	北京	房地产开发经营	100	-	直接设立
8	北京奥城四季商业发展有限公司	2009-12-18	北京	北京	房地产开发经营	-	100	同一控制下企业合并
9	北京中海广场商业发展有限公司	1999-07-13	北京	北京	房地产开发经营	-	100	直接设立
10	北京鑫景通达商业发展有限公司	2012-09-12	北京	北京	出租商业用房	-	100	直接设立
11	北京古城兴业置业有限公司	2007-09-27	北京	北京	房地产开发经营	-	70	直接设立
12	北京世纪顺龙房地产开发有限公司	2008-08-20	北京	北京	房地产开发经营	-	51	直接设立

序号	子公司名称	成立日期	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
						直接	间接	
13	北京中海新城置业有限公司	2013-09-13	北京	北京	房地产开发经营	-	100	直接设立
14	北京安泰兴业置业有限公司	2014-03-13	北京	北京	房地产开发经营	100	-	直接设立
15	中建宏达建筑有限公司	1993-02-19	北京	北京	施工总承包	-	100	同一控制下企业合并
16	成都中海鼎盛房地产开发有限公司	2009-12-29	成都	成都	房地产开发经营	100	-	直接设立
17	中海佳诚(成都)房地产开发有限公司	2015/10/19	成都	成都	房地产开发经营	100	-	直接设立
18	大连中海兴业房地产开发有限公司	2010-02-09	大连	大连	房地产开发经营	100	-	直接设立
19	东莞市中海嘉业房地产开发有限公司	2017-02-09	东莞	东莞	房地产开发经营	100	-	直接设立
20	东莞市中海嘉和房地产开发有限公司	2017-09-25	东莞	东莞	房地产开发经营	100	-	直接设立
21	佛山中海千灯湖房地产开发有限公司	2010-01-07	佛山	佛山	房地产开发经营	100	-	直接设立
22	佛山中海环宇城房地产开发有限公司	2012-12-28	佛山	佛山	房地产开发经营	100	-	直接设立
23	佛山中海嘉益房地产开发有限公司	2014-01-17	佛山	佛山	房地产开发经营	100	-	直接设立
24	佛山海裕房地产开发有限公司	2015-10-15	佛山	佛山	房地产开发经营	100	-	直接设立
25	佛山中海盛兴房地产开发有限公司	2015-12-03	佛山	佛山	房地产开发经营	100	-	直接设立
26	佛山市顺德海润房地产开发有限公司	2017-01-06	佛山	佛山	房地产开发经营	100	-	直接设立
27	佛山市顺德中海嘉和房地产开发有限公司	2017-01-06	佛山	佛山	房地产开发经营	100	-	直接设立
28	佛山海创房地产开发有限公司	2017-04-24	佛山	佛山	房地产开发经营	100	-	直接设立
29	佛山市顺德中海嘉业房地产开发有限公司	2017-08-17	佛山	佛山	房地产开发经营	100	-	直接设立
30	肇庆中海嘉兴房地产开发有限公司	2017-08-15	肇庆	肇庆	房地产开发经营	100	-	直接设立
31	中山市中海房地产开发有限公司	2003-10-08	中山	中山	房地产开发经营	-	100	直接设立

序号	子公司名称	成立日期	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
						直接	间接	
32	中山市金运宏房地产开发有限公司	2017-05-25	中山	中山	房地产开发经营	-	100	直接设立
33	福州中海地产有限公司	2014-01-22	福州	福州	房地产开发经营	100	-	直接设立
34	福州中海海逸地产有限公司	2016-12-07	福州	福州	房地产开发经营	100	-	直接设立
35	福州中海海榕地产有限公司	2017-06-09	福州	福州	房地产开发经营	-	100	直接设立
36	福州海翔地产有限公司	2017-07-17	福州	福州	房地产开发经营	-	100	直接设立
37	广州广奥房地产发展有限公司	2011-01-19	广州	广州	房地产开发经营	100	-	直接设立
38	广州毅源房地产开发有限公司	2011-08-12	广州	广州	房地产开发经营	90	-	直接设立
39	广州世佳房地产开发有限公司	2011-09-15	广州	广州	房地产开发经营	90	-	直接设立
40	哈尔滨中海龙颢房地产开发有限公司	2017-02-20	哈尔滨	哈尔滨	房地产开发经营	50	-	直接设立
41	杭州中海宏觀地产有限公司	2012-12-04	杭州	杭州	房地产开发经营	100	-	直接设立
42	济南中海地产投资有限公司	2009-09-22	济南	济南	房地产开发经营	100	-	直接设立
43	济南中海兴业房地产开发有限公司	2013-06-04	济南	济南	房地产开发经营	100	-	直接设立
44	济南中海城房地产开发有限公司	2013-08-26	济南	济南	房地产开发经营	100	-	直接设立
45	中海海盛（苏州）地产有限公司	2011/8/19	苏州	苏州	房地产开发经营	100	-	直接设立
46	中海海通（苏州）地产有限公司	2013/1/21	苏州	苏州	房地产开发	100	-	直接设立
47	中海海润（苏州）地产有限公司	2013/4/24	苏州	苏州	房地产开发经营	60	40	直接设立
48	中海海诚（苏州）地产有限公司	2015/12/10	苏州	苏州	房地产开发经营	100	-	直接设立
49	无锡中海海盛地产有限公司	2017-03-31	无锡	无锡	房地产开发经营	100	-	直接设立
50	江苏润荣地产有限公司	2017-06-28	镇江	镇江	房地产开发经营	-	100	直接设立
51	昆明中海地产开发有限公司	2012-08-28	昆明	昆明	房地产开发经营	100	-	直接设立

序号	子公司名称	成立日期	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
						直接	间接	
52	昆明海豪房地产开发有限公司	2017-08-17	昆明	昆明	房地产开发经营	60	-	直接设立
53	南昌中海地产有限公司	2011-03-15	南昌	南昌	房地产开发经营	100	-	直接设立
54	南昌中海金钰地产有限公司	2015-09-01	南昌	南昌	房地产开发经营	100	-	直接设立
55	南昌中海豪锦地产有限公司	2017-02-06	南昌	南昌	房地产开发经营	100	-	直接设立
56	南京中海海浦地产有限公司	2011-08-22	南京	南京	房地产开发经营	-	100	同一控制下企业合并
57	南京海麒房地产开发有限公司	2013-04-10	南京	南京	房地产开发经营	100	-	直接设立
58	南京海汇房地产开发有限公司	2017-01-13	南京	南京	房地产开发经营	100	-	直接设立
59	南京海合房地产开发有限公司	2017-07-18	南京	南京	房地产开发经营	-	100	直接设立
60	南京海融房地产开发有限公司	2017-07-19	南京	南京	房地产开发经营	-	100	直接设立
61	南京海宏房地产开发有限公司	2017-08-22	南京	南京	房地产开发经营	100	-	直接设立
62	宁波中海海兴置业有限公司	2013-09-29	宁波	宁波	房地产开发经营	100	-	直接设立
63	宁波中海海尚置业有限公司	2013-10-29	宁波	宁波	房地产开发经营	100	-	直接设立
64	宁波中海海润置业有限公司	2016-10-31	宁波	宁波	房地产开发经营	100	-	直接设立
65	宁波中海海富地产有限公司	2017-08-30	宁波	宁波	房地产开发经营	100	-	直接设立
66	青岛中海海创置业有限公司	2017-08-08	青岛	青岛	房地产开发经营	100	-	直接设立
67	厦门中海地产有限公司	2011-07-28	厦门	厦门	房地产开发经营	100	-	直接设立
68	厦门中海海怡地产有限公司	2015-01-22	厦门	厦门	房地产开发经营	100	-	直接设立
69	厦门中海嘉业地产有限公司	2016-12-26	厦门	厦门	房地产开发经营	100	-	直接设立
70	漳州中海地产有限公司	2017-07-04	漳州	漳州	房地产开发经营	-	100	直接设立
71	上海中建投资有限公司	2004-03-31	上海	上海	房地产开发经营	-	51	同一控制下企业合并

序号	子公司名称	成立日期	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
						直接	间接	
72	上海中海海昆房地产有限公司	2017-05-24	上海	上海	房地产开发经营	100	-	直接设立
73	上海中海海煦房地产有限公司	2017-07-03	上海	上海	房地产开发经营	100	-	直接设立
74	上海中海海富房地产有限公司	2013-08-30	上海	上海	房地产开发经营	100	-	直接设立
75	深圳中海地产有限公司	1997-04-27	深圳	深圳	房地产开发经营	75	25	同一控制下企业合并
76	深圳市毅骏房地产开发有限公司	2015-03-25	深圳	深圳	房地产开发经营	80	-	直接设立
77	深圳市海泽工程管理有限公司	2014-01-09	深圳	深圳	房地产工程项目管理、咨询等	100	-	直接设立
78	深圳市海嘉投资有限公司	2013-12-24	深圳	深圳	房地产营销策划；房地产投资等	100	-	直接设立
79	中海地产（沈阳）有限公司	2007/12/26	沈阳	沈阳	房地产开发经营	51	-	直接设立
80	沈阳中海新海汇置业有限公司	2009-12-10	沈阳	沈阳	房地产开发经营	100	-	直接设立
81	沈阳中海兴业房地产开发有限公司	2009-12-10	沈阳	沈阳	房地产开发经营	100	-	直接设立
82	沈阳中海嘉业房地产开发有限公司	2013-06-07	沈阳	沈阳	房地产开发经营	100	-	直接设立
83	天津中海嘉业投资有限公司	2007-03-05	天津	天津	房地产开发经营	100	-	直接设立
84	天津中海海华地产有限公司	2010-11-25	天津	天津	房地产开发经营	-	90	同一控制下企业合并
85	天津中海地产有限公司	2012-08-13	天津	天津	房地产开发经营	100	-	直接设立
86	中海兴业武汉房地产有限公司	2012-12-26	武汉	武汉	房地产开发经营	100	-	直接设立
87	武汉华盛志远房地产有限公司	2017-01-11	武汉	武汉	房地产开发经营	-	100	直接设立
88	武汉中海鼎盛房地产有限公司	2017-03-07	武汉	武汉	房地产开发经营	-	100	直接设立
89	西安中海兴晟房地产有限公司	2009-02-27	西安	西安	房地产开发经营	-	100	同一控制下企业合并
90	西安中海振兴房地产开发有限公司	2014-11-03	西安	西安	房地产开发经营	100	-	直接设立

序号	子公司名称	成立日期	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
						直接	间接	
91	西安中海兴诚房地产有限公司	2017-04-11	西安	西安	房地产开发经营	100	-	直接设立
92	西安中海兴东置业有限公司	2017-08-21	西安	西安	房地产开发经营	100	-	直接设立
93	新疆中海地产有限公司	2010-11-08	新疆	新疆	房地产开发经营	-	60	同一控制下企业合并
94	烟台中海地产有限公司	2011-01-31	烟台	烟台	房地产开发经营	100	-	直接设立
95	烟台中海兴业地产有限公司	2013-12-26	烟台	烟台	房地产开发	100	-	直接设立
96	烟台中海福盛地产有限公司	2017-03-17	烟台	烟台	房地产开发经营	100	-	直接设立
97	长春中海地产有限公司	2002-12-25	长春	长春	房地产开发	7.5	92.5	直接设立
98	长春海华房地产开发有限公司	2008-05-07	长春	长春	房地产开发经营	-	100	直接设立
99	长春海悦房地产开发有限公司	2010-03-01	长春	长春	房地产开发经营	100	-	直接设立
100	长春海成房地产开发有限公司	2010-12-30	长春	长春	房地产开发经营	100	-	直接设立
101	长沙中建投资有限公司	2011-07-15	长沙	长沙	实业投资	-	70	同一控制下企业合并
102	长沙中海梅溪房地产开发有限公司	2011-10-24	长沙	长沙	房地产开发经营	-	95	同一控制下企业合并
103	郑州海耀房地产开发有限公司	2017-02-17	郑州	郑州	房地产开发经营	-	100	直接设立
104	郑州海捷房地产开发有限公司	2017-07-20	郑州	郑州	房地产开发经营	65	-	直接设立
105	郑州海滨房地产开发有限公司	2017-09-13	郑州	郑州	房地产开发经营	-	100	直接设立
106	重庆中工建设有限公司	2001-05-08	重庆	重庆	房屋建筑工程施工总承包壹级	100	-	直接设立
107	重庆中海兴城房地产开发有限公司	2017-01-20	重庆	重庆	房地产开发经营	100	-	直接设立
108	重庆中海海盛房地产开发有限公司	2017-05-18	重庆	重庆	房地产开发经营	100	-	直接设立
109	中海地产(香港)有限公司	1982/2/23	香港	香港	房地产投资	100	-	直接设立
110	北京中海兴良房地产开发有限公司	2017-11-09	北京	北京	房地产开发经营	-	100	直接设立

序号	子公司名称	成立日期	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
						直接	间接	
111	太原中海仲兴房地产开发有限公司	2017-09-26	太原	太原	房地产开发经营	100	-	直接设立
112	福州海富地产有限公司	2017-10-27	福州	福州	房地产开发经营	-	100	直接设立
113	宁波中海海宸房地产有限公司	2017-11-09	宁波	宁波	房地产开发经营	-	100	直接设立
114	宁波中海海丽房地产有限公司	2017-11-06	宁波	宁波	房地产开发经营	-	100	直接设立
115	重庆中海海能房地产开发有限公司	2017-11-07	重庆	重庆	房地产开发经营	100	-	直接设立
116	长春海胜房地产开发有限公司	2017-10-13	长春	长春	房地产开发经营	100	-	直接设立
117	中海佳隆成都房地产开发有限公司	2017-12-04	成都	成都	房地产开发经营	100	-	直接设立
118	大连中海鼎业房地产开发有限公司	2017-10-31	大连	大连	房地产开发经营	100	-	直接设立
119	深圳市中海启宏房地产开发有限公司	2018-03-02	深圳	深圳	房地产开发经营	100	-	直接设立
120	广州中海盛荣房地产开发有限公司	2018-02-11	广州	广州	房地产开发经营	100	-	直接设立
121	杭州中海寰晟房地产有限公司	2018-03-15	杭州	杭州	房地产开发经营	100	-	直接设立
122	沈阳中海海嘉房地产开发有限公司	2018-03-08	沈阳	沈阳	房地产开发经营	-	100	直接设立
123	昆明海嘉房地产开发有限公司	2018-01-22	昆明	昆明	房地产开发经营	-	60	直接设立
124	重庆金嘉海房地产开发有限公司	2017-08-24	重庆	重庆	房地产开发经营	-	51	不构成业务合并
125	雄安中海发展有限公司	2018-03-09	北京	北京	房地产投资	100	-	直接设立
126	北京中海宏业房地产开发有限公司	2018-03-06	北京	北京	房地产开发经营	-	100	直接设立
127	北京中海兴达房地产开发有限公司	2018-03-28	北京	北京	房地产开发经营	-	100	直接设立
128	昆明海祥房地产开发有限公司	2018-04-27	昆明	昆明	房地产开发经营	100	-	直接设立
129	青岛中海海新置业有限公司	2018-04-09	青岛	青岛	房地产开发经营	100	-	直接设立
130	乌鲁木齐中海海润房地产有限公司	2018-06-07	新疆	新疆	房地产开发经营	100	-	直接设立

序号	子公司名称	成立日期	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
						直接	间接	
131	长沙中海融城房地产开发有限公司	2018-04-03	长沙	长沙	房地产开发经营	100	-	直接设立
132	北京中海兴盛房地产开发有限公司	2018-09-03	北京	北京	房地产开发经营	-	100	直接设立
133	南京海嘉房地产开发有限公司	2018-08-27	南京	南京	房地产开发经营	100	-	直接设立
134	南昌海欣房地产开发有限公司	2018-07-13	南昌	南昌	房地产开发经营	100	-	直接设立
135	南昌中海豪轩地产有限公司	2018-08-03	南昌	南昌	房地产开发经营	100	-	直接设立
136	上海海升环盛房地产开发有限公司	2018-07-17	上海	上海	房地产开发经营	70	-	直接设立
137	杭州中海海创地产有限公司	2018-07-31	杭州	杭州	房地产开发经营	100	-	直接设立
138	宁波中海海庭地产有限公司	2018-08-10	宁波	宁波	房地产开发经营	-	100	直接设立
139	济南中海华山置业有限公司	2018-09-19	济南	济南	房地产开发经营	100	-	直接设立
140	长春海瀛房地产开发有限公司	2018-10-10	长春	长春	房地产开发经营	100	-	直接设立
141	北京中海全盛房地产开发有限公司	2018-10-23	北京	北京	房地产开发经营	-	100	直接设立
142	武汉华讯产城科技有限公司	2018-10-17	武汉	武汉	计算机软硬件、通讯产品的技术开发	-	99	直接设立
143	大连鼎鑫嘉业房地产开发有限公司	2018-12-17	大连	大连	房地产开发经营	100	-	直接设立
144	哈尔滨中海海盛房地产开发有限公司	2018-11-05	哈尔滨	哈尔滨	房地产开发经营	100	-	直接设立
145	哈尔滨中海龙誉房地产开发有限公司	2018-10-08	哈尔滨	哈尔滨	房地产开发经营	100	-	直接设立
146	北京金安兴业房地产开发有限公司	2018-12-19	北京	北京	房地产开发经营	80	-	直接设立
147	烟台海创佳兴地产有限公司	2018-12-27	烟台	烟台	房地产开发经营	60	-	直接设立
148	福州海建地产有限公司	2018-12-12	福州	福州	房地产开发经营	-	50	直接设立
149	武汉中海鼎荣地产有限公司	2019-01-14	武汉	武汉	房地产开发经营	100	-	直接设立

序号	子公司名称	成立日期	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
						直接	间接	
150	北京中海盈达房地产开发有限公司	2019-03-12	北京	北京	房地产开发经营	-	100	直接设立
151	广州中海海志房地产开发有限公司	2019-04-09	广州	广州	房地产开发经营	-	100	直接设立
152	广州中海海懿房地产开发有限公司	2019-04-04	广州	广州	房地产开发经营	-	100	直接设立
153	佛山市顺德中海嘉森房地产开发有限公司	2019-04-09	佛山	佛山	房地产开发经营	100	-	直接设立
154	宁波中海海棠房地产有限公司	2019-05-16	宁波	宁波	房地产开发经营	-	100	直接设立
155	杭州中海启晖房地产有限公司	2019-05-24	杭州	杭州	房地产开发经营	-	100	直接设立
156	沈阳市中海海盛房地产开发有限公司	2019-04-08	沈阳	沈阳	房地产开发经营	100	-	直接设立
157	大连鼎泰嘉益房地产有限公司	2019-04-02	大连	大连	房地产开发经营	100	-	直接设立
158	石家庄中海房地产开发有限公司	2019-04-08	雄安	雄安	房地产开发经营	100	-	直接设立
159	大连鼎泰晟兴房地产有限公司	2019-06-19	大连	大连	房地产开发经营	-	100	直接设立
160	北京中海鑫海房地产开发有限公司	2019-09-19	北京	北京	房地产开发经营	-	100	直接设立
161	长沙润洋置业有限公司	2019-08-12	长沙	长沙	房地产开发经营	-	100	直接设立
162	深圳市中海启明房地产开发有限公司	2019-08-16	深圳	深圳	房地产开发经营	100	-	直接设立
163	深圳市中海瑞和投资有限公司	2019-11-11	深圳	深圳	实业投资	100	-	直接设立
164	深圳市中海启华房地产开发有限公司	2019-12-12	深圳	深圳	房地产开发经营	80	-	直接设立
165	广州中海盛安房地产开发有限公司	2019-10-30	广州	广州	房地产开发经营	-	100	直接设立
166	宁波中海海源房地产有限公司	2019-12-11	宁波	宁波	房地产开发经营	-	100	直接设立
167	武汉海泽房地产有限公司	2019-11-14	武汉	武汉	房地产开发经营	-	64	直接设立
168	武汉海讯产城企业管理有限公司	2019-11-15	武汉	武汉	计算机软硬件、通讯产品的技术开发	-	99	直接设立

序号	子公司名称	成立日期	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
						直接	间接	
169	武汉中海海耀房地产有限公司	2019-12-26	武汉	武汉	房地产开发经营	-	80	直接设立
170	长春海桦房地产开发有限公司	2019-09-25	长春	长春	房地产开发经营	-	100	直接设立
171	上海海汇房地产开发有限公司	2019-10-23	上海	上海	房地产开发经营	-	70	直接设立
172	哈尔滨海铎房地产开发有限公司	2019-12-31	哈尔滨	哈尔滨	房地产开发经营	100	-	直接设立
173	郑州海旭房地产开发有限公司	2019-12-12	郑州	郑州	房地产开发经营	80	-	直接设立
174	北京鑫安兴业房地产开发有限公司	2020-02-17	北京	北京	房地产开发经营	-	100	直接设立
175	石家庄中海盈安房地产开发有限公司	2020-01-03	石家庄	石家庄	房地产开发经营	-	100	直接设立
176	上海佳桦房地产开发有限公司	2020-04-21	上海	上海	房地产开发经营	-	70	直接设立
177	佛山中海盛和房地产开发有限公司	2020-06-05	佛山	佛山	房地产开发经营	-	100	直接设立
178	北京中开盈泰房地产开发有限公司	2020-04-24	北京	北京	房地产开发经营	-	80	直接设立
179	太原中海景昌房地产开发有限公司	2020-05-22	太原	太原	房地产开发经营	-	100	直接设立
180	太原中海凯源房地产开发有限公司	2020-06-18	太原	太原	房地产开发经营	-	100	直接设立
181	中建国际建设发展(天津)有限公司	2020-06-12	天津	天津	房地产开发经营	-	100	直接设立
182	长沙润湖置业开发有限公司	2020-05-06	长沙	长沙	房地产开发经营	-	100	直接设立
183	长沙润湘置业开发有限公司	2020-05-12	长沙	长沙	房地产开发经营	-	100	直接设立
184	沈阳中海福华房地产开发有限公司	2020-05-12	沈阳	沈阳	房地产开发经营	-	100	直接设立
185	大连鼎泰港隆房地产有限公司	2020-06-05	大连	大连	房地产开发经营	-	100	直接设立
186	深圳海智创科技有限公司	2020-03-24	深圳	深圳	房地产开发经营	100	-	直接设立
187	广州中海盛合房地产开发有限公司	2020-07-31	广州	广州	房地产开发经营	-	100	直接设立

序号	子公司名称	成立日期	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
						直接	间接	
188	南京海方房地产开发有限公司	2020-07-24	南京	南京	房地产开发经营	-	100	直接设立
189	宁波中海海汇房地产有限公司	2020-07-13	宁波	宁波	房地产开发经营	-	100	直接设立
190	长春海耀房地产开发有限公司	2020-07-20	长春	长春	房地产开发经营	-	100	直接设立
191	沈阳中海海悦房地产开发有限公司	2020-07-22	沈阳	沈阳	房地产开发经营	-	100	直接设立
192	北京中海盈顺房地产开发有限公司	2020-08-03	北京	北京	房地产开发经营	-	100	直接设立
193	北京中海亦庄智慧置业有限公司	2020-09-01	北京	北京	房地产开发经营	-	100	直接设立
194	武汉中海海盛房地产有限公司	2020-08-28	武汉	武汉	房地产开发经营	100	-	直接设立
195	中海嘉卓(成都)房地产开发有限公司	2020-08-10	成都	成都	房地产开发经营	-	100	直接设立
196	深圳领潮供应链管理有限公司	2020-08-06	深圳其他	深圳其他	房地产开发经营	100	-	直接设立
197	北京海泽建设工程管理有限公司	2020-07-21	北京	北京	房地产开发经营	-	100	直接设立
198	东莞市中海嘉睿房地产开发有限公司	2020-09-27	东莞	东莞	房地产开发经营	-	100	直接设立
199	东莞市中海嘉鑫房地产开发有限公司	2020/10/23	东莞	东莞	房地产开发经营	-	100	直接设立
200	东莞市中海嘉桦房地产开发有限公司	2020/11/12	东莞	东莞	房地产开发经营	-	100	直接设立
201	西安鼎盛东越置业有限公司	2016/12/29	西安	西安	房地产开发经营	50	-	直接设立
202	南京海旭房地产开发有限公司	2020/11/26	南京	南京	房地产开发经营	100	-	直接设立
203	中海海澄(无锡)房地产有限公司	2020-09-25	无锡	无锡	房地产开发经营	-	100	直接设立
204	昆明海潮房地产开发有限公司	2020/12/19	昆明	昆明	房地产开发经营	-	100	直接设立
205	济南中海豪峰房地产开发有限公司	2020-09-21	济南	济南	房地产开发经营	-	100	直接设立
206	济南中海兴业投资有限公司	2020-09-21	济南	济南	房地产开发经营	-	100	直接设立

序号	子公司名称	成立日期	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
						直接	间接	
207	哈尔滨海乾房地产开发有限公司	2020-11-20	哈尔滨	哈尔滨	房地产开发经营	-	100	直接设立
208	大连鼎泰海通房地产有限公司	2020-12-8	大连	大连	房地产开发经营	-	100	直接设立
209	沈阳中海海顺房地产开发有限公司	2020-12-22	沈阳	沈阳	房地产开发经营	-	100	直接设立
210	石家庄中海新石房地产开发有限公司	2020-12-23	石家庄	石家庄	房地产开发经营	-	100	直接设立
211	深圳市海隆房地产开发有限公司	2021-10-18	深圳	深圳	房地产开发经营	-	100	投资设立
212	郑州中海地产有限公司	2021-03-19	郑州	郑州	房地产开发经营	100	-	投资设立
213	南京海昌房地产开发有限公司	2021-06-08	南京	南京	房地产开发经营	100	-	投资设立
214	嘉兴海慧房地产开发有限公司	2021-09-18	上海	上海	房地产开发经营	-	100	投资设立
215	嘉兴海升房地产开发有限公司	2021-09-18	上海	上海	房地产开发经营	-	100	投资设立
216	上海海环房地产开发有限公司	2021-03-16	上海	上海	房地产开发经营	-	70	投资设立
217	北京中泰金建房地产开发有限公司	2021-10-22	北京	北京	房地产开发经营	100	-	投资设立
218	天津中海海滔地产有限公司	2021-09-27	天津	天津	房地产开发经营	-	100	投资设立
219	天津中海海和地产有限公司	2021-09-24	天津	天津	房地产开发经营	-	100	投资设立
220	天津中海海鑫地产有限公司	2021-09-24	天津	天津	房地产开发经营	-	100	投资设立
221	北京鑫泰兴业房地产开发有限公司	2021-10-18	北京	北京	房地产开发经营	100	-	投资设立
222	长春海颐房地产开发有限公司	2021-01-18	长春	长春	房地产开发经营	-	100	投资设立
223	长春海尊房地产开发有限公司	2021-01-18	长春	长春	房地产开发经营	-	100	投资设立
224	南昌海顺地产有限公司	2021-08-26	南昌	南昌	房地产开发经营	-	100	投资设立
225	南京海巍房地产开发有限公司	2021-10-11	南京	南京	房地产开发经营	100	-	投资设立
226	深圳市海宏房地产开发有限公司	2021-10-18	深圳	深圳	房地产开发经营	-	100	投资设立

序号	子公司名称	成立日期	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
						直接	间接	
227	深圳市海嘉房地产开发有限公司	2021-10-18	深圳	深圳	房地产开发经营	-	100	投资设立
228	深圳市海明房地产开发有限公司	2021-10-22	深圳	深圳	房地产开发经营	-	100	投资设立
229	广州粤合房地产开发有限公司	2021-10-08	广州	广州	房地产开发经营	100	-	投资设立
230	杭州中海海跃房地产有限公司	2021-10-27	杭州	杭州	房地产开发经营	100	-	投资设立
231	长沙润星置业有限责任公司	2021-12-28	长沙	长沙	房地产开发经营	-	100	投资设立

注：1. 发行人间接持股子公司的形式是通过其持股的子公司间接持股该公司。2. 发行人持股 50% 的子公司，由于发行人占据其董事会超过半数的席位，对子公司经营拥有实际控制权，因此纳入发行人合并报表范围。3. 福州富乐居装饰工程有限公司已于 2021 年 5 月 6 日注销，上海中建嘉好地产有限公司已于 2021 年 7 月 22 日注销，中海新海汇（大连）置业有限公司已于 2021 年 11 月 26 日注销，无锡中海海润置业有限公司已于 2021 年 12 月 27 日注销。

主要子公司的基本情况具体如下：

1. 深圳市中海启华房地产开发有限公司

法定代表人：刘显勇

成立日期：2019-12-12

注册资本：1000 万元人民币

统一社会信用代码：91440300MA5G08M539

公司住所：深圳市龙华区民治街道龙塘社区中海锦城 2 栋 37C

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

截至 2021 年末，深圳市中海启华房地产开发有限公司总资产 343,757.00 万元，总负债 205,883.94 万元，净资产 137,873.06 万元。2021 年度，深圳市中海启华房地产开发有限公司实现营业收入 715,973.36 万元，净利润 128,266.44 万元。

2. 重庆金嘉海房地产开发有限公司

法定代表人：李英军

成立日期：2017-08-24

注册资本：2100 万元人民币

统一社会信用代码：91500113MA5URWTK6J

公司住所：重庆市巴南区天鹿大道 1058 号附 23 号

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

截至 2021 年末，重庆金嘉海房地产开发有限公司总资产 81,482.82 万元，总负债 34,187.42 万元，净资产 47,295.40 万元。2021 年度，重庆金嘉海房地产开发有限公司实现营业收入 59,974.76 万元，净利润 26,353.93 万元。

3.昆明海豪房地产开发有限公司

法定代表人：李英军

成立日期：2017-08-17

注册资本：150000 万元人民币

统一社会信用代码：91530103MA6KY1FY8P

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

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

截至 2021 年末，昆明海豪房地产开发有限公司总资产 325,802.94 万元，总负债 166,609.59 万元，净资产 159,193.35 万元。2021 年度，昆明海豪房地产开发有限公司实现营业收入 64,884.31 万元，净利润 2,294.59 万元。

4.武汉海泽房地产有限公司

法定代表人：潘承仕

成立日期：2019-11-14

注册资本：5000 万元人民币

统一社会信用代码：91420102MA49CKN09T

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

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

截至 2021 年末，武汉海泽房地产有限公司总资产 92,434.78 万元，总负债 34,670.33 万元，净资产 57,764.45 万元。2021 年度，武汉海泽房地产有限公司实现营业收入 139,988.09 万元，净利润 28,990.30 万元。

5.中海地产（沈阳）有限公司

法定代表人：刘长胜

成立日期：2007-12-26

注册资本：美元 19,960.00 万元

统一社会信用代码：91210100667165727T

公司住所：辽宁省沈阳市和平区南堤西路 905 号

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

截至 2021 年末，中海地产（沈阳）有限公司总资产 1,964,604.14 万元，总负债 1,540,303.39 万元，净资产 424,300.74 万元。2021 年度，中海地产（沈阳）有限公司实现营业收入 21,367.25 万元，净利润 3,971.60 万元。

6.上海海升环盛房地产开发有限公司

法定代表人：刘慧明

成立日期：2018-07-17

注册资本：1000 万元人民币

统一社会信用代码：91310107MA1G0Q8721

公司住所：上海市普陀区大渡河路 1718 号 A 区 620-6 室

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

截至 2021 年末，上海海升环盛房地产开发有限公司总资产 1,191,606.67 万元，总负债 1,078,674.70 万元，净资产 112,931.96 万元。2021 年度，上海海升环盛房地产开发有限公司实现营业收入 466,737.82 万元，净利润 94,543.02 万元。

7.北京金安兴业房地产开发有限公司

法定代表人：张欣

成立日期：2018-12-19

注册资本：10000 万元人民币

统一社会信用代码：91110107MA01G96P2B

公司住所：北京市石景山区石景山路 54 号院 6 号楼 4 层 403-8

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

截至 2021 年末，北京金安兴业房地产开发有限公司总资产 345,284.57 万元，总负债 153,318.69 万元，净资产 191,965.88 万元。2021 年度，北京金安兴业房地产开发有限公司实现营业收入 1,246,199.65 万元，净利润 145,253.02 万元。

8.北京中开盈泰房地产开发有限公司

法定代表人：欧阳国欣

成立日期：2020-04-24

注册资本：人民币 190,000.00 万元

统一社会信用代码：91110105MA01QY9G0P

公司住所：北京市朝阳区金盏乡小店村 399 号 C 栋 1-1 号(一层)

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

截至 2021 年末，北京中开盈泰房地产开发有限公司总资产 716,102.66 万元，总负债 515,964.11 万元，净资产 200,138.54 万元。2021 年度，北京中开盈泰房地产开发有限公司实现营业收入 112,096.47 万元，净利润 8,378.06 万元。

9.西安鼎盛东越置业有限公司

法定代表人：李东持

成立日期：2016-12-29

注册资本：1000 万元人民币

统一社会信用代码：91610133MA6U0YU17M

公司住所：西安曲江新区芙蓉南路 3 号中海大厦 11405

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

截至 2021 年末，西安鼎盛东越置业有限公司总资产 230,525.75 万元，总负债 155,011.13 万元，净资产 75,514.62 万元。2021 年度，西安鼎盛东越置业有限公司实现营业收入 268,149.94 万元，净利润 61,625.57 万元。

10.新疆中海地产有限公司

法定代表人：李英军

成立日期：2010-11-08

注册资本：10000 万元人民币

统一社会信用代码：91650000564360431H

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

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

截至 2021 年末，新疆中海地产有限公司总资产 305,667.25 万元，总负债 164,928.74 万元，净资产 140,738.51 万元。2021 年度，新疆中海地产有限公司实现营业收入 234,675.64 万元，净利润 38,761.23 万元。

(二) 主要参股公司及对发行人有重要影响的关联方

截至 2021 年末，公司重要的合营企业情况如下：

图表 5-3：公司重要的合营企业情况表

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

主要合营企业情况：

1. 西安合汇兴尚置业有限公司

法定代表人：范华

成立日期：2019-12-31

注册资本：人民币 1,000.00 万元

统一社会信用代码：91610133MA6U0YKK91

公司住所：西安曲江新区芙蓉南路 3 号中海大厦 11404

经营范围：许可经营项目：房地产开发与经营，物业管理（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）；一般经营项目：房屋租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2021 年末，西安合汇兴尚置业有限公司总资产 94,108.11 万元，总负债 55,609.21 万元，净资产 38,498.90 万元，2021 年度，西安合汇兴尚置业有限公司实现营业收入 88,302.04 万元，净利润 29,197.63 万元。

2. 西安嘉润荣成置业有限公司

法定代表人：李东持

成立日期：2016-12-29

注册资本：人民币 1,000.00 万元

统一社会信用代码：91610133MA6U0YTY08

公司住所：西安曲江新区芙蓉南路 3 号中海大厦 11406 室

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

截至 2021 年末，西安嘉润荣成置业有限公司总资产 312,386.81 万元，总负债 207,878.98 万元，净资产 104,507.83 万元，2021 年度，西安嘉润荣成置业有限公司实现营业收入 625,435.89 万元，净利润 158,777.61 万元。

3. 厦门市海贺地产有限公司

法定代表人：刘克军

成立日期：2021-05-24

注册资本：369,200 万元人民币

统一社会信用代码：91350200MA8T8YT76J

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

经营范围：许可项目：房地产开发经营；各类工程建设活动；建设工程设计。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以

相关部门批准文件或许可证件为准) 一般项目: 以自有资金从事投资活动; 物业管理; 停车场服务。(除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动)

截至 2021 年末, 厦门市海贸地产有限公司总资产 1,039,925.71 万元, 总负债 675,099.16 万元, 净资产 364,826.54 万元, 2021 年度, 厦门市海贸地产有限公司实现营业收入 0.00 万元, 净利润-4,373.46 万元。亏损系公司项目销售完毕后收入尚未核算造成。

4. 金茂投资(长沙)有限公司

法定代表人: 李从瑞

成立日期: 2011-02-10

注册资本: 人民币 375,000.00 万元

统一社会信用代码: 91430100567690655C

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

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

截至 2021 年末, 金茂投资(长沙)有限公司总资产 444,319.74 万元, 总负债 40,171.33 万元, 净资产 404,148.42 万元, 2020 年度, 金茂投资(长沙)有限公司实现营业收入 33,621.53 万元, 净利润 4,279.77 万元。

六、发行人治理结构与内控制度

(一) 发行人治理结构

公司是依据《公司法》设立的有限责任公司, 按照现代企业制度的要求建立了健全的法人治理结构, 公司依法制定了《公司章程》, 设立了董事会、监事会和

经营管理机构，制定了相应的议事规则及工作细则。本公司根据相关法律、法规及规范性文件和公司章程的要求，结合本公司实际情况，设置了相关业务和管理部门，具体执行管理层下达的任务。

(1) 股东决议

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

(2) 董事会

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

(3) 监事

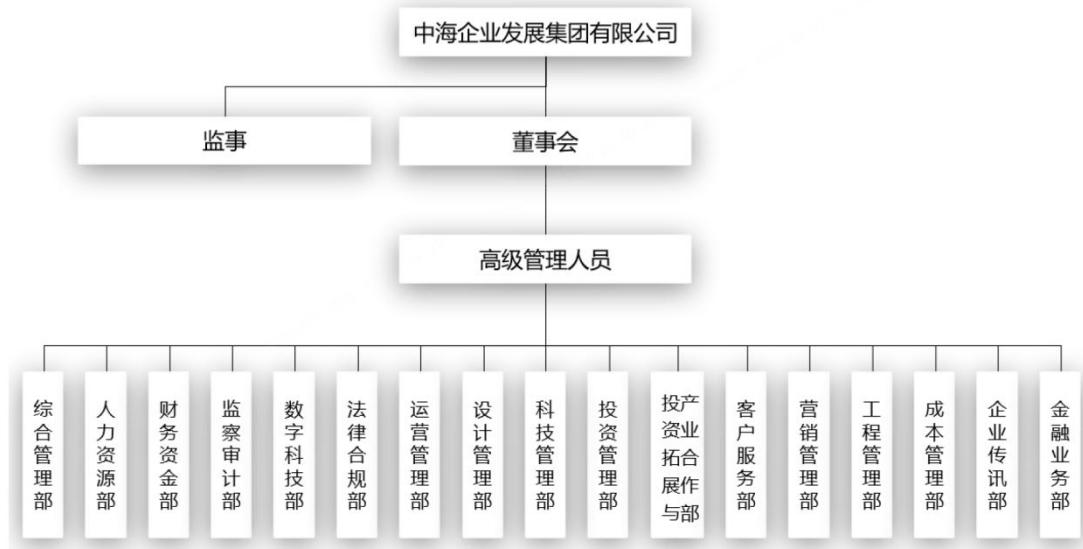
公司不设监事会，设监事一人，由股东委派。监事的任期为每届四年，任期届满，连选可以连任。董事、高级管理人员不得兼任监事。监事在对公司监督管

理中，行使以下职权：1) 检查公司财务；2) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者董事会决议的董事、高级管理人员提出罢免建议；3) 当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；4) 提议召开临时董事会议，列席董事会并提出提案、质询和建议；5) 对违反《公司法》规定的董事、高级管理人员提起诉讼；6) 对公司经营情况进行调查。

(二) 发行人内部机构设置

截至募集说明书签署日，发行人组织结构如下图所示：

图表 5-4：发行人组织结构图



目前发行人内部机构设置情况如下：

- (1) 综合管理部：负责行政事务管理。
- (2) 人力资源部：负责组织设计管理；人力资源管理；党务纪检管理；工会（联谊会）管理。
- (3) 财务资金部：负责公司中长期发展战略研究与规划；财务管理；资金管理；项目成本管理；财务风险管理。
- (4) 监察审计部：负责公司财务监察审计；公司内控监察审计；公司业务合规管控体系建设。
- (5) 数字科技部：负责信息化规划；信息化系统开发与维护；信息化基础设施建设与维护。

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

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

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

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

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

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

(12) 营销管理部：负责客户与市场研究；策划与销售管理；货量销售管理。

(13) 工程管理部：负责项目工程策划管理；项目发展过程管理。

(14) 成本管理部：负责成本合约管理；集采管理；成本合约检查管理。

(15) 企业传讯部：负责公共关系管理；品牌管理。

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

（三）发行人主要内控制度

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

1、财务管理制度

公司根据《会计法》、《企业会计准则》和《会计基础工作规范》及国家其他有关法律和法规，结合公司实际情况，公司制定了《资金管理制度》、《财务信息化管理制度》、《预算管理制度》、《统计管理制度》等进行财务管理。该

等制度是公司各项财务活动的基本行为准则，从制度上完善和加强了公司会计核算工作、提高会计核算工作的质量和水平、资金计划、账户、收款、内部调拨、付款审批的管理等，从根本上规范公司会计核算，确保了财务会计核算和财务管理的合法、合规。同时，公司着力加强会计信息系统建设，提升财务核算工作的信息化水平，有效保证了会计信息及资料的真实和完整。

2、内部审计制度

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

3、采购、招标管理制度

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

4、投资管理制度

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

5、建设方管控制度

公司总部制定了严格的建设方管控制度，包括《项目策划管理办法》、《项目发展计划及进度管理制度》、《施工现场形象标识系统实施细则》、《住宅精

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

6、信息披露管理制度

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

7、融资管理制度

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

8、对外担保制度

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

9、对子公司资产人员财物的内控制度

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

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

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

10、预算管理制度

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

11、关联交易管理制度

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

12、项目开发安全生产管理办法

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

13、突发事件应急管理办法

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

七、发行人人员基本情况

(一) 发行人员工情况

截至2022年3月31日，公司共有员工5,737人。

专业构成如下：管理人员265人，财务法务人员402人，营销人员349人，工程人员1,190人，其他专业技术人员2,611人。

图表 5-5：发行人员工人数情况

岗位序列	人数	百分比
管理人员	317	5.53%
财务法务	405	7.06%
营销	347	6.05%
工程	1,242	21.65%
其他专业技术人员	3,426	59.72%
总计	5,737	100.00%

其学历构成如下：硕士及以上1557人，大学本科4010人，大专学历及以下170人。

图表 5-6：发行人员工学历情况

教育类别	人数	占比
硕士及以上	1,557	27.14%
本科	4,010	69.90%
大专及以下	170	2.96%
合计	5,737	100.00%

(二) 发行人董事、监事及其他高级管理人员情况

1、董事、监事、高级管理人员基本情况

截至本募集说明书签署日，公司董事、监事、高级管理人员的基本情况如下：

图表 5-7：发行人董事、监事及其他高级管理人员情况表

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

2、董事、监事、高级管理人员简历

(1) 张智超

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

(2) 罗亮

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

(3) 郭光辉

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

(4) 徐丰

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

3、董事、监事、高级管理人员兼职情况

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

图表 5-8：董监高在股东方的兼职情况表

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

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

图表 5-9：董监高在本公司及下属公司以外的境内企业兼职情况表

姓名	单位名称	职务
张智超	深圳海智创科技有限公司	董事长
	深圳领潮供应链管理集团有限公司	董事长
	中海地产集团有限责任公司	董事长、总经理
罗亮	中海地产集团有限责任公司	董事
	香港华艺设计顾问(深圳)有限公司	董事长
	深圳市华壹设计投资有限公司	董事长
郭光辉	中海地产集团有限责任公司	董事
	深圳市海嘉投资有限公司（原中海地产营销管理（深圳）有限公司）	董事
徐丰	北京信有成投资有限公司	董事长、总经理、法定代表人

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

(1) 持股情况

本公司为中海发展 100%间接控股子公司。本公司董事、监事和高级管理人

员未直接持有本公司股票。

(2) 持有债券情况

董事、监事和高级管理人员未持有本公司债券。

(3) 重大违法违纪情况

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

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

八、发行人业务板块构成情况

(一) 发行人主营业务总体情况

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

目前，公司主营业务收入主要来自房地产开发、物业出租和承包工程，其中，房地产开发占据最大比重，近三年及一期，公司房地产开发收入占主营业务收入的比例分别为 95.61%、97.65%、96.35%和 89.16%。

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

图表5-10：最近三年及一期发行人主营业务收入情况

单位：万元、%

业务类型	2022 年 1-3 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房产开发	1,118,473.30	89.16	16,465,575.27	96.35	12,803,204.25	97.65	9,584,544.76	95.61

业务类型	2022 年 1-3 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
物业出租	42,860.65	3.42	179,345.17	1.05	158,033.08	1.21	126,412.89	1.26
承包工程	50,791.43	4.05	182,048.47	1.07	112,447.53	0.86	313,944.89	3.13
销售商品	42,398.19	3.38	262,505.71	1.54	37,844.38	0.29	-	-
合计	1,254,523.57	100.00	17,089,474.62	100.00	13,111,529.24	100.00	10,024,902.54	100.00

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

图表5-11：最近三年及一期发行人主营业务成本情况

单位：万元、%

业务类型	2022 年 1-3 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房产开发	890,718.78	90.20	12,697,230.19	96.51	9,163,315.34	98.39	6,419,549.44	95.98
物业出租	7,152.12	0.72	51,852.70	0.39	34,723.94	0.37	7,292.78	0.11
承包工程	47,589.31	4.82	159,511.86	1.21	87,702.03	0.94	261,247.34	3.91
销售商品	42,011.15	4.25	247,634.56	1.88	27,259.70	0.29	-	-
合计	987,471.36	100.00	13,156,229.31	100.00	9,313,001.01	100.00	6,688,089.56	100.00

图表5-12：近三年及一期发行人主营业务利润情况

单位：万元、%

业务类型	2022 年 1-3 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房产开发	227,754.52	85.28	3,768,345.08	95.81	3,639,888.91	95.82	3,164,995.32	94.85
物业出租	35,708.54	13.37	127,492.47	3.24	123,309.14	3.25	119,120.11	3.57
承包工程	3,202.12	1.20	22,536.61	0.57	24,745.50	0.65	52,697.55	1.58
销售商品	387.04	0.14	14,871.15	0.38	10,584.68	0.28	-	-
合计	267,052.22	100.00	3,933,245.31	100	3,798,528.23	100	3,336,812.98	100

图表5-13：近三年及一期发行人主营业务毛利率情况

单位：%

业务类型	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
------	--------------	---------	---------	---------

业务类型	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
房产开发	20.36	22.89	28.43	33.02
物业出租	83.31	71.09	78.03	94.23
承包工程	6.30	12.38	22.01	16.79
商品销售	0.91	5.67	27.97	-
综合	21.29	23.02	28.97	33.29

近年来，公司主营业务收入占比保持在较高水平，最近三年及一期，公司主营业务收入分别为 1,002.49 亿元、1,311.15 亿元、1,708.95 亿元和 125.45 亿元。其中，房地产开发收入占比最大，最近三年及一期，房地产开发收入分别达到 958.45 亿元、1,280.32 亿元、1,646.56 亿元和 111.85 亿元，占比分别为 95.61%、97.65%、96.35%和 89.16%。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。2020 年度发行人主营业务收入较 2019 年度增长 308.66 亿元，增长 30.79%，主要是由于 2020 年度项目完工结利导致。2021 年度发行人主营业务收入较 2020 年度增长 397.79 亿元，增长 30.34%，主要是由于 2021 年度项目完工结利导致。

最近三年及一期，公司主营业务毛利润分别为 333.68 亿元、379.85 亿元、393.32 亿元和 26.71 亿元，其中，公司最近三年整体毛利率呈现下降趋势，分别为 33.29%、28.97%、23.02%和 21.29%，公司核心业务房产开发板块的毛利润分别为 316.50 亿元、363.99 亿元、376.83 亿元和 22.78 亿元，毛利率分别是 33.02%、28.43%、22.89%和 20.36%。分业务来看，公司房地产开发业务毛利率呈现下降趋势，下降主要是因为受行业利润率下滑影响；物业出租业务毛利率期间波动主要是因为疫情期间的租金豁免，导致 2021 年度毛利率下降。

（二）主要业务板块情况

1、房地产开发业务

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

（1）经营主体

发行人房地产开发业务由具备房地产业务开发资质的子公司经营。截至 2022 年 6 月末发行人合并范围内存有正在开发建设项目的项目公司均持有房地产开发

资质等级证书，具备相应的房地产开发资质。公司房地产业务经营主体的开发资质情况如下表所示：

图表5-14：发行人房地产业务经营主体及开发资质情况表

序号	地区	经营主体	证书编号	资质等级
1	集团	中海企业发展集团有限公司	建开企[2003]397号	壹级
2	北京	北京中海兴达房地产开发有限公司	DX-A-X1148	四级
3	北京	北京中海兴盛房地产开发有限公司	DX-A-X1276	二级
4	北京	北京中海兴良房地产开发有限公司	FS-A-8599	四级
5	北京	北京中海金石房地产开发有限公司	SJ-A-6372	四级
6	北京	北京中海宏业房地产开发有限公司	CP-A-8843	二级
7	北京	北京中海盈达房地产开发有限公司	JK-A-X1944	二级
8	北京	北京中海全盛房地产开发有限公司	CY-A-X1299	二级
9	北京	北京中开盈泰房地产开发有限公司	CY-A-X1748	二级
10	北京	北京中海盈顺房地产开发有限公司	FS-A-8928	二级
11	北京	北京中泰金建房地产开发有限公司	HD-A-I0382	二级
12	北京	北京中海亦庄智慧置业有限公司	JK-A-X1832	二级
13	北京	北京中海鑫海房地产开发有限公司	FT-A-8797	二级
14	北京	北京中海盈信房地产开发有限公司	JK-A-10322	二级
15	北京	北京中海盈润房地产开发有限公司	CP-A-10802	二级
16	北京	北京中海盈璟房地产开发有限公司	SY-A-10502	二级
17	北京 新城	北京中海新城置业有限公司	FS-A-8521	四级

18	北京 新城	北京安泰兴业置业有限公司	SJ-A-6380	四级
19	北京 新城	北京金安兴业房地产开发有限公司	SJ-A-6419	暂定
20	北京 新城	北京鑫安兴业房地产开发有限公司	SJ-A-6429	暂定
21	北京 新城	北京鑫泰兴业房地产开发有限公司	SJ-A-10501	/
22	成都	中海佳隆成都房地产开发有限公司	51TF00D045	二级
23	成都	中海嘉卓（成都）房地产开发有限公司	510108DF342413650Z	二级
24	成都	成都隆新房地产开发有限公司	510100AWG34241408 8	二级
25	重庆	重庆金嘉海房地产开发有限公司	1109148	暂定资质
26	重庆	重庆中海海能房地产开发有限公司	1010699	暂定资质
27	重庆	重庆中海海盛房地产开发有限公司	04210381	暂定资质
28	重庆	重庆中海兴城房地产开发有限公司	0308854	暂定资质
29	大连	大连中海鼎业房地产开发有限公司	210211201721157419	暂定级
30	大连	大连鼎鑫嘉业房地产开发有限公司	210230201904286000 0	暂定级
31	大连	大连鼎泰嘉益房地产有限公司	210211201906255878 3	暂定级
32	大连	大连鼎泰晟兴房地产有限公司	210211201907305889 3	暂定级
33	大连	大连鼎泰港隆房地产有限公司	21020220200907600 00	二级

34	大连	大连鼎泰海通房地产有限公司	210204202102186000 0	二级
35	东莞	东莞市中海嘉鑫房地产开发有限公司	粤(莞)房开证字暂 1001687 号	暂定级
36	东莞	东莞市中海嘉睿房地产开发有限公司	粤(莞)房开证字暂 1001686 号	暂定级
37	东莞	东莞市中海嘉桦房地产开发有限公司	粤(莞)房开证字暂 1001689 号	暂定级
38	东莞	东莞市中海嘉麟房地产开发有限公司	粤房开证明 1000020	二级
39	佛山	肇庆中海嘉兴房地产开发有限公司	粤房开证字肆 1701175	四级
40	佛山	佛山市顺德中海嘉业房地产开发有限公司	粤佛房开证字贰 1310038 号	二级
41	佛山	佛山市顺德中海嘉森房地产开发有限公司	粤房开证字肆 1300012	四级
42	佛山	佛山市顺德海润房地产开发有限公司	粤房开证字肆 1300036	四级
43	佛山	佛山中海盛和房地产开发有限公司	粤佛房开证字贰 1310208 号	暂定资质
44	佛山	佛山中海千灯湖房地产开发有限公司	粤佛房开证字贰 1310047 号	四级
45	福州	福州中海地产有限公司	FZGX-000100006130 00	三级
46	福州	福州海翔地产有限公司	FZMH-036200000001 14	三级

47	福州	福州海富地产有限公司	FZ-60200000720000	暂定
48	福州	福州中海海榕地产有限公司	FZCL-023600000009 1	三级
49	福州	福州中海海逸地产有限公司	FZ-595770688000 (补)	三级
50	福州	福州海建地产有限公司	FZ-60880000759000	暂定
51	广州	广州中海盛荣房地产开发有限公司	6310130	暂定三级
52	广州	广州中海海志房地产开发有限公司	粤房开证字贰 0100146	二级
53	广州	广州中海海懿房地产开发有限公司	粤房开证字贰 0100221	二级
54	广州	广州中海盛安房地产开发有限公司	粤房开证字暂 0100017	暂定级
55	广州	广州中海盛合房地产开发有限公司	粤房开证字暂 0190095	暂定级
56	广州	广州粤合房地产开发有限公司	LWQ15100006	二级
57	哈尔滨	哈尔滨海铎房地产开发有限公司	黑建房开哈第 1369 号	三级
58	哈尔滨	哈尔滨中海海盛房地产开发有限公司	黑建房开哈第 1314 号	叁级
59	哈尔滨	哈尔滨中海龙誉房地产开发有限公司	黑建房开哈第 1312 号	叁级
60	哈尔滨	哈尔滨中海龙颢房地产开发有限公司	黑建房开哈第 1152 号	三级
61	哈尔滨	哈尔滨海乾房地产开发有限公司	黑建房开哈第 1425 号	二级
62	杭州	杭州中海海创房地产有限公司	浙开二 0101-2018-2022-083 9 号	二级资质
63	杭州	杭州中海宏鲲房地产有限公司	浙开二 0101-2012-2022-043	二级资质

			9 号	
64	杭州	杭州中海襄晟房地产有限公司	杭房项（滨）011 号	暂定资质
65	杭州	杭州中海海森房地产有限公司	浙开二 0101-2022-2022-008 9 号	二级
66	杭州	杭州中海海跃房地产有限公司	浙开暂 0105-2022-2022-001 号	暂定资质
67	济南	济南中海城房地产开发有限公司	济南 012502	贰级
68	济南	济南中海地产投资有限公司	济南 012502	贰级
69	济南	济南中海华山置业有限公司	济南 012502	贰级
70	济南	济南中海海瀛投资有限公司	Z01203	贰级
71	济南	济南中海豪峰房地产开发有限公司	济南 012502	贰级
72	济南	济南中海兴业投资有限公司	济南 012502	贰级
73	昆明	昆明海嘉房地产开发有限公司	云建房证开字（2020） 365 号	肆级
74	昆明	昆明海豪房地产开发有限公司	云建房证开字（2019） 2796 号	四级
75	昆明	昆明海祥房地产开发有限公司	云建房证开字（2021） 119 号	四级
76	昆明	昆明海潮房地产开发有限公司	云建房证开字（2021） 324 号	贰定

77	南昌	南昌中海豪轩地产有限公司	赣建房开字 8212 号	暂定
78	南昌	南昌中海豪锦地产有限公司	赣建房开字 7333 号	二级
79	南昌	南昌海顺地产有限公司	赣建房开字 1255 号	二级
80	南京	江苏润荣房地产有限公司	镇江 KF14529	贰级
81	南京	南京海汇房地产开发有限公司	南京 KF14451	暂定贰级
82	南京	南京海嘉房地产开发有限公司	南京 KF15344	贰级
83	南京	南京海方房地产开发有限公司	南京 KF14851	贰级
84	南京	南京海旭房地产开发有限公司	南京 KF15446	贰级
85	南京	南京海昌房地产开发有限公司	南京 KF15472	贰级
86	南京	南京海巍房地产开发有限公司	南京 KF14978	贰级
87	宁波	宁波中海海润置业有限公司	鄞综字 (2019) 080 号	暂定三级
88	宁波	宁波中海海庭房地产有限公司	鄞综字 2018007 号	暂定三级
89	宁波	宁波中海海棠房地产有限公司	浙开二 0201-2019-2022-056 6	暂定三级
90	宁波	宁波中海海源房地产有限公司	浙开二 0201-2020-2022-00 44 号	暂定二级
91	宁波	宁波中海海汇房地产有限公司	浙开暂 0203202120210127 号	暂定三级
92	青岛	青岛中海海新置业有限公司	020220197	贰级
93	青岛	青岛海慧方达房地产有限公司	020620194	贰级

94	厦门	厦门中海地产有限公司	FDCA3502011692	三级
95	厦门	厦门中海嘉业地产有限公司	FDCA350201843	三级
96	厦门	厦门中海海怡地产有限公司	FDCA350203220	四级
97	上海	上海中海海昆房地产有限公司	沪房管（松江）第 0000569 号	暂定资质
98	上海	上海海升环盛房地产开发有限公司	沪房管（普陀）第 0000450 号	暂定资质
99	上海	上海中海海煦房地产有限公司	沪房管（奉贤）第 0000620 号	暂定资质
100	上海	上海海汇房地产开发有限公司	沪房管（普陀）第 0000457 号	暂定资质
101	上海	上海佳桦房地产开发有限公司	沪房管（普陀）第 0000469 号	暂定资质
102	上海	上海海环房地产开发有限公司	沪房管（普陀）第 0000468 号	暂定资质
103	上海	嘉兴海升房地产开发有限公司	浙开二 0401-2022-2022-00 07 号	二级
104	深圳	深圳市中海启宏房地产开发有限公司	深房开字（2020）4460 号	暂定级
105	深圳	深圳市海宏房地产开发有限公司	粤房开证明 0200070	二级
106	深圳	深圳市海嘉房地产开发有限公司	粤房开证字贰 0200110	二级
107	深圳	深圳市海隆房地产开发有限公司	粤房开证字贰 0200109	二级
108	深圳	深圳市海明房地产开发有限公司	粤房开证字贰 0200108	二级
109	沈阳	沈阳中海海嘉房地产开发有限公司	210130201806055788	暂定级

			0	
110	沈阳	中海地产（沈阳）有限公司	210102201404285000 0	叁级
111	沈阳	沈阳中海新海汇置业有限公司	2101142015090652311	叁级
112	沈阳	沈阳市中海海盛房地产开发有限公司	2101312019041775860 6	贰级
113	沈阳	沈阳中海嘉业房地产开发有限公司	2101122017081456999	暂定级
114	沈阳	沈阳中海兴业房地产开发有限公司	210105201507275000 0	叁级
115	沈阳	沈阳中海福华房地产开发有限公司	210102202006115966 7	暂定
116	沈阳	沈阳中海海顺房地产开发有限公司	2101112021030360287	贰级
117	石家庄	石家庄中海房地产开发有限公司	冀建房开石定字第 040 号	四级
118	石家庄	石家庄中海盈安房地产开发有限公司	冀建房开石长字第 0429 号	四级
119	石家庄	石家庄中海新石房地产开发有限公司	冀建房开石字第 5025 号	暂定级
120	苏州	中海海通（苏州）房地产有限公司	苏州 KF12771	暂定二级
121	苏州	中海海润（苏州）房地产有限公司	苏州 KF13091	暂定级
122	苏州	中海海盛（苏州）房地产有限公司	苏州 KF16355	贰级
123	苏州	中海海诚（苏州）房地产有限公司	苏州 KF16044	二级

124	太原	太原中海仲兴房地产开发有限公司	01424606987A	四级
125	太原	太原中海景昌房地产开发有限公司	14010040103	四级
126	太原	太原中海凯源房地产开发有限公司	14010200015	四级
127	天津	天津中海海和地产有限公司	津和平建房证[2022]第 HP3108 号	二级
128	天津	天津中海嘉业投资有限公司	津建房证[2008]第 S1480 号	四级
129	天津	天津中海海滔地产有限公司	津河西建 证[2022]第 HX3097 号	二级
130	无锡	无锡中海海盛房地产有限公司	无锡 KF14243	暂定资质
131	无锡	中海海澄（无锡）房地产开发有限公司	无锡 KF14793	贰级
132	武汉	武汉中海鼎盛房地产有限公司	武房开[2017]40019 号	肆级
133	武汉	武汉中海海耀房地产有限公司	武东房开[2022]00086 号	二级
134	武汉	武汉海讯产城企业管理有限公司	武房开[2022]00359 号	二级
135	武汉	武汉中海海盛房地产有限公司	武房开[2022]00168 号	二级
136	西安	西安中海兴诚房地产有限公司	西建房暂[2018]0359 号	暂定资质
137	西安	西安中海兴东置业有限公司	西建房暂[2021]0035 号	四级
138	西安	西安鼎盛东越置业有限公司	西建房暂[2018]0358 号	暂定资质
139	西安	西安中海兴晟房地产有限公司	陕建房[2022]1000 号	二级

140	新疆	新疆中海地产有限公司	K15650101875	四级
141	新疆	乌鲁木齐中海海润房地产有限公司	K18650100295	暂定资质
142	烟台	烟台海创佳兴地产有限公司	0561401	暂定资质
143	长春	长春海瀛房地产开发有限公司	吉建开企（长春市）新 -003	暂定资质
144	长春	长春中海地产有限公司	JFK-A0125	叁级
145	长春	长春海成房地产开发有限公司	JFK-A0918	暂定资质
146	长春	长春海胜房地产开发有限公司	JFK-A01797	肆级
147	长春	长春海耀房地产开发有限公司	吉建开企-（长春市） 0274	二级
148	长春	长春海颐房地产开发有限公司	吉建开企-（长春市） 0342	二级
149	长春	长春海尊房地产开发有限公司	吉建开企-（长春市） 0339	暂定资质
150	长沙	长沙中海融城房地产开发有限公司	长住建房开发企诚信第 2240065 号	四级
151	长沙	长沙润洋置业有限公司	湘建房开（长）字第 0342215 号	四级
152	长沙	长沙中海梅溪房地产开发有限公司	湘建房开（长）字第 0342214 号	四级
153	长沙	长沙润湖置业开发有限公司	长住建房开企诚信第 2240110 号	四级
154	长沙	长沙润湘置业开发有限公司	长住建房开企诚信第 2240111 号	四级

155	长沙	长沙润星置业有限责任公司	暂未办理	暂未办理
156	长沙	长沙润江置业有限公司	暂未办理	暂未办理
157	郑州	郑州海耀房地产开发有限公司	410162975	暂定资质
158	郑州	郑州海旭房地产开发有限公司	410166905	暂定资质
159	郑州	郑州中海地产有限公司	410170145	暂定资质
160	珠海	中山市金运宏房地产开发有限公司	粤房开证暂字第 21111158 号	暂定级

(2) 经营模式

发行人房地产开发及销售业务的经营模式主要为自主开发以及少量联合经营，公司联合经营的合作方主要包括：拥有多年房地产开发经验大中型房地产企业或者项目所在地城投公司，截至 2022 年 3 月末，发行人主要合营项目如下表：

图表5-15：发行人主要合营项目情况表

单位：万元、平方米

序号	项目名称	分期	城市	项目合作方	总投资金额 (万元)	出资比例	建筑面积	收益 分成 模式	业务定位
1	洪文项目	2021P02 地块全期	厦门	厦门国贸	1,146,515.00	50.00%	279,090.00	同股同权	发行人主导项目运营
2	增城 062 项目 (联合操盘)	全期	广州	保利、华润、金地	836,304.00	25.00%	589,782.00	同股同权	合作方主导项目运营
3	青岛高新区 AC 包项目 (中欧国际城)	A 包	青岛	金茂、平安	803,338.00	18.00%	1,203,526.00	同股同权	合作方主导项目运营
4	青岛高新区 AC 包项目 (中欧国际城)	C 包	青岛	金茂、平安	785,825.00	18.00%	1,070,039.00	同股同权	合作方主导项目运营
5	广钢新城	全期	广州	保利、绿城、	634,745.00	16.66%	272,304.00	同股	合作方主

	AF040218 地块 (非操盘)			越秀、华润、 碧桂园				同权	导项目运营
6	碧桂园藏珑府 (非操盘)	地块一	广州	碧桂园、保利、 越秀、华润、金地、 深业	594,882.00	14.28%	383,993.00	同股 同权	合作方主导项目运营
7	增城 082 项目 (非操盘)	全期	广州	华润、保利、 首创、旭辉	570,213.00	20.00%	369,616.00	同股 同权	合作方主导项目运营
8	九和府	全期	天津	平安、旭辉、 正荣	520,904.00	25.00%	242,379.00	同股 同权	合作方主导项目运营
9	中海曲江大城 C	一期二期	西安	西安曲江旅游投资	428,218.00	50.00%	372,307.00	同股 同权	发行人主导项目运营
10	中海城	全期	武汉	平安不动产	479,105.00	80.00%	557,623.00	同股 同权	发行人主导项目运营
11	中海云鼎湖居	全期	郑州	平安不动产	435,679.00	80.00%	252,477.00	同股 同权	发行人主导项目运营
12	芳华九里	全期	哈尔滨	华润	388,015.00	50.00%	351,800.00	同股 同权	共同主导项目运营
13	臻如府 1 号地	全期	上海	上海中环投资、 上海现代天地	485,662.00	70.00%	117,574.00	同股 同权	发行人主导项目运营
14	臻如府 2 号地	全期	上海	上海中环投资、 上海现代天地	376,759.00	70.00%	84,938.00	同股 同权	发行人主导项目运营
15	梅溪湖国际新城	一期	长沙	金茂、中建五局	1,719,730.00	14.00%	10,122,990.00	同股 同权	合作方主导项目运营
16	大成 1-1 地块	全期	长春	长春润德投资	194,852.00	50.00%	307,776.00	同股 同权	发行人主导项目运营

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

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

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

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

(3) 房地产业务经营情况

近三年及一期，房地产开发业务整体情况如下：

1) 项目开工、竣工、在建情况

图表 5-16：公司项目开工、竣工、在建情况表

项目	2022 年 1-3 月	2021 年	2020 年	2019 年
新开工项目数 (个)	12	78	66	80
新开工面积 (万平方米)	179.38	1,140.85	1,184.00	1,283.00
竣工项目数 (个)	3	92	98	84
竣工面积 (万平方米)	26.51	1,281.63	1,611.30	1,027.00

项目	2022 年 1-3 月	2021 年	2020 年	2019 年
期末在建项目数 (个)	139	128	123	137
期末在建面积 (万平方米)	2,059.23	1,781.95	1,989.39	2,366.15

注：上表统计口径为全口径，竣工面积为所有竣工项目本年竣工建筑面积。

2019、2020、2021 年，发行人开发完成投资总额分别为 15,876,831 万元、16,439,254 万元及 17,618,174 万元。

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

2) 销售情况

图表 5-17：公司销售情况表

项目	2022 年 1-3 月	2021 年	2020 年	2019 年
达预售项目 (个)	-	-	282	226
签约销售面积 (万平方米)	89.54	747.82	774.00	806.32
签约销售金额 (亿元)	250.24	2,048.69	1,758.00	1,662.56
签约销售均价 (万元/平方米)	2.79	2.74	2.27	2.06

注：表中合同销售面积及合同销售金额统计口径为全口径。

随着市场环境的变化，近年来公司开工面积有所波动。近三年及一期，公司新开工面积分别为 1,283.00 万平方米、1,184.00 万平方米、1,140.85 万平方米和 179.38 万平方米。2019 年，公司新开工面积达到 1,283.00 万平方米，竣工面积 1,027.00 万平方米，竣工面积同比增长 93.16%。2020 年，公司新开工面积达到 1,184 万平方米，竣工面积 1,611 万平方米；2021 年，公司新开工面积达到 1,140.85 万平方米，竣工面积 1,281.63 万平方米；2022 年 1-3 月，公司新开工面积 179.38 万平方米，竣工面积 26.51 万平方米，截至 2022 年 3 月末，公司在建面积 2,059.23 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。2019-2021 年及 2022 年 1-3 月，公司实现签约销售面积分别为 806.32 万平方米、774.00 万平方米、747.82 万平方米和 89.54 万平方米；同期，实现签约销售金额分别为 1,662.56 亿元、1,758.00 亿元、2,031.36 亿元和 250.24 亿元。2019 年度，同期销售均价上升至 2.06

万元/平方米。2020 年度，公司已实现签约销售面积 774.00 万平方米，实现签约销售金额 1,758.00 亿元，签约销售均价上升至 2.27 万元/平方米。2021 年度，发行人签约销售面积、金额分别为 747.82 万平方米和 2,031.36 亿元，签约销售均价较近三年逐步提升。2022 年 1-3 月，签约销售均价持续提升至 2.79 万元/平方米。

(4) 分区域主营业务收入情况

图表 5-18: 公司分区域主营业务收入情况表

单位：万元

序号	区域销售收入	2021 年	2020 年	2019 年
1	济南	733,862.48	1,239,731.26	2,421,520.19
2	沈阳	354,244.61	1,193,083.96	1,158,098.15
3	长春	688,194.41	557,039.96	629,909.77
4	北京	4,431,548.69	2,155,951.23	278,085.54
5	佛山	393,640.10	170,399.68	682,890.48
6	福州	118,946.01	395,993.08	803,572.07
7	杭州	793,896.50	7,404.87	267,366.14
8	无锡	9,546.21	34,692.13	308,137.51
9	宁波	308,534.67	831,644.22	522,020.98
10	深圳	1,620,070.12	36,223.41	1,931.34
11	苏州	6,340.23	204,615.34	259,777.21
12	西安	295,119.55	97,087.26	263,187.06
13	南昌	58,983.69	287,410.22	332,787.58
14	南京	213,067.92	1,174,697.84	263,086.50
15	新疆	235,593.42	236,509.00	250,716.40
16	云南	280,662.82	690,103.68	62,358.71
17	成都	583,962.24	713,349.99	100,150.58
18	大连	511,775.70	389,203.46	135,705.38
19	上海	752,532.81	907,183.05	94,317.77
20	厦门	665,843.24	123,565.74	473.83
21	其他	4,033,109.20	1,665,639.86	1,188,809.35
	合计	17,089,474.62	13,111,529.24	10,024,902.54

近三年来公司在 13 个区域主营业务收入超过 40 亿元，其中 2021 年主营收入超过 50 亿元的区域包括济南、长春、北京、杭州、深圳、成都、大连、上海、厦门 9 个区域。整体来看，发行人的战略布局明显，主要覆盖国内一二线城市，一二线市场占比约 90%以上。

(5) 项目情况

A、已完工项目情况

截至 2022 年 9 月末，中海企业发展主要的已完工项目情况如下表所示：

图表 5-19: 截至 2022 年 9 月末主要已完工项目情况

序号	项目名称	开发主体	分期	开发模式	项目所在地	项目类别	总可售容积率 面积(平方米)	累计销售面积	累计销售金额 (万元)	销售进度	项目批文情况	未销售完原因
1	中海左岸东宸(石碣)	东莞市中海嘉睿房地产开发有限公司	全期	独自开发	东莞	住宅/商业	46,932	16,938	46,150	36%	已取得五证	持续销售
2	中海松湖璟尚(大岭山)	东莞市中海嘉桦房地产开发有限公司	全期	独自开发	东莞	住宅/商业	86,634	34,214	112,849	39%	已取得五证	持续销售
3	海珠区大干围西侧地块	广州中海盛安房地产开发有限公司	全期	独自开发	广州	住宅/商业	143,091	137,007	914,803	96%	已取得五证	持续销售
4	荔府	广州中海盛合房地产开发有限公司	全期	独自开发	广州	住宅/商业	57,904	3,550	10,079	6%	已取得五证	持续销售
5	文锦国际	佛山中海盛和房地产开发有限公司	全期	独自开发	佛山	住宅/商业	285,758	192,467	583,361	67%	已取得五证	持续销售
6	中海厦门东湾	厦门中海海怡地产有限公司	全期	独自开发	厦门	住宅/商业	71,320	71,320	312,794	98%	已取得五证	仅剩车位
7	中海梅溪湖壹号	长沙中海梅溪房地产开发有限公司	四期 C 区	独自开发	长沙	住宅/商业	27,020	22,480	87,471	83%	已取得五证	持续销售
8	中海海润佳园项目	长沙润湖置业开发有限公司	中海海润佳园项目一期	独自开发	长沙	住宅/商业	265,180	217,023	297,880	82%	已取得五证(剩 20#公寓未取竣备证)	尾盘项目
9	湖润家园	长沙润湘置业开发	湖润家园	独自开发	长沙	住宅/商业	268,543	214,825	337,671	80%	已取得五证(2 栋)	持续销售

	项目	有限公司	项目一期								没竣工)	
10	湖润家园项目	长沙润湘置业开发有限公司	湖润家园项目二期	独自开发	长沙	住宅/商业	166,807	124,307	174,756	75%	已取得五证 (G4 栋以及三角地块未取得证)	持续销售
11	青岚大道项目	南昌中海豪轩地产有限公司	全期	独自开发	南昌	住宅/商业	242,034	211,826	264,580	89%	已取得五证	剩余商业及车位去化缓慢
12	方山印	南京海方房地产开发有限公司	全期	独自开发	南京	住宅	127,203	101,959	306,920	80%	已取得五证	市场变化导致去化缓慢
13	钟山印	南京海旭房地产开发有限公司	全期	独自开发	南京	住宅	79,698	74,082	260,626	93%	已取得五证	仅剩底复物业
14	新芝源境	宁波中海海棠房地产有限公司	全期	独自开发	宁波	住宅/商业	143,972	90,780	404,575	63%	已取得五证	持续销售
15	逸江源境	宁波中海海源房地产有限公司	全期	独自开发	宁波	住宅/商业	113,194	109,972	445,767	97%	已取得五证	持续销售
16	高塘一村地块	宁波中海海汇房地产有限公司	全期	独自开发	宁波	住宅/商业	21,162	11,424	46,323	50%	已取得五证	持续销售
17	华山珑城	济南中海城房地产开发有限公司	华山东 10 地块	独自开发	济南	住宅/商业	272,955	279,939	373,241	90%	已取得五证	持续销售
18	华山珑城	济南中海城房地产开发有限公司	华山北 D-1 地块商业	独自开发	济南	商业	267,876	68,923	54,039	26%	已取得五证	持续销售
19	二制药地块	济南中海豪峰房地产开发有限公司	二制药	独自开发	济南	住宅/商业	67,783	42,032	90,213	50%	已取得五证	持续销售
20	槐房项目	北京南悦房地产开发有限公司	全期	合作开发	北京	住宅/商业	112,471	58,529	214,084	52%	已取得五证	持续销售

21	寰宇时代二期	北京中海盈达房地产开发有限公司	全期	独自开发	北京	住宅/商业	181,705	181,705	829,715	98%	已取得五证	尾盘项目
22	甲叁院	北京中海鑫海房地产开发有限公司	全期	独自开发	北京	住宅/商业	147,788	74,868	852,576	50%	已取得五证	顺销
23	拾光里	北京中开盈泰房地产开发有限公司	全期	合作开发	北京	住宅/商业	141,836	128,890	771,355	80%	已取得五证	尾盘项目
24	中海尚学府 16#地块	长春海瀛房地产开发有限公司	尚学府三期	独自开发	长春	住宅/商业	214,927	23,559	31,140	11%	已取得五证	持续销售
25	同心湖项目(住宅地块)	长春海颐房地产开发有限公司	全期	独自开发	长春	住宅/商业	412,669	28,032	37,354	#DIV/0!	已取得五证	持续销售
26	和平之门	中海地产(沈阳)有限公司	5#地块	独自开发	沈阳	住宅/商业	294,778	293,421	532,517	100%	已取得五证	尾盘项目
27	领馆东项目	沈阳中海福华房地产开发有限公司	全期	独自开发	沈阳	住宅/商业	204,665	12,265	31,816	6%	已取得五证	在售项目
28	凌云路-1	沈阳中海海悦房地产开发有限公司	全期	独自开发	沈阳	住宅/商业	44,903	10,976	25,741	24%	已取得五证	在售项目
29	中海万锦公馆	大连中海鼎业房地产开发有限公司	全期	独自开发	大连	住宅/商业	369,163	324,637	572,217	94%	已取得五证	尾盘销售
30	中海·东港	大连鼎泰港隆房地产有限公司	全期	独自开发	大连	住宅/商业	60,129	58,055	225,089	97%	已取得五证	尾盘销售
31	北辛安 A 区保障房	北京安泰兴业置业有限公司	四期 681 694 690 地块	独自开发	北京	住宅/商业	204,318	82,722	352,686	42%	已取得五证	在售项目

32	北辛安 A 区保障房	北京安泰兴业置业有限公司	五期 696 697 698 地块	独自开发	北京	住宅/商业	152,549	94,281	388,901	63%	已取得五证	在售项目
33	北辛安 B 区保障房	北京安泰兴业置业有限公司	二期 680 684 地块	独自开发	北京	住宅/商业	141,974	96,136	456,812	70%	已取得五证	在售项目
34	首钢园一期项目	北京金安兴业房地产开发有限公司	限竞房 806 和 813	合作开发	北京	住宅/商业	81,594	81,543	500,876	85%	已取得五证	尾盘销售
35	首钢园三期项目	北京鑫安兴业房地产开发有限公司	首钢园三期		北京	住宅/商业	79,542	91,862	572,076	97%	已取得五证	尾盘项目
36	中海·熙岸	石家庄中海房地产开发有限公司	全期	独自开发	石家	住宅/商业	112,307	71,260	86,082	63%	已取得五证	持续销售
37	中海·云锦	石家庄中海盈安房地产开发有限公司	全期	独自开发	石家	住宅/商业	237,927	163,220	410,143	69%	已取得五证	持续销售
38	天府里	中海佳隆成都房地产开发有限公司	8 号地块	独自开发	成都	住宅/商业	26,044	0	0	0%	已取得三证	尚未开始销售
39	麓湖公馆	中海佳隆成都房地产开发有限公司	全期	独自开发	成都	住宅/商业	127,828	126,594	355,853	99%	已取得五证	持续销售
40	成华区迎晖路 91 亩	中海嘉卓(成都)房地产开发有限公司	全期	独自开发	成都	住宅	121,041	51,402	139,093	42%	已取得五证	持续销售
41	东湖高新区左岭项目	武汉中海海耀房地产有限公司	二期	独自开发	武汉	住宅/商业	177,508	106,196	155,570	60%	已取得六证	市场下行, 持续销售
42	太原北寒项目	太原中海仲兴房地产开发有限公司	二期-C3 地块	独自开发	太原	住宅/商业	61,023	39,668	34,149	65%	已取得五证	持续销售
43	太原北寒	太原中海仲兴房地产	北寒 D 地	独自开发	太原	商业	2,166	0				

	项目	产开发有限公司	块									
44	太原综改区杨庄项目	太原中海凯源房地产开发有限公司	一期	独自开发	太原	住宅/商业	268,946	155,773	184,250	81%	已取得五证	持续销售
45	太原综改区杨庄项目	太原中海凯源房地产开发有限公司	二期	独自开发	太原	住宅/商业	304,592	162,608	165,545	80%	持续销售	持续销售
46	中海云鼎湖居	郑州海旭房地产开发有限公司	全期	合作开发	郑州	住宅	181,758	180,950	573,484	93%	持续销售	持续销售

图表 5-20: 截至 2022 年 9 月末主要已完工项目情况 (续表)

序号	项目名称	开发主体	销售安排及资金回笼计划	施工方 (总包)	结转收入金额 (万元)	已支付成本 (万元)	工程款结算模式
1	中海左岸东宸 (石碣)	东莞市中海嘉睿房地产开发有限公司	预计 2023 年销售完毕	春昇建设集团有限公司	43,966.00	116,909.00	根据工程进度
2	中海松湖璟尚 (大岭山)	东莞市中海嘉桦房地产开发有限公司	预计 2023 年销售完毕	中建四局第五建筑工程有限公司	95,199.00	234,964.00	根据工程进度
3	海珠区大干围西侧地块	广州中海盛安房地产开发有限公司	预计 2023 年销售完毕	中国建筑第四工程局有限公司	914,274.00	638,549.00	根据工程进度
4	荔府	广州中海盛合房地产开发有限公司	预计 2024 年销售完毕	中天建设集团有限公司	9,246.55	118,264.34	根据工程进度
5	文锦国际	佛山中海盛和房地产开发有限公司	预计 2023 年销售完毕	中建交通建设集团有限公司、中国建筑第四工程局有限公司	530,413.00	650,705.00	根据工程进度

6	中海厦门东湾	厦门中海海怡地产有限公司	预计 2023 年销售完毕	厦门思总建设有限公司	279,608.89	224,330.59	根据工程进度
7	中海梅溪湖壹号	长沙中海梅溪房地产开发有限公司	预计 2023 年销售完毕	长沙新康建筑工程有限公司	80,034.56	15,696.00	根据工程进度
8	中海海润佳园项目	长沙润湖置业开发有限公司	预计 2024 年销售完毕	1.四川广厦建筑工程有限公司 2.长沙新康建筑工程有限公司	184.46	245,984.75	根据工程进度
9	湖润家园项目	长沙润湘置业开发有限公司	预计 2024 年销售完毕	湖南顺天建设集团有限公司	308,595.85	282,538.85	根据工程进度
10	湖润家园项目	长沙润湘置业开发有限公司	预计 2024 年销售完毕	湖南顺天建设集团有限公司	308,595.85	282,538.85	根据工程进度
11	青岚大道项目	南昌中海豪轩地产有限公司	计划 2023 年销售完毕	中国电建集团江西省水电工程局有限公司、山河建设集团有限公司、江西建工第二建筑有限责任公司	242,733.60	221,729.00	根据工程进度
12	方山印	南京海方房地产开发有限公司	计划 2024 年之前完成销售	江苏坤龙建设集团有限公司；龙海建设集团有限公司	281,578.00	319,118.00	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
13	钟山印	南京海旭房地产开发有限公司	计划 2023 年销售完毕	江苏坤龙建设集团有限公司	229,376.00	237,456.00	根据工程进度
14	新芝源境	宁波中海海棠房地产有限公司	计划 2024 年销售完毕	宁波市建设集团股份有限公司	359,742.00	307,004.00	根据工程进度支付
15	逸江源境	宁波中海海源房地产有限公司	计划 2023 年销售完毕	中天建设集团有限公司	394,123.69	288,381.85	根据工程进度支付

16	高塘一村地块	宁波中海海汇房地产有限公司	计划 2023 年销售完毕	宁波市建设集团股份有限公司	34,916.00	65,879.00	根据工程进度支付
17	华山珑城	济南中海城房地产开发有限公司	预计明年清盘	济南一建集团有限公司	333,561.00	276,906.00	根据工程进度支付
18	华山珑城	济南中海城房地产开发有限公司	预计明年清盘	济南一建集团有限公司	333,561.00	276,906.00	根据工程进度支付
19	二制药地块	济南中海豪峰房地产开发有限公司	预计明年清盘	济南华海建设集团有限公司	74,480.00	130,912.00	根据工程进度支付
20	槐房项目	北京南悦房地产开发有限公司	预计 2024 年清盘	中建五局、中建三局、中建一局	196,408.00	600,301.00	根据工程进度支付
21	寰宇时代二期	北京中海盈达房地产开发有限公司	预计 2023 年清盘并全部回款	江苏江都建设集团有限公司、中建宏达建筑有限公司北京分公司、浙江省东阳第三建筑工程有限公司	638,626.69	607,382.43	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
22	甲叁院院	北京中海鑫海房地产开发有限公司	预计明年清盘	中天建设、四局	461,006.39	340,811.05	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
23	拾光里	北京中开盈泰房地产开发有限公司	预计明年清盘	湖北远大	701,752.00	581,300.00	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
24	中海尚学府 16#地块	长春海瀛房地产开发有限公司	预计 2025 年全部销售完毕	长春鸿源建设有限公司、沈阳双兴建设集团有限公司、沈阳鼎汇泉建筑工程有限公司	23,812.26	194,617.90	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
25	同心湖项目（住宅地块）	长春海颐房地产开发有限公司	预计明年清盘	吉林省阳光建设集团有限公司、吉林鼎泰建筑工程有限公司	37,264.00	40,219.00	根据工程进度、合同约定并使用现金结算

26	和平之门	中海地产（沈阳）有限公司	预计年内清盘	浙江省东阳第三建筑工程有限公司	523,347.22	249,709.00	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
27	领馆东项目	沈阳中海福华房地产开发有限公司	预计 2025 年清盘	大连金广建设集团有限公司	6,429.00	384,699.45	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
28	凌云路-1	沈阳中海海悦房地产开发有限公司	预计 2023 年清盘	大连瑞佳建设集团有限公司	22,499.00	61,375.00	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
29	中海万锦公馆	大连中海鼎业房地产开发有限公司	预计 2024 年清盘	大连瑞佳建设集团有限公司、大连渤海建设集团有限公司	524,970.00	519,044.00	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
30	中海·东港	大连鼎泰港隆房地产有限公司	预计 2023 年清盘	大连瑞佳建设集团有限公司	0.00	148,059.00	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
31	北辛安 A 区保障房	北京安泰兴业置业有限公司	预计 2023 年清盘	中建宏达建筑有限公司	352,686.00	443,949.00	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
32	北辛安 A 区保障房	北京安泰兴业置业有限公司	预计 2023 年清盘	中建宏达建筑有限公司	352,686.00	443,949.00	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
33	北辛安 B 区保障房	北京安泰兴业置业有限公司	预计 2023 年清盘	中建宏达建筑有限公司	456,812.00	371,503.00	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
34	首钢园一期项目	北京金安兴业房地产开发有限公司	预计 2023 年清盘	中北华宇建筑工程公司	459,519.19	418,695.00	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
35	首钢园三期项目	北京鑫安兴业房地产开发有限公司	预计 2023 年清盘并全部回款	北京京石建业建设工程有限公司	524,593.23	425,452.58	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
36	中海·熙岸	石家庄中海房地产开发有限公司	预计 2023 年清盘并全部回款	中建科技集团有限公司	55,814.00	123,109.00	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
37	中海·云锦	石家庄中海盈安房地产开发有限公司	预计 2023 年清盘并全部回款	中国建筑第二工程局有限公司、大连金广建设集	365,383.00	215,614.00	根据工程进度、合同约定并使用现金结算

				团有限公司			
38	天府里	中海佳隆成都房地产开发有限公司	预计 2022 年 12 月底前开盘, 2023 年清盘	金匠建设集团有限公司	0.00	33,999.69	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
39	麓湖公馆	中海佳隆成都房地产开发有限公司	预计 2023 年清盘	中国华西企业股份有限公司	0.00	248,485.80	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
40	成华区迎晖路 91 亩	中海嘉卓(成都)房地产开发有限公司	预计 2024 年清盘	金匠建设集团有限公司	51,547.76	278,396.64	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
41	东湖高新区左岭项目	武汉中海海耀房地产有限公司	0	高企达集团有限公司、中天建设集团有限公司	0.00	0.00	根据工程进度结算
42	太原北寒项目	太原中海仲兴房地产开发有限公司	预计 2023 年清盘	中国建筑第四工程局有限公司	28,283.00	42,424.21	进度结算
43	太原北寒项目	太原中海仲兴房地产开发有限公司	预计 2023 年清盘	中国建筑第四工程局有限公司	28,283.00	42,424.21	进度结算
44	太原综改区杨庄项目	太原中海凯源房地产开发有限公司	预计 2023 年清盘	中建三局第二建设工程有限责任公司	159,904.00	158,051.00	进度结算
45	太原综改区杨庄项目	太原中海凯源房地产开发有限公司	预计 2023 年清盘	中建三局第二建设工程有限责任公司	159,904.00	158,051.00	进度结算
46	中海云鼎湖居	郑州海旭房地产开发有限公司	预计 2024 年清盘	河南东方建设集团发展有限公司、河南省第一建筑工程集团有限责任公司	525,273.00	383,328.00	进度结算

B、在建项目情况

截至 2022 年 9 月末, 中海企业发展主要的在建项目情况如下表所示:

图表 5-21: 截至 2022 年 9 月末主要在建项目情况

序号	项目名称	分期	公司名称	项目所在地	项目类别 (例: 商业/住宅)	开工日期	竣工日期	总建筑面积 (平方米)	总投资金额 (万元)	累计完成投资金额 (万元)	投资进度%	2022 年计划投资金额 (万元)	2023 年计划投资金额 (万元)	2024 年计划投资金额 (万元)
1	前海总部大楼项目	全期	中海企业发展集团有限公司	深圳	商业	2021/1/27	2023/4/30	61,277	149,113	92,053	62%	20,000	20,000	19,000
2	深圳龙华北站北项目	全期	深圳市海宏房地产开发有限公司	深圳	住宅/商业	2021/12/23	2023/8/31	106,077	350,048	292,711	84%	22,750	35,000	25,000
3	深圳光明城枢纽西项目	全期	深圳市海明房地产开发有限公司	深圳	住宅/商业	2022/1/27	2023/8/31	270,445	590,372	443,591	75%	106,340	40,692	84,444
4	深圳龙岗宝龙项目	全期	深圳市海隆房地产开发有限公司	深圳	住宅/商业	2021/11/20	2024/4/30	352,002	560,612	345,143	62%	73,705	92,679	68,483
5	深圳龙华实验西项目	全期	深圳市海嘉房地产开发有限公司	深圳	住宅/商业	2021/12/23	2023/12/31	176,016	536,643	413,999	77%	86,372	21,212	66,947
6	东莞大岭山项目	全期	东莞市中海嘉桦房地产开发有限公司	东莞	住宅/商业	2021/1/15	2022/10/30	127,591	263,567	238,835	91%	8,000	6,000	4,000
7	东莞市松山湖项目	全期	东莞市中海嘉鑫房地产开发有限公司	东莞	住宅/商业	2021/4/3	2022/12/20	187,571	432,297	386,312	89%	10,000	8,000	6,000
8	中海蚝壳洲项目	全期	广州中海盛安房地产开发有限公司	广州	住宅/商业	2022/1/10	2024/4/30	78,900	196,695	137,482	70%	34,447	31,828	28,804
9	江泰路地块	全期	广州中海盛安房地产开发有限公司	广州	住宅/商业	2021/11/5	2024/6/30	84,847	308,938	271,672	88%	43,719	40,060	17,482
10	石岗路地块	全期	广州中海盛安房地产开发有限公司	广州	住宅	2021/5/14	2022/12/31	67,673	279,030	253,991	91%	138,871	0	0

11	南洲路地块	全期	广州中海盛安房地产开发有限公司	广州	住宅/商业	2021/3/14	2023/10/31	159,273	575,786	498,672	87%	46,268	46,268	30,846
12	广钢 234	全期	广州粤合房地产开发有限公司	广州	住宅/商业	2021/12/3	2024/6/30	307,836	1,068,504	686,323	64%	367,602	150,000	150,000
13	汇德里公馆	全期	佛山市顺德中海嘉森房地产开发有限公司	佛山	住宅/商业	2021/11/15	2024/6/30	427,626	811,459	608,682	75%	30,000	50,000	152,777
14	丽悦尚宸院	全期	佛山中海千灯湖房地产开发有限公司	佛山	住宅/商业	2021/10/18	2023/9/30	242,433	477,253	384,869	81%	35,000	30,000	62,384
15	珑湾半岛花园	全期	佛山中海盛和房地产开发有限公司	佛山	住宅/商业	2020/10/19	2022/12/31	423,829	705,011	650,705	92%	80,000	54,306	0
16	左岸澜庭	全期	厦门中海地产有限公司	厦门	住宅	2022/6/9	2023/12/30	39,322	96,120	69,817	73%	75,000	21,120	0
17	中海花湾	全期	厦门中海嘉业地产有限公司	厦门	住宅/商业	2021/8/19	2023/12/28	364,520	622,267	503,446	81%	510,000	56,134	56,134
18	环东时代	全期	厦门中海嘉业地产有限公司	厦门	住宅/商业	2021/10/2	2023/7/15	125,757	268,780	225,888	84%	235,000	33,780	0
19	梅溪湖 A 组团	二期	长沙润湘置业开发有限公司	长沙	住宅/商业	2020/12/11	2023/5/31	208,485	239,280	194,770	81%	26,563	17,558	10,975
20	中海悦湖郡	一期	福州中海海逸地产有限公司	福州	住宅/商业	2022/2/27	2024/6/30	167,465	362,080	291,334	80%	300,526	36,208	18,000
21	闵麓山项目	二期	上海中海海昆房地产有限公司	上海	住宅	2020/9/9	2023/3/31	118,119	260,507	249,560	96%	18,679	4,584	6,363
22	臻如府项目	4 号地	上海海升环盛房地产开发有限公司	上海	商业	2020/3/31	2023/4/15	92,087	144,532	133,722	93%	7,567	7,567	3,243

23	臻如府项目	6号地	上海海升环盛房地产开发有限公司	上海	商业	2020/12/1	2023/5/15	102,158	184,675	134,509	73%	20,773	20,773	29,393
24	真如境项目	5号地	上海海汇房地产开发有限公司	上海	商业	2020/3/31	2023/7/30	422,608	1,144,834	849,311	74%	111,284	111,284	184,239
25	真如境项目	7号地	上海佳桦房地产开发有限公司	上海	商业	2020/12/1	2023/1/15	28,823	86,441	66,273	77%	7,843	7,843	12,325
26	真如境项目	8号地	上海海环房地产开发有限公司	上海	商业	2021/7/5	2023/4/30	57,862	66,396	47,517	72%	14,571	14,571	4,308
27	明德里	全期	嘉兴海慧房地产开发有限公司	嘉兴	住宅	2022/3/25	2024/4/30	108,601	139,468	84,302	60%	12,000	24,980	22,944
28	汇德里	全期	嘉兴海升房地产开发有限公司	嘉兴	住宅/商业	2022/1/28	2024/3/31	93,803	114,955	75,282	65%	15,000	24,159	31,455
29	观江樾	全期	南京海嘉房地产开发有限公司	南京	住宅/商业	2022/1/10	2023/3/31	235,897	519,160	419,425	81%	117,203	60,252	29,387
30	方山印	全期	南京海方房地产开发有限公司	南京	住宅	2021/1/1	2022/12/31	196,607	336,536	319,118	95%	42,500	17,418	0
31	观山樾	全期	南京海方房地产开发有限公司	南京	住宅/商业	2021/12/31	2024/5/30	202,353	330,329	251,821	76%	52,412	48,272	16,692
32	钟山印	全期	南京海旭房地产开发有限公司	南京	住宅	2021/2/28	2022/10/31	110,979	248,257	237,456	96%	29,126	5,536	0
33	南山印	全期	南京海昌房地产开发有限公司	南京	住宅	2021/9/15	2023/8/30	163,127	327,736	267,956	82%	45,365	44,780	0
34	观文澜	全期	南京海巍房地产开发有限公司	南京	住宅	2021/12/31	2023/8/31	153,875	328,664	263,334	80%	38,621	46,296	33,077

35	思安街	全期	中海海通（苏州）房地产有限公司	苏州	住宅/商业	2020/4/29	2023/12/20	152,100	178,444	122,206	68%	28,216	16,712	2,688
36	车坊项目	全期	中海海盛（苏州）房地产有限公司	苏州	住宅	2021/12/8	2023/6/30	89,022	195,508	158,052	81%	6,000	31,456	0
37	常熟冬青路南地块	全期	中海海诚（苏州）房地产有限公司	苏州	住宅	2021/12/31	2023/5/30	134,219	184,978	156,321	85%	3,288	21,610	3,759
38	阅澄江（中山路地块项目）	整盘	中海海澄（无锡）房地产有限公司	无锡	住宅/商业	2021/3/1	2022/12/31	63,861	113,719	113,719	100%	-	-	-
39	江北小袁陈项目	全期	宁波中海海和房地产有限公司	宁波	住宅	2022/9/8	2025/2/6	290,592	478,426	141,894	30%	307,698	81,163	87,403
40	高塘三村项目	全期	宁波中海海怡房地产有限公司	宁波	住宅	2022/7/27	2024/6/30	89,745	200,158	140,167	70%	145,000	40,000	15,158
41	艮北新城地块	全期	杭州中海海森房地产有限公司	杭州	住宅/商业	2022/2/19	2023/12/31	210,559	568,070	475,406	84%	405,300	57,000	28,400
42	运河新城地块	全期	杭州中海海跃房地产有限公司	杭州	住宅/商业	2021/12/29	2023/12/30	338,228	792,413	684,139	86%	433,100	70,200	41,400
43	中海华山珑城	东 3 地块	济南中海城房地产开发有限公司	济南	住宅	2020/6/30	2022/9/25	102,408	78,832	77,194	98%	5,000	1,000	500
44	中海华山珑城	东 11 地块	济南中海城房地产开发有限公司	济南	住宅/商业	2020/11/30	2022/9/25	407,474	276,043	175,817	64%	57,312	81,550	27,695
45	中海华山珑城	西 D 地块	济南中海城房地产开发有限公司	济南	住宅/商业	2020/11/30	2022/9/25	300,052	183,845	119,278	65%	43,827	48,373	15,399
46	中海华山珑城	西 C 地块	济南中海城房地产开发有限公司	济南	商业	2022/5/30	2022/9/25	135,800	111,936	36,606	33%	220	18,630	20,560

47	中海华山珑城	北 D1 地块	济南中海城房地产开发有限公司	济南	商业	2019/5/17	2022/9/25	372,823	181,655	141,362	78%	44,337	34,466	3,000
48	中海华山珑城	西 B-1 地块	济南中海城房地产开发有限公司	济南	住宅/商业	2021/4/23	2022/9/25	101,464	151,999	113,125	74%	25,786	22,890	16,580
49	中海华山珑城	西 B-2 地块	济南中海城房地产开发有限公司	济南	商业	2021/4/23	2022/9/25	40,193	35,618	26,295	74%	10,260	27,630	19,780
50	学仕里	13 地块	济南中海兴业投资有限公司	济南	住宅/商业	2021/1/26	2022/12/31	100,684	91,600	74,339	81%	20,840	12,788	1,000
51	学仕里	18-1 地块	济南中海兴业投资有限公司	济南	住宅/商业	2021/1/26	2022/12/31	53,038	44,792	40,019	89%	11,725	2,219	1,000
52	学仕里	18-2 地块	济南中海兴业投资有限公司	济南	住宅/商业	2021/1/26	2022/12/31	75,089	66,669	53,555	80%	14,614	9,668	1,000
53	造甲村项目	全期	北京中海鑫海房地产开发有限公司	北京	住宅/商业	2019/12/13	2022/12/31	337,985	1,054,720	1,016,924	96%	80,000	30,000	0
54	亦庄项目	全期	北京中海亦庄智慧置业有限公司	北京	住宅/商业	2020/12/31	2022/12/31	262,705	1,121,178	949,621	85%	70,359	155,395	51,054
55	稻田项目	全期	北京中海盈顺房地产开发有限公司	北京	住宅	2020/11/10	2022/12/31	176,841	545,536	477,551	88%	30,000	50,000	10,000
56	创新基地项目	全期	北京中海盈润房地产开发有限公司	北京	住宅	2022/3/25	2024/7/6	198,361	484,736	360,081	74%	380,000	40,000	64,736
57	福环庄园项目	全期	北京中海盈璟房地产开发有限公司	北京	住宅	2022/8/7	2025/4/1	310,891	885,652	578,714	65%	631,216	189,206	134,879
58	汇德里	全期	北京中泰金建房地产开发有限公司	北京	住宅	2022/1/6	2023/10/31	146,170	624,896	513,776	82%	50,000	67,320	34,880

59	同心湖项目 (住宅地 块)	全期	长春海颐房地产开发 有限公司	长春	住宅/商业	2021/5/31	2023/11/30	520,072	437,867	282,492	65%	36,685	32,407	33,295
60	同心湖项目 (商业地 块)	全期	长春海尊房地产开发 有限公司	长春	商业	2021/5/17	2024/12/30	67,431	49,133	23,353	48%	0	0	0
61	响螺湾 C02 项目	全期	天津中海嘉业投资有 限公司	天津	商业	2010/3/1	2025/12/31	170,487	155,657	27,569	18%	88	64,000	64,000
62	安江里	全期	天津中海海滔地产有 限公司	天津	住宅/商业	2021/11/25	2023/10/30	204,032	399,221	355,042	89%	370,620	74,977	59,130
63	高深东项目	全期	沈阳中海海嘉房地产 开发有限公司	沈阳	住宅/商业	2022/3/18	2023/12/31	234,686	296,199	209,356	71%	40,000	50,000	15,052
64	寰宇天 J 地 块	商业	沈阳中海兴业房地产 开发有限公司	沈阳	商业	2015/4/30	已停工	146,223	84,847	19,952	24%	0		
65	源境项目 (皇姑新乐 地块)	全期	沈阳中海兴业房地产 开发有限公司	沈阳	住宅/商业	2022/6/17	2024/12/31	277,323	389,806	266,247	68%	35,000	60,000	33,923
66	领馆东项目	全期	沈阳中海福华房地产 开发有限公司	沈阳	住宅/商业	2020/10/5	2022/12/31	301,866	466,658	383,778	82%	50,000	25,000	20,566
67	汇德理(凌 云路-1)	全期	沈阳中海海悦房地产 开发有限公司	沈阳	住宅/商业	2021/4/20	2022/11/30	392,380	462,724	370,457	80%	60,000	40,000	32,267
68	云麓里项目 (奥园西地 块)	全期	沈阳中海海顺房地产 开发有限公司	沈阳	住宅/商业	2021/4/1	2024/6/30	235,009	216,760	143,208	66%	20,000	30,000	27,935
69	中海云川源	全期	大连鼎泰海通房地产	大连	住宅/商业	2021/3/29	2022/12/30	125,413	218,998	162,886	74%	30,000	20,000	10,000

	境		有限公司												
70	北辛安 A 区保障房	北辛安安置房五期 696 697 698 地块	北京安泰兴业置业有限公司	北京	住宅/商业	2020/03/18	2022/07/15	256,337	260,450	-	0%	-	-	-	-
71	北辛安 673、658 地块项目	673-B、676	北京鑫安兴业房地产开发有限公司	北京	住宅/商业	2021/04/20	2023/09/30	173,797	398,411	344,409	86%	50,000	40,000	20,000	
72	北辛安 673、658 地块项目	658	北京鑫安兴业房地产开发有限公司	北京	商业	2021/04/20	2023/09/30	214,294	659,683	475,612	72%	60,000	40,000	-	
73	北辛安 673、658 地块项目	673-A	北京鑫安兴业房地产开发有限公司	北京	住宅/商业	2021/07/14	2023/12/31	56,567	242,500	198,364	82%	20,000	20,000	-	
74	首钢园四期项目	829 全期	北京鑫泰兴业房地产开发有限公司	北京	住宅/商业	2022/06/20	2023/12/31	54,840	173,807	129,073	74%	20,000	20,000	10,000	
75	中海万锦公馆项目	全期	哈尔滨海乾房地产开发有限公司	哈尔滨	住宅/商业	2021/4/8	2023/6/30	169,064	109,274	80,844	74%	22,122	21,552	6,008	
76	天府里 5、11 号地块	全期	中海佳隆成都房地产开发有限公司	成都	住宅/商业	2022/4/18	2024/6/23	387,877	368,652	172,663	47%	22,529	40,412	45,687	
77	麓之山	全期	中海佳隆成都房地产开发有限公司	成都	住宅	2022/7/29	2023/11/30	58,854	101,759	66,395	65%	75,603	16,769	9,387	

78	天府新区通州路B地块	全期	中海佳隆成都房地产开发有限公司	成都	住宅/商业	2022/8/4	2023/12/31	109,861	155,112	105,069	68%	113,588	26,215	15,309
79	新川华府	全期	成都隆新房地产开发有限公司	成都	住宅	2022/9/29	2023/12/12	337,654	636,386	445,703	70%	480,000	100,000	56,386
80	开元壹号	四期	西安中海兴晟房地产有限公司	西安	住宅	2022/9/30	2023/12/31	101,283	73,957	22,870	31%	10,643	20,840	16,812
81	中海天钻项目	全期	重庆中海兴城房地产开发有限公司	重庆	住宅/商业	2016/12/30	2019/12/31	116,656	115,228	114,936	100%	292	0	0
82	二七滨江项目	商业	武汉海讯产城企业管理有限公司	武汉	商业	2019/11/13	2022/12/31	91,746	130,464	105,784	81%	24,680	-	-
83	武汉市汉阳区建桥项目	一批次住宅(7#-9#)	武汉中海海盛房地产有限公司	武汉	住宅/商业	2021/5/1	2024/6/30	225,525	1,221,597	291,319	24%	8,000	30,000	40,000
84	汇德里花园	全期	昆明海潮房地产开发有限公司	昆明	住宅/商业	2021/7/2	2022/12/31	269,107	375,650	299,093	80%	45,682	30,000	16,557
85	北寒城改项目 C2 地块	全期	太原中海仲兴房地产开发有限公司	太原	住宅/商业	2019/11/15	2021/12/31	359,224	207,598	161,988	78%	34,354	39,021	6,589
86	北寒城改项目 B1 地块	全期	太原中海仲兴房地产开发有限公司	太原	住宅/商业	2019/11/15	2021/12/31	274,016	198,243	100,575	51%	20,002	49,878	47,790
87	丽华北项目	全期	太原中海景昌房地产开发有限公司	太原	住宅/商业	2021/4/15	2023/5/30	369,850	419,336	292,740	70%	30,879	77,094	49,502
88	中海北龙湖筑	全期	郑州中海地产有限公司	郑州	住宅	2021/9/1	2024/4/1	226,096	516,000	404,028	78%	33,000	60,000	46,972
89	中海·汇德里	全期	石家庄中海新石房地产开发有限公司	石家庄	住宅	2021/5/28	2023/9/30	185,336	292,705	233,105	80%	40,000	59,600	0

90	中海云麓里	全期	南昌中海豪锦地产有限公司	南昌	住宅/商业	2021/5/17	2022/12/30	142,311	121,381	103,821	86%	20,270	18,058	3,721
91	中海左岸澜庭	全期	南昌海顺地产有限公司	南昌	住宅/商业	2021/10/30	2023/10/30	115,801	102,901	66,408	65%	13,674	9,358	7,210

图表 5-22: 截至 2022 年 9 月末主要在建项目情况 (续表)

