

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



中國海外發展有限公司

CHINA OVERSEAS LAND & INVESTMENT LTD.

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：688)

海外監管公告

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

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

根據有關規定，中海企業發展集團有限公司已經於上海清算所（<http://www.shclearing.com.cn>）、中國貨幣網（<http://www.chinamoney.com.cn>）及北京金融資產交易所（<https://www.cfae.cn>）網站上載了《中海企業發展集團有限公司2025年半年度報告》及《中海企業發展集團有限公司2025年上半年關於綠色債務融資工具募集資金用途及項目進展情況的說明》。

為遵守上市規則第13.10B條，該等上載資料亦刊登於聯交所「披露易」中文版網站（<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，二零二五年八月二十九日

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）及馮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
2025年半年度報告
(連本頁共58頁)

中海企业发展集团有限公司

2025 年半年度报告



重要提示

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

全体董事、监事、高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》及银行间市场相关自律管理要求履行了相关内部程序。

风险提示

不涉及。

目 录

释义	5
第一章 企业及中介机构主要情况	6
一、企业基本情况	6
二、信息披露事务负责人联系方式	6
三、企业其他信息	6
四、对应债务融资工具相关中介机构情况	7
第二章 债务融资工具存续情况	18
一、定期报告批准报出日存续债券基本情况	18
二、报告期内信用评级结果调整情况	25
三、债务融资工具募集资金使用情况	26
四、报告期内特殊条款触发和执行情况	30
五、存续期内债券增信、偿债计划保障情况	31
第三章 报告期内重要事项	32
一、报告期内会计政策、会计估计变更或会计差错更正	32
二、报告期内合并报表范围亏损不超过上年末净资产 10%	32
三、资产受限情况	32
四、截止报告期末的对外担保情况	32
五、报告期内发行人信息披露事务管理制度变更情况	32
第四章 财务信息	33
第五章 备查文件	34
一、备查文件	34
二、查询地址	34
三、查询网站	34

释义

在本报告中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

专业词语或缩写	释义
[中海地产]、本公司、公司、发行人	中海企业发展集团有限公司
报告期	2025-01-01 - 2025-06-30
报告期末	2025-06-30
上海清算所	银行间市场清算所股份有限公司
银行间市场	全国银行间债券市场
深交所	深圳证券交易所
元	如无特别说明，指人民币元

第一章 企业及中介机构主要情况

一、企业基本情况

公司中文名	中海企业发展集团有限公司
公司中文名简称	中海企业
公司英文名	Overseas Enterprise Development Group Co., Ltd.
公司英文名缩写	/
法定代表人	张智超
注册资本（万元）	2000000
实缴资本（万元）	2000000
注册地址	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	深圳市南山区粤海街道创业路1688号中国海外大厦22层
邮政编码	518057
企业网址	http://www.coli688.com/
电子邮箱	coli.ir@cohl.com

二、信息披露事务负责人联系方式

姓名	郭光辉
职位	董事、副总经理
联系地址	深圳市南山区创业路1688号中国海外大厦22楼
电话	0755-82826666
传真	0755-82950666
电子邮箱	coli.ir@cohl.com

三、企业其他信息

1、报告期内发行人控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员或履行同等职责人员的变更情况

姓名	担任职务	变动情形	变动原因
不涉及	不涉及	不涉及	不涉及

报告期内发行人控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员或履行同等职责人员未发生变更。

2. 报告期内与控股股东、实际控制人在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面是否相互独立

报告期内公司与控股股东、实际控制人在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面相互独立。

3. 控股股东是否占有企业非经营性资金

控股股东未占有企业非经营性资金。

4. 报告期内是否违反法律法规、公司章程、信息披露事务管理制度规定的情况以及发行文件约定或承诺的情况

报告期内公司没有发生违反法律法规、公司章程、信息披露事务管理制度规定的情况以及发行文件约定或承诺的情况。

5. 报告期内业务范围、主营业务情况、业务发展目标、行业状况、行业地位及面临的主要竞争状况是否发生重大变化

报告期内公司业务范围、主营业务情况、业务发展目标、行业状况、行业地位及面临的主要竞争状况未发生重大变化。

6. 报告期末除债券外是否存在其他有息债务逾期

报告期末公司除债券外不存在其他有息债务逾期。

7. 是否属于应当履行环境信息披露义务的主体

不涉及履行环境信息披露义务。

四、对应债务融资工具相关中介机构情况

1、会计师事务所

审计时间	机构名称	办公地址	签字会计师名称
2025-04-30	立信会计师事务所(特殊普通合伙)	上海市黄浦区南京东路61号4楼	邢向宗、周为

2. 中介机构情况

截止本报告批准报出日，发行人存续债务融资工具中介机构情况列表：

债券简称	主承销商				存续期管理机构				受托管理人(如有)				债务融资工具进行跟踪评级的评级机构	
	名称	办公地址	联系人	联系电话	名称	办公地址	联系人	联系电话	名称	办公地址	联系人	联系电话	名称	办公地址
22 中海企业 MTN001B	上海浦东发展银行股份有限公司	上海市中山东一路12号	林杰	021-61616388	上海浦东发展银行股份有限公司	上海市中山东一路12号	郭宣彤	0755-23371717	无	无	无	无	联合资信评估股份有限公司	北京市朝阳区建国门外大街2号院2号楼17层
	中国农业银行股份有限公司	北京市东城区建国门内大街69号	安利伟	010-85109045										
22 中海企	上海浦东	上海市中山东一路	林杰	021-616163	上海浦东	上海市中山东一路	郭宣	0755-23371	无	无	无	无	联合资信	北京市朝阳区建国

业 MTN00 2 (绿色)	发 展 银 行 股 份 有 限 公 司	12 号		88	发 展 银 行 股 份 有 限 公 司	12 号	形	717					评 估 股 份 有 限 公 司	门 外 大 街 2 号 院 2 号 楼 17 层
	中 国 农 业 银 行 股 份 有 限 公 司	北 京 市 东 城 区 建 国 门 内 大 街 69 号	安 利 伟	010-8 51090 45										
	中 信 银 行 股 份 有 限 公 司	北 京 市 朝 阳 区 光 华 路 10 号 院 1 号 楼	宋 好	010-6 66359 05										
22 中 海 企 业 MTN00 3B	中 国 银 行 股 份 有 限 公 司	北 京 市 复 兴 门 内 大 街 1 号	谢 智 健	010-6 65924 16	中 国 银 行 股 份 有 限 公 司	北 京 市 复 兴 门 内 大 街 1 号	谢 智 健	010-6 65924 16	无	无	无	无	联 合 资 信 评 估 股 份 有 限 公 司	北 京 市 朝 阳 区 建 国 门 外 大 街 2 号 院 2 号 楼 17 层
	中 信 银 行 股 份 有 限 公 司	北 京 市 朝 阳 区 光 华 路 10 号 院 1 号 楼	宋 好	010-6 66359 05										
22 中 海 企 业 MTN00 4	兴 业 银 行 股 份 有 限 公 司	北 京 市 朝 阳 区 朝 阳 门 北 大 街 20 号 兴 业 银 行 大 厦 15 楼	张 昊 、 赵 钊	010-8 99266 15 、 0755- 82989 122	兴 业 银 行 股 份 有 限 公 司	北 京 市 朝 阳 区 朝 阳 门 北 大 街 20 号 兴 业 银 行 大 厦 15 楼	张 昊 、 赵 钊	010-8 99266 15 、 0755- 82989 122	无	无	无	无	联 合 资 信 评 估 股 份 有 限 公 司	北 京 市 朝 阳 区 建 国 门 外 大 街 2 号 院 2 号 楼 17 层
	中 国 建 设 银 行 股 份 有 限 公 司	北 京 市 西 城 区 闹 市 口 大 街 1 号 院 长 安	周 鹏 、 谢 宇 倩	010-6 75964 78 、 0755- 81683 042										
22 中 海 企 业 MTN00 5	兴 业 银 行 股 份 有 限 公 司	北 京 市 朝 阳 区 朝 阳 门 北 大 街 20 号 兴 业 银 行 大 厦 15 楼	张 昊 、 赵 钊	010-8 99266 15 、 0755- 82989 122	兴 业 银 行 股 份 有 限 公 司	北 京 市 朝 阳 区 朝 阳 门 北 大 街 20 号 兴 业 银 行 大 厦 15 楼	张 昊 、 赵 钊	010-8 99266 15 、 0755- 82989 122	无	无	无	无	联 合 资 信 评 估 股 份 有 限 公 司	北 京 市 朝 阳 区 建 国 门 外 大 街 2 号 院 2 号 楼 17 层

