



中海企业发展集团有限公司

公司债券年度报告

(2019年)

二〇二〇年四月

重要提示

公司董事、监事、高级管理人员已对年度报告签署书面确认意见。

立信会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

重大风险提示

一、财务风险

（一）投资性房地产公允价值波动的风险

公司采用公允价值模式计量投资性房地产。2017年度、2018年度及2019年度公司投资性房地产的公允价值变动收益分别为9.79亿元、12.79亿和17.06亿元，由于房地产市场的变化，若发行人投资性房地产的公允价值在未来出现波动，将可能对公司的经营业绩和财务状况产生一定影响。

（二）存货价值波动的风险

最近三年，公司的存货账面余额分别为1,652.24亿元、2,397.21亿元和2,752.45亿元，占总资产的比例分别为57.49%、61.11%和58.58%。存货是流动资产的主要构成部分，公司的存货主要为开发房地产项目所产生的开发成本、开发产品及拟开发土地。报告期内公司存货账面余额呈现逐年增加的趋势，主要系公司业务扩张所致。

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

（三）有息负债增加的风险

最近三年，公司的负债余额分别为1,929.85亿元、2,852.29亿元和3,425.77亿元，公司的资产负债率（合并报表口径）分别为67.15%、72.71%和72.91%。随着业务的发展，公司融资需求、方式及规模将不断变化，公司或将面临一定的有息债务规模增长、偿债压力上升的风险。

但是报告期内，公司的负债总额呈现增长的趋势，主要是由于近年来公司业务增长，相应其它应付账款和预收账款等增长较快。其中：其它应付款主要是应付同一控制下关联公司往来款，主要是同一控制下关联公司归集到公司的销售回款；预收帐款则是合并报表范围内各子公司的预收房款。这两部分为无息负债。截至2017年末、2018年末及2019年末，公司其他应付款及预收账款总量占负债总量比例为67.18%、68.49%和63.77%，有息负债比例较低。

（四）经营活动产生的现金流量净额波动较大的风险

公司最近三年的经营活动现金流量净额分别为-448.16亿元、-73.65亿元和133.72亿元。最近三年公司的经营活动现金流量波动较大，主要是由于房地产行业的特性，从土地储备、项目开发到销售回款有一定的时间差，从而使得主要用于新增土地储备、房地产开发支出的现金流出在一定程度上影响了报告期经营活动现金流量净额的变化。未来若公司的经营活动现金流量有波动，将可能在一定程度上对公司的经营及财务状况构成影响。

（五）未来存在较大规模资本支出的风险

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

（六）其他应收款余额较大的风险

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

最近三年，发行人所在集团公司总体业务状况良好，且在合理的制度安排下，该部分关联方资金往来风险尚在较合理的可控范围内。

截至 2019 年末，发行人其他应收款余额为 644.88 亿元，占当期流动资产总额的 14.91%，占当期总资产的 13.73%；其他应付款余额为 1,203.43 亿元，占当期流动负债的 43.02%，占当期总负债的 35.13%。发行人关联方往来款余额较大。若与发行人同一控制下的其他关联方的销售款项回款出现困难，将可能对发行人相应其他应收款或委托贷款造成不良影响，从而对本次债券本息的偿付能力产生负面影响。

（七）报告期内发行人收入有波动的风险

报告期内发行人收入有波动风险。最近三年发行人营业总收入分别为 504.92 亿元、410.88 亿元及 1,005.89 亿元，近三年呈波动状态，净利润分别为 111.66 亿元、112.62 亿元及 203.57 亿元，净利润保持稳定上升趋势。发行人收入呈波动状态主要原因是房地产业务的特性影响，房地产项目收入的确认有一定周期，从而使得每年可结转收入的项目有所波动，导致发行人收入呈波动状态。虽然发行人收入有所波动，但公司预售回款较好，净利润稳定上升。但若发行人将来主营业务出现下降，而公司规模不断扩大，将进而对发行人的盈利能力和营运能力造成不利影响。

二、经营风险

（一）宏观经济和行业周期性波动的风险

发行人所处行业与宏观经济之间存在较大的关联性，公司主要收入来源于房地产开发业务，受宏观经济发展周期的影响较大。一般而言，在宏观经济周期的上升阶段，房地产开发业务投资前景和市场需求都将看好，房地产销售价格相应上涨；反之，则会出现市场需求萎缩，房地产销售价格相应下跌，经营风险增大，投资收益下降。因此，公司能否针对行业的周期转换及时采取有效的经营策略，并针对宏观经济与行业发展周期各个阶段的特点相应调整公司的经营策略和投资行为，将在相当程度上影响着公司的业绩。

（二）房地产行业周期性风险

房地产行业与宏观经济发展之间存在较大的关联性，同时受调控政策、信贷政策、资本市场运行情况等诸多因素影响。在过去十余年间，随着城镇化的快速发展，我国房地产行业总体发展速度较快。2008 年以来，受到国际金融危机的冲击，以及一系列房地产行业宏观调控政策陆续出台等因素影响，我国房地产市场销售面积和销售金额呈现波动走势。2015 年，随着限购政策的逐步放松和取消，人民银行和银监会对限贷认定标准的放宽，以及人民银行降低贷款利率，居住性购房需求有望得到释放，房地产行业运行情况预计将逐步企稳。2016 年 9 月以来，全国热点城市再次进入新一轮调控周期。2017 年以来，在坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位下，以“回归居住属性”、“加强房地产市场分类

调控”、“建立长效机制”为基调不断加大一、二线城市政策调控力度，同时环一线城市周边三四线城市亦陆续出台调控政策以抑制投机性需求。尽管作为全国性大型房地产开发企业，发行人具备较强的抗风险能力，但也不可避免地受到行业周期性波动的影响。

（三）市场波动风险

发行人主要从事房地产开发及各类工程的建设施工等，而房地产开发及各类建设工程施工工程的投资规模及运营收益水平都受到经济周期影响。如果未来经济增长速度放缓、停滞或衰退，住房及各类设施的使用需求可能同时减少，使发行人的经营效益下降、现金流减少，从而对发行人盈利能力产生不利影响。

（四）市场竞争风险

房地产企业准入门槛不高，尤其对民营资本开放度较高，导致国内房地产企业数量庞大，竞争激烈。根据2019年3月，国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所、中国指数研究院联合发布的《2019中国房地产百强企业研究报告》，我国房地产百强企业市场份额提升至近六成，销售业绩跃上新台阶。在2019年国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所、中国指数研究院每年联合研究并发布的“中国房地产百强企业名单”中，按照综合实力排名（中海发展口径），发行人排名第六。未来，在房地产市场逐步进入深化调整的新形势下，行业内各企业发展格局将逐步分化，行业将加速迈入品牌竞争的时代，各房地产企业探索创新经营模式的步伐也将不断加快，发行人可能将面临更加激烈、更加复杂的市场竞争环境。

（五）项目开发风险

房地产项目开发包括选址、购地、策划、设计、施工、销售及售后服务等多个环节，具有开发周期长、投资金额大的特点，且受到政府审批、市场环境等因素的影响。若房地产项目开发各环节及外部环境发生变化，将对项目开发周期和预期收益产生一定影响。近几年来，国家陆续出台了针对土地交易、户型规划，以及办理施工证、销售许可证等方面更为严格的调控措施，由此增加公司取得政府审批的难度，延长开发周期及销售周期，进而增加开发成本和开发风险。

公司的房地产开发采用一体化的运营模式，涵盖从前期市场调研到后期产品销售的各个业务环节，运营模式有利于公司及时掌握项目开发各阶段的最新信息并快速完善项目开发方案，从而缩短项目开发周期、降低项目开发风险。

（六）施工安全的风险

项目施工安全，既关系到施工现场员工自身的人身安全，也关系到公司的品牌和声誉。虽然公司大部分项目的施工均由外包施工公司承担，但公司一直十分重视对工程施工的监管，并强化相关外包施工公司责任人的安全意识和产品质量意识。但如若公司未能及时发现并合理防范施工安全风险，则可能会为公司带来处罚、赔偿等风险，可能间接影响公司声誉及经营业绩。

