
中海企业发展集团有限公司

公司债券中期报告

(2025 年)

二〇二五年八月

重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

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

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员保证中期报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

本公司中期报告中的财务报告未经审计。

重大风险提示

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

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

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	5
第一节 发行人情况.....	6
一、 公司基本信息.....	6
二、 信息披露事务负责人.....	6
三、 控股股东、实际控制人及其变更情况.....	7
四、 董事、监事、高级管理人员及其变更情况.....	8
五、 公司业务和经营情况.....	8
六、 公司治理情况.....	10
第二节 债券事项.....	11
一、 公司债券情况.....	11
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	22
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况.....	22
四、 公司债券募集资金使用情况.....	22
五、 发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级发生调整.....	24
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	24
第三节 报告期内重要事项.....	24
一、 财务报告审计情况.....	24
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	24
三、 合并报表范围调整.....	24
四、 资产情况.....	25
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	26
六、 负债情况.....	26
七、 利润及其他损益来源情况.....	27
八、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	28
九、 对外担保情况.....	28
十、 重大诉讼情况.....	28
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	28
十二、 向普通投资者披露的信息.....	28
第四节 专项品种公司债券应当披露的其他事项.....	28
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	28
第六节 备查文件目录.....	30
财务报表.....	32
附件一： 发行人财务报表.....	32

释义

本公司、公司、发行人、中海地产	指	中海企业发展集团有限公司
董事会	指	本公司董事会
公司章程	指	《中海企业发展集团有限公司章程》
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
财政部	指	中华人民共和国财政部
债券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司
资信评级机构、联合资信	指	联合资信评估股份有限公司
中海兴业	指	中国海外兴业有限公司，为公司唯一股东
香港联交所	指	香港联合交易所有限公司
中国海外发展	指	中国海外发展有限公司（00688.HK）
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
企业会计准则	指	财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则—基本准则》和 38 项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释以及其他相关规定
交易日	指	上海证券交易所的营业日
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括中国香港特别行政区、中国澳门特别行政区和中国台湾省的法定节假日和/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	2025 年 1-6 月
元	指	如无特别说明，为人民币元

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	中海企业发展集团有限公司
中文简称	中海地产
外文名称（如有）	CHINA OVERSEAS PROPERTY GROUP CO.,LTD
外文缩写（如有）	COHL
法定代表人	张智超
注册资本（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 南山区粤海创业路 1688 号中国海外大厦 21F-23F
办公地址的邮政编码	518054
公司网址（如有）	www.coli688.com
电子信箱	coli.ir@cohl.com

二、信息披露事务负责人

姓名	郭光辉
在公司所任职务类型	√董事 √高级管理人员
信息披露事务负责人具体职务	董事、副总经理
联系地址	深圳市南山区粤海创业路 1688 号中国海外大厦 21F-23F
电话	0755-82826729
传真	0755-82826729
电子信箱	coli.ir@cohl.com

三、控股股东、实际控制人及其变更情况

（一） 报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：中国海外兴业有限公司

报告期末实际控制人名称：国务院国有资产监督管理委员会

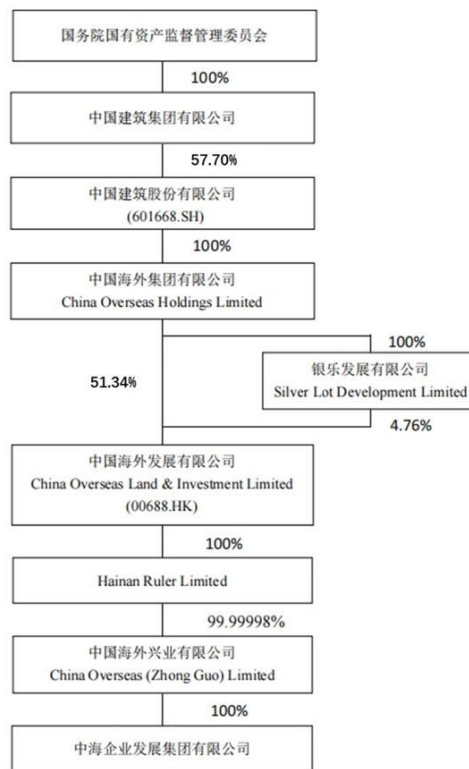
报告期末控股股东资信情况：截至报告期末，发行人控股股东资信情况良好

报告期末实际控制人资信情况：截至报告期末，发行人实际控制人资信情况良好

报告期末控股股东对发行人的持股比例及股权¹受限情况：控股股东持有发行人 100%股权比例，截至报告期末不涉及股权受限情况。

报告期末实际控制人对发行人的持股比例及股权受限情况：实际控制人持有发行人 31.99%股权比例，截至报告期末不涉及股权受限情况。

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



控股股东为机关法人、国务院组成部门或相关机构直接监管的企业以外的主体

☐适用 ☒不适用

实际控制人为自然人

☐适用 ☒不适用

¹均包含股份，下同。

（二） 报告期内控股股东发生变更

☐适用 ☒不适用

（三） 报告期内实际控制人发生变更

☐适用 ☒不适用

四、董事、监事、高级管理人员及其变更情况

（一） 报告期内董事、监事、高级管理人员发生变更

☐适用 ☒不适用

（二） 报告期内董事、监事、高级管理人员离任情况

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：0 人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员总人数的 0%。

（三） 定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人的法定代表人：张智超

发行人的董事长或执行董事：张智超

发行人的其他董事：罗亮、郭光辉

发行人的监事：徐丰

发行人的总经理：张智超

发行人的财务负责人：郭光辉

发行人的其他非董事高级管理人员：无

五、公司业务和经营情况

（一） 公司业务情况

1.报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式、主营业务开展情况

发行人的经营范围为：一般经营项目是：对外资向内地各省市投资的建设项目进行总承包，承担项目组织和施工管理业务，按照项目公司原则通过土地有偿使用方式获得的土地可准予房地产开发与经营业务；造价咨询；工程项目管理。许可经营项目是：工程勘察设计。

