

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



# 中國海外發展有限公司

## CHINA OVERSEAS LAND & INVESTMENT LTD.

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：688)

### 海外監管公告

本海外監管公告乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第13.10B條刊發。

中國海外發展有限公司（「本公司」）於二零一八年一月三十一日及其後刊發了關於中海企業發展集團有限公司（本公司全資附屬公司）發行境內人民幣2018年度第一期中期票據的公告。

根據有關規定，中海地產集團有限公司已經於上海清算所 (<http://www.shclearing.com>) 及中國貨幣網 (<http://www.chinamoney.com.cn>) 網站上載了《中海企業發展集團有限公司2020年半年度財務報告及附註》。

為遵守上市規則第13.10B條，該等上載資料亦刊登於香港聯合交易所有限公司「披露易」中文版網站 (<http://www.hkexnews.hk>)。

承董事局命

中國海外發展有限公司

主席兼執行董事

顏建國

香港，二零二零年八月三十一日

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



中海企业发展集团有限公司  
合并资产负债表（未经审计）  
2020年6月30日  
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

资产	期末余额	上年年末余额
流动资产：		
货币资金	66,944,417,765.94	65,616,607,449.61
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	2,810,396,552.89	3,261,857,241.02
预付款项	2,169,649,734.10	12,495,353,688.32
其他应收款	93,963,487,843.33	64,488,142,670.73
存货	302,251,235,845.36	275,245,492,189.31
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	17,557,097,782.59	11,493,044,405.44
流动资产合计	485,696,285,524.21	432,600,497,644.43
非流动资产：		
可供出售金融资产	4,999,700.00	4,999,700.00
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	5,261,929,287.75	4,992,409,375.31
投资性房地产	35,426,759,330.59	29,306,000,000.00
固定资产	89,004,273.56	93,712,391.14
在建工程	19,236,317.25	
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	54,570,641.28	48,425,974.39
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	12,242,682.64	7,996,742.59
递延所得税资产	2,257,774,531.32	2,735,522,489.01
其他非流动资产	5,345,274,907.98	54,379,364.08
非流动资产合计	48,471,791,672.37	37,243,446,036.52
资产总计	534,168,077,196.58	469,843,943,680.95

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人： 主管会计工作负责人： 会计机构负责人：

张智超

郭电辉

杨文东



中海企业发展集团有限公司  
合并资产负债表（续）（未经审计）  
2020年6月30日  
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益	期末余额	上年年末余额
流动负债：		
短期借款	1,206,000,000.00	2,418,522,400.61
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	27,240,051,153.23	26,956,755,193.97
预收款项	110,889,824,077.11	98,105,685,194.53
应付职工薪酬	12,950,144.45	15,388,250.16
应交税费	13,027,440,605.81	13,691,695,631.50
其他应付款	144,951,014,171.02	120,343,123,301.74
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	14,531,547,003.67	8,955,138,400.00
其他流动负债	10,116,991,654.98	9,277,540,060.67
流动负债合计	321,975,818,810.27	279,763,848,433.18
非流动负债：		
长期借款	49,258,391,948.19	36,809,239,403.10
应付债券	22,704,216,000.00	20,403,716,000.00
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	5,898,889,983.28	5,600,152,659.36
其他非流动负债		
非流动负债合计	77,861,497,931.47	62,813,108,062.46
负债合计	399,837,316,741.74	342,576,956,495.64
所有者权益：		
实收资本（或股本）	20,000,000,000.00	20,000,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	5,428,159.74	5,428,159.74
减：库存股		
其他综合收益	2,791,511,996.02	2,772,852,158.69
专项储备		
盈余公积	4,184,279,168.48	4,184,279,168.48
未分配利润	100,590,432,515.69	93,606,222,594.11
归属于母公司所有者权益合计	127,571,651,839.93	120,568,782,081.02
少数股东权益	6,759,108,614.91	6,698,205,104.29
所有者权益合计	134,330,760,454.84	127,266,987,185.31
负债和所有者权益总计	534,168,077,196.58	469,843,943,680.95

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人

主管会计工作负责人

会计机构负责人

郭超

郭电

杨文东



中海企业发展集团有限公司  
 母公司资产负债表（未经审计）  
 2020年6月30日  
 （除特别注明外，金额单位均为人民币元）

资产	期末余额	上年年末余额
流动资产：		
货币资金	27,812,152,873.48	26,495,111,805.58
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款		
预付款项	168,509.40	9,107,969,802.43
其他应收款	187,780,941,097.27	144,708,697,904.58
存货	349,387.10	349,387.10
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	1,000,000,000.00	4,000,000,000.00
其他流动资产	119,593,408.61	27,011,797.57
流动资产合计	216,713,205,275.86	184,339,140,697.26
非流动资产：		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	8,848,614,209.84	8,640,890,332.12
投资性房地产		
固定资产	6,253,281.49	7,111,936.60
在建工程	19,236,317.25	
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	29,974,945.86	45,746,119.38
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	149,686,553.57	132,564,757.33
其他非流动资产	25,044,274,907.98	10,824,379,364.08
非流动资产合计	34,098,040,215.99	19,650,692,509.51
资产总计	250,811,245,491.85	203,989,833,206.77

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

*张智超*

*郭电辉*

*杨文东*



中海企业发展集团有限公司  
 母公司资产负债表（续）  
 2020年6月30日  
 （除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益	期末余额	上年年末余额
流动负债：		
短期借款		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	223,931.71	5,287,246.70
预收款项		
应付职工薪酬		
应交税费	29,906,476.75	44,079,121.99
其他应付款	137,541,188,354.69	100,420,029,894.79
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	8,539,625,000.00	7,363,600,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	146,110,943,763.15	107,832,996,263.48
非流动负债：		
长期借款	22,425,475,000.00	14,855,400,000.00
应付债券	20,403,716,000.00	20,403,716,000.00
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	181,241,204.75	130,493,809.35
其他非流动负债		
非流动负债合计	43,010,432,204.75	35,389,609,809.35
负债合计	189,121,375,967.90	143,222,606,072.83
所有者权益：		
实收资本（或股本）	20,000,000,000.00	20,000,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	53,499,888.29	75,892,332.89
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	4,184,279,168.48	4,184,279,168.48
未分配利润	37,452,090,467.18	36,507,055,632.57
所有者权益合计	61,689,869,523.95	60,767,227,133.94
负债和所有者权益总计	250,811,245,491.85	203,989,833,206.77

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。  
 企业法定代表人：\_\_\_\_\_ 主管会计工作负责人：\_\_\_\_\_ 会计机构负责人：\_\_\_\_\_