（七）销售风险

随着我国住宅及商业地产消费市场的需求日趋多元化、个性化和理性化，消费者对房地产产品和服务的要求越来越高，如果发行人在项目地理位置、规划设计、产品定价、配套服务、创新销售模式等方面不能及时了解并应对消费者需求的变化，将可能造成销售不畅、回款缓慢，从而给发行人带来销售压力和销售风险。同时，若市场成交量有较大波动也会给发行人带来一定的销售风险。发行人将通过调研研究、市场预测等方式制定出应对消费者需求变化的一系列措施积极应对销售风险的措施。

（八）去库存压力较大的风险

房地产开发业务销售收入是发行人营业收入的主要来源，最近三年，发行人存货余额分别为 1,652.24 亿元、2,397.21 亿元和 2,752.45 亿元，占当期资产总额的比例分别为 57.49%、61.11%及 58.58%。发行人存货规模较大，且占资产总额的比例相对较高，主要是由于发行人的商务地产、住宅房地产项目较多。截至 2019 年末，发行人房地产开发与运营项目主要分布于北京、杭州、长春、佛山、沈阳、济南、云南、无锡、西安、厦门、深圳、烟台、福州、大连等一二线重要城市。房地产市场具有行业周期性，受宏观经济政策及市场环境的影响较大，部分前期商品房库存规模较大的城市面临一定的去库存压力，可能影响发行人部分项目的销售节奏。

（九）地域集中风险

公司作为一家全国性的房地产企业，项目储备充足，拥有合理业务结构、城市布局相对集中于一二线重要城市、具有成熟开发能力和资本运营能力。目前公司房地产开发业务销售贡献主要来源于一、二线城市。2019 年，发行人来自济南、沈阳、福州、佛山、长春五大城市的房地产销售业务收入占当年房地产开发业务总收入的比例超过 50%，存在一定的区域集中风险。

三、管理风险

（一）项目子公司管理控制的风险

发行人是全国性、跨区域的综合房地产开发商，主要通过下属项目子公司进行项目开发，业务覆盖北京、深圳、上海、广州、沈阳、长春、大连、青岛、烟台、天津、济南、武汉、太原、杭州、南京、苏州、南昌、宁波、无锡、重庆、成都、西安、昆明、佛山、厦门、中山、福州等数十个重点城市。截至2019年末，公司直接或间接控股的子公司数目众多，对子公司的有效管理控制存在一定的风险。目前，发行人已经对项目子公司建立了比较规范、完善的管控机制，在财务、资金、人事、项目管理等方面实行总部统一管理。随着发行人业务的不断拓展，若控制机制的设置或执行不能适应其发展的需要，将可能导致发行人对项目子公司缺乏足够的管控，从而影响发行人的正常运营及品牌形象。

（二）人力资源管理的风险

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

四、政策风险

（一）产业政策风险

房地产行业受国家宏观调控政策影响较大，为保持房地产行业的持续健康发展，政府可利用行政、税收、金融、信贷等多种手段对房地产市场进行调控。近年来房地产行业属国家重点调控对象。2006年至今国家各部委加强了对房地产市场的管理，颁布了一系列法规、部门规章和规范性文件，以防止土地闲置和房价过快上升，及解决低收入家庭住房问题。2010年4月，国务院颁布《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》，提出坚决抑制不合理住房需求、增加住房有效供给、加快保障性安居工程建设等一系列要求，其中特别提到实行更为严格的差别化住房信贷政策以及发挥税收政策对住房消费和房地产收益的调节作用。2010年第四季度开始，各地政府纷纷出台限制购置所辖地区房地产的“限购令”，对本地及外地居民购买房产均采取不同程度的限制。受各地调控政策的影响，2011年全国房地产市场成交量和价格有较大幅度的下滑；但2012年6月以来，主要城市房价又连续多月上涨。2013年2月，国务院常务会议出台了房地产五项调控政策措施，再次重申坚持执行以限购、限贷为核心的调控政策，要求各地公布年度房价控制目标。2013年7月，国务院发布《国务院办公厅关于金融支持经济结构调整及转型升级的指导意见》，提出

对房地产行业继续秉持“有保有压”原则，在防控融资风险的前提下，进一步落实差别化信贷政策，加大对居民首套住房的支持力度，同时抑制投资投机需求，促进市场需求结构合理回归。

2014年以来，随着市场形势的变化以及房价结束上涨，房地产行业的调控政策开始向“分类调控”的方向转变。部分住房供应充足、库存量较大的城市，结合当地市场情况，逐步放松了前期的一些行政性限制手段。此外，央行也要求加大对首次置业家庭的贷款需求。截至2014年12月末，除北京、上海、广州、深圳、三亚之外，国内其他原执行限购政策的主要城市已基本解除或者部分放宽住房限购政策。

2015年3月，央行、住建部、银监会三部委联合发文刺激改善型需求入市，将二套房首付比例调整为四成。2015年9月，央行、银监会联合发布《关于进一步完善差别化住房信贷政策有关问题的通知》明确，在不实施“限购”措施的城市，对居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，最低首付款比例调整为不低于25%。房地产政策有所松缓。

2016年2月17日，财政部下发《关于调整房地产交易环节契税、营业税优惠政策的通知》，自2016年2月22日起开始实施房地产交易环节契税、营业税优惠政策，涉及到的主要变化包括：首套房144平方米以上房屋契税由3%降至1.5%；二套房契税由3%降至1%（90平方米以下），由3%降至2%（90平方米以上）；2年以上房屋交易全部免征营业税，不再征收2年以上非普通住宅的营业税；北上广深仅适用第1项优惠，第2项和第3项不享有。上述政策减轻了改善型购房群体的税费负担，有利于提升楼市交易活跃度。2016年3月24日，财政部、国家税务总局发布《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》，经国务院批准，自2016年5月1日起，在全国范围内全面推行营业税改征增值税（以下简称“营改增”）试点，房地产业纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。其中，北上广深等一线城市2年以下住房交易按全额征收增值税，税率5%，2年（含）以上普通住房免征增值税，2年（含）以上非普通住房按销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收；其他城市2年以下住房交易按全额征收增值税，税率5%，2年（含）以上住房（含普通住房和非普通住房）免征增值税。虽然二手房交易税率没有变化，但是“营改增”后的销售额系不含税价格，实际税收负担有所下降。随着上述调控政策的出台，房屋销售价格及成交量持续攀升，房地产市场去库存进度加快，全国一、二线城市房地产市场再度升温。2016年10月，北京、上海、广州等全国一、二线城市出台房地产调控政策，限购及限贷政策，对首套房与非首套房，有贷款与无贷款，户籍居民与非户籍居民等情形的首付比例、限购套数提出

了要求。其中，一线城市仍保持限购政策不变，提高首付比例标准；房价上涨较快的二线城市如厦门、苏州、南京、合肥等城市则重启限购限贷政策。

2017年以来，我国房地产市场进入新的周期，市场流动性总体偏紧，调控政策包括限制房地产企业外债、构建住房长效机制、支持棚改、房地产税纳入立法规划等系列政策，政策核心在于整治房地产乱象，切实落实“房住不炒”，各地政府开展了一系列“限购”、“限贷”、“限价”、“限售”等调控政策，调控政策逐渐从一、二线热点城市向周边三、四线城市深入。

2019年，近10个城市房地产调控继续趋严，如北京国管公积金中心发布《关于调整住房公积金个人住房贷款政策进一步优化服务有关问题的通知》，明确二套房贷款实行“认房又认贷”，二套房首付比例调整为最低六成；长沙停止执行二套房的契税优惠政策；西安将暂停外地购房公积金提取等。4月，住房与城乡建设部已对2019年一季度房价、地价波动幅度较大的城市进行了预警提示。同时自然资源部下发通知，要求各地做好2019年住宅用地“五类”调控目标制定实施工作，商品房库存消化周期在36个月以上的，应停止供地；36-18个月的，要适当减少供地。7月，中央政治局会议再次强调坚持房住不炒，中央层面坚决不依赖房地产实现经济增长，不将房地产作为短期刺激经济的手段。

在“房住不炒”的政策定位下，房地产行业调控依然在延续，若未来国家继续对房地产行业在土地供给、住宅供应结构、税收政策、房地产金融等领域采取从严的监管政策，则将对房地产企业在土地取得、项目开发、产品设计、项目融资以及业绩稳定等方面产生重要影响，从而给公司的经营及发展带来一定的不利影响。

