

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



中國海外發展有限公司

CHINA OVERSEAS LAND & INVESTMENT LTD.

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：688)

海外監管公告

本海外監管公告乃根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）第13.10B條刊發。

中國海外發展有限公司（「本公司」）於二零二零年十二月八日及其後刊發了關於中海企業發展集團有限公司（本公司全資附屬公司）發行境內人民幣中期票據的公告。

根據有關規定，中海企業發展集團有限公司已經於上海清算所（<http://www.shclearing.com>）、中國貨幣網（<http://www.chinamoney.com.cn>）及北京金融資產交易所（<https://www.cfae.cn>）網站上載了《中海企業發展集團有限公司2024年半年度報告》及《中海企業發展集團有限公司2024年半年度關於綠色債務融資工具募集資金用途及項目進展情況的說明》。

為遵守上市規則第13.10B條，該等上載資料亦刊登於聯交所「披露易」中文版網站（<http://www.hkexnews.hk>）。

承董事局命

中國海外發展有限公司

主席兼執行董事

顏建國

香港，二零二四年八月三十日

於本公告日期，顏建國先生（主席）、張智超先生（行政總裁）及郭光輝先生為本公司之執行董事，庄勇先生（副主席）及趙文海先生為本公司之非執行董事；而李民斌先生、陳家強教授及陳清霞博士為本公司之獨立非執行董事。

附件 3

中海企业发展集团有限公司

2024 年半年度报告

(法人公章)



公司承诺将及时、公平地履行信息披露义务，企业及全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员保证定期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。

全体董事、监事、高级管理人员已按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》及银行间市场相关自律管理要求履行了相关内部程序。

2024 年 8 月 30 日

目 录

第一章	企业基本情况.....	4
一、	公司信息.....	4
二、	信息披露事务负责人简介.....	4
第二章	债务融资工具存续情况.....	5
一、	债务融资工具基本信息.....	5
二、	报告期内信用评级结果调整情况.....	8
三、	特殊条款触发及执行情况.....	8
四、	存续期内债券增信、偿债计划保障情况.....	9
第三章	报告期内重要事项.....	10
一、	会计政策、会计估计变更和会计差错更正.....	10
二、	合并报表范围内亏损超过上年末净资产 10%.....	10
三、	截至报告期末的资产抵押、质押、被查封等超过上年末净资产 50%.....	10
四、	截至报告期末的对外担保金额及重大未决诉讼.....	10
五、	报告期内信息披露事务管理制度变更.....	10
第四章	财务报告.....	11
第五章	备查文件.....	12

释义

释义项	指	释义内容
发行人、公司、本公司、中海地产	指	中海企业发展集团有限公司
上海清算所	指	银行间市场清算所股份有限公司
银行间市场	指	全国银行间债券市场
深交所	指	深圳证券交易所
元	指	如无特别说明，指人民币元
报告期	指	2024年1-6月
报告期末	指	2024年6月末

第一章 企业基本情况

一、 公司信息

公司中文名称	中海企业发展集团有限公司
公司中文名称简称	中海地产
公司外文名称	China Overseas Development Group Co.,Ltd
公司外文名称简称(如有)	/

二、 信息披露事务负责人

姓名	郭光辉
职位	董事、副总经理
联系地址	深圳市南山区粤海街道创业路 1688 号中国海外大厦 22 层
电话	0755-82826666
传真	0755-82950666
电子信箱	coli.ir@cohl.com

第二章 债务融资工具存续情况

一、截至报告批准报出日存续债务融资工具基本信息

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额 (亿元)	利率	付息兑付方式	交易场所	主承销商	存续期管理机构	受托管理人 (如有)	是否存在逾期未偿还债券	未偿还余额	未按期偿还原因	未按期偿还的处置进展
中海企业发展集团有限公司2022年度第一期中票(品种一)	22中海企业MTN001A	102280090	2022-01-12	2022-01-14	2025-01-14	18	2.88%	每年付息一次, 于付息日兑付本金。	银行间债券市场	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	上海浦东发展银行股份有限公司	无	无	/	/	/
中海企业发展集团有限公司2022年度第一期中票(品种二)	22中海企业MTN001B	102280091	2022-01-12	2022-01-14	2027-01-14	12	3.25%	每年付息一次, 于付息日兑付本金。	银行间债券市场	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	上海浦东发展银行股份有限公司	无	无	/	/	/
中海企业发展集团有限公司2022年度第二期绿色中期票据	22中海企业MTN002(绿色)	102280323	2022-02-21	2022-02-23	2027-02-23	10	3.22%	每年付息一次, 于付息日兑付本金。	银行间债券市场	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	上海浦东发展银行股份有限公司	无	无	/	/	/
中海企业发展集团有限公司2022年度第三期中票(品种一)	22中海企业MTN003A	102281137	2022-05-25	2022-05-27	2025-05-27	20	2.63%	每年付息一次, 于付息日兑付本金。	银行间债券市场	中国银行股份有限公司、中信银行股份有限公司	中国银行股份有限公司	无	无	/	/	/

中海企业发展集团有限公司2022年度第三期票据(品种二)	22 中海企业 MTN003B	102281138	2022-05-25	2022-05-27	2027-05-27	10	3.10%	每付息一次,于付息日支付一次本金。	银行间债券市场	中国银行股份有限公司、中信银行股份有限公司	中国银行股份有限公司	无	无	/	/	/
中海企业发展集团有限公司2022年度第四期票据	22 中海企业 MTN004	102281625	2022-07-21	2022-07-25	2027-07-25	20	3.26%	每付息一次,于付息日支付一次本金。	银行间债券市场	兴业银行股份有限公司、建设银行有限公司	兴业银行股份有限公司	无	无	/	/	/
中海企业发展集团有限公司2022年度第五期票据	22 中海企业 MTN005	102282384	2022-10-25	2022-10-27	2027-10-27	10	2.85%	每付息一次,于付息日支付一次本金。	银行间债券市场	兴业银行股份有限公司、建设银行有限公司	兴业银行股份有限公司	无	无	/	/	/
中海企业发展集团有限公司2022年度第六期绿色中期票据	22 中海企业 MTN006(绿色)	102282701	2022-12-12	2022-12-14	2027-12-14	20	2.70%	每付息一次,于付息日支付一次本金。	银行间债券市场	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	中国农业银行股份有限公司	无	无	/	/	/
中海企业发展集团有限公司2022年度第七期绿色中期票据	22 中海企业 MTN007(绿色)	102282700	2022-12-12	2022-12-14	2027-12-14	10	2.70%	每付息一次,于付息日支付一次本金。	银行间债券市场	中国银行股份有限公司、兴业银行股份有限公司	中国银行股份有限公司	无	无	/	/	/
中海企业发展集团有限公司2024	24 中海企业 MTN001A	102480276	2024-01-22	2024-01-24	2027-01-24	15	2.80%	每付息一次,于付息日	银行间债券	兴业银行股份有限公司、北京银行	兴业银行股份有限公司	无	无	/	/	/