中海企业发展集团有限公司  
合并利润表（未经审计）  
2020年1-6月  
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	本期金额	上期金额
营业收入	40,843,894,349.98	24,299,755,522.57
减：营业成本	29,568,577,332.61	16,474,884,518.66
税金及附加	1,028,177,732.11	1,762,580,642.93
销售费用	875,328,033.38	668,872,134.96
管理费用	542,794,102.09	520,285,392.60
研发费用		
财务费用	-220,289,692.77	153,352,495.89
其中：利息费用	440,243,514.52	926,849,153.84
利息收入	674,437,870.13	777,662,290.43
加：其他收益	51,141,172.72	86,130,486.64
投资收益（损失以“-”号填列）	460,253,483.73	120,388,234.68
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	470,357,939.83	116,737,091.50
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	142,000,000.00	873,124,301.56
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-3,078.35	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	9,702,698,420.66	5,799,423,360.41
加：营业外收入	69,847,912.64	29,427,577.27
减：营业外支出	1,580,568.34	2,477,612.64
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	9,770,965,764.96	5,826,373,325.04
减：所得税费用	2,511,955,873.68	1,603,322,217.13
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	7,259,009,891.28	4,223,051,107.91
（一）按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	7,259,009,891.28	4,223,051,107.91
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1. 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	6,984,209,921.58	3,642,631,035.42
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	274,799,969.70	580,420,072.49
五、其他综合收益的税后净额	18,659,837.33	32,131,047.88
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	18,659,837.33	32,131,047.88
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1. 重新计量设定受益计划变动额		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		
（二）将重分类进损益的其他综合收益	18,659,837.33	32,131,047.88
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益		
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4. 现金流量套期损益的有效部分		
5. 外币财务报表折算差额	18,659,837.33	32,131,047.88
6. 其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
六、综合收益总额	7,277,669,728.61	4,255,182,155.79
归属于母公司所有者的综合收益总额	7,002,869,758.91	3,674,762,083.30
归属于少数股东的综合收益总额	274,799,969.70	580,420,072.49

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

审计机构负责人：

张智超

郭建辉

杨文东



中海企业发展集团有限公司  
 母公司利润表（未经审计）  
 2020年1-6月  
 （除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	本期金额	上期金额
一、营业收入	169,358,255.98	162,592,483.35
减：营业成本		91,352.49
税金及附加	8,516,039.01	6,905,944.33
销售费用	116,557.14	
管理费用	187,673,228.05	162,003,982.69
研发费用		
财务费用	-92,056,189.89	-359,529,424.80
其中：利息费用	1,069,558,656.99	984,732,815.77
利息收入	1,161,225,881.32	1,344,336,306.92
加：其他收益	2,426,051.27	
投资收益（损失以“-”号填列）	946,282,286.27	114,370,220.84
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	282,386,742.38	10,951,902.72
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	1,013,816,959.21	467,490,849.48
加：营业外收入	2,955,492.91	568,503.88
减：营业外支出		-41,444.92
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	1,016,772,452.12	468,100,798.28
减：所得税费用	66,600,342.74	90,103,876.84
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	950,172,109.38	377,996,921.44
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	950,172,109.38	377,996,921.44
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1. 重新计量设定受益计划变动额		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益		
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4. 现金流量套期损益的有效部分		
5. 外币财务报表折算差额		
6. 其他		
六、综合收益总额	950,172,109.38	377,996,921.44

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人

主管会计工作负责人：

会计师事务所负责人：

*肖智超*

*郭志辉*

*杨文东*



中海企业发展集团有限公司  
合并现金流量表（未经审计）  
2020年1-6月  
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	57,994,332,012.27	60,434,864,207.94
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	166,523,810,236.73	162,692,711,977.86
经营活动现金流入小计	224,518,142,249.00	223,127,576,185.80
购买商品、接受劳务支付的现金	30,868,051,881.32	48,953,613,110.31
支付给职工以及为职工支付的现金	1,409,004,066.89	1,442,307,565.46
支付的各项税费	10,416,889,584.86	8,406,148,036.42
支付其他与经营活动有关的现金	189,722,436,115.94	162,019,370,138.16
经营活动现金流出小计	232,416,381,649.01	220,821,438,850.35
经营活动产生的现金流量净额	-7,898,239,400.01	2,306,137,335.45
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金	153,479,673.98	140,000,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		153,035.71
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	38,275,148.45	
收到其他与投资活动有关的现金		750,000,000.00
投资活动现金流入小计	191,754,822.43	890,153,035.71
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	5,990,590,603.53	11,539,865.73
投资支付的现金	6,000,000.00	457,514,792.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	234,000,000.00	
投资活动现金流出小计	6,230,590,603.53	469,054,657.73
投资活动产生的现金流量净额	-6,038,835,781.10	421,098,377.98
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>		
吸收投资收到的现金	298,980,000.00	295,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	298,980,000.00	295,000,000.00
取得借款收到的现金	28,682,624,453.41	12,029,933,441.05
发行债券收到的现金		3,500,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	28,981,604,453.41	15,824,933,441.05
偿还债务支付的现金	10,417,485,705.26	3,810,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,892,265,482.31	1,951,350,641.53
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	337,036,225.51	754,999,446.10
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	13,309,751,187.57	5,761,350,641.53
筹资活动产生的现金流量净额	15,671,853,265.84	10,063,582,799.52
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	232.54	44.90
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	1,734,778,317.27	12,790,818,557.85
加：期初现金及现金等价物余额	65,069,747,997.23	43,040,217,184.51
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	66,804,526,314.50	55,831,035,742.36

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

*张智超*

*郭*

*史*

*杨文东*



中海企业发展集团有限公司  
 母公司现金流量表（未经审计）  
 2020年1-6月  
 （除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	179,517,593.34	169,546,998.00
收到的税费返还	2,571,614.35	
收到其他与经营活动有关的现金	165,435,038,279.10	127,341,136,356.93
经营活动现金流入小计	165,617,127,486.79	127,510,683,354.93
购买商品、接受劳务支付的现金	40,200.00	
支付给职工以及为职工支付的现金	172,048,658.45	165,967,455.68
支付的各项税费	199,363,457.34	89,915,595.71
支付其他与经营活动有关的现金	160,801,840,454.53	132,874,541,663.98
经营活动现金流出小计	161,173,292,770.32	133,130,424,715.37
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	4,443,834,716.47	-5,619,741,360.44
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金	603,525,589.88	142,000,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	4,570,000,000.00	2,953,730,000.00
投资活动现金流入小计	5,173,525,589.88	3,095,730,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	11,333,083.95	8,330,091.60
投资支付的现金		362,435,292.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	16,034,000,000.00	1,500,000,000.00
投资活动现金流出小计	16,045,333,083.95	1,870,765,383.60
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	-10,871,807,494.07	1,224,964,616.40
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	13,697,000,000.00	7,551,000,000.00
发行债券收到的现金		3,500,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	13,697,000,000.00	11,051,000,000.00
偿还债务支付的现金	3,570,600,000.00	1,367,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,381,386,154.50	908,940,015.99
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	5,951,986,154.50	2,275,940,015.99
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	7,745,013,845.50	8,775,059,984.01
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	1,317,041,067.90	4,380,283,239.97
加：期初现金及现金等价物余额	26,495,111,805.58	19,613,768,736.53
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	27,812,152,873.48	23,994,051,976.50

