
中海企业发展集团有限公司
公司债券半年度报告
（2021 年）

二〇二一年八月

重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

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

本公司及全体董事、监事、高级管理人员保证半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。

本公司半年度报告中的财务报告未经审计。

重大风险提示

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

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

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	5
第一节 发行人情况.....	7
一、 公司基本信息.....	7
二、 信息披露事务负责人.....	7
三、 报告期内控股股东、实际控制人及其变更情况.....	8
四、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	8
五、 公司经营和业务情况.....	9
六、 公司治理情况.....	10
第二节 债券事项.....	11
一、 公司信用类债券情况.....	11
二、 公司债券选择权条款在报告期内的执行情况.....	18
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的执行情况.....	20
四、 公司债券报告期内募集资金使用情况.....	20
五、 公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	24
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	24
第三节 报告期内重要事项.....	24
一、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	24
二、 合并报表范围调整.....	25
三、 财务报告审计情况.....	25
四、 主要会计数据和财务指标.....	25
五、 资产受限情况.....	26
六、 可对抗第三人的优先偿付负债情况.....	26
七、 非经营性往来占款或资金拆借.....	26
八、 负债情况.....	27
九、 利润及其他损益来源情况.....	27
十、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末资产百分之十.....	27
十一、 对外担保情况.....	27
十二、 关于重大未决诉讼情况.....	28
十三、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	28
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	28
一、 发行人为可交换债券发行人.....	28
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.....	28
三、 发行人为其他特殊品种债券发行人.....	28
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	28
五、 其他特定品种债券事项.....	28
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	28
第六节 备查文件目录.....	29
财务报表.....	31
附件一： 发行人财务报表.....	31

释义

本公司、公司、发行人、中海地产	指	中海企业发展集团有限公司
董事会	指	本公司董事会
公司章程	指	《中海企业发展集团有限公司章程》
2015 年公司债券	指	中海地产集团有限公司 2015 年公司债券
2016 年公司债券	指	中海地产集团有限公司公开发行 2016 年公司债券（第一期）
2018 年公司债券	指	中海地产集团有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）
2019 年公司债券	指	中海地产集团有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）
2020 年公司债券	指	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）、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）
2021 年公司债券	指	中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）、中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）、中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（品种一）、中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（品种二）、中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）（品种一）、中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）（品种二）
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
财政部	指	中华人民共和国财政部
债券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
审计机构	指	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
资信评级机构、联合信用	指	联合信用评级有限公司
香港联交所	指	香港联合交易所有限公司
中海兴业	指	中国海外兴业有限公司，为公司唯一股东
中海发展	指	中国海外发展有限公司（00688.HK）
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
企业会计准则	指	财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则—基本准则》和 38 项具体会计准则、其后颁布的

		企业会计准则应用指南、企业会计准则解释以及其他相关规定
交易日	指	上海证券交易所的营业日
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日和/或休息日）
工作日	指	每周一至周五，不含法定节假日或休息日
预售	指	房地产开发企业将正在建设中的房屋预先出售给承购人，由承购人支付定金或房价款的行为
报告期	指	2021 年 1-6 月
元	指	如无特别说明，为人民币元

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

单位：亿元 币种：人民币

中文名称	中海企业发展集团有限公司
中文简称	中海地产
外文名称（如有）	CHINA OVERSEAS PROPERTY GROUP CO.,LTD
外文缩写（如有）	COHL
法定代表人	张智超
注册资本	200
实缴资本	200
注册地址	广东省深圳市 南山区粤海街道海珠社区文心五路 11 号汇通大厦 10 层
办公地址	广东省深圳市 福田区福华路 399 号中海大厦十二楼
办公地址的邮政编码	518048
公司网址（如有）	www.coli688.com
电子信箱	coli.ir@cohl.com

二、信息披露事务负责人

姓名	郭光辉
在公司所任职务类型	☒ 董事 ☐ 高级管理人员
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、报告期内控股股东、实际控制人及其变更情况

（一）报告期内控股股东的变更情况

☐适用 ☒不适用

（二）报告期内实际控制人的变更情况

☐适用 ☒不适用

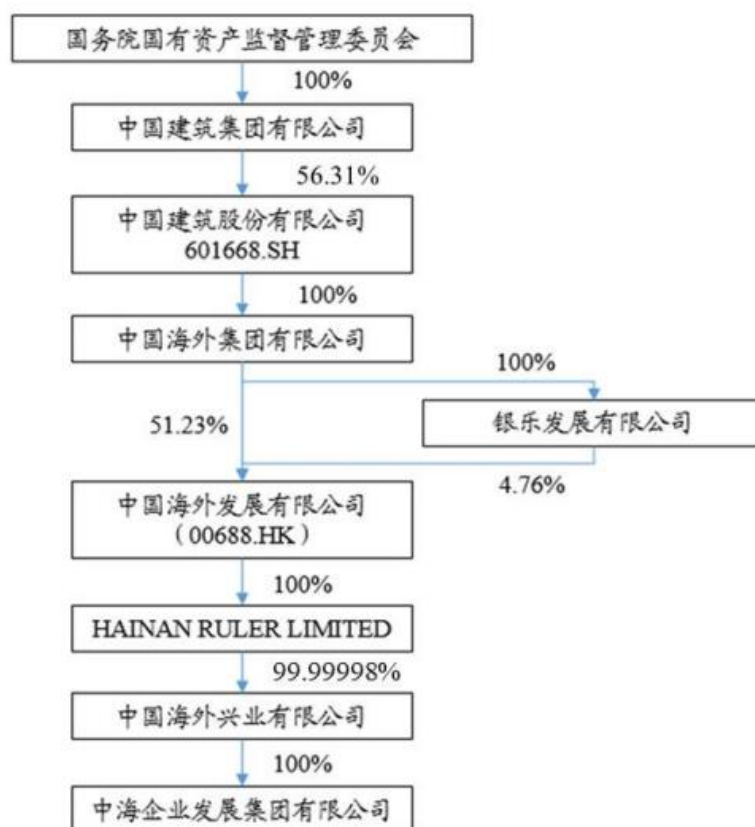
（三）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：中国海外兴业有限公司

