

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」）於二零一八年一月三十一日及其後刊發了關於中海企業發展集團有限公司（本公司全資附屬公司）發行境內人民幣2018年度第一期中期票據的公告。

根據有關規定，中海企業發展集團有限公司已經於上海清算所 (<http://www.shclearing.com>) 及中國貨幣網 (<http://www.chinamoney.com.cn>) 網站上載了《中海企業發展集團有限公司2021年三季度財務報表》。

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

承董事局命

中國海外發展有限公司

主席兼執行董事

顏建國

香港，二零二一年十月二十九日

於本公告日期，顏建國先生（主席）、羅亮先生（副主席）、張智超先生（行政總裁）及郭光輝先生為本公司之執行董事，庄勇先生（副主席）及趙文海先生為本公司之非執行董事，而范徐麗泰博士、李民斌先生及陳家強教授為本公司之獨立非執行董事。



中海企业发展集团有限公司  
合并资产负债表（未经审计）  
2021年9月30日

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

资产	期末余额	上年年末余额
流动资产：		
货币资金	76,404,641,371.99	75,566,590,174.41
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	4,597,725,758.86	7,134,032,760.34
应收款项融资		
预付款项	3,111,818,282.26	1,242,284,091.11
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	120,784,612,059.28	89,811,862,102.61
买入返售金融资产		
存货	306,653,262,854.61	302,635,360,441.23
合同资产	3,559,165,990.50	
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	794,511,521.63	
其他流动资产	18,266,487,302.85	13,276,272,767.80
流动资产合计	534,172,225,141.98	489,666,402,337.50
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资	12,637,180,627.70	
可供出售资产		4,999,700.00
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	7,984,896,005.78	6,218,935,278.94
其他权益工具投资	4,999,700.00	
其他非流动金融资产		
投资性房地产	76,971,977,473.32	71,358,000,000.00
固定资产	100,670,520.48	79,044,848.39
在建工程		20,740,004.90
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	237,909,247.05	
无形资产	102,602,629.02	63,585,807.81
开发支出	6,557,052.85	16,624,827.82
商誉		
长期待摊费用	20,185,330.60	19,017,697.07
递延所得税资产	2,569,106,680.74	3,277,284,456.04
其他非流动资产	7,165,852,402.29	6,863,852,402.29
非流动资产合计	107,801,937,669.83	87,922,085,023.26
资产总计	641,974,162,811.81	577,588,487,360.76

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

张智超

报表 第1页

郭电辉

杨文东



中海企业发展集团有限公司  
合并资产负债表(续)(未经审计)  
2021年9月30日

(除特别注明外,金额单位均为人民币元)

负债和所有者权益	期末余额	上年年末余额
流动负债:		
短期借款	5,864,821,377.10	900,000,000.00
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	320,235,785.94	
应付账款	45,610,870,365.65	40,490,927,809.21
预收款项	263,702,230.65	102,793,424,083.53
合同负债	118,214,848,280.07	
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	33,297,785.54	16,332,027.36
应交税费	6,688,188,347.92	7,795,633,594.81
其他应付款	151,131,602,589.17	140,590,818,477.15
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	26,638,550,314.92	25,442,667,920.27
其他流动负债	12,396,013,512.79	9,439,268,905.14
流动负债合计	367,162,130,589.75	327,469,072,817.47
非流动负债:		
保险合同准备金		
长期借款	60,051,375,591.05	61,848,021,020.36
应付债券	24,197,840,000.00	14,699,890,000.00
其中: 优先股		
永续债		
租赁负债	244,319,057.55	
长期应付款	1,095,612,111.80	
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	10,834,808,515.40	9,549,612,027.47
其他非流动负债		
非流动负债合计	96,423,955,275.80	86,097,523,047.83
负债合计	463,586,085,865.55	413,566,595,865.30
所有者权益:		
实收资本	20,000,000,000.00	20,000,000,000.00
其他权益工具		
其中: 优先股		
永续债		
资本公积	598,596,465.92	598,596,465.92
减: 库存股		
其他综合收益	13,051,152,892.97	13,883,809,843.01
专项储备		
盈余公积	4,417,825,824.39	4,417,825,824.39
一般风险准备		
未分配利润	131,049,007,438.03	116,245,194,295.22
归属于母公司所有者权益合计	169,116,582,621.31	155,145,426,428.54
少数股东权益	9,271,494,324.95	8,876,465,066.92
所有者权益合计	178,388,076,946.26	164,021,891,495.46
负债和所有者权益总计	641,974,162,811.81	577,588,487,360.76

