

中海企业发展集团有限公司公司债券半年度报告 (2022 年)

2022 年 08 月

重要提示

本公司董事、高级管理人员或履行同等职责的人员已对本报告签署书面确认意见。本公司监事会已对本报告提出书面审核意见，监事已签署书面确认意见。

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

本公司 2022 年半年度财务报告未经审计。

重大风险提示

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

截至本报告期末，公司面临的风险因素与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。

释义

释义项	指	释义内容
本公司、公司、发行人、中海地产	指	中海企业发展集团有限公司
董事会	指	本公司董事会
公司章程	指	《中海企业发展集团有限公司章程》
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
财政部	指	中华人民共和国财政部
审计机构	指	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
资信评级机构、联合资信	指	联合资信评估股份有限公司
香港联交所	指	香港联合交易所有限公司
中海兴业	指	中国海外兴业有限公司，为公司唯一股东
中海发展	指	中国海外发展有限公司（00688.HK）
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
企业会计准则	指	财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则—基本准则》和 38 项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释以及其他相关规定
交易日	指	深圳证券交易所的营业日
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日和/或休息日）
工作日	指	每周一至周五，不含法定节假日或休息日
报告期	指	2022 年 1-6 月
元、万元、亿元	指	如无特别说明，为人民币元、万元、亿元

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

第一节 公司基本情况

一、公司基本信息

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.
外文名称缩写（如有）	COHL
法定代表人	张智超
注册资本（万元）	2,000,000
实缴资本（万元）	2,000,000
注册地址	广东省深圳市南山区粤海街道海珠社区文心五路 11 号汇通大厦 10 层
办公地址	广东省深圳市福田区福华路 399 号中海大厦十二楼
邮政编码	518048
公司网址（如有）	www.coli688.com
电子信箱	coli.ir@cohl.com

二、信息披露事务负责人基本信息

姓名	郭光辉
职位	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、实际控制人的变更情况

(一) 报告期末控股股东、实际控制人

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

(二) 控股股东、实际控制人的变更情况

1. 控股股东变更情况

报告期内，本公司控股股东未发生变更。

2. 实际控制人变更情况

报告期内，本公司实际控制人未发生变更。

四、报告期内董事、监事、高级管理人员或履行同等职责人员的变更情况

报告期内，本公司董事、监事、高级管理人员或履行同等职责人员未发生变更。

五、公司独立性情况

报告期内，公司与其控股股东、实际控制人在业务、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。

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

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

六、公司合规性情况

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

七、公司业务及经营情况

（一）公司业务情况

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

目前，公司主营业务收入主要来自房地产开发、物业出租和承包工程，其中，房地产开发占据最大比重。公司营业收入构成如下：

单位：万元

项目	2022 年 1-6 月	2021 年 1-6 月
1. 主营业务小计	8,344,073.51	7,043,157.75
房产开发	7,868,231.11	6,759,607.23
物业出租	90,889.38	89,492.37
承包工程	210,801.31	120,112.40
销售商品	174,151.71	73,945.76
其他	-	-
2. 其他业务小计	9,856.03	14,147.83
物业管理	338.81	1,514.81
咨询服务	2,562.94	9,565.06
其他	6,954.28	3,067.97
合计	8,353,929.54	7,057,305.59

（二）公司业务发展目标

公司定位于成为卓越的国际化不动产开发运营集团，坚持做“四好”公司，即“好产品、好服务、好效益、好公民”；坚持“悦享空间，智慧物联，绿色科技，健康生活+”的产品设计理念；坚持“过程精品，

楼楼精品”的开发理念；坚持“客户至上，行稳致远”的客户服务理念；创立并经营“海之子”“海之星”“海纳”三大人力资源品牌，选聘高校优才与社会精英，构建体系化的人才培养机制，为企业持续发展提供人才保障。在四十多年的房地产开发经营的过程中，中海地产形成了独特的领先市场的产品体系，已先后推出了独立研发的五代住宅产品体系。

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。

（三）报告期内利润来源情况

报告期内，公司利润主要来源于房地产开发业务板块，占比 94.16%，为本公司主要经营业务。

第二节 公司信用类债券基本情况

一、公司信用类债券基本信息

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

情况	
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用
适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
是否存在终止上市风险和应对措施	否

债券简称	19 中海 02
债券代码	112846.SZ
债券名称	中海地产集团有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二)
发行日	2019 年 01 月 22 日
起息日	2019 年 01 月 24 日
最近回售日	2024 年 01 月 24 日
到期日	2026 年 01 月 24 日
债券余额 (亿元)	15
票面利率 (%)	3.75
还本付息方式	按年计息, 不计复利。每年付息一次, 到期一次还本, 最后一期利息随本金的兑付一起支付
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定

是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	中信证券股份有限公司,中信建投证券股份有限公司,中银国际证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	中信证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用
适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
是否存在终止上市风险和应对措施	否

债券简称	20 中海 01
债券代码	149197.SZ
债券名称	中海企业发展集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券(第一期)(品种一)
发行日	2020 年 08 月 12 日
起息日	2020 年 08 月 14 日

最近回售日	2023 年 08 月 14 日
到期日	2026 年 08 月 14 日
债券余额（亿元）	20
票面利率（%）	3.20
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
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	中信建投证券股份有限公司,中信证券股份有限公司,中国国际金融股份有限公司
受托管理人/债权代理人	中信建投证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用
适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交

是否存在终止上市风险和应对措施	否

债券简称	20 中海 03
债券代码	149283.SZ
债券名称	中海企业发展集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)
发行日	2020 年 11 月 05 日
起息日	2020 年 11 月 09 日
最近回售日	
到期日	2023 年 10 月 09 日
债券余额 (亿元)	24
票面利率 (%)	3.40
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
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	中信建投证券股份有限公司, 中信证券股份有限公司, 中国国际金融股份有限公司
受托管理人/债权代理人	中信建投证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内投资者回售选择权的触发及执行	不适用

情况	
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用
适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
是否存在终止上市风险和应对措施	否

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

是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	中信证券股份有限公司,中信建投证券股份有限公司,国泰君安证券股份有限公司,平安证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	中信证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用
适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
是否存在终止上市风险和应对措施	否

债券简称	21 中海 02
债券代码	149513.SZ
债券名称	中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二)
发行日	2021 年 06 月 10 日
起息日	2021 年 06 月 15 日

最近回售日	
到期日	2026 年 06 月 15 日
债券余额（亿元）	10
票面利率（%）	3.55
还本付息方式	按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	中信证券股份有限公司,中信建投证券股份有限公司,国泰君安证券股份有限公司,平安证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	中信证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用
适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交

是否存在终止上市风险和应对措施	否

债券简称	21 中海 03
债券代码	149548.SZ
债券名称	中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)(品种一)
发行日	2021 年 07 月 08 日
起息日	2021 年 07 月 12 日
最近回售日	2023 年 07 月 12 日
到期日	2025 年 07 月 12 日
债券余额 (亿元)	10
票面利率 (%)	3.10
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
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	中信证券股份有限公司, 中信建投证券股份有限公司, 中国国际金融股份有限公司, 平安证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	中信证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内投资者回售选择权的触发及执行	不适用

情况	
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用
适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
是否存在终止上市风险和应对措施	否

债券简称	21 中海 04
债券代码	149549.SZ
债券名称	中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)(品种二)
发行日	2021 年 07 月 08 日
起息日	2021 年 07 月 12 日
最近回售日	2024 年 07 月 12 日
到期日	2025 年 07 月 12 日
债券余额 (亿元)	20
票面利率 (%)	3.25
还本付息方式	按年计息, 不计复利。每年付息一次, 到期一次还本, 最后一期利息随本金的兑付一起支付
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定

是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	中信证券股份有限公司,中信建投证券股份有限公司,中国国际金融股份有限公司,平安证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	中信证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用
适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
是否存在终止上市风险和应对措施	否

债券简称	21 中海 05
债券代码	149587.SZ
债券名称	中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第三期)(品种一)
发行日	2021 年 08 月 05 日
起息日	2021 年 08 月 09 日

最近回售日	2023 年 08 月 09 日
到期日	2025 年 08 月 09 日
债券余额（亿元）	5
票面利率（%）	2.75
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
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	中信证券股份有限公司, 中信建投证券股份有限公司, 国泰君安证券股份有限公司, 中国国际金融股份有限公司, 平安证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	中信证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用
适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交

是否存在终止上市风险和应对措施	否
-----------------	---

债券简称	21 中海 06
债券代码	149588.SZ
债券名称	中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第三期)(品种二)
发行日	2021 年 08 月 05 日
起息日	2021 年 08 月 09 日
最近回售日	2026 年 08 月 09 日
到期日	2028 年 08 月 09 日
债券余额 (亿元)	15
票面利率 (%)	3.25
还本付息方式	按年计息, 不计复利。每年付息一次, 到期一次还本, 最后一期利息随本金的兑付一起支付
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	中信证券股份有限公司, 中信建投证券股份有限公司, 国泰君安证券股份有限公司, 中国国际金融股份有限公司, 平安证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	中信证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用

报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用
适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
是否存在终止上市风险和应对措施	否

债券简称	21 中海 07
债券代码	149712.SZ
债券名称	中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第四期)(品种一)
发行日	2021 年 11 月 23 日
起息日	2021 年 11 月 25 日
最近回售日	
到期日	2024 年 11 月 25 日
债券余额 (亿元)	17
票面利率 (%)	3.08
还本付息方式	按年计息, 不计复利。每年付息一次, 到期一次还本, 最后一期利息随本金的兑付一起支付
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA

最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	中信证券股份有限公司,中信建投证券股份有限公司,国泰君安证券股份有限公司,中国国际金融股份有限公司,平安证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	中信证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用
适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
是否存在终止上市风险和应对措施	否

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

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

适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
是否存在终止上市风险和应对措施	否

债券简称	21 中海 09
债券代码	149749.SZ
债券名称	中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第五期)(品种一)
发行日	2021 年 12 月 16 日
起息日	2021 年 12 月 20 日
最近回售日	
到期日	2024 年 12 月 20 日
债券余额 (亿元)	13
票面利率 (%)	2.98
还本付息方式	按年计息, 不计复利。每年付息一次, 到期一次还本, 最后一期利息随本金的兑付一起支付
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	中信证券股份有限公司, 中信建投证券股份有限公司, 国泰君安证券股份有限公司, 中国国际金融股份有限公司, 平安证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	中信证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者

报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用
适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
是否存在终止上市风险和应对措施	否

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

最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	中信证券股份有限公司, 中信建投证券股份有限公司, 国泰君安证券股份有限公司, 中国国际金融股份有限公司, 平安证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	中信证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用
适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
是否存在终止上市风险和应对措施	否

债券简称	22 中海 01
------	----------

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

及执行情况	
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用
适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
是否存在终止上市风险和应对措施	否

债券简称	22 中海 02
债券代码	149847.SZ
债券名称	中海企业发展集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二)
发行日	2022 年 04 月 01 日
起息日	2022 年 04 月 07 日
最近回售日	
到期日	2027 年 04 月 07 日
债券余额 (亿元)	10
票面利率 (%)	3.50
还本付息方式	按年计息, 不计复利。每年付息一次, 到期一次还本, 最后一期利息随本金的兑付一起支付
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	中信建投证券股份有限公司, 中信证券股份有限公司, 中国国际金融股份有限公司
受托管理人/债权代理人	中信建投证券股份有限公司

投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用
适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
是否存在终止上市风险和应对措施	否

债券简称	22 中海 03
债券代码	149913.SZ
债券名称	中海企业发展集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)(品种一)
发行日	2022 年 05 月 06 日
起息日	2022 年 05 月 10 日
最近回售日	
到期日	2025 年 05 月 10 日
债券余额 (亿元)	15
票面利率 (%)	2.75

还本付息方式	按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	中信建投证券股份有限公司,中信证券股份有限公司,中国国际金融股份有限公司
受托管理人/债权代理人	中信建投证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用
适用的交易机制	匹配成交、询价成交、点击成交、竞买成交、协商成交
是否存在终止上市风险和应对措施	否

债券简称	22 中海 04
------	----------

债券代码	149914.SZ
债券名称	中海企业发展集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)(品种二)
发行日	2022 年 05 月 06 日
起息日	2022 年 05 月 10 日
最近回售日	
到期日	2027 年 05 月 10 日
债券余额 (亿元)	15
票面利率 (%)	3.48
还本付息方式	按年计息, 不计复利。每年付息一次, 到期一次还本, 最后一期利息随本金的兑付一起支付
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	中信建投证券股份有限公司, 中信证券股份有限公司, 中国国际金融股份有限公司
受托管理人/债权代理人	中信建投证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内可交换债中的交换选择权的触发	不适用

及执行情况	
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用
适用的交易机制	点击成交、匹配成交、询价成交、竞买成交、协商成交
是否存在终止上市风险和应对措施	否

债券简称	20 中海企业 MTN001
债券代码	102002289
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
发行日	2020 年 12 月 10 日
起息日	2020 年 12 月 14 日
最近回售日	
到期日	2023 年 12 月 14 日
债券余额（亿元）	15
票面利率（%）	3.60
还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	银行间债券市场
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
受托管理人/债权代理人	无

投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用
适用的交易机制	其他 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。
是否存在终止上市风险和应对措施	否

债券简称	21 中海企业 MTN001
债券代码	102100070
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
发行日	2021 年 01 月 13 日
起息日	2021 年 01 月 15 日
最近回售日	
到期日	2024 年 01 月 15 日
债券余额（亿元）	15

票面利率 (%)	3.35
还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	银行间债券市场
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
受托管理人/债权代理人	无
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用
适用的交易机制	其他 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。
是否存在终止上市风险和应对措施	否

债券简称	22 中海企业 MTN001A
债券代码	102280090
债券名称	中海企业发展集团有限公司 2022 年度第一期中期票据(品种一)
发行日	2022 年 01 月 12 日
起息日	2022 年 01 月 14 日
最近回售日	
到期日	2025 年 01 月 14 日
债券余额 (亿元)	18
票面利率 (%)	2.88
还本付息方式	每年付息一次, 到期一次还本, 最后一期利息随本金的兑付一起支付
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	银行间债券市场
主承销商	上海浦东发展银行股份有限公司, 中国农业银行股份有限公司
受托管理人/债权代理人	无
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用

报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用
适用的交易机制	其他
	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。
是否存在终止上市风险和应对措施	否

债券简称	22 中海企业 MTN001B
债券代码	102280091
债券名称	中海企业发展集团有限公司 2022 年度第一期中期票据(品种二)
发行日	2022 年 01 月 12 日
起息日	2022 年 01 月 14 日
最近回售日	
到期日	2027 年 01 月 14 日
债券余额（亿元）	12
票面利率（%）	3.25
还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所

主承销商	上海浦东发展银行股份有限公司,中国农业银行股份有限公司
受托管理人/债权代理人	无
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用
适用的交易机制	其他
	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。
是否存在终止上市风险和应对措施	否

债券简称	22 中海企业 MTN002(绿色)
债券代码	102280323
债券名称	中海企业发展集团有限公司 2022 年度第二期绿色中期票据
发行日	2022 年 02 月 21 日
起息日	2022 年 02 月 23 日
最近回售日	

到期日	2027 年 02 月 23 日
债券余额（亿元）	10
票面利率（%）	3.22
还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	银行间债券市场
主承销商	上海浦东发展银行股份有限公司,中国农业银行股份有限公司
受托管理人/债权代理人	无
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用
适用的交易机制	其他 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。

是否存在终止上市风险和应对措施	否

债券简称	22 中海企业 MTN003A
债券代码	102281137
债券名称	中海企业发展集团有限公司 2022 年度第三期中期票据(品种一)
发行日	2022 年 05 月 25 日
起息日	2022 年 05 月 27 日
最近回售日	
到期日	2025 年 05 月 27 日
债券余额 (亿元)	20
票面利率 (%)	2.63
还本付息方式	每年付息一次, 到期一次还本, 最后一期利息随本金的兑付一起支付
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	银行间债券市场
主承销商	中国银行股份有限公司, 中信银行股份有限公司
受托管理人/债权代理人	无
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内投资者回售选择权的触发及执行	不适用

情况	
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用
适用的交易机制	其他
	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。
是否存在终止上市风险和应对措施	否

债券简称	22 中海企业 MTN003B
债券代码	102281138
债券名称	中海企业发展集团有限公司 2022 年度第三期中期票据(品种二)
发行日	2022 年 05 月 25 日
起息日	2022 年 05 月 27 日
最近回售日	
到期日	2027 年 05 月 27 日
债券余额 (亿元)	10
票面利率 (%)	3.10
还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA

最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	银行间债券市场
主承销商	中国银行股份有限公司,中信银行股份有限公司
受托管理人/债权代理人	无
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用
适用的交易机制	其他
	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。
是否存在终止上市风险和应对措施	否

