

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」）於二零一六年八月十八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）發行人民幣債券的公告。

根據有關規定，中海企業發展集團有限公司已經於上海證券交易所（<http://www.sse.com.cn>）網站上載了《中海企業發展集團有限公司公司債券中期報告（2023年）》及《中海企業發展集團有限公司2023年半年度財務報告及附註》，及於深圳證券交易所（<http://www.szse.cn>）網站上載了《中海企業發展集團有限公司公司債券半年度報告（2023年）》。

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，二零二三年八月三十一日

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）及趙文海先生為本公司之非執行董事；而李民斌先生、陳家強教授及陳清霞博士為本公司之獨立非執行董事。

1. 中海企業發展集團有限公司
公司債券中期報告（2023年）
(連本頁共47頁)

中海企业发展集团有限公司

公司债券中期报告

(2023 年)

二〇二三年八月

重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

本公司董事、高级管理人员已对中期报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对中期报告提出书面审核意见，监事已对中期报告签署书面确认意见。

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员保证中期报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

本公司中期报告中的财务报告未经审计。

重大风险提示

投资者参与投资本公司发行的公司债券时，应认真考虑各项可能对公司债券的偿付、价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素。

截至本报告期末，公司面临的风险因素与上一期定期报告所披露的重大风险相比无重大变化，请投资者仔细阅读募集说明书中的“风险因素”等有关章节。

目录

重要提示	2
重大风险提示	3
释义	5
第一节 发行人情况	6
一、 公司基本信息	6
二、 信息披露事务负责人	6
三、 控股股东、实际控制人及其变更情况	7
四、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况	8
五、 公司业务和经营情况	8
六、 公司治理情况	11
第二节 债券事项	12
一、 公司债券情况（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）	12
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况	22
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况	23
四、 公司债券募集资金情况	23
五、 发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况	23
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况	23
第三节 报告期内重要事项	23
一、 财务报告审计情况	23
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正	23
三、 合并报表范围调整	24
四、 资产情况	24
五、 非经营性往来占款和资金拆借	25
六、 负债情况	26
七、 利润及其他损益来源情况	28
八、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十	28
九、 对外担保情况	28
十、 重大诉讼情况	28
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况	28
十二、 向普通投资者披露的信息	29
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项	29
一、 发行人为可交换债券发行人	29
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人	29
三、 发行人为绿色债券发行人	29
四、 发行人为永续期公司债券发行人	29
五、 发行人为扶贫债券发行人	29
六、 发行人为乡村振兴债券发行人	29
七、 发行人为一带一路债券发行人	29
八、 科技创新债或者双创债	29
九、 低碳转型（挂钩）公司债券	29
十、 纾困公司债券	29
第五节 发行人认为应当披露的其他事项	30
第六节 备查文件目录	31
财务报表	33
附件一： 发行人财务报表	33

释义

本公司、公司、发行人、中海地产	指	中海企业发展集团有限公司
董事会	指	本公司董事会
公司章程	指	《中海企业发展集团有限公司章程》
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
财政部	指	中华人民共和国财政部
债券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司
审计机构	指	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
资信评级机构、联合资信	指	联合资信评估股份有限公司
中海兴业	指	中国海外兴业有限公司，为公司唯一股东
香港联交所	指	香港联合交易所有限公司
中海发展	指	中国海外发展有限公司（00688.HK）
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
企业会计准则	指	财政部于2006年2月15日颁布的《企业会计准则—基本准则》和38项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释以及其他相关规定
交易日	指	上海证券交易所的营业日
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日和/或休息日）
工作日	指	每周一至周五，不含法定节假日或休息日
报告期	指	2023年1-6月
元	指	如无特别说明，为人民币元

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	中海企业发展集团有限公司
中文简称	中海地产
外文名称（如有）	CHINA OVERSEAS PROPERTY GROUPCO.,LTD
外文缩写（如有）	COHL
法定代表人	张智超
注册资本（万元）	2,000,000
实缴资本（万元）	2,000,000
注册地址	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
办公地址	广东省深圳市 福田区福华路 399 号中海大厦十二楼
办公地址的邮政编码	518048
公司网址（如有）	www.coli688.com
电子信箱	coli.ir@cohl.com

二、信息披露事务负责人

姓名	郭光辉
在公司所任职务类型	<input checked="" type="checkbox"/> 董事 <input type="checkbox"/> 高级管理人员
信息披露事务负责人具体职务	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

三、控股股东、实际控制人及其变更情况

（一）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：中国海外兴业有限公司

报告期末实际控制人名称：国务院国有资产监督管理委员会

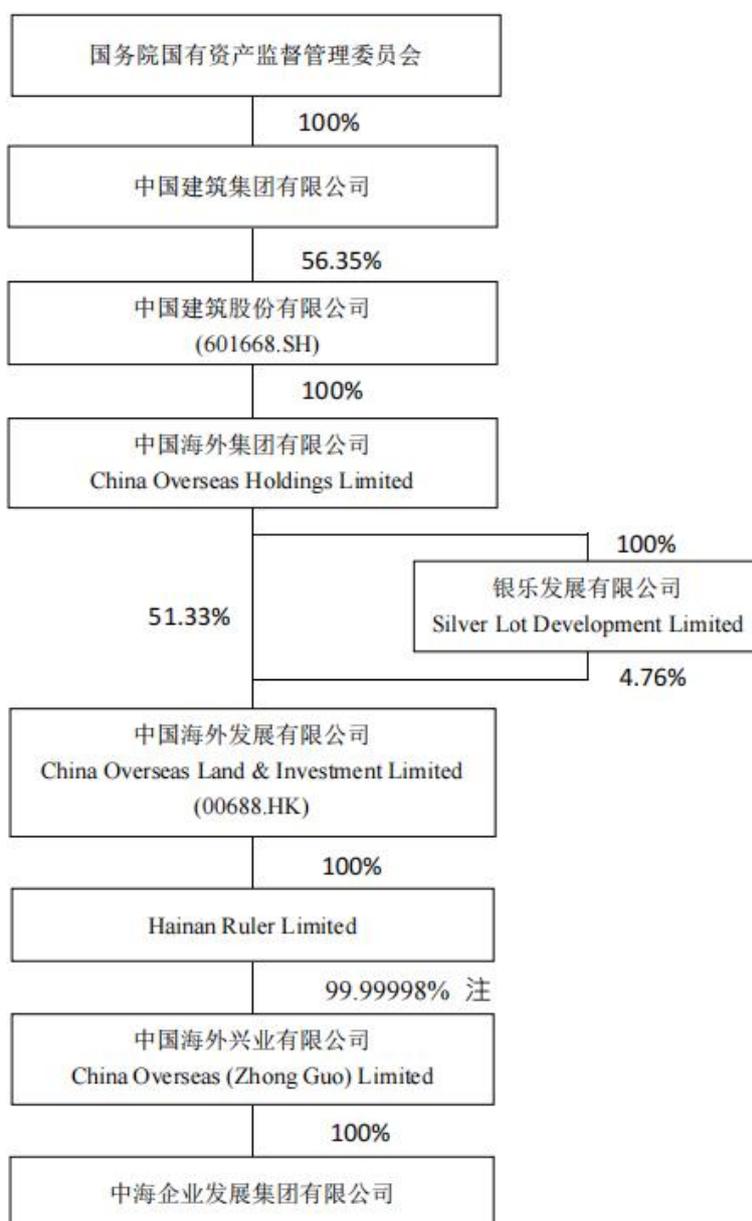
报告期末控股股东资信情况：报告期内无异常

报告期末实际控制人资信情况：报告期内无异常

报告期末控股股东对发行人的持股比例及股权¹受限情况：持股 100%，无股权受限

报告期末实际控制人对发行人的持股比例及股权受限情况：无股权受限情况

发行人与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图（有实际控制人的披露至实际控制人，无实际控制人的，相关控股股东穿透披露至最终自然人、法人或结构化主体）



¹均包含股份，下同。

控股股东为机关法人、国务院组成部门或相关机构直接监管的企业以外的主体

适用 不适用

实际控制人为自然人

适用 不适用

（二） 报告期内控股股东的变更情况

适用 不适用

（三） 报告期内实际控制人的变更情况

适用 不适用

四、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

（一） 报告期内董事、监事、高级管理人员是否发生变更

发生变更 未发生变更

（二） 报告期内董事、监事、高级管理人员离任人数

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：0人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员总人数0%。

（三） 定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人的法定代表人：张智超

发行人的董事长或执行董事：张智超

发行人的其他董事：罗亮、郭光辉

发行人的监事：徐丰

发行人的总经理：张智超

发行人的财务负责人：郭光辉

发行人的其他非董事高级管理人员：无

五、公司业务和经营情况

（一） 公司业务情况

1.报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式、主营业务开展情况

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。

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。

2.报告期内公司所处行业情况，包括所处行业基本情况、发展阶段、周期性特点等，以及公司所处的行业地位、面临的主要竞争状况，可结合行业特点，针对性披露能够反映公司核心竞争力的行业经营性信息

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。

3.报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况是否发生重大变化，以及变化对公司生产经营和偿债能力产生的影响

2023年上半年，受消费、土地转让行情不及预期的影响，全国房地产市场经历了前所未有的挑战，商品房销售规模大幅下降，房地产开发投资累计同比负增长。同时，我国经济运行外部环境仍严峻复杂，经济下行压力加大，“稳地产”对“稳经济”十分重要。今年以来，中央和各部委频繁释放积极信号，各地全面落实因城施策，行业政策环境进入宽松周期。

本公司作为头部中央国有房地产企业，公司经营情况良好，房地产行业政策变化不会对公司生产经营和偿债能力产生重大不利影响。

（二） 新增业务板块

报告期内发行人合并报表范围新增收入或者利润占发行人合并报表相应数据 10%以上业务板块

是 否

（三） 主营业务情况

1. 分板块、分产品情况

(1)业务板块情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
房产开发	579.99	464.12	19.98	93.20	786.82	591.05	24.88	94.19
物业出租	11.09	8.50	23.35	1.78	21.08	18.57	11.91	2.52
承包工程	8.54	2.15	74.82	1.37	9.09	1.14	87.46	1.09

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
销售商品	20.36	18.81	7.61	3.27	17.42	16.21	6.95	2.09
其他业务	2.32	1.76	24.14	0.37	0.99	0.51	48.48	0.12
合计	622.30	495.35	20.40	100.00	835.39	627.48	24.89	100.00

(2) 各产品（或服务）情况

√适用 □不适用

请在表格中列示占公司合并口径营业收入或毛利润 10%以上的产品（或服务），或者在所属业务板块中收入占比最高的产品（或服务）

单位：亿元 币种：人民币

产品/服务	所属业务板块	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年同期增减 (%)	营业成本比上年同期增减 (%)	毛利率比上年同期增减 (%)
房地产	房产开发	579.99	464.12	19.98	-26.29	-21.48	-19.71
其他（营业收入或毛利润小于 10% 小计）	/	42.31	31.23	26.19	/	/	/
合计	—	622.30	495.35	—	-26.29		—

2. 收入和成本分析

各业务板块、各产品（或服务）营业收入、营业成本、毛利率等指标同比变动在 30%以上的，发行人应当结合所属行业整体情况、经营模式、业务开展实际情况等，进一步说明相关变动背后的经营原因及其合理性。

近年来，公司主营业务收入占比保持在较高水平，营业收入、营业成本、毛利率等指标同比无较大幅度变化，经营情况稳健。

（四） 公司关于业务发展目标的讨论与分析

1. 结合公司面临的特定环境、所处行业及所从事业务的特征，说明报告期末的业务发展目标

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。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 & 现代服务”三大产业群。

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。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2021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；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。

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。

2.公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

（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。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。公司将密切关注产业政策变化，适时调整公司发展战略，适应整体政策走向。

（2）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。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。公司将密切关注土地政策变化，适时调整公司发展战略，适应整体政策走向。

六、公司治理情况

（一） 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间不能保证独立性的情况：

是 否

（二） 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面的相互独立情况：

中海发展（00688.HK）是本公司间接控股股东，为香港联交所上市公司。本期发行人中海地产为中海发展的境内子公司。截至2023年6月末，发行人为中海发展在境内最大的房地产经营主体，发行人的业务、资产规模在中海发展的占比具有绝对优势。本公司作为中海发展最大的境内子公司，与控股股东在业务、资产、人员、财务、机构等方面的独立性良好。

本公司及控股子公司已经具备了经营房地产业务所需的资质及完整的业务体系，项目的立项、土地储备、勘探规划、设计、工程、施工、采购、销售及售后服务等业务流程均能够独立运作。本公司及控股子公司拥有经营房地产业务相关的资产，包括但不限于土地、资质的所有权或使用权。在土地、资质方面，本公司及控股子公司资产独立完整、产权明确，不存在公司控股股东及其控制的其他企业占用本公司及控股子公司土地、资质的情况。公司设立了董事会等管理、监督机构，构建了决策制度有效、职权范围明确的法人治理结构和制衡机制。公司依据房地产业务特征和自身发展需要，设立了总师办和综合管理部、人力资源部、财务资金部、监察审计部、数字科技部、法律合规部、运营管理部等18个职能部门，行使相应的经营管理职权，各部门权责明确、相互协调。

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

（三） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

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

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

（四） 发行人报告期内是否存在违反法律法规、自律规则、公司章程、公司信息披露事务管理制度等规定的情况

是 否

（五） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

是 否

第二节 债券事项

一、公司债券情况（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元 币种：人民币

1、债券名称	中海企业发展集团有限公司2020年面向专业投资者公开发行人公司债券(第一期)(品种一)
2、债券简称	20中海03
3、债券代码	149283.SZ
4、发行日	2020年11月5日
5、起息日	2020年11月9日
6、2023年8月31日后的最近回售日	-
7、到期日	2023年11月9日
8、债券余额	24.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.40
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
11、交易场所	深交所
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司、中信证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司
13、受托管理人	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	专业机构投资者
15、适用的交易机制	协商成交、竞买成交、询价成交、点击成交、匹配成交
16、是否存在终止上市或者	否

挂牌转让的风险及其应对措施	
1、债券名称	中海地产集团有限公司2019年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二)
2、债券简称	19中海02
3、债券代码	112846.SZ
4、发行日	2019年1月22日
5、起息日	2019年1月24日
6、2023年8月31日后的最近回售日	2024年1月24日
7、到期日	2026年1月24日
8、债券余额	15.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.75
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
11、交易场所	深交所
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司、中信证券股份有限公司、中银国际证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	专业机构投资者
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	中海企业发展集团有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)
2、债券简称	21中海01
3、债券代码	149512.SZ
4、发行日	2021年6月10日
5、起息日	2021年6月15日
6、2023年8月31日后的最近回售日	-
7、到期日	2024年6月15日
8、债券余额	20.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.25
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
11、交易场所	深交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司、国泰君安证券股份有限公司、平安证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	专业机构投资者
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
16、是否存在终止上市或者	否

挂牌转让的风险及其应对措施	
1、债券名称	中海企业发展集团有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)(品种二)
2、债券简称	21中海04
3、债券代码	149549.SZ
4、发行日	2021年7月8日
5、起息日	2021年7月12日
6、2023年8月31日后的最近回售日	2024年7月12日
7、到期日	2025年7月12日
8、债券余额	20.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.25
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
11、交易场所	深交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司、平安证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	专业机构投资者
15、适用的交易机制	匹配成交、询价成交、点击成交、协商成交、竞买成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	中海企业发展集团有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券(第四期)(品种一)
2、债券简称	21中海07
3、债券代码	149712.SZ
4、发行日	2021年11月23日
5、起息日	2021年11月25日
6、2023年8月31日后的最近回售日	-
7、到期日	2024年11月25日
8、债券余额	17.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.08
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
11、交易场所	深交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司、国泰君安证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司、平安证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	专业机构投资者
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、协商成交、竞买成交

16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否
----------------------------	---

1、债券名称	中海企业发展集团有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券(第五期)(品种一)
2、债券简称	21 中海 09
3、债券代码	149749.SZ
4、发行日	2021年12月16日
5、起息日	2021年12月20日
6、2023年8月31日后的最近回售日	-
7、到期日	2024年12月20日
8、债券余额	13.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.98
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
11、交易场所	深交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司、国泰君安证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司、平安证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	专业机构投资者
15、适用的交易机制	协商成交、竞买成交、询价成交、点击成交、匹配成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	中海企业发展集团有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)
2、债券简称	22 中海 01
3、债券代码	149846.SZ
4、发行日	2022年4月1日
5、起息日	2022年4月7日
6、2023年8月31日后的最近回售日	-
7、到期日	2025年4月7日
8、债券余额	20.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.05
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
11、交易场所	深交所
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司、中信证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司
13、受托管理人	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	专业机构投资者

15、适用的交易机制	协商成交、竞买成交、询价成交、点击成交、匹配成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	中海企业发展集团有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)(品种一)
2、债券简称	22中海03
3、债券代码	149913.SZ
4、发行日	2022年5月6日
5、起息日	2022年5月10日
6、2023年8月31日后的最近回售日	-
7、到期日	2025年5月10日
8、债券余额	15.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.75
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
11、交易场所	深交所
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司、中信证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司
13、受托管理人	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	专业机构投资者
15、适用的交易机制	竞买成交、询价成交、点击成交、匹配成交、协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	中海企业发展集团有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券(第三期)(品种一)
2、债券简称	22中海05
3、债券代码	149950.SZ
4、发行日	2022年9月16日
5、起息日	2022年9月20日
6、2023年8月31日后的最近回售日	-
7、到期日	2025年9月20日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.40
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
11、交易场所	深交所
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司、中信证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司
13、受托管理人	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	专业机构投资者

15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	中海企业发展集团有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券(第四期)(品种一)
2、债券简称	22中海07
3、债券代码	148160.SZ
4、发行日	2022年12月16日
5、起息日	2022年12月20日
6、2023年8月31日后的最近回售日	-
7、到期日	2025年12月20日
8、债券余额	15.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.25
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
11、交易场所	深交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司、国泰君安证券股份有限公司、平安证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	专业机构投资者
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、协商成交、竞买成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	中海企业发展集团有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二)
2、债券简称	21中海02
3、债券代码	149513.SZ
4、发行日	2021年6月10日
5、起息日	2021年6月15日
6、2023年8月31日后的最近回售日	-
7、到期日	2026年6月15日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.55
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
11、交易场所	深交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司、国泰君安证券股份有限公司、平安证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	专业机构投资者

15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	中海企业发展集团有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券(第三期)(品种二)
2、债券简称	21中海06
3、债券代码	149588.SZ
4、发行日	2021年8月5日
5、起息日	2021年8月9日
6、2023年8月31日后的最近回售日	2026年8月9日
7、到期日	2028年8月9日
8、债券余额	15.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.25
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
11、交易场所	深交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司、国泰君安证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司、平安证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	专业机构投资者
15、适用的交易机制	协商成交、竞买成交、点击成交、询价成交、匹配成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	中海地产集团有限公司公开发行2016年公司债券(第一期)
2、债券简称	16中海01
3、债券代码	136646.SH
4、发行日	2016年8月19日
5、起息日	2016年8月23日
6、2023年8月31日后的最近回售日	-
7、到期日	2026年8月23日
8、债券余额	19.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.60
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	专业机构投资者

15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、协商成交、竞买成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	中海企业发展集团有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券(第四期)(品种二)
2、债券简称	21中海08
3、债券代码	149713.SZ
4、发行日	2021年11月23日
5、起息日	2021年11月25日
6、2023年8月31日后的最近回售日	-
7、到期日	2026年11月25日
8、债券余额	12.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.38
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
11、交易场所	深交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司、国泰君安证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司、平安证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	专业机构投资者
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	中海企业发展集团有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券(第五期)(品种二)
2、债券简称	21中海10
3、债券代码	149750.SZ
4、发行日	2021年12月16日
5、起息日	2021年12月20日
6、2023年8月31日后的最近回售日	-
7、到期日	2026年12月20日
8、债券余额	8.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.38
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
11、交易场所	深交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司、国泰君安证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司、平安证券股份有限公司

13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	专业机构投资者
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、竞买成交、询价成交、协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	中海企业发展集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二)
2、债券简称	22 中海 02
3、债券代码	149847.SZ
4、发行日	2022 年 4 月 1 日
5、起息日	2022 年 4 月 7 日
6、2023 年 8 月 31 日后的最近回售日	-
7、到期日	2027 年 4 月 7 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.50
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
11、交易场所	深交所
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司、中信证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司
13、受托管理人	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	专业机构投资者
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	和否

1、债券名称	中海企业发展集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)(品种二)
2、债券简称	22 中海 04
3、债券代码	149914.SZ
4、发行日	2022 年 5 月 6 日
5、起息日	2022 年 5 月 10 日
6、2023 年 8 月 31 日后的最近回售日	-
7、到期日	2027 年 5 月 10 日
8、债券余额	15.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.48
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
11、交易场所	深交所
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司、中信证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司