度 第 一 期 中 票 据 (品 种 一)								一 次 性 兑 付 本 金。	市 场	份 有 限 公 司、 中 国 银 行 股 份 有 限 公 司、 中 国 光 大 银 行 股 份 有 限 公 司、 上 海 浦 东 发 展 银 行 股 份 有 限 公 司、 上 海 银 行 股 份 有 限 公 司、 中 国 农 业 银 行 股 份 有 限 公 司、 中 国 交 通 银 行 股 份 有 限 公 司、 中 国 工 商 银 行 股 份 有 限 公 司、 中 国 建 设 银 行 股 份 有 限 公 司						
中 海 企 业 发 展 集 团 有 限 公 司 2024 年 第 一 期 中 票 据 (品 种 二)	24 中 海 企 业 MTN00 1B	10248 0277	2024 -01- 22	2024 -01- 24	2029 -01- 24	15	3. 05 %	每 年 息 一 次， 于 兑 付 日 一 次 兑 付 本 金。	银 行 间 债 券 市 场	兴 业 银 行 股 份 有 限 公 司、北 京 银 行 股 份 有 限 公 司、 中 国 光 大 银 行 股 份 有 限 公 司、 中 国 光 大 银 行 股 份 有 限 公 司、 上 海 浦 东 发 展 银 行 股 份 有 限 公 司	兴 业 银 行 股 份 有 限 公 司	无	无	/	/	/

										公司、上海银行股份有限公司、中国农业银行股份有限公司、交通银行股份有限公司、中国工商银行股份有限公司、中国建设银行股份有限公司、								
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

二、报告期内信用评级结果调整情况

无调整。

三、特殊条款触发及执行情况

1. 存续期内债券行权情况

发行人存续债务融资工具均不含权。

2. 存续期内债券投资者保护条款触发情况

债券简称	投保条款类型	是否触发	宽限期	后续处理情况	是否处理完毕
22 中海企业 MTN005	交叉违约条款, 出售/转移重大资产, 对外提供重大担保, 财务指标承诺	否	/	/	/
22 中海企业 MTN004	交叉违约条款, 出售/转移重大资产, 对外提供重大担保, 财务指标承诺	否	/	/	/
22 中海企业 MTN003A	交叉违约条款, 回拨选择权, 出售/转移重大资产, 对外提供重大担保, 事先承诺条款	否	/	/	/
22 中海企业 MTN003B	交叉违约条款, 回拨选择权, 出售/转移重大资产, 对外提供重大担保, 事先承诺条款	否	/	/	/
22 中海企业	交叉违约条款, 出售/转移重	否	/	/	/

MTN002(绿色)	大资产,对外提供重大担保, 事先承诺条款				
22 中海企业 MTN001A	交叉违约条款,回拨选择权, 出售/转移重大资产,对外提 供重大担保,事先承诺条款	否	/	/	/
22 中海企业 MTN001B	交叉违约条款,回拨选择权, 出售/转移重大资产,对外提 供重大担保,事先承诺条款	否	/	/	/

四、存续期内债券增信、偿债计划、偿债保障措施情况

报告期内,发行人存续债务融资工具均无增信,偿债计划及偿债保障措施与募集说明书披露无变化,现状正常,且均得到有效执行。

第三章 报告期内重要事项

一、会计政策、会计估计变更和会计差错更正
不涉及。

二、合并报表范围内亏损超过上年末净资产 10%
不涉及。

三、截至报告期末的资产抵押、质押、被查封等超过上年末净资产 50%

不涉及。

四、截至报告期末的对外担保金额及重大未决诉讼

截至 2024 年 6 月末，公司累计对外担保余额为 100 亿元。截至公告披露日，公司各项业务经营情况稳定，新增对外担保对本公司生产经营和偿债能力不会造成重大不利影响。

截至 2024 年 6 月末，公司不涉及重大未决诉讼。

五、报告期内信息披露事务管理制度变更
不涉及。

第四章 财务报告

中海企业发展集团有限公司
 合并资产负债表（未经审计）
 2024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	期初余额
流动资产：		
货币资金	65,057,479,551.43	80,941,428,476.83
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	300,000.00	
应收账款	7,567,537,773.75	5,067,449,190.95
应收款项融资		
预付款项	783,617,564.14	696,699,622.79
应收资金集中管理款		
其他应收款	65,283,878,416.43	71,379,374,852.34
其中：应收股利	37,597,220.68	37,597,220.68
存货	297,633,752,619.68	307,882,448,355.79
合同资产	18,872,981.46	18,872,981.46
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	1,342,130,135.03	2,355,670,421.88
其他流动资产	18,821,257,251.92	18,926,047,943.59
流动资产合计	456,508,826,293.84	487,267,991,845.63
非流动资产：		
债权投资	10,100,000,000.00	6,800,000,000.00
其他债权投资		
长期应收款	2,767,991,378.03	3,451,707,512.87
长期股权投资	11,669,475,164.94	12,396,353,099.26
其他权益工具投资	30,019,700.00	30,019,700.00
其他非流动金融资产		
投资性房地产	111,646,058,340.22	112,139,337,734.36
固定资产	1,619,926,112.50	933,941,124.62
在建工程	330,275.23	330,275.23
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	646,307,728.76	665,594,533.98
无形资产	61,617,693.35	74,373,290.89
开发支出	54,197,726.63	38,851,491.15
商誉		
长期待摊费用	135,410,281.28	128,845,258.60
递延所得税资产	4,870,688,305.60	4,387,356,045.29
其他非流动资产	58,287,171.88	61,436,559.22
其中：特准储备物资		
非流动资产合计	143,660,309,878.42	141,108,146,625.47
资产总计	600,169,136,172.26	628,376,138,471.10

