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**」）於二零一六年八月十八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）發行人民幣債券的公告。

根據有關規定，中海企業發展集團有限公司已經於上海證券交易所（http://www.sse.com.cn）網站上載了《中海企業發展集團有限公司公司債券年度報告（2024年）》及《中海企業發展集團有限公司2024年年度審計報告》，及於深圳證券交易所（http://www.szse.cn）網站上載了《中海企業發展集團有限公司公司債券年度報告（2024年）》。

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（https://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，二零二五年五月二日

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執行董事；庄勇先生（副主席）及馬堯先生為本公司非執行董事；而李民斌先生、陳家強教授及陳清霞博士為本公司獨立非執行董事。

1. 中海企業發展集團有限公司
公司債券年度報告（**2024**年）
(連本頁共**58**頁**)**

中海企业发展集团有限公司

公司债券年度报告

（2024 年）

二〇二五年四月

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

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

立信会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

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 11
七、 环境信息披露义务情况 12
第二节 债券事项 13
一、 公司债券情况 13
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况 23
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 24
四、 公司债券募集资金使用情况 24
五、 发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况 28
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况 28
七、 中介机构情况 28
第三节 报告期内重要事项 34
一、 财务报告审计情况 34
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正 34
三、 合并报表范围调整 35
四、 资产情况 35
五、 非经营性往来占款和资金拆借 37
六、 负债情况 37
七、 利润及其他损益来源情况 38
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 39
九、 对外担保情况 39
十、 重大诉讼情况 39
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况 39
十二、 向普通投资者披露的信息 39
第四节 专项品种公司债券应当披露的其他事项 39
一、 发行人为可交换公司债券发行人 39
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人 40
三、 发行人为绿色公司债券发行人 40
四、 发行人为可续期公司债券发行人 40
五、 发行人为扶贫公司债券发行人 40
六、 发行人为乡村振兴公司债券发行人 40
七、 发行人为一带一路公司债券发行人 40
八、 发行人为科技创新公司债券或者创新创业公司债券发行人 40
九、 发行人为低碳转型（挂钩）公司债券发行人 40
十、 发行人为纾困公司债券发行人 40
十一、 发行人为中小微企业支持债券发行人 40
十二、 其他专项品种公司债券事项 40
第五节 发行人认为应当披露的其他事项 41
第六节 备查文件目录 42
财务报表 44
附件一： 发行人财务报表 44

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
审计机构	指	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
资信评级机构、联合资信	指	联合资信评估股份有限公司
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	2024 年 1-12 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

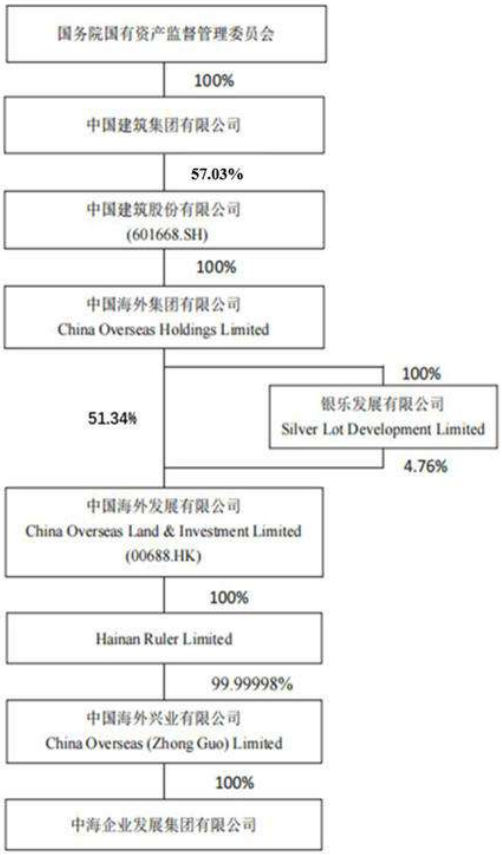
报告期末控股股东资信情况：良好

报告期末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：持股 100%，无股权受限

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：穿透持股比例为 31.99%，未受限

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

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

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

业发展迅速，部分地区土地寸土寸金。另外，房地产企业属资金密集型产业，特别是民营房地产企业，可用于开发的资金相当紧张，银行贷款又受到一些政策的限制。所以，土地和资金就成了制约我国房地产企业发展的因素之一。

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

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

2024 年，国内房地产市场整体仍处低位运行，行业数据表现低迷，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拐点，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） 业务开展情况

1. 分板块、分产品情况

(1)分业务板块情况

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	1,248.57	1,003.60	19.62	93.12	1,318.62	1,055.51	19.95	93.19
物业出租	20.65	3.14	84.78	1.54	15.29	1.96	87.17	1.08
承包工程	19.36	18.35	5.25	1.44	30.00	19.77	34.09	2.12
销售商品	42.02	39.23	6.65	3.13	43.26	39.83	7.94	3.06
其他业务	10.18	7.05	30.76	0.76	7.88	7.32	7.09	0.56
合计	1,340.79	1,071.37	20.09	100.00	1,415.04	1,124.39	20.54	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)分产品（或服务）情况

√适用 □不适用

占发行人合并口径营业收入或毛利润 10%以上的产品（或服务），或者营业收入或者毛利润占比最高的产品（或服务）的情况如下：

单位：亿元　币种：人民币

产品/服务	所属业务板块	营业收入	营业成本	毛利率（%）	营业收入比上年同期增减（%）	营业成本比上年同期增减（%）	毛利率比上年同期增减（%）
房地产	房产开发	1,248.57	1,003.60	19.62	-5.31	-4.92	-1.67
合计	—			—			—

2. 收入和成本分析

各业务板块、各产品（或服务）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和成本同比增加；

承包工程：报告期内，发行人承包工程收入同比降低，毛利率同比降低，主要是发行人报告期内工程收入确认进度较缓；

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，主要是发行人咨询服务收入增加且当期投资性房地产处置成本降低。

（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”“创意设计及现代服务”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 2024 年末，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。

本公司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。本公司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，本公司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本公司及控股子公司土地、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，设立了综合管理部、人力资源部、财务资金部、监察审计部、数字科技部、法律合规部、运营管理部、设计管理部、投资管理部、投资拓展与产业合作部、客户服务部、营销管理部、工程管理部、成本管理部、企业传讯部、金融业务部、创新业务发展部共 17 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） 发行人关联交易情况

1. 日常关联交易

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
购买商品/接受劳务	26.29
出售商品/提供劳务	58.24
关联租赁	0.70

2. 其他关联交易

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
资金拆借，作为拆出方	226.38
资金拆借，作为拆入方	197.77

3. 担保情况

√适用 □不适用

报告期末，发行人为关联方提供担保余额合计（包括对合并报表范围内关联方的担保）为 614,391.46 万元人民币。

4. 报告期内与同一关联方发生的关联交易情况

报告期内与同一关联方发生关联交易累计金额超过发行人上年末净资产 100%以上
□适用 √不适用

（五） 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

（六） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

□是 √否

七、环境信息披露义务情况

发行人是否属于应当履行环境信息披露义务的主体

□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(第二期)(品种一)
2、债券简称	22 中海 03
3、债券代码	149913.SZ
4、发行日	2022 年 5 月 6 日
5、起息日	2022 年 5 月 10 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2025 年 5 月 10 日
8、债券余额	15.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.75
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 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2025 年 9 月 20 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 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2025 年 12 月 20 日
8、债券余额	15.00
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 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2026 年 6 月 15 日
8、债券余额	10.00
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 4 月 30 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	15.00
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 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2026 年 8 月 23 日
8、债券余额	19.00
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 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2026 年 11 月 7 日
8、债券余额	20.00
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 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2026 年 11 月 25 日
8、债券余额	12.00
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 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2026 年 12 月 20 日
8、债券余额	8.00
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 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2027 年 4 月 7 日
8、债券余额	10.00
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 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2027 年 5 月 10 日
8、债券余额	15.00
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 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2027 年 9 月 20 日
8、债券余额	5.00
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 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2027 年 12 月 20 日
8、债券余额	15.00
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 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2028 年 11 月 7 日
8、债券余额	10.00
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 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2028 年 12 月 12 日
8、债券余额	30.00
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 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2029 年 4 月 24 日
8、债券余额	30.00
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 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2029 年 11 月 28 日
8、债券余额	16.00
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,到期一次性还本，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	协商成交、竞买成交、询价成交、点击成交、匹配成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

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 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2034 年 11 月 28 日
8、债券余额	14.00

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	协商成交、竞买成交、询价成交、点击成交、匹配成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

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 4 月 30 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	协商成交、竞买成交、询价成交、点击成交、匹配成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

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 4 月 30 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	不适用

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）	

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）	

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
149913.SZ	22 中海 03	否		15.00	0	0
149950.SZ	22 中海 05	否		10.00	0	0
148160.SZ	22 中海 07	否		15.00	0	0
149513.SZ	21 中海 02	否		10.00	0	0
149588.SZ	21 中海 06	否		15.00	0	0
136646.SH	16 中海 01	否		60.00	0	0
148496.SZ	23 中海 01	否		20.00	0	0
149713.SZ	21 中海 08	否		12.00	0	0
149750.SZ	21 中海 10	否		8.00	0	0
149847.SZ	22 中海 02	否		10.00	0	0
149914.SZ	22 中海 04	否		15.00	0	0
149951.SZ	22 中海 06	否		5.00	0	0
148161.SZ	22 中海 08	否		15.00	0	0
148497.SZ	23 中海 02	否		10.00	0	0
148542.SZ	23 中海 04	否		30.00	0	0
148714.SZ	24 中海 02	否		30.00	0	0
524037.SZ	24 中海 03	否		16.00	0	0
524038.SZ	24 中海 04	否		14.00	0	0

（二）募集资金用途涉及变更调整

□适用 √不适用

（三）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）情况及所涉金额	偿还公司债券情况及所涉金额	补充流动资金情况及所涉金额	固定资产项目投资情况及所涉金额	其他用途及所涉金额
149913.SZ	22 中海 03	0	0	0	0	0	0
149950.SZ	22 中海 05	0	0	0	0	0	0
148160.SZ	22 中海 07	0	0	0	0	0	0
149513.SZ	21 中海 02	0	0	0	0	0	0

149588.SZ	21 中海 06	0	0	0	0	0	0
136646.SH	16 中海 01	0	0	0	0	0	0
148496.SZ	23 中海 01	0	0	0	0	0	0
149713.SZ	21 中海 08	0	0	0	0	0	0
149750.SZ	21 中海 10	0	0	0	0	0	0
149847.SZ	22 中海 02	0	0	0	0	0	0
149914.SZ	22 中海 04	0	0	0	0	0	0
149951.SZ	22 中海 06	0	0	0	0	0	0
148161.SZ	22 中海 08	0	0	0	0	0	0
148497.SZ	23 中海 02	0	0	0	0	0	0
148542.SZ	23 中海 04	0	0	0	0	0	0
148714.SZ	24 中海 02	30	0	30	0	0	0
524037.SZ	24 中海 03	16	0	16	0	0	0
524038.SZ	24 中海 04	14	10	4	0	0	0

2. 募集资金用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目

□适用 √不适用

3. 募集资金用于临时补流

□适用 √不适用

（四）募集资金使用的合规性

债券代码	债券简称	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）	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	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
149913.SZ	22 中海 03	本期债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还公司债务。	是	是	是	是
149950.SZ	22 中海 05	本期债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还公司债务。	是	是	是	是
148160.SZ	22 中海 07	本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还有息债务。	是	是	是	是
149513.SZ	21 中海 02	本期债券募集资金扣除发行费用后	是	是	是	是

		拟全部用于偿还公司债务。				
149588.SZ	21 中海 06	本期债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还公司债务。	是	是	是	是
136646.SH	16 中海 01	本期发行公司债券的募集资金拟全部用于补充流动资金。	是	是	是	是
148496.SZ	23 中海 01	本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于置换偿还到期公司债券的偿债资金。	是	是	是	是
149713.SZ	21 中海 08	本期债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还公司债务。	是	是	是	是
149750.SZ	21 中海 10	本期债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还 15 中海 01,18 中海 01,19 中海 01 本金。	是	是	是	是
149847.SZ	22 中海 02	本期债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还公司债务。	是	是	是	是
149914.SZ	22 中海 04	本期债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还公司债务。	是	是	是	是
149951.SZ	22 中海 06	本期债券募集资金扣除发行费用后	是	是	是	是

		拟全部用于偿还公司债务。				
148161.SZ	22 中海 08	本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还有息债务。	是	是	是	是
148497.SZ	23 中海 02	本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于置换偿还到期公司债券的偿债资金。	是	是	是	是
148542.SZ	23 中海 04	本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于置换偿还到期公司债券的偿债资金和偿还到期银行借款。	是	是	是	是
148714.SZ	24 中海 02	本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还到期公司债券。	是	是	是	是
524037.SZ	24 中海 03	本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还公司债券和资产支持证券。	是	是	是	是
524038.SZ	24 中海 04	本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还公司债券和资产支持证券。	是	是	是	是

1. 募集资金使用和募集资金账户管理存在违法违规情况

□适用 √不适用

2. 因募集资金违规使用相关行为被处分处罚

□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

七、中介机构情况

（一） 出具审计报告的会计师事务所

√适用 □不适用

名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）会计师事务所
办公地址	上海市黄浦区南京东路 61 号四楼
签字会计师姓名	邢向宗、王彦彦

（二） 受托管理人/债权代理人

债券代码	149913.SZ
债券简称	22 中海 03
名称	中信建投证券股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区景辉街 16 号院 1 号楼泰康集团大厦
联系人	钱程、卢鲸羽、任嘉曦
联系电话	010-56051925

债券代码	149950.SZ
债券简称	22 中海 05
名称	中信建投证券股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区景辉街 16 号院 1 号楼泰康集团大厦
联系人	钱程、卢鲸羽、任嘉曦
联系电话	010-56051925

债券代码	148160.SZ
债券简称	22 中海 07
名称	中信证券股份有限公司
办公地址	广东省深圳市福田区中心三路 8 号中信证券大厦 21 层
联系人	王宏峰、陈天涯、蔡智洋、吴林

联系电话	0755-23835484

债券代码	149513.SZ
债券简称	21 中海 02
名称	中信证券股份有限公司
办公地址	广东省深圳市福田区中心三路 8 号中信证券大厦 21 层
联系人	王宏峰、陈天涯、蔡智洋、吴林
联系电话	0755-23835484

债券代码	149588.SZ
债券简称	21 中海 06
名称	中信证券股份有限公司
办公地址	广东省深圳市福田区中心三路 8 号中信证券大厦 21 层
联系人	王宏峰、陈天涯、蔡智洋、吴林
联系电话	0755-23835484

债券代码	136646.SH
债券简称	16 中海 01
名称	中信证券股份有限公司
办公地址	广东省深圳市福田区中心三路 8 号中信证券大厦 21 层
联系人	王宏峰、陈天涯、蔡智洋、吴林
联系电话	0755-23835484

债券代码	148496.SZ
债券简称	23 中海 01
名称	中信证券股份有限公司
办公地址	广东省深圳市福田区中心三路 8 号中信证券大厦 21 层
联系人	王宏峰、陈天涯、蔡智洋、吴林
联系电话	0755-23835484

债券代码	149713.SZ
债券简称	21 中海 08
名称	中信证券股份有限公司
办公地址	广东省深圳市福田区中心三路 8 号中信证券大厦 21 层
联系人	王宏峰、陈天涯、蔡智洋、吴林
联系电话	0755-23835484

债券代码	149750.SZ
债券简称	21 中海 10
名称	中信证券股份有限公司
办公地址	广东省深圳市福田区中心三路 8 号中信证券大厦 21 层
联系人	王宏峰、陈天涯、蔡智洋、吴林
联系电话	0755-23835484

债券代码	149847.SZ
债券简称	22 中海 02
名称	中信建投证券股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区景辉街 16 号院 1 号楼泰康集团大厦
联系人	钱程、卢鲸羽、任嘉曦
联系电话	010-56051925

债券代码	149914.SZ
债券简称	22 中海 04
名称	中信建投证券股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区景辉街 16 号院 1 号楼泰康集团大厦
联系人	钱程、卢鲸羽、任嘉曦
联系电话	010-56051925

债券代码	149951.SZ
债券简称	22 中海 06
名称	中信建投证券股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区景辉街 16 号院 1 号楼泰康集团大厦
联系人	钱程、卢鲸羽、任嘉曦
联系电话	010-56051925

债券代码	148161.SZ
债券简称	22 中海 08
名称	中信证券股份有限公司
办公地址	广东省深圳市福田区中心三路 8 号中信证券大厦 21 层
联系人	王宏峰、陈天涯、蔡智洋、吴林
联系电话	0755-23835484

债券代码	148497.SZ
债券简称	23 中海 02
名称	中信证券股份有限公司
办公地址	广东省深圳市福田区中心三路 8 号中信证券大厦 21 层
联系人	王宏峰、陈天涯、蔡智洋、吴林
联系电话	0755-23835484

债券代码	148542.SZ
债券简称	23 中海 04
名称	中信证券股份有限公司
办公地址	广东省深圳市福田区中心三路 8 号中信证券大厦 21 层
联系人	王宏峰、陈天涯、蔡智洋、吴林
联系电话	0755-23835484

债券代码	148714.SZ

债券简称	24 中海 02
名称	中信证券股份有限公司
办公地址	广东省深圳市福田区中心三路 8 号中信证券大厦 21 层
联系人	王宏峰、陈天涯、蔡智洋、吴林
联系电话	0755-23835484

债券代码	524037.SZ
债券简称	24 中海 03
名称	中信证券股份有限公司
办公地址	广东省深圳市福田区中心三路 8 号中信证券大厦 21 层
联系人	王宏峰、陈天涯、蔡智洋、吴林
联系电话	0755-23835484

债券代码	524038.SZ
债券简称	24 中海 04
名称	中信证券股份有限公司
办公地址	广东省深圳市福田区中心三路 8 号中信证券大厦 21 层
联系人	王宏峰、陈天涯、蔡智洋、吴林
联系电话	0755-23835484

债券代码	524261.SZ
债券简称	25 中海 01
名称	中信证券股份有限公司
办公地址	广东省深圳市福田区中心三路 8 号中信证券大厦 21 层
联系人	王宏峰、陈天涯、蔡智洋、吴林
联系电话	0755-23835484

债券代码	524262.SZ
债券简称	25 中海 02
名称	中信证券股份有限公司
办公地址	广东省深圳市福田区中心三路 8 号中信证券大厦 21 层
联系人	王宏峰、陈天涯、蔡智洋、吴林
联系电话	0755-23835484

（三） 资信评级机构

√适用 □不适用

债券代码	149913.SZ
债券简称	22 中海 03
名称	联合资信评估股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区建国门外大街 2 号院 2 号楼 17 层

债券代码	149950.SZ
债券简称	22 中海 05
名称	联合资信评估股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区建国门外大街 2 号院 2 号楼 17 层

债券代码	148160.SZ
债券简称	22 中海 07
名称	联合资信评估股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区建国门外大街 2 号院 2 号楼 17 层

债券代码	149513.SZ
债券简称	21 中海 02
名称	联合资信评估股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区建国门外大街 2 号院 2 号楼 17 层

债券代码	149588.SZ
债券简称	21 中海 06
名称	联合资信评估股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区建国门外大街 2 号院 2 号楼 17 层

债券代码	136646.SH
债券简称	16 中海 01
名称	联合资信评估股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区建国门外大街 2 号院 2 号楼 17 层

债券代码	148496.SZ
债券简称	23 中海 01
名称	联合资信评估股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区建国门外大街 2 号院 2 号楼 17 层

债券代码	149713.SZ
债券简称	21 中海 08
名称	联合资信评估股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区建国门外大街 2 号院 2 号楼 17 层

债券代码	149750.SZ
债券简称	21 中海 10
名称	联合资信评估股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区建国门外大街 2 号院 2 号楼 17 层

债券代码	149847.SZ
债券简称	22 中海 02
名称	联合资信评估股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区建国门外大街 2 号院 2 号楼 17 层

债券代码	149914.SZ
债券简称	22 中海 04
名称	联合资信评估股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区建国门外大街 2 号院 2 号楼 17 层

债券代码	149951.SZ
债券简称	22 中海 06
名称	联合资信评估股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区建国门外大街 2 号院 2 号楼 17 层

债券代码	148161.SZ
债券简称	22 中海 08
名称	联合资信评估股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区建国门外大街 2 号院 2 号楼 17 层

债券代码	148497.SZ
债券简称	23 中海 02
名称	联合资信评估股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区建国门外大街 2 号院 2 号楼 17 层

债券代码	148542.SZ
债券简称	23 中海 04
名称	联合资信评估股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区建国门外大街 2 号院 2 号楼 17 层

债券代码	148714.SZ
债券简称	24 中海 02
名称	联合资信评估股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区建国门外大街 2 号院 2 号楼 17 层

债券代码	524037.SZ
债券简称	24 中海 03
名称	联合资信评估股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区建国门外大街 2 号院 2 号楼 17 层

债券代码	524038.SZ
债券简称	24 中海 04
名称	联合资信评估股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区建国门外大街 2 号院 2 号楼 17 层

债券代码	524261.SZ
债券简称	25 中海 01
名称	联合资信评估股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区建国门外大街 2 号院 2 号楼 17 层

债券代码	524262.SZ
债券简称	25 中海 02
名称	联合资信评估股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区建国门外大街 2 号院 2 号楼 17 层

（四） 报告期内中介机构变更情况

□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

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

报告期内，公司会计政策变更事项如下：

（一）执行《企业会计准则解释第 17 号》

财政部于 2023 年 10 月 25 日公布了《企业会计准则解释第 17 号》（财会〔2023〕21 号，以下简称“解释第 17 号”）。

①关于流动负债与非流动负债的划分

解释第 17 号明确：

企业在资产负债表日没有将负债清偿推迟至资产负债表日后一年以上的实质性权利的，该负债应当归类为流动负债。

对于企业贷款安排产生的负债，企业将负债清偿推迟至资产负债表日后一年以上的权利可能取决于企业是否遵循了贷款安排中规定的条件（以下简称契约条件），企业在判断其推迟债务清偿的实质性权利是否存在时，仅应考虑在资产负债表日或者之前应遵循的契约条件，不应考虑企业在资产负债表日之后应遵循的契约条件。

对负债的流动性进行划分时的负债清偿是指，企业向交易对手方以转移现金、其他经济资源（如商品或服务）或企业自身权益工具的方式解除负债。负债的条款导致企业在交易对手方选择的情况下通过交付自身权益工具进行清偿的，如果企业按照《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》的规定将上述选择权分类为权益工具并将其作为复合金融工具的权益组成部分单独确认，则该条款不影响该项负债的流动性划分。

执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

②关于供应商融资安排的披露

解释第 17 号要求企业在进行附注披露时，应当汇总披露与供应商融资安排有关的信息，以有助于报表使用者评估这些安排对该企业负债、现金流量以及该企业流动性风险敞口的影响。在识别和披露流动性风险信息时也应当考虑供应商融资安排的影响。该披露规定仅适用于供应商融资安排。供应商融资安排是指具有下列特征的交易：一个或多个融资提供方提供资金，为企业支付其应付供应商的款项，并约定该企业根据安排的条款和条件，在其供应商收到款项的当天或之后向融资提供方还款。与原付款到期日相比，供应商融资安排延长了该企业的付款期，或者提前了该企业供应商的收款期。

该解释规定自 2024 年 1 月 1 日起施行，企业在首次执行该解释规定时，无需披露可比期间相关信息及部分期初信息。

执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

③关于售后租回交易的会计处理

解释第 17 号规定，承租人在对售后租回所形成的租赁负债进行后续计量时，确定租赁付款额或变更后租赁付款额的方式不得导致其确认与租回所获得的使用权有关的利得或损

失。企业在首次执行该规定时，应当对《企业会计准则第 21 号——租赁》首次执行日后开展的售后租回交易进行追溯调整。

执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

（二）执行《企业数据资源相关会计处理暂行规定》

财政部于 2023 年 8 月 1 日发布了《企业数据资源相关会计处理暂行规定》（财会〔2023〕11 号），适用于符合企业会计准则相关规定确认为无形资产或存货等资产的数据资源，以及企业合法拥有或控制的、预期会给企业带来经济利益的、但不满足资产确认条件而未予确认的数据资源的相关会计处理，并对数据资源的披露提出了具体要求。

该规定自 2024 年 1 月 1 日起施行，企业应当采用未来适用法，该规定施行前已经费用化计入损益的数据资源相关支出不再调整。

执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

（三）执行《企业会计准则解释第 18 号》“关于不属于单项履约义务的保证类质量保证的会计处理”的规定

财政部于 2024 年 12 月 6 日发布了《企业会计准则解释第 18 号》（财会〔2024〕24 号，以下简称“解释第 18 号”），该解释自印发之日起施行，允许企业自发布年度提前执行。

解释第 18 号规定，在对因不属于单项履约义务的保证类质量保证产生的预计负债进行会计核算时，应当根据《企业会计准则第 13 号——或有事项》有关规定，按确定的预计负债金额，借记“主营业务成本”、“其他业务成本”等科目，贷记“预计负债”科目，并相应在利润表中的“营业成本”和资产负债表中的“其他流动负债”、“一年内到期的非流动负债”、“预计负债”等项目列示。

企业在首次执行该解释内容时，如原计提保证类质量保证时计入“销售费用”等的，应当按照会计政策变更进行追溯调整。

执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

报告期内，公司未发生会计估计变更或重大会计差错更正事项。

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	较上期末的变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
货币资金	银行存款	911.02	12.50	不适用

资产项目	主要构成	本期末余额	较上期末的变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
其他应收款	关联方往来款	665.51	-6.76	不适用
存货	在建及待售物业	2,914.51	-5.34	不适用
投资性房地产	持有以出租为目的的物业项目	1,134.86	0.04	不适用

（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	911.02	1.45	-	0.16
存货	2,914.51	216.53	-	7.43
固定资产	15.87	8.24	-	51.95
投资性房地产	1,134.86	433.30	433.30	38.18
合计	4,976.27	659.52	—	—

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	1,134.86	433.30	433.30	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：940,633.88 万元；

2.报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：218,147.34 万元，收回：758,371.28 万元；

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

不存在

4.报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：400,409.94 万元，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：208,659.47 万元。

（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：1.6%，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 782.07 亿元和 751.17 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-3.95%。

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	-	117.00	332.00	449.00	59.77%
银行贷款	-	69.54	227.37	296.90	39.52%
非银行金融机构贷款	-	-	-	-	-
其他有息债务	-	-	5.27	5.27	0.70%
合计	-	186.54	564.63	751.17	—

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 289.00 亿元，企业债券余额 0.00 亿元，非金融企业债务融资工具余额 160.00 亿元，且共有 60.00 亿元公司信用类债券在 2025 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

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 1,032.33 亿元和 1,078.46 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 4.47%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类	到期时间	金额合计	金额占有息

别	已逾期	1 年以内（含）	超过 1 年（不含）		债务的占比
公司信用类债券	-	117.00	332.00	449.00	41.63%
银行贷款	-	73.49	402.83	476.33	44.17%
非银行金融机构贷款	-	-	30.00	30.00	2.78%
其他有息债务	-	37.13	86.00	123.13	11.42%
合计	-	227.62	850.83	1,078.46	—

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 289.00 亿元，企业债券余额 0 亿元，非金融企业债务融资工具余额 160.00 亿元，且共有 60.00 亿元公司信用类债券在 2025 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

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，且在 2025 年 5 至 12 月内到期的境外债券余额为 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	上期末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
应付账款	350.21	590.29	-40.67%	发行人偿付欠款
合同负债	799.59	803.34	-0.47%	不适用
其他应付款	1,113.22	1,189.93	-6.45%	不适用
长期借款	479.83	401.20	19.60%	不适用

（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：207.79 亿元

报告期非经常性损益总额：9.53 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：126.64 亿元

报告期末对外担保的余额：130.87 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：4.23 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：58.94 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

为规范公司信用类债券信息披露工作，保护投资者合法权益，依据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《公司信用类债券信息披露管理办法》《公司债券发行与交易管理办法》《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》等有关法律、行政法规、部门规章、规范性文件、市场自律组织的自律规则及公司章程，完善了《中海企业发展集团有限公司公司信用类债券信息披露管理制度》。

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

一、发行人为可交换公司债券发行人

□适用 √不适用

[2] 债券范围：截至报告期末仍存续的专项品种债券。

二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

□适用 √不适用

三、发行人为绿色公司债券发行人

□适用 √不适用

四、发行人为可续期公司债券发行人

□适用 √不适用

五、发行人为扶贫公司债券发行人

□适用 √不适用

六、发行人为乡村振兴公司债券发行人

□适用 √不适用

七、发行人为一带一路公司债券发行人

□适用 √不适用

八、发行人为科技创新公司债券或者创新创业公司债券发行人

□适用 √不适用

九、发行人为低碳转型（挂钩）公司债券发行人

□适用 √不适用

十、发行人为纾困公司债券发行人

□适用 √不适用

十一、 发行人为中小微企业支持债券发行人

□适用 √不适用

十二、 其他专项品种公司债券事项

无

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

无

第六节 备查文件目录

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

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

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

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、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 2024 年公司债券年度报告盖章页）

中海企业发展集团有限公司

2025 年 4 月 30 日

财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2024 年 12 月 31 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	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	91,102,260,767.96	80,978,505,305.00
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	3,202,249,834.39	5,067,630,193.50
应收款项融资		
预付款项	680,395,784.85	696,699,622.79
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	66,551,338,460.25	71,380,159,636.34
其中：应收利息		
应收股利	37,597,220.68	37,597,220.68
买入返售金融资产		
存货	291,451,390,683.41	307,882,448,355.79
合同资产	16,132,618.47	18,872,981.46
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	1,780,195,117.48	2,355,670,421.88
其他流动资产	19,635,926,783.51	18,926,047,943.59
流动资产合计	474,422,433,393.45	487,306,034,460.35
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资	5,826,960,553.81	6,800,000,000.00
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	1,495,548,226.69	3,451,707,512.87
长期股权投资	10,749,239,315.83	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	113,486,058,340.21	113,435,337,734.36
固定资产	1,586,809,734.56	933,992,242.83
在建工程		330,275.23
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	627,020,923.55	665,594,533.98
无形资产	61,412,617.44	74,982,457.55
开发支出	53,840,721.63	38,851,491.15
商誉		
长期待摊费用	156,917,049.71	135,080,578.73
递延所得税资产	4,318,039,301.55	4,387,356,045.29
其他非流动资产	51,463,141.37	61,436,559.22
非流动资产合计		
资产总计	612,865,763,019.80	629,717,076,690.82
流动负债：		
短期借款	4,190,369,794.21	1,763,151,982.95
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	35,020,541,857.52	59,029,336,493.65
预收款项	214,107,398.93	192,854,925.60
合同负债	79,958,863,880.75	80,333,697,360.50
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	8,564,892.78	19,295,749.73
应交税费	6,223,259,663.70	8,074,893,605.60
其他应付款	111,321,920,780.01	118,993,105,377.27
其中：应付利息		
应付股利	764,729,231.02	799,829,231.02
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	19,858,369,783.28	24,166,493,895.46
其他流动负债	7,337,449,652.51	8,965,731,065.97
流动负债合计	264,133,447,703.69	301,538,560,456.73

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	47,983,458,364.37	40,119,850,453.51
应付债券	33,200,000,000.00	35,977,610,994.22
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	711,510,860.62	727,914,776.18
长期应付款	3,449,692,408.68	2,316,245,515.12
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	888,585.61	
递延所得税负债	13,209,787,145.36	13,109,785,767.77
其他非流动负债		
非流动负债合计		
负债合计	362,688,785,068.33	393,789,967,963.53
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	20,000,000,000.00	20,000,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	564,712,661.02	1,365,668,915.20
减：库存股		
其他综合收益	13,800,141,113.58	13,767,484,736.20
专项储备		
盈余公积	6,016,046,537.59	5,774,810,394.26
一般风险准备		
未分配利润	193,254,866,160.26	179,638,702,437.00
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	233,635,766,472.45	220,546,666,482.66
少数股东权益	16,541,211,479.02	15,380,442,244.63
所有者权益（或股东权益）合计	250,176,977,951.47	235,927,108,727.29
负债和所有者权益（或股东权益）总计	612,865,763,019.80	629,717,076,690.82

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

2024 年 12 月 31 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	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	36,280,664,424.11	38,733,665,880.97

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	2,421,456.72	41,537.00
应收款项融资		
预付款项	962,482.38	11,850,137.51
其他应收款	142,107,020,670.36	177,296,150,128.72
其中：应收利息		
应收股利		
存货	349,387.10	349,387.10
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	1,605,923,447.84	2,333,538,060.18
其他流动资产	2,403,883.76	340,325.56
流动资产合计	179,999,745,752.27	218,375,935,457.04
非流动资产：		
债权投资	18,280,000,000.00	
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	1,657,591,909.61	3,765,776,144.89
长期股权投资	44,795,755,685.51	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	1,429,485,257.59	2,200,000,000.00
固定资产	692,120,443.16	3,206,843.55
在建工程		330,275.23
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	691,526.48	1,877,000.43
无形资产	11,946,346.46	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	169,027,656.36	174,819,728.49
其他非流动资产	48,463,141.37	58,436,559.22
非流动资产合计		
资产总计	247,109,847,718.81	251,444,065,861.47
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	164,472,965.38	286,110,209.99
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬	60,585.37	
应交税费	90,928,891.66	15,872,697.31
其他应付款	89,582,906,052.65	91,122,757,012.22
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	19,329,764,911.17	22,549,443,067.69
其他流动负债		1,517,420,000.00
流动负债合计	109,168,133,406.23	115,491,602,987.21
非流动负债：		
长期借款	22,736,581,428.56	21,656,050,000.00
应付债券	33,200,000,000.00	34,700,000,000.00
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		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	888,585.61	
递延所得税负债	164,765,259.63	178,559,422.58
其他非流动负债		
非流动负债合计		
负债合计	165,797,045,579.63	172,553,625,155.63
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	20,000,000,000.00	20,000,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	676,999,694.47	666,999,694.47
减：库存股		
其他综合收益	342,269,920.83	342,269,920.83
专项储备		
盈余公积	6,016,046,537.59	5,774,810,394.26
未分配利润	54,277,485,986.29	52,106,360,696.28

所有者权益（或股东权益）合计	81,312,802,139.18	78,890,440,705.84
负债和所有者权益（或股东权益）总计	247,109,847,718.81	251,444,065,861.47

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

2024 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2024 年年度	2023 年年度
一、营业总收入	134,078,688,262.54	141,627,976,768.26
其中：营业收入	134,078,688,262.54	141,627,976,768.26
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	113,857,879,555.66	119,910,662,356.05
其中：营业成本	107,136,844,747.43	112,484,083,933.92
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	2,477,891,601.97	3,133,478,801.96
销售费用	3,008,779,592.54	2,916,738,020.53
管理费用	1,084,373,885.92	1,186,315,378.47
研发费用	35,732,965.33	42,355,961.17
财务费用	114,256,762.47	147,690,260.00
其中：利息费用	1,023,817,897.45	1,596,347,351.24
利息收入	938,184,500.00	1,502,641,053.97
加：其他收益	42,197,683.11	52,394,459.26
投资收益（损失以“－”号填列）	1,590,488,736.61	721,334,878.70
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	451,233,083.11	94,851,597.87
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	-57,558,760.60	3,429,477,290.51

“－”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-516,337,532.04	-3,227,522.09
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-584,694,262.16	
资产处置收益（损失以“－”号填列）	5,956.50	12,193,732.72
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	20,694,910,528.30	25,929,487,251.31
加：营业外收入	103,379,292.63	123,455,013.41
减：营业外支出	19,422,607.34	66,269,283.61
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	20,778,867,213.59	25,986,672,981.11
减：所得税费用	5,041,656,927.69	6,145,077,780.74
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	15,737,210,285.90	19,841,595,200.37
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	15,737,210,285.90	19,841,595,200.37
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）	13,857,399,866.59	19,024,734,866.87
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	1,879,810,419.31	816,860,333.50
六、其他综合收益的税后净额		
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	32,656,377.38	31,964,300.52
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	32,656,377.38	31,964,300.52
（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	39,194,922.98	32,252,630.39
（9）其他	-6,538,545.60	-288,329.87
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	2,412,361,433.34	3,667,988,344.19
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	13,890,056,243.97	19,056,699,167.39
（二）归属于少数股东的综合收益总额	1,879,810,419.31	816,860,333.50
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：49,453,339.69 元,上期被合并方实现的净利润为：76,115,223.84 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

2024 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2024 年年度	2023 年年度
一、营业收入	79,653,475.86	111,854,132.48
减：营业成本	13,133,979.16	6,080,787.61
税金及附加	7,378,207.85	28,098,083.56
销售费用	6,401,176.23	6,318,397.09
管理费用	417,809,628.71	475,112,643.07
研发费用		
财务费用	2,144,221,354.27	1,922,883,780.01
其中：利息费用		
利息收入		
加：其他收益	1,976,101.10	1,047,370.04
投资收益（损失以“－”号填列）	5,077,452,091.79	5,850,471,866.91
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）	-52,496,123.03	243,602,486.68
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-109,765,219.45	
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“—”号填列）		11,983,153.88
二、营业利润（亏损以“—”号填列）	2,407,875,980.05	3,780,465,318.65
加：营业外收入	-11,635,585.61	100,500.49
减：营业外支出	38,800.00	
三、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	2,396,201,594.44	3,780,565,819.14
减：所得税费用	-16,159,838.90	112,577,474.95
四、净利润（净亏损以“—”号填列）	2,412,361,433.34	3,667,988,344.19
（一）持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）	2,412,361,433.34	3,667,988,344.19
（二）终止经营净利润（净亏损以“—”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合		

收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	2,412,361,433.34	3,667,988,344.19
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

2024 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2024年年度	2023年年度
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	144,229,691,329.81	157,230,010,127.18
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	360,288,622,151.92	577,698,778,551.18
经营活动现金流入小计	504,518,313,481.73	734,928,788,678.36
购买商品、接受劳务支付的现金	117,768,934,729.53	92,160,266,217.41
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	2,185,480,813.08	2,647,460,545.05
支付的各项税费	15,452,291,615.37	18,662,632,364.42
支付其他与经营活动有关的现金	363,641,142,284.91	577,597,256,786.72
经营活动现金流出小计	499,047,849,442.89	691,067,615,913.60
经营活动产生的现金流量净额	5,470,464,038.84	43,861,172,764.76
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	513,680,200.00	142,773,233.50
取得投资收益收到的现金	512,224,386.67	1,134,681,873.60
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	411,421.28	120,479.14
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	13,228,765,000.42	11,052,924,778.40
投资活动现金流入小计	14,255,081,008.37	12,330,500,364.64
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	539,973,529.70	10,568,128,999.53
投资支付的现金	53,400,000.00	485,715,667.44
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	12,190,000,000.00	16,106,206,098.23
投资活动现金流出小计	12,783,373,529.70	27,160,050,765.20
投资活动产生的现金流量净额	1,471,707,478.67	-14,829,550,400.56
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	1,982,408,124.44	3,834,981,712.59
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	1,982,408,124.44	3,834,981,712.59
取得借款收到的现金	39,217,417,721.78	46,631,523,766.54
收到其他与筹资活动有关的现金	7,618,452,317.41	692,865,815.69

筹资活动现金流入小计	57,818,278,163.63	57,159,371,294.82
偿还债务支付的现金	44,834,639,355.07	72,957,427,088.66
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	3,563,896,099.35	5,054,283,068.60
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	273,971,812.29	635,980,558.50
支付其他与筹资活动有关的现金	6,437,624,828.16	4,757,897,766.55
筹资活动现金流出小计	54,836,160,282.58	82,769,607,923.81
筹资活动产生的现金流量净额	2,982,117,881.05	-25,610,236,628.99
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		
加：期初现金及现金等价物余额	80,872,406,435.13	77,451,020,699.92
六、期末现金及现金等价物余额	90,796,695,833.69	80,872,406,435.13

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

2024 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2024年年度	2023年年度
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	109,272,603.01	162,690,139.29
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	471,218,018,879.78	559,569,503,956.87
经营活动现金流入小计	471,327,291,482.79	559,732,194,096.16
购买商品、接受劳务支付的现金	55,022,494.48	52,932,405.86
支付给职工及为职工支付的现金	384,427,928.38	415,353,208.76
支付的各项税费	105,393,685.17	371,137,756.65
支付其他与经营活动有关的现金	438,668,281,567.58	582,675,425,777.10
经营活动现金流出小计	439,213,125,675.61	583,514,849,148.37
经营活动产生的现金流量净额	32,114,165,807.18	-23,782,655,052.21
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	38,200,000.00	947,373,233.50
取得投资收益收到的现金	4,018,311,218.95	6,252,292,729.81
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	34,249,565,949.52	84,131,098,637.57
投资活动现金流入小计	38,306,077,168.47	91,330,764,600.88
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	121,507,988.89	294,138,917.99
投资支付的现金	17,265,770,000.00	10,963,650,000.00
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	51,321,450,000.00	40,843,123,136.87
投资活动现金流出小计	68,708,727,988.89	52,100,912,054.86
投资活动产生的现金流量净额	-30,402,650,820.42	39,229,852,546.02
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	14,069,200,000.00	18,762,000,000.00
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	27,569,052,328.00	24,762,000,000.00
偿还债务支付的现金	24,985,914,285.72	34,749,196,496.83
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,333,926,038.70	2,769,228,345.20
支付其他与筹资活动有关的现金	4,504,925,113.87	
筹资活动现金流出小计	31,824,765,438.29	37,518,424,842.03
筹资活动产生的现金流量净额	-4,255,713,110.29	-12,756,424,842.03
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	-2,544,198,123.53	2,690,772,651.78
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	36,120,151,646.33	38,664,349,769.86

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

2. 中海企業發展集團有限公司
2024年年度審計報告
(連本頁共232頁)

中海企业发展集团有限公司

审计报告及财务报表

2024 年度

信会师报字[2025]第 ZI20430 号

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（http://acc.mof.gov.cn）”进行查验。
报告编码：沪25WS68GTVV

中海企业发展集团有限公司

审计报告及财务报表

（2024 年 01 月 01 日至 2024 年 12 月 31 日止）

目录

		页次
一、	审计报告	1-3
二、	财务报表	
	合并资产负债表和母公司资产负债表	1-4
	合并利润表和母公司利润表	5-6
	合并现金流量表和母公司现金流量表	7-8
	合并所有者权益变动表和母公司所有者权益变动表	9-12
	财务报表附注	1-210

审 计 报 告

信会师报字[2025]第 ZI20430 号

中海企业发展集团有限公司：

一、 审计意见

我们审计了中海企业发展集团有限公司（以下简称中海企业发展集团公司）财务报表，包括 2024 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2024 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了中海企业发展集团公司 2024 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2024 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于中海企业发展集团公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估中海企业发展集团公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督中海企业发展集团公司的财务报告过程。

四、 注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（一）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对中海企业发展集团公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致中海企业发展集团公司不能持续经营。

（五）评价财务报表的总体列报（包括披露）、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

（六）就中海企业发展集团公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对合并财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

立信会计师事务所（特殊普通合伙）　　中国注册会计师：

中国注册会计师：

中国•上海　　2025 年 4 月 25 日

中海企业发展集团有限公司
合并资产负债表
2024年12月31日
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	附注八	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	（一）	91,102,260,767.96	80,978,505,305.00
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	（二）	2,543,343.13	
应收账款	（三）	3,202,249,834.39	5,067,630,193.50
应收款项融资			
预付款项	（四）	680,395,784.85	696,699,622.79
应收资金集中管理款			
其他应收款	（五）	66,551,338,460.25	71,380,159,636.34
其中：应收股利		37,597,220.68	37,597,220.68
存货	（六）	291,451,390,683.41	307,882,448,355.79
合同资产	（七）	16,132,618.47	18,872,981.46
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	（八）	1,780,195,117.48	2,355,670,421.88
其他流动资产	（九）	19,635,926,783.51	18,926,047,943.59
流动资产合计		474,422,433,393.45	487,306,034,460.35
非流动资产：			
债权投资	（十）	5,826,960,553.81	6,800,000,000.00
其他债权投资			
长期应收款	（十一）	1,495,548,226.69	3,451,707,512.87
长期股权投资	（十二）	10,749,239,315.83	12,396,353,099.26
其他权益工具投资	（十三）	30,019,700.00	30,019,700.00
其他非流动金融资产			
投资性房地产	（十四）	113,486,058,340.21	113,435,337,734.36
固定资产	（十五）	1,586,809,734.56	933,992,242.83
其中：固定资产原价		1,792,823,733.63	1,075,675,630.33
累计折旧		206,013,999.07	141,683,387.50
固定资产减值准备			
在建工程	（十六）		330,275.23
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	（十七）	627,020,923.55	665,594,533.98
无形资产	（十八）	61,412,617.44	74,982,457.55
开发支出	（十九）	53,840,721.63	38,851,491.15
商誉			
长期待摊费用	（二十）	156,917,049.71	135,080,578.73
递延所得税资产	（二十一）	4,318,039,301.55	4,387,356,045.29
其他非流动资产	（二十二）	51,463,141.37	61,436,559.22
其中：特准储备物资			
非流动资产合计		138,443,329,626.35	142,411,042,230.47
资产总计		612,865,763,019.80	629,717,076,690.82

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。下同。

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
合并资产负债表（续）
2024年12月31日
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	附注八	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款	（二十三）	4,190,369,794.21	1,763,151,982.95
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	（二十四）	35,020,541,857.52	59,029,336,493.65
预收款项	（二十五）	214,107,398.93	192,854,925.60
合同负债	（二十六）	79,958,863,880.75	80,333,697,360.50
应付职工薪酬	（二十七）	8,564,892.78	19,295,749.73
应交税费	（二十八）	6,223,259,663.70	8,074,893,605.60
其他应付款	（二十九）	111,321,920,780.01	118,993,105,377.27
其中：应付股利		764,729,231.02	799,829,231.02
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	（三十）	19,858,369,783.28	24,166,493,895.46
其他流动负债	（三十一）	7,337,449,652.51	8,965,731,065.97
流动负债合计		264,133,447,703.69	301,538,560,456.73
非流动负债：			
长期借款	（三十二）	47,983,458,364.37	40,119,850,453.51
应付债券	（三十三）	33,200,000,000.00	35,977,610,994.22
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	（三十四）	711,510,860.62	727,914,776.18
长期应付款	（三十五）	3,449,692,408.68	2,316,245,515.12
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	（三十六）	888,585.61	
递延所得税负债	（二十一）	13,209,787,145.36	13,109,785,767.77
其他非流动负债			
其中：特准储备基金			
非流动负债合计		98,555,337,364.64	92,251,407,506.80
负债合计		362,688,785,068.33	393,789,967,963.53
所有者权益：			
实收资本	（三十七）	20,000,000,000.00	20,000,000,000.00
国家资本			
国有法人资本	（三十七）	20,000,000,000.00	20,000,000,000.00
集体资本			
民营资本			
外商资本			
实收资本净额	（三十七）	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	（三十八）	564,712,661.02	1,365,668,915.20
减：库存股			
其他综合收益		13,800,141,113.58	13,767,484,736.20
其中：外币报表折算差额			
专项储备			
盈余公积	（三十九）	6,016,046,537.59	5,774,810,394.26
其中：法定公积金		6,016,046,537.59	5,774,810,394.26
任意公积金			
未分配利润	（四十）	193,254,866,160.26	179,638,702,437.00
归属于母公司所有者权益合计		233,635,766,472.45	220,546,666,482.66
少数股东权益		16,541,211,479.02	15,380,442,244.63
所有者权益合计		250,176,977,951.47	235,927,108,727.29
负债和所有者权益总计		612,865,763,019.80	629,717,076,690.82

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

中海企业发展集团有限公司
母公司资产负债表
2024 年 12 月 31 日
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	附注十四	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		36,280,664,424.11	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	（一）	2,421,456.72	41,537.00
应收款项融资			
预付款项		962,482.38	11,850,137.51
应收资金集中管理款			
其他应收款	（二）	142,107,020,670.36	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		1,605,923,447.84	2,333,538,060.18
其他流动资产		2,403,883.76	340,325.56
流动资产合计		179,999,745,752.27	218,375,935,457.04
非流动资产：			
债权投资		18,280,000,000.00	
其他债权投资			
长期应收款		1,657,591,909.61	3,765,776,144.89
长期股权投资	（三）	44,795,755,685.51	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		1,429,485,257.59	2,200,000,000.00
固定资产		692,120,443.16	3,206,843.55
其中：固定资产原价		733,929,000.50	18,753,208.14
累计折旧		41,808,557.34	15,546,364.59
固定资产减值准备			
在建工程			330,275.23
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		691,526.48	1,877,000.43
无形资产		11,946,346.46	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		169,027,656.36	174,819,728.49
其他非流动资产		48,463,141.37	58,436,559.22
其中：特准储备物资			
非流动资产合计		67,110,101,966.54	33,068,130,404.43
资产总计		247,109,847,718.81	251,444,065,861.47

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）
2024年12月31日
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	附注十四	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		164,472,965.38	286,110,209.99
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬		60,585.37	
应交税费		90,928,891.66	15,872,697.31
其他应付款		89,582,906,052.65	91,122,757,012.22
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		19,329,764,911.17	22,549,443,067.69
其他流动负债			1,517,420,000.00
流动负债合计		109,168,133,406.23	115,491,602,987.21
非流动负债：			
长期借款		22,736,581,428.56	21,656,050,000.00
应付债券		33,200,000,000.00	34,700,000,000.00
租赁负债			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		888,585.61	
递延所得税负债		164,765,259.63	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		56,628,912,173.40	57,062,022,168.42
负债合计		165,797,045,579.63	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			
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		676,999,694.47	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		6,016,046,537.59	5,774,810,394.26
其中：法定公积金		6,016,046,537.59	5,774,810,394.26
任意公积金			
未分配利润		54,277,485,986.29	52,106,360,696.28
所有者权益合计		81,312,802,139.18	78,890,440,705.84
负债和所有者权益总计		247,109,847,718.81	251,444,065,861.47

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
2024 年度
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	附注八	本期金额	上期金额
一、营业总收入		134,078,688,262.54	141,627,976,768.26
其中：营业收入	（四十一）	134,078,688,262.54	141,627,976,768.26
二、营业总成本		113,857,879,555.66	119,910,662,356.05
其中：营业成本	（四十一）	107,136,844,747.43	112,484,083,933.92
税金及附加		2,477,891,601.97	3,133,478,801.96
销售费用	（四十二）	3,008,779,592.54	2,916,738,020.53
管理费用	（四十二）	1,084,373,885.92	1,186,315,378.47
研发费用	（四十二）	35,732,965.33	42,355,961.17
财务费用	（四十二）	114,256,762.47	147,690,260.00
其中：利息费用		1,023,817,897.45	1,596,347,351.24
利息收入		938,184,500.00	1,502,641,053.97
其他			
加：其他收益	（四十三）	42,197,683.11	52,394,459.26
投资收益（损失以“-”号填列）	（四十四）	1,590,488,736.61	721,334,878.70
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		451,233,083.11	94,851,597.87
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）	（四十五）	-57,558,760.60	3,429,477,290.51
信用减值损失（损失以“-”号填列）	（四十六）	-516,337,532.04	-3,227,522.09
资产减值损失（损失以“-”号填列）	（四十七）	-584,694,262.16	
资产处置收益（损失以“-”号填列）	（四十八）	5,956.50	12,193,732.72
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		20,694,910,528.30	25,929,487,251.31
加：营业外收入	（四十九）	103,379,292.63	123,455,013.41
减：营业外支出	（五十）	19,422,607.34	66,269,283.61
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		20,778,867,213.59	25,986,672,981.11
减：所得税费用	（五十一）	5,041,656,927.69	6,145,077,780.74
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		15,737,210,285.90	19,841,595,200.37
（一）按所有权归属分类：			
归属于母公司所有者的净利润		13,857,399,866.59	19,024,734,866.87
少数股东损益		1,879,810,419.31	816,860,333.50
（二）按经营持续性分类：			
持续经营净利润		15,737,210,285.90	19,841,595,200.37
终止经营净利润			
六、其他综合收益的税后净额	（五十二）	32,656,377.38	31,964,300.52
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		32,656,377.38	31,964,300.52
（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		32,656,377.38	31,964,300.52
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		39,194,922.98	32,252,630.39
7．其他		-6,538,545.60	-288,329.87
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		15,769,866,663.28	19,873,559,500.89
归属于母公司所有者的综合收益总额		13,890,056,243.97	19,056,699,167.39
归属于少数股东的综合收益总额		1,879,810,419.31	816,860,333.50

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：65,752,460.41 元，上期被合并方实现的净利润为：76,115,223.84 元。

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

中海企业发展集团有限公司
母公司利润表
2024 年度
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	附注十四	本期金额	上期金额
一、营业总收入		79,653,475.86	111,854,132.48
其中：营业收入	（四）	79,653,475.86	111,854,132.48
二、营业总成本		2,588,944,346.22	2,438,493,691.34
其中：营业成本	（四）	13,133,979.16	6,080,787.61
税金及附加		7,378,207.85	28,098,083.56
销售费用		6,401,176.23	6,318,397.09
管理费用		417,809,628.71	475,112,643.07
研发费用			
财务费用		2,144,221,354.27	1,922,883,780.01
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）	（五）	5,077,452,091.79	5,850,471,866.91
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）		-52,496,123.03	243,602,486.68
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-109,765,219.45	
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			11,983,153.88
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		2,407,875,980.05	3,780,465,318.65
加：营业外收入		-11,635,585.61	100,500.49
其中：政府补助			
减：营业外支出		38,800.00	
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		2,396,201,594.44	3,780,565,819.14
减：所得税费用		-16,159,838.90	112,577,474.95
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		2,412,361,433.34	3,667,988,344.19
（一）持续经营净利润		2,412,361,433.34	3,667,988,344.19
（二）终止经营净利润			
六、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1．重新计量设定受益计划变动额			
2．权益法下不能转损益的其他综合收益			
3．其他权益工具投资公允价值变动			
4．企业自身信用风险公允价值变动			
5．其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1．权益法下可转损益的其他综合收益			
2．其他债权投资公允价值变动			
3．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		2,412,361,433.34	3,667,988,344.19

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
2024 年度
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	附注八	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		144,229,691,329.81	157,230,010,127.18
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		360,288,622,151.92	577,698,778,551.18
经营活动现金流入小计		504,518,313,481.73	734,928,788,678.36
购买商品、接受劳务支付的现金		117,768,934,729.53	92,160,266,217.41
支付给职工及为职工支付的现金		2,185,480,813.08	2,647,460,545.05
支付的各项税费		15,452,291,615.37	18,662,632,364.42
支付其他与经营活动有关的现金		363,641,142,284.91	577,597,256,786.72
经营活动现金流出小计		499,047,849,442.89	691,067,615,913.60
经营活动产生的现金流量净额		5,470,464,038.84	43,861,172,764.76
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		513,680,200.00	142,773,233.50
取得投资收益收到的现金		512,224,386.67	1,134,681,873.60
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		411,421.28	120,479.14
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		13,228,765,000.42	11,052,924,778.40
投资活动现金流入小计		14,255,081,008.37	12,330,500,364.64
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		539,973,529.70	10,568,128,999.53
投资支付的现金		53,400,000.00	485,715,667.44
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		12,190,000,000.00	16,106,206,098.23
投资活动现金流出小计		12,783,373,529.70	27,160,050,765.20
投资活动产生的现金流量净额		1,471,707,478.67	-14,829,550,400.56
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		1,982,408,124.44	3,834,981,712.59
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		1,982,408,124.44	3,834,981,712.59
取得借款收到的现金		39,217,417,721.78	46,631,523,766.54
发行债券收到的现金		9,000,000,000.00	6,000,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		7,618,452,317.41	692,865,815.69
筹资活动现金流入小计		57,818,278,163.63	57,159,371,294.82
偿还债务支付的现金		44,834,639,355.07	72,957,427,088.66
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		3,563,896,099.35	5,054,283,068.60
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		273,971,812.29	635,980,558.50
支付其他与筹资活动有关的现金		6,437,624,828.16	4,757,897,766.55
筹资活动现金流出小计		54,836,160,282.58	82,769,607,923.81
筹资活动产生的现金流量净额		2,982,117,881.05	-25,610,236,628.99
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		9,924,289,398.56	3,421,385,735.21
加：期初现金及现金等价物余额		80,872,406,435.13	77,451,020,699.92
六、期末现金及现金等价物余额	（五十三）	90,796,695,833.69	80,872,406,435.13

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

中海企业发展集团有限公司
母公司现金流量表
2024 年度
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	附注十四	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		109,272,603.01	162,690,139.29
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		471,218,018,879.78	559,569,503,956.87
经营活动现金流入小计		471,327,291,482.79	559,732,194,096.16
购买商品、接受劳务支付的现金		55,022,494.48	52,932,405.86
支付给职工及为职工支付的现金		384,427,928.38	415,353,208.76
支付的各项税费		105,393,685.17	371,137,756.65
支付其他与经营活动有关的现金		438,668,281,567.58	582,675,425,777.10
经营活动现金流出小计		439,213,125,675.61	583,514,849,148.37
经营活动产生的现金流量净额		32,114,165,807.18	-23,782,655,052.21
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		38,200,000.00	947,373,233.50
取得投资收益收到的现金		4,018,311,218.95	6,252,292,729.81
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		34,249,565,949.52	84,131,098,637.57
投资活动现金流入小计		38,306,077,168.47	91,330,764,600.88
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		121,507,988.89	294,138,917.99
投资支付的现金		17,265,770,000.00	10,963,650,000.00
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		51,321,450,000.00	40,843,123,136.87
投资活动现金流出小计		68,708,727,988.89	52,100,912,054.86
投资活动产生的现金流量净额		-30,402,650,820.42	39,229,852,546.02
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		14,069,200,000.00	18,762,000,000.00
发行债券收到的现金		9,000,000,000.00	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		27,569,052,328.00	24,762,000,000.00
偿还债务支付的现金		24,985,914,285.72	34,749,196,496.83
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,333,926,038.70	2,769,228,345.20
支付其他与筹资活动有关的现金		4,504,925,113.87	
筹资活动现金流出小计		31,824,765,438.29	37,518,424,842.03
筹资活动产生的现金流量净额		-4,255,713,110.29	-12,756,424,842.03
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		-2,544,198,123.53	2,690,772,651.78
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		36,120,151,646.33	38,664,349,769.86

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
2024 年度
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	本年金额												
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计		
		优先股	永续债	其他									
一、上年年末余额	20,000,000,000.00				1,365,668,915.20		13,767,484,736.20		5,774,810,394.26	179,638,702,437.00	220,546,666,482.66	15,380,442,244.63	235,927,108,727.29
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				1,365,668,915.20		13,767,484,736.20		5,774,810,394.26	179,638,702,437.00	220,546,666,482.66	15,380,442,244.63	235,927,108,727.29
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）					-800,956,254.18		32,656,377.38		241,236,143.33	13,616,163,723.26	13,089,099,989.79	1,160,769,234.39	14,249,869,224.18
（一）综合收益总额							32,656,377.38			13,857,399,866.59	13,890,056,243.97	1,879,810,419.31	15,769,866,663.28
（二）所有者投入和减少资本					-800,956,254.18						-800,956,254.18	-40,628,321.39	-841,584,575.57
1．所有者投入的普通股												190,380,000.00	190,380,000.00
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					-800,956,254.18						-800,956,254.18	-231,008,321.39	-1,031,964,575.57
（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									241,236,143.33	-241,236,143.33		-678,412,863.53	-678,412,863.53
1．提取盈余公积									241,236,143.33	-241,236,143.33			
其中：法定公积金									241,236,143.33	-241,236,143.33			
任意公积金													
2．对所有者的分配												-678,412,863.53	-678,412,863.53
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．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				564,712,661.02		13,800,141,113.58		6,016,046,537.59	193,254,866,160.26	233,635,766,472.45	16,541,211,479.02	250,176,977,951.47

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）
2024 年度
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	上年金额												
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计		
		优先股	永续债	其他									
一、上年年末余额	20,000,000,000.00				600,300,156.78		13,735,520,435.68		5,408,011,559.84	160,914,420,303.68	200,658,252,455.98	12,662,178,590.88	213,320,431,046.86
加：会计政策变更													
前期差错更正													
其他					765,368,758.42					66,346,100.87	831,714,859.29		831,714,859.29
二、本年年初余额	20,000,000,000.00				1,365,668,915.20	-	13,735,520,435.68		5,408,011,559.84	160,980,766,404.55	201,489,967,315.27	12,662,178,590.88	214,152,145,906.15
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）							31,964,300.52		366,798,834.42	18,657,936,032.45	19,056,699,167.39	2,718,263,653.75	21,774,962,821.14
（一）综合收益总额							31,964,300.52			19,024,734,866.87	19,056,699,167.39	816,860,333.50	19,873,559,500.89
（二）所有者投入和减少资本												2,993,185,725.92	2,993,185,725.92
1．所有者投入的普通股												3,001,250,000.00	3,001,250,000.00
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												-8,064,274.08	-8,064,274.08
（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									366,798,834.42	-366,798,834.42		-1,091,782,405.67	-1,091,782,405.67
1．提取盈余公积									366,798,834.42	-366,798,834.42			
其中：法定公积金									366,798,834.42	-366,798,834.42			
任意公积金													
2．对所有者的分配												-1,091,782,405.67	-1,091,782,405.67
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．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				1,365,668,915.20		13,767,484,736.20		5,774,810,394.26	179,638,702,437.00	220,546,666,482.66	15,380,442,244.63	235,927,108,727.29

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
2024 年度
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	本年金额										
	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	20,000,000,000.00				666,999,694.47		342,269,920.83		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）					10,000,000.00				241,236,143.33	2,171,125,290.01	2,422,361,433.34
（一）综合收益总额										2,412,361,433.34	2,412,361,433.34
（二）所有者投入和减少资本					10,000,000.00						10,000,000.00
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					10,000,000.00						10,000,000.00
（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									241,236,143.33	-241,236,143.33	
1．提取盈余公积									241,236,143.33	-241,236,143.33	
其中：法定公积金									241,236,143.33	-241,236,143.33	
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．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				676,999,694.47		342,269,920.83		6,016,046,537.59	54,277,485,986.29	81,312,802,139.18

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）
2024 年度
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	上年金额										
	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	20,000,000,000.00				666,999,694.47		342,269,920.83		5,408,011,559.84	48,805,171,186.51	75,222,452,361.65
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年年初余额	20,000,000,000.00				666,999,694.47		342,269,920.83		5,408,011,559.84	48,805,171,186.51	75,222,452,361.65
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）									366,798,834.42	3,301,189,509.77	3,667,988,344.19
（一）综合收益总额										3,667,988,344.19	3,667,988,344.19
（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									366,798,834.42	-366,798,834.42	
1．提取盈余公积									366,798,834.42	-366,798,834.42	
其中：法定公积金									366,798,834.42	-366,798,834.42	
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．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	52,106,360,696.28	78,890,440,705.84

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
二〇二四年度财务报表附注

（除特别注明外，本附注金额单位均为人民币元）

一、 企业的基本情况

(一) 企业历史沿革、注册地、组织形式和总部地址

中海企业发展集团有限公司(原名：中海地产集团有限公司，以下简称“本公司”或“公司”)是在中海地产股份有限公司基础上依法改制的有限责任公司。公司前身是经深圳市人民政府深办函[1988]337 号文《关于中国海外建筑工程有限公司在深圳组建分公司请示的批示的批复》批准，由中国海外建筑工程有限公司(以下简称“中海建筑”)独资设立的外商投资企业，设立时名称为中国海外建筑工程有限公司深圳分公司，注册资本为人民币 5,000,000 元。中国海外建筑工程有限公司深圳分公司于 1988 年 9 月 8 日在深圳市工商行政管理局注册登记，并取得了营业执照。

1991 年 2 月 28 日，中国海外建筑工程有限公司深圳分公司更名为中国海外建筑(深圳)有限公司并在深圳市工商行政管理局办理了工商变更登记。1991 年 12 月 31 日，经深圳市人民政府外复[1991]1420 号文《关于中国海外建筑(深圳)有限公司注册资本的批复》批准，中国海外建筑(深圳)有限公司注册资本增至人民币 20,000,000 元。

1992 年 7 月 23 日，中海建筑在香港联交所上市，同时名称变更为中国海外发展有限公司(以下简称“中海发展”)。中国海外建筑(深圳)有限公司股东随之变更为中海发展并在深圳市工商行政管理局办理了股东变更登记。

1996 年 11 月 14 日经国家外汇管理局深圳分局外资管理处批准，中海发展以从公司分得的人民币 80,000,000 元利润进行再投资，中国海外建筑(深圳)有限公司注册资本增至人民币 100,000,000 元。

1997 年 11 月 27 日，经深圳市招商局深招商复[1997]B1042 号文《关于港资企业中国海外建筑(深圳)有限公司股权转让的批复》批准，中国海外建筑(深圳)有限公司股权转让给中海发展在香港注册的全资子公司中国海外兴业有限公司(以下简称“中海兴业”)，并于 1998 年 3 月 3 日在深圳市工商行政管理局办理了股东变更登记。

2001 年 12 月 11 日，经深圳市对外贸易经济合作局深外经贸资复[2001]0902 号文《关于外资企业中国海外建筑(深圳)有限公司增资的批复》批准，同意中海兴业以从其投资的中海地产(深圳)有限公司分得的利润和自有现金对中国海外建筑(深圳)有限公司增加投资人民币 140,000,000 元，注册资本增加至人民币 240,000,000 元。

2002 年 5 月 15 日，经原中华人民共和国对外贸易经济合作部外经贸资一函[2002]473 号文《关于中国海外建筑(深圳)有限公司增资、更名等事项的批复》及 2002 年 5 月 20 日深外经贸资复[2002]1448 号文《关于外资企业‘中国海外建筑(深圳)有限公司’

增资、更名等事项的批复》，中国海外建筑(深圳)有限公司注册资本增至人民币 303,797,500.00 元，名称变更为深圳中海实业有限公司(以下简称“中海实业”)，同时股东由中海兴业一名增加为中海兴业、深圳市中海投资管理有限公司(以下简称“中海投资”)、深圳市志趣咨询服务有限公司(以下简称“志趣咨询”)、深圳市永福通实业有限公司(以下简称“永福通实业”)、深圳市喜逢春咨询服务有限公司(以下简称“喜逢春咨询”)五名股东，新增四名股东均以现金投入。根据中华财务会计咨询有限公司于 2002 年 3 月 6 日出具的中华评报字(2002)第 009 号评估报告，中国海外建筑(深圳)有限公司截至 2001 年 12 月 31 日止的净资产为人民币 338,005,600 元，每单位(即每 1 元人民币)注册资本的净资产值为人民币 1.41 元。新增四名股东均同意按照 1：1.56 的比例认购中国海外建筑(深圳)有限公司的注册资本。其中中海投资投入资金人民币 52,131,768 元，注册资本出资额为人民币 33,417,800 元，占注册资本的 11%；志趣咨询投入资金人民币 23,696,244 元，注册资本出资额为人民币 15,189,900 元，占注册资本的 5%；永福通实业投入资金人民币 14,217,684.00 元，注册资本出资额为人民币 9,113,900 元，占注册资本的 3%；喜逢春咨询投入资金为人民币 9,478,404 元，注册资本出资额为人民币 6,075,900 元，占注册资本的比例 2%。2002 年 5 月 27 日中海实业在深圳市工商行政管理局办理了变更登记。

2002 年 8 月，根据中海实业 2002 年 6 月 3 日及 6 月 8 日的董事会决议，经原中华人民共和国对外贸易经济合作部外经贸资一函[2002]760 号《关于深圳中海实业有限公司转制为外商投资股份有限公司的批复》及深圳市对外贸易经济合作局深外经贸资复[2002]2543 号《关于深圳中海实业有限公司转制为外商投资股份有限公司的批复》批准，由中海兴业、中海投资、志趣咨询、永福通实业、喜逢春咨询作为发起人，中海实业整体变更为中海地产股份有限公司。即以 2002 年 5 月 31 日为基准日，以德勤华永会计师事务所有限公司德师报(审)字(02)第 P0612 号审计报告确定的净资产人民币 406,800,000 元为依据，中海兴业等 5 位股东(股份公司发起人)以其拥有中海实业的全部权益，按 1:1 的比例折成 40,680 万股，每股面值人民币 1 元，各股东(股份公司发起人)在股份公司的股权比例与变更前在中海实业中的股权比例相同。具体持股情况为：中海兴业持 32,137.20 万股，占总股本的 79%，为外资法人股；中海投资持 4,474.80 万股，占总股本的 11%，为国有法人股；志趣咨询持 2,034.00 万股，占总股本的 5%，为法人股；永福通实业持 1,220.40 万股，占总股本的 3%，为法人股；喜逢春咨询持 813.60 万股，占总股本的 2%，为法人股，以上股权设置业经财政部财企[2002]275 号《财政部关于中海地产股份有限公司国有股权管理有关问题的批复》批准。2002 年 8 月 8 日公司在深圳市工商行政管理局办理了变更登记。

2004 年 5 月，经公司股东大会决议通过，实施 2003 年度利润分配方案，以总股本 40,680 万股为基数每 10 股派送红股 5 股、派发现金人民币 1.2 元，派送红股总数为

20,340 万股，派送红股事宜已于 2004 年 8 月 25 日经商务部商资批[2004]1169 号文批准。送股完成后，公司总股本增至 61,020 万股，中海兴业持 48,205.80 万股，占总股本的 79%，为外资法人股；中海投资持 6,712.20 万股，占总股本的 11%，为国有法人股；志趣咨询持 3,051.00 万股，占总股本的 5%，为法人股；永福通实业持 1,830.60 万股，占总股本的 3%，为法人股；喜逢春咨询持 1,220.40 万股，占总股本的 2%，为法人股。

2006 年 11 月，经深圳市贸易工业局深贸工资复[2006]2392 号《关于同意中海地产集团有限公司股权转让、名称变更并转为有限责任公司的批复》批准，公司由中海地产股份有限公司转为有限责任公司，名称变更为中海地产集团有限公司，原股东深圳市中海投资管理有限公司持有的 11%股份转让给广州中海地产有限公司，其余股东及所持股份不变。

2008 年 4 月，经深圳市贸易工业局深贸工资复[2008]0965 号《关于同意中海地产集团有限公司增资及转股的批复》批准，新增注册资本人民币 200,000 万元，由中海兴业以等值外币投入，增资后，公司注册资本为人民币 261,020 万元。股东深圳市喜逢春咨询服务有限公司将持有的公司 2%的股权转让给股东中海兴业，并经深圳市公证处以(2008)深证字第 31293 号公证书公证；股东深圳市永福通实业有限公司将持有的公司 3%的股权转让给股东中海兴业，并经深圳市公证处以(2008)深证字第 31294 号公证书公证；股东深圳市志趣咨询服务有限公司将持有的公司 5%的股权转让给股东中国海外兴业有限公司，并经深圳市公证处以(2008)深证字第 31292 号公证书公证。股权转让后公司股东结构为：中海兴业持股 97.43%，广州中海地产有限公司持股 2.57%。

2008 年 7 月，公司新增实收资本人民币 651,620,534.40 元，并经深圳皇嘉会计师事务所出具深皇嘉所验字(2008)141 号验资报告验证。变更后的实收资本为人民币 1,261,820,534.40 元。

2008 年 12 月，公司新增实收资本人民币 1,348,379,465.60 元，并经深圳皇嘉会计师事务所出具深皇嘉所验字(2008)279 号验资报告验证。变更后的实收资本为人民币 2,610,200,000.00 元。

2010 年 10 月，经商务部商资批[2010]1004 号《商务部关于同意中海地产集团有限公司股权及增资的批复》批准，公司投资者广州中海地产有限公司将其持有的公司 2.57%的股权转让予外文投资者中国海外兴业有限公司，公司相应变更为外资企业；公司总投资额由原来的 52.204 亿元增加到 180 亿元人民币，注册资本由 26.102 亿元增加到 100 亿元人民币。

2012 年 1 月办理工商变更手续，股东广州中海地产有限公司将持有的公司 2.57%的股权转让给股东中国海外兴业有限公司，本公司变更为台港澳法人独资企业。2012

年 5 月换领了批准号为商外资资审 A 字[2002]第 0038 号的台港澳侨投资企业批准证书。

2012 年 1 月、3 月、7 月、8 月，公司共新增实收资本人民币 73.898 亿元人民币，并经深圳皇嘉会计师事务所分别出具深皇嘉所验字[2012]011 号、深皇嘉所验字[2012]094 号、深皇嘉所验字[2012]185 号、深皇嘉所验字[2012]247 号验资报告验证；变更后的实收资本为人民币 100 亿元。

2015 年 11 月 27 日，经深圳市经济贸易和信息化委员会[2015]750 号《关于外资企业中海集团有限公司增资、变更经营范围的批复》同意，公司投资总额自 180 亿元人民币增至 480 亿元人民币，注册资本自 100 亿元人民币增至 200 亿元人民币，其中中国海外兴业有限公司出资 200 亿元人民币，占注册资本的 100%，已于 2016 年 2 月 25 日取得深圳市人民政府换发的商外资资审 A 字[2002]0038 号批准证书，2016 年 2 月 29 日深圳市市场监督管理局已核准该注册资本及投资总额的变更。

2016 年 3 月，中国海外兴业有限公司新增出资 100 亿元人民币，经瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)深圳分所以瑞华深圳验字【2016】48460005 号验资报告验证。

2019 年 10 月 21 日，经深圳市市场监督管理局核准，公司名称由中海地产集团有限公司变更为中海企业发展集团有限公司。

公司的企业法人营业执照注册号：914403006188329255。所属行业为房地产类。

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

本公司的母公司为中国海外兴业有限公司。中国海外发展有限公司（00688.HK）间接持有中国海外兴业有限公司 100%的股权，为本公司间接控股股东，中国海外发展有限公司为中国建筑集团有限公司控股子公司。本公司最终控制方为国务院国有资产监督管理委员会。

(二) 营业期限

本公司的营业期限为：1988-09-08 至无固定期限。

二、 财务报表的编制基础

本财务报表按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和陆续颁布的各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）的相关规定编制。

本财务报表以持续经营为基础编制。

三、 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合财政部颁布的企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2024 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2024 年度合并及母公司经营成果和现金流量。

四、 重要会计政策和会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

以下披露内容已涵盖了本公司根据实际生产经营特点制定的具体会计政策和会计估计。详见本附注“四、（二十六）收入”。

(一) 会计期间

自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止为一个会计年度。

(二) 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

(三) 记账基础和计价原则

会计核算以权责发生制为基础，除特别说明的计价基础外，均以历史成本为计价原则。

(四) 企业合并

企业合并分为同一控制下的企业合并和非同一控制下的企业合并。

1、 同一控制下的企业合并

合并方在企业合并中取得的资产和负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉），按照合并日被合并方的资产和负债在最终控制方财务报表中的账面价值为基础计量。被合并各方采用的会计政策与合并方不一致的，合并方在合并日按照本公司会计政策进行调整，在此基础上按照调整后的账面价值确认。在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

为进行企业合并而发生的各项直接相关费用于发生时计入当期损益。

为企业合并发行的债券或承担其他债务支付的手续费、佣金等，计入所发行债券及其他债务的初始计量金额。企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。

2、 非同一控制下的企业合并

购买方在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。在合并中取得的被购买方符合确认条件的各项可辨认资产、负债及或有负债在购买日按公允价值计量。公允价值的计量详见本附注“四、（三十一）公允价值计量”。

非同一控制下企业合并，购买方为企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

购买日，是指购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

同时满足以下条件的，通常可以判断实现了控制权的转移：

1） 企业合并合同或协议已获股东大会等内部权力机构审批通过；

2） 企业合并事项需经国家有关主管部门审批的，已获得批准；

3） 参与合并各方已办理了必要的财产权交接手续；

4） 购买方已支付了合并价款的大部分（一般超过 50%），并有能力、有计划支付剩余款项；

5）购买方实际上已经控制了被购买方的财务和经营政策，并享有相应的收益、承担相应的风险。

出售日的确定方法：一般判断交易完成后，丧失控制权时点为出售日时点。

(五) 合并财务报表的编制方法

1、 合并范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，合并范围包括本公司及本集团全部子公司。

控制，是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。

2、 合并程序

本公司将整个企业集团视为一个会计主体，按照统一的会计政策编制合并财务报表，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。本公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易的影响予以抵销。内部交易表明相关资产发生减值损失的，全额确认该部分损失。

如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合收益总额项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

（1）增加子公司或业务

在报告期内，因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，将子公司或业务合并当期期初至报告期末的经营成果和现金流量纳入合并财务报表，同时对合并财务报表的期初数和比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的，在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

在报告期内，因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础自购买日起纳入合并财务报表。

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及的以后可重分类进损益的其他综合收益、权益法核算下的其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益。

（2）处置子公司

①一般处理方法

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的以后可重分类进损益的其他综合收益、权益法核算下的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益。

②分步处置子公司

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，处置对子公司股

权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明该多次交易事项为一揽子交易：

ⅰ．这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；

ⅱ．这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；

ⅲ．一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；

ⅳ．一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

各项交易不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前，按不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资进行会计处理；在丧失控制权时，按处置子公司一般处理方法进行会计处理。

（3）购买子公司少数股权

因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

（4）不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

(六) 合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

合营安排分为共同经营和合营企业。

共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。

本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目：

（1）确认本公司单独所持有的资产，以及按本公司份额确认共同持有的资产；

（2）确认本公司单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同承担的负债；

（3）确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；

（4）按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；

（5）确认单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，详见本附注“四、(十四)长期股权投资”。

(七) 现金及现金等价物的确定标准

现金，是指本公司的库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

(八) 外币业务和外币报表折算

1、 外币交易

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

资产负债表日外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。资产负债表日对以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算；对以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，属于指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资的差额计入其他综合收益，其他差额计入当期损益。

2、 外币财务报表的折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。

利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。

现金流量表所有项目均按照现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列示“汇率变动对现金及现金等价物的影响”项目反映。

由于财务报表折算而产生的差额，在资产负债表所有者权益中的其他综合收益项目反映。

处置境外经营时，将与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自所有者权益项目转入处置当期损益。

(九) 金融工具

本公司在成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产、金融负债或权益工具。

1、 金融工具的分类

根据本公司管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，金融资产于初始确认时分类为：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变

动计入其他综合收益的金融资产和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

本公司将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以摊余成本计量的金融资产：

- 业务模式是以收取合同现金流量为目标；
- 合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

本公司将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）：

- 业务模式既以收取合同现金流量又以出售该金融资产为目标；
- 合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

对于非交易性权益工具投资，本公司可以在初始确认时将其不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行者的角度符合权益工具的定义。除上述以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，本公司将其余所有的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和以摊余成本计量的金融负债。

2、 金融工具的确认依据和计量方法

（1）以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产包括应收票据、应收账款、其他应收款、长期应收款、债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额；不包含重大融资成分的应收账款以及本公司决定不考虑不超过一年的融资成分的应收账款，以合同交易价格进行初始计量。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

收回或处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。

（2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）包括应收款项融资、其他债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动除采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得和汇兑损益之外，均计入其他综合收益。终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，

计入当期损益。

（3）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）包括其他权益工具投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入其他综合收益。取得的股利计入当期损益。

终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

（4）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括交易性金融资产、衍生金融资产、其他非流动金融资产等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

（5）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债包括交易性金融负债、衍生金融负债等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融负债按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

终止确认时，其账面价值与支付的对价之间的差额计入当期损益。

（6）以摊余成本计量的金融负债

以摊余成本计量的金融负债包括短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、长期借款、应付债券、长期应付款，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

终止确认时，将支付的对价与该金融负债账面价值之间的差额计入当期损益。

3、 金融资产终止确认和金融资产转移

满足下列条件之一时，本公司终止确认金融资产：

- 收取金融资产现金流量的合同权利终止；
- 金融资产已转移，且已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；
- 金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是未保留对金融资产的控制。

发生金融资产转移时，如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

（1）所转移金融资产的账面价值；

（2）因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

（1）终止确认部分的账面价值；

（2）终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）的情形）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

4、 金融负债终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签定协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

本公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

5、 金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当

前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并优先使用相关可观察输入值。只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

6、 金融资产减值的测试方法及会计处理方法

本公司以单项或组合的方式对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）和财务担保合同等的预期信用损失进行估计。

本公司考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本公司按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

本公司通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。通常逾期超过 30 日，本公司即认为该金融工具的信用风险已显著增加，除非有确凿证据证明该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

如果金融工具于资产负债表日的信用风险较低，本公司即认为该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

如果有客观证据表明某项金融资产已经发生信用减值，则本公司在单项基础上对该金融资产计提减值准备。

对于由《企业会计准则第 14 号——收入》(2017)规范的交易形成的应收款项和合同资产，无论是否包含重大融资成分，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

对于租赁应收款，本公司选择始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回的，直接减记该金融资产的账面余额。

7、 金融资产和金融负债的抵销

当依法有权抵销债权债务且该法定权利当前是可执行的，同时交易双方准备按净额进行结算，或同时结清资产和负债时，金融资产和负债以抵销后的净额在资产负债表中列示。

8、 金融负债与权益工具的区分及相关处理

权益工具是指能证明拥有某个企业在扣除所有负债后资产中的剩余权益的合同，如果公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务为金融负债。

金融工具属于金融负债的，相关利息、股利、利得、损失，以及赎回或再融资产生的利得或损失等，应当计入当期损益。

金融工具属于权益工具的，其发行、回购、出售、注销时，发行方应当作为权益的变动处理，不应当确认权益工具的公允价值变动，发行方对权益工具的持有方的分配应作利润分配处理。

(十) 应收票据

如果企业确定金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其支付合同现金流量义务的能力很强，并且即使较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化，也不一定会降低借款人履行其支付合同现金流量义务的能力，那么该金融工具可被视为具有较低的信用风险。

(十一) 应收账款

应收款项包括应收账款、其他应收款等。本公司对外销售商品或提供劳务形成的应收账款，按从购货方应收的合同或协议价款的公允价值作为初始确认金额。应收款项采用实际利率法，以摊余成本减去坏账准备后的净额列示。

详见本附注“四、（九）金融工具-金融资产减值的测试方法及会计处理方法”处理。

(十二) 存货

1、 存货的分类

存货分类为：开发产品、开发成本及意图出售而暂时出租的开发产品等。

2、 存货取得和发出的计价方法、存货的盘存制度及摊销

存货按成本进行初始计量。存货主要包括库存材料、在建开发产品（开发成本）、已完工开发产品和意图出售而暂时出租的开发产品等。开发产品的实际成本包

括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。开发产品发出时，采用个别计价法确定其实际成本。

本公司开发成本项目包括前期费用、建筑安装工程费、拆迁费用、市政及公建配 套费用等。费用的归集分摊方法如下：

（1）土地开发前期费用包括在地产开发前发生的费用，一般按地块归集,两个以上地块共同发生的费用根据各地块建筑面积分摊。

（2）建筑安装工程费：按建筑面积分摊。

3、 存货跌价准备的确认标准和计提方法

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失的，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

4、 存货可变现净值的确认方法

存货可变现净值是指在日常活动中,存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

(十三) 合同资产

1、 合同资产的确认方法及标准

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已向客户转让商品或提供服务而有权收取对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）列示为合同资产。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。本公司拥有的、无条件（仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项单独列示。

2、 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注“四、（九）金融工具-金融资产减值的测试方法及会计处理方法”。

(十四) 长期股权投资

1、 共同控制、重大影响的判断标准

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。本公司与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的，被投资单位为本公司的合营企业。

重大影响，是指对被投资单位的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为本公司联营企业。

2、 初始投资成本的确定

（1）企业合并形成的长期股权投资

对于同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付对价账面价值之间的差额，调整资本公积中的股本溢价；资本公积中的股本溢价不足冲减时，调整留存收益。

对于非同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。

（2）通过企业合并以外的其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

3、 后续计量及损益确认方法

（1）成本法核算的长期股权投资

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算，除非投资符合持有待售的条件。除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认当期投

资收益。

（2）权益法核算的长期股权投资

对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

公司按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动（简称“其他所有者权益变动”），调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

在确认应享有被投资单位净损益、其他综合收益及其他所有者权益变动的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，并按照公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润和其他综合收益等进行调整后确认。

公司对合营企业或联营企业发生的净亏损，除负有承担额外损失义务外，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对合营企业或联营企业净投资的长期权益减记至零为限。合营企业或联营企业以后实现净利润的，公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

4、 长期股权投资减值准备的确认标准、计提方法

本公司于资产负债表日判断长期股权投资是否存在可能发生减值的迹象。

长期股权投资存在减值迹象的，如当出现长期股权投资的账面价值大于享有被投资单位所有者权益账面价值的份额等类似情况时，本公司对长期股权投资进行减值测试。

减值测试结果表明长期股权投资的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

(十五) 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。此外，对于本公司持有以备经营出租的空置建筑物，若董事会（或类似机构）作出书面决议，明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的，也作为投资性

房地产列报。

采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产，会计政策选择的依据为：

（1）投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。

（2）本公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。

（3）本公司投资性房地产的公允价值进行估计时采用的关键假设和主要不确定因素为：

本公司不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，在资产负债表日以投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。确定投资性房地产的公允价值时，参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价格；无法取得同类或类似房地产的现行市场价格的，参照活跃市场上同类或类似房地产的最近交易价格，并考虑交易情况、交易日期、所在区域等因素，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计；或基于预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值确定其公允价值。

自用房地产或存货转换为投资性房地产时，按照转换当日的公允价值计价，转换当日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于原账面价值的，其差额确认为其他综合收益。投资性房地产转换为自用房地产时，以转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值，公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后计入当期损益。

(十六) 固定资产

1、 固定资产的确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

（1）与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；

（2）该固定资产的成本能够可靠地计量。

固定资产按成本（并考虑预计弃置费用因素的影响）进行初始计量。

2、 固定资产分类及折旧政策

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和

预计净残值率确定折旧率。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

各类固定资产折旧方法、折旧年限、残值率和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	40	3	2.43
运输设备	年限平均法	5	3	19.40
办公、生活设备	年限平均法	5	3	19.40

3、 固定资产后续支出的会计处理

固定资产的后续支出是指固定资产在使用过程中发生的更新改造支出、修理费用等。

与固定资产有关的后续支出，在与其有关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠计量时，计入固定资产成本；对于被替换的部分，终止确认其账面价值；所有其他后续支出于发生时计入当期损益。

4、 固定资产减值准备的确认标准、计提方法

本公司在每期末判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。

固定资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据固定资产的公允价值减去处置费用后的净额与固定资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当固定资产的可收回金额低于其账面价值的，将固定资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为固定资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的固定资产减值准备。

固定资产减值损失确认后，减值固定资产的折旧在未来期间作相应调整，以使该固定资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的固定资产账面价值（扣除预计净残值）。

固定资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项固定资产可能发生减值的，本公司以单项固定资产为基础估计其可收回金额。本公司难以对单项固定资产的可收回金额进行估计的，以该固定资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

5、 固定资产处置

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

(十七) 在建工程

1、 在建工程的初始计量和在建工程结转为固定资产的标准

在建工程成本按实际发生的成本计量。实际成本包括建筑成本、安装成本、符合资本化条件的借款费用以及其他为使在建工程达到预定可使用状态前所发生的必要支出。在建工程在达到预定可使用状态时，转入固定资产并自次月起开始计提折旧。

2、 在建工程减值准备的确认标准、计提方法

本公司在每期末判断在建工程是否存在可能发生减值的迹象。

在建工程存在减值迹象的，估计其可收回金额。有迹象表明一项在建工程可能发生减值的，以单项在建工程为基础估计其可收回金额。难以对单项在建工程的可收回金额进行估计的，以该在建工程所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

可收回金额根据在建工程的公允价值减去处置费用后的净额与在建工程预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当在建工程的可收回金额低于其账面价值的，将在建工程的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为在建工程减值损失，计入当期损益，同时计提相应的在建工程减值准备。

在建工程的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

(十八) 借款费用

1、 借款费用资本化的确认原则

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

2、 借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

（1）资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

（2）借款费用已经发生；

（3）为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

3、 暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

4、 借款费用资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的借款费用金额。资本化率根据一般借款加权平均实际利率计算确定。

在资本化期间内，外币专门借款本金及利息的汇兑差额，予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本。除外币专门借款之外的其他外币借款本金及其利息所产生的汇兑差额计入当期损益。

(十九) 无形资产

1、 无形资产的确认

无形资产，是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

同时满足下列条件时，无形资产才予以确认：

（1）与该无形资产有关的经济利益很可能流入本公司；

（2）该无形资产的成本能够可靠地计量。

2、 无形资产的计价方法

（1）公司取得无形资产时按成本进行初始计量。

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。

（2）后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

3、 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

项目	预计使用寿命	依据
软件	5-10 年	受益年限
土地使用权	按照获取的土地使用权属年限摊销	权证列明

每期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

经复核，本期期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

4、 使用寿命不确定的无形资产的判断依据以及对其使用寿命进行复核的程序

每期末，对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核。

经复核，该类无形资产的使用寿命仍为不确定。

5、 无形资产减值准备的计提

对于使用寿命确定的无形资产，如有明显减值迹象的，期末进行减值测试。

对于使用寿命不确定的无形资产，每期末进行减值测试。

对无形资产进行减值测试，估计其可收回金额。有迹象表明一项无形资产可能发生减值的，公司以单项无形资产为基础估计其可收回金额。公司难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该无形资产所属的资产组为基础确定无形资产组的可收回金额。

可收回金额根据无形资产的公允价值减去处置费用后的净额与无形资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当无形资产的可收回金额低于其账面价值的，将无形资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为无形资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的无形资产减值准备。

无形资产减值损失确认后，减值无形资产的折耗或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该无形资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的无形资产账面价值（扣除预计净残值）。

无形资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

6、 划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段：为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段。

开发阶段：在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。

7、 开发阶段支出符合资本化的具体条件

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。开发阶段的支出同时满足下列条件的，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：

（1）完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

（2）具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

（3）无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；

（4）有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；

（5）归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

开发阶段的支出，若不满足上列条件的，于发生时计入当期损益。研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

(二十) 长期资产减值

长期股权投资、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、生产性生物资产、油气资产等长期资产，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流

量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

对于因企业合并形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产、尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少在每年年度终了进行减值测试。

本公司进行商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或者资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，减值损失金额首先抵减分摊至资产组或者资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或者资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

(二十一) 长期待摊费用

长期待摊费用，是指本公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上的各项费用。长期待摊费用在受益期内按直线法分期摊销。

(二十二) 合同负债

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或提供服务的义务列示为合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

(二十三) 职工薪酬

1、 短期薪酬

本公司在职工为本公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

本公司为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为本公司提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金

额。

本公司发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本，其中，非货币性福利按照公允价值计量。

2、 辞退福利

本公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

3、 离职后福利

（1）设定提存计划

本公司按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为本公司提供服务的会计期间，按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

此外，本公司还参与了由国家相关部门批准的企业年金计划/补充养老保险基金。本公司按职工工资总额的一定比例向年金计划/当地社会保险机构缴费，相应支出计入当期损益或相关资产成本。

（2）设定受益计划

本公司根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，本公司以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。

所有设定受益计划义务，包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务，根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率予以折现。

设定受益计划产生的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本；重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不转回至损益，在原设定受益计划终止时在权益范围内将原计入其他综合收益的部分全部结转至未分配利润。

在设定受益计划结算时，按在结算日确定的设定受益计划义务现值和结算价格两者的差额，确认结算利得或损失。

(二十四) 应付债券

本公司对外发行的债券按照公允价值扣除交易成本后的金额进行初始计量，并在债券存续期间采用实际利率法按摊余成本进行后续计量。

利息费用除在符合借款费用资本化条件时予以资本化外，直接计入当期损益。

(二十五) 预计负债

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司将其确认为预计负债：

（1）该义务是本公司承担的现时义务；

（2）履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；

（3）该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同的，最佳估计数按照该范围内的中间值确定；在其他情况下，最佳估计数分别下列情况处理：

- 或有事项涉及单个项目的，按照最可能发生金额确定；
- 或有事项涉及多个项目的，按照各种可能结果及相关概率计算确定。

清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

本公司在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，有确凿证据表明该账面价值不能反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

(二十六) 收入

1、 收入确认和计量所采用的会计政策

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时确认收入。取得相关商品或服务控制权，是指能够主导该商品或服务的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务。本公司按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

交易价格是指本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户的款项。本公司根据合同条款，结合其以往的习惯做法确定交易价格，并在确定交易价格时，考虑可变对价、

合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。本公司以不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额确定包含可变对价的交易价格。合同中存在重大融资成分的，本公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格，并在合同期间内采用实际利率法摊销该交易价格与合同对价之间的差额。

满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：

•客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益。

•客户能够控制本公司履约过程中在建的商品。

•本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。本公司考虑商品或服务的性质，采用产出法或投入法确定履约进度。当履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，本公司按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本公司考虑下列迹象：

- 本公司就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品或服务负有现时付款义务。
- 本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。
- 本公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。
- 本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。
- 客户已接受该商品或服务等。

(二十七) 合同成本

合同成本分为合同履约成本与合同取得成本。

本公司为履行合同而发生的成本，不属于其他企业会计准则规范范围的，在同时满足下列条件时作为合同履约成本确认为一项资产：

1、该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关；

2、该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源；

3、该成本预期能够收回。

本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。

与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销；但是对于合同取得成本摊销期限未超过一年的，本公司将其在发生时计入当期损益。

与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项的差额的，本公司将对于超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

1、因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；

2、为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

以前期间减值的因素之后发生变化，使得前述差额高于该资产账面价值的，本公司转回原已计提的减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

(二十八) 政府补助

1、 政府补助的分类

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产。分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

2、 政府补助的计量及终止确认

政府补助在本公司能够满足其所附条件并且能够收到时，予以确认。

对于货币性资产的政府补助，按照收到或应收的金额计量。对于非货币性资产的政府补助，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。

与资产相关的政府补助，冲减相关资产账面价值或确认为递延收益。确认为递延收益的，在相关 资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的递延收益余额转入资产处置当期的损益。

与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关成本费用或损失的，确

认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失；用于补偿企业已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失。

按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

本公司取得的政策性优惠贷款贴息，区分以下两种情况，分别进行会计处理：

（1）财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本公司提供贷款的，本公司以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

（2）财政将贴息资金直接拨付给本公司的，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

3、 政府补助的返还的会计处理

本公司对于已确认的政府补助需要退回的，在需要退回的当期分情况进行会计处理：

（一）初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；

（二）存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；

（三）属于其他情况的，直接计入当期损益。

(二十九) 递延所得税资产和递延所得税负债

所得税包括当期所得税和递延所得税。除因企业合并和直接计入所有者权益(包括其他综合收益)的交易或者事项产生的所得税外，本公司将当期所得税和递延所得税计入当期损益。

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额（暂时性差异）计算确认。

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产，以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：

- 商誉的初始确认；

- 既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损），且初始确认的资产和负债未导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的交易或事项。

对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，确认递延所得税负债，除非本公司能够控制该暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，当该暂时性差异在可预见的未来很可能转回且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，确认递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

资产负债表日，本公司对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行时，当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

资产负债表日，递延所得税资产及递延所得税负债在同时满足以下条件时以抵销后的净额列示：

- 纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；
- 递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债。

(三十) 租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。

合同中同时包含多项单独租赁的，本公司将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，承租人和出租人将租赁和非租赁部分进行分拆。

1、 本公司作为承租人

（1）使用权资产

在租赁期开始日，本公司对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认使用

权资产。使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：

- 租赁负债的初始计量金额；
- 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；
- 公司发生的初始直接费用；
- 公司为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。但不包括属于为生产存货而发生的成本。

本公司后续采用直线法对使用权资产计提折旧。对能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧；否则，租赁资产在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

本公司按照本附注“四、（二十）长期资产减值”所述原则来确定使用权资产是否已发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。

（2）租赁负债

在租赁期开始日，本公司对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认租赁负债。租赁负债按照尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。租赁付款额包括：

- 固定付款额（包括实质固定付款额），存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；
- 取决于指数或比率的可变租赁付款额；
- 根据公司提供的担保余值预计应支付的款项；
- 购买选择权的行权价格，前提是公司合理确定将行使该选择权；
- 行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出公司将行使终止租赁选择权；

本公司采用租赁内含利率作为折现率，但如果无法合理确定租赁内含利率的，则采用本公司的增量借款利率作为折现率。

本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益或相关资产成本。

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

在租赁期开始日后，发生下列情形的，本公司重新计量租赁负债，并调整相应的使用权资产，若使用权资产的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将差额计入当期损益：

- 当购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果发生变化，或前述选

择权的实际行权情况与原评估结果不一致的，本公司按变动后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债；

- 当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变动或用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动，本公司按照变动后的租赁付款额和原折现率计算的现值重新计量租赁负债。但是，租赁付款额的变动源自浮动利率变动的，使用修订后的折现率计算现值。

（3）短期租赁和低价值资产租赁

本公司选择对短期租赁和低价值资产租赁不确认使用权资产和租赁负债，并将相关的租赁付款额在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益或相关资产成本。短期租赁，是指在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月且不包含购买选择权的租赁。低价值资产租赁，是指单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁。公司转租或预期转租租赁资产的，原租赁不属于低价值资产租赁。

（4）租赁变更

租赁发生变更且同时符合下列条件的，公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：

1) 该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；
2) 增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，公司重新分摊变更后合同的对价，重新确定租赁期，并按照变更后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债。

租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，本公司相应调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，本公司相应调整使用权资产的账面价值。

2、 本公司作为出租人

在租赁开始日，本公司将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁，是指无论所有权最终是否转移，但实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁，是指除融资租赁以外的其他租赁。本公司作为转租出租人时，基于原租赁产生的使用权资产对转租赁进行分类。

（1）经营租赁会计处理

经营租赁的租赁收款额在租赁期内各个期间按照直线法确认为租金收入。本公司将发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础分摊计入当期损益。未计入租赁收款额的可变租赁付款

额在实际发生时计入当期损益。经营租赁发生变更的，公司自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

（2）融资租赁会计处理

在租赁开始日，本公司对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。本公司对应收融资租赁款进行初始计量时，将租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。

本公司按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。应收融资租赁款的终止确认和减值按照本附注“四、（九）金融工具”进行会计处理。

未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

融资租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该变更作为一项单独租赁进行会计处理：

- 该变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；
- 增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

融资租赁的变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，本公司分别下列情形对变更后的租赁进行处理：

- 假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，本公司自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值；

假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本公司按照本附注“四、（九）金融工具”关于修改或重新议定合同的政策进行会计处理。

(三十一) 公允价值计量

本公司以公允价值计量相关资产或负债时，基于如下假设：

一 市场参与者在计量日出售资产或者转移负债的交易，是在当前市场条件下的有序交易；

一 出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行。不存在主要市场的，假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。

一 采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

本公司将根据交易性质和相关资产或负债的特征等，以其交易价格作为初始确认的

公允价值。

其他相关会计准则要求或者允许公司以公允价值对相关资产或负债进行初始计量，且其交易价格与公允价值不相等的，公司将相关利得或损失计入当期损益，但其他相关会计准则另有规定的除外。

以公允价值计量非金融资产时，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

本公司采用估值技术时考虑了在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术。估值技术的输入值优先使用相关可观察输入值，只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才可以使用不可观察输入值。

公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次：

— 第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

— 第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

— 第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

公允价值计量结果所属的层次，由对公允价值计量整体而言具有重要意义的输入值所属的最低层次决定。

本公司以公允价值计量的资产和负债主要包括：投资性房地产。

五、 会计政策和会计估计变更以及差错更正、其他调整的说明

(一) 会计政策变更

1、 执行《企业会计准则解释第 17 号》

财政部于 2023 年 10 月 25 日公布了《企业会计准则解释第 17 号》〔财会〔2023〕21 号，以下简称“解释第 17 号”〕。

①关于流动负债与非流动负债的划分

解释第 17 号明确：

- 企业在资产负债表日没有将负债清偿推迟至资产负债表日后一年以上的实质性权利的，该负债应当归类为流动负债。
- 对于企业贷款安排产生的负债，企业将负债清偿推迟至资产负债表日后一年以上的权利可能取决于企业是否遵循了贷款安排中规定的条件（以下简称契约条件），企业在判断其推迟债务清偿的实质性权利是否存在时，仅应考虑在资产负债表日或者之前应遵循的契约条件，不应考虑企业在资产负债表日之后应遵循的契约条件。

- 对负债的流动性进行划分时的负债清偿是指，企业向交易对手方以转移现金、其他经济资源（如商品或服务）或企业自身权益工具的方式解除负债。负债的条款导致企业在交易对手方选择的情况下通过交付自身权益工具进行清偿的，如果企业按照《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》的规定将上述选择权分类为权益工具并将其作为复合金融工具的权益组成部分单独确认，则该条款不影响该项负债的流动性划分。

执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

②关于供应商融资安排的披露

解释第 17 号要求企业在进行附注披露时，应当汇总披露与供应商融资安排有关的信息，以有助于报表使用者评估这些安排对该企业负债、现金流量以及该企业流动性风险敞口的影响。在识别和披露流动性风险信息时也应当考虑供应商融资安排的影响。该披露规定仅适用于供应商融资安排。供应商融资安排是指具有下列特征的交易：一个或多个融资提供方提供资金，为企业支付其应付供应商的款项，并约定该企业根据安排的条款和条件，在其供应商收到款项的当天或之后向融资提供方还款。与原付款到期日相比，供应商融资安排延长了该企业的付款期，或者提前了该企业供应商的收款期。

该解释规定自 2024 年 1 月 1 日起施行，企业在首次执行该解释规定时，无需披露可比期间相关信息及部分期初信息。

执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

③关于售后租回交易的会计处理

解释第 17 号规定，承租人在对售后租回所形成的租赁负债进行后续计量时，确定租赁付款额或变更后租赁付款额的方式不得导致其确认与租回所获得的使用权有关的利得或损失。企业在首次执行该规定时，应当对《企业会计准则第 21 号——租赁》首次执行日后开展的售后租回交易进行追溯调整。

执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

2、 执行《企业数据资源相关会计处理暂行规定》

财政部于 2023 年 8 月 1 日发布了《企业数据资源相关会计处理暂行规定》（财会〔2023〕11 号），适用于符合企业会计准则相关规定确认为无形资产或存货等资产的数据资源，以及企业合法拥有或控制的、预期会给企业带来经济利益的、但不满足资产确认条件而未予确认的数据资源的相关会计处理，并对数据资源的披露提出了具体要求。

该规定自 2024 年 1 月 1 日起施行，企业应当采用未来适用法，该规定施行前已经费用化计入损益的数据资源相关支出不再调整。

执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

3、 执行《企业会计准则解释第 18 号》“关于不属于单项履约义务的保证类质量保证的会计处理”的规定

财政部于 2024 年 12 月 6 日发布了《企业会计准则解释第 18 号》〔财会〔2024〕24 号，以下简称“解释第 18 号”），该解释自印发之日起施行，允许企业自发布年度提前执行。

解释第 18 号规定，在对因不属于单项履约义务的保证类质量保证产生的预计负债进行会计核算时，应当根据《企业会计准则第 13 号——或有事项》有关规定，按确定的预计负债金额，借记“主营业务成本”、“其他业务成本”等科目，贷记“预计负债”科目，并相应在利润表中的“营业成本”和资产负债表中的“其他流动负债”、“一年内到期的非流动负债”、“预计负债”等项目列示。企业在首次执行该解释内容时，如原计提保证类质量保证时计入“销售费用”等的，应当按照会计政策变更进行追溯调整。

执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

(二) 会计估计变更

本报告期本公司主要会计估计未发生变更。

(三) 重要前期差错更正

本报告期未发生采用追溯重述法的前期会计差错更正事项。

六、 税项

(一) 主要税种及税率

税种	计税依据	适用税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	17%/16%/13%/11%/10%/9%/6%/5%/3%
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	7%/5%
教育费附加	按实际缴纳的流转税计缴	3%
地方教育费附加	按实际缴纳的流转税计缴	2%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	香港 16.5%、大陆 15%/25%
土地增值税	房地产开发业务在项目开发阶段按预收款的一定比例预缴，项目达到土地增值税清算条件时按开发项目清算汇缴。清算汇缴按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计缴	按超率累进税率 30% - 60%
契税	按土地使用权的出让金额计缴	3%-5%
其他税项	按国家有关的具体规定计缴	

注：根据《中华人民共和国企业所得税法》以及企业所得税法实施条例，本公司及设立于中国境内子公司适用所得税税率为 25% 。

本公司设立于香港地区的子公司适用 16.5%所得税税率。

本公司发生增值税应税销售行为，一般计税原适用 17%/11%税率。根据《财政部、国家税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32 号）规定，自 2018 年 5 月 1 日起，适用税率调整为 16%/10%，原简易计税 5%征收率不变。

根据《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号）规定，自 2019 年 4 月 1 日起，增值税一般纳税人适用税率调整为 13%/9%。

七、 企业合并及合并财务报表

(一) 子企业情况

序号	企业名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例	取得方式
1	东莞市中海嘉和房地产开发有限公司	东莞	东莞	房地产开发经营	100.00%	投资设立
2	佛山市中海环宇城商业管理有限公司	佛山	佛山	房地产开发经营	100.00%	投资设立
3	中海海盛(苏州)房地产有限公司	苏州	苏州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
4	中海海通(苏州)房地产有限公司	苏州	苏州	房地产开发	100.00%	投资设立
5	深圳市海隆房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发经营	100.00%	投资设立
6	深圳市毅骏房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发经营	80.00%	投资设立
7	深圳市中海城市运营管理有限公司	深圳	深圳	房地产工程项目管理、咨询等	100.00%	投资设立
8	深圳市海嘉投资有限公司	深圳	深圳	房地产营销策划；房地产投资等	100.00%	投资设立
9	中海地产(香港)有限公司	香港	香港	房地产投资	100.00%	投资设立
10	深圳市中海启宏房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发经营	100.00%	投资设立
11	佛山市顺德中海嘉森房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产开发经营	100.00%	投资设立
12	深圳市中海启华房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发经营	80.00%	投资设立
13	东莞市中海嘉桦房地产开发有限公司	东莞	东莞	房地产开发经营	100.00%	投资设立
14	成都中海鼎盛房地产开发有限公司	成都	成都	房地产开发经营	100.00%	投资设立
15	中海佳诚（成都）房地产开发有限公司	成都	成都	房地产开发经营	100.00%	投资设立
16	无锡中海海盛房地产有限公司	无锡	无锡	房地产开发经营	100.00%	投资设立
17	昆明中海房地产开发有限公司	昆明	昆明	房地产开发经营	100.00%	投资设立
18	昆明海豪房地产开发有限公司	昆明	昆明	房地产开发经营	60.00%	投资设立
19	宁波中海海润置业有限公司	宁波	宁波	房地产开发经营	100.00%	投资设立
20	宁波中海海富房地产有限公司	宁波	宁波	房地产开发经营	100.00%	投资设立

序号	企业名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例	取得方式
21	武汉海亿商业管理有限公司	武汉	武汉	房地产开发经营	100.00%	投资设立
22	武汉华盛志远房地产有限公司	武汉	武汉	房地产开发经营	100.00%	投资设立
23	武汉中海鼎盛房地产有限公司	武汉	武汉	房地产开发经营	100.00%	投资设立
24	西安中海兴晟房地产有限公司	西安	西安	房地产开发经营	100.00%	同一控制下企业合并
25	西安中海振兴房地产开发有限公司	西安	西安	房地产开发经营	100.00%	投资设立
26	西安中海兴诚房地产有限公司	西安	西安	房地产开发经营	100.00%	投资设立
27	西安中海兴东置业有限公司	西安	西安	房地产开发经营	100.00%	投资设立
28	西安鼎盛东越置业有限公司	西安	西安	房地产开发经营	50.00%	投资设立
29	宁波中海海宸房地产有限公司	宁波	宁波	房地产开发经营	100.00%	投资设立
30	宁波中海海丽房地产有限公司	宁波	宁波	房地产开发经营	100.00%	投资设立
31	中海佳隆成都房地产开发有限公司	成都	成都	房地产开发经营	100.00%	投资设立
32	昆明海嘉房地产开发有限公司	昆明	昆明	房地产开发经营	60.00%	投资设立
33	昆明海祥房地产开发有限公司	昆明	昆明	房地产开发经营	100.00%	投资设立
34	宁波中海海庭房地产有限公司	宁波	宁波	房地产开发经营	100.00%	投资设立
35	武汉华讯产城科技有限公司	武汉	武汉	计算机软硬件、通讯产品的技术开发	99.00%	投资设立
36	武汉中海鼎荣房地产有限公司	武汉	武汉	房地产开发经营	100.00%	投资设立
37	宁波中海海棠房地产有限公司	宁波	宁波	房地产开发经营	100.00%	投资设立
38	宁波中海海源房地产有限公司	宁波	宁波	房地产开发经营	100.00%	投资设立
39	武汉海泽房地产有限公司	武汉	武汉	房地产开发经营	64.00%	投资设立
40	武汉海讯产城企业管理有限公司	武汉	武汉	计算机软硬件、通讯产品的技术开发	99.00%	投资设立
41	武汉中海海耀房地产有限公司	武汉	武汉	房地产开发经营	80.00%	投资设立
42	宁波中海海汇房地产有限公司	宁波	宁波	房地产开发经营	100.00%	投资设立