债券简称	22 中海企业 MTN004
债券代码	102281625
债券名称	中海企业发展集团有限公司 2022 年度第四期中期票据

发行日	2022 年 07 月 21 日
起息日	2022 年 07 月 25 日
最近回售日	
到期日	2027 年 07 月 25 日
债券余额（亿元）	20
票面利率（%）	3.26
还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	银行间债券市场
主承销商	兴业银行股份有限公司,中国建设银行股份有限公司
受托管理人/债权代理人	无
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

适用的交易机制	其他
	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。
是否存在终止上市风险和应对措施	否

二、公司债券募集资金使用情况

债券简称	16 中海 01
债券代码	136646.SH
募集资金总额（亿元）	60
募集资金计划用途	本期发行公司债券的募集资金拟全部用于补充流动资金
已使用金额（亿元）	60
未使用金额（亿元）	0
募集资金专项账户运作情况	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
项目的进展情况及运营效益	不适用
是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是
募集资金违规使用的整改情况	不适用

债券简称	19 中海 02
债券代码	112846.SZ
募集资金总额（亿元）	15
募集资金计划用途	本期债券发行后,发行人将募集资金划转给中海发展全资子公司中信房地产集团有限公司,其中不超过 29.85 亿元用于置换中信房地产集团有限公司的自筹资金,剩余部分用于偿

	还“16 中地 01”的债券回售资金(或中信房地产集团有限公司用于偿还该笔债券回售资金的自筹部分)
已使用金额 (亿元)	15
未使用金额 (亿元)	0
募集资金专项账户运作情况	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
项目的进展情况及运营效益	不适用
是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是
募集资金违规使用的整改情况	不适用

债券简称	20 中海 01
债券代码	149197.SZ
募集资金总额 (亿元)	20
募集资金计划用途	本期债券募集资金扣除发行费用后,拟用于发行人住房租赁项目建设及补充营运资金
已使用金额 (亿元)	20
未使用金额 (亿元)	0
募集资金专项账户运作情况	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
项目的进展情况及运营效益	住房租赁项目运营效益良好
是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是
募集资金违规使用的整改情况	不适用

债券简称	20 中海 03
债券代码	149283.SZ

募集资金总额（亿元）	24
募集资金计划用途	本期发行公司债券的募集资金扣除发行费用后拟用于偿还公司债务
已使用金额（亿元）	24
未使用金额（亿元）	0
募集资金专项账户运作情况	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
项目的进展情况及运营效益	不适用
是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是
募集资金违规使用的整改情况	不适用

债券简称	21 中海 01
债券代码	149512.SZ
募集资金总额（亿元）	20
募集资金计划用途	本期债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还公司债务
已使用金额（亿元）	20
未使用金额（亿元）	0
募集资金专项账户运作情况	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
项目的进展情况及运营效益	不适用
是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是
募集资金违规使用的整改情况	不适用

债券简称	21 中海 02
------	----------

债券代码	149513.SZ
募集资金总额（亿元）	10
募集资金计划用途	本期债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还公司债务
已使用金额（亿元）	10
未使用金额（亿元）	0
募集资金专项账户运作情况	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
项目的进展情况及运营效益	不适用
是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是
募集资金违规使用的整改情况	不适用

债券简称	21 中海 03
债券代码	149548.SZ
募集资金总额（亿元）	10
募集资金计划用途	本期债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还公司债务
已使用金额（亿元）	10
未使用金额（亿元）	0
募集资金专项账户运作情况	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
项目的进展情况及运营效益	不适用
是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是
募集资金违规使用的整改情况	不适用

债券简称	21 中海 04
债券代码	149549.SZ
募集资金总额（亿元）	20
募集资金计划用途	本期债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还公司债务
已使用金额（亿元）	20
未使用金额（亿元）	0
募集资金专项账户运作情况	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
项目的进展情况及运营效益	不适用
是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是
募集资金违规使用的整改情况	不适用

债券简称	21 中海 05
债券代码	149587.SZ
募集资金总额（亿元）	5
募集资金计划用途	本期债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还公司债务
已使用金额（亿元）	5
未使用金额（亿元）	0
募集资金专项账户运作情况	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
项目的进展情况及运营效益	不适用
是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是
募集资金违规使用的整改情况	不适用

债券简称	21 中海 06
债券代码	149588.SZ
募集资金总额（亿元）	15
募集资金计划用途	本期债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还公司债务
已使用金额（亿元）	15
未使用金额（亿元）	0
募集资金专项账户运作情况	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
项目的进展情况及运营效益	不适用
是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是
募集资金违规使用的整改情况	不适用

债券简称	21 中海 07
债券代码	149712.SZ
募集资金总额（亿元）	17
募集资金计划用途	本期债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还公司债务
已使用金额（亿元）	17
未使用金额（亿元）	0
募集资金专项账户运作情况	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
项目的进展情况及运营效益	不适用
是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是
募集资金违规使用的整改情况	不适用

债券简称	21 中海 08
债券代码	149713.SZ
募集资金总额（亿元）	12
募集资金计划用途	本期债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还公司债务
已使用金额（亿元）	12
未使用金额（亿元）	0
募集资金专项账户运作情况	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
项目的进展情况及运营效益	不适用
是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是
募集资金违规使用的整改情况	不适用

债券简称	21 中海 09
债券代码	149749.SZ
募集资金总额（亿元）	13
募集资金计划用途	本期债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还公司债务
已使用金额（亿元）	13
未使用金额（亿元）	0
募集资金专项账户运作情况	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
项目的进展情况及运营效益	不适用
是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是
募集资金违规使用的整改情况	不适用

债券简称	21 中海 10
债券代码	149750.SZ
募集资金总额（亿元）	8
募集资金计划用途	本期债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还公司债务
已使用金额（亿元）	8
未使用金额（亿元）	0
募集资金专项账户运作情况	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
项目的进展情况及运营效益	不适用
是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是
募集资金违规使用的整改情况	不适用

债券简称	22 中海 01
债券代码	149846.SZ
募集资金总额（亿元）	20
募集资金计划用途	本期债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还公司债务
已使用金额（亿元）	20
未使用金额（亿元）	0
募集资金专项账户运作情况	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
项目的进展情况及运营效益	不适用
是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是
募集资金违规使用的整改情况	不适用

债券简称	22 中海 02
债券代码	149847.SZ
募集资金总额（亿元）	10
募集资金计划用途	本期债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还公司债务
已使用金额（亿元）	10
未使用金额（亿元）	0
募集资金专项账户运作情况	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
项目的进展情况及运营效益	不适用
是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是
募集资金违规使用的整改情况	不适用

债券简称	22 中海 03
债券代码	149913.SZ
募集资金总额（亿元）	15
募集资金计划用途	本期债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还公司债务
已使用金额（亿元）	15
未使用金额（亿元）	0
募集资金专项账户运作情况	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
项目的进展情况及运营效益	不适用
是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是
募集资金违规使用的整改情况	不适用

债券简称	22 中海 04
债券代码	149914.SZ
募集资金总额（亿元）	15
募集资金计划用途	本期债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还公司债务
已使用金额（亿元）	15
未使用金额（亿元）	0
募集资金专项账户运作情况	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
项目的进展情况及运营效益	不适用
是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是
募集资金违规使用的整改情况	不适用

三、报告期内公司债券募集资金用途变更情况

适用 不适用

四、报告期内公司信用类债券评级调整情况

（一）主体评级变更情况

报告期内，发行人主体评级变更情况

适用 不适用

（二）债券评级变更情况

报告期内，公司信用类债券评级调整情况

适用 不适用

五、增信措施情况

适用 不适用

第三节 报告期内重要事项

一、审计情况

本公司 2022 年半年度财务报告未经审计。

二、会计政策、会计估计变更和重大会计差错更正情况

报告期内，公司未发生会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正事项。

三、合并报表范围变化情况

报告期内，公司合并报表范围未发生重大变化。

四、报告期内亏损情况

报告期内，公司合并报表范围内未发生亏损。

五、资产受限情况

截至报告期末，公司合并报表范围内受限资产账面价值为 3,285,670.98 万元，占报告期末净资产比例为 15.92%，具体如下：

受限资产类型	受限金额（万元）	占报告期末净资产百分比（%）
货币资金	4,691.95	0.02
投资性房地产	3,280,979.03	15.90

六、可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，公司不存在可对抗第三人的优先偿付负债。

七、资金占款情况

报告期内，公司是否发生非经营性往来占款或资金拆借

是 否

报告期内，公司是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

是 否

截至报告期末，公司未收回的非经营性往来占款或资金拆借总额为 970.61 亿元，占上年末公司净

资产比例为 50.84%，超过 10%。

发行人将与同一控制下其他子公司往来的其他应收款划分为非经营性其他应收款，该部分非经营其他应收款主要是由发行人根据资金统筹管理和调配原则，经内部审议后为同属同一控制人的关联项目公司代为支付的土地款或工程款而形成。非经营性款项的形成主要是发行人作为中国海外发展有限公司境内房地产开发业务的资金统筹调配平台，中国海外发展有限公司采用集团化运营模式，实行总部集中资金管理权和融资权的机制，发行人作为中国海外发展有限公司的资金归集方，对中国海外发展有限公司下属境内各地项目公司的资金进行集中统筹管理和调配。发行人根据资金统筹管理和调配原则，经内部审议后为同属同一控制人的关联项目公司代为支付的土地款或工程款。

截至 2022 年 6 月末，本公司非经营往来前五名债务方如下：

拆借方/占款人名称或者姓名	期末累计占款和拆借金额（亿元）	拆借/占款方的资信状况	主要形成原因	回款安排
中海地产集团有限责任公司	464.24	良好	关联方往来	根据公司运营情况逐步归还
珠海市海悦房地产开发有限公司	70.19	良好	关联方往来	根据公司运营情况逐步归还
中海兴业（成都）发展有限公司	53.7	良好	关联方往来	根据公司运营情况逐步归还
中海发展（上海）有限公司	36.62	良好	关联方往来	根据公司运营情况逐步归还
哈尔滨中海地产有限公司	34.67	良好	关联方往来	根据公司运营情况逐步归还

八、有息负债逾期和变动情况

截至报告期末，公司合并报表范围内不存在公司信用类债券逾期和其他有息债务重大逾期情况。

截至报告期末，公司有息负债总额为 13,175,006.42 万元，同比变动 5.22%，未超过 30%。

九、对外担保情况

截至报告期末，公司尚未履行及未履行完毕的对外担保总额为 2,129,339.79 万元，占报告期末净资产比例为 10.32%。其中，为控股股东、实际控制人及其他关联方提供担保的金额为 2,129,339.79 万元，占报告期末净资产比例为 10.32%。公司不存在单笔对外担保金额或对同一担保对象的对外担保金额超

过报告期末净资产百分之十的情形。

十、重大未决诉讼情况

适用 不适用

截至本报告出具之日，本公司及重要下属子公司不存在尚未了结的、如作出不利判决或裁决将可能实质性地影响发行人财务、正常经营及资产状况的重大诉讼或仲裁。

十一、信息披露事务管理制度变更情况

报告期内，本公司信息披露事务管理制度未发生变更。

第四节 创新债券特别事项

一、发行人为可交换债券发行人

适用 不适用

二、发行人为绿色公司债券发行人

适用 不适用

三、发行人为可续期公司债券发行人

适用 不适用

四、发行人为扶贫公司债券发行人

适用 不适用

五、发行人为一带一路公司债券发行人

适用 不适用

第五节 向普通投资者披露的信息

适用 不适用

第六节 财务报告

是否模拟报表	否	模拟期	
是否已对外披露	否	已披露报告期	
是否经审计	否	已审计报告期	

一、财务报表

(一) 合并资产负债表

单位：元

项目	2022年06月30日	2021年12月31日
流动资产：		
货币资金	80,897,251,498.65	94,530,073,049.69
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	6,551,908,304.31	6,238,174,761.22
应收款项融资		
预付款项	1,231,126,824.93	975,082,843.63
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	105,624,799,812.25	96,917,273,876.31

其中：应收利息		
应收股利	37,597,220.68	37,597,220.68
买入返售金融资产		
存货	286,661,223,100.99	292,629,654,152.31
合同资产	1,403,706,161.43	1,592,298,312.09
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	3,305,359,509.52	6,119,942,016.32
其他流动资产	14,794,157,570.22	17,659,222,712.08
流动资产合计	500,469,532,782.3	516,661,721,723.65
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资	4,580,000,000	6,150,000,000
其他债权投资		
长期应收款	3,772,667,789.84	19,223,268,266.95
长期股权投资	10,622,206,499.99	8,754,790,169.98
其他权益工具投资	30,019,700	4,999,700
其他非流动金融资产		
投资性房地产	95,983,808,765.61	90,684,808,765.61
固定资产	997,872,111.93	99,343,018.15
在建工程		369,026.55
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	836,449,961.75	199,273,168.73
无形资产	121,838,739.03	107,414,511.4

开发支出	17,158,939.42	8,157,942.03
商誉		
长期待摊费用	49,654,822.47	30,848,215.08
递延所得税资产	3,676,505,208.53	2,902,949,384.61
其他非流动资产	57,390,564.67	59,627,360.96
非流动资产合计	120,745,573,103.24	128,225,849,530.05
资产总计	621,215,105,885.54	644,887,571,253.7
流动负债：		
短期借款	1,690,750,622.04	2,165,963,342.12
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	53,740,893,409.18	54,036,751,914.74
预收款项	159,469,326.7	174,926,632.8
合同负债	58,463,336,513.65	80,291,535,525.31
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	17,332,828.97	24,098,349.67
应交税费	10,132,468,288.46	12,709,004,477.46
其他应付款	141,963,220,803.6	161,529,887,812.67

其中：应付利息		
应付股利	586,935,895.43	602,080,071.19
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	11,845,904,396.04	32,464,706,211.71
其他流动负债	5,421,884,484.54	8,528,620,244.63
流动负债合计	283,435,260,673.18	351,925,494,511.11
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	73,087,156,377.92	59,899,209,157
应付债券	43,379,043,638.81	30,383,870,000
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	700,198,202.27	36,600,140.98
长期应付款	2,713,137,292.71	467,355,150
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	11,524,555,093.28	11,270,705,203.22
其他非流动负债		
非流动负债合计	131,404,090,604.99	102,057,739,651.2
负债合计	414,839,351,278.17	453,983,234,162.31
所有者权益：		

实收资本（或股本）	20,000,000,000	20,000,000,000
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	599,776,343.78	598,596,465.92
减：库存股		
其他综合收益	13,700,952,155.77	13,631,255,038.13
专项储备		
盈余公积	4,900,440,027.7	4,900,440,027.7
一般风险准备		
未分配利润	155,166,801,184.62	142,004,746,706.91
归属于母公司所有者权益合计	194,367,969,711.87	181,135,038,238.66
少数股东权益	12,007,784,895.5	9,769,298,852.73
所有者权益合计	206,375,754,607.37	190,904,337,091.39
负债和所有者权益总计	621,215,105,885.54	644,887,571,253.7

法定代表人：张智超 主管会计工作负责人：郭光辉 会计机构负责人：杨文东

（二）母公司资产负债表

单位：元

项目	2022年06月30日	2021年12月31日
流动资产：		
货币资金	35,845,047,578.35	46,879,316,984.15
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		

应收账款		847,237
应收款项融资		
预付款项	16,944,105.66	1,725,481.25
其他应收款	236,292,778,173.62	178,903,026,251.9
其中：应收利息		
应收股利	1,145,550,000	1,145,550,000
存货	349,387.1	349,387.1
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	7,415,552,326.99	25,615,921,706.09
其他流动资产		139,893,922.26
流动资产合计	279,570,671,571.72	251,541,080,969.75
非流动资产：		
债权投资	30,390,000,000	18,100,000,000
其他债权投资		
长期应收款	18,468,095,528.93	34,017,680,737.35
长期股权投资	17,368,805,941.43	11,452,099,525.63
其他权益工具投资	25,020,000	
其他非流动金融资产		
投资性房地产	1,131,000,000	885,000,000
固定资产	5,685,259.81	25,688,504.97
在建工程		369,026.55
生产性生物资产		
油气资产		

使用权资产	2,700,381.22	9,356,764.96
无形资产	34,887,358.77	34,572,995.87
开发支出		8,156,982.79
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	197,442,934.68	281,855,572.01
其他非流动资产	52,337,444.73	55,627,360.96
非流动资产合计	67,675,974,849.57	64,870,407,471.09
资产总计	347,246,646,421.29	316,411,488,440.84
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	40,305,131.32	27,538,979.68
预收款项	200,000	
合同负债		
应付职工薪酬	17,825	11,990
应交税费	60,865,473.66	202,368,584.82
其他应付款	177,988,235,463.13	153,531,882,905.25
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	12,295,775,547.74	18,984,510,777.75