序号	项目名称	项目建设资金来源	项目立项/备案	国有土地使用证	环评批复/备案	建设用地规划许可证	建设工程规划许可证	建筑工程施工许可证
1.	造甲村	自有资金兼 银行借款	京发改(核)[2019] 274 号	京(2019)丰不动产权第 00053589 号 京(2019)丰不动产权第 00053260 号 京(2019)丰不动产权第 00053259 号	已取消	已取消	建字第 110106201900101 号 建字第 110106202000003 号 建字第 110106202000110 号 建字第 110106202000102 号 建字第 110106202000164 号 建字第 110106202000120 号	110106201912130201 110106202012040201 110106202005200101 110106202008210101
2.	亦庄项目	自有资金兼 银行借款	京技管(核)[2020] 35 号	京(2021)开不动产权第 0000101 号 京(2021)开不动产权第 0014511 号	已取消	已取消	建字第 110301202000184 号 建字第 110301202000185 号	110230202103120101 110230202103150201
3.	稻田项目	自有资金兼 银行借款	京发改(核)[2020] 257 号	京(2020)房不动产权第 0023259 号	已取消	已取消	建字第 110111202000082 号	110111202103050101
4.	汇德里项目	自有资金	京海淀发改(核) [2021] 68 号	京(2021)海不动产权第 0070349 号	已取消	已取消	建字第 110108202100214 号 建字第 110108202100215 号	110108202201060201 110108202201060101 110108202201060301
5.	福环庄园项目	北京中海盈 璟房地产开发 有限公司	京发改(核)(2022) 119 号	京(2022)顺不动产权第 0015201 号	已取消	已取消	建字第 1101132022000088 号 2022 规自(顺)建字 0046 号	110113202208050801 110113202208050501 110113202208050701

								110113202208050601
6.	创新基地项目	北京中海盈润房地产开发有限公司	京发改(核) (2022) 36号	京(2022) 昌不动产权第 0008983号	已取消	已取消	2022 规自(昌)建字 0006号	110114202203220201 110114202203220301
7.	北辛安 A 区保障房	自有资金兼银行借款	京发改(核) [2016] 134号	京(2019) 石不动产权第 0010545号 京(2019) 石不动产权第 0010544号 京(2019) 石不动产权第 0011102号	已取消	已取消	2020 规自(石) 建字 0004号 2020 规自(石) 建字 0022号 2020 规自(石) 建字 0023号	[2020]施[石]建字 0013号 [2020]施[石]建字 0052号 [2020]施[石]建字 0053号
8.	北辛安 673B 地块项目	自有资金	京石景山发改(核) [2020] 265号	京(2020) 石不动产权第 0018254号	已取消	已取消	2020 规自(石)建字 0040号 2020 规自(石) 建字 0044号 2021 规自(石) 简建字 0002号	[2020]施[石]建字 0088号 110107202101110201 2021 施(石) 建字 9002号 110107202107020101 110107202107020201 110107202107020301
9.	北辛安 658 地块项目	自有资金	京石景山发改(核) [2021] 2号	京(2021) 石不动产权第 0001275号	已取消	已取消	2021 规自(石)建字 0012号 2021 规自(石) 建字 0014号 2021 规自(石) 建字 0016号	110107202106040101 110107202106090101 110107202106220101
10.	北辛安 673A 地块项目	自有资金	京石景山发改(核) [2021] 2号	京(2021) 石不动产权第 0011671号	已取消	已取消	2021 规自(石) 简建字 0001号、 2021 规自(石) 建字 0006号、 2021 规自(石) 建字 0007号	[2021]施[石]建字 9001号 110107202104150101 110107202104260201
11.	首钢园四期	自有资金	京石景山发改(核) [2021] 48号	京(2021) 石不动产权第 0022134号	已取消	已取消	建字第 110107202100092号	110107202112210101 110107202112210301 110107202112210201

12.	天府里 5、11 号地块	自有资金	川投资备 [2018-510164-70-03-289345]FGQB-0132 号	川 (2018) 成天不动产权第 0033081 号 川 (2018) 成天不动产权第 0033086 号	已取消	地字第 510122201822097 号	建字第 510199202230274 号 建字第 510199202230273 号	510110202204250101 510110202204190601
13.	天府麓湾	自有资金	川投资备【2204-510164-04-01-461755】FGQB-0129 号	川 (2022) 成天不动产权第 0045789 号; 川 (2022) 成天不动产权第 0045786 号	已取消	地字第 510199202220355 号	建字第 510199202230604 号	510110202208040401 510110202208040501
14.	麓之山	自有资金	川投资备【2204-510164-04-01-698368】FGQB-0130 号	川 (2022) 成天不动产权第 0045850 号	已取消	地字第 510199202220309 号	建字第 510199202230535 号	510110202207290801
15.	新川华府	自有资金	川投资备【2204-510109-04-01-881945】FGQB-0307 号	川 (2022) 成都市不动产权第 0285074 号; 川 (2022) 成都市不动产权第 0285096 号	已取消	地字第 510109202220389 号	建字第 510109202230656 号	510109202209290201 510109202209290301
16.	中海天钻项目	自有资金	2017-500105-70-03-000705	渝 2017 江北区不动产权第 000344285 号、渝 2017 江北区不动产权第 000341585 号	渝 (江北) 环准 (2017) 046 号	地字第 500105201700007 号	建字第 500105201700043 号	500105201711220101
17.	云川源境	自有资金兼银行贷款	沙发改备[2020]37 号	辽 (2021) 大连市内四区不动产权第 00901013 号; 辽 (2021) 大连市内四区不动产权第 00901014 号	已取消	地字第 210204202000037 号	建字第 210204202100013 号	210204202103190101 210204202105200101 210204202106220101 210204202106240101

18.	东莞市松山湖项目	自有资金	2020-441900-70-03-097944	粤(2021)东莞不动产权第 0028521 号	已取消	地字第 4419002020004 41 号	建字第 2021-85-1033 号	441900202103300101 441900202103300201 441900202103300301 441900202103300401 441900202103300501 441900202103300601 441900202103300701 441900202103300801 441900202103300901 441900202103301001 441900202103301101 441900202103301201 441900202103301301 441900202103301401 441900202103301501 441900202103301601
19.	东莞市大岭山项目	自有资金	2020-441900-70-03-106017	粤(2021)东莞不动产权第 0025472 号	已取消	地字第 4419002020004 34 号	建字第 2021-15-1010 建字第 2021-15-1011 建字第 2021-15-1012 建字第 2021-15-1013 建字第 2021-15-1014 建字第 2021-15-1015 建字第 2021-15-1016 建字第 2021-15-1017 建字第 2021-15-1018 建字第 2021-15-1019	441900202104070501 441900202104070601 441900202104070701 441900202104070801 441900202104070901 441900202104071001 441900202104071101 441900202104071201 441900202104071301 441900202104071401

							建字第 2021-15-1020 建字第 2021-15-1021 建字第 2021-15-1022 建字第 2021-15-1023 建字第 2021-15-1024 建字第 2021-15-1025	441900202104071501 441900202104071601 441900202104071701 441900202104071801 441900202104071901 441900202104072001
20.	珑湾半岛 花园	自有资金兼 银行贷款	2020-440605-70-03 -056189	粤(2020)佛南不动产权 第 0180467 号 粤(2020)佛南不动产权 第 0180471 号 粤(2020)佛南不动产权 第 0180472 号 粤(2021)佛南不动产权 第 0037380 号 粤(2021)佛南不动产权 第 0037383 号	20204406050000 1000	地字第 4406052020000 96 号	建字第 440605202100400 号 建字第 440605202100401 号 建字第 440605202100402 号 建字第 440605202100604 号 建字第 440605202100485 号 建字第 440605202100486 号 建字第 440605202100487 号 建字第 440605202100605 号 建字第 440605202100606 号 建字第 440605202100403 号 建字第 440605202100607 号 建字第 440605202100061 号 建字第 440605202001363 号 建字第 440605202001364 号 建字第 440605202100062 号 建字第 440605202100350 号 建字第 440605202100010 号 建字第 440605202100063 号 建字第 440605202100064 号 建字第 440605202100011 号	440605202105120101 440605202105120201 440605202105120301 440605202105120401 440605202105120501 440605202105120601 440605202105120701 440605202108160201 440605202105120801 440605202105120901 440605202105121001 440605202101260701 440605202010210101-00 440605202010210201-00 440605202103120101 440605202103110601 440605202101260201 440605202102040101 440605202102040201 440605202101270201

							建字第 440605202100065 号 建字第 440605202100184 号 建字第 440605202001427 号 建字第 440605202100066 号 建字第 440605202100067 号 建字第 440605202100068 号	440605202103181101 440605202106110101 440605202010210301-00 440605202103181401 440605202103181201 440605202103181301
21.	丽悦尚宸院	自有资金兼 银行贷款	2107-440605-04-01 -953475	粤 (2021) 佛南不动产权 第 0193567 号 粤 (2021) 佛南不动产权 第 0193568 号 粤 (2021) 佛南不动产权 第 0193569 号 粤 (2021) 佛南不动产权 第 0193570 号 粤 (2021) 佛南不动产权 第 0193571 号	已取消	地字第 4406052021001 17 号	建字第 440605201800807 号 建字第 440605201801371 号 建字第 440605202200047 号 建字第 440605201801368 号 建字第 440605201801367 号 建字第 440605202200192 号 建字第 440605202200193 号 建字第 440605201801369 号 建字第 440605202200194 号 建字第 440605202200046 号	440605202201201001 440605202201201101 440605202201201201 440605202112310401 440605202112140801 440605202202210101 440605202202281301 440605202112310501 440605202202281401 440605202201201301
22.	汇德里公馆	自有资金兼 银行借款	2107-440606-04-01 -354226	粤 2021 佛顺不动产权第 0212624 号	已取消	地字第 4406062021000 62 号	建字第 440606202200899 号 建字第 440606202200251 号 建字第 440606202200250 号 建字第 440606202202874 号 建字第 440606202203335 号	440606202201270101 440606202201270201 440606202201270301 440606202202220201
23.	中海悦湖郡	自有资金	闽发改备 [2021] A040067 号	闽 (2022) 福州市不动产权 第 0000031 号 闽 (2022) 福州市不动产权 第 0000087 号 闽 (2022) 福州市不动产权	政府已取消环评 批复业务	地字第 3501002021000 54 号	建字第 350100202200008 号 建字第 350100202100120 号 建字第 350100202200005 号	350100202202220101 350100202202280201 350100202208090101

				权第 0000030 号 闽 (2022) 福州市不动产权第 0000028 号				
24.	南洲路地块	自有资金	穗发改城备 [2020] 35 号	粤 (2021) 广州市不动产权第 00075705 号	已取消	穗规划资源地证 [2020]461 号	穗规划资源建证 [2021]2970 号 穗规划资源建证 [2021]649 号 穗规划资源建证 [2021]2901 号 穗规划资源建证 [2021]2902 号 穗规划资源建证 [2021]3160 号	440105202012110201 440105202101080101 440105202107280101 440105202201270201 440105202103150201
25.	石岗路地块	自有资金	2102-440105-04-01-273589	粤 (2022) 广州市不动产权第 00004517 号	已取消	穗规划资源地证 [2021]133 号	穗规划资源建证 (2021) 2723 号 穗规划资源建证 (2021) 4988 号 穗规划资源建证 (2021) 4989 号	440105202107200101 440105202107200201 440105202110180101
26.	广钢 234	自有资金	2111-440103-04-01-735817 2112-440103-04-01-590973	粤 (2022) 广州市不动产权第 05006819 号	已取消	穗规划资源地证 [2021]542 号	穗规划资源建证 [2021]7016 号 穗规划资源建证 [2021]7024 号	440103202112030101 440103202112210201
27.	中海蚝壳洲项目	自有资金	2110-440105-04-01-309161	办理中	已取消	穗规划资源地证 [2021] 511 号	办理中	440105202111120101 440105202201280101
28.	江泰路地块	自有资金	211-440105-04-01-112779	办理中	已取消	穗规划资源地证 [2021]512 号	穗规划资源建证 [2022]233 号	440105202111050201 440105202112030301 440105202112030201 440105202201270101

29.	中海万锦公馆	自有资金	2020-230110-70-03 -122965	黑 (2021) 哈尔滨市不动 产权第 0256589 号	已取消	哈 (香坊) 地字 第 2301102020002 00 号	哈 (香坊) 建字第 230110202100067 号	230110202104080201
30.	艮北新城 地块	自有资金	2201-330102-04-01 -872668	浙 (2022) 杭州市不动 权第 0094868 号	已取消	地字第 3301022022000 02 号	建字第 330102202200011 号	330102202203180101
31.	运河新城 地块	自有资金	2111-330105-04-01 -275889	浙 (2022) 杭州市不动 权第 0070483 号	已取消	地字第 3301002021003 67 号	建字第 330101202200002 号	330105202201150101 330105202202110101
32.	华山珑城 (北 D 地 块)	自有资金兼 银行借款	济发改审批 2017-70 号	历城国用 2015 第 0500005 号	济环报告书 2014-64 号	地字第 3701122014002 92 号	建字第 370112201900332 号	370100201912051101
33.	华山珑城 (东 11 地 块)	自有资金	2020-370112-70-03 -057582	鲁 (2018) 济南市不动 权第 0259168 号	20203701120000 1537	地字第 3701122020003 26 号	建字第 370112202100248 号 建字第 370112202100249 号 建字第 370112202100250 号	370112202105080101 370112202105100101 370112202104290201
34.	华山珑城 (东 3 地 块)	自有资金	2020-370112-70-03 -067947	鲁 (2017) 济南市不动 权第 0148917 号	已取消	地字第 3701122020003 53 号	建字第 370112202100118 号	370112202103120301
35.	华山珑城 (西 B-1 地块)	自有资金兼 银行借款	2101-370112-04-01 -872180	鲁 (2021) 济南市不动 权第 0063058 号	已取消	地字第 3701122021000 32 号	建字第 370112202100204 号	370112202106040501
36.	华山珑城 (西 B-2 地块)	自有资金兼 银行借款	2101-370112-04-05 -919857	鲁 (2021) 济南市不动 权第 0062998 号	已取消	地字第 3701122021000 43 号	建字第 370112202100311 号	370112202106090301

37.	华山珑城 (西 C 地 块)	自有资金兼 银行借款	2019-370112-70-03 -076290	鲁 (2017) 济南市不动 产 权第 0138914 号	已取消	地字第 3701122020003 37 号	建字第 370112202100133 号	370112202105270101
38.	华山珑城 (西 D 地 块)	自有资金兼 银行借款	2019-370112-70-03 -076399	鲁 (2017) 济南市不动 产 权第 0138912 号	已取消	地字第 3701122020003 36 号	建字第 370112202100015 号 建字第 370112202100016 号	370112202103230101 370112202103220201
39.	东沙地块 (13 地 块)	自有资金兼 银行借款	2020-370105-70-03 -138810	鲁 (2021) 济南市不动 产 权第 0088047 号	20213701050000 0002	地字第 3701052020004 33 号	建字第 370105202100128 号	370105202105100101
40.	东沙地块 (18-1 地 块)	自有资金兼 银行借款	2020-370105-70-03 -138826	鲁 (2021) 济南市不动 产 权第 0023172 号	20213701050000 0004	地字第 3701052020004 34 号	建字第 37010520210121 号	370105202104300301
41.	东沙地块 (18-2 地 块)	自有资金兼 银行借款	2020-370105-70-03 -138824	鲁 (2021) 济南市不动 产 权第 0023156 号	20213701050000 0003	地字第 3701052020004 35 号	建字第 370105202100125 号	370105202105130101
42.	汇德里花 园	自有资金	2101-530103-04-01 -242446	云 (2021) 盘龙区不动 产 权第 0387476 号	已取消	地字第 5301032021000 29 号	建字第昆明市 202100109 号	530103202107020101
43.	中海云麓 里	自有资金兼 贷款	2102-360199-04-01 -479213	赣 (2021) 南昌市不动 产 权第 0062990 号	已取消	地字第 3601002021200 03J 号	建字第 360100202100038J 号至 建字第 360100202100056J 号	360108202105170101
44.	中海左岸 澜庭	自有资金兼 贷款	2109-360198-04-01 -851867	赣 (2021) 南昌市不动 产 权第 0163923 号 赣 (2021) 南昌市不动 产 权第 0163965 号 赣 (2021) 南昌市不动 产	已取消	地字第 3601002021000 30G 号	建字第 360100202100287G 号至 建字第 360100202100304G 号	360198202201270101

				权第 0163902 号 赣 (2021) 南昌市不动产权第 0163969 号				
45.	方山印	自有资金	江宁审批投备 [2020] 524 号	苏 (2020) 宁江不动产权第 0078404 号	20203201150000 1238	地字第 3201152020101 85 号	建字第 320115202050098 号	320115202101061201 320115202101081101
46.	钟山印	自有资金	栖霞审备 [2020] 275 号	苏 (2021) 宁栖不动产权第 006355 号	20203201130000 0353	地字第 3201132021000 04 号	建字第 320113202100039 号	320113202102011101
47.	南山印	自有资金	宁谷管委备 [2021] 65 号	苏 (2021) 宁雨不动产权第 0026889 号	有环评批复, 但 非证书形式, 无 证书号	地字第 3201142020200 12	建字第 320114202100152 号	320114202109091201
48.	观江樾	自有资金	宁新区管审备 [2021] 549 号	苏 (2022) 宁浦不动产权第 0000381 号	已取消	地字第 3201112021001 25 号	建字第 320111202100419 号	320195202201281101 320195202201271101
49.	观山樾	自有资金	江宁审批投备 [2021] 443 号	苏 (2022) 宁江不动产权第 0006319 号	已取消	地字第 3201152021001 00 号	建字第 320115202200073 号	320115202202251201 320115202202251101
50.	观文澜	自有资金	宁开委行审备 [2021] 265 号	苏 (2022) 宁栖不动产权第 0003938 号	20213201000200 000052	地字第 3201132021000 73 号	建字第 320113202200057 号	320100202201271101
51.	江北区小袁陈地块	自有资金兼 银行借款	2207-330205-04-01 -925079	暂无	暂无	(2022) 浙规地 字第 0201040 号	(2022) 浙规建字第 0201044 号	330205202210270201
52.	高塘三村 地块	自有资金兼 银行借款	2205-330203-04-01 -942114	浙 (2022) 宁波市海曙不动产权第 0133802 号	取消	地字第 3302032022000 号	建字第 330203202200052 号	330203202209050101

						25 号		
53.	中海花湾	自有资金	同发投 (2021) 备 253 号	闽 (2021) 厦门市不动 权第 0095398 号	已取消	地字第 3502002021001 46 号	建字第 350200202100560 号 建字第 350200202100477 号	350212202110290101
54.	环东时代	自有资金	同发投 (2021) 备 271 号	闽 (2022) 厦门市不动 权第 0016918 号	已取消	地字第 3502002021001 66 号	建字第 350200202100643 号 建字第 350200202100644 号	350212202112240201 350212202112240101
55.	左岸澜庭	自有资金	集发展备案 (2022) 175 号	闽 (2022) 厦门市不动 权第 0047999 号	已取消	地字第 3502002022000 85 号	建字第 350200202200263 号	350200202206090301
56.	九峯里 (二期)	自有资金	2017-310117-70-03 -007138	沪 (2017) 松字不动产权 第 028978 号	20193101170000 5774	沪松地 (2017) EA3101172017 4525 号	沪松建 (2017) FA31011720176691 沪松建 (2017) FA31011720176689 沪松建 (2017) FA31011720176544	1702SJ0262D03 1702SJ0262D02 1702SJ0262D01
57.	臻如府 (4 号地)	自有资金	2020-310107-70-03 -007531	沪 (2019) 普字不动产权 第 016805 号	无法提供	沪普地 (2020) EA3101072020 00002	沪普建 (2020) FA310107202000326	1802PT0092D06
58.	真如境 (6 号地)	自有资金兼 银行借款	2020-310107-70-03 -007531	沪 (2020) 普字不动产权 第 026738 号	无法提供	沪普地 (2021) EA3101072021 00223	沪普建 (2021) FA310107202100438 沪普建 (2021) FA310107202100438 沪普建 (2021) FA310107202100880	2002PT0189D01 310107202108250101 310107202105120101

59.	真如境 (5号地)	自有资金兼 银行借款	2020-310107-70-03 -001872	沪(2020)普字不动产权 第021213号	20203101070000 0989	沪普地(2020) EA3101072020 00647	沪普建(2020) FA310107202000517 沪普建(2020) FA310107202001083 沪普建(2021) FA310107202100995	2002PT0025D03 2002PT0025D04 310107202109240101
60.	真如境 (7号地)	自有资金	2020-310107-70-03 -007128	沪(2020)普字不动产权 第028031号	无法提供	沪普地(2021) EA3101072021 00222	沪普建 (2021)FA310107202100488	310107202103310101 310107202105190101
61.	真如境 (8号地)	自有资金兼 银行借款	310107MA7AD051 X20211D3101001	沪(2022)普字不动产权 第000463号	无法提供	沪普地(2021) EA3101072021 00898	沪普建 (2021)FA310107202101248	310107202108180101 310107202112100101
62.	嘉兴2021 南-028号 地块	自有资金兼 银行借款	2112-330402-89-01 -475157	浙(2022)嘉南不动产权 第0008203号	无法提供	地字第 3304022021A2 1033号	建字第330402202200020号	330402202203250101
63.	嘉兴2021 南-029号 地块	自有资金兼 银行借款	2111-330402-89-01 -405119	浙(2022)嘉南不动产权 第0005403号	无法提供	地字第 3304022021A2 1034号	建字第330402202200011号	330402202201280201
64.	总部大楼 项目	自有资金	2020-440305-75-03 -017260	粤(2022)深圳市不动产权 第0042106号	已取消	地字第 4403052021000 01号	深规划资源建许字 NS-2021-0039号	2020-440305-75-03-017260 05
65.	深圳龙华 北站北项 目	自有资金	深龙华发改备案 [2022]0020号	办理中	已取消	地字第 4403052021000 63号	深规划资源建许字 LA-2022-0013号	2110-440309-04-01-802021 02
66.	深圳光明 城枢纽西	自有资金	深光明发改备案 [2021]0230号	办理中	已取消	地字第 4403052021000	深规划资源建许字 GM-2022-0011号	2110-440311-04-01-625091 03

	项目					57 号		
67.	深圳龙华实验西项目	自有资金	深龙华发改备案 [2021] 0375 号	办理中	已取消	地字第 4403092022100062 号	深规划资源建许字 LA-2022-0012 号	2110-440309-04-01-96887102
68.	深圳龙岗宝龙项目	自有资金	深龙岗发改备案 [2021] 0686 号	办理中	已取消	地字第 440307202100108 号	深规划资源建许字 LG-2022-0012 号 深规划资源建许字 LG-2022-0014 号	2111-440307-04-01-73283304 2111-440307-04-01-73283303 2111-440307-04-01-73283301
69.	寰宇天下 (J 地块)	自有资金	沈发改核字 {2014}77 号	沈阳国用 (2010) 第 0230 号	沈环评皇姑审字 20140075 号	地字第 210100201000021 号	建字第 210100201500012 号	210100201504301519
70.	凌云路-1	自有资金	沈大东发备字 [2020] 13 号	辽 (2020) 沈阳市不动产权第 0710110 号; 辽 (2020) 沈阳市不动产权第 0701023 号	已取消	地字第 210104202000021 号	建字第 210104202100005 号	210104202104021015 2101042021005181029 21010420210518130 210104202104261024
71.	奥园西地块项目	自有资金	沈苏发改备字 [2021] 13 号	辽 (2021) 沈阳市不动产权第 0130734 号	已取消	地字第 210111202100006 号	建字第 210111202100009 号	210111202106070101
72.	领馆东项目	自有资金	沈和审批发备字 [2020] 28 号	辽 (2020) 沈阳市不动产权第 0504911 号	202021010200000237	地字 210102202000007 号	建字第 210102202100001 号	210102202106180001 210102202106180002
73.	高深东项目	自有资金	沈浑发改备字 [2021] 87 号	辽 (2022) 沈阳市不动产权第 0027252 号	已取消	地字第 2101122020000	建字第 210112202200006 号	210112202203180102 210112202203180101

						51 号		
74.	皇姑新乐地块	自有资金	沈皇发改备字 {2021}84 号	辽 (2022) 沈阳市不动产权第 0178311 号	已取消	地字第 2101002021000 02 号	建字第 210100202200003 号	210105202206170101
75.	中海·汇德里	自有资金兼银行贷款	石行审投资核字 [2021] 18 号	冀 (2021) 石家庄市不动产权第 0034933 号	已取消	地字第 1301002021000 08 号	建字第建管 130100202100034 号	130104202105280101 130104202106300201
76.	思安街项目	自有资金兼银行借款	苏园管核字 [2019] 12 号	苏 (2019) 苏州工业园区不动产权第 0000122 号	已取消	地字第 B20180017-01 号	建字第 20191147 号	320594202004280401
77.	车坊项目	自有资金	苏园行审备 [2021] 1098 号	苏 (2021) 苏州工业园区不动产权第 0000230 号	已取消	地字第 3205992021000 72 号	建字第 320599202100247 号	320594202112080201
78.	常熟冬青路南地块	自有资金	常审核 [2021] 25 号	苏 (2021) 常熟市不动产权第 8144661 号	已取消	地字第 3205812021001 21 号	建字第 320581202100791 号	320581202112310101 320581202112310201
79.	太原北寒项目 C2	自有资金兼银行借款	并发改审备 [2019]393 号	晋 (2019) 太原市不动产权第 0081154 号	20181401090000 1755	地字第 1401002019201 30 号	建字第_140100202030863 号	140103202009280101 140103202009280201 140103202009280301 140103202009280401 140103202009280501 140103202009280601 140103202009280701 140103202009280801 140103202009280901

								140103202009281001 140103202009281101 140103202009281201
80.	太原北寒项目 B1	自有资金兼 银行借款	并发改审备(2020) 112 号	(B1)晋(2020)太原市不动 产权第 0068004 号	20181401090000 1755	地字第 1401002020200 61 号	建字第 140100202130708 号	140103202111180301 140103202111180201 140103202111020101 140103202111020401 140103202111020301 140103202111020201 140103202112090201 140103202111100701 140103202111100801 140103202111100601 140103202111100501 140103202111100201 140103202111100101 140103202112090301 140103202112090401 140103202111100401 140103202111100301
81.	太原丽华 北项目	自有资金兼 银行借款	并审建方[2021]第 0014 号	晋(2020)太原市不动 产权第 0058850 号	20201401090000 049	地字第 1401002020200 51 号	建字第 140100202130119 号	140103202106300301 140103202105140201 140103202105140101 140103202104300201 140103202104300101

								140103202107020101 140103202106300201 140103202111190501 140103202111190201 140103202111190301 140103202111190401
82.	响螺湾 C02 项目	自有资金兼 银行借款	津滨塘经发投 [2010] 10 号	房地证津字第 107051000166 号	津滨环容环保许 可函[2012]41 号	2010 塘沽地证 0017	2012 滨海建部申字 0007 号	12107081201212008
83.	安江里	自有资金	2110-120103-89-01 -761676	津 (2022) 河西区不动 产权第 1014866 号	已取消	2020 河西 0017 地自第 2021 河 西地证申字 0017 号	建字第 2021 河西建证申字 0033 号	1201032021122912121 1201032021122911121
84.	中山路地 块项目	自有资金	澄街行审投核 [2020]6 号	苏 (2020) 江明市不动 产权第 0043728 号	20203202810000 3664	地字第 3202812020001 20 号	建字第 320281202100007 号	320281202102080201
85.	二七滨江 项目 (商业)	自有资金	2020-420102-70-03 -001995	鄂 (2020) 武汉市市不动 产权第 0000101 号	20204201020000 0177	武自规 (阳) 地 [2020]008 号	武自规建[2020]010 号	4201022020051100414BJ4 001
86.	武汉市汉 阳区建桥 项目 一批次住 宅 (7#-9#)	自有资金	2020-420105-70-03 -061090	鄂 (2022) 武汉市市不动 产权第 0000019 号	20224201050000 0001	武自规 (阳) 地 [2021]035 号	武自规 (阳) 建[2021]061 号	420105202201250101
87.	开元壹号 (四期)	自有资金	2206-610168-04-05 -515049	陕 (2017) 西安市不动 产权第 0000242 号	市环发[2010]30 号	西规地字第 D(2009)009 号	建字第 610112202230364QJ	610140202209300201

88.	同心湖项目 (住宅地块)	自有资金兼银行借款	2021012822010003 100305	22101309412 22101309411	已取消	地字第 2200002021000 19号	建字第 220101202100208 号 建字第 220101202100497 号	220106202105310401 220106202105310301 220106202111100101
89.	同心湖项目 (商业地块)	自有资金	2021012822010003 100309	22101309431 22101309430	已取消	地字第 2200002021000 18号	建字第 220101202100135 号	220106202105170101
90.	梅溪湖 A 组团项目	项目销售资金	(2020) 028 号	湘(2020)长沙市不动产权第 0249872 号	20204301040000 0377	地字第 4301012020200 62号	建字第 430101202020407 号 建字第 430101202020470 号	430191202012110201
91.	中海北龙湖筑	自有资金	2103-410154-04-01 -100832	豫(2021)郑州市不动产权第 0123245 号	已取消	郑规地字第 4101002021390 06号	郑规建(建筑)字第 410100202139033 号	410170202107140101 410170202108250201

C、拟建项目情况

截至 2022 年 9 月末，中海企业发展主要的拟建项目情况如下表所示：

图表 5-23：截至 2022 年 9 月末主要拟建项目情况

序号	项目名称	开发主体	分期	项目类别	预计建设期	预计竣工期	总建筑面积 (平方米)	总投资金额 (万元)	已投资金额 (万元) (自有资金)	2022 年计划投资金额 (万元)	2023 年计划投资金额 (万元)	2024 年计划投资金额 (万元)
1	肇庆新城公馆	肇庆中海嘉兴房地产开发有限公司	二期	住宅/商业	2019/5/11	2025/6/30	165,734	136,767	80,898	-	10,000	10,000

2	中海海润佳园项目	长沙润湖置业开发有限公司	中海海润佳园双语学校	商业	2020/8/20	2023/3/31	72,308	51,096	16,763	1,094	-	-
3	红星天华红星地块	长沙润星置业有限责任公司	全期	住宅/商业	2022/5/12	2024/6/30	282,201	287,324	144,740	150,000	110,000	45,620
4	中海云麓里	南昌中海豪锦地产有限公司	全期	住宅/商业	2021/5/17	2022/12/30	142,311	121,381	103,821	20,270	18,058	3,721
5	高新区 DAFJ20211012 艾溪湖北路地块	南昌海顺地产有限公司	全期	住宅/商业	2021/10/30	2023/10/30	115,801	102,901	66,408	13,674	9,358	7,210
6	高新区艾湖路项目	南昌海顺地产有限公司	全期	住宅/商业	2022/8/19	2024/3/30	194,443	217,922	70,410	144,033	51,312	27,898
7	超塔项目（非集团架构项目）	中海发展（苏州）有限公司	全期	住宅/商业	2023/9/30	2028/6/17	413,389	1,035,929	-	-	-	-
8	党家	济南中海海瀛投资有限公司	党家 A3	住宅/商业	2022/2/20	2023/12/29	92,150	75,254	31,004	100	6,000	7,000
9	党家	济南中海海瀛投资有限公司	党家 A9	住宅/商业	2022/2/20	2023/11/5	104,839	86,823	35,595	100	6,000	7,000
10	旧宫项目	北京中海盈信房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	2022/3/1	2024/12/31	84,722	349,176	262,509	270,000	69,176	10,000
11	中海尚学府	长春海胜房地产开发有限公司	尚学府四期	住宅/商业	-	2022/12/30	301,067	238,534	44,925	-	-	-
12	多伦道	天津中海海和地产有限公司	全期	住宅/商业	2021/12/21	2024/4/30	161,772	350,191	262,221	164,113	40,000	22,970

13	高新区 BAC 地块项目	大连鼎鑫嘉业房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	2022/12/10	2024/9/30	80,070	153,847	100,144	105,000	25,000	20,000
14	天府里	中海佳隆成都房地产开发有限公司	1号地块	商业	2020/11/29	2026/1/9	561,200	1,016,608	131,483	37,270	77,905	95,451
15	开元壹号	西安中海兴晟房地产开发有限公司	三期 B 区	住宅/商业	2021/12/31	2023/9/30	63,160	49,097	12,816	307	16,129	16,977
16	太原北寒项目	太原中海仲兴房地产开发有限公司	C1 地块	住宅/商业	2023/3/30	2024/12/30	399,359	271,690	101,884	41,508	56,000	72,298
17	太原综改区杨庄项目	太原中海凯源房地产开发有限公司	三期	住宅/商业	2022/11/30	2024/6/30	277,377	184,899	55,993	55,926	40,000	32,980

图表 5-24: 截至 2022 年 9 月末主要拟建项目情况 (续表)

序号	项目名称	项目立项/备案	国有土地使用证	环评批复/备案	建设用地规划许可证	建设工程规划许可证	建筑工程施工许可证
1	肇庆新城公馆	2017-441203-70-03-81086 9	粤(2017)肇庆鼎湖不动产权第0006654号	肇鼎环建[2018]20号	地字[2017]27号	建字第[2018]18号 建字第[2018]19号 建字第[2018]20号 建字第[2018]21号 建字第[2018]22号 建字第[2018]23号 建字第[2018]24号 建字第[2018]27号	未取得

2	中海海润佳园项目	长高新管发计[2021]98号	湘(2020)长沙市不动产权第0238245号	已取消	地字第430104202020051	未取得	未取得
3	红星天华红星地块	雨发改投备(2022)14号	湘(2022)长沙市不动产权第0220239号	已取消	地字第430101202210036号	建字第430101202210288号、 建字第430101202210289号、 建字第430101202210370号、	430100202208310301
4	中海云麓里	2102-360199-04-01-479213	赣(2021)南昌市不动产权第0062990号	暂无	地字第360100202120003J号	建字第360100202100038J号-建字第360100202100056J号	360108202105170101
5	高新区DAFJ20211012艾溪湖北路地块	2109-360198-04-01-851867	赣2021南昌市不动产权第0163923号/赣2021南昌市不动产权第0163965号/赣2021南昌市不动产权第0163902号/赣2021南昌市不动产权第0163969号	已取消	地字第360100202100030G	建字第360100202100287G号-建字第360100202100304G号	360198202201270101

6	高新区艾湖路项目	2208-360198-04-01-92519 3	赣 (2022) 南昌市 不动产权第 0199720 号、赣 (2022) 南昌市不 动产权第 0199764 号	已取消	地字第 360100202200015G 号	建字第 360100202200129G 号、建字第 360100202200130G 号、建字第 360100202200131G 号、建字第 360100202200132G 号、建字第 360100202200133G 号、建字第 360100202200134G 号、建字第 360100202200135G 号、建字第 360100202200136G 号、建字第 360100202200137G 号、建字第 360100202200138G 号、建字第 360100202200139G 号、建字第 360100202200140G 号、建字第 360100202200141G 号、建字第 360100202200142G 号、建字第 360100202200143G 号、建字第 360100202200144G 号、建字第 360100202200145G 号、建字第 360100202200146G 号、建字第 360100202200147G 号建字第 360100202200148G 号、建字第 360100202200149G 号、建字第 360100202200150G 号、建字第 360100202200151G 号	360198202210310101、 360198202210270101
---	----------	------------------------------	--	-----	------------------------------	---	---

7	超塔项目(非集团架构项目)	2108-320571-89-01-75047 7	苏(2022)苏州工业园区不动产权第0000035号	已取消	地字第320599202100038号		未取得
8	党家	2112-370103-04-01-20809 7	鲁(2021)济南市不动产权第0235961号	已取消	地字第370103202100236号	建字第370103202200052号	未取得
9	党家	2112-370103-04-01-82367 8	鲁(2022)济南市不动产权第0029099号	已取消	地字第370103202100224号	建字第370103202200050号	未取得
10	旧宫项目	京技管核[2022]5号	京(2022)开不动产权第0009273号	暂无	未取得	2022规自(开)建字0014号	编号 110230202207270301
11	中海尚学府	2018080722017303007265	吉(2019)长春市不动产权第0252732号	已取消	未取得	未取得	未取得
12	多伦道	2111-120101-89-01-10573 1 2111-120101-89-01-98443 4	津(2022)和平区不动产权第1022375号 津(2022)和平区不动产权第1022395号	已取消	2017和平0013地字第2021和平地证申字0001号	建字第2021和平建证申字0003号 建字第2021和平建证申字0004号 建字第2021和平建证申字0005号	1201012021112611121 1201012021120301161 1201012022022503171
13	高新区BAC地块项目	大高经发函【2022】63号	大连高新园区不动产权第05900017号	已取消	地字第210212202220004号	建字第210212202220007号	编号210216202210130101

14	天府里	川投资备【2018-510164-70-03-285928】FGQB-0125号	川(2018)成天不动产权第0033080号	20205101000200000179	地字第510122201822097号	建字第510199202131298号	510110202205310501、510110202205310601、510110202205310801
15	开元壹号	2206-610168-04-05-515049	陕(2017)西安市不动产权第0000242号	市环发【2010】30号	西规地字D(2009)009	待办理	待办理
16	太原北寒项目	并发改审备(2020)112号	晋(2020)太原市不动产权第0107050号	201814010900001755	办理中	办理中	办理中
17	太原综改区杨庄项目	2020-140175-70-03-016362	晋(2020)太原市不动产权第0086989号	2020140100010000055	办理中	办理中	办理中

D、截至 2022 年 9 月末土地储备情况

截至 2022 年 9 月末，发行人土地储备面积为 1,738,205.09 平方米，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，不存在因公司自身原因构成闲置土地未动工并受到处罚的情形，发行人主要土地储备情况见下表：

图表 5-25：截至 2022 年 9 月末主要土地储备情况

序号	地块所在地	项目名称	地块名称	土地面积 (m ²)	取得时间	拟建项目类别	分期	土地建筑面积 (m ²)	出让金总额 (万元)	容积率	楼面单价 (单位：万元/m ²)	溢价率 (%)	截至 2022 年 9 月末已交土地出让金 (万元)	资金来源	后续资金计划	权益比例
----	-------	------	------	------------------------	------	--------	----	--------------------------	------------	-----	------------------------------	---------	----------------------------	------	--------	------

1	长沙	红星天 华红星 地块	红星天华	58,483	2022 年 12 月	住宅/商 业	全期	282,201	121,110	3.91	0.66	0%	121,100	自有资 金	不涉及	100%
2	长沙	南湖路 24 号南 地块	[2022]长 沙市 014 号地块	93,953	2022 年 4 月	住宅/商 业	全期	344,380	317,700	2.75	1.23	0%	158,850	自有资 金	10 月份 支付尾 款 15.885 亿	100%
3	福州	晋安湖 项目	中海尚湖 郡(中海悦 湖郡)	62,422	2021 年 2 月	住宅/商 业	全期	167,465	255,800	2.02	2.13	23%	255,800	自有资 金	销售回 笼	100%
4	南京	江宁区 吉印大 道 G16 地块	江宁区江 宁高新区 吉印大道 以南、丽泽 路以东 (NO.202 2G16)	67,704	2022 年 5 月	住宅/商 业	全期	125,252	135,000	1.3	1.53	0%	67,500	自有资 金	计划 2024 年 年底完 成销售 及资金 回笼。	100%
5	北京	槐房项 目	丰台区城 乡一体化 槐房村新 宫村旧村 改造二期 NY-016 等 地块 B4 综 合性商业	75,406	2017 年 4 月	住宅/商 业	全期	292,535	434,412	2.12	25534. 00	0%	433,571	自有资 金	补缴土 地款暂 未支付	35%

			金融服务 业用地、 F3 其他类 多功能用 地、R2 二 类居住用 地项目													
6	北京	甲叁院	北京市丰 台区花乡 造甲村 1512-653、 662、664 地块综合 性商业金 融服务业 及二类居 住用地	59,112	2019 年 7 月	住宅/商 业	全期	337,985	806,387	2.5	3.71	19%	806,387	自有资 金	土地价 款已支 付完毕	100%
7	北京	京叁院	北京经济 技术开发 区西城区 X46R1、 X46R2 地 块	75,406	2020 年 8 月	住宅/商 业	全期	262,705	796,048	2.5	3.94	23%	796,048	自有资 金	土地价 款已支 付完毕	100%
8	北京	寰宇视 界	北京市房 山区轨道 交通房山	47,054	2020 年 7 月	住宅	全期	176,841	407,207	2.4	3.54	41%	407,207	自有资 金	土地价 款已支 付完毕	100%

			线稻田站 02-5-09 地 块 R2 二类 居住用地 项目													
9	北京	昌平创 新基地	北京市昌 平区中关 村国家工 程技术创 新基地 C-30 地块 R2 二类居 住用地	59,604	2022 年 2 月	住宅	全期	198,361	332,474	2.2	24861. 12	0%	332,474	自有资 金	0	100%
10	北京	旧宫项 目	北京市大 兴区旧宫 镇绿化隔 离地区建 设旧村二 期 1 号土 地一级开 发项目 A2-2 地块 R2 二类居 住用地项 目	23,520	2022 年 2 月	住宅/商 业	全期	84,722	251,607	2.5	4.21	9%	251,607	自有资 金	土地价 款已支 付完毕	100%

11	北京	福环庄园项目	北京市顺义区顺义新城第 19 街区 19-85 地块二类居住用地、19-86 地块托幼用地	152,652	2022 年 6 月	住宅	全期	310,891	562,625	1.2	31245.00	0.0148	560,991	自有资金	土地价款已支付完毕	70%
12	长春	中海尚学府	中海尚学府 16#地块	88,779	2018 年 6 月	住宅/商业	尚学府四期	301,067	104,604	3.00	4713.00	99%	104,604	自有资金		100%
13	天津	响螺湾 C02 项目	塘沽区响螺湾商务区 25 号	9,917	2008 年 6 月	商业	全期	170,487	4,270	14	0.03	2501%	4,270	自有资金	土地价款已支付完毕	100%
14	天津	多伦道	津和多 (挂) 2021-040 号	18,075	2021 年 9 月	住宅/商业	全期	161,772	216,000	6.42	1.80	0%	216,000	自有资金	土地价款已支付完毕	100%
15	天津	安江里	津西枫 (挂) 2021-025 号	67,969	2021 年 9 月	住宅/商业	全期	204,032	292,000	2.2	2.00	46%	292,000	自有资金	土地价款已支付完毕	100%
16	大连	高新区 BAC 地块项目	大高 (2022) -6 号宗地一	20,792	2022 年 6 月	住宅/商业	全期	80,070	95,805	2.9	15852.57	24%	95,591	自有资金	土地价款已支付完毕	100%

			—BAC 地 块													
17	西安	开元壹 号	中海开元 壹号三期 B 区	26,532	2009 年 5 月	住宅	三期 B 区	63,160	9,018	1.51	2436.0 3	0%	9,018	自有资 金	土地价 款已支 付完毕	100%
18	重庆	中海天 钻项目	江北区观 音桥组团 F 分区 FJ03-1-1/0 4、 FJ03-1-2/0 4 号宗地	27,562	2016 年 12 月	住宅/商 业	中海天 钻项目	116,656	60,105	3	17000. 00	88%	60,105	自有资 金	销售回 笼	100%
19	重庆	渝中云 锦项目	重庆市渝 中区大杨 石组团黄 荆社分区 2-5-1/04 号宗地	37,137	2019 年 2 月	住宅/商 业	卡福厂 地块	228,507	169,047	6	21281. 00	30%	169,047	自有资 金	销售回 笼	100%
20	武汉	武汉市 汉阳区 建桥项 目	武汉市汉 阳区建桥 项目	19,453	2020 年 6 月	住宅/商 业	二批次 住宅 (11#、 12#地 块)	167,826	199,368	4.79	1.67	10%	36,485	自有资 金	待定	100%
21	武汉	武汉市 汉阳区 建桥项 目	武汉市汉 阳区建桥 项目	19,115	2020 年 6 月	住宅/商 业	三批次 住宅 (2#地 块)	159,447	114,618	5.53	1.11	10%	20,988	自有资 金	待定	100%

		目					块)										
22	武汉	武汉市汉阳区建桥项目	武汉市汉阳区建桥项目	44,185	2020年6月	住宅/商业	四批次住宅(10#、13#、14#地块)	515,714	717,009	7.38	2.02	10%	131,287	自有资金	待定	100%	
23	武汉	武汉市汉阳区建桥项目	武汉市汉阳区建桥项目	73,316	2020年6月	商业	五批次集中商业(1#、3#、4#、5#、6#、15#地块)	379,355	173,245	3.88	0.69	10%	31,706	自有资金	待定	100%	
24	昆明	中海寰宇天下	昆明市巫家坝地块KCGD2017-11-A1	25,656	2018年4月	住宅/商业	11#地	153,761	59,390	4.5	5144.20	0%	59,390	自有资金	土地价款已支付完毕	100%	
25	昆明	中海寰宇天下	昆明市巫家坝地块KCGD2017-30-A1	24,938	2018年4月	住宅/商业	中海寰宇中心	254,358	73,018	8	3660.02	0%	73,018	自有资金	土地价款已支付完毕	100%	
26	昆明	汇德里花园	西南林大KCXS2018-5-A1	52,793	2020年12月	住宅/商业	全期	269,107	228,860	3.5	12385.86	107%	228,860	自有资金	土地价款已支付完毕	100%	

27	太原	太原北寒项目	北寒城改项目地块一、二	79,660	2099年11月	住宅/商业	C2地块	359,224	61,874	4.2	0.22	12%	61,874	自有资金	土地价款已支付完毕	100%
28	太原	太原北寒项目	北寒城改项目二期地块三、四	41,433	2069年5月	住宅/商业	A3地块	334,342	38,524	4.2	0.18	12%	38,524	自有资金	土地价款已支付完毕	100%
29	太原	太原北寒项目	北寒城改项目二期地块一	78,853	1938年7月	住宅/商业	C1地块	399,359	69,396	4.2	0.22	13%	69,396	自有资金	土地价款已支付完毕	100%
30	太原	太原北寒项目	北寒城改项目二期地块二	50,604	2005年6月	住宅/商业	B1地块	274,016	45,064	4.2	0.21	11%	45,064	自有资金	土地价款已支付完毕	100%
31	东莞	中海南城元美项目	东莞南城2022WR021号	15,924	2022年8月	住宅	全期	77,900	134,482	3.5	2.41	0%	50,000	自有资金	土地价款已支付完毕	100%
32	厦门	思明区2022P15地块	思明区2022P15地块	25,548	2022年8月	住宅	全期	140,805	437,683	3.87	46732.00	0%	217,500	自有资金	土地价款已支付完毕	100%
33	北京	大红门04地块	北京市丰台区大红门街道大红门一期A区棚户区改造项目 FT00-0516	39,419	2022年9月	住宅	全期	138,200	504,076	2.5	5.30	0%	497,000	自有资金	补缴土地款暂未支付	100%

			-0008 地块 R2 二类居 住用地													
34	宁波	果品市 场地块	宁波市鄞 州区 JD05-06-0 2 地块	31,595	2022 年 9 月	住宅	全期	114,855	161,722	2.6	1.97	3%	36,100	自有资 金	补缴土 地款暂 未支付	100%
35	北京	万泉寺 项目	北京市丰 台区卢沟 桥乡万泉 寺村 A 地 块一级开 发项目 0616-0660 、0661、 L05、 WQS-02 地块 R2 二 类居住用 地、A33 基础教育 用地、B4 综合性商 业金融服 务业用地	43,632	2022 年 6 月	住宅	全期	163,296	429,267	2.33	4.11	7%	429,092	自有资 金	已补交 土地补 地价款	20%

发行人 2020 年以来截至募集说明书签署日共新增 116 幅地块，土地面积合计为 605.01 万平方米，已支付土地出让金 2,395.12 亿元，已支付的及后续拟支付的土地出让金均来自于其自有资金，拿地情况如下：

图表 5-26：发行人 2020 年以来截至募集说明书签署日拿地情况

单位：平方米、亿元

序号	地块名称	地块所在地	土地面积	取得时间	拟建项目类别	出让金总额	容积率	楼面单价 (单位：万元/m ²)	溢价率	已交土地出让金	后续资金计划	权益比例
1	古城南街 1612-759 地块	北京市	26,795	2020/1/3	住宅	36.5	2.8	4.87	18%	36.5	地价款已支付完毕	100%
2	北京市朝阳区金盏乡小店村 2005-12 地块 R2 二类居住用地	北京市	64,339	2020/4/2	住宅	47.14	1.39	4.23	0%	47.14	地价款已支付完毕	80%
3	金盏乡地块	北京市	80,893	2020/4/20	住宅	46	1.5	4.11	-	46	地价款已支付完毕	80%
4	梅溪湖二期	长沙市	9,299	2020/4/24	住宅/商业	33.42	2.91	0.54	12%	33.42	地价款已支付完毕	100%
5	沈阳市和平区领馆东-1 地块	沈阳市	108,608	2020/4/28	住宅/商业	28.24	2	1.3	42%	28.24	地价款已支付完毕	100%
6	长沙梅溪湖 A 组团地块	长沙市	136,366	2020/5/7	住宅/商业	33.42	3.22	0.76	19%	33.42	地价款已支付完毕	100%

7	大连东港 E09 地块	大连市	26,028	2020/5/9	住宅、底商	10.19	2.52	1.55	27%	10.19	地价款已支付完毕	100%
8	太原丽华北项目	太原市	75,509	2020/5/13	住宅/商业	22.03	3.38	0.86	72%	22.03	地价款已支付完毕	100%
9	佛山市南海区桂城街道三山新城文翰湖地块	佛山市	99,287	2020/5/28	住宅/商业	46.25	3	4.66	25%	46.25	地价款已支付完毕	100%
10	苏地 2020-WG-35 号 金融小镇 地块	苏州市	102,448	2020/6/1	住宅	20.48	1.08	1.86	13%	20.48	地价款已支付完毕	100%
11	北寒村城改项目三期-A3 地块	太原市	40,357	2020/6/1	商业兼容住宅	3.67	5	0.18	12%	3.67	地价款已支付完毕	100%
12	北寒村城改项目三期-B1 地块	太原市	50,604	2020/6/1	住宅兼容商业	4.42	4.2	0.21	11%	4.42	地价款已支付完毕	100%
13	北寒村城改项目三期-C3 地块	太原市	17,644	2020/6/1	住宅兼容商业、托幼	1.28	3.47	0.21	13%	1.28	地价款已支付完毕	100%
14	高塘一村	宁波市	12,016	2020/6/22	住宅	5.2	1.8	2.4	12%	5.2	地价款已支付完毕	100%
15	武汉 P(2020) 013 号	武汉市	106,600	2020/6/30	住宅兼容商业、公配	66.1	4.27	1.45	9%	66.1	地价款已支付完毕	100%

16	武汉 P(2020)014 号	武汉市	70,300	2020/6/30	住宅兼容商业、公配	78.1	7.75	1.43	9%	78.1	地价款已支付完毕	100%
17	凌云街-1 地块	沈阳市	160,300	2020/7/8	住宅/商业	25.09	1.8	1.06	34%	25.09	地价款已支付完毕	100%
18	综改区公寓酒店	太原市	16,690	2020/7/8	商业	1.01	3	0.2	24%	1.01	地价款已支付完毕	100%
19	综改区住宅 #1	太原市	96,943	2020/7/8	住宅兼容商业	5.94	2.3	0.27	41%	5.94	地价款已支付完毕	100%
20	综改区住宅 #2	太原市	141,738	2020/7/8	住宅兼容商业、托幼	8.46	2.25	0.26	41%	8.46	地价款已支付完毕	100%
21	综改区住宅 #3	太原市	73,613	2020/7/8	住宅兼容商业、托幼	4.27	2.21	0.26	41%	4.27	地价款已支付完毕	100%
22	绿园区青岗路地块	长春市	48,840	2020/7/9	住宅/商业	3.64	1.2	0.62	48%	3.64	地价款已支付完毕	100%
23	北京市房山区轨道交通房山线稻田站 02-5-09 地块 R2 二类居住用地	北京市	47,054	2020/7/14	住宅	44	2.4	3.54	41%	44	地价款已支付完毕	100%
24	方山项目 G42	南京市	92,125	2020/7/15	住宅	21.9	1.3	1.83	24%	21.9	地价款已支付完毕	100%
25	增城区荔城街荔城大道 139 号地块	广州市	22,876	2020/7/24	住宅/商业	8.19	2.6	1.38	25%	8.19	地价款已支付完毕	100%

26	北寒村城改项目三期-A1地块	太原市	35,629	2020/7/31	小学	0.63	1	0.18	17%	0.63	地价款已支付完毕	100%
27	北寒村城改项目三期-C1地块	太原市	78,513	2020/7/31	住宅兼容商业	6.77	4	0.22	12%	6.77	地价款已支付完毕	100%
28	中海迎晖路91亩	成都市	60,842	2020/8/5	住宅	19.47	2	1.95	28%	19.47	地价款已支付完毕	100%
29	北京市石景山区北辛安棚户区改造B区1608-658、673-B、676地块项目	北京市	73,885	2020/9/2	住宅、商业	70.98	3.6	2.6	0%	70.98	地价款已支付完毕	100%
30	无锡市江阴市澄江街道中山南路东、环城南路南、观风路西、许嘉路北侧	无锡市	24,098	2020/9/8	住宅	6.77	1.8	1.56	56%	6.77	地价款已支付完毕	100%
31	市北区青岛科技大学地块	青岛市	53,405	2020/9/10	住宅、底商、公寓	19.35	3.5	1.05	10%	19.35	地价款已支付完毕	100%

32	槐荫区道德街片区原济南第二制药厂地块 A 项目/地块	济南市	34,046	2020/9/14	住宅、底商	8.13	2	1.19	28%	8.13	地价款已支付完毕	100%
33	天桥区药山片区东沙 13、18-1、18-2 地块项目/地块	济南市	61,964	2020/9/14	住宅、底商	8.98	2.71	0.53	21%	8.98	地价款已支付完毕	100%
34	石碣项目	东莞	25,328	2020/9/16	住宅、底商	8.32	2.5	1.29	50%	8.32	地价款已支付完毕	100%
35	松山湖项目	东莞	43,321	2020/9/25	住宅、底商	28.56	3	2.78	32%	28.56	地价款已支付完毕	100%
36	J2020P02 地块	厦门市	30,491	2020/9/29	住宅、底商	18.76	2.4	2.79	16%	18.76	地价款已支付完毕	100%
37	北寒 C1 分期	太原市	340	2020/10/10	住宅兼容商业	0.04	4	0.26	33%	0.04	地价款已支付完毕	100%
38	北寒 A3 渠化口	太原市	1,076	2020/10/10	商业兼容住宅	0.11	5	0.21	15%	0.11	地价款已支付完毕	100%
39	北寒 C3 渠化口	太原市	1,043	2020/10/10	住宅兼容商业	0.1	4.2	0.22	18%	0.1	地价款已支付完毕	100%
40	龙华区民治街道 A808-0020 地块	深圳市	23,558	2020/10/13	住宅/商业	31	5	4.68	45%	31	地价款已支付完毕	100%

41	大岭山 2020WR044 地块	东莞市	38,816	2020/10/27	住宅、底商	18.2	2.4	2.12	48%	18.2	地价款已 支付完毕	100%
42	温州吴滨巷	宁波市	12,244	2020/10/29	住宅	7.16	2.81	2.08	30%	7.16	地价款已 支付完毕	100%
43	狮子坝项目 G84	南京市	35,388	2020/11/2	住宅	17.7	2.2	2.27	20%	17.7	地价款已 支付完毕	100%
44	中海万锦公 馆	哈尔滨	56,429	2020/11/3	住宅/商业	4.46	2.2	0.3589	0%	4.46	地价款已 支付完毕	100%
45	珠横国土储 2020-06 号地 块	珠海市	192,250	2020/11/25	商务公寓 (住宅)、 二类居住、 商业、幼 托、二级邻 里中心及 城市道路	104.76	2.34	2.32	25%	104.76	地价款已 支付完毕	100%
46	大连川甸街 项目	大连市	48,130	2020/12/2	住宅、底商	12.43	1.85	1.4	42%	12.43	地价款已 支付完毕	100%
47	奥园西地块 项目	沈阳市	78,086	2020/12/11	住宅/商业	8.86	2.1	0.54	13%	8.86	地价款已 支付完毕	100%
48	西南林大项 目	昆明市	52,793	2020/12/17	住宅、底商	22.01	3.5	1.19	107%	22.01	地价款已 支付完毕	100%
49	桥西区 2020[094]号 地块	石家庄市	54,949	2020/12/21	住宅/商业	17.71	2.4	1.34	97%	17.71	地价款已 支付完毕	100%

50	历城区华山片区西 B-1、西 B-2 地块	济南市	65,543	2020/12/30	住宅、商业	7.99	1.51	0.81	0%	7.99	地价款已支付完毕	100%
51	长春市西部新城开发区	长春	21,318	2020/12/31	商业	2.03	2.5	0.5	1%	2.03	地价款已支付完毕	100%
52	同心湖地块	长春	220,432	2021/1/1	住宅、商业	22.58	2.05	0.5	1%	22.58	地价款已支付完毕	100%
53	北辛安棚改 673-A 地块	北京新城	13,681	2021/1/14	住宅、商业	17.90	4.15	3.15	0%	17.90	地价款已支付完毕	100%
54	翡翠湖地块	苏州	31,898	2021/1/25	住宅	11.48	2.32	1.55	-	11.48	地价款已支付完毕	100%
55	海珠区石岗路地块	广州	8,030	2021/2/1	住宅、商业	22.09	7.81	3.52	46%	22.09	地价款已支付完毕	100%
56	晋安湖地块	福州	62,422	2021/2/3	住宅、商业	25.58	2.02	2.13	23%	25.58	地价款已支付完毕	100%
57	湖西超塔项目	苏州	19,626	2021/3/12	住宅	6.48	21.06	0.16	0%	6.48	地价款已支付完毕	100%
58	郑东新区项目	郑州	79,579	2021/3/17	住宅	34.20	2.95	1.46	50%	34.20	地价款已支付完毕	100%
59	雨花台区项目	南京	41,495	2021/5/22	住宅	22.20	2.8	1.91	31%	22.20	地价款已支付完毕	100%
60	党家智慧城一组团项目/地块	济南	158,332	2021/5/24	住宅	16.16	2.25	0.45	1%	16.16	地价款已支付完毕	65%
61	同安区项目 #2	厦门	90,576	2021/6/10	住宅、商业	43.70	3.98	1.21	27%	43.70	地价款已支付完毕	100%

62	同安区项目 #1	厦门	36,010	2021/6/11	住宅、商业	18.55	3.25	1.58	14%	18.55	地价款已支付完毕	100%
63	南海桂城广钢南项目	佛山	55,145	2021/6/23	住宅、商业	32.84	3	2.3	19%	32.84	地价款已支付完毕	100%
64	顺德广州地铁 7 号线终点站项目	佛山	98,085	2021/6/28	住宅、商业	56.00	3.03	1.88	26%	56.00	地价款已支付完毕	100%
65	道滘镇港口大道居住地块	东莞	67,118	2021/7/20	住宅	31.00	4.01	1.15	28%	31.00	地价款已支付完毕	100%
66	南昌市高新区 DAFJ2021012 艾溪湖北路地块	南昌	44,017	2021/8/4	住宅、商业	5.26	1.89	0.63	95%	5.26	地价款已支付完毕	100%
67	28 地块南湖區项目#1	嘉兴	35,907	2021/8/30	住宅	7.21	2	1	17%	7.21	地价款已支付完毕	100%
68	29 地块南湖區项目#2	嘉兴	34,972	2021/8/30	住宅、商业	5.97	1.7	1	20%	5.97	地价款已支付完毕	100%
69	万柏林区项目回迁商业	太原	3,702	2021/8/30	商业、住宅	3.67	1.18	0.55	12%	3.67	地价款已支付完毕	100%
70	综改杨庄三期地块	太原	21,383	2021/8/30	商业、住宅	1.32	3	0.21	010-1 地块 40.55%、 010-2 地块 37.81%	1.32	地价款已支付完毕	100%

71	铃铛阁	天津	66,726	2021/9/10	住宅、商业、自持租赁	34.66	3.67	1.42	0%	34.66	地价款已支付完毕	100%
72	安江里	天津	67,969	2021/9/10	住宅、商业、自持租赁	29.20	3.01	1.43	0%	29.20	地价款已支付完毕	100%
73	多伦道	天津	18,705	2021/9/10	住宅、商业	21.60	8.61	1.34	0%	21.60	地价款已支付完毕	100%
74	新乐地块	沈阳	98,405	2021/9/17	住宅、商业	24.64	2	1.25	4%	24.64	地价款已支付完毕	100%
75	高深东路北地块	沈阳	96,400	2021/9/17	住宅、商业	17.87	1.7	1.09	0%	17.87	地价款已支付完毕	100%
76	苏地 2021-WG-51 号地块	苏州	29,632	2021/9/17	住宅	13.62	3.09	1.49	-	13.62	地价款已支付完毕	100%
77	常熟冬青路地块	苏州	48,299	2021/9/24	住宅	12.60	1.8	1.44	4%	12.60	地价款已支付完毕	100%
78	荔湾区 234 地块	广州	50,911	2021/9/26	住宅、商业	63.24	4.33	2.87	0%	63.24	地价款已支付完毕	50%
79	海珠区省轻工地块	广州	10,451	2021/9/26	住宅、商业	12.05	5.75	2.01	0%	12.05	地价款已支付完毕	100%
80	海珠区江泰路地块	广州	13,013	2021/9/26	住宅、商业	23.72	4.65	3.92	0%	23.72	地价款已支付完毕	100%
81	天佑路 G80 项目	南京	52,799	2021/9/26	住宅、底商、自持租	22.70	2.2	2.06	0%	22.70	地价款已支付完毕	100%

					赁							
82	锦岸路 G85 项目	南京	63,976	2021/9/26	住宅、底商、自持租赁	21.40	2.2	1.52	0%	21.40	地价款已支付完毕	100%
83	康安路 G15 项目	南京	71,124	2021/9/26	住宅	36.20	2.4	2.12	1%	36.20	地价款已支付完毕	100%
84	A817-0614 龙华实验学校西侧地块	深圳	23,705	2021/9/28	住宅、商业	36.66	7.43	2.08	25%	36.66	地价款已支付完毕	100%
85	A503-0093 光明城枢纽西地块	深圳	32,344	2021/9/28	住宅、商业	37.34	8.36	1.38	23%	37.34	地价款已支付完毕	100%
86	G11101-1126 龙岗宝龙地块	深圳	46,038	2021/9/28	住宅、商业	28.04	7.65	0.8	22%	28.04	地价款已支付完毕	100%
87	A811-0344 龙华深圳北站北地块	深圳	16,652	2021/9/28	住宅、商业	25.11	6.37	2.37	27%	25.11	地价款已支付完毕	100%
88	石景山区首钢园区东南区 829 地块	北京新城	11,822	2021/10/12	住宅	11.60	3	6.3	0%	11.60	地价款已支付完毕	100%
89	杭政储出[2021]26 号地块 (运河新城 22 地块)	杭州	84,052	2021/10/12	住宅、商业	59.70	2.8	2.52	6%	59.70	地价款已支付完毕	100%

90	海淀区西北旺镇 0004、0005 地块	北京	59,060	2021/10/13	住宅	46.21	1.5	5.24	6%	46.21	地价款已支付完毕	51%
91	红星天华红星地块	长沙	58,483	2021/12/22	住宅	12.11	3.91	0.53	0%	12.11	地价款已支付完毕	100%
92	杭政储出[2021]35号地块	杭州	67,913	2021/12/22	住宅、商业	42.53	2.2	2.84	10%	42.53	地价款已支付完毕	100%
93	昌平区创新基地	北京	59,604	2022/2/16	住宅	33.05	2.2	2.49	0%	33.05	地价款已支付完毕	100%
94	旧宫	北京	23,520	2022/2/17	住宅	24.80	2.5	4.22	11%	24.80	地价款已支付完毕	100%
95	左岸澜庭 2022JP03 厦门	厦门	9,081	2022/3/24	住宅/商业	6.40	2.9	2.43	14%	6.40	地价款已支付完毕	100%
96	天府新区通州路 B 地块	成都	38,440	2022/3/31	住宅/商业	9.20	2	1.2	1%	6.40	剩最后一期地价 27612 万元拟于 2022.8 月支付	100%
97	天府新区梓林巷地块	成都	20,838	2022/4/1	住宅	6.10	2	1.47	15%	6.10	地价款已支付完毕	100%
98	高新区新川锦和路地块	成都	93,608	2022/4/1	住宅	41.20	2.5	1.76	11%	41.20	地价款已支付完毕	100%

99	南湖 24 号地块	长沙	93,953	2022/4/12	住宅、商业	31.77	2.75	1.2299	0%	15.89	预计 9 月支付剩余地价 15,885 亿	100%
100	高塘三村项目/地块	宁波	29,652	2022/4/19	住宅	13.40	2.18	2.066	9%	13.40	地价款已支付完毕	100%
101	G16 项目/地块	南京	67,704	2022/4/22	住宅	13.50	1.3	1.5338	0%	6.75	预计 9 月支付剩余地价 6.75 亿	100%
102	广州白云设计之都地块	广州	22,646	2022/5/5	住宅、商业	27.20	3.48	3.449989	15%	13.59	12 月缴纳剩余 50% 地价	100%
103	高新区 DAFJ2022025 艾湖路地块	南昌	66,285	2022/5/18	住宅、商业	12.90	2.12	0.9196	15%	6.47	2022 年 10 月支付完毕	100%
104	北京市石景山区衙门口棚户区改造土地开发项目 1616-670 地块	北京新城	29,035	2022/5/31	住宅	26.60	2.5	5.7989	0%	27.09	地价款已支付完毕	99%
105	福环庄园	北京	152,652	2022/6/1	住宅	54.70	1.2	3.1245	1%	56.10	地价款已支付完毕	70%

106	大连高新区 BAC 地块	大连市	20,792	2022/6/17	住宅/商业	9.56	2.9	1.5853	24%	9.56	地价款已 支付完毕	100%
107	太行园林项 目/北地块	青岛	35,285	2022/6/16	住宅、底 商、车位	7.32	2.9	0.7448	0%	7.32	地价款已 支付完毕	100%
108	太行园林项 目/南地块	青岛	53,210	2022/6/16	住宅、车位	11.60	2.9	0.749	0%	11.60	地价款已 支付完毕	100%
109	小袁陈项目/ 地块	宁波市	80,142	2022/6/29	住宅	27.80	2.6	1.3361	0%	13.92	预计 10 月 支付剩余 地价 13.92 亿	100%
110	龙华民治 A806-0400	深圳	12,010	2022/8/4	住宅	22.29	8.3	4.16	31%	22.29	地价款已 支付完毕	100%
111	南城项目/地 块	东莞	15,924.07	2022/9/30	住宅、车位	13.4482	3.5	2.4129	0	5	预计 10 月 支付剩余 地价 8.4482 亿	100%
112	2022P15 地块	厦门	25,548.00	2022/8/31	住宅、商 业、车位	43.5	3.87	4.6732	0.46%	21.75	预计 2023 年 2 月支 付剩余地 价	100%
113	海淀永丰 13 地块	北京	47827.06	2022/9/23	住宅	41.975	1.5	58509.42	0.15	73000	预计 10 月 24 日支付	100%
114	海淀永丰 15&16 地块	北京	42,313.85	2022/9/23	住宅	55.775	2.2	53670.11	0.15	97000	预计 10 月 24 日支付	100%

115	丰台大红门 04 地块	北京	39,419.00	2022/9/23	住宅	49.7	2.5	53076	0	96000	预计 10 月 24 日支付	100%
116	果品市场项 目/地块	宁波	31,595.00	2022/9/29	住宅	16.1722	2.6	1.96869	2.54%	0	9 月已支 付 3.16 亿, 预计 10 月 即将支付 0.07 亿, 11 月支付 4.85 亿, 2023 年 1 月支付 8.09 亿	100%

(6) 主要在建项目施工方、收入确认、工程款支付及结算模式

具体情况如下：

序号	主要在建项目名称	项目公司	投资规模 (万元)	在建工程施工方	收入确认方式	工程款支付 及结算方式
1	真如境 (5 号地)	上海海汇房地产开发有限公司	1,119,768	中建宏达建筑有限公司	销售业态竣备 结利；持有业态 开业后确认	按照合同支 付和结算
2	丰台区花乡造甲 村 1512-653 等地 块	北京中海鑫海 房地产开发有 限公司	1,054,720	中天建设集团有限公司、中国 建筑第四工程局集团有限公 司	一次性付款进度 结利	按照合同支 付和结算
3	寰宇天下四期	北京鑫安兴业 房地产开发有 限公司	1,057,968	北京京石建业建设工程有限 公司	一次性付款进度 结利	按照合同支 付和结算
4	京叁号院	北京中海亦庄 智慧置业有限 公司	1,121,178	中建二局第一建筑工程有限 公司、浙江弘安建设有限公司	一次性付款进度 结利	按照合同支 付和结算
5	光明凤凰城项目	深圳市中海启 明房地产开发 有限公司	704,748	中建四局第五建筑工程有限 公司、陕西建工第五建设集团 有限公司	竣备结利	按照合同支 付和结算
6	中海汇德理花园	深圳市中海启 华房地产有限 公司	656,773	中国华西企业有限公司	一次性付款进度 结利	按照合同支 付和结算
7	中海观澜府	广州中海盛安 房地产开发有 限公司	686,776	中国建筑第四工程局有限公 司	一次性付款进度 结利	按照合同支 付和结算
8	瀛海二府	北京中海盈达 房地产开发有 限公司	655,014	江苏江都建设集团有限公司、 浙江省东阳第三建筑工程有 限公司、中建宏达建筑有限公 司北京分公司	一次性付款进度 结利	按照合同支 付和结算
9	稻田项目	北京中海盈顺 房地产开发有 限公司	628,947	北京韩建集团有限公司	一次性付款进度 结利	按照合同支 付和结算
10	金盏项目	北京中开盈泰 房地产开发有 限公司	746,435	湖北远大建设集团有限公司	一批次竣备结利、 二批次进度结利	按照合同支 付和结算

(7) 股权转让项目具体情况如下：

持有土地项目公司	试点企业权 益比例 (%)	股权转让 项目名称	投资规模	交易对手	转让目 的	转让形 式	定价依 据	会计科目 变化
重庆金嘉海房地产开	51%	悦麓山项	192,033.00	重庆金科房地产	开发建	增资扩	评估	货币增加,

发有限公司		目		开发有限公司	设	股		注册资本增加
上海海环房地产开发有限公司	70%	真如境 8 号地	66,396.00	上海中环投资开发(集团)有限公司	开发建设	股权转让	评估	货币资金减少,新增投资性房地产

(8) 涉及土地一级开发、征地拆迁、旧城改造等项目具体情况如下表所示:

项目名称	投资规模	项目获取流程	合规性	拆迁补偿资金来源	项目建设进度	涉及诉讼情况
北京北辛安棚改项目	500 亿	一二级联动、一级开发	合规	30%自有资金,70%银行贷款	一二级联动的二级已销售,一级开发的土地已上市	无
上海建国东路旧改项目	590 亿	直接与政府签订拆迁协议	合规	20%自有资金,80%银行贷款	土地拆迁阶段	无
太原北寒村城改项目	38 亿元	先与万柏林区政府以及村集体签署三方协议,然后支付拆迁补偿款,完成拆迁后进入二级市场挂牌交易	合规	30%城镇化建设贷款,70%自有资金	进入二级开发	无

2、物业出租板块

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

2019-2021年及2022年1-3月,公司实现物业出租收入分别为12.64亿元、15.80亿元、17.93亿元和4.29亿元,收入增长主要受益于出租率、租金水平提升,目前出租率平均达90%以上。近年来,公司物业出租板块盈利能力强,毛利率维持高水平;其中2021年毛利率为71.09%,2022年1-3月毛利率为83.31%。截至2022年3月末,公司共持有商业物业183.91万平方米,区域分布包括北京、上海、大连、佛山、杭州、南京、宁波、天津、武汉和沈阳,2022年3月末公允价值为488.94亿元。

图表5-27: 截至2022年3月末公司自持物业情况

单位: 万平方米、亿元

物业名称	城市	建筑面积	业态	截至 2022 年 3 月末公允价值	2019 年租金收入	2020 年租金收入	2021 年租金收入	2022 年 1-3 月租金收入
中海地产广场	北京	8.77	写字楼及商业	34.92	1.96	1.64	1.58	0.21

中海凯旋写字楼	北京	2.47	写字楼	18.79	0.95	1.71	1.41	0.22
中海广场	北京	14.53	写字楼	85.01	4.02	2.94	5.17	1.13
石景山-中海大厦	北京	5.02	写字楼及商业	19.48	0.56	0.58	0.4	0.07
(佛山)环宇城	佛山	13.09	商业	22.13	1.2	1.21	1.52	0.27
中海国际中心	沈阳	11.46	写字楼及商业	12.84	0.77	0.79	0.85	0.23
中建大厦	上海	9.56	写字楼及商业	42.63	2.27	2.24	1.73	0.54
北京奥南 4#地项目	北京	12.78	写字楼及商业	50.06	2.5	2.46	2.6	0.57
H 地块	北京	2.89	写字楼	13.12	0.12	0.22	0.22	0.06
盛福大厦	北京	0.2	写字楼	0.99	0.06	0.06	0	0
天津中海广场	天津	9.53	写字楼	16.63	0.37	0.44	0.54	0.14
北京中海大厦 C、D 座	北京	6.98	写字楼	25.25	-	-	0.13	0.06
武汉中海大厦	武汉	6.13	写字楼	7.28	0.4	0.38	0.34	0.07
中海友里(上海临港自贸区店)	上海	1.72	公寓	6.51	-	0	0.03	0.01
中海友里(北京房山店)	北京	3.39	公寓	9.26	-	-	0.06	0.04
中海友里(杭州滨江店)	杭州	0.83	公寓	4.47	-	-	0.09	0
海洋花园项目	北京	0.22	写字楼	0.56	-	-		0.00
北京中建国际城(北)	北京	10.69	住宅及综合	12.4	-	-	0.00	0.00
京西里商业	北京	2.04	写字楼及商业	4.21	-	-	0.00	0.00
老古城公租房	北京	0.51	写字楼及商业	0.5	-	-		0.01
育马场项目中海云麓公馆(长租公寓)	大连	1.27	住宅公寓	2.59	-	-	0.03	0.00
甘井子区项目	大连	1.53	住宅公寓	2.13	-	-	0.00	0.00
阅麓山长租公寓	大连	1.27	写字楼	2.4	-	-	0.00	0.00
北溆镇林项目	佛山	2.20	写字楼及商业	4.33	-	-		0.00

南京梅家塘	南京	15.61	写字楼及商业	28.1	-	-	0.00	0.00
龙湾 U-live 写字楼	南京	7.46	商业	11	-	-	0.00	0.00
滨江商业	宁波	13.59	商业	24.67	-	-	0.00	0.13
鄞州区东南智慧产业园 5 号地块	宁波	1.63	商业	2.7	-	-	0.19	0.00
中海城二期集中商业	沈阳	2.81	商业	1.92	-	-	0.00	0.00
寰宇天下 I 地块车位	沈阳	1.93	写字楼及商业	0.18	-	-	0.00	0.00
武汉万松园	武汉	11.81	写字楼及商业	21.88	-	-	0.00	0.00
合计		183.91		488.94	15.18	14.67	16.89	3.76

3、承包工程

公司承包工程业务主要承包关联公司工程，2019-2021年及2022年1-3月，公司承包工程业务实现收入分别为31.39亿元、11.24亿元、18.20亿元和5.08亿元，主要受承包工程量规模有所波动，对主营业务收入贡献小。

公司承包工程的主要经营主体为：

(1) 中建宏达建筑有限公司

中建宏达建筑有限公司为发行人全资子公司，成立于1993年2月19日，注册资本为34,245万元人民币，注册地址为北京，公司经营范围：施工总承包；承包境外工程和境内国际招标工程；承包上述境外工程的勘测、咨询、设计和监理项目；上述境外工程所需的设备、材料出口；对外派遣实施上述境外工程所需的劳务人员；承担环境保护工程；建筑工程咨询及管理（包括规划、勘察、设计及施工）；装饰工程；销售、试验、生产建筑材料；采购建筑工程机械及配件；劳务服务；机电设备安装（含楼宇自控系统）。项目分布在北京、上海、天津、成都、苏州、昆明、济南等一二线城市。

(2) 中建国际建设发展（天津）有限公司

中建国际建设发展（天津）有限公司为发行人全资子公司，成立于2020年6月12日，注册资本为10000万元人民币，注册地址为天津市，公司经营范围：许可项目：各类工程建设活动；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；住宅室内装饰装修。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，

具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)。一般项目: 工程管理服务; 建筑材料销售; 劳务服务 (不含劳务派遣)。(除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动)。项目分布在北京、太原、海口、天津、苏州等城市。

发行人主要承接工程项目如下:

图表5-28: 截至2022年3月末公司主要承接工程项目情况

单位: 万元

序号	客户名称	合作项目名称	合同金额	经营主体
1	北京安泰兴业置业有限公司	北辛安保障房项目·保障房二期(680、681、684)	135,292.27	中建宏达建筑有限公司
2	北京安泰兴业置业有限公司	北辛安保障房项目·保障房四期(690、694)	125,029.02	中建宏达建筑有限公司
3	北京安泰兴业置业有限公司	北辛安保障房项目·保障房五期(696、697、698)	117,610.00	中建宏达建筑有限公司
4	中海佳隆成都房地产开发有限公司	成都·秦皇寺项目	65,653.95	中建宏达建筑有限公司
5	济南中海华山商业地产有限公司	济南·中海华山西E商业综合体项目	215,364.82	中建宏达建筑有限公司
6	昆明海祥房地产开发有限公司	昆明·巫家坝30号地项目	120,600.67	中建宏达建筑有限公司
7	中海海通(苏州)房地产有限公司	苏州·思安街项目	97,599.13	中建宏达建筑有限公司
8	上海海升环盛房地产开发有限公司	上海·红旗村4号地项目	66,071.10	中建宏达建筑有限公司
9	上海海汇房地产开发有限公司	上海·红旗村5号地项目	308,547.40	中建宏达建筑有限公司
10	上海海环房地产开发有限公司	上海·红旗村8号地项目	43,403.48	中建宏达建筑有限公司
11	北京中海盈达房地产开发有限公司	北京·瀛海二府二期项目	55,846.34	中建宏达建筑有限公司
12	中海保利达地产(天津)有限公司	天津·城市广场三期B地块项目	220,362.27	中建宏达建筑有限公司
13	北京鑫安兴业房地产开发有限公司	北辛安658写字楼项目	103,571.15	中建国际建设发展(天津)有限公司
14	太原中海仲兴房地产开发有限公司	太原北寒村项目	120,707.64	中建国际建设发展(天津)有限公司
15	海口鸿洲滨海建设有限公司	海口·中海国际中心项目	66,735.63	中建国际建设发展(天

				津)有限公司
16	天津中海海佑地产有限公司	天津环宇城项目	79,214.22	中建国际建设发展(天津)有限公司
17	苏州吴江泰海置业有限公司	苏州东太湖项目	122,921.20	中建国际建设发展(天津)有限公司

(三) 房地产业务合规经营情况

1、房地产项目开发资质

发行人具备中华人民共和国住房和城乡建设部颁发的《中华人民共和国房地产开发企业资质证书》，证书编号：建开企[2003]397号，资质等级为一级，批准从事房地产开发经营业务时间为1988年9月8日，证件有效期至2024年12月31日。

2、企业信息披露的合规性

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

3、企业诚信合法经营情况

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

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

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

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

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

质影响的情形；

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

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

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

近三年及一期发行人合并报表范围内个别子公司存在少量因环评报告表未经批准即擅自开工、未取得建筑工程施工许可证即擅自施工、未经主管部门质量认可将人防工程交付使用等情况受到行政处罚的情形。具体如下：

序号	公司名称	行政处罚
1.	北京金安兴业房地产开发有限公司	京石古城街道罚字 [2021] 131 号 京石古城街道罚字 [2021] 111 号 京石古城街道罚字 [2021] 1 号 京石城管罚字 [2019] 010021 号
2.	新疆中海地产有限公司	乌环罚决 [2020] MD019 号
3.	中海地产（沈阳）有限公司	沈人防事务罚 [2021] 5 号 沈建质监罚 [2019] 50 号 沈建质监罚 [2019] 51 号 辽沈（市）建罚决字 [2021] 第 44 号 辽沈（市）建罚决定字[2022]第 38 号
4.	上海海升环盛房地产开发有限公司	上海市普陀区建设和管理委员会第 2420210002 号 上海市普陀区建设和管理委员会第 2420200009 号 上海市普陀区建设和管理委员会第 2420190023 号

上述子公司均对上述情况予以认真整改完毕。近三年及一期发行人及合并报表范围内子公司不存在因安全生产、环境保护、产品质量、纳税等受到重大处罚的情况。本募集说明书所指重大处罚是指涉及以下情形之一的行政处罚：（1）被令停产停业；（2）吊销营业执照；或（3）被处处罚金额占发行人最近一期经审计净资产的10%以上，且金额超过人民币1,000万元。本次发行不会因发行人业务运营情况或其他原因受到限制。融资行为也未因上述业务运营情况受到限制。

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

（四）发行人安全生产情况

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

（五）发行人环保情况

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

九、发展战略

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

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

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

过去五年，公司销售合约额从十二五期末的 1,806 亿港元（约 1,427 亿元人民币），增长至 2020 年的 3,607 亿元人民币，五年增长了 1.5 倍，超额完成五年销售翻一番的目标，年均复合增长率达 20.4%。年归母净利润从 2015 年的 333 亿港元（约 266 亿元人民币），站上 400 亿元人民币以上的台阶，利润总额与净利润率保持行业领先。过去五年，公司累计向全体股东分红 472 亿港元，其中，向控股股东分红 266 亿港元。公司强力推动三个改善，改善客户满意度、员工满意度、社会满意度，其中，客户满意度进入行业前三；全力保持五个领先，保持盈利能力、市场价值、品牌价值、国际化水平、综合实力五个领先。

公司的销售与利润快速增长，不是通过高杠杆、高负债来实现的。过去五年，公司负债率保持行业最低区间，财务稳健、资金充裕，没有触碰“三条红线”中的任何一条；加权平均融资成本行业最低；营销费、管理费占营收的比重行业最低；人均营收、人均利润行业第一，人均销售保持行业前列。三大国际评级机构给予公司的信用评级分别是：惠誉 A-、穆迪 Baa1、标准普尔 BBB+，信用评级保持行业领先；连续 17 年获中国蓝筹地产企业和中国房地产行业领导品牌；连续 10 年获恒生可持续发展企业指数成份股；2020 年，中海地产品牌价值达 1,216 亿元人民币，稳居房地产行业第一。十四五期间，公司将发挥自身优势，有效应对外部挑战，保持战略定力，以改革促发展，以科技创新提升竞争力。通过销售规模的快速增长，确保利润总额持续稳健增长，打造价值创造能力强、组织效能强、团队战斗力强、风险管控能力强的一流企业，不断提升市场份额与行业地位。

历经 40 多年的发展，公司建立起“住宅开发”“城市运营”“创意设计及服务”三大产业群。

（1）不动产开发产业群

公司于 80 年代初在香港进军住宅开发业务，是中国内地房地产行业的开拓者、引领者。40 多年来，公司研发推出五代住宅精品，在内地、港澳、纽约、悉尼、新加坡累计开发项目 600 余个，完成开发建造面积超 1.5 亿平方米。

为适应新时代客群的新需求，公司以智慧化、工业化作为产品品质升级的两大方向。公司联合华为等科技企业领跑智慧小区、智慧家居的研发与应用，在上海打造全球首个 5G 小区中海·臻如府；参与多项国家标准编制，包括《智慧小区建设规范》、《智慧建筑设计标准》及《商务楼宇等级划分要求》。

顺应住宅工业化及住宅产业化的发展趋势，公司积极推进装配式住宅建造及住宅产业化实践，联合“国家住宅产业化基地”“国家高新技术企业”中海海龙，在港澳、内地合作开发建设了逾百万平方米的装配式住宅项目。公司积极布局房地产上游产业链建材门业的生产制造，旗下拥有天山门业，主营“门博士”系列高级防火门、入户门，在铸铝门生产制造领域拥有 35 项设计专利，确立了行业竞争优势。

(2) 城市运营产业群

公司构建了业态多元、产业多样的城市运营产业群，涵盖写字楼、购物中心、星级酒店、地铁上盖、城市更新、旅游度假等产业。

作为国内最大单一业权写字楼发展与运营商，公司拥有 49 栋甲级写字楼，运营总建筑面积 344 万平方米；在伦敦金融城，持有并运营四座百年标杆性商厦。创立 Officezip 自由办公品牌，布局北京、上海等 7 个城市 16 个项目，运营工位数超过 1 万个。

在北京、上海、济南、成都、珠海等地投资运营环宇城、环宇荟、环宇坊、富华里等 16 家综合性购物中心。公司旗下拥有 12 家星级酒店，分布于北京、深圳、珠海、海南、澳门等地。创立海堂、友里长租公寓品牌，布局北京、上海、深圳、苏州、成都、杭州等 10 座城市。

旗下华艺设计，是国家级高新技术企业，持有“建筑工程”“城乡规划”双甲级资质，中国百强设计院之一，累计完成 3,900 多项建筑及城市规划设计，获 600 多项国家级、省市级优秀设计奖。

旗下中建国际，拥有建筑工程施工总承包特级资质，参与建设中国银行总行大厦、中央电视台新台址、上海环球金融中心、中海油大厦、天津之眼等标志性建筑。

公司致力于城市更新与区域综合开发，构建起投融资、土地整理、区域规划、地产开发、工程建设、产业导入、商业运营、物业管理全业务链。在北京石景山区投资建设长安街西沿线规模最大的棚改项目——北辛安项目；在济南投资开发山东省最大的棚改项目——华山珑城；2017 年 11 月，中标成都市天府新区超高层项目，打造成成都新地标；2018 年 10 月，获得上海市中心城区最大规模的城中村改造项目——红旗村项目；2020 年 7 月，获得上海市黄浦最大成片旧里区域

改造项目——建国东路项目。

公司积极融入国家发展大局，参与“国家千年大计”雄安新区的建设，牵头投资建设并负责运营雄安第一标项目——雄安市民服务中心，自 2018 年 5 月份投入运营以来，已经成为雄安新区建设的指挥中心，是未来城市的样板示范区。

(3) 创新业务产业群

公司积极投身教育事业，以“教育无限可能”为核心教育理念，创立中海教育品牌，目前于深圳、东莞、青岛、济南、佛山、大连等城市持有并运营两所 K12 学校、4 所高品质幼儿园、5 所中海学堂以及羽毛球营地、高尔夫营地、海南中海 PEPA 探索学院等营地项目。

公司创立中海锦年健康养老品牌，持有并运营天津、青岛、济南、无锡中海福居长者公寓。

创立领潮供应链管理公司，致力于打造行业领先的 B2B 建材交易综合服务平台；成立海智创科技公司，联合多家高科技企业，专注投资于智慧空间、智能社区产品、技术研发与应用，打造以技术推动的投资型企业；以及成立国建智慧能源科技公司，以新能源充电桩投资、建设、运营及相关技术研发为主业，打造产业生态技术研发与应用。

公司在天津、合肥运营管理规模超 50 万平方米的仓储物流基地，以“一带一路”国家倡议为契机，进军物流产业，构筑辐射全国的物流服务网络。

公司聚焦城市文化功能配套建设，负责运营“深圳市当代艺术与城市规划馆”，以美好文化驱动城市发展。

公司持续践行企业公民责任，荣获“中国企业社会责任榜优秀实践奖”“年度企业公民”等荣誉。迄今，公司在港澳和内地赈灾、捐资助学、襄助公益的款项总额超过港币 1.95 亿元；2020 年，阻击疫情，助力复工复产，公司旗下商业物业落实租金减免协议金额约 1.25 亿元，覆盖 1300 家合作商户；累计捐建中国海外希望小学 15 所，每一所学校均成为当地软硬件实力最好的学校；开展“海惠万家”精准扶贫行动，创立了一种与业务紧密结合的产业扶贫模式，中海扶贫案例入选《中国企业扶贫蓝皮书》（国务院扶贫办指导、中国社科院编制）；大力推进绿色建筑，累计获得中国绿色建筑星级认证、美国 LEED 认证、美国 BOMA 认证、美国 WELL 认证、英国 BREEAM 认证等合计超过 315 项，建筑面积合计

超过 7147 万平方米，公司获“2020 中国房企绿色信用指数 TOP50 第 1 名”。

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

十、行业状况

（一）行业情况

1. 行业现状

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

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

目前，我国房地产业主要体现以下特征：

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

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

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

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

2. 行业发展前景和趋势

(1) 土地供应结构变化改变市场供应格局

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

(2) 资本要素带动行业整合，市场集中度将大大提高

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

(3) 住房供给体系趋向立体化，住房租赁市场大有可为

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

(二) 公司的主要竞争优势

1. 股东背景强大，品牌影响力卓越

发行人的控股股东中海发展（00688.HK），是中国最大建筑企业—中国建筑集团有限公司（原名“中国建筑工程总公司”）在香港设立的控股子公司，1979

年在香港注册成立，以 100 万港元在香港艰苦创业，以 1984 年香港前途明朗为契机，积极慎重涉足香港房地产业。1992 年，中海发展在香港联交所上市，获得了充足资金，公司业务实现跨越式发展。1996 年，作为唯一的中资公司，跻身香港二十大市值地产上市公司，列第 14 位。1998-2001 年，中海发展顺应中国内地住宅商品化改革趋势，逐步将地产业务的重心向内地转移。2002 年至今中海发展进入高速发展阶段，实现了向全国性地产商的转型，并逐步成长为中国房地产行业领军企业。2007 年中海发展被纳入香港恒生指数成分股，2010 年被纳入恒生可持续发展指数成分股。中海发展自成立以来，在我国房地产行业已经耕耘三十余年，可谓与我国房地产市场一同成长发展。中海发展凭借锐意进取的精神和科学严谨的管理，一直致力于专业化与规模化发展，目前房地产开发业务覆盖中国内地包括北京、上海、深圳、广州、杭州、沈阳、重庆、长春、长沙、成都、大连、佛山、福州、哈尔滨、济南、昆明、南昌、南京、宁波、苏州、青岛、太原、天津、武汉、无锡、西安、厦门、烟台、郑州、中山、珠海等四十多个主要的大中型城市以及香港、澳门、伦敦等地区。发行人作为中海发展在内地房地产业务的实际管理平台和最大的地产业务经营主体，经过多年的坚定实践和发展开拓，已经在国内各大主要城市的房地产市场积淀了卓越的品牌影响力，成功塑造了跨地域、高品质的全国性地产品牌形象。2004 到 2020 年，公司连续获得国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所和中国指数研究院共同评选的中国房地产行业领导公司品牌、中国房地产企业品牌价值第一名（品牌价值 514.02 亿元）；公司连续十多年获得经济观察报评选的中国蓝筹地产企业称号。

2. 管理团队专业，项目经验丰富

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

3. 土地储备充足，项目分布均衡

土地储备是房地产企业持续稳定经营的关键要素之一，发行人多年来土地储

备始终保持在充沛合理的水平，且较为均衡地分布在国内一线城市和经济较为发达的二线城市，项目所在地居民购买力水平较高，市场空间较大，为公司持续健康发展提供了有力保障。

4. 成本控制力强，期间费用低

发行人开发的项目产品配置合理准确，每个项目均有项目策划管理委员会严格审议成本控制水平，并进行动态监督管控，确保成本控制在合理水平。此外，公司具备有效的费用预算、跟踪和控制标准，销售费用、管理费用和财务费用长期控制在较低水平。公司 2018 年至 2021 年的期间费用占营业收入比重仅为 1.92%、1.91%和 2.31%，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。2021 年末，公司债务结构合理，未触及“三条红线”中的任何一条，为“绿档”房企。

公司实施总部集中资金管理权和融资权的方针。一方面，公司实施资金集中统一管理，项目公司的账面资金除了满足日常经营需要的部分，其余均需根据总部的安排进行资金调配和归集；另一方面，中海地产将融资权集中于总部，与中国银行、建设银行、农业银行、工商银行及招商银行等均签订了战略合作协议，项目开发贷款实施“总对总”授信。截至 2021 年末，公司合并口径获得的金融机构总授信额度约为 2,475 亿元，其中已使用额度为 1,332 亿元，尚有 1,143 亿元未使用。公司的深圳总部作为资金管理中心，不但能为公司的战略投资和规模扩张提供充分的财务保障，还能通过“总对总”贷款模式降低财务成本，避免财务风险。

6. 质量管理严格，项目品质领先

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

秀住宅小区奖”达 58 项（金奖 35 项、单项奖 23 项），中国建筑工程“鲁班奖”8 项，国际地产奖（International Property Awards）18 项。

7. 重视客户反馈，服务理念到位

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

第六章 发行人主要财务状况

本节的财务会计数据及有关指标反映了本公司最近三年及一期的财务状况、经营成果和现金流量情况。本公司 2019 年度财务报告经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。本公司 2020 年度财务报告经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。本公司 2021 年度财务报告经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。本公司 2022 年一季度财务报表未经审计。

如无特别说明，本部分 2019 年的财务数据使用审计报告（信会师报[2021]第 ZL20494 号）的 2020 年初数据，2020 年的财务数据使用审计报告（信会师报[2022]第 ZL20655 号）的 2021 年初数据，2021 年度财务数据使用审计报告（信会师报[2022]第 ZL20655 号）的 2021 年末数据。2022 年 1-3 月财务数据来自发行人 2022 年一季度未经审计财务报表。

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

一、财务报告及会计报表编制基础、审计等情况

（一）编制基础

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

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

（二）重大会计政策变更

1、2019 年度会计政策、会计估计变更及前期差错更正

因为执行《财政部关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》

和《关于修订印发合并财务报表格式（2019 版）的通知》导致的会计政策变更。

财政部分别于 2019 年 4 月 30 日和 2019 年 9 月 19 日发布了《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6 号）和《关于修订印发合并财务报表格式（2019 版）的通知》（财会〔2019〕16 号），对一般企业财务报表格式进行了修订。资产负债表中“应收票据及应收账款”拆分为“应收票据”和“应收账款”列示；“应付票据及应付账款”拆分为“应付票据”和“应付账款”列示。

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额	
	合并	母公司
(1) 资产负债表中“应收票据及应收账款”拆分为“应收票据”和“应收账款”列示；“应付票据及应付账款”拆分为“应付票据”和“应付账款”列示；比较数据相应调整。	“应收票据及应收账款”拆分为“应收票据”和“应收账款”，“应收票据”上年年末余额 0.00 元，“应收账款”上年年末余额 60,437.10 万元； “应付票据及应付账款”拆分为“应付票据”和“应付账款”，“应付票据”上年年末余额 0.00 元，“应付账款”上年年末余额 1,654,331.89 万元。	“应付票据及应付账款”拆分为“应付票据”和“应付账款”，“应付票据”上年年末余额 0 元，“应付账款”上年年末余额 903.14 万元。

2019 年度未发生影响重大的会计政策、会计估计变更及前期差错更正。

2、2020 年会计政策、会计估计变更及前期差错更正

(1) 重要会计政策变更

1) 执行《企业会计准则解释第 13 号》

财政部于 2019 年 12 月 10 日发布了《企业会计准则解释第 13 号》(财会〔2019〕21 号，以下简称“解释第 13 号”)，自 2020 年 1 月 1 日起施行，不要求追溯调整。

关联方的认定：

解释第 13 号明确了以下情形构成关联方：企业与其所属企业集团的其他成员单位（包括母公司和子公司）的合营企业或联营企业；企业的合营企业与企业的其他合营企业或联营企业。此外，解释第 13 号也明确了仅仅同受一方重大影响的两方或两方以上的企业不构成关联方，并补充说明了联营企业包括联营企业及其子公司，合营企业包括合营企业及其子公司。

业务的定义：

解释第 13 号完善了业务构成的三个要素，细化了构成业务的判断条件，同时引入“集中度测试”选择，以在一定程度上简化非同一控制下取得组合是否构成业务的判断等问题。

本公司自 2020 年 1 月 1 日起执行解释第 13 号，比较财务报表不做调整，执行解释第 13 号未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

(2) 重要会计估计变更

本报告期未发生重要的会计估计变更。

(3) 前期会计差错更正

本报告期未发生重大的前期会计差错更正事项。

3、2021 年会计政策、会计估计变更及前期差错更正

(1) 重要会计政策变更

1) 执行新金融工具准则

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

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

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

会计政策变更的内容和原因	审批程序	受影响的报表项目名称和金额	
		合并	母公司
(1) 非交易性的可供出售权益工具投资指定为“以公允价值	董事会审批	可供出售金融资产：减少 499.97 万元。其他	无影响

值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产”。		权益工具投资：增加 499.97 万元	
(2) 将委托贷款重分类为“以摊余成本计量的金融资产”	董事会审批	其他非流动资产：减少 680,000.00 万元。 债权投资：增加 680,000.00 万元。	其他非流动资产：减少 2,460,000.00 万元。 债权投资：增加 2,460,000.00 万元。
(3) 基于实际利率法计提的尚未到结息日的应收（应付）利息调整至相应金融工具的账面余额中	董事会审批	其他应收款：减少 72,235.51 万元。 一年内到期的非流动资产：增加 72,235.51 万元。 其他应付款：减少 57,593.69 万元。 一年内到期的非流动负债：增加 57,593.69 万元。	其他应收款：减少 86,747.64 万元。 一年内到期的非流动资产：增加 86,747.64 万元。 其他应付款：减少 48,229.56 万元。 一年内到期的非流动负债：增加 48,229.56 万元。

2) 执行新收入准则

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

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

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

单位：万元

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目	影响金额
(1) 部分原按照按控制权转移时点确认收入，改为按进度确认收入。	递延所得税资产	-2,425.11
	营业收入	-1,203,451.41
	营业成本	-929,017.55
	税金及附加	-15,426.95
	所得税费用	-52,072.50
	年初未分配利润	198,733.85
	少数股东权益	5,775.45

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目	影响金额
(2) 原确认为销售费用的佣金作为合同取得成本资本化。	年初未分配利润	17,917.34
	销售费用	27,402.73
	所得税费用	-9,044.64
	税金及附加	1,092.47
	少数股东权益	1,533.22
(3) 将与预收售房款相关的预收款项重分类至合同负债。	预收账款	-10,200,697.29
	合同负债	10,200,697.29

3) 执行新租赁准则

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

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

①本集团作为承租人

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

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

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

- a. 将于首次执行日后 12 个月内完成的租赁作为短期租赁处理；
- b. 计量租赁负债时，具有相似特征的租赁采用同一折现率；
- c. 使用权资产的计量不包含初始直接费用；

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

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

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

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

执行新租赁准则对合并财务报表的主要影响如下：

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

4) 执行《企业会计准则解释第 14 号》

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

① 政府和社会资本合作 (PPP) 项目合同

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

② 基准利率改革

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

根据该解释的规定，2020 年 12 月 31 日前发生的基准利率改革相关业务，应当进行追溯调整，追溯调整不切实可行的除外，无需调整前期比较财务报表数

据。在该解释施行日，金融资产、金融负债等原账面价值与新账面价值之间的差额，计入该解释施行日所在年度报告期间的期初留存收益或其他综合收益。执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

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

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

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

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

6) 执行《企业会计准则解释第 15 号》关于资金集中管理相关列报

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

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

2. 重要会计估计变更

本报告期未发生重要的会计估计变更。

3. 前期会计差错更正

本报告期未发生重大的前期会计差错更正事项。

(三) 审计情况

本公司 2019 年度财务报告经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。本公司 2020 年度财务报告经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。本公司 2021 年度财务报告经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。本公司 2022 年一季度财务报表未经审计。

(四) 重要合并范围变动情况

1、发行人 2019 年报表合并范围变化情况

与 2018 年相比，2019 年末发行人子公司增加 25 家，减少 2 家，增加的子公司具体如下：

单位名称	变动原因	直接（间接）持股比例
武汉中海鼎荣房地产有限公司	设立	100%
北京中海盈达房地产开发有限公司	设立	100%
广州中海海志房地产开发有限公司	设立	100%
广州中海海懿房地产开发有限公司	设立	100%
佛山市顺德中海嘉森房地产开发有限公司	设立	100%
宁波中海海棠房地产有限公司	设立	100%
杭州中海启晖房地产有限公司	设立	100%
沈阳市中海海盛房地产开发有限公司	设立	100%
大连鼎泰嘉益房地产有限公司	设立	100%
石家庄中海房地产开发有限公司	设立	100%
大连鼎泰晟兴房地产有限公司	设立	100%
北京中海鑫海房地产开发有限公司	设立	100%
长沙润洋置业有限公司	设立	100%
深圳市中海启明房地产开发有限公司	设立	100%
深圳市中海瑞和投资有限公司	设立	100%
深圳市中海启华房地产开发有限公司	设立	100%

单位名称	变动原因	直接（间接）持股比例
广州中海盛安房地产开发有限公司	设立	100%
宁波中海海源房地产有限公司	设立	100%
武汉海泽房地产有限公司	设立	100%
武汉海讯产城企业管理有限公司	设立	100%
武汉中海海耀房地产有限公司	设立	100%
长春海桦房地产开发有限公司	设立	100%
上海海汇房地产开发有限公司	设立	100%
哈尔滨海铎房地产开发有限公司	设立	100%
郑州海旭房地产开发有限公司	设立	100%

2、发行人 2020 年合并范围变化情况

截至 2020 年末，纳入合并报表的子公司共 214 家，与 2019 年相比，2020 年末发行人子公司增加 37 家，减少 12 家，增加的子公司具体如下：

单位名称	变动原因	直接（间接）持股比例
北京鑫安兴业房地产开发有限公司	设立	100.00%
石家庄中海盈安房地产开发有限公司	设立	100.00%
上海佳桦房地产开发有限公司	设立	70.00%
佛山中海盛和房地产开发有限公司	设立	100.00%
北京中开盈泰房地产开发有限公司	设立	80.00%
太原中海景昌房地产开发有限公司	设立	100.00%
太原中海凯源房地产开发有限公司	设立	100.00%
中工建设工程管理(天津)有限公司	设立	100.00%
长沙润湖置业开发有限公司	设立	100.00%
长沙润湘置业开发有限公司	设立	100.00%
沈阳中海福华房地产开发有限公司	设立	100.00%
大连鼎泰港隆房地产有限公司	设立	100.00%
深圳海智创科技有限公司	设立	100.00%

单位名称	变动原因	直接（间接）持股比例
广州中海盛合房地产开发有限公司	设立	100.00%
南京海方房地产开发有限公司	设立	100.00%
宁波中海海汇房地产有限公司	设立	100.00%
长春海耀房地产开发有限公司	设立	100.00%
沈阳中海海悦房地产开发有限公司	设立	100.00%
北京中海盈顺房地产开发有限公司	设立	100.00%
北京中海亦庄智慧置业有限公司	设立	100.00%
武汉中海海盛房地产有限公司	设立	100.00%
中海嘉卓(成都)房地产开发有限公司	设立	100.00%
深圳领潮供应链管理有限公司	设立	100.00%
北京海泽建设工程管理有限公司	设立	100.00%
东莞市中海嘉睿房地产开发有限公司	设立	100.00%
东莞市中海嘉鑫房地产开发有限公司	设立	100.00%
东莞市中海嘉桦房地产开发有限公司	设立	100.00%
西安鼎盛东越置业有限公司	联营合营转子公司	50.00%
南京海旭房地产开发有限公司	设立	100.00%
中海海澄（无锡）房地产有限公司	设立	100.00%
昆明海潮房地产开发有限公司	设立	100.00%
济南中海豪峰房地产开发有限公司	设立	100.00%
济南中海兴业投资有限公司	设立	100.00%
哈尔滨海乾房地产开发有限公司	设立	100.00%
大连鼎泰海通房地产有限公司	设立	100.00%
沈阳中海海顺房地产开发有限公司	设立	100.00%
石家庄中海新石房地产开发有限公司	设立	100.00%

3、发行人 2021 年合并范围变化情况

截至 2021 年末，纳入合并报表的子公司共 231 家，与 2020 年相比，2021 年末发行人子公司增加 21 家，减少 4 家，增加的子公司具体如下：

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

4、发行人 2022 年 1-3 月合并范围变化情况

截至 2022 年 3 月末，纳入合并报表的子公司共 234 家，与 2021 年相比，2022 年 3 月末发行人子公司增加 3 家，增加的子公司具体如下：

单位名称	变动原因	直接（间接）持股比例

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

二、发行人近年主要财务数据

（一）近三年发行人合并财务报表

图表 6-1：近三年及一期末发行人合并资产负债表

单位：万元

项目	2022 年 3 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
货币资金	7,268,638.33	9,453,007.30	7,556,659.02	6,561,660.74
应收账款	497,762.87	623,817.48	713,403.28	326,185.72
预付款项	130,184.99	97,508.28	124,228.41	1,249,535.37
其他应收款	9,745,668.83	9,691,727.39	8,981,186.21	6,448,814.27
存货	31,373,815.97	29,262,965.42	30,263,536.04	27,524,549.22
合同资产	34,353.51	159,229.83	-	-
一年内到期的非流动资产	295,434.23	611,994.20	-	-
其他流动资产	1,840,014.16	1,765,922.27	1,327,627.28	1,149,304.44
流动资产合计	51,185,872.89	51,666,172.17	48,966,640.23	43,260,049.76
债权投资	435,000.00	615,000.00	-	-
可供出售金融资产	-	-	499.97	499.97
其他权益工具投资	3,001.97	499.97	-	-
长期应收款	1,098,963.31	1,922,326.83	-	-
长期股权投资	889,805.88	875,479.02	621,893.53	499,240.94
投资性房地产	9,201,225.95	9,068,480.88	7,135,800.00	2,930,600.00
固定资产	99,838.48	9,934.30	7,904.48	9,371.24
在建工程	123.01	36.90	2,074.00	-
使用权资产	89,000.15	19,927.32	-	-
无形资产	12,407.66	10,741.45	6,358.58	4,842.60
开发支出	490.54	815.79	1,662.48	-

