

中海企业发展集团有限公司
2026 年面向专业投资者公开发行
公司债券（第一期）信用评级报告

联合资信评估股份有限公司
China Lianhe Credit Rating Co.,Ltd.

专业 | 尽责 | 真诚 | 服务

信用评级公告

联合〔2026〕179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 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）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 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）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

评级总监：

二〇二六年一月七日

声 明

一、本报告是联合资信基于评级方法和评级程序得出的截至发表之日的独立意见陈述，未受任何机构或个人影响。评级结论及相关分析为联合资信基于相关信息和资料对评级对象所发表的前瞻性观点，而非对评级对象的事实陈述或鉴证意见。联合资信有充分理由保证所出具的评级报告遵循了真实、客观、公正的原则。鉴于信用评级工作特性及受客观条件影响，本报告在资料信息获取、评级方法与模型、未来事项预测评估等方面存在局限性。

二、本报告系联合资信接受中海企业发展集团有限公司（以下简称“该公司”）委托所出具，除因本次评级事项联合资信与该公司构成评级委托关系外，联合资信、评级人员与该公司不存在任何影响评级行为独立、客观、公正的关联关系。

三、本报告引用的资料主要由该公司或第三方相关主体提供，联合资信履行了必要的尽职调查义务，但对引用资料的真实性、准确性和完整性不作任何保证。联合资信合理采信其他专业机构出具的专业意见，但联合资信不对专业机构出具的专业意见承担任何责任。

四、本次信用评级结果仅适用于本次（期）债券，有效期为本次（期）债券的存续期；根据跟踪评级的结论，在有效期内评级结果有可能发生变化。联合资信保留对评级结果予以调整、更新、终止与撤销的权利。

五、本报告所含评级结论和相关分析不构成任何投资或财务建议，并且不应当被视为购买、出售或持有任何金融产品的推荐意见或保证。

六、本报告不能取代任何机构或个人的专业判断，联合资信不对任何机构或个人因使用本报告及评级结果而导致的任何损失负责。

七、本报告版权为联合资信所有，未经书面授权，严禁以任何形式/方式复制、转载、出售、发布或将本报告任何内容存储在数据库或检索系统中。

八、任何机构或个人使用本报告均视为已经充分阅读、理解并同意本声明条款。



中海企业发展集团有限公司

2026 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）

信用评级报告

主体评级结果	债项评级结果	评级时间
AAA/稳定	AAA/稳定	2026/01/07

债项概况 本期债项发行金额不超过 25.00 亿元（含）。本期债项分为两个品种，设品种间回拨选择权，回拨比例不受限制，品种一期限为 3 年期，品种二期限为 5 年期。本期债项按年付息，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。本期债项无担保，募集资金拟用于偿还公司债券。

评级观点 中海企业发展集团有限公司（以下简称“公司”）是中国海外发展有限公司（以下简称“中国海外发展”，证券代码：0688.HK）在境内的重要业务平台，中国海外发展是中国建筑集团有限公司（以下简称“中国建筑集团”）旗下房地产板块的主要运营集团。公司在近年来房地产市场下行的环境下，凭借领先的开发运营能力、品牌优势、产品竞争力和成本控制能力，展现出很强的抗风险能力，行业地位进一步突出。经营方面，2022—2024 年，公司保持较大的土地投资力度，新增项目城市能级很高，期末土地储备大部分位于一二线城市且规模充裕，签约销售金额波动增长；财务方面，公司货币资金充裕，盈利能力很强，债务负担较轻，财务及融资政策稳健；偿债指标方面，公司短期及长期偿债指标表现很强。综合评估，公司信用风险极低。

本期债项对公司现有债务结构影响不大，公司对本期债项的偿还能力极强。

个体调整：无。

外部支持调整：无。

评级展望 公司土地储备优质，具备很强的规模优势和品牌认可度，融资渠道畅通，财务政策稳健，未来公司有望继续保持领先的行业竞争力。

可能引致评级上调的敏感性因素：不适用。

可能引致评级下调的敏感性因素：房地产行业景气度持续恶化，公司签约销售回款或土地储备规模显著下降。

优势

- **公司股东实力很强，可为公司提供大力支持。**公司是中国海外发展境内业务的主要平台，中国海外发展经营及财务实力很强，且为大型中央企业中国建筑集团的子公司，公司股东实力很强。2024 年中国海外发展位列克而瑞权益销售金额榜第一名。公司在中国海外发展体系中有重要地位，可获得股东大力支持。
- **公司具备突出的开发运营能力、产品竞争力和品牌优势，拥有优质的土地储备，抵御房地产行业下行的抗风险能力很强。**公司具有丰富的房地产开发经验和应对行业下行的经验，旗下的“中海地产”品牌已发展成为跨地域的全国性地产品牌。公司土地储备规模充裕，主要位于高能级的一二线城市，均衡的全国化布局有利于公司在不同阶段获取城市轮动带来的市场机会。2022—2024 年，公司签约销售规模波动增长，在房地产行业深度调整的背景下，公司展现出很强的抗风险能力。
- **公司资本实力强，债务负担较轻，财务及融资政策稳健，成本费用管控能力突出，持续盈利能力很强。**近三年，公司货币资金充裕，资本实力强；债务负担较轻，集中兑付压力不大；资产受限程度较低，财务及融资政策稳健，长短期偿债指标表现很强。在房地产行业利润率趋势性下行的背景下，公司突出的成本费用管控能力可有效保障公司项目的盈利空间，持续获利能力很强。

关注

- **房地产市场运行存在一定不确定性。**2021 年下半年以来房地产行业进入深度调整阶段，行业销售规模和利润率整体下滑，市场信心有待恢复，未来房地产市场运行仍存在一定不确定性。
- **公司存在一定的项目建设及补库存资金需求。**公司在建和拟建项目规模较大，未来对建设开发资金仍有一定需求；同时，基于规模发展需要，公司持续存在补库存需求。

本次评级使用的评级方法、模型、打分表及结果

评级方法 房地产企业信用评级方法 V4.0.202208

评级模型 房地产企业主体信用评级模型（打分表） V4.0.202208

评价内容	评价结果	风险因素	评价要素	评价结果
经营风险	A	经营环境	宏观和区域风险	2
			行业风险	5
		自身竞争力	基础素质	1
			企业管理	1
			经营分析	1
财务风险	F1	现金流	资产质量	2
			盈利能力	2
			现金流量	1
		资本结构		1
		偿债能力		1
指示评级				aaa
个体调整因素：--				--
个体信用等级				aaa
外部支持调整因素：--				--
评级结果				AAA

个体信用状况变动说明：公司指示评级和个体调整情况较上次评级均未发生变动。

外部支持变动说明：外部支持调整因素和调整幅度较上次评级均未发生变动。

评级模型使用说明：评级映射关系矩阵参见联合资信最新披露评级技术文件。

主要财务数据

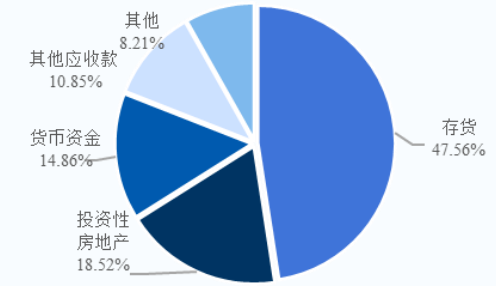
合并口径				
项 目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年 6 月
现金类资产（亿元）	774.79	809.41	911.05	763.70
资产总额（亿元）	6195.26	6283.76	6128.66	6285.29
所有者权益（亿元）	2133.07	2350.19	2501.77	2673.61
短期债务（亿元）	209.72	250.74	227.62	141.85
长期债务（亿元）	1035.06	781.59	850.83	934.99
全部债务（亿元）	1244.78	1032.33	1078.46	1076.84
营业总收入（亿元）	1394.79	1415.04	1340.79	664.39
利润总额（亿元）	267.46	259.04	207.79	121.28
EBITDA（亿元）	289.09	276.99	219.80	--
经营性净现金流（亿元）	-206.53	447.15	54.70	-272.23
营业利润率（%）	21.07	18.33	18.25	19.57
净资产收益率（%）	9.58	8.41	6.29	--
资产负债率（%）	65.57	62.60	59.18	57.46
调整后资产负债率（%）	60.43	57.10	53.04	51.54
全部债务资本化比率（%）	36.85	30.52	30.12	28.71
流动比率（%）	171.76	161.64	179.61	192.89
经营现金流动负债比（%）	-7.11	14.83	2.07	--
现金短期债务比（倍）	3.69	3.23	4.00	5.38
EBITDA 利息倍数（倍）	5.20	6.13	5.82	--
全部债务/EBITDA（倍）	4.31	3.73	4.91	--

