中海企业发展集团有限公司

公司债券年度报告

（2020 年）

二〇二一年四月

重要提示

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

本公司及全体董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、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。

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

1、投资性房地产公允价值波动的风险

公司采用公允价值模式计量投资性房地产。由于房地产市场的变化，若公司投资性房地产的公允价值在未来出现波动，将可能对公司的经营业绩和财务状况产生一定影响。

2、存货价值波动的风险

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

3、有息负债增加的风险

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。但是由于公司作为中海地产在中国境内的控股平台，公司负债中，其它应付账款和预收账款等占比较高。其中：其它应付款主要是应付其它关联子公司往来款，主要是其它关联子公司归集到公司的销售回款；预收账款则是合并报表范围内各子公司的预收房款。

4、经营活动产生的现金流量净额波动较大的风险

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

5、未来存在较大规模资本支出的风险

房地产开发项目一般投资周期较长，投资规模较大，属于资金密集型产业。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。

二、经营风险

1、宏观经济和行业周期性波动的风险

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

2、房地产行业周期性风险

房地产行业与宏观经济发展之间存在较大的关联性，同时受调控政策、信贷政策、资本市场运行情况等诸多因素影响。在过去十余年间，随着城镇化的快速发展，我国房地产行业总体发展速度较快。2008 年以来，受到国际金融危机的冲击，以及一系列房地产行业宏观调控政策陆续出台等因素影响，我国房地产市场销售面积和销售金额呈现波动走势。2015 年，随着限购政策的逐步放松和取消，人民银行和银监会对限贷认定标准的放宽，以及人民银行降低贷款利率，居住性购房需求有望得到释放，房地产行业运行情况预计将逐步企稳。2016 年 9 月以来，全国热点城市再次进入新一轮调控周期。2017 年以来，在坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位下，以“回归居住属性”、“加强房地产市场分类调控”、“建立长效机制”为基调不断加大一、二线城市政策调控力度，同时环一线城市周边三四线城市亦陆续出台调控政策以抑制投机性需求。尽管作为全国性大型房地产开发企业，发行人具备较强的抗风险能力，但也不可避免地受到行业周期性波动的影响。

3、市场波动风险

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

4、市场竞争风险

房地产企业准入门槛不高，尤其对民营资本开放度较高，导致国内房地产企业数量庞大，竞争激烈。根据 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，销售业绩跃上新高度。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。

5、项目开发风险

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

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

6、施工安全的风险

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

7、销售风险

随着我国住宅及商业地产消费市场的需求日趋多元化、个性化和理性化，消费者对房地产产品和服务的要求越来越高，如果发行人在项目地理位置、规划设计、产品定价、配套服务、创新销售模式等方面不能及时了解并应对消费者需求的变化，将可能造成销售不畅、回款缓慢，从而给发行人带来销售压力和销售风险。同时，若市场成交量有较大波动

也会给发行人带来一定的销售风险。发行人将通过调研研究、市场预测等方式制定出应对消费者需求变化的一系列措施积极应对销售风险的措施。

8、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。2020 年，发行人来自济南、沈阳、北京、南京、上海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

1、项目子公司管理控制的风险

发行人是全国性、跨区域的综合房地产开发商，主要通过下属项目子公司进行项目开发，业务覆盖北京、深圳、上海、广州、沈阳、长春、大连、青岛、烟台、天津、济南、武汉、太原、杭州、南京、苏州、南昌、宁波、无锡、重庆、成都、西安、昆明、佛山、厦门、中山、福州等数十个重点城市。截至 2020 年末，公司直接或间接控股的子公司数目众多，对子公司的有效管理控制存在一定的风险。目前，发行人已经对项目子公司建立了比较规范、完善的管控机制，在财务、资金、人事、项目管理等方面实行总部统一管理。随着发行人业务的不断拓展，若控制机制的设置或执行不能适应其发展的需要，将可能导致发行人对项目子公司缺乏足够的管控，从而影响发行人的正常运营及品牌形象。

2、人力资源管理的风险

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

四、政策风险

1、产业政策风险

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

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

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

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

2019 年 11 月 25 日，央行发布《中国金融稳定报告（2019）》，除了对 2018 年以来我国金融体系的稳健性状况作了全面评估外，也给出了下一步的政策建议。该报告指出，继续严格遵循“房子是用来住的，不是用来炒的”政策定位，完善“因城施策”差别化住房信贷政策，抑制投机性购房。同时，加大对住房租赁市场的金融支持和规范，促进形成“租售并举”的住房制度。

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

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

会议召开，总结 2020 年、部署 2021 年经济工作。会议指出，明年宏观政策要保持连续性、稳定性和可持续性。解决好大城市住房突出问题。要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因地制宜、多策并举，促进房地产市场平稳健康发展。

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

2、环保政策风险

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

3、土地政策风险

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

4、税收政策变动风险

地产行业税收政策的变化直接影响到市场的供需形势，从而对公司的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。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。

5、金融政策变动风险

房地产行业属于资金密集型行业，资金一直都是影响房地产企业做大做强的关键因素之一。近年来，国家采取了一系列措施，对包括购房按揭贷款和开发贷款在内的金融政策进行调整，以适应宏观经济和房地产行业平稳发展的需要，对房地产企业的经营和管理提出了更高的要求。

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

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

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

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

6、购房按揭贷款政策变动风险

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

目录

重要提示.....2
重大风险提示.....3
释义.....11
第一节 公司及相关中介机构简介.....12
一、 公司基本信息.....12
二、 信息披露事务负责人.....12
三、 信息披露网址及置备地.....12
四、 报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况.....12
五、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....12
六、 中介机构情况.....13
七、 中介机构变更情况.....14
第二节 公司债券事项.....15
一、 债券基本信息.....15
二、 募集资金使用情况.....20
三、 报告期内资信评级情况.....24
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.....24
五、 报告期内持有人会议召开情况.....25
六、 受托管理人履职情况.....25
第三节 业务经营和公司治理情况.....27
一、 公司业务和经营情况.....27
二、 公司本年度新增重大投资状况.....28
三、 与主要客户业务往来时是否发生严重违约.....28
四、 公司治理情况.....28
五、 非经营性往来占款或资金拆借.....28
第四节 财务情况.....35
一、 财务报告审计情况.....35
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....35
三、 主要会计数据和财务指标.....35
四、 资产情况.....37
五、 负债情况.....37
六、 利润及其他损益来源情况.....38
七、 对外担保情况.....38
第五节 重大事项.....39
一、 关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项.....39
二、 关于破产相关事项.....39
三、 关于司法机关调查事项.....39
四、 其他重大事项的信息披露.....39
第六节 特定品种债券应当披露的其他事项.....39
一、发行人为可交换债券发行人.....39
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.....39
三、发行人为一带一路/绿色/扶贫/纾困公司债券发行人.....39
四、发行人为可续期公司债券发行人.....39
五、其他特定品种债券事项.....39
第七节 发行人认为应当披露的其他事项.....39
第八节 备查文件目录.....40
财务报表.....42
附件一： 发行人财务报表.....42
担保人财务报表.....55

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
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	2020 年 1-12 月
元、万元、亿元	指	如无特别说明，为人民币元、万元、亿元

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）	COHL
法定代表人	张智超
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	郭光辉
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、副总裁
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

根据中海企业发展集团有限公司股东委派，任命张智超先生为中海企业发展集团有限公司董事长兼法定代表人，颜建国先生不再担任董事长兼法定代表人职务；根据公司董事会聘任，聘任张智超先生为中海企业发展集团有限公司总经理，颜建国先生不再担任总经理职务。颜建国先生继续担任中海企业发展集团有限公司的控股公司中国海外发展有限公

司董事局主席。

新任董事长、法定代表人、总经理基本信息如下：

张智超先生，二零零一年毕业于东南大学建筑工程专业。毕业后，加入地产集团上海公司，其后，彼于地产集团不同业务部门如工程部、投资策划部工作及担任苏州公司副总经理、合肥公司总经理、无锡公司总经理及苏州公司总经理。张先生于二零一七年五月起，出任本公司助理总裁及北方区域公司总经理，并于二零一九年一月起，出任本公司副总裁。自二零二零年二月任中海企业发展集团有限公司的控股公司中国海外发展有限公司行政总裁、执行董事。张先生拥有十八年房地产开发及企业管理经验。

根据中海企业发展集团有限公司股东委派，任命郭光辉先生为中海企业发展集团有限公司董事，张一先生不再担任董事职务。新任董事基本信息如下：

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

六、中介机构情况

（一） 公司聘请的会计师事务所

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

债券代码	149197.SZ、149283.SZ
债券简称	20 中海 01、20 中海 03
名称	中信建投证券股份有限公司
办公地址	北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B 座 2 层
联系人	焦希波、李谦、钱程、卢鲸羽、田子林、张仲
联系电话	010-86451627

（三） 资信评级机构

债券代码	136046.SH、136049.SH、136646.SH、112776.SZ、112845.SZ、112846.SZ、149197.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、20 中海 01、20 中海 03
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）变更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	2018 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	0.00

9、截至报告期末的票面利率(%)	-
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

注：截至报告期末“15 中海 02”已全额兑付。

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	2021 年 8 月 23 日
7、到期日	2026 年 8 月 23 日
8、债券余额	60.00
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	不适用

情况	
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	2021 年 10 月 22 日
7、到期日	2024 年 10 月 22 日
8、债券余额	35.00
9、截至报告期末的票面利率(%)	4.00
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	2022 年 1 月 24 日
7、到期日	2025 年 1 月 24 日
8、债券余额	20.00

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	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

1、债券代码	149197.SZ
2、债券简称	20 中海 01
3、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住房租赁专项公司债券(第一期)(品种一)
4、发行日	2020 年 8 月 12 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2023 年 8 月 14 日
7、到期日	2026 年 8 月 14 日
8、债券余额	20.00
9、截至报告期末的票面利率(%)	3.20
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	深圳证券交易所
12、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	报告期内尚未达到付息兑付条件
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	149283.SZ
2、债券简称	20 中海 03
3、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)
4、发行日	2020 年 11 月 5 日
5、是否设置回售条款	否
6、最近回售日	无
7、到期日	2023 年 11 月 9 日
8、债券余额	24.00
9、截至报告期末的票面利率(%)	3.40

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	面向专业投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	报告期内尚未达到付息兑付条件
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用
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	80.00
募集资金期末余额	0.00
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。
募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控	否
募集资金约定用于疫情防控的金额（如有）	不适用
募集资金已实际用于疫情防控的金额（截止报告签发日，如有）	不适用
募集资金用于疫情防控的具体用途（如有）	不适用
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：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	60.00
募集资金期末余额	0.00
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。
募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控	否
募集资金约定用于疫情防控的金额（如有）	不适用
募集资金已实际用于疫情防控的金额（截止报告签发日，如有）	不适用
募集资金用于疫情防控的具体用途（如有）	不适用
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	35.00
募集资金期末余额	0.00
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。
募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控	否
募集资金约定用于疫情防控的金额（如有）	不适用
募集资金已实际用于疫情防控的金额（截止报告签发日，如	不适用

有）	
募集资金用于疫情防控的具体用途（如有）	不适用
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	35.00
募集资金期末余额	0.00
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。
募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控	否
募集资金约定用于疫情防控的金额（如有）	不适用
募集资金已实际用于疫情防控的金额（截止报告签发日，如有）	不适用
募集资金用于疫情防控的具体用途（如有）	不适用
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：149197.SZ

债券简称	20 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	20.00
募集资金期末余额	8.12
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	14.00 亿元拟用于发行人自有的住房租赁项目建设，剩余部分补充公司营运资金。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。
募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控	否
募集资金约定用于疫情防控的金额（如有）	不适用
募集资金已实际用于疫情防控的金额（截止报告签发日，如有）	不适用
募集资金用于疫情防控的具体用途（如有）	不适用
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：149283.SZ

债券简称	20 中海 03
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	24.00
募集资金期末余额	3.39
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	24.00 亿元拟全部用于偿还公司债务。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。
募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控	否
募集资金约定用于疫情防控的金额（如有）	不适用
募集资金已实际用于疫情防控的金额（截止报告签发日，如有）	不适用
募集资金用于疫情防控的具体用途（如有）	不适用
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

三、报告期内资信评级情况

（一） 最新评级情况

√适用 □不适用

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	2020 年 6 月 9 日
评级结果披露地点	上海证券交易所、深圳证券交易所
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

债券代码	149197.SZ、149283.SZ
债券简称	20 中海 01、20 中海 03
评级机构	联合信用评级有限公司
评级报告出具时间	2020 年 4 月 14 日
评级结果披露地点	深圳证券交易所
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

（二） 主体评级差异

□适用 √不适用

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

2020 年 12 月 3 日，公司召开持有人会议，审议了《关于提前偿还“15 中海 02”债券募集资金的议案》，议案经过持有人会议表决通过。

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 2020 年 6 月 24 日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，并将于 2021 年 6 月 30 日前在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露 2020 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 2020 年 6 月 23 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露 2019 年度受托管理人报告，并将于 2021 年 6 月 30 日前在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露 2020 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 2020 年 6 月 23 日在深圳证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露 2019 年度受托管理人报告，受托管理人将于 2021 年 6 月 30 日前在深圳证券交易所网站（http://www.szse.cn/）披露 2020 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 2020 年 6 月 23 日在深圳证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露 2019 年度受托管理人报告，受托管理人将于 2021 年 6 月 30 日前在深圳证券交易所网站（http://www.szse.cn/）披露 2020 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	20 中海 01、20 中海 03
受托管理人履行职责情况	报告期内，受托管理人中信建投证券股份有限公司履职情况良好，受托管理人已于 2020 年 11 月 20 日在深圳证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露《关于中海企业发展集团有限公司公司经营范围变更的临时受托管理事务报告》，受托管理人将于 2021 年 6 月 30 日前在深圳证券交易所网站（http://www.szse.cn/）披露 2020 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，2018 年至 2020 年度，公司房地产开发收入占主营业务收入的比例分别为 95.75%、95.61%和 97.65%。

（一） 公司业务情况

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	1,280.32	916.33	28.43	97.65	958.45	641.95	33.02	95.61
物业出租	15.80	3.47	78.03	1.21	12.64	0.73	94.23	1.26
承包工程	11.24	8.77	22.01	0.86	31.39	26.12	16.79	3.31
销售商品	3.78	2.73	27.97	0.29	-	-	-	-
合计	**1,311.15**	**931.30**	**28.97**	**100.00**	**1,002.49**	**668.81**	**33.29**	**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	1,280.32	916.33	28.43	33.58	42.74	-4.59
物业出租	15.80	3.47	78.03	25.00	375.34	-16.20
承包工程	11.24	8.77	22.01	-64.19	-66.42	5.22
销售商品	3.78	2.73	27.97	-	-	27.97
合计	**1,311.15**	**931.30**	**28.97**	**30.79**	**39.25**	**-4.32**

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，说明相关变动的原因。

（1）发行人房产开发收入较上年同期增加 33.58%，主要系报告期房产竣工交付项目增加销售结转。

（2）发行人承包工程收入较上年同期减少 64.19%，主要系报告期外部承包减少。

（3）发行人主营业务收入较上年同期增加 30.79%，主要系报告期房产竣工交付项目增加销售结转。

（4）发行人房产开发成本较上年本期增加 42.74%，主要系报告期房产竣工交付项目销售结转。

（5）发行人物业出租成本较上年本期增加 375.34%，主要系报告期相关物业修缮费用增加。

（6）发行人承包工程成本较上年本期减少 66.42%，主要系本期外部承包减少。

（7）发行人主营业务成本较上年本期增加 39.25%，主要系本期房产竣工交付项目销售结转。

（8）发行人销售商品业务板块为 2020 年度新增业务板块，占整体业务比例较小。

（二） 公司未来展望

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。

二、公司本年度新增重大投资状况

□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：816.47，占合并口径净资产的比例（%）：49.78，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
Hainan Ruler Limited	母公司直接股东	0.49	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
北京海望商业发展有限公司	同受同一最终控制方控制	3.90	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	本公司合营企业	1.86	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	本公司合营企业	6.26	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	本公司合营企业	5.83	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	本公司合营企业	0.82	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	子公司之联营企业	1.44	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
大连中信海港投资有限公司	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
鄂州中建宝来房地产有限公司	本公司合营企业	5.76	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
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	18.23	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
佛山中海金沙水岸房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制	0.02	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
广逸房地产开发(珠海)有限公司	同受同一最终控制方控制	0.56	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
广州瑾熙房	同受同一最终	8.16	否	运营需要	根据公司运营情

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
地产投资咨询有限公司	控制方控制				况逐步归还
广州绿嵘房地产开发有限公司	子公司之联营企业	0.75	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	本公司合营企业	8.34	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	本公司合营企业	3.16	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
哈尔滨中海地产有限公司	同受同一最终控制方控制	23.11	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	0.37	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
海口中海兴业房地产开发有限公司	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
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	0.11	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
湖南省中海置业开发有限公司	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
湖南省中信控股有限公司	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
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
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	8.80	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	3.74	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	实际控制人的合营企业	4.88	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	13.56	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	2.34	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
南京海高房地产开发有限公司	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
南京海润房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制	10.31	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
南京海颐房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制	0.01	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	本公司合营企业	0.07	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	0.65	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	5.05	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	本公司合营企业	3.76	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	本公司合营企业	1.46	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
上海锦港房地产发展有限公司	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
上海中海广逸房地产开发有限公司	子公司之联营企业	0.30	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
上海中海海华房地产有限公司	同受同一最终控制方控制	7.25	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
上海珠街阁房地产开发有限公司	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
深圳市海清置业发展有限公司	同受同一最终控制方控制	1.64	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
深圳市中海养老管理有限公司	同受同一最终控制方控制	0.04	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
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	9.94	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	7.09	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	子公司之联营企业	8.74	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	0.50	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
万宁仁和发展有限公司	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
武汉中海鼎业房地产有限公司	同受同一最终控制方控制	1.94	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
西安中海东诚置业有限公司	同受同一最终控制方控制	0.07	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
西安中海誉高置业有限公司	同受同一最终控制方控制	0.02	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
西安中海长兴房地产有限公司	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
长沙中海兴业房地产有限公司	同受同一最终控制方控制	0.14	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	0.00	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
郑州海如房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制	4.40	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	0.19	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
中国建筑第五工程局有限公司	同受同一最终控制方控制	0.66	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
中國海外興業有限公司	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(兴业)成都发展有限公司	同受同一最终控制方控制	3.58	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	2.10	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	本公司合营企业	15.19	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	0.90	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
中海地产(苏州)有限公司	同受同一最终控制方控制	20.45	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
中海地产(无锡)有限公司	同受同一最终控制方控制	1.28	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
中海地产(珠海)有限公司	同受同一最终控制方控制	9.68	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
中海发展(广州)有限公司	同受同一最终控制方控制	14.90	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	2.80	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	22.25	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
中海海嘉(威海)地产有限公司	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
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	8.13	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	4.32	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
中海建筑有限公司	同受同一最终控制方控制	2.62	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
中海仁信(万宁)房地产有限公司	同受同一最终控制方控制	0.55	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
中海商业发展(深圳)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
中海深圳地产投资有限公司	同受同一最终控制方控制	4.32	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济南分公司	同受同一最终控制方控制	0.08	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
中海信和(成都)物业发展有限公司	同受同一最终控制方控制	8.00	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	同受同一最终控制方控制	0.92	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
限公司					
中海兴隆深圳地产有限公司	同受同一最终控制方控制	4.32	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	0.10	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	7.44	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	0.92	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
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
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
中建三局集团有限公司	同受同一最终控制方控制	0.14	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	435.31	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	1.13	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	5.63	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
珠海市嘉业房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制	0.02	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
珠海市嘉烨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
珠海市盈凯达房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制	2.14	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	14.95	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	17.12	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
其他关联方	-	0.02	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
合计	—	816.47	—	—	—

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

1、重要会计政策变更

（1）执行《企业会计准则解释第 13 号》

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

①关联方的认定

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

②业务的定义

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

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

2、重要会计估计变更

本报告期未发生重要的会计估计变更。

3、前期会计差错更正

本报告期未发生重大的前期会计差错更正事项。

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	5,775.88	4,698.44	22.93	-
2	总负债	4,135.67	3,425.77	20.72	-
3	净资产	1,640.22	1,272.67	28.88	-
4	归属母公司股东的净资产	1,551.45	1,205.69	28.68	-
5	资产负债率（%）	71.60	72.91	-1.80	-
6	扣除商誉及无形资产后的资产负债率（%）	71.61	72.92	-1.80	-
7	流动比率	1.50	1.55	-3.23	-
8	速动比率	0.57	0.56	1.79	-

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
9	期末现金及现金等价物余额	749.23	650.53	15.17	-

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	1,313.76	1,005.89	30.61	报告期房产竣工交付项目增加
2	营业成本	931.77	670.65	38.94	报告期房产竣工交付项目增加
3	利润总额	323.69	270.39	19.71	-
4	净利润	246.97	203.57	21.32	-
5	扣除非经常性损益后净利润	246.13	186.23	32.16	报告期房产竣工交付项目增加
6	归属母公司股东的净利润	228.73	189.82	20.50	-
7	息税折旧摊销前利润（EBITDA）	332.46	275.22	20.80	-
8	经营活动产生的现金流净额	-72.58	133.72	-154.28	关联方的往来款流出增加
9	投资活动产生的现金流净额	-149.89	8.83	-1,797.51	报告期投资性物业支付现金增加
10	筹资活动产生的现金流净额	321.16	77.58	313.97	取得借款金额增加大于偿还金额
11	应收账款周转率	25.27	52.03	-51.43	结利项目增加部分按揭款项暂未放款
12	存货周转率	32.25	26.05	23.80	-
13	EBITDA 全部债务比	0.31	0.40	-22.50	-
14	利息保障倍数	7.32	8.49	-13.76	-
15	现金利息保障倍数	1.22	7.50	-83.76	报告期内关联方的往来款流出增加导致经营活动净现金流大幅下降
16	EBITDA 利息倍数	7.75	8.49	-8.72	-
17	贷款偿还率（%）	100.00	100.00	0.00	-
18	利息偿付率（%）	100.00	100.00	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

详见上表

四、资产情况

（一）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	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
货币资金	755.67	656.17	15.16	-
应收账款	71.34	32.62	118.70	结利项目增加部分按揭款项暂未放款
其他应收款	898.12	644.88	39.27	地区公司资金归集与下拨以及土地竞拍保证金
存货	3,026.35	2,752.45	9.95	-
其他流动资产	132.76	114.93	15.51	-
投资性房地产	713.58	293.06	143.49	公司将较多物业确认为投资性房地产用于出租自持
长期股权投资	62.19	49.92	24.58	-
固定资产	0.79	0.94	-15.96	-
递延所得税资产	32.77	27.36	19.77	-
其他非流动资产	68.64	0.54	12,611.11	关联方委贷增加

2.主要资产变动的原因

详见上表

（一） 资产受限情况

√适用 □不适用

受限资产总额（账面价值）：90.10 亿元

截至 2020 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	64,341.66	预售房款监管资金及各种保证金等
投资性房地产	836,700.00	为关联方贷款作抵押
合计	**901,041.66**	-

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

负债项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
短期借款	9.00	24.19	-62.79	偿还银行短期借款
应付账款	404.91	269.57	50.21	房地产项目应付的工程成本、预提工程成本和物资采购款增加
预收款项	1,027.93	981.06	4.78	-
应交税费	77.96	136.92	-43.06	土地增值税清算准备重分类至其他应付款
其他应付款	1,405.91	1,203.43	16.83	-
一年内到期的非流动负债	254.43	89.55	184.12	前期发行的部分债券将于 2021 年到期
其他流动负债	94.39	92.78	1.74	-
长期借款	618.48	368.09	68.02	项目开发贷款增加
应付债券	147.00	204.04	-27.96	-
递延所得税负债	95.50	56.00	70.54	投资性房地产公允价值变动及可抵扣折旧增加

2.主要负债变动的原因

详见上表

（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 2020 年末，公司合并口径获得的金融机构总授信额度为 1,950 亿元，其中已使用额度为 942 亿元，尚有 1,008 亿元未使用。

六、利润及其他损益来源情况

报告期非经常性损益总额：0.84 亿元

本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：67.99 亿元

公司报告期对外担保的增减变动情况：37.79 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、发行人为一带一路/绿色/扶贫/纾困公司债券发行人

□适用 √不适用

四、发行人为可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

无

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）

（本页无正文，为《中海企业发展集团有限公司公司债券 2020 年年度报告》之盖章页）

中海企业发展集团有限公司

2021 年 4 月 29 日

8

财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2020 年 12 月 31 日

编制单位: 中海企业发展集团有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	75,566,590,174.41	65,616,607,449.61
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	7,134,032,760.34	3,261,857,241.02
应收款项融资	-	-
预付款项	1,242,284,091.11	12,495,353,688.32
应收保费	-	-
应收分保账款	-	-
应收分保合同准备金	-	-
其他应收款	89,811,862,102.61	64,488,142,670.73
其中：应收利息	-	-
应收股利	-	-
买入返售金融资产	-	-
存货	302,635,360,441.23	275,245,492,189.31
合同资产	-	-
持有待售资产	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-
其他流动资产	13,276,272,767.80	11,493,044,405.44
流动资产合计	489,666,402,337.50	432,600,497,644.43
非流动资产：		
发放贷款和垫款	-	-
债权投资	-	-
可供出售金融资产	4,999,700.00	4,999,700.00
其他债权投资	-	-
持有至到期投资	-	-
长期应收款	-	-
长期股权投资	6,218,935,278.94	4,992,409,375.31

8

其他权益工具投资	-	-
其他非流动金融资产	-	-
投资性房地产	71,358,000,000.00	29,306,000,000.00
固定资产	79,044,848.39	93,712,391.14
在建工程	20,740,004.90	-
生产性生物资产	-	-
油气资产	-	-
使用权资产	-	-
无形资产	63,585,807.81	48,425,974.39
开发支出	16,624,827.82	-
商誉	-	-
长期待摊费用	19,017,697.07	7,996,742.59
递延所得税资产	3,277,284,456.04	2,735,522,489.01
其他非流动资产	6,863,852,402.29	54,379,364.08
非流动资产合计	87,922,085,023.26	37,243,446,036.52
资产总计	577,588,487,360.76	469,843,943,680.95
流动负债：		
短期借款	900,000,000.00	2,418,522,400.61
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	40,490,927,809.21	26,956,755,193.97
预收款项	102,793,424,083.53	98,105,685,194.53
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	16,332,027.36	15,388,250.16
应交税费	7,795,633,594.81	13,691,695,631.50
其他应付款	140,590,818,477.15	120,343,123,301.74
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	25,442,667,920.27	8,955,138,400.00
其他流动负债	9,439,268,905.14	9,277,540,060.67

8

流动负债合计	327,469,072,817.47	279,763,848,433.18
非流动负债：		
保险合同准备金	-	-
长期借款	61,848,021,020.36	36,809,239,403.10
应付债券	14,699,890,000.00	20,403,716,000.00
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	9,549,612,027.47	5,600,152,659.36
其他非流动负债	-	-
非流动负债合计	86,097,523,047.83	62,813,108,062.46
负债合计	413,566,595,865.30	342,576,956,495.64
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	598,596,465.92	5,428,159.74
减：库存股	-	-
其他综合收益	13,883,809,843.01	2,772,852,158.69
专项储备	-	-
盈余公积	4,417,825,824.39	4,184,279,168.48
一般风险准备	-	-
未分配利润	116,245,194,295.22	93,606,222,594.11
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	155,145,426,428.54	120,568,782,081.02
少数股东权益	8,876,465,066.92	6,698,205,104.29
所有者权益（或股东权益）合计	164,021,891,495.46	127,266,987,185.31
负债和所有者权益（或股东权益）总计	577,588,487,360.76	469,843,943,680.95

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

母公司资产负债表

2020 年 12 月 31 日

编制单位:中海企业发展集团有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日

8

流动资产：		
货币资金	30,286,220,393.49	26,495,111,805.58
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	135,197.30	9,107,969,802.43
其他应收款	184,432,773,259.65	144,708,697,904.58
其中：应收利息	-	-
应收股利	-	-
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	7,500,000,000.00	4,000,000,000.00
其他流动资产	166,226,248.89	27,011,797.57
流动资产合计	222,385,704,486.43	184,339,140,697.26
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	10,553,278,884.93	8,640,890,332.12
其他权益工具投资	-	-
其他非流动金融资产	-	-
投资性房地产	697,000,000.00	-
固定资产	5,288,905.91	7,111,936.60
在建工程	20,740,004.90	-
生产性生物资产	-	-
油气资产	-	-
使用权资产	-	-
无形资产	24,301,554.85	45,746,119.38
开发支出	16,624,827.82	-
商誉	-	-
长期待摊费用	-	-
递延所得税资产	120,573,895.49	132,564,757.33
其他非流动资产	24,661,852,402.29	10,824,379,364.08
非流动资产合计	36,099,660,476.19	19,650,692,509.51
资产总计	258,485,364,962.62	203,989,833,206.77

8

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	348,723,931.71	5,287,246.70
预收款项	-	-
合同负债	-	-
应付职工薪酬	-	-
应交税费	40,020,378.54	44,079,121.99
其他应付款	126,258,498,754.51	100,420,029,894.79
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	21,392,416,000.00	7,363,600,000.00
其他流动负债	-	-
流动负债合计	148,039,659,064.76	107,832,996,263.48
非流动负债：		
长期借款	36,731,492,265.00	14,855,400,000.00
应付债券	9,400,000,000.00	20,403,716,000.00
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	204,593,491.45	130,493,809.35
其他非流动负债	-	-
非流动负债合计	46,336,085,756.45	35,389,609,809.35
负债合计	194,375,744,821.21	143,222,606,072.83
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	646,999,694.47	75,892,332.89
减：库存股	-	-
其他综合收益	-	-
专项储备	-	-

盈余公积	4,417,825,824.39	4,184,279,168.48
未分配利润	39,044,794,622.55	36,507,055,632.57
所有者权益（或股东权益）合计	64,109,620,141.41	60,767,227,133.94
负债和所有者权益（或股东权益）总计	258,485,364,962.62	203,989,833,206.77

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

合并利润表

2020 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2020 年度	2019 年度
一、营业总收入	131,375,885,953.64	100,588,748,430.85
其中：营业收入	131,375,885,953.64	100,588,748,430.85
利息收入	-	-
已赚保费	-	-
手续费及佣金收入	-	-
二、营业总成本	101,028,771,460.41	76,037,106,371.43
其中：营业成本	93,176,694,350.58	67,064,948,312.84
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	5,327,746,780.69	7,038,272,217.78
销售费用	1,943,970,822.47	1,606,733,275.98
管理费用	1,105,052,034.08	1,054,938,804.71
研发费用	10,333,470.89	
财务费用	-535,025,998.30	-727,786,239.88
其中：利息费用	846,104,648.41	460,630,999.55
利息收入	1,423,691,881.14	1,213,102,510.00
加：其他收益	31,798,992.66	140,231,491.19
投资收益（损失以“－”号填列）	1,717,585,351.16	551,825,043.63
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	1,713,828,916.21	549,269,884.52
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）	188,273,101.63	1,706,137,326.59
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	41,444.92
资产处置收益（损失以“－”号填列）	-5,716.52	1,596,413.44
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	32,284,766,222.16	26,951,473,779.19
加：营业外收入	90,220,003.28	115,583,927.28
减：营业外支出	5,946,417.57	27,575,393.43
四、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	32,369,039,807.87	27,039,482,313.04
减：所得税费用	7,671,743,098.03	6,682,962,845.17
五、净利润（净亏损以“—”号填列）	24,697,296,709.84	20,356,519,467.87
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）	24,697,296,709.84	20,356,519,467.87
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）	22,872,518,357.02	18,982,252,082.64
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	1,824,778,352.82	1,374,267,385.23
六、其他综合收益的税后净额	11,292,826,156.32	-32,371,589.53
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	11,110,957,684.32	-32,371,589.53
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	11,110,957,684.32	-32,371,589.53
（1）权益法下可转损益的其他综合	-	-

8

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	-36,271,548.42	-32,371,589.53
（9）其他	11,147,229,232.74	-
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	181,868,472.00	-
七、综合收益总额	35,990,122,866.16	20,324,147,878.34
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	33,983,476,041.34	18,949,880,493.11
（二）归属于少数股东的综合收益总额	2,006,646,824.82	1,374,267,385.23
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。

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

母公司利润表

2020 年 1—12 月

单位:元　币种:人民币

项目	2020 年度	2019 年度
一、营业收入	188,946,367.89	160,726,907.00
减：营业成本	3,561,529.61	154,043.07
税金及附加	17,143,883.36	14,878,608.92
销售费用	116,557.14	-
管理费用	356,661,710.53	336,518,437.24
研发费用	237,850.84	-
财务费用	-274,987,213.98	-534,580,198.73
其中：利息费用	2,384,055,097.04	1,971,688,539.50
利息收入	2,658,818,380.82	2,514,784,589.25
加：其他收益	2,426,051.27	5,506,021.29
投资收益（损失以“－”号填列）	2,329,985,991.79	5,156,954,408.76

8

其中：对联营企业和合营企业的投资收益	570,760,675.81	404,536,103.52
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）	-	41,444.92
资产处置收益（损失以“—”号填列）	-	-
二、营业利润（亏损以“—”号填列）	2,418,624,093.45	5,506,257,891.47
加：营业外收入	3,008,533.02	4,262,915.12
减：营业外支出	75,523.42	
三、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	2,421,557,103.05	5,510,520,806.59
减：所得税费用	86,090,543.94	89,443,382.33
四、净利润（净亏损以“—”号填列）	2,335,466,559.11	5,421,077,424.26
（一）持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）	2,335,466,559.11	5,421,077,424.26
（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	2,335,466,559.11	5,421,077,424.26
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：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

2020 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2020年度	2019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	148,811,739,782.75	130,647,345,800.26
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	479,885,561,918.37	388,644,116,012.15
经营活动现金流入小计	628,697,301,701.12	519,291,461,812.41
购买商品、接受劳务支付的现金	113,759,566,973.00	107,144,641,266.09
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	2,833,953,660.15	2,488,651,457.34
支付的各项税费	18,200,971,174.34	13,719,097,099.16

8

支付其他与经营活动有关的现金	501,160,809,401.90	382,566,674,614.55
经营活动现金流出小计	635,955,301,209.39	505,919,064,437.14
经营活动产生的现金流量净额	-7,257,999,508.27	13,372,397,375.27
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	354,000,000.00	91,860,148.69
取得投资收益收到的现金	270,054,721.55	128,582,437.82
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	16,590.00	1,848,858.31
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	32,798,795.24	-
收到其他与投资活动有关的现金	1,327,082,868.79	1,150,000,000.00
投资活动现金流入小计	1,983,952,975.58	1,372,291,444.82
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	8,634,555,231.29	31,698,850.76
投资支付的现金	94,896,500.00	457,514,792.00
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	8,243,010,898.40	-
投资活动现金流出小计	16,972,462,629.69	489,213,642.76
投资活动产生的现金流量净额	-14,988,509,654.11	883,077,802.06
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	896,860,219.80	359,263,760.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	896,860,219.80	359,263,760.00
取得借款收到的现金	41,999,471,117.25	22,271,912,982.86
发行债券收到的现金	11,201,500,000.00	3,500,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	3,579,529,341.98	
筹资活动现金流入小计	57,677,360,679.03	26,131,176,742.86
偿还债务支付的现金	17,482,292,260.18	10,459,121,666.67
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	4,979,377,831.89	7,901,072,680.55
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	196,000,000.00	4,924,314,980.79
支付其他与筹资活动有关的现金	3,099,411,856.56	13,270,000.00
筹资活动现金流出小计	25,561,081,948.63	18,373,464,347.22
筹资活动产生的现金流量净额	32,116,278,730.40	7,757,712,395.64
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-1,200.87	441.65
五、现金及现金等价物净增加额	9,869,768,367.15	22,013,188,014.62

8

加：期初现金及现金等价物余额	65,053,405,199.13	43,040,217,184.51
六、期末现金及现金等价物余额	74,923,173,566.28	65,053,405,199.13

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

母公司现金流量表

2020 年 1—12 月

单位:元　币种:人民币

项目	2020年度	2019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	198,703,473.84	170,361,984.00
收到的税费返还	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	376,791,712,580.00	219,342,915,663.99
经营活动现金流入小计	376,990,416,053.84	219,513,277,647.99
购买商品、接受劳务支付的现金	4,997,332,028.23	9,106,932,264.82
支付给职工及为职工支付的现金	257,255,301.07	334,628,371.52
支付的各项税费	319,530,044.31	230,100,092.15
支付其他与经营活动有关的现金	377,833,782,384.13	222,804,688,272.59
经营活动现金流出小计	383,407,899,757.74	232,476,349,001.08
经营活动产生的现金流量净额	-6,417,483,703.90	-12,963,071,353.09
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	224,000,000.00	109,028,294.32
取得投资收益收到的现金	1,412,951,113.64	4,115,509,829.21
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	5,360.00	1,215,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	14,912,300.00	-
收到其他与投资活动有关的现金	19,899,272,000.00	9,253,730,000.00
投资活动现金流入小计	21,551,140,773.64	13,479,483,123.53
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	234,602,304.63	25,638,107.69
投资支付的现金	1,420,309,566.84	1,380,687,121.68
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	20,000,000.00	-
支付其他与投资活动有关的现金	31,744,586,640.00	2,000,000,000.00
投资活动现金流出小计	33,419,498,511.47	3,406,325,229.37
投资活动产生的现金流量净额	-11,868,357,737.83	10,073,157,894.16
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	27,792,951,565.00	13,431,000,000.00
发行债券收到的现金	5,900,000,000.00	3,500,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-

8

筹资活动现金流入小计	33,692,951,565.00	16,931,000,000.00
偿还债务支付的现金	8,791,759,300.00	5,080,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,818,962,235.36	1,732,081,435.15
支付其他与筹资活动有关的现金	5,280,000.00	8,370,000.00
筹资活动现金流出小计	11,616,001,535.36	6,820,451,435.15
筹资活动产生的现金流量净额	22,076,950,029.64	10,110,548,564.85
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	3,791,108,587.91	7,220,635,105.92
加：期初现金及现金等价物余额	26,495,111,805.58	19,274,476,699.66
六、期末现金及现金等价物余额	30,286,220,393.49	26,495,111,805.58