其他流动负债		
流动负债合计	190,385,399,440.85	172,746,313,237.5
非流动负债：		
长期借款	48,306,056,377.92	49,462,409,157
应付债券	36,800,258,133	23,800,000,000
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	649,091.8	7,081,404.47
长期应付款	627,124,514.6	
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	60,366,270.46	248,850,611.27
其他非流动负债		
非流动负债合计	85,794,454,387.78	73,518,341,172.74
负债合计	276,179,853,828.63	246,264,654,410.24
所有者权益：		
实收资本（或股本）	20,000,000,000	20,000,000,000
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	666,999,694.47	666,999,694.47
减：库存股		
其他综合收益	342,269,920.83	342,269,920.83

专项储备		
盈余公积	4,900,440,027.7	4,900,440,027.7
未分配利润	45,157,082,949.66	44,237,124,387.6
所有者权益合计	71,066,792,592.66	70,146,834,030.6
负债和所有者权益总计	347,246,646,421.29	316,411,488,440.84

(三) 合并利润表

单位：元

项目	2022 年半年度	2021 年半年度
一、营业总收入	83,539,295,448.5	70,573,055,887.14
其中：营业收入	83,539,295,448.5	70,573,055,887.14
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	66,800,822,290.05	54,991,627,498.42
其中：营业成本	62,748,253,544.19	50,509,353,157.84
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	1,480,475,488.49	2,697,749,686.73
销售费用	1,151,365,336.98	1,171,265,815.51

管理费用	789,087,451.28	650,283,194.24
研发费用	12,095,848.4	18,632,577.68
财务费用	619,544,620.71	-55,656,933.58
其中：利息费用	1,240,426,690.04	485,459,650.17
利息收入	674,008,799.72	593,324,362.84
加：其他收益	164,872,784.51	21,643,637.44
投资收益（损失以“-”号填列）	904,389,159.51	596,170,653
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	537,231,152.29	396,739,529.24
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）	812,957,748.04	1,212,960,938.23
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-261,250,040.99	
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-305,760,000	
资产处置收益（损失以“-”号填列）	14,916.31	65,571.46
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	18,053,697,725.83	17,412,269,188.85
加：营业外收入	132,120,178.39	14,053,674.55
减：营业外支出	5,997,553.48	500,000
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	18,179,820,350.74	17,425,822,863.4
减：所得税费用	4,258,711,700.95	4,144,693,952.56
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	13,921,108,649.79	13,281,128,910.84
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	13,921,108,649.79	13,281,128,910.84
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类		

1.归属于母公司所有者的净利润	13,162,054,477.71	12,501,236,970.88
2.少数股东损益	759,054,172.08	779,891,939.96
六、其他综合收益的税后净额	69,697,117.64	-88,983,269.58
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	69,697,117.64	-88,983,269.58
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益	69,697,117.64	-88,983,269.58
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备		
6.外币财务报表折算差额	69,697,117.64	8,661,969.2
7.其他		-97,645,238.78
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	13,990,805,767.43	13,192,145,641.26
归属于母公司所有者的综合收益总额	13,231,751,595.35	12,412,253,701.3
归属于少数股东的综合收益总额	759,054,172.08	779,891,939.96
八、每股收益：		
（一）基本每股收益		

(二) 稀释每股收益

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

法定代表人：张智超 主管会计工作负责人：郭光辉 会计机构负责人：杨文东

(四) 母公司利润表

单位：元

项目	2022 年半年度	2021 年半年度
一、营业收入	10,270,805.45	94,392,913.82
减：营业成本	6,575,803.79	0
税金及附加	13,744,640.11	9,750,733.86
销售费用	275,229.36	
管理费用	206,459,853.13	202,946,757.86
研发费用		
财务费用	1,650,768,103.01	1,225,031,360.43
其中：利息费用	2,001,608,779.15	1,459,330,634.6
利息收入	356,086,003.99	257,324,116.95
加：其他收益	1,324,926.35	1,542,776.23
投资收益（损失以“-”号填列）	2,533,576,539.64	4,145,728,498.56
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	151,427,083.92	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）	818,775,725.96	2,806,742,553.35
加：营业外收入	60,810	0.24
减：营业外支出	1,978.3	500,000
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	818,834,557.66	2,806,242,553.59
减：所得税费用	-101,124,004.4	17,271,787.33
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	919,958,562.06	2,788,970,766.26
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	919,958,562.06	2,788,970,766.26
（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		
5.其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备		
6.外币财务报表折算差额		
7.其他		

六、综合收益总额	919,958,562.06	2,788,970,766.26
七、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

（五）合并现金流量表

单位：元

项目	2022 年半年度	2021 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	67,812,678,283.6	83,893,771,108.37
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	255,545,691,452.97	237,629,584,686.72
经营活动现金流入小计	323,358,369,736.57	321,523,355,795.09
购买商品、接受劳务支付的现金	59,436,473,930.15	43,360,516,779.02
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		

支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	2,001,184,995.29	1,683,498,927.86
支付的各项税费	11,348,196,326.05	11,384,644,893.74
支付其他与经营活动有关的现金	267,533,473,743.92	264,122,101,392.6
经营活动现金流出小计	340,319,328,995.41	320,550,761,993.22
经营活动产生的现金流量净额	-16,960,959,258.84	972,593,801.87
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	453,764,890.97	1,179,234,944.38
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	169,350	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
收到其他与投资活动有关的现金	16,674,335,870.86	2,174,605,558
投资活动现金流入小计	17,128,270,111.83	4,255,678,900.78
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	5,157,411,189.91	3,167,291,010.6
投资支付的现金	2,425,977,504.39	98,800,000
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	9,388,398,000	912,032,847.24
投资活动现金流出小计	16,971,786,694.3	4,178,123,857.84
投资活动产生的现金流量净额	156,483,417.53	77,555,042.94
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	884,313,486	

其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	884,313,486	
取得借款收到的现金	26,465,887,966.91	29,620,117,166.13
发行债券收到的现金	13,000,000,000	4,500,000,000
收到其他与筹资活动有关的现金	36,000,000	341,310,607.74
筹资活动现金流入小计	40,386,201,452.91	34,461,427,773.87
偿还债务支付的现金	33,799,039,291.35	26,361,688,993.14
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,725,207,800.84	4,185,451,387.74
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	213,610,000	492,727,529.61
支付其他与筹资活动有关的现金	576,671,030	1,400,863,987.3
筹资活动现金流出小计	37,100,918,122.19	31,948,004,368.18
筹资活动产生的现金流量净额	3,285,283,330.72	2,513,423,405.69
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	-13,519,192,510.59	3,563,572,250.5
加：期初现金及现金等价物余额	94,369,524,511.9	75,533,162,099.14
六、期末现金及现金等价物余额	80,850,332,001.31	79,096,734,349.64

(六) 母公司现金流量表

单位：元

项目	2022 年半年度	2021 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	869,240	1,536,210
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	223,072,850,498.72	374,358,327,201.14
经营活动现金流入小计	223,073,719,738.72	374,359,863,411.14
购买商品、接受劳务支付的现金	105,956,928.15	38,807,826.94
支付给职工以及为职工支付的现金	195,408,202.48	186,615,944.61

支付的各项税费	109,627,559.32	85,053,225.58
支付其他与经营活动有关的现金	248,628,875,762.9	393,187,164,901
经营活动现金流出小计	249,039,868,452.85	393,497,641,898.13
经营活动产生的现金流量净额	-25,966,148,714.13	-19,137,778,486.99
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	1,691,480,287.89	2,308,063,827.08
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	21,731,686.98	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	47,153,030,870.85	13,856,074,726.95
投资活动现金流入小计	48,866,242,845.72	19,148,994,094.18
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,086,284.05	3,479,895.73
投资支付的现金	4,883,020,000	75,000,000
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	31,975,050,831.74	7,000,000,000
投资活动现金流出小计	36,860,157,115.79	7,078,479,895.73
投资活动产生的现金流量净额	12,006,085,729.93	12,070,514,198.45
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	12,385,000,250.02	20,159,505,000
发行债券收到的现金	13,000,000,000	4,500,000,000
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	25,385,000,250.02	25,000,815,607.74
偿还债务支付的现金	20,598,339,072.03	9,565,165,000
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,860,867,599.59	1,457,899,188.94

支付其他与筹资活动有关的现金		362,923,987.3
筹资活动现金流出小计	22,459,206,671.62	11,385,988,176.24
筹资活动产生的现金流量净额	2,925,793,578.4	13,614,827,431.5
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	-11,034,269,405.8	6,547,563,142.96
加：期初现金及现金等价物余额	46,879,316,984.15	30,286,220,393.49
六、期末现金及现金等价物余额	35,845,047,578.35	36,833,783,536.45

第七节 发行人认为应当披露的其他事项

适用 不适用

第八节 备查文件

备查文件目录

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

备查文件查阅

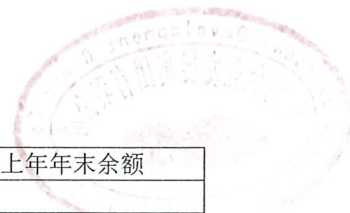
备查文件置备地点	深圳市福田区福华路 399 号中海大厦十二楼
具体地址	深圳市福田区福华路 399 号中海大厦十二楼
查阅网站	上海证券交易所网站（ http://www.sse.com.cn ）；深圳证券交易所网站（ http://www.szse.cn/ ）；香港联合交易所有限公司网站（ http://www.hkex.com.hk ）

(本页无正文，为《中海企业发展集团有限公司公司债券半年度报告（2022年）》盖章页)





中海企业发展集团有限公司
合并资产负债表（未经审计）
2022年6月30日
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）



项目	期末余额	上年年末余额
流动资产：		
货币资金	80,897,251,498.65	94,530,073,049.69
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	6,551,908,304.31	6,238,174,761.22
应收款项融资		
预付款项	1,231,126,824.93	975,082,843.63
其他应收款	105,624,799,812.25	96,917,273,876.31
其中：应收股利	37,597,220.68	37,597,220.68
存货	286,661,223,100.99	292,629,654,152.31
合同资产	1,403,706,161.43	1,592,298,312.09
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	3,305,359,509.52	6,119,942,016.32
其他流动资产	14,794,157,570.22	17,659,222,712.08
流动资产合计	500,469,532,782.30	516,661,721,723.65
非流动资产：		
债权投资	4,580,000,000.00	6,150,000,000.00
其他债权投资		
长期应收款	3,772,667,789.84	19,223,268,266.95
长期股权投资	10,622,206,499.99	8,754,790,169.98
其他权益工具投资	30,019,700.00	4,999,700.00
其他非流动金融资产		
投资性房地产	95,983,808,765.61	90,684,808,765.61
固定资产	997,872,111.93	99,343,018.15
其中：固定资产原价	1,074,182,048.03	169,806,464.91
累计折旧	76,309,936.10	70,463,446.76
固定资产减值准备		
在建工程		369,026.55
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	836,449,961.75	199,273,168.73
无形资产	121,838,739.03	107,414,511.40
开发支出	17,158,939.42	8,157,942.03
商誉		
长期待摊费用	49,654,822.47	30,848,215.08
递延所得税资产	3,676,505,208.53	2,902,949,384.61
其他非流动资产	57,390,564.67	59,627,360.96
其中：特准储备物资		
非流动资产合计	120,745,573,103.24	128,225,849,530.05
资产总计	621,215,105,885.54	644,887,571,253.70

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人： 主管会计工作负责人： 会计机构负责人：

张智超

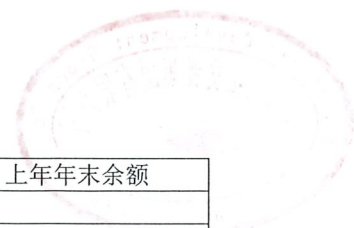
郭电辉

杨文东

张智超 郭电辉 杨文东



中海企业发展集团有限公司
合并资产负债表(续)(未经审计)
2022年6月30日
(除特别注明外,金额单位均为人民币元)



项目	期末余额	上年年末余额
流动负债:		
短期借款	1,690,750,622.04	2,165,963,342.12
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	53,740,893,409.18	54,036,751,914.74
预收款项	159,469,326.70	174,926,632.80
合同负债	58,463,336,513.65	80,291,535,525.31
应付职工薪酬	17,332,828.97	24,098,349.67
应交税费	10,132,468,288.46	12,709,004,477.46
其他应付款	141,963,220,803.60	161,529,887,812.67
其中:应付股利	586,935,895.43	602,080,071.19
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	11,845,904,396.04	32,464,706,211.71
其他流动负债	5,421,884,484.54	8,528,620,244.63
流动负债合计	283,435,260,673.18	351,925,494,511.11
非流动负债:		
长期借款	73,087,156,377.92	59,899,209,157.00
应付债券	43,379,043,638.81	30,383,870,000.00
其中:优先股		
永续债		
租赁负债	700,198,202.27	36,600,140.98
长期应付款	2,713,137,292.71	467,355,150.00
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	11,524,555,093.28	11,270,705,203.22
其他非流动负债		
其中:特准储备基金		
非流动负债合计	131,404,090,604.99	102,057,739,651.20
负债合计	414,839,351,278.17	453,983,234,162.31
所有者权益:		
实收资本	20,000,000,000.00	20,000,000,000.00
实收资本净额	20,000,000,000.00	20,000,000,000.00
其他权益工具		
其中:优先股		
永续债		
资本公积	599,776,343.78	598,596,465.92
减:库存股		
其他综合收益	13,700,952,155.77	13,631,255,038.13
其中:外币报表折算差额		
专项储备		
盈余公积	4,900,440,027.70	4,900,440,027.70
其中:法定公积金	4,900,440,027.70	4,900,440,027.70
任意公积金		
未分配利润	155,166,801,184.62	142,004,746,706.91
归属于母公司所有者权益合计	194,367,969,711.87	181,135,038,238.66
少数股东权益	12,007,784,895.50	9,769,298,852.73
所有者权益合计	206,375,754,607.37	190,904,337,091.39
负债和所有者权益总计	621,215,105,885.54	644,887,571,253.70

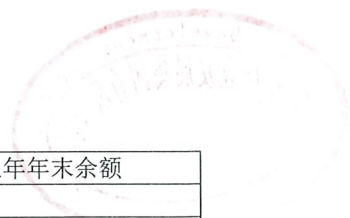
后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人: 主管会计工作负责人: 会计机构负责人:

张智超 郭电辉 杨文东



中海企业发展集团有限公司
母公司资产负债表（未经审计）
2022年6月30日
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）



项目	期末余额	上年年末余额
流动资产：		
货币资金	35,845,047,578.35	46,879,316,984.15
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款		847,237.00
应收款项融资		
预付款项	16,944,105.66	1,725,481.25
其他应收款	236,292,778,173.62	178,903,026,251.90
其中：应收股利	1,145,550,000.00	1,145,550,000.00
存货	349,387.10	349,387.10
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	7,415,552,326.99	25,615,921,706.09
其他流动资产		139,893,922.26
流动资产合计	279,570,671,571.72	251,541,080,969.75
非流动资产：		
债权投资	30,390,000,000.00	18,100,000,000.00
其他债权投资		
长期应收款	18,468,095,528.93	34,017,680,737.35
长期股权投资	17,368,805,941.43	11,452,099,525.63
其他权益工具投资	25,020,000.00	
其他非流动金融资产		
投资性房地产	1,131,000,000.00	885,000,000.00
固定资产	5,685,259.81	25,688,504.97
其中：固定资产原价	18,933,725.69	41,299,280.36
累计折旧	13,248,465.88	15,610,775.39
固定资产减值准备		
在建工程		369,026.55
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	2,700,381.22	9,356,764.96
无形资产	34,887,358.77	34,572,995.87
开发支出		8,156,982.79
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	197,442,934.68	281,855,572.01
其他非流动资产	52,337,444.73	55,627,360.96
其中：特准储备物资		
非流动资产合计	67,675,974,849.57	64,870,407,471.09
资产总计	347,246,646,421.29	316,411,488,440.84