报告期末控股股东对发行人的股权（股份）质押占其持股的百分比（%）：0

报告期末实际控制人名称：国务院国有资产监督管理委员会

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



四、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

最近半年内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：0 人

截止报告期末发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人董事长：张智超
 发行人的其他董事：罗亮、郭光辉
 发行人的监事：徐丰
 发行人的总经理：张智超
 发行人的其他非董事高级管理人员：徐丰

五、公司经营和业务情况

发行人的经营范围为：一般经营项目是：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。

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	675.96	486.37	28.05	95.97	393.47	289.39	26.45	97.03
物业出租	8.95	1.01	88.75	1.27	6.40	0.40	93.73	1.58
承包工程	12.01	10.49	12.68	1.71	5.63	5.11	9.17	1.39
销售商品	7.39	6.80	8.02	1.05	-	-	-	-
合计	704.32	504.67	28.35	100.00	405.50	294.90	27.27	100.00

2. 各主要产品、服务收入成本情况

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	675.96	486.37	28.05	71.79	68.07	6.05
物业出租	8.95	1.01	88.75	39.91	152.50	-5.31
承包工程	12.01	10.49	12.6	113.39	105.28	37.40
销售商品	7.39	6.80	8.02	-	-	-
合计	704.32	504.67	28.35	73.69	71.13	3.93

发行人报告期内无新增业务板块。

3. 经营情况分析

（1）发行人房产开发收入较上年同期增加 71.79%，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增加 113.34%，主要系报告期外部承包增加。

4. 行业状况、行业地位以及面临的主要竞争状况

目前，我国房地产业主要体现以下特征：

第一，区域性较强，企业竞争不完全。我国房地产行业呈现出地域分布不均衡性，大型房地产企业基本集中在广东、北京、上海、江浙等地，而中西部地区的房地产企业普遍

规模较小，数量也较少。另外，我国房地产企业还呈现出较强的区域性，某一地区的市场，外地房地产企业较难进入。

第二，受土地、资金的高度制约。由于我国人口众多，相对可开发土地较少，房地产业发展迅速，部分地区土地寸土寸金。另外，房地产企业属资金密集型产业，特别是民营房地产企业，可用于开发的资金相当紧张，银行贷款又受到一些政策的限制。所以，土地和资金就成了制约我国房地产企业发展的因素之一。

第三，高负债、高风险、波动性大。房地产企业在发展时，往往要承担很大的债务。而房地产业的市场竞争残酷，行业风险较高。在这样的市场环境下，整个房地产业受到政策、市场等条件的影响，波动较大。

第四，我国房地产行业发展的每一个阶段都与国家或地方出台的一些政策有着密切的关系。同时房地产企业在自身发展的过程中，从项目的立项审批到工程结束的验收，都不可避免地与企业政府相关部门产生紧密的联系。

发行人的控股股东中海发展（00688.HK），是中国最大建筑企业—中国建筑集团有限公司（原名“中国建筑工程总公司”）在香港设立的控股子公司。发行人作为中海发展在内地房地产业务的实际管理平台和最大的房地产业务经营主体，经过多年的坚定实践和发展开拓，已经在国内各大主要城市的房地产市场积淀了卓越的品牌影响力，成功塑造了跨地域、高品质的全国性地产品牌形象。2004 到 2020 年，公司连续获得国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所和中国指数研究院共同评选的中国房地产行业领导公司品牌、中国房地产企业品牌价值第一名（品牌价值 514.02 亿元）；公司连续十多年获得经济观察报评选的中国蓝筹地产企业称号。

5.业务发展目标

展望未来，中海企业集团坚持规模化、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、员工共谋发展、共赢未来，与城市、社区、家庭共创美好生活。

六、公司治理情况

（一） 发行人报告期内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

（二） 发行人报告期内与控股股东、实际控制人、其他关联方之间在业务、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。

（三） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

发行人关联交易遵循公正、公平、公开的原则，公司同关联方的关联交易按市场价格

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

（四） 发行人报告期内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

（五） 发行人报告期内是否存在违反《公司法》、公司章程、公司信息披露事务管理制度的情况

☐是 ☒否

（六） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

☐是 ☒否

第二节 债券事项

一、公司信用类债券情况

（一） 结构情况

截止报告期末，发行人有息负债余额 1,143.03 亿元，其中公司信用类债券余额 298.04 亿元，占有息负债余额的 26.07%。

截止报告期末，公司信用类债券中，公司债券余额 268.04 亿元，企业债券余额 0 亿元，非金融企业债务融资工具余额 30 亿元，且共有 89.04 亿元公司信用类债券在未来一年内面临偿付。

（二） 债券基本信息列表（以到期及回售的时间顺序排列）

单位：亿元 币种：人民币

1、债券名称	中海地产集团有限公司 2015 年公司债券（品种一）
2、债券简称	15 中海 01
3、债券代码	136046.SH
4、发行日	2015 年 11 月 18 日
5、起息日	2015 年 11 月 19 日
6、最近回售日（如有）	2018 年 11 月 19 日
7、到期日	2021 年 11 月 19 日

8、债券余额	34.03716
9、截止报告期末的利率(%)	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、交易场所	上海证券交易所
12、主承销商	中银国际证券股份有限公司
13、受托管理人	中银国际证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向合格投资者交易的债券
15、适用的交易机制	竞价、报价、询价和协议交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）	否

1、债券名称	中海地产集团有限公司公开发行 2016 年公司债券（第一期）
2、债券简称	16 中海 01
3、债券代码	136646.SH
4、发行日	2016 年 8 月 19 日
5、起息日	2016 年 8 月 23 日
6、最近回售日（如有）	2021 年 8 月 23 日
7、到期日	2026 年 8 月 23 日
8、债券余额	60.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.60
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、交易场所	上海证券交易所
12、主承销商	中信证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向合格投资者交易的债券
15、适用的交易机制	竞价、报价、询价和协议交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）	否