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

8

担保人财务报表

□适用 √不适用

中海企业发展集团有限公司

审计报告及财务报表

二〇二〇年度

信会师报字[2021]第 ZL20494 号

财务报表审计报告

防 伪 编 码:	310000062021742392
被审计单位名称:	中海企业发展集团有限公司
审 计 期 间:	2020
报 告 文 号:	信会师报字[2021]第ZL20494号
签字注册会计师:	郑明艳
注 师 编 号:	440300251109
签字注册会计师:	周赐麒
注 师 编 号:	440300251107
事 务 所 名 称:	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
事 务 所 电 话:	021-23280000
事 务 所 地 址:	南京东路61号4楼

业务报告使用防伪编码仅说明该业务报告是由依法批准设立的会计师事务所出具，业务报告的法律责任主体是出具报告的会计师事务所及签字注册会计师。
报告防伪信息查询网址：https://zxfw.shcpa.org.cn/codeSearch

中海企业发展集团有限公司

审计报告及财务报表

（2020 年 01 月 01 日至 2020 年 12 月 31 日止）

	目录	页次
一、	审计报告	1-3
二、	财务报表	
	合并资产负债表和母公司资产负债表	1-4
	合并利润表和母公司利润表	5-6
	合并现金流量表和母公司现金流量表	7-8
	合并所有者权益变动表和母公司所有者权益变动表	9-12
	财务报表附注	1-194

审计报告

信会师报字[2021]第 ZL20494 号

中海企业发展集团有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了中海企业发展集团有限公司（以下简称中海企业发展集团公司）财务报表，包括 2020 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2020 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了中海企业发展集团公司 2020 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2020 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于中海企业发展集团公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 其他信息

中海企业发展集团管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。我们在审计报告日前已获取的其他信息包括中海企业发展集团 2020 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们对审计报告日前获取的其他信息已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

四、 管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估中海企业发展集团公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督中海企业发展集团公司的财务报告过程。

五、 注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（一）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对中海企业发展集团公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致中海企业发展集团公司不能持续经营。

（五）评价财务报表的总体列报（包括披露）、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

（六）就中海企业发展集团公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对合并财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

立信会计师事务所（特殊普通合伙）　　中国注册会计师：郑明艳

中国·上海　　中国注册会计师：周赐麒

二〇二一年四月十六日

中海企业发展集团有限公司
合并资产负债表
2020年12月31日
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

资产	附注五、	期末余额	上年年末余额
流动资产：			
货币资金	（一）	75,566,590,174.41	65,616,607,449.61
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	（二）	7,134,032,760.34	3,261,857,241.02
预付款项	（三）	1,242,284,091.11	12,495,353,688.32
其他应收款	（四）	89,811,862,102.61	64,488,142,670.73
存货	（五）	302,635,360,441.23	275,245,492,189.31
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	（六）	13,276,272,767.80	11,493,044,405.44
流动资产合计		489,666,402,337.50	432,600,497,644.43
非流动资产：			
可供出售金融资产	（七）	4,999,700.00	4,999,700.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	（八）	6,218,935,278.94	4,992,409,375.31
投资性房地产	（九）	71,358,000,000.00	29,306,000,000.00
固定资产	（十）	79,044,848.39	93,712,391.14
在建工程	（十一）	20,740,004.90	
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	（十二）	63,585,807.81	48,425,974.39
开发支出	（十三）	16,624,827.82	
商誉			
长期待摊费用	（十四）	19,017,697.07	7,996,742.59
递延所得税资产	（十五）	3,277,284,456.04	2,735,522,489.01
其他非流动资产	（十六）	6,863,852,402.29	54,379,364.08
非流动资产合计		87,922,085,023.26	37,243,446,036.52
资产总计		577,588,487,360.76	469,843,943,680.95

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

中海企业发展集团有限公司
合并资产负债表（续）
2020 年 12 月 31 日
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益	附注五、	期末余额	上年年末余额
流动负债：			
短期借款	（十七）	900,000,000.00	2,418,522,400.61
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	（十八）	40,490,927,809.21	26,956,755,193.97
预收款项	（十九）	102,793,424,083.53	98,105,685,194.53
应付职工薪酬	（二十）	16,332,027.36	15,388,250.16
应交税费	（二十一）	7,795,633,594.81	13,691,695,631.50
其他应付款	（二十二）	140,590,818,477.15	120,343,123,301.74
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	（二十三）	25,442,667,920.27	8,955,138,400.00
其他流动负债	（二十四）	9,439,268,905.14	9,277,540,060.67
流动负债合计		327,469,072,817.47	279,763,848,433.18
非流动负债：			
长期借款	（二十五）	61,848,021,020.36	36,809,239,403.10
应付债券	（二十六）	14,699,890,000.00	20,403,716,000.00
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	（十五）	9,549,612,027.47	5,600,152,659.36
其他非流动负债			
非流动负债合计		86,097,523,047.83	62,813,108,062.46
负债合计		413,566,595,865.30	342,576,956,495.64
所有者权益：			
实收资本	（二十七）	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	（二十八）	598,596,465.92	5,428,159.74
减：库存股			
其他综合收益	（二十九）	13,883,809,843.01	2,772,852,158.69
专项储备			
盈余公积	（三十）	4,417,825,824.39	4,184,279,168.48
未分配利润	（三十一）	116,245,194,295.22	93,606,222,594.11
归属于母公司所有者权益合计		155,145,426,428.54	120,568,782,081.02
少数股东权益		8,876,465,066.92	6,698,205,104.29
所有者权益合计		164,021,891,495.46	127,266,987,185.31
负债和所有者权益总计		577,588,487,360.76	469,843,943,680.95

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

中海企业发展集团有限公司
母公司资产负债表
2020 年 12 月 31 日
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

资产	附注十四、	期末余额	上年年末余额
流动资产：			
货币资金		30,286,220,393.49	26,495,111,805.58
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项		135,197.30	9,107,969,802.43
其他应收款	（一）	184,432,773,259.65	144,708,697,904.58
存货		349,387.10	349,387.10
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产		7,500,000,000.00	4,000,000,000.00
其他流动资产		166,226,248.89	27,011,797.57
流动资产合计		222,385,704,486.43	184,339,140,697.26
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	（二）	10,553,278,884.93	8,640,890,332.12
投资性房地产		697,000,000.00	
固定资产		5,288,905.91	7,111,936.60
在建工程		20,740,004.90	
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		24,301,554.85	45,746,119.38
开发支出		16,624,827.82	
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		120,573,895.49	132,564,757.33
其他非流动资产		24,661,852,402.29	10,824,379,364.08
非流动资产合计		36,099,660,476.19	19,650,692,509.51
资产总计		258,485,364,962.62	203,989,833,206.77

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

中海企业发展集团有限公司
母公司资产负债表（续）
2020 年 12 月 31 日
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益	附注十四、	期末余额	上年年末余额
流动负债：			
短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		348,723,931.71	5,287,246.70
预收款项			
应付职工薪酬		0.00	
应交税费		40,020,378.54	44,079,121.99
其他应付款		126,258,498,754.51	100,420,029,894.79
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		21,392,416,000.00	7,363,600,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		148,039,659,064.76	107,832,996,263.48
非流动负债：			
长期借款		36,731,492,265.00	14,855,400,000.00
应付债券		9,400,000,000.00	20,403,716,000.00
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		204,593,491.45	130,493,809.35
其他非流动负债			
非流动负债合计		46,336,085,756.45	35,389,609,809.35
负债合计		194,375,744,821.21	143,222,606,072.83
所有者权益：			
实收资本（或股本）		20,000,000,000.00	20,000,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		646,999,694.47	75,892,332.89
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		4,417,825,824.39	4,184,279,168.48
未分配利润		39,044,794,622.55	36,507,055,632.57
所有者权益合计		64,109,620,141.41	60,767,227,133.94
负债和所有者权益总计		258,485,364,962.62	203,989,833,206.77

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

中海企业发展集团有限公司
合并利润表
2020 年度
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	附注五、	本期金额	上期金额
一、营业收入	（三十二）	131,375,885,953.64	100,588,748,430.85
减：营业成本	（三十二）	93,176,694,350.58	67,064,948,312.84
税金及附加	（三十三）	5,327,746,780.69	7,038,272,217.78
销售费用	（三十四）	1,943,970,822.47	1,606,733,275.98
管理费用	（三十五）	1,105,052,034.08	1,054,938,804.71
研发费用	（三十六）	10,333,470.89	
财务费用	（三十七）	-535,025,998.30	-727,786,239.88
其中：利息费用		846,104,648.41	460,630,999.55
利息收入		1,423,691,881.14	1,213,102,510.00
加：其他收益	（三十八）	31,798,992.66	140,231,491.19
投资收益（损失以“-”号填列）	（三十九）	1,717,585,351.16	551,825,043.63
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		1,713,828,916.21	549,269,884.52
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	（四十）	188,273,101.63	1,706,137,326.59
资产减值损失（损失以“-”号填列）	（四十一）		41,444.92
资产处置收益（损失以“-”号填列）	（四十二）	-5,716.52	1,596,413.44
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		32,284,766,222.16	26,951,473,779.19
加：营业外收入	（四十三）	90,220,003.28	115,583,927.28
减：营业外支出	（四十四）	5,946,417.57	27,575,393.43
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		32,369,039,807.87	27,039,482,313.04
减：所得税费用	（四十五）	7,671,743,098.03	6,682,962,845.17
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		24,697,296,709.84	20,356,519,467.87
（一）按经营持续性分类			
1．持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		24,697,296,709.84	20,356,519,467.87
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）		22,872,518,357.02	18,982,252,082.64
2．少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		1,824,778,352.82	1,374,267,385.23
五、其他综合收益的税后净额		11,292,826,156.32	-32,371,589.53
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		11,110,957,684.32	-32,371,589.53
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1．重新计量设定受益计划变动额			
2．权益法下不能转损益的其他综合收益			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		11,110,957,684.32	-32,371,589.53
1．权益法下可转损益的其他综合收益			
2．可供出售金融资产公允价值变动损益			
3．持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4．现金流量套期损益的有效部分			
5．外币财务报表折算差额		-36,271,548.42	-32,371,589.53
6．其他		11,147,229,232.74	
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		181,868,472.00	
六、综合收益总额		35,990,122,866.16	20,324,147,878.34
归属于母公司所有者的综合收益总额		33,983,476,041.34	18,949,880,493.11
归属于少数股东的综合收益总额		2,006,646,824.82	1,374,267,385.23

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
2020 年度
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	附注十四、	本期金额	上期金额
一、营业收入	（三）	188,946,367.89	160,726,907.00
减：营业成本	（三）	3,561,529.61	154,043.07
税金及附加		17,143,883.36	14,878,608.92
销售费用		116,557.14	
管理费用		356,661,710.53	336,518,437.24
研发费用		237,850.84	
财务费用		-274,987,213.98	-534,580,198.73
其中：利息费用		2,384,055,097.04	1,971,688,539.50
利息收入		2,658,818,380.82	2,514,784,589.25
加：其他收益		2,426,051.27	5,506,021.29
投资收益（损失以“-”号填列）	（四）	2,329,985,991.79	5,156,954,408.76
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		570,760,675.81	404,536,103.52
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
资产减值损失（损失以“-”号填列）			41,444.92
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		2,418,624,093.45	5,506,257,891.47
加：营业外收入		3,008,533.02	4,262,915.12
减：营业外支出		75,523.42	
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		2,421,557,103.05	5,510,520,806.59
减：所得税费用		86,090,543.94	89,443,382.33
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		2,335,466,559.11	5,421,077,424.26
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		2,335,466,559.11	5,421,077,424.26
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1．重新计量设定受益计划变动额			
2．权益法下不能转损益的其他综合收益			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1．权益法下可转损益的其他综合收益			
2．可供出售金融资产公允价值变动损益			
3．持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4．现金流量套期损益的有效部分			
5．外币财务报表折算差额			
6．其他			
六、综合收益总额		2,335,466,559.11	5,421,077,424.26

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
2020 年度
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	附注五、	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		148,811,739,782.75	130,647,345,800.26
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	（四十六）	479,885,561,918.37	388,644,116,012.15
经营活动现金流入小计		628,697,301,701.12	519,291,461,812.41
购买商品、接受劳务支付的现金		113,759,566,973.00	107,144,641,266.09
支付给职工以及为职工支付的现金		2,833,953,660.15	2,488,651,457.34
支付的各项税费		18,200,971,174.34	13,719,097,099.16
支付其他与经营活动有关的现金	（四十六）	501,160,809,401.90	382,566,674,614.55
经营活动现金流出小计		635,955,301,209.39	505,919,064,437.14
经营活动产生的现金流量净额		-7,257,999,508.27	13,372,397,375.27
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		354,000,000.00	91,860,148.69
取得投资收益收到的现金		270,054,721.55	128,582,437.82
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		16,590.00	1,848,858.31
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		32,798,795.24	
收到其他与投资活动有关的现金	（四十六）	1,327,082,868.79	1,150,000,000.00
投资活动现金流入小计		1,983,952,975.58	1,372,291,444.82
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		8,634,555,231.29	31,698,850.76
投资支付的现金		94,896,500.00	457,514,792.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金	（四十六）	8,243,010,898.40	
投资活动现金流出小计		16,972,462,629.69	489,213,642.76
投资活动产生的现金流量净额		-14,988,509,654.11	883,077,802.06
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金		896,860,219.80	359,263,760.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		896,860,219.80	359,263,760.00
取得借款收到的现金		41,999,471,117.25	22,271,912,982.86
发行债券收到的现金		11,201,500,000.00	3,500,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	（四十六）	3,579,529,341.98	
筹资活动现金流入小计		57,677,360,679.03	26,131,176,742.86
偿还债务支付的现金		17,482,292,260.18	10,459,121,666.67
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		4,979,377,831.89	7,901,072,680.55
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		196,000,000.00	4,924,314,980.79
支付其他与筹资活动有关的现金	（四十六）	3,099,411,856.56	13,270,000.00
筹资活动现金流出小计		25,561,081,948.63	18,373,464,347.22
筹资活动产生的现金流量净额		32,116,278,730.40	7,757,712,395.64
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-1,200.87	441.65
五、现金及现金等价物净增加额	（四十七）	9,869,768,367.15	22,013,188,014.62
加：期初现金及现金等价物余额	（四十七）	65,053,405,199.13	43,040,217,184.51
六、期末现金及现金等价物余额	（四十七）	74,923,173,566.28	65,053,405,199.13

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
2020 年度
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	附注	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		198,703,473.84	170,361,984.00
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		376,791,712,580.00	219,342,915,663.99
经营活动现金流入小计		376,990,416,053.84	219,513,277,647.99
购买商品、接受劳务支付的现金		4,997,332,028.23	9,106,932,264.82
支付给职工以及为职工支付的现金		257,255,301.07	334,628,371.52
支付的各项税费		319,530,044.31	230,100,092.15
支付其他与经营活动有关的现金		377,833,782,384.13	222,804,688,272.59
经营活动现金流出小计		383,407,899,757.74	232,476,349,001.08
经营活动产生的现金流量净额		-6,417,483,703.90	-12,963,071,353.09
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		224,000,000.00	109,028,294.32
取得投资收益收到的现金		1,412,951,113.64	4,115,509,829.21
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		5,360.00	1,215,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		14,912,300.00	
收到其他与投资活动有关的现金		19,899,272,000.00	9,253,730,000.00
投资活动现金流入小计		21,551,140,773.64	13,479,483,123.53
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		234,602,304.63	25,638,107.69
投资支付的现金		1,420,309,566.84	1,380,687,121.68
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		20,000,000.00	
支付其他与投资活动有关的现金		31,744,586,640.00	2,000,000,000.00
投资活动现金流出小计		33,419,498,511.47	3,406,325,229.37
投资活动产生的现金流量净额		-11,868,357,737.83	10,073,157,894.16
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		27,792,951,565.00	13,431,000,000.00
发行债券收到的现金		5,900,000,000.00	3,500,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		33,692,951,565.00	16,931,000,000.00
偿还债务支付的现金		8,791,759,300.00	5,080,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,818,962,235.36	1,732,081,435.15
支付其他与筹资活动有关的现金		5,280,000.00	8,370,000.00
筹资活动现金流出小计		11,616,001,535.36	6,820,451,435.15
筹资活动产生的现金流量净额		22,076,950,029.64	10,110,548,564.85
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		3,791,108,587.91	7,220,635,105.92
加：期初现金及现金等价物余额		26,495,111,805.58	19,274,476,699.66
六、期末现金及现金等价物余额		30,286,220,393.49	26,495,111,805.58

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
2020 年度
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	本期金额											
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本	其他权益工具			资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计		
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	20,000,000,000.00				5,428,159.74	2,772,852,158.69		4,184,279,168.48	93,606,222,594.11	120,568,782,081.02	6,698,205,104.29	127,266,987,185.31
加：会计政策变更												
前期差错更正												
同一控制下企业合并												
其他												
二、本年年初余额	20,000,000,000.00				5,428,159.74	2,772,852,158.69		4,184,279,168.48	93,606,222,594.11	120,568,782,081.02	6,698,205,104.29	127,266,987,185.31
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					593,168,306.18	11,110,957,684.32		233,546,655.91	22,638,971,701.11	34,576,644,347.52	2,178,259,962.63	36,754,904,310.15
（一）综合收益总额						11,110,957,684.32			22,872,518,357.02	33,983,476,041.34	2,006,646,824.82	35,990,122,866.16
（二）所有者投入和减少资本					593,168,306.18					593,168,306.18	678,265,925.41	1,271,434,231.59
1．所有者投入的普通股											898,636,241.30	898,636,241.30
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					593,168,306.18					593,168,306.18	-220,370,315.89	372,797,990.29
（三）利润分配								233,546,655.91	-233,546,655.91		-506,652,787.60	-506,652,787.60
1．提取盈余公积								233,546,655.91	-233,546,655.91			
2．对所有者的分配											-506,652,787.60	-506,652,787.60
3．其他												
（四）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												
（五）专项储备												
1．本期提取												
2．本期使用												
（六）其他												
四、本期期末余额	20,000,000,000.00				598,596,465.92	13,883,809,843.01		4,417,825,824.39	116,245,194,295.22	155,145,426,428.54	8,876,465,066.92	164,021,891,495.46

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）
2020 年度
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	上期金额											
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本	其他权益工具			资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计		
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	20,000,000,000.00				5,390,119.74	2,805,223,748.22		3,641,853,231.76	75,166,396,448.19	101,618,863,547.91	5,416,349,622.46	107,035,213,170.37
加：会计政策变更												
前期差错更正												
同一控制下企业合并												
其他												
二、本年年初余额	20,000,000,000.00				5,390,119.74	2,805,223,748.22		3,641,853,231.76	75,166,396,448.19	101,618,863,547.91	5,416,349,622.46	107,035,213,170.37
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					38,040.00	-32,371,589.53		542,425,936.72	18,439,826,145.92	18,949,918,533.11	1,281,855,481.83	20,231,774,014.94
（一）综合收益总额						-32,371,589.53			18,982,252,082.64	18,949,880,493.11	1,374,267,385.23	20,324,147,878.34
（二）所有者投入和减少资本					38,040.00					38,040.00	354,325,360.00	354,363,400.00
1．所有者投入的普通股											359,225,360.00	359,225,360.00
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					38,040.00					38,040.00	-4,900,000.00	-4,861,960.00
（三）利润分配								542,425,936.72	-542,425,936.72		-446,737,263.40	-446,737,263.40
1．提取盈余公积								542,425,936.72	-542,425,936.72			
2．对所有者的分配											-446,737,263.40	-446,737,263.40
3．其他												
（四）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												
（五）专项储备												
1．本期提取												
2．本期使用												
（六）其他												
四、本期期末余额	20,000,000,000.00				5,428,159.74	2,772,852,158.69		4,184,279,168.48	93,606,222,594.11	120,568,782,081.02	6,698,205,104.29	127,266,987,185.31

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
2020 年度
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	本期金额									
	实收资本	其他权益工具			资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他						
一、上年年末余额	20,000,000,000.00				75,892,332.89			4,184,279,168.48	36,507,055,632.57	60,767,227,133.94
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他									435,819,086.78	435,819,086.78
二、本年年初余额	20,000,000,000.00				75,892,332.89			4,184,279,168.48	36,942,874,719.35	61,203,046,220.72
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					571,107,361.58			233,546,655.91	2,101,919,903.20	2,906,573,920.69
（一）综合收益总额									2,335,466,559.11	2,335,466,559.11
（二）所有者投入和减少资本					571,107,361.58					571,107,361.58
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					571,107,361.58					571,107,361.58
（三）利润分配								233,546,655.91	-233,546,655.91	
1．提取盈余公积								233,546,655.91	-233,546,655.91	
2．对所有者的分配										
3．其他										
（四）所有者权益内部结转										
1．资本公积转增资本										
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										
（五）专项储备										
1．本期提取										
2．本期使用										
（六）其他										
四、本期期末余额	20,000,000,000.00				646,999,694.47			4,417,825,824.39	39,044,794,622.55	64,109,620,141.41

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（续）
2020 年度
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	上期金额									
	实收资本	其他权益工具			资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他						
一、上年年末余额	20,000,000,000.00				6,092,332.89			3,641,853,231.76	31,628,404,145.03	55,276,349,709.68
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	20,000,000,000.00				6,092,332.89			3,641,853,231.76	31,628,404,145.03	55,276,349,709.68
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					69,800,000.00			542,425,936.72	4,878,651,487.54	5,490,877,424.26
（一）综合收益总额									5,421,077,424.26	5,421,077,424.26
（二）所有者投入和减少资本					69,800,000.00					69,800,000.00
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					69,800,000.00					69,800,000.00
（三）利润分配								542,425,936.72	-542,425,936.72	
1．提取盈余公积								542,425,936.72	-542,425,936.72	
2．对所有者的分配										
3．其他										
（四）所有者权益内部结转										
1．资本公积转增资本										
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										
（五）专项储备										
1．本期提取										
2．本期使用										
（六）其他										
四、本期期末余额	20,000,000,000.00				75,892,332.89			4,184,279,168.48	36,507,055,632.57	60,767,227,133.94

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
二〇二〇年度财务报表附注
（除特殊注明外，金额单位均为人民币元）

一、 公司基本情况

(一) 公司概况

中海企业发展集团有限公司(原名：中海地产集团有限公司，以下简称“本公司”或“公司”)是在中海地产股份有限公司基础上依法改制的有限责任公司。公司前身是经深圳市人民政府深办函[1988]337 号文《关于中国海外建筑工程有限公司在深圳组建分公司请示的批示的批复》批准，由中国海外建筑工程有限公司(以下简称“中海建筑”)独资设立的外商投资企业，设立时名称为中国海外建筑工程有限公司深圳分公司，注册资本为人民币 5,000,000 元。中国海外建筑工程有限公司深圳分公司于 1988 年 9 月 8 日在深圳市工商行政管理局注册登记，并取得了营业执照。

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

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

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

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

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

2002 年 5 月 15 日，经原中华人民共和国对外贸易经济合作部外经贸资一函[2002]473 号文《关于中国海外建筑(深圳)有限公司增资、更名等事项的批复》及 2002 年 5 月 20 日深外经贸资复[2002]1448 号文《关于外资企业‘中国海外建筑(深圳)有限公司’

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

2002 年 8 月，根据中海实业 2002 年 6 月 3 日及 6 月 8 日的董事会决议，经原中华人民共和国对外贸易经济合作部外经贸资一函[2002]760 号《关于深圳中海实业有限公司转制为外商投资股份有限公司的批复》及深圳市对外贸易经济合作局深外经贸资复[2002]2543 号《关于深圳中海实业有限公司转制为外商投资股份有限公司的批复》批准，由中海兴业、中海投资、志趣咨询、永福通实业、喜逢春咨询作为发起人，中海实业整体变更为中海地产股份有限公司。即以 2002 年 5 月 31 日为基准日，以德勤华永会计师事务所有限公司德师报(审)字(02)第 P0612 号审计报告确定的净资产人民币 406,800,000 元为依据，中海兴业等 5 位股东(股份公司发起人)以其拥有中海实业的全部权益，按 1:1 的比例折成 40,680 万股，每股面值人民币 1 元，各股东(股份公司发起人)在股份公司的股权比例与变更前在中海实业中的股权比例相同。具体持股情况为：中海兴业持 32,137.20 万股，占总股本的 79%，为外资法人股；中海投资持 4,474.80 万股，占总股本的 11%，为国有法人股；志趣咨询持 2,034.00 万股，占总股本的 5%，为法人股；永福通实业持 1,220.40 万股，占总股本的 3%，为法人股；喜逢春咨询持 813.60 万股，占总股本的 2%，为法人股，以上股权设置业经财政部财企[2002]275 号《财政部关于中海地产股份有限公司国有股权管理有关问题的批复》批准。2002 年 8 月 8 日公司在深圳市工商行政管理局办理了变更登记。

2004 年 5 月，经公司股东大会决议通过，实施 2003 年度利润分配方案，以总股本 40,680 万股为基数每 10 股派送红股 5 股、派发现金人民币 1.2 元，派送红股总数为

20,340 万股，派送红股事宜已于 2004 年 8 月 25 日经商务部商资批[2004]1169 号文批准。送股完成后，公司总股本增至 61,020 万股，中海兴业持 48,205.80 万股，占总股本的 79%，为外资法人股；中海投资持 6,712.20 万股，占总股本的 11%，为国有法人股；志趣咨询持 3,051.00 万股，占总股本的 5%，为法人股；永福通实业持 1,830.60 万股，占总股本的 3%，为法人股；喜逢春咨询持 1,220.40 万股，占总股本的 2%，为法人股。

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

2008 年 4 月，经深圳市贸易工业局深贸工资复[2008]0965 号《关于同意中海地产集团有限公司增资及转股的批复》批准，新增注册资本人民币 200,000 万元，由中海兴业以等值外币投入，增资后，公司注册资本为人民币 261,020 万元。股东深圳市喜逢春咨询服务有限公司将持有的公司 2%的股权转让给股东中海兴业，并经深圳市公证处以(2008)深证字第 31293 号公证书公证；股东深圳市永福通实业有限公司将持有的公司 3%的股权转让给股东中海兴业，并经深圳市公证处以(2008)深证字第 31294 号公证书公证；股东深圳市志趣咨询服务有限公司将持有的公司 5%的股权转让给股东中国海外兴业有限公司，并经深圳市公证处以(2008)深证字第 31292 号公证书公证。股权转让后公司股东结构为：中海兴业持股 97.43%，广州中海地产有限公司持股 2.57%。

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

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

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

2012 年 1 月办理工商变更手续，股东广州中海地产有限公司将持有的公司 2.57%的股权转让给股东中国海外兴业有限公司，本公司变更为台港澳法人独资企业。2012

年 5 月换领了批准号为商外资资审 A 字[2002]第 0038 号的台港澳侨投资企业批准证书。

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

2015 年 11 月 27 日，经深圳市经济贸易和信息化委员会[2015]750 号《关于外资企业中海集团有限公司增资、变更经营范围的批复》同意，公司投资总额自 180 亿元人民币增至 480 亿元人民币，注册资本自 100 亿元人民币增至 200 亿元人民币，其中中国海外兴业有限公司出资 200 亿元人民币，占注册资本的 100%，已于 2016 年 2 月 25 日取得深圳市人民政府换发的商外资资审 A 字[2002]0038 号批准证书，2016 年 2 月 29 日深圳市市场监督管理局已核准该注册资本及投资总额的变更。

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

2019 年 10 月 21 日，经深圳市市场监督管理局核准，公司名称由中海地产集团有限公司变更为中海企业发展集团有限公司。

公司的企业法人营业执照注册号：914403006188329255。所属行业为房地产类。本公司主要经营活动为：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。

本公司的母公司为中国海外兴业有限公司。中国海外发展有限公司（00688.HK）间接持有中国海外兴业有限公司 100%的股权，为本公司间接控股股东，中国海外发展有限公司为中国建筑集团有限公司控股子公司。本公司最终控制方为国务院国有资产监督管理委员会。

本财务报表业经公司管理层于 2021 年 4 月 16 日批准报出。

(二) 合并财务报表范围

截至 2020 年 12 月 31 日止，本公司合并财务报表范围内子公司如下：

子公司名称
北京中海地产有限公司
北京嘉益德房地产开发有限公司
北京中建兴华房地产开发有限公司
北京中海豪景房地产开发有限公司

子公司名称
北京慧眼置业有限公司
北京仁和燕都房地产开发有限公司
北京中海金石房地产开发有限公司
北京奥城四季商业发展有限公司
北京中海广场商业发展有限公司
北京鑫景通达商业发展有限公司
北京古城兴业置业有限公司
北京世纪顺龙房地产开发有限公司
北京中海新城置业有限公司
北京安泰兴业置业有限公司
中建国际建设有限公司
成都中海鼎盛房地产开发有限公司
中海佳诚(成都)房地产开发有限公司
大连中海兴业房地产开发有限公司
中海新海汇(大连)置业有限公司
东莞市中海嘉业房地产开发有限公司
东莞市中海嘉和房地产开发有限公司
佛山中海千灯湖房地产开发有限公司
佛山中海环宇城房地产开发有限公司
佛山中海嘉益房地产开发有限公司
佛山海裕房地产开发有限公司
佛山中海盛兴房地产开发有限公司
佛山市顺德海润房地产开发有限公司
佛山市顺德中海嘉和房地产开发有限公司
佛山海创房地产开发有限公司
佛山市顺德中海嘉业房地产开发有限公司
肇庆中海嘉兴房地产开发有限公司
中山市中海房地产开发有限公司
中山市金运宏房地产开发有限公司
福州中海地产有限公司
福州中海海逸地产有限公司
福州中海海榕地产有限公司

子公司名称
福州海翔地产有限公司
广州广奥房地产发展有限公司
广州毅源房地产开发有限公司
广州世佳房地产开发有限公司
哈尔滨中海龙颢房地产开发有限公司
杭州中海宏鲲房地产有限公司
济南中海地产投资有限公司
济南中海兴业房地产开发有限公司
济南中海城房地产开发有限公司
中海海盛(苏州)房地产有限公司
中海海通(苏州)房地产有限公司
中海海润(苏州)房地产有限公司
中海海诚(苏州)房地产有限公司
无锡中海海润置业有限公司
无锡中海海盛房地产有限公司
江苏润荣房地产有限公司
昆明中海房地产开发有限公司
昆明海豪房地产开发有限公司
南昌中海地产有限公司
南昌中海金钰地产有限公司
南昌中海豪锦地产有限公司
南京中海海浦房地产有限公司
南京海麒房地产开发有限公司
南京海汇房地产开发有限公司
南京海合房地产开发有限公司
南京海融房地产开发有限公司
南京海宏房地产开发有限公司
宁波中海海兴置业有限公司
宁波中海海尚置业有限公司
宁波中海海润置业有限公司
宁波中海海富房地产有限公司
青岛中海海创置业有限公司

子公司名称
厦门中海地产有限公司
厦门中海海怡地产有限公司
厦门中海嘉业地产有限公司
漳州中海房地产有限公司
上海中建投资有限公司
上海中海海昆房地产有限公司
上海中海海煦房地产有限公司
上海中建嘉好地产有限公司
上海中海海富房地产有限公司
深圳中海地产有限公司
深圳市毅骏房地产开发有限公司
深圳市海泽工程管理有限公司
深圳市海嘉投资有限公司
中海地产(沈阳)有限公司
沈阳中海新海汇置业有限公司
沈阳中海兴业房地产开发有限公司
沈阳中海嘉业房地产开发有限公司
天津中海嘉业投资有限公司
天津中海海华地产有限公司
天津中海地产有限公司
中海兴业武汉房地产有限公司
武汉华盛志远房地产有限公司
武汉中海鼎盛房地产有限公司
西安中海兴晟房地产有限公司
西安中海振兴房地产开发有限公司
西安中海兴诚房地产有限公司
西安中海兴东置业有限公司
新疆中海地产有限公司
烟台中海地产有限公司
烟台中海兴业地产有限公司
烟台中海福盛地产有限公司
长春中海地产有限公司

子公司名称
长春海华房地产开发有限公司
长春海悦房地产开发有限公司
长春海成房地产开发有限公司
长沙中建投资有限公司
长沙中海梅溪房地产开发有限公司
郑州海耀房地产开发有限公司
郑州海捷房地产开发有限公司
郑州海滨房地产开发有限公司
重庆中工建设有限公司
重庆中海兴城房地产开发有限公司
重庆中海海盛房地产开发有限公司
中海地产(香港)有限公司
北京中海兴良房地产开发有限公司
太原中海仲兴房地产开发有限公司
福州海富地产有限公司
宁波中海海宸房地产有限公司
宁波中海海丽房地产有限公司
重庆中海海能房地产开发有限公司
长春海胜房地产开发有限公司
中海佳隆成都房地产开发有限公司
大连中海鼎业房地产开发有限公司
深圳市中海启宏房地产开发有限公司
广州中海盛荣房地产开发有限公司
杭州中海襄晟房地产有限公司
沈阳中海海嘉房地产开发有限公司
昆明海嘉房地产开发有限公司
重庆金嘉海房地产开发有限公司
雄安中海发展有限公司
北京中海宏业房地产开发有限公司
北京中海兴达房地产开发有限公司
昆明海祥房地产开发有限公司
青岛中海海新置业有限公司

子公司名称
乌鲁木齐中海海润房地产有限公司
长沙中海融城房地产开发有限公司
北京中海兴盛房地产开发有限公司
福州富乐居装饰工程有限公司
南京海嘉房地产开发有限公司
南昌海欣房地产开发有限公司
南昌中海豪轩地产有限公司
上海海升环盛房地产开发有限公司
杭州中海海创房地产有限公司
宁波中海海庭房地产有限公司
济南中海华山置业有限公司
长春海瀛房地产开发有限公司
北京中海全盛房地产开发有限公司
武汉华讯产城科技有限公司
大连鼎鑫嘉业房地产开发有限公司
哈尔滨中海海盛房地产开发有限公司
哈尔滨中海龙誉房地产开发有限公司
北京金安兴业房地产开发有限公司
烟台海创佳兴地产有限公司
福州海建地产有限公司
武汉中海鼎荣房地产有限公司
北京中海盈达房地产开发有限公司
广州中海海志房地产开发有限公司
广州中海海懿房地产开发有限公司
佛山市顺德中海嘉森房地产开发有限公司
宁波中海海棠房地产有限公司
杭州中海启晖房地产有限公司
沈阳市中海海盛房地产开发有限公司
大连鼎泰嘉益房地产有限公司
石家庄中海房地产开发有限公司
大连鼎泰晟兴房地产有限公司
北京中海鑫海房地产开发有限公司

子公司名称
长沙润洋置业有限公司
深圳市中海启明房地产开发有限公司
深圳市中海瑞和投资有限公司
深圳市中海启华房地产开发有限公司
广州中海盛安房地产开发有限公司
宁波中海海源房地产有限公司
武汉海泽房地产有限公司
武汉海讯产城企业管理有限公司
武汉中海海耀房地产有限公司
长春海烨房地产开发有限公司
上海海汇房地产开发有限公司
哈尔滨海铧房地产开发有限公司
郑州海旭房地产开发有限公司
北京鑫安兴业房地产开发有限公司
石家庄中海盈安房地产开发有限公司
上海佳桦房地产开发有限公司
佛山中海盛和房地产开发有限公司
北京中开盈泰房地产开发有限公司
太原中海景昌房地产开发有限公司
太原中海凯源房地产开发有限公司
中工建设工程管理(天津)有限公司
长沙润湖置业开发有限公司
长沙润湘置业开发有限公司
沈阳中海福华房地产开发有限公司
大连鼎泰港隆房地产有限公司
深圳海智创科技有限公司
广州中海盛合房地产开发有限公司
南京海方房地产开发有限公司
宁波中海海汇房地产有限公司
长春海耀房地产开发有限公司
沈阳中海海悦房地产开发有限公司
北京中海盈顺房地产开发有限公司

子公司名称
北京中海亦庄智慧置业有限公司
武汉中海海盛房地产有限公司
中海嘉卓(成都)房地产开发有限公司
深圳领潮供应链管理有限公司
北京海泽建设工程管理有限公司
东莞市中海嘉睿房地产开发有限公司
东莞市中海嘉鑫房地产开发有限公司
东莞市中海嘉桦房地产开发有限公司
西安鼎盛东越置业有限公司
南京海旭房地产开发有限公司
中海海澄（无锡）房地产有限公司
昆明海潮房地产开发有限公司
济南中海豪峰房地产开发有限公司
济南中海兴业投资有限公司
哈尔滨海乾房地产开发有限公司
大连鼎泰海通房地产有限公司
沈阳中海海顺房地产开发有限公司
石家庄中海新石房地产开发有限公司

本期合并财务报表范围及其变化情况详见本附注“六、合并范围的变更” 和 “七、在其他主体中的权益”。

二、 财务报表的编制基础

(一) 编制基础

本财务报表按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）编制。

(二) 持续经营

本财务报表以持续经营为基础编制。

三、 重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

以下披露内容已涵盖了本公司根据实际生产经营特点制定的具体会计政策和会计估计。详见本附注“三、（十二）存货”、“三、（二十四）收入”。

(一) 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合财政部颁布的企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司2020年12月31日的合并及母公司财务状况以及2020年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

(二) 会计期间

自公历1月1日起至12月31日止为一个会计年度。

(三) 营业周期

本公司营业周期为12个月。

(四) 记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

(五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

同一控制下企业合并：合并方在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方资产、负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉）在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价（或资本溢价），资本公积中的股本溢价（或资本溢价）不足冲减的，调整留存收益。

非同一控制下企业合并：购买方在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

为企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

(六) 合并财务报表的编制方法

1、 合并范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，合并范围包括本公司及全部子公司。

2、 合并程序

本公司以自身和各子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。本公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。对于同一控制下企业合并取得的子公司，以其资产、负债（包括最终控制方收购该子公司而形成的商誉）在最终控制方财务报表中的账面价值为基础对其财务报表进行调整。

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合收益总额项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

（1）增加子公司或业务

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的，视同参与合并的各方在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整。在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则不调整合并资产负债表期初数；将该子公司或业务自购买日至报告期末的收入、费用、利

润纳入合并利润表;该子公司或业务自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的,对于购买日之前持有的被购买方的股权,本公司按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量,公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益以及除净损益、其他综合收益和利润分配之外的其他所有者权益变动的,与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益,由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