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

刘萍

中海企业发展集团有限公司
合并资产负债表(续)(未经审计)
2024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	期初余额
流动负债:		
短期借款	2,361,078,003.58	1,763,151,982.95
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	49,295,133.16	
应付账款	39,088,939,142.33	59,024,326,522.78
预收款项	192,642,141.14	185,328,114.10
合同负债	63,920,965,060.63	80,329,314,008.56
应付职工薪酬	27,270,540.59	19,295,749.73
应交税费	5,618,618,247.50	8,071,497,616.34
其中: 应交税金	5,556,153,127.21	8,017,290,450.74
其他应付款	113,521,398,228.76	118,959,468,308.96
其中: 应付股利	759,829,231.02	799,829,231.02
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	26,594,841,227.59	24,131,385,215.46
其他流动负债	10,437,278,789.82	8,965,731,065.97
流动负债合计	261,812,326,515.10	301,449,498,584.85
非流动负债:		
长期借款	41,560,759,991.87	39,905,332,053.51
应付债券	33,374,315,728.57	35,977,610,994.22
其中: 优先股		
永续债		
租赁负债	726,082,414.76	727,914,776.18
长期应付款	2,172,245,515.12	2,316,245,515.12
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	1,305,100.00	
递延所得税负债	13,314,276,031.19	12,980,257,903.06
其他非流动负债		
其中: 特准储备基金		
非流动负债合计	91,148,984,781.51	91,907,361,242.09
负债合计	352,961,311,296.61	393,356,859,826.94
所有者权益:		
实收资本	20,000,000,000.00	20,000,000,000.00
其他权益工具		
其中: 优先股		
永续债		
资本公积	761,246,602.60	600,300,156.78
减: 库存股		
其他综合收益	13,742,391,532.60	13,767,484,736.20
其中: 外币报表折算差额		
专项储备		
盈余公积	5,774,810,394.26	5,774,810,394.26
其中: 法定公积金	5,774,810,394.26	5,774,810,394.26
未分配利润	188,786,516,945.71	179,496,241,112.29
归属于母公司所有者权益合计	229,064,965,475.17	219,638,836,399.53
少数股东权益	18,142,859,400.48	15,380,442,244.63
所有者权益合计	247,207,824,875.65	235,019,278,644.16
负债和所有者权益总计	600,169,136,172.26	628,376,138,471.10

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

中海企业发展集团有限公司
 母公司资产负债表（未经审计）
 2024年6月30日
 （除特别注明外，金额单位均为人民币元）

	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	24,034,060,898.57	38,733,665,880.97
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	1,377,346.90	41,537.00
应收款项融资		
预付款项	1,895,755.18	11,850,137.51
应收资金集中管理款		
其他应收款	167,883,476,602.60	177,296,150,128.72
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	1,457,235,110.14	2,333,538,060.18
其他流动资产	293,813.06	340,325.56
流动资产合计	193,378,688,913.55	218,375,935,457.04
非流动资产：		
债权投资	35,340,000,000.00	
其他债权投资		
长期应收款	2,505,373,726.69	3,765,776,144.89
长期股权投资	30,989,950,774.82	26,820,018,556.90
其他权益工具投资	25,020,000.00	25,020,000.00
其他非流动金融资产		
投资性房地产	1,485,485,257.59	2,200,000,000.00
固定资产	708,823,755.95	3,206,843.55
其中：固定资产原价	733,426,047.44	18,753,208.14
累计折旧	24,602,291.49	15,546,364.59
固定资产减值准备		
在建工程	330,275.23	330,275.23
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	1,284,263.45	1,877,000.43
无形资产	13,789,861.60	16,110,236.46
开发支出		2,535,059.26
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	311,270,369.12	174,819,728.49
其他非流动资产	55,287,171.88	58,436,559.22
其中：特准储备物资		
非流动资产合计	71,436,615,456.33	33,068,130,404.43
资产总计	264,815,304,369.88	251,444,065,861.47

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

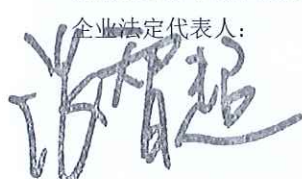
郭光輝

刘萍

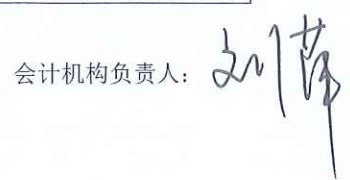
中海企业发展集团有限公司
 母公司资产负债表（续）（未经审计）
 2024年6月30日
 （除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	期末余额	期初余额
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	212,587,800.75	286,110,209.99
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬	1,472,079.37	
应交税费	65,086,051.03	15,872,697.31
其他应付款	99,482,790,935.15	91,122,757,012.22
其中：应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	26,225,373,994.75	22,549,443,067.69
其他流动负债	4,499,852,328.00	1,517,420,000.00
流动负债合计	130,487,163,189.05	115,491,602,987.21
非流动负债：		
长期借款	22,569,748,571.42	21,656,050,000.00
应付债券	32,100,000,000.00	34,700,000,000.00
租赁负债	106,228.57	735,846.24
长期应付款	526,676,899.60	526,676,899.60
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	1,305,100.00	
递延所得税负债	179,061,628.11	178,559,422.58
其他非流动负债		
其中：特准储备基金		
非流动负债合计	55,376,898,427.70	57,062,022,168.42
负债合计	185,864,061,616.75	172,553,625,155.63
所有者权益：		
实收资本	20,000,000,000.00	20,000,000,000.00
国家资本		
国有法人资本	20,000,000,000.00	20,000,000,000.00
集体资本		
民营资本		
外商资本		
#减：已归还投资		
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	5,774,810,394.26	5,774,810,394.26
其中：法定公积金	5,774,810,394.26	5,774,810,394.26
未分配利润	52,167,162,743.57	52,106,360,696.28
所有者权益合计	78,951,242,753.13	78,890,440,705.84
负债和所有者权益总计	264,815,304,369.88	251,444,065,861.47

