

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。



(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證券上市規則第13.10B條刊發。

於二零一六年九月二十二日，中國海外發展有限公司（「本公司」）公告中信房地產集團有限公司（本公司全資附屬公司）發行人民幣債券。

根據有關規定，中信房地產集團有限公司已經於上海證券交易所網站 (<http://www.sse.com.cn>) 上載以下文件：

1. 中信房地產集團有限公司公司債券2017年年度報告；
2. 中信房地產集團有限公司公司債券2017年年度報告摘要；及
3. 中信房地產集團有限公司2017年年度財務報告及附註。

為遵守上市規則第13.10B條，該等上載資料亦刊登於香港聯合交易所有限公司「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
主席兼行政總裁
顏建國

香港，二零一八年四月二十六日

於本公告日期，顏建國（主席兼行政總裁）及羅亮諸位先生為本公司之執行董事，常穎先生為本公司之
非執行董事，而林廣兆先生、范徐麗泰女士及李民斌先生為本公司之獨立非執行董事。

1. 中信房地產集團有限公司
公司債券2017年年度報告
(連本頁共44頁)



中信房地产集团有限公司
公司债券年度报告
(2017 年)

二〇一八年四月

重要提示

公司董事、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。

大华会计师事务所（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

一、 财务风险

（一）投资性房地产公允价值波动的风险

公司采用公允价值模式计量投资性房地产。由于房地产市场的变化，若公司投资性房地产的公允价值在未来出现波动，将可能对公司的经营业绩和财务状况产生一定影响。

（二）存货价值波动的风险

存货是流动资产的主要构成部分，公司的存货主要为开发房地产项目所产生的开发成本、开发产品及拟开发土地。公司存货的变现能力直接影响公司资产的流动性及偿债能力，未来若公司的在售项目销售出现不利状况将导致存货周转不畅，进而对公司的偿债能力带来一定不利影响。同时公司存货的价值会受国家的宏观政策、信贷政策、房地产行业的供需状况、行业政策等因素的影响而发生波动。在未来的资产负债表里，若存货中相关房地产项目的价格出现波动，则存货将面临计提存货跌价准备的风险，进而对公司的财务表现构成不利影响。

（三）有息负债增加的风险

随着业务的发展，公司融资需求、方式及规模将不断变化，公司或将面临一定的有息债务规模增长、偿债压力上升的风险。但是由于公司作为中海发展境内的房地产经营平台之一，公司负债中，其它应付账款和预收账款等占比较高。其中：其它应付款主要是应付其它关联子公司往来款，主要是其它关联子公司归集到公司的销售回款；预收帐款则是合并报表范围内各子公司的预收房款。

（四）经营活动产生的现金流量净额波动较大的风险

公司的经营活动现金流量波动较大，主要是由于房地产行业的特性，从土地储备、项目开发到销售回款有一定的时间差，从而使得主要用于新增土地储备、房地产开发支出的现金流出在一定程度上影响了报告期经营活动现金流量净额的变化。未来若公司的经营活动现金流量有波动，将可能在一定程度上对公司的经营及财务状况构成影响。

（五）未来存在较大规模资本支出的风险

房地产开发项目一般投资周期较长，投资规模较大，属于资金密集型产业。由于房地产项目具有规模较大、回款周期长、资源占用大的特点，随着在建项目及拟建项目的陆续开发建设，公司在未来的现金支出将会较大，公司需要准备大量的流动资金以应对项目所需的资金周转，保证项目的运转和开发。公司所持有的高品质土地储备为未来持续发展提供了坚实有力的基础，但后续项目开发需要公司在未来投入持续的资金支持。因此，总体上公司在未来将面临一定程度的资本支出压力，未来若公司的融资能力受到宏观经济政策、信贷政策、产业政策等方面的影响，则未来的经营目标的实现将受到一定程度的影响。

二、 经营风险

（一）市场波动风险

房地产行业的发展周期与经济发展周期紧密相关，过去几年中，我国房地产市场长期处于供销两旺的状态，全线城市房价普遍出现大幅增长。但随着我国宏观经济形势的变化，GDP 增长率逐步放缓，城镇居民人均可支配收入增长率有所回落，加之房地产调控政策的实施和市场预期的变化，各地政府逐步调整房地产调控政策，房地产行业发展形成了分级化。房地产市场有可能经历阶段性调整，从而对公司的经营和投资产生一定影响。

（二）市场竞争风险

房地产企业准入门槛不高，尤其对民营资本开放度较高，导致国内房地产企业数量庞大，竞争激烈。我国房地产行业集中度相比其他国民经济支柱产业而言，仍然偏低，反映出房地产市场的充分激烈的竞争。未来，在房地产市场逐步进入深化调整的新形势下，行业内各企业发展格局将逐步分化，行业将加速迈入品牌竞争的时代，各房地产企业探索创新经营模式的步伐也将不断加快，公司可能将面临更加激烈、更加复杂的市场竞争环境。

（三）项目开发风险

房地产项目开发包括选址、购地、策划、设计、施工、销售及售后服务等多个环节，具有开发周期长、投资金额大的特点，且受到政府审批、市场环境等因素的影响。若房地产项目开发各环节及外部环境发生变化，将对项目开发周期和预期收益产生一定影响。近几年来，国家陆续出台了针对土地交易、户型规划，以及办理施工证、销售许可证等方面更为严格的调控措施，由此增加公司取得政府审批的难度，延长开发周期及销售周期，进而增加开发成本和开发风险。

公司的房地产开发采用一体化的运营模式，涵盖从前期市场调研到后期产品销售的各个业务环节，运营模式有利于公司及时掌握项目开发各阶段的最新信息并快速完善项目开发方案，从而缩短项目开发周期、降低项目开发风险。

三、 政策风险

房地产行业与整个国民经济的发展密切相关，国家对房地产业务的各个环节均实施监管和调控，包括住房供应结构、土地、金融、税收等多个方面，政策调控涉及面较广。

（一）行业政策调控风险

近年来，为保障房地产行业健康稳定发展，国家和有关部门相继出台了一系列调控政策。2017年以来，我国房地产市场进入新的周期，市场流动性总体偏紧，各地政府开展了一系列“限购”、“限贷”、“限价”、“限签”等调控政策，如果后续房地产市场异常变动，不排除国家会继续适时出台新的调控政策，则可能会影响公司房地产业务的开展。

（二）信贷政策变化风险

近年来，国家针对房地产开发企业的信贷、消费者购房贷款等方面实施了一系列信贷调控政策，对市场的供给和需求两方面造成重要影响。

一方面，房地产业是典型的资金密集型产业，对银行贷款的依赖度较高，近年来对房地产行业的贷款规模和风险控制要求日渐趋紧，使得银行贷款的难度加大，财务成本明显提高，给部分房地产企业造成了较大的资金压力，从而对项目的开发进度造成不利影响。虽然国家2015年已多次降息并鼓励直接融资，大幅降低了境内房地产开发企业的融资成本，但近期政策方向已有所改变，可能对公司的融资造成不利影响。

另一方面，银行信贷政策的变化会对消费者的购房需求产生影响，贷款利率、贷款比例及贷款期限等的变化均直接影响到消费者的购房能力和决策，从而影响到房地产市场的销售情况。

（三）税收政策风险

房地产行业涉及税种较多，政府税收政策的变动将直接影响房地产开发企业的盈利和现金流。目前，国家已经从土地持有、开发、转让和个人二手房转让等房地产各个环节采取税收调控措施，若国家进一步在房产的持有环节进行征税，如开征房产税、物业税等，

将一定程度上影响商品房的购买需求，特别是投资性和改善居住条件的购房需求，也将对房地产市场和公司产品的销售带来不利影响。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	8
第一节 公司及相关中介机构简介.....	9
一、 公司基本信息.....	9
二、 信息披露事务负责人.....	9
三、 信息披露网址及置备地.....	9
四、 报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况.....	10
五、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	10
六、 中介机构情况.....	10
七、 中介机构变更情况.....	10
第二节 公司债券事项.....	11
一、 债券基本信息.....	11
二、 募集资金使用情况.....	11
三、 跟踪资信评级情况.....	12
四、 增信机制及其他偿债保障措施情况.....	12
五、 偿债计划.....	13
六、 专项偿债账户设置情况.....	13
七、 持有人会议召开情况.....	13
八、 受托管理人履职情况.....	13
第三节 业务和公司治理情况.....	14
一、 公司业务情况.....	14
二、 公司治理、内部控制情况.....	15
三、 公司独立性情况.....	15
四、 业务经营情况分析.....	15
五、 投资状况.....	16
六、 与主要客户业务往来时是否发生严重违约.....	16
七、 非经营性往来占款或资金拆借及违规担保情况.....	16
第四节 财务情况.....	18
一、 审计情况.....	18
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	18
三、 主要会计数据和财务指标.....	19
四、 资产情况.....	20
五、 负债情况.....	20
六、 利润及其他损益来源情况.....	22
七、 对外担保情况.....	22
第五节 重大事项.....	22
一、 关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项.....	22
二、 关于破产相关事项.....	22
三、 关于被司法机关调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人等事项.....	22
四、 关于暂停/终止上市的风险提示.....	23
五、 其他重大事项的信息披露情况.....	23
第六节 特殊债项应当披露的其他事项.....	23
第七节 发行人认为应当披露的其他事项.....	23
第八节 备查文件目录.....	24
附件财务报表.....	26
担保人财务报表.....	43

释义

本公司、公司、发行人、中信房地产	指	中信房地产集团有限公司
董事会	指	本公司董事会
公司章程	指	《中信房地产集团有限公司章程》
2015年公司债券	指	中信房地产集团有限公司2015年非公开发行公司债券（第一期）
2016年公司债券	指	中信房地产集团有限公司2016年非公开发行公司债券（第一期）
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上海分公司
审计机构	指	大华会计师事务所（特殊普通合伙）
资信评级机构、大公国际	指	大公国际资信评估有限公司
香港联交所	指	香港联合交易所有限公司
英万国际	指	英万国际有限公司，为公司唯一股东
中海发展	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（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日和/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
预售	指	房地产开发企业将正在建设中的房屋预先出售给承购人，由承购人支付定金或房价款的行为
报告期	指	2017年
元	指	如无特别说明，为人民币元

第一节 公司及相关中介机构简介

一、公司基本信息

中文名称	中信房地产集团有限公司
中文简称	中信房地产
外文名称（如有）	CITICREALESTATEGROUPCO., LTD.
外文缩写（如有）	CRE
法定代表人	颜建国
注册地址	北京市朝阳区光华东里8号院1号楼102内F1-12C号
办公地址	深圳市福田区福华路399号中海大厦十二楼
办公地址的邮政编码	518048
公司网址	www.coli688.com
电子信箱	coli.ir@cohl.com

二、信息披露事务负责人

姓名	范钊
联系地址	深圳市福田区福华路399号中海大厦十二楼
电话	0755-82826697
传真	0755-82950333
电子信箱	Fanzhao@cohl.com

三、信息披露网址及置备地

登载年度报告的交易场所网站网址	上海证券交易所网站（ http://www.sse.com.cn ）；香港联合交易所有限公司网站（ http://www.hkex.com.hk ）
年度报告备置地	深圳市福田区福华路399号中海大厦十二楼

四、报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况

报告期末控股股东名称：英万国际有限公司

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

（一）报告期内控股股东、实际控制人的变更情况

适用 不适用

（二）报告期内控股股东、实际控制人具体信息的变化情况

适用 不适用

五、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

2016年12月30日，经公司股东会、董事会通过：1、郝建民先生因工作调整辞任本公司董事长、总经理。2、肖肖先生获选为本公司董事长。3、颜建国先生获委任为本公司董事兼总经理。4、董大平先生、林晓峰先生不再担任本公司董事。公司于2017年1月3日完成工商变更。

2017年6月30日，经公司股东同意、董事会通过：1、肖肖先生因超过公司制定的退休年龄，辞任本公司董事长职位，不再担任本公司董事。2、颜建国先生获选为本公司董事长并继续担任总经理。公司于2017年6月30日完成工商变更（备案）。

六、中介机构情况

（一）出具审计报告的会计师事务所

名称	大华会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	北京市海淀区西四环中路16号院7号楼11层
签字会计师姓名	俞放虹、金达

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	125678、135067
债券简称	15中地01、16中地01
名称	中信建投证券股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区安立路66号4号楼
联系人	宋双喜、徐光辉、黄海森
联系电话	010-65608299

（三）资信评级机构

适用 不适用

债券代码	125678、135067
债券简称	15中地01、16中地01
名称	大公国际资信评估有限公司
办公地址	北京市朝阳区霄云路26号鹏润大厦A座29层

七、中介机构变更情况

适用 不适用

中介机构类型	原中介机构名称	变更后中介机构名称	变更时间	变更原因	涉及债项代码	履行的程序	对投资者利益的影响
会计师事务所	毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）	大华会计师事务所（特殊普通合伙）	2017年3月21日	董事会批准	125678、135067	经公司董事会审议通过	无

第二节 公司债券事项

一、债券基本信息

单位：亿元币种：人民币

1、债券代码	125678	135067
2、债券简称	15中地01	16中地01
3、债券名称	中信房地产集团有限公司2015年非公开发行公司债券（第一期）	中信房地产集团有限公司2016年非公开发行公司债券（第一期）
4、发行日	2015年12月9日	2016年1月15日
5、到期日	2020年12月9日	2021年1月15日
6、债券余额	40	10
7、利率（%）	4.80	4.40
8、还本付息方式	单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
9、上市或转让的交易场所	上海证券交易所	上海证券交易所
10、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券	面向合格投资者交易的债券
11、报告期内付息兑付情况	报告期内利息按时付讫；尚未达到兑付条件	报告期内利息按时付讫；尚未达到兑付条件
12、特殊条款的触发及执行情况	报告期内尚未达到任何上调票面利率选择权及投资者回售选择权条件	报告期内尚未达到任何上调票面利率选择权及投资者回售选择权条件

二、募集资金使用情况

单位：亿元币种：人民币

债券代码：125678、135067

债券简称	15中地01、16中地01
募集资金专项账户运作情况	严格按照募集说明书中的用途、使用计划及公司内部的审批流程使用募集资金
募集资金总额	50
募集资金期末余额	0
募集资金报告期使用金额、使用情况及履行的程序	截至2016年末，募集资金已使用完毕，报告期内不存在募集资金使用情况；募集资金用于归还银行借款35

	亿人民币，及用于补充流动资金 15 亿；依照资金管理制度严格执行，均由总部有关部门或子公司向总部财务资金部上报债券募集资金用款计划，经财务部门审核后，符合债券募集资金使用条件的，由财务资金分管领导终审进行资金调拨，募集资金调拨到位后，逐级由总部或子公司所涉用款部门负责人、财务负责人、总经理签字后予以付款。
募集资金是否存在违规使用，及其整改情况（如有）	不适用

三、跟踪资信评级情况

（一）最新跟踪评级情况

适用 不适用

债券代码	125678、135067
债券简称	15 中地 01、16 中地 01
评级机构	大公国际资信评估有限公司
评级报告出具时间	2017 年 6 月 23 日
评级结论（主体）	AA+
评级结论（债项）	AA+
评级展望	稳定
主体评级标识所代表的含义	偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低
债项评级标识所代表的含义	偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响	不变

（二）主体评级差异

适用 不适用

四、增信机制及其他偿债保障措施情况

（一）增信机制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情况

1. 保证担保

1) 法人或其他组织保证担保

适用 不适用

2) 自然人保证担保

适用 不适用

3) 保证人为发行人控股股东或实际控制人

适用 不适用

2. 抵押或质押担保

适用 不适用

3. 其他方式增信

适用 不适用

(三) 截至报告期末其他偿债保障措施情况

适用 不适用

五、偿债计划

(一) 偿债计划变更情况

适用 不适用

(二) 截至报告期末偿债计划情况

适用 不适用

六、专项偿债账户设置情况

适用 不适用

七、持有人会议召开情况

适用 不适用

八、受托管理人履职情况

债券代码	125678、135067
债券简称	15中地01、16中地01
债券受托管理人名称	中信建投证券股份有限公司
受托管理人履行职责情况	受托管理人中信建投证券股份有限公司已于2017年6月7日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露2016年度受托管理人报告
履行职责时是否存在利益冲突情形	否
采取的相关风险防范措施、解决机制（如有）	不适用
是否已披露报告期受托事务管理报告及披露地址	是；上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）

第三节 业务和公司治理情况

一、公司业务情况

（一）公司业务情况概述

公司从事的主要业务	房地产项目开发经营
主要产品及其用途	主要产品包括各类住宅及商用物业，能够满足购买者居住、投资、办公、经营等多方面需求
经营模式	小总部、大区域、属地化管理、专业化运营
所属行业的发展阶段、周期性特点、行业地位	<p>房地产行业是一个具有高度综合性和关联性的行业，其产业链较长、产业关联度较大，是国民经济的重要支柱。在我国经济步入由高速增长转为中高速增长“新常态”时期，经济增长方式从传统的依赖劳动力和资本投入的粗放式增长，转向改革创新、产业优化升级的增长方式。2017年在经济下行、信贷紧缩、调控延续和住房需求透支等因素影响下，全年房地产市场进入调整周期。然而，从长周期来看，中国城镇化的进程还没走完，房地产市场的需求还在，整个行业将在调整周期中进入平稳增长的新常态。</p> <p>三十多年来，中海发展以“过程精品、楼楼精品”为开发理念，公司研发推出五代住宅精品，累计开发项目超过500个，完成开发建造面积超过1.3亿平方米。公司旗下项目累计荣获“詹天佑大奖—优秀住宅小区奖”累计达57项（金奖34项、单项奖23项），中国建筑工程“鲁班奖”7项，国际地产奖（InternationalPropertyAwards）18项。公司连续14年入选“中国蓝筹地产”企业，连续14年当选“中国房地产行业领导品牌”。2017年，中海发展品牌价值达598.45亿元人民币，位居房地产行业第一。公司荣获观点地产新媒体颁发的“中国房地产上市企业30强第一名”，亦荣获2017中国房地产卓越100榜TOP10、品牌价值卓越榜TOP10等荣誉。</p>
报告期内的重大变化及对经营情况和偿债能力的影响	无

（二）未来发展展望

2016年到2020年“十三五”规划期间，公司将继续在积极吸纳土地，担当行业领跑者，持续发展开创新局面，并持续实现有质量的业绩增长，实现国有资产的保值增值。

我国房地产市场的长期发展本质上来源于城镇化过程中城市人口对住房的巨大需求，稳定增长的宏观经济和持续推进的城镇化进程是推动我国房地产市场发展的主要因素。目前来看，随着我国人均可支配收入的稳定增长，国内经济不断向前发展，以及持续快速的城镇化进程，我国房地产市场的未来发展依然坚定向好。但经过多年的高速发展，我国房地产业正处于结构性转变的关键时期，行业供需矛盾通过一系列的宏观调控逐渐趋于缓和，行业发展逐渐趋于理性。随着市场环境的逐渐改变，一部分不能适应变化的企业逐渐被淘汰，行业内的并购整合会逐渐增多，行业集中度逐渐得到提高。而且随着房地产金融的逐渐发展，企业的运营模式也会逐渐向“轻资产”进行转变，使得行业的运营模式得到不断的创新。

（三）报告期末房地产业务情况

是否属于房地产行业发行人

是 否

报告期末房地产业务非一二线城市占比情况

单位：亿元币种：人民币

	涉及非一二线城市相关资产的账面价值	涉及房地产业务的全部账面价值	占比(%)
存货	26.24	717.46	3.66
投资性房地产	0	23.04	0
无形资产	0	0.36	0
合计	26.24	740.86	3.54

二、公司治理、内部控制情况

是否存在违反公司法、公司章程规定

是 否

执行募集说明书相关约定或承诺的情况

公司不存在违反募集说明书的相关约定或承诺的情况。

三、公司独立性情况

是否存在与发行人控股股东之间不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况：

是 否

与控股股东之间在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立性的机制安排说明：

中海发展（00688.HK）是本公司间接控股股东，为香港联交所上市公司。本公司为中海发展的境内子公司。截至报告期末，中海发展有多家从事房地产开发业务的子公司未包含在本公司合并报表范围内，公司为中海发展在境内的房地产经营主体平台之一，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。

四、业务经营情况分析

（一）各业务板块的收入成本情况

单位：亿元币种：人民币

业务板块	本期			上年同期		
	收入	成本	收入占比(%)	收入	成本	收入占比(%)
商品房销售	242.87	175.45	97.98%	110.75	94.76	90.88%
配套及酒店服务收入	4.05	3.18	1.63%	10.18	7.94	8.36%
管理费收入	-	-	0.00%	0.21	0.12	0.17%
其他	0.96	0.43	0.39%	0.73	0.43	0.60%
合计	247.88	179.06	100.00%	121.86	103.25	100.00%

（二） 新增业务板块分析

报告期内新增业务板块且收入占到报告期收入 30%的

是 否

五、投资状况

（一） 报告期内新增超过上年末净资产 20%的重大股权投资

适用 不适用

（二） 报告期内新增超过上年末净资产 20%的重大非股权投资

适用 不适用

单位：亿元币种：人民币

投资对象	成都市双流区项目
资金来源	关联公司往来资金
本期投资金额	35.3
累计投资金额	35.3
项目进度	已部分进入施工阶段
尚需投入的资金及预计收益情况	尚需投入资金约 18.8 亿、预计净利润 7.6 亿