目前，公司主营业务收入主要来自房地产开发、物业出租、承包工程和销售商品，其中，房地产开发占据最大比重。

2.报告期内公司所处行业情况，包括所处行业基本情况、发展阶段、周期性特点等，以及公司所处的行业地位、面临的主要竞争状况

第一，区域性较强，企业竞争不完全。我国房地产行业呈现出地域分布不均衡性，大型房地产企业基本集中在广东、北京、上海、江浙等地，而中西部地区的房地产企业普遍规模较小，数量也较少。另外，我国房地产企业还呈现出较强的区域性，某一地区的市场，外地房地产企业较难进入。

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

和资金就成了制约我国房地产企业发展的因素之一。

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

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

3.报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况是否发生重大变化，以及变化对公司生产经营和偿债能力产生的影响

2025 年，国内房地产市场整体仍处低位运行，行业数据表现一般，宽松政策持续释放下，销售阶段性回暖，商品住宅广义库存去化周期出现下降，但仍处高位，短期内去库存依旧是行业重点。“稳住楼市”目标下，促进房地产市场止跌回稳或是未来政策优化主方向，利好政策有望继续释放，但居民收入预期和信心尚未恢复，预计 2025 年下半年行业销售面积降幅收窄，继续筑底；在销售弱复苏以及房企资金有限情况下，预计 2025 年下半年土地市场将继续缩量，但核心城市核心区域土地资源仍将维持高热度。

本公司作为头部中央国有房地产企业，公司经营情况良好，房地产行业政策变化不会对公司生产经营和偿债能力产生重大不利影响。

（二） 新增业务板块

报告期内发行人合并报表范围新增收入或者毛利润占发行人合并报表相应数据 10%以上业务板块

☐适用 ☒不适用

（三） 主营业务情况

1. 分板块情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
房产开发	619.96	500.02	19.35	93.31	660.42	505.01	23.53	94.34
物业出租	9.68	0.39	95.92	1.46	10.28	1.50	85.41	1.47
承包工程	6.48	4.98	23.10	0.98	8.28	7.18	13.25	1.18
销售商品	20.72	19.51	5.85	3.12	16.35	15.13	7.48	2.34
其他业务	7.54	5.19	31.15	1.14	4.67	3.28	29.74	0.67
合计	664.39	530.10	20.21	100.00	700.00	532.11	23.98	100.00

注：本表格中营业收入/营业成本，与合并利润表中营业收入/营业成本金额一致。

2. 收入和成本分析

各业务板块营业收入、营业成本、毛利率等指标同比变动在 30%以上的，发行人应当结合所属行业整体情况、经营模式、业务开展实际情况等，进一步说明相关变动背后的经营原因及其合理性。

物业出租：报告期内，发行人物业出租收入同比增加，成本同比减少；

承包工程：报告期内，发行人承包工程收入成本同比降低，毛利率同比增加，主要是

发行人报告期内工程成本较低；

其他业务：报告期内，发行人其他业务收入和毛利率同比增加。

（四） 公司关于业务发展目标的讨论与分析

1.结合公司面临的特定环境、所处行业及所从事业务的特征，说明报告期末的业务发展目标

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。历经 40 多年的发展，公司建立起“住宅开发”“城市运营”“创意设计及服务”三大产业群。

发行人的间接控股股东中国海外发展（00688.HK），是中国最大建筑企业—中国建筑集团有限公司（原名“中国建筑工程总公司”）在香港设立的控股子公司。发行人作为中国海外发展在内地房地产业务的实际管理平台和最大的地产业务经营主体，经过多年的坚定实践和发展开拓，已经在国内各大主要城市的房地产市场积淀了卓越的品牌影响力，成功塑造了跨地域、高品质的全国性地产品品牌形象。2004 到 2021 年，公司连续获得国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所和中国指数研究院共同评选的中国房地产行业领导公司品牌、中国房地产企业品牌价值第一名；公司连续十多年获得经济观察报评选的中国蓝筹地产企业称号。

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。

2.公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

（1）产业政策风险

公司所处的房地产行业与国民经济和国民生活紧密相联、息息相关，长期以来受到政府和社会各界的密切关注。宏观政策将影响房地产市场的总体供求关系、产品供应结构等，并可能使房地产市场短期内产生较大的波动。如果公司不能适应宏观政策的变化，则公司的经营管理和未来发展将可能受到不利影响。公司将密切关注产业政策变化，适时调整公司发展战略，适应整体政策走向。

（2）土地政策风险

土地是房地产经营的核心要素，土地供应、出让政策的调整，往往给房地产行业带来重大影响。如果未来上述土地政策发生重大变动，如出现限制、控制供地速度或供地指标等，均可能对公司的房地产开发业务造成重大影响。公司将密切关注土地政策变化，适时调整公司发展战略，适应整体政策走向。

六、公司治理情况

（一） 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间不能保证独立性的情况

☐是 ☒否

（二） 发行人报告期内与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面的相互独立情况

中国海外发展（00688.HK）是本公司间接控股股东，为香港联交所上市公司。中海地产为中国海外发展的境内子公司。截至 2025 年 6 月末，发行人为中国海外发展在境内最大的房地产经营主体，发行人的业务、资产规模在中国海外发展的占比具有绝对优势。本公司作为中国海外发展最大的境内子公司，与控股股东在业务、资产、人员、财务、机构等方面的独立性良好。