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：


主管会计工作负责人：


会计机构负责人：


中海企业发展集团有限公司
合并利润表（未经审计）
2024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	69,921,151,086.09	62,229,586,777.80
其中：营业收入	69,921,151,086.09	62,229,586,777.80
二、营业总成本	56,371,370,099.65	52,198,896,848.08
其中：营业成本	53,172,478,197.73	49,535,106,025.19
税金及附加	1,309,830,200.04	942,534,191.27
销售费用	1,353,153,053.84	1,304,890,963.92
管理费用	633,332,326.82	731,269,240.35
研发费用	14,025,786.76	8,844,233.44
财务费用	-111,449,465.54	-323,747,806.09
其他		
加：其他收益	26,509,992.15	34,122,653.17
投资收益（损失以“-”号填列）	411,416,933.36	354,878,646.60
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	86,645,565.68	155,573,381.81
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）	-108,806,972.42	409,356,653.72
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-3,227,522.09
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-382,809,000.00	
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-14,433.28	8,621.05
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	13,496,077,506.25	10,825,828,982.17
加：营业外收入	64,109,445.83	75,803,549.33
减：营业外支出	12,879,209.21	17,716,096.22
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	13,547,307,742.87	10,883,916,435.28
减：所得税费用	3,090,505,693.48	2,706,057,600.00
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	10,456,802,049.39	8,177,858,835.28
（一）按所有权归属分类：		
归属于母公司所有者的净利润	9,290,275,833.42	7,770,391,542.75
少数股东损益	1,166,526,215.97	407,467,292.53
（二）按经营持续性分类：		
持续经营净利润	10,456,802,049.39	8,177,858,835.28
终止经营净利润		
六、其他综合收益的税后净额	-39,749,921.63	71,471,168.72
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-25,093,203.60	71,471,168.72
（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	-25,093,203.60	71,471,168.72
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（现金流量套期损益的有效部分）		
6. 外币财务报表折算差额	16,088,955.23	71,503,700.31
7. 其他	-41,182,158.83	-32,531.59
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-14,656,718.03	
七、综合收益总额	10,417,052,127.76	8,249,330,004.00
归属于母公司所有者的综合收益总额	9,265,182,629.82	7,841,862,711.47
归属于少数股东的综合收益总额	1,151,869,497.94	407,467,292.53

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

中海企业发展集团有限公司
 母公司利润表（未经审计）
 2024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	44,483,257.97	117,854,956.77
其中：营业收入	44,483,257.97	117,854,956.77
二、营业总成本	1,558,127,100.61	1,479,300,414.37
其中：营业成本	11,575,093.46	16,264,296.18
税金及附加	1,373,311.01	17,779,521.06
销售费用	1,074,973.86	894,087.28
管理费用	281,620,144.52	295,133,154.47
研发费用		
财务费用	1,262,483,577.76	1,149,229,355.38
其他		
加：其他收益	1,976,101.10	1,047,370.04
投资收益（损失以“-”号填列）	1,447,171,431.56	2,274,094,862.38
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	2,008,822.17	17,566,350.62
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）	-62,487,487.81	931,263,125.44
加：营业外收入	-12,658,900.00	66,000.49
其中：政府补助		
减：营业外支出		
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-75,146,387.81	931,329,125.93
减：所得税费用	-135,948,435.10	175,151,175.98
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	60,802,047.29	756,177,949.95
（一）持续经营净利润	60,802,047.29	756,177,949.95
（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		
6. 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（现金流量套期损益的有效部分）		
6. 外币财务报表折算差额		
7. 其他		
七、综合收益总额	60,802,047.29	756,177,949.95

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

中海企业发展集团有限公司
合并现金流量表（未经审计）

2024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	54,764,766,876.15	78,690,549,727.49
收到的税费返还	522,516,857.06	692,160,871.75
收到其他与经营活动有关的现金	93,250,999,766.68	120,297,396,937.15
经营活动现金流入小计	148,538,283,499.89	199,680,107,536.39
购买商品、接受劳务支付的现金	67,066,153,986.64	29,261,271,955.19
支付给职工及为职工支付的现金	1,256,839,157.18	1,479,939,107.13
支付的各项税费	9,365,673,352.00	11,532,893,178.47
支付其他与经营活动有关的现金	90,962,309,214.39	126,978,621,632.10
经营活动现金流出小计	168,650,975,710.21	169,252,725,872.89
经营活动产生的现金流量净额	-20,112,692,210.32	30,427,381,663.50
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	655,280,200.00	70,096,713.58
取得投资收益收到的现金	270,162,556.46	196,916,936.05
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	85,519.88	29,910.00
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	3,192,965,000.00	4,998,987,712.50
投资活动现金流入小计	4,118,493,276.34	5,266,031,272.13
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	275,573,608.88	1,475,166,983.25
投资支付的现金	8,400,000.00	317,019,450.00
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	6,200,000,000.00	10,319,503,519.28
投资活动现金流出小计	6,483,973,608.88	12,111,689,952.53
投资活动产生的现金流量净额	-2,365,480,332.54	-6,845,658,680.40
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	2,420,033,124.44	2,506,761,037.59
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	2,420,033,124.44	2,506,761,037.59
取得借款收到的现金	20,856,624,080.95	20,460,917,057.00
发行债券收到的现金	6,000,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金	4,499,852,328.00	3,269,041,445.94
筹资活动现金流入小计	33,776,509,533.39	26,236,719,540.53
偿还债务支付的现金	24,581,111,351.00	37,912,647,724.93
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,972,221,574.26	2,364,849,881.46
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	190,500,000.00	132,143,058.50
支付其他与筹资活动有关的现金	629,044,452.00	6,037,604,178.11
筹资活动现金流出小计	27,182,377,377.26	46,315,101,784.50
筹资活动产生的现金流量净额	6,594,132,156.13	-20,078,382,243.97
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	-15,884,040,386.73	3,503,340,739.13
加：期初现金及现金等价物余额	80,835,329,606.96	77,428,595,843.32
六、期末现金及现金等价物余额	64,951,289,220.23	80,931,936,582.45

