

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>) 及中國貨幣網 (<http://www.chinamoney.com.cn>) 網站上載了《中海企業發展集團有限公司2021年半年度財務報告及附註》。

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，二零二一年八月三十一日

於本公告日期，顏建國先生（主席）、羅亮先生（副主席）、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）及常穎先生為本公司之非執行董事，而范徐麗泰博士、李民斌先生及陳家強教授為本公司之獨立非執行董事。

中海企业发展集团有限公司  
2021年半年度报告

二零二一年八月



## 重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务，企业及其全体董事、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《公司信用类债券信息披露管理办法》及银行间市场相关自律管理要求履行了相关内部程序。

# 目 录

重要提示.....	1
第一章 企业主要情况.....	3
第二章 债务融资工具存续情况.....	4
一、 存续债券情况.....	4
二、 信用评级结果调整情况.....	4
三、 特殊条款触发情况.....	4
四、 增信机制及其他偿债保障措施的现状、执行情况和变化情况以及变化对债务融资工具投资者权益的影响； .....	5
五、 偿债计划现状、执行情况和变化情况以及变化对债务融资工具投资者权益的影响； .....	6
第三章 报告期内重要事项.....	7
一、 报告期内会计政策变化情况.....	7
二、 报告期内合并报表范围亏损情况.....	7
三、 报告期末资产抵押、质押、被查封、扣押、冻结情况.....	7
四、 报告期末的对外担保金额以及重大未决诉讼情况.....	7
五、 报告期内信息披露事务管理制度变化情况.....	7
第四章 财务信息.....	9
第五章 备查文件.....	57

## 第一章 企业基本情况

公司中文名称：中海企业发展集团有限公司

公司简称：中海企业

企业外文名称：CHINA OVERSEAS DEVELOPMENT GROUP CO. , LTD

企业外文简称：CHINA OVERSEAS

信息披露负责人：郭光辉

职位：执行董事

联系地址：深圳市福田区福华路399号中海大厦十二楼

电话：0755-82826729

传真：0755-82950333

## 第二章 债务融资工具存续情况

### 一、存续债券情况

债券名称	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	交易场所	主承销商	存续期管理机构
中海企业发展集团有限公司2020年度第一期中期票据	20中海MTN001	102002289	2020/12/10	2020/12/14	2023/12/14	15	3.6	按年付息，到期一次性还本	银行间	农业银行、浦发银行	农业银行
中海企业发展集团有限公司2021年度第一期中期票据	21中海MTN001	102100070	2021/01/13	2021/01/15	2024/01/15	15	3.35	按年付息，到期一次性还本	银行间	农业银行、浦发银行	农业银行

### 二、信用评级结果调整情况

不涉及。

### 三、特殊条款触发情况

不涉及。

四、增信机制及其他偿债保障措施的现状、执行情况和变化情况以及变化对债务融资工具投资者权益的影响；

(一) 报告期内增信机制及其他偿债保障措施变更

适用 不适用

(二) 截至报告期末增信机制情况

1. 保证担保

1) 法人或其他组织保证担保

适用 不适用

2) 自然人保证担保

适用 不适用

2. 抵押或质押担保

适用 不适用

3. 其他方式增信

适用 不适用

(三) 截至报告期末其他偿债保障措施情况

适用 不适用

债券简称	20中海企业MTN001、21中海企业MTN001
其他偿债保障措施概述	发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门负责小组、设计工作流程、安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等，以形成确保债券本息偿付安全的内部机制。
其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	未变化
报告期内其他偿债保障措施的执行情况	良好
报告期内是否按募集说明书的相关承诺执行	是

五、偿债计划现状、执行情况和变化情况以及变化对债务融资工具投资者权益的影响；

(一) 偿债计划变更情况

适用 不适用

(二) 截至报告期末偿债计划情况

适用 不适用

债券简称	20中海企业MTN001、21中海企业MTN001
偿债计划概述	按年付息，到期一次性还本
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	未变化
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是

### 第三章 报告期内重要事项

#### 一、报告期内会计政策变化情况

##### (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) 合并报表范围发生重大变化

适用 不适用

#### 二、报告期内合并报表范围亏损情况

报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产10%

适用 不适用

#### 三、报告期末资产抵押、质押、被查封、扣押、冻结情况

报告期末资产抵押、质押、被查封、扣押、冻结超过上年末  
经审计净资产的50%

适用 不适用

#### 四、报告期末的对外担保金额以及重大未决诉讼情况

截至报告期末的对外担保金额为70.9亿元，无重大未决诉讼  
情况。

#### 五、报告期内信息披露事务管理制度变化情况

##### (一) 报告期内发行人变更信息披露事务管理制度

适用 不适用

##### (二) 报告期内发行人已通过专项公告对外披露披露事务管

理制度

适用 不适用

发行人名称	中海企业发展集团有限公司
披露事务管理制度主要变更内容	暂未披露
披露事务管理制度主要变更对债券持有人利益的影响（如有）	未变化

## 第四章 财务信息



中海企业发展集团有限公司  
合并资产负债表（未经审计）  
2021年6月30日  
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

资产	期末余额	上年年末余额
<b>流动资产：</b>		
货币资金	79,232,340,330.88	75,566,590,174.41
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	6,790,135,035.97	7,134,032,760.34
应收款项融资		
预付款项	2,996,113,048.51	1,242,284,091.11
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	131,885,022,685.01	89,811,862,102.61
买入返售金融资产		
存货	287,685,228,334.30	302,635,360,441.23
合同资产	3,748,288,967.63	
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	15,490,204,869.99	13,276,272,767.80
<b>流动资产合计</b>	<b>527,827,333,272.29</b>	<b>489,666,402,337.50</b>
<b>非流动资产：</b>		
发放贷款和垫款		
债权投资	2,649,079,971.18	
可供出售资产		4,999,700.00
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	6,363,328,741.87	6,218,935,278.94
其他权益工具投资	4,999,700.00	
其他非流动金融资产	4,000,000.00	
投资性房地产	76,123,000,000.00	71,358,000,000.00
固定资产	101,529,173.06	79,044,848.39
在建工程		20,740,004.90
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	276,545,325.38	
无形资产	89,383,553.46	63,585,807.81
开发支出	3,492,631.28	16,624,827.82
商誉		
长期待摊费用	18,451,847.38	19,017,697.07
递延所得税资产	2,614,182,540.15	3,277,284,456.04
其他非流动资产	6,163,411,720.65	6,863,852,402.29
<b>非流动资产合计</b>	<b>94,411,405,204.41</b>	<b>87,922,085,023.26</b>
<b>资产总计</b>	<b>622,238,738,476.70</b>	<b>577,588,487,360.76</b>

企业法定代表人：郭超 主管会计工作负责人：郭光耀 财务部门负责人：杨文东

报表第 1 页



中海企业发展集团有限公司  
合并资产负债表(续)(未经审计)  
2021年6月30日  
(除特别注明外,金额单位均为人民币元)