1、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）
2、债券简称	18 中海 01□
3、债券代码	112776.SZ
4、发行日	2018 年 10 月 18 日
5、起息日	2018 年 10 月 22 日
6、最近回售日（如有）	2021 年 10 月 22 日
7、到期日	2024 年 10 月 22 日
8、债券余额	35.00
9、截止报告期末的利率(%)	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、交易场所	深圳证券交易所
12、主承销商	中信证券股份有限公司,中信建投证券股份有限公司,中

	银国际证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向合格投资者交易的债券
15、适用的交易机制	竞价交易、大宗交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）	否

1、债券名称	中海地产集团有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）
2、债券简称	19 中海 01
3、债券代码	112845.SZ□
4、发行日	2019 年 1 月 22 日
5、起息日	2019 年 1 月 24 日
6、最近回售日（如有）	2022 年 1 月 24 日
7、到期日	2025 年 1 月 24 日
8、债券余额	20.00
9、截止报告期末的利率（%）	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、交易场所	深圳证券交易所
12、主承销商	中信证券股份有限公司,中信建投证券股份有限公司,中银国际证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向合格投资者交易的债券
15、适用的交易机制	竞价交易、大宗交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）	否

1、债券名称	中海地产集团有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）
2、债券简称	19 中海 02
3、债券代码	112846.SZ
4、发行日	2019 年 1 月 22 日
5、起息日	2019 年 1 月 24 日
6、最近回售日（如有）	2022 年 1 月 24 日
7、到期日	2025 年 1 月 24 日
8、债券余额	15.00
9、截止报告期末的利率（%）	3.75
10、还本付息方式	按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	深圳证券交易所
12、主承销商	中信证券股份有限公司,中信建投证券股份有限公司,中银国际证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向合格投资者交易的债券

15、适用的交易机制	竞价交易、大宗交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）	否

1、债券名称	中海企业发展集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券（第一期）（品种一）
2、债券简称	20 中海 01
3、债券代码	149197.SZ
4、发行日	2020 年 8 月 12 日
5、起息日	2020 年 8 月 14 日
6、最近回售日（如有）	2023 年 8 月 14 日
7、到期日	2026 年 8 月 14 日
8、债券余额	20.00
9、截止报告期末的利率(%)	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、交易场所	深圳证券交易所
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司,中信证券股份有限公司,中国国际金融股份有限公司
13、受托管理人	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	竞价交易、大宗交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）	否

1、债券名称	中海企业发展集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）
2、债券简称	20 中海 03
3、债券代码	149283.SZ
4、发行日	2020 年 11 月 5 日
5、起息日	2020 年 11 月 9 日
6、最近回售日（如有）	2023 年 11 月 9 日
7、到期日	2023 年 11 月 9 日
8、债券余额	24.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.40
10、还本付息方式	按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	深圳证券交易所
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司,中信证券股份有限公司,中国国际金融股份有限公司
13、受托管理人	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	竞价和协议交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）	否

1、债券名称	中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）
2、债券简称	21 中海 01
3、债券代码	149512.SZ
4、发行日	2021 年 6 月 10 日
5、起息日	2021 年 6 月 15 日
6、最近回售日（如有）	2024 年 6 月 15 日
7、到期日	2024 年 6 月 15 日
8、债券余额	20
9、截止报告期末的利率（%）	3.25
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、交易场所	深圳证券交易所
12、主承销商	中信证券股份有限公司,中信建投证券股份有限公司,国泰君安证券股份有限公司,平安证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	竞价交易、大宗交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）	否

1、债券名称	中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）
2、债券简称	21 中海 02
3、债券代码	149513.SZ
4、发行日	2021 年 6 月 10 日
5、起息日	2021 年 6 月 15 日
6、最近回售日（如有）	2026 年 6 月 15 日
7、到期日	2026 年 6 月 15 日
8、债券余额	10
9、截止报告期末的利率（%）	3.55
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、交易场所	深圳证券交易所
12、主承销商	中信证券股份有限公司,中信建投证券股份有限公司,国泰君安证券股份有限公司,平安证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	竞价交易、大宗交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）	否

1、债券名称	中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（品种一）
2、债券简称	21 中海 03

3、债券代码	149548.SZ
4、发行日	2021 年 7 月 8 日
5、起息日	2021 年 7 月 12 日
6、最近回售日（如有）	2023 年 7 月 12 日
7、到期日	2025 年 7 月 12 日
8、债券余额	10
9、截止报告期末的利率（%）	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、交易场所	深圳证券交易所
12、主承销商	中信证券股份有限公司,中信建投证券股份有限公司,中国国际金融股份有限公司,平安证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	竞价交易、大宗交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）	否

1、债券名称	中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（品种二）
2、债券简称	21 中海 04
3、债券代码	149549.SZ
4、发行日	2021 年 7 月 8 日
5、起息日	2021 年 7 月 12 日
6、最近回售日（如有）	2024 年 7 月 12 日
7、到期日	2025 年 7 月 12 日
8、债券余额	20
9、截止报告期末的利率（%）	3.25
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、交易场所	深圳证券交易所
12、主承销商	中信证券股份有限公司,中信建投证券股份有限公司,中国国际金融股份有限公司,平安证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	竞价交易、大宗交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）	否

1、债券名称	中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）（品种一）
2、债券简称	21 中海 05
3、债券代码	149587.SZ
4、发行日	2021 年 8 月 5 日
5、起息日	2021 年 8 月 9 日
6、最近回售日（如有）	2023 年 8 月 9 日

7、到期日	2025 年 8 月 9 日
8、债券余额	5
9、截止报告期末的利率(%)	2.75
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、交易场所	深圳证券交易所
12、主承销商	中信证券股份有限公司,中信建投证券股份有限公司,国泰君安证券股份有限公司,中国国际金融股份有限公司,平安证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	竞价交易、大宗交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）	否