企业法定代表人: 主管会计工作负责人: 会计机构负责人:

张智超

郭光耀

杨文东



中海企业发展集团有限公司  
 母公司资产负债表（未经审计）  
 2021年9月30日  
 （除特别注明外，金额单位均为人民币元）

资产	期末余额	上年年末余额
流动资产：		
货币资金	34,616,016,781.14	30,286,220,393.49
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款		
应收款项融资		
预付款项	1,657,559.30	135,197.30
其他应收款	214,482,764,613.83	184,432,773,259.65
存货	349,387.10	349,387.10
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	3,528,859,055.67	7,500,000,000.00
其他流动资产	67,451,643.37	166,226,248.89
<b>流动资产合计</b>	<b>252,697,099,040.41</b>	<b>222,385,704,486.43</b>
非流动资产：		
债权投资	37,303,344,672.62	
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	10,558,868,682.95	10,553,278,884.93
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	752,668,191.30	697,000,000.00
固定资产	26,087,902.76	5,288,905.91
在建工程		20,740,004.90
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	10,009,562.51	
无形资产	41,329,521.43	24,301,554.85
开发支出		16,624,827.82
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	169,145,292.09	120,573,895.49
其他非流动资产	35,151,852,402.29	24,661,852,402.29
<b>非流动资产合计</b>	<b>84,013,306,227.95</b>	<b>36,099,660,476.19</b>
<b>资产总计</b>	<b>336,710,405,268.36</b>	<b>258,485,364,962.62</b>

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



中海企业发展集团有限公司  
 母公司资产负债表（续）  
 2021年9月30日

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益	期末余额	上年年末余额
流动负债：		
短期借款	4,111,974,765.05	
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	363,126,900.20	348,723,931.71
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬		
应交税费	52,067,766.62	40,020,378.54
其他应付款	181,233,712,264.49	126,258,498,754.51
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	11,854,577,977.32	21,392,416,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	197,615,459,673.68	148,039,659,064.76
非流动负债：		
长期借款	44,160,754,013.00	36,731,492,265.00
应付债券	27,674,416,000.00	9,400,000,000.00
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	10,134,190.74	
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	207,916,568.14	204,593,491.45
其他非流动负债		
非流动负债合计	72,053,220,771.88	46,336,085,756.45
负债合计	269,668,680,445.56	194,375,744,821.21
所有者权益：		
实收资本	20,000,000,000.00	20,000,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	646,999,694.47	646,999,694.47
减：库存股		
其他综合收益	277,588,349.69	
专项储备		
盈余公积	4,417,825,824.39	4,417,825,824.39
未分配利润	41,699,310,954.25	39,044,794,622.55
所有者权益合计	67,041,724,822.80	64,109,620,141.41
负债和所有者权益总计	336,710,405,268.36	258,485,364,962.62