发行人及控股子公司已经具备了经营房地产业务所需的资质及完整的业务体系，项目的立项、土地储备、勘探规划、设计、工程、施工、采购、销售及售后服务等业务流程均能够独立运作。发行人及控股子公司拥有经营房地产业务相关的资产，包括但不限于土地、资质的所有权或使用权。在土地、资质方面，发行人及控股子公司资产独立完整、产权明确，不存在公司控股股东及其控制的其他企业占用发行人及控股子公司土地、资质的情况。公司设立了董事会等管理、监督机构，构建了决策制度有效、职权范围明确的法人治理结构和制衡机制。公司依据房地产业务特征和自身发展需要，设立了审计部、监察部、综合管理部、人力资源部、财务资金部、数字科技部、法律合规部、企业传讯部、金融业务部、投资管理部、投资拓展与产业合作部、科技管理部、营销管理部、运营管理部、工程管理部、成本管理部、客户服务部、资产管理部共 19 个职能部门，行使相应的经营管理职权，各部门权责明确、相互协调。

发行人具有独立的企业法人资格，自主经营、独立核算、自负盈亏，在资产、人员、机构、财务、业务方面拥有较为充分的独立性。

（三） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

发行人关联交易遵循公正、公平、公开的原则，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。

（四） 发行人报告期内是否存在违反法律法规、自律规则、公司章程、公司信息披露事务管理制度等规定的情况

☐是 ☒否

（五） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

☐是 ☒否

第二节 债券事项

一、公司债券情况

公司债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元 币种：人民币

1、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（第三期）（品种一）
2、债券简称	22 中海 05
3、债券代码	149950. SZ
4、发行日	2022 年 9 月 16 日
5、起息日	2022 年 9 月 20 日
6、2025 年 8 月 31 日后的最近回售日	-
7、到期日	2025 年 9 月 20 日
8、债券余额	10
9、截止报告期末的利率(%)	2.40
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
11、交易场所	深交所
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司、中信证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司
13、受托管理人	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	专业机构投资者
15、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
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、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（第四期）（品种一）
2、债券简称	22 中海 07
3、债券代码	148160. SZ
4、发行日	2022 年 12 月 16 日
5、起息日	2022 年 12 月 20 日
6、2025 年 8 月 31 日后的最近回售日	-
7、到期日	2025 年 12 月 20 日
8、债券余额	15
9、截止报告期末的利率(%)	2.25
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
11、交易场所	深交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司、国泰海通证券股份有限公司、平安证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	专业机构投资者
15、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
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二)
2、债券简称	21 中海 02
3、债券代码	149513.SZ
4、发行日	2021 年 6 月 10 日
5、起息日	2021 年 6 月 15 日
6、2025 年 8 月 31 日后的最近回售日	-
7、到期日	2026 年 6 月 15 日
8、债券余额	10
9、截止报告期末的利率(%)	3.55
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	深交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司, 中信建投证券股份有限公司, 国泰海通证券股份有限公司, 平安证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	专业机构投资者
15、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
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第三期)(品种二)
2、债券简称	21 中海 06
3、债券代码	149588.SZ
4、发行日	2021 年 8 月 5 日
5、起息日	2021 年 8 月 9 日
6、2025 年 8 月 31 日后的最近回售日	2026 年 8 月 9 日
7、到期日	2028 年 8 月 9 日
8、债券余额	15
9、截止报告期末的利率(%)	3.25
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	深交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司、国泰海通证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司、平安证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	专业机构投资者
15、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
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	中海地产集团有限公司公开发行 2016 年公司债券(第一
--------	------------------------------

	期)
2、债券简称	16 中海 01
3、债券代码	136646.SH
4、发行日	2016 年 8 月 19 日
5、起息日	2016 年 8 月 23 日
6、2025 年 8 月 31 日后的最近回售日	-
7、到期日	2026 年 8 月 23 日
8、债券余额	19
9、截止报告期末的利率(%)	3.60
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
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	专业机构投资者
15、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
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	中海企业发展集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)
2、债券简称	23 中海 01
3、债券代码	148496.SZ
4、发行日	2023 年 11 月 3 日
5、起息日	2023 年 11 月 7 日
6、2025 年 8 月 31 日后的最近回售日	-
7、到期日	2026 年 11 月 7 日
8、债券余额	20
9、截止报告期末的利率(%)	2.90
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
11、交易场所	深交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司、国泰海通证券股份有限公司、平安证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	专业机构投资者
15、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
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

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

4、发行日	2021 年 11 月 23 日
5、起息日	2021 年 11 月 25 日
6、2025 年 8 月 31 日后的最近回售日	-
7、到期日	2026 年 11 月 25 日
8、债券余额	12
9、截止报告期末的利率(%)	3.38
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
11、交易场所	深交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司、国泰海通证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司、平安证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	专业机构投资者
15、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
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第五期)(品种二)
2、债券简称	21 中海 10
3、债券代码	149750.SZ
4、发行日	2021 年 12 月 16 日
5、起息日	2021 年 12 月 20 日
6、2025 年 8 月 31 日后的最近回售日	-
7、到期日	2026 年 12 月 20 日
8、债券余额	8
9、截止报告期末的利率(%)	3.38
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
11、交易场所	深交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司、国泰海通证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司、平安证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	专业机构投资者
15、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
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、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)
2、债券简称	22 中海 02
3、债券代码	149847.SZ

4、发行日	2022 年 4 月 1 日
5、起息日	2022 年 4 月 7 日
6、2025 年 8 月 31 日后的最近回售日	-
7、到期日	2027 年 4 月 7 日
8、债券余额	10
9、截止报告期末的利率(%)	3.50
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
11、交易场所	深交所
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司、中信证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司
13、受托管理人	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	专业机构投资者
15、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
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、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)
2、债券简称	22 中海 04
3、债券代码	149914.SZ
4、发行日	2022 年 5 月 6 日
5、起息日	2022 年 5 月 10 日
6、2025 年 8 月 31 日后的最近回售日	-
7、到期日	2027 年 5 月 10 日
8、债券余额	15
9、截止报告期末的利率(%)	3.48
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
11、交易场所	深交所
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司、中信证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司
13、受托管理人	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	专业机构投资者
15、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
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、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(第三期)(品种二)
2、债券简称	22 中海 06
3、债券代码	149951.SZ
4、发行日	2022 年 9 月 16 日
5、起息日	2022 年 9 月 20 日