负债和所有者权益	期末余额	上年年末余额
流动负债:		
短期借款	6,299,846,612.05	900,000,000.00
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	312,641,141.14	
应付账款	44,098,377,434.44	40,490,927,809.21
预收款项	306,149,845.93	102,793,424,083.53
合同负债	100,168,127,633.50	
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	17,547,706.61	16,332,027.36
应交税费	10,314,499,793.57	7,795,633,594.81
其他应付款	153,111,065,865.98	140,590,818,477.15
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	26,643,809,250.00	25,442,667,920.27
其他流动负债	10,260,574,606.19	9,439,268,905.14
流动负债合计	351,532,639,889.41	327,469,072,817.47
非流动负债:		
保险合同准备金		
长期借款	59,963,423,329.20	61,848,021,020.36
应付债券	19,197,840,000.00	14,699,890,000.00
其中: 优先股		
永续债		
租赁负债	281,777,677.44	
长期应付款	1,916,000,000.00	
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	10,616,759,911.81	9,549,612,027.47
其他非流动负债		
非流动负债合计	91,975,800,918.45	86,097,523,047.83
负债合计	443,508,440,807.86	413,566,595,865.30
所有者权益:		
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	598,596,465.92	598,596,465.92
减: 库存股		
其他综合收益	13,794,826,573.43	13,883,809,843.01
专项储备		
盈余公积	4,417,825,824.39	4,417,825,824.39
一般风险准备		
未分配利润	130,859,623,188.14	116,245,194,295.22
归属于母公司所有者权益合计	169,670,872,051.88	155,145,426,428.54
少数股东权益	9,059,425,616.96	8,876,465,066.92
所有者权益合计	178,730,297,668.84	164,021,891,495.46
负债和所有者权益总计	622,238,738,476.70	577,588,487,360.76

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）  
2021年6月30日  
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

资产	期末余额	上年年末余额
流动资产：		
货币资金	36,833,783,536.45	30,286,220,393.49
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款		
应收款项融资		
预付款项	4,026,529.72	135,197.30
其他应收款	212,723,604,813.36	184,432,773,259.65
存货	349,387.10	349,387.10
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	4,700,000,000.00	7,500,000,000.00
其他流动资产	122,234,335.39	166,226,248.89
流动资产合计	254,383,998,602.02	222,385,704,486.43
非流动资产：		
债权投资	28,657,829,971.18	
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	11,167,645,674.29	10,553,278,884.93
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	708,000,000.00	697,000,000.00
固定资产	27,753,921.15	5,288,905.91
在建工程		20,740,004.90
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	10,662,360.07	
无形资产	43,765,062.61	24,301,554.85
开发支出		16,624,827.82
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	120,573,895.49	120,573,895.49
其他非流动资产	20,563,411,720.65	24,661,852,402.29
非流动资产合计	61,299,642,605.44	36,099,660,476.19
资产总计	315,683,641,207.46	258,485,364,962.62

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（续）  
 2021年6月30日  
 （除特别注明外，金额单位均为人民币元）



负债和所有者权益	期末余额	上年年末余额
流动负债：		
短期借款	5,000,000,000.00	
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	348,723,931.71	348,723,931.71
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬		
应交税费	55,995,576.13	40,020,378.54
其他应付款	165,268,444,183.61	126,258,498,754.51
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	10,040,093,250.00	21,392,416,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	180,713,256,941.45	148,039,659,064.76
非流动负债：		
长期借款	40,774,439,015.00	36,731,492,265.00
应付债券	26,803,716,000.00	9,400,000,000.00
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	10,754,697.98	
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	205,295,295.67	204,593,491.45
其他非流动负债		
非流动负债合计	67,794,205,008.65	46,336,085,756.45
负债合计	248,507,461,950.10	194,375,744,821.21
所有者权益：		
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	646,999,694.47	646,999,694.47
减：库存股		
其他综合收益	277,588,349.69	
专项储备		
盈余公积	4,417,825,824.39	4,417,825,824.39
未分配利润	41,833,765,388.81	39,044,794,622.55
所有者权益合计	67,176,179,257.36	64,109,620,141.41
负债和所有者权益总计	315,683,641,207.46	258,485,364,962.62

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

*郭志辉*

报表 第4页

*郭志辉*

*杨文东*

中海企业发展集团有限公司  
合并利润表（未经审计）  
2021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	70,573,055,887.14	40,843,894,349.98
其中：营业收入	70,573,055,887.14	40,843,894,349.98
二、营业总成本	54,991,627,498.42	31,794,587,507.42
其中：营业成本	50,509,353,157.84	29,568,577,332.61
税金及附加	2,697,749,686.73	1,028,177,732.11
销售费用	1,171,265,815.51	875,328,033.38
管理费用	650,283,194.24	542,794,102.09
研发费用	18,632,577.68	
财务费用	-55,656,933.58	-220,289,692.77
其中：利息费用	485,459,650.17	440,243,514.52
利息收入	-593,324,362.84	674,437,870.13
加：其他收益	21,643,637.44	51,141,172.72
投资收益（损失以“-”号填列）	596,170,653.00	460,253,483.73
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	396,739,529.24	470,357,939.83
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	1,212,960,938.23	142,000,000.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	65,571.46	-3,078.35
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	17,412,269,188.85	9,702,698,420.66
加：营业外收入	14,053,674.55	69,847,912.64
减：营业外支出	500,000.00	1,580,568.34
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	17,425,822,863.40	9,770,965,764.96
减：所得税费用	4,144,693,952.56	2,511,955,873.68
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	13,281,128,910.84	7,259,009,891.28
（一）按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	13,281,128,910.84	7,259,009,891.28
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1. 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	12,501,236,970.88	6,984,209,921.58
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	779,891,939.96	274,799,969.70
六、其他综合收益的税后净额	-88,983,269.58	18,659,837.33
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-88,983,269.58	18,659,837.33
（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	-88,983,269.58	18,659,837.33
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		
2. 其他债权投资公允价值变动		
3. 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	8,661,969.20	18,659,837.33
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	13,192,145,641.26	7,277,669,728.61
归属于母公司所有者的综合收益总额	12,412,253,701.30	7,002,869,758.91
归属于少数股东的综合收益总额	779,891,939.96	274,799,969.70

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

财务机构负责人：



中海企业发展集团有限公司  
 母公司利润表（未经审计）  
 2021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	上期金额
一、营业收入	94,392,913.82	169,358,255.98
减：营业成本		
税金及附加	9,750,733.86	8,516,039.01
销售费用		116,557.14
管理费用	202,946,757.86	187,673,228.05
研发费用		
财务费用	1,225,031,360.43	-92,056,189.89
其中：利息费用	1,459,330,634.60	1,069,558,656.99
利息收入	-257,324,116.95	-1,161,225,881.32
加：其他收益	1,542,776.23	2,426,051.27
投资收益（损失以“-”号填列）	4,145,728,498.56	946,282,286.27
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	404,525,864.95	282,386,742.38
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	2,807,216.89	
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	2,806,742,553.35	1,013,816,959.21
加：营业外收入	0.24	2,955,492.91
减：营业外支出	500,000.00	
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	2,806,242,553.59	1,016,772,452.12
减：所得税费用	17,271,787.33	66,600,342.74
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	2,788,970,766.26	950,172,109.38
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	2,788,970,766.26	950,172,109.38
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1. 重新计量设定受益计划变动额		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		
3. 其他权益工具投资公允价值变动		
4. 企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		
2. 其他债权投资公允价值变动		
3. 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	2,788,970,766.26	950,172,109.38
七、每股收益：		
（一）基本每股收益（元/股）		
（二）稀释每股收益（元/股）		