（二）环保政策风险

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

（三）土地政策风险

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

大变动，如出现限制、控制供地速度或供地指标等，均可能对公司的房地产开发业务造成重大影响。

（四）税收政策变动风险

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

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

（五）金融政策变动风险

房地产行业是一个资金密集型行业，资金占用周期较长，资金一直都是影响房地产企业做大做强的关键因素之一，而外部融资是每个房地产企业的重要资金来源。近年来，国家采取了一系列措施，对包括购房按揭贷款和开发贷款在内的金融政策进行调整，以适应宏观经济和房地产行业平稳发展的需要。

2010年2月22日，中国人民银行和银监会联合发布《关于贯彻落实国务院办公厅关于促进房地产业市场平稳健康发展的通知》，要求对于查实存在囤地、炒地、捂盘惜售等违法违规行为的房地产开发企业，金融机构不得发放新增贷款，已有贷款要迅速采取保全措施。2012年11月，自然资源部、财政部、中国人民银行和银监会联合发布了《关于加强土地储备与融资管理的通知》；2014年9月30日，央行和银监会发布《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》；2015年3月，中国人民银行、住房城乡建设部和银监会联合发布《关于个人住房贷款政策有关问题的通知》。2015年9月30日，央行和银监会联合发出通知，在不实施“限购”措施的城市，对居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，最低首付款比例调整为不低于25%。2016年2月2日，央行与银监会联合发出通知，

在不实施“限购”措施的城市，居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，原则上最低首付款比例为25%，各地可向下浮动5个百分点；对拥有1套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通住房，最低首付款比例调整为不低于30%。2016年下半年以来，北京、天津、苏州、郑州、成都、济南、无锡、合肥、武汉、南京、广州、深圳、佛山、厦门、东莞、珠海、福州、上海、杭州、南昌等21个城市相继出台了限购限贷政策。从信贷控制、住房资格限制两方面同时对楼市进行管控。该等政策的变化可能会对公司资金的运用效率产生影响。

发行人通过多年的经营发展，与各大银行建立了长期合作关系，同时发行人在股权资本市场亦有丰富的融资渠道。但若未来国家通过调高房地产项目开发贷款的资本金比例等措施，以及对金融机构的房地产信贷收紧等方式进一步直接或间接地收紧房地产企业的资金渠道，可能对发行人的业务运营和财务经营成果造成不利影响。

（六）购房按揭贷款政策变动风险

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

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	14
第一节 公司及相关中介机构简介.....	15
一、 公司基本信息.....	15
二、 信息披露事务负责人.....	15
三、 信息披露网址及置备地.....	15
四、 报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况.....	16
五、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	16
六、 中介机构情况.....	16
七、 中介机构变更情况.....	17
第二节 公司债券事项.....	17
一、 债券基本信息.....	17
二、 募集资金使用情况.....	20
三、 报告期内资信评级情况.....	22
四、 增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更、变化及执行情况.....	22
五、 报告期内持有人会议召开情况.....	22
六、 受托管理人履职情况.....	22
第三节 业务经营和公司治理情况.....	23
一、 公司业务和经营情况.....	23
二、 投资状况.....	25
三、 与主要客户业务往来时是否发生严重违约.....	25
四、 公司治理情况.....	25
五、 非经营性往来占款或资金拆借.....	26
第四节 财务情况.....	32
一、 财务报告审计情况.....	32
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	32
三、 主要会计数据和财务指标.....	32
四、 资产情况.....	35
五、 负债情况.....	35
六、 利润及其他损益来源情况.....	36
七、 对外担保情况.....	36
第五节 重大事项.....	37
一、 关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项.....	37
二、 关于破产相关事项.....	37
三、 关于司法机关调查事项.....	37
四、 其他重大事项的信息披露.....	37
第六节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	37
一、 发行人为可交换债券发行人.....	37
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.....	37
三、 发行人为绿色/一带一路/扶贫专项公司债券发行人.....	37
四、 发行人为可续期公司债券发行人.....	37
五、 其他特定品种债券事项.....	37
第七节 发行人认为应当披露的其他事项.....	37
第八节 备查文件目录.....	38
财务报表.....	40
附件一： 发行人财务报表.....	40
担保人财务报表.....	54

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》
2015年公司债券	指	中海地产集团有限公司2015年公司债券
2016年公司债券	指	中海地产集团有限公司公开发行2016年公司债券(第一期)
2018年公司债券	指	中海地产集团有限公司2018年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)
2019年公司债券	指	中海地产集团有限公司2019年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)
中国证监会	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上海分公司
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、联合信用	指	联合信用评级有限公司
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	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
预售	指	房地产开发企业将正在建设中的房屋预先出售给承购人，由承购人支付定金或房价款的行为
报告期	指	2019年
元	指	如无特别说明，为人民币元

第一节 公司及相关中介机构简介

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 GROUP CO., LTD.
外文缩写（如有）	COP
法定代表人	颜建国
注册地址	广东省深圳市 南山区粤海街道高新区社区科技南八路 2 号豪威科技大厦 1401
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	www.coli688.com
电子信箱	coli.ir@cohl.com

二、信息披露事务负责人

姓名	颜建国
在公司所任职务类型	董事
信息披露事务负责人具体职务	董事长
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、信息披露网址及置备地

登载年度报告的交易场所网站网址	上海证券交易所网站（ http://www.sse.com.cn ）；深圳证券交易所网站（ http://www.szse.cn/ ）；香港联合交易所有限公司网站（ http://www.hkex.com.hk ）
年度报告备置地	深圳市福田区福华路 399 号中海大厦十二楼

四、报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况

报告期末控股股东姓名/名称：中国海外兴业有限公司

报告期末实际控制人姓名/名称：国务院国有资产监督管理委员会

控股股东、实际控制人信息变更/变化情况：

无变化

五、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

发生变更 未发生变更

六、中介机构情况

（一）公司聘请的会计师事务所

名称	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	深圳市福田区益田路 6001 号太平金融大厦 9 层
签字会计师姓名（如有）	郑明艳、周赐麒

名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	上海南京东路 61 号 4 楼
签字会计师姓名（如有）	郑明艳、周赐麒

（二）受托管理人/债券代理人

债券代码	136046.SH、136049.SH
债券简称	15 中海 01、15 中海 02
名称	中银国际证券股份有限公司
办公地址	上海市浦东新区银城中路 200 号中银大厦 39 层
联系人	何银辉
联系电话	021-20328556

债券代码	136646.SH、112776.SZ、112845.SZ、112846.SZ
债券简称	16 中海 01、18 中海 01、19 中海 01、19 中海 02
名称	中信证券股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦 22 层
联系人	王宏峰、舒翔、陈天涯、冯源
联系电话	0755-23835300

（三）资信评级机构

债券代码	136046.SH、136049.SH、136646.SH、112776.SZ、112845.SZ、112846.SZ
债券简称	15 中海 01、15 中海 02、16 中海 01、18 中海 01、19 中海 01、19 中海 02
名称	联合信用评级有限公司
办公地址	北京市朝阳区建外大街 2 号 PICC 大厦 17 层

七、中介机构变更情况

2020年3月，公司已发布公告，公司聘请的会计师事务所由瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）变化为立信会计师事务所（特殊普通合伙）。

第二节 公司债券事项

一、债券基本信息

单位：亿元 币种：人民币

1、债券代码	136046.SH
2、债券简称	15 中海 01
3、债券名称	中海地产集团有限公司 2015 年公司债券（品种一）
4、发行日	2015 年 11 月 18 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2020 年 11 月 19 日
7、到期日	2021 年 11 月 19 日
8、债券余额	34.03716
9、截至报告期末的票面利率（%）	4.20
10、还本付息方式	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、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	报告期内公司债券利息按时付息；尚未达到兑付条件
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	公司于 2018 年 10 月 8 日公告上调本期债券后续存续期限的票面利率 80 个基点，即在债券存续期后 3 年票面利率为 4.20%并固定不变
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	公司于 2018 年 10 月 12 日公告回售有效期登记数量为 3,596,284,000 元，回售金额为 3,596,284,000 元，回售资金发放日为 2018 年 11 月 19 日
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	无

1、债券代码	136049.SH
2、债券简称	15 中海 02
3、债券名称	中海地产集团有限公司 2015 年公司债券（品种二）
4、发行日	2015 年 11 月 18 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2020 年 11 月 19 日
7、到期日	2022 年 11 月 19 日
8、债券余额	10
9、截至报告期末的票面利率（%）	3.85

10、还本付息方式	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、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	报告期内公司债券利息按时付息；尚未达到兑付条件
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	报告期内公司债券尚未达到任何调整票面利率选择权条件
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	报告期内公司债券尚未达到任何投资者回售选择权条件
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	无