序号	企业名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例	取得方式
43	武汉中海海盛房地产有限公司	武汉	武汉	房地产开发经营	100.00%	投资设立
44	中海嘉卓（成都）房地产开发有限公司	成都	成都	房地产开发经营	100.00%	投资设立
45	中海海澄（无锡)房地产有限公司	无锡	无锡	房地产开发经营	100.00%	投资设立
46	昆明海潮房地产开发有限公司	昆明	昆明	房地产开发经营	100.00%	投资设立
47	南昌中海地产有限公司	南昌	南昌	房地产开发经营	100.00%	投资设立
48	南昌中海金钰地产有限公司	南昌	南昌	房地产开发经营	100.00%	投资设立
49	南昌中海豪锦地产有限公司	南昌	南昌	房地产开发经营	100.00%	投资设立
50	中海地产(沈阳)有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发经营	51.00%	投资设立
51	沈阳中海新海汇置业有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发经营	100.00%	投资设立
52	沈阳中海兴业房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发经营	100.00%	投资设立
53	沈阳中海嘉业房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发经营	100.00%	投资设立
54	新疆中海地产有限公司	新疆	新疆	房地产开发经营	60.00%	同一控制下企业合并
55	长春中海地产有限公司	长春	长春	房地产开发	100.00%	投资设立
56	长春海华房地产开发有限公司	长春	长春	房地产开发经营	100.00%	投资设立
57	长春海悦房地产开发有限公司	长春	长春	房地产开发经营	100.00%	投资设立
58	长春海成房地产开发有限公司	长春	长春	房地产开发经营	100.00%	投资设立
59	长沙中建投资有限公司	长沙	长沙	实业投资	70.00%	同一控制下企业合并
60	长沙中海梅溪房地产开发有限公司	长沙	长沙	房地产开发经营	95.00%	同一控制下企业合并
61	长春海胜房地产开发有限公司	长春	长春	房地产开发经营	100.00%	投资设立
62	大连中海鼎业房地产开发有限公司	大连	大连	房地产开发经营	100.00%	投资设立
63	沈阳中海海嘉房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发经营	100.00%	投资设立

序号	企业名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例	取得方式
64	乌鲁木齐中海海润房地产有限公司	新疆	新疆	房地产开发经营	100.00%	投资设立
65	长沙中海融城房地产开发有限公司	长沙	长沙	房地产开发经营	100.00%	投资设立
66	南昌海欣房地产开发有限公司	南昌	南昌	房地产开发经营	100.00%	投资设立
67	南昌中海豪轩地产有限公司	南昌	南昌	房地产开发经营	100.00%	投资设立
68	长春海瀛房地产开发有限公司	长春	长春	房地产开发经营	100.00%	投资设立
69	大连鼎鑫嘉业房地产开发有限公司	大连	大连	房地产开发经营	100.00%	投资设立
70	哈尔滨中海海盛房地产开发有限公司	哈尔滨	哈尔滨	房地产开发经营	100.00%	投资设立
71	哈尔滨中海龙誉房地产开发有限公司	哈尔滨	哈尔滨	房地产开发经营	100.00%	投资设立
72	哈尔滨中海龙颢房地产开发有限公司	哈尔滨	哈尔滨	房地产开发经营	50.00%	投资设立
73	沈阳市中海海盛房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发经营	100.00%	投资设立
74	大连鼎泰嘉益房地产有限公司	大连	大连	房地产开发经营	100.00%	投资设立
75	大连鼎泰晟兴房地产有限公司	大连	大连	房地产开发经营	100.00%	投资设立
76	长沙润洋置业有限公司	长沙	长沙	房地产开发经营	100.00%	投资设立
77	长春海烨房地产开发有限公司	长春	长春	房地产开发经营	100.00%	投资设立
78	哈尔滨海铧房地产开发有限公司	哈尔滨	哈尔滨	房地产开发经营	100.00%	投资设立
79	长沙润湖置业开发有限公司	长沙	长沙	房地产开发经营	100.00%	投资设立
80	长沙润湘置业开发有限公司	长沙	长沙	房地产开发经营	100.00%	投资设立
81	沈阳中海福华房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发经营	100.00%	投资设立
82	大连鼎泰港隆房地产有限公司	大连	大连	房地产开发经营	100.00%	投资设立
83	长春海耀房地产开发有限公司	长春	长春	房地产开发经营	100.00%	投资设立
84	沈阳中海海悦房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发经营	100.00%	投资设立
85	哈尔滨海乾房地产开发有限公司	哈尔滨	哈尔滨	房地产开发经营	100.00%	投资设立

序号	企业名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例	取得方式
86	大连鼎泰海通房地产有限公司	大连	大连	房地产开发经营	100.00%	投资设立
87	沈阳中海海顺房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发经营	100.00%	投资设立
88	济南中海地产投资有限公司	济南	济南	房地产开发经营	100.00%	投资设立
89	济南中海兴业房地产开发有限公司	济南	济南	房地产开发经营	100.00%	投资设立
90	济南中海城房地产开发有限公司	济南	济南	房地产开发经营	100.00%	投资设立
91	江苏润荣房地产有限公司	南京	南京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
92	南京中海海浦房地产有限公司	南京	南京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
93	南京海麒房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
94	南京海汇房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
95	南京海合房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
96	南京海融房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
97	南京海宏房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
98	青岛中海海创置业有限公司	青岛	青岛	房地产开发经营	100.00%	投资设立
99	上海中建投资有限公司	上海	上海	房地产开发经营	51.00%	同一控制下企业合并
100	上海中海海昆房地产有限公司	上海	上海	房地产开发经营	100.00%	投资设立
101	上海中海海煦房地产有限公司	上海	上海	房地产开发经营	100.00%	投资设立
102	上海中海海富房地产有限公司	上海	上海	房地产开发经营	100.00%	投资设立
103	烟台中海地产有限公司	烟台	烟台	房地产开发经营	100.00%	投资设立
104	烟台中海兴业地产有限公司	烟台	烟台	房地产开发	100.00%	投资设立
105	烟台中海福盛地产有限公司	烟台	烟台	房地产开发经营	100.00%	投资设立
106	郑州海耀房地产开发有限公司	郑州	郑州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
107	郑州海捷房地产开发有限公司	郑州	郑州	房地产开发经营	65.00%	投资设立

序号	企业名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例	取得方式
108	郑州海滨房地产开发有限公司	郑州	郑州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
109	青岛中海海新置业有限公司	青岛	青岛	房地产开发经营	100.00%	投资设立
110	南京海嘉房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
111	上海海升环盛房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发经营	70.00%	投资设立
112	济南中海华山置业有限公司	济南	济南	房地产开发经营	100.00%	投资设立
113	烟台海创佳兴地产有限公司	烟台	烟台	房地产开发经营	60.00%	投资设立
114	上海海汇房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发经营	70.00%	投资设立
115	郑州海旭房地产开发有限公司	郑州	郑州	房地产开发经营	80.00%	投资设立
116	上海佳桦房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发经营	70.00%	投资设立
117	南京海方房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
118	南京海旭房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
119	济南中海豪峰房地产开发有限公司	济南	济南	房地产开发经营	100.00%	投资设立
120	济南中海兴业投资有限公司	济南	济南	房地产开发经营	100.00%	投资设立
121	郑州中海地产有限公司	郑州	郑州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
122	南京海昌房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
123	嘉兴海慧房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发经营	100.00%	投资设立
124	嘉兴海升房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发经营	100.00%	投资设立
125	上海海环房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发经营	70.00%	投资设立
126	北京中海地产有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
127	北京嘉益德房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
128	北京慧眼置业有限公司	北京	北京	房地产开发经营	80.00%	同一控制下企业合并
129	北京仁和燕都房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	同一控制下企业

序号	企业名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例	取得方式
						合并
130	北京中海金石房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
131	北京奥城四季商业发展有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	同一控制下企业合并
132	北京中海广场商业发展有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
133	北京鑫景通达商业发展有限公司	北京	北京	出租商业用房	100.00%	投资设立
134	北京古城兴业置业有限公司	北京	北京	房地产开发经营	70.00%	投资设立
135	北京世纪顺龙房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	51.00%	投资设立
136	北京中海新城置业有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
137	北京安泰兴业置业有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
138	中建宏达建筑有限公司	北京	北京	施工总承包	100.00%	同一控制下企业合并
139	天津中海嘉业投资有限公司	天津	天津	房地产开发经营	100.00%	投资设立
140	天津中海商业管理有限公司	天津	天津	房地产开发经营	100.00%	投资设立
141	北京中海兴良房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
142	北京中海宏业房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
143	北京中海兴达房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
144	北京中海兴盛房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
145	北京中海全盛房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
146	北京金安兴业房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	80.00%	投资设立
147	北京中海盈达房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
148	北京中海鑫海房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
149	北京鑫安兴业房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立

序号	企业名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例	取得方式
150	北京中开盈泰房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	80.00%	投资设立
151	中海建设管理（天津）有限公司	天津	天津	房屋建筑工程施工总承包	100.00%	投资设立
152	北京中海盈顺房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
153	北京中海亦庄智慧置业有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
154	北京中泰金建房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	51.00%	投资设立
155	天津中海海滔地产有限公司	天津	天津	房地产开发经营	100.00%	投资设立
156	天津中海海和地产有限公司	天津	天津	房地产开发经营	100.00%	投资设立
157	北京鑫泰兴业房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
158	东莞市中海嘉业房地产开发有限公司	东莞	东莞	房地产开发经营	100.00%	投资设立
159	佛山市顺德中海嘉和房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产开发经营	100.00%	投资设立
160	佛山海创房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产开发经营	100.00%	投资设立
161	佛山市顺德中海嘉业房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产开发经营	100.00%	投资设立
162	中海海诚(苏州)房地产有限公司	苏州	苏州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
163	深圳中海地产有限公司	深圳	深圳	房地产开发经营	100.00%	同一控制下企业合并
164	深圳市中海启明房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发经营	100.00%	投资设立
165	深圳市中海瑞和投资有限公司	深圳	深圳	实业投资	100.00%	投资设立
166	佛山中海盛和房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产开发经营	100.00%	投资设立
167	东莞市中海嘉睿房地产开发有限公司	东莞	东莞	房地产开发经营	100.00%	投资设立
168	佛山中海千灯湖房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产开发经营	100.00%	投资设立
169	佛山中海盛兴房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产开发经营	100.00%	投资设立
170	佛山市顺德海润房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产开发经营	100.00%	投资设立
171	肇庆中海嘉兴房地产开发有限公司	肇庆	肇庆	房地产开发经营	100.00%	投资设立

序号	企业名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例	取得方式
172	中山市中海房地产开发有限公司	中山	中山	房地产开发经营	100.00%	投资设立
173	中山市金运宏房地产开发有限公司	珠海中山	珠海中山	房地产开发经营	100.00%	投资设立
174	中海海润(苏州)房地产有限公司	苏州	苏州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
175	深圳领潮供应链管理有限公司	深圳	深圳	商务服务业	100.00%	投资设立
176	东莞市中海嘉鑫房地产开发有限公司	东莞	东莞	房地产开发经营	100.00%	投资设立
177	深圳海智创科技有限公司	深圳	深圳	房地产开发经营	100.00%	投资设立
178	福州中海地产有限公司	福州	福州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
179	福州中海海逸地产有限公司	福州	福州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
180	福州中海海榕地产有限公司	福州	福州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
181	福州海翔地产有限公司	福州	福州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
182	广州广奥房地产发展有限公司	广州	广州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
183	广州毅源房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发经营	90.00%	投资设立
184	广州世佳房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发经营	90.00%	投资设立
185	杭州中海宏鲲房地产有限公司	杭州	杭州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
186	厦门中海地产有限公司	厦门	厦门	房地产开发经营	100.00%	投资设立
187	厦门中海海怡地产有限公司	厦门	厦门	房地产开发经营	100.00%	投资设立
188	厦门中海嘉业地产有限公司	厦门	厦门	房地产开发经营	100.00%	投资设立
189	漳州中海房地产有限公司	厦门漳州	厦门漳州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
190	重庆中工建设有限公司	重庆	重庆	房屋建筑工程施工总承包壹级	100.00%	投资设立
191	重庆中海兴城房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发经营	100.00%	投资设立
192	重庆中海海盛房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发经营	100.00%	投资设立
193	太原中海仲兴房地产开发有限公司	太原	太原	房地产开发经营	100.00%	投资设立

序号	企业名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例	取得方式
194	福州海富地产有限公司	福州	福州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
195	福州海建地产有限公司	福州	福州	房地产开发经营	50.00%	投资设立
196	重庆中海海能房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发经营	100.00%	投资设立
197	广州中海盛荣房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
198	杭州中海襄晟房地产有限公司	杭州	杭州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
199	重庆金嘉海房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发经营	51.00%	非同一控制下企业合并
200	雄安中海发展有限公司	保定市	保定市	房地产投资	100.00%	投资设立
201	杭州中海海创房地产有限公司	杭州	杭州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
202	广州中海海志房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
203	广州中海海懿房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
204	杭州中海启晖房地产有限公司	杭州	杭州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
205	石家庄中海房地产开发有限公司	石家庄市	石家庄市	房地产开发经营	100.00%	投资设立
206	广州中海盛安房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
207	石家庄中海盈安房地产开发有限公司	石家庄	石家庄	房地产开发经营	100.00%	投资设立
208	太原中海景昌房地产开发有限公司	太原	太原	房地产开发经营	100.00%	投资设立
209	太原中海凯源房地产开发有限公司	太原	太原	房地产开发经营	100.00%	投资设立
210	广州中海盛合房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
211	石家庄中海新石房地产开发有限公司	石家庄	石家庄	房地产开发经营	100.00%	投资设立
212	长春海颐房地产开发有限公司	长春	长春	房地产开发经营	100.00%	投资设立
213	长春海尊房地产开发有限公司	长春	长春	房地产开发经营	100.00%	投资设立
214	南昌海顺地产有限公司	南昌	南昌	房地产开发经营	100.00%	投资设立
215	南京海巍房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发经营	100.00%	投资设立

序号	企业名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例	取得方式
216	深圳市海宏房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发经营	100.00%	投资设立
217	深圳市海嘉房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发经营	100.00%	投资设立
218	深圳市海明房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发经营	100.00%	投资设立
219	广州粤合房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发经营	50.00%	投资设立
220	杭州中海海跃房地产有限公司	杭州	杭州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
221	北京中海豪景房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
222	长沙润星置业有限责任公司	长沙	长沙	房地产开发经营	100.00%	投资设立
223	杭州中海海犇房地产有限公司	杭州	杭州	房地产开发经营	80.00%	投资设立
224	北京中海盈信房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
225	北京中海盈润房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
226	北京中海盈璟房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	70.00%	投资设立
227	成都隆新房地产开发有限公司	成都	成都	房地产开发经营	100.00%	投资设立
228	宁波中海海怡房地产有限公司	宁波	宁波	房地产开发经营	100.00%	投资设立
229	青岛海慧方达房地产有限公司	青岛	青岛	房地产开发经营	51.00%	投资设立
230	青岛海慧广逸房地产有限公司	青岛	青岛	房地产开发经营	51.00%	投资设立
231	北京鑫石房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	99.00%	投资设立
232	长沙润江置业有限公司	长沙	长沙	房地产开发经营	100.00%	投资设立
233	广州盛云房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
234	厦门海耀地产有限公司	厦门	厦门	房地产开发经营	40.00%	投资设立
235	深圳市启越房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发经营	70.00%	投资设立
236	宁波中海海和房地产有限公司	宁波	宁波	房地产开发经营	100.00%	投资设立
237	北京金鑫兴业房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	60.00%	投资设立

序号	企业名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例	取得方式
238	北京中海盈盛房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
239	北京中海盈丰房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
240	东莞市中海嘉美房地产开发有限公司	东莞	东莞	房地产开发经营	100.00%	投资设立
241	宁波中海海如房地产有限公司	宁波	宁波	房地产开发经营	100.00%	投资设立
242	深圳市丰明房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发经营	80.00%	投资设立
243	北京海鑫兴业房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
244	杭州中海海富房地产有限公司	杭州	杭州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
245	南京中海地产有限公司	南京	南京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
246	厦门市领潮供应链管理有限公司	厦门	厦门	商务服务业	70.00%	投资设立
247	成都海胜房地产开发有限公司	成都	成都	房地产开发经营	80.00%	投资设立
248	宁波海合房地产有限公司	宁波	宁波	房地产开发经营	100.00%	投资设立
249	厦门中海海泰地产有限公司	厦门	厦门	房地产开发经营	100.00%	投资设立
250	苏州海嘉房地产有限公司	苏州	苏州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
251	天津中海地产开发有限公司	天津	天津	房地产开发经营	100.00%	投资设立
252	北京中海盈通房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
253	北京中海盈智房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
254	广州启瑞房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
255	杭州海睿房地产有限公司	杭州	杭州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
256	南昌海合地产有限公司	南昌	南昌	房地产开发经营	100.00%	投资设立
257	宁波海联房地产有限公司	宁波	宁波	房地产开发经营	100.00%	投资设立
258	中海环宇商业发展（深圳）有限公司	深圳	深圳	房地产开发经营	100.00%	投资设立
259	佛山佳映商业管理有限公司	佛山	佛山	房地产开发经营	100.00%	投资设立

序号	企业名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例	取得方式
260	上海海尚西岸城市建设发展有限公司	上海	上海	房地产开发经营	85.00%	投资设立
261	上海海悦数智城市建设发展有限公司	上海	上海	房地产开发经营	85.00%	投资设立
262	上海海盛西岸城市建设发展有限公司	上海	上海	房地产开发经营	85.00%	投资设立
263	上海海润西岸城市建设发展有限公司	上海	上海	房地产开发经营	85.00%	投资设立
264	深圳市启潮房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发经营	100.00%	投资设立
265	石家庄中海海盈房地产开发有限公司	石家庄	石家庄	房地产开发经营	100.00%	投资设立
266	苏州海卓房地产有限公司	苏州	苏州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
267	苏州恒至嘉房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产开发经营	51.00%	投资设立
268	天津中海海拓地产有限公司	天津	天津	房地产开发经营	100.00%	投资设立
269	天津中海海耀地产有限公司	天津	天津	房地产开发经营	100.00%	投资设立
270	郑州海潮房地产开发有限公司	郑州	郑州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
271	北京中海未来置业有限公司	北京	北京	房地产开发经营	80.00%	投资设立
272	武汉中海海融房地产有限公司	武汉	武汉	房地产开发经营	100.00%	投资设立
273	天津中海海佳地产有限公司	天津	天津	房地产开发经营	100.00%	投资设立
274	西安中海海润房地产有限公司	西安	西安	房地产开发经营	100.00%	投资设立
275	星旅（北京）房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	70.00%	投资设立
276	成都海赢房地产开发有限公司	成都	成都	房地产开发经营	100.00%	投资设立
277	济南海骊房地产开发有限公司	济南	济南	房地产开发经营	100.00%	投资设立
278	济南海玺房地产开发有限公司	济南	济南	房地产开发经营	100.00%	投资设立
279	济南海豪房地产开发有限公司	济南	济南	房地产开发经营	100.00%	投资设立
280	深圳市润海发展房地产有限公司	深圳	深圳	房地产开发经营	50.00%	投资设立
281	深圳市海创房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发经营	100.00%	投资设立

序号	企业名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例	取得方式
282	深圳市海瑞房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发经营	100.00%	投资设立
283	北京新鑫兴业房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
284	上海海臻房地产有限公司	上海	上海	房地产开发经营	100.00%	投资设立
285	青岛海佳房地产有限公司	青岛	青岛	房地产开发经营	100.00%	投资设立
286	青岛海佳福业房地产有限公司	青岛	青岛	房地产开发经营	100.00%	投资设立
287	青岛海慧佳业房地产有限公司	青岛	青岛	房地产开发经营	100.00%	投资设立
288	南昌海凰置业有限公司	南昌	南昌	房地产开发经营	100.00%	投资设立
289	长沙东长置业有限公司	长沙	长沙	房地产开发经营	100.00%	投资设立
290	佛山海映商业管理有限公司	佛山	佛山	出租商业用房	100.00%	同一控制下企业合并

(二) 重要非全资子企业情况

1、 少数股东

序号	企业名称	少数股东持股比例（%）	当期归属于少数股东的损益	当期向少数股东支付的股利	期末累计少数股东权益
1	上海海尚西岸城市建设发展有限公司	85.00%	-815,413.03		1,176,684,588.35
2	重庆金嘉海房地产开发有限公司	49.00%	-286,335.16	4,900,000.00	109,846,160.79
3	昆明海豪房地产开发有限公司	40.00%	-26,731,965.56		579,438,940.87
4	武汉海泽房地产有限公司	36.00%	953,767.18		10,495,083.55
5	中海地产(沈阳)有限公司	49.00%	12,285,865.15		2,228,106,214.51
6	上海海升环盛房地产开发有限公司	30.00%	14,946,100.42		59,845,868.13
7	北京金安兴业房地产开发有限公司	20.00%	8,884,819.71		236,005,638.62
8	北京中开盈泰房地产开发有限公司	20.00%	3,018,487.74		54,583,076.02
9	西安鼎盛东越置业有限公司	50.00%	33,101,392.71	399,541,051.24	95,260,603.37
10	新疆中海地产有限公司	40.00%	-62,857,012.65		91,230,240.33

2、 主要财务信息

子公司名称	期末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
上海海尚西岸城市建设发展有限公司	30,890,073,599.41	2,315,080.51	30,892,388,679.92	23,047,824,757.57		23,047,824,757.57
重庆金嘉海房地产开发有限公司	426,047,732.49	112,159.43	426,159,891.92	198,489,523.06	3,494,530.51	201,984,053.57
昆明海豪房地产开发有限公司	1,449,973,166.63	62,707,339.41	1,512,680,506.04	57,090,060.48	6,993,093.39	64,083,153.87
武汉海泽房地产有限公司	44,105,238.84	247.01	44,105,485.85	14,952,475.97		14,952,475.97
中海地产(沈阳)有限公司	7,901,345,322.06	585,316,009.27	8,486,661,331.33	3,938,405,734.77	1,100,056.74	3,939,505,791.51

子公司名称	期末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
上海海升环盛房地产开发有限公司	2,783,828,193.45	5,952,267,907.55	8,736,096,101.00	8,071,623,084.29	464,986,789.61	8,536,609,873.90
北京金安兴业房地产开发有限公司	1,350,555,288.14	38,865.51	1,350,594,153.65	104,014,036.19	66,551,924.38	170,565,960.57
北京中开盈泰房地产开发有限公司	375,556,657.80	355,042.04	375,911,699.84	159,794,910.77	33,201,408.98	192,996,319.75
西安鼎盛东越置业有限公司	242,845,539.43	16,254.44	242,861,793.87	52,340,587.15		52,340,587.15
新疆中海地产有限公司	649,372,784.88	69,925,473.51	719,298,258.39	491,222,657.56		491,222,657.56

子公司名称	上年年末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
上海海尚西岸城市建设发展有限公司	16,579,400,312.27	-	16,579,400,312.27	8,729,400,303.07		8,729,400,303.07
重庆金嘉海房地产开发有限公司	438,926,417.91	366.99	438,926,784.90	200,680,729.11	3,485,859.97	204,166,589.08
昆明海豪房地产开发有限公司	1,663,073,249.67	15,982,257.73	1,679,055,507.40	154,181,493.28	9,446,748.04	163,628,241.32
武汉海泽房地产有限公司	57,519,904.55	21,755.16	57,541,659.71	31,038,003.12		31,038,003.12
中海地产(沈阳)有限公司	11,928,963,999.73	625,065,711.54	12,554,029,711.27	8,031,947,365.64		8,031,947,365.64
上海海升环盛房地产开发有限公司	2,541,121,297.24	2,455,095,947.53	4,996,217,244.77	4,386,513,202.54	460,038,149.85	4,846,551,352.39
北京金安兴业房地产开发有限公司	1,349,708,831.08	52,485,468.09	1,402,194,299.17	214,275,215.51	52,314,989.12	266,590,204.63
北京中开盈泰房地产开发有限公司	676,801,074.60	623,871.91	677,424,946.51	471,592,454.20	38,009,550.91	509,602,005.11
西安鼎盛东越置业有限公司	1,563,664,387.18	170,969,153.18	1,734,633,540.36	811,233,016.58		811,233,016.58
新疆中海地产有限公司	997,469,937.16	98,426,108.67	1,095,896,045.83	710,677,913.38		710,677,913.38

子公司名称	本年金额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
上海海尚西岸城市建设发展有限公司	587,819.47	-5,436,086.85	-5,436,086.85	12,284,680,856.15
重庆金嘉海房地产开发有限公司	10,918,794.09	-584,357.47	-584,357.47	1,272,662.22
昆明海豪房地产开发有限公司	187,348,532.11	-66,829,913.91	-66,829,913.91	28,690,077.80
武汉海泽房地产有限公司	492,100.92	2,649,353.29	2,649,353.29	-11,517,926.53
中海地产(沈阳)有限公司	62,913,810.88	25,073,194.19	25,073,194.19	-4,055,105.92
上海海升环盛房地产开发有限公司	690,214,373.42	49,820,334.72	49,820,334.72	246,287,384.57
北京金安兴业房地产开发有限公司	29,516,628.90	44,424,098.54	44,424,098.54	-15,877,010.67
北京中开盈泰房地产开发有限公司	13,693,993.71	15,092,438.69	15,092,438.69	-216,161,729.59
西安鼎盛东越置业有限公司	9,453,991.74	66,202,785.42	66,202,785.42	-119,009,176.32
新疆中海地产有限公司	233,837,167.20	-157,142,531.62	-157,142,531.62	-3,481,186.11

子公司名称	上年金额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
上海海尚西岸城市建设发展有限公司	-	9.20	9.20	-4,971,999,687.73
重庆金嘉海房地产开发有限公司	2,122,351.18	8,386,955.08	8,386,955.08	-25,161,419.38
昆明海豪房地产开发有限公司	557,013,595.39	-62,524,311.05	-62,524,311.05	33,584,869.57
武汉海泽房地产有限公司	902,820.76	317,781.89	317,781.89	-34,696,779.97
中海地产(沈阳)有限公司	167,892,209.94	32,469,509.66	32,469,509.66	-22,202,393.46
上海海升环盛房地产开发有限公司	1,268,042,825.71	-31,935,546.75	-31,935,546.75	-648,033,882.45
北京金安兴业房地产开发有限公司	49,199,055.33	16,903,715.64	16,903,715.64	-199,195,287.53
北京中开盈泰房地产开发有限公司	390,533,321.10	29,455,089.79	29,455,089.79	-290,090,565.07

子公司名称	上年金额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
西安鼎盛东越置业有限公司	99,223,504.58	63,044,235.55	63,044,235.55	-295,000,498.32
新疆中海地产有限公司	394,750,695.98	14,671,057.89	14,671,057.89	4,034,575.14

(三) 本期不再纳入合并范围的原子公司

1、 原子公司的基本情况

序号	企业名称	注册地	业务性质	持股比例（%）	表决权比例（%）	本期不再成为子公司的原因
1	中海海润(苏州)房地产有限公司	苏州	房地产开发经营	100.00%	100.00%	注销
2	上海中海海富房地产有限公司	上海	房地产开发经营	100.00%	100.00%	注销

(四) 本期新纳入合并范围的主体

序号	名称	形成控制权方式	期末净资产	本期净利润
1	天津中海海佳地产有限公司	投资设立	779,842,567.75	-157,432.25
2	西安中海海润房地产有限公司	投资设立	6,830,799.57	-3,169,200.43
3	星旅（北京）房地产开发有限公司	投资设立	2,997,446,415.09	-2,751,184.91
4	成都海赢房地产开发有限公司	投资设立	10,224,976.97	224,976.97
5	济南海骊房地产开发有限公司	投资设立		
6	济南海玺房地产开发有限公司	投资设立		
7	济南海豪房地产开发有限公司	投资设立		
8	深圳市润海发展房地产有限公司	投资设立		
9	深圳市海创房地产开发有限公司	投资设立		

序号	名称	形成控制权方式	期末净资产	本期净利润
10	深圳市海瑞房地产开发有限公司	投资设立		
11	北京新鑫兴业房地产开发有限公司	投资设立	35,557.80	35,557.80
12	上海海臻房地产有限公司	投资设立	160.06	160.06
13	青岛海佳房地产有限公司	投资设立		
14	青岛海佳福业房地产有限公司	投资设立		
15	青岛海慧佳业房地产有限公司	投资设立		
16	南昌海凰置业有限公司	投资设立		
17	长沙东长置业有限公司	投资设立		
18	佛山海映商业管理有限公司	投资设立	973,582,543.54	65,752,460.41

(五) 本期发生的同一控制下企业合并情况

公司名称	合并日	账面净资产	交易对价	实际控制人	本期初至合并日的相关情况			
					收入	净利润	现金净增加额	经营活动现金流量净额
佛山海映商业管理有限公司	2024-12-16	973,582,543.54	961,902,700.00	中国建筑集团有限公司	154,652,482.39	65,752,460.41	28,210,321.13	80,990,016.07

八、 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	36,000.00	50,000.00
银行存款	90,796,659,833.69	80,872,356,435.13
其他货币资金	145,052,156.49	36,782,758.76
应计利息	160,512,777.78	69,316,111.11
合计	91,102,260,767.96	80,978,505,305.00

受限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	期初余额
保证金	145,052,156.49	36,782,758.76
合计	145,052,156.49	36,782,758.76

(二) 应收票据

1、 应收票据分类

种类	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
银行承兑汇票	2,543,343.13		2,543,343.13			
商业承兑汇票						
合计	2,543,343.13		2,543,343.13			

(三) 应收账款

1、 按账龄披露应收账款

账龄	期末数	期初数
1 年以内（含 1 年）	3,161,103,722.62	4,574,425,780.17
1 至 2 年	43,693,346.87	449,338,178.13
2 至 3 年	10,521,373.16	43,866,235.20
3 年以上		
减：应收账款坏账准备	13,068,608.26	
合计	3,202,249,834.39	5,067,630,193.50

2、 按坏账准备计提方法分类披露应收账款

类别	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
	金额	比例（%）	金额	预期信用损失率（%）		金额	比例（%）	金额	预期信用损失率（%）	
按单项计提坏账准备的应收账款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	3,215,318,442.65	100.00	13,068,608.26	0.41	3,202,249,834.39	5,067,630,193.50	100.00			5,067,630,193.50
其中：其他综合组合	3,215,318,442.65		13,068,608.26		3,202,249,834.39	5,067,630,193.50				5,067,630,193.50
合计	3,215,318,442.65	100.00	13,068,608.26		3,202,249,834.39	5,067,630,193.50	100.00			5,067,630,193.50

①按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

采用余额百分比或其他组合方法计提坏账准备的应收账款

组合名称	期末数			期初数		
	账面余额	计提比例（%）	坏账准备	账面余额	计提比例（%）	坏账准备
其他综合组合	3,215,318,442.65	0.41	13,068,608.26	5,067,630,193.50		
合计	3,215,318,442.65		13,068,608.26	5,067,630,193.50		

(四) 预付款项

1、 预付款项按账龄列示

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例（%）		金额	比例（%）	
1 年以内（含 1 年）	571,794,318.23	84.04		654,945,917.60	94.01	
1 至 2 年	108,220,310.50	15.91		41,753,705.19	5.99	
2 至 3 年	381,156.12	0.05				
3 年以上						
合计	680,395,784.85	100.00		696,699,622.79	100.00	

(五) 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	66,513,741,239.57	71,342,562,415.66
合计	66,551,338,460.25	71,380,159,636.34

1、 应收股利

项目	期末余额	期初余额
深圳市海荣房地产开发有限公司	25,550,000.00	25,550,000.00
湖南中建信和梅溪湖置业有限公司	12,047,220.68	12,047,220.68
合计	37,597,220.68	37,597,220.68

2、 其他应收款项

（1）按账龄披露其他应收款项

账龄	期末数	期初数
1 年以内（含 1 年）	66,048,763,893.59	70,001,525,408.53
1 至 2 年	324,062,953.01	180,772,256.25
2 至 3 年	158,093,994.47	174,033,273.68
3 年以上	963,856,520.41	1,470,616,393.81
减：其他应收款坏账准备	981,036,121.91	484,384,916.61
合计	66,513,741,239.57	71,342,562,415.66

（2）按坏账准备计提方法分类披露其他应收款项

类别	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
	金额	比例（%）	金额	预期信用损失率（%）		金额	比例（%）	金额	预期信用损失率（%）	
单项计提坏账准备的其他应收款项	2,226,524,381.62	3.30	945,999,830.40	42.49	1,280,524,551.22	602,620,095.44	0.84	484,384,916.61	80.38	118,235,178.83
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	65,268,252,979.86	96.70	35,036,291.51	0.05	65,233,216,688.35	71,224,327,236.83	99.16			71,224,327,236.83
其中：其他综合组合	65,268,252,979.86				65,268,252,979.86	71,224,327,236.83				71,224,327,236.83
合计	67,494,777,361.48	100.00	981,036,121.91		66,513,741,239.57	71,826,947,332.27	100.00	484,384,916.61		71,342,562,415.66

①单项计提坏账准备的其他应收款项情况

债务人名称	期末数			
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率（%）	计提理由
鄂州中建宝来房地产有限公司	554,554,286.18	109,765,219.45	19.79	联合营公司超额亏损
厦门市雍景湾房地产有限公司	135,780,095.44	119,609,292.61	88.09	联合营公司超额亏损
广州穗海置业有限公司	778,750,000.00	295,108,600.00	37.90	联合营公司超额亏损
广州增城区润昱置业有限公司	315,600,000.00	56,741,094.34	17.98	联合营公司超额亏损
天津豪达房地产开发有限公司	441,840,000.00	364,775,624.00	82.56	联合营公司超额亏损
合计	2,226,524,381.62	945,999,830.40		

②按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项

其他综合组合

账龄	期末数		期初数	
	账面余额		账面余额	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）
1 年以内（含 1 年）	64,399,859,607.41	98.67	70,001,525,408.53	98.29
1 至 2 年	324,062,953.01	0.5	180,772,256.25	0.25
2 至 3 年	158,093,994.47	0.24	174,033,273.68	0.24
3 年以上	386,236,424.97	0.59	867,996,298.37	1.22
减：其他应收款坏账准备	35,036,291.51			
合计	65,233,216,688.35	100.00	71,224,327,236.83	100.00

（3）按性质披露其他应收账款项

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
关联方往来款	61,144,523,741.24	946,192,698.96	60,198,331,042.28	68,673,790,211.68	484,384,916.61	68,189,405,295.07
保证金、押金、备用金等	4,167,966,394.17	1,996,449.53	4,165,969,944.64	704,752,325.14		704,752,325.14
外部往来款	1,485,448,569.09	4,013,681.24	1,481,434,887.85	2,019,386,260.07		2,019,386,260.07
维修金	93,931,430.59	1,060,692.38	92,870,738.21	172,844,428.83		172,844,428.83
代垫款项	556,599,320.60	27,698,905.70	528,900,414.90	235,890,456.16		235,890,456.16
其他	46,307,905.79	73,694.10	46,234,211.69	20,283,650.39		20,283,650.39
合计	67,494,777,361.48	981,036,121.91	66,513,741,239.57	71,826,947,332.27	484,384,916.61	71,342,562,415.66

(六) 存货

1、 存货分类

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	196,080,465,097.85	197,903,547.30	195,882,561,550.55	210,129,505,974.32	174,079,960.35	209,955,426,013.97
开发产品	96,336,160,595.25	776,325,171.73	95,559,835,423.52	98,367,241,649.26	441,907,017.24	97,925,334,632.02
库存商品	8,993,709.34		8,993,709.34	1,687,709.80		1,687,709.80
合计	292,425,619,402.44	974,228,719.03	291,451,390,683.41	308,498,435,333.38	615,986,977.59	307,882,448,355.79

（1）开发成本

项目名称	2024 年末余额	2023 年末余额
中海领邸项目	18,098,449,305.04	16,578,000,000.00
广州中海大境	14,434,320,866.16	9,616,492,889.34
深湾玖序花园	10,302,906,617.32	9,743,864,975.85
深圳润海项目	9,256,000,000.00	
厦门中海 2023P08 地块项目	7,040,990,885.76	6,570,448,362.84
北京寰宇天下五期（天境）	6,380,943,116.31	
北京首钢园五期-763/830/831 项目	6,011,205,756.44	
北京中海丰和叁号院项目	5,832,700,516.10	
佛山中海汇德里公馆项目	5,796,471,799.29	5,548,806,839.67
北京寰宇未来	5,080,731,397.69	
深圳时光境花园项目	4,320,242,453.91	3,732,644,648.51
武汉中海寰宇天下	4,201,191,186.33	
广州广钢 234 项目	4,162,337,751.71	7,309,245,494.60
北京辛庄项目	4,068,754,314.74	1,690,019,668.24
厦门中海花湾项目	3,837,233,852.84	4,105,026,980.75
杭州璞翠云集	3,836,978,899.59	1,628,998,813.24
苏州狮山云起项目	3,747,157,263.86	
杨浦东外滩 142 地块	3,645,000,000.00	
西安雁塔西沣项目	3,550,388,064.29	
武汉中海东湖玖章	3,265,255,479.30	
杨浦东外滩 134、137 地块	3,213,136,836.87	
北京西山观复(海淀翠湖项目)	3,159,040,464.56	
太原中海国际社区项目	3,125,015,030.49	2,670,273,461.89
北京新鑫兴业新开发项目	3,060,000,000.00	
宁波江湾樾-江耀府	2,787,877,160.59	1,166,020,299.31
南京观山樾项目	2,574,342,693.01	2,510,945,421.83
北京北辛安棚户区改造项目	2,562,197,787.43	5,602,870,122.90
成都青羊区外光华蔡桥 112 亩项目	2,546,244,844.55	
天津金江里项目	2,521,079,743.83	1,034,064,765.13
上海徐汇龙华项目 1、2 号地	2,379,967,409.15	2,373,910,000.00
广州中海浣花里项目	2,349,045,230.94	
天津峰境南开	2,310,676,202.69	1,718,143,287.91
宁波兴樾府项目	2,266,254,783.66	1,840,958,108.85
北京万泉寺项目	2,207,961,092.16	
济南天空之镜项目	1,803,625,637.69	
沈阳源境项目	1,783,624,121.20	201,977,896.40
长沙中海阅湘台	1,766,822,395.65	3,993,980,787.40

项目名称	2024 年末余额	2023 年末余额
沈阳高深南地块	1,743,916,979.30	78,493,000.69
天津工业用呢项目	1,597,945,726.84	256,600,000.00
石家庄中海峯叁號院项目	1,522,482,181.97	
福州中海紫御花园项目	1,457,462,035.90	1,615,908,442.45
宁波中海玖樾项目	1,357,986,255.80	566,886,995.90
南京江湾境项目	1,263,424,403.57	3,013,225,383.68
长春同心湖项目 A 地块	1,233,866,055.10	794,220,930.40
天津中海凌云源境	1,230,422,011.58	
吉林长春尚学府四期项目	1,223,029,010.94	1,209,578,183.34
石家庄正太玖章	1,194,634,631.04	
苏州禧宸项目	1,081,624,364.81	
苏州姑苏第项目	1,066,328,773.60	884,169,307.25
沈阳云麓里项目	1,002,472,587.12	990,195,300.96
沈阳汇德理项目	930,125,086.56	910,926,442.43
北京古城 G 地块一级开发项目	874,655,008.13	934,550,235.01
大连沙河口区机车厂 CD 地块	859,604,831.31	
成都中海天府里项目	783,345,883.43	589,734,104.06
肇庆中海新城 1 号公馆二期项目	765,503,663.54	805,430,499.00
长沙中海阅溪府	556,960,674.29	
南昌中海朝阳府项目	553,106,597.71	218,533,937.47
北京中心区一级开发项目	552,630,507.55	886,177,550.40
郑州时光云筑	530,318,449.01	
北京莱茵花园一级开发项目	487,020,280.20	393,960,046.34
成都中海湖光玖里项目	481,658,114.29	939,836,043.97
吉林长春橡树园项目	388,453,500.00	228,320,409.60
成都秦皇寺项目	350,510,883.83	305,609,052.07
济南华山珑城项目	302,985,363.19	1,714,709,858.07
长春经开区南湖大路地块	241,301,092.06	
长春同心湖项目 B 地块	233,084,890.65	232,694,378.91
沈阳中海广场项目三期	206,747,808.75	3,040,194,078.34
北京学府里（713 地块）项目	251,712,036.88	2,989,909,673.33
北京大红门项目	127,391,851.83	5,546,475,702.04
成都中海新川华府项目	76,574,611.12	5,393,639,352.39
长春中海国际社区项目	57,501,193.91	57,798,036.90
北京中海学仕里项目	48,880,799.74	8,488,878.43
北京老古城 626 项目	42,617,131.25	3,147,668,579.74
肇庆中海新城 1 号公馆一期项目	40,966,198.95	
重庆渝中云锦项目	29,395,986.41	180,773,795.08

项目名称	2024 年末余额	2023 年末余额
福州晋安湖叁号院项目	28,825,488.54	790,817,665.42
上海红旗村项目	14,047,124.97	13,497,940.30
广州中海麓府	-	3,208,978,140.43
深圳中海闻华里项目	-	3,737,533,563.33
新疆乌鲁木齐市中海雲鼎大观项目	2,774,061.03	2,957,229.53
北京富华里项目		11,205,072,167.26
北京湖光玖里项目		6,754,119,522.85
南京观江樾项目		77,006,784.56
郑州中海云著湖居项目		2,545,154,159.94
北京汇智里项目		4,279,927,031.32
宁波富华里项目		3,385,120,517.70
太原中海天钻		1,818,232,312.43
南京观文澜项目		97,476,492.83
深圳学仕里项目		2,351,462,403.56
深圳珑悦理家园项目		2,666,012,409.84
厦门学仕里项目		5,049,752,764.71
南昌左岸澜庭项目		2,106,447,395.09
天津多伦道项目		282,526,192.93
宁波高塘三村项目		1,493,901,935.13
南昌中海云麓里项目		118,195,912.15
西安中海开元壹号项目		371,263,902.32
上海戈雅园项目		113,922,172.39
北京中海财富中心		689,199,764.07
杭州潮展云起项目		1,686,655,488.34
北京郭公庄项目		5,147,088,000.00
武汉建桥项目		5,132,997,393.87
沈阳中海天钻项目		2,083,050,904.06
厦门环东时代项目		41,501,340.02
长沙中海湘水锦府项目		1,150,286,645.76
青岛半山雲境项目		804,944,011.19
南京和山项目		648,045,998.14
太原综改区杨庄项目		1,737,106,646.03
北京中海寰宇天下四期项目		202,215,662.35
大连中海广贤叁號院项目		490,140,769.59
青岛太行园林项目		936,242,356.28
长沙湖润家园项目		456,839,036.36
北京公司金盏项目		59,368.19
广州中海学仕里项目		2,095,276,625.17

项目名称	2024 年末余额	2023 年末余额
石家庄河北科技大学地块项目		1,815,498,707.86
苏州竹园路项目		2,287,718,595.54
苏州珠江路项目		953,859,022.58
武汉武昌区中北路地块项目		600,000,000.00
北京中海寰宇天下五期项目		1,130,000,000.00

（2）开发产品

项目名称	2024 年末余额	2023 年末余额
北京富华里项目	4,104,298,301.27	
佛山中海丽悦尚宸院项目	3,752,644,752.26	3,938,636,803.88
北京学府里（713 地块）项目	2,810,570,830.95	
广州中海麓府	2,667,337,581.50	
北京老古城 626 项目	2,606,586,869.10	
沈阳领馆项目	2,546,159,890.64	3,529,146,669.63
郑州中海云著湖居项目	2,498,587,665.17	1,488,508,928.76
宁波富华里项目	2,311,126,661.68	
济南华山珑城项目	2,208,299,231.04	1,736,562,774.68
南京左岸澜庭项目	1,851,516,818.97	326,948,640.28
长春尚学府三期项目	1,752,344,755.29	
南京江湾境项目	1,718,593,807.21	
昆明汇德里花园项目	1,655,267,644.53	2,294,078,218.13
太原综改区杨庄项目	1,575,856,587.28	594,646,775.77
深圳中海寰宇时代项目	1,503,708,223.50	1,506,272,149.32
南京观文澜项目	1,402,863,762.93	1,700,063,817.69
吉林长春中海盛世城项目	1,315,249,878.91	2,839,775,661.12
沈阳汇德理项目	1,295,651,198.38	2,095,655,429.56
厦门九号公馆项目	1,280,459,146.11	1,297,943,761.69
昆明云麓九里项目	1,276,377,087.76	1,465,894,906.90
青岛中海半山雲境(北地块)	1,274,938,093.47	
广州熙园项目	1,270,008,027.65	1,376,608,638.70
长沙中海阅湘台	1,261,601,640.11	
北京大红门项目	1,207,866,802.70	
武汉中海二七滨江商业项目	1,115,475,204.29	1,115,470,661.65
重庆渝中云锦项目	1,113,636,785.41	1,260,083,960.75
太原丽华北项目	1,111,054,732.69	915,170,388.75
广州海珠江泰路地块项目	1,078,679,918.15	2,015,784,529.06
广州广钢 234 项目	1,054,151,878.44	

项目名称	2024 年末余额	2023 年末余额
广州中海荔府项目	1,022,554,463.20	1,111,555,271.05
北京湖光玖里项目	1,008,149,560.33	
肇庆中海新城 1 号公馆一期项目	989,638,117.53	1,002,800,024.31
北京公司稻田项目	945,595,657.92	1,778,740,869.52
深圳中海寰宇珑宸项目	928,721,057.91	2,260,207,394.54
深圳珑悦理家园项目	905,509,472.01	
吉林长春中海盛世城项目	897,844,188.57	
福州晋安湖叁号院项目	872,126,957.06	950,650,679.12
南京和山项目	779,456,731.84	668,416,130.15
北京首钢园二期项目	700,712,264.37	
北京兴叁号院项目	694,821,777.21	1,529,779,801.39
成都中海天府里项目	673,201,723.04	1,880,423,526.51
太原中海国际社区项目	648,543,441.02	938,336,928.75
长沙湖润家园项目	644,609,059.81	644,011,800.01
济南东沙项目	644,283,988.97	911,489,729.02
福州中海紫御花园项目	644,207,117.57	507,090,972.88
大连中海广贤叁號院项目	638,806,920.86	977,897,049.94
北京首钢园四期项目	625,002,689.41	1,286,071,423.75
宁波新芝源境府项目	623,721,163.82	1,306,070,877.76
青岛中海红著项目	601,938,304.45	605,098,108.72
北京中海寰宇天下四期项目	599,780,509.10	1,408,944,048.15
武汉建桥项目	557,010,555.90	598,851,935.46
沈阳云麓里项目	549,686,767.24	561,192,914.77
大连中海万锦公馆项目	541,384,065.16	598,948,165.72
杭州河映云集项目	530,313,858.88	700,165,972.53
成都中海麓湖公馆项目	520,561,615.77	
厦门中海花湾项目	514,745,802.87	301,619,686.72
广州中海左岸澜庭项目	504,168,688.14	569,075,072.38
长沙中海海润佳园项目	502,582,537.26	522,398,695.98
北京汇智里项目	486,092,559.43	
北京造甲村项目	483,067,707.63	893,031,379.22
昆明中海云著项目	467,367,865.33	570,594,740.84
南京龙湾 U-live 项目	443,733,209.33	497,916,037.07
东莞中海松湖华庭项目	443,613,125.79	853,583,616.25
南昌左岸澜庭项目	434,968,070.81	146,457,424.25
上海戈雅园项目	434,255,658.90	438,579,717.33
南京方山印项目	418,575,998.66	440,981,173.68
福州中海万锦花园项目	399,693,403.37	402,013,821.06

项目名称	2024 年末余额	2023 年末余额
天津左岸源境项目	392,366,169.37	1,374,148,726.65
吉林长春尚学府一期项目	391,782,205.34	434,219,267.15
深圳中海万锦熙岸华庭项目	389,790,704.23	406,013,239.23
福州锦城花园项目	350,838,128.75	352,397,284.65
吉林长春橡树园项目	346,138,133.71	411,380,865.21
佛山中海珑湾半岛花园项目	338,733,810.15	965,909,662.99
无锡中海阅澄江项目	337,762,318.46	712,465,534.21
天津峰境南开	337,541,997.14	
武汉中海光谷东麓项目	321,782,244.80	603,732,624.77
昆明中海寰宇天下项目	309,149,926.34	
沈阳高深南地块	293,654,642.09	304,583,302.13
苏州思安街项目	292,381,307.51	483,579,337.33
北京瀛海二府、三府项目	291,924,664.55	309,874,860.07
沈阳源境项目	290,436,812.98	
北京汇德里项目	288,890,134.96	406,509,596.38
福州中海鳳凰熙岸项目	285,752,824.68	302,686,213.67
哈尔滨中海万锦公馆项目	284,617,675.41	460,496,335.34
昆明中海寰宇天下项目	278,356,132.53	
长春同心湖项目 A 地块	278,172,572.85	629,791,039.27
上海红旗村项目	275,717,018.55	265,524,945.48
北京丽春湖墅项目	266,758,434.55	282,526,825.23
南京观山樾项目	257,181,801.26	271,592,554.57
沈阳望京府项目	252,052,693.17	275,770,399.28
北京中海学仕里项目	249,756,456.40	915,307,543.75
杭州御道路一号地块项目项目	244,685,460.99	910,150,108.39
长春中海锦城项目	244,143,471.45	426,440,893.66
石家庄中海汇德里项目	240,815,382.08	1,378,942,372.00
吉林长春中海龙玺项目	233,617,350.30	
广州海珠蚝壳洲地块项目	224,239,670.79	257,631,311.70
重庆天钻项目	218,215,843.58	
大连中海阅麓山项目	212,059,984.99	280,046,333.97
南京云麓公馆项目	209,508,288.86	215,223,578.98
青岛半山雲境项目	206,084,368.69	1,181,891,495.68
杭州翠揽云境项目	202,080,911.71	219,352,580.35
重庆悦麓山项目	193,306,374.49	206,788,995.20
广州海珠大干围地块项目（观澜府）	188,119,593.62	267,045,954.39
南昌中海云麓里项目	188,014,580.62	97,625,081.17
西安中海开元壹号项目	187,405,476.09	131,842,027.59

项目名称	2024 年末余额	2023 年末余额
吉林长春中海盛世城项目	186,882,401.32	
沈阳中海天钻项目	183,804,746.76	208,700,209.79
新疆天悦府	182,237,983.57	
昆明中海寰宇天下项目	177,525,328.97	1,555,947,986.28
福州中海繁华里项目	177,343,206.16	181,924,819.73
北京北辛安棚户区改造项目	177,208,286.38	202,473,808.70
东莞中海春晓东苑项目	175,410,085.37	456,916,086.93
大连中海云川源境项目	171,528,599.24	765,872,392.19
长春尚学府三期项目	169,772,788.29	2,083,494,848.32
长沙文锦名园项目	168,272,100.18	166,572,096.65
石家庄中海熙岸项目	163,823,892.78	264,988,201.54
郑州中海云鼎湖居项目	161,277,189.49	160,730,189.84
嘉兴汇德里项目	158,523,484.96	363,143,424.27
武汉中海万松九里项目	158,083,222.50	538,717,502.45
上海九峯里项目	156,482,541.88	
成都中海新川华府项目	153,969,897.83	
南京镇江润江府项目	153,656,010.72	154,724,835.83
成都中海浣云居	146,045,296.39	378,890,474.91
广州海珠石岗路地块项目	144,885,590.50	1,040,072,862.42
长春青岗路项目	144,446,659.94	152,173,334.46
石家庄中海峯叁號院项目	142,075,473.44	
上海九峯里项目	139,756,761.20	419,686,093.69
北京首钢园二期项目	136,638,070.76	838,318,251.73
郑州中海意园项目	136,511,719.46	137,408,850.47
长春阅麓山项目	134,938,322.90	154,689,864.18
珠海中山世纪荟花园项目	126,019,224.67	402,818,635.55
南昌中海锦宸府项目	122,053,131.23	145,391,914.56
深圳中海观园	115,576,337.92	553,076,962.14
厦门环东时代项目	114,939,327.12	856,478,166.99
沈阳中海天钻项目	114,936,610.75	
广州海珠南洲路地块项目	111,782,146.63	407,965,569.82
厦门学仕里项目	106,715,279.07	
福州中海左岸花园	106,683,047.47	108,641,700.12
深圳中海鹿丹名苑项目	105,660,979.40	105,799,145.45
大连中海牧云山项目	102,400,365.11	119,242,412.83
重庆九龙天颂项目	100,643,047.89	119,988,085.65
成都中海麓湖公馆项目	97,230,858.83	117,962,048.54
南京南山印项目	95,740,650.06	106,584,257.59

项目名称	2024 年末余额	2023 年末余额
深圳中海汇德理花园项目	92,553,091.90	116,817,625.41
长沙中海梅溪湖壹号项目	91,214,472.65	84,137,269.99
武汉中海尚璟项目	90,293,662.96	111,372,643.99
杭州翠苑项目	87,409,588.70	88,464,503.88
广州中海学仕里项目	85,016,473.56	85,075,163.84
嘉兴明德里项目	84,357,906.84	147,170,773.50
福州中海寰宇天下	84,076,234.60	89,929,593.39
天津多伦道项目	81,120,422.61	
大连中海云麓公馆项目	75,121,961.67	25,895,452.64
杭州潮展云起项目	73,278,532.54	
厦门中海杏林鹭湾项目	72,354,346.54	73,693,902.86
吉林长春中海盛世城项目	71,372,333.96	
南京狮子坝项目	70,768,019.81	112,573,654.47
哈尔滨中海时代项目	70,369,510.25	72,403,257.94
长沙中海湘水锦府项目	68,785,144.05	83,579,669.16
成都中海湖光玖里项目	66,958,344.83	
杭州-云宸项目	66,441,460.64	67,046,078.68
苏州冬青路南项目	65,441,116.39	451,530,282.76
北京云熙项目	64,099,916.60	65,885,189.72
哈尔滨中海观澜庭项目	62,591,901.33	165,005,465.05
新疆天悦府	61,335,671.73	
佛山中海悦林熙岸花园项目	61,239,158.71	66,365,351.96
昆明中海寰宇天下项目	58,918,813.11	
佛山金筑公馆项目	57,754,332.88	58,345,715.12
昆明中海寰宇天下项目	57,599,838.24	
吉林长春中海盛世城项目	56,843,541.97	
长春寰宇天下四期项目	56,159,402.88	73,390,645.97
宁波逸江源境项目	55,534,438.51	74,389,474.10
宁波境上源境项目	55,136,906.87	125,911,399.36
哈尔滨华润中海江城项目	54,636,617.06	56,904,153.44
沈阳中海城项目	52,032,203.97	
北京公司金盏项目	51,880,748.48	58,360,413.62
武汉中海光谷锦城项目	51,837,770.65	58,156,127.55
济南城市居民地块项目	50,605,763.50	57,240,040.60
杭州中海望庐项目	49,833,714.87	48,428,194.89
长沙中海珑庭项目	49,372,339.74	91,052,927.76
北京京西里项目	49,324,102.83	52,828,561.67
南京棠城公馆项目	47,893,166.38	47,893,166.38

项目名称	2024 年末余额	2023 年末余额
苏州车坊项目	45,913,293.06	272,250,429.85
北京京叁号院项目	43,874,552.19	
佛山中海雍和熙岸公馆项目	42,266,125.75	367,596,542.98
西安中海临潼花园 B 项目	41,674,894.45	125,089,399.77
哈尔滨中海和院项目	40,985,466.42	48,413,250.49
南京原山项目	40,305,770.42	
深圳中海闻华里项目	37,942,211.54	
石家庄中海云锦项目	37,558,387.12	72,148,098.33
厦门漳州上湾项目	37,300,149.26	48,888,737.70
宁波高塘三村项目	36,727,542.90	
东莞中海松山湖花园项目	34,476,334.08	49,214,574.76
吉林长春橡树园项目	34,224,721.89	
南昌湖心半岛项目	33,235,101.21	33,235,101.21
长春景阳公馆项目	33,194,747.19	33,194,747.19
上海九峯里项目	32,196,767.24	
北京京叁号院项目	29,082,394.36	146,728,922.40
成都中海麓湖公馆项目	28,972,238.51	
东莞源美华庭项目	26,530,652.00	849,187,156.11
大连中海东港项目	26,299,374.26	67,780,684.46
厦门中海左岸澜庭项目	25,565,499.97	85,665,867.82
郑州中海万锦熙岸项目	25,380,662.42	26,993,326.29
北京首钢园三期项目	25,074,008.00	48,896,021.70
吉林长春中海龙玺项目	24,226,967.19	285,745,101.23
北京中海云筑项目	23,125,051.94	134,435,433.00
其他项目	21,569,618.07	58,411,305.77
厦门中海厦门东湾项目	20,105,822.35	20,047,840.51
郑州中海悠然苑	18,677,210.90	17,529,286.11
济南二制药地块 A 项目	18,074,461.60	64,468,005.42
烟台中海国际社区项目	17,397,791.19	18,731,026.30
中海宁波湾二期	16,943,155.33	10,608,110.60
新疆天悦府	16,097,009.09	
烟台中海紫御公馆项目	15,204,545.38	22,036,935.96
沈阳中海城项目	14,282,243.15	78,456,529.30
苏州车坊项目	14,227,698.00	
新疆天悦府	13,192,861.57	588,283,190.70
西安曲江大城 B 地块项目	12,030,756.12	16,378,611.80
沈阳中海城项目	11,898,932.63	
重庆天钻项目	11,607,000.00	329,085,425.28

项目名称	2024 年末余额	2023 年末余额
深圳学仕里项目	10,186,390.97	
沈阳中海天誉（华茂北地块）	10,014,314.69	10,807,569.69
北京中海望京府项目	6,043,593.43	8,442,843.53
宁波中海枫桥里	5,800,958.75	8,697,322.68
长春中海国际社区项目	3,516,573.55	3,630,827.30
青岛中海樘院项目	2,692,145.28	
古城二期	2,502,493.52	
沈阳和平之门 5#地一期项目	2,111,340.13	7,315,806.88
青岛中海樘院项目	1,725,786.85	18,729,883.79
烟台中海悦公馆	1,267,211.84	9,835,490.10
南京原山项目	1,231,849.84	42,645,770.42
北京中海财富中心	1,198,477.81	
济南国际社区	873,091.19	1,195,605.19
怡翠山居	344,783.14	344,783.14
苏州思安街项目	287,210.92	
苏州车坊项目	82,710.74	
成都秦皇寺项目		808,080,174.34
南京观江樾项目		2,442,901,193.98
宁波湖心半岛花苑项目		4,134,386.27

(七) 合同资产

1、 合同资产情况

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	16,241,337.64	108,719.17	16,132,618.47	18,872,981.46		18,872,981.46
合计	16,241,337.64	108,719.17	16,132,618.47	18,872,981.46		18,872,981.46

(八) 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	1,672,171,710.15	1,530,299,741.10
一年内到期的债权投资	108,023,407.33	825,370,680.78
合计	1,780,195,117.48	2,355,670,421.88

(九) 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
待抵扣进项税	6,157,798,642.38	6,220,280,695.70
预交土地增值税	8,315,843,310.02	7,455,330,359.84
预交城市维护建设税	275,453,333.94	261,512,966.87
预交(地方)教育费附加	204,048,236.81	195,272,937.91
预交企业所得税	4,280,600,594.65	4,246,726,545.51
预交其他税费	37,611,363.26	3,445,388.05
合同取得成本	364,571,302.45	543,479,049.71
合计	19,635,926,783.51	18,926,047,943.59

(十) 债权投资

1、 债权投资情况

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	5,826,960,553.81		5,826,960,553.81	6,800,000,000.00		6,800,000,000.00
合计	5,826,960,553.81		5,826,960,553.81	6,800,000,000.00		6,800,000,000.00

(十一) 长期应收款

1、 长期应收款情况

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	1,495,548,226.69		1,495,548,226.69	3,451,707,512.87		3,451,707,512.87
合计	1,495,548,226.69		1,495,548,226.69	3,451,707,512.87		3,451,707,512.87

(十二) 长期股权投资

1、 长期股权投资分类

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对子公司投资				
对联合营企业投资	12,396,353,099.26	512,233,083.11	2,159,346,866.54	10,749,239,315.83
小计	12,396,353,099.26	512,233,083.11	2,159,346,866.54	10,749,239,315.83
减：长期股权投资减值准备				
合计	12,396,353,099.26	512,233,083.11	2,159,346,866.54	10,749,239,315.83

2、 长期股权投资明细

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
合计	12,396,353,099.26	61,000,000.00	1,745,830,200.00	451,233,083.11			413,516,666.54			10,749,239,315.83	
一、联合营企业	12,396,353,099.26	61,000,000.00	1,745,830,200.00	451,233,083.11			413,516,666.54			10,749,239,315.83	
成都锦府中建房地产开发有限公司	34,099,462.87			-1,334,993.71						32,764,469.16	
桐乡市豪礼企业管理有限公司				-							
深圳市海清置业发展有限公司	382,396,987.62	45,000,000.00		41,664,845.91						469,061,833.53	
西安合汇兴尚置业有限公司	115,354,801.33			256,465.17						115,611,266.50	
西安嘉润荣成置业有限公司	378,355,240.89			36,313,295.63			65,223,366.54			349,445,169.98	
成都锦城中建地产开发有限公司	21,125,159.79			-1,507,173.41						19,617,986.38	
漳州市滨北置业有限公司	40,557,556.88		11,850,000.00	-19,614.47			18,000,000.00			10,687,942.41	
厦门市雍景湾房地产有限公司				-							
北京南悦房地产开发有限公	722,035,380.51			-33,940,568.10						688,094,812.41	

被投资单位	期初余额	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		
司											
华润置地（太原）发展有限公司	144,224,537.67		95,000,000.00	-9,635,076.93						39,589,460.74	
青岛材茂置业有限公司	89,583,562.07			3,162,363.26						92,745,925.33	
青岛德茂置业有限公司	74,310,315.56			1,996.82						74,312,312.38	
青岛方辰置业有限公司	37,968,538.73			426,573.41						38,395,112.14	
青岛方川置业有限公司	69,932,984.33			3,620,917.61						73,553,901.94	
青岛方辉置业有限公司	43,397,886.46			916,474.84						44,314,361.30	
青岛方腾置业有限公司	44,837,621.61			190,640.91						45,028,262.52	
青岛方跃置业有限公司	122,212,566.82			-2,065,647.48						120,146,919.34	
青岛茂章置业有限公司	108,377,104.70			3,331,035.81						111,708,140.51	
青岛松茂置业有限公司	120,488,514.14			3,748,683.41						124,237,197.55	
青岛腾茂置业有限公司	178,740,416.86			7,333,819.34						186,074,236.20	
中海地产（杭州）有	300,483,261.15			1,587,473.28						302,070,734.43	

被投资单位	期初余额	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		
限公司											
广州穗海置业有限公司	26,896,767.69			-26,896,767.69							
鄂州中建宝来房地产有限公司	52,952,394.29			-52,952,394.29							
云南中海城投房地产开发有限公司	16,356,745.56			-3,024,480.62			13,000,000.00			332,264.94	
无锡中海太湖新城置业有限公司	135,245,220.08			122,758.76						135,367,978.84	
武汉泰运房地产有限公司	149,513,329.37		25,500,000.00	-6,802,434.94			7,650,000.00			109,560,894.43	
长沙禧荣置业有限公司	360,883,023.19			-8,031,131.64						352,851,891.55	
广州碧森房地产开发有限公司	57,203,605.75			-16,033,737.53						41,169,868.22	
北京融筑房地产开发有限公司	122,973,739.54			-477,258.06						122,496,481.48	
北京辉广企业管理有限公司	106,503,254.76			-13,122,053.12						93,381,201.64	
金茂投资（长沙）有限公司	821,893,737.69			-991,760.07						820,901,977.62	

被投资单位	期初余额	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	
杭州添智投资有限公司	253,464,704.47			-4,621,219.67						248,843,484.80	
北京金良兴业房地产开发有限公司	296,079,154.57			-6,551,670.84						289,527,483.73	
济南泰晖房地产开发有限公司	422,594,684.77		66,000,000.00	1,283,428.98						357,878,113.75	
广州增城区润昱置业有限公司	145,876,002.49			-51,792,030.72						94,083,971.77	
北京海盈房地产开发有限公司	287,010,070.18			-1,222,065.89						285,788,004.29	
中海海嘉（威海）地产有限公司	132,325,647.68		87,280,200.00	4,555,744.18						49,601,191.86	
长春海润融城房地产开发有限公司	24,056,058.74			-1,556,814.75						22,499,243.99	
哈尔滨润置房地产开发有限公司	432,147,348.71			38,716,518.71						470,863,867.42	
苏州吴江泰海置业有限公司	53,012,820.60			-35,113,975.75						17,898,844.85	
厦门市海贸地产有限公司	2,389,541,828.86		850,000,000.00	36,337,894.48			107,743,300.00			1,468,136,423.34	

被投资单位	期初余额	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	
天津中海海鑫地产有限公司	351,109,252.39		350,200,000.00	287,016,072.58						287,925,324.97	
成都朗鑫置业有限公司	141,016,618.96			-46,026,321.64						94,990,297.32	
北京怡璟置业有限公司	387,968,647.11			-3,603,029.59						384,365,617.52	
厦门悦琴海联建设发展有限公司	785,847,849.33			335,213,915.45			201,900,000.00			919,161,764.78	
深圳市招航置业有限公司	923,264,361.97			-2,175,274.71						921,089,087.26	
厦门市毅骏置业有限公司	15,510,281.43	16,000,000.00		-7,034,261.30						24,476,020.13	
深圳市润朝房地产有限公司	310,894,041.37		260,000,000.00	-2,945,628.35						47,948,413.02	
苏州招文房地产开发有限公司	117,167,049.64			-3,678,430.05						113,488,619.59	
成都景锐置业有限公司	48,562,958.08			-11,412,020.11						37,150,937.97	

(十三) 其他权益工具投资

其他权益工具投资情况

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

(十四) 投资性房地产

项目	房屋、建筑物	合计
1．上年年末余额	113,435,337,734.36	113,435,337,734.36
2．本期变动		
加：建筑成本	927,922,472.11	927,922,472.11
存货转入		
企业合并增加		
减：处置	105,128,363.25	105,128,363.25
其他转出	714,514,742.41	714,514,742.41
公允价值变动	-57,558,760.60	-57,558,760.60
3．期末余额	113,486,058,340.21	113,486,058,340.21

(十五) 固定资产

项目	期末账面价值	期初账面价值
固定资产	1,586,809,734.56	933,992,242.83
固定资产清理		
合计	1,586,809,734.56	933,992,242.83

1、 固定资产情况

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：	1,075,675,630.33	726,437,101.61	9,288,998.31	1,792,823,733.63
其中：土地资产				
房屋及建筑物	959,605,440.88	714,514,742.00	5,649,168.14	1,668,471,014.74
运输工具	30,636,097.59		2,114,514.82	28,521,582.77
电子设备	85,434,091.86	11,922,359.61	1,525,315.35	95,831,136.12
二、累计折旧合计：	141,683,387.50	69,096,817.18	4,766,205.61	206,013,999.07
其中：土地资产				
房屋及建筑物	65,627,098.57	54,545,993.14	1,694,750.44	118,478,341.27
运输工具	22,878,204.43	1,042,526.01	1,837,744.85	22,082,985.59
电子设备	53,178,084.50	13,508,298.03	1,233,710.32	65,452,672.21

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
三、固定资产账面净值合计	933,992,242.83			1,586,809,734.56
其中：土地资产				
房屋及建筑物	893,978,342.31			1,549,992,673.47
运输工具	7,757,893.16			6,438,597.18
电子设备	32,256,007.36			30,378,463.91
四、减值准备合计				
其中：土地资产				
房屋及建筑物				
运输工具				
电子设备				
五、固定资产账面价值合计	933,992,242.83			1,586,809,734.56
其中：土地资产				
房屋及建筑物	893,978,342.31			1,549,992,673.47
运输工具	7,757,893.16			6,438,597.18
电子设备	32,256,007.36			30,378,463.91

(十六) 在建工程

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
在建工程				330,275.23		330,275.23
合计				330,275.23		330,275.23

1、 在建工程情况

项目	期末余额			期初余额		
	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				330,275.23		330,275.23
合计				330,275.23		330,275.23

(十七) 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
其中：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	38,573,610.43		457,492,248.48
其中：房屋及建筑物	418,918,638.05	38,573,610.43		457,492,248.48
三、使用权资产账面净值合计	665,594,533.98			627,020,923.55

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
其中：房屋及建筑物	665,594,533.98			627,020,923.55
四、减值准备合计				
其中：房屋及建筑物				
五、使用权资产账面价值合计	665,594,533.98			627,020,923.55
其中：房屋及建筑物	665,594,533.98			627,020,923.55

(十八) 无形资产

1、 无形资产情况

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	242,405,409.77	25,226,174.47		267,631,584.24
其中：软件	242,405,409.77	25,226,174.47		267,631,584.24
二、累计摊销合计	167,422,952.22	38,796,014.58		206,218,966.80
其中：软件	167,422,952.22	38,796,014.58		206,218,966.80
三、无形资产减值准备金额合计				
其中：软件				
四、账面价值合计	74,982,457.55			61,412,617.44
其中：软件	74,982,457.55			61,412,617.44

(十九) 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	
软件系统开发	38,851,491.15	52,575,909.23	90,205,114.82	16,986,244.46	110,805,549.11		53,840,721.63
合计	38,851,491.15	52,575,909.23	90,205,114.82	16,986,244.46	110,805,549.11		53,840,721.63

(二十) 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
装修费	36,492,206.14	34,840,530.65	19,269,569.67		52,063,167.12
办公家私及其他	92,353,052.46	15,366,181.29	9,334,740.86		98,384,492.89
改造工程	6,235,320.13	2,725,001.11	2,490,931.54		6,469,389.70
合计	135,080,578.73	52,931,713.05	31,095,242.07		156,917,049.71

(二十一) 递延所得税资产和递延所得税负债

1、 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债
一、递延所得税资产	17,415,012,080.55	4,318,039,301.55	17,587,752,251.02	4,387,356,045.29
互抵前余额	21,261,455,276.67	5,279,650,100.58	17,587,752,251.02	4,387,356,045.29
计提应付利息	675,374,779.20	168,843,694.80	697,322,836.76	174,330,709.19
可抵扣亏损	8,160,523,175.34	2,040,130,793.83	3,768,722,868.36	942,180,717.09
内部交易未实现利润	3,407,292,472.48	851,823,118.12	2,790,061,699.20	697,515,424.80
土地增值税清算准备	6,321,907,904.74	1,580,476,976.19	8,448,135,766.01	2,111,847,643.84
其他应收款信用损失准备	981,036,121.91	217,691,433.37	484,384,916.61	121,096,229.15
存货跌价准备	974,228,719.03	236,346,343.76	615,986,977.59	144,601,024.60
租赁负债	727,914,776.55	181,978,694.14	783,137,186.49	195,784,296.62
应收账款坏账准备	13,068,608.26	2,331,866.58		
合同资产减值准备	108,719.16	27,179.79		
互抵金额	3,846,443,196.12	961,610,799.03		
互抵后余额	17,415,012,080.55	4,318,039,301.55		
二、递延所得税负债	52,839,148,581.44	13,209,787,145.36	52,439,143,071.09	13,109,785,767.77
互抵前余额	56,685,591,777.56	14,171,397,944.39	52,439,143,071.09	13,109,785,767.77
投资性房地产公允价值变动及可抵扣折旧	49,450,916,299.96	12,362,729,074.99	48,391,020,801.96	12,097,755,200.49
预交土地增值税	6,604,601,843.92	1,651,150,460.98	3,382,527,735.22	845,631,933.81
使用权资产	630,073,633.68	157,518,408.42	665,594,533.91	166,398,633.47
互抵金额	3,846,443,196.12	961,610,799.03		
互抵后余额	52,839,148,581.44	13,209,787,145.36		

(二十二) 其他非流动资产

项目	期末余额	期初余额
投资有限合伙企业	48,463,141.37	58,436,559.22
其他	3,000,000.00	3,000,000.00
合计	51,463,141.37	61,436,559.22

(二十三) 短期借款

1、 短期借款分类

项目	期末余额	期初余额
保证借款	157,240,250.14	410,444,482.95
信用借款	4,033,129,544.07	1,352,707,500.00
合计	4,190,369,794.21	1,763,151,982.95

(二十四) 应付账款

项目	期末余额	期初余额
工程进度款	22,848,273,310.28	46,253,429,074.38
工程保固金	4,284,174,076.28	3,681,057,799.03
销售佣金、广告费等	1,797,711.51	13,016,166.30
材料采购款	7,886,296,759.45	9,081,833,453.94
合计	35,020,541,857.52	59,029,336,493.65

(二十五) 预收款项

项目	期末余额	期初余额
预收租金	214,107,398.93	192,854,925.60
合计	214,107,398.93	192,854,925.60

(二十六) 合同负债

项目	期末余额	期初余额
预收售楼款	79,380,198,696.18	79,818,632,516.58
预收物业费	51,988,041.66	46,391,728.44
预收工程款装修款	171,754,774.45	103,375,938.97
预收材料销售款	354,922,368.46	365,297,176.51
合计	79,958,863,880.75	80,333,697,360.50

预收售楼款列示

项目名称	2024 年末余额	2023 年末余额
北京北辛安棚户区改造项目	3,495,740,700.44	3,498,447,557.31
北京朝阳金盏项目	3,341,597.25	4,198,387.12
北京翠湖项目	111,192,837.61	
北京大红门项目	1,028,555,854.83	4,604,987,128.44
北京稻田项目	152,572,737.59	53,225,526.60
北京丰台造甲村项目	163,069,051.36	84,901,220.17
北京福环庄园	1,208,525,960.16	6,927,272,441.62
北京古城	2,742,497,050.43	2,827,252,296.98
北京汇德里项目	21,321,381.64	87,025,590.64
北京汇智里项目	428,623,152.45	3,820,694,376.85
北京京叁号院	42,572,100.00	120,974,129.36
北京京西里项目	33,080,550.46	1,014,842.75
北京旧宫项目	342,608,976.15	260,244,397.39
北京丽春湖墅	209,869,659.01	132,691,405.34
北京首钢园三期		108,274,021.20
北京首钢园四期项目	28,062,692.01	91,195,286.38
北京首钢园五期-763 地块	170,910,453.21	
北京首钢园五期-830、831 地块	79,219,266.97	
北京首钢园项目	165,285.41	4,473,034.96
北京望京府项目	546,255.88	433,449.46
北京衙门口 670 项目	167,508,371.91	325,237,591.00
北京衙门口 713 项目	576,820,135.09	239,299,419.27
北京瀛海二府三府	681,688.52	17,833,504.59
北京中海富华里	1,934,084,309.66	7,331,499,628.10
北京中海国际城北	21,232,496.79	1,266,283.49
北京中海寰宇天下	665,859,742.26	945,264,041.60
北京中海云熙	1,917,412.43	1,742,439.91
北京中海云筑	5,893,695.48	13,124,080.75
昌平信息园项目	3,394,462,226.15	
超级总部基地项目	7,545,231,001.83	
成都麓湖东 50 亩项目	59,350,007.34	163,476,219.27
成都天府里、麓湖公馆项目	35,174,069.10	40,465,821.27
成都中海浣云居	1,536,697.25	5,361,621.10
成都中海熙苑二期		747,706.42
成都中海新川华府	15,408,671.96	5,143,466,545.71
大连爱贤街壹号地块	76,554,207.64	31,872,494.50
大连阅麓山		1,495,412.84

项目名称	2024 年末余额	2023 年末余额
大连中海东港		12,000,000.00
大连中海广贤叁號院	108,923.85	41,997,140.30
大连中海牧云山		495,412.84
大连中海万锦公馆	270,642.20	270,642.20
大连中海云川源境		581,703.63
大连中海云麓公馆	174,314.68	174,314.68
东莞石碣项目	17,623,410.36	21,403,917.01
东莞源美华庭	24,636,352.29	117,060,651.50
东莞中海松湖华庭		12,659,447.71
东莞中海松山湖项目		1,716,261.47
佛山中海汇德里公馆	180,647,855.09	169,947,453.72
佛山中海丽悦尚宸院	2,308,435.78	16,719,228.78
佛山中海珑湾半岛花园	113,332.11	2,119,798.17
佛山中海雍和熙岸公馆	1,009,705.96	91,743.12
福州晋安湖叁号院（福州中海悦湖郡）	33,826,709.97	23,229,946.24
福州中海繁华里		271,766.29
福州中海鳳凰熙岸	9,243,483.49	-
福州中海寰宇天下	82,568.81	-
福州中海紫御花园	3,711,874.21	8,241,000.92
古城现代嘉园项目	275,229.36	
广州广钢 234 项目	1,581,328,674.46	4,176,075,184.96
广州海珠大干围地块项目		2,156,776.83
广州海珠蚝壳洲地块项目	355,431.19	29,260,411.75
广州海珠江泰路地块项目	56,031,070.94	28,748,646.74
广州海珠南洲路地块项目	76,700,288.62	144,968,251.43
广州海珠上涌地块项目	6,535,016,975.63	
广州海珠石岗路地块项目	6,397,337.60	86,208,237.09
广州浣花里	2,314,076,408.88	
广州麓府	117,992,590.45	569,999,803.76
广州中海荔府	3,358,267.89	3,548,662.39
广州中海熙花园	2,466,710.28	502,116.64
广州中海学仕里		56,119,176.15
广州中海左岸花园	413,508.39	413,445.00
郭公庄项目	893,866,418.21	
哈尔滨华润中海江城	308,256.88	325,688.07
哈尔滨中海观澜庭	2,718,431.19	974,335.78
哈尔滨中海和院	346,288.07	
哈尔滨中海时代	466,972.48	600,091.74

项目名称	2024 年末余额	2023 年末余额
哈尔滨中海万锦公馆	19,463,657.78	10,273,571.54
杭州潮展云起	95,290,467.81	1,878,518,448.80
杭州翠揽云境	4,791,180.99	21,288,436.98
杭州河映云集	43,589,010.00	56,626,877.32
杭州御道路	83,232,042.02	57,448,555.05
杭州中海翠苑项目		229,357.80
杭州中海望庐	36,697.25	55,261.47
吉林长春中海龙玺 B	21,959,249.23	1,863,445.28
吉林长春中海盛世城 A		1,246,930.11
吉林长春中海盛世城 B	176,554.13	240,774.31
吉林长春中海盛世城 C	6,202,780.43	3,629,709.73
吉林长春中海盛世城 D		7,109,983.67
济南城市居民地块	807,102.94	2,330,831.67
济南东沙项目	2,060,118.73	266,628.72
济南二制药	1,146,770,045.04	5,772,341.30
济南国际社区	1,250,585.41	
济南华山珑城	322,275,026.07	282,509,146.45
济南天悦府	192,141.28	190,927.52
嘉兴汇德里	9,257,347.82	12,846,238.10
嘉兴明德里	7,450,642.72	2,421,834.46
昆明汇德里花园项目	22,193,954.86	7,286,306.09
昆明云麓九里项目	6,171,500.00	4,694,969.74
昆明中海寰宇天下	2,124,738.72	16,929,493.99
昆明中海锦苑	16,495.41	
昆明中海云著		3,979,213.10
劳动路	437,049,803.67	16,705,403.67
南昌朝阳中央公园地块	218,815,064.40	
南昌中海湖心半岛	967,889.91	
南昌中海锦宸府	1,163,222.48	1,865,560.55
南昌中海云麓里	552.68	847,582.57
南昌左岸国际	593,577.98	1,999,303,772.34
南昌左岸澜庭		5,565,732.11
南京滨江 u-live	1,479.82	43,362,018.37
南京观江樾	16,906,197.80	2,868,611.92
南京观文澜项目	7,465,795.39	2,936,136.59
南京和山	10,095,657.82	33,295,172.57
南京江湾境项目	111,753,990.93	349,579,082.57
南京龙湾 U-live	12,275,788.27	5,103,270.64

项目名称	2024 年末余额	2023 年末余额
南京观山樾项目	209,085.86	480,377.17
南京南山印	27,281.29	173,262.99
南京狮子坝项目	122,344.67	69,136.41
南京棠城公馆	18,348.62	
南京云麓公馆	157,798.17	111,926.61
南京镇江润江府项目	5,589,334.28	606,033.36
南京中海方山印项目	913,889.59	1,240,960.82
南京中海原山	33,911.01	172,266.06
南京左岸澜庭项目		3,358,297.25
宁波枫桥里	271,100.92	271,100.92
宁波富华里	25,168,836.67	1,226,871,625.50
宁波高塘三村项目	76,574.22	1,531,543,059.61
宁波海曙鄞奉项目	339,101,722.94	
宁波湖心半岛		405,360.69
宁波境上源境府	17,145,964.22	8,400,176.15
宁波宁波湾项目	1,867,379.94	
宁波新芝源境府	24,352,321.16	6,259,398.18
宁波兴樾府	2,495,489,988.18	1,159,872,189.21
宁波逸江源境府	4,367,735.06	5,696,318.37
宁波鄞州中河项目	1,472,850,137.61	
宁波中海大厦	12,333.03	
青岛半山雲境项目	590,373,934.86	30,842,465.14
青岛太行园林（南地块）	56,002,820.17	2,064,893,022.53
青岛中海红著	137,614.86	247,713.03
青岛中海槿院项目	165,137.61	3,008,790.83
厦门东湾项目	2,497.85	315,295.10
厦门环东时代	24,762,042.49	213,454.13
厦门杏林鹭湾		179,018.37
厦门学仕里项目	5,968,779.82	4,518,758,248.62
厦门中海花湾	5,367,558.72	6,839,360.55
厦门中海左岸澜庭	2,034,220.18	
上海戈雅园	50,269,529.82	42,425,395.95
上海红旗村项目	102,808.25	28,273,263.30
上海九峯里项目	48,853,952.50	44,957,523.50
上海徐汇龙华项目	14,712,350,410.09	
深圳海隆项目	225,521,577.32	1,044,024,897.45
深圳寰宇时代	45,626,219.85	47,876,962.53
深圳珑悦理家园	88,582,411.01	548,798,003.67

项目名称	2024 年末余额	2023 年末余额
深圳时光境花园	3,974,553,890.83	937,433,187.16
深圳市中海万锦熙岸华庭	54,285,327.62	28,321,094.27
深圳学仕里项目		3,448,035,190.87
深圳中海观园项目	3,530,919.26	424,890,734.77
深圳中海汇德理花园	49,243,487.17	12,505,911.32
深圳中海闻华里	12,638,630.73	4,525,695,306.93
沈阳和平门五期	334,941.19	1,792,758.35
沈阳汇德理	22,580,073.06	16,589,412.15
沈阳领馆壹号	66,844,401.43	42,279,506.17
沈阳天钻	138,337,497.46	186,954,194.25
沈阳望京府	9,909,998.12	5,930,455.95
沈阳源境项目	1,876,055.55	772,402,247.31
沈阳云麓里	14,827,677.87	1,295,549.54
沈阳中海半山华府	1,765,372.48	
沈阳中海润山府	1,497,001.84	
沈阳中海天誉（华茂北地块）	13,929.36	551,346.85
沈阳中海玺悦	509,766,605.50	
石家庄峯叁號院项目	2,319,438,289.77	1,538,664,485.32
石家庄中海·汇德里	13,538,595.87	493,604.59
石家庄中海·熙岸	12,485,651.83	4,624,426.61
石家庄中海·云锦	10,447,835.78	804,498.17
苏州车坊项目	2,064,622.02	834,862.39
苏州冬青路项目	21,035,156.05	2,576,786.24
苏州思安街	221,244,515.05	27,366,364.22
苏州苏胥湾		91,743.12
苏州珠江路西	205,362,133.03	
苏州竹园路	271,117,607.34	
太原丽华北项目	10,490,841.31	429,841,840.59
太原中海国际社区	822,247,550.79	574,911,051.14
太原中海学仕里	1,222,722,272.07	
太原综改区杨庄项目	24,463,746.33	726,562,153.21
天津陈塘 F6 地块	494,174,756.88	
天津多伦道项目	50,978,548.23	93,595,221.76
天津工业用呢	649,415,389.91	
天津金江里项目	930,576,551.96	
天津中医药大学地块	937,683,270.77	1,110,724,016.51
天津左岸源境	20,695,649.24	149,278,855.05
万锦公馆	1,834.40	

项目名称	2024 年末余额	2023 年末余额
无锡中海阅澄江	27,954,175.23	247,706.42
武汉建桥项目 7-9#批次	265,062,723.58	957,278,719.68
武汉武昌中北路地块项目	895,921,522.82	
武汉中海光谷东麓项目（全期）	1,604,079.82	
武汉中海光谷锦城	643,664.22	12,418,348.62
武汉中海尚璟		1,331,162.39
武汉中海万松九里	9,772,477.07	515,019.81
西安开元壹号项目	16,149,788.07	461,416,960.53
西安曲江大城 B 地块	4,157,903.68	3,461,071.57
西安雁塔西沣项目	588,532,992.66	
西安中海临潼花园 B 项目	4,394,791.74	8,375,316.51
西安中海太华府项目	2,240,906.42	1,776,502.75
萧山区市北 37 地块项目	2,124,263,289.91	
辛庄项目	1,111,648,928.44	
新疆卡子湾地块	6,017,110.09	509,050.55
新疆长沙路地块项目		268,414.68
新疆中海 • 天悦府	55,288.99	
新疆紫云阁地块	1,129,660.55	91,743.12
烟台中海国际社区	35,779.82	
烟台中海紫御公馆	9,523.81	
漳州中海上湾	1,363,188.65	815,669.55
长春寰宇南	265,930.92	100,689.78
长春龙玺 A	7,190,531.19	78,888.99
长春青岗路项目	19,198,536.08	1,963,001.83
长春尚学府二期	13,172,774.77	8,069,816.51
长春尚学府一期	961,734.45	2,014,436.54
长春盛世城 E	12,032,415.75	6,072,148.17
长春同心湖 A 地块	361,216,436.04	136,683,126.39
长春橡树园	28,422,694.50	109,104,534.16
长春阅麓山	17,190,446.75	-
长春中海锦城	19,173,265.52	9,082,735.83
长春中海蘭庭		442,869.17
长春中海南湖壹品	80,556,536.70	
长春紫金苑项目		829,125.69
长春紫御华府		299,797.25
长沙观江佳园	224,561,424.22	1,390,973,554.15
长沙湖润家园项目	3,814,931.56	1,684,525.14
长沙文锦名园	82,813.35	5,898,693.79

项目名称	2024 年末余额	2023 年末余额
长沙中海海润佳园		12,172,218.81
长沙中海珑庭项目	8,111,929.85	20,987,449.83
长沙中海湘水锦府	2,167,746.79	1,512,901,039.83
肇庆中海新城公馆一期	2,894,812.02	
郑州中海意园	1,184,401.83	1,389,504.59
郑州中海悠然苑	130,821.10	117,644.04
郑州中海云鼎湖居项目	394,498.17	428,091.74
郑州中海云著湖居项目	18,610,099.08	486,017,157.80
中海 2023P08 地块	456,521,710.09	
中山世纪荟项目	9,378,992.11	11,153,270.64
中原区 40 号地	440,808,397.25	
重庆九龙天颂	24,400.92	
重庆渝中云锦	2,079,054.13	561,950.46
重庆悦麓山	5,903.67	
重庆中海天钻	532,305.50	1,173,952.29
其他		164,111.77

(二十七) 应付职工薪酬

1、 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	16,433,995.18	2,016,875,889.07	2,027,484,435.42	5,825,448.83
二、离职后福利-设定提存计划	2,105,209.57	143,580,920.63	143,822,135.23	1,863,994.97
三、辞退福利	756,544.98	29,525,673.83	29,406,769.83	875,448.98
四、一年内到期的其他福利				
五、其他				
合计	19,295,749.73	2,189,982,483.53	2,200,713,340.48	8,564,892.78

2、 短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	6,760,263.40	1,731,354,010.89	1,736,913,748.18	1,200,526.11
二、职工福利费	757,942.82	105,932,934.89	106,148,062.46	542,815.25
三、社会保险费	1,020,909.49	61,540,321.63	61,026,844.48	1,534,386.64
其中：医疗保险费及生育保险费	1,010,319.51	58,758,451.40	58,263,874.55	1,504,896.36
工伤保险费	1,625.74	2,781,870.23	2,762,969.93	20,526.04
其他	8,964.24			8,964.24

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
四、住房公积金	1,084,348.48	96,070,703.28	95,942,684.44	1,212,367.32
五、工会经费和职工教育经费	6,810,530.99	21,977,918.38	27,453,095.86	1,335,353.51
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬				
合计	16,433,995.18	2,016,875,889.07	2,027,484,435.42	5,825,448.83

3、 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、基本养老保险	1,308,938.10	111,195,126.36	111,432,518.94	1,071,545.52
二、失业保险费	40,070.42	4,650,264.96	4,629,282.57	61,052.81
三、企业年金缴费	756,201.05	27,735,529.31	27,760,333.72	731,396.64
合计	2,105,209.57	143,580,920.63	143,822,135.23	1,863,994.97

(二十八) 应交税费

项目	期末余额	期初余额
企业所得税	2,333,729,493.01	2,845,538,395.62
土地增值税	3,440,488,594.05	4,534,510,304.35
增值税	327,872,684.92	566,965,828.23
代扣代缴税金	17,937,371.99	18,363,675.45
城市建设维护税	40,798,519.96	52,702,833.66
教育费附加	36,631,559.63	42,833,341.94
其他	25,801,440.14	13,979,226.35
合计	6,223,259,663.70	8,074,893,605.60

(二十九) 其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利	764,729,231.02	799,829,231.02
其他应付款项	110,557,191,548.99	118,193,276,146.25
合计	111,321,920,780.01	118,993,105,377.27

1、 应付股利

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	764,729,231.02	799,829,231.02
合计	764,729,231.02	799,829,231.02

2、 其他应付款项

（1）按款项性质列示其他应付款项

项目	期末余额	期初余额
关联方往来款	98,302,366,108.01	110,802,952,118.26
外部往来款	6,735,536,575.55	2,040,606,025.63
投标、租赁保证金等	2,261,394,775.65	815,001,740.59
土地增值税清算准备金	2,954,903,695.08	3,913,625,461.66
代收代缴款项	109,173,743.46	103,592,223.63
其他	193,816,651.24	517,498,576.48
合计	110,557,191,548.99	118,193,276,146.25

(三十) 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期借款	7,392,446,829.97	11,898,040,081.31
1 年内到期的应付债券	12,301,624,086.37	11,846,659,513.28
1 年内到期的长期应付款	134,225,548.30	366,571,890.89
1 年内到期的租赁负债	30,073,318.64	55,222,409.98
合计	19,858,369,783.28	24,166,493,895.46

(三十一) 其他流动负债

项目	期末余额	期初余额
保理融资		1,517,420,000.00
待转销项税	7,337,449,652.51	7,448,311,065.97
合计	7,337,449,652.51	8,965,731,065.97

(三十二) 长期借款

项目	期末余额	期初余额	期末利率区间（%）
质押借款			
抵押借款	13,270,224,654.01	5,334,276,394.80	1.90-2.76
保证借款	14,640,432,676.22	24,579,885,824.31	1.90-2.76
信用借款	27,465,247,864.11	22,103,728,315.71	1.85-5.70
减：一年内到期的长期借款	7,392,446,829.97	11,898,040,081.31	
合计	47,983,458,364.37	40,119,850,453.51	

(三十三) 应付债券

1、 应付债券

项目	期末余额	期初余额
公司债券	29,215,100,606.95	32,696,376,119.82
中期票据	16,286,523,479.42	15,127,894,387.68
减：一年内到期的应付债券	12,301,624,086.37	11,846,659,513.28
合计	33,200,000,000.00	35,977,610,994.22

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	期初余额	本期发行	本期偿还	期末余额
16 中海 01-债券代码 136646	6,000,000,000.00	2016-8-22	5+5 年	6,000,000,000.00	1,900,000,000.00			1,900,000,000.00
19 中海 02-债券代码 112846	1,500,000,000.00	2019-1-23	5+2 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	2021-6-11	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	2021-6-11	5 年	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00			1,000,000,000.00
21 中海 04-债券代码 149549	2,000,000,000.00	2021-7-9	3+1 年	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00		2,000,000,000.00	
21 中海 06-债券代码 149588	1,500,000,000.00	2021-8-6	5+2 年	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00			1,500,000,000.00
21 中海 07-债券代码 149712	1,700,000,000.00	2021-11-24	3 年	1,700,000,000.00	1,700,000,000.00		1,700,000,000.00	
21 中海 08-债券代码 149713	1,200,000,000.00	2021-11-24	5 年	1,200,000,000.00	1,200,000,000.00			1,200,000,000.00
21 中海 09-债券代码 149749	1,300,000,000.00	2021-12-17	3 年	1,300,000,000.00	1,300,000,000.00		1,300,000,000.00	
21 中海 10-债券代码 149750	800,000,000.00	2021-12-17	5 年	800,000,000.00	800,000,000.00			800,000,000.00
中票 21 中海企业 MTN001	1,500,000,000.00	2021-1-13	3 年	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00		1,500,000,000.00	
中信证券-中海商管 2021 年第一期资产支持专项计划（21 中海 5A）	1,290,000,000.00	2021-11-10	18 年	1,289,000,000.00	1,278,943,293.01		1,278,943,293.01	
中票 22 中海企业 MTN001A	1,800,000,000.00	2022-1-12	3 年	1,800,000,000.00	1,800,000,000.00			1,800,000,000.00
中票 22 中海企业 MTN001B	1,200,000,000.00	2022-1-12	5 年	1,200,000,000.00	1,200,000,000.00			1,200,000,000.00
中票 22 中海企业 MTN002 绿色	1,000,000,000.00	2022-2-21	5 年	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00			1,000,000,000.00
中票 22 中海企业 MTN003A	2,000,000,000.00	2022-5-25	3 年	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00			2,000,000,000.00
中票 22 中海企业 MTN003B	1,000,000,000.00	2022-5-25	5 年	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00			1,000,000,000.00
22 中海 01-债券代码 149846	2,000,000,000.00	2022-4-6	3 年	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00			2,000,000,000.00
22 中海 02-债券代码 149847	1,000,000,000.00	2022-4-6	5 年	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00			1,000,000,000.00
22 中海 03-债券代码 149913	1,500,000,000.00	2022-5-9	3 年	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00			1,500,000,000.00
22 中海 04-债券代码 149914	1,500,000,000.00	2022-5-9	5 年	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00			1,500,000,000.00

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	本期偿还	期末余额
22 中海 05-债券代码 149950	1,000,000,000.00	2022-9-19	3 年	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00			1,000,000,000.00
22 中海 06-债券代码 149951	500,000,000.00	2022-9-19	5 年	500,000,000.00	500,000,000.00			500,000,000.00
中票 22 中海企业 MTN004	2,000,000,000.00	2022-7-21	5 年	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00			2,000,000,000.00
中票 22 中海企业 MTN005	1,000,000,000.00	2022-10-25	5 年	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00			1,000,000,000.00
中票 22 中海企业 MTN007 绿色	1,000,000,000.00	2022-12-12	5 年	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00			1,000,000,000.00
中票 22 中海企业 MTN006 绿色	2,000,000,000.00	2022-12-12	5 年	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00			2,000,000,000.00
22 中海 07-债券代码 148160	1,500,000,000.00	2022-12-19	3 年	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00			1,500,000,000.00
22 中海 08-债券代码 148161	1,500,000,000.00	2022-12-19	5 年	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00			1,500,000,000.00
23 中海 01-债券代码 148496	2,000,000,000.00	2023-11-6	3 年	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00			2,000,000,000.00
23 中海 02-债券代码 148497	1,000,000,000.00	2023-11-6	5 年	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00			1,000,000,000.00
23 中海 04-债券代码 148542	3,000,000,000.00	2023-12-11	5 年	3,000,000,000.00	3,000,000,000.00			3,000,000,000.00
24 中海企业 MTN001A	1,500,000,000.00	2024-1-22	3 年	1,500,000,000.00		1,500,000,000.00		1,500,000,000.00
24 中海企业 MTN001B	1,500,000,000.00	2024-1-22	5 年	1,500,000,000.00		1,500,000,000.00		1,500,000,000.00
24 中海 02-债券代码 148714	3,000,000,000.00	2024-4-23	5 年	3,000,000,000.00		3,000,000,000.00		3,000,000,000.00
24 中海 03-债券代码 524037	1,500,000,000.00	2024-11-26	5 年	1,600,000,000.00		1,600,000,000.00		1,600,000,000.00
24 中海 04-债券代码 524038	1,500,000,000.00	2024-11-26	10 年	1,400,000,000.00		1,400,000,000.00		1,400,000,000.00
减：一年内到期的应付债券					11,201,332,298.79			11,700,000,000.00
合计				60,289,000,000.00	35,977,610,994.22	9,000,000,000.00	11,278,943,293.01	33,200,000,000.00

应付债券说明：

（1）经中国证券监督管理委员会证监许可[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），最终票面利率为 3.10%。

根据《中海地产集团有限公司公开发行 2016 年公司债券（第一期）募集说明书》中设定的回售条款，“16 中海 01”债券持有人于回售登记期（2021 年 7 月 13 日至 2021 年 7 月 15 日）内对其所持有的全部或部分“16 中海 01”登记回售，回售价格为债券面值（100 元/张）。根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司对本期债券回售情况的统计，“16 中海 01”（债券代码：136646）回售有效期登记数量为 4,129,300 手，回售金额为 412,930.00 万元。根据《回售实施公告》，发行人可对回售债券进行转售，经发行人最终确认，本期债券拟转售债券金额 412,930.00 万元。本期债券完成转售债券金额 2,930.00 万元，其中通过非交易过户形式转售债券金额 0.00 元，注销未转售债券金额 410,000.00 万元。

（2）经中国证券监督管理委员会“证监许可〔2021〕1778 号”文核准，本公司 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；品种二债券简称：21 中海 02，债券代码：149513），发行规模为不超过 30 亿元（含 30 亿元），发行价格为每张 100 元。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%。

（3）经中国证券监督管理委员会“证监许可〔2021〕1778 号”文核准，本公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）（品种一债券简称：21 中海 05，债券代码：149587；品种二债券简称：21 中海 06，债券代码：149588），发行规模为不超过 30 亿元（含 30 亿元），发行价格为每张 100 元。最终“21 中海 05”发行规模为 5 亿元，票面利率为 2.75%；“21 中海 06”发行规模为 15 亿元，票面利率为 3.25%。

（4）经中国证券监督管理委员会“证监许可〔2021〕3514 号”文核准，本公司面向专业投资者公开发行公司债券（第四期）（品种一债券简称：21 中海 07，债券代码：149712；品种二债券简称：21 中海 08，债券代码：149713）发行规模为不超过 29 亿元（含 29 亿元），发行价格为每张 100 元。本期债券发行时间自 2021 年 11 月 24 日至 2021 年 11 月 25 日，本期债券的发行工作已于 2021 年 11 月

25 日结束，具体发行情况如下：最终“21 中海 07”发行规模为 17 亿元，票面利率为 3.08%；“21 中海 08”发行规模为 12 亿元，票面利率为 3.38%。

（5）经中国证券监督管理委员会“证监许可〔2021〕3514 号”文核准，本公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第五期）（品种一债券简称：21 中海 09，债券代码：149749；品种二债券简称：21 中海 10，债券代码：149750；）发行规模为不超过 21 亿元（含 21 亿元），发行价格为每张 100 元。最终“21 中海 09”发行规模为 13 亿元，票面利率为 2.98%；“21 中海 10”发行规模为 8 亿元，票面利率为 3.38%。

（6）经中国银行间市场交易商协会中市协注[2021]MTN1125 号文件批准，本公司于 2022 年 1 月 12 日、13 日采用承销团成员集中簿记建档、集中配售方式在全国银行间债券市场发行票面金额为 100 元的中期票据 30,000,000 张，发行规模为人民币 30 亿元，每年 1 月 14 日（节假日顺延）付息，每年付息一次，于兑付日一次性兑付本金及最后一期利息。

品种一（3 年期，证券代码：102280090，证券简称：22 中海企业 MTN001A）的发行规模为人民币 18 亿元，票面利率为 2.88%；

品种二（5 年期，证券代码：102280091，证券简称：22 中海企业 MTN001B），的发行规模为人民币 12 亿元，票面利率为 3.25%；

（7）经中国银行间市场交易商协会中市协注[2021]MTN1125 号文件批准，本公司于 2022 年 2 月 21 日、22 日采用承销团成员集中簿记建档、集中配售方式在全国银行间债券市场发行票面金额为 100 元的中期票据 10,000,000 张，发行规模为人民币 10 亿元，每年 2 月 23 日（节假日顺延）付息，每年付息一次，于兑付日一次性兑付本金及最后一期利息（5 年期，证券代码：102280323，证券简称：22 中海企业 MTN002（绿色）），票面利率 3.22%。

（8）经中国银行间市场交易商协会中市协注[2021]MTN1126 号文件批准，本公司于 2022 年 5 月 25 日、26 日采用承销团成员集中簿记建档、集中配售方式在全国银行间债券市场发行票面金额为 100 元的中期票据 30,000,000 张，发行规模为人民币 30 亿元，每年 5 月 27 日（节假日顺延）付息，每年付息一次，于兑付日一次性兑付本金及最后一期利息。

品种一（3 年期，证券代码：102281137，证券简称：22 中海企业 MTN003A）的发行规模为人民币 20 亿元，票面利率为 2.63%；

品种二（5 年期，证券代码：102281138，证券简称：22 中海企业 MTN003B），的发行规模为人民币 10 亿元，票面利率为 3.10%。

（9）经中国证券监督管理委员会“证监许可[2020]1318 号”文批准，本公司获准面向专业投资者公开发行金额不超过 95 亿元的公司债券，目前批复剩余规模 75 亿元，本债券为批复下第二期发行，发行规模不超过 30 亿元。

本公司于 2022 年 4 月 6 日-7 日采取网下面向专业投资者询价、根据簿记建档情况进行配售的方式实际发行票面金额为 100 元的公司债券 30,000,000 张，发行规模为 30 亿元，每年 4 月 7 日付息（节假日顺延），到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。其中：

品种一（3 年期，证券代码：149846，证券简称：22 中海 01）的发行规模为人民币 20 亿元，票面利率为 3.05%；

品种二（5 年期，证券代码：149847，证券简称：22 中海 02）的发行规模为人民币 10 亿元，票面利率为 3.50%。

（10）经中国证券监督管理委员会“证监许可[2020]1318 号”文批准，本公司获准面向专业投资者公开发行金额不超过 95 亿元的公司债券，目前批复剩余规模 45 亿元，本债券为批复下第三期发行，发行规模不超过 30 亿元。

本公司于 2022 年 5 月 9 日-10 日采取网下面向专业投资者询价、根据簿记建档情况进行配售的方式实际发行票面金额为 100 元的公司债券 30,000,000 张，发行规模为 30 亿元，每年 5 月 10 日付息（节假日顺延），到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。其中：

品种一（3 年期，证券代码：149913，证券简称：22 中海 03）的发行规模为人民币 15 亿元，票面利率为 2.75%；

品种二（5 年期，证券代码：149914，证券简称：22 中海 04）的发行规模为人民币 15 亿元，票面利率为 3.48%。

（11）经中国证券监督管理委员会“证监许可[2020]1318 号”文批准，本公司获准面向专业投资者公开发行金额不超过 95 亿元的公司债券，目前批复剩余规模 15 亿元，本债券为批复下第四期发行，发行规模不超过 15 亿元。

本公司于 2022 年 9 月 19 日-20 日采取网下面向专业投资者询价、根据簿记建档情况进行配售的方式实际发行票面金额为 100 元的公司债券 15,000,000 张，发行规模为 15 亿元，每年 9 月 20 日付息（节假日顺延），到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。其中：

品种一（3 年期，证券代码：149950，证券简称：22 中海 05）的发行规模为人民币 10 亿元，票面利率为 2.40%；

品种二（5 年期，证券代码：149951，证券简称：22 中海 06）的发行规模为人民币 5 亿元，票面利率为 3.15%。

（12）经中国银行间市场交易商协会中市协注[2021]MTN1128 号文件批准，本公司于 2022 年 7 月 21 日、22 日采用承销团成员集中簿记建档、集中配售方式在全国银行间债券市场发行票面金额为 100 元的中期票据 20,000,000 张，发行规模为人民币 20 亿元，每年 7 月 25 日（节

假日顺延）付息，每年付息一次，于兑付日一次性兑付本金及最后一期利息（5 年期，证券代码：102281625，证券简称：22 中海企业 MTN004），票面利率 3.26%。

（13）经中国银行间市场交易商协会中市协注[2021]MTN1128 号文件批准，本公司于 2022 年 10 月 25 日、26 日采用承销团成员集中簿记建档、集中配售方式在全国银行间债券市场发行票面金额为 100 元的中期票据 10,000,000 张，发行规模为人民币 10 亿元，每年 10 月 27 日（节假日顺延）付息，每年付息一次，于兑付日一次性兑付本金及最后一期利息（5 年期，证券代码：102282384，证券简称：22 中海企业 MTN005），票面利率 2.85%。

（14）经中国银行间市场交易商协会中市协注[2022]MTN1203 号文件批准，本公司于 2022 年 12 月 12 日、13 日采用承销团成员集中簿记建档、集中配售方式在全国银行间债券市场发行票面金额为 100 元的中期票据 10,000,000 张，发行规模为人民币 10 亿元，每年 12 月 14 日（节假日顺延）付息，每年付息一次，于兑付日一次性兑付本金及最后一期利息（5 年期，证券代码：102282700，证券简称：22 中海企业 MTN007（绿色）），票面利率 2.70%。

（15）经中国银行间市场交易商协会中市协注[2022]MTN1207 号文件批准，本公司于 2022 年 12 月 12 日、13 日采用承销团成员集中簿记建档、集中配售方式在全国银行间债券市场发行票面金额为 100 元的中期票据 20,000,000 张，发行规模为人民币 20 亿元，每年 12 月 14 日（节假日顺延）付息，每年付息一次，于兑付日一次性兑付本金及最后一期利息（5 年期，证券代码：102282701，证券简称：22 中海企业 MTN006（绿色）），票面利率 2.70%。

（16）本公司于 2022 年 12 月 9 日获得中国证券监督管理委员会“证监许可[2022]3079 号”文注册公开发行面值不超过 150 亿元的公司债券。本次债券采取分期发行的方式。本债券为第一期发行，发行规模不超过 30 亿元。

本公司于 2022 年 12 月 19 日-20 日采取网下面向专业投资者询价、根据簿记建档情况进行配售的方式实际发行票面金额为 100 元的公司债券 30,000,000 张，发行规模为 30 亿元，每年 12 月 20 日付息（节假日顺延），到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。其中：

品种一（3 年期，证券代码：148160，证券简称：22 中海 07）的发行规模为人民币 15 亿元，票面利率为 2.25%；

品种二（5 年期，证券代码：148161，证券简称：22 中海 08）的发行规模为人民币 15 亿元，票面利率为 2.70%。

（17）本公司于 2022 年 12 月 9 日获得中国证券监督管理委员会“证监许可[2022]3079 号”文注册公开发行面值不超过 150 亿元的公司债券。本次债券采取分期发行的方式。本债券为第二期发行，发行规模不超过 30 亿元（含）。

本公司于 2023 年 11 月 3 日，实际发行票面金额为 100 元的公司债券 30,000,000 张，发行规模为 30 亿元。本期债券品种一的付息日为 2024 年至 2026 年每年的 11 月 7 日； 品种二的付息日为 2024 年至 2028 年间每年的 11 月 7 日（如遇法定节假日或休 息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。其中：

品种一（3 年期，证券代码：148496，证券简称：23 中海 01）的发行规模为人民币 20 亿元，票面利率为 2.90%；

品种二（5 年期，证券代码：148497，证券简称：23 中海 02）的发行规模为人民币 10 亿元，票面利率为 3.25%。

（18）本公司于 2022 年 12 月 9 日获得中国证券监督管理委员会“证监许可[2022]3079 号”文注册公开发行面值不超过 150 亿元的公司债券。本次债券采取分期发行的方式。本债券为第三期发行，发行规模不超过 30 亿元（含）。

本公司于 2023 年 12 月 8 日，实际发行票面金额为 100 元的公司债券 30,000,000 张，发行规模为 30 亿元。本期债券品种一的付息日为 2024 年至 2026 年每年的 12 月 12 日；品种二的付息日为 2024 年至 2028 年间每年的 12 月 12 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）本期债券分为两个品种，其中：