6、2025 年 8 月 31 日后的最近回售日	-
7、到期日	2027 年 9 月 20 日
8、债券余额	5
9、截止报告期末的利率(%)	3.15
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
11、交易场所	深交所
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司、中信证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司
13、受托管理人	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	专业机构投资者
15、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
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、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(第四期)(品种二)
2、债券简称	22 中海 08
3、债券代码	148161.SZ
4、发行日	2022 年 12 月 16 日
5、起息日	2022 年 12 月 20 日
6、2025 年 8 月 31 日后的最近回售日	-
7、到期日	2027 年 12 月 20 日
8、债券余额	15
9、截止报告期末的利率(%)	2.70
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
11、交易场所	深交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司、国泰海通证券股份有限公司、平安证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	专业机构投资者
15、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
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	中海企业发展集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二)
2、债券简称	23 中海 02
3、债券代码	148497.SZ
4、发行日	2023 年 11 月 3 日
5、起息日	2023 年 11 月 7 日
6、2025 年 8 月 31 日后的最近回售日	-

7、到期日	2028 年 11 月 7 日
8、债券余额	10
9、截止报告期末的利率(%)	3.25
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
11、交易场所	深交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司、国泰海通证券股份有限公司、平安证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	专业机构投资者
15、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
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	中海企业发展集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)(品种二)
2、债券简称	23 中海 04
3、债券代码	148542.SZ
4、发行日	2023 年 12 月 8 日
5、起息日	2023 年 12 月 12 日
6、2025 年 8 月 31 日后的最近回售日	-
7、到期日	2028 年 12 月 12 日
8、债券余额	30
9、截止报告期末的利率(%)	3.20
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
11、交易场所	深交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司、国泰海通证券股份有限公司、平安证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	专业机构投资者
15、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
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	中海企业发展集团有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二)
2、债券简称	24 中海 02
3、债券代码	148714.SZ
4、发行日	2024 年 4 月 22 日
5、起息日	2024 年 4 月 24 日
6、2025 年 8 月 31 日后的最近回售日	-
7、到期日	2029 年 4 月 24 日
8、债券余额	30

9、截止报告期末的利率(%)	2.68
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
11、交易场所	深交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司、国泰海通证券股份有限公司、平安证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	专业机构投资者
15、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
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	中海企业发展集团有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)(品种一)
2、债券简称	24 中海 03
3、债券代码	524037.SZ
4、发行日	2024 年 11 月 26 日
5、起息日	2024 年 11 月 28 日
6、2025 年 8 月 31 日后的最近回售日	-
7、到期日	2029 年 11 月 28 日
8、债券余额	16
9、截止报告期末的利率(%)	2.35
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
11、交易场所	深交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司, 国泰海通证券股份有限公司, 平安证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	专业机构投资者
15、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
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	中海企业发展集团有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)(品种二)
2、债券简称	24 中海 04
3、债券代码	524038.SZ
4、发行日	2024 年 11 月 26 日
5、起息日	2024 年 11 月 28 日
6、2025 年 8 月 31 日后的最近回售日	-
7、到期日	2034 年 11 月 28 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.40
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
11、交易场所	深交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司, 国泰海通证券股份有限公司, 平安证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	专业机构投资者
15、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
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	中海企业发展集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）
2、债券简称	25 中海 01
3、债券代码	524261.SZ
4、发行日	2025 年 4 月 25 日
5、起息日	2025 年 4 月 29 日
6、2025 年 8 月 31 日后的最近回售日	-
7、到期日	2030 年 4 月 29 日
8、债券余额	10
9、截止报告期末的利率(%)	1.80
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
11、交易场所	深交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司, 中信建投证券股份有限公司, 国泰海通证券股份有限公司, 中国国际金融股份有限公司, 华泰联合证券有限责任公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	专业机构投资者
15、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
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	中海企业发展集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）
2、债券简称	25 中海 02
3、债券代码	524262.SZ
4、发行日	2025 年 4 月 25 日
5、起息日	2025 年 4 月 29 日
6、2025 年 8 月 31 日后的最近回售日	-
7、到期日	2035 年 4 月 29 日
8、债券余额	5
9、截止报告期末的利率(%)	2.37
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

11、交易场所	深交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司, 中信建投证券股份有限公司, 国泰海通证券股份有限公司, 中国国际金融股份有限公司, 华泰联合证券有限责任公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	专业机构投资者
15、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
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	中海企业发展集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)(品种一)
2、债券简称	25 中海 03
3、债券代码	524370.SZ
4、发行日	2025 年 8 月 8 日
5、起息日	2025 年 8 月 12 日
6、2025 年 8 月 31 日后的最近回售日	-
7、到期日	2028 年 8 月 12 日
8、债券余额	8
9、截止报告期末的利率(%)	1.60
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
11、交易场所	深交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司, 中信建投证券股份有限公司, 国泰海通证券股份有限公司, 中国国际金融股份有限公司, 华泰联合证券有限责任公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	专业机构投资者
15、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
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	中海企业发展集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)(品种二)
2、债券简称	25 中海 04
3、债券代码	524371.SZ
4、发行日	2025 年 8 月 8 日
5、起息日	2025 年 8 月 12 日
6、2025 年 8 月 31 日后的最近回售日	-
7、到期日	2030 年 8 月 12 日
8、债券余额	25
9、截止报告期末的利率(%)	1.79
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