项目	2022 年 3 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	4,560.41	3,084.82	1,901.77	799.67
递延所得税资产	392,445.99	290,294.94	327,728.45	273,552.25
其他非流动资产	5,527.88	5,962.74	686,385.24	5,437.94
非流动资产合计	12,232,391.23	12,822,584.95	8,792,208.50	3,724,344.60
资产总计	63,418,264.13	64,488,757.13	57,758,848.74	46,984,394.37
短期借款	289,252.82	216,596.33	90,000.00	241,852.24
应付票据	-	-	-	-
应付账款	4,832,526.17	5,403,675.19	4,049,092.78	2,695,675.52
预收款项	20,440.97	17,492.66	10,279,342.41	9,810,568.52
合同负债	8,879,997.68	8,029,153.55	-	-
应付职工薪酬	3,109.68	2,409.83	1,633.20	1,538.83
应交税费	1,266,091.99	1,270,900.45	779,563.36	1,369,169.56
其他应付款	14,315,446.80	16,152,988.78	14,059,081.85	12,034,312.33
一年内到期的非流动负债	2,587,153.77	3,246,470.62	2,544,266.79	895,513.84
其他流动负债	887,124.27	852,862.02	943,926.89	927,754.01
流动负债合计	33,081,144.15	35,192,549.45	32,746,907.28	27,976,384.84
长期借款	6,456,492.30	5,989,920.92	6,184,802.10	3,680,923.94
应付债券	3,438,141.38	3,038,387.00	1,469,989.00	2,040,371.60
租赁负债	70,802.54	3,660.01	-	-
长期应付款	33,400.00	46,735.52	-	-
递延所得税负债	1,147,358.03	1,127,070.52	954,961.20	560,015.27
非流动负债合计	11,146,194.24	10,205,773.97	8,609,752.30	6,281,310.81
负债合计	44,227,338.39	45,398,323.42	41,356,659.59	34,257,695.65
实收资本	2,000,000.00	2,000,000.00	2,000,000.00	2,000,000.00
资本公积	59,859.65	59,859.65	59,859.65	542.82
其他综合收益	1,361,275.52	1,363,125.50	1,388,380.98	277,285.22
盈余公积	490,044.00	490,044.00	441,782.58	418,427.92

项目	2022 年 3 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
未分配利润	14,301,880.83	14,200,474.67	11,624,519.43	9,360,622.26
归属于母公司所有者权益合计	18,213,060.00	18,113,503.82	15,514,542.64	12,056,878.21
少数股东权益	977,865.73	976,929.89	887,646.51	669,820.51
所有者权益合计	19,190,925.73	19,090,433.71	16,402,189.15	12,726,698.72
负债和所有者权益总计	63,418,264.13	64,488,757.13	57,758,848.74	46,984,394.37

图表 6-2：近三年及一期发行人合并利润表

单位：万元

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、营业总收入	1,259,601.55	17,114,024.71	13,137,588.60	10,058,874.84
其中：营业收入	1,259,601.55	17,114,024.71	13,137,588.60	10,058,874.84
二、营业总成本	1,168,282.89	14,158,115.29	10,102,877.15	7,603,710.64
其中：营业成本	992,296.46	13,163,778.63	9,317,669.44	6,706,494.83
税金及附加	9,836.18	599,034.05	532,774.68	703,827.22
销售费用	63,537.48	228,938.27	194,397.08	160,673.33
管理费用	59,124.47	141,112.83	110,505.20	105,493.88
财务费用	42,329.92	22,317.72	-53,502.60	-72,778.62
研发费用	1,158.38	2,933.81	1,033.35	-
加：公允价值变动收益	-	368,827.73	18,827.31	170,613.73
投资收益	41,831.00	195,679.97	171,758.54	55,182.50
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	11,601.87	112,402.43	171,382.89	54,926.99
资产处置收益	-	211.83	-0.57	159.64
资产减值损失	-	-	-	4.14
其他收益	12,706.89	8,376.33	3,179.90	14,023.15
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	145,856.56	3,529,005.27	3,228,476.62	2,695,147.38
加：营业外收入	2,513.65	5,964.15	9,022.00	11,558.39
减：营业外支出	490.51	1,077.09	594.64	2,757.54
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	147,879.69	3,533,892.33	3,236,903.98	2,703,948.23

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
“—”号填列)				
减：所得税费用	33,226.39	885,988.74	767,174.31	668,296.28
五、净利润（净亏损以“—”号填列）	114,653.30	2,647,903.59	2,469,729.67	2,035,651.95
归属于母公司股东的净利润	101,406.16	2,412,897.47	2,287,251.84	1,898,225.21
少数股东损益	13,247.14	235,006.12	182,477.84	137,426.74
六、其他综合收益的税后净额	-1,849.98	52,758.28	1,129,282.62	-3,237.16
七、综合收益总额	112,803.32	2,700,661.87	3,599,012.29	2,032,414.79
归属于母公司股东的综合收益总额	99,556.18	2,387,641.99	3,398,347.60	1,894,988.05
归属于少数股东的综合收益总额	13,247.14	313,019.89	200,664.68	137,426.74

图表 6-3：近三年及一期发行人合并现金流量表

单位：万元

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
销售商品、提供劳务收到的现金	2,569,413.20	18,429,297.04	14,881,173.98	13,064,734.58
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	12,165,288.66	52,842,278.42	47,988,556.19	38,864,411.60
经营活动现金流入小计	14,734,701.86	71,271,575.46	62,869,730.17	51,929,146.18
购买商品、接受劳务支付的现金	3,797,993.11	11,911,701.55	11,375,956.70	10,714,464.13
支付给职工以及为职工支付的现金	142,025.90	290,987.70	283,395.37	248,865.15
支付的各项税费	516,275.30	1,944,979.69	1,820,097.12	1,371,909.71
支付其他与经营活动有关的现金	13,409,654.59	54,193,192.44	50,116,080.94	38,256,667.46
经营活动现金流出小计	17,865,948.91	68,340,861.37	63,595,530.12	50,591,906.44
经营活动产生的现金流量净额	-3,131,247.06	2,930,714.09	-725,799.95	1,337,239.74
收回投资收到的现金	-	5,226.81	35,400.00	9,186.01
取得投资收益收到的现金	18,826.56	113,349.94	27,005.47	12,858.24
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	14.66	1.66	184.89
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	3,279.88	-

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
收到其他与投资活动有关的现金	1,404,730.50	697,207.03	132,708.29	115,000.00
投资活动现金流入小计	1,423,557.06	815,798.44	198,395.30	137,229.14
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	90,911.67	380,689.93	863,455.52	3,169.89
投资支付的现金	750.20	9,513.25	9,489.65	45,751.48
支付其他与投资活动有关的现金	690,600.00	2,527,420.79	824,301.09	-
投资活动现金流出小计	789,013.67	2,917,623.97	1,697,246.26	48,921.36
投资活动产生的现金流量净额	634,543.40	-2,101,825.53	-1,498,850.97	88,307.78
吸收投资收到的现金	-	-	89,686.02	35,926.38
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	89,686.02	35,926.38
取得借款收到的现金	1,460,288.77	5,338,058.72	4,199,947.11	2,227,191.30
发行债券收到的现金	400,000.00	2,192,962.98	1,120,150.00	350,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	497,400.00	357,952.93	-
筹资活动现金流入小计	1,860,288.77	8,028,421.70	5,767,736.07	2,613,117.67
偿还债务支付的现金	1,404,550.83	5,748,353.67	1,748,229.23	1,045,912.17
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	129,796.20	574,046.24	497,937.78	790,107.27
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	681.86	5,745.50	19,600.00	492,431.50
支付其他与筹资活动有关的现金	6,400.00	590,275.26	309,941.19	1,327.00
筹资活动现金流出小计	1,540,747.03	6,912,675.16	2,556,108.19	1,837,346.43
筹资活动产生的现金流量净额	319,541.74	1,115,746.54	3,211,627.87	775,771.24
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-0.12	0.04
现金及现金等价物净增加额	-2,177,161.92	1,944,635.09	986,976.84	2,201,318.80
加：期初现金及现金等价物余额	9,436,952.45	7,492,317.36	6,505,340.52	4,304,021.72
期末现金及现金等价物余额	7,259,790.53	9,436,952.45	7,492,317.36	6,505,340.52

(二) 发行人近三年及一期母公司报表

图表 6-4：近三年及一期末发行人母公司资产负债表

单位：万元

项目	2022 年 3 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
货币资金	3,861,782.28	4,687,931.70	3,028,622.04	2,649,511.18
应收账款	44.72	84.72	-	-
预付款项	488.90	172.55	13.52	910,796.98
其他应收款	23,579,527.09	17,890,302.63	18,443,277.33	14,470,869.79
其中：应收利息	-	-	86,747.64	-
应收股利	114,555.00	114,555.00	2,555.00	-
存货	34.94	34.94	34.94	34.94
一年内到期的非流动资产	529,678.16	2,561,592.17	750,000.00	400,000.00
其他流动资产	10,622.29	13,989.39	16,622.62	2,701.18
流动资产合计	27,982,178.39	25,154,108.10	22,238,570.45	18,433,914.07
债权投资	2,060,000.00	1,810,000.00	-	-
可供出售金融资产	-	-	-	-
长期应收款	1,589,937.05	3,401,768.07	-	-
长期股权投资	1,424,630.85	1,145,209.95	1,055,327.89	864,089.03
其他权益工具投资	2,502.00	-	-	-
投资性房地产	93,889.78	88,500.00	69,700.00	-
固定资产	2,395.48	2,568.85	528.89	711.19
在建工程	123.01	36.90	2,074.00	-
使用权资产	892.16	935.68	-	-
无形资产	3,830.82	3,457.30	2,430.16	4,574.61
开发支出	-	815.70	1,662.48	-
递延所得税资产	37,064.08	28,185.56	12,057.39	13,256.48
其他非流动资产	5,025.41	5,562.74	2,466,185.24	1,082,437.94
非流动资产合计	5,220,290.63	6,487,040.75	3,609,966.05	1,965,069.25
资产总计	33,202,469.02	31,641,148.84	25,848,536.50	20,398,983.32
短期借款	-	-	-	-
应付账款	3,584.48	2,753.90	34,872.39	528.72
预收款项	-	-	-	-

项目	2022 年 3 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
应付职工薪酬	1.49	1.20	-	-
应交税费	12,681.99	20,236.86	4,002.04	4,407.91
应付利息	-	-	-	-
其他应付款	16,379,677.69	15,353,188.29	12,625,849.88	10,042,002.99
一年内到期的非流动负债	1,931,198.89	1,898,451.08	2,139,241.60	736,360.00
流动负债合计	18,327,144.54	17,274,631.32	14,803,965.91	10,783,299.63
长期借款	5,075,382.30	4,946,240.92	3,673,149.23	1,485,540.00
应付债券	2,780,025.81	2,380,000.00	940,000.00	2,040,371.60
租赁负债	923.49	708.14	-	-
递延所得税负债	27,188.63	24,885.06	20,459.35	13,049.38
非流动负债合计	7,883,520.23	7,351,834.12	4,633,608.58	3,538,960.98
负债合计	26,210,664.77	24,626,465.44	19,437,574.48	14,322,260.61
实收资本	2,000,000.00	2,000,000.00	2,000,000.00	2,000,000.00
资本公积	66,699.97	66,699.97	64,699.97	7,589.23
其他综合收益	34,226.99	34,226.99	-	-
盈余公积	490,044.00	490,044.00	441,782.58	418,427.92
未分配利润	4,400,833.28	4,423,712.44	3,904,479.46	3,650,705.56
所有者权益合计	6,991,804.25	7,014,683.40	6,410,962.01	6,076,722.71
负债和所有者权益总计	33,202,469.02	31,641,148.84	25,848,536.50	20,398,983.32

图表 6-5：近三年及一期发行人母公司利润表

单位：万元

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
营业收入	-	11,090.82	18,894.64	16,072.69
减：营业成本	432.53	56.60	356.15	15.40
营业税金及附加	1,058.60	2,066.12	1,714.39	1,487.86
销售费用	-	166.93	11.66	-
管理费用	15,821.26	38,822.37	35,666.17	33,651.84
研发费用	4.00	-	23.79	-

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
财务费用	84,243.80	284,671.14	-27,498.72	-53,458.02
其他收益	132.49	154.28	242.61	550.60
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	9,003.80	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	71,973.58	879,829.40	232,998.60	515,695.44
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	99,245.25	57,076.07	40,453.61
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-	4.14
营业利润（亏损以“-”号填列）	-29,454.11	574,295.13	241,862.41	550,625.79
加：营业外收入	-	19.11	300.85	426.29
减：营业外支出	-	50.00	7.55	-
利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-29,454.11	574,264.24	242,155.71	551,052.08
减：所得税费用	-6,574.96	6,769.84	8,609.05	8,944.34
净利润（净亏损以“-”号填列）	-22,879.16	567,494.40	233,546.66	542,107.74
综合收益总额	-22,879.16	601,721.39	233,546.66	542,107.74

图表 6-6：近三年及一期发行人母公司现金流量表

单位：万元

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
销售商品、提供劳务收到的现金	40.00	307.24	19,870.35	17,036.20
收到的税收返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	10,669,826.10	69,303,465.67	37,679,171.26	21,934,291.57
经营活动现金流入小计	10,669,866.10	69,303,772.91	37,699,041.61	21,951,327.76
购买商品、接受劳务支付的现金	5,442.43	43,388.44	499,733.20	910,693.23
支付给职工以及为职工支付的现金	11,649.08	31,982.25	25,725.53	33,462.84
支付的各项税费	12,305.97	21,306.72	31,953.00	23,010.01
支付其他与经营活动有关的现金	14,178,136.16	68,778,789.50	37,783,378.24	22,280,468.83
经营活动现金流出小计	14,207,533.64	68,875,466.92	38,340,789.98	23,247,634.90
经营活动产生的现金流量净额	-3,537,667.55	428,306.00	-641,748.37	-1,296,307.14
收回投资收到的现金	-	93,220.00	22,400.00	10,902.83
取得投资收益收到的现金	63,703.87	709,020.47	141,295.11	411,550.98

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	1.31	0.54	121.50
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	1,491.23	-
收到其他与投资活动有关的现金	3,830,000.00	4,796,916.29	1,989,927.20	925,373.00
投资活动现金流入小计	3,893,703.87	5,599,158.06	2,155,114.08	1,347,948.31
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-	391.94	23,460.23	2,563.81
投资支付的现金	302,502.00	62,500.00	142,030.96	138,068.71
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	2,000.00	-
支付其他与投资活动有关的现金	1,338,505.08	6,393,628.93	3,174,458.66	200,000.00
投资活动现金流出小计	1,641,007.08	6,456,520.87	3,341,949.85	340,632.52
投资活动产生的现金流量净额	2,252,696.79	-857,362.81	-1,186,835.77	1,007,315.79
吸收投资收到的现金	-	-	-	-
取得借款收到的现金	978,600.00	4,011,354.56	2,779,295.16	1,343,100.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
发行债券收到的现金	400,000.00	2,192,962.98	590,000.00	350,000.00
筹资活动现金流入小计	1,378,600.00	6,204,317.54	3,369,295.16	1,693,100.00
偿还债务支付的现金	823,718.38	3,762,747.39	879,175.93	508,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	96,060.28	340,269.73	281,896.22	173,208.14
支付其他与筹资活动有关的现金	-	12,933.95	528.00	837.00
筹资活动现金流出小计	919,778.66	4,115,951.07	1,161,600.15	682,045.14
筹资活动产生的现金流量净额	458,821.34	2,088,366.47	2,207,695.00	1,011,054.86
现金及现金等价物净增加额	-826,149.42	1,659,309.66	379,110.86	722,063.51
加：期初现金及现金等价物余额	4,687,931.70	3,028,622.04	2,649,511.18	1,927,447.67
期末现金及现金等价物余额	3,861,782.28	4,687,931.70	3,028,622.04	2,649,511.18

三、发行人财务分析

(一) 资产情况分析

图表 6-7：近三年及一期末发行人资产构成情况表

单位：万元

资产	2022-3-31		2021-12-31		2020-12-31		2019-12-31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动资产	51,185,872.89	80.71%	51,666,172.17	80.12%	48,966,640.23	84.78%	43,260,049.76	92.07%
非流动资产	12,232,391.23	19.29%	12,822,584.95	19.88%	8,792,208.50	15.22%	3,724,344.60	7.93%
资产总计	63,418,264.13	100.00%	64,488,757.13	100.00%	57,758,848.74	100.00%	46,984,394.37	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2019年末、2020年末、2021年末及2022年3月末，公司的总资产分别为4,698.44亿元、5,775.88亿元、6,448.88亿元和6,341.83亿元，2020年末、2021年末及2022年3月末分别较各期期初增加1,077.45亿元、672.99亿元和-107.05亿元，增幅分别为22.93%、11.65%和-1.66%，2021年3月末下降主要系预付款项减少所致。

报告期内公司资产结构以流动资产为主，2019年末、2020年末、2021年末及2022年3月末，流动资产占总资产的比重分别为92.07%、84.78%、80.12%和80.71%。

1、流动资产分析

报告期内公司的流动资产主要为存货、货币资金及其他应收款。2019年末、2020年末、2021年末及2022年3月末，上述三项资产占流动资产比例合计分别为93.71%、95.57%、93.69%和94.52%。

图表 6-8：近三年发行人流动资产构成情况表

单位：万元

项目	2022-3-31		2021-12-31		2020-12-31		2019-12-31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
货币资金	7,268,638.33	14.20%	9,453,007.30	18.30%	7,556,659.02	15.43%	6,561,660.74	15.17%
应收账款	497,762.87	0.97%	623,817.48	1.21%	713,403.28	1.46%	326,185.72	0.75%
其他应收款 (合计)	9,745,668.83	19.04%	9,691,727.39	18.76%	8,981,186.21	18.34%	6,448,814.27	14.91%
应收利息	-	-	-	-	72,235.51	0.15%	35,834.09	0.08%
应收股利	3,759.72	0.01%	3,759.72	0.01%	29,550.05	0.06%	19,077.76	0.04%
其他应收款	9,741,909.10	19.03%	9,687,967.67	18.75%	8,879,400.65	18.13%	6,393,902.41	14.78%

项目	2022-3-31		2021-12-31		2020-12-31		2019-12-31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
预付款项	130,184.99	0.25%	97,508.28	0.19%	124,228.41	0.25%	1,249,535.37	2.89%
存货	31,373,815.97	61.29%	29,262,965.42	56.64%	30,263,536.04	61.80%	27,524,549.22	63.63%
合同资产	34,353.51	0.07%	159,229.83	0.31%	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	295,434.23	0.58%	611,994.20	1.18%	-	-	-	-
其他流动资产	1,840,014.16	3.59%	1,765,922.27	3.42%	1,327,627.28	2.71%	1,149,304.44	2.66%
流动资产合计	51,185,872.89	100.00%	51,666,172.17	100.00%	48,966,640.23	100.00%	43,260,049.76	100.00%

(1) 货币资金

截至近三年及一期末，公司的货币资金分别为 656.17 亿元、755.67 亿元、945.30 亿元和 726.86 亿元，在流动资产中的占比分别为 15.17%、15.43%、18.30% 和 14.20%，货币资金是流动资产的主要构成部分之一。截至 2021 年末，发行人受限的货币资金账面价值为 16,054.85 万元，主要系各种保证金等。

2019 年末，发行人货币资金较 2018 年末增加 26.60%，主要系项目进入结算周期，回款增多导致。2020 年末，发行人货币资金较 2019 年末增加 15.16%。2021 年末，发行人货币资金较 2020 年末增加 25.10%。2022 年 3 月末，发行人货币资金较 2021 年末减少 23.11%。

近三年及一期末，发行人的货币资金余额如下表所示：

图表 6-9：近三年及一期末发行人货币资金构成情况表

单位：万元

项目	2022-3-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
银行存款	7,259,790.53	9,436,952.45	7,546,044.53	6,542,774.93
其他货币资金	7,847.80	16,054.85	10,614.49	18,885.81
合计	7,268,638.33	9,453,007.30	7,556,659.02	6,561,660.74

注：截至 2021 年末，中海发展预售监管资金总额约 33.60 亿元，占现金余额比例位于行业较低水平。

(2) 应收账款

截至近三年及一期末，发行人应收账款金额分别为 326,185.72 万元、713,403.28 万元、623,817.48 万元和 497,762.87 万元，在流动资产中的占比分别为 0.75%、1.46%、1.21%和 0.97%。应收账款在流动资产中的占比较低。

公司应收账款主要为应收预售房款，最近三年呈波动增长的趋势，主要是因为公司加强对预售项目的资金管理，资金回笼速度加快。截至 2019 年末，发行人应收账款较 2018 年末增加 439.71%，主要是由于 2019 年发行人业务规模扩大导致。截至 2020 年末，发行人应收账款较 2019 年末增加 118.71%，主要是由于发行人结利项目增加部分按揭款项暂未放款导致。截至 2021 年末，发行人应收账款较 2020 年末减少 12.56%，主要因公司加强资金管理，资金回笼速度加快。截至 2022 年 3 月末，发行人应收账款较 2021 年末减少 20.21%。

截至最近三年及一期末，公司应收账款的账龄情况如下：

图表 6-10：近三年及一期末发行人应收账款账龄情况表

单位：万元

账龄	2022-3-31			2021-12-31			2020-12-31			2019-12-31		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例		金额	比例		金额	比例		金额	比例	
1 年以内	446,595.67	89.72%	-	566,452.38	90.80%	-	694,858.10	97.40%	-	320,609.26	98.29%	-
1 至 2 年	44,721.17	8.98%	-	50,917.51	8.16%	-	16,072.89	2.25%	-	1,247.99	0.38%	-
2 至 3 年	6,446.03	1.30%	-	6,447.58	1.03%	-	-	0.00%	-	0.14	0.00%	-
3 年以上	-	-	-	-	-	-	2,472.29	0.35%	-	4,328.33	1.33%	-
合计	497,762.87	100.00%	-	623,817.48	100.00%	-	713,403.28	100.00%	-	326,185.72	100.00%	-

报告期内各期末，本公司应收账款账龄以 1 年以内的为主。截至 2022 年 3 月末，1 年以内的应收账款余额占全部应收账款余额的 89.72%。

(3) 其他应收款（不含应收股利及应收利息）

截至近三年及一期末，发行人其他应收款项金额分别为 6,393,902.41 万元、8,879,400.65 万元、9,687,967.67 万元和 9,741,909.11 万元，占流动资产的比例分别为 14.78%、18.13%、18.75%和 19.03%。公司关联方往来款主要是公司根据资金统筹管理和调配原则，经内部审议后为同属同一控制人的关联项目公司代为支

付的土地款或工程款等款项。2020 年末，发行人其他应收款比 2019 年末增加 2,485,498.23 万元，增幅为 27.99%，主要原因是公司业务规模不断发展，关联方往来款金额增长导致。2021 年末，发行人其他应收款比 2020 年末增加 808,567.02 万元，增幅为 9.11%，其中截至 2021 年末其他应收账款账龄在一年以内的比例为 90.80%。2022 年 3 月末，发行人其他应收款较 2021 年末增加 53,941.44 万元，增幅 0.56%。

截至近三年及一期末，其他应收款按账龄列示如下：

图表 6-11：近三年及一期末发行人其他应收款按账龄情况表

单位：万元、%

账龄	2022-3-31			2021-12-31			2020-12-31			2019-12-31		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例		金额	比例		金额	比例		金额	比例	
1 年以内	4,657,744.10	47.81%	-	6,280,906.43	64.83	-	4,864,576.09	54.78	-	4,695,736.37	73.44	-
1 至 2 年	4,079,384.80	41.87%	-	2,231,621.56	23.03	-	3,134,676.62	35.30	-	815,317.97	12.75	-
2 至 3 年	736,358.51	7.56%	-	755,019.52	7.79	-	380,312.49	4.28	-	453,523.27	7.09	-
3 年以上	268,421.69	2.76%	-	420,420.16	4.34	-	499,835.45	5.63	-	429,324.81	6.71	-
合计	9,741,909.10	100.00%	-	9,687,967.67	100.00	-	8,879,400.65	100.00	-	6,393,902.41	100.00	-

最近三年及一期末，按业务内容类别披露如下：

图表 6-12：近三年及一期末发行人其他应收款按类别情况表

单位：万元

业务内容	2022-3-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
关联方往来款	9,249,878.19	9,007,527.48	8,164,665.62	5,763,198.53
保证金、押金、备用金等	247,045.82	500,741.53	515,581.89	556,140.97
外部往来款	217,935.56	154,098.82	169,659.78	51,832.55
维修金	4,571.03	4,021.01	2,298.54	3,694.75
代垫款项	22,439.12	21,567.34	20,262.73	12,756.78
其他	39.39	11.49	6,932.08	6,278.84
合计	9,741,909.10	9,687,967.67	8,879,400.65	6,393,902.41

发行人其他应收款包括“关联方往来款”、“保证金、押金、备用金”、“外部往来款”、“维修金”、“代垫款项”、“其他”等六类，其中以关联方往来款为主。发行人采用集团化运营模式，实行总部集中资金管理权和融资权的机制，对境内各地项目公司的资金进行集中统筹管理和调配。公司关联方往来款的形成主要是发行人根据资金统筹管理和调配原则，经内部审议后为同属同一控制人的关联项目公司代为支付的土地款或工程款。截至近三年及一期末，公司计入其他应收款的关联方往来款分别为 5,763,198.53 万元、8,164,665.62 万元、9,007,527.48 万元和 9,249,878.19 万元，主要是由于整体经营规模的不断扩大以及土地成本和工程成本的逐年上升所致。

此外，将与同一控制下其他子公司往来的其他应收款划分为非经营性其他应收款，该部分非经营其他应收款主要是由发行人根据资金统筹管理和调配原则，经内部审议后为同属同一控制人的关联项目公司代为支付的土地款或工程款而形成；除此以外的其他应收款类别均划分为经营性，截至 2019-2022 年 3 月末，发行人的其他应收款构成如下：

图表 6-13：近三年及一期末发行人其他应收款构成情况表

单位：万元

项目	2022 年 3 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
经营性	492,030.91	5.05%	676,680	7.02%	714,735	8.05%	630,704	9.86%
非经营性	9,249,878.19	94.95%	9,011,287	92.98%	8,164,666	91.95%	5,763,199	90.14%
合计	9,741,909.10	100.00%	9,687,967	100.00%	8,879,401	100.00%	6,393,902	100.00%

图表 6-14：2021 年末其他应收款前五大对手方情况

单位：万元、%

交易对手名称	是否关联方	款项性质	账面余额	比例
中海地产集团有限责任公司	是	关联方往来	4,951,103.76	51.11
中海地产集团有限公司	是	关联方往来	1,596,038.29	16.47
上海老西门新苑置业有限公司	是	关联方往来	235,759.29	2.43
济南中海华山商业地产有限公司	是	关联方往来	176,698.98	1.82
中海发展（广州）有限公司	是	关联方往来	146,758.39	1.51

交易对手名称	是否关联方	款项性质	账面余额	比例
合计	-	-	7,106,358.71	73.34

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

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

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

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

本期债券存续期间非经营性往来占款或资金拆借事项计划：

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

(4) 存货

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人存货的构成情况如下：

图表 6-15：近三年及一期末发行人存货构成情况表

单位：万元

项目	2022-3-31		2021-12-31		2020-12-31		2019-12-31	
	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	25,866,821.89	-	23,882,060.13	-	26,465,653.92	-	25,203,786.00	-
开发产品	5,506,994.08	-	5,380,905.28	-	3,567,810.19	-	2,080,016.31	-
建造合同形成的已完工未结算资产	-	-	-	-	230,071.93	-	240,746.91	-
合计	31,373,815.97	-	29,262,965.42	-	30,263,536.04	-	27,524,549.22	-

截至近三年及一期末，发行人存货金额分别为 27,524,549.22 万元、30,263,536.04 万元、29,262,965.42 万元和 31,373,815.97 万元，在流动资产中所占比重分别为 63.63%、61.80%、56.64%和 61.29%，是流动资产的主要构成部分。公司的存货主要为开发房地产项目所产生的开发成本和开发产品。

截至 2020 年末，公司的存货余额较 2019 年末增加了 2,738,986.83 万元，增幅为 9.95%。2021 年末，公司的存货余额较 2020 年末减少了 1,000,570.63 万元，降幅为 3.31%。2022 年 3 月末，公司的存货余额较 2021 年末增加 2,110,850.55 万元，增幅 7.21%。

图表 6-16：最近一期末发行人存货开发成本结构

单位：万元

项目名称	金额
北京北辛安棚户区改造项目	956,632.70
长春橡树园	7,541.16
北京石景山首钢园项目	635,198.58
北京丰台造甲村项目	646,813.15
北京京叁号院	903,780.42
北京北辛安 673B、658 地块项目	740,650.71
深圳中海寰宇时代项目	109,127.81
上海红旗村项目	133,816.48
佛山中海珑湾半岛花园项目	508,954.27
太原市北寒村城改	468,615.75

济南华山珑城项目	723,925.61
北京稻田项目	489,505.41
宁波高塘项目	457,967.83
北京瀛海项目	208,029.67
长沙湖润家园项目	222,640.52
郑州中海云鼎湖居项目	313,912.19
沈阳领馆壹号项目	365,138.14
福州中海紫御花园项目	189,147.90
东莞松山湖项目	323,375.24
武汉市中海光谷东麓（一二期）项目	153,743.74
沈阳中海汇德理项目	344,535.89
G 地块一级开发项目	275,188.06
厦门中海九号公馆项目	678,143.90
南京方山印项目	493,789.56
太原丽华北项目	266,026.85
石家庄中海·云锦项目	252,538.92
佛山中海悦林熙岸花园项目	586,829.32
重庆卡福厂项目	122,008.48
宁波逸江源境项目	246,719.99
太原综改区杨庄项目	376,208.72
上海九峯里项目	216,727.64
北京良乡中心区土地一级开发项目	152,573.78
东莞中海松湖华庭项目	246,463.83
长春中海盛世城项目	27,338.00
长沙海润佳园项目	159,922.03
上海戈雅园项目	13,226.46
成都迎晖路项目	233,972.33
长春尚学府项目	270,999.22
大连中海东港项目	112,846.53
石家庄中海·熙岸项目	127,968.69
长沙中海珑庭	16,666.71
大连中海云川源境	149,644.27
南京钟山印项目	195,457.23
济南二制药项目	114,341.36
中海二七滨江商业项目	98,611.26
东莞春晓春苑	122,476.25
中海长江十里项目	4,102.75
肇庆中海新城 1 号公馆项目	80,144.89
济南东沙项目	137,574.77
北京莱茵花园土地一级开发项目	125,097.36
南京镇江润江府项目	90,274.11
无锡江阴中海阅澄江	85,937.14
新疆-河滩路南地块项目	322.10

西安中海开元壹号项目	47,792.94
广州中海荔府项目	128,260.58
沈阳云麓里	135,892.72
长沙梅溪湖壹号项目	44,846.65
苏州思安街项目	48,558.12
沈阳中海和平之门项目	33,789.97
大连中海万锦公馆项目	21,776.65
昆明汇德里花园项目	266,850.07
北京中海城项目	28,293.46
西安中海临潼花园 B 项目	25,363.02
新疆-卡子湾项目	6,286.35
长春青岗路项目	23,038.02
南昌锦宸府项目	5,260.64
漳州中海上湾	10,386.36
成都麓湖及秦皇寺	237,815.32
重庆中海天钻	1,600.16
深圳光明枢纽西	333,167.16
深圳闻华里	298,749.56
深圳学仕里	204,989.94
深圳龙岗区宝龙项目	242,982.54
广州广钢 234 地块项目	343,816.16
嘉兴明德里	76,062.00
嘉兴汇德里	65,168.17
南京仙林湖项目	226,341.31
天津左岸源境项目	302,616.63
天津铃铛阁项目	364,900.31
天津多伦道项目	165,443.34
南昌中海左岸澜庭	58,125.05
南京南山印	244,625.94
郑州中海北龙湖筑	387,902.35
长春中海同心湖 B 地块	23,109.46
北京中海汇德里	465,832.52
长春同心湖项目	252,605.50
杭州运河新城 22 地块	607,336.48
厦门东湾项目	201,939.35
长春尚学府	270,999.22
苏州车坊项目	143,581.96
苏州-常熟冬青路南地块	133,547.50
佛山中海丽悦尚宸院	361,022.09
南昌经开区 DAGJ2020061 地块	85,494.60
宁波中海高塘项目	60,332.23
武汉市汉阳区建桥一批次住宅项目	408,503.64
沈阳中海天钻	188,073.49

哈尔滨中海万锦公馆	90,731.48
长沙湘水锦园项目	74,309.84
北京旧宫项目	496,000.00
福州中海晋安湖	273,511.63
福州中海锦城花园	35,517.64
沈阳中海广场项目	20,179.51
沈阳寰宇天下	257,688.17
长春中海国际社区	6,134.68
郑州中海万锦熙岸	5,687.00
大连中海阅麓山	59,518.44
武汉中海长江十里	4,102.75
北京中海寰宇天下	740,650.71
石家庄中海·汇德里	213,776.88
杭州中海海森房地产有限公司本部项目	427,720.51
其他项目	595,017.39
合计	25,866,821.89

图表 6-17：最近一期末发行人存货开发产品结构

单位：万元

项目名称	金额
北京北辛安棚户区改造 AB 区项目	30,358.56
北京石景山首钢园项目	39,163.13
北京瀛海府项目	48,059.94
北京中海京西里项目	20,197.75
北京中海丽春湖墅	181,226.06
北京中海望京府	4,218.25
北京中海魏善庄	14,308.55
北京中海云筑项目	114,072.47
成都麓湖片区	73,381.79
成都中海浣云居	21,146.27
成都中海熙苑	5,468.88
大连牧雲山	49,890.83
大连中海万锦公馆项目	55,346.34
大连中海阅麓山	59,518.44
大连中海云麓公馆项目	5,342.84
佛山中海金筑公馆	7,910.28
佛山中海万锦公馆	9,471.72
佛山中海新晟公馆	2,282.04
佛山中海雍和熙岸公馆	90,879.38
佛山中海悦林熙岸花园	29,667.34
福州中海繁华里	20,482.52

福州中海凤凰熙岸	50,748.18
福州中海寰宇天下	13,442.81
福州中海锦城花园	35,517.64
福州中海万锦花园	49,159.47
福州中海紫御花园	64,525.62
福州中海左岸花园	14,539.87
广州中海学仕里	9,550.42
广州海珠区南洲路地块	25,548.87
广州中海左岸花园	95,493.43
广州中海熙园	184,726.49
哈尔滨华润中海江城	5,974.41
哈尔滨中海观澜庭	36,529.25
哈尔滨中海和院	7,201.23
哈尔滨中海时代	9,360.42
杭州翠苑地块	11,151.66
杭州文晖地块	20,893.96
杭州襄七房地块	6,875.50
杭州御道路一号	109,690.66
济南城市居民地块	10,751.27
中海万松九里	74,005.34
昆明寰宇花园	268,505.57
昆明麓景花园	75,409.83
昆明云麓九里	276,132.02
北京金盏项目	318,274.11
南昌·中海阳光玫瑰园	5,020.10
南昌中海锦宸府	14,270.05
南京左岸澜庭项目	34,511.35
宁波中海湖心半岛	7,595.45
青岛中海红著	45,155.71
青岛中海樾院	13,942.47
上海戈雅园	107,131.33
上海九峯里	64,976.40
上海臻如府	15,112.25
深圳龙华项目	68,063.55
深圳坪山竹坑项目	81,289.90
深圳中海光明项目	85,376.08
沈阳中海半山华府	12,426.70
沈阳中海城	10,187.11
沈阳中海润山府（全运 Z8 地块）	80,034.13
沈阳中海望京府	76,588.23
太原北寒城改项目	72,990.40
太原中海国际社区	39,020.22
武汉蔡甸莲花湖项目	15,885.64

武汉东湖高新区左岭项目	70,358.08
武汉中海万松九里	99,926.85
西安曲江大城 B	12,563.00
西安中海阅骊山 B	31,138.17
新疆卡子湾地块	60,228.61
新疆中海·紫云阁	39,507.78
烟台国际社区	4,089.64
烟台中海紫御公馆	6,086.88
漳州中海上湾	12,726.73
长春寰宇天下	11,782.01
长春锦城	128,788.08
长春尚学府	122,985.29
长春橡树园	67,746.60
长春阅麓山	36,884.17
长春中海景阳公馆	7,249.61
长春中海龙玺	30,630.75
长春中海青岗路项目	28,244.24
长春中海盛世城	250,698.68
长沙湖润家园	11,174.06
长沙中海珑庭	8,534.99
长沙文锦名园	26,483.32
长沙中海海润佳园项目	3,427.68
肇庆中海新城公馆	104,444.16
郑州中海万锦公馆	43,417.13
郑州中海万锦熙岸	5,687.00
中山世纪荟花园	82,266.00
重庆九龙天颂	17,354.92
重庆卡福厂项目	90,163.89
重庆悦麓山	21,032.60
重庆中海天钻	39,513.71
济南华山珑城	80,189.76
昆明荟景花园	5,303.75
南京龙湾 U-live 项目	71,733.76
南京棠城公馆项目	5,021.00
南京云麓公馆项目	43,562.50
南京镇江润江府项目	66,516.86
宁波中海宁波湾	3,977.07
厦门中海九号公馆	174,801.92
厦门中海杏林鹭湾	9,333.68
深圳中海鹿丹名苑	10,583.01
武汉中海光谷锦城	6,373.64
其他项目	48,484.06
合计	5,506,994.08

(5) 预付款项

从预付款项账龄结构来看，发行人预付款项账龄主要在一年以内，具体情况如下表所示：

图表 6-18：发行人最近一年及一期末预付款项账龄结构表

账龄	2022 年 3 月末		2021 年末	
	金额 (万元)	占比 (%)	金额 (万元)	占比 (%)
1 年以内	112,535.19	86.44	81,636.40	83.72
1 至 2 年	14,113.57	10.84	10,209.59	10.47
2 至 3 年	2,956.24	2.27	5,412.89	5.55
3 年以上	579.99	0.45	249.40	0.26
合计	130,184.99	100.00	97,508.28	100

图表 6-19：发行人 2021 年末预付款项金额前五名单位情况

单位：万元

单位名称	与本集团关系	账面金额	占预付款项总额的比例 (%)	款项性质
中国建筑第四工程局有限公司	关联供应商	1,403.09	1.44	工程款
鹤山天山金属材料制品有限公司	关联供应商	1,298.68	1.33	货款
中国建筑第六工程局有限公司	关联供应商	1,211.82	1.24	工程款
中建三局第二建设工程有限责任公司	关联供应商	1,000.36	1.03	工程款
中海物业管理有限公司	关联供应商	73.95	0.08	管理费
合计		4,987.90	5.12	

2、非流动资产分析

图表 6-20：发行人近三年及一期非流动资产构成情况

单位：万元

项目	2022-3-31		2021-12-31		2020-12-31		2019-12-31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
债权投资	435,000.00	3.56%	615,000.00	4.80%	-	-	-	-
可供出售金融资产	-	-	-	-	499.97	0.01%	499.97	0.01%
其他权益工具投资	3,001.97	0.02%	499.97	0.00%	-	-	-	-
长期应收款	1,098,963.31	8.98%	1,922,326.83	14.99%	-	-	-	-

项目	2022-3-31		2021-12-31		2020-12-31		2019-12-31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
长期股权投资	889,805.88	7.27%	875,479.02	6.83%	621,893.53	7.07%	499,240.94	13.40%
投资性房地产	9,201,225.95	75.22%	9,068,480.88	70.72%	7,135,800.00	81.16%	2,930,600.00	78.69%
固定资产	99,838.48	0.82%	9,934.30	0.08%	7,904.48	0.09%	9,371.24	0.25%
在建工程	123.01	0.00%	36.90	0.00%	2,074.00	0.02%	-	-
使用权资产	89,000.15	0.73%	19,927.32	0.16%	-	-	-	-
无形资产	12,407.66	0.10%	10,741.45	0.08%	6,358.58	0.07%	4,842.60	0.13%
开发支出	490.54	0.00%	815.79	0.01%	1,662.48	0.02%	-	-
长期待摊费用	4,560.41	0.04%	3,084.82	0.02%	1,901.77	0.02%	799.67	0.02%
递延所得税资产	392,445.99	3.21%	290,294.94	2.26%	327,728.45	3.73%	273,552.25	7.34%
其他非流动资产	5,527.88	0.05%	5,962.74	0.05%	686,385.24	7.81%	5,437.94	0.15%
非流动资产合计	12,232,391.23	100.00%	12,822,584.95	100.00%	8,792,208.50	100.00%	3,724,344.60	100.00%

报告期内公司的非流动资产主要为投资性房地产、长期股权投资、递延所得税资产和其他非流动资产，截至 2019 年末、2020 年末、2021 年末及 2022 年 3 月末，上述资产合计占非流动资产的比重分别为 99.58%、99.77%、79.86%和 85.75%。

(1) 长期股权投资

近三年及一期末，发行人长期股权投资分别为 499,240.94 万元、621,893.53 万元、875,479.02 万元和 889,805.88 万元。2019-2022 年 3 月末发行人长期股权投资明细如下：

图表 6-21：发行人近三年及一期末长期股权投资明细表

单位：万元

被投资单位	2022 年 3 月末余额	2021 年末余额	2020 年末余额	2019 年末余额
成都锦府中建房地产开发有限公司	3,121.69	3,145.15	3,030.47	2,888.83
桐乡市豪礼企业管理有限公司	1,265.45	1,265.45	1,265.40	506.15
苏州依湖置业有限公司	-	-	4,159.74	3,950.26
深圳市海清置业发展有限公司	35,884.55	35,545.06	33,899.88	-
西安合汇兴尚置业有限公司	19,284.96	19,249.45	4,650.64	33,646.16

被投资单位	2022 年 3 月末余额	2021 年末余额	2020 年末余额	2019 年末余额
西安嘉润荣成置业有限公司	84,252.58	83,334.39	22,249.69	-
上海海创房地产有限公司	-	-	-	14,816.89
成都锦城中建地产开发有限公司	1,905.65	1,906.29	3,539.34	3,518.48
厦门市雍景湾房地产有限公司	-	-	511.83	542.66
漳州市滨北置业有限公司	3,494.78	3,498.10	3,878.90	1,019.75
北京南悦房地产开发有限公司	76,535.97	76,666.71	76,491.68	72,893.21
华润置地（太原）发展有限公司	15,176.14	14,909.50	14,463.99	13,274.01
宁波茶亭置业有限公司	1,637.09	3,910.47	3,284.73	2,467.38
青岛材茂置业有限公司	8,841.98	8,784.54	9,920.72	8,209.19
青岛德茂置业有限公司	7,431.71	7,432.27	7,433.99	7,434.80
青岛方辰置业有限公司	4,938.09	4,906.88	4,804.39	3,289.19
青岛方川置业有限公司	6,751.06	6,710.80	6,189.28	4,194.08
青岛方辉置业有限公司	5,227.94	5,221.72	5,128.35	3,443.83
青岛方虔置业有限公司	14,035.32	14,014.52	11,618.22	11,700.34
青岛方腾置业有限公司	4,491.74	4,497.52	4,509.72	4,521.04
青岛方跃置业有限公司	12,245.72	12,247.92	12,254.58	12,260.71
青岛茂坚置业有限公司	794.85	796.58	801.78	806.56
青岛茂章置业有限公司	10,706.38	10,706.68	10,713.10	10,716.89
青岛松茂置业有限公司	11,830.16	11,831.66	13,461.12	10,891.49
青岛腾茂置业有限公司	17,902.39	17,790.00	20,046.65	16,400.61
中海地产（杭州）有限公司	7,857.19	7,857.70	7,846.72	7,669.69
广州穗海置业有限公司	7,763.73	7,337.06	7,865.01	9,677.91
鄂州中建宝来房地产有限公司	6,003.53	6,405.56	6,392.53	-
云南中海城投房地产开发有限公司	10,171.19	10,269.30	10,790.40	-
无锡中海太湖新城置业有限公司	10,795.09	10,762.57	11,605.79	-
武汉泰运房地产有限公司	15,476.65	15,517.38	19,977.40	-
长沙禧荣置业有限公司	37,042.80	36,628.18	35,959.90	20,411.75
广州碧森房地产开发有限公司	5,607.27	142.12	1,676.33	349.02

被投资单位	2022 年 3 月末余额	2021 年末余额	2020 年末余额	2019 年末余额
北京融筑房地产开发有限公司	13,262.22	13,256.82	14,174.79	13,583.49
北京辉广企业管理有限公司	9,159.35	9,159.36	8,257.41	6,919.53
金茂投资（长沙）有限公司	81,079.08	80,829.68	99,747.05	94,244.20
杭州添智投资有限公司	24,790.96	24,682.49	5,600.64	-
北京金良兴业房地产开发有限公司	33,350.50	33,347.80	33,336.61	29,568.81
河北雄安市民服务中心有限公司	-	-	124.95	109.86
济南泰晖房地产开发有限公司	44,307.36	39,827.36	39,717.60	41,010.81
广州增城区润昱置业有限公司	664.77	929.73	3,053.78	3,790.58
北京海盈房地产开发有限公司	28,333.39	28,329.90	28,578.09	28,512.77
中海海嘉（威海）地产有限公司	9,334.89	9,205.14	8,880.33	-
长春海润融城房地产开发有限公司	2,393.39	2,536.38	-	-
深圳国建智慧能源科技有限公司	6,044.70	6,020.75	-	-
苏州吴江泰海置业有限公司	609.23	801.08	-	-
厦门市海贸地产有限公司	182,361.57	182,413.27	-	-
哈尔滨润置房地产开发有限公司	5,640.86	847.73		
合计	889,805.88	875,479.02	621,893.53	499,240.94

(2) 投资性房地产

截至近三年及一期末，公司的投资性房地产账面余额分别为 2,930,600.00 万元、7,135,800.00 万元、9,068,480.88 万元和 9,201,225.95 万元，占非流动资产比重分别为 78.69%、81.16%、70.72%和 75.22%。截至 2020 年底，公司投资性房地产 713.58 亿元，较 2019 年底的 293.06 亿元增幅很大，主要是本年本公司将较多物业确认为投资性房地产用于出租自持。截至 2021 年末，公司投资性房地产 906.85 亿元，较 2020 年底增加 27.08%，主要是本年公司外购投资性房地产增加 158.17 亿元。截至 2022 年 3 月末，公司投资性房地产 920.12 亿元，较 2021 年末增加 1.46%。

近三年及一期末，采用公允价值计量模式的投资性房地产变动如下：

图表 6-22：发行人近三年及一期末投资性房地产变动表

单位：万元

项目	2022-3-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31

	房屋、建筑物	房屋、建筑物	房屋、建筑物	房屋、建筑物
一、年初余额	9,068,480.88	7,135,800.00	2,930,600.00	2,766,000.00
二、本期变动	132,745.07	1,932,680.88	4,205,200.00	164,600.00
加：外购	-	1,581,736.96	-	-
存货转入/固定资产/ 在建工程转入	132,745.07	-	2,721,007.65	-6,013.73
企业合并增加	-	-	-	-
减：处置	-	17,883.81	-	-
其他转出	-	-	-	-
公允价值变动	-	368,827.73	1,484,192.35	170,613.73
三、年末余额	9,201,225.95	9,068,480.88	7,135,800.00	2,930,600.00

(3) 固定资产

近三年及一期末，发行人固定资产账面余额分别为 9,371.24 万元、7,904.48 万元、9,934.30 万元和 99,838.48 万元，占非流动资产的比值分别为 0.25%、0.09%、0.08%和 0.82%。近三年及一期末，发行人固定资产明细如下：

图表 6-23：发行人近三年末固定资产明细表

单位：万元

项目	2022-3-31			2021-12-31			2020-12-31			2019-12-31		
	账面原值	累计折旧	账面余额	账面原值	累计折旧	账面余额	账面原值	累计折旧	账面余额	账面原值	累计折旧	账面余额
房屋及建筑物	97,824.43	1,897.62	95,926.80	7,764.63	1,805.45	5,959.18	8,029.16	1,656.11	6,373.04	10,506.69	3,025.50	7,481.18
运输设备	3,185.89	2,496.43	689.46	3,185.89	2,465.24	720.66	3,015.19	2,563.43	451.76	3,092.73	2,712.78	379.95
办公、生活设备	6,268.11	3,045.90	3,222.21	6,030.13	2,775.66	3,254.47	3,042.34	1,962.66	1,079.67	3,940.97	2,430.86	1,510.11
合计	107,278.42	7,439.95	99,838.48	16,980.65	7,046.34	9,934.30	14,086.70	6,182.21	7,904.48	17,540.39	8,169.15	9,371.24

(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：

图表 6-24：发行人近三年及一期末其他非流动资产明细表

单位：万元

项目	2022-3-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
委托贷款	-	-	680,000.00	-
减：一年内到期的委托贷款	-	-	-	-
投资有限合伙企业	5,025.41	5,562.74	6,185.24	5,437.94
其他	502.48	400.00	200.00	-
合计	5,527.88	5,962.74	686,385.24	5,437.94

公司的其他非流动资产为委托贷款和其他股权投资。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 2019 年末、2020 年末、2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人计入其他非流动资产的委托贷款余额分别是 0.00 万元、680,000.00 万元、0.00 万元和 0.00 万元。

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

(5) 无形资产

2019 年-2022 年 3 月末，发行人无形资产分别为 4,842.60 万元、6,358.58 万元、10,741.45 万元和 12,407.66 万元，发行人无形资产主要为公司的非专利技术软件系统，随着公司信息化系统升级，信息化投入增加，该科目呈逐年递增趋势，2020 年末较 2019 年末增加了 31.31%，2021 年末较 2020 年末增加了 68.93%，2022 年 3 月末较 2021 年末增加了 15.51%。

(6) 递延所得税资产

2019 年-2022 年 3 月末，发行人递延所得税资产分别 273,552.25 万元、327,728.45 万元、290,294.94 万元和 392,445.99 万元，占非流动资产的比例分别为 7.34%、3.73%、2.26%和 3.21%。发行人递延所得税资产主要为土地增值税清

算准备及内部交易未实现利润，最近三年递延所得税资产明细如下：

图表 6-25：发行人近三年及一期末递延所得税资产明细表

单位：万元

项目	2022 年 3 月末	2021 年末	2020 年	2019 年
	递延所得税资产	递延所得税资产	递延所得税资产	递延所得税资产
计提应付利息	28,185.56	28,310.84	12,057.39	13,256.48
可抵扣亏损	51,891.62	29,304.54	25,935.47	29,378.65
内部交易未实现利润	19,773.90	23,670.72	43,701.55	47,467.66
土地增值税清算准备	292,594.91	209,008.83	246,034.03	183,449.46
合计	392,445.99	290,294.94	327,728.45	273,552.25

(二) 负债结构分析

图表 6-26：发行人近三年及一期末负债结构分析表

单位：万元

项目	2022-3-31		2021-12-31		2020-12-31		2019-12-31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动负债								
短期借款	289,252.82	0.65%	216,596.33	0.48%	90,000.00	0.22%	241,852.24	0.71%
应付票据	-	-	-	-	-	-	-	-
应付账款	4,832,526.17	10.93%	5,403,675.19	11.90%	4,049,092.78	9.79%	2,695,675.52	7.87%
预收款项	20,440.97	0.05%	17,492.66	0.04%	10,279,342.41	24.86%	9,810,568.52	28.64%
合同负债	8,879,997.68	20.08%	8,029,153.55	17.69%	-	-	-	-
应付职工薪酬	3,109.68	0.01%	2,409.83	0.01%	1,633.20	0.00%	1,538.83	0.00%
应交税费	1,266,091.99	2.86%	1,270,900.45	2.80%	779,563.36	1.88%	1,369,169.56	4.00%
其他应付款	14,315,446.80	32.37%	16,152,988.78	35.58%	14,059,081.85	33.99%	12,034,312.33	35.13%
一年内到期的非流动负债	2,587,153.77	5.85%	3,246,470.62	7.15%	2,544,266.79	6.15%	895,513.84	2.61%
其他流动负债	887,124.27	2.01%	852,862.02	1.88%	943,926.89	2.28%	927,754.01	2.71%
流动负债合计	33,081,144.15	74.80%	35,192,549.45	77.52%	32,746,907.28	79.18%	27,976,384.84	81.66%
非流动负债								

项目	2022-3-31		2021-12-31		2020-12-31		2019-12-31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期借款	6,456,492.30	14.60%	5,989,920.92	13.19%	6,184,802.10	14.95%	3,680,923.94	10.74%
应付债券	3,438,141.38	7.77%	3,038,387.00	6.69%	1,469,989.00	3.55%	2,040,371.60	5.96%
租赁负债	70,802.54	0.16%	3,660.01	0.01%	-	-	-	-
长期应付款	33,400.00	0.08%	46,735.52	0.10%	-	-	-	-
递延所得税负债	1,147,358.03	2.59%	1,127,070.52	2.48%	954,961.20	2.31%	560,015.27	1.63%
非流动负债合计	11,146,194.24	25.20%	10,205,773.97	22.48%	8,609,752.30	20.82%	6,281,310.81	18.34%
负债合计	44,227,338.39	100.00%	45,398,323.42	100.00%	41,356,659.59	100.00%	34,257,695.65	100.00%

截至近三年及一期末，公司的负债余额分别为 3,425.77 亿元、4,135.67 亿元、4,539.83 亿元和 4,422.73 亿元。2020 年末，发行人负债余额较 2019 年末增加 20.72%，主要原因为随着公司规模及新开工项目的逐年增加，发行人合同销售金额稳步上升，从而预收售楼款保持平稳增长。2021 年末，发行人负债余额较 2020 年末增加 9.77%，增长幅度较小，主要原因是公司业务规模不断增加，预收售楼款项持续增长，属于正常波动。2022 年 3 月末，发行人负债余额 4,422.73 亿元，较 2021 年末减少 117.10 亿元，主要因关联公司产生的其他应付款减少。报告期内，公司负债主要有由应付账款、预收款项、合同负债、其他应付款（含应付股利、应付利息）、长期借款和应付债券构成，最近三年末这六个科目的余额占公司总负债的比例总和分别是 88.34%、87.15%、67.41%和 85.79%。

1、流动负债

(1) 短期借款

截至近三年及一期末，公司短期借款余额分别为 241,852.24 万元、90,000.00 万元、216,596.33 万元和 289,252.82 万元，占总负债的比例分别为 0.71%、0.22%、0.48%和 0.65%，占比较小，主要是公司下属工程管理公司借入短期借款，主要用于补充运营资金，偿还母公司借款，发行人短期借款均按照合同约定用途使用，不存在短贷长用的情况等。

(2) 应付账款

最近三年及一期末，公司的应付账款分别为 2,695,675.52 万元、4,049,092.78 万元、5,403,675.19 万元和 4,832,526.17 万元，占负债总额比例分别为 7.87%、

9.79%、11.90%和 10.93%。报告期内应付账款主要系房地产项目应付的工程成本、预提工程成本和物资采购款，与公司的经营规模相匹配。

最近三年及一期末应付账款的结构如下：

图表 6-27：发行人近三年及一期末应付账款结构表

单位：万元

项目	2022 年 3 月末余额	2021 年末余额	2020 年末余额	2019 年末余额
工程进度款	3,997,473.98	4,612,237.79	3,629,142.90	2,221,960.83
工程保固金	301,951.93	305,200.59	293,316.06	463,546.95
地价款	-	1,245.43	34,856.37	5,104.95
销售佣金、广告费等	-	50.95	2,066.68	752.19
材料采购款	533,100.25	484,940.07	88,292.87	-
其他款项	-	0.35	1,417.92	4,310.60
合计	4,832,526.17	5,403,675.19	4,049,092.78	2,695,675.52

(3) 预收款项

最近三年及一期末，公司的预收款项分别为 9,810,568.52 万元、10,279,342.41 万元、17,492.66 万元和 20,440.97 万元，占负债总额的比重分别为 28.64%、24.86%、0.04%和 0.05%。公司预收款项的内容主要为本公司处于在建状态的房地产开发项目对应物业的预收房款。对应的预收房款将在项目竣工备案后交付时结转营业收入。其中，最近三年预收款项均保持稳步增长，主要原因是发行人对于市场的准确定位及精准营销，新开盘项目均能得到市场消费者的认可，随着公司房地产销售规模逐年扩大，回笼资金逐年增长；2021 年末预收款项大幅下降，主要原因是预收售楼款转入合同负债。2022 年 3 月末预收款项较 2021 年增长 16.94%，主要为预收租金增长。

(4) 合同负债

最近三年及一期末，公司的合同负债分别为 0.00 万元、0.00 万元、8,029,153.55 万元和 8,879,997.68 万元，占负债总额的比重分别为 0.00%、0.00%、17.69%和 20.08%。2021 年末合同负债大幅上涨，主要原因是预收售楼款从预收款项转入合同负债。2022 年 3 月末合同负债较 2021 年末增加 850,844.13 万元，增幅 10.60%，

为开发房地产项目预售楼款增加。

最近三年及一期末，预收售楼款的明细如下：

图表 6-28：发行人近三年及一期末预收售楼款明细表

单位：万元

项目名称	2022年3月31日	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
北京北辛安棚户区改造项目	365,955.53	349,922.72	1,919,432.82	1,751,625.06
东莞中海云麓花园	231.56	426.04	6,041.71	69,545.82
佛山万锦世家	-	5.00	263.59	373.13
肇庆中海新城1号公馆	247.30	-	32.03	44,369.88
中山中海世纪荟花园	374.50	588.84	26.5	38,045.54
福州中海寰宇天下	42.64	21.54	219.34	2,240.62
福州万锦花园	-	713.98	1,118.08	22.02
福州中海凤凰熙岸	-	1,182.49	332.17	43,064.98
哈尔滨华润中海江城	85.52	72.03	735.92	479.02
杭州御道路一号	-	-	900.06	184.86
济南国际社区	-	-	153,740.90	6,913.39
济南华山珑城	428,546.00	320,852.47	82,277.03	443,825.23
昆明云麓九里	2,042.95	4,009.60	9,463.03	273.68
南京棠城公馆项目	-	-	141.77	33,407.79
宁波中海宁波湾	-	57.06	224,706.15	64,543.91
宁波中海学仕里	1,674.88	2,001.61	1,911.48	124,080.97
中海樾院（北区）	-	-	309.56	18,795.17
厦门杏林鹭湾	84.40	94.45	299,453.46	-
厦门中海九号公馆	-	3,764.36	6,502.11	103,444.19
漳州中海上湾	302.61	218.77	165.24	40,708.31
上海九峯里	59,367.26	38,997.33	15,576.80	-
上海戈雅园项目	8,035.50	16,083.90	110.7	20,066.93
沈阳和平门	83,284.16	81,714.72	11,013.95	383,172.37
沈阳中海城	-	6,400.09	12,630.73	169,047.47
武汉中海万松九里	1,016.38	725.97	68,293.39	29,377.73
西安中海太华路项目	-	286.22	299.19	209.54
西安阅骊山	-	-	2,956.24	10,000.29
新疆紫云阁项目	-	3,392.22	46,291.88	10,805.63
肇庆中海新城1号公馆一期	247.30	295.77	409.34	5,961.95
新疆河滩路南地块项目	-	-	37,250.90	-
长春阅麓山	39.08	1,846.20	4,098.09	98,865.70

长春中海景阳公馆	-	-	-	24.73
长春中海寰宇天下	-	2,059.82	763.5	654.16
长春中海蘭庭	-	192.76	824.93	12,645.17
长沙中海梅溪湖壹号	23,218.86	4,500.26	-	133,920.58
郑州中海湖滨世家南苑	-	-	196,637.33	113,982.31
郑州中海万锦公馆	-	-	55,023.25	252,829.14
重庆中海天钻	53.94	1,673.67	113.37	32,762.03
重庆九龙天颂	1.47	1.99	126.39	7,680.70
北京京西里项目	6,419.06	3,708.42	17,733.14	79,733.09
太原北寒城改项目	140,087.17	131,708.91	187,339.84	142,541.04
宁波中海湖心半岛	-	820.67	321.32	192,879.90
宁波枫桥里	246.83	44.54	27.12	291,282.18
长春中海龙玺	117.98	237.77	136,236.30	109,465.30
长春中海盛世城	56.79	856.89	72,973.68	139,006.77
长春橡树园	429.86	1,884.11	87,312.14	-
成都中海天府里 3、4 号地块	6,398.26	3,324.28	308.69	93,205.99
成都中海麓湖公馆	-	-	2,975.72	47,394.26
深圳中海万锦熙岸华庭	33,631.50	24,498.25	54,721.11	-
广州熙园	-	-	19,822.44	25,925.67
杭州云之宸府	-	2,225.48	207,446.34	53,032.48
沈阳中海润山府	1,971.00	2,102.82	56,605.38	-
沈阳中海半山华府	138.77	920.35	6,712.51	170,307.17
昆明中海云著	825.16	5,519.72	2,776.87	129,873.17
重庆悦麓山	0.71	3.01	24.87	133,925.43
北京中海丽春湖墅	32,564.70	30,576.03	308,937.21	279,446.87
北京中海云筑	5,152.06	2,092.92	8,985.52	185,393.60
昆明中海寰宇天下	521.87	311.26	44,062.88	192,803.04
青岛中海樾院（南区）	444.98	297.80	-	21,650.14
乌鲁木齐学府里项目	-	-	75.54	74,249.96
长沙中海珑庭	-	-	79,846.12	41,895.86
北京中海云熙	786.50	1,830.77	1,345.41	209,349.23
南京左岸澜庭项目	342.91	87.40	211.42	699,317.09
南昌中海湖心半岛	2.29	-	9.15	48,421.93
南昌锦宸府	36.92	120.37	62.03	82,156.03
上海臻如府项目	-	30.28	367,971.76	163,354.09
杭州翠苑地块	258.78	244.98	401,461.92	54,332.79
宁波智慧产业园 5 号地块	-	-	24.9	100,808.91
长春尚学府	2,306.42	4,625.40	84,846.84	135,748.15
北京望京府项目	1,043.89	136.71	280,869.28	359,647.75

大连中海云麓公馆	-	-	259,447.61	39,675.43
哈尔滨中海时代	779.83	683.57	127,218.61	84,182.63
哈尔滨中海和院项目	488.40	148.18	152,803.54	87,902.21
北京首钢园项目	3,289.21	45.00	595.51	167,128.97
烟台中海知孚里	-	3.67	63,560.40	43,918.19
武汉中海莲花湖	-	-	165,855.54	25,173.32
北京瀛海	251,022.98	259,482.22	435,803.67	7,608.72
广州广钢 225-B 地块	-	-	45,740.83	-
广州亚运城北侧地块	-	-	42,750.95	-
佛山中海悦林熙岸花园	803.47	5,314.43	35,725.57	-
宁波新芝源境府	366,887.63	294,643.34	18,769.87	-
杭州文晖地块	-	-	113,261.17	-
沈阳中海望京府	10,852.12	7,264.26	65,268.84	49,492.58
大连中海牧云山	5,740.28	7,139.16	21,398.10	-
石家庄中海·汇德里	11,976.63	10,662.22		
大连中海阅麓山	1,863.35	1,846.03	41,647.81	-
北京丰台造甲村项目	335,636.92	269,648.17	56,784.59	-
长沙文锦名园	294.83	2,285.45	351,572.33	13,846.74
深圳中海寰宇时代	46,612.24	49,911.59	478,541.34	-
深圳中海汇德理花园	29,366.40	38,490.07	587,766.30	-
广州观澜府	-	-	123,519.44	-
宁波逸江源境	366,887.63	361,095.40	60,051.17	-
武汉中海长江十里	42.25	3,349.31	20,177.41	-
武汉光谷东麓项目一期	129,366.05	116,111.79	65,611.42	-
长春中海·锦城项目	1,316.73	5,080.18	58,465.55	-
哈尔滨观澜亭	512.32	1,663.32	24,046.20	-
北京石景山区首钢园三期	453,369.93	423,947.30	73,458.16	-
石家庄中海熙岸	-	54,668.15	24,702.04	-
佛山中海珑湾半岛花园	405,381.19	429,978.38	36,198.43	-
北京金盏项目	46,217.50	395,731.79	40,948.49	-
太原综改区杨庄项目	190,717.10	166,337.86	17,921.44	-
长沙湖润家园一期	143,639.44	138,076.25	33,658.88	-
大连中海东港	158,984.68	148,592.21	16,371.75	-
西安曲江大城 B 地块	624.86	330.99	170,074.29	-
苏州富仕居	-	-	-	173,897.96
中海澳门路地块项目	-	-	-	116,343.41
新疆雲鼎大观	-	2,083.50	-	112,007.52
烟台悦公馆	-	-	-	74,485.64
鄂州中海锦城国际项	-	-	-	68,984.06

目				
佛山中海雍和熙岸公馆	1,474.00	3,224.68	-	55,304.85
东莞天钻名苑	-	-	-	54,475.65
红旗村项目 A06-04 地块	11,470.58	-	-	27,978.35
无锡中海凤凰熙岸	-	-	-	26,470.57
青岛中海红著	578.07	476.49	-	111,573.00
北京北辛安 673B、658 地块项目	312,665.95	264,669.98	-	-
北京北辛安 673A 地块项目	75,596.14	54,581.09	-	-
北京中海国际城北	180.38	180.38	-	-
北京中建国际港	-	30.84	-	-
北京顺义梅沟营（南侧）项目	-	151.55	-	-
北京稻田项目	130,441.67	87,455.73	-	-
北京京叁号院	426,319.36	308,208.29	-	-
北京中海老古城项目	264.22	264.22	-	-
成都中海熙苑	1.38	1.26	-	-
成都中海浣云居项目	25,991.20	13,358.11	-	-
大连中海天赋山	20.18	20.18	-	-
大连中海万锦公馆	-	200.08	-	-
大连中海云川源境	19,831.19	13,071.63	-	-
东莞中海松湖华庭	65,813.83	54,295.00	-	-
东莞石碣项目	19,588.90	16,856.29	-	-
东莞中海松山湖项目	370,597.19	335,339.82	-	-
佛山新晟公馆	22.45	639.96	-	-
佛山金筑公馆	1,080.12	2,994.57	-	-
佛山万锦公馆	-	-	-	-
福州中海发繁华里	137.61	135.59	-	-
福州中海左岸花园	771.96	4.00	-	-
福州中海紫御花园	10,738.70	12,507.66	-	-
广州中海熙花园	3,002.84	3,292.12	-	-
广州中海学仕里	147.61	37.85	-	-
广州中海左岸花园	771.96	3.69	-	-
广州海珠大干围地块项目	667,244.02	654,433.60	-	-
广州海珠南洲路地块项目	92,672.01	68,113.50	-	-
广州中海荔府	1,913.32	3,619.91	-	-
哈尔滨中海万锦公馆	19,027.31	16,983.26	-	-
杭州中海望庐	9,111.61	7,030.51	-	-

济南天悦府	10.58	10.58	-	-
济南二制药	40,947.83	33,845.55	-	-
济南东沙项目	22,306.73	16,050.19	-	-
济南城市居民地块	-	7.34	-	-
昆明汇德里花园项目	10,298.92	4,512.96	-	-
南昌中海阳光玫瑰园	68.94	92.52	-	-
南昌中海云麓里	21,932.77	16,267.32	-	-
南昌御锦公馆	7.34	7.34	-	-
南京龙湾 U-live	24,958.94	19,317.18	-	-
南京中海原山	30.99	17.23	-	-
南京镇江润江府项目	72,819.34	51,748.70	-	-
南京云麓公馆	3,980.36	1,475.15	-	-
南京中海方山印项目	224,410.67	195,732.62	-	-
南京狮子坝项目	202,558.10	200,986.65	-	-
南京南山印	180,825.22	121,766.60	-	-
宁波凤凰熙岸	422.32	935.77	-	-
宁波境上源境府	4,877.49	1,985.64	-	-
厦门东湾项目	218,180.97	147,731.91	-	-
深圳锦城花园	79.91	87.10	-	-
沈阳国际社区	235.72	308.64	-	-
沈阳寰宇天下项目	72.74	68.21	-	-
沈阳中海天誉	40.75	14.36	-	-
沈阳领馆壹号	13,147.07	11,955.82	-	-
沈阳汇德理	36,410.66	36,050.51	-	-
沈阳云麓里	4,572.10	4,517.05	-	-
石家庄中海云锦	-	204,581.05	-	-
苏州中海上华琚	28,928.82	14,888.16	-	-
太原丽华北项目	23,798.39	16,124.81	-	-
无锡江阴中海阅澄江	10,137.96	10,256.58	-	-
武汉中海光谷锦城	1,241.83	1,241.83	-	-
武汉中海尚璟	15.50	1.38	-	-
西安开元壹号项目	292.15	428.85	-	-
西安中海临潼花园 B 项目	9,261.42	9,590.16	-	-
新疆中海学府里项目	-	11.93	-	-
烟台中海国际社区 1	29.01	4.59	-	-
长春金域中央	1.00	1.00	-	-
长春紫金苑项目	48.88	41.93	-	-
长春国际社区项目	0.24	99.13	-	-
长春景阳公馆	-	649.42	-	-
长春南湖 1 号	-	0.40	-	-
长春莱茵东郡三期	-	0.04	-	-
长春净月华庭	-	23.12	-	-

长春凯旋门	-	4.77	-	-
长春中海紫御华府	183.38	183.38	-	-
长春寰宇南	30.14	1,169.21	-	-
长春青岗路项目	439.76	898.02	-	-
长春同心湖 A 地块	75,216.96	74,548.22	-	-
长春中海珑庭	173.16	144.26	-	-
长沙海润佳园	147,804.49	116,530.90	-	-
郑州中海意园	1,985.71	2,066.08	-	-
郑州中海北龙湖筑	2,696.99	378.90	-	-
郑州中海万锦熙岸	127.19	983.88	-	-
郑州中海云鼎湖居项目	442,354.37	434,513.44	-	-
重庆卡福厂项目	119.27	48.62	-	-
新疆长沙路地块项目	51.05	115.53	-	-
大连中海友里	60.80	-	-	-
广州海珠南洲路地块项目	17,441.06	-	-	-
福州中海锦城花园	16.70	-	-	-
杭州中海友里杭州滨江店	7.85	-	-	-
苏州佰贤居	6,236.68	-	-	-
佛山中海丽悦尚宸院	1,098.93	-	-	-
南昌中海湖心半岛	2.29	-	-	-
武汉建桥项目 7-9#批次	1,806.18	-	-	-
南昌中海左岸澜庭	20,040.51	-	-	-
天津多伦道项目	58,191.00	-	-	-
天津左岸源境项目	6,906.05	-	-	-
天津铃铛阁项目	17,118.01	-	-	-
北京中海汇德里	91,788.48	-	-	-
北京首钢园四期项目	2,744.21	-	-	-
其他项目	248,047.78	-	62,089.97	44,612.81
合计	8,738,426.75	7,932,129.18	10,200,697.29	9,710,160.51

(5) 应交税费

最近三年及一期末，公司应交税费分别是 1,369,169.56 万元、779,563.36 万元、1,270,900.45 万元和 1,266,091.99 万元，占公司总负债的比例分别是 4.00%、1.88%、2.80%和 2.86%。2020 年末该科目余额相较 2019 年末减少 589,606.20 万元，降幅为 43.06%，主要是由于土地增值税清算准备重分类至其他应付款。2021 年末该科目余额相较 2020 年末增加 491,337.09 万元，增幅为 63.03%，主要是由于计提土地增值税增加。2022 年 3 月末该科目余额较 2021 年末减少 4808.46 万

元，降幅 0.38%。

最近三年及一期末，应交税费的明细如下：

图表 6-29：发行人近三年及一期末应交税费明细表

单位：万元

项目	2022-3-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
企业所得税	295,507.27	428,731.87	470,324.77	376,915.05
土地增值税	885,970.14	661,342.27	137,491.18	740,040.25
代扣代缴税金	71,752.62	5,274.96	1,545.03	5,368.73
增值税	809.51	160,400.65	158,548.34	232,819.32
城市维护建设税	3,997.66	6,602.28	5,202.58	7,040.14
教育费附加	4,509.99	6,405.17	3,146.31	5,257.16
其他	3,544.80	2,143.25	3,305.16	1,728.92
合计	1,266,091.99	1,270,900.45	779,563.36	1,369,169.56

本公司应交税费主要为企业所得税、土地增值税和增值税。

(6) 其他应付款

最近三年及一期末，公司的其他应付款（不含应付股利和应付利息）分别为 11,945,609.72 万元、13,984,646.57 万元、16,092,780.77 万元和 14,256,753.21 万元，占总负债的比例分别为 34.87%、33.81%、35.45%和 32.24%。公司其他应付款 2020 年末比 2019 年末增加 17.07%；2021 年末比 2020 年末增加 15.07%；2022 年 3 月末较 2021 年末减少 11.41%。发行人其他应付款主要包括关联方往来、投标、租赁保证金、土增税准备金等，近年来主要为应付关联方往来款呈递增态势，主要原因为公司采用集团化运营模式，实行总部集中资金管理权和融资权的机制，公司关联方往来款主要是公司根据资金统筹管理和调配原则，经内部审议后调回同属同一控制人的关联公司盈余资金。

按照款项性质，最近三年及一期末，发行人其他应付款如下：

图表 6-30：发行人近三年及一期末其他应付款明细表

单位：万元

项目	2022-3-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31

项目	2022-3-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
关联方往来款	13,082,331.55	13,292,522.47	12,456,151.52	11,620,187.39
外部往来款	774,273.76	2,094,732.53	512,319.82	111,928.24
投标、租赁保证金等	73,196.85	78,824.81	83,833.84	186,729.11
土地增值税清算准备金	293,358.91	598,052.97	856,834.77	132.00
代收代缴款项	6,551.84	11,125.79	17,358.81	13,693.97
其他	27,040.30	17,522.21	58,147.81	12,939.02
合计	14,256,753.21	16,092,780.77	13,984,646.57	11,945,609.72

图表 6-31：发行人 2021 年末其他应付款欠款金额前五大单位情况

单位：万元

单位名称	与本公司关系	款项性质	金额	账龄	占总额比例 (%)
中国海外发展有限公司	关联方	关联方往来	1,071,110.00	1 年以内	6.66
苏州竹辉兴业有限公司	关联方	关联方往来	803,743.52	1 年以内	4.99
中海发展（上海）有限公司	关联方	关联方往来	737,233.88	1 年以内	4.58
中海地产（无锡）有限公司	关联方	关联方往来	619,257.77	1 年以内	3.85
中海振兴（成都）物业发展有限公司	关联方	关联方往来	577,165.65	1 年以内	3.59
-	合计	-	3,808,510.82	-	23.67

公司其他应付款中以关联方往来款为主，最近三年及一期末，关联方往来款占其他应付款比例分别为 97.28%、89.07%、82.60%和 91.76%。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。

(7) 一年内到期的非流动负债

最近三年及一期末，发行人一年内到期的非流动负债分别为 895,513.84 万元、

2,544,266.79 万元、3,246,470.62 万元和 2,587,153.77 万元，占总负债的比例分别为 2.61%、6.15%、7.15%和 5.85%。最近三年及一期末，发行人一年内到期的非流动负债波动较大，2020 年末较上年增加 184.11%，主要是前期发行的部分债券于 2021 年到期。2021 年末较 2020 年末增加 27.60%，主要为一年内到期的房地产开发贷款和债券。2022 年 3 月末较 2021 年末减少 20.31%。

2、非流动负债

(1) 长期借款

最近三年及一期末，公司长期借款分别为 3,680,923.94 万元、6,184,802.10 万元、5,989,920.92 万元和 6,456,492.30 万元，占负债总额的比例分别为 10.74%、14.95%、13.19%和 14.60%，发行人最近三年及一期末长期借款呈较大幅度增长，2020 年末比 2019 年末增加 68.02%；发行人的长期借款主要为银行借款，这主要是随着开发项目规模的增长，发行人开发贷款的融资需求也随之增长。2021 年末较 2020 年末小幅下降，因部分银行借款转入一年内到期的非流动负债。2022 年 3 月末较 2021 年末增长 7.79%。

最近三年及一期末，长期借款科目的明细如下：

图表 6-32：发行人近三年末长期借款科目明细表

单位：万元

项目	2022 年 3 月末余额	2021 年末金额	2020 年末余额	2019 年末余额
抵押、质押借款	209,130.39	206,768.85	4,001.31	226,017.78
保证借款	4,181,756.09	4,617,318.98	4,068,456.75	1,757,949.26
信用借款	4,558,395.52	3,931,548.86	3,066,239.23	2,592,470.74
减：一年内到期的长期借款	2,492,789.69	2,765,715.77	953,895.19	895,513.84
合计	6,456,492.30	5,989,920.92	6,184,802.10	3,680,923.94

(2) 应付债券

截至 2022 年 3 月末，应付债券明细如下：

图表 6-33：发行人近一期末应付债券明细表

单位：万元

项目	2022 年 3 月末余额

16 中海 01-债券代码 136646	190,000.00
19 中海 02-债券代码 112846	150,000.00
20 中海 01-债券代码 149197	200,000.00
20 中海 03-债券代码 149283	240,000.00
中票 20 中海企业 MTN001-证券代码 102002289	150,000.00
20 中海 2A-137009	299,830.00
20 中海 1A-138656	229,657.00
21 中海 01-债券代码 149512	200,000.00
21 中海 02-债券代码 149513	100,000.00
21 中海 03-债券代码 149548	100,000.00
21 中海 04-债券代码 149549	200,000.00
21 中海 05-债券代码 149587	50,000.00
21 中海 06-债券代码 149588	150,000.00
21 中海 07-债券代码 149712	170,000.00
21 中海 08-债券代码 149713	120,000.00
21 中海 09-债券代码 149749	130,000.00
21 中海 10-债券代码 149750	80,000.00
中票 21 中海企业 MTN001-证券代码 102100070	150,000.00
中信证券-中海商管 2021 年第一期资产支持专项计划 (21 中海 5A)	128,654.38
中票 22 中海企业 MTN001A	180,000.00
中票 22 中海企业 MTN001B	120,000.00
中票 22 中海企业 MTN002 绿色	100,000.00
减：一年内到期部分年末余额	0.00
合计	3,438,141.38

(3) 递延所得税负债

最近三年及一期末，递延所得税负债分别为 560,015.27 万元、954,961.20 万元、1,127,070.52 万元和 1,147,358.03 万元，占总负债的比例分别为 1.63%、2.31%、2.48%和 2.59%。

最近三年及一期末，递延所得税负债明细如下：

图表 6-34: 发行人近三年末递延所得税负债明细表

单位: 万元

项目	2022-3-31		2021-12-31		2020-12-31		2019-12-31	
	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及可抵扣折旧	1,049,506.29	4,198,025.16	1,045,348.77	4,181,395.10	3,695,505.04	923,876.26	2,168,386.80	542,096.70
计提应收利息	24,937.68	99,750.72	22,634.11	90,536.44	81,837.40	20,459.35	52,197.52	13,049.38
预交土地增值税	72,914.06	291,656.23	59,087.63	236,350.54	42,502.37	10,625.59	19,476.74	4,869.19
合计	1,147,358.03	4,589,432.11	1,127,070.52	4,508,282.08	3,819,844.81	954,961.20	2,240,061.06	560,015.27

(三) 所有者权益分析

图表 6-35: 发行人近三年及一期末公司所有者权益结构

单位: 万元

权益项目	2022 年 3 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比	余额	占比
实收资本	2,000,000.00	10.42%	2,000,000.00	10.48%	2,000,000.00	12.19%	2,000,000.00	15.71%
资本公积	59,859.65	0.31%	59,859.65	0.31%	59,859.65	0.36%	542.82	0.00%
其他综合收益	1,361,275.52	7.09%	1,363,125.50	7.14%	1,388,380.98	8.46%	277,285.22	2.18%
盈余公积	490,044.00	2.55%	490,044.00	2.57%	441,782.58	2.69%	418,427.92	3.29%
未分配利润	14,301,880.83	74.52%	14,200,474.67	74.39%	11,624,519.43	70.87%	9,360,622.26	73.55%
归属于母公司所有者权益合计	18,213,060.00	94.90%	18,113,503.82	94.88%	15,514,542.64	94.59%	12,056,878.21	94.74%
少数股东权益	977,865.73	5.10%	976,929.89	5.12%	887,646.51	5.41%	669,820.51	5.26%
所有者	19,190,925.73	100.00%	19,090,433.71	100.00%	16,402,189.15	100.00%	12,726,698.72	100.00%

权益合计								
------	--	--	--	--	--	--	--	--

1、所有者权益总体分析

2019-2022 年 3 月末，公司所有者权益合计分别为 12,726,698.72 万元、16,402,189.15 万元、19,090,433.71 万元和 19,190,925.73 万元，增长主要是因为最近三年发行人经营情况良好，带动未分配利润持续增长。其中 2019 年末的实收资本、未分配利润在所有者权益中占比分别为 15.71%和 73.55%，2020 年末的占比分别为 12.19%和 70.87%，2021 年末的占比分别为 10.48%和 74.39%，2022 年 3 月末的占比分别为 10.42%和 74.52%。

2、科目分析

(1) 实收资本

2016 年 3 月，发行人增资 1,000,000 万元至 2,000,000 万元，截至 2022 年 3 月末，公司实收资本余额为 2,000,000 万元，占公司所有者权益的比重为 10.48%。

(2) 未分配利润

2019-2022 年 3 月末，发行人未分配利润期末余额分别为 9,360,622.26 万元、11,624,519.43 万元、14,200,474.67 万元和 14,301,880.83 万元，占所有者权益总额的比重分别为 73.55%、70.87%、74.39%和 74.52%。最近三年及一期末，发行人未分配利润持续增长，这主要是由于发行人经营情况良好，净利润持续转入所致。

(3) 少数股东权益

2019-2022 年 3 月末，发行人少数股东权益期末余额分别为 669,820.51 万元、887,646.51 万元、976,929.89 万元和 977,865.73 万元，占所有者权益总额的比重分别为 5.26%、5.41%、5.12%和 5.10%。发行人少数股东权益期末余额稳定增长，合营公司盈利稳定。

(4) 资本公积

2019-2022 年 3 月末，发行人资本公积余额分别为 542.82 万元、59,859.65 万元、59,859.65 万元和 59,859.65 万元。发行人 2020 年末资本公积较 2019 年增长幅度较大，增长的原因为资本溢价大幅增加。

(四) 损益情况分析

1、总体盈利情况

图表 6-36: 发行人近三年及一期总体盈利情况

单位：万元

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、营业总收入	1,259,601.55	17,114,024.71	13,137,588.60	10,058,874.84
其中：营业收入	1,259,601.55	17,114,024.71	13,137,588.60	10,058,874.84
二、营业总成本	1,168,282.89	14,158,115.29	10,102,877.15	7,603,710.64
其中：营业成本	992,296.46	13,163,778.63	9,317,669.44	6,706,494.83
税金及附加	9,836.18	599,034.05	532,774.68	703,827.22
销售费用	63,537.48	228,938.27	194,397.08	160,673.33
管理费用	59,124.47	141,112.83	110,505.20	105,493.88
财务费用	42,329.92	22,317.72	-53,502.60	-72,778.62
研发费用	1,158.38	2,933.81	1,033.35	-
加：公允价值变动收益	-	368,827.73	18,827.31	170,613.73
投资收益	41,831.00	195,679.97	171,758.54	55,182.50
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	11,601.87	112,402.43	171,382.89	54,926.99
资产处置收益	-	211.83	-0.57	159.64
资产减值损失	-	-	-	4.14
其他收益	12,706.89	8,376.33	3,179.90	14,023.15
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	145,856.56	3,529,005.27	3,228,476.62	2,695,147.38
加：营业外收入	2,513.65	5,964.15	9,022.00	11,558.39
减：营业外支出	490.51	1,077.09	594.64	2,757.54
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	147,879.69	3,533,892.33	3,236,903.98	2,703,948.23
减：所得税费用	33,226.39	885,988.74	767,174.31	668,296.28
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	114,653.30	2,647,903.59	2,469,729.67	2,035,651.95
归属于母公司股东的净利润	101,406.16	2,412,897.47	2,287,251.84	1,898,225.21
少数股东损益	13,247.14	235,006.12	182,477.84	137,426.74
六、其他综合收益的税后净额	-1,849.98	52,758.28	1,129,282.62	-3,237.16
七、综合收益总额	112,803.32	2,700,661.87	3,599,012.29	2,032,414.79
归属于母公司股东的综合收益总额	99,556.18	2,387,641.99	3,398,347.60	1,894,988.05

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
归属于少数股东的综合收益总额	13,247.14	313,019.89	200,664.68	137,426.74

2、营业收入的构成情况及变动分析

图表 6-37：发行人近三年及一期营业收入构成情况

单位：万元

产品类别	2022 年 1-3 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	1,254,523.57	99.60%	17,089,474.62	99.86%	13,111,529.24	99.80%	10,024,902.54	99.66%
其他业务收入	5,077.98	0.40%	24,550.08	0.14%	26,059.36	0.20%	33,972.30	0.34%
合计	1,259,601.55	100.00%	17,114,024.71	100.00%	13,137,588.60	100.00%	10,058,874.84	100.00%

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

其中，发行人 2021 年度营业收入合计 17,114,024.71 万元，相较 2020 年的 13,137,588.60 万元增加 3,976,436.11 万元，增幅为 30.27%，主要原因 2021 年度结转收入项目较多，房地产开发收入增长较大。发行人 2020 年度营业收入合计 13,137,588.60 万元，相较 2019 年的 10,058,874.84 万元增加 3,078,713.75 万元，增幅为 30.61%，主要原因 2020 年度结转收入项目较多，房地产开发收入增长较大。发行人 2019 年度营业收入合计 10,058,874.84 万元，相较 2018 年的 4,108,777.79 万元增加 5,950,097.06 万元，增幅为 144.81%。

3、期间费用变动分析

图表 6-38：发行人近三年及一期期间费用构成情况

单位：万元

项目		2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
销售费用	金额	63,537.48	228,938.27	194,397.08	160,673.33
	占营业收入比例	5.04%	1.34%	1.48%	1.60%
管理费用	金额	59,124.47	141,112.83	110,505.20	105,493.88
	占营业收入比例	4.69%	0.82%	0.84%	1.05%
财务费用	金额	42,329.92	22,317.72	-53,502.60	-72,778.62

项目		2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
	占营业收入比例	3.36%	0.13%	-0.41%	-0.72%
研发费用	金额	1,158.38	2,933.81	1,033.35	-
	占营业收入比例	0.09%	0.02%	0.01%	-
合计	金额	166,150.25	395,302.62	252,433.03	193,388.58
	占营业收入比例	13.19%	2.31%	1.92%	1.92%

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 1.92%、1.92%、2.31%和 13.19%。

(1) 最近三年及一期的销售费用

图表 6-39: 发行人近三年销售费用构成情况

单位: 万元

项目	2021 年	2020 年	2019 年
广告及推广费	91,532.06	87,316.07	68,741.04
销售管理费	63,652.38	63,420.23	50,997.34
咨询代理费	46,044.46	19,071.04	14,820.63
其他	27,709.37	24,589.74	26,114.32
合计	228,938.27	194,397.08	160,673.33

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

图表 6-40: 发行人近三年管理费用构成情况

单位: 万元

项目	2021 年	2020 年	2019 年
职工薪酬	105,663.76	84,608.83	80,996.02
物业费	8,273.79	6,423.38	4,613.32
办公费用	5,585.54	4,025.85	5,671.78
车辆使用费	1,951.57	2,117.11	2,382.49
专业顾问费	10,056.78	7,826.28	6,883.17
差旅费	2,640.53	2,033.14	2,764.19

项目	2021 年	2020 年	2019 年
业务招待费	1,190.06	996.43	1,012.70
其他	5,750.78	2,474.17	1,170.21
合计	141,112.83	110,505.20	105,493.88

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

(3) 最近三年的财务费用

图表 6-41: 发行人近三年财务费用构成情况

单位: 万元

项目	2021 年	2020 年	2019 年
利息支出	128,662.06	84,610.46	46,063.10
减: 利息收入	114,637.03	142,369.19	121,310.25
汇兑损益	-	-	-0.46
手续费等	8,292.68	4,256.12	2,468.98
合计	22,317.72	-53,502.60	-72,778.62

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

(4) 最近三年的研发费用

图表 6-42: 发行人近三年研发费用构成情况

单位: 万元

项目	2021 年	2020 年	2019 年
软件系统	2,933.81	1,033.35	-
合计	2,933.81	1,033.35	-

公司研发费用主要为软件系统的研发费，为 2020、2021 年度新增费用。

4、公允价值变动损益分析

最近三年及一期，公司的公允价值变动损益分别为 170,613.73 万元、18,827.31 万元、368,827.73 万元和 0.00 万元，变动原因主要为投资性房地产的

公允价值变动损益。

5、投资收益分析

最近三年及一期，公司的投资收益分别为 55,182.50 万元、171,758.54 万元、195,679.97 万元和 41,831.00 万元，主要为按照权益法核算的长期股权投资取得的投资收益。

6、营业外收入及营业外支出分析

最近三年及一期，公司的营业外收入分别为 11,558.39 万元、9,022.00 万元、5,964.15 万元和 2,513.65 万元，主要为“非流动资产损毁报废利得”、“违规赔偿、罚款收入”与“政府补助”。

最近三年及一期，公司的营业外支出分别为 2,757.54 万元、594.64 万元、1,077.09 万元和 490.51 万元，其中 2019-2021 年度公司的营业外支出主要为“非流动资产损毁报废损失”、“对外捐赠支出”“赔偿、罚款支出”和“其他”。2019-2021 年度公司罚款支出明细如下：

图表 6-43：发行人近三年罚款支出明细

单位：万元

项目	2021 年	2020 年	2019 年
赔偿、罚款支出	589.68	152.17	2,334.76

(五) 现金流量情况分析

最近三年及一期，发行人现金流量情况如下：

图表 6-44：发行人近三年及一期现金流量情况

单位：万元

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
经营活动产生的现金流量净额	-3,131,247.06	2,930,714.09	-725,799.95	1,337,239.74
其中：销售商品、提供劳务收到的现金	2,569,413.20	18,429,297.04	14,881,173.98	13,064,734.58
投资活动产生的现金流量净额	634,543.40	-2,101,825.53	-1,498,850.97	88,307.78
筹资活动产生的现金流量净额	319,541.74	1,115,746.54	3,211,627.87	775,771.24

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-0.12	0.04
现金及现金等价物净增加额	-2,177,161.92	1,944,635.09	986,976.84	2,201,318.80

1、经营活动产生的现金流量分析

图表 6-45：发行人近三年及一期经营活动产生的现金流量

单位：万元

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
经营活动现金流入	14,734,701.86	71,271,575.46	62,869,730.17	51,929,146.18
其中：销售商品、提供劳务收到的现金	2,569,413.20	18,429,297.04	14,881,173.98	13,064,734.58
经营活动现金流出	17,865,948.91	68,340,861.37	63,595,530.12	50,591,906.44
经营活动产生的现金流量净额	-3,131,247.06	2,930,714.09	-725,799.95	1,337,239.74

最近三年及一期，公司的经营活动现金流量净额分别为 1,337,239.74 万元、-725,799.95 万元、2,930,714.09 万元和 -3,131,247.06 万元。2020 年度经营活动产生的现金流量净额较 2019 年度大幅下降主要是关联方的往来款流出增加导致的。2021 年经营活动产生的现金流量净额较 2020 年度大幅上升主要原因是预收售楼款增加。2022 年 1-3 月经营活动产生的现金流量净额大幅下降主要因地价款、工程款支出增加以及关联方往来款增加导致。

从经营活动看，2019-2020 年公司经营活动现金流入有较大增长，主要是收到其他与经营活动有关的现金，包括与关联公司往来款及土地出让保证金退回。公司近三年经营活动现金流出以购买商品、提供劳务支付的现金和支付其他与经营活动有关的现金为主；其中支付其他与经营活动有关的现金主要为与关联公司往来资金以及土地出让保证金。

2、投资活动现金流量分析

最近三年及一期，公司投资活动产生的现金流量净额为 88,307.78 万元、-1,498,850.97 万元、-2,101,825.53 万元和 634,543.40 万元。

从投资活动看，2019-2021 年，公司投资活动现金流入存在一定波动，分别

为 13.72 亿元、19.84 亿元及 81.58 亿元，2021 年现金流入较高，主要是因为 2021 年收到其他与投资活动有关的现金（关联方委托贷款到期收回）流入 69.72 亿元；近三年投资活动现金流出分别为 4.89 亿元、169.72 亿元和 291.76 亿元，主要是 2021 年自持性投资性房地产项目增多，本年续投资金归入投资性活动现金流出分类所致。

3、筹资活动现金流量分析

图表 6-46：发行人近三年及一期经营活动产生的现金流量

单位：万元

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
筹资活动现金流入	1,860,288.77	8,028,421.70	5,767,736.07	2,613,117.67
其中：取得借款收到的现金	1,460,288.77	5,338,058.72	4,199,947.11	2,227,191.30
吸收投资收到的现金	-	-	89,686.02	35,926.38
发行债券收到的现金	400,000.00	2,192,962.98	1,120,150.00	350,000.00
筹资活动现金流出	1,540,747.03	6,912,675.16	2,556,108.19	1,837,346.43
其中：偿还债务支付的现金	1,404,550.83	5,748,353.67	1,748,229.23	1,045,912.17
分配股利、利润或偿付利息支付现金	129,796.20	574,046.24	497,937.78	790,107.27
筹资活动产生的现金流量净额	319,541.74	1,115,746.54	3,211,627.87	775,771.24

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

（六）财务指标分析

1、偿债能力分析

图表 6-47：偿债能力指标表

单位：亿元

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
资产负债率	69.74%	70.40%	71.60%	72.91%
流动比率	1.55	1.47	1.50	1.55

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
速动比率	0.60	0.64	0.57	0.56
EBITDA	19.02	368.23	332.46	275.22
EBITDA 利息倍数	4.49	7.49	7.75	8.49

发行人最近三年及一期末资产负债率分别为 72.91%、71.60%、70.40%和 69.74%，近三年及一期末资产负债率呈小幅下降趋势，资产负债率均值为 71.16%，处于在行业中较优水平。

最近三年及一期末，发行人流动比率和速动比率均有所波动，最近三年末均值分别为 1.52 和 0.59。截至 2022 年 3 月末，公司上述两项指标分别为 1.55 和 0.60。总体而言，公司营运短期偿债能力较好。

2019-2021 年，公司 EBITDA 分别为 275.22 亿元、332.46 亿元和 368.23 亿元。同期，公司 EBITDA 利息倍数分别为 8.49 倍、7.75 倍和 7.49 倍。整体看，公司长期偿债能力极强。

2、资产周转能力分析

图表 6-48：资产周转能力指标表

单位：万元

项目	2022-3-31/ 2022 年 1-3 月	2021-12-31/ 2021 年	2020-12-31/ 2020 年	2019-12-31/ 2019 年
应收账款	497762.87	623,817.48	713,403.28	326,185.72
存货	31373815.97	29,262,965.42	30,263,536.04	27,524,549.22
资产总额	63418264.13	64,488,757.13	57,758,848.74	46,984,394.37
营业总收入	1259601.55	17,114,024.71	13,137,588.60	10,058,874.84
营业总成本	1168282.89	14,158,115.29	10,102,877.15	7,603,710.64
存货周转率（次）	0.03	0.44	0.32	0.26
应收账款周转率（次）	12.25	25.60	25.27	52.03

最近三年，发行人的存货周转率分别为 0.26 次、0.32 次和 0.44 次，存货周转率整体呈现增长趋势。

最近三年，发行人应收账款周转率分别为 52.03 次、25.27 次和 25.60 次，周转频率相对较高、应收账款回收情况良好。

3、盈利能力分析

图表 6-49：发行人最近三年及一期盈利能力指标

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
主营业务毛利率 (%)	21.29	23.02	28.97	33.29
总资产收益率 (%)	0.18	4.33	4.72	4.72
净资产收益率 (%)	0.60	14.92	16.96	17.38

最近三年及一期发行人主营业务毛利率分别为 33.29%、28.97%、23.02%和 21.29%，2019-2021 年发行人融资成本较低、建安管理水平高，处于行业内领先水平。

最近三年及一期发行人净资产收益率分别为 17.38%、16.96%、14.92%和 0.60%，借款人营业收入持续增加，但营业成本同步增加较多，净资产收益率有所下降，但发行人净资产收益率处于行业内领先水平。

发行人最近三年及一期总资产收益率分别为 4.72%、4.72%、4.33%和 0.18%，发行人处于杠杆率较高的房地产行业，该总资产收益率处于行业领先水平。

四、有息债务

(一) 有息债务情况

截至 2021 年末，公司有息债务总额 12,521,108.98 万元。具体情况如下表所示：

图表 6-50：发行人最近一期有息债务构成

单位：万元

项目	2021 年 12 月 31 日	
	金额	占比
短期借款	216,596.33	1.73%
其他应付款/长期应付款/ 租赁负债	46,735.52	0.37%
一年内到期的长期借款、 应付债券	3,229,469.21	25.79%
长期借款	5,989,920.92	47.84%
应付债券	3,038,387.00	24.27%
合计	12,521,108.98	100.00%

图表 6-51: 发行人最近一期信用与担保结构

单位: 万元

借款类别	2021年12月31日	
	金额	占比
抵、质押借款	206,768.85	1.65%
保证借款	4,617,318.98	36.88%
信用借款	7,697,021.15	61.47%
合计	12,521,108.98	100.00%

图表 6-52: 发行人非标融资情况

单位: 万元

	2019 年末		2020 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
非标融资	70,000.00	1.02%	405,300.00	3.79%	700,000.00	5.59%
有息债务总额	6,892,761.62	100.00%	10,707,919.77	100.00%	12,521,108.98	100.00%

图表 6-53: 发行人有息债务期限情况

单位: 万元

项目	1 年以内	1-3 年	3-5 年	5 年以上	合计
短期借款	216,596.33	-	-	-	216,596.33
其他应付款/长期应付款/租赁负债	-	46,735.52	-	-	46,735.52
一年内到期的长期借款、应付债券	3,229,469.21	-	-	-	3,229,469.21
长期借款	-	3,549,074.52	264,680.00	2,176,166.40	5,989,920.92
应付债券	-	2,098,557.00	939,830.00	-	3,038,387.00
合计	3,446,065.54	5,694,367.04	1,204,510.00	2,176,166.40	12,521,108.98

1、银行借款

(1) 短期借款

截至 2021 年 12 月 31 日, 发行人短期借款账面余额为 216,596.33 万元, 主要短期借款明细如下表所示:

图表 6-54 截至 2021 年末发行人主要短期借款明细情况表

单位: 万元

借款人	借款银行	金额	借款起始日	借款终止日	利率	担保情况
中建宏达建设	财务公司	120,000.00	-	2022/11/15	3.45%-3.92%	-

借款人	借款银行	金额	借款起始日	借款终止日	利率	担保情况
有限公司	A					
中建宏达建设有限公司	银行 B	40,000.00	-	2022/12/6		-
深圳领潮供应链管理有限公司	银行 C	19,716.29	-	2022/11/8		保证担保
深圳领潮供应链管理有限公司	银行 H	15,777.52	-	2022/5/8		保证担保
合计		195,493.81				

(2) 长期借款

截至 2021 年 12 月 31 日，发行人长期借款账面余额为 5,989,920.92 万元，主要长期借款明细如下表所示：

图表 6-55 截至 2021 年末发行人主要长期借款明细情况表

单位：万元

借款人	借款银行	金额	借款起始日	借款终止日	利率	担保情况
中海企业发展集团有限公司	银行 E	205,000.00	-	2023/8/28		-
中海企业发展集团有限公司	银行 C	200,000.00	-	2024/1/13		保证担保
北京安泰兴业置业有限公司	银行 B	184,900.00	-	2022/9/29		保证担保
北京安泰兴业置业有限公司	银行 F	150,000.00	-	2022/11/9		保证担保
北京安泰兴业置业有限公司	银行 C	120,000.00	-	2022/5/30	3.82%-4.60%	保证担保
中海企业发展集团有限公司	银行 H	114,000.00	-	2024/6/24		保证担保
上海海汇房地产开发有限公司	银行 D	111,180.00	-	2030/12/3		抵押
中海企业发展集团有限公司	银行 K	108,800.00	-	2022/7/30		-
合计		1,193,880.00				

2、非传统融资

图表 6-56 截至 2021 年末发行人主要非传统融资明细情况表

单位：万元

借款人	融资机构	金额	借款起始日	借款终止日	利率	担保情况
北京中海鑫海房地产开发有限公司	A 资管	180,000.00	-	2026/5/28	4.46%-4.60%	保证担保
南京海汇房地产开发有限公司	B 资管	200,000.00	-	2024/1/27		保证担保
昆明海祥房地产开发有限公司	C 资管	120,000.00	-	2027/3/1		保证担保
中海佳隆成都房地产开发有限公司	D 资管	100,000.00	-	2026/6/2		保证担保
合计		600,000.00				

(二) 截至 2022 年 3 月末的直接债务融资情况

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

图表 6-57：截至 2022 年 3 月末公司公开市场融资情况

债券简称	债券类型	起息日期	到期日期	发行期限 (年)	发行规模 (亿元)	当前余额 (亿元)	票面利率 (%)
22 中海企业 MTN002 绿色	中期票据	2022-2-23	2027-2-23	5	10.00	10.00	3.22%
22 中海企业 MTN001B	中期票据	2022-1-14	2027-1-14	5	12.00	12.00	3.25%
22 中海企业	中期票据	2022-1-14	2025-1-14	3	18.00	18.00	2.88%

MTN001A							
21 中海 5A	ABS	2021-11-10	2039-11-10	18	12.89	12.89	3.50
21 中海 10	公司债	2021-12-20	2026-12-20	5	8.00	8.00	3.38
21 中海 09	公司债	2021-12-20	2024-12-20	3	13.00	13.00	2.98
21 中海 08	公司债	2021-11-25	2026-11-25	5	12.00	12.00	3.38
21 中海 07	公司债	2021-11-25	2024-11-25	3	17.00	17.00	3.08
21 中海 06	公司债	2021-8-9	2028-8-9	5+2	15.00	15.00	3.25
21 中海 05	公司债	2021-8-9	2025-8-9	2+2	5.00	5.00	2.75
21 中海 04	公司债	2021-7-12	2025-7-12	3+1	20.00	20.00	3.25
21 中海 03	公司债	2021-7-12	2025-7-12	2+2	10.00	10.00	3.10
21 中海 02	公司债	2021-06-15	2026-06-15	5	10.00	10.00	3.55
21 中海 01	公司债	2021-06-15	2024-06-15	3	20.00	20.00	3.25
21 中海企业 MTN001	中期票据	2021-01-15	2024-01-15	3	15.00	15.00	3.35
20 中海企业 MTN001	中期票据	2020-12-14	2023-12-14	3	15.00	15.00	3.60
20 中海 03	公司债	2020-11-09	2023-11-09	3	24.00	24.00	3.40
20 中海 01	公司债	2020-08-14	2026-08-14	3+3	20.00	20.00	3.20
20 中海 2A	ABS	2020-08-17	2038-08-17	18	30.01	29.983	3.90
20 中海 1A	ABS	2020-04-28	2038-04-28	18	23.005	22.9657	2.50
19 中海 02	公司债	2019-01-24	2026-01-24	5+2	15.00	15.00	3.75
19 中海 01	公司债	2019-01-24	2025-01-24	3+3	20.00	20.00	3.47
18 中海 01	公司债	2018-10-22	2024-10-22	3+3	35.00	0.00	4.00
18 中海地产 MTN001	中期票据	2018-02-06	2021-02-06	3	30.00	0.00	5.60
16 中海 01	公司债	2016-08-23	2026-08-23	5+5	60.00	19.00	3.10
15 中海 02	公司债	2015-11-19	2022-11-19	5+2	10.00	0.00	3.20
15 中海 01	公司债	2015-11-19	2021-11-19	3+3	70.00	0.00	4.20

数据来源：wind

报告期内，发行人如期支付“15 中海 01”、“15 中海 02”、“16 中海 01”、“18 中海地产 MTN001”、“18 中海 01”、“19 中海 01”、“20 中海 1A”、“20 中海 2A”、“20 中海 01”、“20 中海 02”、“20 中海 03”、“20 中海企业 MTN001”的利息，“15 中海 01”、“15 中海 02”、“18 中海地产 MTN001”、“18 中海 01”已到期兑付，其余债券均未到兑付日。

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

报告期内，发行人对已发行的公司债券或其他债务无违约或延迟支付本息的

情况。

五、关联交易情况

(一) 关联方情况

对公司有重大影响关联方情况为全资及控股子公司、合营企业，已在本募集说明书 P66-68 页披露。

(二) 关联交易制度

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

(三) 定价原则

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

(四) 决策程序

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

(五) 关联方交易情况

发行人购销商品、提供和接受劳务的关联交易：

1、关联交易

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

1) 采购商品/接受劳务情况

图表 6-58：公司近两年关联采购商品/接受劳务情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	2021 年度	2020 年度
北京首都开发股份有限公司	资金占用费		1,611.49
北京首钢房地产开发有限公司	资金占用费		7,458.57
北京中海华艺城市规划设计有限公司	工程施工	55.94	16.98

关联方	关联交易内容	2021 年度	2020 年度
北京中海物业管理有限公司	物业管理收入	3,501.18	874.58
北京中建智能建筑系统集成有限公司	工程施工	89.89	280.74
成都中海物业管理有限公司昆明分公司	物业管理收入		634.23
哈尔滨中海龙祥房地产开发有限公司	资金占用费		11.08
鹤山天山金属材料制品有限公司	工程施工	40,904.71	11,879.63
华润置地(石家庄)有限公司	物业管理收入		63.50
华润置地控股有限公司	物业管理收入		211.17
济南中海东城房地产开发有限公司	资金占用费		
济南中海物业管理有限公司	物业管理收入	1,373.94	1,141.92
金茂投资(长沙)有限公司	资金占用费		1,140.15
南昌中海豪庭置业发展有限公司	工程施工		91.00
南京海欣房地产开发有限公司	资金占用费		7,675.87
青岛方辉置业有限公司	资金占用费	74.50	
深圳市华壹装饰科技设计工程有限公司	工程施工		1,073.02
深圳市联宇企业管理有限公司	资金占用费		2,717.29
深圳市平慧投资管理有限公司	资金占用费		2,847.28
深圳市兴海物联科技有限公司	工程施工	4,097.40	2,079.65
深圳市中海凯骊酒店有限公司	商品采购	683.38	16.93
天津中海天嘉湖房地产开发有限公司	资金占用费	15,943.87	12,065.00
桐乡市豪景投资管理有限公司	资金占用费		1,400.30
香港华艺设计顾问(深圳)有限公司	设计服务		5,817.20
云南中建西部建设有限公司	工程施工		2,865.24
长春中海物业管理有限公司沈阳分公司	物业管理收入		39.45
中国建筑第八工程局有限公司	工程施工	26,813.48	34,815.52
中国建筑第二工程局有限公司	工程施工	14,373.70	1,226.17
中国建筑第六工程局有限公司	工程施工	38,872.72	25,567.63
中国建筑第七工程局有限公司	工程施工	33,988.91	60,806.75
中国建筑第四工程局有限公司	工程施工	73,485.71	16,203.67