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

张超 郭电辉 杨文东

中海企业发展集团有限公司

合并现金流量表（未经审计）

2021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
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	83,893,771,108.37	57,994,332,012.27
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	237,629,584,686.72	166,523,810,236.73
经营活动现金流入小计	321,523,355,795.09	224,518,142,249.00
购买商品、接受劳务支付的现金	43,360,516,779.02	30,868,051,881.32
支付给职工以及为职工支付的现金	1,683,498,927.86	1,409,004,066.89
支付的各项税费	11,384,644,893.74	10,416,889,584.86
支付其他与经营活动有关的现金	264,122,101,392.60	189,722,436,115.94
经营活动现金流出小计	320,550,761,993.22	232,416,381,649.01
经营活动产生的现金流量净额	972,593,801.87	-7,898,239,400.01
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>		
收回投资收到的现金	900,434,233.69	
取得投资收益收到的现金	1,179,234,944.38	153,479,673.98
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,350,764.71	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	53,400.00	38,275,148.45
收到其他与投资活动有关的现金	2,174,605,558.00	
投资活动现金流入小计	4,255,678,900.78	191,754,822.43
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,167,291,010.60	5,990,590,603.53
投资支付的现金	98,800,000.00	6,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	912,032,847.24	234,000,000.00
投资活动现金流出小计	4,178,123,857.84	6,230,590,603.53
投资活动产生的现金流量净额	77,555,042.94	-6,038,835,781.10
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>		
吸收投资收到的现金		298,980,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		298,980,000.00
取得借款收到的现金	29,620,117,166.13	28,682,624,453.41
发行债券收到的现金	4,500,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金	341,310,607.74	
筹资活动现金流入小计	34,461,427,773.87	28,981,604,453.41
偿还债务支付的现金	26,361,688,993.14	10,417,485,705.26
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	4,185,451,387.74	2,892,265,482.31
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	492,727,529.61	337,036,225.51
支付其他与筹资活动有关的现金	1,400,863,987.30	
筹资活动现金流出小计	31,948,004,368.18	13,309,751,187.57
筹资活动产生的现金流量净额	2,513,423,405.69	15,671,853,265.84
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		232.54
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	3,563,572,250.50	1,734,778,317.27
加：期初现金及现金等价物余额	75,533,162,099.14	65,069,747,997.23
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	79,096,734,349.64	66,804,526,314.50

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

郭光耀

杨文东



中海企业发展集团有限公司  
母公司现金流量表（未经审计）

2021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
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	1,536,210.00	179,517,593.34
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	374,358,327,201.14	165,437,609,893.45
经营活动现金流入小计	374,359,863,411.14	165,617,127,486.79
购买商品、接受劳务支付的现金	38,807,826.94	40,200.00
支付给职工以及为职工支付的现金	186,615,944.61	172,048,658.45
支付的各项税费	85,053,225.58	199,363,457.34
支付其他与经营活动有关的现金	393,187,164,901.00	160,801,840,454.53
经营活动现金流出小计	393,497,641,898.13	161,173,292,770.32
经营活动产生的现金流量净额	-19,137,778,486.99	4,443,834,716.47
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>		
收回投资收到的现金	2,984,842,475.44	
取得投资收益收到的现金	2,308,063,827.08	603,525,589.88
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	13,064.71	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	13,856,074,726.95	4,570,000,000.00
投资活动现金流入小计	19,148,994,094.18	5,173,525,589.88
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,479,895.73	11,333,083.95
投资支付的现金	75,000,000.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	7,000,000,000.00	16,034,000,000.00
投资活动现金流出小计	7,078,479,895.73	16,045,333,083.95
投资活动产生的现金流量净额	12,070,514,198.45	-10,871,807,494.07
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	20,159,505,000.00	13,697,000,000.00
发行债券收到的现金	4,500,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金	341,310,607.74	
筹资活动现金流入小计	25,000,815,607.74	13,697,000,000.00
偿还债务支付的现金	9,565,165,000.00	3,570,600,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,457,899,188.94	2,381,386,154.50
支付其他与筹资活动有关的现金	362,923,987.30	
筹资活动现金流出小计	11,385,988,176.24	5,951,986,154.50
筹资活动产生的现金流量净额	13,614,827,431.50	7,745,013,845.50
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	6,547,563,142.96	1,317,041,067.90
加：期初现金及现金等价物余额	30,286,220,393.49	26,495,111,805.58
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	36,833,783,536.45	27,812,152,873.48

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  
合并所有者权益变动表（未经审计）  
2021年1-6月  
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

	本期金额											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													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年年初余额	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、本期增减变动金额（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）利润分配												-446,391,697.42	-446,391,697.42
1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配												-446,391,697.42	-446,391,697.42
4. 其他													
（四）所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本（或股本）													
2. 盈余公积转增资本（或股本）													
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													
（五）专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
（六）其他													
四、本期期末余额	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

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)  
2021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				5,428,159.74		2,772,852,158.69		4,184,279,168.48	93,606,222,594.11	120,568,782,081.02	6,698,205,104.29	127,266,987,185.31
加: 会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年年初余额	20,000,000,000.00				5,428,159.74		2,772,852,158.69		4,184,279,168.48	93,606,222,594.11	120,568,782,081.02	6,698,205,104.29	127,266,987,185.31
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)							18,659,837.33			6,984,209,921.58	7,002,869,758.91	60,903,510.62	7,063,773,269.53
(一) 综合收益总额							18,659,837.33			6,984,209,921.58	7,002,869,758.91	274,799,969.70	7,277,669,728.61
(二) 所有者投入和减少资本												257,783,814.25	257,783,814.25
1. 所有者投入的普通股												302,646,539.50	302,646,539.50
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												-44,862,725.25	-44,862,725.25
(三) 利润分配												-471,680,273.33	-471,680,273.33
1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者(或股东)的分配												-471,680,273.33	-471,680,273.33
4. 其他													
(四) 所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本(或股本)													
2. 盈余公积转增资本(或股本)													
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													
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他													
四、本期末余额	20,000,000,000.00				5,428,159.74		2,791,511,996.02		4,184,279,168.48	100,590,432,515.69	127,571,651,839.93	6,759,108,614.91	134,330,760,454.84

企业法定代表人:

*王超*

主管会计工作负责人:

*郭志辉*

会计机构负责人:

*杨文东*



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）  
 2021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				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、本期增减变动金额（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）利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配											
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
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											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	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

企业法定代表人：

*潘智超*

主管会计工作负责人：

*郭电辉*

会计机构负责人：

*杨文东*



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）  
 2021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										
	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				75,892,332.89				4,184,279,168.48	36,507,055,632.57	60,767,227,133.94
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他										-5,137,274.77	-5,137,274.77
二、本年初余额	20,000,000,000.00				75,892,332.89				4,184,279,168.48	36,501,918,357.80	60,762,089,859.17
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					-22,392,444.60					950,172,109.38	927,779,664.78
（一）综合收益总额										950,172,109.38	950,172,109.38
（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）利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配											
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
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											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他					-22,392,444.60						-22,392,444.60
四、本期期末余额	20,000,000,000.00				53,499,888.29				4,184,279,168.48	37,452,090,467.18	61,689,869,523.95

企业法定代表人：

*潘智超*

主管会计工作负责人：

*郭光耀*

会计机构负责人：

*杨文东*

**中海企业发展集团有限公司**  
**2020年1~6月财务报表附注**  
 (除特殊注明外, 金额单位均为人民币元)

一、 合并财务报表项目注释

(一) 货币资金

项目	期末余额	上年年末余额
银行存款	79,096,734,349.64	75,460,445,297.54
其他货币资金	135,605,981.24	106,144,876.87
合计	79,232,340,330.88	75,566,590,174.41
其中: 存放在境外的款项总额	2,196.72	0.03

(二) 应收账款

1、 应收账款按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1年以内	6,491,189,190.55	6,948,580,981.07
1至2年	268,893,663.43	160,728,859.99
2至3年	5,329,262.71	
3年以上	24,722,919.28	24,722,919.28
小计	6,790,135,035.97	7,134,032,760.34
减: 坏账准备		
合计	6,790,135,035.97	7,134,032,760.34