	中 国 建 设 银 行 股 份 有 限 公 司	北 京 市 西 城 区 闹 市 口 大 街 1 号 院 长 安	周 鹏 、 谢 宇 倩	010-6 75964 78 、 0755- 81683 042										
22 中 海 企 业 MTN00 6(绿 色)	中 国 农 业 银 行 股 份 有 限 公 司	北 京 市 东 城 区 建 国 门 内 大 街 69 号	乔 郁	010-8 51090 41	中 国 农 业 银 行 股 份 有 限 公 司	北 京 市 东 城 区 建 国 门 内 大 街 69 号	乔 郁	010-8 51090 41	无	无	无	无	联 合 资 信 评 估 股 份 有 限 公 司	北 京 市 朝 阳 区 建 国 门 外 大 街 2 号 院 2 号 楼 17 层
	上 海 浦 东 发 展 银 行 股 份 有 限 公 司	上 海 市 浦 东 新 区 白 莲 泾 路 29 号 浦 发 银 行 大 厦 8 楼	李 彦 荪	021-3 18840 90										
22 中 海 企 业 MTN00 7(绿 色)	中 国 银 行 股 份 有 限 公 司	北 京 市 西 城 区 复 兴 门 内 大 街 1 号	谢 智 健	010-6 65924 16	中 国 银 行 股 份 有 限 公 司	北 京 市 西 城 区 复 兴 门 内 大 街 1 号	荀 雅 梅	010-6 65924 16	无	无	无	无	联 合 资 信 评 估 股 份 有 限 公 司	北 京 市 朝 阳 区 建 国 门 外 大 街 2 号 院 2 号 楼 17 层
	兴 业 银 行 股 份 有 限 公 司	北 京 市 朝 阳 区 朝 阳 门 北 大 街 20 号 兴 业 银 行 大 厦 15 楼	张 昊 、 赵 钊	010-8 99266 15 、 0755- 82989 122										
24 中 海 企 业 MTN00 1A	兴 业 银 行 股 份 有 限 公 司	北 京 市 朝 阳 区 朝 阳 门 北 大 街 20 号 兴 业 银 行 大 厦 15 楼	赵 钊	0755- 82989 122	兴 业 银 行 股 份 有 限 公 司	北 京 市 朝 阳 区 朝 阳 门 北 大 街 20 号 兴 业 银 行 大 厦 15 楼	赵 钊	0755- 82989 122	无	无	无	无	联 合 资 信 评 估 股 份 有 限 公 司	北 京 市 朝 阳 区 建 国 门 外 大 街 2 号 院 2 号 楼 17 层
	北 京 银 行 股 份 有 限 公 司	北 京 市 西 城 区 金 融 大 街 甲 17 号 首 层	张 国 霞	010-6 62234 00										
	中 国 银 行 股 份	北 京 市 西 城 区 复 兴 门 内 大 街 1	张 舜	010-6 65954 82										

[illegible]

[illegible]

[illegible]

公司			
兴业 银行 股份 有限 公司	北京市朝 阳区朝阳 门北大街 20 号兴业 银行大厦 15 层	李 珂 延 、 张 丕 佳	0755- 82989 325、 0755- 82989 122
中国 民生 银行 股份 有限 公司	北京市西 城区复兴 门内大街 2 号	黄 隽	0755- 82806 428
中国 农业 银行 股份 有限 公司	北京市东 城区建国 门内大街 69 号	吴 天 昊	010-8 51063 95
交通 银行 股份 有限 公司	中国（上 海）自由贸 易试验区 银城中路 188 号	李 琳	0755- 88020 360
中国 工商 银行 股份 有限 公司	北京市西 城区复兴 门内大街 55 号	何 世 悦	010-8 10112 18
中国 建设 银行 股份 有限 公司	北京市西 城区闹市 口大街 1 号 院长安兴 融中心 1 号 楼	周 鹏	010-6 75964 78
上海 浦东 发展 银行 股份 有限 公司	上海市中 山东一路 12 号	李 彦 荪	021-3 18840 90

	渤海 银行 股份 有限 公司	天津市河 东区海河 东路218号	曹 烽	0755- 33080 103										
	平安 银行 股份 有限 公司	广东省深 圳市罗湖 区深南东 路5047	王 舒 娟	0755- 88677 955										
	浙商 银行 股份 有限 公司	浙江省杭 州市萧山 区鸿宁路 1788号	蔡 樱 妮	0755- 23888 727										
	恒丰 银行 股份 有限 公司	济南市历 下区泺源 大街8号	李 永 帅	0531- 59667 982										
25 中 海企 业 MTN00 1B	宁波 银行 股份 有限 公司	浙江省宁 波市鄞州 区宁东路 345号	张 舒 华	021-2 32626 37	宁波 银行 股份 有限 公司	浙江省宁 波市鄞州 区宁东路 345号	张 舒 华	021-2 32626 37	无	无	无	无	联合 资信 评估 股份 有限 公司	北京市朝 阳区建国 门外大街 2号院2 号楼17 层
	中国 光大 银行 股份 有限 公司	北京市西 城区太平 桥大街25 号、甲25 号中国光 大中心	董 思 彤 、 孙 慧	010-6 36369 73、 0755- 88337 205										
	中信 银行 股份 有限 公司	北京市朝 阳区光华 路10号院 1号楼6-30 层、32-42 层	赵 志 鹏	010-6 66359 51										
	上海 银行 股份 有限 公司	上海市黄 浦区中山 南路688号	范 文 雨	021-6 84755 76										
	北京 银行	北京市西 城区金融	张 国	010-6 62234										

股份有限公司	大街甲 17 号首层	霞	00
兴业银行股份有限公司	北京市朝阳区朝阳门北大街 20 号兴业银行大厦 15 层	李珂延、张丕佳	0755-82989325、0755-82989122
中国民生银行股份有限公司	北京市西城区复兴门内大街 2 号	黄隽	0755-82806428
中国农业银行股份有限公司	北京市东城区建国门内大街 69 号	吴天昊	010-85106395
交通银行股份有限公司	中国（上海）自由贸易试验区银城中路 188 号	李琳	0755-88020360
中国工商银行股份有限公司	北京市西城区复兴门内大街 55 号	何世悦	010-81011218
中国建设银行股份有限公司	北京市西城区闹市口大街 1 号院长安兴融中心 1 号楼	周鹏	010-67596478
上海浦东发展银行股份有限公司	上海市中山东一路 12 号	李彦荪	021-31884090

	有限公司													
	渤海银行股份有限公司	天津市河东区海河东路 218 号	曹烽	0755-33080103										
	平安银行股份有限公司	广东省深圳市罗湖区深南东路 5047	王舒娟	0755-88677955										
	浙商银行股份有限公司	浙江省杭州市萧山区鸿宁路 1788 号	蔡樱妮	0755-23888727										
	恒丰银行股份有限公司	济南市历下区泺源大街 8 号	李永帅	0531-59667982										
25 中海企业 MTN002A	中信银行股份有限公司	北京市朝阳区光华路 10 号中信大厦	赵志鹏、彭奇原	010-66635951	中信银行股份有限公司	北京市朝阳区光华路 10 号中信大厦	赵志鹏、彭奇原	010-66635951	无	无	无	无	联合资信评估股份有限公司	北京市朝阳区建国门外大街 2 号院 2 号楼 17 层
	中国民生银行股份有限公司	北京市西城区复兴门内大街 2 号	黄隽	0755-82806428										
	北京银行股份有限公司	北京市西城区金融大街甲 17 号首层	张国霞	010-66223400										
25 中海企业 MTN00	中信银行股份有限公司	北京市朝阳区光华路 10 号中信大厦	赵志鹏、	010-66635951	中信银行股份有限公司	北京市朝阳区光华路 10 号中信大厦	赵志鹏、	010-66635951	无	无	无	无	联合资信评估股份	北京市朝阳区建国门外大街 2 号院 2

2C	公司		彭奇原		公司		彭奇原							有限公司	号楼17层
	中国民生银行股份有限公司	北京市西城区复兴门内大街2号	黄隽	0755-82806428											
	北京银行股份有限公司	北京市西城区金融大街甲17号首层	张国霞	010-66223400											

3. 报告期内上述中介机构发生变更情况

机构类别	变更前机构名称	变更后机构名称	变更原因	履行的程序	对投资者权益的影响
不涉及	不涉及	不涉及	不涉及	不涉及	不涉及

报告期内上述中介机构未发生变更。

第二章 债务融资工具存续情况

一、定期报告批准报出日存续债券基本情况

单位：亿元、%

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率	付息兑付方式	交易场所	主承销商	存续期管理机构
中海企业发展集团有限公司2025年度第二期中期票据（品种三）	25 中海企业 MTN002C	102583614	2025-08-22	2025-08-25	2040-08-25	5	2.50%	每年付息	银行间债券市场	中信银行股份有限公司、中国民生银行股份有限公司、北京银行股份有限公司	中信银行股份有限公司
中海企业发展集团有限公司2025年度第二期中期票据（品种一）	25 中海企业 MTN002A	102583612	2025-08-22	2025-08-25	2030-08-25	15	1.75%	每年付息	银行间债券市场	中信银行股份有限公司、中国民生银行股份有限公司、北京银行股份有限公司	中信银行股份有限公司
中海企业	25 中海企业	102581559	2025-04-11	2025-04-14	2030-04-14	5	1.9	每年	银行	宁波银行股份有限公司	宁波

发展集团 有限公司 2025 年度 第一 期中 票 据 (品 种 一)	MTN001A							付 息	间 债 券 市 场	有 限 公 司, 上 海 浦 东 发 展 银 行 股 份 有 限 公 司, 上 海 银 行 股 份 有 限 公 司, 中 信 银 行 股 份 有 限 公 司, 中 国 光 大 银 行 股 份 有 限 公 司, 中 国 农 业 银 行 股 份 有 限 公 司, 中 国 工 商 银 行 股 份 有 限 公 司, 中 国 建 设 银 行 股 份 有 限 公 司, 中 国 民 生 银 行 股 份 有 限 公 司, 交 通 银 行 股 份 有 限 公 司, 兴 业 银 行 股 份 有 限 公 司, 北 京 银 行 股 份 有 限 公 司, 平 安 银 行	银 行 股 份 有 限 公 司
---	---------	--	--	--	--	--	--	--------	-----------------------	---	-----------------