(2)处置子公司或业务

①一般处理方法

在报告期内,本公司处置子公司或业务,则该子公司或业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表;该子公司或业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时,对于处置后的剩余股权投资,本公司按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和,减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额,计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益或除净损益、其他综合收益及利润分配之外的其他所有者权益变动,在丧失控制权时转为当期投资收益,由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

因其他投资方对子公司增资而导致本公司持股比例下降从而丧失控制权的,按照上述原则进行会计处理。

②分步处置子公司

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的,处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况,通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理:

i. 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的;

ii. 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果;

iii. 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生;

iv. 一项交易单独看是不经济的,但是和其他交易一并考虑时是经济的。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的,本公司将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理;但是,在

丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前，按不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资的相关政策进行会计处理；在丧失控制权时，按处置子公司一般处理方法进行会计处理。

（3）购买子公司少数股权

本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价（或资本溢价），资本公积中的股本溢价（或资本溢价）不足冲减的，调整留存收益。

（4）不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的长期股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价（或资本溢价），资本公积中的股本溢价（或资本溢价）不足冲减的，调整留存收益。

(七) 合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排分为共同经营和合营企业。

当本公司是合营安排的合营方，享有该安排相关资产且承担该安排相关负债时，为共同经营。

本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

（1）确认本公司单独所持有的资产，以及按本公司份额确认共同持有的资产；

（2）确认本公司单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同承担的负债；

（3）确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；

（4）按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；

（5）确认单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

本公司对合营企业投资的会计政策见本附注“三、（十四）长期股权投资”。

(八) 现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。

将同时具备期限短（从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

(九) 外币业务和外币报表折算

1、 外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

资产负债表日外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。

2、 外币财务报表的折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。

处置境外经营时，将与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自所有者权益项目转入处置当期损益。

(十) 金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

1、 金融工具的分类

金融资产和金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债和直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债；持有至到期投资；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

2、 金融工具的确认依据和计量方法

（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益。

处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

（2）持有至到期投资

取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

（3）应收款项

公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及公司持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括应收账款、其他应收款等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

（4）可供出售金融资产

取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。期末以公允价值计量且将公允价值变动计入其他综合收益。但是，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入当期损益。

（5）其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

3、 金融资产终止确认和金融资产转移

满足下列条件之一时，本公司终止确认金融资产：

－ 收取金融资产现金流量的合同权利终止；

－金融资产已转移，且已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；

－ 金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是未保留对金融资产的控制。

发生金融资产转移时，如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

（1）所转移金融资产的账面价值；

（2）因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

（1）终止确认部分的账面价值；

（2）终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

4、 金融负债终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签定协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

本公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

5、 金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并优先使用相关可观察输入值。只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

6、 金融资产（不含应收款项）减值的测试方法及会计处理方法

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的，计提减值准备。

（1）可供出售金融资产的减值准备：

期末如果可供出售金融资产的公允价值发生严重下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，就认定其已发生减值，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，确认减值损失。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不通过损益转回。

（2）持有至到期投资的减值准备：

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

(十一) 应收款项坏账准备

应收款项按下述原则运用个别和组合方式评估减值损失。

运用个别方式评估时，当应收款项的预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）按原实际利率折现的现值低于其账面价值时，本公司将应收款项的账面价值减记至该现值，减记得金额确认为资产减值损失，计入当期损益。

当运用组合方式评估应收款项的减值损失外，减值损失金额是根据具有类似信用风险特征的应收款项（包括以个别方式评估未发生减值的应收款项）的以往经验，并根据反映当前经济状况的可观察数据进行调整确定的。

在应收款项确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上已确认该损失后发生的事项有关，本公司将原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

(十二) 存货

1、 存货的分类和成本

存货分类为：开发产品、开发成本及意图出售而暂时出租的开发产品等。

2、 发出存货的计价方法

存货按成本进行初始计量。存货主要包括库存材料、在建开发产品（开发成本）、已完工开发产品和意图出售而暂时出租的开发产品等。开发产品的成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。存货发出时，采用个别计价法确定其实际成本。

本公司开发成本项目包括前期费用、建筑安装工程费、拆迁费用、市政及公建配 套费用等。费用的归集分摊方法如下：

（1）土地开发前期费用包括在地产开发前发生的费用，一般按地块归集,两个以上地块共同发生的费用根据各地块建筑面积分摊。

（2）建筑安装工程费：按建筑面积分摊。

3、 不同类别存货可变现净值的确定依据

可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备通常按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

4、 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

5、 低值易耗品和包装物的摊销方法

（1）低值易耗品采用一次转销法；

（2）包装物采用一次转销法。

(十三) 持有待售

主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，划分为持有待售类别。

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：

（1）根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；

（2）出售极可能发生，即本公司已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。有关规定要求本公司相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，已经获得批准。

划分为持有待售的非流动资产（不包括金融资产、递延所得税资产、采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产、职工薪酬形成的资产）或处置组，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。

(十四) 长期股权投资

1、 共同控制、重大影响的判断标准

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。本公司与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的，被投资单位为本公司的合营企业。

重大影响，是指对被投资单位的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为本公司联营企业。

2、 初始投资成本的确定

（1）企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资单位实施控制的，在合并日根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份

新支付对价的账面价值之和的差额，调整股本溢价（或资本溢价），股本溢价（或资本溢价）不足冲减的，冲减留存收益。

非同一控制下的企业合并：公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

（2）其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

在非货币性资产交换具有商业实质，且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量时，以公允价值为基础计量。如换入资产和换出资产的公允价值均能可靠计量的，对于换入的长期股权投资，以换出资产的公允价值和应支付的相关税费作为换入的长期股权投资的初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠。非货币性资产交换不具有商业实质，或换入资产和换出资产的公允价值均不能可靠计量的，对于换入的长期股权投资，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，以所放弃债权的公允价值和可直接归属于该资产的税金等其他成本确定其入账价值，并将所放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额，计入当期损益。

3、 后续计量及损益确认方法

（1）成本法核算的长期股权投资

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算，除非投资符合持有待售的条件。除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认当期投资收益。

（2）权益法核算的长期股权投资

对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

公司按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，

分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，并按照公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。在持有投资期间，被投资单位编制合并财务报表的，以合并财务报表中的净利润、其他综合收益和其他所有者权益变动中归属于被投资单位的金额为基础进行核算。

公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于资产减值损失的，全额确认。公司与联营企业、合营企业之间发生投出或出售资产的交易，该资产构成业务的，按照本附注“三、（五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法”和“三、（六）合并财务报表的编制方法”中披露的相关政策进行会计处理。在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。合营企业或联营企业以后实现净利润的，公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

（3）长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

部分处置权益法核算的长期股权投资，剩余股权仍采用权益法核算的，原权益法核算确认的其他综合收益采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础按相应比例结转，其他所有者权益变动按比例结转入当期损益。

因处置股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，其他所有者权益变动在终止采用权益法核算时全部转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处

置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法核算时全部转入当期损益。

因处置部分股权投资、因其他投资方对子公司增资而导致本公司持股比例下降等原因丧失了对被投资单位控制权的，在编制个别财务报表时，剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

处置的股权是因追加投资等原因通过企业合并取得的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权采用成本法或权益法核算的，购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

(十五) 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。此外，对于本公司持有以备经营出租的空置建筑物，若董事会（或类似机构）作出书面决议，明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的，也作为投资性房地产列报。

采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产，会计政策选择的依据为：

（1）投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。

（2）本公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。

（3）本公司投资性房地产的公允价值进行估计时采用的关键假设和主要不确定因素为：

本公司不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，在资产负债表日以投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。确定投资性房地产的公允价值时，参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价

格；无法取得同类或类似房地产的现行市场价格的，参照活跃市场上同类或类似房地产的最近交易价格，并考虑交易情况、交易日期、所在区域等因素，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计；或基于预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值确定其公允价值。

自用房地产或存货转换为投资性房地产时，按照转换当日的公允价值计价，转换当日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于原账面价值的，其差额确认为其他综合收益。投资性房地产转换为自用房地产时，以转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值，公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后计入当期损益。

(十六) 固定资产

1、 固定资产的确认和初始计量

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

（1）与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；

（2）该固定资产的成本能够可靠地计量。

2、 折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

各类固定资产折旧方法、折旧年限、残值率和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	40	3	2.43
运输设备	年限平均法	5	3	19.40
办公、生活设备	年限平均法	5	3	19.40

(十七) 在建工程

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣

工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

(十八) 借款费用

1、 借款费用资本化的确认原则

借款费用，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

（1）资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

（2）借款费用已经发生；

（3）为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

2、 借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

（1）资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

（2）借款费用已经发生；

（3）为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产的各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

3、 暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

4、 借款费用资本化率、资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的借款费用金额。资本化率根据一般借款加权平均实际利率计算确定。

(十九) 无形资产

1、 无形资产的计价方法

（1）公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。

（2）后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

2、 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

项目	预计使用寿命	摊销方法	残值率	依据
软件	5-10 年	直线法	受益年限	软件
土地使用权	按照获取的土地使用权属年限摊销	直线法	权证列明	土地使用权

3、 使用寿命不确定的无形资产的判断依据以及对其使用寿命进行复核的程序

每期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

(二十) 长期资产减值

长期股权投资、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、生产性生物资产、油气资产等长期资产，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

对于因企业合并形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产、尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少在每年年度终了进行减值测试。

本公司进行商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或者资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，减值损失金额首先抵减分摊至资产组或者资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或者资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

(二十一) 长期待摊费用

长期待摊费用，是指本公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上的各项费用。长期待摊费用在受益期内按直线法分期摊销。

(二十二) 职工薪酬

1、 短期薪酬的会计处理方法

本公司在职工为本公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

本公司为职工缴纳的社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为本公司提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额。

本公司发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本，其中，非货币性福利按照公允价值计量。

2、 离职后福利的会计处理方法

（1）设定提存计划

本公司按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为本公司提供服务的会计期间，按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

除基本养老保险外，本公司还依据国家企业年金制度的相关政策建立了企业年金缴费制度（补充养老保险）/企业年金计划。本公司按职工工资总额的一定比例向当地社会保险机构缴费/年金计划缴费，相应支出计入当期损益或相关资产成本。

（2）设定受益计划

本公司根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，本公司以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。

所有设定受益计划义务，包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务，根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率予以折现。

设定受益计划产生的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本；重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不转回至损益，在原设定受益计划终止时在权益范围内将原计入其他综合收益的部分全部结转至未分配利润。

在设定受益计划结算时，按在结算日确定的设定受益计划义务现值和结算价格两者的差额，确认结

3、 辞退福利的会计处理方法

本公司在不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，或确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时（两者孰早），确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。

(二十三) 预计负债

1、 预计负债的确认标准

与诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项等或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

（1）该义务是本公司承担的现时义务；

（2）履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；

（3）该义务的金额能够可靠地计量。

2、 各类预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。本公司在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

最佳估计数分别以下情况处理：

所需支出存在一个连续范围（或区间），且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。

所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

本公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

(二十四) 收入

1、 销售商品收入确认的一般原则

（1）本公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；

（2）本公司既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出

的商品实施有效控制；

（3）收入的金额能够可靠地计量；

（4）相关的经济利益很可能流入本公司；

（5）相关的、已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

2、 具体原则

（1）商品销售收入

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。

①开发产品

已经完工并验收合格，签订了销售合同并履行了合同规定的义务，即开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入；并且该项目已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

②出租物业收入确认方法

按租赁合同、协议约定的承租日期（有免租期的考虑免租期）与租金额，在相关租金已经收到或取得了收款的证据时确认出租物业收入的实现。

③其他业务收入确认方法

按相关合同、协议的约定，与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入金额能够可靠计量，与收入相关的已发生或将发生成本能够可靠地计量时，确认其他业务收入的实现。

（2）提供劳务收入

在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认提供的劳务收入。劳务交易的完工进度按已经发生的劳务成本占估计总成本的比例确定。

提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足：①收入的金额能够可靠地计量；②相关的经济利益很可能流入企业；③交易的完工程度能够可靠地确定；④交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入。

本公司与其他企业签订的合同或协议包括销售商品和提供劳务时，如销售商品部分和提供劳务部分能够区分并单独计量的，将销售商品部分和提供劳务部分分别处理；如销售商品部分和提供劳务部分不能够区分，或虽能区分但不能够单独计量的，将该合同全部作为销售商品处理。

（3）建造合同收入

在建造合同的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认合同收入和合同费用。合同完工进度按累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定。

建造合同的结果能够可靠估计是指同时满足：①合同总收入能够可靠地计量；②与合同相关的经济利益很可能流入企业；③实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量；④合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定。

如建造合同的结果不能可靠地估计，但合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。使建造合同的结果不能可靠估计的不确定因素不复存在的，按照完工百分比法确定与建造合同有关的收入和费用。

合同预计总成本超过合同总收入的，将预计损失确认为当期费用。

在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利(亏损)与已结算的价款在资产负债表中以抵销后的净额列示。在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利(亏损)之和超过已结算价款的部分作为存货列示；在建合同已结算的价款超过累计已发生的成本与累计已确认的毛利(亏损)之和的部分作为预收款项列示。

（4）使用费收入

根据有关合同或协议，按权责发生制确认收入。

（5）利息收入

按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定。

(二十五) 政府补助

1、 类型

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产，分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

2、 会计处理

与资产相关的政府补助，冲减相关资产账面价值或确认为递延收益。确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）；

与收益相关的政府补助，用于补偿本公司以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失；用于补偿本公司已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失。

(二十六) 递延所得税资产和递延所得税负债

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产，以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：商誉的初始确认；除企业合并以外的发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）的其他交易或事项。

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行时，当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

(二十七) 租赁

1、 经营租赁会计处理

（1）公司租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期费用。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，

计入当期费用。

资产出租方承担了应由公司承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。

（2）公司出租资产所收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁相关收入。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在整个租赁期间内按照与租赁相关收入确认相同的基础分期计入当期收益。

公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金收入总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分配。

(二十八) 主要会计估计及判断

本公司在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的实际结果可能与本公司管理层当前的估计存在差异，进而造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

本公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

于资产负债表日，本公司需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下：

1、 收入确认—建造合同

在建造合同结果可以可靠估计时，本公司采用完工百分比法在资产负债表日确认合同收入。合同的完工百分比是依照本附注“三、（二十四）收入”所述方法进行确认的，在执行各该建造合同的各会计年度内累积计算。

在确定完工百分比、已发生的合同成本、预计合同总收入和总成本，以及合同可回收性时，需要作出重大判断。项目管理层主要依靠过去的经验和工作作出判断。预计合同总收入和总成本，以及合同执行结果的估计变更都可能对变更当期或以后期间的营业收入、营业成本，以及期间损益产生影响，且可能构成重大影响。

2、 租赁的归类

本公司根据《企业会计准则第 21 号——租赁》的规定，将租赁归类为经营租赁和融资租赁，在进行归类时，管理层需要对是否已将与租出资产所有权有关的全部风险和报酬实质上转移给承租人，或者本公司是否已经实质上承担与租入资产所有权有关的全部风险和报酬，作出分析和判断。

3、 坏账准备计提

本公司根据应收款项的会计政策，采用备抵法核算坏账损失。应收款项减值是基于评估应收款项的可收回性。鉴定应收款项减值要求管理层的判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响应收款项的账面价值及应收款项坏账准备的计提或转回。

4、 存货跌价准备

本公司根据存货会计政策，按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值及陈旧和滞销的存货，计提存货跌价准备。存货减值至可变现净值是基于评估存货的可售性及其可变现净值。鉴定存货减值要求管理层在取得确凿证据，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素的基础上作出判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响存货的账面价值及存货跌价准备的计提或转回。

5、 金融工具公允价值

对不存在活跃交易市场的金融工具，本公司通过各种估值方法确定其公允价值。这些估值方法包括贴现现金流模型分析等。估值时本公司需对未来现金流量、信用风险、市场波动率和相关性等方面进行估计，并选择适当的折现率。这些相关假设具有不确定性，其变化会对金融工具的公允价值产生影响。

6、 可供出售金融资产减值

本公司确定可供出售金融资产是否减值在很大程度上依赖于管理层的判断和假设，以确定是否需要在利润表中确认其减值损失。在进行判断和作出假设的过程中，本公司需评估该项投资的公允价值低于成本的程度和持续期间，以及被投资对象的财务状况和短期业务展望，包括行业状况、技术变革、信用评级、违约率和对手方的风险。

7、 长期资产减值准备

本公司于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当其存在减值迹象时，也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。

当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。

公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。

在预计未来现金流量现值时，需要对该资产（或资产组）的产量、售价、相关经营成本以及计算现值时使用的折现率等作出重大判断。本公司在估计可收回金额时会采用所有能够获得的相关资料，包括根据合理和可支持的假设所作出有关产量、售价和相关经营成本的预测。

本公司至少每年测试商誉是否发生减值。这要求对分配了商誉的资产组或者资产组组合的未来现金流量的现值进行预计。对未来现金流量的现值进行预计时，本公司需要预计未来资产组或者资产组组合产生的现金流量，同时选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

8、 折旧和摊销

本公司对投资性房地产、固定资产和无形资产在考虑其残值后，在使用寿命内按直线法计提折旧和摊销。本公司定期复核使用寿命，以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费用数额。使用寿命是本公司根据对同类资产的以往经验并结合预期的技术更新而确定的。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。

9、 递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，本公司就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要本公司管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

10、 所得税

本公司在正常的经营活动中，有部分交易其最终的税务处理和计算存在一定的不确定性。部分项目是否能够在税前列支需要税收主管机关的审批。如果这些

税务事项的最终认定结果同最初估计的金额存在差异，则该差异将对其最终认定期间的当期所得税和递延所得税产生影响。

11、 投资性房地产公允价值的确定

本公司采用公允价值价值模式对投资性房地产进行后续计量。会计政策选择的依据为：

（1）投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。

（2）本公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。

(二十九) 重要会计政策和会计估计的变更以及差错更正

1、 重要会计政策变更

（1）执行《企业会计准则解释第 13 号》

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

①关联方的认定

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

②业务的定义

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

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

2、 重要会计估计变更

本报告期未发生重要的会计估计变更。

3、 前期会计差错更正

本报告期未发生重大的前期会计差错更正事项。

四、 税项

(一) 主要税种和税率

税种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	17%/16%/11%/10%/9%/6%/5%/3%
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	7%/5%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	香港 16.5%、国内 25%
教育费附加	按实际缴纳的流转税计缴	3%
地方教育费附加	按实际缴纳的流转税计缴	2%
土地增值税	房地产开发业务在项目开发阶段按预收款的一定比例预缴，项目达到土地增值税清算条件时按开发项目清算汇缴。清算汇缴按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计缴	按超率累进税率 30% - 60%
契税	按土地使用权的出让金额计缴	3%-5%
其他税项	按国家有关的具体规定计缴	

注：根据《中华人民共和国企业所得税法》以及企业所得税法实施条例，本公司及设立于中国境内子公司适用所得税税率为 25% 。

本公司设立于香港地区的子公司适用 16.5%所得税税率。

本公司发生增值税应税销售行为，一般计税原适用 17%/11%税率。根据《财政部、国家税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32 号）规定，自 2018 年 5 月 1 日起，适用税率调整为 16%/10%，原简易计税 5%征收率不变。

根据《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号）规定，自 2019 年 4 月 1 日起，增值税一般纳税人适用税率调整为 13%/9%。

五、 合并财务报表项目注释

(一) 货币资金

项目	期末余额	上年年末余额
库存现金		
银行存款	75,460,445,297.54	65,427,749,337.02
其他货币资金	106,144,876.87	188,858,112.59
合计	75,566,590,174.41	65,616,607,449.61

(二) 应收账款

1、 应收账款按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	6,948,580,981.07	3,206,092,610.25
1 至 2 年	160,728,859.99	12,479,944.63
2 至 3 年		1,350.00
3 年以上	24,722,919.28	43,283,336.14
小计	7,134,032,760.34	3,261,857,241.02
减：坏账准备		
合计	7,134,032,760.34	3,261,857,241.02

2、 应收账款分类披露

类别	期末余额					上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）		金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	7,134,032,760.34	100.00				3,261,857,241.02	100.00			
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款										
合计	7,134,032,760.34	100.00				3,261,857,241.02	100.00			

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

组合名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
其他组合	7,134,032,760.34		
合计	7,134,032,760.34		

(三) 预付款项

账龄	期末余额		上年年末余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	1,072,475,560.77	86.33	12,321,901,756.33	98.62
1 至 2 年	127,536,608.59	10.27	155,530,386.10	1.24
2 至 3 年	41,534,480.48	3.34	13,954,604.75	0.11
3 年以上	737,441.27	0.06	3,966,941.14	0.03
合计	1,242,284,091.11	100.00	12,495,353,688.32	100.00

(四) 其他应收款

项目	期末余额	上年年末余额
应收利息	722,355,147.80	358,340,937.44
应收股利	295,500,500.14	190,777,594.17
其他应收款项	88,794,006,454.67	63,939,024,139.12
合计	89,811,862,102.61	64,488,142,670.73

1、 应收利息

（1）应收利息分类

项目	期末余额	上年年末余额
委托贷款	11,827,499.99	
债权投资	710,527,647.81	358,340,937.44
小计	722,355,147.80	358,340,937.44
减：坏账准备		
合计	722,355,147.80	358,340,937.44

2、 应收股利

（1）应收股利明细

项目（或被投资单位）	期末余额	上年年末余额
上海海创房地产有限公司	257,448,672.82	25,550,000.00
中海地产（杭州）有限公司	25,550,000.00	
湖南中建信和梅溪湖置业有限公司	12,047,220.68	165,227,594.17
金茂投资(长沙)有限公司	454,606.64	
小计	295,500,500.14	190,777,594.17
减：坏账准备		
合计	295,500,500.14	190,777,594.17

3、 其他应收款项

（1）按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	48,645,760,902.69	46,957,363,668.52
1 至 2 年	31,346,766,171.35	8,153,179,715.50
2 至 3 年	3,803,124,871.32	4,535,232,691.21
3 年以上	4,998,354,509.31	4,293,248,063.89
小计	88,794,006,454.67	63,939,024,139.12
减：坏账准备		
合计	88,794,006,454.67	63,939,024,139.12

（2）按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额					上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）		金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款项										
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	88,794,006,454.67	100.00			88,794,006,454.67	63,939,024,139.12	100.00			63,939,024,139.12
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款项										
合计	88,794,006,454.67	100.00			88,794,006,454.67	63,939,024,139.12	100.00			63,939,024,139.12

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款项：

组合名称	期末余额		
	其他应收款项	坏账准备	计提比例（%）
其他组合	88,794,006,454.67		
合计	88,794,006,454.67		

（3）其他应收款项按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	上年年末账面余额
关联方往来款	81,646,656,211.56	57,631,985,337.50
保证金、押金、备用金等	5,155,818,892.27	5,561,409,717.18
外部往来款	1,696,597,820.24	518,325,455.89
维修金	22,985,398.47	36,947,488.71
代垫款项	202,627,313.64	127,567,759.76
其他	69,320,818.49	62,788,380.08
合计	88,794,006,454.67	63,939,024,139.12

(五) 存货

1、 存货分类

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	264,656,539,234.70		264,656,539,234.70	252,037,859,988.54		252,037,859,988.54
开发产品	35,678,101,918.10		35,678,101,918.10	20,800,163,074.45		20,800,163,074.45
建造合同形成的已完工未结算资产	2,300,719,288.43		2,300,719,288.43	2,407,469,126.32		2,407,469,126.32
合计	302,635,360,441.23		302,635,360,441.23	275,245,492,189.31		275,245,492,189.31

（1）开发成本

项目名称	期末余额	上年年末余额
北京北辛安棚户区改造项目	19,502,743,487.61	26,078,478,994.81
石景山首钢园项目	10,137,507,682.27	5,543,313,401.32
造甲村项目	8,680,497,812.83	8,184,817,406.64
大兴区亦庄项目	8,142,297,728.64	
北辛安 673B、658 地块项目	7,191,143,266.35	
中海寰宇时代项目	5,970,496,904.12	5,416,175,954.01
红旗村项目	5,928,917,121.55	10,757,852,155.16
海珠大干围地块项目	5,697,865,457.82	3,170,051.15
深圳中海汇德理花园项目	5,533,756,438.71	
北京金盏项目	5,019,261,259.35	
佛山中海珑湾半岛花园项目	4,835,568,296.88	
杏林鹭湾项目	4,778,772,259.70	3,942,542,640.93
丽春湖墅项目	4,622,034,404.22	6,415,370,145.80
长沙文锦名园项目	4,547,917,514.56	3,605,100,783.21
中海国际社区项目	4,532,651,401.25	3,286,118,396.57
广州南洲路项目	4,436,307,045.00	
华山珑城项目	4,228,809,713.87	9,817,356,652.93
北京稻田项目	4,199,386,637.90	
杭州中海黄龙云起项目	3,965,431,025.54	3,604,319,589.33
新芝源境府项目	3,924,268,094.33	3,502,303,429.24
北京新城首钢园三期项目	3,871,215,913.89	
瀛海二府项目	3,676,137,559.68	4,599,248,879.21
瀛海三府项目	3,604,130,287.02	3,456,247,851.07
湖润家园项目	3,603,203,741.46	
郑州中海云鼎湖居项目	3,120,701,932.81	2,252,598,300.00
领馆壹号项目	2,964,851,280.67	
福州中海紫御花园项目	2,896,327,630.85	2,631,912,620.57
松山湖项目	2,856,054,509.33	
武汉市中海光谷东麓（一二期）项目	2,793,369,225.42	
汇德理项目	2,620,730,809.52	

项目名称	期末余额	上年年末余额
G 地块一级开发项目	2,513,109,285.05	2,488,328,674.97
厦门中海九号公馆项目	2,341,955,943.06	3,487,626,322.38
杭州中海云宸项目	2,307,443,093.03	2,570,008,682.13
南京方山印项目	2,304,086,264.58	
太原丽华北项目	2,293,202,651.09	
中海 云锦项目	2,275,862,269.18	
北京望京府项目	2,265,358,802.49	3,291,218,365.85
中海学仕里项目	2,264,972,667.38	2,065,696,003.54
佛山中海悦林熙岸花园项目	2,154,665,182.05	1,962,292,709.80
云麓九里二期项目	2,143,646,732.33	1,950,429,512.91
中海云麓公馆项目	2,127,677,249.60	1,801,500,962.39
卡福厂项目	2,117,074,509.36	1,823,375,737.75
武汉中海万松九里项目	2,107,129,672.81	3,660,578,619.02
逸江源境项目	2,097,820,899.09	983,692,606.23
太原综改区杨庄项目	2,083,118,410.32	
九峯里二期项目	2,064,354,263.57	2,018,910,370.42
杭州中海望庐项目	1,988,199,156.05	870,101,139.00
良乡中心区土地一级开发项目	1,954,866,833.59	2,550,545,330.26
成都天府里 5、11、12 号地块项目	1,895,877,208.47	1,762,407,223.55
中海松湖华庭项目	1,820,413,904.28	
万锦熙岸项目	1,820,230,036.92	
普陀区红旗村商业项目	1,820,074,513.29	1,032,631.02
中海盛世城 E 项目	1,777,135,741.11	1,315,706,394.28
广州中海左岸澜庭项目	1,684,674,959.46	1,474,302,275.53
中海万锦熙岸华庭项目	1,664,661,082.83	1,453,306,610.91
中海锦城项目	1,650,664,353.90	1,147,744,233.51
长沙海润佳园项目	1,589,134,758.97	
橡树园项目	1,587,599,938.98	1,162,868,049.00
戈雅园项目	1,573,932,336.70	2,395,086,036.82
迎晖路项目	1,394,805,868.74	
中海熙花园项目	1,371,277,026.70	2,255,997,758.18
成都天府里 6、8、10 号地块项目	1,326,536,045.39	1,058,872,071.70

项目名称	期末余额	上年年末余额
宁波湾二期项目	1,314,822,840.07	2,634,722,376.60
九峯里三期项目	1,272,797,296.52	1,104,831,416.01
沈阳半山华府项目	1,218,698,009.25	2,508,113,919.34
九峯里一期项目	1,210,672,762.50	1,751,254,955.90
沈阳望京府项目	1,190,964,235.95	1,738,560,639.29
尚学府四期项目	1,172,932,526.86	1,114,812,519.93
武汉中海尚璟项目	1,153,647,150.84	858,960,964.05
尚学府三期项目	1,149,885,789.63	1,200,445,547.61
中海时代项目	1,094,904,446.46	929,785,783.93
曲江大城 B 地块项目	1,091,273,381.65	
中海东港项目	1,089,438,565.61	
哈尔滨中海和院项目	1,081,121,053.38	930,071,217.89
中海龙玺 B 项目	1,078,008,766.98	873,252,801.13
石家庄中海 熙岸项目	1,068,703,028.35	917,892,922.29
郑州中海悠然苑项目	1,000,124,275.48	880,560,279.26
大连中海阅麓山项目	986,339,485.29	986,752,805.14
中海珑庭项目	983,843,067.52	1,447,118,047.06
中海川甸街项目	972,650,000.00	
尚学府一期项目	914,225,652.13	701,221,780.64
昆明中海寰宇天下（12 号地块）项目	904,626,646.84	725,443,922.56
中海狮子坝项目	885,074,348.26	
大连中海牧云山项目	858,241,931.34	1,057,213,260.74
二制药项目	846,473,213.04	
中海二七滨江商业项目	833,976,087.46	
石碣项目	831,820,491.10	
中海长江十里项目	789,645,623.79	5,552.00
中海新城 1 号公馆项目	785,734,546.30	2,374,334,225.25
中海云著项目	748,072,463.01	3,500,517,084.05
东沙项目	730,520,000.00	
莱茵花园土地一级开发项目	720,553,495.74	1,337,127,207.95
润泽园项目	713,519,201.97	610,074,339.05
南京龙湾 U-live 项目	706,554,367.59	1,472,578,115.91

项目名称	期末余额	上年年末余额
江阴中山路项目	698,114,881.76	
福州中海鳳凰熙岸项目	694,429,479.85	1,914,328,201.53
昆明中海寰宇天下（28 号地块）项目	679,984,087.18	489,466,204.58
中海盛世城 D 项目	639,125,445.56	978,307,141.20
新疆-河滩路南地块项目	637,491,883.14	387,693,674.21
高塘一村项目	520,745,038.72	
中海观澜庭项目	502,045,260.73	353,740,000.00
西安中海开元壹号项目	457,764,634.59	409,990,868.88
广州中海荔府项目	452,538,534.06	
中海万锦公馆项目	445,530,000.00	
烟台 知孚里项目	443,475,393.74	337,621,351.52
左岸澜庭项目	403,649,033.13	5,836,242,999.96
福州中海寰宇天下项目	395,156,503.54	117,949,256.78
新疆紫云阁项目	379,726,239.10	215,585,213.29
长沙梅溪湖壹号项目	378,596,549.73	885,200,166.50
重庆九龙天颂项目	344,385,688.11	923,070,417.05
昆明中海寰宇天下（30 号地块）项目	343,073,762.79	728,673,581.48
石家庄市桥西区 2020[094]号地块项目	340,840,000.00	
思安街项目	327,751,117.17	620,465,153.32
和平之门 5#地一期项目	320,641,788.68	469,310,653.96
大连中海万锦公馆项目	287,335,437.53	5,089,533,125.21
昆明西南林大项目	279,416,129.12	
中海城项目	279,165,755.14	274,647,412.05
国际社区项目	278,289,227.81	561,172,326.18
西安中海临潼花园 B 项目	250,762,522.93	483,953,777.71
新疆-卡子湾地块 12 区项目	243,493,000.18	136,165,201.21
长春青岗路项目	229,584,093.26	
北京金安兴业本部项目	229,209,306.99	
中海盛世城 C 项目	222,937,824.03	120,786,506.16
阅麓山项目	207,591,635.48	1,609,715,641.57
中海广场三期项目	201,213,151.56	258,396,187.71
锦宸府项目	170,022,692.58	1,642,320,253.57

项目名称	期末余额	上年年末余额
京西里项目	163,690,627.93	1,832,389,578.36
城市居民地块项目	163,396,028.19	1,285,393,493.30
漳州中海项目	117,827,442.38	1,469,510,080.85
成都秦皇寺 299 亩	100,688,760.65	1,308,568,164.63
尚学府二期项目	76,128,943.15	705,593,713.86
其他项目	70,277,502.97	161,409,903.73
重庆中海兴城项目	16,660,976.81	951,790,770.74
国际城北东二期项目		880,900,031.37
北京 JA 写字楼项目		1,012,178,535.76
中海天钻名苑项目		611,183,199.21
佛山金筑公馆项目		815,516,556.67
中海雍和熙岸公馆项目		1,805,750,318.95
福州中海左岸花园项目		706,583,459.71
无锡中海凤凰熙岸项目		309,752,760.17
中海滨江项目		1,380,141,802.81
南京海合项目		1,086,446,885.91
南京云麓公馆项目		1,023,672,828.71
学仕里项目		1,185,251,919.96
青岛即墨王村新城项目		1,589,339,084.98
青岛中海樘院项目		682,370,577.03
和平之门 4#地二期项目		107,945,233.97
和平之门一期（1.2.2）项目		426,064,839.75
中海城九期项目		339,413,814.96
中海城八期项目		359,534,564.01
响螺湾项目		273,777,294.62
新疆卡子湾地块 04 区项目		557,677,822.77
新疆-卡子湾地块 13 区项目		183,072,141.23
悦公馆项目		451,127,562.52
湖心半岛二三期项目		1,779,011,352.97
枫桥里项目		2,554,106,694.43
中海盛世城 B 项目		504,435,092.86
成都中海天府里 3、4 号地块项目		1,233,522,403.45

项目名称	期末余额	上年年末余额
成都中海天府里 7、9 号地块项目		918,044,829.62
成都中海麓湖公馆项目		1,721,623,697.61
云筑项目		3,972,355,219.87
昆明中海寰宇天下（11 号地块）项目		906,507,759.83
昆明中海寰宇天下（29 号地块）项目		582,410,045.52
青岛中海红著项目		1,297,309,690.80
新疆中海学府里项目		494,342,226.76
北京中海兴盛项目		2,056,494,028.66
南昌中海湖心半岛项目		706,248,482.58
风熙名邸项目		933,831,242.95
中海锦城国际项目		2,540,898,342.24
福州中海繁华里项目		1,185,819,365.54
合计	264,656,539,234.70	252,037,859,988.54

（2）开发产品

项目名称	上年年末余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
华山珑城	468,043,591.20	8,657,799,218.26	6,371,765,129.82	2,754,077,679.64
润泽园项目	1,747,316,788.00	19,000,000.00	233,315,295.63	1,533,001,492.37
中海雍和熙岸公馆		2,047,276,047.00	749,844,442.74	1,297,431,604.26
中海新城 1 号公馆		1,734,113,344.67	520,728,282.31	1,213,385,062.36
中海云筑		4,493,614,931.10	3,288,827,119.89	1,204,787,811.21
杭州御道路一号	1,242,396,419.57	9,441,510.39	62,354,876.99	1,189,483,052.97
中海盛世城 C		1,171,543,312.00	132,373,699.40	1,039,169,612.60
成都中海麓湖公馆		2,506,752,699.56	1,496,937,644.80	1,009,815,054.76
世纪荟花园		1,447,769,549.00	441,765,149.30	1,006,004,399.70
成都中海天府里 7、9 号地块		1,208,810,143.83	343,245,217.14	865,564,926.69
大连中海万锦公馆	95,733,593.48	3,765,122,494.67	3,032,689,888.41	828,166,199.74
昆明中海云著		3,455,865,120.00	2,648,697,143.94	807,167,976.06
郑州中海意园	919,994,384.70		174,448,198.60	745,546,186.10
南京云麓公馆		1,051,526,480.52	360,119,250.08	691,407,230.44
城市居民地块		1,807,249,379.00	1,125,081,462.92	682,167,916.08
重庆天钻		1,098,793,176.68	443,424,016.68	655,369,160.00

项目名称	上年年末余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
福州中海鳳凰熙岸		1,536,319,475.44	920,498,604.92	615,820,870.52
中海城九期		1,319,373,367.31	718,994,439.93	600,378,927.38
阅麓山		2,301,672,611.30	1,719,723,432.00	581,949,179.30
福州中海万锦花园	652,120,368.30		83,684,206.60	568,436,161.70
戈雅园		835,869,927.63	270,248,890.34	565,621,037.29
漳州中海项目		1,450,978,110.05	894,573,702.30	556,404,407.75
佛山金筑公馆		911,963,909.72	405,868,611.50	506,095,298.22
重庆九龙天颂	153,458,256.00	767,538,273.82	436,602,249.62	484,394,280.20
悦麓山		1,830,517,432.00	1,348,132,000.12	482,385,431.88
青岛中海红著		1,677,138,522.00	1,208,148,177.85	468,990,344.15
昆明中海寰宇天下（11 号地块）		1,455,426,090.00	990,106,674.70	465,319,415.30
南昌中海锦宸府		2,040,524,685.96	1,599,083,221.00	441,441,464.96
九峯里一期	2,448,626,301.26	97,949,517.36	2,121,491,362.82	425,084,455.80
沈阳望京府		1,461,821,542.46	1,045,000,482.52	416,821,059.94
丽春湖墅		2,147,786,905.97	1,748,270,872.44	399,516,033.53
尚学府二期		886,445,446.00	511,889,152.11	374,556,293.89
福州中海锦城花园	342,620,295.85	32,388,023.90	12,737,951.45	362,270,368.30
云麓九里一期	760,704,465.61	20,855,971.95	432,705,456.50	348,854,981.06
成都中海天府里 3、4 号地块		1,966,779,529.17	1,633,920,516.91	332,859,012.26