13、受托管理人	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	专业机构投资者
15、适用的交易机制	询价成交、点击成交、匹配成交、竞买成交、协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	中海企业发展集团有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券(第三期)(品种二)
2、债券简称	22中海06
3、债券代码	149951.SZ
4、发行日	2022年9月16日
5、起息日	2022年9月20日
6、2023年8月31日后的最近回售日	-
7、到期日	2027年9月20日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.15
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
11、交易场所	深交所
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司、中信证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司
13、受托管理人	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	专业机构投资者
15、适用的交易机制	匹配成交、询价成交、点击成交、竞买成交、协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	中海企业发展集团有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券(第四期)(品种二)
2、债券简称	22中海08
3、债券代码	148161.SZ
4、发行日	2022年12月16日
5、起息日	2022年12月20日
6、2023年8月31日后的最近回售日	-
7、到期日	2027年12月20日
8、债券余额	15.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.70
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
11、交易场所	深交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司、国泰君安证券股份有限公司、平安证券股份有限公司

13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	专业机构投资者
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

本公司所有公司债券均不含选择权条款 本公司的公司债券有选择权条款

债券代码	112846.SZ
债券简称	19 中海 02
债券约定的选择权条款名称	<input checked="" type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 回售选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input type="checkbox"/> 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	不适用

债券代码	149549.SZ
债券简称	21 中海 04
债券约定的选择权条款名称	<input checked="" type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 回售选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input type="checkbox"/> 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	不适用

债券代码	149588.SZ
债券简称	21 中海 06
债券约定的选择权条款名称	<input checked="" type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 回售选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input type="checkbox"/> 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否

条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	不适用
--	-----

债券代码	136646.SH
债券简称	16 中海 01
债券约定的选择权条款名称	<input checked="" type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 回售选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input type="checkbox"/> 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	不适用

三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

本公司所有公司债券均不含投资者保护条款 本公司的公司债券有投资者保护条款

四、公司债券募集资金情况

本公司所有公司债券在报告期内均不涉及募集资金使用或者整改
 公司债券在报告期内涉及募集资金使用或者整改

五、发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况

适用 不适用

六、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

适用 不适用

（二）截至报告期末增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

适用 不适用

第三节 报告期内重要事项

一、财务报告审计情况

标准无保留意见 其他审计意见 未经审计

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

适用 不适用

三、合并报表范围调整

报告期内新增合并财务报表范围内子公司，且新增的子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产任一占合并报表10%以上

适用 不适用

报告期内减少合并财务报表范围内子公司，且减少的子公司上个报告期内营业收入、净利润或上个报告期末总资产占上个报告期合并报表10%以上

适用 不适用

四、资产情况

（一）资产及变动情况

1. 占发行人合并报表范围总资产10%以上的资产类报表项目的资产

项目名称	主要构成
货币资金	银行存款
其他应收款	关联方往来款、保证金、押金、备用金等
存货	开发成本、开发产品
投资性房地产	房屋、建筑物和土地使用权

2. 主要资产情况及其变动原因

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	2022年末余额	变动比例（%）	变动比例超过30%的，说明原因
合同资产	2.84	6.03	-52.92	工程款结转
一年内到期的非流动资产	40.46	27.97	44.61	一年内到期的长期应收款和债券投资增加所致
债权投资	89.90	18.80	378.19	委托贷款增加所致
长期应收款	13.68	34.93	-60.85	企业往来借款减少所致
在建工程	0.00	0.01	-62.26	在建工程结转所致
开发支出	0.54	0.27	100.62	总部软件系统开发投入增加所致
长期待摊费用	1.08	0.75	43.52	装修费用增加所致

（二）资产受限情况

1. 资产受限情况概述

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产类别	受限资产账面价值（包含该类别资产非受限部分）	资产受限部分账面价值	受限资产评估价值（如有）	资产受限部分账面价值占该类别资产账面价值的比例（%）
货币资金	810.06	0.74		0.09
投资性房地产	990.66	192.74	192.74	19.46
合计	1,800.72	193.48	—	—

2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产 10%

适用 不适用

3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

截至报告期末，直接或间接持有的重要子公司股权存在权利受限情况

适用 不适用

五、非经营性往来占款和资金拆借

（一）非经营性往来占款和资金拆借余额

1.报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：904.17亿元；

2.报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：822.86亿元，收回：737.72亿元；

3.报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

无。

4.报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：989.31亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：989.31亿元。

（二）非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：44.44%，是否超过合并口径净资产的 10%：

是 否

1. 截止报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借的主要构成、形成原因：

发行人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。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。

2. 发行人非经营性往来占款和资金拆借账龄结构

单位：亿元 币种：人民币

占款/拆借时间	占款/拆借金额	占款/拆借比例
已到回款期限的	0.00	0.00%
尚未到期，且到期日在 6 个月内（含）的	0.00	0.00%
尚未到期，且到期日在 6 个月-1 年内（含）的	528.85	53.46%
尚未到期，且到期日在 1 年后的	460.46	46.54%
合计	989.31	100%

3. 报告期末，发行人非经营性往来占款和资金拆借前5名债务方

单位：亿元 币种：人民币

拆借方/ 占款人名 称或者姓 名	报告期 发生额	期末未收 回金额	拆借/占 款方的资 信状况	拆借/占款及 未收回原因	回款安排	回款期限结 构
中海地产 集团有限 责任公司	-161.07	204.10	资信情况 正常	尚未到回款 约定期限	按约定逐步 回款	长期
珠海市海 悦房地产 开发有限 公司	-2.40	62.19	资信情况 正常	尚未到回款 约定期限	按约定逐步 回款	长期
中國海外 興業有限 公司	53.82	54.65	资信情况 正常	尚未到回款 约定期限	按约定逐步 回款	长期
西安中海 海悦房地 产有限公 司	38.53	38.53	资信情况 正常	尚未到回款 约定期限	按约定逐步 回款	长期
东莞市中 海嘉麟房 地产开发 有限公司	-0.56	28.26	资信情况 正常	尚未到回款 约定期限	按约定逐步 回款	长期

（三） 以前报告期内披露的回款安排的执行情况

√完全执行 □未完全执行

六、负债情况

（一） 有息债务及其变动情况

1. 发行人债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为887.21亿元和785.92亿元，报告期内有息债务余额同比变动-11.42%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务 类别	到期时间				金额合计	金额占有 息债务的 占比
	已逾期	6个月以内 (含)	6个月(不 含)至1 年(含)	超过1年 (不含)		
公司信用 类债券	0.00	39.00	35.00	399.00	473.00	60.18%
银行贷款	0.00	0.00	18.77	288.34	307.10	39.08%
非银行金 融机构贷 款	0.00	0.00	0.00	5.82	5.82	0.74%
其他有息 债务	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%

合计	0.00	39.00	53.77	693.16	785.92	—
----	------	-------	-------	--------	--------	---

报告期末发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额313亿元，企业债券余额0亿元，非金融企业债务融资工具余额160亿元，且共有39亿元公司信用类债券在2023年9至12月内到期或回售偿付。

2. 发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为1,244.77亿元和1,062.54亿元，报告期内有息债务余额同比变动-14.64%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6个月以内（含）	6个月（不含）至1年（含）	超过1年（不含）		
公司信用类债券	0.00	39.00	35.01	411.81	485.82	45.72%
银行贷款	0.00	0.00	19.27	380.79	400.06	37.65%
非银行金融机构贷款	0.00	0.00	27.17	149.48	176.66	16.63%
其他有息债务	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%
合计	0.00	39.00	81.45	942.08	1,062.54	—

报告期末，发行人合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额313亿元，企业债券余额0亿元，非金融企业债务融资工具余额160亿元，且共有39亿元公司信用类债券在2023年9至12月内到期或回售偿付。

3. 境外债券情况

截止报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额0亿元人民币，且在2023年9至12月内到期的境外债券余额为0亿元人民币。

（二）报告期末存在逾期金额超过1000万元的有息债务或者公司信用类债券逾期情况

适用 不适用

（三）主要负债情况及其变动原因

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	2022年余额	变动比例（%）	变动比例超过30%的，说明原因
应付票据	2.30	0.08	2,658.85	银行承兑汇票增加
预收款项	2.14	1.59	34.67	预收租金增加
应付职工薪酬	0.24	0.16	43.82	应付短期薪酬和退休资金增加所致
应交税费	92.63	134.57	-31.16	企业所得税、土地增值税减少所致
一年内到期的非流动负债	128.99	217.33	-40.65	一年内到期长期借款减少所致
长期应付款	21.38	39.02	-45.19	往来拆借款减少所致

（四）可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

适用 不适用

七、利润及其他损益来源情况

（一）基本情况

报告期利润总额：108.84亿元

报告期非经常性损益总额：74.71亿元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

适用 不适用

（二）投资状况分析

如来源于单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对发行人合并口径净利润影响达到20%以上

适用 不适用

（三）净利润与经营性净现金流差异

报告期公司经营活动产生的现金净流量与报告期净利润存在重大差异

适用 不适用

八、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

是 否

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：177.44亿元

报告期末对外担保的余额：158.66亿元

报告期对外担保的增减变动情况：18.78亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：109.69亿元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外单笔担保金额或者对同一对象的担保金额是否超过报告期末净资产10%：是 否

十、重大诉讼情况

截至报告期末是否存在重大未决诉讼、证券特别代表人诉讼

是 否

十一、报告期内信息披露事务管理制度变更情况

发生变更 未发生变更

十二、 向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

是 否

第四节 特定品种债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换债券发行人

适用 不适用

二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

适用 不适用

三、发行人为绿色债券发行人

适用 不适用

四、发行人为永续期公司债券发行人

适用 不适用

五、发行人为扶贫债券发行人

适用 不适用

六、发行人为乡村振兴债券发行人

适用 不适用

七、发行人为一带一路债券发行人

适用 不适用

八、科技创新债或者双创债

适用 不适用

九、低碳转型（挂钩）公司债券

适用 不适用

十、纾困公司债券

适用 不适用

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

无。

第六节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的中期报告、半年度财务信息。

发行人披露的公司债券信息披露文件可在交易所网站上进行查询，
<http://www.sse.com.cn/>。

（以下无正文）

(以下无正文，为中海企业发展集团有限公司 2023 年公司债券中期报告盖章页)



中海企业发展集团有限公司

2023 年 8 月 30 日

财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表 2023年06月30日

编制单位：股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2023年06月30日	2022年12月31日
流动资产：		
货币资金	81,005,630,451.79	77,479,073,712.47
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
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	5,918,006,487.55	7,010,845,543.83
应收款项融资		
预付款项	1,015,402,521.69	879,067,383.52
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	104,817,592,067.30	85,602,878,950.66
其中：应收利息		
应收股利	37,597,220.68	37,597,220.68
买入返售金融资产		
存货	284,236,265,704.22	306,775,811,211.28
合同资产	284,064,709.80	603,347,129.85
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	4,045,531,740.47	2,797,490,962.80
其他流动资产	19,548,619,495.36	17,539,686,817.86
流动资产合计	500,871,113,178.18	498,688,201,712.27
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资	8,990,000,000.00	1,880,000,000.00
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款	1,367,533,281.48	3,492,719,047.95
长期股权投资	12,753,762,018.83	12,298,014,235.21
其他权益工具投资	30,019,700.00	30,019,700.00

其他非流动金融资产		
投资性房地产	99,066,497,734.36	96,876,808,765.61
固定资产	951,782,963.03	970,421,408.02
在建工程	330,275.23	875,053.99
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	684,881,339.19	742,151,425.16
无形资产	75,598,148.93	93,608,381.79
开发支出	53,756,450.33	26,795,318.39
商誉		
长期待摊费用	107,781,476.93	75,100,010.90
递延所得税资产	4,273,329,291.16	4,283,687,173.23
其他非流动资产	59,471,492.10	67,819,277.10
非流动资产合计	128,414,744,171.57	120,838,019,797.35
资产总计	629,285,857,349.75	619,526,221,509.62
流动负债：		
短期借款	200,316,666.67	200,348,333.33
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
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	230,361,701.27	8,349,907.19
应付账款	45,641,955,262.67	50,853,057,122.29
预收款项	214,216,216.33	159,069,164.17
合同负债	94,638,216,932.73	80,302,053,503.32
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	23,534,808.26	16,363,900.70
应交税费	9,263,183,319.73	13,456,676,475.59
其他应付款	128,404,938,742.12	116,121,899,964.34
其中：应付利息		
应付股利	759,829,231.02	775,850,931.55
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	12,898,825,040.45	21,733,139,156.50
其他流动负债	8,516,859,940.34	7,483,526,974.00
流动负债合计	300,032,408,630.57	290,334,484,501.43

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	50,889,066,080.16	53,130,552,055.75
应付债券	41,180,993,424.52	46,473,426,741.93
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	742,686,300.57	755,927,199.24
长期应付款	2,138,440,490.58	3,901,652,559.33
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	11,702,855,201.49	11,623,599,923.06
其他非流动负债		
非流动负债合计	106,654,041,497.32	115,885,158,479.31
负债合计	406,686,450,127.89	406,219,642,980.74
所有者权益（或股东权益）：		
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	600,300,156.78	600,300,156.78
减：库存股		
其他综合收益	13,806,991,604.40	13,735,520,435.68
专项储备		
盈余公积	5,408,009,969.48	5,408,009,969.48
一般风险准备		
未分配利润	168,670,960,918.81	160,900,569,376.06
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	208,486,262,649.47	200,644,399,938.00
少数股东权益	14,113,144,572.39	12,662,178,590.88
所有者权益（或股东权益）合计	222,599,407,221.86	213,306,578,528.88
负债和所有者权益（或股东权益）总计	629,285,857,349.75	619,526,221,509.62

公司负责人：张智超 主管会计工作负责人：郭光辉 会计机构负责人：杨文东

母公司资产负债表

2023年06月30日

编制单位：股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2023年06月30日	2022年12月31日
流动资产：		

货币资金	35,181,182,921.83	35,973,577,118.08
交易性金融资产		
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	226,512.25	3,031,537.00
应收款项融资		
预付款项	3,025,910.52	11,592,549.24
其他应收款	212,400,395,123.73	191,524,661,685.76
其中：应收利息		
应收股利	1,775,550,000.00	1,775,550,000.00
存货	349,387.10	349,387.10
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	15,104,213,628.80	3,410,608,213.58
其他流动资产		
流动资产合计	262,689,393,484.23	230,923,820,490.76
非流动资产：		
债权投资	28,460,000,000.00	26,310,000,000.00
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款	1,815,441,514.78	19,555,584,295.67
长期股权投资	17,179,069,495.83	17,011,471,447.53
其他权益工具投资	25,020,000.00	25,020,000.00
其他非流动金融资产		
投资性房地产	1,642,000,000.00	1,463,000,000.00
固定资产	4,297,584.87	4,678,887.99
在建工程	330,275.23	875,053.99
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	2,469,737.40	3,062,474.38
无形资产	10,170,324.13	19,399,472.96
开发支出	10,056,675.68	10,056,675.68
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	216,907,903.03	188,027,774.39
其他非流动资产	56,471,492.10	62,819,277.10
非流动资产合计	49,422,235,003.05	64,653,995,359.69
资产总计	312,111,628,487.28	295,577,815,850.45
流动负债：		

短期借款		
交易性金融负债		
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	68,319,987.65	48,190,389.80
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬	1,957,832.64	8,550.00
应交税费	234,101,359.75	187,087,833.01
其他应付款	156,244,615,273.00	130,526,842,485.91
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	10,145,576,469.66	16,870,205,970.44
其他流动负债		
流动负债合计	166,694,570,922.70	147,632,335,229.16
非流动负债：		
长期借款	28,833,550,000.00	32,121,938,888.84
应付债券	39,900,000,000.00	39,900,000,000.00
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	1,352,371.70	1,956,077.18
长期应付款	581,959,646.46	581,959,646.46
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	121,581,138.46	117,189,550.80
其他非流动负债		
非流动负债合计	69,438,443,156.62	72,723,044,163.28
负债合计	236,133,014,079.32	220,355,379,392.44
所有者权益（或股东权益）：		
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	666,999,694.47	666,999,694.47
减：库存股		
其他综合收益	342,269,920.83	342,269,920.83
专项储备		
盈余公积	5,408,009,969.48	5,408,009,969.48

未分配利润	49,561,334,823.18	48,805,156,873.23
所有者权益（或股东权益）合计	75,978,614,407.96	75,222,436,458.01
负债和所有者权益（或股东权益）总计	312,111,628,487.28	295,577,815,850.45

公司负责人：张智超 主管会计工作负责人：郭光辉 会计机构负责人：杨文东

合并利润表
2023年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	2023年半年度	2022年半年度
一、营业总收入	62,229,586,777.80	83,539,295,448.50
其中：营业收入	62,229,586,777.80	83,539,295,448.50
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	52,198,896,848.08	66,800,822,290.05
其中：营业成本	49,535,106,025.19	62,748,253,544.19
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	942,534,191.27	1,480,475,488.49
销售费用	1,304,890,963.92	1,151,365,336.98
管理费用	731,269,240.35	789,087,451.28
研发费用	8,844,233.44	12,095,848.40
财务费用	-323,747,806.09	619,544,620.71
其中：利息费用	484,019,511.62	1,240,426,690.04
利息收入	831,806,467.31	674,008,799.72
加：其他收益	34,122,653.17	164,872,784.51
投资收益（损失以“-”号填列）	354,878,646.60	904,389,159.51
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	155,573,381.81	537,231,152.29
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		

填列)		
公允价值变动收益 (损失以“—”号填列)	409,356,653.72	812,957,748.04
信用减值损失 (损失以“-”号填列)	-3,227,522.09	-261,250,040.99
资产减值损失 (损失以“-”号填列)		-305,760,000.00
资产处置收益 (损失以“—”号填列)	8,621.05	14,916.31
三、营业利润 (亏损以“—”号填列)	10,825,828,982.17	18,053,697,725.83
加: 营业外收入	75,803,549.33	132,120,178.39
减: 营业外支出	17,716,096.22	5,997,553.48
四、利润总额 (亏损总额以“—”号填列)	10,883,916,435.28	18,179,820,350.74
减: 所得税费用	2,706,057,600.00	4,258,711,700.95
五、净利润 (净亏损以“—”号填列)	8,177,858,835.28	13,921,108,649.79
(一) 按经营持续性分类		
1.持续经营净利润 (净亏损以“—”号填列)	8,177,858,835.28	13,921,108,649.79
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)	7,770,391,542.75	13,162,054,477.71
2.少数股东损益 (净亏损以“-”号填列)	407,467,292.53	759,054,172.08
六、其他综合收益的税后净额	71,471,168.72	69,697,117.64
(一) 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	71,471,168.72	69,697,117.64
1. 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		
(3) 其他权益工具投资公允价值变动		
(4) 企业自身信用风险公允价值变动		
2. 将重分类进损益的其他综合收益	71,471,168.72	69,697,117.64
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益		

(2) 其他债权投资公允价值变动		
(3) 可供出售金融资产公允价值变动损益		
(4) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
(5) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
(6) 其他债权投资信用减值准备		
(7) 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)		
(8) 外币财务报表折算差额	71,503,700.31	69,697,117.64
(9) 其他	-32,531.59	
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	8,249,330,004.00	13,990,805,767.43
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	7,841,862,711.47	13,231,751,595.35
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	407,467,292.53	759,054,172.08
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元,上期被合并方实现的净利润为：0 元。

公司负责人：张智超 主管会计工作负责人：郭光辉 会计机构负责人：杨文东

母公司利润表

2023 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	2023 年半年度	2022 年半年度
一、营业收入	117,854,956.77	10,270,805.45
减：营业成本	16,264,296.18	6,575,803.79
税金及附加	17,779,521.06	13,744,640.11
销售费用	894,087.28	275,229.36
管理费用	295,133,154.47	206,459,853.13
研发费用		
财务费用	1,149,229,355.38	1,650,768,103.01
其中：利息费用	1,001,045,944.24	2,001,608,779.15
利息收入	388,766,249.54	356,086,003.99
加：其他收益	1,047,370.04	1,324,926.35
投资收益（损失以“－”号填列）	2,274,094,862.38	2,533,576,539.64

其中：对联营企业和合营企业的投资收益	71,443,096.49	
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	17,566,350.62	151,427,083.92
信用减值损失（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）	931,263,125.44	818,775,725.96
加：营业外收入	66,000.49	60,810.00
减：营业外支出		1,978.30
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	931,329,125.93	818,834,557.66
减：所得税费用	175,151,175.98	-101,124,004.40
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	756,177,949.95	919,958,562.06
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	756,177,949.95	919,958,562.06
（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		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（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.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出		

售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	756,177,949.95	919,958,562.06
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

公司负责人：张智超 主管会计工作负责人：郭光辉 会计机构负责人：杨文东

合并现金流量表

2023年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	2023年半年度	2022年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	78,690,549,727.49	67,812,678,283.60
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	692,160,871.75	
收到其他与经营活动有关的现金	120,297,396,937.15	255,545,691,452.97
经营活动现金流入小计	199,680,107,536.39	323,358,369,736.57
购买商品、接受劳务支付的现金	29,261,271,955.19	59,436,473,930.15
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	1,479,939,107.13	2,001,184,995.29