1、债券代码	136646.SH
2、债券简称	16 中海 01
3、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)
4、发行日	2016 年 8 月 19 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2020 年 11 月 19 日
7、到期日	2026 年 8 月 23 日
8、债券余额	60
9、截至报告期末的票面利率(%)	3.10
10、还本付息方式	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、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	报告期内公司债券利息按时付息；尚未达到兑付条件
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	报告期内公司债券尚未达到任何调整票面利率选择权条件
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	报告期内公司债券尚未达到任何投资者回售选择权条件
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	无

1、债券代码	112776.SZ
2、债券简称	18 中海 01
3、债券名称	中海地产集团有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)
4、发行日	2018 年 10 月 18 日

5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2020年11月19日
7、到期日	2024年10月22日
8、债券余额	35
9、截至报告期末的票面利率(%)	4
10、还本付息方式	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、上市或转让的交易场所	深圳证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	报告期内公司债券利息按时付息；尚未达到兑付条件
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	报告期内公司债券尚未达到任何调整票面利率选择权条件
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	报告期内公司债券尚未达到任何投资者回售选择权条件
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	无

1、债券代码	112845.SZ
2、债券简称	19中海01
3、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)(品种一)
4、发行日	2019年1月22日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2020年11月19日
7、到期日	2025年1月24日
8、债券余额	20
9、截至报告期末的票面利率(%)	3.47
10、还本付息方式	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、上市或转让的交易场所	深圳证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	报告期内公司债券利息按时付息；尚未达到兑付条件
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	报告期内公司债券尚未达到任何调整票面利率选择权条件
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	报告期内公司债券尚未达到任何投资者回售选择权条件
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	无

1、债券代码	112846.SZ
2、债券简称	19 中海 02
3、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)
4、发行日	2019 年 1 月 22 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2020 年 11 月 19 日
7、到期日	2026 年 1 月 24 日
8、债券余额	15
9、截至报告期末的票面利率 (%)	3.75
10、还本付息方式	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、上市或转让的交易场所	深圳证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	报告期内公司债券利息按时付息；尚未达到兑付条件
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	报告期内公司债券尚未达到任何调整票面利率选择权条件
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	报告期内公司债券尚未达到任何投资者回售选择权条件
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	无

二、募集资金使用情况

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：136046.SH、136049.SH

债券简称	15 中海 01、15 中海 02
募集资金专项账户运作情况	严格按照募集说明书中的用途、使用计划及公司内部的审批流程使用募集资金
募集资金总额	80
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	归还银行借款 13.95 亿人民币，补充流动资金 66.05 亿。依照资金管理制度严格执行，均由总部有关部门或子公司向总部财务资金部上报债券募集资金用款计划，经财务部门审核后，符合债券募集资金使用条件的，由财务资金分管领导终审进行资金调拨，募集资金调拨到位后，逐级由总部或子公司所涉用款部门负责人、财务负责人、总经理签字后予以付款。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用是否已完成整改及整改	不适用

情况（如有）	
--------	--

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：136646.SH

债券简称	16 中海 01
募集资金专项账户运作情况	严格按照募集说明书中的用途、使用计划及公司内部的审批流程使用募集资金
募集资金总额	60
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	补充流动资金 60 亿。依照资金管理制度严格执行，均由总部有关部门或子公司向总部财务资金部上报债券募集资金用款计划，经财务部门审核后，符合债券募集资金使用条件的，由财务资金分管领导终审进行资金调拨，募集资金调拨到位后，逐级由总部或子公司所涉用款部门负责人、财务负责人、总经理签字后予以付款。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：112776.SZ

债券简称	18 中海 01
募集资金专项账户运作情况	严格按照募集说明书中的用途、使用计划及公司内部的审批流程使用募集资金
募集资金总额	35
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	35 亿用于偿还“15 中海 01”回售部分本金。依照资金管理制度严格执行，均由总部有关部门或子公司向总部财务资金部上报债券募集资金用款计划，经财务部门审核后，符合债券募集资金使用条件的，由财务资金分管领导终审进行资金调拨，募集资金调拨到位后，逐级由总部或子公司所涉用款部门负责人、财务负责人、总经理签字后予以付款。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：112845.SZ、112846.SZ

债券简称	19 中海 01、19 中海 02
募集资金专项账户运作情况	严格按照募集说明书中的用途、使用计划及公司内部的审批流程使用募集资金
募集资金总额	35
募集资金期末余额	0

募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	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。依照资金管理制度严格执行,均由总部有关部门或子公司向总部财务资金部上报债券募集资金用款计划,经财务部门审核后,符合债券募集资金使用条件的,由财务资金分管领导终审进行资金调拨,募集资金调拨到位后,逐级由总部或子公司所涉用款部门负责人、财务负责人、总经理签字后予以付款。
募集资金是否存在违规使用及具体情况(如有)	不适用
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况(如有)	不适用

募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控: 是 否

三、报告期内资信评级情况

债券代码	136046.SH、136049.SH、136646.SH、112776.SZ、112845.SZ、112846.SZ
债券简称	15 中海 01、15 中海 02、16 中海 01、18 中海 01、19 中海 01、19 中海 02
评级机构	联合信用评级有限公司
评级报告出具时间	2019年6月19日
评级结果披露地点	上海证券交易所
评级结论(主体)	AAA
评级结论(债项)	AAA
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	偿还债务的能力极强,基本不受不利经济环境的影响,违约风险极低
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响(如有)	无

四、增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更、变化及执行情况

不适用

五、报告期内持有人会议召开情况

不适用

六、受托管理人履职情况

债券简称	15 中海 01、15 中海 02
受托管理人履行职责情况	报告期内,受托管理人中银国际证券股份有限公司履职情况良好,受托管理人已于2019年6月27日在上海证券交易所网站(

	www.sse.com.cn)披露 2018 年度受托管理事务报告,并将于 2020 年 6 月 30 日前在上海证券交易所网站 (www.sse.com.cn)披露 2019 年度受托管理事务报告
是否存在利益冲突,及其风险防范、解决机制	否

债券简称	16 中海 01
受托管理人履行职责情况	报告期内,受托管理人中信证券股份有限公司履职情况良好,受托管理人已于 2019 年 6 月 28 日前在上海证券交易所网站 (www.sse.com.cn)披露 2018 年度受托管理人报告,并将于 2020 年 6 月 30 日前在上海证券交易所网站 (www.sse.com.cn)披露 2019 年度受托管理事务报告
是否存在利益冲突,及其风险防范、解决机制	否

债券简称	18 中海 01
受托管理人履行职责情况	报告期内,受托管理人中信证券股份有限公司履职情况良好,受托管理人已于 2019 年 6 月 28 日前在深圳证券交易所网站 (www.sse.com.cn)披露 2018 年度受托管理人报告,受托管理人将于 2020 年 6 月 30 日前在深圳证券交易所网站 (http://www.szse.cn/)披露 2019 年度受托管理事务报告
是否存在利益冲突,及其风险防范、解决机制	否

债券简称	19 中海 01、19 中海 02
受托管理人履行职责情况	报告期内,受托管理人中信证券股份有限公司履职情况良好,受托管理人已于 2019 年 6 月 28 日前在深圳证券交易所网站 (www.sse.com.cn)披露 2018 年度受托管理人报告,受托管理人将于 2020 年 6 月 30 日前在深圳证券交易所网站 (http://www.szse.cn/)披露 2019 年度受托管理事务报告
是否存在利益冲突,及其风险防范、解决机制	否

第三节 业务经营和公司治理情况

一、公司业务和经营情况

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

目前，公司主营业务收入主要来自房地产开发、物业出租和承包工程，其中，房地产开发占据最大比重，2017年至2019年度，公司房地产开发收入占主营业务收入的比例分别为97.93%、95.75%和95.61%。

（一）经营情况分析

1.各业务板块收入成本情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
房产开发	958.45	641.95	33.02	95.61	390.44	220.69	43.48	95.75
物业出租	12.64	0.73	94.23	1.26	10.58	1.33	87.45	2.59
承包工程	31.39	26.12	16.79	3.13	6.74	6.29	6.71	1.65
合计	1,002.49	668.81	33.29	100.00	407.76	228.31	44.01	100.00