11、交易场所	深交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司, 中信建投证券股份有限公司, 国泰海通证券股份有限公司, 中国国际金融股份有限公司, 华泰联合证券有限责任公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	专业机构投资者
15、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
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

☐ 本公司所有公司债券均不含选择权条款 ☒ 本公司的公司债券有选择权条款

债券代码	149588. SZ
债券简称	21 中海 06
债券约定的选择权条款名称	☒ 调整票面利率选择权 ☒ 回售选择权 ☒ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权 ☐ 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	不适用

债券代码	136646. SH
债券简称	16 中海 01
债券约定的选择权条款名称	☒ 调整票面利率选择权 ☒ 回售选择权 ☒ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权 ☐ 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	不适用

三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

☒ 本公司所有公司债券均不含投资者保护条款 ☐ 本公司的公司债券有投资者保护条款

四、公司债券募集资金使用情况

☐ 本公司所有公司债券在报告期内均不涉及募集资金使用或者整改
☒ 公司债券在报告期内涉及募集资金使用或者整改

（一） 公司债券基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券代码	债券简称	是否为专项品种债券	专项品种债券的具体类型	募集资金总额	报告期末募集资金余额	报告期末募集资金专项账户余额
524261.SZ	25 中海 01	否	-	10	0	0
524262.SZ	25 中海 02	否	-	5	0	0

（二） 报告期内募集资金用途涉及变更调整

☐适用 ☒不适用

（三） 报告期内募集资金的使用情况

1. 实际使用情况（此处不含临时补流）

单位：亿元 币种：人民币

债券代码	债券简称	报告期内募集资金实际使用金额	偿还有息债务（不含公司债券）金额	偿还公司债券金额	补充流动资金金额	用于固定资产投资项目的金额	用于股权投资、债权投资或资产收购的金额	用于其他用途的金额
524261.SZ	25 中海 01	10	-	10	-	-	-	-
524262.SZ	25 中海 02	5	-	5	-	-	-	-

2. 募集资金用于偿还公司债券及其他有息债务

☒适用 ☐不适用

债券代码	债券简称	偿还公司债券的具体情况	偿还其他有息债务（不含公司债券）的具体情况
524261.SZ	25 中海 01	置换偿还“21 中海 09”和“22 中海 01”本金	-
524262.SZ	25 中海 02	置换偿还“21 中海 09”和“22 中海 01”本金	-

3. 募集资金用于补充流动资金（此处不含临时补流）

☐适用 ☒不适用

4. 募集资金用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资、资产收购等其他特定项目

☐适用 ☒不适用

5. 募集资金用于其他用途

☐适用 ☒不适用

6. 募集资金用于临时补流

☐适用 ☒不适用

（四） 报告期内募集资金使用的合规性

债券代码	债券简称	募集说明书约定的募集资金用途	截至报告期末募集资金实际用途（包括实际使用和临时补流）	报告期内实际用途与约定用途（含募集说明书约定用途和合规变更后的用途）是否一致	报告期内募集资金使用是否符合地方政府债务管理的相关规定	报告期内募集资金使用是否合法合规	报告期内募集资金专项账户管理是否合法合规
524261.SZ	25 中海 01	偿还公司债券	偿还公司债券	是	不适用	是	是
524262.SZ	25 中海 02	偿还公司债券	偿还公司债券	是	不适用	是	是

报告期内募集资金使用和募集资金账户管理存在违规情况

☐适用 ☒不适用

五、发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级发生调整

☐适用 ☒不适用

六、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

☐适用 ☒不适用

（二）截至报告期末增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

☐适用 ☒不适用

第三节 报告期内重要事项

一、财务报告审计情况

☐标准无保留意见 ☐其他审计意见 ☒未经审计

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

☐适用 ☒不适用

三、合并报表范围调整

报告期内新增合并财务报表范围内子公司，且新增的子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产、净资产任一指标占发行人合并报表相应数据 10%以上

☐适用 ☒不适用

报告期内减少合并财务报表范围内子公司，且减少的子公司上个报告期内营业收入、净利润或上个报告期末总资产、净资产任一指标占上个报告期发行人合并报表相应数据 10%以

上

☐适用 ☒不适用

四、资产情况

（一）资产及变动情况

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	主要构成	本期末余额	较上年末的变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
货币资金	银行存款	763.70	-16.17	/
其他应收款	关联方往来款	793.54	19.24	/
存货	在建及待售物业	3,062.43	5.07	/
投资性房地产	持有以出租为目的的物业项目	1,169.36	3.04	/

（二）资产受限情况

1. 资产受限情况概述

☒适用 ☐不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产类别	该类别资产的账面价值（包括非受限部分的账面价值）	资产受限部分的账面价值	受限资产评估价值（如有）	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例（%）
货币资金	763.70	1.24	-	0.16
存货	1,169.36	465.56	465.56	39.81
固定资产	15.55	8.11	-	52.15
投资性房地产	3,062.43	15.60	-	0.51
合计	5,011.04	490.51	—	—

2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产 10%

☒适用 ☐不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产名称	账面价值	评估价值（如有）	受限金额	受限原因	对发行人可能产生的影响
投资性房地产	1,169.36	465.56	465.56	借款抵质押	不会对发行人偿债能力产生重大不利影响

3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

截至报告期末，直接或间接持有的重要子公司股权存在权利受限情况

☐适用 ☒不适用

五、非经营性往来占款和资金拆借

（一）非经营性往来占款和资金拆借余额

1. 报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：40.04 亿元；

2. 报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：15.37 亿元，收回：9.01 亿元；

3. 报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

不涉及。

4. 报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：46.40 亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：19.80 亿元。