支付的各项税费	11,532,893,178.47	11,348,196,326.05
支付其他与经营活动有关的现金	126,978,621,632.10	267,533,473,743.92
经营活动现金流出小计	169,252,725,872.90	340,319,328,995.41
经营活动产生的现金流量净额	30,427,381,663.49	-16,960,959,258.84
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	70,096,713.58	
取得投资收益收到的现金	196,916,936.05	453,764,890.97
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	29,910.00	169,350.00
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	4,998,987,712.50	16,674,335,870.86
投资活动现金流入小计	5,266,031,272.13	17,128,270,111.83
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,475,166,983.25	5,157,411,189.91
投资支付的现金	317,019,450.00	2,425,977,504.39
质押贷款净增加额		
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	10,319,503,519.28	9,388,398,000.00
投资活动现金流出小计	12,111,689,952.53	16,971,786,694.30
投资活动产生的现金流量净额	-6,845,658,680.40	156,483,417.53
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	2,506,761,037.59	884,313,486.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	2,506,761,037.59	884,313,486.00
取得借款收到的现金	20,460,917,057.00	26,465,887,966.91
收到其他与筹资活动有关的现金	3,269,041,445.94	13,036,000,000.00
筹资活动现金流入小计	26,236,719,540.53	40,386,201,452.91
偿还债务支付的现金	37,912,647,724.93	33,799,039,291.35
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,364,849,881.46	2,725,207,800.84
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	132,143,058.50	213,610,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	6,037,604,178.11	576,671,030.00
筹资活动现金流出小计	46,315,101,784.50	37,100,918,122.19
筹资活动产生的现金流量净额	-20,078,382,243.97	3,285,283,330.72
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	3,503,340,739.12	-13,519,192,510.59

加：期初现金及现金等价物余额	77,428,595,843.32	94,369,524,511.90
六、期末现金及现金等价物余额	80,931,936,582.44	80,850,332,001.31

公司负责人：张智超 主管会计工作负责人：郭光辉 会计机构负责人：杨文东

母公司现金流量表

2023年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	2023年半年度	2022年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	127,748,739.07	869,240.00
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	238,584,329,997.59	223,072,850,498.72
经营活动现金流入小计	238,712,078,736.66	223,073,719,738.72
购买商品、接受劳务支付的现金	19,573,342.45	105,956,928.15
支付给职工及为职工支付的现金	266,780,998.45	195,408,202.48
支付的各项税费	283,771,330.09	109,627,559.32
支付其他与经营活动有关的现金	233,588,659,250.78	248,628,875,762.90
经营活动现金流出小计	234,158,784,921.77	249,039,868,452.85
经营活动产生的现金流量净额	4,553,293,814.89	-25,966,148,714.13
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	899,250,000.00	
取得投资收益收到的现金	2,261,579,576.46	1,691,480,287.89
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		21,731,686.98
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	43,798,943,972.14	47,153,030,870.85
投资活动现金流入小计	46,959,773,548.60	48,866,242,845.72
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	147,938,701.66	2,086,284.05
投资支付的现金	1,000,000,000.00	4,883,020,000.00
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	39,610,528,128.46	31,975,050,831.74
投资活动现金流出小计	40,758,466,830.12	36,860,157,115.79
投资活动产生的现金流量净额	6,201,306,718.48	12,006,085,729.93
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	11,727,000,000.00	12,385,000,250.02
收到其他与筹资活动有关的现金		13,000,000,000.00
筹资活动现金流入小计	11,727,000,000.00	25,385,000,250.02

偿还债务支付的现金	21,855,563,749.97	20,598,339,072.03
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,418,430,979.65	1,860,867,599.59
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	23,273,994,729.62	22,459,206,671.62
筹资活动产生的现金流量净额	-11,546,994,729.62	2,925,793,578.40
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-792,394,196.25	-11,034,269,405.80
加：期初现金及现金等价物余额	35,973,577,118.08	46,879,316,984.15
六、期末现金及现金等价物余额	35,181,182,921.83	35,845,047,578.35

公司负责人：张智超 主管会计工作负责人：郭光辉 会计机构负责人：杨文东

**2. 中海企業發展集團有限公司
2023年半年度財務報告及附註
(連本頁共22頁)**

中海企业发展集团有限公司
合并资产负债表（未经审计）
2023年6月30日
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	81,005,630,451.79	77,479,073,712.47
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	5,918,006,487.55	7,010,845,543.83
应收款项融资		
预付款项	1,015,402,521.69	879,067,383.52
应收资金集中管理款		
其他应收款	104,817,592,067.30	85,602,878,950.66
其中：应收股利	37,597,220.68	37,597,220.68
存货	284,236,265,704.22	306,775,811,211.28
合同资产	284,064,709.80	603,347,129.85
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	4,045,531,740.47	2,797,490,962.80
其他流动资产	19,548,619,495.36	17,539,686,817.86
流动资产合计	500,871,113,178.18	498,688,201,712.27
非流动资产：		
债权投资	8,990,000,000.00	1,880,000,000.00
其他债权投资		
长期应收款	1,367,533,281.48	3,492,719,047.95
长期股权投资	12,753,762,018.83	12,298,014,235.21
其他权益工具投资	30,019,700.00	30,019,700.00
其他非流动金融资产		
投资性房地产	99,066,497,734.36	96,876,808,765.61
固定资产	951,782,963.03	970,421,408.02
其中：固定资产原价	1,066,165,826.53	1,064,348,043.17
累计折旧	114,382,863.50	93,926,635.15
固定资产减值准备		
在建工程	330,275.23	875,053.99
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	684,881,339.19	742,151,425.16
无形资产	75,598,148.93	93,608,381.79
开发支出	53,756,450.33	26,795,318.39
商誉		
长期待摊费用	107,781,476.93	75,100,010.90
递延所得税资产	4,273,329,291.16	4,283,687,173.23
其他非流动资产	59,471,492.10	67,819,277.10
其中：特准储备物资		
非流动资产合计	128,414,744,171.57	120,838,019,797.35
资产总计	629,285,857,349.75	619,526,221,509.62

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

郭志峰

刘萍

中海企业发展集团有限公司
合并资产负债表（续）（未经审计）
2023年6月30日
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）



项目	期末余额	期初余额
流动负债：		
短期借款	200,316,666.67	200,348,333.33
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	230,361,701.27	8,349,907.19
应付账款	45,641,955,262.67	50,853,057,122.29
预收款项	214,216,216.33	159,069,164.17
合同负债	94,638,216,932.73	80,302,053,503.32
应付职工薪酬	23,534,808.26	16,363,900.70
应交税费	9,263,183,319.73	13,456,676,475.59
其他应付款	128,404,938,742.12	116,121,899,964.34
其中：应付股利	759,829,231.02	775,850,931.55
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	12,898,825,040.45	21,733,139,156.50
其他流动负债	8,516,859,940.34	7,483,526,974.00
流动负债合计	300,032,408,630.57	290,334,484,501.43
非流动负债：		
长期借款	50,889,066,080.16	53,130,552,055.75
应付债券	41,180,993,424.52	46,473,426,741.93
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	742,686,300.57	755,927,199.24
长期应付款	2,138,440,490.58	3,901,652,559.33
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	11,702,855,201.49	11,623,599,923.06
其他非流动负债		
其中：特准储备基金		
非流动负债合计	106,654,041,497.32	115,885,158,479.31
负债合计	406,686,450,127.89	406,219,642,980.74
所有者权益：		
实收资本	20,000,000,000.00	20,000,000,000.00
国家资本		
国有法人资本	20,000,000,000.00	20,000,000,000.00
集体资本		
民营资本		
外商资本		
实收资本净额	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	600,300,156.78	600,300,156.78
减：库存股		
其他综合收益	13,806,991,604.40	13,735,520,435.68
专项储备		
盈余公积	5,408,009,969.48	5,408,009,969.48
未分配利润	168,670,960,918.81	160,900,569,376.06
归属于母公司所有者权益合计	208,486,262,649.47	200,644,399,938.00
少数股东权益	14,113,144,572.39	12,662,178,590.88
所有者权益合计	222,599,407,221.86	213,306,578,528.88
负债和所有者权益总计	629,285,857,349.75	619,526,221,509.62

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：

报表第2页

会计机构负责人：

中海企业发展集团有限公司
 母公司资产负债表（未经审计）
 2023年6月30日
 （除特别注明外，金额单位均为人民币元）



项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	35,181,182,921.83	35,973,577,118.08
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	226,512.25	3,031,537.00
应收款项融资		
预付款项	3,025,910.52	11,592,549.24
应收资金集中管理款		
其他应收款	212,400,395,123.73	191,524,661,685.76
其中：应收股利	1,775,550,000.00	1,775,550,000.00
存货	349,387.10	349,387.10
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	15,104,213,628.80	3,410,608,213.58
其他流动资产		
流动资产合计	262,689,393,484.23	230,923,820,490.76
非流动资产：		
债权投资	28,460,000,000.00	26,310,000,000.00
其他债权投资		
长期应收款	1,815,441,514.78	19,555,584,295.67
长期股权投资	17,179,069,495.83	17,011,471,447.53
其他权益工具投资	25,020,000.00	25,020,000.00
其他非流动金融资产		
投资性房地产	1,642,000,000.00	1,463,000,000.00
固定资产	4,297,584.87	4,678,887.99
其中：固定资产原价	19,900,283.06	19,202,680.36
累计折旧	15,602,698.19	14,523,792.37
固定资产减值准备		
在建工程	330,275.23	875,053.99
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	2,469,737.40	3,062,474.38
无形资产	10,170,324.13	19,399,472.96
开发支出	10,056,675.68	10,056,675.68
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	216,907,903.03	188,027,774.39
其他非流动资产	56,471,492.10	62,819,277.10
其中：特准储备物资		
非流动资产合计	49,422,235,003.05	64,653,995,359.69
资产总计	312,111,628,487.28	295,577,815,850.45

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
 母公司资产负债表（续）（未经审计）
 2023年6月30日
 （除特别注明外，金额单位均为人民币元）



项目	期末余额	期初余额
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	68,319,987.65	48,190,389.80
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬	1,957,832.64	8,550.00
应交税费	234,101,359.75	187,087,833.01
其他应付款	156,244,615,273.00	130,526,842,485.91
其中：应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	10,145,576,469.66	16,870,205,970.44
其他流动负债		
流动负债合计	166,694,570,922.70	147,632,335,229.16
非流动负债：		
长期借款	28,833,550,000.00	32,121,938,888.84
应付债券	39,900,000,000.00	39,900,000,000.00
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	1,352,371.70	1,956,077.18
长期应付款	581,959,646.46	581,959,646.46
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	121,581,138.46	117,189,550.80
其他非流动负债		
其中：特准储备基金		
非流动负债合计	69,438,443,156.62	72,723,044,163.28
负债合计	236,133,014,079.32	220,355,379,392.44
所有者权益：		
实收资本	20,000,000,000.00	20,000,000,000.00
国家资本		
国有法人资本	20,000,000,000.00	20,000,000,000.00
集体资本		
民营资本		
外商资本		
实收资本净额	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	666,999,694.47	666,999,694.47
减：库存股		
其他综合收益	342,269,920.83	342,269,920.83
专项储备		
盈余公积	5,408,009,969.48	5,408,009,969.48
其中：法定公积金	5,408,009,969.48	5,408,009,969.48
任意公积金		
未分配利润	49,561,334,823.18	48,805,156,873.23
所有者权益合计	75,978,614,407.96	75,222,436,458.01
负债和所有者权益总计	312,111,628,487.28	295,577,815,850.45

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）
2023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、营业总收入	62,229,586,777.80	83,539,295,448.50
其中：营业收入	62,229,586,777.80	83,539,295,448.50
二、营业总成本	52,198,896,848.08	66,800,822,290.05
其中：营业成本	49,535,106,025.19	62,748,253,544.19
税金及附加	942,534,191.27	1,480,475,488.49
销售费用	1,304,890,963.92	1,151,365,336.98
管理费用	731,269,240.35	789,087,451.28
研发费用	8,844,233.44	12,095,848.40
财务费用	-323,747,806.09	619,544,620.71
其中：利息费用	484,019,511.62	1,240,426,690.04
利息收入	831,806,467.31	674,008,799.72
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）		
其他		
加：其他收益	34,122,653.17	164,872,784.51
投资收益（损失以“-”号填列）	354,878,646.60	904,389,159.51
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	155,573,381.81	537,231,152.29
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	409,356,653.72	812,957,748.04
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-3,227,522.09	-261,250,040.99
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-305,760,000.00
资产处置收益（损失以“-”号填列）	8,621.05	14,916.31
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	10,825,828,982.17	18,053,697,725.83
加：营业外收入	75,803,549.33	132,120,178.39
其中：政府补助		
减：营业外支出	17,716,096.22	5,997,553.48
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	10,883,916,435.28	18,179,820,350.74
减：所得税费用	2,706,057,600.00	4,258,711,700.95
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	8,177,858,835.28	13,921,108,649.79
（一）按所有权归属分类：		
归属于母公司所有者的净利润	7,770,391,542.75	13,162,054,477.71
少数股东损益	407,467,292.53	759,054,172.08
（二）按经营持续性分类：		
持续经营净利润	8,177,858,835.28	13,921,108,649.79
终止经营净利润		
六、其他综合收益的税后净额	71,471,168.72	69,697,117.64
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	71,471,168.72	69,697,117.64
（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		
3. 其他权益工具投资公允价值变动		
4. 企业自身信用风险公允价值变动		
5. 其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益	71,471,168.72	69,697,117.64
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		
2. 其他债权投资公允价值变动		
☆3. 可供出售金融资产公允价值变动损益		
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
☆5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6. 其他债权投资信用减值准备		
7. 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8. 外币财务报表折算差额	71,503,700.31	69,697,117.64
9. 其他	-32,531.59	
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	8,249,330,004.00	13,990,805,767.43
归属于母公司所有者的综合收益总额	7,841,862,711.47	13,231,751,595.35
归属于少数股东的综合收益总额	407,467,292.53	759,054,172.08

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

母公司利润表（未经审计）

2023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
营业总收入	117,854,956.77	10,270,805.45
其中：营业收入	117,854,956.77	10,270,805.45
二、营业总成本	1,479,300,414.37	1,877,823,629.40
其中：营业成本	16,264,296.18	6,575,803.79
税金及附加	17,779,521.06	13,744,640.11
销售费用	894,087.28	275,229.36
管理费用	295,133,154.47	206,459,853.13
研发费用		
财务费用	1,149,229,355.38	1,650,768,103.01
其中：利息费用	1,001,045,944.24	2,001,608,779.15
利息收入	388,766,249.54	356,086,003.99
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）		
其他		
加：其他收益	1,047,370.04	1,324,926.35
投资收益（损失以“-”号填列）	2,274,094,862.38	2,533,576,539.64
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	71,443,096.49	
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	17,566,350.62	151,427,083.92
信用减值损失（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）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	931,263,125.44	818,775,725.96
加：营业外收入	66,000.49	60,810.00
其中：政府补助		
减：营业外支出		1,978.30
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	931,329,125.93	818,834,557.66
减：所得税费用	175,151,175.98	-101,124,004.40
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	756,177,949.95	919,958,562.06
（一）持续经营净利润	756,177,949.95	919,958,562.06
（二）终止经营净利润		
六、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		
3. 其他权益工具投资公允价值变动		
4. 企业自身信用风险公允价值变动		
5. 其他		
（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. 其他债权投资公允价值变动		
☆3. 可供出售金融资产公允价值变动损益		
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
☆5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6. 其他债权投资信用减值准备		
7. 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8. 外币财务报表折算差额		
9. 其他		
七、综合收益总额	756,177,949.95	919,958,562.06

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

合并现金流量表（未经审计）

2023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
经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	78,690,549,727.49	67,812,678,283.60
收到的税费返还	692,160,871.75	
收到其他与经营活动有关的现金	120,297,396,937.15	255,545,691,452.97
经营活动现金流入小计	199,680,107,536.39	323,358,369,736.57
购买商品、接受劳务支付的现金	29,261,271,955.19	59,436,473,930.15
支付给职工及为职工支付的现金	1,479,939,107.13	2,001,184,995.29
支付的各项税费	11,532,893,178.47	11,348,196,326.05
支付其他与经营活动有关的现金	126,978,621,632.10	267,533,473,743.92
经营活动现金流出小计	169,252,725,872.90	340,319,328,995.41
经营活动产生的现金流量净额	30,427,381,663.49	-16,960,959,258.84
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	70,096,713.58	
取得投资收益收到的现金	196,916,936.05	453,764,890.97
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	29,910.00	169,350.00
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	4,998,987,712.50	16,674,335,870.86
投资活动现金流入小计	5,266,031,272.13	17,128,270,111.83
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,475,166,983.25	5,157,411,189.91
投资支付的现金	317,019,450.00	2,425,977,504.39
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	10,319,503,519.28	9,388,398,000.00
投资活动现金流出小计	12,111,689,952.53	16,971,786,694.30
投资活动产生的现金流量净额	-6,845,658,680.40	156,483,417.53
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	2,506,761,037.59	884,313,486.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	2,506,761,037.59	884,313,486.00
取得借款收到的现金	20,460,917,057.00	26,465,887,966.91
发行债券收到的现金		13,000,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	3,269,041,445.94	36,000,000.00
筹资活动现金流入小计	26,236,719,540.53	40,386,201,452.91
偿还债务支付的现金	37,912,647,724.93	33,799,039,291.35
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,364,849,881.46	2,725,207,800.84
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	132,143,058.50	213,610,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	6,037,604,178.11	576,671,030.00
筹资活动现金流出小计	46,315,101,784.50	37,100,918,122.19
筹资活动产生的现金流量净额	-20,078,382,243.97	3,285,283,330.72
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	3,503,340,739.12	-13,519,192,510.59
加：期初现金及现金等价物余额	77,428,595,843.32	94,369,524,511.90
六、期末现金及现金等价物余额	80,931,936,582.44	80,850,332,001.31

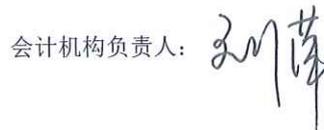
后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

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
 母公司现金流量表（未经审计）
 2023年1-6月
 （除特别注明外，金额单位均为人民币元）



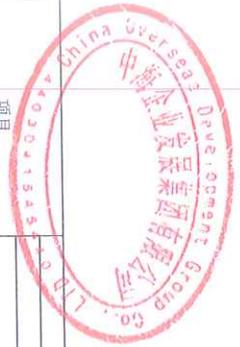
项目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	127,748,739.07	869,240.00
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	238,584,329,997.59	223,072,850,498.72
经营活动现金流入小计	238,712,078,736.66	223,073,719,738.72
购买商品、接受劳务支付的现金	19,573,342.45	105,956,928.15
支付给职工及为职工支付的现金	266,780,998.45	195,408,202.48
支付的各项税费	283,771,330.09	109,627,559.32
支付其他与经营活动有关的现金	233,588,659,250.78	248,628,875,762.90
经营活动现金流出小计	234,158,784,921.77	249,039,868,452.85
经营活动产生的现金流量净额	4,553,293,814.89	-25,966,148,714.13
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	899,250,000.00	
取得投资收益收到的现金	2,261,579,576.46	1,691,480,287.89
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		21,731,686.98
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	43,798,943,972.14	47,153,030,870.85
投资活动现金流入小计	46,959,773,548.60	48,866,242,845.72
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	147,938,701.66	2,086,284.05
投资支付的现金	1,000,000,000.00	4,883,020,000.00
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	39,610,528,128.46	31,975,050,831.74
投资活动现金流出小计	40,758,466,830.12	36,860,157,115.79
投资活动产生的现金流量净额	6,201,306,718.48	12,006,085,729.93
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	11,727,000,000.00	12,385,000,250.02
发行债券收到的现金		13,000,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	11,727,000,000.00	25,385,000,250.02
偿还债务支付的现金	21,855,563,749.97	20,598,339,072.03
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,418,430,979.65	1,860,867,599.59
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	23,273,994,729.62	22,459,206,671.62
筹资活动产生的现金流量净额	-11,546,994,729.62	2,925,793,578.40
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-792,394,196.25	-11,034,269,405.80
加：期初现金及现金等价物余额	35,973,577,118.08	46,879,316,984.15
六、期末现金及现金等价物余额	35,181,182,921.83	35,845,047,578.35