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：

*郭电辉*

主管会计工作负责人：

报表 第3页

会计机构负责人：

*杨文东*



中海企业发展集团有限公司  
合并所有者权益变动表（未经审计）  
2020年1-6月  
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	本期金额											
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计		
	优先股	永续债	其他									
一、上年年末余额	20,000,000,000.00				5,428,159.74	2,772,852,158.69		4,184,279,168.48	93,606,222,594.11	120,568,782,081.02	6,698,205,104.29	127,266,987,185.31
加：会计政策变更												
前期差错更正												
同一控制下企业合并												
其他												
二、本年年初余额	20,000,000,000.00				5,428,159.74	2,772,852,158.69		4,184,279,168.48	93,606,222,594.11	120,568,782,081.02	6,698,205,104.29	127,266,987,185.31
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)						18,659,837.33			6,984,209,921.58	7,002,869,758.91	60,903,510.62	7,063,773,269.53
(一) 综合收益总额						18,659,837.33			6,984,209,921.58	7,002,869,758.91	274,799,969.70	7,277,669,728.61
(二) 所有者投入和减少资本											257,783,814.25	257,783,814.25
1. 所有者投入的普通股											302,646,539.50	302,646,539.50
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他											-44,862,725.25	-44,862,725.25
(三) 利润分配											-471,680,273.33	-471,680,273.33
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者(或股东)的分配											-471,680,273.33	-471,680,273.33
3. 其他												
(四) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本(或股本)												
2. 盈余公积转增资本(或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本期期末余额	20,000,000,000.00				5,428,159.74	2,791,511,996.02		4,184,279,168.48	100,590,432,515.69	127,571,651,839.93	6,759,108,614.91	134,330,760,454.84

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

中海企业发展集团有限公司  
合并所有者权益变动表(续)(未经审计)  
2020年1-6月  
(除特别注明外,金额单位均为人民币元)

	上期金额											
	归属于母公司所有者权益									少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润			小计
优先股		永续债	其他									
一、上年年末余额	20,000,000,000.00				5,390,119.74	2,805,223,748.22		3,641,853,231.76	75,166,396,448.19	101,618,863,547.91	5,416,349,622.46	107,035,213,170.37
加:会计政策变更												
前期差错更正												
同一控制下企业合并												
其他												
二、本年初余额	20,000,000,000.00				5,390,119.74	2,805,223,748.22		3,641,853,231.76	75,166,396,448.19	101,618,863,547.91	5,416,349,622.46	107,035,213,170.37
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)						32,131,047.88			3,642,631,035.42	3,674,762,083.30	719,520,927.90	4,394,283,011.20
(一)综合收益总额						32,131,047.88			3,642,631,035.42	3,674,762,083.30	580,420,072.49	4,255,182,155.79
(二)所有者投入和减少资本											295,000,000.00	295,000,000.00
1.所有者投入的普通股											295,000,000.00	295,000,000.00
2.其他权益工具持有者投入资本												
3.股份支付计入所有者权益的金额												
4.其他												
(三)利润分配											-155,899,144.59	-155,899,144.59
1.提取盈余公积											-155,899,144.59	-155,899,144.59
2.对所有者(或股东)的分配												
3.其他												
(四)所有者权益内部结转												
1.资本公积转增资本(或股本)												
2.盈余公积转增资本(或股本)												
3.盈余公积弥补亏损												
4.设定受益计划变动额结转留存收益												
5.其他												
(五)专项储备												
1.本期提取												
2.本期使用												
(六)其他												
四、本期期末余额	20,000,000,000.00				5,390,119.74	2,837,354,796.10		3,641,853,231.76	78,809,027,483.61	105,293,625,631.21	6,135,870,550.36	111,429,496,181.57

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



中海企业发展集团有限公司  
 母公司所有者权益变动表（未经审计）  
 2020年1-6月  
 （除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	本期金额									
	实收资本（或股本）	其他权益工具			资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他						
一、上年年末余额	20,000,000,000.00				75,892,332.89			4,184,279,168.48	36,507,055,632.57	60,767,227,133.94
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他									-5,137,274.77	-5,137,274.77
二、本年初余额	20,000,000,000.00				75,892,332.89			4,184,279,168.48	36,501,918,357.80	60,762,089,859.17
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					-22,392,444.60				950,172,109.38	927,779,664.78
（一）综合收益总额									950,172,109.38	950,172,109.38
（二）所有者投入和减少资本										
1. 所有者投入的普通股										
2. 其他权益工具持有者投入资本										
3. 股份支付计入所有者权益的金额										
4. 其他										
（三）利润分配										
1. 提取盈余公积										
2. 对所有者（或股东）的分配										
3. 其他										
（四）所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本（或股本）										
2. 盈余公积转增资本（或股本）										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 设定受益计划变动额结转留存收益										
5. 其他										
（五）专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
（六）其他					-22,392,444.60					-22,392,444.60
四、本期期末余额	20,000,000,000.00				53,499,888.29			4,184,279,168.48	37,452,090,467.18	61,689,869,523.95

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。  
 企业法定代表人：

*潘智超*

主管会计工作负责人：

*郭光耀*

会计机构负责人：

*杨文东*



中海企业发展集团有限公司  
 母公司所有者权益变动表（续）（未经审计）  
 2020年1-6月  
 （除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	上期金额									
	实收资本（或股本）	其他权益工具			资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他						
一、上年年末余额	20,000,000,000.00				6,092,332.89			3,641,853,231.76	31,628,404,145.03	55,276,349,709.68
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	20,000,000,000.00				6,092,332.89			3,641,853,231.76	31,628,404,145.03	55,276,349,709.68
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					50,000,000.00				377,996,921.44	427,996,921.44
（一）综合收益总额									377,996,921.44	377,996,921.44
（二）所有者投入和减少资本					50,000,000.00					50,000,000.00
1. 所有者投入的普通股										
2. 其他权益工具持有者投入资本										
3. 股份支付计入所有者权益的金额										
4. 其他					50,000,000.00					50,000,000.00
（三）利润分配										
1. 提取盈余公积										
2. 对所有者（或股东）的分配										
3. 其他										
（四）所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本（或股本）										
2. 盈余公积转增资本（或股本）										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 设定受益计划变动额结转留存收益										
5. 其他										
（五）专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
（六）其他										
四、本期期末余额	20,000,000,000.00				56,092,332.89			3,641,853,231.76	32,006,401,066.47	55,704,346,631.12

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：

*张智超*

主管会计工作负责人：

*郭惠辉*

会计机构负责人：

*杨文东*

中海企业发展集团有限公司  
2020年1~6月财务报表附注  
(除特殊注明外, 金额单位均为人民币元)

一、 合并财务报表项目注释

(一) 货币资金

项目	期末余额	上年年末余额
库存现金		
银行存款	66,804,526,314.50	65,427,749,337.02
其他货币资金	139,891,451.44	188,858,112.59
合计	66,944,417,765.94	65,616,607,449.61

(二) 应收账款

1、 应收账款按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1年以内	2,774,932,981.09	3,206,092,610.25
1至2年	6,419,393.53	12,479,944.63
2至3年	6,498,158.82	1,350.00
3年以上	22,546,019.45	43,283,336.14
小计	2,810,396,552.89	3,261,857,241.02
减: 坏账准备		
合计	2,810,396,552.89	3,261,857,241.02