										股份有限公司, 恒丰银行股份有限公司, 浙商银行股份有限公司, 渤海银行股份有限公司	
中海企业发展集团有限公司 2025 年度第一期中票据 (品种二)	25 中海企业 MTN001B	102581560	2025-04-11	2025-04-14	2035-04-14	15	2.38	每年付息	银行间债券市场	宁波银行股份有限公司, 上海浦东发展银行股份有限公司, 上海银行股份有限公司, 中信银行股份有限公司, 中国光大银行股份有限公司, 中国农业银行股份有限公司, 中国工商银行股份有限公司, 中国建设银行股份有限公司, 中国民生	宁波银行股份有限公司

										银行股份有限公司,交通银行股份有限公司,兴业银行股份有限公司,北京银行股份有限公司,平安银行股份有限公司,恒丰银行股份有限公司,浙商银行股份有限公司,渤海银行股份有限公司	
中海企业发展集团有限公司 2024年度第一期中票据 (品种一)	24 中海企业 MTN001A	102480276	2024-01-22	2024-01-24	2027-01-24	15	2.8	每年付息	银行间债券市场	兴业银行股份有限公司,上海浦东发展银行股份有限公司,上海银行股份有限公司,中国光大银行股份有限公司,中国农业银行股份有限公司	兴业银行股份有限公司

										有限公司,中国工商银行股份有限公司,中国建设银行股份有限公司,中国银行股份有限公司,交通银行股份有限公司,北京银行股份有限公司	
中海企业发展集团有限公司 2024年度第一期中票据 (品种二)	24 中海企业 MTN001B	102480277	2024-01-22	2024-01-24	2029-01-24	15	3.05	每年付息	银行间债券市场	兴业银行股份有限公司,上海浦东发展银行股份有限公司,上海银行股份有限公司,中国光大银行股份有限公司,中国农业银行股份有限公司,中国工商银行股份有限公司,中国	兴业银行股份有限公司

										建设银行股份有限公司, 中国银行股份有限公司, 交通银行股份有限公司, 北京银行股份有限公司	
中海企业发展集团有限公司 2022年度第七期绿色中期票据	22 中海企业 MTN007 (绿色)	102282700	2022-12-12	2022-12-14	2027-12-14	10	2.7	每年付息	银行间债券市场	中国银行股份有限公司, 兴业银行股份有限公司	中国银行股份有限公司
中海企业发展集团有限公司 2022年度第六期绿色中期票据	22 中海企业 MTN006 (绿色)	102282701	2022-12-12	2022-12-14	2027-12-14	20	2.7	每年付息	银行间债券市场	中国农业银行股份有限公司, 上海浦东发展银行股份有限公司	中国农业银行股份有限公司
中海企业发展集团有限公司	22 中海企业 MTN005	102282384	2022-10-25	2022-10-27	2027-10-27	10	2.85	每年付息	银行间债	兴业银行股份有限公司, 中国	兴业银行

有限公司 2022 年度 第五 期中 期票 据									券 市 场	建 设 银 行 股 份 有 限 公 司	股 份 有 限 公 司
中 海 企 业 发 展 集 团 有 限 公 司 2022 年 度 第 四 期 中 期 票 据	22 中海企 业 MTN004	102281625	2022-07-21	2022-07-25	2027-07-25	20	3.26	每 年 付 息	银 行 间 债 券 市 场	兴 业 银 行 股 份 有 限 公 司, 中 国 建 设 银 行 股 份 有 限 公 司	兴 业 银 行 股 份 有 限 公 司
中 海 企 业 发 展 集 团 有 限 公 司 2022 年 度 第 三 期 中 期 票 据 (品 种 二)	22 中海企 业 MTN003B	102281138	2022-05-25	2022-05-27	2027-05-27	10	3.1	每 年 付 息	银 行 间 债 券 市 场	中 国 银 行 股 份 有 限 公 司, 中 信 银 行 股 份 有 限 公 司	中 国 银 行 股 份 有 限 公 司
中 海 企 业 发 展 集 团 有 限 公 司 2022 年 度 第 二	22 中海企 业 MTN002(绿 色)	102280323	2022-02-21	2022-02-23	2027-02-23	10	3.22	每 年 付 息	银 行 间 债 券 市 场	上 海 浦 东 发 展 银 行 股 份 有 限 公 司, 中 国 农 业 银 行 股 份 有 限 公 司	上 海 浦 东 发 展 银 行 股

期绿色中期票据											份有限公司
中海企业发展集团有限公司 2022年度第一期中票据 (品种二)	22 中海企业 MTN001B	102280091	2022-01-12	2022-01-14	2027-01-14	12	3.25	每年付息	银行间债券市场	上海浦东发展银行股份有限公司, 中国农业银行股份有限公司	上海浦东发展银行股份有限公司

报告期内发行人不存在逾期未偿还债券。

债务融资工具简称	未偿还余额(亿元)	未按期偿还的原因	处置进展
不涉及	不涉及	不涉及	不涉及

二、报告期内信用评级结果调整情况

1、报告期内主体评级和评级展望未发生调整。

2、报告期内债项评级和评级展望的调整情况

债券简称	报告期内债项评级或评级展望是否发生变化	债券信用等级	债券评级展望	评级机构	评级日期
22 中海企业 MTN001B	否	AAA	稳定	联合资信评估股份有限公司	2025-06-27
22 中海企业 MTN002(绿色)	否	AAA	稳定	联合资信评估股份有限公司	2025-06-27
22 中海企业 MTN003B	否	AAA	稳定	联合资信评估股份有限公司	2025-06-27
22 中海企业 MTN004	否	AAA	稳定	联合资信评估股份有限公司	2025-06-27
22 中海企业 MTN005	否	AAA	稳定	联合资信评估股份有限公司	2025-06-27
22 中海企业 MTN006(绿色)	否	AAA	稳定	联合资信评估	2025-06-27

				股份有限公司	
22 中海企业 MTN007 (绿色)	否	AAA	稳定	联合资信评估股份有限公司	2025-06-27
24 中海企业 MTN001A	否	AAA	稳定	联合资信评估股份有限公司	2025-06-27
24 中海企业 MTN001B	否	AAA	稳定	联合资信评估股份有限公司	2025-06-27
25 中海企业 MTN001A	否	AAA	稳定	联合资信评估股份有限公司	2025-06-27
25 中海企业 MTN001B	否	AAA	稳定	联合资信评估股份有限公司	2025-06-27
25 中海企业 MTN002A	否	AAA	稳定	联合资信评估股份有限公司	2025-08-15
25 中海企业 MTN002C	否	AAA	稳定	联合资信评估股份有限公司	2025-08-15

三、债务融资工具募集资金使用情况

1、报告期内募集资金使用情况

表 1 募集资金使用情况（截至 2025 年 6 月 30 日）

单位：亿元

债务融资工具简称	募集资金总金额	资金用途	资金投向行业	计划使用金额	已使用金额	是否与承诺用途或最新披露用途一致	未使用金额
22 中海企业 MTN001B	12	归还合并范围内项目贷款;项目建设	房地产	12	12	是	0
22 中海企业 MTN002(绿色)	10	项目建设	房地产	10	9.67	是	0.33
22 中海企业 MTN003B	10	商品房项目建设	房地产	10	10	是	0
22 中海企业 MTN004	20	商品房项目建设	房地产	20	20	是	0
22 中海企业 MTN005	10	商品房项目建设	房地产	10	10	是	0
22 中海企业 MTN006(绿色)	20	绿色项目	房地产	20	17.77	是	2.23
22 中海企业 MTN007(绿色)	10	绿色项目建设	房地产	10	5.68	是	4.32
24 中海企业 MTN001A	15	偿还到期债券本息	房地产	15	15	是	0
24 中海企业 MTN001B	15	偿还到期债券本息	房地产	15	15	是	0

25 中海企业 MTN001A	5	项目建设；置换前期偿还“22 中海企业 MTN001A”的本金的自有资金	房 地 产	5	4	是	1
25 中海企业 MTN001B	15	项目建设；置换前期偿还“22 中海企业 MTN001A”的本金的自有资金	房 地 产	15	14	是	1

（注：发行人应在“资金用途”中填写募集资金用途类型（如补充营运资金、偿还银行贷款、项目建设等）；如 1 期债务融资工具有多种募集资金用途，应逐行列明每一项用途，以报告期末的资金实际用途为准。）

2、报告期内募集资金用途变更情况

表 2 募集资金用途变更情况

债务融资工具简称	变更履行的程序	变更事项是否披露	变更公告披露时间	变更用途是否合法合规
不涉及	不涉及	不涉及	不涉及	不涉及

3、募集资金特定用途使用情况

表 3 募集资金特定用途使用情况

单位：亿元

债务融资工具简称	募集总金额	特定用途类型	约定用于该特定用途的金额	实际用于该特定用途的金额	实际用于该特定用途的金额占总金额比例
22 中海企业 MTN002(绿色)	10	绿色项目建设	10	9.67	96.7%
22 中海企业 MTN006(绿色)	20	绿色项目建设	20	17.77	88.85%
22 中海企业 MTN007(绿色)	10	绿色项目建设	10	5.68	56.8%