关联方	关联交易内容	2021 年度	2020 年度
中国建筑第五工程局有限公司	工程施工	3,905.28	25,895.90
中国建筑东北设计研究院有限公司	工程施工	966.12	272.40
中国建筑上海设计研究院有限公司	工程施工	297.39	1,620.83
中国建筑西北设计研究院有限公司	工程施工		0.55
中国建筑西南勘察设计研究院有限公司	工程施工	4,476.86	3,788.29
中国建筑一局(集团)有限公司	工程施工		7,861.28
中国中建设计集团有限公司	工程施工		815.67
中海(万宁)房地产有限公司	资金占用费		1,296.75
中海发展(苏州)有限公司	资金占用费		3,648.47
中海监理有限公司	工程施工	4,701.04	2,513.05
中海建筑有限公司	工程施工		22,561.07
中海物业管理有限公司北京中海大厦分公司	物业管理收入		4,667.57
中海物业管理有限公司佛山分公司	物业管理收入		64.59
中海物业管理有限公司哈尔滨分公司	物业管理收入		180.21
中海物业管理有限公司杭州分公司	物业管理收入		1,244.03
中海物业管理有限公司济南分公司	物业管理收入		392.16
中海物业管理有限公司昆明分公司	物业管理收入		458.62
中海物业管理有限公司辽宁分公司	物业管理收入		352.45
中海物业管理有限公司南昌分公司	物业管理收入		526.06
中海物业管理有限公司顺德分公司	物业管理收入		141.02
中海物业管理有限公司无锡分公司	物业管理收入		114.39
中海物业管理有限公司武汉分公司	物业管理收入		210.69
中海物业管理有限公司烟台分公司	物业管理收入		15.51
中海物业管理有限公司长春分公司	物业管理收入	240.85	1,255.58
中海物业华庭管理处	物业管理收入		328.18
中海兴隆深圳地产有限公司	资金占用费	690.84	918.33
中海兴业(成都)发展有限公司	资金占用费		543.75
中海置业(天津)有限公司	资金占用费		422.75

关联方	关联交易内容	2021 年度	2020 年度
中建八局第三建设有限公司	工程施工	1,432.57	3,458.92
中建不二幕墙装饰有限公司	工程施工	-310.73	291.68
中建-大成建筑有限责任公司	工程施工	10,113.79	18,188.25
中建东设岩土工程有限公司	工程施工	604.35	434.23
中建二局安装工程有限公司	工程施工	82.66	2,133.15
中建二局第三建筑工程有限公司	工程施工	1,229.31	3,071.10
中建二局第三建筑工程有限公司武汉分公司	工程施工		33.85
中建二局第一建筑工程有限公司	工程施工		1,128.20
中建二局装饰工程有限公司	工程施工	9.11	
中建方程投资发展集团有限公司	资金占用费	65.16	1,326.51
中建国际建设有限公司济南分公司	工程施工		11,400.23
中建海峡建设发展有限公司	工程施工	3,893.31	15,920.46
中建科技(北京)有限公司	工程施工		
中建科技有限公司	工程施工		8,693.22
中建铝新材料成都有限公司	工程施工		
中建幕墙有限公司	工程施工	273.61	9,398.97
中建七局第四建筑有限公司	工程施工		12,141.73
中建七局第一建筑有限公司	工程施工	1,996.00	2,604.29
中建蓉成建材成都有限公司	工程施工	27.52	1,146.39
中建三局第二建设工程有限责任公司	工程施工	36,010.82	36,818.14
中建三局第一建设工程有限责任公司	工程施工		406.88
中建三局集团有限公司	工程施工	27,444.27	45,401.26
中建四局第一建筑工程有限公司	工程施工		713.38
中建四局建设发展有限公司	工程施工		6,570.68
中建五局三公司长沙分公司	工程施工		480.13
中建新疆安装工程有限公司	工程施工	33.03	321.17
中建新疆建工集团第二建筑工程有限公司	工程施工		12.36
中建新疆建工集团第五建筑工程有限公司	工程施工	24,627.50	33,341.08

关联方	关联交易内容	2021 年度	2020 年度
中建新疆建工集团第一建筑工程有限公司	工程施工	2,281.18	1,161.51
中建一局集团安装工程有限公司	工程施工	150.51	547.52
中建一局集团建设发展有限公司	工程施工		370.38
中海地产集团有限责任公司	资金占用费		42,957.42
中信建筑设计研究总院有限公司	工程施工	115.33	58.02
青岛腾茂置业有限公司	资金占用费	60.94	
青岛松茂置业有限公司	资金占用费	244.52	
深圳中海红树湾房地产有限公司	购买商品及服务	11.74	
广州中海地产投资有限公司	资金占用费	1,290.57	
中海深圳房地产开发有限公司	资金占用费	2,838.05	
上海海筑投资有限公司	购买商品及服务	1,924.22	
深圳市中海凯骊酒店管理有限公司	购买商品及服务	55.48	
苏州中海海隆房地产有限公司	购买商品及服务	44.04	
中国建筑标准设计研究院有限公司	购买商品及服务	293.21	
中建四局安装工程有限公司	购买商品及服务	-1.34	
中建六局土木工程局有限公司	购买商品及服务	-4.23	
重庆海跃置业有限公司	购买商品及服务	1.04	
北京国泰饭店有限公司	购买商品及服务	47.33	
上海中环天地投资有限公司	购买商品及服务	1,087.89	
佛山中海金沙水岸房地产开发有限公司	资金占用费	188.21	
珠海市嘉烨房地产开发有限公司	资金占用费	1,359.28	
珠海市嘉业房地产开发有限公司	资金占用费	970.91	
沈阳中海鼎业房地产开发有限公司	购买商品及服务	0.55	
南京海润房地产开发有限公司	购买商品及服务	144.04	
珠海市启光房地产开发有限公司	资金占用费	934.47	
珠海市盈凯达房地产开发有限公司	资金占用费	250.94	
长沙中海兴业房地产有限公司	资金占用费	611.23	

2) 出售商品/提供劳务情况

图表 6-59: 近两年公司关联出售商品/提供劳务情况

单位: 万元

关联方	关联交易内容	2021 年度	2020 年度
中国建筑股份有限公司	研发课题费	47.17	
哈尔滨中海地产有限公司	借款利息收入	2,150.94	
苏州中海海隆房地产有限公司	借款利息收入	4,434.83	
大连鼎泰锦城房地产有限公司	借款利息收入	14,611.48	
哈尔滨中海龙祥房地产开发有限公司	借款利息收入	2,726.02	
成都信勤置业有限公司	借款利息收入	9,383.49	
哈尔滨润置房地产开发有限公司	提供服务	754.72	
中建安装集团有限公司	提供物业服务	13.75	
中国建筑东北设计研究院有限公司	提供物业服务	412.38	
中建北方建设投资有限公司	提供物业服务	26.49	
中建四局安装工程有限公司	提供物业服务	7.30	
中国建筑第四工程局有限公司	提供物业服务	13.11	
北京正德丰泽房地产开发有限公司	提供服务	98.65	
深圳市兴海物联科技有限公司	提供物业服务	3.00	
深圳市兴海物联科技有限公司	提供物业服务	0.71	
厦门市海贸地产有限公司	提供服务	1,086.72	
广州穗海置业有限公司	提供服务	705.97	
天津中海海豪地产有限公司	借款利息收入	501.89	
中建三局集团有限公司	提供物业服务	16.22	
中国建筑第八工程局有限公司	提供物业服务	423.04	
上海金海伊上房地产开发有限公司	提供物业服务	7.05	
珠海市中海海晟房地产开发有限公司	销售商品	3,639.76	14.13
大连中信海港投资有限公司	销售商品	10,095.26	904.72
大连鼎泰锦城房地产有限公司	销售商品	6,861.84	9,424.41
天津中海海顺地产有限公司	销售商品	2,621.20	776.50
天津中海海盛地产有限公司	销售商品	21.24	

关联方	关联交易内容	2021 年度	2020 年度
天津中海海豪地产有限公司	销售商品	3,986.15	340.11
天津中海海佑地产有限公司	销售商品	281.82	
天津中海海朝地产有限公司	销售商品	1,850.51	
天津中海天嘉湖房地产开发有限公司	销售商品	7,393.83	687.33
珠海市盈凯达房地产开发有限公司	销售商品	21.24	
苏州竹辉兴业有限公司	销售商品	8,486.74	379.08
重庆信悦置业有限公司	销售商品	166.51	
深圳市云龙城投资发展有限公司	销售商品	3,055.59	
温州中海海诚房地产有限公司	销售商品	198.17	
太原冠泽置业有限公司	销售商品	568.82	52.92
北京中信新城房地产有限公司	销售商品	73.45	
天津海富投资控股有限公司	销售商品	53.10	
济南寰宇商业运营管理有限公司	销售商品	204.42	
珠海市永福通房地产开发有限公司	销售商品	235.40	
青岛海捷置业有限公司	销售商品	514.89	
中国建筑第八工程局有限公司	销售商品	30.19	
北京中信房地产有限公司	销售商品	73.45	
济南中海东城房地产开发有限公司	销售商品	52.21	42.48
万宁仁和发展有限公司	销售商品	6,289.66	1,258.38
杭州世茂世盈房地产开发有限公司	销售商品	3,882.10	21.24
西安嘉润荣成置业有限公司	销售商品	7,610.34	1,339.14
广州荔璟房地产开发有限公司	销售商品	28.05	42.48
贵阳中海房地产有限公司	销售商品	3,204.34	281.49
东莞市嘉锦房地产开发有限公司	销售商品	1,166.47	244.61
哈尔滨中海龙祥房地产开发有限公司	销售商品	3,572.26	1,794.81
哈尔滨中海地产有限公司	销售商品	1,878.60	21.24
西安中海长兴房地产有限公司	销售商品	5,004.48	4,742.09
西安中海东诚置业有限公司	销售商品	1,063.33	107.82

关联方	关联交易内容	2021 年度	2020 年度
中海佳蓉成都房地产开发有限公司	销售商品	335.69	751.53
成都信新置业有限公司	销售商品	7,608.49	2,802.20
成都信勤置业有限公司	销售商品	9,637.18	
青岛市联明地产有限公司	销售商品	6,295.15	1,285.26
乌鲁木齐海新展房地产有限公司	销售商品	3,349.69	1,006.04
海口中海兴业房地产开发有限公司	销售商品	411.04	21.24
沈阳中海鼎业房地产开发有限公司	销售商品	12,413.02	395.16
烟台中海福昌地产有限公司	提供咨询服务	2.26	
淄博中海海颐置业有限公司	提供咨询服务	23.58	
万宁仁和发展有限公司	提供咨询服务	2.26	
沈阳中海鼎业房地产开发有限公司	提供咨询服务	2.26	
青岛中海海岸置业有限公司	提供咨询服务	2.26	
青岛市联明地产有限公司	提供咨询服务	2.26	
南京海泽房地产开发有限公司	提供咨询服务	2.26	
南昌中海豪庭置业发展有限公司	提供咨询服务	2.26	
海口中海兴业房地产开发有限公司	提供咨询服务	2.26	
中国建筑第八工程局有限公司	提供咨询服务	47.30	
潍坊中海兴业房地产有限公司	提供咨询服务	23.58	
乌鲁木齐海新展房地产有限公司	提供咨询服务	2.26	
北京金良兴业房地产开发有限公司	提供咨询服务	2.26	69.03
北京海盈房地产开发有限公司	提供咨询服务	2.26	34.51
杭州世茂世盈房地产开发有限公司	提供咨询服务	2.26	
重庆海跃置业有限公司	提供咨询服务	2.26	
郑州海盈房地产开发有限公司	提供咨询服务	2.26	42.48
贵阳中海房地产有限公司	提供咨询服务	2.26	
成都信新置业有限公司	提供咨询服务	2.26	
西安合汇兴尚置业有限公司	提供咨询服务	2.26	42.48
中海佳蓉成都房地产开发有限公司	提供咨询服务	2.26	

关联方	关联交易内容	2021 年度	2020 年度
成都信勤置业有限公司	提供咨询服务	2.26	
西安嘉润荣成置业有限公司	提供咨询服务	2.26	
广州荔安房地产开发有限公司	提供咨询服务	2.26	
重庆嘉江房地产开发有限公司	提供咨询服务	19.25	
重庆嘉益房地产开发有限公司	提供咨询服务	2.26	21.24
哈尔滨中海龙祥房地产开发有限公司	提供咨询服务	2.26	
苏州中海海隆房地产有限公司	提供咨询服务	2.26	
西安中海东诚置业有限公司	提供咨询服务	2.26	
佛山市顺德嘉润房地产开发有限公司	提供咨询服务	2.26	
西安中海长兴房地产有限公司	提供咨询服务	2.26	
郑州海嘉房地产开发有限公司	提供咨询服务	2.26	
哈尔滨中海地产有限公司	提供咨询服务	2.26	
中海佳锦房地产开发成都有限公司	提供咨询服务	2.26	
东莞市嘉锦房地产开发有限公司	提供咨询服务	2.26	
郑州海如房地产开发有限公司	提供咨询服务	2.26	
深圳国建智慧能源科技有限公司	提供服务	44.50	
深圳国建智慧能源科技有限公司	工程施工	42.52	
海口鸿洲滨海建设有限公司	工程施工	17,044.67	
苏州吴江泰海置业有限公司	工程施工	15,630.88	
天津海富投资控股有限公司	工程施工	3,539.39	
天津中海海佑地产有限公司	工程施工	22,061.08	
郑州海嘉房地产开发有限公司	销售商品	314.97	96.97
中海深圳房地产开发有限公司	销售商品	350.30	
济南中海华山商业地产有限公司	销售商品	90.02	
烟台中海福昌地产有限公司	销售商品	3,528.68	1,584.91
万宁金信发展有限公司	销售商品	3,629.90	53.04
重庆海跃置业有限公司	销售商品	37.82	767.70
青岛中海海岸置业有限公司	销售商品	459.85	919.38

关联方	关联交易内容	2021 年度	2020 年度
济南中海物业管理有限公司	销售商品	1.88	
广州荔安房地产开发有限公司	销售商品	18.64	139.67
上海中海广逸房地产开发有限公司	销售商品	2,696.74	69.03
重庆嘉江房地产开发有限公司	销售商品	12,682.70	1,965.92
上海金海伊上房地产开发有限公司	销售商品	4,948.37	12,446.46
苏州中海海隆房地产有限公司	销售商品	3,177.82	3,283.89
青岛博莱置业有限公司	销售商品	1,395.45	134.48
郑州海如房地产开发有限公司	销售商品	1,081.35	497.84
中海佳锦房地产开发成都有限公司	销售商品	25.15	783.77
深圳市海清置业发展有限公司	销售商品	701.93	584.34
厦门市海贸地产有限公司	销售商品	169.36	
上海老西门新苑置业有限公司	销售商品	1,225.21	2,433.94
南京海泽房地产开发有限公司	销售商品	1,336.30	2,999.57
南昌中海豪庭置业发展有限公司	销售商品	1,122.37	2,562.48
上海老西门新苑置业有限公司	工程施工	46,158.19	
中国建筑股份有限公司	工程施工	300.41	
成都信勤置业有限公司	工程施工	2,940.14	12,942.00
合肥中海物流科技有限公司	工程施工	210.49	
济南中海华山商业地产有限公司	工程施工	85,638.33	
苏州中海海隆房地产有限公司	工程施工	8,020.39	
湖南中建信和梅溪湖置业有限公司	借款利息收入	193.85	233.16
北京中信新城逸海房地产开发有限公司	商品销售		254.27
成都信蜀投资有限公司	商品销售		12.94
鄂州中建宝来房地产有限公司	商品销售		6,383.99
广逸房地产开发(珠海)有限公司	商品销售		4,682.86
广州荔骏房地产开发有限公司	商品销售		112.92
广州荔旭房地产开发有限公司	商品销售		59.52
海创福业(烟台)地产有限公司	商品销售		389.48

关联方	关联交易内容	2021 年度	2020 年度
海创佳业(烟台)地产有限公司	商品销售		234.48
济南泰晖房地产开发有限公司	商品销售		26.55
南京海润房地产开发有限公司	工程承包收入		-189.75
青岛市联恒地产有限公司	商品销售		42.48
厦门市毅骏置业有限公司	商品销售		42.48
上海海创房地产有限公司	工程承包收入		-526.02
天津豪达房地产开发有限公司	咨询管理收入		56.60
中海地产(无锡)有限公司	商品销售		1,870.95
中海地产(珠海)有限公司	商品销售		463.29
中海发展(苏州)有限公司	商品销售		112.43
中海海盛(烟台)地产有限公司	商品销售		2,369.35
中海嘉泓(成都)房地产开发有限公司	工程承包收入		4,443.35
中海仁信(万宁)房地产有限公司	商品销售		48.17
中海兴隆(陕西)房地产有限公司	商品销售		19.62
中海振兴(成都)物业发展有限公司	工程承包收入		4,875.41
中建八局第四建设有限公司	商业业务收入		492.56
中建六局建设发展有限公司	商业业务收入		2,160.70
中建新疆建工集团第三建设工程有限公司	商品销售		2,481.40
中信保利达地产(天津)有限公司	商品销售		846.90
上海佳晟房地产开发有限公司	借款利息收入		2,010.06
北京南悦房地产开发有限公司	借款利息收入		3,175.79
广州绿嵘房地产开发有限公司	借款利息收入		7,030.87
武汉滨展技术有限公司	借款利息收入		1,903.63
漳州市滨北置业有限公司	借款利息收入		969.91

(2) 关联租赁情况

发行人作为出租方:

图表 6-60: 发行人(作为出租方) 关联租赁情况

单位: 万元

承租方名称	租赁资产种类	2021 年度确认的租赁收入	2020 年度确认的租赁收入
北京中海华艺城市规划设计有限公司	办公楼	8.23	19.20
中海物业管理有限公司北京中海大厦分公司	办公楼	128.23	787.70
中海物业管理有限公司北京中海置业大厦分公司	办公楼	17.88	695.77
济南中海华山商业地产有限公司	办公楼		18,200.72
合肥中海物流科技有限公司	办公楼		7,972.57
中海物业管理有限公司大连分公司	办公楼		62.63
上海佳晟房地产开发有限公司	办公楼		239.70
中建北方建设投资有限公司	办公楼	130.10	156.59
中国建筑东北设计研究院有限公司	办公楼	1,397.06	1,809.16
中海物业管理有限公司沈阳中海国际中心大厦分公司	办公楼		757.95
深圳市中海教育咨询管理有限公司	办公楼	192.65	
中建安装集团有限公司	办公楼	46.22	
北京中海物业管理有限公司	办公楼	0.76	
中国建筑第四工程局有限公司	办公楼	53.50	
中建四局安装工程有限公司	办公楼	25.99	
深圳市兴海物联科技有限公司	办公楼	12.73	
中国建筑第八工程局有限公司	办公楼	3,212.18	
上海金海伊上房地产开发有限公司	办公楼	56.27	
中建三局集团有限公司	办公楼	106.13	
河北雄安市民服务中心有限公司	办公楼	320.66	
深圳国建智慧能源科技有限公司	办公楼	14.83	

(3) 关联担保情况

1) 截至 2021 年末，本公司作为担保方提供担保

图表 6-61：截至 2021 年末公司关联担保情况

单位：亿元

被担保方	担保金额 (万元)	担保起始日	担保到期 日	担保是否 已经履行 完毕
济南寰宇商业运营管理有限公司	750.00	2021-11-30	2022-5-21	否
济南寰宇商业运营管理有限公司	750.00	2021-11-30	2022-11-21	否
济南寰宇商业运营管理有限公司	1,000.00	2021-11-30	2023-5-21	否
济南寰宇商业运营管理有限公司	1,000.00	2021-11-30	2023-11-21	否
济南寰宇商业运营管理有限公司	1,500.00	2021-11-30	2024-5-21	否
济南寰宇商业运营管理有限公司	1,500.00	2021-11-30	2024-11-21	否
济南寰宇商业运营管理有限公司	2,000.00	2021-11-30	2025-5-21	否
济南寰宇商业运营管理有限公司	2,000.00	2021-11-30	2025-11-21	否
济南寰宇商业运营管理有限公司	2,500.00	2021-11-30	2026-5-21	否
济南寰宇商业运营管理有限公司	2,500.00	2021-11-30	2026-11-21	否
济南寰宇商业运营管理有限公司	3,000.00	2021-11-30	2027-5-21	否
济南寰宇商业运营管理有限公司	3,000.00	2021-11-30	2027-11-21	否
济南寰宇商业运营管理有限公司	3,500.00	2021-11-30	2028-5-21	否
济南寰宇商业运营管理有限公司	3,500.00	2021-11-30	2028-11-21	否
济南寰宇商业运营管理有限公司	4,000.00	2021-11-30	2029-5-21	否
济南寰宇商业运营管理有限公司	4,000.00	2021-11-30	2029-11-21	否
济南寰宇商业运营管理有限公司	4,500.00	2021-11-30	2030-5-21	否
济南寰宇商业运营管理有限公司	4,500.00	2021-11-30	2030-11-21	否
济南寰宇商业运营管理有限公司	5,000.00	2021-11-30	2031-5-21	否
济南寰宇商业运营管理有限公司	5,000.00	2021-11-30	2031-11-21	否
济南寰宇商业运营管理有限公司	5,000.00	2021-11-30	2032-5-21	否
济南寰宇商业运营管理有限公司	5,000.00	2021-11-30	2032-11-21	否
济南寰宇商业运营管理有限公司	5,500.00	2021-11-30	2033-5-21	否
济南寰宇商业运营管理有限公司	5,500.00	2021-11-30	2033-11-21	否
济南寰宇商业运营管理有限公司	6,000.00	2021-11-30	2034-5-21	否
济南寰宇商业运营管理有限公司	6,000.00	2021-11-30	2034-11-21	否
济南寰宇商业运营管理有限公司	2,500.00	2021-11-30	2035-5-21	否

被担保方	担保金额 (万元)	担保起始日	担保到期 日	担保是否 已经履行 完毕
济南寰宇商业运营管理有限公司	2,500.00	2021-11-30	2035-11-21	否
济南寰宇商业运营管理有限公司	3,000.00	2021-11-30	2036-5-21	否
济南寰宇商业运营管理有限公司	3,000.00	2021-11-30	2036-11-21	否
中海海隆商业管理（苏州）有限公司	100.00	2019-10-21	2022-6-21	否
中海海隆商业管理（苏州）有限公司	100.00	2019-10-21	2022-6-21	否
中海海隆商业管理（苏州）有限公司	100.00	2019-10-21	2022-12-21	否
中海海隆商业管理（苏州）有限公司	25,700.00	2019-10-21	2022-12-21	否
中海海隆商业管理（苏州）有限公司	100.00	2019-10-21	2023-6-21	否
中海海隆商业管理（苏州）有限公司	100.00	2019-10-21	2023-6-21	否
中海海隆商业管理（苏州）有限公司	100.00	2019-10-21	2023-12-21	否
中海海隆商业管理（苏州）有限公司	100.00	2019-10-21	2023-12-21	否
中海海隆商业管理（苏州）有限公司	9,600.00	2019-10-21	2024-6-21	否
中海海隆商业管理（苏州）有限公司	100.00	2019-10-21	2024-6-22	否
中海海隆商业管理（苏州）有限公司	100.00	2019-10-21	2024-10-17	否
中海海隆商业管理（苏州）有限公司	100.00	2019-10-21	2024-10-17	否
中海海隆商业管理（苏州）有限公司	100.00	2019-10-31	2022-6-21	否
中海海隆商业管理（苏州）有限公司	9,600.00	2019-10-31	2022-12-21	否
中海海隆商业管理（苏州）有限公司	100.00	2019-10-31	2023-6-21	否
中海海隆商业管理（苏州）有限公司	100.00	2019-10-31	2023-12-21	否
中海海隆商业管理（苏州）有限公司	100.00	2019-10-31	2024-6-22	否
中海海隆商业管理（苏州）有限公司	100.00	2019-10-31	2024-10-17	否
中海海隆商业管理（苏州）有限公司	19,600.00	2021-2-4	2024-10-17	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	26,250.00	2020-9-29	2022-3-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	175.00	2020-9-29	2022-9-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	175.00	2020-9-29	2023-3-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	175.00	2020-9-29	2023-9-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	175.00	2020-9-29	2024-3-21	否

被担保方	担保金额 (万元)	担保起始日	担保到期 日	担保是否 已经履行 完毕
珠海市永福通房地产开发有限公司	175.00	2020-9-29	2024-9-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	6,125.00	2020-9-29	2025-3-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	2,500.00	2020-9-29	2025-9-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	2,500.00	2020-9-29	2026-3-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	2,500.00	2020-9-29	2026-9-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	2,500.00	2020-9-29	2027-3-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	87,500.00	2020-9-29	2027-9-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	500.00	2020-9-29	2028-3-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	500.00	2020-9-29	2028-9-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	500.00	2020-9-29	2029-3-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	500.00	2020-9-29	2029-9-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	500.00	2020-9-29	2030-3-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	17,500.00	2020-9-29	2030-9-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	2,000.00	2020-9-29	2031-3-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	2,000.00	2020-9-29	2031-9-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	2,000.00	2020-9-29	2032-3-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	2,000.00	2020-9-29	2032-9-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	2,000.00	2020-9-29	2033-3-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	70,000.00	2020-9-29	2033-9-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	400.00	2020-9-29	2034-3-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	400.00	2020-9-29	2034-9-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	400.00	2020-9-29	2035-3-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	400.00	2020-9-29	2035-9-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	400.00	2020-9-29	2036-3-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	14,000.00	2020-9-29	2036-9-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	1,500.00	2020-9-29	2037-3-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	1,500.00	2020-9-29	2037-9-21	否

被担保方	担保金额 (万元)	担保起始日	担保到期 日	担保是否 已经履行 完毕
珠海市永福通房地产开发有限公司	1,500.00	2020-9-29	2038-3-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	1,500.00	2020-9-29	2038-9-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	1,500.00	2020-9-29	2039-3-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	52,500.00	2020-9-29	2039-9-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	575.00	2020-9-29	2040-3-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	575.00	2020-9-29	2040-9-29	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	575.00	2020-11-26	2022-5-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	575.00	2020-11-26	2022-11-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	575.00	2020-11-26	2023-5-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	20,125.00	2020-11-26	2023-11-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	18,000.00	2020-11-26	2024-5-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	5,000.00	2020-11-26	2024-11-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	5,000.00	2020-11-26	2025-5-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	5,000.00	2020-11-26	2025-11-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	5,000.00	2020-11-26	2026-5-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	45,000.00	2020-11-26	2026-11-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	15,000.00	2020-11-26	2027-5-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	4,400.00	2020-11-26	2027-11-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	4,400.00	2020-11-26	2028-5-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	4,400.00	2020-11-26	2028-11-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	4,400.00	2020-11-26	2029-5-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	13,000.00	2020-11-26	2029-11-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	93.75	2020-11-26	2030-5-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	93.75	2020-11-26	2030-11-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	125.00	2020-11-26	2031-5-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	125.00	2020-11-26	2031-11-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	250.00	2020-11-26	2032-5-21	否

被担保方	担保金额 (万元)	担保起始日	担保到期 日	担保是否 已经履行 完毕
珠海市永福通房地产开发有限公司	250.00	2020-11-26	2032-11-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	250.00	2020-11-26	2033-5-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	250.00	2020-11-26	2033-11-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	250.00	2020-11-26	2034-5-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	250.00	2020-11-26	2034-11-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	250.00	2020-11-26	2035-5-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	250.00	2020-11-26	2035-11-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	250.00	2020-11-26	2036-5-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	250.00	2020-11-26	2036-11-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	250.00	2020-11-26	2037-5-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	250.00	2020-11-26	2037-11-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	250.00	2020-11-26	2038-5-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	250.00	2020-11-26	2038-11-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	375.00	2020-11-26	2039-5-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	375.00	2020-11-26	2039-11-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	375.00	2020-11-26	2040-5-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	375.00	2020-11-26	2040-9-29	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	500.00	2020-12-25	2022-6-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	500.00	2020-12-25	2022-12-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	500.00	2020-12-25	2023-6-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	500.00	2020-12-25	2023-12-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	562.50	2020-12-25	2024-6-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	562.50	2020-12-25	2024-12-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	562.50	2020-12-25	2025-6-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	562.50	2020-12-25	2025-12-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	625.00	2020-12-25	2026-6-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	625.00	2020-12-25	2026-12-21	否

被担保方	担保金额 (万元)	担保起始日	担保到期 日	担保是否 已经履行 完毕
珠海市永福通房地产开发有限公司	625.00	2020-12-25	2027-6-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	625.00	2020-12-25	2027-12-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	625.00	2020-12-25	2028-6-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	625.00	2020-12-25	2028-12-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	750.00	2020-12-25	2029-6-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	750.00	2020-12-25	2029-12-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	313.00	2020-12-25	2030-6-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	313.00	2020-12-25	2030-12-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	417.00	2020-12-25	2031-6-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	417.00	2020-12-25	2031-12-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	834.00	2020-12-25	2032-6-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	834.00	2020-12-25	2032-12-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	834.00	2020-12-25	2033-6-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	834.00	2020-12-25	2033-12-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	834.00	2020-12-25	2034-6-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	834.00	2020-12-25	2034-12-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	834.00	2020-12-25	2035-6-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	834.00	2020-12-25	2035-12-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	834.00	2020-12-25	2036-6-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	834.00	2020-12-25	2036-12-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	834.00	2020-12-25	2037-6-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	834.00	2020-12-25	2037-12-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	834.00	2020-12-25	2038-6-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	834.00	2020-12-25	2038-12-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	1,250.00	2020-12-25	2039-6-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	1,250.00	2020-12-25	2039-12-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	1,250.00	2020-12-25	2040-6-21	否

被担保方	担保金额 (万元)	担保起始日	担保到期 日	担保是否 已经履行 完毕
珠海市永福通房地产开发有限公司	1,250.00	2020-12-25	2040-9-29	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	1,667.00	2021-1-28	2022-1-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	1,667.00	2021-1-28	2022-7-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	1,667.00	2021-1-28	2023-1-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	1,667.00	2021-1-28	2023-7-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	1,875.00	2021-1-28	2024-1-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	1,875.00	2021-1-28	2024-7-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	1,875.00	2021-1-28	2025-1-22	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	1,875.00	2021-1-28	2025-7-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	2,084.00	2021-1-28	2026-1-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	2,084.00	2021-1-28	2026-7-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	2,084.00	2021-1-28	2027-1-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	2,084.00	2021-1-28	2027-7-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	2,084.00	2021-1-28	2028-1-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	2,084.00	2021-1-28	2028-7-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	2,491.00	2021-1-28	2029-1-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	2,491.00	2021-1-28	2029-7-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	180.00	2021-1-28	2030-1-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	180.00	2021-1-28	2030-7-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	240.00	2021-1-28	2031-1-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	240.00	2021-1-28	2031-7-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	480.00	2021-1-28	2032-1-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	480.00	2021-1-28	2032-7-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	480.00	2021-1-28	2033-1-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	480.00	2021-1-28	2033-7-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	480.00	2021-1-28	2034-1-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	480.00	2021-1-28	2034-7-21	否

被担保方	担保金额 (万元)	担保起始日	担保到期 日	担保是否 已经履行 完毕
珠海市永福通房地产开发有限公司	480.00	2021-1-28	2035-1-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	480.00	2021-1-28	2035-7-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	480.00	2021-1-28	2036-1-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	480.00	2021-1-28	2036-7-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	480.00	2021-1-28	2037-1-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	480.00	2021-1-28	2037-7-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	480.00	2021-1-28	2038-1-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	480.00	2021-1-28	2038-7-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	720.00	2021-1-28	2039-1-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	720.00	2021-1-28	2039-7-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	720.00	2021-1-28	2040-1-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	720.00	2021-1-28	2040-7-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	960.00	2021-1-28	2040-9-29	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	960.00	2021-3-29	2022-3-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	960.00	2021-3-29	2022-9-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	960.00	2021-3-29	2023-3-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	1,080.00	2021-3-29	2023-9-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	1,080.00	2021-3-29	2024-3-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	1,080.00	2021-3-29	2024-9-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	1,080.00	2021-3-29	2025-3-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	1,200.00	2021-3-29	2025-9-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	1,200.00	2021-3-29	2026-3-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	1,200.00	2021-3-29	2026-9-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	1,200.00	2021-3-29	2027-3-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	1,200.00	2021-3-29	2027-9-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	1,200.00	2021-3-29	2028-3-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	1,440.00	2021-3-29	2028-9-21	否

被担保方	担保金额 (万元)	担保起始日	担保到期 日	担保是否 已经履行 完毕
珠海市永福通房地产开发有限公司	640.00	2021-3-29	2029-3-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	21.00	2021-3-29	2029-9-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	62.50	2021-3-29	2030-3-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	62.50	2021-3-29	2030-9-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	84.00	2021-3-29	2031-3-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	84.00	2021-3-29	2031-9-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	167.00	2021-3-29	2032-3-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	167.00	2021-3-29	2032-9-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	167.00	2021-3-29	2033-3-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	167.00	2021-3-29	2033-9-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	167.00	2021-3-29	2034-3-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	167.00	2021-3-29	2034-9-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	167.00	2021-3-29	2035-3-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	167.00	2021-3-29	2035-9-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	167.00	2021-3-29	2036-3-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	167.00	2021-3-29	2036-9-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	167.00	2021-3-29	2037-3-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	167.00	2021-3-29	2037-9-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	167.00	2021-3-29	2038-3-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	167.00	2021-3-29	2038-9-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	250.00	2021-3-29	2039-3-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	250.00	2021-3-29	2039-9-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	250.00	2021-3-29	2040-3-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	250.00	2021-3-29	2040-9-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	334.00	2021-3-29	2040-9-29	否
佛山海映商业管理有限公司	334.00	2020-8-21	2025-8-21	否
佛山海映商业管理有限公司	334.00	2020-11-17	2025-8-21	否

被担保方	担保金额 (万元)	担保起始日	担保到期 日	担保是否 已经履行 完毕
佛山海映商业管理有限公司	334.00	2020-11-30	2025-8-21	否
佛山海映商业管理有限公司	375.00	2020-11-30	2025-8-21	否
佛山海映商业管理有限公司	375.00	2020-11-30	2025-8-21	否
佛山海映商业管理有限公司	375.00	2020-12-1	2025-8-21	否
佛山海映商业管理有限公司	375.00	2020-12-25	2025-8-21	否
佛山海映商业管理有限公司	417.00	2021-2-4	2025-8-21	否
佛山海映商业管理有限公司	417.00	2021-2-4	2025-8-21	否
佛山海映商业管理有限公司	417.00	2021-2-4	2025-8-21	否
佛山海映商业管理有限公司	417.00	2021-2-4	2025-8-21	否
佛山海映商业管理有限公司	417.00	2021-2-5	2025-8-21	否
佛山海映商业管理有限公司	417.00	2021-2-9	2025-8-21	否
佛山海映商业管理有限公司	500.00	2021-7-20	2025-8-21	否
中海振兴（成都）物业发展有限公司	100,070.00	2039-3-23	2039-9-23	否
中海振兴（成都）物业发展有限公司	139,644.00	2039-4-28	2039-10-28	否
中海振兴（成都）物业发展有限公司	160,000.00	2039-6-23	2039-12-23	否
中海嘉泓（成都）房地产开发有限公司	50,100.00	2039-6-23	2039-12-23	否
太原冠泽置业有限公司	61,100.00	2039-11-10	2039-11-10	否
济南中海华山商业地产有限公司	202,800.00	2020-10-30	2023-10-30	否
济南中海华山商业地产有限公司	15,000.00	2020-11-26	2023-11-26	否
济南中海华山商业地产有限公司	37,500.00	2020-12-28	2023-12-28	否
济南中海华山商业地产有限公司	42,500.00	2021-1-15	2024-1-15	否
苏州泽安商业发展有限公司	30,000.00	2021-8-13	2026-8-13	否
苏州泽安商业发展有限公司	30,000.00	2021-9-29	2026-9-29	否
海口鸿洲滨海建设有限公司	70,000.00	2021-10-29	2026-10-29	否
海口鸿洲滨海建设有限公司	80,000.00	2021-11-17	2026-11-17	否
青岛博莱置业有限公司	50,000.00	2021-11-29	2026-11-29	否
济南中海华山商业地产有限公司	58,000.00	2021-12-14	2026-12-14	否

被担保方	担保金额 (万元)	担保起始日	担保到期 日	担保是否 已经履行 完毕
上海中海海华房地产有限公司	20,000.00	2020-12-28	2030-9-29	否
上海中海海华房地产有限公司	184.44	2021-3-19	2030-9-29	否
上海中海海华房地产有限公司	80,000.00	2021-4-23	2030-9-29	否
上海中海海华房地产有限公司	150,500.00	2021-6-11	2030-9-29	否
上海中海海华房地产有限公司	898.00	2021-6-21	2030-9-29	否
上海中海海华房地产有限公司	100,000.00	2021-7-19	2030-9-29	否
上海中海海华房地产有限公司	22,297.00	2021-8-31	2030-9-29	否
上海中海海华房地产有限公司	3,335.98	2021-9-18	2030-9-29	否
上海中海海华房地产有限公司	48,203.00	2021-11-1	2030-9-29	否
上海中海海华房地产有限公司	29,356.00	2021-12-16	2030-9-29	否
上海中海海华房地产有限公司	24,755.00	2021-12-17	2030-9-29	否
上海中海海华房地产有限公司	46,440.00	2021-12-28	2030-9-29	否
上海中海海华房地产有限公司	41,560.00	2021-12-29	2030-9-29	否
上海中海海华房地产有限公司	62,000.00	2021-12-30	2030-9-29	否
珠海市海悦房地产开发有限公司	22,000.00	2021-12-30	2026-12-30	否
中海地产集团有限责任公司	20,000.00	2021-7-30	2024-7-12	否
中海地产集团有限责任公司	8,000.00	2021-10-29	2024-10-29	否
中海地产集团有限责任公司	4,000.00	2021-12-15	2024-10-29	否
重庆信悦置业有限公司	1,000.00	2021-9-29	2022-9-27	否
重庆信悦置业有限公司	1,000.00	2021-9-29	2023-3-27	否
重庆信悦置业有限公司	1,000.00	2021-9-29	2023-9-27	否
重庆信悦置业有限公司	1,000.00	2021-9-29	2024-3-27	否
重庆信悦置业有限公司	16,000.00	2021-9-29	2024-9-27	否
万宁金信发展有限公司	0.29	2021-5-25	2024-5-24	否
万宁金信发展有限公司	0.44	2021-5-25	2025-5-24	否
万宁金信发展有限公司	2.21	2021-5-25	2026-5-24	否
万宁金信发展有限公司	2.36	2021-5-25	2027-5-24	否

被担保方	担保金额 (万元)	担保起始日	担保到期 日	担保是否 已经履行 完毕
万宁金信发展有限公司	2.36	2021-5-25	2028-5-24	否
万宁金信发展有限公司	2.36	2021-5-25	2029-5-24	否
万宁金信发展有限公司	2.36	2021-5-25	2030-5-24	否
万宁金信发展有限公司	2.36	2021-5-25	2031-5-24	否
万宁金信发展有限公司	72.00	2021-7-5	2024-7-5	否
万宁金信发展有限公司	108.00	2021-7-5	2025-7-5	否
万宁金信发展有限公司	540.00	2021-7-5	2026-7-5	否
万宁金信发展有限公司	576.00	2021-7-5	2027-7-5	否
万宁金信发展有限公司	576.00	2021-7-5	2028-7-5	否
万宁金信发展有限公司	576.00	2021-7-5	2029-7-5	否
万宁金信发展有限公司	576.00	2021-7-5	2030-7-5	否
万宁金信发展有限公司	576.00	2021-7-5	2031-5-24	否
万宁金信发展有限公司	96.00	2021-8-20	2024-8-20	否
万宁金信发展有限公司	144.00	2021-8-20	2025-8-20	否
万宁金信发展有限公司	720.00	2021-8-20	2026-8-20	否
万宁金信发展有限公司	768.00	2021-8-20	2027-8-20	否
万宁金信发展有限公司	768.00	2021-8-20	2028-8-20	否
万宁金信发展有限公司	768.00	2021-8-20	2029-8-20	否
万宁金信发展有限公司	768.00	2021-8-20	2030-8-20	否
万宁金信发展有限公司	768.00	2021-8-20	2031-5-24	否
万宁金信发展有限公司	20.27	2021-8-27	2024-8-27	否
万宁金信发展有限公司	30.41	2021-8-27	2025-8-27	否
万宁金信发展有限公司	152.06	2021-8-27	2026-8-27	否
万宁金信发展有限公司	162.20	2021-8-27	2027-8-27	否
万宁金信发展有限公司	162.20	2021-8-27	2028-8-27	否
万宁金信发展有限公司	162.20	2021-8-27	2029-8-27	否
万宁金信发展有限公司	162.20	2021-8-27	2030-8-27	否

被担保方	担保金额 (万元)	担保起始日	担保到期 日	担保是否 已经履行 完毕
万宁金信发展有限公司	162.20	2021-8-27	2031-5-24	否
万宁金信发展有限公司	63.93	2021-11-11	2024-11-8	否
万宁金信发展有限公司	42.00	2021-11-11	2025-11-8	否
万宁金信发展有限公司	210.00	2021-11-11	2026-11-8	否
万宁金信发展有限公司	224.00	2021-11-11	2027-11-8	否
万宁金信发展有限公司	224.00	2021-11-11	2028-11-8	否
万宁金信发展有限公司	224.00	2021-11-11	2029-11-8	否
万宁金信发展有限公司	224.00	2021-11-11	2030-11-8	否
万宁金信发展有限公司	224.00	2021-11-11	2031-5-24	否
万宁金信发展有限公司	273.73	2021-11-30	2024-11-29	否
万宁金信发展有限公司	120.00	2021-11-30	2025-11-29	否
万宁金信发展有限公司	600.00	2021-11-30	2026-11-29	否
万宁金信发展有限公司	640.00	2021-11-30	2027-11-29	否
万宁金信发展有限公司	640.00	2021-11-30	2028-11-29	否
万宁金信发展有限公司	640.00	2021-11-30	2029-11-29	否
万宁金信发展有限公司	640.00	2021-11-30	2030-11-29	否
万宁金信发展有限公司	640.00	2021-11-30	2031-5-24	否
鄂州中建宝来房地产有限公司	31,500.00	2021-10-15	2024-10-15	否
深圳市海清置业发展有限公司	5,000.00	2018-5-17	2023-5-16	否
深圳市海清置业发展有限公司	2,500.00	2018-12-24	2023-5-16	否
深圳市海清置业发展有限公司	3,500.00	2019-3-27	2023-5-16	否
深圳市海清置业发展有限公司	500.00	2019-5-24	2023-5-16	否
深圳市海清置业发展有限公司	300.00	2019-7-31	2023-5-16	否
深圳市海清置业发展有限公司	200.00	2019-9-11	2023-5-16	否
深圳市海清置业发展有限公司	300.00	2019-9-20	2023-5-16	否
深圳市海清置业发展有限公司	800.00	2019-10-10	2023-5-16	否
深圳市海清置业发展有限公司	200.00	2019-10-24	2023-5-16	否

被担保方	担保金额 (万元)	担保起始日	担保到期 日	担保是否 已经履行 完毕
深圳市海清置业发展有限公司	700.00	2019-11-15	2023-5-16	否
深圳市海清置业发展有限公司	600.00	2019-12-2	2023-5-16	否
深圳市海清置业发展有限公司	200.00	2019-12-20	2023-5-16	否
深圳市海清置业发展有限公司	200.00	2019-12-30	2023-5-16	否
深圳市海清置业发展有限公司	1,300.00	2020-1-15	2023-5-16	否
深圳市海清置业发展有限公司	100.00	2020-7-6	2023-5-16	否
深圳市海清置业发展有限公司	200.00	2020-7-22	2023-5-16	否
深圳市海清置业发展有限公司	300.00	2020-8-27	2023-5-16	否
深圳市海清置业发展有限公司	300.00	2020-9-4	2023-5-16	否
深圳市海清置业发展有限公司	200.00	2020-9-18	2023-5-16	否
深圳市海清置业发展有限公司	400.00	2020-10-16	2023-5-16	否
深圳市海清置业发展有限公司	500.00	2020-11-2	2023-5-16	否
广州碧臻房地产开发有限公司	17,300.00	2023-12-8	2023-12-8	否
广州利合房地产开发有限公司	16,200.00	2023-6-28	2023-6-28	否

(4) 关联方资金拆借

图表 6-62: 截至 2021 年末公司关联方资金拆借情况

单位: 万元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
苏州泽安商业发展有限公司	47,692.86	2021/9/14	2021/12/31	中海海通(苏州)房地产有限公司收到借款
深圳市盛钧投资管理有限公司	34,863.00	2021/1/1	2021/9/20	深圳市中海启华房地产开发有限公司收到借款
青岛方辉置业有限公司	6,375.43	2021/1/1	2021/12/31	中海企业发展集团有限公司收到借款
青岛方虔置业有限公司	4,516.49	2021/1/1	2021/12/31	中海企业发展集团有限公司收到借款
青岛方辰置业有限公司	6,078.86	2021/1/1	2021/12/31	中海企业发展集团有限公司收到借款
青岛松茂置业有限公司	18,042.17	2021/1/1	2021/12/31	中海企业发展集团有限公司

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
				司收到借款
青岛腾茂置业有限公司	37,589.28	2021/1/1	2021/12/31	中海企业发展集团有限公司收到借款
青岛方川置业有限公司	8,585.61	2021/1/1	2021/12/31	中海企业发展集团有限公司收到借款
青岛材茂置业有限公司	13,010.23	2021/1/1	2021/12/31	中海企业发展集团有限公司收到借款
深圳联新投资管理有限公司	43,667.10	2021/1/1	2021/12/31	武汉中海海耀房地产有限公司收到借款
中海地产集团有限责任公司	60,000.00	2021/1/1	2021/9/17	昆明海祥房地产开发有限公司收到借款
深圳市平慧投资管理有限公司	53,600.00	2021/1/1	2021/12/31	昆明海豪房地产开发有限公司收到借款
苏州泽安商业发展有限公司	12,307.14	2021/9/14	2021/12/31	中海海澄（无锡）房地产有限公司收到借款
天津中海天嘉湖房地产开发有限公司	320,000.00	2021/2/8	2021/12/31	北京中海盈顺房地产开发有限公司收到借款
北京首钢房地产开发有限公司	102,000.00	2021/1/1	2021/12/2	北京金安兴业房地产开发有限公司收到借款
中建财务公司	170,000.00	2021/1/1	2021/12/31	中建宏达建筑有限公司收到借款
中海地产集团有限责任公司	200,000.00	2021/1/1	2021/6/28	北京中海鑫海房地产开发有限公司收到借款
北京首都开发股份有限公司	60,694.11	2021/1/1	2021/10/18	北京中开盈泰房地产开发有限公司收到借款
金茂投资（长沙）有限公司	48,000.00	2021/6/25	2021/12/20	长沙中建投资有限公司收到借款
金茂投资（长沙）有限公司	6,000.00	2021/6/28	2021/12/20	长沙中建投资有限公司收到借款
金茂投资（长沙）有限公司	7,500.00	2021/11/2	2021/12/20	长沙中建投资有限公司收到借款
金茂投资（长沙）有限公司	8,000.00	2021/2/3	2021/12/20	长沙中建投资有限公司收到借款
金茂投资（长沙）有限公司	3,400.00	2021/4/5	2021/12/20	长沙中建投资有限公司收到借款
中海地产集团有限责任公司	100,000.00	2021/1/1	2021/12/31	长春海胜房地产开发有限公司收到借款
珠海市启光房地产开发有限公司	46,000.00	2021/8/18	2021/12/31	哈尔滨海乾房地产开发有限公司收到借款
中海兴隆深圳地产有限公司	25,000.00	2021/1/1	2021/7/29	大连鼎泰晟兴房地产有限公司收到借款

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
中海（万宁）房地产有限公司	30,000.00	2021/1/1	2021/6/24	大连鼎泰晟兴房地产有限公司收到借款
中海置业（天津）有限公司	10,000.00	2021/1/1	2021/2/24	大连鼎泰嘉益房地产有限公司收到借款
广州中海地产投资有限公司	60,000.00	2021/1/1	2021/5/24	大连鼎泰嘉益房地产有限公司收到借款
中海深圳房地产开发有限公司	100,000.00	2021/2/19	2021/12/31	沈阳市中海海盛房地产开发有限公司收到借款
中海地产集团有限责任公司	250,000.00	2021/1/1	2021/12/31	广州中海盛安房地产开发有限公司收到借款
珠海市嘉业房地产开发有限公司	50,000.00	2021/8/31	2021/12/28	广州中海盛安房地产开发有限公司收到借款
佛山中海金沙水岸房地产开发有限公司	36,000.00	2021/8/26	2021/12/29	广州中海盛安房地产开发有限公司收到借款
珠海市嘉烨房地产开发有限公司	70,000.00	2021/8/26	2021/12/28	广州中海盛安房地产开发有限公司收到借款
天津中海天嘉湖房地产开发有限公司	300,000.00	2021/1/1	2021/1/8	厦门中海地产有限公司收到借款
长沙中海兴业房地产有限公司	44,000.00	2021/9/30	2021/12/31	郑州中海地产有限公司收到借款
珠海市盈凯达房地产开发有限公司	120,000.00	2021/12/18	2021/12/31	郑州中海地产有限公司收到借款
珠海市嘉业房地产开发有限公司	50,000.00	2021/12/10	2021/12/31	嘉兴海升房地产开发有限公司收到借款
珠海市嘉烨房地产开发有限公司	70,000.00	2021/12/10	2021/12/31	嘉兴海慧房地产开发有限公司收到借款
上海中环投资开发（集团）有限公司	15,687.00	2021/4/1	2021/7/13	上海海环房地产开发有限公司收到借款
中海南航建设开发有限公司	15,300.00	2021/6/9	2021/12/31	深圳领潮供应链管理有限公司收到借款
上海中环投资开发（集团）有限公司	15,687.00	2021/4/1	2021/7/13	上海海环房地产开发有限公司收到借款
深圳联新投资管理有限公司	52,237.67	2021/1/1	2021/2/6	郑州海捷房地产开发有限公司收到借款
中建方程投资发展集团有限公司	10,300.00	2021/1/1	2021/2/6	郑州海捷房地产开发有限公司收到借款
拆出	-			
苏州吴江泰海房地产有限公司	47,692.86	2021/9/14	2021/12/31	中海海通（苏州）房地产有限公司支付借款
湖南中建信和梅溪湖置业有限公司	4,967.45	2021/3/1	2021/8/20	深圳市海嘉投资有限公司支付借款

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
北京南悦房地产开发有限公司	58,333.87	2021/1/1	2021/12/31	深圳市海嘉投资有限公司支付借款
成都信勤置业有限公司	180,000.00	2021/1/1	2021/12/16	中海企业发展集团有限公司支付借款
大连鼎泰锦城房地产有限公司	290,000.00	2021/1/1	2021/12/31	中海企业发展集团有限公司支付借款
苏州中海海隆房地产有限公司	80,000.00	2021/1/1	2021/12/31	中海企业发展集团有限公司支付借款
苏州中海海隆房地产有限公司	70,000.00	2021/1/1	2021/1/8	中海企业发展集团有限公司支付借款
哈尔滨中海龙祥房地产开发有限公司	50,000.00	2021/1/1	2021/12/31	中海企业发展集团有限公司支付借款
哈尔滨中海地产有限公司	100,000.00	2021/8/10	2021/12/31	中海企业发展集团有限公司支付借款
东莞市中海嘉麟房地产开发有限公司	310,000.00	2021/11/10	2021/12/31	中海企业发展集团有限公司支付借款
济南中海海瀛投资有限公司	101,630.49	2021/5/20	2021/12/31	中海企业发展集团有限公司支付借款
哈尔滨中海地产有限公司	170,000.00	2021/1/1	2021/12/31	中海企业发展集团有限公司支付借款
厦门市海贸地产有限公司	296,024.00	2021/9/10	2021/12/31	中海企业发展集团有限公司支付借款
上海佳晟房地产开发有限公司	17,756.56	2021/1/1	2021/6/30	中海企业发展集团有限公司支付借款
上海金海伊上房地产开发有限公司	289,730.00	2021/1/1	2021/12/31	中海企业发展集团有限公司支付借款
长春海润融城房地产开发有限公司	103,834.97	2021/3/15	2021/12/31	中海企业发展集团有限公司支付借款
珠海市海悦房地产开发有限公司	865,906.76	2021/7/15	2021/12/31	中海企业发展集团有限公司支付借款
北京正德丰泽房地产开发有限公司	14,368.83	2021/1/1	2021/12/31	北京中海地产有限公司支付借款
哈尔滨润置房地产开发有限公司	240,500.00	2021/11/2	2021/12/31	哈尔滨中海海盛房地产开发有限公司支付借款

2、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

图表 6-63: 近两年公司关联方应收项目情况

单位: 万元

项目名称	关联方	2021 年末账面余额	2020 年末账面余额
应收账款	成都信勤置业有限公司	31,092.06	20,206.26
	成都信新置业有限公司	1,566.20	3,127.49
	大连鼎泰锦城房地产有限公司	2,052.46	50.02
	大连中信海港投资有限公司	6,672.24	276.42
	东莞市嘉锦房地产开发有限公司	343.82	228.41
	广逸房地产开发（珠海）有限公司	2,678.00	
	广州荔璟房地产开发有限公司	7.70	
	贵阳中海房地产有限公司	309.71	270.08
	哈尔滨中海地产有限公司	355.14	
	哈尔滨中海龙祥房地产开发有限公司	687.67	333.12
	海创福业（烟台）地产有限公司	956.04	
	海创佳业（烟台）地产有限公司	848.41	
	海口中海兴业房地产开发有限公司	96.36	
	杭州世茂世盈房地产开发有限公司	1,832.52	
	济南中海华山商业地产有限公司	25,037.34	
	济南中海物业管理有限公司	2.12	
	南昌中海豪庭置业发展有限公司	42.42	474.54
	南京海泽房地产开发有限公司	34.00	1,831.48
	青岛博莱置业有限公司	199.81	103.96
	青岛海捷置业有限公司	262.04	
	青岛市联明地产有限公司	1,743.57	1,404.35
	青岛中海海岸置业有限公司	162.72	1,014.90
	厦门市海贸地产有限公司	191.37	
	上海金海伊上房地产开发有限公司	449.13	1,200.11
	上海老西门新苑置业有限公司	18,721.34	
	上海中海广逸房地产开发有限公司	998.47	
	深圳市海清置业发展有限公司	35.72	630.31

深圳市云龙城投资发展有限公司	1,923.88	
沈阳中海鼎业房地产开发有限公司	2,701.74	420.00
苏州吴江泰海置业有限公司	4,081.41	
苏州中海海隆房地产有限公司	2,264.64	496.68
苏州竹辉兴业有限公司	566.37	428.36
太原冠泽置业有限公司	144.44	59.80
天津海富投资控股有限公司	2,936.95	
天津中海海朝地产有限公司	1,014.68	
天津中海海豪地产有限公司	169.15	4.55
天津中海海顺地产有限公司	232.97	84.42
天津中海海佑地产有限公司	90.76	
天津中海天嘉湖房地产开发有限公司	1,249.88	507.01
万宁金信发展有限公司	3,523.62	11.33
万宁仁和发展有限公司	1,955.69	236.68
温州中海海诚房地产有限公司	24.12	
乌鲁木齐海新展房地产有限公司	357.80	1,004.27
西安嘉润荣成置业有限公司	2,184.17	976.02
西安中海东诚置业有限公司	499.58	73.84
西安中海长兴房地产有限公司	550.35	691.68
烟台中海福昌地产有限公司	27.81	1,167.66
郑州海嘉房地产开发有限公司	68.24	85.58
郑州海如房地产开发有限公司	7.34	514.56
中国建筑股份有限公司	53.14	
中海地产（苏州）有限公司	558.00	
中海地产（无锡）有限公司	294.28	
中海地产（珠海）有限公司	27.69	
中海发展（苏州）有限公司	6.09	
中海海盛（烟台）地产有限公司	163.32	
中海深圳房地产开发有限公司	215.13	

中海物业管理有限公司	8.67	
中海振兴(成都)物业发展有限公司	2,265.37	
重庆嘉江房地产开发有限公司	4,677.10	2,029.36
重庆信悦置业有限公司	11.39	
珠海市中海海晟房地产开发有限公司	993.37	1.84
北京中信新城逸海房地产开发有限公司		287.33
成都信蜀投资有限公司		14.62
鄂州中建宝来房地产有限公司		1,221.84
广逸房地产开发(珠海)有限公司		1,611.21
广州荔安房地产开发有限公司		109.83
广州荔骏房地产开发有限公司		79.60
广州荔旭房地产开发有限公司		19.26
海创福业(烟台)地产有限公司		440.11
海创佳业(烟台)地产有限公司		264.96
合肥中海物流科技有限公司		6,596.19
上海佳晟房地产开发有限公司		319.60
中海地产(无锡)有限公司		570.78
中海地产(珠海)有限公司		523.52
中海发展(苏州)有限公司		103.04
中海海盛(烟台)地产有限公司		193.92
中海佳锦房地产开发成都有限公司		837.66
中海佳蓉成都房地产开发有限公司		801.22
中海仁信(万宁)房地产有限公司		6.43
中海兴隆(陕西)房地产有限公司		22.17
中海振兴(成都)物业发展有限公司		56.83
中信保利达地产(天津)有限公司		956.99
重庆海跃置业有限公司		101.69
合计	133,227.53	55,083.91

预付款项	鹤山天山金属材料制品有限公司	1,298.68	7,491.90
	南京海欣房地产开发有限公司		1,981.51
	中国建筑第六工程局有限公司	1,211.82	500.09
	中建三局集团有限公司		156.34
	深圳市中海凯骊酒店管理有限公司	3.49	
	中国建筑第四工程局有限公司	1,403.09	
	中海物业管理有限公司	73.95	
	中建三局第二建设工程有限责任公司	1,000.36	
合计		4,991.39	10,129.84
其他应收款	中海地产集团有限责任公司	4,951,103.76	4,353,074.46
	中海地产集团有限公司	1,596,038.29	
	上海老西门新苑置业有限公司	235,759.29	
	济南中海华山商业地产有限公司	176,698.98	135,598.86
	中海发展（广州）有限公司	146,758.39	148,958.39
	沈阳中海鼎业房地产开发有限公司	139,152.81	99,417.08
	中海地产（杭州）有限公司	119,799.12	151,865.57
	佛山市顺德嘉润房地产开发有限公司	93,529.76	182,328.81
	天津豪达房地产开发有限公司	81,934.00	87,434.00
	郑州海嘉房地产开发有限公司	81,822.49	0.18
	南京海欣房地产开发有限公司	74,000.00	74,000.00
	广州穗海置业有限公司	68,379.00	83,375.00
	中海海隆商业管理（苏州）有限公司	67,900.00	81,300.00
	珠海市嘉业房地产开发有限公司	57,300.00	200.00
	重庆中海兴业实业有限公司	54,750.00	56,300.00
	北京金良兴业房地产开发有限公司	50,610.24	62,609.20
	青岛中海华业房地产有限公司	50,496.00	50,496.00
	济南中海东城房地产开发有限公司	44,974.59	48,837.82
	长沙中海兴业房地产有限公司	44,320.24	1,433.88

中海深圳地产投资有限公司	43,150.00	43,150.00
中海兴隆深圳地产有限公司	43,150.00	43,150.00
中海发展（上海）有限公司	40,289.99	28,001.97
北京海望商业发展有限公司	39,000.00	39,000.00
中海（兴业）成都发展有限公司	36,708.00	35,808.00
济南寰宇商业运营管理有限公司	36,506.20	88,000.00
南京海润房地产开发有限公司	35,631.51	103,100.00
广州增城区润昱置业有限公司	35,560.00	31,560.00
西安合汇兴尚置业有限公司	34,130.12	
中海兴业（成都）发展有限公司	33,544.63	74,400.00
天津中海海顺地产有限公司	33,000.00	5,000.00
南京海高房地产开发有限公司	31,000.00	28,500.00
哈尔滨中海地产有限公司	30,218.92	231,116.32
长春智信咨询服务有限公司	22,560.00	
厦门市雍景湾房地产有限公司	21,378.01	
天津中海海盛地产有限公司	20,400.00	
广州瑾熙房地产投资咨询有限公司	19,399.03	81,636.36
北京海盈房地产开发有限公司	18,572.37	18,600.54
厦门市毅骏置业有限公司	18,065.64	37,565.00
深圳市海清置业发展有限公司	17,683.55	16,434.06
济南泰晖房地产开发有限公司	17,451.69	37,416.69
上海金海伊上房地产开发有限公司	16,130.00	14,630.00
华润置地（太原）发展有限公司	16,000.00	
南昌中海豪庭置业发展有限公司	14,207.89	23,390.00
深圳市中海凯骊酒店管理有限公司	14,000.00	14,000.00
北京正德丰泽房地产开发有限公司	13,212.72	14,368.83
青岛市联明地产有限公司	11,364.80	
重庆金科房地产开发有限公司	10,820.96	
中国建筑第五工程局有限公司	9,648.61	6,603.00

中海地产（青岛）投资开发有限公司	9,000.00	9,000.00
北京融筑房地产开发有限公司	8,887.56	8,227.56
哈尔滨中海龙祥房地产开发有限公司	8,180.40	3,700.07
重庆丰盈房地产开发有限公司	8,100.00	
中海海外兴业有限公司	7,492.09	
青岛腾茂置业有限公司	6,623.29	
中海建筑有限公司	6,249.00	26,249.00
重庆海跃置业有限公司	6,035.87	11,290.00
东莞市嘉锦房地产开发有限公司	5,793.78	
珠海市中海海晟房地产开发有限公司	4,999.90	149,508.13
HainanRulerLimited	4,945.89	4,945.89
太原冠泽置业有限公司	4,593.73	70,893.00
广逸房地产开发（珠海）有限公司	4,530.46	5,600.00
长沙禧荣置业有限公司	4,257.00	
青岛中海海岸置业有限公司	4,100.00	6,500.00
中海月朗苑物业发展（深圳）有限公司	4,001.49	4,001.49
东莞市中海嘉麟房地产开发有限公司	3,093.30	
重庆嘉益房地产开发有限公司	3,001.13	
中海海纳（苏州）房地产有限公司	2,775.18	
湖南省中信控股有限公司	2,698.38	2,299.60
青岛市联恒地产有限公司	2,600.00	
中海物业管理有限公司济南分公司	2,440.19	793.77
苏州竹辉兴业有限公司	2,295.00	
青岛松茂置业有限公司	2,023.78	
中国建筑第六工程局有限公司	2,000.00	
青岛材茂置业有限公司	1,839.80	
中海华南（深圳）有限公司	1,500.00	43,150.00
中建三局集团有限公司	1,420.92	1,420.92

郑州海如房地产开发有限公司	1,240.09	43,986.58
西安中海长兴房地产有限公司	1,200.00	500.00
珠海市盈凯达房地产开发有限公司	1,200.00	21,400.00
厦门市海贸地产有限公司	1,151.93	
上海珠街阁房地产开发有限公司	968.84	1,000.00
中海商业发展（深圳）有限公司	902.18	260.52
东莞市中海嘉朗房地产开发有限公司	900.00	
海口鸿洲滨海建设有限公司	794.82	
深圳市中海养老管理有限公司	730.00	400.00
广州碧臻房地产开发有限公司	714.00	
中信建投证券股份有限公司	528.00	
深圳市华壹装饰科技设计工程有限公司	514.11	
重庆中海投资有限公司	492.00	
佛山市禅城区张槎街道中海可砾幼儿园	460.00	610.00
珠海市嘉桦房地产开发有限公司	400.00	100.00
杭州世茂世盈房地产开发有限公司	300.00	
上海锦港房地产发展有限公司	200.00	253.29
珠海市启光房地产开发有限公司	200.00	
西安嘉润荣成置业有限公司	160.96	
成都信新置业有限公司	142.47	
中国建筑西南勘察设计研究院有限公司	120.80	
中海物业管理有限公司济南市中分公司	96.63	
重庆嘉江房地产开发有限公司	84.83	
中海保利达地产（天津）有限公司	83.21	
乌鲁木齐海新展房地产有限公司	32.55	
中海地产（苏州）有限公司	32.16	204,500.00
中海发展（苏州）有限公司	31.65	222,495.47
中海物业管理有限公司长春分公司	27.21	

中海物业管理有限公司顺德分公司	21.25	
贵阳中海房地产有限公司	16.90	
海创佳业（烟台）地产有限公司	13.66	
深圳市兴海物联科技有限公司	13.53	
广州市东港房地产开发有限公司	13.51	
成都信蜀投资有限公司	13.35	
成都信勤置业有限公司	13.01	
南京海颐房地产开发有限公司	11.64	129.29
鄂州中建宝来房地产有限公司	9.90	57,593.75
万宁仁和发展有限公司万宁分公司	9.66	
广州荔安房地产开发有限公司	8.78	
上海佳晟房地产开发有限公司	7.54	
中海佳蓉成都房地产开发有限公司	5.93	
中海海嘉（威海）地产有限公司	5.89	20,000.00
中海淄博置业有限公司	5.74	
淄博中海海颐置业有限公司	5.38	
上海中海海华房地产有限公司	5.31	72,520.00
中海物业管理有限公司中山分公司	5.27	
珠海市海悦房地产开发有限公司	4.12	
大连鼎泰锦城房地产有限公司	3.48	
中海海盛（烟台）地产有限公司	3.46	
大连中信海港投资有限公司	3.45	592.24
河北雄安市民服务中心有限公司	3.27	
兰州中海海通商业管理有限公司	3.25	
济南中海海瀛投资有限公司	2.91	
郑州海创房地产开发有限公司	2.69	
成都信蓉投资有限公司	2.54	
中海物业管理有限公司上海分公司	2.39	
中海南航建设开发有限公司	1.89	

上海寰宇汇商业管理有限公司	1.65	
中海鼎业（西安）房地产有限公司	1.22	7,591.22
太原冠泽置业有限公司-物业投资	1.20	
天津中海天嘉湖房地产开发有限公司	1.00	
上海堂友里商业管理有限公司	0.95	
万宁仁和发展有限公司	0.87	5,906.67
深圳市云龙城投资发展有限公司	0.65	
天津中海海阔地产有限公司	0.59	
青岛海捷置业有限公司	0.58	
深圳市中海教育咨询管理有限公司	0.43	
西安中海誉高置业有限公司	0.35	200.00
中海物业管理有限公司南京分公司	0.14	
佛山中海金沙水岸房地产开发有限公司		200.00
中海地产（珠海）有限公司		96,809.69
北京南悦房地产开发有限公司		58,333.87
大连中海教育咨询有限公司		550.00
广州绿嵘房地产开发有限公司		7,452.73
海口中海兴业房地产开发有限公司		8,188.20
湖南省中海城市广场投资有限公司		1,100.10
湖南省中海置业开发有限公司		600.00
湖南中建信和梅溪湖置业有限公司		4,967.45
宁波茶亭置业有限公司		716.19
上海中海广逸房地产开发有限公司		3,000.00
武汉中海鼎业房地产有限公司		19,411.30
西安中海东诚置业有限公司		680.00
郑州海盈房地产开发有限公司		1,869.41
中國海外興業有限公司		7,480.00
中海地产（佛山）有限公司		21,000.00
中海地产（无锡）有限公司		12,773.89

	中海仁信（万宁）房地产有限公司		5,501.69
	中海信和（成都）物业发展有限公司		80,000.00
	中海兴隆（陕西）房地产有限公司		9,203.95
	中海兴耀（西安）房地产有限公司		969.02
	中海兴业（西安）有限公司		9,200.00
	中海置业（天津）有限公司		3,000.00
	中国海外发展有限公司		171,215.15
	其他关联方		164.50
合计		9,007,527.48	8,164,665.62
应收股利	上海海创房地产有限公司		25,744.87
	中海地产（杭州）有限公司	2,555.00	2,555.00
	湖南中建信和梅溪湖置业有限公司	1,204.72	1,204.72
	金茂投资(长沙)有限公司		45.46
合计		3,759.72	29,550.05
一年内到期的非流动资产	北京南悦房地产开发有限公司	61,508.81	
	大连鼎泰锦城房地产有限公司	313.50	
	苏州中海海隆房地产有限公司	80,139.33	
	哈尔滨中海龙祥房地产开发有限公司	50,087.08	
	东莞市中海嘉麟房地产开发有限公司	539.92	
	济南中海海瀛投资有限公司	135.08	
	哈尔滨中海地产有限公司	100,443.33	
	厦门市海贸地产有限公司	448.91	
	珠海市海悦房地产开发有限公司	1,233.55	
	哈尔滨润置房地产开发有限公司	241,494.07	
合计		536,343.59	
债权投资	大连鼎泰锦城房地产有限公司	180,000.00	290,000.00
	苏州中海海隆房地产有限公司		150,000.00
	哈尔滨中海龙祥房地产开发有限公司		50,000.00

	东莞市中海嘉麟房地产开发有限公司	310,000.00	
	成都信勤置业有限公司		180,000.00
合计		490,000.00	670,000.00
长期应收款	湖南中建信和梅溪湖置业有限公司	4,967.45	
	济南中海海瀛投资有限公司	101,630.49	
	哈尔滨中海地产有限公司	170,000.00	
	厦门市海贸地产有限公司	293,441.93	
	上海金海伊上房地产开发有限公司	289,730.00	
	长春海润融城房地产开发有限公司	53,834.97	
	珠海市海悦房地产开发有限公司	849,906.76	
	北京正德丰泽房地产开发有限公司	13,212.72	
合计		1,776,724.32	
其他非流动资产	中海振兴（成都）物业发展有限公司	200.00	
	北京中海金石房地产开发有限公司	100.00	
合计		300.00	

(2) 应付项目

图表 6-64: 近两年公司关联应付项目情况

单位: 万元

项目名称	关联方	2021 年末账面余额	2020 年末账面余额
短期借款	中建财务公司	120,000.00	50,000.00
合计		120,000.00	50,000.00
应付账款	北京国泰饭店有限公司	1.84	
	北京中海物业管理有限公司	0.02	
	北京中建智能建筑系统集成有限公司	84.54	118.40
	鹤山天山金属材料制品有限公司	1,837.21	1,379.70
	深圳市兴海物联科技有限公司	1,793.53	1,226.27
	深圳市中海凯骊酒店有限公司	3.15	
	深圳市中海楼宇科技有限公司	19.27	

项目名称	关联方	2021 年末账面余额	2020 年末账面余额
	深圳市中建南方建设集团有限公司	0.36	
	云南中建西部建设有限公司	653.98	653.98
	中国建筑第八工程局有限公司	15,303.24	15,087.62
	中国建筑第二工程局有限公司	3,477.45	664.87
	中国建筑第六工程局有限公司	14,943.67	8,845.54
	中国建筑第七工程局有限公司	34,239.38	38,833.37
	中国建筑第三工程局有限公司	5.00	
	中国建筑第四工程局有限公司	22,185.78	8,498.40
	中国建筑第五工程局有限公司	8,565.34	11,401.62
	中国建筑东北设计研究院有限公司	26.56	
	中国建筑技术集团有限公司深圳分公司	1.00	
	中国建筑上海设计研究院有限公司	154.89	
	中国建筑西南勘察设计研究院有限公司	833.07	584.61
	中国建筑一局（集团）有限公司	1,536.64	
	中海监理有限公司	939.30	361.61
	中海物业管理有限公司	18.14	
	中建安装集团有限公司	1,133.92	
	中建八局第三建设有限公司	1,826.70	2,794.19
	中建不二幕墙装饰有限公司	30.00	30.00
	中建-大成建筑有限责任公司	4,625.16	4,494.55
	中建东设岩土工程有限公司	851.20	669.56
	中建二局安装工程有限公司	424.15	839.22
	中建二局第三建筑工程有限公司	1,406.84	2,339.22
	中建海峡建设发展有限公司	9,353.59	13,373.06
	中建六局第三建筑工程有限公司	441.53	
	中建铝新材料成都有限公司	14.55	175.39
	中建幕墙有限公司	290.54	313.12
	中建七局第一建筑有限公司	2,558.09	2,122.11

项目名称	关联方	2021 年末账面余额	2020 年末账面余额
	中建蓉成建材成都有限公司	779.39	765.39
	中建三局第二建设工程有限责任公司	8,858.79	7,692.97
	中建三局第一建设工程有限责任公司	465.00	224.71
	中建三局集团有限公司	27,709.77	33,737.04
	中建四局安装工程有限公司	4.63	
	中建五局安装工程有限公司	7.13	
	中建五局第三建设有限公司	781.31	781.31
	中建五局装饰幕墙有限公司	0.60	
	中建新疆安装工程有限公司	168.06	965.55
	中建新疆建工集团第五建筑工程有限公司	25,206.77	31,582.74
	中建新疆建工集团第一建筑工程有限公司	6,159.66	5,969.06
	中建一局集团安装工程有限公司	156.34	691.82
	中建一局集团第五建筑有限公司	117.09	117.09
	中建一局集团建设发展有限公司	1,151.90	1,257.90
	中国建筑股份有限公司		3,767.92
	中国建筑一局(集团)有限公司		1,838.67
	中建国际建设有限公司济南分公司		4,983.00
	中建四局第一建筑工程有限公司		1,509.85
	其他关联方		129.47
合计		201,146.09	210,820.91
其他应付款	北京国泰饭店有限公司	2,200.00	2,200.00
	北京信有成投资有限公司	700.00	
	北京中海物业管理有限公司	1.62	
	北京中信新城逸海房地产开发有限公司	38,110.00	29,410.00
	成都信新置业有限公司	1.09	
	大连中海新城置业有限公司	23,098.80	21,933.80
	大连中信海港投资有限公司	1.25	
	东莞市嘉锦房地产开发有限公司	7.31	

项目名称	关联方	2021 年末账面余额	2020 年末账面余额
	东莞市中海嘉朗房地产开发有限公司	1,440.00	
	东莞市中海嘉麟房地产开发有限公司	91,649.95	
	佛山海映商业管理有限公司	6,200.00	4,000.00
	佛山市顺德嘉润房地产开发有限公司	1.49	4,663.00
	佛山市中海兴业房地产开发有限公司	87,099.63	89,552.63
	佛山中海金沙水岸房地产开发有限公司	2,100.00	4,600.00
	广州荔安房地产开发有限公司	491,381.97	501,580.72
	广州荔璟房地产开发有限公司	238,809.19	288,132.62
	广州荔骏房地产开发有限公司	343,435.68	347,015.68
	广州荔旭房地产开发有限公司	134,202.42	140,789.02
	广州绿嵘房地产开发有限公司	21,741.30	24,196.03
	广州穗海置业有限公司	2.32	
	广州中海地产有限公司	21,820.34	22,746.61
	贵阳中海房地产有限公司	227.29	
	哈尔滨中海地产有限公司	47,070.15	
	哈尔滨中海地产有限公司联合工会委员会	0.08	
	哈尔滨中海龙祥房地产开发有限公司	115,800.52	12,918.69
	海创福业（烟台）地产有限公司	33,607.69	
	海口中海兴业房地产开发有限公司	21,282.05	
	海墅房地产开发（杭州）有限公司	76,100.00	
	杭州世茂世盈房地产开发有限公司	124,000.00	76,204.45
	杭州中海城溪房地产有限公司	58,279.00	58,279.00
	鹤山天山金属材料制品有限公司	7.64	
	湖南省中海城市广场投资有限公司	3,082.61	952.69
	湖南省中海置业开发有限公司	2,488.00	2,088.00
	湖南省中信控股有限公司	27.00	
	华润置地（太原）发展有限公司	27,500.00	
	纪亮（上海）房地产开发有限公司	56,300.00	

项目名称	关联方	2021 年末账面余额	2020 年末账面余额
	济南中海地产有限公司	72.01	107,597.56
	济南中海海瀛投资有限公司	4.82	
	济南中海华山商业地产有限公司	352,377.00	255,300.00
	金茂投资（长沙）有限公司	72,900.00	
	钜星（成都）商务服务有限公司	4,500.00	
	昆明泰运房地产开发有限公司	38,460.00	50,100.00
	南昌中海豪庭置业发展有限公司	161,457.55	132,025.34
	南京海高房地产开发有限公司	328,920.12	345,170.12
	南京海润房地产开发有限公司	195,690.76	133,888.90
	南京海欣房地产开发有限公司	184,107.62	185,195.51
	南京海颐房地产开发有限公司	73.79	
	南京海泽房地产开发有限公司	20.99	
	宁波中海创城有限公司	73,150.29	70,850.29
	青岛博富置业有限公司	6.59	6.59
	青岛博莱置业有限公司	12.57	
	青岛材茂置业有限公司	13,010.23	8,517.23
	青岛方辰置业有限公司	6,078.86	4,098.86
	青岛方川置业有限公司	8,585.61	6,155.61
	青岛方辉置业有限公司	2,764.84	5,115.43
	青岛方虔置业有限公司	4,516.49	12,857.14
	青岛市少海地产有限公司	60,000.00	
	青岛松茂置业有限公司	9,067.14	11,811.25
	青岛腾茂置业有限公司	34,349.28	13,881.76
	青岛中海海岸置业有限公司	149,110.29	25,206.08
	青岛中海海悦房地产有限公司	10,037.25	
	青岛中海华业房地产有限公司	114,802.50	6,800.00
	山东中海华创地产有限公司	8,302.65	8,302.65
	汕头市南滨中海酒店管理有限公司	1,000.00	

项目名称	关联方	2021 年末账面余额	2020 年末账面余额
	上海海筑投资有限公司	4,000.00	4,000.00
	上海寰宇汇商业管理有限公司	93,477.47	75,496.62
	上海佳晟房地产开发有限公司	46,546.14	20,953.44
	上海金海伊上房地产开发有限公司	196,300.00	4,570.25
	上海老西门新苑置业有限公司	360,831.93	424,100.46
	上海堂友里商业管理有限公司	1,000.00	
	上海现代天地投资管理有限公司	85,518.01	107,365.51
	上海中海广逸房地产开发有限公司	45,000.00	40,000.25
	上海中海海华房地产有限公司	0.80	
	上海中环投资开发（集团）有限公司	171,036.02	
	上海珠街阁房地产开发有限公司	17,000.00	17,000.00
	深圳市兴海物联科技有限公司	23.85	
	深圳市中海凯骊酒店管理有限公司	6,514.62	7,500.00
	深圳市中海凯骊酒店有限公司	1,007.90	1,000.00
	深圳市中海楼宇科技有限公司	0.00	
	沈阳中海鼎业房地产开发有限公司	345,478.36	383,837.59
	苏州竹辉兴业有限公司	803,743.52	
	太原冠泽置业有限公司	3,300.00	
	天津赢超房地产开发有限公司	4,800.00	2,000.00
	天津中海海朝地产有限公司	12,000.00	
	天津中海海豪地产有限公司	4,998.75	
	天津中海海盛地产有限公司	449,290.92	105,238.36
	天津中海天嘉湖房地产开发有限公司	17,000.87	4,001.20
	桐乡市豪景投资管理有限公司	12,000.00	
	万宁仁和发展有限公司	35,100.00	
	万宁仁和发展有限公司神州半岛喜来登度假酒店	1,000.00	
	潍坊中海兴业房地产有限公司	2.85	
	武汉华讯合泽置业有限公司	935.69	1,285.70

项目名称	关联方	2021 年末账面余额	2020 年末账面余额
	武汉荣业房地产有限公司	91.53	
	武汉中海鼎业房地产有限公司	23,428.00	43,589.22
	西安合汇兴尚置业有限公司	52,500.00	18,376.49
	西安嘉润荣成置业有限公司	81,243.34	89,547.44
	西安中海东诚置业有限公司	71,080.00	
	西安中海誉高置业有限公司	29,800.00	22,500.00
	香港华艺设计顾问（深圳）有限公司	10,000.33	
	香港华艺设计顾问（深圳）有限公司上海分公司	10,000.00	
	漳州市滨北置业有限公司	3,060.00	2,160.00
	长春智信咨询服务有限公司	1,100.00	1,100.00
	长沙中海兴业房地产有限公司	118,934.29	118,623.61
	郑州海创房地产开发有限公司	36,852.82	4,358.47
	郑州海嘉房地产开发有限公司	491.40	2,508.47
	郑州海如房地产开发有限公司	60,734.88	85,427.38
	郑州海盈房地产开发有限公司	90,308.15	
	中国建筑第八工程局有限公司	3,410.33	
	中国建筑第二工程局有限公司	553.37	
	中国建筑第七工程局有限公司	294.15	
	中国建筑第四工程局有限公司	30.95	
	中国建筑东北设计研究院有限公司	4.00	
	中国建筑一局（集团）有限公司	4.53	
	中國海外發展有限公司	1,071,110.00	
	中國海外興業有限公司	450.05	
	中海（万宁）房地产有限公司	33,000.00	
	中海宝松物业发展（深圳）有限公司	46,080.00	
	中海保利达地产（天津）有限公司	9.47	
	中海地产（佛山）有限公司	92,134.96	
	中海地产（海南）投资有限公司	0.44	

项目名称	关联方	2021 年末账面余额	2020 年末账面余额
	中海地产（杭州）有限公司	92,383.55	
	中海地产（青岛）投资开发有限公司	144,856.03	
	中海地产（无锡）有限公司	619,257.77	
	中海地产（珠海）有限公司	282,284.74	
	中海地产东莞投资有限公司	7.25	163.03
	中海地产集团有限公司	225,555.62	
	中海鼎盛（西安）房地产有限公司	239,707.60	
	中海鼎业（西安）房地产有限公司	268,686.20	
	中海东丰地产（大连）有限公司	47,547.00	
	中海发展（广州）有限公司	204,573.26	
	中海发展（上海）有限公司	737,233.88	
	中海发展（苏州）有限公司	6.45	
	中海海盛（烟台）地产有限公司	59,487.96	
	中海监理有限公司	0.15	
	中海南航建设开发有限公司	15.41	
	中海前海（深圳）投资有限公司	80.22	
	中海仁信（万宁）房地产有限公司	18,698.31	
	中海物业管理有限公司武汉分公司	15.32	
	中海物业管理有限公司重庆分公司	10.00	
	中海兴隆（陕西）房地产有限公司	193,107.60	
	中海兴耀（西安）房地产有限公司	125,127.60	
	中海兴业（成都）发展有限公司	204,189.06	
	中海兴业（西安）有限公司	441,160.40	
	中海月朗苑物业发展（深圳）有限公司	2,153.73	
	中海振兴（成都）物业发展有限公司	599,354.39	
	中建八局第三建设有限公司	0.07	
	中建二局安装工程有限公司	20.00	
	中建幕墙有限公司	10.00	

项目名称	关联方	2021 年末账面余额	2020 年末账面余额
	中建三局第二建设工程有限责任公司	100.00	100.00
	中建三局第一建设工程有限责任公司	95.64	
	中建三局第一建设工程有限责任公司安装公司华南经理部	0.02	
	中建三局第一建设工程有限责任公司广州分公司	0.73	
	中建三局集团有限公司	213.96	
	中建四局安装工程有限公司	25.89	
	中建一局集团建设发展有限公司	50.00	
	中信建投证券股份有限公司	5,283.07	
	重庆丰盈房地产开发有限公司	10,350.00	2,250.00
	重庆海跃置业有限公司	15,442.00	1,000.00
	重庆嘉江房地产开发有限公司	93,009.10	69,000.00
	重庆嘉益房地产开发有限公司	18,000.00	10,000.00
	珠海市海悦房地产开发有限公司	37.17	
	珠海市嘉业房地产开发有限公司	50,079.17	
	珠海市嘉辉房地产开发有限公司	70,110.83	124,226.59
	珠海市永福通房地产开发有限公司	57,753.70	24,949.73
	珠海市永福通房地产开发有限公司铂尔曼酒店分公司	1,000.00	
	紫光亿海科技有限公司	7,671.28	
	北京首钢房地产开发有限公司		102,000.00
	大连鼎泰锦城房地产有限公司		3,316.98
	广逸房地产开发(珠海)有限公司		53,993.22
	广州瑾熙房地产投资咨询有限公司		528.60
	海创福业(烟台)地产有限公司		51,458.86
	海墅房地产开发(杭州)有限公司		65,500.00
	华润置地(太原)发展有限公司		10,000.00
	纪亮(上海)房地产开发有限公司		56,300.00
	金茂投资(长沙)有限公司		61,500.00
	钜星(成都)商务服务有限公司		4,500.00

项目名称	关联方	2021 年末账面余额	2020 年末账面余额
	菱华工程有限公司		1,025.48
	青岛中海盛兴房地产有限公司		1,700.00
	上海海创房地产有限公司		29,000.00
	上海中环投资开发(集团)有限公司		214,726.34
	深圳市海清置业发展有限公司		118.71
	深圳市平慧投资管理有限公司		53,600.00
	苏州依湖置业有限公司		3,750.00
	苏州中海海隆房地产有限公司		4,000.00
	武汉滨展技术有限公司		16,425.09
	西安中海长兴房地产有限公司		4.60
	烟台中海福昌地产有限公司		24,657.41
	烟台中海华业地产有限公司		6,700.00
	长沙禧荣置业有限公司		2,640.00
	中国海外兴业有限公司		1,902.90
	中国海外发展有限公司		1,421,110.00
	中海宝松物业发展(深圳)有限公司		42,430.00
	中海地产(佛山)有限公司		107,084.96
	中海地产(青岛)投资开发有限公司		134,856.02
	中海地产(无锡)有限公司		479,298.55
	中海地产(珠海)有限公司		91,429.79
	中海鼎盛(西安)房地产有限公司		205,512.01
	中海鼎业(西安)房地产有限公司		272,720.12
	中海东丰地产(大连)有限公司		49,497.00
	中海发展(广州)有限公司		204,621.54
	中海发展(上海)有限公司		763,429.84
	中海发展(苏州)有限公司		1,219,591.61
	中海海盛(烟台)地产有限公司		224,987.87
	中海华南(深圳)有限公司		41,650.00

项目名称	关联方	2021 年末账面余额	2020 年末账面余额
	中海前海(深圳)投资有限公司		110.68
	中海深圳地产投资有限公司		43,150.00
	中海深圳房地产开发有限公司		64,000.00
	中海兴隆(陕西)房地产有限公司		91,300.00
	中海兴隆深圳地产有限公司		43,150.00
	中海兴耀(西安)房地产有限公司		89,993.58
	中海兴业(成都)发展有限公司		388,348.70
	中海兴业(西安)有限公司		635,131.01
	中海月朗苑物业发展(深圳)有限公司		1,103.73
	中海振兴(成都)物业发展有限公司		160,050.00
	中建方程投资发展集团有限公司		10,300.00
	珠海市海利达咨询服务有限公司		35,000.00
	珠海市启光房地产开发有限公司		20,000.00
	华东中建地产有限公司		14,000.00
	其他关联方		573.24
合计		13,292,522.46	12,456,151.52
预收款项	上海金海伊上房地产开发有限公司		56.27
	中建安装集团有限公司	7.24	10.65
	中建北方建设投资有限公司	1.39	1.39
合计		8.63	68.30
应付股利	中国建筑第八工程局有限公司	3,116.59	7,773.68
	中国建筑第五工程局有限公司	9,091.42	8,358.23
	中国建筑第六工程局有限公司		709.68
	上海中环投资开发(集团)有限公司	32,000.00	
	上海现代天地投资管理有限公司	16,000.00	
合计		60,208.01	16,841.59
一年内到期的非流动负债	天津中海天嘉湖房地产开发有限公司	320,557.33	
	长沙中海兴业房地产有限公司	640.93	

项目名称	关联方	2021 年末账面余额	2020 年末账面余额
债	珠海市盈凯达房地产开发有限公司	190.00	
	中海地产集团有限责任公司	175,304.79	
	金茂投资（长沙）有限公司	72,948.56	
	深圳市平慧投资管理有限公司	16,455.56	
	苏州泽安商业发展有限公司	12,328.57	
	北京首都开发股份有限公司	2,758.52	
	珠海市启光房地产开发有限公司	46,080.12	
	珠海市嘉业房地产开发有限公司	50,007.92	
	珠海市嘉烨房地产开发有限公司	70,011.08	
	苏州泽安商业发展有限公司	47,851.84	
合计		815,135.23	
长期借款	中海地产集团有限责任公司		610,000.00
	中海置业（天津）有限公司		10,000.00
	广州中海地产投资有限公司		60,000.00
	中海深圳房地产开发有限公司		100,000.00
	天津中海天嘉湖房地产开发有限公司		300,000.00
	长沙中海兴业房地产有限公司	44,000.00	
	珠海市盈凯达房地产开发有限公司	120,000.00	
合计		164,000.00	1,080,000.00
长期应付款	青岛方辉置业有限公司	2,764.84	
	青岛方虔置业有限公司	4,516.49	
	青岛方辰置业有限公司	6,078.86	
	青岛松茂置业有限公司	9,067.14	
	青岛腾茂置业有限公司	34,349.28	
	青岛方川置业有限公司	8,585.61	
	青岛材茂置业有限公司	13,010.23	
	深圳联新投资管理有限公司	5,667.10	
	深圳市平慧投资管理有限公司	18,400.00	

项目名称	关联方	2021 年末账面余额	2020 年末账面余额
合计		102,439.55	

六、或有事项

(一) 对外担保事项

截至 2021 年末，公司对外担保情况如下：

图表 6-65：截至 2021 年末公司对外担保情况

单位：万元

被担保方单位	担保人名称	担保金额	起始日期	终止日期
济南寰宇商业运营管理有限公司	中海企业发展集团有限公司	750.00	2021/11/30	2022/5/21
	中海企业发展集团有限公司	750.00	2021/11/30	2022/11/21
	中海企业发展集团有限公司	1,000.00	2021/11/30	2023/5/21
	中海企业发展集团有限公司	1,000.00	2021/11/30	2023/11/21
	中海企业发展集团有限公司	1,500.00	2021/11/30	2024/5/21
	中海企业发展集团有限公司	1,500.00	2021/11/30	2024/11/21
	中海企业发展集团有限公司	2,000.00	2021/11/30	2025/5/21
	中海企业发展集团有限公司	2,000.00	2021/11/30	2025/11/21
	中海企业发展集团有限公司	2,500.00	2021/11/30	2026/5/21
	中海企业发展集团有限公司	2,500.00	2021/11/30	2026/11/21
	中海企业发展集团有限公司	3,000.00	2021/11/30	2027/5/21
	中海企业发展集团有限公司	3,000.00	2021/11/30	2027/11/21
	中海企业发展集团有限公司	3,500.00	2021/11/30	2028/5/21
	中海企业发展集团有限公司	3,500.00	2021/11/30	2028/11/21
	中海企业发展集团有限公司	4,000.00	2021/11/30	2029/5/21
	中海企业发展集团有限公司	4,000.00	2021/11/30	2029/11/21
	中海企业发展集团有限公司	4,500.00	2021/11/30	2030/5/21
	中海企业发展集团有限公司	4,500.00	2021/11/30	2030/11/21
	中海企业发展集团有限公司	5,000.00	2021/11/30	2031/5/21
	中海企业发展集团有限公司	5,000.00	2021/11/30	2031/11/21
	中海企业发展集团有限公司	5,000.00	2021/11/30	2032/5/21
	中海企业发展集团有限公司	5,000.00	2021/11/30	2032/11/21
	中海企业发展集团有限公司	5,500.00	2021/11/30	2033/5/21
	中海企业发展集团有限公司	5,500.00	2021/11/30	2033/11/21
	中海企业发展集团有限公司	6,000.00	2021/11/30	2034/5/21
	中海企业发展集团有限公司	6,000.00	2021/11/30	2034/11/21
	中海企业发展集团有限公司	2,500.00	2021/11/30	2035/5/21
中海企业发展集团有限公司	2,500.00	2021/11/30	2035/11/21	
中海企业发展集团有限公司	3,000.00	2021/11/30	2036/5/21	
中海企业发展集团有限公司	3,000.00	2021/11/30	2036/11/21	
中海海隆商业管理（苏州）有	中海企业发展集团有限公司	55.00	2019/10/21	2022/6/21

限公司	中海企业发展集团有限公司	40.00	2019/10/21	2022/6/21	
	中海企业发展集团有限公司	5,455.00	2019/10/21	2022/12/21	
	中海企业发展集团有限公司	3,950.00	2019/10/21	2022/12/21	
	中海企业发展集团有限公司	55.00	2019/10/21	2023/6/21	
	中海企业发展集团有限公司	40.00	2019/10/21	2023/6/21	
	中海企业发展集团有限公司	5,455.00	2019/10/21	2023/12/21	
	中海企业发展集团有限公司	3,950.00	2019/10/21	2023/12/21	
	中海企业发展集团有限公司	55.00	2019/10/21	2024/6/21	
	中海企业发展集团有限公司	40.00	2019/10/21	2024/6/22	
	中海企业发展集团有限公司	54,650.00	2019/10/21	2024/10/17	
	中海企业发展集团有限公司	39,780.00	2019/10/21	2024/10/17	
	中海企业发展集团有限公司	5.00	2019/10/31	2022/6/21	
	中海企业发展集团有限公司	495.00	2019/10/31	2022/12/21	
	中海企业发展集团有限公司	5.00	2019/10/31	2023/6/21	
	中海企业发展集团有限公司	495.00	2019/10/31	2023/12/21	
	中海企业发展集团有限公司	5.00	2019/10/31	2024/6/22	
	中海企业发展集团有限公司	2,570.00	2019/10/31	2024/10/17	
	中海企业发展集团有限公司	2,400.00	2021/2/4	2024/10/17	
	珠海市永福通房地产开发有限公司	中海企业发展集团有限公司	93.75	2020/9/29	2022/3/21
		中海企业发展集团有限公司	93.75	2020/9/29	2022/9/21
中海企业发展集团有限公司		125.00	2020/9/29	2023/3/21	
中海企业发展集团有限公司		125.00	2020/9/29	2023/9/21	
中海企业发展集团有限公司		250.00	2020/9/29	2024/3/21	
中海企业发展集团有限公司		250.00	2020/9/29	2024/9/21	
中海企业发展集团有限公司		250.00	2020/9/29	2025/3/21	
中海企业发展集团有限公司		250.00	2020/9/29	2025/9/21	
中海企业发展集团有限公司		250.00	2020/9/29	2026/3/21	
中海企业发展集团有限公司		250.00	2020/9/29	2026/9/21	
中海企业发展集团有限公司		250.00	2020/9/29	2027/3/21	
中海企业发展集团有限公司		250.00	2020/9/29	2027/9/21	
中海企业发展集团有限公司		250.00	2020/9/29	2028/3/21	
中海企业发展集团有限公司		250.00	2020/9/29	2028/9/21	
中海企业发展集团有限公司		250.00	2020/9/29	2029/3/21	
中海企业发展集团有限公司		250.00	2020/9/29	2029/9/21	
中海企业发展集团有限公司		250.00	2020/9/29	2030/3/21	
中海企业发展集团有限公司		250.00	2020/9/29	2030/9/21	
中海企业发展集团有限公司		375.00	2020/9/29	2031/3/21	
中海企业发展集团有限公司		375.00	2020/9/29	2031/9/21	
中海企业发展集团有限公司		375.00	2020/9/29	2032/3/21	
中海企业发展集团有限公司		375.00	2020/9/29	2032/9/21	
中海企业发展集团有限公司		500.00	2020/9/29	2033/3/21	
中海企业发展集团有限公司	500.00	2020/9/29	2033/9/21		

中海企业发展集团有限公司	500.00	2020/9/29	2034/3/21
中海企业发展集团有限公司	500.00	2020/9/29	2034/9/21
中海企业发展集团有限公司	562.50	2020/9/29	2035/3/21
中海企业发展集团有限公司	562.50	2020/9/29	2035/9/21
中海企业发展集团有限公司	562.50	2020/9/29	2036/3/21
中海企业发展集团有限公司	562.50	2020/9/29	2036/9/21
中海企业发展集团有限公司	625.00	2020/9/29	2037/3/21
中海企业发展集团有限公司	625.00	2020/9/29	2037/9/21
中海企业发展集团有限公司	625.00	2020/9/29	2038/3/21
中海企业发展集团有限公司	625.00	2020/9/29	2038/9/21
中海企业发展集团有限公司	625.00	2020/9/29	2039/3/21
中海企业发展集团有限公司	625.00	2020/9/29	2039/9/21
中海企业发展集团有限公司	750.00	2020/9/29	2040/3/21
中海企业发展集团有限公司	750.00	2020/9/29	2040/9/29
中海企业发展集团有限公司	313.00	2020/11/26	2022/5/21
中海企业发展集团有限公司	313.00	2020/11/26	2022/11/21
中海企业发展集团有限公司	417.00	2020/11/26	2023/5/21
中海企业发展集团有限公司	417.00	2020/11/26	2023/11/21
中海企业发展集团有限公司	834.00	2020/11/26	2024/5/21
中海企业发展集团有限公司	834.00	2020/11/26	2024/11/21
中海企业发展集团有限公司	834.00	2020/11/26	2025/5/21
中海企业发展集团有限公司	834.00	2020/11/26	2025/11/21
中海企业发展集团有限公司	834.00	2020/11/26	2026/5/21
中海企业发展集团有限公司	834.00	2020/11/26	2026/11/21
中海企业发展集团有限公司	834.00	2020/11/26	2027/5/21
中海企业发展集团有限公司	834.00	2020/11/26	2027/11/21
中海企业发展集团有限公司	834.00	2020/11/26	2028/5/21
中海企业发展集团有限公司	834.00	2020/11/26	2028/11/21
中海企业发展集团有限公司	834.00	2020/11/26	2029/5/21
中海企业发展集团有限公司	834.00	2020/11/26	2029/11/21
中海企业发展集团有限公司	834.00	2020/11/26	2030/5/21
中海企业发展集团有限公司	834.00	2020/11/26	2030/11/21
中海企业发展集团有限公司	1,250.00	2020/11/26	2031/5/21
中海企业发展集团有限公司	1,250.00	2020/11/26	2031/11/21
中海企业发展集团有限公司	1,250.00	2020/11/26	2032/5/21
中海企业发展集团有限公司	1,250.00	2020/11/26	2032/11/21
中海企业发展集团有限公司	1,667.00	2020/11/26	2033/5/21
中海企业发展集团有限公司	1,667.00	2020/11/26	2033/11/21
中海企业发展集团有限公司	1,667.00	2020/11/26	2034/5/21
中海企业发展集团有限公司	1,667.00	2020/11/26	2034/11/21
中海企业发展集团有限公司	1,875.00	2020/11/26	2035/5/21
中海企业发展集团有限公司	1,875.00	2020/11/26	2035/11/21

中海企业发展集团有限公司	1,875.00	2020/11/26	2036/5/21
中海企业发展集团有限公司	1,875.00	2020/11/26	2036/11/21
中海企业发展集团有限公司	2,084.00	2020/11/26	2037/5/21
中海企业发展集团有限公司	2,084.00	2020/11/26	2037/11/21
中海企业发展集团有限公司	2,084.00	2020/11/26	2038/5/21
中海企业发展集团有限公司	2,084.00	2020/11/26	2038/11/21
中海企业发展集团有限公司	2,084.00	2020/11/26	2039/5/21
中海企业发展集团有限公司	2,084.00	2020/11/26	2039/11/21
中海企业发展集团有限公司	2,491.00	2020/11/26	2040/5/21
中海企业发展集团有限公司	2,491.00	2020/11/26	2040/9/29
中海企业发展集团有限公司	180.00	2020/12/25	2022/6/21
中海企业发展集团有限公司	180.00	2020/12/25	2022/12/21
中海企业发展集团有限公司	240.00	2020/12/25	2023/6/21
中海企业发展集团有限公司	240.00	2020/12/25	2023/12/21
中海企业发展集团有限公司	480.00	2020/12/25	2024/6/21
中海企业发展集团有限公司	480.00	2020/12/25	2024/12/21
中海企业发展集团有限公司	480.00	2020/12/25	2025/6/21
中海企业发展集团有限公司	480.00	2020/12/25	2025/12/21
中海企业发展集团有限公司	480.00	2020/12/25	2026/6/21
中海企业发展集团有限公司	480.00	2020/12/25	2026/12/21
中海企业发展集团有限公司	480.00	2020/12/25	2027/6/21
中海企业发展集团有限公司	480.00	2020/12/25	2027/12/21
中海企业发展集团有限公司	480.00	2020/12/25	2028/6/21
中海企业发展集团有限公司	480.00	2020/12/25	2028/12/21
中海企业发展集团有限公司	480.00	2020/12/25	2029/6/21
中海企业发展集团有限公司	480.00	2020/12/25	2029/12/21
中海企业发展集团有限公司	480.00	2020/12/25	2030/6/21
中海企业发展集团有限公司	480.00	2020/12/25	2030/12/21
中海企业发展集团有限公司	640.00	2020/12/25	2040/9/29
中海企业发展集团有限公司	720.00	2020/12/25	2031/6/21
中海企业发展集团有限公司	720.00	2020/12/25	2031/12/21
中海企业发展集团有限公司	720.00	2020/12/25	2032/6/21
中海企业发展集团有限公司	720.00	2020/12/25	2032/12/21
中海企业发展集团有限公司	960.00	2020/12/25	2033/6/21
中海企业发展集团有限公司	960.00	2020/12/25	2033/12/21
中海企业发展集团有限公司	960.00	2020/12/25	2034/6/21
中海企业发展集团有限公司	960.00	2020/12/25	2034/12/21
中海企业发展集团有限公司	1,080.00	2020/12/25	2035/6/21
中海企业发展集团有限公司	1,080.00	2020/12/25	2035/12/21
中海企业发展集团有限公司	1,080.00	2020/12/25	2036/6/21
中海企业发展集团有限公司	1,080.00	2020/12/25	2036/12/21
中海企业发展集团有限公司	1,200.00	2020/12/25	2037/6/21

中海企业发展集团有限公司	1,200.00	2020/12/25	2037/12/21
中海企业发展集团有限公司	1,200.00	2020/12/25	2038/6/21
中海企业发展集团有限公司	1,200.00	2020/12/25	2038/12/21
中海企业发展集团有限公司	1,200.00	2020/12/25	2039/6/21
中海企业发展集团有限公司	1,200.00	2020/12/25	2039/12/21
中海企业发展集团有限公司	1,440.00	2020/12/25	2040/6/21
中海企业发展集团有限公司	21.00	2021/1/28	2022/1/21
中海企业发展集团有限公司	62.50	2021/1/28	2022/7/21
中海企业发展集团有限公司	62.50	2021/1/28	2023/1/21
中海企业发展集团有限公司	84.00	2021/1/28	2023/7/21
中海企业发展集团有限公司	84.00	2021/1/28	2024/1/21
中海企业发展集团有限公司	167.00	2021/1/28	2024/7/21
中海企业发展集团有限公司	167.00	2021/1/28	2025/1/22
中海企业发展集团有限公司	167.00	2021/1/28	2025/7/21
中海企业发展集团有限公司	167.00	2021/1/28	2026/1/21
中海企业发展集团有限公司	167.00	2021/1/28	2026/7/21
中海企业发展集团有限公司	167.00	2021/1/28	2027/1/21
中海企业发展集团有限公司	167.00	2021/1/28	2027/7/21
中海企业发展集团有限公司	167.00	2021/1/28	2028/1/21
中海企业发展集团有限公司	167.00	2021/1/28	2028/7/21
中海企业发展集团有限公司	167.00	2021/1/28	2029/1/21
中海企业发展集团有限公司	167.00	2021/1/28	2029/7/21
中海企业发展集团有限公司	167.00	2021/1/28	2030/1/21
中海企业发展集团有限公司	167.00	2021/1/28	2030/7/21
中海企业发展集团有限公司	167.00	2021/1/28	2031/1/21
中海企业发展集团有限公司	250.00	2021/1/28	2031/7/21
中海企业发展集团有限公司	250.00	2021/1/28	2032/1/21
中海企业发展集团有限公司	250.00	2021/1/28	2032/7/21
中海企业发展集团有限公司	250.00	2021/1/28	2033/1/21
中海企业发展集团有限公司	334.00	2021/1/28	2033/7/21
中海企业发展集团有限公司	334.00	2021/1/28	2034/1/21
中海企业发展集团有限公司	334.00	2021/1/28	2034/7/21
中海企业发展集团有限公司	334.00	2021/1/28	2035/1/21
中海企业发展集团有限公司	375.00	2021/1/28	2035/7/21
中海企业发展集团有限公司	375.00	2021/1/28	2036/1/21
中海企业发展集团有限公司	375.00	2021/1/28	2036/7/21
中海企业发展集团有限公司	375.00	2021/1/28	2037/1/21
中海企业发展集团有限公司	417.00	2021/1/28	2037/7/21
中海企业发展集团有限公司	417.00	2021/1/28	2038/1/21
中海企业发展集团有限公司	417.00	2021/1/28	2038/7/21
中海企业发展集团有限公司	417.00	2021/1/28	2039/1/21
中海企业发展集团有限公司	417.00	2021/1/28	2039/7/21