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人： 主管会计工作负责人： 会计机构负责人：

张智超
郭电辉
杨文东

张智超
郭电辉
杨文东



中海企业发展集团有限公司
 母公司资产负债表（续）（未经审计）
 2022年6月30日
 （除特别注明外，金额单位均为人民币元）



项目	期末余额	上年年末余额
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	40,305,131.32	27,538,979.68
预收款项	200,000.00	
合同负债		
应付职工薪酬	17,825.00	11,990.00
应交税费	60,865,473.66	202,368,584.82
其他应付款	177,988,235,463.13	153,531,882,905.25
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	12,295,775,547.74	18,984,510,777.75
其他流动负债		
流动负债合计	190,385,399,440.85	172,746,313,237.50
非流动负债：		
长期借款	48,306,056,377.92	49,462,409,157.00
应付债券	36,800,258,133.00	23,800,000,000.00
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	649,091.80	7,081,404.47
长期应付款	627,124,514.60	
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	60,366,270.46	248,850,611.27
其他非流动负债		
其中：特准储备基金		
非流动负债合计	85,794,454,387.78	73,518,341,172.74
负债合计	276,179,853,828.63	246,264,654,410.24
所有者权益：		
实收资本	20,000,000,000.00	20,000,000,000.00
实收资本净额	20,000,000,000.00	20,000,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	666,999,694.47	666,999,694.47
减：库存股		
其他综合收益	342,269,920.83	342,269,920.83
其中：外币报表折算差额		
专项储备		
盈余公积	4,900,440,027.70	4,900,440,027.70
其中：法定公积金	4,900,440,027.70	4,900,440,027.70
任意公积金		
未分配利润	45,157,082,949.66	44,237,124,387.60
所有者权益合计	71,066,792,592.66	70,146,834,030.60
负债和所有者权益总计	347,246,646,421.29	316,411,488,440.84

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： 机构负责人：

张智超

郭电辉

杨文东



中海企业发展集团有限公司
合并利润表（未经审计）
2022年1-6月
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）



项目	本期金额	上期金额
一、营业总收入	83,539,295,448.50	70,573,055,887.14
其中：营业收入	83,539,295,448.50	70,573,055,887.14
二、营业总成本	66,800,822,290.05	54,991,627,498.42
其中：营业成本	62,748,253,544.19	50,509,353,157.84
税金及附加	1,480,475,488.49	2,697,749,686.73
销售费用	1,151,365,336.98	1,171,265,815.51
管理费用	789,087,451.28	650,283,194.24
研发费用	12,095,848.40	18,632,577.68
财务费用	619,544,620.71	-55,656,933.58
其中：利息费用	1,240,426,690.04	485,459,650.17
利息收入	674,008,799.72	593,324,362.84
加：其他收益	164,872,784.51	21,643,637.44
投资收益（损失以“-”号填列）	904,389,159.51	596,170,653.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	537,231,152.29	396,739,529.24
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）	812,957,748.04	1,212,960,938.23
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-261,250,040.99	
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-305,760,000.00	
资产处置收益（损失以“-”号填列）	14,916.31	65,571.46
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	18,053,697,725.83	17,412,269,188.85
加：营业外收入	132,120,178.39	14,053,674.55
减：营业外支出	5,997,553.48	500,000.00
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	18,179,820,350.74	17,425,822,863.40
减：所得税费用	4,258,711,700.95	4,144,693,952.56
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	13,921,108,649.79	13,281,128,910.84
（一）按所有权归属分类：		
归属于母公司所有者的净利润	13,162,054,477.71	12,501,236,970.88
少数股东损益	759,054,172.08	779,891,939.96
（二）按经营持续性分类：		
持续经营净利润	13,921,108,649.79	13,281,128,910.84
终止经营净利润		
六、其他综合收益的税后净额	69,697,117.64	-88,983,269.58
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	69,697,117.64	-88,983,269.58
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1. 重新计量设定受益计划变动额		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		
3. 其他权益工具投资公允价值变动		
4. 企业自身信用风险公允价值变动		
5. 其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益	69,697,117.64	-88,983,269.58
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	69,697,117.64	8,661,969.20
9. 其他		-97,645,238.78
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	13,990,805,767.43	13,192,145,641.26
归属于母公司所有者的综合收益总额	13,231,751,595.35	12,412,253,701.30
归属于少数股东的综合收益总额	759,054,172.08	779,891,939.96

企业法定代表人

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



中海企业发展集团有限公司
母公司利润表（未经审计）
2022年1-6月
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）



项目	本期金额	上期金额
一、营业总收入	10,270,805.45	94,392,913.82
其中：营业收入	10,270,805.45	94,392,913.82
二、营业总成本	1,877,823,629.40	1,437,728,852.15
其中：营业成本	6,575,803.79	
税金及附加	13,744,640.11	9,750,733.86
销售费用	275,229.36	
管理费用	206,459,853.13	202,946,757.86
研发费用		
财务费用	1,650,768,103.01	1,225,031,360.43
其中：利息费用	2,001,608,779.15	1,459,330,634.60
利息收入	356,086,003.99	257,324,116.95
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）		
其他		
加：其他收益	1,324,926.35	1,542,776.23
投资收益（损失以“-”号填列）	2,533,576,539.64	4,145,728,498.56
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）	151,427,083.92	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）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	818,775,725.96	2,806,742,553.35
加：营业外收入	60,810.00	0.24
其中：政府补助		
减：营业外支出	1,978.30	500,000.00
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	818,834,557.66	2,806,242,553.59
减：所得税费用	-101,124,004.40	17,271,787.33
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	919,958,562.06	2,788,970,766.26
（一）持续经营净利润	919,958,562.06	2,788,970,766.26
（二）终止经营净利润		
六、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1. 重新计量设定受益计划变动额		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		
3. 其他权益工具投资公允价值变动		
4. 企业自身信用风险公允价值变动		
5. 其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		
2. 其他债权投资公允价值变动		
☆3. 可供出售金融资产公允价值变动损益		
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
☆5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6. 其他债权投资信用减值准备		
7. 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8. 外币财务报表折算差额		
9. 其他		
七、综合收益总额	919,958,562.06	2,788,970,766.26

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

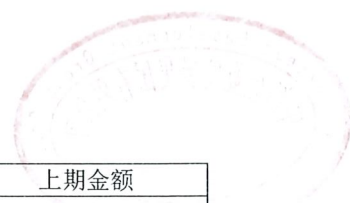
企业法定代表人：

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（未经审计）
2022年1-6月
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）



项目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	67,812,678,283.60	83,893,771,108.37
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	255,545,691,452.97	237,629,584,686.72
经营活动现金流入小计	323,358,369,736.57	321,523,355,795.09
购买商品、接受劳务支付的现金	59,436,473,930.15	43,360,516,779.02
支付给职工及为职工支付的现金	2,001,184,995.29	1,683,498,927.86
支付的各项税费	11,348,196,326.05	11,384,644,893.74
支付其他与经营活动有关的现金	267,533,473,743.92	264,122,101,392.60
经营活动现金流出小计	340,319,328,995.41	320,550,761,993.22
经营活动产生的现金流量净额	-16,960,959,258.84	972,593,801.87
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	453,764,890.97	1,179,234,944.38
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	169,350.00	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
收到其他与投资活动有关的现金	16,674,335,870.86	2,174,605,558.00
投资活动现金流入小计	17,128,270,111.83	4,255,678,900.78
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	5,157,411,189.91	3,167,291,010.60
投资支付的现金	2,425,977,504.39	98,800,000.00
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	9,388,398,000.00	912,032,847.24
投资活动现金流出小计	16,971,786,694.30	4,178,123,857.84
投资活动产生的现金流量净额	156,483,417.53	77,555,042.94
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	884,313,486.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	884,313,486.00	
取得借款收到的现金	26,465,887,966.91	29,620,117,166.13
发行债券收到的现金	13,000,000,000.00	4,500,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	36,000,000.00	341,310,607.74
筹资活动现金流入小计	40,386,201,452.91	34,461,427,773.87
偿还债务支付的现金	33,799,039,291.35	26,361,688,993.14
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,725,207,800.84	4,185,451,387.74
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	213,610,000.00	492,727,529.61
支付其他与筹资活动有关的现金	576,671,030.00	1,400,863,987.30
筹资活动现金流出小计	37,100,918,122.19	31,948,004,368.18
筹资活动产生的现金流量净额	3,285,283,330.72	2,513,423,405.69
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	-13,519,192,510.59	3,563,572,250.50
加：期初现金及现金等价物余额	94,369,524,511.90	75,533,162,099.14
六、期末现金及现金等价物余额	80,850,332,001.31	79,096,734,349.64

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

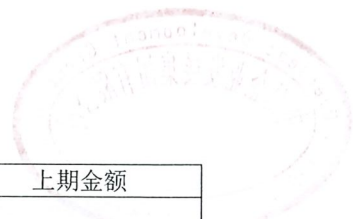
企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



中海企业发展集团有限公司
母公司现金流量表（未经审计）
2022年1-6月
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）



项目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	869,240.00	1,536,210.00
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	223,072,850,498.72	374,358,327,201.14
经营活动现金流入小计	223,073,719,738.72	374,359,863,411.14
购买商品、接受劳务支付的现金	105,956,928.15	38,807,826.94
支付给职工及为职工支付的现金	195,408,202.48	186,615,944.61
支付的各项税费	109,627,559.32	85,053,225.58
支付其他与经营活动有关的现金	248,628,875,762.90	393,187,164,901.00
经营活动现金流出小计	249,039,868,452.85	393,497,641,898.13
经营活动产生的现金流量净额	-25,966,148,714.13	-19,137,778,486.99
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	1,691,480,287.89	2,308,063,827.08
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	21,731,686.98	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	47,153,030,870.85	13,856,074,726.95
投资活动现金流入小计	48,866,242,845.72	19,148,994,094.18
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,086,284.05	3,479,895.73
投资支付的现金	4,883,020,000.00	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	31,975,050,831.74	7,000,000,000.00
投资活动现金流出小计	36,860,157,115.79	7,078,479,895.73
投资活动产生的现金流量净额	12,006,085,729.93	12,070,514,198.45
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	12,385,000,250.02	20,159,505,000.00
发行债券收到的现金	13,000,000,000.00	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	25,385,000,250.02	25,000,815,607.74
偿还债务支付的现金	20,598,339,072.03	9,565,165,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,860,867,599.59	1,457,899,188.94
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	22,459,206,671.62	11,385,988,176.24
筹资活动产生的现金流量净额	2,925,793,578.40	13,614,827,431.50
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	-11,034,269,405.80	6,547,563,142.96
加：期初现金及现金等价物余额	46,879,316,984.15	30,286,220,393.49
六、期末现金及现金等价物余额	35,845,047,578.35	36,833,783,536.45

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

审计机构负责人：

张智超 郭电辉 杨文东



中海企业发展集团有限公司
合并所有者权益变动表（未经审计）
2022年1-6月
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	本期金额												
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	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				598,596,465.92		13,631,255,038.13		4,900,440,027.70	142,004,746,706.91	181,135,038,238.66	9,769,298,852.73	190,904,337,091.39
加：会计政策变更													
前期差错更正													
其他													
二、本年初余额	20,000,000,000.00				598,596,465.92		13,631,255,038.13		4,900,440,027.70	142,004,746,706.91	181,135,038,238.66	9,769,298,852.73	190,904,337,091.39
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）					1,179,877.86		69,697,117.64			13,162,054,477.71	13,232,931,473.21	2,238,486,042.77	15,471,417,515.98
（一）综合收益总额							69,697,117.64			13,162,054,477.71	13,231,751,595.35	759,054,172.08	13,990,805,767.43
（二）所有者投入和减少资本					1,179,877.86						1,179,877.86	1,759,724,076.92	1,760,903,954.78
1. 所有者投入的普通股												1,509,200,000.00	1,509,200,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他					1,179,877.86						1,179,877.86	250,524,076.92	251,703,954.78
（三）专项储备提取和使用													
1. 提取专项储备													
2. 使用专项储备													
（四）利润分配												-280,292,206.23	-280,292,206.23
1. 提取盈余公积													
其中：法定公积金													
任意公积金													
2. 对所有者的分配												-280,292,206.23	-280,292,206.23
3. 其他													
（五）所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本													
2. 盈余公积转增资本													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													
5. 其他综合收益结转留存收益													
6. 其他													
四、本年年末余额	20,000,000,000.00				599,776,343.78		13,700,952,155.77		4,900,440,027.70	155,166,801,184.62	194,367,969,711.87	12,007,784,895.50	206,375,754,607.37

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



中海企业发展集团有限公司
合并所有者权益变动表（续）（未经审计）
2022年1-6月
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	上期金额											少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益												
	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	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				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
加：会计政策变更										2,113,191,922.04	2,113,191,922.04	73,086,613.41	2,186,278,535.45
前期差错更正													
其他													
二、本年初余额	20,000,000,000.00				598,596,465.92		13,883,809,843.01		4,417,825,824.39	118,358,386,217.26	157,258,618,350.58	8,949,551,680.33	166,208,170,030.91
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）							-88,983,269.58			12,501,236,970.88	12,412,253,701.30	109,873,936.63	12,522,127,637.93
（一）综合收益总额							-88,983,269.58			12,501,236,970.88	12,412,253,701.30	779,891,939.96	13,192,145,641.26
（二）所有者投入和减少资本												-223,626,305.91	-223,626,305.91
1. 所有者投入的普通股												-260,000,000.00	-260,000,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他												36,373,694.09	36,373,694.09
（三）专项储备提取和使用													
1. 提取专项储备													
2. 使用专项储备												-446,391,697.42	-446,391,697.42
（四）利润分配													
1. 提取盈余公积													
其中：法定公积金													
任意公积金													
2. 对所有者的分配												-446,391,697.42	-446,391,697.42
3. 其他													
（五）所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本													
2. 盈余公积转增资本													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													
5. 其他综合收益结转留存收益													
6. 其他													
四、本年年末余额	20,000,000,000.00				598,596,465.92		13,794,826,573.43		4,417,825,824.39	130,859,623,188.14	169,670,872,051.88	9,059,425,616.96	178,730,297,668.84

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



中海企业发展集团有限公司
母公司所有者权益变动表（未经审计）
2022年1-6月
（除特别说明外，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	减：库存股	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				666,999,694.47		342,269,920.83		4,900,440,027.70	44,237,124,387.60	70,146,834,030.60
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年年初余额	20,000,000,000.00				666,999,694.47		342,269,920.83		4,900,440,027.70	44,237,124,387.60	70,146,834,030.60
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）										919,958,562.06	919,958,562.06
（一）综合收益总额										919,958,562.06	919,958,562.06
（二）所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）专项储备提取和使用											
1. 提取专项储备											
2. 使用专项储备											
（四）利润分配											
1. 提取盈余公积											
其中：法定公积金											
任意公积金											
2. 对所有者的分配											
3. 其他											
（五）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本											
2. 盈余公积转增资本											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
四、本年年末余额	20,000,000,000.00				666,999,694.47		342,269,920.83		4,900,440,027.70	45,157,082,949.66	71,066,792,592.66

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



中海企业发展集团有限公司
母公司所有者权益变动表（续）（未经审计）
2022年1-6月
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	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				646,999,694.47				4,417,825,824.39	39,044,794,622.55	64,109,620,141.41
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	20,000,000,000.00				646,999,694.47				4,417,825,824.39	39,044,794,622.55	64,109,620,141.41
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）							277,588,349.69			2,788,970,766.26	3,066,559,115.95
（一）综合收益总额							277,588,349.69			2,788,970,766.26	3,066,559,115.95
（二）所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）专项储备提取和使用											
1. 提取专项储备											
2. 使用专项储备											
（四）利润分配											
1. 提取盈余公积											
其中：法定公积金											
任意公积金											
2. 对所有者的分配											
3. 其他											
（五）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本											
2. 盈余公积转增资本											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
四、本年年末余额	20,000,000,000.00				646,999,694.47		277,588,349.69		4,417,825,824.39	41,833,765,388.81	67,176,179,257.36

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：

张智超

主管会计工作负责人：

郭克辉

会计机构负责人：

杨文东

中海企业发展集团有限公司
二〇二二年一至六月财务报表附注
(除特别注明外, 本附注金额单位均为人民币元)

一、 合并财务报表重要项目的说明

(一) 货币资金

项目	期末余额	上年年末余额
银行存款	80,850,332,001.31	94,369,524,511.90
其他货币资金	46,919,497.34	160,548,537.79
合计	80,897,251,498.65	94,530,073,049.69

(二) 应收账款

1、 应收账款按坏账准备计提方法分类披露

类别	期末数					上年年末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用 损失率/计 提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	预期信用 损失率/计 提比例 (%)	
按单项计提坏账准备的 应收账款										
按信用风险特征组合计 提坏账准备的应收账款	6,551,908,304.31	100.00			6,551,908,304.31	6,238,174,761.22	100.00			6,238,174,761.22
其中：个别分析法	6,551,908,304.31	100.00			6,551,908,304.31	6,238,174,761.22	100.00			6,238,174,761.22
合计	6,551,908,304.31	100.00			6,551,908,304.31	6,238,174,761.22	100.00			6,238,174,761.22

按账龄披露应收账款

账龄	期末数	上年年末数
1年以内（含1年）	6,040,027,065.71	5,664,523,845.42
1至2年	447,420,924.48	509,175,072.68
2至3年	64,460,314.12	64,475,843.12
3年以上		
小计	6,551,908,304.31	6,238,174,761.22
减：坏账准备		
合计	6,551,908,304.31	6,238,174,761.22