1、债券名称	中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）（品种二）
2、债券简称	21 中海 06
3、债券代码	149588.SZ
4、发行日	2021 年 8 月 5 日
5、起息日	2021 年 8 月 9 日
6、最近回售日（如有）	2026 年 8 月 9 日
7、到期日	2028 年 8 月 9 日
8、债券余额	15
9、截止报告期末的利率(%)	3.25
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、交易场所	深圳证券交易所
12、主承销商	中信证券股份有限公司,中信建投证券股份有限公司,国泰君安证券股份有限公司,中国国际金融股份有限公司,平安证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	竞价交易、大宗交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）	否

1、债券名称	中海企业发展集团有限公司 2020 年度第一期中期票据
2、债券简称	20 中海企业 MTN001
3、债券代码	102002289.IB
4、发行日	2020 年 12 月 10 日
5、起息日	2020 年 12 月 14 日
6、最近回售日（如有）	2023 年 12 月 14 日
7、到期日	2023 年 12 月 14 日
8、债券余额	15.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.60

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、交易场所	银行间债券市场
12、主承销商	中国农业银行股份有限公司,上海浦东发展银行股份有限公司
13、受托管理人	不适用
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	交易以询价方式达成，交易双方自主谈判，逐笔成交，即交易双方通过交易系统、电话、传真或电子邮件等媒体对交易要素进行谈判，达成一致后逐笔订立成交合同。目前交易主要通过同业中心的本币交易系统进行。
16、是否存在终止上市的风险（如适用）	不适用

1、债券名称	中海企业发展集团有限公司 2021 年度第一期中期票据
2、债券简称	21 中海企业 MTN001
3、债券代码	102100070.IB
4、发行日	2021 年 1 月 13 日
5、起息日	2021 年 1 月 15 日
6、最近回售日（如有）	2024 年 1 月 15 日
7、到期日	2024 年 1 月 15 日
8、债券余额	15.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.35
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、交易场所	银行间债券市场
12、主承销商	中国农业银行股份有限公司,上海浦东发展银行股份有限公司
13、受托管理人	不适用
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	交易以询价方式达成，交易双方自主谈判，逐笔成交，即交易双方通过交易系统、电话、传真或电子邮件等媒体对交易要素进行谈判，达成一致后逐笔订立成交合同。目前交易主要通过同业中心的本币交易系统进行。
16、是否存在终止上市的风险（如适用）	不适用

二、公司债券选择权条款在报告期内的执行情况

债券名称：中海地产集团有限公司 2015 年公司债券（品种一）

债券简称：15 中海 01

债券包括的条款条款类型：

☒调整票面利率选择权 ☒回售选择权 ☐发行人赎回选择权 ☐可交换债券选择权
☐其他选择权

选择权条款的执行情况：

报告期内，不涉及选择权条款执行。

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）

债券简称：16 中海 01

债券包括的条款类型：

√调整票面利率选择权 √回售选择权 √发行人赎回选择权 ☐可交换债券选择权
☐其他选择权

选择权条款的执行情况：

报告期内，不涉及选择权条款执行。

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）

债券简称：18 中海 01

债券包括的条款类型：

√调整票面利率选择权 √回售选择权 √发行人赎回选择权 ☐可交换债券选择权
☐其他选择权

选择权条款的执行情况：

报告期内，不涉及选择权条款执行。

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）

债券简称：19 中海 01

债券包括的条款类型：

√调整票面利率选择权 √回售选择权 √发行人赎回选择权 ☐可交换债券选择权
☐其他选择权

选择权条款的执行情况：

报告期内，不涉及选择权条款执行。

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）

债券简称：19 中海 02

债券包括的条款类型：

√调整票面利率选择权 √回售选择权 √发行人赎回选择权 ☐可交换债券选择权
☐其他选择权

选择权条款的执行情况：

报告期内，不涉及选择权条款执行。

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）

债券简称：20 中海 01

债券包括的条款类型：

√调整票面利率选择权 √回售选择权 ☐发行人赎回选择权 ☐可交换债券选择权
☐其他选择权

选择权条款的执行情况：

报告期内，不涉及选择权条款执行。

债券名称：中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）
（品种一）

债券简称：21 中海 03

债券包括的条款类型：

√调整票面利率选择权 √回售选择权 √发行人赎回选择权 ☐可交换债券选择权
☐其他选择权

选择权条款的执行情况：

报告期内，不涉及选择权条款执行。

债券名称：中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（品种二）

债券简称：21 中海 04

债券包括的条款类型：

☒调整票面利率选择权 ☒回售选择权 ☒发行人赎回选择权 ☐可交换债券选择权
☐其他选择权

选择权条款的执行情况：

报告期内，不涉及选择权条款执行。

债券名称：中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）（品种一）

债券简称：21 中海 05

债券包括的条款类型：

☒调整票面利率选择权 ☒回售选择权 ☒发行人赎回选择权 ☐可交换债券选择权
☐其他选择权

选择权条款的执行情况：

报告期内，不涉及选择权条款执行。

债券名称：中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）（品种二）

债券简称：21 中海 06

债券包括的条款类型：

☒调整票面利率选择权 ☒回售选择权 ☒发行人赎回选择权 ☐可交换债券选择权
☐其他选择权

选择权条款的执行情况：

报告期内，不涉及选择权条款执行。

三、公司债券投资者保护条款在报告期内的执行情况

☒本公司所有公司债券均不含投资者保护条款 ☐本公司的债券有投资者保护条款

四、公司债券报告期内募集资金使用情况

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：136046.SH

债券简称	15 中海 01
报告期内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	70.00
募集资金期末余额	0.00
募集资金报告期内使用金额	0.00
募集资金用于项目的，项目的进展情况及运营收益	不适用
约定的募集资金使用用途	本期债券募集资金的 13.95 亿元用于偿还银行贷款，66.05 亿元用于补充流动资金。
实际的募集资金使用用途	本期债券募集资金的 13.95 亿元用于偿还银行贷款，66.05 亿元用于补充流动资金。