单位：亿元币种：人民币

投资对象	苏州市工业园区项目
资金来源	关联公司往来资金
本期投资金额	36.75
累计投资金额	36.75
项目进度	已获得土地，尚未开工
尚需投入的资金及预计收益情况	尚需投入资金约 10.3 亿，预计净利润 7.4 亿

六、与主要客户业务往来时是否发生严重违约

适用 不适用

七、非经营性往来占款或资金拆借及违规担保情况

（一） 非经营性往来占款和资金拆借

单位：亿元币种：人民币

发行人经营性往来款与非经营性往来款的划分标准：

占款公司是否与发行人有股权关系

报告期内是否存在非经营性往来占款或资金拆借的情形：

是

报告期末非经营性往来占款和资金拆借合计：56.74，占合并口径净资产的比例（%）：40.1，是否超过合并口径净资产的10%：√是 □否

占款/拆借方名称	与发行人是否存在关联关系	存在何种关联关系（如有）	占款金额	是否占用募集资金	形成原因	回款安排
中海仁信（万宁）房地产有限公司	是	同一控制	14.00	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
南京海汇房地产开发有限公司	是	同一控制	10.00	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
中海宏洋（深圳）投资有限公司	是	控股企业之联营企业之关联公司	7.40	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
万宁仁和发展有限公司	是	同一控制	6.00	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
中海联合（万宁）房地产有限公司	是	同一控制	4.91	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
惠州市中海宏洋地产有限公司	是	控股企业之联营企业之关联公司	3.90	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
中海宏洋惠州汤泉旅游度假村有限公司	是	控股企业之联营企业之关联公司	3.80	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
中海鼎业（万宁）房地产有限公司	是	同一控制	1.82	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
万宁金信发展有限公司	是	同一控制	1.64	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
中国中信有限公司	是	控股企业之小股东之关联公司	1.58	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
东莞市中海康泰房地产开发有限公司	是	同一控制	0.90	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
中信物业服务服务有限公司	是	同一控制	0.61	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
长春智信咨询服务服务有限公司	是	同一控制	0.13	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
深圳市百里行物业发展有限公司珠海分公司	是	同一控制	0.03	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
郑州海滨房地产开发有限公司	是	同一控制	0.01	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
中海物业管理有限公司大连分公司	是	同一控制	0.01	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
合计			56.74			

非经营性往来占款和资金拆借的决策程序、定价机制及持续信息披露安排：

公司相关决策程	公司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
---------	------------------------------------

序、定价机制	各地项目公司的资金进行集中统筹管理和调配。公司关联方往来款及资金拆借主要是公司根据资金统筹管理和调配原则，经内部审议后为同属同一控制人的关联项目公司代为支付的土地款或工程款等款项。公司的关联交易遵循公正、公平、公开的原则，公司同关联方的关联交易按市场价格作为定价基础。
债券存续期内是否将继续发生非经营性往来占款或资金拆借事项	是
相关事项应履行的决策程序和持续信息披露安排（如有）	公司将依照监管要求及制度规定，严格履行有关事项的审批及决策程序，并在必要时履行相关信息披露职责。

（二） 是否存在违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形

是 否

第四节 财务情况

一、 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

财政部于 2017 年度发布了《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》，自 2017 年 5 月 28 日起施行，对于施行日存在的持有待售的非流动资产、处置组和终止经营，要求采用未来适用法处理。

2017 年 5 月 10 日，财政部公布了修订后的《企业会计准则第 16 号——政府补助》，该准则修订自 2017 年 6 月 12 日起施行，同时要求企业对 2017 年 1 月 1 日存在的政府补助采用未来适用法处理，对 2017 年 1 月 1 日至该准则施行日之间新增的政府补助根据修订后的准则进行调整。

为规范企业财务报表列报，提高会计信息质量，财政部对一般企业财务报表格式进行了修订，于 2017 年 12 月 25 日印发《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》（财会[2017]30 号，以下简称《通知》），执行企业会计准则的非金融企业应当按照企业会计准则和本通知要求编制 2017 年度及以后期间的财务报表。财政部又于 2018 年 1 月 12 日发布《关于一般企业财务报表格式有关问题的解读》，明确对于利润表新增的“资产处置收益”行项目，本公司按照《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》等的相关规定，对可比期间的比较数据按照《通知》进行调整。

本公司自开始采用该修订后的准则后，上述会计政策变化的主要内容为：本集团将当期发生的固定资产出售收益 13,218,418.31 元列示为“资产处置收益”，去年同期数据为 122,095,788.86 元从“营业外收入”调整至“资产处置收益”。

三、主要会计数据和财务指标

（一）主要会计数据和财务指标（包括但不限于）

单位：亿元币种：人民币

序号	项目	本期末	上年末	变动比例（%）	变动比例超过30%的，说明原因
1	总资产	1,016.60	1,046.31	-2.84%	
2	总负债	875.10	940.09	-6.91%	
3	净资产	141.49	106.22	33.21%	经营业绩改善
4	归属母公司股东的净资产	131.68	98.98	33.04%	经营业绩改善
5	资产负债率（%）	86.08%	89.85%	-4.19%	
6	流动比率	1.69	1.53	10.26%	
7	速动比率	0.38	0.49	-22.77%	
8	期末现金及现金等价物余额	104.66	195.44	-46.45%	新增投资大幅增加
		本期	上年同期	变动比例（%）	变动比例超过30%的，说明原因
1	营业总收入	247.88	121.86	103.41%	达到结利条件项目增加
2	营业总成本	212.68	157.74	34.83%	同上
3	利润总额	46.73	-12.95	-460.92%	盈利能力改善
4	净利润	34.37	-16.95	-302.76%	同上
5	扣除非经常性损益后净利润	29.41	-16.95	-273.48%	同上
6	归属母公司股东的净利润	31.59	-15.68	-301.43%	同上
7	息税折旧摊销前利润（EBITDA）	56.68	-0.37	15,316.60%	同上
8	EBITDA 利息倍数	1.63	-0.01	23,924.78%	同上
9	经营活动产生的现金流净额	132.24	131.68	0.43%	
10	投资活动产生的现金流净额	-11.81	45.38	-126.02%	资产处置同比减少
11	筹资活动产生的现金流净额	-210.44	-143.02	47.14%	降低负债水平
12	应收账款周转率	42.24	12.59	235.34%	经营效率改善
13	存货周转率	0.31	0.22	40.9%	同上
14	贷款偿还率（%）	100.00	100.00	0.00%	
15	利息偿付率（%）	100.00	100.00	0.00%	

（二）主要会计数据和财务指标的变动原因

公司经营业绩逐步改善，负债水平下降，盈利能力、经营效率均显著上升，各项经营指标同比大幅改善。

四、资产情况

（一）主要资产变动情况及其原因

1.变动情况

单位：亿元币种：人民币

资产项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例（%）	变动比例超过30%的，说明原因
货币资金	104.66	195.44	-46.45%	新增投资大幅增加
应收账款	8.45	3.29	157.29%	销售情况同比改善
其他应收款	69.56	85.08	-18.24%	
存货	717.46	672.68	6.66%	
其他流动资产	21.04	23.66	-11.10%	
长期应收款	30.01	1.94	1,446.40%	对关联公司委托贷款增加
长期股权投资	32.46	25.25	28.53%	
投资性房地产	23.04	22.43	2.70%	
资产总计	1,016.60	1,046.31	-2.84%	

2.主要资产变动的的原因

公司新增投资增加导致货币资金减少幅度较大；销售情况同比有较大改善，应收账款同比增加；对关联公司委托贷款增加导致长期应收款增幅较大。

（二）资产受限情况

1. 各类资产受限情况

适用 不适用

单位：万元币种：人民币

受限资产类别	账面价值	评估价值（如有）	资产受限原因
银行存款	609.80	609.80	履约保证金
其他货币资金	900.20	900.20	住房基金
合计	1,510.00	1,510.00	-

2. 发行人所持子公司股权的受限情况

报告期（末）母公司口径营业总收入或资产总额低于合并口径相应金额 50%

适用 不适用

五、负债情况

（一）主要负债变动情况及其原因

1.变动情况

单位：亿元币种：人民币

负债项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例（%）	变动比例超过30%的，说明原因
------	-------	------------------	---------	-----------------

负债项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例（%）	变动比例超过30%的，说明原因
短期借款	3.08	100.53	-96.94%	大部分归还
应付账款	56.60	62.70	-9.73%	
预收款项	207.93	252.06	-17.51%	
应交税费	7.52	3.95	90.07%	销售情况改善
其他应付款	240.92	77.16	212.25%	欠关联公司往来款增多
一年内到期的非流动负债	29.01	145.46	-80.06%	一年内到期负债减少
长期借款	270.47	234.14	15.52%	
应付债券	49.72	49.63	0.19%	
负债合计	875.10	940.09	-6.91%	
实收资本	104.90	104.90	0.00%	
未分配利润	36.17	4.58	690.30%	经营业绩改善
归属于母公司所有者权益合计	131.68	98.98	33.04%	同上
少数股东权益	9.81	7.24	35.47%	同上
所有者权益合计	141.49	106.22	33.21%	净利润增加

2.主要负债变动的的原因

公司从关联公司获取资金量同比增加，大量归还了短期负债，降低了偿债风险；同时销售情况同比大幅改善，经营业绩同比大幅上升，导致所有者权益增幅较大。

（二） 主要有息负债情况

报告期末借款总额 352.28 亿元；上年末借款总额 529.75 亿元
借款总额同比变动超过 30%，或存在逾期未偿还借款且未达成展期协议

适用 不适用

（三） 报告期内新增逾期有息债务且单笔债务金额超过 1000 万元的

适用 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，可对抗第三人的优先偿付负债情况：

不适用

（五） 后续融资计划及安排

1. 后续债务融资计划及安排

未来一年内营运资金、偿债资金的总体需求情况及相应的融资计划：

未来一年内公司到期有息负债 15 亿人民币，营运资金需求 100-150 亿人民币。公司暂不考虑新增融资，公司资金需求将通过自身销售回款以及关联公司往来资金支持解决。

2. 所获银行授信情况

单位：亿元币种：人民币

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
建设银行	160	80	80
工商银行	291	140.2	150.8
合计	451	220.2	230.8

本报告期银行授信额度变化情况：-309.1 亿元

3.截至报告期末已获批尚未发行的债券或债务融资工具发行额度：

无

六、利润及其他损益来源情况

单位：亿元币种：人民币

报告期利润总额：46.73

报告期非经常性损益总额：4.96

报告期公司利润构成或利润来源的重大变化源自非主要经营业务：适用 不适用

七、对外担保情况

（一）对外担保的增减变动情况及余额超过报告期末净资产 30%的情况

单位：亿元币种：人民币

公司报告期对外担保的增减变动情况：比上年末减少 24.09 亿元

尚未履行及未履行完毕的对外担保总额：9.63

尚未履行及未履行完毕的对外担保总额是否超过报告期末净资产 30%：是 否

（二）对外担保是否存在风险情况

适用 不适用

第五节 重大事项

一、关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项

适用 不适用

二、关于破产相关事项

适用 不适用

三、关于被司法机关调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人等事项

（一）发行人及其董监高被调查或被采取强制措施

适用 不适用

（二）控股股东/实际控制人被调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人

报告期内发行人的控股股东、实际控制人涉嫌犯罪被司法机关立案调查或被采取强制措施

： 是 否

报告期内发行人的控股股东、实际控制人被列为失信被执行人或发生其他重大负面不利变化等情形：是 否

四、关于暂停/终止上市的风险提示

适用 不适用

五、其他重大事项的信息披露情况

适用 不适用

发行人承诺，除以下事项外，无其他按照法律法规、自律规则等要求披露而未披露的事项。

（一） 法规要求披露的事项

重大事项明细	披露网址	临时公告披露日期	最新进展	对公司经营情况和偿债能力的影响
发行人董事、监事、董事长或者总经理发生变动	http://www.sse.com.cn	2017年1月9日	已完成	无
中介机构发生变更	http://www.sse.com.cn	2017年3月22日	已完成	无
发行人董事、监事、董事长或者总经理发生变动	http://www.sse.com.cn	2017年7月7日	已完成	无

（二） 公司董事会或有权机构判断为重大的事项

无

第六节 特殊债项应当披露的其他事项

不适用

第七节 发行人认为应当披露的其他事项

无

第八节 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；

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。

（以下无正文）

(本页无正文，为《中信房地产集团有限公司公司债券年度报告（2017年）》之盖章页)



附件财务报表

合并资产负债表

2017 年 12 月 31 日

编制单位：中信房地产集团有限公司

单位：元币种：人民币审计类型：经审计

项目	期末余额	年初余额
流动资产：		
货币资金	10,465,763,074.81	19,544,090,546.01
结算备付金		
拆出资金		
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	845,260,496.59	328,523,224.58
预付款项	55,055,541.01	26,439,447.65
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
应收利息	8,791,252.32	75,160,768.19
应收股利	113,416,820.20	613,760,010.86
其他应收款	6,956,369,877.80	8,508,449,954.46
买入返售金融资产		
存货	71,745,551,307.59	67,267,620,201.86
持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产	160,000,000.00	160,000,000.00
其他流动资产	2,103,500,310.18	2,366,115,764.60
流动资产合计	92,453,708,680.50	98,890,159,918.21
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
可供出售金融资产	74,914,178.68	93,530,397.61
持有至到期投资		
长期应收款	3,000,760,729.18	194,047,697.46
长期股权投资	3,245,746,796.82	2,525,314,252.31
投资性房地产	2,304,000,000.00	2,243,343,200.00
固定资产	223,235,058.89	265,937,922.26
在建工程		
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	35,702,137.09	40,808,112.54
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	24,953,693.59	11,703,490.15
递延所得税资产	271,197,846.76	263,874,731.84
其他非流动资产	25,331,900.00	102,233,365.02
非流动资产合计	9,205,842,341.01	5,740,793,169.19

资产总计	101,659,551,021.51	104,630,953,087.40
流动负债：		
短期借款	307,690,000.00	10,052,690,000.00
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
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	5,660,346,135.89	6,270,384,116.19
预收款项	20,793,275,289.41	25,205,938,100.86
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	45,674,923.63	133,933,637.17
应交税费	751,639,103.20	395,447,503.10
应付利息	267,920,158.30	287,965,703.21
应付股利	7,529,078.41	43,240,833.56
其他应付款	24,092,417,018.07	7,715,737,174.52
应付分保账款		
保险合同准备金		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债	2,901,000,000.00	14,546,100,587.54
其他流动负债		7,640,418.92
流动负债合计	54,827,491,706.91	64,659,078,075.07
非流动负债：		
长期借款	27,047,390,587.54	23,413,698,883.98
应付债券	4,972,024,317.81	4,962,564,317.81
其中：优先股		
永续债		
长期应付款	22,391,765.58	112,840,037.75
长期应付职工薪酬	20,977,003.50	25,960,000.00
专项应付款		
预计负债	25,138,724.44	69,131,848.44
递延收益		
递延所得税负债	594,864,848.07	765,843,508.17
其他非流动负债		
非流动负债合计	32,682,787,246.94	29,350,038,596.15
负债合计	87,510,278,953.85	94,009,116,671.22
所有者权益：		
股本	10,490,000,000.00	10,490,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	-1,898,916,682.53	-1,911,859,314.48
减：库存股		

其他综合收益	230,044,229.18	131,540,238.61
专项储备		
盈余公积	730,324,720.84	730,324,720.84
一般风险准备		
未分配利润	3,616,771,385.40	457,647,479.00
归属于母公司所有者权益合计	13,168,223,652.89	9,897,653,123.97
少数股东权益	981,048,414.77	724,183,292.21
所有者权益合计	14,149,272,067.66	10,621,836,416.18
负债和所有者权益总计	101,659,551,021.51	104,630,953,087.40

法定代表人：颜建国 主管会计工作负责人：郭光辉 会计机构负责人：杨文东

母公司资产负债表

2017 年 12 月 31 日

编制单位：中信房地产集团有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：经审计

项目	期末余额	年初余额
流动资产：		
货币资金	870,807,190.21	6,673,314,254.41
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		
预付款项	309,750.00	309,750.00
应收利息	54,123,125.69	49,285,776.90
应收股利	4,465,030,572.31	5,636,879,219.82
其他应收款	32,937,879,112.19	32,134,032,004.62
存货	10,288,578.32	10,288,578.32
持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产	2,309,740,000.00	1,700,867,394.45
其他流动资产		
流动资产合计	40,648,178,328.72	46,204,976,978.52
非流动资产：		
可供出售金融资产	54,508,000.00	54,508,000.00
持有至到期投资		
长期应收款	18,188,067,394.45	11,198,136,570.99
长期股权投资	7,321,514,284.66	7,315,987,401.83
投资性房地产		
固定资产	1,850,560.95	3,449,980.46
在建工程		
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	6,415,886.40	9,672,194.03
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		

递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	25,572,356,126.46	18,581,754,147.31
资产总计	66,220,534,455.18	64,786,731,125.83
流动负债：		
短期借款		10,000,000,000.00
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	2,760,603.05	2,760,603.05
预收款项		
应付职工薪酬	30,419,050.84	33,415,565.82
应交税费	26,431,216.45	25,174,877.58
应付利息	93,868,750.57	113,538,013.91
应付股利	300,000.00	300,000.00
其他应付款	20,741,383,752.57	6,777,866,103.48
持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债	1,500,000,000.00	6,890,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	22,395,163,373.48	23,843,055,163.84
非流动负债：		
长期借款	25,300,000,000.00	21,747,698,883.98
应付债券	4,972,024,317.81	4,962,564,317.81
其中：优先股		
永续债		
长期应付款	3,191,765.58	3,191,765.58
长期应付职工薪酬	20,977,003.50	25,960,000.00
专项应付款		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	30,296,193,086.89	26,739,414,967.37
负债合计	52,691,356,460.37	50,582,470,131.21
所有者权益：		
股本	10,490,000,000.00	10,490,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	2,929,518,178.56	2,923,037,275.57
减：库存股		
其他综合收益	-12,390,000.00	-12,390,000.00
专项储备		
盈余公积	730,324,720.84	730,324,720.84
未分配利润	-608,274,904.59	73,288,998.21
所有者权益合计	13,529,177,994.81	14,204,260,994.62
负债和所有者权益总计	66,220,534,455.18	64,786,731,125.83

法定代表人：颜建国主管会计工作负责人：郭光辉会计机构负责人：杨文东

合并利润表

2017 年 1—12 月

编制单位：中信房地产集团有限公司

单位：元币种：人民币审计类型：经审计

项目	本期金额	上期金额
一、营业总收入	24,787,758,083.51	12,186,210,613.82
其中：营业收入	24,787,758,083.51	12,186,210,613.82
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	21,267,701,737.58	15,774,293,555.07
其中：营业成本	17,906,304,372.48	10,324,931,865.89
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	1,840,296,877.54	852,269,339.67
销售费用	370,438,820.46	375,654,094.06
管理费用	213,865,015.39	544,044,503.35
财务费用	914,274,742.19	1,068,826,646.89
资产减值损失	22,521,909.52	2,608,567,105.21
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	86,564,500.00	106,300,321.88
投资收益（损失以“－”号填列）	998,418,811.43	2,083,872,840.86
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	618,983,857.07	290,562,287.31
资产处置收益（损失以“－”号填列）	13,218,418.31	122,095,788.86
汇兑收益（损失以“－”号填列）		
其他收益		
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	4,618,258,075.67	-1,275,813,989.65
加：营业外收入	136,937,666.60	17,267,076.52
减：营业外支出	82,324,401.14	36,178,081.45
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	4,672,871,341.13	-1,294,724,994.58
减：所得税费用	1,235,926,344.89	400,362,497.83
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	3,436,944,996.24	-1,695,087,492.41
(一)按经营持续性分类		

1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	3,236,841,155.50	-1,704,752,713.32
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	200,103,840.74	9,665,220.91
(二)按所有权归属分类		
1.少数股东损益	277,821,089.84	-126,771,960.25
2.归属于母公司股东的净利润	3,159,123,906.40	-1,568,315,532.16
六、其他综合收益的税后净额	98,863,990.57	-64,480,118.03
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	98,863,990.57	-64,480,118.03
(一)以后不能重分类进损益的其他综合收益		-6,070,000.00
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		-6,070,000.00
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
(二)以后将重分类进损益的其他综合收益	98,863,990.57	-58,410,118.03
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		-608,850.00
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额	98,863,990.57	-57,801,268.03
6.其他		
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	3,535,808,986.81	-1,759,567,610.44
归属于母公司所有者的综合收益总额	3,257,987,896.97	-1,632,795,650.19
归属于少数股东的综合收益总额	277,821,089.84	-126,771,960.25
八、每股收益：		
(一)基本每股收益（元/股）		
(二)稀释每股收益（元/股）		