中海企业发展集团有限公司	417.00	2021/1/28	2040/1/21
中海企业发展集团有限公司	489.00	2021/1/28	2040/9/29
中海企业发展集团有限公司	500.00	2021/1/28	2040/7/21
中海企业发展集团有限公司	24.00	2021/3/29	2022/3/21
中海企业发展集团有限公司	72.00	2021/3/29	2022/9/21
中海企业发展集团有限公司	72.00	2021/3/29	2023/3/21
中海企业发展集团有限公司	96.00	2021/3/29	2023/9/21
中海企业发展集团有限公司	96.00	2021/3/29	2024/3/21
中海企业发展集团有限公司	192.00	2021/3/29	2024/9/21
中海企业发展集团有限公司	192.00	2021/3/29	2025/3/21
中海企业发展集团有限公司	192.00	2021/3/29	2025/9/21
中海企业发展集团有限公司	192.00	2021/3/29	2026/3/21
中海企业发展集团有限公司	192.00	2021/3/29	2026/9/21
中海企业发展集团有限公司	192.00	2021/3/29	2027/3/21
中海企业发展集团有限公司	192.00	2021/3/29	2027/9/21
中海企业发展集团有限公司	192.00	2021/3/29	2028/3/21
中海企业发展集团有限公司	192.00	2021/3/29	2028/9/21
中海企业发展集团有限公司	192.00	2021/3/29	2029/3/21
中海企业发展集团有限公司	192.00	2021/3/29	2029/9/21
中海企业发展集团有限公司	192.00	2021/3/29	2030/3/21
中海企业发展集团有限公司	192.00	2021/3/29	2030/9/21
中海企业发展集团有限公司	192.00	2021/3/29	2031/3/21
中海企业发展集团有限公司	288.00	2021/3/29	2031/9/21
中海企业发展集团有限公司	288.00	2021/3/29	2032/3/21
中海企业发展集团有限公司	288.00	2021/3/29	2032/9/21
中海企业发展集团有限公司	288.00	2021/3/29	2033/3/21
中海企业发展集团有限公司	384.00	2021/3/29	2033/9/21
中海企业发展集团有限公司	384.00	2021/3/29	2034/3/21
中海企业发展集团有限公司	384.00	2021/3/29	2034/9/21
中海企业发展集团有限公司	384.00	2021/3/29	2035/3/21
中海企业发展集团有限公司	432.00	2021/3/29	2035/9/21
中海企业发展集团有限公司	432.00	2021/3/29	2036/3/21
中海企业发展集团有限公司	432.00	2021/3/29	2036/9/21
中海企业发展集团有限公司	432.00	2021/3/29	2037/3/21
中海企业发展集团有限公司	480.00	2021/3/29	2037/9/21
中海企业发展集团有限公司	480.00	2021/3/29	2038/3/21
中海企业发展集团有限公司	480.00	2021/3/29	2038/9/21
中海企业发展集团有限公司	480.00	2021/3/29	2039/3/21
中海企业发展集团有限公司	480.00	2021/3/29	2039/9/21
中海企业发展集团有限公司	480.00	2021/3/29	2040/3/21
中海企业发展集团有限公司	556.00	2021/3/29	2040/9/29
中海企业发展集团有限公司	576.00	2021/3/29	2040/9/21

佛山海映商业管理有限公司	中海企业发展集团有限公司	44,649.00	2020/8/21	2025/8/21
	中海企业发展集团有限公司	611.43	2020/11/17	2025/8/21
	中海企业发展集团有限公司	65.12	2020/11/30	2025/8/21
	中海企业发展集团有限公司	22.55	2020/11/30	2025/8/21
	中海企业发展集团有限公司	66.12	2020/11/30	2025/8/21
	中海企业发展集团有限公司	28.01	2020/12/1	2025/8/21
	中海企业发展集团有限公司	41.12	2020/12/25	2025/8/21
	中海企业发展集团有限公司	63.46	2021/2/4	2025/8/21
	中海企业发展集团有限公司	156.94	2021/2/4	2025/8/21
	中海企业发展集团有限公司	52.45	2021/2/4	2025/8/21
	中海企业发展集团有限公司	151.36	2021/2/4	2025/8/21
	中海企业发展集团有限公司	84.61	2021/2/5	2025/8/21
	中海企业发展集团有限公司	26.04	2021/2/9	2025/8/21
	中海企业发展集团有限公司	81.07	2021/7/20	2025/8/21
中海振兴（成都）物业发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	100,070.00	2021/3/23	2039/9/23
	中海企业发展集团有限公司	139,644.00	2021/4/28	2039/10/28
	中海企业发展集团有限公司	160,000.00	2021/6/23	2039/12/23
中海嘉泓（成都）房地产开发有限公司	中海企业发展集团有限公司	50,100.00	2021/6/23	2039/12/23
太原冠泽置业有限公司	中海企业发展集团有限公司	61,100.00	2021/11/10	2039/11/10
济南中海华山商业地产有限公司	中海企业发展集团有限公司	202,800.00	2020/10/30	2023/10/30
	中海企业发展集团有限公司	15,000.00	2020/11/26	2023/11/26
	中海企业发展集团有限公司	37,500.00	2020/12/28	2023/12/28
	中海企业发展集团有限公司	42,500.00	2021/1/15	2024/1/15
	中海企业发展集团有限公司	58,000.00	2021/12/14	2026/12/14
苏州泽安商业发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	30,000.00	2021/8/13	2026/8/13
	中海企业发展集团有限公司	30,000.00	2021/9/29	2026/9/29
海口鸿洲滨海建设有限公司	中海企业发展集团有限公司	70,000.00	2021/10/29	2026/10/29
	中海企业发展集团有限公司	80,000.00	2021/11/17	2026/11/17
青岛博莱置业有限公司	中海企业发展集团有限公司	50,000.00	2021/11/29	2026/11/29
珠海市海悦房地产开发有限公司	中海企业发展集团有限公司	22,000.00	2021/12/30	2026/12/30
中海地产集团有限责任公司	中海企业发展集团有限公司	20,000.00	2021/7/30	2024/7/12
	中海企业发展集团有限公司	8,000.00	2021/10/29	2024/10/29
	中海企业发展集团有限公司	4,000.00	2021/12/15	2024/10/29
重庆信悦置业有限公司	中海企业发展集团有限公司	1,000.00	2021/9/29	2022/9/27
	中海企业发展集团有限公司	1,000.00	2021/9/29	2023/3/27
	中海企业发展集团有限公司	1,000.00	2021/9/29	2023/9/27
	中海企业发展集团有限公司	1,000.00	2021/9/29	2024/3/27
	中海企业发展集团有限公司	16,000.00	2021/9/29	2024/9/27
万宁金信发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	0.29	2021/5/25	2024/5/24
	中海企业发展集团有限公司	0.44	2021/5/25	2025/5/24

中海企业发展集团有限公司	2.21	2021/5/25	2026/5/24
中海企业发展集团有限公司	2.36	2021/5/25	2027/5/24
中海企业发展集团有限公司	2.36	2021/5/25	2028/5/24
中海企业发展集团有限公司	2.36	2021/5/25	2029/5/24
中海企业发展集团有限公司	2.36	2021/5/25	2030/5/24
中海企业发展集团有限公司	2.36	2021/5/25	2031/5/24
中海企业发展集团有限公司	72.00	2021/7/5	2024/7/5
中海企业发展集团有限公司	108.00	2021/7/5	2025/7/5
中海企业发展集团有限公司	540.00	2021/7/5	2026/7/5
中海企业发展集团有限公司	576.00	2021/7/5	2027/7/5
中海企业发展集团有限公司	576.00	2021/7/5	2028/7/5
中海企业发展集团有限公司	576.00	2021/7/5	2029/7/5
中海企业发展集团有限公司	576.00	2021/7/5	2030/7/5
中海企业发展集团有限公司	576.00	2021/7/5	2031/5/24
中海企业发展集团有限公司	96.00	2021/8/20	2024/8/20
中海企业发展集团有限公司	144.00	2021/8/20	2025/8/20
中海企业发展集团有限公司	720.00	2021/8/20	2026/8/20
中海企业发展集团有限公司	768.00	2021/8/20	2027/8/20
中海企业发展集团有限公司	768.00	2021/8/20	2028/8/20
中海企业发展集团有限公司	768.00	2021/8/20	2029/8/20
中海企业发展集团有限公司	768.00	2021/8/20	2030/8/20
中海企业发展集团有限公司	768.00	2021/8/20	2031/5/24
中海企业发展集团有限公司	20.27	2021/8/27	2024/8/27
中海企业发展集团有限公司	30.41	2021/8/27	2025/8/27
中海企业发展集团有限公司	152.06	2021/8/27	2026/8/27
中海企业发展集团有限公司	162.20	2021/8/27	2027/8/27
中海企业发展集团有限公司	162.20	2021/8/27	2028/8/27
中海企业发展集团有限公司	162.20	2021/8/27	2029/8/27
中海企业发展集团有限公司	162.20	2021/8/27	2030/8/27
中海企业发展集团有限公司	162.20	2021/8/27	2031/5/24
中海企业发展集团有限公司	63.93	2021/11/11	2024/11/8
中海企业发展集团有限公司	42.00	2021/11/11	2025/11/8
中海企业发展集团有限公司	210.00	2021/11/11	2026/11/8
中海企业发展集团有限公司	224.00	2021/11/11	2027/11/8
中海企业发展集团有限公司	224.00	2021/11/11	2028/11/8
中海企业发展集团有限公司	224.00	2021/11/11	2029/11/8
中海企业发展集团有限公司	224.00	2021/11/11	2030/11/8
中海企业发展集团有限公司	224.00	2021/11/11	2031/5/24
中海企业发展集团有限公司	273.73	2021/11/30	2024/11/29
中海企业发展集团有限公司	120.00	2021/11/30	2025/11/29
中海企业发展集团有限公司	600.00	2021/11/30	2026/11/29
中海企业发展集团有限公司	640.00	2021/11/30	2027/11/29

	中海企业发展集团有限公司	640.00	2021/11/30	2028/11/29
	中海企业发展集团有限公司	640.00	2021/11/30	2029/11/29
	中海企业发展集团有限公司	640.00	2021/11/30	2030/11/29
	中海企业发展集团有限公司	640.00	2021/11/30	2031/5/24
鄂州中建宝来房地产有限公司	中海企业发展集团有限公司	31,500.00	2021/10/15	2024/10/15
深圳市海清置业发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	5,000.00	2018/5/17	2023/5/16
	中海企业发展集团有限公司	2,500.00	2018/12/24	2023/5/16
	中海企业发展集团有限公司	3,500.00	2019/3/27	2023/5/16
	中海企业发展集团有限公司	500.00	2019/5/24	2023/5/16
	中海企业发展集团有限公司	300.00	2019/7/31	2023/5/16
	中海企业发展集团有限公司	200.00	2019/9/11	2023/5/16
	中海企业发展集团有限公司	300.00	2019/9/20	2023/5/16
	中海企业发展集团有限公司	800.00	2019/10/10	2023/5/16
	中海企业发展集团有限公司	200.00	2019/10/24	2023/5/16
	中海企业发展集团有限公司	700.00	2019/11/15	2023/5/16
	中海企业发展集团有限公司	600.00	2019/12/2	2023/5/16
	中海企业发展集团有限公司	200.00	2019/12/20	2023/5/16
	中海企业发展集团有限公司	200.00	2019/12/30	2023/5/16
	中海企业发展集团有限公司	1,300.00	2020/1/15	2023/5/16
	中海企业发展集团有限公司	100.00	2020/7/6	2023/5/16
	中海企业发展集团有限公司	200.00	2020/7/22	2023/5/16
	中海企业发展集团有限公司	300.00	2020/8/27	2023/5/16
	中海企业发展集团有限公司	300.00	2020/9/4	2023/5/16
	中海企业发展集团有限公司	200.00	2020/9/18	2023/5/16
	中海企业发展集团有限公司	400.00	2020/10/16	2023/5/16
中海企业发展集团有限公司	500.00	2020/11/2	2023/5/16	
广州碧臻房地产开发有限公司	中海企业发展集团有限公司	17,300.00	2018/12/11	2023/12/8
广州利合房地产开发有限公司	中海企业发展集团有限公司	20.00	2020/6/29	2023/6/28
合计		1,662,053.92		

除上述担保事项外，发行人合并范围子公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保，担保类型为阶段性担保，担保期自保证合同生效日起，至商品房承购人所购住房的《房屋所有权证》办出及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止。截至 2021 年末，发行人承担阶段性担保总额为 310.65 亿元，金额较大，但符合行业现状。

(二) 未决诉讼及仲裁事项

截至 2022 年 6 月 30 日，发行人及其合并报表范围内子公司尚未结案且涉案金额为 1000 万元以上的重大未决诉讼、仲裁案件如下：

图表 6-66： 1000万元以上未决诉讼仲裁案件

序号	原告	被告	案件类型	发案时间	涉案金额(万元)	案件基本情况	案件状态
1	梁石明	中海企业发展集团有限公司 深圳中海地产有限公司	拆迁服务合同纠纷	2017/6/13	1500	2017 年原告起诉南京中海地产，要求被告支付原告凤凰西街地盘拆迁协调费用共计 1500 万元。2018 年南京中海地产注销，故原告变更诉讼被告，起诉中海企业发展集团有限公司、深圳市中海地产有限公司承担 1500 万诉讼费用。	一审驳回原告诉讼请求，目前在二审审理中

就上述案件，所涉及的纠纷均为发行人下属子公司正常业务经营过程中产生的经济纠纷，且涉案总额占发行人最近一期经审计净资产比例较小。就发行人的经营状况和资金状况而言，前述案件的判决结果均不会对发行人的正常经营和财务状况产生重大实质性不利影响，故不会对本期中期票据发行构成实质性影响。(三)

重大承诺及其他或有事项

截至 2020 年 3 月末，除以下承诺事项外，发行人不存在其他应披露的或有事项。

图表 6-67：资本承诺

单位：亿元

项目	2022 年 3 月末	2021 年末	2020 年末
已签约但尚未于财务报表中确认的			
—已经签订正在或准备履行的建安合同	季报未统计	171.98	216.31
—已经签订正在或准备履行的土地合同	季报未统计	170.97	192.27
—已经签订正在或准备履行的项目	季报未统计	-	-
合计		342.95	408.58

图表 6-68：对外签订的不可撤销的经营租赁合同情况

单位：元

项目	2022 年 3 月末	2021 年末	2020 年末
不可撤销经营租赁的最低租赁付款额：			
2021 年	-	-	169,631,311.06
2022 年	-	-	169,389,020.00
2023 年	-	-	42,717,720.00
以后年度	-	-	73,064.00
合计	-	-	381,811,115.06

七、受限资产情况

截至 2021 年 12 月 31 日，公司存在所有权或使用权受限制的资产合计 2,320,966.79 万元。截至 2021 年末，公司受限资产明细如下：

图表 6-69：截至 2021 年末公司受限资产情况

单位：万元

项目	期末账面价值	受限原因	抵质押权人	受限期限
货币资金	16,054.85	诉讼冻结资金、保证金等	-	-
存货	164,911.94	银团贷款抵押	北京金安兴业房地产开发有限公司	2020/1/15-2022/2/28
投资性房地产	2,140,000.00	资产计划产品抵押;项目资金贷款	北京鑫景通达商业发展有限公司、北京中海广场商业发展有限公司、北京奥城四季商业发展有限公司、佛山中海环宇城房地产开发有限公司、北京中海金石房地产开发有限公司、上海海汇房地产开发有限公司	2020/4/28-2038/4/28 2020/8/17-2038/8/17 2021/11/10-2039/11/10 2020/12/30-2030/12/3
合计	2,320,966.79	-		

八、衍生产品情况

截至本募集说明书出具之日，发行人无金融衍生品及大宗商品期货投资。

九、重大投资理财产品情况

截至本募集说明书出具之日，发行人未持有重大投资理财产品的情况。

十、海外投资

截至本募集说明书出具之日，发行人未持有海外投资的情况。

十一、直接债务融资计划

发行人除本期中票之外近期无其他直接融资计划。

第七章 发行人资信状况

一、历史主体评级情况

发行人近三年主体评级情况如下：

图表7-1：发行人近三年主体评级情况

评级日期	信用评级	评级展望	评级机构
2022-07-28	AAA	稳定	联合资信
2022-07-14	AAA	稳定	联合评级
2021-06-24	AAA	稳定	联合资信
2020-06-09	AAA	稳定	联合评级
2019-06-19	AAA	稳定	联合评级
2018-07-24	AAA	稳定	联合资信

注：主体等级符号 AAA：受评对象偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

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

二、评级报告摘要

根据联合资信评估股份有限公司于 2022 年 12 月 1 日出具的中海企业发展集团有限公司 2022 年度第六期绿色中期票据信用评级报告，基于对公司主体长期信用状况以及本期中期票据信用状况的综合评估，联合资信确定公司主体长期信用等级为 AAA，本期中期票据信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

1、评级观点

联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）对中海企业发展集团有限公司（以下简称“公司”）的评级结果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）在境内的重要业务平台，股东实力雄厚、行业地位突出。公司开发经验丰富，品牌知名度高，成本控制能力和盈利能力很强；公司项目储备集中在一二线城市，分布均衡，持续发展能力和抵御行业政策变动的能力强。近年来，公司销售业绩逐年增长，货币资金充裕，

债务负担较轻，财务及融资政策稳健。同时，联合资信也关注到未来房地产市场运行存在一定不确定性以及公司存在一定的项目建设及补库存资金需求等因素可能对公司信用状况带来的不利影响。

公司经营活动现金流入量和 EBITDA 对本期中期票据发行后的长期债务覆盖程度很高。

2、优势

(1) 股东为大型中央企业的子公司，实力很强，对公司支持力度大。公司是中国海外发展境内业务的主要平台，中国海外发展经营及财务实力很强，且为大型中央企业中国建筑股份有限公司的子公司，公司在资源共享以及资金方面能获得中国海外发展的大力支持。

(2) 公司具有丰富的房地产开发经验，品牌知名度高，行业地位突出；公司成本管控能力很强，在地产行业毛利率趋势性下行的背景下更具竞争优势和抗风险能力。公司地产开发业务经营历史长，具有丰富的房地产开发经验，且具有应对行业下行的经验；公司旗下的“中海地产”品牌已发展成为跨地域的全国性地产品牌。同时，在地产行业毛利率趋势性下行的背景下，得益于建筑行业背景，突出的成本管控能力可使公司更具竞争优势，从而抵御行业波动风险。

(3) 公司均衡布局全国各大区域，土储质量较高，均衡的全国化布局有利于公司在不同阶段获取城市轮动带来的市场机会。公司项目区域分布均衡，土储主要位于长三角、珠三角、环渤海、东北及中西部等区域的一二线城市，土储质量较高。

(4) 公司资本实力强，债务负担较轻，财务及融资政策稳健，持续盈利能力很强。公司货币资金充裕，资本实力强；债务负担较轻，集中兑付压力不大，且主要为信用和担保借款；资产受限规模很小，财务及融资政策稳健，长短期偿债指标表现很强。公司成本费用管控能力很强，可有效保障公司项目的盈利空间，持续获利能力很强。

3、关注

(1) 房地产市场运行存在一定不确定性。2021 年下半年以来房地产市场迅速转冷，行业整体销售下滑，房地产调控政策边际松动但未有大的改善，未来房地产市场运行存在一定不确定性。

(2) 公司存在一定的项目建设及补库存资金需求。公司在建和拟建项目规模较大，未来对建设开发资金仍有一定需求；同时，公司存在一定补库存需求。

三、跟踪评级安排

根据相关监管法规和联合资信有关业务规范，联合资信将在本期债项信用评级有效期内持续进行跟踪评级，跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

中海企业发展集团有限公司应按联合资信跟踪评级资料清单的要求及时提供相关资料。联合资信将按照有关监管政策要求和委托评级合同约定在本期债项评级有效期内完成跟踪评级工作。

中海企业发展集团有限公司或本期债项如发生重大变化，或发生可能对中海企业发展集团有限公司或本期债项信用评级产生较大影响的重大事项，中海企业发展集团有限公司应及时通知联合资信并提供有关资料。

联合资信将密切关注中海企业发展集团有限公司的经营管理状况、外部经营环境及本期债项相关信息，如发现有重大变化，或出现可能对中海企业发展集团有限公司或本期债项信用评级产生较大影响的事项时，联合资信将进行必要的调查，及时进行分析，据实确认或调整信用评级结果，出具跟踪评级报告，并按监管政策要求和委托评级合同约定报送及披露跟踪评级报告和结果。

如中海企业发展集团有限公司不能及时提供跟踪评级资料，或者出现监管规定、委托评级合同约定的其他情形，联合资信可以终止或撤销评级。

联合资信将指派专人及时与中海企业发展集团有限公司联系，并按照监管要求及时出具跟踪评级报告和结果。联合资信将按相关规定报送及披露跟踪评级报告和结果。

信用评级报告及跟踪评级安排的具体内容请见以下网址：

中国货币网：<http://www.chinamoney.com.cn>

上海清算所：<http://www.chinabond.com.cn>

四、授信情况

发行人资信情况良好，与银行等金融机构一直保持长期合作伙伴关系，并持续获得各银行较高的贷款授信额度，间接债务融资能力较强。截至 2021 年末，公司合并口径获得的金融机构总授信额度约为 2,475 亿元，其中已使用额度为 1,332 亿元，尚有 1,143 亿元未使用。已使用额度占授信总额的 53.82%。发行人

近一年主要贷款银行授信情况明细如下：

图表 7-2 发行人 2021 年末主要贷款银行授信情况表

单位：亿元

金融机构名称	总授信额度	已使用额度	剩余额度
银行 A	253.89	71.49	182.40
银行 B	330.37	213.24	117.13
银行 C	412.91	170.37	242.54
银行 D	343.90	173.61	170.29
银行 G	330.00	92.70	237.30
合计	1,671.07	721.41	949.66

五、违约记录

截至募集说明书签署日，发行人及其并表范围内的子公司未出现违约记录。

六、企业及主要子公司境内外债券存续及偿还情况

截至募集说明书签署日，发行人于 2016 年 8 月 19 日公开发行了 60 亿元公司债券、于 2019 年 1 月 24 日公开发行了 35 亿元公司债券（含两个品种）、于 2020 年 8 月 14 日公开发行了 20 亿元公司债券、于 2020 年 11 月 9 日公开发行了 24 亿元公司债券、于 2020 年 12 月 14 日公开发行了 15 亿元中期票据、于 2020 年 4 月 28 日发行了 23.005 亿元 ABS、于 2020 年 8 月 14 日发行了 30.01 亿元 ABS、于 2021 年 1 月 15 日公开发行了 15 亿元中期票据、于 2021 年 6 月 15 日公开发行了 30 亿元公司债券、于 2021 年 7 月 12 日公开发行了 30 亿元公司债券、于 2021 年 8 月 9 日公开发行了 20 亿元公司债券、于 2021 年 8 月 9 日公开发行了 20 亿元公司债券、于 2021 年 11 月 25 日公开发行了 29 亿元公司债券、于 2021 年 12 月 20 日公开发行了 21 亿元公司债券，于 2021 年 11 月 10 日发行了 12.9 亿元 ABS，于 2022 年 1 月 14 日发行了 30 亿元中期票据、于 2022 年 2 月 23 日发行了 10 亿元中期票据、于 2022 年 3 月 29 日发行了 50 亿元 ABS、于 2022 年 4 月 7 日公开发行了 30 亿元公司债券、于 2022 年 5 月 10 日公开发行了 50 亿元公司债券、于 2022 年 5 月 25 日公开发行了 30 亿元中期票据、于 2022 年 7 月 21 日公开发行了 20 亿元中期票据，于 2022 年 9 月 20 日公开发行了 15 亿元公司债券，于 2022 年 10 月 25 日公开发行了 10 亿元中期票据。上述债券目前处于存续中，具体情况如下表所示：

图表 7-3：企业及主要子公司境内外债券存续情况

中海企业发展集团有限公司 2022 年度第六期绿色中期票据募集说明书

序号	证券名称	发行方式	起息日	回售日期	到期日期	发行规模 (亿元)	期限 (年)	当前余额 (亿元)
1	22 中海 06	公开发行	2022-09-20	-	2025-09-20	5	5	5
2	22 中海 05	公开发行	2022-09-20	-	2025-09-20	10	3	10
3	22 中海 04	公开发行	2022-05-10	-	2027-05-10	15	5	15
4	22 中海 03	公开发行	2022-05-10	-	2025-05-10	15	3	15
5	22 中海 02	公开发行	2022-04-07	-	2027-04-07	10	5	10
6	22 中海 01	公开发行	2022-4-07	-	2025-04-07	20	3	20
7	21 中海 10	公开发行	2021-12-20	-	2026-12-20	8	5	8
8	21 中海 09	公开发行	2021-12-20	-	2024-12-20	13	3	13
9	21 中海 08	公开发行	2021-07-12	-	2026-07-12	12	5	12
10	21 中海 07	公开发行	2021-07-12	-	2024-07-12	17	3	17
11	21 中海 06	公开发行	2021-08-09	2026-08-09	2028-08-09	15	5+2	15
12	21 中海 05	公开发行	2021-08-09	2023-08-09	2025-08-09	5	2+2	5
13	21 中海 03	公开发行	2021-07-12	2023-07-12	2025-07-12	10	2+2	10
14	21 中海 04	公开发行	2021-07-12	2024-07-12	2025-07-12	20	3+1	20
15	21 中海 01	公开发行	2021-06-15	-	2024-06-15	20	3	20
16	21 中海 02	公开发行	2021-06-15	-	2026-06-15	10	5	10
17	20 中海 03	公开发行	2020-11-09	-	2023-11-09	24	3	24
18	20 中海 01	公开发行	2020-08-14	2023-08-14	2026-08-14	20	3+3	20
19	19 中海 02	公开发行	2019-01-24	2024-01-24	2026-01-24	15	5+2	15
20	16 中海 01	公开发行	2016-08-23	2021-08-23	2026-08-23	60	5+5	19
公司债小计			-	-	-	324	-	283.00
1	22 中海企业 MTN005	公开发行	2022-10-25		2027-10-25	10	5	10
2	22 中海企业 MTN004	公开发行	2022-7-25		2027-7-25	20	5	20
3	22 中海企业 MTN003B	公开发行	2022-5-27	-	2027-5-27	10	5	10
4	22 中海企业 MTN003A	公开发行	2022-5-27	-	2025-5-27	20	3	20
5	22 中海企业 MTN002(绿色)	公开发行	2022-02-23	-	2027-02-23	10	5	10
6	22 中海企业	公开发行	2022-01-14	-	2027-01-14	12	5	12

	MTN001B							
7	22 中海企业 MTN001A	公开发行	2022-01-14	-	2025-01-14	18	3	18
8	21 中海企业 MTN001	公开发行	2021-01-15	-	2024-01-15	15	3	15
9	20 中海企业 MTN001	公开发行	2020-12-14	-	2023-12-14	15	3	15
债务融资工具小计			-	-	-	130	-	130
1	20 中海 1A	定向发行	2020-04-28	-	2038-04-28	23.01	18	22.9657
2	20 中海 2A	定向发行	2020-08-17	-	2038-08-17	30.01	18	29.983
3	21 中海 5A	定向发行	2021-11-10	-	2039-11-10	12.89	18	12.8654
企业资产支持证券小计						65.91		65.8141
合计			-	-	-	519.91	-	478.8141

第八章 2022 年 1-9 月经营、财务及资信情况

一、发行人2022年1-9月经营情况

图表8-1：发行人2019-2021年及2022年1-9月营业收入构成

单位：万元，%

业务类型	2022 年 1-9 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房产开发	9,048,700.44	93.63	16,465,575.27	96.35	12,803,204.25	97.65	9,584,544.76	95.61
物业出租	127,301.68	1.32	179,345.17	1.05	158,033.08	1.21	126,412.89	1.26
承包工程	193,834.10	2.01	182,048.47	1.07	112,447.53	0.86	313,944.89	3.13
销售商品	294,706.73	3.05	262,505.71	1.54	37,844.38	0.29	-	-
合计	9,664,542.95	100.00	17,089,474.62	100.00	13,111,529.24	100.00	10,024,902.54	100.00

图表8-2：发行人2019-2021年及2022年1-9月营业成本构成

单位：万元，%

业务类型	2022 年 1-9 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房产开发	6,847,710.79	93.38	12,697,230.19	96.51	9,163,315.34	98.39	6,419,549.44	95.98
物业出租	31,352.21	0.43	51,852.70	0.39	34,723.94	0.37	7,292.78	0.11
承包工程	175,592.40	2.39	159,511.86	1.21	87,702.03	0.94	261,247.34	3.91
销售商品	278,629.93	3.80	247,634.56	1.88	27,259.70	0.29	-	-
合计	7,333,285.33	100.00	13,156,229.31	100	9,313,001.01	100	6,688,089.56	100

图表8-3：发行人2019-2021年及2022年1-9月毛利润构成

单位：万元，%

业务类型	2022 年 1-9 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房产开发	2,200,989.65	94.41	3,768,345.08	95.81	3,639,888.91	95.82	3,164,995.32	94.85
物业出租	95,949.47	4.12	127,492.47	3.24	123,309.14	3.25	119,120.11	3.57
承包工程	18,241.70	0.78	22,536.61	0.57	24,745.50	0.65	52,697.55	1.58
销售商品	16,076.80	0.69	14,871.15	0.38	10,584.68	0.28	-	-

业务类型	2022 年 1-9 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
合计	2,331,257.62	100.00	3,933,245.31	100	3,798,528.23	100	3,336,812.98	100

图表8-4： 发行人2019-2021年及2022年1-9月毛利率情况表

单位： %

业务类型	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
房产开发	24.32	22.89	28.43	33.02
物业出租	75.37	71.09	78.03	94.23
承包工程	9.41	12.38	22.01	16.79
商品销售	5.46	5.67	27.97	-
综合	24.12	23.02	28.97	33.29

图表8-5： 发行人2022年1-9月主营业务各板块同比情况

单位： 万元， %

项目		2022 年 1-9 月		2021 年 1-9 月	
		金额	占比	金额	占比
主营业务 收入	房产开发	9,048,700.44	93.63	7,931,905.45	94.46
	物业出租	127,301.68	1.32	160,181.97	1.91
	承包工程	193,834.10	2.01	176,924.29	2.11
	商品销售	294,706.73	3.05	128,417.13	1.53
	合计	9,664,542.95	100.00	8,397,428.84	100.00
主营业务 毛利润	房产开发	2,200,989.65	94.41	2,137,578.96	93.52
	物业出租	95,949.47	4.12	117,672.08	5.15
	承包工程	18,241.70	0.78	20,891.84	0.91
	商品销售	16,076.80	0.69	9,544.09	0.42
	合计	2,331,257.62	100.00	2,285,686.97	100.00
主营业务 毛利率	房产开发	24.32		26.94	
	物业出租	75.37		73.46	
	承包工程	9.41		11.81	
	商品销售	5.46		7.43	
	综合	24.12		27.22	

相较上年同期，2022年1-9月公司主营业务收入增长15.09%。其中房产开发、物业出租、承包工程、商品销售的营业收入分别为9,048,700.44万元、127,301.68

万元、193,834.10万元和294,706.73万元，在营业收入中的占比分别为93.63%、1.32%、2.01%和3.05%。房产开发板块的营业收入较同期增加1,116,794.99万元，增幅为14.08%，主要是结转项目收入增加；承包工程板块收入较同期增加16,909.81万元，增幅9.56%，主要是承包工程板块新增业务较多；商品销售板块收入较同期增加166,289.60万元，增幅129.49%，主要系领潮供应链管理公司建材交易销售额增加。

相较上年同期，2022年1-9月公司主营业务毛利润增长1.99%，增长原因为收入增长幅度大于成本增长幅度，其中房产开发板块毛利润上涨63,410.69万元，涨幅2.97%，主要系房产开发收入的增加；承包工程板块毛利润下降2,650.14万元，降幅12.69%，主要系该板块收入的降低；商品销售板块毛利润增加6,532.17万元，涨幅68.45%，主要系商品销售的收入增加。

二、发行人2022年1-9月财务情况

(一) 截至2022年9月末公司纳入合并报表范围变化情况

与2021年相比，截至2022年9月末纳入合并范围的子公司新增14户，减少3户。

公司名称	变更原因	变更日期
新增		
杭州中海海森房地产有限公司	设立	2022-01-7
北京中海盈信房地产开发有限公司	设立	2022-03-11
北京中海盈润房地产开发有限公司	设立	2022-03-1
北京中海盈璟房地产开发有限公司	设立	2022-06-10
成都隆新房地产开发有限公司	设立	2022-04-07
宁波中海海怡房地产有限公司	设立	2022-05-12
青岛海慧方达房地产有限公司	设立	2022-06-16
青岛海慧广逸房地产有限公司	设立	2022-06-16
北京鑫石房地产开发有限公司	设立	2022-06-15
长沙润江置业有限公司	设立	2022-04-21
广州盛云房地产开发有限公司	设立	2022-05-09
厦门海耀地产有限公司	设立	2022-09-05
深圳市启越房地产开发有限公司	设立	2022-08-10
宁波中海海和房地产有限公司	设立	2022-07-13
减少		
天津中海海鑫地产有限公司	引入新股东	2022-04-07
宁波中海海尚置业有限公司	注销	2022-02-14
北京海泽建设工程管理有限公司	注销	2022-09-27

(二) 2022年三季度财务报表编制基础变化、重大会计政策变更情况

2022 年三季度，发行人不存在财务报表编制基础变化和重大会计政策变更的情形。

(三) 2019-2021年及2022年9月末合并及母公司资产负债表、利润表及现金流量表**图表 8-4: 2019-2021 年及 2022 年 9 月末发行人合并资产负债表**

单位：万元

项目	2022 年 9 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
货币资金	7,947,742.92	9,453,007.30	7,556,659.02	6,561,660.74
应收账款	517,341.57	623,817.48	713,403.28	326,185.72
预付款项	104,615.84	97,508.28	124,228.41	1,249,535.37
其他应收款	10,773,513.26	9,691,727.39	8,981,186.21	6,448,814.27
存货	29,982,954.24	29,262,965.42	30,263,536.04	27,524,549.22
合同资产	98,789.08	159,229.83	-	-
一年内到期的非流动资产	543,941.11	611,994.20	-	-
其他流动资产	1,681,128.35	1,765,922.27	1,327,627.28	1,149,304.44
流动资产合计	51,650,026.35	51,666,172.17	48,966,640.23	43,260,049.76
债权投资	458,000.00	615,000.00	-	-
可供出售金融资产	0.00	-	499.97	499.97
其他权益工具投资	3,001.97	499.97	-	-
长期应收款	592,137.07	1,922,326.83	-	-
长期股权投资	1,067,724.08	875,479.02	621,893.53	499,240.94
投资性房地产	9,757,091.06	9,068,480.88	7,135,800.00	2,930,600.00
固定资产	98,969.59	9,934.30	7,904.48	9,371.24
在建工程	0.00	36.90	2,074.00	-
使用权资产	78,890.07	19,927.32	-	-
无形资产	11,550.29	10,741.45	6,358.58	4,842.60
开发支出	1,735.03	815.79	1,662.48	-
商誉	0.00	-	-	-

项目	2022 年 9 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
长期待摊费用	5,744.21	3,084.82	1,901.77	799.67
递延所得税资产	402,861.85	290,294.94	327,728.45	273,552.25
其他非流动资产	5,613.85	5,962.74	686,385.24	5,437.94
非流动资产合计	12,483,319.07	12,822,584.95	8,792,208.50	3,724,344.60
资产总计	64,133,345.42	64,488,757.13	57,758,848.74	46,984,394.37
短期借款	149,084.37	216,596.33	90,000.00	241,852.24
应付票据	834.99	-	-	-
应付账款	5,048,453.67	5,403,675.19	4,049,092.78	2,695,675.52
预收款项	19,089.33	17,492.66	10,279,342.41	9,810,568.52
合同负债	8,343,989.61	8,029,153.55	-	-
应付职工薪酬	2,912.89	2,409.83	1,633.20	1,538.83
应交税费	834,414.40	1,270,900.45	779,563.36	1,369,169.56
其他应付款	14,421,838.61	16,152,988.78	14,059,081.85	12,034,312.33
一年内到期的非流动负债	1,268,208.71	3,246,470.62	2,544,266.79	895,513.84
其他流动负债	781,394.99	852,862.02	943,926.89	927,754.01
流动负债合计	30,870,221.58	35,192,549.45	32,746,907.28	27,976,384.84
长期借款	5,933,269.73	5,989,920.92	6,184,802.10	3,680,923.94
应付债券	4,687,710.97	3,038,387.00	1,469,989.00	2,040,371.60
租赁负债	69,472.13	3,660.01	-	-
长期应付款	553,844.85	46,735.52	-	-
递延所得税负债	1,241,659.67	1,127,070.52	954,961.20	560,015.27
非流动负债合计	12,485,957.34	10,205,773.97	8,609,752.30	6,281,310.81
负债合计	43,356,178.92	45,398,323.42	41,356,659.59	34,257,695.65
实收资本	2,000,000.00	2,000,000.00	2,000,000.00	2,000,000.00
资本公积	59,977.63	59,859.65	59,859.65	542.82
其他综合收益	1,382,937.26	1,363,125.50	1,388,380.98	277,285.22
盈余公积	490,044.00	490,044.00	441,782.58	418,427.92
未分配利润	15,639,979.99	14,200,474.67	11,624,519.43	9,360,622.26

项目	2022 年 9 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
归属于母公司所有者权益合计	19,572,938.88	18,113,503.82	15,514,542.64	12,056,878.21
少数股东权益	1,204,227.62	976,929.89	887,646.51	669,820.51
所有者权益合计	20,777,166.50	19,090,433.71	16,402,189.15	12,726,698.72
负债和所有者权益总计	64,133,345.42	64,488,757.13	57,758,848.74	46,984,394.37

图表 8-5: 2019-2021 年及 2022 年 1-9 月发行人合并利润表

单位: 万元

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、营业总收入	9,676,210.78	17,114,024.71	13,137,588.60	10,058,874.84
其中: 营业收入	9,676,210.78	17,114,024.71	13,137,588.60	10,058,874.84
二、营业总成本	7,854,553.77	14,158,115.29	10,102,877.15	7,603,710.64
其中: 营业成本	7,337,238.31	13,163,778.63	9,317,669.44	6,706,494.83
税金及附加	167,024.51	599,034.05	532,774.68	703,827.22
销售费用	182,169.08	228,938.27	194,397.08	160,673.33
管理费用	105,289.34	141,112.83	110,505.20	105,493.88
财务费用	59,987.16	22,317.72	-53,502.60	-72,778.62
研发费用	2,845.39	2,933.81	1,033.35	-
加: 公允价值变动收益	81,295.77	368,827.73	18,827.31	170,613.73
投资收益	92,142.67	195,679.97	171,758.54	55,182.50
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益	59,226.54	112,402.43	171,382.89	54,926.99
资产处置收益	1.24	211.83	-0.57	159.64
资产减值损失	-30,575.72	-	-	4.14
信用减值损失	-26,125.00	-	-	-
其他收益	17,337.33	8,376.33	3,179.90	14,023.15
三、营业利润 (亏损以“-”号填列)	1,955,733.29	3,529,005.27	3,228,476.62	2,695,147.38
加: 营业外收入	15,844.36	5,964.15	9,022.00	11,558.39
减: 营业外支出	1,260.60	1,077.09	594.64	2,757.54
四、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)	1,970,317.06	3,533,892.33	3,236,903.98	2,703,948.23

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
减：所得税费用	451,145.64	885,988.74	767,174.31	668,296.28
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	1,519,171.42	2,647,903.59	2,469,729.67	2,035,651.95
归属于母公司股东的净利润	1,439,505.32	2,412,897.47	2,287,251.84	1,898,225.21
少数股东损益	79,666.11	235,006.12	182,477.84	137,426.74
六、其他综合收益的税后净额	19,811.75	52,758.28	1,129,282.62	-3,237.16
七、综合收益总额	1,538,983.18	2,700,661.87	3,599,012.29	2,032,414.79
归属于母公司股东的综合收益总额	1,459,317.07	2,387,641.99	3,398,347.60	1,894,988.05
归属于少数股东的综合收益总额	79,666.11	313,019.89	200,664.68	137,426.74

图表 8-6：2019-2021 年及 2022 年 1-9 月发行人合并现金流量表

单位：万元

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
销售商品、提供劳务收到的现金	11,203,564.30	18,429,297.04	14,881,173.98	13,064,734.58
收到的税费返还	0.00	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	45,542,983.22	52,842,278.42	47,988,556.19	38,864,411.60
经营活动现金流入小计	56,746,547.52	71,271,575.46	62,869,730.17	51,929,146.18
购买商品、接受劳务支付的现金	8,363,447.22	11,911,701.55	11,375,956.70	10,714,464.13
支付给职工以及为职工支付的现金	244,174.95	290,987.70	283,395.37	248,865.15
支付的各项税费	1,425,473.80	1,944,979.69	1,820,097.12	1,371,909.71
支付其他与经营活动有关的现金	47,811,816.03	54,193,192.44	50,116,080.94	38,256,667.46
经营活动现金流出小计	57,844,912.00	68,340,861.37	63,595,530.12	50,591,906.44
经营活动产生的现金流量净额	-1,098,364.49	2,930,714.09	-725,799.95	1,337,239.74
收回投资收到的现金	242,775.00	5,226.81	35,400.00	9,186.01
取得投资收益收到的现金	42,631.94	113,349.94	27,005.47	12,858.24
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	47.52	14.66	1.66	184.89
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	0.00	-	3,279.88	-
收到其他与投资活动有关的现金	2,003,220.50	697,207.03	132,708.29	115,000.00

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
投资活动现金流入小计	2,288,674.96	815,798.44	198,395.30	137,229.14
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	623,973.74	380,689.93	863,455.52	3,169.89
投资支付的现金	190,587.55	9,513.25	9,489.65	45,751.48
支付其他与投资活动有关的现金	1,549,011.63	2,527,420.79	824,301.09	-
投资活动现金流出小计	2,363,572.92	2,917,623.97	1,697,246.26	48,921.36
投资活动产生的现金流量净额	-74,897.96	-2,101,825.53	-1,498,850.97	88,307.78
吸收投资收到的现金	129,091.35	-	89,686.02	35,926.38
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	129,091.35	-	89,686.02	35,926.38
取得借款收到的现金	3,448,508.50	5,338,058.72	4,199,947.11	2,227,191.30
发行债券收到的现金	1,650,000.00	2,192,962.98	1,120,150.00	350,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	243,078.88	497,400.00	357,952.93	-
筹资活动现金流入小计	5,470,678.73	8,028,421.70	5,767,736.07	2,613,117.67
偿还债务支付的现金	5,118,441.41	5,748,353.67	1,748,229.23	1,045,912.17
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	413,307.20	574,046.24	497,937.78	790,107.27
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	21,361.00	5,745.50	19,600.00	492,431.50
支付其他与筹资活动有关的现金	257,335.76	590,275.26	309,941.19	1,327.00
筹资活动现金流出小计	5,789,084.37	6,912,675.16	2,556,108.19	1,837,346.43
筹资活动产生的现金流量净额	-318,405.64	1,115,746.54	3,211,627.87	775,771.24
汇率变动对现金及现金等价物的影响	0.00	-	-0.12	0.04
现金及现金等价物净增加额	-1,491,668.08	1,944,635.09	986,976.84	2,201,318.80
加：期初现金及现金等价物余额	9,436,952.45	7,492,317.36	6,505,340.52	4,304,021.72
期末现金及现金等价物余额	7,945,284.37	9,436,952.45	7,492,317.36	6,505,340.52

图表 8-7：2019-2021 年及 2022 年 9 月末发行人母公司资产负债表

单位：万元

项目	2022 年 9 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
货币资金	3,523,087.52	4,687,931.70	3,028,622.04	2,649,511.18
应收账款	0.00	84.72	-	-

项目	2022 年 9 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
预付款项	2,130.65	172.55	13.52	910,796.98
其他应收款	22,619,958.55	17,890,302.63	18,443,277.33	14,470,869.79
存货	34.94	34.94	34.94	34.94
一年内到期的非流动资产	1,442,427.10	2,561,592.17	750,000.00	400,000.00
其他流动资产	0.00	13,989.39	16,622.62	2,701.18
流动资产合计	27,587,638.76	25,154,108.10	22,238,570.45	18,433,914.07
债权投资	3,245,000.00	1,810,000.00	-	-
可供出售金融资产	0.00	-	-	-
长期应收款	2,403,112.97	3,401,768.07	-	-
长期股权投资	1,738,074.39	1,145,209.95	1,055,327.89	864,089.03
其他权益工具投资	2,502.00	-	-	-
投资性房地产	116,199.45	88,500.00	69,700.00	-
固定资产	514.20	2,568.85	528.89	711.19
在建工程	0.00	36.90	2,074.00	-
使用权资产	248.14	935.68	-	-
无形资产	3,030.31	3,457.30	2,430.16	4,574.61
开发支出	0.00	815.70	1,662.48	-
递延所得税资产	17,666.21	28,185.56	12,057.39	13,256.48
其他非流动资产	5,113.85	5,562.74	2,466,185.24	1,082,437.94
非流动资产合计	7,531,461.53	6,487,040.75	3,609,966.05	1,965,069.25
资产总计	35,119,100.29	31,641,148.84	25,848,536.50	20,398,983.32
短期借款	0.00	-	-	-
应付账款	4,573.33	2,753.90	34,872.39	528.72
预收款项	0.00	-	-	-
合同负债	20.00	-	-	-
应付职工薪酬	0.52	1.20	-	-
应交税费	10,083.54	20,236.86	4,002.04	4,407.91
其他应付款	19,332,508.25	15,353,188.29	12,625,849.88	10,042,002.99

项目	2022 年 9 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
一年内到期的非流动负债	1,144,556.80	1,898,451.08	2,139,241.60	736,360.00
流动负债合计	20,491,742.44	17,274,631.32	14,803,965.91	10,783,299.63
长期借款	3,402,240.00	4,946,240.92	3,673,149.23	1,485,540.00
应付债券	4,030,025.81	2,380,000.00	940,000.00	2,040,371.60
租赁负债	188.90	708.14	-	-
长期应付款	58,195.96	-	-	-
递延所得税负债	6,036.63	24,885.06	20,459.35	13,049.38
非流动负债合计	7,496,687.30	7,351,834.12	4,633,608.58	3,538,960.98
负债合计	27,988,429.74	24,626,465.44	19,437,574.48	14,322,260.61
实收资本	2,000,000.00	2,000,000.00	2,000,000.00	2,000,000.00
资本公积	66,699.97	66,699.97	64,699.97	7,589.23
其他综合收益	34,226.99	34,226.99	-	-
盈余公积	490,044.00	490,044.00	441,782.58	418,427.92
未分配利润	4,539,699.58	4,423,712.44	3,904,479.46	3,650,705.56
所有者权益合计	7,130,670.55	7,014,683.40	6,410,962.01	6,076,722.71
负债和所有者权益总计	35,119,100.29	31,641,148.84	25,848,536.50	20,398,983.32

图表 8-8: 2019-2021 年及 2022 年 1-9 月发行人母公司利润表

单位: 万元

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
营业总收入	1,082.92	11,090.82	18,894.64	16,072.69
营业收入	1,082.92	11,090.82	18,894.64	16,072.69
营业总成本	266,750.40	325,783.17	10,273.43	-18,302.91
减: 营业成本	657.58	56.6	356.15	15.4
营业税金及附加	2,074.82	2,066.12	1,714.39	1,487.86
销售费用	156.85	166.93	11.66	-
管理费用	27,364.99	38,822.37	35,666.17	33,651.84
研发费用	0.00	-	23.79	-
财务费用	236,496.17	284,671.14	-27,498.72	-53,458.02

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
其他收益	132.49	154.28	242.61	550.6
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	15,142.71	9,003.80	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	361,898.03	879,829.40	232,998.60	515,695.44
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	0.00	99,245.25	57,076.07	40,453.61
资产减值损失（损失以“-”号填列）	0.00	-	-	4.14
营业利润（亏损以“-”号填列）	111,505.76	574,295.13	241,862.41	550,625.79
加：营业外收入	6.58	19.11	300.85	426.29
减：营业外支出	0.20	50	7.55	-
利润总额（亏损总额以“-”号填列）	111,512.14	574,264.24	242,155.71	551,052.08
减：所得税费用	-4,475.00	6,769.84	8,609.05	8,944.34
净利润（净亏损以“-”号填列）	115,987.15	567,494.40	233,546.66	542,107.74
综合收益总额	115,987.15	601,721.39	233,546.66	542,107.74

图表 8-9：2019-2021 年及 2022 年 1-9 月发行人母公司现金流量表

单位：万元

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
销售商品、提供劳务收到的现金	88.60	307.24	19,870.35	17,036.20
收到的税收返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	32,701,066.35	69,303,465.67	37,679,171.26	21,934,291.57
经营活动现金流入小计	32,701,154.95	69,303,772.91	37,699,041.61	21,951,327.76
购买商品、接受劳务支付的现金	8,347.97	43,388.44	499,733.20	910,693.23
支付给职工以及为职工支付的现金	27,501.96	31,982.25	25,725.53	33,462.84
支付的各项税费	18,584.63	21,306.72	31,953.00	23,010.01
支付其他与经营活动有关的现金	33,606,128.77	68,778,789.50	37,783,378.24	22,280,468.83
经营活动现金流出小计	33,660,563.32	68,875,466.92	38,340,789.98	23,247,634.90
经营活动产生的现金流量净额	-959,408.37	428,306.00	-641,748.37	-1,296,307.14
收回投资收到的现金	2,275.00	93,220.00	22,400.00	10,902.83
取得投资收益收到的现金	238,184.83	709,020.47	141,295.11	411,550.98
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	2,173.17	1.31	0.54	121.50

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	1,491.23	-
收到其他与投资活动有关的现金	5,612,329.67	4,796,916.29	1,989,927.20	925,373.00
投资活动现金流入小计	5,854,962.66	5,599,158.06	2,155,114.08	1,347,948.31
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,234.43	391.94	23,460.23	2,563.81
投资支付的现金	490,302.00	62,500.00	142,030.96	138,068.71
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	2,000.00	-
支付其他与投资活动有关的现金	4,609,131.12	6,393,628.93	3,174,458.66	200,000.00
投资活动现金流出小计	5,102,667.55	6,456,520.87	3,341,949.85	340,632.52
投资活动产生的现金流量净额	752,295.12	-857,362.81	-1,186,835.77	1,007,315.79
吸收投资收到的现金	-	-	-	-
取得借款收到的现金	1,263,500.00	4,011,354.56	2,779,295.16	1,343,100.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
发行债券收到的现金	1,650,000.00	2,192,962.98	590,000.00	350,000.00
筹资活动现金流入小计	2,913,500.00	6,204,317.54	3,369,295.16	1,693,100.00
偿还债务支付的现金	3,603,282.67	3,762,747.39	879,175.93	508,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	267,248.26	340,269.73	281,896.22	173,208.14
支付其他与筹资活动有关的现金	700.00	12,933.95	528.00	837.00
筹资活动现金流出小计	3,871,230.93	4,115,951.07	1,161,600.15	682,045.14
筹资活动产生的现金流量净额	-957,730.93	2,088,366.47	2,207,695.00	1,011,054.86
现金及现金等价物净增加额	-1,164,844.18	1,659,309.66	379,110.86	722,063.51
加：期初现金及现金等价物余额	4,687,931.70	3,028,622.04	2,649,511.18	1,927,447.67
期末现金及现金等价物余额	3,523,087.52	4,687,931.70	3,028,622.04	2,649,511.18

(四) 2022年三季度重大会计科目变动分析

图表8-10：发行人2022年9月末合并资产负债表主要会计科目分析

单位：万元

科目	2022 年 9 月末 /2022 年 1-9 月	2021 年 9 末/ 2021 年 1-9 月	变化幅度	变化原因
----	------------------------------	-----------------------------	------	------

科目	2022 年 9 月末 /2022 年 1-9 月	2021 年 9 末/ 2021 年 1-9 月	变化幅度	变化原因
资产总计	64,133,345.42	64,197,416.28	-0.10%	资产情况保持平稳
负债合计	43,356,178.92	46,358,608.59	-6.48%	随着公司不断有项目交楼销售完毕，发行人合同负债减少，整体规模减小
净资产合计	20,777,166.50	17,838,807.69	16.47%	发行人经营情况良好，带动未分配利润持续增长，净资产规模稳步提升
营业总收入	9,676,210.78	8,412,165.95	15.03%	发行人结转收入项目较多，房地产开发收入增长较大
净利润	1,519,171.42	146,789.63	10.70%	发行人营业收入有所增长所致
经营活动产生的现金流量净额	-1,098,364.49	104,154.92	-1,154.55%	地价款、工程款支出增加以及关联方往来款增加导致

三、发行人最新资信情况

(一) 发行人信用评级变化情况

截至本募集说明书签署之日，发行人主体信用评级为 AAA，评级展望为稳定，未发生变化。

(二) 发行人银行授信情况

截至 2022 年 9 月末，公司及子公司获得各银行授信额度共计人民币 2,542 亿元，其中尚未使用 1,161 亿元，占授信总额的 45.7%。

(三) 发行人最新直接融资情况

图表 8-11：截至募集说明书签署日发行人直接债务融资工具明细表

单位：万元

债券简称	债券类型	起息日期	到期日期	发行期限 (年)	发行规模 (亿元)	当前余额 (亿元)	票面利率 (%)
22 中海企业 MTN005	中期票据	2022/10/27	2027/10/27	5	10.00	10.00	2.85
22 中海企业 MTN004	中期票据	2022/7/25	2027/7/25	5	20.00	20.00	3.26
22 中海企业 MTN003B	中期票据	2022/5/27	2027/5/27	5	10.00	10.00	3.10
22 中海企业 MTN003A	中期票据	2022/5/27	2025/5/27	3	20.00	20.00	2.63

22 中海企业 MTN002(绿色)	中期票据	2022/2/23	2027/2/23	5	10.00	10.00	3.22
22 中海企业 MTN001A	中期票据	2022/1/14	2025/1/14	3	18.00	18.00	2.88
22 中海企业 MTN001B	中期票据	2022/1/14	2027/1/14	5	12.00	12.00	3.25
21 中海企业 MTN001	中期票据	2021/1/15	2024/1/15	3	15.00	15.00	3.35
20 中海企业 MTN001	中期票据	2020/12/14	2023/12/14	3	15.00	15.00	3.60
22 中海 06	公司债	2022/9/23	2027/9/20	5	5.00	5.00	3.15
22 中海 05	公司债	2022/9/23	2025/9/20	3	10.00	10.00	2.40
22 中海 04	公司债	2022/5/10	2027/5/10	5	15.00	15.00	3.48
22 中海 03	公司债	2022/5/10	2025/5/10	3	15.00	15.00	2.75
22 中海 02	公司债	2022/4/7	2027/4/7	5	10.00	10.00	3.05
22 中海 01	公司债	2022/4/7	2025/4/7	3	20.00	20.00	3.05
21 中海 10	公司债	2021/12/20	2026/12/20	5	8.00	8.00	3.38
21 中海 09	公司债	2021/12/20	2024/12/20	3	13.00	13.00	2.98
21 中海 08	公司债	2021/11/25	2026/11/25	5	12.00	12.00	3.38
21 中海 07	公司债	2021/11/25	2024/11/25	3	17.00	17.00	3.08
21 中海 06	公司债	2021/8/9	2028/8/9	5+2	15.00	15.00	3.25
21 中海 05	公司债	2021/8/9	2025/8/9	2+2	5.00	5.00	2.75
21 中海 04	公司债	2021/7/12	2025/7/12	3+1	20.00	20.00	3.25
21 中海 03	公司债	2021/7/12	2025/7/12	2+2	10.00	10.00	3.10
21 中海 02	公司债	2021/6/15	2026/6/15	5	10.00	10.00	3.55
21 中海 01	公司债	2021/6/15	2024/6/15	3	20.00	20.00	3.25
20 中海 03	公司债	2020/11/9	2023/11/9	3	24.00	24.00	3.40
20 中海 01	公司债	2020/8/14	2026/8/14	3+3	20.00	20.00	3.20
19 中海 02	公司债	2019/1/24	2026/1/24	5+2	15.00	15.00	3.75
16 中海 01	公司债	2016/8/23	2026/8/23	5+5	60.00	19.00	3.10
21 中海 5A	ABS	2021/11/10	2039/11/10	18	12.89	12.87	3.50
20 中海 2A	ABS	2020/8/17	2038/8/17	18	30.01	29.97	3.90
20 中海 1A	ABS	2020/4/28	2038/4/28	18	23.01	22.95	2.50
合计					539.91	478.79	

四、发行人重要事项情况

发行人 2022 年 9 月末存在以下重要事项：

(1) 发行人存在经营活动产生的现金流量净额波动的风险。2021 年 1-9 月和 2022 年 1-9 月，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 104,154.92 万元和 -1,098,364.49 万元，同比下降 1,154.55%，降幅较大。原因系地价款、工程款

支出增加以及关联方往来款增加。

此外，发行人 2022 年 1-9 月不涉及其他重要事项变化，主要包括：

- (1) 不存在重要事项可能引发的风险；
- (2) 企业基本情况良好，不涉及重要事项变更（如注册资本变动，实际控制人变动，特许经营权变动等）；
- (3) 企业资信情况不存在重大不利情况（如企业所在的律师事务所因事下调，企业评级下调等）；
- (4) 经排查，企业不涉及违约等情况。

第九章 债务融资工具信用增进

本期中期票据无信用增进。

第十章 税 项

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

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

一、增值税

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

二、所得税

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

三、印花税

根据 2022 年 7 月 1 日起施行的《中华人民共和国印花税法》（以下简称“印花税法”），在我国境内书立应税凭证、进行证券交易的单位和个人，为印花税法规定的纳税人，应当依法缴纳印花税。其中，应税凭证指印花税法所附《印花税法税目税率表》列明的合同、产权转移书据和营业账簿；证券交易指转让在依法设立的证券交易所、国务院批准的其他全国性证券交易场所交易的股票和以股票为基础的依托凭证。

对债务融资工具在银行间市场进行的交易，我国目前还没有有关的具体规定。截至本募集说明书签署日，投资者买卖、赠与或继承债务融资工具而书立转让书据时，应不需要缴纳印花税。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关债券交易征收印花税，也无法预测将会适用税率的水平。

本期债务融资工具所列税项不构成对投资者的纳税建议和纳税依据,投资者所应缴纳的税项与债务融资工具的各项支付不构成抵销。监管机关及自律组织另有规定的按规定执行。

第十一章 信息披露安排

一、发行人信息披露机制

(一) 信息披露内部管理制度

发行人按照中国人民银行《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》（中国人民银行令〔2008〕第1号）、《公司信用类债券信息披露管理办法》、（中国人民银行中华人民共和国国家发展和改革委员会中国证券监督管理委员会公告〔2020〕第22号）、交易商协会《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》（2021版）及《中海企业发展集团有限公司章程》等相关规定，制定了《中海企业发展集团有限公司信息披露事务管理制度》，真实、准确、完整、及时地披露信息，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

如有关信息披露的监管部门规章和协会的自律规则发生变化，发行人将依据其变化对于信息披露作出调整。

(二) 信息披露管理机制

发行人按照中国银行间市场交易商协会的信息披露要求，已制定《中海企业发展集团有限公司信息披露事务管理制度》，并由财务资金部、企业传讯部具体负责和协调债务融资工具存续期间各类财务报表及与公司经营相关的所有重大信息的披露事项。

(三) 信息披露事务负责人

姓名：郭光辉

职务：董事、副总经理

联系地址：深圳市福田区福华路399号中海大厦十二楼

电话：0755-82826666

传真：0755-82950666

电子信箱：coli.ir@cohl.com

公司信息披露事务负责人在信息披露事务中的职责：负责组织和协调债务融资工具信息披露相关工作，接受投资者问询，维护投资者关系。

二、信息披露安排

发行人将严格按照中国人民银行《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》及交易商协会《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》等文件的相关规定，进行本期债务融资工具存续期间各类财务报表、审计报告及可能影响本期债务融资工具兑付的重大事项的披露工作。

（一）发行前的信息披露安排

本期债务融资工具发行日前 2 个工作日，发行人将通过交易商协会认可的网站披露如下文件：

- 1、募集说明书；
- 2、信用评级报告和跟踪评级安排；
- 3、法律意见书；
- 4、发行人最近三年经审计的财务报告和最近一期会计报表。
- 5、中国银行间市场交易商协会要求的其他需披露的文件。

（二）存续期内定期信息披露

发行人在本期债务融资工具存续期内，向市场定期公开披露以下信息：

1、企业应当在每个会计年度结束之日后 4 个月内披露上一年年度报告。年度报告应当包含报告期内企业主要情况、审计机构出具的审计报告、经审计的财务报表、附注以及其他必要信息；

2、企业应当在每个会计年度的上半年结束之日后 2 个月内披露半年度报告；

3、企业应当在每个会计年度前 3 个月、9 个月结束后的 1 个月内披露季度财务报表，第一季度财务报表的披露时间不得早于上一年年度报告的披露时间；

4、定期报告的财务报表部分应当至少包含资产负债表、利润表和现金流量表。编制合并财务报表的企业，除提供合并财务报表外，还应当披露母公司财务报表。

5、企业应在存续期间每半年披露募集资金用款情况，内容包括但不限于募集资金使用情况和绿色项目进展。

（三）存续期内重大事项的信息披露

存续期内，企业发生可能影响债务融资工具偿债能力或投资者权益的重大事项时，应当及时披露，并说明事项的起因、目前的状态和可能产生的影响。所称重大事项包括但不限于：

- 1、企业名称变更；
- 2、企业生产经营状况发生重大变化，包括全部或主要业务陷入停顿、生产经营外部条件发生重大变化等；
- 3、企业变更财务报告审计机构、债务融资工具受托管理人、信用评级机构；
- 4、企业 1/3 以上董事、2/3 以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；
- 5、企业法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；
- 6、企业控股股东或者实际控制人变更，或股权结构发生重大变化；
- 7、企业提供重大资产抵押、质押，或者对外提供担保超过上年末净资产的 20%；
- 8、企业发生可能影响其偿债能力的资产出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为、重大资产重组；
- 9、企业发生超过上年末净资产 10%的重大损失，或者放弃债权或者财产超过上年末净资产的 10%；
- 10、企业股权、经营权涉及被委托管理；
- 11、企业丧失对重要子公司的实际控制权；
- 12、债务融资工具信用增进安排发生变更；
- 13、企业转移债务融资工具清偿义务；
- 14、企业一次承担他人债务超过上年末净资产 10%，或者新增借款超过上年末净资产的 20%；
- 15、企业未能清偿到期债务或企业进行债务重组；
- 16、企业涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织做出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；
- 17、企业法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；
- 18、企业涉及重大诉讼、仲裁事项；
- 19、企业发生可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；
- 20、企业拟分配股利，或发生减资、合并、分立、解散及申请破产的情形；
- 21、企业涉及需要说明的市场传闻；
- 22、债务融资工具信用评级发生变化；

23、企业订立其他可能对其资产、负债、权益和经营成果产生重要影响的大合同；

24、发行文件中约定或企业承诺的其他应当披露事项；

25、其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项。

(四) 本息兑付的信息披露

发行人应当在本期债务融资工具本息兑付日前五个工作日，通过交易商协会认可的网站公布本金兑付、付息事项。

债务融资工具偿付存在较大不确定性的，企业将及时披露付息或兑付存在较大不确定性的风险提示公告。

债务融资工具未按照约定按期足额支付利息或兑付本金的，企业将在当日披露未按期足额付息或兑付的公告；存续期管理机构将不晚于次 1 个工作日披露未按期足额付息或兑付的公告。

债务融资工具违约处置期间，企业及存续期管理机构将披露违约处置进展，企业将披露处置方案主要内容。企业在处置期间支付利息或兑付本金的，将在 1 个工作日内进行披露。

上述信息的披露时间应不晚于企业在证券交易所、指定媒体或其他场合公开披露的时间。信息披露内容不低于《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》及《非金融企业债务融资工具存续期信息披露表格体系》要求。

第十二章 持有人会议机制

一、持有人会议的目的与效力

(一) 债务融资工具持有人会议由本期债务融资工具持有人或其授权代表参加，以维护债务融资工具持有人的共同利益，表达债务融资工具持有人的集体意志为目的。

(二) 除法律法规另有规定外，持有人会议所审议通过的决议对本期债务融资工具持有人，包括所有出席会议、未出席会议、反对议案或者放弃投票权、无表决权的持有人，以及在相关决议通过后受让债务融资工具的持有人，具有同等效力和约束力。

二、持有人会议的召开情形

(一) 中国农业银行股份有限公司为本期债务融资工具持有人会议的召集人。

(二) 在债务融资工具存续期间，出现以下情形之一的，召集人应当召集持有人会议：

1、发行人发行的债务融资工具或其他境内外债券的本金或利息未能按照约定按期足额兑付；

2、发行人拟转移债务融资工具清偿义务；

3、发行人拟变更债务融资工具信用增进安排，或信用增进安排、提供信用增进服务的机构（如有）偿付能力发生重大不利变化；

4、发行人拟减资（如因实施股权激励计划、实施业绩补偿承诺等原因回购注销股份减资的，且在债务融资工具存续期内累计减资比例低于发行时注册资本 200 亿元的 5%的除外）、合并、分立、解散，申请破产、被责令停产停业、被暂扣或者吊销许可证、暂扣或者吊销执照；

5、发行人因拟进行的资产出售、转让、无偿划转、债务减免、会计差错更正、会计政策（因法律、行政法规或国家统一的会计制度等要求变更的除外）或会计估计变更等原因可能导致发行人净资产减少单次超过最近一期经审计净资产的 10%或者 24 个月内累计超过净资产（以首次导致净资产减少行为发生时对应的最近一期经审计净资产为准）的 10%，或者虽未达到上述指标，但对发行人营业收入、净利润、现金流、持续稳健经营等方面产生重大不利影响；

6、发行人发生可能导致其丧失对重要子公司实际控制权的情形；

- 7、发行人拟进行重大资产重组；
- 8、拟解聘、变更受托管理人（如有）或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款；
- 9、单独或合计持有 30%以上同期债务融资工具余额的持有人书面提议召开；
- 10、发行文件中约定的其他应当召开持有人会议的情形；
- 11、法律、法规及相关自律规则规定的其他应由持有人会议作出决议的情形。

（三）召集人在知悉上述持有人会议召开情形后，应在实际可行的最短期限内召集持有人会议，拟定会议议案。

发行人或者提供信用增进服务的机构（如有）发生上述情形的，应当在知悉该等事项发生之日起或应当知悉该等事项发生之日起 5 个工作日内书面告知召集人，发行人披露相关事项公告视为已完成书面告知程序。持有人会议的召集不以发行人或者提供信用增进服务的机构履行告知义务为前提。

召集人不能履行或者不履行召集职责的，单独或合计持有 30%以上同期债务融资工具余额的持有人、发行人、提供信用增进服务的机构（如有）、均可以自行召集持有人会议，履行召集人的职责。

（四）在债务融资工具存续期间，发行人或提供信用增进服务的机构（如有）出现《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》列明的重大事项或信息披露变更事项情形之一的（上述约定须持有人会议召开情形除外），召集人可以主动召集持有人会议，也可以根据单独或合计持有 10%以上同期债务融资工具余额的持有人、发行人或提供信用增进服务的机构（如有）向召集人发出的书面提议召集持有人会议。

召集人收到书面提议的，应自收到提议之日起 5 个工作日内向提议人书面回复是否同意召集持有人会议。

三、持有人会议的召集

（一）召集人应当至少于持有人会议召开日前 10 个工作日在交易商协会认可的渠道披露召开持有人会议的公告。召开持有人会议的公告内容包括但不限于下列事项：

- 1、本期债务融资工具发行情况、持有人会议召开背景；
- 2、会议召集人、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、非现场或两者相结合的形式；
- 5、会议议事程序：包括持有人会议的召集方式、表决方式、表决截止日和其他相关事宜；
- 6、债权登记日：应为持有人会议召开日前一工作日；
- 7、提交债券账务资料以确认参会资格的截止时点：债务融资工具持有人在持有人会议召开前未向召集人证明其参会资格的，不得参加持有人会议和享有表决权；
- 8、参会证明要求：参会人员应出具参会回执、授权委托书、身份证明及债权登记日债券账务资料，在授权范围内参加持有人会议并履行受托义务。

(二) 召集人应与发行人、持有人、提供信用增进服务的机构（如有）、受托管理人（如有）等相关方沟通，并拟定持有人会议议案。

召集人应当至少于持有人会议召开日前 7 个工作日将议案发送至持有人。

议案内容与发行人、提供信用增进服务的机构（如有）、受托管理人（如有）等机构有关的，议案应同时发送至相关机构。

持有人及相关机构如未收到议案，可向召集人获取。

(三) 发行人、提供信用增进服务的机构（如有）、受托管理人（如有）、单独或合计持有 10% 以上同期债务融资工具余额的持有人可以于会议召开日前 5 个工作日以书面形式向召集人提出补充议案。

召集人可对议案进行增补，或在不影响提案人真实意思表示的前提下对议案进行整理，形成最终议案，并提交持有人会议审议。

(四) 召集人应当在不晚于会议召开前 3 个工作日将最终议案发送至持有人及相关机构，并披露最终议案概要。

最终议案概要包括议案标题、议案主要内容、议案执行程序及答复时限要求。

(五) 持有人会议议案应有明确的决议事项，遵守法律法规和银行间市场自律规则，尊重社会公德，不得扰乱社会经济秩序、损害社会公共利益及他人合法权益。

(六) 若发行人披露债务融资工具本息兑付的特别风险提示公告、出现公司信用类债券违约以及其他严重影响持有人权益的突发情形，召集人可在有利于持

有人权益保护的情形下，合理缩短持有人会议召集程序。

符合上述缩短召集程序情形的，召集人应在持有人会议召开前披露持有人会议召开公告，并将议案发送至持有人及相关机构，同时披露议案概要。

若发行人未发生上述情形，但召集人拟缩短持有人会议召集程序的，需向本次持有人会议提请审议缩短召集程序议案的持有人，与本次持有人会议的其他议案一同表决，经持有本期债务融资工具表决权超过总表决权数额 90% 的持有人同意后方可生效。

四、持有人会议参会机构

(一) 债务融资工具持有人应当向登记托管机构查询本人债权登记日的债券账务信息，并于会议召开前提供相应债券账务资料以证明参会资格。

召集人应当对债务融资工具持有人或其授权代表的参会资格进行确认，并登记其名称以及持有份额。

(二) 除法律、法规及相关自律规则另有规定外，在债权登记日确认债权的债务融资工具持有人有权出席持有人会议。

(三) 发行人、债务融资工具清偿义务承继方、提供信用增进服务的机构等相关方应当配合召集人召集持有人会议，并按照召集人的要求列席持有人会议。受托管理人应当列席持有人会议，及时了解持有人会议召开情况。

信用评级机构可应召集人邀请列席会议。

(四) 持有人会议应当至少有 2 名律师进行见证。

见证律师对会议的召集、召开、表决程序、出席会议人员资格、表决权有效性、议案类型、会议有效性、决议生效情况等事项出具法律意见书。法律意见书应当与持有人会议决议一同披露。

五、持有人会议的表决和决议

(一) 债务融资工具持有人及其授权代表行使表决权，所持每一债务融资工具最低面额为一表决权。未出席会议的持有人不参与表决，其所持有的表决权数额计入总表决权数额。

(二) 发行人及其重要关联方持有债务融资工具的，应主动向召集人表明关联关系，并不得参与表决，其所持有的表决权数额不计入总表决权数额。利用、隐瞒关联关系侵害其他人合法利益的，承担相应法律责任。重要关联方包括但不

限于:

- 1、发行人控股股东、实际控制人;
- 2、发行人合并范围内子公司;
- 3、债务融资工具清偿义务承继方;
- 4、为债务融资工具提供信用增进服务的机构 (如有);
- 5、其他可能影响表决公正性的关联方。

(三) 下列事项为特别议案:

- 1、变更债务融资工具发行文件中与本息偿付相关的发行条款, 包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进协议及安排;
- 2、新增或变更发行文件中的选择权条款、投资人保护机制或投资人保护条款;
- 3、解聘、变更受托管理人 (如有) 或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款;
- 4、同意第三方承担债务融资工具清偿义务;
- 5、授权受托管理人 (如有) 以外的第三方代表全体持有人行使相关权利;
- 6、其他变更发行文件中可能会严重影响持有人收取债务融资工具本息的约定。

(四) 除法律法规另有规定外, 出席持有人会议的债务融资工具持有人所持有的表决权数额应超过本期债务融资工具总表决权数额的 50%, 会议方可生效。出席持有人会议的债务融资工具持有人未达会议生效标准的, 召集人应当继续履行会议召集召开与后续信息披露义务。

(五) 持有人会议对列入议程的各项议案分别审议, 逐项表决。持有人会议不得对公告和议案中未列明的事项进行决议。持有人会议的全部议案应当在会议召开首日后的 3 个工作日内表决结束。

(六) 召集人应当向登记托管机构查询表决截止日持有人名册, 并核对相关债项持有人当日债券账务信息。表决截止日终无对应债务融资工具面额的表决票视为无效票, 无效票不计入总表决权的统计中。持有人未做表决、投票不规范或投弃权票的, 视为该持有人放弃投票权, 其所持有的债务融资工具面额计入关于总表决权的统计中。

(七) 除法律法规另有规定外, 持有人会议决议应当由持有本期债务融资工具表决权超过总表决权数额 50% 的持有人同意后方可生效; 针对特别议案的决议, 应当由持有本期债务融资工具表决权超过总表决权数额 90% 的持有人同意后方可生效。

(八) 持有人会议应有书面会议记录作为备查文件。持有人会议记录由出席会议的召集人代表和见证律师签名。

(九) 召集人应当在持有人会议表决截止日后的 2 个工作日内将会议决议公告在交易商协会认可的渠道披露。会议决议公告包括但不限于以下内容:

- 1、出席会议的本期债务融资工具持有人所持表决权情况;
- 2、会议有效性;
- 3、各项议案的概要、表决结果及生效情况。

(十) 发行人应对持有人会议决议进行答复, 决议涉及提供信用增进服务的机构 (如有)、受托管理人 (如有) 或其他相关机构的, 上述机构应进行答复。

召集人应在会议表决截止日后的 2 个工作日内将会议决议提交至发行人及相关机构, 并及时就有关决议内容与相关机构进行沟通。

相关机构应当自收到会议决议之日后的 5 个工作日内对持有人会议决议情况进行答复。

召集人应于收到相关机构答复的次一工作日内在交易商协会认可的渠道披露。

六、其他

(一) 本节所称以上、以下, 包括本数。

(二) 召集人、参会机构对涉及单个债务融资工具持有人的持券情况、投票结果等信息承担保密义务。

(三) 本期债务融资工具发行完毕进入存续期后, 债务融资工具清偿义务承继方应按照本节中对发行人的要求履行相应义务; 新增或变更后的提供信用增进服务的机构 (如有) 以及受托管理人 (如有) 应按照本节中对提供信用增进服务的机构以及受托管理人 (如有) 的要求履行相应义务。

(四) 本节关于持有人会议的约定与《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程 (2019 版) 》要求不符的, 或本节内对持有人会议规程约

定不明的,按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程(2019版)》要求执行。

第十三章 违约、风险情形及处置

一、违约事件

以下事件构成本期债务融资工具项下的违约事件：

1、在本募集说明书约定的本金到期日、付息日、回售行权日等本息应付日，发行人未能按期足额偿付约定本金或利息；

1.1 宽限期条款

发行人在上述情形发生之后有 5 个工作日的宽限期。宽限期内应以当期应付未付的本金和利息为计息基数，按照票面利率上浮 0BP 计算利息。

发行人发生前款情形，应不晚于本息应付日的次 1 个工作日披露企业关于在宽限期支付本金或兑付利息的安排性公告，说明债项基本情况、未能按期支付的原因、宽限期条款及计息情况、宽限期内偿付安排等内容。发行人发生前款情形，并预计无法在宽限期内完成足额偿付的，应不晚于本息应付日的次 1 个工作日披露企业关于无法在宽限期内支付资金的风险提示公告，说明债项基本情况、未能按期支付的原因、宽限期条款及计息情况、无法在宽限期内完成偿付的风险提示及应对措施等内容。

发行人在宽限期内足额偿付了全部应付本金和利息（包括宽限期内产生的利息），则不构成本期债务融资工具项下的违约事件，发行人应不晚于足额偿还的次 1 个工作日披露企业关于在宽限期内完成资金偿付的公告，说明债项基本情况及支付完成情况，同时下一计息期起算日应从足额偿付的次一工作日开始起算，终止日不变。

若发行人在宽限期届满日仍未足额支付利息或兑付本金的，则构成本期债务融资工具项下的违约事件，发行人应于当日，向市场披露企业关于未按约定在宽限期内支付利息或兑付本金的公告，说明债项基本情况、未能在宽限期内支付的原因及相关工作安排。

2、因发行人触发本募集说明书中“投资人保护条款”及其他条款的约定或经法院裁判、仲裁机构仲裁导致本期债务融资工具提前到期，或发行人与持有人另行合法有效约定的本息应付日届满，而发行人未能按期足额偿付本金或利息。

3、在本期债务融资工具获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前，法院受理关于发行人的破产申请；

4、本期债务融资工具获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前，发行人为解散而成立清算组或法院受理清算申请并指定清算组，或因其它原因导致法人主体资格不存在。

二、违约责任

(一) 如果发行人发生前款所述违约事件的，发行人应当依法承担违约责任；持有人有权按照法律法规及本募集说明书约定向发行人追偿本金、利息以及违约金。

(二) 发行人发生上述违约事件，除继续支付利息之外(按照前一计息期利率，至实际给付之日止)，还须向债务融资工具持有人支付违约金，法律另有规定除外。违约金自违约之日起（约定了宽限期的，自宽限期届满之日起）到实际给付之日止，按照应付未付本息乘以日利率 0.21‰ 计算。

三、偿付风险

本募集说明书所称“偿付风险”是指，发行人按本期债务融资工具发行文件等与持有人之间的约定以及法定要求按期足额偿付债务融资工具本金、利息存在重大不确定性的情况。

四、发行人义务

发行人应按照募集说明书等协议约定以及协会自律管理规定进行信息披露，真实、准确、完整、及时、公平地披露信息；按照约定和承诺落实投资人保护措施、持有人会议决议等；配合中介机构开展持有人会议召集召开、跟踪监测等违约及风险处置工作。发行人应按照约定及时筹备偿付资金，并划付至登记托管机构指定账户。

五、发行人应急预案

发行人预计出现偿付风险或“违约事件”时应及时建立工作组，制定、完善违约及风险处置应急预案，并开展相关工作。

应急预案包括但不限于以下内容：工作组的组织架构与职责分工、内外部协调机制与联系人、信息披露与持有人会议等工作安排、付息兑付情况及偿付资金安排、拟采取的违约及风险处置措施、增信措施的落实计划（如有）、舆情监测与管理。

六、风险及违约处置基本原则

发行人出现偿付风险及发生违约事件后，应按照法律法规、公司信用类债券违约处置相关规定以及协会相关自律管理要求，遵循平等自愿、公平清偿、公开透明、诚实守信等原则，稳妥开展风险及违约处置相关工作，本募集说明书有约定从约定。

七、处置措施

发行人出现偿付风险或发生违约事件后，可与持有人协商采取下列处置措施：

(一) 发行人与持有人或有合法授权的受托管理人协商拟变更债务融资工具发行文件中与本息偿付相关的发行条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进协议及安排的，并变更相应登记要素的，应按照以下流程执行：

1、将重组方案作为特别议案提交持有人会议，按照特别议案相关程序表决。议案应明确重组后债务融资工具基本偿付条款调整的具体情况。

2、重组方案表决生效后，发行人应及时向中国外汇交易中心和银行间市场清算所股份有限公司提交变更申请材料。

3、发行人应在登记变更完成后的 2 个工作日内披露变更结果。

(二) 发行人与持有人协商以其他方式履行还本付息义务的，应确保当期债务融资工具全体持有人知晓，保障其享有同等选择的权利。如涉及注销全部或部分当期债务融资工具的，应按照下列流程进行：

1、发行人应将注销方案提交持有人会议审议，议案应明确注销条件、时间流程等内容，议案经由持有本期债务融资工具表决权超过总表决权数额 50% 的持有人同意后生效；

2、注销方案表决生效后，发行人应当与愿意注销的持有人签订注销协议；注销协议应明确注销流程和时间安排；不愿意注销的持有人所持债务融资工具可继续存续；

3、发行人应在与接受方案的相关持有人签署协议后的 2 个工作日内，披露协议主要内容；

4、发行人应在协议签署完成后，及时向银行间市场清算所股份有限公司申请注销协议约定的相关债务融资工具份额；

5、发行人应在注销完成后的 2 个工作日内披露结果。

八、不可抗力

(一) 不可抗力是指本债务融资工具计划公布后，由于当事人不能预见、不能避免并不能克服的情况，致使债务融资工具相关责任人不能履约的情况。

(二) 不可抗力包括但不限于以下情况：

- 1、自然力量引起的事故如水灾、火灾、地震、海啸等；
- 2、国际、国内金融市场风险事故的发生；
- 3、交易系统或交易场所无法正常工作；
- 4、社会异常事故如战争、罢工、恐怖袭击等。

(三) 不可抗力事件的应对措施

1、不可抗力发生时，发行人或主承销商应及时通知投资者及债务融资工具相关各方，并尽最大努力保护债务融资工具投资者的合法权益。

2、发行人或主承销商应召集债务融资工具持有人会议磋商，决定是否终止债务融资工具或根据不可抗力事件对债务融资工具的影响免除或延迟相关义务的履行。

九、争议解决机制

任何因募集说明书产生或者与本募集说明书有关的争议，由各方协商解决。协商不成的，均应提交深圳国际仲裁院根据申请时有效的仲裁规则进行裁决。

十、弃权

任何一方当事人未能行使或延迟行使本文约定的任何权利，或宣布对方违约仅适用某一特定情势，不能视作弃权，也不能视为继续对权利的放弃，致使无法对今后违约方的违约行为行使权利。任何一方当事人未行使任何权利，也不会构成对对方当事人的弃权。

第十四章 发行有关机构

一、发行人

名称：中海企业发展集团有限公司

住所：深圳市南山区粤海街道海珠社区文心五路 11 号汇通大厦 10 层

法定代表人：张智超

联系人：程增辉

联系电话：0755-82826666

传真：0755-82950666

二、主承销商

(一) 牵头主承销商

名称：中国农业银行股份有限公司

住所：北京市东城区建国门内大街 69 号

法定代表人：谷澍

联系人：乔郁

联系电话：010-85109041

传真：010-85106311

(二) 联席主承销商

名称：上海浦东发展银行股份有限公司

住所：上海市中山东一路 12 号

法定代表人：郑杨

联系人：李彦荪

联系电话：021-31884090

传真：021-50361705

三、承担存续期管理的机构

名称：中国农业银行股份有限公司

住所：北京市东城区建国门内大街 69 号

法定代表人：谷澍

联系人：乔郁

联系电话：010-85109041

传真：010-85106311

四、律师事务所

名称：北京大成律师事务所

住所：北京市朝阳区朝阳门南大街 10 号兆泰国际中心 B 座 16-21 层

负责人：彭雪峰

联系人：徐文萍

联系电话：010-58137627

传真：010-58137788

五、会计师事务所

名称：立信会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：上海南京东路 61 号 4 楼

负责人：朱建弟、杨志国

签字注册会计师：郑明艳、周赐麒

电话：021-63390956

传真：021-63390956

六、信用评级机构

名称：联合资信评估股份有限公司

住所：北京市朝阳区建外大街 2 号院 2 号楼 17 层

法定代表人：王少波

联系人：罗星驰

联系电话：010-85679696

传真：010-85679228

七、绿色评估认证机构

名称：联合赤道环境评价股份有限公司

住所：天津市和平区曲阜道 80 号联合信用大厦

负责人：刘景允

联系人：陈金龙

电话：13299986532

传真：022-58356969

八、登记、托管、结算机构

名称：银行间市场清算所股份有限公司

住所：上海市北京东路 2 号

法定代表人：谢众

联系人：发行岗

联系电话：021-63326662

传真：021-63326661

九、集中簿记建档系统

技术支持机构：北京金融资产交易所有限公司

住所：北京市西城区金融大街乙 17 号

法定代表人：郭欠

联系人：发行部

电话：010-57896722、010-57896516

传真：010-57896726

发行人与本次发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系及其他重大利害关系。

第十五章 备查文件及查询地址

一、备查文件

- (一) 《接受注册通知书》（中市协注〔2022〕MTN1207号）
- (二) 本期债务融资工具募集说明书
- (三) 发行人近三年经审计的财务报告及近一期未经审计财务报表
- (四) 本期债务融资工具的法律意见书
- (五) 信用评级报告
- (六) 绿色认证评估报告
- (七) 相关法律法规、规范性文件要求披露的其他文件

二、文件查询地址

投资者可以通过交易商协会认可的网站、发行人和主承销商查询与本期债务融资工具发行相关的前述备查文件。交易商协会认可的网站包括北京金融资产交易所网站（www.cfae.cn）、中国货币网（www.chinamoney.com.cn）和上海清算所网站（www.shclearing.com）。

（一）发行人

名称：中海企业发展集团有限公司

法定代表人：张智超

查询地址：深圳市福田区福华路399号中海大厦十二楼

联系电话：0755-82826666

传真：0755-82950666

联系人：程增辉

邮编：518000

（二）主承销商

名称：中国农业银行股份有限公司

住所：北京市东城区建国门内大街69号

法定代表人：谷澍

联系人：乔郁

联系电话：010-85109041

传真：010-85106311

(三) 联席主承销商

主承销商：上海浦东发展银行股份有限公司

查询地址：上海市浦东新区白莲泾路29号浦发银行大厦8楼

法定代表人：郑杨

联系人：李彦荪

联系电话：021-31884090

传真：021-50361705

附录：有关财务指标的计算公式

指标名称	计算公式
毛利率	$(\text{营业收入} - \text{营业成本}) / \text{营业收入}$
销售净利率	$\text{净利润} / \text{主营业务收入}$
总资产收益率	$\text{净利润} / \text{年初年末平均总资产}$
净资产收益率	$\text{净利润} / \text{年初年末平均所有者权益}$
应收账款周转率	$\text{营业收入净额} / \text{年初年末平均应收账款金额}$
应收账款周转天数	$360 / \text{应收账款周转率}$
存货周转率	$\text{营业成本} / \text{年初年末平均存货金额}$
存货周转天数	$360 / \text{存货周转率}$
营业周期	$\text{应收账款周转天数} + \text{存货周转天数}$
总资产周转率	$\text{营业收入} / \text{年初年末平均总资产}$
流动比率	$\text{流动资产} / \text{流动负债}$
速动比率	$(\text{流动资产} - \text{存货}) / \text{流动负债}$
资产负债率	$\text{负债总额} / \text{资产总额}$
EBIT	$\text{息、税前利润} (\text{利润总额} + \text{费用化利息支出})$
利息保障倍数	$\text{EBIT} / (\text{费用化利息支出} + \text{资本化利息支出})$
EBITDA	$\text{税、息、折旧及摊销前的收益} (\text{利润总额} + \text{费用化利息支出} + \text{折旧} + \text{摊销})$
营业利润率	$\text{营业利润} / \text{营业收入}$
流动资产周转率	$\text{主营业务收入} / \text{年初年末平均流动资产}$

(本页以下无正文)

(本页无正文, 为《中海企业发展集团有限公司 2022 年度第六期绿色中期票据募集说明书》签署页)



中海企业发展集团有限公司

2022 年 12 月 1 日

6. 中海企業發展集團有限公司
2022年度第六期綠色中期票據
發行方案及承諾函
(連本頁共33頁)

中海企业发展集团有限公司 2022 年度第六期绿色中期票据 发行方案

中海企业发展集团有限公司（以下简称“发行人”）的中期票据已向中国银行间市场交易商协会注册。中国农业银行股份有限公司（以下简称“农业银行”）为本次债务融资工具发行的主承销商和簿记管理人，上海浦东发展银行股份有限公司（以下简称“浦发银行”）为本次债务融资工具发行的联席主承销商。本次发行采取发行金额动态调整机制。

根据中国银行间市场交易商协会关于非金融企业债务融资工具的相关规定及自律规则，发行人与簿记管理人将本次发行的具体发行方案进行披露如下：

一、发行基本情况

本期债务融资工具名称	中海企业发展集团有限公司 2022 年度第六期绿色中期票据
品种	中期票据
发行人	中海企业发展集团有限公司
主承销商	中国农业银行股份有限公司
簿记管理人	中国农业银行股份有限公司
联席主承销商	上海浦东发展银行股份有限公司
注册通知书文号	中市协注【2022】MTN1207号
接受注册时间	2022年11月30日
完成备案时间（如有）	-
注册金额	-

本期基础发行规模	0亿元
本期发行金额上限	20亿元
期限	5年

二、发行方式的决策过程及依据

本期债务融资工具拟采取集中簿记建档的发行方式。选择集中簿记发行的主要原因：

1、簿记建档是一种市场化的发行方式，也是国外比较成熟的证券发行方式，其在各国债券市场中广泛使用。从国内的实践看，大型企业债、公司债和非金融企业债务融资工具绝大多数都采取簿记建档的方式发行。

2、簿记建档定价市场化，符合发行人的要求。簿记建档过程中直接接收投资人的申购订单，其最终发行利率根据投资人的投标结果而定，投资人在簿记投标过程中体现出的竞争和博弈能有效提高定价效率，尤其是在市场比较稳定或者市场向好，投资者需求强烈的情况下，更容易获得较为有利的发行利率。

3、集中簿记建档属于簿记建档发行方式的一种，指主承销商作为簿记管理人在集中簿记建档系统实现簿记建档集中处理，汇总承销团成员/投资人认购债务融资工具利率（价格）及数量意愿，按约定的定价和配售方式确定最终发行利率（价格）并进行配售的行为。通过集中簿记建档系统发行，有利于保证发行过程的合规性，提高市场效率。

因此，本期债务融资工具采用集中簿记建档方式发行。发行人和主承销商承诺严格按照主管部门对集中簿记建档的相关要求，公开、公正开展债券发行工作，本方案所有内容公司法人均已知悉。

为提高公开决策的透明度，农业银行采取集体决策机制规范债务融资工具集中簿记建档工作，由总行金融市场部、风险管理部共同完成集中簿记建档工作。

三、集中簿记建档的相关安排

（一）发行时间安排

详见募集说明书。

（二）定价原则

本期债务融资工具定价原则及方式如下：

1、认购超过基础发行规模的定价

申购时间截止后，簿记管理人将全部合规申购单按申购利率由低到高逐一排列，取最后一次调整的发行金额作为实际发行金额，所对应的申购利率作为最终发行利率。

2、认购不足基础发行规模的定价

集中簿记建档中，如出现有效申购总金额小于基础发行规模的情况，可分如下情形处理：

（1）提高利率区间再次簿记，并在簿记截止时间前完成。

（2）对于以代销方式承销的，缩减实际发行金额。

（三）配售

1、配售原则

簿记管理人集体决策会议应根据债务融资工具申购情况，遵守“价格优先”的原则对全部有效申购进行配售。承销商的获配金额不得超过其有效申购中相应的申购金额。

2、配售方式

簿记管理人债券承销发行管理小组原则上采用如下方式安排配售：

(1) 如簿记区间内的合规申购总金额低于或者等于基础发行规模，原则上应对全部合规申购进行全额配售；

(2) 如簿记区间内的合规申购总金额超过基础发行规模，原则上应对实际发行金额对应的利率/价格以下的全部合规申购进行全额配售，对等于实际发行金额对应的发行利率/价格的合规申购进行按比例配售。

3、配售调整情况

簿记管理人应当对配售情况进行核查。对有下列情形之一的，经簿记管理人债券承销发行管理小组议定，簿记管理人可对配售结果进行适当调整：

(1) 对主承销商和承销团成员设有基本承销额的，须满足对基本承销额的配售（如有）；

(2) 对合规申购总金额超过基础发行规模的，若按比例配售导致出现某配售对象边际上的获配量小于最小申购单位的情况，经与其协商，可整量配售或不配售。

如有以上情形，簿记管理人将做好说明和记录，并妥善保存。

4、不予配售情况

簿记管理人应当对拟配售对象的情况进行核查。对有下列情形之一的，经簿记管理人集体决策会议议定，可不予配售：

(1) 拟配售对象的名称、账户资料与其登记的不一致的；

(2) 拟配售对象有违法违规或者违反诚信原则历史的。

如有以上情形，簿记管理人将做好说明和记录，并妥善保存。

(四) 有效申购不足或缴款不足的应对方案

发行过程中，如出现有效申购金额低于基础发行规模，且在提高利率区间再次簿记建档后仍未能解决，导致本次发行面临发

行失败的情况，发行人将与主承销商、簿记管理人协商，选择采取以下方案中的一种：

1、由主承销商按照承销协议约定，对本期债券进行余额包销。

2、本次发行取消，由发行人通过主承销商在中国银行间市场交易商协会综合业务和信息服务平台告知承销团成员/投资人。

四、风险与对策

本期债务融资工具的发行人、主承销商、簿记管理人等面临多种风险。相关机构的行政负责人已知悉本次簿记发行可能涉及的风险并已采取相应措施。

（一）违约风险

本期债务融资工具发行中涉及的所有法律文件，签署各方均应严格遵守，如出现任何一方单方面违约，其余各方将面临违约风险。

应对措施：本期债务融资工具发行相关的协议文本中严格规定了相关主体的违约责任，一旦发生相关主体的违约行为，受害方即可按照协议约定主张自身合法权利。同时，在本期债务融资工具发行过程中，实行相关主体之间最大限度的信息披露机制，从而降低各方因信息不对称造成单方面违约的概率。

（二）操作风险

如参与机构任何一方出具的文件、协议内容要素错误或未及时完成缴款、付款等操作；集中簿记现场设备故障或相关人员操作失误，未收到或未统计部分认购要约等情况，导致发行延时或失败及其他操作风险。

应对措施：簿记管理人应完善内控制度，引入复核复查程序，强化内部风险控制，制定详细的操作规程，并加强对相关人员的专业培训，减少操作失误。

（三）包销风险

主承销商在集中簿记建档发行过程中，未能全额募集债券公告发行量，按照相关协议要求，主承销商对余券履行余额包销义务，存在包销风险。

应对措施：本期债务融资工具簿记建档管理人在本期债务融资工具发行前向潜在机构投资者进行了积极推介和充分询价，并充分评估发行时点的市场情况，在此基础上制定本期债务融资工具发行的集中簿记建档区间，在宏观政策、市场走势不发生剧烈变化的情况下，可最大限度降低本期债务融资工具的包销风险。同时，簿记建档管理人将提前做好包销预案，在遇到宏观政策或市场环境发生剧变、确实需要履行包销程序的情况下，按照承销协议相关约定启动余额包销流程，保证全额募集款项的缴付。

（四）分销系统风险

本期集中簿记建档配售结果通过托管机构进行分销、缴款，如分销系统发生故障，可能面临操作系统风险。

应对措施：簿记建档管理人安排专人负责本期债务融资工具的分销工作，并按时向托管机构提交分销所需的材料，确保托管机构及时完成确权，并督促分销机构在规定时限内完成分销工作。对于分销系统故障等不可抗力造成未按时完成分销工作的，在相关分销协议中约定后续处理流程及相关方的权利义务，确保在系统故障情况下本期债务融资工具发

行工作的妥善处理，保障投资人、发行人等相关机构的合法权利。

（五）推迟发行风险

本期债务融资工具集中簿记建档期间如发生货币政策调整等重大不利事件，可能出现簿记结果超出发行人预期而推迟发行或调整利率区间的风险。

应对措施：簿记建档管理人在债券发行前对货币政策及市场走势进行充分评估，发行窗口尽量避开货币政策敏感期；如确定在货币政策敏感期发行，簿记建档管理人将在确定簿记区间时综合考虑货币政策可能变动的因素，最大限度避免市场实际利率超出既定簿记区间的情况出现；如因货币政策调整造成发行利率与发行人预期偏离过大而推迟发行的，簿记建档管理人和发行人等相关机构应将货币政策变动、相关各方意见及最终决策做好记录以备后查。

五、重大（或重要）事项

本机构已按照《非金融企业债务融资工具公开发行注册工作规程》第二十八条和《非金融企业债务融资工具公开发行注册文件表格体系（2020年版）》之MQ.7表，对本机构是否发生重大（或重要）事项进行排查，并已在本次发行相关的“募集说明书”或“定向协议”中完成补充披露、条款修改及相关承诺。本机构承诺无其他未报告处置的重大（或重要）事项。

本机构承诺在发行结束前对本机构是否发生重要事项，或发生非重要、但可能对投资价值及投资决策判断有影响的事项进行持续跟踪和排查；如有上述事项发生，本机构承诺按照《非金融企业债务融资工具公开发行注册工作规程》、《银行间债券市场非

金融企业债务融资工具信息披露规则》等相关规则指引要求及时处理并通告中国银行间市场交易商协会。

本期债务融资工具发行过程中存在延长簿记建档时间的可能。本机构承诺延长前会预先进行充分披露，每次延长时间不低于1小时，且延长后的簿记截止时间不晚于簿记截止日 20:00。特殊情况下，延长后的簿记截至时间不晚于簿记截止日次一工作日 11:00。

附件：发行人承诺函

（以下无正文）

(本页无正文，为《中海企业发展集团有限公司 2022 年度第六期绿色中期票据发行方案》签章页)



发行人：中海企业发展集团有限公司

2022年12月07日

发行人承诺函

我公司发行中海企业发展集团有限公司2022年度第六期绿色中期票据已向中国银行间市场交易商协会注册。经与主承销商、簿记管理人中国农业银行股份有限公司及联席主承销商上海浦东发展银行股份有限公司商议确定，本次发行拟采取集中簿记建档方式，我公司特此承诺如下：

1、我公司已充分知晓集中簿记建档发行的相关规则，承诺遵守中国银行间市场交易商协会的规则和指引及本次发行相关协议，承诺根据“集体决策、公开透明”的原则组织实施集中簿记建档工作，不干扰投资人申购及簿记管理人配售，不实施或配合实施不正当利益输送行为，不做出有违债券公开、公平、公正发行的行为。

2、我公司已充分知晓集中簿记建档发行的潜在风险，并采取了相应的应对措施，承诺接受集中簿记建档结果。我公司自愿采用发行金额动态调整机制，充分了解相关业务规则及潜在承销风险，承诺遵守相关业务规则，接受发行结果。

3、我公司承诺在发行结束前对企业是否发生重大事项，或发生非重大、但可能对投资价值及投资决策判断有影响的事项进行排查；如有上述事项发生，承诺按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具注册工作规程》、《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》等相关规则指引要求及时处理并通告中国银行间市场交易商协会。

4、本公司承诺不会直接认购或者实际由本公司出资，但通过关联机构、资管产品等方式间接认购本期债务融资工具，认购资产支持票据及其他符合法律法规、自律规则规定的情况除外。

5、若本公司的董事、监事、高级管理人员、持股比例超过 5% 的股东及其他关联方参与本期债务融资工具认购，或本公司知道或者应当知道关联方通过资管产品等方式间接参与认购的，本公司将在发行情况公告中就相关认购情况进行披露。

6、本公司承诺，簿记建档过程中拟调整簿记建档截止时间、申购区间或发行金额（动态发行机制）的，每次调整均将在发行人与主承销商协商一致后，授权簿记管理人操作簿记建档系统。发行人知悉每次调整结果将同步关联信息披露系统，充分了解相关业务规则及潜在的操作风险，接受调整结果。

（以下无正文）

(本页无正文, 为中海企业发展集团有限公司2022年度第六期绿色中期票据《发行人承诺函》之盖章页)



发行人: 中海企业发展集团有限公司

2022年12月07日

中海企业发展集团有限公司 2022 年度第六期绿色中期票据 发行方案

中海企业发展集团有限公司（以下简称“发行人”）的中期票据已向中国银行间市场交易商协会注册。中国农业银行股份有限公司（以下简称“农业银行”）为本次债务融资工具发行的主承销商和簿记管理人，上海浦东发展银行股份有限公司（以下简称“浦发银行”）为本次债务融资工具发行的联席主承销商。本次发行采取发行金额动态调整机制。

根据中国银行间市场交易商协会关于非金融企业债务融资工具的相关规定及自律规则，发行人与簿记管理人将本次发行的具体发行方案进行披露如下：

二、发行基本情况

本期债务融资工具名称	中海企业发展集团有限公司 2022 年度第六期绿色中期票据
品种	中期票据
发行人	中海企业发展集团有限公司
主承销商	中国农业银行股份有限公司
簿记管理人	中国农业银行股份有限公司
联席主承销商	上海浦东发展银行股份有限公司
注册通知书文号	中市协注【2022】MTN1207号
接受注册时间	2022年11月30日
完成备案时间（如有）	-
注册金额	-

本期基础发行规模	0亿元
本期发行金额上限	20亿元
期限	5年

二、发行方式的决策过程及依据

本期债务融资工具拟采取集中簿记建档的发行方式。选择集中簿记发行的主要原因：

1、簿记建档是一种市场化的发行方式，也是国外比较成熟的证券发行方式，其在各国债券市场中广泛使用。从国内的实践看，大型企业债、公司债和非金融企业债务融资工具绝大多数都采取簿记建档的方式发行。

2、簿记建档定价市场化，符合发行人的要求。簿记建档过程中直接接收投资人的申购订单，其最终发行利率根据投资人的投标结果而定，投资人在簿记投标过程中体现出的竞争和博弈能有效提高定价效率，尤其是在市场比较稳定或者市场向好，投资者需求强烈的情况下，更容易获得较为有利的发行利率。

3、集中簿记建档属于簿记建档发行方式的一种，指主承销商作为簿记管理人在集中簿记建档系统实现簿记建档集中处理，汇总承销团成员/投资人认购债务融资工具利率（价格）及数量意愿，按约定的定价和配售方式确定最终发行利率（价格）并进行配售的行为。通过集中簿记建档系统发行，有利于保证发行过程的合规性，提高市场效率。

因此，本期债务融资工具采用集中簿记建档方式发行。发行人和主承销商承诺严格按照主管部门对集中簿记建档的相关要求，公开、公正开展债券发行工作，本方案所有内容公司法人均

已知悉。

为提高公开决策的透明度，农业银行采取集体决策机制规范债务融资工具集中簿记建档工作，由总行金融市场部、风险管理部共同完成集中簿记建档工作。

三、集中簿记建档的相关安排

（一）发行时间安排

详见募集说明书。

（二）定价原则

本期债务融资工具定价原则及方式如下：

1、认购超过基础发行规模的定价

申购时间截止后，簿记管理人将全部合规申购单按申购利率由低到高逐一排列，取最后一次调整的发行金额作为实际发行金额，所对应的申购利率作为最终发行利率。

2、认购不足基础发行规模的定价

集中簿记建档中，如出现有效申购总金额小于基础发行规模的情况，可分如下情形处理：

（1）提高利率区间再次簿记，并在簿记截止时间前完成。

（2）对于以代销方式承销的，缩减实际发行金额。

（三）配售

1、配售原则

簿记管理人集体决策会议应根据债务融资工具申购情况，遵守“价格优先”的原则对全部有效申购进行配售。承销商的获配金额不得超过其有效申购中相应的申购金额。

2、配售方式

簿记管理人债券承销发行管理小组原则上采用如下方式安

排配售：

(1) 如簿记区间内的合规申购总金额低于或者等于基础发行规模，原则上应对全部合规申购进行全额配售；

(2) 如簿记区间内的合规申购总金额超过基础发行规模，原则上应对实际发行金额对应的利率/价格以下的全部合规申购进行全额配售，对等于实际发行金额对应的发行利率/价格的合规申购进行按比例配售。

3、配售调整情况

簿记管理人应当对配售情况进行核查。对有下列情形之一的，经簿记管理人债券承销发行管理小组议定，簿记管理人可对配售结果进行适当调整：

(1) 对主承销商和承销团成员设有基本承销额的，须满足对基本承销额的配售；（如有）

(2) 对合规申购总金额超过基础发行规模的，若按比例配售导致出现某配售对象边际上的获配量小于最小申购单位的情况，经与其协商，可整量配售或不配售。

如有以上情形，簿记管理人将做好说明和记录，并妥善保存。

4、不予配售情况

簿记管理人应当对拟配售对象的情况进行核查。对有下列情形之一的，经簿记管理人集体决策会议议定，可不予配售：

(1) 拟配售对象的名称、账户资料与其登记的不一致的；

(2) 拟配售对象有违法违规或者违反诚信原则历史的。

如有以上情形，簿记管理人将做好说明和记录，并妥善保存。

(四)有效申购不足或缴款不足的应对方案

发行过程中，如出现有效申购金额低于基础发行规模，且在

提高利率区间再次簿记建档后仍未能解决，导致本次发行面临发行失败的情况，发行人将与主承销商、簿记管理人协商，选择采取以下方案中的一种：

1、由主承销商按照承销协议约定，对本期债券进行余额包销。

2、本次发行取消，由发行人通过主承销商在中国银行间市场交易商协会综合业务和信息服务平台告知承销团成员/投资人。

四、风险与对策

本期债务融资工具的发行人、主承销商、簿记管理人等面临多种风险。相关机构的行政负责人已知悉本次簿记发行可能涉及的风险并已采取相应措施。

（一）违约风险

本期债务融资工具发行中涉及的所有法律文件，签署各方均应严格遵守，如出现任何一方单方面违约，其余各方将面临违约风险。

应对措施：本期债务融资工具发行相关的协议文本中严格规定了相关主体的违约责任，一旦发生相关主体的违约行为，受害方即可按照协议约定主张自身合法权利。同时，在本期债务融资工具发行过程中，实行相关主体之间最大限度的信息披露机制，从而降低各方因信息不对称造成单方面违约的概率。

（二）操作风险

如参与机构任何一方出具的文件、协议内容要素错误或未及时完成缴款、付款等操作；集中簿记现场设备故障或相关人员操作失误，未收到或未统计部分认购要约等情况，导

致发行延时或失败及其他操作风险。

应对措施：簿记管理人应完善内控制度，引入复核复查程序，强化内部风险控制，制定详细的操作规程，并加强对相关人员的专业培训，减少操作失误。

（三）包销风险

主承销商在集中簿记建档发行过程中，未能全额募集债券公告发行量，按照相关协议要求，主承销商对余券履行余额包销义务，存在包销风险。

应对措施：本期债务融资工具簿记建档管理人在本期债务融资工具发行前向潜在机构投资者进行了积极推介和充分询价，并充分评估发行时点的市场情况，在此基础上制定本期债务融资工具发行的集中簿记建档区间，在宏观政策、市场走势不发生剧烈变化的情况下，可最大限度降低本期债务融资工具的包销风险。同时，簿记建档管理人将提前做好包销预案，在遇到宏观政策或市场环境发生剧变、确实需要履行包销程序的情况下，按照承销协议相关约定启动余额包销流程，保证全额募集款项的缴付。