（二）非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：2%，是否超过合并口径净资产的 10%：

☐ 是 ☒ 否

（三）以前报告期内披露的回款安排的执行情况

☒ 完全执行 ☐ 未完全执行

六、负债情况

（一）有息债务及其变动情况

1. 发行人债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为 751.17 亿元和 740.88 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-1.37%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比（%）
	已逾期	1 年以内（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	-	54.00	357.00	411.00	55.47
银行贷款	-	43.07	281.54	324.61	43.81
非银行金融机构贷款	-	-	-	-	-
其他有息债务	-	-	5.27	5.27	0.71
合计	-	97.07	643.81	740.88	—

注：上述有息债务统计包括利息。

报告期末发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 269 亿元，企业债券余额 0 亿元，非金融企业债务融资工具余额 142 亿元。

2. 发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为 1,078.46 亿元和 1,076.84 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-0.15%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比（%）
	已逾期	1 年以内（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	-	54.00	357.00	411.00	38.17
银行贷款	-	58.01	454.02	512.03	47.55
非银行金融机构贷款	-	2.37	31.70	34.07	3.16
其他有息债务	-	27.47	92.27	119.74	11.12
合计	-	141.85	934.99	1,076.84	—

注：上述有息债务统计包括利息。

报告期末，发行人合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 269 亿元，企业债券余额 0 亿元，非金融企业债务融资工具余额 142 亿元。

3. 境外债券情况

截止报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额 0 亿元人民币，其中 1 年以内（含）到期本金规模为 0 亿元人民币。

（二）报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务或者公司信用类债券逾期情况

☐适用 ☒不适用

（三）负债情况及其变动原因

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	较上年末的变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
合同负债	765.69	-4.24	/
其他应付款	1,154.51	3.71	/
长期借款	560.72	16.86	/

（四）可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

☐适用 ☒不适用

七、利润及其他损益来源情况

（一）基本情况

报告期利润总额：121.28 亿元

报告期非经常性损益总额：3.99 亿元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

☐适用 ☒不适用

（二）投资状况分析

来源于单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对发行人合并口径净利润影响达到 20%以上

☐适用 ☒不适用

八、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

☐适用 ☒不适用

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：58.94 亿元

报告期末对外担保的余额：27.65 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：-31.29 亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：27.65 亿元

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

十、重大诉讼情况

截至报告期末是否存在重大未决诉讼、证券特别代表人诉讼

☐是 ☒否

十一、报告期内信息披露事务管理制度变更情况

☐发生变更 ☒未发生变更

十二、向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

☐是 ☒否

第四节 专项品种公司债券²应当披露的其他事项

☐适用 ☒不适用

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

无。

² 债券范围：截至报告期末仍存续的专项品种债券。

第六节 备查文件目录

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

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

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

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

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

（以下无正文）

(以下无正文，为中海企业发展集团有限公司 2025 年公司债券中期报告盖章页)



2025 年 8 月 29 日

财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2025 年 06 月 30 日

编制单位： 中海企业发展集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2025 年 06 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	76,370,204,476.65	91,102,260,767.96
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		2,543,343.13
应收账款	4,269,693,512.33	3,202,249,834.39
应收款项融资		
预付款项	941,332,070.11	680,395,784.85
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	79,354,207,711.36	66,551,338,460.25
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	306,242,512,922.03	291,451,390,683.41
其中：数据资源		
合同资产	13,594,728.26	16,132,618.47
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	770,965,904.75	1,780,195,117.48
其他流动资产	20,156,717,457.79	19,635,926,783.51
流动资产合计	488,119,228,783.28	474,422,433,393.45
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资	5,020,000,000	5,826,960,553.81
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款	1,219,508,780.5	1,495,548,226.69
长期股权投资	10,492,457,031.89	10,749,239,315.83

其他权益工具投资	30,019,700	30,019,700
其他非流动金融资产		
投资性房地产	116,936,058,340.21	113,486,058,340.21
固定资产	1,554,780,379.8	1,586,809,734.56
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	607,734,118.3	627,020,923.55
无形资产	66,514,161.58	61,412,617.44
其中：数据资源		
开发支出	58,716,900.95	53,840,721.63
其中：数据资源		
商誉		
长期待摊费用	166,455,147.24	156,917,049.71
递延所得税资产	4,208,179,905.92	4,318,039,301.55
其他非流动资产	49,476,330.98	51,463,141.37
非流动资产合计	140,409,900,797.37	138,443,329,626.35
资产总计	628,529,129,580.65	612,865,763,019.8
流动负债：		
短期借款	2,994,610,977.39	4,190,369,794.21
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	32,860,233,977.96	35,020,541,857.52
预收款项	195,298,501.99	214,107,398.93
合同负债	76,569,495,368.13	79,958,863,880.75
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	31,244,842.08	8,564,892.78
应交税费	5,319,594,137.25	6,223,259,663.7
其他应付款	115,451,262,784.04	111,321,920,780.01
其中：应付利息		
应付股利	762,524,231.02	764,729,231.02
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	11,971,086,558.1	19,858,369,783.28
其他流动负债	7,668,858,305.32	7,337,449,652.51
流动负债合计	253,061,685,452.26	264,133,447,703.69
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	56,072,306,363.08	47,983,458,364.37
应付债券	35,700,000,000	33,200,000,000
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	710,028,055.8	711,510,860.62
长期应付款	1,726,676,899.6	3,449,692,408.68
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	11,005,685.61	888,585.61
递延所得税负债	13,886,417,029.12	13,209,787,145.36
其他非流动负债		
非流动负债合计	108,106,434,033.21	98,555,337,364.64
负债合计	361,168,119,485.47	362,688,785,068.33
所有者权益（或股东权益）：		
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	564,712,661.02	564,712,661.02
减：库存股		
其他综合收益	13,639,631,247.09	13,800,141,113.58
专项储备		
盈余公积	6,016,046,537.59	6,016,046,537.59
一般风险准备		
未分配利润	201,336,479,019.88	193,254,866,160.26
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	241,556,869,465.58	233,635,766,472.45
少数股东权益	25,804,140,629.60	16,541,211,479.02
所有者权益（或股东权益）合计	267,361,010,095.18	250,176,977,951.47
负债和所有者权益（或股东权益）总计	628,529,129,580.65	612,865,763,019.8