(三) 预付款项

1、 预付款项按账龄列示

账龄	期末数			上年年末数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例（%）		金额	比例（%）	
1年以内（含1年）	995,105,008.93	80.83		816,364,020.36	83.72	
1至2年	217,089,824.47	17.63		102,095,914.07	10.47	
2至3年	18,931,991.53	1.54		54,128,947.85	5.55	
3年以上				2,493,961.35	0.26	
合计	1,231,126,824.93	100.00		975,082,843.63	100.00	

(四) 其他应收款

项目	期末余额	上年年末余额
应收利息		
应收股利	37,597,220.68	37,597,220.68
其他应收款项	105,587,202,591.57	96,879,676,655.63
合计	105,624,799,812.25	96,917,273,876.31

1、 应收股利

项目	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
湖南中建信和梅溪湖置业有限公司	12,047,220.68	12,047,220.68
合计	37,597,220.68	37,597,220.68

2、其他应收款项

按坏账准备计提方法分类披露

类别	期末数					上年年末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率/ 计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金 额	预期信用损失率/ 计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的其 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	105,848,452,632.56	100.00	261,250,040.99	0.25	105,587,202,591.57	96,879,676,655.63	100.00			96,879,676,655.63
其中：个别分析法	105,848,452,632.56	100.00	261,250,040.99	0.25	105,587,202,591.57	96,879,676,655.63	100.00			96,879,676,655.63
合计	105,848,452,632.56	100.00	261,250,040.99		105,587,202,591.57	96,879,676,655.63	100.00			96,879,676,655.63

按性质披露其他应收账款项

项目	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
关联方往来款	97,322,026,550.39	261,250,040.99	97,060,776,509.40	90,075,274,803.28		90,075,274,803.28
保证金、押金、备用金等	4,274,691,914.27		4,274,691,914.27	5,007,415,347.86		5,007,415,347.86
外部往来款	3,907,480,516.50		3,907,480,516.50	1,540,988,163.89		1,540,988,163.89
维修金	47,350,470.37		47,350,470.37	40,210,090.84		40,210,090.84
代垫款项	295,795,176.81		295,795,176.81	215,673,370.78		215,673,370.78
其他	1,108,004.22		1,108,004.22	114,878.98		114,878.98
合计	105,848,452,632.56	261,250,040.99	105,587,202,591.57	96,879,676,655.63		96,879,676,655.63

按账龄披露其他应收账款项

账龄	期末数	上年年末数
1年以内（含1年）	91,935,859,826.55	62,809,064,289.39
1至2年	10,258,386,981.71	22,316,215,611.30
2至3年	1,236,004,362.20	7,550,195,197.89
3年以上	2,418,201,462.10	4,204,201,557.05
小计	105,848,452,632.56	96,879,676,655.63
减：坏账准备	261,250,040.99	
合计	105,587,202,591.57	96,879,676,655.63

(五) 存货

1、 存货分类

项目	期末数			上年年末数		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备	账面价值
开发成本	222,699,419,572.88		222,699,419,572.88	238,820,601,330.75		238,820,601,330.75
开发产品	64,267,563,528.11	305,760,000.00	63,961,803,528.11	53,809,052,821.56		53,809,052,821.56
合计	286,966,983,100.99	305,760,000.00	286,661,223,100.99	292,629,654,152.31		292,629,654,152.31

开发成本

项目名称	期末余额	上年年末余额
北京小红门一级开发	283,483,602.03	283,722,640.84
北京古城 G 地块一级开发	2,754,029,043.91	2,745,798,248.41
北京莱茵花园一级开发项目	1,280,640,334.51	1,217,461,469.79
北京中心区一级开发	1,518,233,944.61	1,508,290,512.11
北京北辛安棚户区改造项目	10,369,158,926.30	8,334,044,019.02
佛山中海丽悦尚宸院	3,721,985,261.70	3,537,916,270.45
肇庆中海新城 1 号公馆二期	801,482,607.15	801,444,991.58
中山世纪荟花园	792,870,832.13	838,538,330.02
福州中海寰宇天下		749,897,679.71
福州晋安湖叁号院	2,789,023,349.26	2,165,516,746.38
济南华山珑城	4,329,113,056.88	6,523,532,402.59
苏州车坊项目	1,441,385,188.69	1,405,938,191.06
苏州思安街	481,707,001.85	435,547,288.15
苏州佰贤居	1,424,580,834.77	1,308,356,436.06
南京镇江润江府项目	707,452,933.03	883,780,735.73
南昌中海云麓里	954,139,989.99	792,027,799.62
厦门中海左岸澜庭	664,833,824.18	
厦门东湾		1,922,774,086.26
厦门环东时代	2,039,279,025.18	4,485,727,460.26
厦门中海花湾	4,869,361,303.08	1,882,456,133.99
漳州中海上湾	106,004,610.28	82,217,481.14
上海九峯里二期	2,128,606,008.78	2,053,578,087.63
上海戈雅园	132,904,704.96	932,424,584.81
沈阳和平之门 5#地一期		306,856,963.30
沈阳中海源境项目	2,816,243,200.78	2,674,998,302.80
西安中海开元壹号	479,055,181.40	477,502,675.22
西安中海临潼 B 项目	254,365,841.96	249,801,958.73
长沙中海梅溪湖壹号	34,949,249.45	438,823,122.00
太原中海国际社区 A2	1,297,510,082.04	1,281,864,696.78
太原中海国际社区 C2	279,867,311.64	242,791,768.82
太原中海国际社区 C3		344,625,798.60

项目名称	期末余额	上年年末余额
太原中海国际社区 A3	596,974,027.16	593,539,917.96
太原中海国际社区 B1	1,022,042,131.67	753,851,526.51
太原中海国际社区 C1	1,072,087,232.42	1,029,115,253.83
福州中海紫御花园	1,890,987,416.44	1,893,923,303.51
重庆渝中云锦	863,040,236.22	1,531,040,521.92
长春中海盛世城 D	128,050,018.47	111,447,176.64
长春中海盛世城 E	105,984,672.36	358,126,438.96
长春尚学府四期	1,224,033,126.79	1,223,687,517.76
成都天府新区梓林巷地块	333,383,035.62	
成都天府新区通州路 B 地块	510,857,780.21	
成都中海天府里 5、11、12 号地块	1,959,835,755.65	1,865,585,893.16
成都中海天府里 1 号地块 1 号地块	129,860,779.74	114,316,096.17
成都中海天府里 1 号地块 6、8、10 号地块	391,906,737.42	562,187,329.49
大连中海万锦公馆	193,376,006.72	217,364,372.79
深圳中海万锦熙岸华庭	1,269,741,337.13	1,269,741,337.13
广州中海熙园	1,705,359,430.74	1,879,620,851.91
沈阳中海天钻	1,935,444,302.06	1,793,195,251.80
长沙中海珑庭	154,791,917.04	166,667,104.90
南京中海观江樾	3,984,817,710.38	3,730,971,115.18
上海红旗村项目	1,081,844,045.08	1,225,143,618.37
长春尚学府三期	1,518,046,266.56	1,725,073,112.99
大连中海高新 BAC 地块	770,910,000.00	
北京首钢园二期	665,561,701.06	927,454,575.49
佛山中海汇德里公馆	5,064,658,414.23	5,820,756,560.94
宁波新芝源境府		4,374,793,177.46
杭州中海望庐		215,565,136.92
石家庄中海·熙岸	924,174,647.09	1,232,313,481.85
北京丰台造甲村项目		6,355,059,532.95
深圳中海寰宇时代花园	1,091,278,137.90	1,096,666,591.47
广州海珠大干围地块项目	687,790,432.54	4,495,405,713.72
广州海珠南洲路地块项目	4,163,851,567.57	4,413,740,593.49
广州海珠石岗路地块项目	2,378,492,436.17	1,148,543,048.74

项目名称	期末余额	上年年末余额
广州海珠江泰路地块项目	2,557,229,843.10	2,373,432,763.26
广州海珠蚝壳洲地块项目	1,253,706,122.66	1,205,633,051.06
宁波逸江源境		2,339,803,337.48
武汉中海二七滨江商业	996,832,596.06	952,544,423.75
武汉中海光谷东麓项目	1,637,431,788.95	1,381,060,689.71
郑州中海云鼎湖居		3,047,604,158.25
北京寰宇天下四期项目	6,515,180,237.85	7,115,273,964.81
北京首钢园三期项目		4,101,179,393.18
石家庄中海·云锦	555,977,011.54	2,425,821,491.29
佛山中海珑湾半岛花园	1,379,005,695.70	5,078,829,899.76
北京朝阳金盏项目		5,004,917,261.82
太原-丽华北项目	2,697,753,943.29	2,512,542,503.67
太原综改区杨庄项目 1#	480,522,443.61	1,417,442,935.17
太原综改区杨庄项目 2#	411,493,489.27	1,164,910,970.17
太原综改区杨庄项目 3#	670,142,143.10	616,856,441.21
长沙中海海润佳园	268,374,045.97	1,493,451,608.59
长沙湖润家园	846,814,777.87	2,040,482,035.79
沈阳领馆壹号		3,505,217,177.59
大连中海东港	1,121,894,428.51	1,128,164,516.97
广州中海荔府	1,338,196,488.04	1,069,128,184.35
南京中海方山印	154,503,891.87	2,591,131,129.44
南京中海观山樾	2,295,902,871.55	2,031,257,352.08
南京 G16 地块	675,000,000.00	
宁波境上源境	628,313,499.37	561,808,543.38
长春青岗路项目	109,029,194.19	208,751,341.97
沈阳汇德理	2,992,773,817.09	3,296,776,368.80
北京稻田项目	4,889,407,778.17	4,766,083,722.86
北京京叁号院	8,291,600,620.96	8,908,834,992.67
武汉建桥项目	4,882,429,458.98	3,991,851,626.54
成都中海浣云居	2,328,526,661.52	2,294,771,292.31
中海春晓东苑		1,190,366,726.48
中海松山湖花园	3,298,076,941.15	3,157,046,029.25

项目名称	期末余额	上年年末余额
中海松湖华庭		2,503,794,111.16
南京中海钟山印	80,223,631.46	1,876,932,386.02
无锡江阴中海阅澄江	899,144,029.67	822,517,997.58
昆明汇德里花园项目	2,758,861,337.29	2,542,125,975.30
济南东沙项目	1,495,683,171.05	1,270,061,343.98
哈尔滨中海万锦公馆	913,439,005.60	857,260,427.47
大连中海云川源境	1,534,889,150.70	1,446,740,562.29
沈阳云麓里	1,377,597,373.88	1,295,497,479.22
石家庄中海·汇德里	2,199,980,607.95	2,071,315,049.61
郑州中海云著湖居	4,019,974,403.75	3,770,830,133.89
南京中海南山印	2,681,914,104.35	2,372,249,898.19
长春中海同心湖 A 地块	2,284,383,111.78	2,369,461,497.26
长春中海同心湖 B 地块	231,503,908.06	217,769,721.61
上海汇德里	676,847,822.74	598,580,737.73
上海明德里	805,026,201.82	723,347,500.00
南昌左岸澜庭	739,691,815.45	552,369,166.77
南昌高新艾湖路项目	377,513,046.90	
深圳中海寰宇珑宸	2,668,404,413.53	2,350,471,871.85
北京中海汇德里	4,966,730,196.88	4,658,325,152.50
天津左岸源境项目	3,260,221,535.87	1,431,945,914.46
天津多伦道项目	1,583,373,262.39	779,048,066.79
北京首钢园四期项目	1,246,225,364.17	1,194,913,207.54
南京中海观文澜	2,349,878,069.22	2,154,203,783.92
深圳中海学仕里	2,599,114,742.78	2,024,960,293.43
深圳中海闻华里	3,170,860,402.12	2,924,879,712.68
深圳中海观园	3,564,044,712.14	3,266,177,547.17
广州广钢 234 地块项目	6,755,328,128.97	3,201,193,525.79
杭州河映云集	6,497,638,537.78	3,008,423,301.93
长沙中海湘水锦园	1,389,606,519.51	
杭州翠揽云境	4,556,932,866.73	
北京旧宫项目	2,630,319,002.83	
北京汇智里	3,467,227,047.84	

项目名称	期末余额	上年年末余额
北京中海福环庄园	1,245,467,500.00	
成都中海新川华府	2,108,842,881.64	
宁波高塘三村项目	669,554,514.15	
青岛太行园林南地块	1,155,774,410.00	
青岛太行园林北地块	732,633,692.00	
长沙润江项目	1,720,528,279.35	
广州白云设计之都地块	1,359,435,000.00	
其他	77,037,427.18	529,075,995.08
合计	222,699,419,572.88	238,820,601,330.75

待售物业

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
北京国际城北项目	20,910,664.79			20,910,664.79
北京古城二期项目	13,912,320.87			13,912,320.87
北京北辛安棚户区改造项目	303,585,621.26		10,912,309.11	292,673,312.15
中海熙苑一期	27,981,505.32		18,610,820.89	9,370,684.43
中海熙苑二期期	26,711,810.80	31,129.41	35,630.53	26,707,309.68
中海云麓花园	32,156,180.08	7,792,402.12	20,664,334.42	19,284,247.78
中海天钻名苑	8,114,529.01		130,582.41	7,983,946.60
佛山金筑公馆	143,777,858.24		74,886,260.89	68,891,597.35
佛山万锦公馆	94,948,554.49		231,353.86	94,717,200.63
新晟公馆	38,966,601.10		38,966,601.10	
中海雍和熙岸公馆	1,017,902,997.80		198,306,779.54	819,596,218.26
肇庆中海新城1号公馆一期	1,064,675,646.73		47,256,526.65	1,017,419,120.08
福州中海寰宇天下	143,261,458.31	902,151,793.31	922,017,065.75	123,396,185.87
福州中海左岸花园	152,739,482.97		21,462,922.40	131,276,560.57
福州中海万锦花园	500,436,892.37		9,999,537.74	490,437,354.63
锦城花园	355,176,368.24	1,122,985.19	485,402.33	355,813,951.10
福州中海凤凰熙岸	598,900,910.67		100,172,708.50	498,728,202.17
哈尔滨华润中海江城	59,744,148.90	9,622,471.77	11,252,494.75	58,114,125.92
杭州御道路一号 2012-41 号地 块	708,202,778.57	1,059,304.47	1,099,240.48	708,162,842.56

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
杭州御道路一号40号地块	10,876,882.48	924,703.22	794,108.28	11,007,477.42
杭州御道路一号42号地块	452,048,458.20	3,331,535.39	81,489,210.22	373,890,783.37
济南国际社区	8,952,393.42		5,741,107.00	3,211,286.42
济南华山珑城	691,990,754.66	3,953,889,627.05	2,640,497,553.26	2,005,382,828.45
苏州国际社区	36,672,813.95		10,158,734.27	26,514,079.68
苏州苏胥湾	9,312,681.12			9,312,681.12
苏州富仕居	14,802,489.55		330,412.70	14,472,076.85
无锡英伦观邸	25,756,503.56	3,115,072.17	4,326,233.77	24,545,341.96
南京镇江润江府项目	665,168,574.96	212,788,639.77	455,948,336.12	422,008,878.61
昆明中海锦苑	53,037,462.13	238,965.20	27,243,011.40	26,033,415.93
昆明云麓九里一期	169,925,931.84		64,253,854.57	105,672,077.27
昆明云麓九里二期	2,808,438,655.84		349,878,679.66	2,458,559,976.18
南昌中海阳光玫瑰园	58,571,541.24		23,887,854.25	34,683,686.99
南京云麓公馆项目	34,384,770.70	8,265,035.00	254,246.78	42,395,558.92
南京棠城公馆	50,209,988.62		560,602.89	49,649,385.73
南京云麓公馆项目	435,624,984.66		124,190,953.51	311,434,031.15
南京龙湾 U-live	717,337,622.97		34,202,764.21	683,134,858.76
宁波中海宁波湾	39,770,696.17		10,200,639.92	29,570,056.25
宁波中海学仕里	36,482,256.56		13,048,370.63	23,433,885.93
青岛中海樾院	145,708,387.29		22,380,984.81	123,327,402.48
厦门中海杏林鹭湾	97,739,780.54		11,857,539.57	85,882,240.97
厦门东湾		2,169,307,448.09	1,982,597,328.78	186,710,119.31
厦门九号公馆	1,894,485,903.30		224,601,078.42	1,669,884,824.88
漳州中海上湾	137,746,362.37		21,307,012.47	116,439,349.90
上海九峯里一期	1,026,358,879.12		474,719,829.13	551,639,049.99
上海九峯里三期	50,497,032.46		39,854,138.88	10,642,893.58
上海戈雅园	534,942,070.60	800,159,993.28	285,823,293.06	1,049,278,770.82
深圳中海天钻	105,830,112.30			105,830,112.30
沈阳和平之门五期	871,805.29	287,147,184.46	194,037,816.83	93,981,172.92
沈阳中海城	165,599,817.13		68,599,438.95	97,000,378.18
沈阳中海天誉（华茂北地块）	10,854,459.20			10,854,459.20
武汉中海光谷锦城	63,736,404.35			63,736,404.35