## 2、 应收账款分类披露

类别	期末余额					上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
个别分析法	2,810,396,552.89	100.00			2,810,396,552.89	3,261,857,241.02	100.00			3,261,857,241.02
合计	2,810,396,552.89	100.00			2,810,396,552.89	3,261,857,241.02	100.00			3,261,857,241.02

(三) 预付款项

账龄	期末余额		上年年末余额	
	账面余额	比例(%)	账面余额	比例(%)
1年以内	2,006,923,091.05	92.50	12,321,901,756.33	98.62
1至2年	159,060,082.50	7.33	155,530,386.10	1.24
2至3年	3,543,008.30	0.16	13,954,604.75	0.11
3年以上	123,552.25	0.01	3,966,941.14	0.03
合计	2,169,649,734.10	100.00	12,495,353,688.32	100.00

(四) 其他应收款

项目	期末余额	上年年末余额
应收利息	522,123,405.98	358,340,937.44
应收股利	295,045,893.50	190,777,594.17
其他应收款项	93,146,318,543.85	63,939,024,139.12
合计	93,963,487,843.33	64,488,142,670.73

1、 应收利息

项目	期末余额	上年年末余额
债权利息	522,123,405.98	358,340,937.44
小计	522,123,405.98	358,340,937.44
减：坏账准备		
合计	522,123,405.98	358,340,937.44

2、 应收股利

项目（或被投资单位）	期末余额	上年年末余额
中海地产（杭州）有限公司	25,550,000.00	25,550,000.00
上海海创房地产有限公司	257,448,672.82	165,227,594.17
湖南中建信和梅溪湖置业有限公司	12,047,220.68	

项目（或被投资单位）	期末余额	上年年末余额
小计	295,045,893.50	190,777,594.17
减：坏账准备		
合计	295,045,893.50	190,777,594.17

### 3、其他应收款项

#### (1) 按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1年以内	47,167,323,088.04	46,957,363,668.52
1至2年	37,647,857,595.39	8,153,179,715.50
2至3年	4,148,124,752.76	4,535,232,691.21
3年以上	4,183,013,107.66	4,293,248,063.89
小计	93,146,318,543.85	63,939,024,139.12
减：坏账准备		
合计	93,146,318,543.85	63,939,024,139.12

#### (2) 按分类披露

类别	期末余额					上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
个别分析组合	93,146,318,543.85	100.00			93,146,318,543.85	63,939,024,139.12	100.00			63,939,024,139.12
合计	93,146,318,543.85	100.00			93,146,318,543.85	63,939,024,139.12	100.00			63,939,024,139.12

(3) 其他应收款项按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	上年年末账面余额
关联方往来款	84,421,419,205.14	57,631,985,337.50
保证金、押金、备用金等	7,806,907,765.42	5,561,409,717.18
外部往来款	705,015,540.38	518,325,455.89
维修金	43,422,559.20	36,947,488.71
代垫款项	153,012,174.39	127,567,759.76
其他	16,541,299.32	62,788,380.08
合计	93,146,318,543.85	63,939,024,139.12

(五) 存货

1、 存货分类

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	267,669,750,039.24		267,669,750,039.24	252,037,859,988.54		252,037,859,988.54
开发产品	32,716,164,521.15		32,716,164,521.15	20,800,163,074.45		20,800,163,074.45
建造合同形成的已完工未结算资产	1,865,321,284.97		1,865,321,284.97	2,407,469,126.32		2,407,469,126.32
合计	302,251,235,845.36		302,251,235,845.36	275,245,492,189.31		275,245,492,189.31

(六) 其他流动资产

项目	期末余额	上年年末余额
预缴土地增值税	4,468,478,310.35	3,403,088,430.72
预缴增值税及待抵扣进项税额	9,845,848,477.84	5,929,730,632.25
预缴所得税	2,269,073,258.76	1,773,914,897.65
预缴城建税	238,613,919.14	202,180,737.02
预缴(地方)教育税附加	190,746,041.68	152,252,818.58
其他预缴税金	544,337,774.82	31,876,889.22
合计	17,557,097,782.59	11,493,044,405.44

(七) 可供出售金融资产

1、 可供出售金融资产情况

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售权益工具	4,999,700.00		4,999,700.00	4,999,700.00		4,999,700.00
其中：按公允价值 计量						
按成本计量	4,999,700.00		4,999,700.00	4,999,700.00		4,999,700.00
合计	4,999,700.00		4,999,700.00	4,999,700.00		4,999,700.00

## 2、 期末按成本计量的可供出售金融资产

被投资单位	账面余额				减值准备			
	上年年末	本期增加	本期减少	期末	上年年末	本期增加	本期减少	期末
湖南中建信和梅溪湖置业有限公司	4,999,700.00			4,999,700.00				
合计	4,999,700.00			4,999,700.00				

(八) 长期股权投资

被投资单位	上年年末余额	本期增减变动							期末余额	减值准备 期末余额
		追加 投资	减少 投资	权益法下确认的 投资损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放现金股 利或利润	本期计提减 值准备		
合营联营企业										
成都锦府中建房地产开发有限公司	28,888,300.29			-145,181.22						28,743,119.07
长沙禧荣置业有限公司	204,117,502.55			-721,191.34						203,396,311.21
广州碧森房地产开发有限公司	3,490,188.84			-585,158.82						2,905,030.02
武汉荣业房地产有限公司										
桐乡市豪礼企业管理有限公司	5,061,529.42			7,592,236.41						12,653,765.83
北京融筑房地产开发有限公司	135,834,853.09			-1,640,135.11						134,194,717.98
北京辉广企业管理有限公司	69,195,348.66			13,378,694.86						82,574,043.52
苏州依湖置业有限公司	39,502,638.66			2,193,397.58						41,696,036.24
深圳市海清置业发展有限公司										
西安鼎盛东越置业有限公司										
西安合汇兴尚置业有限公司	336,461,625.67			-10,463,429.09						325,998,196.58
西安嘉润荣成置业有限公司				129,525,589.88			129,525,589.88			
上海海创房地产有限公司	148,168,851.99			-26,775.40			92,221,078.65			55,920,997.94