（四）分销系统风险

本期集中簿记建档配售结果通过托管机构进行分销、缴款，如分销系统发生故障，可能面临操作系统风险。

应对措施：簿记建档管理人安排专人负责本期债务融资工具的分销工作，并按时向托管机构提交分销所需的材料，确保托管机构及时完成确权，并督促分销机构在规定时间内完成分销工作。对于分销系统故障等不可抗力造成未按时完成分销工作的，在相关分销协议中约定后续处理流程及相关

方的权利义务，确保在系统故障情况下本期债务融资工具发行工作的妥善处理，保障投资人、发行人等相关机构的合法权利。

（五）推迟发行风险

本期债务融资工具集中簿记建档期间如发生货币政策调整等重大不利事件，可能出现簿记结果超出发行人预期而推迟发行或调整利率区间的风险。

应对措施：簿记建档管理人在债券发行前对货币政策及市场走势进行充分评估，发行窗口尽量避开货币政策敏感期；如确定在货币政策敏感期发行，簿记建档管理人将在确定簿记区间时综合考虑货币政策可能变动的因素，最大限度避免市场实际利率超出既定簿记区间的情况出现；如因货币政策调整造成发行利率与发行人预期偏离过大而推迟发行的，簿记建档管理人和发行人等相关机构应将货币政策变动、相关各方意见及最终决策做好记录以备后查。

五、重大（或重要）事项

本机构已按照《非金融企业债务融资工具公开发行注册工作规程》第二十八条和《非金融企业债务融资工具公开发行注册文件表格体系（2020年版）》之MQ.7表，对发行人是否发生重大（或重要）事项进行排查，并协助发行人在本次发行相关的“募集说明书”或“定向协议”中完成补充披露、条款修改及相关承诺。本机构承诺无其他未报告处置的重大（或重要）事项。

本机构承诺在发行结束前对发行人是否发生重要事项，或发生非重要、但可能对投资价值及投资决策判断有影响的事项进行持续跟踪和排查；如有上述事项发生，本机构承诺按照《非金融

企业债务融资工具公开发行注册工作规程》、《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》等相关规则指引要求及时处理并通告中国银行间市场交易商协会。

本期债务融资工具发行过程中存在延长簿记建档时间的可能。本机构承诺延长前会预先进行充分披露，每次延长时间不低于 1 小时，且延长后的簿记截止时间不晚于簿记截止日 20:00。特殊情况下，延长后的簿记截止时间不晚于簿记截止日次一工作日 11:00。

附件：簿记管理人承诺函

（以下无正文）

(本页无正文，为《中海企业发展集团有限公司 2022 年度第六期绿色中期票据发行方案》之盖章页)



簿记管理人承诺函

中海企业发展集团有限公司发行2022年度第六期绿色中期票据已向中国银行间市场交易商协会注册。我公司作为本次债券发行的主承销商和簿记管理人，经与发行人商议确定，本次发行拟采取簿记建档方式，我公司特此承诺如下：

1、我公司已充分告知发行人簿记建档发行的相关规则及潜在风险，发行人已明确知晓，并愿意采取簿记建档方式发行、承诺遵守相关规则、接受簿记建档发行结果。我公司与发行人商定后同意采用发行金额动态调整机制，充分了解相关业务规则及潜在承销风险，承诺遵守相关业务规则，接受发行结果。

2、我公司承诺按照中国银行间市场交易商协会的规则和指引及本次发行相关协议，根据“集体决策、公开透明”的原则，组织实施簿记建档工作，不实施或配合实施不正当利益输送行为，不做出有违债券公开、公平、公正发行的行为。

3、簿记建档过程中拟调整簿记建档截止时间、申购区间或发行金额（动态发行机制）的，每次调整均将在发行人与主承销商协商一致后，按照发行人授权操作簿记建档系统。簿记管理人知悉每次调整结果将同步关联信息披露系统，充分了解相关业务规则及潜在的操作风险，接受调整结果。

(本页无正文，为《中海企业发展集团有限公司 2022 年度第六期绿色中期票据簿记管理人承诺函》之盖章页)



中海企业发展集团有限公司 2022 年度第六期绿色中期票据 发行方案

中海企业发展集团有限公司（以下简称“发行人”）的中期票据已向中国银行间市场交易商协会注册。中国农业银行股份有限公司（以下简称“农业银行”）为本次债务融资工具发行的主承销商和簿记管理人，上海浦东发展银行股份有限公司（以下简称“浦发银行”）为本次债务融资工具发行的联席主承销商。本次发行采取发行金额动态调整机制。

根据中国银行间市场交易商协会关于非金融企业债务融资工具的相关规定及自律规则，发行人与簿记管理人将本次发行的具体发行方案进行披露如下：

三、发行基本情况

本期债务融资工具名称	中海企业发展集团有限公司 2022 年度第六期绿色中期票据
品种	中期票据
发行人	中海企业发展集团有限公司
主承销商	中国农业银行股份有限公司
簿记管理人	中国农业银行股份有限公司
联席主承销商	上海浦东发展银行股份有限公司
注册通知书文号	中市协注【2022】MTN1207号
接受注册时间	2022年11月30日
完成备案时间（如有）	-
注册金额	-

本期基础发行规模	0亿元
本期发行金额上限	20亿元
期限	5年

二、发行方式的决策过程及依据

本期债务融资工具拟采取集中簿记建档的发行方式。选择集中簿记发行的主要原因：

1、簿记建档是一种市场化的发行方式，也是国外比较成熟的证券发行方式，其在各国债券市场中广泛使用。从国内的实践看，大型企业债、公司债和非金融企业债务融资工具绝大多数都采取簿记建档的方式发行。

2、簿记建档定价市场化，符合发行人的要求。簿记建档过程中直接接收投资人的申购订单，其最终发行利率根据投资人的投标结果而定，投资人在簿记投标过程中体现出的竞争和博弈能有效提高定价效率，尤其是在市场比较稳定或者市场向好，投资者需求强烈的情况下，更容易获得较为有利的发行利率。

3、集中簿记建档属于簿记建档发行方式的一种，指主承销商作为簿记管理人在集中簿记建档系统实现簿记建档集中处理，汇总承销团成员/投资人认购债务融资工具利率（价格）及数量意愿，按约定的定价和配售方式确定最终发行利率（价格）并进行配售的行为。通过集中簿记建档系统发行，有利于保证发行过程的合规性，提高市场效率。

因此，本期债务融资工具采用集中簿记建档方式发行。发行人和主承销商承诺严格按照主管部门对集中簿记建档的相关要求，公开、公正开展债券发行工作，本方案所有内容公司法人均已知悉。

为提高公开决策的透明度，农业银行采取集体决策机制规范债务融资工具集中簿记建档工作，由总行金融市场部、风险管理部共同完成集中簿记建档工作。

三、集中簿记建档的相关安排

（一）发行时间安排

详见募集说明书。

（二）定价原则

本期债务融资工具定价原则及方式如下：

1、认购超过基础发行规模的定价

申购时间截止后，簿记管理人将全部合规申购单按申购利率由低到高逐一排列，取最后一次调整的发行金额作为实际发行金额，所对应的申购利率作为最终发行利率。

2、认购不足基础发行规模的定价

集中簿记建档中，如出现有效申购总金额小于基础发行规模的情况，可分如下情形处理：

（1）提高利率区间再次簿记，并在簿记截止时间前完成。

（2）对于以代销方式承销的，缩减实际发行金额。

（三）配售

1、配售原则

簿记管理人集体决策会议应根据债务融资工具申购情况，遵守“价格优先”的原则对全部有效申购进行配售。承销商的获配金额不得超过其有效申购中相应的申购金额。

2、配售方式

簿记管理人债券承销发行管理小组原则上采用如下方式安排配售：

(1) 如簿记区间内的合规申购总金额低于或者等于基础发行规模，原则上应对全部合规申购进行全额配售；

(2) 如簿记区间内的合规申购总金额超过基础发行规模，原则上应对实际发行金额对应的利率/价格以下的全部合规申购进行全额配售，对等于实际发行金额对应的发行利率/价格的合规申购进行按比例配售。

3、配售调整情况

簿记管理人应当对配售情况进行核查。对有下列情形之一的，经簿记管理人债券承销发行管理小组议定，簿记管理人可对配售结果进行适当调整：

(1) 对主承销商和承销团成员设有基本承销额的，须满足对基本承销额的配售；（如有）

(2) 对合规申购总金额超过基础发行规模的，若按比例配售导致出现某配售对象边际上的获配量小于最小申购单位的情况，经与其协商，可整量配售或不配售。

如有以上情形，簿记管理人将做好说明和记录，并妥善保存。

4、不予配售情况

簿记管理人应当对拟配售对象的情况进行核查。对有下列情形之一的，经簿记管理人集体决策会议议定，可不予配售：

(1) 拟配售对象的名称、账户资料与其登记的不一致的；

(2) 拟配售对象有违法违规或者违反诚信原则历史的。

如有以上情形，簿记管理人将做好说明和记录，并妥善保存。

(四) 有效申购不足或缴款不足的应对方案

发行过程中，如出现有效申购金额低于基础发行规模，且在提高利率区间再次簿记建档后仍未能解决，导致本次发行面临发

行失败的情况，发行人将与主承销商、簿记管理人协商，选择采取以下方案中的一种：

1、由主承销商按照承销协议约定，对本期债券进行余额包销。

2、本次发行取消，由发行人通过主承销商在中国银行间市场交易商协会综合业务和信息服务平台告知承销团成员/投资人。

四、风险与对策

本期债务融资工具的发行人、主承销商、簿记管理人等面临多种风险。相关机构的行政负责人已知悉本次簿记发行可能涉及的风险并已采取相应措施。

（一）违约风险

本期债务融资工具发行中涉及的所有法律文件，签署各方均应严格遵守，如出现任何一方单方面违约，其余各方将面临违约风险。

应对措施：本期债务融资工具发行相关的协议文本中严格规定了相关主体的违约责任，一旦发生相关主体的违约行为，受害方即可按照协议约定主张自身合法权利。同时，在本期债务融资工具发行过程中，实行相关主体之间最大限度的信息披露机制，从而降低各方因信息不对称造成单方面违约的概率。

（二）操作风险

如参与机构任何一方出具的文件、协议内容要素错误或未及时完成缴款、付款等操作；集中簿记现场设备故障或相关人员操作失误，未收到或未统计部分认购要约等情况，导致发行延时或失败及其他操作风险。

应对措施：簿记管理人应完善内控制度，引入复核复查程序，强化内部风险控制，制定详细的操作规程，并加强对相关人员的专业培训，减少操作失误。

（三）包销风险

主承销商在集中簿记建档发行过程中，未能全额募集债券公告发行量，按照相关协议要求，主承销商对余券履行余额包销义务，存在包销风险。

应对措施：本期债务融资工具簿记建档管理人在本期债务融资工具发行前向潜在机构投资者进行了积极推介和充分询价，并充分评估发行时点的市场情况，在此基础上制定本期债务融资工具发行的集中簿记建档区间，在宏观政策、市场走势不发生剧烈变化的情况下，可最大限度降低本期债务融资工具的包销风险。同时，簿记建档管理人将提前做好包销预案，在遇到宏观政策或市场环境发生剧变、确实需要履行包销程序的情况下，按照承销协议相关约定启动余额包销流程，保证全额募集款项的缴付。

（四）分销系统风险

本期集中簿记建档配售结果通过托管机构进行分销、缴款，如分销系统发生故障，可能面临操作系统风险。

应对措施：簿记建档管理人安排专人负责本期债务融资工具的分销工作，并按时向托管机构提交分销所需的材料，确保托管机构及时完成确权，并督促分销机构在规定时限内完成分销工作。对于分销系统故障等不可抗力造成未按时完成分销工作的，在相关分销协议中约定后续处理流程及相关方的权利义务，确保在系统故障情况下本期债务融资工具发

行工作的妥善处理，保障投资人、发行人等相关机构的合法权利。

（五）推迟发行风险

本期债务融资工具集中簿记建档期间如发生货币政策调整等重大不利事件，可能出现簿记结果超出发行人预期而推迟发行或调整利率区间的风险。

应对措施：簿记建档管理人在债券发行前对货币政策及市场走势进行充分评估，发行窗口尽量避开货币政策敏感期；如确定在货币政策敏感期发行，簿记建档管理人将在确定簿记区间时综合考虑货币政策可能变动的因素，最大限度避免市场实际利率超出既定簿记区间的情况出现；如因货币政策调整造成发行利率与发行人预期偏离过大而推迟发行的，簿记建档管理人和发行人等相关机构应将货币政策变动、相关各方意见及最终决策做好记录以备后查。

五、重大（或重要）事项

本机构已会同主承销商按照《非金融企业债务融资工具公开发行注册工作规程》第二十八条和《非金融企业债务融资工具公开发行注册文件表格体系（2020年版）》之MQ.7表，对发行人是否发生重大（或重要）事项进行排查，并协助发行人在本次发行相关的“募集说明书”中完成补充披露、条款修改及相关承诺。本机构承诺无其他未报告处置的重大（或重要）事项。

本机构承诺在发行结束前对本机构是否发生重要事项，或发生非重要、但可能对投资价值及投资决策判断有影响的事项进行持续跟踪和排查；如有上述事项发生，本机构承诺按照《非金融企业债务融资工具公开发行注册工作规程》、《银行间债券市场非

金融企业债务融资工具信息披露规则》等相关规则指引要求及时处理并通告中国银行间市场交易商协会。

(本页无正文，为《中海企业发展集团有限公司 2022 年度第六期绿色中期票据发行方案》盖章页)

上海浦东发展银行股份有限公司

2022 年 12 月 7 日



7. 中海企業發展集團有限公司
2022年度第六期綠色中期票據
信用評級報告
(連本頁共31頁)

信用评级公告

联合〔2022〕10665号

联合资信评估股份有限公司通过对中海企业发展集团有限公司及其拟发行的2022年度第六期绿色中期票据的信用状况进行综合分析和评估，确定中海企业发展集团有限公司主体长期信用等级为AAA，中海企业发展集团有限公司2022年度第六期绿色中期票据信用等级为AAA，评级展望为稳定。

特此公告

联合资信评估股份有限公司

二〇二二年十二月一日

中海企业发展集团有限公司

2022年度第六期绿色中期票据信用评级报告

评级结果：

主体长期信用等级：AAA
本期中期票据信用等级：AAA
评级展望：稳定

债项概况：

本期中期票据发行金额上限：人民币 20 亿元
本期中期票据期限：5 年
偿还方式：按年付息，到期一次还本
募集资金用途：拟全部用于绿色项目建设

评级时间：2022 年 12 月 1 日

本次评级使用的评级方法、模型：

名称	版本
房地产企业信用评级方法	V4.0.202208
房地产企业主体信用评级模型（打分表）	V4.0.202208

注：上述评级方法和评级模型已在联合资信官网公开披露

本次评级模型打分表及结果：

评价内容	评价结果	风险因素	评价要素	评价结果
经营风险	A	经营环境	宏观和区域风险	2
			行业风险	3
		自身竞争力	基础素质	1
			企业管理	2
			经营分析	1
财务风险	F1	现金流	资产质量	1
			盈利能力	1
			现金流量	1
		资本结构	1	
		偿债能力	1	
指示评级				aaa
个体调整因素：--				--
个体信用等级				aaa
外部支持调整因素：--				--
评级结果				AAA

注：经营风险由低至高划分为 A、B、C、D、E、F 共 6 个等级，各级因子评价划分为 6 档，1 档最好，6 档最差；财务风险由低至高划分为 F1-F7 共 7 个等级，各级因子评价划分为 7 档，1 档最好，7 档最差；财务指标为近三年加权平均值；通过矩阵分析模型得到指示评级结果

评级观点

联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）对中海企业发展集团有限公司（以下简称“公司”）的评级结果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）在境内的重要业务平台，股东实力雄厚、行业地位突出。公司开发经验丰富，品牌知名度高，成本控制能力和盈利能力很强；公司项目储备集中在一二线城市，分布均衡，持续发展能力和抵御行业政策变动的能力强。近年来，公司销售业绩逐年增长，货币资金充裕，债务负担较轻，财务及融资政策稳健。同时，联合资信也关注到未来房地产市场运行存在一定不确定性以及公司存在一定的项目建设及补库存资金需求等因素可能对公司信用状况带来的不利影响。

公司经营活动现金流入量和 EBITDA 对本期中期票据发行后的长期债务覆盖程度很高。

随着公司在售项目实现销售及在建项目的逐步竣工，公司收入规模及盈利能力有望得到进一步提升。

基于对公司主体长期信用状况以及本期中期票据信用状况的综合评估，联合资信确定公司主体长期信用等级为 AAA，本期中期票据信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

优势

1. 股东为大型中央企业的子公司，实力很强，对公司支持力度大。公司是中国海外发展境内业务的主要平台，中国海外发展经营及财务实力很强，且为大型中央企业中国建筑股份有限公司的子公司，公司在资源共享以及资金方面能获得中国海外发展的大力支持。

2. 公司具有丰富的房地产开发经验，品牌知名度高，行业地位突出；公司成本管控能力很强，在地产行业毛利率趋势性下行的背景下更具竞争优势和抗风险能力。公司地产开发业务经营历史长，具有丰富的房地产开发经验，且具有应对行业下行的经验；公司旗下的“中海地产”品牌已发展成为跨地域的全国性地产品牌。同时，在地产行业毛利率趋势性下行的背景下，得益于建筑行业背景，突出的成本管控能力可使公司更具竞争优势，从而抵御行业波动风险。

3. 公司均衡布局全国各大区域，土储质量较高，均衡

分析师：罗星驰 宋莹莹

邮箱：lianhe@lhratings.com

电话：010-85679696

传真：010-85679228

地址：北京市朝阳区建国门外大街2号
中国人保财险大厦17层(100022)

网址：www.lhratings.com

的全国化布局有利于公司在不同阶段获取城市轮动带来的市场机会。公司项目区域分布均衡，土储主要位于长三角、珠三角、环渤海、东北及中西部等区域的一二线城市，土储质量较高。

4. **公司资本实力强，债务负担较轻，财务及融资政策稳健，持续盈利能力很强。**公司货币资金充裕，资本实力强；债务负担较轻，集中兑付压力不大，且主要为信用和担保借款；资产受限规模很小，财务及融资政策稳健，长短期偿债指标表现很强。公司成本费用管控能力很强，可有效保障公司项目的盈利空间，持续获利能力很强。

关注

1. **房地产市场运行存在一定不确定性。**2021年下半年以来房地产市场迅速转冷，行业整体销售下滑，房地产调控政策边际松动但未有大的改善，未来房地产市场运行存在一定不确定性。

2. **公司存在一定的项目建设及补库存资金需求。**公司在建和拟建项目规模较大，未来对建设开发资金仍有一定需求；同时，公司存在一定补库存需求。

主要财务数据:

合并口径				
项目	2019年	2020年	2021年	2022年9月
现金类资产(亿元)	656.17	755.67	945.30	794.77
资产总额(亿元)	4698.44	5775.88	6448.88	6413.33
所有者权益(亿元)	1272.67	1640.22	1909.04	2077.72
短期债务(亿元)	113.74	286.17	344.61	141.81
长期债务(亿元)	572.13	784.63	907.50	1062.10
全部债务(亿元)	685.87	1070.79	1252.11	1203.91
营业总收入(亿元)	1005.89	1313.76	1711.40	967.62
利润总额(亿元)	270.39	323.69	353.39	197.03
EBITDA(亿元)	275.22	332.46	368.23	--
经营性净现金流(亿元)	133.72	-72.58	293.07	-109.84
营业利润率(%)	26.33	25.02	19.58	22.45
净资产收益率(%)	16.00	15.06	13.87	--
资产负债率(%)	72.91	71.60	70.40	67.60
调整后资产负债率(%)	65.76	65.45	66.18	62.75
全部债务资本化比率(%)	35.02	39.50	39.61	36.69
流动比率(%)	154.63	149.53	146.81	167.31
经营现金流动负债比(%)	4.78	-2.22	8.33	--
现金短期债务比(倍)	5.77	2.64	2.74	5.60
全部债务/EBITDA(倍)	2.49	3.22	3.40	--
EBITDA利息倍数(倍)	8.49	7.75	7.97	--
公司本部(母公司)				
项目	2019年	2020年	2021年	2022年9月
资产总额(亿元)	2039.90	2584.85	3164.11	3511.91
所有者权益(亿元)	607.67	641.10	701.47	713.07
全部债务(亿元)	426.23	675.24	922.54	857.70
营业总收入(亿元)	1.61	1.89	1.11	0.11
利润总额(亿元)	55.11	24.22	57.43	11.15
资产负债率(%)	70.21	75.20	77.83	79.70
全部债务资本化比率(%)	41.23	51.30	56.81	54.60
流动比率(%)	170.95	150.22	145.61	134.63
经营现金流动负债比(%)	-12.02	-4.33	2.48	--

注: 1. 本报告财务数据及指标计算均采用合并口径, 部分合计数与各相加数直接相加之和在尾数上存在差异, 系四舍五入造成; 2. 合并口径其他应付款、长期应付款等科目中的债务部分已分别调增短期债务和长期债务(2022年9月末债务数据未调整), 非债务性质的租赁负债已在计算全部债务时剔除; 3. 2022年1-9月财务数据未经审计, 相关指标未予年化; 4. "--"表示指标不适用
资料来源: 联合资信根据公司财务报告整理

主体评级历史:

信用等级	评级展望	评级时间	项目小组	评级方法/模型	评级报告
AAA	稳定	2022/07/28	罗星驰 宋莹莹	房地产企业信用评级方法/房地产企业主体信用评级模型(打分表)V3.1.202205	阅读报告
AAA	稳定	2015/08/07	刘洪涛 刘晓亮	--	阅读报告

注: 上述历史评级项目的评级报告通过报告链接可查阅; 2019年8月1日之前的评级方法和评级模型均无版本号

声 明

一、本报告版权为联合资信所有，未经书面授权，严禁以任何形式/方式复制、转载、出售、发布或将本报告任何内容存储在数据库或检索系统中。

二、本报告是联合资信基于评级方法和评级程序得出的截至发表之日的独立意见陈述，未受任何机构或个人影响。评级结论及相关分析为联合资信基于相关信息和资料对评级对象所发表的前瞻性观点，而非对评级对象的事实陈述或鉴证意见。联合资信有充分理由保证所出具的评级报告遵循了真实、客观、公正的原则。

三、本报告所含评级结论和相关分析不构成任何投资或财务建议，并且不应当被视为购买、出售或持有任何金融产品的推荐意见或保证。

四、本报告不能取代任何机构或个人的专业判断，联合资信不对任何机构或个人因使用本报告及评级结果而导致的任何损失负责。

五、本报告系联合资信接受中海企业发展集团有限公司（以下简称“该公司”）委托所出具，引用的资料主要由该公司或第三方相关主体提供，联合资信履行了必要的尽职调查义务，但对引用资料的真实性、准确性和完整性不作任何保证。联合资信合理采信其他专业机构出具的专业意见，但联合资信不对专业机构出具的专业意见承担任何责任。

六、根据控股股东联合信用管理有限公司（以下简称“联合信用”）提供的联合信用及其控制的其他机构业务开展情况，联合信用控股子公司联合赤道环境评价股份有限公司（以下简称“联合赤道”）为该公司提供了非评级服务。由于联合资信与关联公司联合赤道之间从管理上进行了隔离，在公司治理、财务管理、组织架构、人员设置、档案管理等方面保持独立，因此公司评级业务并未受到上述关联公司的影响，联合资信保证所出具的评级报告遵循了真实、客观、公正的原则。

七、本次信用评级结果仅适用于本期债项，有效期为本期债项的存续期；根据跟踪评级的结论，在有效期内评级结果有可能发生变化。联合资信保留对评级结果予以调整、更新、终止与撤销的权利。

八、任何机构或个人使用本报告均视为已经充分阅读、理解并同意本声明条款。

中海企业发展集团有限公司

2022 年度第六期绿色中期票据信用评级报告

一、主体概况

中海企业发展集团有限公司（以下简称“公司”或“中海企发”）前身是由中国海外建筑工程有限公司（以下简称“中海建筑”）独资设立的中国海外工程有限公司深圳分公司，注册资本 500.00 万元，于 1988 年 9 月注册登记。1992 年 8 月，公司股东中海建筑在香港联交所上市，并更名为中国海外发展有限公司（以下简称“中国海外发展”，证券代码：0688.HK）。自成立以来，公司历经数次增资及股权转让，注册资本由 1988 年的 500.00 万元增至 100.00 亿元（截至 2015 年底），并最终转为外商（台港澳侨）投资企业。2016 年，公司直接控股股东中国海外兴业有限公司（以下简称“中海兴业”）对公司增资 100.00 亿元，公司实收资本增加至 200.00 亿元。2019 年 10 月，公司更名为现名。截至 2022 年 9 月底，公司注册资本和实收资本均为 200.00 亿元，中海兴业为公司唯一股东，公司实际控制人为国务院国有资产监督管理委员会（以下简称“国务院国资委”）。

公司主营房地产开发业务。截至 2022 年 9 月底，公司本部内设综合管理部、企业传讯部、人力资源部、财务资金部、监察审计部、法律合规部、投资管理部等职能部门（详见附件 1-2）。截至 2021 年底，公司纳入合并范围的子公司 231 家。

截至 2021 年底，公司合并资产总额 6448.88 亿元，所有者权益 1909.04 亿元（含少数股东权益 97.69 亿元）；2021 年，公司实现营业收入 1711.40 亿元，利润总额 353.39 亿元。

截至 2022 年 9 月底，公司合并资产总额 6413.33 亿元，所有者权益 2077.72 亿元（含少数股东权益 120.42 亿元）；2022 年 1—9 月，公司实现营业收入 967.62 亿元，利润总额 197.03 亿元。

公司注册地址：深圳市南山区粤海街道海珠社区文心五路 11 号汇通大厦 10 层；法定代表人：张智超。

二、本期中期票据概况及募集资金用途

本期中期票据名称为“中海企业发展集团有限公司 2022 年度第六期绿色中期票据”（以下简称“本期中期票据”），发行金额上限为人民币 20 亿元。本期中期票据期限为 5 年。

本期中期票据无担保。

本期中期票据募集资金拟全部用于绿色项目建设。公司聘请了联合赤道环境评价股份有限公司对本期绿色中期票据募投项目进行了绿色认证，并出具了《中海企业发展集团有限公司 2022 年度第六期绿色中期票据发行前独立评估认证报告》（报告编号：P-2022-14074）。

三、宏观经济和政策环境分析

1. 宏观经济环境和经济运行情况

2022 年上半年，我国经济下行压力持续加大，党中央、国务院果断加大宏观政策实施力度，及时出台稳经济一揽子政策。三季度以来，对经济运行面临的一些突出矛盾和问题，党中央、国务院坚持稳中求进总基调，在落实好稳经济一揽子政策同时，再实施 19 项稳经济接续政策，同时多措并举稳外资、稳外贸，提振房地产市场信心。

经初步核算，2022 年前三季度国内生产总值 87.03 万亿元，按不变价计算，同比增长 3.00%，较上半年回升 0.50 个百分点。其中，受疫情冲击，二季度 GDP 当季同比增速（0.40%）较一季度（4.80%）明显下滑；三季度稳经济政策效果显现，GDP 当季同比增速回升至 3.90%。

生产端：农业生产形势较好，工业生产恢复快于服务业。2022年前三季度，第一产业增加值同比增长4.20%，农业生产形势较好；第二、第三产业增加值同比分别增长3.90%、2.30%，较上年同期两年平均增速¹（分别为5.59%、4.80%）回落幅度较大，受二季度疫情拖累明显。三季度，工业生产快速回升，而第三产业增加值增速较上年同期两年平均水平仍有一定差距，呈现出工业恢复快于服务业的特点。

需求端：消费市场受到疫情冲击较大，固定资产投资相对平稳，出口整体增长较快但出现边际回落迹象。消费方面，2022年前三季度社会消费品零售总额32.03万亿元，同比增长0.70%。其中，餐饮收入同比下降4.60%，受疫情影响较大。投资方面，2022年前三季度全国固定资产投资（不含农户）42.14万亿元，同比增长5.90%，整体保持平稳增长。其中，房地产开发投资增速持续探底；基建投资明显发力，体现了“稳增长”政策拉动投资的作用；制造业投资仍处于高位，医疗仪器设备、电子通信设备等高技术制造业投资是主要的驱动力。外贸方面，出口整体增长较快，但8月和9月当月同比增速均出现大幅回落。2022年前三季度中国货物进出口总额4.75万亿美元，同比增长8.70%。其中，出口2.70万亿美元，同比增长12.50%；进口2.05万亿美元，同比增长4.10%；贸易顺差6451.53亿美元。

CPI 各月同比走势前低后高，PPI 各月同比涨幅持续回落。2022年前三季度，CPI累计同比增长2.00%，各月同比增速整体呈温和上行态势。分项看，食品价格同比有所上涨，汽油、

柴油、居民用煤等能源价格涨幅较大。前三季度，PPI累计同比增长5.90%，受上年同期基数走高影响，各月同比增速持续回落。输入性价格传导压力有所减轻，三季度油气开采、燃料加工、有色金属、化学制品等相关行业价格涨幅较上半年有所回落。第三季度PPI-CPI剪刀差由正转负，价格上涨由上游逐步向下游传导，中下游企业成本端压力有所缓解，盈利情况有望改善。

社融规模显著扩张，政府债券净融资和信贷是主要支撑因素。2022年前三季度，新增社融规模27.77万亿元，同比多增3.01万亿元；9月末社融规模存量同比增长10.60%，增速较6月末低0.20个百分点。分项看，2022年以来积极的财政政策和稳健的货币政策靠前发力，政府债券净融资、社融口径人民币贷款同比分别多增1.50万亿元、1.06万亿元，是社融总量扩张的主要支撑因素；表外融资方面，受益于金融监管政策边际松动，委托贷款、信托贷款和未贴现银行承兑汇票亦对新增社融规模形成一定支撑。

财政“减收增支”，稳经济、保民生效应愈加显现。2022年前三季度，全国一般公共预算收入15.32万亿元，按自然口径计算同比下降6.60%，扣除留抵退税因素后，增长4.10%。支出方面，2022年前三季度全国一般公共预算支出19.04万亿元，同比增长6.20%。民生等重点领域支出得到有力保障，科学技术、社会保障和就业、卫生健康及交通运输等领域支出保持较快增长。

表1 2021年三季度至2022年三季度中国主要经济数据

项目	2021年三季度	2021年四季度	2022年一季度	2022年二季度	2022年三季度
GDP 总额（万亿元）	28.99	32.42	27.02	29.25	30.76
GDP 增速（%）	4.90(4.85)	4.00(5.19)	4.80	0.40	3.90
规模以上工业增加值增速（%）	11.80(6.37)	9.60(6.15)	6.50	3.40	3.90
固定资产投资增速（%）	7.30(3.80)	4.90(3.90)	9.30	6.10	5.90
房地产投资增速（%）	8.80(7.20)	4.40(5.69)	0.70	-5.40	-8.00

¹为剔除基数效应影响，方便对经济实际运行情况进行分析判断，文中使用的2021年两年平均增速为以2019年同期为基期计

算的几何平均增长率，下同。

基建投资增速 (%)	1.50(0.40)	0.40(0.65)	8.50	7.10	8.60
制造业投资增速 (%)	14.80(3.30)	13.50(4.80)	15.60	10.40	10.10
社会消费品零售总额增速 (%)	16.40(3.93)	12.50(3.98)	3.27	-0.70	0.70
出口增速 (%)	32.88	29.87	15.80	14.20	12.50
进口增速 (%)	32.52	30.04	9.60	5.70	4.10
CPI 涨幅 (%)	0.60	0.90	1.10	1.70	2.00
PPI 涨幅 (%)	6.70	8.10	8.70	7.70	5.90
社融存量增速 (%)	10.00	10.30	10.60	10.80	10.60
一般公共预算收入增速 (%)	16.30	10.70	8.60	-10.20	-6.60
一般公共预算支出增速 (%)	2.30	0.30	8.30	5.90	6.20
城镇调查失业率 (%)	5.03	5.00	5.53	5.83	5.40
全国居民人均可支配收入增速 (%)	9.70(5.05)	8.10(5.06)	5.10	3.00	3.20

注: 1.GDP 数据为当季值, 其他数据均为累计同比增速; 2.GDP 总额按现价计算, 同比增速按不变价计算; 3.出口增速、进口增速均以美元计价统计; 4.社融存量增速为期末值; 5.城镇调查失业率为季度均值; 6.全国居民人均可支配收入增速为实际同比增速; 6. 2021 年数据中括号内为两年平均增速

资料来源: 联合资信根据国家统计局、中国人民银行和 Wind 数据整理

稳就业压力仍然较大, 居民消费水平有所恢复。受疫情冲击, 2022 年二季度城镇调查失业率均值上升至 5.83%, 三季度失业率均值较二季度有所下降, 但仍高于上年同期水平, 稳就业压力较大。2022 年前三季度, 全国居民人均可支配收入 2.77 万元, 实际同比增长 3.20%; 全国居民人均消费支出 1.79 万元, 实际同比增长 1.50%。上半年居民收入和消费支出受疫情影响较大, 三季度以来居民收入增速回升, 消费水平恢复较慢。

2. 宏观政策和经济前瞻

继续实施好稳经济一揽子政策和接续政策, 为经济运行在合理区间创造适宜的政策环境。

2022 年 9 月 28 日, 稳经济大盘四季度工作推进会议召开, 强调围绕重点工作狠抓政策落实, 继续实施好稳经济一揽子政策和接续政策, 注重用好政策性开发性金融工具和专项再贷款、财政贴息等政策。同时, 依法依规提前下达明年专项债部分限额。支持刚性和改善性住房需求, 实施好“保交楼”政策。做好物流“保通保畅”。保障煤炭、电力等能源稳定供应。各地要结合实际加大政策落实和配套力度, 确保项目建设工程质量。经济大省要发挥稳经济挑大梁作用。上述政策举措的全面落地、充分显效, 可为经济运行在合理区间创造适宜的政策环境。

四季度经济有望继续修复, 但仍面临较大压力。2022 年三季度, 工业生产、基建和制造

业投资对经济增长形成支撑, 汽车消费、重点群体失业率等结构性分项指标向好也体现了一系列稳增长政策的效果。在稳增长政策的推进下, 基建和制造业投资仍有一定韧性, 可为经济增长提供支撑, 四季度经济有望继续修复。另一方面, 当前疫情仍呈多发、散发态势, 对居民出行活动以及消费意愿的抑制作用持续存在, 服务业恢复基础仍需巩固, 消费或将继续低位修复, 叠加出口边际回落、房地产投资低迷, 经济增长仍面临较大压力。

四、行业分析

1. 行业概况

2022 年上半年, 房地产市场仍延续 2021 年下半年以来的低迷状态, 新开工意愿和房地产开发投资资金均持续下降, 市场信心有待恢复。

2022 年上半年, 受宏观经济下行、部分地区疫情封控、调控政策的持续以及出险房企不断增加, 全国房地产市场仍延续 2021 年下半年以来的低迷状态。房企面临较大销售压力, 同时新开工意愿和房地产开发投资资金均持续下降, 市场信心有待恢复。

房地产开发投资方面, 2022 年上半年, 全国房地产开发投资同比下降 5.4%, 增速较 2021 年上半年下降 20.4 个百分点。其中住宅投资 5.18 万亿元, 同比下降 4.5%, 仍为负增长; 办公楼投资 0.26 万亿元, 同比下降 10.1%; 商业

营业用房投资 0.55 万亿元，同比下降 8.7%。

施工方面，2022 年以来房地产行业景气度尚未恢复，受“保交付”等政策影响，房企新开工意愿持续下降，2022 年上半年新开工面积同比下降 34.4%。从施工面积看，2022 年上半年全国房屋施工面积达 84.88 亿平方米，同比下降 2.8%。同期全国房屋竣工面积 2.86 亿平方米，同比下降 21.5%。

商品房销售均价方面，2022 年上半年全国商品房销售均价为 9586 元/平方米，同比下降 8.6%。房企仍采用“以价换量”方式加快销售，但对销售规模贡献不大。2022 年上半年商品房销售面积同比下降 22.2%，但较 2022 年 1—5 月降幅有所收窄。其中住宅销售面积 5.81 亿平方米，同比下降 26.6%；一方面系 3 月以来上海及周边等地疫情封控阻碍销售，另一方面系房企风险事件不断，购房者因担心房屋不能如期交付从而产生观望情绪。随着疫情得以控制、调控政策有所缓和以及房企加大推盘力度，2022 年 6 月单月全国商品房销售面积与金额环比分别增长 66%和 68%。

2. 土地市场与信贷环境

2022 年以来，全国土地市场热度不高，量价齐跌；央企、国企及地方城投企业仍为拿地主力军，大部分民企仍谨慎投资；房地产开发到位资金同比继续回落。

土地市场方面，2022 年 1—6 月，土地购置面积 0.36 亿平方米，同比下降 48.30%，较前五

月降幅有所扩大。2022 年上半年，受部分地区疫情封控、部分城市调整集中供地批次等因素影响，全国土地供应量有所下降。尽管部分城市放松土拍门槛并推出优质地块，但整体土拍市场热度不高，央企、国企及地方城投企业仍为拿地主力军；除个别优质民营房企开始发力拿地外，大部分民企仍谨慎投资。城市间土拍热度有所分化，具体来看，杭州、北京和上海包揽 22 城集中供地城市土地成交金额前三名。其中杭州及其他热点长三角城市经济发展较快、人口持续净流入且完成了两次集中供地，土拍成交金额维持高位；北京适度放松集中供地规则，市场热度较高；上海因疫情影响上半年只完成第一批集中供地，但房企积极性较高。而天津、沈阳及长春等城市土拍市场热度相对较差。2022 年以来，受土地供应力度下降及房企投资力度下降的影响，土地流拍情况仍较多，但较去年下半年有所好转。土地成交价款同比下降 46.30%，各能级城市土地成交价均呈下降趋势，其中三四线城市成交金额大幅下降。

2022 年 1—6 月，受行业销售下行影响，房地产开发到位资金 7.68 万亿元，同比下降 25.30%，降速较前五个月小幅收窄。从房地产开发到位资金来源看，房地产行业融资环境未明显改善，房企资金压力较大，其他资金（定金及预收款以及个人按揭贷款）和自筹资金仍为房地产开发到位资金的主要来源，其中自筹资金占比上升较快，房地产开发企业仍面临较大销售压力，对销售回款依赖继续加强。

表 2 近年来房地产开发企业资金来源及占比情况（单位：亿元、%）

主要开发资金来源	2019 年		2020 年		2021 年		2022 年 1—6 月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
国内贷款	25228.77	14.13	26675.94	13.81	23296.00	11.58	9806.00	13.28
利用外资	175.72	0.10	192.00	0.10	107.00	0.05	55.00	0.07
自筹资金	58157.84	32.56	63376.65	32.82	65428.00	32.53	27224.00	36.87
其他资金	95046.26	53.21	102870.31	53.27	112301.00	55.83	39762.00	49.78
其中：定金及预收款	61358.88	34.35	66546.83	34.46	73946.00	36.76	24601.00	33.31
个人按揭	27281.03	15.27	29975.81	15.52	32388.00	16.10	12158.00	16.46
合计	178608.59	100.00	193114.90	100.00	201132.00	100.00	76847.00	100.00

资料来源：Wind，联合资信整理

3. 政策环境

中央坚持“房住不炒”总基调不变，但2021年下半年以来预售资金监管收紧，房企违约事件频发，对房地产企业的融资产生负面影响。2022年以来面对经济下行，为防范房地产行业出现系统性风险、保持房地产市场平稳健康发展，调控政策有所宽松，房企合理融资需求的恢复有待观察。

中央始终坚定不移地贯彻落实“房住不炒”的定位，采取“因城施策、综合施治”的策略，以“稳地价、稳房价、稳预期”为核心，发展租

赁市场及加快保障房建设。2021年底以来房地产调控政策出现边际放松，其中2022年3月国务院金融委会议上关于房地产行业要求及时研究和提出有力有效的防范化解风险应对方案，房地产政策出现转向；4月中央政治局会议强调支持刚需和改善性住房需求，优化商品房预售资金监管，部分城市限购限贷等政策有所放松；7月各地“停贷”事件迅速发酵，监管层面高度重视，将协助地方政府推进“保交楼、保民生、保稳定”的工作。

表3 2021年以来中央层次房地产行业总基调政策汇总

时间	政策来源	主要内容
2021年2月	自然资源部	重点城市住宅用地实现“两集中”：一是集中发布出让公告，且2021年发布住宅用地公告不能超过3次；二是集中组织出让活动
2021年3月	政府工作报告	强调保障好群众住房需求。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，稳地价、稳房价、稳预期。解决好大城市住房突出问题，通过增加土地供应、安排专项资金、集中建设等办法，切实增加保障性租赁住房和共有产权住房供给。规范发展长租房市场，降低租赁住房税费负担，尽最大努力帮助新市民、青年人等缓解住房困难
2021年7月	国务院办公厅	发布《关于加快发展保障性租赁住房的意见》，要求明确对象标准、引导多方参与、坚持供需匹配、严格监督管理、落实地方责任。发展保障性租赁住房，促进解决新市民、青年人等群体住房困难问题
2021年9月	房地产金融工作座谈会	主要提出两点：①金融部门要围绕“稳地价、稳房价、稳预期”目标，准确把握和执行好房地产金融审慎管理制度；②金融机构要配合相关部门和地方政府共同维护房地产市场的平稳健康发展，维护住房消费者合法权益
2021年12月	中央经济工作会议	要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加强预期引导，探索新的发展模式，坚持租购并举，加快发展长租房市场，推进保障性住房建设，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展
2022年2-3月	--	地方政府陆续放松房地产调控政策，2022年3月郑州发布房地产新政19条，下调住房贷款利率，取消“认房认贷”，推动货币化安置
2022年3月	全国两会	继续保障好群众住房需求。坚持房住不炒定位，探索新发展模式，坚持租购并举，加快发展长租房市场，推进保障性住房建设。支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，稳地价、稳房价、稳预期，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展
2022年3月	国务院金融委等	关于房地产企业，要及时研究和提出有力有效的防范化解风险应对方案，提出向新发展模式转型的配套措施。随后央行表态要坚持稳中求进，防范化解房地产市场风险；银保监会鼓励机构稳妥有序开展并购贷款、重点支持优质房企兼并收购困难房企优质项目，促进房地产行业良性循环和健康发展；证监会继续支持实体经济合理融资，积极配合相关部门有力有效化解房地产企业风险
2022年4月	中央政治局会议	要有效管控重点风险，守住不发生系统性风险底线。要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，支持各地从当地实际出发完善房地产政策，支持刚性和改善性住房需求，优化商品房预售资金监管，促进房地产市场平稳健康发展
2022年6月	央行货币政策委员会	维护住房消费者合法权益，更好满足购房者合理住房需求，促进房地产市场健康发展和良性循环
2022年7月	中央政治局会议	要稳定房地产市场，坚持“房住不炒、因城施策”，支持刚性和改善性住房需求，压实地方政府责任，保交楼、稳民生

资料来源：联合资信整理

从融资方面的调控政策看，2021年下半年以来，地产行业信用违约事件频发、中资房企美元债市场大幅波动等均对房企融资产生冲击，同时为保证交付预售资金监管从严也限制了房企通过销售回款扩充自有现金。为维护房地产行业平稳健康发展，央行和银保监会等出台相关

政策支持优质企业对出现风险的大型地产企业项目进行并购，并统一了预售资金的监管。2022年以来面对经济下行，为防范房地产行业出现系统性风险、保持房地产市场平稳健康发展，融资政策有所回暖，房企合理融资需求的恢复有待观察。

表 4 2021 年以来房地产融资相关政策汇总

时间	政策来源	主要内容
2021 年 3 月	银保监会、住建部和央行	全面收紧经营贷监管，强化贷前、贷中、贷后、银行内部、中介机构等多领域管理，严防经营贷违规流入楼市。各地开展个人住房信贷管理自查，监督检查力度有所加大
2021 年 6 月	银保监会	银保监会召开新闻发布会介绍近期房地产行业重点监管工作，会上指出，将防止经营贷违规流入房地产作为常态化监管工作，持续发力，久久为功，促进房地产市场平稳健康发展
2021 年 7 月	央行	“三线四档”规则试点房企核心经营财务指标明显改善，银行业金融机构房地产贷款、个人住房贷款集中度稳步降低。下一步，将继续围绕稳定价、稳房价、稳预期目标，持续完善房地产金融管理长效机制
2021 年 9 月	央行	央行货币政策第三季度例会召开，会上首提房地产两个“维护”：维护房地产的健康发展，维护住房消费者的合法权益
2021 年 10 月	发改委、外管局	继续在外债备案登记、资金出境等方面满足企业合理合规的外债置换和偿付需求，同时要求企业不断优化外债结构，共同维护企业自身信誉和市场整体秩序
2021 年 12 月	央行、银保监会	鼓励银行业金融机构做好重点房地产企业风险处置项目并购的金融支持和服务，重点支持优质的房地产企业兼并收购出险和困难的大型房地产企业的优质项目；鼓励银行业金融机构积极为并购企业发行债务融资工具提供服务
2022 年 1 月	住建部、央行和银保监会	地方要采取招标形式确定预售资金监管的银行，在预售资金监管额度方面由各地的市县级城乡建设部门根据项目工程造价、项目情况等多方面进行核定。当账户内资金达到监管额度后，超出额度的资金可以由开发商提取自由使用。但涉及到具体拨付的节点时由各地的市县级城乡建设部门确定
2022 年 2 月	央行、银保监会	保障性租赁住房有关贷款不纳入房地产贷款集中度管理
2022 年 4 月	央行、外汇局	出台 23 条政策举措支持实体经济，金融机构要区分项目风险与企业集团风险，加大对优质项目的支持力度，不盲目抽贷、断贷、压贷，不搞“一刀切”，保持房地产开发贷款平稳有序投放
2022 年 5 月	银保监会	要督促银行保险机构坚持“房住不炒”的定位，因城施策落实好差别化住房信贷政策，支持首套和改善性住房需求，灵活调整受疫情影响人群个人住房贷款还款计划。要区分项目风险与企业集团风险，不盲目抽贷、断贷、压贷，保持房地产融资平稳有序。要按照市场化、法治化原则，做好重点房地产企业风险处置项目并购的金融服务
2022 年 5 月	证监会	积极支持房地产企业债券融资，研究拓宽基础设施 REITs 试点范围
2022 年 8 月	央行	人民银行开展 4000 亿元中期借贷便利操作和 20 亿元公开市场逆回购操作；中期借贷便利操作和公开市场逆回购操作的中标利率均下降 10 个基点

资料来源：联合资信整理

五、基础素质分析

1. 产权状况

截至2022年9月底，公司注册资本200亿元，中海兴业为公司唯一股东，实际控制人为国务院国资委。

2. 企业规模和竞争力

公司积累了丰富的房地产开发运作经验及资源，品牌知名度高，行业地位突出，成本控制能力很强，融资成本低，具备很强的竞争实力和抗风险能力。

作为中国海外发展房地产板块在中国境内的重要控股平台，公司地产开发业务经营历史长，具有丰富的房地产开发经验。公司采取全国性布局策略，已形成长三角、珠三角、环渤海、东北、中西部为重点区域的全国性均衡布局，业务以房地产开发为主，物业出租和承包工程为

辅，覆盖内地 30 余个经济活跃城市，旗下“中海地产”品牌已发展成为跨地域的全国性地产品牌。截至 2022 年 3 月底，公司拥有土地储备规划建筑面积 2910.09 万平方米，土地储备主要位于一二线城市，土储质量较高。

公司具有房地产开发一级资质，采用“小总部、大区域、属地化管理、专业化运营”为核心的管控运营模式。公司坚持中高端市场精品定位，近年来房地产销售业绩持续较快增长。2019—2021 年公司签约销售额快速提升，品牌认可度持续提高，2021 年公司签约销售额增长至 2048.69 亿元，销售规模处于行业前列。

公司项目开发以利润回报为首要经营目标，在前期、开发、销售等环节均执行较为严格的成本控制，通过在各城市深耕发展，降低运营成本。开发阶段，地区公司按照战略委员会确定的开发成本推进项目建设，运营管理部实时跟踪、监管、修正，确保项目最终盈利指标的实现；销售

阶段,公司以自有营销团队销售为主,且不同项目有相应的营销费效比目标,从而实现整体销售费用的控制。采购方面,公司采购方式包括集中采购和分散采购两种,以集中采购为主。公司积累了丰富的供应商体系,通过将合约拆解成多个细标,并多次比较以获取最具优势的价格,带动整体成本处于较低水平。此外,公司股东中国海外发展是中国建筑业龙头企业中国建筑集团有限公司在香港的控股公司。得益于建筑行业背景,公司具备突出的成本管控能力。

公司2021年公司债券及中期票据发行规模合计145.00亿元,票面利率处于2.75%~3.55%,公司融资能力强,融资成本低。

3. 企业信用记录

根据公司提供的企业信用报告,截至2022年10月18日,公司本部无未结清的不良和关注类信贷信息记录,已结清信贷信息记录中无不良和关注类信息。

根据公司过往在公开市场发行债务融资工具的本息偿付记录,公司无逾期或违约记录,履约情况良好。

截至2022年11月22日,联合资信未发现公司本部曾被列入全国失信被执行人名单。

六、管理分析

1. 法人治理结构

公司作为单一股东企业,法人治理结构较简单,符合法律要求,运作较为规范。

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,公司设总经理1人,副经理若干人,由董事会聘任,对董事会负责;公司总经理主要负责主持公司日常经营管理工作,组织实施董事会决议并接受董事会和监事的监督。

2. 管理水平

公司部门设置齐全,内部管理制度健全,财务制度严谨规范,对子公司和分支机构管理严格,整体管理运作情况良好。

公司根据所处行业、经营方式、资产结构等特点,结合公司业务具体情况,在建设施工、安全质量、经营管理、财务会计等方面建立了相应的内部控制制度,涵盖公司经营管理的各个环节。根据自身经营管理需要,公司建立了三级管控制度,其中公司层面对所有重大经营决策进行审核批准,公司各地区公司(城市公司)作为公司经营和管理的基层单位,每个地区公司负责区域内的若干项目,对公司实际运营负责,区域公司则负责区域内地区公司的日常管理和部分考核评价。三级管控体系中,区域公司不是法人实体,各个地区公司则具备独立法人资格。公司内设综合管理部、企业传讯部、人力资源部、财务资金部、监察审计部、法律合规部、设计管理部和投资管理部等部门,各部门职责明确、分工清晰,形成了较为完整运营管理体系。

公司建立了完善的内部管理信息系统,公司总部能够监控所有在建项目的建设、成本、销售等情况,及时发现问题并快速进行分析和纠正。

七、经营分析

1. 经营概况

受房地产项目逐步进入结转期影响,2019-2021年,公司主营业务收入快速增长,由于结转项目地价较高,公司毛利率持续下降;2022

年前三季度，公司收入规模同比增长，毛利率有所回升。

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、东北和中西部为重点区域的全国性均衡布局，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；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。公司项目业态以住宅为主，产品体系涵盖从高端改善型到中低端刚需型各个档次。公司以独立开发为主，随着土地市场竞争加剧，公司逐渐通过合营和联营模式进行项目获取和开发，但合作开发项

目占比较低。

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，占比较高。2019—2021 年，公司房产开发收入快速增长，2021 年同比增长 28.61%。

毛利率方面，2019—2021 年，公司主营业务毛利率持续下降。其中，房地产开发业务毛利率持续下降，主要系行业利润率下降以及公司集中结转了一批 2019 年获取的地价相对较高的项目所致。

2022 年 1—9 月，公司实现营业总收入 967.62 亿元，同比增长 15.03%；公司主营业务毛利率较 2021 年小幅提升。

表 5 2019—2021 年及 2022 年 1—9 月公司主营业务收入及毛利率情况（单位：亿元、%）

业务板块	2019 年			2020 年			2021 年			2022 年 1—9 月		
	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率
房地产开发	958.45	95.61	33.02	1280.32	97.65	28.43	1646.56	96.35	22.89	904.87	93.63	24.32
物业出租	12.64	1.26	94.23	15.80	1.21	78.03	17.93	1.05	71.09	12.73	1.32	75.37
承包工程	31.39	3.13	16.79	11.24	0.86	22.01	18.20	1.06	12.38	19.38	2.01	9.41
销售商品	--	--	--	3.78	0.29	27.97	26.25	1.54	5.67	29.47	3.05	5.46
合计	1002.49	100.00	33.29	1311.15	100.00	28.97	1708.95	100.00	23.02	966.45	100.00	24.12

注：合计数与分项数之和的尾差系四舍五入导致
资料来源：公司提供

2. 土地储备

2019—2021 年，公司土地投资力度持续加大。公司均衡布局全国各大区域，土地储备以一二线城市为主，土储质量较高，均衡的全国化布局有利于公司在不同阶段获取城市轮动带来的市场机会。公司土地储备较充裕，但考虑到新开工规模较大，公司仍存在一定的补库存需求。

在拿地区域上，公司目前聚焦于主流城市，以直辖市、省会城市、计划单列市、经济发达地

区以及人口较多的一二线城市为主，并继续加大一线城市投资占比，以维持在一线城市的市场份额；在选定城市的基础上，优选城市核心区域，同时对于公司历史销售业绩较为突出的城市，公司在拿地资源上有所倾斜，以维持在当地市场的领先地位。拿地方式上，公司采取多样化的方式获取土地资源，以自主拿地为主，目前土地储备获取方式以“招、拍、挂”为主，并积极开展收并购、参与旧改及棚改和合作开发等方式获取土地。

表 6 公司土地储备获取情况（单位：万平方米、亿元、元/平方米）

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年 1—9 月
新增土地储备建筑面积	707.51	1087.45	981.67	/
土地投资金额	739.64	1050.35	1088.52	599.96
新增土储楼面均价	10454.24	9658.83	11088.50	/

注：1. 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投资金额的统计口径包括公司自管项目、共同控制的合营项目和有重大影响的联营项目；2. “/”表示数据未获取
资料来源：公司提供

2020 年，部分城市出现较好的土地投资机会，公司新增土地储备建筑面积同比增长

53.70%；2021 年，公司仍保持较大投资力度，土地投资金额同比小幅增长。2019—2021 年，

公司拿地主要分布在一二线城市，2021年公司新增土地楼面均价同比小幅增长，主要系公司当期在苏州、厦门、深圳等城市获取项目规模较大所致，公司布局的城市能级进一步提升。2022

年1—9月，公司保持一定投资力度，新增土地投资金额占2021年全年的55.12%，新增土储主要位于北京、宁波、成都和厦门等一二线城市。

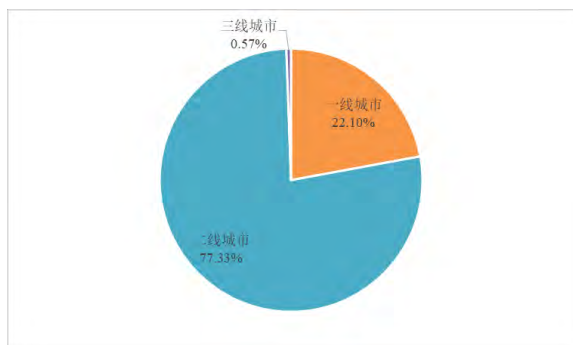
表7 公司新增土地储备主要城市总建筑面积占比情况

排序	2019年		2020年		2021年	
	城市	占比	城市	占比	城市	占比
1	北京	14.04%	太原	22.54%	苏州	9.95%
2	太原	13.28%	武汉	12.65%	深圳	9.21%
3	沈阳	8.55%	北京	10.27%	长春	9.15%
4	长沙	8.19%	长沙	8.77%	厦门	7.75%
5	长春	7.65%	沈阳	8.44%	南京	7.66%
合计	--	51.71%	--	62.68%	--	43.72%

注：合计数尾差主要系四舍五入所致
资料来源：公司提供

截至2022年3月底，公司未竣工土地储备规划建筑面积2910.09万平方米，土地储备较充裕。从城市分布来看，一二线城市土地储备规划建筑面积约占总储备的99.43%，具体情况如下图所示。公司土地储备较充裕，但考虑到公司规模持续扩张、新开工规模较大，公司仍存在一定的补库存需求。

图1 截至2022年3月底公司土地储备构成



注：1. 公司土地储备统计口径为未竣工建筑面积，包括公司自营项目、共同控制的合营项目和有重大影响的联营项目；2. 图中城市分类为中海企发城市分类，具体如下，一线城市：北京、广州、上海和深圳；二线城市：为省会城市、直辖市、计划单列市及GDP超8000亿元地级市，包括济南、青岛、长春、沈阳、成都、西安、长沙、昆明、太原、乌鲁木齐、南京、宁波、福州、武汉、大连、重庆、郑州、佛山、厦门、哈尔滨、天津、南昌、杭州、苏州、石家庄、东莞、无锡、烟台；三线及以下城市：除上述一、二线城市外，其余为三线及以下城市，包括漳州、中山、鄂州、肇庆、镇江
资料来源：公司提供

3. 项目开发建设情况

公司房地产开发项目规模较大，存在一定的开发建设资金需求，考虑到公司财务弹性良好，未来资本支出压力可控。

2019—2021年，公司新开工面积持续下滑，但整体仍维持较大开工力度；公司竣工面积波动增长，其中2020年同比增长56.89%，主要系近年来公司维持较大开工力度、前期开工项目陆续竣工所致。2022年一季度，公司期末在建面积较上年底提高15.56%。

表8 公司项目开发情况

项目	2019年	2020年	2021年	2022年1—3月
新开工面积（万平方米）	1283.00	1184.00	1140.85	179.38
竣工面积（万平方米）	1027.00	1611.30	1281.63	26.51
期末在建面积（万平方米）	2366.15	1989.39	1781.95	2059.23

注：上表统计口径包括公司自营项目、共同控制的合营项目和有重大影响的联营项目，竣工面积为所有竣工项目当期竣工建筑面积
资料来源：公司提供

截至 2022 年 9 月底，公司主要在建及拟建项目预计尚需投资 1144.94 亿元，考虑到公司财务弹性良好，未来资本支出压力可控。

4. 房产销售情况

公司签约销售金额逐年增长，签约销售均价逐年提升。公司可售房源主要位于一二线城市，长期去化压力不大。公司整体项目剩余可售面积较大，能够保证未来 2~3 年的销售需要。

公司下辖项目的销售以自主销售为主，经过多年发展，公司拥有一支专业销售队伍。公司对销售费用进行了严格管理，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。

2019—2021 年，公司签约销售面积持续下降，但签约销售均价逐年提高，受城市能级提高等因素影响，公司签约销售金额逐年增长。

表9 公司销售概况

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年 1—3 月
签约销售面积（万平方米）	806.32	774.00	747.82	89.54
签约销售金额（亿元）	1662.56	1758.00	2048.69	250.24
签约销售均价（万元/平方米）	2.06	2.27	2.74	2.79

注：表中签约销售面积及签约销售金额统计口径为全口径

资料来源：公司提供

截至 2022 年 3 月底，公司自营项目、共同控制的合营项目和有重大影响的联营项目（包括在建、拟建及已竣工未售项目）的总可售面积合计 4255.36 万平方米，已实现销售面积 2229.15 万平方米，剩余可售面积 2026.21 万平方米。若以公司 2021 年的签约销售面积来看，公司剩余可售面积能维持公司未来 2~3 年的销售。

5. 自持物业情况

公司自持物业主要为写字楼、商业和住宅公寓，能够为公司贡献较好的现金流并形成收入的有益补充。

公司持有部分商业物业，业态包括写字楼、商业和住宅公寓等，以出租为主。截至 2021 年底，公司自持物业公允价值为 906.85 亿元，主要分布于北京、上海、深圳、杭州、沈阳和佛山等一二线城市。2021 年，公司物业出租收入合计 17.93 亿元，后续随着新转入的自持物业持续培育，公司租金收入有望进一步增长。

6. 关联交易

因作为中国海外发展境内的资金归集及财务中心，公司其他应收及应付科目存在较大规模的关联方往来余额。除作为财务中心的关联

资金往来外，公司关联交易的形成主要是公司正常生产经营的需要，整体关联交易规模较小。

2021 年，公司与关联方因采购商品和接受劳务以及因销售商品和提供劳务发生的交易金额占比均很低。因公司作为中国海外发展境内的资金归集及财务中心，其他应收及应付科目余额中存在较大规模的关联方往来余额。截至 2021 年底，公司向关联方拆入资金 274.21 亿元，向关联方拆出资金 329.07 亿元。

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

7. 经营效率

公司经营效率处于中上水平。

2019—2021 年，公司存货周转次数和总资产周转次数持续提升。2021 年，与同行业相比，公司经营效率处于中上水平。

表 10 2021 年同行业公司经营效率对比情况
(单位: 次)

企业简称	存货周转次数	流动资产周转次数	总资产周转次数
万科 A	0.34	0.29	0.24
招商蛇口	0.31	0.26	0.20
保利发展	0.27	0.24	0.21
华侨城 A	0.30	0.27	0.22
公司	0.44	0.34	0.28

注: 1. 公司数据来自联合资信计算, 对比企业数据来自 Wind, Wind 计算公式与联合资信计算公式存在少许差异; 2. 流动资产周转次数=营业总收入/平均流动资产; 3. “万科 A”为万科企业股份有限公司的简称, “招商蛇口”为招商局蛇口工业区控股股份有限公司的简称, “保利发展”为保利发展控股集团股份有限公司的简称, “华侨城 A”为深圳华侨城股份有限公司的简称

资料来源: Wind 及联合资信计算

8. 未来发展

公司未来将沿着现有主业发展, 经营方针结合了行业及自身经营特征。

公司将继续积极吸纳土地, 并以实现有质量的业绩增长为目标, 而且, 随着房地产金融的逐渐发展, 企业的运营模式也会逐渐向“轻资产”进行转变, 持续创新运营模式。

投资策略方面, 公司将利用市场每次变化的契机, 把握好投资机会, 吸纳优质土地。产品管理方面, 公司将贴近市场, 适度调节开发速度, 把握销售节奏, 推出稀缺性强、差异化大的高质量产品, 充分利用品牌优势, 创新营销推广, 加强营销力度, 强化现金流管理, 实现资产效益最大化。公司将继续构建以住宅为主、商业地产为辅的业务结构, 平衡长、短线投资资源配置, 逐步提高投资物业比重, 以获得长期稳定回报, 增强平衡市场风险能力。

财务管理方面, 公司将会进一步加强财务管理, 加快销售回款, 持续加强成本管控, 控制好营销、行政和财务费用等。公司仍然将会大力

扩展融资渠道, 充分利用国际、香港的融资平台, 并加快资金周转, 强化资源保障能力, 改善公司的债务结构, 为公司业务发展提供强而有力的资金支持。

八、财务分析

1. 财务概况

公司提供的 2019—2021 年的财务报表经立信会计师事务所(特殊普通合伙)审计并被出具了标准无保留意见的审计结论。公司经审计的财务报表按照现行《企业会计准则》编制。公司 2022 年前三季度财务报表未经审计。

截至 2021 年底, 公司合并资产总额 6448.88 亿元, 所有者权益 1909.04 亿元(含少数股东权益 97.69 亿元); 2021 年, 公司实现营业总收入 1711.40 亿元, 利润总额 353.39 亿元。

截至 2022 年 9 月底, 公司合并资产总额 6413.33 亿元, 所有者权益 2077.72 亿元(含少数股东权益 120.42 亿元); 2022 年 1—9 月, 公司实现营业总收入 967.62 亿元, 利润总额 197.03 亿元。

2. 资产质量

2019—2021 年末, 随着开发规模扩大, 公司资产规模持续增长, 资产结构以流动资产为主; 资产受限比例非常低, 货币资金充足; 受资金统筹运营模式的影响, 公司关联方往来规模较大。公司整体资产质量良好。

2019—2021 年末, 随着公司开发规模扩大, 公司资产总额持续增长, 年均复合增长 17.16%。截至 2021 年底, 公司资产总额较上年底增长 11.65%, 资产构成以流动资产为主。

表 11 公司资产主要构成(单位: 亿元、%)

科目	2019 年底		2020 年底		2021 年底		2022 年 9 月底	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	4326.00	92.07	4896.66	84.78	5166.62	80.12	5165.00	80.54
货币资金	656.17	13.97	755.67	13.08	945.30	14.66	794.77	12.39
其他应收款(合计)	644.88	13.73	898.12	15.55	969.17	15.03	1077.35	16.80
存货	2752.45	58.58	3026.35	52.40	2926.30	45.38	2998.30	46.75
非流动资产	372.43	7.93	879.22	15.22	1282.26	19.88	1248.33	19.46

投资性房地产	293.06	6.24	713.58	12.35	906.85	14.06	975.71	15.21
资产总额	4698.44	100.00	5775.88	100.00	6448.88	100.00	6413.33	100.00

注：占比指该科目在资产总额中的占比

数据来源：公司财务报告、联合资信整理

（1）流动资产

2019—2021年末，公司流动资产规模持续增长，年均复合增长9.28%。截至2021年底，流动资产较上年底增长5.51%，主要系货币资金增加所致。

2019—2021年末，公司货币资金持续增长，年均复合增长20.03%。截至2021年底，公司货币资金较上年底增长25.10%，主要系销售回款及融资规模增加所致。其中，各类保证金等受限资金1.61亿元，预售监管资金约33.60亿元，公司货币资金充足。

2019—2021年末，公司其他应收款持续增长，年均复合增长23.09%。公司其他应收款主要为关联方往来款，产生原因主要系公司作为间接控股股东中国海外发展内地业务的财务中心，对中国海外发展旗下的中国内地房地产关联企业进行集中资金管控。截至2021年底，公司其他应收款较上年底增长9.11%。其他应收款主要由关联方往来款（占92.98%）和保证金加押金加备用金（占5.17%）构成，对公司资金形成一定占用。从账龄看，其他应收款中账龄1年以内的占64.83%、1~2年占23.03%、2~3年占7.79%、3年以上占4.34%。

2019—2021年末，公司存货波动增长，年均复合增长3.11%。截至2021年底，公司存货较上年底下降3.31%。存货主要由开发成本（占81.61%）和开发产品（占18.39%）构成，未计提存货跌价准备。公司开发项目中二线城市存货占比较高，跌价风险可控。

（2）非流动资产

2019—2021年末，公司非流动资产年均复合增长85.55%，呈快速增长态势。截至2021年底，公司非流动资产较上年底增长45.84%，主要系长期应收款和投资性房地产增加所致。公司非流动资产主要由投资性房地产构成。

2019—2021年末，公司投资性房地产（按

公允价值法计量）快速增长，年均复合增长75.91%。截至2021年底，公司投资性房地产较上年底增长27.08%，主要系外购及评估增值所致。公司投资性房地产主要位于一、二线城市，区域分布较好。

截至2021年底，公司受限资产如下表所示，受限资产占资产总额比例为3.60%，公司资产受限程度非常低。

表12 截至2021年底公司受限资产情况

（单位：亿元）

受限资产	金额	受限原因
货币资金	1.61	保证金等
投资性房地产	214.00	合并内单位借款抵押
存货	16.49	银团贷款抵押
合计	232.10	--

资料来源：公司提供

截至2022年9月底，公司资产总额和资产结构较上年底变化不大；公司货币资金较上年底下降15.92%，主要系拿地规模较大、经营性支出增加所致，货币资金规模仍属充裕。

3. 资本结构

（1）所有者权益

公司所有者权益中未分配利润占比较高，且权益中含较大规模的存货转入公允价值计量的投资性房地产所产生的增值差额，权益稳定性一般。

2019—2021年末，公司所有者权益持续增长，年均复合增长22.48%。截至2021年底，公司所有者权益1909.04亿元，较上年底增长16.39%，主要系未分配利润增长所致。其中，归属于母公司所有者权益占94.88%，少数股东权益占5.12%。在归属于母公司所有者权益中，实收资本、其他综合收益和未分配利润分别占11.04%、7.53%和78.40%。截至2021年底，公司其他综合收益136.31亿元，主要系2020年公司将存货转入以公允价值计量的投资性房地

产产生的评估增值计入其他综合收益科目所致。归属母公司所有者权益中未分配利润及其他综合收益占比较大，权益结构稳定性一般。

截至 2022 年 9 月底，公司所有者权益 2077.72 亿元，较上年底增长 8.84%，主要系未分配利润增长所致，权益构成较上年底变化不大。

(2) 负债

2019—2021 年末，公司总负债持续增长，

以预收售楼款和其他应付款等为主；其他应付款规模较大，主要为关联方无固定期限往来款；全部债务持续增长，但债务杠杆仍属较低水平且债务结构合理。截至 2022 年 9 月底，公司各项债务指标进一步优化。

2019—2021 年末，公司负债总额持续增长，年均复合增长 15.12%。截至 2021 年底，公司负债总额较上年底增长 9.77%，流动负债和非流动负债均有一定增长，负债结构以流动负债为主。

表 13 公司负债主要构成 (单位: 亿元、%)

科目	2019 年底		2020 年底		2021 年底		2022 年 9 月底	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债	2797.64	81.66	3274.69	79.18	3519.25	77.52	3087.02	71.20
应付账款	269.57	7.87	404.91	9.79	540.37	11.90	504.85	11.64
其他应付款 (合计)	1203.43	35.13	1405.91	33.99	1615.30	35.58	1442.18	33.26
合同负债	--	--	--	--	802.92	17.69	834.40	19.25
预收款项	981.06	28.64	1027.93	24.86	1.75	0.04	1.91	0.04
非流动负债	628.13	18.34	860.98	20.82	1020.58	22.48	1248.60	28.80
长期借款	368.09	10.74	618.48	14.95	598.99	13.19	593.33	13.68
应付债券	204.04	5.96	147.00	3.55	303.84	6.69	468.77	10.81
负债总额	3425.77	100.00	4135.67	100.00	4539.83	100.00	4335.62	100.00

注：占比指该科目在负债总额中的占比

资料来源：公司财务报告、联合资信整理

2019—2021 年末，公司流动负债持续增长，年均复合增长 12.16%。截至 2021 年底，公司流动负债较上年底增长 7.47%，主要系应付账款和其他应付款增长所致。

2019—2021 年末，公司应付账款持续增长，年均复合增长 41.58%。截至 2021 年底，公司应付账款较上年底增长 33.45%，主要系工程进度款增加所致；公司应付账款主要由工程进度款（占 85.35%）、材料采购款（占 8.97%）和工程保固金（占 5.65%）构成。

2021 年公司应用新收入准则，预收的售楼款通过合同负债核算，为保证可比性，此处仅分析预收售楼款。2019—2021 年末，公司预收售

售楼款波动下降，截至 2021 年底，公司预收售楼款 793.21 亿元，较上年底下降 22.24%，主要系当年收入结转规模较大所致。

2019—2021 年末，公司其他应付款持续增长，年均复合增长 16.07%，主要系外部往来款和关联方往来款增长所致。截至 2021 年底，公司其他应付款 1609.28 亿元，较上年底增长 15.07%，主要为关联方往来款 1329.25 亿元，该类款项主要部分不需要支付利息，对公司未形成实际的还本付息压力。公司其他应付款年底余额前五名共计 380.85 亿元，占比为 23.67%，主要为关联方往来款。

表 14 截至 2021 年底公司其他应付款前五名单位情况 (单位: 亿元)

单位名称	账龄	金额	占比	款项性质
中国海外发展有限公司	1 年以内	107.11	6.66%	关联方往来
苏州竹辉兴业有限公司	1 年以内	80.37	4.99%	关联方往来
中海发展 (上海) 有限公司	1 年以内	73.72	4.58%	关联方往来

中海地产（无锡）有限公司	1年以内	61.93	3.85%	关联方往来
中海振兴（成都）物业发展有限公司	1年以内	57.72	3.59%	关联方往来
合计	--	380.85	23.67%	--

注：合计数与分项数之和若存在尾差，主要系四舍五入导致
资料来源：公司提供

2019—2021年末，公司非流动负债持续增长，年均复合增长27.47%。截至2021年底，公司非流动负债较上年底增长18.54%，主要系应付债券增长所致。

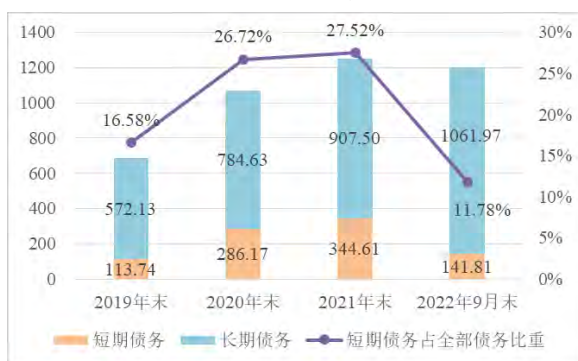
2019—2021年末，公司长期借款波动增长，年均复合增长27.57%，主要系公司经营规模扩大带动融资需求增加所致。截至2021年底，公司长期借款较上年底下降3.15%。公司长期借款主要为信用借款和保证借款。

2019—2021年末，公司应付债券波动增长，年均复合增长22.03%。截至2021年底，公司应

付债券较上年底增长106.69%，主要系当期发行公司债券及中期票据规模较大所致。

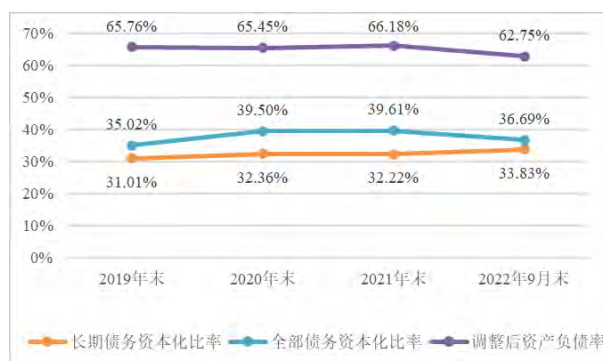
2019—2021年末，公司全部债务持续增长，年均复合增长35.11%，呈快速增长态势。截至2021年底，公司全部债务较上年底增长16.93%，主要系公司业务规模持续扩张致使公司融资需求增加所致，债务结构以长期债务为主。2019—2021年末，公司调整后资产负债率较为平稳，全部债务资本化比率持续上升，长期债务资本化比率波动上升。公司债务负担处于较低水平且债务结构较为合理。

图2 公司债务结构（单位：亿元）



资料来源：公司财务报告，联合资信整理

图3 公司债务杠杆水平



资料来源：公司财务报告，联合资信整理

截至2022年9月底，公司负债规模较上年底下降4.50%；随着公司债务结构进一步优化，流动负债占比较上年底有所下降。截至2022年9月底，公司全部债务1203.91亿元，较上年底小幅下降，其中短期债务占比下降至11.78%；公司调整后资产负债率和全部债务资本化比率较上年底分别下降3.43个百分点和2.92个百分点，公司整体债务负担较轻，债务结构合理。

4. 盈利能力

2019—2021年及2022年前三季度，公司收入及利润规模均持续增长，整体盈利能力很强。

2019—2021年，公司营业总收入持续增长，年均复合增长30.44%，主要系房地产结转规模增加所致；公司利润总额持续增长，年均复合增长14.32%，由于毛利率下降，利润增幅小于收入增幅，但仍保持较快增长。

从期间费用看，2019—2021年，公司费用总额持续增长，年均复合增长42.97%。2021年，公司费用总额为39.53亿元，同比增长56.60%，主要系财务费用增长所致，但整体期间费用率仍保持在2.50%以下，公司费用管控能力很强。

2019—2021年，公司公允价值变动收益波动增长，年均复合增长47.03%，2021年公司公允价值变动收益36.88亿元，占营业利润比重

10.45%，主要来源为投资性房地产评估增值。

盈利指标方面，2019—2021年，公司主要盈利指标均有所下滑，但整体仍维持较高水平。与同行业相比，公司整体盈利能力很强。

图4 2019—2021年公司盈利指标



资料来源：公司财务报告，联合资信整理

表15 2021年同行业公司盈利指标对比情况

(单位：%)

企业简称	销售毛利率	总资产报酬率	净资产收益率
万科A	21.82	2.96	9.78
招商蛇口	25.47	3.10	9.88

表16 公司现金流量情况(单位：亿元)

项目	2019年	2020年	2021年	2022年1—9月
经营活动现金流入小计	5192.91	6286.97	7127.16	5674.65
经营活动现金流出小计	5059.19	6359.55	6834.09	5784.49
经营现金流量净额	133.72	-72.58	293.07	-109.84
投资活动现金流入小计	13.72	19.84	81.58	228.87
投资活动现金流出小计	4.89	169.72	291.76	236.36
投资活动现金流量净额	8.83	-149.89	-210.18	-7.49
筹资活动前现金流量净额	142.55	-222.47	82.89	-117.33
筹资活动现金流入小计	261.31	576.77	802.84	547.07
筹资活动现金流出小计	183.73	255.61	691.27	578.91
筹资活动现金流量净额	77.58	321.16	111.57	-31.84

资料来源：联合资信根据公司财务报告整理

从经营活动来看，2019—2021年，公司经营现金流入持续增长，年均复合增长17.15%；2021年，公司经营现金流入同比增长13.36%，主要系本期销售回款及收回的各种押金、保证金等增长所致。2019—2021年，公司经营现金流出持续增长，年均复合增长16.23%；2021年，公司经营现金流出同比增长7.46%，主要系支付的各种押金、保证金及往来资金增长所致。2019—2021年，公司经营现金净额波动幅度较大，2021年转为较大规模的净流入。

保利发展	26.78	4.01	14.58
华侨城A	26.15	2.73	4.76
公司	23.08	5.68	13.87

注：1. 公司数据来自联合资信计算，对比企业数据来自Wind，Wind计算公式与联合资信计算公式存在少许差异；2. 公司销售毛利率=(营业总收入-营业成本)/营业总收入*100%，总资产报酬率=(利润总额+计入财务费用的利息支出)/资产总额*100%

资料来源：Wind及联合资信计算

2022年1—9月，公司实现营业总收入967.62亿元，同比增长15.03%；实现利润总额197.03亿元，同比增长6.70%。

5. 现金流

2019—2021年，受资金统筹调配运营模式的影响，公司经营净现金流波动较大；随着近两年公司进行债权投资，公司投资活动净现金流出规模相对较大；公司融资渠道畅通，筹资活动现金流持续较大规模净流入。2022年1—9月，公司积极拿地，经营活动现金净流出。

从投资活动来看，2019—2021年，公司投资活动现金流入及流出均逐年增长，2020—2021年净流出规模较大，主要系公司进行委托贷款债权投资所致。2021年，公司筹资活动前现金流量净额由净流出转为净流入。

从筹资活动来看，2019—2021年，公司筹资活动现金流入及流出均持续增长，分别年均复合增长75.28%和93.97%；筹资活动现金流保持较大规模净流入，公司融资渠道畅通。

2022年1—9月，公司经营现金呈净流出状态，主要系公司保持较大规模的土地投

资所致；投资和筹资活动现金流均为小额净流出。

6. 偿债指标

公司短期及长期偿债指标均很强；间接融资渠道通畅，公司整体偿债指标表现优异。

从短期偿债能力指标看，2019—2021年末，公司流动比率持续下降，速动比率持续提升；现金短期债务比波动下降，但现金类资产对短期

债务的覆盖程度仍然很高。截至2022年9月底，随着债务结构优化，公司现金短期债务比较上年末大幅提升。整体看，公司短期偿债指标很强。

从长期偿债能力指标看，2019—2021年，公司EBITDA持续增长，年均复合增长15.67%；公司EBITDA利息倍数波动下降，全部债务/EBITDA逐年上升，但EBITDA对利息支出和全部债务的覆盖程度仍然很高。整体看，公司长期偿债指标很强。

表 17 公司偿债指标

项目	项目	2019年	2020年	2021年	2022年9月
短期偿债指标	流动比率（%）	154.63	149.53	146.81	167.31
	速动比率（%）	56.25	57.11	63.66	70.19
	经营现金/流动负债（%）	4.78	--	8.33	--
	经营现金/短期债务（倍）	1.18	--	0.85	--
	现金短期债务比（倍）	5.77	2.64	2.74	5.60
长期偿债指标	EBITDA（亿元）	275.22	332.46	368.23	--
	全部债务/EBITDA（倍）	2.49	3.22	3.40	--
	经营现金/全部债务（倍）	0.19	--	0.23	--
	EBITDA利息倍数（倍）	8.49	7.75	7.97	--
	经营现金/利息支出（倍）	4.13	--	6.35	--

注：“--”表示当期经营性净现金流为负数，指标不适用

资料来源：联合资信根据公司财务报告整理

截至2022年9月底，公司及子公司共取得银行授信额度约2542亿元，未使用的额度约为1161亿元，公司间接融资渠道畅通。

截至2021年底，公司对合并范围外企业担保共计166.21亿元，占净资产比例为8.71%，或有负债风险可控。

截至2022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。

7. 母公司（公司本部）财务分析

母公司资产逐年增长，货币资金充裕；债务负担持续上升，整体债务负担一般且以长期债务为主；盈利主要来自于对子公司投资取得的收益和委托贷款投资收益；经营性和投资性净现金流波动幅度较大，筹资性净现金流持续为净流入。

表 18 母公司资产和负债主要构成（单位：亿元、%）

科目	2019年底		2020年底		2021年底		2022年9月底	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	264.95	12.99	302.86	11.72	468.79	14.82	352.31	10.03
其他应收款（合计）	1447.09	70.94	1844.33	71.35	1789.03	56.54	2262.00	64.41
资产总额	2039.90	100.00	2584.85	100.00	3164.11	100.00	3511.91	100.00
其他应付款（合计）	1004.20	70.11	1262.58	64.96	1535.32	62.34	1933.25	69.07
长期借款	148.55	10.37	367.31	18.90	494.62	20.09	340.22	12.16
应付债券	204.04	14.25	94.00	4.84	238.00	9.66	403.00	14.40
负债总额	1432.23	100.00	1943.76	100.00	2462.65	100.00	2798.84	100.00

注：占比指该科目在资产总额/负债总额中的占比

数据来源：公司财务报告、联合资信整理

资产方面，2019—2021 年末，母公司资产总额年均复合增长 24.54%。从资产结构来看，母公司货币资金充裕，其他应收款主要为关联方往来款，长期应收款主要为往来借款。截至 2022 年 9 月底，母公司其他应收款显著增加，货币资金下降但仍属充裕。

负债方面，2019—2021 年末，母公司负债规模年均复合增长 31.13%，主要系其他应付款增长所致。截至 2022 年 9 月底，母公司全部债务 857.70 亿元，资产负债率和全部债务资本化比率分别为 79.70%和 54.60%，债务负担一般。

所有者权益方面，2019—2021 年末，母公司所有者权益逐年增长，年均复合增长 7.44%，主要系未分配利润增长所致。截至 2021 年底，母公司所有者权益 701.47 亿元，较上年底增长 9.42%；母公司所有者权益主要由实收资本（占 28.51%）和未分配利润（占 63.06%）构成。截至 2022 年 9 月底，母公司所有者权益规模和结构较上年底变化不大。

母公司营业总收入规模较小，利润主要来自投资收益。2019—2021 年，母公司利润总额波动增长，年均复合增长 2.08%。2021 年，母公司投资收益 87.98 亿元，同比增长 277.61%，主要系成本法核算的长期股权投资收益和委托贷款投资收益增加所致。2022 年 1—9 月，母公司实现投资收益 36.19 亿元。

现金流方面，2019—2021 年，母公司经营活动和投资活动现金流净额均波动较大；筹资活动现金流净额分别为 101.11 亿元、220.77 亿元和 208.84 亿元，持续净流入。2022 年 1—9 月，随着关联方往来款增长，母公司经营活动现金流净流出。

偿债能力方面，截至 2022 年 9 月底，母公司现金短期债务比提升至 3.08 倍，短期偿债指标很强。

九、外部支持

公司间接控股股东中国海外发展是行业内领先的全国大型房地产上市公司，且为大型中央企业的子公司，规模优势显著。在房地产行

业竞争激烈、行业景气度波动的背景下，公司凭借有力的股东支持以及丰富的房地产运作经验，在行业内竞争优势显著。

公司间接控股股东中国海外发展作为中国建筑股份有限公司房地产板块的核心品牌和旗舰企业，已逐步形成了以住宅为主、商业地产为辅的经营格局，业务拓展至内地 60 余个主要城市以及港澳地区。

截至 2021 年，中国海外发展资产总额 8699.07 亿元，股东权益合计 3571.06 亿元；2021 年，中国海外发展实现营业总收入 2422.41 亿元、净利润 430.62 亿元。作为中国海外发展房地产板块在中国境内的重要平台，公司在资金、人员配备等方面获得股东大力支持。自成立以来，公司得到股东多次增资，2016 年 3 月，中海兴业完成对公司增资 100 亿元，公司注册资本增至 200 亿元，资本实力大幅提升。

十、本期中期票据偿还能力分析

本期中期票据的发行对公司债务负担影响不大，公司经营活动现金流入量和 EBITDA 对本期中期票据保障能力很强。

1. 本期中期票据对公司现有债务的影响

截至 2022 年 9 月底，公司全部债务 1203.91 亿元，本期中期票据发行金额上限为 20.00 亿元，对公司债务负担影响不大。

以 2022 年 9 月底的财务数据为基础，假设本期中期票据募集资金净额为 20.00 亿元，本期中期票据发行后，在其他因素不变的情况下，公司的资产负债率、全部债务资本化比率和长期债务资本化比率分别由 67.60%、36.69%和 33.83% 上升至 67.70%、37.07%和 34.25%，债务负担变化不大。

2. 本期中期票据偿还能力分析

考虑本期中期票据发行后，公司经营活动现金流入量、经营活动现金流量净额和 EBITDA 对长期债务的保障程度均很高。

表 19 本期中期票据保障能力测算

指标	2021 年
经营活动现金流入量（亿元）	7127.16
经营活动现金流入量保障倍数（倍）	356.36
经营活动现金流量净额（亿元）	293.07
经营活动现金流量净额保障倍数（倍）	14.65
EBITDA（亿元）	368.23
EBITDA 保障倍数（倍）	18.41
发行后长期债务*（亿元）	927.50
经营活动现金流入量/发行后长期债务（倍）	7.68
经营活动现金流量净额/发行后长期债务（倍）	0.32
发行后长期债务/EBITDA（倍）	2.52

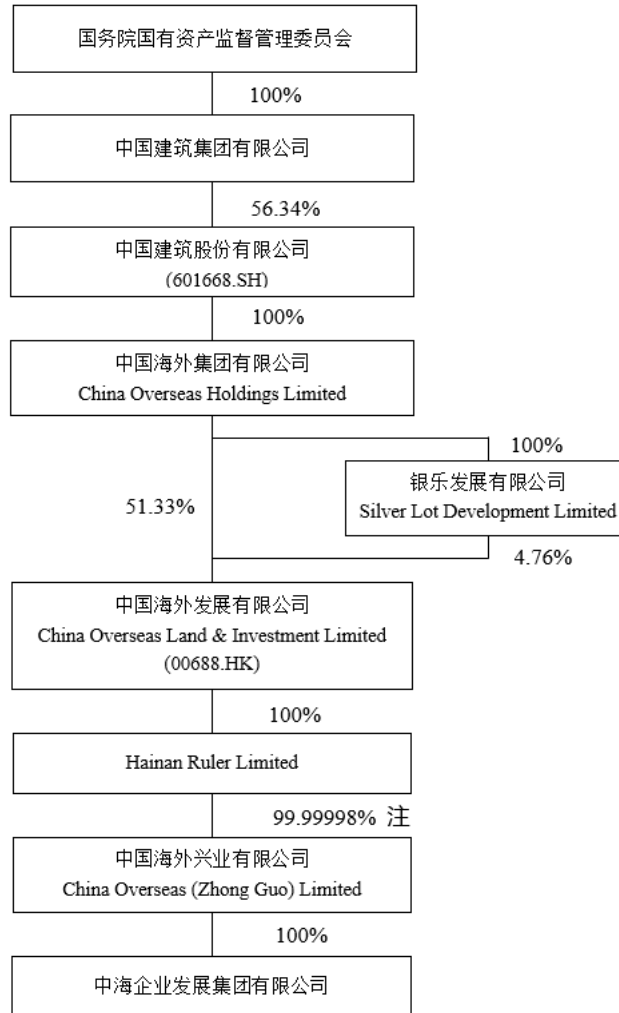
注：发行后长期债务为截至2021年底公司长期债务加上本期中期票据拟发行规模上限

资料来源：联合资信根据公司财务报告整理

十一、结论

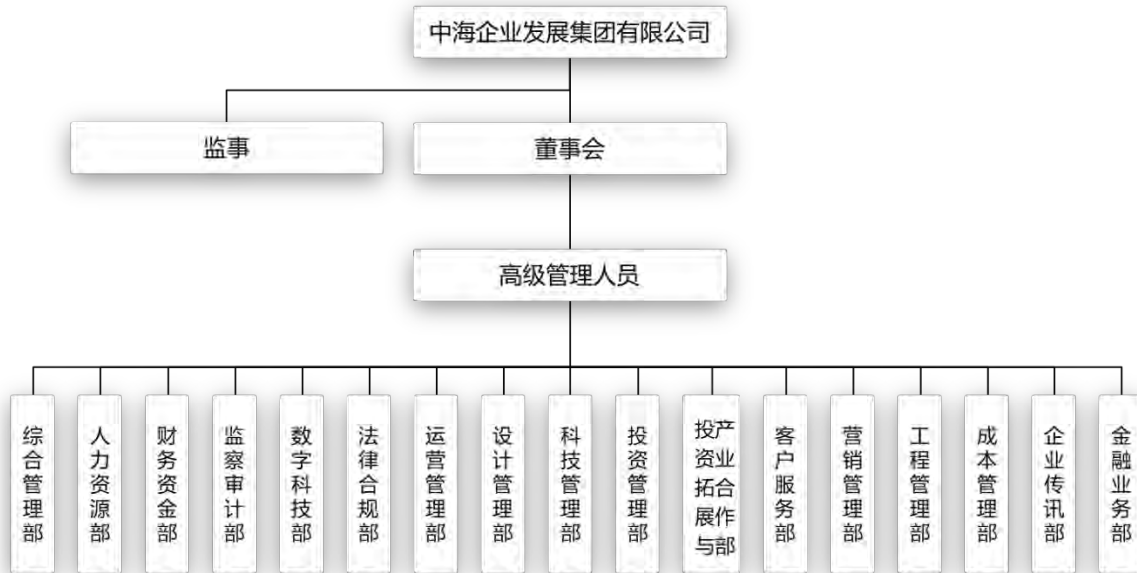
基于对公司经营风险、财务风险、外部支持等方面的综合分析评估，联合资信确定公司主体长期信用等级为 AAA，本期中期票据信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

附件 1-1 截至 2022 年 9 月底中海企业发展集团有限公司股权结构图



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

附件 1-2 截至 2022 年 9 月底中海企业发展集团有限公司组织架构图



资料来源：公司提供

附件 1-3 截至 2022 年 9 月底中海企业发展集团有限公司 主要子公司情况

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)	
				直接	间接
深圳中海地产有限公司	深圳	深圳	房地产开发经营	75	25
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	--
中海地产（沈阳）有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发经营	51	--
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	--
中建宏达建筑有限公司	北京	北京	施工总承包	--	100
北京中开盈泰房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	--	80
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	--
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
长春中海地产有限公司	长春	长春	房地产开发	7.5	92.5

资料来源：公司提供

附件 2-1 主要财务数据及指标 (合并口径)

项 目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年 9 月
财务数据				
现金类资产 (亿元)	656.17	755.67	945.30	794.77
资产总额 (亿元)	4698.44	5775.88	6448.88	6413.33
所有者权益 (亿元)	1272.67	1640.22	1909.04	2077.72
短期债务 (亿元)	113.74	286.17	344.61	141.81
长期债务 (亿元)	572.13	784.63	907.50	1062.10
全部债务 (亿元)	685.87	1070.79	1252.11	1203.91
营业总收入 (亿元)	1005.89	1313.76	1711.40	967.62
利润总额 (亿元)	270.39	323.69	353.39	197.03
EBITDA (亿元)	275.22	332.46	368.23	--
经营性净现金流 (亿元)	133.72	-72.58	293.07	-109.84
财务指标				
流动资产周转次数 (次)	0.25	0.28	0.34	--
存货周转次数 (次)	0.26	0.32	0.44	--
总资产周转次数 (次)	0.23	0.25	0.28	--
现金收入比 (%)	129.88	113.27	107.69	115.78
营业利润率 (%)	26.33	25.02	19.58	22.45
总资本收益率 (%)	10.63	9.42	8.78	--
净资产收益率 (%)	16.00	15.06	13.87	--
长期债务资本化比率 (%)	31.01	32.36	32.22	33.83
全部债务资本化比率 (%)	35.02	39.50	39.61	36.69
资产负债率 (%)	72.91	71.60	70.40	67.60
调整后资产负债率 (%)	65.76	65.45	66.18	62.75
流动比率 (%)	154.63	149.53	146.81	167.31
速动比率 (%)	56.25	57.11	63.66	70.19
经营现金流流动负债比 (%)	4.78	-2.22	8.33	--
现金短期债务比 (倍)	5.77	2.64	2.74	5.60
EBITDA 利息倍数 (倍)	8.49	7.75	7.97	--
全部债务/EBITDA (倍)	2.49	3.22	3.40	--

注: 1. 本报告财务数据及指标计算均采用合并口径, 部分合计数与各相加数直接相加之和在尾数上存在差异, 系四舍五入造成; 2. 其他应付款、长期应付款等科目中的债务部分已分别调增短期债务和长期债务 (2022 年 9 月末债务数据未调整), 非债务性质的租赁负债已在计算全部债务时剔除; 3. "--" 表示指标不适用; 4. 2022 年 1-9 月财务数据未经审计

资料来源: 联合资信根据公司财务报告整理

附件 2-2 主要财务数据及指标 (公司本部/母公司口径)

项 目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年 9 月
财务数据				
现金类资产 (亿元)	264.95	302.86	468.79	352.31
资产总额 (亿元)	2039.90	2584.85	3164.11	3511.91
所有者权益 (亿元)	607.67	641.10	701.47	713.07
短期债务 (亿元)	73.64	213.92	189.85	114.46
长期债务 (亿元)	352.59	461.31	732.69	743.25
全部债务 (亿元)	426.23	675.24	922.54	857.70
营业总收入 (亿元)	1.61	1.89	1.11	0.11
利润总额 (亿元)	55.11	24.22	57.43	11.15
EBITDA (亿元)	/	/	/	--
经营性净现金流 (亿元)	-129.63	-64.17	42.83	-95.94
财务指标				
流动资产周转次数 (次)	0.00	0.00	0.00	--
存货周转次数 (次)	0.44	10.19	1.62	--
总资产周转次数 (次)	0.00	0.00	0.00	--
现金收入比 (%)	105.99	105.16	2.77	8.18
营业利润率 (%)	90.65	89.04	80.86	-152.32
总资本收益率 (%)	/	/	/	--
净资产收益率 (%)	8.92	3.64	8.09	--
长期债务资本化比率 (%)	36.72	41.85	51.09	51.04
全部债务资本化比率 (%)	41.23	51.30	56.81	54.60
资产负债率 (%)	70.21	75.20	77.83	79.70
流动比率 (%)	170.95	150.22	145.61	134.63
速动比率 (%)	170.95	150.22	145.61	134.63
经营现金流动负债比 (%)	-12.02	-4.33	2.48	--
现金短期债务比 (倍)	3.60	1.42	2.47	3.08
EBITDA 利息倍数 (倍)	/	/	/	--
全部债务/EBITDA (倍)	/	/	/	--

注：“/”表示数据未获取，“--”表示指标不适用

资料来源：联合资信根据公司财务报告整理

附件 3 主要财务指标计算公式

指标名称	计算公式
增长指标	
资产总额年复合增长率	(1) 2 年数据: 增长率=(本期-上期)/上期×100% (2) n 年数据: 增长率=[(本期/前 n 年) ^{1/(n-1)} -1]×100%
净资产年复合增长率	
营业总收入年复合增长率	
利润总额年复合增长率	
经营效率指标	
销售债权周转次数	营业总收入/(平均应收账款净额+平均应收票据+平均应收款项融资)
存货周转次数	营业成本/平均存货净额
总资产周转次数	营业总收入/平均资产总额
现金收入比	销售商品、提供劳务收到的现金/营业总收入×100%
盈利指标	
总资本收益率	(净利润+费用化利息支出)/(所有者权益+长期债务+短期债务)×100%
净资产收益率	净利润/所有者权益×100%
营业利润率	(营业总收入-营业成本-税金及附加)/营业总收入×100%
债务结构指标	
资产负债率	负债总额/资产总计×100%
调整后资产负债率	(负债总额-预收款项-合同负债)/(资产总额-预收款项-合同负债)×100%
全部债务资本化比率	全部债务/(长期债务+短期债务+所有者权益)×100%
长期债务资本化比率	长期债务/(长期债务+所有者权益)×100%
担保比率	担保余额/所有者权益×100%
长期偿债能力指标	
EBITDA 利息倍数	EBITDA/利息支出
全部债务/EBITDA	全部债务/EBITDA
短期偿债能力指标	
流动比率	流动资产合计/流动负债合计×100%
速动比率	(流动资产合计-存货)/流动负债合计×100%
经营现金流动负债比	经营活动现金流量净额/流动负债合计×100%
现金短期债务比	现金类资产/短期债务

注: 现金类资产=货币资金+交易性金融资产+应收票据+应收款项融资中的应收票据

短期债务=短期借款+交易性金融负债+一年内到期的非流动负债+应付票据+其他短期债务

长期债务=长期借款+应付债券+租赁负债+其他长期债务

全部债务=短期债务+长期债务

EBITDA=利润总额+费用化利息支出+固定资产折旧+使用权资产折旧+摊销

利息支出=资本化利息支出+费用化利息支出

附件 4-1 主体长期信用等级设置及含义

联合资信主体长期信用等级划分为三等九级，符号表示为：AAA、AA、A、BBB、BB、B、CCC、CC、C。除 AAA 级、CCC 级（含）以下等级外，每一个信用等级可用“+”“-”符号进行微调，表示略高或略低于本等级。

各信用等级符号代表了评级对象违约概率的高低和相对排序，信用等级由高到低反映了评级对象违约概率逐步增高，但不排除高信用等级评级对象违约的可能。

具体等级设置和含义如下表。

信用等级	含义
AAA	偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约概率极低
AA	偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约概率很低
A	偿还债务能力较强，较易受不利经济环境的影响，违约概率较低
BBB	偿还债务能力一般，受不利经济环境影响较大，违约概率一般
BB	偿还债务能力较弱，受不利经济环境影响很大，违约概率较高
B	偿还债务的能力较大地依赖于良好的经济环境，违约概率很高
CCC	偿还债务的能力极度依赖于良好的经济环境，违约概率极高
CC	在破产或重组时可获得保护较小，基本不能保证偿还债务
C	不能偿还债务

附件 4-2 中长期债券信用等级设置及含义

联合资信中长期债券信用等级设置及含义同主体长期信用等级。

附件 4-3 评级展望设置及含义

评级展望是对信用等级未来一年左右变化方向和可能性的评价。评级展望通常分为正面、负面、稳定、发展中等四种。

评级展望	含义
正面	存在较多有利因素，未来信用等级调升的可能性较大
稳定	信用状况稳定，未来保持信用等级的可能性较大
负面	存在较多不利因素，未来信用等级调降的可能性较大
发展中	特殊事项的影响因素尚不能明确评估，未来信用等级可能调升、调降或维持

联合资信评估股份有限公司关于 中海企业发展集团有限公司 2022 年度第六期绿色中期票据的跟踪评级安排

根据相关监管法规和联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）有关业务规范，联合资信将在本期债项信用评级有效期内持续进行跟踪评级，跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

中海企业发展集团有限公司（以下简称“公司”）应按联合资信跟踪评级资料清单的要求及时提供相关资料。联合资信将按照有关监管政策要求和委托评级合同约定在本期债项评级有效期内完成跟踪评级工作。

贵公司或本期债项如发生重大变化，或发生可能对贵公司或本期债项信用评级产生较大影响的重大事项，贵公司应及时通知联合资信并提供有关资料。

联合资信将密切关注贵公司的经营管理状况、外部经营环境及本期债项相关信息，如发现有重大变化，或出现可能对贵公司或本期债项信用评级产生较大影响的事项时，联合资信将进行必要的调查，及时进行分析，据实确认或调整信用评级结果，出具跟踪评级报告，并按监管政策要求和委托评级合同约定报送及披露跟踪评级报告和结果。

如贵公司不能及时提供跟踪评级资料，或者出现监管规定、委托评级合同约定的其他情形，联合资信可以终止或撤销评级。

**8. 關於中海企業發展集團有限公司
2022年度第六期綠色中期票據
法律意見書
(連本頁共99頁)**

北京大成律师事务所
关于中海企业发展集团有限公司
2022 年度第六期绿色中期票据发行之

法律意见书

大成证字[2022]第 301 号

大成 DENTONS

北京大成律师事务所

www.dentons.com

北京市朝阳区朝阳门南大街 10 号兆泰国际中心 B 座 16-21 层 (100020)
16-21F, Tower B ZT International Center,
No.10, Chaoyangmen Chaoyang District, 100020, Beijing, China.
Tel: +86 10 5813 7799 Fax: +86 10 5813 7788

目 录

释义.....	1
声明事项	3
一、 发行人主体资格	5
(一) 发行人具有法人资格	5
(二) 发行人为非金融企业法人	5
(三) 发行人接受交易商协会自律管理	6
(四) 发行人的历史沿革合法合规	6
(五) 发行人合法有效存续	10
二、 本期中期票据的发程序	12
(一) 内部决议	12
(二) 交易商协会注册	12
三、 本期中期票据的发行文件及发行有关机构	13
(一) 募集说明书	13
(二) 评级机构及信用评级报告	13
(三) 律师事务所及法律意见书	14
(四) 审计机构及审计报告	14
(五) 主承销商	15
(六) 绿色债券评估机构及评估认证报告	16
(七) 本次发行涉及中介机构受到监管部门处罚及监管措施情况	17
四、 与本期中期票据发行有关的重大法律事项及潜在法律风险	17
(一) 本期发行金额	17
(二) 募集资金用途	17
(三) 治理情况	23
(四) 业务运营情况	24
(五) 受限资产情况	70
(六) 或有事项	70
(七) 重大资产重组情况	91
(八) 信用增进情况	91
(九) 存续债券情况	91

五、 投资者保护机制	93
(一) 违约、风险情形及处理	93
(二) 持有人会议机制	93
(三) 投资者保护条款	93
六、 结论性意见	93

释义

本法律意见书中，除非特别予以说明，下列词语或简称具有如下含义：

发行人/公司/中海地产	指	中海企业发展集团有限公司
中海兴业	指	中国海外兴业有限公司
中海发展	指	中国海外发展有限公司（00688.HK）
中海集团	指	中国海外集团有限公司
中海宏洋	指	中国海外宏洋集团有限公司（00081.HK）
中建总公司	指	中国建筑工程总公司（2017年12月4日改名为“中国建筑集团有限公司”）
中建股份	指	中国建筑股份有限公司（601668.SH）
非金融企业债务融资工具/债务融资工具	指	具有法人资格的非金融企业在银行间债券市场发行的，约定在一定期限内还本付息的有价证券
本次发行/本期中期票据	指	发行金额上限为人民币20亿元的中海企业发展集团有限公司2022年度第六期绿色中期票据
主承销商/簿记管理人/中国农业银行	指	中国农业银行股份有限公司
联席主承销商/浦发银行	指	上海浦东发展银行股份有限公司
评级机构/联合资信	指	联合资信评估股份有限公司
审计机构/立信	指	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
绿色债券评估机构/联合赤道	指	联合赤道环境评价有限公司
上海清算所	指	银行间市场清算股份有限公司
交易商协会	指	中国银行间市场交易商协会
银行间市场	指	全国银行间债券市场
发行文件	指	在本期发行过程中必需的文件、材料或其他资料及其所有修改和补充文件（包括但不限于本募集说明书及发行公告）
《募集说明书》	指	发行人为本次发行而根据有关法律法规编制的《中海企业发展集团有限公司2022年度第六期绿色中期票据募集说明书》
《承销协议》	指	公司与主承销商、联席主承销商签订的《中海企业发

		展集团有限公司2022-2024年度中期票据承销协议》
《公司章程》	指	《中海企业发展集团有限公司章程》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《银行法》	指	《中华人民共和国银行法》
《业务指引》	指	《非金融企业中期票据业务指引》
《绿色项目业务指引》	指	《非金融企业绿色债务融资工具业务指引》（中国银行间市场交易商协会公告[2017]10号）
《绿色债券认证行为指引》	指	《绿色债券评估认证行为指引（暂行）》（中国人民银行、证监会公告[2017]第20号）
《绿色项目目录》	指	《绿色债券支持项目目录（2021年版）》
《绿色产业指导目录》	指	《绿色产业指导目录（2019年版）》
《中国绿色债券原则》	指	《中国绿色债券原则》（绿色债券标准委员会[2022]第1号）
《绿色债券原则》	指	《绿色债券原则》（Green Bond Principles, GBP）（2021年6月版）
《管理办法》	指	《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》（人民银行令〔2008〕第1号）
《规范指引》	指	《非金融企业债务融资工具发行规范指引》
《信息披露规则》	指	《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则（2021版）》
《中介服务规则》	指	《银行间债券市场非金融企业债务融资工具中介服务规则》
《募集说明书指引》	指	《银行间债券市场非金融企业债务融资工具募集说明书指引》
《表格体系》	指	《非金融企业债务融资工具公开发行注册文件表格体系（2020版）》
《注册发行规则》	指	《非金融企业债务融资工具注册发行规则》
《注册工作规程》	指	《非金融企业债务融资工具公开发行注册工作规程（2020版）》
报告期	指	2019年度、2020年度、2021年度及2022年度1月1日至9月30日
中国	指	中华人民共和国，为本法律意见书之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区及台湾地区
元	指	如无特别说明，指人民币元