公司负责人：张智超 主管会计工作负责人：郭光辉 会计机构负责人：刘萍

母公司资产负债表

2025 年 06 月 30 日

编制单位：中海企业发展集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2025 年 06 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	36,749,236,371.84	36,280,664,424.11
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	1,453,740	2,421,456.72
应收款项融资		
预付款项	739,671.21	962,482.38
其他应收款	159,949,393,366.55	142,107,020,670.36
其中：应收利息		
应收股利		
存货	349,387.1	349,387.1
其中：数据资源		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	752,467,499.99	1,605,923,447.84
其他流动资产	2,060,050.83	2,403,883.76
流动资产合计	197,455,700,087.52	179,999,745,752.27
非流动资产：		
债权投资	47,402,000,000	18,280,000,000
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款	1,012,873,726.69	1,657,591,909.61
长期股权投资	60,993,233,339.18	44,795,755,685.51
其他权益工具投资	25,020,000	25,020,000
其他非流动金融资产		
投资性房地产	1,429,485,257.59	1,429,485,257.59
固定资产	677,902,691.41	692,120,443.16
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	98,789.5	691,526.48
无形资产	10,219,969.67	11,946,346.46
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉		
长期待摊费用		

递延所得税资产	224,431,084.09	169,027,656.36
其他非流动资产	49,476,330.98	48,463,141.37
非流动资产合计	111,824,741,189.11	67,110,101,966.54
资产总计	309,280,441,276.63	247,109,847,718.81
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	130,581,469.85	164,472,965.38
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬	3,619,131.27	60,585.37
应交税费	30,442,194.33	90,928,891.66
其他应付款	152,158,541,101.4	89,582,906,052.65
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	10,415,461,247.09	19,329,764,911.17
其他流动负债	681,880,000	
流动负债合计	163,420,525,143.94	109,168,133,406.23
非流动负债：		
长期借款	28,153,964,185.7	22,736,581,428.56
应付债券	35,700,000,000	33,200,000,000
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	526,676,899.6	526,676,899.6
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	1,005,685.61	888,585.61
递延所得税负债	165,522,343.71	164,765,259.63
其他非流动负债		
非流动负债合计	64,547,169,114.62	56,628,912,173.4
负债合计	227,967,694,258.56	165,797,045,579.63
所有者权益（或股东权益）：		
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	676,999,694.47	676,999,694.47
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	6,016,046,537.59	6,016,046,537.59
未分配利润	54,277,430,865.18	54,277,485,986.29
所有者权益（或股东权益）合计	81,312,747,018.07	81,312,802,139.18
负债和所有者权益（或股东权益）总计	309,280,441,276.63	247,109,847,718.81

公司负责人：张智超 主管会计工作负责人：郭光辉 会计机构负责人：刘萍

合并利润表
2025 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2025 年半年度	2024 年半年度
一、营业总收入	66,438,674,462.03	70,000,217,871.79
其中：营业收入	66,438,674,462.03	70,000,217,871.79
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	55,316,779,738.47	56,420,205,690.01
其中：营业成本	53,010,123,947.03	53,210,856,775.17
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	425,053,512.19	1,315,152,073.31
销售费用	1,479,560,554.05	1,354,290,346.05
管理费用	553,892,811.34	634,215,931.4
研发费用	14,256,759.58	14,025,786.76
财务费用	-166,107,845.72	-108,335,222.68
其中：利息费用		
利息收入		
加：其他收益	16,599,376.62	26,546,479.13
投资收益（损失以“－”号填列）	607,877,940.22	411,416,933.36
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		
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）	601,267,627.55	-108,806,972.42
信用减值损失（损失以“－”号填列）	-3,041,147.45	
资产减值损失（损失以“－”号填列）	-246,932,229.23	-382,809,000
资产处置收益（损失以“－”号填列）	92,972.1	-14,433.28
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	12,097,759,263.37	13,526,345,188.57
加：营业外收入	43,049,868.94	64,115,495.83
减：营业外支出	12,519,327.19	12,879,209.21
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	12,128,289,805.12	13,577,581,475.19
减：所得税费用	3,041,396,881.07	3,090,505,693.48
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	9,086,892,924.05	10,487,075,781.71
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	9,086,892,924.05	10,487,075,781.71
2.终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“－”号填列）	8,107,316,413.68	9,320,549,565.74
2.少数股东损益（净亏损以“－”号填列）	979,576,510.37	1,166,526,215.97
六、其他综合收益的税后净额	-211,766,048.93	-39,749,921.63
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-160,509,866.49	-25,093,203.6
1.不能重分类进损益的其他综合收益		
（1）重新计量设定受益计划变动额		
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益		
（3）其他权益工具投资公允价值变动		
（4）企业自身信用风险公允价值变		

动		
2. 将重分类进损益的其他综合收益	-160,509,866.49	-25,093,203.6
(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	-27,863,595.60	16,088,955.23
(9) 其他	-132,646,270.89	-41,182,158.83
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-51,256,182.44	-14,656,718.03
七、综合收益总额	8,875,126,875.12	10,447,325,860.08
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	7,946,806,547.19	9,295,456,362.14
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	928,320,327.93	1,151,869,497.94
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