中海企业发展集团有限公司  
2020年1~6月  
财务报表附注

被投资单位	上年年末余额	本期增减变动								期末余额	减值准备 期末余额
		追加 投资	减少 投资	权益法下确认的 投资损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放现金股 利或利润	本期计提减 值准备	其他		
成都锦城中建地产开发有限公司	35,184,782.36			321,985.19						35,506,767.55	
金茂投资(长沙)有限公司	942,441,991.18			129,951,168.24			23,954,084.10			1,048,439,075.32	
厦门市雍景湾房地产有限公司	5,426,607.81			-12,228.60						5,414,379.21	
漳州市滨北置业有限公司	10,197,480.27			-318,459.77						9,879,020.50	
杭州添智投资有限公司											
厦门市毅骏置业有限公司											
北京金良兴业房地产开发有限公司	295,688,067.86			35,647,060.07						331,335,127.93	
北京南悦房地产开发有限公司	728,932,136.41			25,796,191.16						754,728,327.57	
河北雄安市民服务中心有限公司	1,098,568.23			-204,130.43						894,437.80	
华润置地(太原)发展有限公司	132,740,084.14			154,176,511.66						286,916,595.80	
宁波茶亭置业有限公司	24,673,824.21			8,714,597.74						33,388,421.95	
青岛材茂置业有限公司	82,091,919.09			249,601.08						82,341,520.17	
青岛德茂置业有限公司	74,348,025.33			875.45						74,348,900.78	
青岛方辰置业有限公司	32,891,919.78			150,806.98						33,042,726.76	
青岛方川置业有限公司	41,940,774.69			35,995.95						41,976,770.64	
青岛方辉置业有限公司	34,438,296.59			-164,759.56						34,273,537.03	
青岛方虔置业有限公司	117,003,429.35			-1,414,161.58						115,589,267.77	

中海企业发展集团有限公司  
2020年1~6月  
财务报表附注

被投资单位	上年年末余额	本期增减变动							期末余额	减值准备 期末余额	
		追加 投资	减少 投资	权益法下确认的 投资损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放现金股 利或利润	本期计提减 值准备			其他
青岛方腾置业有限公司	45,210,383.27			-74,695.76						45,135,687.51	
青岛方跃置业有限公司	122,607,147.92			-37,143.34						122,570,004.58	
青岛茂坚置业有限公司	8,065,585.25			-28,300.12						8,037,285.13	
青岛茂章置业有限公司	107,168,870.00			-15,590.85						107,153,279.15	
青岛松茂置业有限公司	108,914,870.15			1,038,907.84						109,953,777.99	
青岛腾茂置业有限公司	164,006,137.57			-172,327.77						163,833,809.80	
中海地产(杭州)有限公司	76,696,873.05			2,530,563.47						79,227,436.52	
济南泰晖房地产开发有限公司	410,108,093.27			-12,175,231.32						397,932,861.95	
广州穗海置业有限公司	96,779,130.19			-6,652,694.11						90,126,436.08	
广州增城区润昱置业有限公司	37,905,795.47			-2,756,522.68						35,149,272.79	
北京海盈房地产开发有限公司	285,127,742.70			317,439.90						285,445,182.60	
鄂州中建宝来房地产有限公司				-3,655,566.75					44,862,725.23	41,207,158.48	
合计	4,992,409,375.31			470,357,939.84			245,700,752.63		44,862,725.23	5,261,929,287.75	

(九) 投资性房地产

1、 采用公允价值计量模式的投资性房地产

项目	已完工	在建	合计
1. 上年年末余额	29,306,000,000.00		29,306,000,000.00
2. 本期变动	142,000,000.00	5,978,759,330.59	6,120,759,330.59
加：外购		5,978,759,330.59	5,978,759,330.59
存货\固定资产\在建工程转入			
企业合并增加			
减：处置			
其他转出			
公允价值变动	142,000,000.00		142,000,000.00
3. 期末余额	29,448,000,000.00	5,978,759,330.59	35,426,759,330.59

(十) 固定资产

1、 固定资产及固定资产清理

项目	期末余额	上年年末余额
固定资产	89,004,273.56	93,712,391.14
固定资产清理		
合计	89,004,273.56	93,712,391.14

## 2、 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	运输设备	办公生活设备	合计
1. 账面原值				
(1) 上年年末余额	105,066,851.66	30,668,468.38	39,668,548.87	175,403,868.91
(2) 本期增加金额		2,872,008.69	2,304,325.08	5,176,333.77
—购置		2,872,008.69	2,304,325.08	5,176,333.77
—其他增加				
(3) 本期减少金额	560,281.03	5,410,548.72	7,781,794.97	13,752,624.72
—处置或报废	560,281.03	5,410,548.72	7,781,794.97	13,752,624.72
—其他减少				
(4) 期末余额	104,506,570.63	28,129,928.35	34,191,078.98	166,827,577.96
2. 累计折旧				
(1) 上年年末余额	30,255,044.26	27,127,810.68	24,308,622.83	81,691,477.77
(2) 本期增加金额	1,963,936.66	2,944,489.92	3,056,016.62	7,964,443.20
—计提	1,963,936.66	2,944,489.92	3,056,016.62	7,964,443.20
—其他增加				
(3) 本期减少金额	84,718.89	4,115,010.33	7,632,887.35	11,832,616.57
—处置或报废	84,718.89	4,115,010.33	7,632,887.35	11,832,616.57
—其他减少				
(4) 期末余额	32,134,262.03	25,957,290.27	19,731,752.10	77,823,304.40

项目	房屋及建筑物	运输设备	办公生活设备	合计
3. 减值准备				
(1) 上年年末余额				
(2) 本期增加金额				
— 计提				
— 其他增加				
(3) 本期减少金额				
— 处置或报废				
— 其他减少				
(4) 期末余额				
4. 账面价值				
(1) 期末账面价值	72,372,308.60	2,172,638.08	14,459,326.88	89,004,273.56
(2) 上年年末账面价值	74,811,807.40	3,540,657.70	15,359,926.04	93,712,391.14

## (十一) 无形资产

### 1、 无形资产情况

项目	软件系统	合计
1. 账面原值		
(1) 上年年末余额	58,341,777.47	58,341,777.47
(2) 本期增加金额	11,698,674.18	11,698,674.18
—购置	10,873,060.85	10,873,060.85
—其他增加	825,613.33	825,613.33
(3) 本期减少金额		
—处置		
—其他减少		
(4) 期末余额	70,040,451.65	70,040,451.65
2. 累计摊销		
(1) 上年年末余额	9,915,803.08	9,915,803.08
(2) 本期增加金额	5,554,007.29	5,554,007.29
—计提	5,554,007.29	5,554,007.29
—其他增加		
(3) 本期减少金额		
—处置		
—其他减少		
(4) 期末余额	15,469,810.37	15,469,810.37
3. 减值准备		
(1) 上年年末余额		
(2) 本期增加金额		
—计提		
—其他增加		
(3) 本期减少金额		
—处置		
—其他减少		
(4) 期末余额		
4. 账面价值		
(1) 期末账面价值	54,570,641.28	54,570,641.28

项目	软件系统	合计
(2) 上年年末账面价值	48,425,974.39	48,425,974.39

## (十二) 长期待摊费用

项目	上年年末余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
租赁费	1,769,841.28		1,769,841.28		
装修费	5,150,691.31	6,728,514.52	415,442.27		11,463,763.56
办公家私及其他	1,076,210.00		297,290.92		778,919.08
合计	7,996,742.59	6,728,514.52	2,482,574.47		12,242,682.64

## (十三) 递延所得税资产和递延所得税负债

### 1、 未经抵销的递延所得税资产

项目	期末余额		上年年末余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
计提应付利息	530,259,029.32	132,564,757.33	530,259,029.32	132,564,757.33
可抵扣亏损	1,842,736,509.92	460,684,127.48	1,175,146,136.12	293,786,534.03
内部交易未实现利润	2,174,865,530.96	543,716,382.74	1,898,706,227.12	474,676,556.78
土地增值税清算准备	4,483,237,055.09	1,120,809,263.77	7,337,978,563.48	1,834,494,640.87
合计	9,031,098,125.29	2,257,774,531.32	10,942,089,956.04	2,735,522,489.01