4、用于建设项目的募集资金使用情况

表 4 用于建设项目的募集资金使用情况

单位：亿元

债务融资工具简称	募集总金额	资金用途	计划使用金额	已使用金额	未使用金额	项目建设进度
22 中海企业 MTN001B	12	偿还债务及项目建设	12	12	0	已完工
22 中海企业 MTN002 (绿色)	10	绿色项目建设	10	9.67	0.33	在建
22 中海企业 MTN003B	10	商品房项目建设	10	10	0	已完工
22 中海企业 MTN004	20	商品房项目建设	20	20	0	已完工

22 中海企业 MTN005	10	商品房项目建设	10	10	0	已完工
22 中海企业 MTN006(绿色)	20	绿色项目建设	20	17.77	2.23	在建
22 中海企业 MTN007(绿色)	10	绿色项目建设	10	3.46	6.54	在建
25 中海企业 MTN001A	5	偿还债务及项目建 设	5	4	1	在建
25 中海企业 MTN001B	15	偿还债务及项目建 设	15	14	1	在建

5、募集资金专项账户运作情况

发行人“22 中海企业 MTN001B”，2022 年 01 月 12 日发行，为确保募集资金的使用与《“债务融资工具全称”募集说明书》中陈述的用途一致，规避市场风险、保证持有人的合法权利，发行人与监管银行（浦发银行深圳文锦支行）签订募集资金专项账户监管协议，发行人在监管银行对募集资金设立募集资金专项账户，用于债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，并进行专项管理。截至报告期末，发行人“22 中海企业 MTN001B”募集资金专项账户运作正常。

发行人“22 中海企业 MTN002（绿色）”，2022 年 02 月 21 日发行，为确保募集资金的使用与《“债务融资工具全称”募集说明书》中陈述的用途一致，规避市场风险、保证持有人的合法权利，发行人与监管银行（浦发银行深圳文锦支行）签订募集资金专项账户监管协议，发行人在监管银行对募集资金设立募集资金专项账户，用于债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，并进行专项管理。截至报告期末，发行人“22 中海企业 MTN002（绿色）”募集资金专项账户运作正常。

发行人“22 中海企业 MTN003B”，2022 年 05 月 25 日发行，为确保募集资金的使用与《“债务融资工具全称”募集说明书》中陈述的用途一致，规避市场风险、保证持有人的合法权利，发行人与监管银行（中国银行股份有限公司深圳中建大厦支行）签订募集资金专项账户监管协议，发行人在监管银行对募集资金设立募集资金专项账户，用于债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，并进行专项管理。截至报告期末，发行人“22 中海企业 MTN003B”募集资金专项账户运作正常。

发行人“22 中海企业 MTN004”，2022 年 07 月 21 日发行，为确保募集资金的使用与《“债务融资工具全称”募集说明书》中陈述的用途一致，规避市场风险、保证持有人的合法权利，发行人与监管银行（兴业银行深圳宝安支行）签订募集资金专项账户监管协议，发行人在监管银行对募集资金设立募集资金专项账户，用于债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，并进行专项管理。截至报告期末，发行人“22 中海企业 MTN004”募集资金专项账户运作正常。

发行人“22 中海企业 MTN005”，2022 年 10 月 25 日发行，为确保募集资金

的使用与《“债务融资工具全称”募集说明书》中陈述的用途一致，规避市场风险、保证持有人的合法权利，发行人与监管银行（兴业银行深圳宝安支行）签订募集资金专项账户监管协议，发行人在监管银行对募集资金设立募集资金专项账户，用于债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，并进行专项管理。截至报告期末，发行人“22 中海企业 MTN005”募集资金专项账户运作正常。

发行人“22 中海企业 MTN006(绿色)”，2022 年 12 月 12 日发行，为确保募集资金的使用与《“债务融资工具全称”募集说明书》中陈述的用途一致，规避市场风险、保证持有人的合法权利，发行人与监管银行（中国农业银行股份有限公司深圳罗湖支行）签订募集资金专项账户监管协议，发行人在监管银行对募集资金设立募集资金专项账户，用于债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，并进行专项管理。截至报告期末，发行人“22 中海企业 MTN006(绿色)”募集资金专项账户运作正常。

发行人“22 中海企业 MTN007(绿色)”，2022 年 12 月 12 日发行，为确保募集资金的使用与《“债务融资工具全称”募集说明书》中陈述的用途一致，规避市场风险、保证持有人的合法权利，发行人与监管银行（中国银行股份有限公司深圳中建大厦支行）签订募集资金专项账户监管协议，发行人在监管银行对募集资金设立募集资金专项账户，用于债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，并进行专项管理。截至报告期末，发行人“22 中海企业 MTN007(绿色)”募集资金专项账户运作正常。

发行人“24 中海企业 MTN001A”，2024 年 01 月 22 日发行，为确保募集资金的使用与《“债务融资工具全称”募集说明书》中陈述的用途一致，规避市场风险、保证持有人的合法权利，发行人与监管银行（兴业银行深圳宝安支行）签订募集资金专项账户监管协议，发行人在监管银行对募集资金设立募集资金专项账户，用于债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，并进行专项管理。截至报告期末，发行人“24 中海企业 MTN001A”募集资金专项账户运作正常。

发行人“24 中海企业 MTN001B”，2024 年 01 月 22 日发行，为确保募集资金的使用与《“债务融资工具全称”募集说明书》中陈述的用途一致，规避市场风险、保证持有人的合法权利，发行人与监管银行（兴业银行深圳宝安支行）签订募集资金专项账户监管协议，发行人在监管银行对募集资金设立募集资金专项账户，用于债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，并进行专项管理。截至报告期末，发行人“24 中海企业 MTN001B”募集资金专项账户运作正常。

发行人“25 中海企业 MTN001A”，2025 年 04 月 11 日发行，为确保募集资金的使用与《“债务融资工具全称”募集说明书》中陈述的用途一致，规避市场风险、保证持有人的合法权利，发行人与监管银行（宁波银行深圳罗湖支行）签订募集资金专项账户监管协议，发行人在监管银行对募集资金设立募集资金专项

账户，用于债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，并进行专项管理。截至报告期末，发行人“25 中海企业 MTN001A”募集资金专项账户运作正常。

发行人“25 中海企业 MTN001B”，2025 年 04 月 11 日发行，为确保募集资金的使用与《“债务融资工具全称”募集说明书》中陈述的用途一致，规避市场风险、保证持有人的合法权利，发行人与监管银行（宁波银行深圳罗湖支行）签订募集资金专项账户监管协议，发行人在监管银行对募集资金设立募集资金专项账户，用于债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，并进行专项管理。截至报告期末，发行人“25 中海企业 MTN001B”募集资金专项账户运作正常。

发行人“25 中海企业 MTN002A”，2025 年 08 月 22 日发行，为确保募集资金的使用与《“债务融资工具全称”募集说明书》中陈述的用途一致，规避市场风险、保证持有人的合法权利，发行人与监管银行（中信银行深圳分行）签订募集资金专项账户监管协议，发行人在监管银行对募集资金设立募集资金专项账户，用于债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，并进行专项管理。截至报告期末，发行人“25 中海企业 MTN002A”募集资金专项账户运作正常。

发行人“25 中海企业 MTN002C”，2025 年 08 月 22 日发行，为确保募集资金的使用与《“债务融资工具全称”募集说明书》中陈述的用途一致，规避市场风险、保证持有人的合法权利，发行人与监管银行（中信银行深圳分行）签订募集资金专项账户监管协议，发行人在监管银行对募集资金设立募集资金专项账户，用于债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，并进行专项管理。截至报告期末，发行人“25 中海企业 MTN002C”募集资金专项账户运作正常。

四、报告期内特殊条款触发和执行情况

1、投资者保护条款

债券简称	附投资人保护条款类型	是否触发	触发具体情况 (如有)
22 中海企业 MTN001B	交叉违约条款,回拨选择权,出售/转移重大资产,对外提供重大担保,事先承诺条款	否	/
22 中海企业 MTN002(绿色)	交叉违约条款,出售/转移重大资产,对外提供重大担保,事先承诺条款	否	/
22 中海企业 MTN003B	交叉违约条款,回拨选择权,出售/转移重大资产,对外提供重大担保,事先承诺条款	否	/
22 中海企业 MTN004	交叉违约条款,出售/转移重大资产,对外提供重大担保,财务指标承诺	否	/
22 中海企业 MTN005	交叉违约条款,出售/转移重大资产,对外提供重大担保,财务指标承诺	否	/

2、发行人或投资者选择权条款触发和执行情况

截至报告期末，发行人或投资者选择条款执行情况如下：

债券简称	选择条款内容	执行情况
不涉及	不涉及	不涉及

五、存续期内债券增信、偿债计划保障情况

（一）增信机制

债券简称	增信机制	执行情况	变化情况
不涉及	不涉及	不涉及	不涉及

（二）偿债计划

债券简称	偿债计划	执行情况	变化情况
不涉及	不涉及	不涉及	不涉及

（三）截至报告期末其他偿债保障措施情况

债券简称	其他保障措施	执行情况	变化情况
不涉及	不涉及	不涉及	不涉及

第三章 报告期内重要事项

一、报告期内会计政策、会计估计变更或会计差错更正

不涉及。

二、报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%

不涉及。

三、报告期末资产抵押、质押、被查封、扣押、冻结超过上年末经审计净资产百分之五十。

不涉及。

四、截至报告期末的对外担保金额以及重大未决诉讼情况

（一）对外担保情况

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 276,459.93 万元，占报告期末净资产比例为 1.03%。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百分之十的情形。