北京大成律师事务所关于中海企业发展集团有限公司
2022年度第六期绿色中期票据发行之
法律意见书

大成证字[2022]第 301 号

致：中海企业发展集团有限公司

北京大成律师事务所（以下简称“大成”或“本所”）接受发行人委托，作为发行人发行“中海企业发展集团有限公司2022年度第六期绿色中期票据”的特聘专项法律顾问，为本期中期票据的注册和发行提供法律服务，并出具法律意见书。

声明事项

本所律师根据《公司法》、《银行法》等有关法律法规和规范性文件；以及交易商协会发布的《业务指引》、《绿色项目业务指引》、《绿色债券认证行为指引》、《绿色项目目录》、《绿色产业指导目录》、《中国绿色债券原则》、《绿色债券原则》、《管理办法》、《规范指引》、《信息披露规则》、《中介服务规则》、《募集说明书指引》、《表格体系》、《注册发行规则》、《注册工作规程》等规则指引，以及律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，为中海地产本次发行出具本法律意见书。

就本法律意见书，本所声明如下：

1. 本所及经办律师依据《律师事务所从事证券法律业务管理办法》、《律师事务所证券法律业务执业规则》和交易商协会规则指引等规定本法律意见书出具的以前已发生或存在的事实，严格履行了法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，进行了充分的核查验证，保证本法律意见书所认定的事实真实、准确、完整，所发表的结论性意见合法、准确，不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏；

2. 为出具本法律意见书，本所及经办律师依据中国现行法律法规和规范性文件，对发行人发行本期中期票据的法定资格及条件等与本次发行相关的重大事

项进行了核查，审查了必要且与出具本法律意见书相关的文件和资料；

3. 对于出具本法律意见书至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所律师依赖有关政府部门、发行人或其他有关单位出具证明文件予以核实；

4. 在本法律意见书中，本所律师仅对本次发行涉及的法律问题发表法律意见，并不针对有关会计、审计、信用评级等非法律专业事项发表任何意见。本所律师在本法律意见书中对有关会计报表、审计报告、信用评级报告中的任何数据或结论的引述，并不意味着本所对这些数据、结论的真实性和准确性作出任何明示或默示的保证。同时，引用的相关数据和结论均应以会计报表、审计报告、信用评级报告记载内容为准；

5. 发行人已对本所律师作出如下承诺：发行人已向本所律师提供的所有出具法律意见书所需的文件和资料（包括但不限于原始书面材料、副本材料、电子版材料或者口头证言等）均是真实、完整、有效的，且已将全部相关事实向本所披露，并无虚假记载、误导性陈述及重大遗漏之处，其所提供的文件资料的副本或复印件与正本与副本，且该等文件资料的签字与印章均为真实的，该等文件的签署人经合法授权并有效前述该文件；

6. 本法律意见书仅供发行人为本次发行之目的使用，非经本所书面同意，不得由其他任何人使用，或用作任何其他目的；

7. 本所律师同意将本法律意见书作为发行人本次发行所必备的文件随其他申报材料一起上报，并依法对所出具的法律意见承担责任；本所同意发行人全部或部分的在募集说明书中自行引用和作为公开披露的文件，但发行人作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解，本所有权对上述相关文件的相关内容再次审阅并确认。

基于以上，本所及经办律师就本次发行出具法律意见如下：

正文

一、 发行人主体资格

(一) 发行人具有法人资格

发行人现持有深圳市市场监督管理局于 2021 年 6 月 28 日核发的《营业执照》，统一社会信用代码为 914403006188329255，经本所律师查阅该执照、公司工商登记档案资料及国家企业信用信息公示系统网站显示的相关信息，发行人的基本情况如下：

公司名称	中海企业发展集团有限公司
统一社会信用代码	914403006188329255
公司类型	有限责任公司（台港澳法人独资）
公司住所	深圳市南山区粤海街道海珠社区文心五路 11 号汇通大厦 10 层
法定代表人	张智超
注册资本	2000000.0000 万元人民币
成立日期	1988 年 09 月 08 日
营业期限	1988 年 09 月 08 日至长期
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；造价咨询；工程项目管理。许可经营项目是：工程勘察设计。

基于上表所列之发行人基本情况，发行人系一家依据中国法律法规于 1988 年 9 月 8 日设立并有效存续的有限责任公司，具有独立的法人资格。

(二) 发行人为非金融企业法人

根据发行人的上述《营业执照》，发行人经营范围为：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；造价咨询；工程项目管理。

经本所律师在中国银行保险监督管理委员会（<https://xkz.cbirc.gov.cn/jr/>）及中国证券监督管理委员会（<http://www.csrc.gov.cn/pub/newsite/>）网站上查询，发行人未持有任何金融业务许可证，发行人为非金融类企业。

(三) 发行人接受交易商协会自律管理

根据交易商协会网站 (<http://www.nafmii.org.cn/hygl/hyfl/qy/>) 公布的《中国银行间交易商协会会员名单 (截至本法律意见书出具之日)》，发行人为交易商协会会员，自愿接受交易商协会自律管理。

(四) 发行人的历史沿革合法合规

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《关于你公司在深圳组建分公司的批复》((88) 中建办字第 184 号)，准予中国海外建筑工程有限公司在深圳组建深圳分公司。1988 年 8 月 8 日，深圳市人民政府下发《关于中国海外建筑工程有限公司在深圳组建分公司请示的复函》(深府函 [1988] 11 号)，同意中国海外建筑工程有限公司在深圳成立“中国海外建筑工程有限公司深圳分公司”。

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；住所地为深圳市深南东路粤海大厦；注册资本为人民币 500 万元；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。深圳市金鹏会计师事务所于 1988 年 12 月 31 日出具的《验资报告》((88) 验字第 0043 号) 的审验，实收资本为人民币 500 万元。1989 年 3 月 25 日，住所地变更为深圳市深南东路粤海大厦七楼。

2. 发行人的历史沿革

(1) 1991 年 2 月 22 日，根据深圳市工商行政管理局于 1991 年 2 月 20 日颁发的《外商投资企业名称登记核准使用证》(深工商外名证字第 1899 号)，中国海外建筑工程有限公司深圳分公司名称变更为中国海外建筑(深圳)有限公司。

(2) 1992 年 2 月 19 日，根据中国海外建设工程有限公司于 1991 年 11 月 8

日下发的关于中国海外建筑(深圳)有限公司注册资本的批复以及深圳市人民政府于1991年12月31日下发《关于中国海外建筑(深圳)有限公司注册资本的批复》(深府外复[1991]1420号),中国海外建筑(深圳)有限公司的注册资本及投资总额均由人民币500万元变更至人民币2,000万元。深圳市金鹏会计师事务所于1991年11月29日出具的《咨询报告》((91)咨字135号),确认实收资本增加至人民币2000万元。

(3) 1992年10月8日,中国海外建筑(深圳)有限公司股东名称由中国海外建设工程有限公司变更为中国海外发展有限公司。

(4) 1993年12月15日,中国海外建筑(深圳)有限公司住所地由深圳市深南东路粤海大厦七楼变更为深圳市罗湖区文锦中路一号海丽大厦三楼。

(5) 1996年12月27日,中国海外建筑(深圳)有限公司的注册资本及投资总额均由人民币2,000万元变更至人民币10,000万元。根据深圳皇嘉会计师事务所于1996年11月10日出具的《验资报告》(皇嘉验资报字(1996)第032号)的审验,截止1996年11月19日,中国海外建筑(深圳)有限公司实收资本人民币10000万元。

(6) 1998年2月25日,根据深圳市招商局于1997年11月27日下发的《关于港资企业“中国海外建筑(深圳)有限公司”股权转让的批复》(深招商复[1997]B1042号),中国海外建筑(深圳)有限公司股东由中国海外发展有限公司(持股比例:100%)变更为中国海外兴业有限公司(持股比例:100%)。

(7) 1998年12月8日,中国海外建筑(深圳)有限公司住所地由深圳市罗湖区文锦中路一号海丽大厦三楼变更为深圳市罗湖区文锦中路1018号海丽大厦三楼。

(8) 2000年10月12日,中国海外建筑(深圳)有限公司的住所地由深圳市罗湖区文锦中路1018号海丽大厦三楼变更至现地址,即深圳市福田区福华路399号中海大厦十二楼。

(9) 2001年12月20日,中国海外建筑(深圳)有限公司的注册资本及投资总额均由人民币10,000万元变更至人民币24,000万元。根据深圳北成会计师事务所有限公司于2001年12月8日出具的《验资报告》(北成验字(2001)第411号)的审验,截至2001年12月18日止,中国海外建筑(深圳)有限公司实收

资本人民币 24000 万元。

(10) 2002 年 5 月 27 日, 中国海外建筑(深圳)有限公司更名为深圳中海实业有限公司; 经营期限由自 1988 年 9 月 8 日起至 2008 年 9 月 8 日止变更为自 1988 年 9 月 8 日起至 2022 年 9 月 8 日止; 注册资本由人民币 24,000 万元变更至人民币 30,379.75 万元; 企业类型由独资经营(港资)变更为合资经营(港资); 经营范围变更为对外资向内地各省市投资的建设项目进行总承包、承担项目组织和施工管理业务, 通过土地有偿使用方式获得的土地可准予房地产开发与经营业务; 股东由中海兴业(持股比例: 100%) 变更为深圳市喜逢春咨询服务有限公司(持股比例: 2%)、深圳市永福通实业有限公司(持股比例: 3%)、深圳市志趣咨询服务有限公司(持股比例: 5%)、深圳市中海投资管理有限公司(持股比例: 11%)、中海兴业(持股比例: 79%); 投资总额由人民币 24,000 万元变更至人民币 36,000 万元。根据深圳皇嘉会计师事务所于 2002 年 5 月 20 日出具的《验资报告》(皇嘉验资报字(2002)第 139 号), 截至 2002 年 5 月 20 日止, 中国海外建筑(深圳)有限公司实收资本人民币 30379.75 万元。

(11) 2002 年 8 月 8 日, 深圳中海实业有限公司更名为中海地产股份有限公司; 注册资本由人民币 30,379.75 万元变更至人民币 40,680 万元; 企业类型由合资经营(港资)变更为未上市的中外合资股份有限公司; 投资总额由人民币 36,000 万元变更为人民币 0 万元。

(12) 2004 年 9 月 17 日, 中海地产股份有限公司注册资本由人民币 40,680 万元变更至人民币 61,020 万元; 投资总额由人民币 0 万元变更至人民币 61,020 万元。

(13) 2006 年 11 月 28 日, 中海地产股份有限公司更名为中海地产集团有限公司; 企业类型由未上市的中外合资股份有限公司变更为有限责任公司(台港澳与境内合资); 股东及持股比例变更为深圳市喜逢春咨询服务有限公司(持股比例: 2%)、深圳市永福通实业有限公司(持股比例: 3%)、深圳市志趣咨询服务有限公司(持股比例: 5%)、广州中海地产有限公司(持股比例: 11%)、中海兴业(持股比例: 79%); 投资总额由人民币 61,020 万元变更至人民币 122,040 万元。

(14) 2008 年 7 月 11 日, 发行人注册资本由人民币 61,020 万元变更至人民

币 261,020 万元；实收资本由人民币 61,020 万元变更至人民币 126,182.0534 万元；投资总额由人民币 122,040 万元变更至人民币 522,040 万元；股东及持股比例变更为中海兴业(持股比例：97.43%)、广州中海地产有限公司(持股比例：2.57%)。

(15) 2008 年 12 月 31 日，发行人实收资本由人民币 126,182.0534 万元变更至人民币 261,020 万元。

(16) 2012 年 1 月 16 日，发行人注册资本由人民币 261,020 万元变更至人民币 1,000,000 万元；实收资本由人民币 261,020 万元变更至人民币 421,020 万元；投资总额由人民币 522,040 万元变更至人民币 1,800,000 万元；企业类型由有限责任公司（台港澳与境内合资）变更为有限责任公司（台港澳法人独资）；股东及持股比例变更为中海兴业(持股比例：100%)。根据深圳皇嘉会计师事务所（普通合伙）于 2012 年 1 月 13 日出具的《验资报告》（深皇嘉所验字[2012]011 号）的审验，截至 2012 年 1 月 13 日止，发行人注册资本实收金额人民币 421,020 万元。

(17) 2012 年 3 月 29 日，发行人实收资本由人民币 421,020 万元变更至人民币 641,020 万元。根据深圳皇嘉会计师事务所（普通合伙）于 2012 年 3 月 28 日出具的《验资报告》（深皇嘉所验字[2012]094 号）的审验，截至 2012 年 3 月 28 日止，发行人注册资本实收金额人民币 641,020 万元。

(18) 2012 年 7 月 3 日，发行人实收资本由人民币 641,020 万元变更至人民币 841,020 万元。根据深圳皇嘉会计师事务所（普通合伙）于 2012 年 6 月 29 日出具的《验资报告》（深皇嘉所验字[2012]185 号）的审验，截至 2012 年 6 月 29 日止，发行人注册资本实收金额人民币 841,020 万元。

(19) 2012 年 8 月 15 日，发行人实收资本由人民币 841,020 万元变更至人民币 1,000,000 万元。根据深圳皇嘉会计师事务所（普通合伙）于 2012 年 8 月 14 日出具的《验资报告》（深皇嘉所验字[2012]247 号）的审验，截至 2012 年 8 月 14 日止，发行人注册资本实收金额人民币 1,000,000 万元。

(20) 2016 年 2 月 29 日，发行人注册资本由人民币 1,000,000 万元变更至人民币 2,000,000 万元；投资总额由人民币 1,800,000 万元变更至人民币 4,800,000 万元；经营范围变更为：对外资向内地各省市投资的建设项目进行总承包，承担

项目组织和施工管理业务,按照项目公司原则通过土地有偿使用方式获得的土地可准予房地产开发与经营业务。根据瑞华会计师事务所于年月日出具的《验资报告》(瑞华深圳验字[2016]48460005号)的审验,截至2016年3月29日止,发行人注册资本实收金额人民币2,000,000万元。

(21) 2019年10月21日,发行人名称由中海地产集团有限公司变更为中海企业发展集团有限公司,变更(备案)通知书编号为21903665423。

(22) 2019年12月6日,发行人地址由深圳市福田区福华路399号中海大厦十二楼变更为深圳市南山区粤海街道高新区社区科技南八路2号豪威科技大厦1401。

(23) 2020年5月9日,发行人法定代表人由颜建国变更为张智超。

(24) 2020年11月11日,发行人一般经营项目中新增造价咨询、工程项目管理,新增许可经营项目工程勘察设计,获《工程勘察设计企业资质证书》。

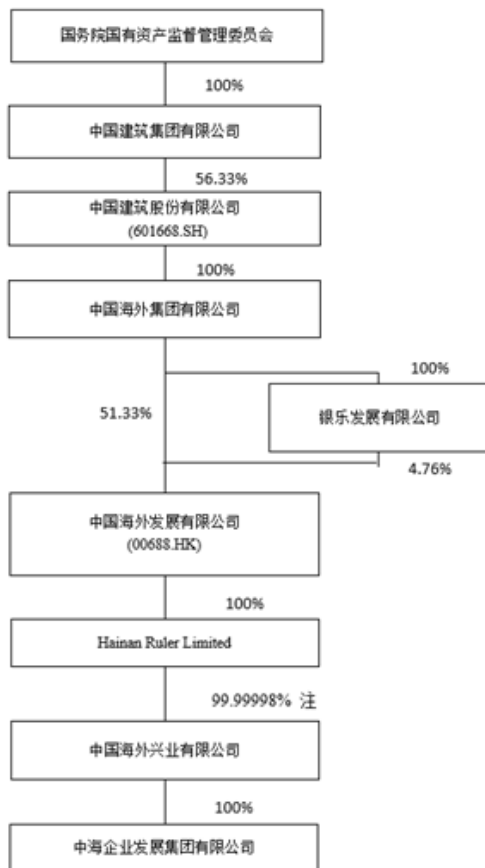
(25) 2021年6月28日,发行人住所地由深圳市南山区粤海街道高新区社区科技南八路2号豪威科技大厦1401变更为深圳市南山区粤海街道海珠社区文心五路11号汇通大厦10层。

(五) 发行人合法有效存续

截至本法律意见书出具之日,中海兴业持有中海地产100%的股权,为中海地产的直接控股股东。中海兴业系中海发展的全资子公司。中海发展通过注册在英属维尔京群岛(The British Virgin Islands,B.V.I)的“Hainan Ruler Ltd”海外离岸公司对中海兴业100%控股。中海发展于1992年8月20日在香港联交所主板挂牌上市,股票代码为00688.HK。

中海发展(00688.HK)系中海集团控股子公司,中海集团系中建股份(601668.SH)全资控股子公司,中建股份系中建总公司控股子公司,中建总公司由国务院国有资产监督管理委员会实际控制。因此,发行人最终母公司为中国建筑集团有限公司,实际控制人为国有资产监督管理委员会。

截至本法律意见书出具之日,发行人的股权结构图如下:



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

本所律师通过国家企业信用信息公示系统（<http://gsxt.gov.cn/>）检索的发行人公示信息显示，发行人登记状态为“存续（在营、开业、在册）”。

根据发行人出具《确认函》并经本所律师核查，发行人设立后的历次变更、股权转让、增加注册资本以及企业性质的变更均符合中国法律的相关规定，并已经取得全部有权主管部门的批准或许可，履行了必需的法律手续，合法有效；发行人《公司章程》符合中国法律的相关规定，且办理了必需的审批及工商登记手续，合法有效；发行人注册资本与投资总额的比例符合当时中国法律相关规定；中海兴业在中国境内持有发行人 100% 的股东权益，符合中国法律有关外商投资的规定以及外商投资产业政策；发行人股权结构真实、准确、完整并履行相关权属登记程序，不存在重大权属纠纷、不存在质押或其他受限情况。

综上，本所律师认为，发行人为一家在中国境内依法成立的有限责任公司（台港澳法人独资），具有法人资格，为非金融企业，为交易商协会会员，接受交易商协会自律管理，历史沿革合法合规。截至本法律意见书出具之日，发行人依法

有效存续，不存在根据法律、法规、规范性文件及发行人《公司章程》的规定应当终止或解散的情形，符合《管理办法》、《业务指引》和《绿色项目业务指引》的规定，具备本期中期票据发行的主体资格。

二、 本期中期票据的发行程序

(一) 内部决议

1. 董事会决议

2022年10月19日，发行人召开董事会会议并通过《关于公司向交易商协会分次申请注册额度不超过100亿元的中期票据的议案》，同意发行人向交易商协会分次申请注册额度不超过人民币100亿元的中期票据，并在交易商协会接受注册后分期发行。

2. 股东决议

2022年10月19日，发行人的唯一股东/投资人中海兴业向发行人出具了《中海企业发展集团有限公司股东决定》，同意发行人向交易商协会分次申请注册额度不超过人民币100亿的中期票据，并在交易商协会接受注册后分期发行。授权公司法定代表人或其授权的管理层在前述注册额度范围内依据公司经营需要以及实际情况决定分期发行中期票据以及每期发行的金额、期限、利率、募集资金用途、增信措施等能够全权办理与中期票据发行相关的具体事项（包括但不限于聘请中介机构并签署聘用协议，签署相关发行文件，并采取所有必要的行动，决定/办理其他与发行相关具体事宜等）。以上授权自作出之日起生效，并在本次中期票据的注册额度有效期内持续有效。

据此，本所律师认为，发行人已按照现行有效的《公司章程》规定对本期中期票据发行履行了内部决议与授权，决议内容和决议程序合法有效，相关授权事项的授权范围、程序合法有效。

(二) 交易商协会注册

交易商协会于2022年11月30日向发行人核发的《接受注册通知书》（中市协注[2022]MTN1207号），决定接受发行人中期票据注册，注册金额为50亿元，

注册额度自通知落款之日起2年内有效。

据此，本所律师认为，本期中期票据发行已取得交易商协会的注册核准，尚需向交易商协会办理备案。

三、 本期中期票据的发行文件及发行有关机构

(一) 募集说明书

经本所律师适当核查，发行人拟向交易商协会正式报送《募集说明书》，本期《募集说明书》除附录外共十五章，包括了释义、风险提示及说明、发行条款、募集资金运用、发行人基本情况、发行人主要财务状况、发行人资信状况、2022年1-9月经营、财务及资信情况、债务融资工具信用增进、税项、信息披露安排、持有人会议机制、违约、风险情形及处置、发行有关机构、备查文件及查询地址等内容。

综上，本所律师认为，发行人已按照《募集说明书指引》、《注册发行规则》、《表格体系》等文件的要求编制，内容包含了《募集说明书指引》、《表格体系》等文件要求披露的事项，《募集说明书》中有关本次发行安排等内容合法合规，符合《管理办法》、《注册发行规则》、《表格体系》、《信息披露规则》等规定，合法有效。

(二) 评级机构及信用评级报告

发行人委托联合资信对本期中期票据进行信用评级：

1. 经本所律师适当核查，联合资信持有北京市市场监督管理局于2021年4月8日核发的《营业执照》（社会统一信用代码号为91110000722610855P）。

2. 根据交易商协会网站（<http://www.nafmii.org.cn/hygl/hyfl/qy/>）公布的《中国银行间交易商协会会员名单（截至本法律意见书出具之日）》，联合资信具备从事银行间债券市场资信评级业务资格。

3. 根据联合资信于2022年12月1日出具的《中海企业发展集团有限公司2022年度第六期绿色中期票据信用评级报告》（联合〔2022〕10665号），确定发行人主体长期信用等级为AAA，本期中期票据信用等级为AAA，评级展望为稳定。

4. 经本所律师适合核查并根据发行人出具的《确认函》，联合资信与发行人之间不存在关联关系。

综上，本所律师认为，联合资信符合《管理办法》、《中介服务规则》关于中介服务资格的规定，具备对发行人及本期中期票据资信评级资格，且与发行人不存在关联关系；联合资信已按照《管理办法》、《中介服务规则》的规定就发行人及本期中期票据进行了信用评级，且上述《评级报告》的披露安排符合《信用披露规则》的规定。

(三) 律师事务所及法律意见书

发行人委托大成就本期中期票据发行出具法律意见书：

1. 北京大成律师事务所持有北京市司法局于2016年8月8日颁发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码为311100004005689575），负责人为彭雪峰，组织形式为特殊的普通合伙，主管机关为北京市朝阳区司法局，并于2022年7月通过北京市朝阳区司法局律师事务所检查考核。

2. 本所经办律师徐文萍持有有效注册的《中华人民共和国律师执业证》（执业证号为11101200111153400）；经办律师袁旭升持有有效注册的《中华人民共和国律师执业证》（执业证号为11101201310455651）。本所律师均于2022年6月通过北京市朝阳区司法局律师事务所检查考核，具有律师执业资格。

3. 根据交易商协会网站（<http://www.nafmii.org.cn/hygl/hyfl/qy/>）公布的《中国银行间交易商协会会员名单（截至本法律意见书出具之日）》，本所系交易商协会会员。

4. 经本所律师适合核查并根据发行人出具的《确认函》，本所及经办律师与发行人不存在关联关系。

综上，本所律师认为，本所及经办律师符合《管理办法》、《中介服务规则》关于中介服务资格的规定，具备为本期中期票据出具法律意见书的相关资质，且均与发行人不存在关联关系。

(四) 审计机构及审计报告

发行人委托立信就本期中期票据发行出具审计报告：

1. 立信持有黄浦区市场监督管理局于2021年12月28日核发的《营业执照》（统一社会信用代码为91310101568093764U），并持有上海市财政局颁发的《会计师事务所执业证书》（证书序号为0001247）及《会计师事务所证券、期货相关业务许可证》（证书序号000396），立信具备从事证券服务业务资格。另经本所律师查询中国证券监督管理委员会网站¹，立信已进行从事证券服务业务备案。立信具有为发行人出具审计报告的资质。

2. 立信对发行人2019年度、2020年度、2021年度财务报表进行了审计，并分别出具了信会师报字[2020]第ZL20167号的2019年度《审计报告》、信会师报字[2021]第ZL20494号的2020年度《审计报告》、和信会师报字[2022]第ZL20655号的2021年度《审计报告》，均无保留意见。前述报告由注册会计师郑明艳（证号为440300251109）、周赐麒（证号为440300251107）签字。两名注册会计师在出具前述报告时均持有有效的《中华人民共和国注册会计师证书》。

3. 根据交易商协会网站（<http://www.nafmii.org.cn/hygl/hyfl/qy/>）公布的《中国银行间交易商协会会员名单（截至本法律意见书出具之日）》，立信系交易商协会会员。

4. 经本所律师适合核查并根据发行人出具的《确认函》，立信及《审计报告》的签字注册会计师与发行人不存在关联关系。

综上，本所律师认为，立信及《审计报告》的签字注册会计师均具备为本期中期票据发行提供审计服务的资质，且均与发行人不存在关联关系，符合《管理办法》、《中介服务规则》的规定。

（五）主承销商

根据发行人拟报送的《募集说明书》，本期中期票据的主承销商兼簿记管理人为中国农业银行，联席主承销商为浦发银行。

1. 经本所律师适当核查，中国农业银行持有深圳市市场监督管理局于2021年2月23日核发的《营业执照》（统一社会信用代码为911100001000054748）及同时持有中国银行保险监督管理委员会于2022年2月11日核发的《金融许可证》（机构编码为B002H111000001）。

¹ http://www.csrc.gov.cn/csrc/c100035/zfxxgk_zdsk.shtml#tab=zdgkml，查询日期为2022年10月17日。

2. 经本所律师适当核查，上海浦东发展银行持有市场监督管理局于2019年12月21日核发的《营业执照》（统一社会信用代码为9131000013221158XC）及同时持有中国银行保险监督管理委员会于2022年6月30日核发的《金融许可证》（机构编码为B0015H131000001）。

3. 就本次发行，发行人与中国农业银行、浦发银行签署的《中海企业发展集团有限公司2022-2024年度中期票据承销协议》对中国农业银行、浦发银行承销发行本期中期票据的相关权利义务作出约定，具有法律约束力。

4. 根据交易商协会网站（<http://www.nafmii.org.cn/hygl/hyfl/qy/>）公布的《中国银行间交易商协会会员名单（截至本法律意见书出具之日）》，中国农业银行、浦发银行均系交易商协会会员。

5. 经本所律师适当核查并根据发行人出具的《确认函》，浦发银行、中国农业银行与发行人不存在关联关系。

综上，本所律师认为，中国农业银行、浦发银行具备担任本次发行承销商业资质，且与发行人不存在关联关系，符合《管理办法》、《业务指引》、《绿色项目业务指引》、《中介服务规则》的规定。

（六）绿色债券评估机构及评估认证报告

发行人委托联合赤道就本期中期票据发行出具评估认证报告：

1. 经本所律师适当核查，联合赤道持有天津市和平区市场监督管理局于2022年10月10日核发的《营业执照》（统一社会信用代码为91120101MA0799840K）。

2. 根据交易商协会网站（<http://www.nafmii.org.cn/hygl/hyfl/qy/>）公布的《中国银行间交易商协会会员名单（截至本法律意见书出具之日）》，联合赤道系交易商协会会员。

3. 根据联合赤道2022年11月29日出具的《中海企业发展集团有限公司2022年度第六期绿色中期票据发行前独立评估认证报告》（编号：P-2022-14074），经认证：本期绿色中期票据募投项目属于具有碳减排效益的绿色产业项目，绿色等级为G1，符合《绿色项目业务指引》、《绿色债券认证行为指引》、《绿色项目目录》、《绿色产业指导目录》、《中国绿色债券原则》、《绿色债券原则》

及交易商协会相关自律规则等相关要求。

4. 经本所律师适合核查并根据发行人出具的《确认函》，联合赤道与发行人之间不存在关联关系。

综上，本所律师认为，联合赤道具备担任本次发行的出具绿色评估认证报告的主体资格，且与发行人不存在关联关系，符合《管理办法》、《注册规则》、《中介服务规则》、《业务指引》、《绿色项目业务指引》、《绿色债券认证行为指引》等规定。

(七)本次发行涉及中介机构受到监管部门处罚及监管措施情况

根据发行人出具的《确认函》并经本所律师适当核查，本所律师认为本次发行提供服务的部分中介机构所受监管部门处罚及监管措施不会对本次发行构成实质性障碍。

四、与本期中期票据发行有关的重大法律事项及潜在法律风险

(一)本期发行金额

根据《募集说明书》，发行人本次中期票据的注册金额为人民币 50 亿元，根据发行人的财务状况和资金需求情况，首期发行金额上限为人民币 20 亿元，拟全部用于发行人的商品房项目建设。

根据本次发行《募集说明书》，本期中期票据发行期限为 5 年，符合《管理办法》、《业务指引》、《绿色项目业务指引》的规定。

(二)募集资金用途

根据《募集说明书》，发行人计划将本期中期票据发行所募集资金用于项目建设，项目情况如下：

图表 4-1 本期募集资金用于项目建设情况

序号	项目名称	所属城市	用款主体/项目开发主体	项目类别 (住宅/商业)	预计总投资金额 (亿元)	截止 2022 年 9 月末已投资金额 (亿元)	自有资金比例	自有资金是否已到位	项目周期	2022 年投资计划 (亿元)	2023 年投资计划 (亿元)	2024 年投资计划 (亿元)	普通商品住宅面积占项目总面积比例 (%)	项目是否符合所在地对普通商品房项目的规定	拟使用募集资金 (亿元)	拟使用募集资金金额是否超过普通商品房所占比例对应的用款金额	五证 (土地证、土地规划证、施工规划证、施工许可证、预售证)、环评、立项是否齐全
1	天府新区梓林巷地块 (麓之山项目)	成都	中海佳隆成都房地产开发有限公司	住宅	9.48	6.75	100%	已到位	2022-2024	6.8	2	0.68	100	是	2.7	否	是
2	天府新区前湾通州路 B 地块 (天府麓湾项目)	成都	中海佳隆成都房地产开发有限公司	住宅	15.97	7.16	100%	已到位	2022-2024	11	3	1.76	100	是	5	否	是

序号	项目名称	所属城市	用款主体/项目开发主体	项目类别(住宅/商业)	预计总投资金额(亿元)	截止2022年9月末已投资金额(亿元)	自有资金比例	自有资金是否已到位	项目周期	2022年投资计划(亿元)	2023年投资计划(亿元)	2024年投资计划(亿元)	普通商品住宅面积占项目总面积比例(%)	项目是否符合所在地对普通商品房项目的规定	拟使用募集资金(亿元)	拟使用募集资金金额是否超过普通商品房所占比例对应的用款金额	五证(土地证、土地规划证、施工规划证、施工许可证、预售证)、环评、立项是否齐全
3	高塘三村项目/地块(汇德里项目)	宁波	宁波中海海怡房地产有限公司	住宅	20.10	14.02	100%	已到位	2022-2024	14.5	3.8	1.8	100	是	4	否	是
4	小袁陈项目/地块(富华里项目)	宁波	宁波中海海和房地产有限公司	住宅	47.84	14.19	100%	已到位	2022-2024	30.46	4.58	5.7	100	是	8.3	否	是
合计					93.39	42.12				62.76	13.38	9.94			20	93.39	42.12

备注:

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

环评符合相关规定。

2.2022-2024年计划投资金额相加大于总投减已投,原因系2022年投资计划中的金额包含2022年1月1日至募集说明书签署日的已投金额。上述项目中不存在已投金额与2021-2024年拟投金额加总后超过总投金额的情况。

3.以上拟使用募集资金的项目不存在行政处罚的情况。

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

5.以上项目除本次发行中期票据外,暂无其他融资情况。

图表 4-2 本期募集资金用于项目建设合规情况

序号	项目名称及分期	立项批复文号	国有土地使用证文号	环评批复文号	建设用地规划许可证文号	建设工程规划许可证文号	建筑工程施工许可证文号	预售许可证文号
1.	天府新区梓林巷地块(麓之山)	川投资备【2204-510164-04-01-698368】FGQB-0130号	川(2022)成天不动产权第0045850号	已取消	地字第510199202220309号	建字第510199202230535号	510110202207290801	蓉预售字第510110202264916号
2.	天府新区前湾通州路B地块(天府麓湾)	川投资备【2204-510164-04-01-461755】FGQB-0129号	川(2022)成天不动产权第0045789号;川(2022)成天不动产权第0045786号	已取消	地字第510199202220355号	建字第510199202230604号	510110202208040401 510110202208040501	蓉预售字第510110202264915号
3.	高塘三村地块	2205-330203-04-01-942114	浙(2022)宁波市海曙不动产权第0133802号	已取消	地字第330203202200025号	建字第330203202200052号	330203202209050101	甬海房预许字(2022)第013号
4.	江北区小袁陈地块	2207-330205-04-01-925079	浙(2022)宁波市江北不动产权第0187552号	已取消	(2022)浙规地字第0201040号	(2022)浙规建字第0201044号	330205202210270201	甬北房预许字(2022)第018号

各项目介绍如下：

① 麓之山项目

天府新区梓林巷地块（麓之山项目）位于成都市，西临梓州大道，文化公园旁。毗邻山姆会员店，北至新川。项目总规划建筑面积 5.88 万平方米，项目总投资 9.48 亿元，截至 2022 年 9 月末累计投入 6.75 亿元，项目开发进度为 40%。麓之山项目已预售，销售计划如下：2022 年去化率达到 15%，2023 年去化率 85%。

该项目目前已取得成都市建设工程施工图设计文件审查合格书（编号：5101102206130033-02-01-22-02421），达到《绿色建筑评价标准》（GB/T 50378-2019）绿色建筑二星级水平。

② 天府麓湾项目

天府新区前湾通州路 B 地块（天府麓湾项目）位于成都市，东至规划道路，南至宁安路，西至遂州路，北至金安路。项目总规划建筑面积 10.99 万平方米，项目总投资 15.97 亿元，截至 2022 年 9 月末累计投入 7.16 亿元，项目开发进度为 45%。天府麓湾项目 2022 年 11 月开始预售，销售计划如下：2022 年去化率达到 11%，2023 年去化率 67%，2024 年去化率 19%，2025 年去化率 3%。

该项目目前已取得成都市建设工程施工图设计文件审查合格书（1#地块项目编号：5101102207010073-02-01-22-02431，2#地块项目编号：5101102207010073-02-02-22-02434），达到《绿色建筑评价标准》（GB/T 50378-2019）绿色建筑二星级水平。

③ 汇德里项目

小袁陈项目/地块（富华里项目）位于宁波市，东至北海路，南至长兴东路，西至洋市河沿河绿带，北至江北大道沿河绿带。项目总规划建筑面积 28.89 万平方米，项目总投资 47.84 亿元，截至 2022 年 9 月末累计投入 14.19 亿元，项目开发进度为 5%。富华里项目尚未预售，销售计划如下：2022 年去化率达到 10%，2023 年去化率 69%，2024 年去化率 21%。

该项目目前已取得浙江省房建工程施工图设计文件审查合格书（编号：2022JYFJ5131），达到《浙江省绿色建筑设计标准》（DB33/1092-2021）绿色建筑三星级水平。

④ 富华里项目

高塘三村项目/地块（汇德里项目）位于宁波市海曙区西门地段（新芝路东

侧、通途路南侧、新高路北侧)。项目总规划建筑面积 8.9 万平方米,项目总投资 20.1 亿元,截至 2022 年 9 月末累计投入 14.02 亿元,项目开发进度为 10%。汇德里项目已预售,销售计划如下:2022 年去化率达到 25%,2023 年去化率 41%,2024 年去化率 34%。

该项目目前已取得浙江省房建工程施工图设计文件审查合格书(编号:2022ZJFJ5083),达到《浙江省绿色建筑标准》(DB33/1092-2021)绿色建筑三星级水平。

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

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

发行人在发行文件中将明确披露具体资金用途,并承诺在本期中期票据存续期内若拟变更募集资金用途,发行人将在变更募集资金用途前,通过中国货币网、上海清算所网站和其他中国银行间市场交易商协会指导的平台提前进行披露和公告。

经发行人确认并经本所律师适当核查,本次发行的募集资金拟全部用于商品房项目建设,不存在利用募集资金购置土地的情形;募集资金用途不会变相用于近期土地拍卖;发行人在近三年及一期竞拍土地均合法合规,用于购置土地的资金均为自有资金,不存在违反国家调控政策的情况。

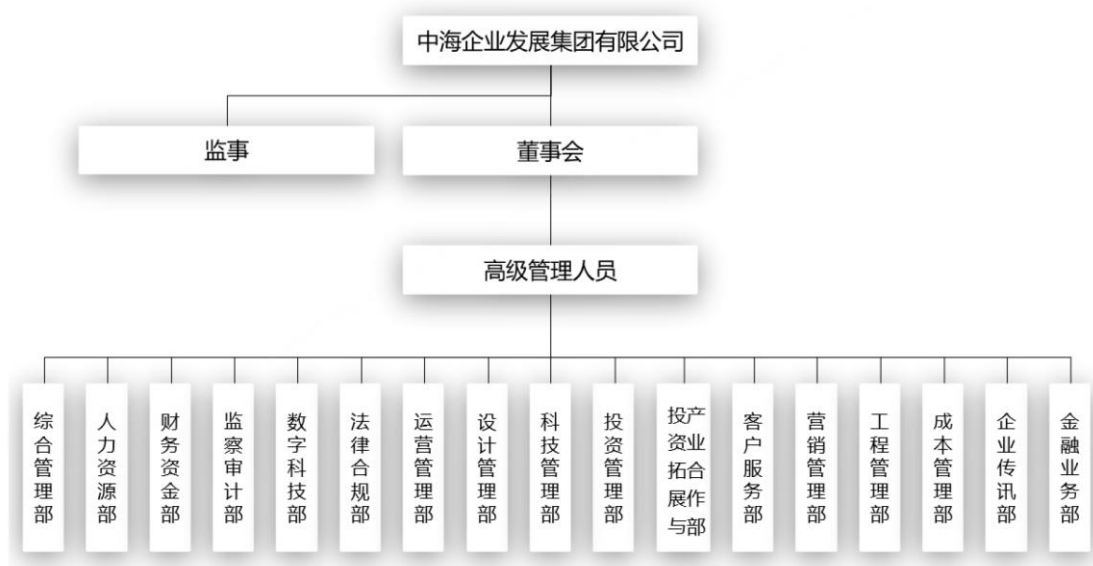
综上,本次发行募集资金用于项目,该项目已依法取得相关部门的立项、国有土地使用权证、环评批复等文件,本所律师认为,本次发行募集资金用途合法合规,符合国家产业政策以及规则指引的规定。

(三)治理情况

根据《募集说明书》及发行人出具的《确认函》并经本所律师适当核查《公司法》、《公司章程》等规定，截至 2022 年 9 月 30 日，发行人的治理情况如下：

1. 发行人的组织结构

4-3 发行人组织结构图



综上，本所律师认为，发行人根据《公司法》设立有限责任公司，建立了健全的法人治理结构及《公司章程》等有关公司治理的议事规则及工作细则；发行人根据《公司章程》设有董事会、监事会和经营管理机构，符合《公司法》规定的法人治理结构要求。

2. 发行人的董事、监事、高级管理人员的基本情况

图表 4-3 公司董事、监事及高管人员基本情况表

序号	姓名	职务	任职起止时间	任期说明
1	张智超	董事长、总经理	2020年3月1日至今	董事和董事长任期三年，经继续委派可连任。
2	罗亮	董事、副总经理	2002年9月17日至今	
3	郭光辉	董事、副总经理	2012年2月7日至今	
4	徐丰	监事	2016年9月24日至今	监事的任期为四年，任期届满，连选可以连任。

综上，本所律师认为，发行人的董事、监事及高级管理人员的任职均不存在有关法律、法规及《公司章程》规定的不得担任董事、监事及高级管理人员的情形，符合有关法律、法规及《公司章程》的规定。

3. 发行人的董事、监事、高级管理人员的兼职情况

图表 4-4 公司董事、监事与高管人员在股东方的兼职情况表

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

图表 4-5 公司董事、监事与高管人员在本公司及下属公司以外的境内企业兼职情况表

姓名	单位名称	职务
张智超	深圳海智创科技有限公司	董事长
	深圳领潮供应链管理有限公司	董事长
	中海地产集团有限责任公司	董事长、总经理
罗亮	中海地产集团有限责任公司	董事
	香港华艺设计顾问(深圳)有限公司	董事长
	深圳市华壹设计投资有限公司	董事长
郭光辉	中海地产集团有限责任公司	董事
	深圳市海嘉投资有限公司（原中海地产营销管理（深圳）有限公司）	董事
徐丰	北京信有成投资有限公司	董事长、总经理、法定代表人

综上，本所律师认为，发行人的董事、监事及高级管理人员在股东方的兼职及在本公司及下属公司以外的境内企业兼职均符合有关法律、法规及《公司章程》的规定。

(四) 业务运营情况

根据《募集说明书》并经本所律师适当核查《审计报告》、发行人合并报表范围内部分合营企业的《营业执照》、资质证明及发行人出具的《确认函》等文件，发行人及合并报表范围内子公司的业务运营情况如下：

1. 主营业务情况

(1) 经营范围

发行人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; 造价咨询; 工程项目管理。许可经营项目是工程勘察设计。

综上, 本所律师认为, 发行人经营的业务范围已经过工商行政管理部门核准, 符合《公司法》等规定。

(2) 发行人全资及控股子公司的情况

1) 根据《审计报告》, 截至2021年末, 发行人纳入合并报表范围内的子公司共235家, 具体情况如下:

图表 4-6 发行人全资及控股子公司情况表

序号	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	
1	北京中海地产有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100	-	投资设立
2	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	投资设立
3	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
4	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	-	投资设立
5	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
6	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
7	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	-	投资设立
8	北京奥城四季商业发展有限公司	北京	北京	房地产开发经营	-	100	同一控制下企业合并
9	北京中海广场商业发展有限公司	北京	北京	房地产开发经营	-	100	投资设立
10	北京鑫景通达商业发展有限公司	北京	北京	出租商业用房	-	100	投资设立
11	北京古城兴业置业有限公司	北京	北京	房地产开发经营	-	70	投资设立

序号	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	
12	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	投资设立
13	北京中海新城置业有限公司	北京	北京	房地产开发经营	-	100	投资设立
14	北京安泰兴业置业有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100	-	投资设立
15	中建宏达建筑有限公司	北京	北京	施工总承包	-	100	同一控制下企业合并
16	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	-	投资设立
17	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	-	投资设立
18	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	-	投资设立
19	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	-	投资设立
20	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	-	投资设立
21	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	-	投资设立
22	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	-	投资设立
23	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	-	投资设立
24	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	-	投资设立
25	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	-	投资设立
26	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	-	投资设立
27	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	-	投资设立
28	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	-	投资设立
29	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	-	投资设立
30	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	-	投资设立
31	中山市中海房地产开发有	中山	中山	房地产开发经营	-	100	投资设立

序号	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	
	限公司						
32	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	投资设立
33	福州中海地产有限公司	福州	福州	房地产开发经营	100	-	投资设立
34	福州中海海逸地产有限公司	福州	福州	房地产开发经营	100	-	投资设立
35	福州中海海榕地产有限公司	福州	福州	房地产开发经营	-	100	投资设立
36	福州海翔地产有限公司	福州	福州	房地产开发经营	-	100	投资设立
37	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	-	投资设立
38	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	-	投资设立
39	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	-	投资设立
40	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	-	投资设立
41	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	-	投资设立
42	济南中海地产投资有限公司	济南	济南	房地产开发经营	100	-	投资设立
43	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	-	投资设立
44	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	-	投资设立
45	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	-	投资设立
46	中海海通(苏州)房地产有限公司	苏州	苏州	房地产开发	100	-	投资设立
47	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	投资设立
48	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	-	投资设立
49	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	-	投资设立
50	江苏润荣房地产有限公司	镇江	镇江	房地产开发经营	-	100	投资设立
51	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	-	投资设立

序号	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	
	公司						
52	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	-	投资设立
53	南昌中海地产有限公司	南昌	南昌	房地产开发经营	100	-	投资设立
54	南昌中海金钰地产有限公司	南昌	南昌	房地产开发经营	100	-	投资设立
55	南昌中海豪锦地产有限公司	南昌	南昌	房地产开发经营	100	-	投资设立
56	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
57	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	-	投资设立
58	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	-	投资设立
59	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	投资设立
60	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	投资设立
61	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	-	投资设立
62	宁波中海海兴置业有限公司	宁波	宁波	房地产开发经营	100	-	投资设立
63	宁波中海海尚置业有限公司	宁波	宁波	房地产开发经营	100	-	投资设立
64	宁波中海海润置业有限公司	宁波	宁波	房地产开发经营	100	-	投资设立
65	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	-	投资设立
66	青岛中海海创置业有限公司	青岛	青岛	房地产开发经营	100	-	投资设立
67	厦门中海地产有限公司	厦门	厦门	房地产开发经营	100	-	投资设立
68	厦门中海海怡地产有限公司	厦门	厦门	房地产开发经营	100	-	投资设立
69	厦门中海嘉业地产有限公司	厦门	厦门	房地产开发经营	100	-	投资设立
70	漳州中海房地产有限公司	漳州	漳州	房地产开发经营	-	100	投资设立
71	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

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
					直接	间接	
							企业合并
72	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	-	投资设立
73	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	-	投资设立
74	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	-	投资设立
75	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
76	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	-	投资设立
77	深圳市海泽工程管理有限公司	深圳	深圳	房地产工程项目管理、咨询等	100	-	投资设立
78	深圳市海嘉投资有限公司	深圳	深圳	房地产营销策划; 房地产投资等	100	-	投资设立
79	中海地产(沈阳)有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发经营	51	-	投资设立
80	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	-	投资设立
81	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	-	投资设立
82	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	-	投资设立
83	天津中海嘉业投资有限公司	天津	天津	房地产开发经营	100	-	投资设立
84	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
85	天津中海地产有限公司	天津	天津	房地产开发经营	100	-	投资设立
86	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	-	投资设立
87	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	投资设立
88	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	投资设立
89	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
90	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	-	投资设立

序号	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	
91	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	-	投资设立
92	西安中海兴东置业有限公司	西安	西安	房地产开发经营	100	-	投资设立
93	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
94	烟台中海地产有限公司	烟台	烟台	房地产开发经营	100	-	投资设立
95	烟台中海兴业地产有限公司	烟台	烟台	房地产开发	100	-	投资设立
96	烟台中海福盛地产有限公司	烟台	烟台	房地产开发经营	100	-	投资设立
97	长春中海地产有限公司	长春	长春	房地产开发	7.5	92.5	投资设立
98	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	投资设立
99	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	-	投资设立
100	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	-	投资设立
101	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
102	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
103	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
104	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	-	投资设立
105	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	投资设立
106	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	-	投资设立
107	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	-	投资设立
108	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	-	投资设立
109	中海地产(香港)有限公司	香港	香港	房地产投资	100	-	投资设立
110	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	投资设立

序号	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	
111	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	-	投资设立
112	福州海富地产有限公司	福州	福州	房地产开发经营	-	100	投资设立
113	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	投资设立
114	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	投资设立
115	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	-	投资设立
116	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	-	投资设立
117	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	-	投资设立
118	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	-	投资设立
119	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	-	投资设立
120	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	-	投资设立
121	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	-	投资设立
122	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	投资设立
123	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	投资设立
124	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
125	雄安中海发展有限公司	北京	北京	房地产投资	100	-	投资设立
126	北京中海宏业房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	-	100	投资设立
127	北京中海兴达房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	-	100	投资设立
128	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	-	投资设立
129	青岛中海海新置业有限公司	青岛	青岛	房地产开发经营	100	-	投资设立
130	乌鲁木齐中海海润房地产有限公司	新疆	新疆	房地产开发经营	100	-	投资设立

序号	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	
131	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	-	投资设立
132	北京中海兴盛房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	-	100	投资设立
133	南京海嘉房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发经营	100	-	投资设立
134	南昌海欣房地产开发有限公司	南昌	南昌	房地产开发经营	100	-	投资设立
135	南昌中海豪轩地产有限公司	南昌	南昌	房地产开发经营	100	-	投资设立
136	上海海升环盛房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发经营	70	-	投资设立
137	杭州中海海创房地产有限公司	杭州	杭州	房地产开发经营	100	-	投资设立
138	宁波中海海庭房地产有限公司	宁波	宁波	房地产开发经营	-	100	投资设立
139	济南中海华山置业有限公司	济南	济南	房地产开发经营	100	-	投资设立
140	长春海瀛房地产开发有限公司	长春	长春	房地产开发经营	100	-	投资设立
141	北京中海全盛房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	-	100	投资设立
142	武汉华讯产城科技有限公司	武汉	武汉	计算机软硬件、通讯产品的技术开发	-	99	投资设立
143	大连鼎鑫嘉业房地产开发有限公司	大连	大连	房地产开发经营	100	-	投资设立
144	哈尔滨中海海盛房地产开发有限公司	哈尔滨	哈尔滨	房地产开发经营	100	-	投资设立
145	哈尔滨中海龙誉房地产开发有限公司	哈尔滨	哈尔滨	房地产开发经营	100	-	投资设立
146	北京金安兴业房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	80	-	投资设立
147	烟台海创佳兴地产有限公司	烟台	烟台	房地产开发经营	60	-	投资设立
148	福州海建地产有限公司	福州	福州	房地产开发经营	-	50	投资设立
149	武汉中海鼎荣地产有限公司	武汉	武汉	房地产开发经营	100	-	投资设立

序号	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	
150	北京中海盈达房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	-	100	投资设立
151	广州中海海志房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发经营	-	100	投资设立
152	广州中海海懿房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发经营	-	100	投资设立
153	佛山市顺德中海嘉森房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产开发经营	100	-	投资设立
154	宁波中海海棠房地产有限公司	宁波	宁波	房地产开发经营	-	100	投资设立
155	杭州中海启晖房地产有限公司	杭州	杭州	房地产开发经营	-	100	投资设立
156	沈阳市中海海盛房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发经营	100	-	投资设立
157	大连鼎泰嘉益房地产有限公司	大连	大连	房地产开发经营	100	-	投资设立
158	石家庄中海房地产开发有限公司	雄安	雄安	房地产开发经营	100	-	投资设立
159	大连鼎泰晟兴房地产有限公司	大连	大连	房地产开发经营	-	100	投资设立
160	北京中海鑫海房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	-	100	投资设立
161	长沙润洋置业有限公司	长沙	长沙	房地产开发经营	-	100	投资设立
162	深圳市中海启明房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发经营	100	-	投资设立
163	深圳市中海瑞和投资有限公司	深圳	深圳	实业投资	100	-	投资设立
164	深圳市中海启华房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发经营	80	-	投资设立
165	广州中海盛安房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发经营	-	100	投资设立
166	宁波中海海源房地产有限公司	宁波	宁波	房地产开发经营	-	100	投资设立
167	武汉海泽房地产有限公司	武汉	武汉	房地产开发经营	-	64	投资设立
168	武汉海讯产城企业管理有限公司	武汉	武汉	计算机软硬件、通讯产品的技术开发	-	99	投资设立
169	武汉中海海耀房地产有限公司	武汉	武汉	房地产开发经营	-	80	投资设立

序号	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	
	公司						
170	长春海焯房地产开发有限公司	长春	长春	房地产开发经营	-	100	投资设立
171	上海海汇房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发经营	-	70	投资设立
172	哈尔滨海铎房地产开发有限公司	哈尔滨	哈尔滨	房地产开发经营	100	-	投资设立
173	郑州海旭房地产开发有限公司	郑州	郑州	房地产开发经营	80	-	投资设立
174	北京鑫安兴业房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	-	100	投资设立
175	石家庄中海盈安房地产开发有限公司	石家庄	石家庄	房地产开发经营	-	100	投资设立
176	上海佳桦房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发经营	-	70	投资设立
177	佛山中海盛和房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产开发经营	-	100	投资设立
178	北京中开盈泰房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	-	80	投资设立
179	太原中海景昌房地产开发有限公司	太原	太原	房地产开发经营	-	100	投资设立
180	太原中海凯源房地产开发有限公司	太原	太原	房地产开发经营	-	100	投资设立
181	中建国际建设发展(天津)有限公司	天津	天津	房地产开发经营	-	100	投资设立
182	长沙润湖置业开发有限公司	长沙	长沙	房地产开发经营	-	100	投资设立
183	长沙润湘置业开发有限公司	长沙	长沙	房地产开发经营	-	100	投资设立
184	沈阳中海福华房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发经营	-	100	投资设立
185	大连鼎泰港隆房地产有限公司	大连	大连	房地产开发经营	-	100	投资设立
186	深圳海智创科技有限公司	深圳	深圳	房地产开发经营	100	-	投资设立
187	广州中海盛合房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发经营	-	100	投资设立
188	南京海方房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发经营	-	100	投资设立

序号	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	
189	宁波中海海汇房地产有限公司	宁波	宁波	房地产开发经营	-	100	投资设立
190	长春海耀房地产开发有限公司	长春	长春	房地产开发经营	-	100	投资设立
191	沈阳中海海悦房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发经营	-	100	投资设立
192	北京中海盈顺房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	-	100	投资设立
193	北京中海亦庄智慧置业有限公司	北京	北京	房地产开发经营	-	100	投资设立
194	武汉中海海盛房地产有限公司	武汉	武汉	房地产开发经营	100	-	投资设立
195	中海嘉卓(成都)房地产开发有限公司	成都	成都	房地产开发经营	-	100	投资设立
196	深圳领潮供应链管理有限公司	深圳其他	深圳其他	房地产开发经营	100	-	投资设立
197	北京海泽建设工程管理有限公司	北京	北京	房地产开发经营	-	100	投资设立
198	东莞市中海嘉睿房地产开发有限公司	东莞	东莞	房地产开发经营	-	100	投资设立
199	东莞市中海嘉鑫房地产开发有限公司	东莞	东莞	房地产开发经营	-	100	投资设立
200	东莞市中海嘉桦房地产开发有限公司	东莞	东莞	房地产开发经营	-	100	投资设立
201	西安鼎盛东越置业有限公司	西安	西安	房地产开发经营	50	-	投资设立
202	南京海旭房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发经营	100	-	投资设立
203	中海海澄(无锡)房地产有限公司	无锡	无锡	房地产开发经营	-	100	投资设立
204	昆明海潮房地产开发有限公司	昆明	昆明	房地产开发经营	-	100	投资设立
205	济南中海豪峰房地产开发有限公司	济南	济南	房地产开发经营	-	100	投资设立
206	济南中海兴业投资有限公司	济南	济南	房地产开发经营	-	100	投资设立
207	哈尔滨海乾房地产开发有限公司	哈尔滨	哈尔滨	房地产开发经营	-	100	投资设立
208	大连鼎泰海通房地产有限公司	大连	大连	房地产开发经营	-	100	投资设立

序号	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	
	公司						
209	沈阳中海海顺房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发经营	-	100	投资设立
210	石家庄中海新石房地产开发有限公司	石家庄	石家庄	房地产开发经营	-	100	投资设立
211	深圳市海隆房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发经营	-	100	投资设立
212	郑州中海地产有限公司	郑州	郑州	房地产开发经营	100	-	投资设立
213	南京海昌房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发经营	100	-	投资设立
214	嘉兴海慧房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发经营	-	100	投资设立
215	嘉兴海升房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发经营	-	100	投资设立
216	上海海环房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发经营	-	70	投资设立
217	北京中泰金建房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100	-	投资设立
218	天津中海海滔地产有限公司	天津	天津	房地产开发经营	-	100	投资设立
219	天津中海海和地产有限公司	天津	天津	房地产开发经营	-	100	投资设立
220	天津中海海鑫地产有限公司	天津	天津	房地产开发经营	-	100	投资设立
221	北京鑫泰兴业房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100	-	投资设立
222	长春海颐房地产开发有限公司	长春	长春	房地产开发经营	-	100	投资设立
223	长春海尊房地产开发有限公司	长春	长春	房地产开发经营	-	100	投资设立
224	南昌海顺地产有限公司	南昌	南昌	房地产开发经营	-	100	投资设立
225	南京海巍房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发经营	100	-	投资设立
226	深圳市海宏房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发经营	-	100	投资设立
227	深圳市海嘉房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发经营	-	100	投资设立

序号	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	
228	深圳市海明房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发经营	-	100	投资设立
229	广州粤合房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发经营	100	-	投资设立
230	杭州中海海跃房地产有限公司	杭州	杭州	房地产开发经营	100	-	投资设立
231	长沙润星置业有限责任公司	长沙	长沙	房地产开发经营	-	100	投资设立
232	福州富乐居装饰工程有限公司	福州	福州	建筑装饰	100	-	投资设立
233	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
234	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	-	投资设立
235	无锡中海海润置业有限公司	无锡	无锡	房地产开发经营	51	-	投资设立

备注：

1. 发行人间接持股子公司的形式是通过其持股的子公司间接持股该公司。
2. 发行人持股 50% 的子公司，由于发行人占据其董事会超过半数的席位，对子公司经营拥有实际控制权，因此纳入发行人合并报表范围。
3. 福州富乐居装饰工程有限公司已于 2021 年 5 月 6 日注销，上海中建嘉好地产有限公司已于 2021 年 7 月 22 日注销，中海新海汇（大连）置业有限公司已于 2021 年 11 月 26 日注销，无锡中海海润置业有限公司已于 2021 年 12 月 27 日注销。

截至 2021 年末，发行人主要子公司情况如下：

① 深圳市中海启华房地产开发有限公司

法定代表人：刘显勇

成立日期：2019-12-12

注册资本：1000 万元人民币

统一社会信用代码：91440300MA5G08M539

公司住所：深圳市龙华区民治街道龙塘社区中海锦城 2 栋 37C

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

② 重庆金嘉海房地产开发有限公司

法定代表人：李英军

成立日期: 2017-08-24

注册资本: 2100 万元人民币

统一社会信用代码: 91500113MA5URWTK6J

公司住所: 重庆市巴南区天鹿大道 1058 号附 23 号

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

③ 昆明海豪房地产开发有限公司

法定代表人: 李英军

成立日期: 2017-08-17

注册资本: 150000 万元人民币

统一社会信用代码: 91530103MA6KY1FY8P

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

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

④ 武汉海泽房地产有限公司

法定代表人: 潘承仕

成立日期: 2019-11-14

注册资本: 5000 万元人民币

统一社会信用代码: 91420102MA49CKN09T

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

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

⑤ 中海地产(沈阳)有限公司

法定代表人: 刘长胜

成立日期: 2007-12-26

注册资本：美元 19,960.00 万元

统一社会信用代码：91210100667165727T

公司住所：辽宁省沈阳市和平区南堤西路 905 号

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

⑥ 上海海升环盛房地产开发有限公司

法定代表人：刘慧明

成立日期：2018-07-17

注册资本：1000 万元人民币

统一社会信用代码：91310107MA1G0Q8721

公司住所：上海市普陀区大渡河路 1718 号 A 区 620-6 室

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

⑦ 北京金安兴业房地产开发有限公司

法定代表人：张欣

成立日期：2018-12-19

注册资本：10000 万元人民币

统一社会信用代码：91110107MA01G96P2B

公司住所：北京市石景山区石景山路 54 号院 6 号楼 4 层 403-8

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

⑧ 北京中开盈泰房地产开发有限公司

法定代表人：欧阳国欣

成立日期：2020-04-24

注册资本：人民币 190,000.00 万元

统一社会信用代码: 91110105MA01QY9G0P

公司住所: 北京市朝阳区金盏乡小店村 399 号 C 栋 1-1 号(一层)

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

⑨ 西安鼎盛东越置业有限公司

法定代表人: 李东持

成立日期: 2016-12-29

注册资本: 1000 万元人民币

统一社会信用代码: 91610133MA6U0YU17M

公司住所: 西安曲江新区芙蓉南路 3 号中海大厦 11405

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

⑩ 新疆中海地产有限公司

法定代表人: 李英军

成立日期: 2010-11-08

注册资本: 10000 万元人民币

统一社会信用代码: 91650000564360431H

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

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

2) 截至2021年末, 发行人重要的合营企业, 具体情况如下:

图表 4-7 发行人重要的合营企业情况表

企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		对合营或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	

企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		对合营或
西安合汇兴尚置业有限公司	西安	西安	房地产开发经营	50.00	-	权益法
西安嘉润荣成置业有限公司	西安	西安	房地产开发经营	50.00	-	权益法
厦门市海贸地产有限公司	厦门	厦门	房地产开发经营	-	50.00	权益法
金茂投资(长沙)有限公司	长沙	长沙	实业投资、房地产开发、经营	-	20.00	权益法

主要合营企业情况:

① 西安合汇兴尚置业有限公司

法定代表人: 范华

成立日期: 2019-12-31

注册资本: 人民币 1,000.00 万元

统一社会信用代码: 91610133MA6U0YKK91

公司住所: 西安曲江新区芙蓉南路 3 号中海大厦 11404

经营范围: 许可经营项目: 房地产开发与经营, 物业管理 (依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动); 一般经营项目: 房屋租赁。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)。

② 西安嘉润荣成置业有限公司

法定代表人: 李东持

成立日期: 2016-12-29

注册资本: 人民币 1,000.00 万元

统一社会信用代码: 91610133MA6U0YTY08

公司住所: 西安曲江新区芙蓉南路 3 号中海大厦 11406 室

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

③ 厦门市海贸地产有限公司

法定代表人: 刘克军

成立日期: 2021-05-24

注册资本: 369200 万元人民币

统一社会信用代码: 91350200MA8T8YT76J

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

经营范围: 许可项目: 房地产开发经营; 各类工程建设活动; 建设工程设计。

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

④ 金茂投资(长沙)有限公司

法定代表人:李从瑞

成立日期:2011-02-10

注册资本:人民币 375,000.00 万元

统一社会信用代码:91430100567690655C

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

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

2. 主要在建项目情况

根据《募集说明书》并经本所律师适当核查,截至 2022 年 9 月 30 日,发行人及合并报表范围内子公司主要在建项目情况如下:

图表 4-8 截至 2022 年 9 月 30 日主要在建项目情况

序号	项目名称	项目建设资金来源	项目立项/备案	国有土地使用证	环评批复/备案	建设用地规划许可证	建设工程规划许可证	建筑工程施工许可证
1.	造甲村	自有资金兼银行借款	京发改(核) 〔2019〕274号	京(2019)丰不动产权第 00053589号 京(2019)丰不动产权第 00053260号 京(2019)丰不动产权第 00053259号	已取消	已取消	建字第 110106201900101 号 建字第 110106202000003 号 建字第 110106202000110 号 建字第 110106202000102 号 建字第 110106202000164 号 建字第 110106202000120 号	110106201912130201 110106202012040201 110106202005200101 110106202008210101
2.	亦庄项目	自有资金兼银行借款	京技管(核) 〔2020〕35号	京(2021)开不动产权第 0000101号 京(2021)开不动产权第 0014511号	已取消	已取消	建字第 110301202000184 号 建字第 110301202000185 号	110230202103120101 110230202103150201
3.	稻田项目	自有资金兼银行借款	京发改(核) 〔2020〕257号	京(2020)房不动产权第 0023259号	已取消	已取消	建字第 110111202000082 号	110111202103050101
4.	汇德里项目	自有资金	京海淀发改(核) 〔2021〕68号	京(2021)海不动产第 0070349号	已取消	已取消	建字第 110108202100214 号 建字第 110108202100215 号	110108202201060201 110108202201060101 110108202201060301
5.	福环庄园项目	北京中海盈璟 房地产开发有 限公司	京发改(核) (2022)119号	京(2022)顺不动产权第 0015201号	已取消	已取消	建字第 1101132022000088 号 2022 规自(顺)建字 0046 号	110113202208050801 110113202208050501 110113202208050701 110113202208050601
6.	创新基地项目	北京中海盈润 房地产开发有 限公司	京发改(核) (2022)36号	京(2022)昌不动产权第 0008983号	已取消	已取消	2022 规自(昌)建字 0006 号	110114202203220201 110114202203220301

7.	北辛安 A 区保障房	自有资金兼银行借款	京发改(核) [2016] 134 号	京(2019)石不动产权第 0010545 号 京(2019)石不动产权第 0010544 号 京(2019)石不动产权第 0011102 号	已取消	已取消	2020 规自(石)建字 0004 号 2020 规自(石)建字 0022 号 2020 规自(石)建字 0023 号	[2020]施[石]建字 0013 号 [2020]施[石]建字 0052 号 [2020]施[石]建字 0053 号
8.	北辛安 673B 地块项目	自有资金	京石景山发改(核) [2020] 265 号	京(2020)石不动产权第 0018254 号	已取消	已取消	2020 规自(石)建字 0040 号 2020 规自(石)建字 0044 号 2021 规自(石)简建字 0002 号	[2020]施[石]建字 0088 号 110107202101110201 2021 施(石)建字 9002 号 110107202107020101 110107202107020201 110107202107020301
9.	北辛安 658 地块项目	自有资金	京石景山发改(核) [2021] 2 号	京(2021)石不动产权第 0001275 号	已取消	已取消	2021 规自(石)建字 0012 号 2021 规自(石)建字 0014 号 2021 规自(石)建字 0016 号	110107202106040101 110107202106090101 110107202106220101
10.	北辛安 673A 地块项目	自有资金	京石景山发改(核) [2021] 2 号	京(2021)石不动产权第 0011671 号	已取消	已取消	2021 规自(石)简建字 0001 号、 2021 规自(石)建字 0006 号、 2021 规自(石)建字 0007 号	[2021]施[石]建字 9001 号 110107202104150101 110107202104260201
11.	首钢园四期	自有资金	京石景山发改(核) [2021] 48 号	京(2021)石不动产权第 0022134 号	已取消	已取消	建字第 110107202100092 号	110107202112210101 110107202112210301 110107202112210201
12.	天府里 5、11 号地块	自有资金	川投资备 [2018-510164-70-03-289345]FGQ B-0132 号	川(2018)成天不动产权第 0033081 号 川(2018)成天不动产权第 0033086 号	已取消	地字第 510122201822 097 号	建字第 510199202230274 号 建字第 510199202230273 号	510110202204250101 510110202204190601

13.	天府麓湾	自有资金	川投资备【2204-510164-04-01-461755】FGQB-0129号	川(2022)成天不动产权第0045789号;川(2022)成天不动产权第0045786号	已取消	地字第510199202220355号	建字第510199202230604号	510110202208040401 510110202208040501
14.	麓之山	自有资金	川投资备【2204-510164-04-01-698368】FGQB-0130号	川(2022)成天不动产权第0045850号	已取消	地字第510199202220309号	建字第510199202230535号	510110202207290801
15.	新川华府	自有资金	川投资备【2204-510109-04-01-881945】FGQB-0307号	川(2022)成都市不动产权第0285074号;川(2022)成都市不动产权第0285096号	已取消	地字第510109202220389号	建字第510109202230656号	510109202209290201 510109202209290301
16.	中海天钻项目	自有资金	2017-500105-70-03-000705	渝2017江北区不动产权第000344285号;渝2017江北区不动产权第000341585号	渝(江北)环准(2017)046号	地字第50010520170007号	建字第500105201700043号	500105201711220101
17.	云川源境	自有资金兼银行贷款	沙发改备[2020]37号	辽(2021)大连市内四区不动产权第00901013号;辽(2021)大连市内四区不动产权第00901014号	已取消	地字第210204202000037号	建字第210204202100013号	210204202103190101 210204202105200101 210204202106220101 210204202106240101
18.	东莞市松山湖项目	自有资金	2020-441900-70-03-097944	粤(2021)东莞不动产权第0028521号	已取消	地字第441900202000441号	建字第2021-85-1033号	441900202103300101 441900202103300201 441900202103300301 441900202103300401 441900202103300501 441900202103300601

								441900202103300701 441900202103300801 441900202103300901 441900202103301001 441900202103301101 441900202103301201 441900202103301301 441900202103301401 441900202103301501 441900202103301601
19.	东莞市大岭山项目	自有资金	2020-441900-70-03-106017	粤(2021)东莞不动产权第0025472号	已取消	地字第 441900202000434号	建字第 2021-15-1010 建字第 2021-15-1011 建字第 2021-15-1012 建字第 2021-15-1013 建字第 2021-15-1014 建字第 2021-15-1015 建字第 2021-15-1016 建字第 2021-15-1017 建字第 2021-15-1018 建字第 2021-15-1019 建字第 2021-15-1020 建字第 2021-15-1021 建字第 2021-15-1022 建字第 2021-15-1023 建字第 2021-15-1024 建字第 2021-15-1025	441900202104070501 441900202104070601 441900202104070701 441900202104070801 441900202104070901 441900202104071001 441900202104071101 441900202104071201 441900202104071301 441900202104071401 441900202104071501 441900202104071601 441900202104071701 441900202104071801 441900202104071901 441900202104072001

20.	珑湾半岛花园	自有资金兼银行贷款	2020-440605-70-03-056189	粤（2020）佛南不动产权第 0180467 号 粤（2020）佛南不动产权第 0180471 号 粤（2020）佛南不动产权第 0180472 号 粤（2021）佛南不动产权第 0037380 号 粤（2021）佛南不动产权第 0037383 号	202044060500001000	地字第 440605202000096 号	建字第 440605202100400 号 建字第 440605202100401 号 建字第 440605202100402 号 建字第 440605202100604 号 建字第 440605202100485 号 建字第 440605202100486 号 建字第 440605202100487 号 建字第 440605202100605 号 建字第 440605202100606 号 建字第 440605202100403 号 建字第 440605202100607 号 建字第 440605202100061 号 建字第 440605202001363 号 建字第 440605202001364 号 建字第 440605202100062 号 建字第 440605202100350 号 建字第 440605202100010 号 建字第 440605202100063 号 建字第 440605202100064 号 建字第 440605202100011 号 建字第 440605202100065 号 建字第 440605202100184 号 建字第 440605202001427 号 建字第 440605202100066 号 建字第 440605202100067 号 建字第 440605202100068 号	440605202105120101 440605202105120201 440605202105120301 440605202105120401 440605202105120501 440605202105120601 440605202105120701 440605202108160201 440605202105120801 440605202105120901 440605202105121001 440605202101260701 440605202010210101-00 440605202010210201-00 440605202103120101 440605202103110601 440605202101260201 440605202102040101 440605202102040201 440605202101270201 440605202103181101 440605202106110101 440605202010210301-00 440605202103181401 440605202103181201 440605202103181301
-----	--------	-----------	--------------------------	--	--------------------	-----------------------	--	---

21.	丽悦尚宸院	自有资金兼银行贷款	2107-440605-04-01-953475	粤(2021)佛南不动产权第0193567号 粤(2021)佛南不动产权第0193568号 粤(2021)佛南不动产权第0193569号 粤(2021)佛南不动产权第0193570号 粤(2021)佛南不动产权第0193571号	已取消	地字第440605202100117号	建字第440605201800807号 建字第440605201801371号 建字第440605202200047号 建字第440605201801368号 建字第440605201801367号 建字第440605202200192号 建字第440605202200193号 建字第440605201801369号 建字第440605202200194号 建字第440605202200046号	440605202201201001 440605202201201101 440605202201201201 440605202112310401 440605202112140801 440605202202210101 440605202202281301 440605202112310501 440605202202281401 440605202201201301
22.	汇德里公馆	自有资金兼银行贷款	2107-440606-04-01-354226	粤2021佛顺不动产权第0212624号	已取消	地字第440606202100062号	建字第440606202200899号 建字第440606202200251号 建字第440606202200250号 建字第440606202202874号 建字第440606202203335号	440606202201270101 440606202201270201 440606202201270301 440606202202220201
23.	中海悦湖郡	自有资金	闽发改备〔2021〕A040067号	闽(2022)福州市不动产权第0000031号 闽(2022)福州市不动产权第0000087号 闽(2022)福州市不动产权第0000030号 闽(2022)福州市不动产权第0000028号	政府已取消环评批复业务	地字第350100202100054号	建字第350100202200008号 建字第350100202100120号 建字第350100202200005号	350100202202220101 350100202202280201 350100202208090101
24.	南洲路地块	自有资金	穗发改城备〔2020〕35号	粤(2021)广州市不动产权第00075705号	已取消	穗规划资源地证[2020]461号	穗规划资源建证[2021]2970号 穗规划资源建证[2021]649号 穗规划资源建证[2021]2901号	440105202012110201 440105202101080101 440105202107280101

							穗规划资源建证[2021]2902号 穗规划资源建证[2021]3160号	440105202201270201 440105202103150201
25.	石岗路地块	自有资金	2102-440105-04-01-273589	粤(2022)广州市不动产权第00004517号	已取消	穗规划资源地证[2021]133号	穗规划资源建证(2021)2723号 穗规划资源建证(2021)4988号 穗规划资源建证(2021)4989号	440105202107200101 440105202107200201 440105202110180101
26.	广钢234	自有资金	2111-440103-04-01-735817 2112-440103-04-01-590973	粤(2022)广州市不动产权第05006819号	已取消	穗规划资源地证[2021]542号	穗规划资源建证[2021]7016号 穗规划资源建证[2021]7024号	440103202112030101 440103202112210201
27.	中海蚝壳洲项目	自有资金	2110-440105-04-01-309161	办理中	已取消	穗规划资源地证〔2021〕511号	办理中	440105202111120101 440105202201280101
28.	江泰路地块	自有资金	211-440105-04-01-112779	办理中	已取消	穗规划资源地证[2021]512号	穗规划资源建证[2022]233号	440105202111050201 440105202112030301 440105202112030201 440105202201270101
29.	中海万锦公馆	自有资金	2020-230110-70-03-122965	黑(2021)哈尔滨市不动产权第0256589号	已取消	哈(香坊)地字第230110202000200号	哈(香坊)建字第230110202100067号	230110202104080201
30.	艮北新城地块	自有资金	2201-330102-04-01-872668	浙(2022)杭州市不动产权第0094868号	已取消	地字第330102202200002号	建字第330102202200011号	330102202203180101
31.	运河新城地块	自有资金	2111-330105-04-01-275889	浙(2022)杭州市不动产权第0070483号	已取消	地字第330100202100367号	建字第330101202200002号	330105202201150101 330105202202110101

32.	华山珑城 (北D地块)	自有资金兼银行借款	济发改审批 2017-70号	历城国用2015第0500005号	济环报告书 2014-64号	地字第 370112201400 292号	建字第370112201900332号	370100201912051101
33.	华山珑城 (东11地块)	自有资金	2020-370112-70- 03-057582	鲁(2018)济南市不动 产权第0259168号	202037011200001 537	地字第 370112202000 326号	建字第370112202100248号 建字第370112202100249号 建字第370112202100250号	370112202105080101 370112202105100101 370112202104290201
34.	华山珑城 (东3地块)	自有资金	2020-370112-70- 03-067947	鲁(2017)济南市不动 产权第0148917号	已取消	地字第 370112202000 353号	建字第370112202100118号	370112202103120301
35.	华山珑城 (西B-1地块)	自有资金兼银行借款	2101-370112-04- 01-872180	鲁(2021)济南市不动 产权第0063058号	已取消	地字第 370112202100 032号	建字第370112202100204号	370112202106040501
36.	华山珑城 (西B-2地块)	自有资金兼银行借款	2101-370112-04- 05-919857	鲁(2021)济南市不动 产权第0062998号	已取消	地字第 370112202100 043号	建字第370112202100311号	370112202106090301
37.	华山珑城 (西C地块)	自有资金兼银行借款	2019-370112-70- 03-076290	鲁(2017)济南市不动 产权第0138914号	已取消	地字第 370112202000 337号	建字第370112202100133号	370112202105270101
38.	华山珑城 (西D地块)	自有资金兼银行借款	2019-370112-70- 03-076399	鲁(2017)济南市不动 产权第0138912号	已取消	地字第 370112202000 336号	建字第370112202100015号 建字第370112202100016号	370112202103230101 370112202103220201
39.	东沙地块 (13地块)	自有资金兼银行借款	2020-370105-70- 03-138810	鲁(2021)济南市不动 产权第0088047号	202137010500000 002	地字第 370105202000 433号	建字第370105202100128号	370105202105100101
40.	东沙地块 (18-1地	自有资金兼银行借款	2020-370105-70- 03-138826	鲁(2021)济南市不动 产权第0023172号	202137010500000 004	地字第 370105202000	建字第37010520210121号	370105202104300301

	块)					434号		
41.	东沙地块 (18-2地块)	自有资金兼银行借款	2020-370105-70-03-138824	鲁(2021)济南市不动产权第0023156号	20213701050000003	地字第370105202000435号	建字第370105202100125号	370105202105130101
42.	汇德里花园	自有资金	2101-530103-04-01-242446	云(2021)盘龙区不动产权第0387476号	已取消	地字第530103202100029号	建字第昆明市202100109号	530103202107020101
43.	中海云麓里	自有资金兼贷款	2102-360199-04-01-479213	赣(2021)南昌市不动产权第0062990号	已取消	地字第360100202120003J号	建字第360100202100038J号至建字第360100202100056J号	360108202105170101
44.	中海左岸澜庭	自有资金兼贷款	2109-360198-04-01-851867	赣(2021)南昌市不动产权第0163923号 赣(2021)南昌市不动产权第0163965号 赣(2021)南昌市不动产权第0163902号 赣(2021)南昌市不动产权第0163969号	已取消	地字第360100202100030G号	建字第360100202100287G号至建字第360100202100304G号	360198202201270101
45.	方山印	自有资金	江宁审批投备〔2020〕524号	苏(2020)宁江不动产权第0078404号	202032011500001238	地字第320115202010185号	建字第320115202050098号	320115202101061201 320115202101081101
46.	钟山印	自有资金	栖霞审备〔2020〕275号	苏(2021)宁栖霞不动产权第006355号	202032011300000353	地字第320113202100004号	建字第320113202100039号	320113202102011101
47.	南山印	自有资金	宁谷管委备	苏(2021)宁雨不动产权	有环评批复,但非	地字第	建字第320114202100152号	320114202109091201

			[2021] 65号	第 0026889号	证书形式, 无证书号	320114202020012		
48.	观江樾	自有资金	宁新区管审备〔2021〕549号	苏(2022)宁浦不动产权第 0000381号	已取消	地字第 320111202100125号	建字第 320111202100419号	320195202201281101 320195202201271101
49.	观山樾	自有资金	江宁审批投备〔2021〕443号	苏(2022)宁江不动产权第 0006319号	已取消	地字第 320115202100100号	建字第 320115202200073号	320115202202251201 320115202202251101
50.	观文澜	自有资金	宁开委行审备〔2021〕265号	苏(2022)宁栖不动产权第 0003938号	2021320100020000052	地字第 320113202100073号	建字第 320113202200057号	320100202201271101
51.	江北区小袁陈地块	自有资金兼银行借款	2207-330205-04-01-925079	暂无	暂无	(2022)浙规地字第 0201040号	(2022)浙规建字第 0201044号	330205202210270201
52.	高塘三村地块	自有资金兼银行借款	2205-330203-04-01-942114	浙(2022)宁波市海曙不动产权第 0133802号	取消	地字第 330203202200025号	建字第 330203202200052号	330203202209050101
53.	中海花湾	自有资金	同发投(2021)备 253号	闽(2021)厦门市不动产权第 0095398号	已取消	地字第 350200202100146号	建字第 350200202100560号 建字第 350200202100477号	350212202110290101
54.	环东时代	自有资金	同发投(2021)备 271号	闽(2022)厦门市不动产权第 0016918号	已取消	地字第 350200202100166号	建字第 350200202100643号 建字第 350200202100644号	350212202112240201 350212202112240101
55.	左岸澜庭	自有资金	集发展备案(2022) 175号	闽(2022)厦门市不动产权第 0047999号	已取消	地字第 350200202200085号	建字第 350200202200263号	350200202206090301

56.	九肇里 (二期)	自有资金	2017-310117-70- 03-007138	沪(2017)松字不动产权 第028978号	201931011700005 774	沪松地(2017) EA3101172017 4525号	沪松建(2017) FA31011720176691 沪松建(2017) FA31011720176689 沪松建(2017) FA31011720176544	1702SJ0262D03 1702SJ0262D02 1702SJ0262D01
57.	臻如府 (4号地)	自有资金	2020-310107-70- 03-007531	沪(2019)普字不动产权 第016805号	无法提供	沪普地(2020) EA3101072020 00002	沪普建(2020) FA310107202000326	1802PT0092D06
58.	真如境 (6号地)	自有资金兼银 行借款	2020-310107-70- 03-007531	沪(2020)普字不动产权 第026738号	无法提供	沪普地(2021) EA3101072021 00223	沪普建(2021) FA310107202100438 沪普建(2021) FA310107202100438 沪普建(2021) FA310107202100880	2002PT0189D01 310107202108250101 310107202105120101
59.	真如境 (5号地)	自有资金兼银 行借款	2020-310107-70- 03-001872	沪(2020)普字不动产权 第021213号	202031010700000 989	沪普地(2020) EA3101072020 00647	沪普建(2020) FA310107202000517 沪普建(2020) FA310107202001083 沪普建(2021) FA310107202100995	2002PT0025D03 2002PT0025D04 310107202109240101
60.	真如境 (7号地)	自有资金	2020-310107-70- 03-007128	沪(2020)普字不动产权 第028031号	无法提供	沪普地(2021) EA3101072021 00222	沪普建 (2021)FA310107202100488	310107202103310101 310107202105190101
61.	真如境 (8号地)	自有资金兼银 行借款	310107MA7AD0 51X20211D3101	沪(2022)普字不动产权 第000463号	无法提供	沪普地(2021) EA3101072021	沪普建 (2021)FA310107202101248	310107202108180101 310107202112100101

			001			00898		
62.	嘉兴 2021 南-028 号 地块	自有资金兼银 行借款	2112-330402-89- 01-475157	浙 (2022) 嘉南不动产权 第 0008203 号	无法提供	地字第 3304022021A2 1033 号	建字第 330402202200020 号	330402202203250101
63.	嘉兴 2021 南-029 号 地块	自有资金兼银 行借款	2111-330402-89- 01-405119	浙 (2022) 嘉南不动产权 第 0005403 号	无法提供	地字第 3304022021A2 1034 号	建字第 330402202200011 号	330402202201280201
64.	总部大楼 项目	自有资金	2020-440305-75- 03-017260	粤 (2022) 深圳市不动产 权第 0042106 号	已取消	地字第 440305202100 001 号	深规划资源建许字 NS-2021-0039 号	2020-440305-75-03-01726 005
65.	深圳龙华 北站北项 目	自有资金	深龙华发改备案 (2022) 0020 号	办理中	已取消	地字第 440305202100 063 号	深规划资源建许字 LA-2022-0013 号	2110-440309-04-01-80202 102
66.	深圳光明 城枢纽西 项目	自有资金	深光明发改备案 (2021) 0230 号	办理中	已取消	地字第 440305202100 057 号	深规划资源建许字 GM-2022-0011 号	2110-440311-04-01-62509 103
67.	深圳龙华 实验西项 目	自有资金	深龙华发改备案 (2021) 0375 号	办理中	已取消	地字第 440309202210 0062 号	深规划资源建许字 LA-2022-0012 号	2110-440309-04-01-96887 102
68.	深圳龙岗 宝龙项目	自有资金	深龙岗发改备案 (2021) 0686 号	办理中	已取消	地字第 440307202100 108 号	深规划资源建许字 LG-2022-0012 号 深规划资源建许字 LG-2022-0014 号	2111-440307-04-01-73283 304 2111-440307-04-01-73283 303 2111-440307-04-01-73283 301

69.	寰宇天下 (J地块)	自有资金	沈发改核字 {2014}77号	沈阳国用(2010)第0230 号	沈环评皇姑审字 20140075号	地字第 210100201000 021号	建字第210100201500012号	210100201504301519
70.	凌云路-1	自有资金	沈大东发备字 {2020}13号	辽(2020)沈阳市不动 产第0710110号;辽 (2020)沈阳市不动 产第0701023号	已取消	地字第 210104202000 021号	建字第210104202100005号	210104202104021015 2101042021005181029 21010420210518130 210104202104261024
71.	奥园西地 块项目	自有资金	沈苏发改备字 {2021}13号	辽(2021)沈阳市不动 产第0130734号	已取消	地字第 210111202100 006号	建字第210111202100009号	210111202106070101
72.	领馆东项 目	自有资金	沈和审批发备字 {2020}28号	辽(2020)沈阳市不动 产第0504911号	202021010200000 237	地字 210102202000 007号	建字第210102202100001号	210102202106180001 210102202106180002
73.	高深东项 目	自有资金	沈浑发改备字 {2021}87号	辽(2022)沈阳市不动 产第0027252号	已取消	地字第 210112202000 051号	建字第210112202200006号	210112202203180102 210112202203180101
74.	皇姑新乐 地块	自有资金	沈皇发改备字 {2021}84号	辽(2022)沈阳市不动 产第0178311号	已取消	地字第 210100202100 002号	建字第210100202200003号	210105202206170101
75.	中海·汇 德里	自有资金兼银 行贷款	石行审投资核字 {2021}18号	冀(2021)石家庄市不动 产权第0034933号	已取消	地字第 130100202100 008号	建字第建管130100202100034号	130104202105280101 130104202106300201
76.	思安街项 目	自有资金兼银 行借款	苏园管核字 {2019}12号	苏(2019)苏州工业 园第0000122号	已取消	地字第 B20180017-01 号	建字第20191147号	320594202004280401

77.	车坊项目	自有资金	苏园行审备〔2021〕1098号	苏(2021)苏州工业园区不动产权第0000230号	已取消	地字第320599202100072号	建字第320599202100247号	320594202112080201
78.	常熟冬青路南地块	自有资金	常审核〔2021〕25号	苏(2021)常熟市不动产权第8144661号	已取消	地字第320581202100121号	建字第320581202100791号	320581202112310101 320581202112310201
79.	太原北寒项目 C2	自有资金兼银行借款	并发改审备〔2019〕393号	晋(2019)太原市不动产权第0081154号	201814010900001755	地字第140100201920130号	建字第_140100202030863号	140103202009280101 140103202009280201 140103202009280301 140103202009280401 140103202009280501 140103202009280601 140103202009280701 140103202009280801 140103202009280901 140103202009281001 140103202009281101 140103202009281201
80.	太原北寒项目 B1	自有资金兼银行借款	并发改审备(2020)112号	(B1)晋(2020)太原市不动产权第0068004号	201814010900001755	地字第140100202020061号	建字第140100202130708号	140103202111180301 140103202111180201 140103202111020101 140103202111020401 140103202111020301 140103202111020201 140103202112090201 140103202111100701

								140103202111100801 140103202111100601 140103202111100501 140103202111100201 140103202111100101 140103202112090301 140103202112090401 140103202111100401 140103202111100301
81.	太原丽华 北项目	自有资金兼银 行借款	并审建方[2021] 第 0014 号	晋(2020)太原市不动产权 第 0058850 号	202014010900000 49	地字第 140100202020 051 号	建字第 140100202130119 号	140103202106300301 140103202105140201 140103202105140101 140103202104300201 140103202104300101 140103202107020101 140103202106300201 140103202111190501 140103202111190201 140103202111190301 140103202111190401
82.	响螺湾 C02 项目	自有资金兼银 行借款	津滨塘经发投 〔2010〕10 号	房地证津字第 107051000166 号	津滨环容环保许 可函[2012]41 号	2010 塘沽地证 0017	2012 滨海建部申字 0007 号	12107081201212008
83.	安江里	自有资金	2110-120103-89- 01-761676	津(2022)河西区不动产 权第 1014866 号	已取消	2020 河西 0017 地自第 2021 河 西地证申字	建字第 2021 河西建证申字 0033 号	1201032021122912121 1201032021122911121

						0017号		
84.	中山路地块项目	自有资金	澄街行审投核[2020]6号	苏(2020)江明市不动产权第0043728号	202032028100003664	地字第320281202000120号	建字第320281202100007号	320281202102080201
85.	二七滨江项目(商业)	自有资金	2020-420102-70-03-001995	鄂(2020)武汉市市不动产权第0000101号	202042010200000177	武自规(阳)地[2020]008号	武自规建[2020]010号	4201022020051100414BJ4001
86.	武汉市汉阳区建桥项目一批次住宅(7#-9#)	自有资金	2020-420105-70-03-061090	鄂(2022)武汉市市不动产权第0000019号	202242010500000001	武自规(阳)地[2021]035号	武自规(阳)建[2021]061号	420105202201250101
87.	开元壹号(四期)	自有资金	2206-610168-04-05-515049	陕(2017)西安市不动产权第0000242号	市环发[2010]30号	西规地字第D(2009)009号	建字第610112202230364QJ	610140202209300201
88.	同心湖项目(住宅地块)	自有资金兼银行借款	2021012822010003100305	22101309412 22101309411	已取消	地字第220000202100019号	建字第220101202100208号 建字第220101202100497号	220106202105310401 220106202105310301 220106202111100101
89.	同心湖项目(商业地块)	自有资金	2021012822010003100309	22101309431 22101309430	已取消	地字第220000202100018号	建字第220101202100135号	220106202105170101
90.	梅溪湖A组团项目	项目销售资金	(2020)028号	湘(2020)长沙市不动产权第0249872号	202043010400000377	地字第430101202020062号	建字第430101202020407号 建字第430101202020470号	430191202012110201
91.	中海北龙	自有资金	2103-410154-04-	豫(2021)郑州市不动产权	已取消	郑规地字第	郑规建(建筑)字第	410170202107140101

	湖筑		01-100832	权第 0123245 号		410100202139 006 号	410100202139033 号	410170202108250201
--	----	--	-----------	--------------	--	-----------------------	-------------------	--------------------

根据《募集说明书》，发行人合并报表范围内个别子公司报告期内存在少量因环评报告表未经批准即擅自开工、未取得建筑工程施工许可证即擅自施工、未经主管部门质量认可将人防工程交付使用等情况受到行政处罚的情形。上述子公司均对上述情况予以认真整改完毕。

综上，本所律师认为，截至报告期内，发行人上述主要在建工程项目建设已取得相关部门批准，且符合国家产业政策，不存在对本次发行构成实质性障碍的情形。

3. 业务合规经营情况

(1) 业务资质情况

截至2022年9月30日，发行人及合并报表范围内的子公司开发资质情况如下：

图表4-9 发行人房地产业务经营主体及开发资质情况表

序号	地区	经营主体	证书编号	资质等级
1.	集团	中海企业发展集团有限公司	建开企[2003]397号	壹级
2.	北京	北京中海兴达房地产开发有限公司	DX-A-X1148	二级
3.	北京	北京中海兴盛房地产开发有限公司	DX-A-X1276	二级
4.	北京	北京中海兴良房地产开发有限公司	FS-A-8599	四级
5.	北京	北京中海金石房地产开发有限公司	SJ-A-6372	四级
6.	北京	北京中海宏业房地产开发有限公司	CP-A-8843	二级
7.	北京	北京中海盈达房地产开发有限公司	JK-A-X1944	二级
8.	北京	北京中海全盛房地产开发有限公司	CY-A-X1299	二级
9.	北京	北京中开盈泰房地产开发有限公司	CY-A-X1748	二级
10.	北京	北京中海盈顺房地产开发有限公司	FS-A-8928	二级
11.	北京	北京中泰金建房地产开发有限公司	HD-A-I0382	二级
12.	北京	北京中海亦庄智慧置业有限公司	JK-A-X1832	二级
13.	北京	北京中海鑫海房地产开发有限公司	FT-A-8797	二级

14.	北京	北京中海盈信房地产开发有限公司	JK-A-10322	二级
15.	北京	北京中海盈润房地产开发有限公司	CP-A-10802	二级
16.	北京	北京中海盈璟房地产开发有限公司	SY-A-10502	二级
17.	北京 新城	北京中海新城置业有限公司	FS-A-8521	四级
18.	北京 新城	北京安泰兴业置业有限公司	SJ-A-6380	四级
19.	北京 新城	北京金安兴业房地产开发有限公司	SJ-A-6419	暂定
20.	北京 新城	北京鑫安兴业房地产开发有限公司	SJ-A-6429	二级
21.	北京 新城	北京鑫泰兴业房地产开发有限公司	SJ-A-10501	二级
22.	成都	中海佳隆成都房地产开发有限公司	51TF00D045	二级
23.	成都	中海嘉卓(成都)房地产开发有限公司	510108DF342413650Z	二级
24.	成都	成都隆新房地产开发有限公司	510100AWG342414088	二级
25.	重庆	重庆金嘉海房地产开发有限公司	1109148	二级
26.	重庆	重庆中海海能房地产开发有限公司	1010699	暂定资质
27.	重庆	重庆中海海盛房地产开发有限公司	04210381	暂定资质
28.	重庆	重庆中海兴城房地产开发有限公司	0308854	暂定资质
29.	大连	大连中海鼎业房地产开发有限公司	210211201721157419	暂定级
30.	大连	大连鼎鑫嘉业房地产开发有限公司	2102302022101761439	二级
31.	大连	大连鼎泰嘉益房地产有限公司	2102112019062558783	暂定级
32.	大连	大连鼎泰晟兴房地产有限公司	2102112019073058893	暂定级
33.	大连	大连鼎泰港隆房地产有限公司	2102022020090759885	二级
34.	大连	大连鼎泰海通房地产有限公司	2102042021021860268	二级
35.	东莞	东莞市中海嘉鑫房地产开发有限公司	粤(莞)房开证字贰1000149	二级
36.	东莞	东莞市中海嘉睿房地产开发有限公司	粤(莞)房开证字暂1001686号	暂定级
37.	东莞	东莞市中海嘉桦房地产开发有限公司	粤(莞)房开证字贰1000097	二级

38.	东莞	东莞市中海嘉麟房地产开发有限公司	粤房开证明 1000020	二级
39.	佛山	肇庆中海嘉兴房地产开发有限公司	粤房开证字肆 1701175	四级
40.	佛山	佛山市顺德中海嘉业房地产开发有限公司	粤佛房开证字贰 1310038	二级
41.	佛山	佛山市顺德中海嘉森房地产开发有限公司	粤房开证字肆 1300012	四级
42.	佛山	佛山市顺德海润房地产开发有限公司	粤房开证字肆 1300036	四级
43.	佛山	佛山中海盛和房地产开发有限公司	粤佛房开证字贰 1310208	二级
44.	佛山	佛山中海千灯湖房地产开发有限公司	粤佛房开证字贰 1310047	二级
45.	福州	福州中海地产有限公司	FZGX-00010000613000	三级
46.	福州	福州海翔地产有限公司	FZMH-03620000000114	三级
47.	福州	福州海富地产有限公司	FZ-60200000720000	暂定
48.	福州	福州中海海榕地产有限公司	FZCL-0236000000091	三级
49.	福州	福州中海海逸地产有限公司	FZ-595770688000 (补)	三级
50.	福州	福州海建地产有限公司	FZ-60880000759000	暂定
51.	广州	广州中海盛荣房地产开发有限公司	6310130	暂定三级
52.	广州	广州中海海志房地产开发有限公司	粤房开证字贰 0100146	二级
53.	广州	广州中海海懿房地产开发有限公司	粤房开证字贰 0100221	二级
54.	广州	广州中海盛安房地产开发有限公司	粤房开证字暂 0100017	暂定级
55.	广州	广州中海盛合房地产开发有限公司	粤房开证字暂 0190095	暂定级
56.	广州	广州粤合房地产开发有限公司	LWQ15100006	二级
57.	广州	广州盛云房地产开发有限公司	粤房开证字贰 0100495	二级
58.	哈尔滨	哈尔滨海铎房地产开发有限公司	黑建房开哈第 1369 号	三级
59.	哈尔滨	哈尔滨中海海盛房地产开发有限公司	黑建房开哈第 1314 号	叁级
60.	哈尔滨	哈尔滨中海龙誉房地产开发有限公司	黑建房开哈第 1312 号	叁级
61.	哈尔滨	哈尔滨中海龙颢房地产开发有限公司	黑建房开哈第 1152 号	三级

62.	哈尔滨	哈尔滨海乾房地产开发有限公司	黑建房开哈第 1425 号	二级
63.	杭州	杭州中海海创房地产有限公司	浙开二 0101-2018-2022-0839 号	二级资质
64.	杭州	杭州中海宏鲲房地产有限公司	浙开二 0101-2012-2022-0439 号	二级资质
65.	杭州	杭州中海襄晟房地产有限公司	杭房项（滨）011 号	暂定资质
66.	杭州	杭州中海启晖房地产有限公司	杭房开（下）03 号	暂定资质
67.	杭州	杭州中海海犇房地产有限公司	浙开二 0101-2022-2022-0089 号	二级
68.	杭州	杭州中海海跃房地产有限公司	浙开暂 0105-2022-2022-001 号	暂定资质
69.	济南	济南中海城房地产开发有限公司	010220413	贰级
70.	济南	济南中海地产投资有限公司	济南 012502	贰级
71.	济南	济南中海华山置业有限公司	济南 012502	贰级
72.	济南	济南中海海瀛投资有限公司	010220420	贰级
73.	济南	济南中海豪峰房地产开发有限公司	济南 012502	贰级
74.	济南	济南中海兴业投资有限公司	济南 012502	贰级
75.	昆明	昆明海嘉房地产开发有限公司	云建房证开字（2020）365 号	肆级
76.	昆明	昆明海豪房地产开发有限公司	云建房证开字（2019）2796 号	四级
77.	昆明	昆明海祥房地产开发有限公司	云建房证开字（2021）119 号	四级
78.	昆明	昆明海潮房地产开发有限公司	云建房证开字（2021）324 号	贰定
79.	南昌	南昌中海豪轩地产有限公司	赣建房开字 8212 号	暂定
80.	南昌	南昌中海豪锦地产有限公司	赣建房开字 7333 号	二级
81.	南昌	南昌海顺地产有限公司	赣建房开字 1255 号	二级
82.	南京	江苏润荣房地产有限公司	镇江 KF14529	贰级
83.	南京	南京海宏房地产开发有限公司	南京 KF15368	贰级
84.	南京	南京海汇房地产开发有限公司	南京 KF15533	贰级
85.	南京	南京海嘉房地产开发有限公司	南京 KF15344	贰级
86.	南京	南京海方房地产开发有限公司	南京 KF14851	贰级

87.	南京	南京海旭房地产开发有限公司	南京 KF15446	贰级
88.	南京	南京海昌房地产开发有限公司	南京 KF15472	贰级
89.	南京	南京海巍房地产开发有限公司	南京 KF14978	贰级
90.	宁波	宁波中海海润置业有限公司	鄞综字(2019)080号	暂定级
91.	宁波	宁波中海海庭房地产有限公司	鄞综字(2019)112号	暂定级
92.	宁波	宁波中海海棠房地产有限公司	浙开二 0201-2019-2022-0566	暂定三级
93.	宁波	宁波中海海源房地产有限公司	浙开二 0201-2020-2022-0044号	二级
94.	宁波	宁波中海海汇房地产有限公司	浙开二 0201-2021-2022-0721号	二级
95.	宁波	宁波中海海和房地产有限公司	浙开二 0201-2022-2022-0664号	二级
96.	宁波	宁波中海海怡房地产有限公司	浙开二 0201-2022-2022-0664号	二级
97.	青岛	青岛中海海新置业有限公司	020220197	贰级
98.	青岛	青岛海慧方达房地产有限公司	020620194	贰级
99.	厦门	厦门中海地产有限公司	FDCA3502011692	三级
100.	厦门	厦门中海嘉业地产有限公司	FDCA350201843	三级
101.	厦门	厦门中海海怡地产有限公司	FDCA350203220	四级
102.	上海	上海中海海昆房地产有限公司	沪房管(松江)第0000569号	暂定资质
103.	上海	上海海升环盛房地产开发有限公司	沪房管(普陀)第0000450号	暂定资质
104.	上海	上海中海海煦房地产有限公司	沪房管(奉贤)第0000620号	暂定资质
105.	上海	上海海汇房地产开发有限公司	沪房管(普陀)第0000457号	暂定资质
106.	上海	上海佳桦房地产开发有限公司	沪房管(普陀)第0000469号	暂定资质
107.	上海	上海海环房地产开发有限公司	沪房管(普陀)第0000468号	暂定资质
108.	上海	嘉兴海升房地产开发有限公司	浙开二 0401-2022-2022-0007号	二级
109.	上海	嘉兴海慧房地产开发有限公司	浙开二 0401-2022-2022-0102号	二级
110.	深圳	深圳市中海启华房地产有限公司	粤房开证字贰 0200167	二级
111.	深圳	深圳市中海启宏房地产开发有限公司	深房开字(2020)4460号	暂定级

112.	深圳	深圳市中海启明房地产开发有限公司	粤房开证明 0200054	二级
113.	深圳	深圳市海宏房地产开发有限公司	粤房开证明 0200070	二级
114.	深圳	深圳市海嘉房地产开发有限公司	粤房开证字贰 0200110	二级
115.	深圳	深圳市海隆房地产开发有限公司	粤房开证字贰 0200109	二级
116.	深圳	深圳市海明房地产开发有限公司	粤房开证字贰 0200108	二级
117.	沈阳	沈阳中海海嘉房地产开发有限公司	2101302018060557880	暂定级
118.	沈阳	中海地产(沈阳)有限公司	2101022014042850000	叁级
119.	沈阳	沈阳中海新海汇置业有限公司	2101142015090652311	叁级
120.	沈阳	沈阳市中海海盛房地产开发有限公司	21013120190417758606	贰级
121.	沈阳	沈阳中海嘉业房地产开发有限公司	2101122017081456999	暂定级
122.	沈阳	沈阳中海兴业房地产开发有限公司	2101052015072750000	叁级
123.	沈阳	沈阳中海海悦房地产开发有限公司	2101022020061159667	/
124.	沈阳	沈阳中海福华房地产开发有限公司	2101022020061159667	暂定
125.	沈阳	沈阳中海海顺房地产开发有限公司	2101112021030360287	贰级
126.	石家庄	石家庄中海房地产开发有限公司	冀建房开石定字第 040 号	四级
127.	石家庄	石家庄中海盈安房地产开发有限公司	冀建房开石长字第 0429 号	四级
128.	石家庄	石家庄中海新石房地产开发有限公司	冀建房开石字第 5025 号	暂定级
129.	苏州	中海海通(苏州)房地产有限公司	苏州 KF12771	暂定二级
130.	苏州	中海海润(苏州)房地产有限公司	苏州 KF13091	暂定级
131.	苏州	中海海盛(苏州)房地产有限公司	苏州 KF16355	贰级
132.	苏州	中海海诚(苏州)房地产有限公司	苏州 KF16044	二级
133.	太原	太原中海仲兴房地产开发有限公司	01424606987A	四级
134.	太原	太原中海景昌房地产开发有限公司	14010040103	四级
135.	太原	太原中海凯源房地产开发有限公司	14010200015	四级

136.	天津	天津中海海和地产有限公司	津和平建房证[2022]第 HP3108 号	二级
137.	天津	天津中海嘉业投资有限公司	津建房证[2008]第 S1480 号	四级
138.	天津	天津中海海滔地产有限公司	津河西建 证[2022]第 HX3097 号	二级
139.	无锡	无锡中海海盛房地产有限公司	无锡 KF14243	暂定资质
140.	无锡	中海海澄(无锡)房地产开发有限公司	无锡 KF14793	贰级
141.	武汉	武汉中海鼎盛房地产有限公司	武房开[2017]40019 号	肆级
142.	武汉	武汉中海鼎荣房地产有限公司	武房开暂[2019]02517 号	暂定资质
143.	武汉	武汉中海海耀房地产有限公司	武东房开[2022]00086 号	二级
144.	武汉	武汉海泽房地产有限公司	武房开暂[2020]02739 号	暂定资质
145.	武汉	武汉海讯产城企业管理有限公司	武房开[2022]00359 号	二级
146.	武汉	武汉中海海盛房地产有限公司	武房开[2022]00168 号	二级
147.	西安	西安中海兴诚房地产有限公司	西建房暂[2018]0359 号	暂定资质
148.	西安	西安中海兴东置业有限公司	西建房暂[2021]0035 号	四级
149.	西安	西安鼎盛东越置业有限公司	西建房暂[2018]0358 号	暂定资质
150.	西安	西安中海兴晟房地产有限公司	陕建房[2022]1000 号	二级
151.	新疆	新疆中海地产有限公司	K15650101875	四级
152.	新疆	乌鲁木齐中海海润房地产有限公司	K18650100295	暂定资质
153.	烟台	烟台海创佳兴地产有限公司	0561401	暂定资质
154.	长春	长春海瀛房地产开发有限公司	吉建开企(长春市)新-003	二级
155.	长春	长春中海地产有限公司	JFK-A0125	二级
156.	长春	长春海成房地产开发有限公司	JFK-A0918	暂定资质
157.	长春	长春海胜房地产开发有限公司	JFK-A01797	肆级
158.	长春	长春海焯房地产开发有限公司	吉建开企-(长春市)0212	暂定资质
159.	长春	长春海耀房地产开发有限公司	吉建开企-(长春市)0274	二级
160.	长春	长春海颐房地产开发有限公司	吉建开企-(长春市)0342	二级

161.	长春	长春海尊房地产开发有限公司	吉建开企-(长春市)0339	暂定资质
162.	长沙	长沙中海融城房地产开发有限公司	长住建房开发企诚信第 2240065 号	四级
163.	长沙	长沙润洋置业有限公司	湘建房开(长)字第 0342215 号	四级
164.	长沙	长沙中海梅溪房地产开发有限公司	湘建房开(长)字第 0342214 号	四级
165.	长沙	长沙润湖置业开发有限公司	长住建房开企诚信第 2240110 号	四级
166.	长沙	长沙润湘置业开发有限公司	长住建房开企诚信第 2240111 号	四级
167.	长沙	湖南中信控股有限公司	长住建房开企诚信第 2240228 号	四级
168.	郑州	郑州海耀房地产开发有限公司	410172322	暂定资质
169.	郑州	郑州海旭房地产开发有限公司	410170412	暂定资质
170.	郑州	郑州中海地产有限公司	410170142	暂定资质
171.	珠海	中山市金运宏房地产开发有限公司	粤房开证暂字第 21111158 号	暂定级

(2) 信息披露的合规

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

(3) 诚信合法经营情况

本所律师审阅了发行人提供的纳入核查范围内房地产开发项目资料²，并经本所律师适当核查³，在调查和查验过程中，与纳入核查范围的项目公司相关人员进行必要的询问和讨论。截至本法律意见书出具之日，本所律师通过核查相关资料和事实，对法律问题进行分析和判断后，发表以下意见：

1) 发行人在建项目不存在取得《限制用地项目目录（2012年本）》或《禁

² 本所律师审阅材料主要包括项目公司房地产开发资质证书、国有土地出让合同及补充合同、项目立项批文、国有土地使用权证书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证、竣工验收报告、发行人及其子公司出具的《确认函》、《承诺函》等。