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（未经审计）
 2023年1-6月
 （除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	△一般风险准备	未分配利润	小计	少数股东权益	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				600,300,156.78		13,735,520,435.68		5,408,009,969.48		160,900,569,376.06	200,644,399,938.00	12,662,178,590.88	213,306,578,528.88
加：会计政策变更														
前期差错更正														
其他					600,300,156.78		13,735,520,435.68		5,408,009,969.48		160,900,569,376.06	200,644,399,938.00	12,662,178,590.88	213,306,578,528.88
三、本年初余额	20,000,000,000.00				600,300,156.78		13,735,520,435.68		5,408,009,969.48		160,900,569,376.06	200,644,399,938.00	12,662,178,590.88	213,306,578,528.88
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）							71,471,168.72				7,770,391,542.75	7,841,862,711.47	1,450,965,981.51	9,299,828,692.98
（一）综合收益总额							71,471,168.72				7,770,391,542.75	7,841,862,711.47	407,467,292.53	8,249,330,004.00
（二）所有者投入和减少资本													1,279,042,546.95	1,279,042,546.95
1. 所有者投入的普通股													1,291,400,000.00	1,291,400,000.00
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													-12,357,453.05	-12,357,453.05
（三）专项储备提取和使用														
1. 提取专项储备														
2. 使用专项储备													-233,543,857.97	-233,543,857.97
（四）利润分配														
1. 提取盈余公积													-233,543,857.97	-233,543,857.97
其中：法定公积金														
任意公积金													-233,543,857.97	-233,543,857.97
2. 对所有者的分配														
3. 其他														
（五）所有者权益内部结转														
1. 资本公积转增资本														
2. 盈余公积转增资本														
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. 其他综合收益结转留存收益														
6. 其他					600,300,156.78		13,806,991,604.40		5,408,009,969.48		168,670,960,918.81	208,486,262,649.47	14,113,144,572.39	222,599,407,221.86
四、本年年末余额	20,000,000,000.00				600,300,156.78		13,806,991,604.40		5,408,009,969.48		168,670,960,918.81	208,486,262,649.47	14,113,144,572.39	222,599,407,221.86

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：

郭超

主管会计工作负责人：

郭超

会计机构负责人：

孙伟

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）
2023年1-6月
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	归属于母公司所有者权益			△一般风险准备	未分配利润	小计	少数股东权益	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他			其他综合收益	专项储备	盈余公积					
一、上年年末余额	20,000,000,000.00				598,596,465.92		13,631,255,038.13				142,004,746,706.91	181,135,038,238.66	9,769,298,852.73	190,904,337,091.39
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				598,596,465.92		13,631,255,038.13				142,004,746,706.91	181,135,038,238.66	9,769,298,852.73	190,904,337,091.39
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）					1,179,877.86		69,697,117.64				13,162,054,477.71	13,232,931,473.21	2,238,486,042.77	15,471,417,515.98
（一）综合收益总额							69,697,117.64				13,162,054,477.71	13,231,751,595.35	759,054,172.08	13,990,805,767.43
（二）所有者投入和减少资本					1,179,877.86							1,179,877.86	1,759,724,076.92	1,760,503,954.78
1. 所有者投入的普通股													1,509,200,000.00	1,509,200,000.00
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					1,179,877.86							1,179,877.86	250,524,076.92	251,703,954.78
（三）专项储备提取和使用														
1. 提取专项储备														
2. 使用专项储备														
（四）利润分配														
1. 提取盈余公积														
其中：法定公积金														
任意公积金														
2. 对所有者分配的分配														
3. 其他														
（五）所有者权益内部结转														
1. 资本公积转增资本														
2. 盈余公积转增资本														
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. 其他综合收益结转留存收益														
6. 其他														
四、本年年末余额	20,000,000,000.00				599,776,343.78		13,700,952,155.77				155,166,801,184.62	194,367,969,711.87	12,007,784,895.50	206,375,754,607.37

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）
 2023年1-6月
 （除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	本年年末余额									
	实收资本	其他权益工具 优先股 永续债 其他	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	△一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	20,000,000,000.00		666,999,694.47		342,269,920.83		5,408,009,969.48		48,805,156,873.23	75,222,436,458.01
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		666,999,694.47		342,269,920.83		5,408,009,969.48		48,805,156,873.23	75,222,436,458.01
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）									756,177,949.95	756,177,949.95
（一）综合收益总额									756,177,949.95	756,177,949.95
（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）专项储备提取和使用										
1. 提取专项储备										
2. 使用专项储备										
（四）利润分配										
1. 提取盈余公积										
其中：法定公积金										
任意公积金										
2. 对所有者的分配										
3. 其他										
（五）所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本										
2. 盈余公积转增资本										
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. 其他综合收益结转留存收益										
6. 其他										
四、本年年末余额	20,000,000,000.00		666,999,694.47		342,269,920.83		5,408,009,969.48		49,561,334,823.18	75,978,614,407.96

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：

张超

主管会计工作负责人：

郭忠辉

会计机构负责人：

刘萍

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）
 2023年1-6月
 （除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	上年金额									
	实收资本	其他权益工具 优先股 永续债 其他	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	△一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	20,000,000,000.00		666,999,694.47		342,269,920.83		4,900,440,027.70		44,237,124,387.60	70,146,834,030.60
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	20,000,000,000.00		666,999,694.47		342,269,920.83		4,900,440,027.70		44,237,124,387.60	70,146,834,030.60
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）										
（一）综合收益总额									919,958,562.06	919,958,562.06
（二）所有者投入和减少资本									919,958,562.06	919,958,562.06
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）专项储备提取和使用										
1. 提取专项储备										
2. 使用专项储备										
（四）利润分配										
1. 提取盈余公积										
其中：法定公积金										
任意公积金										
2. 对所有者权益的分配										
3. 其他										
（五）所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本										
2. 盈余公积转增资本										
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. 其他综合收益结转留存收益										
6. 其他			666,999,694.47		342,269,920.83		4,900,440,027.70		45,157,082,949.66	71,066,792,592.66
四、本年年末余额	20,000,000,000.00		666,999,694.47		342,269,920.83		4,900,440,027.70		45,157,082,949.66	71,066,792,592.66

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：

张冠超

主管会计工作负责人：

郭史峰

会计机构负责人：

刘伟

中海企业发展集团有限公司
二〇二三年一至六月财务报表附注
(除特别注明外, 本附注金额单位均为人民币元)

一、 合并财务报表重要项目的说明

(一) 货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金		
数字货币		
银行存款	80,931,936,582.44	77,428,595,843.32
其他货币资金	73,693,869.35	50,477,869.15
合计	81,005,630,451.79	77,479,073,712.47
其中: 存放在境外的款项总额		
存放财务公司款项		

(二) 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利	37,597,220.68	37,597,220.68
其他应收款项	104,779,994,846.62	85,565,281,729.98
合计	104,817,592,067.30	85,602,878,950.66

(三) 存货

1、 存货分类

项目	期末数			期初数		
	账面余额	存货跌价准备/合同履 约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/合同履 约成本减值准备	账面价值
开发成本	218,287,082,954.50	294,880,567.99	217,992,202,386.51	247,190,517,579.88	318,722,912.33	246,871,794,667.55
库存商品 (产成品)						
开发产品	66,803,972,670.16	559,909,352.45	66,244,063,317.71	60,522,276,358.02	618,259,814.29	59,904,016,543.73
合计	285,091,055,624.66	854,789,920.44	284,236,265,704.22	307,712,793,937.90	936,982,726.62	306,775,811,211.28

(四) 合同资产

项目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
商品房销售款	255,536,333.32		255,536,333.32	258,048,334.00		258,048,334.00
工程款	28,528,376.48		28,528,376.48	345,298,795.85		345,298,795.85
合计	284,064,709.80		284,064,709.80	603,347,129.85		603,347,129.85

(五) 一年内到期的非流动资产

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期应收款	3,998,679,761.31	2,793,469,851.68
一年内到期的债权投资	46,851,979.16	4,021,111.12
合计	4,045,531,740.47	2,797,490,962.80

(六) 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
待抵扣进项税	6,360,419,107.34	5,527,977,797.36
预交土地增值税	7,937,214,764.49	7,144,465,415.92
预交城市维护建设税	246,253,816.19	212,798,714.47
预交(地方)教育费附加	207,751,870.42	382,808,290.22
预交企业所得税	4,184,527,544.43	3,770,760,053.90
预交其他税费	30,878,345.16	42,583,979.29
合同取得成本	581,574,047.33	458,292,566.70
其他		
合计	19,548,619,495.36	17,539,686,817.86

(七) 债权投资

项目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
委托贷款	8,990,000,000.00		8,990,000,000.00	1,880,000,000.00		1,880,000,000.00
合计	8,990,000,000.00		8,990,000,000.00	1,880,000,000.00		1,880,000,000.00

(八) 长期应收款

1、 长期应收款情况

项目	期末数			期初数		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
往来借款	1,367,533,281.48		1,367,533,281.48	3,492,719,047.95		3,492,719,047.95
其他						
合计	1,367,533,281.48		1,367,533,281.48	3,492,719,047.95		3,492,719,047.95

(九) 长期股权投资

1、长期股权投资分类

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对子公司投资				
对合营联营企业投资	12,298,014,235.21	472,592,831.81	16,845,048.19	12,753,762,018.83
小计	12,298,014,235.21	472,592,831.81	16,845,048.19	12,753,762,018.83
减：长期股权投资减值准备				
合计	12,298,014,235.21	472,592,831.81	16,845,048.19	12,753,762,018.83

(十) 固定资产

项目	期末账面价值	期初账面价值
固定资产	951,782,963.03	970,421,408.02
固定资产清理		
合计	951,782,963.03	970,421,408.02

(十一) 使用权资产

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计：	1,084,513,172.03			1,084,513,172.03
房屋及建筑物	1,084,513,172.03			1,084,513,172.03
二、累计折旧合计：	342,361,746.87	57,270,085.97		399,631,832.84
房屋及建筑物	342,361,746.87	57,270,085.97		399,631,832.84
三、使用权资产账面净值合计	742,151,425.16			684,881,339.19
房屋及建筑物	742,151,425.16			684,881,339.19
四、减值准备合计				
房屋及建筑物				
五、使用权资产账面价值合计	742,151,425.16			684,881,339.19
房屋及建筑物	742,151,425.16			684,881,339.19

(十二) 无形资产

项目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、原价合计	201,054,125.14	3,211,869.13		204,265,994.27
其中：软件	201,054,125.14	3,211,869.13		204,265,994.27
二、累计摊销合计	107,445,743.35	21,222,101.99		128,667,845.34
其中：软件	107,445,743.35	21,222,101.99		128,667,845.34
三、无形资产减值准备金额合计				
其中：软件				
四、账面价值合计	93,608,381.79			75,598,148.93
其中：软件	93,608,381.79			75,598,148.93

(十三) 开发支出

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额			期末余额
		内部开发支出	其他	确认为无形资产	转入当期损益	其他	
总部软件系统	26,795,318.39	49,173,080.57		22,211,948.63			53,756,450.33
合计	26,795,318.39	49,173,080.57		22,211,948.63			53,756,450.33

(十四) 长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额	其他减少的原因
装修费	33,069,047.41	34,187,129.79	5,620,706.67		61,635,470.53	
办公家私及其他	42,030,963.49	8,927,174.48	4,812,131.57		46,146,006.40	
合计	75,100,010.90	43,114,304.27	10,432,838.24		107,781,476.93	

(十五) 短期借款

项目	期末余额	期初余额
质押借款		
抵押借款		
保证借款		

项目	期末余额	期初余额
信用借款	200,316,666.67	200,348,333.33
合计	200,316,666.67	200,348,333.33

(十六) 应付票据

种类	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	230,361,701.27	8,349,907.19
财务公司承兑汇票		
商业承兑汇票		
合计	230,361,701.27	8,349,907.19

(十七) 应付账款

款项性质	期末余额	上年年末余额
工程进度款	36,352,453,507.00	42,188,706,723.06
工程保固金	2,998,950,907.80	3,314,387,374.86
销售佣金、广告费等	19,320,653.14	9,346,349.30
材料采购款	6,115,449,599.44	5,340,616,675.07
其他款项	155,780,595.29	
合计	45,641,955,262.67	50,853,057,122.29

(十八) 预收款项

账龄	期末余额	期初余额
预收租金	214,216,216.33	157,661,482.19
预收工程装修款		
其他		1,407,681.98
合计	214,216,216.33	159,069,164.17

(十九) 合同负债

项目	期末余额	期初余额
预收售楼款	93,710,654,606.04	78,361,268,389.13
预收物业费	38,025,501.76	45,748,807.23
预收工程款装修款	641,097,109.02	1,344,103,476.35
预收材料销售款	248,439,715.91	550,932,830.61
合计	94,638,216,932.73	80,302,053,503.32

(二十) 应交税费

项目	期末余额	期初余额
企业所得税	2,358,698,134.29	4,438,020,835.57
土地增值税	5,624,973,575.39	7,390,745,940.19
增值税	1,157,897,815.91	1,466,932,280.77
代扣代缴税金	8,587,602.52	10,531,608.84
城市建设维护税	42,579,705.01	54,065,017.15
教育费附加	52,398,820.63	58,083,350.94
其他	18,047,665.98	38,297,442.13
合计	9,263,183,319.73	13,456,676,475.59

(二十一) 其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利	759,829,231.02	775,850,931.55
其他应付款项	127,645,109,511.10	115,346,049,032.79
合计	128,404,938,742.12	116,121,899,964.34

(二十二) 实收资本

投资者名称	期初余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
合计	20,000,000,000.00	100.00			20,000,000,000.00	100.00
中国海外兴业有限公司	20,000,000,000.00	100.00			20,000,000,000.00	100.00

(二十三) 资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、资本（或股本）溢价	595,298,497.04			595,298,497.04
二、其他资本公积	5,001,659.74			5,001,659.74
合计	600,300,156.78			600,300,156.78

(二十四) 盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积金	5,408,009,969.48			5,408,009,969.48
合计	5,408,009,969.48			5,408,009,969.48

(二十五) 未分配利润

	本期金额	上期金额
上年年末余额	160,900,569,376.06	142,004,746,706.91
期初调整金额		
本期期初余额	160,900,569,376.06	142,004,746,706.91
本期增加额	7,770,391,542.75	19,403,392,610.93
其中：本期净利润转入	7,770,391,542.75	19,403,392,610.93
其他调整因素		
.....		
本期减少额		507,569,941.78
其中：本期提取盈余公积数		507,569,941.78
本期提取一般风险准备		
本期分配现金股利数		
转增资本		
其他减少		
本期期末余额	168,670,960,918.81	160,900,569,376.06

(二十六) 营业收入、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	61,997,528,279.28	49,358,887,431.83	83,440,735,110.08	62,697,432,886.78
其他业务	232,058,498.52	176,218,593.36	98,560,338.42	50,820,657.41
合计	62,229,586,777.80	49,535,106,025.19	83,539,295,448.50	62,748,253,544.19

(二十七) 财务费用

类别	本期发生额	上期发生额
利息费用	484,019,511.62	1,240,426,690.04
其中：租赁负债利息费用	13,739,745.73	
减：利息收入	831,806,467.31	674,008,799.72
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）		
其他	24,039,149.60	53,126,730.39
合计	-323,747,806.09	619,544,620.71

(二十八) 投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	155,573,381.81	537,231,152.29
处置长期股权投资产生的投资收益		-20,476,685.66
委托贷款投资收益	205,306,549.79	390,924,609.11
权益法核算其他投资—投资基金有限合伙	-6,347,785.00	-3,289,916.23
其他	346,500.00	
合计	354,878,646.60	904,389,159.51

二、 合并范围的变更

(一) 其他原因的合并范围变动

1、 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
北京海鑫兴业房地产开发有限公司	2023-6-14	设立	100%
杭州中海海富房地产有限公司	2023-4-14	设立	100%
南京中海地产有限公司	2023-4-11	设立	100%
厦门市领潮供应链管理有限公司	202304-3	设立	70%

2、 本年不再纳入合并范围的子公司

单位名称	变动原因	直接（间接）持股比例
宁波中海海兴置业有限公司	注销	0%
北京中建兴华房地产开发有限公司	注销	0%



3. 中海企業發展集團有限公司
公司債券半年度報告（2023年）
(連本頁共99頁)

中海企业发展集团有限公司公司债券半年度报告 (2023 年)

2023 年 08 月

重要提示

本公司董事、高级管理人员或履行同等职责的人员已对本报告签署书面确认意见。

本公司监事会已对本报告提出书面审核意见，监事已签署书面确认意见。

公司承诺将及时、公平地履行信息披露义务，公司及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员保证本报告信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

本公司 2023 年半年度财务报告未经审计。

重大风险提示

投资者参与投资本公司发行的公司债券时，应认真考虑各项可能对公司债券的偿付、价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素。

截至本报告期末，公司面临的风险因素与上一期定期报告所披露的重大风险相比无重大变化，请投资者仔细阅读上一期定期报告的“重大风险提示”等有关章节。

目录

重要提示	2
重大风险提示	3
释义	5
第一节 公司基本情况	6
一、公司基本信息	6
二、信息披露事务负责人基本信息	6
三、报告期内控股股东、实际控制人及变更情况	7
四、董事、监事、高级管理人员及变更情况	8
五、公司独立性情况	9
六、公司合规性情况	10
七、公司业务及经营情况	10
第二节 公司信用类债券基本情况	11
一、公司债券基本信息	11
二、公司债券募集资金使用和整改情况	36
三、报告期内公司债券募集资金用途变更情况	48
四、报告期内公司信用类债券评级调整情况	48
五、增信措施情况	48
第三节 重大事项	49
一、审计情况	49
二、会计政策、会计估计变更和重大会计差错更正情况	49
三、合并报表范围变化情况	49
四、资产情况	49
五、非经营性往来占款和资金拆借情况	50
六、负债情况	51
七、重要子公司或参股公司情况	53
八、报告期内亏损情况	54
九、对外担保情况	54
十、信息披露事务管理制度变更情况	54
第四节 向普通投资者披露的信息	55
第五节 财务报告	56
一、财务报表	56
第六节 发行人认为应当披露的其他事项	74
第七节 备查文件	75

释义

释义项	指	释义内容
本公司、公司、发行人、中海地产	指	中海企业发展集团有限公司
董事会	指	本公司董事会
公司章程	指	《中海企业发展集团有限公司章程》
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
财政部	指	中华人民共和国财政部
审计机构	指	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
资信评级机构、联合资信	指	联合资信评估股份有限公司
香港联交所	指	香港联合交易所有限公司
中海兴业	指	中国海外兴业有限公司，为公司唯一股东
中海发展	指	中国海外发展有限公司（00688.HK）
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
企业会计准则	指	财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则—基本准则》和 38 项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释以及其他相关规定
交易日	指	深圳证券交易所的营业日
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日和/或休息日）
工作日	指	每周一至周五，不含法定节假日或休息日
元、万元、亿元	指	如无特别说明，为人民币元、万元、亿元
报告期	指	2023 年 1-6 月

注：本报告中，部分合计数与各加数直接相加之和因四舍五入在尾数上略有差异，并非计算错误。

第一节 公司基本情况

一、公司基本信息

币种：人民币

中文名称	中海企业发展集团有限公司
中文简称	中海地产
外文名称（如有）	CHINA OVERSEAS PROPERTY GROUPCO.,LTD
外文名称缩写（如有）	COHL
法定代表人	张智超
注册资本（万元）	2,000,000
实缴资本（万元）	2,000,000
注册地址	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
办公地址	广东省深圳市福田区福华路 399 号中海大厦 12 楼
邮政编码	518048
公司网址（如有）	www.coli688.com
电子信箱	coli.ir@cohl.com

二、信息披露事务负责人基本信息

姓名	郭光辉
在公司所任职务类型	<input checked="" type="checkbox"/> 董事 <input type="checkbox"/> 高级管理人员
信息披露事务负责人具体职位	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
------	------------------