### 2、 未经抵销的递延所得税负债

项目	期末余额		上年年末余额	
	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	22,640,698,480.80	5,660,174,620.20	21,683,867,953.31	5,420,966,988.33
计提应收利息	724,964,819.00	181,241,204.75	521,975,237.40	130,493,809.35
其他	229,896,633.32	57,474,158.33	194,767,446.72	48,691,861.68

项目	期末余额		上年年末余额	
	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
合计	23,595,559,933.12	5,898,889,983.28	22,400,610,637.43	5,600,152,659.36

#### (十四) 其他非流动资产

项目	期末余额	上年年末余额
委托贷款	5,300,000,000.00	
减：一年内到期部分		
投资有限合伙企业	44,274,907.98	54,379,364.08
其他	1,000,000.00	
合计	5,345,274,907.98	54,379,364.08

#### (十五) 短期借款

##### 1、 短期借款分类

项目	期末余额	上年年末余额
保证借款	700,000,000.00	
信用借款	506,000,000.00	2,418,522,400.61
合计	1,206,000,000.00	2,418,522,400.61

#### (十六) 应付账款

项目	期末余额	上年年末余额
工程进度款	21,061,310,881.28	22,219,608,284.34
工程保固金	6,074,391,143.72	4,635,469,461.14
地价款	51,049,526.00	51,049,526.00
销售佣金、广告费等	14,700,576.58	7,521,913.91
其他款项	38,599,025.65	43,106,008.58
合计	27,240,051,153.23	26,956,755,193.97

## (十七) 预收款项

### 1、 预收款项列示

项目	期末余额	上年年末余额
预收售楼款	109,748,566,018.19	97,101,605,070.64
预收租金	196,918,085.64	191,280,642.75
预收工程装修款	944,339,973.28	812,799,481.14
合计	110,889,824,077.11	98,105,685,194.53

### 2、 预收售楼款列示

项目名称	期末余额	上年年末余额
北辛安棚户区改造项目	15,007,543,842.60	17,516,250,620.37
南京中海左岸澜庭项目	7,211,008,491.52	6,993,170,928.44
北京石景山首钢园	4,920,908,499.08	1,671,289,689.91
北京马泉营项目	4,090,892,384.31	3,596,477,547.71
北京丽春湖项目	3,595,827,298.17	2,794,468,741.29
杭州翠苑项目	3,421,229,714.68	543,327,892.66
成都中海天府里	3,377,487,781.65	932,059,933.94
上海红旗村项目	4,979,738,770.64	1,913,324,442.20
昆明寰宇天下	2,943,506,759.63	1,928,030,449.54
北京庞各庄项目	2,800,517,122.35	1,853,936,005.83
太原北寒村城改项目	2,784,723,125.87	1,425,410,439.63
北京魏善庄项目	2,698,518,219.27	2,093,492,290.83
沈阳和平之门	2,494,078,500.89	3,831,723,701.84
宁波明月湖	2,124,648,704.59	1,928,798,977.98
北京瀛海项目	2,009,293,737.61	76,087,188.07
昆明中海云著	1,990,395,174.31	1,298,731,744.95
宁波湾	1,878,355,120.28	645,439,103.09
郑州 234 地块	1,857,276,111.01	1,139,823,121.10
长春中海盛世城	1,825,699,138.72	1,390,067,691.51
成都中海麓湖公馆	1,775,258,665.14	473,942,589.91
长春阅麓山	1,666,557,536.01	988,657,026.84

项目名称	期末余额	上年年末余额
长春尚学府	1,629,076,096.16	1,357,481,485.90
宁波凤凰熙岸	1,521,788,605.50	1,008,089,075.23
长沙梅溪湖项目	1,505,430,657.92	1,290,060,629.48
重庆悦麓山	1,461,016,579.82	1,339,254,294.50
沈阳中海望京府	1,349,026,551.38	494,925,777.98
南昌中海·锦城	1,291,335,278.90	821,560,273.39
长春中海龙玺	1,232,806,385.32	1,094,653,000.92
哈尔滨中海和院	1,206,867,594.50	879,022,072.48
厦门中海九号公馆	1,194,178,472.48	1,034,441,949.54
青岛中海红著	1,191,717,416.51	1,115,729,967.89
济南中海华山珑城	1,109,623,758.72	4,438,252,255.04
杭州云之宸府	1,092,635,250.18	530,324,786.24
大连中海云麓公馆	1,059,389,107.34	396,754,271.56
哈尔滨中海时代	1,056,540,444.04	841,826,310.09
长沙文锦名园	1,006,257,329.36	138,467,365.14
苏州富仕居	984,832,839.45	1,738,979,586.24
长沙中海珑庭	961,247,487.16	418,958,632.11
大连中海万锦公馆	909,395,232.11	2,521,771,848.17
广州中海熙园	888,143,388.99	259,256,671.56
沈阳中海城	877,507,638.62	1,690,474,705.12
北京京西里项目	810,751,655.05	797,330,877.06
武汉中海莲花湖	776,769,018.35	251,733,171.56
南昌中海·湖心半岛	752,432,863.30	484,219,308.26
烟台知孚里	633,269,523.30	439,181,854.50
济南城市居民地块	596,460,328.66	26,363,102.75
青岛中海樾院	578,761,759.27	404,453,075.23
厦门集美 2019JP01 项目	522,346,260.57	
济南国际社区	427,291,977.44	69,133,944.76
新疆雲鼎大观	414,327,422.94	1,120,075,155.05
中山中海世纪荟	401,461,807.16	380,455,435.05
杭州文晖项目	356,078,311.01	
新疆紫云阁项目	346,395,585.32	108,056,283.49

项目名称	期末余额	上年年末余额
东莞中海云麓花园	319,412,072.48	695,458,226.61
福州中海寰宇天下项目	278,413,913.53	21,583,983.50
福州中海凤凰熙岸	271,857,614.68	430,649,818.35
上海奉城项目	218,999,571.56	200,669,297.25
深圳竹坑地块项目	212,455,144.95	
沈阳中海润山府	195,773,664.22	
无锡中海凤凰熙岸	182,326,239.45	264,696,965.14
长春中海蘭庭	164,392,036.53	126,451,689.40
佛山中海金玺公馆	150,612,499.08	46,268,838.53
西安临潼	142,772,791.74	100,002,928.44
石家庄中海·熙岸	91,058,232.11	32,080,801.83
烟台悦公馆	75,481,916.51	744,856,363.30
沈阳中海半山华府	61,631,850.46	1,703,071,650.46
西安尚城	34,560,181.06	31,072,173.72
东莞天钻名苑	28,885,440.37	544,756,455.96
福州福州中海紫御花园	27,062,438.53	25,414,678.90
新疆长沙路地块项目	23,541,311.01	59,619,497.25
漳州中海上湾	8,680,459.70	407,083,115.60
沈阳中海广场	7,897,830.10	20,592,293.38
烟台国际社区	7,397,422.02	33,106,527.52
佛山中海雍和熙岸公馆	3,099,938.53	553,048,455.05
宁波庄桥项目	2,970,398.17	2,912,821,847.71
沈阳中海天誉	2,725,939.51	10,176,589.06
乌鲁木齐南纬巷地块项目	2,043,527.52	742,499,641.28
肇庆中海新城1号公馆	1,063,585.32	443,698,791.74
南京棠城公馆项目	614,678.90	334,077,923.85
武汉中海澳门路地块项目	1,328,501,598.17	1,163,434,128.44
鄂州中海锦城国际项目		689,840,623.85
重庆九龙天颂		76,806,998.17
重庆中海天钻	17,370.64	327,620,254.13
宁波学仕里		1,240,809,711.01
其他项目	305,689,026.18	593,537,507.29