法定代表人：颜建国 主管会计工作负责人：郭光辉 会计机构负责人：杨文东

母公司利润表

2017 年 1—12 月

编制单位：中信房地产集团有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：经审计

项目	本期金额	上期金额
一、营业收入		
减：营业成本		
税金及附加	7,380,936.66	16.57

销售费用		
管理费用	7,204,407.50	68,257,130.40
财务费用	1,937,151,078.30	893,027,036.87
资产减值损失		1,234,357,517.10
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
投资收益（损失以“-”号填列）	1,270,172,614.66	8,271,054,568.99
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	121,976,701.99	4,595,818.81
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
其他收益		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-681,563,807.80	6,075,412,868.05
加：营业外收入	5.00	
减：营业外支出	100.00	
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-681,563,902.80	6,075,412,868.05
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-681,563,902.80	6,075,412,868.05
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-681,563,902.80	6,075,412,868.05
（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		-240,000.00
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		-240,000.00
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		-240,000.00
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.其他		
六、综合收益总额	-681,563,902.80	6,075,172,868.05
七、每股收益：		
（一）基本每股收益（元/股）		
（二）稀释每股收益（元/股）		

法定代表人：颜建国 主管会计工作负责人：郭光辉 会计机构负责人：杨文东

合并现金流量表
2017 年 1—12 月

编制单位：中信房地产集团有限公司

单位：元币种：人民币审计类型：经审计

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	20,658,898,007.33	22,570,414,253.12
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		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		
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		
收到的税费返还	26,012,858.99	290,085.43
收到其他与经营活动有关的现金	93,813,913,765.61	11,471,905,780.22
经营活动现金流入小计	114,498,824,631.93	34,042,610,118.77
购买商品、接受劳务支付的现金	17,373,792,893.27	5,384,236,276.06
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		
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	538,824,608.89	1,159,455,894.12
支付的各项税费	2,917,481,001.94	2,203,034,593.75
支付其他与经营活动有关的现金	80,444,454,078.71	12,127,862,027.94
经营活动现金流出小计	101,274,552,582.81	20,874,588,791.87
经营活动产生的现金流量净额	13,224,272,049.12	13,168,021,326.90
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	348,967,570.60	7,510,533,269.56
取得投资收益收到的现金	849,269,191.81	1,227,761,182.49
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	22,256,481.21	237,285,814.30
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	1,365,738.83	715,971,446.22
收到其他与投资活动有关的现金	942,304,892.59	1,508,308,481.36
投资活动现金流入小计	2,164,163,875.04	11,199,860,193.93
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	6,352,665.32	11,694,864.66
投资支付的现金	3,309,000,000.00	6,354,976,837.45
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	29,557,390.79	294,999,169.68
支付其他与投资活动有关的现金		

投资活动现金流出小计	3,344,910,056.11	6,661,670,871.79
投资活动产生的现金流量净额	-1,180,746,181.07	4,538,189,322.14
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		3,700,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	5,505,000,000.00	31,240,958,883.98
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	391,266,353.62	
筹资活动现金流入小计	5,896,266,353.62	34,940,958,883.98
偿还债务支付的现金	23,313,710,000.00	40,089,880,875.26
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	3,524,594,697.10	9,101,273,318.10
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	47,124,826.03	
支付其他与筹资活动有关的现金	101,500,000.00	51,531,268.62
筹资活动现金流出小计	26,939,804,697.10	49,242,685,461.98
筹资活动产生的现金流量净额	-21,043,538,343.48	-14,301,726,578.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-28,693.00	39,843.16
五、现金及现金等价物净增加额	-9,000,041,168.43	3,404,523,914.20
加：期初现金及现金等价物余额	19,450,704,246.63	16,046,180,332.43
六、期末现金及现金等价物余额	10,450,663,078.20	19,450,704,246.63

法定代表人：颜建国 主管会计工作负责人：郭光辉 会计机构负责人：杨文东

母公司现金流量表

2017 年 1—12 月

编制单位：中信房地产集团有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：经审计

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		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	35,907,308,189.31	32,627,564.86
经营活动现金流入小计	35,907,308,189.31	32,627,564.86
购买商品、接受劳务支付的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	2,130,381.36	111,977,971.17
支付的各项税费	63,610,875.34	11,898,168.11
支付其他与经营活动有关的现金	27,960,377,671.44	23,568,114,863.74
经营活动现金流出小计	28,026,118,928.14	23,691,991,003.02
经营活动产生的现金流量净额	7,881,189,261.17	-23,659,363,438.16
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	3,464,113,412.64	10,032,977,917.63
取得投资收益收到的现金	3,258,671,971.96	3,893,656,300.14
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	144,400,000.00	

现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	3,701,196,570.99	1,981,489,592.87
投资活动现金流入小计	10,568,381,955.59	15,908,123,810.64
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		27,863.24
投资支付的现金	11,000,000,000.00	5,320,000,000.00
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		
投资活动现金流出小计	11,000,000,000.00	5,320,027,863.24
投资活动产生的现金流量净额	-431,618,044.41	10,588,095,947.40
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		3,700,000,000.00
取得借款收到的现金	5,000,000,000.00	30,781,558,883.98
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	5,000,000,000.00	34,481,558,883.98
偿还债务支付的现金	16,890,000,000.00	14,991,545,074.67
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,362,118,083.92	6,887,046,438.33
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	18,252,118,083.92	21,878,591,513.00
筹资活动产生的现金流量净额	-13,252,118,083.92	12,602,967,370.98
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	-5,802,546,867.16	-468,300,119.78
加：期初现金及现金等价物余额	6,664,352,048.22	7,132,652,168.00
六、期末现金及现金等价物余额	861,805,181.06	6,664,352,048.22

法定代表人：颜建国 主管会计工作负责人：郭光辉 会计机构负责人：杨文东

合并所有者权益变动表
2017 年 1—12 月

编制单位：中信房地产集团有限公司

单位：元币种：人民币审计类型：经审计

项目	本期												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	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	一般风险准备			未分配利润
	优先股	永续债	其他										
一、上年年末余额	10,490,000,000.00	-			- 1,911,859,314.48	-	131,540,238.61	-	730,324,720.84	-	457,647,479.00	724,183,292.21	10,621,836,416.18
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													-
二、本年初余额	10,490,000,000.00	-			- 1,911,859,314.48	-	131,540,238.61	-	730,324,720.84	-	457,647,479.00	724,183,292.21	10,621,836,416.18
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-			12,942,631.95	-	98,503,990.57	-	-	-	3,159,123,906.40	256,865,122.56	3,527,435,651.48
（一）综合收益总额							98,863,990.57				3,159,123,906.40	277,821,089.84	3,535,808,986.81
（二）所有者投入和减少资本	-	-			12,942,631.95	-	- 360,000.00	-	-	-	-	- 1,726,888.91	10,855,743.04
1. 股东投入的普通股												348,053.16	348,053.16
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					12,942,631.95		- 360,000.00					- 2,074,942.0	10,507,689.88

							00					7	
(三) 利润分配	-	-			-	-	-	-	-	-	-	-	-
												19,229,078.37	19,229,078.37
1. 提取盈余公积	-	-			-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者(或股东)的分配												-	-
												19,229,078.37	19,229,078.37
4. 其他													
(四) 所有者权益内部结转	-	-			-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本(或股本)													
2. 盈余公积转增资本(或股本)													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 其他													
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他													
四、本期期末余额	10,490,000,000.00	-			-	-	230,044,229.18	-	730,324,720.84	-	3,616,771,385.40	981,048,414.77	14,149,272,067.66

项目	上期											少数股东权益	所有者权益合计	
	归属于母公司所有者权益													
	股本	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	一般风险准备	未分配利润			
优先股		永续债	其他											
一、上年年末余额	6,790,000,000.00				-	1,907.63		196,020,356.64		191,909,176.41		7,336,829,457.26	1,197,110,102.85	13,804,229,863.58

					9,229.58								
加：会计政策变更													-
前期差错更正													-
同一控制下企业合并													-
其他													-
二、本年年初余额	6,790,000.00	-			-	-	196,020,356.64	-	191,909,176.41	-	7,336,829,457.26	1,197,110,102.85	13,804,229,863.58
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	3,700,000.00	-			-	-	-	-	538,415,544.43	-	-	-	-
（一）综合收益总额							-				-	-	-
							64,480,18.03				1,568,315,532.16	126,771,960.25	1,759,567,610.44
（二）所有者投入和减少资本	3,700,000.00	-			-	-	-	-	-	-	-	-	3,374,115,628.70
1. 股东投入的普通股	3,700,000.00											10,000,000.00	3,710,000,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本													-
3. 股份支付计入所有者权益的金额													-
4. 其他					-							-	-
					4,220,084.90							331,664,286.40	335,884,371.30
（三）利润分配	-	-			-	-	-	-	538,415,544.43	-	-	-	-
1. 提取盈余公积	-	-			-	-	-	-	538,415,544.43	-	-	-	-
2. 提取一般风险准备													-
3. 对所有者（或股东）的分配											-	-	-
											4,772,450,901.67	24,490,563.99	4,796,941,465.66

4. 其他														-
(四) 所有者权益内部结转	-	-			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本 (或股本)														-
2. 盈余公积转增资本 (或股本)														-
3. 盈余公积弥补亏损														-
4. 其他														-
(五) 专项储备														
1. 本期提取														
2. 本期使用														
(六) 其他														
四、本期期末余额	10,490,000,000.00	-			-	-	131,540,238.61	-	730,324,720.84	-	457,647,479.00	724,183,292.21	10,621,836,416.18	

法定代表人：颜建国 主管会计工作负责人：郭光辉 会计机构负责人：杨文东

母公司所有者权益变动表
2017 年 1—12 月

编制单位：中信房地产集团有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：经审计

项目	本期										
	股本	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	10,490,000,000.00	-			2,923,037,275.57	-	-	-	730,324,720.84	73,288,998.21	14,204,260,994.62
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											-

二、本年年初余额	10,490,000,000.00	-			2,923,037,275.57	-	-	12,390,000.00	-	730,324,720.84	73,288,998.21	14,204,260,994.62
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-			6,480,902.99	-	-	-	-	-	681,563,902.80	675,082,999.81
（一）综合收益总额											-	-
											681,563,902.80	681,563,902.80
（二）所有者投入和减少资本	-	-			6,480,902.99	-	-	-	-	-	-	6,480,902.99
1. 股东投入的普通股												-
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					6,480,902.99							6,480,902.99
（三）利润分配	-	-			-	-	-	-	-	-	-	-
1. 提取盈余公积	-	-			-	-	-	-	-	-	-	-
2. 对所有者（或股东）的分配												-
3. 其他												-
（四）所有者权益内部结转	-	-			-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本（或股本）												-
2. 盈余公积转增资本（或股本）												-
3. 盈余公积弥补亏损												-
4. 其他												-
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												

四、本期期末余额	10,490,000,000.00	-			2,929,518,178.56	-	-	-	730,324,720.84	-	13,529,177,994.81
							12,390,000.00			608,274,904.59	

项目	上期										
	股本	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、上年期末余额	6,790,000,000.00				2,923,037,275.57		-		191,909,176.41	-	9,201,539,028.24
加：会计政策变更											-
前期差错更正											-
其他											-
二、本年期初余额	6,790,000,000.00	-			2,923,037,275.57	-	-	-	191,909,176.41	-	9,201,539,028.24
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	3,700,000,000.00	-			-	-	-	-	538,415,544.43	764,546,421.95	5,002,721,966.38
（一）综合收益总额							-			6,075,412,868.05	6,075,172,868.05
（二）所有者投入和减少资本	3,700,000,000.00	-			-	-	-	-	-	-	3,700,000,000.00
1. 股东投入的普通股	3,700,000,000.00										3,700,000,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本											-
3. 股份支付计入所有者权益的金额											-
4. 其他											-
（三）利润分配	-	-			-	-	-	-	538,415,544.43	-	-
										5,310,866.	4,772,450.

										446.10	901.67
1. 提取盈余公积	-	-			-	-	-	-	538,415,544.43	-	-
2. 对所有者（或股东）的分配										4,772,450,901.67	4,772,450,901.67
3. 其他											-
（四）所有者权益内部结转	-	-			-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本（或股本）											-
2. 盈余公积转增资本（或股本）											-
3. 盈余公积弥补亏损											-
4. 其他											-
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	10,490,000,000.00	-			2,923,037,275.57	-	-	-	730,324,720.84	73,288,998.21	14,204,260,994.62

法定代表人：颜建国 主管会计工作负责人：郭光辉 会计机构负责人：杨文东

担保人财务报表

适用 不适用

**2. 中信房地產集團有限公司
公司債券2017年年度報告摘要
(連本頁共3頁)**

中信房地产集团有限公司公司债券年度报告摘要（2017年）

一、重要提示

本年度报告摘要来自年度报告全文，为全面了解本公司债券相关事项、经营和财务状况，投资者应当到上海证券交易所网站仔细阅读年度报告全文。

二、公司债券基本情况

公司债券简称	代码	上市或转让的交易场所
15 中地 01	125678	上海证券交易所
16 中地 01	135067	上海证券交易所

三、公司主要财务数据

单位：亿元 币种：人民币

	2017年（末）	2016年（末）	本年（末）比上年（末） 增减（%）
总资产	1,016.6	1,046.31	-2.84
归属于母公司股东的净资产	131.68	98.98	33.04
营业收入	247.88	121.86	103.41
归属于母公司股东的净利润	31.59	-15.68	-301.43
经营活动产生的现金流量净额	132.24	131.68	0.43
资产负债率（%）	86.08	89.85	-4.19
EBITDA 利息倍数	1.63	-0.01	-23,924.78

四、重大事项

报告期内本公司发生 3 项重大事项，具体情况参见下表。

重大事项类型	临时公告披露日期
发行人董事、监事、董事长或者总经理发生变动	2017年1月9日
中介机构发生变更	2017年3月22日
发行人董事、监事、董事长或者总经理发生变动	2017年7月7日

（以下无正文）

(本页无正文，为《中信房地产集团有限公司公司债券年度报告摘要（2017年）》之盖章页)

中信房地产集团有限公司

2018年4月26日



**3. 中信房地產集團有限公司
2017年年度財務報告及附註
(連本頁共103頁)**

中信房地产集团有限公司

审计报告

大华审字[2018]005757号

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

Da Hua Certified Public Accountants (Special General Partnership)

中信房地产集团有限公司
审计报告及财务报表

(2017年1月1日至2017年12月31日止)

	目 录	页 次
一、	审计报告	1-3
二、	已审财务报表	
	合并资产负债表	1
	合并利润表	2
	合并现金流量表	3
	合并所有者权益变动表	4-5
	母公司资产负债表	6
	母公司利润表	7
	母公司现金流量表	8
	母公司所有者权益变动表	9-10
	财务报表附注	1-82



审计报告

大华审字[2018]005757号

中信房地产集团有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了中信房地产集团有限公司（以下简称“中信房公司”）财务报表，包括 2017 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2017 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，公允反映了中信房公司 2017 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2017 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，我们独立于中信房公司，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

中信房公司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，中信房公司管理层负责评估中信房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，除非管理层计划清算中信房公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督中信房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：

1. 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。

2. 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。

3. 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。

4. 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，就可能导致对中信房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告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信房公司不能持续经营。

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

6. 就中信房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，以对财务报表发表意见。我们负责指导、监督和执行集团审计。我们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）。

大华会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇一八年四月十六日



合并资产负债表

金额单位：元

项目	附注八	期末余额	期初余额	项目	附注八	期末余额	期初余额
流动资产：				流动负债：			
货币资金	1	10,465,763,074.81	19,544,090,546.01	短期借款	21	307,690,000.00	10,052,699,000.00
△结算备付金				△向中央银行借款			
△拆出资金				△吸收存款及同业存放			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				△拆入资金			
衍生金融资产				以及公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
应收票据				衍生金融负债			
应收账款	2	845,260,496.59	326,523,224.58	应付票据			
预付款项	3	55,055,541.01	26,439,447.65	应付账款	22	5,660,346,135.89	6,270,384,116.19
△应收保费				预收款项	23	20,793,275,289.41	25,205,938,100.86
△应收分保账款				△卖出回购金融资产款			
△应收分保准备金				△应付手续费及佣金			
应收利息	4	8,791,252.32	75,160,768.19	应付职工薪酬	24	45,674,923.63	133,933,637.17
应收股利	5	113,416,820.20	613,760,010.86	其中：应付工资		35,995,545.45	118,634,146.59
其他应收款	6	6,956,369,877.80	8,508,449,954.46	应付福利费		386,170.08	1,109,094.68
△买入返售金融资产				其中：职工薪酬及福利基金			
存货	7	71,745,551,307.59	67,267,620,201.86	应交税费	25	751,639,103.20	395,447,503.10
其中：原材料		35,937.06	20,590.70	其中：应交税金		736,393,155.42	379,965,425.35
库存商品(产成品)			16,460,756.17	应付利息		267,920,158.30	287,965,703.21
持有待售资产			-	应付股利	26	7,529,078.41	43,240,833.56
一年内到期的非流动资产	8	160,000,000.00	160,000,000.00	其他应付款	27	24,092,417,018.07	7,715,737,174.52
其他流动资产	9	2,103,500,310.18	2,366,115,764.60	△应付分保账款			
流动资产合计		92,453,708,680.50	98,890,159,918.21	△保险合同准备金			
非流动资产：				△代理买卖证券款			
△发放贷款及垫款				△代理承销证券款			
可供出售金融资产	10	74,914,176.68	93,530,397.61	持有待售负债			
持有至到期投资				一年内到期的非流动负债	28	2,901,000,000.00	14,546,100,587.54
长期应收款	11	3,000,760,729.16	194,047,697.46	其他流动负债			7,640,418.92
长期股权投资	12	3,245,746,796.82	2,525,314,252.31	流动负债合计		54,827,491,706.91	64,659,078,075.07
投资性房地产	13	2,304,000,000.00	2,243,343,200.00	非流动负债：			
固定资产原价	14	399,357,710.76	492,603,616.16	长期借款	29	27,047,390,587.54	23,413,698,863.96
减：累计折旧	14	176,122,651.87	226,665,693.90	应付债券	30	4,972,024,317.81	4,962,564,317.81
固定资产净值	14	223,235,058.89	265,937,922.26	长期应付款	32	22,391,765.58	112,840,037.75
减：固定资产减值准备			-	长期应付职工薪酬	31	20,977,003.50	25,960,000.00
固定资产净额	14	223,235,058.89	265,937,922.26	专项应付款			
在建工程				预计负债	33	25,138,724.44	69,131,848.44
工程物资				递延收益			
固定资产清理				递延所得税负债	18	594,864,848.07	765,843,506.17
生产性生物资产				其他非流动负债			
油气资产				其中：特准储备基金			
无形资产	15	35,702,137.09	40,808,112.54	非流动负债合计		32,682,787,246.94	29,350,038,596.15
开发支出				负债合计		87,510,278,953.85	94,009,116,671.22
商誉	16		-	所有者权益（或股东权益）：			
长期待摊费用	17	24,953,693.59	11,703,490.15	实收资本（股本）	34	10,490,000,000.00	10,490,000,000.00
递延所得税资产	18	271,197,846.76	263,874,731.84	国有资本		10,490,000,000.00	10,490,000,000.00
其他非流动资产	20	25,331,900.00	102,233,365.02	其中：国有法人资本			
其中：特准储备物资				集体资本			
非流动资产合计		9,205,842,341.01	5,740,793,169.19	民营资本			
				其中：个人资本			
				外商资本			
				减：已归还投资			
				实收资本（或股本）净额		10,490,000,000.00	10,490,000,000.00
				其他权益工具			
				其中：优先股			
				永续债			
				资本公积	35	-1,898,916,682.53	-1,911,859,314.48
				减：库存股			
				其他综合收益	50	230,044,229.18	131,540,238.61
				其中：外币报表折算差额		41,062,722.54	-57,801,268.03
				专项储备			
				盈余公积	36	730,324,720.84	730,324,720.84
				其中：法定公积金		730,324,720.84	730,324,720.84
				任意公积金			
				#储备基金			
				#企业发展基金			
				#利润归还投资			
				△一般风险准备			
				未分配利润	37	3,616,771,385.40	457,647,479.00
				归属于母公司所有者权益合计		13,168,223,652.89	9,897,653,123.97
				*少数股东权益		981,048,414.77	724,183,292.21
				所有者权益（或股东权益）合计		14,149,272,067.66	10,621,836,416.18
资产总计		101,659,551,021.51	104,630,953,087.40	负债和所有者权益（或股东权益）总计		101,659,551,021.51	104,630,953,087.40