三、报告期内控股股东、实际控制人及变更情况

(一) 报告期末控股股东、实际控制人

1. 控股股东基本信息

币种：人民币

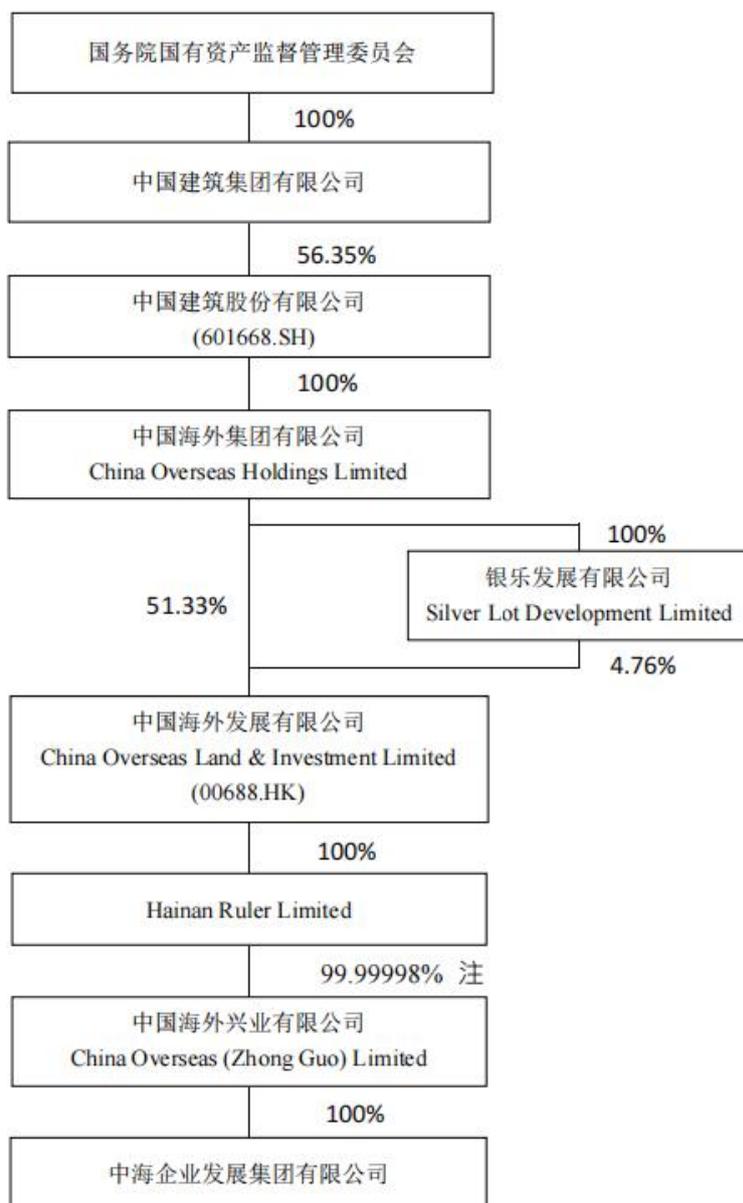
名称	中国海外兴业有限公司
成立日期	1996 年 12 月 05 日
注册资本（万元）	5,000
主要业务	房地产开发、工程总承包、建设咨询及监理、基建投资、物流配送、工程装饰、物业管理等业务
资产规模（万港元）	7,237,000
资信情况	良好
持股比例（%）	100%
相应股权（股份）受限情况	无
所持有的除发行人股权（股份）外的其他主要资产及其受限情况	无

2. 实际控制人基本信息

币种：人民币

名称	国务院国有资产监督管理委员会
成立日期	-
注册资本（万元）	-
主要业务	-
资产规模（万元）	-
资信情况	-
持股比例（%）	-
相应股权（股份）受限情况	无
所持有的除发行人股权（股份）外的其他主要资产及其受限情况	无

发行人与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



(二) 控股股东、实际控制人的变更情况

1. 控股股东变更情况

报告期内，本公司控股股东未发生变更。

2. 实际控制人变更情况

报告期内，本公司实际控制人未发生变更。

四、董事、监事、高级管理人员及变更情况

截至报告批准报出日董事、监事、高级管理人员情况

人员姓名	职务
------	----

张智超	董事长、总经理
罗亮	董事、副总经理
郭亮辉	董事、副总经理
徐丰	监事

报告期内，本公司董事、监事、高级管理人员未发生变更。

五、公司独立性情况

中海发展（00688.HK）是本公司间接控股股东，为香港联交所上市公司。截至 2022 年末，发行人为中海发展在境内最大的房地产经营主体，发行人的业务、资产规模在中海发展的占比具有绝对优势。本公司作为中海发展最大的境内子公司，与控股股东在业务、资产、人员、财务、机构等方面的独立性良好。

本公司及控股子公司已经具备了经营房地产业务所需的资质及完整的业务体系，项目的立项、土地储备、勘探规划、设计、工程、施工、采购、销售及售后服务等业务流程均能够独立运作。本公司及控股子公司拥有经营房地产业务相关的资产，包括但不限于土地、资质的所有权或使用权。在土地、资质方面，本公司及控股子公司资产独立完整、产权明确，不存在公司控股股东及其控制的其他企业占用本公司及控股子公司土地、资质的情况。公司设立了董事会等管理、监督机构，构建了决策制度有效、职权范围明确的法人治理结构和制衡机制。公司依据房地产业务特征和自身发展需要，设立了总师办和综合管理部、人力资源部、财务资金部、监察审计部、数字科技部、法律合规部、运营管理部等 18 个职能部门，行使相应的经营管理职权，各部门权责明确、相互协调。

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

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

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

六、公司合规性情况

报告期内，本公司不存在违反法律法规、公司章程、信息披露事务管理制度等规定的情况以及债券募集说明书约定或承诺的情况。

七、公司业务及经营情况

（一）公司业务情况

本公司的经营范围为：对外资向内地各省市投资的建设项目进行总承包，承担项目组织和施工管理业务，按照项目公司原则通过土地有偿使用方式获得的土地可准予房地产开发与经营业务；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。

（二）公司业务经营情况

1. 各业务板块收入与成本情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	收入	收入同比变动比例 (%)	收入占比 (%)	成本	成本同比变动比例 (%)	成本占比 (%)	毛利率 (%)	毛利率同比变动比例 (%)	毛利占比 (%)
房产开发	579.99	-26.29	93.2	464.12	-21.47	93.7	19.98	-19.71	91.28
物业出租	8.54	-6.05	1.37	2.15	89.11	0.43	74.82	-14.48	5.03
承包工程	11.09	-47.41	1.78	8.50	-54.21	1.72	23.28	95.74	2.03
销售商品	20.36	16.88	3.27	18.81	16.01	3.8	7.59	10.15	1.22
其他业务	2.32	135.45	0.37	1.76	246.75	0.36	24.06	-50.32	0.44
合计	622.30	-25.51	100.00	495.35	-21.06	100.00	20.4	-18.03	100

业务收入、成本等指标同比变动达 30%以上的情况说明：

- 1、物业出租：成本上升为人工成本增加所致；
- 2、承包工程：当期承包工程确认收入减少所致；
- 3、其他业务：投资性房地产处置收入增加所致。

2. 非主要经营业务情况

报告期内，本公司无非主要经营业务收入占合并报表范围营业收入 30%以上的情况。

第二节 公司信用类债券基本情况

一、公司债券基本信息

币种：人民币

债券简称	22 中海 08
债券代码	148161.SZ
债券名称	中海企业发展集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第四期)(品种二)
发行日	2022 年 12 月 16 日
起息日	2022 年 12 月 20 日
最近回售日	
到期日	2027 年 12 月 20 日
债券余额(亿元)	15
票面利率(%)	2.70
还本付息方式	本期债券采用单利按年计息, 不计复利。每年付息一次, 到期一次还本, 最后一期利息随本金的兑付一起支付。
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	中信证券股份有限公司、国泰君安证券股份有限公司、平安证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	中信证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发: <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款

报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内可交换债券相关选择权的触发和执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无投资者保护条款
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 无其他特殊条款
报告期内可续期公司债券续期、利率跳升、利息递延、强制付息情况，以及是否仍计入权益及相关会计处理等情况说明	是否为可续期债： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否

币种：人民币

债券简称	22 中海 06
债券代码	149951.SZ
债券名称	中海企业发展集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第三期)(品种二)
发行日	2022 年 09 月 16 日
起息日	2022 年 09 月 20 日
最近回售日	
到期日	2027 年 09 月 20 日
债券余额(亿元)	5
票面利率(%)	3.15
还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
最新主体评级	AAA

最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	中信建投证券股份有限公司、中信证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司
受托管理人/债权代理人	中信建投证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内可交换债券相关选择权的触发和执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无投资者保护条款
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 无其他特殊条款
报告期内可续期公司债券续期、利率跳升、利息递延、强制付息情况，以及是否仍计入权益及相关会计处理等情况说明	是否为可续期债： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否

币种：人民币

债券简称	22 中海 04
债券代码	149914.SZ
债券名称	中海企业发展集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)(品种二)

发行日	2022 年 05 月 06 日
起息日	2022 年 05 月 10 日
最近回售日	
到期日	2027 年 05 月 10 日
债券余额（亿元）	15
票面利率（%）	3.48
还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	中信建投证券股份有限公司、中信证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司
受托管理人/债权代理人	中信建投证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内可交换债券相关选择权的触发和执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无投资者保护条款
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 无其他特殊条款

报告期内可续期公司债券续期、利率跳升、利息递延、强制付息情况，以及是否仍计入权益及相关会计处理等情况说明	是否为可续期债： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否

币种：人民币

债券简称	22 中海 02
债券代码	149847.SZ
债券名称	中海企业发展集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二)
发行日	2022 年 04 月 01 日
起息日	2022 年 04 月 07 日
最近回售日	
到期日	2027 年 04 月 07 日
债券余额 (亿元)	10
票面利率 (%)	3.50
还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	中信建投证券股份有限公司、中信证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司
受托管理人/债权代理人	中信建投证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款

报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内可交换债券相关选择权的触发和执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无投资者保护条款
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 无其他特殊条款
报告期内可续期公司债券续期、利率跳升、利息递延、强制付息情况，以及是否仍计入权益及相关会计处理等情况说明	是否为可续期债： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否

币种：人民币

债券简称	21 中海 10
债券代码	149750.SZ
债券名称	中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第五期)(品种二)
发行日	2021 年 12 月 16 日
起息日	2021 年 12 月 20 日
最近回售日	
到期日	2026 年 12 月 20 日
债券余额(亿元)	8
票面利率(%)	3.38
还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
最新主体评级	AAA

最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	中信证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司、国泰君安证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司、平安证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	中信证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内可交换债券相关选择权的触发和执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无投资者保护条款
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 无其他特殊条款
报告期内可续期公司债券续期、利率跳升、利息递延、强制付息情况，以及是否仍计入权益及相关会计处理等情况说明	是否为可续期债： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否

币种：人民币

债券简称	21 中海 08
债券代码	149713.SZ
债券名称	中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第四期)(品种二)

发行日	2021 年 11 月 23 日
起息日	2021 年 11 月 25 日
最近回售日	
到期日	2026 年 11 月 25 日
债券余额（亿元）	12
票面利率（%）	3.38
还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	中信证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司、国泰君安证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司、平安证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	中信证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内可交换债券相关选择权的触发和执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无投资者保护条款
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 无其他特殊条款

报告期内可续期公司债券续期、利率跳升、利息递延、强制付息情况，以及是否仍计入权益及相关会计处理等情况说明	是否为可续期债： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否

币种：人民币

债券简称	16 中海 01
债券代码	136646.SH
债券名称	中海地产集团有限公司公开发行 2016 年公司债券(第一期)
发行日	2016 年 08 月 19 日
起息日	2016 年 08 月 23 日
最近回售日	2021 年 08 月 23 日
到期日	2026 年 08 月 23 日
债券余额 (亿元)	19
票面利率 (%)	3.60
还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	上海证券交易所
主承销商	中信证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	中信证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 无此选择权条款

报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内可交换债券相关选择权的触发和执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无投资者保护条款
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 无其他特殊条款
报告期内可续期公司债券续期、利率跳升、利息递延、强制付息情况，以及是否仍计入权益及相关会计处理等情况说明	是否为可续期债： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否

币种：人民币

债券简称	21 中海 06
债券代码	149588.SZ
债券名称	中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第三期)(品种二)
发行日	2021 年 08 月 05 日
起息日	2021 年 08 月 09 日
最近回售日	2026 年 08 月 09 日
到期日	2028 年 08 月 09 日
债券余额(亿元)	15
票面利率(%)	3.25
还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
最新主体评级	AAA

最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	中信证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司、国泰君安证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司、平安证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	中信证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内可交换债券相关选择权的触发和执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无投资者保护条款
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 无其他特殊条款
报告期内可续期公司债券续期、利率跳升、利息递延、强制付息情况，以及是否仍计入权益及相关会计处理等情况说明	是否为可续期债： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否

币种：人民币

债券简称	21 中海 02
债券代码	149513.SZ
债券名称	中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二)

发行日	2021 年 06 月 10 日
起息日	2021 年 06 月 15 日
最近回售日	
到期日	2026 年 06 月 15 日
债券余额（亿元）	10
票面利率（%）	3.55
还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	中信证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司、国泰君安证券股份有限公司、平安证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	中信证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内可交换债券相关选择权的触发和执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无投资者保护条款
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 无其他特殊条款

报告期内可续期公司债券续期、利率跳升、利息递延、强制付息情况，以及是否仍计入权益及相关会计处理等情况说明	是否为可续期债： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否

币种：人民币

债券简称	22 中海 07
债券代码	148160.SZ
债券名称	中海企业发展集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第四期)(品种一)
发行日	2022 年 12 月 16 日
起息日	2022 年 12 月 20 日
最近回售日	
到期日	2025 年 12 月 20 日
债券余额 (亿元)	15
票面利率 (%)	2.25
还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	中信证券股份有限公司、国泰君安证券股份有限公司、平安证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	中信证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款

报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内可交换债券相关选择权的触发和执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无投资者保护条款
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 无其他特殊条款
报告期内可续期公司债券续期、利率跳升、利息递延、强制付息情况，以及是否仍计入权益及相关会计处理等情况说明	是否为可续期债： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否

币种：人民币

债券简称	22 中海 05
债券代码	149950.SZ
债券名称	中海企业发展集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第三期)(品种一)
发行日	2022 年 09 月 16 日
起息日	2022 年 09 月 20 日
最近回售日	
到期日	2025 年 09 月 20 日
债券余额(亿元)	10
票面利率(%)	2.40
还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
最新主体评级	AAA

最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	中信建投证券股份有限公司、中信证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司
受托管理人/债权代理人	中信建投证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内可交换债券相关选择权的触发和执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无投资者保护条款
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 无其他特殊条款
报告期内可续期公司债券续期、利率跳升、利息递延、强制付息情况，以及是否仍计入权益及相关会计处理等情况说明	是否为可续期债： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否

币种：人民币

债券简称	22 中海 03
债券代码	149913.SZ
债券名称	中海企业发展集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)(品种一)

发行日	2022 年 05 月 06 日
起息日	2022 年 05 月 10 日
最近回售日	
到期日	2025 年 05 月 10 日
债券余额（亿元）	15
票面利率（%）	2.75
还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	中信建投证券股份有限公司、中信证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司
受托管理人/债权代理人	中信建投证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内可交换债券相关选择权的触发和执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无投资者保护条款
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 无其他特殊条款

报告期内可续期公司债券续期、利率跳升、利息递延、强制付息情况，以及是否仍计入权益及相关会计处理等情况说明	是否为可续期债： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否

币种：人民币

债券简称	22 中海 01
债券代码	149846.SZ
债券名称	中海企业发展集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)
发行日	2022 年 04 月 01 日
起息日	2022 年 04 月 07 日
最近回售日	
到期日	2025 年 04 月 07 日
债券余额 (亿元)	20
票面利率 (%)	3.05
还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	中信建投证券股份有限公司、中信证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司
受托管理人/债权代理人	中信建投证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款

报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内可交换债券相关选择权的触发和执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无投资者保护条款
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 无其他特殊条款
报告期内可续期公司债券续期、利率跳升、利息递延、强制付息情况，以及是否仍计入权益及相关会计处理等情况说明	是否为可续期债： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否

币种：人民币

债券简称	21 中海 09
债券代码	149749.SZ
债券名称	中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第五期)(品种一)
发行日	2021 年 12 月 16 日
起息日	2021 年 12 月 20 日
最近回售日	
到期日	2024 年 12 月 20 日
债券余额(亿元)	13
票面利率(%)	2.98
还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
最新主体评级	AAA

最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	中信证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司、国泰君安证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司、平安证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	中信证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内可交换债券相关选择权的触发和执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无投资者保护条款
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 无其他特殊条款
报告期内可续期公司债券续期、利率跳升、利息递延、强制付息情况，以及是否仍计入权益及相关会计处理等情况说明	是否为可续期债： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否

币种：人民币

债券简称	21 中海 07
债券代码	149712.SZ
债券名称	中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第四期)(品种一)

发行日	2021 年 11 月 23 日
起息日	2021 年 11 月 25 日
最近回售日	
到期日	2024 年 11 月 25 日
债券余额（亿元）	17
票面利率（%）	3.08
还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	中信证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司、国泰君安证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司、平安证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	中信证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内可交换债券相关选择权的触发和执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无投资者保护条款
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 无其他特殊条款

报告期内可续期公司债券续期、利率跳升、利息递延、强制付息情况，以及是否仍计入权益及相关会计处理等情况说明	是否为可续期债： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否

币种：人民币

债券简称	21 中海 04
债券代码	149549.SZ
债券名称	中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)(品种二)
发行日	2021 年 07 月 08 日
起息日	2021 年 07 月 12 日
最近回售日	2024 年 07 月 12 日
到期日	2025 年 07 月 12 日
债券余额(亿元)	20
票面利率(%)	3.25
还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	中信证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司、平安证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	中信证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 无此选择权条款

报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内可交换债券相关选择权的触发和执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无投资者保护条款
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 无其他特殊条款
报告期内可续期公司债券续期、利率跳升、利息递延、强制付息情况，以及是否仍计入权益及相关会计处理等情况说明	是否为可续期债： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否

币种：人民币

债券简称	21 中海 01
债券代码	149512.SZ
债券名称	中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)
发行日	2021 年 06 月 10 日
起息日	2021 年 06 月 15 日
最近回售日	
到期日	2024 年 06 月 15 日
债券余额(亿元)	20
票面利率(%)	3.25
还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
最新主体评级	AAA

最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	中信证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司、国泰君安证券股份有限公司、平安证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	中信证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内可交换债券相关选择权的触发和执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无投资者保护条款
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 无其他特殊条款
报告期内可续期公司债券续期、利率跳升、利息递延、强制付息情况，以及是否仍计入权益及相关会计处理等情况说明	是否为可续期债： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否

币种：人民币

债券简称	19 中海 02
债券代码	112846.SZ
债券名称	中海地产集团有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二)

发行日	2019 年 01 月 22 日
起息日	2019 年 01 月 24 日
最近回售日	2024 年 01 月 24 日
到期日	2026 年 01 月 24 日
债券余额（亿元）	15
票面利率（%）	3.75
还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	中信建投证券股份有限公司、中信证券股份有限公司、中银国际证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	中信证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内可交换债券相关选择权的触发和执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无投资者保护条款
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 无其他特殊条款

报告期内可续期公司债券续期、利率跳升、利息递延、强制付息情况，以及是否仍计入权益及相关会计处理等情况说明	是否为可续期债： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否

币种：人民币

债券简称	20 中海 03
债券代码	149283.SZ
债券名称	中海企业发展集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)
发行日	2020 年 11 月 05 日
起息日	2020 年 11 月 09 日
最近回售日	
到期日	2023 年 11 月 09 日
债券余额(亿元)	24
票面利率(%)	3.40
还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	中信建投证券股份有限公司、中信证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司
受托管理人/债权代理人	中信建投证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款

报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内可交换债券相关选择权的触发和执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无投资者保护条款
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 无其他特殊条款
报告期内可续期公司债券续期、利率跳升、利息递延、强制付息情况，以及是否仍计入权益及相关会计处理等情况说明	是否为可续期债： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否

二、公司债券募集资金使用和整改情况

币种：人民币

债券简称	22 中海 08
债券代码	148161.SZ
募集资金总额（亿元）	15
募集资金计划用途	本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还有息债务。
已使用金额（亿元）	15
未使用金额（亿元）	0
募集资金专项账户运作情况	是否存在： <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 募集资金专项账户运作规范
项目的进展情况及运营效益	募集资金是否用于项目建设： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是否一致： <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否

募集资金违规使用的整改情况	是否存在： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用

币种：人民币

债券简称	22 中海 06
债券代码	149951. SZ
募集资金总额（亿元）	5
募集资金计划用途	本期债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还公司债务。
已使用金额（亿元）	5
未使用金额（亿元）	0
募集资金专项账户运作情况	是否存在： <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 募集资金专项账户运作规范
项目的进展情况及运营效益	募集资金是否用于项目建设： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是否一致： <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金违规使用的整改情况	是否存在： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用

币种：人民币

债券简称	22 中海 04
债券代码	149914. SZ
募集资金总额（亿元）	15
募集资金计划用途	本期债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还公司债务。
已使用金额（亿元）	15
未使用金额（亿元）	0

募集资金专项账户运作情况	是否存在： <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	募集资金专项账户运作规范
项目的进展情况及运营效益	募集资金是否用于项目建设： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是否一致： <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金违规使用的整改情况	是否存在： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用

币种：人民币

债券简称	22 中海 02
债券代码	149847.SZ
募集资金总额（亿元）	10
募集资金计划用途	本期债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还公司债务。
已使用金额（亿元）	10
未使用金额（亿元）	0
募集资金专项账户运作情况	是否存在： <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	募集资金专项账户运作规范
项目的进展情况及运营效益	募集资金是否用于项目建设： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是否一致： <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金违规使用的整改情况	是否存在： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用