品种一（3 年期，债券代码：148541；证券简称：23 中海 03），最终“23 中海 03”取消发行；

品种二（5 年期，债券代码：148542；证券简称：23 中海 04）的发行规模为人民币 30 亿元，票面利率为 3.20%。

（19）经中国银行间市场交易商协会中市协注[2022]MTN1207 号文件批准，本公司于 2024 年 1 月 22 日、23 日采用主承销商簿记建档、集中配售、发行金额动态调整、指定账户收款的方式在全国银行间债券市场发行票面金额为 100 元的中期票据 30,000,000 张，发行规模为人民币 30 亿元，每年 1 月 24 日（节假日顺延）付息,每年付息一次，于兑付日一次性兑付本金及最后一期利息。

品种一（3 年期，证券代码：102480276，证券简称：24 中海企业 MTN001A）的发行规模为人民币 15 亿元，票面利率 2.80%；

品种二（5 年期，证券代码：102480277，证券简称：24 中海企业 MTN001B）的发行规模为人民币 15 亿元，票面利率 3.05%。

（20）本公司于 2022 年 12 月 9 日获得中国证券监督管理委员会“证监许可[2022]3079 号”文注册公开发行面值不超过 150 亿元的公司债

券。本次债券采取分期发行的方式。本债券为第一期发行，发行规模不超过 30 亿元（含）。

本公司于 2024 年 4 月 22 日，实际发行票面金额为 100 元的公司债券 30,000,000 张，发行规模为 30 亿元。

本期债券品种一的付息日为 2025 年至 2027 年每年的 4 月 24 日；品种二的付息日为 2025 年至 2029 年间每年的 4 月 24 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）本期债券分为两个品种，其中：

品种一（3 年期，债券代码：148713；证券简称：24 中海 01），最终“24 中海 01”取消发行；

品种二（5 年期，债券代码：148714；证券简称：24 中海 02）的发行规模为人民币 30 亿元，票面利率为 2.68%。

（21）本公司于 2022 年 12 月 9 日获得中国证券监督管理委员会“证监许可[2022]3079 号”文注册公开发行面值不超过 150 亿元的公司债券。本次债券采取分期发行的方式。本债券为第二期发行，发行规模不超过 30 亿元（含）。

本公司于 2024 年 11 月 27 日，实际发行票面金额为 100 元的公司债券 30,000,000 张，发行规模为 30 亿元。

本期债券品种一的付息日为 2025 年至 2029 年每年的 11 月 28 日；品种二的付息日为 2025 年至 2034 年间每年的 11 月 28 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）本期债券分为两个品种，其中：

品种一（5 年期，债券代码：524037；证券简称：24 中海 03）的发行规模为人民币 16 亿元，票面利率为 2.35%；

品种二（10 年期，债券代码：524038；证券简称：24 中海 04）的发行规模为人民币 14 亿元，票面利率为 2.70%。

(三十四) 租赁负债

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额	1,053,359,484.22	1,054,634,227.06
减：未确认的融资费用	311,775,304.96	271,497,040.90
重分类至一年内到期的非流动负债	30,073,318.64	55,222,409.98
租赁负债净额	711,510,860.62	727,914,776.18

(三十五) 长期应付款

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	3,449,692,408.68	2,316,245,515.12
合计	3,449,692,408.68	2,316,245,515.12

1、 长期应付款

项目	期末余额	期初余额
往来拆借款	3,583,917,956.98	2,682,817,406.01
减：一年内到期的长期应付款	134,225,548.30	366,571,890.89
合计	3,449,692,408.68	2,316,245,515.12

(三十六) 递延收益

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
政府补助		888,585.61		888,585.61
合计		888,585.61		888,585.61

(三十七) 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

(三十八) 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		35,587,495.76	559,711,001.28
二、其他资本公积	770,370,418.16	172,626,289.36	937,995,047.78	5,001,659.74
合计	1,365,668,915.20	172,626,289.36	973,582,543.54	564,712,661.02

(三十九) 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	241,236,143.33		6,016,046,537.59
合计	5,774,810,394.26	241,236,143.33		6,016,046,537.59

(四十) 未分配利润

项目	本期金额	上期金额
上年年末余额	179,638,702,437.00	160,914,420,303.68
期初调整金额		66,346,100.87
本期期初余额	179,638,702,437.00	160,980,766,404.55
本期增加额	13,857,399,866.59	19,024,734,866.87
其中：本期净利润转入	13,857,399,866.59	19,024,734,866.87
本期减少额	241,236,143.33	366,798,834.42
其中：本期提取盈余公积数	241,236,143.33	366,798,834.42
本期分配现金股利数		
本期期末余额	193,254,866,160.26	179,638,702,437.00

(四十一) 营业收入、营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	133,060,830,679.70	106,432,045,518.04	140,840,346,448.97	111,752,328,254.10
其他业务	1,017,857,582.84	704,799,229.39	787,630,319.29	731,755,679.82
合计	134,078,688,262.54	107,136,844,747.43	141,627,976,768.26	112,484,083,933.92

营业收入明细

项目	本期发生额	上期发生额
1．主营业务小计	133,060,830,679.70	140,840,346,448.97
房产开发	124,857,180,698.61	131,861,583,870.68
物业出租	2,065,345,138.45	1,653,014,207.59
承包工程	1,936,094,552.38	2,999,798,339.33
销售商品	4,202,210,290.26	4,325,950,031.37
2．其他业务小计	1,017,857,582.84	787,630,319.29
咨询服务	247,300,213.12	107,739,686.60
物业管理	374,262,943.41	220,425,758.12
投资性房地产处置	86,965,048.64	233,012,860.55
其他	309,329,377.67	226,452,014.02
合计	134,078,688,262.54	141,627,976,768.26

(四十二) 销售费用、管理费用、研发费用、财务费用

1、 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
广告及推广费	670,060,896.35	679,613,193.01
销售管理费	800,982,569.44	772,265,599.79
咨询代理费	1,529,320,008.28	1,290,857,256.35
其他	8,416,118.47	174,001,971.38
合计	3,008,779,592.54	2,916,738,020.53

2、 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	651,808,804.85	815,268,309.83
物业费	71,146,208.31	75,407,945.78
办公费用	81,004,260.27	62,391,711.03
车辆使用费	5,030,883.95	13,632,723.71
专业顾问费	106,995,211.05	86,292,628.31
差旅费	11,945,774.40	22,266,398.21
业务招待费	8,189,387.17	9,881,938.18
其他	148,253,355.92	101,173,723.42
合计	1,084,373,885.92	1,186,315,378.47

3、 研发费用

项目	本期发生额	上期发生额
软件系统开发	35,732,965.33	42,355,961.17
合计	35,732,965.33	42,355,961.17

4、 财务费用

类别	本期发生额	上期发生额
利息费用	1,023,817,897.45	1,596,347,351.24
其中：租赁负债利息费用	26,401,750.33	27,314,718.00
减：利息收入	938,184,500.00	1,502,641,053.97
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）		
其中：汇兑收益		
汇兑损失		
其他	28,623,365.02	53,983,962.73
合计	114,256,762.47	147,690,260.00

(四十三) 其他收益

项目	本期发生额	上期发生额
政府补助	34,678,977.00	44,580,578.81
个税手续费返还	7,518,706.11	7,813,880.45
合计	42,197,683.11	52,394,459.26

(四十四) 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	451,233,083.11	94,851,597.87
处置长期股权投资产生的投资收益		37,623.93
委托贷款投资收益	1,148,816,271.55	629,356,010.10
权益法核算其他投资－投资基金有限合伙	-9,973,417.85	-4,382,717.88
其他	412,799.80	1,472,364.68
合计	1,590,488,736.61	721,334,878.70

(四十五) 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
按公允价值计量的投资性房地产	-57,558,760.60	3,429,477,290.51
合计	-57,558,760.60	3,429,477,290.51

(四十六) 信用减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	516,337,532.04	3,227,522.09
合计	516,337,532.04	3,227,522.09

(四十七) 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
存货跌价损失	584,585,542.99	
合同资产减值损失	108,719.17	
合计	584,694,262.16	

(四十八) 资产处置收益

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置损益	5,956.50	12,193,732.72
合计	5,956.50	12,193,732.72

(四十九) 营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废利得	60,169.26	229,078.61	60,169.26
与企业日常活动无关的政府补助	-9,215,199.61	292,157.83	-9,215,199.61
违约赔偿、罚款收入	64,114,345.85	79,273,005.24	64,114,345.85
无法支付款项	42,165,480.29	34,239,304.87	42,165,480.29
其他	6,254,496.84	9,421,466.86	6,254,496.84
合计	103,379,292.63	123,455,013.41	103,379,292.63

(五十) 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	8,718.35	38,130.98	8,718.35
公益性捐赠支出	20,000.00		20,000.00
行政性罚款、滞纳金	14,499,500.95	60,952,481.89	14,499,500.95
无法收回款项	1,393,918.79		1,393,918.79
其他	3,500,469.25	5,278,670.74	3,500,469.25
合计	19,422,607.34	66,269,283.61	19,422,607.34

(五十一) 所得税费用

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	5,037,847,251.40	4,931,249,275.65
递延所得税调整	171,497,636.54	1,280,255,589.73
其他	-167,687,960.25	-66,427,084.64
合计	5,041,656,927.69	6,145,077,780.74

(五十二) 归属于母公司所有者的其他综合收益

项目	本期发生额			上期发生额		
	税前金额	所得税	税后净额	税前金额	所得税	税后净额
一、不能重分类进损益的其他综合收益						
二、将重分类进损益的其他综合收益	30,476,862.18	-2,179,515.20	32,656,377.38	31,868,190.56	-96,109.96	31,964,300.52
1、外币财务报表折算差额	39,194,922.98		39,194,922.98	32,252,630.39		32,252,630.39
2、投资性房地产公允价值计量差额	-8,718,060.80	-2,179,515.20	-6,538,545.60	-384,439.83	-96,109.96	-288,329.87
三、其他综合收益合计	30,476,862.18	-2,179,515.20	32,656,377.38	31,868,190.56	-96,109.96	31,964,300.52

(五十三) 合并现金流量表

1、 将净利润调节为经营活动现金流量的信息情况

补充资料	本期发生额	上期发生额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	15,737,210,285.90	19,841,595,200.37
加：资产减值损失	584,694,262.16	
信用减值损失	516,337,532.04	3,227,522.09
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	69,096,817.18	45,313,042.70
使用权资产折旧	38,573,610.43	76,556,891.18
无形资产摊销	38,796,014.58	57,866,310.95
长期待摊费用摊销	31,095,242.07	23,291,055.03
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“－”号填列）	-5,956.50	-12,193,732.72
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	-51,450.91	-190,947.63
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	57,558,760.60	-3,429,477,290.51
财务费用（收益以“－”号填列）	1,023,817,897.45	1,596,347,351.24
投资损失（收益以“－”号填列）	-1,590,488,736.61	-721,334,878.70
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	69,316,743.74	95,721,502.19
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	100,001,377.59	1,177,535,196.48
存货的减少（增加以“－”号填列）	16,431,057,672.38	-1,106,637,144.51
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	5,490,995,020.35	16,148,019,588.71
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	-33,127,541,053.61	10,065,533,097.89
其他		
经营活动产生的现金流量净额	5,470,464,038.84	43,861,172,764.76
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	90,796,695,833.69	80,872,406,435.13
减：现金的期初余额	80,872,406,435.13	77,451,020,699.92
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	9,924,289,398.56	3,421,385,735.21

2、 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	90,796,695,833.69	80,872,406,435.13

项目	期末余额	期初余额
其中：库存现金	36,000.00	50,000.00
可随时用于支付的数字货币		
可随时用于支付的银行存款	90,796,659,833.69	80,872,356,435.13
可随时用于支付的其他货币资金		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	90,796,695,833.69	80,872,406,435.13
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

(五十四) 所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	145,052,156.49	见附注八、（一）
存货	21,652,571,624.69	抵押贷款
固定资产	824,396,422.41	抵押贷款
投资性房地产	43,329,675,224.18	抵押贷款
合计	65,951,695,427.77	

九、 或有事项

(一) 重要承诺事项

1、 资产负债表日存在的重要承诺

（1）约定资本支出

截至 2024 年 12 月 31 日，本集团的资本承担已签约的正在或准备履行的建安合同余额 362.90 亿元，本集团的约定资本支出须在合同他方履行合同规定的责任与义务同时，需于资产负债表日后若干年内支付。

截至 2024 年 12 月 31 日，本集团的资本承担已签约的正在履行的土地使用权转让合同余额 242.58 亿元，本集团的约定资本支出须在合同他方履行合同规定的责任与义务同时，需于 2025 年及之后约定期限内支付。

(二) 或有事项

1、 本公司为小业主购房按揭担保形成的或有事项及其财务影响

本公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款阶段性担保。阶段性担保的担保期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购住房的《房地产证》办出及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止；截止 2024 年 12 月 31 日，

本集团承担阶段性担保额为人民币 306.17 亿元。管理层相信任何因此引致的负债不会对本集团的财务状况或经营业绩构成重大的负面影响。

2、 保函业务

截止 2024 年 12 月 31 日止，本公司及子公司已经向供应商或当地政府开具的履约保函等各类保函余额为人民币 71.93 亿元。

截至 2024 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的其他重大或有事项。

十、 资产负债表日后事项

(一) 重要的资产负债表日后非调整事项的说明

1、 土地购置情况

序号	收购日期	土地所在地	开发项目名称	本公司所占权益	土地面积（平方米）	楼面总面积（平方米）	土地总出让金（百万元）
1	2025 年 1 月 16 日	北京	丰台区项目	100%	27,422.21	100,635.00	4,008.00
2	2025 年 1 月 16 日	深圳	龙岗区项目	100%	20,838.77	154,600.00	3,065.00
3	2025 年 2 月 8 日	郑州	金水区项目	100%	31,757.61	108,474.52	1,088.71
4	2025 年 2 月 18 日	北京	昌平区项目	80%	33,535.60	72,710.00	1,024.00
5	2025 年 3 月 14 日	沈阳	浑南区项目	100%	81,555.11	152,815.00	689.96
6	2025 年 3 月 18 日	北京	海淀区项目	100%	39,737.80	119,069.00	7,502.00
7	2025 年 3 月 21 日	厦门	同安区项目	100%	16,559.14	53,598.00	349.00
8	2025 年 3 月 28 日	济南	历下区项目	100%	60,971.00	222,827.00	1,486.21
9	2025 年 3 月 28 日	杭州	上城区项目	100%	56,294.67	297,422.00	8,077.91

(二) 资产负债表日后利润分配情况说明

无。

(三) 资产负债表日后其他事项说明

无。

十一、 与金融工具相关的风险

本公司在经营过程中面临各种金融风险：信用风险、市场风险和流动性风险。集团已制定风险管理政策以辨别和分析本集团所面临的风险，并采用下列金融管理政策和实务控制这些风险，以降低其对本集团财务表现的潜在不利影响。

(一) 信用风险

信用风险是指金融工具的一方不履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

本公司的信用风险主要来自货币资金、应收账款、其他应收款和其他流动资产。上述资产的账面价值即为本集团面临与金融资产相关的最大信用风险敞口。管理层已制定适当的信用政策，并且不断监察这些信用风险的敞口。

本公司持有的货币资金，主要存放于商业银行等金融机构，管理层认为这些商业银行具备较高信誉和资产状况，存在较低的信用风险。

应收账款方面，由于本公司通常在转移房屋产权时已从购买人处取得全部款项，因此信用风险较小。本公司制定政策以确保购买人有足够的经济实力并已支付适当比例的首付款。本公司亦制定了其他监控程序以确保为收回逾期债务采取了跟进措施。本公司尚未发生大额应收账款逾期的情况。

本公司持续监测联营及合营企业的资产状况、项目进展与经营情况，以确保款项的可收回性。

应收第三方的其他应收款主要包括押金、保证金以及代垫款等项目，本公司基于历史结算记录和过往经验，定期对其他应收款款的可收回性进行个别方式评估。

于资产负债表日，本公司的前五大应收对象的应收款项占本公司其他应收款总额 31.50%(2023 年：39.68%)。

(二) 流动性风险

管理流动风险时，本公司保持管理层认为充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本公司经营需要，并降低现金流量波动的影响。本公司管理层对银行借款和应付债券(中票)的使用情况进行监控并确保遵守借款协议或债券(中票)发行公告。

本公司的政策是定期检查当前和预期的资金流动性需求，以及是否符合借款合同的规定，以确保公司维持充裕的现金储备，同时获得主要金融机构承诺提供足够的备用资金，以满足长短期的流动资金需求。

项目	期末余额					
	1 年以内	1-2 年	2-3 年	3-5 年	5 年以上	合计
短期借款	2,740,369,794.21	1,450,000,000.00				4,190,369,794.21
应付账款	35,020,541,857.52					35,020,541,857.52
其他应付款	111,321,920,780.01					111,321,920,780.01
长期借款（含一年内到期）	7,392,446,829.97	13,084,787,147.35	15,379,672,997.36	10,285,562,857.12	9,233,435,362.54	55,375,905,194.34
应付债券（含一年内到期）	12,301,624,086.37	6,500,000,000.00	15,200,000,000.00	10,100,000,000.00	1,400,000,000.00	45,501,624,086.37
长期应付款（含一年内到期）	134,225,548.30	2,249,692,408.68			1,200,000,000.00	3,583,917,956.98
合计	168,911,128,896.38	23,284,479,556.03	30,579,672,997.36	20,385,562,857.12	11,833,435,362.54	254,994,279,669.43

项目	上年年末余额					
	1 年以内	1-2 年	2-3 年	3-5 年	5 年以上	合计
短期借款	1,763,151,982.95					1,763,151,982.95
应付账款	59,029,336,493.65					59,029,336,493.65
其他应付款	118,993,105,377.27					118,993,105,377.27
长期借款（含一年内到期）	11,898,040,081.31	14,790,503,412.31	9,527,502,400.00	10,373,080,000.00	5,428,764,641.20	52,017,890,534.82
应付债券（含一年内到期）	11,846,659,513.28	9,800,000,000.00	7,200,000,000.00	17,700,000,000.00	1,277,610,994.22	47,824,270,507.50
长期应付款（含一年内到期）	366,571,890.89	589,568,615.52	526,676,899.60		1,200,000,000.00	2,682,817,406.01
合计	203,896,865,339.35	25,180,072,027.83	17,254,179,299.60	28,073,080,000.00	7,906,375,635.42	282,310,572,302.20

说明：以上应付债券到期日未考虑发行人赎回选择权和投资者回售选择权的实际执行可能性。

(三) 市场风险

利率风险

本公司面临的利率风险主要来源于借款，按浮动利率获得的借款使本公司面临现金流量利率风险。 本公司于 2024 年 12 月 31 日持有的计息金融工具如下:

	2024 年	
	实际利率	金额（万元）
应付债券	2.25%~3.60%	4,490,000.00
委贷及往来借款	固定利率	1,546,269.24
合计		6,036,269.24
借款	基于 Libor、Hibor、央行同期贷款利率的浮动利率	4,748,286.86
合计		4,748,286.86

敏感性分析：

假定其他因素不变，按截止 2024 年 12 月 31 日借款，利率每上升 50 个基点将会导致公司净利润以及股东权益减少约人民币 17,806.08 万元。

对于本公司在资产负债表日持有的、利率风险影响其现金流量的浮动利率非衍生工具，上述敏感性分析中本公司的净利润及股东权益项目的影响是按上述利率变动对年度估算的利息费用的影响。2023 年的分析基于同样的假设和方法。

上述敏感性分析假定在资产负债表日已发生利率变动，并且已应用于本公司所有按浮动利率获得的借款。

十二、 公允价值的披露

公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次：

第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

公允价值计量结果所属的层次，由对公允价值计量整体而言具有重要意义的输入值所属的最低层次决定。

(一) 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
◆投资性房地产			113,486,058,340.21	113,486,058,340.21
1.出租用的土地使用权及建筑物			113,486,058,340.21	113,486,058,340.21
持续以公允价值计量的资产总额			113,486,058,340.21	113,486,058,340.21

(二) 持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

投资性房地产持续以第三层次公允价值计量，(香港) 戴德梁行(Cushman & Wakefield Limited)以相应地区房产市场价值为依据评估，并出具“Valuation Report No.FF25-000007-01”估价报告。

投资性房地产为持续第三层次公允价值计量的出租建筑物，本公司采用的估值技术主要为：收益法和市场比较法。对于主要以出租方式经营的物业，采用收益法考虑现有租约的资本化收入及物业权益的回收潜力，或采用市场比较法参考市场上可获得的可比销售价格。

公司评估的部分房地产与相关方签有长期租约，因此根据评估对象的特点以及估价目的，对该部分房地产采用收益法进行评估。公司评估相关投资性房地产时所采用的评估方法与前期采用的评估方法保持一致。

十三、 关联方关系及其交易

(一) 本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例（%）	母公司对本企业的表决权比例（%）
中国海外兴业有限公司	香港	投资	HKD5000 万元	100.00	100.00

本公司的母公司情况的说明：本公司的母公司为中国海外兴业有限公司。中国海外发展有限公司（00688.HK）间接持有中国海外兴业有限公司 100%的股权，为本公司间接控股股东，中国海外发展有限公司为中国建筑集团有限公司控股子公司。

本公司最终控制方是：国务院国有资产监督管理委员会。

(二) 本公司的子企业情况

本公司子公司的情况详见本附注“七、企业合并及财务报表”。

(三) 本公司的合营企业、联营企业情况

本公司重要的合营或联营企业详见本附注“八、（十二）长期股权投资”。

公司名称	持股比例
成都锦府中建房地产开发有限公司	50.00%
桐乡市豪礼企业管理有限公司	25.00%
深圳市海清置业发展有限公司	50.00%
西安合汇兴尚置业有限公司	50.00%
西安嘉润荣成置业有限公司	50.00%
成都锦城中建地产开发有限公司	41.00%
漳州市滨北置业有限公司	15.00%
厦门市雍景湾房地产有限公司	20.00%
北京南悦房地产开发有限公司	35.00%
华润置地（太原）发展有限公司	50.00%
青岛材茂置业有限公司	18.00%
青岛德茂置业有限公司	18.00%
青岛方辰置业有限公司	18.00%
青岛方川置业有限公司	18.00%
青岛方辉置业有限公司	18.00%
青岛方腾置业有限公司	18.00%
青岛方跃置业有限公司	18.00%
青岛茂章置业有限公司	18.00%
青岛松茂置业有限公司	18.00%
青岛腾茂置业有限公司	18.00%
中海地产（杭州）有限公司	25.55%
广州穗海置业有限公司	25.00%
鄂州中建宝来房地产有限公司	50.00%
云南中海城投房地产开发有限公司	65.00%
无锡中海太湖新城置业有限公司	51.00%
武汉泰运房地产有限公司	51.00%
长沙禧荣置业有限公司	33.00%
广州碧森房地产开发有限公司	14.28%
北京融筑房地产开发有限公司	33.00%
北京辉广企业管理有限公司	20.39%
金茂投资（长沙）有限公司	20.00%
杭州添智投资有限公司	16.66%

公司名称	持股比例
北京金良兴业房地产开发有限公司	40.00%
济南泰晖房地产开发有限公司	33.00%
广州增城区润昱置业有限公司	20.00%
北京海盈房地产开发有限公司	33.00%
中海海嘉（威海）地产有限公司	16.16%
长春海润融城房地产开发有限公司	50.00%
哈尔滨润置房地产开发有限公司	50.00%
苏州吴江泰海置业有限公司	44.00%
厦门市海贸地产有限公司	50.00%
天津中海海鑫地产有限公司	34.00%
成都朗鑫置业有限公司	50.00%
北京怡璟置业有限公司	20.00%
厦门悦琴海联建设发展有限公司	30.00%
深圳市招航置业有限公司	30.00%
厦门市毅骏置业有限公司	50.00%
深圳市润朝房地产有限公司	20.00%
苏州招文房地产开发有限公司	40.00%
成都景锐置业有限公司	50.00%

(四) 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	与本公司的关系
Hainan Ruler Limited	母公司直接股东
包头市宏洋海创地产有限公司	实际控制人联营公司的子公司
北京达鑫商业发展有限公司	同受同一最终控制方控制
北京国泰饭店有限公司	同受同一最终控制方控制
北京海望商业发展有限公司	同受同一最终控制方控制
北京虹丰置业有限公司	同受同一最终控制方控制
北京建工地产有限责任公司	子公司的其他重要股东
北京金隅地产开发集团有限公司	子公司的其他重要股东
北京景鑫商业发展有限公司	同受同一最终控制方控制
北京首都开发股份有限公司	子公司的其他重要股东
北京泰鑫商业发展有限公司	同受同一最终控制方控制
北京锡华伟业房地产开发有限公司	子公司的其他重要股东
北京正德丰泽房地产开发有限公司	联营合营企业子公司
北京中海物业管理有限公司	同受同一最终控制方控制
北京中建海外装饰工程有限公司	子公司的其他重要股东
北京中建润通机电工程有限公司	同受同一最终控制方控制

其他关联方名称	与本公司的关系
北京中建物业管理有限公司	同受同一最终控制方控制
北京中建智能建筑系统集成有限公司	同受同一最终控制方控制
北京中信房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
常州市中海海澄房地产开发有限公司	实际控制人联营公司的子公司
常州市中海海润房地产开发有限公司	实际控制人联营公司的子公司
成都信勤置业有限公司	同受同一最终控制方控制
成都信蓉投资有限公司	同受同一最终控制方控制
成都信蜀投资有限公司	同受同一最终控制方控制
成都信新置业有限公司	同受同一最终控制方控制
成都中海海熙商业管理有限公司	同受同一最终控制方控制
成都中海物业管理有限公司	同受同一最终控制方控制
成都中海物业管理有限公司昆明分公司	同受同一最终控制方控制
大连鼎泰锦城房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
大连中海海港投资有限公司	同受同一最终控制方控制
大连中海新城置业有限公司	同受同一最终控制方控制
丹阳海盛房地产开发有限公司	实际控制人联营公司的子公司
东莞东泰花园建造有限公司	同受同一最终控制方控制
东莞市嘉锦房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
东莞市中海嘉朗房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
东莞市中海嘉麟房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
鄂州中建宝来房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
佛山市山语湖酒店物业管理有限公司	实际控制人的合营企业子公司
佛山市顺德嘉润房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
佛山中海物业管理有限公司	同受同一最终控制方控制
福建建中建设科技有限责任公司	同受同一最终控制方控制
福建中海深蓝物业管理有限公司	同受同一最终控制方控制
福建中海深蓝物业管理有限公司厦门分公司	同受同一最终控制方控制
福清海悦建设发展有限公司	同受同一最终控制方控制
福州海悦建设发展有限公司	同受同一最终控制方控制
赣州中海海创房地产有限公司	实际控制人联营公司的子公司
赣州中海海蓉房地产有限公司	实际控制人联营公司的子公司
赣州中海海悦房地产有限公司	实际控制人联营公司的子公司
广东保利城市发展有限公司	子公司的其他重要股东
广东中海地产有限公司	同受同一最终控制方控制
广东中海物业服务有限公司	同受同一最终控制方控制
广逸房地产开发(珠海)有限公司	同受同一最终控制方控制
广逸房地产开发（珠海）有限公司	同受同一最终控制方控制
广州碧臻房地产开发有限公司	联营合营企业子公司

其他关联方名称	与本公司的关系
广州海宇商业管理有限公司	同受同一最终控制方控制
广州瑾熙房地产投资咨询有限公司	同受同一最终控制方控制
广州利合房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
广州荔安房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
广州荔璟房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
广州荔骏房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
广州荔旭房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
广州绿嵘房地产开发有限公司	联营合营企业子公司
广州中海地产有限公司	同受同一最终控制方控制
贵阳中海房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
贵阳中海海润房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
哈尔滨中海地产有限公司	同受同一最终控制方控制
哈尔滨中海龙祥房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
海创福业(烟台)地产有限公司	同受同一最终控制方控制
海创福业（烟台）地产有限公司	同受同一最终控制方控制
海创佳业（烟台）地产有限公司	同受同一最终控制方控制
海口海盈投资有限公司	同受同一最终控制方控制
海口鸿洲滨海建设有限公司	同受同一最终控制方控制
海口中海兴业房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
海纳万商物业管理有限公司天津分公司	同受同一最终控制方控制
海墅房地产开发（杭州）有限公司	实际控制人的合营企业
杭州世茂世盈房地产开发有限公司	实际控制人的合营企业
杭州中海城溪房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
杭州中海海硕房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
合肥启盛房地产开发有限公司	实际控制人联营公司的子公司
合肥中海海惠房地产有限公司	实际控制人联营公司的子公司
合肥中海海荣房地产有限责任公司	实际控制人联营公司的子公司
合肥中海海瑞房地产开发有限公司	实际控制人联营公司的子公司
合肥中海宏洋海晟房地产开发有限公司	实际控制人联营公司的子公司
合肥中海物流科技有限公司	同受同一最终控制方控制
河北雄安市民服务中心有限公司	同受同一最终控制方控制
鹤山天山金属材料制品有限公司	同受同一最终控制方控制
呼和浩特市海巍地产有限公司	实际控制人联营公司的子公司
呼和浩特市宏洋海川地产有限公司	实际控制人联营公司的子公司
呼和浩特市宏洋海江地产有限公司	实际控制人联营公司的子公司
呼和浩特市荣城房地产开发有限公司	实际控制人联营公司的子公司
湖南省中海城市广场投资有限公司	同受同一最终控制方控制
湖南省中海控股有限公司	同受同一最终控制方控制

其他关联方名称	与本公司的关系
湖南省中海置业开发有限公司	同受同一最终控制方控制
湖南中建信和梅溪湖置业有限公司	同受同一最终控制方控制
华东中建地产有限公司	同受同一最终控制方控制
华润置地控股有限公司	子公司的其他重要股东
淮安淮润地产有限公司	同受同一最终控制方控制
惠州市海平地产有限公司	实际控制人联营公司的子公司
惠州盈通投资有限公司	实际控制人联营公司的子公司
吉林市海通房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
吉林市中海宏洋房地产开发有限公司	实际控制人联营公司的子公司
纪亮(上海)房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
济南寰宇商业运营管理有限公司	同受同一最终控制方控制
济南中海东城房地产开发有限公司	实际控制人的合营企业
济南中海海瀛投资有限公司	同受同一最终控制方控制
济南中海华山商业地产有限公司	同受同一最终控制方控制
济南中海物业管理有限公司	同受同一最终控制方控制
济宁中海宏洋置业有限公司	实际控制人联营公司的子公司
江苏中海物业服务有限公司	同受同一最终控制方控制
金华海盛置业有限公司	同受同一最终控制方控制
金华中海宏洋地产有限公司	实际控制人联营公司的子公司
钜星（成都）商务服务有限公司	同受同一最终控制方控制
昆明泰运房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
兰州中海海创房地产开发有限公司	实际控制人联营公司的子公司
兰州中海海通商业管理有限公司	同受同一最终控制方控制
菱華工程有限公司	同受同一最终控制方控制
柳州中海宏洋房地产有限公司	实际控制人联营公司的子公司
南昌海欣房地产开发有限公司工会委员会	同受同一最终控制方控制
南昌中海豪庭置业发展有限公司	同受同一最终控制方控制
南京海润房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
南京海欣房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
南京海泽房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
南京领潮房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
南京茂宁地产有限公司	同受同一最终控制方控制
南宁市平德房地产开发有限公司	实际控制人联营公司的子公司
南宁中海宏洋海璟房地产有限公司	实际控制人联营公司的子公司
南宁中海宏洋海怡房地产有限公司	实际控制人联营公司的子公司
南宁中海宏洋海悦房地产有限公司	实际控制人联营公司的子公司
南通市海诚房地产开发有限公司	实际控制人联营公司的子公司
南通市中海海润房地产开发有限公司	实际控制人联营公司的子公司

其他关联方名称	与本公司的关系
宁波海迅建设有限公司	同受同一最终控制方控制
宁波中海创城有限公司	同受同一最终控制方控制
青岛博莱置业有限公司	同受同一最终控制方控制
青岛海捷置业有限公司	实际控制人的合营企业
青岛嘉园投资有限公司	子公司的其他重要股东
青岛坤园投资有限公司	子公司的其他重要股东
青岛市联明地产有限公司	同受同一最终控制方控制
青岛市少海地产有限公司	同受同一最终控制方控制
青岛中海海岸置业有限公司	同受同一最终控制方控制
青岛中海海泰置业有限公司	同受同一最终控制方控制
青岛中海海悦房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
青岛中海锦年养老服务有限公司	同受同一最终控制方控制
泉州市海宸房地产开发有限公司	实际控制人联营公司的子公司
泉州市中海海悦房地产开发有限公司	实际控制人联营公司的子公司
泉州市中海宏洋海创房地产开发有限公司	实际控制人联营公司的子公司
泉州市中海宏洋海盛房地产开发有限公司	实际控制人联营公司的子公司
瑞安海晋建设发展有限公司	同受同一最终控制方控制
厦门国贸房地产有限公司	子公司的其他重要股东
厦门联发(集团)房地产有限公司	子公司的其他重要股东
厦门市毅骏置业有限公司	同受同一最终控制方控制
厦门悦琴房地产有限公司	联营合营企业子公司
厦门中海地产有限公司工会联合会	实际控制人联营公司的子公司
汕头市海富房地产有限公司	实际控制人联营公司的子公司
汕头市海学房地产开发有限公司	实际控制人联营公司的子公司
汕头市南滨中海酒店管理有限公司	同受同一最终控制方控制
汕头市中海宏洋地产有限公司	实际控制人联营公司的子公司
上海海筑投资有限公司	同受同一最终控制方控制
上海寰宇汇商业管理有限公司	同受同一最终控制方控制
上海佳晟房地产开发有限公司	实际控制人的联营企业
上海金海伊上房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
上海锦港房地产发展有限公司	同受同一最终控制方控制
上海老西门新苑置业有限公司	同受同一最终控制方控制
上海龙华建设发展有限公司	实际控制人联营公司的子公司
上海堂友里商业管理有限公司	同受同一最终控制方控制
上海现代天地投资管理有限公司	子公司的其他重要股东
上海欣旺优能材料股份有限公司	参股公司
上海新辽塬企业发展有限公司	同受同一最终控制方控制
上海星筑房地产开发有限公司	实际控制人的联营企业

其他关联方名称	与本公司的关系
上海中海广逸房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
上海中海海华房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
上海中海物业管理有限公司	同受同一最终控制方控制
上海中海物业管理有限公司南京分公司	同受同一最终控制方控制
上海中环投资开发（集团）有限公司	同受同一最终控制方控制
上海珠街阁房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
绍兴中海海富置业有限公司	同受同一最终控制方控制
深圳市海荣房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
深圳市海奕房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
深圳市海泽房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
深圳市华壹装饰科技设计工程有限公司	同受同一最终控制方控制
深圳市联可企业管理有限公司	子公司的其他重要股东
深圳市联宇企业管理有限公司	子公司的其他重要股东
深圳市平慧投资管理有限公司	子公司的其他重要股东
深圳市润投咨询有限公司	实际控制人联营公司的子公司
深圳市兴海物联科技有限公司	同受同一最终控制方控制
深圳市云龙城投资发展有限公司	同受同一最终控制方控制
深圳市中海教育咨询管理有限公司	同受同一最终控制方控制
深圳市中海凯骊酒店管理有限公司	同受同一最终控制方控制
深圳市中海凯骊酒店有限公司	同受同一最终控制方控制
深圳市中海领航停车场管理有限公司	同受同一最终控制方控制
深圳市中海楼宇科技有限公司	同受同一最终控制方控制
深圳市中海养老管理有限公司	同受同一最终控制方控制
深圳裕龙建筑有限公司合肥分公司	同受同一最终控制方控制
深圳中海地产有限公司工会委员会	同受同一最终控制方控制
深圳中海红树湾房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
沈阳中海鼎业房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
苏州非凡城市置业有限公司	同受同一最终控制方控制
苏州茂龙地产发展有限公司	同受同一最终控制方控制
苏州吴江泰海置业有限公司	同受同一最终控制方控制
苏州泽安商业发展有限公司	同受同一最终控制方控制
苏州泽安商业发展有限公司中海竹辉饭店分公司	同受同一最终控制方控制
苏州中海海隆房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
苏州中海海隆房地产有限公司工业园区分公司	同受同一最终控制方控制
苏州竹辉兴业有限公司	同受同一最终控制方控制
台州中海海融房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
太原冠泽置业有限公司	同受同一最终控制方控制
泰州城茂房地产开发有限公司	实际控制人联营公司的子公司

其他关联方名称	与本公司的关系
泰州润通房地产开发有限公司	实际控制人联营公司的子公司
泰州市中海润泰置业有限公司	实际控制人联营公司的子公司
唐山市中海海富房地产开发有限公司	实际控制人联营公司的子公司
唐山市中海宏洋房地产开发有限公司	实际控制人联营公司的子公司
天津海富投资控股有限公司	同受同一最终控制方控制
天津海嘉建设发展有限公司	同受同一最终控制方控制
天津豪达房地产开发有限公司	联营合营企业子公司
天津中海产业园管理有限公司	同受同一最终控制方控制
天津中海海朝地产有限公司	同受同一最终控制方控制
天津中海海豪地产有限公司	同受同一最终控制方控制
天津中海海阔地产有限公司	同受同一最终控制方控制
天津中海海盛地产有限公司	同受同一最终控制方控制
天津中海海顺地产有限公司	同受同一最终控制方控制
天津中海海佑地产有限公司	同受同一最终控制方控制
天津中海锦年企业管理服务有限公司	同受同一最终控制方控制
天津中海天嘉湖房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
天水中海宏洋房地产开发有限公司	实际控制人联营公司的子公司
桐乡市豪景投资管理有限公司	子公司的其他重要股东控制的公司
万宁金信发展有限公司	同受同一最终控制方控制
万宁仁和发展有限公司	同受同一最终控制方控制
潍坊中海海盛地产有限公司	实际控制人联营公司的子公司
潍坊中海兴业房地产有限公司	实际控制人联营公司的子公司
渭南中海兴华置业有限公司	实际控制人联营公司的子公司
温州海胜置业有限公司	同受同一最终控制方控制
温州海新建设发展有限公司	同受同一最终控制方控制
温州海旭建筑工程有限公司	同受同一最终控制方控制
温州海泽建设发展有限公司	同受同一最终控制方控制
温州中海海诚房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
乌鲁木齐海新展房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
无锡海隆房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
无锡中海太湖新城置业有限公司	同受同一最终控制方控制
武汉华讯合泽置业有限公司	同受同一最终控制方控制
武汉荣业房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
武汉泰运房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
武汉中海鼎业房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
西安中海东诚置业有限公司	同受同一最终控制方控制
西安中海海新房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
西安中海海悦房地产有限公司	同受同一最终控制方控制

其他关联方名称	与本公司的关系
西安中海海致房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
西安中海物业管理有限公司	同受同一最终控制方控制
西安中海誉高置业有限公司	同受同一最终控制方控制
西安中海长兴房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
香港华艺设计顾问(深圳)有限公司	同受同一最终控制方控制
香港华艺设计顾问（深圳）有限公司	同受同一最终控制方控制
徐州海创置业有限公司	实际控制人联营公司的子公司
徐州润耀地产有限公司	实际控制人联营公司的子公司
烟台中海福昌地产有限公司	同受同一最终控制方控制
盐城海建置业有限公司	同受同一最终控制方控制
盐城汇海置业有限公司	实际控制人联营公司的子公司
盐城润海置业有限公司	实际控制人联营公司的子公司
盐城旭邦置业有限公司	实际控制人联营公司的子公司
扬州海发地产置业有限公司	实际控制人联营公司的子公司
扬州市海盛房地产开发有限公司	实际控制人联营公司的子公司
扬州中海宏洋置业有限公司	实际控制人联营公司的子公司
义乌海创房地产开发有限公司	实际控制人联营公司的子公司
银川中海海悦置业有限公司	实际控制人联营公司的子公司
湛江市海创房地产开发有限公司	实际控制人联营公司的子公司
长春海裕企业管理有限公司	同受同一最终控制方控制
长春中海物业管理有限公司沈阳分公司	同受同一最终控制方控制
长沙润岳置业有限公司	同受同一最终控制方控制
长沙中海兴业房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
郑州海创房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
郑州海嘉房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
郑州海如房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
郑州海胜房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
郑州海盈房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
中国海外发展有限公司	同受同一最终控制方控制
中国建筑第八工程局有限公司	同受同一最终控制方控制
中国建筑第二工程局有限公司	同受同一最终控制方控制
中国建筑第六工程局有限公司	同受同一最终控制方控制
中国建筑第七工程局有限公司	同受同一最终控制方控制
中国建筑第三工程局有限公司	同受同一最终控制方控制
中国建筑第四工程局有限公司	同受同一最终控制方控制
中国建筑第五工程局有限公司	同受同一最终控制方控制
中国建筑东北设计研究院有限公司	同受同一最终控制方控制
中国建筑上海设计研究院有限公司	同受同一最终控制方控制

其他关联方名称	与本公司的关系
中国建筑西南勘察设计研究院有限公司	同受同一最终控制方控制
中国建筑一局（集团）有限公司	同受同一最终控制方控制
中国建筑装饰集团有限公司	同受同一最终控制方控制
中國海外宏洋集团有限公司	实际控制人联营公司的子公司
中国海外集团有限公司	同受同一最终控制方控制
中海(万宁)房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
中海宝松物业发展（深圳）有限公司	同受同一最终控制方控制
中海保利达地产(佛山)有限公司	实际控制人的联营企业
中海保利达地产(天津)有限公司	同受同一最终控制方控制
中海保利达地产（天津）有限公司	同受同一最终控制方控制
中海地产（佛山）有限公司	同受同一最终控制方控制
中海地产(海南)投资有限公司	同受同一最终控制方控制
中海地产(青岛)投资开发有限公司	同受同一最终控制方控制
中海地产（青岛）投资开发有限公司	同受同一最终控制方控制
中海地产（苏州）有限公司	同受同一最终控制方控制
中海地产(无锡)有限公司	同受同一最终控制方控制
中海地产（无锡）有限公司	同受同一最终控制方控制
中海地产（珠海）有限公司	同受同一最终控制方控制
中海地产东莞投资有限公司	同受同一最终控制方控制
中海地产东莞投资有限公司工会委员会	同受同一最终控制方控制
中海地产集团有限责任公司	同受同一最终控制方控制
中海鼎盛(西安)房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
中海鼎业(万宁)房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
中海鼎业（万宁）房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
中海鼎业（西安）房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
中海发展(广州)有限公司	同受同一最终控制方控制
中海发展（广州）有限公司	同受同一最终控制方控制
中海发展(上海)有限公司	同受同一最终控制方控制
中海发展（上海）有限公司	同受同一最终控制方控制
中海发展(苏州)有限公司	同受同一最终控制方控制
中海发展（苏州）有限公司	同受同一最终控制方控制
中海海富地产(九江)有限公司	同受同一最终控制方控制
中海海富地产（九江）有限公司	实际控制人联营公司的子公司
中海海嘉(威海)地产有限公司	同受同一最终控制方控制
中海海嘉（威海）地产有限公司	同受同一最终控制方控制
中海海隆商业管理(苏州)有限公司	同受同一最终控制方控制
中海海隆商业管理（苏州）有限公司	同受同一最终控制方控制
中海海纳（苏州）房地产有限公司	同受同一最终控制方控制

其他关联方名称	与本公司的关系
中海海盛(烟台)地产有限公司	同受同一最终控制方控制
中海海耀建筑（烟台）有限公司	同受同一最终控制方控制
中海宏洋(深圳)投资集团有限公司	实际控制人联营公司的子公司
中海宏洋（深圳）投资集团有限公司	实际控制人联营公司的子公司
中海宏洋（深圳）投资有限公司	实际控制人联营公司的子公司
中海宏洋(盐城)房地产开发有限公司	实际控制人联营公司的子公司
中海宏洋地产（扬州）有限公司	实际控制人联营公司的子公司
中海宏洋地产（银川）有限公司	实际控制人联营公司的子公司
中海宏洋地产集团有限公司	实际控制人联营公司的子公司
中海宏洋恒华置业(常州)有限公司	实际控制人联营公司的子公司
中海宏洋恒华置业（常州）有限公司	实际控制人联营公司的子公司
中海宏洋庐山西海(九江)投资有限公司	实际控制人联营公司的子公司
中海宏洋置业(常州)有限公司	实际控制人联营公司的子公司
中海华南(深圳)有限公司	同受同一最终控制方控制
中海佳蓉成都房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
中海嘉泓（成都）房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
中海监理有限公司	同受同一最终控制方控制
中海建筑有限公司	同受同一最终控制方控制
中海联合（万宁）房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
中海南航建设开发有限公司	实际控制人的合营企业
中海企业发展集团有限公司工会委员会	同受同一最终控制方控制
中海前海(深圳)投资有限公司	同受同一最终控制方控制
中海前海（深圳）投资有限公司	同受同一最终控制方控制
中海仁信(万宁)房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
中海仁信（万宁）房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
中海商业发展(深圳)有限公司	同受同一最终控制方控制
中海商业发展（深圳）有限公司	同受同一最终控制方控制
中海深圳地产投资有限公司	同受同一最终控制方控制
中海深圳房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
中海投资（深圳）有限公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理广州有限公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理广州有限公司福州分公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理广州有限公司厦门分公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理广州有限公司武汉分公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理广州有限公司长沙分公司中海麓山境管理处	同受同一最终控制方控制
中海物业管理有限公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理有限公司大连分公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理有限公司佛山分公司	同受同一最终控制方控制

其他关联方名称	与本公司的关系
中海物业管理有限公司福州分公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理有限公司杭州分公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理有限公司济南分公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理有限公司济南市中分公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理有限公司江阴分公司无锡海阅雅园管理处	同受同一最终控制方控制
中海物业管理有限公司辽宁分公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理有限公司南昌分公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理有限公司南京分公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理有限公司厦门分公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理有限公司深圳分公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理有限公司沈阳中海国际中心大厦分公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理有限公司顺德分公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理有限公司苏州分公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理有限公司天津分公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理有限公司无锡分公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理有限公司武汉分公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理有限公司西安分公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理有限公司烟台分公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理有限公司长春分公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理有限公司长沙分公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理有限公司重庆分公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理有限公司珠海分公司	同受同一最终控制方控制
中海兴隆深圳地产有限公司	同受同一最终控制方控制
中海兴耀（西安）房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
中海兴业(成都)发展有限公司	同受同一最终控制方控制
中海兴业（成都）发展有限公司	同受同一最终控制方控制
中海兴业(西安)有限公司	同受同一最终控制方控制
中海兴业（西安）有限公司	同受同一最终控制方控制
中海月朗苑物业发展(深圳)有限公司	同受同一最终控制方控制
中海月朗苑物业发展（深圳）有限公司	同受同一最终控制方控制
中海振兴(成都)物业发展有限公司	同受同一最终控制方控制
中海振兴（成都）物业发展有限公司	同受同一最终控制方控制
中海置业（天津）有限公司	同受同一最终控制方控制
中建安装集团有限公司	同受同一最终控制方控制
中建八局第三建设有限公司	同受同一最终控制方控制
中建八局第四建设有限公司	同受同一最终控制方控制
中建北方建设投资有限公司	同受同一最终控制方控制
中建财务有限公司	同受同一最终控制方控制

其他关联方名称	与本公司的关系
中建-大成建筑有限责任公司	同受同一最终控制方控制
中建东设岩土工程有限公司	同受同一最终控制方控制
中建二局安装工程有限公司	同受同一最终控制方控制
中建二局第二建筑工程有限公司	同受同一最终控制方控制
中建二局第三建筑工程有限公司	同受同一最终控制方控制
中建二局第一建筑工程有限公司	同受同一最终控制方控制
中建二局第一建筑工程有限公司华南分公司	同受同一最终控制方控制
中建二局装饰工程有限公司	同受同一最终控制方控制
中建国际工程有限公司	同受同一最终控制方控制
中建国际投资集团有限公司	同受同一最终控制方控制
中建海嘉建设工程有限公司	同受同一最终控制方控制
中建海嘉建设工程有限公司莆田分公司	同受同一最终控制方控制
中建海峡建设发展有限公司	同受同一最终控制方控制
中建幕墙有限公司	同受同一最终控制方控制
中建七局第一建筑有限公司	同受同一最终控制方控制
中建蓉成建材成都有限公司	同受同一最终控制方控制
中建三局第二建设工程有限责任公司	同受同一最终控制方控制
中建三局第一建设工程有限责任公司	同受同一最终控制方控制
中建三局第一建设工程有限责任公司安装公司华南经理部	同受同一最终控制方控制
中建三局集团有限公司	同受同一最终控制方控制
中建深圳装饰有限公司	同受同一最终控制方控制
中建四局安装工程有限公司	同受同一最终控制方控制
中建四局第三建设有限公司	同受同一最终控制方控制
中建四局第五建筑工程有限公司	同受同一最终控制方控制
中建四局第五建筑工程有限公司东莞分公司	同受同一最终控制方控制
中建四局第五建筑工程有限公司海南分公司	同受同一最终控制方控制
中建五局安装工程有限公司	同受同一最终控制方控制
中建五局第三建设有限公司	同受同一最终控制方控制
中建五局装饰幕墙有限公司	同受同一最终控制方控制
中建五局装饰幕墙有限公司中南分公司	同受同一最终控制方控制
中建新疆建工集团第五建筑工程有限公司	同受同一最终控制方控制
中建新疆建工集团第一建筑工程有限公司	同受同一最终控制方控制
中建一局集团安装工程有限公司	同受同一最终控制方控制
中建一局集团第五建筑有限公司	同受同一最终控制方控制
中建一局集团第一建筑有限公司	同受同一最终控制方控制
中建一局集团建设发展有限公司	同受同一最终控制方控制
重庆海跃置业有限公司	同受同一最终控制方控制
重庆嘉江房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制

其他关联方名称	与本公司的关系
重庆嘉益商业管理有限公司	同受同一最终控制方控制
重庆金科房地产开发有限公司	子公司的其他重要股东
重庆信驰置业有限公司	同受同一最终控制方控制
重庆信扬置业有限公司	同受同一最终控制方控制
重庆信颐置业有限公司	同受同一最终控制方控制
重庆信悦置业有限公司	同受同一最终控制方控制
重庆中海海绘房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
重庆中海海耀房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
重庆中海投资有限公司	同受同一最终控制方控制
重庆中海兴业实业有限公司	同受同一最终控制方控制
珠海南航房地产开发有限公司	实际控制人的合营企业子公司
珠海市海悦房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
珠海市中海海晟房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
珠海市中海永福通商业管理有限公司	同受同一最终控制方控制
珠海市中海永福通商业管理有限公司铂尔曼酒店分公司	同受同一最终控制方控制
株洲中海宏洋地产有限公司	实际控制人联营公司的子公司
淄博海创置业有限公司	同受同一最终控制方控制
淄博中海宏洋房地产开发有限公司	实际控制人联营公司的子公司
紫光亿海科技有限公司	子公司的其他重要股东
遵义海盛置业有限公司	实际控制人联营公司的子公司
遵义中海海润置业有限公司	实际控制人联营公司的子公司

(五) 关联方交易

1、 采购商品/接受劳务情况

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
北京中建海外装饰工程有限公司	工程施工	-37,727.30	78,248.36
北京中建润通机电工程有限公司	工程施工	12,157,241.76	70,651,413.98
北京中建智能建筑系统集成有限公司	工程施工		4,856.27
福建建中建设科技有限责任公司	工程施工	33,492.82	2,227,056.96
鹤山天山金属材料制品有限公司	工程施工	26,921.28	1,017,124.09
上海欣旺优能材料股份有限公司	工程施工	322,495.99	9,950,495.50
深圳市华壹装饰科技设计工程有限公司	工程施工	93,557,456.94	73,660,017.82
深圳市兴海物联科技有限公司	工程施工	40,306,205.08	83,411,434.04
深圳市中海凯骊酒店有限公司	工程施工		176,390.93
深圳市中海楼宇科技有限公司	工程施工	107,203.80	
香港华艺设计顾问（深圳）有限公司	工程施工	12,443,489.36	29,789,855.50
香港华艺设计顾问（深圳）有限公司成都分公司	工程施工		216,163.63
中国建筑标准设计研究院有限公司	工程施工	4,447,175.60	869,211.01
中国建筑第八工程局有限公司	工程施工	467,183,353.13	253,459,916.92
中国建筑第二工程局有限公司	工程施工	12,009,664.97	13,902,544.27
中国建筑第六工程局有限公司	工程施工	50,327,613.69	21,014,945.20
中国建筑第七工程局有限公司	工程施工	124,985,199.11	53,301,109.91
中国建筑第三工程局有限公司	工程施工	45,871.57	
中国建筑第四工程局有限公司	工程施工	45,736,810.59	364,289,477.66
中国建筑第五工程局有限公司	工程施工	9,446,745.79	2,383,691.05

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
中国建筑东北设计研究院有限公司	工程施工	3,591,229.08	3,141,532.41
中国建筑上海设计研究院有限公司	工程施工	3,171,001.39	129,414.40
中国建筑西北设计研究院有限公司	工程施工	3,069,331.65	2,066,032.92
中国建筑西南勘察设计研究院有限公司	工程施工	82,987,695.13	68,523,917.39
中国建筑西南设计研究院有限公司重庆分院	工程施工		146,788.99
中国建筑一局（集团）有限公司	工程施工	-65,404.33	1,500,917.17
中海监理有限公司	工程施工	13,364,418.69	31,057,349.78
中海建筑有限公司	工程施工	43,316,158.96	270,984,625.72
中建八局第三建设有限公司	工程施工		1,072,433.22
中建八局第四建设有限公司	工程施工		15,229,300.25
中建-大成建筑有限责任公司	工程施工	9,706,290.84	9,052,423.26
中建东设岩土工程有限公司	工程施工	7,897,136.18	322,318.18
中建二局安装工程有限公司	工程施工	99,281.63	2,909,340.31
中建二局第三建筑工程有限公司	工程施工	28,788,459.43	
中建二局第一建筑工程有限公司	工程施工	13,053,425.48	18,709,105.80
中建海峡建设发展有限公司	工程施工	-74,009.10	43,157,181.94
中建六局土木工程有限公司	工程施工		256,787.69
中建幕墙有限公司	工程施工	33.64	704,775.29
中建七局第一建筑有限公司	工程施工	10,759,249.90	21,378,307.17
中建三局第二建设工程有限责任公司	工程施工	43,978,627.10	67,123,044.43
中建三局第一建设工程有限责任公司	工程施工	-587.47	
中建三局集团有限公司	工程施工	176,916,616.64	323,148,871.41

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
中建深圳装饰有限公司	工程施工	13,675.33	133,513.47
中建四局第三建设有限公司	工程施工		40,634,895.79
中建四局第五建筑工程有限公司	工程施工		10,895,985.08
中建五局第三建设有限公司	工程施工	-264,705.56	-83,661.65
中建新疆建工集团第五建筑工程有限公司	工程施工	11,601,663.33	31,134,889.06
中建一局集团安装工程有限公司	工程施工	-8,205.70	-34,593.63
中建一局集团第五建筑有限公司	工程施工	-98,766.60	
中建一局集团建设发展有限公司	工程施工	6,728,122.61	1,554,017.94
中信建筑设计研究总院有限公司	工程施工		18,206.42
成都信新置业有限公司	购买商品及服务		22,945.41
大连鼎泰锦城房地产有限公司	购买商品及服务		78,100.00
大连中海海港投资有限公司	购买商品及服务		26,700.00
东莞市嘉锦房地产开发有限公司	购买商品及服务		75,790.73
佛山中海金沙水岸房地产开发有限公司	购买商品及服务		194,174.76
广逸房地产开发（珠海）有限公司	购买商品及服务		13,474.70
广州瑾熙房地产投资咨询有限公司	购买商品及服务		2,275,637.53
广州荔璟房地产开发有限公司	购买商品及服务	1,708,143.32	2,748,319.60
鹤山天山金属材料制品有限公司	购买商品及服务	162,492,536.42	
南昌中海豪庭置业发展有限公司	购买商品及服务		11,617.52
青岛中海锦年养老服务有限公司	购买商品及服务	3,252.21	
上海寰宇汇商业管理有限公司	购买商品及服务		32,528,847.68
上海欣旺优能材料股份有限公司	购买商品及服务	1,650,573.66	

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
深圳市海清置业发展有限公司	购买商品及服务	1,832,130.75	2,131.61
深圳市华壹装饰科技设计工程有限公司	购买商品及服务		3,221,556.83
深圳市兴海物联科技有限公司	购买商品及服务	1,123,143.15	-5,418,793.45
深圳市中海凯骊酒店管理有限公司	购买商品及服务	1,721,892.21	438,432.18
深圳市中海凯骊酒店有限公司	购买商品及服务	9,216,203.90	1,045,843.05
深圳中海红树湾房地产有限公司	购买商品及服务	485,640.17	176,146.79
沈阳中海鼎业房地产开发有限公司	购买商品及服务		59,979.64
苏州泽安商业发展有限公司中海竹辉饭店分公司	购买商品及服务	52,007.96	9,600.00
天津海富投资控股有限公司	购买商品及服务	341,301.14	5,037,870.76
万宁仁和发展有限公司	购买商品及服务		97,762.65
乌鲁木齐海新展房地产有限公司	购买商品及服务		69,323.42
西安中海东诚置业有限公司	购买商品及服务		8,379.00
郑州海如房地产开发有限公司	购买商品及服务		33,648.69
中國海外興業有限公司	购买商品及服务	8,904.39	
中海佳蓉成都房地产开发有限公司	购买商品及服务		1,444.00
中海商业发展（深圳）有限公司	购买商品及服务		377,358.49
珠海市中海海晟房地产开发有限公司	购买商品及服务		78,070.98
广逸房地产开发（珠海）有限公司	其他	39,504.42	
哈尔滨中海地产有限公司	其他	7,798.35	
乌鲁木齐海新展房地产有限公司	其他	3,688.50	
西安嘉润荣成置业有限公司	其他	42,212.64	
中海深圳房地产开发有限公司	其他	2,432.39	

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
重庆信颐置业有限公司	其他	8,779.68	
鹤山天山金属材料制品有限公司	商品采购		208,365,440.39
上海欣旺优能材料股份有限公司	商品采购		7,070,290.22
深圳市兴海物联科技有限公司	商品采购		527,376.11
深圳市中海凯骊酒店管理有限公司	商品采购		446,568.81
中建蓉成建材成都有限公司	商品采购		69,721.68
广州瑾熙房地产投资咨询有限公司	设计及咨询服务	39,796,336.65	
深圳市华壹装饰科技设计工程有限公司	设计及咨询服务	6,607,118.79	
深圳市中海养老管理有限公司	设计及咨询服务	660,377.36	594,059.41
香港华艺设计顾问（深圳）有限公司	设计及咨询服务	2,505,358.49	490,566.04
北京国泰饭店有限公司	物业管理费	130,766.04	127,719.75
北京景鑫商业发展有限公司	物业管理费		3,453,625.43
北京中海物业管理有限公司	物业管理费	24,477,087.22	67,081,772.33
成都信勤置业有限公司	物业管理费		1,321,151.45
成都中海物业管理有限公司	物业管理费	23,210,645.56	24,673,274.52
成都中海物业管理有限公司昆明分公司	物业管理费	11,277,248.71	19,168,153.76
福建中海深蓝物业管理有限公司	物业管理费	4,037,851.46	2,841,586.04
福建中海深蓝物业管理有限公司厦门分公司	物业管理费	2,272,275.13	2,016,149.40
广东中海物业服务有限公司	物业管理费	8,124,545.32	7,706,661.37
广州利合房地产开发有限公司	物业管理费		16,513.76
济南寰宇商业运营管理有限公司	物业管理费	2,976,487.37	3,106,185.20
济南中海华山商业地产有限公司	物业管理费	56,625.87	26,539.47

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
济南中海物业管理有限公司	物业管理费	3,150,690.56	20,453,480.05
南京海润房地产开发有限公司	物业管理费	3,848,760.28	6,264,411.97
南京海欣房地产开发有限公司	物业管理费	558,771.70	
上海寰宇汇商业管理有限公司	物业管理费	3,504,911.20	
上海金海伊上房地产开发有限公司	物业管理费		359,094.33
上海堂友里商业管理有限公司	物业管理费	43,132,509.32	
上海中海物业管理有限公司	物业管理费	19,794,445.14	17,640,155.54
上海中海物业管理有限公司南京分公司	物业管理费		826,373.61
上海中海物业管理有限公司镇江分公司	物业管理费	904,487.87	551,527.69
深圳市海清置业发展有限公司	物业管理费		399,090.33
深圳中海红树湾房地产有限公司	物业管理费		15,858.45
沈阳中海鼎业房地产开发有限公司	物业管理费	156,637.79	5,400.00
太原冠泽置业有限公司	物业管理费	455,157.17	273,094.30
天津中海海盛地产有限公司	物业管理费	591,875.66	
万宁仁和发展有限公司万宁分公司	物业管理费	372,874.90	
西安中海物业管理有限公司	物业管理费	2,187,271.94	3,730,091.90
长春中海物业管理有限公司沈阳分公司	物业管理费	14,513,627.71	17,774,030.06
中海鼎业（西安）房地产有限公司	物业管理费		497,240.74
中海海隆商业管理（苏州）有限公司	物业管理费	3,523,855.92	9,193,516.98
中海商业发展（深圳）有限公司	物业管理费	10,323,042.81	
中海物业管理广州有限公司福州分公司	物业管理费	-95,254.01	1,462,464.52
中海物业管理广州有限公司厦门分公司	物业管理费	1,010,972.87	2,469,321.31

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
中海物业管理广州有限公司武汉分公司	物业管理费	2,809,582.75	2,657,162.23
中海物业管理广州有限公司长沙分公司	物业管理费		7,622,732.07
中海物业管理有限公司	物业管理费	140,907.35	
中海物业管理有限公司北京古城分公司	物业管理费	19,682,274.28	17,570,228.58
中海物业管理有限公司北京中海大厦分公司	物业管理费	36,259,038.59	32,004,167.19
中海物业管理有限公司北京中海置业大厦分公司	物业管理费	16,503,103.54	14,104,131.67
中海物业管理有限公司成都中海振兴分公司	物业管理费	149,687.90	111,920.82
中海物业管理有限公司大连分公司	物业管理费	6,363,119.12	9,784,813.28
中海物业管理有限公司佛山分公司	物业管理费	3,336,296.05	3,671,341.23
中海物业管理有限公司福州分公司	物业管理费	104,101.92	440,017.79
中海物业管理有限公司哈尔滨分公司	物业管理费		335,879.07
中海物业管理有限公司杭州分公司	物业管理费	11,770,707.01	9,509,407.96
中海物业管理有限公司济南分公司	物业管理费	7,362,921.58	4,180,494.03
中海物业管理有限公司济南市中分公司	物业管理费	425,215.17	82,396.15
中海物业管理有限公司昆明分公司	物业管理费		129,020.11
中海物业管理有限公司辽宁分公司	物业管理费	6,703,656.04	-436,958.17
中海物业管理有限公司南昌分公司	物业管理费	2,569,763.96	4,884,525.83
中海物业管理有限公司南京分公司	物业管理费	2,778,888.63	3,059,937.70
中海物业管理有限公司南京环宇城分公司	物业管理费	5,373,697.93	3,331,544.09
中海物业管理有限公司宁波分公司	物业管理费		1,419,080.54
中海物业管理有限公司青岛分公司	物业管理费		1,607,320.47
中海物业管理有限公司厦门分公司	物业管理费	4,584,162.73	7,502,624.36

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
中海物业管理有限公司深圳分公司	物业管理费	33,414,116.58	26,208,362.08
中海物业管理有限公司沈阳中海国际中心大厦分公司	物业管理费	17,085,577.21	15,436,159.26
中海物业管理有限公司顺德分公司	物业管理费	2,343,595.47	3,269,552.04
中海物业管理有限公司苏州分公司	物业管理费	11,695,006.25	8,642,473.96
中海物业管理有限公司太原分公司	物业管理费		9,769,489.47
中海物业管理有限公司天津分公司	物业管理费	9,240,277.92	6,300,744.17
中海物业管理有限公司无锡分公司	物业管理费	1,854,846.78	1,207,207.78
中海物业管理有限公司武汉分公司	物业管理费	7,860,558.05	6,418,994.11
中海物业管理有限公司西安分公司	物业管理费	462,281.22	1,835,470.75
中海物业管理有限公司西安分公司中海曲江大城华宸管理处	物业管理费		-265,363.20
中海物业管理有限公司烟台分公司	物业管理费	89,178.11	61,071.67
中海物业管理有限公司长春分公司	物业管理费	-4,119,271.13	265,357.79
中海物业管理有限公司长沙分公司	物业管理费	2,952,540.31	5,168,588.85
中海物业管理有限公司郑州分公司	物业管理费	8,871,216.26	4,836,111.76
中海物业管理有限公司中山分公司	物业管理费	174,984.95	888,935.59
中海物业管理有限公司重庆分公司	物业管理费	1,943,692.90	2,515,818.53
中海振兴（成都）物业发展有限公司	物业管理费	11,027,324.53	3,531,159.63
珠海市中海永福通商业管理有限公司铂尔曼酒店分公司	物业管理费	21,287.74	3,320.00
中海发展（苏州）有限公司	研发课题费	84,339.62	
北京建工地产有限责任公司	资金占用费		10,016,520.62
北京金隅地产开发集团有限公司	资金占用费		742,289.53
北京石泰集团有限公司	资金占用费		146,173.81

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
北京首都开发股份有限公司	资金占用费		35,034,720.40
成都信蓉投资有限公司	资金占用费	23,787,050.00	4,977,777.77
大连鼎泰锦城房地产有限公司	资金占用费	9,500,000.00	
东莞市中海嘉朗房地产开发有限公司	资金占用费	37,461,666.67	16,625,000.00
佛山市顺德嘉润房地产开发有限公司	资金占用费	6,650,000.00	1,741,666.67
广州荔安房地产开发有限公司	资金占用费	5,890,000.00	2,406,666.66
广州荔璟房地产开发有限公司	资金占用费	741,000.00	3,128,666.66
广州荔骏房地产开发有限公司	资金占用费	1,298,333.33	
广州荔旭房地产开发有限公司	资金占用费	17,955,000.00	2,945,000.00
哈尔滨中海龙祥房地产开发有限公司	资金占用费	46,550,000.00	22,166,666.66
海创福业（烟台）地产有限公司	资金占用费		24,461,111.11
湖南省中海城市广场投资有限公司	资金占用费		38,383,333.33
华润置地控股有限公司	资金占用费		180,094.45
兰州中海海通商业管理有限公司	资金占用费	411,666.66	4,750,000.00
南昌中海豪庭置业发展有限公司	资金占用费		52,012,500.00
南京海润房地产开发有限公司	资金占用费		27,597,500.00
南京海欣房地产开发有限公司	资金占用费		13,252,500.00
南通市海门海泰置业有限公司	资金占用费	518,339.84	
青岛博莱置业有限公司	资金占用费	6,808,333.34	
青岛材茂置业有限公司	资金占用费	1,996,012.26	
青岛方辰置业有限公司	资金占用费	599,378.82	
青岛方川置业有限公司	资金占用费	1,898,492.42	

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
青岛方辉置业有限公司	资金占用费	611,375.62	
青岛嘉园投资有限公司	资金占用费	23,488,552.71	24,330,536.03
青岛坤园投资有限公司	资金占用费	1,760,425.59	33,523,478.75
青岛市少海地产有限公司	资金占用费		4,037,500.00
青岛松茂置业有限公司	资金占用费	1,567,143.84	
青岛腾茂置业有限公司	资金占用费	4,973,740.04	
青岛中海锦年养老服务有限公司	资金占用费	4,496,666.66	1,520,000.00
上海珠街阁房地产开发有限公司	资金占用费	9,618,750.00	19,475,000.00
沈阳中海鼎业房地产开发有限公司	资金占用费	43,927,050.00	
苏州泽安商业发展有限公司	资金占用费		50,666,666.67
天津中海锦年企业管理服务有限公司	资金占用费	4,496,666.66	1,520,000.00
天津中海天嘉湖房地产开发有限公司	资金占用费	26,758,333.34	75,166,666.67
郑州海盈房地产开发有限公司	资金占用费		13,183,333.33
中海地产集团有限责任公司	资金占用费		112,856,833.34
中海发展（苏州）有限公司	资金占用费	6,650,000.00	
中海海纳（苏州）房地产有限公司	资金占用费	9,880,000.00	
中海佳蓉成都房地产开发有限公司	资金占用费	2,660,000.00	
中海深圳房地产开发有限公司	资金占用费	6,491,666.67	
中海兴隆深圳地产有限公司	资金占用费		6,319,444.45
中海兴业（成都）发展有限公司	资金占用费		12,350,000.00
中海振兴（成都）物业发展有限公司	资金占用费	339,221,558.90	
中建财务有限公司	资金占用费	2,125,277.78	405,961.48

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
珠海市嘉烨房地产开发有限公司	资金占用费		12,967,500.00
珠海市盈凯达房地产开发有限公司	资金占用费		23,370,000.00

2、 出售商品/提供劳务情况

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
厦门市海贸地产有限公司	研发课题费		6,006,289.31
香港华艺设计顾问(深圳)有限公司	研发课题费		377,358.49
中國海外興業有限公司	研发课题费	600,000.00	2,771,400.00
中海商业发展（深圳）有限公司	研发课题费		471,698.11
厦门联合创新建设发展有限公司	项目管理费收入	6,415,094.34	12,830,188.68
厦门市海贸地产有限公司	项目管理费收入		15,493,868.29
厦门悦琴房地产有限公司	项目管理费收入	4,813,117.92	9,310,278.28
成都中海物业管理有限公司昆明分公司	项目管理费收入	70,683.00	
深圳市联宇企业管理有限公司	项目管理费收入	3,350,031.95	
深圳市兴海物联科技有限公司	项目管理费收入	87,726.00	
万宁仁和发展有限公司	项目管理费收入	78,307.55	
中国建筑第八工程局有限公司	项目管理费收入	5,187,118.16	
中国建筑第七工程局有限公司	项目管理费收入	32,999.05	
中国建筑第四工程局有限公司	项目管理费收入	267,477.96	
中国建筑一局（集团）有限公司	项目管理费收入	453,476.16	
中海鼎业（万宁）房地产有限公司	项目管理费收入	39,153.76	
中海物业管理广州有限公司武汉分公司	项目管理费收入	45,315.84	

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
中海物业管理有限公司沈阳中海国际中心大厦分公司	项目管理费收入	71,447.12	
中海物业管理有限公司武汉分公司	项目管理费收入	39,897.15	
中建安装集团有限公司	项目管理费收入	126,924.45	
中建北方建设投资有限公司	项目管理费收入	18,756.00	
中建三局第二建设工程有限责任公司	项目管理费收入	98,274.77	
中建三局集团有限公司	项目管理费收入	202,377.06	
中建四局安装工程有限公司	项目管理费收入	182,232.38	
北京中海物业管理有限公司	提供物业管理服务		469,415.72
成都中海物业管理有限公司昆明分公司	提供物业管理服务		7,068.30
上海寰宇汇商业管理有限公司	提供物业管理服务		386,410.74
深圳市兴海物联科技有限公司	提供物业管理服务		43,606.15
万宁仁和发展有限公司	提供物业管理服务		39,153.77
中国建筑第八工程局有限公司	提供物业管理服务		5,206,541.92
中国建筑第四工程局有限公司	提供物业管理服务		269,337.04
中国建筑东北设计研究院有限公司	提供物业管理服务		997,468.72
中国建筑一局（集团）有限公司	提供物业管理服务		507,939.96
中海物业管理广州有限公司武汉分公司	提供物业管理服务		22,657.92
中海物业管理有限公司沈阳中海国际中心大厦分公司	提供物业管理服务		71,447.08
中海物业管理有限公司武汉分公司	提供物业管理服务		191,250.82
中海物业管理有限公司西安分公司	提供物业管理服务		94,721.99
中建安装集团有限公司	提供物业管理服务		137,501.48
中建北方建设投资有限公司	提供物业管理服务		244,965.42

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
中建海峡建设发展有限公司	提供物业管理服务		1,401,513.18
中建三局第二建设工程有限责任公司	提供物业管理服务		100,798.90
中建三局集团有限公司	提供物业管理服务		378,811.86
中建四局安装工程有限公司	提供物业管理服务		175,188.24
北京达鑫商业发展有限公司	提供顾问咨询服务	96,743.39	324,811.33
北京海望商业发展有限公司	提供顾问咨询服务	61,083.96	324,811.33
北京景鑫商业发展有限公司	提供顾问咨询服务	96,743.39	381,037.75
北京泰鑫商业发展有限公司	提供顾问咨询服务	86,507.55	79,528.31
北京中信房地产有限公司	提供顾问咨询服务	1,597,562.26	896,226.41
成都信勤置业有限公司	提供顾问咨询服务	35,660.38	56,226.42
成都信蜀投资有限公司	提供顾问咨询服务	61,083.96	79,528.30
成都信新置业有限公司	提供顾问咨询服务	35,660.38	79,528.31
大连鼎泰锦城房地产有限公司	提供顾问咨询服务	353,773.58	1,037,735.84
大连中海海港投资有限公司	提供顾问咨询服务	353,773.58	1,245,283.01
广逸房地产开发（珠海）有限公司	提供顾问咨询服务	174,479.24	381,037.75
广州利合房地产开发有限公司	提供顾问咨询服务	6,404,445.29	834,283.02
贵阳中海房地产有限公司	提供顾问咨询服务	1,603,366.03	858,490.56
贵阳中海海润房地产有限公司	提供顾问咨询服务	353,773.58	1,164,905.66
哈尔滨中海地产有限公司	提供顾问咨询服务	485,849.05	1,377,358.48
哈尔滨中海龙祥房地产开发有限公司	提供顾问咨询服务	353,773.58	1,086,415.09
海创佳业（烟台）地产有限公司	提供顾问咨询服务		518,867.92
海口海盈投资有限公司	提供顾问咨询服务		1,037,735.84

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
海口鸿洲滨海建设有限公司	提供顾问咨询服务		726,415.09
海口中海兴业房地产开发有限公司	提供顾问咨询服务		518,867.92
杭州中海海硕房地产有限公司	提供顾问咨询服务	1,526,581.13	207,547.17
合肥中海物流科技有限公司	提供顾问咨询服务		250,754.72
湖南省中海城市广场投资有限公司	提供顾问咨询服务	133,508.49	135,754.72
湖南省中海控股有限公司	提供顾问咨询服务	1,892,664.15	726,415.09
济南寰宇商业运营管理有限公司	提供顾问咨询服务	155,822.64	381,037.75
济南中海海瀛投资有限公司	提供顾问咨询服务	707,547.17	726,415.09
济南中海华山商业地产有限公司	提供顾问咨询服务	192,795.15	141,981.14
钜星（成都）商务服务有限公司	提供顾问咨询服务	61,083.96	56,226.42
南京海润房地产开发有限公司	提供顾问咨询服务	139,727.36	135,754.73
上海寰宇汇商业管理有限公司	提供顾问咨询服务	294,883.96	437,264.17
上海金海伊上房地产开发有限公司	提供顾问咨询服务	88,728.30	62,452.83
上海堂友里商业管理有限公司	提供顾问咨询服务	577,074.54	118,679.25
上海新辽塬企业发展有限公司	提供顾问咨询服务		1,245,283.01
上海中海广逸房地产开发有限公司	提供顾问咨询服务	88,728.30	62,452.83
上海中海海华房地产有限公司	提供顾问咨询服务	1,042,188.67	2,103,773.58
深圳市海清置业发展有限公司	提供顾问咨询服务	130,607.08	118,679.25
深圳市海泽房地产开发有限公司	提供顾问咨询服务		207,547.17
深圳市云龙城投资发展有限公司	提供顾问咨询服务		693,396.22
深圳中海红树湾房地产有限公司	提供顾问咨询服务	88,728.30	119,056.60
沈阳中海鼎业房地产开发有限公司	提供顾问咨询服务		79,528.31

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
苏州吴江泰海置业有限公司	提供顾问咨询服务		547,169.81
苏州泽安商业发展有限公司	提供顾问咨询服务	89,068.87	324,811.33
苏州中海海隆房地产有限公司工业园区分公司	提供顾问咨询服务	116,713.21	62,452.83
台州中海海融房地产有限公司	提供顾问咨询服务		518,867.92
太原冠泽置业有限公司	提供顾问咨询服务	99,304.72	168,679.26
天津海富投资控股有限公司	提供顾问咨询服务		250,754.72
天津中海海朝地产有限公司	提供顾问咨询服务		28,301.89
天津中海海阔地产有限公司	提供顾问咨询服务	28,301.89	28,301.89
天津中海海盛地产有限公司	提供顾问咨询服务	453,395.28	1,697,735.85
天津中海海佑地产有限公司	提供顾问咨询服务		28,301.89
天津中海天嘉湖房地产开发有限公司	提供顾问咨询服务	353,773.58	726,415.09
万宁金信发展有限公司	提供顾问咨询服务		518,867.92
万宁仁和发展有限公司	提供顾问咨询服务		858,490.56
西安中海海悦房地产有限公司	提供顾问咨询服务		726,415.09
西安中海誉高置业有限公司	提供顾问咨询服务	1,093,328.30	896,226.41
郑州海盈房地产开发有限公司	提供顾问咨询服务	353,773.58	42,452.83
中國海外集團有限公司	提供顾问咨询服务		1,239,698.12
中海保利达地产（天津）有限公司	提供顾问咨询服务	382,075.47	754,716.98
中海地产（青岛）投资开发有限公司	提供顾问咨询服务		56,226.42
中海地产（苏州）有限公司	提供顾问咨询服务		518,867.92
中海鼎业（万宁）房地产有限公司	提供顾问咨询服务	839,622.64	1,245,283.01
中海发展（苏州）有限公司	提供顾问咨询服务	56,603.77	783,018.86

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
中海海嘉（威海）地产有限公司	提供顾问咨询服务	839,622.64	1,209,433.96
中海海隆商业管理（苏州）有限公司	提供顾问咨询服务	127,837.73	413,962.28
中海嘉泓（成都）房地产开发有限公司	提供顾问咨询服务	82,850.00	301,509.44
中海商业发展（深圳）有限公司	提供顾问咨询服务	371,919.34	301,509.44
中海振兴（成都）物业发展有限公司	提供顾问咨询服务	712,610.40	718,396.27
重庆海跃置业有限公司	提供顾问咨询服务	353,773.58	726,415.09
重庆嘉江房地产开发有限公司	提供顾问咨询服务	523,584.90	169,811.32
重庆信驰置业有限公司	提供顾问咨询服务	707,547.17	518,867.92
重庆信扬置业有限公司	提供顾问咨询服务	378,419.92	806,415.09
重庆信悦置业有限公司	提供顾问咨询服务	353,773.58	1,792,830.19
重庆中海海绘房地产开发有限公司	提供顾问咨询服务	400,586.57	726,415.09
重庆中海海耀房地产开发有限公司	提供顾问咨询服务	1,369,698.11	726,415.09
珠海市海悦房地产开发有限公司	提供顾问咨询服务	2,363,509.43	909,282.82
珠海市中海永福通商业管理有限公司	提供顾问咨询服务	213,249.06	437,264.16
北京国泰饭店有限公司	提供顾问咨询服务	25,423.58	
成都中海海熙商业管理有限公司	提供顾问咨询服务	115,400.00	
广州海宇商业管理有限公司	提供顾问咨询服务	236,667.92	
厦门市海贸地产有限公司	提供顾问咨询服务	16,344,973.82	
厦门悦琴房地产有限公司	提供顾问咨询服务	11,219,777.91	
深圳市兴海物联科技有限公司	提供顾问咨询服务	1,032,339.62	
深圳市中海凯骊酒店管理有限公司	提供顾问咨询服务	175,466.04	
深圳市中海凯骊酒店有限公司	提供顾问咨询服务	25,423.58	

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
天津中海产业园管理有限公司	提供顾问咨询服务	616,036.79	
天津中海海鑫地产有限公司	提供顾问咨询服务	1,151,698.12	
西安中海海新房地产有限公司	提供顾问咨询服务	1,938,679.24	
长春海润融城房地产开发有限公司	提供顾问咨询服务	353,773.58	
长沙润岳置业有限公司	提供顾问咨询服务	353,773.58	
郑州海嘉房地产开发有限公司	提供顾问咨询服务	353,773.58	
郑州海胜房地产开发有限公司	提供顾问咨询服务	438,679.24	
中海建筑有限公司	提供顾问咨询服务	588,746.76	
重庆信颐置业有限公司	提供顾问咨询服务	353,773.58	
北京中信房地产有限公司	提供工程施工服务	1,349,305,019.58	444,831,207.48
成都信勤置业有限公司	提供工程施工服务	-1,521,048.99	-7,800,060.97
海口鸿洲滨海建设有限公司	提供工程施工服务		141,658,293.26
合肥中海物流科技有限公司	提供工程施工服务		0.31
济南中海华山商业地产有限公司	提供工程施工服务	5,652,659.96	292,561,205.26
上海老西门新苑置业有限公司	提供工程施工服务		12,614,677.64
苏州吴江泰海置业有限公司	提供工程施工服务	95,219,992.25	339,302,540.16
苏州中海海隆房地产有限公司	提供工程施工服务		4,092,271.91
天津海富投资控股有限公司	提供工程施工服务	78,113,192.17	95,152,019.34
天津中海海佑地产有限公司	提供工程施工服务	-0.26	36,191,399.85
中海保利达地产（天津）有限公司	提供工程施工服务	316,539,223.04	291,253,717.58
中海嘉泓（成都）房地产开发有限公司	提供工程施工服务		-51,725.38
中海振兴（成都）物业发展有限公司	提供工程施工服务		-22,939.34

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
包头市宏洋海创地产有限公司	商品销售	255,036.76	25,050,721.68
北京中海物业管理有限公司	商品销售	1,373,716.81	907,910.93
北京中信房地产有限公司	商品销售	58,658,400.24	34,452,792.29
常州市中海海澄房地产开发有限公司	商品销售	1,122,988.77	9,165,002.58
常州市中海海润房地产开发有限公司	商品销售	1,084,157.35	59,887,010.30
成都信勤置业有限公司	商品销售		141,637.83
成都信新置业有限公司	商品销售		105,315.63
成都中海物业管理有限公司	商品销售		23,567.26
大连鼎泰锦城房地产有限公司	商品销售		12,126,553.62
大连中海海港投资有限公司	商品销售	65,171,612.49	23,487,590.49
东莞市嘉锦房地产开发有限公司	商品销售		270,763.93
东莞市中海嘉朗房地产开发有限公司	商品销售	2,696,361.46	30,769,440.72
东莞市中海嘉麟房地产开发有限公司	商品销售	41,320,110.36	35,111,168.12
广逸房地产开发（珠海）有限公司	商品销售	1,252,351.39	441,657.57
广州利合房地产开发有限公司	商品销售	108,014,230.94	301,814,184.69
广州荔璟房地产开发有限公司	商品销售	-4,158.58	2,504,935.44
贵阳中海房地产有限公司	商品销售	15,919,623.60	52,986,268.38
贵阳中海海润房地产有限公司	商品销售	21,333,678.12	34,072,376.63
哈尔滨润置房地产开发有限公司	商品销售	10,576,352.38	17,454,340.62
哈尔滨中海地产有限公司	商品销售	1,215,907.86	15,615,383.19
哈尔滨中海龙祥房地产开发有限公司	商品销售		2,595,939.37
海创福业（烟台）地产有限公司	商品销售	1,376,711.71	4,665,374.22

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
海创佳业（烟台）地产有限公司	商品销售	10,738,300.23	9,551,350.15
海口海盈投资有限公司	商品销售	215,524.01	27,854,794.72
海口中海兴业房地产开发有限公司	商品销售		2,943,912.21
杭州世茂世盈房地产开发有限公司	商品销售	19,334.94	2,144,326.88
杭州中海海硕房地产有限公司	商品销售	27,030,682.20	1,894,291.54
合肥中海海荣房地产有限责任公司	商品销售	999,733.91	20,817,905.28
合肥中海海瑞房地产开发有限公司	商品销售	843,818.83	33,065,210.61
合肥中海宏洋海晟房地产开发有限公司	商品销售	995,884.69	7,560,350.53
呼和浩特市宏洋海江地产有限公司	商品销售	173,853.65	5,014,456.99
湖南省中海控股有限公司	商品销售	145,781,799.42	108,212,089.37
惠州市海平地产有限公司	商品销售	472,419.30	3,384,814.29
惠州盈通投资有限公司	商品销售	10,219,808.47	36,953,070.68
吉林市中海宏洋房地产开发有限公司	商品销售	5,956,172.32	3,162,870.82
济南中海海瀛投资有限公司	商品销售	57,226,840.18	53,608,589.65
济南中海华山商业地产有限公司	商品销售	41,301,833.68	41,425.83
济南中海物业管理有限公司	商品销售	-10,420.31	378,130.68
金华中海宏洋地产有限公司	商品销售	1,425,700.09	46,000,521.73
兰州中海海创房地产开发有限公司	商品销售	5,552,852.03	37,371,391.96
南昌中海豪庭置业发展有限公司	商品销售		1,590,579.91
南宁市平德房地产开发有限公司	商品销售	20,261.36	8,294,751.33
南宁中海宏洋海悦房地产有限公司	商品销售		452,761.92
宁波海迅建设有限公司	商品销售		11,834,578.76

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
青岛博莱置业有限公司	商品销售	2,488,642.35	4,111,420.56
青岛海捷置业有限公司	商品销售	17,075,728.71	8,940,828.65
青岛市联明地产有限公司	商品销售	21,321,730.99	976,666.86
青岛中海海泰置业有限公司	商品销售	37,034,446.11	2,419,018.81
厦门联合创新建设发展有限公司	商品销售	72,920,851.05	6,373,918.09
厦门市海贸地产有限公司	商品销售	765,595.13	49,512,381.39
厦门悦琴房地产有限公司	商品销售	59,263,458.59	1,731,935.99
汕头市海学房地产开发有限公司	商品销售	16,076,266.06	40,757,917.39
上海金海伊上房地产开发有限公司	商品销售		1,217,804.38
上海老西门新苑置业有限公司	商品销售		85,244.67
上海新辽塬企业发展有限公司	商品销售	113,121,689.77	5,802,651.96
上海中海广逸房地产开发有限公司	商品销售		-1,001.83
上海中海海华房地产有限公司	商品销售	30,940,580.76	1,916,281.78
上海中海物业管理有限公司南京分公司	商品销售		7,470.27
绍兴中海海富置业有限公司	商品销售	515,828.84	33,543,119.57
深圳市海泽房地产开发有限公司	商品销售	27,812,746.19	2,132,749.38
深圳市华壹装饰科技设计工程有限公司	商品销售	52,616,004.80	62,769,724.65
深圳市兴海物联科技有限公司	商品销售		897,716.82
深圳市云龙城投资发展有限公司	商品销售		44,660,094.10
深圳裕龙建筑有限公司合肥分公司	商品销售		4,800,827.07
沈阳中海鼎业房地产开发有限公司	商品销售	1,903,191.43	38,547,513.67
苏州茂龙地产发展有限公司	商品销售		148,550.88

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
苏州泽安商业发展有限公司	商品销售	407,975.04	-162,676.21
苏州中海海隆房地产有限公司	商品销售	665,358.45	-16,169.61
苏州竹辉兴业有限公司	商品销售	179,168.07	211,483.83
台州中海海融房地产有限公司	商品销售	1,256,509.45	28,593,066.41
泰州城茂房地产开发有限公司	商品销售	650,711.66	7,900,773.28
泰州润通房地产开发有限公司	商品销售	6,214,130.49	8,751,766.16
泰州市中海润泰置业有限公司	商品销售	4,051,204.80	32,689,046.53
唐山市中海宏洋房地产开发有限公司	商品销售	12,665,291.47	39,009,636.58
天津中海海朝地产有限公司	商品销售	1,369,272.26	25,644,222.09
天津中海海豪地产有限公司	商品销售	707,962.26	87,289.16
天津中海海阔地产有限公司	商品销售	3,715,971.07	27,132,023.05
天津中海海盛地产有限公司	商品销售	154,682,814.28	42,572,430.45
天津中海海鑫地产有限公司	商品销售	127,601,931.08	73,866,994.60
天津中海海佑地产有限公司	商品销售		3,192,889.23
天津中海天嘉湖房地产开发有限公司	商品销售	18,536,992.89	21,707,606.82
万宁金信发展有限公司	商品销售	131,251.17	582,473.91
万宁仁和发展有限公司	商品销售	5,342,023.68	36,272,715.67
渭南中海兴华置业有限公司	商品销售	9,762,719.71	26,525,737.02
温州海新建设发展有限公司	商品销售		5,452,614.16
温州海旭建筑工程有限公司	商品销售	9,938,657.96	7,527,341.58
温州中海海诚房地产有限公司	商品销售		805,244.46
乌鲁木齐海新展房地产有限公司	商品销售	31,568.06	1,142,502.64

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
无锡海隆房地产有限公司	商品销售	6,384.51	276,739.11
西安嘉润荣成置业有限公司	商品销售	7,687.60	24,316,309.51
西安中海东诚置业有限公司	商品销售	397,885.59	37,218,172.03
西安中海海悦房地产有限公司	商品销售	45,051,603.82	13,968,828.29
西安中海誉高置业有限公司	商品销售	28,489,553.44	53,896,729.82
西安中海长兴房地产有限公司	商品销售		171,003.98
徐州润耀地产有限公司	商品销售	1,760,657.97	2,662,377.35
盐城海建置业有限公司	商品销售		1,540,549.82
盐城汇海置业有限公司	商品销售		1,368,732.13
盐城润海置业有限公司	商品销售	8,904,173.81	45,383,224.42
扬州中海宏洋置业有限公司	商品销售	6,842,297.58	12,703,622.22
义乌海创房地产开发有限公司	商品销售	5,552,855.55	15,982,673.06
银川中海海悦置业有限公司	商品销售	48,904,732.48	36,332,612.14
湛江市海创房地产开发有限公司	商品销售	624,934.99	2,872,387.81
长春海润融城房地产开发有限公司	商品销售	3,341,972.16	40,805,145.02
郑州海嘉房地产开发有限公司	商品销售	1,195,351.37	48,079,392.90
郑州海如房地产开发有限公司	商品销售		1,219,373.71
中国建筑第二工程局有限公司	商品销售	17,596,288.32	2,271,122.62
中国建筑第四工程局有限公司	商品销售	858,376.54	2,622,809.06
中國海外發展有限公司	商品销售		17,699.12
中海保利达地产（天津）有限公司	商品销售	4,441,496.34	22,206,419.08
中海地产（苏州）有限公司	商品销售	986,489.87	15,761,436.28

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
中海鼎业（万宁）房地产有限公司	商品销售	50,181,819.58	16,859,369.03
中海海富地产（九江）有限公司	商品销售	298,430.06	17,634,143.09
中海海嘉（威海）地产有限公司	商品销售	1,536,572.73	21,842,919.37
中海海纳（苏州）房地产有限公司	商品销售	110,438.14	209,720.02
中海海耀建筑（烟台）有限公司	商品销售	4,092.04	16,469,619.99
中海宏洋地产（扬州）有限公司	商品销售		2,510,176.63
中海宏洋地产（银川）有限公司	商品销售	1,827,512.86	3,767,630.75
中海宏洋恒华置业（常州）有限公司	商品销售		2,670,820.81
中海建筑有限公司	商品销售	113,538,345.96	58,612,958.15
中海仁信（万宁）房地产有限公司	商品销售	120,423.48	4,747.30
中海深圳房地产开发有限公司	商品销售	14,681,886.19	56,026,725.58
中海物业管理有限公司大连分公司	商品销售		6,540.20
中海物业管理有限公司佛山分公司	商品销售	713,588.95	1,113,276.10
中海物业管理有限公司杭州分公司	商品销售	1,307,821.88	41,748.00
中海物业管理有限公司济南分公司	商品销售		0.01
中海物业管理有限公司南昌分公司	商品销售		2,572,543.86
中海物业管理有限公司南京分公司	商品销售		22,644.25
中海物业管理有限公司深圳分公司	商品销售	-1,343.85	2,130.90
中海物业管理有限公司苏州分公司	商品销售	484,156.37	6,772,927.87
中海物业管理有限公司西安分公司	商品销售		1,568,469.46
中海物业管理有限公司烟台分公司	商品销售		127,860.19
中海物业管理有限公司长春分公司	商品销售		-13,784.08

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
中海物业管理有限公司长沙分公司	商品销售	-1.98	12,449,722.80
中海物业管理有限公司重庆分公司	商品销售	28,905.08	1,175,437.39
中海物业管理有限公司珠海分公司	商品销售	-0.04	98,326.11
中建八局第四建设有限公司	商品销售		7,907,228.63
中建二局第一建筑工程有限公司华南分公司	商品销售	7,785.58	213,080.00
中建二局装饰工程有限公司	商品销售	51,853.04	2,379,612.87
中建国际工程有限公司	商品销售	42,468,484.59	43,526,736.12
中建海嘉建设工程有限公司	商品销售	2,651,321.24	7,875,274.35
中建三局集团有限公司	商品销售		12,569,814.82
中建四局第五建筑工程有限公司	商品销售		1,550,245.25
中建四局第五建筑工程有限公司东莞分公司	商品销售		15,991,803.32
中建四局第五建筑工程有限公司海南分公司	商品销售		8,286,364.25
中建五局装饰幕墙有限公司中南分公司	商品销售		31,480,400.58
中建一局集团第一建筑有限公司	商品销售		2,378,778.76
中建一局集团建设发展有限公司	商品销售	4,044,900.42	4,714,900.45
重庆海跃置业有限公司	商品销售	11,058,562.59	2,820,446.00
重庆嘉江房地产开发有限公司	商品销售	592,093.65	5,579,210.97
重庆信驰置业有限公司	商品销售	8,336,566.14	15,012,526.94
重庆信扬置业有限公司	商品销售	13,183,997.20	18,029,880.88
重庆信颐置业有限公司	商品销售	139,877.60	5,639,106.81
重庆信悦置业有限公司	商品销售	8,871,408.10	64,746,080.27
重庆中海海绘房地产开发有限公司	商品销售	20,808,762.40	5,493,246.04

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
重庆中海海耀房地产开发有限公司	商品销售	13,197,075.29	8,731,785.28
珠海南航房地产开发有限公司	商品销售	6,261,535.73	16,354,256.16
珠海市海悦房地产开发有限公司	商品销售	143,473,966.62	161,529,485.04
株洲中海宏洋地产有限公司	商品销售	11,202,325.73	15,668,624.59
淄博海创置业有限公司	商品销售	6,232,298.97	3,417,934.15
遵义海盛置业有限公司	商品销售	5,201,680.49	10,105,585.87
北京虹丰置业有限公司	商品销售	7,138,174.96	
丹阳海盛房地产开发有限公司	商品销售	10,518,571.81	
福清海悦建设发展有限公司	商品销售	1,045,599.46	
福州海悦建设发展有限公司	商品销售	4,259,463.45	
赣州中海海蓉房地产有限公司	商品销售	9,073,818.62	
赣州中海海悦房地产有限公司	商品销售	15,139,096.84	
合肥启盛房地产开发有限公司	商品销售	57,411,764.89	
呼和浩特市海巍地产有限公司	商品销售	424,226.96	
呼和浩特市宏洋海川地产有限公司	商品销售	15,952,607.74	
呼和浩特市荣城房地产开发有限公司	商品销售	9,779,895.66	
淮安淮润地产有限公司	商品销售	12,867,804.68	
吉林市海通房地产开发有限公司	商品销售	1,019,661.95	
济宁中海宏洋置业有限公司	商品销售	-90,357.84	
金华海盛置业有限公司	商品销售	281,452.92	
柳州中海宏洋房地产有限公司	商品销售	47,498.64	
南京领潮房地产开发有限公司	商品销售	5,292,475.10	

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
南宁中海宏洋海璟房地产有限公司	商品销售	46,020,474.71	
南宁中海宏洋海怡房地产有限公司	商品销售	28,373,422.49	
南通市海诚房地产开发有限公司	商品销售	15,026,029.90	
泉州市海宸房地产开发有限公司	商品销售	16,831,220.15	
泉州市中海海悦房地产开发有限公司	商品销售	142,438.05	
泉州市中海宏洋海盛房地产开发有限公司	商品销售	5,910,470.04	
瑞安海晋建设发展有限公司	商品销售	1,372,495.58	
汕头市海富房地产有限公司	商品销售	52,278,920.87	
汕头市中海宏洋地产有限公司	商品销售	15,089,143.63	
深圳市海奕房地产开发有限公司	商品销售	85,527.69	
苏州非凡城市置业有限公司	商品销售	5,300,469.07	
苏州吴江泰海置业有限公司	商品销售	125,678.49	
苏州招文房地产开发有限公司	商品销售	1,993,240.74	
唐山市中海海富房地产开发有限公司	商品销售	8,326,217.33	
天津海富投资控股有限公司	商品销售	450,971.33	
天津海嘉建设发展有限公司	商品销售	8,252,141.59	
天水中海宏洋房地产开发有限公司	商品销售	777,527.21	
潍坊中海海盛地产有限公司	商品销售	7,155,731.39	
潍坊中海兴业房地产有限公司	商品销售	9,321,023.46	
温州海胜置业有限公司	商品销售	3,227,176.99	
温州海泽建设发展有限公司	商品销售	14,869,330.10	
西安中海海新房地产有限公司	商品销售	10,706,695.07	

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
西安中海海致房地产有限公司	商品销售	3,591,716.20	
徐州海创置业有限公司	商品销售	826,149.60	
盐城旭邦置业有限公司	商品销售	561,937.89	
扬州海发地产置业有限公司	商品销售	6,769,773.02	
扬州市海盛房地产开发有限公司	商品销售	389,588.10	
长沙润岳置业有限公司	商品销售	14,212,461.45	
郑州海胜房地产开发有限公司	商品销售	8,046,411.51	
中国建筑第八工程局有限公司	商品销售	11,523,998.98	
中国建筑第七工程局有限公司	商品销售	31,334,154.16	
中国建筑一局（集团）有限公司	商品销售	12,803,614.95	
中国建筑装饰集团有限公司	商品销售	13,565,495.08	
中海地产（无锡）有限公司	商品销售	-79,655.79	
中海发展（苏州）有限公司	商品销售	386,020.57	
中海物业管理有限公司天津分公司	商品销售	7,065,585.23	
中建二局第二建筑工程有限公司	商品销售	24,222,099.25	
中建二局第三建筑工程有限公司	商品销售	12,275,467.45	
中建二局第一建筑工程有限公司	商品销售	8,282,108.34	
中建海嘉建设工程有限公司莆田分公司	商品销售	11,540,681.56	
中建深圳装饰有限公司	商品销售	2,176,263.45	
淄博中海宏洋房地产开发有限公司	商品销售	30,290,863.26	
遵义中海海润置业有限公司	商品销售	20,330.38	
广州利合房地产开发有限公司	其他	14,035.85	32,749.06

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
鹤山天山金属材料制品有限公司	其他	97,507.19	46,455.48
成都景锐置业有限公司	其他	6,254,196.72	
成都朗鑫置业有限公司	其他	5,464,669.19	
华东中建地产有限公司	其他	319,811.32	
厦门联合创新建设发展有限公司	其他	6,415,094.34	
厦门市海贸地产有限公司	其他	4,856,980.37	
厦门悦琴房地产有限公司	其他	7,128,820.75	
中国建筑第八工程局有限公司	其他	387,118.97	
北京正德丰泽房地产开发有限公司	开发服务费		785,397.17
成都朗鑫置业有限公司	开发服务费		9,196,700.30
成都景锐置业有限公司	借款利息收入	32,330,403.59	1,157,457.82
成都朗鑫置业有限公司	借款利息收入	23,276,892.75	27,470,452.16
哈尔滨润置房地产开发有限公司	借款利息收入	9,943,802.40	24,435,652.54
杭州中海海硕房地产有限公司	借款利息收入	82,811,320.75	19,268,867.92
湖南省中海控股有限公司	借款利息收入		66,679,769.37
济南中海海瀛投资有限公司	借款利息收入		9,152,336.93
厦门联合创新建设发展有限公司	借款利息收入	3,415,951.83	6,809,452.88
厦门悦琴房地产有限公司	借款利息收入		21,371,978.21
深圳市润朝房地产有限公司	借款利息收入		9,269,923.56
深圳市招航置业有限公司	借款利息收入		26,693,363.24
苏州吴江泰海置业有限公司	借款利息收入	18,065,271.28	39,941,896.02
苏州招文房地产开发有限公司	借款利息收入	8,062,378.14	4,642,621.62

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
天津中海海盛地产有限公司	借款利息收入	38,075,766.68	117,380,793.65
天津中海海鑫地产有限公司	借款利息收入		3,541,095.83
西安中海海悦房地产有限公司	借款利息收入	136,420,597.49	122,738,207.55
西安中海誉高置业有限公司	借款利息收入		109,996,855.34
长春海润融城房地产开发有限公司	借款利息收入	19,659,023.06	20,082,304.91
重庆中海海耀房地产开发有限公司	借款利息收入	1,314,465.42	5,997,248.43
南京领潮房地产开发有限公司	借款利息收入	197,135,455.98	
青岛中海海泰置业有限公司	借款利息收入	34,654,088.06	
郑州海胜房地产开发有限公司	借款利息收入	4,470,676.11	
上海中海海华房地产有限公司	借款利息收入	539,180,178.04	

3、 关联租赁情况

出租人	承租人	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
上海中建投资有限公司	上海寰宇汇商业管理有限公司	办公楼		2,025,587.99
武汉海亿商业管理有限公司	深圳市兴海物联科技有限公司	办公楼	45,647.43	182,589.72
上海中建投资有限公司	中国建筑第八工程局有限公司	办公楼	37,083,375.08	37,219,969.92
武汉海亿商业管理有限公司	中海物业管理有限公司武汉分公司	办公楼	161,108.55	411,874.28
中海地产(沈阳)有限公司	中海物业管理有限公司沈阳中海国际中心大厦分公司	办公楼		240,425.16
昆明海祥房地产开发有限公司	成都中海物业管理有限公司昆明分公司	办公楼	249,517.51	22,683.41
中海地产(沈阳)有限公司	中国建筑一局（集团）有限公司	办公楼		2,237,549.22
中海地产(沈阳)有限公司	中建安装集团有限公司	办公楼		479,681.15

出租人	承租人	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
中海地产(沈阳)有限公司	中国建筑东北设计研究院有限公司	办公楼		2,325,022.90
中海佳隆成都房地产开发有限公司	中国建筑第八工程局有限公司	办公楼	686,500.65	826,647.14
武汉海亿商业管理有限公司	中海物业管理广州有限公司武汉分公司	办公楼	182,989.71	91,494.86
中海佳隆成都房地产开发有限公司	中建三局第二建设工程有限责任公司	办公楼	186,154.41	182,107.56
天津中海商业管理有限公司	中建三局集团有限公司	办公楼	725,280.84	725,280.80
中海地产(沈阳)有限公司	中建北方建设投资有限公司	办公楼		1,222,701.01
北京中海金石房地产开发有限公司	中国建筑第四工程局有限公司	办公楼	1,110,357.18	1,098,880.83
北京中海金石房地产开发有限公司	中建四局安装工程有限公司	办公楼	776,420.88	779,781.80
北京中海广场商业发展有限公司	万宁仁和发展有限公司	办公楼	554,810.67	302,438.88
北京鑫景通达商业发展有限公司	北京中海物业管理有限公司	办公楼	2,918,909.73	2,918,909.72
北京鑫景通达商业发展有限公司	中建三局集团有限公司	办公楼		1,154,449.99
济南中海地产投资有限公司	中海物业管理有限公司济南分公司	办公楼	273,256.51	273,256.50
济南中海地产投资有限公司	深圳市中海教育咨询管理有限公司	办公楼	1,474,190.54	1,502,270.39
济南中海地产投资有限公司	济南中海物业管理有限公司	办公楼	275,229.36	275,229.36
北京中海广场商业发展有限公司	中海鼎业（万宁）房地产有限公司	办公楼	277,405.32	
大连中海鼎业房地产开发有限公司	中海物业管理有限公司大连分公司	办公楼	267,776.06	
中海地产（沈阳）有限公司	中国建筑一局（集团）有限公司	办公楼	2,288,772.12	
中海地产（沈阳）有限公司	中海物业管理有限公司沈阳中海国际中心大厦分公司	办公楼	240,425.16	
中海地产（沈阳）有限公司	中建安装集团有限公司	办公楼	437,788.68	
中海地产（沈阳）有限公司	中建北方建设投资有限公司	办公楼	95,030.80	
中海企业发展集团有限公司	中海物业管理有限公司	办公楼	11,107,599.60	
中海企业发展集团有限公司	中建国际投资集团有限公司	办公楼	6,186,007.00	

出租人	承租人	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
北京金安兴业房地产开发有限公司	北京中海物业管理有限公司	车位	1,120,206.52	334,975.31
北京安泰兴业置业有限公司	北京中海物业管理有限公司	车位	940,595.32	37,958.68
北京仁和燕都房地产开发有限公司	北京中建物业管理有限公司	车位	559,237.25	

4、 关联担保情况

担保人全称	被担保人全称	担保金额（万元）	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	5,700.00	2022-01-07	2025-01-06	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	500.00	2021-09-29	2025-06-21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	500.00	2021-09-29	2025-12-21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	500.00	2021-09-29	2026-06-21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	1,000.00	2021-09-29	2026-09-29	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	9,500.00	2021-09-30	2025-06-21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	9,500.00	2021-09-30	2025-12-21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	9,500.00	2021-09-30	2026-06-21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	19,000.00	2021-09-30	2026-09-29	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	1,000.00	2021-12-24	2025-06-21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	1,000.00	2021-12-24	2025-12-21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	1,000.00	2021-12-24	2026-06-21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	2,000.00	2021-12-24	2026-09-29	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	6,000.00	2021-12-29	2025-06-21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	6,000.00	2021-12-29	2025-12-21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	6,000.00	2021-12-29	2026-06-21	否

担保人全称	被担保人全称	担保金额（万元）	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	12,000.00	2021-12-29	2026-09-29	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	5,500.00	2023-01-04	2025-06-21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	5,500.00	2023-01-04	2025-12-21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	5,500.00	2023-01-04	2026-06-21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	16,500.00	2023-01-04	2026-09-29	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	13,200.00	2022-03-31	2025-03-31	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	13,200.00	2022-04-01	2025-03-31	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	39,600.00	2023-01-05	2025-03-31	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	7,200.00	2023-10-23	2025-03-31	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	17,400.00	2023-10-25	2025-03-31	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	2,700.00	2023-01-20	2025-06-21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	2,700.00	2023-01-20	2025-12-21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	16,200.00	2023-01-20	2026-01-20	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	2,100.00	2023-10-23	2025-06-21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	2,100.00	2023-10-23	2025-12-21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	12,600.00	2023-10-23	2026-01-20	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	11,000.00	2022-02-25	2025-02-25	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	100,000.00	2023-01-01	2025-12-26	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	70,000.00	2023-09-26	2026-03-22	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	56,000.00	2023-10-31	2026-10-30	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	34,000.00	2022-04-18	2025-04-17	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	100.00	2022-09-05	2025-06-21	否

担保人全称	被担保人全称	担保金额（万元）	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	6,000.00	2022-09-05	2025-09-04	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	100.00	2022-11-25	2025-06-21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	9,600.00	2022-11-25	2025-11-24	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	100.00	2022-11-30	2025-06-21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	9,600.00	2022-11-30	2025-11-24	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	100.00	2023-01-02	2025-06-21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	100.00	2023-01-02	2025-12-21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	69,600.00	2023-01-02	2025-12-29	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	100.00	2023-01-04	2025-06-21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	100.00	2023-01-04	2025-12-21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	29,600.00	2023-01-04	2025-12-29	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	100.00	2023-01-02	2025-06-21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	100.00	2023-01-02	2025-12-21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	69,600.00	2023-01-02	2025-12-29	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	100.00	2023-01-06	2025-06-21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	100.00	2023-01-06	2025-12-21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	11,600.00	2023-01-06	2026-01-05	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	100.00	2023-01-06	2025-06-21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	100.00	2023-01-06	2025-12-21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	19,500.00	2023-01-06	2026-01-05	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	100.00	2024-03-26	2025-06-21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	100.00	2024-03-26	2025-12-21	否

