



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信贷认定标准的放宽，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工程施工工程的投资规模及运营收益水平都受到经济周期影响。如果未来经济增长速度放缓、停滞或衰退，住房及各类设施的使用需求可能同时减少，使发行人的经营效益下降、现金流减少，从而对发行人盈利能力产生不利影响。

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机制管理，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，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、 发行人为永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，如有）	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.szse.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.szse.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
广州绿嶸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、发行人为永续期公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

五、其他特定品种债券事项

无

第七节 发行人认为应当披露的其他事项

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

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

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

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
----	------------------	------------------

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

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	-	-

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

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

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

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	-	-

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

担保人财务报表

☐适用 ☒不适用