2. 各主要产品、服务收入成本情况

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

分产品或分服务	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 比上年增 减 (%)	毛利率比 上年增减 (%)
房产开发	958.45	641.95	33.02	145.48	190.88	-24.05
物业出租	12.64	0.73	94.23	19.47	-45.11	7.77
承包工程	31.39	26.12	16.79	365.73	315.26	151.46
合计	1,002.49	668.81	33.29	145.85	192.94	24.37

3.经营情况分析

各业务板块、各产品服务中营业收入、营业成本、毛利率等指标变动比例超过30%以上的，发行人应当结合业务情况，说明相关变动的的原因。

（1）2019年度发行人房产开发收入较上年度增加145.48%，主要系2019年度结转收入项目较多，房产开发收入增长较大导致。

（2）2019年度发行人承包工程收入较上年度增加365.73%，主要系2019年度承接项目增多。

（3）2019年度发行人主营业务收入较上年度增长594.73亿元，增长145.85%，主要系2019年度结转收入项目较多，房产开发收入增长较大导致。

（4）2019年度发行人房产开发成本较上年度增加190.88%，主要系2019年度开发项目增加。

（5）2019年度发行人物业出租成本较上年度减少45.11%，主要系扣除了物业管理相关部

分成本，基数较小，变动比例较大。

（6）2019年度发行人承包工程成本较上年度增加315.26%，主要系2019年度承包工程收入增加，相应承包工程成本增加。

（7）2019年度发行人主营业务成本较上年度增加192.94%，主要系2019年度营业收入增长，相应营业成本增加。

（8）2019年度发行人承包工程毛利率较上年度增长151.46%，主要系2019年度新承接的装修业务毛利较高。

（二） 公司发展展望

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。

二、投资状况

（一） 报告期内新增投资金额超过上年末净资产20%的重大股权投资

适用 不适用

（二） 报告期内新增投资金额超过上年末净资产20%的重大非股权投资

适用 不适用

三、与主要客户业务往来时是否发生严重违约

适用 不适用

四、公司治理情况

（一） 公司是否存在与控股股东之间不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况：

是 否

与控股股东之间在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立性的机制安排说明：

报告期内，公司与其控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面，不存在不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况。

（二） 是否存在违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形

是 否

（三） 公司治理结构、内部控制是否存在其他违反《公司法》、公司章程规定的情况

是 否

（四） 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

五、非经营性往来占款或资金拆借

单位：亿元 币种：人民币

1. 报告期内是否发生过非经营性往来占款或资金拆借的情形：
是
2. 报告期末非经营性往来占款和资金拆借合计：576.32 亿元，占合并口径净资产的比例（%）：45.28，是否超过合并口径净资产的 10%：√是 □否

占款/拆借方名称	与发行人存在何种关联关系（如有）	占款金额	是否占用募集资金	形成原因	回款安排
中海兴业(成都)发展有限公司	同受同一最终控制方控制	1.61	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
中海兴业(成都)发展有限公司	同受同一最终控制方控制	3.78	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
成都信蜀投资有限公司	同受同一最终控制方控制	3.43	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
无锡市太湖新城发展集团有限公司	同受同一最终控制方控制	1.96	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
武汉中海鼎业房地产有限公司	同受同一最终控制方控制	1.45	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
武汉中海鼎业房地产有限公司	同受同一最终控制方控制	0.00	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
武汉中海鼎业房地产有限公司	同受同一最终控制方控制	0.03	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
中海兴业(西安)有限公司	同受同一最终控制方控制	1.60	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
中海鼎业(西安)房地产有限公司	同受同一最终控制方控制	0.76	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
中海兴隆(陕西)房地产有限公司	同受同一最终控制方控制	0.60	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
中海兴耀(西安)房地产有限公司	同受同一最终控制方控制	0.05	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
中海兴业(西安)有限公司	同受同一最终控制方控制	0.82	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
中海兴隆(陕西)房地产有限公司	同受同一最终控制方控制	0.24	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
中海兴业(西安)有限公司	同受同一最终控制方控制	0.40	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
天津豪达房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制	0.83	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
北京南悦房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制	9.62	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
广州碧臻房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制	6.18	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
深圳市海清置业发展有限公司	同受同一最终控制方控制	0.89	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还

占款/拆借方名称	与发行人存在何种关联关系（如有）	占款金额	是否占用募集资金	形成原因	回款安排
重庆嘉江房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制	2.10	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
海墅房地产开发(杭州)有限公司	同受同一最终控制方控制	1.00	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
宁波茶亭置业有限公司	同受同一最终控制方控制	1.30	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
上海佳晟房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制	7.95	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
深圳市海清置业发展有限公司	同受同一最终控制方控制	0.00	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
中海华南(深圳)有限公司	同受同一最终控制方控制	0.15	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
东莞市中海康华房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制	3.86	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
深圳市中海养老管理有限公司	同受同一最终控制方控制	0.01	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
上海金海伊上房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制	28.97	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
中信房地产集团有限公司	同受同一最终控制方控制	164.77	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
长春智信咨询服务服务有限公司	同受同一最终控制方控制	2.26	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
中海地产(佛山)有限公司	同受同一最终控制方控制	15.00	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
佛山市顺德嘉润房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制	0.20	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
南京海润房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制	52.79	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
南京海颐房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制	0.00	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
中海海隆商业管理(苏州)有限公司	同受同一最终控制方控制	7.94	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
重庆海跃置业有限公司	同受同一最终控制方控制	1.05	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
重庆中海兴业实业有限公司	同受同一最终控制方控制	6.09	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
中海地产(杭州)有限公司	同受同一最终控制方控制	3.38	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
大连鼎泰锦城房地产有限公司	同受同一最终控制方控制	16.94	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
天津中海天嘉湖房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制	0.00	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
天津中海海顺地产有限公司	同受同一最终控制方控制	4.50	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
济南寰宇商业运营管理有限公司	同受同一最终控制方控制	9.30	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还

占款/拆借方名称	与发行人存在何种关联关系（如有）	占款金额	是否占用募集资金	形成原因	回款安排
济南中海东城房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制	4.54	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
长沙中海兴业房地产有限公司	同受同一最终控制方控制	0.40	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
太原冠泽置业有限公司	同受同一最终控制方控制	6.78	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
香港华艺设计顾问(深圳)有限公司	同受同一最终控制方控制	1.70	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
珠海市中海海晟房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制	7.64	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
中海发展(上海)有限公司	同受同一最终控制方控制	0.72	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
哈尔滨中海龙祥房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制	0.42	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
泉州中海宏洋海创房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制	0.00	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
厦门市毅骏置业有限公司	同受同一最终控制方控制	8.06	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
广州穗海置业有限公司	同受同一最终控制方控制	11.34	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
广州增城区润昱置业有限公司	同受同一最终控制方控制	3.46	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
广州瑾熙房地产投资咨询有限公司	同受同一最终控制方控制	0.35	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
中国海外发展有限公司	同受同一最终控制方控制	17.50	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
漳州市滨北置业有限公司	同受同一最终控制方控制	0.26	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
厦门市雍景湾房地产有限公司	同受同一最终控制方控制	3.22	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
佛山市顺德嘉润房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制	17.64	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
中建六局土木工程有限公司	同受同一最终控制方控制	0.00	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
中建四局第三建筑工程有限公司	同受同一最终控制方控制	0.01	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
南昌中海豪庭置业发展有限公司	同受同一最终控制方控制	0.58	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
中海监理有限公司	同受同一最终控制方控制	-	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
南昌中海豪庭置业发展有限公司	同受同一最终控制方控制	1.65	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
长沙中海兴业房地产有限公司	同受同一最终控制方控制	0.05	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
湖南省中信控股有限公司	同受同一最终控制方控制	0.22	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还