担保人全称	被担保人全称	担保金额（万元）	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	29,600.00	2024-03-26	2026-01-05	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	100.00	2024-02-01	2025-06-21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	100.00	2024-02-01	2025-12-21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	100.00	2024-02-01	2026-06-21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	100.00	2024-02-01	2026-12-21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	23,600.00	2024-02-01	2027-01-29	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	100.00	2024-02-01	2025-06-21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	100.00	2024-02-01	2025-12-21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	100.00	2024-02-01	2026-06-21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	100.00	2024-02-01	2026-12-21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	35,600.00	2024-02-01	2027-01-29	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	100.00	2024-03-21	2025-06-21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	100.00	2024-03-21	2025-12-21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	100.00	2024-03-21	2026-06-21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	100.00	2024-03-21	2026-12-21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	23,600.00	2024-03-21	2027-01-29	否
中海发展（苏州）有限公司	中海海通（苏州）房地产有限公司	5,000.00	2021-09-28	2026-06-20	否
中海发展（苏州）有限公司	中海海通（苏州）房地产有限公司	5,000.00	2021-09-28	2026-09-20	否
中海发展（苏州）有限公司	中海海通（苏州）房地产有限公司	10,000.00	2021-10-08	2025-12-20	否
中海发展（苏州）有限公司	中海海通（苏州）房地产有限公司	5,000.00	2021-10-15	2025-12-20	否
中海企业发展集团有限公司	北京中信房地产有限公司	255,000.00	2023-10-17	2028-06-29	否
中海企业发展集团有限公司	天津中海海佑地产有限公司	70,000.00	2022-01-11	2027-01-11	否

担保人全称	被担保人全称	担保金额（万元）	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
中海企业发展集团有限公司	天津中海海佑地产有限公司	30,000.00	2022-01-25	2027-01-25	否
中海企业发展集团有限公司	广州利合房地产开发有限公司	10,000.00	2023-04-24	2025-04-01	否
中海企业发展集团有限公司	广州利合房地产开发有限公司	10,000.00	2023-04-24	2025-09-30	否
中海企业发展集团有限公司	广州利合房地产开发有限公司	10,000.00	2023-04-24	2026-04-01	否
中海企业发展集团有限公司	广州利合房地产开发有限公司	10,000.00	2023-04-24	2026-09-30	否
中海企业发展集团有限公司	广州利合房地产开发有限公司	10,000.00	2023-04-24	2027-04-01	否
中海企业发展集团有限公司	广州利合房地产开发有限公司	10,000.00	2023-04-24	2027-09-30	否
中海企业发展集团有限公司	广州利合房地产开发有限公司	20,000.00	2023-04-24	2028-04-02	否
中海企业发展集团有限公司	广州利合房地产开发有限公司	8,000.00	2023-09-27	2025-04-01	否
中海企业发展集团有限公司	广州利合房地产开发有限公司	8,000.00	2023-09-27	2025-09-30	否
中海企业发展集团有限公司	广州利合房地产开发有限公司	8,000.00	2023-09-27	2026-04-01	否
中海企业发展集团有限公司	广州利合房地产开发有限公司	8,000.00	2023-09-27	2026-09-30	否
中海企业发展集团有限公司	广州利合房地产开发有限公司	8,000.00	2023-09-27	2027-04-01	否
中海企业发展集团有限公司	广州利合房地产开发有限公司	8,000.00	2023-09-27	2027-09-30	否
中海企业发展集团有限公司	广州利合房地产开发有限公司	16,000.00	2023-09-27	2028-03-27	否
中海企业发展集团有限公司	广州利合房地产开发有限公司	7,000.00	2024-01-02	2025-04-01	否
中海企业发展集团有限公司	广州利合房地产开发有限公司	7,000.00	2024-01-02	2025-09-30	否
中海企业发展集团有限公司	广州利合房地产开发有限公司	7,000.00	2024-01-02	2026-04-01	否
中海企业发展集团有限公司	广州利合房地产开发有限公司	7,000.00	2024-01-02	2026-09-30	否
中海企业发展集团有限公司	广州利合房地产开发有限公司	7,000.00	2024-01-02	2027-04-01	否
中海企业发展集团有限公司	广州利合房地产开发有限公司	7,000.00	2024-01-02	2027-09-30	否
中海企业发展集团有限公司	广州利合房地产开发有限公司	14,000.00	2024-01-02	2028-04-02	否

担保人全称	被担保人全称	担保金额（万元）	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
中海企业发展集团有限公司	鄂州中建宝来房地产有限公司	28,875.00	2021-10-15	2026-4-15	否
中海企业发展集团有限公司	鄂州中建宝来房地产有限公司	2,375.00	2022-1-21	2025-1-21	否
中海企业发展集团有限公司	广州碧臻房地产开发有限公司	3,141.46	2018-12-11	2026-6-8	否

5、 关联方资金拆借

向关联方拆入资金

关联方	拆入金额	起始日	到期日	说明
成都信蓉投资有限公司	43,500,000.00	2024-4-30	2024-11-26	杭州海睿房地产有限公司收到借款
成都信蓉投资有限公司	556,500,000.00	2024-4-30	2024-12-31	杭州海睿房地产有限公司收到借款
大连鼎泰锦城房地产有限公司	1,500,000,000.00	2024-11-30	2024-12-31	武汉中海海融房地产有限公司收到借款
东莞市中海嘉朗房地产开发有限公司	1,400,000,000.00	2024-1-1	2024-6-18	宁波中海海如房地产有限公司收到借款
佛山市顺德嘉润房地产开发有限公司	1,000,000,000.00	2024-11-30	2024-12-31	北京鑫安兴业房地产开发有限公司收到借款
广州荔安房地产开发有限公司	200,000,000.00	2024-1-1	2024-1-18	南昌海顺地产有限公司收到借款
广州荔安房地产开发有限公司	800,000,000.00	2024-11-30	2024-12-31	西安中海海润房地产有限公司收到借款
广州荔璟房地产开发有限公司	260,000,000.00	2024-1-1	2024-1-18	南昌海顺地产有限公司收到借款
广州荔骏房地产开发有限公司	200,000,000.00	2024-11-26	2024-12-31	北京中海盈通房地产开发有限公司收到借款
广州荔旭房地产开发有限公司	600,000,000.00	2024-1-1	2024-7-11	长沙润星置业有限责任公司收到借款
哈尔滨中海龙祥房地产开发有限公司	1,500,000,000.00	2024-4-30	2024-10-30	石家庄中海海盈房地产开发有限公司收到借款
兰州中海海通商业管理有限公司	100,000,000.00	2024-12-28	2024-12-31	北京鑫安兴业房地产开发有限公司收到借款
青岛博莱置业有限公司	1,000,000,000.00	2024-11-19	2024-12-31	天津中海海耀地产有限公司收到借款
青岛材茂置业有限公司	112,102,305.12	2024-1-1	2024-12-31	中海企业发展集团有限公司收到借款
青岛方辰置业有限公司	27,105,882.30	2024-1-1	2024-12-31	中海企业发展集团有限公司收到借款

关联方	拆入金额	起始日	到期日	说明
青岛方川置业有限公司	85,856,073.26	2024-1-1	2024-12-31	中海企业发展集团有限公司收到借款
青岛方辉置业有限公司	27,648,416.83	2024-1-1	2024-12-31	中海企业发展集团有限公司收到借款
青岛嘉园投资有限公司	78,890,000.00	2024-1-1	2024-10-22	青岛海慧广逸房地产有限公司收到借款
青岛嘉园投资有限公司	24,500,000.00	2024-1-1	2024-11-17	青岛海慧广逸房地产有限公司收到借款
青岛嘉园投资有限公司	78,400,000.00	2024-1-1	2024-12-23	青岛海慧广逸房地产有限公司收到借款
青岛嘉园投资有限公司	223,015,509.08	2024-1-1	2024-12-31	青岛海慧广逸房地产有限公司收到借款
青岛坤园投资有限公司	90,650,000.00	2024-1-1	2024-2-25	青岛海慧方达房地产有限公司收到借款
青岛坤园投资有限公司	20,547,392.15	2024-1-1	2024-9-23	青岛海慧方达房地产有限公司收到借款
青岛松茂置业有限公司	70,871,400.00	2024-1-1	2024-12-31	中海企业发展集团有限公司收到借款
青岛腾茂置业有限公司	203,092,822.09	2024-1-1	2024-12-31	中海企业发展集团有限公司收到借款
青岛中海锦年养老服务有限公司	100,000,000.00	2024-1-1	2024-1-18	南昌海顺地产有限公司收到借款
青岛中海锦年养老服务有限公司	100,000,000.00	2024-4-9	2024-12-31	太原中海仲兴房地产开发有限公司收到借款
上海珠街阁房地产开发有限公司	750,000,000.00	2024-1-1	2024-3-25	宁波中海海和房地产有限公司收到借款
深圳市平慧投资管理有限公司	12,000,000.00	2024-1-1	2024-2-27	昆明海豪房地产开发有限公司收到借款
深圳市平慧投资管理有限公司	8,000,000.00	2024-1-1	2024-6-27	昆明海豪房地产开发有限公司收到借款
深圳市平慧投资管理有限公司	4,000,000.00	2024-1-1	2024-12-31	昆明海豪房地产开发有限公司收到借款
沈阳中海鼎业房地产开发有限公司	43,500,000.00	2024-3-29	2024-11-25	杭州海睿房地产有限公司收到借款
沈阳中海鼎业房地产开发有限公司	956,500,000.00	2024-3-29	2024-12-31	杭州海睿房地产有限公司收到借款
天津中海锦年企业管理服务有限公司	100,000,000.00	2024-1-1	2024-1-18	南昌海顺地产有限公司收到借款
天津中海锦年企业管理服务有限公司	100,000,000.00	2024-4-9	2024-12-31	太原中海仲兴房地产开发有限公司收到借款
天津中海天嘉湖房地产开发有限公司	1,500,000,000.00	2024-12-30	2024-12-31	济南中海豪峰房地产开发有限公司收到借款
天津中海天嘉湖房地产开发有限公司	2,000,000,000.00	2024-1-1	2024-6-17	深圳市海嘉投资有限公司收到借款

关联方	拆入金额	起始日	到期日	说明
中海发展（苏州）有限公司	1,050,000,000.00	2024-11-30	2024-12-31	北京鑫安兴业房地产开发有限公司收到借款
中海海纳（苏州）房地产有限公司	1,300,000,000.00	2024-11-14	2024-12-31	天津中海地产开发有限公司收到借款
中海佳蓉成都房地产开发有限公司	400,000,000.00	2024-11-30	2024-12-31	北京鑫安兴业房地产开发有限公司收到借款
中海深圳房地产开发有限公司	1,000,000,000.00	2024-11-30	2024-12-31	南京中海地产有限公司收到借款
中建财务有限公司	150,000,000.00	2024-4-9	2024-12-31	深圳领潮供应链管理有限公司收到借款

向关联方拆出资金

关联方	**拆出金额**	起始日	到期日	说明
北京南悦房地产开发有限公司	126,000,000.00	2024-1-1	2024-11-26	深圳市海嘉投资有限公司支付借款
北京南悦房地产开发有限公司	457,338,700.00	2024-1-1	2024-12-31	深圳市海嘉投资有限公司支付借款
成都景锐置业有限公司	50,000,000.00	2024-1-1	2024-11-26	中海企业发展集团有限公司支付借款
成都景锐置业有限公司	100,000,000.00	2024-1-1	2024-12-26	中海企业发展集团有限公司支付借款
成都景锐置业有限公司	631,053,766.40	2024-1-1	2024-12-31	中海企业发展集团有限公司支付借款
成都朗鑫置业有限公司	25,000,000.00	2024-1-1	2024-6-26	中海企业发展集团有限公司支付借款
成都朗鑫置业有限公司	75,000,000.00	2024-1-1	2024-9-13	中海企业发展集团有限公司支付借款
成都朗鑫置业有限公司	120,000,000.00	2024-1-1	2024-11-26	中海企业发展集团有限公司支付借款
成都朗鑫置业有限公司	80,000,000.00	2024-1-1	2024-12-26	中海企业发展集团有限公司支付借款
成都朗鑫置业有限公司	291,929,047.88	2024-1-1	2024-12-31	中海企业发展集团有限公司支付借款
哈尔滨润置房地产开发有限公司	50,000,000.00	2024-1-1	2024-1-21	中海企业发展集团有限公司支付借款
哈尔滨润置房地产开发有限公司	50,000,000.00	2024-1-1	2024-4-2	中海企业发展集团有限公司支付借款
哈尔滨润置房地产开发有限公司	40,000,000.00	2024-1-1	2024-6-5	中海企业发展集团有限公司支付借款
哈尔滨润置房地产开发有限公司	50,000,000.00	2024-1-1	2024-9-29	中海企业发展集团有限公司支付借款

关联方	**拆出金额**	起始日	到期日	说明
哈尔滨润置房地产开发有限公司	352,500,000.00	2024-1-1	2024-9-30	中海企业发展集团有限公司支付借款
杭州中海海硕房地产有限公司	1,500,000,000.00	2024-1-1	2024-12-29	东莞市中海嘉睿房地产开发有限公司支付借款
杭州中海海硕房地产有限公司	300,000,000.00	2024-12-2	2024-12-29	哈尔滨中海龙誉房地产开发有限公司支付借款
湖南中建信和梅溪湖置业有限公司	49,674,500.00	2024-1-1	2024-12-31	深圳市海嘉投资有限公司支付借款
南京领潮房地产开发有限公司	1,800,000,000.00	2024-11-15	2024-12-31	北京中海宏业房地产开发有限公司支付借款
南京领潮房地产开发有限公司	2,000,000,000.00	2024-11-21	2024-12-31	南京海昌房地产开发有限公司支付借款
南京领潮房地产开发有限公司	2,350,000,000.00	2024-1-22	2024-11-13	中海企业发展集团有限公司支付借款
南京领潮房地产开发有限公司	2,350,000,000.00	2024-5-16	2024-11-13	中海企业发展集团有限公司支付借款
南京领潮房地产开发有限公司	640,000,000.00	2024-11-19	2024-12-31	重庆中海兴城房地产开发有限公司支付借款
青岛中海海泰置业有限公司	1,500,000,000.00	2024-5-10	2024-9-25	北京中海兴良房地产开发有限公司支付借款
青岛中海海泰置业有限公司	500,000,000.00	2024-11-30	2024-12-31	南昌中海豪锦地产有限公司支付借款
厦门联合创新建设发展有限公司	93,605,000.00	2024-1-1	2024-7-30	中海企业发展集团有限公司支付借款
苏州吴江泰海置业有限公司	156,960,553.81	2024-1-1	2024-12-31	中海海通（苏州）房地产有限公司支付借款
苏州招文房地产开发有限公司	4,000,000.00	2024-1-1	2024-6-19	中海企业发展集团有限公司支付借款
苏州招文房地产开发有限公司	12,000,000.00	2024-1-1	2024-7-25	中海企业发展集团有限公司支付借款
苏州招文房地产开发有限公司	20,000,000.00	2024-1-1	2024-8-18	中海企业发展集团有限公司支付借款
苏州招文房地产开发有限公司	20,000,000.00	2024-1-1	2024-11-20	中海企业发展集团有限公司支付借款
苏州招文房地产开发有限公司	40,000,000.00	2024-1-1	2024-12-11	中海企业发展集团有限公司支付借款
苏州招文房地产开发有限公司	20,000,000.00	2024-1-1	2024-12-23	中海企业发展集团有限公司支付借款
苏州招文房地产开发有限公司	104,541,242.01	2024-1-1	2024-12-31	中海企业发展集团有限公司支付借款
天津中海海盛地产有限公司	2,200,000,000.00	2024-1-1	2024-4-25	南京海汇房地产开发有限公司支付借款
西安中海海悦房地产有限公司	1,500,000,000.00	2024-1-1	2024-12-15	福州海富地产有限公司支付借款

关联方	**拆出金额**	起始日	到期日	说明
西安中海海悦房地产有限公司	900,000,000.00	2024-1-1	2024-12-15	江苏润荣房地产有限公司支付借款
西安中海海悦房地产有限公司	700,000,000.00	2024-1-1	2024-4-24	南京海融房地产开发有限公司支付借款
长春海润融城房地产开发有限公司	120,000,000.00	2024-1-1	2024-11-20	中海企业发展集团有限公司支付借款
长春海润融城房地产开发有限公司	418,349,670.40	2024-1-1	2024-12-31	中海企业发展集团有限公司支付借款
郑州海胜房地产开发有限公司	730,000,000.00	2024-11-21	2024-12-31	佛山市顺德中海嘉业房地产开发有限公司支付借款
重庆中海海耀房地产开发有限公司	110,000,000.00	2024-1-1	2024-5-30	中山市中海房地产开发有限公司支付借款

(六) 关联方应收应付款项

1、 本公司应收关联方款项

项目名称	关联方	期末余额	上年年末余额
应收账款			
	北京虹丰置业有限公司	1,123,337.87	
	北京中海物业管理有限公司	1,176,061.09	406,498.05
	北京中建物业管理有限公司	406,345.05	
	北京中信房地产有限公司	979,185,749.83	392,999,525.67
	成都信勤置业有限公司	81,816,296.80	176,456,154.97
	成都信蜀投资有限公司	64,749.00	
	大连鼎泰锦城房地产有限公司	1,840,505.02	6,477,525.59
	大连中海海港投资有限公司	6,503,675.01	8,647,006.56
	丹阳海盛房地产开发有限公司	2,413,359.41	
	东莞市嘉锦房地产开发有限公司	78,937.16	103,328.47
	东莞市中海嘉麟房地产开发有限公司	301,641.20	1,466,583.04
	福清海悦建设发展有限公司	16,565.99	
	赣州中海海悦房地产有限公司	417,771.00	
	广逸房地产开发（珠海）有限公司	222,098.83	101,594.01
	广州利合房地产开发有限公司	70,825,606.40	40,405,351.50
	贵阳中海房地产有限公司	1,722,156.30	37,100,170.14
	贵阳中海海润房地产有限公司	92,947.82	31,419,247.19
	哈尔滨中海地产有限公司	95,431.60	5,291,809.17
	哈尔滨中海龙祥房地产开发有限公司	207,657.23	1,800,735.92
	海创福业（烟台）地产有限公司	1,254,518.28	2,460,134.85
	海创佳业（烟台）地产有限公司	9,668.78	1,868,846.17
	海口海盈投资有限公司	297,548.24	2,105,837.30
	海口鸿洲滨海建设有限公司	65,832,808.74	72,661,006.27
	杭州世茂世盈房地产开发有限公司	1,977,338.45	174,845.92
	杭州中海海硕房地产有限公司	7,516,675.05	2,140,549.45
	合肥启盛房地产开发有限公司	2,520,808.75	
	合肥中海海惠房地产有限公司	2,695,757.28	
	合肥中海海荣房地产有限责任公司	0.02	3,508,098.88
	合肥中海海瑞房地产开发有限公司	13,290,426.60	3,186,585.19
	合肥中海宏洋海晟房地产开发有限公司	3,869,539.21	1,301,977.87
	呼和浩特市海巍地产有限公司	37,427.55	
	呼和浩特市宏洋海江地产有限公司	1,686,678.39	8,445.36
	呼和浩特市荣城房地产开发有限公司	2,153,194.34	
	湖南省中海控股有限公司	44,858,284.99	84,879,504.46

项目名称	关联方	期末余额	上年年末余额
	华东中建地产有限公司	339,000.00	
	淮安淮润地产有限公司	20,908,802.23	
	吉林市中海宏洋房地产开发有限公司	1,595,669.37	
	济南中海海瀛投资有限公司	15,089,677.87	34,910,697.86
	济南中海华山商业地产有限公司	177,832,507.78	342,566,807.73
	金华中海宏洋地产有限公司	4,013,180.81	2,630,903.90
	兰州中海海创房地产开发有限公司	5,360,845.13	3,193,432.88
	南京领潮房地产开发有限公司	2,559,468.68	
	南宁市平德房地产开发有限公司	1,237,357.29	663,580.44
	南宁中海宏洋海璟房地产有限公司	10,740,940.72	
	南宁中海宏洋海悦房地产有限公司	11,994,901.67	37,338.62
	南通市海诚房地产开发有限公司	2,739,851.50	
	青岛海捷置业有限公司	3,081,372.05	441,080.81
	青岛市联明地产有限公司	9,807,848.17	1,103,633.55
	青岛中海海泰置业有限公司	8,435,475.55	2,733,491.26
	泉州市海宸房地产开发有限公司	494,639.22	
	泉州市中海海悦房地产开发有限公司	12,037.36	
	泉州市中海宏洋海盛房地产开发有限公司	465,902.41	
	厦门联合创新建设发展有限公司	81,042.78	
	厦门市海贸地产有限公司	21,372.74	587,964.25
	汕头市中海宏洋地产有限公司	1,102,655.73	
	上海金海伊上房地产开发有限公司	1,943.02	1,943.02
	上海老西门新苑置业有限公司	90,930,405.05	217,457,087.85
	上海新辽塬企业发展有限公司	49,370,203.46	
	上海中海海华房地产有限公司	25,064,950.65	
	绍兴中海海富置业有限公司	1,257,815.41	16,431,958.16
	深圳市海泽房地产开发有限公司	23,976,646.27	2,279,638.00
	深圳市华壹装饰科技设计工程有限公司	54,611,087.97	
	深圳市兴海物联科技有限公司	298,320.00	
	沈阳中海鼎业房地产开发有限公司	607,136.33	818,358.71
	苏州非凡城市置业有限公司	4,721,068.31	
	苏州吴江泰海置业有限公司	48,451,976.40	183,174,780.20
	苏州招文房地产开发有限公司	95,677.12	
	苏州中海海隆房地产有限公司	17,338,658.84	17,210,845.76
	泰州城茂房地产开发有限公司	3,482,435.56	3,203,339.21
	泰州润通房地产开发有限公司	2,988,228.92	1,027,730.86
	唐山市中海海富房地产开发有限公司	0.03	
	唐山市中海宏洋房地产开发有限公司	179.01	2,735,250.32

项目名称	关联方	期末余额	上年年末余额
	天津海富投资控股有限公司	40,048,335.76	50,927,799.57
	天津海嘉建设发展有限公司	4,611,730.00	
	天津中海海朝地产有限公司	404,389.67	1,396,352.30
	天津中海海豪地产有限公司	818,097.36	18,100.00
	天津中海海阔地产有限公司	270,957.19	6,515,932.21
	天津中海海盛地产有限公司	36,847,624.85	
	天津中海海鑫地产有限公司	46,267.68	29,218,454.36
	天津中海海佑地产有限公司	19,149,098.88	114,228,961.91
	天津中海天嘉湖房地产开发有限公司	1,117,380.82	3,418,700.40
	天水中海宏洋房地产开发有限公司	1,010,431.53	
	万宁金信发展有限公司	96,292.32	142,534.15
	万宁仁和发展有限公司	2,179,392.53	10,031,154.16
	潍坊中海海盛地产有限公司	5,506,977.75	
	潍坊中海兴业房地产有限公司	122,162.53	
	渭南中海兴华置业有限公司	308,629.95	9,730,374.04
	温州海旭建筑工程有限公司	3,207,136.75	
	西安嘉润荣成置业有限公司	1,587,510.13	141,616.29
	西安中海海新房地产有限公司	2,291,242.16	
	西安中海海悦房地产有限公司	2,647,559.37	9,689,269.76
	西安中海海致房地产有限公司	2,020,961.77	
	西安中海誉高置业有限公司	289,172.17	12,046,135.23
	西安中海长兴房地产有限公司	52,772.00	226,288.62
	徐州海创置业有限公司	5,605,610.62	
	盐城润海置业有限公司	13,607,767.60	10,543,467.27
	盐城旭邦置业有限公司	314,862.73	
	扬州海发地产置业有限公司	2,094,889.15	
	义乌海创房地产开发有限公司	407,008.46	9,152,165.25
	银川中海海悦置业有限公司	2,656,803.49	11,887,990.14
	湛江市海创房地产开发有限公司	168,089.32	438,166.50
	长春海润融城房地产开发有限公司	2,702,117.93	7,376,618.58
	长沙润岳置业有限公司	8,459,374.61	
	郑州海嘉房地产开发有限公司	30,018.02	37,061,285.83
	郑州海如房地产开发有限公司	62,365.28	176,550.07
	郑州海胜房地产开发有限公司	4,348,676.72	
	中国建筑第八工程局有限公司	2,149,685.93	
	中国建筑第二工程局有限公司	790,112.38	
	中国建筑第七工程局有限公司	10,431,775.21	
	中国建筑一局（集团）有限公司	461,548.54	

项目名称	关联方	期末余额	上年年末余额
	中海保利达地产（天津）有限公司	246,869,323.57	216,106,743.48
	中海地产（苏州）有限公司	0.01	158,577.04
	中海鼎业（万宁）房地产有限公司	18,274,961.25	12,604,841.19
	中海海嘉（威海）地产有限公司	8,979,346.70	10,344,494.48
	中海海耀建筑（烟台）有限公司	638,006.71	
	中海宏洋地产（扬州）有限公司	627,608.18	133,778.93
	中海宏洋地产（银川）有限公司	3,826,630.07	34,820.94
	中海嘉泓（成都）房地产开发有限公司	3,695,485.00	3,695,485.00
	中海建筑有限公司	50,875,962.51	18,537,172.97
	中海深圳房地产开发有限公司	177,566.78	18,818,100.40
	中海物业管理有限公司	4,603,512.13	
	中海振兴（成都）物业发展有限公司	300,000.00	300,000.00
	中建二局第二建筑工程有限公司	3,828,342.41	
	中建二局第三建筑工程有限公司	728,686.70	
	中建二局第一建筑工程有限公司	6,575,204.69	
	中建二局装饰工程有限公司	200,340.16	857,393.19
	中建国际工程有限公司	14,511,178.47	17,300,582.25
	中建海嘉建设工程有限公司	9,029,456.32	
	中建深圳装饰有限公司	1,275,881.18	
	中建四局安装工程有限公司	256,174.50	
	中建四局第五建筑工程有限公司	5,803,570.84	
	中建五局装饰幕墙有限公司	2,050,725.30	
	中建一局集团建设发展有限公司	192,872.83	
	重庆海跃置业有限公司	1,170,147.18	1,430,042.79
	重庆信驰置业有限公司	2,819,545.70	6,249,285.62
	重庆信扬置业有限公司	1,136,483.97	7,811,024.04
	重庆信悦置业有限公司	3,369,274.78	17,572,865.55
	重庆中海海绘房地产开发有限公司	3,999,747.11	2,836,840.66
	重庆中海海耀房地产开发有限公司	521,393.64	8,120,773.68
	珠海南航房地产开发有限公司	3,871,818.77	354,021.98
	珠海市海悦房地产开发有限公司	10,025,450.28	19,819,247.58
	珠海市中海海晟房地产开发有限公司	48,500.00	48,500.00
	株洲中海宏洋地产有限公司	5,736,008.10	12,350,713.43
	淄博海创置业有限公司	5,950,805.14	
	淄博中海宏洋房地产开发有限公司	0.01	
	遵义海盛置业有限公司	26,801.97	1,914,597.17
	遵义中海海润置业有限公司	3,764,831.12	
	汕头市海学房地产开发有限公司		12,673,331.85

项目名称	关联方	期末余额	上年年末余额
	东莞市中海嘉朗房地产开发有限公司		7,873,703.15
	包头市宏洋海创地产有限公司		5,537,399.23
	海口中海兴业房地产开发有限公司		1,080,226.08
	合肥中海物流科技有限公司		4,397,460.10
	哈尔滨润置房地产开发有限公司		1,375,698.16
	惠州市海平地产有限公司		1,031,295.40
	西安中海东诚置业有限公司		16,379,865.31
	中海海富地产（九江）有限公司		5,427,262.62
	惠州盈通投资有限公司		6,706,777.90
	泰州市中海润泰置业有限公司		13,203,304.36
	苏州泽安商业发展有限公司		97,805.55
	台州中海海融房地产有限公司		11,522,291.34
	扬州中海宏洋置业有限公司		1,593,582.66
	常州市中海海润房地产开发有限公司		22,960,143.60
	重庆信颐置业有限公司		213,776.18
	中国建筑第四工程局有限公司		2,809,669.24
	深圳市云龙城投资发展有限公司		740,994.99
	青岛博莱置业有限公司		1,132,274.90
	乌鲁木齐海新展房地产有限公司		101,558.13
	常州市中海海澄房地产开发有限公司		5,573,662.88
	重庆嘉江房地产开发有限公司		442,209.85
	中海海纳（苏州）房地产有限公司		165,110.11
	徐州润耀地产有限公司		3,008,486.40
	温州中海海诚房地产有限公司		676,164.02
	苏州竹辉兴业有限公司		143,807.53
	济南中海物业管理有限公司		11,774.95
	深圳中海红树湾房地产有限公司		60,000.00
预付款项			
	中海建筑有限公司		773,475.64
	鹤山天山金属材料制品有限公司	7,089,135.70	11,524,417.97
	深圳市华壹装饰科技设计工程有限公司		15,383,069.41
	长春中海物业管理有限公司沈阳分公司	18,971.24	
其他应收款			
	南京海润房地产开发有限公司	2,418,108,138.39	8,970,580,462.16
	中国海外兴业有限公司	240,276,181.93	5,597,914,097.17
	中海地产集团有限责任公司	1,250,000,000.00	5,225,993,355.61
	珠海市海悦房地产开发有限公司	3,819,227,533.87	5,019,335,610.45
	济南中海华山商业地产有限公司	2,891,424,922.80	3,678,434,134.47

项目名称	关联方	期末余额	上年年末余额
	上海老西门新苑置业有限公司		3,296,954,564.68
	天津中海海盛地产有限公司	4,583,805,507.09	3,178,201,690.22
	中海发展(上海)有限公司	302,220,320.95	2,679,859,250.80
	东莞市中海嘉麟房地产开发有限公司	3,421,289,269.21	2,363,680,632.59
	沈阳中海鼎业房地产开发有限公司	3,369,416,938.68	2,338,594,976.45
	中国海外发展有限公司	1,846,318,526.45	1,806,793,820.49
	湖南省中海控股有限公司	2,584,130,196.14	1,783,191,676.09
	湖南省中海城市广场投资有限公司	1,785,022,719.77	1,774,953,308.16
	中海兴业(成都)发展有限公司	2,284,292,211.75	1,393,555,281.16
	北京海望商业发展有限公司	1,291,500,000.00	1,291,500,000.00
	哈尔滨中海地产有限公司	1,260,283,930.78	1,268,391,110.81
	中海地产(无锡)有限公司	1,157,431,749.50	1,157,431,749.50
	哈尔滨中海龙祥房地产开发有限公司	206,597,774.32	1,154,819,241.45
	中海海隆商业管理(苏州)有限公司		1,123,000,000.00
	郑州海嘉房地产开发有限公司	37,069,951.96	990,540,734.39
	广逸房地产开发(珠海)有限公司	970,062,876.63	938,048,963.76
	中海兴业(西安)有限公司	785,481,196.55	929,771,196.55
	广东中海地产有限公司	1,956,673,195.36	891,350,000.00
	南昌中海豪庭置业发展有限公司	927,891,425.29	832,383,186.62
	广州穗海置业有限公司	778,803,076.04	778,857,953.79
	广州荔旭房地产开发有限公司		527,594,505.99
	济南寰宇商业运营管理有限公司	610,051,993.36	483,019,578.36
	天津豪达房地产开发有限公司	441,840,000.00	466,840,000.00
	中海兴隆深圳地产有限公司		431,500,000.00
	珠海市中海永福通商业管理有限公司	425,440,711.00	414,761,421.68
	广州增城区润昱置业有限公司	315,600,000.00	405,600,000.00
	深圳市海清置业发展有限公司	361,559,327.41	356,563,087.41
	重庆海跃置业有限公司	466,218,500.00	319,380,000.00
	深圳市海荣房地产开发有限公司	70,000.00	290,885,664.60
	中海深圳房地产开发有限公司	53,559,761.00	302,483,655.93
	苏州竹辉兴业有限公司	6,081,750,962.94	290,419,306.80
	苏州泽安商业发展有限公司	5,402.50	259,000,000.00
	长春海裕企业管理有限公司	212,600,000.00	223,607,000.00
	深圳市联宇企业管理有限公司		220,000,000.00
	北京金良兴业房地产开发有限公司	122,102,361.07	202,102,361.07
	西安嘉润荣成置业有限公司	54,877,563.16	200,000,000.00
	北京首都开发股份有限公司		180,000,000.00
	北京金隅地产开发集团有限公司		170,000,000.00

项目名称	关联方	期末余额	上年年末余额
	东莞市中海嘉朗房地产开发有限公司	218,908,949.26	166,407,550.77
	天津中海海朝地产有限公司	160,000,000.00	160,000,000.00
	深圳市中海凯骊酒店管理有限公司	163,220,000.00	150,960,000.00
	厦门市雍景湾房地产有限公司	135,780,095.44	135,780,095.44
	北京正德丰泽房地产开发有限公司	132,127,200.08	132,127,200.08
	长沙润岳置业有限公司	470,205,080.36	129,000,000.00
	北京融筑房地产开发有限公司	88,875,600.00	108,420,843.63
	东莞市嘉锦房地产开发有限公司	131,324,468.00	105,174,268.00
	青岛中海锦年养老服务有限公司	114,145,834.44	100,000,000.00
	天津中海锦年企业管理服务有限公司	94,112,145.61	100,000,000.00
	重庆中海海绘房地产开发有限公司	249,350.09	88,010,000.00
	北京海盈房地产开发有限公司	53,672,025.00	86,672,025.00
	海创福业(烟台)地产有限公司	55,986,620.38	80,106,620.38
	北京建工地产有限责任公司		75,000,000.00
	中海深圳地产投资有限公司	65,496,344.07	65,496,344.07
	中海振兴(成都)物业发展有限公司	611,290,655.84	56,582,721.45
	太原冠泽置业有限公司	258,978,851.39	55,707,001.60
	深圳中海红树湾房地产有限公司	36,396,200.77	54,000,564.00
	Hainan Ruler Limited		49,458,900.00
	西安中海海悦房地产有限公司	2,431,994,071.50	44,888,198.50
	长沙禧荣置业有限公司	42,570,000.00	42,570,000.00
	广州海宇商业管理有限公司	28,590,000.00	42,379,353.00
	贵阳中海房地产有限公司	5,079,648.01	40,624,755.24
	南京海欣房地产开发有限公司	39,378,869.00	39,378,869.00
	大连鼎泰锦城房地产有限公司	4,105,025.00	38,617,691.86
	中海华南(深圳)有限公司	51,707,680.49	33,011,791.24
	济南中海海瀛投资有限公司	951,325,122.07	24,316,860.75
	郑州海如房地产开发有限公司	20,000,000.00	23,842,083.67
	厦门市毅骏置业有限公司	4,100,000.00	23,104,272.29
	上海寰宇汇商业管理有限公司	89,860,000.00	19,690,000.00
	中海置业（天津）有限公司	18,483,513.06	18,483,513.06
	台州中海海融房地产有限公司	40,381,698.05	16,197,960.26
	上海金海伊上房地产开发有限公司		15,000,000.00
	中建三局集团有限公司		14,209,191.51
	中海地产(青岛)投资开发有限公司	30,346,773.00	13,901,781.00
	乌鲁木齐海新展房地产有限公司	451,522.84	13,167,749.66
	北京南悦房地产开发有限公司	10,414,935.92	10,414,935.92
	上海珠街阁房地产开发有限公司		9,688,353.79

项目名称	关联方	期末余额	上年年末余额
	中海商业发展(深圳)有限公司	9,299,388.35	9,019,266.63
	中海地产东莞投资有限公司	6,618,210.58	8,200,000.00
	广州碧臻房地产开发有限公司	7,140,000.00	7,140,000.00
	上海新辽塬企业发展有限公司	8,304,729.33	6,208,357.07
	中海月朗苑物业发展(深圳)有限公司	8,894,871.87	6,107,536.20
	北京中海物业管理有限公司	437,062.80	5,624,340.55
	中海物业管理有限公司济南分公司	3,591,000.49	5,445,334.42
	天津海富投资控股有限公司	4,000,000.00	5,000,000.00
	北京中信房地产有限公司	9,630,897.11	4,249,692.53
	深圳市中海养老管理有限公司	182,781.55	3,333,651.77
	郑州海盈房地产开发有限公司	4,142,608.91	3,054,739.59
	深圳市中海教育咨询管理有限公司	3,186,165.60	3,032,673.12
	上海锦港房地产发展有限公司		2,000,000.00
	东莞东泰花园建造有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00
	长沙中海兴业房地产有限公司	6,040,000.00	1,840,000.00
	北京中建物业管理有限公司	82,097.54	1,694,287.91
	深圳市中海领航停车场管理有限公司	3,580,000.00	1,200,000.00
	宁波中海创城有限公司		1,100,000.00
	珠海市中海海晟房地产开发有限公司		1,000,000.00
	中海保利达地产(天津)有限公司	201,466.04	850,509.15
	青岛市联明地产有限公司	165,449.85	503,946.90
	中海宏洋（深圳）投资有限公司		448,921.06
	广州瑾熙房地产投资咨询有限公司	217,361.91	413,277.54
	中海物业管理有限公司长春分公司		272,100.00
	中海保利达地产(佛山)有限公司	230,468.90	238,133.75
	上海中海海华房地产有限公司	1,229,589,804.27	202,440.00
	昆明泰运房地产开发有限公司	4,350,000.00	200,000.00
	天津中海海阔地产有限公司	27,210.53	167,158.96
	西安中海誉高置业有限公司	213,173.42	165,408.10
	合肥中海宏洋海晟房地产开发有限公司	37,979.20	159,996.36
	吉林市中海宏洋房地产开发有限公司	62,838.59	158,359.80
	重庆信悦置业有限公司	21,561.00	147,046.57
	上海星筑房地产开发有限公司		133,025.23
	天津中海海鑫地产有限公司		131,052.30
	中海物业管理有限公司长沙分公司	114,330.97	123,708.47
	中海宏洋恒华置业(常州)有限公司		109,123.90
	中國海外宏洋集團有限公司	108,283.85	108,283.85
	杭州中海海硕房地产有限公司	323,179.86	101,992.00

项目名称	关联方	期末余额	上年年末余额
	中海宏洋地产集团有限公司		97,407.96
	上海中海物业管理有限公司		86,267.15
	长春海润融城房地产开发有限公司	0.01	79,179.90
	深圳市云龙城投资发展有限公司	12,628.30	77,928.63
	南通市中海海润房地产开发有限公司	8,500.00	77,333.65
	中海海嘉(威海)地产有限公司	77,969.52	75,020.51
	兰州中海海创房地产开发有限公司	221,437.44	74,741.28
	鹤山天山金属材料制品有限公司	103,828.26	71,498.50
	泰州市中海润泰置业有限公司	53,871.16	69,201.82
	中海物业管理有限公司济南市中分公司		65,328.65
	重庆嘉江房地产开发有限公司		56,121.32
	中海物业管理广州有限公司长沙分公司 中海麓山境管理处		51,267.14
	中海鼎业(万宁)房地产有限公司	32,828.00	49,385.00
	天津中海产业园管理有限公司	6,572,692.60	45,139.90
	济南中海物业管理有限公司		44,063.50
	中海宏洋置业(常州)有限公司	4,681.55	42,903.89
	中海前海(深圳)投资有限公司	440,501.49	39,890.96
	河北雄安市民服务中心有限公司	32,687.20	38,634.20
	金华中海宏洋地产有限公司	146,174.90	37,826.63
	株洲中海宏洋地产有限公司	33,193.55	36,431.29
	贵阳中海海润房地产有限公司	113,430.82	34,893.00
	万宁仁和发展有限公司	14,324.00	29,331.55
	杭州世茂世盈房地产开发有限公司		28,600.00
	苏州吴江泰海置业有限公司	257,645.14	28,563.06
	中海发展(苏州)有限公司	337,237.37	36,075.77
	重庆中海海耀房地产开发有限公司	255,358.31	25,911.00
	泰州润通房地产开发有限公司		23,834.40
	徐州润耀地产有限公司		23,178.40
	重庆信颐置业有限公司		20,676.68
	广州利合房地产开发有限公司	21,335,157.61	17,277.95
	海口海盈投资有限公司	14,025.83	16,984.45
	青岛海捷置业有限公司	16,025.40	16,025.40
	中海物业管理有限公司杭州分公司	120,825.94	14,439.83
	盐城汇海置业有限公司		14,430.50
	中海物业管理有限公司		12,971.76
	常州市中海海润房地产开发有限公司	10,591.40	11,769.24
	天津中海海佑地产有限公司		11,750.00
	泉州市中海宏洋海创房地产开发有限公	12,657.60	10,841.00

项目名称	关联方	期末余额	上年年末余额
	司		
	大连中海海港投资有限公司	4,560,413.38	8,757.16
	扬州中海宏洋置业有限公司	23,177.62	7,130.96
	义乌海创房地产开发有限公司	9,949.58	4,043.70
	武汉泰运房地产有限公司	15,300,000.00	2,778.48
	上海堂友里商业管理有限公司	256,653.07	2,200.00
	成都信新置业有限公司		2,186.48
	西安中海东诚置业有限公司		550.92
	北京虹丰置业有限公司	211,265.00	
	鄂州中建宝来房地产有限公司	554,563,815.30	
	佛山市山语湖酒店物业管理有限公司	23,926.62	
	佛山市顺德嘉润房地产开发有限公司	1,153,825,507.09	
	佛山中海物业管理有限公司	100,000.00	
	赣州中海海创房地产有限公司	130,304.25	
	广东保利城市发展有限公司	260,000,000.00	
	哈尔滨润置房地产开发有限公司	322,500,000.00	
	海口中海兴业房地产开发有限公司	499,552,264.50	
	海纳万商物业管理有限公司天津分公司	1,188,949.01	
	合肥中海海瑞房地产开发有限公司	62,947.69	
	合肥中海物流科技有限公司	4,000,000.00	
	呼和浩特市宏洋海江地产有限公司	159,992.14	
	金华海盛置业有限公司	5,731.20	
	南京领潮房地产开发有限公司	3,024,452.80	
	南京茂宁地产有限公司	40,000,000.00	
	南宁中海宏洋海悦房地产有限公司	38,004.06	
	青岛中海海泰置业有限公司	165,035.66	
	泉州市中海海悦房地产开发有限公司	14,728.24	
	厦门国贸房地产有限公司	242,000,000.00	
	厦门联发(集团)房地产有限公司	121,000,000.00	
	汕头市海富房地产有限公司	10,841.00	
	上海海筑投资有限公司	16,831,600.57	
	深圳市中海凯骊酒店有限公司	5,008,619.25	
	唐山市中海海富房地产开发有限公司	44,169.00	
	唐山市中海宏洋房地产开发有限公司	102,168.00	
	桐乡市豪景投资管理有限公司	8,000,000.00	
	潍坊中海兴业房地产有限公司	100.00	
	温州中海海诚房地产有限公司	300,000.00	
	西安中海海新房地产有限公司	53,951.82	

项目名称	关联方	期末余额	上年年末余额
	西安中海海致房地产有限公司	162,276.50	
	烟台中海福昌地产有限公司	500,000,000.00	
	郑州海胜房地产开发有限公司	102,220.43	
	中国建筑第八工程局有限公司	5,000.00	
	中国建筑第五工程局有限公司	39,714,839.64	
	中海(万宁)房地产有限公司	80,000,000.00	
	中海发展(广州)有限公司	8,879.76	
	中海海富地产(九江)有限公司	38,425.59	
	中海宏洋(深圳)投资集团有限公司	67,205.12	
	中海宏洋(盐城)房地产开发有限公司	4,212.54	
	中海宏洋庐山西海(九江)投资有限公司	3,135.89	
	中海南航建设开发有限公司	206,145.88	
	中海仁信(万宁)房地产有限公司	46,500,000.00	
	中海物业管理广州有限公司	600,000.00	
	中海物业管理有限公司佛山分公司	180,000.00	
	中海物业管理有限公司江阴分公司无锡海阅雅园管理处	81,755.90	
	中建国际建设发展(天津)有限公司南京分公司	108,198.56	
	重庆信扬置业有限公司	15,234.09	
	重庆中海投资有限公司	8,008,000.00	
	淄博中海宏洋房地产开发有限公司	65,943.00	
应收股利			
	深圳市海荣房地产开发有限公司	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
一年内到期的非流动资产			
	北京南悦房地产开发有限公司	635,438,941.79	761,438,941.80
	成都景锐置业有限公司	35,497,133.11	1,226,905.29
	成都朗鑫置业有限公司	54,778,332.96	30,104,826.65
	鄂州中建宝来房地产有限公司	165,026,993.63	165,026,993.63
	哈尔滨润置房地产开发有限公司	91,627,831.99	81,087,401.44
	济南中海海瀛投资有限公司	72,917,296.32	1,024,222,191.79
	南京领潮房地产开发有限公司	7,733,000.00	
	青岛中海海泰置业有限公司	791,666.67	
	上海中海海华房地产有限公司	571,530,988.73	
	苏州吴江泰海置业有限公司	65,609,511.49	203,420,877.74
	苏州招文房地产开发有限公司	13,467,299.75	4,921,178.91
	长春海润融城房地产开发有限公司	64,504,704.37	64,953,383.15
	郑州海胜房地产开发有限公司	1,271,416.67	

项目名称	关联方	期末余额	上年年末余额
	杭州中海海硕房地产有限公司		2,612,500.00
	厦门联合创新建设发展有限公司		6,957,304.80
	天津中海海盛地产有限公司		4,107,166.68
	西安中海海悦房地产有限公司		5,399,166.67
	重庆中海海耀房地产开发有限公司		191,583.33
债权投资			
	南京领潮房地产开发有限公司	4,440,000,000.00	
	青岛中海海泰置业有限公司	500,000,000.00	
	苏州吴江泰海置业有限公司	156,960,553.81	
	郑州海胜房地产开发有限公司	730,000,000.00	
	杭州中海海硕房地产有限公司		1,500,000,000.00
	天津中海海盛地产有限公司		2,200,000,000.00
	西安中海海悦房地产有限公司		3,100,000,000.00
长期应收款			
	成都景锐置业有限公司	631,053,766.40	781,053,766.40
	成都朗鑫置业有限公司	291,929,047.88	591,929,047.88
	湖南中建信和梅溪湖置业有限公司	49,674,500.00	49,674,500.00
	苏州招文房地产开发有限公司	104,541,242.01	220,541,242.01
	长春海润融城房地产开发有限公司	418,349,670.40	538,349,670.40
	鄂州中建宝来房地产有限公司		524,054,286.18
	哈尔滨润置房地产开发有限公司		542,500,000.00
	厦门联合创新建设发展有限公司		93,605,000.00
	重庆中海海耀房地产开发有限公司		110,000,000.00

2、 本公司应付关联方款项

项目名称	关联方	期末余额	上年年末余额
短期借款	成都信蓉投资有限公司	557,469,237.50	
	广州荔骏房地产开发有限公司	200,348,333.33	
	华润置地控股有限公司	180,094.45	
	青岛博莱置业有限公司	1,001,741,666.67	
	上海现代天地投资管理有限公司	4,380,078.58	
	上海中环投资开发（集团）有限公司	8,760,157.15	
	沈阳中海鼎业房地产开发有限公司	958,165,904.17	
	中海海纳（苏州）房地产有限公司	1,302,264,166.67	
	中建财务有限公司	150,112,500.00	
	广州荔旭房地产开发有限公司		601,045,000.00
	青岛市少海地产有限公司		475,000.00

项目名称	关联方	期末余额	上年年末余额
	上海珠街阁房地产开发有限公司		751,187,500.00
一年内到期的非流动负债			
	大连鼎泰锦城房地产有限公司	2,375,000.00	
	佛山市顺德嘉润房地产开发有限公司	1,741,666.67	
	广州荔安房地产开发有限公司	1,393,333.33	348,333.33
	兰州中海海通商业管理有限公司	158,333.33	
	青岛材茂置业有限公司	12,516,177.05	10,520,164.79
	青岛方辰置业有限公司	3,299,858.83	2,700,480.01
	青岛方川置业有限公司	9,513,159.72	7,614,667.30
	青岛方辉置业有限公司	2,891,835.78	2,280,460.16
	青岛嘉园投资有限公司	26,913,097.25	171,458,937.87
	青岛松茂置业有限公司	6,962,966.73	5,395,822.89
	青岛腾茂置业有限公司	17,642,208.97	12,668,468.93
	青岛中海锦年养老服务有限公司	158,333.33	174,166.67
	天津中海锦年企业管理服务有限公司	158,333.33	174,166.67
	天津中海天嘉湖房地产开发有限公司	1,425,000.00	3,483,333.33
	中海发展（苏州）有限公司	1,662,500.00	
	中海佳蓉成都房地产开发有限公司	696,666.67	
	中海深圳房地产开发有限公司	1,741,666.67	
	东莞市中海嘉朗房地产开发有限公司		2,438,333.33
	广州荔璟房地产开发有限公司		452,833.33
	青岛坤园投资有限公司		97,763,448.86
	深圳市平慧投资管理有限公司		24,000,000.00
	中建财务有限公司		231,777.78
长期借款			
	大连鼎泰锦城房地产有限公司	1,500,000,000.00	
	佛山市顺德嘉润房地产开发有限公司	1,000,000,000.00	
	广州荔安房地产开发有限公司	800,000,000.00	200,000,000.00
	兰州中海海通商业管理有限公司	100,000,000.00	
	青岛中海锦年养老服务有限公司	100,000,000.00	100,000,000.00
	天津中海锦年企业管理服务有限公司	100,000,000.00	100,000,000.00
	中海发展（苏州）有限公司	1,050,000,000.00	
	中海佳蓉成都房地产开发有限公司	400,000,000.00	
	中海深圳房地产开发有限公司	1,000,000,000.00	
	东莞市中海嘉朗房地产开发有限公司		1,400,000,000.00
	广州荔璟房地产开发有限公司		260,000,000.00

项目名称	关联方	期末余额	上年年末余额
	天津中海天嘉湖房地产开发有限公司		2,000,000,000.00
	中建财务有限公司		39,800,000.00
长期应付款			
	青岛材茂置业有限公司	112,102,305.12	112,102,305.12
	青岛方辰置业有限公司	27,105,882.30	27,105,882.30
	青岛方川置业有限公司	85,856,073.26	85,856,073.26
	青岛方辉置业有限公司	27,648,416.83	27,648,416.83
	青岛嘉园投资有限公司	223,015,509.08	257,805,509.08
	青岛松茂置业有限公司	70,871,400.00	70,871,400.00
	青岛腾茂置业有限公司	203,092,822.09	203,092,822.09
	天津中海天嘉湖房地产开发有限公司	1,500,000,000.00	
	青岛坤园投资有限公司		20,547,392.15
其他应付款			
	南京海润房地产开发有限公司	9,645,067,451.09	11,892,034,901.47
	中海兴业（西安）有限公司	9,881,814,162.19	11,527,058,106.11
	中国海外发展有限公司		9,711,075,859.80
	天津中海海盛地产有限公司	7,490,672,045.45	9,562,324,384.22
	中海振兴（成都）物业发展有限公司	8,807,948,557.53	5,718,116,891.87
	上海寰宇汇商业管理有限公司	3,820,668,269.96	5,002,836,098.22
	中海发展（上海）有限公司	6,076,893,990.97	4,322,935,344.47
	中海地产（珠海）有限公司	3,831,616,521.43	4,298,300,541.25
	广州荔安房地产开发有限公司	1,156,432,075.80	3,751,863,450.65
	南昌中海豪庭置业发展有限公司	776,618,959.76	2,466,752,415.52
	上海中环投资开发（集团）有限公司	1,444,934,022.85	1,459,694,180.00
	湖南省中海控股有限公司	42,719,100.42	1,805,301,451.88
	中海鼎盛(西安)房地产有限公司		1,692,523,384.58
	中海兴业（成都）发展有限公司	2,531,283,486.22	1,538,939,006.98
	郑州海盈房地产开发有限公司	41,275,035.31	1,488,396,664.89
	中海鼎业（西安）房地产有限公司	1,433,332,567.61	1,432,865,593.30
	中海地产（青岛）投资开发有限公司	1,435,721,716.00	1,297,218,315.34
	杭州世茂世盈房地产开发有限公司	1,260,000,000.00	1,260,000,000.00
	中海地产（佛山）有限公司	1,273,464,674.46	1,250,714,309.36
	长沙中海兴业房地产有限公司	1,159,275,942.15	1,163,735,942.15
	沈阳中海鼎业房地产开发有限公司	1,117,037,113.38	1,161,844,870.39
	哈尔滨中海龙祥房地产开发有限公司	1,086,620,009.00	1,118,044,209.00
	广州利合房地产开发有限公司	1,217,716.01	1,116,772,904.66
	哈尔滨中海地产有限公司	1,864,080,055.45	1,113,285,274.06
	西安中海誉高置业有限公司	1,047,504,202.00	1,047,887,782.50

项目名称	关联方	期末余额	上年年末余额
	厦门悦琴房地产有限公司		1,026,000,000.00
	广州荔璟房地产开发有限公司	1,289,773,218.26	997,804,337.64
	上海现代天地投资管理有限公司	27,286,905.19	729,847,090.00
	苏州竹辉兴业有限公司	3,902,802,948.36	909,731,708.67
	厦门市海贸地产有限公司	839,627,372.80	884,770,672.80
	海口中海兴业房地产开发有限公司		875,457,599.90
	中海地产集团有限责任公司	3,467,063,880.69	830,662,865.29
	海墅房地产开发（杭州）有限公司	826,900,000.00	817,750,000.00
	金茂投资（长沙）有限公司		765,000,000.00
	广州荔骏房地产开发有限公司	549,908,995.24	755,684,945.70
	宁波中海创城有限公司	721,415,741.50	723,692,880.00
	苏州中海海隆房地产有限公司	723,616,323.00	723,616,323.00
	中海地产（无锡）有限公司	677,858,538.80	682,310,464.79
	中海海嘉（威海）地产有限公司	127,534,186.02	647,555,503.91
	中海发展（广州）有限公司	598,164,716.48	590,394,436.57
	中海海盛(烟台)地产有限公司		589,718,736.93
	杭州中海城溪房地产有限公司	499,549,008.81	589,429,008.81
	海创佳业（烟台）地产有限公司	13,315.28	572,641,120.31
	重庆嘉江房地产开发有限公司	330,339,163.50	570,294,944.15
	纪亮(上海)房地产开发有限公司		563,000,000.00
	佛山市顺德嘉润房地产开发有限公司	208,100,000.00	444,619,946.46
	郑州海如房地产开发有限公司	430,338,796.67	440,578,796.67
	昆明泰运房地产开发有限公司	377,500,000.00	380,720,000.00
	万宁仁和发展有限公司	1,029,510,000.00	351,095,744.66
	北京怡璟置业有限公司		340,000,000.00
	青岛中海海悦房地产有限公司		300,000,000.00
	西安嘉润荣成置业有限公司	116,064,212.65	297,394,212.65
	济南中海华山商业地产有限公司	1,222,718,479.16	294,376,147.66
	中海地产东莞投资有限公司	36,839,836.97	274,063,086.98
	苏州泽安商业发展有限公司		270,000,000.00
	大连中海新城置业有限公司	25,590,000.00	256,927,995.28
	中海宝松物业发展（深圳）有限公司	243,902,500.00	243,902,500.00
	广州中海地产有限公司	230,915,114.24	230,564,591.31
	广州绿嵘房地产开发有限公司	217,413,000.00	217,413,000.00
	香港华艺设计顾问（深圳）有限公司	193,419,811.78	215,112,925.98
	太原冠泽置业有限公司	1,695,557.75	184,569,471.06
	武汉中海鼎业房地产有限公司	180,809,985.96	181,139,985.96
	上海珠街阁房地产开发有限公司	778,000,000.00	170,000,000.00

项目名称	关联方	期末余额	上年年末余额
	上海老西门新苑置业有限公司		157,879,999.99
	上海佳晟房地产开发有限公司	146,471,437.00	156,761,437.00
	深圳市润朝房地产有限公司		152,000,000.00
	广州海宇商业管理有限公司	308,049,968.00	151,203,657.50
	华东中建地产有限公司		137,208,000.00
	深圳市中海凯骊酒店管理有限公司	581,644,342.25	132,730,000.00
	华润置地(太原)发展有限公司		130,000,000.00
	广州瑾熙房地产投资咨询有限公司	129,071,167.18	128,354,480.56
	东莞市中海嘉麟房地产开发有限公司	251,363,794.26	117,527,000.00
	济南寰宇商业运营管理有限公司	116,000,000.00	116,000,000.00
	厦门联合创新建设发展有限公司		106,700,000.00
	西安合汇兴尚置业有限公司	112,655,213.75	100,155,213.75
	深圳市招航置业有限公司		79,459,858.49
	东莞市中海嘉朗房地产开发有限公司	35,900,000.00	78,660,000.00
	紫光亿海科技有限公司		76,712,826.48
	上海金海伊上房地产开发有限公司	200,000,000.00	70,978,739.58
	长沙润岳置业有限公司	141,170,000.00	68,213,447.56
	天津中海天嘉湖房地产开发有限公司	60,015,952.20	60,203,719.05
	北京海望商业发展有限公司	75,580,000.00	53,120,000.00
	湖南省中海置业开发有限公司	46,920,000.00	47,420,000.00
	钜星（成都）商务服务有限公司		45,000,000.00
	上海海筑投资有限公司		40,000,000.00
	上海中海广逸房地产开发有限公司		40,000,000.00
	桐乡市豪景投资管理有限公司	18,000,000.00	32,000,000.00
	漳州市滨北置业有限公司	750,000.00	30,600,000.00
	深圳市中海凯骊酒店有限公司		30,000,000.00
	珠海市中海永福通商业管理有限公司铂尔曼酒店分公司		29,000,000.00
	上海堂友里商业管理有限公司	5,042,175.00	28,000,000.00
	北京国泰饭店有限公司		27,000,000.00
	郑州海创房地产开发有限公司	404,118,151.33	25,288,151.33
	北京景鑫商业发展有限公司	53,800,000.00	23,220,000.00
	天津中海海佑地产有限公司	65,657,384.80	22,693,272.48
	北京达鑫商业发展有限公司	43,570,000.00	21,050,000.00
	东莞市嘉锦房地产开发有限公司	20,700,000.00	20,700,000.00
	成都信蜀投资有限公司		20,000,000.00
	北京首都开发股份有限公司		18,000,000.00
	中海商业发展（深圳）有限公司	51,920,635.34	15,317,928.63
	长春海裕企业管理有限公司	100,000.00	11,100,000.00

项目名称	关联方	期末余额	上年年末余额
	汕头市南滨中海酒店管理有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00
	武汉华讯合泽置业有限公司		9,356,947.70
	中海海隆商业管理（苏州）有限公司	909,000,000.00	9,300,000.00
	北京锡华伟业房地产开发有限公司		9,000,000.00
	苏州泽安商业发展有限公司中海竹辉饭店分公司		8,500,000.00
	中國海外興業有限公司	4,100,274.26	4,004,497.67
	北京泰鑫商业发展有限公司	9,760,000.00	3,610,000.00
	中海前海（深圳）投资有限公司	1,801,172.96	911,241.42
	济南中海海瀛投资有限公司		879,194.74
	北京中海物业管理有限公司	454,458.25	858,104.04
	武汉荣业房地产有限公司		813,978.86
	中国建筑第八工程局有限公司	732,200.70	757,107.50
	大连鼎泰锦城房地产有限公司	208,009.42	727,205.65
	东莞东泰花园建造有限公司	600,000.00	600,000.00
	中建二局第三建筑工程有限公司		501,022.92
	中国建筑第四工程局有限公司	120,084.41	498,700.43
	中海发展（苏州）有限公司	2,701,416.86	322,197.22
	中建三局第一建设工程有限责任公司	196,230.42	304,079.75
	郑州海嘉房地产开发有限公司	487,480.26	276,579.72
	中建四局安装工程有限公司		258,915.42
	青岛市联明地产有限公司	318,436.60	216,063.75
	中建二局安装工程有限公司		200,000.00
	中海南航建设开发有限公司	219,203.24	197,677.52
	深圳市兴海物联科技有限公司		196,021.23
	北京中建物业管理有限公司		189,000.00
	华润置地控股有限公司		180,094.45
	济南中海东城房地产开发有限公司		172,100.00
	北京海盈房地产开发有限公司	171,391.20	171,391.20
	中海保利达地产（天津）有限公司	1,217,011.57	161,318.70
	北京金良兴业房地产开发有限公司	215,779.16	151,154.78
	北京中建润通机电工程有限公司		100,000.00
	台州中海海融房地产有限公司	64,628.72	98,801.00
	天津中海海朝地产有限公司	113,573.12	92,180.62
	成都中海物业管理有限公司		89,159.56
	西安中海海悦房地产有限公司	12,000,000.00	68,330.08
	温州中海海诚房地产有限公司	30,120.00	64,696.40
	中国建筑一局（集团）有限公司		53,840.03
	广州穗海置业有限公司		49,471.53

项目名称	关联方	期末余额	上年年末余额
	成都信勤置业有限公司		43,238.88
	天津中海海顺地产有限公司	30,295.00	41,713.24
	常州市中海海润房地产开发有限公司		31,982.34
	吉林市中海宏洋房地产开发有限公司	45.81	30,127.24
	北京中信房地产有限公司		25,636.46
	深圳市海清置业发展有限公司	400,033,227.74	20,990.40
	海创福业（烟台）地产有限公司	161,409,857.24	20,680.66
	中海月朗苑物业发展（深圳）有限公司		20,000.00
	中国建筑西南勘察设计研究院有限公司		20,000.00
	湖南省中海城市广场投资有限公司	29,132.38	20,000.00
	中国建筑东北设计研究院有限公司		20,000.00
	义乌海创房地产开发有限公司	24,049.40	15,529.40
	盐城润海置业有限公司		14,430.50
	重庆信悦置业有限公司	15,179.81	13,241.03
	大连中海海港投资有限公司	43,029.99	12,657.01
	天津中海海豪地产有限公司	60,145.54	10,367.39
	青岛中海海岸置业有限公司		8,613.00
	成都信新置业有限公司		8,516.51
	乌鲁木齐海新展房地产有限公司	5,759,628.39	5,104.20
	西安中海物业管理有限公司	4,840.00	4,840.00
	中海地产(海南)投资有限公司		4,368.00
	珠海市中海永福通商业管理有限公司	29,000,000.00	3,384.00
	上海中海物业管理有限公司		2,450.00
	中海监理有限公司	1,540.00	1,540.00
	中建八局第三建设有限公司		724.87
	中建三局第一建设工程有限责任公司安装公司华南经理部		172.50
	西安中海东诚置业有限公司		78.53
	成都中海物业管理有限公司昆明分公司	89,159.56	
	广逸房地产开发（珠海）有限公司	630,145,584.00	
	广州荔旭房地产开发有限公司	87,695,494.01	
	鹤山天山金属材料制品有限公司	37,000.00	
	济南中海物业管理有限公司	1,888,177.32	
	江苏中海物业服务有限公司	300,000.00	
	金华海盛置业有限公司	12,501.60	
	金华中海宏洋地产有限公司	174,484.38	
	菱華工程有限公司	10,933,364.41	
	南昌海欣房地产开发有限公司工会委员会	1,510.00	
	南京海泽房地产开发有限公司	2,983,400.98	

项目名称	关联方	期末余额	上年年末余额
	南京领潮房地产开发有限公司	266,396.93	
	青岛博莱置业有限公司	1,741,666.67	
	厦门中海地产有限公司工会联合会	2,195.00	
	上海龙华建设发展有限公司	153,631.04	
	深圳市海荣房地产开发有限公司	9,094,335.40	
	深圳市润投咨询有限公司	4,628,000,000.00	
	深圳市中海养老管理有限公司	2,994,438.18	
	深圳中海地产有限公司工会委员会	41,487.03	
	天津中海产业园管理有限公司	8,468.00	
	天津中海海阔地产有限公司	14,979.68	
	万宁金信发展有限公司	43,000,000.00	
	无锡中海太湖新城置业有限公司	73,518.20	
	西安中海海新房地产有限公司	7,731.53	
	西安中海海致房地产有限公司	110,000,000.00	
	长春中海物业管理有限公司沈阳分公司	0.01	
	郑州海胜房地产开发有限公司	390,826,186.54	
	中海地产东莞投资有限公司工会委员会	4,736,881.62	
	中海鼎业（万宁）房地产有限公司	36,745,583.32	
	中海宏洋（深圳）投资集团有限公司	14,441.51	
	中海联合（万宁）房地产有限公司	97,800,000.00	
	中海企业发展集团有限公司工会委员会	5,750.00	
	中海深圳房地产开发有限公司	20,015,888.98	
	中海投资（深圳）有限公司	65,000.00	
	中海兴耀（西安）房地产有限公司	52,000,000.00	
	中海置业（天津）有限公司	1,904.40	
	重庆嘉益商业管理有限公司	650,000,000.00	
	重庆信扬置业有限公司	50,000.00	
	重庆中海海绘房地产开发有限公司	50,000.00	
	重庆中海海耀房地产开发有限公司	90,000.00	
	重庆中海兴业实业有限公司	13,000.00	
应付账款			
	中国建筑第四工程局有限公司	125,768,378.85	256,316,743.99
	中建三局集团有限公司	188,149,674.74	221,717,034.70
	中国建筑第七工程局有限公司	63,943,878.71	154,344,864.88
	中建三局第二建设工程有限责任公司	41,263,755.90	99,847,721.74
	中国建筑第五工程局有限公司	28,110,515.25	64,976,058.42
	中国建筑第八工程局有限公司	180,083,445.95	95,803,613.53
	中建新疆建工集团第五建筑工程有限公司	29,294,821.04	44,347,397.72

项目名称	关联方	期末余额	上年年末余额
	中国建筑第六工程局有限公司	53,815,946.73	68,117,300.94
	中海建筑有限公司	108,472,476.28	115,982,327.06
	中建海峡建设发展有限公司	15,032,149.06	30,249,646.59
	深圳市兴海物联科技有限公司	27,180,687.42	38,323,038.86
	中国建筑第二工程局有限公司	9,346,004.02	47,075,973.47
	北京中海物业管理有限公司	11,157,916.29	37,932,059.78
	中建-大成建筑有限责任公司	35,153,171.31	47,733,028.33
	鹤山天山金属材料制品有限公司	39,787,612.09	37,780,285.54
	中建新疆建工集团第一建筑工程有限公司	3,737,394.31	3,742,294.31
	上海海筑投资有限公司		17,425,137.00
	中建幕墙有限公司	287,546.71	525,020.07
	北京中建润通机电工程有限公司	18,727,237.41	30,187,618.79
	中建二局第三建筑工程有限公司	22,802,569.58	14,996,075.96
	中国建筑西南勘察设计研究院有限公司	37,946,437.79	29,002,823.26
	中国建筑一局（集团）有限公司	6,693,698.06	6,846,201.48
	中建八局第三建设有限公司	3,143,631.16	3,147,769.15
	中建一局集团建设发展有限公司	5,390,252.60	8,366,769.17
	中海监理有限公司	6,892,974.44	11,444,008.79
	福建建中建设科技有限责任公司	1,038,437.98	1,341,540.70
	中海物业管理有限公司武汉分公司	4,260,540.89	1,756,459.00
	中建五局第三建设有限公司	1,208,688.49	1,497,219.55
	中海物业管理有限公司辽宁分公司	714,750.90	201,531.22
	中建蓉成建材成都有限公司		118,939.27
	中建二局安装工程有限公司		1,517,408.93
	中海物业管理有限公司长春分公司		5,005,054.16
	中建四局第三建设有限公司	3,108,030.75	3,205,528.30
	中海物业管理有限公司深圳分公司	2,014,545.76	210,958.99
	中海物业管理有限公司苏州分公司	3,937,254.68	1,067,555.71
	中建东设岩土工程有限公司	2,047,802.73	1,224,928.10
	济南中海物业管理有限公司	2,336,855.13	3,844,234.72
	中海物业管理有限公司长沙分公司	2,164,174.00	1,057,896.50
	中建一局集团第五建筑有限公司	126,323.05	233,978.64
	上海中海物业管理有限公司	3,715,717.84	674,462.35
	西安中海物业管理有限公司	1,475,307.35	1,585,957.36
	中海物业管理有限公司厦门分公司	878,328.08	1,210,431.78
	长春中海物业管理有限公司沈阳分公司	4,671,486.18	10,313.57
	福建中海深蓝物业管理有限公司	2,031,962.75	1,331,040.72
	中海物业管理有限公司杭州分公司	2,700,258.30	354,141.57

项目名称	关联方	期末余额	上年年末余额
	中海物业管理有限公司沈阳中海国际中心大厦分公司	1,609,643.51	1,736,285.14
	中建一局集团安装工程有限公司	317,505.36	1,071,293.28
	中海物业管理广州有限公司厦门分公司	1,167,297.51	1,261,086.96
	中海物业管理有限公司南京分公司		857,408.00
	中海物业管理有限公司大连分公司	3,176,607.53	715,048.05
	中建三局第一建设工程有限责任公司	366,556.26	707,417.62
	中海物业管理有限公司福州分公司	335,657.99	335,657.99
	深圳市中海凯骊酒店管理有限公司	36,088.73	58,687.68
	上海寰宇汇商业管理有限公司	1,196,415.09	37,070.99
	中国建筑东北设计研究院有限公司	1,282,078.26	752,000.13
	中海物业管理有限公司无锡分公司	330,318.00	138,283.00
	中海物业管理广州有限公司福州分公司		663,508.31
	中海物业管理有限公司天津分公司	3,348,551.51	439,167.40
	深圳市中海楼宇科技有限公司	116,852.14	192,676.88
	北京中建智能建筑系统集成有限公司		5,293.33
	福建中海深蓝物业管理有限公司厦门分公司	1,371,567.64	
	中国建筑第三工程局有限公司	50,000.01	50,000.01
	中建七局第一建筑有限公司	20,348,971.73	34,509,592.67
	中建五局安装工程有限公司		71,315.83
	广州瑾熙房地产投资咨询有限公司	315,254.69	114,433.74
	北京中建海外装饰工程有限公司	473,083.70	
	广东中海物业服务有限公司	81,714.22	
	广州荔璟房地产开发有限公司	1,930,201.95	
	上海欣旺优能材料股份有限公司	8,179,485.85	
	深圳市华壹装饰科技设计工程有限公司	59,633,775.57	
	香港华艺设计顾问（深圳）有限公司	650,937.53	
	中国建筑上海设计研究院有限公司	2,331,000.00	
	中海物业管理有限公司顺德分公司	657.58	
	中建八局第四建设有限公司	1,029,996.86	
	中建二局第一建筑工程有限公司	22,798,554.03	
	中建深圳装饰有限公司	1,528,812.87	
预收款项			
	北京中建物业管理有限公司	419,941.89	
	中国建筑第七工程局有限公司	209,113.38	
	中国建筑第四工程局有限公司	279,638.63	
	成都中海物业管理有限公司	22,683.41	
	中建三局集团有限公司	423,080.45	423,080.49
	中国建筑一局（集团）有限公司	137,431.15	

项目名称	关联方	期末余额	上年年末余额
	中建安装集团有限公司	72,964.78	
	中建北方建设投资有限公司	13,867.51	13,867.51
	中国建筑第八工程局有限公司	179,555.56	
应付股利			
	上海现代天地投资管理有限公司	250,000,000.00	250,000,000.00
	上海中环投资开发（集团）有限公司	500,000,000.00	500,000,000.00
	中国建筑第八工程局有限公司		
	中国建筑第五工程局有限公司	9,829,231.02	9,829,231.02
	深圳市联可企业管理有限公司		40,000,000.00
	重庆金科房地产开发有限公司	4,900,000.00	

十四、 母公司财务报表主要项目注释

(一) 应收账款

1、 按账龄披露应收账款

账龄	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1 年以内（含 1 年）	2,421,456.72		41,537.00	
1 至 2 年				
2 至 3 年				
3 年以上				
合计	2,421,456.72		41,537.00	

2、 按坏账准备计提方法分类披露应收账款

类别	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
	金额	比例（%）	金额	预期信用损失率（%）		金额	比例（%）	金额	预期信用损失率（%）	
按单项计提坏账准备										
按组合计提坏账准备	2,421,456.72	100.00				41,537.00	100.00			41,537.00
其中：其他组合	2,421,456.72	100.00				41,537.00	100.00			41,537.00
合计	2,421,456.72	100.00				41,537.00	100.00			41,537.00

(二) 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利	1,775,550,000.00	1,775,550,000.00
其他应收款项	140,331,470,670.36	175,520,600,128.72
合计	142,107,020,670.36	177,296,150,128.72

1、 应收股利

项目	期末余额	期初余额
深圳市海荣房地产开发有限公司	25,550,000.00	25,550,000.00
上海海升环盛房地产开发有限公司	1,750,000,000.00	1,750,000,000.00
合计	1,775,550,000.00	1,775,550,000.00

2、 其他应收款项

（1）按账龄披露其他应收款项

账龄	期末数	期初数
1 年以内（含 1 年）	140,440,333,290.61	175,519,698,058.72
1 至 2 年	529.2	30,000.00
2 至 3 年	30,000.00	872,070.00
3 年以上	872,070.00	
减：其他应收款坏账准备	109,765,219.45	
合计	140,331,470,670.36	175,520,600,128.72

（2）按坏账准备计提方法分类披露其他应收款项

类别	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
	金额	比例（%）	金额	预期信用损失率（%）		金额	比例（%）	金额	预期信用损失率（%）	
按单项计提坏账准备	554,554,286.18	0.39	109,765,219.45	19.79	444,789,066.73					
按组合计提坏账准备	139,886,681,603.63	99.61			139,886,681,603.63	175,520,600,128.72	100.00			175,520,600,128.72
其中：其他综合组合	139,886,681,603.63				139,886,681,603.63	175,520,600,128.72				175,520,600,128.72
合计	140,441,235,889.81	100.00	109,765,219.45		140,331,470,670.36	175,520,600,128.72	100.00			175,520,600,128.72

① 单项计提坏账准备的其他应收款项

债务人名称	期末数			
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率（%）	计提理由
鄂州中建宝来房地产有限公司	554,554,286.18	109,765,219.45	19.79	联合营公司超额亏损
合计	554,554,286.18	109,765,219.45		

② 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项

其他综合组合

账龄	期末数		期初数	
	账面余额		账面余额	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）
1 年以内（含 1 年）	139,885,779,004.43	99.99	175,519,698,058.72	99.99
1 至 2 年	529.2		30,000.00	
2 至 3 年	30,000.00		872,070.00	0.01
3 年以上	872,070.00	0.01		
减：其他应收款坏账准备				
合计	139,886,681,603.63	100	175,520,600,128.72	100

(三) 长期股权投资

1、 长期股权投资分类

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对子公司投资	24,231,230,468.92	18,488,470,000.00	378,000,000.00	42,341,700,468.92
对联合营企业投资	2,588,788,087.98	71,640,495.15	206,373,366.54	2,454,055,216.59
小计	26,820,018,556.90	18,560,110,495.15	584,373,366.54	44,795,755,685.51
减：长期股权投资减值准备				
合计	26,820,018,556.90	18,560,110,495.15	584,373,366.54	44,795,755,685.51

2、 长期股权投资明细

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
合计	26,820,018,556.90	18,533,470,000.00	498,500,000.00	26,640,495.15			85,873,366.54			44,795,755,685.51	
1.子公司	24,231,230,468.92	18,488,470,000.00	378,000,000.00							42,341,700,468.92	
西安鼎盛东越置业有限公司	310,216,069.87									310,216,069.87	
南京海融房地产开发有限公司	10,000,000.00	90,000,000.00								100,000,000.00	
深圳市中海启华房地产开发有限公司	64,761,500.00	23,700,000.00								88,461,500.00	
哈尔滨海铧房地产开发有限公司	20,000,000.00	1,700,000,000.00								1,720,000,000.00	
郑州海旭房地产开发有限公司	403,548,066.84	143,400,000.00								546,948,066.84	
南京海旭房地产开发有限公司	10,000,000.00									10,000,000.00	
武汉中海海盛房地产有限公司	20,000,000.00									20,000,000.00	
深圳领潮供应链管理有限公司	1,000,000,000.00									1,000,000,000.00	
深圳海智创科技有限公司	50,000,000.00									50,000,000.00	
长春中海地产有限公司	7,500,000.00									7,500,000.00	
深圳市海泽工程管理有限公司	480,451,829.68									480,451,829.68	
深圳市海嘉投资有限公司	1,019,800,000.00									1,019,800,000.00	

被投资单位	期初余额	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		
武汉华讯产城科技有限公司	19,800,000.00									19,800,000.00	
北京中海地产有限公司	56,998,625.24									56,998,625.24	
深圳中海地产有限公司	42,371,712.95									42,371,712.95	
重庆中工建设有限公司	380,000,000.00		300,000,000.00							80,000,000.00	
北京金安兴业房地产开发有限公司	80,000,000.00									80,000,000.00	
中海海润(苏州)房地产有限公司	18,000,000.00		18,000,000.00								
昆明海祥房地产开发有限公司	100,000,000.00									100,000,000.00	
郑州海捷房地产开发有限公司	13,000,000.00									13,000,000.00	
烟台海创佳兴地产有限公司	6,000,000.00									6,000,000.00	
南昌海欣房地产开发有限公司	201,000,000.00									201,000,000.00	
中海地产(沈阳)有限公司	939,132,557.77									939,132,557.77	
杭州中海宏鲲房地产有限公司	500,000,000.00									500,000,000.00	
济南中海华山置业有限公司	31,000,000.00									31,000,000.00	
福州中海海逸地产有限公司	3,008,000,000.00									3,008,000,000.00	
杭州中海襄晟房地产有限公司	30,000,000.00	100,000,000.00								130,000,000.00	

被投资单位	期初余额	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		
中海海诚(苏州)房地产有限公司	30,000,000.00									30,000,000.00	
中海海盛(苏州)房地产有限公司	30,000,000.00									30,000,000.00	
长沙中海融城房地产开发有限公司	30,000,000.00									30,000,000.00	
济南中海城房地产开发有限公司	30,000,000.00									30,000,000.00	
天津中海地产有限公司	30,000,000.00									30,000,000.00	
天津中海嘉业投资有限公司	30,000,000.00	120,000,000.00								150,000,000.00	
大连鼎鑫嘉业房地产开发有限公司	30,000,000.00									30,000,000.00	
杭州中海海创房地产有限公司	30,000,000.00									30,000,000.00	
福州中海地产有限公司	30,000,000.00									30,000,000.00	
中海兴业武汉房地产有限公司	20,000,000.00									20,000,000.00	
佛山中海环宇城房地产开发有限公司	20,000,000.00									20,000,000.00	
佛山中海千灯湖房地产开发有限公司	20,000,000.00									20,000,000.00	
长春海胜房地产开发有限公司	20,000,000.00	30,000,000.00								50,000,000.00	
长春海成房地	20,000,000.00									20,000,000.00	

被投资单位	期初余额	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		
产开发有限公司											
长春海悦房地产开发有限公司	20,000,000.00									20,000,000.00	
中海佳诚(成都)房地产开发有限公司	20,000,000.00									20,000,000.00	
北京中海豪景房地产开发有限公司											
东莞市中海嘉和房地产开发有限公司	20,000,000.00									20,000,000.00	
东莞市中海嘉业房地产开发有限公司	20,000,000.00									20,000,000.00	
宁波中海海富房地产有限公司	20,000,000.00									20,000,000.00	
宁波中海海润置业有限公司	20,000,000.00									20,000,000.00	
南昌中海豪锦地产有限公司	20,000,000.00	260,000,000.00								280,000,000.00	
济南中海兴业房地产开发有限公司	20,000,000.00									20,000,000.00	
沈阳市中海海盛房地产开发有限公司	20,000,000.00									20,000,000.00	
沈阳中海嘉业房地产开发有限公司	20,000,000.00									20,000,000.00	
沈阳中海兴业房地产开发有限公司	20,000,000.00									20,000,000.00	
沈阳中海新海	20,000,000.00									20,000,000.00	

被投资单位	期初余额	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		
汇置业有限公司											
大连中海鼎业房地产开发有限公司	20,000,000.00									20,000,000.00	
南昌中海地产有限公司	20,000,000.00									20,000,000.00	
南昌中海豪轩地产有限公司	20,000,000.00									20,000,000.00	
乌鲁木齐中海海润房地产有限公司	20,000,000.00									20,000,000.00	
无锡中海海盛房地产有限公司	20,000,000.00									20,000,000.00	
哈尔滨中海海盛房地产开发有限公司	20,000,000.00	100,000,000.00								120,000,000.00	
哈尔滨中海龙誉房地产开发有限公司	20,000,000.00	80,000,000.00								100,000,000.00	
昆明中海房地产开发有限公司	20,000,000.00									20,000,000.00	
厦门中海地产有限公司	20,000,000.00									20,000,000.00	
武汉中海鼎荣房地产有限公司	20,000,000.00									20,000,000.00	
重庆中海海能房地产开发有限公司	20,000,000.00	50,000,000.00								70,000,000.00	
重庆中海海盛房地产开发有限公司	20,000,000.00									20,000,000.00	
重庆中海兴城房地产开发有	20,000,000.00	1,200,000,000.00								1,220,000,000.00	

被投资单位	期初余额	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		
限公司											
中海海通(苏州)房地产有限公司	500,000,000.00									500,000,000.00	
南京海嘉房地产开发有限公司	20,000,000.00									20,000,000.00	
南京海宏房地产开发有限公司	20,000,000.00									20,000,000.00	
南京海汇房地产开发有限公司	20,000,000.00									20,000,000.00	
南京海麒房地产开发有限公司	20,000,000.00									20,000,000.00	
佛山市顺德中海嘉森房地产开发有限公司	20,000,000.00									20,000,000.00	
佛山市顺德中海嘉业房地产开发有限公司	20,000,000.00	1,200,000,000.00								1,220,000,000.00	
肇庆中海嘉兴房地产开发有限公司	20,000,000.00	2,150,000,000.00								2,170,000,000.00	
佛山海创房地产开发有限公司	20,000,000.00									20,000,000.00	
佛山市顺德中海嘉和房地产开发有限公司	20,000,000.00									20,000,000.00	
佛山中海盛兴房地产开发有限公司	20,000,000.00	550,000.00								20,550,000.00	
广州世佳房地产开发有限公司	9,000,000.00									9,000,000.00	

被投资单位	期初余额	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		
广州毅源房地产开发有限公司	9,000,000.00									9,000,000.00	
烟台中海兴业地产有限公司	10,000,000.00									10,000,000.00	
烟台中海福盛地产有限公司	10,000,000.00	1,240,000,000.00								1,250,000,000.00	
南昌中海金钰地产有限公司	10,000,000.00									10,000,000.00	
青岛中海海新置业有限公司	10,000,000.00									10,000,000.00	
青岛中海海创置业有限公司	10,000,000.00									10,000,000.00	
石家庄中海房地产开发有限公司	10,000,000.00									10,000,000.00	
雄安中海发展有限公司	10,000,000.00									10,000,000.00	
哈尔滨中海龙颢房地产开发有限公司	10,000,000.00									10,000,000.00	
厦门中海嘉业地产有限公司	10,000,000.00	2,000,000,000.00								2,010,000,000.00	
厦门中海海怡地产有限公司	10,000,000.00									10,000,000.00	
北京安泰兴业置业有限公司	10,000,000.00									10,000,000.00	
北京中海金石房地产开发有限公司	10,000,000.00									10,000,000.00	
广州中海盛荣房地产开发有限公司	1,010,000,000.00	1,820,000,000.00								2,830,000,000.00	
广州广奥房地产发展有限公司	10,000,000.00									10,000,000.00	
上海中海海煦	10,000,000.00									10,000,000.00	

被投资单位	期初余额	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		
房地产有限公司											
上海中海海昆房地产有限公司	10,000,000.00									10,000,000.00	
上海中海海富房地产有限公司	10,000,000.00		10,000,000.00								
深圳市中海启宏房地产开发有限公司	200,000,000.00									200,000,000.00	
北京嘉益德房地产开发有限公司	50,000,000.00									50,000,000.00	
成都中海鼎盛房地产开发有限公司	50,000,000.00		50,000,000.00								
中海佳隆成都房地产开发有限公司	50,000,000.00									50,000,000.00	
太原中海仲兴房地产开发有限公司	50,000,000.00									50,000,000.00	
济南中海地产投资有限公司	50,000,000.00									50,000,000.00	
烟台中海地产有限公司	10,000,000.00									10,000,000.00	
上海海升环盛房地产开发有限公司	7,000,000.00									7,000,000.00	
昆明海豪房地产开发有限公司	900,000,000.00									900,000,000.00	
西安中海兴诚房地产有限公司	10,000,000.00									10,000,000.00	
西安中海振兴	10,000,000.00									10,000,000.00	

被投资单位	期初余额	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		
房地产开发有限公司											
佛山市顺德海润房地产开发有限公司	10,000,000.00									10,000,000.00	
西安中海兴东置业有限公司	10,000,000.00									10,000,000.00	
深圳市毅骏房地产开发有限公司	10,000,000.00									10,000,000.00	
中海地产(香港)有限公司	106.57									106.57	
大连鼎泰嘉益房地产有限公司	20,000,000.00									20,000,000.00	
杭州中海海跃房地产有限公司	20,000,000.00									20,000,000.00	
南京海昌房地产开发有限公司	10,000,000.00	1,800,000,000.00								1,810,000,000.00	
南京海巍房地产开发有限公司	10,000,000.00									10,000,000.00	
深圳市中海启明房地产开发有限公司	10,000,000.00									10,000,000.00	
武汉华盛志远房地产有限公司	20,000,000.00									20,000,000.00	
郑州中海地产有限公司	20,000,000.00									20,000,000.00	
宁波中海海和房地产有限公司	20,000,000.00									20,000,000.00	
宁波中海海怡房地产有限公	20,000,000.00									20,000,000.00	

被投资单位	期初余额	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		
司											
北京中泰金建房地产开发有限公司	51,000,000.00									51,000,000.00	
北京中海盈信房地产开发有限公司	10,000,000.00									10,000,000.00	
广州粤合房地产开发有限公司	1,000,000,000.00									1,000,000,000.00	
广州盛云房地产开发有限公司	10,000,000.00									10,000,000.00	
北京鑫泰兴业房地产开发有限公司	10,000,000.00									10,000,000.00	
东莞市中海嘉美房地产开发有限公司	10,000,000.00									10,000,000.00	
北京中海盈润房地产开发有限公司	10,000,000.00									10,000,000.00	
深圳市海宏房地产开发有限公司	10,000,000.00									10,000,000.00	
深圳市海嘉房地产开发有限公司	10,000,000.00									10,000,000.00	
成都海胜房地产开发有限公司	10,000,000.00	734,000,000.00								744,000,000.00	
上海海悦数智城市建设发展有限公司	252,450,000.00	267,920,000.00								520,370,000.00	
上海海润西岸城市建设发展有限公司	154,700,000.00	164,900,000.00								319,600,000.00	

被投资单位	期初余额	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		
上海海盛西岸城市建设发展有限公司	2,754,000,000.00	2,754,000,000.00								5,508,000,000.00	
上海海尚西岸城市建设发展有限公司	6,672,500,000.00									6,672,500,000.00	
天津中海地产开发有限公司	30,000,000.00									30,000,000.00	
杭州海睿房地产有限公司	30,000,000.00									30,000,000.00	
宁波中海海棠房地产有限公司	20,000,000.00									20,000,000.00	
宁波海合房地产有限公司	20,000,000.00									20,000,000.00	
宁波中海海源房地产有限公司	20,000,000.00									20,000,000.00	
苏州海嘉房地产有限公司		20,000,000.00								20,000,000.00	
长春海瀛房地产开发有限公司		20,000,000.00								20,000,000.00	
佛山中海盛和房地产开发有限公司		20,000,000.00								20,000,000.00	
苏州海卓房地产有限公司		20,000,000.00								20,000,000.00	
深圳市中海瑞和投资有限公司		50,000,000.00								50,000,000.00	
中海嘉卓（成都）房地产开发有限公司		10,000,000.00								10,000,000.00	
西安中海海润房地产有限公司		10,000,000.00								10,000,000.00	

被投资单位	期初余额	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		
中海环宇商业发展（深圳）有限公司		10,000,000.00								10,000,000.00	
中海建设管理（天津）有限公司		300,000,000.00								300,000,000.00	
2. 联合营企业	2,588,788,087.98	45,000,000.00	120,500,000.00	26,640,495.15			85,873,366.54			2,454,055,216.59	
深圳市海清置业发展有限公司	382,396,987.62	45,000,000.00		41,664,845.91						469,061,833.53	
西安合汇兴尚置业有限公司	115,354,801.33			256,465.17						115,611,266.50	
西安嘉润荣成置业有限公司	378,355,240.89			36,313,295.63			65,223,366.54			349,445,169.98	
华润置地（太原）发展有限公司	144,224,537.67		95,000,000.00	-9,635,076.93						39,589,460.74	
青岛材茂置业有限公司	89,583,562.07			3,162,363.26						92,745,925.33	
青岛德茂置业有限公司	74,310,315.56			1,996.82						74,312,312.38	
青岛方辰置业有限公司	37,968,538.73			426,573.41						38,395,112.14	
青岛方川置业有限公司	69,932,984.33			3,620,917.61						73,553,901.94	
青岛方辉置业有限公司	43,397,886.46			916,474.84						44,314,361.30	
青岛方腾置业有限公司	44,837,621.61			190,640.91						45,028,262.52	
青岛方跃置业有限公司	122,212,566.82			-2,065,647.48						120,146,919.34	
青岛茂章置业有限公司	108,377,104.70			3,331,035.81						111,708,140.51	
青岛松茂置业有限公司	120,488,514.14			3,748,683.41						124,237,197.55	
青岛腾茂置业有限公司	178,740,416.86			7,333,819.34						186,074,236.20	

被投资单位	期初余额	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	
深圳市海荣房地产开发有限公司	300,483,261.15			1,587,473.28						302,070,734.43	
鄂州中建宝来房地产有限公司	52,952,394.29			-52,952,394.29							
云南中海城投房地产开发有限公司	16,356,745.56			-3,024,480.62			13,000,000.00			332,264.94	
无锡中海太湖新城置业有限公司	135,245,220.08			122,758.76						135,367,978.84	
武汉泰运房地产有限公司	149,513,329.37		25,500,000.00	-6,802,434.94			7,650,000.00			109,560,894.43	
长春海润融城房地产开发有限公司	24,056,058.74			-1,556,814.75						22,499,243.99	

(四) 营业收入、营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
1. 主营业务小计	23,794,529.66	1,185,473.95	1,422,709.92	1,185,473.95
2. 其他业务小计	55,858,946.20	11,948,505.21	110,431,422.56	4,895,313.66
合计	79,653,475.86	13,133,979.16	111,854,132.48	6,080,787.61

营业收入明细

项目	本期发生额	上期发生额
1. 主营业务小计	23,794,529.66	1,422,709.92
物业出租	23,794,529.66	1,422,709.92
2. 其他业务小计	55,858,946.20	110,431,422.56
咨询及商标使用权收入	47,711,776.39	€98,593,984.81
其他	8,147,169.81	11,837,437.75
合计	79,653,475.86	111,854,132.48

(五) 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	26,640,495.15	-59,907,900.85
成本法核算的长期股权投资收益	2,399,917,020.75	3,294,402,685.72
债权投资及长期应收款投资收益	2,660,521,493.74	2,620,013,299.92
权益法核算其他投资－投资基金有限合伙	-9,973,417.85	-4,382,717.88
其他	346,500.00	346,500.00
合计	5,077,452,091.79	5,850,471,866.91

十五、 按照有关财务会计制度应披露的其他内容

无。

十六、 财务报表的批准

本财务报表已于 2025 年 4 月 25 日经本公司管理层批准。

中海企业发展集团有限公司

2025 年 4 月 25 日

此证复印件仅作为报告书及附件使用，不能作为他用

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出：
Agree the holder to be transferred from
瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2019 年 12 月 31 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to
致同会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2019 年 12 月 31 日

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from
致同深圳分所

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2020 年 09 月 11 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to
立信深圳分所

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2020 年 09 月 11 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2018 年 04 月 30 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

那向宗
440300480167
深圳市注册会计师协会

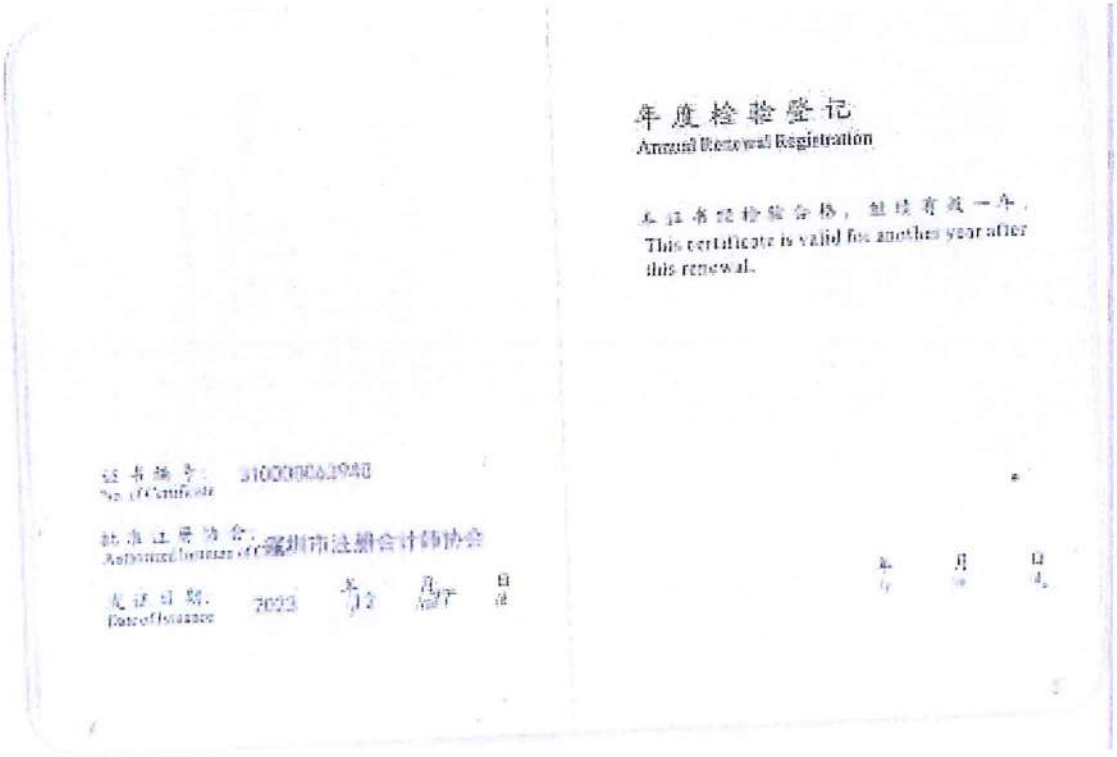
2019 年 04 月 28 日

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP
立信会计师事务所（特殊普通合伙）
SHU LUN PAN



此证复印件仅作为报告书及附件使用，不能作为他用



统一社会信用代码

91310101568093764U

营业执照

（副 本）

证照编号：01000000202502140072

扫描经营主体身份码了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。

名　　称　立信会计师事务所（特殊普通合伙）

类　　型　特殊普通合伙企业

执行事务合伙人　朱建弟，杨志国

经营范围　审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记帐；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；信息系统领域内的技术服务；法律、法规规定的其他业务。
【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

出资额　人民币15900.0000万元整

成立日期　2011年01月24日

主要经营场所　上海市黄浦区南京东路61号四楼

仅供出报告使用，其他无效。

登记机关　上海市黄浦区市场监督管理局

2025 年 02 月 14 日



会计师事务所

执业证书

名　　称：立信会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：朱建弟

主任会计师：

经营场所：上海市黄浦区南京东路61号四楼

组织形式：特殊普通合伙制

执业证书编号：31000006

批准执业文号：沪财会〔2000〕26号（转制批文 沪财会[2010]82号）

批准执业日期：2000年6月13日（转制日期 2010年12月31日）

证书序号：0001247

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：上海市财政局

二〇一八年六月一日

中华人民共和国财政部制

3. 中海企業發展集團有限公司
公司債券年度報告（**2024**年）
(連本頁共**317**頁**)**

中海企业发展集团有限公司公司债券年度报告
（2024年）

2025年04月

重要提示

本公司董事、高级管理人员或履行同等职责的人员已对本报告签署书面确认意见。

本公司监事会已对本报告提出书面审核意见，监事已签署书面确认意见。

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

立信会计师事务所(特殊普通合伙)为本公司 2024 年年度财务报告出具了标准的无保留意见的审计报告。

重大风险提示

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

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

目录

重要提示.....2
重大风险提示.....3
释义.....6
第一节 公司基本情况.....7
一、公司基本信息.....7
二、信息披露事务负责人基本信息.....7
三、报告期内控股股东、实际控制人及变更情况.....8
四、董事、监事、高级管理人员及变更情况.....9
五、公司治理情况.....10
六、公司业务及经营情况.....11
第二节 公司信用类债券基本情况.....13
一、公司债券基本信息.....13
二、公司债券募集资金情况.....35
三、报告期内公司信用类债券评级调整情况.....54
四、增信措施情况.....54
五、中介机构情况.....54
第三节 重大事项.....56
一、审计情况.....56
二、会计政策、会计估计变更和重大会计差错更正情况.....56
三、合并报表范围变化情况.....58
四、资产情况.....58
五、非经营性往来占款和资金拆借情况.....59
六、负债情况.....59
七、重要子公司或参股公司情况.....61
八、报告期内亏损情况.....61
九、对外担保情况.....61

十、重大未决诉讼情况.....61
十一、环境信息披露义务情况.....61
十二、信息披露事务管理制度变更情况.....61
第四节 向普通投资者披露的信息.....63
第五节 财务报告.....64
一、财务报表.....64
第六节 发行人认为应当披露的其他事项.....82
第七节 备查文件.....83
附件一、发行人财务报告.....85

释义

释义项	指	释义内容
本公司、公司、发行人、中海地产	指	中海企业发展集团有限公司
董事会	指	本公司董事会
公司章程	指	《中海企业发展集团有限公司章程》
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
财政部	指	中华人民共和国财政部
审计机构	指	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
资信评级机构、联合资信	指	联合资信评估股份有限公司
香港联交所	指	香港联合交易所有限公司
中海兴业	指	中国海外兴业有限公司，为公司唯一股东
中国海外发展	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	深圳证券交易所的营业日
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括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
元、万元、亿元	指	如无特别说明，为人民币元、万元、亿元
报告期	指	2024 年 1-12 月

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

第一节 公司基本情况

一、公司基本信息

币种：人民币

中文名称	中海企业发展集团有限公司
中文简称	中海地产
外文名称（如有）	CHINA OVERSEAS PROPERTY GROUP CO.,LTD
外文名称缩写（如有）	COHL
法定代表人	张智超
注册资本（万元）	2,000,000
实缴资本（万元）	2,000,000
注册地址	广东省深圳市南山区粤海街道海珠社区文心五路 11 号汇通大厦 10 层
办公地址	深圳市南山区粤海创业路 1688 号中国海外大厦 21F-23F
邮政编码	518054
公司网址（如有）	http://www.coli688.cn/
电子信箱	coli.ir@cohl.com

二、信息披露事务负责人基本信息

姓名	郭光辉
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位	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、报告期内控股股东、实际控制人及变更情况

（一） 报告期末控股股东、实际控制人

1．控股股东基本信息

名称	中国海外兴业有限公司
主要业务	房地产开发、工程总承包、建设咨询及监理、基建投资、物流配送、工程装饰、物业管理等业务
资信情况	良好
对发行人的持股比例（%）	100
相应股权（股份）受限情况	未受限
所持有的除发行人股权（股份）外的其他主要资产及其受限情况	-

2．实际控制人基本信息

名称	国务院国有资产监督管理委员会
主要业务	-
资信情况	-
对发行人的持股比例（%）	31.99
相应股权（股份）受限情况	未受限
所持有的除发行人股权（股份）外的其他主要资产及其受限情况	-

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



（二） 控股股东、实际控制人的变更情况

1. 控股股东变更情况

报告期内，本公司控股股东未发生变更。

2. 实际控制人变更情况

报告期内，本公司实际控制人未发生变更。

四、董事、监事、高级管理人员及变更情况

截至报告批准报出日董事、监事、高级管理人员情况：

人员姓名	职务	职务类型
张智超	董事长、总经理	董事、高级管理人员
罗亮	董事、副总经理	董事、高级管理人员
郭光辉	董事、副总经理	董事、高级管理人员
徐丰	监事	监事

报告期内，本公司董事、监事、高级管理人员未发生变更。

五、公司治理情况

（一） 公司独立性情况

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。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。发行人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，设立了综合管理部、人力资源部、财务资金部、监察审计部、数字科技部、法律合规部、运营管理部、设计管理部、投资管理部、投资拓展与产业合作部、客户服务部、营销管理部、工程管理部、成本管理部、企业传讯部、金融业务部、创新业务发展部共 17 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。

（二） 公司关联交易情况

1．日常关联交易

☑适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
购买商品/接受劳务	26.29
出售商品/提供劳务	58.24

2．其他关联交易

☑适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
关联租赁	0.70
资金拆借，作为拆出方	226.38
资金拆借，作为拆入方	197.77

3．关联担保

报告期末，发行人为关联方提供担保余额合计（包括对合并报表范围内关联方的担保）为614,391.46万元。

4．报告期内与同一关联方发生的关联交易/担保情况

截至报告期末，不存在发行人与同一关联方发生前述关联交易累计占发行人上年末净资产100%以上的情况。

（三） 公司合规性情况

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

六、公司业务及经营情况

（一） 公司业务情况

本公司的经营范围为：对外资向内地各省市投资的建设项目进行总承包，承担项目组织和施工管理业务，按照项目公司原则通过土地有偿使用方式获得的土地可准予房地产开发与经营业务；造价咨询；工程项目管理。许可经营项目是：工程勘察设计。目前，本公司主营业务收入主要来自房地产开发、物业出租和承包工程，其中，房地产开发占据最大比重。

（二） 公司业务经营情况

1．各业务板块（产品/服务）收入与成本情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块（产品/服务）	收入	收入同比变动比例	收入占比（%）	成本	成本同比变动比例	成本占比（%）	毛利率（%）	毛利率同比变动比例	毛利占比（%）

		（%）			（%）			（%）	
房产开发	1,248.57	-5.31	93.12	1,003.60	-4.92	93.67	19.62	-1.67	90.93
物业出租	20.65	24.94	1.54	3.14	30.25	0.29	84.78	-0.73	6.50
承包工程	19.36	-35.46	1.44	18.35	-7.22	1.71	5.25	-84.61	0.38
销售商品	42.02	-2.86	3.13	39.23	-1.50	3.66	6.65	-16.23	1.04
其他业务	10.18	29.23	0.76	7.05	-3.68	0.66	30.76	333.56	1.16
合计	1,340.79	-5.33	100.00	1,071.37	-4.75	100.00	20.09	-2.35	100.00

主要产品或服务经营情况说明

物业出租：报告期内，发行人物业出租收入和成本同比增加；

承包工程：报告期内，发行人承包工程收入同比降低，毛利率同比降低，主要是发行人报告期内工程收入确认进度较缓；

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，主要是发行人咨询服务收入增加且当期投资性房地产处置成本降低。

2．合并报表范围新增业务情况

报告期内，本公司无合并报表范围新增收入或者利润占发行人合并报表相应数据 10%以上的业务板块。

3．非主要经营业务情况

报告期内，本公司无非主要经营业务收入占合并报表范围营业收入30%以上的情况。

第二节 公司信用类债券基本情况

一、公司债券基本信息

币种：人民币

债券简称	22 中海 03
债券代码	149913.SZ
债券名称	中海企业发展集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)(品种一)
发行日	2022 年 05 月 06 日
起息日	2022 年 05 月 10 日
最近回售日	-
到期日	2025 年 05 月 10 日
债券余额（亿元）	15
票面利率（%）	2.75
还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	中信建投证券股份有限公司、中信证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司
受托管理人/债权代理人	中信建投证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发：□是 □否 ☑无此选择权条款
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发：□是 □否 ☑无此选择权条款
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发：□是 □否 ☑无此选择权条款
是否为可交换公司债券	□是 ☑否

是否为可续期公司债券	□是 ☑否
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发：□是 □否 ☑无投资者保护条款
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发：□是 □否 ☑无其他特殊条款
适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否

币种：人民币

债券简称	22 中海 05
债券代码	149950.SZ
债券名称	中海企业发展集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第三期)(品种一)
发行日	2022 年 09 月 16 日
起息日	2022 年 09 月 20 日
最近回售日	-
到期日	2025 年 09 月 20 日
债券余额（亿元）	10
票面利率（%）	2.40
还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	中信建投证券股份有限公司、中信证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司
受托管理人/债权代理人	中信建投证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发：□是 □否 ☑无此选择权条款

报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发：□是 □否 ☑无此选择权条款
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发：□是 □否 ☑无此选择权条款
是否为可交换公司债券	□是 ☑否
是否为可续期公司债券	□是 ☑否
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发：□是 □否 ☑无投资者保护条款
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发：□是 □否 ☑无其他特殊条款
适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否

币种：人民币

债券简称	22 中海 07
债券代码	148160.SZ
债券名称	中海企业发展集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第四期)(品种一)
发行日	2022 年 12 月 16 日
起息日	2022 年 12 月 20 日
最近回售日	-
到期日	2025 年 12 月 20 日
债券余额（亿元）	15
票面利率（%）	2.25
还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	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

受托管理人/债权代理人	中信证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发：□是 □否 ☑无此选择权条款
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发：□是 □否 ☑无此选择权条款
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发：□是 □否 ☑无此选择权条款
是否为可交换公司债券	□是 ☑否
是否为可续期公司债券	□是 ☑否
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发：□是 □否 ☑无投资者保护条款
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发：□是 □否 ☑无其他特殊条款
适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否

币种：人民币

债券简称	21 中海 02
债券代码	149513.SZ
债券名称	中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二)
发行日	2021 年 06 月 10 日
起息日	2021 年 06 月 15 日
最近回售日	-
到期日	2026 年 06 月 15 日
债券余额（亿元）	10
票面利率（%）	3.55
还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定

是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	中信证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司、国泰海通证券股份有限公司、平安证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	中信证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发：□是 □否 ☑无此选择权条款
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发：□是 □否 ☑无此选择权条款
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发：□是 □否 ☑无此选择权条款
是否为可交换公司债券	□是 ☑否
是否为可续期公司债券	□是 ☑否
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发：□是 □否 ☑无投资者保护条款
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发：□是 □否 ☑无其他特殊条款
适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否

币种：人民币

债券简称	21 中海 06
债券代码	149588.SZ
债券名称	中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第三期)(品种二)
发行日	2021 年 08 月 05 日
起息日	2021 年 08 月 09 日
最近回售日	2026 年 08 月 09 日
到期日	2028 年 08 月 09 日
债券余额（亿元）	15
票面利率（%）	3.25
还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付

最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	中信证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司、国泰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
受托管理人/债权代理人	中信证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发：□是 ☑否 □无此选择权条款
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发：□是 ☑否 □无此选择权条款
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发：□是 ☑否 □无此选择权条款
是否为可交换公司债券	□是 ☑否
是否为可续期公司债券	□是 ☑否
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发：□是 □否 ☑无投资者保护条款
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发：□是 □否 ☑无其他特殊条款
适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否

币种：人民币

债券简称	16 中海 01
债券代码	136646.SH
债券名称	中海地产集团有限公司公开发行 2016 年公司债券(第一期)
发行日	2016 年 08 月 19 日
起息日	2016 年 08 月 23 日
最近回售日	-

到期日	2026 年 08 月 23 日
债券余额（亿元）	19
票面利率（%）	3.60
还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	上海证券交易所
主承销商	中信证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	中信证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发：□是 ☑否 □无此选择权条款
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发：□是 ☑否 □无此选择权条款
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发：□是 ☑否 □无此选择权条款
是否为可交换公司债券	□是 ☑否
是否为可续期公司债券	□是 ☑否
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发：□是 □否 ☑无投资者保护条款
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发：□是 □否 ☑无其他特殊条款
适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否

币种：人民币

债券简称	23 中海 01
债券代码	148496.SZ
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)

发行日	2023年11月03日
起息日	2023年11月07日
最近回售日	-
到期日	2026年11月07日
债券余额（亿元）	20
票面利率（%）	2.90
还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	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
受托管理人/债权代理人	中信证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发：□是 □否 ☑无此选择权条款
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发：□是 □否 ☑无此选择权条款
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发：□是 □否 ☑无此选择权条款
是否为可交换公司债券	□是 ☑否
是否为可续期公司债券	□是 ☑否
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发：□是 □否 ☑无投资者保护条款
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发：□是 □否 ☑无其他特殊条款
适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否

币种：人民币

债券简称	21 中海 08
债券代码	149713.SZ
债券名称	中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第四期)(品种二)
发行日	2021 年 11 月 23 日
起息日	2021 年 11 月 25 日
最近回售日	-
到期日	2026 年 11 月 25 日
债券余额（亿元）	12
票面利率（%）	3.38
还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	中信证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司、国泰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
受托管理人/债权代理人	中信证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发：□是 □否 ☑无此选择权条款
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发：□是 □否 ☑无此选择权条款
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发：□是 □否 ☑无此选择权条款
是否为可交换公司债券	□是 ☑否
是否为可续期公司债券	□是 ☑否
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发：□是 □否 ☑无投资者保护条款
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发：□是 □否 ☑无其他特殊条款