项目名称	上年年末余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
中海盛世城 D		856,543,336.57	525,916,043.84	330,627,292.73
西安中海临潼花园 B 项目	358,237,442.57	589,416,499.43	625,777,955.16	321,875,986.84
广州中海熙园		321,691,509.20		321,691,509.20
郑州中海万锦熙岸	643,408,804.22		332,280,098.75	311,128,705.47
青岛中海樘院		978,139,852.85	688,990,656.70	289,149,196.15
中海云熙		2,374,536,208.00	2,087,279,061.92	287,257,146.08
厦门中海九号公馆		1,452,537,936.89	1,174,159,827.00	278,378,109.89
福州中海繁华里		1,567,041,671.87	1,296,290,685.93	270,750,985.94
沈阳半山华府	903,002,833.20	1,446,910,292.07	2,088,806,344.16	261,106,781.11
济南国际社区	41,030,799.76	3,115,417,405.85	2,901,966,108.28	254,482,097.33
烟台-紫御公馆	342,900,128.10		96,292,067.13	246,608,060.97
福州中海寰宇天下		294,748,540.00	66,561,893.16	228,186,646.84
中海珑庭项目		1,176,411,490.30	951,635,540.70	224,775,949.60
福州中海左岸花园	494,987,459.90	296,823,862.29	587,685,908.99	204,125,413.20
尚学府一期		395,886,460.40	193,555,058.22	202,331,402.18
中海龙玺 B		959,309,118.42	761,142,305.10	198,166,813.32
大连中海牧云山		706,442,300.00	510,495,603.92	195,946,696.08
新疆卡子湾地块 07 区	200,785,754.51	211,749,831.70	218,389,253.75	194,146,332.46
中海盛世城 A		344,738,510.95	155,150,839.32	189,587,671.63

项目名称	上年年末余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
尚学府三期		329,191,242.56	154,295,292.37	174,895,950.19
南昌中海阳光玫瑰园	202,605,149.20	9,124,439.15	48,766,583.76	162,963,004.59
湖心半岛二期		817,565,124.75	654,656,161.75	162,908,963.00
京西里		641,772,612.89	486,594,308.44	155,178,304.45
景阳公馆	147,311,495.50	54,168,508.50	58,635,244.25	142,844,759.75
南京中海原山	1,363,468,668.93	2,297,271.17	1,225,952,418.08	139,813,522.02
中海寰宇天下四期	150,418,080.53	18,482,126.51	30,254,022.18	138,646,184.86
新疆卡子湾地块 13 区		448,937,791.06	313,154,286.88	135,783,504.18
红旗村项目		6,670,356,648.61	6,536,071,606.01	134,285,042.60
中海国际社区		1,253,775,034.20	1,121,412,127.26	132,362,906.94
中海云麓花园	1,503,328,045.77		1,377,050,192.89	126,277,852.88
学仕里		1,298,042,850.25	1,173,274,091.89	124,768,758.36
昆明中海寰宇天下（29 号地块）		996,445,492.47	883,807,977.46	112,637,515.01
深圳中海鹿丹名苑	105,268,213.28	561,899.02		105,830,112.30
佛山万锦公馆	135,212,735.60	50,556,506.55	80,934,372.55	104,834,869.60
中海盛世城 B		188,338,136.16	87,378,504.85	100,959,631.31
北辛安棚户区改造项目		3,790,772,929.00	3,695,255,733.04	95,517,195.96
北京石景山首钢园项目		1,705,810,712.69	1,612,989,716.27	92,820,996.42
左岸澜庭项目		7,137,062,775.11	7,055,036,376.55	82,026,398.56

项目名称	上年年末余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
新疆长沙路地块项目	181,434,504.90		105,335,496.05	76,099,008.85
哈尔滨华润中海江城	79,870,470.77	8,941,919.33	22,630,986.27	66,181,403.83
武汉中海光谷锦城	65,674,913.85		1,633,966.95	64,040,946.90
新疆卡子湾地块 04 区		802,276,863.34	738,534,765.71	63,742,097.63
烟台中海国际社区	74,336,700.52	23,791,329.14	35,176,957.22	62,951,072.44
昆明中海锦苑	136,405,986.84		74,847,701.65	61,558,285.19
新疆卡子湾地块 02 区	63,118,243.44	587,343,055.25	591,257,312.10	59,203,986.59
中海寰宇天下一期	76,954,069.16	11,140,535.49	30,885,645.52	57,208,959.13
寰宇南地块	59,824,045.45	39,274,270.64	42,416,005.28	56,682,310.81
中海寰宇天下二期	50,078,705.05	14,507,224.63	13,078,873.70	51,507,055.98
佛山万锦熙岸	92,454,562.42		51,040,390.62	41,414,171.80
佛山中海新晟公馆	86,327,148.19	24,697,663.53	69,633,832.10	41,390,979.62
中海城八期	53,065,712.43	957,527,679.70	969,823,371.27	40,770,020.86
无锡珑玺	71,101,036.39		30,867,251.79	40,233,784.60
中海龙玺 A	1,693,443,703.15	65,620,140.05	1,719,308,013.99	39,755,829.21
苏州国际社区		36,462,648.33		36,462,648.33
中海城七期	65,286,176.28	54,221,860.48	86,759,849.87	32,748,186.89
上华琚	213,192,363.03		185,425,806.20	27,766,556.83
佛山万锦世家	189,281,364.62		163,410,880.25	25,870,484.37

项目名称	上年年末余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
北京老古城项目	88,480,757.12		71,682,202.79	16,798,554.33
中海广场项目四期	93,075,159.77	39,950,091.23	118,565,696.39	14,459,554.61
和平之门五期		1,214,920,803.00	1,201,279,919.81	13,640,883.19
山湖一号		4,935,439.28		4,935,439.28
湖心半岛三期		1,125,867,209.71	1,122,420,839.49	3,446,370.22
湖心半岛一期	150,379,778.20		149,419,420.33	960,357.87
中海城二期	142,219,550.18	127,894,065.34	269,732,521.03	381,094.49
和平之门一期（1.2.1）		2,067,508.04	1,800,230.07	267,277.97
无锡中海凤凰熙岸	150,204,084.71	205,431,995.90	355,636,080.61	
半岛华府	143,608,926.81		143,608,926.81	
武汉中海大厦	558,493,253.19		558,493,253.19	
其他项目	798,871,782.94	12,644,567,438.37	12,521,237,283.44	922,201,937.87
合计	20,800,163,074.45	117,709,073,416.94	102,831,134,573.29	35,678,101,918.10

2、 建造合同形成的已完工未结算资产情况

项目	金额
累计已发生成本	11,788,543,402.02
累计已确认毛利	5,522,431,927.47
减：预计损失	
已办理结算的金额	15,010,256,041.06
建造合同形成的已完工未结算资产	2,300,719,288.43

(六) 其他流动资产

项目	期末余额	上年年末余额
待抵扣增值税进项	5,781,301,204.87	5,929,730,632.25
预交土地增值税	4,018,784,781.93	3,403,088,430.72
预交城市维护建设税	205,796,140.37	202,180,737.02
预交(地方)教育费附加	167,552,393.22	152,252,818.58
预交企业所得税	3,039,755,320.92	1,773,914,897.65
其他	63,082,926.49	31,876,889.22
合计	13,276,272,767.80	11,493,044,405.44

(七) 可供出售金融资产

1、 可供出售金融资产情况

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

2、 期末按成本计量的可供出售金融资产

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

(八) 长期股权投资

被投资单位	上年年末余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	本期计提减值准备	其他		
合营联营企业											
成都锦府中建房地产开发有限公司	28,888,300.29			1,416,385.55						30,304,685.84	
桐乡市豪礼企业管理有限公司	5,061,529.42			7,592,470.07						12,653,999.49	
苏州依湖置业有限公司	39,502,638.66			2,094,755.42						41,597,394.08	

被投资单位	上年年末余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	本期计提减值准备	其他		
深圳市海清置业发展有限公司				138,934.70	338,859,894.44					338,998,829.14	
西安鼎盛东越置业有限公司				310,216,069.87					310,216,069.87		
西安合汇兴尚置业有限公司	336,461,625.67			1,279,852.35			291,235,085.93			46,506,392.09	
西安嘉润荣成置业有限公司				352,022,526.27			129,525,589.88			222,496,936.39	
上海海创房地产有限公司	148,168,851.99			-48,444,172.06			92,221,078.65		7,503,601.28		
成都锦城中建地产开发有限公司	35,184,782.36			208,586.97						35,393,369.33	
厦门市雍景湾房地产有限公司	5,426,607.81			-308,292.41						5,118,315.40	
漳州市滨北置业有限公司	10,197,480.27			28,591,478.08						38,788,958.35	
北京南悦房地产开	728,932,136.41			35,984,624.71						764,916,761.12	

被投资单位	上年年末余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	本期计提减值准备	其他		
发有限公司											
华润置地（太原）发展有限公司	132,740,084.14			161,899,840.64			150,000,000.00			144,639,924.78	
宁波茶亭置业有限公司	24,673,824.21			8,173,455.02						32,847,279.23	
青岛材茂置业有限公司	82,091,919.09			17,115,264.05						99,207,183.14	
青岛德茂置业有限公司	74,348,025.33			-8,096.39						74,339,928.94	
青岛方辰置业有限公司	32,891,919.78			15,151,959.35						48,043,879.13	
青岛方川置业有限公司	41,940,774.69			19,951,993.69						61,892,768.38	
青岛方辉置业有限公司	34,438,296.59			16,845,236.45						51,283,533.04	
青岛方虔置业有限公司	117,003,429.35			-821,181.48						116,182,247.87	

被投资单位	上年年末余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	本期计提减值准备	其他		
青岛方腾置业有限公司	45,210,383.27			-113,213.62						45,097,169.65	
青岛方跃置业有限公司	122,607,147.92			-61,382.86						122,545,765.06	
青岛茂坚置业有限公司	8,065,585.25			-47,806.49						8,017,778.76	
青岛茂章置业有限公司	107,168,870.00			-37,835.12						107,131,034.88	
青岛松茂置业有限公司	108,914,870.15			25,696,309.45						134,611,179.60	
青岛腾茂置业有限公司	164,006,137.57			36,460,412.09						200,466,549.66	
中海地产（杭州）有限公司	76,696,873.05			1,770,341.63						78,467,214.68	
广州穗海置业有限公司	96,779,130.19			-18,129,047.24						78,650,082.95	
鄂州中建宝来房地				23,936,694.82					-39,988,636.22	63,925,331.04	

被投资单位	上年年末余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	本期计提减值准备	其他		
产有限公司											
云南中海城投房地产开发有限公司				-3,075,034.17					-110,979,081.95	107,904,047.78	
无锡中海太湖新城置业有限公司				427,899.39					-115,629,982.15	116,057,881.54	
武汉泰运房地产有限公司				109,745,938.12					-90,028,056.58	199,773,994.70	
长沙禧荣置业有限公司	204,117,502.55			155,481,507.55						359,599,010.10	
广州碧森房地产开发有限公司	3,490,188.84			13,273,071.10						16,763,259.94	
北京融筑房地产开发有限公司	135,834,853.09			5,913,022.29						141,747,875.38	
北京辉广企业管理有限公司	69,195,348.66			13,378,775.69						82,574,124.35	
金茂投资（长沙）有限公司	942,441,991.18		150,000,000.00	346,012,246.31			140,983,738.31			997,470,499.18	

被投资单位	上年年末余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	本期计提减值准备	其他		
厦门市毅骏置业有限公司											
杭州添智投资有限公司				56,006,418.92						56,006,418.92	
北京金良兴业房地产开发有限公司	295,688,067.86			37,678,070.44						333,366,138.30	
河北雄安市民服务中心有限公司	1,098,568.23			150,971.71						1,249,539.94	
济南泰晖房地产开发有限公司	410,108,093.28			-12,932,102.38						397,175,990.90	
广州增城区润昱置业有限公司	37,905,795.47			-7,368,036.86						30,537,758.61	
北京海盈房地产开发有限公司	285,127,742.69			653,161.35						285,780,904.04	
中海海嘉（威海）地产有限公司		88,896,500.00		-93,156.76						88,803,343.24	
合计	4,992,409,375.31	88,896,500.00	150,000,000.00	1,713,828,916.21	338,859,894.44		803,965,492.77		-38,906,085.75	6,218,935,278.94	

(九) 投资性房地产

1、 采用公允价值计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物（含土地使用权）	合计
1. 上年年末余额	29,306,000,000.00	29,306,000,000.00
2．本期变动	42,052,000,000.00	42,052,000,000.00
加：外购		
存货转入	27,210,076,484.65	27,210,076,484.65
企业合并增加		
减：处置		
其他转出		
公允价值变动	14,841,923,515.35	14,841,923,515.35
3．期末余额	71,358,000,000.00	71,358,000,000.00

(十) 固定资产

1、 固定资产及固定资产清理

项目	期末余额	上年年末余额
固定资产	79,044,848.39	93,712,391.14
固定资产清理		
合计	79,044,848.39	93,712,391.14

2、 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	运输工具	办公电子设备	合计
1．账面原值				
（1）上年年末余额	105,066,851.66	30,927,308.52	39,409,708.73	175,403,868.91
（2）本期增加金额	14,915,650.76	2,024,463.35	2,940,158.39	19,880,272.50
—购置	2,266,360.76	1,564,154.81	2,940,158.39	6,770,673.96
—其他增加	12,649,290.00	460,308.54		13,109,598.54
（3）本期减少金额	39,690,900.00	2,799,782.16	11,926,456.59	54,417,138.75
—处置或报废		2,351,867.72	11,593,842.34	13,945,710.06
—其他减少	39,690,900.00	447,914.44	332,614.25	40,471,428.69
（4）期末余额	80,291,602.42	30,151,989.71	30,423,410.53	140,867,002.66
2．累计折旧				
（1）上年年末余额	30,255,044.26	27,127,810.68	24,308,622.83	81,691,477.77
（2）本期增加金额	4,448,965.11	1,954,401.90	5,020,053.35	11,423,420.36
—计提	4,448,965.11	1,584,468.64	5,020,053.35	11,053,487.10
—其他增加		369,933.26		369,933.26
（3）本期减少金额	18,142,830.49	3,447,901.70	9,702,011.67	31,292,743.86
—处置或报废	212,949.92	3,013,424.69	9,626,966.06	12,853,340.67
—其他减少	17,929,880.57	434,477.01	75,045.61	18,439,403.19
（4）期末余额	16,561,178.88	25,634,310.88	19,626,664.51	61,822,154.27

项目	房屋及建筑物	运输工具	办公电子设备	合计
3．减值准备				
（1）上年年末余额				
（2）本期增加金额				
—计提				
—其他增加				
（3）本期减少金额				
—处置或报废				
—其他减少				
（4）期末余额				
4．账面价值				
（1）期末账面价值	63,730,423.54	4,517,678.83	10,796,746.02	79,044,848.39
（2）上年年末账面价值	74,811,807.40	3,799,497.84	15,101,085.90	93,712,391.14

(十一) 在建工程

1、 在建工程及工程物资

项目	期末余额	上年年末余额
在建工程	20,740,004.90	
合计	20,740,004.90	

2、 在建工程情况

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
机器设备安装	20,740,004.90		20,740,004.90			
合计	20,740,004.90		20,740,004.90			

(十二) 无形资产

1、 无形资产情况

项目	软件系统	合计
1．账面原值		
（1）上年年末余额	58,341,777.47	58,341,777.47
（2）本期增加金额	32,042,176.32	32,042,176.32
—购置	23,277,872.25	23,277,872.25
—其他增加	8,764,304.07	8,764,304.07
（3）本期减少金额		
—处置		
—其他减少		
（4）期末余额	90,383,953.79	90,383,953.79
2．累计摊销		
（1）上年年末余额	9,915,803.08	9,915,803.08
（2）本期增加金额	16,882,342.90	16,882,342.90
—计提	16,846,944.68	16,846,944.68
—其他增加	35,398.22	35,398.22
（3）本期减少金额		

项目	软件系统	合计
—处置		
—其他减少		
（4）期末余额	26,798,145.98	26,798,145.98
3．减值准备		
（1）上年年末余额		
（2）本期增加金额		
—计提		
—其他增加		
（3）本期减少金额		
—处置		
—其他减少		
（4）期末余额		
4．账面价值		
（1）期末账面价值	63,585,807.81	63,585,807.81
（2）上年年末账面价值	48,425,974.39	48,425,974.39

(十三) 开发支出

项目	上年年末余额	本年增加额	本期减少金额			期末余额
			确认为无形资产	计入当期损益	其他	
软件系统		24,964,353.09	8,339,525.27			16,624,827.82
合计		24,964,353.09	8,339,525.27			16,624,827.82

(十四) 长期待摊费用

项目	上年年末余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
租赁费	1,769,841.28		1,769,841.28		
装修费	5,150,691.31	14,024,278.11	808,750.08		18,366,219.34
办公家私及其他	1,076,210.00		424,732.27		651,477.73
合计	7,996,742.59	14,024,278.11	3,003,323.63		19,017,697.07

(十五) 递延所得税资产和递延所得税负债

1、 未经抵销的递延所得税资产

项目	期末余额		上年年末余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
计提应付利息	482,295,581.96	120,573,895.49	530,259,029.32	132,564,757.33
可抵扣亏损	1,037,418,880.60	259,354,720.15	1,175,146,136.12	293,786,534.03
内部交易未实现利润	1,748,062,144.76	437,015,536.19	1,898,706,227.12	474,676,556.78
土地增值税清算准备	9,909,166,698.97	2,460,340,304.21	7,337,978,563.48	1,834,494,640.87
合计	13,176,943,306.29	3,277,284,456.04	10,942,089,956.04	2,735,522,489.01

2、 未经抵销的递延所得税负债

项目	期末余额		上年年末余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
投资性房地产公允价值变动及可抵扣折旧	36,955,050,423.40	9,238,762,605.85	21,683,867,953.31	5,420,966,988.33
计提应收利息	818,373,965.80	204,593,491.45	521,975,237.40	130,493,809.35
预交土地增值税	425,023,720.68	106,255,930.17	194,767,446.72	48,691,861.68
合计	38,198,448,109.88	9,549,612,027.47	22,400,610,637.43	5,600,152,659.36

3、 未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	上年年末余额
可抵扣亏损	416,460,358.41	181,668,064.50
合计	416,460,358.41	181,668,064.50

(十六) 其他非流动资产

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
委托贷款	6,800,000,000.00		6,800,000,000.00			
减：一年内到期部分						
投资有限合伙企业	61,852,402.29		61,852,402.29	54,379,364.08		54,379,364.08
其他	2,000,000.00		2,000,000.00			
合计	6,863,852,402.29		6,863,852,402.29	54,379,364.08		54,379,364.08

(十七) 短期借款

1、 短期借款分类

项目	期末余额	上年年末余额
信用借款	900,000,000.00	2,418,522,400.61
合计	900,000,000.00	2,418,522,400.61

(十八) 应付账款

项目	期末余额	上年年末余额
工程进度款	37,174,357,616.68	22,219,608,284.34
工程保固金	2,933,160,568.93	4,635,469,461.14
地价款	348,563,653.85	51,049,526.00
销售佣金、广告费等	20,666,791.02	7,521,913.91
其他款项	14,179,178.73	43,106,008.58
合计	40,490,927,809.21	26,956,755,193.97

(十九) 预收款项

1、 预收款项列示

项目	期末余额	上年年末余额
预收售楼款	102,006,972,924.91	97,101,605,070.64
预收租金	199,405,007.79	191,280,642.75
预收工程装修款	564,230,661.76	807,525,462.32
其他	22,815,489.07	5,274,018.82
合计	102,793,424,083.53	98,105,685,194.53

2、 预收售楼款列示

项目名称	期末余额	上年年末余额
北京北辛安棚户区改造项目	19,194,328,232.53	17,516,250,620.37
东莞中海云麓花园	60,417,147.73	695,458,226.61
佛山万锦世家	2,635,890.11	3,731,319.27
肇庆中海新城 1 号公馆	320,333.87	443,698,791.74
中山中海世纪荟花园	265,039.49	380,455,435.05
福州中海寰宇天下	2,193,360.70	22,406,230.49
福州万锦花园	11,180,799.73	220,183.49
福州中海凤凰熙岸	3,321,733.17	430,649,818.35
哈尔滨华润中海江城	7,359,175.49	4,790,221.10
杭州御道路一号	9,000,575.38	1,848,623.85
济南国际社区	1,537,408,974.73	69,133,944.76
济南华山珑城	822,770,314.33	4,438,252,255.04
昆明云麓九里	94,630,336.10	2,736,754.13
南京棠城公馆项目	1,417,696.12	334,077,923.85
宁波中海宁波湾	2,247,061,534.88	645,439,103.09
宁波中海学仕里	19,114,822.58	1,240,809,711.01
中海槿院（北区）	3,095,596.67	187,951,667.89
厦门杏林鹭湾	2,994,534,590.65	
厦门中海九号公馆	65,021,129.70	1,034,441,949.54
漳州中海上湾	1,652,392.80	407,083,115.60
上海九峯里	155,768,017.21	

项目名称	期末余额	上年年末余额
上海戈雅园项目	1,107,008.94	200,669,297.25
沈阳和平门	110,139,540.15	3,831,723,701.84
沈阳中海城	126,307,253.20	1,690,474,705.12
武汉中海万松九里	682,933,861.06	293,777,267.89
西安中海太华路项目	2,991,935.72	2,095,443.12
西安阅骊山	29,562,414.69	100,002,928.44
新疆紫云阁项目	462,918,819.16	108,056,283.49
新疆长沙路地块项目	4,093,419.29	59,619,497.25
新疆河滩路南地块项目	372,508,996.19	
长春阅麓山	40,980,915.87	988,657,026.84
长春中海景阳公馆		247,278.43
长春中海寰宇天下	7,635,022.11	6,541,630.47
长春中海蘭庭	8,249,266.75	126,451,689.40
长沙中海梅溪湖壹号		1,339,205,796.31
郑州中海湖滨世家南苑	1,966,373,331.58	1,139,823,121.10
郑州中海万锦公馆	550,232,509.04	2,528,291,373.11
重庆中海天钻	1,133,706.41	327,620,254.13
重庆九龙天颂	1,263,890.09	76,806,998.17
北京京西里项目	177,331,366.62	797,330,877.06
太原北寒城改项目	1,873,398,446.12	1,425,410,439.63
宁波中海湖心半岛	3,213,169.78	1,928,798,977.98
宁波枫桥里	271,207.47	2,912,821,847.71
长春中海龙玺	1,362,362,952.63	1,094,653,000.92
长春中海盛世城	729,736,806.44	1,390,067,691.51
长春橡树园	873,121,377.74	
成都中海天府里 3、4 号地块	3,086,880.85	932,059,933.94
成都中海麓湖公馆	29,757,176.76	473,942,589.91
深圳中海万锦熙岸华庭	547,211,099.04	
广州熙园	198,224,407.68	259,256,671.56
杭州云之宸府	2,074,463,359.67	530,324,786.24
沈阳中海润山府	566,053,823.61	
沈阳中海半山华府	67,125,080.55	1,703,071,650.46

项目名称	期末余额	上年年末余额
昆明中海云著	27,768,747.30	1,298,731,744.95
重庆悦麓山	248,730.10	1,339,254,294.50
北京中海丽春湖墅	3,089,372,069.27	2,794,468,741.29
北京中海云筑	89,855,175.60	1,853,936,005.83
昆明中海寰宇天下	440,628,774.52	1,928,030,449.54
青岛中海樘院（南区）		216,501,407.34
乌鲁木齐学府里项目	755,397.60	742,499,641.28
长沙中海珑庭	798,461,191.73	418,958,632.11
北京中海云熙	13,454,050.85	2,093,492,290.83
南京左岸澜庭项目	2,114,204.45	6,993,170,928.44
南昌中海湖心半岛	91,523.96	484,219,308.26
南昌锦宸府	620,260.64	821,560,273.39
上海臻如府项目	3,679,717,561.55	1,633,540,916.51
杭州翠苑地块	4,014,619,240.75	543,327,892.66
宁波智慧产业园 5 号地块	249,036.70	1,008,089,075.23
长春尚学府	848,468,424.10	1,357,481,485.90
北京望京府项目	2,808,692,836.24	3,596,477,547.71
大连中海云麓公馆	2,594,476,077.25	396,754,271.56
哈尔滨中海时代	1,272,186,084.97	841,826,310.09
哈尔滨中海和院项目	1,528,035,390.41	879,022,072.48
北京首钢园项目	5,955,100,036.06	1,671,289,689.91
烟台中海知孚里	635,603,973.12	439,181,854.50
武汉中海莲花湖	1,658,555,406.89	251,733,171.56
北京瀛海	4,358,036,745.07	76,087,188.07
广州广钢 225-B 地块	457,408,332.53	
广州亚运城北侧地块	427,509,532.50	
佛山中海悦林熙岸花园	357,255,667.52	
宁波新芝源境府	187,698,740.74	
杭州文晖地块	1,132,611,735.59	
沈阳中海望京府	652,688,418.60	494,925,777.98
大连中海牧云山	213,981,016.32	
石家庄中海熙岸	247,020,380.49	

项目名称	期末余额	上年年末余额
大连中海阅麓山	416,478,112.69	
北京丰台造甲村项目	567,845,893.00	
长沙文锦名园	3,515,723,260.04	138,467,365.14
深圳中海寰宇时代	4,785,413,378.52	
深圳中海汇德理花园	5,877,663,039.19	
广州观澜府	1,235,194,435.94	
宁波逸江源境	600,511,715.95	
武汉中海长江十里	201,774,108.42	
武汉光谷东麓项目一期	656,114,219.09	
长春中海•锦城项目	584,655,492.94	
哈尔滨观澜亭	240,462,014.05	
北京石景山区首钢园三期	734,581,586.32	
石家庄中海云锦	1,217,351,665.57	
佛山中海珑湾半岛花园	361,984,319.85	
北京金盏项目	409,484,889.36	
太原综改区杨庄项目	179,214,398.02	
长沙湖润家园一期	336,588,846.57	
大连中海东港	163,717,492.97	
西安曲江大城 B 地块	1,700,742,885.03	
苏州富仕居		1,738,979,586.24
中海澳门路地块项目		1,163,434,128.44
新疆雲鼎大观		1,120,075,155.05
烟台悦公馆		744,856,363.30
鄂州中海锦城国际项目		689,840,623.85
佛山中海雍和熙岸公馆		553,048,455.05
东莞天钻名苑		544,756,455.96
红旗村项目 A06-04 地块		279,783,525.69
无锡中海凤凰熙岸		264,705,702.58
青岛中海红著		1,115,729,967.89
其他项目	620,899,668.79	446,128,115.02
合计	102,006,972,924.91	97,101,605,070.64

3、 建造合同形成的已结算未完工项目情况

项目	金额
已办理结算的金额	3,406,502,834.74
减：累计已发生成本	2,565,025,411.59
累计已确认毛利	277,246,761.39
加：预计损失	
建造合同形成的已结算未完工项目	564,230,661.76

(二十) 应付职工薪酬

1、 应付职工薪酬列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	11,622,545.56	2,841,796,203.00	2,839,830,197.75	13,588,550.81
离职后福利-设定提存计划	3,765,704.60	66,925,800.41	67,948,028.46	2,743,476.55
辞退福利		1,060,900.00	1,060,900.00	
一年内到期的其他福利				
合计	15,388,250.16	2,909,782,903.41	2,908,839,126.21	16,332,027.36

2、 短期薪酬列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
（1）工资、奖金、津贴和补贴	3,670,370.37	2,571,560,283.93	2,568,357,278.56	6,873,375.74
（2）职工福利费	275,143.69	97,673,158.23	97,948,301.92	
（3）社会保险费	2,970,015.00	66,079,653.66	66,492,140.96	2,557,527.70
其中：医疗保险费	2,592,938.99	61,213,147.07	61,574,365.05	2,231,721.01
工伤保险费	141,670.64	1,458,480.83	1,496,361.31	103,790.16
生育保险费	235,405.37	3,408,025.76	3,421,414.60	222,016.53
（4）住房公积金	2,632,445.71	70,087,709.75	71,478,097.85	1,242,057.61

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
（5）工会经费和职工教育经费	2,074,570.79	36,395,397.43	35,554,378.46	2,915,589.76
（6）短期带薪缺勤				
（7）短期利润分享计划				
（8）其他				
合计	11,622,545.56	2,841,796,203.00	2,839,830,197.75	13,588,550.81

3、 设定提存计划列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险	2,917,154.94	45,367,883.46	45,790,996.95	2,494,041.45
失业保险费	111,988.08	1,231,737.32	1,223,420.55	120,304.85
企业年金缴费	736,561.58	20,326,179.63	20,933,610.96	129,130.25
补充养老保险				
合计	3,765,704.60	66,925,800.41	67,948,028.46	2,743,476.55

(二十一) 应交税费

税费项目	期末余额	上年年末余额
企业所得税	4,703,247,661.00	3,769,150,488.94
土地增值税	1,374,911,801.62	7,400,402,482.07
增值税	1,585,483,449.95	2,328,193,174.80
代扣代缴税金	15,450,293.12	53,687,318.99
城市建设维护税	52,025,755.21	70,401,360.01
教育费附加	31,463,065.94	52,571,590.95
其他	33,051,567.97	17,289,215.74
合计	7,795,633,594.81	13,691,695,631.50

(二十二) 其他应付款

项目	期末余额	上年年末余额
应付利息	575,936,859.38	646,068,032.86
应付股利	168,415,903.38	240,958,080.79
其他应付款项	139,846,465,714.39	119,456,097,188.09
合计	140,590,818,477.15	120,343,123,301.74

1、 应付利息

项目	期末余额	上年年末余额
中期票据利息	159,318,150.69	151,430,136.99
分期付息企业债券利息	284,578,496.73	233,098,386.55
短期借款利息	92,257,237.11	797,500.00
分期付息到期还本的长期借款利息	20,073,371.62	65,225,190.56
其他债务利息	19,709,603.23	195,516,818.76
合计	575,936,859.38	646,068,032.86

2、 应付股利

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

3、 其他应付款项

按款项性质列示其他应付款项

项目	期末余额	上年年末余额
关联方往来款	124,561,515,156.31	116,201,873,857.39
外部往来款	5,123,198,235.29	1,119,282,392.65
投标、租赁保证金等	838,338,394.13	1,867,291,059.30
土地增值税清算准备金	8,568,347,681.43	1,320,000.00
代收代缴款项	173,588,131.41	136,939,691.22
其他	581,478,115.82	129,390,187.53
合计	139,846,465,714.39	119,456,097,188.09

(二十三) 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
一年内到期的长期借款	9,538,951,920.27	8,955,138,400.00
一年内到期的应付债券	15,903,716,000.00	
合计	25,442,667,920.27	8,955,138,400.00

(二十四) 其他流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
待转销项税额	9,439,268,905.14	9,277,540,060.67
合计	9,439,268,905.14	9,277,540,060.67

(二十五) 长期借款

长期借款分类：

项目	期末余额	上年年末余额
质押借款		821,493,333.33
抵押借款	40,013,136.99	1,438,684,444.97
保证借款	40,684,567,538.64	17,579,492,624.80
信用借款	30,662,392,265.00	25,924,707,400.00
减：一年内到期的长期借款	9,538,951,920.27	8,955,138,400.00
合计	61,848,021,020.36	36,809,239,403.10

(二十六) 应付债券

1、 应付债券明细

项目	期末余额	上年年末余额
15 中海 01－债券代码 136046	3,403,716,000.00	3,403,716,000.00
15 中海 02－债券代码 136049		1,000,000,000.00
16 中海 01-债券代码 136646	6,000,000,000.00	6,000,000,000.00
18 中海 01-债券代码 112776	3,500,000,000.00	3,500,000,000.00

项目	期末余额	上年年末余额
中票 18 中海地产 MTN001	3,000,000,000.00	3,000,000,000.00
19 中海 01-债券代码 112845	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00
19 中海 02-债券代码 112846	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00
20 中海 01－债券代码 149197	2,000,000,000.00	
20 中海 03－债券代码 149283	2,400,000,000.00	
中票 20 中海企业 MTN001	1,500,000,000.00	
20 中海 2A-137009	3,000,100,000.00	
20 中海 1A-138656	2,299,790,000.00	
减：一年内到期部分年末余额（附注六、二十三）	15,903,716,000.00	
合计	14,699,890,000.00	20,403,716,000.00

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

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	上年年末余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
15 中海 01一债券代码 136046	7,000,000,000.00	2015/11/19	3+3 年	7,000,000,000.00	3,403,716,000.00					3,403,716,000.00
15 中海 02一债券代码 136049	1,000,000,000.00	2015/11/19	5+2 年	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00				1,000,000,000.00	
16 中海 01-债券代码 136646	6,000,000,000.00	2016/8/23	5+5 年	6,000,000,000.00	6,000,000,000.00					6,000,000,000.00
18 中海 01-债券代码 112776	3,500,000,000.00	2018/10/22	3+3 年	3,500,000,000.00	3,500,000,000.00					3,500,000,000.00
中票 18 中海地产 MTN001	3,000,000,000.00	2018/2/6	3 年	3,000,000,000.00	3,000,000,000.00					3,000,000,000.00
19 中海 01-债券代码 112845	2,000,000,000.00	2019/1/24	3+3 年	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00					2,000,000,000.00
19 中海 02-债券代码 112846	1,500,000,000.00	2019/1/24	5+2 年	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00					1,500,000,000.00
20 中海 01一债券代码 149197	2,000,000,000.00	2020/8/14	6 年	2,000,000,000.00		2,000,000,000.00				2,000,000,000.00

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	上年年末余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
20 中海 03－债券代码 149283	2,400,000,000.00	2020/11/6	3 年	2,400,000,000.00		2,400,000,000.00				2,400,000,000.00
中票 20 中海企业 MTN001	1,500,000,000.00	2020/12/10	3 年	1,500,000,000.00		1,500,000,000.00				1,500,000,000.00
20 中海 2A-137009	3,001,000,000.00	2020/8/17	18 年	3,001,000,000.00		3,001,000,000.00			900,000.00	3,000,100,000.00
20 中海 1A-138656	2,300,500,000.00	2020/4/28	18 年	2,300,500,000.00		2,300,500,000.00			710,000.00	2,299,790,000.00
小 计				35,201,500,000.00	20,403,716,000.00	11,201,500,000.00			1,001,610,000.00	30,603,606,000.00
减：一年内到期部分年末余额（附注六、二十三）				19,500,000,000.00						15,903,716,000.00
合计				15,701,500,000.00	20,403,716,000.00	11,201,500,000.00	-	-	1,001,610,000.00	14,699,890,000.00

应付债券说明：

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

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

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

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

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

根据原设定回售条款，“15 中海 02”已于 2020 年 11 月已回售 999,000,000 元；本次回售实施完毕后，“15 中海 02”在上海证券交易所上市并交易的数量为 1,000,000 元；

根据《中海企业发展集团有限公司关于召开“15 中海 02”2020 年债券持有人会议决议公告》等，本公司债券“15 中海 02”于 2020 年 12 月 17 日在上海证券交易所提前摘牌。

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

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

证券代码：136646，证券简称：16 中海 01）的发行规模为人民币 60 亿元，最终票面利率为 3.10%。

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

本公司于 2018 年 2 月 5 日通过集中簿记建档、集中配售的方式在银行间市场公开发行票面金额为 100 元的中期票据 30,000,000 张，发行规模为 30 亿元，每年 2 月 5 日付息（节假日顺延），每年付息一次，于兑付日一次性兑付本金及最后一期利息（3 年期，证券代码：101800100，证券简称：18 中海地产 MTN001），票面利率为 5.60%。

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

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

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

（5）根据《中海地产集团有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券 （第一期）发行公告》，本次债券采取分期发行的方式，其中本期债券分为两个品种，发行总规模不超过人民币 35 亿元（含 35 亿元）。债券票面金额为 100 元，按面值发行。采用单利按年计息，不计复利。每年每年 1 月 24 日付息（节假日顺延），付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

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

品种二（7 年，附第 5 年末发行人赎回选择权、发行人票面利率调整选择权和投资者回售选择权，证券代码：112846，证券简称：19 中海

02）的发行规模为人民币 15 亿元，最终票面利率为 3.75%。

（6）经中国证券监督管理委员会证监许可[2020]1318 号文核准，本公司获准面向专业投资者公开发行面值不超过人民币 20 亿元的公司债券。

本公司于 2020 年 8 月 13 日-14 日采取网下面向专业投资者簿记建档的方式实际发行票面金额为 100 元的公司债券 20,000,000 张，发行规模为 20 亿元，每年 8 月 14 日付息（节假日顺延），到期一次还本，其中：

品种一（6 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，证券代码：149197，证券简称：20 中海 01）的发行规模为人民币 20 亿元，最终票面利率为 3.20%；

品种二（8 年期，附第 5 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权），品种二不发行

（7）经经中国证券监督管理委员会证监许可[2020]1111 号文核准，本公司获准面向专业投资者公开发行面值不超过人民币 24 亿元的公司债券。

本公司于 2020 年 11 月 6 日-9 日采取网下面向专业投资者簿记建档的方式实际发行票面金额为 100 元的公司债券 24,000,000 张，发行规模为人民币 24 亿元，每年 11 月 9 日付息（节假日顺延），到期一次还本，其中：

品种一（3 年期，证券代码：149283，证券简称：20 中海 03）的发行规模为人民币 24 亿元，最终票面利率为 3.40%；

品种二（5 年期，证券代码：149284，证券简称：20 中海 04），品种二不发行

（8）经中国银行间市场交易商协会中市协注[2020]MTN793 号文件批准，本公司获准中期票据基础发行规模为人民币 10 亿元，发行金额上限为人民币 30 亿元。

本公司于 2020 年 12 月 10 日、11 日采用主承销商簿记建档、集中配售、指定账户收款的方式在全国银行间债券市场公开发行票面金额为 100 元的中期票据 15,000,000 张，发行规模为人民币 15 亿元，每年 12 月 14 日付息（节假日顺延），每年付息一次，于兑付日一次性兑付本金及最后一期利息，其中：

品种一（3 年期，证券代码：102002289，证券简称：20 中海企业 MTN001；初始发行规模人民币 20 亿元，利率区间 3.0-3.98%）的发行规

模为人民币 15 亿元，最终票面利率为 3.60%；

品种二（5 年期，初始发行规模人民币 10 亿元，利率区间 3.3-4.3%），品种二不发行。

（9）中信证券“中信证券- 中海商管 2 号资产支持专项计划，根据深圳证券交易所 2020 年 4 月 30 日出具的《关于中信证券“中信证券- 中海商管 2 号资产支持专项计划”符合深交所挂牌条件的无异议函》（深证函 [2020]342 号）,北京奥城四季商业发展有限公司委托中信证券股份有限公司作为管理人向合格投资者发行设立"中信证券-中海商管 2 号资产支持专项计划”。

截至 2020 年 8 月 17 日，募集账户实际收到认购 资金人民币叁拾亿零壹佰万元整（¥3,001,000,000）,最终发行规模为 30.01 亿元。于 2020 年 8 月 17 日正式成立，资产支持证券于当日开始计息。其中优先级发行规模为 30.00 亿元，信用评级为 AAA 级，预期收益率为 3.9%，预期到期日为 2038 年 8 月 17 日，还本付息方式为每半年付息，按计划还本；权益级发行规模为 0.01 亿元，预期到期日为 2038 年 8 月 17 日，每半年分配剩余收益。