报告期内募集资金用途的改变情况	无
报告期内募集资金使用是否合规	是
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
报告期内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
募集资金报告期内使用金额	0.00
募集资金用于项目的，项目的进展情况及运营收益	不适用
约定的募集资金使用用途	本期债券募集资金全部用于补充流动资金。
实际的募集资金使用用途	本期债券募集资金全部用于补充流动资金。
报告期内募集资金用途的改变情况	无
报告期内募集资金使用是否合规	是
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
报告期内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
募集资金报告期内使用金额	0.00
募集资金用于项目的，项目的进展情况及运营收益	不适用
约定的募集资金使用用途	本期债券募集资金用于偿还“15 中海 01”回售部分本金。
实际的募集资金使用用途	本期债券募集资金用于偿还“15 中海 01”回售部分本金。
报告期内募集资金用途的改变情况	无
报告期内募集资金使用是否合规	是
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
报告期内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
募集资金报告期内使用金额	0.00
募集资金用于项目的，项目的进展情况及运营收益	不适用
约定的募集资金使用用途	本期债券募集资金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。
实际的募集资金使用用途	本期债券募集资金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。
报告期内募集资金用途的改变情况	无
报告期内募集资金使用是否合规	是
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
报告期内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	0.00
募集资金报告期内使用金额	0.00
募集资金用于项目的，项目的进展情况及运营收益	项目进展情况正常。
约定的募集资金使用用途	本期债券募集资金 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。
实际的募集资金使用用途	本期债券募集资金 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。
报告期内募集资金用途的改变情况	无
报告期内募集资金使用是否合规	是
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
报告期内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	0.00
募集资金报告期内使用金额	3.39
募集资金用于项目的，项目的进展情况及运营收益	不适用
约定的募集资金使用用途	本期债券募集资金拟全部用于偿还公司债务。
实际的募集资金使用用途	本期债券募集资金拟全部用于偿还公司债务。
报告期内募集资金用途的改变情况	无
报告期内募集资金使用是否合规	是
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：149512.SZ、149513.SZ

债券简称	21 中海 01、21 中海 02
报告期内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	30.00
募集资金期末余额	30.00
募集资金报告期内使用金额	0.00
募集资金用于项目的，项目的进展情况及运营收益	不适用
约定的募集资金使用用途	本期债券募集资金拟全部用于偿还 16 中海 01 本金。
实际的募集资金使用用途	截止报告期末尚未使用。
报告期内募集资金用途的改变情况	无
报告期内募集资金使用是否合规	是
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：149548.SZ、149549.SZ

债券简称	21 中海 03、21 中海 04
报告期内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	30.00
募集资金期末余额	30.00
募集资金报告期内使用金额	0.00
募集资金用于项目的，项目的进展情况及运营收益	不适用
约定的募集资金使用用途	本期债券募集资金拟全部用于偿还 16 中海 01 和 18 中海 01 本金。
实际的募集资金使用用途	截止报告期末尚未使用。
报告期内募集资金用途的改变情况	无
报告期内募集资金使用是否合规	是

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：149587.SZ、149588.SZ

债券简称	21 中海 05、21 中海 06
报告期内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	20.00
募集资金报告期内使用金额	0.00
募集资金用于项目的，项目的进展情况及运营收益	不适用
约定的募集资金使用用途	本期债券募集资金拟全部用于偿还 18 中海 01 和 15 中海 01 本金。
实际的募集资金使用用途	截止报告期末尚未使用。
报告期内募集资金用途的改变情况	无
报告期内募集资金使用是否合规	是
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

五、公司信用类债券报告期内资信评级调整情况

☐适用 ☒不适用

六、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

☐适用 ☒不适用

（二）截止报告期末增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

☐适用 ☒不适用

第三节 报告期内重要事项

一、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

☒适用 ☐不适用

变更、更正的类型及原因，并说明是否涉及到追溯调整或重述，以及变更、更正对报告期及比较期间财务报表的影响科目及变更、更正前后的金额，涉及追溯调整或重述的，还应当披露对以往各年度经营成果和财务状况的影响。

1、首次执行新收入准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

单位：亿元

项目	上年年末余额	年初余额	调整数		
			重分类	重新计量	合计

应收账款	71.34	51.77	-19.57		-19.57
其他应收款	898.12	806.75	-91.37		-91.37
存货	3,026.35	2,947.05		-79.30	-79.30
合同资产		22.51	19.57	2.94	22.51
其他流动资产	132.76	142.34		9.58	9.58
流动资产合计	4,896.66	4,738.51	-91.37	-66.78	-158.15
债权投资		91.37	91.37		91.37
可供出售金融资产	0.05		-0.05		-0.05
长期股权投资	62.19	62.26		0.07	0.07
其他权益工具投资		0.05	0.05		0.05
其他非流动金融资产		0.02	0.02		0.02
递延所得税资产	32.77	32.46		-0.31	-0.31
其他非流动资产	68.64	68.62	-0.02		-0.02
非流动资产合计	879.22	970.35	91.37	-0.24	91.13
资产总计	5,775.88	5,708.87		-67.02	-67.02
应付账款	404.91	423.55		18.64	18.64
预收款项	1,027.93	1.99	-1,025.94		-1,025.94
合同负债		904.62	1,025.94	-121.32	904.62
应交税费	77.96	85.94		7.99	7.99
流动负债合计	3,274.69	3,180.01		-94.68	-94.68
递延所得税负债	95.50	101.30		5.80	5.80
非流动负债合计	860.98	866.78		5.80	5.80
负债合计	4,135.67	4,046.78		-88.88	-88.88
未分配利润	1,162.45	1,183.58		21.13	21.13
归属于母公司所有者权益合计	1,551.45	1,572.59		21.13	21.13
少数股东权益	88.76	89.50		0.73	0.73
所有者权益合计	1,640.22	1,662.08		21.86	21.86
负债和所有者权益总计	5,775.88	5,708.87		-67.02	-67.02

二、合并报表范围调整

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

☐适用 ☒不适用

报告期内单独或累计减少合并财务报表范围内子公司，且单独或累计减少的子公司上个报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产占该期合并报表 10%以上