（二）重大未决诉讼

截至报告期末，本公司不涉及重大未决诉讼或仲裁事项。

五、报告期内发行人信息披露事务管理制度变更情况

报告期内发行人信息披露事务管理制度未发生变更。

第四章 财务信息

中海企业发展集团有限公司
合并资产负债表（未经审计）
2025年6月30日
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）



项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	76,370,204,476.65	91,102,260,767.96
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	4,269,693,512.33	3,202,249,834.39
应收款项融资		
预付款项	941,332,070.11	680,395,784.85
应收资金集中管理款		
其他应收款	79,354,207,711.36	66,551,338,460.25
存货	306,242,512,922.03	291,451,390,683.41
合同资产	13,594,728.26	16,132,618.47
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	770,965,904.75	1,780,195,117.48
其他流动资产	20,156,717,457.79	19,635,926,783.51
流动资产合计	488,119,228,783.28	474,422,433,393.45
非流动资产：		
债权投资	5,020,000,000.00	5,826,960,553.81
其他债权投资		
长期应收款	1,219,508,780.50	1,495,548,226.69
长期股权投资	10,492,457,031.89	10,749,239,315.83
其他权益工具投资	30,019,700.00	30,019,700.00
其他非流动金融资产		
投资性房地产	116,936,058,340.21	113,486,058,340.21
固定资产	1,554,780,379.80	1,586,809,734.56
其中：固定资产原价	1,792,097,162.81	1,792,823,733.63
累计折旧	237,316,783.01	206,013,999.07
固定资产减值准备		
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	607,734,118.30	627,020,923.55
无形资产	66,514,161.58	61,412,617.44
开发支出	58,716,900.95	53,840,721.63
商誉		
长期待摊费用	166,455,147.24	156,917,049.71
递延所得税资产	4,208,179,905.92	4,318,039,301.55
其他非流动资产	49,476,330.98	51,463,141.37
其中：特准储备物资		
非流动资产合计	140,409,900,797.37	138,443,329,626.35
资产总计	628,529,129,580.65	612,865,763,019.80

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

刘萍

中海企业发展集团有限公司
合并资产负债表（续）（未经审计）
2025年6月30日
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）



项目	期末余额	期初余额
流动负债：		
短期借款	2,994,610,977.39	4,190,369,794.21
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	32,860,233,977.96	35,020,541,857.52
预收款项	195,298,501.99	214,107,398.93
合同负债	76,569,495,368.13	79,958,863,880.75
应付职工薪酬	31,244,842.08	8,564,892.78
应交税费	5,319,594,137.25	6,223,259,663.70
其他应付款	115,451,262,784.04	111,321,920,780.01
其中：应付股利	762,524,231.02	764,729,231.02
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	11,971,086,558.10	19,858,369,783.28
其他流动负债	7,668,858,305.32	7,337,449,652.51
流动负债合计	253,061,685,452.26	264,133,447,703.69
非流动负债：		
长期借款	56,072,306,363.08	47,983,458,364.37
应付债券	35,700,000,000.00	33,200,000,000.00
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	710,028,055.80	711,510,860.62
长期应付款	1,726,676,899.60	3,449,692,408.68
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	11,005,685.61	888,585.61
递延所得税负债	13,886,417,029.12	13,209,787,145.36
其他非流动负债		
其中：特准储备基金		
非流动负债合计	108,106,434,033.21	98,555,337,364.64
负债合计	361,168,119,485.47	362,688,785,068.33
所有者权益：		
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	564,712,661.02	564,712,661.02
减：库存股		
其他综合收益	13,639,631,247.09	13,800,141,113.58
专项储备		
盈余公积	6,016,046,537.59	6,016,046,537.59
其中：法定公积金	6,016,046,537.59	6,016,046,537.59
任意公积金		
未分配利润	201,336,479,019.88	193,254,866,160.26
归属于母公司所有者权益合计	241,556,869,465.58	233,635,766,472.45
少数股东权益	25,804,140,629.60	16,541,211,479.02
所有者权益合计	267,361,010,095.18	250,176,977,951.47
负债和所有者权益总计	628,529,129,580.65	612,865,763,019.80

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

张智超

郭电辉

刘萍

中海企业发展集团有限公司
母公司资产负债表（未经审计）
2025年6月30日
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）



项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	36,749,236,371.84	36,280,664,424.11
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	1,453,740.00	2,421,456.72
应收款项融资		
预付款项	739,671.21	962,482.38
应收资金集中管理款		
其他应收款	159,949,393,366.55	142,107,020,670.36
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	752,467,499.99	1,605,923,447.84
其他流动资产	2,060,050.83	2,403,883.76
流动资产合计	197,455,700,087.52	179,999,745,752.27
非流动资产：		
债权投资	47,402,000,000.00	18,280,000,000.00
其他债权投资		
长期应收款	1,012,873,726.69	1,657,591,909.61
长期股权投资	60,993,233,339.18	44,795,755,685.51
其他权益工具投资	25,020,000.00	25,020,000.00
其他非流动金融资产		
投资性房地产	1,429,485,257.59	1,429,485,257.59
固定资产	677,902,691.41	692,120,443.16
其中：固定资产原价	733,149,654.38	733,929,000.50
累计折旧	55,246,962.97	41,808,557.34
固定资产减值准备		
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	98,789.50	691,526.48
无形资产	10,219,969.67	11,946,346.46
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	224,431,084.09	169,027,656.36
其他非流动资产	49,476,330.98	48,463,141.37
其中：特准储备物资		
非流动资产合计	111,824,741,189.11	67,110,101,966.54
资产总计	309,280,441,276.63	247,109,847,718.81

企业法定代表人

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

张智超

郭光輝

刘萍



中海企业发展集团有限公司
母公司资产负债表（续）（未经审计）
2025 年 6 月 30 日
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	期末余额	期初余额
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	130,581,469.85	164,472,965.38
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬	3,619,131.27	60,585.37
应交税费	30,442,194.33	90,928,891.66
其他应付款	152,158,541,101.40	89,582,906,052.65
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	10,415,461,247.09	19,329,764,911.17
其他流动负债	681,880,000.00	
流动负债合计	163,420,525,143.94	109,168,133,406.23
非流动负债：		
长期借款	28,153,964,185.70	22,736,581,428.56
应付债券	35,700,000,000.00	33,200,000,000.00
租赁负债		
长期应付款	526,676,899.60	526,676,899.60
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	1,005,685.61	888,585.61
递延所得税负债	165,522,343.71	164,765,259.63
其他非流动负债		
其中：特准储备基金		
非流动负债合计	64,547,169,114.62	56,628,912,173.40
负债合计	227,967,694,258.56	165,797,045,579.63
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	676,999,694.47	676,999,694.47
减：库存股		
其他综合收益	342,269,920.83	342,269,920.83
其中：外币报表折算差额		
专项储备		
盈余公积	6,016,046,537.59	6,016,046,537.59
其中：法定公积金	6,016,046,537.59	6,016,046,537.59
任意公积金		
未分配利润	54,277,430,865.18	54,277,485,986.29
所有者权益合计	81,312,747,018.07	81,312,802,139.18
负债和所有者权益总计	309,280,441,276.63	247,109,847,718.81

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

张智超

郭电辉

刘萍

中海企业发展集团有限公司
合并利润表（未经审计）
2025年1-6月
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）



项目	本期金额	上期金额
一、营业总收入	66,438,674,462.03	70,000,217,871.79
其中：营业收入	66,438,674,462.03	70,000,217,871.79
二、营业总成本	55,316,779,738.47	56,420,205,690.01
其中：营业成本	53,010,123,947.03	53,210,856,775.17
税金及附加	425,053,512.19	1,315,152,073.31
销售费用	1,479,560,554.05	1,354,290,346.05
管理费用	553,892,811.34	634,215,931.40
研发费用	14,256,759.58	14,025,786.76
财务费用	-166,107,845.72	-108,335,222.68
加：其他收益	16,599,376.62	26,546,479.13
投资收益（损失以“-”号填列）	607,877,940.22	411,416,933.36
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	601,267,627.55	-108,806,972.42
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-3,041,147.45	
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-246,932,229.23	-382,809,000.00
资产处置收益（损失以“-”号填列）	92,972.10	-14,433.28
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	12,097,759,263.37	13,526,345,188.57
加：营业外收入	43,049,868.94	64,115,495.83
减：营业外支出	12,519,327.19	12,879,209.21
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	12,128,289,805.12	13,577,581,475.19
减：所得税费用	3,041,396,881.07	3,090,505,693.48
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	9,086,892,924.05	10,487,075,781.71
（一）按所有权归属分类：		
归属于母公司所有者的净利润	8,107,316,413.68	9,320,549,565.74
少数股东损益	979,576,510.37	1,166,526,215.97
（二）按经营持续性分类：		
持续经营净利润	9,086,892,924.05	10,487,075,781.71
终止经营净利润		
六、其他综合收益的税后净额	-211,766,048.93	-39,749,921.63
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-160,509,866.49	-25,093,203.60
（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	-160,509,866.49	-25,093,203.60
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	-27,863,595.60	16,088,955.23
7. 其他	-132,646,270.89	-41,182,158.83
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-51,256,182.44	-14,656,718.03
七、综合收益总额	8,875,126,875.12	10,447,325,860.08
归属于母公司所有者的综合收益总额	7,946,806,547.19	9,295,456,362.14
归属于少数股东的综合收益总额	928,320,327.93	1,151,869,497.94