（10）中信证券-中海商管 1 号绿色资产支持专项计划，根据深圳证券交易所 2020 年 4 月 7 日出具的《关于中信证券-中海商管 1 号绿色资产支持专项计划”符合深交所挂牌条件的无异议函》（深证函 [2020]253 号）,北京中海广场商业发展有限公司委托中信证券股份有限公司作为管理人向合格投资者发行设立"中信证券-中海商管 1 号绿色资产支持专项计划”。

资产支持证券于 2020 年 4 月 28 日正式成立，截至当日募集账户实际收到认购资金人民币叁拾柒亿零壹佰万元整（¥3,701,000,000）,最终发行规模为 37.01 亿元。其中，底层资产债务人北京鑫景通达商业发展有限公司承担 2,300,500,000.00 元，底层资产债务人中海振兴（成都）物业发展有限公司承担 1,400,500,000.00 元，中海企业发展集团合并口径内承担 2,300,500,000.00 元，资产支持证券于成立当日开始计息。其中优先级发行规模为 37.00 亿元，信用评级为 AAA 级，预期收益率为 2.5%，预期到期日为 2038 年 4 月 28 日，还本付息方式为每半年付息，按计划还本；权益级发行规模为 0.01 亿元，预期到期日为 2038 年 4 月 28 日，每半年分配剩余收益。

(二十七) 实收资本

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

(二十八) 资本公积

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价	426,500.00	593,168,306.18		593,594,806.18
其他资本公积	5,001,659.74			5,001,659.74
合计	5,428,159.74	593,168,306.18		598,596,465.92

(二十九) 其他综合收益

项目	上年年末余额	本期金额						期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
2．将重分类进损益的其他综合收益	2,772,852,158.69	14,956,238,759.74			3,663,412,603.42	11,110,957,684.32	181,868,472.00	13,883,809,843.01
其中：外币财务报表折算差额	-37,464,223.60	-36,271,548.42				-36,271,548.42		-73,735,772.02
投资性房地产公允价值计量差额	2,810,316,382.29	14,992,510,308.16			3,663,412,603.42	11,147,229,232.74	181,868,472.00	13,957,545,615.03
其他综合收益合计	2,772,852,158.69	14,956,238,759.74			3,663,412,603.42	11,110,957,684.32	181,868,472.00	13,883,809,843.01

(三十) 盈余公积

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	4,184,279,168.48	233,546,655.91		4,417,825,824.39
合计	4,184,279,168.48	233,546,655.91		4,417,825,824.39

注：根据《公司法》、公司章程的规定，本公司按净利润的 10%提取法定盈余公积。法定盈余公积累计额达到本公司注册资本 50%以上的，不再提取。

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

(三十一) 未分配利润

项目	本期金额	上期金额
调整前上年年末未分配利润	93,606,222,594.11	75,166,396,448.19
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减－）		
调整后年初未分配利润	93,606,222,594.11	75,166,396,448.19
加：本期归属于母公司所有者的净利润	22,872,518,357.02	18,982,252,082.64
减：提取法定盈余公积	233,546,655.91	542,425,936.72
提取任意盈余公积		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	116,245,194,295.22	93,606,222,594.11

(三十二) 营业收入和营业成本

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	131,115,292,398.21	93,130,010,163.86	100,249,025,438.51	66,880,895,578.85
其他业务	260,593,555.43	46,684,186.72	339,722,992.34	184,052,733.99
合计	131,375,885,953.64	93,176,694,350.58	100,588,748,430.85	67,064,948,312.84

营业收入明细：

项目	本期金额	上期金额
主营业务收入	131,115,292,398.21	100,249,025,438.51
其中：房产开发	128,032,042,481.21	95,845,447,602.10
物业出租	1,580,330,806.44	1,264,128,904.37
承包工程	1,124,475,291.97	3,139,448,932.04
销售商品	378,443,818.59	
其他业务收入	260,593,555.43	339,722,992.34
其中：物业管理	36,020,425.11	167,356,486.31
商标使用权收入	170,523,219.12	160,223,855.04
其他	54,049,911.20	12,142,650.99
合计	131,375,885,953.64	100,588,748,430.85

(三十三) 税金及附加

项目	本期金额	上期金额
土地增值税	4,573,873,910.75	6,391,684,483.02
城市维护建设税	260,267,725.47	221,545,692.17
房产税	165,594,919.44	157,113,127.33
教育费附加	134,222,294.20	159,993,400.43
其他	193,787,930.83	107,935,514.83
合计	5,327,746,780.69	7,038,272,217.78

(三十四) 销售费用

项目	本期金额	上期金额
广告及推广费	873,160,701.66	687,410,416.90
销售管理费	634,202,309.58	509,973,407.72
咨询代理费	190,710,382.69	148,206,275.13
其他	245,897,428.54	261,143,176.23
合计	1,943,970,822.47	1,606,733,275.98

(三十五) 管理费用

项目	本期金额	上期金额
职工薪酬	846,088,305.75	809,960,194.03
物业费	64,233,836.97	46,133,237.30
办公费用	40,258,505.18	56,717,763.76
车辆使用费	21,171,083.61	23,824,914.49
专业顾问费	78,262,814.34	68,831,702.07
差旅费	20,331,444.17	27,641,887.84
业务招待费	9,964,323.98	10,127,006.68
其他	24,741,720.08	11,702,098.54
合计	1,105,052,034.08	1,054,938,804.71

(三十六) 研发费用

项目	本期金额	上期金额
软件系统	10,333,470.89	
合计	10,333,470.89	

(三十七) 财务费用

项目	本期金额	上期金额
利息支出	846,104,648.41	460,630,999.55
减：利息收入	1,423,691,881.14	1,213,102,510.00
汇兑损益		-4,558.22
手续费等	42,561,234.43	24,689,828.79
合计	-535,025,998.30	-727,786,239.88

(三十八) 其他收益

项目	本期金额	上期金额
政府补助	23,125,389.78	120,491,533.82
个税手续费返还	8,673,602.88	19,739,957.37
合计	31,798,992.66	140,231,491.19

(三十九) 投资收益

项目	本期金额	上期金额
权益法核算的长期股权投资收益	1,713,828,916.21	549,269,884.52
处置长期股权投资产生的投资收益	-15,763,823.94	393,683.99
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	12,047,220.68	1,672,916.82
权益法核算其他投资－投资基金有限合伙	7,473,038.21	488,558.30
合计	1,717,585,351.16	551,825,043.63

(四十) 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期金额	上期金额
按公允价值计量的投资性房地产	188,273,101.63	1,706,137,326.59
合计	188,273,101.63	1,706,137,326.59

(四十一) 资产减值损失

项目	本期金额	上期金额
坏账损失		-41,444.92
合计		-41,444.92

(四十二) 资产处置收益

项目	本期金额	上期金额
非流动资产处置利得	-5,716.52	1,596,413.44
合计	-5,716.52	1,596,413.44

(四十三) 营业外收入

项目	本期金额	上期金额
非流动资产毁损报废利得	193,590.24	734,431.28
违约赔偿、罚款收入	38,637,712.35	42,848,890.47

项目	本期金额	上期金额
政府补助	1,127,100.00	261,200.00
无法支付款项	45,609,230.44	66,534,109.61
其他	4,652,370.25	5,205,295.92
合计	90,220,003.28	115,583,927.28

(四十四) 营业外支出

项目	本期金额	上期金额
非流动资产毁损报废损失	263,835.40	515,242.84
对外捐赠支出		400,000.00
赔偿、罚款支出	1,521,659.61	23,347,566.63
其他	4,160,922.56	3,312,583.96
合计	5,946,417.57	27,575,393.43

(四十五) 所得税费用

1、 所得税费用表

项目	本期金额	上期金额
当期所得税费用	7,997,231,385.15	7,242,035,336.49
递延所得税费用	-257,745,987.11	-559,072,491.32
汇算清缴调整	-67,742,300.01	
合计	7,671,743,098.03	6,682,962,845.17

2、 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期金额
利润总额	32,369,039,807.87
按法定[或适用]税率计算的所得税费用	8,092,259,951.97
子公司适用不同税率的影响	
汇算清缴调整的影响	-67,742,300.01
非应税收入的影响	-476,464,613.20
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	34,994,178.52

项目	本期金额
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-15,419,208.85
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	104,115,089.60
所得税费用	7,671,743,098.03

(四十六) 现金流量表项目

1、 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
收到往来资金	351,611,298,265.06	341,194,002,791.52
收各种保证金、押金	124,581,112,672.87	45,933,448,555.13
收到利息	2,893,652,522.91	1,224,265,165.05
其他	799,498,457.53	292,399,500.45
合计	479,885,561,918.37	388,644,116,012.15

2、 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
支付往来资金	384,251,064,425.99	334,499,058,863.30
支付各种保证金、押金	115,045,295,500.58	46,631,860,402.65
付现费用	1,818,354,923.49	1,390,001,498.95
其他	46,094,551.84	45,753,849.65
合计	501,160,809,401.90	382,566,674,614.55

3、 收到的其他与投资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
收回借款资金	715,100,000.00	1,150,000,000.00
取得子公司及其他单位收到的现金净额	611,982,868.79	
合计	1,327,082,868.79	1,150,000,000.00

4、 支付的其他与投资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
借款支付资金	7,200,000,000.00	
处置子公司及其他单位支付的现金净额	1,043,010,898.40	
合计	8,243,010,898.40	

5、 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
取得借款资金	3,579,529,341.98	
合计	3,579,529,341.98	

6、 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
支付子公司少数股东减资款		4,900,000.00
公司债券发行费	9,720,000.00	8,370,000.00
归还借款资金	3,089,691,856.56	
合计	3,099,411,856.56	13,270,000.00

(四十七) 现金流量表补充资料

1、 现金流量表补充资料

补充资料	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	24,697,296,709.84	20,356,519,467.87
加：资产减值准备		-41,444.92
固定资产折旧	11,053,487.10	12,469,212.20
无形资产摊销	16,882,342.90	4,646,585.00
长期待摊费用摊销	3,003,323.63	4,556,174.32
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“一”号填列）	5,716.52	-1,596,413.44

补充资料	本期金额	上期金额
固定资产报废损失（收益以“一”号填列）	70,245.16	-219,188.44
公允价值变动损失（收益以“一”号填列）	-188,273,101.63	-1,706,137,326.59
财务费用（收益以“一”号填列）	846,104,648.41	460,626,441.33
投资损失（收益以“一”号填列）	-1,717,585,351.16	-551,825,043.63
递延所得税资产减少（增加以“一”号填列）	-541,761,967.03	-1,239,440,957.34
递延所得税负债增加（减少以“一”号填列）	3,949,459,368.11	680,368,466.02
存货的减少（增加以“一”号填列）	-15,102,744,699.94	-34,899,496,210.54
经营性应收项目的减少（增加以“一”号填列）	-19,337,530,957.67	-15,236,836,406.31
经营性应付项目的增加（减少以“一”号填列）	144,506,506.05	45,552,810,242.95
其他	-38,485,778.56	-64,006,223.21
经营活动产生的现金流量净额	-7,257,999,508.27	13,372,397,375.27
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	74,923,173,566.28	65,053,405,199.13
减：现金的期初余额	65,053,405,199.13	43,040,217,184.51
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	9,869,768,367.15	22,013,188,014.62

2、 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	上年年末余额
一、现金	74,923,173,566.28	65,053,405,199.13
其中：库存现金		
可随时用于支付的银行存款	74,923,173,566.28	65,053,405,199.13
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		

项目	期末余额	上年年末余额
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	74,923,173,566.28	65,053,405,199.13
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

(四十八) 所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	643,416,608.13	预售房款监管资金及各种保证金等
其中：房地产预售监管资金	537,271,731.26	
项目资本金监管资金	5,395,294.39	
保函保证金	53,180,897.05	
农民工工资保证金	33,102,424.99	
公积金贷款担保保证金	5,188,090.51	
诉讼冻结资金	9,278,169.93	
投资性房地产	8,367,000,000.00	为关联方贷款作抵押
合计	9,010,416,608.13	

(四十九) 政府补助

1、 与收益相关的政府补助

种类	金额	计入当期损益或冲减相关成本费用损失的金额		计入当期损益或冲减相关成本费用损失的项目
		本期金额	上期金额	
政府扶持资金	9,813,882.69	9,813,882.69	91,346,000.00	9,813,882.69
专项资金补助	12,157,743.24	12,157,743.24	26,730,000.00	12,157,743.24
专项奖励资金	478,996.89	478,996.89	1,039,754.00	478,996.89
绿色建筑补贴			775,900.00	
其他补贴	1,758,739.03	1,758,739.03	599,879.82	1,758,739.03
合计	24,209,361.85	24,209,361.85	120,491,533.82	24,209,361.85

六、 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
北京鑫安兴业房地产开发有限公司	2020/2/17	设立	100.00%
石家庄中海盈安房地产开发有限公司	2020/01/03	设立	100.00%
上海佳桦房地产开发有限公司	2020/4/21	设立	70.00%
佛山中海盛和房地产开发有限公司	2020/6/5	设立	100.00%
北京中开盈泰房地产开发有限公司	2020/4/24	设立	80.00%
太原中海景昌房地产开发有限公司	2020/5/22	设立	100.00%
太原中海凯源房地产开发有限公司	2020/6/18	设立	100.00%
中工建设工程管理(天津)有限公司	2020/6/12	设立	100.00%
长沙润湖置业开发有限公司	2020/5/6	设立	100.00%
长沙润湘置业开发有限公司	2020/5/12	设立	100.00%
沈阳中海福华房地产开发有限公司	2020/5/12	设立	100.00%
大连鼎泰港隆房地产有限公司	2020/6/5	设立	100.00%
深圳海智创科技有限公司	2020/03/24	设立	100.00%
广州中海盛合房地产开发有限公司	2020/07/31	设立	100.00%

单位名称	设立/购买日期	变动原因	直接（间接）持股比例
南京海方房地产开发有限公司	2020/07/24	设立	100.00%
宁波中海海汇房地产有限公司	2020/07/13	设立	100.00%
长春海耀房地产开发有限公司	2020/07/20	设立	100.00%
沈阳中海海悦房地产开发有限公司	2020/07/22	设立	100.00%
北京中海盈顺房地产开发有限公司	2020/08/03	设立	100.00%
北京中海亦庄智慧置业有限公司	2020/09/01	设立	100.00%
武汉中海海盛房地产有限公司	2020/08/28	设立	100.00%
中海嘉卓(成都)房地产开发有限公司	2020/08/10	设立	100.00%
深圳领潮供应链管理有限公司	2020/8/6	设立	100.00%
北京海泽建设工程管理有限公司	2020/7/21	设立	100.00%
东莞市中海嘉睿房地产开发有限公司	2020/9/27	设立	100.00%
东莞市中海嘉鑫房地产开发有限公司	2020/10/23	设立	100.00%
东莞市中海嘉桦房地产开发有限公司	2020/11/12	设立	100.00%
西安鼎盛东越置业有限公司	2016/12/29	联营合营转子公司	50.00%
南京海旭房地产开发有限公司	2020/11/26	设立	100.00%
中海海澄（无锡）房地产有限公司	2020/9/25	设立	100.00%
昆明海潮房地产开发有限公司	2020/12/19	设立	100.00%
济南中海豪峰房地产开发有限公司	2020/9/21	设立	100.00%
济南中海兴业投资有限公司	2020/9/21	设立	100.00%
哈尔滨海乾房地产开发有限公司	2020/11/20	设立	100.00%
大连鼎泰海通房地产有限公司	2020/12/8	设立	100.00%
沈阳中海海顺房地产开发有限公司	2020/12/22	设立	100.00%
石家庄中海新石房地产开发有限公司	2020/12/23	设立	100.00%

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
北京智地普惠房地产开发有限公司	注销	100.00%
北京智地愿景房地产开发有限公司	注销	100.00%

单位名称	变动原因	直接（间接）持股比例
大连中海地产有限公司	注销	100.00%
无锡中海太湖新城置业有限公司	转联营合营	51.00%
云南中海城投房地产开发有限公司	转联营合营	65.00%
青岛中海海湾置业有限公司	处置	100.00%
华东中建地产有限公司	处置	100.00%
西安中建浐灞置业有限公司	注销	70.00%
北京晟泰兴业置业有限公司	注销	100.00%
佛山家泰装修装饰工程有限公司	注销	100.00%
武汉泰运房地产有限公司	转联营合营	51.00%
鄂州中建宝来房地产有限公司	转联营合营	50.00%

七、 在其他主体中的权益

(一) 在子公司中的权益

1、 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
北京中海地产有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100		直接设立
北京嘉益德房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营		100	直接设立
北京中建兴华房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营		80	同一控制下企业合并
北京中海豪景房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100		直接设立
北京慧眼置业有限公司	北京	北京	房地产开发经营		80	同一控制下企业合并
北京仁和燕都房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营		100	同一控制下企业合并

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
北京中海金石房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100		直接设立
北京奥城四季商业发展有限公司	北京	北京	房地产开发经营		100	同一控制下企业合并
北京中海广场商业发展有限公司	北京	北京	房地产开发经营		100	直接设立
北京鑫景通达商业发展有限公司	北京	北京	出租商业用房		100	直接设立
北京古城兴业置业有限公司	北京	北京	房地产开发经营		70	直接设立
北京世纪顺龙房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营		51	直接设立
北京中海新城置业有限公司	北京	北京	房地产开发经营		100	直接设立
北京安泰兴业置业有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100		直接设立
中建国际建设有限公司	北京	北京	施工总承包		100	同一控制下企业合并
成都中海鼎盛房地产开发有限公司	成都	成都	房地产开发经营	100		直接设立
中海佳诚（成都）房地产开发有限公司	成都	成都	房地产开发经营	100		直接设立
大连中海兴业房地产开发有限公司	大连	大连	房地产开发经营	100		直接设立
中海新海汇（大连）置业	大连	大连	房地产开发经营	100		直接设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
有限公司						
东莞市中海嘉业房地产开发有限公司	东莞	东莞	房地产开发经营	100		直接设立
东莞市中海嘉和房地产开发有限公司	东莞	东莞	房地产开发经营	100		直接设立
佛山中海千灯湖房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产开发经营	100		直接设立
佛山中海环宇城房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产开发经营	100		直接设立
佛山中海嘉益房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产开发经营	100		直接设立
佛山海裕房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产开发经营	100		直接设立
佛山中海盛兴房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产开发经营	100		直接设立
佛山市顺德海润房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产开发经营	100		直接设立
佛山市顺德中海嘉和房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产开发经营	100		直接设立
佛山海创房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产开发经营	100		直接设立
佛山市顺德中海嘉业房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产开发经营	100		直接设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
肇庆中海嘉兴房地产开发有限公司	肇庆	肇庆	房地产开发经营	100		直接设立
中山市中海房地产开发有限公司	中山	中山	房地产开发经营		100	直接设立
中山市金运宏房地产开发有限公司	中山	中山	房地产开发经营		100	直接设立
福州中海地产有限公司	福州	福州	房地产开发经营	100		直接设立
福州中海海逸地产有限公司	福州	福州	房地产开发经营	100		直接设立
福州中海海榕地产有限公司	福州	福州	房地产开发经营		100	直接设立
福州海翔地产有限公司	福州	福州	房地产开发经营		100	直接设立
广州广奥房地产发展有限公司	广州	广州	房地产开发经营	100		直接设立
广州毅源房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发经营	90		直接设立
广州世佳房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发经营	90		直接设立
哈尔滨中海龙颢房地产开发有限公司	哈尔滨	哈尔滨	房地产开发经营	50		直接设立
杭州中海宏鲲房地产有限公司	杭州	杭州	房地产开发经营	100		直接设立
济南中海地产投资有限公司	济南	济南	房地产开发经营	100		直接设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
济南中海兴业房地产开发有限公司	济南	济南	房地产开发经营	100		直接设立
济南中海城房地产开发有限公司	济南	济南	房地产开发经营	100		直接设立
中海海盛（苏州）房地产有限公司	苏州	苏州	房地产开发经营	100		直接设立
中海海通（苏州）房地产有限公司	苏州	苏州	房地产开发	100		直接设立
中海海润（苏州）房地产有限公司	苏州	苏州	房地产开发经营	60	40	直接设立
中海海诚（苏州）房地产有限公司	苏州	苏州	房地产开发经营	100		直接设立
无锡中海海润置业有限公司	无锡	无锡	房地产开发经营	51		非同一控制下企业合并
无锡中海海盛房地产有限公司	无锡	无锡	房地产开发经营	100		直接设立
江苏润荣房地产有限公司	镇江	镇江	房地产开发经营		100	直接设立
昆明中海房地产开发有限公司	昆明	昆明	房地产开发经营	100		直接设立
昆明海豪房地产开发有限公司	昆明	昆明	房地产开发经营	60		直接设立
南昌中海地产有限公司	南昌	南昌	房地产开发经营	100		直接设立
南昌中海金钰	南昌	南昌	房地产开发经营	100		直接设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
地产有限公司						
南昌中海豪锦地产有限公司	南昌	南昌	房地产开发经营	100		直接设立
南京中海海浦房地产有限公司	南京	南京	房地产开发经营		100	同一控制下企业合并
南京海麒房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发经营	100		直接设立
南京海汇房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发经营	100		直接设立
南京海合房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发经营		100	直接设立
南京海融房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发经营		100	直接设立
南京海宏房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发经营	100		直接设立
宁波中海海兴置业有限公司	宁波	宁波	房地产开发经营	100		直接设立
宁波中海海尚置业有限公司	宁波	宁波	房地产开发经营	100		直接设立
宁波中海海润置业有限公司	宁波	宁波	房地产开发经营	100		直接设立
宁波中海海富房地产有限公司	宁波	宁波	房地产开发经营	100		直接设立
青岛中海海创置业有限公司	青岛	青岛	房地产开发经营	100		直接设立
厦门中海地产有限公司	厦门	厦门	房地产开发经营	100		直接设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
厦门中海海怡地产有限公司	厦门	厦门	房地产开发经营	51		直接设立
厦门中海嘉业地产有限公司	厦门	厦门	房地产开发经营	100		直接设立
漳州中海房地产有限公司	漳州	漳州	房地产开发经营		100	直接设立
上海中建投资有限公司	上海	上海	房地产开发经营		51	同一控制下企业合并
上海中海海昆房地产有限公司	上海	上海	房地产开发经营	100		直接设立
上海中海海煦房地产有限公司	上海	上海	房地产开发经营	100		直接设立
上海中建嘉好地产有限公司	上海	上海	房地产开发经营		100	同一控制下企业合并
上海中海海富房地产有限公司	上海	上海	房地产开发经营	100		直接设立
深圳中海地产有限公司	深圳	深圳	房地产开发经营	75	25	同一控制下企业合并
深圳市毅骏房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发经营	80		直接设立
深圳市海泽工程管理有限公司	深圳	深圳	房地产工程项目管理、咨询等	100		直接设立
深圳市海嘉投资有限公司	深圳	深圳	房地产营销策划；房地产投资等	100		直接设立
中海地产（沈阳）有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发经营	51		直接设立
沈阳中海新海汇置业有限公	沈阳	沈阳	房地产开发经营	100		直接设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
司						
沈阳中海兴业房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发经营	100		直接设立
沈阳中海嘉业房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发经营	100		直接设立
天津中海嘉业投资有限公司	天津	天津	房地产开发经营	100		直接设立
天津中海海华地产有限公司	天津	天津	房地产开发经营		90	同一控制下企业合并
天津中海地产有限公司	天津	天津	房地产开发经营	100		直接设立
中海兴业武汉房地产有限公司	武汉	武汉	房地产开发经营	100		直接设立
武汉华盛志远房地产有限公司	武汉	武汉	房地产开发经营		100	直接设立
武汉中海鼎盛房地产有限公司	武汉	武汉	房地产开发经营		100	直接设立
西安中海兴晟房地产有限公司	西安	西安	房地产开发经营		100	同一控制下企业合并
西安中海振兴房地产开发有限公司	西安	西安	房地产开发经营	100		直接设立
西安中海兴诚房地产有限公司	西安	西安	房地产开发经营	100		直接设立
西安中海兴东置业有限公司	西安	西安	房地产开发经营	100		直接设立
新疆中海地产	新疆	新疆	房地产开发经营		60	同一控制下企业合并

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
有限公司						
烟台中海地产有限公司	烟台	烟台	房地产开发经营	100		直接设立
烟台中海兴业地产有限公司	烟台	烟台	房地产开发	100		直接设立
烟台中海福盛地产有限公司	烟台	烟台	房地产开发经营	100		直接设立
长春中海地产有限公司	长春	长春	房地产开发	7.5	92.5	直接设立
长春海华房地产开发有限公司	长春	长春	房地产开发经营		100	直接设立
长春海悦房地产开发有限公司	长春	长春	房地产开发经营	100		直接设立
长春海成房地产开发有限公司	长春	长春	房地产开发经营	100		直接设立
长沙中建投资有限公司	长沙	长沙	实业投资		70	同一控制下企业合并
长沙中海梅溪房地产开发有限公司	长沙	长沙	房地产开发经营		95	同一控制下企业合并
郑州海耀房地产开发有限公司	郑州	郑州	房地产开发经营		100	直接设立
郑州海捷房地产开发有限公司	郑州	郑州	房地产开发经营	65		直接设立
郑州海滨房地产开发有限公司	郑州	郑州	房地产开发经营		100	直接设立
重庆中工建设有限公司	重庆	重庆	房屋建筑工程施工总承包壹级	100		直接设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
重庆中海兴城房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发经营	100		直接设立
重庆中海海盛房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发经营	100		直接设立
中海地产（香港）有限公司	香港	香港	房地产投资	100		直接设立
北京中海兴良房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营		100	直接设立
太原中海仲兴房地产开发有限公司	太原	太原	房地产开发经营	100		直接设立
福州海富地产有限公司	福州	福州	房地产开发经营		100	直接设立
宁波中海海宸房地产有限公司	宁波	宁波	房地产开发经营		100	直接设立
宁波中海海丽房地产有限公司	宁波	宁波	房地产开发经营		100	直接设立
重庆中海海能房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发经营	100		直接设立
长春海胜房地产开发有限公司	长春	长春	房地产开发经营	100		直接设立
中海佳隆成都房地产开发有限公司	成都	成都	房地产开发经营	100		直接设立
大连中海鼎业房地产开发有限公司	大连	大连	房地产开发经营	100		直接设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
深圳市中海启宏房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发经营	100		直接设立
广州中海盛荣房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发经营	100		直接设立
杭州中海襄晟房地产有限公司	杭州	杭州	房地产开发经营	100		直接设立
沈阳中海海嘉房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发经营		100	直接设立
昆明海嘉房地产开发有限公司	昆明	昆明	房地产开发经营		60	直接设立
重庆金嘉海房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发经营		51	不构成业务合并
雄安中海发展有限公司	北京	北京	房地产投资	100		直接设立
北京中海宏业房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营		100	直接设立
北京中海兴达房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营		100	直接设立
昆明海祥房地产开发有限公司	昆明	昆明	房地产开发经营	100		直接设立
青岛中海海新置业有限公司	青岛	青岛	房地产开发经营	100		直接设立
乌鲁木齐中海海润房地产有限公司	新疆	新疆	房地产开发经营	100		直接设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
长沙中海融城房地产开发有限公司	长沙	长沙	房地产开发经营	100		直接设立
北京中海兴盛房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营		100	直接设立
福州富乐居装饰工程有限公司	福州	福州	建筑装饰		100	直接设立
南京海嘉房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发经营	100		直接设立
南昌海欣房地产开发有限公司	南昌	南昌	房地产开发经营	100		直接设立
南昌中海豪轩地产有限公司	南昌	南昌	房地产开发经营	100		直接设立
上海海升环盛房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发经营	70		直接设立
杭州中海海创房地产有限公司	杭州	杭州	房地产开发经营	100		直接设立
宁波中海海庭房地产有限公司	宁波	宁波	房地产开发经营		100	直接设立
济南中海华山置业有限公司	济南	济南	房地产开发经营	100		直接设立
长春海瀛房地产开发有限公司	长春	长春	房地产开发经营	100		直接设立
北京中海全盛房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营		100	直接设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
武汉华讯产城科技有限公司	武汉	武汉	计算机软硬件、通讯产品的技术开发		99	直接设立
大连鼎鑫嘉业房地产开发有限公司	大连	大连	房地产开发经营	100		直接设立
哈尔滨中海海盛房地产开发有限公司	哈尔滨	哈尔滨	房地产开发经营	100		直接设立
哈尔滨中海龙誉房地产开发有限公司	哈尔滨	哈尔滨	房地产开发经营	100		直接设立
北京金安兴业房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	80		直接设立
烟台海创佳兴地产有限公司	烟台	烟台	房地产开发经营	100		直接设立
福州海建地产有限公司	福州	福州	房地产开发经营		50	直接设立
武汉中海鼎荣房地产有限公司	武汉	武汉	房地产开发经营	100		直接设立
北京中海盈达房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营		100	直接设立
广州中海海志房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发经营		100	直接设立
广州中海海懿房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发经营		100	直接设立
佛山市顺德中海嘉森房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产开发经营	100		直接设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
宁波中海海棠房地产有限公司	宁波	宁波	房地产开发经营		100	直接设立
杭州中海启晖房地产有限公司	杭州	杭州	房地产开发经营		100	直接设立
沈阳市中海海盛房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发经营	100		直接设立
大连鼎泰嘉益房地产有限公司	大连	大连	房地产开发经营	100		直接设立
石家庄中海房地产开发有限公司	雄安	雄安	房地产开发经营	100		直接设立
大连鼎泰晟兴房地产有限公司	大连	大连	房地产开发经营		100	直接设立
北京中海鑫海房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营		100	直接设立
长沙润洋置业有限公司	长沙	长沙	房地产开发经营		100	直接设立
深圳市中海启明房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发经营	100		直接设立
深圳市中海瑞和投资有限公司	深圳	深圳	实业投资	100		直接设立
深圳市中海启华房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发经营	100		直接设立
广州中海盛安房地产开发有	广州	广州	房地产开发经营		100	直接设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
限公司						
宁波中海海源房地产有限公司	宁波	宁波	房地产开发经营		100	直接设立
武汉海泽房地产有限公司	武汉	武汉	房地产开发经营		100	直接设立
武汉海讯产城企业管理有限公司	武汉	武汉	计算机软硬件、通讯产品的技术开发		100	直接设立
武汉中海海耀房地产有限公司	武汉	武汉	房地产开发经营		100	直接设立
长春海烨房地产开发有限公司	长春	长春	房地产开发经营		100	直接设立
上海海汇房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发经营		100	直接设立
哈尔滨海铧房地产开发有限公司	哈尔滨	哈尔滨	房地产开发经营	100		直接设立
郑州海旭房地产开发有限公司	郑州	郑州	房地产开发经营		100	直接设立
北京鑫安兴业房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营		100	直接设立
石家庄中海盈安房地产开发有限公司	石家庄	石家庄	房地产开发经营		100	直接设立
上海佳桦房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发经营		100	直接设立
佛山中海盛和	佛山	佛山	房地产开发经营		100	直接设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
房地产开发有限公司						
北京中开盈泰房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营		80	直接设立
太原中海景昌房地产开发有限公司	太原	太原	房地产开发经营		100	直接设立
太原中海凯源房地产开发有限公司	太原	太原	房地产开发经营		100	直接设立
中工建设工程管理(天津)有限公司	天津	天津	房地产开发经营		100	直接设立
长沙润湖置业开发有限公司	长沙	长沙	房地产开发经营		100	直接设立
长沙润湘置业开发有限公司	长沙	长沙	房地产开发经营		100	直接设立
沈阳中海福华房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发经营		100	直接设立
大连鼎泰港隆房地产有限公司	大连	大连	房地产开发经营		100	直接设立
深圳海智创科技有限公司	深圳	深圳	房地产开发经营	100		直接设立
广州中海盛合房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发经营		100	直接设立
南京海方房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发经营		100	直接设立
宁波中海海汇房地产有限公	宁波	宁波	房地产开发经营		100	直接设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
司						
长春海耀房地产开发有限公司	长春	长春	房地产开发经营		100	直接设立
沈阳中海海悦房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发经营		100	直接设立
北京中海盈顺房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营		100	直接设立
北京中海亦庄智慧置业有限公司	北京	北京	房地产开发经营		100	直接设立
武汉中海海盛房地产有限公司	武汉	武汉	房地产开发经营	100		直接设立
中海嘉卓(成都)房地产开发有限公司	成都	成都	房地产开发经营		100	直接设立
深圳领潮供应链管理有限公司	深圳其他	深圳其他	房地产开发经营	100		直接设立
北京海泽建设工程管理有限公司	北京	北京	房地产开发经营		100	直接设立
东莞市中海嘉睿房地产开发有限公司	东莞	东莞	房地产开发经营		100	直接设立
东莞市中海嘉鑫房地产开发有限公司	东莞	东莞	房地产开发经营		100	直接设立
东莞市中海嘉桦房地产开发有限公司	东莞	东莞	房地产开发经营		100	直接设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
西安鼎盛东越置业有限公司	西安	西安	房地产开发经营	50		直接设立
南京海旭房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发经营	100		直接设立
中海海澄（无锡）房地产有限公司	无锡	无锡	房地产开发经营		100	直接设立
昆明海潮房地产开发有限公司	昆明	昆明	房地产开发经营		100	直接设立
济南中海豪峰房地产开发有限公司	济南	济南	房地产开发经营		100	直接设立
济南中海兴业投资有限公司	济南	济南	房地产开发经营		100	直接设立
哈尔滨海乾房地产开发有限公司	哈尔滨	哈尔滨	房地产开发经营		100	直接设立
大连鼎泰海通房地产有限公司	大连	大连	房地产开发经营		100	直接设立
沈阳中海海顺房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发经营		100	直接设立
石家庄中海新石房地产开发有限公司	石家庄	石家庄	房地产开发经营		100	直接设立

2、 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东持股比例（%）	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
重庆金嘉海房地产开发有限公司	51.00	117,194,395.25	-	100,806,247.68
昆明海嘉房地产开发有限公司	60.00	260,937,473.04	-	762,805,623.13
中海地产(沈阳)有限公司	51.00	586,898,503.82	-	2,059,612,785.18
上海海升环盛房地产开发有限公司	70.00	1,164,049,037.58	-	496,114,022.25
北京金安兴业房地产开发有限公司	80.00	298,562,026.16	-	90,836,697.05
新疆中海地产有限公司	60.00	168,757,482.27	-	404,348,318.61
长沙中海梅溪房地产开发有限公司	95.00	385,850,523.17	-	24,616,452.66
福州海建地产有限公司	50.00	192,520,340.98	-	442,059,872.45

3、 重要非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	期末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
重庆金嘉海房地产开发有限公司	688,025,949.33	219,084.89	688,245,034.22	480,003,658.12	2,514,340.02	482,517,998.14
昆明海嘉房地产开发有限公司	2,421,578,605.54	270,641.64	2,421,849,247.18	514,835,189.36	-	514,835,189.36
中海地产(沈阳)有限公司	15,068,019,790.99	770,723,116.69	15,838,742,907.68	11,635,451,509.35	-	11,635,451,509.35
上海海升环盛房地产开发有限公司	19,263,884,517.35	688,589,270.24	19,952,473,787.59	17,092,721,515.65	1,206,038,864.44	18,298,760,380.09
北京金安兴业房地产开发有限公司	12,756,017,225.35	457,848.84	12,756,475,074.19	12,214,274,626.79	88,016,962.13	12,302,291,588.92
新疆中海地产有限公司	3,058,946,167.27	29,688,013.66	3,088,634,180.93	2,077,763,384.41	-	2,077,763,384.41
长沙中海梅溪房地产开发有限公司	1,948,729,764.84	97,903,113.62	2,046,632,878.46	1,554,303,825.31	-	1,554,303,825.31
福州海建地产有限公司	1,335,504,861.51	25,508,080.46	1,361,012,941.97	476,893,197.07	-	476,893,197.07

（续）

子公司名称	上年年末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
重庆金嘉海房地产开发有限公司	2,022,901,651.13	15,015,332.21	2,037,916,983.34	2,061,982,879.12	-	2,061,982,879.12
昆明海嘉房地产开发有限公司	3,939,274,810.67	9,178,491.64	3,948,453,302.31	2,476,335,032.89	-	2,476,335,032.89
中海地产(沈阳)有限公司	15,577,574,314.77	695,854,661.87	16,273,428,976.64	13,220,918,958.35	-	13,220,918,958.35
上海海升环盛房地产开发有限公司	13,453,938,853.68	16,734,709.36	13,470,673,563.04	12,943,248,012.47	536,639,339.62	13,479,887,352.09
北京金安兴业房地产开发有限公司	6,589,568,658.22	6,339,682.48	6,595,908,340.70	6,512,882,282.77	2,045,105.35	6,514,927,388.12
新疆中海地产有限公司	3,052,315,720.03	29,999,879.14	3,082,315,599.17	2,282,707,273.11	70,000,000.00	2,352,707,273.11
长沙中海梅溪房地产开发有限公司	2,380,204,587.83	24,399,567.88	2,404,604,155.71	2,318,433,548.01	-	2,318,433,548.01
福州海建地产有限公司	1,277,578,192.74	306,932.16	1,277,885,124.90	778,806,061.96	-	778,806,061.96

子公司名称	本期金额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
重庆金嘉海房地产开发有限公司	1,603,005,483.82	229,792,931.86	229,792,931.86	309,958,759.58
昆明海嘉房地产开发有限公司	3,138,755,896.33	434,895,788.40	434,895,788.40	1,233,999,271.63
中海地产(沈阳)有限公司	3,972,595,808.62	1,150,781,380.04	1,150,781,380.04	-640,701,234.88
上海海升环盛房地产开发有限公司	8,537,787,878.91	1,662,927,196.55	1,662,927,196.55	8,515,338,000.48
北京金安兴业房地产开发有限公司	2,088,149,713.00	373,202,532.69	373,202,532.69	531,979,572.63
新疆中海地产有限公司	1,608,588,550.27	281,262,470.46	281,262,470.46	59,607,353.95
长沙中海梅溪房地产开发有限公司	1,546,631,000.69	406,158,445.45	406,158,445.45	-269,991,001.90
福州海建地产有限公司	1,864,541,132.11	385,040,681.96	385,040,681.96	89,492,380.69