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：

会计机构负责人：

张智超

郭电辉

刘萍

中海企业发展集团有限公司
母公司现金流量表（未经审计）

2024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	57,259,549.96	127,748,739.07
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	199,865,375,803.75	238,584,329,997.59
经营活动现金流入小计	199,922,635,353.71	238,712,078,736.66
购买商品、接受劳务支付的现金	36,499,834.38	19,573,342.45
支付给职工及为职工支付的现金	270,225,036.49	266,780,998.45
支付的各项税费	31,618,464.66	283,771,330.09
支付其他与经营活动有关的现金	182,611,844,374.62	233,588,659,250.78
经营活动现金流出小计	182,950,187,710.15	234,158,784,921.77
经营活动产生的现金流量净额	16,972,447,643.56	4,553,293,814.89
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		899,250,000.00
取得投资收益收到的现金	1,407,615,283.22	2,261,579,576.46
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
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	9,491,750,949.10	43,798,943,972.14
投资活动现金流入小计	10,899,366,232.32	46,959,773,548.60
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	77,355,815.60	147,938,701.66
投资支付的现金	3,271,220,000.00	1,000,000,000.00
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	44,490,000,000.00	39,610,528,128.46
投资活动现金流出小计	47,838,575,815.60	40,758,466,830.12
投资活动产生的现金流量净额	-36,939,209,583.28	6,201,306,718.48
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	8,963,800,000.00	11,727,000,000.00
发行债券收到的现金	6,000,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金	4,499,852,328.00	
筹资活动现金流入小计	19,463,652,328.00	11,727,000,000.00
偿还债务支付的现金	13,083,007,142.86	21,855,563,749.97
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,135,939,720.26	1,418,430,979.65
支付其他与筹资活动有关的现金	910,452.00	
筹资活动现金流出小计	14,219,857,315.12	23,273,994,729.62
筹资活动产生的现金流量净额	5,243,795,012.88	-11,546,994,729.62
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	-14,722,966,926.84	-792,394,196.25
加：期初现金及现金等价物余额	38,664,349,769.86	35,973,577,118.08
六、期末现金及现金等价物余额	23,941,382,843.02	35,181,182,921.83

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

郭雯

刘萍

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）
2024年1-6月
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	本年金额											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				600,300,156.78		13,767,484,736.20		5,774,810,394.26	179,496,241,112.29	219,638,836,399.53	15,380,442,244.63	235,019,278,644.16
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				600,300,156.78		13,767,484,736.20		5,774,810,394.26	179,496,241,112.29	219,638,836,399.53	15,380,442,244.63	235,019,278,644.16
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）					160,946,445.82		-25,093,203.60			9,290,275,833.42	9,426,129,075.64	2,762,417,155.85	12,188,546,231.49
（一）综合收益总额							-25,093,203.60			9,290,275,833.42	9,265,182,629.82	1,151,869,497.94	10,417,052,127.76
（二）所有者投入和减少资本					160,946,445.82						160,946,445.82	1,801,047,657.91	1,961,994,103.73
1. 所有者投入的普通股												2,035,380,000.00	2,035,380,000.00
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					160,946,445.82						160,946,445.82	-234,332,342.09	-73,385,896.27
（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												-190,500,000.00	-190,500,000.00
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												-190,500,000.00	-190,500,000.00
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				761,246,602.60		13,742,391,532.60		5,774,810,394.26	188,786,516,945.71	229,064,965,475.17	18,142,859,400.48	247,207,824,875.65

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：

报表 第9页

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）
2024年1-6月
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

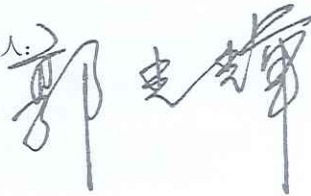
项目	上年金额											少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计		
		优先股	永续债	其他									
一、上年年末余额	20,000,000,000.00				600,300,156.78		13,735,520,435.68		5,408,009,969.48	160,900,569,376.06	200,644,399,938.00	12,662,178,590.88	213,306,578,528.88
加：会计政策变更													
前期差错更正													
其他													
二、本年初余额	20,000,000,000.00				600,300,156.78		13,735,520,435.68		5,408,009,969.48	160,900,569,376.06	200,644,399,938.00	12,662,178,590.88	213,306,578,528.88
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）							71,471,168.72			7,770,391,542.75	7,841,862,711.47	1,450,965,981.51	9,292,828,692.98
（一）综合收益总额							71,471,168.72			7,770,391,542.75	7,841,862,711.47	407,467,292.53	8,249,330,004.00
（二）所有者投入和减少资本												1,279,042,546.95	1,279,042,546.95
1. 所有者投入的普通股												1,291,400,000.00	1,291,400,000.00
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												-12,357,453.05	-12,357,453.05
（三）专项储备提取和使用													
1. 提取专项储备													
2. 使用专项储备												-235,543,857.97	-235,543,857.97
（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												-235,543,857.97	-235,543,857.97
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				600,300,156.78		13,806,991,604.40		5,408,009,969.48	168,670,960,918.81	208,486,262,649.47	14,113,144,572.39	222,599,407,221.86

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

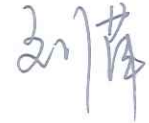
企业法定代表人：



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）
 2024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				666,999,694.47		342,269,920.83		5,774,810,394.26	52,106,360,696.28	78,890,440,705.84
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				666,999,694.47		342,269,920.83		5,774,810,394.26	52,106,360,696.28	78,890,440,705.84
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）										60,802,047.29	60,802,047.29
（一）综合收益总额										60,802,047.29	60,802,047.29
（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		5,774,810,394.26	52,167,162,743.57	78,951,242,753.13

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：




主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



中海企业发展集团有限公司
 母公司所有者权益变动表（续）（未经审计）
 2024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							
		上年金额									
一、上年年末余额	20,000,000,000.00				666,999,694.47		342,269,920.83		5,408,009,969.48	48,805,156,873.23	75,222,436,458.01
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				666,999,694.47		342,269,920.83		5,408,009,969.48	48,805,156,873.23	75,222,436,458.01
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）										756,177,949.95	756,177,949.95
（一）综合收益总额										756,177,949.95	756,177,949.95
（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				666,999,694.47		342,269,920.83		5,408,009,969.48	49,561,334,823.18	75,978,614,407.96

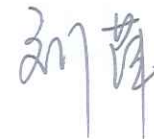
后附财务报表附注为财务报表的组成部分。
 企业法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



中海企业发展集团有限公司
二〇二四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	期初余额
库存现金	45,000.00	50,000.00
银行存款	64,951,244,220.23	80,835,279,606.96
其他货币资金	13,512,275.65	36,782,758.76
应计利息	92,678,055.55	69,316,111.11
合计	65,057,479,551.43	80,941,428,476.83

(二) 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利	37,597,220.68	37,597,220.68
其他应收款项	65,246,281,195.75	71,341,777,631.66
合计	65,283,878,416.43	71,379,374,852.34