☐适用 ☒不适用

三、财务报告审计情况

☐标准无保留意见 ☐其他审计意见 ☒未经审计

四、主要会计数据和财务指标

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

☐是 ☒否

五、资产受限情况

（一）资产受限情况概述

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

各类受限资产账面价值总额：85.79 亿元

受限资产类别	账面价值	受限资产账面价值占该类别资产账面价值的比例（%）	评估价值（如有）
货币资金	1.36	0.171	-
投资性房地产	84.43	11.091	-
合计	85.79	-	-

（二）单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产百分之

□适用 √不适用

（三）发行人所持子公司股权的受限情况

直接或间接持有的子公司股权截止报告期末存在的权利受限情况：

□适用 √不适用

六、可对抗第三人的优先偿付负债情况

截止报告期末，可对抗第三人的优先偿付负债情况：

无。

七、非经营性往来占款或资金拆借

单位：亿元 币种：人民币

（一）发行人经营性往来款与非经营性往来款的划分标准：

是否与经营活动相关。

（二）报告期内非经营性往来占款或资金拆借的发生情况，及是否与募集说明书约定是否一致

一致。

（三）报告期末非经营性往来占款和资金拆借合计：1,215.35 亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：1,215.35 亿元。非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例（%）：68%，是否超过合并口径净资产的 10%： √是 □否

发行人非经营性往来占款和资金拆借的前 5 大债务人

拆借方/占款人名称或者姓名	拆借/占款金额合计	拆借/占款方的资信状况	主要形成原因	回款安排
中信房地产集团有限公司	537.21	正常	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	87.81	正常	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
珠海市启光房	47.61	正常	运营需要	根据公司运营情况逐

拆借方/占款人名称或者姓名	拆借/占款金额合计	拆借/占款方的资信状况	主要形成原因	回款安排
地产开发有限公司				步归还
佛山市顺德嘉润房地产开发有限公司	40.10	正常	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	30.33	正常	运营需要	根据公司运营情况逐步归还

占款/拆借时间	占款/拆借金额	占款/拆借比例
尚未到回款期限的	1,215.35	100%
超过回款期限 1 年以内（含本数）的		
超过回款期限 1 年的		
合计	1,215.35	100%

（四） 以前报告期内披露的回款安排的执行情况

☒完全执行 ☐未完全执行

八、负债情况

（一） 有息借款情况

报告期末有息借款总额 1,143.03 亿元，较上年末总比变动 6.75%，其中短期有息负债 329.44 亿元。

（二） 报告期末是否存在公司信用类债券逾期或其他单笔债务逾期金额超过 1000 万元的情形

☐适用 ☒不适用

（三） 有息借款情况类别

报告期末有息借款总额同比变动超过 30%，或报告期末存在前项逾期情况的

☐适用 ☒不适用

九、利润及其他损益来源情况

单位：亿元 币种：人民币

报告期利润总额：174.26 亿元

报告期非经常性损益总额：10.36 亿元

报告期公司利润主要源自非主要经营业务：☐适用 ☒不适用

十、报告期末合并报表范围亏损超过上年末资产百分之十

☐是 ☒否

十一、 对外担保情况

单位：亿元 币种：人民币

报告期末对外担保的余额：70.90 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：2.91 亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：70.90 亿元

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

十二、关于重大未决诉讼情况

☐适用 ☒不适用

十三、报告期内信息披露事务管理制度变更情况

☐发生变更 ☒未发生变更

第四节 特定品种债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换债券发行人

☐适用 ☒不适用

二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

三、发行人为其他特殊品种债券发行人

☐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。

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

无

第六节 备查文件目录

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

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

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

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

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

（以下无正文）

（以下无正文，为中海企业发展集团有限公司 2021 年公司债券半年报盖章页）



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2021 年 06 月 30 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	2021 年 06 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	79,232,340,330.88	75,566,590,174.41
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	6,790,135,035.97	7,134,032,760.34
应收款项融资		-
预付款项	2,996,113,048.51	1,242,284,091.11
应收保费		-
应收分保账款		-
应收分保合同准备金		-
其他应收款	131,885,022,685.01	89,811,862,102.61
其中：应收利息		-
应收股利		-
买入返售金融资产		-
存货	287,685,228,334.30	302,635,360,441.23
合同资产	3,748,288,967.63	-
持有待售资产		-
一年内到期的非流动资产		-
其他流动资产	15,490,204,869.99	13,276,272,767.80
流动资产合计	527,827,333,272.29	489,666,402,337.50
非流动资产：		
发放贷款和垫款		-
债权投资	2,649,079,971.18	-
可供出售金融资产		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	6,363,328,741.87	6,218,935,278.94
其他权益工具投资	4,999,700.00	-

其他非流动金融资产	4,000,000.00	-
投资性房地产	76,123,000,000.00	71,358,000,000.00
固定资产	101,529,173.06	79,044,848.39
在建工程		20,740,004.90
生产性生物资产		-
油气资产		-
使用权资产	276,545,325.38	-
无形资产	89,383,553.46	63,585,807.81
开发支出	3,492,631.28	16,624,827.82
商誉		-
长期待摊费用	18,451,847.38	19,017,697.07
递延所得税资产	2,614,182,540.15	3,277,284,456.04
其他非流动资产	6,163,411,720.65	6,863,852,402.29
非流动资产合计	94,411,405,204.41	87,922,085,023.26
资产总计	622,238,738,476.70	577,588,487,360.76
流动负债：		
短期借款	6,299,846,612.05	900,000,000.00
向中央银行借款		-
拆入资金		-
交易性金融负债		-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		-
衍生金融负债		-
应付票据	312,641,141.14	-
应付账款	44,098,377,434.44	40,490,927,809.21
预收款项	306,149,845.93	102,793,424,083.53
合同负债	100,168,127,633.50	-
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	17,547,706.61	16,332,027.36
应交税费	10,314,499,793.57	7,795,633,594.81
其他应付款	153,111,065,865.98	140,590,818,477.15
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	26,643,809,250.00	25,442,667,920.27
其他流动负债	10,260,574,606.19	9,439,268,905.14
流动负债合计	351,532,639,889.41	327,469,072,817.47