（续）

子公司名称	上期金额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
重庆金嘉海房地产开发有限公司		-24,214,636.90	-24,214,636.90	-216,228,988.15
昆明海嘉房地产开发有限公司		-22,870,570.33	-22,870,570.33	480,764,157.14
中海地产(沈阳)有限公司		1,113,674,248.19	1,113,674,248.19	-182,184,911.75
上海海升环盛房地产开发有限公司		-18,490,879.47	-18,490,879.47	170,638,649.00
北京金安兴业房地产开发有限公司		-19,019,047.42	-19,019,047.42	1,240,188,138.90
新疆中海地产有限公司		517,318,622.16	517,318,622.16	547,866,531.91
长沙中海梅溪房地产开发有限公司		24,526,390.85	24,526,390.85	156,257,185.82
福州海建地产有限公司		-920,796.46	-920,796.46	-413,476,661.61

(二) 在合营安排或联营企业中的权益

1、 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法	对本公司活动是否具有战略性
				直接	间接		
北京南悦房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营		35.00	权益法	是
北京海盈房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营		33.00	权益法	是
济南泰晖房地产开发有限公司	济南	济南	房地产开发经营		33.00	权益法	是
西安合汇兴尚置业有限公司	西安	西安	房地产开发经营	50.00		权益法	是
金茂投资(长沙)有限公司	长沙	长沙	实业投资、房地产开发、经营		20.00	权益法	是

2、 重要的合营企业和联营企业的主要财务信息

项目	期末余额/本期金额				
	北京南悦房地产开发有限公司	北京海盈房地产开发有限公司	济南泰晖房地产开发有限公司	西安合汇兴尚置业有限公司	金茂投资(长沙)有限公司
流动资产	4,991,368,712.23	1,554,360,919.82	3,485,029,562.98	1,376,142,368.86	2,239,544,775.16
其中：现金和现金等价物	333,564,018.80	24,530,453.46	810,903,540.80	701,459,020.84	1,917,580,367.02
非流动资产	81,966.99	57,271.67	49,587,722.65	230,013.42	3,186,801,152.40
资产合计	4,991,450,679.22	1,554,418,191.49	3,534,617,285.63	1,376,372,382.28	5,426,345,927.56

项目	期末余额/本期金额				
	北京南悦房地产开发有限公司	北京海盈房地产开发有限公司	济南泰晖房地产开发有限公司	西安合汇兴尚置业有限公司	金茂投资(长沙)有限公司
流动负债	2,364,665,235.15	671,016,973.40	2,331,053,676.83	1,283,359,598.10	431,695,078.14
非流动负债	441,308,983.72	17,398,478.58		-	7,298,353.51
负债合计	2,805,974,218.87	688,415,451.98	2,331,053,676.83	1,283,359,598.10	438,993,431.65
少数股东权益					
归属于母公司股东权益合计	2,185,476,460.35	866,002,739.51	1,203,563,608.80	93,012,784.18	4,987,352,495.91
按持股比例计算的净资产份额	764,916,761.12	285,780,904.04	397,175,990.90	46,506,392.09	997,470,499.18
调整事项					
—商誉					
—内部交易未实现利润					
—其他					
对合营企业权益投资的账面价值	764,916,761.12	285,780,904.04	397,175,990.90	46,506,392.09	997,470,499.18
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值					

项目	期末余额/本期金额				
	北京南悦房地产开发有限公司	北京海盈房地产开发有限公司	济南泰晖房地产开发有限公司	西安合汇兴尚置业有限公司	金茂投资(长沙)有限公司
营业收入	1,325,137,961.47	-105,570,120.18	1,067,743,613.21	214,977,948.97	4,238,976,230.46
财务费用	-6,939,269.88	-7,169.23	-5,670,747.46	-1,954,767.87	-9,729,273.74
所得税费用	28,492,153.45	-659,758.93	-13,062,729.68	853,234.90	576,687,077.18
净利润	102,813,213.46	-1,979,276.78	-39,188,189.03	2,559,704.70	1,730,061,231.55
终止经营的净利润					
其他综合收益					
综合收益总额	102,813,213.46	-1,979,276.78	-39,188,189.03	2,559,704.70	1,730,061,231.55
本期收到的来自合营企业的股利				291,235,085.93	140,983,738.31

（续）

项目	上年年末余额/上期金额				
	北京南悦房地产开发有限公司	北京海盈房地产开发有限公司	济南泰晖房地产开发有限公司	西安合汇兴尚置业有限公司	金茂投资(长沙)有限公司
流动资产	5,873,863,515.60	1,646,490,167.54	2,961,234,937.24	1,571,197,171.78	2,726,590,286.66
其中：现金和现金等价物	571,797,481.90	173,099,508.18	521,311,752.67	141,133,353.46	
非流动资产	112,993.51	78,386.75	41,673,821.86	49,558.84	2,314,440,193.22
资产合计	5,873,976,509.11	1,646,568,554.29	3,002,908,759.10	1,571,246,730.62	5,041,030,479.88
流动负债	3,522,569,194.79	571,671,345.22	1,760,156,961.27	898,323,479.27	320,764,492.76
非流动负债	268,744,067.43	210,873,746.34			8,056,031.23
负债合计	3,791,313,262.22	782,545,091.56	1,760,156,961.27	898,323,479.27	328,820,523.99
少数股东权益					
归属于母公司股东权益合计	2,082,663,246.89	864,023,462.73	1,242,751,797.83	672,923,251.35	4,712,209,955.89
按持股比例计算的净资产份额	728,932,136.41	285,127,742.70	410,108,093.28	336,461,625.67	942,441,991.18
调整事项					
—商誉					
—内部交易未实现利润					

项目	上年年末余额/上期金额				
	北京南悦房地产开发有限公司	北京海盈房地产开发有限公司	济南泰晖房地产开发有限公司	西安合汇兴尚置业有限公司	金茂投资(长沙)有限公司
—其他					
对合营企业权益投资的账面价值	728,932,136.41	285,127,742.70	410,108,093.28	336,461,625.67	942,441,991.17
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值					
营业收入		1,331,070,118.35	1,070,577.64	2,921,783,967.89	2,080,974,082.26
财务费用	-6,060,300.84	-3,456,651.13	-3,415,446.83	-633,706.06	16,990,162.33
所得税费用		21,341,154.25	-11,647,197.02	240,583,357.85	295,053,896.86
净利润	-8,759,882.35	80,996,196.08	-39,338,779.01	721,750,073.54	885,161,690.58
终止经营的净利润					
其他综合收益					
综合收益总额	-8,759,882.35	80,996,196.08	-39,338,779.01	721,750,073.54	885,161,690.58
本期收到的来自合营企业的股利					293,403,039.70

3、 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

	期末余额/本期金额	上年年末余额/上期金额
投资账面价值合计	3,388,224,837.17	2,289,337,786.08
下列各项按持股比例计算的合计数		
—净利润	1,225,405,391.48	-24,652,588.98
—其他综合收益	84,714,973.61	
—综合收益总额	1,310,120,365.09	-24,652,588.98

八、 与金融工具相关的风险

本公司在经营过程中面临各种金融风险：信用风险、市场风险和流动性风险。集团已制定风险管理政策以辨别和分析本集团所面临的风险，并采用下列金融管理政策和实务控制这些风险，以降低其对本集团财务表现的潜在不利影响。

(一) 信用风险

信用风险是指金融工具的一方不履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

本公司的信用风险主要来自货币资金、应收账款、其他应收款和其他流动资产。上述资产的账面价值即为本集团面临与金融资产相关的最大信用风险敞口。管理层已制定适当的信用政策，并且不断监察这些信用风险的敞口。

本公司持有的货币资金，主要存放于商业银行等金融机构，管理层认为这些商业银行具备较高信誉和资产状况，存在较低的信用风险。

应收账款方面，由于本公司通常在转移房屋产权时已从购买人处取得全部款项，因此信用风险较小。本公司制定政策以确保购买人有足够的经济实力并已支付适当比例的首付款。本公司亦制定了其他监控程序以确保为收回逾期债务采取了跟进措施。本公司尚未发生大额应收账款逾期的情况。

本公司持续监测联营及合营企业的资产状况、项目进展与经营情况，以确保款项的可收回性。

应收第三方的其他应收款主要包括押金、保证金以及代垫款等项目，本公司基于历史结算记录和过往经验，定期对其他应收款款的可收回性进行个别方式评估。

于资产负债表日，本公司的前五大应收对象的应收款项占本公司其他应收款总额28.66%(2019 年：10.09%)。

(二) 流动性风险

管理流动风险时，本公司保持管理层认为充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本公司经营需要，并降低现金流量波动的影响。本公司管理层对银行借款和应付债券(中票)的使用情况进行监控并确保遵守借款协议或债券(中票)发行公告。

本公司的政策是定期检查当前和预期的资金流动性需求，以及是否符合借款合同的规定，以确保公司维持充裕的现金储备，同时获得主要金融机构承诺提供足够的备用资金，以满足长短期的流动资金需求。

项目	期末余额					
	1 年以内	1-2 年	2-3 年	3-5 年	5 年以上	合计
短期借款	900,000,000.00					900,000,000.00
应付账款	40,490,927,809.21					40,490,927,809.21
其他应付款	132,022,470,795.72					132,022,470,795.72
长期借款（含一年内到期）	9,538,951,920.27	27,807,764,339.00	19,691,389,816.92	12,653,866,864.44	1,695,000,000.00	71,386,972,940.63
应付债券（含一年内到期）	15,903,716,000.00		3,900,000,000.00	2,000,000,000.00	8,799,890,000.00	30,603,606,000.00
合计	198,856,066,525.20	27,807,764,339.00	23,591,389,816.92	14,653,866,864.44	10,494,890,000.00	275,403,977,545.56

项目	上年年末余额					
	1 年以内	1-2 年	2-3 年	3-5 年	5 年以上	合计
短期借款	2,418,522,400.61					2,418,522,400.61
应付账款	26,956,755,193.97					26,956,755,193.97
其他应付款	120,343,123,301.74					120,343,123,301.74
长期借款（含一年内到期）	8,955,138,400.00	8,167,303,105.35		26,920,442,964.42	1,721,493,333.33	45,764,377,803.10
应付债券（含一年内到期）		15,903,716,000.00	1,000,000,000.00		3,500,000,000.00	20,403,716,000.00
合计	158,673,539,296.32	24,071,019,105.35	1,000,000,000.00	26,920,442,964.42	5,221,493,333.33	215,886,494,699.42

说明：以上应付债券到期日未考虑发行人赎回选择权和投资者回售选择权的实际执行可能性。

(三) 市场风险

利率风险

本公司面临的利率风险主要来源于借款，按浮动利率获得的借款使本公司面临现金流量利率风险。 本公司于 2020 年 12 月 31 日持有的计息金融工具如下:

	2020 年	
	实际利率	金额（万元）
应付债券	2.50%~5.60%	1,469,989.00
短期借款	3.60%~3.70%	90,000.00
合计		1,559,989.00
借款	基于 Libor、Hibor、央行同期贷款利率的浮动利率	5,781,852.29
合计		5,781,852.29

敏感性分析：

假定其他因素不变，按截止 2020 年 12 月 31 日借款，利率每上升 50 个基点将会导致公司净利润以及股东权益减少约人民币 21,681.95 万元。

对于本公司在资产负债表日持有的、利率风险影响其现金流量的浮动利率非衍生工具，上述敏感性分析中本公司的净利润及股东权益项目的影响是按上述利率变动对年度估算的利息费用的影响。2019 年的分析基于同样的假设和方法。

上述敏感性分析假定在资产负债表日已发生利率变动，并且已应用于本公司所有按浮动利率获得的借款。

九、 公允价值的披露

公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次：

第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

公允价值计量结果所属的层次，由对公允价值计量整体而言具有重要意义的输入值所属的最低层次决定。

(一) 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
◆投资性房地产			71,358,000,000.00	71,358,000,000.00
1.出租用的土地使用权及建筑物			71,358,000,000.00	71,358,000,000.00
持续以公允价值计量的资产总额			71,358,000,000.00	71,358,000,000.00

(二) 持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

投资性房地产持续以第三层次公允价值计量，(香港) 戴德梁行(Cushman & Wakefield Limited) 以相应地区房产市场价值为依据评估，并出具“Valuation Report No.F21-000466-01、F21-000466-05”估价报告。

投资性房地产为持续第三层次公允价值计量的出租建筑物，本公司采用的估值技术主要为：收益法和市场比较法。对于主要以出租方式经营的物业，采用收益法，考虑现有租约的资本化收入及物业权益的回收潜力，或采用市场比较法参考市场上可获得的可比销售价格。

公司评估的部分房地产与相关方签有长期租约，因此根据评估对象的特点以及估价目的，对该部分房地产采用收益法进行评估。公司评估相关投资性房地产时所采用的评估方法与前期采用的评估方法保持一致。

十、 关联方及关联交易

(一) 本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)
中国海外兴业有限公司	香港	投资	HKD5000 万元	100.00	100.00

本公司的母公司情况的说明：本公司的母公司为中国海外兴业有限公司。中国海外发展有限公司（00688.HK）间接持有中国海外兴业有限公司 100%的股权，为本公司间接控股股东，中国海外发展有限公司为中国建筑集团有限公司控股子公司。

本公司最终控制方是：国务院国有资产监督管理委员会。

(二) 本公司的子公司情况

本公司子公司的情况详见本附注“七、在其他主体中的权益”。

(三) 本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营或联营企业详见本附注“七、在其他主体中的权益”。

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下：

合营或联营企业名称	与本公司关系
武汉荣业房地产有限公司	本公司合营企业
上海海创房地产有限公司	本公司合营企业
华润置地(太原)发展有限公司	本公司合营企业
苏州依湖置业有限公司	本公司合营企业
北京金良兴业房地产开发有限公司	本公司合营企业
宁波茶亭置业有限公司	本公司合营企业
长沙禧荣置业有限公司	本公司合营企业
北京融筑房地产开发有限公司	本公司合营企业
上海金海伊上房地产开发有限公司	本公司合营企业
中海地产(杭州)有限公司	本公司合营企业
上海中海广逸房地产开发有限公司	子公司之联营企业
广州穗海置业有限公司	本公司合营企业
天津豪达房地产开发有限公司	子公司之联营企业
广州增城区润昱置业有限公司	本公司合营企业
厦门市雍景湾房地产有限公司	本公司合营企业
青岛茂景置业有限公司	本公司合营企业
青岛方虔置业有限公司	本公司合营企业
青岛方跃置业有限公司	本公司合营企业
青岛方川置业有限公司	本公司合营企业
青岛方辉置业有限公司	本公司合营企业

合营或联营企业名称	与本公司关系
青岛方辰置业有限公司	本公司合营企业
青岛方腾置业有限公司	本公司合营企业
青岛腾茂置业有限公司	本公司合营企业
青岛松茂置业有限公司	本公司合营企业
青岛材茂置业有限公司	本公司合营企业
广州绿嵘房地产开发有限公司	子公司之联营企业
广州碧臻房地产开发有限公司	子公司之联营企业
北京正德丰泽房地产开发有限公司	子公司之联营企业
漳州市滨北置业有限公司	公司合营企业
成都锦府中建房地产开发有限公司	子公司之合营企业
桐乡市豪礼企业管理有限公司	子公司之合营企业
深圳市海清置业发展有限公司	本公司合营企业
西安鼎盛东越置业有限公司	本公司合营企业
西安嘉润荣成置业有限公司	本公司合营企业
成都锦城中建地产开发有限公司	子公司之合营企业
华润置地（太原）发展有限公司	本公司合营企业
青岛德茂置业有限公司	本公司合营企业
青岛茂坚置业有限公司	本公司合营企业
青岛茂章置业有限公司	本公司合营企业
中海地产（杭州）有限公司	本公司合营企业
广州碧森房地产开发有限公司	子公司联营企业
北京辉广企业管理有限公司	子公司联营企业
金茂投资（长沙）有限公司	子公司联营企业
杭州添智投资有限公司	子公司联营企业
河北雄安市民服务中心有限公司	本公司联营企业
中海海嘉（威海）地产有限公司	子公司联营企业
鄂州中建宝来房地产有限公司	本公司合营企业
武汉泰运房地产有限公司	本公司合营企业
云南中海城投房地产开发有限公司	本公司合营企业
无锡中海太湖新城置业有限公司	本公司合营企业

(四) 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
Hainan Ruler Limited	母公司直接股东
济南中海东城房地产开发有限公司	实际控制人的合营企业
杭州世茂世盈房地产开发有限公司	实际控制人的合营企业
重庆嘉江房地产开发有限公司	实际控制人的合营企业
重庆嘉益房地产开发有限公司	实际控制人的合营企业
山东中海华创地产有限公司	实际控制人的合营企业
海墅房地产开发（杭州）有限公司	实际控制人的合营企业
天津赢超房地产开发有限公司	实际控制人的合营企业
上海佳晟房地产开发有限公司	实际控制人的联营企业
苏州木渎中新置地有限公司	实际控制人的联营企业
广州利合房地产开发有限公司	实际控制人的联营企业
北京中海华艺城市规划设计有限公司	同受同一最终控制方控制
北京中海物业管理有限公司	同受同一最终控制方控制
北京中建物业管理有限公司西安分公司	同受同一最终控制方控制
北京中建智能建筑系统集成有限公司	同受同一最终控制方控制
成都中海物业管理有限公司昆明分公司	同受同一最终控制方控制
广逸房地产开发（珠海）有限公司	同受同一最终控制方控制
广州荔安房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
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
鹤山天山金属材料制品有限公司	同受同一最终控制方控制
华润置地（石家庄）有限公司	同受同一最终控制方控制
济南中海物业管理有限公司	同受同一最终控制方控制
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
南京海欣房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
深圳市华壹装饰科技设计工程有限公司	同受同一最终控制方控制
深圳市兴海物联科技有限公司	同受同一最终控制方控制
深圳市中海凯骊酒店有限公司	同受同一最终控制方控制
深圳中海建筑有限公司	同受同一最终控制方控制
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
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

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
云南中建西部建设有限公司	同受同一最终控制方控制
长春中海物业管理有限公司沈阳分公司	同受同一最终控制方控制
郑州中建健湖置业有限公司	同受同一最终控制方控制
中国建筑第八工程局有限公司	同受同一最终控制方控制
中国建筑第二工程局有限公司	同受同一最终控制方控制
中国建筑第六工程局有限公司	同受同一最终控制方控制
中国建筑第七工程局有限公司	同受同一最终控制方控制
中国建筑第四工程局有限公司	同受同一最终控制方控制
中国建筑第五工程局有限公司	同受同一最终控制方控制
中国建筑东北设计研究院有限公司	同受同一最终控制方控制
中国建筑上海设计研究院有限公司	同受同一最终控制方控制
中国建筑西北设计研究院有限公司	同受同一最终控制方控制
中国建筑西南勘察设计研究院有限公司	同受同一最终控制方控制
中国建筑一局（集团）有限公司	同受同一最终控制方控制
中国中建设计集团有限公司	同受同一最终控制方控制
中海（万宁）房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
中海发展（苏州）有限公司	同受同一最终控制方控制
中海监理有限公司	同受同一最终控制方控制
中海建筑有限公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理有限公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理有限公司北京中海大厦分公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理有限公司佛山分公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理有限公司哈尔滨分公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理有限公司杭州分公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理有限公司济南分公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理有限公司昆明分公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理有限公司辽宁分公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理有限公司南昌分公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理有限公司顺德分公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理有限公司无锡分公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理有限公司武汉分公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理有限公司烟台分公司	同受同一最终控制方控制

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
中海物业管理有限公司长春分公司	同受同一最终控制方控制
中海物业华庭管理处	同受同一最终控制方控制
中海兴隆深圳地产有限公司	同受同一最终控制方控制
中海兴业（成都）发展有限公司	同受同一最终控制方控制
中海置业（天津）有限公司	同受同一最终控制方控制
中建八局第三建设有限公司	同受同一最终控制方控制
中建不二幕墙装饰有限公司	同受同一最终控制方控制
中建-大成建筑有限责任公司	同受同一最终控制方控制
中建东设岩土工程有限公司	同受同一最终控制方控制
中建二局安装工程有限公司	同受同一最终控制方控制
中建二局第三建筑工程有限公司	同受同一最终控制方控制
中建二局第三建筑工程有限公司武汉分公司	同受同一最终控制方控制
中建二局第一建筑工程有限公司	同受同一最终控制方控制
中建二局装饰工程有限公司	同受同一最终控制方控制
中建方程投资发展集团有限公司	同受同一最终控制方控制
中建国际建设有限公司济南分公司	同受同一最终控制方控制
中建海峡建设发展有限公司	同受同一最终控制方控制
中建科技（北京）有限公司	同受同一最终控制方控制
中建科技有限公司	同受同一最终控制方控制
中建铝新材料成都有限公司	同受同一最终控制方控制
中建幕墙有限公司	同受同一最终控制方控制
中建七局第四建筑有限公司	同受同一最终控制方控制
中建七局第一建筑有限公司	同受同一最终控制方控制
中建蓉成建材成都有限公司	同受同一最终控制方控制
中建三局第二建设工程有限责任公司	同受同一最终控制方控制
中建三局第一建设工程有限公司	同受同一最终控制方控制
中建三局第一建设工程有限责任公司	同受同一最终控制方控制
中建三局集团有限公司	同受同一最终控制方控制
中建四局第一建筑工程有限公司	同受同一最终控制方控制
中建四局建设发展有限公司	同受同一最终控制方控制
中建五局三公司长沙分公司	同受同一最终控制方控制
中建新疆安装工程有限公司	同受同一最终控制方控制

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
中建新疆建工集团第二建筑工程有限公司	同受同一最终控制方控制
中建新疆建工集团第五建筑工程有限公司	同受同一最终控制方控制
中建新疆建工集团第一建筑工程有限公司	同受同一最终控制方控制
中建一局集团安装工程有限公司	同受同一最终控制方控制
中建一局集团建设发展有限公司	同受同一最终控制方控制
中信房地产集团有限公司	同受同一最终控制方控制
中信建筑设计研究总院有限公司	同受同一最终控制方控制
北京中信新城逸海房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
成都信勤置业有限公司	同受同一最终控制方控制
成都信蜀投资有限公司	同受同一最终控制方控制
成都信新置业有限公司	同受同一最终控制方控制
大连鼎泰锦城房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
大连中信海港投资有限公司	同受同一最终控制方控制
东莞市嘉锦房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
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
广州荔璟房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
广州荔骏房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
广州荔旭房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
贵阳中海房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
哈尔滨中海地产有限公司	同受同一最终控制方控制
海创福业（烟台）地产有限公司	同受同一最终控制方控制
海创佳业（烟台）地产有限公司	同受同一最终控制方控制
海口中海兴业房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
济南泰晖房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
南京海润房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
南京海泽房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
青岛博莱置业有限公司	同受同一最终控制方控制
青岛市联恒地产有限公司	同受同一最终控制方控制
青岛市联明地产有限公司	同受同一最终控制方控制
青岛中海海岸置业有限公司	同受同一最终控制方控制
上海老西门新苑置业有限公司	同受同一最终控制方控制
深圳市海清置业发展有限公司	同受同一最终控制方控制

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
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
苏州中海海隆房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
苏州竹辉兴业有限公司	同受同一最终控制方控制
太原冠泽置业有限公司	同受同一最终控制方控制
天津中海海豪地产有限公司	同受同一最终控制方控制
天津中海海顺地产有限公司	同受同一最终控制方控制
万宁金信发展有限公司	同受同一最终控制方控制
万宁仁和发展有限公司	同受同一最终控制方控制
乌鲁木齐海新展房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
西安中海东诚置业有限公司	同受同一最终控制方控制
西安中海长兴房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
烟台中海福昌地产有限公司	同受同一最终控制方控制
郑州海嘉房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
郑州海如房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
郑州海盈房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
中海地产（无锡）有限公司	同受同一最终控制方控制
中海地产（珠海）有限公司	同受同一最终控制方控制
中海海盛（烟台）地产有限公司	同受同一最终控制方控制
中海佳锦房地产开发成都有限公司	同受同一最终控制方控制
中海佳蓉成都房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
中海嘉泓（成都）房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
中海仁信（万宁）房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
中海兴隆（陕西）房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
中海振兴（成都）物业发展有限公司	同受同一最终控制方控制
中建八局第四建设有限公司	同受同一最终控制方控制
中建六局建设发展有限公司	同受同一最终控制方控制
中建新疆建工集团第三建设工程有限公司	同受同一最终控制方控制
中信保利达地产（天津）有限公司	同受同一最终控制方控制
重庆海跃置业有限公司	同受同一最终控制方控制
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
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
中建国际股份有限公司	同受同一最终控制方控制

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
中国建筑股份有限公司	同受同一最终控制方控制
中建北方建设投资有限公司	同受同一最终控制方控制
中建安装集团有限公司	同受同一最终控制方控制
中建钢构有限公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理有限公司北京中海置业大厦分公司	同受同一最终控制方控制
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
合肥中海物流科技有限公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理有限公司大连分公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理有限公司沈阳中海国际中心大厦分公司	同受同一最终控制方控制
深圳市中海教育咨询管理有限公司	同受同一最终控制方控制
佛山市嘉创置业有限公司	同受同一最终控制方控制
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
珠海市永福通房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
中建方程投资发展集团有限公司	同受同一最终控制方控制
深圳市盛钧投资管理有限公司	同受同一最终控制方控制
中海深圳房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
济南中海地产公司	同受同一最终控制方控制
广州中海地产有限公司	同受同一最终控制方控制
中海兴隆深圳有限公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理有限公司中海国际中心大厦分公司	同受同一最终控制方控制
北京海望商业发展有限公司	同受同一最终控制方控制
大连中海教育咨询有限公司	同受同一最终控制方控制
东莞市嘉房房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
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
佛山海映商业管理有限公司	同受同一最终控制方控制
佛山中海金沙水岸房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
赣州中海地产有限公司	同受同一最终控制方控制
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
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
湖南省中海置业开发有限公司	同受同一最终控制方控制
湖南省中信控股有限公司	同受同一最终控制方控制
吉林市中海宏洋房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
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
南京海高房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
南京海欣房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
南京海颐房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
宁波中海创城有限公司	同受同一最终控制方控制
青岛中海华业房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
上海锦港房地产发展有限公司	同受同一最终控制方控制
上海中海海华房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
上海珠街阁房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
深圳市云龙城投资发展有限公司	同受同一最终控制方控制
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
深圳市中海养老管理有限公司	同受同一最终控制方控制
天津中海海盛地产有限公司	同受同一最终控制方控制
万宁仁和发展有限公司万宁分公司	同受同一最终控制方控制
潍坊中海兴业房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
武汉中海鼎业房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
西安中海誉高置业有限公司	同受同一最终控制方控制
长沙中海兴业房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
中國海外宏洋集團有限公司	同受同一最终控制方控制
中國海外興業有限公司	同受同一最终控制方控制
中國建築國際集團有限公司	同受同一最终控制方控制
中海（兴业）成都发展有限公司	同受同一最终控制方控制
中海地产（佛山）有限公司	同受同一最终控制方控制
中海地产（杭州）有限公司	同受同一最终控制方控制
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
中海地产（苏州）有限公司	同受同一最终控制方控制
中海鼎业（西安）房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
中海发展（广州）有限公司	同受同一最终控制方控制
中海发展（上海）有限公司	同受同一最终控制方控制
中海海嘉（威海）地产有限公司	同受同一最终控制方控制
中海华南（深圳）有限公司	同受同一最终控制方控制
中海南航建设开发有限公司	同受同一最终控制方控制

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
中海商业发展（深圳）有限公司	同受同一最终控制方控制
中海深圳地产投资有限公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理有限公司南京分公司	同受同一最终控制方控制
中海信和（成都）物业发展有限公司	同受同一最终控制方控制
中海兴耀（西安）房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
中海兴业（西安）有限公司	同受同一最终控制方控制
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
中海淄博置业有限公司	同受同一最终控制方控制
中信保利达地产（佛山）有限公司	同受同一最终控制方控制
重庆中海兴业实业有限公司	同受同一最终控制方控制
珠海市嘉业房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
珠海市嘉烨房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
珠海市盈凯达房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
淄博中海海颐置业有限公司	同受同一最终控制方控制
中国海外发展有限公司	同受同一最终控制方控制
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
长春智信咨询服务有限公司	同受同一最终控制方控制
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
青岛博富置业有限公司	同受同一最终控制方控制
中海鼎业（烟台）地产有限公司	同受同一最终控制方控制
上海海筑投资有限公司	同受同一最终控制方控制
郑州海创房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
中建新疆建工第五建筑工程有限公司	同受同一最终控制方控制
深圳市中海楼宇科技有限公司	同受同一最终控制方控制
深圳市中建南方建设集团有限公司	同受同一最终控制方控制
中国建筑技术集团有限公司深圳分公司	同受同一最终控制方控制
中建六局土木工程有限公司	同受同一最终控制方控制
中建四局安装工程有限公司	同受同一最终控制方控制
中建五局安装工程有限公司	同受同一最终控制方控制
中建五局第三建设有限公司	同受同一最终控制方控制
中建五局装饰幕墙有限公司	同受同一最终控制方控制
中建一局集团第五建筑有限公司	同受同一最终控制方控制

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
上海中环天地投资有限公司	同受同一最终控制方控制
中国建筑股份有限公司（上海）	同受同一最终控制方控制
中国建筑第二工程局	同受同一最终控制方控制
中建五局工业设备安装有限公司	同受同一最终控制方控制
中建三局建设工程股份有限公司	同受同一最终控制方控制
北京国泰饭店有限公司	同受同一最终控制方控制
大连中海新城置业有限公司	同受同一最终控制方控制
佛山市中海兴业房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
广州中海地产投资有限公司	同受同一最终控制方控制
杭州中海城溪房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
杭州中海宏鲲地产有限公司	同受同一最终控制方控制
纪亮（上海）房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
济南中海地产有限公司	同受同一最终控制方控制
钜星（成都）商务服务有限公司	同受同一最终控制方控制
昆明泰运房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
菱华工程有限公司	同受同一最终控制方控制
南通市中海海富房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
青岛中海盛兴房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
上海寰宇汇商业管理有限公司	同受同一最终控制方控制
上海中海海怡房产有限公司	同受同一最终控制方控制
上海中环投资开发（集团）有限公司	同受同一最终控制方控制
武汉华讯合泽置业有限公司	同受同一最终控制方控制
烟台中海华业地产有限公司	同受同一最终控制方控制
中國海外兴业有限公司	同受同一最终控制方控制
中國海外发展有限公司	同受同一最终控制方控制
中海宝松物业发展（深圳）有限公司	同受同一最终控制方控制
中海地产东莞投资有限公司	同受同一最终控制方控制
中海鼎盛（西安）房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
中海东丰地产（大连）有限公司	同受同一最终控制方控制
中海前海（深圳）投资有限公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理广州有限公司	同受同一最终控制方控制
中建交通建设集团有限公司	同受同一最终控制方控制

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
重庆丰盈房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
珠海市海利达咨询服务有限公司	同受同一最终控制方控制
珠海市启光房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
中国建筑第三工程局有限公司	同受同一最终控制方控制
上海中海海轩房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
重庆中海投资有限公司	同受同一最终控制方控制
中建五局投资管理公司机关	同受同一最终控制方控制
上海新海汇房产有限公司	同受同一最终控制方控制
华东中建地产有限公司	同受同一最终控制方控制
上海中建八局装饰有限责任公司	同受同一最终控制方控制
中海恒信资产管理（上海）有限公司	同受同一最终控制方控制
北京中建地产有限责任公司	同受同一最终控制方控制
中建财务有限公司	同受同一最终控制方控制
中建新疆建工集团有限公司	同受同一最终控制方控制
中国海外兴业有限公司	同受同一最终控制方控制
北京首都开发股份有限公司	子公司的其他重要股东
北京首钢房地产开发有限公司	子公司的其他重要股东
深圳市联宇企业管理有限公司	子公司的其他重要股东
深圳市平慧投资管理有限公司	子公司的其他重要股东
武汉滨展技术有限公司	子公司的其他重要股东
深圳市联可企业管理有限公司	子公司的其他重要股东
上海现代天地投资管理有限公司	子公司的其他重要股东
重庆金科房地产开发有限公司	子公司的其他重要股东
紫光亿海科技有限公司	子公司的其他重要股东
上海天祥投资管理有限公司	子公司的其他重要股东
华润置地控股有限公司	子公司的其他重要股东的全资投资方
桐乡市豪景投资管理有限公司	子公司的其他重要股东控制的公司

(五) 关联交易情况

1、 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
北京首都开发股份有限公司	资金占用费	16,114,913.42	
北京首钢房地产开发有限公司	资金占用费	74,585,650.55	
北京中海华艺城市规划设计有限公司	工程施工	169,811.32	
北京中海物业管理有限公司	物业管理收入	8,745,761.83	4,817,704.24
北京中建物业管理有限公司西安分公司	物业管理收入		132,880.65
北京中建智能建筑系统集成有限公司	工程施工	2,807,423.06	
成都中海物业管理有限公司昆明分公司	物业管理收入	6,342,260.40	
广逸房地产开发(珠海)有限公司	资金占用费		12,268,483.93
广州荔安房地产开发有限公司	资金占用费		4,518,474.85
哈尔滨中海龙祥房地产开发有限公司	资金占用费	110,815.21	
鹤山天山金属材料制品有限公司	工程施工	118,796,276.47	286,884,818.30
华润置地(石家庄)有限公司	物业管理收入	635,028.57	
华润置地控股有限公司	物业管理收入	2,111,666.67	
济南中海东城房地产开发有限公司	资金占用费		31,476,024.91
济南中海物业管理有限公司	物业管理收入	11,419,213.92	
金茂投资(长沙)有限公司	资金占用费	11,401,531.25	
南昌中海豪庭置业发展有限公司	工程施工	910,000.00	340,267.98
南京海欣房地产开发有限公司	资金占用费	76,758,664.60	
青岛方辰置业有限公司	资金占用费		547,009.07
青岛方川置业有限公司	资金占用费		882,911.82
青岛方辉置业有限公司	资金占用费		703,999.79
青岛方虔置业有限公司	资金占用费		5,721,884.20
青岛方腾置业有限公司	资金占用费		34,353.47
青岛方跃置业有限公司	资金占用费		3,023,601.02
青岛茂景置业有限公司	资金占用费		11,551,851.31
上海佳晟房地产开发有限公司	资金占用费		70,571,224.52
上海金海伊上房地产开发有限公司	资金占用费		175,535,911.64
深圳市华壹装饰科技设计工程有限公司	工程施工	10,730,219.80	
深圳市联宇企业管理有限公司	资金占用费	27,172,872.59	

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
深圳市平慧投资管理有限公司	资金占用费	28,472,766.66	
深圳市兴海物联科技有限公司	工程施工	20,796,450.99	671,038.68
深圳市中海凯骊酒店有限公司	商品采购	169,328.42	
深圳中海建筑有限公司	工程施工		52,231,173.48
苏州木渎中新置地有限公司	工程施工		8,736,604.29
天津中海天嘉湖房地产开发有限公司	资金占用费	120,650,000.00	
桐乡市豪景投资管理有限公司	资金占用费	14,003,000.00	
武汉荣业房地产有限公司	资金占用费		15,194,189.49
西安嘉润荣成置业有限公司	资金占用费		9,406,685.55
香港华艺设计顾问(深圳)有限公司	设计服务	58,171,951.63	4,401,953.94
云南中建西部建设有限公司	工程施工	28,652,407.26	3,150,272.00
长春中海物业管理有限公司沈阳分公司	物业管理收入	394,489.80	
郑州中建健湖置业有限公司	土地出让金		1,157,256,454.56
中国建筑第八工程局有限公司	工程施工	348,155,200.97	
中国建筑第二工程局有限公司	工程施工	12,261,741.64	67,171.27
中国建筑第六工程局有限公司	工程施工	255,676,287.93	
中国建筑第七工程局有限公司	工程施工	608,067,462.79	663,480,997.18
中国建筑第四工程局有限公司	工程施工	162,036,653.78	2,456,803.24
中国建筑第五工程局有限公司	工程施工	258,958,988.94	
中国建筑东北设计研究院有限公司	工程施工	2,724,027.09	
中国建筑上海设计研究院有限公司	工程施工	16,208,269.54	
中国建筑西北设计研究院有限公司	工程施工	5,481.13	
中国建筑西南勘察设计研究院有限公司	工程施工	37,882,906.01	428,785.85
中国建筑一局(集团)有限公司	工程施工	78,612,753.55	80,943,423.82
中国中建设计集团有限公司	工程施工	8,156,664.26	
中海(万宁)房地产有限公司	资金占用费	12,967,500.00	
中海发展(苏州)有限公司	资金占用费	36,484,728.33	
中海监理有限公司	工程施工	25,130,496.05	4,715,079.60
中海建筑有限公司	工程施工	225,610,721.36	
中海物业管理有限公司	物业管理收入		31,769,843.94
中海物业管理有限公司北京中海大厦分公司	物业管理收入	46,675,703.55	

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
中海物业管理有限公司佛山分公司	物业管理收入	645,860.14	
中海物业管理有限公司哈尔滨分公司	物业管理收入	1,802,147.35	
中海物业管理有限公司杭州分公司	物业管理收入	12,440,253.32	
中海物业管理有限公司济南分公司	物业管理收入	3,921,561.05	
中海物业管理有限公司昆明分公司	物业管理收入	4,586,226.63	
中海物业管理有限公司辽宁分公司	物业管理收入	3,524,479.40	
中海物业管理有限公司南昌分公司	物业管理收入	5,260,596.47	
中海物业管理有限公司顺德分公司	物业管理收入	1,410,203.83	
中海物业管理有限公司无锡分公司	物业管理收入	1,143,864.21	
中海物业管理有限公司武汉分公司	物业管理收入	2,106,917.13	
中海物业管理有限公司烟台分公司	物业管理收入	155,103.11	
中海物业管理有限公司长春分公司	物业管理收入	12,555,757.63	
中海物业华庭管理处	物业管理收入	3,281,844.42	
中海兴隆深圳地产有限公司	资金占用费	9,183,333.34	
中海兴业(成都)发展有限公司	资金占用费	5,437,500.00	
中海置业(天津)有限公司	资金占用费	4,227,500.00	
中建八局第三建设有限公司	工程施工	34,589,188.37	111,110,302.29
中建不二幕墙装饰有限公司	工程施工	2,916,849.61	12,619,514.04
中建-大成建筑有限责任公司	工程施工	181,882,528.26	22,976,513.54
中建东设岩土工程有限公司	工程施工	4,342,296.90	
中建二局安装工程有限公司	工程施工	21,331,458.10	3,054,295.41
中建二局第三建筑工程有限公司	工程施工	30,710,959.01	
中建二局第三建筑工程有限公司武汉分公司	工程施工	338,512.04	
中建二局第一建筑工程有限公司	工程施工	11,281,972.26	
中建二局装饰工程有限公司	工程施工		2,345,224.53
中建方程投资发展集团有限公司	资金占用费	13,265,143.75	14,798,156.25
中建国际建设有限公司济南分公司	工程施工	114,002,314.67	
中建海峡建设发展有限公司	工程施工	159,204,588.88	260,344,983.26
中建科技(北京)有限公司	工程施工		625,000.00
中建科技有限公司	工程施工	86,932,213.63	
中建铝新材料成都有限公司	工程施工		9,009,663.16