注：表中“科目”为合并会计报表专用，如△指代项目为金融类企业专用，带#为外商投资企业专用，企业法定代表人：主管会计工作负责人：

袁建国

郭光峰

会计机构负责人：杨红



合并利润表

编制单位：中化石油集团有限公司		2017年度		金额单位：元	
	附注八	本期金额	上期金额	项目	上期金额
一、营业总收入		24,787,758,083.51	12,186,210,813.82	非货币性资产交换利得	
其中：营业收入	38	24,787,758,083.51	12,186,210,813.82	政府补助	1,950,382.41
△利息收入				债务重组利得	
△已赚保费				减：营业外支出	82,324,401.14
△手续费及佣金收入				其中：非流动资产处置损失	36,178,081.45
二、营业总成本		21,287,701,737.58	15,774,293,555.07	非货币性资产交换损失	232,194.57
其中：营业成本	38	17,906,304,372.46	10,324,931,865.89	债务重组损失	
△利息支出				四、利润总额（亏损总额）以“-”号填列	4,672,871,341.13
△手续费及佣金支出				减：所得税费用	1,236,926,344.89
△退保金				五、净利润（净亏损）以“-”号填列	3,436,944,996.24
△赔付支出净额				归属于母公司所有者的净利润	3,159,123,906.40
△提取保险合同准备金净额				*少数股东损益	277,821,089.84
△保单红利支出				持续经营损益	3,236,641,155.50
△分保费用				终止经营损益	200,103,840.74
税金及附加	39	1,840,296,877.54	852,269,339.67	六、其他综合收益的税后净额	9,665,220.91
销售费用	40	370,438,820.46	375,654,094.06	归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	98,883,990.57
管理费用	41	213,865,015.39	544,044,503.35	(一) 以后不能重分类进损益的其他综合收益	98,883,990.57
其中：研究与开发费				其中：1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动	-6,070,000.00
党建工作经费				2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	-6,070,000.00
财务费用				(二) 以后能重分类进损益的其他综合收益	
其中：利息支出	42	914,274,742.19	1,066,826,646.89	其中：1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	98,883,990.57
利息收入		995,452,021.70	1,257,474,077.31	2.可供出售金融资产公允价值变动损益	-609,850.00
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）		151,477,483.26	383,685,257.50	3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	
资产减值损失		-463.09	83,604,005.91	4.现金流量套期损益的有效部分	
其他	43	22,521,909.52	2,608,567,105.21	5.外币财务报表折算差额	-57,801,268.03
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	44	86,564,500.00	106,300,321.88	*归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	
投资收益（损失以“-”号填列）	45	998,418,811.43	2,083,872,840.86	七、综合收益总额	3,535,808,966.81
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		618,983,857.07	290,562,287.31	归属于母公司所有者的综合收益总额	3,257,987,866.97
资产处置收益（损失以“-”号填列）	46	13,218,418.31	122,095,788.86	*归属于少数股东的综合收益总额	-1,632,795,650.19
其他收益				八、每股收益：	
三、营业利润（亏损）以“-”号填列		4,618,256,075.67	-1,275,813,989.65	基本每股收益	
加：营业外收入	47	136,937,666.60	17,267,076.52	稀释每股收益	
其中：非流动资产处置利得					

注：表中带*科目为合并会计报表专用；加△指体项目为金融类企业专用。

企业法定代表人：

张其国

主管会计工作负责人：

郭克峰

会计机构负责人：

孙如

合并现金流量表

金额单位：元

2017年度

项目	附注八	本期金额	上期金额	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：				处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额		22,256,481.21	237,285,814.30
销售商品、提供劳务收到的现金		20,658,898,007.33	22,570,414,253.12	处置子公司及其他营业单位收回的现金净额		1,365,738.83	715,971,446.22
△客户存款和同业存放款项净增加额				收到其他与投资活动有关的现金		942,304,892.59	1,508,306,481.36
△向中央银行借款净增加额				投资活动现金流入小计		2,164,163,875.04	11,199,860,193.93
△向其他金融机构拆入资金净增加额				购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		6,352,865.32	11,694,864.66
△收到原保险合同保费取得的现金				投资支付的现金		3,309,000,000.00	6,354,976,837.45
△收到再保险业务现金净额				△质押贷款净增加额			
△保户储金及投资款净增加额				取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		29,557,390.79	294,999,169.68
△处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额				支付其他与投资活动有关的现金		3,344,910,056.11	6,661,870,871.79
△收取利息、手续费及佣金的现金				投资活动现金流出小计		-1,180,746,181.07	4,538,188,322.14
△拆入资金净增加额				三、筹资活动产生的现金流量：			
△回购业务资金净增加额				吸收投资收到的现金		290,085.43	3,700,000,000.00
收到的税费返还		26,012,858.99		其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
收到其他与经营活动有关的现金		93,813,913,765.61	11,471,905,780.22	取得借款收到的现金		5,505,000,000.00	31,240,958,883.98
经营活动现金流入小计		114,498,824,631.93	34,042,610,118.77	△发行债券收到的现金			
购买商品、接受劳务支付的现金		17,373,192,883.27	5,384,236,276.06	收到其他与筹资活动有关的现金		391,266,353.62	
△客户贷款及垫款净增加额				偿还债务所支付的现金		5,886,266,353.62	34,940,958,883.98
△存放中央银行和同业款项净增加额				分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		23,313,710,000.00	40,089,880,875.26
△支付原保险合同赔付款项的现金				其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		3,524,594,697.10	9,101,273,318.10
△支付利息、手续费及佣金的现金				支付其他与筹资活动有关的现金		47,124,826.03	
△支付保单红利的现金				筹资活动现金流出小计		101,500,000.00	51,531,268.62
支付给职工以及为职工支付的现金		538,824,608.89	1,159,455,894.12	筹资活动产生的现金流量净额		26,939,804,697.10	49,242,685,461.98
支付的各项税费		2,917,481,001.94	2,203,034,583.75	四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-21,043,538,343.48	-14,301,726,578.00
支付其他与经营活动有关的现金		80,444,454,078.71	12,127,862,027.94	五、现金及现金等价物净增加额		-9,000,041,168.43	3,404,523,914.20
经营活动现金流出小计		101,274,552,582.81	20,874,588,791.87	加：期初现金及现金等价物余额		19,450,704,246.63	16,046,180,332.43
经营活动产生的现金流量净额		13,224,272,049.12	13,168,021,326.90	六、期末现金及现金等价物余额		10,450,663,078.20	19,450,704,246.63
二、投资活动产生的现金流量：							
收回投资收到的现金		348,967,570.60	7,510,533,289.56				
取得投资收益收到的现金		849,269,181.81	1,227,761,182.49				

注：加△指本项目为金融类企业专用。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并所有者权益变动表

金额单位：元

2017年度

项目	本期金额												
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
所有者权益	实收资本(或股本)	其他权益工具	资本公积	库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	△一般风险准备	未分配利润	其他	小计	少数股东权益	所有者权益合计
一、上年年末余额	10,490,000.00	-	-1,911,859.31	-	131,540,238.61	-	730,324,720.84	-	457,647,479.00	-	9,897,653,123.97	724,183,292.21	10,621,836,416.16
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	10,490,000.00	-	-1,911,859.31	-	131,540,238.61	-	730,324,720.84	-	457,647,479.00	-	9,897,653,123.97	724,183,292.21	10,621,836,416.16
三、本年年增减变动金额(减少以“-”号填列)	-	-	12,942,631.95	-	98,663,990.57	-	-	-	3,159,123,906.40	-	3,270,570,528.92	256,865,122.56	3,527,435,651.48
(一) 综合收益总额	-	-	12,942,631.95	-	98,663,990.57	-	-	-	3,159,123,906.40	-	3,257,897,866.97	277,821,089.94	3,535,008,956.81
(二) 所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-360,000.00	-	-	-	-	-	12,592,631.95	-1,726,868.91	10,855,743.04
1.所有者投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	346,053.16	346,053.16
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	-	-	12,942,631.95	-	-360,000.00	-	-	-	-	-	12,592,631.95	-2,074,942.07	10,507,689.88
1.提取专项储备	-	-	12,942,631.95	-	-360,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
2.使用专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-19,226,078.37	-19,226,078.37
1.提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：法定公积金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
任意公积金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
储备基金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
#企业发展基金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
#利润归还投资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.对所有者(或股东)的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-19,226,078.37	-19,226,078.37
4.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五) 所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增资本(或股本)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.盈余公积转增资本(或股本)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.结转重分类调整或计提减值准备或净资产产生的变动	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	10,490,000.00	-	-1,889,227.36	-	230,044,229.18	-	730,324,720.84	-	3,616,771,385.40	-	13,169,223,652.89	981,048,414.77	14,149,272,067.66

主管会计工作负责人：郭建刚

会计机构负责人：郭建刚

郭建刚



合并所有者权益变动表

编制单位：中信房地产集团有限公司

金额单位：元

2017年度

项目	上期金额											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
实收资本(或股本)	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	△一般风险准备	未分配利润	其他	小计	少数股东权益	所有者权益合计
一、上年年末余额	6,790,000,000.00		-1,907,639,229.58		196,020,356.64	191,909,176.41		7,336,828,457.26		12,807,119,760.73	1,197,110,102.65	13,804,229,863.58
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年年初余额	6,790,000,000.00		-1,907,639,229.58		196,020,356.64	191,909,176.41		7,336,828,457.26		12,807,119,760.73	1,197,110,102.65	13,804,229,863.58
三、本年年增减变动金额(减少以“-”号填列)	3,700,000,000.00		-4,220,084.90		-64,480,118.03	538,415,544.43		-6,879,181,976.26		-2,709,466,656.76	-472,926,810.64	-3,182,393,447.40
(一) 综合收益总额					-64,480,118.03			-1,568,315,532.16		-1,632,795,650.19	-126,771,960.25	-1,759,567,610.44
1. 所有者投入的普通股	3,700,000,000.00		-4,220,084.90							3,695,779,915.10	-321,664,286.40	3,374,115,628.70
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												
(二) 专项储备计提和使用			-4,220,084.90							-4,220,084.90		-335,694,371.30
1. 提取专项储备												
2. 使用专项储备												
(三) 利润分配												
1. 提取盈余公积						538,415,544.43		-5,310,866,446.10		-4,772,450,901.67	-24,490,563.99	-4,796,941,465.66
其中：法定公积金						538,415,544.43		-538,415,544.43				
任意公积金												
储备基金												
# 企业发展基金												
# 利润归还投资												
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者(或股东)的分配												
4. 其他												
(四) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本(或股本)												
2. 盈余公积转增资本(或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动												
5. 其他												
四、本年年末余额	10,490,000,000.00		-1,911,859,314.48		131,540,238.61	730,324,720.84		457,647,479.00		9,897,653,123.97	724,183,292.21	10,621,836,416.18

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

郭建刚

郭文峰

杨文



资产负债表

金额单位：元

编制单位：中信局地产集团有限公司

2017年12月31日

金额单位：元

	附注十二	期末余额	期初余额		附注十二	期末余额	期初余额
流动资产：				流动资产：			
货币资金		670,807,190.21	6,673,314,254.41	短期借款			10,000,000,000.00
△结算备付金				△向中央银行借款			
△拆出资金				△吸收存款及同业存放			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				△拆入资金			
衍生金融资产				以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
应收票据				衍生金融负债			
应收账款				应付票据			
预付款项		309,750.00	309,750.00	应付账款		2,760,603.05	2,760,603.05
△应收保费				预收款项			
△应收分保账款				△卖出回购金融资产款			
△应收分保合同准备金				△应付手续费及佣金			
应收利息		54,123,125.69	49,265,776.90	应付职工薪酬		30,419,050.84	33,415,565.82
应收股利		4,465,030,572.31	5,636,879,219.82	其中：应付工资		30,419,050.84	31,548,050.84
其他应收款	1	32,937,879,112.19	32,134,032,004.62	应付利息			
△买入返售金融资产				其中：职工薪酬及福利基金			
存货		10,288,578.32	10,288,578.32	应交税费		26,431,216.45	25,174,877.58
其中：原材料				其中：应交税金		25,251,331.52	24,052,122.61
库存商品(产成品)				应付利息		93,868,750.57	113,538,013.91
持有待售资产				应付股利		300,000.00	300,000.00
一年内到期的非流动资产		2,309,740,000.00	1,700,867,394.45	其他应付款		20,741,383,752.57	6,777,866,103.48
其他流动资产				△应付分保账款			
流动资产合计		40,648,178,328.72	46,204,976,978.52	△保险合同准备金			
非流动资产：				△代理买卖证券款			
△发放贷款及垫款				△代理承销证券款			
可供出售金融资产		54,508,000.00	54,508,000.00	持有待售负债			
持有至到期投资				一年内到期的非流动负债		1,500,000,000.00	6,890,000,000.00
长期应收款		18,188,067,394.45	11,198,136,570.99	其他流动负债			
长期股权投资	2	7,321,514,284.66	7,315,987,401.83	流动负债合计		22,395,163,373.48	23,843,055,163.84
投资性房地产				非流动负债：			
固定资产原值		18,154,818.09	18,154,818.09	长期借款		25,300,000,000.00	21,747,698,883.98
减：累计折旧		16,304,257.14	14,704,837.63	应付债券		4,972,024,317.81	4,962,564,317.81
固定资产净值		1,850,560.95	3,449,980.46	长期应付款		3,191,765.58	3,191,765.58
减：固定资产减值准备				长期应付职工薪酬		20,977,003.50	25,960,000.00
固定资产净额		1,850,560.95	3,449,980.46	专项应付款			
在建工程				预计负债			
工程物资				递延收益			
固定资产清理				递延所得税负债			
生产性生物资产				其他非流动负债			
油气资产				其中：特准储备基金			
无形资产		6,415,886.40	9,672,194.03	非流动负债合计		30,296,193,086.89	26,739,414,967.37
开发支出				负债合计		52,691,356,460.37	50,582,470,131.21
商誉				所有者权益（或股东权益）：			
长期待摊费用				实收资本（股本）		10,490,000,000.00	10,490,000,000.00
递延所得税资产				国有资本		10,490,000,000.00	10,490,000,000.00
其他非流动资产				其中：国有法人资本			
其中：特准储备物资				集体资本			
非流动资产合计		25,572,356,126.46	18,581,754,147.31	民营资本			
				其中：个人资本			
				外商资本			
				#减：已归还投资			
				实收资本（或股本）净额		10,490,000,000.00	10,490,000,000.00
				其他权益工具			
				其中：优先股			
				永续债			
				资本公积		2,929,518,178.56	2,923,037,275.57
				减：库存股			
				其他综合收益		-12,390,000.00	-12,390,000.00
				其中：外币报表折算差额			
				专项储备			
				盈余公积		730,324,720.84	730,324,720.84
				其中：法定公积金		730,324,720.84	730,324,720.84
				任意公积金			
				#储备基金			
				#企业发展基金			
				#利润归还投资			
				△一般风险准备			
				未分配利润		-608,274,904.59	73,288,998.21
				所有者权益（或股东权益）合计		13,529,177,994.81	14,204,260,994.62
资产总计		66,220,534,455.18	64,786,731,125.83	负债和所有者权益（或股东权益）总计		66,220,534,455.18	64,786,731,125.83

注：表中“#”科目为合并会计报表专用；如“△”指项目为金融类企业专用；“#”为外商投资企业专用。

企业法定代表人：

袁建刚

主管会计工作负责人：

郭光峰

会计机构负责人：

杨文杰



利润表

编制单位：中信房地产集团有限公司
 2017年度
 金额单位：元

项	附注十二	本期金额	上期金额	项	附注十二	本期金额	上期金额
一、营业总收入				三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-681,563,902.80	6,075,412,868.05
其中：营业收入				加：营业外收入		5.00	
△利息收入				其中：非流动资产处置利得			
△已赚保费				政府补助			
△手续费及佣金收入				债务重组利得		100.00	
二、营业总成本				减：营业外支出			
其中：营业成本		1,951,736,422.46	2,195,641,700.94	其中：非流动资产处置损失			
△利息支出				非货币性资产处置损失			
△手续费及佣金支出				债务重组损失			
△退保金				四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-681,563,902.80	6,075,412,868.05
△赔付支出净额				减：所得税费用			
△提取保险合同准备金净额				五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-681,563,902.80	6,075,412,868.05
△保单红利支出				持续经营损益			
△分保费用				终止经营损益		16.57	
税金及附加		7,380,936.66		六、其他综合收益的税后净额			
销售费用				（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
管理费用		7,204,407.50	68,257,130.40	其中：1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
其中：研究与开发费				2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
党建经费				（二）以后能重分类进损益的其他综合收益			
财务费用				其中：1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
其中：利息支出		1,937,151,076.30	683,027,036.87	2.可供出售金融资产公允价值变动损益			
利息收入		1,896,514,223.57	1,933,578,305.46	3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）		26,033,750.01	1,089,102,555.21	4.现金流量套期损益的有效部分			
资产减值损失				5.外币财务报表折算差额			
其他			1,234,357,517.10	七、综合收益总额		-681,563,902.80	6,075,172,868.05
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）				八、每股收益：			
投资收益（损失以“-”号填列）	3	1,270,172,614.66	8,271,054,568.99	基本每股收益			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			4,595,818.81	稀释每股收益			
△汇兑收益（损失以“-”号填列）		121,976,701.99					
其他收益							

注：表中带*科目为合并会计报表专用；如△指科目为金融企业专用。

企业法定代表人：张建国

主管会计工作负责人：郭文娟

会计机构负责人：杨志

现金流量表

编制单位：中信房地产集团有限公司 2017年度 附注十二 上期金额 本期金额 附注十二 本期金额 附注十二 上期金额

项 目	附注十二	本期金额	上期金额	项 目	附注十二	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：				处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额			
销售商品、提供劳务收到的现金				处置子公司及其他营业单位收回的现金净额		144,400,000.00	
△客户存款和同业存放款项净增加额				收到其他与投资活动有关的现金		3,701,196,570.99	1,981,489,592.87
△向中央银行借款净增加额				投资活动现金流入小计		10,588,381,955.59	15,908,123,810.64
△向其他金融机构拆入资金净增加额				购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金			27,863.24
△收到原保险合同保费取得的现金				投资支付的现金		11,000,000,000.00	5,320,000,000.00
△收到再保险业务现金净额				△质押贷款净增加额			
△收到除保险合同及投资款净增加额				取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
△处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额				支付其他与投资活动有关的现金			
△收取利息、手续费及佣金的现金				投资活动现金流出小计		11,000,000,000.00	5,320,027,863.24
△拆入资金净增加额				投资活动产生的现金流量净额		-431,618,044.41	10,588,095,947.40
△回购业务资金净增加额				三、筹资活动产生的现金流量：			
收到的税费返还				吸收投资收到的现金			3,700,000,000.00
收到其他与经营活动有关的现金		35,907,308,189.31	32,627,564.86	取得借款所收到的现金		5,000,000,000.00	30,781,558,883.98
经营活动现金流入小计		35,907,308,189.31	32,627,564.86	△发行债券收到的现金			
收到其他与投资活动有关的现金				收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计				偿还债务所支付的现金		5,000,000,000.00	34,481,558,883.98
△客户贷款及垫款净增加额				分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		16,890,000,000.00	14,991,545,074.67
△存放中央银行和同业款项净增加额				支付其他与筹资活动有关的现金		1,362,118,083.92	6,887,046,438.33
△支付原保险合同赔付款项的现金				筹资活动现金流出小计		18,252,118,083.92	21,878,591,513.00
△支付利息、手续费及佣金的现金				筹资活动产生的现金流量净额		-13,252,118,083.92	12,602,987,370.98
△支付保单红利的现金				四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
支付给职工以及为职工支付的现金		2,130,381.36	111,977,971.17	五、现金及现金等价物净增加额		-5,802,546,867.16	-468,300,119.78
支付的各项税费		63,610,875.34	11,898,168.11	加：期初现金及现金等价物余额		6,664,352,048.22	7,132,652,168.00
支付其他与经营活动有关的现金		27,960,377,671.44	23,568,114,863.74	六、期末现金及现金等价物余额		861,805,181.06	6,664,352,048.22
经营活动现金流出小计		28,026,118,928.14	23,691,991,003.02				
经营活动产生的现金流量净额		7,881,189,261.17	-23,659,383,438.16				
二、投资活动产生的现金流量：							
收回投资收到的现金		3,464,113,412.64	10,032,977,917.63				
取得投资收益收到的现金		3,258,671,971.96	3,893,656,300.14				

注：△空格项目为金融类企业专用。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

郭光耀

杨文芳



所有者权益变动表

编制单位：中信房地产股份有限公司
 2017年度
 金额单位：元

附注十二	本期金额										
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
项 目	实收资本(或股本)	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	△一般风险准备	未分配利润	其他	所有者权益合计
一、上年年末余额	10,480,000,000.00	-	2,923,037,275.57	-	-12,390,000.00	-	730,324,720.84	-	73,288,998.21	-	14,204,280,994.62
加: 会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年年初余额	10,480,000,000.00	-	2,923,037,275.57	-	-12,390,000.00	-	730,324,720.84	-	73,288,998.21	-	14,204,280,994.62
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	-	-	6,480,902.99	-	-	-	-	-	-681,563,902.80	-	-675,082,999.81
(一) 综合收益总额	-	-	6,480,902.99	-	-	-	-	-	-681,563,902.80	-	-681,563,902.80
(二) 所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6,480,902.99
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	-	-	6,480,902.99	-	-	-	-	-	-	-	6,480,902.99
(三) 专项储备提取和使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.提取专项储备	-	-	6,480,902.99	-	-	-	-	-	-	-	6,480,902.99
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
#储备基金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
#企业发展基金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
#利润归还投资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.对所有者(或股东)的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五) 所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增资本(或股本)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.盈余公积转增资本(或股本)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	10,480,000,000.00	-	2,929,516,178.56	-	-12,390,000.00	-	730,324,720.84	-	-606,274,904.59	-	13,528,177,994.81