项目名称	期末余额	上年年末余额
合计	109,748,566,018.19	97,101,605,070.64

#### (十八) 应交税费

税费项目	期末余额	上年年末余额
企业所得税	1,369,656,458.19	3,769,150,488.94
土地增值税	6,292,346,049.58	7,400,402,482.07
增值税	5,245,787,802.42	2,328,193,174.80
代扣代缴税金	15,984,884.00	53,687,318.99
城市建设维护税	48,826,208.50	70,401,360.01
教育费附加	36,527,565.59	52,571,590.95
其他	18,311,637.53	17,289,215.74
合计	13,027,440,605.81	13,691,695,631.50

#### (十九) 其他应付款

项目	期末余额	上年年末余额
应付利息	529,538,516.02	646,068,032.86
应付股利	168,415,903.38	240,958,080.79
其他应付款项	144,253,059,751.62	119,456,097,188.09
合计	144,951,014,171.02	120,343,123,301.74

##### 1、 应付利息

项目	期末余额	上年年末余额
中期票据利息	66,739,726.03	151,430,136.99
分期付息企业债券利息	422,896,931.52	233,098,386.55
短期借款利息	8,887,500.00	797,500.00
分期付息到期还本的长期借款利息	20,395,416.80	65,225,190.56
其他债务利息	10,618,941.67	195,516,818.76
合计	529,538,516.02	646,068,032.86

## 2、 应付股利

项目	期末余额	上年年末余额
应付子公司少数股东股利	168,415,903.38	240,958,080.79
合计	168,415,903.38	240,958,080.79

## 3、 其他应付款项

按款项性质列示其他应付款项

项目	期末余额	上年年末余额
关联方往来款	139,550,732,782.78	116,201,873,857.39
外部往来款	3,057,529,422.54	1,119,282,392.65
投标、租赁保证金等	1,296,490,619.63	1,867,291,059.30
土地增值税清算准备金	39,688,779.06	1,320,000.00
代收代缴款项	94,259,909.25	136,939,691.22
其他	214,358,238.36	129,390,187.53
合计	144,253,059,751.62	119,456,097,188.09

## (二十) 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
一年内到期的长期借款	14,531,547,003.67	8,955,138,400.00
合计	14,531,547,003.67	8,955,138,400.00

## (二十一) 其他流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
待转销项税额	10,116,991,654.98	9,277,540,060.67
合计	10,116,991,654.98	9,277,540,060.67

## (二十二) 长期借款

长期借款分类：

项目	期末余额	上年年末余额
质押借款	897,500,000.00	821,493,333.33
抵押借款	1,148,744,868.11	1,438,684,444.97
保证借款	31,837,886,683.75	17,579,492,624.80
信用借款	29,905,807,400.00	25,924,707,400.00
减：一年内到期的长期借款	14,531,547,003.67	8,955,138,400.00
合计	49,258,391,948.19	36,809,239,403.10

## (二十三) 应付债券

### 1、 应付债券明细

项目	期末余额	上年年末余额
15 中海 01—债券代码 136046	3,403,716,000.00	3,403,716,000.00
15 中海 02—债券代码 136049	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
16 中海 01—债券代码 136646	6,000,000,000.00	6,000,000,000.00
18 中海 01—债券代码 112776	3,500,000,000.00	3,500,000,000.00
中票 18 中海地产 MTN001	3,000,000,000.00	3,000,000,000.00
19 中海 01—债券代码 112845	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00
19 中海 02—债券代码 112846	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00
商业抵押贷款支持证券（CMBS）	2,300,500,000.00	
合计	22,704,216,000.00	20,403,716,000.00

2、 应付债券的增减变动（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

债券名称	面值	发行日期	债券 期限	发行金额	上年年末余额	本期发行	按面值计 提利息	溢折价 摊销	本期 偿还	期末余额
15 中海 01—债券 代码 136046	7,000,000,000.00	2015-11-19	3+3 年	7,000,000,000.00	3,403,716,000.00					3,403,716,000.00
15 中海 02—债券 代码 136049	1,000,000,000.00	2015-11-19	5+2 年	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00					1,000,000,000.00
16 中海 01-债券代 码 136646	6,000,000,000.00	2016-8-23	5+5 年	6,000,000,000.00	6,000,000,000.00					6,000,000,000.00
18 中海 01-债券代 码 112776	3,500,000,000.00	2018-10-22	3+3 年	3,500,000,000.00	3,500,000,000.00					3,500,000,000.00
中票 18 中海地产 MTN001	3,000,000,000.00	2018-2-6	3 年	3,000,000,000.00	3,000,000,000.00					3,000,000,000.00
19 中海 01-债券代 码 112845	2,000,000,000.00	2019-1-24	3+3 年	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00					2,000,000,000.00
19 中海 02-债券代 码 112846	1,500,000,000.00	2019-1-24	5+2 年	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00					1,500,000,000.00
商业抵押贷款支 持证券（CMBS）	2,300,500,000.00	2020-4-14	18 年	2,300,500,000.00		2,300,500,000.00				2,300,500,000.00
合计	26,300,500,000.00			26,300,500,000.00	20,403,716,000.00	-				22,704,216,000.00

应付债券说明：

(1) 经中国证券监督管理委员会证监许可[2015]2293号文核准，本公司获准面向合格投资者公开发行面值不超过人民币80亿元（含80亿元）的公司债券。

本公司于2015年11月19日采取网下面向合格投资者簿记建档的方式实际发行票面金额为100元的公司债券80,000,000张，发行规模为80亿元，每年11月19日付息（节假日顺延），到期一次还本，其中：

品种一（6年期，附第3年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，证券代码：136046，证券简称：15中海01）的发行规模为人民币70亿元，最终票面利率为3.40%；

根据原设定回售条款，“15中海01”已于2018年11月已回售3,596,284,000元；本次回售实施完毕后，“15中海01”在上海证券交易所上市并交易的数量为3,403,716,000元，债券存续期后3年票面利率调整为4.20%并固定不变。

品种二（7年期，附第5年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，证券代码：136049，证券简称：15中海02）的发行规模为人民币10亿元，最终票面利率为3.85%。