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
中建幕墙有限公司	工程施工	93,989,746.28	22,437,409.09
中建七局第四建筑有限公司	工程施工	121,417,283.23	
中建七局第一建筑有限公司	工程施工	26,042,948.62	16,839,117.59
中建蓉成建材成都有限公司	工程施工	11,463,895.15	36,924,103.60
中建三局第二建设工程有限责任公司	工程施工	368,181,366.09	7,713,860.65
中建三局第一建设工程有限公司	工程施工		2,018,291.07
中建三局第一建设工程有限责任公司	工程施工	4,068,772.52	330,524.57
中建三局集团有限公司	工程施工	454,012,566.31	509,281,731.91
中建四局第一建筑工程有限公司	工程施工	7,133,788.21	3,059,245.87
中建四局建设发展有限公司	工程施工	65,706,779.47	
中建五局三公司长沙分公司	工程施工	4,801,348.57	
中建新疆安装工程有限公司	工程施工	3,211,694.46	
中建新疆建工集团第二建筑工程有限公司	工程施工	123,552.25	
中建新疆建工集团第五建筑工程有限公司	工程施工	333,410,756.58	431,118,084.70
中建新疆建工集团第一建筑工程有限公司	工程施工	11,615,114.21	
中建一局集团安装工程有限公司	工程施工	5,475,160.43	8,433,874.10
中建一局集团建设发展有限公司	工程施工	3,703,838.96	
中信房地产集团有限公司	资金占用费	429,574,166.68	
中信建筑设计研究总院有限公司	工程施工	580,245.28	

出售商品/提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
北京海盈房地产开发有限公司	软件销售	345,132.76	
北京金良兴业房地产开发有限公司	软件销售	690,265.52	
北京中信新城逸海房地产开发有限公司	商品销售	2,542,717.24	
成都信勤置业有限公司	工程承包收入	129,419,963.79	889,870,518.01
成都信蜀投资有限公司	商品销售	129,411.05	
成都信新置业有限公司	软件销售	28,022,044.98	
大连鼎泰锦城房地产有限公司	软件销售	94,244,054.00	
大连中信海港投资有限公司	软件销售	9,047,219.18	

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
东莞市嘉锦房地产开发有限公司	软件销售	2,446,134.50	
鄂州中建宝来房地产有限公司	商品销售	63,839,944.24	
佛山市顺德嘉润房地产开发有限公司	软件销售	424,778.80	
广逸房地产开发(珠海)有限公司	商品销售	46,828,579.30	
广州荔安房地产开发有限公司	软件销售	1,396,717.90	
广州荔璟房地产开发有限公司	软件销售	424,778.80	
广州荔骏房地产开发有限公司	软件销售	1,129,161.37	
广州荔旭房地产开发有限公司	软件销售	595,240.26	
贵阳中海房地产有限公司	软件销售	2,814,904.81	
哈尔滨中海地产有限公司	软件销售	212,389.40	
哈尔滨中海龙祥房地产开发有限公司	软件销售	17,948,073.56	
海创福业(烟台)地产有限公司	商品销售	3,894,807.82	
海创佳业(烟台)地产有限公司	商品销售	2,344,810.43	
海口中海兴业房地产开发有限公司	软件销售	212,389.40	
杭州世茂世盈房地产开发有限公司	软件销售	212,389.40	
济南泰晖房地产开发有限公司	软件销售	265,486.72	
济南中海东城房地产开发有限公司	软件销售	424,778.80	
南昌中海豪庭置业发展有限公司	软件销售	25,624,793.13	
南京海润房地产开发有限公司	工程承包收入	-1,897,494.18	
南京海泽房地产开发有限公司	软件销售	29,995,661.80	
青岛博莱置业有限公司	软件销售	1,344,753.92	
青岛市联恒地产有限公司	软件销售	424,778.80	
青岛市联明地产有限公司	软件销售	12,852,639.50	
青岛中海海岸置业有限公司	软件销售	9,193,823.58	
厦门市毅骏置业有限公司	软件销售	424,778.80	
上海海创房地产有限公司	工程承包收入	-5,260,166.33	
上海金海伊上房地产开发有限公司	软件销售	124,464,601.01	
上海老西门新苑置业有限公司	工程承包收入	24,339,421.65	484,629,524.20
上海中海广逸房地产开发有限公司	软件销售	690,265.52	
深圳市海清置业发展有限公司	软件销售	5,843,423.60	

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
沈阳中海鼎业房地产开发有限公司	软件销售	3,951,555.47	
苏州中海海隆房地产有限公司	软件销售	32,838,911.80	
苏州竹辉兴业有限公司	商品销售	3,790,832.44	
太原冠泽置业有限公司	商品销售	529,169.22	
天津豪达房地产开发有限公司	咨询管理收入	566,037.74	
天津中海海豪地产有限公司	商品销售	3,401,089.77	
天津中海海顺地产有限公司	商品销售	7,764,970.10	
天津中海天嘉湖房地产开发有限公司	商品销售	6,873,309.84	
万宁金信发展有限公司	商品销售	530,397.40	
万宁仁和发展有限公司	软件销售	12,583,757.14	
乌鲁木齐海新展房地产有限公司	软件销售	10,060,441.69	
西安合汇兴尚置业有限公司	软件销售	424,778.80	
西安嘉润荣成置业有限公司	软件销售	13,391,411.28	
西安中海东诚置业有限公司	软件销售	1,078,207.16	
西安中海长兴房地产有限公司	软件销售	47,420,857.10	
烟台中海福昌地产有限公司	软件销售	15,849,086.99	
郑州海嘉房地产开发有限公司	软件销售	969,713.65	
郑州海如房地产开发有限公司	软件销售	4,978,373.28	
郑州海盈房地产开发有限公司	软件销售	424,778.80	
中海地产(无锡)有限公司	软件销售	18,709,474.05	
中海地产(珠海)有限公司	商品销售	4,632,909.73	
中海发展(苏州)有限公司	软件销售	1,124,278.80	
中海海盛(烟台)地产有限公司	软件销售	23,693,471.38	
中海佳锦房地产开发成都有限公司	软件销售	7,837,718.65	
中海佳蓉成都房地产开发有限公司	软件销售	7,515,254.63	
中海嘉泓(成都)房地产开发有限公司	工程承包收入	44,433,529.05	
中海仁信(万宁)房地产有限公司	软件销售	481,707.25	
中海兴隆(陕西)房地产有限公司	商品销售	196,162.18	
中海振兴(成都)物业发展有限公司	工程承包收入	48,754,119.20	
中建八局第四建设有限公司	商业业务收入	4,925,563.81	
中建六局建设发展有限公司	商业业务收入	21,607,017.14	

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
中建新疆建工集团第三建设工程有限公司	商品销售	24,814,022.96	
中信保利达地产(天津)有限公司	商品销售	8,468,965.03	
重庆海跃置业有限公司	软件销售	7,676,965.02	
重庆嘉江房地产开发有限公司	工程承包收入	19,659,228.13	
重庆嘉益房地产开发有限公司	软件销售	212,389.40	
珠海市中海海晟房地产开发有限公司	商品销售	141,329.20	
上海佳晟房地产开发有限公司	借款利息收入	20,100,578.23	
北京南悦房地产开发有限公司	借款利息收入	31,757,908.51	
广州绿嵘房地产开发有限公司	借款利息收入	70,308,744.24	
武汉滨展技术有限公司	借款利息收入	19,036,315.25	
漳州市滨北置业有限公司	借款利息收入	9,699,148.55	
湖南中建信和梅溪湖置业有限公司	借款利息收入	2,331,593.01	
中建国际股份有限公司	工程承包收入		2,060,073.28
中国建筑股份有限公司	工程成本收入/研发课题费		2,006,474.12
中国建筑东北设计研究院有限公司	商业业务收入		1,471,403.92
中建北方建设投资有限公司	商业业务收入		82,653.08
中建安装集团有限公司	商业业务收入		15,586.76
中建钢构有限公司	商业业务收入		15,351.28

2、 关联租赁情况

本公司作为出租方：

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
北京中海华艺城市规划设计有限公司	经营租赁	191,999.99	
中海物业管理有限公司北京中海大厦分公司	经营租赁	7,876,982.80	
中海物业管理有限公司北京中海置业大厦分公司	经营租赁	6,957,677.61	

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
济南中海华山商业地产有限公司	经营租赁	182,007,183.52	
合肥中海物流科技有限公司	经营租赁	79,725,735.10	
中海物业管理有限公司大连分公司	经营租赁	626,285.71	
上海佳晟房地产开发有限公司	经营租赁	2,397,005.01	
中建北方建设投资有限公司	经营租赁	1,565,891.28	
中国建筑东北设计研究院有限公司	经营租赁	18,091,611.55	
中海物业管理有限公司沈阳中海国际中心大厦分公司	经营租赁	7,579,501.84	
深圳市中海教育咨询管理有限公司	经营租赁		1,314,709.92

3、 关联担保情况

本公司作为担保方：

被担保方	担保金额（亿元）	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
佛山市嘉创置业有限公司	0.023	2020/8/21	2021/2/21	否
佛山市嘉创置业有限公司	0.023	2020/8/21	2021/8/21	否
佛山市嘉创置业有限公司	0.046	2020/8/21	2022/2/21	否
佛山市嘉创置业有限公司	0.046	2020/8/21	2022/8/21	否
佛山市嘉创置业有限公司	0.069	2020/8/21	2023/2/21	否
佛山市嘉创置业有限公司	0.069	2020/8/21	2023/8/21	否
佛山市嘉创置业有限公司	0.069	2020/8/21	2024/2/21	否
佛山市嘉创置业有限公司	0.069	2020/8/21	2024/8/21	否
佛山市嘉创置业有限公司	0.069	2020/8/21	2025/2/21	否
佛山市嘉创置业有限公司	4.112	2020/8/21	2025/8/21	否
广州碧臻房地产开发有限公司	1.865	2018/12/11	2021/2/1	否
广州碧臻房地产开发有限公司	1.428	2018/12/26	2021/12/25	否
广州利合房地产开发有限公司	1.279	2018/7/13	2021/5/21	否
广州利合房地产开发有限公司	2.800	2019/4/22	2022/4/21	否
广州利合房地产开发有限公司	1.800	2020/6/29	2023/6/28	否

被担保方	担保金额（亿元）	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
广州绿嵘房地产开发有限公司	2.929	2018/11/13	2021/11/29	否
广州绿嵘房地产开发有限公司	0.333	2019/4/11	2022/4/10	否
广州绿嵘房地产开发有限公司	0.990	2019/9/30	2022/9/29	否
济南中海华山商业地产有限公司	20.280	2020/10/30	2023/10/30	否
济南中海华山商业地产有限公司	1.500	2020/11/26	2023/11/26	否
济南中海华山商业地产有限公司	3.750	2020/12/28	2023/11/26	否
深圳市海清置业发展有限公司	0.500	2018/5/17	2023/5/16	否
深圳市海清置业发展有限公司	0.250	2018/12/24	2023/5/16	否
深圳市海清置业发展有限公司	0.767	2019/3/27	2023/5/16	否
深圳市海清置业发展有限公司	0.341	2020/1/15	2023/5/16	否
长沙禧荣置业有限公司	1.546	2020/1/14	2021/12/9	否
中海海隆商业管理（苏州）有限公司	0.006	2019/10/21	2021/6/21	否
中海海隆商业管理（苏州）有限公司	0.006	2019/10/21	2021/12/21	否
中海海隆商业管理（苏州）有限公司	0.006	2019/10/21	2022/6/21	否
中海海隆商业管理（苏州）有限公司	0.546	2019/10/21	2022/12/21	否
中海海隆商业管理（苏州）有限公司	0.006	2019/10/21	2023/6/21	否
中海海隆商业管理（苏州）有限公司	0.546	2019/10/21	2023/12/21	否
中海海隆商业管理（苏州）有限公司	0.006	2019/10/21	2024/6/21	否
中海海隆商业管理（苏州）有限公司	5.465	2019/10/21	2024/10/17	否
中海海隆商业管理（苏州）有限公司	0.001	2019/10/31	2021/6/21	否
中海海隆商业管理（苏州）有限公司	0.001	2019/10/31	2021/12/21	否
中海海隆商业管理（苏州）有限公司	0.001	2019/10/31	2022/6/21	否
中海海隆商业管理（苏州）有限公司	0.050	2019/10/31	2022/12/21	否
中海海隆商业管理（苏州）有限公司	0.001	2019/10/31	2023/6/21	否
中海海隆商业管理（苏州）有限公司	0.050	2019/10/31	2023/12/21	否
中海海隆商业管理（苏州）有限公司	0.001	2019/10/31	2024/6/22	否
中海海隆商业管理（苏州）有限公司	0.257	2019/10/31	2024/10/17	否
中海海隆商业管理（苏州）有限公司	0.004	2019/10/21	2021/6/21	否
中海海隆商业管理（苏州）有限公司	0.004	2019/10/21	2021/12/21	否
中海海隆商业管理（苏州）有限公司	0.004	2019/10/21	2022/6/21	否

被担保方	担保金额（亿元）	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
中海海隆商业管理（苏州）有限公司	0.395	2019/10/21	2022/12/21	否
中海海隆商业管理（苏州）有限公司	0.004	2019/10/21	2023/6/21	否
中海海隆商业管理（苏州）有限公司	0.395	2019/10/21	2023/12/21	否
中海海隆商业管理（苏州）有限公司	0.004	2019/10/21	2024/6/22	否
中海海隆商业管理（苏州）有限公司	3.978	2019/10/21	2024/10/17	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.003	2020/9/29	2021/03/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.003	2020/9/29	2021/09/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.009	2020/9/29	2022/03/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.009	2020/9/29	2022/09/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.013	2020/9/29	2023/03/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.013	2020/9/29	2023/09/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.025	2020/9/29	2024/03/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.025	2020/9/29	2024/09/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.025	2020/9/29	2025/03/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.025	2020/9/29	2025/09/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.025	2020/9/29	2026/03/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.025	2020/9/29	2026/09/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.025	2020/9/29	2027/03/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.025	2020/9/29	2027/09/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.025	2020/9/29	2028/03/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.025	2020/9/29	2028/09/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.025	2020/9/29	2029/03/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.025	2020/9/29	2029/09/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.025	2020/9/29	2030/03/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.025	2020/9/29	2030/09/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.038	2020/9/29	2031/03/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.038	2020/9/29	2031/09/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.038	2020/9/29	2032/03/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.038	2020/9/29	2032/09/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.050	2020/9/29	2033/03/21	否

被担保方	担保金额（亿元）	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.050	2020/9/29	2033/09/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.050	2020/9/29	2034/03/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.050	2020/9/29	2034/09/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.056	2020/9/29	2035/03/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.056	2020/9/29	2035/09/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.056	2020/9/29	2036/03/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.056	2020/9/29	2036/09/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.063	2020/9/29	2037/03/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.063	2020/9/29	2037/09/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.063	2020/9/29	2038/03/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.063	2020/9/29	2038/09/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.063	2020/9/29	2039/03/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.063	2020/9/29	2039/09/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.075	2020/9/29	2040/03/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.075	2020/9/29	2040/09/29	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.011	2020/11/26	2021/05/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.011	2020/11/26	2021/11/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.031	2020/11/26	2022/05/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.031	2020/11/26	2022/11/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.042	2020/11/26	2023/05/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.042	2020/11/26	2023/11/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.083	2020/11/26	2024/05/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.083	2020/11/26	2024/11/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.083	2020/11/26	2025/05/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.083	2020/11/26	2025/11/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.083	2020/11/26	2026/05/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.083	2020/11/26	2026/11/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.083	2020/11/26	2027/05/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.083	2020/11/26	2027/11/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.083	2020/11/26	2028/05/21	否

被担保方	担保金额（亿元）	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.083	2020/11/26	2028/11/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.083	2020/11/26	2029/05/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.083	2020/11/26	2029/11/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.083	2020/11/26	2030/05/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.083	2020/11/26	2030/11/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.125	2020/11/26	2031/05/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.125	2020/11/26	2031/11/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.125	2020/11/26	2032/05/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.125	2020/11/26	2032/11/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.167	2020/11/26	2033/05/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.167	2020/11/26	2033/11/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.167	2020/11/26	2034/05/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.167	2020/11/26	2034/11/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.188	2020/11/26	2035/05/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.188	2020/11/26	2035/11/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.188	2020/11/26	2036/05/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.188	2020/11/26	2036/11/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.208	2020/11/26	2037/05/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.208	2020/11/26	2037/11/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.208	2020/11/26	2038/05/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.208	2020/11/26	2038/11/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.208	2020/11/26	2039/05/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.208	2020/11/26	2039/11/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.249	2020/11/26	2040/05/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.249	2020/11/26	2040/09/29	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.006	2020/12/25	2021/06/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.006	2020/12/25	2021/12/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.018	2020/12/25	2022/06/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.018	2020/12/25	2022/12/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.024	2020/12/25	2023/06/21	否

被担保方	担保金额（亿元）	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.024	2020/12/25	2023/12/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.048	2020/12/25	2024/06/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.048	2020/12/25	2024/12/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.048	2020/12/25	2025/06/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.048	2020/12/25	2025/12/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.048	2020/12/25	2026/06/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.048	2020/12/25	2026/12/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.048	2020/12/25	2027/06/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.048	2020/12/25	2027/12/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.048	2020/12/25	2028/06/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.048	2020/12/25	2028/12/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.048	2020/12/25	2029/06/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.048	2020/12/25	2029/12/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.048	2020/12/25	2030/06/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.048	2020/12/25	2030/12/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.072	2020/12/25	2031/06/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.072	2020/12/25	2031/12/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.072	2020/12/25	2032/06/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.072	2020/12/25	2032/12/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.096	2020/12/25	2033/06/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.096	2020/12/25	2033/12/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.096	2020/12/25	2034/06/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.096	2020/12/25	2034/12/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.108	2020/12/25	2035/06/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.108	2020/12/25	2035/12/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.108	2020/12/25	2036/06/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.108	2020/12/25	2036/12/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.120	2020/12/25	2037/06/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.120	2020/12/25	2037/12/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.120	2020/12/25	2038/06/21	否

被担保方	担保金额（亿元）	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.120	2020/12/25	2038/12/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.120	2020/12/25	2039/06/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.120	2020/12/25	2039/12/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.144	2020/12/25	2040/06/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.064	2020/12/25	2040/09/29	否

关联担保情况说明：

A、本公司为中海海隆商业管理（苏州）有限公司与农业银行深圳罗湖支行的并购贷款提供保证担保，保证编号：811122019000320120-2（主合同编号为811122019000320120-1），担保本金余额为11.73亿元人民币，保证方式为连带责任保证。

B、本公司为长沙禧荣置业有限公司与招商银行股份有限公司长沙分行有供应链金融付款代理合作贷款提供保证担保，保证编号：73HT201814025204，（主合同为编号73HT2018140252)。该保证担保的范围为主合同项下债务人全部债务的 33%，包括但不限于主合同项下不超过人民币5.94亿元的融资债务本金及相应利息、相关费用，保证方式为连带责任保证；本期末担保本金余额1.546亿元。

C、本公司对广州利合房地产开发有限公司提供贷款担保为保证担保，为主合同《广州亚运城F区项目银团贷款合同》提供担保，担保合同编号：招行粤银团（担保）2018001号-4。该合同对应的担保范围为主合同项目全部债务的20%，保证责任方式为连带责任保证，截至2020年12月31日，该合同项下担保本金余额为5.88亿元。

D、本公司对佛山市嘉创置业有限公司提供贷款担保为保证担保，保证方式为连带责任担保，所承担的保证责任应终止于最高额债权届满日起三年。如果最高额债权发生期间内任意担保债务履行期限届满日晚于最高额债权发生期间届满日的，则保证期间自该担保债务的履行期限届满日起三年。截至2020年12月31日，该合同项下的担保本金余额为4.59亿元。

E、本公司为珠海市永福通房地产开发有限公司与珠海华润银行股份有限公司深圳分行签订的固定资产暨项目融资贷款合同提供保证担保，方式为连带责任保证（主合同编号：华银（2020）深固贷字（营业部）第02号），截至2020年12月31日，该合同项下的担保本金余额为9.30亿元。

F、本公司为济南中海华山商业地产有限公司与泰康资产管理有限责任公司签订的泰康-中海济南项目不动产债权投资计划投资合同提供保证担保，承担保证责任的期间

为所签订担保函生效之日起至《投资合同》约定的融资主体履行《投资合同》项下最后一期债务的期限届满之日起三年，担保方式为本息全额无条件不可撤销连带责任保证担保。截至 2020 年 12 月 31 日，该合同项下的担保本金余额为 25.53 亿元。

4、 关联方资金拆借

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
深圳市联宇企业管理有限公司	450,519,660.00	2019-12-25	/	郑州海旭收到借款
深圳市联宇企业管理有限公司	90,000,000.00	2020-1-2	2020-8-28	郑州海旭收到借款
深圳市联宇企业管理有限公司	21,627,000.00	2020-1-13	2020-8-28	郑州海旭收到借款
深圳市联宇企业管理有限公司	20,000,000.00	2020-5-14	2020-8-28	郑州海旭收到借款
深圳市联宇企业管理有限公司	230,000.00	2020-5-20	2020-8-28	郑州海旭收到借款
深圳市联宇企业管理有限公司	4,000,000.00	2020-5-20	2020-7-24	郑州海旭收到借款
中建方程投资发展集团有限公司	341,000,000.00	2020-1-1	2020-3-12	郑州海捷收到借款
中建方程投资发展集团有限公司	229,000,000.00	2020-3-13	2020-5-6	郑州海捷收到借款
中建方程投资发展集团有限公司	159,000,000.00	2020-5-7	2020-9-20	郑州海捷收到借款
中建方程投资发展集团有限公司	103,000,000.00	2020-9-21	2020-12-31	郑州海捷收到借款
深圳市联可企业管理有限公司	419,160,000.00	2019-12-25	2022-12-24	武汉海耀收到借款
深圳市联可企业管理有限公司	56,000,000.00	2020-1-6	2023-1-5	武汉海耀收到借款
深圳市联可企业管理有限公司	71,030.00	2020-1-14	2020-7-23	武汉海耀收到借款
深圳市联可企业管理有限公司	1,440,000.00	2020-5-13	2020-7-23	武汉海耀收到借款

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
深圳市联可企业管理有限公司	32,085,190.00	2020-5-19	2020-7-22	武汉海耀收到借款
深圳市联可企业管理有限公司	4,000,000.00	2020-5-22	2020-7-22	武汉海耀收到借款
北京首钢房地产开发有限公司	1,020,000,000.00	2019-11-18	2021-5-18	北京金安兴业收到借款
北京首都开发股份有限公司	890,396,461.98	2020-4-1	2020-5-1	北京中开盈泰收到借款
深圳市盛钧投资管理有限公司	9,000,000.00	2020-4-24	2023-4-23	深圳中海启华收到借款
深圳市盛钧投资管理有限公司	50,000,000.00	2020-6-16	2023-6-15	深圳中海启华收到借款
金茂投资（长沙）有限公司	380,000,000.00	2020-6-25	2021-6-25	长沙中建收到借款
金茂投资（长沙）有限公司	60,000,000.00	2020-6-28	2021-6-28	长沙中建收到借款
金茂投资（长沙）有限公司	75,000,000.00	2020-11-2	2021-11-2	长沙中建收到借款
天津中海天嘉湖房地产开发有限公司	3,000,000,000.00	2020-4-9	2021-1-8	厦门中海地产收到借款
中信房地产集团有限公司	2,500,000,000.00	2020-1-9	2025-1-20	广州中海盛安收到借款
中海深圳房地产开发有限公司	1,000,000,000.00	2020-4-3	2025-3-26	沈阳海盛收到借款
济南中海地产公司	500,000,000.00	2020-3-25	2025-4-3	沈阳海盛收到借款
广州中海地产有限公司	600,000,000.00	2020-4-7	2025-4-6	大连鼎泰收到借款
中海置业（天津）有限公司	100,000,000.00	"2020-4-9	2025-4-8	大连鼎泰收到借款
中海（万宁）房地产有限公司	300,000,000.00	2020-4-3	2025-4-2	大连鼎泰收到借款
中海兴隆深圳有限公司	250,000,000.00	2020-5-14	2025-5-13	大连鼎泰收到借款
中信房地产集团有限公司	2,000,000,000.00	2020-2-28	2025-1-20	北京中海鑫海收到借款
天津中海天嘉湖房地	3,000,000,000.00	2020-4-9	2021-1-8	厦门中海地产收到借

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
产开发有限公司				款
中信房地产集团有限公司	2,500,000,000.00	2020-1-19	2020-1-20	广州中海盛安收到借款
拆出				
天津中海海豪地产有限公司	100,000,000.00	2020-5-21	2025-4-2	昆明中海支付借款
哈尔滨中海龙祥房地产开发有限公司	500,000,000.00	2020-6-17	2025-5-15	中海集团支付借款
大连鼎泰锦城房地产有限公司	2,900,000,000.00	2020-6-17	2025-5-15	中海集团支付借款
成都信勤置业有限公司	1,800,000,000.00	2020-6-17	2025-5-15	中海集团支付借款
苏州中海海隆房地产有限公司	1,500,000,000.00	2020-8-28	2025-5-15	中海集团支付借款

(六) 联方应收应付款项

1、 应收项目

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款					
	北京中信新城逸海房地产开发有限公司	2,873,270.48			
	成都信勤置业有限公司	202,062,645.39		173,745,058.64	
	成都信蜀投资有限公司	146,234.49			
	成都信新置业有限公司	31,274,910.81			
	大连鼎泰锦城房地产有限公司	500,175.15			
	大连中信海港投资有限公司	2,764,229.13			
	东莞市嘉锦房地产开发有限公司	2,284,131.94			
	鄂州中建宝来房地产有限公司	12,218,448.39			

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	广逸房地产开发(珠海)有限公司	16,112,143.74			
	广州荔安房地产开发有限公司	1,098,291.18			
	广州荔骏房地产开发有限公司	795,952.30			
	广州荔旭房地产开发有限公司	192,621.45			
	贵阳中海房地产有限公司	2,700,842.39			
	哈尔滨中海龙祥房地产开发有限公司	3,331,181.59			
	海创福业(烟台)地产有限公司	4,401,132.83			
	海创佳业(烟台)地产有限公司	2,649,635.79			
	合肥中海物流科技有限公司	65,961,901.50			
	南昌中海豪庭置业发展有限公司	4,745,363.81			
	南京海泽房地产开发有限公司	18,314,835.32			
	青岛博莱置业有限公司	1,039,571.88			
	青岛市联明地产有限公司	14,043,482.58			
	青岛中海海岸置业有限公司	10,149,020.62			
	上海佳晟房地产开发有限公司	3,196,006.48			
	上海金海伊上房地产开发有限公司	12,001,120.38			
	深圳市海清置业发展有限公司	6,303,068.68			
	沈阳中海鼎业房地产开发有限公司	4,199,992.73			
	苏州中海海隆房地产有限公司	4,966,791.06			
	苏州竹辉兴业有限公司	4,283,640.66			
	太原冠泽置业有限公司	597,961.22			
	天津中海海豪地产有限公司	45,472.00			
	天津中海海顺地产有限公司	844,154.20			
	天津中海天嘉湖房地产开发有限公司	5,070,122.05			
	万宁金信发展有限公司	113,331.00			
	万宁仁和发展有限公司	2,366,847.43			
	乌鲁木齐海新展房地产有限公司	10,042,668.69			
	西安嘉润荣成置业有限公司	9,760,225.85			

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	西安中海东诚置业有限公司	738,374.05			
	西安中海长兴房地产有限公司	6,916,777.37			
	烟台中海福昌地产有限公司	11,676,643.11			
	郑州海嘉房地产开发有限公司	855,776.40			
	郑州海如房地产开发有限公司	5,145,561.76			
	中海地产(无锡)有限公司	5,707,768.27			
	中海地产(珠海)有限公司	5,235,188.00			
	中海发展(苏州)有限公司	1,030,435.02			
	中海海盛(烟台)地产有限公司	1,939,241.07			
	中海佳锦房地产开发成都有限公司	8,376,622.03			
	中海佳蓉成都房地产开发有限公司	8,012,237.69			
	中海仁信(万宁)房地产有限公司	64,329.15			
	中海兴隆(陕西)房地产有限公司	221,663.26			
	中海振兴(成都)物业发展有限公司	568,292.91			
	中信保利达地产(天津)有限公司	9,569,930.48			
	重庆海跃置业有限公司	1,016,885.18			
	重庆嘉江房地产开发有限公司	20,293,554.99			
	珠海市中海海晟房地产开发有限公司	18,372.80			
	中海物业管理有限公司中海国际中心大厦分公司			413,650.61	
合计		550,839,078.73		174,158,709.25	
预付款项					
	鹤山天山金属材料制品有限公司	74,918,987.78		9,915,541.78	
	南京海欣房地产开发有限公司	19,815,098.40			
	中国建筑第六工程局有限公司	5,000,894.80			
	中建三局集团有限公司	1,563,393.00			
	中海物业管理有限公司中海国际中心大厦分公司			890,144.76	
	中建新疆建工集团第二建筑工程有限公司			123,552.25	

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
合计		101,298,373.98		10,929,238.79	
其他应收款					
	Hainan Ruler Limited	49,458,900.00		49,458,900.00	
	北京海望商业发展有限公司	390,000,000.00			
	北京海盈房地产开发有限公司	186,005,409.94		99,872,025.00	
	北京金良兴业房地产开发有限公司	626,091,988.55		671,016,085.87	
	北京南悦房地产开发有限公司	583,338,700.00		961,840,000.00	
	北京融筑房地产开发有限公司	82,275,600.00		102,712,600.00	
	北京正德丰泽房地产开发有限公司	143,688,330.08		143,688,330.08	
	大连中海教育咨询有限公司	5,500,000.00			
	大连中信海港投资有限公司	5,922,420.81			
	鄂州中建宝来房地产有限公司	575,937,540.72			
	佛山市禅城区张槎街道中海可砾幼儿园	6,100,000.00			
	佛山市顺德嘉润房地产开发有限公司	1,823,288,108.12		1,784,281,443.55	
	佛山中海金沙水岸房地产开发有限公司	2,000,000.00			
	广逸房地产开发(珠海)有限公司	56,000,000.00			
	广州碧臻房地产开发有限公司			618,338,700.00	
	广州瑾熙房地产投资咨询有限公司	816,363,595.87		35,000,000.00	
	广州绿嵘房地产开发有限公司	74,527,268.90			
	广州穗海置业有限公司	833,750,000.00		1,133,750,000.00	
	广州增城区润昱置业有限公司	315,600,000.00		345,600,000.00	
	哈尔滨中海地产有限公司	2,311,163,202.88			
	哈尔滨中海龙祥房地产开发有限公司	37,000,686.00		287,647,291.88	
	海口中海兴业房地产开发有限公司	81,881,995.00			
	湖南省中海城市广场投资有限公司	11,000,992.55		414,944,086.60	
	湖南省中海置业开发有限公司	6,000,000.00			

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	湖南省中信控股有限公司	22,995,989.75		22,000,000.00	
	湖南中建信和梅溪湖置业有限公司	49,674,500.00		49,674,500.00	
	济南寰宇商业运营管理有限公司	880,000,000.00		930,000,000.00	
	济南泰晖房地产开发有限公司	374,166,892.00		539,166,892.00	
	济南中海东城房地产开发有限公司	488,378,155.21		454,795,264.58	
	济南中海华山商业地产有限公司	1,355,988,598.60		1,130,997,507.60	
	南昌中海豪庭置业发展有限公司	233,900,000.00		222,750,000.00	
	南京海高房地产开发有限公司	285,000,000.00		300,000,000.00	
	南京海润房地产开发有限公司	1,031,000,000.00		5,281,867,142.89	
	南京海欣房地产开发有限公司	740,000,000.00		740,000,000.00	
	南京海颐房地产开发有限公司	1,292,907.30			
	宁波茶亭置业有限公司	7,161,876.01		129,500,000.00	
	青岛中海海岸置业有限公司	65,000,000.00		60,000,000.00	
	青岛中海华业房地产有限公司	504,960,000.00		564,960,000.00	
	厦门市毅骏置业有限公司	375,650,037.82		805,600,000.00	
	上海金海伊上房地产开发有限公司	146,300,000.00		2,967,300,000.00	
	上海锦港房地产发展有限公司	2,532,938.96			
	上海中海广逸房地产开发有限公司	30,000,000.00		30,000,000.00	
	上海中海海华房地产有限公司	725,200,000.00			
	上海珠街阁房地产开发有限公司	10,000,000.00			
	深圳市海清置业发展有限公司	164,340,601.33		164,335,455.33	
	深圳市中海凯骊酒店管理有限公司	140,000,000.00		140,000,000.00	
	深圳市中海养老管理有限公司	4,000,000.00			
	沈阳中海鼎业房地产开发有限公司	994,170,771.00		523,307,364.00	
	太原冠泽置业有限公司	708,930,000.00		677,930,000.00	
	天津豪达房地产开发有限公司	874,340,000.00		82,675,029.29	
	天津中海海顺地产有限公司	50,000,000.00		465,000,000.00	
	万宁仁和发展有限公司	59,066,677.80			

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	武汉中海鼎业房地产有限公司	194,112,976.60		148,001,380.00	
	西安中海东诚置业有限公司	6,800,000.00			
	西安中海誉高置业有限公司	2,000,000.00			
	西安中海长兴房地产有限公司	5,000,000.00			
	长沙中海兴业房地产有限公司	14,338,807.07		44,523,179.74	
	郑州海嘉房地产开发有限公司	1,842.98		518,198,702.30	
	郑州海如房地产开发有限公司	439,865,804.80			
	郑州海盈房地产开发有限公司	18,694,090.11		186,850,000.00	
	中国建筑第五工程局有限公司	66,029,956.87			
	中國海外興業有限公司	74,800,000.00		74,800,000.00	
	中海(兴业)成都发展有限公司	358,080,000.00			
	中海地产(佛山)有限公司	210,000,000.00		1,500,000,000.00	
	中海地产(杭州)有限公司	1,518,655,664.60		476,034,972.00	
	中海地产(青岛)投资开发有限公司	90,000,000.00		45,000,000.00	
	中海地产(苏州)有限公司	2,045,000,000.00			
	中海地产(无锡)有限公司	127,738,861.39			
	中海地产(珠海)有限公司	968,096,926.30			
	中海鼎业(西安)房地产有限公司	75,912,241.20		75,900,000.00	
	中海发展(广州)有限公司	1,489,583,930.89			
	中海发展(上海)有限公司	280,019,654.75		260,071,184.12	
	中海发展(苏州)有限公司	2,224,954,733.66		1,252,949,686.64	
	中海海嘉(威海)地产有限公司	200,000,000.00			
	中海海隆商业管理(苏州)有限公司	813,000,000.00		794,000,000.00	
	中海华南(深圳)有限公司	431,500,000.00		15,000,000.00	
	中海建筑有限公司	262,490,000.00			
	中海仁信(万宁)房地产有限公司	55,016,890.00			
	中海商业发展(深圳)有限公司	2,605,224.56			
	中海深圳地产投资有限公司	431,500,000.00			

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	中海物业管理有限公司济南分公司	7,937,734.60			
	中海信和(成都)物业发展有限公司	800,000,000.00			
	中海兴隆(陕西)房地产有限公司	92,039,533.49		84,039,533.49	
	中海兴隆深圳地产有限公司	431,500,000.00			
	中海兴耀(西安)房地产有限公司	9,690,222.46		5,077,664.99	
	中海兴业(成都)发展有限公司	744,000,000.00		539,080,000.00	
	中海兴业(西安)有限公司	92,000,000.00		282,000,000.00	
	中海月朗苑物业发展(深圳)有限公司	40,014,880.00		40,000,000.00	
	中海置业(天津)有限公司	30,000,000.00		30,000,000.00	
	中建三局集团有限公司	14,209,191.51			
	中信房地产集团有限公司	43,530,744,562.50		17,476,744,562.50	
	重庆海跃置业有限公司	112,900,000.00		104,900,000.00	
	重庆中海兴业实业有限公司	563,000,000.00		698,000,000.00	
	珠海市嘉业房地产开发有限公司	2,000,000.00			
	珠海市嘉烨房地产开发有限公司	1,000,000.00			
	珠海市盈凯达房地产开发有限公司	214,000,000.00			
	珠海市中海海晟房地产开发有限公司	1,495,081,277.00		764,081,277.00	
	大连鼎泰锦城房地产有限公司			2,979,298,832.62	
	中国海外发展有限公司	1,712,151,504.82		1,749,934,865.29	
	上海佳晟房地产开发有限公司			798,210,288.12	
	中国建筑第七工程局有限公司			584,474,632.96	
	中海海盛(烟台)地产有限公司			425,848,899.67	
	东莞市中海康华房地产开发有限公司			386,000,000.00	
	成都信蜀投资有限公司			343,000,000.00	
	厦门市雍景湾房地产有限公司			322,112,000.00	
	烟台中海福昌地产有限公司			277,587,546.63	
	长春智信咨询服务有限公司			225,600,000.00	
	重庆嘉江房地产开发有限公司			210,000,000.00	