注: 指为外部投资企业专用, 加△指体项目为金融类企业专用。

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



所有者权益变动表

2017年度

项 目	附注十二									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
实收资本(或股本)	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	△一般风险准备	未分配利润	其他	所有者权益合计
一、上年年末余额	6,790,000,000.00		2,923,037,275.57		-12,150,000.00			-891,257,423.74		9,201,538,028.24
加: 会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	6,790,000,000.00		2,923,037,275.57		-12,150,000.00	191,899,176.41		-891,257,423.74		9,201,538,028.24
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	3,700,000,000.00				-240,000.00	538,415,544.43		764,546,421.95		5,002,721,986.38
(一) 综合收益总额					-240,000.00			6,075,412,868.05		6,075,172,868.05
(二) 所有者投入和减少资本	3,700,000,000.00									3,700,000,000.00
1.所有者投入的普通股	3,700,000,000.00									3,700,000,000.00
2.其他权益工具持有者投入资本										
3.股份支付计入所有者权益的金额										
4.其他										
(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						538,415,544.43		-5,310,866,446.10		-4,772,450,901.67
其中: 法定公积金						538,415,544.43		-538,415,544.43		
任意公积金						538,415,544.43		-538,415,544.43		
#储备基金										
#企业发展基金										
#利润归还投资										
2.提取一般风险准备										
3.对所有者(或股东)的分配										
4.其他										
(五) 所有者权益内部结转										
1.资本公积转增资本(或股本)										
2.盈余公积转增资本(或股本)										
3.盈余公积弥补亏损										
4.结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动										
5.其他										
四、本年年末余额	10,490,000,000.00		2,923,037,275.57		-12,390,000.00	730,324,720.84		73,288,899.21		14,204,260,994.62

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

郭建刚

郭建刚

郭建刚

中信房地产集团有限公司 2017 年度财务报表附注

一、基本情况

(一) 注册地、组织形式及总部地址

中信房地产集团有限公司（以下简称本集团或本公司）是在北京市成立的有限公司。

2007 年，中信房地产公司（本公司前身）以 2007 年 6 月 30 日为评估基准日，由北京天健兴业资产评估有限公司对其拥有的全部资产（包括其对下属子公司的投资）及负债进行评估，并以其评估价值人民币 6,000,037,200.00 元注入中信房地产公司，折合股本 6,000,000,000.00 元。2007 年 11 月 15 日，中信房地产公司取得了《财政部关于中国中信集团公司对下属中信房地产公司实施股份制改造的批复》（财金函[2007]194 号），经财政部批准实施股份制改造；并于 2007 年 12 月 24 日，由中国中信集团公司（现中国中信集团有限公司）、中信国安集团公司（现中信国安集团有限公司）、中信深圳投资集团有限公司（现中信医疗健康产业集团有限公司）共同发起设立中信房地产股份有限公司。发起人共投入股份人民币 6,000,037,200.00 元，按 0.9999938 比例折合为每股面值为人民币 1 元的股份 60 亿股，公司正式更名为中信房地产股份有限公司。

经过若干次股权变更，于 2015 年 12 月 31 日，本公司总股本人民币 6,790,000,000.00 元，其中中国中信有限公司持有 88.37%。中国中信有限公司于 2016 年 2 月 4 日取得深圳市中州投资有限公司、东莞市龙泰房地产开发有限公司和金石投资有限公司持有的本公司 11.63% 股权，由此对本公司的持股比例变更为 100%。本公司于 2016 年 2 月 4 日领取了更新的企业法人营业执照，公司名称变更为中信房地产集团有限公司。

于 2016 年 4 月 27 日中国中信有限公司向本公司增资人民币 37 亿元，变更后的实收资本为人民币 10,490,000,000.00 元。

2016 年 9 月，经商务部批准，中国海外发展有限公司之全资子公司英万国际有限公司收购中国中信有限公司持有本公司 100% 股权。本公司于 2016 年 9 月 12 日领取了更新的外资企业批准证书，于 2017 年 1 月 3 日领取了更新的企业法人营业执照，法定代表人：肖肖，住所：北京市朝阳区光华东里 8 号院 102 内 F1-12C 号，2017 年 6 月 30 日，法定代表人由肖肖变更为颜建国，并领取了更新的企业法人营业执照。

(二) 企业的业务性质和主要经营

本公司属房地产开发行业，主要产品或服务为按照项目公司原则进行房地产开发；房地产经营租及房屋租赁；物业管理；商场的开发；建筑工程设计、施工及设备安装；基础设施工程施工；室内外装修装饰；园林绿化；房地产信息咨询及技术服务；进出口

业务；承办展览会；建筑材料的生产与销售。

（三）母公司以及集团总部的名称

本公司的母公司为英万国际有限公司。中国海外发展有限公司（00688.HK）间接持有英万国际有限公司 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。

（四）财务报表的批准报出

本财务报表业经本公司董事会于 2018 年 4 月 16 日批准报出。

二、财务报表的编制基础

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和具体企业会计准则、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”)进行确认和计量。

三、遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。

四、重要会计政策、会计估计的说明

（一）会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

（二）记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

（三）记账基础和计价原则

本公司以权责发生制为记账基础。本公司在对会计要素进行计量时，一般采用历史成本；对于按照准则的规定采用重置成本、可变现净值、现值或公允价值等其他属性进行计量的情形，本公司将予以特别说明。

（四）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1. 分步实现企业合并过程中的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理

（1）这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；

- (2) 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- (3) 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- (4) 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。

2. 同一控制下的企业合并

本公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方资产、负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉）在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。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。

如果存在或有对价并需要确认预计负债或资产，该预计负债或资产金额与后续或有对价结算金额的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足的，调整留存收益。

对于通过多次交易最终实现企业合并的，属于一揽子交易的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理；不属于一揽子交易的，在取得控制权日，长期股权投资初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。对于合并日之前持有的股权投资，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的所有者权益其他变动，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时转入当期损益。

3. 非同一控制下的企业合并

购买日是指本公司实际取得对被购买方控制权的日期，即被购买方的净资产或生产经营决策的控制权转移给本公司的日期。同时满足下列条件时，本公司一般认为实现了控制权的转移：

- ①企业合并合同或协议已获本公司内部权力机构通过。
- ②企业合并事项需要经过国家有关主管部门审批的，已获得批准。
- ③已办理了必要的财产权转移手续。
- ④本公司已支付了合并价款的大部分，并且有能力、有计划支付剩余款项。
- ⑤本公司实际上已经控制了被购买方的财务和经营政策，并享有相应的利益、承担相应的风险。

本公司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。

本公司对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，经复核后，计入当期损益。

通过多次交换交易分步实现的非同一控制下企业合并，属于一揽子交易的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理；不属于一揽子交易的，合并日之前持有的股权投资采用权益法核算的，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。合并日之前持有的股权投资采用金融工具确认和计量准则核算的，以该股权投资在合并日的公允价值加上新增投资成本之和，作为合并日的初始投资成本。原持有股权的公允价值与账面价值之间的差额以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动应全部转入合并日当期的投资收益。

4. 为合并发生的相关费用

为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他直接相关费用，于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券的交易费用，可直接归属于权益性交易的从权益中扣减。

（五）合并财务报表的编制方法

1. 合并范围

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司（包括本公司所控制的单独主体）均纳入合并财务报表。

2. 合并程序

本公司以自身和各子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。本公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，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。

合并财务报表时抵销本公司与各子公司、各子公司相互之间发生的内部交易对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表、合并股东权益变动表的影响。如果站在企业集团合并财务报表角度与以本公司或子公司为会计主体对同一交易的认定不同时，从企业集团的角度对该交易予以调整。

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。

对于同一控制下企业合并取得的子公司，以其资产、负债（包括最终控制方收购该子公司而形成的商誉）在最终控制方财务报表中的账面价值为基础对其财务报表进行调整。

对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整

（1）增加子公司或业务

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对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，视同参与合并的各方在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整。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，若因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则不调整合并资产负债表期初数；将该子公司或业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

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，本公司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权益法核算下的其他综合收益以及除净损益、其他综合收益和利润分配之外的其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

（2）处置子公司或业务

1) 一般处理方法

在报告期内，本公司处置子公司或业务，则该子公司或业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

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，本公司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其他综合收益或除净损益、其他综合收益及利润分配之外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，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

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，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- A. 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- B. 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- C. 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- D. 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。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，本公司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；但是，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。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的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的相关政策进行会计处理；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

本公司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

在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的长期股权投资而取得的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) 现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时,将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短(一般从购买日起,三个月内到期)、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小四个条件的投资,确定为现金等价物。

(七) 外币业务和外币报表折算

1. 外币业务

外币业务交易在初始确认时,采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率折合成人民币记账。

资产负债表日,外币货币性项目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。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,不改变其记账本位币金额。

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作为公允价值变动损益计入当期损益。如属于可供出售外币非货币性项目的,形成的汇兑差额计入其他综合收益。

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”项目外,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。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额计入其他综合收益。

处置境外经营时,将资产负债表中其他综合收益项目中列示的、与该境外经营相关的外币财务报表折算差额,自其他综合收益项目转入处置当期损益;在处置部分股权投资或其他原因导致持有境外经营权益比例降低但不丧失对境外经营控制权时,与该境外经营处置部分相关的外币报表折算差额将归属于少数股东权益,不转入当期损益。在处置境外经营为联营企业或合营企业的部分股权时,与该境外经营相关的外币报表折算差额,按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

(八) 金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

1. 金融资产的分类

管理层根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式,结合取得持有金融资产和承担金融负债的目的,将金融资产和金融负债分为不同类别:委托贷款;应收款项;可供出售金融资产;其他金融负债等。

2. 金融工具的确认依据和计量方法

(1) 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）

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债和直接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或金融负债。

交易性金融资产或金融负债是指满足下列条件之一的金融资产或金融负债：

- 1) 取得该金融资产或金融负债的目的是为了在短期内出售、回购或赎回；
- 2) 属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理；
- 3) 属于衍生金融工具，但是被指定为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

只有符合以下条件之一，金融资产或金融负债才可在初始计量时指定为以公允价值计量且其变动计入损益的金融资产或金融负债：

- 1) 该项指定可以消除或明显减少由于金融资产或金融负债的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；
- 2) 风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融资产组合、该金融负债组合、或该金融资产和金融负债组合，以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告；
- 3) 包含一项或多项嵌入衍生工具的混合工具，除非嵌入衍生工具对混合工具的现金流量没有重大改变，或所嵌入的衍生工具明显不应当从相关混合工具中分拆；
- 4) 包含需要分拆但无法在取得时或后续的资产负债表日对其进行单独计量的嵌入衍生工具的混合工具。

本公司对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，在取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益。处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

(2) 应收款项

本公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及本公司持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括应收账款、其他应收款、预付账款、长期应收款等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

(3) 委托贷款

委托贷款的计价及收益确认方法：按实际委托金融机构贷款的金额作为实际成本记账，并按权责发生制原则计算应计利息，如计提的利息到期不能收回的，应当停止计提利息，并将原已计提的利息冲回。

委托贷款期末按账面价值与可回收金额孰低计量：

1) 委托贷款减值准备的确认标准：委托贷款本金高于可收回金额。

2) 委托贷款减值准备的计提方法：每年半年结束或年度终了时，按单项委托贷款可回收金额低于其账面价值的差额提取。

(4) 可供出售金融资产

可供出售金融资产，是指初始确认时即指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除其他金融资产类别以外的金融资产。

本公司对可供出售金融资产，在取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。可供出售金融资产的公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产形成的汇兑差额外，直接计入其他综合收益。处置可供出售金融资产时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资损益。

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

本公司发生金融资产转移时，如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，则终止确认该金融资产；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。本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可供出售金融资产的情形）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可供出售金融资产的情形）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. 金融负债终止确认条件

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公允价值的确定方法

本公司采用公允价值计量的金融资产和金融负债存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场的报价确定其公允价值；初始取得或衍生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格作为确定其公允价值的基础；不存在活跃市场的金融资产或金融负债，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，并尽可能优先使用相关可观察输入值。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，使用不可观察输入值。

6. 金融资产（不含应收款项）减值准备计提

资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，如有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。

金融资产发生减值的客观证据，包括但不限于：

- （1）发行方或债务人发生严重财务困难；
- （2）债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；
- （3）债权人出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
- （4）债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；
- （5）因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；

(6) 无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少,但根据公开的数据对其进行总体评价后发现,该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量,如该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化,或债务人所在国家或地区失业率提高、担保物在其所在地区的价格明显下降、所处行业不景气等;

(7) 权益工具发行方经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化,使权益工具投资人可能无法收回投资成本;

(8) 权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌;

金融资产的具体减值方法如下:

(1) 可供出售金融资产的减值准备:

本公司于资产负债表日对各项可供出售权益工具投资单独进行检查,若该权益工具投资于资产负债表日的公允价值低于其成本超过 50% (含 50%) 或低于其成本持续时间超过一年 (含一年) 的,则表明其发生减值;若该权益工具投资于资产负债表日的公允价值低于其成本超过 20% (含 20%) 但尚未达到 50% 的,本公司会综合考虑其他相关因素诸如价格波动率等,判断该权益工具投资是否发生减值。

上段所述“成本”按照可供出售权益工具投资的初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、原已计入损益的减值损失确定;“公允价值”是指市场参与者在计量日发生的有序交易中权属转移所需支付的价格。公司的公允价值估值技术一旦确定除非有更合理的公开的信息,否则不可更改。

可供出售金融资产发生减值时,即使该金融资产没有终止确认,本公司将原直接计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失从其他综合收益转出,计入当期损益。该转出的累计损失,等于可供出售金融资产的初始取得成本扣除已收回本金和已摊余金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具,在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的,原确认的减值损失予以转回计入当期损益;对于可供出售权益工具投资发生的减值损失,在该权益工具价值回升时通过权益转回;但在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资,或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生的减值损失,不得转回。

(2) 持有至到期投资的减值准备:

对于持有至到期投资,有客观证据表明其发生了减值的,根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额计算确认减值损失;计提后如有证据表明其价值已恢复,原确认的减值损失可予以转回,记入当期损益,但该转回的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

7. 金融资产及金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，没有相互抵销。但是，同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：

- (1) 本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；
- (2) 本公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

(九) 应收款项

应收款项按下述原则运用个别和组合方式评估减值损失。

运用个别方式评估时，当应收款项的预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）按原实际利率折现的现值低于其账面价值时，本集团将应收款项的账面价值减记至该现值，减记金额确认为资产减值损失，计入当期损益。

当运用组合方式评估应收款项的减值损失外，减值损失金额是根据具有类似信用风险特征的应收款项（包括以个别方式评估未发生减值的应收款项）的以往经验，并根据反映当前经济状况的可观察数据进行调整确定的。

在应收款项确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上已确认该损失后发生的事项有关，本集团将原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

(十) 存货

1. 存货的分类

存货按房地产开发产品和非开发产品分类。房地产开发产品包括已完工开发产品、在建开发产品和拟开发产品。非房地产开发产品包括原材料、库存商品。

已完工开发产品是指已建成、待出售的物业；在建开发产品是指尚未建成、以出售为目的的物业；拟开发产品是指所购入的、已决定将之发展为已完工开发产品的土地。项目整体开发时，拟开发产品是指所购入的、已决定将之发展为已完工开发产品的土地。项目整体开发时，拟开发产品全部转入在建开发产品；项目分期开发时，将分期开发用地部分转入在建开发产品，后期未开发土地仍保留在拟开发产品。

房地产开发成本包括土地成本、施工成本和其他成本。可直接归属于符合资本化条件的房地产开发产品成本的借款费用，亦计入房地产开发产品成本（参见附注四、（十五））。非房地产开发产品成本包括采购成本、加工成本和其他成本。非房地产开发产品在取得时按实际成本入账。发出非房地产开发产品存货的实际成本采用加权平均法计量。除原材料采购成本外，在产品及成品还包括直接人工和按照适当比例分配的生产制

造费用。

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。

按单个存货项目计算的成本高于其可变现净值的差额，计提存货跌价准备，计入当期损益。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。

（十一）长期股权投资

1. 投资成本的确定

（1）企业合并形成的长期股权投资，具体会计政策详见本附注“企业合并”的会计处理方法

（2）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。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。

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；发行或取得自身权益工具时发生的交易费用，可直接归属于权益性交易的从权益中扣减。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

后续计量及损益确认

（1）成本法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算，并按照初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。

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，本公司按照享有被投资单位宣告分派的现金股利或利润确认为当期投资收益。

（2）权益法

本公司对联营企业和合营企业的长期股权投资采用权益法核算；对于其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的联营企业的权益性投资，采用公允价值计量且其变动计入损益。

长期股权投资的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。

本公司取得长期股权投资后，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；并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，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

本公司在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。本公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。

本公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

被投资单位以后期间实现盈利的，本公司在扣除未确认的亏损分担额后，按与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值后，恢复确认投资收益。

确定对被投资单位具有控制、共同控制、重大影响的依据

如果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，且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额，则视为本公司控制该被投资方。

如果本公司按照相关约定与其他参与方集体控制某项安排，并且对该安排回报具有重大影响的活动决策，需要经过分享控制权的参与方一致同意时才存在，则视为本公司与其他参与方共同控制某项安排，该安排即属于合营安排。

合营安排通过单独主体达成的，根据相关约定判断本公司对该单独主体的净资产享有权利时，将该单独主体作为合营企业，采用权益法核算。若根据相关约定判断本公司并非对该单独主体的净资产享有权利时，该单独主体作为共同经营，本公司确认与共同经营利益份额相关的项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

重大影响，是指投资方对被投资单位的财务和经营政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。本公司通过以下一种或多种情形，并综合考虑所有事实和情况后，判断对被投资单位具有重大影响。（1）在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表；（2）参与被投资单位财务和经营政策制定过程；（3）

与被投资单位之间发生重要交易；（4）向被投资单位派出管理人员；（5）向被投资单位提供关键技术资料。

长期股权投资核算方法的转换

公允价值计量转权益法核算

本公司原持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的按金融工具确认和计量准则进行会计处理的权益性投资，因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。

原持有的股权投资分类为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入改按权益法核算的当期损益。

按权益法核算的初始投资成本小于按照追加投资后全新的持股比例计算确定的应享有被投资单位在追加投资日可辨认净资产公允价值份额之间的差额，调整长期股权投资的账面价值，并计入当期营业外收入。

公允价值计量或权益法核算转成本法核算

本公司原持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的按金融工具确认和计量准则进行会计处理的权益性投资，或原持有对联营企业、合营企业的长期股权投资，因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，在编制个别财务报表时，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

购买日之前持有的股权投资按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时转入当期损益。

权益法核算转公允价值计量

本公司因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。

原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

成本法转权益法

本公司因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财

务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整。

成本法转公允价值计量

本公司因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款之间的差额，应当计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。

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，将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；

这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；

一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；

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。

企业因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，不属于一揽子交易的，应当区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

(1) 在个别财务报表中，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款之间的差额计入当期损益。处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

(2) 在合并财务报表中，对于在丧失对子公司控制权以前的各项交易，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，调整资本公积（股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益；在丧失对子公司控制权时，对于剩余股权，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开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转为当期投资收益。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权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股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

(1) 在个别财务报表中，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，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。

(2) 在合并财务报表中，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，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。

减值测试方法及减值准备计提方法

资产负债表日，若存在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，按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》对长期股权投资进行减值测试，可收回金额低于长期股权投资账面价值的，计提减值准备。根据单项长期股权投资的公允价值减去处置费用后的净额与长期股权投资预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定长期股权投资的可收回金额。长期股权投资的可收回金额低于账面价值时，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

长期股权投资减值损失一经确认，不再转回。

(十二) 投资性房地产

本集团将持有的为赚取租金或资本增值，或两者兼有的房地产划分为投资性房地产。

本集团持有的投资性房地产同时满足下列条件，按公允价值模式进行后续计量：

- 投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场；
- 本集团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。

采用公允价值模式计量的投资性房地产，本集团不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，以资产负债表日投资性房地产的公允价值（参见附注四（二十四））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。

(十三) 固定资产

1. 固定资产确认条件

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。

2. 固定资产初始计量

本公司固定资产按成本进行初始计量，其中：

(1) 外购的固定资产的成本包括买价、进口关税等相关税费，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出。

(2) 自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

(3) 投资者投入的固定资产，按投资合同或协议约定的价值作为入账价值，但合同或协议约定价值不公允的按公允价值入账。

(4) 购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除应予资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

3. 固定资产后续计量及处置

(1) 固定资产折旧

除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地之外，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。

利用专项储备支出形成的固定资产，按照形成固定资产的成本冲减专项储备，并确认相同金额的累计折旧。该固定资产在以后期间不再计提折旧。

本公司根据固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

各类固定资产折旧年限和年折旧率如下：

资产类别	预计使用寿命（年）	预计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	10-70	10%	1.29%-9%
机器设备	10	-	10%
办公设备及其他	5	-	20%
运输工具	5	-	20%
其他	3-5	-	20%-33%

(2) 固定资产的后续支出

与固定资产有关的后续支出，符合固定资产确认条件的，计入固定资产成本；不符

合固定资产确认条件的，在发生时计入当期损益。

(3) 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。

4. 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

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，企业以单项固定资产为基础估计其可收回金额。企业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。

(十四) 在建工程

1. 在建工程的类别

本公司自行建造的在建工程按实际成本计价，实际成本由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成，包括工程用物资成本、人工成本、交纳的相关税费、应予资本化的借款费用以及应分摊的间接费用等。本公司的在建工程以项目分类核算。

2. 在建工程结转为固定资产的标准和时点

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。所建造的在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

3. 在建工程的减值测试方法、减值准备计提方法

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。

有迹象表明一项在建工程可能发生减值的，企业以单项在建工程为基础估计其可收

回金额。企业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。

（十五）借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

本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。

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。

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。

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。

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产的各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

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

专门借款的利息费用（扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或者进行暂时性投资取得的投资收益）及其辅助费用在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态前，予以资本化。