非流动负债：		
保险合同准备金		-
长期借款	59,963,423,329.20	61,848,021,020.36
应付债券	19,197,840,000.00	14,699,890,000.00
其中：优先股		-
永续债		-
租赁负债	281,777,677.44	-
长期应付款	1,916,000,000.00	-
长期应付职工薪酬		-
预计负债		-
递延收益		-
递延所得税负债	10,616,759,911.81	9,549,612,027.47
其他非流动负债		-
非流动负债合计	91,975,800,918.45	86,097,523,047.83
负债合计	443,508,440,807.86	413,566,595,865.30
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	598,596,465.92
减：库存股		-
其他综合收益	13,794,826,573.43	13,883,809,843.01
专项储备		-
盈余公积	4,417,825,824.39	4,417,825,824.39
一般风险准备		-
未分配利润	130,859,623,188.14	116,245,194,295.22
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	169,670,872,051.88	155,145,426,428.54
少数股东权益	9,059,425,616.96	8,876,465,066.92
所有者权益（或股东权益）合计	178,730,297,668.84	164,021,891,495.46
负债和所有者权益（或股东权益）总计	622,238,738,476.70	577,588,487,360.76

公司负责人：张智超 主管会计工作负责人：郭光辉 会计机构负责人：杨文东

母公司资产负债表

2021 年 06 月 30 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	2021 年 06 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	36,833,783,536.45	30,286,220,393.49

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	4,026,529.72	135,197.30
其他应收款	212,723,604,813.36	184,432,773,259.65
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	4,700,000,000.00	7,500,000,000.00
其他流动资产	122,234,335.39	166,226,248.89
流动资产合计	254,383,998,602.02	222,385,704,486.43
非流动资产：		
债权投资	28,657,829,971.18	
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	11,167,645,674.29	10,553,278,884.93
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	708,000,000.00	697,000,000.00
固定资产	27,753,921.15	5,288,905.91
在建工程		20,740,004.90
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	10,662,360.07	
无形资产	43,765,062.61	24,301,554.85
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	120,573,895.49
其他非流动资产	20,563,411,720.65	24,661,852,402.29
非流动资产合计	61,299,642,605.44	36,099,660,476.19
资产总计	315,683,641,207.46	258,485,364,962.62
流动负债：		
短期借款	5,000,000,000.00	

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	348,723,931.71
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬		
应交税费	55,995,576.13	40,020,378.54
其他应付款	165,268,444,183.61	126,258,498,754.51
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	10,040,093,250.00	21,392,416,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	180,713,256,941.45	148,039,659,064.76
非流动负债：		
长期借款	40,774,439,015.00	36,731,492,265.00
应付债券	26,803,716,000.00	9,400,000,000.00
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	10,754,697.98	
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	205,295,295.67	204,593,491.45
其他非流动负债		
非流动负债合计	67,794,205,008.65	46,336,085,756.45
负债合计	248,507,461,950.10	194,375,744,821.21
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	646,999,694.47
减：库存股		
其他综合收益	277,588,349.69	
专项储备		
盈余公积	4,417,825,824.39	4,417,825,824.39
未分配利润	41,833,765,388.81	39,044,794,622.55

所有者权益（或股东权益）合计	67,176,179,257.36	64,109,620,141.41
负债和所有者权益（或股东权益）总计	315,683,641,207.46	258,485,364,962.62

公司负责人：张智超 主管会计工作负责人：郭光辉 会计机构负责人：杨文东

合并利润表
2021 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	2021 年半年度	2020 年半年度
一、营业总收入	70,573,055,887.14	40,843,894,349.98
其中：营业收入	70,573,055,887.14	40,843,894,349.98
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	54,991,627,498.42	31,794,587,507.42
其中：营业成本	50,509,353,157.84	29,568,577,332.61
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	2,697,749,686.73	1,028,177,732.11
销售费用	1,171,265,815.51	875,328,033.38
管理费用	650,283,194.24	542,794,102.09
研发费用	18,632,577.68	
财务费用	-55,656,933.58	-220,289,692.77
其中：利息费用	485,459,650.17	440,243,514.52
利息收入	-593,324,362.84	674,437,870.13
加：其他收益	21,643,637.44	51,141,172.72
投资收益（损失以“－”号填列）	596,170,653.00	460,253,483.73
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	396,739,529.24	470,357,939.83
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	1,212,960,938.23	142,000,000.00

“－”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)		
资产处置收益（损失以“－”号填列)	65,571.46	-3,078.35
三、营业利润（亏损以“－”号填列)	17,412,269,188.85	9,702,698,420.66
加：营业外收入	14,053,674.55	69,847,912.64
减：营业外支出	500,000.00	1,580,568.34
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列)	17,425,822,863.40	9,770,965,764.96
减：所得税费用	4,144,693,952.56	2,511,955,873.68
五、净利润（净亏损以“－”号填列)	13,281,128,910.84	7,259,009,891.28
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列)	13,281,128,910.84	7,259,009,891.28
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)	12,501,236,970.88	6,984,209,921.58
2.少数股东损益（净亏损以“－”号填列)	779,891,939.96	274,799,969.70
六、其他综合收益的税后净额	-88,983,269.58	18,659,837.33
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-88,983,269.58	18,659,837.33
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	-88,983,269.58	18,659,837.33
（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	8,661,969.20	18,659,837.33
（9）其他	-97,645,238.78	
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	13,192,145,641.26	7,277,669,728.61
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	12,412,253,701.30	7,002,869,758.91
（二）归属于少数股东的综合收益总额	779,891,939.96	274,799,969.70
八、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