## 2、 应收账款分类披露

类别	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
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
个别分析法	6,790,135,035.97	100.00			6,790,135,035.97	7,134,032,760.34	100.00			7,134,032,760.34
合计	6,790,135,035.97	100.00			6,790,135,035.97	7,134,032,760.34	100.00			7,134,032,760.34

### (三) 预付款项

账龄	期末余额		上年年末余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	2,815,905,265.65	93.99	1,072,475,560.77	86.33
1至2年	104,588,164.42	3.49	127,536,608.59	10.27
2至3年	62,577,977.42	2.08	41,534,480.48	3.34
3年以上	13,041,641.02	0.44	737,441.27	0.06
合计	2,996,113,048.51	100.00	1,242,284,091.11	100.00

### (四) 其他应收款

项目	期末余额	上年年末余额
应收利息	728,873,635.76	722,355,147.80
应收股利	37,597,220.68	295,500,500.14
其他应收款项	131,118,551,828.57	88,794,006,454.67
合计	131,885,022,685.01	89,811,862,102.61

#### 1、 应收利息

项目	期末余额	上年年末余额
委托贷款	9,500,000.01	11,827,499.99
债权投资	719,373,635.75	710,527,647.81
小计	728,873,635.76	722,355,147.80
减：坏账准备		
合计	728,873,635.76	722,355,147.80

#### 2、 应收股利

项目（或被投资单位）	期末余额	上年年末余额
上海海创房地产有限公司		257,448,672.82
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

项目（或被投资单位）	期末余额	上年年末余额
金茂投资(长沙)有限公司		454,606.64
小计	37,597,220.68	295,500,500.14
减：坏账准备		
合计	37,597,220.68	295,500,500.14

### 3、其他应收款项

#### (1) 按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	98,575,135,537.82	48,645,760,902.69
1 至 2 年	27,993,817,172.97	31,346,766,171.35
2 至 3 年	59,520,720.99	3,803,124,871.32
3 年以上	4,490,078,396.79	4,998,354,509.31
小计	131,118,551,828.57	88,794,006,454.67
减：坏账准备		
合计	131,118,551,828.57	88,794,006,454.67

#### (2) 按分类披露

类别	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
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
个别分析组合	131,118,551,828.57	100.00			131,118,551,828.57	88,794,006,454.67	100.00			88,794,006,454.67
合计	131,118,551,828.57	100.00			131,118,551,828.57	88,794,006,454.67	100.00			88,794,006,454.67

(3) 其他应收款项按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	上年年末账面余额
关联方往来款	118,885,757,787.88	81,646,656,211.56
保证金、押金、备用金等	10,480,053,598.01	5,155,818,892.27
外部往来款	1,152,605,333.51	1,696,597,820.24
维修金	52,338,020.90	22,985,398.47
代垫款项	395,756,411.22	202,627,313.64
其他	152,040,677.05	69,320,818.49
合计	131,118,551,828.57	88,794,006,454.67

(五) 存货

1、 存货分类

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	241,423,615,521.81		241,423,615,521.81	264,656,539,234.70		264,656,539,234.70
开发产品	46,261,612,812.49		46,261,612,812.49	35,678,101,918.10		35,678,101,918.10
建造合同形成的已完工未结算资产				2,300,719,288.43		2,300,719,288.43
合计	287,685,228,334.30		287,685,228,334.30	302,635,360,441.23		302,635,360,441.23

(六) 合同资产

项目	期末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
商品房销售款	1,293,663,623.06		1,293,663,623.06
工程款	2,454,625,344.57		2,454,625,344.57
合计	3,748,288,967.63		3,748,288,967.63

(七) 其他流动资产

项目	期末余额	上年年末余额
预缴土地增值税	4,778,073,423.81	4,018,784,781.93
预缴增值税及待抵扣进项税额	5,905,250,925.65	5,781,301,204.87
预缴所得税	4,299,148,614.92	3,039,755,320.92
预缴城建税	212,120,164.49	205,796,140.37
预缴(地方)教育税附加	149,378,290.44	167,552,393.22
合同取得成本	113,411,284.57	
其他预缴税金	32,822,166.11	63,082,926.49
合计	15,490,204,869.99	13,276,272,767.80

(八) 其他权益工具投资

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	
合计	4,999,700.00	

(九) 长期股权投资

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		
1. 联营合营企业											
中海地产（杭州）有限公司	78,467,214.68			-472,358.01						77,994,856.67	
长春海润融城房地产开发有限公司		25,000,000.00		304,832.97						25,304,832.97	
云南中海城投房地产开发有限公司	107,904,047.78			3,412,387.80						111,316,435.58	
西安嘉润荣成置业有限公司	222,496,936.39			118,278,027.59						340,774,963.98	
西安合汇兴尚置业有限公司	46,506,392.09			140,729,081.18						187,235,473.27	
武汉泰运房地产有限公司	199,773,994.70			-623,278.26			25,500,000.00			173,650,716.44	
无锡中海太湖新城置业有限公司	116,057,881.54			1,260,358.30						117,318,239.84	
苏州依湖置业有限公司	41,597,394.08			-3,617,949.92						37,979,444.16	
深圳市海清置业发展有限公司	338,998,829.14			90,827,725.19	-61,271,544.75					368,555,009.58	
青岛腾茂置业有限公司	200,466,549.66			10,470,136.58			34,920,000.00			176,016,686.24	
青岛松茂置业有限公司	134,611,179.60			3,092,440.31			19,800,000.00			117,903,619.91	
青岛茂章置业有限公司	107,131,034.88			-59,400.96						107,071,633.92	

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		
青岛茂坚置业有限公司	8,017,778.76			-35,503.21						7,982,275.55	
青岛方跃置业有限公司	122,545,765.06			-44,019.40						122,501,745.66	
青岛方腾置业有限公司	45,097,169.65			-55,710.75						45,041,458.90	
青岛方虔置业有限公司	116,182,247.87			635,725.14						116,817,973.01	
青岛方辉置业有限公司	51,283,533.04			969,977.38						52,253,510.42	
青岛方川置业有限公司	61,892,768.38			1,542,255.77						63,435,024.15	
青岛方辰置业有限公司	48,043,879.13			844,515.78						48,888,394.91	
青岛德茂置业有限公司	74,339,928.94			-10,960.25						74,328,968.69	
青岛材茂置业有限公司	99,207,183.14			1,636,877.33			15,660,000.00			85,184,060.47	
宁波茶亭置业有限公司	32,847,279.23			-643,002.06						32,204,277.17	
华润置地（太原）发展有限公司	144,639,924.78			2,958,253.55						147,598,178.33	
鄂州中建宝来房地产有限公司	63,925,331.04			346,526.07						64,271,857.11	
成都锦府中建房地产开发有限公司	30,304,685.84			4,562,291.98						34,866,977.82	
成都锦城中建地产开发有限公司	35,393,369.33			70,204.86						35,463,574.19	
桐乡市豪礼企业管理有限公司	12,653,999.49			232.72						12,654,232.21	
广州穗海置业有限公司	78,650,082.95			-5,640,901.27						73,009,181.68	