企业法定代表人

张智超

主管会计工作负责人：

郭电辉

会计机构负责人：

刘萍

中海企业发展集团有限公司

母公司利润表（未经审计）

2025 年 1-6 月

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）



项目	本期金额	上期金额
一、营业总收入	17,689,367.82	44,483,257.97
其中：营业收入	17,689,367.82	44,483,257.97
二、营业总成本	1,007,033,566.86	1,558,127,100.61
其中：营业成本	8,292,251.00	11,575,093.46
税金及附加	10,948,531.47	1,373,311.01
销售费用	881,813.90	1,074,973.86
管理费用	214,351,752.78	281,620,144.52
研发费用		
财务费用	772,559,217.71	1,262,483,577.76
其他		
加：其他收益	1,340,073.32	1,976,101.10
投资收益（损失以“-”号填列）	933,159,706.78	1,447,171,431.56
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	3,028,336.26	2,008,822.17
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-266,721.00	
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-287.18	
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-52,083,090.86	-62,487,487.81
加：营业外收入	26,637.37	
其中：政府补助		
减：营业外支出	35,883.70	
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-52,092,337.19	-62,487,487.81
减：所得税费用	-52,037,216.08	-135,948,435.10
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-55,121.11	73,460,947.29
（一）持续经营净利润	-55,121.11	73,460,947.29
（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	-55,121.11	73,460,947.29

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

张智超

郭电辉

刘萍

中海企业发展集团有限公司

合并现金流量表（未经审计）

2025 年 1-6 月

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）



项目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	67,426,776,918.69	54,836,640,347.25
收到的税费返还		522,516,857.06
收到其他与经营活动有关的现金	131,943,005,467.91	93,261,304,895.59
经营活动现金流入小计	199,369,782,386.60	148,620,462,099.90
购买商品、接受劳务支付的现金	78,005,487,260.19	67,085,365,904.64
支付给职工及为职工支付的现金	1,172,731,337.47	1,257,502,405.02
支付的各项税费	7,718,633,875.94	9,374,671,499.35
支付其他与经营活动有关的现金	139,696,046,354.43	90,972,930,142.02
经营活动现金流出小计	226,592,898,828.03	168,690,469,951.03
经营活动产生的现金流量净额	-27,223,116,441.43	-20,070,007,851.13
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	99,000,000.00	655,280,200.00
取得投资收益收到的现金	155,174,868.50	270,162,556.46
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	292,300.00	85,519.88
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	3,519,984,322.06	3,192,965,000.00
投资活动现金流入小计	3,774,451,490.56	4,118,493,276.34
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	254,960,436.96	275,573,608.88
投资支付的现金		8,400,000.00
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	1,790,000,000.00	6,200,000,000.00
投资活动现金流出小计	2,044,960,436.96	6,483,973,608.88
投资活动产生的现金流量净额	1,729,491,053.60	-2,365,480,332.54
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	9,650,000,000.00	2,420,033,124.44
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	9,650,000,000.00	2,420,033,124.44
取得借款收到的现金	22,197,329,581.37	20,856,624,080.95
发行债券收到的现金	3,500,000,000.00	6,000,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	692,790,282.96	4,499,852,328.00
筹资活动现金流入小计	36,040,119,864.33	33,776,509,533.39
偿还债务支付的现金	22,938,165,030.37	24,583,605,751.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,657,190,947.38	1,975,627,926.90
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	59,802,835.37	190,500,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	703,474,177.80	629,044,452.00
筹资活动现金流出小计	25,298,830,155.55	27,188,278,129.90
筹资活动产生的现金流量净额	10,741,289,708.78	6,588,231,403.49
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-14,752,335,679.05	-15,847,256,780.18
加：期初现金及现金等价物余额	90,796,695,833.69	80,872,406,435.13
六、期末现金及现金等价物余额	76,044,360,154.64	65,025,149,654.95

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

张智超

郭电辉

刘萍

中海企业发展集团有限公司
母公司现金流量表（未经审计）

2025 年 1-6 月

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	32,104,460.14	57,259,549.96
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	234,052,942,782.17	199,865,375,803.75
经营活动现金流入小计	234,085,047,242.31	199,922,635,353.71
购买商品、接受劳务支付的现金	20,412,298.37	36,499,834.38
支付给职工及为职工支付的现金	210,130,208.99	270,225,036.49
支付的各项税费	122,639,510.82	31,618,464.66
支付其他与经营活动有关的现金	189,073,506,110.32	182,611,844,374.62
经营活动现金流出小计	189,426,688,128.50	182,950,187,710.15
经营活动产生的现金流量净额	44,658,359,113.81	16,972,447,643.56
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	16,200,000.00	
取得投资收益收到的现金	952,376,797.39	1,407,615,283.22
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	48,000.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	1,493,341,109.64	9,491,750,949.10
投资活动现金流入小计	2,461,965,907.03	10,899,366,232.32
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	32,611,373.78	77,355,815.60
投资支付的现金	16,225,000,000.00	3,271,220,000.00
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	29,122,000,000.00	44,490,000,000.00
投资活动现金流出小计	45,379,611,373.78	47,838,575,815.60
投资活动产生的现金流量净额	-42,917,645,466.75	-36,939,209,583.28
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	11,105,080,000.00	8,963,800,000.00
发行债券收到的现金	3,500,000,000.00	6,000,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	681,880,000.00	
筹资活动现金流入小计	15,286,960,000.00	14,963,800,000.00
偿还债务支付的现金	15,633,960,842.86	13,083,007,142.86
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	968,280,032.07	1,135,939,720.26
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	16,602,240,874.93	14,218,946,863.12
筹资活动产生的现金流量净额	-1,315,280,874.93	744,853,136.88
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	425,432,772.13	-19,221,908,802.84
加：期初现金及现金等价物余额	36,120,151,646.33	38,664,349,769.86
六、期末现金及现金等价物余额	36,545,584,418.46	19,442,440,967.02

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 郭史辉 刘萍

中海企业发展集团有限公司

合并所有者权益变动表（未经审计）

2025年1-6月

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）



项目	本年金额									
	归属于母公司所有者权益									
	实收资本	其他权益工具 优先股 永续债 其他	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	少数股东权益
一、上年年末余额	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
二、本年年初余额	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
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）					-160,509,866.49		8,081,612,859.62	8,081,612,859.62	7,921,102,993.13	9,262,929,150.58
（一）综合收益总额					-160,509,866.49		8,107,316,413.68	8,107,316,413.68	7,946,806,547.19	9,283,320,327.93
（二）所有者投入和减少资本										8,472,206,638.02
1. 所有者投入的普通股										8,472,206,638.02
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										8,472,229,376.26
4. 其他										
（三）专项储备提取和使用										-22,718.24
1. 提取专项储备										
2. 使用专项储备										
（四）利润分配								-25,703,554.06	-25,703,554.06	-137,597,835.37
1. 提取盈余公积										
其中：法定盈余公积										
任意盈余公积										
2. 对所有者分配的分配										-137,597,835.37
3. 其他										
（五）所有者权益内部结转								-25,703,554.06	-25,703,554.06	-25,703,554.06
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		13,639,631,247.09		6,016,046,537.59	201,336,479,019.88	241,556,869,465.58	25,804,140,629.60
所有者权益合计										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：

张耀超

郭克辉

孙

中海企业发展集团有限公司
合并所有者权益变动表（续）（未经审计）
2025年1-6月
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）



项目	上年金额									
	归属于母公司所有者权益									
	实收资本	其他权益工具 优先股	永续债	其他	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
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
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
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）							-25,093,203.60		2,762,417,155.85	9,320,549,565.74
（一）综合收益总额							-25,093,203.60		2,762,417,155.85	9,320,549,565.74
（二）所有者投入和减少资本										
1. 所有者投入的普通股										
2. 其他权益工具持有者投入资本										
3. 股份支付计入所有者权益的金额										
4. 其他										
（三）专项储备提取和使用										
1. 提取专项储备										
2. 使用专项储备										
（四）利润分配										
1. 提取盈余公积										
其中：法定公积金										
任意公积金										
2. 对所有者的分配										
3. 其他										
（五）所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本										
2. 盈余公积转增资本										
3. 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		13,742,391,532.60		5,774,810,394.26	188,959,252,002.74
少数股东权益										
所有者权益合计										

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

张超

郭克辉

孙

中海企业发展集团有限公司
母公司所有者权益变动表（未经审计）

2025年1-6月
(除特别注明外,金额单位均为人民币元)



	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
		优先股	永续债				
一、上年年末余额	20,000,000,000.00			676,999,694.47		342,269,920.83	
加：会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年初余额	20,000,000,000.00			676,999,694.47		342,269,920.83	
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）							
（一）综合收益总额							
（二）所有者投入和减少资本							
1. 所有者投入的普通股							
2. 其他权益工具持有者投入资本							
3. 股份支付计入所有者权益的金额							
4. 其他							
（三）专项储备提取和使用							
1. 提取专项储备							
2. 使用专项储备							
（四）利润分配							
1. 提取盈余公积							
其中：法定公积金							
任意公积金							
2. 对所有者分配							
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	
五、本年年末所有者权益合计							81,312,802,139.18

企业法定代表人：

王耀廷

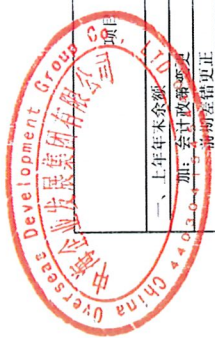
主管会计工作负责人：

郭克辉

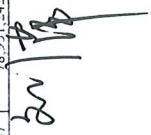
会计机构负责人：

刘萍

中海企业发展集团有限公司
母公司所有者权益变动表（续）（未经审计）
2025 年 1-6 月
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）