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利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

（十六）无形资产

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。

1. 无形资产的初始计量

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。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益。

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

内部自行开发的无形资产，其成本包括：开发该无形资产时耗用的材料、劳务成本、注册费、在开发过程中使用的其他专利权和特许权的摊销以及满足资本化条件的利息费用，以及为使该无形资产达到预定用途前所发生的其他直接费用。

2. 无形资产的后继计量

本公司在取得无形资产时分析判断其使用寿命，划分为使用寿命有限和使用寿命不确定的无形资产。

(1) 使用寿命有限的无形资产

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按直线法摊销。使用寿命有限的无形资产包括：

类别	使用寿命	备注
软件	5 年	
土地使用权	按照获取的土地使用权属年限摊销	
其他	3-5 年	

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，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

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。

(2) 使用寿命不确定的无形资产

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。对于使用寿命不确定的无形资产，在持有期间内不摊销，每期末对无形资产的寿命进行复核。如果期末重新复核后仍为不确定的，在每个会计期间继续进行减值测试。

经复核，该类无形资产的使用寿命仍为不确定。

3. 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。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。

有迹象表明一项无形资产可能发生减值的，本公司以单项无形资产为基础估计其可收回金额。本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。

（十七）长期待摊费用

1. 摊销方法

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。

（十八）职工薪酬

职工薪酬，是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

1. 短期薪酬

短期薪酬是指本公司在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要全部予以支付的职工薪酬，离职后福利和辞退福利除外。本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的短期薪酬确认为负债，并根据职工提供服务的受益对象计入相关资产成本和费用。

2. 离职后福利

离职后福利是指本公司为获得职工提供的服务而在职工退休或与企业解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利，短期薪酬和辞退福利除外。

本公司离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。

离职后福利设定提存计划主要为参加由各地劳动及社会保障机构组织实施的社会基本养老保险、失业保险等；除了社会基本养老保险、失业保险。在职工为本公司提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

2007 年 3 月 31 日之后退休的职工，本公司按照国家规定的标准和年金计划定期缴付上述款项后，不再有其他的支付义务。

3. 辞退福利

辞退福利是指本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿，在本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议时和确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本费用时两者孰早日，确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的负债，同时计入当期损益。

本公司向接受内部退休安排的职工提供内退福利。内退福利是指，向未达到国家规定的退休年龄、经本公司管理层批准自愿退出工作岗位的职工支付的工资及为其缴纳的社会保险费等。本公司自内部退休安排开始之日起至职工达到正常退休年龄止，向内退职工支付内部退养福利。对于内退福利，本公司比照辞退福利进行会计处理，在符合辞退福利相关确认条件时，将自职工停止提供服务日至正常退休日期间拟支付的内退职工

工资和缴纳的社会保险费等，确认为负债，一次性计入当期损益。内退福利的精算假设变化及福利标准调整引起的差异于发生时计入当期损益。

4. 其他长期职工福利

其他长期职工福利是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外的其他所有职工福利。

对符合设定提存计划条件的其他长期职工福利，在职工为本公司提供服务的会计期间，将应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本；除上述情形外的其他长期职工福利，在资产负债表日由独立精算师使用预期累计福利单位法进行精算，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。

（十九）应付债券

1. 一般公司债券

以公允价值计量且其变动计入当期损益的应付债券按其公允价值作为初始确认金额，相关交易费用直接计入当期损益，并按公允价值进行后续计量。

对于其他类别的应付债券按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额，并采用摊余成本进行后续计量。溢价或折价是对应付债券存续期间内的利息费用调整，在债券存续期间内采用实际利率法进行摊销。

2. 可转换公司债券

本公司发行的可转换公司债券，在初始确认时将其包含的负债成份和权益成份进行分拆，将负债成份确认为应付债券，将权益成份确认为资本公积。在进行分拆时，先对负债成份的未来现金流量进行折现确定负债成份的初始确认金额，再按发行价格总额扣除负债成份初始确认金额后的金额确定权益成份的初始确认金额。发行可转换公司债券发生的交易费用，在负债成份和权益成份之间按照各自的相对公允价值进行分摊。

（二十）预计负债

1. 预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

该义务是本公司承担的现时义务；

履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；

该义务的金额能够可靠地计量。

2. 预计负债的计量方法

本公司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。

本公司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。

最佳估计数分别以下情况处理：

所需支出存在一个连续范围（或区间），且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。

所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

本公司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。

（二十一）收入

1. 销售商品收入确认时间的具体判断标准

收入按日常业务过程中就出售货品及提供服务已收或应收之代价，减去折扣后之公允价值计量。

（1）物业发展

日常物业发展之收入于以下所有条件符合时确认：

物业所有权之重大风险及回报已转至买家；

概无涉及对物业与拥有权有关程度之持续管理或保留物业之有效控制；

收入金额能可靠地计量；

与交易有关之经济利益将可能流入本集团；及

就交易产生或将产生的成本能可靠地计量。

（2）物业租金

按物业之经营租赁应收租金于有关租赁期内以直线法计入综合收益表内。

（3）建造合同收入

建造合同的成果如能可靠估算，则参照报告期末合同业务完成阶段而确认收入和成本，具体按至今已完成工程合同成本与估计合同成本总额的比例计量。

（4）房地产代理、管理服务及规划设计顾问服务

房地产代理、管理服务及规划设计顾问服务收入乃于提供服务时确认入账。

（5）股息收入

投资之股息收入乃于本集团获派股息之权利确立时确认。

（6）利息收入

当经济利益将可能流入本集团金额及能够可靠地计量金额,金融资产利息确认收入。利息收入乃经参考未偿还本金并按时间基准及实际利率确认,该利率为于财务资产之预计可使用年限内折现估计将来现金收入至该等资产初始确认时之账面净值。

(二十二) 递延所得税资产和递延所得税负债

1. 确认递延所得税资产的依据

本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限,确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

2. 确认递延所得税负债的依据

本公司将当期与以前期间应交未交的应纳税暂时性差异确认为递延所得税负债。但不包括商誉、非企业合并形成的交易且该交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额所形成的暂时性差异。

(二十三) 租赁

如果租赁条款在实质上将与租赁资产所有权有关的全部风险和报酬转移给承租人,该租赁为融资租赁,其他租赁则为经营租赁。

1. 经营租赁会计处理

(1) 本公司租入资产所支付的租赁费,在不扣除免租期的整个租赁期内,按直线法进行分摊,计入当期费用。本公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用,计入当期费用。

资产出租方承担了应由本公司承担的与租赁相关的费用时,本公司将该部分费用从租金总额中扣除,按扣除后的租金费用在租赁期内分摊,计入当期费用。

(2) 本公司出租资产所收取的租赁费,在不扣除免租期的整个租赁期内,按直线法进行分摊,确认为租赁收入。本公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用,计入当期费用;如金额较大的,则予以资本化,在整个租赁期间内按照与租赁收入确认相同的基础分期计入当期收益。

本公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时,本公司将该部分费用从租金收入总额中扣除,按扣除后的租金费用在租赁期内分配。。

(二十四) 公允价值计量

1. 不以公允价值计量的金融工具

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中,出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

本集团估计公允价值时,考虑市场参与者在计量日对相关资产和负债进行定价时考

虑的特征（包括资产状况及所在位置、对资产出售或者使用的限制等），并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。使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。。

五、会计政策、会计估计变更、重大前期差错更正的说明

（一）会计政策变更

财政部于 2017 年度发布了《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》，自 2017 年 5 月 28 日起施行，对于施行日存在的持有待售的非流动资产、处置组和终止经营，要求采用未来适用法处理。

2017 年 5 月 10 日，财政部公布了修订后的《企业会计准则第 16 号——政府补助》，该准则修订自 2017 年 6 月 12 日起施行，同时要求企业对 2017 年 1 月 1 日存在的政府补助采用未来适用法处理，对 2017 年 1 月 1 日至该准则施行日之间新增的政府补助根据修订后的准则进行调整。

为规范企业财务报表列报，提高会计信息质量，财政部对一般企业财务报表格式进行了修订，于 2017 年 12 月 25 日印发《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》（财会[2017]30 号，以下简称《通知》），执行企业会计准则的非金融企业应当按照企业会计准则和本通知要求编制 2017 年度及以后期间的财务报表。财政部又于 2018 年 1 月 12 日发布《关于一般企业财务报表格式有关问题的解读》，明确对于利润表新增的“资产处置收益”行项目，本公司按照《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》等的相关规定，对可比期间的比较数据按照《通知》进行调整。

本公司自开始采用该修订后的准则后，上述会计政策变化的主要内容为：本集团将当期发生的固定资产出售收益 13,218,418.31 元列示为“资产处置收益”，去年同期数据为 122,095,788.86 元从“营业外收入”调整至“资产处置收益”。

（二）会计估计变更

本报告期重要会计估计未变更。

（三）重大前期差错更正事项

本报告期无重大前期差错更正事项。

六、税项

本公司及子公司主要的应纳税项列示如下：

（一）流转税及附加税费

税目	纳税（费）基础	税（费）率	备注
营业税	境内建筑、销售、劳务等	5%、3%	2016年5月1日前
增值税	境内建筑、销售、劳务等	11%、5%	
土地增值税	转让房地产所取得的增值额	税务局核定税率	0-60%
城建税	实缴流转税额	7%	
教育费附加	实缴流转税额	3%	

（二）企业所得税

公司名称	税率	备注
本公司	25%	
境内子公司	25%	
中国香港地区	16.5%	

七、企业合并及合并财务报表

（一）子公司情况

于 2017 年 12 月 31 日，纳入本公司合并报表范围的子公司如下：

一级子公司：

序号	企业名称	注册地	主要经营地	业务性质	注册资本 (万元)	持股比 例(%)	享有表 决权(%)
1	北京中信房地产有限公司	北京	北京	房地产开发	5,000.00	100	100
2	北京中信新城房地产有限公司	北京	北京	房地产开发	50,000.00	80	80
3	北京国泰饭店有限公司	北京	北京	服务业	9,653.67	100	100
4	北京中信新城逸海房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发	5,000.00	100	100
5	上海海筑投资有限公司	上海	上海	房地产开发	2,000.00	100	100
6	中信地产长春有限公司	长春	长春	房地产开发	2,000.00	100	100
7	烟台中海华业地产有限公司	烟台	烟台	房地产开发	2,643.00	100	100
8	大连中信海港投资有限公司	大连	大连	房地产开发	25,000.00	80	80
9	大连汇港置业有限公司	大连	大连	房地产开发	5,000.00	80	80
10	青岛中海海悦房地产有限公司	青岛	青岛	房地产开发	2,000.00	100	100
11	北京信有成投资有限公司	北京	北京	房地产开发	200.00	100	100
12	中信地产（北京）投资有限公司	北京	北京	房地产开发	2,000.00	100	100
13	中海深圳地产投资有限公司	深圳	深圳	房地产开发	2,000.00	100	100
14	广州中海地产投资有限公司	广州	广州	房地产开发	2,000.00	100	100
15	中信华南（集团）成都有限公司	成都	成都	房地产开发	5,000.00	100	100
16	中海地产（海南）投资有限公司	海南	海南	房地产开发	2,000.00	100	100

中信房地产集团有限公司
2017 年度
财务报表附注

序号	企业名称	注册地	主要经营地	业务性质	注册资本 (万元)	持股比 例(%)	享有表 决权(%)
17	大连中海兴隆房地产开发有限公司	大连	大连	房地产开发	2,000.00	100	100
18	广东中海地产有限公司	广州	广州	房地产开发	47,290.04	100	100
19	中海兴隆深圳地产有限公司	深圳	深圳	房地产开发	150,000.00	100	100
20	天津中海天嘉湖房地产开发有限公司	天津	天津	房地产开发	5,000.00	100	100

二级子公司:

序号	企业名称	注册地	主要经营地	业务性质	注册资本 (万元)	持股比 例(%)	享有表 决权(%)
1	青岛市联恒地产投资有限公司	青岛	青岛	投资	12,985.00	100	100
2	青岛市联明地产有限公司	青岛	青岛	房地产开发	3,000.00	100	100
3	青岛市少海地产有限公司	青岛	青岛	房地产开发	13,000.00	100	100
4	中海前海(深圳)投资有限公司	深圳	深圳	房地产开发	10,000.00	67	67
5	广州市东港房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发	800.00	55	55
6	佛山中海金沙水岸房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产开发	3,000.00	100	100
7	海口中信鸿洲滨海建设有限公司	海口	海口	房地产开发	10,000.00	90	90
8	中山市中信建业房地产开发有限公司	中山	中山	房地产开发	5,100.00	100	100
9	珠海市盈凯达房地产开发有限公司	珠海	珠海	房地产开发	10,000.00	100	100
10	中海地产投资(天津)有限公司	天津	天津	投资	3,000.00	100	100
11	上海中海海鹏房地产有限公司	上海	上海	房地产开发	2,000.00	100	100
12	中海华南(深圳)有限公司	深圳	深圳	房地产开发	53,000.00	100	100
13	中海地产东莞投资有限公司	东莞	东莞	房地产开发	10,000.00	100	100
14	中信地产(香港)发展有限公司	香港	香港	投资	港币 80 万元	100	100
15	苏州中海海隆房地产有限公司	苏州	苏州	房地产开发	20,000.00	99.5	99.5
16	青岛博莱置业有限公司	青岛	青岛	房地产开发	6,000.00	100	100
17	中海深圳集团房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发	5,000.00	95	95
18	中海佳旺成都房地产有限公司	成都	成都	房地产开发	10,000.00	98	98
19	湖南省中信控股有限公司	湖南	湖南	房地产开发	10,000.00	99.5	99.5
20	重庆中海鼎兴实业有限公司	重庆	重庆	房地产开发	2,000.00	99.5	99.5
21	深圳市信航城资产管理有限公司	深圳	深圳	资产管理	500.00	100	100
22	北京信卓置业有限公司	北京	北京	房地产开发	200.00	100	100
23	北京信融置业有限公司	北京	北京	房地产开发	200.00	100	100

中信房地产集团有限公司
2017 年度
财务报表附注

序号	企业名称	注册地	主要经营地	业务性质	注册资本 (万元)	持股 比例(%)	享有表 决权(%)
24	郑州海嘉房地产开发有限公司	郑州	郑州	房地产开发	2,000.00	100	100
25	郑州海盈房地产开发有限公司	郑州	郑州	房地产开发	2,000.00	100	100

三级子公司：

序号	企业名称	注册地	主要经营地	业务性质	注册资本 (万元)	持股 比例(%)	享有表决 权(%)
1	天津中信翔达房地产开发有限公司	天津	天津	房地产开发	3,000.00	70	70
2	中信保利达地产(天津)有限公司	天津	天津	房地产开发	4950 万美元	51	57.14
3	深圳市创庆投资管理有限公司	深圳	深圳	投资		51	60
4	深圳市创良投资管理有限公司	深圳	深圳	投资		34	60
5	天津海富投资控股有限公司	天津	天津	投资控股	34,322.00	100	100
6	四川金水湾投资有限公司	成都	成都	房地产开发	5,000.00	60	60
7	深圳市中海泰昌房地产有限公司	深圳	深圳	房地产开发	1,000.00	50.1	50.1
8	深圳市云龙城投资发展有限公司	深圳	深圳	房地产开发	10,000.00	80	80
9	深圳中信红树湾房地产有限公司	深圳	深圳	房地产开发	3,000.00	100	100
10	东莞东泰花园建造有限公司	东莞	东莞	房地产开发	2272 万美元	100	100
11	中海佳锦房地产开发成都有限公司	成都	成都	房地产开发	1,000.00	100	100
12	东莞市中海康华房地产开发有限公司	东莞	东莞	房地产开发	2,000.00	100	100
13	香港天然居控股有限公司	香港	香港	投资控股	港币 1613.48 万元	100	100
14	深圳中信航城房地产有限公司	深圳	深圳	房地产开发	10,000.00	100	100
15	成都信蜀投资有限公司	成都	成都	房地产开发	4,000.00	98	98
16	成都信蓉投资有限公司	成都	成都	房地产开发	2,000.00	98	98
17	湖南省中海城市广场投资有限公司	湖南	湖南	房地产开发	10,000.00	99.46	99.46
18	湖南省中海置业开发有限公司	湖南	湖南	房地产开发	3,000.00	99.5	99.5
19	重庆中海振兴房屋销售有限公司	重庆	重庆	房地产开发	5,000.00	99.5	99.5
20	成都信勤置业有限公司	成都	成都	房地产开发	2,000.00	100	100
21	成都信新置业有限公司	成都	成都	房地产开发	2,000.00	100	100

四级子公司：

序号	企业名称	注册地	主要经营地	业务性质	注册资本 (万元)	持股 比例(%)	享有表决 权(%)
1	天津创达置业有限公司	天津	天津	房地产开发	3,000.00	100	100

序号	企业名称	注册地	主要经营地	业务性质	注册资本 (万元)	持股 比例(%)	享有表 决权(%)
2	天津骏业共创置业有限公司	天津	天津	房地产开发	3,000.00	100	100
3	青岛博富置业有限公司	青岛	青岛	房地产开发	86,397.50	81.48	81.48
4	中海佳蓉成都房地产开发有限公司	成都	成都	房地产开发	1,000.00	100	100
5	乌鲁木齐海新展房地产有限公司	乌鲁木齐	乌鲁木齐	房地产开发	2,000.00	100	100

(二) 重要非全资子公司情况

1. 少数股东

序号	子公司名称	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	广州市东港房地产开发有限公司	45	52,777,277.52		93,672,829.10
2	中海前海(深圳)投资有限公司	33	3,149,725.29		67,187,168.98
3	海口鸿洲滨海建设有限公司	10	-94,295.47		26,130,653.30
4	四川金水湾投资有限公司	40	19,645.64		20,269,866.90
5	深圳市中海泰昌房地产有限公司	49.9	-176,425.20		2,233,923.51
6	深圳市云龙城投资发展有限公司	20	-123,070.41		16,330,488.13
7	青岛博富置业有限公司	18.52	-5,456,591.50		217,619,314.13
8	天津中信翔达房地产开发有限公司	30	4,679,341.79	12,000,000.00	24,041,546.22
9	中信保利达地产(天津)有限公司	49	210,751,228.05		594,908,836.96
10	深圳市创庆投资管理有限公司	49	64,800.87		108,528.67
11	深圳市创良投资管理有限公司	66	7,421.64		311,747.00
12	北京中信新城房地产有限公司	20	1,555,675.20		-115,111,773.66
13	大连中信海港投资有限公司	20	565,354.72		-6,042,891.30
14	大连汇港置业有限公司	20	-1,390,512.74		8,609,487.26
15	中海佳旺成都房地产有限公司	2	4,715,149.24		35,117,764.32
	合计		271,044,724.64	12,000,000.00	985,387,489.52

2. 主要财务信息

项目	期末金额/本期数				
	广州市东港房地 产开发有限公司	中海前海(深圳) 投资有限公司	海口鸿洲滨海 建设有限公司	四川金水湾投 资有限公司	深圳市中海 泰昌房地产 有限公司
流动资产	419,185,342.01	209,550,951.11	143,861,342.51	50,737,122.96	4,476,802.50
非流动资产	8,018,177.24	67,576.68			
资产合计	427,203,519.25	209,618,527.79	143,861,342.51	50,737,122.96	4,476,802.50
流动负债	219,041,676.81	6,021,046.05	50,239,555.75	62,455.71	
非流动负债					

中信房地产集团有限公司
2017 年度
财务报表附注

负债合计	219,041,676.81	6,021,046.05	50,239,555.75	62,455.71	
营业收入	373,253,264.22	48,262,398.51			
净利润	117,282,838.93	9,544,622.08	-880,660.51	49,114.11	-353,557.51
综合收益总额	117,282,838.93	9,544,622.08	-880,660.51	49,114.11	-353,557.51
经营活动现金流量	285,821,418.67	834,004.81	4,146,576.11	59,391.74	4,197,784.32

续：

项目	期初金额/上年数				
	广州市东港房地产开发有限公司	中海前海(深圳)投资有限公司	海口鸿洲滨海建设有限公司	四川金水湾投资有限公司	深圳市中海泰昌房地产有限公司
流动资产	325,195,812.32	214,056,427.03	134,446,476.78	50,672,472.93	4,830,360.01
非流动资产	8,290,615.19	59,740.26			
资产合计	333,486,427.51	214,116,167.29	134,446,476.78	50,672,472.93	4,830,360.01
流动负债	242,607,424.00	20,063,307.63	39,944,029.51	46,919.79	
非流动负债					
负债合计	242,607,424.00	20,063,307.63	39,944,029.51	46,919.79	
营业收入	158,211,895.79	95,719,807.37			
净利润	16,751,777.47	59,033,301.15	-62,590.08	44,374.94	-70,717.23
综合收益总额	16,751,777.47	59,033,301.15	-62,590.08	44,374.94	-70,717.23
经营活动现金流量	-13,554,877.58	33,292,363.49	43,804,618.04	44,374.94	-132,592.94