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	华润置地控股有限公司			200,000,000.00	
	无锡市太湖新城发展集团有限公司			196,000,000.00	
	香港华艺设计顾问(深圳)有限公司			170,063,560.25	
	青岛博富置业有限公司			160,000,000.00	
	海墅房地产开发(杭州)有限公司			100,000,000.00	
	中海鼎业(烟台)地产有限公司			28,752,780.37	
	海创福业(烟台)地产有限公司			28,000,000.00	
	漳州市滨北置业有限公司			25,650,000.00	
	上海海筑投资有限公司			23,000,000.00	
	海创佳业(烟台)地产有限公司			20,000,000.00	
	上海海创房地产有限公司			15,000,000.00	
	郑州海创房地产开发有限公司			605,000.00	
	其他关联方	1,645,014.20		17,586,170.14	
合计		81,646,656,211.56		57,631,985,337.50	
应收股利					
	中海地产（杭州）有限公司	25,550,000.00		25,550,000.00	
	金茂投资(长沙)有限公司	454,606.64			
	上海海创房地产有限公司	257,448,672.82		165,227,594.17	
	湖南中建信和梅溪湖置业有限公司	12,047,220.68			
合计		295,500,500.14		190,777,594.17	
应收利息	上海佳晟房地产开发有限公司	54,828,596.56			
	济南中海东城房地产开发有限公司	38,701,844.54		33,364,586.41	
	鄂州中建宝来房地产有限公司	165,026,993.63			
	上海金海伊上房地产开发有限公司	285,099,774.98		186,068,066.33	
	成都信勤置业有限公司	3,135,000.00			
	哈尔滨中海龙祥房地产开发有限公司	870,833.33			

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	苏州中海海隆房地产有限公司	2,612,500.00			
	大连鼎泰锦城房地产有限公司	5,050,833.33			
	北京南悦房地产开发有限公司	146,375,033.10		103,629,279.54	
	北京融筑房地产开发有限公司	10,656,838.50		18,246,838.50	
	湖南中建信和梅溪湖置业有限公司	955,566.50			
	天津中海海豪地产有限公司	158,333.33			
	中建新疆建工第五建筑工程有限公司	8,883,000.00		8,883,000.00	
	华润置地控股有限公司			8,149,166.66	
合计		722,355,147.80		358,340,937.44	

2、 应付项目

项目名称	关联方	期末账面余额	上年年末账面余额
应付账款			
	北京中建智能建筑系统集成有限公司	1,184,039.41	
	鹤山天山金属材料制品有限公司	13,797,039.58	10,348,227.46
	深圳市兴海物联科技有限公司	12,262,727.16	
	云南中建西部建设有限公司	6,539,779.10	
	中国建筑第八工程局有限公司	150,876,181.90	72,111,829.15
	中国建筑第二工程局有限公司	6,648,704.77	
	中国建筑第六工程局有限公司	88,455,404.32	141,204,243.43
	中国建筑第七工程局有限公司	388,333,658.76	137,219,793.09
	中国建筑第四工程局有限公司	84,983,961.74	489,830.48
	中国建筑第五工程局有限公司	114,016,163.97	58,921,009.16
	中国建筑股份有限公司	37,679,185.33	22,086,639.31
	中国建筑西南勘察设计研究院有限公司	5,846,107.15	
	中国建筑一局(集团)有限公司	18,386,734.28	
	中海监理有限公司	3,616,112.86	425,548.55

项目名称	关联方	期末账面余额	上年年末账面余额
	中建八局第三建设有限公司	27,941,902.37	32,392,524.20
	中建不二幕墙装饰有限公司	300,000.00	2,751,054.06
	中建-大成建筑有限责任公司	44,945,543.14	6,642,766.27
	中建东设岩土工程有限公司	6,695,614.31	5,272,735.92
	中建二局安装工程有限公司	8,392,197.60	
	中建二局第三建筑工程有限公司	23,392,245.87	2,000,000.00
	中建国际建设有限公司济南分公司	49,829,962.20	
	中建海峡建设发展有限公司	133,730,602.55	108,969,904.00
	中建铝新材料成都有限公司	1,753,880.77	2,806,936.29
	中建幕墙有限公司	3,131,248.20	
	中建七局第一建筑有限公司	21,221,149.25	4,132,987.81
	中建蓉成建材成都有限公司	7,653,947.39	18,839,749.04
	中建三局第二建设工程有限责任公司	76,929,685.40	3,419,825.16
	中建三局第一建设工程有限责任公司	2,247,063.75	6,953,779.56
	中建三局集团有限公司	337,370,372.59	498,156,485.89
	中建四局第一建筑工程有限公司	15,098,491.99	
	中建五局第三建设有限公司	7,813,050.17	
	中建新疆安装工程有限公司	9,655,492.92	12,445,561.14
	中建新疆建工集团第五建筑工程有限公司	315,827,437.96	258,131,218.20
	中建新疆建工集团第一建筑工程有限公司	59,690,597.72	56,588,434.05
	中建一局集团安装工程有限公司	6,918,175.40	5,183,307.76
	中建一局集团第五建筑有限公司	1,170,872.64	1,170,872.64
	中建一局集团建设发展有限公司	12,579,020.71	11,949,333.54
	上海中环天地投资有限公司		200,208,043.74
	中国建筑一局（集团）有限公司		67,303,422.53
	中国建筑股份有限公司（上海）		37,679,185.33
	深圳中海建筑有限公司		19,573,848.24
	中国建筑第二工程局		14,310,487.53
	中海物业管理有限公司长春分公司		5,005,054.16
	中建五局工业设备安装有限公司		3,593,894.83
	中国中建设计集团有限公司		2,898,125.04
	中建三局建设工程股份有限公司		2,626,824.38

项目名称	关联方	期末账面余额	上年年末账面余额
	其他关联方	1,294,715.57	5,599,842.09
合计		2,108,209,070.80	1,839,413,324.03
其他应付款			
	北京国泰饭店有限公司	22,000,000.00	22,000,000.00
	北京首钢房地产开发有限公司	1,020,000,000.00	
	北京中信新城逸海房地产开发有限公司	294,100,000.00	51,600,000.00
	大连鼎泰锦城房地产有限公司	33,169,843.84	
	大连中海新城置业有限公司	219,337,995.28	204,417,499.61
	佛山海映商业管理有限公司	40,000,000.00	
	佛山市顺德嘉润房地产开发有限公司	46,630,000.00	
	佛山市中海兴业房地产开发有限公司	895,526,259.02	889,526,259.02
	佛山中海金沙水岸房地产开发有限公司	46,000,000.00	
	广逸房地产开发(珠海)有限公司	539,932,173.92	150,000,000.00
	广州瑾熙房地产投资咨询有限公司	5,286,040.50	294,243,108.32
	广州荔安房地产开发有限公司	5,015,807,227.68	3,003,587,854.81
	广州荔璟房地产开发有限公司	2,881,326,234.03	440,011,322.21
	广州荔骏房地产开发有限公司	3,470,156,822.50	34,000,000.00
	广州荔旭房地产开发有限公司	1,407,890,191.91	333,122,467.34
	广州绿嵘房地产开发有限公司	241,960,268.90	
	广州中海地产有限公司	227,466,126.53	8,314,313.68
	哈尔滨中海龙祥房地产开发有限公司	129,186,895.00	25,076,264.00
	海创福业(烟台)地产有限公司	514,588,564.02	
	海墅房地产开发(杭州)有限公司	655,000,000.00	865,000,000.00
	杭州世茂世盈房地产开发有限公司	762,044,492.15	995,000,000.00
	杭州中海城溪房地产有限公司	582,790,000.00	584,740,000.00
	湖南省中海城市广场投资有限公司	9,526,919.47	374,121,870.91
	湖南省中海置业开发有限公司	20,880,000.00	21,380,000.00
	华润置地(太原)发展有限公司	100,000,000.00	275,000,000.00
	纪亮(上海)房地产开发有限公司	563,000,000.00	563,000,000.00
	济南中海地产有限公司	1,075,975,595.89	1,070,491,204.91
	济南中海华山商业地产有限公司	2,553,000,000.00	

项目名称	关联方	期末账面余额	上年年末账面余额
	金茂投资(长沙)有限公司	615,000,000.00	100,000,000.00
	钜星(成都)商务服务有限公司	45,000,000.00	
	昆明泰运房地产开发有限公司	501,000,000.00	610,000,000.00
	菱华工程有限公司	10,254,775.41	10,481,183.25
	南昌中海豪庭置业发展有限公司	1,320,253,360.00	1,025,000,000.00
	南京海高房地产开发有限公司	3,451,701,150.00	3,437,000,000.00
	南京海润房地产开发有限公司	1,338,889,046.87	1,117,000,000.00
	南京海欣房地产开发有限公司	1,851,955,075.51	1,627,000,000.00
	宁波中海创城有限公司	708,502,880.00	1,053,555,800.40
	青岛博富置业有限公司	65,947.87	50,065,947.87
	青岛材茂置业有限公司	85,172,280.12	103,570,305.12
	青岛方辰置业有限公司	40,988,629.16	40,988,629.16
	青岛方川置业有限公司	61,556,073.26	61,556,073.26
	青岛方辉置业有限公司	51,154,299.13	51,154,299.13
	青岛方虔置业有限公司	128,571,428.57	
	青岛松茂置业有限公司	118,112,488.25	138,350,315.75
	青岛腾茂置业有限公司	138,817,592.49	172,650,482.49
	青岛中海海岸置业有限公司	252,060,783.60	302,034,077.00
	青岛中海华业房地产有限公司	68,000,000.00	1,806,600,000.00
	青岛中海盛兴房地产有限公司	17,000,000.00	21,000,000.00
	山东中海华创地产有限公司	83,026,481.00	498,026,481.00
	上海海创房地产有限公司	290,000,000.00	290,000,000.00
	上海海筑投资有限公司	40,000,000.00	
	上海寰宇汇商业管理有限公司	754,966,187.50	
	上海佳晟房地产开发有限公司	209,534,437.00	
	上海金海伊上房地产开发有限公司	45,702,467.20	
	上海老西门新苑置业有限公司	4,241,004,636.77	4,893,183,729.61
	上海现代天地投资管理有限公司	1,073,655,106.23	64,419,000.00
	上海中海广逸房地产开发有限公司	400,002,467.20	
	上海中环投资开发(集团)有限公司	2,147,263,446.47	3,559,706,340.34
	上海珠街阁房地产开发有限公司	170,000,000.00	170,000,000.00
	深圳市海清置业发展有限公司	1,187,120.32	

项目名称	关联方	期末账面余额	上年年末账面余额
	深圳市平慧投资管理有限公司	536,000,000.00	
	深圳市中海凯骊酒店管理有限公司	75,000,000.00	75,000,000.00
	深圳市中海凯骊酒店有限公司	10,000,000.00	
	沈阳中海鼎业房地产开发有限公司	3,838,375,880.85	1,270,974,489.15
	苏州依湖置业有限公司	37,500,000.00	37,500,000.00
	苏州中海海隆房地产有限公司	40,000,000.00	200,000,000.00
	天津赢超房地产开发有限公司	20,000,000.00	20,000,000.00
	天津中海海盛地产有限公司	1,052,383,564.38	1,582,383,564.38
	天津中海天嘉湖房地产开发有限公司	40,012,046.50	
	武汉滨展技术有限公司	164,250,901.88	
	武汉华讯合泽置业有限公司	12,857,015.65	14,224,023.00
	武汉中海鼎业房地产有限公司	435,892,245.00	477,348,254.27
	西安合汇兴尚置业有限公司	183,764,914.07	550,000,000.00
	西安嘉润荣成置业有限公司	895,474,410.12	200,000,000.00
	西安中海誉高置业有限公司	225,000,000.00	
	西安中海长兴房地产有限公司	45,976.00	918,457,984.00
	烟台中海福昌地产有限公司	246,574,146.67	565,000,000.60
	烟台中海华业地产有限公司	67,000,000.00	71,000,000.00
	漳州市滨北置业有限公司	21,600,000.00	
	长春智信咨询服务有限公司	11,000,000.00	
	长沙禧荣置业有限公司	26,400,000.00	26,400,000.00
	长沙中海兴业房地产有限公司	1,186,236,107.94	1,262,891,992.64
	郑州海创房地产开发有限公司	43,584,735.15	45,500,262.49
	郑州海嘉房地产开发有限公司	25,084,696.78	
	郑州海如房地产开发有限公司	854,273,795.00	845,310,042.50
	中國海外兴业有限公司	19,029,022.83	16,582,513,500.91
	中國海外发展有限公司	14,211,100,000.00	
	中海宝松物业发展(深圳)有限公司	424,300,000.00	314,300,000.00
	中海地产(佛山)有限公司	1,070,849,572.17	3,210,659,572.17
	中海地产(青岛)投资开发有限公司	1,348,560,214.92	1,045,949,262.50
	中海地产(无锡)有限公司	4,792,985,503.00	2,646,371,429.55
	中海地产(珠海)有限公司	914,297,903.68	2,464,567,932.04

项目名称	关联方	期末账面余额	上年年末账面余额
	中海地产东莞投资有限公司	1,630,316.73	
	中海鼎盛(西安)房地产有限公司	2,055,120,064.39	2,056,120,064.39
	中海鼎业(西安)房地产有限公司	2,727,201,161.84	2,727,207,176.64
	中海东丰地产(大连)有限公司	494,970,000.00	485,000,000.00
	中海发展(广州)有限公司	2,046,215,408.00	8,873,287,384.47
	中海发展(上海)有限公司	7,634,298,386.28	5,266,076,081.47
	中海发展(苏州)有限公司	12,195,916,108.97	9,597,293,470.94
	中海海盛(烟台)地产有限公司	2,249,878,743.52	2,682,725,679.20
	中海华南(深圳)有限公司	416,500,000.00	
	中海前海(深圳)投资有限公司	1,106,787.61	
	中海深圳地产投资有限公司	431,500,000.00	
	中海深圳房地产开发有限公司	640,000,000.00	
	中海兴隆(陕西)房地产有限公司	913,000,000.00	919,680,006.76
	中海兴隆深圳地产有限公司	431,500,000.00	
	中海兴耀(西安)房地产有限公司	899,935,848.36	905,317,489.43
	中海兴业(成都)发展有限公司	3,883,486,966.46	2,244,500,819.00
	中海兴业(西安)有限公司	6,351,310,051.25	4,754,810,051.25
	中海月朗苑物业发展(深圳)有限公司	11,037,343.80	11,037,343.80
	中海振兴(成都)物业发展有限公司	1,600,500,000.00	40,000,000.00
	中建方程投资发展集团有限公司	103,000,000.00	341,000,000.00
	中建三局第二建设工程有限责任公司	1,000,000.00	
	重庆丰盈房地产开发有限公司	22,500,000.00	103,500,000.00
	重庆海跃置业有限公司	10,000,000.00	
	重庆嘉江房地产开发有限公司	690,000,000.00	
	重庆嘉益房地产开发有限公司	100,000,000.00	410,000,000.00
	珠海市海利达咨询服务有限公司	350,000,000.00	
	珠海市嘉烨房地产开发有限公司	1,242,265,867.02	1,042,265,867.02
	珠海市启光房地产开发有限公司	200,000,000.00	
	珠海市永福通房地产开发有限公司	249,497,269.51	119,693,185.50
	成都信蜀投资有限公司		1,950,000,000.00
	海口中海兴业房地产开发有限公司		1,459,235,750.00
	哈尔滨中海地产有限公司		1,125,156,625.00

项目名称	关联方	期末账面余额	上年年末账面余额
	中国建筑第三工程局有限公司		744,054,286.18
	西安鼎盛东越置业有限公司		639,942,025.00
	上海中海海轩房地产有限公司		509,983,093.75
	深圳中海建筑有限公司		377,620,950.00
	桐乡市豪景投资管理有限公司		360,000,000.00
	重庆中海投资有限公司		145,000,000.00
	青岛市联恒地产有限公司		100,000,000.00
	中海仁信(万宁)房地产有限公司		100,000,000.00
	紫光亿海科技有限公司		76,712,826.48
	中建五局投资管理公司机关		25,978,863.13
	上海天祥投资管理有限公司		21,810,699.02
	上海新海汇房产有限公司		20,000,000.00
	上海锦港房地产发展有限公司		17,000,000.00
	武汉荣业房地产有限公司		1,511,369.72
	香港华艺设计顾问(深圳)有限公司		100,000,000.00
	华东中建地产有限公司	140,000,000.00	
	其他关联方	5,732,369.41	14,025,609.85
合计		124,561,515,156.31	116,201,873,857.39
预收款项			
	上海金海伊上房地产开发有限公司	562,662.12	
	中建安装集团有限公司	106,492.97	136,141.89
	中建北方建设投资有限公司	13,867.51	
	上海中建八局装饰有限责任公司		2,090,023.48
	中海恒信资产管理（上海）有限公司		267,844.40
	其他关联方		108,371.76
合计		683,022.60	2,602,381.53
应付股利			
	中国建筑第八工程局有限公司	77,736,837.49	141,238,391.86
	中国建筑第五工程局有限公司	83,582,271.31	90,768,496.54
	中国建筑第六工程局有限公司	7,096,794.58	7,096,794.58
	北京中建地产有限责任公司		1,854,397.81
合计		168,415,903.38	240,958,080.79

项目名称	关联方	期末账面余额	上年年末账面余额
应付利息	青岛材茂置业有限公司	2,068,765.54	929,923.72
	青岛方辰置业有限公司	964,914.12	514,209.98
	青岛方川置业有限公司	1,398,733.67	721,873.34
	青岛方辉置业有限公司	1,168,059.46	605,575.31
	青岛松茂置业有限公司	2,715,669.09	1,194,392.07
	青岛腾茂置业有限公司	2,471,123.17	506,132.23
	中建财务有限公司	505,555.56	
	天津中海天嘉湖房地产开发有限公司	5,225,000.00	
	中建新疆建工集团有限公司	8,887,500.00	9,010,333.33
	中建方程投资发展集团有限公司	205,356.25	
	中信房地产集团有限公司	10,624,166.67	2,786,666.67
	中海置业（天津）有限公司	2,485,833.34	
	广州中海地产投资有限公司	1,045,000.00	
	中海（万宁）房地产有限公司	522,500.00	
	中海兴隆深圳地产有限公司	435,416.67	
	中国建筑第三工程局有限公司		104,357,212.11
	上海中环投资开发（集团）有限公司		57,791,666.67
	上海现代天地投资管理有限公司		28,895,833.33
	中海兴业(成都)发展有限公司		797,500.00
合计		40,723,593.54	208,111,318.76

十一、 承诺及或有事项

(一) 重要承诺事项

1、 资产负债表日存在的重要承诺

（1）经营租赁承诺

根据已签订的不可撤销的经营性租赁合同，本公司于资产负债表日后应支付的最低租赁付款额如下：

剩余租赁期	最低租赁付款额
1 年以内	169,631,311.06
1 至 2 年	169,389,020.00
2 至 3 年	42,717,720.00

剩余租赁期	最低租赁付款额
3 年以上	73,064.00
合计	381,811,115.06

（2）约定资本支出

截至 2020 年 12 月 31 日，本集团的资本承担已签约的正在或准备履行的建安合同余额 216.31 亿元，本集团的约定资本支出须在合同他方履行合同规定的责任与义务同时，需于资产负债表日后若干年内支付。

截至 2020 年 12 月 31 日，本集团的资本承担已签约的正在履行的土地使用权转让合同余额 192.27 亿元，本集团的约定资本支出须在合同他方履行合同规定的责任与义务同时，需于 2021 年约定期限内支付。

(二) 或有事项

1、 资产负债表日存在的重要或有事项

（1）本公司为小业主购房按揭担保形成的或有事项及其财务影响

本公司为商品房承购人向银行抵押借款提供担保，承购人以其所购商品房作为抵押物，截止 2020 年 12 月 31 日，尚未结清的担保余额为人民币 303.44 亿元，由于截止目前承购人未发生违约，且该等房产目前的市场价格高于售价，本公司认为与提供该等担保相关的风险较小。

（2）保函业务

截止 2020 年 12 月 31 日止，本公司及子公司已经向供应商或当地政府开具的履约保函等各类保函余额为人民币 6.31 亿元。

截至 2020 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的其他重大或有事项。

十二、 资产负债表日后事项

(一) 重要的非调整事项

1. 土地购置情况

序号	收购日期	土地所在地	开发项目名称	本公司所占权益	土地面积（平方米）	楼面总面积（平方米）	土地总出让金（万元）
1	2021 年 1 月	长春	绿园区项目	100%	220,432.00	587,562.00	2,258.21
2	2021 年 1 月	北京	石景山区北辛安地块 673-A	100%	13,681.36	56,771.82	1,790.00
3	2021 年 2 月	广州	海珠区石岗路地块	100%	8,030.00	62,727.00	2,208.73
4	2021 年 2 月	福州	晋安区晋安湖公园地块	100%	62,422.00	165,388.00	2,558.00
5	2021 年 3 月	郑州	郑东新区龙湖片区项目	100%	79,579.35	139,343.00	342,000.00

2、其他重要的资产负债表日后非调整事项

项目	内容	对财务状况和经营成果的影响数	无法估计影响数的原因
债券的发行	中信证券-中海商管 3 号资产支持专项计划		

中信证券-中海商管 3 号资产支持专项计划，根据深圳证券交易所 2020 年 9 月 25 日出具的《关于中信证券-中海商管 3 号资产支持专项计划”符合深交所挂牌条件的无异议函》（深证函 [2020]828 号）,北京中海广场商业发展有限公司委托中信证券股份有限公司作为管理人向合格投资者发行设立"中信证券-中海商管 3 号资产支持专项计划”。

资产支持证券于 2021 年 3 月 23 日正式成立，截至当日募集账户实际收到认购资金人民币拾亿零壹佰万元整整（¥1,001,000,000）,最终发行规模为 10.01 亿元，资产支持证券于成立当日开始计息。其中优先级发行规模为 10.00 亿元，信用评级为 AAA 级，预期收益率为 3.85%，预期到期日为 2039 年 3 月 23 日，还本付息方式为每半年付息，按计划还本；权益级发行规模为 0.01 亿元，预期到期日为 2039 年 3 月 23 日，每半年分配剩余收益。其中，

底层资产债务人中海振兴（成都）物业发展有限公司承担 1,001,000,000.00 元，中海企业发展集团合并口径内承担 0.00 元。

3、截止报告日，无其他重要的资产负债表日后非调整事项。

（二） 利润分配情况

无。

十三、 其他重要事项

无。

十四、 母公司财务报表主要项目注释

(一) 其他应收款

项目	期末余额	上年年末余额
应收利息	867,476,403.74	553,293,751.65
应收股利	25,550,000.00	25,550,000.00
其他应收款项	183,539,746,855.91	144,129,854,152.93
合计	184,432,773,259.65	144,708,697,904.58

1、 应收利息

（1）应收利息分类

项目	期末余额	上年年末余额
委托贷款	54,045,694.43	26,201,666.68
债券投资	813,430,709.31	527,092,084.97
小计	867,476,403.74	553,293,751.65
减：坏账准备		
合计	867,476,403.74	553,293,751.65

2、 应收股利

（1）应收股利明细

项目（或被投资单位）	期末余额	上年年末余额
中海地产（杭州）有限公司	25,550,000.00	25,550,000.00
小计	25,550,000.00	25,550,000.00
减：坏账准备		
合计	25,550,000.00	25,550,000.00

3、 其他应收款项

（1）按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	161,479,831,231.93	105,892,626,915.02
1 至 2 年	19,663,840,995.24	19,023,791,457.84
2 至 3 年	834,413,693.05	17,350,317,425.59
3 年以上	1,561,660,935.69	1,863,118,354.48
小计	183,539,746,855.91	144,129,854,152.93
减：坏账准备		
合计	183,539,746,855.91	144,129,854,152.93

（2）其他应收款项按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	年初账面余额
关联方往来款	180,820,829,622.91	144,128,460,089.09
保证金、押金及备用金	2,643,637,233.00	4,080,928,734.76
外部往来款	75,280,000.00	465,329.08
合计	183,539,746,855.91	148,209,854,152.93

(二) 长期股权投资

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	8,428,765,544.42		8,428,765,544.42	7,091,029,359.17		7,091,029,359.17
对联营、合营企业投资	2,124,513,340.51		2,124,513,340.51	1,549,860,972.95		1,549,860,972.95
合计	10,553,278,884.93		10,553,278,884.93	8,640,890,332.12		8,640,890,332.12

1、 对子公司投资

被投资单位	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
西安鼎盛东越置业有限公司		310,216,069.87		310,216,069.87		
鄂州中建宝来房地产有限公司	50,000,000.00		50,000,000.00			
云南中海城投房地产开发有限公司	6,500,000.00		6,500,000.00			
武汉泰运房地产有限公司	306,000,000.00		306,000,000.00			
无锡中海太湖新城置业有限公司	10,289,451.46		10,289,451.46			
南京海融房地产开发有限公司		10,000,000.00		10,000,000.00		
深圳市中海启华房地产开发有限公司		856,761,500.00		856,761,500.00		
哈尔滨海铧房地产开发有限公司		20,000,000.00		20,000,000.00		
郑州海旭房地产开发有限公司		403,548,066.84		403,548,066.84		

被投资单位	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
南京海旭房地产开发有限公司		10,000,000.00		10,000,000.00		
武汉中海海盛房地产有限公司		20,000,000.00		20,000,000.00		
深圳领潮供应链管理有限公司		100,000,000.00		100,000,000.00		
深圳海智创科技有限公司		20,000,000.00		20,000,000.00		
大连中海地产有限公司	20,000,000.00		20,000,000.00			
北京晟泰兴业置业有限公司	10,000,000.00		10,000,000.00			
青岛中海海湾置业有限公司	10,000,000.00		10,000,000.00			
长春中海地产有限公司	7,500,000.00			7,500,000.00		
深圳市海泽工程管理有限公司	480,451,829.68			480,451,829.68		
深圳市海嘉投资有限公司	1,019,800,000.00			1,019,800,000.00		
武汉华讯产城科技有限公司	19,800,000.00			19,800,000.00		
北京中海地产有限公司	56,998,625.24			56,998,625.24		
深圳中海地产有限公司	42,371,712.95			42,371,712.95		
重庆中工建设有限公司	380,000,000.00			380,000,000.00		
北京金安兴业房地产开发有限公司	80,000,000.00			80,000,000.00		

被投资单位	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
中海海润(苏州)房地产有限公司	18,000,000.00			18,000,000.00		
昆明海祥房地产开发有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00		
郑州海捷房地产开发有限公司	13,000,000.00			13,000,000.00		
烟台海创佳兴地产有限公司	96,000,000.00			96,000,000.00		
南昌海欣房地产开发有限公司	201,000,000.00			201,000,000.00		
中海地产(沈阳)有限公司	939,132,557.77			939,132,557.77		
杭州中海宏鲲房地产有限公司	500,000,000.00			500,000,000.00		
济南中海华山置业有限公司	31,000,000.00			31,000,000.00		
福州中海海逸地产有限公司	8,000,000.00			8,000,000.00		
无锡中海海润置业有限公司	10,185,075.50			10,185,075.50		
杭州中海襄晟房地产有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00		
中海海诚(苏州)房地产有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00		
中海海盛(苏州)房地产有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00		
长沙中海融城房地产开发有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00		
济南中海城房地产开发有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00		

被投资单位	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
天津中海地产有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00		
天津中海嘉业投资有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00		
大连鼎鑫嘉业房地产开发有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00		
杭州中海海创房地产有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00		
福州中海地产有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00		
中海兴业武汉房地产有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
大连中海兴业房地产开发有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
佛山中海嘉益房地产开发有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
佛山中海环宇城房地产开发有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
佛山中海千灯湖房地产开发有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
长春海胜房地产开发有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
长春海成房地产开发有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
长春海悦房地产开发有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
中海佳诚(成都）房地产开发有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
北京中海豪景房地产开发有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		

被投资单位	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
东莞市中海嘉和房地产开发有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
东莞市中海嘉业房地产开发有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
佛山海裕房地产开发有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
宁波中海海富房地产有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
宁波中海海润置业有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
宁波中海海尚置业有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
南昌中海豪锦地产有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
济南中海兴业房地产开发有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
沈阳市中海海盛房地产开发有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
沈阳中海嘉业房地产开发有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
沈阳中海兴业房地产开发有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
沈阳中海新海汇置业有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
大连中海鼎业房地产开发有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
南昌中海地产有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
中海新海汇(大连)置业有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		

被投资单位	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
南昌中海豪轩地产有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
乌鲁木齐中海海润房地产有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
无锡中海海盛房地产有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
哈尔滨中海海盛房地产开发有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
哈尔滨中海龙誉房地产开发有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
昆明中海房地产开发有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
厦门中海地产有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
武汉中海鼎荣房地产有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
宁波中海海兴置业有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
重庆中海海能房地产开发有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
重庆中海海盛房地产开发有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
重庆中海兴城房地产开发有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
中海海通(苏州)房地产有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
南京海嘉房地产开发有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
南京海宏房地产开发有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		

被投资单位	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
南京海汇房地产开发有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
南京海麒房地产开发有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
佛山市顺德中海嘉森房地产开发有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
佛山市顺德中海嘉业房地产开发有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
肇庆中海嘉兴房地产开发有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
佛山海创房地产开发有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
佛山市顺德中海嘉和房地产开发有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
佛山中海盛兴房地产开发有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
广州世佳房地产开发有限公司	9,000,000.00			9,000,000.00		
广州毅源房地产开发有限公司	9,000,000.00			9,000,000.00		
烟台中海兴业地产有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
烟台中海福盛地产有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
南昌中海金钰地产有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
青岛中海海新置业	10,000,000.00			10,000,000.00		

被投资单位	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
有限公司						
青岛中海海创置业有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
石家庄中海房地产开发有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
雄安中海发展有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
哈尔滨中海龙颢房地产开发有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
厦门中海嘉业地产有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
厦门中海海怡地产有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
北京安泰兴业置业有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
北京中海金石房地产开发有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
广州中海盛荣房地产开发有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
广州广奥房地产发展有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
上海中海海煦房地产有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
上海中海海昆房地产有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
上海中海海富房地产有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
深圳市中海启宏房地产开发有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
北京嘉益德房地产	50,000,000.00			50,000,000.00		

被投资单位	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
开发有限公司						
成都中海鼎盛房地产开发有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
中海佳隆成都房地产开发有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
太原中海仲兴房地产开发有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
济南中海地产投资有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
烟台中海地产有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
上海海升环盛房地产开发有限公司	7,000,000.00			7,000,000.00		
昆明海豪房地产开发有限公司	900,000,000.00			900,000,000.00		
西安中海兴诚房地产有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
西安中海振兴房地产开发有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
佛山市顺德海润房地产开发有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
西安中海兴东置业有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
深圳市毅骏房地产开发有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
中国建筑香港投资有限公司	106.57			106.57		
合计	7,091,029,359.17	1,750,525,636.71	412,789,451.46	8,428,765,544.42		

2、 对联营、合营企业投资

被投资单位	上年年末余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	本期计提减值准备	其他		
合营联营企业											
青岛腾茂置业有限公司	164,006,137.57			36,460,412.09						200,466,549.66	
青岛松茂置业有限公司	108,914,870.15			25,696,309.45						134,611,179.60	
中海地产(杭州)有限公司	76,696,873.05			1,770,341.63						78,467,214.68	
华润置地(太原)发展有限公司	132,740,084.14			161,899,840.64			150,000,000.00			144,639,924.78	
苏州依湖置业有限公司	39,502,638.66			2,094,755.42						41,597,394.08	
深圳市海清置业发展有限公司				138,934.69						138,934.69	

被投资单位	上年年末余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	本期计提减值准备	其他		
宁波茶亭置业有限公司	24,673,824.21			8,173,455.02						32,847,279.23	
青岛茂章置业有限公司	107,168,870.00			-37,835.12						107,131,034.88	
青岛茂坚置业有限公司	8,065,585.25			-47,806.49						8,017,778.76	
青岛方跃置业有限公司	122,607,147.92			-61,382.86						122,545,765.06	
青岛方虔置业有限公司	117,003,429.35			-821,181.48						116,182,247.87	
青岛方腾置业有限公司	45,210,383.27			-113,213.62						45,097,169.65	
青岛方辉置业有限公司	34,438,296.59			16,845,236.45						51,283,533.04	
青岛材茂置业有限公司	82,091,919.09			17,115,264.05						99,207,183.14	
西安嘉润荣成置业有限公司				352,022,526.27			129,525,589.88			222,496,936.39	

被投资单位	上年年末余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	本期计提减值准备	其他		
青岛德茂置业有限公司	74,348,025.33			-8,096.39						74,339,928.94	
西安合汇兴尚置业有限公司	336,461,625.67			1,279,852.35			291,235,085.94			46,506,392.08	
青岛方辰置业有限公司	32,891,919.78			15,151,959.35						48,043,879.13	
青岛方川置业有限公司	41,940,774.69			19,951,993.69						61,892,768.38	
河北雄安市民服务中心有限公司	1,098,568.23			150,971.71						1,249,539.94	
鄂州中建宝来房地产有限公司				19,062,605.81					-44,862,725.23	63,925,331.04	
云南中海城投房地产开发有限公司				-41,509,095.45					-149,413,143.23	107,904,047.78	
武汉泰运房地				103,764,687.95					-96,009,306.75	199,773,994.70	

被投资单位	上年年末余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	本期计提减值准备	其他		
产有限公司											
无锡中海太湖新城置业有限公司				5,492,469.97			204,000,000.00		-314,654,863.04	116,147,333.01	
西安鼎盛东越置业有限公司				310,216,069.87					310,216,069.87		
合计	1,549,860,972.95			1,054,689,075.00			774,760,675.82		-294,723,968.38	2,124,513,340.51	

(三) 营业收入和营业成本

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,015,746.78	3,561,529.61	853,794.30	12,854.00
其他业务	187,930,621.11		159,873,112.70	141,189.07
合计	188,946,367.89	3,561,529.61	160,726,907.00	154,043.07

营业收入明细：

项目	本期金额	上期金额
主营业务收入	1,015,746.78	853,794.30
其中：房地产经营收入	161,904.76	637,142.85
物业租赁收入	853,842.02	216,651.45
其他业务收入	187,930,621.11	159,873,112.70
其中：商标使用权收入	167,580,090.45	159,873,112.70
其他	20,350,530.66	
合计	188,946,367.89	160,726,907.00

(四) 投资收益

项目	本期金额	上期金额
成本法核算的长期股权投资收益	1,279,433,844.40	4,740,377,895.63
权益法核算的长期股权投资收益	1,054,689,075.00	404,536,103.52
处置长期股权投资产生的投资收益	-11,609,965.82	11,551,851.31
权益法核算其他股权投资－有限合伙企业	7,473,038.21	488,558.30
合计	2,329,985,991.79	5,156,954,408.76

中海企业发展集团有限公司

（加盖公章）

二〇二一年四月十六日

统一社会信用代码

91310101568093764U

营业执照

（副 本）

证照编号：01000000202009170032

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　立信会计师事务所（特殊普通合伙）

类　　型　特殊普通合伙企业

执行事务合伙人　朱建弟，杨志国

经营范围　审查企业会计表报，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记帐；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；信息系统领域内的技术服务；法律、法规规定的其他业务。
【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

立信会计师事务所（特殊普通合伙）

此证复印件仅作为报告书附件使用，不能作为他用

成立日期　2011年01月24日

合伙期限　2011年01月24日 至 不约定期限

主要经营场所　上海市黄浦区南京东路61号四楼

登记机关　上海市黄浦区市场监督管理局

2020 年 09 月 17 日

证书序号 0001247

会计师事务所

执业证书

名　　称：立信会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：朱建弟

主任会计师：

经营场所：上海市黄浦区南京东路61号四楼

组织形式：特殊普通合伙制

执业证书编号：31000006

批准执业文号：沪财会〔2000〕26号（转制批文 沪财会[2010]82号）

批准执业日期：2000年6月13日（转制日期 2010年12月31日）

此证复印件仅作为报告书附件使用，不能作为他用

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：上海市财政局

二〇一八年六月一日

中华人民共和国财政部制

证书序号：000396

会计师事务所
证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准

立信会计师事务所（特殊普通合伙）

执行证券、期货相关业务。

首席合伙人：朱建弟

证书号：34　　发证时间：二〇一九年七月十日

证书有效期至：二〇二一年七月十日

此证复印件仅作为报告书附件使用，不能作为他用

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

立信
会计师事务所
(特殊普通合伙)
SHU LUN PAN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

姓　　名 Full name　郑明艳
性　　别 Sex　女
出生日期 Date of birth　1974-12-23
工作单位 Working unit　深圳皇嘉会计师事务所
身份证号码 Identity card No.　422421741223084

郑明艳
44030025109
深圳市注册会计师协会

证书编号 No. of Certificate　440300251109
批准注册协会 Authorized Institute of CPAs　深圳市注册会计师协会
发证日期 Date of Issuance　2003年11月28日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2014.7.29

此证复印件仅作为报告书及附件使用，不能作为他用

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所 CPAs
转出协会盖章 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2015年6月30日

同意调入
Agree the holder to be transferred in

事务所 CPAs
转入协会盖章 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2015年6月30日

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of a Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所 CPAs
转出协会盖章 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2018年8月31日

同意调入
Agree the holder to be transferred in

事务所 CPAs
转入协会盖章 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
年 月 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2017.05.25

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2018.7.20

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

立信
会计师事务所
(特殊普通合伙)
SHU LUN PAN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

姓名 Full name：周鹏麒
性别 Sex：男
出生日期 Date of birth：1973-10-16
工作单位 Working unit：瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所
身份证号码 Identity card No.：430204731016407

4

证书编号：No. of Certificate 440300251107
批准注册协会：Authorized Institute of CPAs 深圳市注册会计师协会
发证日期：Date of Issuance 2001 年 12 月 14 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.
深圳市注册会计师协会 年度注册
2017 年 05 月 25 日

5

此证复印件仅作为报告书及附件使用，不能作为他用

年度检验登记
Annual Renewal Registration
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.
深圳市注册会计师协会 年度注册
2018 年 04 月 30 日

10

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA
同意调出
Agree the holder to be transferred from
瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所
事务所 CPAs
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2019 年 8 月 31 日
同意调入
Agree the holder to be transferred to
立信会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所
事务所 CPAs
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2019 年 8 月 31 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.
周鹏麒
440300251107
深圳市注册会计师协会
2019 年 04 月 28 日

7

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA
同意调出
Agree the holder to be transferred from
事务所 CPAs
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
年 月 日
同意调入
Agree the holder to be transferred to
事务所 CPAs
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
年 月 日

11