	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
		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
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
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）						
（一）综合收益总额						
（二）所有者投入和减少资本						
1. 所有者投入的普通股						
2. 其他权益工具持有者投入资本						
3. 股份支付计入所有者权益的金额						
4. 其他						
（三）专项储备提取和使用						
1. 提取专项储备						
2. 使用专项储备						
（四）利润分配						
1. 提取盈余公积						
其中：法定公积金						
任意公积金						
2. 对所有者分配的分配						
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
未分配利润						
52,106,360,696.28						
所有者权益合计						
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
二〇二五年一至六月财务报表附注

(除特别注明外，本附注金额单位均为人民币元)

一、 合并财务报表重要项目的说明

(一) 货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	31,000.00	36,000.00
银行存款	76,044,329,154.64	90,796,659,833.69
其他货币资金	124,194,044.23	145,052,156.49
应计利息	201,650,277.78	160,512,777.78
合计	76,370,204,476.65	91,102,260,767.96

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	124,194,044.23	145,052,156.49
合计	124,194,044.23	145,052,156.49

(二) 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利	37,597,220.68	37,597,220.68
其他应收款项	79,316,610,490.68	66,513,741,239.57
合计	79,354,207,711.36	66,551,338,460.25

(三) 存货

项目	期末数			期初数		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
开发成本	208,002,031,819.57	177,533,881.39	207,824,497,938.18	196,080,465,097.85	197,903,547.30	195,882,561,550.55
开发产品	99,342,768,155.56	938,255,759.62	98,404,512,395.94	96,336,160,595.25	776,325,171.73	95,559,835,423.52
库存商品	13,502,587.91		13,502,587.91	8,993,709.34		8,993,709.34
合计	307,358,302,563.04	1,115,789,641.01	306,242,512,922.03	292,425,619,402.44	974,228,719.03	291,451,390,683.41

(四) 合同资产

项目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
工程款	13,690,694.21	95,965.95	13,594,728.26	16,241,337.64	108,719.17	16,132,618.47
合计	13,690,694.21	95,965.95	13,594,728.26	16,241,337.64	108,719.17	16,132,618.47

(五) 一年内到期的非流动资产

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期应收款	731,082,120.03	1,672,171,710.15
一年内到期的债权投资	39,883,784.72	108,023,407.33
合计	770,965,904.75	1,780,195,117.48

(六) 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
待抵扣进项税	6,063,103,781.16	6,157,798,642.38
预交土地增值税	9,865,275,327.31	8,315,843,310.02
预交城市维护建设税	299,545,036.31	275,453,333.94
预交(地方)教育费附加	228,350,639.36	204,048,236.81
预交企业所得税	3,278,448,623.49	4,280,600,594.65
预交其他税费	69,908,568.04	37,611,363.26
合同取得成本	352,085,482.12	364,571,302.45
合计	20,156,717,457.79	19,635,926,783.51

(七) 债权投资

项目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
委托贷款	5,020,000,000.00		5,020,000,000.00	5,826,960,553.81		5,826,960,553.81
合计	5,020,000,000.00		5,020,000,000.00	5,826,960,553.81		5,826,960,553.81

(八) 长期应收款

项目	期末数			期初数		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
往来借款	1,219,508,780.50		1,219,508,780.50	1,495,548,226.69		1,495,548,226.69
合计	1,219,508,780.50		1,219,508,780.50	1,495,548,226.69		1,495,548,226.69

(九) 长期股权投资

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对子公司投资				
对合联营企业投资	10,749,239,315.83	427,217,716.06	684,000,000.00	10,492,457,031.89
小计	10,749,239,315.83	427,217,716.06	684,000,000.00	10,492,457,031.89
减：长期股权投资 减值准备				
合计	10,749,239,315.83	427,217,716.06	684,000,000.00	10,492,457,031.89

(十) 其他权益工具投资

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

(十一) 固定资产

项目	期末账面价值	期初账面价值
固定资产	1,554,780,379.80	1,586,809,734.56
固定资产清理		
合计	1,554,780,379.80	1,586,809,734.56

(十二) 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：	457,492,248.48	19,286,805.25		476,779,053.73
其中：房屋及建筑物	457,492,248.48	19,286,805.25		476,779,053.73
三、使用权资产账面净值合计	627,020,923.55			607,734,118.30
其中：房屋及建筑物	627,020,923.55			607,734,118.30
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	627,020,923.55			607,734,118.30
其中：房屋及建筑物	627,020,923.55			607,734,118.30

(十三) 无形资产

项目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、原价合计	264,150,370.63	17,247,666.13	46,739,876.58	234,658,160.18

项目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
其中：软件	264,150,370.63	17,247,666.13	46,739,876.58	234,658,160.18
二、累计摊销合计	202,737,753.19	13,397,046.50	47,990,801.09	168,143,998.60
其中：软件	202,737,753.19	13,397,046.50	47,990,801.09	168,143,998.60
三、无形资产减值准备金额合计				
其中：软件				
四、账面价值合计	61,412,617.44			66,514,161.58
其中：软件	61,412,617.44			66,514,161.58

(十四) 开发支出

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		内部开发支出	其他	确认为无形资产	转入当期损益	其他
总部软件系统	53,840,721.63	41,756,888.64	16,071,732.28	15,923,263.23	37,029,178.37	58,716,900.95
合计	53,840,721.63	41,756,888.64	16,071,732.28	15,923,263.23	37,029,178.37	58,716,900.95

(十五) 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	52,063,167.12	15,719,412.98	10,216,291.02		57,566,289.08
办公家私及其他	98,384,492.89	10,156,995.63	5,000,172.06		103,541,316.46
改造工程	6,469,389.70	2,055,088.89	3,176,936.89		5,347,541.70
合计	156,917,049.71	27,931,497.50	18,393,399.97		166,455,147.24

(十六) 短期借款

项目	期末余额	期初余额
保证借款	230,121,325.00	157,240,250.14
信用借款	2,764,489,652.39	4,033,129,544.07
合计	2,994,610,977.39	4,190,369,794.21

(十七) 应付账款

账龄	期末余额	期初余额
工程进度款	21,630,612,723.34	22,848,273,310.28
工程保固金	3,854,682,411.61	4,284,174,076.28
销售佣金、广告费等	4,079,399.09	1,797,711.51
材料采购款	5,970,218,344.94	6,008,580,496.89
其他款项	1,400,641,098.98	1,877,716,262.56
合计	32,860,233,977.96	35,020,541,857.52

(十八) 预收款项

账龄	期末余额	期初余额
预收租金	195,298,501.99	214,107,398.93
合计	195,298,501.99	214,107,398.93

(十九) 合同负债

项目	期末余额	期初余额
预收售楼款	72,260,998,661.27	79,380,198,696.18
预收物业费	58,862,307.27	51,988,041.66
预收工程款装修款	3,761,278,693.23	171,754,774.45
预收材料销售款	488,355,706.36	354,922,368.46
合计	76,569,495,368.13	79,958,863,880.75

(二十) 应交税费

项目	期末余额	期初余额
企业所得税	2,069,668,838.66	2,333,729,493.01
土地增值税	2,868,940,863.71	3,440,488,594.05
增值税	231,129,588.05	327,872,684.92
代扣代缴税金	43,962,957.34	17,937,371.99
城市建设维护税	40,059,188.68	40,798,519.96
教育费附加	43,371,234.46	36,631,559.63
其他	22,461,466.35	25,801,440.14
合计	5,319,594,137.25	6,223,259,663.70

(二十一) 其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利	762,524,231.02	764,729,231.02
其他应付款项	114,688,738,553.02	110,557,191,548.99
合计	115,451,262,784.04	111,321,920,780.01

(二十二) 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	5,848,753,086.78	7,392,446,829.97
1 年内到期的应付债券	6,029,528,004.20	12,301,624,086.37
1 年内到期的长期应付款	62,748,305.12	134,225,548.30
1 年内到期的租赁负债	30,057,162.00	30,073,318.64
合计	11,971,086,558.10	19,858,369,783.28

(二十三) 其他流动负债

项目	期末余额	期初余额
待转销项税	6,986,978,305.32	7,337,449,652.51
无追索权应收保理款	681,880,000.00	
合计	7,668,858,305.32	7,337,449,652.51

(二十四) 长期借款

项目	期末余额	期初余额
质押借款		
抵押借款	13,735,362,994.38	13,270,224,654.01
保证借款	14,442,380,861.30	14,640,432,676.22

项目	期末余额	期初余额
信用借款	33,743,315,594.17	27,465,247,864.11
减：一年内到期的长期借款	5,848,753,086.78	7,392,446,829.97
合计	56,072,306,363.08	47,983,458,364.37

(二十五) 实收资本

投资者名称	期初余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
合计	20,000,000,000.00	100.00			20,000,000,000.00	100.00
中国海外兴业有限公司	20,000,000,000.00	100.00			20,000,000,000.00	100.00

(二十六) 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	559,711,001.28			559,711,001.28
二、其他资本公积	5,001,659.74			5,001,659.74
合计	564,712,661.02			564,712,661.02
其中：国有独享资本公积				

(二十七) 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	6,016,046,537.59			6,016,046,537.59
任意盈余公积金				
合计	6,016,046,537.59			6,016,046,537.59