适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否

币种：人民币

债券简称	21 中海 10
债券代码	149750.SZ
债券名称	中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第五期)(品种二)
发行日	2021 年 12 月 16 日
起息日	2021 年 12 月 20 日
最近回售日	-
到期日	2026 年 12 月 20 日
债券余额（亿元）	8
票面利率（%）	3.38
还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	中信证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司、国泰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
受托管理人/债权代理人	中信证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发：□是 □否 ☑无此选择权条款
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发：□是 □否 ☑无此选择权条款
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发：□是 □否 ☑无此选择权条款
是否为可交换公司债券	□是 ☑否

是否为可续期公司债券	□是 ☑否
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发：□是 □否 ☑无投资者保护条款
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发：□是 □否 ☑无其他特殊条款
适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否

币种：人民币

债券简称	22 中海 02
债券代码	149847.SZ
债券名称	中海企业发展集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二)
发行日	2022 年 04 月 01 日
起息日	2022 年 04 月 07 日
最近回售日	-
到期日	2027 年 04 月 07 日
债券余额（亿元）	10
票面利率（%）	3.50
还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	中信建投证券股份有限公司、中信证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司
受托管理人/债权代理人	中信建投证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发：□是 □否 ☑无此选择权条款

报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发：□是 □否 ☑无此选择权条款
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发：□是 □否 ☑无此选择权条款
是否为可交换公司债券	□是 ☑否
是否为可续期公司债券	□是 ☑否
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发：□是 □否 ☑无投资者保护条款
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发：□是 □否 ☑无其他特殊条款
适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否

币种：人民币

债券简称	22 中海 04
债券代码	149914.SZ
债券名称	中海企业发展集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)(品种二)
发行日	2022 年 05 月 06 日
起息日	2022 年 05 月 10 日
最近回售日	-
到期日	2027 年 05 月 10 日
债券余额（亿元）	15
票面利率（%）	3.48
还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	中信建投证券股份有限公司、中信证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司

受托管理人/债权代理人	中信建投证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发：□是 □否 ☑无此选择权条款
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发：□是 □否 ☑无此选择权条款
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发：□是 □否 ☑无此选择权条款
是否为可交换公司债券	□是 ☑否
是否为可续期公司债券	□是 ☑否
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发：□是 □否 ☑无投资者保护条款
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发：□是 □否 ☑无其他特殊条款
适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否

币种：人民币

债券简称	22 中海 06
债券代码	149951.SZ
债券名称	中海企业发展集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第三期)(品种二)
发行日	2022 年 09 月 16 日
起息日	2022 年 09 月 20 日
最近回售日	-
到期日	2027 年 09 月 20 日
债券余额（亿元）	5
票面利率（%）	3.15
还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定

是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	中信建投证券股份有限公司、中信证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司
受托管理人/债权代理人	中信建投证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发：□是 □否 ☑无此选择权条款
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发：□是 □否 ☑无此选择权条款
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发：□是 □否 ☑无此选择权条款
是否为可交换公司债券	□是 ☑否
是否为可续期公司债券	□是 ☑否
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发：□是 □否 ☑无投资者保护条款
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发：□是 □否 ☑无其他特殊条款
适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否

币种：人民币

债券简称	22 中海 08
债券代码	148161.SZ
债券名称	中海企业发展集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第四期)(品种二)
发行日	2022 年 12 月 16 日
起息日	2022 年 12 月 20 日
最近回售日	-
到期日	2027 年 12 月 20 日
债券余额（亿元）	15
票面利率（%）	2.70
还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付

最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	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
受托管理人/债权代理人	中信证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发：□是 □否 ☑无此选择权条款
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发：□是 □否 ☑无此选择权条款
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发：□是 □否 ☑无此选择权条款
是否为可交换公司债券	□是 ☑否
是否为可续期公司债券	□是 ☑否
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发：□是 □否 ☑无投资者保护条款
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发：□是 □否 ☑无其他特殊条款
适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否

币种：人民币

债券简称	23 中海 02
债券代码	148497.SZ
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)
发行日	2023 年 11 月 03 日
起息日	2023 年 11 月 07 日
最近回售日	-

到期日	2028 年 11 月 07 日
债券余额（亿元）	10
票面利率（%）	3.25
还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	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
受托管理人/债权代理人	中信证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发：□是 □否 ☑无此选择权条款
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发：□是 □否 ☑无此选择权条款
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发：□是 □否 ☑无此选择权条款
是否为可交换公司债券	□是 ☑否
是否为可续期公司债券	□是 ☑否
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发：□是 □否 ☑无投资者保护条款
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发：□是 □否 ☑无其他特殊条款
适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否

币种：人民币

债券简称	23 中海 04
债券代码	148542.SZ
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)

发行日	2023年12月08日
起息日	2023年12月12日
最近回售日	-
到期日	2028年12月12日
债券余额（亿元）	30
票面利率（%）	3.20
还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	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
受托管理人/债权代理人	中信证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发：□是 □否 ☑无此选择权条款
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发：□是 □否 ☑无此选择权条款
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发：□是 □否 ☑无此选择权条款
是否为可交换公司债券	□是 ☑否
是否为可续期公司债券	□是 ☑否
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发：□是 □否 ☑无投资者保护条款
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发：□是 □否 ☑无其他特殊条款
适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否

币种：人民币

债券简称	24 中海 02
债券代码	148714.SZ
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)
发行日	2024 年 04 月 22 日
起息日	2024 年 04 月 24 日
最近回售日	-
到期日	2029 年 04 月 24 日
债券余额（亿元）	30
票面利率（%）	2.68
还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	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
受托管理人/债权代理人	中信证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发：□是 □否 ☑无此选择权条款
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发：□是 □否 ☑无此选择权条款
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发：□是 □否 ☑无此选择权条款
是否为可交换公司债券	□是 ☑否
是否为可续期公司债券	□是 ☑否
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发：□是 □否 ☑无投资者保护条款
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发：□是 □否 ☑无其他特殊条款

适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否

币种：人民币

债券简称	24 中海 03
债券代码	524037.SZ
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)
发行日	2024 年 11 月 26 日
起息日	2024 年 11 月 28 日
最近回售日	-
到期日	2029 年 11 月 28 日
债券余额（亿元）	16
票面利率（%）	2.35
还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
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
受托管理人/债权代理人	中信证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发：□是 □否 ☑无此选择权条款
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发：□是 □否 ☑无此选择权条款
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发：□是 □否 ☑无此选择权条款
是否为可交换公司债券	□是 ☑否

是否为可续期公司债券	□是 ☑否
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发：□是 □否 ☑无投资者保护条款
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发：□是 □否 ☑无其他特殊条款
适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否

币种：人民币

债券简称	24 中海 04
债券代码	524038.SZ
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)
发行日	2024 年 11 月 26 日
起息日	2024 年 11 月 28 日
最近回售日	-
到期日	2034 年 11 月 28 日
债券余额（亿元）	14
票面利率（%）	2.70
还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	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
受托管理人/债权代理人	中信证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发：□是 □否 ☑无此选择权条款

报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发：□是 □否 ☑无此选择权条款
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发：□是 □否 ☑无此选择权条款
是否为可交换公司债券	□是 ☑否
是否为可续期公司债券	□是 ☑否
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发：□是 □否 ☑无投资者保护条款
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发：□是 □否 ☑无其他特殊条款
适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否

币种：人民币

债券简称	25 中海 01
债券代码	524261.SZ
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）
发行日	2025 年 04 月 25 日
起息日	2025 年 04 月 29 日
最近回售日	-
到期日	2030 年 04 月 29 日
债券余额（亿元）	10
票面利率（%）	1.80
还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	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

受托管理人/债权代理人	中信证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发：□是 □否 ☑无此选择权条款
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发：□是 □否 ☑无此选择权条款
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发：□是 □否 ☑无此选择权条款
是否为可交换公司债券	□是 ☑否
是否为可续期公司债券	□是 ☑否
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发：□是 □否 ☑无投资者保护条款
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发：□是 □否 ☑无其他特殊条款
适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否

币种：人民币

债券简称	25 中海 02
债券代码	524262.SZ
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）
发行日	2025 年 04 月 25 日
起息日	2025 年 04 月 29 日
最近回售日	-
到期日	2035 年 04 月 29 日
债券余额（亿元）	5
票面利率（%）	2.37
还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定

是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	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
受托管理人/债权代理人	中信证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发：□是 □否 ☑无此选择权条款
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发：□是 □否 ☑无此选择权条款
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发：□是 □否 ☑无此选择权条款
是否为可交换公司债券	□是 ☑否
是否为可续期公司债券	□是 ☑否
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发：□是 □否 ☑无投资者保护条款
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发：□是 □否 ☑无其他特殊条款
适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否

二、公司债券募集资金情况

币种：人民币

债券简称	22 中海 01
债券代码	149846.SZ
交易场所	深圳证券交易所
是否为专项品种公司债券	□是 ☑否
募集资金使用基本情况	
募集资金总额（亿元）	20
募集资金约定用途	本期债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还公司债务
截至报告期末募集资金实际使用金额	20

（亿元）	
募集资金的实际使用情况（按用途分类，不含临时补流）	用于偿还有息负债（不含公司债券）
募集资金用于偿还有息负债金额（亿元）	20
截至报告期末募集资金未使用余额（亿元）	0
报告期内是否用于临时补流	□是 ☑否
募集资金实际用途是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	☑是 □否
募集资金使用变更情况	
是否变更募集资金用途	□是 ☑否
募集资金使用合规情况	
是否设立募集资金专项账户	☑是 □否
募集资金专项账户运作情况	募集资金专项账户运作规范
是否存在募集资金违规使用情况	□是 ☑否
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	□是 □否 ☑不适用
募集资金募投项目情况	
募集资金是否用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目	□是 ☑否

币种：人民币

债券简称	22 中海 03
债券代码	149913.SZ
交易场所	深圳证券交易所
是否为专项品种公司债券	□是 ☑否
募集资金使用基本情况	
募集资金总额（亿元）	15

募集资金约定用途	本期债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还公司债务
截至报告期末募集资金实际使用金额（亿元）	15
募集资金的实际使用情况（按用途分类，不含临时补流）	用于偿还有息负债（不含公司债券）
募集资金用于偿还有息负债金额（亿元）	15
截至报告期末募集资金未使用余额（亿元）	0
报告期内是否用于临时补流	□是 ☑否
募集资金实际用途是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	☑是 □否
募集资金使用变更情况	
是否变更募集资金用途	□是 ☑否
募集资金使用合规情况	
是否设立募集资金专项账户	☑是 □否
募集资金专项账户运作情况	募集资金专项账户运作规范
是否存在募集资金违规使用情况	□是 ☑否
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	□是 □否 ☑不适用
募集资金募投项目情况	
募集资金是否用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目	□是 ☑否

币种：人民币

债券简称	22 中海 05
债券代码	149950.SZ
交易场所	深圳证券交易所
是否为专项品种公司债券	□是 ☑否
募集资金使用基本情况	
募集资金总额（亿元）	10
募集资金约定用途	本期债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还公司债务
截至报告期末募集资金实际使用金额（亿	10

元）	
募集资金的实际使用情况（按用途分类，不含临时补流）	用于偿还有息负债（不含公司债券）
募集资金用于偿还有息负债金额（亿元）	10
截至报告期末募集资金未使用余额（亿元）	0
报告期内是否用于临时补流	□是 ☑否
募集资金实际用途是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	☑是 □否
募集资金使用变更情况	
是否变更募集资金用途	□是 ☑否
募集资金使用合规情况	
是否设立募集资金专项账户	☑是 □否
募集资金专项账户运作情况	募集资金专项账户运作规范
是否存在募集资金违规使用情况	□是 ☑否
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	□是 □否 ☑不适用
募集资金募投项目情况	
募集资金是否用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目	□是 ☑否

币种：人民币

债券简称	22 中海 07
债券代码	148160.SZ
交易场所	深圳证券交易所
是否为专项品种公司债券	□是 ☑否
募集资金使用基本情况	
募集资金总额（亿元）	15
募集资金约定用途	本期债券募集资金扣除发行费用后,拟用于偿还有息债务
截至报告期末募集资金实际使用金额（亿元）	15
募集资金的实际使用情况（按用途分类，不含临时补流）	用于偿还有息负债（不含公司债券）

募集资金用于偿还有息负债金额（亿元）	15
截至报告期末募集资金未使用余额（亿元）	0
报告期内是否用于临时补流	□是 ☑否
募集资金实际用途是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	☑是 □否
募集资金使用变更情况	
是否变更募集资金用途	□是 ☑否
募集资金使用合规情况	
是否设立募集资金专项账户	☑是 □否
募集资金专项账户运作情况	募集资金专项账户运作规范
是否存在募集资金违规使用情况	□是 ☑否
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	□是 □否 ☑不适用
募集资金募投项目情况	
募集资金是否用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目	□是 ☑否

币种：人民币

债券简称	21 中海 02
债券代码	149513.SZ
交易场所	深圳证券交易所
是否为专项品种公司债券	□是 ☑否
募集资金使用基本情况	
募集资金总额（亿元）	10
募集资金约定用途	本期债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还公司债务
截至报告期末募集资金实际使用金额（亿元）	10
募集资金的实际使用情况（按用途分类，不含临时补流）	用于偿还公司债券
募集资金用于偿还公司债券金额（亿元）	10
截至报告期末募集资金未使用余额（亿	0

元）	
报告期内是否用于临时补流	□是 ☑否
募集资金实际用途是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	☑是 □否
募集资金使用变更情况	
是否变更募集资金用途	□是 ☑否
募集资金使用合规情况	
是否设立募集资金专项账户	☑是 □否
募集资金专项账户运作情况	募集资金专项账户运作规范
是否存在募集资金违规使用情况	□是 ☑否
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	□是 □否 ☑不适用
募集资金募投项目情况	
募集资金是否用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目	□是 ☑否

币种：人民币

债券简称	21 中海 06
债券代码	149588.SZ
交易场所	深圳证券交易所
是否为专项品种公司债券	□是 ☑否
募集资金使用基本情况	
募集资金总额（亿元）	15
募集资金约定用途	本期债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还公司债务
截至报告期末募集资金实际使用金额（亿元）	15
募集资金的实际使用情况（按用途分类，不含临时补流）	用于偿还公司债券
募集资金用于偿还公司债券金额（亿元）	15
截至报告期末募集资金未使用余额（亿元）	0
报告期内是否用于临时补流	□是 ☑否

募集资金实际用途是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	☑是 □否
募集资金使用变更情况	
是否变更募集资金用途	□是 ☑否
募集资金使用合规情况	
是否设立募集资金专项账户	☑是 □否
募集资金专项账户运作情况	募集资金专项账户运作规范
是否存在募集资金违规使用情况	□是 ☑否
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	□是 □否 ☑不适用
募集资金募投项目情况	
募集资金是否用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目	□是 ☑否

币种：人民币

债券简称	16 中海 01
债券代码	136646.SH
交易场所	上海证券交易所
是否为专项品种公司债券	□是 ☑否
募集资金使用基本情况	
募集资金总额（亿元）	60
募集资金约定用途	本期发行公司债券的募集资金拟全部用于补充流动资金
截至报告期末募集资金实际使用金额（亿元）	60
募集资金的实际使用情况（按用途分类，不含临时补流）	用于补充日常营运资金（不含临时补流）
募集资金用于补充日常营运资金（不含临时补流）金额（亿元）	60
截至报告期末募集资金未使用余额（亿元）	0
报告期内是否用于临时补流	□是 ☑否
募集资金实际用途是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	☑是 □否

募集资金使用变更情况	
是否变更募集资金用途	□是 ☑否
募集资金使用合规情况	
是否设立募集资金专项账户	☑是 □否
募集资金专项账户运作情况	募集资金专项账户运作规范
是否存在募集资金违规使用情况	□是 ☑否
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	□是 □否 ☑不适用
募集资金募投项目情况	
募集资金是否用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目	□是 ☑否

币种：人民币

债券简称	23 中海 01
债券代码	148496.SZ
交易场所	深圳证券交易所
是否为专项品种公司债券	□是 ☑否
募集资金使用基本情况	
募集资金总额（亿元）	20
募集资金约定用途	本期债券募集资金扣除发行费用后,拟用于置换偿还到期公司债券的偿债资金
截至报告期末募集资金实际使用金额（亿元）	20
募集资金的实际使用情况（按用途分类，不含临时补流）	用于偿还公司债券
募集资金用于偿还公司债券金额（亿元）	20
截至报告期末募集资金未使用余额（亿元）	0
报告期内是否用于临时补流	□是 ☑否
募集资金实际用途是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	☑是 □否
募集资金使用变更情况	

是否变更募集资金用途	□是 ☑否
募集资金使用合规情况	
是否设立募集资金专项账户	☑是 □否
募集资金专项账户运作情况	募集资金专项账户运作规范
是否存在募集资金违规使用情况	□是 ☑否
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	□是 □否 ☑不适用
募集资金募投项目情况	
募集资金是否用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目	□是 ☑否

币种：人民币

债券简称	21 中海 08
债券代码	149713.SZ
交易场所	深圳证券交易所
是否为专项品种公司债券	□是 ☑否
募集资金使用基本情况	
募集资金总额（亿元）	12
募集资金约定用途	本期债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还公司债务
截至报告期末募集资金实际使用金额（亿元）	12
募集资金的实际使用情况（按用途分类，不含临时补流）	用于偿还公司债券
募集资金用于偿还公司债券金额（亿元）	12
截至报告期末募集资金未使用余额（亿元）	0
报告期内是否用于临时补流	□是 ☑否
募集资金实际用途是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	☑是 □否
募集资金使用变更情况	
是否变更募集资金用途	□是 ☑否

募集资金使用合规情况	
是否设立募集资金专项账户	☑是 □否
募集资金专项账户运作情况	募集资金专项账户运作规范
是否存在募集资金违规使用情况	□是 ☑否
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	□是 □否 ☑不适用
募集资金募投项目情况	
募集资金是否用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目	□是 ☑否

币种：人民币

债券简称	21 中海 10
债券代码	149750.SZ
交易场所	深圳证券交易所
是否为专项品种公司债券	□是 ☑否
募集资金使用基本情况	
募集资金总额（亿元）	8
募集资金约定用途	本期债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还 15 中海 01,18 中海 01,19 中海 01 本金
截至报告期末募集资金实际使用金额（亿元）	8
募集资金的实际使用情况（按用途分类，不含临时补流）	用于偿还公司债券
募集资金用于偿还公司债券金额（亿元）	8
截至报告期末募集资金未使用余额（亿元）	0
报告期内是否用于临时补流	□是 ☑否
募集资金实际用途是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	☑是 □否
募集资金使用变更情况	
是否变更募集资金用途	□是 ☑否
募集资金使用合规情况	

是否设立募集资金专项账户	☑是 □否
募集资金专项账户运作情况	募集资金专项账户运作规范
是否存在募集资金违规使用情况	□是 ☑否
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	□是 □否 ☑不适用
募集资金募投项目情况	
募集资金是否用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目	□是 ☑否

币种：人民币

债券简称	22 中海 02
债券代码	149847.SZ
交易场所	深圳证券交易所
是否为专项品种公司债券	□是 ☑否
募集资金使用基本情况	
募集资金总额（亿元）	10
募集资金约定用途	本期债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还公司债务
截至报告期末募集资金实际使用金额（亿元）	10
募集资金的实际使用情况（按用途分类，不含临时补流）	用于偿还有息负债（不含公司债券）
募集资金用于偿还有息负债金额（亿元）	10
截至报告期末募集资金未使用余额（亿元）	0
报告期内是否用于临时补流	□是 ☑否
募集资金实际用途是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	☑是 □否
募集资金使用变更情况	
是否变更募集资金用途	□是 ☑否
募集资金使用合规情况	
是否设立募集资金专项账户	☑是 □否

募集资金专项账户运作情况	募集资金专项账户运作规范
是否存在募集资金违规使用情况	□是 ☑否
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	□是 □否 ☑不适用
募集资金募投项目情况	
募集资金是否用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目	□是 ☑否

币种：人民币

债券简称	22 中海 04
债券代码	149914.SZ
交易场所	深圳证券交易所
是否为专项品种公司债券	□是 ☑否
募集资金使用基本情况	
募集资金总额（亿元）	15
募集资金约定用途	本期债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还公司债务
截至报告期末募集资金实际使用金额（亿元）	15
募集资金的实际使用情况（按用途分类，不含临时补流）	用于偿还有息负债（不含公司债券）
募集资金用于偿还有息负债金额（亿元）	15
截至报告期末募集资金未使用余额（亿元）	0
报告期内是否用于临时补流	□是 ☑否
募集资金实际用途是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	☑是 □否
募集资金使用变更情况	
是否变更募集资金用途	□是 ☑否
募集资金使用合规情况	
是否设立募集资金专项账户	☑是 □否
募集资金专项账户运作情况	募集资金专项账户运作规范

是否存在募集资金违规使用情况	□是 ☑否
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	□是 □否 ☑不适用
募集资金募投项目情况	
募集资金是否用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目	□是 ☑否

币种：人民币

债券简称	22 中海 06
债券代码	149951.SZ
交易场所	深圳证券交易所
是否为专项品种公司债券	□是 ☑否
募集资金使用基本情况	
募集资金总额（亿元）	5
募集资金约定用途	本期债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还公司债务
截至报告期末募集资金实际使用金额（亿元）	5
募集资金的实际使用情况（按用途分类，不含临时补流）	用于偿还有息负债（不含公司债券）
募集资金用于偿还有息负债金额（亿元）	5
截至报告期末募集资金未使用余额（亿元）	0
报告期内是否用于临时补流	□是 ☑否
募集资金实际用途是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	☑是 □否
募集资金使用变更情况	
是否变更募集资金用途	□是 ☑否
募集资金使用合规情况	
是否设立募集资金专项账户	☑是 □否
募集资金专项账户运作情况	募集资金专项账户运作规范
是否存在募集资金违规使用情况	□是 ☑否

募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	□是 □否 ☑不适用
募集资金募投项目情况	
募集资金是否用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目	□是 ☑否

币种：人民币

债券简称	22 中海 08
债券代码	148161.SZ
交易场所	深圳证券交易所
是否为专项品种公司债券	□是 ☑否
募集资金使用基本情况	
募集资金总额（亿元）	15
募集资金约定用途	本期债券募集资金扣除发行费用后,拟用于偿还有息债务
截至报告期末募集资金实际使用金额（亿元）	15
募集资金的实际使用情况（按用途分类，不含临时补流）	用于偿还有息负债（不含公司债券）
募集资金用于偿还有息负债金额（亿元）	15
截至报告期末募集资金未使用余额（亿元）	0
报告期内是否用于临时补流	□是 ☑否
募集资金实际用途是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	☑是 □否
募集资金使用变更情况	
是否变更募集资金用途	□是 ☑否
募集资金使用合规情况	
是否设立募集资金专项账户	☑是 □否
募集资金专项账户运作情况	募集资金专项账户运作规范
是否存在募集资金违规使用情况	□是 ☑否
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	□是 □否 ☑不适用

募集资金募投项目情况	
募集资金是否用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目	□是 ☑否

币种：人民币

债券简称	23 中海 02
债券代码	148497.SZ
交易场所	深圳证券交易所
是否为专项品种公司债券	□是 ☑否
募集资金使用基本情况	
募集资金总额（亿元）	10
募集资金约定用途	本期债券募集资金扣除发行费用后,拟用于置换偿还到期公司债券的偿债资金
截至报告期末募集资金实际使用金额（亿元）	10
募集资金的实际使用情况（按用途分类，不含临时补流）	用于偿还公司债券
募集资金用于偿还公司债券金额（亿元）	10
截至报告期末募集资金未使用余额（亿元）	0
报告期内是否用于临时补流	□是 ☑否
募集资金实际用途是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	☑是 □否
募集资金使用变更情况	
是否变更募集资金用途	□是 ☑否
募集资金使用合规情况	
是否设立募集资金专项账户	☑是 □否
募集资金专项账户运作情况	募集资金专项账户运作规范
是否存在募集资金违规使用情况	□是 ☑否
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	□是 □否 ☑不适用
募集资金募投项目情况	

募集资金是否用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目	□是 ☑否

币种：人民币

债券简称	23 中海 04
债券代码	148542.SZ
交易场所	深圳证券交易所
是否为专项品种公司债券	□是 ☑否
募集资金使用基本情况	
募集资金总额（亿元）	30
募集资金约定用途	本期债券募集资金扣除发行费用后,拟用于置换偿还到期公司债券的偿债资金和偿还到期银行借款
截至报告期末募集资金实际使用金额（亿元）	30
募集资金的实际使用情况（按用途分类，不含临时补流）	用于偿还有息负债（不含公司债券）、用于偿还公司债券
募集资金用于偿还有息负债金额（亿元）	1
募集资金用于偿还公司债券金额（亿元）	29
截至报告期末募集资金未使用余额（亿元）	0
报告期内是否用于临时补流	□是 ☑否
募集资金实际用途是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	☑是 □否
募集资金使用变更情况	
是否变更募集资金用途	□是 ☑否
募集资金使用合规情况	
是否设立募集资金专项账户	☑是 □否
募集资金专项账户运作情况	募集资金专项账户运作规范
是否存在募集资金违规使用情况	□是 ☑否
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	□是 □否 ☑不适用
募集资金募投项目情况	

募集资金是否用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目	□是 ☑否

币种：人民币

债券简称	24 中海 02
债券代码	148714.SZ
交易场所	深圳证券交易所
是否为专项品种公司债券	□是 ☑否
募集资金使用基本情况	
募集资金总额（亿元）	30
募集资金约定用途	本期债券募集资金扣除发行费用后,拟用于偿还到期公司债券
截至报告期末募集资金实际使用金额（亿元）	30
募集资金的实际使用情况（按用途分类，不含临时补流）	用于偿还公司债券
募集资金用于偿还公司债券金额（亿元）	30
截至报告期末募集资金未使用余额（亿元）	0
报告期内是否用于临时补流	□是 ☑否
募集资金实际用途是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	☑是 □否
募集资金使用变更情况	
是否变更募集资金用途	□是 ☑否
募集资金使用合规情况	
是否设立募集资金专项账户	☑是 □否
募集资金专项账户运作情况	募集资金专项账户运作规范
是否存在募集资金违规使用情况	□是 ☑否
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	□是 □否 ☑不适用
募集资金募投项目情况	
募集资金是否用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目	□是 ☑否

币种：人民币

债券简称	24 中海 03
债券代码	524037.SZ
交易场所	深圳证券交易所
是否为专项品种公司债券	□是 ☑否
募集资金使用基本情况	
募集资金总额（亿元）	16
募集资金约定用途	本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还公司债券和资产支持证券。
截至报告期末募集资金实际使用金额（亿元）	16
募集资金的实际使用情况（按用途分类，不含临时补流）	用于偿还有息负债（不含公司债券）、用于偿还公司债券
募集资金用于偿还有息负债金额（亿元）	0
募集资金用于偿还公司债券金额（亿元）	16
截至报告期末募集资金未使用余额（亿元）	0
报告期内是否用于临时补流	□是 ☑否
募集资金实际用途是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	☑是 □否
募集资金使用变更情况	
是否变更募集资金用途	□是 ☑否
募集资金使用合规情况	
是否设立募集资金专项账户	☑是 □否
募集资金专项账户运作情况	募集资金专项账户运作规范
是否存在募集资金违规使用情况	□是 ☑否
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	□是 □否 ☑不适用
募集资金募投项目情况	
募集资金是否用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目	□是 ☑否

币种：人民币

债券简称	24 中海 04
债券代码	524038.SZ
交易场所	深圳证券交易所
是否为专项品种公司债券	□是 ☑否
募集资金使用基本情况	
募集资金总额（亿元）	14
募集资金约定用途	本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还公司债券和资产支持证券。
截至报告期末募集资金实际使用金额（亿元）	14
募集资金的实际使用情况（按用途分类，不含临时补流）	用于偿还有息负债（不含公司债券）、用于偿还公司债券
募集资金用于偿还有息负债金额（亿元）	10
募集资金用于偿还公司债券金额（亿元）	4
截至报告期末募集资金未使用余额（亿元）	0
报告期内是否用于临时补流	□是 ☑否
募集资金实际用途是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	☑是 □否
募集资金使用变更情况	
是否变更募集资金用途	□是 ☑否
募集资金使用合规情况	
是否设立募集资金专项账户	☑是 □否
募集资金专项账户运作情况	募集资金专项账户运作规范
是否存在募集资金违规使用情况	□是 ☑否
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	□是 □否 ☑不适用
募集资金募投项目情况	
募集资金是否用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目	□是 ☑否

三、报告期内公司信用类债券评级调整情况

（一） 主体评级变更情况

报告期内，发行人主体评级变更情况

□适用 ☑不适用

（二） 债券评级变更情况

报告期内，公司信用类债券评级调整情况

□适用 ☑不适用

四、增信措施情况

□适用 ☑不适用

五、中介机构情况

（一） 中介机构基本信息

1．为发行人提供审计服务的会计师事务所

会计师事务所名称	立信会计师事务所(特殊普通合伙)
会计师事务所办公地址	上海市黄浦区南京东路 61 号四楼
签字会计师姓名	邢向宗、王彦彦

2．受托管理人/债权代理人

☑适用 □不适用

债券简称	16 中海 01、21 中海 02、21 中海 06、21 中海 08、21 中海 10、22 中海 07、22 中海 08、23 中海 01、23 中海 02、23 中海 04、24 中海 02、24 中海 03、24 中海 04、25 中海 01、25 中海 02	22 中海 02、22 中海 03、22 中海 04、22 中海 05、22 中海 06
债券代码	136646.SH、149513.SZ、149588.SZ、149713.SZ、149750.SZ、148160.SZ、148161.SZ、148496.SZ、148497.SZ、148542.SZ、148714.SZ、524037.SZ、524038.SZ、524261.SZ、524262.SZ	149847.SZ、149913.SZ、149914.SZ、149950.SZ、149951.SZ
受托管理人/债权代理人名称	中信证券股份有限公司	中信建投证券股份有限公司

受托管理人/债权代理人办公地址	广东省深圳市福田区中心三路 8 号中信证券大厦 21 层	北京市朝阳区景辉街 16 号院 1 号楼泰康集团大厦
受托管理人/债权代理人联系人	王宏峰、陈天涯、蔡智洋、吴林	钱程、卢鲸羽、任嘉曦
受托管理人/债权代理人联系方式	0755-23835484	010-56051925

3．评级机构

☑适用 □不适用

债券简称	16 中海 01、21 中海 02、21 中海 06、21 中海 08、21 中海 10、22 中海 07、22 中海 08、23 中海 01、23 中海 02、23 中海 04、24 中海 02、24 中海 03、24 中海 04、22 中海 02、22 中海 03、22 中海 04、22 中海 05、22 中海 06、25 中海 01、25 中海 02
债券代码	136646.SH、149513.SZ、149588.SZ、149713.SZ、149750.SZ、148160.SZ、148161.SZ、148496.SZ、148497.SZ、148542.SZ、148714.SZ、524037.SZ、524038.SZ、149847.SZ、149913.SZ、149914.SZ、149950.SZ、149951.SZ、524261.SZ、524262.SZ
评级机构名称	联合资信评估股份有限公司
评级机构办公地址	北京市朝阳区建国门外大街 2 号院 2 号楼 17 层

（二） 报告期内中介机构变更情况

报告期内，发行人发行的公司信用类债券的中介机构均未发生变更。

第三节 重大事项

一、审计情况

立信会计师事务所(特殊普通合伙)具有证券服务业务资格/是经国务院证券监督管理机构备案的事务所，已对本公司 2024 年年度财务报告进行了审计，并出具了标准的无保留意见的审计报告。审计报告已由本会计师事务所和注册会计师邢向宗、王彦彦签章。

二、会计政策、会计估计变更和重大会计差错更正情况

报告期内，公司会计政策变更事项如下：

（一）执行《企业会计准则解释第 17 号》

财政部于 2023 年 10 月 25 日公布了《企业会计准则解释第 17 号》（财会〔2023〕21 号，以下简称“解释第 17 号”）。

①关于流动负债与非流动负债的划分

解释第 17 号明确：

企业在资产负债表日没有将负债清偿推迟至资产负债表日后一年以上的实质性权利的，该负债应当归类为流动负债。

对于企业贷款安排产生的负债，企业将负债清偿推迟至资产负债表日后一年以上的权利可能取决于企业是否遵循了贷款安排中规定的条件（以下简称契约条件），企业在判断其推迟债务清偿的实质性权利是否存在时，仅应考虑在资产负债表日或者之前应遵循的契约条件，不应考虑企业在资产负债表日之后应遵循的契约条件。

对负债的流动性进行划分时的负债清偿是指，企业向交易对手方以转移现金、其他经济资源（如商品或服务）或企业自身权益工具的方式解除负债。负债的条款导致企业在交易对手方选择的情况下通过交付自身权益工具进行清偿的，如果企业按照《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》的规定将上述选择权分类为权益工具并将其作为复合金融工具的权益组成部分单独确认，则该条款不影响该项负债的流动性划分。

执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

②关于供应商融资安排的披露

解释第 17 号要求企业在进行附注披露时，应当汇总披露与供应商融资安排有关的信息，以有助于报表使用者评估这些安排对该企业负债、现金流量以及该企业流动性风险敞口的影响。在识别和披露流动性风险信息时也应当考虑供应商融资安排的影响。该披露规定仅适用于供应商融资安排。供应商融资

安排是指具有下列特征的交易：一个或多个融资提供方提供资金，为企业支付其应付供应商的款项，并约定该企业根据安排的条款和条件，在其供应商收到款项的当天或之后向融资提供方还款。与原付款到期日相比，供应商融资安排延长了该企业的付款期，或者提前了该企业供应商的收款期。

该解释规定自2024年1月1日起施行，企业在首次执行该解释规定时，无需披露可比期间相关信息及部分期初信息。

执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

③关于售后租回交易的会计处理

解释第17号规定，承租人在对售后租回所形成的租赁负债进行后续计量时，确定租赁付款额或变更后租赁付款额的方式不得导致其确认与租回所获得的使用权有关的利得或损失。企业在首次执行该规定时，应当对《企业会计准则第21号——租赁》首次执行日后开展的售后租回交易进行追溯调整。

执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

（二）执行《企业数据资源相关会计处理暂行规定》

财政部于2023年8月1日发布了《企业数据资源相关会计处理暂行规定》（财会〔2023〕11号），适用于符合企业会计准则相关规定确认为无形资产或存货等资产的数据资源，以及企业合法拥有或控制的、预期会给企业带来经济利益的、但不满足资产确认条件而未予确认的数据资源的相关会计处理，并对数据资源的披露提出了具体要求。

该规定自2024年1月1日起施行，企业应当采用未来适用法，该规定施行前已经费用化计入损益的数据资源相关支出不再调整。

执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

（三）执行《企业会计准则解释第18号》“关于不属于单项履约义务的保证类质量保证的会计处理”的规定

财政部于2024年12月6日发布了《企业会计准则解释第18号》（财会〔2024〕24号，以下简称“解释第18号”），该解释自印发之日起施行，允许企业自发布年度提前执行。

解释第18号规定，在对因不属于单项履约义务的保证类质量保证产生的预计负债进行会计核算时，应当根据《企业会计准则第13号——或有事项》有关规定，按确定的预计负债金额，借记“主营业务成本”、“其他业务成本”等科目，贷记“预计负债”科目，并相应在利润表中的“营业成本”和资产负债表中的“其他流动负债”、“一年内到期的非流动负债”、“预计负债”等项目列示。

企业在首次执行该解释内容时，如原计提保证类质量保证时计入“销售费用”等的，应当按照会计政策变更进行追溯调整。

执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

报告期内，公司未发生会计估计变更或重大会计差错更正事项。

三、合并报表范围变化情况

报告期内，公司合并报表范围未发生重大变化。

四、资产情况

（一） 资产及变动情况

占发行人合并报表范围总资产10%以上的资产类报表项目的资产：

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	主要构成	本期末金额	占本期末资产总额的比例（%）	上期末余额	变动比例（%）	变动比例超30%的，说明变动原因
货币资金	银行存款	911.02	14.86	809.79	12.50	不适用
其他应收款	关联方往来款	665.51	10.86	713.80	-6.76	不适用
存货	在建及待售物业	2,914.51	47.56	3,078.82	-5.34	不适用
投资性房地产	持有以出租为目的的物业项目	1,134.86	18.52	1,134.35	0.04	不适用

（二） 资产受限情况

资产受限情况概述

单位：亿元 币种：人民币

受限资产类别	受限资产账面价值	资产受限金额	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	911.02	1.45	-	0.16
存货	2,914.51	216.53	-	7.43
固定资产	15.87	8.24	-	51.95
投资性房地产	1,134.86	433.30	433.30	38.18
合计	4,976.27	659.52	——	——

对于受限金额超过报告期末净资产百分之十的单项资产的说明：

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	1,134.86	433.30	433.30	借款抵质押	不会对发行人偿债能力产生重大不利影响

五、非经营性往来占款和资金拆借情况

报告期初，公司合并报表范围未收回的非经营性往来占款和资金拆借余额为940,633.88万元，报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增218,147.34万元，收回753,425.39万元，截至报告期末，公司未收回的非经营性往来占款和资金拆借总额为400,409.94万元，占报告期末公司合并报表范围净资产比例为1.6%，未超过10%，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借总额为208,659.47万元。

报告期内，本公司不存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况。

六、负债情况

（一） 有息债务及其变动情况

1．发行人有息债务结构情况

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7,820,695万元和7,511,691.26万元，报告期内有息债务余额同比变动-3.95%。

具体情况如下：

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	6个月以内（含）	6个月（不含）至1年（含）	超过1年（不含）		
银行贷款	-	42.75	26.79	227.37	296.90	39.53%
公司信用类债券	-	73.00	44.00	332.00	449.00	59.77%
非银行金融机构贷款	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%
其他有息债务	-	0.00	0.00	5.27	5.27	0.70%

合计	-	115.75	70.79	564.63	751.17	100.00%

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 2,890,000 万元，企业债券余额 0 万元，非金融企业债务融资工具余额 1,600,000 万元，且共有 600,000 万元公司信用类债券在 2025 年 5 月至 12 月内到期或回售偿付。

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 10,323,319.65 万元和 10,784,556.10 万元，报告期内有息债务余额同比变动 4.47%。

具体情况如下：

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	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	超过 1 年（不含）		
银行贷款	-	54.93	18.56	402.83	476.33	44.17%
公司信用类债券	-	73.00	44.00	332.00	449.00	41.63%
非银行金融机构贷款	-	0.00	0.00	30.00	30.00	2.78%
其他有息债务	-	31.28	5.85	86.00	123.13	11.42%
合计	-	159.21	68.41	850.83	1,078.46	100.00%

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 2,890,000 万元，企业债券余额 0 万元，非金融企业债务融资工具余额 1,600,000 万元，且共有 600,000 万元公司信用类债券在 2025 年 5 月至 12 月内到期或回售偿付。

3．境外债券情况

截至报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额 0 万元，且在 2025 年 5 月至 12 月内到期的境外债券余额 0 万元。

（二） 公司信用类债券或其他有息债务重大逾期情况

截至报告期末，公司合并报表范围内不存在公司信用类债券逾期和逾期金额超过 1000 万元的有息

债务逾期情况。

（三） 负债变动情况

截至报告期末，公司不存在占总负债比例超过 10%且余额变动比例超过 30%的主要负债项目。

（四） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人及其子公司不存在可对抗第三人的优先偿付负债。

七、重要子公司或参股公司情况

截至报告期末，不存在单个子公司的净利润或者对单个参股公司的投资收益占发行人合并报表范围净利润达到 20%以上的情况。

八、报告期内亏损情况

报告期内，公司合并报表范围内未发生亏损。

九、对外担保情况

报告期初，公司尚未履行及未履行完毕的对外担保余额为 1,266,425.17 万元，截至报告期末，公司尚未履行及未履行完毕的对外担保总额为 1,308,691.46 万元，占报告期末净资产比例为 5.23%。其中，为控股股东、实际控制人及其他关联方提供担保的金额为 589,391.46 万元。

公司不存在单笔对外担保金额或对同一担保对象的对外担保金额超过报告期末净资产 10%的情形。

十、重大未决诉讼情况

截至报告期末，公司不存在重大未决诉讼情况。

十一、环境信息披露义务情况

本公司不属于应当履行环境信息披露义务的主体。

十二、信息披露事务管理制度变更情况

报告期内，本公司信息披露事务管理制度发生变更的情况：

为规范公司信用类债券信息披露工作，保护投资者合法权益，依据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《公司信用类债券信息披露管理办法》《公司债券发行与交易管理办法》《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》等有关法律、行政法规、部门规章、规范性文件、

市场自律组织的自律规则及公司章程，完善了《中海企业发展集团有限公司公司信用类债券信息披露管理制度》。

第四节 向普通投资者披露的信息

□适用 ☑不适用

第五节 财务报告

是否模拟报表	否	模拟期	
是否已对外披露	否	已披露报告期	
是否经审计	是	已审计报告期	2024 年度报告、2023 年度报告
审计意见类型	标准的无保留意见		

一、财务报表

（一） 合并资产负债表

单位：元 币种：人民币

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	91,102,260,767.96	80,978,505,305
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	2,543,343.13	
应收账款	3,202,249,834.39	5,067,630,193.5
应收款项融资		
预付款项	680,395,784.85	696,699,622.79
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	66,551,338,460.25	71,380,159,636.34
其中：应收利息		

应收股利	37,597,220.68	37,597,220.68
买入返售金融资产		
存货	291,451,390,683.41	307,882,448,355.79
合同资产	16,132,618.47	18,872,981.46
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	1,780,195,117.48	2,355,670,421.88
其他流动资产	19,635,926,783.51	18,926,047,943.59
流动资产合计	474,422,433,393.45	487,306,034,460.35
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资	5,826,960,553.81	6,800,000,000
其他债权投资		
长期应收款	1,495,548,226.69	3,451,707,512.87
长期股权投资	10,749,239,315.83	12,396,353,099.26
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	113,486,058,340.21	113,435,337,734.36
固定资产	1,586,809,734.56	933,992,242.83
在建工程		
生产性生物资产		330,275.23
油气资产		
使用权资产	627,020,923.55	665,594,533.98
无形资产	61,412,617.44	74,982,457.55
开发支出	53,840,721.63	38,851,491.15

商誉		
长期待摊费用	156,917,049.71	135,080,578.73
递延所得税资产	4,318,039,301.55	4,387,356,045.29
其他非流动资产	51,463,141.37	61,436,559.22
非流动资产合计	138,443,329,626.35	142,411,042,230.47
资产总计	612,865,763,019.8	629,717,076,690.82
流动负债：		
短期借款	4,190,369,794.21	1,763,151,982.95
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	35,020,541,857.52	59,029,336,493.65
预收款项	214,107,398.93	192,854,925.6
合同负债	79,958,863,880.75	80,333,697,360.5
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	8,564,892.78	19,295,749.73
应交税费	6,223,259,663.7	8,074,893,605.6
其他应付款	111,321,920,780.01	118,993,105,377.27
其中：应付利息		

应付股利	764,729,231.02	799,829,231.02
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	19,858,369,783.28	24,166,493,895.46
其他流动负债	7,337,449,652.51	8,965,731,065.97
流动负债合计	264,133,447,703.69	301,538,560,456.73
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	47,983,458,364.37	40,119,850,453.51
应付债券	33,200,000,000	35,977,610,994.22
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	711,510,860.62	727,914,776.18
长期应付款	3,449,692,408.68	2,316,245,515.12
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	888,585.61	
递延所得税负债	13,209,787,145.36	13,109,785,767.77
其他非流动负债		
非流动负债合计	98,555,337,364.64	92,251,407,506.8
负债合计	362,688,785,068.33	393,789,967,963.53
所有者权益：		
实收资本（或股本）	20,000,000,000	20,000,000,000

其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	564,712,661.02	1,365,668,915.2
减：库存股		
其他综合收益	13,800,141,113.58	13,767,484,736.2
专项储备		
盈余公积	6,016,046,537.59	5,774,810,394.26
一般风险准备		
未分配利润	193,254,866,160.26	179,638,702,437
归属于母公司所有者权益合计	233,635,766,472.45	220,546,666,482.66
少数股东权益	16,541,211,479.02	15,380,442,244.63
所有者权益合计	250,176,977,951.47	235,927,108,727.29
负债和所有者权益总计	612,865,763,019.8	629,717,076,690.82

法定代表人：张智超　　主管会计工作负责人：郭光辉　　会计机构负责人：刘萍

（二） 母公司资产负债表

单位：元 币种：人民币

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	36,280,664,424.11	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	2,421,456.72	41,537

应收款项融资		
预付款项	962,482.38	11,850,137.51
其他应收款	142,107,020,670.36	177,296,150,128.72
其中：应收利息		
应收股利		
存货	349,387.1	349,387.1
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	1,605,923,447.84	2,333,538,060.18
其他流动资产	2,403,883.76	340,325.56
流动资产合计	179,999,745,752.27	218,375,935,457.04
非流动资产：		
债权投资	18,280,000,000	
其他债权投资		
长期应收款	1,657,591,909.61	3,765,776,144.89
长期股权投资	44,795,755,685.51	26,820,018,556.9
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	2,200,000,000
固定资产	692,120,443.16	3,206,843.55
在建工程		330,275.23
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	691,526.48	1,877,000.43

无形资产	11,946,346.46	16,110,236.46
开发支出		2,535,059.26
商誉		
长期待摊费用		174,819,728.49
递延所得税资产	169,027,656.36	58,436,559.22
其他非流动资产	48,463,141.37	
非流动资产合计	67,110,101,966.54	33,068,130,404.43
资产总计	247,109,847,718.81	251,444,065,861.47
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	164,472,965.38	286,110,209.99
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬	60,585.37	
应交税费	90,928,891.66	15,872,697.31
其他应付款	89,582,906,052.65	91,122,757,012.22
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	19,329,764,911.17	22,549,443,067.69
其他流动负债		1,517,420,000

流动负债合计	109,168,133,406.23	115,491,602,987.21
非流动负债：		
长期借款	22,736,581,428.56	21,656,050,000
应付债券	33,200,000,000	34,700,000,000
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		735,846.24
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	888,585.61	
递延所得税负债	164,765,259.63	178,559,422.58
其他非流动负债		
非流动负债合计	56,628,912,173.4	57,062,022,168.42
负债合计	165,797,045,579.63	172,553,625,155.63
所有者权益：		
实收资本（或股本）	20,000,000,000	20,000,000,000
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	676,999,694.47	666,999,694.47
减：库存股		
其他综合收益	342,269,920.83	342,269,920.83
专项储备		

盈余公积	6,016,046,537.59	5,774,810,394.26
未分配利润	54,277,485,986.29	52,106,360,696.28
所有者权益合计	81,312,802,139.18	78,890,440,705.84
负债和所有者权益总计	247,109,847,718.81	251,444,065,861.47

（三） 合并利润表

单位：元 币种：人民币

项目	2024 年度	2023 年度
一、营业总收入	134,078,688,262.54	141,627,976,768.26
其中：营业收入	134,078,688,262.54	141,627,976,768.26
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	113,857,879,555.66	119,910,662,356.05
其中：营业成本	107,136,844,747.43	112,484,083,933.92
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	2,477,891,601.97	3,133,478,801.96
销售费用	3,008,779,592.54	2,916,738,020.53
管理费用	1,084,373,885.92	1,186,315,378.47

研发费用	35,732,965.33	42,355,961.17
财务费用	114,256,762.47	147,690,260
其中：利息费用	1,023,817,897.45	1,596,347,351.24
利息收入	938,184,500	1,502,641,053.97
加：其他收益	42,197,683.11	52,394,459.26
投资收益（损失以“-”号填列）	1,590,488,736.61	721,334,878.7
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）	-57,558,760.6	3,429,477,290.51
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-516,337,532.04	-3,227,522.09
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-584,694,262.16	
资产处置收益（损失以“-”号填列）	5,956.5	12,193,732.72
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	20,694,910,528.3	25,929,487,251.31
加：营业外收入	103,379,292.63	123,455,013.41
减：营业外支出	19,422,607.34	66,269,283.61
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	20,778,867,213.59	25,986,672,981.11
减：所得税费用	5,041,656,927.69	6,145,077,780.74
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	15,737,210,285.9	19,841,595,200.37
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	15,737,210,285.9	19,841,595,200.37
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类		

1.归属于母公司所有者的净利润	13,857,399,866.59	19,024,734,866.87
2.少数股东损益	1,879,810,419.31	816,860,333.5
六、其他综合收益的税后净额	32,656,377.38	31,964,300.52
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	32,656,377.38	31,964,300.52
（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	32,656,377.38	31,964,300.52
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	39,194,922.98	32,252,630.39
7.其他	-6,538,545.6	-288,329.87
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	15,769,866,663.28	19,873,559,500.89
归属于母公司所有者的综合收益总额	13,890,056,243.97	19,056,699,167.39
归属于少数股东的综合收益总额	1,879,810,419.31	816,860,333.5
八、每股收益：		
（一）基本每股收益		

（二）稀释每股收益		

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：49,453,339.69 元，上期被合并方实现的净利润为：76,115,223.84 元。

法定代表人：张智超　　主管会计工作负责人：郭光辉　　会计机构负责人：刘萍

（四） 母公司利润表

单位：元 币种：人民币

项目	2024 年度	2023 年度
一、营业收入	79,653,475.86	111,854,132.48
减：营业成本	13,133,979.16	6,080,787.61
税金及附加	7,378,207.85	28,098,083.56
销售费用	6,401,176.23	6,318,397.09
管理费用	417,809,628.71	475,112,643.07
研发费用		
财务费用	2,144,221,354.27	1,922,883,780.01
其中：利息费用		
利息收入		
加：其他收益	1,976,101.1	1,047,370.04
投资收益（损失以“-”号填列）	5,077,452,091.79	5,850,471,866.91
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-52,496,123.03	243,602,486.68
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-109,765,219.45	
资产减值损失（损失以“-”号填列）		

资产处置收益（损失以“-”号填列）		11,983,153.88
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	2,407,875,980.05	3,780,465,318.65
加：营业外收入	-11,635,585.61	100,500.49
减：营业外支出	38,800	
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	2,396,201,594.44	3,780,565,819.14
减：所得税费用	-16,159,838.9	112,577,474.95
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	2,412,361,433.34	3,667,988,344.19
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	2,412,361,433.34	3,667,988,344.19
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备		
6.外币财务报表折算差额		
7.其他		

六、综合收益总额	2,412,361,433.34	3,667,988,344.19
七、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

（五） 合并现金流量表

单位：元 币种：人民币

项目	2024 年度	2023 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	144,229,691,329.81	157,230,010,127.18
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	360,288,622,151.92	577,698,778,551.18
经营活动现金流入小计	504,518,313,481.73	734,928,788,678.36
购买商品、接受劳务支付的现金	117,768,934,729.53	92,160,266,217.41
客户贷款及垫款净增加额		

存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	2,185,480,813.08	2,647,460,545.05
支付的各项税费	15,452,291,615.37	18,662,632,364.42
支付其他与经营活动有关的现金	363,641,142,284.91	577,597,256,786.72
经营活动现金流出小计	499,047,849,442.89	691,067,615,913.6
经营活动产生的现金流量净额	5,470,464,038.84	43,861,172,764.76
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	513,680,200	142,773,233.5
取得投资收益收到的现金	512,224,386.67	1,134,681,873.6
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	411,421.28	120,479.14
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	13,228,765,000.42	11,052,924,778.4
投资活动现金流入小计	14,255,081,008.37	12,330,500,364.64
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	539,973,529.7	10,568,128,999.53
投资支付的现金	53,400,000	485,715,667.44
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	12,190,000,000	16,106,206,098.23
投资活动现金流出小计	12,783,373,529.7	27,160,050,765.2
投资活动产生的现金流量净额	1,471,707,478.67	-14,829,550,400.56

三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	1,982,408,124.44	3,834,981,712.59
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	1,982,408,124.44	3,834,981,712.59
取得借款收到的现金	48,217,417,721.78	52,631,523,766.54
收到其他与筹资活动有关的现金	7,618,452,317.41	692,865,815.69
筹资活动现金流入小计	57,818,278,163.63	57,159,371,294.82
偿还债务支付的现金	44,834,639,355.07	72,957,427,088.66
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	3,563,896,099.35	5,054,283,068.6
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	273,971,812.29	635,980,558.5
支付其他与筹资活动有关的现金	6,437,624,828.16	4,757,897,766.55
筹资活动现金流出小计	54,836,160,282.58	82,769,607,923.81
筹资活动产生的现金流量净额	2,982,117,881.05	-25,610,236,628.99
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	9,924,289,398.56	3,421,385,735.21
加：期初现金及现金等价物余额	80,872,406,435.13	77,451,020,699.92
六、期末现金及现金等价物余额	90,796,695,833.69	80,872,406,435.13

（六） 母公司现金流量表

单位：元 币种：人民币

项目	2024 年度	2023 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	109,272,603.01	162,690,139.29
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	471,218,018,879.78	559,569,503,956.87
经营活动现金流入小计	471,327,291,482.79	559,732,194,096.16

购买商品、接受劳务支付的现金	55,022,494.48	52,932,405.86
支付给职工以及为职工支付的现金	384,427,928.38	415,353,208.76
支付的各项税费	105,393,685.17	371,137,756.65
支付其他与经营活动有关的现金	438,668,281,567.58	582,675,425,777.1
经营活动现金流出小计	439,213,125,675.61	583,514,849,148.37
经营活动产生的现金流量净额	32,114,165,807.18	-23,782,655,052.21
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	38,200,000	947,373,233.5
取得投资收益收到的现金	4,018,311,218.95	6,252,292,729.81
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	34,249,565,949.52	84,131,098,637.57
投资活动现金流入小计	38,306,077,168.47	91,330,764,600.88
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	121,507,988.89	294,138,917.99
投资支付的现金	17,265,770,000	10,963,650,000
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	51,321,450,000	40,843,123,136.87
投资活动现金流出小计	68,708,727,988.89	52,100,912,054.86
投资活动产生的现金流量净额	-30,402,650,820.42	39,229,852,546.02
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	23,069,200,000	24,762,000,000
收到其他与筹资活动有关的现金	4,499,852,328	
筹资活动现金流入小计	27,569,052,328	24,762,000,000

偿还债务支付的现金	24,985,914,285.72	34,749,196,496.83
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,333,926,038.7	2,769,228,345.2
支付其他与筹资活动有关的现金	4,504,925,113.87	
筹资活动现金流出小计	31,824,765,438.29	37,518,424,842.03
筹资活动产生的现金流量净额	-4,255,713,110.29	-12,756,424,842.03
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	-2,544,198,123.53	2,690,772,651.78
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	36,120,151,646.33	38,664,349,769.86

第六节 发行人认为应当披露的其他事项

□适用 ☑不适用

第七节 备查文件

备查文件目录

序号	文件名称
1	载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表
2	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
3	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
4	按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息

备查文件查阅

备查文件置备地点	中海企业发展集团有限公司
具体地址	深圳市南山区粤海创业路 1688 号中国海外大厦 21F-23F
查阅网站	深圳证券交易所网站（http://www.szse.cn/）

（本页无正文，为《中海企业发展集团有限公司公司债券年度报告（2024 年）》盖章页）

中海企业发展集团有限公司

2025 年 4 月 30 日

附件一、发行人财务报告

中海企业发展集团有限公司

审计报告及财务报表

2024年度

信会师报字[2025]第ZI20430号

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机"扫一扫"或进入"注册会计师行业统一监管平台（http://acc.mof.gov.cn）"进行查验。
报告编码：3P25N568GTVV

中海企业发展集团有限公司

审计报告及财务报表

（2024年01月01日至2024年12月31日止）

目录

	目录	页次
一、	审计报告	1-3
二、	财务报表	
	合并资产负债表和母公司资产负债表	1-4
	合并利润表和母公司利润表	5-6
	合并现金流量表和母公司现金流量表	7-8
	合并所有者权益变动表和母公司所有者权益变动表	9-12
	财务报表附注	1-210

立信会计师事务所(特殊普通合伙)
BDO CHINA SHU LUN PAN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

审 计 报 告

信会师报字[2025]第ZI20430号

中海企业发展集团有限公司：

一、 审计意见

我们审计了中海企业发展集团有限公司（以下简称中海企业发展集团公司）财务报表，包括2024年12月31日的合并及母公司资产负债表，2024年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了中海企业发展集团公司2024年12月31日的合并及母公司财务状况以及2024年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于中海企业发展集团公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估中海企业发展集团公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督中海企业发展集团公司的财务报告过程。

四、 注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（一）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对中海企业发展集团公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致中海企业发展集团公司不能持续经营。

（五）评价财务报表的总体列报（包括披露）、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

（六）就中海企业发展集团公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对合并财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

立信会计师事务所（特殊普通合伙）　　中国注册会计师：

中国注册会计师：

中国·上海　　2025年4月25日

中海企业发展集团有限公司
合并资产负债表
2024年12月31日
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	附注八	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	（一）	91,102,260,767.96	80,978,505,305.00
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	（二）	2,543,343.13	
应收账款	（三）	3,202,249,834.39	5,067,630,193.50
应收款项融资			
预付款项	（四）	680,395,784.85	696,699,622.79
应收资金集中管理款			
其他应收款	（五）	66,551,338,460.25	71,380,159,636.34
其中：应收股利		37,597,220.68	37,597,220.68
存货	（六）	291,451,390,683.41	307,882,448,355.79
合同资产	（七）	16,132,618.47	18,872,981.46
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	（八）	1,780,195,117.48	2,355,670,421.88
其他流动资产	（九）	19,635,926,783.51	18,926,047,943.59
流动资产合计		474,422,433,393.45	487,306,034,460.35
非流动资产：			
债权投资	（十）	5,826,960,553.81	6,800,000,000.00
其他债权投资			
长期应收款	（十一）	1,495,548,226.69	3,451,707,312.87
长期股权投资	（十二）	10,749,239,315.83	12,396,353,099.26
其他权益工具投资	（十三）	30,019,700.00	30,019,700.00
其他非流动金融资产			
投资性房地产	（十四）	113,486,058,340.21	113,435,337,734.36
固定资产	（十五）	1,586,809,734.56	933,992,242.83
其中：固定资产原价		1,792,823,733.63	1,075,675,630.33
累计折旧		206,013,999.07	141,683,387.50
固定资产减值准备			
在建工程	（十六）		330,275.23
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	（十七）	627,020,923.55	665,594,533.98
无形资产	（十八）	61,412,617.44	74,982,457.55
开发支出	（十九）	53,840,721.63	38,851,491.15
商誉			
长期待摊费用	（二十）	156,917,049.71	135,080,578.73
递延所得税资产	（二十一）	4,318,039,301.55	4,387,356,045.29
其他非流动资产	（二十二）	51,463,141.37	61,436,559.22
其中：特准储备物资			
非流动资产合计		138,443,329,626.35	142,411,042,230.47
资产总计		612,865,763,019.80	629,717,076,690.82

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。下同。
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
合并资产负债表（续）
2024年12月31日
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	附注八	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款	（二十三）	4,190,369,794.21	1,763,151,982.95
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	（二十四）	35,020,541,857.52	59,029,336,493.65
预收款项	（二十五）	214,107,398.93	192,854,925.60
合同负债	（二十六）	79,958,863,880.75	80,333,697,360.50
应付职工薪酬	（二十七）	8,564,892.78	19,295,749.73
应交税费	（二十八）	6,223,259,663.70	8,074,893,605.60
其他应付款	（二十九）	111,321,920,780.01	118,993,105,377.27
其中：应付股利		764,729,231.02	799,829,231.02
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	（三十）	19,858,369,783.28	24,166,493,895.46
其他流动负债	（三十一）	7,337,449,652.51	8,965,731,065.97
流动负债合计		264,133,447,703.69	301,538,560,456.73
非流动负债：			
长期借款	（三十二）	47,983,458,364.37	40,119,850,453.51
应付债券	（三十三）	33,200,000,000.00	35,977,610,994.22
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	（三十四）	711,510,860.62	727,914,776.18
长期应付款	（三十五）	3,449,692,408.68	2,316,245,515.12
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	（三十六）	888,585.61	
递延所得税负债	（二十一）	13,209,787,145.36	13,109,785,767.77
其他非流动负债			
其中：特准储备基金			
非流动负债合计		98,555,337,364.64	92,251,407,506.80
负债合计		362,688,785,068.33	393,789,967,963.53
所有者权益：			
实收资本	（三十七）	20,000,000,000.00	20,000,000,000.00
国家资本			
国有法人资本	（三十七）	20,000,000,000.00	20,000,000,000.00
集体资本			
民营资本			
外商资本			
实收资本净额	（三十七）	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	（三十八）	564,712,661.02	1,365,668,915.20
减：库存股			
其他综合收益		13,800,141,113.58	13,767,484,736.20
其中：外币报表折算差额			
专项储备			
盈余公积	（三十九）	6,016,046,537.59	5,774,810,394.26
其中：法定公积金		6,016,046,537.59	5,774,810,394.26
任意公积金			
未分配利润	（四十）	193,254,866,160.26	179,638,702,437.00
归属于母公司所有者权益合计		233,635,766,472.45	220,546,666,482.66
少数股东权益		16,541,211,479.02	15,380,442,244.63
所有者权益合计		250,176,977,951.47	235,927,108,727.29
负债和所有者权益总计		612,865,763,019.80	629,717,076,690.82

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
2024年12月31日
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	附注十四	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		36,280,664,424.11	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	（一）	2,421,456.72	41,537.00
应收款项融资			
预付款项		962,482.38	11,850,137.51
应收资金集中管理款			
其他应收款	（二）	142,107,020,670.36	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		1,605,923,447.84	2,333,538,060.18
其他流动资产		2,403,883.76	340,325.56
流动资产合计		179,999,745,752.27	218,375,935,457.04
非流动资产：			
债权投资		18,280,000,000.00	
其他债权投资			
长期应收款		1,657,591,909.61	3,765,776,144.89
长期股权投资	（三）	44,795,755,685.51	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		1,429,485,257.59	2,200,000,000.00
固定资产		692,120,443.16	3,206,843.55
其中：固定资产原价		733,929,000.50	18,753,208.14
累计折旧		41,808,557.34	15,546,364.59
固定资产减值准备			
在建工程			330,275.23
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		691,526.48	1,877,000.43
无形资产		11,946,346.46	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		169,027,656.36	174,819,728.49
其他非流动资产		48,463,141.37	58,436,559.22
其中：特准储备物资			
非流动资产合计		67,110,101,966.54	33,068,130,404.43
资产总计		247,109,847,718.81	251,444,065,861.47

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）
2024年12月31日
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	附注十四	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		164,472,965.38	286,110,209.99
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬		60,585.37	
应交税费		90,928,891.66	15,872,697.31
其他应付款		89,582,906,052.65	91,122,757,012.22
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		19,329,764,911.17	22,549,443,067.69
其他流动负债			1,517,420,000.00
流动负债合计		109,168,133,406.23	115,491,602,987.21
非流动负债：			
长期借款		22,736,581,428.56	21,656,050,000.00
应付债券		33,200,000,000.00	34,700,000,000.00
租赁负债			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		888,585.61	
递延所得税负债		164,765,259.63	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		56,628,912,173.40	57,062,022,168.42
负债合计		165,797,045,579.63	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			
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		676,999,694.47	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		6,016,046,537.59	5,774,810,394.26
其中：法定公积金		6,016,046,537.59	5,774,810,394.26
任意公积金			
未分配利润		54,277,485,986.29	52,106,360,696.28
所有者权益合计		81,312,802,139.18	78,890,440,705.84
负债和所有者权益总计		247,109,847,718.81	251,444,065,861.47

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
2024年度
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	附注八	本期金额	上期金额
一、营业总收入		134,078,688,262.54	141,627,976,768.26
其中：营业收入	（四十一）	134,078,688,262.54	141,627,976,768.26
二、营业总成本		113,857,879,555.66	119,910,662,356.05
其中：营业成本	（四十一）	107,136,844,747.43	112,484,083,933.92
税金及附加		2,477,891,601.97	3,133,478,801.96
销售费用	（四十二）	3,008,779,592.54	2,916,738,020.53
管理费用	（四十二）	1,084,373,885.92	1,186,315,378.47
研发费用	（四十二）	35,732,965.33	42,355,961.17
财务费用	（四十二）	114,256,762.47	147,690,260.00
其中：利息费用		1,023,817,897.45	1,596,347,351.24
利息收入		938,184,500.00	1,502,641,053.97
其他			
加：其他收益	（四十三）	42,197,683.11	52,394,459.26
投资收益（损失以“-”号填列）	（四十四）	1,590,488,736.61	721,334,878.70
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		451,233,083.11	94,851,597.87
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）	（四十五）	-37,558,760.60	3,429,477,290.51
信用减值损失（损失以“-”号填列）	（四十六）	-516,337,532.04	-3,227,522.09
资产减值损失（损失以“-”号填列）	（四十七）	-584,694,262.16	
资产处置收益（损失以“-”号填列）	（四十八）	5,956.50	12,193,732.72
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		20,694,910,528.30	25,929,487,251.31
加：营业外收入	（四十九）	103,379,292.63	123,455,013.41
减：营业外支出	（五十）	19,422,607.34	66,269,283.61
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		20,778,867,213.59	25,986,672,981.11
减：所得税费用	（五十一）	5,041,656,927.69	6,145,077,780.74
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		15,737,210,285.90	19,841,595,200.37
（一）按所有权归属分类：			
归属于母公司所有者的净利润		13,857,399,866.59	19,024,734,866.87
少数股东损益		1,879,810,419.31	816,860,333.50
（二）按经营持续性分类：			
持续经营净利润		15,737,210,285.90	19,841,595,200.37
终止经营净利润			
六、其他综合收益的税后净额	（五十二）	32,656,377.38	31,964,300.52
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		32,656,377.38	31,964,300.52
（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		32,656,377.38	31,964,300.52
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		39,194,922.98	32,252,630.39
7. 其他		-6,538,545.60	-288,329.87
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		15,769,866,663.28	19,873,559,500.89
归属于母公司所有者的综合收益总额		13,890,056,243.97	19,056,699,167.39
归属于少数股东的综合收益总额		1,879,810,419.31	816,860,333.50

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：65,752,460.41元，上期被合并方实现的净利润为：76,115,223.84元。

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
2024年度
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	附注十四	本期金额	上期金额
一、营业总收入		79,653,475.86	111,854,132.48
其中：营业收入	（四）	79,653,475.86	111,854,132.48
二、营业总成本		2,588,944,346.22	2,438,493,691.34
其中：营业成本	（四）	13,133,979.16	6,080,787.61
税金及附加		7,378,207.85	28,098,083.56
销售费用		6,401,176.23	6,318,397.09
管理费用		417,809,628.71	475,112,643.07
研发费用			
财务费用		2,144,221,354.27	1,922,883,780.01
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）	（五）	5,077,452,091.79	5,850,471,866.91
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）		-52,496,123.03	243,602,486.68
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-109,765,219.45	
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			11,983,153.88
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		2,407,875,980.05	3,780,465,318.65
加：营业外收入		-11,635,585.61	100,500.49
其中：政府补助			
减：营业外支出		38,800.00	
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		2,396,201,594.44	3,780,565,819.14
减：所得税费用		-16,159,838.90	112,577,474.95
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		2,412,361,433.34	3,667,988,344.19
（一）持续经营净利润		2,412,361,433.34	3,667,988,344.19
（二）终止经营净利润			
六、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1．重新计量设定受益计划变动额			
2．权益法下不能转损益的其他综合收益			
3．其他权益工具投资公允价值变动			
4．企业自身信用风险公允价值变动			
5．其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1．权益法下可转损益的其他综合收益			
2．其他债权投资公允价值变动			
3．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		2,412,361,433.34	3,667,988,344.19

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
2024年度
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	附注八	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		144,229,691,329.81	157,230,010,127.18
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		360,288,622,151.92	577,698,778,551.18
经营活动现金流入小计		504,518,313,481.73	734,928,788,678.36
购买商品、接受劳务支付的现金		117,768,934,729.53	92,160,266,217.41
支付给职工及为职工支付的现金		2,185,480,813.08	2,647,460,545.05
支付的各项税费		15,452,291,615.37	18,662,632,364.42
支付其他与经营活动有关的现金		363,641,142,284.91	577,597,256,786.72
经营活动现金流出小计		499,047,849,442.89	691,067,615,913.60
经营活动产生的现金流量净额		5,470,464,038.84	43,861,172,764.76
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		513,680,200.00	142,773,233.50
取得投资收益收到的现金		512,224,386.67	1,134,681,873.60
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		411,421.28	120,479.14
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		13,228,765,000.42	11,052,924,778.40
投资活动现金流入小计		14,255,081,008.37	12,330,500,364.64
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		539,973,529.70	10,568,128,999.53
投资支付的现金		53,400,000.00	485,715,667.44
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		12,190,000,000.00	16,106,206,098.23
投资活动现金流出小计		12,783,373,529.70	27,160,050,765.20
投资活动产生的现金流量净额		1,471,707,478.67	-14,829,550,400.56
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		1,982,408,124.44	3,834,981,712.59
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		1,982,408,124.44	3,834,981,712.59
取得借款收到的现金		39,217,417,721.78	46,631,523,766.54
发行债券收到的现金		9,000,000,000.00	6,000,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		7,618,452,317.41	692,865,815.69
筹资活动现金流入小计		57,818,278,163.63	57,159,371,294.82
偿还债务支付的现金		44,834,639,355.07	72,957,427,088.66
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		3,563,896,099.35	5,054,283,068.60
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		273,971,812.29	635,980,558.50
支付其他与筹资活动有关的现金		6,437,624,828.16	4,757,897,766.55
筹资活动现金流出小计		54,836,160,282.58	82,769,607,923.81
筹资活动产生的现金流量净额		2,982,117,881.05	-25,610,236,628.99
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		9,924,289,398.56	3,421,385,735.21
加：期初现金及现金等价物余额		80,872,406,435.13	77,451,020,699.92
六、期末现金及现金等价物余额	（五十三）	90,796,695,833.69	80,872,406,435.13

企业法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

中海企业发展集团有限公司
母公司现金流量表
2024年度
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	附注十四	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		109,272,603.01	162,690,139.29
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		471,218,018,879.78	559,569,503,956.87
经营活动现金流入小计		471,327,291,482.79	559,732,194,096.16
购买商品、接受劳务支付的现金		55,022,494.48	52,932,405.86
支付给职工及为职工支付的现金		384,427,928.38	415,353,208.76
支付的各项税费		105,393,685.17	371,137,756.65
支付其他与经营活动有关的现金		438,668,281,567.58	582,675,425,777.10
经营活动现金流出小计		439,213,125,675.61	583,514,849,148.37
经营活动产生的现金流量净额		32,114,165,807.18	-23,782,655,052.21
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		38,200,000.00	947,373,233.50
取得投资收益收到的现金		4,018,311,218.95	6,252,292,729.81
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		34,249,565,949.52	84,131,098,637.57
投资活动现金流入小计		38,306,077,168.47	91,330,764,600.88
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		121,507,988.89	294,138,917.99
投资支付的现金		17,265,770,000.00	10,963,650,000.00
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		51,321,450,000.00	40,843,123,136.87
投资活动现金流出小计		68,708,727,988.89	52,100,912,054.86
投资活动产生的现金流量净额		-30,402,650,820.42	39,229,852,546.02
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		14,069,200,000.00	18,762,000,000.00
发行债券收到的现金		9,000,000,000.00	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		27,569,052,328.00	24,762,000,000.00
偿还债务支付的现金		24,985,914,285.72	34,749,196,496.83
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,333,926,038.70	2,769,228,345.20
支付其他与筹资活动有关的现金		4,504,925,113.87	
筹资活动现金流出小计		31,824,765,438.29	37,518,424,842.03
筹资活动产生的现金流量净额		-4,255,713,110.29	-12,756,424,842.03
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		-2,544,198,123.53	2,690,772,651.78
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		36,120,151,646.33	38,664,349,769.86

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
2024 年度
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	本年金额												
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计		
		优先股	永续债	其他									
一、上年年末金额	20,000,000,000.00				1,365,668,915.20		13,767,484,736.20		5,774,810,394.26	179,638,702,437.00	220,546,666,482.66	15,380,442,244.63	235,927,108,727.29
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				1,365,668,915.20		13,767,484,736.20		5,774,810,394.26	179,638,702,437.00	220,546,666,482.66	15,380,442,244.63	235,927,108,727.29
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）					-800,956,254.18		32,656,377.38		241,236,143.33	13,616,163,723.26	13,089,099,989.79	1,160,769,234.39	14,249,869,224.18
（一）综合收益总额							32,656,377.38			13,857,399,866.59	13,890,056,243.97	1,879,810,419.31	15,769,866,663.28
（二）所有者投入和减少资本					-800,956,254.18						-800,956,254.18	-40,628,321.39	-841,584,575.57
1、所有者投入的普通股												190,380,000.00	190,380,000.00
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					-800,956,254.18						-800,956,254.18	-231,008,321.39	-1,031,964,575.57
（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									241,236,143.33	-241,236,143.33		-678,412,863.53	-678,412,863.53
1、提取盈余公积									241,236,143.33	-241,236,143.33			
其中：法定公积金									241,236,143.33	-241,236,143.33			
任意公积金													
2、对所有者的分配												-678,412,863.53	-678,412,863.53
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、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				564,712,661.02		13,800,141,113.58		6,016,046,537.59	193,254,866,160.26	233,635,766,472.45	16,541,211,479.02	250,176,977,951.47

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）
2024 年度
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	上年金额												
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计		
		优先股	永续债	其他									
一、上年年末余额	20,000,000,000.00				600,300,156.78		13,735,520,435.68		5,408,011,559.84	160,914,420,303.68	200,658,252,455.98	12,662,178,590.88	213,320,431,046.86
加：会计政策变更													
前期差错更正													
其他					765,368,758.42					66,346,100.87	831,714,859.29		831,714,859.29
二、本年年初余额	20,000,000,000.00				1,365,668,915.20	-	13,735,520,435.68		5,408,011,559.84	160,980,766,404.55	201,489,967,315.27	12,662,178,590.88	214,152,145,906.15
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）							31,964,300.52		366,798,834.42	18,657,936,032.45	19,056,699,167.39	2,718,263,653.75	21,774,962,821.14
（一）综合收益总额							31,964,300.52			19,024,734,866.87	19,056,699,167.39	816,860,333.50	19,873,559,500.89
（二）所有者投入和减少资本												2,993,185,725.92	2,993,185,725.92
1、所有者投入的普通股												3,001,250,000.00	3,001,250,000.00
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												-8,064,274.08	-8,064,274.08
（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									366,798,834.42	-366,798,834.42		-1,091,782,405.67	-1,091,782,405.67
1、提取盈余公积									366,798,834.42	-366,798,834.42			
其中：法定公积金									366,798,834.42	-366,798,834.42			
任意公积金													
2、对所有者的分配												-1,091,782,405.67	-1,091,782,405.67
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、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				1,365,668,915.20		13,767,484,736.20		5,774,810,394.26	179,638,702,437.00	220,546,666,482.66	15,380,442,244.63	235,927,108,727.29

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
2024 年度
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	本年金额										
	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	20,000,000,000.00				666,999,694.47		342,269,920.83		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）					10,000,000.00				241,236,143.33	2,171,125,290.01	2,422,361,433.34
（一）综合收益总额										2,412,361,433.34	2,412,361,433.34
（二）所有者投入和减少资本					10,000,000.00						10,000,000.00
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					10,000,000.00						10,000,000.00
（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									241,236,143.33	-241,236,143.33	
1、提取盈余公积									241,236,143.33	-241,236,143.33	
其中：法定公积金									241,236,143.33	-241,236,143.33	
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、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				676,999,694.47		342,269,920.83		6,016,046,537.59	54,277,485,986.29	81,312,802,139.18

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）
2024 年度
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	上年金额										
	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	20,000,000,000.00				666,999,694.47		342,269,920.83		5,408,011,559.84	48,805,171,186.51	75,222,452,361.65
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年年初余额	20,000,000,000.00				666,999,694.47		342,269,920.83		5,408,011,559.84	48,805,171,186.51	75,222,452,361.65
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）									366,798,834.42	3,301,189,509.77	3,667,988,344.19
（一）综合收益总额										3,667,988,344.19	3,667,988,344.19
（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									366,798,834.42	-366,798,834.42	
1、提取盈余公积									366,798,834.42	-366,798,834.42	
其中：法定公积金									366,798,834.42	-366,798,834.42	
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、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	52,106,360,696.28	78,890,440,705.84

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
二〇二四年度财务报表附注

（除特别注明外，本附注金额单位均为人民币元）

一、 企业的基本情况

(一) 企业历史沿革、注册地、组织形式和总部地址

中海企业发展集团有限公司(原名：中海地产集团有限公司，以下简称“本公司”或“公司”)是在中海地产股份有限公司基础上依法改制的有限责任公司。公司前身是经深圳市人民政府深办函[1988]337号文《关于中国海外建筑工程有限公司在深圳组建分公司请示的批示的批复》批准，由中国海外建筑工程有限公司(以下简称“中海建筑”)独资设立的外商投资企业，设立时名称为中国海外建筑工程有限公司深圳分公司，注册资本为人民币 5,000,000 元。中国海外建筑工程有限公司深圳分公司于1988年9月8日在深圳市工商行政管理局注册登记，并取得了营业执照。

1991年2月28日，中国海外建筑工程有限公司深圳分公司更名为中国海外建筑(深圳)有限公司并在深圳市工商行政管理局办理了工商变更登记。1991年12月31日，经深圳市人民政府外复[1991]1420号文《关于中国海外建筑(深圳)有限公司注册资本的批复》批准，中国海外建筑(深圳)有限公司注册资本增至人民币20,000,000 元。

1992年7月23日，中海建筑在香港联交所上市，同时名称变更为中国海外发展有限公司(以下简称“中海发展”)。中国海外建筑(深圳)有限公司股东随之变更为中海发展并在深圳市工商行政管理局办理了股东变更登记。

1996年11月14日经国家外汇管理局深圳分局外资管理处批准，中海发展以从公司分得的人民币80,000,000元利润进行再投资，中国海外建筑(深圳)有限公司注册资本增至人民币100,000,000元。

1997年11月27日，经深圳市招商局深招商复[1997]B1042号文《关于港资企业中国海外建筑(深圳)有限公司股权转让的批复》批准，中国海外建筑(深圳)有限公司股权转让给中海发展在香港注册的全资子公司中国海外兴业有限公司(以下简称“中海兴业”)，并于1998年3月3日在深圳市工商行政管理局办理了股东变更登记。

2001年12月11日，经深圳市对外贸易经济合作局深外经贸资复[2001]0902号文《关于外资企业中国海外建筑(深圳)有限公司增资的批复》批准，同意中海兴业以从其投资的中海地产(深圳)有限公司分得的利润和自有现金对中国海外建筑(深圳)有限公司增加投资人民币140,000,000元，注册资本增加至人民币240,000,000元。

2002年5月15日，经原中华人民共和国对外贸易经济合作部外经贸资一函[2002]473号文《关于中国海外建筑(深圳)有限公司增资、更名等事项的批复》及2002年5月20日深外经贸资复[2002]1448号文《关于外资企业‘中国海外建筑(深圳)有限公司’

增资、更名等事项的批复》，中国海外建筑(深圳)有限公司注册资本增至人民币303,797,500.00元，名称变更为深圳中海实业有限公司(以下简称“中海实业”)，同时股东由中海兴业一名增加为中海兴业、深圳市中海投资管理有限公司(以下简称“中海投资”)、深圳市志趣咨询服务有限公司(以下简称“志趣咨询”)、深圳市永福通实业有限公司(以下简称“永福通实业”)、深圳市喜逢春咨询服务有限公司(以下简称“喜逢春咨询”)五名股东，新增四名股东均以现金投入。根据中华财务会计咨询有限公司于2002年3月6日出具的中华评报字(2002)第009号评估报告，中国海外建筑(深圳)有限公司截至2001年12月31日止的净资产为人民币338,005,600元，每单位(即每1元人民币)注册资本的净资产值为人民币1.41元。新增四名股东均同意按照1：1.56的比例认购中国海外建筑(深圳)有限公司的注册资本。其中中海投资投入资金人民币52,131,768元，注册资本出资额为人民币33,417,800元，占注册资本的11%；志趣咨询投入资金人民币23,696,244元，注册资本出资额为人民币15,189,900元，占注册资本的5%；永福通实业投入资金人民币14,217,684.00元，注册资本出资额为人民币9,113,900元，占注册资本的3%；喜逢春咨询投入资金为人民币9,478,404元，注册资本出资额为人民币6,075,900元，占注册资本的比例2%。2002年5月27日中海实业在深圳市工商行政管理局办理了变更登记。

2002年8月，根据中海实业2002年6月3日及6月8日的董事会决议，经原中华人民共和国对外贸易经济合作部外经贸资一函[2002]760号《关于深圳中海实业有限公司转制为外商投资股份有限公司的批复》及深圳市对外贸易经济合作局深外经贸资复[2002]2543号《关于深圳中海实业有限公司转制为外商投资股份有限公司的批复》批准，由中海兴业、中海投资、志趣咨询、永福通实业、喜逢春咨询作为发起人，中海实业整体变更为中海地产股份有限公司。即以2002年5月31日为基准日，以德勤华永会计师事务所有限公司德师报(审)字(02)第P0612号审计报告确定的净资产人民币406,800,000元为依据，中海兴业等5位股东(股份公司发起人)以其拥有中海实业的全部权益，按1:1的比例折成40,680万股，每股面值人民币1元，各股东(股份公司发起人)在股份公司的股权比例与变更前在中海实业中的股权比例相同。具体持股情况为：中海兴业持32,137.20万股，占总股本的79%，为外资法人股；中海投资持4,474.80万股，占总股本的11%，为国有法人股；志趣咨询持2,034.00万股，占总股本的5%，为法人股；永福通实业持1,220.40万股，占总股本的3%，为法人股；喜逢春咨询持813.60万股，占总股本的2%，为法人股，以上股权设置业经财政部财企[2002]275号《财政部关于中海地产股份有限公司国有股权管理有关问题的批复》批准。2002年8月8日公司在深圳市工商行政管理局办理了变更登记。

2004年5月，经公司股东大会决议通过，实施2003年度利润分配方案，以总股本40,680万股为基数每10股派送红股5股、派发现金人民币1.2元，派送红股总数为

20,340万股，派送红股事宜已于2004年8月25日经商务部商资批[2004]1169号文批准。送股完成后，公司总股本增至61,020万股，中海兴业持48,205.80万股，占总股本的79%，为外资法人股；中海投资持6,712.20万股，占总股本的11%，为国有法人股；志趣咨询持3,051.00万股，占总股本的5%，为法人股；永福通实业持1,830.60万股，占总股本的3%，为法人股；喜逢春咨询持1,220.40万股，占总股本的2%，为法人股。

2006年11月，经深圳市贸易工业局深贸工资复[2006]2392号《关于同意中海地产集团有限公司股权转让、名称变更并转为有限责任公司的批复》批准，公司由中海地产股份有限公司转为有限责任公司，名称变更为中海地产集团有限公司，原股东深圳市中海投资管理有限公司持有的11%股份转让给广州中海地产有限公司，其余股东及所持股份不变。

2008年4月，经深圳市贸易工业局深贸工资复[2008]0965号《关于同意中海地产集团有限公司增资及转股的批复》批准，新增注册资本人民币200,000万元，由中海兴业以等值外币投入，增资后，公司注册资本为人民币261,020万元。股东深圳市喜逢春咨询服务有限公司将持有的公司2%的股权转让给股东中海兴业，并经深圳市公证处以(2008)深证字第31293号公证书公证；股东深圳市永福通实业有限公司将持有的公司3%的股权转让给股东中海兴业，并经深圳市公证处以(2008)深证字第31294号公证书公证；股东深圳市志趣咨询服务有限公司将持有的公司5%的股权转让给股东中国海外兴业有限公司，并经深圳市公证处以(2008)深证字第31292号公证书公证。股权转让后公司股东结构为：中海兴业持股97.43%，广州中海地产有限公司持股2.57%。

2008年7月，公司新增实收资本人民币651,620,534.40元，并经深圳皇嘉会计师事务所出具深皇嘉所验字(2008)141号验资报告验证。变更后的实收资本为人民币1,261,820,534.40元。

2008年12月，公司新增实收资本人民币1,348,379,465.60元，并经深圳皇嘉会计师事务所出具深皇嘉所验字(2008)279号验资报告验证。变更后的实收资本为人民币2,610,200,000.00元。

2010年10月，经商务部商资批[2010]1004号《商务部关于同意中海地产集团有限公司股权及增资的批复》批准，公司投资者广州中海地产有限公司将其持有的公司2.57%的股权转让予外文投资者中国海外兴业有限公司，公司相应变更为外资企业；公司总投资额由原来的52.204亿元增加到180亿元人民币，注册资本由26.102亿元增加到100亿元人民币。

2012年1月办理工商变更手续，股东广州中海地产有限公司将持有的公司2.57%的股权转让给股东中国海外兴业有限公司，本公司变更为台港澳法人独资企业。2012

年5月换领了批准号为商外资资审A字[2002]第0038号的台港澳侨投资企业批准证书。

2012年1月、3月、7月、8月，公司共新增实收资本人民币73.898亿元人民币，并经深圳皇嘉会计师事务所分别出具深皇嘉所验字[2012]011 号、深皇嘉所验字[2012]094号、深皇嘉所验字[2012]185号、深皇嘉所验字[2012]247号验资报告验证；变更后的实收资本为人民币100亿元。

2015 年11月27日，经深圳市经济贸易和信息化委员会[2015]750号《关于外资企业中海集团有限公司增资、变更经营范围的批复》同意，公司投资总额自180亿元人民币增至480亿元人民币，注册资本自100亿元人民币增至200亿元人民币，其中中国海外兴业有限公司出资200亿元人民币，占注册资本的100%，已于2016年2月25日取得深圳市人民政府换发的商外资资审A字[2002]0038号批准证书，2016年2月29日深圳市市场监督管理局已核准该注册资本及投资总额的变更。

2016年3月，中国海外兴业有限公司新增出资100亿元人民币，经瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)深圳分所以瑞华深圳验字【2016】48460005号验资报告验证。

2019年10月21日，经深圳市市场监督管理局核准，公司名称由中海地产集团有限公司变更为中海企业发展集团有限公司。

公司的企业法人营业执照注册号：914403006188329255。所属行业为房地产类。

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

本公司的母公司为中国海外兴业有限公司。中国海外发展有限公司（00688.HK）间接持有中国海外兴业有限公司100%的股权，为本公司间接控股股东，中国海外发展有限公司为中国建筑集团有限公司控股子公司。本公司最终控制方为国务院国有资产监督管理委员会。

(二) 营业期限

本公司的营业期限为：1988-09-08至无固定期限。

二、 财务报表的编制基础

本财务报表按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和陆续颁布的各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）的相关规定编制。

本财务报表以持续经营为基础编制。

三、 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合财政部颁布的企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司2024年12月31日的合并及母公司财务状况以及2024年度合并及母公司经营成果和现金流量。

四、 重要会计政策和会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

以下披露内容已涵盖了本公司根据实际生产经营特点制定的具体会计政策和会计估计。详见本附注“四、（二十六）收入”。

(一) 会计期间

自公历1月1日起至12月31日止为一个会计年度。

(二) 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

(三) 记账基础和计价原则

会计核算以权责发生制为基础，除特别说明的计价基础外，均以历史成本为计价原则。

(四) 企业合并

企业合并分为同一控制下的企业合并和非同一控制下的企业合并。

1、 同一控制下的企业合并

合并方在企业合并中取得的资产和负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉），按照合并日被合并方的资产和负债在最终控制方财务报表中的账面价值为基础计量。被合并各方采用的会计政策与合并方不一致的，合并方在合并日按照本公司会计政策进行调整，在此基础上按照调整后的账面价值确认。在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

为进行企业合并而发生的各项直接相关费用于发生时计入当期损益。

为企业合并发行的债券或承担其他债务支付的手续费、佣金等，计入所发行债券及其他债务的初始计量金额。企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。

2、 非同一控制下的企业合并

购买方在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。在合并中取得的被购买方符合确认条件的各项可辨认资产、负债及或有负债在购买日按公允价值计量。公允价值的计量详见本附注“四、（三十一）公允价值计量”。

非同一控制下企业合并，购买方为企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

购买日，是指购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

同时满足以下条件的，通常可以判断实现了控制权的转移：

1） 企业合并合同或协议已获股东大会等内部权力机构审批通过；

2） 企业合并事项需经国家有关主管部门审批的，已获得批准；

3） 参与合并各方已办理了必要的财产权交接手续；

4） 购买方已支付了合并价款的大部分（一般超过50%），并有能力、有计划支付剩余款项；

5）购买方实际上已经控制了被购买方的财务和经营政策，并享有相应的收益、承担相应的风险。

出售日的确定方法：一般判断交易完成后，丧失控制权时点为出售日时点。

(五) 合并财务报表的编制方法

1、 合并范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，合并范围包括本公司及本集团全部子公司。

控制，是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。

2、 合并程序

本公司将整个企业集团视为一个会计主体，按照统一的会计政策编制合并财务报表，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。本公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易的影响予以抵销。内部交易表明相关资产发生减值损失的，全额确认该部分损失。

如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合收益总额项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

（1）增加子公司或业务

在报告期内，因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，将子公司或业务合并当期期初至报告期末的经营成果和现金流量纳入合并财务报表，同时对合并财务报表的期初数和比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的，在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

在报告期内，因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础自购买日起纳入合并财务报表。

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及的以后可重分类进损益的其他综合收益、权益法核算下的其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益。

（2）处置子公司

①一般处理方法

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的以后可重分类进损益的其他综合收益、权益法核算下的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益。

②分步处置子公司

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，处置对子公司股

权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明该多次交易事项为一揽子交易：

ⅰ．这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；

ⅱ．这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；

ⅲ．一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；

ⅳ．一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

各项交易不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前，按不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资进行会计处理；在丧失控制权时，按处置子公司一般处理方法进行会计处理。

（3）购买子公司少数股权

因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

（4）不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

(六) 合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

合营安排分为共同经营和合营企业。

共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。

本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目：

（1）确认本公司单独所持有的资产，以及按本公司份额确认共同持有的资产；

（2）确认本公司单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同承担的负债；

（3）确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；

（4）按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；

（5）确认单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，详见本附注“四、(十四)长期股权投资”。

(七) 现金及现金等价物的确定标准

现金，是指本公司的库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

(八) 外币业务和外币报表折算

1、 外币交易

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

资产负债表日外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。资产负债表日对以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算；对以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，属于指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资的差额计入其他综合收益，其他差额计入当期损益。

2、 外币财务报表的折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。

利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。

现金流量表所有项目均按照现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列示“汇率变动对现金及现金等价物的影响”项目反映。

由于财务报表折算而产生的差额，在资产负债表所有者权益中的其他综合收益项目反映。

处置境外经营时，将与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自所有者权益项目转入处置当期损益。

(九) 金融工具

本公司在成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产、金融负债或权益工具。

1、 金融工具的分类

根据本公司管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，金融资产于初始确认时分类为：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变

动计入其他综合收益的金融资产和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

本公司将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以摊余成本计量的金融资产：

- 业务模式是以收取合同现金流量为目标；
- 合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

本公司将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）：

- 业务模式既以收取合同现金流量又以出售该金融资产为目标；
- 合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

对于非交易性权益工具投资，本公司可以在初始确认时将其不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行者的角度符合权益工具的定义。

除上述以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，本公司将其余所有的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和以摊余成本计量的金融负债。

2、 金融工具的确认依据和计量方法

（1）以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产包括应收票据、应收账款、其他应收款、长期应收款、债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额；不包含重大融资成分的应收账款以及本公司决定不考虑不超过一年的融资成分的应收账款，以合同交易价格进行初始计量。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

收回或处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。

（2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）包括应收款项融资、其他债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动除采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得和汇兑损益之外，均计入其他综合收益。终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，

计入当期损益。

（3）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）包括其他权益工具投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入其他综合收益。取得的股利计入当期损益。

终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

（4）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括交易性金融资产、衍生金融资产、其他非流动金融资产等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

（5）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债包括交易性金融负债、衍生金融负债等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融负债按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

终止确认时，其账面价值与支付的对价之间的差额计入当期损益。

（6）以摊余成本计量的金融负债

以摊余成本计量的金融负债包括短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、长期借款、应付债券、长期应付款，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

终止确认时，将支付的对价与该金融负债账面价值之间的差额计入当期损益。

3、 金融资产终止确认和金融资产转移

满足下列条件之一时，本公司终止确认金融资产：

- 收取金融资产现金流量的合同权利终止；
- 金融资产已转移，且已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；
- 金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是未保留对金融资产的控制。

发生金融资产转移时，如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

（1）所转移金融资产的账面价值；

（2）因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

（1）终止确认部分的账面价值；

（2）终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）的情形）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

4、 金融负债终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签定协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

本公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

5、 金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当

前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并优先使用相关可观察输入值。只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

6、 金融资产减值的测试方法及会计处理方法

本公司以单项或组合的方式对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）和财务担保合同等的预期信用损失进行估计。

本公司考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本公司按照相当于该金融工具未来12个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

本公司通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。通常逾期超过30日，本公司即认为该金融工具的信用风险已显著增加，除非有确凿证据证明该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

如果金融工具于资产负债表日的信用风险较低，本公司即认为该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

如果有客观证据表明某项金融资产已经发生信用减值，则本公司在单项基础上对该金融资产计提减值准备。

对于由《企业会计准则第14号——收入》(2017)规范的交易形成的应收款项和合同资产，无论是否包含重大融资成分，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

对于租赁应收款，本公司选择始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回的，直接减记该金融资产的账面余额。

7、 **金融资产和金融负债的抵销**

当依法有权抵销债权债务且该法定权利当前是可执行的，同时交易双方准备按净额进行结算，或同时结清资产和负债时，金融资产和负债以抵销后的净额在资产负债表中列示。

8、 **金融负债与权益工具的区分及相关处理**

权益工具是指能证明拥有某个企业在扣除所有负债后资产中的剩余权益的合同，如果公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务为金融负债。

金融工具属于金融负债的，相关利息、股利、利得、损失，以及赎回或再融资产生的利得或损失等，应当计入当期损益。

金融工具属于权益工具的，其发行、回购、出售、注销时，发行方应当作为权益的变动处理，不应当确认权益工具的公允价值变动，发行方对权益工具的持有方的分配应作利润分配处理。

(十) 应收票据

如果企业确定金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其支付合同现金流量义务的能力很强，并且即使较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化，也不一定会降低借款人履行其支付合同现金流量义务的能力，那么该金融工具可被视为具有较低的信用风险。

(十一) 应收账款

应收款项包括应收账款、其他应收款等。本公司对外销售商品或提供劳务形成的应收账款，按从购货方应收的合同或协议价款的公允价值作为初始确认金额。应收款项采用实际利率法，以摊余成本减去坏账准备后的净额列示。

详见本附注“四、(九)金融工具-金融资产减值的测试方法及会计处理方法”处理。

(十二) 存货

1、 **存货的分类**

存货分类为：开发产品、开发成本及意图出售而暂时出租的开发产品等。

2、 **存货取得和发出的计价方法、存货的盘存制度及摊销**

存货按成本进行初始计量。存货主要包括库存材料、在建开发产品(开发成本)、已完工开发产品和意图出售而暂时出租的开发产品等。开发产品的实际成本包

括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。开发产品发出时，采用个别计价法确定其实际成本。

本公司开发成本项目包括前期费用、建筑安装工程费、拆迁费用、市政及公建配 套费用等。费用的归集分摊方法如下：

（1）土地开发前期费用包括在地产开发前发生的费用，一般按地块归集,两个以上地块共同发生的费用根据各地块建筑面积分摊。

（2）建筑安装工程费：按建筑面积分摊。

3、 存货跌价准备的确认标准和计提方法

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失的，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

4、 存货可变现净值的确认方法

存货可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

(十三) 合同资产

1、 合同资产的确认方法及标准

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已向客户转让商品或提供服务而有权收取对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）列示为合同资产。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。本公司拥有的、无条件（仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项单独列示。

2、 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注“四、（九）金融工具-金融资产减值的测试方法及会计处理方法”。

(十四) 长期股权投资

1、 共同控制、重大影响的判断标准

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。本公司与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的，被投资单位为本公司的合营企业。

重大影响，是指对被投资单位的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为本公司联营企业。

2、 初始投资成本的确定

（1）企业合并形成的长期股权投资

对于同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付对价账面价值之间的差额，调整资本公积中的股本溢价；资本公积中的股本溢价不足冲减时，调整留存收益。

对于非同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。

（2）通过企业合并以外的其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

3、 后续计量及损益确认方法

（1）成本法核算的长期股权投资

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算，除非投资符合持有待售的条件。除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认当期投

资收益。

（2）权益法核算的长期股权投资

对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

公司按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动（简称“其他所有者权益变动”），调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

在确认应享有被投资单位净损益、其他综合收益及其他所有者权益变动的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，并按照公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润和其他综合收益等进行调整后确认。

公司对合营企业或联营企业发生的净亏损，除负有承担额外损失义务外，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对合营企业或联营企业净投资的长期权益减记至零为限。合营企业或联营企业以后实现净利润的，公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

4、 长期股权投资减值准备的确认标准、计提方法

本公司于资产负债表日判断长期股权投资是否存在可能发生减值的迹象。

长期股权投资存在减值迹象的，如当出现长期股权投资的账面价值大于享有被投资单位所有者权益账面价值的份额等类似情况时，本公司对长期股权投资进行减值测试。

减值测试结果表明长期股权投资的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

(十五) 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。此外，对于本公司持有以备经营出租的空置建筑物，若董事会（或类似机构）作出书面决议，明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的，也作为投资性

房地产列报。

采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产，会计政策选择的依据为：

（1）投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。

（2）本公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。

（3）本公司投资性房地产的公允价值进行估计时采用的关键假设和主要不确定因素为：

本公司不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，在资产负债表日以投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。确定投资性房地产的公允价值时，参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价格；无法取得同类或类似房地产的现行市场价格的，参照活跃市场上同类或类似房地产的最近交易价格，并考虑交易情况、交易日期、所在区域等因素，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计；或基于预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值确定其公允价值。

自用房地产或存货转换为投资性房地产时，按照转换当日的公允价值计价，转换当日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于原账面价值的，其差额确认为其他综合收益。投资性房地产转换为自用房地产时，以转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值，公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后计入当期损益。

(十六) 固定资产

1、 固定资产的确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

（1）与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；

（2）该固定资产的成本能够可靠地计量。

固定资产按成本（并考虑预计弃置费用因素的影响）进行初始计量。

2、 固定资产分类及折旧政策

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和

预计净残值率确定折旧率。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

各类固定资产折旧方法、折旧年限、残值率和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	40	3	2.43
运输设备	年限平均法	5	3	19.40
办公、生活设备	年限平均法	5	3	19.40

3、 固定资产后续支出的会计处理

固定资产的后续支出是指固定资产在使用过程中发生的更新改造支出、修理费用等。

与固定资产有关的后续支出，在与其有关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠计量时，计入固定资产成本；对于被替换的部分，终止确认其账面价值；所有其他后续支出于发生时计入当期损益。

4、 固定资产减值准备的确认标准、计提方法

本公司在每期末判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。

固定资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据固定资产的公允价值减去处置费用后的净额与固定资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当固定资产的可收回金额低于其账面价值的，将固定资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为固定资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的固定资产减值准备。

固定资产减值损失确认后，减值固定资产的折旧在未来期间作相应调整，以使该固定资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的固定资产账面价值（扣除预计净残值）。

固定资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项固定资产可能发生减值的，本公司以单项固定资产为基础估计其可收回金额。本公司难以对单项固定资产的可收回金额进行估计的，以该固定资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

5、 固定资产处置

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

(十七) 在建工程

1、 在建工程的初始计量和在建工程结转为固定资产的标准

在建工程成本按实际发生的成本计量。实际成本包括建筑成本、安装成本、符合资本化条件的借款费用以及其他为使在建工程达到预定可使用状态前所发生的必要支出。在建工程在达到预定可使用状态时，转入固定资产并自次月起开始计提折旧。

2、 在建工程减值准备的确认标准、计提方法

本公司在每期末判断在建工程是否存在可能发生减值的迹象。

在建工程存在减值迹象的，估计其可收回金额。有迹象表明一项在建工程可能发生减值的，以单项在建工程为基础估计其可收回金额。难以对单项在建工程的可收回金额进行估计的，以该在建工程所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

可收回金额根据在建工程的公允价值减去处置费用后的净额与在建工程预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当在建工程的可收回金额低于其账面价值的，将在建工程的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为在建工程减值损失，计入当期损益，同时计提相应的在建工程减值准备。

在建工程的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

(十八) 借款费用

1、 借款费用资本化的确认原则

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

2、 **借款费用资本化期间**

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

（1）资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

（2）借款费用已经发生；

（3）为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

3、 **暂停资本化期间**

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

4、 **借款费用资本化金额的计算方法**

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的借款费用金额。资本化率根据一般借款加权平均实际利率计算确定。

在资本化期间内，外币专门借款本金及利息的汇兑差额，予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本。除外币专门借款之外的其他外币借款本金及其利息所产生的汇兑差额计入当期损益。

(十九) 无形资产

1、 **无形资产的确认**

无形资产，是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

同时满足下列条件时，无形资产才予以确认：

（1）与该无形资产有关的经济利益很可能流入本公司；

（2）该无形资产的成本能够可靠地计量。

2、 无形资产的计价方法

（1）公司取得无形资产时按成本进行初始计量。

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。

（2）后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

3、 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

项目	预计使用寿命	依据
软件	5-10年	受益年限
土地使用权	按照获取的土地使用权属年限摊销	权证列明

每期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

经复核，本期期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

4、 使用寿命不确定的无形资产的判断依据以及对其使用寿命进行复核的程序

每期末，对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核。

经复核，该类无形资产的使用寿命仍为不确定。

5、 无形资产减值准备的计提

对于使用寿命确定的无形资产，如有明显减值迹象的，期末进行减值测试。

对于使用寿命不确定的无形资产，每期末进行减值测试。

对无形资产进行减值测试，估计其可收回金额。有迹象表明一项无形资产可能发生减值的，公司以单项无形资产为基础估计其可收回金额。公司难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该无形资产所属的资产组为基础确定无形资产组的可收回金额。

可收回金额根据无形资产的公允价值减去处置费用后的净额与无形资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当无形资产的可收回金额低于其账面价值的，将无形资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为无形资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的无形资产减值准备。

无形资产减值损失确认后，减值无形资产的折耗或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该无形资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的无形资产账面价值（扣除预计净残值）。

无形资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

6、 划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段：为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段。

开发阶段：在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。

7、 开发阶段支出符合资本化的具体条件

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。开发阶段的支出同时满足下列条件的，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：

（1）完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

（2）具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

（3）无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；

（4）有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；

（5）归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

开发阶段的支出，若不满足上列条件的，于发生时计入当期损益。研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

(二十) 长期资产减值

长期股权投资、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、生产性生物资产、油气资产等长期资产，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流

量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

对于因企业合并形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产、尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少在每年年度终了进行减值测试。

本公司进行商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或者资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，减值损失金额首先抵减分摊至资产组或者资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或者资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

(二十一) 长期待摊费用

长期待摊费用，是指本公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在1年以上的各项费用。长期待摊费用在受益期内按直线法分期摊销。

(二十二) 合同负债

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或提供服务的义务列示为合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

(二十三) 职工薪酬

1、 短期薪酬

本公司在职工为本公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

本公司为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为本公司提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金

额。

本公司发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本，其中，非货币性福利按照公允价值计量。

2、 辞退福利

本公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

3、 离职后福利

（1）设定提存计划

本公司按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为本公司提供服务的会计期间，按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

此外，本公司还参与了由国家相关部门批准的企业年金计划/补充养老保险基金。本公司按职工工资总额的一定比例向年金计划/当地社会保险机构缴费，相应支出计入当期损益或相关资产成本。

（2）设定受益计划

本公司根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，本公司以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。

所有设定受益计划义务，包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务，根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率予以折现。

设定受益计划产生的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本；重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不转回至损益，在原设定受益计划终止时在权益范围内将原计入其他综合收益的部分全部结转至未分配利润。

在设定受益计划结算时，按在结算日确定的设定受益计划义务现值和结算价格两者的差额，确认结算利得或损失。

(二十四) 应付债券

本公司对外发行的债券按照公允价值扣除交易成本后的金额进行初始计量，并在债券存续期间采用实际利率法按摊余成本进行后续计量。

利息费用除在符合借款费用资本化条件时予以资本化外，直接计入当期损益。

(二十五) 预计负债

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司将其确认为预计负债：

（1）该义务是本公司承担的现时义务；

（2）履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；

（3）该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同的，最佳估计数按照该范围内的中间值确定；在其他情况下，最佳估计数分别下列情况处理：

- 或有事项涉及单个项目的，按照最可能发生金额确定；
- 或有事项涉及多个项目的，按照各种可能结果及相关概率计算确定。

清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

本公司在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，有确凿证据表明该账面价值不能反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

(二十六) 收入

1、 收入确认和计量所采用的会计政策

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时确认收入。取得相关商品或服务控制权，是指能够主导该商品或服务的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务。本公司按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

交易价格是指本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户的款项。本公司根据合同条款，结合其以往的习惯做法确定交易价格，并在确定交易价格时，考虑可变对价、

合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。本公司以不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额确定包含可变对价的交易价格。合同中存在重大融资成分的，本公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格，并在合同期间内采用实际利率法摊销该交易价格与合同对价之间的差额。满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：

•客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益。

•客户能够控制本公司履约过程中在建的商品。

•本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。本公司考虑商品或服务的性质，采用产出法或投入法确定履约进度。当履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，本公司按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本公司考虑下列迹象：

- 本公司就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品或服务负有现时付款义务。
- 本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。
- 本公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。
- 本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。
- 客户已接受该商品或服务等。

(二十七) 合同成本

合同成本分为合同履约成本与合同取得成本。

本公司为履行合同而发生的成本，不属于其他企业会计准则规范范围的，在同时满足下列条件时作为合同履约成本确认为一项资产：

1、该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关；

2、该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源；

3、该成本预期能够收回。

本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。

与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销；但是对于合同取得成本摊销期限未超过一年的，本公司将其在发生时计入当期损益。

与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项的差额的，本公司将对于超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

1、因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；

2、为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

以前期间减值的因素之后发生变化，使得前述差额高于该资产账面价值的，本公司转回原已计提的减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

(二十八) 政府补助

1、 政府补助的分类

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产。分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

2、 政府补助的计量及终止确认

政府补助在本公司能够满足其所附条件并且能够收到时，予以确认。

对于货币性资产的政府补助，按照收到或应收的金额计量。对于非货币性资产的政府补助，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。

与资产相关的政府补助，冲减相关资产账面价值或确认为递延收益。确认为递延收益的，在相关 资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的递延收益余额转入资产处置当期的损益。

与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关成本费用或损失的，确

认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失；用于补偿企业已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失。

按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

本公司取得的政策性优惠贷款贴息，区分以下两种情况，分别进行会计处理：

（1）财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本公司提供贷款的，本公司以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

（2）财政将贴息资金直接拨付给本公司的，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

3、 政府补助的返还的会计处理

本公司对于已确认的政府补助需要退回的，在需要退回的当期分情况进行会计处理：

（一）初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；

（二）存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；

（三）属于其他情况的，直接计入当期损益。

(二十九) 递延所得税资产和递延所得税负债

所得税包括当期所得税和递延所得税。除因企业合并和直接计入所有者权益(包括其他综合收益)的交易或者事项产生的所得税外，本公司将当期所得税和递延所得税计入当期损益。

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额（暂时性差异）计算确认。

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产，以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：

- 商誉的初始确认；

- 既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损），且初始确认的资产和负债未导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的交易或事项。

对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，确认递延所得税负债，除非本公司能够控制该暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，当该暂时性差异在可预见的未来很可能转回且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，确认递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

资产负债表日，本公司对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行时，当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

资产负债表日，递延所得税资产及递延所得税负债在同时满足以下条件时以抵销后的净额列示：

- 纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；
- 递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债。

(三十) 租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。

合同中同时包含多项单独租赁的，本公司将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，承租人和出租人将租赁和非租赁部分进行分拆。

1、 本公司作为承租人

（1）使用权资产

在租赁期开始日，本公司对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认使用

权资产。使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：

- 租赁负债的初始计量金额；
- 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；
- 公司发生的初始直接费用；
- 公司为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。但不包括属于为生产存货而发生的成本。

本公司后续采用直线法对使用权资产计提折旧。对能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧；否则，租赁资产在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