(2) 经中国证券监督管理委员会证监许可[2016]1720号文核准，本公司获准面向合格投资者公开发行面值不超过人民币60亿元的公司债券。

本公司于2016年8月23日发行采取网下面向合格投资者簿记建档的方式实际发行票面金额为100元的公司债券60,000,000张，发行规模为60亿元，每年8月23日付息（节假日顺延），到期一次还本（10年期，附第5年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，证券代码：136646，证券简称：16中海01）的发行规模为人民币60亿元，最终票面利率为3.10%。

(3) 根据中国银行间市场交易商协会文件中市协注[2016]MTN476号《接受注册通知书》，本公司获准中期票据注册金额为60亿元，注册额度自本通知书落款之日起2年内有效，在注册有效期内可分期发行中期票据。

本公司于2018年2月5日通过集中簿记建档、集中配售的方式在银行间市场公开发行票面金额为100元的中期票据30,000,000张，发行规模为30亿元，每年2月5日付息（节假日顺延），每年付息一次，于兑付日一次性兑付本金及最后一期利息（3年期，证券代码：101800100，

证券简称：18中海地产MTN001），票面利率为5.60%。

（4）经中国证券监督管理委员会证监许可[2018]1328号文核准，本公司获准面向合格投资者公开发行面值不超过人民币70亿元的公司债券。

根据《中海地产集团有限公司2018年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）发行公告》，本公司2018年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（以下简称“本期债券”）基础发行规模为10亿元，设置超额配售选择权，可超额配售不超过25亿元（含25亿元）。本期债券发行期限为6年，附第3年末发行人赎回选择权、发行人票面利率调整选择权和投资者回售选择权。

本期债券发行时间为2018年10月19日至2018年10月22日，最终发行规模为35亿元，最终票面利率为4.00%。上市证券代码：112776，证券简称：18中海01。还本付息方式：采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付，起息日为2018年10月22日。

（5）根据《中海地产集团有限公司2019年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）发行公告》，本次债券采取分期发行的方式，其中本期债券分为两个品种，发行总规模不超过人民币35亿元（含35亿元）。债券票面金额为100元，按面值发行。采用单利按年计息，不计复利。每年每年1月24日付息（节假日顺延），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。

品种一（6年期，附第3年末发行人赎回选择权、发行人票面利率调整选择权和投资者回售选择权，证券代码：112845，证券简称：19中海01）的发行规模为人民币20亿元，最终票面利率为3.47%；

品种二（7年，附第5年末发行人赎回选择权、发行人票面利率调整选择权和投资者回售选择权，证券代码：112846，证券简称：19中海02）的发行规模为人民币亿元，最终票面利率为3.75%。

#### (二十四) 实收资本

项目	上年年末余额	本期变动增（+）减（-）				期末余额
		所有者投入	公积金转增资本（或股本）	其他	小计	
中国海外兴业有限公司	20,000,000,000.00					20,000,000,000.00

说明：上述实收资本由瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所验证，并出具瑞华深圳验字[2016]48460005号验资报告。

#### (二十五) 资本公积

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价	426,500.00			426,500.00
其他资本公积	5,001,659.74			5,001,659.74
合计	5,428,159.74			5,428,159.74

(二十六) 其他综合收益

项目	上年年末余额	本期金额					税后归属于少数股东	期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司		
1. 将重分类进损益的其他综合收益	2,772,852,158.69	18,659,837.33				18,659,837.33		2,791,511,996.02
其中：外币财务报表折算差额	-37,464,223.60	18,659,837.33				18,659,837.33		-18,804,386.27
投资性房地产公允价值计量差额	2,810,316,382.29							2,810,316,382.29
其他综合收益合计	2,772,852,158.69	18,659,837.33				18,659,837.33		2,791,511,996.02

## (二十七) 盈余公积

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	4,184,279,168.48			4,184,279,168.48
合计	4,184,279,168.48			4,184,279,168.48

注：根据《公司法》、公司章程的规定，本公司按净利润的10%提取法定盈余公积。

法定盈余公积累计额达到本公司注册资本50%以上的，不再提取。

本公司在提取法定盈余公积金后，可提取任意盈余公积金。经批准，任意盈余公积金可用于弥补以前年度亏损或增加股本。

## (二十八) 未分配利润

项目	本期金额	上期金额
调整前上年年末未分配利润	93,606,222,594.11	75,166,396,448.19
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后年初未分配利润	93,606,222,594.11	75,166,396,448.19
加：本期归属于母公司所有者的净利润	6,984,209,921.58	18,982,252,082.64
减：提取法定盈余公积		542,425,936.72
提取任意盈余公积		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	100,590,432,515.69	93,606,222,594.11

## (二十九) 营业收入和营业成本

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	40,549,515,875.11	29,490,260,797.00	24,109,159,757.46	16,463,290,142.84
其他业务	294,378,474.87	78,316,535.61	190,595,765.11	11,594,375.82
合计	40,843,894,349.98	29,568,577,332.61	24,299,755,522.57	16,474,884,518.66

营业收入明细：

项目	本期金额	上期金额
主营业务收入	40,549,515,875.11	24,109,159,757.46
其中：房产开发	39,346,997,814.99	23,049,882,002.14
物业出租	639,631,924.97	655,766,786.91
承包工程	562,886,135.15	403,510,968.41
其他业务收入	294,378,474.87	190,595,765.11
其中：物业管理	70,581,556.35	28,256,527.47
商标使用权收入	166,639,937.16	162,339,237.64
其他	57,156,981.36	
合计	40,843,894,349.98	24,299,755,522.57

(三十) 财务费用

项目	本期金额	上期金额
利息支出	440,243,514.52	926,849,153.84
减：利息收入	674,437,870.13	777,662,290.43
汇兑损益	-3,019.20	20.59
手续费等	13,907,682.04	4,165,611.89
合计	-220,289,692.77	153,352,495.89

二、 合并范围的变更

(一) 本年新纳入合并范围的子公司

单位名称	设立/购买日期	变动原因	直接（间接） 持股比例
石家庄中海盈安房地产开发有限公司	2020-01-03	设立	100%
北京鑫安兴业房地产开发有限公司	2020-02-17	设立	100%
上海佳桦房地产开发有限公司	2020-04-21	设立	100%
佛山中海盛和房地产开发有限公司	2020-06-05	设立	100%
北京中开盈泰房地产开发有限公司	2020-04-24	设立	100%

单位名称	设立/购买日期	变动原因	直接（间接） 持股比例
太原中海景昌房地产开发有限公司	2020-05-22	设立	100%
太原中海凯源房地产开发有限公司	2020-06-18	设立	100%
中工建设工程管理(天津)有限公司	2020-06-12	设立	100%
长沙润湖置业开发有限公司	2020-05-06	设立	100%
长沙润湘置业开发有限公司	2020-05-12	设立	100%
沈阳中海福华房地产开发有限公司	2020-05-12	设立	100%
大连鼎泰港隆房地产有限公司	2020-06-05	设立	100%
深圳海智创科技有限公司	2020-03-24	设立	100%