公司本部口径				
项 目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年 6 月
资产总额（亿元）	2955.78	2514.44	2471.10	3092.80
所有者权益（亿元）	752.22	788.90	813.13	813.13
全部债务（亿元）	888.94	789.06	752.66	742.69
营业总收入（亿元）	0.65	1.12	0.80	0.18
利润总额（亿元）	51.70	37.81	23.96	-0.52
资产负债率（%）	74.55	68.63	67.09	73.71
全部债务资本化比率（%）	54.17	50.01	48.07	47.74
流动比率（%）	156.42	189.08	164.88	120.83
经营现金流动负债比（%）	-23.54	-20.59	29.42	--

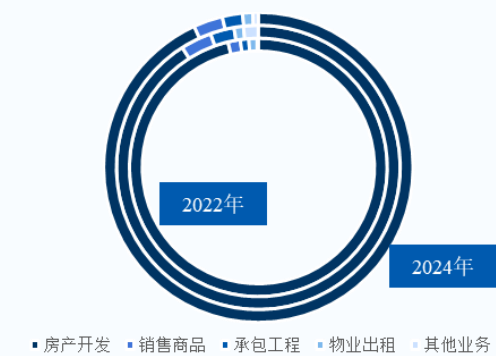
注：1. 本报告中部分合计数与各相加数之和在尾数上存在差异，系四舍五入造成；除特别说明外，均指人民币；2. 合并口径其他应付款、长期应付款等科目中的债务部分已分别调增短期债务和长期债务，非债务性质的款项已在计算全部债务时剔除；3. 公司本部口径债务计算未经调整；4. 2022—2024 年财务数据使用期末审定数，2025 年半年度财务数据未经审计，相关指标未予年化

资料来源：联合资信根据公司财务报告整理

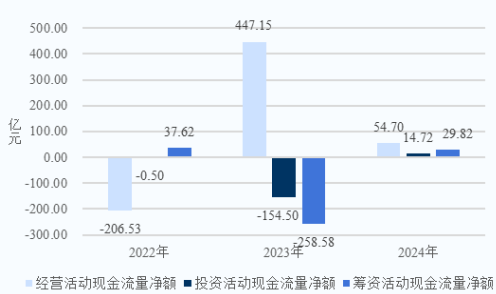
2024 年底公司资产构成



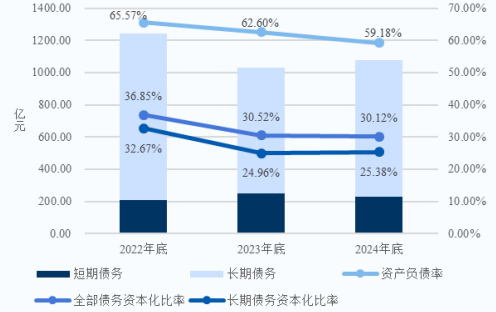
2022—2024 年公司营业总收入构成



2022—2024 年公司现金流情况



2022—2024 年末公司债务情况



主体评级历史

评级结果	评级时间	项目小组	评级方法/模型	评级报告
AAA/稳定	2025/10/10	罗星驰 杨哲	房地产企业信用评级方法（V4.0.202208） 房地产企业主体信用评级模型（打分表）（V4.0.202208）	阅读全文
AAA/稳定	2015/08/07	刘洪涛 刘晓亮	--	阅读全文

注：上述历史评级项目的评级报告通过报告链接可查阅；2019 年 8 月 1 日之前的评级方法和评级模型均无版本号

资料来源：联合资信整理

评级项目组

项目负责人：罗星驰 luoxc@lhratings.com

项目组成员：杨 哲 yangzhe@lhratings.com

公司邮箱：lianhe@lhratings.com 网址：www.lhratings.com

电话：010-85679696 传真：010-85679228

地址：北京市朝阳区建国门外大街 2 号中国人保财险大厦 17 层（100022）



一、主体概况

中海企业发展集团有限公司（以下简称“公司”）是中国海外发展有限公司（以下简称“中国海外发展”，证券代码：0688.HK）在境内重要的业务平台。历经数次增资及股权转让，截至 2025 年 6 月底，公司注册资本和实收资本均为 200.00 亿元，中国海外兴业有限公司（以下简称“中海兴业”）为公司唯一股东，公司实际控制人为国务院国有资产监督管理委员会（以下简称“国务院国资委”）。

公司主营房地产开发业务，按照联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）行业划分标准属于房地产开发经营行业。

截至 2024 年底，公司合并资产总额 6128.66 亿元，所有者权益 2501.77 亿元（含少数股东权益 165.41 亿元）；2024 年，公司实现营业总收入 1340.79 亿元，利润总额 207.79 亿元。

截至 2025 年 6 月底，公司合并资产总额 6285.29 亿元，所有者权益 2673.61 亿元（含少数股东权益 258.04 亿元）；2025 年 1—6 月，公司实现营业总收入 664.39 亿元，利润总额 121.28 亿元。

公司注册地址：深圳市南山区粤海街道海珠社区创业路 1688 号中国海外大厦 2201；法定代表人：张智超。

二、本期债项概况

经证监许可（2025）180 号文注册，本次公司债券发行总额不超过人民币 150.00 亿元（含）。公司于 2025 年 4 月 29 日完成发行“25 中海 01”和“25 中海 02”，规模分别为 10.00 亿元和 5.00 亿元；公司于 2025 年 8 月 12 日完成发行“25 中海 03”和“25 中海 04”，规模分别为 8.00 亿元和 25.00 亿元。

本期债项为本次公司债券的第三期发行，发行金额不超过 25.00 亿元（含）。本期债项分为两个品种，设品种间回拨选择权，回拨比例不受限制，品种一期限为 3 年期，品种二期限为 5 年期。本期债项按年付息，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。本期债项无担保，募集资金拟用于偿还公司债券。

三、宏观经济和政策环境分析

2025 年前三季度，宏观政策呈现多维度协同发力特征，货币政策保持适度宽松精准发力，财政政策提质加力保障重点，纵深推进统一大市场建设，强化险资长周期考核，依法治理“内卷式”竞争，推动金融资源支持新型工业化发展，贷款贴息助力服务业发展，加快筑牢“人工智能+”竞争基石，服务消费提质惠民，共同构筑了经济回升向好的政策支撑体系。

2025 年前三季度，经济在政策发力与新质生产力推动下总体平稳，但面临内需走弱、外部环境复杂严峻的挑战。当前经济运行呈现结构分化特征：供给强于需求，价格仍然偏弱，但“反内卷”政策下通胀已出现改善。宏观杠杆率被动上升，信用总量增长呈现出“政府加杠杆托底、企业居民需求偏弱”的格局。工业企业利润在低基数、费用压降与非经常性损益的支撑下转为正增长，但改善基础尚不牢固。信用质量总体稳定，三季度以来高低等级利差走势出现分化。

下阶段，宏观政策将紧盯全年经济增长目标，持续推进扩内需、稳增长工作，采取多种举措稳外贸。在已出台政策的持续托举下，完成全年增长目标压力较小。新型政策性金融工具等资金落地有望支撑基建，但消费与地产政策效果仍需观察，出口受前期透支与高基数影响承压，CPI 或保持低位震荡，PPI 降幅有望继续收窄。

完整版宏观经济与政策环境分析详见[《宏观经济信用观察（2025 年前三季度）》](#)。

四、行业分析

2025 上半年，土地成交进入底部空间，在销售弱复苏以及房企资金有限情况下，房企投资积极性不足，但核心城市核心区域土地资源仍维持高热度。2024 年新政带来了阶段性回暖，但随着政策效应衰减，2025 年 6 月市场跌幅有扩大趋势。从去化周期看，行业库存出清压力明显，房价仍未止跌，居民购房偏谨慎。从融资端来看，2025 年上半年，国内房地产行业的融资环境整体上延续了宽松态势，但在行业下行压力未减、债务违约风险犹存的情况下，中小型和高负债房企的流动性问题仍较为严峻。本轮房地产行业长期且深度的调整仍在继续，行业止跌回稳的实现仍主要取决于需求的回暖，未来房企打造优质产品能力的重要性将更加凸显。完整版房地产行业分析详见[《2025 年上半年房地产行业信用风险总结及展望》](#)。

五、基础素质分析

1 竞争实力

公司积累了丰富的房地产开发运作经验及资源，品牌知名度高，行业地位突出，成本控制能力很强，融资成本低，具备很强的竞争实力和抗风险能力。

作为中国海外发展房地产板块在中国境内的重要控股平台，公司地产开发业务经营历史长，具有丰富的房地产开发经验。公司采取全国性布局策略，已形成长三角、珠三角、环渤海、东北、中西部为重点区域的全国性均衡布局，业务以房地产开发为主，物业出租和承包工程为辅，覆盖内地 30 余个经济活跃城市，旗下“中海地产”品牌已发展成为跨地域的全国性地产品牌。