币种：人民币

债券简称	21 中海 10
------	----------

债券代码	149750.SZ
募集资金总额（亿元）	8
募集资金计划用途	本期债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还 15 中海 01, 18 中海 01, 19 中海 01 本金。
已使用金额（亿元）	8
未使用金额（亿元）	0
募集资金专项账户运作情况	是否存在： <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	募集资金专项账户运作规范
项目的进展情况及运营效益	募集资金是否用于项目建设： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是否一致： <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金违规使用的整改情况	是否存在： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用

币种：人民币

债券简称	21 中海 08
债券代码	149713.SZ
募集资金总额（亿元）	12
募集资金计划用途	本期债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还公司债务。
已使用金额（亿元）	12
未使用金额（亿元）	0
募集资金专项账户运作情况	是否存在： <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	募集资金专项账户运作规范
项目的进展情况及运营效益	募集资金是否用于项目建设： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是否一致： <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否

募集资金违规使用的整改情况	是否存在： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用

币种：人民币

债券简称	16 中海 01
债券代码	136646.SH
募集资金总额（亿元）	60
募集资金计划用途	本期发行公司债券的募集资金拟全部用于补充流动资金。
已使用金额（亿元）	60
未使用金额（亿元）	0
募集资金专项账户运作情况	是否存在： <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 募集资金专项账户运作规范
项目的进展情况及运营效益	募集资金是否用于项目建设： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是否一致： <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金违规使用的整改情况	是否存在： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用

币种：人民币

债券简称	21 中海 06
债券代码	149588.SZ
募集资金总额（亿元）	15
募集资金计划用途	本期债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还公司债务。
已使用金额（亿元）	15

未使用金额（亿元）	0
募集资金专项账户运作情况	是否存在： <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	募集资金专项账户运作规范
项目的进展情况及运营效益	募集资金是否用于项目建设： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是否一致： <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金违规使用的整改情况	是否存在： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用

币种：人民币

债券简称	21 中海 02
债券代码	149513.SZ
募集资金总额（亿元）	10
募集资金计划用途	本期债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还公司债务。
已使用金额（亿元）	10
未使用金额（亿元）	0
募集资金专项账户运作情况	是否存在： <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	募集资金专项账户运作规范
项目的进展情况及运营效益	募集资金是否用于项目建设： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是否一致： <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金违规使用的整改情况	是否存在： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用

币种：人民币

债券简称	22 中海 07
债券代码	148160. SZ
募集资金总额（亿元）	15
募集资金计划用途	本期债券募集资金扣除发行费用后,拟用于偿还有息债务。
已使用金额（亿元）	15
未使用金额（亿元）	0
募集资金专项账户运作情况	是否存在： <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	募集资金专项账户运作规范
项目的进展情况及运营效益	募集资金是否用于项目建设： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是否一致： <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金违规使用的整改情况	是否存在： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用

币种：人民币

债券简称	22 中海 05
债券代码	149950. SZ
募集资金总额（亿元）	10
募集资金计划用途	本期债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还公司债务。
已使用金额（亿元）	10
未使用金额（亿元）	0
募集资金专项账户运作情况	是否存在： <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	募集资金专项账户运作规范
项目的进展情况及运营效益	募集资金是否用于项目建设： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是否一致： <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否

募集资金违规使用的整改情况	是否存在： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用

币种：人民币

债券简称	22 中海 03
债券代码	149913. SZ
募集资金总额（亿元）	15
募集资金计划用途	本期债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还公司债务。
已使用金额（亿元）	15
未使用金额（亿元）	0
募集资金专项账户运作情况	是否存在： <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 募集资金专项账户运作规范
项目的进展情况及运营效益	募集资金是否用于项目建设： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是否一致： <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金违规使用的整改情况	是否存在： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用

币种：人民币

债券简称	22 中海 01
债券代码	149846. SZ
募集资金总额（亿元）	20
募集资金计划用途	本期债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还公司债务。
已使用金额（亿元）	20

未使用金额（亿元）	0
募集资金专项账户运作情况	是否存在： <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	募集资金专项账户运作规范
项目的进展情况及运营效益	募集资金是否用于项目建设： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是否一致： <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金违规使用的整改情况	是否存在： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用

币种：人民币

债券简称	21 中海 09
债券代码	149749.SZ
募集资金总额（亿元）	13
募集资金计划用途	本期债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还 15 中海 01, 18 中海 01, 19 中海 01 本金。
已使用金额（亿元）	13
未使用金额（亿元）	0
募集资金专项账户运作情况	是否存在： <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	募集资金专项账户运作规范
项目的进展情况及运营效益	募集资金是否用于项目建设： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是否一致： <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金违规使用的整改情况	是否存在： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用

币种：人民币

债券简称	21 中海 07
债券代码	149712. SZ
募集资金总额（亿元）	17
募集资金计划用途	本期债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还公司债务。
已使用金额（亿元）	17
未使用金额（亿元）	0
募集资金专项账户运作情况	是否存在： <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	募集资金专项账户运作规范
项目的进展情况及运营效益	募集资金是否用于项目建设： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是否一致： <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金违规使用的整改情况	是否存在： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用

币种：人民币

债券简称	21 中海 04
债券代码	149549. SZ
募集资金总额（亿元）	20
募集资金计划用途	本期债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还公司债务。
已使用金额（亿元）	20
未使用金额（亿元）	0
募集资金专项账户运作情况	是否存在： <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	募集资金专项账户运作规范
项目的进展情况及运营效益	募集资金是否用于项目建设： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是否一致： <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否

募集资金违规使用的整改情况	是否存在： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用

币种：人民币

债券简称	21 中海 01
债券代码	149512. SZ
募集资金总额（亿元）	20
募集资金计划用途	本期债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还公司债务。
已使用金额（亿元）	20
未使用金额（亿元）	0
募集资金专项账户运作情况	是否存在： <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 募集资金专项账户运作规范
项目的进展情况及运营效益	募集资金是否用于项目建设： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是否一致： <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金违规使用的整改情况	是否存在： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用

币种：人民币

债券简称	19 中海 02
债券代码	112846. SZ
募集资金总额（亿元）	15
募集资金计划用途	本期发行公司债券的募集资金扣除发行费用后拟全部用于支付发行人对股东中海发展的其他应付款项,同时由中海发展授权发行人将此笔募集资金划转给全资子公司中信房地产集团有限公司,以偿还其到期的公司债.本期债券发行后,发行人将募集资金划转给中海发展全资子公司中信房地产

	集团有限公司,其中不超过 29.85 亿元用于置换中信房地产集团有限公司的自筹资金,剩余部分用于偿还“16 中地 01”的债券回售资金(或中信房地产集团有限公司用于偿还该笔债券回售资金的自筹部分)。
已使用金额(亿元)	15
未使用金额(亿元)	0
募集资金专项账户运作情况	是否存在: <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	募集资金专项账户运作规范
项目的进展情况及运营效益	募集资金是否用于项目建设: <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是否一致: <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金违规使用的整改情况	是否存在: <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用

币种: 人民币

债券简称	20 中海 03
债券代码	149283.SZ
募集资金总额(亿元)	24
募集资金计划用途	本期发行公司债券的募集资金扣除发行费用后拟用于偿还公司债务。
已使用金额(亿元)	24
未使用金额(亿元)	0
募集资金专项账户运作情况	是否存在: <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	募集资金专项账户运作规范
项目的进展情况及运营效益	募集资金是否用于项目建设: <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是否一致: <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金违规使用的整改情况	是否存在: <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用

三、报告期内公司债券募集资金用途变更情况

适用 不适用

四、报告期内公司信用类债券评级调整情况

（一）主体评级变更情况

报告期内，发行人主体评级变更情况

适用 不适用

（二）债券评级变更情况

报告期内，公司信用类债券评级调整情况

适用 不适用

五、增信措施情况

适用 不适用

第三节 重大事项

一、审计情况

本公司 2023 年半年度财务报告未经审计。

二、会计政策、会计估计变更和重大会计差错更正情况

报告期内，公司未发生会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正事项。

三、合并报表范围变化情况

报告期内，公司合并报表范围未发生重大变化。

四、资产情况

(一) 资产及变动情况

占发行人合并报表范围总资产 10%以上的资产类报表项目的资产：

项目名称	主要构成
货币资金	银行存款
其他应收款	关联方往来款、保证金、押金、备用金等
存货	开发成本、开发产品
投资性房地产	房屋、建筑物和土地使用权

发行人合并报表范围期末余额变动比例超过 30%的资产项目：

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	本期末金额	占本期末资产总额的比例 (%)	上期末余额	变动比例 (%)
合同资产	2.84	0.05	6.03	-52.92
一年内到期的非流动资产	40.46	0.64	27.97	44.61
债权投资	89.90	1.43	18.80	378.19
长期应收款	13.68	0.22	34.93	-60.85
在建工程	0.00	0.00	0.01	-62.26
开发支出	0.54	0.01	0.27	100.62

长期待摊费用	1.08	0.02%	0.75	43.52%
--------	------	-------	------	--------

发生变动的原因：

- 1、合同资产：工程款结转；
- 2、一年内到期的非流动资产：一年内到期的长期应收款和债券投资增加所致；
- 3、债券投资：委托贷款增加所致；
- 4、长期应收款：企业往来借款减少所致；
- 5、在建工程：在建工程结转所致；
- 6、开发支出：总部软件系统开发投入增加所致；
- 7、长期待摊费用：装修费用增加所致。

（二）资产受限情况

资产受限情况概述

单位：亿元 币种：人民币

受限资产类别	受限资产账面价值	资产受限金额	受限资产评估价值 (如有)	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例 (%)
货币资金	810.06	0.74		0.09
投资性房地产	990.66	192.74	192.74	19.46
合计	1,800.72	193.48	---	---

五、非经营性往来占款和资金拆借情况

报告期初，公司未收回的非经营性往来占款或资金拆借余额为 9,041,700 万元，报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增 8,228,600 万元，回收 7,377,200 万元，截至报告期末，公司未收回的非经营性往来占款或资金拆借总额为 9,893,100 万元，占报告期末公司净资产比例为 44.44%，超过 10%，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借总额为 9,893,100 万元。

报告期内，本公司不存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况。

截止报告期末，本公司未收回的非经营性往来占款和资金拆借的主要构成、形成原因：

截至报告期末，发行人未收回非经营性往来占款和资金拆借的主要构成是和控股股东、其他关联方形成的资金拆借款。

本公司非经营性往来占款和资金拆借账龄结构

单位：亿元 币种：人民币

占款/拆借时间	占款/拆借金额	占款/拆借比例
已到回款期限的	0	0%
尚未到期，且到期日在 6 个月内（含）的	0	0%
尚未到期，且到期日在 6 个月至 1 年内（含）的	528.85	53.46%
尚未到期，且到期日在 1 年后的	460.46	46.54%
合计	989.31	100%

截至报告期末非经营性往来占款和资金拆借余额前 5 名的债务人情况

单位：亿元 币种：人民币

序号	债务人名称	资信状况	报告期内发生额	报告期末未收回金额	未收回原因	未来回款安排	回款期限结构
1	中海地产集团有限责任公司	资信情况正常	-161.07	204.1	尚未到回款约定期限	按约定逐步回款	长期
2	珠海市海悦房地产开发有限公司	资信情况正常	-2.4	62.19	尚未到回款约定期限	按约定逐步回款	长期
3	中国海外兴业有限公司	资信情况正常	53.82	54.65	尚未到回款约定期限	按约定逐步回款	长期
4	西安中海海悦房地产有限公司	资信情况正常	38.53	38.53	尚未到回款约定期限	按约定逐步回款	长期
5	东莞市中海嘉麟房地产开发有限公司	资信情况正常	-0.56	28.26	尚未到回款约定期限	按约定逐步回款	长期

六、负债情况

（一）有息债务及其变动情况

1. 发行人有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为 8,872,100 万元和 7,859,200 万元，报告期内有息债务余额同比变动-11.42%。

具体情况如下：

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6 个月以内 (含)	6 个月(不 含)至 1 年 (含)	超过 1 年 (不含)		
银行贷款	0	0	18.77	288.34	307.1	39.08%
公司信用类债券	0	39	35	399	473	60.18%
非银行金融机构 贷款	0	0	0	5.82	5.82	0.74%
其他有息债务	0	0	0	0	0	0%

报告期末，发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 3,130,000 万元，企业债券余额 0 万元，非金融企业债务融资工具余额 1,600,000 万元，且共有 390,000 万元公司信用类债券在 2023 年 8 月至 2024 年 4 月内到期或回售偿付。

2. 发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为 12,447,700 万元和 10,625,400 万元，报告期内有息债务余额同比变动-14.64%。

具体情况如下：

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6 个月以内 (含)	6 个月(不 含)至 1 年 (含)	超过 1 年 (不含)		
银行贷款	0	0	19.27	380.79	400.06	37.65%
公司信用类 债券	0	39	35.01	411.81	485.82	45.72%
非银行金融 机构贷款	0	0	27.17	149.48	176.66	16.63%
其他有息债 务	0	0	0	0	0	0%

报告期末，发行人合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 3,130,000 万元，企业债券余额 0 万元，非金融企业债务融资工具余额 1,600,000 万元，且共有 390,000 万元公司信用类债券在 2023 年 8 月至 2024 年 4 月内到期或回售偿付。

3. 境外债券情况

截至报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额 0 万元，且在 2023 年 8 月至 2024 年 4 月内到期的境外债券余额 0 万元。

(二) 公司信用类债券或其他有息债务重大逾期情况

截至报告期末，公司合并报表范围内不存在公司信用类债券逾期和逾期金额超过 1000 万元的有息债务逾期情况。

(三) 负债变动情况

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	占本期末负债总额的比例 (%)	上年末余额	变动比例 (%)
应付票据	2.30	0.06	0.08	2,658.85
预收款项	2.14	0.05	1.59	34.67
应付职工薪酬	0.24	0.01	0.16	43.82
应交税费	92.63	2.28	134.57	-31.16
一年内到期的非流动负债	128.99	3.17	217.33	-40.65
长期应付款	21.38	0.53	39.02	-45.19

发生变动的的原因：

- 1、应付票据：银行承兑汇票增加；
- 2、预收款项：预收租金增加；
- 3、应付职工薪酬：应付短期薪酬和退休资金增加所致；
- 4、应交税费：企业所得税、土地增值税减少所致；
- 5、一年内到期的非流动负债：一年内到期长期借款减少所致；
- 6、长期应付款：往来拆借款减少所致。

(四) 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人及其子公司不存在可对抗第三人的优先偿付负债。

七、重要子公司或参股公司情况

截至报告期末，不存在单个子公司的净利润或者对单个参股公司的投资收益占发行人合并报表范围净利润达到 20% 以上的情况。

八、报告期内亏损情况

报告期内，公司合并报表范围内未发生亏损。

九、对外担保情况

报告期初，公司尚未履行及未履行完毕的对外担保余额为 1,774,381.94 万元，截至报告期末，公司尚未履行及未履行完毕的对外担保总额为 1,586,584.87 万元，占报告期末净资产比例为 7.13%。其中，为控股股东、实际控制人及其他关联方提供担保的金额为 1,096,884.8 万元。

公司不存在单笔对外担保金额或对同一担保对象的对外担保金额超过报告期末净资产 10%的情形。

十、信息披露事务管理制度变更情况

报告期内，本公司信息披露事务管理制度未发生变更。

第四节 向普通投资者披露的信息

适用 不适用

第五节 财务报告

一、财务报表

(一) 合并资产负债表

单位：元 币种：人民币

项目	2023年06月30日	2022年12月31日
流动资产：		
货币资金	81,005,630,451.79	77,479,073,712.47
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	5,918,006,487.55	7,010,845,543.83
应收款项融资		
预付款项	1,015,402,521.69	879,067,383.52
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	104,817,592,067.3	85,602,878,950.66
其中：应收利息		
应收股利	37,597,220.68	37,597,220.68
买入返售金融资产		
存货	284,236,265,704.22	306,775,811,211.28
合同资产	284,064,709.8	603,347,129.85

持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	4,045,531,740.47	2,797,490,962.8
其他流动资产	19,548,619,495.36	17,539,686,817.86
流动资产合计	500,871,113,178.18	498,688,201,712.27
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资	8,990,000,000	1,880,000,000
其他债权投资		
长期应收款	1,367,533,281.48	3,492,719,047.95
长期股权投资	12,753,762,018.83	12,298,014,235.21
其他权益工具投资	30,019,700	30,019,700
其他非流动金融资产		
投资性房地产	99,066,497,734.36	96,876,808,765.61
固定资产	951,782,963.03	970,421,408.02
在建工程	330,275.23	875,053.99
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	684,881,339.19	742,151,425.16
无形资产	75,598,148.93	93,608,381.79
开发支出	53,756,450.33	26,795,318.39
商誉		
长期待摊费用	107,781,476.93	75,100,010.9
递延所得税资产	4,273,329,291.16	4,283,687,173.23
其他非流动资产	59,471,492.1	67,819,277.1

非流动资产合计	128,414,744,171.57	120,838,019,797.35
资产总计	629,285,857,349.75	619,526,221,509.62
流动负债：		
短期借款	200,316,666.67	200,348,333.33
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	230,361,701.27	8,349,907.19
应付账款	45,641,955,262.67	50,853,057,122.29
预收款项	214,216,216.33	159,069,164.17
合同负债	94,638,216,932.73	80,302,053,503.32
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	23,534,808.26	16,363,900.7
应交税费	9,263,183,319.73	13,456,676,475.59
其他应付款	128,404,938,742.12	116,121,899,964.34
其中：应付利息		
应付股利	759,829,231.02	775,850,931.55
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		

一年内到期的非流动负债	12,898,825,040.45	21,733,139,156.5
其他流动负债	8,516,859,940.34	7,483,526,974
流动负债合计	300,032,408,630.57	290,334,484,501.43
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	50,889,066,080.16	53,130,552,055.75
应付债券	41,180,993,424.52	46,473,426,741.93
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	742,686,300.57	755,927,199.24
长期应付款	2,138,440,490.58	3,901,652,559.33
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	11,702,855,201.49	11,623,599,923.06
其他非流动负债		
非流动负债合计	106,654,041,497.32	115,885,158,479.31
负债合计	406,686,450,127.89	406,219,642,980.74
所有者权益：		
实收资本（或股本）	20,000,000,000	20,000,000,000
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	600,300,156.78	600,300,156.78

减：库存股		
其他综合收益	13,806,991,604.4	13,735,520,435.68
专项储备		
盈余公积	5,408,009,969.48	5,408,009,969.48
一般风险准备		
未分配利润	168,670,960,918.81	160,900,569,376.06
归属于母公司所有者权益合计	208,486,262,649.47	200,644,399,938
少数股东权益	14,113,144,572.39	12,662,178,590.88
所有者权益合计	222,599,407,221.86	213,306,578,528.88
负债和所有者权益总计	629,285,857,349.75	619,526,221,509.62

法定代表人：张智超 主管会计工作负责人：郭光辉 会计机构负责人：杨文东

（二）母公司资产负债表

单位：元 币种：人民币

项目	2023年06月30日	2022年12月31日
流动资产：		
货币资金	35,181,182,921.83	35,973,577,118.08
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	226,512.25	3,031,537
应收款项融资		
预付款项	3,025,910.52	11,592,549.24
其他应收款	212,400,395,123.73	191,524,661,685.76
其中：应收利息		

应收股利	1,775,550,000	1,775,550,000
存货	349,387.1	349,387.1
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	15,104,213,628.8	3,410,608,213.58
其他流动资产		
流动资产合计	262,689,393,484.23	230,923,820,490.76
非流动资产：		
债权投资	28,460,000,000	26,310,000,000
其他债权投资		
长期应收款	1,815,441,514.78	19,555,584,295.67
长期股权投资	17,179,069,495.83	17,011,471,447.53
其他权益工具投资	25,020,000	25,020,000
其他非流动金融资产		
投资性房地产	1,642,000,000	1,463,000,000
固定资产	4,297,584.87	4,678,887.99
在建工程	330,275.23	875,053.99
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	2,469,737.4	3,062,474.38
无形资产	10,170,324.13	19,399,472.96
开发支出	10,056,675.68	10,056,675.68
商誉		
长期待摊费用		

递延所得税资产	216,907,903.03	188,027,774.39
其他非流动资产	56,471,492.1	62,819,277.1
非流动资产合计	49,422,235,003.05	64,653,995,359.69
资产总计	312,111,628,487.28	295,577,815,850.45
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	68,319,987.65	48,190,389.8
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬	1,957,832.64	8,550
应交税费	234,101,359.75	187,087,833.01
其他应付款	156,244,615,273	130,526,842,485.91
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	10,145,576,469.66	16,870,205,970.44
其他流动负债		
流动负债合计	166,694,570,922.7	147,632,335,229.16
非流动负债：		
长期借款	28,833,550,000	32,121,938,888.84
应付债券	39,900,000,000	39,900,000,000