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		
厦门市雍景湾房地产有限公司	5,118,315.40			-5,118,315.40							
漳州市滨北置业有限公司	38,788,958.35			-3,345,808.63						35,443,149.72	
北京南悦房地产开发有限公司	764,916,761.12			-929,104.73						763,987,656.39	
中海海嘉（威海）地产有限公司	88,803,343.24			-404,440.88						88,398,902.36	
深圳国建智慧能源科技有限公司		60,000,000.00		82,102.17						60,082,102.17	
苏州吴江泰海置业有限公司		8,800,000.00								8,800,000.00	
厦门市海贸地产有限公司		5,000,000.00		-207.15						4,999,792.85	
河北雄安市民服务中心有限公司	1,249,539.94			31,501.55						1,281,041.49	
广州碧森房地产开发有限公司	16,763,259.94			-5,229,302.72					271,895.47	11,262,061.75	
金茂投资（长沙）有限公司	997,470,499.18			25,733,777.84			193,354,184.69		-454,606.64	830,304,698.97	
济南泰晖房地产开发有限公司	397,175,990.90			11,481,903.59						408,657,894.49	
长沙禧荣置业有限公司	359,599,010.10			6,280,327.21						365,879,337.31	
厦门市毅骏置业有限公司											
杭州添智投资有限公司	56,006,418.92			480,491.27						56,486,910.19	
广州增城区润昱置业有限公司	30,537,758.61			-2,259,169.12					823,048.04	27,455,541.45	
北京融筑房地产开发有限公司	141,747,875.38			-4,199,593.91						137,548,281.47	

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		
北京金良兴业房地产开发有限公司	333,366,138.30			624,938.66						333,991,076.96	
北京辉广企业管理有限公司	82,574,124.35			-65.97						82,574,058.38	
北京海盈房地产开发有限公司	285,780,904.04			2,771,729.05						288,552,633.09	
合计	6,218,935,278.94	98,800,000.00		396,739,529.24	-61,271,544.75		289,234,184.69		640,336.87	6,363,328,741.87	

## (十) 投资性房地产

### 1、 采用公允价值计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	合计
1. 上年年末余额	71,358,000,000.00	71,358,000,000.00
2. 本期变动	4,765,000,000.00	4,765,000,000.00
加：外购	3,552,039,061.77	3,162,139,575.74
存货\固定资产\在建工程转入		
企业合并增加		
减：处置		
其他转出		
公允价值变动	1,212,960,938.23	1,602,860,424.26
3. 期末余额	76,123,000,000.00	76,123,000,000.00

## (十一) 固定资产

### 1、 固定资产及固定资产清理

项目	期末余额	上年年末余额
固定资产	101,529,173.06	79,044,848.39
固定资产清理		
合计	101,529,173.06	79,044,848.39

### 2、 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	运输设备	办公生活设备	合计
1. 账面原值				
(1) 上年年末余额	80,291,602.42	30,151,989.71	30,423,410.53	140,867,002.66
(2) 本期增加金额		3,385,489.34	25,017,968.36	28,403,457.70
—购置		3,385,489.34	25,017,968.36	28,403,457.70
—其他增加				
(3) 本期减少金额	336,000.00	1,906,696.70	136,789.52	2,379,486.22
—处置或报废	336,000.00	1,906,696.70	136,789.52	2,379,486.22

项目	房屋及建筑物	运输设备	办公生活设备	合计
—其他减少				
(4) 期末余额	79,955,602.42	31,630,782.35	55,304,589.37	166,890,974.14
2. 累计折旧				
(1) 上年年末余额	16,561,178.88	25,634,310.88	19,626,664.51	61,822,154.27
(2) 本期增加金额	1,534,146.99	465,770.29	3,196,733.22	5,196,650.50
—计提	1,534,146.99	465,770.29	3,196,733.22	5,196,650.50
—其他增加				
(3) 本期减少金额	59,756.36	1,505,776.62	91,470.71	1,657,003.69
—处置或报废	59,756.36	1,505,776.62	91,470.71	1,657,003.69
—其他减少				
(4) 期末余额	18,035,569.51	24,594,304.55	22,731,927.02	65,361,801.08
3. 减值准备				
(1) 上年年末余额				
(2) 本期增加金额				
—计提				
—其他增加				
(3) 本期减少金额				
—处置或报废				
—其他减少				
(4) 期末余额				
4. 账面价值				
(1) 期末账面价值	61,920,032.91	7,036,477.80	32,572,662.35	101,529,173.06
(2) 上年年末账面价值	63,730,423.54	4,517,678.83	10,796,746.02	79,044,848.39

## (十二) 在建工程

### 1、 在建工程及工程物资

项目	期末余额	上年年末余额
在建工程		20,740,004.90
合计		20,740,004.90

### 2、 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				20,740,004.90		20,740,004.90
合计				20,740,004.90		20,740,004.90

### (十三) 使用权资产

项目	房屋建筑物	合计
一、使用权资产原值		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额	353,825,851.25	353,825,851.25
(1) 新增租赁	353,825,851.25	353,825,851.25
3. 本期减少金额		
4. 期末余额	353,825,851.25	353,825,851.25
二、使用权资产累计折旧		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额	77,280,525.87	77,280,525.87
(1) 计提	77,280,525.87	77,280,525.87
3. 本期减少金额		
4. 期末余额	77,280,525.87	77,280,525.87
三、使用权资产减值准备		
四、使用权资产账面价值		
1. 期末账面价值	276,545,325.38	276,545,325.38
2. 期初账面价值		

### (十四) 无形资产

#### 1、 无形资产情况

项目	软件系统	合计
1. 账面原值		
(1) 上年年末余额	90,383,953.79	90,383,953.79
(2) 本期增加金额	27,240,102.67	27,240,102.67
—购置	27,240,102.67	27,240,102.67
—其他增加		

项目	软件系统	合计
(3) 本期减少金额		
—处置		
—其他减少		
(4) 期末余额	117,624,056.46	117,624,056.46
2. 累计摊销		
(1) 上年年末余额	26,798,145.98	26,798,145.98
(2) 本期增加金额	1,442,357.02	1,442,357.02
—计提	1,442,357.02	1,442,357.02
—其他增加		
(3) 本期减少金额		
—处置		
—其他减少		
(4) 期末余额	28,240,503.00	28,240,503.00
3. 减值准备		
(1) 上年年末余额		
(2) 本期增加金额		
—计提		
—其他增加		
(3) 本期减少金额		
—处置		
—其他减少		
(4) 期末余额		
4. 账面价值		
(1) 期末账面价值	89,383,553.46	89,383,553.46
(2) 上年年末账面价值	63,585,807.81	63,585,807.81

### (十五) 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	16,624,827.82		13,132,196.54	17,506,068.29
合计	16,624,827.82		13,132,196.54	17,506,068.29

## (十六) 长期待摊费用

项目	上年年末余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修费	18,366,219.34	1,716,515.14	2,143,539.95		17,939,194.53
办公家私及其他	651,477.73		138,824.88		512,652.85
合计	19,017,697.07	1,716,515.14	2,282,364.83		18,451,847.38

## (十七) 递延所得税资产和递延所得税负债

### 1、 未经抵销的递延所得税资产

项目	期末余额		上年年末余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
计提应付利息	482,295,581.96	120,573,895.49	482,295,581.96	120,573,895.49
可抵扣亏损	1,541,121,744.89	385,280,436.22	1,037,418,880.60	259,354,720.15
内部交易未实现利润	1,937,777,320.80	484,444,330.20	1,748,062,144.76	437,015,536.19
土地增值税清算准备	6,495,535,512.95	1,623,883,878.24	9,909,166,698.97	2,460,340,304.21
合计	10,456,730,160.60	2,614,182,540.15	13,176,943,306.29	3,277,284,456.04

### 2、 未经抵销的递延所得税负债

项目	期末余额		上年年末余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
投资性房地产公允价值变动及可抵扣折旧	38,303,241,065.06	9,575,810,266.26	36,955,050,423.40	9,238,762,605.85
计提应收利息	818,373,965.80	204,593,491.45	818,373,965.80	204,593,491.45
预交土地增值税	579,802,886.42	144,950,721.62	425,023,720.68	106,255,930.17
进度结利影响	1,845,013,808.33	461,253,452.07		
营销费用资本化	920,607,921.64	230,151,980.41		