公司具有房地产开发一级资质，采用“小总部、大区域、属地化管理、专业化运营”为核心的管控运营模式。公司坚持中高端市场精品定位，品牌认可度持续提高，销售规模处于行业前列。2024 年中国海外发展位列克而瑞权益销售金额榜第 1 名，公司作为中国海外发展的境内主要运营主体，保持行业领先的规模优势和品牌认可度。截至 2025 年 6 月底，公司全口径剩余可售面积约 1363.76 万平方米，主要分布在一二线城市。2024 年公司房地产开发板块毛利率为 19.62%、净利率为 11.74%，持续盈利能力很强。

公司项目开发以利润回报为首要经营目标，在前期、开发、销售等环节均执行较为严格的成本控制，通过在各城市深耕发展，降低运营成本。开发阶段，地区公司按照战略委员会确定的开发成本推进项目建设，运营管理部实时跟踪、监管、修正，确保项目最终盈利指标的实现；销售阶段，公司以自有营销团队销售为主，对不同项目的销售费用进行精细化管理。采购方面，公司采购方式包括集中采购和分散采购两种，以集中采购为主。公司积累了丰富的供应商体系，通过将合约拆解成多个细标，并多次比较以获取最具优势的价格，带动整体成本处于较低水平。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。

2024 年，公司发行公司债券及中期票据规模合计 90 亿元，票面利率处于 2.35%~3.05%；2025 年 1—10 月，公司发行公司债券及中期票据规模合计 118.00 亿元，票面利率处于 1.60%~2.50%，其中新发行 15 年期中期票据 5.00 亿元，公司成为首家发行 15 年期债券的房企。公司融资能力强，融资成本低。

2 人员素质

公司管理团队经验丰富且较稳定。

截至 2025 年 11 月底，公司董事及高级管理人员共 3 人。

公司董事长兼总经理张智超先生，2001 年毕业于东南大学建筑工程专业，拥有约 20 年房地产开发及企业管理经验。张智超先生于 2017 年 5 月起出任公司助理总裁及北京区域公司总经理，于 2019 年 1 月起出任公司副总裁，于 2020 年 3 月起出任公司董事长兼总经理。

3 信用记录

公司过往履约记录良好。

根据公司提供的企业信用报告，截至 2025 年 11 月 25 日，公司本部无未结清的不良和关注类信贷信息记录，已结清信贷信息记录中无不良和关注类信息。

根据公司过往在公开市场发行债务融资工具的本息偿付记录，联合资信未发现公司存在逾期或违约记录，历史履约情况良好。

截至 2026 年 1 月 6 日，联合资信未发现公司本部在中国证监会证券期货市场失信信息公开查询平台、国家工商总局企业信用信息公示系统、国家税务总局的重大税收违法案件信息公布栏、最高人民法院失信被执行人信息查询平台和信用中国查询平台中存在不良信用记录。

六、管理分析

1 法人治理

公司法人治理结构完善，运作规范。

作为中国海外发展的全资下属公司，公司按照《公司法》《外资企业法》和其他有关法律、法规的规定，建立了法人治理结构。

公司股东享有法律法规和公司章程规定的合法权利，依法行使公司经营方针、投资、发行债券和利润分配等重大事项的表决权。

公司设董事会，董事会成员 3 人，董事长 1 人，任期三年，董事长及董事由股东委派及撤换，届满经继续委派可连任；董事会对股东负责，主要职责包括执行股东的决定、决定公司的经营计划和投资方案、制订公司的利润分配方案等。

公司不设监事会或监事。

公司实行董事会领导下的经理负责制，公司设总经理 1 人、副经理若干人，由董事会聘任，对董事会负责；公司总经理主要负责主持公司日常经营管理工作，组织实施董事会决议并接受董事会和监事的监督。

2 管理水平

公司内部管理制度健全，财务制度严谨规范，对子公司和分支机构管理严格，整体管理运作情况良好。

公司根据所处行业、经营方式、资产结构等特点，结合公司业务具体情况，在建设施工、安全质量、经营管理、财务会计等方面建立了相应的内部控制制度，涵盖公司经营管理的主要环节。根据自身经营管理需要，公司建立了三级管控制度。其中，公司层面对所有重大经营决策进行审核批准；各地区公司（城市公司）作为公司经营和管理的基础单位，每个地区公司负责区域内的若干项目，对公司实际运营负责；区域公司则负责区域内地区公司的日常管理和部分考核评价。三级管控体系中，区域公司不是法人实体，各个地区公司则具备独立法人资格。公司建立了完善的内部管理信息系统，公司总部能够监控所有在建项目的建设、成本、销售等情况，及时发现问题并快速进行分析和纠正。

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

采购和招标管理方面，公司根据业务需要与质量管理原则制定了一系列管理制度，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。

建设方管理方面，公司制定了一系列建设方管控制度，为施工进度、施工安全、工程质量和项目品质提供保障。

七、经营分析

1 经营概况

2022—2024 年公司营业总收入较为稳定，毛利率有所下降但仍处于行业较高水平；2025 年上半年公司收入规模同比小幅下降。受益于公司优质的土地储备和领先的成本控制能力，未来公司毛利率有望继续保持行业较高水平。

公司项目业态以住宅为主，产品体系涵盖从高端改善型到中低端刚需型各个档次。公司以独立开发为主，部分新增一线城市项目为合作开发，但整体来看合作开发项目占比仍较低。

2022—2024 年，公司营业总收入年均复合下降 1.96%，整体波动不大，房地产开发收入占比保持在 90%以上。同期，从各板块来看，公司房地产开发毛利率小幅下降，但仍处于行业较高水平；物业出租板块随着新增项目投入运营，2024 年物业出租收入

增长较快，毛利率波动上升；公司承包工程业务规模相对较小，受项目施工和结转进度影响收入规模逐年下降，毛利率波动下降；公司销售商品收入主要来自 B2B 建材交易综合服务平台业务，受房地产及建材行业整体景气度影响较大，收入规模有所缩减，毛利率波动下降。

2025 年 1—6 月，公司实现营业总收入 664.39 亿元，同比下降 4.98%；综合毛利率 20.21%，同比下降 3.74 个百分点但仍处于较高水平。近年来在房地产下行背景下，公司保持较大的投拓力度及销售规模，受益于公司优质的土地储备和领先的成本控制能力，预计短期内收入规模仍将相对稳定、毛利率有望继续保持行业较高水平。

图表 1 • 2022—2024 年公司营业总收入及毛利率情况（单位：亿元）

业务板块	2022 年			2023 年			2024 年		
	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率
房地产开发	1269.05	90.99%	22.83%	1318.62	93.19%	19.95%	1248.57	93.12%	19.62%
物业出租	15.03	1.08%	78.31%	15.29	1.08%	87.17%	20.65	1.54%	84.78%
承包工程	37.81	2.71%	33.69%	30.00	2.12%	34.09%	19.36	1.44%	5.25%
销售商品	49.38	3.54%	7.27%	43.26	3.06%	7.94%	42.02	3.13%	6.65%
其他	23.53	1.69%	-27.79%	7.88	0.56%	7.09%	10.18	0.76%	30.76%
合计	1394.79	100.00%	23.18%	1415.04	100.00%	20.54%	1340.79	100.00%	20.09%

注：1. 部分合计数与各相加数之和在尾数上存在差异，系四舍五入造成；2. 2022 年公司其他收入主要来自投资性房地产处置收入
 资料来源：联合资信根据公司财务报告整理

2 土地储备

2022—2024 年，公司土地投资力度虽有所波动但整体较大，新增土地储备主要位于一二线城市。截至 2025 年 6 月底，公司土地储备充裕且基本位于一二线城市，土地储备质量良好。考虑到规模发展需要，公司仍将持续存在补库存需求。

在拿地区域上，公司聚焦于主流城市，以直辖市、省会城市、计划单列市、经济发达地区以及人口较多的一二线城市为主，且近年来继续加大一线城市投资占比，以维持在一线城市的市场份额。公司在选定城市的基础上，优选城市核心区域，同时对于公司历史销售业绩较为突出的城市，公司在拿地资源上有所倾斜，以维持在当地市场的领先地位。拿地方式上，公司采取多样化的方式获取土地资源，土地储备获取方式以“招、拍、挂”为主，收并购、参与旧改及棚改和合作开发等方式为辅。

2022 年起，公司拿地城市能级进一步提升；2023 年，公司土地投资金额同比增长 41.12%，新增土储楼面均价基本保持稳定，大部分新增项目由公司独立开发；2024 年公司土地投资金额同比下降 41.91%，主要系公司在市场调整下行环境下保持投资定力、聚焦高能级城市优质地块投资所致，新增土储拿地均价随之增长，当年拿地项目主要位于北京、上海、深圳和杭州等一二线城市。2025 年 1—6 月，公司新增项目主要位于北京、深圳、杭州、济南、青岛和沈阳等一二线城市。