本公司按照本附注“四、（二十）长期资产减值”所述原则来确定使用权资产是否已发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。

（2）租赁负债

在租赁期开始日，本公司对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认租赁负债。租赁负债按照尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。租赁付款额包括：

- 固定付款额（包括实质固定付款额），存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；
- 取决于指数或比率的可变租赁付款额；
- 根据公司提供的担保余值预计应支付的款项；
- 购买选择权的行权价格，前提是公司合理确定将行使该选择权；
- 行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出公司将行使终止租赁选择权；

本公司采用租赁内含利率作为折现率，但如果无法合理确定租赁内含利率的，则采用本公司的增量借款利率作为折现率。

本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益或相关资产成本。

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

在租赁期开始日后，发生下列情形的，本公司重新计量租赁负债，并调整相应的使用权资产，若使用权资产的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将差额计入当期损益：

- 当购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果发生变化，或前述选

择权的实际行权情况与原评估结果不一致的，本公司按变动后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债；

- 当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变动或用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动，本公司按照变动后的租赁付款额和原折现率计算的现值重新计量租赁负债。但是，租赁付款额的变动源自浮动利率变动的，使用修订后的折现率计算现值。

（3）短期租赁和低价值资产租赁

本公司选择对短期租赁和低价值资产租赁不确认使用权资产和租赁负债，并将相关的租赁付款额在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益或相关资产成本。短期租赁，是指在租赁期开始日，租赁期不超过12个月且不包含购买选择权的租赁。低价值资产租赁，是指单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁。公司转租或预期转租租赁资产的，原租赁不属于低价值资产租赁。

（4）租赁变更

租赁发生变更且同时符合下列条件的，公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：

1) 该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；
2) 增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，公司重新分摊变更后合同的对价，重新确定租赁期，并按照变更后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债。

租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，本公司相应调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，本公司相应调整使用权资产的账面价值。

2、 本公司作为出租人

在租赁开始日，本公司将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁，是指无论所有权最终是否转移，但实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁，是指除融资租赁以外的其他租赁。本公司作为转租出租人时，基于原租赁产生的使用权资产对转租赁进行分类。

（1）经营租赁会计处理

经营租赁的租赁收款额在租赁期内各个期间按照直线法确认为租金收入。本公司将发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础分摊计入当期损益。未计入租赁收款额的可变租赁付款

额在实际发生时计入当期损益。经营租赁发生变更的，公司自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

（2）融资租赁会计处理

在租赁开始日，本公司对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。本公司对应收融资租赁款进行初始计量时，将租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。

本公司按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。应收融资租赁款的终止确认和减值按照本附注“四、（九）金融工具”进行会计处理。

未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

融资租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该变更作为一项单独租赁进行会计处理：

- 该变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；
- 增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

融资租赁的变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，本公司分别下列情形对变更后的租赁进行处理：

- 假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，本公司自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值；

假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本公司按照本附注“四、（九）金融工具”关于修改或重新议定合同的政策进行会计处理。

(三十一) 公允价值计量

本公司以公允价值计量相关资产或负债时，基于如下假设：

— 市场参与者在计量日出售资产或者转移负债的交易，是在当前市场条件下的有序交易；

— 出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行。不存在主要市场的，假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。

— 采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

本公司将根据交易性质和相关资产或负债的特征等，以其交易价格作为初始确认的

公允价值。

其他相关会计准则要求或者允许公司以公允价值对相关资产或负债进行初始计量，且其交易价格与公允价值不相等的，公司将相关利得或损失计入当期损益，但其他相关会计准则另有规定的除外。

以公允价值计量非金融资产时，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

本公司采用估值技术时考虑了在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术。估值技术的输入值优先使用相关可观察输入值，只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才可以使用不可观察输入值。

公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次：

— 第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

— 第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

— 第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

公允价值计量结果所属的层次，由对公允价值计量整体而言具有重要意义的输入值所属的最低层次决定。

本公司以公允价值计量的资产和负债主要包括：投资性房地产。

五、 会计政策和会计估计变更以及差错更正、其他调整的说明

(一) 会计政策变更

1、 执行《企业会计准则解释第17号》

财政部于2023年10月25日公布了《企业会计准则解释第17号》(财会〔2023〕21号，以下简称“解释第17号”)。

①关于流动负债与非流动负债的划分

解释第17号明确：

- 企业在资产负债表日没有将负债清偿推迟至资产负债表日后一年以上的实质性权利的，该负债应当归类为流动负债。
- 对于企业贷款安排产生的负债，企业将负债清偿推迟至资产负债表日后一年以上的权利可能取决于企业是否遵循了贷款安排中规定的条件（以下简称契约条件），企业在判断其推迟债务清偿的实质性权利是否存在时，仅应考虑在资产负债表日或者之前应遵循的契约条件，不应考虑企业在资产负债表日之后应遵循的契约条件。

- 对负债的流动性进行划分时的负债清偿是指，企业向交易对手方以转移现金、其他经济资源（如商品或服务）或企业自身权益工具的方式解除负债。负债的条款导致企业在交易对手方选择的情况下通过交付自身权益工具进行清偿的，如果企业按照《企业会计准则第37号——金融工具列报》的规定将上述选择权分类为权益工具并将其作为复合金融工具的权益组成部分单独确认，则该条款不影响该项负债的流动性划分。

执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

②关于供应商融资安排的披露

解释第17号要求企业在进行附注披露时，应当汇总披露与供应商融资安排有关的信息，以有助于报表使用者评估这些安排对该企业负债、现金流量以及该企业流动性风险敞口的影响。在识别和披露流动性风险信息时也应当考虑供应商融资安排的影响。该披露规定仅适用于供应商融资安排。供应商融资安排是指具有下列特征的交易：一个或多个融资提供方提供资金，为企业支付其应付供应商的款项，并约定该企业根据安排的条款和条件，在其供应商收到款项的当天或之后向融资提供方还款。与原付款到期日相比，供应商融资安排延长了该企业的付款期，或者提前了该企业供应商的收款期。

该解释规定自2024年1月1日起施行，企业在首次执行该解释规定时，无需披露可比期间相关信息及部分期初信息。

执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

③关于售后租回交易的会计处理

解释第17号规定，承租人在对售后租回所形成的租赁负债进行后续计量时，确定租赁付款额或变更后租赁付款额的方式不得导致其确认与租回所获得的使用权有关的利得或损失。企业在首次执行该规定时，应当对《企业会计准则第21号——租赁》首次执行日后开展的售后租回交易进行追溯调整。

执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

2、 执行《企业数据资源相关会计处理暂行规定》

财政部于2023年8月1日发布了《企业数据资源相关会计处理暂行规定》（财会〔2023〕11号），适用于符合企业会计准则相关规定确认为无形资产或存货等资产的数据资源，以及企业合法拥有或控制的、预期会给企业带来经济利益的、但不满足资产确认条件而未予确认的数据资源的相关会计处理，并对数据资源的披露提出了具体要求。

该规定自2024年1月1日起施行，企业应当采用未来适用法，该规定施行前已经费用化计入损益的数据资源相关支出不再调整。

执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

3、 执行《企业会计准则解释第18号》"关于不属于单项履约义务的保证类质量保证的会计处理"的规定

财政部于2024年12月6日发布了《企业会计准则解释第18号》(财会〔2024〕24号，以下简称"解释第18号")，该解释自印发之日起施行，允许企业自发布年度提前执行。

解释第18号规定，在对因不属于单项履约义务的保证类质量保证产生的预计负债进行会计核算时，应当根据《企业会计准则第13号——或有事项》有关规定，按确定的预计负债金额，借记"主营业务成本"、"其他业务成本"等科目，贷记"预计负债"科目，并相应在利润表中的"营业成本"和资产负债表中的"其他流动负债"、"一年内到期的非流动负债"、"预计负债"等项目列示。企业在首次执行该解释内容时，如原计提保证类质量保证时计入"销售费用"等的，应当按照会计政策变更进行追溯调整。

执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

(二) 会计估计变更

本报告期本公司主要会计估计未发生变更。

(三) 重要前期差错更正

本报告期未发生采用追溯重述法的前期会计差错更正事项。

六、 税项

(一) 主要税种及税率

税种	计税依据	适用税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	17%/16%/13%/11%/10%/9%/6%/5%/3%
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	7%/5%
教育费附加	按实际缴纳的流转税计缴	3%
地方教育费附加	按实际缴纳的流转税计缴	2%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	香港16.5%、大陆15%/25%
土地增值税	房地产开发业务在项目开发阶段按预收款的一定比例预缴，项目达到土地增值税清算条件时按开发项目清算汇缴。清算汇缴按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计缴	按超率累进税率30%-60%
契税	按土地使用权的出让金额计缴	3%-5%
其他税项	按国家有关的具体规定计缴	

注：根据《中华人民共和国企业所得税法》以及企业所得税法实施条例，本公司及设立于中国境内子公司适用所得税税率为 25% 。

本公司设立于香港地区的子公司适用 16.5%所得税税率。

本公司发生增值税应税销售行为，一般计税原适用 17%/11%税率。根据《财政部、国家税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32 号）规定，自 2018 年 5 月 1 日起，适用税率调整为 16%/10%，原简易计税 5%征收率不变。

根据《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第39号）规定，自2019年4月1日起，增值税一般纳税人适用税率调整为13%/9%。

七、 企业合并及合并财务报表

(一) 子企业情况

序号	企业名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例	取得方式
1	东莞市中海嘉和房地产开发有限公司	东莞	东莞	房地产开发经营	100.00%	投资设立
2	佛山市中海环宇城商业管理有限公司	佛山	佛山	房地产开发经营	100.00%	投资设立
3	中海海盛(苏州)房地产有限公司	苏州	苏州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
4	中海海通(苏州)房地产有限公司	苏州	苏州	房地产开发	100.00%	投资设立
5	深圳市海隆房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发经营	100.00%	投资设立
6	深圳市毅骏房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发经营	80.00%	投资设立
7	深圳市中海城市运营管理有限公司	深圳	深圳	房地产工程项目管理、咨询等	100.00%	投资设立
8	深圳市海嘉投资有限公司	深圳	深圳	房地产营销策划；房地产投资等	100.00%	投资设立
9	中海地产(香港)有限公司	香港	香港	房地产投资	100.00%	投资设立
10	深圳市中海启宏房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发经营	100.00%	投资设立
11	佛山市顺德中海嘉森房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产开发经营	100.00%	投资设立
12	深圳市中海启华房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发经营	80.00%	投资设立
13	东莞市中海嘉桦房地产开发有限公司	东莞	东莞	房地产开发经营	100.00%	投资设立
14	成都中海鼎盛房地产开发有限公司	成都	成都	房地产开发经营	100.00%	投资设立
15	中海佳诚（成都）房地产开发有限公司	成都	成都	房地产开发经营	100.00%	投资设立
16	无锡中海海盛房地产有限公司	无锡	无锡	房地产开发经营	100.00%	投资设立
17	昆明中海房地产开发有限公司	昆明	昆明	房地产开发经营	100.00%	投资设立
18	昆明海豪房地产开发有限公司	昆明	昆明	房地产开发经营	60.00%	投资设立
19	宁波中海海润置业有限公司	宁波	宁波	房地产开发经营	100.00%	投资设立
20	宁波中海海富房地产有限公司	宁波	宁波	房地产开发经营	100.00%	投资设立

序号	企业名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例	取得方式
21	武汉海亿商业管理有限公司	武汉	武汉	房地产开发经营	100.00%	投资设立
22	武汉华盛志远房地产有限公司	武汉	武汉	房地产开发经营	100.00%	投资设立
23	武汉中海鼎盛房地产有限公司	武汉	武汉	房地产开发经营	100.00%	投资设立
24	西安中海兴晟房地产有限公司	西安	西安	房地产开发经营	100.00%	同一控制下企业合并
25	西安中海振兴房地产开发有限公司	西安	西安	房地产开发经营	100.00%	投资设立
26	西安中海兴诚房地产有限公司	西安	西安	房地产开发经营	100.00%	投资设立
27	西安中海兴东置业有限公司	西安	西安	房地产开发经营	100.00%	投资设立
28	西安鼎盛东越置业有限公司	西安	西安	房地产开发经营	50.00%	投资设立
29	宁波中海海宸房地产有限公司	宁波	宁波	房地产开发经营	100.00%	投资设立
30	宁波中海海丽房地产有限公司	宁波	宁波	房地产开发经营	100.00%	投资设立
31	中海佳隆成都房地产开发有限公司	成都	成都	房地产开发经营	100.00%	投资设立
32	昆明海嘉房地产开发有限公司	昆明	昆明	房地产开发经营	60.00%	投资设立
33	昆明海祥房地产开发有限公司	昆明	昆明	房地产开发经营	100.00%	投资设立
34	宁波中海海庭房地产有限公司	宁波	宁波	房地产开发经营	100.00%	投资设立
35	武汉华讯产城科技有限公司	武汉	武汉	计算机软硬件、通讯产品的技术开发	99.00%	投资设立
36	武汉中海鼎荣房地产有限公司	武汉	武汉	房地产开发经营	100.00%	投资设立
37	宁波中海海棠房地产有限公司	宁波	宁波	房地产开发经营	100.00%	投资设立
38	宁波中海海源房地产有限公司	宁波	宁波	房地产开发经营	100.00%	投资设立
39	武汉海泽房地产有限公司	武汉	武汉	房地产开发经营	64.00%	投资设立
40	武汉海讯产城企业管理有限公司	武汉	武汉	计算机软硬件、通讯产品的技术开发	99.00%	投资设立
41	武汉中海海耀房地产有限公司	武汉	武汉	房地产开发经营	80.00%	投资设立
42	宁波中海海汇房地产有限公司	宁波	宁波	房地产开发经营	100.00%	投资设立

序号	企业名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例	取得方式
43	武汉中海海盛房地产有限公司	武汉	武汉	房地产开发经营	100.00%	投资设立
44	中海嘉卓（成都）房地产开发有限公司	成都	成都	房地产开发经营	100.00%	投资设立
45	中海海澄（无锡)房地产有限公司	无锡	无锡	房地产开发经营	100.00%	投资设立
46	昆明海潮房地产开发有限公司	昆明	昆明	房地产开发经营	100.00%	投资设立
47	南昌中海地产有限公司	南昌	南昌	房地产开发经营	100.00%	投资设立
48	南昌中海金钰地产有限公司	南昌	南昌	房地产开发经营	100.00%	投资设立
49	南昌中海豪锦地产有限公司	南昌	南昌	房地产开发经营	100.00%	投资设立
50	中海地产(沈阳)有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发经营	51.00%	投资设立
51	沈阳中海新海汇置业有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发经营	100.00%	投资设立
52	沈阳中海兴业房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发经营	100.00%	投资设立
53	沈阳中海嘉业房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发经营	100.00%	投资设立
54	新疆中海地产有限公司	新疆	新疆	房地产开发经营	60.00%	同一控制下企业合并
55	长春中海地产有限公司	长春	长春	房地产开发	100.00%	投资设立
56	长春海华房地产开发有限公司	长春	长春	房地产开发经营	100.00%	投资设立
57	长春海悦房地产开发有限公司	长春	长春	房地产开发经营	100.00%	投资设立
58	长春海成房地产开发有限公司	长春	长春	房地产开发经营	100.00%	投资设立
59	长沙中建投资有限公司	长沙	长沙	实业投资	70.00%	同一控制下企业合并
60	长沙中海梅溪房地产开发有限公司	长沙	长沙	房地产开发经营	95.00%	同一控制下企业合并
61	长春海胜房地产开发有限公司	长春	长春	房地产开发经营	100.00%	投资设立
62	大连中海鼎业房地产开发有限公司	大连	大连	房地产开发经营	100.00%	投资设立
63	沈阳中海海嘉房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发经营	100.00%	投资设立

序号	企业名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例	取得方式
64	乌鲁木齐中海海润房地产有限公司	新疆	新疆	房地产开发经营	100.00%	投资设立
65	长沙中海融城房地产开发有限公司	长沙	长沙	房地产开发经营	100.00%	投资设立
66	南昌海欣房地产开发有限公司	南昌	南昌	房地产开发经营	100.00%	投资设立
67	南昌中海豪轩地产有限公司	南昌	南昌	房地产开发经营	100.00%	投资设立
68	长春海瀛房地产开发有限公司	长春	长春	房地产开发经营	100.00%	投资设立
69	大连鼎鑫嘉业房地产开发有限公司	大连	大连	房地产开发经营	100.00%	投资设立
70	哈尔滨中海海盛房地产开发有限公司	哈尔滨	哈尔滨	房地产开发经营	100.00%	投资设立
71	哈尔滨中海龙誉房地产开发有限公司	哈尔滨	哈尔滨	房地产开发经营	100.00%	投资设立
72	哈尔滨中海龙颢房地产开发有限公司	哈尔滨	哈尔滨	房地产开发经营	50.00%	投资设立
73	沈阳市中海海盛房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发经营	100.00%	投资设立
74	大连鼎泰嘉益房地产有限公司	大连	大连	房地产开发经营	100.00%	投资设立
75	大连鼎泰晟兴房地产有限公司	大连	大连	房地产开发经营	100.00%	投资设立
76	长沙润洋置业有限公司	长沙	长沙	房地产开发经营	100.00%	投资设立
77	长春海烨房地产开发有限公司	长春	长春	房地产开发经营	100.00%	投资设立
78	哈尔滨海铧房地产开发有限公司	哈尔滨	哈尔滨	房地产开发经营	100.00%	投资设立
79	长沙润湖置业开发有限公司	长沙	长沙	房地产开发经营	100.00%	投资设立
80	长沙润湘置业开发有限公司	长沙	长沙	房地产开发经营	100.00%	投资设立
81	沈阳中海福华房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发经营	100.00%	投资设立
82	大连鼎泰港隆房地产有限公司	大连	大连	房地产开发经营	100.00%	投资设立
83	长春海耀房地产开发有限公司	长春	长春	房地产开发经营	100.00%	投资设立
84	沈阳中海海悦房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发经营	100.00%	投资设立
85	哈尔滨海乾房地产开发有限公司	哈尔滨	哈尔滨	房地产开发经营	100.00%	投资设立

序号	企业名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例	取得方式
86	大连鼎泰海通房地产有限公司	大连	大连	房地产开发经营	100.00%	投资设立
87	沈阳中海海顺房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发经营	100.00%	投资设立
88	济南中海地产投资有限公司	济南	济南	房地产开发经营	100.00%	投资设立
89	济南中海兴业房地产开发有限公司	济南	济南	房地产开发经营	100.00%	投资设立
90	济南中海城房地产开发有限公司	济南	济南	房地产开发经营	100.00%	投资设立
91	江苏润荣房地产有限公司	南京	南京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
92	南京中海海浦房地产有限公司	南京	南京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
93	南京海麒房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
94	南京海汇房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
95	南京海合房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
96	南京海融房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
97	南京海宏房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
98	青岛中海海创置业有限公司	青岛	青岛	房地产开发经营	100.00%	投资设立
99	上海中建投资有限公司	上海	上海	房地产开发经营	51.00%	同一控制下企业合并
100	上海中海海昆房地产有限公司	上海	上海	房地产开发经营	100.00%	投资设立
101	上海中海海煦房地产有限公司	上海	上海	房地产开发经营	100.00%	投资设立
102	上海中海海富房地产有限公司	上海	上海	房地产开发经营	100.00%	投资设立
103	烟台中海地产有限公司	烟台	烟台	房地产开发经营	100.00%	投资设立
104	烟台中海兴业地产有限公司	烟台	烟台	房地产开发	100.00%	投资设立
105	烟台中海福盛地产有限公司	烟台	烟台	房地产开发经营	100.00%	投资设立
106	郑州海耀房地产开发有限公司	郑州	郑州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
107	郑州海捷房地产开发有限公司	郑州	郑州	房地产开发经营	65.00%	投资设立

序号	企业名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例	取得方式
108	郑州海滨房地产开发有限公司	郑州	郑州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
109	青岛中海海新置业有限公司	青岛	青岛	房地产开发经营	100.00%	投资设立
110	南京海嘉房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
111	上海海升环盛房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发经营	70.00%	投资设立
112	济南中海华山置业有限公司	济南	济南	房地产开发经营	100.00%	投资设立
113	烟台海创佳兴地产有限公司	烟台	烟台	房地产开发经营	60.00%	投资设立
114	上海海汇房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发经营	70.00%	投资设立
115	郑州海旭房地产开发有限公司	郑州	郑州	房地产开发经营	80.00%	投资设立
116	上海佳桦房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发经营	70.00%	投资设立
117	南京海方房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
118	南京海旭房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
119	济南中海豪峰房地产开发有限公司	济南	济南	房地产开发经营	100.00%	投资设立
120	济南中海兴业投资有限公司	济南	济南	房地产开发经营	100.00%	投资设立
121	郑州中海地产有限公司	郑州	郑州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
122	南京海昌房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
123	嘉兴海慧房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发经营	100.00%	投资设立
124	嘉兴海升房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发经营	100.00%	投资设立
125	上海海环房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发经营	70.00%	投资设立
126	北京中海地产有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
127	北京嘉益德房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
128	北京慧眼置业有限公司	北京	北京	房地产开发经营	80.00%	同一控制下企业合并
129	北京仁和燕都房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	同一控制下企业

序号	企业名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例	取得方式
						合并
130	北京中海金石房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
131	北京奥城四季商业发展有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	同一控制下企业合并
132	北京中海广场商业发展有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
133	北京鑫景通达商业发展有限公司	北京	北京	出租商业用房	100.00%	投资设立
134	北京古城兴业置业有限公司	北京	北京	房地产开发经营	70.00%	投资设立
135	北京世纪顺龙房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	51.00%	投资设立
136	北京中海新城置业有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
137	北京安泰兴业置业有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
138	中建宏达建筑有限公司	北京	北京	施工总承包	100.00%	同一控制下企业合并
139	天津中海嘉业投资有限公司	天津	天津	房地产开发经营	100.00%	投资设立
140	天津中海商业管理有限公司	天津	天津	房地产开发经营	100.00%	投资设立
141	北京中海兴良房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
142	北京中海宏业房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
143	北京中海兴达房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
144	北京中海兴盛房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
145	北京中海全盛房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
146	北京金安兴业房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	80.00%	投资设立
147	北京中海盈达房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
148	北京中海鑫海房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
149	北京鑫安兴业房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立

序号	企业名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例	取得方式
150	北京中开盈泰房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	80.00%	投资设立
151	中海建设管理（天津）有限公司	天津	天津	房屋建筑工程施工总承包	100.00%	投资设立
152	北京中海盈顺房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
153	北京中海亦庄智慧置业有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
154	北京中泰金建房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	51.00%	投资设立
155	天津中海海滔地产有限公司	天津	天津	房地产开发经营	100.00%	投资设立
156	天津中海海和地产有限公司	天津	天津	房地产开发经营	100.00%	投资设立
157	北京鑫泰兴业房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
158	东莞市中海嘉业房地产开发有限公司	东莞	东莞	房地产开发经营	100.00%	投资设立
159	佛山市顺德中海嘉和房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产开发经营	100.00%	投资设立
160	佛山海创房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产开发经营	100.00%	投资设立
161	佛山市顺德中海嘉业房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产开发经营	100.00%	投资设立
162	中海海诚(苏州)房地产有限公司	苏州	苏州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
163	深圳中海地产有限公司	深圳	深圳	房地产开发经营	100.00%	同一控制下企业合并
164	深圳市中海启明房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发经营	100.00%	投资设立
165	深圳市中海瑞和投资有限公司	深圳	深圳	实业投资	100.00%	投资设立
166	佛山中海盛和房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产开发经营	100.00%	投资设立
167	东莞市中海嘉睿房地产开发有限公司	东莞	东莞	房地产开发经营	100.00%	投资设立
168	佛山中海千灯湖房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产开发经营	100.00%	投资设立
169	佛山中海盛兴房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产开发经营	100.00%	投资设立
170	佛山市顺德海润房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产开发经营	100.00%	投资设立
171	肇庆中海嘉兴房地产开发有限公司	肇庆	肇庆	房地产开发经营	100.00%	投资设立

序号	企业名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例	取得方式
172	中山市中海房地产开发有限公司	中山	中山	房地产开发经营	100.00%	投资设立
173	中山市金运宏房地产开发有限公司	珠海中山	珠海中山	房地产开发经营	100.00%	投资设立
174	中海海润(苏州)房地产有限公司	苏州	苏州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
175	深圳领潮供应链管理有限公司	深圳	深圳	商务服务业	100.00%	投资设立
176	东莞市中海嘉鑫房地产开发有限公司	东莞	东莞	房地产开发经营	100.00%	投资设立
177	深圳海智创科技有限公司	深圳	深圳	房地产开发经营	100.00%	投资设立
178	福州中海地产有限公司	福州	福州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
179	福州中海海逸地产有限公司	福州	福州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
180	福州中海海榕地产有限公司	福州	福州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
181	福州海翔地产有限公司	福州	福州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
182	广州广奥房地产发展有限公司	广州	广州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
183	广州毅源房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发经营	90.00%	投资设立
184	广州世佳房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发经营	90.00%	投资设立
185	杭州中海宏鲲房地产有限公司	杭州	杭州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
186	厦门中海地产有限公司	厦门	厦门	房地产开发经营	100.00%	投资设立
187	厦门中海海怡地产有限公司	厦门	厦门	房地产开发经营	100.00%	投资设立
188	厦门中海嘉业地产有限公司	厦门	厦门	房地产开发经营	100.00%	投资设立
189	漳州中海房地产有限公司	厦门漳州	厦门漳州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
190	重庆中工建设有限公司	重庆	重庆	房屋建筑工程施工总承包壹级	100.00%	投资设立
191	重庆中海兴城房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发经营	100.00%	投资设立
192	重庆中海海盛房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发经营	100.00%	投资设立
193	太原中海仲兴房地产开发有限公司	太原	太原	房地产开发经营	100.00%	投资设立

序号	企业名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例	取得方式
194	福州海富地产有限公司	福州	福州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
195	福州海建地产有限公司	福州	福州	房地产开发经营	50.00%	投资设立
196	重庆中海海能房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发经营	100.00%	投资设立
197	广州中海盛荣房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
198	杭州中海襄晟房地产有限公司	杭州	杭州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
199	重庆金嘉海房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发经营	51.00%	非同一控制下企业合并
200	雄安中海发展有限公司	保定市	保定市	房地产投资	100.00%	投资设立
201	杭州中海海创房地产有限公司	杭州	杭州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
202	广州中海海志房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
203	广州中海海甄房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
204	杭州中海启晖房地产有限公司	杭州	杭州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
205	石家庄中海房地产开发有限公司	石家庄市	石家庄市	房地产开发经营	100.00%	投资设立
206	广州中海盛安房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
207	石家庄中海盈安房地产开发有限公司	石家庄	石家庄	房地产开发经营	100.00%	投资设立
208	太原中海景昌房地产开发有限公司	太原	太原	房地产开发经营	100.00%	投资设立
209	太原中海凯源房地产开发有限公司	太原	太原	房地产开发经营	100.00%	投资设立
210	广州中海盛合房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
211	石家庄中海新石房地产开发有限公司	石家庄	石家庄	房地产开发经营	100.00%	投资设立
212	长春海颐房地产开发有限公司	长春	长春	房地产开发经营	100.00%	投资设立
213	长春海尊房地产开发有限公司	长春	长春	房地产开发经营	100.00%	投资设立
214	南昌海顺地产有限公司	南昌	南昌	房地产开发经营	100.00%	投资设立
215	南京海巍房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发经营	100.00%	投资设立

序号	企业名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例	取得方式
216	深圳市海宏房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发经营	100.00%	投资设立
217	深圳市海嘉房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发经营	100.00%	投资设立
218	深圳市海明房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发经营	100.00%	投资设立
219	广州粤合房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发经营	50.00%	投资设立
220	杭州中海海跃房地产有限公司	杭州	杭州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
221	北京中海豪景房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
222	长沙润星置业有限责任公司	长沙	长沙	房地产开发经营	100.00%	投资设立
223	杭州中海海犇房地产有限公司	杭州	杭州	房地产开发经营	80.00%	投资设立
224	北京中海盈信房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
225	北京中海盈润房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
226	北京中海盈璟房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	70.00%	投资设立
227	成都隆新房地产开发有限公司	成都	成都	房地产开发经营	100.00%	投资设立
228	宁波中海海怡房地产有限公司	宁波	宁波	房地产开发经营	100.00%	投资设立
229	青岛海慧方达房地产有限公司	青岛	青岛	房地产开发经营	51.00%	投资设立
230	青岛海慧广逸房地产有限公司	青岛	青岛	房地产开发经营	51.00%	投资设立
231	北京鑫石房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	99.00%	投资设立
232	长沙润江置业有限公司	长沙	长沙	房地产开发经营	100.00%	投资设立
233	广州盛云房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
234	厦门海耀地产有限公司	厦门	厦门	房地产开发经营	40.00%	投资设立
235	深圳市启越房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发经营	70.00%	投资设立
236	宁波中海海和房地产有限公司	宁波	宁波	房地产开发经营	100.00%	投资设立
237	北京金鑫兴业房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	60.00%	投资设立

序号	企业名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例	取得方式
238	北京中海盈盛房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
239	北京中海盈丰房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
240	东莞市中海嘉美房地产开发有限公司	东莞	东莞	房地产开发经营	100.00%	投资设立
241	宁波中海海如房地产有限公司	宁波	宁波	房地产开发经营	100.00%	投资设立
242	深圳市丰明房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发经营	80.00%	投资设立
243	北京海鑫兴业房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
244	杭州中海海富房地产有限公司	杭州	杭州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
245	南京中海地产有限公司	南京	南京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
246	厦门市领湖供应链管理有限公司	厦门	厦门	商务服务业	70.00%	投资设立
247	成都海胜房地产开发有限公司	成都	成都	房地产开发经营	80.00%	投资设立
248	宁波海合房地产有限公司	宁波	宁波	房地产开发经营	100.00%	投资设立
249	厦门中海海泰地产有限公司	厦门	厦门	房地产开发经营	100.00%	投资设立
250	苏州海嘉房地产有限公司	苏州	苏州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
251	天津中海地产开发有限公司	天津	天津	房地产开发经营	100.00%	投资设立
252	北京中海盈通房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
253	北京中海盈智房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
254	广州启瑞房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
255	杭州海睿房地产有限公司	杭州	杭州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
256	南昌海合地产有限公司	南昌	南昌	房地产开发经营	100.00%	投资设立
257	宁波海联房地产有限公司	宁波	宁波	房地产开发经营	100.00%	投资设立
258	中海环宇商业发展（深圳）有限公司	深圳	深圳	房地产开发经营	100.00%	投资设立
259	佛山佳映商业管理有限公司	佛山	佛山	房地产开发经营	100.00%	投资设立

序号	企业名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例	取得方式
260	上海海尚西岸城市建设发展有限公司	上海	上海	房地产开发经营	85.00%	投资设立
261	上海海悦数智城市建设发展有限公司	上海	上海	房地产开发经营	85.00%	投资设立
262	上海海盛西岸城市建设发展有限公司	上海	上海	房地产开发经营	85.00%	投资设立
263	上海海润西岸城市建设发展有限公司	上海	上海	房地产开发经营	85.00%	投资设立
264	深圳市启潮房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发经营	100.00%	投资设立
265	石家庄中海海盈房地产开发有限公司	石家庄	石家庄	房地产开发经营	100.00%	投资设立
266	苏州海卓房地产有限公司	苏州	苏州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
267	苏州恒至嘉房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产开发经营	51.00%	投资设立
268	天津中海海拓地产有限公司	天津	天津	房地产开发经营	100.00%	投资设立
269	天津中海海耀地产有限公司	天津	天津	房地产开发经营	100.00%	投资设立
270	郑州海潮房地产开发有限公司	郑州	郑州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
271	北京中海未来置业有限公司	北京	北京	房地产开发经营	80.00%	投资设立
272	武汉中海海融房地产有限公司	武汉	武汉	房地产开发经营	100.00%	投资设立
273	天津中海海佳地产有限公司	天津	天津	房地产开发经营	100.00%	投资设立
274	西安中海海润房地产有限公司	西安	西安	房地产开发经营	100.00%	投资设立
275	星旅（北京）房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	70.00%	投资设立
276	成都海赢房地产开发有限公司	成都	成都	房地产开发经营	100.00%	投资设立
277	济南海骊房地产开发有限公司	济南	济南	房地产开发经营	100.00%	投资设立
278	济南海玺房地产开发有限公司	济南	济南	房地产开发经营	100.00%	投资设立
279	济南海豪房地产开发有限公司	济南	济南	房地产开发经营	100.00%	投资设立
280	深圳市润海发展房地产有限公司	深圳	深圳	房地产开发经营	50.00%	投资设立
281	深圳市海创房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发经营	100.00%	投资设立

序号	企业名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例	取得方式
282	深圳市海瑞房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发经营	100.00%	投资设立
283	北京新鑫兴业房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
284	上海海臻房地产有限公司	上海	上海	房地产开发经营	100.00%	投资设立
285	青岛海佳房地产有限公司	青岛	青岛	房地产开发经营	100.00%	投资设立
286	青岛海佳福业房地产有限公司	青岛	青岛	房地产开发经营	100.00%	投资设立
287	青岛海慧佳业房地产有限公司	青岛	青岛	房地产开发经营	100.00%	投资设立
288	南昌海凰置业有限公司	南昌	南昌	房地产开发经营	100.00%	投资设立
289	长沙东长置业有限公司	长沙	长沙	房地产开发经营	100.00%	投资设立
290	佛山海映商业管理有限公司	佛山	佛山	出租商业用房	100.00%	同一控制下企业合并

(二) 重要非全资子企业情况

1、 少数股东

序号	企业名称	少数股东持股比例（%）	当期归属于少数股东的损益	当期向少数股东支付的股利	期末累计少数股东权益
1	上海海尚西岸城市建设发展有限公司	85.00%	-815,413.03		1,176,684,588.35
2	重庆金嘉海房地产开发有限公司	49.00%	-286,335.16	4,900,000.00	109,846,160.79
3	昆明海豪房地产开发有限公司	40.00%	-26,731,965.56		579,438,940.87
4	武汉海泽房地产有限公司	36.00%	953,767.18		10,495,083.55
5	中海地产(沈阳)有限公司	49.00%	12,285,865.15		2,228,106,214.51
6	上海海升环盛房地产开发有限公司	30.00%	14,946,100.42		59,845,868.13
7	北京金安兴业房地产开发有限公司	20.00%	8,884,819.71		236,005,638.62
8	北京中开盈泰房地产开发有限公司	20.00%	3,018,487.74		54,583,076.02
9	西安鼎盛东越置业有限公司	50.00%	33,101,392.71	399,541,051.24	95,260,603.37
10	新疆中海地产有限公司	40.00%	-62,857,012.65		91,230,240.33

2、 主要财务信息

子公司名称	期末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
上海海尚西岸城市建设发展有限公司	30,890,073,599.41	2,315,080.51	30,892,388,679.92	23,047,824,757.57		23,047,824,757.57
重庆金嘉海房地产开发有限公司	426,047,732.49	112,159.43	426,159,891.92	198,489,523.06	3,494,530.51	201,984,053.57
昆明海豪房地产开发有限公司	1,449,973,166.63	62,707,339.41	1,512,680,506.04	57,090,060.48	6,993,093.39	64,083,153.87
武汉海泽房地产有限公司	44,105,238.84	247.01	44,105,485.85	14,952,475.97		14,952,475.97
中海地产(沈阳)有限公司	7,901,345,322.06	585,316,009.27	8,486,661,331.33	3,938,405,734.77	1,100,056.74	3,939,505,791.51

子公司名称	期末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
上海海升环盛房地产开发有限公司	2,783,828,193.45	5,952,267,907.55	8,736,096,101.00	8,071,623,084.29	464,986,789.61	8,536,609,873.90
北京金安兴业房地产开发有限公司	1,350,555,288.14	38,865.51	1,350,594,153.65	104,014,036.19	66,551,924.38	170,565,960.57
北京中开盈泰房地产开发有限公司	375,556,657.80	355,042.04	375,911,699.84	159,794,910.77	33,201,408.98	192,996,319.75
西安鼎盛东越置业有限公司	242,845,539.43	16,254.44	242,861,793.87	52,340,587.15		52,340,587.15
新疆中海地产有限公司	649,372,784.88	69,925,473.51	719,298,258.39	491,222,657.56		491,222,657.56

子公司名称	上年年末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
上海海尚西岸城市建设发展有限公司	16,579,400,312.27	-	16,579,400,312.27	8,729,400,303.07		8,729,400,303.07
重庆金嘉海房地产开发有限公司	438,926,417.91	366.99	438,926,784.90	200,680,729.11	3,485,859.97	204,166,589.08
昆明海豪房地产开发有限公司	1,663,073,249.67	15,982,257.73	1,679,055,507.40	154,181,493.28	9,446,748.04	163,628,241.32
武汉海泽房地产有限公司	57,519,904.55	21,755.16	57,541,659.71	31,038,003.12		31,038,003.12
中海地产(沈阳)有限公司	11,928,963,999.73	625,065,711.54	12,554,029,711.27	8,031,947,365.64		8,031,947,365.64
上海海升环盛房地产开发有限公司	2,541,121,297.24	2,455,095,947.53	4,996,217,244.77	4,386,513,202.54	460,038,149.85	4,846,551,352.39
北京金安兴业房地产开发有限公司	1,349,708,831.08	52,485,468.09	1,402,194,299.17	214,275,215.51	52,314,989.12	266,590,204.63
北京中开盈泰房地产开发有限公司	676,801,074.60	623,871.91	677,424,946.51	471,592,454.20	38,009,550.91	509,602,005.11
西安鼎盛东越置业有限公司	1,563,664,387.18	170,969,153.18	1,734,633,540.36	811,233,016.58		811,233,016.58
新疆中海地产有限公司	997,469,937.16	98,426,108.67	1,095,896,045.83	710,677,913.38		710,677,913.38

子公司名称	本年金额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
上海海尚西岸城市建设发展有限公司	587,819.47	-5,436,086.85	-5,436,086.85	12,284,680,856.15
重庆金嘉海房地产开发有限公司	10,918,794.09	-584,357.47	-584,357.47	1,272,662.22
昆明海豪房地产开发有限公司	187,348,532.11	-66,829,913.91	-66,829,913.91	28,690,077.80
武汉海泽房地产有限公司	492,100.92	2,649,353.29	2,649,353.29	-11,517,926.53
中海地产(沈阳)有限公司	62,913,810.88	25,073,194.19	25,073,194.19	-4,055,105.92
上海海升环盛房地产开发有限公司	690,214,373.42	49,820,334.72	49,820,334.72	246,287,384.57
北京金安兴业房地产开发有限公司	29,516,628.90	44,424,098.54	44,424,098.54	-15,877,010.67
北京中开盈泰房地产开发有限公司	13,693,993.71	15,092,438.69	15,092,438.69	-216,161,729.59
西安鼎盛东越置业有限公司	9,453,991.74	66,202,785.42	66,202,785.42	-119,009,176.32
新疆中海地产有限公司	233,837,167.20	-157,142,531.62	-157,142,531.62	-3,481,186.11

子公司名称	上年金额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
上海海尚西岸城市建设发展有限公司	-	9.20	9.20	-4,971,999,687.73
重庆金嘉海房地产开发有限公司	2,122,351.18	8,386,955.08	8,386,955.08	-25,161,419.38
昆明海豪房地产开发有限公司	557,013,595.39	-62,524,311.05	-62,524,311.05	33,584,869.57
武汉海泽房地产有限公司	902,820.76	317,781.89	317,781.89	-34,696,779.97
中海地产(沈阳)有限公司	167,892,209.94	32,469,509.66	32,469,509.66	-22,202,393.46
上海海升环盛房地产开发有限公司	1,268,042,825.71	-31,935,546.75	-31,935,546.75	-648,033,882.45
北京金安兴业房地产开发有限公司	49,199,055.33	16,903,715.64	16,903,715.64	-199,195,287.53
北京中开盈泰房地产开发有限公司	390,533,321.10	29,455,089.79	29,455,089.79	-290,090,565.07

子公司名称	上年金额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
西安鼎盛东越置业有限公司	99,223,504.58	63,044,235.55	63,044,235.55	-295,000,498.32
新疆中海地产有限公司	394,750,695.98	14,671,057.89	14,671,057.89	4,034,575.14

(三) 本期不再纳入合并范围的原子公司

1、 原子公司的基本情况

序号	企业名称	注册地	业务性质	持股比例（%）	表决权比例（%）	本期不再成为子公司的原因
1	中海海润(苏州)房地产有限公司	苏州	房地产开发经营	100.00%	100.00%	注销
2	上海中海海富房地产有限公司	上海	房地产开发经营	100.00%	100.00%	注销

(四) 本期新纳入合并范围的主体

序号	名称	形成控制权方式	期末净资产	本期净利润
1	天津中海海佳地产有限公司	投资设立	779,842,567.75	-157,432.25
2	西安中海海润房地产有限公司	投资设立	6,830,799.57	-3,169,200.43
3	星旅（北京）房地产开发有限公司	投资设立	2,997,446,415.09	-2,751,184.91
4	成都海赢房地产开发有限公司	投资设立	10,224,976.97	224,976.97
5	济南海骊房地产开发有限公司	投资设立		
6	济南海玺房地产开发有限公司	投资设立		
7	济南海豪房地产开发有限公司	投资设立		
8	深圳市润海发展房地产有限公司	投资设立		
9	深圳市海创房地产开发有限公司	投资设立		

序号	名称	形成控制权方式	期末净资产	本期净利润
10	深圳市海瑞房地产开发有限公司	投资设立		
11	北京新鑫兴业房地产开发有限公司	投资设立	35,557.80	35,557.80
12	上海海璨房地产有限公司	投资设立	160.06	160.06
13	青岛海佳房地产有限公司	投资设立		
14	青岛海佳福业房地产有限公司	投资设立		
15	青岛海慧佳业房地产有限公司	投资设立		
16	南昌海凰置业有限公司	投资设立		
17	长沙东长置业有限公司	投资设立		
18	佛山海映商业管理有限公司	投资设立	973,582,543.54	65,752,460.41

(五) 本期发生的同一控制下企业合并情况

公司名称	合并日	账面净资产	交易对价	实际控制人	本期初至合并日的相关情况			
					收入	净利润	现金净增加额	经营活动现金流量净额
佛山海映商业管理有限公司	2024-12-16	973,582,543.54	961,902,700.00	中国建筑集团有限公司	154,652,482.39	65,752,460.41	28,210,321.13	80,990,016.07

中海企业发展集团有限公司
2024年度
财务报表附注

八、 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	36,000.00	50,000.00
银行存款	90,796,659,833.69	80,872,356,435.13
其他货币资金	145,052,156.49	36,782,758.76
应计利息	160,512,777.78	69,316,111.11
合计	91,102,260,767.96	80,978,505,305.00

受限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	期初余额
保证金	145,052,156.49	36,782,758.76
合计	145,052,156.49	36,782,758.76

(二) 应收票据

1、 应收票据分类

种类	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
银行承兑汇票	2,543,343.13		2,543,343.13			
商业承兑汇票						
合计	2,543,343.13		2,543,343.13			

(三) 应收账款

1、 按账龄披露应收账款

账龄	期末数	期初数
1年以内（含1年）	3,161,103,722.62	4,574,425,780.17
1至2年	43,693,346.87	449,338,178.13
2至3年	10,521,373.16	43,866,235.20
3年以上		
减：应收账款坏账准备	13,068,608.26	
合计	3,202,249,834.39	5,067,630,193.50

2、 按坏账准备计提方法分类披露应收账款

类别	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
	金额	比例（%）	金额	预期信用损失率（%）		金额	比例（%）	金额	预期信用损失率（%）	
按单项计提坏账准备的应收账款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	3,215,318,442.65	100.00	13,068,608.26	0.41	3,202,249,834.39	5,067,630,193.50	100.00			5,067,630,193.50
其中：其他综合组合	3,215,318,442.65		13,068,608.26		3,202,249,834.39	5,067,630,193.50				5,067,630,193.50
合计	3,215,318,442.65	100.00	13,068,608.26		3,202,249,834.39	5,067,630,193.50	100.00			5,067,630,193.50

①按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

采用余额百分比或其他组合方法计提坏账准备的应收账款

组合名称	期末数			期初数		
	账面余额	计提比例（%）	坏账准备	账面余额	计提比例（%）	坏账准备
其他综合组合	3,215,318,442.65	0.41	13,068,608.26	5,067,630,193.50		
合计	3,215,318,442.65		13,068,608.26	5,067,630,193.50		

(四) 预付款项

1、 预付款项按账龄列示

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例（%）	
1年以内（含1年）	571,794,318.23	84.04		654,945,917.60	94.01	
1至2年	108,220,310.50	15.91		41,753,705.19	5.99	
2至3年	381,156.12	0.05				
3年以上						
合计	680,395,784.85	100.00		696,699,622.79	100.00	

(五) 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	66,513,741,239.57	71,342,562,415.66
合计	66,551,338,460.25	71,380,159,636.34

1、 应收股利

项目	期末余额	期初余额
深圳市海荣房地产开发有限公司	25,550,000.00	25,550,000.00
湖南中建信和梅溪湖置业有限公司	12,047,220.68	12,047,220.68
合计	37,597,220.68	37,597,220.68

2、 其他应收款项

（1）按账龄披露其他应收款项

账龄	期末数	期初数
1年以内（含1年）	66,048,763,893.59	70,001,525,408.53
1至2年	324,062,953.01	180,772,256.25
2至3年	158,093,994.47	174,033,273.68
3年以上	963,856,520.41	1,470,616,393.81
减：其他应收款坏账准备	981,036,121.91	484,384,916.61
合计	66,513,741,239.57	71,342,562,415.66

（2）按坏账准备计提方法分类披露其他应收款项

类别	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
	金额	比例（%）	金额	预期信用损失率（%）		金额	比例（%）	金额	预期信用损失率（%）	
单项计提坏账准备的其他应收款项	2,226,524,381.62	3.30	945,999,830.40	42.49	1,280,524,551.22	602,620,095.44	0.84	484,384,916.61	80.38	118,235,178.83
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	65,268,252,979.86	96.70	35,036,291.51	0.05	65,233,216,688.35	71,224,327,236.83	99.16			71,224,327,236.83
其中：其他综合组合	65,268,252,979.86				65,268,252,979.86	71,224,327,236.83				71,224,327,236.83
合计	67,494,777,361.48	100.00	981,036,121.91		66,513,741,239.57	71,826,947,332.27	100.00	484,384,916.61		71,342,562,415.66

①单项计提坏账准备的其他应收款项情况

债务人名称	期末数			
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率（%）	计提理由
鄂州中建宝来房地产有限公司	554,554,286.18	109,765,219.45	19.79	联合营公司超额亏损
厦门市雍景湾房地产有限公司	135,780,095.44	119,609,292.61	88.09	联合营公司超额亏损
广州穗海置业有限公司	778,750,000.00	295,108,600.00	37.90	联合营公司超额亏损
广州增城区润昱置业有限公司	315,600,000.00	56,741,094.34	17.98	联合营公司超额亏损
天津豪达房地产开发有限公司	441,840,000.00	364,775,624.00	82.56	联合营公司超额亏损
合计	2,226,524,381.62	945,999,830.40		

②按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项

其他综合组合

账龄	期末数		期初数	
	账面余额		账面余额	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）
1 年以内（含 1 年）	64,399,859,607.41	98.67	70,001,525,408.53	98.29
1 至 2 年	324,062,953.01	0.5	180,772,256.25	0.25
2 至 3 年	158,093,994.47	0.24	174,033,273.68	0.24
3 年以上	386,236,424.97	0.59	867,996,298.37	1.22
减：其他应收款坏账准备	35,036,291.51			
合计	65,233,216,688.35	100.00	71,224,327,236.83	100.00

（3）按性质披露其他应收账款项

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
关联方往来款	61,144,523,741.24	946,192,698.96	60,198,331,042.28	68,673,790,211.68	484,384,916.61	68,189,405,295.07
保证金、押金、备用金等	4,167,966,394.17	1,996,449.53	4,165,969,944.64	704,752,325.14		704,752,325.14
外部往来款	1,485,448,569.09	4,013,681.24	1,481,434,887.85	2,019,386,260.07		2,019,386,260.07
维修金	93,931,430.59	1,060,692.38	92,870,738.21	172,844,428.83		172,844,428.83
代垫款项	556,599,320.60	27,698,905.70	528,900,414.90	235,890,456.16		235,890,456.16
其他	46,307,905.79	73,694.10	46,234,211.69	20,283,650.39		20,283,650.39
合计	67,494,777,361.48	981,036,121.91	66,513,741,239.57	71,826,947,332.27	484,384,916.61	71,342,562,415.66

(六) 存货

1、 存货分类

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	196,080,465,097.85	197,903,547.30	195,882,561,550.55	210,129,505,974.32	174,079,960.35	209,955,426,013.97
开发产品	96,336,160,595.25	776,325,171.73	95,559,835,423.52	98,367,241,649.26	441,907,017.24	97,925,334,632.02
库存商品	8,993,709.34		8,993,709.34	1,687,709.80		1,687,709.80
合计	292,425,619,402.44	974,228,719.03	291,451,390,683.41	308,498,435,333.38	615,986,977.59	307,882,448,355.79

中海企业发展集团有限公司
2024年度
财务报表附注

（1）开发成本

项目名称	2024年末余额	2023年末余额
中海领邸项目	18,098,449,305.04	16,578,000,000.00
广州中海大境	14,434,320,866.16	9,616,492,889.34
深湾玖序花园	10,302,906,617.32	9,743,864,975.85
深圳润海项目	9,256,000,000.00	
厦门中海2023P08地块项目	7,040,990,885.76	6,570,448,362.84
北京寰宇天下五期（天境）	6,380,943,116.31	
北京首钢园五期-763/830/831项目	6,011,205,756.44	
北京中海丰和叁号院项目	5,832,700,516.10	
佛山中海汇德里公馆项目	5,796,471,799.29	5,548,806,839.67
北京寰宇未来	5,080,731,397.69	
深圳时光境花园项目	4,320,242,453.91	3,732,644,648.51
武汉中海寰宇天下	4,201,191,186.33	
广州广钢234项目	4,162,337,751.71	7,309,245,494.60
北京辛庄项目	4,068,754,314.74	1,690,019,668.24
厦门中海花湾项目	3,837,233,852.84	4,105,026,980.75
杭州璞翠云集	3,836,978,899.59	1,628,998,813.24
苏州狮山云起项目	3,747,157,263.86	
杨浦东外滩142地块	3,645,000,000.00	
西安雁塔西沣项目	3,550,388,064.29	
武汉中海东湖玖章	3,265,255,479.30	
杨浦东外滩134、137地块	3,213,136,836.87	
北京西山观复(海淀翠湖项目)	3,159,040,464.56	
太原中海国际社区项目	3,125,015,030.49	2,670,273,461.89
北京新鑫兴业新开发项目	3,060,000,000.00	
宁波江湾樾-江耀府	2,787,877,160.59	1,166,020,299.31
南京观山樾项目	2,574,342,693.01	2,510,945,421.83
北京北辛安棚户区改造项目	2,562,197,787.43	5,602,870,122.90
成都青羊区外光华蔡桥112亩项目	2,546,244,844.55	
天津金江里项目	2,521,079,743.83	1,034,064,765.13
上海徐汇龙华项目1、2号地	2,379,967,409.15	2,373,910,000.00
广州中海浣花里项目	2,349,045,230.94	
天津峰境南开	2,310,676,202.69	1,718,143,287.91
宁波兴樾府项目	2,266,254,783.66	1,840,958,108.85
北京万泉寺项目	2,207,961,092.16	
济南天空之镜项目	1,803,625,637.69	
沈阳源境项目	1,783,624,121.20	201,977,896.40
长沙中海阅湘台	1,766,822,395.65	3,993,980,787.40

中海企业发展集团有限公司
2024 年度
财务报表附注

项目名称	2024 年末余额	2023 年末余额
沈阳高深南地块	1,743,916,979.30	78,493,000.69
天津工业用呢项目	1,597,945,726.84	256,600,000.00
石家庄中海峯叁號院项目	1,522,482,181.97	
福州中海紫御花园项目	1,457,462,035.90	1,615,908,442.45
宁波中海玖樾项目	1,357,986,255.80	566,886,995.90
南京江湾境项目	1,263,424,403.57	3,013,225,383.68
长春同心湖项目 A 地块	1,233,866,055.10	794,220,930.40
天津中海凌云源境	1,230,422,011.58	
吉林长春尚学府四期项目	1,223,029,010.94	1,209,578,183.34
石家庄正太玖章	1,194,634,631.04	
苏州禧宸项目	1,081,624,364.81	
苏州姑苏第项目	1,066,328,773.60	884,169,307.25
沈阳云麓里项目	1,002,472,587.12	990,195,300.96
沈阳汇德理项目	930,125,086.56	910,926,442.43
北京古城 G 地块一级开发项目	874,655,008.13	934,550,235.01
大连沙河口区机车厂 CD 地块	859,604,831.31	
成都中海天府里项目	783,345,883.43	589,734,104.06
肇庆中海新城 1 号公馆二期项目	765,503,663.54	805,430,499.00
长沙中海阅溪府	556,960,674.29	
南昌中海朝阳府项目	553,106,597.71	218,533,937.47
北京中心区一级开发项目	552,630,507.55	886,177,550.40
郑州时光云筑	530,318,449.01	
北京莱茵花园一级开发项目	487,020,280.20	393,960,046.34
成都中海湖光玖里项目	481,658,114.29	939,836,043.97
吉林长春橡树园项目	388,453,500.00	228,320,409.60
成都秦皇寺项目	350,510,883.83	305,609,052.07
济南华山琥城项目	302,985,363.19	1,714,709,858.07
长春经开区南湖大路地块	241,301,092.06	
长春同心湖项目 B 地块	233,084,890.65	232,694,378.91
沈阳中海广场项目三期	206,747,808.75	3,040,194,078.34
北京学府里（713 地块）项目	251,712,036.88	2,989,909,673.33
北京大红门项目	127,391,851.83	5,546,475,702.04
成都中海新川华府项目	76,574,611.12	5,393,639,352.39
长春中海国际社区项目	57,501,193.91	57,798,036.90
北京中海学仕里项目	48,880,799.74	8,488,878.43
北京老古城 626 项目	42,617,131.25	3,147,668,579.74
肇庆中海新城 1 号公馆一期项目	40,966,198.95	
重庆渝中云锦项目	29,395,986.41	180,773,795.08

中海企业发展集团有限公司
2024年度
财务报表附注

项目名称	2024年末余额	2023年末余额
福州晋安湖叁号院项目	28,825,488.54	790,817,665.42
上海红旗村项目	14,047,124.97	13,497,940.30
广州中海麓府	-	3,208,978,140.43
深圳中海闻华里项目	-	3,737,533,563.33
新疆乌鲁木齐市中海雲鼎大观项目	2,774,061.03	2,957,229.53
北京富华里项目		11,205,072,167.26
北京湖光玖里项目		6,754,119,522.85
南京观江樾项目		77,006,784.56
郑州中海云著湖居项目		2,545,154,159.94
北京汇智里项目		4,279,927,031.32
宁波富华里项目		3,385,120,517.70
太原中海天钻		1,818,232,312.43
南京观文澜项目		97,476,492.83
深圳学仕里项目		2,351,462,403.56
深圳珑悦理家园项目		2,666,012,409.84
厦门学仕里项目		5,049,752,764.71
南昌左岸澜庭项目		2,106,447,395.09
天津多伦道项目		282,526,192.93
宁波高塘三村项目		1,493,901,935.13
南昌中海云麓里项目		118,195,912.15
西安中海开元壹号项目		371,263,902.32
上海戈雅园项目		113,922,172.39
北京中海财富中心		689,199,764.07
杭州潮展云起项目		1,686,655,488.34
北京郭公庄项目		5,147,088,000.00
武汉建桥项目		5,132,997,393.87
沈阳中海天钻项目		2,083,050,904.06
厦门环东时代项目		41,501,340.02
长沙中海湘水锦府项目		1,150,286,645.76
青岛半山雲境项目		804,944,011.19
南京和山项目		648,045,998.14
太原综改区杨庄项目		1,737,106,646.03
北京中海寰宇天下四期项目		202,215,662.35
大连中海广贤叁號院项目		490,140,769.59
青岛太行园林项目		936,242,356.28
长沙湖润家园项目		456,839,036.36
北京公司金盏项目		59,368.19
广州中海学仕里项目		2,095,276,625.17

项目名称	2024年末余额	2023年末余额
石家庄河北科技大学地块项目		1,815,498,707.86
苏州竹园路项目		2,287,718,595.54
苏州珠江路项目		953,859,022.58
武汉武昌区中北路地块项目		600,000,000.00
北京中海寰宇天下五期项目		1,130,000,000.00

（2）开发产品

项目名称	2024年末余额	2023年末余额
北京富华里项目	4,104,298,301.27	
佛山中海丽悦尚宸院项目	3,752,644,752.26	3,938,636,803.88
北京学府里（713地块）项目	2,810,570,830.95	
广州中海麓府	2,667,337,581.50	
北京老古城626项目	2,606,586,869.10	
沈阳领馆项目	2,546,159,890.64	3,529,146,669.63
郑州中海云著湖居项目	2,498,587,665.17	1,488,508,928.76
宁波富华里项目	2,311,126,661.68	
济南华山珑城项目	2,208,299,231.04	1,736,562,774.68
南京左岸澜庭项目	1,851,516,818.97	326,948,640.28
长春尚学府三期项目	1,752,344,755.29	
南京江湾境项目	1,718,593,807.21	
昆明汇德里花园项目	1,655,267,644.53	2,294,078,218.13
太原综改区杨庄项目	1,575,856,587.28	594,646,775.77
深圳中海寰宇时代项目	1,503,708,223.50	1,506,272,149.32
南京观文澜项目	1,402,863,762.93	1,700,063,817.69
吉林长春中海盛世城项目	1,315,249,878.91	2,839,775,661.12
沈阳汇德理项目	1,295,651,198.38	2,095,655,429.56
厦门九号公馆项目	1,280,459,146.11	1,297,943,761.69
昆明云麓九里项目	1,276,377,087.76	1,465,894,906.90
青岛中海半山雲境(北地块)	1,274,938,093.47	
广州熙园项目	1,270,008,027.65	1,376,608,638.70
长沙中海阅湘台	1,261,601,640.11	
北京大红门项目	1,207,866,802.70	
武汉中海二七滨江商业项目	1,115,475,204.29	1,115,470,661.65
重庆渝中云锦项目	1,113,636,785.41	1,260,083,960.75
太原丽华北项目	1,111,054,732.69	915,170,388.75
广州海珠江泰路地块项目	1,078,679,918.15	2,015,784,529.06
广州广钢234项目	1,054,151,878.44	

中海企业发展集团有限公司
2024年度
财务报表附注

项目名称	2024年末余额	2023年末余额
广州中海荔府项目	1,022,554,463.20	1,111,555,271.05
北京湖光玖里项目	1,008,149,560.33	
肇庆中海新城1号公馆一期项目	989,638,117.53	1,002,800,024.31
北京公司稻田项目	945,595,657.92	1,778,740,869.52
深圳中海寰宇珑宸项目	928,721,057.91	2,260,207,394.54
深圳珑悦理家园项目	905,509,472.01	
吉林长春中海盛世城项目	897,844,188.57	
福州晋安湖叁号院项目	872,126,957.06	950,650,679.12
南京和山项目	779,456,731.84	668,416,130.15
北京首钢园二期项目	700,712,264.37	
北京兴叁号院项目	694,821,777.21	1,529,779,801.39
成都中海天府里项目	673,201,723.04	1,880,423,526.51
太原中海国际社区项目	648,543,441.02	938,336,928.75
长沙湖润家园项目	644,609,059.81	644,011,800.01
济南东沙项目	644,283,988.97	911,489,729.02
福州中海紫御花园项目	644,207,117.57	507,090,972.88
大连中海广贤叁號院项目	638,806,920.86	977,897,049.94
北京首钢园四期项目	625,002,689.41	1,286,071,423.75
宁波新芝源境府项目	623,721,163.82	1,306,070,877.76
青岛中海红著项目	601,938,304.45	605,098,108.72
北京中海寰宇天下四期项目	599,780,509.10	1,408,944,048.15
武汉建桥项目	557,010,555.90	598,851,935.46
沈阳云麓里项目	549,686,767.24	561,192,914.77
大连中海万锦公馆项目	541,384,065.16	598,948,165.72
杭州河映云集项目	530,313,858.88	700,165,972.53
成都中海麓湖公馆项目	520,561,615.77	
厦门中海花湾项目	514,745,802.87	301,619,686.72
广州中海左岸澜庭项目	504,168,688.14	569,075,072.38
长沙中海海润佳园项目	502,582,537.26	522,398,695.98
北京汇智里项目	486,092,559.43	
北京造甲村项目	483,067,707.63	893,031,379.22
昆明中海云著项目	467,367,865.33	570,594,740.84
南京龙湾U-live项目	443,733,209.33	497,916,037.07
东莞中海松湖华庭项目	443,613,125.79	853,583,616.25
南昌左岸澜庭项目	434,968,070.81	146,457,424.25
上海戈雅园项目	434,255,658.90	438,579,717.33
南京方山印项目	418,575,998.66	440,981,173.68
福州中海万锦花园项目	399,693,403.37	402,013,821.06

中海企业发展集团有限公司
2024年度
财务报表附注

项目名称	2024年末余额	2023年末余额
天津左岸源境项目	392,366,169.37	1,374,148,726.65
吉林长春尚学府一期项目	391,782,205.34	434,219,267.15
深圳中海万锦熙岸华庭项目	389,790,704.23	406,013,239.23
福州锦城花园项目	350,838,128.75	352,397,284.65
吉林长春橡树园项目	346,138,133.71	411,380,865.21
佛山中海珑湾半岛花园项目	338,733,810.15	965,909,662.99
无锡中海阅澄江项目	337,762,318.46	712,465,534.21
天津峰境南开	337,541,997.14	
武汉中海光谷东麓项目	321,782,244.80	603,732,624.77
昆明中海寰宇天下项目	309,149,926.34	
沈阳高深南地块	293,654,642.09	304,583,302.13
苏州思安街项目	292,381,307.51	483,579,337.33
北京瀛海二府、三府项目	291,924,664.55	309,874,860.07
沈阳源境项目	290,436,812.98	
北京汇德里项目	288,890,134.96	406,509,596.38
福州中海凰凰熙岸项目	285,752,824.68	302,686,213.67
哈尔滨中海万锦公馆项目	284,617,675.41	460,496,335.34
昆明中海寰宇天下项目	278,356,132.53	
长春同心湖项目A地块	278,172,572.85	629,791,039.27
上海红旗村项目	275,717,018.55	265,524,945.48
北京丽春湖墅项目	266,758,434.55	282,526,825.23
南京观山樾项目	257,181,801.26	271,592,554.57
沈阳望京府项目	252,052,693.17	275,770,399.28
北京中海学仕里项目	249,756,456.40	915,307,543.75
杭州御道路一号地块项目项目	244,685,460.99	910,150,108.39
长春中海锦城项目	244,143,471.45	426,440,893.66
石家庄中海汇德里项目	240,815,382.08	1,378,942,372.00
吉林长春中海龙玺项目	233,617,350.30	
广州海珠蚝壳洲地块项目	224,239,670.79	257,631,311.70
重庆天钻项目	218,215,843.58	
大连中海阅麓山项目	212,059,984.99	280,046,333.97
南京云麓公馆项目	209,508,288.86	215,223,578.98
青岛半山雲境项目	206,084,368.69	1,181,891,495.68
杭州翠拢云境项目	202,080,911.71	219,352,580.35
重庆悦麓山项目	193,306,374.49	206,788,995.20
广州海珠大干围地块项目（观澜府）	188,119,593.62	267,045,954.39
南昌中海云麓里项目	188,014,580.62	97,625,081.17
西安中海开元壹号项目	187,405,476.09	131,842,027.59

中海企业发展集团有限公司
2024年度
财务报表附注

项目名称	2024年末余额	2023年末余额
吉林长春中海盛世城项目	186,882,401.32	
沈阳中海天钻项目	183,804,746.76	208,700,209.79
新疆天悦府	182,237,983.57	
昆明中海寰宇天下项目	177,525,328.97	1,555,947,986.28
福州中海繁华里项目	177,343,206.16	181,924,819.73
北京北辛安棚户区改造项目	177,208,286.38	202,473,808.70
东莞中海春晓东苑项目	175,410,085.37	456,916,086.93
大连中海云川源境项目	171,528,599.24	765,872,392.19
长春尚学府三期项目	169,772,788.29	2,083,494,848.32
长沙文锦名园项目	168,272,100.18	166,572,096.65
石家庄中海熙岸项目	163,823,892.78	264,988,201.54
郑州中海云鼎湖居项目	161,277,189.49	160,730,189.84
嘉兴汇德里项目	158,523,484.96	363,143,424.27
武汉中海万松九里项目	158,083,222.50	538,717,502.45
上海九峯里项目	156,482,541.88	
成都中海新川华府项目	153,969,897.83	
南京镇江润江府项目	153,656,010.72	154,724,835.83
成都中海浣云居	146,045,296.39	378,890,474.91
广州海珠石岗路地块项目	144,885,590.50	1,040,072,862.42
长春青岗路项目	144,446,659.94	152,173,334.46
石家庄中海峯叁號院项目	142,075,473.44	
上海九峯里项目	139,756,761.20	419,686,093.69
北京首钢园二期项目	136,638,070.76	838,318,251.73
郑州中海意园项目	136,511,719.46	137,408,850.47
长春阅麓山项目	134,938,322.90	154,689,864.18
珠海中山世纪荟花园项目	126,019,224.67	402,818,635.55
南昌中海锦宸府项目	122,053,131.23	145,391,914.56
深圳中海观园	115,576,337.92	553,076,962.14
厦门环东时代项目	114,939,327.12	856,478,166.99
沈阳中海天钻项目	114,936,610.75	
广州海珠南洲路地块项目	111,782,146.63	407,965,569.82
厦门学仕里项目	106,715,279.07	
福州中海左岸花园	106,683,047.47	108,641,700.12
深圳中海鹿丹名苑项目	105,660,979.40	105,799,145.45
大连中海牧云山项目	102,400,365.11	119,242,412.83
重庆九龙天颂项目	100,643,047.89	119,988,085.65
成都中海麓湖公馆项目	97,230,858.83	117,962,048.54
南京南山印项目	95,740,650.06	106,584,257.59

中海企业发展集团有限公司
2024年度
财务报表附注

项目名称	2024年末余额	2023年末余额
深圳中海汇德理花园项目	92,553,091.90	116,817,625.41
长沙中海梅溪湖壹号项目	91,214,472.65	84,137,269.99
武汉中海尚璟项目	90,293,662.96	111,372,643.99
杭州翠苑项目	87,409,588.70	88,464,503.88
广州中海学仕里项目	85,016,473.56	85,075,163.84
嘉兴明德里项目	84,357,906.84	147,170,773.50
福州中海寰宇天下	84,076,234.60	89,929,593.39
天津多伦道项目	81,120,422.61	
大连中海云麓公馆项目	75,121,961.67	25,895,452.64
杭州潮展云起项目	73,278,532.54	
厦门中海杏林鹭湾项目	72,354,346.54	73,693,902.86
吉林长春中海盛世城项目	71,372,333.96	
南京狮子坝项目	70,768,019.81	112,573,654.47
哈尔滨中海时代项目	70,369,510.25	72,403,257.94
长沙中海湘水锦府项目	68,785,144.05	83,579,669.16
成都中海湖光玖里项目	66,958,344.83	
杭州-云宸项目	66,441,460.64	67,046,078.68
苏州冬青路南项目	65,441,116.39	451,530,282.76
北京云熙项目	64,099,916.60	65,885,189.72
哈尔滨中海观澜庭项目	62,591,901.33	165,005,465.05
新疆天悦府	61,335,671.73	
佛山中海悦林熙岸花园项目	61,239,158.71	66,365,351.96
昆明中海寰宇天下项目	58,918,813.11	
佛山金筑公馆项目	57,754,332.88	58,345,715.12
昆明中海寰宇天下项目	57,599,838.24	
吉林长春中海盛世城项目	56,843,541.97	
长春寰宇天下四期项目	56,159,402.88	73,390,645.97
宁波逸江源境项目	55,534,438.51	74,389,474.10
宁波境上源境项目	55,136,906.87	125,911,399.36
哈尔滨华润中海江城项目	54,636,617.06	56,904,153.44
沈阳中海城项目	52,032,203.97	
北京公司金盏项目	51,880,748.48	58,360,413.62
武汉中海光谷锦城项目	51,837,770.65	58,156,127.55
济南城市居民地块项目	50,605,763.50	57,240,040.60
杭州中海望庐项目	49,833,714.87	48,428,194.89
长沙中海珑庭项目	49,372,339.74	91,052,927.76
北京京西里项目	49,324,102.83	52,828,561.67
南京棠城公馆项目	47,893,166.38	47,893,166.38

中海企业发展集团有限公司
2024年度
财务报表附注

项目名称	2024年末余额	2023年末余额
苏州车坊项目	45,913,293.06	272,250,429.85
北京京叁号院项目	43,874,552.19	
佛山中海雍和熙岸公馆项目	42,266,125.75	367,596,542.98
西安中海临潼花园B项目	41,674,894.45	125,089,399.77
哈尔滨中海和院项目	40,985,466.42	48,413,250.49
南京原山项目	40,305,770.42	
深圳中海闻华里项目	37,942,211.54	
石家庄中海云锦项目	37,558,387.12	72,148,098.33
厦门漳州上湾项目	37,300,149.26	48,888,737.70
宁波高塘三村项目	36,727,542.90	
东莞中海松山湖花园项目	34,476,334.08	49,214,574.76
吉林长春橡树园项目	34,224,721.89	
南昌湖心半岛项目	33,235,101.21	33,235,101.21
长春景阳公馆项目	33,194,747.19	33,194,747.19
上海九峯里项目	32,196,767.24	
北京京叁号院项目	29,082,394.36	146,728,922.40
成都中海麓湖公馆项目	28,972,238.51	
东莞源美华庭项目	26,530,652.00	849,187,156.11
大连中海东港项目	26,299,374.26	67,780,684.46
厦门中海左岸澜庭项目	25,565,499.97	85,665,867.82
郑州中海万锦熙岸项目	25,380,662.42	26,993,326.29
北京首钢园三期项目	25,074,008.00	48,896,021.70
吉林长春中海龙玺项目	24,226,967.19	285,745,101.23
北京中海云筑项目	23,125,051.94	134,435,433.00
其他项目	21,569,618.07	58,411,305.77
厦门中海厦门东湾项目	20,105,822.35	20,047,840.51
郑州中海悠然苑	18,677,210.90	17,529,286.11
济南二制药地块A项目	18,074,461.60	64,468,005.42
烟台中海国际社区项目	17,397,791.19	18,731,026.30
中海宁波湾二期	16,943,155.33	10,608,110.60
新疆天悦府	16,097,009.09	
烟台中海紫御公馆项目	15,204,545.38	22,036,935.96
沈阳中海城项目	14,282,243.15	78,456,529.30
苏州车坊项目	14,227,698.00	
新疆天悦府	13,192,861.57	588,283,190.70
西安曲江大城B地块项目	12,030,756.12	16,378,611.80
沈阳中海城项目	11,898,932.63	
重庆天钻项目	11,607,000.00	329,085,425.28

中海企业发展集团有限公司
2024年度
财务报表附注

项目名称	2024年末余额	2023年末余额
深圳学仕里项目	10,186,390.97	
沈阳中海天誉（华茂北地块）	10,014,314.69	10,807,569.69
北京中海望京府项目	6,043,593.43	8,442,843.53
宁波中海枫桥里	5,800,958.75	8,697,322.68
长春中海国际社区项目	3,516,573.55	3,630,827.30
青岛中海樘院项目	2,692,145.28	
古城二期	2,502,493.52	
沈阳和平之门5#地一期项目	2,111,340.13	7,315,806.88
青岛中海樘院项目	1,725,786.85	18,729,883.79
烟台中海悦公馆	1,267,211.84	9,835,490.10
南京原山项目	1,231,849.84	42,645,770.42
北京中海财富中心	1,198,477.81	
济南国际社区	873,091.19	1,195,605.19
怡翠山居	344,783.14	344,783.14
苏州思安街项目	287,210.92	
苏州车坊项目	82,710.74	
成都秦皇寺项目		808,080,174.34
南京观江樾项目		2,442,901,193.98
宁波湖心半岛花苑项目		4,134,386.27

(七) 合同资产

1、 合同资产情况

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	16,241,337.64	108,719.17	16,132,618.47	18,872,981.46		18,872,981.46
合计	16,241,337.64	108,719.17	16,132,618.47	18,872,981.46		18,872,981.46

(八) 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	1,672,171,710.15	1,530,299,741.10
一年内到期的债权投资	108,023,407.33	825,370,680.78
合计	1,780,195,117.48	2,355,670,421.88

中海企业发展集团有限公司
2024年度
财务报表附注

(九) 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
待抵扣进项税	6,157,798,642.38	6,220,280,695.70
预交土地增值税	8,315,843,310.02	7,455,330,359.84
预交城市维护建设税	275,453,333.94	261,512,966.87
预交(地方)教育费附加	204,048,236.81	195,272,937.91
预交企业所得税	4,280,600,594.65	4,246,726,545.51
预交其他税费	37,611,363.26	3,445,388.05
合同取得成本	364,571,302.45	543,479,049.71
合计	19,635,926,783.51	18,926,047,943.59

(十) 债权投资

1、 债权投资情况

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	5,826,960,553.81		5,826,960,553.81	6,800,000,000.00		6,800,000,000.00
合计	5,826,960,553.81		5,826,960,553.81	6,800,000,000.00		6,800,000,000.00

(十一) 长期应收款

1、 长期应收款情况

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	1,495,548,226.69		1,495,548,226.69	3,451,707,512.87		3,451,707,512.87
合计	1,495,548,226.69		1,495,548,226.69	3,451,707,512.87		3,451,707,512.87

(十二) 长期股权投资

1、 长期股权投资分类

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对子公司投资				
对联合营企业投资	12,396,353,099.26	512,233,083.11	2,159,346,866.54	10,749,239,315.83
小计	12,396,353,099.26	512,233,083.11	2,159,346,866.54	10,749,239,315.83
减：长期股权投资减值准备				
合计	12,396,353,099.26	512,233,083.11	2,159,346,866.54	10,749,239,315.83

2、 长期股权投资明细

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
合计	12,396,353,099.26	61,000,000.00	1,745,830,200.00	451,233,083.11			413,516,666.54			10,749,239,315.83	
一、联合营企业	12,396,353,099.26	61,000,000.00	1,745,830,200.00	451,233,083.11			413,516,666.54			10,749,239,315.83	
成都锦府中建房地产开发有限公司	34,099,462.87			-1,334,993.71						32,764,469.16	
桐乡市豪礼企业管理有限公司				-							
深圳市海清置业发展有限公司	382,396,987.62	45,000,000.00		41,664,845.91						469,061,833.53	
西安合汇兴尚置业有限公司	115,354,801.33			256,465.17						115,611,266.50	
西安嘉润荣成置业有限公司	378,355,240.89			36,313,295.63			65,223,366.54			349,445,169.98	
成都锦城中建地产开发有限公司	21,125,159.79			-1,507,173.41						19,617,986.38	
漳州市滨北置业有限公司	40,557,556.88		11,850,000.00	-19,614.47			18,000,000.00			10,687,942.41	
厦门市雍景湾房地产有限公司				-							
北京南悦房地产开发有限公	722,035,380.51			-33,940,568.10						688,094,812.41	

被投资单位	期初余额	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		
司											
华润置地（太原）发展有限公司	144,224,537.67		95,000,000.00	-9,635,076.93						39,589,460.74	
青岛材茂置业有限公司	89,583,562.07			3,162,363.26						92,745,925.33	
青岛德茂置业有限公司	74,310,315.56			1,996.82						74,312,312.38	
青岛方辰置业有限公司	37,968,538.73			426,573.41						38,395,112.14	
青岛方川置业有限公司	69,932,984.33			3,620,917.61						73,553,901.94	
青岛方辉置业有限公司	43,397,886.46			916,474.84						44,314,361.30	
青岛方腾置业有限公司	44,837,621.61			190,640.91						45,028,262.52	
青岛方跃置业有限公司	122,212,566.82			-2,065,647.48						120,146,919.34	
青岛茂章置业有限公司	108,377,104.70			3,331,035.81						111,708,140.51	
青岛松茂置业有限公司	120,488,514.14			3,748,683.41						124,237,197.55	
青岛腾茂置业有限公司	178,740,416.86			7,333,819.34						186,074,236.20	
中海地产（杭州）有	300,483,261.15			1,587,473.28						302,070,734.43	

被投资单位	期初余额	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		
限公司											
广州穗海置业有限公司	26,896,767.69			-26,896,767.69							
鄂州中建宝来房地产有限公司	52,952,394.29			-52,952,394.29							
云南中海城投房地产开发有限公司	16,356,745.56			-3,024,480.62			13,000,000.00			332,264.94	
无锡中海太湖新城置业有限公司	135,245,220.08			122,758.76						135,367,978.84	
武汉泰运房地产有限公司	149,513,329.37		25,500,000.00	-6,802,434.94			7,650,000.00			109,560,894.43	
长沙禧荣置业有限公司	360,883,023.19			-8,031,131.64						352,851,891.55	
广州碧森房地产开发有限公司	57,203,605.75			-16,033,737.53						41,169,868.22	
北京融筑房地产开发有限公司	122,973,739.54			-477,258.06						122,496,481.48	
北京辉广企业管理有限公司	106,503,254.76			-13,122,053.12						93,381,201.64	
金茂投资（长沙）有限公司	821,893,737.69			-991,760.07						820,901,977.62	

被投资单位	期初余额	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	
杭州添智投资有限公司	253,464,704.47			-4,621,219.67						248,843,484.80	
北京金良兴业房地产开发有限公司	296,079,154.57			-6,551,670.84						289,527,483.73	
济南泰晖房地产开发有限公司	422,594,684.77		66,000,000.00	1,283,428.98						357,878,113.75	
广州增城区润昱置业有限公司	145,876,002.49			-51,792,030.72						94,083,971.77	
北京海盈房地产开发有限公司	287,010,070.18			-1,222,065.89						285,788,004.29	
中海海嘉（威海）地产有限公司	132,325,647.68		87,280,200.00	4,555,744.18						49,601,191.86	
长春海润融城房地产开发有限公司	24,056,058.74			-1,556,814.75						22,499,243.99	
哈尔滨润置房地产开发有限公司	432,147,348.71			38,716,518.71						470,863,867.42	
苏州吴江泰海置业有限公司	53,012,820.60			-35,113,975.75						17,898,844.85	
厦门市海贸地产有限公司	2,389,541,828.86		850,000,000.00	36,337,894.48			107,743,300.00			1,468,136,423.34	

被投资单位	期初余额	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		
天津中海海鑫地产有限公司	351,109,252.39		350,200,000.00	287,016,072.58						287,925,324.97	
成都朗鑫置业有限公司	141,016,618.96			-46,026,321.64						94,990,297.32	
北京怡璟置业有限公司	387,968,647.11			-3,603,029.59						384,365,617.52	
厦门悦琴海联建设发展有限公司	785,847,849.33			335,213,915.45			201,900,000.00			919,161,764.78	
深圳市招航置业有限公司	923,264,361.97			-2,175,274.71						921,089,087.26	
厦门市毅骏置业有限公司	15,510,281.43	16,000,000.00		-7,034,261.30						24,476,020.13	
深圳市润朝房地产有限公司	310,894,041.37		260,000,000.00	-2,945,628.35						47,948,413.02	
苏州招文房地产开发有限公司	117,167,049.64			-3,678,430.05						113,488,619.59	
成都景锐置业有限公司	48,562,958.08			-11,412,020.11						37,150,937.97	

(十三) 其他权益工具投资

其他权益工具投资情况

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

(十四) 投资性房地产

项目	房屋、建筑物	合计
1. 上年年末余额	113,435,337,734.36	113,435,337,734.36
2. 本期变动		
加：建筑成本	927,922,472.11	927,922,472.11
存货转入		
企业合并增加		
减：处置	105,128,363.25	105,128,363.25
其他转出	714,514,742.41	714,514,742.41
公允价值变动	-57,558,760.60	-57,558,760.60
3. 期末余额	113,486,058,340.21	113,486,058,340.21

(十五) 固定资产

项目	期末账面价值	期初账面价值
固定资产	1,586,809,734.56	933,992,242.83
固定资产清理		
合计	1,586,809,734.56	933,992,242.83

1、 固定资产情况

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：	1,075,675,630.33	726,437,101.61	9,288,998.31	1,792,823,733.63
其中：土地资产				
房屋及建筑物	959,605,440.88	714,514,742.00	5,649,168.14	1,668,471,014.74
运输工具	30,636,097.59		2,114,514.82	28,521,582.77
电子设备	85,434,091.86	11,922,359.61	1,525,315.35	95,831,136.12
二、累计折旧合计：	141,683,387.50	69,096,817.18	4,766,205.61	206,013,999.07
其中：土地资产				
房屋及建筑物	65,627,098.57	54,545,993.14	1,694,750.44	118,478,341.27
运输工具	22,878,204.43	1,042,526.01	1,837,744.85	22,082,985.59
电子设备	53,178,084.50	13,508,298.03	1,233,710.32	65,452,672.21

中海企业发展集团有限公司
2024年度
财务报表附注

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
三、固定资产账面净值合计	933,992,242.83			1,586,809,734.56
其中：土地资产				
房屋及建筑物	893,978,342.31			1,549,992,673.47
运输工具	7,757,893.16			6,438,597.18
电子设备	32,256,007.36			30,378,463.91
四、减值准备合计				
其中：土地资产				
房屋及建筑物				
运输工具				
电子设备				
五、固定资产账面价值合计	933,992,242.83			1,586,809,734.56
其中：土地资产				
房屋及建筑物	893,978,342.31			1,549,992,673.47
运输工具	7,757,893.16			6,438,597.18
电子设备	32,256,007.36			30,378,463.91

(十六) 在建工程

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
在建工程				330,275.23		330,275.23
合计				330,275.23		330,275.23

1、 在建工程情况

项目	期末余额			期初余额		
	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				330,275.23		330,275.23
合计				330,275.23		330,275.23

(十七) 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
其中：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	38,573,610.43		457,492,248.48
其中：房屋及建筑物	418,918,638.05	38,573,610.43		457,492,248.48
三、使用权资产账面净值合计	665,594,533.98			627,020,923.55

中海企业发展集团有限公司
2024年度
财务报表附注

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
其中：房屋及建筑物	665,594,533.98			627,020,923.55
四、减值准备合计				
其中：房屋及建筑物				
五、使用权资产账面价值合计	665,594,533.98			627,020,923.55
其中：房屋及建筑物	665,594,533.98			627,020,923.55

(十八) 无形资产

1、 无形资产情况

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	242,405,409.77	25,226,174.47		267,631,584.24
其中：软件	242,405,409.77	25,226,174.47		267,631,584.24
二、累计摊销合计	167,422,952.22	38,796,014.58		206,218,966.80
其中：软件	167,422,952.22	38,796,014.58		206,218,966.80
三、无形资产减值准备金额合计				
其中：软件				
四、账面价值合计	74,982,457.55			61,412,617.44
其中：软件	74,982,457.55			61,412,617.44

(十九) 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	
软件系统开发	38,851,491.15	52,575,909.23	90,205,114.82	16,986,244.46	110,805,549.11		53,840,721.63
合计	38,851,491.15	52,575,909.23	90,205,114.82	16,986,244.46	110,805,549.11		53,840,721.63

中海企业发展集团有限公司
2024年度
财务报表附注

(二十) 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
装修费	36,492,206.14	34,840,530.65	19,269,569.67		52,063,167.12
办公家私及其他	92,353,052.46	15,366,181.29	9,334,740.86		98,384,492.89
改造工程	6,235,320.13	2,725,001.11	2,490,931.54		6,469,389.70
合计	135,080,578.73	52,931,713.05	31,095,242.07		156,917,049.71

(二十一) 递延所得税资产和递延所得税负债

1、 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债
一、递延所得税资产	17,415,012,080.55	4,318,039,301.55	17,587,752,251.02	4,387,356,045.29
互抵前余额	21,261,455,276.67	5,279,650,100.58	17,587,752,251.02	4,387,356,045.29
计提应付利息	675,374,779.20	168,843,694.80	697,322,836.76	174,330,709.19
可抵扣亏损	8,160,523,175.34	2,040,130,793.83	3,768,722,868.36	942,180,717.09
内部交易未实现利润	3,407,292,472.48	851,823,118.12	2,790,061,699.20	697,515,424.80
土地增值税清算准备	6,321,907,904.74	1,580,476,976.19	8,448,135,766.01	2,111,847,643.84
其他应收款信用损失准备	981,036,121.91	217,691,433.37	484,384,916.61	121,096,229.15
存货跌价准备	974,228,719.03	236,346,343.76	615,986,977.59	144,601,024.60
租赁负债	727,914,776.55	181,978,694.14	783,137,186.49	195,784,296.62
应收账款坏账准备	13,068,608.26	2,331,866.58		
合同资产减值准备	108,719.16	27,179.79		
互抵金额	3,846,443,196.12	961,610,799.03		
互抵后余额	17,415,012,080.55	4,318,039,301.55		
二、递延所得税负债	52,839,148,581.44	13,209,787,145.36	52,439,143,071.09	13,109,785,767.77
互抵前余额	56,685,591,777.56	14,171,397,944.39	52,439,143,071.09	13,109,785,767.77
投资性房地产公允价值变动及可抵扣折旧	49,450,916,299.96	12,362,729,074.99	48,391,020,801.96	12,097,755,200.49
预交土地增值税	6,604,601,843.92	1,651,150,460.98	3,382,527,735.22	845,631,933.81
使用权资产	630,073,633.68	157,518,408.42	665,594,533.91	166,398,633.47
互抵金额	3,846,443,196.12	961,610,799.03		
互抵后余额	52,839,148,581.44	13,209,787,145.36		

中海企业发展集团有限公司
2024年度
财务报表附注

(二十二) 其他非流动资产

项目	期末余额	期初余额
投资有限合伙企业	48,463,141.37	58,436,559.22
其他	3,000,000.00	3,000,000.00
合计	51,463,141.37	61,436,559.22

(二十三) 短期借款

1、 短期借款分类

项目	期末余额	期初余额
保证借款	157,240,250.14	410,444,482.95
信用借款	4,033,129,544.07	1,352,707,500.00
合计	4,190,369,794.21	1,763,151,982.95

(二十四) 应付账款

项目	期末余额	期初余额
工程进度款	22,848,273,310.28	46,253,429,074.38
工程保固金	4,284,174,076.28	3,681,057,799.03
销售佣金、广告费等	1,797,711.51	13,016,166.30
材料采购款	7,886,296,759.45	9,081,833,453.94
合计	35,020,541,857.52	59,029,336,493.65

(二十五) 预收款项

项目	期末余额	期初余额
预收租金	214,107,398.93	192,854,925.60
合计	214,107,398.93	192,854,925.60

(二十六) 合同负债

项目	期末余额	期初余额
预收售楼款	79,380,198,696.18	79,818,632,516.58
预收物业费	51,988,041.66	46,391,728.44
预收工程款装修款	171,754,774.45	103,375,938.97
预收材料销售款	354,922,368.46	365,297,176.51
合计	79,958,863,880.75	80,333,697,360.50

中海企业发展集团有限公司
2024 年度
财务报表附注

预收售楼款列示

项目名称	2024 年末余额	2023 年末余额
北京北辛安棚户区改造项目	3,495,740,700.44	3,498,447,557.31
北京朝阳金盏项目	3,341,597.25	4,198,387.12
北京翠湖项目	111,192,837.61	
北京大红门项目	1,028,555,854.83	4,604,987,128.44
北京稻田项目	152,572,737.59	53,225,526.60
北京丰台造甲村项目	163,069,051.36	84,901,220.17
北京福环庄园	1,208,525,960.16	6,927,272,441.62
北京古城	2,742,497,050.43	2,827,252,296.98
北京汇德里项目	21,321,381.64	87,025,590.64
北京汇智里项目	428,623,152.45	3,820,694,376.85
北京京叁号院	42,572,100.00	120,974,129.36
北京京西里项目	33,080,550.46	1,014,842.75
北京旧宫项目	342,608,976.15	260,244,397.39
北京丽春湖墅	209,869,659.01	132,691,405.34
北京首钢园三期		108,274,021.20
北京首钢园四期项目	28,062,692.01	91,195,286.38
北京首钢园五期-763 地块	170,910,453.21	
北京首钢园五期-830、831 地块	79,219,266.97	
北京首钢园项目	165,285.41	4,473,034.96
北京望京府项目	546,255.88	433,449.46
北京衙门口 670 项目	167,508,371.91	325,237,591.00
北京衙门口 713 项目	576,820,135.09	239,299,419.27
北京瀛海二府三府	681,688.52	17,833,504.59
北京中海富华里	1,934,084,309.66	7,331,499,628.10
北京中海国际城北	21,232,496.79	1,266,283.49
北京中海寰宇天下	665,859,742.26	945,264,041.60
北京中海云熙	1,917,412.43	1,742,439.91
北京中海云筑	5,893,695.48	13,124,080.75
昌平信息园项目	3,394,462,226.15	
超级总部基地项目	7,545,231,001.83	
成都麓湖东 50 亩项目	59,350,007.34	163,476,219.27
成都天府里、麓湖公馆项目	35,174,069.10	40,465,821.27
成都中海浣云居	1,536,697.25	5,361,621.10
成都中海熙苑二期		747,706.42
成都中海新川华府	15,408,671.96	5,143,466,545.71
大连爱贤街壹号地块	76,554,207.64	31,872,494.50
大连阅麓山		1,495,412.84

中海企业发展集团有限公司
2024年度
财务报表附注

项目名称	2024年末余额	2023年末余额
大连中海东港		12,000,000.00
大连中海广贤叁號院	108,923.85	41,997,140.30
大连中海牧云山		495,412.84
大连中海万锦公馆	270,642.20	270,642.20
大连中海云川源境		581,703.63
大连中海云麓公馆	174,314.68	174,314.68
东莞石碣项目	17,623,410.36	21,403,917.01
东莞源美华庭	24,636,352.29	117,060,651.50
东莞中海松湖华庭		12,659,447.71
东莞中海松山湖项目		1,716,261.47
佛山中海汇德里公馆	180,647,855.09	169,947,453.72
佛山中海丽悦尚宸院	2,308,435.78	16,719,228.78
佛山中海珑湾半岛花园	113,332.11	2,119,798.17
佛山中海雍和熙岸公馆	1,009,705.96	91,743.12
福州晋安湖叁号院（福州中海悦湖郡）	33,826,709.97	23,229,946.24
福州中海繁华里		271,766.29
福州中海凰凰熙岸	9,243,483.49	-
福州中海寰宇天下	82,568.81	-
福州中海紫御花园	3,711,874.21	8,241,000.92
古城现代嘉园项目	275,229.36	
广州广钢234项目	1,581,328,674.46	4,176,075,184.96
广州海珠大干围地块项目		2,156,776.83
广州海珠蚝壳洲地块项目	355,431.19	29,260,411.75
广州海珠江泰路地块项目	56,031,070.94	28,748,646.74
广州海珠南洲路地块项目	76,700,288.62	144,968,251.43
广州海珠上涌地块项目	6,535,016,975.63	
广州海珠石岗路地块项目	6,397,337.60	86,208,237.09
广州浣花里	2,314,076,408.88	
广州麓府	117,992,590.45	569,999,803.76
广州中海荔府	3,358,267.89	3,548,662.39
广州中海熙花园	2,466,710.28	502,116.64
广州中海学仕里		56,119,176.15
广州中海左岸花园	413,508.39	413,445.00
郭公庄项目	893,866,418.21	
哈尔滨华润中海江城	308,256.88	325,688.07
哈尔滨中海观澜庭	2,718,431.19	974,335.78
哈尔滨中海和院	346,288.07	
哈尔滨中海时代	466,972.48	600,091.74

中海企业发展集团有限公司
2024年度
财务报表附注

项目名称	2024年末余额	2023年末余额
哈尔滨中海万锦公馆	19,463,657.78	10,273,571.54
杭州潮展云起	95,290,467.81	1,878,518,448.80
杭州翠揽云境	4,791,180.99	21,288,436.98
杭州河映云集	43,589,010.00	56,626,877.32
杭州御道路	83,232,042.02	57,448,555.05
杭州中海翠苑项目		229,357.80
杭州中海望庐	36,697.25	55,261.47
吉林长春中海龙玺B	21,959,249.23	1,863,445.28
吉林长春中海盛世城A		1,246,930.11
吉林长春中海盛世城B	176,554.13	240,774.31
吉林长春中海盛世城C	6,202,780.43	3,629,709.73
吉林长春中海盛世城D		7,109,983.67
济南城市居民地块	807,102.94	2,330,831.67
济南东沙项目	2,060,118.73	266,628.72
济南二制药	1,146,770,045.04	5,772,341.30
济南国际社区	1,250,585.41	
济南华山珑城	322,275,026.07	282,509,146.45
济南天悦府	192,141.28	190,927.52
嘉兴汇德里	9,257,347.82	12,846,238.10
嘉兴明德里	7,450,642.72	2,421,834.46
昆明汇德里花园项目	22,193,954.86	7,286,306.09
昆明云麓九里项目	6,171,500.00	4,694,969.74
昆明中海寰宇天下	2,124,738.72	16,929,493.99
昆明中海锦苑	16,495.41	
昆明中海云著		3,979,213.10
劳动路	437,049,803.67	16,705,403.67
南昌朝阳中央公园地块	218,815,064.40	
南昌中海湖心半岛	967,889.91	
南昌中海锦宸府	1,163,222.48	1,865,560.55
南昌中海云麓里	552.68	847,582.57
南昌左岸国际	593,577.98	1,999,303,772.34
南昌左岸澜庭		5,565,732.11
南京滨江u-live	1,479.82	43,362,018.37
南京观江樾	16,906,197.80	2,868,611.92
南京观文澜项目	7,465,795.39	2,936,136.59
南京和山	10,095,657.82	33,295,172.57
南京江湾境项目	111,753,990.93	349,579,082.57
南京龙湾U-live	12,275,788.27	5,103,270.64

中海企业发展集团有限公司
2024年度
财务报表附注

项目名称	2024年末余额	2023年末余额
南京观山樾项目	209,085.86	480,377.17
南京南山印	27,281.29	173,262.99
南京狮子坝项目	122,344.67	69,136.41
南京紫城公馆	18,348.62	
南京云麓公馆	157,798.17	111,926.61
南京镇江润江府项目	5,589,334.28	606,033.36
南京中海方山印项目	913,889.59	1,240,960.82
南京中海原山	33,911.01	172,266.06
南京左岸澜庭项目		3,358,297.25
宁波枫桥里	271,100.92	271,100.92
宁波富华里	25,168,836.67	1,226,871,625.50
宁波高塘三村项目	76,574.22	1,531,543,059.61
宁波海曙鄞奉项目	339,101,722.94	
宁波湖心半岛		405,360.69
宁波境上源境府	17,145,964.22	8,400,176.15
宁波宁波湾项目	1,867,379.94	
宁波新芝源境府	24,352,321.16	6,259,398.18
宁波兴樾府	2,495,489,988.18	1,159,872,189.21
宁波逸江源境府	4,367,735.06	5,696,318.37
宁波鄞州中河项目	1,472,850,137.61	
宁波中海大厦	12,333.03	
青岛半山雲境项目	590,373,934.86	30,842,465.14
青岛太行园林（南地块）	56,002,820.17	2,064,893,022.53
青岛中海红著	137,614.86	247,713.03
青岛中海樾院项目	165,137.61	3,008,790.83
厦门东湾项目	2,497.85	315,295.10
厦门环东时代	24,762,042.49	213,454.13
厦门杏林鹭湾		179,018.37
厦门学仕里项目	5,968,779.82	4,518,758,248.62
厦门中海花湾	5,367,558.72	6,839,360.55
厦门中海左岸澜庭	2,034,220.18	
上海戈雅园	50,269,529.82	42,425,395.95
上海红旗村项目	102,808.25	28,273,263.30
上海九峯里项目	48,853,952.50	44,957,523.50
上海徐汇龙华项目	14,712,350,410.09	
深圳海隆项目	225,521,577.32	1,044,024,897.45
深圳寰宇时代	45,626,219.85	47,876,962.53
深圳珑悦理家园	88,582,411.01	548,798,003.67

中海企业发展集团有限公司
2024年度
财务报表附注

项目名称	2024年末余额	2023年末余额
深圳时光境花园	3,974,553,890.83	937,433,187.16
深圳市中海万锦熙岸华庭	54,285,327.62	28,321,094.27
深圳学仕里项目		3,448,035,190.87
深圳中海观园项目	3,530,919.26	424,890,734.77
深圳中海汇德理花园	49,243,487.17	12,505,911.32
深圳中海闻华里	12,638,630.73	4,525,695,306.93
沈阳和平门五期	334,941.19	1,792,758.35
沈阳汇德理	22,580,073.06	16,589,412.15
沈阳领馆壹号	66,844,401.43	42,279,506.17
沈阳天钻	138,337,497.46	186,954,194.25
沈阳望京府	9,909,998.12	5,930,455.95
沈阳源境项目	1,876,055.55	772,402,247.31
沈阳云麓里	14,827,677.87	1,295,549.54
沈阳中海半山华府	1,765,372.48	
沈阳中海润山府	1,497,001.84	
沈阳中海天誉（华茂北地块）	13,929.36	551,346.85
沈阳中海玺悦	509,766,605.50	
石家庄豢叁號院项目	2,319,438,289.77	1,538,664,485.32
石家庄中海·汇德里	13,538,595.87	493,604.59
石家庄中海·熙岸	12,485,651.83	4,624,426.61
石家庄中海·云锦	10,447,835.78	804,498.17
苏州车坊项目	2,064,622.02	834,862.39
苏州冬青路项目	21,035,156.05	2,576,786.24
苏州思安街	221,244,515.05	27,366,364.22
苏州苏胥湾		91,743.12
苏州珠江路西	205,362,133.03	
苏州竹园路	271,117,607.34	
太原丽华北项目	10,490,841.31	429,841,840.59
太原中海国际社区	822,247,550.79	574,911,051.14
太原中海学仕里	1,222,722,272.07	
太原综改区杨庄项目	24,463,746.33	726,562,153.21
天津陈塘F6地块	494,174,756.88	
天津多伦道项目	50,978,548.23	93,595,221.76
天津工业用呢	649,415,389.91	
天津金江里项目	930,576,551.96	
天津中医药大学地块	937,683,270.77	1,110,724,016.51
天津左岸源境	20,695,649.24	149,278,855.05
万锦公馆	1,834.40	

中海企业发展集团有限公司
2024 年度
财务报表附注

项目名称	2024 年末余额	2023 年末余额
无锡中海阅澄江	27,954,175.23	247,706.42
武汉建桥项目 7-9#批次	265,062,723.58	957,278,719.68
武汉武昌中北路地块项目	895,921,522.82	
武汉中海光谷东麓项目（全期）	1,604,079.82	
武汉中海光谷锦城	643,664.22	12,418,348.62
武汉中海尚璟		1,331,162.39
武汉中海万松九里	9,772,477.07	515,019.81
西安开元壹号项目	16,149,788.07	461,416,960.53
西安曲江大城 B 地块	4,157,903.68	3,461,071.57
西安雁塔西沣项目	588,532,992.66	
西安中海临潼花园 B 项目	4,394,791.74	8,375,316.51
西安中海太华府项目	2,240,906.42	1,776,502.75
萧山区市北 37 地块项目	2,124,263,289.91	
辛庄项目	1,111,648,928.44	
新疆卡子湾地块	6,017,110.09	509,050.55
新疆长沙路地块项目		268,414.68
新疆中海·天悦府	55,288.99	
新疆紫云阁地块	1,129,660.55	91,743.12
烟台中海国际社区	35,779.82	
烟台中海紫御公馆	9,523.81	
漳州中海上湾	1,363,188.65	815,669.55
长春寰宇南	265,930.92	100,689.78
长春龙玺 A	7,190,531.19	78,888.99
长春青岗路项目	19,198,536.08	1,963,001.83
长春尚学府二期	13,172,774.77	8,069,816.51
长春尚学府一期	961,734.45	2,014,436.54
长春盛世城 E	12,032,415.75	6,072,148.17
长春同心湖 A 地块	361,216,436.04	136,683,126.39
长春橡树园	28,422,694.50	109,104,534.16
长春阅麓山	17,190,446.75	-
长春中海锦城	19,173,265.52	9,082,735.83
长春中海蘭庭		442,869.17
长春中海南湖壹品	80,556,536.70	
长春紫金苑项目		829,125.69
长春紫御华府		299,797.25
长沙观江佳园	224,561,424.22	1,390,973,554.15
长沙湖润家园项目	3,814,931.56	1,684,525.14
长沙文锦名园	82,813.35	5,898,693.79

中海企业发展集团有限公司
2024年度
财务报表附注

项目名称	2024年末余额	2023年末余额
长沙中海海润佳园		12,172,218.81
长沙中海珑庭项目	8,111,929.85	20,987,449.83
长沙中海湘水锦府	2,167,746.79	1,512,901,039.83
肇庆中海新城公馆一期	2,894,812.02	
郑州中海意园	1,184,401.83	1,389,504.59
郑州中海悠然苑	130,821.10	117,644.04
郑州中海云鼎湖居项目	394,498.17	428,091.74
郑州中海云著湖居项目	18,610,099.08	486,017,157.80
中海2023P08地块	456,521,710.09	
中山世纪荟项目	9,378,992.11	11,153,270.64
中原区40号地	440,808,397.25	
重庆九龙天颂	24,400.92	
重庆渝中云锦	2,079,054.13	561,950.46
重庆悦麓山	5,903.67	
重庆中海天钻	532,305.50	1,173,952.29
其他		164,111.77

(二十七) 应付职工薪酬

1、 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	16,433,995.18	2,016,875,889.07	2,027,484,435.42	5,825,448.83
二、离职后福利-设定提存计划	2,105,209.57	143,580,920.63	143,822,135.23	1,863,994.97
三、辞退福利	756,544.98	29,525,673.83	29,406,769.83	875,448.98
四、一年内到期的其他福利				
五、其他				
合计	19,295,749.73	2,189,982,483.53	2,200,713,340.48	8,564,892.78

2、 短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	6,760,263.40	1,731,354,010.89	1,736,913,748.18	1,200,526.11
二、职工福利费	757,942.82	105,932,934.89	106,148,062.46	542,815.25
三、社会保险费	1,020,909.49	61,540,321.63	61,026,844.48	1,534,386.64
其中：医疗保险费及生育保险费	1,010,319.51	58,758,451.40	58,263,874.55	1,504,896.36
工伤保险费	1,625.74	2,781,870.23	2,762,969.93	20,526.04
其他	8,964.24			8,964.24

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
四、住房公积金	1,084,348.48	96,070,703.28	95,942,684.44	1,212,367.32
五、工会经费和职工教育经费	6,810,530.99	21,977,918.38	27,453,095.86	1,335,353.51
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬				
合计	16,433,995.18	2,016,875,889.07	2,027,484,435.42	5,825,448.83

3、 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、基本养老保险	1,308,938.10	111,195,126.36	111,432,518.94	1,071,545.52
二、失业保险费	40,070.42	4,650,264.96	4,629,282.57	61,052.81
三、企业年金缴费	756,201.05	27,735,529.31	27,760,333.72	731,396.64
合计	2,105,209.57	143,580,920.63	143,822,135.23	1,863,994.97

(二十八) 应交税费

项目	期末余额	期初余额
企业所得税	2,333,729,493.01	2,845,538,395.62
土地增值税	3,440,488,594.05	4,534,510,304.35
增值税	327,872,684.92	566,965,828.23
代扣代缴税金	17,937,371.99	18,363,675.45
城市建设维护税	40,798,519.96	52,702,833.66
教育费附加	36,631,559.63	42,833,341.94
其他	25,801,440.14	13,979,226.35
合计	6,223,259,663.70	8,074,893,605.60

(二十九) 其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利	764,729,231.02	799,829,231.02
其他应付款项	110,557,191,548.99	118,193,276,146.25
合计	111,321,920,780.01	118,993,105,377.27

中海企业发展集团有限公司
2024年度
财务报表附注

1、 应付股利

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	764,729,231.02	799,829,231.02
合计	764,729,231.02	799,829,231.02

2、 其他应付款项

（1）按款项性质列示其他应付款项

项目	期末余额	期初余额
关联方往来款	98,302,366,108.01	110,802,952,118.26
外部往来款	6,735,536,575.55	2,040,606,025.63
投标、租赁保证金等	2,261,394,775.65	815,001,740.59
土地增值税清算准备金	2,954,903,695.08	3,913,625,461.66
代收代缴款项	109,173,743.46	103,592,223.63
其他	193,816,651.24	517,498,576.48
合计	110,557,191,548.99	118,193,276,146.25

(三十) 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
1年内到期的长期借款	7,392,446,829.97	11,898,040,081.31
1年内到期的应付债券	12,301,624,086.37	11,846,659,513.28
1年内到期的长期应付款	134,225,548.30	366,571,890.89
1年内到期的租赁负债	30,073,318.64	55,222,409.98
合计	19,858,369,783.28	24,166,493,895.46

(三十一) 其他流动负债

项目	期末余额	期初余额
保理融资		1,517,420,000.00
待转销项税	7,337,449,652.51	7,448,311,065.97
合计	7,337,449,652.51	8,965,731,065.97

中海企业发展集团有限公司
2024年度
财务报表附注

(三十二) 长期借款

项目	期末余额	期初余额	期末利率区间（%）
质押借款			
抵押借款	13,270,224,654.01	5,334,276,394.80	1.90-2.76
保证借款	14,640,432,676.22	24,579,885,824.31	1.90-2.76
信用借款	27,465,247,864.11	22,103,728,315.71	1.85-5.70
减：一年内到期的长期借款	7,392,446,829.97	11,898,040,081.31	
合计	47,983,458,364.37	40,119,850,453.51	

(三十三) 应付债券

1、 应付债券

项目	期末余额	期初余额
公司债券	29,215,100,606.95	32,696,376,119.82
中期票据	16,286,523,479.42	15,127,894,387.68
减：一年内到期的应付债券	12,301,624,086.37	11,846,659,513.28
合计	33,200,000,000.00	35,977,610,994.22

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	期初余额	本期发行	本期偿还	期末余额
16 中海 01-债券代码 136646	6,000,000,000.00	2016-8-22	5+5 年	6,000,000,000.00	1,900,000,000.00			1,900,000,000.00
19 中海 02-债券代码 112846	1,500,000,000.00	2019-1-23	5+2 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	2021-6-11	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	2021-6-11	5 年	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00			1,000,000,000.00
21 中海 04-债券代码 149549	2,000,000,000.00	2021-7-9	3+1 年	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00		2,000,000,000.00	
21 中海 06-债券代码 149588	1,500,000,000.00	2021-8-6	5+2 年	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00			1,500,000,000.00
21 中海 07-债券代码 149712	1,700,000,000.00	2021-11-24	3 年	1,700,000,000.00	1,700,000,000.00		1,700,000,000.00	
21 中海 08-债券代码 149713	1,200,000,000.00	2021-11-24	5 年	1,200,000,000.00	1,200,000,000.00			1,200,000,000.00
21 中海 09-债券代码 149749	1,300,000,000.00	2021-12-17	3 年	1,300,000,000.00	1,300,000,000.00		1,300,000,000.00	
21 中海 10-债券代码 149750	800,000,000.00	2021-12-17	5 年	800,000,000.00	800,000,000.00			800,000,000.00
中票 21 中海企业 MTN001	1,500,000,000.00	2021-1-13	3 年	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00		1,500,000,000.00	
中信证券-中海商管 2021 年第一期资产支持专项计划（21 中海 5A）	1,290,000,000.00	2021-11-10	18 年	1,289,000,000.00	1,278,943,293.01		1,278,943,293.01	
中票 22 中海企业 MTN001A	1,800,000,000.00	2022-1-12	3 年	1,800,000,000.00	1,800,000,000.00			1,800,000,000.00
中票 22 中海企业 MTN001B	1,200,000,000.00	2022-1-12	5 年	1,200,000,000.00	1,200,000,000.00			1,200,000,000.00
中票 22 中海企业 MTN002 绿色	1,000,000,000.00	2022-2-21	5 年	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00			1,000,000,000.00
中票 22 中海企业 MTN003A	2,000,000,000.00	2022-5-25	3 年	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00			2,000,000,000.00
中票 22 中海企业 MTN003B	1,000,000,000.00	2022-5-25	5 年	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00			1,000,000,000.00
22 中海 01-债券代码 149846	2,000,000,000.00	2022-4-6	3 年	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00			2,000,000,000.00
22 中海 02-债券代码 149847	1,000,000,000.00	2022-4-6	5 年	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00			1,000,000,000.00
22 中海 03-债券代码 149913	1,500,000,000.00	2022-5-9	3 年	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00			1,500,000,000.00
22 中海 04-债券代码 149914	1,500,000,000.00	2022-5-9	5 年	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00			1,500,000,000.00