项目	期末余额		上年年末余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
合计	42,467,039,647.25	10,616,759,911.81	38,198,448,109.88	9,549,612,027.47

(十八) 其他非流动资产

项目	期末余额	上年年末余额
委托贷款	6,100,000,000.00	6,800,000,000.00
投资有限合伙企业	63,411,720.65	61,852,402.29
其他		2,000,000.00
合计	6,163,411,720.65	6,863,852,402.29

(十九) 短期借款

1、 短期借款分类

项目	期末余额	上年年末余额
保证借款	249,971,859.19	
信用借款	6,049,874,752.86	900,000,000.00
合计	6,299,846,612.05	900,000,000.00

(二十) 应付账款

项目	期末余额	上年年末余额
工程进度款	41,842,999,987.64	37,174,357,616.68
工程保固金	1,777,204,216.86	2,933,160,568.93
地价款	463,806,499.07	348,563,653.85
销售佣金、广告费等	115,270.16	20,666,791.02
其他款项	14,251,460.71	14,179,178.73
合计	44,098,377,434.44	40,490,927,809.21

(二十一) 预收款项

1、 预收款项列示

项目	期末余额	上年年末余额
预收售楼款		102,006,972,924.91
预收租金	212,772,743.84	199,405,007.79
预收工程装修款		564,230,661.76
其他	93,377,102.09	22,815,489.07
合计	306,149,845.93	102,793,424,083.53

## (二十二) 合同负债

### 1、 合同负债列示

项目	期末余额
预收售楼款	99,770,978,654.10
预收工程款	103,302,578.76
预收装修款	278,644,420.77
其他	15,201,979.87
合计	100,168,127,633.50

## (二十三) 应交税费

税费项目	期末余额	上年年末余额
增值税	2,089,519,121.38	1,585,483,449.95
企业所得税	2,943,863,358.20	4,703,247,661.00
个人所得税	6,796,441.44	15,450,293.12
城市维护建设税	75,284,595.11	52,025,755.21
土地增值税	5,026,092,019.15	1,374,911,801.62
教育费附加	66,711,643.84	31,463,065.94
其他	106,232,614.45	33,051,567.97
合计	10,314,499,793.57	7,795,633,594.81

## (二十四) 其他应付款

项目	期末余额	上年年末余额
应付利息	636,968,284.46	575,936,859.38

项目	期末余额	上年年末余额
应付股利	122,080,071.19	168,415,903.38
其他应付款项	152,352,017,510.33	139,846,465,714.39
合计	153,111,065,865.98	140,590,818,477.15

### 1、 应付利息

项目	期末余额	上年年末余额
中期票据利息	41,969,178.08	159,318,150.69
分期付息企业债券利息	547,699,492.04	284,578,496.73
短期借款利息	10,787,265.05	92,257,237.11
分期付息到期还本的长期借款利息	24,458,182.62	20,073,371.62
其他债务利息	12,054,166.67	19,709,603.23
合计	636,968,284.46	575,936,859.38

### 2、 应付股利

项目	期末余额	上年年末余额
应付子公司少数股东股利	122,080,071.19	168,415,903.38
合计	122,080,071.19	168,415,903.38

### 3、 其他应付款项

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	141,489,483,803.86	124,561,515,156.31
外部往来款	4,005,447,773.46	5,123,198,235.29
投标、租赁保证金等	718,001,889.26	838,338,394.13
土地增值税清算准备金	5,892,928,993.58	8,568,347,681.43
代收代缴款项	197,476,336.12	173,588,131.41
其他	48,678,714.05	581,478,115.82
合计	152,352,017,510.33	139,846,465,714.39

## (二十五) 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
一年内到期的长期借款	13,740,093,250.00	9,538,951,920.27
一年内到期的应付债券	12,903,716,000.00	15,903,716,000.00
一年内到期的长期应付款		
合计	26,643,809,250.00	25,442,667,920.27

## (二十六) 其他流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
待转销项税额	10,260,574,606.19	9,439,268,905.14
合计	10,260,574,606.19	9,439,268,905.14

## (二十七) 长期借款

项目	期末余额	上年年末余额
抵押借款	1,792,046,314.20	40,013,136.99
保证借款	9,746,938,000.00	40,684,567,538.64
信用借款	62,164,532,265.00	30,662,392,265.00
减：一年内到期的长期借款	13,740,093,250.00	9,538,951,920.27
合计	59,963,423,329.20	61,848,021,020.36

## (二十八) 应付债券

### 1、 应付债券明细

项目	期末余额	上年年末余额
19 中海 01-债券代码 112845	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00
19 中海 02-债券代码 112846	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00
20 中海 01—债券代码 149197	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00
20 中海 03—债券代码 149283	2,400,000,000.00	2,400,000,000.00
中票 20 中海企业 MTN001	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00
中票 21 中海企业 MTN001	1,500,000,000.00	

项目	期末余额	上年年末余额
20 中海 2A-137009	2,999,200,000.00	3,000,100,000.00
20 中海 1A-138656	2,298,640,000.00	2,299,790,000.00
2021 年第一期公司债 (21 中海 01)	2,000,000,000.00	
2021 年第一期公司债 (21 中海 02)	1,000,000,000.00	
合计	19,197,840,000.00	14,699,890,000.00

## 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	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
15 中海 01—债券代码 136046	7,000,000,000.00	2015-11-19	3+3 年	7,000,000,000.00	3,403,716,000.00					3,403,716,000.00
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	6,000,000,000.00					6,000,000,000.00
18 中海 01—债券代码 112776	3,500,000,000.00	2018-10-22	3+3 年	3,500,000,000.00	3,500,000,000.00					3,500,000,000.00
中票 18 中海地产 MTN001	3,000,000,000.00	2018-2-6	3 年	3,000,000,000.00	3,000,000,000.00				3,000,000,000.00	
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	6 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	3,000,100,000.00			900,000.00		2,999,200,000.00
20 中海 1A-138656	2,300,500,000.00	2020-4-28	18 年	2,300,500,000.00	2,299,790,000.00			1,150,000.00		2,298,640,000.00
中票 21 中海企业 MTN001	1,500,000,000.00	2021-1-13	3 年	1,500,000,000.00		1,500,000,000.00				1,500,000,000.00
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
小 计				38,701,500,000.00	30,603,606,000.00	4,500,000,000.00		2,050,000.00	3,000,000,000.00	32,101,556,000.00
减：一年内到期部分年末余额（附注六、22）					15,903,716,000.00				3,000,000,000.00	12,903,716,000.00
合计				38,701,500,000.00	14,699,890,000.00	4,500,000,000.00		2,050,000.00		19,197,840,000.00

应付债券说明:

(1) 经中国证券监督管理委员会证监许可[2015]2293号文核准, 本公司获准面向合格投资者公开发行面值不超过人民币80亿元(含80亿元)的公司债券。

本公司于2015年11月19日采取网下面向合格投资者簿记建档的方式实际发行票面金额为100元的公司债券80,000,000张, 发行规模为80亿元, 每年11月19日付息(节假日顺延), 到期一次还本, 其中:

品种一(6年期, 附第3年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权, 证券代码: 136046, 证券简称: 15中海01)的发行规模为人民币70亿元, 最终票面利率为3.40%;

根据原设定回售条款, “15中海01”已于2018年11月已回售3,596,284,000元; 本次回售实施完毕后, “15中海01”在上海证券交易所上市并交易的数量为3,403,716,000元, 债券存续期后3年票面利率调整为4.20%并固定不变。