图表 2 • 2022—2024 年及 2025 年 1—6 月公司土地储备获取情况

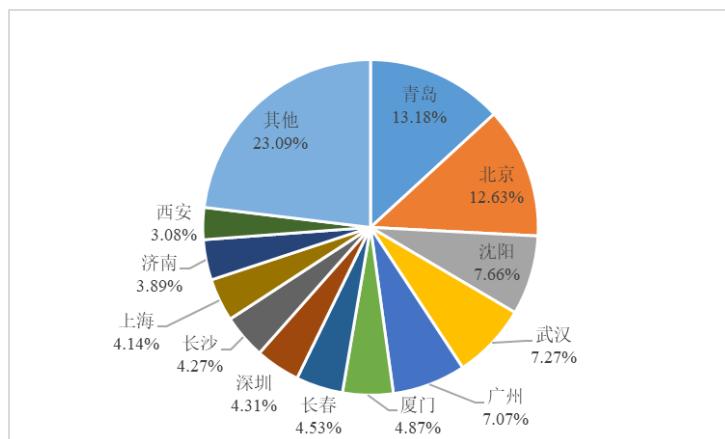
项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年 1—6 月
新增土地储备建筑面积（万平方米）	538.52	761.11	380.04	218.56
土地投资金额（亿元）	979.46	1382.26	802.98	375.74
新增土储楼面均价（万元/平方米）	1.82	1.82	2.11	1.72

注：1. 新增土储楼面均价=土地投资金额/新增土地储备建筑面积；2. 统计口径为全口径
 资料来源：联合资信根据公司提供资料整理

截至 2025 年 6 月底，公司全口径剩余可售面积约 1363.76 万平方米，可满足未来 2 年以上的销售需要。其中一线城市占 28.16%，二线城市占 70.81%，三线城市¹仅占 1.03%，公司布局的城市能级很高；从城市分布来看，土储面积较大的城市包括青岛、北京、沈阳、武汉、广州和厦门等。随着近三年公司采取“优中选优”的投拓策略，一线城市拿地占比增加，公司土地储备质量进一步提升。公司土地储备规模充裕，但考虑到公司规模发展的需要，公司仍将持续存在补库存需求。

¹ 公司土地储备分布的一线城市包括北京、上海、广州和深圳；二线城市包括成都、大连、东莞、佛山、福州、杭州、济南、南昌、南京、宁波、青岛、厦门、沈阳、石家庄、苏州、太原、天津、武汉、西安、长春、长沙、郑州和重庆；三线城市为嘉兴和肇庆。

图表 3 • 截至 2025 年 6 月底公司全口径剩余可售面积分布



资料来源：联合资信根据公司提供资料整理

3 项目开发

受市场景气度等因素影响，2022—2024 年，公司新开工面积逐年减少，竣工面积波动下降。2025 年上半年公司新开工面积增长，竣工面积相对较小。公司项目尚需投资金额较大，考虑到公司财务弹性良好、融资渠道畅通，未来资本支出压力可控。

2022—2024 年，随着房地产市场景气度下行，公司新开工面积逐年减少。公司在产品交付力方面表现良好，竣工面积虽有所波动但仍保持很大规模。2025 年 1—6 月，公司积极在一线城市补充库存，新开工面积有所增长，竣工面积相对较小。截至 2025 年 6 月底，公司在建面积较上年底有所增加，在建及拟建项目尚需投资额合计约 1496.67 亿元，考虑到公司财务弹性良好、融资渠道畅通，未来资本支出压力可控。

图表 4 • 2022—2024 年及 2025 年 1—6 月公司项目开发情况

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年 1—6 月
新开工面积（万平方米）	838.27	403.73	367.75	353.10
竣工面积（万平方米）	895.12	1115.54	538.69	246.95
期末在建面积（万平方米）	1823.47	1048.68	834.24	1020.14

注：统计口径为全口径

资料来源：公司提供

4 项目销售

2022—2024 年公司签约销售金额波动增长，随着一线城市可售货源增加，签约销售均价处于较高水平；公司土地储备优质，去化风险整体可控。

公司下辖项目的销售以自主销售为主，经过多年发展，公司拥有一支专业销售队伍。公司对销售费用进行了严格管理，对中介渠道的依赖度相对较低。公司要求下属房地产项目实现各类不同品质房源的均匀销售，以确保较为稳定的经营利润水平。

2023 年，随着一线城市优质可售货源增加，公司签约销售面积及金额分别同比增长 30.88%和 22.44%，签约销售均价小幅下降但仍处于较高水平。2024 年，公司签约销售面积及金额分别同比下降 33.63%和 8.75%，一线城市销售额贡献进一步加大，签约销售均价大幅增长。2025 年 1—6 月，房地产市场景气度仍较弱，公司签约销售金额约占 2024 年全年的 36.59%。考虑到公司土地储备规模充裕且布局城市能级高，可对未来一段时期的销售形成支撑，去化风险整体可控。

图表 5 • 2022—2024 年及 2025 年 1—6 月公司项目销售情况

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年 1—6 月
签约销售面积（万平方米）	433.91	568.00	377.41	189.30
签约销售金额（亿元）	1493.36	1828.00	1668.01	610.30
签约销售均价（万元/平方米）	3.44	3.22	4.42	3.22

注：统计口径为全口径

资料来源：公司提供

5 经营效率

2022—2024 年，公司经营效率指标基本保持稳定。

2022—2024 年，公司存货周转次数和总资产周转次数基本保持稳定。2024 年公司经营效率指标与其他央企背景头部房企相比基本一致。

图表 6 • 2024 年同行业公司经营效率对比情况

对比指标	公司	保利发展	华润置地控股	招商蛇口
存货周转次数（次）	0.36	0.32	0.39	0.39
总资产周转次数（次）	0.22	0.22	0.22	0.20

注：保利发展控股集团股份有限公司简称“保利发展”，华润置地控股有限公司简称“华润置地控股”，招商局蛇口工业区控股股份有限公司简称“招商蛇口”
资料来源：Wind

6 未来发展

公司未来发展战略稳健。

作为中国海外发展的境内主要运营主体，公司将执行中国海外发展的未来发展战略规划，保持投资定力，聚焦高能级城市的优质资产，重点布局北上广深四个一线城市，使得货量结构优势更加突出，并密切追踪相关并购机会。公司将坚持财务稳健基础上的高质量发展策略，保持在住宅开发业务方面的产品力以及利润水平，提升在市场下行期的比较优势。

八、财务分析

立信会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2022—2024 年财务报告进行了审计，并均出具了标准无保留意见的审计报告。公司 2025 年半年度财务报表未经审计。公司合并范围变化主要来自项目公司，对财务数据可比性影响不大。

1 资产质量

2022—2024 年末及 2025 年 6 月底，公司资产总额和构成整体变化不大；公司存货计提跌价准备的规模很小，存货和投资性房地产主要位于一二线城市，资产减值风险和受限程度较低，再融资空间大。

图表 7 • 公司主要资产情况（单位：亿元）

项目	2022 年底		2023 年底		2024 年底		2025 年 6 月底	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	4986.88	80.50%	4872.68	77.54%	4744.22	77.41%	4881.19	77.66%
货币资金	774.79	12.51%	809.41	12.88%	911.02	14.86%	763.70	12.15%
其他应收款（合计）	856.03	13.82%	713.79	11.36%	665.51	10.86%	793.54	12.63%
存货	3067.76	49.52%	3078.82	49.00%	2914.51	47.56%	3062.43	48.72%
非流动资产	1208.38	19.50%	1411.08	22.46%	1384.43	22.59%	1404.10	22.34%
投资性房地产	968.77	15.64%	1121.39	17.85%	1134.86	18.52%	1169.36	18.60%
资产总额	6195.26	100.00%	6283.76	100.00%	6128.66	100.00%	6285.29	100.00%

注：占比指占资产总额的比例
资料来源：联合资信根据公司财务报告整理

2022—2024 年末，公司资产总额变化不大，年均复合下降 0.54%，主要资产构成如上表所示。截至 2024 年底，公司货币资金较上年底增长 12.55%，主要系当年销售回款金额较大但投拓支出减少所致，货币资金规模充裕。公司作为中国海外发展主要的境内业务平台，对中国海外发展旗下的中国内地房地产关联企业进行集中资金管控，从而产生了较大规模的关联方往来款，公司其他应收款波动主要系关联方往来款波动所致。公司存货主要位于一二线城市，截至 2024 年底公司对存货累计计提跌价准备 9.74 亿元，减值风险较低；存货账面价值中开发产品占 32.79%，占比较上年底变化不大，去化风险可控。公司投资性房地产以公允价值法计量，主要为二线城市的写字楼和购物中心；公司投资性房地产中有较大规模的在建项目和新建成项目，租金收入对公允价值的覆盖程度较低（截至 2024 年底投资性房地产公允价值约为当年租金收入的 54.96 倍）。

截至 2025 年 6 月底，公司资产总额较上年底变化不大；公司加大拿地和开发力度，货币资金较上年底下降 16.17%；随着合作开发项目增加，其他应收款（合计）较上年底增长 19.24%。