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	本期偿还	期末余额
22 中海 05-债券代码 149950	1,000,000,000.00	2022-9-19	3 年	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00			1,000,000,000.00
22 中海 06-债券代码 149951	500,000,000.00	2022-9-19	5 年	500,000,000.00	500,000,000.00			500,000,000.00
中票 22 中海企业 MTN004	2,000,000,000.00	2022-7-21	5 年	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00			2,000,000,000.00
中票 22 中海企业 MTN005	1,000,000,000.00	2022-10-25	5 年	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00			1,000,000,000.00
中票 22 中海企业 MTN007 绿色	1,000,000,000.00	2022-12-12	5 年	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00			1,000,000,000.00
中票 22 中海企业 MTN006 绿色	2,000,000,000.00	2022-12-12	5 年	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00			2,000,000,000.00
22 中海 07-债券代码 148160	1,500,000,000.00	2022-12-19	3 年	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00			1,500,000,000.00
22 中海 08-债券代码 148161	1,500,000,000.00	2022-12-19	5 年	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00			1,500,000,000.00
23 中海 01-债券代码 148496	2,000,000,000.00	2023-11-6	3 年	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00			2,000,000,000.00
23 中海 02-债券代码 148497	1,000,000,000.00	2023-11-6	5 年	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00			1,000,000,000.00
23 中海 04-债券代码 148542	3,000,000,000.00	2023-12-11	5 年	3,000,000,000.00	3,000,000,000.00			3,000,000,000.00
24 中海企业 MTN001A	1,500,000,000.00	2024-1-22	3 年	1,500,000,000.00		1,500,000,000.00		1,500,000,000.00
24 中海企业 MTN001B	1,500,000,000.00	2024-1-22	5 年	1,500,000,000.00		1,500,000,000.00		1,500,000,000.00
24 中海 02-债券代码 148714	3,000,000,000.00	2024-4-23	5 年	3,000,000,000.00		3,000,000,000.00		3,000,000,000.00
24 中海 03-债券代码 524037	1,500,000,000.00	2024-11-26	5 年	1,600,000,000.00		1,600,000,000.00		1,600,000,000.00
24 中海 04-债券代码 524038	1,500,000,000.00	2024-11-26	10 年	1,400,000,000.00		1,400,000,000.00		1,400,000,000.00
减：一年内到期的应付债券					11,201,332,298.79			11,700,000,000.00
合计				60,289,000,000.00	35,977,610,994.22	9,000,000,000.00	11,278,943,293.01	33,200,000,000.00

应付债券说明：

（1）经中国证券监督管理委员会证监许可[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），最终票面利率为 3.10%。

根据《中海地产集团有限公司公开发行 2016 年公司债券（第一期）募集说明书》中设定的回售条款，“16 中海 01”债券持有人于回售登记期（2021 年 7 月 13 日至 2021 年 7 月 15 日）内对其所持有的全部或部分“16 中海 01”登记回售，回售价格为债券面值（100 元/张）。根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司对本期债券回售情况的统计，“16 中海 01”（债券代码：136646）回售有效期登记数量为 4,129,300 手，回售金额为 412,930.00 万元。根据《回售实施公告》，发行人可对回售债券进行转售，经发行人最终确认，本期债券拟转售债券金额 412,930.00 万元。本期债券完成转售债券金额 2,930.00 万元，其中通过非交易过户形式转售债券金额 0.00 元，注销未转售债券金额 410,000.00 万元。

（2）经中国证券监督管理委员会“证监许可〔2021〕1778 号”文核准，本公司 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；品种二债券简称：21 中海 02，债券代码：149513），发行规模为不超过 30 亿元（含 30 亿元），发行价格为每张 100 元。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%。

（3）经中国证券监督管理委员会“证监许可〔2021〕1778 号”文核准，本公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）（品种一债券简称：21 中海 05，债券代码：149587；品种二债券简称：21 中海 06，债券代码：149588），发行规模为不超过 30 亿元（含 30 亿元），发行价格为每张 100 元。最终“21 中海 05”发行规模为 5 亿元，票面利率为 2.75%；“21 中海 06”发行规模为 15 亿元，票面利率为 3.25%。

（4）经中国证券监督管理委员会“证监许可〔2021〕3514 号”文核准，本公司面向专业投资者公开发行公司债券（第四期）（品种一债券简称：21 中海 07，债券代码：149712；品种二债券简称：21 中海 08，债券代码：149713）发行规模为不超过 29 亿元（含 29 亿元），发行价格为每张 100 元。本期债券发行时间自 2021 年 11 月 24 日至 2021 年 11 月 25 日，本期债券的发行工作已于 2021 年 11 月

25 日结束，具体发行情况如下：最终“21 中海 07”发行规模为 17 亿元，票面利率为 3.08%；“21 中海 08”发行规模为 12 亿元，票面利率为 3.38%。

（5）经中国证券监督管理委员会“证监许可〔2021〕3514 号”文核准，本公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第五期）（品种一债券简称：21 中海 09，债券代码：149749；品种二债券简称：21 中海 10，债券代码：149750；）发行规模为不超过 21 亿元（含 21 亿元），发行价格为每张 100 元。最终“21 中海 09”发行规模为 13 亿元，票面利率为 2.98%；“21 中海 10”发行规模为 8 亿元，票面利率为 3.38%。

（6）经中国银行间市场交易商协会中市协注[2021]MTN1125 号文件批准，本公司于 2022 年 1 月 12 日、13 日采用承销团成员集中簿记建档、集中配售方式在全国银行间债券市场发行票面金额为 100 元的中期票据 30,000,000 张，发行规模为人民币 30 亿元，每年 1 月 14 日（节假日顺延）付息，每年付息一次，于兑付日一次性兑付本金及最后一期利息。

品种一（3 年期，证券代码：102280090，证券简称：22 中海企业 MTN001A）的发行规模为人民币 18 亿元，票面利率为 2.88%；

品种二（5 年期，证券代码：102280091，证券简称：22 中海企业 MTN001B），的发行规模为人民币 12 亿元，票面利率为 3.25%；

（7）经中国银行间市场交易商协会中市协注[2021]MTN1125 号文件批准，本公司于 2022 年 2 月 21 日、22 日采用承销团成员集中簿记建档、集中配售方式在全国银行间债券市场发行票面金额为 100 元的中期票据 10,000,000 张，发行规模为人民币 10 亿元，每年 2 月 23 日（节假日顺延）付息，每年付息一次，于兑付日一次性兑付本金及最后一期利息（5 年期，证券代码：102280323，证券简称：22 中海企业 MTN002（绿色）），票面利率 3.22%。

（8）经中国银行间市场交易商协会中市协注[2021]MTN1126 号文件批准，本公司于 2022 年 5 月 25 日、26 日采用承销团成员集中簿记建档、集中配售方式在全国银行间债券市场发行票面金额为 100 元的中期票据 30,000,000 张，发行规模为人民币 30 亿元，每年 5 月 27 日（节假日顺延）付息，每年付息一次，于兑付日一次性兑付本金及最后一期利息。

品种一（3 年期，证券代码：102281137，证券简称：22 中海企业 MTN003A）的发行规模为人民币 20 亿元，票面利率为 2.63%；

品种二（5 年期，证券代码：102281138，证券简称：22 中海企业 MTN003B），的发行规模为人民币 10 亿元，票面利率为 3.10%。

（9）经中国证券监督管理委员会“证监许可[2020]1318 号”文批准，本公司获准面向专业投资者公开发行金额不超过 95 亿元的公司债券，目前批复剩余规模 75 亿元，本债券为批复下第二期发行，发行规模不超过 30 亿元。

本公司于 2022 年 4 月 6 日-7 日采取网下面向专业投资者询价、根据簿记建档情况进行配售的方式实际发行票面金额为 100 元的公司债券 30,000,000 张，发行规模为 30 亿元，每年 4 月 7 日付息（节假日顺延），到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。其中：

品种一（3 年期，证券代码：149846，证券简称：22 中海 01）的发行规模为人民币 20 亿元，票面利率为 3.05%；

品种二（5 年期，证券代码：149847，证券简称：22 中海 02）的发行规模为人民币 10 亿元，票面利率为 3.50%。

（10）经中国证券监督管理委员会“证监许可[2020]1318 号”文批准，本公司获准面向专业投资者公开发行金额不超过 95 亿元的公司债券，目前批复剩余规模 45 亿元，本债券为批复下第三期发行，发行规模不超过 30 亿元。

本公司于 2022 年 5 月 9 日-10 日采取网下面向专业投资者询价、根据簿记建档情况进行配售的方式实际发行票面金额为 100 元的公司债券 30,000,000 张，发行规模为 30 亿元，每年 5 月 10 日付息（节假日顺延），到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。其中：

品种一（3 年期，证券代码：149913，证券简称：22 中海 03）的发行规模为人民币 15 亿元，票面利率为 2.75%；

品种二（5 年期，证券代码：149914，证券简称：22 中海 04）的发行规模为人民币 15 亿元，票面利率为 3.48%。

（11）经中国证券监督管理委员会“证监许可[2020]1318 号”文批准，本公司获准面向专业投资者公开发行金额不超过 95 亿元的公司债券，目前批复剩余规模 15 亿元，本债券为批复下第四期发行，发行规模不超过 15 亿元。

本公司于 2022 年 9 月 19 日-20 日采取网下面向专业投资者询价、根据簿记建档情况进行配售的方式实际发行票面金额为 100 元的公司债券 15,000,000 张，发行规模为 15 亿元，每年 9 月 20 日付息（节假日顺延），到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。其中：

品种一（3 年期，证券代码：149950，证券简称：22 中海 05）的发行规模为人民币 10 亿元，票面利率为 2.40%；

品种二（5 年期，证券代码：149951，证券简称：22 中海 06）的发行规模为人民币 5 亿元，票面利率为 3.15%。

（12）经中国银行间市场交易商协会中市协注[2021]MTN1128 号文件批准，本公司于 2022 年 7 月 21 日、22 日采用承销团成员集中簿记建档、集中配售方式在全国银行间债券市场发行票面金额为 100 元的中期票据 20,000,000 张，发行规模为人民币 20 亿元，每年 7 月 25 日（节

假日顺延)付息，每年付息一次，于兑付日一次性兑付本金及最后一期利息(5 年期，证券代码：102281625，证券简称：22 中海企业 MTN004)，票面利率 3.26%。

(13) 经中国银行间市场交易商协会中市协注[2021]MTN1128 号文件批准，本公司于 2022 年 10 月 25 日、26 日采用承销团成员集中簿记建档、集中配售方式在全国银行间债券市场发行票面金额为 100 元的中期票据 10,000,000 张，发行规模为人民币 10 亿元，每年 10 月 27 日(节假日顺延)付息，每年付息一次，于兑付日一次性兑付本金及最后一期利息(5 年期，证券代码：102282384，证券简称：22 中海企业 MTN005)，票面利率 2.85%。

(14) 经中国银行间市场交易商协会中市协注[2022]MTN1203 号文件批准，本公司于 2022 年 12 月 12 日、13 日采用承销团成员集中簿记建档、集中配售方式在全国银行间债券市场发行票面金额为 100 元的中期票据 10,000,000 张，发行规模为人民币 10 亿元，每年 12 月 14 日(节假日顺延)付息，每年付息一次，于兑付日一次性兑付本金及最后一期利息(5 年期，证券代码：102282700，证券简称：22 中海企业 MTN007(绿色))，票面利率 2.70%。

(15) 经中国银行间市场交易商协会中市协注[2022]MTN1207 号文件批准，本公司于 2022 年 12 月 12 日、13 日采用承销团成员集中簿记建档、集中配售方式在全国银行间债券市场发行票面金额为 100 元的中期票据 20,000,000 张，发行规模为人民币 20 亿元，每年 12 月 14 日(节假日顺延)付息，每年付息一次，于兑付日一次性兑付本金及最后一期利息(5 年期，证券代码：102282701，证券简称：22 中海企业 MTN006(绿色))，票面利率 2.70%。

(16) 本公司于 2022 年 12 月 9 日获得中国证券监督管理委员会“证监许可[2022]3079 号”文注册公开发行面值不超过 150 亿元的公司债券。本次债券采取分期发行的方式。本债券为第一期发行，发行规模不超过 30 亿元。

本公司于 2022 年 12 月 19 日-20 日采取网下面向专业投资者询价、根据簿记建档情况进行配售的方式实际发行票面金额为 100 元的公司债券 30,000,000 张，发行规模为 30 亿元，每年 12 月 20 日付息(节假日顺延)，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。其中：

品种一(3 年期，证券代码：148160，证券简称：22 中海 07)的发行规模为人民币 15 亿元，票面利率为 2.25%；

品种二(5 年期，证券代码：148161，证券简称：22 中海 08)的发行规模为人民币 15 亿元，票面利率为 2.70%。

（17）本公司于 2022 年 12 月 9 日获得中国证券监督管理委员会“证监许可[2022]3079 号”文注册公开发行面值不超过 150 亿元的公司债券。本次债券采取分期发行的方式。本债券为第二期发行，发行规模不超过 30 亿元（含）。

本公司于 2023 年 11 月 3 日，实际发行票面金额为 100 元的公司债券 30,000,000 张，发行规模为 30 亿元。本期债券品种一的付息日为 2024 年至 2026 年每年的 11 月 7 日；品种二的付息日为 2024 年至 2028 年间每年的 11 月 7 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。其中：

品种一（3 年期，证券代码：148496，证券简称：23 中海 01）的发行规模为人民币 20 亿元，票面利率为 2.90%；

品种二（5 年期，证券代码：148497，证券简称：23 中海 02）的发行规模为人民币 10 亿元，票面利率为 3.25%。

（18）本公司于 2022 年 12 月 9 日获得中国证券监督管理委员会“证监许可[2022]3079 号”文注册公开发行面值不超过 150 亿元的公司债券。本次债券采取分期发行的方式。本债券为第三期发行，发行规模不超过 30 亿元（含）。

本公司于 2023 年 12 月 8 日，实际发行票面金额为 100 元的公司债券 30,000,000 张，发行规模为 30 亿元。本期债券品种一的付息日为 2024 年至 2026 年每年的 12 月 12 日；品种二的付息日为 2024 年至 2028 年间每年的 12 月 12 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）本期债券分为两个品种，其中：

品种一（3 年期，债券代码：148541；证券简称：23 中海 03），最终“23 中海 03”取消发行；

品种二（5 年期，债券代码：148542；证券简称：23 中海 04）的发行规模为人民币 30 亿元，票面利率为 3.20%。

（19）经中国银行间市场交易商协会中市协注[2022]MTN1207 号文件批准，本公司于 2024 年 1 月 22 日、23 日采用主承销商簿记建档、集中配售、发行金额动态调整、指定账户收款的方式在全国银行间债券市场发行票面金额为 100 元的中期票据 30,000,000 张，发行规模为人民币 30 亿元，每年 1 月 24 日（节假日顺延）付息,每年付息一次，于兑付日一次性兑付本金及最后一期利息。

品种一（3 年期，证券代码：102480276，证券简称：24 中海企业 MTN001A）的发行规模为人民币 15 亿元，票面利率 2.80%；

品种二（5 年期，证券代码：102480277，证券简称：24 中海企业 MTN001B）的发行规模为人民币 15 亿元，票面利率 3.05%。

（20）本公司于 2022 年 12 月 9 日获得中国证券监督管理委员会“证监许可[2022]3079 号”文注册公开发行面值不超过 150 亿元的公司债

券。本次债券采取分期发行的方式。本债券为第一期发行，发行规模不超过 30 亿元（含）。

本公司于 2024 年 4 月 22 日，实际发行票面金额为 100 元的公司债券 30,000,000 张，发行规模为 30 亿元。

本期债券品种一的付息日为 2025 年至 2027 年每年的 4 月 24 日；品种二的付息日为 2025 年至 2029 年间每年的 4 月 24 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）本期债券分为两个品种，其中：

品种一（3 年期，债券代码：148713；证券简称：24 中海 01），最终“24 中海 01”取消发行；

品种二（5 年期，债券代码：148714；证券简称：24 中海 02）的发行规模为人民币 30 亿元，票面利率为 2.68%。

（21）本公司于 2022 年 12 月 9 日获得中国证券监督管理委员会“证监许可[2022]3079 号”文注册公开发行面值不超过 150 亿元的公司债券。本次债券采取分期发行的方式。本债券为第二期发行，发行规模不超过 30 亿元（含）。

本公司于 2024 年 11 月 27 日，实际发行票面金额为 100 元的公司债券 30,000,000 张，发行规模为 30 亿元。

本期债券品种一的付息日为 2025 年至 2029 年每年的 11 月 28 日；品种二的付息日为 2025 年至 2034 年间每年的 11 月 28 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）本期债券分为两个品种，其中：

品种一（5 年期，债券代码：524037；证券简称：24 中海 03）的发行规模为人民币 16 亿元，票面利率为 2.35%；

品种二（10 年期，债券代码：524038；证券简称：24 中海 04）的发行规模为人民币 14 亿元，票面利率为 2.70%。

中海企业发展集团有限公司
2024年度
财务报表附注

(三十四) 租赁负债

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额	1,053,359,484.22	1,054,634,227.06
减：未确认的融资费用	311,775,304.96	271,497,040.90
重分类至一年内到期的非流动负债	30,073,318.64	55,222,409.98
租赁负债净额	711,510,860.62	727,914,776.18

(三十五) 长期应付款

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	3,449,692,408.68	2,316,245,515.12
合计	3,449,692,408.68	2,316,245,515.12

1、 长期应付款

项目	期末余额	期初余额
往来拆借款	3,583,917,956.98	2,682,817,406.01
减：一年内到期的长期应付款	134,225,548.30	366,571,890.89
合计	3,449,692,408.68	2,316,245,515.12

(三十六) 递延收益

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
政府补助		888,585.61		888,585.61
合计		888,585.61		888,585.61

(三十七) 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

(三十八) 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		35,587,495.76	559,711,001.28
二、其他资本公积	770,370,418.16	172,626,289.36	937,995,047.78	5,001,659.74
合计	1,365,668,915.20	172,626,289.36	973,582,543.54	564,712,661.02

中海企业发展集团有限公司
2024年度
财务报表附注

(三十九) 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	241,236,143.33		6,016,046,537.59
合计	5,774,810,394.26	241,236,143.33		6,016,046,537.59

(四十) 未分配利润

项目	本期金额	上期金额
上年年末余额	179,638,702,437.00	160,914,420,303.68
期初调整金额		66,346,100.87
本期期初余额	179,638,702,437.00	160,980,766,404.55
本期增加额	13,857,399,866.59	19,024,734,866.87
其中：本期净利润转入	13,857,399,866.59	19,024,734,866.87
本期减少额	241,236,143.33	366,798,834.42
其中：本期提取盈余公积数	241,236,143.33	366,798,834.42
本期分配现金股利数		
本期期末余额	193,254,866,160.26	179,638,702,437.00

(四十一) 营业收入、营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	133,060,830,679.70	106,432,045,518.04	140,840,346,448.97	111,752,328,254.10
其他业务	1,017,857,582.84	704,799,229.39	787,630,319.29	731,755,679.82
合计	134,078,688,262.54	107,136,844,747.43	141,627,976,768.26	112,484,083,933.92

营业收入明细

项目	本期发生额	上期发生额
1．主营业务小计	133,060,830,679.70	140,840,346,448.97
房产开发	124,857,180,698.61	131,861,583,870.68
物业出租	2,065,345,138.45	1,653,014,207.59
承包工程	1,936,094,552.38	2,999,798,339.33
销售商品	4,202,210,290.26	4,325,950,031.37
2．其他业务小计	1,017,857,582.84	787,630,319.29
咨询服务	247,300,213.12	107,739,686.60
物业管理	374,262,943.41	220,425,758.12
投资性房地产处置	86,965,048.64	233,012,860.55
其他	309,329,377.67	226,452,014.02
合计	134,078,688,262.54	141,627,976,768.26

(四十二) 销售费用、管理费用、研发费用、财务费用

1、 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
广告及推广费	670,060,896.35	679,613,193.01
销售管理费	800,982,569.44	772,265,599.79
咨询代理费	1,529,320,008.28	1,290,857,256.35
其他	8,416,118.47	174,001,971.38
合计	3,008,779,592.54	2,916,738,020.53

2、 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	651,808,804.85	815,268,309.83
物业费	71,146,208.31	75,407,945.78
办公费用	81,004,260.27	62,391,711.03
车辆使用费	5,030,883.95	13,632,723.71
专业顾问费	106,995,211.05	86,292,628.31
差旅费	11,945,774.40	22,266,398.21
业务招待费	8,189,387.17	9,881,938.18
其他	148,253,355.92	101,173,723.42
合计	1,084,373,885.92	1,186,315,378.47

3、 研发费用

项目	本期发生额	上期发生额
软件系统开发	35,732,965.33	42,355,961.17
合计	35,732,965.33	42,355,961.17

4、 财务费用

类别	本期发生额	上期发生额
利息费用	1,023,817,897.45	1,596,347,351.24
其中：租赁负债利息费用	26,401,750.33	27,314,718.00
减：利息收入	938,184,500.00	1,502,641,053.97
汇兑净损失（净收益以"-"号填列）		
其中：汇兑收益		
汇兑损失		
其他	28,623,365.02	53,983,962.73
合计	114,256,762.47	147,690,260.00

中海企业发展集团有限公司
2024年度
财务报表附注

(四十三) 其他收益

项目	本期发生额	上期发生额
政府补助	34,678,977.00	44,580,578.81
个税手续费返还	7,518,706.11	7,813,880.45
合计	42,197,683.11	52,394,459.26

(四十四) 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	451,233,083.11	94,851,597.87
处置长期股权投资产生的投资收益		37,623.93
委托贷款投资收益	1,148,816,271.55	629,356,010.10
权益法核算其他投资一投资基金有限合伙	-9,973,417.85	-4,382,717.88
其他	412,799.80	1,472,364.68
合计	1,590,488,736.61	721,334,878.70

(四十五) 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
按公允价值计量的投资性房地产	-57,558,760.60	3,429,477,290.51
合计	-57,558,760.60	3,429,477,290.51

(四十六) 信用减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	516,337,532.04	3,227,522.09
合计	516,337,532.04	3,227,522.09

(四十七) 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
存货跌价损失	584,585,542.99	
合同资产减值损失	108,719.17	
合计	584,694,262.16	

(四十八) 资产处置收益

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置损益	5,956.50	12,193,732.72
合计	5,956.50	12,193,732.72

中海企业发展集团有限公司
2024年度
财务报表附注

(四十九) 营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废利得	60,169.26	229,078.61	60,169.26
与企业日常活动无关的政府补助	-9,215,199.61	292,157.83	-9,215,199.61
违约赔偿、罚款收入	64,114,345.85	79,273,005.24	64,114,345.85
无法支付款项	42,165,480.29	34,239,304.87	42,165,480.29
其他	6,254,496.84	9,421,466.86	6,254,496.84
合计	103,379,292.63	123,455,013.41	103,379,292.63

(五十) 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	8,718.35	38,130.98	8,718.35
公益性捐赠支出	20,000.00		20,000.00
行政性罚款、滞纳金	14,499,500.95	60,952,481.89	14,499,500.95
无法收回款项	1,393,918.79		1,393,918.79
其他	3,500,469.25	5,278,670.74	3,500,469.25
合计	19,422,607.34	66,269,283.61	19,422,607.34

(五十一) 所得税费用

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	5,037,847,251.40	4,931,249,275.65
递延所得税调整	171,497,636.54	1,280,255,589.73
其他	-167,687,960.25	-66,427,084.64
合计	5,041,656,927.69	6,145,077,780.74

(五十二) 归属于母公司所有者的其他综合收益

项目	本期发生额			上期发生额		
	税前金额	所得税	税后净额	税前金额	所得税	税后净额
一、不能重分类进损益的其他综合收益						
二、将重分类进损益的其他综合收益	30,476,862.18	-2,179,515.20	32,656,377.38	31,868,190.56	-96,109.96	31,964,300.52
1、外币财务报表折算差额	39,194,922.98		39,194,922.98	32,252,630.39		32,252,630.39
2、投资性房地产公允价值计量差额	-8,718,060.80	-2,179,515.20	-6,538,545.60	-384,439.83	-96,109.96	-288,329.87
三、其他综合收益合计	30,476,862.18	-2,179,515.20	32,656,377.38	31,868,190.56	-96,109.96	31,964,300.52

中海企业发展集团有限公司
2024年度
财务报表附注

(五十三) 合并现金流量表

1、 将净利润调节为经营活动现金流量的信息情况

补充资料	本期发生额	上期发生额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	15,737,210,285.90	19,841,595,200.37
加：资产减值损失	584,694,262.16	
信用减值损失	516,337,532.04	3,227,522.09
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	69,096,817.18	45,313,042.70
使用权资产折旧	38,573,610.43	76,556,891.18
无形资产摊销	38,796,014.58	57,866,310.95
长期待摊费用摊销	31,095,242.07	23,291,055.03
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-5,956.50	-12,193,732.72
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-51,450.91	-190,947.63
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	57,558,760.60	-3,429,477,290.51
财务费用（收益以“-”号填列）	1,023,817,897.45	1,596,347,351.24
投资损失（收益以“-”号填列）	-1,590,488,736.61	-721,334,878.70
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	69,316,743.74	95,721,502.19
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	100,001,377.59	1,177,535,196.48
存货的减少（增加以“-”号填列）	16,431,057,672.38	-1,106,637,144.51
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	5,490,995,020.35	16,148,019,588.71
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-33,127,541,053.61	10,065,533,097.89
其他		
经营活动产生的现金流量净额	5,470,464,038.84	43,861,172,764.76
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	90,796,695,833.69	80,872,406,435.13
减：现金的期初余额	80,872,406,435.13	77,451,020,699.92
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	9,924,289,398.56	3,421,385,735.21

2、 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	90,796,695,833.69	80,872,406,435.13

项目	期末余额	期初余额
其中：库存现金	36,000.00	50,000.00
可随时用于支付的数字货币		
可随时用于支付的银行存款	90,796,659,833.69	80,872,356,435.13
可随时用于支付的其他货币资金		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	90,796,695,833.69	80,872,406,435.13
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

(五十四) 所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	145,052,156.49	见附注八、(一)
存货	21,652,571,624.69	抵押贷款
固定资产	824,396,422.41	抵押贷款
投资性房地产	43,329,675,224.18	抵押贷款
合计	65,951,695,427.77	

九、 或有事项

(一) 重要承诺事项

1、 资产负债表日存在的重要承诺

（1）约定资本支出

截至2024年12月31日，本集团的资本承担已签约的正在或准备履行的建安合同余额362.90亿元，本集团的约定资本支出须在合同他方履行合同规定的责任与义务同时，需于资产负债表日后若干年内支付。

截至2024年12月31日，本集团的资本承担已签约的正在履行的土地使用权转让合同余额242.58亿元，本集团的约定资本支出须在合同他方履行合同规定的责任与义务同时，需于2025年及之后约定期限内支付。

(二) 或有事项

1、 本公司为小业主购房按揭担保形成的或有事项及其财务影响

本公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款阶段性担保。阶段性担保的担保期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购住房的《房地产证》办出及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止；截止2024年12月31日，

本集团承担阶段性担保额为人民币306.17亿元。管理层相信任何因此引致的负债不会对本集团的财务状况或经营业绩构成重大的负面影响。

2、 保函业务

截止2024年12月31日止，本公司及子公司已经向供应商或当地政府开具的履约保函等各类保函余额为人民币71.93亿元。

截至2024年12月31日，本公司无需要披露的其他重大或有事项。

十、 资产负债表日后事项

(一) 重要的资产负债表日后非调整事项的说明

1、 土地购置情况

序号	收购日期	土地所在地	开发项目名称	本公司所占权益	土地面积（平方米）	楼面总面积（平方米）	土地总出让金（百万元）
1	2025年1月16日	北京	丰台区项目	100%	27,422.21	100,635.00	4,008.00
2	2025年1月16日	深圳	龙岗区项目	100%	20,838.77	154,600.00	3,065.00
3	2025年2月8日	郑州	金水区项目	100%	31,757.61	108,474.52	1,088.71
4	2025年2月18日	北京	昌平区项目	80%	33,535.60	72,710.00	1,024.00
5	2025年3月14日	沈阳	浑南区项目	100%	81,555.11	152,815.00	689.96
6	2025年3月18日	北京	海淀区项目	100%	39,737.80	119,069.00	7,502.00
7	2025年3月21日	厦门	同安区项目	100%	16,559.14	53,598.00	349.00
8	2025年3月28日	济南	历下区项目	100%	60,971.00	222,827.00	1,486.21
9	2025年3月28日	杭州	上城区项目	100%	56,294.67	297,422.00	8,077.91

(二) 资产负债表日后利润分配情况说明

无。

(三) 资产负债表日后其他事项说明

无。

十一、 与金融工具相关的风险

本公司在经营过程中面临各种金融风险：信用风险、市场风险和流动性风险。集团已制定风险管理政策以辨别和分析本集团所面临的风险，并采用下列金融管理政策和实务控制这些风险，以降低其对本集团财务表现的潜在不利影响。

(一) 信用风险

信用风险是指金融工具的一方不履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

本公司的信用风险主要来自货币资金、应收账款、其他应收款和其他流动资产。上述资产的账面价值即为本集团面临与金融资产相关的最大信用风险敞口。管理层已制定适当的信用政策，并且不断监察这些信用风险的敞口。

本公司持有的货币资金，主要存放于商业银行等金融机构，管理层认为这些商业银行具备较高信誉和资产状况，存在较低的信用风险。

应收账款方面，由于本公司通常在转移房屋产权时已从购买人处取得全部款项，因此信用风险较小。本公司制定政策以确保购买人有足够的经济实力并已支付适当比例的首付款。本公司亦制定了其他监控程序以确保为收回逾期债务采取了跟进措施。本公司尚未发生大额应收账款逾期的情况。

本公司持续监测联营及合营企业的资产状况、项目进展与经营情况，以确保款项的可收回性。

应收第三方的其他应收款主要包括押金、保证金以及代垫款等项目，本公司基于历史结算记录和过往经验，定期对其他应收款款的可收回性进行个别方式评估。

于资产负债表日，本公司的前五大应收对象的应收款项占本公司其他应收款总额31.50%(2023年：39.68%)。

(二) 流动性风险

管理流动风险时，本公司保持管理层认为充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本公司经营需要，并降低现金流量波动的影响。本公司管理层对银行借款和应付债券(中票)的使用情况进行监控并确保遵守借款协议或债券(中票)发行公告。

本公司的政策是定期检查当前和预期的资金流动性需求，以及是否符合借款合同的规定，以确保公司维持充裕的现金储备，同时获得主要金融机构承诺提供足够的备用资金，以满足长短期的流动资金需求。

项目	期末余额					
	1 年以内	1-2 年	2-3 年	3-5 年	5 年以上	合计
短期借款	2,740,369,794.21	1,450,000,000.00				4,190,369,794.21
应付账款	35,020,541,857.52					35,020,541,857.52
其他应付款	111,321,920,780.01					111,321,920,780.01
长期借款（含一年内到期）	7,392,446,829.97	13,084,787,147.35	15,379,672,997.36	10,285,562,857.12	9,233,435,362.54	55,375,905,194.34
应付债券（含一年内到期）	12,301,624,086.37	6,500,000,000.00	15,200,000,000.00	10,100,000,000.00	1,400,000,000.00	45,501,624,086.37
长期应付款（含一年内到期）	134,225,548.30	2,249,692,408.68			1,200,000,000.00	3,583,917,956.98
合计	168,911,128,896.38	23,284,479,556.03	30,579,672,997.36	20,385,562,857.12	11,833,435,362.54	254,994,279,669.43

项目	上年年末余额					
	1 年以内	1-2 年	2-3 年	3-5 年	5 年以上	合计
短期借款	1,763,151,982.95					1,763,151,982.95
应付账款	59,029,336,493.65					59,029,336,493.65
其他应付款	118,993,105,377.27					118,993,105,377.27
长期借款（含一年内到期）	11,898,040,081.31	14,790,503,412.31	9,527,502,400.00	10,373,080,000.00	5,428,764,641.20	52,017,890,534.82
应付债券（含一年内到期）	11,846,659,513.28	9,800,000,000.00	7,200,000,000.00	17,700,000,000.00	1,277,610,994.22	47,824,270,507.50
长期应付款（含一年内到期）	366,571,890.89	589,568,615.52	526,676,899.60		1,200,000,000.00	2,682,817,406.01
合计	203,896,865,339.35	25,180,072,027.83	17,254,179,299.60	28,073,080,000.00	7,906,375,635.42	282,310,572,302.20

说明：以上应付债券到期日未考虑发行人赎回选择权和投资者回售选择权的实际执行可能性。

(三) 市场风险

利率风险

本公司面临的利率风险主要来源于借款，按浮动利率获得的借款使本公司面临现金流量利率风险。 本公司于2024年12月31日持有的计息金融工具如下：

	2024年	
	实际利率	金额（万元）
应付债券	2.25%~3.60%	4,490,000.00
委贷及往来借款	固定利率	1,546,269.24
合计		6,036,269.24
借款	基于Libor、Hibor、央行同期贷款利率的浮动利率	4,748,286.86
合计		4,748,286.86

敏感性分析：

假定其他因素不变，按截止2024年12月31日借款，利率每上升50个基点将会导致公司净利润以及股东权益减少约人民币17,806.08万元。

对于本公司在资产负债表日持有的、利率风险影响其现金流量的浮动利率非衍生工具，上述敏感性分析中本公司的净利润及股东权益项目的影响是按上述利率变动对年度估算的利息费用的影响。2023年的分析基于同样的假设和方法。

上述敏感性分析假定在资产负债表日已发生利率变动，并且已应用于本公司所有按浮动利率获得的借款。

十二、 公允价值的披露

公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次：

第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

公允价值计量结果所属的层次，由对公允价值计量整体而言具有重要意义的输入值所属的最低层次决定。

(一) 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
◆投资性房地产			113,486,058,340.21	113,486,058,340.21
1.出租用的土地使用权及建筑物			113,486,058,340.21	113,486,058,340.21
持续以公允价值计量的资产总额			113,486,058,340.21	113,486,058,340.21

(二) 持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

投资性房地产持续以第三层次公允价值计量，(香港) 戴德梁行(Cushman & Wakefield Limited)以相应地区房产市场价值为依据评估，并出具"Valuation Report No.FF25-000007-01"估价报告。

投资性房地产为持续第三层次公允价值计量的出租建筑物，本公司采用的估值技术主要为：收益法和市场比较法。对于主要以出租方式经营的物业，采用收益法考虑现有租约的资本化收入及物业权益的回收潜力，或采用市场比较法参考市场上可获得的可比销售价格。

公司评估的部分房地产与相关方签有长期租约，因此根据评估对象的特点以及估价目的，对该部分房地产采用收益法进行评估。公司评估相关投资性房地产时所采用的评估方法与前期采用的评估方法保持一致。

十三、 关联方关系及其交易

(一) 本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例（%）	母公司对本企业的表决权比例（%）
中国海外兴业有限公司	香港	投资	HKD5000万元	100.00	100.00

本公司的母公司情况的说明：本公司的母公司为中国海外兴业有限公司。中国海外发展有限公司（00688.HK）间接持有中国海外兴业有限公司 100%的股权，为本公司间接控股股东，中国海外发展有限公司为中国建筑集团有限公司控股子公司。

本公司最终控制方是：国务院国有资产监督管理委员会。

(二) 本公司的子企业情况

本公司子公司的情况详见本附注“七、企业合并及财务报表”。

(三) 本公司的合营企业、联营企业情况

本公司重要的合营或联营企业详见本附注“八、（十二）长期股权投资”。

公司名称	持股比例
成都锦府中建房地产开发有限公司	50.00%
桐乡市豪礼企业管理有限公司	25.00%
深圳市海清置业发展有限公司	50.00%
西安合汇兴尚置业有限公司	50.00%
西安嘉润荣成置业有限公司	50.00%
成都锦城中建地产开发有限公司	41.00%
漳州市滨北置业有限公司	15.00%
厦门市雍景湾房地产有限公司	20.00%
北京南悦房地产开发有限公司	35.00%
华润置地（太原）发展有限公司	50.00%
青岛材茂置业有限公司	18.00%
青岛德茂置业有限公司	18.00%
青岛方辰置业有限公司	18.00%
青岛方川置业有限公司	18.00%
青岛方辉置业有限公司	18.00%
青岛方腾置业有限公司	18.00%
青岛方跃置业有限公司	18.00%
青岛茂章置业有限公司	18.00%
青岛松茂置业有限公司	18.00%
青岛腾茂置业有限公司	18.00%
中海地产（杭州）有限公司	25.55%
广州穗海置业有限公司	25.00%
鄂州中建宝来房地产有限公司	50.00%
云南中海城投房地产开发有限公司	65.00%
无锡中海太湖新城置业有限公司	51.00%
武汉泰运房地产有限公司	51.00%
长沙禧荣置业有限公司	33.00%
广州碧森房地产开发有限公司	14.28%
北京融筑房地产开发有限公司	33.00%
北京辉广企业管理有限公司	20.39%
金茂投资（长沙）有限公司	20.00%
杭州添智投资有限公司	16.66%

公司名称	持股比例
北京金良兴业房地产开发有限公司	40.00%
济南泰晖房地产开发有限公司	33.00%
广州增城区润昱置业有限公司	20.00%
北京海盈房地产开发有限公司	33.00%
中海海嘉（威海）地产有限公司	16.16%
长春海润融城房地产开发有限公司	50.00%
哈尔滨润置房地产开发有限公司	50.00%
苏州吴江泰海置业有限公司	44.00%
厦门市海贸地产有限公司	50.00%
天津中海海鑫地产有限公司	34.00%
成都朗鑫置业有限公司	50.00%
北京怡璟置业有限公司	20.00%
厦门悦琴海联建设发展有限公司	30.00%
深圳市招航置业有限公司	30.00%
厦门市毅骏置业有限公司	50.00%
深圳市润朝房地产有限公司	20.00%
苏州招文房地产开发有限公司	40.00%
成都景锐置业有限公司	50.00%

(四) 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	与本公司的关系
Hainan Ruler Limited	母公司直接股东
包头市宏洋海创地产有限公司	实际控制人联营公司的子公司
北京达鑫商业发展有限公司	同受同一最终控制方控制
北京国泰饭店有限公司	同受同一最终控制方控制
北京海望商业发展有限公司	同受同一最终控制方控制
北京虹丰置业有限公司	同受同一最终控制方控制
北京建工地产有限责任公司	子公司的其他重要股东
北京金隅地产开发集团有限公司	子公司的其他重要股东
北京景鑫商业发展有限公司	同受同一最终控制方控制
北京首都开发股份有限公司	子公司的其他重要股东
北京泰鑫商业发展有限公司	同受同一最终控制方控制
北京锡华伟业房地产开发有限公司	子公司的其他重要股东
北京正德丰泽房地产开发有限公司	联营合营企业子公司
北京中海物业管理有限公司	同受同一最终控制方控制
北京中建海外装饰工程有限公司	子公司的其他重要股东
北京中建润通机电工程有限公司	同受同一最终控制方控制

中海企业发展集团有限公司
2024年度
财务报表附注

其他关联方名称	与本公司的关系
北京中建物业管理有限公司	同受同一最终控制方控制
北京中建智能建筑系统集成有限公司	同受同一最终控制方控制
北京中信房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
常州市中海海澄房地产开发有限公司	实际控制人联营公司的子公司
常州市中海海润房地产开发有限公司	实际控制人联营公司的子公司
成都信勤置业有限公司	同受同一最终控制方控制
成都信蓉投资有限公司	同受同一最终控制方控制
成都信蜀投资有限公司	同受同一最终控制方控制
成都信新置业有限公司	同受同一最终控制方控制
成都中海海熙商业管理有限公司	同受同一最终控制方控制
成都中海物业管理有限公司	同受同一最终控制方控制
成都中海物业管理有限公司昆明分公司	同受同一最终控制方控制
大连鼎泰锦城房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
大连中海海港投资有限公司	同受同一最终控制方控制
大连中海新城置业有限公司	同受同一最终控制方控制
丹阳海盛房地产开发有限公司	实际控制人联营公司的子公司
东莞东泰花园建造有限公司	同受同一最终控制方控制
东莞市嘉锦房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
东莞市中海嘉朗房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
东莞市中海嘉麟房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
鄂州中建宝来房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
佛山市山语湖酒店物业管理有限公司	实际控制人的合营企业子公司
佛山市顺德嘉润房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
佛山中海物业管理有限公司	同受同一最终控制方控制
福建建中建设科技有限责任公司	同受同一最终控制方控制
福建中海深蓝物业管理有限公司	同受同一最终控制方控制
福建中海深蓝物业管理有限公司厦门分公司	同受同一最终控制方控制
福清海悦建设发展有限公司	同受同一最终控制方控制
福州海悦建设发展有限公司	同受同一最终控制方控制
赣州中海海创房地产有限公司	实际控制人联营公司的子公司
赣州中海海蓉房地产有限公司	实际控制人联营公司的子公司
赣州中海海悦房地产有限公司	实际控制人联营公司的子公司
广东保利城市发展有限公司	子公司的其他重要股东
广东中海地产有限公司	同受同一最终控制方控制
广东中海物业服务有限公司	同受同一最终控制方控制
广逸房地产开发(珠海)有限公司	同受同一最终控制方控制
广逸房地产开发（珠海）有限公司	同受同一最终控制方控制
广州碧臻房地产开发有限公司	联营合营企业子公司

中海企业发展集团有限公司
2024年度
财务报表附注

其他关联方名称	与本公司的关系
广州海宇商业管理有限公司	同受同一最终控制方控制
广州瑾熙房地产投资咨询有限公司	同受同一最终控制方控制
广州利合房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
广州荔安房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
广州荔璟房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
广州荔骏房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
广州荔旭房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
广州绿嵘房地产开发有限公司	联营合营企业子公司
广州中海地产有限公司	同受同一最终控制方控制
贵阳中海房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
贵阳中海海润房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
哈尔滨中海地产有限公司	同受同一最终控制方控制
哈尔滨中海龙祥房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
海创福业(烟台)地产有限公司	同受同一最终控制方控制
海创福业（烟台）地产有限公司	同受同一最终控制方控制
海创佳业（烟台）地产有限公司	同受同一最终控制方控制
海口海盈投资有限公司	同受同一最终控制方控制
海口鸿洲滨海建设有限公司	同受同一最终控制方控制
海口中海兴业房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
海纳万商物业管理有限公司天津分公司	同受同一最终控制方控制
海墅房地产开发（杭州）有限公司	实际控制人的合营企业
杭州世茂世盈房地产开发有限公司	实际控制人的合营企业
杭州中海城溪房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
杭州中海海硕房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
合肥启盛房地产开发有限公司	实际控制人联营公司的子公司
合肥中海海惠房地产有限公司	实际控制人联营公司的子公司
合肥中海海荣房地产有限责任公司	实际控制人联营公司的子公司
合肥中海海瑞房地产开发有限公司	实际控制人联营公司的子公司
合肥中海宏洋海晟房地产开发有限公司	实际控制人联营公司的子公司
合肥中海物流科技有限公司	同受同一最终控制方控制
河北雄安市民服务中心有限公司	同受同一最终控制方控制
鹤山天山金属材料制品有限公司	同受同一最终控制方控制
呼和浩特市海巍地产有限公司	实际控制人联营公司的子公司
呼和浩特市宏洋海川地产有限公司	实际控制人联营公司的子公司
呼和浩特市宏洋海江地产有限公司	实际控制人联营公司的子公司
呼和浩特市荣城房地产开发有限公司	实际控制人联营公司的子公司
湖南省中海城市广场投资有限公司	同受同一最终控制方控制
湖南省中海控股有限公司	同受同一最终控制方控制

中海企业发展集团有限公司
2024年度
财务报表附注

其他关联方名称	与本公司的关系
湖南省中海置业开发有限公司	同受同一最终控制方控制
湖南中建信和梅溪湖置业有限公司	同受同一最终控制方控制
华东中建地产有限公司	同受同一最终控制方控制
华润置地控股有限公司	子公司的其他重要股东
淮安淮润地产有限公司	同受同一最终控制方控制
惠州市海平地产有限公司	实际控制人联营公司的子公司
惠州盈通投资有限公司	实际控制人联营公司的子公司
吉林市海通房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
吉林市中海宏洋房地产开发有限公司	实际控制人联营公司的子公司
纪亮(上海)房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
济南寰宇商业运营管理有限公司	同受同一最终控制方控制
济南中海东城房地产开发有限公司	实际控制人的合营企业
济南中海海瀛投资有限公司	同受同一最终控制方控制
济南中海华山商业地产有限公司	同受同一最终控制方控制
济南中海物业管理有限公司	同受同一最终控制方控制
济宁中海宏洋置业有限公司	实际控制人联营公司的子公司
江苏中海物业服务有限公司	同受同一最终控制方控制
金华海盛置业有限公司	同受同一最终控制方控制
金华中海宏洋地产有限公司	实际控制人联营公司的子公司
钜星（成都）商务服务有限公司	同受同一最终控制方控制
昆明泰运房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
兰州中海海创房地产开发有限公司	实际控制人联营公司的子公司
兰州中海海通商业管理有限公司	同受同一最终控制方控制
菱華工程有限公司	同受同一最终控制方控制
柳州中海宏洋房地产有限公司	实际控制人联营公司的子公司
南昌海欣房地产开发有限公司工会委员会	同受同一最终控制方控制
南昌中海豪庭置业发展有限公司	同受同一最终控制方控制
南京海润房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
南京海欣房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
南京海泽房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
南京领潮房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
南京茂宁地产有限公司	同受同一最终控制方控制
南宁市平德房地产开发有限公司	实际控制人联营公司的子公司
南宁中海宏洋海璟房地产有限公司	实际控制人联营公司的子公司
南宁中海宏洋海怡房地产有限公司	实际控制人联营公司的子公司
南宁中海宏洋海悦房地产有限公司	实际控制人联营公司的子公司
南通市海诚房地产开发有限公司	实际控制人联营公司的子公司
南通市中海海润房地产开发有限公司	实际控制人联营公司的子公司

中海企业发展集团有限公司
2024年度
财务报表附注

其他关联方名称	与本公司的关系
宁波海迅建设有限公司	同受同一最终控制方控制
宁波中海创城有限公司	同受同一最终控制方控制
青岛博莱置业有限公司	同受同一最终控制方控制
青岛海捷置业有限公司	实际控制人的合营企业
青岛嘉园投资有限公司	子公司的其他重要股东
青岛坤园投资有限公司	子公司的其他重要股东
青岛市联明地产有限公司	同受同一最终控制方控制
青岛市少海地产有限公司	同受同一最终控制方控制
青岛中海海岸置业有限公司	同受同一最终控制方控制
青岛中海海泰置业有限公司	同受同一最终控制方控制
青岛中海海悦房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
青岛中海锦年养老服务有限公司	同受同一最终控制方控制
泉州市海宸房地产开发有限公司	实际控制人联营公司的子公司
泉州市中海海悦房地产开发有限公司	实际控制人联营公司的子公司
泉州市中海宏洋海创房地产开发有限公司	实际控制人联营公司的子公司
泉州市中海宏洋海盛房地产开发有限公司	实际控制人联营公司的子公司
瑞安海晋建设发展有限公司	同受同一最终控制方控制
厦门国贸房地产有限公司	子公司的其他重要股东
厦门联发(集团)房地产有限公司	子公司的其他重要股东
厦门市毅骏置业有限公司	同受同一最终控制方控制
厦门悦琴房地产有限公司	联营合营企业子公司
厦门中海地产有限公司工会联合会	实际控制人联营公司的子公司
汕头市海富房地产有限公司	实际控制人联营公司的子公司
汕头市海学房地产开发有限公司	实际控制人联营公司的子公司
汕头市南滨中海酒店管理有限公司	同受同一最终控制方控制
汕头市中海宏洋地产有限公司	实际控制人联营公司的子公司
上海海筑投资有限公司	同受同一最终控制方控制
上海寰宇汇商业管理有限公司	同受同一最终控制方控制
上海佳晟房地产开发有限公司	实际控制人的联营企业
上海金海伊上房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
上海锦港房地产发展有限公司	同受同一最终控制方控制
上海老西门新苑置业有限公司	同受同一最终控制方控制
上海龙华建设发展有限公司	实际控制人联营公司的子公司
上海堂友里商业管理有限公司	同受同一最终控制方控制
上海现代天地投资管理有限公司	子公司的其他重要股东
上海欣旺优能材料股份有限公司	参股公司
上海新辽塬企业发展有限公司	同受同一最终控制方控制
上海星筑房地产开发有限公司	实际控制人的联营企业

中海企业发展集团有限公司
2024年度
财务报表附注

其他关联方名称	与本公司的关系
上海中海广逸房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
上海中海海华房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
上海中海物业管理有限公司	同受同一最终控制方控制
上海中海物业管理有限公司南京分公司	同受同一最终控制方控制
上海中环投资开发（集团）有限公司	同受同一最终控制方控制
上海珠街阁房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
绍兴中海海富置业有限公司	同受同一最终控制方控制
深圳市海荣房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
深圳市海奕房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
深圳市海泽房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
深圳市华壹装饰科技设计工程有限公司	同受同一最终控制方控制
深圳市联可企业管理有限公司	子公司的其他重要股东
深圳市联宇企业管理有限公司	子公司的其他重要股东
深圳市平慧投资管理有限公司	子公司的其他重要股东
深圳市润投咨询有限公司	实际控制人联营公司的子公司
深圳市兴海物联科技有限公司	同受同一最终控制方控制
深圳市云龙城投资发展有限公司	同受同一最终控制方控制
深圳市中海教育咨询管理有限公司	同受同一最终控制方控制
深圳市中海凯骊酒店管理有限公司	同受同一最终控制方控制
深圳市中海凯骊酒店有限公司	同受同一最终控制方控制
深圳市中海领航停车场管理有限公司	同受同一最终控制方控制
深圳市中海楼宇科技有限公司	同受同一最终控制方控制
深圳市中海养老管理有限公司	同受同一最终控制方控制
深圳裕龙建筑有限公司合肥分公司	同受同一最终控制方控制
深圳中海地产有限公司工会委员会	同受同一最终控制方控制
深圳中海红树湾房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
沈阳中海鼎业房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
苏州非凡城市置业有限公司	同受同一最终控制方控制
苏州茂龙地产发展有限公司	同受同一最终控制方控制
苏州吴江泰海置业有限公司	同受同一最终控制方控制
苏州泽安商业发展有限公司	同受同一最终控制方控制
苏州泽安商业发展有限公司中海竹辉饭店分公司	同受同一最终控制方控制
苏州中海海隆房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
苏州中海海隆房地产有限公司工业园区分公司	同受同一最终控制方控制
苏州竹辉兴业有限公司	同受同一最终控制方控制
台州中海海融房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
太原冠泽置业有限公司	同受同一最终控制方控制
泰州城茂房地产开发有限公司	实际控制人联营公司的子公司

中海企业发展集团有限公司
2024年度
财务报表附注

其他关联方名称	与本公司的关系
泰州润通房地产开发有限公司	实际控制人联营公司的子公司
泰州市中海润泰置业有限公司	实际控制人联营公司的子公司
唐山市中海海富房地产开发有限公司	实际控制人联营公司的子公司
唐山市中海宏洋房地产开发有限公司	实际控制人联营公司的子公司
天津海富投资控股有限公司	同受同一最终控制方控制
天津海嘉建设发展有限公司	同受同一最终控制方控制
天津豪达房地产开发有限公司	联营合营企业子公司
天津中海产业园管理有限公司	同受同一最终控制方控制
天津中海海朝地产有限公司	同受同一最终控制方控制
天津中海海豪地产有限公司	同受同一最终控制方控制
天津中海海阔地产有限公司	同受同一最终控制方控制
天津中海海盛地产有限公司	同受同一最终控制方控制
天津中海海顺地产有限公司	同受同一最终控制方控制
天津中海海佑地产有限公司	同受同一最终控制方控制
天津中海锦年企业管理服务有限公司	同受同一最终控制方控制
天津中海天嘉湖房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
天水中海宏洋房地产开发有限公司	实际控制人联营公司的子公司
桐乡市豪景投资管理有限公司	子公司的其他重要股东控制的公司
万宁金信发展有限公司	同受同一最终控制方控制
万宁仁和发展有限公司	同受同一最终控制方控制
潍坊中海海盛地产有限公司	实际控制人联营公司的子公司
潍坊中海兴业房地产有限公司	实际控制人联营公司的子公司
渭南中海兴华置业有限公司	实际控制人联营公司的子公司
温州海胜置业有限公司	同受同一最终控制方控制
温州海新建设发展有限公司	同受同一最终控制方控制
温州海旭建筑工程有限公司	同受同一最终控制方控制
温州海泽建设发展有限公司	同受同一最终控制方控制
温州中海海诚房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
乌鲁木齐海新展房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
无锡海隆房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
无锡中海太湖新城置业有限公司	同受同一最终控制方控制
武汉华讯合泽置业有限公司	同受同一最终控制方控制
武汉荣业房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
武汉泰运房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
武汉中海鼎业房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
西安中海东诚置业有限公司	同受同一最终控制方控制
西安中海海新房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
西安中海海悦房地产有限公司	同受同一最终控制方控制

其他关联方名称	与本公司的关系
西安中海海致房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
西安中海物业管理有限公司	同受同一最终控制方控制
西安中海誉高置业有限公司	同受同一最终控制方控制
西安中海长兴房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
香港华艺设计顾问(深圳)有限公司	同受同一最终控制方控制
香港华艺设计顾问（深圳）有限公司	同受同一最终控制方控制
徐州海创置业有限公司	实际控制人联营公司的子公司
徐州润耀地产有限公司	实际控制人联营公司的子公司
烟台中海福昌地产有限公司	同受同一最终控制方控制
盐城海建置业有限公司	同受同一最终控制方控制
盐城汇海置业有限公司	实际控制人联营公司的子公司
盐城润海置业有限公司	实际控制人联营公司的子公司
盐城旭邦置业有限公司	实际控制人联营公司的子公司
扬州海发地产置业有限公司	实际控制人联营公司的子公司
扬州市海盛房地产开发有限公司	实际控制人联营公司的子公司
扬州中海宏洋置业有限公司	实际控制人联营公司的子公司
义乌海创房地产开发有限公司	实际控制人联营公司的子公司
银川中海海悦置业有限公司	实际控制人联营公司的子公司
湛江市海创房地产开发有限公司	实际控制人联营公司的子公司
长春海裕企业管理有限公司	同受同一最终控制方控制
长春中海物业管理有限公司沈阳分公司	同受同一最终控制方控制
长沙润岳置业有限公司	同受同一最终控制方控制
长沙中海兴业房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
郑州海创房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
郑州海嘉房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
郑州海如房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
郑州海胜房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
郑州海盈房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
中国海外发展有限公司	同受同一最终控制方控制
中国建筑第八工程局有限公司	同受同一最终控制方控制
中国建筑第二工程局有限公司	同受同一最终控制方控制
中国建筑第六工程局有限公司	同受同一最终控制方控制
中国建筑第七工程局有限公司	同受同一最终控制方控制
中国建筑第三工程局有限公司	同受同一最终控制方控制
中国建筑第四工程局有限公司	同受同一最终控制方控制
中国建筑第五工程局有限公司	同受同一最终控制方控制
中国建筑东北设计研究院有限公司	同受同一最终控制方控制
中国建筑上海设计研究院有限公司	同受同一最终控制方控制

中海企业发展集团有限公司
2024年度
财务报表附注

其他关联方名称	与本公司的关系
中国建筑西南勘察设计研究院有限公司	同受同一最终控制方控制
中国建筑一局（集团）有限公司	同受同一最终控制方控制
中国建筑装饰集团有限公司	同受同一最终控制方控制
中國海外宏洋集团有限公司	实际控制人联营公司的子公司
中国海外集团有限公司	同受同一最终控制方控制
中海(万宁)房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
中海宝松物业发展（深圳）有限公司	同受同一最终控制方控制
中海保利达地产(佛山)有限公司	实际控制人的联营企业
中海保利达地产(天津)有限公司	同受同一最终控制方控制
中海保利达地产（天津）有限公司	同受同一最终控制方控制
中海地产（佛山）有限公司	同受同一最终控制方控制
中海地产(海南)投资有限公司	同受同一最终控制方控制
中海地产(青岛)投资开发有限公司	同受同一最终控制方控制
中海地产（青岛）投资开发有限公司	同受同一最终控制方控制
中海地产（苏州）有限公司	同受同一最终控制方控制
中海地产(无锡)有限公司	同受同一最终控制方控制
中海地产（无锡）有限公司	同受同一最终控制方控制
中海地产（珠海）有限公司	同受同一最终控制方控制
中海地产东莞投资有限公司	同受同一最终控制方控制
中海地产东莞投资有限公司工会委员会	同受同一最终控制方控制
中海地产集团有限责任公司	同受同一最终控制方控制
中海鼎盛(西安)房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
中海鼎业(万宁)房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
中海鼎业（万宁）房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
中海鼎业（西安）房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
中海发展(广州)有限公司	同受同一最终控制方控制
中海发展（广州）有限公司	同受同一最终控制方控制
中海发展(上海)有限公司	同受同一最终控制方控制
中海发展（上海）有限公司	同受同一最终控制方控制
中海发展(苏州)有限公司	同受同一最终控制方控制
中海发展（苏州）有限公司	同受同一最终控制方控制
中海海富地产(九江)有限公司	同受同一最终控制方控制
中海海富地产（九江）有限公司	实际控制人联营公司的子公司
中海海嘉(威海)地产有限公司	同受同一最终控制方控制
中海海嘉（威海）地产有限公司	同受同一最终控制方控制
中海海隆商业管理(苏州)有限公司	同受同一最终控制方控制
中海海隆商业管理（苏州）有限公司	同受同一最终控制方控制
中海海纳（苏州）房地产有限公司	同受同一最终控制方控制

中海企业发展集团有限公司
2024年度
财务报表附注

其他关联方名称	与本公司的关系
中海海盛(烟台)地产有限公司	同受同一最终控制方控制
中海海耀建筑（烟台）有限公司	同受同一最终控制方控制
中海宏洋(深圳)投资集团有限公司	实际控制人联营公司的子公司
中海宏洋（深圳）投资集团有限公司	实际控制人联营公司的子公司
中海宏洋（深圳）投资有限公司	实际控制人联营公司的子公司
中海宏洋(盐城)房地产开发有限公司	实际控制人联营公司的子公司
中海宏洋地产（扬州）有限公司	实际控制人联营公司的子公司
中海宏洋地产（银川）有限公司	实际控制人联营公司的子公司
中海宏洋地产集团有限公司	实际控制人联营公司的子公司
中海宏洋恒华置业(常州)有限公司	实际控制人联营公司的子公司
中海宏洋恒华置业（常州）有限公司	实际控制人联营公司的子公司
中海宏洋庐山西海(九江)投资有限公司	实际控制人联营公司的子公司
中海宏洋置业(常州)有限公司	实际控制人联营公司的子公司
中海华南(深圳)有限公司	同受同一最终控制方控制
中海佳荟成都房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
中海嘉泓（成都）房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
中海监理有限公司	同受同一最终控制方控制
中海建筑有限公司	同受同一最终控制方控制
中海联合（万宁）房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
中海南航建设开发有限公司	实际控制人的合营企业
中海企业发展集团有限公司工会委员会	同受同一最终控制方控制
中海前海(深圳)投资有限公司	同受同一最终控制方控制
中海前海（深圳）投资有限公司	同受同一最终控制方控制
中海仁信(万宁)房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
中海仁信（万宁）房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
中海商业发展(深圳)有限公司	同受同一最终控制方控制
中海商业发展（深圳）有限公司	同受同一最终控制方控制
中海深圳地产投资有限公司	同受同一最终控制方控制
中海深圳房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
中海投资（深圳）有限公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理广州有限公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理广州有限公司福州分公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理广州有限公司厦门分公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理广州有限公司武汉分公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理广州有限公司长沙分公司中海麓山境管理处	同受同一最终控制方控制
中海物业管理有限公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理有限公司大连分公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理有限公司佛山分公司	同受同一最终控制方控制

中海企业发展集团有限公司
2024年度
财务报表附注

其他关联方名称	与本公司的关系
中海物业管理有限公司福州分公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理有限公司杭州分公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理有限公司济南分公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理有限公司济南市中分公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理有限公司江阴分公司无锡海阅雅园管理处	同受同一最终控制方控制
中海物业管理有限公司辽宁分公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理有限公司南昌分公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理有限公司南京分公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理有限公司厦门分公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理有限公司深圳分公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理有限公司沈阳中海国际中心大厦分公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理有限公司顺德分公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理有限公司苏州分公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理有限公司天津分公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理有限公司无锡分公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理有限公司武汉分公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理有限公司西安分公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理有限公司烟台分公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理有限公司长春分公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理有限公司长沙分公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理有限公司重庆分公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理有限公司珠海分公司	同受同一最终控制方控制
中海兴隆深圳地产有限公司	同受同一最终控制方控制
中海兴耀（西安）房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
中海兴业(成都)发展有限公司	同受同一最终控制方控制
中海兴业（成都）发展有限公司	同受同一最终控制方控制
中海兴业(西安)有限公司	同受同一最终控制方控制
中海兴业（西安）有限公司	同受同一最终控制方控制
中海月朗苑物业发展(深圳)有限公司	同受同一最终控制方控制
中海月朗苑物业发展（深圳）有限公司	同受同一最终控制方控制
中海振兴(成都)物业发展有限公司	同受同一最终控制方控制
中海振兴（成都）物业发展有限公司	同受同一最终控制方控制
中海置业（天津）有限公司	同受同一最终控制方控制
中建安装集团有限公司	同受同一最终控制方控制
中建八局第三建设有限公司	同受同一最终控制方控制
中建八局第四建设有限公司	同受同一最终控制方控制
中建北方建设投资有限公司	同受同一最终控制方控制
中建财务有限公司	同受同一最终控制方控制

中海企业发展集团有限公司
2024年度
财务报表附注

其他关联方名称	与本公司的关系
中建-大成建筑有限责任公司	同受同一最终控制方控制
中建东设岩土工程有限公司	同受同一最终控制方控制
中建二局安装工程有限公司	同受同一最终控制方控制
中建二局第二建筑工程有限公司	同受同一最终控制方控制
中建二局第三建筑工程有限公司	同受同一最终控制方控制
中建二局第一建筑工程有限公司	同受同一最终控制方控制
中建二局第一建筑工程有限公司华南分公司	同受同一最终控制方控制
中建二局装饰工程有限公司	同受同一最终控制方控制
中建国际工程有限公司	同受同一最终控制方控制
中建国际投资集团有限公司	同受同一最终控制方控制
中建海嘉建设工程有限公司	同受同一最终控制方控制
中建海嘉建设工程有限公司莆田分公司	同受同一最终控制方控制
中建海峡建设发展有限公司	同受同一最终控制方控制
中建幕墙有限公司	同受同一最终控制方控制
中建七局第一建筑有限公司	同受同一最终控制方控制
中建蓉成建材成都有限公司	同受同一最终控制方控制
中建三局第二建设工程有限责任公司	同受同一最终控制方控制
中建三局第一建设工程有限责任公司	同受同一最终控制方控制
中建三局第一建设工程有限责任公司安装公司华南经理部	同受同一最终控制方控制
中建三局集团有限公司	同受同一最终控制方控制
中建深圳装饰有限公司	同受同一最终控制方控制
中建四局安装工程有限公司	同受同一最终控制方控制
中建四局第三建设有限公司	同受同一最终控制方控制
中建四局第五建筑工程有限公司	同受同一最终控制方控制
中建四局第五建筑工程有限公司东莞分公司	同受同一最终控制方控制
中建四局第五建筑工程有限公司海南分公司	同受同一最终控制方控制
中建五局安装工程有限公司	同受同一最终控制方控制
中建五局第三建设有限公司	同受同一最终控制方控制
中建五局装饰幕墙有限公司	同受同一最终控制方控制
中建五局装饰幕墙有限公司中南分公司	同受同一最终控制方控制
中建新疆建工集团第五建筑工程有限公司	同受同一最终控制方控制
中建新疆建工集团第一建筑工程有限公司	同受同一最终控制方控制
中建一局集团安装工程有限公司	同受同一最终控制方控制
中建一局集团第五建筑有限公司	同受同一最终控制方控制
中建一局集团第一建筑有限公司	同受同一最终控制方控制
中建一局集团建设发展有限公司	同受同一最终控制方控制
重庆海跃置业有限公司	同受同一最终控制方控制
重庆嘉江房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制

中海企业发展集团有限公司
2024年度
财务报表附注

其他关联方名称	与本公司的关系
重庆嘉益商业管理有限公司	同受同一最终控制方控制
重庆金科房地产开发有限公司	子公司的其他重要股东
重庆信驰置业有限公司	同受同一最终控制方控制
重庆信扬置业有限公司	同受同一最终控制方控制
重庆信颐置业有限公司	同受同一最终控制方控制
重庆信悦置业有限公司	同受同一最终控制方控制
重庆中海海绘房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
重庆中海海耀房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
重庆中海投资有限公司	同受同一最终控制方控制
重庆中海兴业实业有限公司	同受同一最终控制方控制
珠海南航房地产开发有限公司	实际控制人的合营企业子公司
珠海市海悦房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
珠海市中海海晟房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
珠海市中海永福通商业管理有限公司	同受同一最终控制方控制
珠海市中海永福通商业管理有限公司铂尔曼酒店分公司	同受同一最终控制方控制
株洲中海宏洋地产有限公司	实际控制人联营公司的子公司
淄博海创置业有限公司	同受同一最终控制方控制
淄博中海宏洋房地产开发有限公司	实际控制人联营公司的子公司
紫光亿海科技有限公司	子公司的其他重要股东
遵义海盛置业有限公司	实际控制人联营公司的子公司
遵义中海海润置业有限公司	实际控制人联营公司的子公司

(五) 关联方交易

1、 采购商品/接受劳务情况

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
北京中建海外装饰工程有限公司	工程施工	-37,727.30	78,248.36
北京中建润通机电工程有限公司	工程施工	12,157,241.76	70,651,413.98
北京中建智能建筑系统集成有限公司	工程施工		4,856.27
福建建中建设科技有限责任公司	工程施工	33,492.82	2,227,056.96
鹤山天山金属材料制品有限公司	工程施工	26,921.28	1,017,124.09
上海欣旺优能材料股份有限公司	工程施工	322,495.99	9,950,495.50
深圳市华壹装饰科技设计工程有限公司	工程施工	93,557,456.94	73,660,017.82
深圳市兴海物联科技有限公司	工程施工	40,306,205.08	83,411,434.04
深圳市中海凯骊酒店有限公司	工程施工		176,390.93
深圳市中海楼宇科技有限公司	工程施工	107,203.80	
香港华艺设计顾问（深圳）有限公司	工程施工	12,443,489.36	29,789,855.50
香港华艺设计顾问（深圳）有限公司成都分公司	工程施工		216,163.63
中国建筑标准设计研究院有限公司	工程施工	4,447,175.60	869,211.01
中国建筑第八工程局有限公司	工程施工	467,183,353.13	253,459,916.92
中国建筑第二工程局有限公司	工程施工	12,009,664.97	13,902,544.27
中国建筑第六工程局有限公司	工程施工	50,327,613.69	21,014,945.20
中国建筑第七工程局有限公司	工程施工	124,985,199.11	53,301,109.91
中国建筑第三工程局有限公司	工程施工	45,871.57	
中国建筑第四工程局有限公司	工程施工	45,736,810.59	364,289,477.66
中国建筑第五工程局有限公司	工程施工	9,446,745.79	2,383,691.05

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
中国建筑东北设计研究院有限公司	工程施工	3,591,229.08	3,141,532.41
中国建筑上海设计研究院有限公司	工程施工	3,171,001.39	129,414.40
中国建筑西北设计研究院有限公司	工程施工	3,069,331.65	2,066,032.92
中国建筑西南勘察设计研究院有限公司	工程施工	82,987,695.13	68,523,917.39
中国建筑西南设计研究院有限公司重庆分院	工程施工		146,788.99
中国建筑一局（集团）有限公司	工程施工	-65,404.33	1,500,917.17
中海监理有限公司	工程施工	13,364,418.69	31,057,349.78
中海建筑有限公司	工程施工	43,316,158.96	270,984,625.72
中建八局第三建设有限公司	工程施工		1,072,433.22
中建八局第四建设有限公司	工程施工		15,229,300.25
中建-大成建筑有限责任公司	工程施工	9,706,290.84	9,052,423.26
中建东设岩土工程有限公司	工程施工	7,897,136.18	322,318.18
中建二局安装工程有限公司	工程施工	99,281.63	2,909,340.31
中建二局第三建筑工程有限公司	工程施工	28,788,459.43	
中建二局第一建筑工程有限公司	工程施工	13,053,425.48	18,709,105.80
中建海峡建设发展有限公司	工程施工	-74,009.10	43,157,181.94
中建六局土木工程有限公司	工程施工		256,787.69
中建幕墙有限公司	工程施工	33.64	704,775.29
中建七局第一建筑有限公司	工程施工	10,759,249.90	21,378,307.17
中建三局第二建设工程有限责任公司	工程施工	43,978,627.10	67,123,044.43
中建三局第一建设工程有限责任公司	工程施工	-587.47	
中建三局集团有限公司	工程施工	176,916,616.64	323,148,871.41

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
中建深圳装饰有限公司	工程施工	13,675.33	133,513.47
中建四局第三建设有限公司	工程施工		40,634,895.79
中建四局第五建筑工程有限公司	工程施工		10,895,985.08
中建五局第三建设有限公司	工程施工	-264,705.56	-83,661.65
中建新疆建工集团第五建筑工程有限公司	工程施工	11,601,663.33	31,134,889.06
中建一局集团安装工程有限公司	工程施工	-8,205.70	-34,593.63
中建一局集团第五建筑有限公司	工程施工	-98,766.60	
中建一局集团建设发展有限公司	工程施工	6,728,122.61	1,554,017.94
中信建筑设计研究总院有限公司	工程施工		18,206.42
成都信新置业有限公司	购买商品及服务		22,945.41
大连鼎泰锦城房地产有限公司	购买商品及服务		78,100.00
大连中海海港投资有限公司	购买商品及服务		26,700.00
东莞市嘉锦房地产开发有限公司	购买商品及服务		75,790.73
佛山中海金沙水岸房地产开发有限公司	购买商品及服务		194,174.76
广逸房地产开发（珠海）有限公司	购买商品及服务		13,474.70
广州瑾熙房地产投资咨询有限公司	购买商品及服务		2,275,637.53
广州荔璟房地产开发有限公司	购买商品及服务	1,708,143.32	2,748,319.60
鹤山天山金属材料制品有限公司	购买商品及服务	162,492,536.42	
南昌中海豪庭置业发展有限公司	购买商品及服务		11,617.52
青岛中海锦年养老服务有限公司	购买商品及服务	3,252.21	
上海寰宇汇商业管理有限公司	购买商品及服务		32,528,847.68
上海欣旺优能材料股份有限公司	购买商品及服务	1,650,573.66	

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
深圳市海清置业发展有限公司	购买商品及服务	1,832,130.75	2,131.61
深圳市华壹装饰科技设计工程有限公司	购买商品及服务		3,221,556.83
深圳市兴海物联科技有限公司	购买商品及服务	1,123,143.15	-5,418,793.45
深圳市中海凯骊酒店管理有限公司	购买商品及服务	1,721,892.21	438,432.18
深圳市中海凯骊酒店有限公司	购买商品及服务	9,216,203.90	1,045,843.05
深圳中海红树湾房地产有限公司	购买商品及服务	485,640.17	176,146.79
沈阳中海鼎业房地产开发有限公司	购买商品及服务		59,979.64
苏州泽安商业发展有限公司中海竹辉饭店分公司	购买商品及服务	52,007.96	9,600.00
天津海富投资控股有限公司	购买商品及服务	341,301.14	5,037,870.76
万宁仁和发展有限公司	购买商品及服务		97,762.65
乌鲁木齐海新展房地产有限公司	购买商品及服务		69,323.42
西安中海东诚置业有限公司	购买商品及服务		8,379.00
郑州海如房地产开发有限公司	购买商品及服务		33,648.69
中國海外興業有限公司	购买商品及服务	8,904.39	
中海佳蓉成都房地产开发有限公司	购买商品及服务		1,444.00
中海商业发展（深圳）有限公司	购买商品及服务		377,358.49
珠海市中海海晟房地产开发有限公司	购买商品及服务		78,070.98
广逸房地产开发（珠海）有限公司	其他	39,504.42	
哈尔滨中海地产有限公司	其他	7,798.35	
乌鲁木齐海新展房地产有限公司	其他	3,688.50	
西安嘉润荣成置业有限公司	其他	42,212.64	
中海深圳房地产开发有限公司	其他	2,432.39	

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
重庆信颐置业有限公司	其他	8,779.68	
鹤山天山金属材料制品有限公司	商品采购		208,365,440.39
上海欣旺优能材料股份有限公司	商品采购		7,070,290.22
深圳市兴海物联科技有限公司	商品采购		527,376.11
深圳市中海凯骊酒店管理有限公司	商品采购		446,568.81
中建蓉成建材成都有限公司	商品采购		69,721.68
广州瑾熙房地产投资咨询有限公司	设计及咨询服务	39,796,336.65	
深圳市华壹装饰科技设计工程有限公司	设计及咨询服务	6,607,118.79	
深圳市中海养老管理有限公司	设计及咨询服务	660,377.36	594,059.41
香港华艺设计顾问（深圳）有限公司	设计及咨询服务	2,505,358.49	490,566.04
北京国泰饭店有限公司	物业管理费	130,766.04	127,719.75
北京景鑫商业发展有限公司	物业管理费		3,453,625.43
北京中海物业管理有限公司	物业管理费	24,477,087.22	67,081,772.33
成都信勤置业有限公司	物业管理费		1,321,151.45
成都中海物业管理有限公司	物业管理费	23,210,645.56	24,673,274.52
成都中海物业管理有限公司昆明分公司	物业管理费	11,277,248.71	19,168,153.76
福建中海深蓝物业管理有限公司	物业管理费	4,037,851.46	2,841,586.04
福建中海深蓝物业管理有限公司厦门分公司	物业管理费	2,272,275.13	2,016,149.40
广东中海物业服务有限公司	物业管理费	8,124,545.32	7,706,661.37
广州利合房地产开发有限公司	物业管理费		16,513.76
济南寰宇商业运营管理有限公司	物业管理费	2,976,487.37	3,106,185.20
济南中海华山商业地产有限公司	物业管理费	56,625.87	26,539.47

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
济南中海物业管理有限公司	物业管理费	3,150,690.56	20,453,480.05
南京海润房地产开发有限公司	物业管理费	3,848,760.28	6,264,411.97
南京海欣房地产开发有限公司	物业管理费	558,771.70	
上海寰宇汇商业管理有限公司	物业管理费	3,504,911.20	
上海金海伊上房地产开发有限公司	物业管理费		359,094.33
上海堂友里商业管理有限公司	物业管理费	43,132,509.32	
上海中海物业管理有限公司	物业管理费	19,794,445.14	17,640,155.54
上海中海物业管理有限公司南京分公司	物业管理费		826,373.61
上海中海物业管理有限公司镇江分公司	物业管理费	904,487.87	551,527.69
深圳市海清置业发展有限公司	物业管理费		399,090.33
深圳中海红树湾房地产有限公司	物业管理费		15,858.45
沈阳中海鼎业房地产开发有限公司	物业管理费	156,637.79	5,400.00
太原冠泽置业有限公司	物业管理费	455,157.17	273,094.30
天津中海海盛地产有限公司	物业管理费	591,875.66	
万宁仁和发展有限公司万宁分公司	物业管理费	372,874.90	
西安中海物业管理有限公司	物业管理费	2,187,271.94	3,730,091.90
长春中海物业管理有限公司沈阳分公司	物业管理费	14,513,627.71	17,774,030.06
中海鼎业（西安）房地产有限公司	物业管理费		497,240.74
中海海隆商业管理（苏州）有限公司	物业管理费	3,523,855.92	9,193,516.98
中海商业发展（深圳）有限公司	物业管理费	10,323,042.81	
中海物业管理广州有限公司福州分公司	物业管理费	-95,254.01	1,462,464.52
中海物业管理广州有限公司厦门分公司	物业管理费	1,010,972.87	2,469,321.31

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
中海物业管理广州有限公司武汉分公司	物业管理费	2,809,582.75	2,657,162.23
中海物业管理广州有限公司长沙分公司	物业管理费		7,622,732.07
中海物业管理有限公司	物业管理费	140,907.35	
中海物业管理有限公司北京古城分公司	物业管理费	19,682,274.28	17,570,228.58
中海物业管理有限公司北京中海大厦分公司	物业管理费	36,259,038.59	32,004,167.19
中海物业管理有限公司北京中海置业大厦分公司	物业管理费	16,503,103.54	14,104,131.67
中海物业管理有限公司成都中海振兴分公司	物业管理费	149,687.90	111,920.82
中海物业管理有限公司大连分公司	物业管理费	6,363,119.12	9,784,813.28
中海物业管理有限公司佛山分公司	物业管理费	3,336,296.05	3,671,341.23
中海物业管理有限公司福州分公司	物业管理费	104,101.92	440,017.79
中海物业管理有限公司哈尔滨分公司	物业管理费		335,879.07
中海物业管理有限公司杭州分公司	物业管理费	11,770,707.01	9,509,407.96
中海物业管理有限公司济南分公司	物业管理费	7,362,921.58	4,180,494.03
中海物业管理有限公司济南市中分公司	物业管理费	425,215.17	82,396.15
中海物业管理有限公司昆明分公司	物业管理费		129,020.11
中海物业管理有限公司辽宁分公司	物业管理费	6,703,656.04	-436,958.17
中海物业管理有限公司南昌分公司	物业管理费	2,569,763.96	4,884,525.83
中海物业管理有限公司南京分公司	物业管理费	2,778,888.63	3,059,937.70
中海物业管理有限公司南京环宇城分公司	物业管理费	5,373,697.93	3,331,544.09
中海物业管理有限公司宁波分公司	物业管理费		1,419,080.54
中海物业管理有限公司青岛分公司	物业管理费		1,607,320.47
中海物业管理有限公司厦门分公司	物业管理费	4,584,162.73	7,502,624.36

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
中海物业管理有限公司深圳分公司	物业管理费	33,414,116.58	26,208,362.08
中海物业管理有限公司沈阳中海国际中心大厦分公司	物业管理费	17,085,577.21	15,436,159.26
中海物业管理有限公司顺德分公司	物业管理费	2,343,595.47	3,269,552.04
中海物业管理有限公司苏州分公司	物业管理费	11,695,006.25	8,642,473.96
中海物业管理有限公司太原分公司	物业管理费		9,769,489.47
中海物业管理有限公司天津分公司	物业管理费	9,240,277.92	6,300,744.17
中海物业管理有限公司无锡分公司	物业管理费	1,854,846.78	1,207,207.78
中海物业管理有限公司武汉分公司	物业管理费	7,860,558.05	6,418,994.11
中海物业管理有限公司西安分公司	物业管理费	462,281.22	1,835,470.75
中海物业管理有限公司西安分公司中海曲江大城华宸管理处	物业管理费		-265,363.20
中海物业管理有限公司烟台分公司	物业管理费	89,178.11	61,071.67
中海物业管理有限公司长春分公司	物业管理费	-4,119,271.13	265,357.79
中海物业管理有限公司长沙分公司	物业管理费	2,952,540.31	5,168,588.85
中海物业管理有限公司郑州分公司	物业管理费	8,871,216.26	4,836,111.76
中海物业管理有限公司中山分公司	物业管理费	174,984.95	888,935.59
中海物业管理有限公司重庆分公司	物业管理费	1,943,692.90	2,515,818.53
中海振兴（成都）物业发展有限公司	物业管理费	11,027,324.53	3,531,159.63
珠海市中海永福通商业管理有限公司铂尔曼酒店分公司	物业管理费	21,287.74	3,320.00
中海发展（苏州）有限公司	研发课题费	84,339.62	
北京建工地产有限责任公司	资金占用费		10,016,520.62
北京金隅地产开发集团有限公司	资金占用费		742,289.53
北京石泰集团有限公司	资金占用费		146,173.81

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
北京首都开发股份有限公司	资金占用费		35,034,720.40
成都信蓉投资有限公司	资金占用费	23,787,050.00	4,977,777.77
大连鼎泰锦城房地产有限公司	资金占用费	9,500,000.00	
东莞市中海嘉朗房地产开发有限公司	资金占用费	37,461,666.67	16,625,000.00
佛山市顺德嘉润房地产开发有限公司	资金占用费	6,650,000.00	1,741,666.67
广州荔安房地产开发有限公司	资金占用费	5,890,000.00	2,406,666.66
广州荔璟房地产开发有限公司	资金占用费	741,000.00	3,128,666.66
广州荔骏房地产开发有限公司	资金占用费	1,298,333.33	
广州荔旭房地产开发有限公司	资金占用费	17,955,000.00	2,945,000.00
哈尔滨中海龙祥房地产开发有限公司	资金占用费	46,550,000.00	22,166,666.66
海创福业（烟台）地产有限公司	资金占用费		24,461,111.11
湖南省中海城市广场投资有限公司	资金占用费		38,383,333.33
华润置地控股有限公司	资金占用费		180,094.45
兰州中海海通商业管理有限公司	资金占用费	411,666.66	4,750,000.00
南昌中海豪庭置业发展有限公司	资金占用费		52,012,500.00
南京海润房地产开发有限公司	资金占用费		27,597,500.00
南京海欣房地产开发有限公司	资金占用费		13,252,500.00
南通市海门海泰置业有限公司	资金占用费	518,339.84	
青岛博莱置业有限公司	资金占用费	6,808,333.34	
青岛材茂置业有限公司	资金占用费	1,996,012.26	
青岛方辰置业有限公司	资金占用费	599,378.82	
青岛方川置业有限公司	资金占用费	1,898,492.42	

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
青岛方辉置业有限公司	资金占用费	611,375.62	
青岛嘉园投资有限公司	资金占用费	23,488,552.71	24,330,536.03
青岛坤园投资有限公司	资金占用费	1,760,425.59	33,523,478.75
青岛市少海地产有限公司	资金占用费		4,037,500.00
青岛松茂置业有限公司	资金占用费	1,567,143.84	
青岛腾茂置业有限公司	资金占用费	4,973,740.04	
青岛中海锦年养老服务有限公司	资金占用费	4,496,666.66	1,520,000.00
上海珠街阁房地产开发有限公司	资金占用费	9,618,750.00	19,475,000.00
沈阳中海鼎业房地产开发有限公司	资金占用费	43,927,050.00	
苏州泽安商业发展有限公司	资金占用费		50,666,666.67
天津中海锦年企业管理服务有限公司	资金占用费	4,496,666.66	1,520,000.00
天津中海天嘉湖房地产开发有限公司	资金占用费	26,758,333.34	75,166,666.67
郑州海盈房地产开发有限公司	资金占用费		13,183,333.33
中海地产集团有限责任公司	资金占用费		112,856,833.34
中海发展（苏州）有限公司	资金占用费	6,650,000.00	
中海海纳（苏州）房地产有限公司	资金占用费	9,880,000.00	
中海佳蓉成都房地产开发有限公司	资金占用费	2,660,000.00	
中海深圳房地产开发有限公司	资金占用费	6,491,666.67	
中海兴隆深圳地产有限公司	资金占用费		6,319,444.45
中海兴业（成都）发展有限公司	资金占用费		12,350,000.00
中海振兴（成都）物业发展有限公司	资金占用费	339,221,558.90	
中建财务有限公司	资金占用费	2,125,277.78	405,961.48

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
珠海市嘉烨房地产开发有限公司	资金占用费		12,967,500.00
珠海市盈凯达房地产开发有限公司	资金占用费		23,370,000.00

2、 出售商品/提供劳务情况

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
厦门市海贸地产有限公司	研发课题费		6,006,289.31
香港华艺设计顾问(深圳)有限公司	研发课题费		377,358.49
中國海外興業有限公司	研发课题费	600,000.00	2,771,400.00
中海商业发展（深圳）有限公司	研发课题费		471,698.11
厦门联合创新建设发展有限公司	项目管理费收入	6,415,094.34	12,830,188.68
厦门市海贸地产有限公司	项目管理费收入		15,493,868.29
厦门悦琴房地产有限公司	项目管理费收入	4,813,117.92	9,310,278.28
成都中海物业管理有限公司昆明分公司	项目管理费收入	70,683.00	
深圳市联宇企业管理有限公司	项目管理费收入	3,350,031.95	
深圳市兴海物联科技有限公司	项目管理费收入	87,726.00	
万宁仁和发展有限公司	项目管理费收入	78,307.55	
中国建筑第八工程局有限公司	项目管理费收入	5,187,118.16	
中国建筑第七工程局有限公司	项目管理费收入	32,999.05	
中国建筑第四工程局有限公司	项目管理费收入	267,477.96	
中国建筑一局（集团）有限公司	项目管理费收入	453,476.16	
中海鼎业（万宁）房地产有限公司	项目管理费收入	39,153.76	
中海物业管理广州有限公司武汉分公司	项目管理费收入	45,315.84	

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
中海物业管理有限公司沈阳中海国际中心大厦分公司	项目管理费收入	71,447.12	
中海物业管理有限公司武汉分公司	项目管理费收入	39,897.15	
中建安装集团有限公司	项目管理费收入	126,924.45	
中建北方建设投资有限公司	项目管理费收入	18,756.00	
中建三局第二建设工程有限责任公司	项目管理费收入	98,274.77	
中建三局集团有限公司	项目管理费收入	202,377.06	
中建四局安装工程有限公司	项目管理费收入	182,232.38	
北京中海物业管理有限公司	提供物业管理服务		469,415.72
成都中海物业管理有限公司昆明分公司	提供物业管理服务		7,068.30
上海寰宇汇商业管理有限公司	提供物业管理服务		386,410.74
深圳市兴海物联科技有限公司	提供物业管理服务		43,606.15
万宁仁和发展有限公司	提供物业管理服务		39,153.77
中国建筑第八工程局有限公司	提供物业管理服务		5,206,541.92
中国建筑第四工程局有限公司	提供物业管理服务		269,337.04
中国建筑东北设计研究院有限公司	提供物业管理服务		997,468.72
中国建筑一局（集团）有限公司	提供物业管理服务		507,939.96
中海物业管理广州有限公司武汉分公司	提供物业管理服务		22,657.92
中海物业管理有限公司沈阳中海国际中心大厦分公司	提供物业管理服务		71,447.08
中海物业管理有限公司武汉分公司	提供物业管理服务		191,250.82
中海物业管理有限公司西安分公司	提供物业管理服务		94,721.99
中建安装集团有限公司	提供物业管理服务		137,501.48
中建北方建设投资有限公司	提供物业管理服务		244,965.42

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
中建海峡建设发展有限公司	提供物业管理服务		1,401,513.18
中建三局第二建设工程有限责任公司	提供物业管理服务		100,798.90
中建三局集团有限公司	提供物业管理服务		378,811.86
中建四局安装工程有限公司	提供物业管理服务		175,188.24
北京达鑫商业发展有限公司	提供顾问咨询服务	96,743.39	324,811.33
北京海望商业发展有限公司	提供顾问咨询服务	61,083.96	324,811.33
北京景鑫商业发展有限公司	提供顾问咨询服务	96,743.39	381,037.75
北京泰鑫商业发展有限公司	提供顾问咨询服务	86,507.55	79,528.31
北京中信房地产有限公司	提供顾问咨询服务	1,597,562.26	896,226.41
成都信勤置业有限公司	提供顾问咨询服务	35,660.38	56,226.42
成都信蜀投资有限公司	提供顾问咨询服务	61,083.96	79,528.30
成都信新置业有限公司	提供顾问咨询服务	35,660.38	79,528.31
大连鼎泰锦城房地产有限公司	提供顾问咨询服务	353,773.58	1,037,735.84
大连中海海港投资有限公司	提供顾问咨询服务	353,773.58	1,245,283.01
广逸房地产开发（珠海）有限公司	提供顾问咨询服务	174,479.24	381,037.75
广州利合房地产开发有限公司	提供顾问咨询服务	6,404,445.29	834,283.02
贵阳中海房地产有限公司	提供顾问咨询服务	1,603,366.03	858,490.56
贵阳中海海润房地产有限公司	提供顾问咨询服务	353,773.58	1,164,905.66
哈尔滨中海地产有限公司	提供顾问咨询服务	485,849.05	1,377,358.48
哈尔滨中海龙祥房地产开发有限公司	提供顾问咨询服务	353,773.58	1,086,415.09
海创佳业（烟台）地产有限公司	提供顾问咨询服务		518,867.92
海口海盈投资有限公司	提供顾问咨询服务		1,037,735.84

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
海口鸿洲滨海建设有限公司	提供顾问咨询服务		726,415.09
海口中海兴业房地产开发有限公司	提供顾问咨询服务		518,867.92
杭州中海海硕房地产有限公司	提供顾问咨询服务	1,526,581.13	207,547.17
合肥中海物流科技有限公司	提供顾问咨询服务		250,754.72
湖南省中海城市广场投资有限公司	提供顾问咨询服务	133,508.49	135,754.72
湖南省中海控股有限公司	提供顾问咨询服务	1,892,664.15	726,415.09
济南寰宇商业运营管理有限公司	提供顾问咨询服务	155,822.64	381,037.75
济南中海海瀛投资有限公司	提供顾问咨询服务	707,547.17	726,415.09
济南中海华山商业地产有限公司	提供顾问咨询服务	192,795.15	141,981.14
钜星（成都）商务服务有限公司	提供顾问咨询服务	61,083.96	56,226.42
南京海润房地产开发有限公司	提供顾问咨询服务	139,727.36	135,754.73
上海寰宇汇商业管理有限公司	提供顾问咨询服务	294,883.96	437,264.17
上海金海伊上房地产开发有限公司	提供顾问咨询服务	88,728.30	62,452.83
上海堂友里商业管理有限公司	提供顾问咨询服务	577,074.54	118,679.25
上海新辽源企业发展有限公司	提供顾问咨询服务		1,245,283.01
上海中海广逸房地产开发有限公司	提供顾问咨询服务	88,728.30	62,452.83
上海中海海华房地产有限公司	提供顾问咨询服务	1,042,188.67	2,103,773.58
深圳市海清置业发展有限公司	提供顾问咨询服务	130,607.08	118,679.25
深圳市海泽房地产开发有限公司	提供顾问咨询服务		207,547.17
深圳市云龙城投资发展有限公司	提供顾问咨询服务		693,396.22
深圳中海红树湾房地产有限公司	提供顾问咨询服务	88,728.30	119,056.60
沈阳中海鼎业房地产开发有限公司	提供顾问咨询服务		79,528.31

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
苏州吴江泰海置业有限公司	提供顾问咨询服务		547,169.81
苏州泽安商业发展有限公司	提供顾问咨询服务	89,068.87	324,811.33
苏州中海海隆房地产有限公司工业园区分公司	提供顾问咨询服务	116,713.21	62,452.83
台州中海海融房地产有限公司	提供顾问咨询服务		518,867.92
太原冠泽置业有限公司	提供顾问咨询服务	99,304.72	168,679.26
天津海富投资控股有限公司	提供顾问咨询服务		250,754.72
天津中海海朝地产有限公司	提供顾问咨询服务		28,301.89
天津中海海阔地产有限公司	提供顾问咨询服务	28,301.89	28,301.89
天津中海海盛地产有限公司	提供顾问咨询服务	453,395.28	1,697,735.85
天津中海海佑地产有限公司	提供顾问咨询服务		28,301.89
天津中海天嘉湖房地产开发有限公司	提供顾问咨询服务	353,773.58	726,415.09
万宁金信发展有限公司	提供顾问咨询服务		518,867.92
万宁仁和发展有限公司	提供顾问咨询服务		858,490.56
西安中海海悦房地产有限公司	提供顾问咨询服务		726,415.09
西安中海誉高置业有限公司	提供顾问咨询服务	1,093,328.30	896,226.41
郑州海盈房地产开发有限公司	提供顾问咨询服务	353,773.58	42,452.83
中國海外集團有限公司	提供顾问咨询服务		1,239,698.12
中海保利达地产（天津）有限公司	提供顾问咨询服务	382,075.47	754,716.98
中海地产（青岛）投资开发有限公司	提供顾问咨询服务		56,226.42
中海地产（苏州）有限公司	提供顾问咨询服务		518,867.92
中海鼎业（万宁）房地产有限公司	提供顾问咨询服务	839,622.64	1,245,283.01
中海发展（苏州）有限公司	提供顾问咨询服务	56,603.77	783,018.86

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
中海海嘉（威海）地产有限公司	提供顾问咨询服务	839,622.64	1,209,433.96
中海海隆商业管理（苏州）有限公司	提供顾问咨询服务	127,837.73	413,962.28
中海嘉泓（成都）房地产开发有限公司	提供顾问咨询服务	82,850.00	301,509.44
中海商业发展（深圳）有限公司	提供顾问咨询服务	371,919.34	301,509.44
中海振兴（成都）物业发展有限公司	提供顾问咨询服务	712,610.40	718,396.27
重庆海跃置业有限公司	提供顾问咨询服务	353,773.58	726,415.09
重庆嘉江房地产开发有限公司	提供顾问咨询服务	523,584.90	169,811.32
重庆信驰置业有限公司	提供顾问咨询服务	707,547.17	518,867.92
重庆信扬置业有限公司	提供顾问咨询服务	378,419.92	806,415.09
重庆信悦置业有限公司	提供顾问咨询服务	353,773.58	1,792,830.19
重庆中海海绘房地产开发有限公司	提供顾问咨询服务	400,586.57	726,415.09
重庆中海海耀房地产开发有限公司	提供顾问咨询服务	1,369,698.11	726,415.09
珠海市海悦房地产开发有限公司	提供顾问咨询服务	2,363,509.43	909,282.82
珠海市中海永福通商业管理有限公司	提供顾问咨询服务	213,249.06	437,264.16
北京国泰饭店有限公司	提供顾问咨询服务	25,423.58	
成都中海海熙商业管理有限公司	提供顾问咨询服务	115,400.00	
广州海宇商业管理有限公司	提供顾问咨询服务	236,667.92	
厦门市海贸地产有限公司	提供顾问咨询服务	16,344,973.82	
厦门悦琴房地产有限公司	提供顾问咨询服务	11,219,777.91	
深圳市兴海物联科技有限公司	提供顾问咨询服务	1,032,339.62	
深圳市中海凯骊酒店管理有限公司	提供顾问咨询服务	175,466.04	
深圳市中海凯骊酒店有限公司	提供顾问咨询服务	25,423.58	

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
天津中海产业园管理有限公司	提供顾问咨询服务	616,036.79	
天津中海海鑫地产有限公司	提供顾问咨询服务	1,151,698.12	
西安中海海新房地产有限公司	提供顾问咨询服务	1,938,679.24	
长春海润融城房地产开发有限公司	提供顾问咨询服务	353,773.58	
长沙润岳置业有限公司	提供顾问咨询服务	353,773.58	
郑州海嘉房地产开发有限公司	提供顾问咨询服务	353,773.58	
郑州海胜房地产开发有限公司	提供顾问咨询服务	438,679.24	
中海建筑有限公司	提供顾问咨询服务	588,746.76	
重庆信颐置业有限公司	提供顾问咨询服务	353,773.58	
北京中信房地产有限公司	提供工程施工服务	1,349,305,019.58	444,831,207.48
成都信勤置业有限公司	提供工程施工服务	-1,521,048.99	-7,800,060.97
海口鸿洲滨海建设有限公司	提供工程施工服务		141,658,293.26
合肥中海物流科技有限公司	提供工程施工服务		0.31
济南中海华山商业地产有限公司	提供工程施工服务	5,652,659.96	292,561,205.26
上海老西门新苑置业有限公司	提供工程施工服务		12,614,677.64
苏州吴江泰海置业有限公司	提供工程施工服务	95,219,992.25	339,302,540.16
苏州中海海隆房地产有限公司	提供工程施工服务		4,092,271.91
天津海富投资控股有限公司	提供工程施工服务	78,113,192.17	95,152,019.34
天津中海海佑地产有限公司	提供工程施工服务	-0.26	36,191,399.85
中海保利达地产（天津）有限公司	提供工程施工服务	316,539,223.04	291,253,717.58
中海嘉泓（成都）房地产开发有限公司	提供工程施工服务		-51,725.38
中海振兴（成都）物业发展有限公司	提供工程施工服务		-22,939.34

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
包头市宏洋海创地产有限公司	商品销售	255,036.76	25,050,721.68
北京中海物业管理有限公司	商品销售	1,373,716.81	907,910.93
北京中信房地产有限公司	商品销售	58,658,400.24	34,452,792.29
常州市中海海澄房地产开发有限公司	商品销售	1,122,988.77	9,165,002.58
常州市中海海润房地产开发有限公司	商品销售	1,084,157.35	59,887,010.30
成都信勤置业有限公司	商品销售		141,637.83
成都信新置业有限公司	商品销售		105,315.63
成都中海物业管理有限公司	商品销售		23,567.26
大连鼎泰锦城房地产有限公司	商品销售		12,126,553.62
大连中海海港投资有限公司	商品销售	65,171,612.49	23,487,590.49
东莞市嘉锦房地产开发有限公司	商品销售		270,763.93
东莞市中海嘉朗房地产开发有限公司	商品销售	2,696,361.46	30,769,440.72
东莞市中海嘉麟房地产开发有限公司	商品销售	41,320,110.36	35,111,168.12
广逸房地产开发（珠海）有限公司	商品销售	1,252,351.39	441,657.57
广州利合房地产开发有限公司	商品销售	108,014,230.94	301,814,184.69
广州荔璟房地产开发有限公司	商品销售	-4,158.58	2,504,935.44
贵阳中海房地产有限公司	商品销售	15,919,623.60	52,986,268.38
贵阳中海海润房地产有限公司	商品销售	21,333,678.12	34,072,376.63
哈尔滨润置房地产开发有限公司	商品销售	10,576,352.38	17,454,340.62
哈尔滨中海地产有限公司	商品销售	1,215,907.86	15,615,383.19
哈尔滨中海龙祥房地产开发有限公司	商品销售		2,595,939.37
海创福业（烟台）地产有限公司	商品销售	1,376,711.71	4,665,374.22

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
海创佳业（烟台）地产有限公司	商品销售	10,738,300.23	9,551,350.15
海口海盈投资有限公司	商品销售	215,524.01	27,854,794.72
海口中海兴业房地产开发有限公司	商品销售		2,943,912.21
杭州世茂世盈房地产开发有限公司	商品销售	19,334.94	2,144,326.88
杭州中海海硕房地产有限公司	商品销售	27,030,682.20	1,894,291.54
合肥中海海荣房地产有限责任公司	商品销售	999,733.91	20,817,905.28
合肥中海海瑞房地产开发有限公司	商品销售	843,818.83	33,065,210.61
合肥中海宏洋海晟房地产开发有限公司	商品销售	995,884.69	7,560,350.53
呼和浩特市宏洋海江地产有限公司	商品销售	173,853.65	5,014,456.99
湖南省中海控股有限公司	商品销售	145,781,799.42	108,212,089.37
惠州市海平地产有限公司	商品销售	472,419.30	3,384,814.29
惠州盈通投资有限公司	商品销售	10,219,808.47	36,953,070.68
吉林市中海宏洋房地产开发有限公司	商品销售	5,956,172.32	3,162,870.82
济南中海海瀛投资有限公司	商品销售	57,226,840.18	53,608,589.65
济南中海华山商业地产有限公司	商品销售	41,301,833.68	41,425.83
济南中海物业管理有限公司	商品销售	-10,420.31	378,130.68
金华中海宏洋地产有限公司	商品销售	1,425,700.09	46,000,521.73
兰州中海海创房地产开发有限公司	商品销售	5,552,852.03	37,371,391.96
南昌中海豪庭置业发展有限公司	商品销售		1,590,579.91
南宁市平德房地产开发有限公司	商品销售	20,261.36	8,294,751.33
南宁中海宏洋海悦房地产有限公司	商品销售		452,761.92
宁波海迅建设有限公司	商品销售		11,834,578.76

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
青岛博莱置业有限公司	商品销售	2,488,642.35	4,111,420.56
青岛海捷置业有限公司	商品销售	17,075,728.71	8,940,828.65
青岛市联明地产有限公司	商品销售	21,321,730.99	976,666.86
青岛中海海泰置业有限公司	商品销售	37,034,446.11	2,419,018.81
厦门联合创新建设发展有限公司	商品销售	72,920,851.05	6,373,918.09
厦门市海贸地产有限公司	商品销售	765,595.13	49,512,381.39
厦门悦琴房地产有限公司	商品销售	59,263,458.59	1,731,935.99
汕头市海学房地产开发有限公司	商品销售	16,076,266.06	40,757,917.39
上海金海伊上房地产开发有限公司	商品销售		1,217,804.38
上海老西门新苑置业有限公司	商品销售		85,244.67
上海新辽塬企业发展有限公司	商品销售	113,121,689.77	5,802,651.96
上海中海广逸房地产开发有限公司	商品销售		-1,001.83
上海中海海华房地产有限公司	商品销售	30,940,580.76	1,916,281.78
上海中海物业管理有限公司南京分公司	商品销售		7,470.27
绍兴中海海富置业有限公司	商品销售	515,828.84	33,543,119.57
深圳市海泽房地产开发有限公司	商品销售	27,812,746.19	2,132,749.38
深圳市华壹装饰科技设计工程有限公司	商品销售	52,616,004.80	62,769,724.65
深圳市兴海物联科技有限公司	商品销售		897,716.82
深圳市云龙城投资发展有限公司	商品销售		44,660,094.10
深圳裕龙建筑有限公司合肥分公司	商品销售		4,800,827.07
沈阳中海鼎业房地产开发有限公司	商品销售	1,903,191.43	38,547,513.67
苏州茂龙地产发展有限公司	商品销售		148,550.88

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
苏州泽安商业发展有限公司	商品销售	407,975.04	-162,676.21
苏州中海海隆房地产有限公司	商品销售	665,358.45	-16,169.61
苏州竹辉兴业有限公司	商品销售	179,168.07	211,483.83
台州中海海融房地产有限公司	商品销售	1,256,509.45	28,593,066.41
泰州城茂房地产开发有限公司	商品销售	650,711.66	7,900,773.28
泰州润通房地产开发有限公司	商品销售	6,214,130.49	8,751,766.16
泰州市中海润泰置业有限公司	商品销售	4,051,204.80	32,689,046.53
唐山市中海宏洋房地产开发有限公司	商品销售	12,665,291.47	39,009,636.58
天津中海海朝地产有限公司	商品销售	1,369,272.26	25,644,222.09
天津中海海豪地产有限公司	商品销售	707,962.26	87,289.16
天津中海海阔地产有限公司	商品销售	3,715,971.07	27,132,023.05
天津中海海盛地产有限公司	商品销售	154,682,814.28	42,572,430.45
天津中海海鑫地产有限公司	商品销售	127,601,931.08	73,866,994.60
天津中海海佑地产有限公司	商品销售		3,192,889.23
天津中海天嘉湖房地产开发有限公司	商品销售	18,536,992.89	21,707,606.82
万宁金信发展有限公司	商品销售	131,251.17	582,473.91
万宁仁和发展有限公司	商品销售	5,342,023.68	36,272,715.67
渭南中海兴华置业有限公司	商品销售	9,762,719.71	26,525,737.02
温州海新建设发展有限公司	商品销售		5,452,614.16
温州海旭建筑工程有限公司	商品销售	9,938,657.96	7,527,341.58
温州中海海诚房地产有限公司	商品销售		805,244.46
乌鲁木齐海新展房地产有限公司	商品销售	31,568.06	1,142,502.64

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
无锡海隆房地产有限公司	商品销售	6,384.51	276,739.11
西安嘉润荣成置业有限公司	商品销售	7,687.60	24,316,309.51
西安中海东诚置业有限公司	商品销售	397,885.59	37,218,172.03
西安中海海悦房地产有限公司	商品销售	45,051,603.82	13,968,828.29
西安中海誉高置业有限公司	商品销售	28,489,553.44	53,896,729.82
西安中海长兴房地产有限公司	商品销售		171,003.98
徐州润耀地产有限公司	商品销售	1,760,657.97	2,662,377.35
盐城海建置业有限公司	商品销售		1,540,549.82
盐城汇海置业有限公司	商品销售		1,368,732.13
盐城润海置业有限公司	商品销售	8,904,173.81	45,383,224.42
扬州中海宏洋置业有限公司	商品销售	6,842,297.58	12,703,622.22
义乌海创房地产开发有限公司	商品销售	5,552,855.55	15,982,673.06
银川中海海悦置业有限公司	商品销售	48,904,732.48	36,332,612.14
湛江市海创房地产开发有限公司	商品销售	624,934.99	2,872,387.81
长春海润融城房地产开发有限公司	商品销售	3,341,972.16	40,805,145.02
郑州海嘉房地产开发有限公司	商品销售	1,195,351.37	48,079,392.90
郑州海如房地产开发有限公司	商品销售		1,219,373.71
中国建筑第二工程局有限公司	商品销售	17,596,288.32	2,271,122.62
中国建筑第四工程局有限公司	商品销售	858,376.54	2,622,809.06
中國海外發展有限公司	商品销售		17,699.12
中海保利达地产（天津）有限公司	商品销售	4,441,496.34	22,206,419.08
中海地产（苏州）有限公司	商品销售	986,489.87	15,761,436.28

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
中海鼎业（万宁）房地产有限公司	商品销售	50,181,819.58	16,859,369.03
中海海富地产（九江）有限公司	商品销售	298,430.06	17,634,143.09
中海海嘉（威海）地产有限公司	商品销售	1,536,572.73	21,842,919.37
中海海纳（苏州）房地产有限公司	商品销售	110,438.14	209,720.02
中海海耀建筑（烟台）有限公司	商品销售	4,092.04	16,469,619.99
中海宏洋地产（扬州）有限公司	商品销售		2,510,176.63
中海宏洋地产（银川）有限公司	商品销售	1,827,512.86	3,767,630.75
中海宏洋恒华置业（常州）有限公司	商品销售		2,670,820.81
中海建筑有限公司	商品销售	113,538,345.96	58,612,958.15
中海仁信（万宁）房地产有限公司	商品销售	120,423.48	4,747.30
中海深圳房地产开发有限公司	商品销售	14,681,886.19	56,026,725.58
中海物业管理有限公司大连分公司	商品销售		6,540.20
中海物业管理有限公司佛山分公司	商品销售	713,588.95	1,113,276.10
中海物业管理有限公司杭州分公司	商品销售	1,307,821.88	41,748.00
中海物业管理有限公司济南分公司	商品销售		0.01
中海物业管理有限公司南昌分公司	商品销售		2,572,543.86
中海物业管理有限公司南京分公司	商品销售		22,644.25
中海物业管理有限公司深圳分公司	商品销售	-1,343.85	2,130.90
中海物业管理有限公司苏州分公司	商品销售	484,156.37	6,772,927.87
中海物业管理有限公司西安分公司	商品销售		1,568,469.46
中海物业管理有限公司烟台分公司	商品销售		127,860.19
中海物业管理有限公司长春分公司	商品销售		-13,784.08

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
中海物业管理有限公司长沙分公司	商品销售	-1.98	12,449,722.80
中海物业管理有限公司重庆分公司	商品销售	28,905.08	1,175,437.39
中海物业管理有限公司珠海分公司	商品销售	-0.04	98,326.11
中建八局第四建设有限公司	商品销售		7,907,228.63
中建二局第一建筑工程有限公司华南分公司	商品销售	7,785.58	213,080.00
中建二局装饰工程有限公司	商品销售	51,853.04	2,379,612.87
中建国际工程有限公司	商品销售	42,468,484.59	43,526,736.12
中建海嘉建设工程有限公司	商品销售	2,651,321.24	7,875,274.35
中建三局集团有限公司	商品销售		12,569,814.82
中建四局第五建筑工程有限公司	商品销售		1,550,245.25
中建四局第五建筑工程有限公司东莞分公司	商品销售		15,991,803.32
中建四局第五建筑工程有限公司海南分公司	商品销售		8,286,364.25
中建五局装饰幕墙有限公司中南分公司	商品销售		31,480,400.58
中建一局集团第一建筑有限公司	商品销售		2,378,778.76
中建一局集团建设发展有限公司	商品销售	4,044,900.42	4,714,900.45
重庆海跃置业有限公司	商品销售	11,058,562.59	2,820,446.00
重庆嘉江房地产开发有限公司	商品销售	592,093.65	5,579,210.97
重庆信驰置业有限公司	商品销售	8,336,566.14	15,012,526.94
重庆信扬置业有限公司	商品销售	13,183,997.20	18,029,880.88
重庆信颐置业有限公司	商品销售	139,877.60	5,639,106.81
重庆信悦置业有限公司	商品销售	8,871,408.10	64,746,080.27
重庆中海海绘房地产开发有限公司	商品销售	20,808,762.40	5,493,246.04