占款/拆借方名称	与发行人存在何种关联关系（如有）	占款金额	是否占用募集资金	形成原因	回款安排
湖南省中海城市广场投资有限公司	同受同一最终控制方控制	4.15	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
中国建筑第七工程局有限公司	同受同一最终控制方控制	0.00	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
郑州海嘉房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制	0.59	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
郑州海盈房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制	1.87	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
郑州海嘉房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制	4.59	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
中国建筑第七工程局有限公司	同受同一最终控制方控制	5.84	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
郑州海创房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制	0.01	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
北京融筑房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制	1.03	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
北京海盈房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制	1.00	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
北京金良兴业房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制	6.66	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
北京正德丰泽房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制	1.44	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
中国海外兴业有限公司	同受同一最终控制方控制	0.75	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
湖南中建信和梅溪湖置业有限公司	同受同一最终控制方控制	0.50	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
北京金良兴业房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制	0.05	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
中海发展(苏州)有限公司	同受同一最终控制方控制	6.71	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
中海发展(苏州)有限公司	同受同一最终控制方控制	0.41	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
山东中海华创地产有限公司	同受同一最终控制方控制	0.00	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
济南中海华山商业地产有限公司	同受同一最终控制方控制	0.15	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
济南中海东城房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制	0.00	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
中海鼎业(烟台)地产有限公司	同受同一最终控制方控制	0.29	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
烟台中海福昌地产有限公司	同受同一最终控制方控制	0.09	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
海创福业(烟台)地产有限公司	同受同一最终控制方控制	0.18	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
海创佳业(烟台)地产有限公司	同受同一最终控制方控制	0.20	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还

占款/拆借方名称	与发行人存在何种关联关系（如有）	占款金额	是否占用募集资金	形成原因	回款安排
中海地产(杭州)有限公司	同受同一最终控制方控制	1.38	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
杭州世茂世盈房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制	0.00	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
南京海润房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制	0.00	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
南京海欣房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制	7.40	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
济南泰晖房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制	5.39	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
济南中海华山商业地产有限公司	同受同一最终控制方控制	11.16	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
中海物业管理有限公司	同受同一最终控制方控制	0.03	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
济南中海东城房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制	0.00	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
中海海盛(烟台)地产有限公司	同受同一最终控制方控制	4.26	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
海创福业(烟台)地产有限公司	同受同一最终控制方控制	0.10	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
南京海润房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制	0.03	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
中海地产(青岛)投资开发有限公司	同受同一最终控制方控制	0.45	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
重庆中海兴业实业有限公司	同受同一最终控制方控制	0.20	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
中国海外爱心基金会	同受同一最终控制方控制	0.00	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
烟台中海福昌地产有限公司	同受同一最终控制方控制	2.69	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
重庆中海兴业实业有限公司	同受同一最终控制方控制	0.69	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
南京海高房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制	3.00	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
青岛博富置业有限公司	同受同一最终控制方控制	1.30	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
河北雄安市民服务中心有限公司	同受同一最终控制方控制	0.01	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
青岛中海华业房地产有限公司	同受同一最终控制方控制	5.65	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
青岛中海海岸置业有限公司	同受同一最终控制方控制	0.60	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
青岛博富置业有限公司	同受同一最终控制方控制	0.30	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
中海发展(苏州)有限公司	同受同一最终控制方控制	2.85	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还

占款/拆借方名称	与发行人存在何种关联关系（如有）	占款金额	是否占用募集资金	形成原因	回款安排
上海金海伊上房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制	0.70	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
中海物业管理(上海)有限公司	同受同一最终控制方控制	0.00	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
上海中海物业管理有限公司	同受同一最终控制方控制	0.00	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
中海发展(上海)有限公司	同受同一最终控制方控制	1.88	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
沈阳中海鼎业房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制	0.67	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
大连鼎泰锦城房地产有限公司	同受同一最终控制方控制	1.20	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
中信房地产集团有限公司	同受同一最终控制方控制	10.00	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
大连中海教育咨询有限公司	同受同一最终控制方控制	0.06	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
大连鼎泰锦城房地产有限公司	同受同一最终控制方控制	1.60	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
华润置地控股有限公司	同受同一最终控制方控制	2.00	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
上海中海广逸房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制	0.30	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
沈阳中海鼎业房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制	2.13	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
大连鼎泰锦城房地产有限公司	同受同一最终控制方控制	10.05	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
上海佳晟房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制	0.03	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
上海海创房地产有限公司	同受同一最终控制方控制	0.15	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
上海海筑投资有限公司	同受同一最终控制方控制	0.23	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
哈尔滨中海龙祥房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制	2.45	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
沈阳中海鼎业房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制	0.12	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
佛山市禅城区张槎街道中海可砾幼儿园	同受同一最终控制方控制	0.06	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
中信保利达地产(佛山)有限公司	同受同一最终控制方控制	0.00	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
中信保利达地产(佛山)有限公司	同受同一最终控制方控制	0.00	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
沈阳中海鼎业房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制	2.31	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
中海发展(苏州)有限公司	同受同一最终控制方控制	2.55	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还

占款/拆借方名称	与发行人存在何种关联关系（如有）	占款金额	是否占用募集资金	形成原因	回款安排
中海月朗苑物业发展(深圳)有限公司	同受同一最终控制方控制	0.40	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
深圳市中海凯骊酒店管理有限公司	同受同一最终控制方控制	1.40	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
深圳市海清置业发展有限公司	同受同一最终控制方控制	0.75	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
中海置业(天津)有限公司	同受同一最终控制方控制	0.30	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
天津中海海顺地产有限公司	同受同一最终控制方控制	0.15	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
Hainan Ruler LTd	同受同一最终控制方控制	0.49	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
合计	—	576.32	—	—	—

第四节 财务情况

一、财务报告审计情况

√标准无保留意见 □其他审计意见

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

财政部分别于2019年4月30日和2019年9月19日发布了《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6号）和《关于修订印发合并财务报表格式（2019版）的通知》（财会〔2019〕16号），对一般企业财务报表格式进行了修订。本公司执行上述规定的主要影响如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额	
	合并	母公司
（1）资产负债表中“应收票据及应收账款”拆分为“应收票据”和“应收账款”列示；“应付票据及应付账款”拆分为“应付票据”和“应付账款”列示；比较数据相应调整。	“应收票据及应收账款”拆分为“应收票据”和“应收账款”，“应收票据”上年年末余额0元，“应收账款”上年年末余额604,370,976.65元； “应付票据及应付账款”拆分为“应付票据”和“应付账款”，“应付票据”上年年末余额0元，“应付账款”上年年末余额16,543,318,929.59元。	“应付票据及应付账款”拆分为“应付票据”和“应付账款”，“应付票据”上年年末余额0元，“应付账款”上年年末余额9,031,444.47元。

三、主要会计数据和财务指标

（一）主要会计数据和财务指标（包括但不限于）

单位：亿元 币种：人民币

序号	项目	本期末	上年末	变动比例（%）	变动比例超过30%的，说明原因
1	总资产	4,698.44	3,922.64	19.78	—

序号	项目	本期末	上年末	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的, 说明原因
2	总负债	3,425.77	2,852.29	20.11	-
3	净资产	1,272.67	1,070.35	18.90	-
4	归属母公司股东的净资产	1,205.69	1,016.19	18.65	-
5	资产负债率(%)	72.91	72.71	0.28	-
6	扣除商誉及无形资产后的 资产负债率(%)	72.92	72.72	0.28	-
7	流动比率	1.55	1.55	0.00	-
8	速动比率	0.56	0.51	9.80	-
9	期末现金及现金等价物余 额	650.53	430.40	51.15	2019 年度结转收 入项目较多, 收 入回款较好

序号	项目	本期	上年同期	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的, 说明原 因
1	营业收入	1,005.89	410.88	144.81	2019 年度结转收 入项目较多, 房 产开发收入增长 较大导致
2	营业成本	670.65	229.42	192.32	2019 年度结转项 目增多
3	利润总额	270.39	148.22	82.42	2019 年度结转项 目增多, 同时盈 利状况良好
4	净利润	203.57	112.62	80.76	2019 年度结转项 目增多, 同时盈 利状况良好
5	扣除非经常性损益后净利 润	172.83	99.04	74.51	2019 年度结转项 目增多, 同时盈 利状况良好
6	归属母公司股东的净利润	189.82	101.01	87.92	2019 年度结转项 目增多, 同时盈 利状况良好
7	息税折旧摊销前利润 (E BITDA)	275.22	162.69	69.17	2019 年度结转项 目增多, 同时盈 利状况良好
8	经营活动产生的现金流净 额	133.72	-73.65	-281.56	2019 年度销售回 款增加, 经营情 况良好
9	投资活动产生的现金流净 额	8.83	50.07	-82.36	2019 年度收回委 贷资金减少
10	筹资活动产生的现金流净 额	77.58	122.22	-36.52	2019 年度子公司 支付给少数股东 的股利、利润增 加
11	应收账款周转率	52.03	53.40	-2.57	-