品种二15中海02发行规模为人民币10亿元, 到期已兑付。

(2) 经中国证券监督管理委员会证监许可[2016]1720号文核准, 本公司获准面向合格投资者公开发行面值不超过人民币60亿元的公司债券。

本公司于2016年8月23日发行采取网下面向合格投资者簿记建档的方式实际发行票面金额为100元的公司债券60,000,000张, 发行规模为60亿元, 每年8月23日付息(节假日顺延), 到期一次还本(10年期, 附第5年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权, 证券代码: 136646, 证券简称: 16中海01)的发行规模为人民币60亿元, 最终票面利率为3.10%。

(3) 根据中国银行间市场交易商协会文件中市协注[2016]MTN476号《接受注册通知书》, 本公司获准中期票据注册金额为60亿元, 注册额度自本通知书落款之日起2年内有效, 在注册有效期内可分期发行中期票据。

本公司于2018年2月5日通过集中簿记建档、集中配售的方式在银行间市场公开发行票面金额为100元的中期票据30,000,000张, 发行规模为30亿元, 每年2月5日付息(节假日顺延), 每年付息一次, 于兑付日一次性兑付本金及最后一期利息(3年期, 证券代码: 101800100, 证券简称: 18中海地产MTN001), 票面利率为5.60%。到期已兑付。

(4) 经中国证券监督管理委员会证监许可[2018]1328号文核准, 本公司获准面向合格投资者公开发行面值不超过人民币70亿元的公司债券。

根据《中海地产集团有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）发行公告》，本公司 2018 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（以下简称“本期债券”）基础发行规模为 10 亿元，设置超额配售选择权，可超额配售不超过 25 亿元（含 25 亿元）。本期债券发行期限为 6 年，附第 3 年末发行人赎回选择权、发行人票面利率调整选择权和投资者回售选择权。

本期债券发行时间为 2018 年 10 月 19 日至 2018 年 10 月 22 日，最终发行规模为 35 亿元，最终票面利率为 4.00%。上市证券代码：112776，证券简称：18 中海 01。还本付息方式：采用单利按年计息，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，起息日为 2018 年 10 月 22 日。

（5）根据《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）发行公告》，本次债券采取分期发行的方式，其中本期债券分为两个品种，发行总规模不超过人民币 35 亿元（含 35 亿元）。债券票面金额为 100 元，按面值发行。采用单利按年计息，不计复利。每年每年 1 月 24 日付息（节假日顺延），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。

品种一（6 年期，附第 3 年末发行人赎回选择权、发行人票面利率调整选择权和投资者回售选择权，证券代码：112845，证券简称：19 中海 01）的发行规模为人民币 20 亿元，最终票面利率为 3.47%；

品种二（7 年，附第 5 年末发行人赎回选择权、发行人票面利率调整选择权和投资者回售选择权，证券代码：112846，证券简称：19 中海 02）的发行规模为人民币亿元，最终票面利率为 3.75%。

（6）中海企业发展集团有限公司于 2021 年 1 月 13 日发行了 2021 年度第一期中期票据--21 中海企业 MTN001，3 年期，兑付日 2024 年 1 月 15 日，发行利率 3.35%，每年付息，到期还本付息。

（7）根据《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）发行公告》，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）（品种一债券简称：21 中海 01，债券代码：149512，3 年期；品种二债券简称：21 中海 02，债券代码：149513，5 年期；发行规模为不超过 30 亿元（含 30 亿元），发行价格为每张 100 元。采用单利按年计息，不计复利。按年付息、到期一次还本，即利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。

本期债券的发行于 2021 年 6 月 15 日结束，情况如下：最终“21 中海 01”发行规模为 20 亿元，票面利率为 3.25%；“21 中海 02”发行规模为 10 亿元，票面利率为 3.55%。

### (二十九) 租赁负债

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额	282,727,436.59	
减：未确认的融资费用	-949,759.15	
重分类至一年内到期的非流动负债		
租赁负债净额	281,777,677.44	

### (三十) 实收资本

项目	上年年末余额	本期变动增 (+) 减 (-)				期末余额
		所有者投入	公积金转增资本	其他	小计	
股份总额	20,000,000,000.00					20,000,000,000.00

说明：上述实收资本由瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所验证，并出具瑞华深圳验字[2016]48460005 号验资报告。

### (三十一) 资本公积

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	593,594,806.18			593,594,806.18
其他资本公积	5,001,659.74			5,001,659.74
合计	598,596,465.92			598,596,465.92

(三十二) 其他综合收益

项目	上年年末余额	本期金额					期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	
2. 将重分类进损益的其他综合收益	13,883,809,843.01	-121,531,682.51			-32,548,412.93	-88,983,269.58	13,794,826,573.43
外币财务报表折算差额	-73,735,772.02	8,661,969.20				8,661,969.20	-65,073,802.82
投资性房地产公允价值计量差额	13,957,545,615.03	-130,193,651.71			-32,548,412.93	-97,645,238.78	13,859,900,376.25
其他综合收益合计	13,883,809,843.01	-121,531,682.51			-32,548,412.93	-88,983,269.58	13,794,826,573.43

### (三十三) 盈余公积

项目	上年年末余额	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	4,417,825,824.39	4,417,825,824.39			4,417,825,824.39
合计	4,417,825,824.39	4,417,825,824.39			4,417,825,824.39

注：根据《公司法》、公司章程的规定，本公司按净利润的 10%提取法定盈余公积。法定盈余公积累计额达到本公司注册资本 50%以上的，不再提取。  
本公司在提取法定盈余公积金后，可提取任意盈余公积金。经批准，任意盈余公积金可用于弥补以前年度亏损或增加股本。

### (三十四) 未分配利润

项目	本期金额	上期金额
调整前上年年末未分配利润	116,245,194,295.22	93,606,222,594.11
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）	2,113,191,922.04	
调整后年初未分配利润	118,358,386,217.26	93,606,222,594.11
加：本期归属于母公司所有者的净利润	12,501,236,970.88	22,872,518,357.02
减：提取法定盈余公积		233,546,655.91
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	130,859,623,188.14	116,245,194,295.22

### (三十五) 营业收入和营业成本

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	70,431,577,548.65	50,466,739,439.98	40,549,515,875.11	29,490,260,797.00
其他业务	141,478,338.49	42,613,717.86	294,378,474.87	78,316,535.61
合计	70,573,055,887.14	50,509,353,157.84	40,843,894,349.98	29,568,577,332.61

营业收入明细：

项目	本期金额	上期金额
主营业务收入	70,431,577,548.65	40,549,515,875.11
其中：房产开发	67,596,072,254.62	39,346,997,814.99
物业出租	894,923,675.83	639,631,924.97
承包工程	1,201,124,021.84	562,886,135.15
销售商品	739,457,596.36	
其他业务收入	141,478,338.49	294,378,474.87
合计	70,573,055,887.14	40,843,894,349.98

### (三十六) 财务费用

项目	本期金额	上期金额
利息费用	485,459,650.17	440,243,514.52
减：利息收入	593,324,362.84	674,437,870.13
汇兑损益	1,747.12	-3,019.20
手续费等	52,206,031.97	13,907,682.04
合计	-55,656,933.58	-220,289,692.77

## 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
南京海昌房地产开发有限公司	2021/6/8	设立	100.00%
长春海颐房地产开发有限公司	2021/1/18	设立	100.00%
长春海尊房地产开发有限公司	2021/1/18	设立	100.00%
郑州中海地产有限公司	2021/3/19	设立	100.00%