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
中海万松九里	1,040,053,363.67		104,543,782.31	935,509,581.36
西安中海临潼 B 项目	312,088,134.44	27,346,257.32	25,937,186.77	313,497,204.99
新疆卡子湾地块 02 区	55,022,769.86		746,416.94	54,276,352.92
新疆卡子湾地块 03 区	8,145,971.45		614,234.66	7,531,736.79
新疆卡子湾地块 04 区	54,054,943.29		3,020,825.92	51,034,117.37
新疆卡子湾地块 05 区	15,388,307.59		15,327,194.76	61,112.83
新疆卡子湾地块 07 区	194,146,332.41		1,451,915.42	192,694,416.99
新疆卡子湾地块 08 区	12,447,928.50		3,626,757.54	8,821,170.96
新疆卡子湾地块 12 区	226,376,506.59		31,306,838.63	195,069,667.96
新疆卡子湾地块 13 区	97,057,542.56		45,347,837.85	51,709,704.71
新疆长沙路地块项目	37,093,415.28		4,593,658.12	32,499,757.16
新疆紫云阁地块项目	215,115,569.72		74,671,853.15	140,443,716.57
新疆紫云阁二期地块项目	363,748,106.01		207,143,024.19	156,605,081.82
烟台中海紫御公馆	60,960,487.50		3,928,544.44	57,031,943.06
烟台中海国际社区 1	42,378,630.82		6,420,598.30	35,958,032.52
烟台中海悦公馆	11,371,611.87		340,942.16	11,030,669.71
长春阅麓山	422,702,368.42	1,196,044.53	55,056,757.31	368,841,655.64
长春景阳公馆	110,132,020.96	334,963.80	37,970,848.69	72,496,136.07
长春寰宇天下四期	116,372,135.34		6,881,013.34	109,491,122.00
长春寰宇南	55,073,076.67		55,073,076.67	
长春寰宇天下二期	44,536,840.42		44,223,826.28	313,014.14
长春寰宇天下一期	57,204,838.99		53,692,227.45	3,512,611.54
长春寰宇天下三期	14,077,506.44		11,895,475.92	2,182,030.52
长沙中海梅溪湖壹号	96,244.75	564,701,650.08	434,120,988.71	130,676,906.12
郑州中海悠然苑	26,243,401.50	4,509,340.90	5,689,840.49	25,062,901.91
郑州中海万锦熙岸	74,006,961.49		18,776,020.39	55,230,941.10
郑州中海意园	434,171,268.41	4,324,402.21	147,804,928.32	290,690,742.30
重庆天钻	424,049,820.36	312,608.38	58,801,742.18	365,560,686.56
重庆北滨 1 号	11,607,000.00			11,607,000.00
重庆九龙天颂	181,392,038.18		12,217,475.21	169,174,562.97
北京中海京西里	211,661,046.86		20,622,814.75	191,038,232.11
太原中海国际社区 B2	93,702,134.55	120,028.12	7,366,926.47	86,455,236.20

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
太原中海国际社区 A2	119,007,472.65	1,723,007.26	5,244,086.82	115,486,393.09
太原中海国际社区 C2	907,396,573.68		327,472,011.44	579,924,562.24
太原中海国际社区 C3		485,524,417.26	257,666,645.32	227,857,771.94
福州中海紫御花园	714,810,496.84		157,020,944.52	557,789,552.32
宁波中海湖心半岛花苑	67,689,430.19		35,737,378.10	31,952,052.09
宁波中海枫桥里	24,725,409.08		9,706,842.29	15,018,566.79
重庆渝中云锦	604,534,305.95	865,930,435.96	410,231,562.10	1,060,233,179.81
长春中海盛世城 A	71,559,199.68	756,070.03		72,315,269.71
长春中海盛世城 B	71,834,955.15		290,500.95	71,544,454.20
长春中海盛世城 C	1,027,891,320.54	135,158.43	24,688,777.37	1,003,337,701.60
长春中海盛世城 D	155,042,258.90		982,895.40	154,059,363.50
长春中海盛世城 E	1,555,308,002.61	145,550,482.55	27,904,661.74	1,672,953,823.42
长春中海龙玺 A	35,886,511.99		113,632.52	35,772,879.47
长春中海龙玺 B	270,420,991.86		9,896,914.45	260,524,077.41
长春尚学府一期	505,644,633.00		10,287,240.29	495,357,392.71
长春橡树园	745,717,448.10		90,150,813.97	655,566,634.13
成都中海天府里 6、8、10 号地 块	55,608,642.61	268,839,012.36	104,217,408.28	220,230,246.69
成都中海天府里 3、4 号地块	184,142,645.58		11,534,607.11	172,608,038.47
成都麓湖片区 96 亩地块	190,978,385.46	4,102,842.66	50,096,564.52	144,984,663.60
成都中海天府里 7、9 号地块	149,778,056.41		6,290,340.81	143,487,715.60
大连中海万锦公馆	577,765,061.86		80,147,871.66	497,617,190.20
杭州-云宸	69,386,293.33	6,767,560.01	7,181,022.37	68,972,830.97
沈阳中海半山华府	133,462,869.98		9,096,594.78	124,366,275.20
沈阳中海润山府(全运 Z8 地块)	848,689,387.12		81,258,109.12	767,431,278.00
昆明中海云著	1,008,763,660.84		306,012,600.22	702,751,060.62
重庆悦麓山	211,418,506.60		1,446,863.59	209,971,643.01
北京丽春湖	2,004,174,599.83		522,488,765.94	1,481,685,833.89
北京云筑	1,218,673,802.09		170,006,130.48	1,048,667,671.61
昆明中海寰宇天下(11#地块)	387,681,553.95		61,781,840.37	325,899,713.58
昆明中海寰宇天下(29#地块)	78,342,941.13	3,579,794.78		81,922,735.91
昆明中海寰宇中心(30#地块)	622,448,356.49		366,479,665.80	255,968,690.69

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
昆明中海寰宇天下（28#地块）	401,958,273.38		52,905,059.85	349,053,213.53
昆明中海寰宇天下（12#地块）	1,247,386,249.71		114,542,362.53	1,132,843,887.18
青岛中海红著	451,495,112.12		2,687,005.39	448,808,106.73
新疆中海学府里项目	17,537,449.22		791,552.75	16,745,896.47
长沙中海珑庭	87,923,532.61	11,760,233.52	31,493,380.74	68,190,385.39
北京魏善庄	250,930,198.49		159,376,817.04	91,553,381.45
南京左岸澜庭	345,113,462.15		16,184,814.95	328,928,647.20
南昌中海湖心半岛	34,697,056.28		353,098.97	34,343,957.31
南昌中海锦宸府	147,888,712.45	48,746,018.49	842,434.37	195,792,296.57
上海红旗村项目	167,202,357.90	224,966,631.91	102,499,169.59	289,669,820.22
杭州中海翠苑项目	112,742,856.10	4,033,159.15	8,102,915.95	108,673,099.30
济南城市居民地块	120,390,490.28	9,010,677.62	49,318,253.86	80,082,914.04
长春尚学府二期	151,394,570.38		4,529,406.50	146,865,163.88
长春尚学府三期	184,072,431.35	380,541,389.86		564,613,821.21
宁波中海凤凰熙岸	2,244,541.13	7,275,115.18		9,519,656.31
北京望京府	44,680,370.09	5,353,547.69	21,110,796.23	28,923,121.55
大连中海云麓公馆	62,579,933.81	23,110,296.33	43,914,721.69	41,775,508.45
哈尔滨中海时代	108,157,968.41		25,407,725.31	82,750,243.10
哈尔滨中海和院	71,652,095.35		5,850,528.36	65,801,566.99
北京首钢园一期	242,703,756.26	12,354,536.07	52,722,096.58	202,336,195.75
北京首钢园二期	148,927,501.08	267,232,130.36	64,586,187.93	351,573,443.51
烟台中海知孚里	11,299,689.85		7,429,857.26	3,869,832.59
福州中海繁华里	207,651,706.37		18,853,351.97	188,798,354.40
武汉中海尚璟	172,392,037.82	8,601,506.00	23,454,478.79	157,539,065.03
北京瀛海二府、三府	2,434,771,981.28	1,903,108,851.81	3,561,397,892.91	776,482,940.18
广州中海学仕里	112,093,463.59		22,077,655.22	90,015,808.37
广州中海左岸澜庭	1,013,545,888.68		147,949,476.16	865,596,412.52
中海悦林熙岸花园	464,082,755.11	497,704.76	378,897,956.24	85,682,503.63
宁波中海宁波新芝源境府		5,030,229,640.99	2,685,378,148.67	2,344,851,492.32
杭州中海望庐		226,347,415.54	82,824,615.12	143,522,800.42
沈阳望京府	864,565,627.73		232,670,122.95	631,895,504.78
大连牧云山	555,168,374.59		153,787,201.07	401,381,173.52

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
中海阅麓山	647,743,890.31		140,702,814.10	507,041,076.21
北京丰台造甲村项目		6,816,218,075.33	3,333,663,711.83	3,482,554,363.50
长沙中海文锦名园	321,310,415.07		101,170,831.49	220,139,583.58
中海寰宇时代花园	853,760,785.27		88,258,517.89	765,502,267.38
深圳中海汇德理花园	812,899,040.87	27,442.84	334,092,475.03	478,834,008.68
广州+海珠大干围地块项目	255,488,749.95	5,146,715,402.56	5,134,647,516.19	267,556,636.32
宁波中海逸江源境		2,851,618,295.86	2,671,358,259.30	180,260,036.56
中海长江十里	56,390,882.94		20,345,194.10	36,045,688.84
武汉中海光谷东麓项目	444,365,632.86		41,090,962.09	403,274,670.77
长春中海锦城	1,427,762,551.44		143,513,551.50	1,284,248,999.94
哈尔滨中海观澜庭	394,496,802.33		52,657,369.04	341,839,433.29
郑州中海云鼎湖居		3,783,600,582.23	3,560,339,326.24	223,261,255.99
北京首钢园三期项目		4,325,311,524.67	4,277,675,836.26	47,635,688.41
石家庄中海·云锦		2,267,798,876.18	2,267,798,876.18	
中海珑湾半岛花园		4,299,247,138.87	3,486,313,745.58	812,933,393.29
北京朝阳金盏项目		5,253,099,561.79	4,741,281,461.32	511,818,100.47
太原综改区杨庄项目 1#		526,310,947.51	102,177,688.08	424,133,259.43
太原综改区杨庄项目 2#		1,739,936,293.15	761,552,546.50	978,383,746.65
长沙中海海润佳园	51,804,055.41	1,625,019,443.33	1,448,711,519.16	228,111,979.58
长沙湖润家园	125,168,478.91	1,479,070,082.24	1,336,167,277.61	268,071,283.54
沈阳领馆壹号		3,776,734,463.13	41,857,227.17	3,734,877,235.96
南京方山印		2,864,235,382.07	2,200,787,745.21	663,447,636.86
长春青岗路项目	302,158,546.72	96,142,600.11	39,447,831.19	358,853,315.64
沈阳汇德理		735,583,969.78	163,718,816.94	571,865,152.84
北京京叁号院		1,219,635,859.63	1,219,635,859.63	
成都中海浣云居	209,696,904.45	70,904,167.22	90,779,811.43	189,821,260.24
中海春晓东苑		1,185,954,455.85	273,221,348.19	912,733,107.66
中海松湖华庭		2,561,265,184.47	684,230,240.89	1,877,034,943.58
西安曲江大城 B 地块	141,315,817.72		39,571,650.39	101,744,167.33
南京钟山印		2,018,779,515.86	1,859,655,028.77	159,124,487.09
济南二制药地块 A		1,358,134,083.75	582,019,918.01	776,114,165.74
长春中海同心湖 A 地块		261,576,164.74	230,414,699.64	31,161,465.10

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
南昌左岸澜庭		30,857,290.02	30,857,290.02	
其他	2,020,334,918.24	7,846,767.85	1,887,403,483.03	140,778,203.06
合计	53,809,052,821.56	75,211,494,792.86	64,752,984,086.31	64,267,563,528.11

(六) 合同资产

项目	期末数			上年年末数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
商品房销售款	1,072,698,044.15		1,072,698,044.15	1,115,587,728.82		1,115,587,728.82
工程款	331,008,117.28		331,008,117.28	476,710,583.27		476,710,583.27
合计	1,403,706,161.43		1,403,706,161.43	1,592,298,312.09		1,592,298,312.09

(七) 一年内到期的非流动资产

项目	期末余额	上年年末余额
一年内到期的长期应收款	3,297,573,398.41	3,021,665,377.44
一年内到期的债权投资	7,786,111.11	3,098,276,638.88
合计	3,305,359,509.52	6,119,942,016.32

(八) 其他流动资产

项目	期末余额	上年年末余额
待抵扣进项税	4,744,397,775.09	7,863,138,891.05
预交土地增值税	5,819,183,238.03	5,315,751,289.66
预交城市维护建设税	183,454,084.56	182,963,355.36
预交(地方)教育费附加	125,988,476.71	145,080,428.04
预交企业所得税	3,670,950,789.61	3,780,213,716.34
合同取得成本	223,376,109.99	352,114,542.22
其他	26,807,096.23	19,960,489.41
合计	14,794,157,570.22	17,659,222,712.08

(九) 债权投资

1、 债权投资情况

项目	期末数			上年年末数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
委托贷款	4,580,000,000.00		4,580,000,000.00	6,150,000,000.00		6,150,000,000.00
合计	4,580,000,000.00		4,580,000,000.00	6,150,000,000.00		6,150,000,000.00

(十) 长期应收款

1、 长期应收款情况

项目	期末数			上年年末数		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
往来借款	3,772,667,789.84		3,772,667,789.84	19,223,268,266.95		19,223,268,266.95
合计	3,772,667,789.84		3,772,667,789.84	19,223,268,266.95		19,223,268,266.95

(十一) 长期股权投资

1、 长期股权投资分类

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
对子公司投资				
对合营联营企业投资	8,754,790,169.98	2,103,663,893.67	236,247,563.66	10,622,206,499.99
小计	8,754,790,169.98	2,103,663,893.67	236,247,563.66	10,622,206,499.99
减：长期股权投资减值准备				
合计	8,754,790,169.98	2,103,663,893.67	236,247,563.66	10,622,206,499.99

2、 长期股权投资明细

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	计提减 值准备	其 他		
合计	8,754,790,169.98	1,566,432,741.38	216,247,563.66	537,231,152.29			20,000,000.00			10,622,206,499.99	
一、合营联营企业	8,754,790,169.98	1,566,432,741.38	216,247,563.66	537,231,152.29			20,000,000.00			10,622,206,499.99	
成都锦府中建房地产开发有限 公司	31,451,540.33			-751,608.48						30,699,931.85	
桐乡市豪礼企业管理有限公司	12,654,466.54			-12,654,466.54							
深圳市海清置业发展有限公司	355,450,562.31			4,562,611.41						360,013,173.72	
西安合汇兴尚置业有限公司	192,494,518.83			2,463,583.09						194,958,101.92	
西安嘉润荣成置业有限公司	833,343,947.44			38,345,988.53						871,689,935.97	
成都锦城中建地产开发有限公 司	19,062,917.12			1,035,862.38						20,098,779.50	
北京南悦房地产开发有限公司	766,667,053.22			925,470.34						767,592,523.56	
华润置地（太原）发展有限公 司	149,095,049.64			5,224,749.94			20,000,000.00			134,319,799.58	
宁波茶亭置业有限公司	39,104,728.63		22,750,000.00	-196,544.15						16,158,184.48	
青岛材茂置业有限公司	87,845,429.22			864,202.79						88,709,632.01	