³ 本所律师核查方式主要包括查询相关自然资源部门网站（包括中华人民共和国自然资源部网站、项目所在省、市、县、区的自然资源和房产管理厅/局网站）公开披露的闲置土地行政处罚信息、天眼查网站、国家企业信用信息公示系统、信用中国网站、最高人民法院网站及项目所在地的部分地方人民法院网站，以及搜索引擎（百度）等方式。

止用地项目目录（2012年本）》类别土地等违反供地政策的行为；

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

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

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

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

6) 发行人相关项目公司不存在因土地闲置被国土资源管理部门行政处罚的情况；报告期间，经本所律师核查，不存在项目用地违反《闲置土地处置办法》的规定，包括“项目超过出让合同约定动工日满一年，完成开发面积不足1/3或投资不足1/4”等情况从而对本次中期票据发行造成实质影响的情形；

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

8) 发行人相关项目公司不存在“囤地”、“捂盘惜售”、“哄抬房价”、“信贷违规”、“销售违规”、“无证开发”等重大违法违规问题。经本所律师适当核查，报告期内发行人的部分子公司有少量受到小额行政处罚的情形，具体情况如下：

图表 4-10 发行人的部分子公司的行政处罚情况表

序号	公司名称	行政处罚
1.	北京金安兴业房地产开发有限公司	京石古城街道罚字〔2021〕131号 京石古城街道罚字〔2021〕111号

序号	公司名称	行政处罚
		京石古城街道罚字〔2021〕1号 京石城管罚字〔2019〕010021号
2.	新疆中海地产有限公司	乌环罚决〔2020〕MD019号
3.	中海地产（沈阳）有限公司	沈人防事务罚〔2021〕5号 沈建质监罚〔2019〕50号 沈建质监罚〔2019〕51号 辽沈（市）建罚决字〔2021〕第44号 辽沈（市）建罚决定字〔2022〕第38号
4.	上海海升环盛房地产开发有限公司	上海市普陀区建设和管理委员会第2420210002号 上海市普陀区建设和管理委员会第2420200009号 上海市普陀区建设和管理委员会第2420190023号

经本所律师适当核查，报告期内发行人的部分子公司有少量受到小额行政处罚的情形。近三年及一期发行人合并报表范围内个别子公司存在少量因环评报告表未经批准即擅自开工、未取得建筑工程施工许可证即擅自施工、未经主管部门质量认可将人防工程交付使用等情况受到行政处罚的情形。上述子公司均对上述情况予以认真整改完毕。

除本法律意见书披露的事项外，报告期内，本次核查范围内的住宅房地产开发项目不存在因未执行商品房销售明码标价、一房一价规定或未按备案价格对外销售，违反《关于进一步加强房地产市场监管完善商品住房预售制度有关问题的通知》（建房〔2010〕53号）等相关规定禁止的哄抬房价的行为而遭受重大行政处罚的情况。

（4）关于土地一级开发、征地拆迁、旧城改造项目情况

根据各项目公司出具的《承诺函》，并经本所律师核查，报告期内土地一级开发、征地拆迁、旧城改造项目的情况，包括获取流程及合规性、拆迁补偿资金来源、项目建设进度、涉及诉讼等情况进行核查，核查范围内的该等项目在报告期内不存在因违法违规遭受重大行政处罚的情况。

综上，本所律师认为，发行人及合并报表范围内的子公司均持有房地产开发资质等级证书，具备房地产项目开发资质，合法有效。在本次发行中纳入核查范围内相关项目不存在应披露而未披露或者重大失实披露的情形，除个别项目存在轻微行政处罚的情形之外，发行人及合并报表范围内的子公司均合法合规经营。

据此，本所律师认为，发行人及其合并报表范围内子公司的经营范围及主营业务符合法律、法规以及国家相关政策的规定；《募集说明书》披露的主要在建工程已取得相关部门批准；发行人及其合并报表范围内子公司报告期内未因安全生产、环境保护、产品质量、纳税等受到重大行政处罚⁴而对本次发行构成实质障碍的情形。

(五)受限资产情况

根据《募集说明书》并经本所律师适当核查《审计报告》及发行人出具的《确认函》等文件，截至2021年末，发行人及其合并报表范围内子公司受限资产情况如下：

图表 4-11 截至 2021 年末受限资产情况表

单位：万元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	16,054.85	诉讼冻结资金、保证金等
存货	164,911.94	银团贷款抵押
投资性房地产	2,140,000.00	合并内单位借款抵押
合计	2,320,966.79	-

综上，本所律师认为，发行人披露的上述受限资产事项不会对本期中期票据发行构成实质性影响。

(六)或有事项

1. 担保情况

根据《审计报告》、《募集说明书》披露，截至本法律意见书出具之日，发行人及其合并报表范围内的子公司的关联担保、对外担保情况如下：

图表 4-12 截至 2021 年末公司关联担保情况

单位：亿元

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
------	--------------	-------	-------	------------

⁴ 本法律意见书所指重大处罚是指涉及以下情形之一的行政处罚：（1）被令停产停业；（2）吊销营业执照；或（3）被处处罚金额占发行人最近一期经审计净资产的 10% 以上，且金额超过人民币 1,000 万元。

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
济南寰宇商业运营管理有限公司	750.00	2021-11-30	2022-5-21	否
济南寰宇商业运营管理有限公司	750.00	2021-11-30	2022-11-21	否
济南寰宇商业运营管理有限公司	1,000.00	2021-11-30	2023-5-21	否
济南寰宇商业运营管理有限公司	1,000.00	2021-11-30	2023-11-21	否
济南寰宇商业运营管理有限公司	1,500.00	2021-11-30	2024-5-21	否
济南寰宇商业运营管理有限公司	1,500.00	2021-11-30	2024-11-21	否
济南寰宇商业运营管理有限公司	2,000.00	2021-11-30	2025-5-21	否
济南寰宇商业运营管理有限公司	2,000.00	2021-11-30	2025-11-21	否
济南寰宇商业运营管理有限公司	2,500.00	2021-11-30	2026-5-21	否
济南寰宇商业运营管理有限公司	2,500.00	2021-11-30	2026-11-21	否
济南寰宇商业运营管理有限公司	3,000.00	2021-11-30	2027-5-21	否
济南寰宇商业运营管理有限公司	3,000.00	2021-11-30	2027-11-21	否
济南寰宇商业运营管理有限公司	3,500.00	2021-11-30	2028-5-21	否
济南寰宇商业运营管理有限公司	3,500.00	2021-11-30	2028-11-21	否
济南寰宇商业运营管理有限公司	4,000.00	2021-11-30	2029-5-21	否
济南寰宇商业运营管理有限公司	4,000.00	2021-11-30	2029-11-21	否
济南寰宇商业运营管理有限公司	4,500.00	2021-11-30	2030-5-21	否
济南寰宇商业运营管理有限公司	4,500.00	2021-11-30	2030-11-21	否
济南寰宇商业运营管理有限公司	5,000.00	2021-11-30	2031-5-21	否
济南寰宇商业运营管理有限公司	5,000.00	2021-11-30	2031-11-21	否
济南寰宇商业运营管理有限公司	5,000.00	2021-11-30	2032-5-21	否
济南寰宇商业运营管理有限公司	5,000.00	2021-11-30	2032-11-21	否
济南寰宇商业运营管理有限公司	5,500.00	2021-11-30	2033-5-21	否
济南寰宇商业运营管理有限公司	5,500.00	2021-11-30	2033-11-21	否
济南寰宇商业运营管理有限公司	6,000.00	2021-11-30	2034-5-21	否
济南寰宇商业运营管理有限公司	6,000.00	2021-11-30	2034-11-21	否
济南寰宇商业运营管理有限公司	2,500.00	2021-11-30	2035-5-21	否
济南寰宇商业运营管理有限公司	2,500.00	2021-11-30	2035-11-21	否
济南寰宇商业运营管理有限公司	3,000.00	2021-11-30	2036-5-21	否
济南寰宇商业运营管理有限公司	3,000.00	2021-11-30	2036-11-21	否
中海海隆商业管理(苏州)有限公司	100.00	2019-10-21	2022-6-21	否
中海海隆商业管理(苏州)有限公司	100.00	2019-10-21	2022-6-21	否
中海海隆商业管理(苏州)有限公司	100.00	2019-10-21	2022-12-21	否
中海海隆商业管理(苏州)有限公司	25,700.00	2019-10-21	2022-12-21	否
中海海隆商业管理(苏州)有限公司	100.00	2019-10-21	2023-6-21	否
中海海隆商业管理(苏州)有限公司	100.00	2019-10-21	2023-6-21	否
中海海隆商业管理(苏州)有限公司	100.00	2019-10-21	2023-12-21	否

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
中海海隆商业管理(苏州)有限公司	100.00	2019-10-21	2023-12-21	否
中海海隆商业管理(苏州)有限公司	9,600.00	2019-10-21	2024-6-21	否
中海海隆商业管理(苏州)有限公司	100.00	2019-10-21	2024-6-22	否
中海海隆商业管理(苏州)有限公司	100.00	2019-10-21	2024-10-17	否
中海海隆商业管理(苏州)有限公司	100.00	2019-10-21	2024-10-17	否
中海海隆商业管理(苏州)有限公司	100.00	2019-10-31	2022-6-21	否
中海海隆商业管理(苏州)有限公司	9,600.00	2019-10-31	2022-12-21	否
中海海隆商业管理(苏州)有限公司	100.00	2019-10-31	2023-6-21	否
中海海隆商业管理(苏州)有限公司	100.00	2019-10-31	2023-12-21	否
中海海隆商业管理(苏州)有限公司	100.00	2019-10-31	2024-6-22	否
中海海隆商业管理(苏州)有限公司	100.00	2019-10-31	2024-10-17	否
中海海隆商业管理(苏州)有限公司	19,600.00	2021-2-4	2024-10-17	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	26,250.00	2020-9-29	2022-3-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	175.00	2020-9-29	2022-9-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	175.00	2020-9-29	2023-3-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	175.00	2020-9-29	2023-9-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	175.00	2020-9-29	2024-3-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	175.00	2020-9-29	2024-9-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	6,125.00	2020-9-29	2025-3-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	2,500.00	2020-9-29	2025-9-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	2,500.00	2020-9-29	2026-3-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	2,500.00	2020-9-29	2026-9-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	2,500.00	2020-9-29	2027-3-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	87,500.00	2020-9-29	2027-9-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	500.00	2020-9-29	2028-3-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	500.00	2020-9-29	2028-9-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	500.00	2020-9-29	2029-3-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	500.00	2020-9-29	2029-9-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	500.00	2020-9-29	2030-3-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	17,500.00	2020-9-29	2030-9-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	2,000.00	2020-9-29	2031-3-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	2,000.00	2020-9-29	2031-9-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	2,000.00	2020-9-29	2032-3-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	2,000.00	2020-9-29	2032-9-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	2,000.00	2020-9-29	2033-3-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	70,000.00	2020-9-29	2033-9-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	400.00	2020-9-29	2034-3-21	否

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
珠海市永福通房地产开发有限公司	400.00	2020-9-29	2034-9-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	400.00	2020-9-29	2035-3-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	400.00	2020-9-29	2035-9-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	400.00	2020-9-29	2036-3-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	14,000.00	2020-9-29	2036-9-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	1,500.00	2020-9-29	2037-3-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	1,500.00	2020-9-29	2037-9-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	1,500.00	2020-9-29	2038-3-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	1,500.00	2020-9-29	2038-9-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	1,500.00	2020-9-29	2039-3-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	52,500.00	2020-9-29	2039-9-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	575.00	2020-9-29	2040-3-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	575.00	2020-9-29	2040-9-29	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	575.00	2020-11-26	2022-5-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	575.00	2020-11-26	2022-11-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	575.00	2020-11-26	2023-5-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	20,125.00	2020-11-26	2023-11-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	18,000.00	2020-11-26	2024-5-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	5,000.00	2020-11-26	2024-11-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	5,000.00	2020-11-26	2025-5-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	5,000.00	2020-11-26	2025-11-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	5,000.00	2020-11-26	2026-5-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	45,000.00	2020-11-26	2026-11-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	15,000.00	2020-11-26	2027-5-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	4,400.00	2020-11-26	2027-11-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	4,400.00	2020-11-26	2028-5-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	4,400.00	2020-11-26	2028-11-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	4,400.00	2020-11-26	2029-5-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	13,000.00	2020-11-26	2029-11-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	93.75	2020-11-26	2030-5-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	93.75	2020-11-26	2030-11-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	125.00	2020-11-26	2031-5-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	125.00	2020-11-26	2031-11-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	250.00	2020-11-26	2032-5-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	250.00	2020-11-26	2032-11-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	250.00	2020-11-26	2033-5-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	250.00	2020-11-26	2033-11-21	否

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
珠海市永福通房地产开发有限公司	250.00	2020-11-26	2034-5-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	250.00	2020-11-26	2034-11-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	250.00	2020-11-26	2035-5-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	250.00	2020-11-26	2035-11-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	250.00	2020-11-26	2036-5-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	250.00	2020-11-26	2036-11-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	250.00	2020-11-26	2037-5-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	250.00	2020-11-26	2037-11-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	250.00	2020-11-26	2038-5-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	250.00	2020-11-26	2038-11-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	375.00	2020-11-26	2039-5-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	375.00	2020-11-26	2039-11-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	375.00	2020-11-26	2040-5-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	375.00	2020-11-26	2040-9-29	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	500.00	2020-12-25	2022-6-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	500.00	2020-12-25	2022-12-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	500.00	2020-12-25	2023-6-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	500.00	2020-12-25	2023-12-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	562.50	2020-12-25	2024-6-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	562.50	2020-12-25	2024-12-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	562.50	2020-12-25	2025-6-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	562.50	2020-12-25	2025-12-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	625.00	2020-12-25	2026-6-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	625.00	2020-12-25	2026-12-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	625.00	2020-12-25	2027-6-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	625.00	2020-12-25	2027-12-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	625.00	2020-12-25	2028-6-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	625.00	2020-12-25	2028-12-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	750.00	2020-12-25	2029-6-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	750.00	2020-12-25	2029-12-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	313.00	2020-12-25	2030-6-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	313.00	2020-12-25	2030-12-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	417.00	2020-12-25	2031-6-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	417.00	2020-12-25	2031-12-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	834.00	2020-12-25	2032-6-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	834.00	2020-12-25	2032-12-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	834.00	2020-12-25	2033-6-21	否

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
珠海市永福通房地产开发有限公司	834.00	2020-12-25	2033-12-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	834.00	2020-12-25	2034-6-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	834.00	2020-12-25	2034-12-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	834.00	2020-12-25	2035-6-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	834.00	2020-12-25	2035-12-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	834.00	2020-12-25	2036-6-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	834.00	2020-12-25	2036-12-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	834.00	2020-12-25	2037-6-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	834.00	2020-12-25	2037-12-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	834.00	2020-12-25	2038-6-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	834.00	2020-12-25	2038-12-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	1,250.00	2020-12-25	2039-6-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	1,250.00	2020-12-25	2039-12-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	1,250.00	2020-12-25	2040-6-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	1,250.00	2020-12-25	2040-9-29	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	1,667.00	2021-1-28	2022-1-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	1,667.00	2021-1-28	2022-7-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	1,667.00	2021-1-28	2023-1-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	1,667.00	2021-1-28	2023-7-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	1,875.00	2021-1-28	2024-1-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	1,875.00	2021-1-28	2024-7-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	1,875.00	2021-1-28	2025-1-22	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	1,875.00	2021-1-28	2025-7-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	2,084.00	2021-1-28	2026-1-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	2,084.00	2021-1-28	2026-7-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	2,084.00	2021-1-28	2027-1-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	2,084.00	2021-1-28	2027-7-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	2,084.00	2021-1-28	2028-1-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	2,084.00	2021-1-28	2028-7-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	2,491.00	2021-1-28	2029-1-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	2,491.00	2021-1-28	2029-7-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	180.00	2021-1-28	2030-1-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	180.00	2021-1-28	2030-7-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	240.00	2021-1-28	2031-1-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	240.00	2021-1-28	2031-7-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	480.00	2021-1-28	2032-1-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	480.00	2021-1-28	2032-7-21	否

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
珠海市永福通房地产开发有限公司	480.00	2021-1-28	2033-1-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	480.00	2021-1-28	2033-7-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	480.00	2021-1-28	2034-1-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	480.00	2021-1-28	2034-7-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	480.00	2021-1-28	2035-1-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	480.00	2021-1-28	2035-7-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	480.00	2021-1-28	2036-1-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	480.00	2021-1-28	2036-7-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	480.00	2021-1-28	2037-1-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	480.00	2021-1-28	2037-7-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	480.00	2021-1-28	2038-1-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	480.00	2021-1-28	2038-7-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	720.00	2021-1-28	2039-1-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	720.00	2021-1-28	2039-7-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	720.00	2021-1-28	2040-1-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	720.00	2021-1-28	2040-7-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	960.00	2021-1-28	2040-9-29	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	960.00	2021-3-29	2022-3-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	960.00	2021-3-29	2022-9-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	960.00	2021-3-29	2023-3-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	1,080.00	2021-3-29	2023-9-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	1,080.00	2021-3-29	2024-3-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	1,080.00	2021-3-29	2024-9-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	1,080.00	2021-3-29	2025-3-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	1,200.00	2021-3-29	2025-9-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	1,200.00	2021-3-29	2026-3-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	1,200.00	2021-3-29	2026-9-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	1,200.00	2021-3-29	2027-3-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	1,200.00	2021-3-29	2027-9-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	1,200.00	2021-3-29	2028-3-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	1,440.00	2021-3-29	2028-9-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	640.00	2021-3-29	2029-3-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	21.00	2021-3-29	2029-9-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	62.50	2021-3-29	2030-3-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	62.50	2021-3-29	2030-9-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	84.00	2021-3-29	2031-3-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	84.00	2021-3-29	2031-9-21	否

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
珠海市永福通房地产开发有限公司	167.00	2021-3-29	2032-3-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	167.00	2021-3-29	2032-9-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	167.00	2021-3-29	2033-3-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	167.00	2021-3-29	2033-9-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	167.00	2021-3-29	2034-3-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	167.00	2021-3-29	2034-9-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	167.00	2021-3-29	2035-3-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	167.00	2021-3-29	2035-9-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	167.00	2021-3-29	2036-3-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	167.00	2021-3-29	2036-9-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	167.00	2021-3-29	2037-3-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	167.00	2021-3-29	2037-9-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	167.00	2021-3-29	2038-3-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	167.00	2021-3-29	2038-9-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	250.00	2021-3-29	2039-3-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	250.00	2021-3-29	2039-9-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	250.00	2021-3-29	2040-3-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	250.00	2021-3-29	2040-9-21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	334.00	2021-3-29	2040-9-29	否
佛山海映商业管理有限公司	334.00	2020-8-21	2025-8-21	否
佛山海映商业管理有限公司	334.00	2020-11-17	2025-8-21	否
佛山海映商业管理有限公司	334.00	2020-11-30	2025-8-21	否
佛山海映商业管理有限公司	375.00	2020-11-30	2025-8-21	否
佛山海映商业管理有限公司	375.00	2020-11-30	2025-8-21	否
佛山海映商业管理有限公司	375.00	2020-12-1	2025-8-21	否
佛山海映商业管理有限公司	375.00	2020-12-25	2025-8-21	否
佛山海映商业管理有限公司	417.00	2021-2-4	2025-8-21	否
佛山海映商业管理有限公司	417.00	2021-2-4	2025-8-21	否
佛山海映商业管理有限公司	417.00	2021-2-4	2025-8-21	否
佛山海映商业管理有限公司	417.00	2021-2-4	2025-8-21	否
佛山海映商业管理有限公司	417.00	2021-2-5	2025-8-21	否
佛山海映商业管理有限公司	417.00	2021-2-9	2025-8-21	否
佛山海映商业管理有限公司	500.00	2021-7-20	2025-8-21	否
中海振兴(成都)物业发展有限公司	100,070.00	2039-3-23	2039-9-23	否
中海振兴(成都)物业发展有限公司	139,644.00	2039-4-28	2039-10-28	否

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
中海振兴(成都)物业发展有限公司	160,000.00	2039-6-23	2039-12-23	否
中海嘉泓(成都)房地产开发有限公司	50,100.00	2039-6-23	2039-12-23	否
太原冠泽置业有限公司	61,100.00	2039-11-10	2039-11-10	否
济南中海华山商业地产有限公司	202,800.00	2020-10-30	2023-10-30	否
济南中海华山商业地产有限公司	15,000.00	2020-11-26	2023-11-26	否
济南中海华山商业地产有限公司	37,500.00	2020-12-28	2023-12-28	否
济南中海华山商业地产有限公司	42,500.00	2021-1-15	2024-1-15	否
苏州泽安商业发展有限公司	30,000.00	2021-8-13	2026-8-13	否
苏州泽安商业发展有限公司	30,000.00	2021-9-29	2026-9-29	否
海口鸿洲滨海建设有限公司	70,000.00	2021-10-29	2026-10-29	否
海口鸿洲滨海建设有限公司	80,000.00	2021-11-17	2026-11-17	否
青岛博莱置业有限公司	50,000.00	2021-11-29	2026-11-29	否
济南中海华山商业地产有限公司	58,000.00	2021-12-14	2026-12-14	否
上海中海海华房地产有限公司	20,000.00	2020-12-28	2030-9-29	否
上海中海海华房地产有限公司	184.44	2021-3-19	2030-9-29	否
上海中海海华房地产有限公司	80,000.00	2021-4-23	2030-9-29	否
上海中海海华房地产有限公司	150,500.00	2021-6-11	2030-9-29	否
上海中海海华房地产有限公司	898.00	2021-6-21	2030-9-29	否
上海中海海华房地产有限公司	100,000.00	2021-7-19	2030-9-29	否
上海中海海华房地产有限公司	22,297.00	2021-8-31	2030-9-29	否
上海中海海华房地产有限公司	3,335.98	2021-9-18	2030-9-29	否
上海中海海华房地产有限公司	48,203.00	2021-11-1	2030-9-29	否
上海中海海华房地产有限公司	29,356.00	2021-12-16	2030-9-29	否
上海中海海华房地产有限公司	24,755.00	2021-12-17	2030-9-29	否
上海中海海华房地产有限公司	46,440.00	2021-12-28	2030-9-29	否
上海中海海华房地产有限公司	41,560.00	2021-12-29	2030-9-29	否
上海中海海华房地产有限公司	62,000.00	2021-12-30	2030-9-29	否
珠海市海悦房地产开发有限公司	22,000.00	2021-12-30	2026-12-30	否
中海地产集团有限责任公司	20,000.00	2021-7-30	2024-7-12	否
中海地产集团有限责任公司	8,000.00	2021-10-29	2024-10-29	否
中海地产集团有限责任公司	4,000.00	2021-12-15	2024-10-29	否
重庆信悦置业有限公司	1,000.00	2021-9-29	2022-9-27	否
重庆信悦置业有限公司	1,000.00	2021-9-29	2023-3-27	否
重庆信悦置业有限公司	1,000.00	2021-9-29	2023-9-27	否

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
重庆信悦置业有限公司	1,000.00	2021-9-29	2024-3-27	否
重庆信悦置业有限公司	16,000.00	2021-9-29	2024-9-27	否
万宁金信发展有限公司	0.29	2021-5-25	2024-5-24	否
万宁金信发展有限公司	0.44	2021-5-25	2025-5-24	否
万宁金信发展有限公司	2.21	2021-5-25	2026-5-24	否
万宁金信发展有限公司	2.36	2021-5-25	2027-5-24	否
万宁金信发展有限公司	2.36	2021-5-25	2028-5-24	否
万宁金信发展有限公司	2.36	2021-5-25	2029-5-24	否
万宁金信发展有限公司	2.36	2021-5-25	2030-5-24	否
万宁金信发展有限公司	2.36	2021-5-25	2031-5-24	否
万宁金信发展有限公司	72.00	2021-7-5	2024-7-5	否
万宁金信发展有限公司	108.00	2021-7-5	2025-7-5	否
万宁金信发展有限公司	540.00	2021-7-5	2026-7-5	否
万宁金信发展有限公司	576.00	2021-7-5	2027-7-5	否
万宁金信发展有限公司	576.00	2021-7-5	2028-7-5	否
万宁金信发展有限公司	576.00	2021-7-5	2029-7-5	否
万宁金信发展有限公司	576.00	2021-7-5	2030-7-5	否
万宁金信发展有限公司	576.00	2021-7-5	2031-5-24	否
万宁金信发展有限公司	96.00	2021-8-20	2024-8-20	否
万宁金信发展有限公司	144.00	2021-8-20	2025-8-20	否
万宁金信发展有限公司	720.00	2021-8-20	2026-8-20	否
万宁金信发展有限公司	768.00	2021-8-20	2027-8-20	否
万宁金信发展有限公司	768.00	2021-8-20	2028-8-20	否
万宁金信发展有限公司	768.00	2021-8-20	2029-8-20	否
万宁金信发展有限公司	768.00	2021-8-20	2030-8-20	否
万宁金信发展有限公司	768.00	2021-8-20	2031-5-24	否
万宁金信发展有限公司	20.27	2021-8-27	2024-8-27	否
万宁金信发展有限公司	30.41	2021-8-27	2025-8-27	否
万宁金信发展有限公司	152.06	2021-8-27	2026-8-27	否
万宁金信发展有限公司	162.20	2021-8-27	2027-8-27	否
万宁金信发展有限公司	162.20	2021-8-27	2028-8-27	否
万宁金信发展有限公司	162.20	2021-8-27	2029-8-27	否
万宁金信发展有限公司	162.20	2021-8-27	2030-8-27	否
万宁金信发展有限公司	162.20	2021-8-27	2031-5-24	否
万宁金信发展有限公司	63.93	2021-11-11	2024-11-8	否
万宁金信发展有限公司	42.00	2021-11-11	2025-11-8	否
万宁金信发展有限公司	210.00	2021-11-11	2026-11-8	否

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
万宁金信发展有限公司	224.00	2021-11-11	2027-11-8	否
万宁金信发展有限公司	224.00	2021-11-11	2028-11-8	否
万宁金信发展有限公司	224.00	2021-11-11	2029-11-8	否
万宁金信发展有限公司	224.00	2021-11-11	2030-11-8	否
万宁金信发展有限公司	224.00	2021-11-11	2031-5-24	否
万宁金信发展有限公司	273.73	2021-11-30	2024-11-29	否
万宁金信发展有限公司	120.00	2021-11-30	2025-11-29	否
万宁金信发展有限公司	600.00	2021-11-30	2026-11-29	否
万宁金信发展有限公司	640.00	2021-11-30	2027-11-29	否
万宁金信发展有限公司	640.00	2021-11-30	2028-11-29	否
万宁金信发展有限公司	640.00	2021-11-30	2029-11-29	否
万宁金信发展有限公司	640.00	2021-11-30	2030-11-29	否
万宁金信发展有限公司	640.00	2021-11-30	2031-5-24	否
鄂州中建宝来房地产有限公司	31,500.00	2021-10-15	2024-10-15	否
深圳市海清置业发展有限公司	5,000.00	2018-5-17	2023-5-16	否
深圳市海清置业发展有限公司	2,500.00	2018-12-24	2023-5-16	否
深圳市海清置业发展有限公司	3,500.00	2019-3-27	2023-5-16	否
深圳市海清置业发展有限公司	500.00	2019-5-24	2023-5-16	否
深圳市海清置业发展有限公司	300.00	2019-7-31	2023-5-16	否
深圳市海清置业发展有限公司	200.00	2019-9-11	2023-5-16	否
深圳市海清置业发展有限公司	300.00	2019-9-20	2023-5-16	否
深圳市海清置业发展有限公司	800.00	2019-10-10	2023-5-16	否
深圳市海清置业发展有限公司	200.00	2019-10-24	2023-5-16	否
深圳市海清置业发展有限公司	700.00	2019-11-15	2023-5-16	否
深圳市海清置业发展有限公司	600.00	2019-12-2	2023-5-16	否
深圳市海清置业发展有限公司	200.00	2019-12-20	2023-5-16	否
深圳市海清置业发展有限公司	200.00	2019-12-30	2023-5-16	否
深圳市海清置业发展有限公司	1,300.00	2020-1-15	2023-5-16	否
深圳市海清置业发展有限公司	100.00	2020-7-6	2023-5-16	否
深圳市海清置业发展有限公司	200.00	2020-7-22	2023-5-16	否
深圳市海清置业发展有限公司	300.00	2020-8-27	2023-5-16	否
深圳市海清置业发展有限公司	300.00	2020-9-4	2023-5-16	否
深圳市海清置业发展有限公司	200.00	2020-9-18	2023-5-16	否
深圳市海清置业发展有限公司	400.00	2020-10-16	2023-5-16	否
深圳市海清置业发展有限公司	500.00	2020-11-2	2023-5-16	否
广州碧臻房地产开发有限公司	17,300.00	2023-12-8	2023-12-8	否
广州利合房地产开发有限公司	16,200.00	2023-6-28	2023-6-28	否

图表 4-13 截至 2021 年末公司对外担保情况

单位：万元

被担保方单位	担保人名称	担保金额	起始日期	终止日期
济南寰宇商业运营管理有限公司	中海企业发展集团有限公司	750.00	2021/11/30	2022/5/21
	中海企业发展集团有限公司	750.00	2021/11/30	2022/11/21
	中海企业发展集团有限公司	1,000.00	2021/11/30	2023/5/21
	中海企业发展集团有限公司	1,000.00	2021/11/30	2023/11/21
	中海企业发展集团有限公司	1,500.00	2021/11/30	2024/5/21
	中海企业发展集团有限公司	1,500.00	2021/11/30	2024/11/21
	中海企业发展集团有限公司	2,000.00	2021/11/30	2025/5/21
	中海企业发展集团有限公司	2,000.00	2021/11/30	2025/11/21
	中海企业发展集团有限公司	2,500.00	2021/11/30	2026/5/21
	中海企业发展集团有限公司	2,500.00	2021/11/30	2026/11/21
	中海企业发展集团有限公司	3,000.00	2021/11/30	2027/5/21
	中海企业发展集团有限公司	3,000.00	2021/11/30	2027/11/21
	中海企业发展集团有限公司	3,500.00	2021/11/30	2028/5/21
	中海企业发展集团有限公司	3,500.00	2021/11/30	2028/11/21
	中海企业发展集团有限公司	4,000.00	2021/11/30	2029/5/21
	中海企业发展集团有限公司	4,000.00	2021/11/30	2029/11/21
	中海企业发展集团有限公司	4,500.00	2021/11/30	2030/5/21
	中海企业发展集团有限公司	4,500.00	2021/11/30	2030/11/21
	中海企业发展集团有限公司	5,000.00	2021/11/30	2031/5/21
	中海企业发展集团有限公司	5,000.00	2021/11/30	2031/11/21
	中海企业发展集团有限公司	5,000.00	2021/11/30	2032/5/21
	中海企业发展集团有限公司	5,000.00	2021/11/30	2032/11/21
	中海企业发展集团有限公司	5,500.00	2021/11/30	2033/5/21
	中海企业发展集团有限公司	5,500.00	2021/11/30	2033/11/21
	中海企业发展集团有限公司	6,000.00	2021/11/30	2034/5/21
	中海企业发展集团有限公司	6,000.00	2021/11/30	2034/11/21
	中海企业发展集团有限公司	2,500.00	2021/11/30	2035/5/21
	中海企业发展集团有限公司	2,500.00	2021/11/30	2035/11/21
	中海企业发展集团有限公司	3,000.00	2021/11/30	2036/5/21
	中海企业发展集团有限公司	3,000.00	2021/11/30	2036/11/21
中海海隆商业管理（苏州）有限公司	中海企业发展集团有限公司	55.00	2019/10/21	2022/6/21
	中海企业发展集团有限公司	40.00	2019/10/21	2022/6/21
	中海企业发展集团有限公司	5,455.00	2019/10/21	2022/12/21
	中海企业发展集团有限公司	3,950.00	2019/10/21	2022/12/21
	中海企业发展集团有限公司	55.00	2019/10/21	2023/6/21

	中海企业发展集团有限公司	40.00	2019/10/21	2023/6/21
	中海企业发展集团有限公司	5,455.00	2019/10/21	2023/12/21
	中海企业发展集团有限公司	3,950.00	2019/10/21	2023/12/21
	中海企业发展集团有限公司	55.00	2019/10/21	2024/6/21
	中海企业发展集团有限公司	40.00	2019/10/21	2024/6/22
	中海企业发展集团有限公司	54,650.00	2019/10/21	2024/10/17
	中海企业发展集团有限公司	39,780.00	2019/10/21	2024/10/17
	中海企业发展集团有限公司	5.00	2019/10/31	2022/6/21
	中海企业发展集团有限公司	495.00	2019/10/31	2022/12/21
	中海企业发展集团有限公司	5.00	2019/10/31	2023/6/21
	中海企业发展集团有限公司	495.00	2019/10/31	2023/12/21
	中海企业发展集团有限公司	5.00	2019/10/31	2024/6/22
	中海企业发展集团有限公司	2,570.00	2019/10/31	2024/10/17
	中海企业发展集团有限公司	2,400.00	2021/2/4	2024/10/17
珠海市永福通房地产开发有限 公司	中海企业发展集团有限公司	93.75	2020/9/29	2022/3/21
	中海企业发展集团有限公司	93.75	2020/9/29	2022/9/21
	中海企业发展集团有限公司	125.00	2020/9/29	2023/3/21
	中海企业发展集团有限公司	125.00	2020/9/29	2023/9/21
	中海企业发展集团有限公司	250.00	2020/9/29	2024/3/21
	中海企业发展集团有限公司	250.00	2020/9/29	2024/9/21
	中海企业发展集团有限公司	250.00	2020/9/29	2025/3/21
	中海企业发展集团有限公司	250.00	2020/9/29	2025/9/21
	中海企业发展集团有限公司	250.00	2020/9/29	2026/3/21
	中海企业发展集团有限公司	250.00	2020/9/29	2026/9/21
	中海企业发展集团有限公司	250.00	2020/9/29	2027/3/21
	中海企业发展集团有限公司	250.00	2020/9/29	2027/9/21
	中海企业发展集团有限公司	250.00	2020/9/29	2028/3/21
	中海企业发展集团有限公司	250.00	2020/9/29	2028/9/21
	中海企业发展集团有限公司	250.00	2020/9/29	2029/3/21
	中海企业发展集团有限公司	250.00	2020/9/29	2029/9/21
	中海企业发展集团有限公司	250.00	2020/9/29	2030/3/21

中海企业发展集团有限公司	250.00	2020/9/29	2030/9/21
中海企业发展集团有限公司	375.00	2020/9/29	2031/3/21
中海企业发展集团有限公司	375.00	2020/9/29	2031/9/21
中海企业发展集团有限公司	375.00	2020/9/29	2032/3/21
中海企业发展集团有限公司	375.00	2020/9/29	2032/9/21
中海企业发展集团有限公司	500.00	2020/9/29	2033/3/21
中海企业发展集团有限公司	500.00	2020/9/29	2033/9/21
中海企业发展集团有限公司	500.00	2020/9/29	2034/3/21
中海企业发展集团有限公司	500.00	2020/9/29	2034/9/21
中海企业发展集团有限公司	562.50	2020/9/29	2035/3/21
中海企业发展集团有限公司	562.50	2020/9/29	2035/9/21
中海企业发展集团有限公司	562.50	2020/9/29	2036/3/21
中海企业发展集团有限公司	562.50	2020/9/29	2036/9/21
中海企业发展集团有限公司	625.00	2020/9/29	2037/3/21
中海企业发展集团有限公司	625.00	2020/9/29	2037/9/21
中海企业发展集团有限公司	625.00	2020/9/29	2038/3/21
中海企业发展集团有限公司	625.00	2020/9/29	2038/9/21
中海企业发展集团有限公司	625.00	2020/9/29	2039/3/21
中海企业发展集团有限公司	625.00	2020/9/29	2039/9/21
中海企业发展集团有限公司	750.00	2020/9/29	2040/3/21
中海企业发展集团有限公司	750.00	2020/9/29	2040/9/29
中海企业发展集团有限公司	313.00	2020/11/26	2022/5/21
中海企业发展集团有限公司	313.00	2020/11/26	2022/11/21
中海企业发展集团有限公司	417.00	2020/11/26	2023/5/21
中海企业发展集团有限公司	417.00	2020/11/26	2023/11/21
中海企业发展集团有限公司	834.00	2020/11/26	2024/5/21
中海企业发展集团有限公司	834.00	2020/11/26	2024/11/21
中海企业发展集团有限公司	834.00	2020/11/26	2025/5/21
中海企业发展集团有限公司	834.00	2020/11/26	2025/11/21
中海企业发展集团有限公司	834.00	2020/11/26	2026/5/21
中海企业发展集团有限公司	834.00	2020/11/26	2026/11/21
中海企业发展集团有限公司	834.00	2020/11/26	2027/5/21
中海企业发展集团有限公司	834.00	2020/11/26	2027/11/21
中海企业发展集团有限公司	834.00	2020/11/26	2028/5/21
中海企业发展集团有限公司	834.00	2020/11/26	2028/11/21
中海企业发展集团有限公司	834.00	2020/11/26	2029/5/21
中海企业发展集团有限公司	834.00	2020/11/26	2029/11/21
中海企业发展集团有限公司	834.00	2020/11/26	2030/5/21
中海企业发展集团有限公司	834.00	2020/11/26	2030/11/21
中海企业发展集团有限公司	1,250.00	2020/11/26	2031/5/21
中海企业发展集团有限公司	1,250.00	2020/11/26	2031/11/21
中海企业发展集团有限公司	1,250.00	2020/11/26	2032/5/21

中海企业发展集团有限公司	1,250.00	2020/11/26	2032/11/21
中海企业发展集团有限公司	1,667.00	2020/11/26	2033/5/21
中海企业发展集团有限公司	1,667.00	2020/11/26	2033/11/21
中海企业发展集团有限公司	1,667.00	2020/11/26	2034/5/21
中海企业发展集团有限公司	1,667.00	2020/11/26	2034/11/21
中海企业发展集团有限公司	1,875.00	2020/11/26	2035/5/21
中海企业发展集团有限公司	1,875.00	2020/11/26	2035/11/21
中海企业发展集团有限公司	1,875.00	2020/11/26	2036/5/21
中海企业发展集团有限公司	1,875.00	2020/11/26	2036/11/21
中海企业发展集团有限公司	2,084.00	2020/11/26	2037/5/21
中海企业发展集团有限公司	2,084.00	2020/11/26	2037/11/21
中海企业发展集团有限公司	2,084.00	2020/11/26	2038/5/21
中海企业发展集团有限公司	2,084.00	2020/11/26	2038/11/21
中海企业发展集团有限公司	2,084.00	2020/11/26	2039/5/21
中海企业发展集团有限公司	2,084.00	2020/11/26	2039/11/21
中海企业发展集团有限公司	2,491.00	2020/11/26	2040/5/21
中海企业发展集团有限公司	2,491.00	2020/11/26	2040/9/29
中海企业发展集团有限公司	180.00	2020/12/25	2022/6/21
中海企业发展集团有限公司	180.00	2020/12/25	2022/12/21
中海企业发展集团有限公司	240.00	2020/12/25	2023/6/21
中海企业发展集团有限公司	240.00	2020/12/25	2023/12/21
中海企业发展集团有限公司	480.00	2020/12/25	2024/6/21
中海企业发展集团有限公司	480.00	2020/12/25	2024/12/21
中海企业发展集团有限公司	480.00	2020/12/25	2025/6/21
中海企业发展集团有限公司	480.00	2020/12/25	2025/12/21
中海企业发展集团有限公司	480.00	2020/12/25	2026/6/21
中海企业发展集团有限公司	480.00	2020/12/25	2026/12/21
中海企业发展集团有限公司	480.00	2020/12/25	2027/6/21
中海企业发展集团有限公司	480.00	2020/12/25	2027/12/21
中海企业发展集团有限公司	480.00	2020/12/25	2028/6/21
中海企业发展集团有限公司	480.00	2020/12/25	2028/12/21
中海企业发展集团有限公司	480.00	2020/12/25	2029/6/21
中海企业发展集团有限公司	480.00	2020/12/25	2029/12/21
中海企业发展集团有限公司	480.00	2020/12/25	2030/6/21
中海企业发展集团有限公司	480.00	2020/12/25	2030/12/21
中海企业发展集团有限公司	640.00	2020/12/25	2040/9/29
中海企业发展集团有限公司	720.00	2020/12/25	2031/6/21
中海企业发展集团有限公司	720.00	2020/12/25	2031/12/21
中海企业发展集团有限公司	720.00	2020/12/25	2032/6/21
中海企业发展集团有限公司	720.00	2020/12/25	2032/12/21
中海企业发展集团有限公司	960.00	2020/12/25	2033/6/21
中海企业发展集团有限公司	960.00	2020/12/25	2033/12/21

中海企业发展集团有限公司	960.00	2020/12/25	2034/6/21
中海企业发展集团有限公司	960.00	2020/12/25	2034/12/21
中海企业发展集团有限公司	1,080.00	2020/12/25	2035/6/21
中海企业发展集团有限公司	1,080.00	2020/12/25	2035/12/21
中海企业发展集团有限公司	1,080.00	2020/12/25	2036/6/21
中海企业发展集团有限公司	1,080.00	2020/12/25	2036/12/21
中海企业发展集团有限公司	1,200.00	2020/12/25	2037/6/21
中海企业发展集团有限公司	1,200.00	2020/12/25	2037/12/21
中海企业发展集团有限公司	1,200.00	2020/12/25	2038/6/21
中海企业发展集团有限公司	1,200.00	2020/12/25	2038/12/21
中海企业发展集团有限公司	1,200.00	2020/12/25	2039/6/21
中海企业发展集团有限公司	1,200.00	2020/12/25	2039/12/21
中海企业发展集团有限公司	1,440.00	2020/12/25	2040/6/21
中海企业发展集团有限公司	21.00	2021/1/28	2022/1/21
中海企业发展集团有限公司	62.50	2021/1/28	2022/7/21
中海企业发展集团有限公司	62.50	2021/1/28	2023/1/21
中海企业发展集团有限公司	84.00	2021/1/28	2023/7/21
中海企业发展集团有限公司	84.00	2021/1/28	2024/1/21
中海企业发展集团有限公司	167.00	2021/1/28	2024/7/21
中海企业发展集团有限公司	167.00	2021/1/28	2025/1/22
中海企业发展集团有限公司	167.00	2021/1/28	2025/7/21
中海企业发展集团有限公司	167.00	2021/1/28	2026/1/21
中海企业发展集团有限公司	167.00	2021/1/28	2026/7/21
中海企业发展集团有限公司	167.00	2021/1/28	2027/1/21
中海企业发展集团有限公司	167.00	2021/1/28	2027/7/21
中海企业发展集团有限公司	167.00	2021/1/28	2028/1/21
中海企业发展集团有限公司	167.00	2021/1/28	2028/7/21
中海企业发展集团有限公司	167.00	2021/1/28	2029/1/21
中海企业发展集团有限公司	167.00	2021/1/28	2029/7/21
中海企业发展集团有限公司	167.00	2021/1/28	2030/1/21
中海企业发展集团有限公司	167.00	2021/1/28	2030/7/21
中海企业发展集团有限公司	167.00	2021/1/28	2031/1/21
中海企业发展集团有限公司	250.00	2021/1/28	2031/7/21
中海企业发展集团有限公司	250.00	2021/1/28	2032/1/21
中海企业发展集团有限公司	250.00	2021/1/28	2032/7/21
中海企业发展集团有限公司	250.00	2021/1/28	2033/1/21
中海企业发展集团有限公司	334.00	2021/1/28	2033/7/21
中海企业发展集团有限公司	334.00	2021/1/28	2034/1/21
中海企业发展集团有限公司	334.00	2021/1/28	2034/7/21
中海企业发展集团有限公司	334.00	2021/1/28	2035/1/21
中海企业发展集团有限公司	375.00	2021/1/28	2035/7/21
中海企业发展集团有限公司	375.00	2021/1/28	2036/1/21

中海企业发展集团有限公司	375.00	2021/1/28	2036/7/21
中海企业发展集团有限公司	375.00	2021/1/28	2037/1/21
中海企业发展集团有限公司	417.00	2021/1/28	2037/7/21
中海企业发展集团有限公司	417.00	2021/1/28	2038/1/21
中海企业发展集团有限公司	417.00	2021/1/28	2038/7/21
中海企业发展集团有限公司	417.00	2021/1/28	2039/1/21
中海企业发展集团有限公司	417.00	2021/1/28	2039/7/21
中海企业发展集团有限公司	417.00	2021/1/28	2040/1/21
中海企业发展集团有限公司	489.00	2021/1/28	2040/9/29
中海企业发展集团有限公司	500.00	2021/1/28	2040/7/21
中海企业发展集团有限公司	24.00	2021/3/29	2022/3/21
中海企业发展集团有限公司	72.00	2021/3/29	2022/9/21
中海企业发展集团有限公司	72.00	2021/3/29	2023/3/21
中海企业发展集团有限公司	96.00	2021/3/29	2023/9/21
中海企业发展集团有限公司	96.00	2021/3/29	2024/3/21
中海企业发展集团有限公司	192.00	2021/3/29	2024/9/21
中海企业发展集团有限公司	192.00	2021/3/29	2025/3/21
中海企业发展集团有限公司	192.00	2021/3/29	2025/9/21
中海企业发展集团有限公司	192.00	2021/3/29	2026/3/21
中海企业发展集团有限公司	192.00	2021/3/29	2026/9/21
中海企业发展集团有限公司	192.00	2021/3/29	2027/3/21
中海企业发展集团有限公司	192.00	2021/3/29	2027/9/21
中海企业发展集团有限公司	192.00	2021/3/29	2028/3/21
中海企业发展集团有限公司	192.00	2021/3/29	2028/9/21
中海企业发展集团有限公司	192.00	2021/3/29	2029/3/21
中海企业发展集团有限公司	192.00	2021/3/29	2029/9/21
中海企业发展集团有限公司	192.00	2021/3/29	2030/3/21
中海企业发展集团有限公司	192.00	2021/3/29	2030/9/21
中海企业发展集团有限公司	192.00	2021/3/29	2031/3/21
中海企业发展集团有限公司	288.00	2021/3/29	2031/9/21
中海企业发展集团有限公司	288.00	2021/3/29	2032/3/21
中海企业发展集团有限公司	288.00	2021/3/29	2032/9/21
中海企业发展集团有限公司	288.00	2021/3/29	2033/3/21
中海企业发展集团有限公司	384.00	2021/3/29	2033/9/21
中海企业发展集团有限公司	384.00	2021/3/29	2034/3/21
中海企业发展集团有限公司	384.00	2021/3/29	2034/9/21
中海企业发展集团有限公司	384.00	2021/3/29	2035/3/21
中海企业发展集团有限公司	432.00	2021/3/29	2035/9/21
中海企业发展集团有限公司	432.00	2021/3/29	2036/3/21
中海企业发展集团有限公司	432.00	2021/3/29	2036/9/21
中海企业发展集团有限公司	432.00	2021/3/29	2037/3/21
中海企业发展集团有限公司	480.00	2021/3/29	2037/9/21

	中海企业发展集团有限公司	480.00	2021/3/29	2038/3/21
	中海企业发展集团有限公司	480.00	2021/3/29	2038/9/21
	中海企业发展集团有限公司	480.00	2021/3/29	2039/3/21
	中海企业发展集团有限公司	480.00	2021/3/29	2039/9/21
	中海企业发展集团有限公司	480.00	2021/3/29	2040/3/21
	中海企业发展集团有限公司	556.00	2021/3/29	2040/9/29
	中海企业发展集团有限公司	576.00	2021/3/29	2040/9/21
佛山海映商业管理有限公司	中海企业发展集团有限公司	44,649.00	2020/8/21	2025/8/21
	中海企业发展集团有限公司	611.43	2020/11/17	2025/8/21
	中海企业发展集团有限公司	65.12	2020/11/30	2025/8/21
	中海企业发展集团有限公司	22.55	2020/11/30	2025/8/21
	中海企业发展集团有限公司	66.12	2020/11/30	2025/8/21
	中海企业发展集团有限公司	28.01	2020/12/1	2025/8/21
	中海企业发展集团有限公司	41.12	2020/12/25	2025/8/21
	中海企业发展集团有限公司	63.46	2021/2/4	2025/8/21
	中海企业发展集团有限公司	156.94	2021/2/4	2025/8/21
	中海企业发展集团有限公司	52.45	2021/2/4	2025/8/21
	中海企业发展集团有限公司	151.36	2021/2/4	2025/8/21
	中海企业发展集团有限公司	84.61	2021/2/5	2025/8/21
	中海企业发展集团有限公司	26.04	2021/2/9	2025/8/21
	中海企业发展集团有限公司	81.07	2021/7/20	2025/8/21
中海振兴（成都）物业发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	100,070.00	2021/3/23	2039/9/23
	中海企业发展集团有限公司	139,644.00	2021/4/28	2039/10/28
	中海企业发展集团有限公司	160,000.00	2021/6/23	2039/12/23
中海嘉泓（成都）房地产开发有限公司	中海企业发展集团有限公司	50,100.00	2021/6/23	2039/12/23
太原冠泽置业有限公司	中海企业发展集团有限公司	61,100.00	2021/11/10	2039/11/10
济南中海华山商业地产有限公司	中海企业发展集团有限公司	202,800.00	2020/10/30	2023/10/30
	中海企业发展集团有限公司	15,000.00	2020/11/26	2023/11/26
	中海企业发展集团有限公司	37,500.00	2020/12/28	2023/12/28
	中海企业发展集团有限公司	42,500.00	2021/1/15	2024/1/15
	中海企业发展集团有限公司	58,000.00	2021/12/14	2026/12/14
苏州泽安商业发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	30,000.00	2021/8/13	2026/8/13
	中海企业发展集团有限公司	30,000.00	2021/9/29	2026/9/29
海口鸿洲滨海建设有限公司	中海企业发展集团有限公司	70,000.00	2021/10/29	2026/10/29
	中海企业发展集团有限公司	80,000.00	2021/11/17	2026/11/17
青岛博莱置业有限公司	中海企业发展集团有限公司	50,000.00	2021/11/29	2026/11/29
珠海市海悦房地产开发有限公司	中海企业发展集团有限公司	22,000.00	2021/12/30	2026/12/30
中海地产集团有限责任公司	中海企业发展集团有限公司	20,000.00	2021/7/30	2024/7/12

	中海企业发展集团有限公司	8,000.00	2021/10/29	2024/10/29
	中海企业发展集团有限公司	4,000.00	2021/12/15	2024/10/29
重庆信悦置业有限公司	中海企业发展集团有限公司	1,000.00	2021/9/29	2022/9/27
	中海企业发展集团有限公司	1,000.00	2021/9/29	2023/3/27
	中海企业发展集团有限公司	1,000.00	2021/9/29	2023/9/27
	中海企业发展集团有限公司	1,000.00	2021/9/29	2024/3/27
	中海企业发展集团有限公司	16,000.00	2021/9/29	2024/9/27
		中海企业发展集团有限公司	0.29	2021/5/25
	中海企业发展集团有限公司	0.44	2021/5/25	2025/5/24
	中海企业发展集团有限公司	2.21	2021/5/25	2026/5/24
	中海企业发展集团有限公司	2.36	2021/5/25	2027/5/24
	中海企业发展集团有限公司	2.36	2021/5/25	2028/5/24
	中海企业发展集团有限公司	2.36	2021/5/25	2029/5/24
	中海企业发展集团有限公司	2.36	2021/5/25	2030/5/24
	中海企业发展集团有限公司	2.36	2021/5/25	2031/5/24
	中海企业发展集团有限公司	72.00	2021/7/5	2024/7/5
	中海企业发展集团有限公司	108.00	2021/7/5	2025/7/5
	中海企业发展集团有限公司	540.00	2021/7/5	2026/7/5
	中海企业发展集团有限公司	576.00	2021/7/5	2027/7/5
	中海企业发展集团有限公司	576.00	2021/7/5	2028/7/5
	中海企业发展集团有限公司	576.00	2021/7/5	2029/7/5
	中海企业发展集团有限公司	576.00	2021/7/5	2030/7/5
	中海企业发展集团有限公司	576.00	2021/7/5	2031/5/24
万宁金信发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	96.00	2021/8/20	2024/8/20
	中海企业发展集团有限公司	144.00	2021/8/20	2025/8/20
	中海企业发展集团有限公司	720.00	2021/8/20	2026/8/20
	中海企业发展集团有限公司	768.00	2021/8/20	2027/8/20
	中海企业发展集团有限公司	768.00	2021/8/20	2028/8/20
	中海企业发展集团有限公司	768.00	2021/8/20	2029/8/20
	中海企业发展集团有限公司	768.00	2021/8/20	2030/8/20
	中海企业发展集团有限公司	768.00	2021/8/20	2031/5/24
	中海企业发展集团有限公司	20.27	2021/8/27	2024/8/27
	中海企业发展集团有限公司	30.41	2021/8/27	2025/8/27
	中海企业发展集团有限公司	152.06	2021/8/27	2026/8/27
	中海企业发展集团有限公司	162.20	2021/8/27	2027/8/27
	中海企业发展集团有限公司	162.20	2021/8/27	2028/8/27
	中海企业发展集团有限公司	162.20	2021/8/27	2029/8/27
	中海企业发展集团有限公司	162.20	2021/8/27	2030/8/27
	中海企业发展集团有限公司	162.20	2021/8/27	2031/5/24
	中海企业发展集团有限公司	63.93	2021/11/11	2024/11/8
	中海企业发展集团有限公司	42.00	2021/11/11	2025/11/8
	中海企业发展集团有限公司	210.00	2021/11/11	2026/11/8

	中海企业发展集团有限公司	224.00	2021/11/11	2027/11/8
	中海企业发展集团有限公司	224.00	2021/11/11	2028/11/8
	中海企业发展集团有限公司	224.00	2021/11/11	2029/11/8
	中海企业发展集团有限公司	224.00	2021/11/11	2030/11/8
	中海企业发展集团有限公司	224.00	2021/11/11	2031/5/24
	中海企业发展集团有限公司	273.73	2021/11/30	2024/11/29
	中海企业发展集团有限公司	120.00	2021/11/30	2025/11/29
	中海企业发展集团有限公司	600.00	2021/11/30	2026/11/29
	中海企业发展集团有限公司	640.00	2021/11/30	2027/11/29
	中海企业发展集团有限公司	640.00	2021/11/30	2028/11/29
	中海企业发展集团有限公司	640.00	2021/11/30	2029/11/29
	中海企业发展集团有限公司	640.00	2021/11/30	2030/11/29
	中海企业发展集团有限公司	640.00	2021/11/30	2031/5/24
鄂州中建宝来房地产有限公司	中海企业发展集团有限公司	31,500.00	2021/10/15	2024/10/15
深圳市海清置业发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	5,000.00	2018/5/17	2023/5/16
	中海企业发展集团有限公司	2,500.00	2018/12/24	2023/5/16
	中海企业发展集团有限公司	3,500.00	2019/3/27	2023/5/16
	中海企业发展集团有限公司	500.00	2019/5/24	2023/5/16
	中海企业发展集团有限公司	300.00	2019/7/31	2023/5/16
	中海企业发展集团有限公司	200.00	2019/9/11	2023/5/16
	中海企业发展集团有限公司	300.00	2019/9/20	2023/5/16
	中海企业发展集团有限公司	800.00	2019/10/10	2023/5/16
	中海企业发展集团有限公司	200.00	2019/10/24	2023/5/16
	中海企业发展集团有限公司	700.00	2019/11/15	2023/5/16
	中海企业发展集团有限公司	600.00	2019/12/2	2023/5/16
	中海企业发展集团有限公司	200.00	2019/12/20	2023/5/16
	中海企业发展集团有限公司	200.00	2019/12/30	2023/5/16
	中海企业发展集团有限公司	1,300.00	2020/1/15	2023/5/16
	中海企业发展集团有限公司	100.00	2020/7/6	2023/5/16
	中海企业发展集团有限公司	200.00	2020/7/22	2023/5/16
	中海企业发展集团有限公司	300.00	2020/8/27	2023/5/16
	中海企业发展集团有限公司	300.00	2020/9/4	2023/5/16
	中海企业发展集团有限公司	200.00	2020/9/18	2023/5/16
	中海企业发展集团有限公司	400.00	2020/10/16	2023/5/16
中海企业发展集团有限公司	500.00	2020/11/2	2023/5/16	
广州碧臻房地产开发有限公司	中海企业发展集团有限公司	17,300.00	2018/12/11	2023/12/8
广州利合房地产开发有限公司	中海企业发展集团有限公司	20.00	2020/6/29	2023/6/28
合计		1,662,053.92		

根据《募集说明书》，除上述担保事项外，发行人合并范围子公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保，担保类型为阶段性担保，担保期自

保证合同生效日起，至商品房承购人所购住房的《房屋所有权证》办出及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止。截至 2021 年末，发行人承担阶段性担保总额为 310.65 亿元，金额较大，但符合行业现状。

经本所律师适当核查，除上述关联担保和对外担保外，截至 2021 年末，发行人及其合并报表范围内的子公司无其他担保事项。

综上，本所律师认为，发行人上述担保事项不会对本期中期票据发行构成实质性影响。

2. 重大未决诉讼仲裁

根据发行人出具的《确认函》并经本所律师适当核查，截至 2022 年 9 月 30 日，发行人及其合并报表范围内子公司没有尚未结案且涉案金额为 1000 万元以上的重大未决诉讼、仲裁案件。

3. 重大承诺事项及其他或有事项

截至 2022 年 3 月 31 日，除以下承诺事项外，发行人不存在其他应披露的或有事项。

图表 4-14 资本承诺

单位：亿元

项目	2022 年 3 月末	2021 年末	2020 年末
已签约但尚未于财务报表中确认的			
—已经签订正在或准备履行的建安合同	季报未统计	171.98	216.31
—已经签订正在或准备履行的土地合同	季报未统计	170.97	192.27
—已经签订正在或准备履行的项目	季报未统计	-	-
合计		342.95	408.58

图表 4-15 对外签订的不可撤销的经营租赁合同情况

单位：元

项目	2022 年 3 月末	2021 年末	2020 年末
不可撤销经营租赁的最低租赁付款额：			
2021 年	-	-	169,631,311.06
2022 年	-	-	169,389,020.00

2023 年	-	-	42,717,720.00
以后年度	-	-	73,064.00
合计	-	-	381,811,115.06

根据发行人的《确认函》并经本所律师适当核查，截至 2022 年 3 月 31 日，发行人对外承诺事项均合法、有效，并在正常履行中，不存在合同无效或需要变更主体及调整合同内容的情形，且该等合同的履行不会对本期中期票据的发行构成重大实质性不利影响。发行人不存在应该披露而未披露，且对本期中期票据发行构成重大实质性影响的已经履行完毕但可能存在潜在纠纷的重大合同。

(七) 重大资产重组情况

根据《审计报告》、《募集说明书》并经本所律师适当核查，报告期内，发行人及其合并范围内的子公司无重大资产重组事项。

(八) 信用增进情况

根据《募集说明书》并经本所律师适当核查，发行人的信用评级以及本期中期票据的发行不涉及信用增进的情况。

(九) 存续债券情况

根据《募集说明书》并经本所律师适当核查，截至法律意见书出具之日，发行人及主要子公司境内外债券存续情况如下：

图表 4-16 企业及主要子公司境内外债券存续情况

债券简称	债券类型	起息日期	到期日期	发行期限 (年)	发行规模 (亿元)	当前余额 (亿元)	票面利率 (%)
22 中海企业 MTN005	中期票据	2022/10/27	2027/10/27	5	10.00	10.00	2.85
22 中海企业 MTN004	中期票据	2022/7/25	2027/7/25	5	20.00	20.00	3.26
22 中海企业 MTN003B	中期票据	2022/5/27	2027/5/27	5	10.00	10.00	3.10
22 中海企业 MTN003A	中期票据	2022/5/27	2025/5/27	3	20.00	20.00	2.63
22 中海企业 MTN002(绿色)	中期票据	2022/2/23	2027/2/23	5	10.00	10.00	3.22
22 中海企业 MTN001A	中期票据	2022/1/14	2025/1/14	3	18.00	18.00	2.88

22 中海企业 MTN001B	中期票据	2022/1/14	2027/1/14	5	12.00	12.00	3.25
21 中海企业 MTN001	中期票据	2021/1/15	2024/1/15	3	15.00	15.00	3.35
20 中海企业 MTN001	中期票据	2020/12/14	2023/12/14	3	15.00	15.00	3.60
22 中海 06	公司债	2022/9/23	2027/9/20	5	5.00	5.00	3.15
22 中海 05	公司债	2022/9/23	2025/9/20	3	10.00	10.00	2.40
22 中海 04	公司债	2022/5/10	2027/5/10	5	15.00	15.00	3.48
22 中海 03	公司债	2022/5/10	2025/5/10	3	15.00	15.00	2.75
22 中海 02	公司债	2022/4/7	2027/4/7	5	10.00	10.00	3.05
22 中海 01	公司债	2022/4/7	2025/4/7	3	20.00	20.00	3.05
21 中海 10	公司债	2021/12/20	2026/12/20	5	8.00	8.00	3.38
21 中海 09	公司债	2021/12/20	2024/12/20	3	13.00	13.00	2.98
21 中海 08	公司债	2021/11/25	2026/11/25	5	12.00	12.00	3.38
21 中海 07	公司债	2021/11/25	2024/11/25	3	17.00	17.00	3.08
21 中海 06	公司债	2021/8/9	2028/8/9	5+2	15.00	15.00	3.25
21 中海 05	公司债	2021/8/9	2025/8/9	2+2	5.00	5.00	2.75
21 中海 04	公司债	2021/7/12	2025/7/12	3+1	20.00	20.00	3.25
21 中海 03	公司债	2021/7/12	2025/7/12	2+2	10.00	10.00	3.10
21 中海 02	公司债	2021/6/15	2026/6/15	5	10.00	10.00	3.55
21 中海 01	公司债	2021/6/15	2024/6/15	3	20.00	20.00	3.25
20 中海 03	公司债	2020/11/9	2023/11/9	3	24.00	24.00	3.40
20 中海 01	公司债	2020/8/14	2026/8/14	3+3	20.00	20.00	3.20
19 中海 02	公司债	2019/1/24	2026/1/24	5+2	15.00	15.00	3.75
19 中海 01	公司债	2019/1/24	2025/1/24	3+3	20.00	0.00	3.47
16 中海 01	公司债	2016/8/23	2026/8/23	5+5	60.00	19.00	3.10
21 中海 5A	ABS	2021/11/10	2039/11/10	18	12.89	12.87	3.50
20 中海 2A	ABS	2020/8/17	2038/8/17	18	30.01	29.97	3.90
20 中海 1A	ABS	2020/4/28	2038/4/28	18	23.01	22.95	2.50
合计					539.91	478.79	

综上，根据《募集说明书》以及本所律师对中国货币网网站（<https://www.chinamoney.com.cn/>）、上海清算所网站（<http://www.shclearing.com/>）、上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn/>）以及深圳证券交易所网站（<http://www.szse.cn/>）核查结果，截至本法律意见书出具之日，发行人存续的债务融资工具及其他债券均正常付息，未出现违约或延迟支付本息的情况。

五、 投资者保护机制

(一) 违约、风险情形及处理

经本所律师核查，发行人已在《募集说明书》第十三章“违约、风险情形及处置”，包括违约事件、违约责任、偿付风险、发行人义务、发行人应急预案、风险及违约处置基本原则、处置措施、不可抗力、争议解决、弃权等事项。

(二) 持有人会议机制

《募集说明书》第十二章“持有人会议机制”，包括对持有人会议目的与效力、持有人会议召开情形、召集程序、参会机构、表决与决议等内容。

(三) 投资者保护条款

根据《募集说明书》，本次发行未设置投资人保护条款，但已经设置了投资人保护机制，第十二章“持有人会议机制”设置了对投资者实体权利影响较大的特别议案，按照本募集说明书约定，特别议案的决议生效条件为持有本期债务融资工具表决权超过总表决权数额 90% 的持有人同意。第十三章“违约、风险情形及处置”约定了当发行人发生风险或违约事件后，发行人可以与持有人协商采取以下风险及违约处置措施。

综上，本所律师认为，发行人为保证按期足额偿付债务融资工具，在《募集说明书》中有关本期中期票据投资人保护机制的内容，符合《管理办法》、《信息披露管理办法》和规则指引的规定。

六、 结论性意见

综上，本所律师认为：

(一) 截至本法律意见书出具之日，发行人系在中华人民共和国境内依法设立并合法存续的非金融企业法人，为交易商协会会员，历史沿革合法合规，不存在根据法律、法规、规范性文件及相应的公司章程需要予以终止的情形，具备《公司法》、《管理办法》及配套文件等有关法律、法规和规范性文件规定的担任本

次发行的主体资格。

(二) 本次发行已获得必要的内部授权和批准。

(三) 本次发行的《募集说明书》等相关发行文件符合《管理办法》、《业务指引》、《绿色项目业务指引》、《注册文件表格体系》及配套文件等有关法律、法规和规范性文件的要求编制，内容符合交易商协会相关规则指引有关信息披露的规定，各发行文件一经合法有效地签署和交付，在发行文件各方生效并具有约束力。

(四) 本次发行的参与机构均具备《管理办法》、《业务指引》、《绿色项目业务指引》及其配套文件等法律、法规和规范性文件要求的相关法定资质，与发行人不存在关联关系。

(五) 除已经披露情形外，发行人不存在对本次发行构成实质性不利影响的重大法律事项及潜在法律风险。

(六) 本次发行符合法律、法规和交易商协议规则指引的规定，不存在对本次发行构成实质障碍的情形。

本法律意见书正本一式肆份，经本所盖章及经办律师签字后生效。

(本页以下无正文，为签署页)

(本页无正文，为《北京大成律师事务所关于中海企业发展集团有限公司 2022 年度第六期中期票据发行之法律意见书》的签署页)

北京大成律师事务所 (盖章)

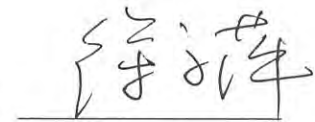
负责人: _____



彭雪峰

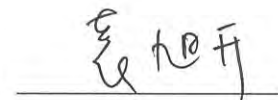
彭雪峰

经办律师: _____



徐文萍

经办律师: _____



袁旭升

日期: 2022 年 12 月 7 日

9. 中海企業發展集團有限公司
2022年度第六期綠色中期票據
發行前評估認證報告
(連本頁共21頁)



中海企业发展集团有限公司
2022 年度第六期绿色中期票据
发行前独立评估认证报告



联合赤道环境评价股份有限公司
Lianhe Equator Environmental Impact Assessment Co., Ltd.



中海企业发展集团有限公司 2022 年度第六期绿色中期票据发行前独立评估认证

发行人			
 中海地产 中海企业发展集团有限公司 <small>始创于 1979 · 共创美好生活</small>			
联系电话: 0755-82826666	地址: 广东省深圳市南山区粤海街道海珠社区文心五路 11 号汇通大厦 10 层	邮编: 518000	
认证机构			
 联合赤道环境评价股份有限公司 <small>Lianhe Equator Environmental Impact Assessment Co., Ltd.</small>			
绿色债券标准委员会注册的评估认证机构 中国金融学会绿色金融专业委员会理事单位 中国银行间市场交易商协会会员机构 气候债券倡议组织 (CBI) 认可的核查机构 国际资本市场协会绿色债券原则 (GBP) 观察员机构			
联系电话: 022-58356881	地址: 天津市和平区曲阜道 80 号	邮编: 300042	
认证总结			
认证对象: 中海企业发展集团有限公司 2022 年度第六期绿色中期票据 认证标准: <ul style="list-style-type: none"> • 《非金融企业绿色债务融资工具业务指引》(中国银行间市场交易商协会公告[2017]10 号); • 《绿色债券评估认证行为指引(暂行)》(中国人民银行、证监会公告[2017]第 20 号); • 《绿色债券支持项目目录(2021 年版)》; • 《绿色产业指导目录(2019 年版)》; • 《绿色债券原则》(Green Bond Principles, GBP)(2021 年 6 月版); • 《中国绿色债券原则》(绿色债券标准委员会[2022]第 1 号); • 《联合赤道绿色债券评估认证方法体系》(LEIS0002-2021); • 中国银行间市场交易商协会相关自律规则。 认证结论: 本期绿色中期票据符合上述标准要求, 募集资金全部用于绿色产业项目, 绿色等级为 G1。按照拟使用募集资金占项目总投资比例对所产生的环境效益进行折算, 本期绿色中期票据募集资金对应的募投项目预计每年 CO ₂ 减排量为 315.32 吨, 标煤节约量为 163.23 吨。			
报告编号: P-2022-14074	最终签发时间: 2022 年 11 月 29 日	修订版本: 01	
编制: 仲昭一	校对: 刘斯博	审核: 常鼎伟	审定: 刘景允

1. 基本信息

1.1 发行人介绍

中海企业发展集团有限公司（以下简称“中海企业”或“公司”或“发行人”）于 1988 年 9 月 8 日在深圳市市场监督管理局注册成立，注册资本为 2,000,000 万人民币，统一社会信用代码为 914403006188329255。经营范围包括：一般经营项目是：对外资向内地各省市投资的建设项目进行总承包，承担项目组织和施工管理业务，按照项目公司原则通过土地有偿使用方式获得的土地可准予房地营业产开发与经务；造价咨询；工程项目管理。许可经营项目是：工程勘察设计。

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。2019 年 10 月，发行人名称变更为“中海企业发展集团有限公司”，变更（备案）通知书编号为 21903665423。中国海外兴业有限公司持有中海企业发展集团有限公司 100%的股权，为直接控股股东。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，为中海企业的间接控股股东。中海企业实际控制人为国务院国有资产监督管理委员会。

1.2 认证机构介绍

联合赤道环境评价股份有限公司（以下简称“联合赤道”）成立于 2015 年，是国内最大的信用信息服务机构之一联合信用管理有限公司的控股子公司，主要从事绿色债券第三方评估认证、绿色金融咨询和环保咨询业务，是首批通过绿色债券标准委员会市场化评议注册的绿色债券评估认证机构。核心技术力量包括多位省部级资深环保专家、注册咨询师、金融分析师以及 60 多位注册环评师，拥有行业领先的绿色金融咨询服务能力。作为国内首批绿色金融第三方评估认证机构之一，联合赤道发挥人员技术优势，结合评估认证经验及我国绿色金融发展实际，自主开发了绿色债券评估认证、企业主体绿色评级等一系列方法体系文件，用以指导绿色金融相关工作。联合赤道以《合格评定管理体系审核认证机构的要求》（ISO/IEC 17021）、《管理体系审核指南》（ISO19011）和《CBI 核查机构指引》作为方法学指导，以自主开发的《联合赤道绿色债券评估认证方法体系》（LEIS0002-2021）规范具体认证工作，从绿色债券的募投项目特点、募集资金使用与管理、项目评估筛选及信息披露四个维度评估绿色债券的综合表现，对绿色债券进行评估认证。

目前，联合赤道已在多省市开展了百余项可持续发展类债券评估认证服务，包括绿色金

融债、绿色公司债、非金融企业绿色债务融资工具、绿色资产支持证券、绿色债权融资计划、绿色市政专项债券等绿色债券种类，产业类别涉及节能环保、清洁生产、清洁能源、生态环境、基础设施绿色升级和绿色服务等领域，具有丰富的评估认证工作经验。

联合赤道是中国银行间市场交易商协会会员机构，服从协会相关自律规则，接受协会自律管理。

1.3 绿色中期票据基本信息介绍

中海企业本期拟发行“中海企业发展集团有限公司 2022 年度第六期绿色中期票据”（以下简称“本期绿色中期票据”），本期绿色中期票据拟发行规模不超过 20 亿元人民币（含 20 亿元），期限为 5 年。本期绿色中期票据募集资金拟全部用于“绿色建筑”类绿色产业项目建设。

2. 认证范围

此次联合赤道受中海企业的委托，为本期绿色中期票据提供发行前独立评估认证服务。本次认证工作是对本期绿色中期票据的符合性提供专业评估，不包括本期绿色中期票据在财务方面的任何指标以及任何在债券投资方面的价值判断。

3. 认证内容

联合赤道的认证内容为中海企业本期绿色中期票据发行过程中涉及到的如下方面：

- 绿色产业项目的筛选标准和决策程序；
- 募集资金用途、使用计划及管理制度；
- 信息披露与报告制度；
- 募投项目清单及环境效益目标。

4. 认证标准

- 《非金融企业绿色债务融资工具业务指引》（中国银行间市场交易商协会公告[2017]10号）；
- 《绿色债券评估认证行为指引（暂行）》（中国人民银行、证监会公告[2017]第 20 号）；
- 《绿色债券支持项目目录（2021 年版）》；
- 《绿色产业指导目录（2019 年版）》；
- 《绿色债券原则》（Green Bond Principles, GBP）（2021 年 6 月版）；
- 《中国绿色债券原则》（绿色债券标准委员会[2022]第 1 号）；

- 《联合赤道绿色债券评估认证方法体系》（LEIS0002-2021）；
- 中国银行间市场交易商协会相关自律规则。

5. 责任

5.1 发行人职责

中海企业的职责是接受联合赤道认证团队的尽职调查，为联合赤道此次认证工作提供相应的信息及数据，并确保其提供的信息及数据真实有效。

5.2 认证方职责

联合赤道的职责是在中海企业提供的信息数据和制度文件基础上，结合尽职调查，针对认证内容是否在所有重要方面符合认证标准实施认证，并出具认证结论，向中海和相关方披露本期绿色中期票据是否符合前述标准中的相关要求。

6. 认证工作

联合赤道认证工作主要包括尽职调查、资料收集与审阅，主要包括以下方面：

- 评估中海企业关于本期绿色中期票据发行的管理政策和流程；
- 访谈相关业务部门的负责人员，了解中海企业政策和流程相关的关键事项；
- 审查与本期绿色中期票据项目评估及筛选相关的政策及管理文件；
- 审查本期绿色中期票据募投项目的相关文件，确认项目合规性；
- 审查与本期绿色中期票据资金使用与管理相关的政策及管理文件；
- 审查与本期绿色中期票据信息披露及报告相关的政策及管理文件；
- 审查本期绿色中期票据涉及项目的环境效益；
- 获取及审查相应的证据，以支持关键性结论。

7. 认证发现

7.1 募集资金使用与管理

7.1.1 资金管理、使用与内控制度

联合赤道依据认证标准对资金使用及管理的相关要求，查看了本期绿色中期票据募集说明书等系列文件，结合对中海企业的尽职调查，全面审查中海企业在资金使用及管理方面的政策。

在资金使用及管理方面，中海企业建立了较为完善的控制体系：

在资金管理上，中海企业制定了完善的资金管理制度，并将对募集资金实行集中管理和统一调配。中海企业开立专项账户用于募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，保证资金专款专用，在本期绿色中期票据存续期内将全部用于绿色产业项目。

在资金使用上，中海企业承诺本期绿色中期票据募集资金专项用于募集说明书约定的绿色产业项目。募集资金的接收、存储、使用、管理与监督将严格遵守相关规定，履行审批手续。本期绿色中期票据募集项目涉及 4 个绿色建筑项目，均处于项目建设前期或建设期，已按照国家或地方标准取得施工图设计文件审查合格书，绿色建筑等级达到二星级及以上。

7.1.2 资金使用计划

本期绿色中期票据拟募集资金规模不超过人民币 20 亿元，期限为 5 年，募集资金拟全部用于“绿色建筑”类绿色产业项目建设。拟使用募集资金明细详见表 1：

表 1. 拟使用募集资金使用明细表

序号	项目名称	项目备案名称	预计项目总投资（亿元）	募集资金拟使用额度（亿元）
1	天府新区梓林巷地块（麓之山项目）	四川天府新区梓林巷 31 亩项目	9.48	2.70
2	天府新区前湾通州路 B 地块（天府麓湾项目）	四川天府新区通州路 58 亩项目	15.97	5.00
3	小袁陈项目/地块（富华里项目）	江北区 JB14-04-05 地块项目	47.84	8.30
4	高塘三村项目/地块（汇德里项目）	海曙区西门地段 HS08-03-02 地块项目	20.10	4.00
合计			93.39	20.00

经审核，联合赤道认为中海企业按照认证标准要求建立了完善的资金使用与管理流程，在募集资金使用与管理方面表现优秀。

7.2 项目评估与筛选

7.2.1 评估与筛选流程

联合赤道依照认证标准对项目评估及筛选的相关要求，审阅了本期绿色中期票据募集说明书等系列文件，全面审查中海企业在项目评估与筛选方面的政策，审查了募投项目的合规性文件及中海企业内部项目审批文件。

在项目筛选和决策程序上，中海企业建立了较为完善的控制体系；

在绿色产业项目评估筛选流程中，根据《绿色债券支持项目目录（2021年版）》对项目进行初选，并对项目的合规性文件、绿色项目产业类别、项目认定依据与标准及环境效益指标等进行复核，项目筛选流程严谨。

本期绿色中期票据发行前，中海企业已聘请具有相关资质和经验的独立第三方评估认证机构开展发行前评估认证；本期绿色中期票据存续前期，中海企业将聘请具有资质的独立第三方机构开展跟踪评估，确保募集资金全部实际用于绿色产业项目。

7.2.2 募投项目基本情况

本期绿色中期票据募投项目为绿色建筑项目，项目基本情况如下：

1. 天府新区梓林巷地块（麓之山项目）

天府新区梓林巷地块（麓之山项目）位于成都市，西临梓州大道，文化公园旁。毗邻山姆会员店，北至新川。项目总规划建筑面积 5.88 万平方米，项目总投资 9.48 亿元，截至 2022 年 9 月末累计投入 6.75 亿元，项目开发进度为 40%。麓之山项目已预售，销售计划如下：2022 年去化率达到 15%，2023 年去化率 85%。

该项目目前已取得成都市建设工程施工图设计文件审查合格书（编号：5101102206130033-02-01-22-02421），达到《绿色建筑评价标准》（GB/T 50378-2019）绿色建筑二星级水平。

2. 天府新区前湾通州路 B 地块（天府麓湾项目）

天府新区前湾通州路 B 地块（天府麓湾项目）位于成都市，东至规划道路，南至宁安路，西至遂州路，北至金安路。项目总规划建筑面积 10.99 万平方米，项目总投资 15.97 亿元，截至 2022 年 9 月末累计投入 7.16 亿元，项目开发进度为 45%。天府麓湾项目 2022 年 11 月开始预售，销售计划如下：2022 年去化率达到 11%，2023 年去化率 67%，2024 年去化率 19%，2025 年去化率 3%。

该项目目前已取得成都市建设工程施工图设计文件审查合格书（1#地块项目编号：5101102207010073-02-01-22-02431，2#地块项目编号：5101102207010073-02-02-22-02434），达到《绿色建筑评价标准》（GB/T 50378-2019）绿色建筑二星级水平。

3. 小袁陈项目/地块（富华里项目）

小袁陈项目/地块（富华里项目）位于宁波市，东至北海路，南至长兴东路，西至洋市河沿河绿带，北至江北大道沿河绿带。项目总规划建筑面积 28.89 万平方米，项目总投资

47.84 亿元，截至 2022 年 9 月末累计投入 14.19 亿元，项目开发进度为 5%。富华里项目尚未预售，销售计划如下：2022 年去化率达到 10%，2023 年去化率 69%，2024 年去化率 21%。

该项目目前已取得浙江省房建工程施工图设计文件审查合格书(编号: 2022JYFJ5131)，达到《浙江省绿色建筑设计标准》(DB33/1092-2021)绿色建筑三星级水平。

4. 高塘三村项目/地块(汇德里项目)

高塘三村项目/地块(汇德里项目)位于宁波市海曙区西门地段(新芝路东侧、通途路南侧、新高路北侧)。项目总规划建筑面积 8.9 万平方米，项目总投资 20.1 亿元，截至 2022 年 9 月末累计投入 14.02 亿元，项目开发进度为 10%。汇德里项目已预售，销售计划如下：2022 年去化率达到 25%，2023 年去化率 41%，2024 年去化率 34%。

该项目目前已取得浙江省房建工程施工图设计文件审查合格书(编号: 2022ZJFJ5083)，达到《浙江省绿色建筑设计标准》(DB33/1092-2021)绿色建筑三星级水平。

7.2.3 募投项目合规性分析

联合赤道认证团队审核了项目的立项、环评和房地产权证等合规性文件，合规性文件详细情况见表 2:

表 2. 募投项目合规性文件统计表

序号	项目名称	批文类别	文号
1	天府新区梓林巷地块(麓之山项目)	项目备案表	川投资备【2204-510164-04-01-698368】FGQB-0130 号
		国有土地使用证	川(2022)成天不动产权第 0045850 号
2	天府新区前湾通州路 B 地块(天府麓湾项目)	项目备案表	川投资备【2204-510164-04-01-461755】FGQB-0129 号
		国有土地使用证	1#地块: 川(2022)成天不动产权第 0045789 号; 2#地块: 川(2022)成天不动产权第 0045786 号
3	小袁陈项目/地块(富华里项目)	项目备案表	项目代码: 2207-330205-04-01-925079
		国有土地使用证	浙(2022)宁波市江北不动产权第 0187552 号
4	高塘三村项目/地块(汇德里项目)	项目备案表	项目代码: 2205-330203-04-01-942114
		国有土地使用证	浙(2022)宁波市海曙不动产权第 0133802 号

注: 本期绿色中期票据募投项目为房地产业, 不涉及环境敏感区, 根据《建设项目环境影响评价分类管理名录(2021 年版)》, 项目无需履行环境影响评价文件。

经审核, 募投项目按照相关管理要求办理了合规性文件, 未发现违规行为。

7.2.4 募投项目绿色属性分析

2019 年 8 月 1 日, 住房和城乡建设部发布的国家标准《绿色建筑评价标准》

(GB/T50378-2019) 正式实施，用于绿色建筑的评价认证。2021年9月7日，浙江省住房和城乡建设厅发布《浙江省绿色建筑设计标准》(DB33/1092-2021)，该标准参考现行国家标准《绿色建筑评价标准》(GB/T50378-2019)。本期绿色中期票据募集项目涉及4个绿色建筑项目，其中，天府新区梓林巷地块(麓之山项目)和天府新区前湾通州路B地块(天府麓湾项目)均满足国家绿色建筑标准二星级水平；小袁陈项目/地块(富华里项目)和高塘三村项目/地块(汇德里项目)均满足浙江省地方绿色建筑标准三星级水平。根据国家标准《绿色建筑评价标准》(GB/T50378-2019)的要求，绿色建筑应遵循因地制宜的原则，结合建筑所在地域的气候、环境、资源、经济及文化等特点，对建筑全寿命期内安全耐久、健康舒适、生活便利、资源节约、环境宜居等性能进行综合评价，细化了绿色建筑在节地与土地利用、节能与能源利用、节水与水资源利用和节材与绿色建材、智慧运行等方面的要求。

表 3. 募投项目绿色属性证明文件

序号	项目名称	绿色建筑星级	绿色属性证明文件	编号
1	天府新区梓林巷地块(麓之山项目)	二星级	施工图审查合格书	5101102206130033-02-01-22-02421
2	天府新区前湾通州路B地块(天府麓湾项目)	二星级	施工图审查合格书	1#地块: 5101102207010073-02-01-22-02431 2#地块: 5101102207010073-02-02-22-02434
3	小袁陈项目/地块(富华里项目)	三星级	施工图审查合格书	2022JYFJ5131
4	高塘三村项目/地块(汇德里项目)	三星级	施工图审查合格书	2022ZJFJ5083

注：《绿色建筑评价标准》(GB/T 50378-2019)于2019年更新，根据《绿色建筑评价标准》最新要求“3 基本规定-3.1 一般规定”中的内容：“绿色建筑评价应在建筑工程竣工后进行，在建筑工程施工图设计完成后，可进行预评价。”中海企业本期绿色中票募投项目均未建设完成，按照相关要求，不涉及绿色建筑评价标识或证书，不涉及有效期。中海企业已在施工图设计完成后，取得了施工图审查合格意见书，意见书中，均对绿色建筑星级属性做出了合格认定，符合相关政策要求。

募投项目符合地形地貌进行场地设计与建筑布局，且建筑布局应与场地的气候条件和地理环境相适应，并应对场地的风环境、光环境、热环境、声环境等加以组织和利用，提高了建筑运营阶段的资源利用效率，符合国家可持续发展理念，具有节能、减排、满足人们居住要求等优势。绿色建筑应考虑极端天气风险，通过避开滑坡、泥石流等地质危险地

段，配备防洪涝、防辐射等基础设施，保证建筑的安全耐久属性；通过合理设计，提高绿色建筑运行过程中室内空气质量，用水安全、电器节能等方面的效果，保证居民居住、使用过程中环境的健康舒适；通过绿色建筑项目的智能设计，停车位与充电桩的合理分布，强化物业管理职责，加强绿色建筑的生活便利属性；在资源节约方面，绿色建筑应结合场地自然条件和建筑功能需求，对建筑的体形、平面布局、空间尺度、围护结构等进行节能设计，提高土地、资源、能源的利用效率；在环境宜居方面，绿色建筑规划布局应综合考虑生态、雨水、日照等环境要求。绿色环保理念贯穿建筑的各个环节中，与传统建筑相比绿色建筑的能耗低，适应气候变化能力强，对生态环境影响小。

本期绿色中期票据募投项目全部为绿色建筑类项目，对照《绿色债券支持项目目录（2021年版）》，项目属于“五、基础设施绿色升级-5.2 可持续建筑-5.2.1 建筑节能与绿色建筑-5.2.1.2 绿色建筑”；对照《绿色产业指导目录（2019年版）》，募投项目所属类别为“5. 基础设施绿色升级-5.1 建筑节能与绿色建筑-5.1.2 绿色建筑”类；对照国际资本市场协会（International Capital Market Association, ICMA）制定的《绿色债券原则》（Green Bond Principles, GBP）（2021年6月版），募投项目属于“符合地区、国家或国际认可标准或认证的绿色建筑”。

表 4. 募投项目绿色属性符合性分析

项目类别	认证标准符合性		
	《绿色债券支持项目目录（2021年版）》	《绿色产业指导目录（2019年版）》	《绿色债券原则》（Green Bond Principles, GBP）（2021年6月版）
绿色建筑	五、基础设施绿色升级-5.2 可持续建筑-5.2.1 建筑节能与绿色建筑-5.2.1.2 绿色建筑	5. 基础设施绿色升级-5.1 建筑节能与绿色建筑-5.1.2 绿色建筑	符合地区、国家或国际认可标准或认证的绿色建筑

经审核，联合赤道认为本期绿色中期票据符合认证标准要求，募投项目评估筛选流程严谨，项目合规性文件齐全，中海企业在项目评估与筛选方面表现优秀。

7.3 信息披露与报告

联合赤道依照认证标准中对信息披露的相关要求，审阅了本期绿色中期票据募集说明书等系列文件，并对中海企业高管和融资部门等进行尽职调查，评估了中海企业在本期绿色中期票据信息披露方面的准备情况。

在信息披露与报告方面，中海企业将开展如下工作：

本期绿色中期票据发行前，中海企业已在本期绿色中期票据募集说明书中对本期绿色中期票据发行所要求相关信息进行了披露，包括绿色产业项目类别、项目环境效益目标等。中海企业还聘请了具有资质的独立第三方机构进行本期绿色中期票据发行前评估认证，以确保债券募集资金全部投向绿色产业项目。

本期绿色中期票据存续期间，中海企业将按照《非金融企业绿色债务融资工具业务指引》等规则规定披露定期报告，披露本期绿色中期票据募集资金使用情况、绿色产业项目进展情况及对应募集资金使用情况等。

经审核，联合赤道认为中海企业按照认证标准要求建立了完善的信息披露制度，并聘请第三方机构针对本期绿色中期票据出具评估认证报告，中海企业在信息披露与报告方面表现优秀。

8. 募投项目环境影响评估

8.1 政策符合性分析

本期绿色中期票据募投项目为绿色建筑类项目，对照《产业结构调整指导目录》（2019年本），该类项目属于“鼓励类”中的“二十一、建筑-8、节能建筑、绿色建筑、装配式建筑技术、产品的研发与推广”。

从国家层面来说，绿色建筑始终是我国大力倡导的产业发展方向。自1992年开始，我国政府便相继颁布了《绿色建筑评价标准》、《绿色建筑评价技术细则（试行）》、《绿色建筑评价标识管理办法》、《关于加快推动中国绿色建筑发展的实施意见》、《国务院办公厅关于转发发展改革委、住房城乡建设部绿色建筑行动方案的通知》等一系列纲要、导则和法规，大力推动绿色建筑产业发展。近年来，在以低碳为导向的政策背景下，我国绿色建筑产业更是从全面发展进阶到规模化发展阶段，导向性政策陆续颁布：

2019年10月，国家发展改革委员会印发《绿色生活创建行动总体方案》（发改环资[2019]1696号）提出绿色建筑创建行动，以城镇建筑作为创建对象。引导新建建筑和改扩建建筑按照绿色建筑标准设计、建设和运营，提高政府投资公益性建筑和大型公共建筑的绿色建筑星级标准要求。因地制宜实施既有居住建筑节能改造，推动既有公共建筑开展绿色改造。加强技术创新和集成应用，推动可再生能源建筑应用，推广新型绿色建造方式，提高绿色建材应用比例，积极引导超低能耗建筑建设。加强绿色建筑运行管理，定期开展运行评估，积极采用合同能源管理、合同节水管理，引导用户合理控制室内温度。到2022年，城

镇新建建筑中绿色建筑面积占比达到 60%，既有建筑绿色改造取得积极成效。

2020 年 7 月，国家住房和城乡建设部、国家发展改革委员会等七部门联合印发《绿色建筑创建行动方案》（建标[2020]65 号）提出，到 2022 年，当年城镇新建建筑中绿色建筑面积占比达到 70%，星级绿色建筑持续增加，既有建筑能效水平不断提高，住宅健康性能不断完善，装配化建造方式占比稳步提升，绿色建材应用进一步扩大，绿色住宅使用者监督全面推广，人民群众积极参与绿色建筑创建活动，形成崇尚绿色生活的社会氛围。

2021 年 2 月，国务院印发《加快建立健全绿色低碳循环发展经济体系的指导意见》（国发[2021]4 号）提出，加快基础设施绿色升级，开展绿色社区创建行动，大力发展绿色建筑，建立绿色建筑统一标识制度，结合城镇老旧小区改造推动社区基础设施绿色化和既有建筑节能改造。

2021 年 3 月，十三届全国人大四次会议表决通过《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》，擘画了我国产业未来重点发展方向。为了积极应对气候变化、全面提高资源利用效率，“深入推进建筑领域低碳转型”、“深化建筑领域节能”作为重点任务被提出。

2021 年 6 月，住建部等 15 部门联合发布《关于加强县城绿色低碳建设的意见》提出，大力发展绿色建筑和建筑节能。县城新建建筑要落实基本级绿色建筑要求，鼓励发展星级绿色建筑。加快推行绿色建筑和建筑节能节水标准，加强设计、施工和运行管理，不断提高新建建筑中绿色建筑的比例。当月，国家发展和改革委员会，发布《关于印发“十四五”公共机构节约能源资源工作规划的通知》中指出，积极开展绿色建筑创建行动，新建建筑全面执行绿色建筑标准，大力推动公共机构既有建筑通过节能改造达到绿色建筑标准，星级绿色建筑持续增加。加快推广超低能耗和近零能耗建筑，逐步提高新建超低能耗建筑、近零能耗建筑比例。

2021 年 10 月，中共中央、国务院发布《中共中央国务院关于完整准确全面贯彻新发展理念做好碳达峰碳中和工作的意见》，提出大力发展节能低碳建筑。持续提高新建建筑节能标准，加快推进超低能耗、近零能耗、低碳建筑规模化发展。大力推进城镇既有建筑和市政基础设施节能改造，提升建筑节能低碳水平。全面推广绿色低碳建材，推动建筑材料循环利用。

2022 年 3 月，住建部发布《“十四五”建筑节能与绿色建筑发展规划》提出，到 2025 年，城镇新建建筑全面建成绿色建筑，建筑能源利用效率稳步提升，建筑用能结构逐步优

化，建筑能耗和碳排放增长趋势得到有效控制，基本形成绿色、低碳、循环的建设发展方式，为城乡建设领域 2030 年前碳达峰奠定坚实基础。

募投项目分别位于四川省成都市及浙江省宁波市，从地方层面来说，各地纷纷响应国家双碳政策，推动绿色建筑发展。

2022 年 6 月，成都市人民政府办公厅印发《成都市优化空间结构促进城市绿色低碳发展行动方案》，推行绿色低碳的建设模式。加强绿色建筑全链条管理，提高建筑能效水平，城镇新建建筑全面执行绿色建筑要求。推行绿色建造方式，推广绿色低碳建材，推进新型建筑工业化。优化建筑用能结构，推进光伏建筑一体化改造，推动空气源、地热能、太阳能等可再生能源在建筑领域应用，提高建筑电能替代与电气化水平。推动节能改造全面融入城市有机更新，实施老旧建筑节能、减排、节水、降噪、安全等绿色化改造，加快实现城市和建筑新生。到 2025 年，装配式建筑占当年城镇新建建筑比例不低于 80%，城镇新建建筑全面执行绿色建筑一星级及以上标准，完成既有公共建筑节能改造面积 200 万平方米，累计纳入市级建筑能耗监测系统在线监测的公共建筑不少于 200 栋。

2021 年 6 月，浙江省宁波市住房和城乡建设局印发《宁波市绿色建筑创建行动实施计划（2021-2025）》，提出到 2025 年，当年城镇新建民用建筑中绿色建筑实现全覆盖，城镇新建建筑中绿色建筑面积占比达到 100%，装配式建筑比例达到 35%，可再生能源消费比例达到 8%以上。《计划》还要求应严格落实绿色建筑专项规划，大力推动绿色设计工作，完善星级绿色建筑评定公示退出机制，加大分布式光伏发电系统推广应用，建立屋顶可再生能源设施安全监管长效机制，提高居住建筑和公共建筑健康性能，推动建筑产业互联网建设和改革，完善绿色住宅使用者监督机制。

综上，本期绿色中期票据募投项目属于鼓励类项目，且符合国家及地方产业政策要求。

8.2 环境和社会效益分析

8.2.1 环境效益

根据中国建筑节能协会发布的《中国建筑能耗与碳排放研究报告（2021）》中的统计分析，“2019 年中国建筑全过程能耗达到全国总量的 46%，碳排放达到全国总量的 50%”，建筑节能是节约传统能源、解决能源供需矛盾的重要途径。绿色建筑采用高效资源循环、新能源利用、自然采光等高新技术，利用绿色建材等材料，可有效的降低在运营期间消耗的能源和资源，具有显著的节能效益。绿色建筑是一种在建设期间不破坏环境基本生态平衡条件，在运营期间所消耗的物质和能源明显少于传统建筑的一种新型建筑，又可称为可持续发

展建筑、生态建筑、回归大自然建筑、节能环保建筑等。

绿色建筑是指在建筑的全寿命周期内，最大限度地节约资源(节能,节地,节水,节材),保护环境和减少污染,为人们提供健康、适用和高效的使用空间、与自然和谐共生的建筑。在节能减排方面,相比普通建筑,募投项目更高效率地使用土地资源、并提供相对而言更为集中的公共服务设施,建筑过程中使用更高比例的可再生材料和可循环材料,更充分的考虑场地自然条件,合理设计建筑的围护结构,运行过程中使用节能灯具、并配置相应的智能控制系统,电梯配置高效变压器,供水按照功能和区域分配,使用节水卫生洁具,设计雨污分流、节水滴灌等,这些措施都直接或间接的节约能耗,减少污染物及二氧化碳的排放。

联合赤道根据中海企业提供的绿色建筑节能评估报告,及相关规范、标准及导则要求,并参考中国银行保险监督管理委员会《绿色融资统计制度》(2020版)中的《绿色信贷项目节能减排量测算指引》及国家发改委发布的《2012年中国区域电网平均二氧化碳排放因子》中电力转化为二氧化碳的折算系数,对本期绿色中期票据募投项目的环境效益进行了测算。本期绿色中期票据募投项目的环境效益详见表5。

表 5. 募投项目环境效益测算表

序号	项目名称	节约标煤 (tce/a)	SO ₂ 减排量 (t/a)	NO _x 减排 量(t/a)	烟尘减排量 (t/a)	CO ₂ 减排量 (t/a)
1	天府新区梓林巷地块 (麓之山项目)	121.66	0.04	0.06	0.01	212.13
2	天府新区前湾通州路 B 地块(天府麓湾项目)	227.39	0.08	0.11	0.02	396.48
3	小袁陈项目/地块(富华 里项目)	184.12	0.06	0.09	0.01	429.61
4	高塘三村项目/地块(汇 德里项目)	127.87	0.04	0.06	0.01	282.59
合计		661.04	0.22	0.32	0.05	1320.81

本期绿色中期票据 4 个募投项目均为绿色建筑,与普通建筑相比,预计每年可减排 CO₂ 1,320.81 吨,节约标煤 661.04 吨,减排 SO₂ 0.22 吨,减排 NO_x 0.32 吨,减排烟尘 0.05 吨。募投项目总投资为 93.39 亿元,拟使用募集资金金额为 20 亿元,按照拟使用募集资金占项目总投资比例对所产生的环境效益进行折算,募集资金对应的募投项目预计每年 CO₂ 减排量为 315.32 吨,标煤节约量为 163.23 吨,SO₂ 减排量为 0.05 吨,NO_x 减排量为 0.08 吨,烟尘减排量为 0.01 吨。

综上所述,本期绿色中期票据募投项目具有良好的环境效益。

8.2.2 社会效益

绿色建筑通过科学的整体设计,集成绿色配置、自然通风、自然采光、低能耗围护结构、新能源利用、中水回用、绿色建材和智能控制等高新技术,具有选址规划合理、资源利用高效循环、节能措施综合有效、建筑环境健康舒适、废物排放减量无害、建筑功能灵活适宜等特点。绿色建筑可以充分利用一切资源,因地制宜,从规划、设计、环境配置的建筑手法入手,通过各种绿色技术手段合理地提高建筑室内的宜居性,提高居民的生活舒适度,并保障人的健康生活,给居民提供良好的生活环境质量。绿色建筑的规划、施工阶段采取节能措施,尽管增加了设计和建设成本和运行费用,但由于长期使用,并采取保护生态和改善环境的措施,以显著的资源节约降低运营成本,减少了对环境的不利影响,减少了市政公用设施的处理负荷。

综上,本期绿色中期票据募投项目具有良好的社会效益。

8.3 环境和社会风险分析

绿色建筑仍属于建筑范畴,在施工期仍具有环境与生态的影响。其环境影响主要体现在扬尘、烟气、噪声、废水、开挖土方、建筑业固废以及生活垃圾等。施工过程中可通过采取以下措施减少环境影响:施工营地生活污水设置生态厕所处理,施工废水经沉淀和隔油处理后回用于场地洒水降尘;雨季时汇集的地表径流经沉砂池处理后排放到市政雨水管网;通过围挡、洒水等措施控制施工扬尘和各类施工机械产生的废气,并使用预拌混凝土;合理安排施工时间,避免在中午(12:00-14:00)和夜间(23:00-7:00)施工;产生的建筑垃圾和弃土方妥善收集运往建筑垃圾受纳场进行处理,生活垃圾由环卫部门统一进行清运;建设施工中须采取有效的水土流失防治措施,避免生态环境破坏,建设施工结束后,须采取恢复植被及其他措施,恢复或重建良性自然生态系统。

运营状态的绿色建筑其环境和社会风险主要在运营期体现,包括污水、噪音和生活垃圾方面。运营期产生的废水主要是生活污水,生活污水送至市政污水处理厂集中处理。地下车库等设置相应的交通标志,保持良好的交通秩序和通风条件,采用机械排风系统,并定期对排风机的进行检修和维护,确保地下车库排风换气系统的正常运行。地下车库的排风机、水泵房等设备采取相应防噪措施,减少噪音对周围环境的影响。生活垃圾严格按照垃圾分类标准投放,每天定期委托当地环卫部门清运处理。

综上分析,在采取相应风险防范措施和合理设计布局的情况下,募投项目总体环境和社会风险较小。

9. 认证结论

联合赤道审阅了本期绿色中期票据募集说明书等系列文件，访谈了中海企业高管和融资部门，评估了中海企业在募投项目评估与筛选、信息披露方面的工作，认定本期绿色中期票据募投项目属于绿色产业领域，募集资金能够主要用于绿色产业项目，符合《非金融企业绿色债务融资工具业务指引》（中国银行间市场交易商协会公告[2017]10号）、《绿色债券评估认证行为指引（暂行）》（中国人民银行、证监会公告[2017]第20号）、《绿色债券支持项目目录（2021年版）》、《绿色产业指导目录（2019年版）》、《中国绿色债券原则》（绿色债券标准委员会[2022]第1号）、《绿色债券原则》（Green Bond Principles, GBP）（2021年6月版）及中国银行间市场交易商协会相关自律规则等相关要求。

根据《联合赤道绿色债券评估认证方法体系》（LEIS0002-2021），本期绿色中期票据在募投项目绿色等级、募集资金使用及管理、项目评估筛选、信息披露与报告、产业政策方面表现极好，绿色等级为G1。

10. 认证机构说明

本次评估认证报告的版权归认证机构所有，发行人可以在获得认证机构许可之后发表。

除因本次评估认证事项认证机构与发行人构成委托关系外，认证机构、认证人员与发行人之间不存在任何影响认证行为独立、客观和公正的关联关系。

本次评估认证报告结论为认证机构在充分调研、合理取证及全面分析的基础上，依据合理的认证标准和程序做出的独立判断，未因发行人和其他任何组织或个人的不当影响改变认证意见。

本次评估认证旨在就本期绿色中期票据的募投项目绿色属性评估、信息披露与报告制度、募投项目的筛选标准和决策程序、募投项目清单及环境效益目标提供第三方认证，仅在上述领域提供信息支持，认证机构不接受基于本意见及其信息而产生的损害赔偿责任。

本次评估认证中基于发行人所提供信息得出的认证意见，其信息的完整、准确、及时性由发行人负责。

本次评估认证过程中存在一定的固有局限性，例如，认证只针对选定的信息进行审查，可能难以发现欺诈、错误和违规等行为。

本次评估认证意见不可被解释为对相关债券投资决策的任何示意或担保，在任何情况下，本项意见均不可作为对债券经济表现、信用评估及募集资金用途实际情况的解释或担

保。本报告不构成实质性投资建议。

刘景允

刘景允
绿色金融事业部 总经理
联合赤道环境评价股份有限公司
2022年11月29日



附表 1：绿色评估报告信息披露表

序号	信息披露要点	页码	备注
GP-0	声明	14-15	
	--评估责任人郑重声明：认证机构在本次评估中恪守独立、客观和公正的原则，遵循有关法律、法规和自律规则；根据在执业过程中收集的资料，承诺评估报告陈述的内容是客观的、真实的、准确的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。-- 认证机构已对评估报告中的评估对象及其所涉及项目的详细情况进行抽样现场调查；已对募集资金使用及其管理进行了评估，对项目遴选的标准和依据进行了查验，对项目预测的环境效益目标给予必要的关注。	14-15	
	正文	1-15	
GP-1	介绍	1-2	
GP-1-1	发行人介绍	1	
GP-1-2	认证机构介绍 --包括但不限于认证机构基本情况、具备绿色债券评估从业经验的人员资历和数量、相关业务实际操作经验、绿色债券评估相关制度、评估方法体系、内部管理制度等。	1-2	
GP-2	范围	2	
GP-3	评估内容 --包括但不限于绿色债务融资工具募集资金的使用和管理情况、募投绿色项目的合规性和可靠性、项目进展及社会环境影响、项目环境风险防范以及相关信息披露情况等。	2	
GP-4	评估标准	2	
GP-5	评估意见 --评估意见需对募投项目产生的节能环保效益等方面进行具体评价，且评估意见必须基于指标结论。	13	
GP-6	管理层职责	3	
GP-7	认证机构职责	3	
GP-8	认证机构的工作方法 --包括但不限于审阅项目文件、审阅发行人相关制度和文件、对发行人管理层和项目负责人进行实地访谈、对提名项目进行抽样现场调查。	3	
GP-9	评估程序实施过程和情况	3-12	
GP-9-1	募集资金使用及管理评估 --对募集资金监管及使用方式、计划等进行评估。	3-4	
GP-9-2	项目筛选和评估 --包括但不限于对提名项目基本内容、项目类别、项目投资额、项目建设计划及现状、土地、环保、立项批复情况等合规性文件、项目满足现行环保及产业政策的情况、项目符合《绿色债券支持项目目录》以及交易商协会相关自律规则的情况进行评估。	4-9	

GP-9-3	环境效益目标评估 --对提名项目的未来环境、经济和社会效益目标，如二氧化碳等温室气体的年度减排量、年度节能量、大气污染物减排量等进行评估，包括定性和定量指标。	10-12	
GP-9-4	信息披露及报告评估 对每半年募集资金使用情况和所投募项目进展及社会环境影响的披露安排进行评估。	9-10	
GP-10	评估结论 --包括但不限于项目是否为绿色项目、是否符合相关评估标准以及是否符合交易商协会相关自律规则的要求。	13-14	
GP-11	特别事项说明	14-15	
GP-12	评估报告使用限制说明	14-15	
GP-13	评估报告日	15	
GP-14	至少有一名具备此次评估任务所需资质和经验的专业人员签字，并由该认证机构加盖公章、评估责任人签字、签署日期。	15	
备注			

附表 2：绿色等级符号及释义

绿色等级符号及释义

绿色等级	释义
G1	绿色债券在拟投资项目绿色等级、募集资金使用及管理、项目评估筛选、信息披露与报告、产业政策方面表现极好。
G2	绿色债券在拟投资项目绿色等级、募集资金使用及管理、项目评估筛选、信息披露与报告、产业政策方面表现很好。
G3	绿色债券在拟投资项目绿色等级、募集资金使用及管理、项目评估筛选、信息披露与报告、产业政策方面表现较好。
G4	绿色债券在拟投资项目绿色等级、募集资金使用及管理、项目评估筛选、信息披露与报告、产业政策方面表现一般。
NG	绿色债券在拟投资项目绿色等级、募集资金使用及管理、项目评估筛选、信息披露与报告、产业政策方面表现较差。