序号	项目	本期	上年同期	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的,说明原因
12	存货周转率	0.26	0.11	136.36	2019年加快存货周转
13	EBITDA全部债务比	0.40	0.31	31.40	2019年盈利大幅增长
14	利息保障倍数	8.49	6.93	22.51	-
15	现金利息保障倍数	7.50	-0.52	-1,542.31	2019年度销售回款增加,经营现金流净额增大增加
16	EBITDA利息倍数	8.49	6.93	22.51	-
17	贷款偿还率(%)	100	100	0.00	-
18	利息偿付率(%)	100	100	0.00	-

说明 1: 非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系,以及虽与正常经营业务相关,但由于其性质特殊和偶发性,影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力做出正常判断的各项交易和事项产生的损益。具体内容按《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号---非经常性损益(2008)》执行。

说明 2: EBITDA=息税前利润(EBIT)+折旧费用+摊销费用

(二) 主要会计数据和财务指标的变动原因

(1) 公司期末现金及现金等价物月同比增长 51.15%, 主要原因是 2019 年度结转收入项目较多, 收入回款较好。

(2) 公司营业收入同比增长 144.81%, 主要原因是 2019 年度结转收入项目较多, 房产开发收入增长较大导致。

(3) 公司营业成本同比增长 192.32%, 主要原因是 2019 年度结转项目增多。

(4) 公司利润总额同比增长 82.42%, 主要原因是 2019 年度结转项目增多, 同时盈利状况良好。

(5) 公司净利润同比增长 80.76%, 主要原因是 2019 年度结转项目增多, 同时盈利状况良好。

(6) 公司扣除非经常性损益后净利润同比增长 74.51%, 主要原因是 2019 年度结转项目增多, 同时盈利状况良好。

(7) 公司归属母公司股东的净利润同比增长 87.92%, 主要原因是 2019 年度结转项目增多, 同时盈利状况良好。

(8) 公司息税折旧摊销前利润(EBITDA)同比增长 69.17%, 主要原因是 2019 年度结转项目增多, 同时盈利状况良好。

(9) 公司经营活动产生的现金流量净额同比减少 281.56%, 主要原因 2019 年度销售回款增加, 经营情况良好。

(10) 公司投资活动产生的现金流量净额同比减少 82.36%, 主要原因是 2019 年度收回委

贷资金减少。

（11）公司筹资产生的现金流量净额同比减少 36.52%，主要原因是 2019 年度子公司支付给少数股东的股利、利润增加。

（12）公司存货周转率同比增长 136.36%，主要原因是 2019 年加快存货周转。

（13）公司 EBITDA 全部债务比同比增长 31.40%，主要原因是 2019 年盈利大幅增长。

（14）公司现金利息保障倍数同比减少 1,542.31%，主要原因为 2019 年度销售回款增加，经营现金流净额大幅增加。

四、资产情况

（一）主要资产情况及其变动原因

1.主要资产情况

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	上年末余额	变动比例（%）	变动比例超过30%的，说明原因
货币资金	656.17	518.31	26.60	
应收账款	32.62	6.04	440.07	2019 年发行人业务规模扩大
其他应收款	644.88	509.09	26.67	-
存货	2,752.45	2,397.21	14.82	-
其他流动资产	114.93	96.86	18.66	
投资性房地产	293.06	276.60	5.95	-
长期股权投资	49.92	45.57	9.55	-
固定资产	0.94	1.03	-8.74	-

2、主要资产变动的的原因

（1）公司应收账款同比增长 440.07%，主要是由于 2019 年发行人业务规模扩大。

（二）资产受限情况

√适用 □不适用

受限资产总额（账面价值）：47.65 亿元

截止 2019 年末，公司受限资产明细如下：

单位：万元

项目	年末账面价值	受限原因
货币资金	56,320.23	预售房产监管资金、按政府规定交纳保证金等
投资性房地产	420,200.00	为关联方抵押借款质押
合计	476,520.23	-

五、负债情况

（一）主要负债情况及其变动原因

1.主要负债情况

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	上年末余额	变动比例（%）	变动比例超过30%的，说明原因
短期借款	24.19	24.80	-2.46	-
应付账款	269.57	165.43	62.95	主要是由于工程成本增加
预收款项	981.06	858.82	14.23	-
应交税费	136.92	67.10	104.05	主要是由于土地增值税增加
其他应付款	1,203.43	1,094.81	9.92	-
长期借款	368.09	323.95	13.63	-
应付债券	204.04	169.04	20.71	-
递延所得税负债	56.00	49.20	13.82	-

2.主要负债变动的的原因

（1）公司应付账款同比增长 62.95%，主要是由于工程成本增加。

（2）公司应交税费同比增长 104.05%，主要是由于土地增值税增加。

（二）报告期内是否存在新增逾期有息债务且单笔债务 1000 万元的情况

是 否

（三）上个报告期内逾期有息债务的进展情况

不适用

（四）截至报告期末可对抗第三人的优先偿付负债情况

无

（五） 所获银行授信情况

本公司资信情况良好，与银行等金融机构一直保持长期合作伙伴关系，并持续获得各银行较高的贷款授信额度，间接债务融资能力较强。截至 2019 年末，公司合并口径获得的金融机构总授信额度为 1,005.00 亿元，其中已使用额度为 454.42 亿元，尚有 550.58 亿元未使用。

六、利润及其他损益来源情况

单位：亿元 币种：人民币

报告期利润总额：270.39 亿元

报告期非经常性损益总额：30.74 亿元

报告期公司利润构成或利润来源的重大变化源自非主要经营业务：适用 不适用

七、对外担保情况

报告期末对外担保的余额：30.20 亿元

公司报告期对外担保的增减变动情况：20.20 亿元

尚未履行及未履行完毕的对外担保总额是否超过报告期末净资产 30%：是 否

第五节 重大事项

一、关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项

适用 不适用

二、关于破产相关事项

适用 不适用

三、关于司法机关调查事项

适用 不适用

四、其他重大事项的信息披露

无

第六节 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/一带一路/扶贫专项公司债券发行人

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、其他特定品种债券事项

无

第七节 发行人认为应当披露的其他事项

一、其他债务融资工具情况

截至本报告出具之日，本公司已发行且在存续期内的其他债务融资工具信息如下：

债券名称	债券类型	期限（年）	到期日	债券余额（亿元）
18 中海地产 MTN001	一般中期票据	3	2021/02/06	30

报告期内，公司其他债务融资工具不存在违约情况，均已按时兑付本息。

第八节 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年度报告、年度财务信息。

（以下无正文）

(以下无正文，为《中海企业发展集团有限公司公司债券年度报告（2019年）》盖章页)



中海企业发展集团有限公司

2020年4月29日

财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2019年12月31日

编制单位：中海企业发展集团有限公司

单位：万元 币种：人民币

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产：		
货币资金	6,561,660.74	5,183,128.87
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	326,185.72	60,437.10
应收款项融资		
预付款项	1,249,535.37	444,076.50
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	6,448,814.27	5,090,872.30
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	27,524,549.22	23,972,134.28
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	-	115,000.00
其他流动资产	1,149,304.44	968,606.66
流动资产合计	43,260,049.76	35,834,255.71
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产	499.97	499.97
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	499,240.94	455,713.21

其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	2,930,600.00	2,766,000.00
固定资产	9,371.24	10,286.78
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	4,842.60	2,903.10
开发支出		
商誉	-	962.67
长期待摊费用	799.67	776.19
递延所得税资产	273,552.25	149,608.15
其他非流动资产	5,437.94	5,389.08
非流动资产合计	3,724,344.60	3,392,139.14
资产总计	46,984,394.37	39,226,394.86
流动负债：		
短期借款	241,852.24	248,000.00
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		
应付账款	2,695,675.52	1,654,331.89
预收款项	9,810,568.52	8,588,193.03
合同负债		
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	1,538.83	5,750.42
应交税费	1,369,169.56	670,995.04
其他应付款	12,034,312.33	10,948,091.74
其中：应付利息		
应付股利		
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	895,513.84	149,500.00
其他流动负债	927,754.01	836,150.51