其中：优先股		
永续债		
租赁负债	1,352,371.7	1,956,077.18
长期应付款	581,959,646.46	581,959,646.46
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	121,581,138.46	117,189,550.8
其他非流动负债		
非流动负债合计	69,438,443,156.62	72,723,044,163.28
负债合计	236,133,014,079.32	220,355,379,392.44
所有者权益：		
实收资本（或股本）	20,000,000,000	20,000,000,000
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	666,999,694.47	666,999,694.47
减：库存股		
其他综合收益	342,269,920.83	342,269,920.83
专项储备		
盈余公积	5,408,009,969.48	5,408,009,969.48
未分配利润	49,561,334,823.18	48,805,156,873.23
所有者权益合计	75,978,614,407.96	75,222,436,458.01
负债和所有者权益总计	312,111,628,487.28	295,577,815,850.45

(三) 合并利润表

单位：元 币种：人民币

项目	2023 年半年度	2022 年半年度
一、营业总收入	62,229,586,777.8	83,539,295,448.5
其中：营业收入	62,229,586,777.8	83,539,295,448.5
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	52,198,896,848.08	66,800,822,290.05
其中：营业成本	49,535,106,025.19	62,748,253,544.19
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	942,534,191.27	1,480,475,488.49
销售费用	1,304,890,963.92	1,151,365,336.98
管理费用	731,269,240.35	789,087,451.28
研发费用	8,844,233.44	12,095,848.4
财务费用	-323,747,806.09	619,544,620.71
其中：利息费用	484,019,511.62	1,240,426,690.04
利息收入	831,806,467.31	674,008,799.72

加：其他收益	34,122,653.17	164,872,784.51
投资收益（损失以“-”号填列）	354,878,646.6	904,389,159.51
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	155,573,381.81	537,231,152.29
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	409,356,653.72	812,957,748.04
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-3,227,522.09	-261,250,040.99
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-305,760,000
资产处置收益（损失以“-”号填列）	8,621.05	14,916.31
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	10,825,828,982.17	18,053,697,725.83
加：营业外收入	75,803,549.33	132,120,178.39
减：营业外支出	17,716,096.22	5,997,553.48
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	10,883,916,435.28	18,179,820,350.74
减：所得税费用	2,706,057,600	4,258,711,700.95
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	8,177,858,835.28	13,921,108,649.79
（一）按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	8,177,858,835.28	13,921,108,649.79
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. 归属于母公司所有者的净利润	7,770,391,542.75	13,162,054,477.71
2. 少数股东损益	407,467,292.53	759,054,172.08
六、其他综合收益的税后净额	71,471,168.72	69,697,117.64
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	71,471,168.72	69,697,117.64

（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		
3. 其他权益工具投资公允价值变动		
4. 企业自身信用风险公允价值变动		
5. 其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益	71,471,168.72	69,697,117.64
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		
2. 其他债权投资公允价值变动		
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4. 其他债权投资信用减值准备		
5. 现金流量套期储备		
6. 外币财务报表折算差额	71,503,700.31	69,697,117.64
7. 其他	-32,531.59	
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	8,249,330,004	13,990,805,767.43
归属于母公司所有者的综合收益总额	7,841,862,711.47	13,231,751,595.35
归属于少数股东的综合收益总额	407,467,292.53	759,054,172.08
八、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元，上期被合并方实现的净利润为：0 元。

法定代表人：张智超 主管会计工作负责人：郭光辉 会计机构负责人：杨文东

(四) 母公司利润表

单位：元 币种：人民币

项目	2023 年半年度	2022 年半年度
一、营业收入	117,854,956.77	10,270,805.45
减：营业成本	16,264,296.18	6,575,803.79
税金及附加	17,779,521.06	13,744,640.11
销售费用	894,087.28	275,229.36
管理费用	295,133,154.47	206,459,853.13
研发费用		
财务费用	1,149,229,355.38	1,650,768,103.01
其中：利息费用	1,001,045,944.24	2,001,608,779.15
利息收入	388,766,249.54	356,086,003.99
加：其他收益	1,047,370.04	1,324,926.35
投资收益（损失以“-”号填列）	2,274,094,862.38	2,533,576,539.64
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	71,443,096.49	
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	17,566,350.62	151,427,083.92
信用减值损失（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）	931,263,125.44	818,775,725.96
加：营业外收入	66,000.49	60,810
减：营业外支出		1,978.3

三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	931,329,125.93	818,834,557.66
减：所得税费用	175,151,175.98	-101,124,004.4
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	756,177,949.95	919,958,562.06
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	756,177,949.95	919,958,562.06
（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		
3. 其他权益工具投资公允价值变动		
4. 企业自身信用风险公允价值变动		
5. 其他		
（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. 其他债权投资公允价值变动		
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4. 其他债权投资信用减值准备		
5. 现金流量套期储备		
6. 外币财务报表折算差额		
7. 其他		
六、综合收益总额	756,177,949.95	919,958,562.06
七、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

(五) 合并现金流量表

单位：元 币种：人民币

项目	2023 年半年度	2022 年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	78,690,549,727.49	67,812,678,283.6
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	692,160,871.75	
收到其他与经营活动有关的现金	120,297,396,937.15	255,545,691,452.97
经营活动现金流入小计	199,680,107,536.39	323,358,369,736.57
购买商品、接受劳务支付的现金	29,261,271,955.19	59,436,473,930.15
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		

支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	1,479,939,107.14	2,001,184,995.29
支付的各项税费	11,532,893,178.47	11,348,196,326.05
支付其他与经营活动有关的现金	126,978,621,632.1	267,533,473,743.92
经营活动现金流出小计	169,252,725,872.9	340,319,328,995.41
经营活动产生的现金流量净额	30,427,381,663.49	-16,960,959,258.84
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	70,096,713.58	
取得投资收益收到的现金	196,916,936.05	453,764,890.97
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	29,910	169,350
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	4,998,987,712.5	16,674,335,870.86
投资活动现金流入小计	5,266,031,272.13	17,128,270,111.83
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,475,166,983.25	5,157,411,189.91
投资支付的现金	317,019,450	2,425,977,504.39
质押贷款净增加额		
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	10,319,503,519.28	9,388,398,000
投资活动现金流出小计	12,111,689,952.53	16,971,786,694.3
投资活动产生的现金流量净额	-6,845,658,680.4	156,483,417.53
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	2,506,761,037.59	884,313,486
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	2,506,761,037.59	884,313,486
取得借款收到的现金	20,460,917,057	26,465,887,966.91

收到其他与筹资活动有关的现金	3,269,041,445.94	13,036,000,000
筹资活动现金流入小计	26,236,719,540.53	40,386,201,452.91
偿还债务支付的现金	37,912,647,724.93	33,799,039,291.35
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,364,849,881.46	2,725,207,800.84
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	132,143,058.5	213,610,000
支付其他与筹资活动有关的现金	6,037,604,178.11	576,671,030
筹资活动现金流出小计	46,315,101,784.5	37,100,918,122.19
筹资活动产生的现金流量净额	-20,078,382,243.97	3,285,283,330.72
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	3,503,340,739.12	-13,519,192,510.59
加：期初现金及现金等价物余额	77,428,595,843.32	94,369,524,511.9
六、期末现金及现金等价物余额	80,931,936,582.44	80,850,332,001.31

(六) 母公司现金流量表

单位：元 币种：人民币

项目	2023 年半年度	2022 年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	127,748,739.07	869,240
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	238,584,329,997.59	223,072,850,498.72
经营活动现金流入小计	238,712,078,736.66	223,073,719,738.72
购买商品、接受劳务支付的现金	19,573,342.45	105,956,928.15
支付给职工以及为职工支付的现金	266,780,998.45	195,408,202.48
支付的各项税费	283,771,330.09	109,627,559.32
支付其他与经营活动有关的现金	233,588,659,250.78	248,628,875,762.9

经营活动现金流出小计	234,158,784,921.77	249,039,868,452.85
经营活动产生的现金流量净额	4,553,293,814.89	-25,966,148,714.13
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	899,250,000	
取得投资收益收到的现金	2,261,579,576.46	1,691,480,287.89
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		21,731,686.98
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	43,798,943,972.14	47,153,030,870.85
投资活动现金流入小计	46,959,773,548.6	48,866,242,845.72
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	147,938,701.66	2,086,284.05
投资支付的现金	1,000,000,000	4,883,020,000
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	39,610,528,128.46	31,975,050,831.74
投资活动现金流出小计	40,758,466,830.12	36,860,157,115.79
投资活动产生的现金流量净额	6,201,306,718.48	12,006,085,729.93
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	11,727,000,000	12,385,000,250.02
收到其他与筹资活动有关的现金		13,000,000,000
筹资活动现金流入小计	11,727,000,000	25,385,000,250.02
偿还债务支付的现金	21,855,563,749.97	20,598,339,072.03
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,418,430,979.65	1,860,867,599.59
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	23,273,994,729.62	22,459,206,671.62

筹资活动产生的现金流量净额	-11,546,994,729.62	2,925,793,578.4
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-792,394,196.25	-11,034,269,405.8
加：期初现金及现金等价物余额	35,973,577,118.08	46,879,316,984.15
六、期末现金及现金等价物余额	35,181,182,921.83	35,845,047,578.35

第六节 发行人认为应当披露的其他事项

适用 不适用

第七节 备查文件

备查文件目录

序号	文件名称
1	载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表
2	报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿
3	按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的半年度报告、半年度财务信息

备查文件查阅

备查文件置备地点	中海企业发展集团有限公司
具体地址	深圳市福田区福华路 399 号中海大厦 12 楼
查阅网站	深圳证券交易所网站（ http://www.szse.cn/cn/ ）；香港联合交易所有限公司网站（ http://www.hkex.com.hk ）

(本页无正文，为《中海企业发展集团有限公司公司债券半年度报告(2023 年)》盖章页)



中海企业发展集团有限公司

2023 年 08 月 30 日

附件一、其他附件

中海企业发展集团有限公司
合并资产负债表（未经审计）

2023年6月30日

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	81,005,630,451.79	77,479,073,712.47
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	5,918,006,487.55	7,010,845,543.83
应收款项融资		
预付款项	1,015,402,521.69	879,067,383.52
应收资金集中管理款		
其他应收款	104,817,592,067.30	85,602,878,950.66
其中：应收股利	37,597,220.68	37,597,220.68
存货	284,236,265,704.22	306,775,811,211.28
合同资产	284,064,709.80	603,347,129.85
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	4,045,531,740.47	2,797,490,962.80
其他流动资产	19,548,619,495.36	17,539,686,817.86
流动资产合计	500,871,113,178.18	498,688,201,712.27
非流动资产：		
债权投资	8,990,000,000.00	1,880,000,000.00
其他债权投资		
长期应收款	1,367,533,281.48	3,492,719,047.95
长期股权投资	12,753,762,018.83	12,298,014,235.21
其他权益工具投资	30,019,700.00	30,019,700.00
其他非流动金融资产		
投资性房地产	99,066,497,734.36	96,876,808,765.61
固定资产	951,782,963.03	970,421,408.02
其中：固定资产原价	1,066,165,826.53	1,064,348,043.17
累计折旧	114,382,863.50	93,926,635.15
固定资产减值准备		
在建工程	330,275.23	875,053.99
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	684,881,339.19	742,151,425.16
无形资产	75,598,148.93	93,608,381.79
开发支出	53,756,450.33	26,795,318.39
商誉		
长期待摊费用	107,781,476.93	75,100,010.90
递延所得税资产	4,273,329,291.16	4,283,687,173.23
其他非流动资产	59,471,492.10	67,819,277.10
其中：特准储备物资		
非流动资产合计	128,414,744,171.57	120,838,019,797.35
资产总计	629,285,857,349.75	619,526,221,509.62

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

郭惠娟

刘萍

中海企业发展集团有限公司
合并资产负债表（续）（未经审计）
2023年6月30日
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）



项目	期末余额	期初余额
流动负债：		
短期借款	200,316,666.67	200,348,333.33
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	230,361,701.27	8,349,907.19
应付账款	45,641,955,262.67	50,853,057,122.29
预收款项	214,216,216.33	159,069,164.17
合同负债	94,638,216,932.73	80,302,053,503.32
应付职工薪酬	23,534,808.26	16,363,900.70
应交税费	9,263,183,319.73	13,456,676,475.59
其他应付款	128,404,938,742.12	116,121,899,964.34
其中：应付股利	759,829,231.02	775,850,931.55
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	12,898,825,040.45	21,733,139,156.50
其他流动负债	8,516,859,940.34	7,483,526,974.00
流动负债合计	300,032,408,630.57	290,334,484,501.43
非流动负债：		
长期借款	50,889,066,080.16	53,130,552,055.75
应付债券	41,180,993,424.52	46,473,426,741.93
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	742,686,300.57	755,927,199.24
长期应付款	2,138,440,490.58	3,901,652,559.33
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	11,702,855,201.49	11,623,599,923.06
其他非流动负债		
其中：特准储备基金		
非流动负债合计	106,654,041,497.32	115,885,158,479.31
负债合计	406,686,450,127.89	406,219,642,980.74
所有者权益：		
实收资本	20,000,000,000.00	20,000,000,000.00
国家资本		
国有法人资本	20,000,000,000.00	20,000,000,000.00
集体资本		
民营资本		
外商资本		
实收资本净额	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	600,300,156.78	600,300,156.78
减：库存股		
其他综合收益	13,806,991,604.40	13,735,520,435.68
专项储备		
盈余公积	5,408,009,969.48	5,408,009,969.48
未分配利润	168,670,960,918.81	160,900,569,376.06
归属于母公司所有者权益合计	208,486,262,649.47	200,644,399,938.00
少数股东权益	14,113,144,572.39	12,662,178,590.88
所有者权益合计	222,599,407,221.86	213,306,578,528.88
负债和所有者权益总计	629,285,857,349.75	619,526,221,509.62

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：

主管会计工作负责人：

报表第2页

会计机构负责人：

中海企业发展集团有限公司
 母公司资产负债表（未经审计）
 2023 年 6 月 30 日
 （除特别注明外，金额单位均为人民币元）



项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	35,181,182,921.83	35,973,577,118.08
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	226,512.25	3,031,537.00
应收款项融资		
预付款项	3,025,910.52	11,592,549.24
应收资金集中管理款		
其他应收款	212,400,395,123.73	191,524,661,685.76
其中：应收股利	1,775,550,000.00	1,775,550,000.00
存货	349,387.10	349,387.10
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	15,104,213,628.80	3,410,608,213.58
其他流动资产		
流动资产合计	262,689,393,484.23	230,923,820,490.76
非流动资产：		
债权投资	28,460,000,000.00	26,310,000,000.00
其他债权投资		
长期应收款	1,815,441,514.78	19,555,584,295.67
长期股权投资	17,179,069,495.83	17,011,471,447.53
其他权益工具投资	25,020,000.00	25,020,000.00
其他非流动金融资产		
投资性房地产	1,642,000,000.00	1,463,000,000.00
固定资产	4,297,584.87	4,678,887.99
其中：固定资产原价	19,900,283.06	19,202,680.36
累计折旧	15,602,698.19	14,523,792.37
固定资产减值准备		
在建工程	330,275.23	875,053.99
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	2,469,737.40	3,062,474.38
无形资产	10,170,324.13	19,399,472.96
开发支出	10,056,675.68	10,056,675.68
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	216,907,903.03	188,027,774.39
其他非流动资产	56,471,492.10	62,819,277.10
其中：特准储备物资		
非流动资产合计	49,422,235,003.05	64,653,995,359.69
资产总计	312,111,628,487.28	295,577,815,850.45

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
 母公司资产负债表（续）（未经审计）
 2023 年 6 月 30 日
 （除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	期末余额	期初余额
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	68,319,987.65	48,190,389.80
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬	1,957,832.64	8,550.00
应交税费	234,101,359.75	187,087,833.01
其他应付款	156,244,615,273.00	130,526,842,485.91
其中：应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	10,145,576,469.66	16,870,205,970.44
其他流动负债		
流动负债合计	166,694,570,922.70	147,632,335,229.16
非流动负债：		
长期借款	28,833,550,000.00	32,121,938,888.84
应付债券	39,900,000,000.00	39,900,000,000.00
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	1,352,371.70	1,956,077.18
长期应付款	581,959,646.46	581,959,646.46
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	121,581,138.46	117,189,550.80
其他非流动负债		
其中：特准储备基金		
非流动负债合计	69,438,443,156.62	72,723,044,163.28
负债合计	236,133,014,079.32	220,355,379,392.44
所有者权益：		
实收资本	20,000,000,000.00	20,000,000,000.00
国家资本		
国有法人资本	20,000,000,000.00	20,000,000,000.00
集体资本		
民营资本		
外商资本		
实收资本净额	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	666,999,694.47	666,999,694.47
减：库存股		
其他综合收益	342,269,920.83	342,269,920.83
专项储备		
盈余公积	5,408,009,969.48	5,408,009,969.48
其中：法定公积金	5,408,009,969.48	5,408,009,969.48
任意公积金		
未分配利润	49,561,334,823.18	48,805,156,873.23
所有者权益合计	75,978,614,407.96	75,222,436,458.01
负债和所有者权益总计	312,111,628,487.28	295,577,815,850.45

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：

郭忠辉
 报第4页

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）
2023 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
营业总收入	62,229,586,777.80	83,539,295,448.50
其中：营业收入	62,229,586,777.80	83,539,295,448.50
二、营业总成本	52,198,896,848.08	66,800,822,290.05
其中：营业成本	49,535,106,025.19	62,748,253,544.19
税金及附加	942,534,191.27	1,480,475,488.49
销售费用	1,304,890,963.92	1,151,365,336.98
管理费用	731,269,240.35	789,087,451.28
研发费用	8,844,233.44	12,095,848.40
财务费用	-323,747,806.09	619,544,620.71
其中：利息费用	484,019,511.62	1,240,426,690.04
利息收入	831,806,467.31	674,008,799.72
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）		
其他		
加：其他收益	34,122,653.17	164,872,784.51
投资收益（损失以“-”号填列）	354,878,646.60	904,389,159.51
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	155,573,381.81	537,231,152.29
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	409,356,653.72	812,957,748.04
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-3,227,522.09	-261,250,040.99
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-305,760,000.00
资产处置收益（损失以“-”号填列）	8,621.05	14,916.31
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	10,825,828,982.17	18,053,697,725.83
加：营业外收入	75,803,549.33	132,120,178.39
其中：政府补助		
减：营业外支出	17,716,096.22	5,997,553.48
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	10,883,916,435.28	18,179,820,350.74
减：所得税费用	2,706,057,600.00	4,258,711,700.95
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	8,177,858,835.28	13,921,108,649.79
(一) 按所有权归属分类：		
归属于母公司所有者的净利润	7,770,391,542.75	13,162,054,477.71
少数股东损益	407,467,292.53	759,054,172.08
(二) 按经营持续性分类：		
持续经营净利润	8,177,858,835.28	13,921,108,649.79
终止经营净利润		
六、其他综合收益的税后净额	71,471,168.72	69,697,117.64
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	71,471,168.72	69,697,117.64
(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		
3. 其他权益工具投资公允价值变动		
4. 企业自身信用风险公允价值变动		
5. 其他		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益	71,471,168.72	69,697,117.64
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		
2. 其他债权投资公允价值变动		
☆3. 可供出售金融资产公允价值变动损益		
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
☆5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6. 其他债权投资信用减值准备		
7. 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8. 外币财务报表折算差额	71,503,700.31	69,697,117.64
9. 其他	-32,531.59	
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	8,249,330,004.00	13,990,805,767.43
归属于母公司所有者的综合收益总额	7,841,862,711.47	13,231,751,595.35
归属于少数股东的综合收益总额	407,467,292.53	759,054,172.08

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
 母公司利润表（未经审计）
 2023 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
营业总收入	117,854,956.77	10,270,805.45
其中：营业收入	117,854,956.77	10,270,805.45
二、营业总成本	1,479,300,414.37	1,877,823,629.40
其中：营业成本	16,264,296.18	6,575,803.79
税金及附加	17,779,521.06	13,744,640.11
销售费用	894,087.28	275,229.36
管理费用	295,133,154.47	206,459,853.13
研发费用		
财务费用	1,149,229,355.38	1,650,768,103.01
其中：利息费用	1,001,045,944.24	2,001,608,779.15
利息收入	388,766,249.54	356,086,003.99
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）		
其他		
加：其他收益	1,047,370.04	1,324,926.35
投资收益（损失以“-”号填列）	2,274,094,862.38	2,533,576,539.64
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	71,443,096.49	
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	17,566,350.62	151,427,083.92
信用减值损失（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）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	931,263,125.44	818,775,725.96
加：营业外收入	66,000.49	60,810.00
其中：政府补助		
减：营业外支出		1,978.30
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	931,329,125.93	818,834,557.66
减：所得税费用	175,151,175.98	-101,124,004.40
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	756,177,949.95	919,958,562.06
（一）持续经营净利润	756,177,949.95	919,958,562.06
（二）终止经营净利润		
六、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		
3. 其他权益工具投资公允价值变动		
4. 企业自身信用风险公允价值变动		
5. 其他		
（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. 其他债权投资公允价值变动		
☆3. 可供出售金融资产公允价值变动损益		
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
☆5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6. 其他债权投资信用减值准备		
7. 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8. 外币财务报表折算差额		
9. 其他		
七、综合收益总额	756,177,949.95	919,958,562.06