截至 2024 年底，公司受限资产账面价值占资产总额的 10.76%，受限程度较低，再融资空间大。

图表 8 • 截至 2024 年底公司资产受限情况

受限资产名称	账面价值（亿元）	占该科目的比例	受限原因
货币资金	1.45	0.16%	保证金
存货	216.53	7.43%	抵押贷款
固定资产	8.24	51.95%	抵押贷款
投资性房地产	433.30	38.18%	抵押贷款
合计	659.52	--	--

资料来源：联合资信根据公司财务报告整理

2 资本结构

（1）所有者权益

近年来公司所有者权益规模持续增长，但权益结构稳定性一般。

2022—2024 年末，公司所有者权益逐年增长，年均复合增长 8.30%，主要系未分配利润增加所致。截至 2025 年 6 月底，公司所有者权益 2673.61 亿元，较上年底增长 6.87%，主要由未分配利润（占 75.31%）、少数股东权益（占 9.65%）、实收资本（占 7.48%）和其他综合收益（占 5.10%）构成，权益结构稳定性一般。

（2）负债

近年来公司负债总额持续下降，但合同负债规模较为稳定，为后续收入结转提供支撑；公司债务负担较轻，债务结构合理，未来公司计划继续严格控制有息债务规模，提升公司在房地产深度调整阶段的财务安全性。

图表 9 • 公司主要负债情况（单位：亿元）

项目	2022 年底		2023 年底		2024 年底		2025 年 6 月底	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债	2903.34	71.47%	3014.49	76.64%	2641.33	72.83%	2530.62	70.07%
应付账款	508.53	12.52%	590.24	15.01%	350.21	9.66%	328.60	9.10%
其他应付款（合计）	1161.22	28.59%	1189.59	30.24%	1113.22	30.69%	1154.51	31.97%
一年内到期的非流动负债	217.33	5.35%	241.31	6.13%	198.58	5.48%	119.71	3.31%
合同负债	803.02	19.77%	803.29	20.42%	799.59	22.05%	765.69	21.20%
非流动负债	1158.85	28.53%	919.07	23.36%	985.55	27.17%	1081.06	29.93%
长期借款	531.31	13.08%	399.05	10.14%	479.83	13.23%	560.72	15.53%
应付债券	464.73	11.44%	359.78	9.15%	332.00	9.15%	357.00	9.88%
负债总额	4062.20	100.00%	3933.57	100.00%	3626.89	100.00%	3611.68	100.00%

注：占比指占负债总额的比例

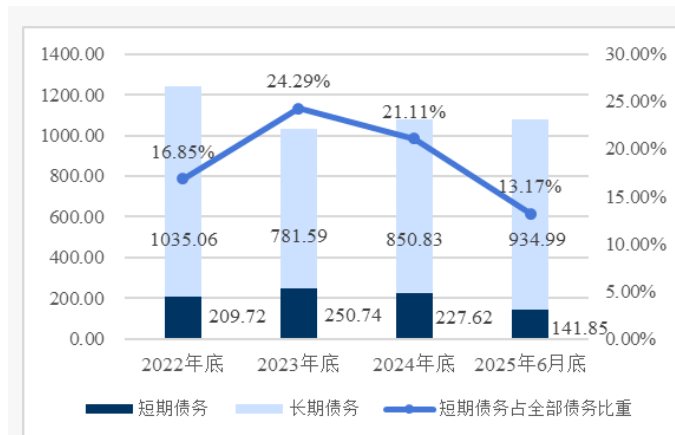
资料来源：联合资信根据公司财务报告整理

2022—2024 年末，公司负债总额逐年下降，年均复合下降 5.51%，主要负债构成如上表所示。公司应付账款主要为工程进度款，受开发规模和支付节点的影响波动较大，截至 2024 年底应付账款较上年底下降 40.67%，随着在建面积减少，支付压力减轻。公司其他应付款主要包括关联方往来款、外部往来款和土地增值税清算准备金等，截至 2024 年底关联方往来款占其他应付款的 88.92%。公司合同负债主要为预收售楼款，规模较为稳定，对未来收入结转形成支撑。截至 2025 年 6 月底，公司负债总额和负债结构较上年底变化不大。

有息债务方面，2022—2024 年末，公司全部债务规模波动下降，年均复合下降 6.92%，主要系公司在房地产行业深度调整阶段基于财务安全性考虑，主动压降有息负债规模所致。截至 2024 年底，公司全部债务 1078.46 亿元，其中短期债务占 21.11%，债

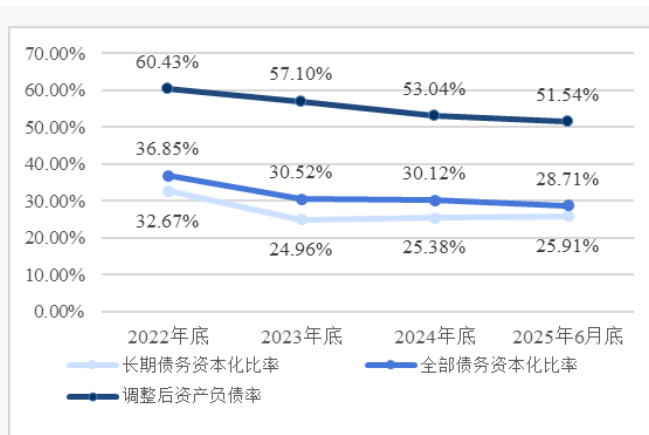
务期限结构合理；调整后资产负债率和全部债务资本化比率分别为 53.04%和 30.12%，整体债务负担较轻。从融资渠道来看，截至 2024 年底，公司银行贷款占 44.03%，债券融资占 41.63%。未来公司计划继续严格控制有息债务规模。截至 2025 年 6 月底，公司全部债务规模较上年底变化不大，短期债务占比进一步下降。

图表 10 • 公司全部债务构成情况（单位：亿元）



资料来源：联合资信根据公司财务报告整理

图表 11 • 公司债务指标情况



资料来源：联合资信根据公司财务报告整理

3 盈利能力

近年来在房地产行业深度调整的背景下，公司利润规模虽有所下降，仍保持很强的盈利能力，结合公司土地储备质量，预计未来一段时期公司盈利能力仍将保持很强。

图表 12 • 公司盈利情况（单位：亿元）

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年 1—6 月
营业总收入	1394.79	1415.04	1340.79	664.39
营业成本	1083.49	1124.39	1071.37	530.10
费用总额	44.30	42.86	42.43	18.82
公允价值变动收益	11.10	34.29	-0.58	6.01
投资收益	17.78	7.02	15.90	6.08
利润总额	267.46	259.04	207.79	121.28

资料来源：联合资信根据公司财务报告整理

公司营业总收入及毛利率分析见经营概况部分。2022—2024 年，在市场环境低迷、销售费用增长的情况下，公司通过压降管理费用和利息支出，使得费用总额基本保持稳定。近年来，随着公司对自持物业项目持续投入，投资性房地产公允价值变动收益对利润有一定影响，考虑到当前租金收入对投资性房地产评估值的覆盖程度较低，未来存在一定的公允价值波动风险。公司以独立开发为主，合作开发项目产生的投资收益规模不大，投资收益主要来自委托贷款投资收益。此外，近年来公司计提减值损失的规模较小。综上，2022—2024 年，公司利润总额逐年下降，年均复合下降 11.86%，但整体盈利能力仍属很强。

与其他央企背景头部房企相比，2024 年公司盈利指标表现良好；公司净资产收益率低于华润置地控股，主要系公司所有者权益规模较大所致。

图表 13 • 2024 年同行业公司盈利情况对比

对比指标	公司	保利发展	华润置地控股	招商蛇口
销售毛利率	20.09%	13.93%	23.15%	14.61%
总资产报酬率	3.36%	1.41%	3.26%	1.21%
净资产收益率	6.11%	2.52%	14.69%	3.50%

注：为提升可比性，表中公司及对比公司数据均来自 Wind，联合资信与 Wind 对上述指标的计算公式存在一定差异

资料来源：Wind

2025 年 1—6 月，公司利润总额同比下降 10.47%，主要系结转项目规模和毛利率同比下降所致。结合公司过往盈利表现及现有土地储备质量，预计未来一段时期公司盈利能力仍将处于行业很强水平。

4 现金流

近三年，公司经营性净现金流受拿地时点和规模的影响波动较大；投资性现金流受投资性房地产持续投入及关联方资金往来影响波动较大；2023 年公司积极管理有息借贷规模，筹资性现金净流出规模很大，2024 年筹资性现金流转为小幅净流入。剔除时点因素影响，预计未来公司经营性现金流整体为净流入态势，筹资性现金流将较为平稳。

图表 14 • 公司现金流情况（单位：亿元）

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年 1—6 月
经营活动现金流入小计	4136.81	7341.18	5045.18	1993.70
其中：销售商品、提供劳务收到的现金	1535.42	1571.00	1442.30	674.27
经营活动现金流出小计	4343.34	6894.03	4990.48	2265.93
经营活动现金流量净额	-206.53	447.15	54.70	-272.23
投资活动现金流入小计	235.83	117.09	142.55	37.74
投资活动现金流出小计	236.33	271.59	127.83	20.45
投资活动现金流量净额	-0.50	-154.50	14.72	17.29
筹资活动前现金流量净额	-207.03	292.65	69.42	-254.94
筹资活动现金流入小计	736.02	569.10	578.18	360.40
筹资活动现金流出小计	698.40	827.68	548.36	252.99
筹资活动现金流量净额	37.62	-258.58	29.82	107.41