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	计提减 值准备	其 他		
青岛德茂置业有限公司	74,322,715.74			-10,430.71						74,312,285.03	
青岛方辰置业有限公司	49,068,814.69			502,040.49						49,570,855.18	
青岛方川置业有限公司	67,107,950.28			598,791.77						67,706,742.05	
青岛方辉置业有限公司	52,217,188.39			200,047.42						52,417,235.81	
青岛方虔置业有限公司	140,145,195.94		139,497,563.66	-647,632.28						0.00	
青岛方腾置业有限公司	44,975,179.60			-861,790.16						44,113,389.44	
青岛方跃置业有限公司	122,479,200.05			-32,964.36						122,446,235.69	
青岛茂坚置业有限公司	7,965,783.18			-25,972.98						7,939,810.20	
青岛茂章置业有限公司	107,066,788.07			-7,232.40						107,059,555.67	
青岛松茂置业有限公司	118,316,604.95			272,749.39						118,589,354.34	
青岛腾茂置业有限公司	177,899,979.18			2,227,774.44						180,127,753.62	
中海地产（杭州）有限公司	78,577,009.30			378,541,339.29						457,118,348.59	
广州穗海置业有限公司	73,370,594.07			-283,509.82						73,087,084.25	
鄂州中建宝来房地产有限公司	64,055,587.24			-5,224,998.89						58,830,588.35	
云南中海城投房地产开发有 限公司	102,692,996.36			-1,175,759.86						101,517,236.50	

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	计提减 值准备	其 他		
无锡中海太湖新城置业有限公司	107,625,709.49			629,952.74						108,255,662.23	
武汉泰运房地产有限公司	155,173,834.52			-939,295.79						154,234,538.73	
长沙禧荣置业有限公司	366,281,795.40			-4,510,727.11						361,771,068.29	
广州碧森房地产开发有限公司	1,421,198.66			52,262,759.66						53,683,958.32	
北京融筑房地产开发有限公司	132,568,166.73			1,655,819.77						134,223,986.50	
北京辉广企业管理有限公司	91,593,606.11			9,188,016.35						100,781,622.46	
金茂投资（长沙）有限公司	808,296,834.17			8,888,159.28						817,184,993.45	
杭州添智投资有限公司	246,824,940.02			2,962,405.33						249,787,345.35	
北京金良兴业房地产开发有限 公司	333,477,951.79			-310,476.19						333,167,475.60	
济南泰晖房地产开发有限公司	398,273,587.52			39,702,727.94						437,976,315.46	
广州增城区润昱置业有限公司	9,297,276.60			-3,632,836.44						5,664,440.16	
北京海盈房地产开发有限公司	283,298,956.79			2,976,117.69						286,275,074.48	
中海海嘉（威海）地产有限公 司	92,051,427.10			22,669,469.91						114,720,897.01	

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	计提减 值准备	其 他		
长春海润融城房地产开发有限 公司	25,363,806.13			-2,316,614.56						23,047,191.57	
哈尔滨润置房地产开发有限公 司	8,477,251.60	410,000,000.00		-3,040,566.52						415,436,685.08	
苏州吴江泰海置业有限公司	8,010,840.85			1,509,767.82						9,520,608.67	
厦门市海贸地产有限公司	1,824,132,719.69			-3,839,617.03						1,820,293,102.66	
深圳国建智慧能源科技有限公 司	60,207,510.98		54,000,000.00	31,273.38						6,238,784.36	
厦门市雍景湾房地产有限公司											
河北雄安市民服务中心有限公 司											
厦门市毅骏置业有限公司											
天津中海海鑫地产有限公司		622,522,569.84		-942,752.59						621,579,817.25	
成都朗鑫置业有限公司		115,883,500.00								115,883,500.00	
北京怡璟置业有限公司		418,026,671.54								418,026,671.54	

(十二) 其他权益工具投资

1、 其他权益工具投资情况

项目	期末余额	上年年末余额
湖南中建信和梅溪湖置业有限公司	4,999,700.00	4,999,700.00
上海欣旺优能材料股份有限公司	25,020,000.00	
合计	30,019,700.00	4,999,700.00

(十三) 投资性房地产

1、 以公允价值计量

项目	房屋、建筑物（含土地使用权）	合计
1. 上年年末余额	90,684,808,765.61	90,684,808,765.61
2. 本期变动		
加：建筑成本	4,486,042,251.96	4,486,042,251.96
存货转入		
企业合并增加		
减：处置		
其他转出		
公允价值变动	812,957,748.04	812,957,748.04
3. 期末余额	95,983,808,765.61	95,983,808,765.61

(十四) 固定资产

项目	期末账面价值	上年年末账面价值
固定资产	997,872,111.93	99,343,018.15
固定资产清理		
合计	997,872,111.93	99,343,018.15

1、 固定资产情况

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计：	169,806,464.91	929,883,742.12	25,508,159.00	1,074,182,048.03

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
其中：房屋及建筑物	77,646,276.11	919,160,517.65	152,000.00	996,654,793.76
运输工具	31,858,919.13	1,177,985.96	1,395,647.00	31,641,258.09
办公电子设备	60,301,269.67	9,545,238.51	23,960,512.00	45,885,996.18
二、累计折旧合计：	70,463,446.76	12,115,516.25	6,269,026.91	76,309,936.10
其中：房屋及建筑物	18,054,520.60	8,320,501.98		26,375,022.58
运输工具	24,652,352.29	531,681.98	1,340,324.65	23,843,709.62
办公电子设备	27,756,573.87	3,263,332.29	4,928,702.26	26,091,203.90
三、固定资产账面净值 合计	99,343,018.15			997,872,111.93
其中：房屋及建筑物	59,591,755.51			970,279,771.18
运输工具	7,206,566.84			7,797,548.47
办公电子设备	32,544,695.80			19,794,792.28
四、减值准备合计				
其中：房屋及建筑物				
运输工具				
机器设备				
办公电子设备				
五、固定资产账面价值 合计	99,343,018.15			997,872,111.93
其中：房屋及建筑物	59,591,755.51			970,279,771.18
运输工具	7,206,566.84			7,797,548.47
办公电子设备	32,544,695.80			19,794,792.28

(十五) 在建工程

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
在建工程				369,026.55		369,026.55
工程物资						
合计				369,026.55		369,026.55

1、 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				369,026.55		369,026.55
合计				369,026.55		369,026.55

(十六) 使用权资产

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计：	353,825,851.25	738,415,696.85	5,929,252.25	1,086,312,295.85
其中：土地				
房屋及建筑物	353,825,851.25	738,415,696.85	5,929,252.25	1,086,312,295.85
二、累计折旧合计：	154,552,682.52	95,309,651.58		249,862,334.10
其中：土地				
房屋及建筑物	154,552,682.52	95,309,651.58		249,862,334.10
三、使用权资产账面净值合计	199,273,168.73			836,449,961.75
其中：土地				
房屋及建筑物	199,273,168.73			836,449,961.75
四、减值准备合计				
其中：土地				
房屋及建筑物				
五、使用权资产账面价值合计	199,273,168.73			836,449,961.75
其中：土地				
房屋及建筑物	199,273,168.73			836,449,961.75

(十七) 无形资产

1、 无形资产情况

项目	上年年末余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、原价合计	159,438,302.51	41,031,961.54		200,470,264.05

项目	上年年末余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
其中：软件	159,438,302.51	41,031,961.54		200,470,264.05
二、累计摊销合计	52,023,791.11	26,607,733.91		78,631,525.02
其中：软件	52,023,791.11	26,607,733.91		78,631,525.02
三、无形资产减值准备金额合计				
其中：软件				
四、账面价值合计	107,414,511.40			121,838,739.03
其中：软件	107,414,511.40			121,838,739.03

(十八) 开发支出

项目	上年年末余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
软件系统	8,157,942.03	17,157,980.18	8,156,982.79	17,158,939.42
合计	8,157,942.03	17,157,980.18	8,156,982.79	17,158,939.42

(十九) 长期待摊费用

项目	上年年末余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额	其他减少的原因
装修费	22,721,096.26	15,359,307.73	3,707,174.53		34,373,229.46	
办公家私及其他	8,127,118.82	7,597,969.57	443,495.38		15,281,593.01	
合计	30,848,215.08	22,957,277.30	4,150,669.91		49,654,822.47	

(二十) 递延所得税资产和递延所得税负债

1、 递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

项目	期末余额		上年年末余额	
	递延所得税资产/ 负债	可抵扣/应纳税暂 时性差异	递延所得税资产/ 负债	可抵扣/应纳税暂 时性差异
一、递延所得 税资产	3,676,505,208.53	14,706,020,834.12	2,902,949,384.61	11,611,797,538.44
计提应付利息	174,928,887.06	699,715,548.24	283,108,385.28	1,132,433,541.12
可抵扣亏损	566,231,866.61	2,264,927,466.44	293,045,415.53	1,172,181,662.12
内部交易未实 现利润	209,464,154.46	837,856,617.84	236,707,236.96	946,828,947.84
土地增值税清 算准备	2,725,880,300.40	10,903,521,201.60	2,090,088,346.84	8,360,353,387.36
二、递延所得 税负债	11,524,555,093.28	46,098,220,373.11	11,270,705,203.22	45,082,820,812.89
投资性房地产 公允价值变动 及可抵扣折旧	10,768,686,641.08	43,074,746,564.32	10,453,487,745.82	41,813,950,983.28
计提应收利息			226,341,111.79	905,364,447.16
预交土地增值 税	755,868,452.20	3,023,473,808.79	590,876,345.61	2,363,505,382.45

(二十一) 其他非流动资产

项目	期末余额	上年年末余额
投资有限合伙企业	52,337,444.73	55,627,360.96
其他	5,053,119.94	4,000,000.00
合计	57,390,564.67	59,627,360.96

(二十二) 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	1,690,750,622.04	2,165,963,342.12
合计	1,690,750,622.04	2,165,963,342.12

(二十三) 应付账款

债权单位名称	期末余额	上年年末余额
工程进度款	43,677,790,218.36	46,122,377,896.60
工程保固金	2,586,271,721.75	3,052,005,941.19
地价款		12,454,328.14
材料采购款	7,476,831,469.07	4,849,400,734.27
其他款项		513,014.54
合计	53,740,893,409.18	54,036,751,914.74

(二十四) 预收款项

债权单位名称	期末余额	上年年末余额
预收租金	158,999,220.30	174,802,318.80
其他	470,106.40	124,314.00
合计	159,469,326.70	174,926,632.80

(二十五) 合同负债

项目	期末余额	上年年末余额
预收售楼款	56,841,156,447.46	79,321,292,115.39
预收物业费	25,375,293.57	43,743,962.90
预收工程款装修款	1,596,804,772.62	926,499,447.02
合计	58,463,336,513.65	80,291,535,525.31

预收售楼款列示

项目名称	期末余额	上年年末余额
北京国际城北项目	1,803,813.77	1,803,813.76
北京古城二期	2,742,857.14	2,642,201.83
北京北辛安棚户区改造项目	4,625,056,632.46	3,499,227,164.65
成都熙苑一期	13,761.47	12,625.20
东莞中海云麓花园	992,706.42	4,260,353.21
佛山中海丽悦尚宸院	125,252,692.57	
佛山金筑公馆	889,582.57	29,945,694.50
佛山万锦公馆	13,527,022.48	0.46
佛山雍和熙岸公馆	26,529,719.27	32,246,814.00
肇庆中海新城 1 号公馆一期	220,183.49	2,957,732.11
中山世纪荟花园	12,497,032.29	5,888,375.41
福州中海左岸花园	7,668,514.05	40,000.00
福州中海寰宇天下	351,145.07	215,367.92
福州晋安湖叁号院	64,447,145.87	7,139,803.71
福州中海凤凰熙岸	47,658,378.53	11,824,930.83
哈尔滨华润中海江城	340,366.97	720,349.54
杭州御道路	25,056,535.78	22,254,828.90
济南国社项目	2,495,490.86	
济南天悦府	215,803.67	105,848.07
济南华山珑城	1,343,442,037.69	3,208,524,674.76
苏州车坊项目	363,203,446.54	
苏州思安街	381,907,035.29	148,881,607.14
苏州佰贤居	231,886,356.88	
南京镇江润江府项目	527,312,520.51	517,487,019.68
昆明云麓九里项目	10,175,696.33	40,096,022.02
南昌御锦公馆	426,605.50	73,394.50
南昌中海云麓里	313,169,020.03	162,673,241.28
南昌中海阳光玫瑰园	437,140.48	925,179.01
南京云麓公馆项目	313,761.47	14,751,490.83
南京龙湾 U-live	303,631,554.13	193,171,828.44

项目名称	期末余额	上年年末余额
宁波宁波湾项目	5,357,750.10	570,600.10
宁波学士里	13,301,617.43	20,016,065.78
青岛中海樾院	3,755,684.40	2,978,031.19
厦门杏林鹭湾	1,051,876.17	944,544.06
厦门东湾	1,651,376.75	1,477,319,142.26
厦门九号公馆	610,259,672.94	37,643,626.61
漳州中海上湾	3,049,268.06	2,187,713.93
上海九峯里项目	934,558,005.00	389,973,327.11
上海戈雅园	176,880,223.85	160,839,002.75
深圳锦城花园	799,082.57	871,000.00
沈阳国际社区	2,024,417.14	3,086,406.83
沈阳和平门五期	94,298,900.94	817,147,214.82
沈阳中海城	582,929.14	64,000,904.84
沈阳中海源境项目	86,173,280.02	682,110.29
沈阳中海天誉（华茂北地块）	407,509.24	143,564.28
武汉中海光谷锦城	11,392,980.39	12,418,348.62
武汉中海万松九里	16,155,156.83	7,259,655.96
西安开元壹号项目	2,704,814.42	4,288,468.55
西安中海太华府项目	9,163.30	2,862,156.88
西安中海临潼花园 B 项目	88,810,015.60	95,901,580.72
新疆卡子湾地块	22,510,403.76	20,834,961.56
新疆长沙路地块项目	6,453,943.12	1,155,336.70
新疆紫云阁地块	25,924,422.02	33,922,233.94
烟台中海国际社区 1	458,715.60	45,871.56
长春阅麓山项目	390,773.14	18,461,962.12
长春国际社区项目	2,439.45	991,302.75
长春金域中央	9,997.25	9,997.25
长春紫金苑项目	706,289.91	419,349.54
长春寰宇南	289,984.63	11,692,060.78
长春寰宇天下一期	32,678.72	8,663,238.04
长春寰宇天下二期	1,901,172.93	9,337,143.57
长春寰宇天下三期	1,080,274.89	2,453,814.34

项目名称	期末余额	上年年末余额
长春寰宇天下四期	964,517.16	143,983.21
长春中海紫御华府	9,174.31	1,833,806.96
长沙中海梅溪湖壹号	56,084,981.66	45,002,618.76
郑州中海悠然苑	287,315.60	
郑州中海意园	947,281.65	20,660,787.16
重庆中海天钻	4,733.94	16,736,713.76
重庆九龙天颂	14,659.63	19,933.00
北京京西里	78,251,533.51	37,084,195.41
太原北寒城	1,140,999,122.19	1,317,089,088.83
福州中海紫御花园	45,850,544.04	125,076,579.71
宁波湖心半岛花苑	2,024,139.04	8,206,706.01
宁波枫桥里	1,009,633.03	445,412.84
重庆渝中云锦	247,707.34	486,238.53
长春尚学府一期	748,587.28	2,788,920.72
长春橡树园	26,413,451.27	18,841,115.45
长春龙玺 A	1,416,330.28	2,377,653.89
长春盛世城 B	1,243,472.48	567,881.99
长春中海盛世城 C	9,887,013.17	
长春盛世城 D	1,392,770.01	5,165,684.30
长春盛世城 E	17,116,021.12	2,835,374.38
成都 3、4 号地块	1,214,632.11	
成都 6、8、10 号地块	394,495.41	
成都 7、9 号地块	1,228,989.91	
成都麓湖片区 96 亩地块	1,770,495.41	
成都中海天府里项目	163,763.54	33,242,802.75
大连中海万锦公馆	1,239,083.49	2,000,801.83
深圳中海万锦熙岸华庭	498,792,131.73	244,982,520.73
广州中海熙园	1,747,034.99	32,921,176.28
杭州中海友里杭州滨江店	96,512.15	
沈阳半山华府	1,864,068.81	9,203,537.61
沈阳润山府	35,079,334.87	21,028,177.08
昆明中海云著	7,001,670.64	55,197,201.83