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

公司负责人：张智超 主管会计工作负责人：郭光辉 会计机构负责人：杨文东

母公司利润表

2021 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	2021 年半年度	2020 年半年度
一、营业收入	94,392,913.82	169,358,255.98
减：营业成本		
税金及附加	9,750,733.86	8,516,039.01
销售费用		116,557.14
管理费用	202,946,757.86	187,673,228.05
研发费用		
财务费用	1,225,031,360.43	-92,056,189.89
其中：利息费用	1,459,330,634.60	1,069,558,656.99
利息收入	-257,324,116.95	-1,161,225,881.32
加：其他收益	1,542,776.23	2,426,051.27
投资收益（损失以“－”号填列）	4,145,728,498.56	946,282,286.27
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	404,525,864.95	282,386,742.38
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）	2,807,216.89	
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	2,806,742,553.35	1,013,816,959.21
加：营业外收入	0.24	2,955,492.91
减：营业外支出	500,000.00	
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	2,806,242,553.59	1,016,772,452.12
减：所得税费用	17,271,787.33	66,600,342.74
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	2,788,970,766.26	950,172,109.38
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	2,788,970,766.26	950,172,109.38
（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	2,788,970,766.26	950,172,109.38
七、每股收益:		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

公司负责人: 张智超 主管会计工作负责人: 郭光辉 会计机构负责人: 杨文东

合并现金流量表

2021 年 1—6 月

单位: 元 币种: 人民币

项目	2021年半年度	2020年半年度
一、经营活动产生的现金流量:		
销售商品、提供劳务收到的现金	83,893,771,108.37	57,994,332,012.27
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	237,629,584,686.72	166,523,810,236.73
经营活动现金流入小计	321,523,355,795.09	224,518,142,249.00
购买商品、接受劳务支付的现金	43,360,516,779.02	30,868,051,881.32
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	1,683,498,927.86	1,409,004,066.89
支付的各项税费	11,384,644,893.74	10,416,889,584.86
支付其他与经营活动有关的现金	264,122,101,392.60	189,722,436,115.94
经营活动现金流出小计	320,550,761,993.22	232,416,381,649.01
经营活动产生的现金流量净	972,593,801.87	-7,898,239,400.01

额		
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	900,434,233.69	
取得投资收益收到的现金	1,179,234,944.38	153,479,673.98
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,350,764.71	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	53,400.00	38,275,148.45
收到其他与投资活动有关的现金	2,174,605,558.00	
投资活动现金流入小计	4,255,678,900.78	191,754,822.43
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,167,291,010.60	5,990,590,603.53
投资支付的现金	98,800,000.00	6,000,000.00
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	912,032,847.24	234,000,000.00
投资活动现金流出小计	4,178,123,857.84	6,230,590,603.53
投资活动产生的现金流量净额	77,555,042.94	-6,038,835,781.10
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		298,980,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		298,980,000.00
取得借款收到的现金	29,620,117,166.13	28,682,624,453.41
发行债券收到的现金	4,500,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金	341,310,607.74	
筹资活动现金流入小计	34,461,427,773.87	28,981,604,453.41
偿还债务支付的现金	26,361,688,993.14	10,417,485,705.26
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	4,185,451,387.74	2,892,265,482.31
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	492,727,529.61	337,036,225.51
支付其他与筹资活动有关的现金	1,400,863,987.30	
筹资活动现金流出小计	31,948,004,368.18	13,309,751,187.57
筹资活动产生的现金流量净额	2,513,423,405.69	15,671,853,265.84
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		232.54
五、现金及现金等价物净增加额	3,563,572,250.50	1,734,778,317.27
加：期初现金及现金等价物余额	75,533,162,099.14	65,069,747,997.23
六、期末现金及现金等价物余额	79,096,734,349.64	66,804,526,314.50

公司负责人：张智超 主管会计工作负责人：郭光辉 会计机构负责人：杨文东

母公司现金流量表

2021 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	2021年半年度	2020年半年度
一、经营活动产生的现金流量:		
销售商品、提供劳务收到的现金	1,536,210.00	179,517,593.34
收到的税费返还		2,571,614.35
收到其他与经营活动有关的现金	374,358,327,201.14	165,435,038,279.10
经营活动现金流入小计	374,359,863,411.14	165,617,127,486.79
购买商品、接受劳务支付的现金	38,807,826.94	40,200.00
支付给职工及为职工支付的现金	186,615,944.61	172,048,658.45
支付的各项税费	85,053,225.58	199,363,457.34
支付其他与经营活动有关的现金	393,187,164,901.00	160,801,840,454.53
经营活动现金流出小计	393,497,641,898.13	161,173,292,770.32
经营活动产生的现金流量净额	-19,137,778,486.99	4,443,834,716.47
二、投资活动产生的现金流量:		
收回投资收到的现金	2,984,842,475.44	
取得投资收益收到的现金	2,308,063,827.08	603,525,589.88
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	13,064.71	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	13,856,074,726.95	4,570,000,000.00
投资活动现金流入小计	19,148,994,094.18	5,173,525,589.88
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,479,895.73	11,333,083.95
投资支付的现金	75,000,000.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	7,000,000,000.00	16,034,000,000.00
投资活动现金流出小计	7,078,479,895.73	16,045,333,083.95
投资活动产生的现金流量净额	12,070,514,198.45	-10,871,807,494.07
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	20,159,505,000.00	13,697,000,000.00
发行债券收到的现金	4,500,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金	341,310,607.74	
筹资活动现金流入小计	25,000,815,607.74	13,697,000,000.00
偿还债务支付的现金	9,565,165,000.00	3,570,600,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,457,899,188.94	2,381,386,154.50

支付其他与筹资活动有关的现金	362,923,987.30	
筹资活动现金流出小计	11,385,988,176.24	5,951,986,154.50
筹资活动产生的现金流量净额	13,614,827,431.50	7,745,013,845.50
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	6,547,563,142.96	1,317,041,067.90
加：期初现金及现金等价物余额	30,286,220,393.49	26,495,111,805.58
六、期末现金及现金等价物余额	36,833,783,536.45	27,812,152,873.48

公司负责人：张智超 主管会计工作负责人：郭光辉 会计机构负责人：杨文东