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，2022—2024 年，受土地保证金支付及收回影响，公司经营活动现金流入及流出波动较大，但销售商品、提供劳务收到的现金相对稳定；由于土地款的支付存在一定周期，部分当年拿地项目在次年支付土地款，导致经营性净现金流波动较大。

从投资活动来看，公司投资活动现金流主要受购建投资性房地产支出以及委托贷款投资和收回的影响。作为中国海外发展内地业务的重要平台，公司通过往来借款和委托贷款等形式为关联方提供资金支持并获得利息收入，近年来公司投资性净现金流波动较大，2024 年转为净流入。

从筹资活动来看，随着房地产行业进入深度调整阶段，公司积极管理有息借贷规模、控制资金成本，其中 2023 年公司净偿还债务规模很大，当年筹资活动现金流转为大幅净流出；2024 年融资规模基本保持稳定，筹资性现金流小幅净流入。融资渠道方面，近年来公司发行债券规模整体有所下降，银行融资占比上升。

2025 年 1—6 月，公司销售商品、提供劳务收到的现金同比增长 23.12%，但随着拿地和开发力度的加大，公司经营性现金净流出规模较大；投资性现金流小幅净流入；公司并表合作开发项目吸收投资收到的现金增加，筹资性现金净流入规模较大。

5 偿债指标

近三年公司短期及长期偿债指标表现均很强，融资渠道畅通。

图表 15 • 公司偿债指标

项目	指标	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年 6 月
短期偿债指标	流动比率	171.76%	161.64%	179.61%	192.89%
	速动比率	66.10%	59.51%	69.27%	71.87%
	经营现金/流动负债	-7.11%	14.83%	2.07%	--
	经营现金/短期债务（倍）	-0.98	1.78	0.24	--

	现金短期债务比（倍）	3.69	3.23	4.00	5.38
长期偿债指标	EBITDA（亿元）	289.09	276.99	219.80	--
	全部债务/EBITDA（倍）	4.31	3.73	4.91	--
	经营现金/全部债务（倍）	-0.17	0.43	0.05	--
	EBITDA/利息支出（倍）	5.20	6.13	5.82	--
	经营现金/利息支出（倍）	-3.72	9.90	1.39	--

注：经营现金指经营活动现金流量净额，下同

资料来源：联合资信根据公司财务报告整理

从短期偿债指标来看，2022—2024 年末及 2025 年 6 月底，公司短期偿债指标整体表现很强，现金类资产对短期债务的覆盖程度很高；从长期偿债指标来看，2022—2024 年，公司 EBITDA 年均复合下降 12.80%，EBITDA 对全部债务的覆盖倍数波动下降，但仍处于很高水平。公司资本实力很强、利润积累丰厚且土地储备布局城市能级高，对销售价格波动的承受能力很强。

截至 2024 年底，公司合并口径获得的金融机构总授信额度约为 2518 亿元，其中已使用额度为 1241 亿元，尚有 1277 亿元未使用，公司融资渠道畅通。

截至 2025 年 6 月底，公司对外担保 27.65 亿元，占所有者权益的 1.03%，均为对关联方提供的担保，或有负债风险可控。

截至 2025 年 6 月底，联合资信未发现公司存在重大未决诉讼。

6 公司本部财务分析

公司本部货币资金充裕，债务负担一般，利润主要来自投资收益，短期偿债指标表现很强。

公司本部是公司的资金归集平台和重要融资主体，资产构成主要为货币资金、其他应收款、债权投资、长期应收款和长期股权投资，负债构成主要为其他应付款和有息债务，利润主要来自投资收益。截至 2025 年 6 月底，公司本部货币资金 367.49 亿元，全部债务 742.69 亿元，全部债务资本化比率为 47.74%，现金短期债务比为 3.53 倍，债务负担一般，短期偿债指标表现很强。

九、ESG 分析

公司积极履行作为央企子公司的社会责任，ESG 方面表现良好，对其持续经营无负面影响。

环境方面，公司作为中国海外发展的境内主要运营平台，在履行环境责任方面的表现可参考中国海外发展统计数据。截至 2024 年底，中国海外发展符合高星级绿色建筑标准的建筑面积占 77.9%，采用绿色标准采购供应商占比 69%。中国海外发展已公开发布《中国海外发展有限公司碳中和白皮书》，承诺将于 2060 年实现碳中和。

社会责任方面，公司为 2024 年度纳税信用 A 级纳税人。公司在施工管理、上游合作和客户服务等方面建立了完善的管理制度和流程，2024 年项目及时交付率为 100%；在员工管理方面，公司制定了完整的员工培训、人才培养、绩效考核和安全健康体系。

公司治理方面，公司作为中国海外发展在境内的主要平台，法人治理结构较简单。中国海外发展董事局全体负责维持有效的企业管治并监督 ESG 事宜。在中国海外发展董事局层面，企业管治委员会负责就 ESG 事宜订立长期方向和策略，每年至少两次审查和监督管治层的 ESG 举措执行情况，并成立了 ESG 工作领导小组与执行小组，以提升管理的有效性。

十、外部支持

1 支持能力

公司股东实力和支持能力很强。

公司间接控股股东中国海外发展作为中国建筑集团有限公司房地产板块的核心品牌和旗舰企业，已形成了以住宅为主、商业地产为辅的经营格局，业务拓展至内地 60 余个主要城市以及港澳地区。截至 2024 年底，中国海外发展资产总额 9086.34 亿元，股东权益合计 4018.30 亿元；2024 年，中国海外发展实现收入 1851.54 亿元，年度溢利 177.87 亿元。在克而瑞评选的中国房地产企业销售排行榜中，2024 年中国海外发展权益销售金额均位列第 1 名。整体来看，中国海外发展资本实力和支持能力很强。

2 支持可能性

公司在中国海外发展体系中有重要地位，可获得股东大力支持。

作为中国海外发展房地产板块在中国境内的重要平台，公司是中国海外发展的境内财务中心和主要的债券发行主体，在资金、人员配备等方面可获得股东大力支持。

十一、债券偿还风险分析

1 本期债项对公司现有债务的影响

本期债项对公司现有债务结构影响不大。

本期债项发行规模上限为 25.00 亿元，占公司 2025 年 6 月底全部债务的 2.32%，对公司现有债务规模和结构影响不大。

以 2025 年 6 月底财务数据为基础，本期债项发行后，在其他因素不变的情况下，公司的资产负债率、全部债务资本化比率和长期债务资本化比率分别由 57.46%、28.71%和 25.91%上升至 57.63%、29.18%和 26.42%，债务负担变化不大。

2 本期债项偿还能力

公司对本期债项的偿还能力极强。

本期债项发行后，公司经营性现金流入量和 EBITDA 对长期债务覆盖倍数很高，经营性现金流净额对长期债务覆盖倍数一般。截至 2024 年底，公司现金类资产为 911.05 亿元，为本期债项发行额度（25.00 亿元）的 36.44 倍；2024 年公司经营活动产生的现金流入、经营活动现金流净额和 EBITDA 分别为 5045.18 亿元、54.70 亿元、219.80 亿元，为本期债项发行额度（25.00 亿元）的 201.81 倍、2.19 倍和 8.79 倍。

图表 16 • 本期债项偿还能力测算

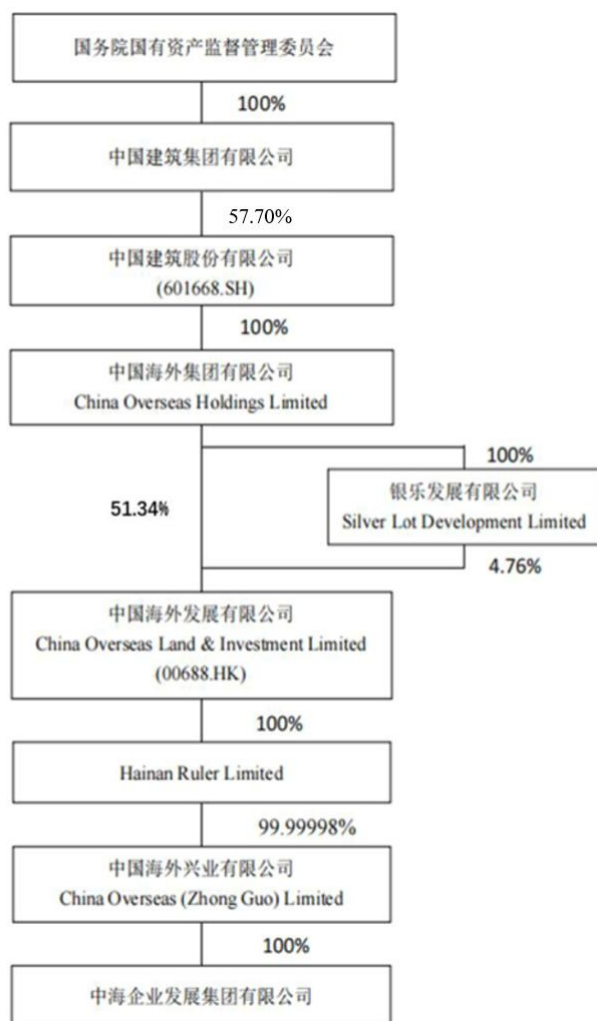
项目	2024 年
发行后长期债务*（亿元）	875.83
经营现金流入/发行后长期债务（倍）	5.76
经营现金/发行后长期债务（倍）	0.06
发行后长期债务/EBITDA（倍）	3.98