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

报表 第4页



中海企业发展集团有限公司  
合并利润表（未经审计）  
2021年1-9月  
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	本期金额	上期金额
一、营业总收入	84,121,659,547.54	49,676,714,930.51
其中：营业收入	84,121,659,547.54	49,676,714,930.51
二、营业总成本	67,761,899,937.04	37,834,335,921.46
其中：营业成本	61,179,930,065.66	34,223,699,928.56
税金及附加	3,870,514,925.46	1,889,135,757.30
销售费用	1,675,497,380.35	1,408,652,666.40
管理费用	916,105,498.41	813,266,536.60
研发费用	34,475,563.84	
财务费用	85,376,503.32	-500,418,967.40
其中：利息费用	860,188,302.93	419,680,373.08
利息收入	-915,998,715.33	-965,421,486.01
加：其他收益	22,940,444.10	37,840,881.96
投资收益（损失以“-”号填列）	823,022,614.70	734,816,798.15
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	367,933,621.34	23,896,486.73
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	1,212,960,938.23	142,000,000.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	139,371.05	-3,078.35
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	18,418,822,978.58	12,757,033,610.81
加：营业外收入	47,916,481.34	83,007,670.33
减：营业外支出	750,000.00	4,086,339.98
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	18,465,989,459.92	12,835,954,941.16
减：所得税费用	4,742,171,546.52	3,199,488,099.84
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	13,723,817,913.40	9,636,466,841.32
（一）按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	13,723,817,913.40	9,636,466,841.32
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1. 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	12,690,621,220.77	9,051,994,406.43
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	1,033,196,692.63	584,472,434.89
六、其他综合收益的税后净额	-52,519,300.63	-36,613,364.47
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-832,656,950.04	-36,613,364.47
（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	-832,656,950.04	-36,613,364.47
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		
2. 其他债权投资公允价值变动		
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4. 其他债权投资信用减值准备		
5. 现金流量套期储备		
6. 外币财务报表折算差额	8,752,244.12	-36,613,364.47
7. 其他	-841,409,194.16	
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	780,137,649.41	
七、综合收益总额	13,671,298,612.77	9,599,853,476.85
归属于母公司所有者的综合收益总额	11,857,964,270.73	9,015,381,041.96
归属于少数股东的综合收益总额	1,813,334,342.04	584,472,434.89

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

报 表 第 5 页

财务部门负责人：



中海企业发展集团有限公司  
 母公司利润表（未经审计）  
 2021年1-9月  
 （除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	本期金额	上期金额
一、营业收入	94,392,913.82	169,397,344.78
减：营业成本		3,561,529.61
税金及附加	15,661,524.97	12,357,664.13
销售费用		116,557.14
管理费用	252,911,890.12	273,286,965.72
研发费用		
财务费用	2,017,195,052.76	-384,625,556.48
其中：利息费用	2,392,648,351.43	1,631,093,565.12
利息收入	-465,337,188.62	-2,015,378,618.69
加：其他收益	1,542,776.23	2,472,339.27
投资收益（损失以“-”号填列）	4,879,554,157.39	1,187,920,489.87
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	329,222,474.40	282,386,742.38
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	2,807,216.89	
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	2,692,528,596.48	1,455,093,013.80
加：营业外收入	191,078.62	2,963,532.91
减：营业外支出	500,000.00	75,523.42
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	2,692,219,675.10	1,457,981,023.29
减：所得税费用	37,703,343.40	31,876,610.34
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	2,654,516,331.70	1,426,104,412.95
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	2,654,516,331.70	1,426,104,412.95
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1. 重新计量设定受益计划变动额		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		
3. 其他权益工具投资公允价值变动		
4. 企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		
2. 其他债权投资公允价值变动		
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4. 其他债权投资信用减值准备		
5. 现金流量套期储备		
6. 外币财务报表折算差额		
7. 其他		
六、综合收益总额	2,654,516,331.70	1,426,104,412.95