续

项目	期末金额/本期数			
	深圳市云龙城投资发展有限公司	青岛博富置业有限公司	天津中信翔达房地产开发有限公司	中信保利达地产(天津)有限公司
流动资产	1,520,504,269.22	4,044,438,997.33	78,861,389.85	7,138,889,296.39
非流动资产	2,486.10	2,150.00	32,000,000.00	7,943,446.57
资产合计	1,520,506,755.32	4,044,441,147.33	110,861,389.85	7,146,832,742.96
流动负债	1,218,854,314.65	3,221,219,580.69	27,094,890.22	3,188,535,298.30
非流动负债	220,000,000.00		3,628,012.22	2,796,470,000.00
负债合计	1,438,854,314.65	3,221,219,580.69	30,722,902.44	5,985,005,298.30
营业收入			37,491,377.82	5,477,934,906.59
净利润	-615,352.03	-29,463,237.05	15,597,805.98	430,104,547.04
综合收益总额	-615,352.03	-29,463,237.05	15,597,805.98	967,376,667.77
经营活动现金流量	-25,145,235.04	1,081,538,479.03	15,997,369.57	1,111,505,612.25

续：

中信房地产集团有限公司
2017 年度
财务报表附注

项目	期初金额/上年数			
	深圳市云龙城投资 发展有限公司	青岛博富置业有 限公司	天津中信翔达房地 产开发有限公司	中信保利达地产(天 津)有限公司
流动资产	1,507,856,140.80	1,918,967,803.40	126,666,616.78	12,299,427,700.81
非流动资产	3,390.06	568,032.45	28,965,956.28	25,861,795.87
资产合计	1,507,859,530.86	1,919,535,835.85	155,632,573.06	12,325,289,496.68
流动负债	1,235,591,738.16	1,070,112,091.15	48,223,354.41	6,974,368,719.79
非流动负债	190,000,000.00		2,868,537.22	5,156,470,000.00
负债合计	1,425,591,738.16	1,070,112,091.15	51,091,891.63	12,130,838,719.79
营业收入			14,583,670.75	929,888,017.89
净利润	-6,279,162.76	-12,974,324.94	39,750,752.72	-109,526,279.49
综合收益总额	-6,279,162.76	-12,974,324.94	39,750,752.72	-109,526,279.49
经营活动现金流量	34,896,935.08	509,719,999.03	-29,738,176.28	3,725,278,044.48

续:

项目	期末金额/本期数			
	北京中信新城房地 产有限公司	大连中信海港投资有 限公司	大连汇港置业有限 公司	中海佳旺成都房地 产有限公司
流动资产	1,892,100,813.21	10,223,565,038.33	2,166,064,857.04	7,147,505,601.94
非流动资产	319,026.30	1,929,336.70		731,689.26
资产合计	1,892,419,839.51	10,225,494,375.03	2,166,064,857.04	7,148,237,291.20
流动负债	2,451,990,243.09	6,317,797,639.15	1,745,780,976.15	6,831,365,173.99
非流动负债		3,937,911,192.37	377,236,444.61	
负债合计	2,451,990,243.09	10,255,708,831.52	2,123,017,420.76	6,831,365,173.99
营业收入	55,413,586.37	490,907,304.44		867,066,879.20
净利润	7,778,376.04	2,826,773.62	-6,952,563.72	235,757,462.00
综合收益总额	7,778,376.04	2,826,773.62	-6,952,563.72	235,757,462.00
经营活动现金 流量	-79,796,104.41	316,451,873.43		-1,140,717,703.43

续:

项目	期初金额/上年数			
	北京中信新城房地 产有限公司	大连中信海港投资 有限公司	大连汇港置业有限 公司	中海佳旺成都房地 产有限公司
流动资产	2,263,685,533.77	10,179,894,534.06	2,171,604,754.74	4,955,655,175.09
非流动资产	471,901.57	2,107,423.63		1,178,018.02
资产合计	2,264,157,435.34	10,182,001,957.69	2,171,604,754.74	4,956,833,193.11
流动负债	2,831,506,214.96	7,338,008,274.36	1,744,368,310.13	4,513,201,548.76
非流动负债		2,877,034,913.44	377,236,444.61	
负债合计	2,831,506,214.96	10,215,043,187.80	2,121,604,754.74	4,513,201,548.76

营业收入	1,041,895,847.03	144,861,260.10		2,152,958,743.50
净利润	136,976.11	-143,967,873.22		294,276,321.37
综合收益总额	136,976.11	-143,967,873.22		294,276,321.37
经营活动现金流量	-180,267,477.87	2,992,664,415.06		3,839,045,992.87

(三) 本期新纳入合并范围的主体和不再纳入合并范围的主体

1. 本期新纳入合并范围的主体

名称	纳入原因
深圳市创庆投资管理有限公司	非同控企业合并
深圳市创良投资管理有限公司	非同控企业合并
天津创达置业有限公司	新设公司
天津骏业共创置业有限公司	新设公司
郑州海嘉房地产开发有限公司	新设公司
郑州海盈房地产开发有限公司	新设公司
乌鲁木齐海新展房地产有限公司	新设公司

2. 本期不再纳入合并范围的主体

名称	不再纳入原因
中信物业服务服务有限公司	处置该公司全部股权
大连中信物业管理服务有限公司	处置该公司全部股权
天津中信物业管理服务有限公司	处置该公司全部股权
深圳市百利行物业发展有限公司	处置该公司全部股权
东莞市东城朝天实验小学	处置该公司全部股权
广东中信物业服务服务有限公司	处置该公司全部股权
湖南省中信物业管理服务有限公司	处置该公司全部股权
天津中信津信物业管理服务有限公司	处置该公司全部股权
深圳市中信物业管理服务有限公司	处置该公司全部股权
汕头中信物业服务服务有限公司	处置该公司全部股权
中信惠州物业服务服务有限公司	处置该公司全部股权

(四) 本期发生的非同一控制下企业合并情况

单位：元

被购买方名称	合并日	账面净资产	可辨认净资产公允价值		交易对价	商誉		购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
			金额	确定方法		金额	确定方法		
深圳市创庆投资管理有限公司	2017/8/31	461,099.58	461,099.58	资产评估					2,948.66
深圳市创良投资管理有限公司	2017/8/31	89,541.21	89,541.21	资产评估					135,557.41

中海地产投资（天津）有限公司与深圳安创投资管理有限公司签订关于天津滨海新区开发区太湖路项目合作协议。协议约定深圳安创投资管理有限公司将其持有的深圳市创庆投资管理有限公司 51%股权转让给中海地产投资（天津）有限公司，作价基础是中发国际资产评估有限公司出具、资产评估报告号为中发评报字[2017]第 168 号的评估价 461,099.58 元，股权交割日为 2017 年 8 月 31 日。

中海地产投资（天津）有限公司与深圳安创投资管理有限公司签订关于天津滨海新区新港船厂项目合作协议。协议约定深圳安创投资管理有限公司将其持有的深圳市创良投资管理有限公司 34%股权转让给中海地产投资（天津）有限公司，中海地产投资（天津）有限公司对其实现非同一控制下企业合并，作价基础是中发国际资产评估有限公司出具、资产评估报告号为中发评报字[2017]第 167 号的评估价 89,541.21 元。股权交割日为 2017 年 8 月 31 日。

上述公司均尚未开展实质经营，2017 年度没有营业收入。

八、合并财务报表重要项目的说明

（以下金额单位若未特别注明者均为人民币元）

注释 1. 货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	30,859.20	4,541,825.79
银行存款	10,456,730,206.46	19,529,672,514.03
其他货币资金	9,002,009.15	9,876,206.19
合计	10,465,763,074.81	19,544,090,546.01
其中：存放在境外的款项总额	420,045.32	623,123.04

其中受限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	期初余额
履约保证金及住房基金	15,099,996.61	93,386,299.38
合计	15,099,996.61	93,386,299.38

注释 2. 应收账款

（1）按客户类别分析如下：

项目	期末余额	期初余额
第三方	936,929,546.24	416,170,052.01
减：坏账准备	91,669,049.65	87,646,827.43

项目	期末余额	期初余额
合计	845,260,496.59	328,523,224.58

(2) 应收账款账龄分析如下:

项目	期末余额	期初余额
一年以内(含一年)	757,711,244.62	403,343,008.03
一年至两年(含两年)	179,060,521.57	1,894,160.11
两年至三年(含三年)	26,630.05	131,150.00
三年以上	131,150.00	10,801,733.87
小计	936,929,546.24	416,170,052.01
减: 坏账准备	91,669,049.65	87,646,827.43
合计	845,260,496.59	328,523,224.58

(3) 坏账准备变动情况如下:

项目	期末余额	期初余额
期初余额	87,646,827.43	4,663,739.16
本期计提	4,022,222.22	88,168,417.33
本期转回		
本期核销		
本期处置子公司减少		5,185,329.06
期末余额	91,669,049.65	87,646,827.43

注释 3. 预付款项

(1) 预付款项分类分析如下:

项目	期末余额	期初余额
预付土地价款		1,209,826.49
预付工程款	40,949,464.70	12,739,133.08
其他	14,106,076.31	12,490,488.08
小计	55,055,541.01	26,439,447.65
减: 减值准备		
合计	55,055,541.01	26,439,447.65

(2) 预付款项账龄分析如下:

项目	期末余额	期初余额
一年以内(含一年)	43,871,682.42	20,658,591.96
一年至两年(含两年)	8,613,818.09	77,997.24

项目	期末余额	期初余额
两年至三年（含三年）	77,997.24	5,671,136.40
三年以上	2,492,043.26	31,722.05
小计	55,055,541.01	26,439,447.65
减：坏账准备		
合计	55,055,541.01	26,439,447.65

注释 4. 应收利息

项目	期末余额	期初余额
定期存款	1,295,482.50	
委托贷款	1,935,010.43	64,003,638.94
债券投资		
其他	5,560,759.39	11,157,129.25
合计	8,791,252.32	75,160,768.19

注释 5. 应收股利

项目	期末余额	期初余额
账龄一年以内的应收股利		500,343,190.66
1. 北京中信嘉业房地产开发有限公司		336,026.10
2. 中信粤东城市运营投资发展有限公司		7,164.56
3. 中信惠州控股有限公司		500,000,000.00
账龄一年以上的应收股利	113,416,820.20	113,416,820.20
1. 长春中信鸿泰置业有限公司	77,680,716.37	77,680,716.37
2. 北方国际信托股份有限公司	194,200.72	194,200.72
3. 中山市中信凯旋城房地产开发有限公司	35,541,903.10	35,541,903.10
4. 杭州香格里拉饭店有限公司	0.01	0.01
合计	113,416,820.20	613,760,010.86

注释 6. 其他应收款

(1) 其他应收款按客户类别分析如下：

项目	期末余额	期初余额
应收关联公司	4,916,895,961.30	4,598,145,502.37
其他	2,336,395,650.15	4,191,772,699.12
小计	7,253,291,611.45	8,789,918,201.49
减：坏账准备	296,921,733.65	281,468,247.03
合计	6,956,369,877.80	8,508,449,954.46

(2) 其他应收款账龄分析如下:

项目	期末余额	期初余额
一年以内(含一年)	4,914,449,151.23	5,057,631,910.31
一年至两年(含两年)	65,996,860.63	2,739,876,744.11
两年至三年(含三年)	1,833,586,350.91	511,823,959.91
三年以上	439,259,248.68	480,585,587.16
小计	7,253,291,611.45	8,789,918,201.49
减: 坏账准备	296,921,733.65	281,468,247.03
合计	6,956,369,877.80	8,508,449,954.46

(3) 坏账准备变动情况如下:

项目	期末余额	期初余额
期初余额	281,468,247.03	296,406,983.69
本期计提	34,643,462.32	646,230,745.65
本期收购子公司导致增加		518,400.35
本期转回	14,982,635.27	
本期核销	3,098,904.00	593,572,142.25
本期处置子公司导致减少	1,108,436.43	68,115,740.41
期末余额	296,921,733.65	281,468,247.03

注释 7. 存货

(1) 存货明细余额

项目	期末余额	期初余额
原材料	35,937.06	20,590.70
已完工开发产品	9,422,199,420.30	11,739,518,432.94
-房地产开发	61,519,381,302.28	54,754,093,034.44
-一级土地开发	1,346,088,415.98	1,556,003,113.69
库存商品		16,460,756.17
小计	72,287,705,075.62	68,066,095,927.94
减: 存货跌价准备	542,153,768.03	798,475,726.08
合计	71,745,551,307.59	67,267,620,201.86

(2) 存货跌价准备分析如下:

项目	期初余额	本期计提金额	收购子公司增加	本期转回	本期转销	期末余额
已完工产品 (i)	107,544,919.58	233,581,609.03		1,161,139.75	255,160,818.30	84,804,570.56
在建开发产品及拟开发产品 (ii)	690,930,806.50	-233,581,609.03				457,349,197.47

项目	期初余额	本期计提金额	收购子公司 增加	本期转回	本期转销	期末余额
合计	798,475,726.08			1,161,139.75	255,160,818.30	542,153,768.03

(3) 存货明细表

(i) 已完工开发产品

项目	期末余额	期初余额
天津中海城市广场项目	2,909,001,244.41	
大连大连港一期	2,430,216,159.23	3,005,528,203.59
珠海红树湾	1,326,618,895.52	970,878,632.13
成都中信城·右岸	659,291,198.16	697,279,970.93
青岛中海寰宇天下	542,166,296.84	
天津公园城	219,973,385.05	1,561,354,573.36
青岛森林湖	203,699,308.28	693,940,733.91
苏州森林湖	196,911,003.20	441,977,055.38
北京逸海中信墅东区	184,731,643.32	
佛山中信金山湾	164,493,366.68	684,822,553.64
长沙凯旋城西 S9 项目	107,524,448.40	
重庆中信大厦	95,361,200.00	95,361,200.00
长沙中信凯旋城西	84,354,134.89	287,213,258.99
北京中信府项目	76,987,684.43	96,680,874.55
其他	68,044,092.98	63,972,604.42
航城房地产与信航城资产管理公司内部交易还原（车位）	67,520,000.00	67,520,000.00
天津中信珺台	40,958,316.42	59,258,857.10
长沙凯旋蓝岸	29,064,486.37	255,657,286.34
广州香樟墅	7,869,243.43	203,490,593.70
北京中信城	7,413,312.69	29,319,936.53
长沙中信城市广场		1,957,710,634.21
成都未来城		457,633,719.54
烟台中信广场		68,257,048.94
天津城市广场二期		41,660,695.68
合计	9,422,199,420.30	11,739,518,432.94

(ii) 在建开发产品及拟开发产品-房地产开发

项目	期末余额	期初余额
北京中信城	14,583,996,323.45	14,238,357,423.41
大连大连港项目	5,829,612,266.41	5,235,317,195.72

项目	期末余额	期初余额
天津公园城	5,633,097,117.36	5,742,822,455.10
体育公园项目-苏州	3,675,510,408.60	
协和 152 亩地块-佳蓉	3,538,909,075.02	
成都生态健康城 2、3 号地块	3,462,987,091.80	2,061,423,896.07
天津中海城市广场	2,816,986,376.96	7,371,160,734.02
大连太古广场项目	2,166,055,391.30	2,171,604,584.54
郑州海盈经开区 31 号地	2,017,662,735.33	
天津太湖西路住宅 E01 项目	1,963,971,049.80	
青岛森林湖	1,944,376,998.90	1,720,532,442.33
北京逸海 X1-3 项目	1,903,106,302.02	4,606,751,120.00
青岛中海寰宇天下一期	1,841,124,102.20	2,356,265,507.93
成都中信城·右岸	1,554,610,628.94	822,261,323.75
成都中海佳锦-中海御湖世家	1,533,465,464.53	
深圳宝荷项目	1,469,795,113.01	1,450,788,796.41
陵海苑（新港船厂项目）	1,096,001,256.25	
郑州海嘉中海怡然苑	869,917,309.80	
九号公馆-乌鲁木齐	711,691,161.94	
中海寰宇天下-青岛	603,954,440.70	1,504,874,418.69
长沙凯旋城	597,632,728.76	285,312,646.94
苏州中信太湖论坛城	437,578,662.62	428,524,545.02
长沙 485 地块	376,471,044.29	166,962,774.75
珠海中信红树湾花园	187,836,987.52	4,166,722,710.52
郑州海嘉中海锦谢华庭	181,305,561.74	
海南滨海大道项目	261,620,031.03	
烟台中海城市广场项目	133,869,319.90	
天津中海广场项目	93,276,393.68	
长沙文化广场	31,318,077.05	30,775,048.51
长沙城市广场二期	1,237,494.61	1,237,494.60
其他	404,386.76	3,510,947.00
佛山中信金山湾		388,886,969.13
合计	61,519,381,302.28	54,754,093,034.44

在建开发产品及拟开发产品-一级土地开发

项目	期末余额	期初余额
北京中信新城	1,346,088,415.98	1,298,635,921.15
其他		257,367,192.54
合计	1,346,088,415.98	1,556,003,113.69

注释 8. 一年内到期的非流动资产

项目	期末余额	期初余额
债权应收款	160,000,000.00	160,000,000.00
合计	160,000,000.00	160,000,000.00

注释 9.其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
预缴营业税	425,809,023.28	666,127,292.30
预缴土地增值税	729,732,409.93	818,868,382.81
预缴所得税	357,815,373.22	533,771,405.76
预缴增值税	472,839,383.55	235,709,945.44
预缴城建税	33,857,023.92	
预缴教育费附加	24,742,984.44	
预缴其他税费	58,704,111.84	111,638,738.29
合计	2,103,500,310.18	2,366,115,764.60

注释 10.可供出售金融资产

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
中海·聚信 7 号	10,000,000.00		10,000,000.00	10,000,000.00		10,000,000.00
理财产品	7,737,595.70		7,737,595.70	26,353,814.63		26,353,814.63
其他股权投资	57,951,086.37	774,503.39	57,176,582.98	57,951,086.37	774,503.39	57,176,582.98
合计	75,688,682.07	774,503.39	74,914,178.68	94,304,901.00	774,503.39	93,530,397.61

注释 11.长期应收款

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
委托贷款	3,000,760,729.18		3,000,760,729.18	163,595,355.75		163,595,355.75
一级土地开发垫支 款及保证金				30,452,341.71		30,452,341.71
合计	3,000,760,729.18		3,000,760,729.18	194,047,697.46		194,047,697.46

注释 12.长期股权投资

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对合营企业投资	2,125,775,505.25	257,030,804.26	126,167,121.27	2,256,639,188.24
对联营企业投资	402,707,458.56	690,276,936.07	103,876,786.05	989,107,608.58
小计	2,528,482,963.81	947,307,740.33	230,043,907.32	3,245,746,796.82
减：长期股权投资减值准备	3,168,711.50		3,168,711.50	

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
合计	2,525,314,252.31	947,307,740.33	226,875,195.82	3,245,746,796.82

(1) 于 2017 年 12 月 31 日，本集团对合营企业投资分析如下：

项目	期末余额	期初余额
重要合营企业 (i)	2,256,639,188.24	2,124,714,314.54
不重要合营企业 (ii)		1,061,190.71
合计	2,256,639,188.24	2,125,775,505.25

(i) 重要合营企业的基本情况如下

企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	持股比例	表决权比例	对本集团活动是否具有重要性
中信南航集团建设开发有限公司	北京	北京	房地产开发	86,016.99	51%	51%(注 1)	是
中信保利达地产 (佛山) 有限公司	佛山	佛山	房地产开发	1.5 万美元	50%	57%(注 2)	是
中山市中信凯旋城房地产开发有限公司	中山市	中山市	房地产开发	1,000.00	50%	50%	是
海南中海信泰置业有限公司	海南	海南	房地产开发	3,000.00	56.25%	66.67%(注 3)	是

注 1：中国南航集团建设开发有限公司的章程约定股东会为公司的最高权力机构，该公司章程约定股东会对所议事项作出的决定需由全体股东会表决同意；

注 2：中信保利达地产 (佛山) 有限公司的章程约定董事会共有 7 名董事，其中本集团之子公司中信华南 (集团) 有限公司占 4 名，另公司章程规定决定经营和财务政策的议事规程须经董事会三分之二以上的表决权通过。

注 3：海南中海信泰置业有限公司的章程规定董事会共有三名董事，本集团之子公司中海地产 (海南) 投资有限公司占 2 名，另公司章程规定决定经营和财务政策的议事规程须经出席董事会的全体董事一致同意方可通过。

下表列示了本集团重要合营企业的主要财务信息，这些合营企业的主要财务信息是在按投资时公允价值为基础的调整以及统一会计政策调整后的金额。此外，下表还列示了这些财务信息按照权益法调整至本集团对合营投资账面价值的调节过程。

项目	期末金额			
	中信南航集团建设开发有限公司	中信保利达地产 (佛山) 有限公司	中山市中信凯旋城房地产开发有限公司	海南中海信泰置业有限公司
流动资产	2,190,305,129.97	6,182,053,302.80	99,755,283.22	307,638,054.09
非流动资产	9,173,450.79	679,630,812.36	6,932,333.60	
资产合计	2,199,478,580.76	6,861,684,115.16	106,687,616.82	307,638,054.09
流动负债	495,734,442.90	3,302,701,116.07	95,636,303.89	213,926,904.00