项目名称	期末余额	上年年末余额
重庆悦麓山	7,139.45	30,075.23
北京丽春湖	406,368,425.70	305,760,299.09
昆明中海寰宇天下	6,107,879.80	3,112,570.00
青海中海红著	541,904.77	4,764,860.55
新疆中海学府里项目	4,018,348.62	119,266.06
长沙中海珑庭项目	8,328,816.51	1,442,577.98
北京中海云熙	7,924,788.50	18,307,731.19
南京观江樾项目	377,936,147.71	
南京左岸澜庭项目	32,088.07	874,022.02
南昌中海湖心半岛	4,587.16	
南昌中海锦宸府	238,532.11	1,203,669.72
上海红旗村项目	12,124,306.00	302,752.29
杭州中海翠苑项目	620,185.32	2,449,845.87
宁波凤凰熙岸	52,993.58	9,357,660.55
济南城市居民地块	891,895.24	73,398.85
长春尚学府二期	230,531,53.67	63,552,24.77
长春尚学府三期	43,081,769.72	37,109,828.44
北京望京府	15,653,013.67	1,367,106.33
大连中海云麓公馆	724,773.39	
哈尔滨中海时代	1,817,057.61	6,835,702.39
哈尔滨中海和院	1,274,894.50	1,481,786.12
北京首钢园一期	70,056,808.98	450,003.52
福州中海繁华里	825,688.07	1,355,866.24
武汉中海尚璟	184,327.92	13,761.47
北京瀛海二府、三府	511,226,797.08	2,594,822,210.15
广州中海学仕里	133,415.60	378,548.83
广州中海左岸花园	1,027,178.04	36,928.39
佛山中海友里公寓	4,861.11	
佛山中海悦林熙岸花园	3,644,989.45	53,144,332.10
宁波新芝源境府	180,859,510.09	2,946,433,447.61
杭州中海望庐	22,281,421.10	70,305,098.73
沈阳望京府	133,145,293.66	72,642,615.77

项目名称	期末余额	上年年末余额
石家庄中海·熙岸	383,229,663.30	546,681,468.81
大连中海阅麓山	19,017,140.47	18,460,259.73
北京丰台造甲村项目	505,645,268.57	2,696,481,691.54
长沙文锦名园项目	4,108,155.26	22,854,536.91
深圳中海寰宇时代花园	414,082,143.28	499,115,919.35
宁波逸江源境	76,804,877.98	3,610,954,045.18
武汉中海长江十里	1,935,022.30	33,493,119.27
武汉中海光谷东麓项目	1,365,563,813.76	1,161,117,944.18
长春中海锦城	95,196,096.64	50,801,845.87
哈尔滨中海观澜庭	4,803,730.28	16,633,185.32
郑州中海云鼎湖居项目	5,192,493.58	4,345,134,410.39
北京首钢园三期	2,933,421.27	4,239,472,972.26
北京中海寰宇天下四期	5,591,318,778.79	3,192,510,670.64
石家庄中海·云锦	5,617,874.31	2,045,810,490.15
佛山中海珑湾半岛花园	239,785,365.12	4,299,783,752.24
北京金盏项目	361,175,366.02	3,957,317,875.41
太原丽华北项目	284,110,533.07	161,248,092.88
太原综改区杨庄项目	8,062,330.28	1,663,378,581.65
长沙中海海润佳园	3,509,495.41	1,165,308,973.44
长沙湖润家园	109,418,348.31	1,380,762,529.39
沈阳领馆壹号	162,752,022.13	119,558,227.52
大连中海东港	1,703,402,328.04	1,485,922,117.08
广州中海荔府	22,757,241.28	36,199,114.68
南京中海方山印项目	4,398,825.69	1,957,326,195.51
南京观山樾	47,478,641.28	
长春青岗路项目	27,590,155.05	8,980,246.79
沈阳汇德理	196,698,028.00	360,505,119.27
北京稻田项目	1,826,963,687.89	874,557,251.37
北京京叁号院	5,598,414,791.24	3,082,082,931.25
武汉建桥项目 7-9#批次	100,139,260.55	
成都中海浣云居	461,039,695.41	133,581,078.90
东莞中海春晓东苑	17,236,265.83	168,562,943.80

项目名称	期末余额	上年年末余额
东莞中海松山湖花园	3,813,619,242.18	3,353,398,209.95
东莞中海松湖华庭	65,605,768.12	542,950,037.39
西安曲江大城 B 地块	874,340.37	3,309,930.28
南京狮子坝项目	20,779,816.51	2,009,866,472.69
无锡江阴中海阅澄江	102,604,038.33	102,565,794.39
昆明西南林大	154,690,293.58	45,129,561.05
济南东沙项目	314,741,166.97	160,501,947.71
哈尔滨中海万锦公馆	218,836,015.56	169,832,634.74
大连中海云川源境	373,681,904.95	130,716,348.62
沈阳云麓里	45,720,952.29	45,170,493.58
石家庄中海·汇德里	236,478,198.68	106,622,238.13
郑州中海云著湖居项目	80,122,707.34	3,788,990.83
南京南山印	2,422,167,467.58	1,217,665,953.21
长春中海同心湖 A 地块	567,895,628.60	745,482,223.36
嘉兴汇德里项目	88,458,673.62	
南昌左岸澜庭	629,149,924.20	
北京中海汇德里	2,160,053,790.00	
天津安江里	234,917,544.00	
天津多伦道项目	1,523,990,025.99	
北京首钢园四期项目	56,396,053.21	
深圳中海学仕里项目	1,060,557,038.21	
广州广钢 234 项目	251,639,513.76	
杭州-河映云集	1,837,490,243.37	
杭州翠揽云境	744,498,081.54	
北京旧宫项目	53,084,744.95	
北京汇智里	597,608,803.67	
北京衙门口 670 地块	240,088,876.15	
宁波阳光玫瑰园	105,504.59	
广州海珠大干围地块项目	461,461,430.79	6,544,336,028.42
广州海珠南洲路地块项目	4,006,000,022.48	681,135,001.78
北京中建国际港		308,398.01
北京顺义梅沟营（南侧）项目		1,515,511.93

项目名称	期末余额	上年年末余额
佛山万锦世家		50,000.00
长春中海蘭庭		1,927,645.89
深圳中海汇德理花园	89,011,779.24	384,900,684.95
济南二制药		338,455,493.58
佛山新晟公馆		6,399,625.00
北京中海云筑	70,804,872.52	20,929,190.23
南京中海原山	172,266.06	172,266.06
大连中海天赋山		201,834.86
宁波境上源境府	161,916,000.00	19,856,366.06
郑州中海万锦熙岸	134,566.97	9,838,782.57
烟台知孚里	45,871.56	36,697.25
大连中海牧云山		71,391,572.16
南京观文澜	189,024,845.87	
长春景阳公馆		6,494,179.82
长春南湖1号		3,961.47
长春莱茵东郡三期		377.98
长春净月华庭		231,162.39
长春凯旋门		47,705.50
合计	56,841,156,447.46	79,321,292,115.39

(二十六) 应交税费

项目	期末余额	上年年末余额
企业所得税	3,355,428,185.03	4,287,318,741.23
土地增值税	5,261,369,020.52	6,613,422,652.76
增值税	1,358,675,355.52	1,604,006,489.51
代扣代缴税金	13,701,762.65	52,749,570.11
城市建设维护税	66,325,554.86	66,022,823.38
教育费附加	55,462,658.38	64,051,694.16
其他	21,505,751.50	21,432,506.31
合计	10,132,468,288.46	12,709,004,477.46

(二十七) 其他应付款

项目	期末余额	上年年末余额
应付利息		
应付股利	586,935,895.43	602,080,071.19
其他应付款项	141,376,284,908.17	160,927,807,741.48
合计	141,963,220,803.60	161,529,887,812.67

1、 应付股利

项目	期末余额	上年年末余额
普通股股利	586,935,895.43	602,080,071.19
合计	586,935,895.43	602,080,071.19

2、 其他应付款项

(1) 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	132,810,347,273.88	132,925,224,696.69
外部往来款	1,471,114,436.22	20,947,325,319.67
投标、租赁保证金等	703,024,710.29	788,248,078.05
土地增值税清算准备金	6,086,472,124.81	5,980,529,731.72
代收代缴款项	122,912,527.21	111,257,850.24
其他	182,413,835.76	175,222,065.11
合计	141,376,284,908.17	160,927,807,741.48

(二十八) 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
1年内到期的长期借款	10,016,109,850.45	27,657,157,662.59
1年内到期的应付债券	632,949,227.00	2,421,820,746.54
1年内到期的长期应付款	1,033,144,700.07	2,215,713,690.58
1年内到期的租赁负债	163,700,618.52	170,014,112.00
合计	11,845,904,396.04	32,464,706,211.71

(二十九) 其他流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
待转销项税	5,421,884,484.54	8,528,620,244.63
合计	5,421,884,484.54	8,528,620,244.63

(三十) 长期借款

项目	期末余额	上年年末余额
抵押借款	2,090,953,773.78	2,067,688,459.39
保证借款	7,406,580,416.67	46,173,189,784.74
信用借款	73,605,732,037.92	39,315,488,575.46
减：一年内到期的长期借款	10,016,109,850.45	27,657,157,662.59
合计	73,087,156,377.92	59,899,209,157.00

(三十一) 应付债券

1、 应付债券

项目	期末余额	上年年末余额
公司债券	33,898,440,893.22	29,765,168,143.82
中期票据	10,113,551,972.59	3,040,522,602.72
减：一年内到期的应付债券	632,949,227.00	2,421,820,746.54
合计	43,379,043,638.81	30,383,870,000.00

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	本期偿还	期末余额
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	1,900,000,000.00			1,900,000,000.00
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—债券代码 149197	2,000,000,000.00	2020-8-14	3+3 年	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00			2,000,000,000.00
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	2,998,300,000.00		900,000.00	2,997,400,000.00
20 中海 1A-138656	2,300,500,000.00	2020-4-28	18 年	2,300,500,000.00	2,296,570,000.00		1,470,133.33	2,295,099,866.67
21 中海 01-债券代码 149512	2,000,000,000.00	2021-6-15	3 年	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00			2,000,000,000.00
21 中海 02-债券代码 149513	1,000,000,000.00	2021-6-15	5 年	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00			1,000,000,000.00
21 中海 03-债券代码 149548	1,000,000,000.00	2021-7-12	2+2 年	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00			1,000,000,000.00
21 中海 04-债券代码 149549	2,000,000,000.00	2021-7-12	3+1 年	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00			2,000,000,000.00
21 中海 05-债券代码 149587	500,000,000.00	2021-8-9	2+2 年	500,000,000.00	500,000,000.00			500,000,000.00
21 中海 06-债券代码 149588	1,500,000,000.00	2021-8-9	5+2 年	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00			1,500,000,000.00
21 中海 07-债券代码 149712	1,700,000,000.00	2021-11-25	3 年	1,700,000,000.00	1,700,000,000.00			1,700,000,000.00
21 中海 08-债券代码 149713	1,200,000,000.00	2021-11-25	3 年	1,200,000,000.00	1,200,000,000.00			1,200,000,000.00
21 中海 09-债券代码 149749	1,300,000,000.00	2021-12-20	3 年	1,300,000,000.00	1,300,000,000.00			1,300,000,000.00

中海企业发展集团有限公司
2022年1-6月
财务报表附注

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	本期偿还	期末余额
21 中海 10-债券代码 149750	800,000,000.00	2021-12-20	5 年	800,000,000.00	800,000,000.00			800,000,000.00
中票 21 中海企业 MTN001	1,500,000,000.00	2021-1-15	3 年	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00			1,500,000,000.00
中信证券-中海商管 2021 年第一期资产支持专项计划 (21 中海 5A)	1,290,000,000.00	2021-11-10	18 年	1,289,000,000.00	1,289,000,000.00		2,456,227.86	1,286,543,772.14
中票 22 中海企业 MTN001A	1,800,000,000.00	2022-1-14	3 年	1,800,000,000.00		1,800,000,000.00		1,800,000,000.00
中票 22 中海企业 MTN001B	1,200,000,000.00	2022-1-14	5 年	1,200,000,000.00		1,200,000,000.00		1,200,000,000.00
中票 22 中海企业 MTN002 绿色	1,000,000,000.00	2022-2-23	5 年	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00		1,000,000,000.00
2022 年第三期中期票据 (22 中海企业 MTN003A)	2,000,000,000.00	2022-5-27	3 年	2,000,000,000.00		2,000,000,000.00		2,000,000,000.00
2022 年第三期中期票据 (22 中海企业 MTN003B)	1,000,000,000.00	2022-5-27	5 年	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00		1,000,000,000.00
2022 年公司债第一期三年 (22 中海 01)	2,000,000,000.00	2022-4-7	3 年	2,000,000,000.00		2,000,000,000.00		2,000,000,000.00
2022 年公司债第一期五年 (21 中海 02)	1,000,000,000.00	2022-4-7	5 年	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00		1,000,000,000.00
2022 年公司债第二期三年 (22 中海 03)	1,500,000,000.00	2022-5-10	3 年	1,500,000,000.00		1,500,000,000.00		1,500,000,000.00
2022 年公司债第二期五年 (21 中海 04)	1,500,000,000.00	2022-5-10	5 年	1,500,000,000.00		1,500,000,000.00		1,500,000,000.00
减: 一年内到期部分年末余额					2,000,000,000.00			
合计				49,490,500,000.00	30,383,870,000.00	13,000,000,000.00	2,004,826,361.19	43,379,043,638.81

(三十二) 租赁负债

项目	期末余额	上年年末余额
租赁付款额	1,177,832,969.73	211,533,709.18
减：未确认的融资费用	313,934,148.94	4,919,456.20
重分类至一年内到期的非流动负债	163,700,618.52	170,014,112.00
租赁负债净额	700,198,202.27	36,600,140.98

(三十三) 长期应付款

项目	期末余额	上年年末余额
长期应付款	2,713,137,292.71	467,355,150.00
合计	2,713,137,292.71	467,355,150.00

1、 长期应付款

项目	期末余额	上年年末余额
往来拆借款	3,746,281,992.78	2,683,068,840.58
减：一年内到期的长期应付款	1,033,144,700.07	2,215,713,690.58
合计	2,713,137,292.71	467,355,150.00

(三十四) 实收资本

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

(三十五) 资本公积

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、资本溢价	593,594,806.18			593,594,806.18

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
二、其他资本公积	5,001,659.74	1,179,877.86		6,181,537.60
合计	598,596,465.92	1,179,877.86		599,776,343.78

(三十六) 盈余公积

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积金	4,900,440,027.70			4,900,440,027.70
合计	4,900,440,027.70			4,900,440,027.70

(三十七) 未分配利润

项目	本期金额	上期金额
上年年末余额	142,004,746,706.91	116,245,194,295.22
期初调整金额		2,113,191,922.04
本期期初余额	142,004,746,706.91	118,358,386,217.26
本期增加额	13,162,054,477.71	24,128,974,692.96
其中：本期净利润转入	13,162,054,477.71	24,128,974,692.96
其他调整因素		
本期减少额		482,614,203.31
其中：本期提取盈余公积数		482,614,203.31
本期分配现金股利数		
本期期末余额	155,166,801,184.62	142,004,746,706.91

(三十八) 营业收入、营业成本

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	84,653,284,084.98	63,909,981,861.68	70,431,577,548.65	50,466,739,439.98
其他业务	98,560,338.42	50,820,657.41	141,478,338.49	42,613,717.86
合计	84,751,844,423.40	63,960,802,519.09	70,573,055,887.14	50,509,353,157.84

项目	本期发生额	上期发生额
1. 主营业务小计	83,440,735,110.08	70,431,577,548.65
房产开发	78,682,311,109.11	67,596,072,254.62
物业出租	908,893,796.53	894,923,675.83
承包工程	2,108,013,085.03	1,201,124,021.84
销售商品	1,741,517,119.41	739,457,596.36
其他		
2. 其他业务小计	98,560,338.42	141,478,338.49
物业管理	3,388,077.71	15,148,124.59
咨询服务	25,629,443.20	95,650,554.41
其他	69,542,817.51	30,679,659.49
合计	83,539,295,448.50	70,573,055,887.14

(三十九) 财务费用

1、 财务费用

类别	本期发生额	上期发生额
利息费用	1,240,426,690.04	485,459,650.17
减：利息收入	674,008,799.72	593,324,362.84
其他	53,126,730.39	52,207,779.09
合计	619,544,620.71	-55,656,933.58

二、 合并范围的变更

(一) 其他原因的合并范围变动

1、 本年新纳入合并范围的子公司

单位名称	设立/购买日期	变动原因	直接（间接） 持股比例
杭州中海海彝房地产有限公司	2022-1-7	设立	100%
北京中海盈信房地产开发有限公司	2022-3-11	设立	100%

单位名称	设立/购买日期	变动原因	直接（间接） 持股比例
北京中海盈润房地产开发有限公司	2022-3-1	设立	100%
北京中海盈璟房地产开发有限公司	2022-06-10	设立	100%
成都隆新房地产开发有限公司	2022-04-07	设立	100%
宁波中海海怡房地产有限公司	2022-05-12	设立	100%
青岛海慧方达房地产有限公司	2022-06-16	设立	100%
青岛海慧广逸房地产有限公司	2022-06-16	设立	100%
北京鑫石房地产开发有限公司	2022-06-15	设立	100%
长沙润江置业有限公司	2022-04-21	设立	100%
广州盛云房地产开发有限公司	2022-05-09	设立	100%

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
天津中海海鑫地产有限公司	引入新股东	34.00%