注：发行后长期债务为将本期债项发行额度上限计入后测算的截至 2024 年底长期债务总额
 资料来源：联合资信根据公司财务报告及公司提供资料整理

十二、评级结论

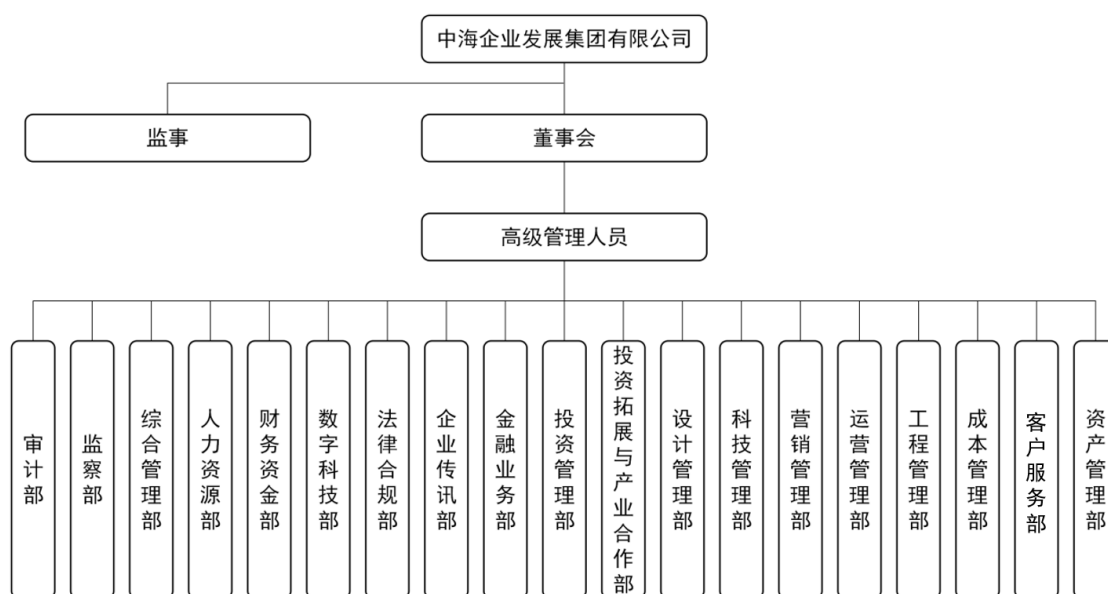
基于对公司经营风险、财务风险、外部支持及债项发行条款等方面的综合分析评估，联合资信确定公司主体长期信用等级为 AAA，本期债项信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

附件 1-1 公司股权结构图（截至 2025 年 6 月底）



资料来源：公司提供

附件 1-2 公司组织架构图（截至 2025 年 6 月底）



资料来源：公司提供

附件 1-3 公司主要子公司情况（截至 2024 年底）

子公司名称	注册地	业务性质	持股比例	
			直接	间接
深圳中海地产有限公司	深圳	房地产开发经营	75.00%	25.00%
济南中海城房地产开发有限公司	济南	房地产开发经营	100.00%	--
沈阳中海兴业房地产开发有限公司	沈阳	房地产开发经营	100.00%	--
中建宏达建筑有限公司	北京	施工总承包	--	100.00%
北京中开盈泰房地产开发有限公司	北京	房地产开发经营	--	80.00%
中海佳隆成都房地产开发有限公司	成都	房地产开发经营	100.00%	--
昆明海嘉房地产开发有限公司	昆明	房地产开发经营	--	60.00%
长春中海地产有限公司	长春	房地产开发	7.50%	92.50%

注：截至 2024 年底，公司下属控股子公司超过 200 家。因篇幅所限，上表仅列示公司部分重要控股子公司
 资料来源：联合资信根据公司财务报告及公开资料整理

附件 1-4 本期债项募投项目情况

项目名称	城市	项目开发主体	业态	住宅部分预计总投资金额（亿元）	拟使用募集资金（亿元）
长安源境、长安玖章	北京	北京海鑫兴业房地产开发有限公司	住宅	58.67	2.00
萬吉玖序	北京	北京新鑫兴业房地产开发有限公司	住宅	69.18	0.70
朝阳 one	北京	北京新鑫兴业房地产开发有限公司	住宅	80.43	1.10
天津可口可乐	天津	天津中海地产开发有限公司	住宅、商业	32.68	1.10
丽泽叁號院	北京	北京盈泽房地产开发有限公司	住宅	53.36	1.00
盛京玖章	沈阳	沈阳中海海嘉房地产开发有限公司	住宅	15.23	0.70
环东雲起	厦门	厦门中海嘉业地产有限公司	住宅	6.85	1.00
丽金府	北京	北京中海鑫海房地产开发有限公司	住宅	143.09	1.80
时光之境	北京	北京新鑫兴业房地产开发有限公司	住宅	34.14	0.90
大运玖章	深圳	深圳市海瑞房地产开发有限公司	住宅	45.26	2.20
深湾玖序	深圳	深圳市启潮房地产开发有限公司	住宅	165.18	5.00
丰和叁号院	北京	北京中海盈智房地产开发有限公司	住宅、养老	67.86	0.80
云邸玖章	上海	上海海臻房地产有限公司	住宅	42.36	1.80
峯汇理	厦门	厦门中海海泰地产有限公司	住宅	78.80	1.50
寰宇天下	武汉	武汉中海海盛房地产有限公司	住宅	22.83	0.70
学仕里	太原	太原中海仲兴房地产开发有限公司	住宅	12.17	0.50
凌云源境	天津	天津中海海佳地产有限公司	住宅	14.93	0.70
珑悦	太原	太原中海仲兴房地产开发有限公司	住宅	25.89	0.80
东湖玖章	武汉	武汉中海海融房地产有限公司	住宅	46.97	1.50
永定玖里	北京	北京中海盈通房地产开发有限公司	住宅	51.77	1.00
学府源境	天津	天津中海海拓地产有限公司	住宅	29.25	0.90
天镜	北京	北京鑫安兴业房地产开发有限公司	住宅	42.25	2.30
合计	—	—	—	1139.15	30.00

资料来源：公司提供

附件 2-1 主要财务数据及指标（公司合并口径）

项 目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年 6 月
财务数据				
现金类资产（亿元）	774.79	809.41	911.05	763.70
应收账款（亿元）	70.11	50.67	32.02	42.70
其他应收款（合计）（亿元）	856.03	713.79	665.51	793.54
存货（亿元）	3067.76	3078.82	2914.51	3062.43
长期股权投资（亿元）	122.98	123.96	107.49	104.92
固定资产（亿元）	9.70	9.34	15.87	15.55
在建工程（亿元）	0.01	0.00	0.00	0.00
资产总额（亿元）	6195.26	6283.76	6128.66	6285.29
实收资本（亿元）	200.00	200.00	200.00	200.00
少数股东权益（亿元）	126.62	153.80	165.41	258.04
所有者权益（亿元）	2133.07	2350.19	2501.77	2673.61
短期债务（亿元）	209.72	250.74	227.62	141.85
长期债务（亿元）	1035.06	781.59	850.83	934.99
全部债务（亿元）	1244.78	1032.33	1078.46	1076.84
营业总收入（亿元）	1394.79	1415.04	1340.79	664.39
营业成本（亿元）	1083.49	1124.39	1071.37	530.10
其他收益（亿元）	1.80	0.52	0.42	0.17
利润总额（亿元）	267.46	259.04	207.79	121.28
EBITDA（亿元）	289.09	276.99	219.80	--
销售商品、提供劳务收到的现金（亿元）	1535.42	1571.00	1442.30	674.27
经营活动现金流入小计（亿元）	4136.81	7341.18	5045.18	1993.70
经营活动现金流量净额（亿元）	-206.53	447.15	54.70	-272.23
投资活动现金流量净额（亿元）	-0.50	-154.50	14.72	17.29
筹资活动现金流量净额（亿元）	37.62	-258.58	29.82	107.41
财务指标				
销售债权周转次数（次）	21.06	23.43	32.42	--
存货周转次数（次）	0.36	0.37	0.36	--
总资产周转次数（次）	0.22	0.23	0.22	--
现金收入比（%）	110.08	111.02	107.57	101.49
营业利润率（%）	21.07	18.33	18.25	19.57
总资本收益率（%）	6.60	6.31	4.68	--
净资产收益率（%）	9.58	8.41	6.29	--
长期债务资本化比率（%）	32.67	24.96	25.38	25.91
全部债务资本化比率（%）	36.85	30.52	30.12	28.71
资产负债率（%）	65.57	62.60	59.18	57.46
调整后资产负债率（%）	60.43	57.10	53.04	51.54
流动比率（%）	171.76	161.64	179.61	192.89
速动比率（%）	66.10	59.51	69.27	71.87
经营现金流动负债比（%）	-7.11	14.83	2.07	--
现金短期债务比（倍）	3.69	3.23	4.00	5.38
EBITDA 利息倍数（倍）	5.20	6.13	5.82	--
全部债务/EBITDA（倍）	4.31	3.73	4.91	--