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

公司负责人：张智超 主管会计工作负责人：郭光辉 会计机构负责人：刘萍

母公司利润表

2025 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2025 年半年度	2024 年半年度
一、营业收入	17,689,367.82	44,483,257.97
减：营业成本	8,292,251	11,575,093.46
税金及附加	10,948,531.47	1,373,311.01
销售费用	881,813.9	1,074,973.86
管理费用	214,351,752.78	281,620,144.52
研发费用		
财务费用	772,559,217.71	1,262,483,577.76

其中：利息费用		
利息收入		
加：其他收益	1,340,073.32	1,976,101.1
投资收益（损失以“－”号填列）	933,159,706.78	1,447,171,431.56
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		
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）	3,028,336.26	2,008,822.17
信用减值损失（损失以“－”号填列）	-266,721	
资产减值损失（损失以“－”号填列）		
资产处置收益（损失以“－”号填列）	-287.18	
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	-52,083,090.86	-62,487,487.81
加：营业外收入	26,637.37	
减：营业外支出	35,883.7	
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	-52,092,337.19	-62,487,487.81
减：所得税费用	-52,037,216.08	-135,948,435.1
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	-55,121.11	73,460,947.29
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	-55,121.11	73,460,947.29
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		

3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	-55,121.11	73,460,947.29
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

公司负责人：张智超 主管会计工作负责人：郭光辉 会计机构负责人：刘萍

合并现金流量表

2025 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2025年半年度	2024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	67,426,776,918.69	54,836,640,347.25
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		522,516,857.06
收到其他与经营活动有关的现金	131,943,005,467.91	93,261,304,895.59
经营活动现金流入小计	199,369,782,386.6	148,620,462,099.9
购买商品、接受劳务支付的现金	78,005,487,260.19	67,085,365,904.64
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		

支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	1,172,731,337.47	1,257,502,405.02
支付的各项税费	7,718,633,875.94	9,374,671,499.35
支付其他与经营活动有关的现金	139,696,046,354.43	90,972,930,142.02
经营活动现金流出小计	226,592,898,828.03	168,690,469,951.03
经营活动产生的现金流量净额	-27,223,116,441.43	-20,070,007,851.13
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	99,000,000	655,280,200
取得投资收益收到的现金	155,174,868.5	270,162,556.46
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	292,300	85,519.88
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	3,519,984,322.06	3,192,965,000
投资活动现金流入小计	3,774,451,490.56	4,118,493,276.34
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	254,960,436.96	275,573,608.88
投资支付的现金		8,400,000
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	1,790,000,000	6,200,000,000
投资活动现金流出小计	2,044,960,436.96	6,483,973,608.88
投资活动产生的现金流量净额	1,729,491,053.6	-2,365,480,332.54
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	9,650,000,000	2,420,033,124.44
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	9,650,000,000	2,420,033,124.44
取得借款收到的现金	25,697,329,581.37	26,856,624,080.95
收到其他与筹资活动有关的现金	692,790,282.96	4,499,852,328
筹资活动现金流入小计	36,040,119,864.33	33,776,509,533.39
偿还债务支付的现金	22,938,165,030.37	24,583,605,751
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,657,190,947.38	1,975,627,926.9
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	59,802,835.37	190,500,000
支付其他与筹资活动有关的现金	703,474,177.8	629,044,452
筹资活动现金流出小计	25,298,830,155.55	27,188,278,129.9

筹资活动产生的现金流量净额	10,741,289,708.78	6,588,231,403.49
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	-14,752,335,679.05	-15,847,256,780.18
加：期初现金及现金等价物余额	90,796,695,833.69	80,872,406,435.13
六、期末现金及现金等价物余额	76,044,360,154.64	65,025,149,654.95

公司负责人：张智超 主管会计工作负责人：郭光辉 会计机构负责人：刘萍

母公司现金流量表
2025 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2025年半年度	2024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	32,104,460.14	57,259,549.96
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	234,052,942,782.17	199,865,375,803.75
经营活动现金流入小计	234,085,047,242.31	199,922,635,353.71
购买商品、接受劳务支付的现金	20,412,298.37	36,499,834.38
支付给职工及为职工支付的现金	210,130,208.99	270,225,036.49
支付的各项税费	122,639,510.82	31,618,464.66
支付其他与经营活动有关的现金	189,073,506,110.32	182,611,844,374.62
经营活动现金流出小计	189,426,688,128.5	182,950,187,710.15
经营活动产生的现金流量净额	44,658,359,113.81	16,972,447,643.56
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	16,200,000	
取得投资收益收到的现金	952,376,797.39	1,407,615,283.22
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	48,000	
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	1,493,341,109.64	9,491,750,949.1
投资活动现金流入小计	2,461,965,907.03	10,899,366,232.32
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	32,611,373.78	77,355,815.6
投资支付的现金	16,225,000,000	3,271,220,000
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	29,122,000,000	44,490,000,000
投资活动现金流出小计	45,379,611,373.78	47,838,575,815.6
投资活动产生的现金流量净额	-42,917,645,466.75	-36,939,209,583.28

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	14,605,080,000	14,963,800,000
收到其他与筹资活动有关的现金	681,880,000	
筹资活动现金流入小计	15,286,960,000	14,963,800,000
偿还债务支付的现金	15,633,960,842.86	13,083,007,142.86
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	968,280,032.07	1,135,939,720.26
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	16,602,240,874.93	14,218,946,863.12
筹资活动产生的现金流量净额	-1,315,280,874.93	744,853,136.88
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	425,432,772.13	-19,221,908,802.84
加：期初现金及现金等价物余额	36,120,151,646.33	38,664,349,769.86
六、期末现金及现金等价物余额	36,545,584,418.46	19,442,440,967.02

公司负责人：张智超 主管会计工作负责人：郭光辉 会计机构负责人：刘萍