(三) 存货

项目	期末数			期初数		
	账面余额	存货跌价准备/合同履 约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/合同履 约成本减值准备	账面价值
开发成本	201,879,514,467.87	138,666,600.00	201,740,847,867.87	210,129,505,974.32	174,079,960.35	209,955,426,013.97
开发产品	96,675,026,291.39	783,901,554.41	95,891,124,736.98	98,367,241,649.26	441,907,017.24	97,925,334,632.02
库存商品	1,780,014.83		1,780,014.83	1,687,709.80		1,687,709.80
合计	298,556,320,774.09	922,568,154.41	297,633,752,619.68	308,498,435,333.38	615,986,977.59	307,882,448,355.79

(四) 合同资产

项目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
工程款	18,872,981.46		18,872,981.46	18,872,981.46		18,872,981.46
合计	18,872,981.46		18,872,981.46	18,872,981.46		18,872,981.46

(五) 一年内到期的非流动资产

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期应收款	512,886,620.94	1,530,299,741.10
一年内到期的债权投资	829,243,514.09	825,370,680.78
合计	1,342,130,135.03	2,355,670,421.88

(六) 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
预缴增值税及待抵扣进项税	5,574,781,698.98	6,220,280,695.70
预交土地增值税	8,045,516,868.84	7,455,330,359.84
预交城市维护建设税	241,359,021.42	261,512,966.87
预交(地方)教育费附加	190,058,556.53	195,272,937.91
预交企业所得税	4,253,124,124.24	4,246,726,545.51
预交其他税费	5,691,200.22	3,445,388.05
合同取得成本	510,725,781.69	543,479,049.71
合计	18,821,257,251.92	18,926,047,943.59

(七) 债权投资

项目	期末数			期初数		
	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	10,100,000,000.00		10,100,000,000.00	6,800,000,000.00		6,800,000,000.00
合计	10,100,000,000.00		10,100,000,000.00	6,800,000,000.00		6,800,000,000.00

(八) 长期应收款

项目	期末数			期初数		
	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	2,767,991,378.03		2,767,991,378.03	3,451,707,512.87		3,451,707,512.87
合计	2,767,991,378.03		2,767,991,378.03	3,451,707,512.87		3,451,707,512.87

(九) 长期股权投资

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对子公司投资				
对合联营企业投资	12,396,353,099.26	86,645,565.68	813,523,500.00	11,669,475,164.94
小计	12,396,353,099.26	86,645,565.68	813,523,500.00	11,669,475,164.94
减：长期股权投资减值准备				
合计	12,396,353,099.26	86,645,565.68	813,523,500.00	11,669,475,164.94

(十) 固定资产

项目	期末账面价值	期初账面价值
固定资产	1,619,926,112.50	933,941,124.62
固定资产清理		
合计	1,619,926,112.50	933,941,124.62

(十一) 使用权资产

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计：	1,084,513,172.03			1,084,513,172.03
房屋及建筑物	1,084,513,172.03			1,084,513,172.03
二、累计折旧合计：	418,918,638.05	19,286,805.22		438,205,443.27
房屋及建筑物	418,918,638.05	19,286,805.22		438,205,443.27
三、使用权资产账面净值合计	665,594,533.98			646,307,728.76
房屋及建筑物	665,594,533.98			646,307,728.76
四、减值准备合计				
房屋及建筑物				
五、使用权资产账面价值合计	665,594,533.98			646,307,728.76
房屋及建筑物	665,594,533.98			646,307,728.76

(十二) 无形资产

项目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、原价合计	239,231,326.77	20,850,929.45	4,308,070.42	255,774,185.80
其中：软件	239,231,326.77	20,850,929.45	4,308,070.42	255,774,185.80
二、累计摊销合计	164,858,035.88	29,298,456.57		194,156,492.45
其中：软件	164,858,035.88	29,298,456.57		194,156,492.45
三、无形资产减值准备金额合计				
其中：软件				
四、账面价值合计	74,373,290.89			61,617,693.35
其中：软件	74,373,290.89			61,617,693.35

(十三) 开发支出

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额			期末余额
		内部开发支出	其他	确认为无形资产	转入当期损益	其他	
总部软件系统	38,851,491.15	37,174,197.08	20,806,239.99	2,115,254.70	40,518,946.89		54,197,726.63
合计	38,851,491.15	37,174,197.08	20,806,239.99	2,115,254.70	40,518,946.89		54,197,726.63

(十四) 长期待摊费用

项目	期初余额	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	36,492,206.14	1,736,416.77	4,877,661.50		33,350,961.41	
办公家私及其他	92,353,052.46	18,065,260.18	8,358,992.77		102,059,319.87	
合计	128,845,258.60	19,801,676.95	13,236,654.27		135,410,281.28	

(十五) 短期借款

项目	期末余额	期初余额
质押借款		
抵押借款		
保证借款	150,933,750.00	410,444,482.95
信用借款	2,210,144,253.58	1,352,707,500.00
合计	2,361,078,003.58	1,763,151,982.95

(十六) 应付票据

种类	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	49,295,133.16	
合计	49,295,133.16	

(十七) 应付账款

账龄	期末余额	期初余额
工程进度款	26,699,931,038.33	46,248,801,823.48
工程保固金	3,313,388,871.98	3,680,696,553.66
销售佣金、广告费等	13,786,822.01	13,016,166.30
材料采购款	9,061,832,410.01	9,081,811,979.34
合计	39,088,939,142.33	59,024,326,522.78

(十八) 预收款项

账龄	期末余额	期初余额
预收租金	192,642,141.14	185,328,114.10
合计	192,642,141.14	185,328,114.10

(十九) 合同负债

项目	期末余额	期初余额
预收售楼款	63,404,997,769.79	79,818,632,516.58
预收物业费	48,781,380.67	44,352,634.01
预收工程款装修款	72,322,316.82	103,375,938.97
预收材料销售款	394,863,593.35	362,952,919.00
合计	63,920,965,060.63	80,329,314,008.56

(二十) 应交税费

项目	期末余额	期初余额
企业所得税	2,266,719,425.84	2,845,538,395.62
土地增值税	2,842,584,950.50	4,534,510,304.35
增值税	386,218,493.29	566,221,356.77
代扣代缴税金	9,915,105.48	18,350,526.34
城市建设维护税	50,715,152.10	52,669,867.66
教育费附加	42,403,203.37	42,818,255.50
其他	20,061,916.92	11,388,910.10
合计	5,618,618,247.50	8,071,497,616.34