(二十八) 未分配利润

项目	本期金额	上期金额
上年年末余额	193,254,866,160.26	179,638,702,437.00
期初调整金额		
本期期初余额	193,254,866,160.26	179,638,702,437.00
本期增加额	8,107,316,413.68	13,857,399,866.59
其中：本期净利润转入	8,107,316,413.68	13,857,399,866.59
其他调整因素		
本期减少额	25,703,554.06	241,236,143.33
其中：本期提取盈余公积数		241,236,143.33
本期提取一般风险准备		

项目	本期金额	上期金额
本期分配现金股利数		
转增资本		
其他减少	25,703,554.06	
本期期末余额	201,336,479,019.88	193,254,866,160.26

(二十九) 营业收入、营业成本

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	65,684,427,266.84	52,490,836,024.73	69,532,980,067.98	52,882,553,039.06
其他业务	754,247,195.19	519,287,922.30	467,237,803.81	328,303,736.11
合计	66,438,674,462.03	53,010,123,947.03	70,000,217,871.79	53,210,856,775.17

(三十) 财务费用

类别	本期发生额	上期发生额
利息费用	264,213,724.97	429,286,705.22
其中：租赁负债利息费用	14,689,949.82	13,327,393.89
减：利息收入	439,256,807.14	553,702,154.11
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）		
其中：汇兑收益		
汇兑损失		
其他	8,935,236.45	16,080,226.21
合计	-166,107,845.72	-108,335,222.68

(三十一) 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	427,217,716.06	86,645,565.68
委托贷款投资收益	179,350,658.70	327,574,255.02
权益法核算其他投资—投资基金有限合伙	1,013,189.61	-3,149,387.34
其他	296,375.85	346,500.00
合计	607,877,940.22	411,416,933.36

二、 合并范围的变更

(一) 其他原因的合并范围变动

1、 本年新纳入合并范围的子公司

单位名称	设立/购买日期	变动原因	直接（间接） 持股比例
北京盈泽房地产开发有限公司	2025-02-11	设立	100%
北京盈臻房地产开发有限公司	2025-04-14	设立	100%
郑州海越房地产开发有限公司	2025-02-10	设立	100%
杭州海轩房地产开发有限公司	2025-01-10	设立	100%
济南立祺商业有限公司	2025-06-25	设立	100%
海堂咨询管理（深圳）有限公司	2025-02-27	同一控制下收购	100%
深圳市海堂咨询服务有限公司	2025-02-27	同一控制下收购	100%
深圳市海堂咨询策划有限公司	2025-03-24	同一控制下收购	100%
杭州海涌置业有限公司	2025-04-21	设立	100%



第五章 备查文件

一、备查文件

- 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、报告期内在中国银行间交易商协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、中海企业发展集团有限公司信息披露事务管理制度

二、查询地址

公司名称	中海企业发展集团有限公司
公司办公地址	深圳市南山区粤海街道创业路 1688 号中国海外大厦 22 层
联系人	程增辉
联系电话	0755-82826666

三、查询网站

投资者可通过中国货币网（<http://www.chinamoney.com.cn>）或上海清算所网站（<http://www.shclearing.com>）查询本公司公开披露过的文件。

2. 中海企業發展集團有限公司
2025年上半年關於綠色債務融資工具
募集資金用途及項目進展情況的說明
(連本頁共8頁)

中海企业发展集团有限公司 2025 年上半年关于绿色债务融
资工具募集资金用途及项目进展情况的说明

一、基本情况

本公司报告期内存续绿色债券基本情况如下：

表 1:绿色债券基本情况

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

二、募集资金整体使用情况

1、本公司报告期内存续绿色债券募集资金使用情况

表 2: 募集资金使用情况(截至 2025 年 6 月 30 日)

序号	债券简称	募集总金额(亿元)	已使用金额(亿元)	未使用金额(亿元)	绿色项目数量	绿色项目名称	是否与承诺用途或最新披露用途一致	备注
1	22 中海企业 MTN007(绿色)	10.00	5.68	4.32	2	宝龙项目 (中海寰宇珑宸)-龙岗、果品市场项目/地块(兴樾府项目)	是	/
2	22 中海企业 MTN006(绿色)	20.00	17.77	2.23	5	天府新区梓林巷地块(麓之山项目)、天府新区前湾通州路 B 地块(天府麓湾项目)、高塘三村项目(汇德里项目)、小袁陈项目(富华里项目)、果品市场项目(兴樾府项目)	是	/
3	22 中海企业 MTN002(绿色)	10.00	9.67	0.33	5	宁波槐树路项目、南京栖霞区狮子坝项目、沈阳奥园西项目、南京方山印项目、南京南山印项目	是	/

2、报告期内募集资金用途变更情况:

不涉及。

3、报告期内闲置资金情况

“22 中海企业 MTN007(绿色)”目前未使用金额为 4.32 亿元,“22 中海企业 MTN006(绿色)”目前未使用金额为 2.23 亿元,“22 中海企业 MTN002(绿色)”目前未使用金额为 0.33 亿元,发行人将严格按照项目建设进度及承诺用途/最新披露用途使用该 3 笔项目的闲置资金。

三、募投项目进展与环境效益情况

1、募投项目进展情况

截至 2025 年 6 月末，“22 中海企业 MTN007(绿色)”绿色项目进展方面：宝龙项目（中海寰宇珑宸）目前已竣备，建设进度正常，施工情况良好。果品市场项目/地块（兴樾府项目）目前已竣备，建设进度正常，施工情况良好。

截至 2025 年 6 月末，“22 中海企业 MTN006(绿色)”绿色项目进展方面：天府新区梓林巷地块（麓之山项目）-已竣备，建设进度正常，施工情况良好；天府新区前湾通州路 B 地块（天府麓湾项目）-已竣备，建设进度正常，施工情况良好；小袁陈项目（富华里项目）-整体已竣工，2025 年 3 月首批次交付；高塘三村项目（汇德里项目）整体已竣工，2024 年 10 月首批次交付。果品市场项目/地块（兴樾府项目）目前已竣备，建设进度正常，施工情况良好。

截至 2025 年 6 月末，“22 中海企业 MTN002(绿色)”绿色项目进展方面：宁波槐树路项目、南京栖霞区狮子坝项目、南京方山印项目、南京南山印项目均已完工交付，沈阳奥园西项目在建中。

2、募投项目整体环境效益

(1) “22 中海企业 MTN007(绿色)”，募投项目总投资为 50.60 亿元，已使用募集资金金额为 5.68 亿元，根据企业提供的绿色建筑节能评估报告相关能耗数据，并按照已使用募集资金占项目总投资比例对所产生的环境效益进行折算，募集资金对应的募投项目预计 2025 年上半年 CO₂ 减排量为 114.65 吨，标煤节约量为 51.88 吨，SO₂ 减排量为 13.21 千克，NO_x 减排量为 0.02 吨，烟尘减排量为 2.23 千克。

(2) “22 中海企业 MTN006(绿色)”，募投项目总投资为 117.94 亿元，已使用募集资金金额为 17.77 亿元，根据企业提供的绿色建筑节能评估报告相关能耗数据，并按照已使用募集资金占项目总投资比例对所产生的环境效益进行折算再累计加和，募集资金对应的募投项目预计 2025 年上半年 CO2 减排量为 536.41 吨，标煤节约量为 300.67 吨，SO2 减排量为 0.08 吨，NOx 减排量为 0.12 吨，烟尘减排量为 0.01 吨。

(3)“22 中海企业 MTN002(绿色)”募投项目总投资为 145.83 亿元，已使用募集资金金额为 9.67 亿元，以《民用建筑能耗标准（GB51161-2016）》中同类建筑单位面积能耗为基准进行计算，并按照已使用募集资金占项目总投资比例对所产生的环境效益进行折算再累计加和，募集资金对应的募投项目预计 2025 年上半年 CO2 减排量为 572.76 吨，标煤节约量为 308.73 吨，SO2 减排量为 0.08 吨，NOx 减排量为 0.13 吨，烟尘减排量为 0.01 吨。

四、募集资金管理情况

1、募集资金管理方式及具体安排

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

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

2、募集资金的存放及执行情况

(1) 中国银行作为“22 中海企业 MTN007(绿色)”的存续期管理人,按照相关法律法规要求对募集资金运用进行了专户资金监管模式,由中国银行股份有限公司深圳分行与发行人签署《中海企业发展集团有限公司中期票据募集资金监管协议》,募集资金全部归集至发行人在中行深圳分行开立的专用账户,该账户作为募集资金的监管账户,由监管行进行受托支付。目前该笔绿色债券的募集资金已使用 5.68 亿元,尚余 4.32 亿元未用。

(2) 中国农业银行作为“22 中海企业 MTN006(绿色)”的存续期管理人,按照相关法律法规要求对募集资金运用进行了专户资金监管模式,由中国农业银行股份有限公司深圳罗湖支行与发行人签署《中海企业发展集团有限公司 2022 年度第六期绿色中期票据募集资金监管协议》,募集资金全部归集至发行人在农行深圳罗湖支行开立的专用账户,该账户作为募集资金的监管账户,由监管行进行受托支付。目前该笔绿色债券的募集资金已使用 17.77 亿元,尚余 2.23 亿元未用。

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

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

(此页无正文，为《中海企业发展集团有限公司 2025 年上半年关于绿色债务融资工具募集资金用途及项目进展情况的说明》之盖章页)

中海企业发展集团有限公司

2025 年 8 月 29 日