#### 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
福州富乐居装饰工程有限公司	注销	100.00%
上海中建嘉好地产有限公司	注销	100.00%

### 三、重要会计政策变更

#### 1、首次执行新收入准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

## 合并资产负债表

项目	上年年末余额	年初余额	调整数		
			重分类	重新计量	合计
流动资产：					
货币资金	75,566,590,174.41	75,566,590,174.41			-
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	7,134,032,760.34	5,176,956,283.63	-1,957,076,476.71		-1,957,076,476.71
应收款项融资		-			-
预付款项	1,242,284,091.11	1,242,284,091.11			-
应收保费		-			-
应收分保账款		-			-
应收分保合同准备金		-			-
其他应收款	89,811,862,102.61	80,674,781,176.43	-9,137,080,926.18		-9,137,080,926.18
买入返售金融资产		-			-

项目	上年年末余额	年初余额	调整数		
			重分类	重新计量	合计
存货	302,635,360,441.23	294,704,870,828.11		-7,930,489,613.12	-7,930,489,613.12
合同资产		2,251,495,729.00	1,957,076,476.71	294,419,252.29	2,251,495,729.00
持有待售资产		-			-
一年内到期的非流动资产		-			-
其他流动资产	13,276,272,767.80	14,234,372,150.91		958,099,383.11	958,099,383.11
<b>流动资产合计</b>	<b>489,666,402,337.50</b>	<b>473,851,350,433.60</b>	<b>-9,137,080,926.18</b>	<b>-6,677,970,977.72</b>	<b>-15,815,051,903.90</b>
非流动资产：					
发放贷款和垫款					
债权投资		9,137,080,926.18	9,137,080,926.18		9,137,080,926.18
可供出售金融资产	4,999,700.00	-	-4,999,700.00		-4,999,700.00
其他债权投资		-			-
长期应收款		-			-
长期股权投资	6,218,935,278.94	6,226,009,139.95		7,073,861.01	7,073,861.01
其他权益工具投资		4,999,700.00	4,999,700.00		4,999,700.00
其他非流动金融资产		2,000,000.00	2,000,000.00		2,000,000.00
投资性房地产	71,358,000,000.00	71,358,000,000.00			-
固定资产	79,044,848.39	79,044,848.39			-
在建工程	20,740,004.90	20,740,004.90			-

项目	上年年末余额	年初余额	调整数		
			重分类	重新计量	合计
生产性生物资产		-			-
油气资产		-			-
无形资产	63,585,807.81	63,585,807.81			-
开发支出	16,624,827.82	16,624,827.82			-
商誉		-			-
长期待摊费用	19,017,697.07	19,017,697.07			-
递延所得税资产	3,277,284,456.04	3,246,240,488.75		-31,043,967.29	-31,043,967.29
其他非流动资产	6,863,852,402.29	6,861,852,402.29	-2,000,000.00		-2,000,000.00
<b>非流动资产合计</b>	<b>87,922,085,023.26</b>	<b>97,035,195,843.16</b>	<b>9,137,080,926.18</b>	<b>-23,970,106.28</b>	<b>9,113,110,819.90</b>
<b>资产总计</b>	<b>577,588,487,360.76</b>	<b>570,886,546,276.76</b>	<b>-</b>	<b>-6,701,941,084.00</b>	<b>-6,701,941,084.00</b>
流动负债：		-			-
短期借款	900,000,000.00	900,000,000.00			-
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	40,490,927,809.21	42,355,383,261.20		1,864,455,451.99	1,864,455,451.99

项目	上年年末余额	年初余额	调整数		
			重分类	重新计量	合计
预收款项	102,793,424,083.53	199,405,007.80	-102,594,019,075.73		-102,594,019,075.73
合同负债		90,462,443,609.55	102,594,019,075.73	-12,131,575,466.18	90,462,443,609.55
卖出回购金融资产款		-			-
吸收存款及同业存放		-			-
代理买卖证券款		-			-
代理承销证券款		-			-
应付职工薪酬	16,332,027.36	16,332,027.36			-
应交税费	7,795,633,594.81	8,594,265,438.60		798,631,843.79	798,631,843.79
其他应付款	140,590,818,477.15	140,590,818,477.15			-
应付手续费及佣金		-			-
应付分保账款		-			-
持有待售负债		-			-
一年内到期的非流动负债	25,442,667,920.27	25,442,667,920.27			-
其他流动负债	9,439,268,905.14	9,439,268,905.14			-
<b>流动负债合计</b>	<b>327,469,072,817.47</b>	<b>318,000,584,647.07</b>	<b>-</b>	<b>-9,468,488,170.40</b>	<b>-9,468,488,170.40</b>
非流动负债：		-			-
保险合同准备金		-			-
长期借款	61,848,021,020.36	61,848,021,020.36			-

项目	上年年末余额	年初余额	调整数		
			重分类	重新计量	合计
应付债券	14,699,890,000.00	14,699,890,000.00			-
其中：优先股		-			-
永续债		-			-
长期应付款		-			-
长期应付职工薪酬		-			-
预计负债		-			-
递延收益		-			-
递延所得税负债	9,549,612,027.47	10,129,880,578.44		580,268,550.97	580,268,550.97
其他非流动负债		-			-
<b>非流动负债合计</b>	<b>86,097,523,047.83</b>	<b>86,677,791,598.80</b>	<b>-</b>	<b>580,268,550.97</b>	<b>580,268,550.97</b>
<b>负债合计</b>	<b>413,566,595,865.30</b>	<b>404,678,376,245.87</b>	<b>-</b>	<b>-8,888,219,619.43</b>	<b>-8,888,219,619.43</b>
所有者权益：		-			-
股本	20,000,000,000.00	20,000,000,000.00			-
其他权益工具		-			-
其中：优先股		-			-
永续债		-			-
资本公积	598,596,465.92	598,596,465.92			-
减：库存股		-			-

项目	上年年末余额	年初余额	调整数		
			重分类	重新计量	合计
其他综合收益	13,883,809,843.01	13,883,809,843.01			-
专项储备		-			-
盈余公积	4,417,825,824.39	4,417,825,824.39			-
一般风险准备		-			-
未分配利润	116,245,194,295.22	118,358,386,217.26		2,113,191,922.04	2,113,191,922.04
归属于母公司所有者权益合计	155,145,426,428.54	157,258,618,350.58		2,113,191,922.04	2,113,191,922.04
少数股东权益	8,876,465,066.92	8,949,551,680.31		73,086,613.39	73,086,613.39
<b>所有者权益合计</b>	<b>164,021,891,495.46</b>	<b>166,208,170,030.89</b>	<b>-</b>	<b>2,186,278,535.43</b>	<b>2,186,278,535.43</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>577,588,487,360.76</b>	<b>570,886,546,276.76</b>	<b>-</b>	<b>-6,701,941,084.00</b>	<b>-6,701,941,084.00</b>

## 第五章 备查文件

### 一、备查文件清单

(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) 注册、发行及存续期管理阶段信息披露文件；

### 二、查询地址

查询地址：深圳市福田区福华路399号中海大厦十二楼

查询网站：

<http://www.nafmii.org.cn>

<http://www.chinamoney.com.cn/>

<https://www.shclearing.com/>

<https://www.cfae.cn/>

<http://www.chinabond.com.cn/>

债务融资工具 公开披露文件	中国货币网 www.chinamoney.com.cn	上海清算所网站 www.shclearing.com
	北京金融资产交易所网站 www.cfae.cn	中国债券信息网 www.chinabond.com.cn
债务融资工具 定向披露文件	NAFMII综合业务和信息服务平台客户端下载	
	信息披露服务账户开立	

(本页无正文，为《中海企业发展集团有限公司2021年半年度报告》之盖章页)

中海企业发展集团有限公司



2021年 8月 31日