(二十一) 其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利	759,829,231.02	799,829,231.02
其他应付款项	112,761,568,997.74	118,159,639,077.94
合计	113,521,398,228.76	118,959,468,308.96

(二十二) 实收资本

投资者名称	期初余额		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

(二十三) 资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、资本溢价	595,298,497.04	160,946,445.82		756,244,942.86
二、其他资本公积	5,001,659.74			5,001,659.74
合计	600,300,156.78	160,946,445.82		761,246,602.60
其中：国有独享资本公积				

(二十四) 盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积金	5,774,810,394.26			5,774,810,394.26
任意盈余公积金				
合计	5,774,810,394.26			5,774,810,394.26

(二十五) 未分配利润

项目	本期金额	上期金额
上年年末余额	179,496,241,112.29	160,914,420,303.68
期初调整金额		
本期期初余额	179,496,241,112.29	160,914,420,303.68
本期增加额	9,290,275,833.42	18,948,619,643.03
其中：本期净利润转入	9,290,275,833.42	18,948,619,643.03
其他调整因素		
本期减少额		366,798,834.42
其中：本期提取盈余公积数		366,798,834.42
本期分配现金股利数		
其他减少		
本期期末余额	188,786,516,945.71	179,496,241,112.29

(二十六) 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	69,453,913,282.28	52,844,174,461.62	61,997,528,279.28	49,358,887,431.83
其他业务	467,237,803.81	328,303,736.11	232,058,498.52	176,218,593.36
合计	69,921,151,086.09	53,172,478,197.73	62,229,586,777.80	49,535,106,025.19

(二十七) 投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	86,645,565.68	155,573,381.81

项目	本期发生额	上期发生额
委托贷款投资收益	327,574,255.02	205,306,549.79
权益法核算其他投资—投资基金有限合伙	-3,149,387.34	-6,347,785.00
其他	346,500.00	346,500.00
合计	411,416,933.36	354,878,646.60

(二十八) 财务费用

类别	本期发生额	上期发生额
利息费用	425,900,744.30	484,019,511.62
其中：租赁负债利息费用	13,327,393.89	13,739,745.73
减：利息收入	553,363,901.99	831,806,467.31
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）		
其中：汇兑收益		
汇兑损失		
其他	16,013,692.15	24,039,149.60
合计	-111,449,465.54	-323,747,806.09

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
天津中海海佳地产有限公司	2024-3-6	设立	100%
西安中海海润房地产有限公司	2024-4-26	设立	100%
星旅（北京）房地产开发有限公司	2024-2-28	收购	100%

中海企业发展集团有限公司



第五章 备查文件

一、备查文件

1. 中海企业发展集团有限公司 2024 年半年度报告；
2. 中海企业发展集团有限公司 2024 年半年度财务报表；
3. 中海企业发展集团有限公司非金融企业债务融资工具信息披露事务管理制度。

二、查询地址

发行人：中海企业发展集团有限公司

联系地址：深圳市南山区粤海街道创业路 1688 号中国海外大厦 22 层

联系人：程增辉

联系电话：0755-82826666

传真号码：0755-82950666

电子邮件地址：coli.ir@cohl.com

邮政编码：518057

三、查询网站

投资者可通过中国货币网（www.chinamoney.com.cn）或上海清算所网（www.shclearing.com）查询公司已公开披露的相关文件。

中海企业发展集团有限公司 2024 年半年度关于绿色债务融 资工具募集资金用途及项目进展情况的说明

一、基本情况

本公司报告期内存续绿色债券基本情况如下：

表 1：绿色债券基本情况

序号	债券名称	债券简称	代码	发行日	起息日	到期日	债券余额(亿元)	利率	付息兑付方式	主承销商	存续期管理机构
1	中海企业发展集团有限公司 2022 年度第七期绿色中期票据	22 中海企业 MTN007(绿色)	102282700.IB	2022-12-12	2022-12-14	2027-12-14	10.00	2.70%	按年付息, 到期兑付	中国银行股份有限公司, 兴业银行股份有限公司	中国银行股份有限公司
2	中海企业发展集团有限公司 2022 年度第六期绿色中期票据	22 中海企业 MTN006(绿色)	102282701.IB	2022-12-12	2022-12-14	2027-12-14	20.00	2.70%	按年付息, 到期兑付	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	中国农业银行股份有限公司
3	中海企业发展集团有限公司 2022 年度第二期绿色中期票据	22 中海企业 MTN002(绿色)	102280323.IB	2022-02-21	2022-02-23	2027-02-23	10.00	3.22%	按年付息, 到期兑付	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	上海浦东发展银行股份有限公司

二、募集资金整体使用情况

1、本公司报告期内存续绿色债券募集资金使用情况

表 2： 募集资金使用情况(截至 2024 年 6 月 30 日)

序号	债券简称	募集总金额(亿元)	已使用金额(亿元)	未使用金额(亿元)	绿色项目数量	绿色项目名称	是否与承诺用途或最新披露用途一致	备注
1	22 中海企业 MTN007(绿色)	10.00	4.39	5.61	2	宝龙项目 (中海寰宇珑宸)-龙岗、果品市场项目/地块(兴樾府项目)	是	/
2	22 中海企业 MTN006(绿色)	20.00	15.44	4.56	5	天府新区梓林巷地块(麓之山项目)、天府新区前湾通州路 B 地块(天府麓湾项目)、高塘三村项目(汇德里项目)、小袁陈项目(富华里项目)、果品市场项目(兴樾府项目)	是	/
3	22 中海企业 MTN002(绿色)	10.00	9.67	0.33	5	宁波槐树路项目、南京栖霞区狮子坝项目、沈阳奥园西项目、南京方山印项目、南京南山印项目	是	/

2、募集资金用途变更情况：

本公司已于 2023 年 10 月向协会提交“22 中海企业 MTN006(绿色)”、“22 中海企业 MTN007(绿色)”绿色债券用途变更申请获得通过，并于 2023 年 10 月 20 日在协会认可的上海清算所网站 (www.shclearing.com.cn) 披露了《关于变更中海企业发展集团有限公司 2022 年度第六期绿色中期票据募集资金用途的公告》及《关于变更中海企业发展集团有限公司 2022 年度第七期绿色中期票据募集资金用途的公告》，变更后的用途将全部用于绿色项目。