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
重庆中海海耀房地产开发有限公司	商品销售	13,197,075.29	8,731,785.28
珠海南航房地产开发有限公司	商品销售	6,261,535.73	16,354,256.16
珠海市海悦房地产开发有限公司	商品销售	143,473,966.62	161,529,485.04
株洲中海宏洋地产有限公司	商品销售	11,202,325.73	15,668,624.59
淄博海创置业有限公司	商品销售	6,232,298.97	3,417,934.15
遵义海盛置业有限公司	商品销售	5,201,680.49	10,105,585.87
北京虹丰置业有限公司	商品销售	7,138,174.96	
丹阳海盛房地产开发有限公司	商品销售	10,518,571.81	
福清海悦建设发展有限公司	商品销售	1,045,599.46	
福州海悦建设发展有限公司	商品销售	4,259,463.45	
赣州中海海蓉房地产有限公司	商品销售	9,073,818.62	
赣州中海海悦房地产有限公司	商品销售	15,139,096.84	
合肥启盛房地产开发有限公司	商品销售	57,411,764.89	
呼和浩特市海巍地产有限公司	商品销售	424,226.96	
呼和浩特市宏洋海川地产有限公司	商品销售	15,952,607.74	
呼和浩特市荣城房地产开发有限公司	商品销售	9,779,895.66	
淮安淮润地产有限公司	商品销售	12,867,804.68	
吉林市海通房地产开发有限公司	商品销售	1,019,661.95	
济宁中海宏洋置业有限公司	商品销售	-90,357.84	
金华海盛置业有限公司	商品销售	281,452.92	
柳州中海宏洋房地产有限公司	商品销售	47,498.64	
南京领潮房地产开发有限公司	商品销售	5,292,475.10	

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
南宁中海宏洋海璟房地产有限公司	商品销售	46,020,474.71	
南宁中海宏洋海怡房地产有限公司	商品销售	28,373,422.49	
南通市海诚房地产开发有限公司	商品销售	15,026,029.90	
泉州市海宸房地产开发有限公司	商品销售	16,831,220.15	
泉州市中海海悦房地产开发有限公司	商品销售	142,438.05	
泉州市中海宏洋海盛房地产开发有限公司	商品销售	5,910,470.04	
瑞安海晋建设发展有限公司	商品销售	1,372,495.58	
汕头市海富房地产有限公司	商品销售	52,278,920.87	
汕头市中海宏洋地产有限公司	商品销售	15,089,143.63	
深圳市海奕房地产开发有限公司	商品销售	85,527.69	
苏州非凡城市置业有限公司	商品销售	5,300,469.07	
苏州吴江泰海置业有限公司	商品销售	125,678.49	
苏州招文房地产开发有限公司	商品销售	1,993,240.74	
唐山市中海海富房地产开发有限公司	商品销售	8,326,217.33	
天津海富投资控股有限公司	商品销售	450,971.33	
天津海嘉建设发展有限公司	商品销售	8,252,141.59	
天水中海宏洋房地产开发有限公司	商品销售	777,527.21	
潍坊中海海盛地产有限公司	商品销售	7,155,731.39	
潍坊中海兴业房地产有限公司	商品销售	9,321,023.46	
温州海胜置业有限公司	商品销售	3,227,176.99	
温州海泽建设发展有限公司	商品销售	14,869,330.10	
西安中海海新房地产有限公司	商品销售	10,706,695.07	

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
西安中海海致房地产有限公司	商品销售	3,591,716.20	
徐州海创置业有限公司	商品销售	826,149.60	
盐城旭邦置业有限公司	商品销售	561,937.89	
扬州海发地产置业有限公司	商品销售	6,769,773.02	
扬州市海盛房地产开发有限公司	商品销售	389,588.10	
长沙润岳置业有限公司	商品销售	14,212,461.45	
郑州海胜房地产开发有限公司	商品销售	8,046,411.51	
中国建筑第八工程局有限公司	商品销售	11,523,998.98	
中国建筑第七工程局有限公司	商品销售	31,334,154.16	
中国建筑一局（集团）有限公司	商品销售	12,803,614.95	
中国建筑装饰集团有限公司	商品销售	13,565,495.08	
中海地产（无锡）有限公司	商品销售	-79,655.79	
中海发展（苏州）有限公司	商品销售	386,020.57	
中海物业管理有限公司天津分公司	商品销售	7,065,585.23	
中建二局第二建筑工程有限公司	商品销售	24,222,099.25	
中建二局第三建筑工程有限公司	商品销售	12,275,467.45	
中建二局第一建筑工程有限公司	商品销售	8,282,108.34	
中建海嘉建设工程有限公司莆田分公司	商品销售	11,540,681.56	
中建深圳装饰有限公司	商品销售	2,176,263.45	
淄博中海宏洋房地产开发有限公司	商品销售	30,290,863.26	
遵义中海海润置业有限公司	商品销售	20,330.38	
广州利合房地产开发有限公司	其他	14,035.85	32,749.06

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
鹤山天山金属材料制品有限公司	其他	97,507.19	46,455.48
成都景锐置业有限公司	其他	6,254,196.72	
成都朗鑫置业有限公司	其他	5,464,669.19	
华东中建地产有限公司	其他	319,811.32	
厦门联合创新建设发展有限公司	其他	6,415,094.34	
厦门市海贸地产有限公司	其他	4,856,980.37	
厦门悦琴房地产有限公司	其他	7,128,820.75	
中国建筑第八工程局有限公司	其他	387,118.97	
北京正德丰泽房地产开发有限公司	开发服务费		785,397.17
成都朗鑫置业有限公司	开发服务费		9,196,700.30
成都景锐置业有限公司	借款利息收入	32,330,403.59	1,157,457.82
成都朗鑫置业有限公司	借款利息收入	23,276,892.75	27,470,452.16
哈尔滨润置房地产开发有限公司	借款利息收入	9,943,802.40	24,435,652.54
杭州中海海硕房地产有限公司	借款利息收入	82,811,320.75	19,268,867.92
湖南省中海控股有限公司	借款利息收入		66,679,769.37
济南中海海瀛投资有限公司	借款利息收入		9,152,336.93
厦门联合创新建设发展有限公司	借款利息收入	3,415,951.83	6,809,452.88
厦门悦琴房地产有限公司	借款利息收入		21,371,978.21
深圳市润朝房地产有限公司	借款利息收入		9,269,923.56
深圳市招航置业有限公司	借款利息收入		26,693,363.24
苏州吴江泰海置业有限公司	借款利息收入	18,065,271.28	39,941,896.02
苏州招文房地产开发有限公司	借款利息收入	8,062,378.14	4,642,621.62

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
天津中海海盛地产有限公司	借款利息收入	38,075,766.68	117,380,793.65
天津中海海鑫地产有限公司	借款利息收入		3,541,095.83
西安中海海悦房地产有限公司	借款利息收入	136,420,597.49	122,738,207.55
西安中海誉高置业有限公司	借款利息收入		109,996,855.34
长春海润融城房地产开发有限公司	借款利息收入	19,659,023.06	20,082,304.91
重庆中海海耀房地产开发有限公司	借款利息收入	1,314,465.42	5,997,248.43
南京领潮房地产开发有限公司	借款利息收入	197,135,455.98	
青岛中海海泰置业有限公司	借款利息收入	34,654,088.06	
郑州海胜房地产开发有限公司	借款利息收入	4,470,676.11	
上海中海海华房地产有限公司	借款利息收入	539,180,178.04	

3、 关联租赁情况

出租人	承租人	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
上海中建投资有限公司	上海寰宇汇商业管理有限公司	办公楼		2,025,587.99
武汉海亿商业管理有限公司	深圳市兴海物联科技有限公司	办公楼	45,647.43	182,589.72
上海中建投资有限公司	中国建筑第八工程局有限公司	办公楼	37,083,375.08	37,219,969.92
武汉海亿商业管理有限公司	中海物业管理有限公司武汉分公司	办公楼	161,108.55	411,874.28
中海地产(沈阳)有限公司	中海物业管理有限公司沈阳中海国际中心大厦分公司	办公楼		240,425.16
昆明海祥房地产开发有限公司	成都中海物业管理有限公司昆明分公司	办公楼	249,517.51	22,683.41
中海地产(沈阳)有限公司	中国建筑一局（集团）有限公司	办公楼		2,237,549.22
中海地产(沈阳)有限公司	中建安装集团有限公司	办公楼		479,681.15

出租人	承租人	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
中海地产(沈阳)有限公司	中国建筑东北设计研究院有限公司	办公楼		2,325,022.90
中海佳隆成都房地产开发有限公司	中国建筑第八工程局有限公司	办公楼	686,500.65	826,647.14
武汉海亿商业管理有限公司	中海物业管理广州有限公司武汉分公司	办公楼	182,989.71	91,494.86
中海佳隆成都房地产开发有限公司	中建三局第二建设工程有限责任公司	办公楼	186,154.41	182,107.56
天津中海商业管理有限公司	中建三局集团有限公司	办公楼	725,280.84	725,280.80
中海地产(沈阳)有限公司	中建北方建设投资有限公司	办公楼		1,222,701.01
北京中海金石房地产开发有限公司	中国建筑第四工程局有限公司	办公楼	1,110,357.18	1,098,880.83
北京中海金石房地产开发有限公司	中建四局安装工程有限公司	办公楼	776,420.88	779,781.80
北京中海广场商业发展有限公司	万宁仁和发展有限公司	办公楼	554,810.67	302,438.88
北京鑫景通达商业发展有限公司	北京中海物业管理有限公司	办公楼	2,918,909.73	2,918,909.72
北京鑫景通达商业发展有限公司	中建三局集团有限公司	办公楼		1,154,449.99
济南中海地产投资有限公司	中海物业管理有限公司济南分公司	办公楼	273,256.51	273,256.50
济南中海地产投资有限公司	深圳市中海教育咨询管理有限公司	办公楼	1,474,190.54	1,502,270.39
济南中海地产投资有限公司	济南中海物业管理有限公司	办公楼	275,229.36	275,229.36
北京中海广场商业发展有限公司	中海鼎业（万宁）房地产有限公司	办公楼	277,405.32	
大连中海鼎业房地产开发有限公司	中海物业管理有限公司大连分公司	办公楼	267,776.06	
中海地产（沈阳）有限公司	中国建筑一局（集团）有限公司	办公楼	2,288,772.12	
中海地产（沈阳）有限公司	中海物业管理有限公司沈阳中海国际中心大厦分公司	办公楼	240,425.16	
中海地产（沈阳）有限公司	中建安装集团有限公司	办公楼	437,788.68	
中海地产（沈阳）有限公司	中建北方建设投资有限公司	办公楼	95,030.80	
中海企业发展集团有限公司	中海物业管理有限公司	办公楼	11,107,599.60	
中海企业发展集团有限公司	中建国际投资集团有限公司	办公楼	6,186,007.00	

出租人	承租人	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
北京金安兴业房地产开发有限公司	北京中海物业管理有限公司	车位	1,120,206.52	334,975.31
北京安泰兴业置业有限公司	北京中海物业管理有限公司	车位	940,595.32	37,958.68
北京仁和燕都房地产开发有限公司	北京中建物业管理有限公司	车位	559,237.25	

4、 关联担保情况

担保人全称	被担保人全称	担保金额（万元）	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	5,700.00	2022-01-07	2025-01-06	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	500.00	2021-09-29	2025-06-21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	500.00	2021-09-29	2025-12-21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	500.00	2021-09-29	2026-06-21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	1,000.00	2021-09-29	2026-09-29	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	9,500.00	2021-09-30	2025-06-21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	9,500.00	2021-09-30	2025-12-21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	9,500.00	2021-09-30	2026-06-21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	19,000.00	2021-09-30	2026-09-29	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	1,000.00	2021-12-24	2025-06-21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	1,000.00	2021-12-24	2025-12-21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	1,000.00	2021-12-24	2026-06-21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	2,000.00	2021-12-24	2026-09-29	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	6,000.00	2021-12-29	2025-06-21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	6,000.00	2021-12-29	2025-12-21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	6,000.00	2021-12-29	2026-06-21	否

担保人全称	被担保人全称	担保金额（万元）	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	12,000.00	2021-12-29	2026-09-29	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	5,500.00	2023-01-04	2025-06-21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	5,500.00	2023-01-04	2025-12-21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	5,500.00	2023-01-04	2026-06-21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	16,500.00	2023-01-04	2026-09-29	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	13,200.00	2022-03-31	2025-03-31	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	13,200.00	2022-04-01	2025-03-31	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	39,600.00	2023-01-05	2025-03-31	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	7,200.00	2023-10-23	2025-03-31	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	17,400.00	2023-10-25	2025-03-31	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	2,700.00	2023-01-20	2025-06-21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	2,700.00	2023-01-20	2025-12-21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	16,200.00	2023-01-20	2026-01-20	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	2,100.00	2023-10-23	2025-06-21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	2,100.00	2023-10-23	2025-12-21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	12,600.00	2023-10-23	2026-01-20	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	11,000.00	2022-02-25	2025-02-25	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	100,000.00	2023-01-01	2025-12-26	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	70,000.00	2023-09-26	2026-03-22	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	56,000.00	2023-10-31	2026-10-30	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	34,000.00	2022-04-18	2025-04-17	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	100.00	2022-09-05	2025-06-21	否

担保人全称	被担保人全称	担保金额（万元）	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	6,000.00	2022-09-05	2025-09-04	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	100.00	2022-11-25	2025-06-21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	9,600.00	2022-11-25	2025-11-24	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	100.00	2022-11-30	2025-06-21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	9,600.00	2022-11-30	2025-11-24	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	100.00	2023-01-02	2025-06-21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	100.00	2023-01-02	2025-12-21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	69,600.00	2023-01-02	2025-12-29	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	100.00	2023-01-04	2025-06-21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	100.00	2023-01-04	2025-12-21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	29,600.00	2023-01-04	2025-12-29	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	100.00	2023-01-02	2025-06-21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	100.00	2023-01-02	2025-12-21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	69,600.00	2023-01-02	2025-12-29	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	100.00	2023-01-06	2025-06-21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	100.00	2023-01-06	2025-12-21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	11,600.00	2023-01-06	2026-01-05	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	100.00	2023-01-06	2025-06-21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	100.00	2023-01-06	2025-12-21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	19,500.00	2023-01-06	2026-01-05	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	100.00	2024-03-26	2025-06-21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	100.00	2024-03-26	2025-12-21	否

担保人全称	被担保人全称	担保金额（万元）	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	29,600.00	2024-03-26	2026-01-05	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	100.00	2024-02-01	2025-06-21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	100.00	2024-02-01	2025-12-21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	100.00	2024-02-01	2026-06-21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	100.00	2024-02-01	2026-12-21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	23,600.00	2024-02-01	2027-01-29	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	100.00	2024-02-01	2025-06-21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	100.00	2024-02-01	2025-12-21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	100.00	2024-02-01	2026-06-21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	100.00	2024-02-01	2026-12-21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	35,600.00	2024-02-01	2027-01-29	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	100.00	2024-03-21	2025-06-21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	100.00	2024-03-21	2025-12-21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	100.00	2024-03-21	2026-06-21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	100.00	2024-03-21	2026-12-21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	23,600.00	2024-03-21	2027-01-29	否
中海发展（苏州）有限公司	中海海通（苏州）房地产有限公司	5,000.00	2021-09-28	2026-06-20	否
中海发展（苏州）有限公司	中海海通（苏州）房地产有限公司	5,000.00	2021-09-28	2026-09-20	否
中海发展（苏州）有限公司	中海海通（苏州）房地产有限公司	10,000.00	2021-10-08	2025-12-20	否
中海发展（苏州）有限公司	中海海通（苏州）房地产有限公司	5,000.00	2021-10-15	2025-12-20	否
中海企业发展集团有限公司	北京中信房地产有限公司	255,000.00	2023-10-17	2028-06-29	否
中海企业发展集团有限公司	天津中海海佑地产有限公司	70,000.00	2022-01-11	2027-01-11	否

担保人全称	被担保人全称	担保金额（万元）	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
中海企业发展集团有限公司	天津中海海佑地产有限公司	30,000.00	2022-01-25	2027-01-25	否
中海企业发展集团有限公司	广州利合房地产开发有限公司	10,000.00	2023-04-24	2025-04-01	否
中海企业发展集团有限公司	广州利合房地产开发有限公司	10,000.00	2023-04-24	2025-09-30	否
中海企业发展集团有限公司	广州利合房地产开发有限公司	10,000.00	2023-04-24	2026-04-01	否
中海企业发展集团有限公司	广州利合房地产开发有限公司	10,000.00	2023-04-24	2026-09-30	否
中海企业发展集团有限公司	广州利合房地产开发有限公司	10,000.00	2023-04-24	2027-04-01	否
中海企业发展集团有限公司	广州利合房地产开发有限公司	10,000.00	2023-04-24	2027-09-30	否
中海企业发展集团有限公司	广州利合房地产开发有限公司	20,000.00	2023-04-24	2028-04-02	否
中海企业发展集团有限公司	广州利合房地产开发有限公司	8,000.00	2023-09-27	2025-04-01	否
中海企业发展集团有限公司	广州利合房地产开发有限公司	8,000.00	2023-09-27	2025-09-30	否
中海企业发展集团有限公司	广州利合房地产开发有限公司	8,000.00	2023-09-27	2026-04-01	否
中海企业发展集团有限公司	广州利合房地产开发有限公司	8,000.00	2023-09-27	2026-09-30	否
中海企业发展集团有限公司	广州利合房地产开发有限公司	8,000.00	2023-09-27	2027-04-01	否
中海企业发展集团有限公司	广州利合房地产开发有限公司	8,000.00	2023-09-27	2027-09-30	否
中海企业发展集团有限公司	广州利合房地产开发有限公司	16,000.00	2023-09-27	2028-03-27	否
中海企业发展集团有限公司	广州利合房地产开发有限公司	7,000.00	2024-01-02	2025-04-01	否
中海企业发展集团有限公司	广州利合房地产开发有限公司	7,000.00	2024-01-02	2025-09-30	否
中海企业发展集团有限公司	广州利合房地产开发有限公司	7,000.00	2024-01-02	2026-04-01	否
中海企业发展集团有限公司	广州利合房地产开发有限公司	7,000.00	2024-01-02	2026-09-30	否
中海企业发展集团有限公司	广州利合房地产开发有限公司	7,000.00	2024-01-02	2027-04-01	否
中海企业发展集团有限公司	广州利合房地产开发有限公司	7,000.00	2024-01-02	2027-09-30	否
中海企业发展集团有限公司	广州利合房地产开发有限公司	14,000.00	2024-01-02	2028-04-02	否

担保人全称	被担保人全称	担保金额（万元）	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
中海企业发展集团有限公司	鄂州中建宝来房地产有限公司	28,875.00	2021-10-15	2026-4-15	否
中海企业发展集团有限公司	鄂州中建宝来房地产有限公司	2,375.00	2022-1-21	2025-1-21	否
中海企业发展集团有限公司	广州碧臻房地产开发有限公司	3,141.46	2018-12-11	2026-6-8	否

5、 关联方资金拆借

向关联方拆入资金

关联方	拆入金额	起始日	到期日	说明
成都信蓉投资有限公司	43,500,000.00	2024-4-30	2024-11-26	杭州海睿房地产有限公司收到借款
成都信蓉投资有限公司	556,500,000.00	2024-4-30	2024-12-31	杭州海睿房地产有限公司收到借款
大连鼎泰锦城房地产有限公司	1,500,000,000.00	2024-11-30	2024-12-31	武汉中海海融房地产有限公司收到借款
东莞市中海嘉朗房地产开发有限公司	1,400,000,000.00	2024-1-1	2024-6-18	宁波中海海如房地产有限公司收到借款
佛山市顺德嘉润房地产开发有限公司	1,000,000,000.00	2024-11-30	2024-12-31	北京鑫安兴业房地产开发有限公司收到借款
广州荔安房地产开发有限公司	200,000,000.00	2024-1-1	2024-1-18	南昌海顺地产有限公司收到借款
广州荔安房地产开发有限公司	800,000,000.00	2024-11-30	2024-12-31	西安中海海润房地产有限公司收到借款
广州荔璟房地产开发有限公司	260,000,000.00	2024-1-1	2024-1-18	南昌海顺地产有限公司收到借款
广州荔骏房地产开发有限公司	200,000,000.00	2024-11-26	2024-12-31	北京中海盈通房地产开发有限公司收到借款
广州荔旭房地产开发有限公司	600,000,000.00	2024-1-1	2024-7-11	长沙润星置业有限责任公司收到借款
哈尔滨中海龙祥房地产开发有限公司	1,500,000,000.00	2024-4-30	2024-10-30	石家庄中海海盈房地产开发有限公司收到借款
兰州中海海通商业管理有限公司	100,000,000.00	2024-12-28	2024-12-31	北京鑫安兴业房地产开发有限公司收到借款
青岛博莱置业有限公司	1,000,000,000.00	2024-11-19	2024-12-31	天津中海海耀地产有限公司收到借款
青岛材茂置业有限公司	112,102,305.12	2024-1-1	2024-12-31	中海企业发展集团有限公司收到借款
青岛方辰置业有限公司	27,105,882.30	2024-1-1	2024-12-31	中海企业发展集团有限公司收到借款

关联方	拆入金额	起始日	到期日	说明
青岛方川置业有限公司	85,856,073.26	2024-1-1	2024-12-31	中海企业发展集团有限公司收到借款
青岛方辉置业有限公司	27,648,416.83	2024-1-1	2024-12-31	中海企业发展集团有限公司收到借款
青岛嘉园投资有限公司	78,890,000.00	2024-1-1	2024-10-22	青岛海慧广逸房地产有限公司收到借款
青岛嘉园投资有限公司	24,500,000.00	2024-1-1	2024-11-17	青岛海慧广逸房地产有限公司收到借款
青岛嘉园投资有限公司	78,400,000.00	2024-1-1	2024-12-23	青岛海慧广逸房地产有限公司收到借款
青岛嘉园投资有限公司	223,015,509.08	2024-1-1	2024-12-31	青岛海慧广逸房地产有限公司收到借款
青岛坤园投资有限公司	90,650,000.00	2024-1-1	2024-2-25	青岛海慧方达房地产有限公司收到借款
青岛坤园投资有限公司	20,547,392.15	2024-1-1	2024-9-23	青岛海慧方达房地产有限公司收到借款
青岛松茂置业有限公司	70,871,400.00	2024-1-1	2024-12-31	中海企业发展集团有限公司收到借款
青岛腾茂置业有限公司	203,092,822.09	2024-1-1	2024-12-31	中海企业发展集团有限公司收到借款
青岛中海锦年养老服务有限公司	100,000,000.00	2024-1-1	2024-1-18	南昌海顺地产有限公司收到借款
青岛中海锦年养老服务有限公司	100,000,000.00	2024-4-9	2024-12-31	太原中海仲兴房地产开发有限公司收到借款
上海珠街阁房地产开发有限公司	750,000,000.00	2024-1-1	2024-3-25	宁波中海海和房地产有限公司收到借款
深圳市平慧投资管理有限公司	12,000,000.00	2024-1-1	2024-2-27	昆明海豪房地产开发有限公司收到借款
深圳市平慧投资管理有限公司	8,000,000.00	2024-1-1	2024-6-27	昆明海豪房地产开发有限公司收到借款
深圳市平慧投资管理有限公司	4,000,000.00	2024-1-1	2024-12-31	昆明海豪房地产开发有限公司收到借款
沈阳中海鼎业房地产开发有限公司	43,500,000.00	2024-3-29	2024-11-25	杭州海睿房地产有限公司收到借款
沈阳中海鼎业房地产开发有限公司	956,500,000.00	2024-3-29	2024-12-31	杭州海睿房地产有限公司收到借款
天津中海锦年企业管理服务有限公司	100,000,000.00	2024-1-1	2024-1-18	南昌海顺地产有限公司收到借款
天津中海锦年企业管理服务有限公司	100,000,000.00	2024-4-9	2024-12-31	太原中海仲兴房地产开发有限公司收到借款
天津中海天嘉湖房地产开发有限公司	1,500,000,000.00	2024-12-30	2024-12-31	济南中海豪峰房地产开发有限公司收到借款
天津中海天嘉湖房地产开发有限公司	2,000,000,000.00	2024-1-1	2024-6-17	深圳市海嘉投资有限公司收到借款

关联方	拆入金额	起始日	到期日	说明
中海发展（苏州）有限公司	1,050,000,000.00	2024-11-30	2024-12-31	北京鑫安兴业房地产开发有限公司收到借款
中海海纳（苏州）房地产有限公司	1,300,000,000.00	2024-11-14	2024-12-31	天津中海地产开发有限公司收到借款
中海佳蓉成都房地产开发有限公司	400,000,000.00	2024-11-30	2024-12-31	北京鑫安兴业房地产开发有限公司收到借款
中海深圳房地产开发有限公司	1,000,000,000.00	2024-11-30	2024-12-31	南京中海地产有限公司收到借款
中建财务有限公司	150,000,000.00	2024-4-9	2024-12-31	深圳领潮供应链管理有限公司收到借款

向关联方拆出资金

关联方	拆出金额	起始日	到期日	说明
北京南悦房地产开发有限公司	126,000,000.00	2024-1-1	2024-11-26	深圳市海嘉投资有限公司支付借款
北京南悦房地产开发有限公司	457,338,700.00	2024-1-1	2024-12-31	深圳市海嘉投资有限公司支付借款
成都景锐置业有限公司	50,000,000.00	2024-1-1	2024-11-26	中海企业发展集团有限公司支付借款
成都景锐置业有限公司	100,000,000.00	2024-1-1	2024-12-26	中海企业发展集团有限公司支付借款
成都景锐置业有限公司	631,053,766.40	2024-1-1	2024-12-31	中海企业发展集团有限公司支付借款
成都朗鑫置业有限公司	25,000,000.00	2024-1-1	2024-6-26	中海企业发展集团有限公司支付借款
成都朗鑫置业有限公司	75,000,000.00	2024-1-1	2024-9-13	中海企业发展集团有限公司支付借款
成都朗鑫置业有限公司	120,000,000.00	2024-1-1	2024-11-26	中海企业发展集团有限公司支付借款
成都朗鑫置业有限公司	80,000,000.00	2024-1-1	2024-12-26	中海企业发展集团有限公司支付借款
成都朗鑫置业有限公司	291,929,047.88	2024-1-1	2024-12-31	中海企业发展集团有限公司支付借款
哈尔滨润置房地产开发有限公司	50,000,000.00	2024-1-1	2024-1-21	中海企业发展集团有限公司支付借款
哈尔滨润置房地产开发有限公司	50,000,000.00	2024-1-1	2024-4-2	中海企业发展集团有限公司支付借款
哈尔滨润置房地产开发有限公司	40,000,000.00	2024-1-1	2024-6-5	中海企业发展集团有限公司支付借款
哈尔滨润置房地产开发有限公司	50,000,000.00	2024-1-1	2024-9-29	中海企业发展集团有限公司支付借款

关联方	拆出金额	起始日	到期日	说明
哈尔滨润置房地产开发有限公司	352,500,000.00	2024-1-1	2024-9-30	中海企业发展集团有限公司支付借款
杭州中海海硕房地产有限公司	1,500,000,000.00	2024-1-1	2024-12-29	东莞市中海嘉睿房地产开发有限公司支付借款
杭州中海海硕房地产有限公司	300,000,000.00	2024-12-2	2024-12-29	哈尔滨中海龙誉房地产开发有限公司支付借款
湖南中建信和梅溪湖置业有限公司	49,674,500.00	2024-1-1	2024-12-31	深圳市海嘉投资有限公司支付借款
南京领潮房地产开发有限公司	1,800,000,000.00	2024-11-15	2024-12-31	北京中海宏业房地产开发有限公司支付借款
南京领潮房地产开发有限公司	2,000,000,000.00	2024-11-21	2024-12-31	南京海昌房地产开发有限公司支付借款
南京领潮房地产开发有限公司	2,350,000,000.00	2024-1-22	2024-11-13	中海企业发展集团有限公司支付借款
南京领潮房地产开发有限公司	2,350,000,000.00	2024-5-16	2024-11-13	中海企业发展集团有限公司支付借款
南京领潮房地产开发有限公司	640,000,000.00	2024-11-19	2024-12-31	重庆中海兴城房地产开发有限公司支付借款
青岛中海海泰置业有限公司	1,500,000,000.00	2024-5-10	2024-9-25	北京中海兴良房地产开发有限公司支付借款
青岛中海海泰置业有限公司	500,000,000.00	2024-11-30	2024-12-31	南昌中海豪锦地产有限公司支付借款
厦门联合创新建设发展有限公司	93,605,000.00	2024-1-1	2024-7-30	中海企业发展集团有限公司支付借款
苏州吴江泰海置业有限公司	156,960,553.81	2024-1-1	2024-12-31	中海海通（苏州）房地产有限公司支付借款
苏州招文房地产开发有限公司	4,000,000.00	2024-1-1	2024-6-19	中海企业发展集团有限公司支付借款
苏州招文房地产开发有限公司	12,000,000.00	2024-1-1	2024-7-25	中海企业发展集团有限公司支付借款
苏州招文房地产开发有限公司	20,000,000.00	2024-1-1	2024-8-18	中海企业发展集团有限公司支付借款
苏州招文房地产开发有限公司	20,000,000.00	2024-1-1	2024-11-20	中海企业发展集团有限公司支付借款
苏州招文房地产开发有限公司	40,000,000.00	2024-1-1	2024-12-11	中海企业发展集团有限公司支付借款
苏州招文房地产开发有限公司	20,000,000.00	2024-1-1	2024-12-23	中海企业发展集团有限公司支付借款
苏州招文房地产开发有限公司	104,541,242.01	2024-1-1	2024-12-31	中海企业发展集团有限公司支付借款
天津中海海盛地产有限公司	2,200,000,000.00	2024-1-1	2024-4-25	南京海汇房地产开发有限公司支付借款
西安中海海悦房地产有限公司	1,500,000,000.00	2024-1-1	2024-12-15	福州海富地产有限公司支付借款

关联方	拆出金额	起始日	到期日	说明
西安中海海悦房地产有限公司	900,000,000.00	2024-1-1	2024-12-15	江苏润荣房地产有限公司支付借款
西安中海海悦房地产有限公司	700,000,000.00	2024-1-1	2024-4-24	南京海融房地产开发有限公司支付借款
长春海润融城房地产开发有限公司	120,000,000.00	2024-1-1	2024-11-20	中海企业发展集团有限公司支付借款
长春海润融城房地产开发有限公司	418,349,670.40	2024-1-1	2024-12-31	中海企业发展集团有限公司支付借款
郑州海胜房地产开发有限公司	730,000,000.00	2024-11-21	2024-12-31	佛山市顺德中海嘉业房地产开发有限公司支付借款
重庆中海海耀房地产开发有限公司	110,000,000.00	2024-1-1	2024-5-30	中山市中海房地产开发有限公司支付借款

中海企业发展集团有限公司
2024年度
财务报表附注

(六) 关联方应收应付款项

1、 本公司应收关联方款项

项目名称	关联方	期末余额	上年年末余额
应收账款			
	北京虹丰置业有限公司	1,123,337.87	
	北京中海物业管理有限公司	1,176,061.09	406,498.05
	北京中建物业管理有限公司	406,345.05	
	北京中信房地产有限公司	979,185,749.83	392,999,525.67
	成都信勤置业有限公司	81,816,296.80	176,456,154.97
	成都信蜀投资有限公司	64,749.00	
	大连鼎泰锦城房地产有限公司	1,840,505.02	6,477,525.59
	大连中海海港投资有限公司	6,503,675.01	8,647,006.56
	丹阳海盛房地产开发有限公司	2,413,359.41	
	东莞市嘉锦房地产开发有限公司	78,937.16	103,328.47
	东莞市中海嘉麟房地产开发有限公司	301,641.20	1,466,583.04
	福清海悦建设发展有限公司	16,565.99	
	赣州中海海悦房地产有限公司	417,771.00	
	广逸房地产开发（珠海）有限公司	222,098.83	101,594.01
	广州利合房地产开发有限公司	70,825,606.40	40,405,351.50
	贵阳中海房地产有限公司	1,722,156.30	37,100,170.14
	贵阳中海海润房地产有限公司	92,947.82	31,419,247.19
	哈尔滨中海地产有限公司	95,431.60	5,291,809.17
	哈尔滨中海龙祥房地产开发有限公司	207,657.23	1,800,735.92
	海创福业（烟台）地产有限公司	1,254,518.28	2,460,134.85
	海创佳业（烟台）地产有限公司	9,668.78	1,868,846.17
	海口海盈投资有限公司	297,548.24	2,105,837.30
	海口鸿洲滨海建设有限公司	65,832,808.74	72,661,006.27
	杭州世茂世盈房地产开发有限公司	1,977,338.45	174,845.92
	杭州中海海硕房地产有限公司	7,516,675.05	2,140,549.45
	合肥启盛房地产开发有限公司	2,520,808.75	
	合肥中海海惠房地产有限公司	2,695,757.28	
	合肥中海海荣房地产有限责任公司	0.02	3,508,098.88
	合肥中海海瑞房地产开发有限公司	13,290,426.60	3,186,585.19
	合肥中海宏洋海晟房地产开发有限公司	3,869,539.21	1,301,977.87
	呼和浩特市海巍地产有限公司	37,427.55	
	呼和浩特市宏洋海江地产有限公司	1,686,678.39	8,445.36
	呼和浩特市荣城房地产开发有限公司	2,153,194.34	
	湖南省中海控股有限公司	44,858,284.99	84,879,504.46

中海企业发展集团有限公司
2024年度
财务报表附注

项目名称	关联方	期末余额	上年年末余额
	华东中建地产有限公司	339,000.00	
	淮安淮润地产有限公司	20,908,802.23	
	吉林市中海宏洋房地产开发有限公司	1,595,669.37	
	济南中海海瀛投资有限公司	15,089,677.87	34,910,697.86
	济南中海华山商业地产有限公司	177,832,507.78	342,566,807.73
	金华中海宏洋地产有限公司	4,013,180.81	2,630,903.90
	兰州中海海创房地产开发有限公司	5,360,845.13	3,193,432.88
	南京领潮房地产开发有限公司	2,559,468.68	
	南宁市平德房地产开发有限公司	1,237,357.29	663,580.44
	南宁中海宏洋海璟房地产有限公司	10,740,940.72	
	南宁中海宏洋海悦房地产有限公司	11,994,901.67	37,338.62
	南通市海诚房地产开发有限公司	2,739,851.50	
	青岛海捷置业有限公司	3,081,372.05	441,080.81
	青岛市联明地产有限公司	9,807,848.17	1,103,633.55
	青岛中海海泰置业有限公司	8,435,475.55	2,733,491.26
	泉州市海京房地产开发有限公司	494,639.22	
	泉州市中海海悦房地产开发有限公司	12,037.36	
	泉州市中海宏洋海盛房地产开发有限公司	465,902.41	
	厦门联合创新建设发展有限公司	81,042.78	
	厦门市海贸地产有限公司	21,372.74	587,964.25
	汕头市中海宏洋地产有限公司	1,102,655.73	
	上海金海伊上房地产开发有限公司	1,943.02	1,943.02
	上海老西门新苑置业有限公司	90,930,405.05	217,457,087.85
	上海新辽源企业发展有限公司	49,370,203.46	
	上海中海海华房地产有限公司	25,064,950.65	
	绍兴中海海富置业有限公司	1,257,815.41	16,431,958.16
	深圳市海泽房地产开发有限公司	23,976,646.27	2,279,638.00
	深圳市华壹装饰科技设计工程有限公司	54,611,087.97	
	深圳市兴海物联科技有限公司	298,320.00	
	沈阳中海鼎业房地产开发有限公司	607,136.33	818,358.71
	苏州非凡城市置业有限公司	4,721,068.31	
	苏州吴江泰海置业有限公司	48,451,976.40	183,174,780.20
	苏州招文房地产开发有限公司	95,677.12	
	苏州中海海隆房地产有限公司	17,338,658.84	17,210,845.76
	泰州城茂房地产开发有限公司	3,482,435.56	3,203,339.21
	泰州润通房地产开发有限公司	2,988,228.92	1,027,730.86
	唐山市中海海富房地产开发有限公司	0.03	
	唐山市中海宏洋房地产开发有限公司	179.01	2,735,250.32

中海企业发展集团有限公司
2024年度
财务报表附注

项目名称	关联方	期末余额	上年年末余额
	天津海富投资控股有限公司	40,048,335.76	50,927,799.57
	天津海嘉建设发展有限公司	4,611,730.00	
	天津中海海朝地产有限公司	404,389.67	1,396,352.30
	天津中海海豪地产有限公司	818,097.36	18,100.00
	天津中海海润地产有限公司	270,957.19	6,515,932.21
	天津中海海盛地产有限公司	36,847,624.85	
	天津中海海鑫地产有限公司	46,267.68	29,218,454.36
	天津中海海佑地产有限公司	19,149,098.88	114,228,961.91
	天津中海天嘉湖房地产开发有限公司	1,117,380.82	3,418,700.40
	天水中海宏洋房地产开发有限公司	1,010,431.53	
	万宁金信发展有限公司	96,292.32	142,534.15
	万宁仁和发展有限公司	2,179,392.53	10,031,154.16
	潍坊中海海盛地产有限公司	5,506,977.75	
	潍坊中海兴业房地产有限公司	122,162.53	
	渭南中海兴华置业有限公司	308,629.95	9,730,374.04
	温州海旭建筑工程有限公司	3,207,136.75	
	西安嘉润荣成置业有限公司	1,587,510.13	141,616.29
	西安中海海新房地产有限公司	2,291,242.16	
	西安中海海悦房地产有限公司	2,647,559.37	9,689,269.76
	西安中海海致房地产有限公司	2,020,961.77	
	西安中海誉高置业有限公司	289,172.17	12,046,135.23
	西安中海长兴房地产有限公司	52,772.00	226,288.62
	徐州海创置业有限公司	5,605,610.62	
	盐城润海置业有限公司	13,607,767.60	10,543,467.27
	盐城旭邦置业有限公司	314,862.73	
	扬州海发地产置业有限公司	2,094,889.15	
	义乌海创房地产开发有限公司	407,008.46	9,152,165.25
	银川中海海悦置业有限公司	2,656,803.49	11,887,990.14
	湛江市海创房地产开发有限公司	168,089.32	438,166.50
	长春海润融城房地产开发有限公司	2,702,117.93	7,376,618.58
	长沙润岳置业有限公司	8,459,374.61	
	郑州海嘉房地产开发有限公司	30,018.02	37,061,285.83
	郑州海如房地产开发有限公司	62,365.28	176,550.07
	郑州海胜房地产开发有限公司	4,348,676.72	
	中国建筑第八工程局有限公司	2,149,685.93	
	中国建筑第二工程局有限公司	790,112.38	
	中国建筑第七工程局有限公司	10,431,775.21	
	中国建筑一局（集团）有限公司	461,548.54	

中海企业发展集团有限公司
2024年度
财务报表附注

项目名称	关联方	期末余额	上年年末余额
	中海保利达地产（天津）有限公司	246,869,323.57	216,106,743.48
	中海地产（苏州）有限公司	0.01	158,577.04
	中海盐业（万宁）房地产有限公司	18,274,961.25	12,604,841.19
	中海海嘉（威海）地产有限公司	8,979,346.70	10,344,494.48
	中海海耀建筑（烟台）有限公司	638,006.71	
	中海宏洋地产（扬州）有限公司	627,608.18	133,778.93
	中海宏洋地产（银川）有限公司	3,826,630.07	34,820.94
	中海嘉泓（成都）房地产开发有限公司	3,695,485.00	3,695,485.00
	中海建筑有限公司	50,875,962.51	18,537,172.97
	中海深圳房地产开发有限公司	177,566.78	18,818,100.40
	中海物业管理有限公司	4,603,512.13	
	中海振兴（成都）物业发展有限公司	300,000.00	300,000.00
	中建二局第二建筑工程有限公司	3,828,342.41	
	中建二局第三建筑工程有限公司	728,686.70	
	中建二局第一建筑工程有限公司	6,575,204.69	
	中建二局装饰工程有限公司	200,340.16	857,393.19
	中建国际工程有限公司	14,511,178.47	17,300,582.25
	中建海嘉建设工程有限公司	9,029,456.32	
	中建深圳装饰有限公司	1,275,881.18	
	中建四局安装工程有限公司	256,174.50	
	中建四局第五建筑工程有限公司	5,803,570.84	
	中建五局装饰幕墙有限公司	2,050,725.30	
	中建一局集团建设发展有限公司	192,872.83	
	重庆海跃置业有限公司	1,170,147.18	1,430,042.79
	重庆信驰置业有限公司	2,819,545.70	6,249,285.62
	重庆信扬置业有限公司	1,136,483.97	7,811,024.04
	重庆信悦置业有限公司	3,369,274.78	17,572,865.55
	重庆中海海绘房地产开发有限公司	3,999,747.11	2,836,840.66
	重庆中海海耀房地产开发有限公司	521,393.64	8,120,773.68
	珠海南航房地产开发有限公司	3,871,818.77	354,021.98
	珠海市海悦房地产开发有限公司	10,025,450.28	19,819,247.58
	珠海市中海海晟房地产开发有限公司	48,500.00	48,500.00
	株洲中海宏洋地产有限公司	5,736,008.10	12,350,713.43
	淄博海创置业有限公司	5,950,805.14	
	淄博中海宏洋房地产开发有限公司	0.01	
	遵义海盛置业有限公司	26,801.97	1,914,597.17
	遵义中海海润置业有限公司	3,764,831.12	
	汕头市海学房地产开发有限公司		12,673,331.85

中海企业发展集团有限公司
2024年度
财务报表附注

项目名称	关联方	期末余额	上年年末余额
	东莞市中海嘉朗房地产开发有限公司		7,873,703.15
	包头市宏洋海创地产有限公司		5,537,399.23
	海口中海兴业房地产开发有限公司		1,080,226.08
	合肥中海物流科技有限公司		4,397,460.10
	哈尔滨润置房地产开发有限公司		1,375,698.16
	惠州市海平地产有限公司		1,031,295.40
	西安中海东诚置业有限公司		16,379,865.31
	中海海富地产（九江）有限公司		5,427,262.62
	惠州益通投资有限公司		6,706,777.90
	泰州市中海润泰置业有限公司		13,203,304.36
	苏州泽安商业发展有限公司		97,805.55
	台州中海海融房地产有限公司		11,522,291.34
	扬州中海宏洋置业有限公司		1,593,582.66
	常州市中海海润房地产开发有限公司		22,960,143.60
	重庆信顺置业有限公司		213,776.18
	中国建筑第四工程局有限公司		2,809,669.24
	深圳市云龙城投资发展有限公司		740,994.99
	青岛博莱置业有限公司		1,132,274.90
	乌鲁木齐海新展房地产有限公司		101,558.13
	常州市中海海澄房地产开发有限公司		5,573,662.88
	重庆嘉江房地产开发有限公司		442,209.85
	中海海纳（苏州）房地产有限公司		165,110.11
	徐州润耀地产有限公司		3,008,486.40
	温州中海海诚房地产有限公司		676,164.02
	苏州竹辉兴业有限公司		143,807.53
	济南中海物业管理有限公司		11,774.95
	深圳中海红树湾房地产有限公司		60,000.00
预付款项			
	中海建筑有限公司		773,475.64
	鹤山天山金属材料制品有限公司	7,089,135.70	11,524,417.97
	深圳市华壹装饰科技设计工程有限公司		15,383,069.41
	长春中海物业管理有限公司沈阳分公司	18,971.24	
其他应收款			
	南京海润房地产开发有限公司	2,418,108,138.39	8,970,580,462.16
	中国海外兴业有限公司	240,276,181.93	5,597,914,097.17
	中海地产集团有限责任公司	1,250,000,000.00	5,225,993,355.61
	珠海市海悦房地产开发有限公司	3,819,227,533.87	5,019,335,610.45
	济南中海华山商业地产有限公司	2,891,424,922.80	3,678,434,134.47

中海企业发展集团有限公司
2024年度
财务报表附注

项目名称	关联方	期末余额	上年年末余额
	上海老西门新苑置业有限公司		3,296,954,564.68
	天津中海海盛地产有限公司	4,583,805,507.09	3,178,201,690.22
	中海发展(上海)有限公司	302,220,320.95	2,679,859,250.80
	东莞市中海嘉麟房地产开发有限公司	3,421,289,269.21	2,363,680,632.59
	沈阳中海鼎业房地产开发有限公司	3,369,416,938.68	2,338,594,976.45
	中国海外发展有限公司	1,846,318,526.45	1,806,793,820.49
	湖南省中海控股有限公司	2,584,130,196.14	1,783,191,676.09
	湖南省中海城市广场投资有限公司	1,785,022,719.77	1,774,953,308.16
	中海兴业(成都)发展有限公司	2,284,292,211.75	1,393,555,281.16
	北京海望商业发展有限公司	1,291,500,000.00	1,291,500,000.00
	哈尔滨中海地产有限公司	1,260,283,930.78	1,268,391,110.81
	中海地产(无锡)有限公司	1,157,431,749.50	1,157,431,749.50
	哈尔滨中海龙祥房地产开发有限公司	206,597,774.32	1,154,819,241.45
	中海海隆商业管理(苏州)有限公司		1,123,000,000.00
	郑州海嘉房地产开发有限公司	37,069,951.96	990,540,734.39
	广逸房地产开发(珠海)有限公司	970,062,876.63	938,048,963.76
	中海兴业(西安)有限公司	785,481,196.55	929,771,196.55
	广东中海地产有限公司	1,956,673,195.36	891,350,000.00
	南昌中海蒙庭置业发展有限公司	927,891,425.29	832,383,186.62
	广州穗海置业有限公司	778,803,076.04	778,857,953.79
	广州荔旭房地产开发有限公司		527,594,505.99
	济南寰宇商业运营管理有限公司	610,051,993.36	483,019,578.36
	天津豪达房地产开发有限公司	441,840,000.00	466,840,000.00
	中海兴隆深圳地产有限公司		431,500,000.00
	珠海市中海永福通商业管理有限公司	425,440,711.00	414,761,421.68
	广州增城区润昱置业有限公司	315,600,000.00	405,600,000.00
	深圳市海清置业发展有限公司	361,559,327.41	356,563,087.41
	重庆海跃置业有限公司	466,218,500.00	319,380,000.00
	深圳市海荣房地产开发有限公司	70,000.00	290,885,664.60
	中海深圳房地产开发有限公司	53,559,761.00	302,483,655.93
	苏州竹辉兴业有限公司	6,081,750,962.94	290,419,306.80
	苏州泽安商业发展有限公司	5,402.50	259,000,000.00
	长春海裕企业管理有限公司	212,600,000.00	223,607,000.00
	深圳市联宇企业管理有限公司		220,000,000.00
	北京金良兴业房地产开发有限公司	122,102,361.07	202,102,361.07
	西安嘉润荣成置业有限公司	54,877,563.16	200,000,000.00
	北京首都开发股份有限公司		180,000,000.00
	北京金隅地产开发集团有限公司		170,000,000.00

中海企业发展集团有限公司
2024年度
财务报表附注

项目名称	关联方	期末余额	上年年末余额
	东莞市中海嘉朗房地产开发有限公司	218,908,949.26	166,407,550.77
	天津中海海朝地产有限公司	160,000,000.00	160,000,000.00
	深圳市中海凯骊酒店管理有限公司	163,220,000.00	150,960,000.00
	厦门市雍景湾房地产有限公司	135,780,095.44	135,780,095.44
	北京正德丰泽房地产开发有限公司	132,127,200.08	132,127,200.08
	长沙润岳置业有限公司	470,205,080.36	129,000,000.00
	北京融筑房地产开发有限公司	88,875,600.00	108,420,843.63
	东莞市嘉锦房地产开发有限公司	131,324,468.00	105,174,268.00
	青岛中海锦年养老服务有限公司	114,145,834.44	100,000,000.00
	天津中海锦年企业管理服务有限公司	94,112,145.61	100,000,000.00
	重庆中海海绘房地产开发有限公司	249,350.09	88,010,000.00
	北京海盈房地产开发有限公司	53,672,025.00	86,672,025.00
	海创福业(烟台)地产有限公司	55,986,620.38	80,106,620.38
	北京建工地产有限责任公司		75,000,000.00
	中海深圳地产投资有限公司	65,496,344.07	65,496,344.07
	中海振兴(成都)物业发展有限公司	611,290,655.84	56,582,721.45
	太原冠泽置业有限公司	258,978,851.39	55,707,001.60
	深圳中海红树湾房地产有限公司	36,396,200.77	54,000,564.00
	Hainan Ruler Limited		49,458,900.00
	西安中海海悦房地产有限公司	2,431,994,071.50	44,888,198.50
	长沙禧荣置业有限公司	42,570,000.00	42,570,000.00
	广州海宇商业管理有限公司	28,590,000.00	42,379,353.00
	贵阳中海房地产有限公司	5,079,648.01	40,624,755.24
	南京海欣房地产开发有限公司	39,378,869.00	39,378,869.00
	大连鼎泰锦城房地产有限公司	4,105,025.00	38,617,691.86
	中海华南(深圳)有限公司	51,707,680.49	33,011,791.24
	济南中海海瓴投资有限公司	951,325,122.07	24,316,860.75
	郑州海如房地产开发有限公司	20,000,000.00	23,842,083.67
	厦门市毅骏置业有限公司	4,100,000.00	23,104,272.29
	上海寰宇汇商业管理有限公司	89,860,000.00	19,690,000.00
	中海置业（天津）有限公司	18,483,513.06	18,483,513.06
	台州中海海融房地产有限公司	40,381,698.05	16,197,960.26
	上海金海伊上房地产开发有限公司		15,000,000.00
	中建三局集团有限公司		14,209,191.51
	中海地产(青岛)投资开发有限公司	30,346,773.00	13,901,781.00
	乌鲁木齐海新展房地产有限公司	451,522.84	13,167,749.66
	北京南悦房地产开发有限公司	10,414,935.92	10,414,935.92
	上海珠街阁房地产开发有限公司		9,688,353.79

中海企业发展集团有限公司
2024年度
财务报表附注

项目名称	关联方	期末余额	上年年末余额
	中海商业发展(深圳)有限公司	9,299,388.35	9,019,266.63
	中海地产东莞投资有限公司	6,618,210.58	8,200,000.00
	广州碧臻房地产开发有限公司	7,140,000.00	7,140,000.00
	上海新辽源企业发展有限公司	8,304,729.33	6,208,357.07
	中海月朗苑物业发展(深圳)有限公司	8,894,871.87	6,107,536.20
	北京中海物业管理有限公司	437,062.80	5,624,340.55
	中海物业管理有限公司济南分公司	3,591,000.49	5,445,334.42
	天津海富投资控股有限公司	4,000,000.00	5,000,000.00
	北京中信房地产有限公司	9,630,897.11	4,249,692.53
	深圳市中海养老管理有限公司	182,781.55	3,333,651.77
	郑州海盈房地产开发有限公司	4,142,608.91	3,054,739.59
	深圳市中海教育咨询管理有限公司	3,186,165.60	3,032,673.12
	上海锦港房地产发展有限公司		2,000,000.00
	东莞东泰花园建造有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00
	长沙中海兴业房地产有限公司	6,040,000.00	1,840,000.00
	北京中建物业管理有限公司	82,097.54	1,694,287.91
	深圳市中海领航停车场管理有限公司	3,580,000.00	1,200,000.00
	宁波中海创城有限公司		1,100,000.00
	珠海市中海海晟房地产开发有限公司		1,000,000.00
	中海保利达地产(天津)有限公司	201,466.04	850,509.15
	青岛市联明地产有限公司	165,449.85	503,946.90
	中海宏洋（深圳）投资有限公司		448,921.06
	广州瑾熙房地产投资咨询有限公司	217,361.91	413,277.54
	中海物业管理有限公司长春分公司		272,100.00
	中海保利达地产(佛山)有限公司	230,468.90	238,133.75
	上海中海海华房地产有限公司	1,229,589,804.27	202,440.00
	昆明泰运房地产开发有限公司	4,350,000.00	200,000.00
	天津中海海阔地产有限公司	27,210.53	167,158.96
	西安中海誉高置业有限公司	213,173.42	165,408.10
	合肥中海宏洋海晟房地产开发有限公司	37,979.20	159,996.36
	吉林市中海宏洋房地产开发有限公司	62,838.59	158,359.80
	重庆信悦置业有限公司	21,561.00	147,046.57
	上海星筑房地产开发有限公司		133,025.23
	天津中海海鑫地产有限公司		131,052.30
	中海物业管理有限公司长沙分公司	114,330.97	123,708.47
	中海宏洋恒华置业(常州)有限公司		109,123.90
	中国海外宏洋集团有限公司	108,283.85	108,283.85
	杭州中海海硕房地产有限公司	323,179.86	101,992.00

中海企业发展集团有限公司
2024年度
财务报表附注

项目名称	关联方	期末余额	上年年末余额
	中海宏洋地产集团有限公司		97,407.96
	上海中海物业管理有限公司		86,267.15
	长春海润融城房地产开发有限公司	0.01	79,179.90
	深圳市云龙城投资发展有限公司	12,628.30	77,928.63
	南通市中海海润房地产开发有限公司	8,500.00	77,333.65
	中海海嘉(威海)地产有限公司	77,969.52	75,020.51
	兰州中海海创房地产开发有限公司	221,437.44	74,741.28
	鹤山天山金属材料制品有限公司	103,828.26	71,498.50
	泰州市中海润泰置业有限公司	53,871.16	69,201.82
	中海物业管理有限公司济南市中分公司		65,328.65
	重庆嘉江房地产开发有限公司		56,121.32
	中海物业管理广州有限公司长沙分公司中海蓝山境管理处		51,267.14
	中海盐业(万宁)房地产有限公司	32,828.00	49,385.00
	天津中海产业园管理有限公司	6,572,692.60	45,139.90
	济南中海物业管理有限公司		44,063.50
	中海宏洋置业(常州)有限公司	4,681.55	42,903.89
	中海前海(深圳)投资有限公司	440,501.49	39,890.96
	河北雄安市民服务中心有限公司	32,687.20	38,634.20
	金华中海宏洋地产有限公司	146,174.90	37,826.63
	株洲中海宏洋地产有限公司	33,193.55	36,431.29
	贵阳中海海润房地产有限公司	113,430.82	34,893.00
	万宁仁和发展有限公司	14,324.00	29,331.55
	杭州世茂世盈房地产开发有限公司		28,600.00
	苏州吴江泰海置业有限公司	257,645.14	28,563.06
	中海发展(苏州)有限公司	337,237.37	36,075.77
	重庆中海海耀房地产开发有限公司	255,358.31	25,911.00
	泰州润通房地产开发有限公司		23,834.40
	徐州润耀地产有限公司		23,178.40
	重庆信颐置业有限公司		20,676.68
	广州利合房地产开发有限公司	21,335,157.61	17,277.95
	海口海益投资有限公司	14,025.83	16,984.45
	青岛海捷置业有限公司	16,025.40	16,025.40
	中海物业管理有限公司杭州分公司	120,825.94	14,439.83
	盐城汇海置业有限公司		14,430.50
	中海物业管理有限公司		12,971.76
	常州市中海海润房地产开发有限公司	10,591.40	11,769.24
	天津中海海佑地产有限公司		11,750.00
	泉州市中海宏洋海创房地产开发有限公	12,657.60	10,841.00

中海企业发展集团有限公司
2024年度
财务报表附注

项目名称	关联方	期末余额	上年年末余额
	司		
	大连中海海港投资有限公司	4,560,413.38	8,757.16
	扬州中海宏洋置业有限公司	23,177.62	7,130.96
	义乌海创房地产开发有限公司	9,949.58	4,043.70
	武汉泰运房地产有限公司	15,300,000.00	2,778.48
	上海堂友里商业管理有限公司	256,653.07	2,200.00
	成都信新置业有限公司		2,186.48
	西安中海东诚置业有限公司		550.92
	北京虹丰置业有限公司	211,265.00	
	鄂州中建宝来房地产有限公司	554,563,815.30	
	佛山市山语湖酒店物业管理有限公司	23,926.62	
	佛山市顺德嘉润房地产开发有限公司	1,153,825,507.09	
	佛山中海物业管理有限公司	100,000.00	
	赣州中海海创房地产有限公司	130,304.25	
	广东保利城市发展有限公司	260,000,000.00	
	哈尔滨润置房地产开发有限公司	322,500,000.00	
	海口中海兴业房地产开发有限公司	499,552,264.50	
	海纳万商物业管理有限公司天津分公司	1,188,949.01	
	合肥中海海瑞房地产开发有限公司	62,947.69	
	合肥中海物流科技有限公司	4,000,000.00	
	呼和浩特市宏洋海江地产有限公司	159,992.14	
	金华海盛置业有限公司	5,731.20	
	南京领潮房地产开发有限公司	3,024,452.80	
	南京茂宁地产有限公司	40,000,000.00	
	南宁中海宏洋海悦房地产有限公司	38,004.06	
	青岛中海海泰置业有限公司	165,035.66	
	泉州市中海海悦房地产开发有限公司	14,728.24	
	厦门国贸房地产有限公司	242,000,000.00	
	厦门联发(集团)房地产有限公司	121,000,000.00	
	汕头市海富房地产有限公司	10,841.00	
	上海海筑投资有限公司	16,831,600.57	
	深圳市中海凯骊酒店有限公司	5,008,619.25	
	唐山市中海海富房地产开发有限公司	44,169.00	
	唐山市中海宏洋房地产开发有限公司	102,168.00	
	桐乡市豪景投资管理有限公司	8,000,000.00	
	潍坊中海兴业房地产有限公司	100.00	
	温州中海海诚房地产有限公司	300,000.00	
	西安中海海新房地产有限公司	53,951.82	

中海企业发展集团有限公司
2024年度
财务报表附注

项目名称	关联方	期末余额	上年年末余额
	西安中海海致房地产有限公司	162,276.50	
	烟台中海福昌地产有限公司	500,000,000.00	
	郑州海胜房地产开发有限公司	102,220.43	
	中国建筑第八工程局有限公司	5,000.00	
	中国建筑第五工程局有限公司	39,714,839.64	
	中海(万宁)房地产有限公司	80,000,000.00	
	中海发展(广州)有限公司	8,879.76	
	中海海富地产(九江)有限公司	38,425.59	
	中海宏洋(深圳)投资集团有限公司	67,205.12	
	中海宏洋(盐城)房地产开发有限公司	4,212.54	
	中海宏洋庐山西海(九江)投资有限公司	3,135.89	
	中海南航建设开发有限公司	206,145.88	
	中海仁信(万宁)房地产有限公司	46,500,000.00	
	中海物业管理广州有限公司	600,000.00	
	中海物业管理有限公司佛山分公司	180,000.00	
	中海物业管理有限公司江阴分公司无锡海阅雅园管理处	81,755.90	
	中建国际建设发展(天津)有限公司南京分公司	108,198.56	
	重庆信扬置业有限公司	15,234.09	
	重庆中海投资有限公司	8,008,000.00	
	淄博中海宏洋房地产开发有限公司	65,943.00	
应收股利			
	深圳市海荣房地产开发有限公司	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
一年内到期的非流动资产			
	北京南悦房地产开发有限公司	635,438,941.79	761,438,941.80
	成都景锐置业有限公司	35,497,133.11	1,226,905.29
	成都朗鑫置业有限公司	54,778,332.96	30,104,826.65
	鄂州中建宝来房地产有限公司	165,026,993.63	165,026,993.63
	哈尔滨润置房地产开发有限公司	91,627,831.99	81,087,401.44
	济南中海海瀛投资有限公司	72,917,296.32	1,024,222,191.79
	南京领潮房地产开发有限公司	7,733,000.00	
	青岛中海海泰置业有限公司	791,666.67	
	上海中海海华房地产有限公司	571,530,988.73	
	苏州吴江泰海置业有限公司	65,609,511.49	203,420,877.74
	苏州招文房地产开发有限公司	13,467,299.75	4,921,178.91
	长春海润融城房地产开发有限公司	64,504,704.37	64,953,383.15
	郑州海胜房地产开发有限公司	1,271,416.67	

中海企业发展集团有限公司
2024年度
财务报表附注

项目名称	关联方	期末余额	上年年末余额
	杭州中海海硕房地产有限公司		2,612,500.00
	厦门联合创新建设发展有限公司		6,957,304.80
	天津中海海盛地产有限公司		4,107,166.68
	西安中海海悦房地产有限公司		5,399,166.67
	重庆中海海耀房地产开发有限公司		191,583.33
债权投资			
	南京领潮房地产开发有限公司	4,440,000,000.00	
	青岛中海海泰置业有限公司	500,000,000.00	
	苏州吴江泰海置业有限公司	156,960,553.81	
	郑州海胜房地产开发有限公司	730,000,000.00	
	杭州中海海硕房地产有限公司		1,500,000,000.00
	天津中海海盛地产有限公司		2,200,000,000.00
	西安中海海悦房地产有限公司		3,100,000,000.00
长期应收款			
	成都景锐置业有限公司	631,053,766.40	781,053,766.40
	成都朗鑫置业有限公司	291,929,047.88	591,929,047.88
	湖南中建信和梅溪湖置业有限公司	49,674,500.00	49,674,500.00
	苏州招文房地产开发有限公司	104,541,242.01	220,541,242.01
	长春海润融城房地产开发有限公司	418,349,670.40	538,349,670.40
	鄂州中建宝来房地产有限公司		524,054,286.18
	哈尔滨润置房地产开发有限公司		542,500,000.00
	厦门联合创新建设发展有限公司		93,605,000.00
	重庆中海海耀房地产开发有限公司		110,000,000.00

2、 本公司应付关联方款项

项目名称	关联方	期末余额	上年年末余额
短期借款	成都信睿投资有限公司	557,469,237.50	
	广州荔骏房地产开发有限公司	200,348,333.33	
	华润置地控股有限公司	180,094.45	
	青岛博莱置业有限公司	1,001,741,666.67	
	上海现代天地投资管理有限公司	4,380,078.58	
	上海中环投资开发（集团）有限公司	8,760,157.15	
	沈阳中海盈业房地产开发有限公司	958,165,904.17	
	中海海纳（苏州）房地产有限公司	1,302,264,166.67	
	中建财务有限公司	150,112,500.00	
	广州荔旭房地产开发有限公司		601,045,000.00
	青岛市少海地产有限公司		475,000.00

中海企业发展集团有限公司
2024年度
财务报表附注

项目名称	关联方	期末余额	上年年末余额
	上海珠街阁房地产开发有限公司		751,187,500.00
一年内到期的非流动负债			
	大连鼎泰锦城房地产有限公司	2,375,000.00	
	佛山市顺德嘉润房地产开发有限公司	1,741,666.67	
	广州荔安房地产开发有限公司	1,393,333.33	348,333.33
	兰州中海海通商业管理有限公司	158,333.33	
	青岛材茂置业有限公司	12,516,177.05	10,520,164.79
	青岛方辰置业有限公司	3,299,858.83	2,700,480.01
	青岛方川置业有限公司	9,513,159.72	7,614,667.30
	青岛方辉置业有限公司	2,891,835.78	2,280,460.16
	青岛嘉园投资有限公司	26,913,097.25	171,458,937.87
	青岛松茂置业有限公司	6,962,966.73	5,395,822.89
	青岛腾茂置业有限公司	17,642,208.97	12,668,468.93
	青岛中海锦年养老服务有限公司	158,333.33	174,166.67
	天津中海锦年企业管理服务有限公司	158,333.33	174,166.67
	天津中海天嘉湖房地产开发有限公司	1,425,000.00	3,483,333.33
	中海发展（苏州）有限公司	1,662,500.00	
	中海佳蓉成都房地产开发有限公司	696,666.67	
	中海深圳房地产开发有限公司	1,741,666.67	
	东莞市中海嘉朗房地产开发有限公司		2,438,333.33
	广州荔璟房地产开发有限公司		452,833.33
	青岛坤园投资有限公司		97,763,448.86
	深圳市平慧投资管理有限公司		24,000,000.00
	中建财务有限公司		231,777.78
长期借款			
	大连鼎泰锦城房地产有限公司	1,500,000,000.00	
	佛山市顺德嘉润房地产开发有限公司	1,000,000,000.00	
	广州荔安房地产开发有限公司	800,000,000.00	200,000,000.00
	兰州中海海通商业管理有限公司	100,000,000.00	
	青岛中海锦年养老服务有限公司	100,000,000.00	100,000,000.00
	天津中海锦年企业管理服务有限公司	100,000,000.00	100,000,000.00
	中海发展（苏州）有限公司	1,050,000,000.00	
	中海佳蓉成都房地产开发有限公司	400,000,000.00	
	中海深圳房地产开发有限公司	1,000,000,000.00	
	东莞市中海嘉朗房地产开发有限公司		1,400,000,000.00
	广州荔璟房地产开发有限公司		260,000,000.00

中海企业发展集团有限公司
2024年度
财务报表附注

项目名称	关联方	期末余额	上年年末余额
	天津中海天嘉湖房地产开发有限公司		2,000,000,000.00
	中建财务有限公司		39,800,000.00
长期应付款			
	青岛材茂置业有限公司	112,102,305.12	112,102,305.12
	青岛方辰置业有限公司	27,105,882.30	27,105,882.30
	青岛方川置业有限公司	85,856,073.26	85,856,073.26
	青岛方辉置业有限公司	27,648,416.83	27,648,416.83
	青岛嘉园投资有限公司	223,015,509.08	257,805,509.08
	青岛松茂置业有限公司	70,871,400.00	70,871,400.00
	青岛骋茂置业有限公司	203,092,822.09	203,092,822.09
	天津中海天嘉湖房地产开发有限公司	1,500,000,000.00	
	青岛坤园投资有限公司		20,547,392.15
其他应付款			
	南京海润房地产开发有限公司	9,645,067,451.09	11,892,034,901.47
	中海兴业（西安）有限公司	9,881,814,162.19	11,527,058,106.11
	中国海外发展有限公司		9,711,075,859.80
	天津中海海盛地产有限公司	7,490,672,045.45	9,562,324,384.22
	中海振兴（成都）物业发展有限公司	8,807,948,557.53	5,718,116,891.87
	上海寰宇汇商业管理有限公司	3,820,668,269.96	5,002,836,098.22
	中海发展（上海）有限公司	6,076,893,990.97	4,322,935,344.47
	中海地产（珠海）有限公司	3,831,616,521.43	4,298,300,541.25
	广州荔安房地产开发有限公司	1,156,432,075.80	3,751,863,450.65
	南昌中海豪庭置业发展有限公司	776,618,959.76	2,466,752,415.52
	上海中环投资开发（集团）有限公司	1,444,934,022.85	1,459,694,180.00
	湖南省中海控股有限公司	42,719,100.42	1,805,301,451.88
	中海盐盛(西安)房地产有限公司		1,692,523,384.58
	中海兴业（成都）发展有限公司	2,531,283,486.22	1,538,939,006.98
	郑州海益房地产开发有限公司	41,275,035.31	1,488,396,664.89
	中海盐业（西安）房地产有限公司	1,433,332,567.61	1,432,865,593.30
	中海地产（青岛）投资开发有限公司	1,435,721,716.00	1,297,218,315.34
	杭州世茂世盈房地产开发有限公司	1,260,000,000.00	1,260,000,000.00
	中海地产（佛山）有限公司	1,273,464,674.46	1,250,714,309.36
	长沙中海兴业房地产有限公司	1,159,275,942.15	1,163,735,942.15
	沈阳中海盐业房地产开发有限公司	1,117,037,113.38	1,161,844,870.39
	哈尔滨中海龙祥房地产开发有限公司	1,086,620,009.00	1,118,044,209.00
	广州利合房地产开发有限公司	1,217,716.01	1,116,772,904.66
	哈尔滨中海地产有限公司	1,864,080,055.45	1,113,285,274.06
	西安中海誉高置业有限公司	1,047,504,202.00	1,047,887,782.50

中海企业发展集团有限公司
2024年度
财务报表附注

项目名称	关联方	期末余额	上年年末余额
	厦门悦琴房地产有限公司		1,026,000,000.00
	广州荔璟房地产开发有限公司	1,289,773,218.26	997,804,337.64
	上海现代天地投资管理有限公司	27,286,905.19	729,847,090.00
	苏州竹辉兴业有限公司	3,902,802,948.36	909,731,708.67
	厦门市海贸地产有限公司	839,627,372.80	884,770,672.80
	海口中海兴业房地产开发有限公司		875,457,599.90
	中海地产集团有限责任公司	3,467,063,880.69	830,662,865.29
	海墅房地产开发（杭州）有限公司	826,900,000.00	817,750,000.00
	金茂投资（长沙）有限公司		765,000,000.00
	广州荔敦房地产开发有限公司	549,908,995.24	755,684,945.70
	宁波中海创城有限公司	721,415,741.50	723,692,880.00
	苏州中海海隆房地产有限公司	723,616,323.00	723,616,323.00
	中海地产（无锡）有限公司	677,858,538.80	682,310,464.79
	中海海嘉（威海）地产有限公司	127,534,186.02	647,555,503.91
	中海发展（广州）有限公司	598,164,716.48	590,394,436.57
	中海海盛(烟台)地产有限公司		589,718,736.93
	杭州中海城溪房地产有限公司	499,549,008.81	589,429,008.81
	海创佳业（烟台）地产有限公司	13,315.28	572,641,120.31
	重庆嘉江房地产开发有限公司	330,339,163.50	570,294,944.15
	纪亮(上海)房地产开发有限公司		563,000,000.00
	佛山市顺德嘉润房地产开发有限公司	208,100,000.00	444,619,946.46
	郑州海如房地产开发有限公司	430,338,796.67	440,578,796.67
	昆明泰运房地产开发有限公司	377,500,000.00	380,720,000.00
	万宁仁和发展有限公司	1,029,510,000.00	351,095,744.66
	北京怡瑄置业有限公司		340,000,000.00
	青岛中海海悦房地产有限公司		300,000,000.00
	西安嘉润荣成置业有限公司	116,064,212.65	297,394,212.65
	济南中海华山商业地产有限公司	1,222,718,479.16	294,376,147.66
	中海地产东莞投资有限公司	36,839,836.97	274,063,086.98
	苏州泽安商业发展有限公司		270,000,000.00
	大连中海新城置业有限公司	25,590,000.00	256,927,995.28
	中海宝松物业发展（深圳）有限公司	243,902,500.00	243,902,500.00
	广州中海地产有限公司	230,915,114.24	230,564,591.31
	广州绿嵘房地产开发有限公司	217,413,000.00	217,413,000.00
	香港华艺设计顾问（深圳）有限公司	193,419,811.78	215,112,925.98
	太原冠洋置业有限公司	1,695,557.75	184,569,471.06
	武汉中海盘业房地产有限公司	180,809,985.96	181,139,985.96
	上海珠街阁房地产开发有限公司	778,000,000.00	170,000,000.00

中海企业发展集团有限公司
2024年度
财务报表附注

项目名称	关联方	期末余额	上年年末余额
	上海老西门新苑置业有限公司		157,879,999.99
	上海佳晟房地产开发有限公司	146,471,437.00	156,761,437.00
	深圳市润朝房地产有限公司		152,000,000.00
	广州海宇商业管理有限公司	308,049,968.00	151,203,657.50
	华东中建地产有限公司		137,208,000.00
	深圳市中海凯骊酒店管理有限公司	581,644,342.25	132,730,000.00
	华润置地(太原)发展有限公司		130,000,000.00
	广州瑾熙房地产投资咨询有限公司	129,071,167.18	128,354,480.56
	东莞市中海嘉麟房地产开发有限公司	251,363,794.26	117,527,000.00
	济南寰宇商业运营管理有限公司	116,000,000.00	116,000,000.00
	厦门联合创新建设发展有限公司		106,700,000.00
	西安合汇兴尚置业有限公司	112,655,213.75	100,155,213.75
	深圳市招航置业有限公司		79,459,858.49
	东莞市中海嘉朗房地产开发有限公司	35,900,000.00	78,660,000.00
	紫光亿海科技有限公司		76,712,826.48
	上海金海伊上房地产开发有限公司	200,000,000.00	70,978,739.58
	长沙润岳置业有限公司	141,170,000.00	68,213,447.56
	天津中海天嘉湖房地产开发有限公司	60,015,952.20	60,203,719.05
	北京海望商业发展有限公司	75,580,000.00	53,120,000.00
	湖南省中海置业开发有限公司	46,920,000.00	47,420,000.00
	钜星（成都）商务服务有限公司		45,000,000.00
	上海海筑投资有限公司		40,000,000.00
	上海中海广逸房地产开发有限公司		40,000,000.00
	桐乡市豪景投资管理有限公司	18,000,000.00	32,000,000.00
	漳州市滨北置业有限公司	750,000.00	30,600,000.00
	深圳市中海凯骊酒店有限公司		30,000,000.00
	珠海市中海永福通商业管理有限公司伯尔曼酒店分公司		29,000,000.00
	上海堂友里商业管理有限公司	5,042,175.00	28,000,000.00
	北京国泰饭店有限公司		27,000,000.00
	郑州海创房地产开发有限公司	404,118,151.33	25,288,151.33
	北京景鑫商业发展有限公司	53,800,000.00	23,220,000.00
	天津中海海佑地产有限公司	65,657,384.80	22,693,272.48
	北京达鑫商业发展有限公司	43,570,000.00	21,050,000.00
	东莞市嘉锦房地产开发有限公司	20,700,000.00	20,700,000.00
	成都信蜀投资有限公司		20,000,000.00
	北京首都开发股份有限公司		18,000,000.00
	中海商业发展（深圳）有限公司	51,920,635.34	15,317,928.63
	长春海裕企业管理有限公司	100,000.00	11,100,000.00

中海企业发展集团有限公司
2024年度
财务报表附注

项目名称	关联方	期末余额	上年年末余额
	汕头市南滨中海酒店管理有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00
	武汉华讯合泽置业有限公司		9,356,947.70
	中海海隆商业管理（苏州）有限公司	909,000,000.00	9,300,000.00
	北京锡华伟业房地产开发有限公司		9,000,000.00
	苏州泽安商业发展有限公司中海竹斯饭店分公司		8,500,000.00
	中國海外興業有限公司	4,100,274.26	4,004,497.67
	北京泰鑫商业发展有限公司	9,760,000.00	3,610,000.00
	中海前海（深圳）投资有限公司	1,801,172.96	911,241.42
	济南中海海瀛投资有限公司		879,194.74
	北京中海物业管理有限公司	454,458.25	858,104.04
	武汉荣业房地产有限公司		813,978.86
	中国建筑第八工程局有限公司	732,200.70	757,107.50
	大连鼎泰锦城房地产有限公司	208,009.42	727,205.65
	东莞东泰花园建造有限公司	600,000.00	600,000.00
	中建二局第三建筑工程有限公司		501,022.92
	中国建筑第四工程局有限公司	120,084.41	498,700.43
	中海发展（苏州）有限公司	2,701,416.86	322,197.22
	中建三局第一建设工程有限责任公司	196,230.42	304,079.75
	郑州海嘉房地产开发有限公司	487,480.26	276,579.72
	中建四局安装工程有限公司		258,915.42
	青岛市联明地产有限公司	318,436.60	216,063.75
	中建二局安装工程有限公司		200,000.00
	中海南航建设开发有限公司	219,203.24	197,677.52
	深圳市兴海物联科技有限公司		196,021.23
	北京中建物业管理有限公司		189,000.00
	华润置地控股有限公司		180,094.45
	济南中海东城房地产开发有限公司		172,100.00
	北京海益房地产开发有限公司	171,391.20	171,391.20
	中海保利达地产（天津）有限公司	1,217,011.57	161,318.70
	北京金良兴业房地产开发有限公司	215,779.16	151,154.78
	北京中建润通机电工程有限公司		100,000.00
	台州中海海融房地产有限公司	64,628.72	98,801.00
	天津中海海朝地产有限公司	113,573.12	92,180.62
	成都中海物业管理有限公司		89,159.56
	西安中海海悦房地产有限公司	12,000,000.00	68,330.08
	温州中海海诚房地产有限公司	30,120.00	64,696.40
	中国建筑一局（集团）有限公司		53,840.03
	广州穗海置业有限公司		49,471.53

中海企业发展集团有限公司
2024年度
财务报表附注

项目名称	关联方	期末余额	上年年末余额
	成都信勤置业有限公司		43,238.88
	天津中海海顺地产有限公司	30,295.00	41,713.24
	常州市中海海润房地产开发有限公司		31,982.34
	吉林市中海宏洋房地产开发有限公司	45.81	30,127.24
	北京中信房地产有限公司		25,636.46
	深圳市海洁置业发展有限公司	400,033,227.74	20,990.40
	海创福业（烟台）地产有限公司	161,409,857.24	20,680.66
	中海月朗苑物业发展（深圳）有限公司		20,000.00
	中国建筑西南勘察设计研究院有限公司		20,000.00
	湖南省中海城市广场投资有限公司	29,132.38	20,000.00
	中国建筑东北设计研究院有限公司		20,000.00
	义乌海创房地产开发有限公司	24,049.40	15,529.40
	盐城润海置业有限公司		14,430.50
	重庆信悦置业有限公司	15,179.81	13,241.03
	大连中海海港投资有限公司	43,029.99	12,657.01
	天津中海海豪地产有限公司	60,145.54	10,367.39
	青岛中海海岸置业有限公司		8,613.00
	成都信新置业有限公司		8,516.51
	乌鲁木齐海新展房地产有限公司	5,759,628.39	5,104.20
	西安中海物业管理有限公司	4,840.00	4,840.00
	中海地产(海南)投资有限公司		4,368.00
	珠海市中海永福通商业管理有限公司	29,000,000.00	3,384.00
	上海中海物业管理有限公司		2,450.00
	中海监理有限公司	1,540.00	1,540.00
	中建八局第三建设有限公司		724.87
	中建三局第一建设工程有限责任公司安装公司华南经理部		172.50
	西安中海东诚置业有限公司		78.53
	成都中海物业管理有限公司昆明分公司	89,159.56	
	广逸房地产开发（珠海）有限公司	630,145,584.00	
	广州葛旭房地产开发有限公司	87,695,494.01	
	鹤山天山金属材料制品有限公司	37,000.00	
	济南中海物业管理有限公司	1,888,177.32	
	江苏中海物业服务有限公司	300,000.00	
	金华海盛置业有限公司	12,501.60	
	金华中海宏洋地产有限公司	174,484.38	
	菱華工程有限公司	10,933,364.41	
	南昌海欣房地产开发有限公司工会委员会	1,510.00	
	南京海洋房地产开发有限公司	2,983,400.98	

中海企业发展集团有限公司
2024年度
财务报表附注

项目名称	关联方	期末余额	上年年末余额
	南京领潮房地产开发有限公司	266,396.93	
	青岛博莱置业有限公司	1,741,666.67	
	厦门中海地产有限公司工会联合会	2,195.00	
	上海龙华建设发展有限公司	153,631.04	
	深圳市海荣房地产开发有限公司	9,094,335.40	
	深圳市润投咨询有限公司	4,628,000,000.00	
	深圳市中海养老管理有限公司	2,994,438.18	
	深圳中海地产有限公司工会委员会	41,487.03	
	天津中海产业园管理有限公司	8,468.00	
	天津中海海润地产有限公司	14,979.68	
	万宁金信发展有限公司	43,000,000.00	
	无锡中海太湖新城置业有限公司	73,518.20	
	西安中海海新房地产有限公司	7,731.53	
	西安中海海致房地产有限公司	110,000,000.00	
	长春中海物业管理有限公司沈阳分公司	0.01	
	郑州海胜房地产开发有限公司	390,826,186.54	
	中海地产东莞投资有限公司工会委员会	4,736,881.62	
	中海鼎业（万宁）房地产有限公司	36,745,583.32	
	中海宏洋（深圳）投资集团有限公司	14,441.51	
	中海联合（万宁）房地产有限公司	97,800,000.00	
	中海企业发展集团有限公司工会委员会	5,750.00	
	中海深圳房地产开发有限公司	20,015,888.98	
	中海投资（深圳）有限公司	65,000.00	
	中海兴耀（西安）房地产有限公司	52,000,000.00	
	中海置业（天津）有限公司	1,904.40	
	重庆嘉益商业管理有限公司	650,000,000.00	
	重庆信扬置业有限公司	50,000.00	
	重庆中海海绘房地产开发有限公司	50,000.00	
	重庆中海海耀房地产开发有限公司	90,000.00	
	重庆中海兴业实业有限公司	13,000.00	
应付账款			
	中国建筑第四工程局有限公司	125,768,378.85	256,316,743.99
	中建三局集团有限公司	188,149,674.74	221,717,034.70
	中国建筑第七工程局有限公司	63,943,878.71	154,344,864.88
	中建三局第二建设工程有限责任公司	41,263,755.90	99,847,721.74
	中国建筑第五工程局有限公司	28,110,515.25	64,976,058.42
	中国建筑第八工程局有限公司	180,083,445.95	95,803,613.53
	中建新疆建工集团第五建筑工程有限公司	29,294,821.04	44,347,397.72

中海企业发展集团有限公司
2024年度
财务报表附注

项目名称	关联方	期末余额	上年年末余额
	中国建筑第六工程局有限公司	53,815,946.73	68,117,300.94
	中海建筑有限公司	108,472,476.28	115,982,327.06
	中建海峡建设发展有限公司	15,032,149.06	30,249,646.59
	深圳市兴海物联科技有限公司	27,180,687.42	38,323,038.86
	中国建筑第二工程局有限公司	9,346,004.02	47,075,973.47
	北京中海物业管理有限公司	11,157,916.29	37,932,059.78
	中建-大成建筑有限责任公司	35,153,171.31	47,733,028.33
	鹤山天山金属材料制品有限公司	39,787,612.09	37,780,285.54
	中建新疆建工集团第一建筑工程有限公司	3,737,394.31	3,742,294.31
	上海海筑投资有限公司		17,425,137.00
	中建幕墙有限公司	287,546.71	525,020.07
	北京中建润通机电工程有限公司	18,727,237.41	30,187,618.79
	中建二局第三建筑工程有限公司	22,802,569.58	14,996,075.96
	中国建筑西南勘察设计研究院有限公司	37,946,437.79	29,002,823.26
	中国建筑一局（集团）有限公司	6,693,698.06	6,846,201.48
	中建八局第三建设有限公司	3,143,631.16	3,147,769.15
	中建一局集团建设发展有限公司	5,390,252.60	8,366,769.17
	中海监理有限公司	6,892,974.44	11,444,008.79
	福建建中建设科技有限责任公司	1,038,437.98	1,341,540.70
	中海物业管理有限公司武汉分公司	4,260,540.89	1,756,459.00
	中建五局第三建设有限公司	1,208,688.49	1,497,219.55
	中海物业管理有限公司辽宁分公司	714,750.90	201,531.22
	中建蓉成建材成都有限公司		118,939.27
	中建二局安装工程有限公司		1,517,408.93
	中海物业管理有限公司长春分公司		5,005,054.16
	中建四局第三建设有限公司	3,108,030.75	3,205,528.30
	中海物业管理有限公司深圳分公司	2,014,545.76	210,958.99
	中海物业管理有限公司苏州分公司	3,937,254.68	1,067,555.71
	中建东设岩土工程有限公司	2,047,802.73	1,224,928.10
	济南中海物业管理有限公司	2,336,855.13	3,844,234.72
	中海物业管理有限公司长沙分公司	2,164,174.00	1,057,896.50
	中建一局集团第五建筑有限公司	126,323.05	233,978.64
	上海中海物业管理有限公司	3,715,717.84	674,462.35
	西安中海物业管理有限公司	1,475,307.35	1,585,957.36
	中海物业管理有限公司厦门分公司	878,328.08	1,210,431.78
	长春中海物业管理有限公司沈阳分公司	4,671,486.18	10,313.57
	福建中海深蓝物业管理有限公司	2,031,962.75	1,331,040.72
	中海物业管理有限公司杭州分公司	2,700,258.30	354,141.57

中海企业发展集团有限公司
2024年度
财务报表附注

项目名称	关联方	期末余额	上年年末余额
	中海物业管理有限公司沈阳中海国际中心大厦分公司	1,609,643.51	1,736,285.14
	中建一局集团安装工程有限公司	317,505.36	1,071,293.28
	中海物业管理广州有限公司厦门分公司	1,167,297.51	1,261,086.96
	中海物业管理有限公司南京分公司		857,408.00
	中海物业管理有限公司大连分公司	3,176,607.53	715,048.05
	中建三局第一建设工程有限责任公司	366,556.26	707,417.62
	中海物业管理有限公司福州分公司	335,657.99	335,657.99
	深圳市中海凯骊酒店管理有限公司	36,088.73	58,687.68
	上海寰宇汇商业管理有限公司	1,196,415.09	37,070.99
	中国建筑东北设计研究院有限公司	1,282,078.26	752,000.13
	中海物业管理有限公司无锡分公司	330,318.00	138,283.00
	中海物业管理广州有限公司福州分公司		663,508.31
	中海物业管理有限公司天津分公司	3,348,551.51	439,167.40
	深圳市中海楼宇科技有限公司	116,852.14	192,676.88
	北京中建智能建筑系统集成有限公司		5,293.33
	福建中海深蓝物业管理有限公司厦门分公司	1,371,567.64	
	中国建筑第三工程局有限公司	50,000.01	50,000.01
	中建七局第一建筑有限公司	20,348,971.73	34,509,592.67
	中建五局安装工程有限公司		71,315.83
	广州瑾熙房地产投资咨询有限公司	315,254.69	114,433.74
	北京中建海外装饰工程有限公司	473,083.70	
	广东中海物业服务有限公司	81,714.22	
	广州荔瑄房地产开发有限公司	1,930,201.95	
	上海欧旺优能材料股份有限公司	8,179,485.85	
	深圳市华壹装饰科技设计工程有限公司	59,633,775.57	
	香港华艺设计顾问（深圳）有限公司	650,937.53	
	中国建筑上海设计研究院有限公司	2,331,000.00	
	中海物业管理有限公司顺德分公司	657.58	
	中建八局第四建设有限公司	1,029,996.86	
	中建二局第一建筑工程有限公司	22,798,554.03	
	中建深圳装饰有限公司	1,528,812.87	
预收款项			
	北京中建物业管理有限公司	419,941.89	
	中国建筑第七工程局有限公司	209,113.38	
	中国建筑第四工程局有限公司	279,638.63	
	成都中海物业管理有限公司	22,683.41	
	中建三局集团有限公司	423,080.45	423,080.49
	中国建筑一局（集团）有限公司	137,431.15	

中海企业发展集团有限公司
2024年度
财务报表附注

项目名称	关联方	期末余额	上年年末余额
	中建安装集团有限公司	72,964.78	
	中建北方建设投资有限公司	13,867.51	13,867.51
	中国建筑第八工程局有限公司	179,555.56	
应付股利			
	上海现代天地投资管理有限公司	250,000,000.00	250,000,000.00
	上海中环投资开发（集团）有限公司	500,000,000.00	500,000,000.00
	中国建筑第八工程局有限公司		
	中国建筑第五工程局有限公司	9,829,231.02	9,829,231.02
	深圳市联可企业管理有限公司		40,000,000.00
	重庆金科房地产开发有限公司	4,900,000.00	

十四、 母公司财务报表主要项目注释

(一) 应收账款

1、 按账龄披露应收账款

账龄	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1年以内（含1年）	2,421,456.72		41,537.00	
1至2年				
2至3年				
3年以上				
合计	2,421,456.72		41,537.00	

2、 按坏账准备计提方法分类披露应收账款

类别	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
	金额	比例（%）	金额	预期信用损失率（%）		金额	比例（%）	金额	预期信用损失率（%）	
按单项计提坏账准备										
按组合计提坏账准备	2,421,456.72	100.00				41,537.00	100.00			41,537.00
其中：其他组合	2,421,456.72	100.00				41,537.00	100.00			41,537.00
合计	2,421,456.72	100.00				41,537.00	100.00			41,537.00

中海企业发展集团有限公司
2024年度
财务报表附注

(二) 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利	1,775,550,000.00	1,775,550,000.00
其他应收款项	140,331,470,670.36	175,520,600,128.72
合计	142,107,020,670.36	177,296,150,128.72

1、 应收股利

项目	期末余额	期初余额
深圳市海荣房地产开发有限公司	25,550,000.00	25,550,000.00
上海海升环盛房地产开发有限公司	1,750,000,000.00	1,750,000,000.00
合计	1,775,550,000.00	1,775,550,000.00

2、 其他应收款项

（1）按账龄披露其他应收款项

账龄	期末数	期初数
1年以内（含1年）	140,440,333,290.61	175,519,698,058.72
1至2年	529.2	30,000.00
2至3年	30,000.00	872,070.00
3年以上	872,070.00	
减：其他应收款坏账准备	109,765,219.45	
合计	140,331,470,670.36	175,520,600,128.72

（2）按坏账准备计提方法分类披露其他应收款项

类别	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
	金额	比例（%）	金额	预期信用损失率（%）		金额	比例（%）	金额	预期信用损失率（%）	
按单项计提坏账准备	554,554,286.18	0.39	109,765,219.45	19.79	444,789,066.73					
按组合计提坏账准备	139,886,681,603.63	99.61			139,886,681,603.63	175,520,600,128.72	100.00			175,520,600,128.72
其中：其他综合组合	139,886,681,603.63				139,886,681,603.63	175,520,600,128.72				175,520,600,128.72
合计	140,441,235,889.81	100.00	109,765,219.45		140,331,470,670.36	175,520,600,128.72	100.00			175,520,600,128.72

① 单项计提坏账准备的其他应收款项

债务人名称	期末数			
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率（%）	计提理由
鄂州中建宝来房地产有限公司	554,554,286.18	109,765,219.45	19.79	联合营公司超额亏损
合计	554,554,286.18	109,765,219.45		

② 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项

其他综合组合

账龄	期末数		期初数	
	账面余额		账面余额	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）
1年以内（含1年）	139,885,779,004.43	99.99	175,519,698,058.72	99.99
1至2年	529.2		30,000.00	
2至3年	30,000.00		872,070.00	0.01
3年以上	872,070.00	0.01		
减：其他应收款坏账准备				
合计	139,886,681,603.63	100	175,520,600,128.72	100

(三) 长期股权投资

1、 长期股权投资分类

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对子公司投资	24,231,230,468.92	18,488,470,000.00	378,000,000.00	42,341,700,468.92
对联合营企业投资	2,588,788,087.98	71,640,495.15	206,373,366.54	2,454,055,216.59
小计	26,820,018,556.90	18,560,110,495.15	584,373,366.54	44,795,755,685.51
减：长期股权投资减值准备				
合计	26,820,018,556.90	18,560,110,495.15	584,373,366.54	44,795,755,685.51

2、 长期股权投资明细

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
合计	26,820,018,556.90	18,533,470,000.00	498,500,000.00	26,640,495.15			85,873,366.54			44,795,755,685.51	
1.子公司	24,231,230,468.92	18,488,470,000.00	378,000,000.00							42,341,700,468.92	
西安鼎盛东越置业有限公司	310,216,069.87									310,216,069.87	
南京海融房地产开发有限公司	10,000,000.00	90,000,000.00								100,000,000.00	
深圳市中海启华房地产开发有限公司	64,761,500.00	23,700,000.00								88,461,500.00	
哈尔滨海铧房地产开发有限公司	20,000,000.00	1,700,000,000.00								1,720,000,000.00	
郑州海旭房地产开发有限公司	403,548,066.84	143,400,000.00								546,948,066.84	
南京海旭房地产开发有限公司	10,000,000.00									10,000,000.00	
武汉中海海盛房地产有限公司	20,000,000.00									20,000,000.00	
深圳领潮供应链管理有限公司	1,000,000,000.00									1,000,000,000.00	
深圳海智创科技有限公司	50,000,000.00									50,000,000.00	
长春中海地产有限公司	7,500,000.00									7,500,000.00	
深圳市海洋工程管理有限公司	480,451,829.68									480,451,829.68	
深圳市海嘉投资有限公司	1,019,800,000.00									1,019,800,000.00	

被投资单位	期初余额	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		
武汉华讯产城科技有限公司	19,800,000.00									19,800,000.00	
北京中海地产有限公司	56,998,625.24									56,998,625.24	
深圳中海地产有限公司	42,371,712.95									42,371,712.95	
重庆中工建设有限公司	380,000,000.00		300,000,000.00							80,000,000.00	
北京金安兴业房地产开发有限公司	80,000,000.00									80,000,000.00	
中海海润(苏州)房地产有限公司	18,000,000.00		18,000,000.00								
昆明海祥房地产开发有限公司	100,000,000.00									100,000,000.00	
郑州海捷房地产开发有限公司	13,000,000.00									13,000,000.00	
烟台海创佳兴地产有限公司	6,000,000.00									6,000,000.00	
南昌海欣房地产开发有限公司	201,000,000.00									201,000,000.00	
中海地产(沈阳)有限公司	939,132,557.77									939,132,557.77	
杭州中海宏辉房地产有限公司	500,000,000.00									500,000,000.00	
济南中海华山置业有限公司	31,000,000.00									31,000,000.00	
福州中海海逸地产有限公司	3,008,000,000.00									3,008,000,000.00	
杭州中海襄晟房地产有限公司	30,000,000.00	100,000,000.00								130,000,000.00	

被投资单位	期初余额	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		
中海海诚(苏州)房地产有限公司	30,000,000.00									30,000,000.00	
中海海盛(苏州)房地产有限公司	30,000,000.00									30,000,000.00	
长沙中海融城房地产开发有限公司	30,000,000.00									30,000,000.00	
济南中海城房地产开发有限公司	30,000,000.00									30,000,000.00	
天津中海地产有限公司	30,000,000.00									30,000,000.00	
天津中海嘉业投资有限公司	30,000,000.00	120,000,000.00								150,000,000.00	
大连鼎鑫嘉业房地产开发有限公司	30,000,000.00									30,000,000.00	
杭州中海海创房地产有限公司	30,000,000.00									30,000,000.00	
福州中海地产有限公司	30,000,000.00									30,000,000.00	
中海兴业武汉房地产有限公司	20,000,000.00									20,000,000.00	
佛山中海环宇城房地产开发有限公司	20,000,000.00									20,000,000.00	
佛山中海千灯湖房地产开发有限公司	20,000,000.00									20,000,000.00	
长春海胜房地产开发有限公司	20,000,000.00	30,000,000.00								50,000,000.00	
长春海成房地	20,000,000.00									20,000,000.00	

被投资单位	期初余额	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		
产开发有限公司											
长春海悦房地产开发有限公司	20,000,000.00									20,000,000.00	
中海佳诚(成都)房地产开发有限公司	20,000,000.00									20,000,000.00	
北京中海豪景房地产开发有限公司											
东莞市中海嘉和房地产开发有限公司	20,000,000.00									20,000,000.00	
东莞市中海嘉业房地产开发有限公司	20,000,000.00									20,000,000.00	
宁波中海海富房地产有限公司	20,000,000.00									20,000,000.00	
宁波中海海润置业有限公司	20,000,000.00									20,000,000.00	
南昌中海豪锦地产有限公司	20,000,000.00	260,000,000.00								280,000,000.00	
济南中海兴业房地产开发有限公司	20,000,000.00									20,000,000.00	
沈阳市中海海盛房地产开发有限公司	20,000,000.00									20,000,000.00	
沈阳中海嘉业房地产开发有限公司	20,000,000.00									20,000,000.00	
沈阳中海兴业房地产开发有限公司	20,000,000.00									20,000,000.00	
沈阳中海新海	20,000,000.00									20,000,000.00	

被投资单位	期初余额	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		
汇置业有限公司											
大连中海鼎业房地产开发有限公司	20,000,000.00									20,000,000.00	
南昌中海地产有限公司	20,000,000.00									20,000,000.00	
南昌中海豪轩地产有限公司	20,000,000.00									20,000,000.00	
乌鲁木齐中海海润房地产有限公司	20,000,000.00									20,000,000.00	
无锡中海海盛房地产有限公司	20,000,000.00									20,000,000.00	
哈尔滨中海海盛房地产开发有限公司	20,000,000.00	100,000,000.00								120,000,000.00	
哈尔滨中海龙誉房地产开发有限公司	20,000,000.00	80,000,000.00								100,000,000.00	
昆明中海房地产开发有限公司	20,000,000.00									20,000,000.00	
厦门中海地产有限公司	20,000,000.00									20,000,000.00	
武汉中海鼎荣房地产有限公司	20,000,000.00									20,000,000.00	
重庆中海海能房地产开发有限公司	20,000,000.00	50,000,000.00								70,000,000.00	
重庆中海海盛房地产开发有限公司	20,000,000.00									20,000,000.00	
重庆中海兴城房地产开发有	20,000,000.00	1,200,000,000.00								1,220,000,000.00	

被投资单位	期初余额	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		
限公司											
中海海通(苏州)房地产有限公司	500,000,000.00									500,000,000.00	
南京海嘉房地产开发有限公司	20,000,000.00									20,000,000.00	
南京海宏房地产开发有限公司	20,000,000.00									20,000,000.00	
南京海汇房地产开发有限公司	20,000,000.00									20,000,000.00	
南京海麒房地产开发有限公司	20,000,000.00									20,000,000.00	
佛山市顺德中海嘉森房地产开发有限公司	20,000,000.00									20,000,000.00	
佛山市顺德中海嘉业房地产开发有限公司	20,000,000.00	1,200,000,000.00								1,220,000,000.00	
肇庆中海嘉兴房地产开发有限公司	20,000,000.00	2,150,000,000.00								2,170,000,000.00	
佛山海创房地产开发有限公司	20,000,000.00									20,000,000.00	
佛山市顺德中海嘉和房地产开发有限公司	20,000,000.00									20,000,000.00	
佛山中海盛兴房地产开发有限公司	20,000,000.00	550,000.00								20,550,000.00	
广州世佳房地产开发有限公司	9,000,000.00									9,000,000.00	

被投资单位	期初余额	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		
广州毅源房地产开发有限公司	9,000,000.00									9,000,000.00	
烟台中海兴业地产有限公司	10,000,000.00									10,000,000.00	
烟台中海福盛地产有限公司	10,000,000.00	1,240,000,000.00								1,250,000,000.00	
南昌中海金钰地产有限公司	10,000,000.00									10,000,000.00	
青岛中海海新置业有限公司	10,000,000.00									10,000,000.00	
青岛中海海创置业有限公司	10,000,000.00									10,000,000.00	
石家庄中海房地产开发有限公司	10,000,000.00									10,000,000.00	
雄安中海发展有限公司	10,000,000.00									10,000,000.00	
哈尔滨中海龙颖房地产开发有限公司	10,000,000.00									10,000,000.00	
厦门中海嘉业地产有限公司	10,000,000.00	2,000,000,000.00								2,010,000,000.00	
厦门中海海怡地产有限公司	10,000,000.00									10,000,000.00	
北京安泰兴业置业有限公司	10,000,000.00									10,000,000.00	
北京中海金石房地产开发有限公司	10,000,000.00									10,000,000.00	
广州中海盛荣房地产开发有限公司	1,010,000,000.00	1,820,000,000.00								2,830,000,000.00	
广州广奥房地产发展有限公司	10,000,000.00									10,000,000.00	
上海中海海煦	10,000,000.00									10,000,000.00	

被投资单位	期初余额	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		
房地产有限公司											
上海中海海昆房地产有限公司	10,000,000.00									10,000,000.00	
上海中海海富房地产有限公司	10,000,000.00		10,000,000.00								
深圳市中海启宏房地产开发有限公司	200,000,000.00									200,000,000.00	
北京嘉益德房地产开发有限公司	50,000,000.00									50,000,000.00	
成都中海鼎盛房地产开发有限公司	50,000,000.00		50,000,000.00								
中海佳隆成都房地产开发有限公司	50,000,000.00									50,000,000.00	
太原中海仲兴房地产开发有限公司	50,000,000.00									50,000,000.00	
济南中海地产投资有限公司	50,000,000.00									50,000,000.00	
烟台中海地产有限公司	10,000,000.00									10,000,000.00	
上海海升环盛房地产开发有限公司	7,000,000.00									7,000,000.00	
昆明海豪房地产开发有限公司	900,000,000.00									900,000,000.00	
西安中海兴诚房地产有限公司	10,000,000.00									10,000,000.00	
西安中海振兴	10,000,000.00									10,000,000.00	

被投资单位	期初余额	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		
房地产开发有限公司											
佛山市顺德海润房地产开发有限公司	10,000,000.00									10,000,000.00	
西安中海兴东置业有限公司	10,000,000.00									10,000,000.00	
深圳市毅骏房地产开发有限公司	10,000,000.00									10,000,000.00	
中海地产(香港)有限公司	106.57									106.57	
大连鼎泰嘉益房地产有限公司	20,000,000.00									20,000,000.00	
杭州中海海跃房地产有限公司	20,000,000.00									20,000,000.00	
南京海昌房地产开发有限公司	10,000,000.00	1,800,000,000.00								1,810,000,000.00	
南京海巍房地产开发有限公司	10,000,000.00									10,000,000.00	
深圳市中海启明房地产开发有限公司	10,000,000.00									10,000,000.00	
武汉华盛志远房地产有限公司	20,000,000.00									20,000,000.00	
郑州中海地产有限公司	20,000,000.00									20,000,000.00	
宁波中海海和房地产有限公司	20,000,000.00									20,000,000.00	
宁波中海海怡房地产有限公	20,000,000.00									20,000,000.00	

被投资单位	期初余额	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		
司											
北京中泰金建房地产开发有限公司	51,000,000.00									51,000,000.00	
北京中海盈信房地产开发有限公司	10,000,000.00									10,000,000.00	
广州粤合房地产开发有限公司	1,000,000,000.00									1,000,000,000.00	
广州盛云房地产开发有限公司	10,000,000.00									10,000,000.00	
北京鑫泰兴业房地产开发有限公司	10,000,000.00									10,000,000.00	
东莞市中海嘉美房地产开发有限公司	10,000,000.00									10,000,000.00	
北京中海盈润房地产开发有限公司	10,000,000.00									10,000,000.00	
深圳市海宏房地产开发有限公司	10,000,000.00									10,000,000.00	
深圳市海嘉房地产开发有限公司	10,000,000.00									10,000,000.00	
成都海胜房地产开发有限公司	10,000,000.00	734,000,000.00								744,000,000.00	
上海海悦数智城市建设发展有限公司	252,450,000.00	267,920,000.00								520,370,000.00	
上海海润西岸城市建设发展有限公司	154,700,000.00	164,900,000.00								319,600,000.00	

被投资单位	期初余额	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		
上海海盛西岸城市建设发展有限公司	2,754,000,000.00	2,754,000,000.00								5,508,000,000.00	
上海海尚西岸城市建设发展有限公司	6,672,500,000.00									6,672,500,000.00	
天津中海地产开发有限公司	30,000,000.00									30,000,000.00	
杭州海睿房地产有限公司	30,000,000.00									30,000,000.00	
宁波中海海棠房地产有限公司	20,000,000.00									20,000,000.00	
宁波海合房地产有限公司	20,000,000.00									20,000,000.00	
宁波中海海源房地产有限公司	20,000,000.00									20,000,000.00	
苏州海嘉房地产有限公司		20,000,000.00								20,000,000.00	
长春海瀛房地产开发有限公司		20,000,000.00								20,000,000.00	
佛山中海盛和房地产开发有限公司		20,000,000.00								20,000,000.00	
苏州海卓房地产有限公司		20,000,000.00								20,000,000.00	
深圳市中海瑞和投资有限公司		50,000,000.00								50,000,000.00	
中海嘉卓（成都）房地产开发有限公司		10,000,000.00								10,000,000.00	
西安中海海润房地产有限公司		10,000,000.00								10,000,000.00	

被投资单位	期初余额	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		
中海环宇商业发展（深圳）有限公司		10,000,000.00								10,000,000.00	
中海建设管理（天津）有限公司		300,000,000.00								300,000,000.00	
2. 联合营企业	2,588,788,087.98	45,000,000.00	120,500,000.00	26,640,495.15			85,873,366.54			2,454,055,216.59	
深圳市海清置业发展有限公司	382,396,987.62	45,000,000.00		41,664,845.91						469,061,833.53	
西安合汇兴尚置业有限公司	115,354,801.33			256,465.17						115,611,266.50	
西安嘉润荣成置业有限公司	378,355,240.89			36,313,295.63			65,223,366.54			349,445,169.98	
华润置地（太原）发展有限公司	144,224,537.67		95,000,000.00	-9,635,076.93						39,589,460.74	
青岛材茂置业有限公司	89,583,562.07			3,162,363.26						92,745,925.33	
青岛德茂置业有限公司	74,310,315.56			1,996.82						74,312,312.38	
青岛方辰置业有限公司	37,968,538.73			426,573.41						38,395,112.14	
青岛方川置业有限公司	69,932,984.33			3,620,917.61						73,553,901.94	
青岛方辉置业有限公司	43,397,886.46			916,474.84						44,314,361.30	
青岛方腾置业有限公司	44,837,621.61			190,640.91						45,028,262.52	
青岛方跃置业有限公司	122,212,566.82			-2,065,647.48						120,146,919.34	
青岛茂章置业有限公司	108,377,104.70			3,331,035.81						111,708,140.51	
青岛松茂置业有限公司	120,488,514.14			3,748,683.41						124,237,197.55	
青岛腾茂置业有限公司	178,740,416.86			7,333,819.34						186,074,236.20	

被投资单位	期初余额	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		
深圳市海荣房地产开发有限公司	300,483,261.15			1,587,473.28						302,070,734.43	
鄂州中建宝来房地产有限公司	52,952,394.29			-52,952,394.29							
云南中海城投房地产开发有限公司	16,356,745.56			-3,024,480.62			13,000,000.00			332,264.94	
无锡中海太湖新城置业有限公司	135,245,220.08			122,758.76						135,367,978.84	
武汉泰运房地产有限公司	149,513,329.37		25,500,000.00	-6,802,434.94			7,650,000.00			109,560,894.43	
长春海润融城房地产开发有限公司	24,056,058.74			-1,556,814.75						22,499,243.99	

(四) 营业收入、营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
1. 主营业务小计	23,794,529.66	1,185,473.95	1,422,709.92	1,185,473.95
2. 其他业务小计	55,858,946.20	11,948,505.21	110,431,422.56	4,895,313.66
合计	79,653,475.86	13,133,979.16	111,854,132.48	6,080,787.61

营业收入明细

项目	本期发生额	上期发生额
1. 主营业务小计	23,794,529.66	1,422,709.92
物业出租	23,794,529.66	1,422,709.92
2. 其他业务小计	55,858,946.20	110,431,422.56
咨询及商标使用权收入	47,711,776.39	€98,593,984.81
其他	8,147,169.81	11,837,437.75
合计	79,653,475.86	111,854,132.48

(五) 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	26,640,495.15	-59,907,900.85
成本法核算的长期股权投资收益	2,399,917,020.75	3,294,402,685.72
债权投资及长期应收款投资收益	2,650,521,493.74	2,620,013,299.92
权益法核算其他投资－投资基金有限合伙	-9,973,417.85	-4,382,717.88
其他	346,500.00	346,500.00
合计	5,077,452,091.79	5,850,471,866.91

十五、 按照有关财务会计制度应披露的其他内容

无。

十六、 财务报表的批准

本财务报表已于 2025 年 4 月 25 日经本公司管理层批准。

中海企业发展集团有限公司

2025 年 4 月 25 日



此证复印件仅作为报告书及附件使用，不能作为他用



此证复印件仅作为报告书及附件使用，不能作为他用





统一社会信用代码

91310101568093764U

营业执照

（副 本）

证照编号：01000000202502140072



自福经营主体身份码了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。



名　　称　立信会计师事务所（特殊普通合伙）

类　　型　特殊普通合伙企业

执行事务合伙人　朱建弟，杨志国

经营范围　审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记帐；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；信息系统领域内的技术服务；法律、法规规定的其他业务。
【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

出 资 额　人民币15900.0000万元整

成立日期　2011年01月24日

主要经营场所　上海市黄浦区南京东路61号四楼

仅供出报告使用，其他无效。

登记机关



2025 年 02 月 14 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

证书序号：0001247

会计师事务所
执业证书

名　　称：立信会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：朱建弟

主任会计师：

经营场所：上海市黄浦区南京东路61号四楼

组织形式：特殊普通合伙制

执业证书编号：31000006

批准执业文号：沪财会〔2000〕26号（转制批文 沪财会[2010]82号）

批准执业日期：2000年6月13日（转制日期 2010年12月31日）

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：上海市财政局

二〇一八年六月一日

中华人民共和国财政部制