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

*张智超*

*郭*

*史*

*杨*



中海企业发展集团有限公司  
合并现金流量表（未经审计）  
2021年1-9月  
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	108,789,396,712.46	91,805,928,406.91
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	412,089,491,329.28	411,598,615,095.74
经营活动现金流入小计	520,878,888,041.74	503,404,543,502.65
购买商品、接受劳务支付的现金	64,985,952,185.08	65,185,284,321.88
支付给职工以及为职工支付的现金	2,351,686,622.51	1,981,197,757.25
支付的各项税费	15,374,135,416.53	13,726,385,452.15
支付其他与经营活动有关的现金	437,125,564,568.35	452,284,046,640.06
经营活动现金流出小计	519,837,338,792.47	533,176,914,171.34
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>1,041,549,249.27</b>	<b>-29,772,370,668.69</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>		
收回投资收到的现金	932,434,233.69	
取得投资收益收到的现金	1,442,664,204.12	153,479,673.98
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,350,764.71	5,360.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	53,400.00	38,275,148.45
收到其他与投资活动有关的现金	2,437,565,563.00	3,733,528,314.97
投资活动现金流入小计	4,814,068,165.52	3,925,288,497.40
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	4,404,496,430.82	6,577,630,597.88
投资支付的现金	1,939,800,000.00	6,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	15,835,640,056.84	
投资活动现金流出小计	22,179,936,487.66	6,583,630,597.88
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-17,365,868,322.14</b>	<b>-2,658,342,100.48</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>		
吸收投资收到的现金	10,000,000.00	894,969,701.80
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	10,000,000.00	894,969,701.80
取得借款收到的现金	51,489,038,570.09	38,639,782,919.64
发行债券收到的现金	9,500,000,000.00	7,340,169,799.83
收到其他与筹资活动有关的现金	361,310,607.74	
筹资活动现金流入小计	61,360,349,177.83	46,874,922,421.27
偿还债务支付的现金	37,291,555,621.82	16,619,172,405.26
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	4,332,788,940.65	3,880,034,677.71
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	523,727,529.61	378,253,553.57
支付其他与筹资活动有关的现金	2,589,633,602.10	
筹资活动现金流出小计	44,213,978,164.57	20,499,207,082.97
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>17,146,371,013.26</b>	<b>26,375,715,338.30</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		<b>123.92</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>822,051,940.39</b>	<b>-6,054,997,306.95</b>
加：期初现金及现金等价物余额	75,533,162,099.14	65,069,747,997.23
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>76,355,214,039.53</b>	<b>59,014,750,690.28</b>

企业法定代表人： 主管会计工作负责人： 会计机构负责人：

张智超

郭电辉

杨文东





中海企业发展集团有限公司  
 母公司现金流量表（未经审计）  
 2021年1-9月  
 （除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	99,112,559.51	1,922,035.50
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	560,655,529,698.11	280,956,833,384.40
经营活动现金流入小计	560,754,642,257.62	280,958,755,419.90
购买商品、接受劳务支付的现金	46,411,152.38	32,721.90
支付给职工以及为职工支付的现金	204,563,058.55	242,317,427.73
支付的各项税费	123,991,572.41	229,512,322.37
支付其他与经营活动有关的现金	573,915,914,148.23	282,659,853,911.14
经营活动现金流出小计	574,290,879,931.57	283,131,716,383.14
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	-13,536,237,673.95	-2,172,960,963.24
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>		
收回投资收到的现金	3,776,842,475.44	2,225,406,144.09
取得投资收益收到的现金	4,855,049,644.08	903,525,589.88
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	13,064.71	22,397,804.60
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	21,283,749,727.56	9,191,690,317.18
投资活动现金流入小计	29,915,654,911.79	12,343,019,855.75
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,479,895.73	21,919,768.61
投资支付的现金	595,000,000.00	3,383,548,066.84
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		40,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	28,787,261,901.63	21,733,309,944.60
投资活动现金流出小计	29,385,741,797.36	25,178,777,780.05
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	529,913,114.43	-12,835,757,924.30
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	26,939,735,000.00	23,274,322,265.00
发行债券收到的现金	9,500,000,000.00	2,000,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	341,310,607.74	2,006,821,527.78
筹资活动现金流入小计	36,781,045,607.74	27,281,143,792.78
偿还债务支付的现金	16,878,501,678.00	7,158,709,300.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,203,025,795.27	2,269,582,747.39
支付其他与筹资活动有关的现金	363,397,187.30	
筹资活动现金流出小计	19,444,924,660.57	9,428,292,047.39
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	17,336,120,947.17	17,852,851,745.39
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	4,329,796,387.65	2,844,132,857.85
加：期初现金及现金等价物余额	30,286,220,393.49	26,495,111,805.58
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	34,616,016,781.14	29,339,244,663.43

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：