注：1. 本报告中部分合计数与各相加数之和在尾数上存在差异，系四舍五入造成；除特别说明外，均指人民币；2. 其他应付款、长期应付款等科目中的债务部分已分别调增短期债务和长期债务，非债务性质的款项已在计算全部债务时剔除；3. 2022—2024 年财务数据使用期末审定数，2025 年半年度财务数据未经审计，相关指标未予年化；4. “--”表示指标不适用

资料来源：联合资信根据公司财务报告整理

附件 2-2 主要财务数据及指标（公司本部口径）

项 目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年 6 月
财务数据				
现金类资产（亿元）	359.74	387.34	362.81	367.49
应收账款（亿元）	0.03	0.00	0.02	0.01
其他应收款（合计）（亿元）	1915.25	1772.96	1421.07	1599.49
存货（亿元）	0.00	0.00	0.00	0.00
长期股权投资（亿元）	170.11	268.20	447.96	609.93
固定资产（亿元）	0.05	0.03	6.92	6.78
在建工程（亿元）	0.01	0.00	0.00	0.00
资产总额（亿元）	2955.78	2514.44	2471.10	3092.80
实收资本（亿元）	200.00	200.00	200.00	200.00
少数股东权益（亿元）	0.00	0.00	0.00	0.00
所有者权益（亿元）	752.22	788.90	813.13	813.13
短期债务（亿元）	168.70	225.49	193.30	104.15
长期债务（亿元）	720.24	563.57	559.37	638.54
全部债务（亿元）	888.94	789.06	752.66	742.69
营业总收入（亿元）	0.65	1.12	0.80	0.18
营业成本（亿元）	0.05	0.06	0.13	0.08
其他收益（亿元）	0.01	0.01	0.02	0.01
利润总额（亿元）	51.70	37.81	23.96	-0.52
EBITDA（亿元）	/	/	/	--
销售商品、提供劳务收到的现金（亿元）	0.75	1.63	1.09	0.32
经营活动现金流入小计（亿元）	4172.74	5597.32	4713.27	2340.85
经营活动现金流量净额（亿元）	-347.51	-237.83	321.14	446.58
投资活动现金流量净额（亿元）	309.82	392.30	-304.03	-429.18
筹资活动现金流量净额（亿元）	-71.37	-127.56	-42.56	-13.15
财务指标				
销售债权周转次数（次）	33.43	72.80	64.68	--
存货周转次数（次）	15.32	17.40	37.59	--
总资产周转次数（次）	0.00	0.00	0.00	--
现金收入比（%）	116.25	145.45	137.18	181.49
营业利润率（%）	49.17	69.44	74.25	-8.77
总资本收益率（%）	5.33	/	/	--
净资产收益率（%）	6.75	4.65	2.97	--
长期债务资本化比率（%）	48.91	41.67	40.76	43.99
全部债务资本化比率（%）	54.17	50.01	48.07	47.74
资产负债率（%）	74.55	68.63	67.09	73.71
流动比率（%）	156.42	189.08	164.88	120.83
速动比率（%）	156.42	189.08	164.88	120.83
经营现金流动负债比（%）	-23.54	-20.59	29.42	--
现金短期债务比（倍）	2.13	1.72	1.88	3.53
EBITDA 利息倍数（倍）	/	/	/	--
全部债务/EBITDA（倍）	/	/	/	--

注：公司本部有息债务数据未经调整；“/”表示数据未获取，“--”表示指标不适用
 资料来源：联合资信根据公司财务报告整理

附件3 主要财务指标的计算公式

指标名称	计算公式
增长指标	
资产总额年复合增长率	
净资产年复合增长率	(1) 2年数据: 增长率= (本期-上期) / 上期×100%
营业总收入年复合增长率	(2) n年数据: 增长率=[(本期/前 n 年) ^{1/(n-1)} - 1]×100%
利润总额年复合增长率	
经营效率指标	
销售债权周转次数	营业总收入 / (平均应收账款净额+平均应收票据+平均应收款项融资)
存货周转次数	营业成本/平均存货净额
总资产周转次数	营业总收入/平均资产总额
现金收入比	销售商品、提供劳务收到的现金/营业总收入×100%
盈利指标	
总资本收益率	(净利润+费用化利息支出) / (所有者权益+长期债务+短期债务) ×100%
净资产收益率	净利润/所有者权益×100%
总资产报酬率	(利润总额+费用化利息支出) / 资产总额×100%
营业利润率	(营业总收入-营业成本-税金及附加) / 营业总收入×100%
债务结构指标	
资产负债率	负债总额/资产总计×100%
调整后资产负债率	(负债总额-预收款项-合同负债) / (资产总额-预收款项-合同负债) ×100%
全部债务资本化比率	全部债务 / (长期债务+短期债务+所有者权益) ×100%
长期债务资本化比率	长期债务 / (长期债务+所有者权益) ×100%
担保比率	担保余额/所有者权益×100%
长期偿债能力指标	
EBITDA 利息倍数	EBITDA/利息支出
全部债务/EBITDA	全部债务/EBITDA
短期偿债能力指标	
流动比率	流动资产合计/流动负债合计×100%
速动比率	(流动资产合计-存货) / 流动负债合计×100%
经营现金流动负债比	经营活动现金流量净额/流动负债合计×100%
现金短期债务比	现金类资产/短期债务

注: 现金类资产=货币资金+交易性金融资产+应收票据+应收款项融资中的应收票据

短期债务=短期借款+交易性金融负债+一年内到期的非流动负债+应付票据+其他短期债务

长期债务=长期借款+应付债券+租赁负债+其他长期债务

全部债务=短期债务+长期债务

EBITDA=利润总额+费用化利息支出+固定资产折旧+使用权资产折旧+摊销

利息支出=资本化利息支出+费用化利息支出

附件 4-1 主体长期信用等级设置及含义

联合资信主体长期信用等级划分为三等九级，符号表示为：AAA、AA、A、BBB、BB、B、CCC、CC、C。除 AAA 级、CCC 级（含）以下等级外，每一个信用等级可用“+”“-”符号进行微调，表示略高或略低于本等级。

各信用等级符号代表了评级对象违约概率的高低和相对排序，信用等级由高到低反映了评级对象违约概率逐步增高，但不排除高信用等级评级对象违约的可能。

具体等级设置和含义如下表。

信用等级	含义
AAA	偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约概率极低
AA	偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约概率很低
A	偿还债务能力较强，较易受不利经济环境的影响，违约概率较低
BBB	偿还债务能力一般，受不利经济环境影响较大，违约概率一般
BB	偿还债务能力较弱，受不利经济环境影响很大，违约概率较高
B	偿还债务的能力较大地依赖于良好的经济环境，违约概率很高
CCC	偿还债务的能力极度依赖于良好的经济环境，违约概率极高
CC	在破产或重组时可获得保护较小，基本不能保证偿还债务
C	不能偿还债务

附件 4-2 中长期债券信用等级设置及含义

联合资信中长期债券信用等级设置及含义同主体长期信用等级。

附件 4-3 评级展望设置及含义

评级展望是对信用等级未来一年左右变化方向和可能性的评价。评级展望通常分为正面、负面、稳定、发展中等四种。

评级展望	含义
正面	存在较多有利因素，未来信用等级调升的可能性较大
稳定	信用状况稳定，未来保持信用等级的可能性较大
负面	存在较多不利因素，未来信用等级调降的可能性较大
发展中	特殊事项的影响因素尚不能明确评估，未来信用等级可能调升、调降或维持

跟踪评级安排

根据相关监管法规和联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）有关业务规范，联合资信将在本期债项信用评级有效期内持续进行跟踪评级，跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

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

贵公司或本期债项如发生重大变化，或发生可能对贵公司或本期债项信用评级产生较大影响的重大事项，贵公司应及时通知联合资信并提供有关资料。

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

如贵公司不能及时提供跟踪评级资料，或者出现监管规定、委托评级合同约定的其他情形，联合资信可以终止或撤销评级。