流动负债合计	27,976,384.84	23,101,012.63
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	3,680,923.94	3,239,510.89
应付债券	2,040,371.60	1,690,371.60
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	560,015.27	491,978.42
其他非流动负债		
非流动负债合计	6,281,310.81	5,421,860.91
负债合计	34,257,695.65	28,522,873.54
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	2,000,000.00	2,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	542.82	539.01
减：库存股		
其他综合收益	277,285.22	280,522.37
专项储备		
盈余公积	418,427.92	364,185.32
一般风险准备		
未分配利润	9,360,622.26	7,516,639.64
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	12,056,878.21	10,161,886.35
少数股东权益	669,820.51	541,634.96
所有者权益（或股东权益）合计	12,726,698.72	10,703,521.32
负债和所有者权益（或股东权益）总计	46,984,394.37	39,226,394.86

法定代表人：颜建国 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

2019年12月31日

编制单位：中海企业发展集团有限公司

单位：万元 币种：人民币

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
----	-------------	-------------

流动资产：		
货币资金	2,649,511.18	1,961,376.87
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		
应收款项融资		
预付款项	910,796.98	103.75
其他应收款	14,470,869.79	11,535,456.66
其中：应收利息		11,487.81
应收股利	-	-
存货	34.94	34.94
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	400,000	612,373.00
其他流动资产	2,701.18	-
流动资产合计	18,433,914.07	14,109,345.22
非流动资产：		
债权投资		
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		
长期股权投资	864,089.03	706,023.1
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	711.19	944.19
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	4,574.61	2,638.27
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	13,256.48	7,266.3
其他非流动资产	1,082,437.94	1,595,389.08
非流动资产合计	1,965,069.25	2,312,260.94
资产总计	20,398,983.32	16,421,606.16

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	528.72	903.14
预收款项	-	-
合同负债		
应付职工薪酬	-	1,126.38
应交税费	4,407.91	5,672.02
其他应付款	10,042,002.99	7,806,388.65
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	736,360	149,500.00
其他流动负债		
流动负债合计	10,783,299.63	7,963,590.20
非流动负债：		
长期借款	1,485,540	1,237,300
应付债券	2,040,371.6	1,690,371.6
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	13,049.38	2,709.39
其他非流动负债		
非流动负债合计	3,538,960.98	2,930,380.99
负债合计	14,322,260.61	10,893,971.19
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	2,000,000	2,000,000
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	7,589.23	609.23
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		

盈余公积	418,427.92	364,185.32
未分配利润	3,650,705.56	3,162,840.41
所有者权益（或股东权益）合计	6,076,722.71	5,527,634.97
负债和所有者权益（或股东权益）总计	20,398,983.32	16,421,606.16

法定代表人：颜建国 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
2019年1—12月

单位：万元 币种：人民币

项目	2019年度	2018年度
一、营业总收入	10,058,874.84	4,108,777.79
其中：营业收入	10,058,874.84	4,108,777.79
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	7,603,710.64	2,808,043.58
其中：营业成本	6,706,494.83	2,294,238.58
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	703,827.22	258,570.92
销售费用	160,673.33	110,686.73
管理费用	105,493.88	102,959.91
研发费用		
财务费用	-72,778.62	41,587.43
其中：利息费用		
利息收入		
加：其他收益	14,023.15	9,643.16
投资收益（损失以“-”号填列）	55,182.50	40,655.34
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	54,926.99	40,940.77
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）	170,613.73	127,946.95
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）	4.14	
资产处置收益（损失以“-”号填列）	159.64	-2.82
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	2,695,147.38	1,478,976.84
加：营业外收入	11,558.39	4,177.89
减：营业外支出	2,757.54	1,003.97
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	2,703,948.23	1,482,150.77
减：所得税费用	668,296.28	355,949.18
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	2,035,651.95	1,126,201.59
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
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）	1,898,225.21	1,010,061.48
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	137,426.74	116,140.1
六、其他综合收益的税后净额	-3,237.16	117,822.7
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
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		

(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		
(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	2,032,414.79	1,244,024.28
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	1,894,988.05	1,127,884.18
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	137,426.74	116,140.1
八、每股收益:		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

定代表人：颜建国 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
2019年1—12月

单位:万元 币种:人民币

项目	2019年度	2018年度
一、营业收入	16,072.69	14,863.62
减：营业成本	15.4	10.25
税金及附加	1,487.86	1,156.48
销售费用	-	3.12
管理费用	33,651.84	30,245.67
研发费用		
财务费用	-53,458.02	-32,812.3
其中：利息费用		
利息收入		
加：其他收益	550.6	-
投资收益（损失以“－”号填列）	515,695.44	252,677.27

其中：对联营企业和合营企业的投资收益	40,453.61	1,247.75
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）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）	4.14	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	550,625.79	268,937.66
加：营业外收入	426.29	797.79
减：营业外支出	-	-
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	551,052.08	269,735.46
减：所得税费用	8,944.34	4,412.02
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	542,107.74	265,323.43
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（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	542,107.74	265,323.43
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

法定代表人：颜建国 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

2019年1—12月

单位：万元 币种：人民币

项目	2019年度	2018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	13,064,734.58	8,658,116.46
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		
收到其他与经营活动有关的现金	38,864,411.6	38,408,237.10
经营活动现金流入小计	51,929,146.18	47,066,353.56
购买商品、接受劳务支付的现	10,714,464.13	9,910,050.55

金		
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	248,865.15	185,767.87
支付的各项税费	1,371,909.71	1,010,510.86
支付其他与经营活动有关的现金	38,256,667.46	36,696,511.38
经营活动现金流出小计	50,591,906.44	47,802,840.67
经营活动产生的现金流量净额	1,337,239.74	-736,487.1
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	9,186.01	4,075.67
取得投资收益收到的现金	12,858.24	49,181.63
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	184.89	31.56
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	115,000	550,000
投资活动现金流入小计	137,229.14	603,288.86
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,169.89	2,507.63
投资支付的现金	45,751.48	100,099.71
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	-	-
投资活动现金流出小计	48,921.36	102,607.33
投资活动产生的现金流量净额	88,307.78	500,681.52
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	35,926.38	93,229.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	35,926.38	93,229.00

取得借款收到的现金	2,227,191.30	1,796,410.89
发行债券收到的现金	350,000.00	649,100.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	2,613,117.67	2,538,739.89
偿还债务支付的现金	1,045,912.17	1,034,210.4
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	790,107.27	268,353.09
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	492,431.5	60,484.59
支付其他与筹资活动有关的现金	1,327	13,965
筹资活动现金流出小计	1,837,346.43	1,316,528.49
筹资活动产生的现金流量净额	775,771.24	1,222,211.4
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	0.04	0.08
五、现金及现金等价物净增加额	2,201,318.80	986,405.89
加：期初现金及现金等价物余额	4,304,021.72	3,317,615.82
六、期末现金及现金等价物余额	6,505,340.52	4,304,021.72

法定代表人：颜建国 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

2019年1—12月

单位：万元 币种：人民币

项目	2019年度	2018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	17,036.20	133,163.90
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	21,934,291.57	22,630,310.04
经营活动现金流入小计	21,951,327.76	22,763,473.94
购买商品、接受劳务支付的现金	910,693.23	-
支付给职工及为职工支付的现金	33,462.84	23,434.57
支付的各项税费	23,010.01	29,144.78
支付其他与经营活动有关的现金	22,280,468.83	22,445,064.79
经营活动现金流出小计	23,247,634.90	22,497,644.14

经营活动产生的现金流量净额	-1,296,307.14	265,829.79
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	10,902.83	29,015.70
取得投资收益收到的现金	411,550.98	252,393.83
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	121.50	-
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	925,373.00	-
投资活动现金流入小计	1,347,948.31	281,409.53
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,563.81	2,236.01
投资支付的现金	138,068.71	147,983.45
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	200,000.00	920,000.00
投资活动现金流出小计	340,632.52	1,070,219.46
投资活动产生的现金流量净额	1,007,315.79	-788,809.93
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	1,343,100.00	1,024,000.00
发行债券收到的现金	350,000.00	649,100.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	1,693,100.00	1,673,100.00
偿还债务支付的现金	508,000.00	923,328.40
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	173,208.14	108,943.17
支付其他与筹资活动有关的现金	837.00	-
筹资活动现金流出小计	682,045.14	1,032,271.57
筹资活动产生的现金流量净额	1,011,054.86	640,828.43
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	722,063.51	117,848.30
加：期初现金及现金等价物余额	1,927,447.67	1,809,599.37
六、期末现金及现金等价物余额	2,649,511.18	1,927,447.67

法定代表人：颜建国 主管会计工作负责人：郭光辉 会计机构负责人：杨文东

担保人财务报表

适用 不适用