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
合并现金流量表（未经审计）
2023 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
经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	78,690,549,727.49	67,812,678,283.60
收到的税费返还	692,160,871.75	
收到其他与经营活动有关的现金	120,297,396,937.15	255,545,691,452.97
经营活动现金流入小计	199,680,107,536.39	323,358,369,736.57
购买商品、接受劳务支付的现金	29,261,271,955.19	59,436,473,930.15
支付给职工及为职工支付的现金	1,479,939,107.13	2,001,184,995.29
支付的各项税费	11,532,893,178.47	11,348,196,326.05
支付其他与经营活动有关的现金	126,978,621,632.10	267,533,473,743.92
经营活动现金流出小计	169,252,725,872.90	340,319,328,995.41
经营活动产生的现金流量净额	30,427,381,663.49	-16,960,959,258.84
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	70,096,713.58	
取得投资收益收到的现金	196,916,936.05	453,764,890.97
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	29,910.00	169,350.00
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	4,998,987,712.50	16,674,335,870.86
投资活动现金流入小计	5,266,031,272.13	17,128,270,111.83
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,475,166,983.25	5,157,411,189.91
投资支付的现金	317,019,450.00	2,425,977,504.39
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	10,319,503,519.28	9,388,398,000.00
投资活动现金流出小计	12,111,689,952.53	16,971,786,694.30
投资活动产生的现金流量净额	-6,845,658,680.40	156,483,417.53
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	2,506,761,037.59	884,313,486.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	2,506,761,037.59	884,313,486.00
取得借款收到的现金	20,460,917,057.00	26,465,887,966.91
发行债券收到的现金		13,000,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	3,269,041,445.94	36,000,000.00
筹资活动现金流入小计	26,236,719,540.53	40,386,201,452.91
偿还债务支付的现金	37,912,647,724.93	33,799,039,291.35
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,364,849,881.46	2,725,207,800.84
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	132,143,058.50	213,610,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	6,037,604,178.11	576,671,030.00
筹资活动现金流出小计	46,315,101,784.50	37,100,918,122.19
筹资活动产生的现金流量净额	-20,078,382,243.97	3,285,283,330.72
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	3,503,340,739.12	-13,519,192,510.59
加：期初现金及现金等价物余额	77,428,595,843.32	94,369,524,511.90
六、期末现金及现金等价物余额	80,931,936,582.44	80,850,332,001.31

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
 母公司现金流量表（未经审计）
 2023 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、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	127,748,739.07	869,240.00
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	238,584,329,997.59	223,072,850,498.72
经营活动现金流入小计	238,712,078,736.66	223,073,719,738.72
购买商品、接受劳务支付的现金	19,573,342.45	105,956,928.15
支付给职工及为职工支付的现金	266,780,998.45	195,408,202.48
支付的各项税费	283,771,330.09	109,627,559.32
支付其他与经营活动有关的现金	233,588,659,250.78	248,628,875,762.90
经营活动现金流出小计	234,158,784,921.77	249,039,868,452.85
经营活动产生的现金流量净额	4,553,293,814.89	-25,966,148,714.13
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	899,250,000.00	
取得投资收益收到的现金	2,261,579,576.46	1,691,480,287.89
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		21,731,686.98
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	43,798,943,972.14	47,153,030,870.85
投资活动现金流入小计	46,959,773,548.60	48,866,242,845.72
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	147,938,701.66	2,086,284.05
投资支付的现金	1,000,000,000.00	4,883,020,000.00
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	39,610,528,128.46	31,975,050,831.74
投资活动现金流出小计	40,758,466,830.12	36,860,157,115.79
投资活动产生的现金流量净额	6,201,306,718.48	12,006,085,729.93
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	11,727,000,000.00	12,385,000,250.02
发行债券收到的现金		13,000,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	11,727,000,000.00	25,385,000,250.02
偿还债务支付的现金	21,855,563,749.97	20,598,339,072.03
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,418,430,979.65	1,860,867,599.59
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	23,273,994,729.62	22,459,206,671.62
筹资活动产生的现金流量净额	-11,546,994,729.62	2,925,793,578.40
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-792,394,196.25	-11,034,269,405.80
加：期初现金及现金等价物余额	35,973,577,118.08	46,879,316,984.15
六、期末现金及现金等价物余额	35,181,182,921.83	35,845,047,578.35

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（未经审计）
2023 年 1-6 月
(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	归属于母公司所有者权益		专项储备	盈余公积	△一般风险准备	未分配利润	小计	少数股东权益	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他			其他综合收益	综合收益							
一、上年年末余额	20,000,000,000.00				600,300,156.78		13,735,520,435.68		5,408,009,969.48			160,900,569,376.06	200,644,399,938.00	12,662,178,590.88	213,306,578,528.88
加：会计政策变更															
前期差错更正															
其他					600,300,156.78										
二、本年年初余额	20,000,000,000.00				600,300,156.78		13,735,520,435.68		5,408,009,969.48			160,900,569,376.06	200,644,399,938.00	12,662,178,590.88	213,306,578,528.88
三、本年年增减变动金额（减少以“-”号填列）							71,471,168.72					7,770,391,542.75	7,841,862,711.47	1,450,965,981.51	9,292,828,692.98
（一）综合收益总额							71,471,168.72					7,770,391,542.75	7,841,862,711.47	407,667,292.53	8,249,330,004.00
（二）所有者投入和减少资本														1,279,042,546.95	1,279,042,546.95
1. 所有者投入的普通股														1,291,400,000.00	1,291,400,000.00
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														-12,357,453.05	-12,357,453.05
（三）专项储备提取和使用															
1. 提取专项储备															
2. 使用专项储备															
（四）利润分配															
1. 提取盈余公积															
其中：法定公积金															
任意公积金															
2. 对所有者分配的股利															
3. 其他															
（五）所有者权益内部结转															
1. 资本公积转增资本															
2. 盈余公积转增资本															
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. 其他综合收益结转留存收益															
6. 其他															
四、本年年末余额	20,000,000,000.00				600,300,156.78		13,806,991,604.40		5,408,009,969.48			168,670,960,918.81	208,486,262,649.47	14,113,144,572.39	222,599,407,221.86

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）
2023 年 1-6 月
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

	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	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	△一般风险准备	未分配利润			小计
		优先股	永续债										
一、上年年末余额	200,000,000.00			598,506,465.92		13,631,255.03		4,900,440.02		142,004,746.70	181,135,038.23	9,769,298.82	190,904,337.05
加：会计政策变更													
前期差错更正													
其他													
二、本年初余额	200,000,000.00			598,506,465.92		13,631,255.03		4,900,440.02		142,004,746.70	181,135,038.23	9,769,298.82	190,904,337.05
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）				1,179,877.86		69,697,117.64				13,162,054.47	13,231,751.59	759,054,172.08	15,471,417.51
（一）综合收益总额						69,697,117.64				13,162,054.47	13,231,751.59	1,759,724,076.92	1,760,903,954.78
（二）所有者投入和减少资本				1,179,877.86							1,179,877.86	1,509,200,000.00	1,509,200,000.00
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				1,179,877.86							1,179,877.86	250,524,076.92	251,703,954.78
（三）专项储备提取和使用													
1. 提取专项储备													
2. 使用专项储备													
（四）利润分配													
1. 提取盈余公积													
其中：法定公积金													
任意公积金													
2. 对所有者分配													
3. 其他													
（五）所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本													
2. 盈余公积转增资本													
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. 其他综合收益结转留存收益													
6. 其他													
四、本年年末余额	200,000,000.00			599,726,343.78		13,700,952.15		4,900,440.02		155,166,801.18	194,367,969.71	12,007,784.89	206,375,754.60

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

报表第10页

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）
 2023 年 1-6 月
 （除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	本年金额									
	实收资本	其他权益工具 优先股 永续债 其他	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	△一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	20,000,000,000.00		666,999,694.47		342,269,920.83		5,408,009,969.48		48,805,156,873.23	75,222,436,458.01
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他			666,999,694.47		342,269,920.83		5,408,009,969.48		48,805,156,873.23	75,222,436,458.01
二、本年年初余额	20,000,000,000.00		666,999,694.47		342,269,920.83		5,408,009,969.48		48,805,156,873.23	75,222,436,458.01
三、本年年增减变动金额（减少以“-”号填列）										
（一）综合收益总额									756,177,949.95	756,177,949.95
（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）专项储备提取和使用										
1. 提取专项储备										
2. 使用专项储备										
（四）利润分配										
1. 提取盈余公积										
其中：法定公积金										
任意公积金										
2. 对所有者权益的分配										
3. 其他										
（五）所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本										
2. 盈余公积转增资本										
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. 其他综合收益结转留存收益										
6. 其他										
四、本年年末余额	20,000,000,000.00		666,999,694.47		342,269,920.83		5,408,009,969.48		49,561,334,823.18	75,978,614,407.96

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：

郭克敏

主管会计工作负责人：

郭克敏

会计机构负责人：

刘伟

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）
 2023 年 1-6 月
 （除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	上年金额									
	实收资本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	△一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	20,000,000,000.00		666,999,694.47		342,269,920.83		4,900,440,027.70		44,237,124,387.60	70,146,834,050.60
加：会计政策变更	1,539.99									
前期差错更正										
其他			666,999,694.47		342,269,920.83		4,900,440,027.70		44,237,124,387.60	70,146,834,050.60
二、本年年初余额			666,999,694.47		342,269,920.83		4,900,440,027.70		44,237,124,387.60	70,146,834,050.60
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）									919,958,562.06	919,958,562.06
（一）综合收益总额									919,958,562.06	919,958,562.06
（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）专项储备提取和使用										
1. 提取专项储备										
2. 使用专项储备										
（四）利润分配										
1. 提取盈余公积										
其中：法定公积金										
任意公积金										
2. 对所有者分配										
3. 其他										
（五）所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本										
2. 盈余公积转增资本										
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. 其他综合收益结转留存收益										
6. 其他			666,999,694.47		342,269,920.83		4,900,440,027.70		45,157,082,949.66	71,066,792,592.66
四、本年年末余额	20,000,000,000.00		666,999,694.47		342,269,920.83		4,900,440,027.70		45,157,082,949.66	71,066,792,592.66

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
2023 年 1-6 月
财务报表附注

中海企业发展集团有限公司
二〇二三年一至六月财务报表附注
(除特别注明外, 本附注金额单位均为人民币元)

一、 合并财务报表重要项目的说明

(一) 货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金		
数字货币		
银行存款	80,931,936,582.44	77,428,595,843.32
其他货币资金	73,693,869.35	50,477,869.15
合计	81,005,630,451.79	77,479,073,712.47
其中: 存放在境外的款项总额		
存放财务公司款项		

(二) 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利	37,597,220.68	37,597,220.68
其他应收款项	104,779,994,846.62	85,565,281,729.98
合计	104,817,592,067.30	85,602,878,950.66

中海企业发展集团有限公司
2023 年 1-6 月
财务报表附注

(三) 存货

1、 存货分类

项目	期末数			期初数		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
开发成本	218,287,082,954.50	294,880,567.99	217,992,202,386.51	247,190,517,579.88	318,722,912.33	246,871,794,667.55
库存商品 (产成品)						
开发产品	66,803,972,670.16	559,909,352.45	66,244,063,317.71	60,522,276,358.02	618,259,814.29	59,904,016,543.73
合计	285,091,055,624.66	854,789,920.44	284,236,265,704.22	307,712,793,937.90	936,982,726.62	306,775,811,211.28

中海企业发展集团有限公司
2023 年 1-6 月
财务报表附注

(四) 合同资产

项目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
商品房销售款	255,536,333.32		255,536,333.32	258,048,334.00		258,048,334.00
工程款	28,528,376.48		28,528,376.48	345,298,795.85		345,298,795.85
合计	284,064,709.80		284,064,709.80	603,347,129.85		603,347,129.85

(五) 一年内到期的非流动资产

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期应收款	3,998,679,761.31	2,793,469,851.68
一年内到期的债权投资	46,851,979.16	4,021,111.12
合计	4,045,531,740.47	2,797,490,962.80

(六) 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
待抵扣进项税	6,360,419,107.34	5,527,977,797.36
预交土地增值税	7,937,214,764.49	7,144,465,415.92
预交城市维护建设税	246,253,816.19	212,798,714.47
预交(地方)教育费附加	207,751,870.42	382,808,290.22
预交企业所得税	4,184,527,544.43	3,770,760,053.90
预交其他税费	30,878,345.16	42,583,979.29
合同取得成本	581,574,047.33	458,292,566.70
其他		
合计	19,548,619,495.36	17,539,686,817.86

(七) 债权投资

项目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
委托贷款	8,990,000,000.00		8,990,000,000.00	1,880,000,000.00		1,880,000,000.00
合计	8,990,000,000.00		8,990,000,000.00	1,880,000,000.00		1,880,000,000.00

(八) 长期应收款

1、 长期应收款情况

中海企业发展集团有限公司
2023 年 1-6 月
财务报表附注

项目	期末数			期初数		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
往来借款	1,367,533,281.48		1,367,533,281.48	3,492,719,047.95		3,492,719,047.95
其他						
合计	1,367,533,281.48		1,367,533,281.48	3,492,719,047.95		3,492,719,047.95

(九) 长期股权投资

1、长期股权投资分类

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对子公司投资				
对合营联营企业投资	12,298,014,235.21	472,592,831.81	16,845,048.19	12,753,762,018.83
小计	12,298,014,235.21	472,592,831.81	16,845,048.19	12,753,762,018.83
减：长期股权投资减值准备				
合计	12,298,014,235.21	472,592,831.81	16,845,048.19	12,753,762,018.83

(十) 固定资产

项目	期末账面价值	期初账面价值
固定资产	951,782,963.03	970,421,408.02
固定资产清理		
合计	951,782,963.03	970,421,408.02

(十一) 使用权资产

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计：	1,084,513,172.03			1,084,513,172.03
房屋及建筑物	1,084,513,172.03			1,084,513,172.03
二、累计折旧合计：	342,361,746.87	57,270,085.97		399,631,832.84
房屋及建筑物	342,361,746.87	57,270,085.97		399,631,832.84
三、使用权资产账面净值合计	742,151,425.16			684,881,339.19
房屋及建筑物	742,151,425.16			684,881,339.19
四、减值准备合计				
房屋及建筑物				
五、使用权资产账面价值合计	742,151,425.16			684,881,339.19
房屋及建筑物	742,151,425.16			684,881,339.19

(十二) 无形资产

中海企业发展集团有限公司
2023 年 1-6 月
财务报表附注

项目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、原价合计	201,054,125.14	3,211,869.13		204,265,994.27
其中：软件	201,054,125.14	3,211,869.13		204,265,994.27
二、累计摊销合计	107,445,743.35	21,222,101.99		128,667,845.34
其中：软件	107,445,743.35	21,222,101.99		128,667,845.34
三、无形资产减值准备金额合计				
其中：软件				
四、账面价值合计	93,608,381.79			75,598,148.93
其中：软件	93,608,381.79			75,598,148.93

(十三) 开发支出

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		内部开发支出	其他	确认为无形资产	转入当期损益 其他	
总部软件系统	26,795,318.39	49,173,080.57		22,211,948.63		53,756,450.33
合计	26,795,318.39	49,173,080.57		22,211,948.63		53,756,450.33

(十四) 长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额	其他减少的原因
装修费	33,069,047.41	34,187,129.79	5,620,706.67		61,635,470.53	
办公家私及其他	42,030,963.49	8,927,174.48	4,812,131.57		46,146,006.40	
合计	75,100,010.90	43,114,304.27	10,432,838.24		107,781,476.93	

(十五) 短期借款

项目	期末余额	期初余额
质押借款		
抵押借款		
保证借款		

中海企业发展集团有限公司
2023 年 1-6 月
财务报表附注

项目	期末余额	期初余额
信用借款	200,316,666.67	200,348,333.33
合计	200,316,666.67	200,348,333.33

(十六) 应付票据

种类	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	230,361,701.27	8,349,907.19
财务公司承兑汇票		
商业承兑汇票		
合计	230,361,701.27	8,349,907.19

(十七) 应付账款

款项性质	期末余额	上年年末余额
工程进度款	36,352,453,507.00	42,188,706,723.06
工程保固金	2,998,950,907.80	3,314,387,374.86
销售佣金、广告费等	19,320,653.14	9,346,349.30
材料采购款	6,115,449,599.44	5,340,616,675.07
其他款项	155,780,595.29	
合计	45,641,955,262.67	50,853,057,122.29

(十八) 预收款项

账龄	期末余额	期初余额
预收租金	214,216,216.33	157,661,482.19
预收工程装修款		
其他		1,407,681.98
合计	214,216,216.33	159,069,164.17

(十九) 合同负债

项目	期末余额	期初余额
预收售楼款	93,710,654,606.04	78,361,268,389.13
预收物业费	38,025,501.76	45,748,807.23
预收工程款装修款	641,097,109.02	1,344,103,476.35
预收材料销售款	248,439,715.91	550,932,830.61
合计	94,638,216,932.73	80,302,053,503.32

(二十) 应交税费

中海企业发展集团有限公司
2023 年 1-6 月
财务报表附注

项目	期末余额	期初余额
企业所得税	2,358,698,134.29	4,438,020,835.57
土地增值税	5,624,973,575.39	7,390,745,940.19
增值税	1,157,897,815.91	1,466,932,280.77
代扣代缴税金	8,587,602.52	10,531,608.84
城市建设维护税	42,579,705.01	54,065,017.15
教育费附加	52,398,820.63	58,083,350.94
其他	18,047,665.98	38,297,442.13
合计	9,263,183,319.73	13,456,676,475.59

(二十一) 其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利	759,829,231.02	775,850,931.55
其他应付款项	127,645,109,511.10	115,346,049,032.79
合计	128,404,938,742.12	116,121,899,964.34

(二十二) 实收资本

投资者名称	期初余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
合计	20,000,000,000.00	100.00			20,000,000,000.00	100.00
中国海外兴业有限公司	20,000,000,000.00	100.00			20,000,000,000.00	100.00

(二十三) 资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、资本（或股本）溢价	595,298,497.04			595,298,497.04
二、其他资本公积	5,001,659.74			5,001,659.74
合计	600,300,156.78			600,300,156.78

(二十四) 盈余公积

中海企业发展集团有限公司
2023 年 1-6 月
财务报表附注

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积金	5,408,009,969.48			5,408,009,969.48
合计	5,408,009,969.48			5,408,009,969.48

(二十五) 未分配利润

	本期金额	上期金额
上年年末余额	160,900,569,376.06	142,004,746,706.91
期初调整金额		
本期期初余额	160,900,569,376.06	142,004,746,706.91
本期增加额	7,770,391,542.75	19,403,392,610.93
其中：本期净利润转入	7,770,391,542.75	19,403,392,610.93
其他调整因素		
.....		
本期减少额		507,569,941.78
其中：本期提取盈余公积数		507,569,941.78
本期提取一般风险准备		
本期分配现金股利数		
转增资本		
其他减少		
本期期末余额	168,670,960,918.81	160,900,569,376.06

(二十六) 营业收入、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	61,997,528,279.28	49,358,887,431.83	83,440,735,110.08	62,697,432,886.78
其他业务	232,058,498.52	176,218,593.36	98,560,338.42	50,820,657.41
合计	62,229,586,777.80	49,535,106,025.19	83,539,295,448.50	62,748,253,544.19

(二十七) 财务费用

类别	本期发生额	上期发生额
利息费用	484,019,511.62	1,240,426,690.04
其中：租赁负债利息费用	13,739,745.73	
减：利息收入	831,806,467.31	674,008,799.72
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）		
其他	24,039,149.60	53,126,730.39
合计	-323,747,806.09	619,544,620.71

中海企业发展集团有限公司
2023 年 1-6 月
财务报表附注

(二十八) 投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	155,573,381.81	537,231,152.29
处置长期股权投资产生的投资收益		-20,476,685.66
委托贷款投资收益	205,306,549.79	390,924,609.11
权益法核算其他投资—投资基金有限合伙	-6,347,785.00	-3,289,916.23
其他	346,500.00	
合计	354,878,646.60	904,389,159.51

二、 合并范围的变更

(一) 其他原因的合并范围变动

1、 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
北京海鑫兴业房地产开发有限公司	2023-6-14	设立	100%
杭州中海海富房地产有限公司	2023-4-14	设立	100%
南京中海地产有限公司	2023-4-11	设立	100%
厦门市领潮供应链管理有限公司	202304-3	设立	70%

2、 本年不再纳入合并范围的子公司

单位名称	变动原因	直接（间接）持股比例
宁波中海海兴置业有限公司	注销	0%
北京中建兴华房地产开发有限公司	注销	0%

中海企业发展集团有限公司
2023 年 8 月 30 日