表 3： 募集资金用途变更情况

序号	债券简称	变更后用途是否用于绿色项目	变更履行的程序	变更事项是否披露	变更公告披露时间

1	22 中海企业 MTN007(绿色)	是	交易商协会募集资金用途变更程序	是	2023-10-20
2	22 中海企业 MTN006(绿色)	是	交易商协会募集资金用途变更程序	是	2023-10-20

3、报告期内闲置资金情况

“22 中海企业 MTN007(绿色)”目前未使用金额为 5.61 亿元，“22 中海企业 MTN006(绿色)”目前未使用金额为 4.56 亿元，“22 中海企业 MTN002(绿色)”目前未使用金额为 0.33 亿元，发行人将严格按照项目建设进度及承诺用途/最新披露用途使用该 3 笔项目的闲置资金。

三、募投项目进展与环境效益情况

1、募投项目进展情况

截至 2024 年 6 月末，“22 中海企业 MTN007(绿色)”绿色项目进展方面：宝龙项目（中海寰宇珑宸）已竣备，建设进度正常，施工情况良好。果品市场项目/地块（兴樾府项目）精装修、室外施工中，精装修工程进度已完成 75%、室外施工进度已完成 60%，项目建设进度正常，施工情况良好。

截至 2024 年 6 月末，“22 中海企业 MTN006(绿色)”绿色项目进展方面：天府新区梓林巷地块（麓之山项目）已竣备，建设进度正常，施工情况良好；天府新区前湾通州路 B 地块（天府麓湾项目）已竣备，建设进度正常，施工情况良好；小袁陈项目（富华里项目）主体结构已全部封顶，处于外立面及室内大面积装修施工中，主体工程建设进度已完成 85%，项目建设进度正常，施工情况良好；高塘三村项目（汇德里项目）已竣备，建设进度正常，施工情况良好。果品市场项目（兴樾府项目）精装修、室外施工中，精装修工程进度已完成 75%、室外

施工进度已完成 60%，项目建设进度正常，施工情况良好。

截至 2024 年 6 月末，“22 中海企业 MTN002(绿色)”绿色项目进展方面：宁波槐树路项目、南京栖霞区狮子坝项目、南京方山印项目、南京南山印项目均已完工交付，沈阳奥园西项目在建中。

2、募投项目整体环境效益

(1) “22 中海企业 MTN007(绿色)”，募投项目总投资为 50.60 亿元，已使用募集资金金额为 4.39 亿元，根据企业提供的绿色建筑节能评估报告相关能耗数据，并按照已使用募集资金占项目总投资比例对所产生的环境效益进行折算，募集资金对应的募投项目预计每年 CO₂ 减排量为 177.31 吨，标煤节约量为 80.23 吨，SO₂ 减排量为 0.02 吨，NO_x 减排量为 0.04 吨，烟尘减排量为 4.54 千克。

(2) “22 中海企业 MTN006(绿色)”，募投项目总投资为 117.94 亿元，已使用募集资金金额为 15.44 亿元，根据企业提供的绿色建筑节能评估报告相关能耗数据，并按照已使用募集资金占项目总投资比例对所产生的环境效益进行折算再累计加和，募集资金对应的募投项目预计每年 CO₂ 减排量为 906.10 吨，标煤节约量为 508.90 吨，SO₂ 减排量为 0.14 吨，NO_x 减排量为 0.23 吨，烟尘减排量为 0.03 吨。

(3) “22 中海企业 MTN002(绿色)”募投项目总投资为 145.83 亿元，已使用募集资金金额为 9.67 亿元，以《民用建筑能耗标准（GBT51161-2016）》中同类建筑单位面积能耗为基准进行计算，并按照已使用募集资金占项目总投资比例对所产生的环境效益进行折算再累计加和，募集资金对应的募投项目预计每年 CO₂ 减排量为

1224.16 吨，标煤节约量为 614.06 吨，SO₂ 减排量为 0.17 吨，NO_x 减排量为 0.27 吨，烟尘减排量为 0.03 吨。

四、募集资金管理情况

1、募集资金管理方式及具体安排

对于绿色中期票据的募集资金，本公司将按照中国银行间市场交易商协会关于绿色中期票据募集资金使用有关规定、公司内部的财务制度，对募集资金进行专项管理，确保募集资金的合理有效使用，并由监管行进行受托支付。

发行人将按照募集说明书载明的资金使用计划拨付资金，合理核定用款期限，并按照相关要求对资金用途进行监管，确保资金的合理有效使用。

2、募集资金的存放及执行情况

(1) 中国银行作为“22 中海企业 MTN007(绿色)”的存续期管理人，按照相关法律法规要求对募集资金运用进行了专户资金监管模式，由中国银行股份有限公司深圳分行与发行人签署《中海企业发展集团有限公司中期票据募集资金监管协议》，募集资金全部归集至发行人在中行深圳分行开立的专用账户，该账户作为募集资金的监管账户，由监管行进行受托支付。目前该笔绿色债券的募集资金已使用 4.39 亿元，尚余 5.61 亿元未用。

(2) 中国农业银行作为“22 中海企业 MTN006(绿色)”的存续期管理人，按照相关法律法规要求对募集资金运用进行了专户资金监管模式，由中国农业银行股份有限公司深圳罗湖支行与发行人签署《中

海企业发展集团有限公司 2022 年度第六期绿色中期票据募集资金监管协议》，募集资金全部归集至发行人在农行深圳罗湖支行开立的专用账户，该账户作为募集资金的监管账户，由监管行进行受托支付。目前该笔绿色债券的募集资金已使用 15.44 亿元，尚余 4.56 亿元未用。

(3) 上海浦东发展银行作为“22 中海企业 MTN002(绿色)”的存续期管理人，按照相关法律法规要求对募集资金运用进行了专户资金监管模式，由浦发银行股份有限公司深圳分行与发行人签署《中海企业发展集团有限公司中期票据募集资金监管协议》，募集资金全部归集至发行人在浦发银行深圳分行开立的专用账户，该账户作为募集资金的监管账户，由监管行进行受托支付。目前该笔绿色债券的募集资金已使用 9.67 亿元，尚余 0.33 亿元未用。

本公司承诺绿色债券募集资金全部用于约定绿色项目，本报告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

(此页无正文，为《中海企业发展集团有限公司 2024 年半年度关于绿色债务融资工具募集资金用途及项目进展情况的说明》之盖章页)



中海企业发展集团有限公司

2024 年 8 月 30 日