中信房地产集团有限公司
2017 年度
财务报表附注

非流动负债		900,000,000.00		
负债合计	495,734,442.90	4,202,701,116.07	95,636,303.89	213,926,904.00
净资产	1,703,744,137.86	2,658,982,999.09	11,051,312.93	93,711,150.09
按持股比例计算的净资产份额	868,909,510.30	1,329,491,499.54	5,525,656.47	52,712,521.93
调整事项				
对合营企业权益投资的账面价值	868,909,510.30	1,329,491,499.54	5,525,656.47	52,712,521.93
存在公开报价的权益投资的公允价值				
营业收入	1,541,958,840.16	576,446,123.10	338,537.99	
财务费用	-20,526,734.66	536,800.68	-23,697.24	-98,414,998.31
所得税费用	119,305,950.32	26,267,967.06	-2,591,144.29	21,612,960.91
净利润	405,825,880.91	10,365,265.43	-7,773,432.88	65,999,982.78
其他综合收益				
综合收益总额	405,825,880.91	10,365,265.43	-7,773,432.88	65,999,982.78
企业本期收到的来自合营企业的股利	124,484,768.96			

续：

项目	期初金额			
	中信南航集团建设开发有限公司	中信保利达地产(佛山)有限公司	中山市中信凯旋城房地产开发有限公司	海南中海信泰置业有限公司
流动资产	2,433,400,431.09	6,560,966,339.23	103,165,915.15	7,878,460.39
非流动资产	20,971,535.26	472,123,805.16	4,621,971.94	530,000,000.00
资产合计	2,454,371,966.35	7,033,090,144.39	107,787,887.09	537,878,460.39
流动负债	933,968,940.47	2,814,472,410.73	88,963,141.28	73,292,293.08
非流动负债		1,570,000,000.00		436,875,000.00
负债合计	933,968,940.47	4,384,472,410.73	88,963,141.28	510,167,293.08
净资产	1,520,403,025.88	2,648,617,733.66	18,824,745.81	27,711,167.31
持股比例	0.51	0.50	0.50	0.56
按持股比例计算的净资产份额	775,405,543.20	1,324,308,866.83	9,412,372.91	15,587,531.61
调整事项				
对合营企业权益投资的账面价值	775,405,543.20	1,324,308,866.83	9,412,372.91	15,587,531.61
存在公开报价的权益投资的公允价值				
营业收入	200,191,741.53	1,417,048,698.97	1,251,982.24	
财务费用	-11,528,361.50	7,323,330.25	-32,770.91	-7,504.15
所得税费用	5,605,030.69	57,199,608.99		
净利润	10,604,438.27	168,733,072.54	-1,317,438.14	-1,753,213.27
其他综合收益				

项目	期初金额			
	中信南航集团建设开发有限公司	中信保利达地产(佛山)有限公司	中山市中信凯旋城房地产开发有限公司	海南中海信泰置业有限公司
综合收益总额	10,604,438.27	168,733,072.54	-1,317,438.14	-1,753,213.27
企业本期收到的来自合营企业的股利				

(2) 于 2017 年 12 月 31 日, 本集团对联营企业投资分析如下:

项目	期末余额	期初余额
重要联营企业 (i)	921,632,046.35	341,988,134.26
不重要联营企业 (ii)	55,475,562.23	60,719,324.30
合计	977,107,608.58	402,707,458.56

(i) 本集团重要联营企业的基本情况如下:

企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	注册资本(万元)	持股比例	表决权比例	对本集团活动是否具有战略性
广州利合房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发	205,937.70	20%	20%	是
东莞市万宏房地产有限公司	广州东莞	广州东莞	房地产开发	2,000.00	20%	20%	是
上海星信房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发	3,000.00	40%	40%	是
苏州非凡城市置业有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发	5,000.00	33%	33%	是
苏州木渎中新置地有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发	33,333.33	40%	40%	是

1. 重要联营企业的主要财务信息

项目	期末金额				
	广州利合房地产开发 有限公司	东莞市万宏房地产有 限公司	上海星信房地产开 发有限公司	苏州非凡城市置 业有限公司	苏州木渚中新置 地有限公司
流动资产	24,726,946,712.25	2,571,121,356.74	3,153,338,524.25	1,633,150,127.98	2,116,894,075.81
非流动资产	206,597,448.00	1,886,993.42	918,577.82	15,878,935.49	31,943,639.52
资产合计	24,933,544,160.25	2,573,008,350.16	3,154,257,102.07	1,649,029,063.47	2,148,837,715.33
流动负债	17,171,560,641.00	822,588,493.39	2,837,990,874.40	1,332,728,576.16	1,793,222,586.89
非流动负债	5,920,000,000.00		1,712,600.00	203,500,000.00	
负债合计	23,091,560,641.00	822,588,493.39	2,839,703,474.40	1,536,228,576.16	1,793,222,586.89
净资产	1,841,983,519.25	1,750,419,856.77	314,553,627.67	112,800,487.31	355,615,128.44
投资比例	0.20	0.20	0.40	0.33	0.40
按持股比例计算的净资产份额	368,396,703.85	350,083,971.35	125,821,451.07	37,224,160.81	142,246,041.63
调整事项					
对联营企业权益投资的账面价值	368,396,703.85	350,083,971.35	19,636,094.89	41,660,326.00	141,854,950.26
存在公开报价的权益投资的公允价值					
营业收入		3,056,381,442.25		2,133,574,000.17	
净利润	490,965,814.00	946,292,137.32	-60,957,762.67	361,955,889.37	-2,343,074.45
其他综合收益					
综合收益总额	490,965,814.00	946,292,137.32	-60,957,762.67	361,955,889.37	-2,343,074.45
企业本期收到的来自联营企业的股利				82,500,000.00	

续：

中信房地产集团有限公司
2017 年度
财务报表附注

项目	期初金额				
	广州利合房产开发 有限公司	东莞市万宏房地产有 限公司	上海昆信房地产开 发有限公司	苏州非凡城市置业有 限公司	苏州木渎中新置地有 限公司
流动资产	22,663,815,507.00	4,640,890,076.95	1,167,864,413.14	2,246,920,387.84	655,421,196.21
非流动资产	369,514,511.00	538,043.35	1,068,474.86	20,165,841.75	91,491.14
资产合计	23,033,330,018.00	4,641,428,120.30	1,168,932,888.00	2,267,086,229.59	655,512,687.35
流动负债	17,063,809,499.27	3,837,300,400.85	855,845,338.44	1,914,191,631.65	7,554,484.46
非流动负债	6,180,000,000.00		291,527,359.22	352,050,000.00	290,000,000.00
负债合计	23,243,809,499.27	3,837,300,400.85	1,147,372,697.66	2,266,241,631.65	297,554,484.46
净资产	-210,479,481.00	804,127,719.45	21,560,190.34	844,597.94	357,958,202.89
持股比例	0.20	0.20	0.40	0.33	0.40
按持股比例计算的净资产份额		160,825,543.89	6,468,057.10	278,717.32	143,183,281.16
调整事项					
对联营企业权益投资的账面价值		160,825,543.89	6,468,057.10	4,630,969.75	143,183,281.16
存在公开报价的权益投资的公允价值					
营业收入	2,984,582,270.00	4,793,833,076.55			
净利润	-438,533,978.45	671,999,873.85	-7,599,909.61	-12,608,119.35	-13,429,631.99
其他综合收益					
综合收益总额	-438,533,978.45	671,999,873.85	-7,599,909.61	-12,608,119.35	-13,429,631.99
企业本期收到的来自联营企业的股利					

2. 不重要的合营企业和联营企业的汇总信息

项目	期末金额	期初金额
合营企业：	—	—
投资账面价值合计		1,061,190.71
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润		
其他综合收益		
综合收益总额		
联营企业：	—	—
投资账面价值合计	55,475,562.23	60,719,324.30
下列各项按持股比例计算的合计数	—	—
净利润	14,099,999.64	76,852,916.97
其他综合收益		
综合收益总额	14,099,999.64	76,852,916.97

注释 13. 投资性房地产

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
房屋、建筑物	2,182,769,700.00	82,172,495.89	25,907,700.00	2,239,034,495.89
土地使用权	60,573,500.00	4,392,004.11		64,965,504.11
合计	2,243,343,200.00	86,564,500.00	25,907,700.00	2,304,000,000.00

截止 2017 年 12 月 31 日，本集团无用于抵押的投资性房地产。

注释 14. 固定资产

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	492,603,616.16	13,257,381.01	106,503,286.41	399,357,710.76
其中：房屋及建筑物	283,003,019.73	6,008,228.71	24,529,460.29	264,481,788.15
机器设备	14,384,068.42	4,866,953.72	7,807,109.42	11,443,912.72
运输工具	109,419,428.81	316,579.74	43,595,893.14	66,140,115.41
电子设备	12,088,035.21	395,264.32	620,537.00	11,862,762.53
办公设备	56,358,121.48	1,655,354.52	15,505,361.85	42,508,114.15
其他	17,350,942.51	15,000.00	14,444,924.71	2,921,017.80
二、累计折旧合计	226,665,693.90	22,992,461.75	73,535,503.78	176,122,651.87
其中：房屋及建筑物	60,514,757.23	8,659,024.21	3,735,981.45	65,437,799.99
机器设备	10,023,121.66	1,361,937.43	5,839,880.27	5,545,178.82
运输工具	92,772,146.50	5,657,725.92	40,753,395.88	57,676,476.54

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
电子设备	8,392,613.51	2,069,487.36	413,090.23	10,049,010.64
办公设备	43,658,266.78	5,572,240.98	13,831,745.77	35,398,761.99
其他	11,304,788.22	-327,954.15	8,961,410.18	2,015,423.89
三、账面净值合计	265,937,922.26	—	—	223,235,058.89
其中：房屋及建筑物	222,488,262.50	—	—	199,043,988.16
机器设备	4,360,946.76	—	—	5,898,733.90
运输工具	16,647,282.31	—	—	8,463,638.87
电子设备	3,695,421.70	—	—	1,813,751.89
办公设备	12,699,854.70	—	—	7,109,352.16
其他	6,046,154.29	—	—	905,593.91
四、减值准备合计				
其中：房屋及建筑物				
机器设备				
运输工具				
电子设备				
办公设备				
其他				
五、账面价值合计	265,937,922.26	—	—	223,235,058.89
其中：房屋及建筑物	222,488,262.50	—	—	199,043,988.16
机器设备	4,360,946.76	—	—	5,898,733.90
运输工具	16,647,282.31	—	—	8,463,638.87
电子设备	3,695,421.70	—	—	1,813,751.89
办公设备	12,699,854.70	—	—	7,109,352.16
其他	6,046,154.29	—	—	905,593.91

注释 15.无形资产

1. 无形资产分类

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、原价合计	57,964,629.03	42,119.65	1,000,826.46	57,005,922.22
其中：软件	25,339,187.03	42,119.65	1,000,826.46	24,380,480.22
土地使用权	32,625,442.00			32,625,442.00
二、累计摊销额合计	17,156,516.49	4,323,537.01	176,268.37	21,303,785.13
其中：软件	14,341,243.24	3,512,376.01	176,268.37	17,677,350.88
土地使用权	2,815,273.25	811,161.00		3,626,434.25
三、减值准备金额合计				
其中：软件				

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
土地使用权				
四、账面价值合计	40,808,112.54	—	—	35,702,137.09
其中：软件	10,997,943.79	—	—	6,703,129.34
土地使用权	29,810,168.75	—	—	28,999,007.75

注释 16.商誉

项目	金额
成本：	
期初余额	1,608,122,870.24
本期增加	
本期减少	
期末余额	1,608,122,870.24
减：减值准备	
期初余额	1,608,122,870.24
本期增加	
本期减少	
期末余额	1,608,122,870.24
账面价值	
期末余额	
期初余额	

本集团于 2016 年 4 月支付人民币 330,206,273.70 元合并成本收购了非同一控制下的青岛森林湖项目公司和天嘉湖公司 100% 的权益。合并成本超过按比例获得的青岛森林湖项目公司和天嘉湖公司可辨认资产、负债公允价值的差额人民币 1,608,122,870.24 元，确认为与青岛森林湖项目公司和天嘉湖公司相关的商誉。

青岛森林湖项目公司和天嘉湖公司 100% 权益的评估价值与其可辨认资产、负债的公允价值接近，因此管理层认为，上述商誉未来并无可能为公司带来潜在经济价值或额外现金流入，本集团于 2016 年 4 月 30 日对其全额计提了减值准备。

注释 17.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	其他减少的原因
装修费	11,164,337.16	1,927,750.65	4,638,692.41		8,453,395.40	
其他	539,152.99	36,281,036.09	20,319,890.89		16,500,298.19	
合计	11,703,490.15	38,208,786.74	24,958,583.30		24,953,693.59	

注释 18.递延所得税资产和递延所得税负债

1. 递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

项目	期末余额		期初余额	
	递延所得税资产或负债	可抵扣或应纳税暂时性差异	递延所得税资产或负债	可抵扣或应纳税暂时性差异
一、递延所得税资产	271,197,846.76	1,084,791,387.04	263,874,731.84	1,055,498,927.36
资产减值准备	23,177,757.28	92,711,029.12	26,912,029.85	107,648,119.40
内部交易未实现利润	102,538,878.86	410,155,515.44	133,519,668.66	534,078,674.64
可抵扣亏损	6,442,175.03	25,768,700.12	52,472,593.61	209,890,374.44
应付职工薪酬	1,434,862.71	5,739,450.84	1,434,862.71	5,739,450.84
预提成本费用	9,529,001.93	38,116,007.72	23,663,678.28	94,654,713.12
公允价值变动	5,988,010.67	23,952,042.68	16,375,165.72	65,500,662.88
预提土地增值税	109,760,940.61	439,043,762.44	9,478,751.96	37,915,007.84
预收账款暂时性差异	12,312,398.70	49,249,594.80	4,160.08	16,640.32
其他	13,820.97	55,283.88	13,820.97	55,283.88
二、递延所得税负债	594,864,848.07	2,379,459,392.26	765,843,508.17	3,063,374,032.68
公允价值变动	283,779,791.78	1,135,119,167.12	384,668,438.72	1,538,673,754.88
收购子公司评估值差异	310,877,238.24	1,243,508,952.96	380,967,251.40	1,523,869,005.60
其他	207,818.05	831,272.18	207,818.05	831,272.20

注释 19. 资产减值准备

项目	期初余额	本期计提额	转回	收购子公司增加	转销	处置子公司减少	期末余额
应收账款	87,646,827.43	4,022,222.22					91,669,049.65
其他应收款	281,468,247.03	34,643,462.32	14,982,635.27		3,098,904.00	1,108,436.43	296,921,733.65
存货	798,475,726.08		1,161,139.75		255,160,818.30		542,153,768.03
可供出售金融资产	774,503.39						774,503.39
长期股权投资	3,168,711.50					3,168,711.50	
商誉减值	1,608,122,870.24						1,608,122,870.24
合计	2,779,656,885.67	38,665,684.54	16,143,775.02		258,259,722.30	4,277,147.93	2,539,641,924.96

注释 20.其他非流动资产

项目	期末余额	期初余额
其他	25,331,900.00	102,233,365.02
合计	25,331,900.00	102,233,365.02

注释 21.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		10,000,000,000.00
信用借款	307,690,000.00	52,690,000.00
合计	307,690,000.00	10,052,690,000.00

注释 22.应付账款

项目	期末余额	期初余额
应付分包工程款	788,048,791.16	840,698,794.99
暂估应付账款	780,411,288.59	786,193,651.09
应付开发款	4,091,886,056.14	4,643,491,670.11
合计	5,660,346,135.89	6,270,384,116.19

注释 23.预收款项

本集团预收款项主要为尚未结算的预收房款及预收地块转让款。

项目	期末余额	期初余额
北京中信城 B 地块	7,208,759,916.06	7,216,890,496.34
成都中信城左, 右岸	4,200,724,126.61	228,439,632.10
青岛中海寰宇天下	3,117,877,391.00	1,037,986,963.00
天津城市广场项目	2,127,613,216.54	5,269,297,095.52
成都生态健康城项目	977,756,960.00	
青岛森林湖	879,701,889.80	90,719,232.63
长沙中信凯旋城	843,096,551.00	1,364,588.39
珠海中信红树湾花园	453,221,119.69	4,955,774,750.32
北京中信墅东、西区(注 1)	330,330,632.08	2,507,295,641.00
大连大连海港城	244,952,164.83	442,779,527.33
烟台中海城市广场项目	167,363,161.00	
天津公园城项目	101,643,832.40	449,848,908.31
青岛中信城项目一期	55,380,906.42	1,393,542,021.33
北京中信新城 B04 地块	27,699,125.45	10,099,485.76

项目	期末余额	期初余额
天津瑯台项目	14,020,003.00	37,580,000.00
深圳红树湾项目	13,300,000.00	
中海锦谢华庭项目	7,894,480.00	
佛山金山湾一期	7,715,793.00	1,296,862,510.41
广州香樟墅	3,206,380.00	8,574,888.00
长沙凯旋蓝岸花园	1,272,562.44	154,126,661.44
长沙城市广场二期	755,250.00	42,873,513.67
深圳海天一色雅居		4,754,402.63
长沙城市广场一期		1,294,991.84
其他	8,989,828.09	55,832,790.84
合计	20,793,275,289.41	25,205,938,100.86

注 1：曾用名北京逸海 X1-3 项目。

注释 24. 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	128,762,419.37	393,587,833.68	481,068,393.12	41,281,859.93
二、离职后福利-设定提存计划	3,427,728.63	28,804,046.31	29,234,169.94	2,997,605.00
三、辞退福利	1,743,489.17	2,894,612.35	3,242,642.82	1,395,458.70
四、一年内到期的其他福利				
五、其他				
合计	133,933,637.17	425,286,492.34	513,545,205.88	45,674,923.63

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	118,634,146.59	346,084,244.11	428,722,846.25	35,995,544.45
二、职工福利费	1,109,094.68	17,528,323.73	18,239,248.33	398,170.08
三、社会保险费	284,208.47	12,801,994.70	13,154,165.26	-67,962.09
其中：医疗保险费	201,536.70	11,091,857.20	11,388,782.01	-95,388.11
工伤保险费	55,818.77	728,231.88	784,230.65	-180.00
生育保险费	27,033.00	975,548.99	976,100.94	26,481.05
其他	-180.00	6,356.63	5,051.66	1,124.97
四、住房公积金	-323,879.83	6,451,313.85	6,127,434.02	
五、工会经费和职工教育经费	7,170,111.77	2,072,297.27	9,242,409.04	
六、短期带薪缺勤		7,930,306.55	7,825,215.66	105,090.89

七、短期利润分享计划		614,988.78	-3,123,360.37	3,738,349.15
八、其他短期薪酬	1,888,737.69	104,364.69	880,434.93	1,112,667.45
合计	128,762,419.37	393,587,833.68	481,068,393.12	41,281,859.93

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	3,364,680.34	25,985,193.13	28,442,047.36	907,826.11
二、失业保险费	63,048.29	1,225,009.52	1,255,124.76	32,933.05
三、企业年金缴费		1,593,843.66	-463,002.18	2,056,845.84
合计	3,427,728.63	28,804,046.31	29,234,169.94	2,997,605.00

注释 25. 应交税费

项目	期末余额	期初余额
增值税	314,575,343.77	78,259,160.34
企业所得税	353,612,819.43	145,374,570.27
城市维护建设税	17,451,237.83	4,574,288.25
房产税	1,889,792.50	1,033,235.67
土地增值税	44,535,774.04	139,091,923.95
土地使用税	987,256.07	483,698.75
个人所得税	3,340,931.78	11,148,548.12
其他税费	15,245,947.78	15,482,077.75
合计	751,639,103.20	395,447,503.10

注释 26. 应付股利

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	7,529,078.41	43,240,833.56
合计	7,529,078.41	43,240,833.56

注释 27. 其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付关联公司往来	17,776,671,180.73	5,998,547,080.23
保证金及押金等	650,236,625.35	239,282,587.41
计提土地增值税	976,663,419.18	135,000,577.64
其他	4,688,845,792.81	1,342,906,929.24
合计	24,092,417,018.07	7,715,737,174.52

注释 28. 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	2,846,000,000.00	14,491,100,587.54
1 年内到期的长期应付款	55,000,000.00	55,000,000.00
合计	2,901,000,000.00	14,546,100,587.54

注释 29.长期借款

项目	期末余额	期初余额
质押借款		190,000,000.00
抵押借款		260,000,000.00
保证借款	26,800,000,000.00	21,747,698,883.98
信用借款	247,390,587.54	1,216,000,000.00
合计	27,047,390,587.54	23,413,698,883.98

注释 30.应付债券

项目	期末余额	期初余额
公司债券	4,972,024,317.81	4,962,564,317.81
合计	4,972,024,317.81	4,962,564,317.81

应付债券说明：

本集团于 2015 年 12 月 9 日非公开发行公司债券人民币 40 亿元，票面利率 4.8%，期限 5 年，附第三年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权，按年付息，到期一次还本。本期公司债券无担保债券。

本集团于 2016 年 1 月 15 日非公开发行公司债券人民币 10 亿元，票面利率 4.4%，期限 5 年，附第三年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权，按年付息，到期一次还本。本期公司债券无担保债券。

注释 31.长期应付职工薪酬

项目	期末余额	期初余额
离职后福利		
-设定受益计划	20,977,003.50	25,960,000.00

注释 32.长期应付款

项目	期末余额	期初余额
合计	22,391,765.58	112,840,037.75
其中：1.重组义务	19,200,000.00	19,200,000.00
2. 其他	3,191,765.58	93,640,037.75

注释 33. 预计负债

项目	期末余额	期初余额
预计信托补偿款		42,845,260.00
天津工业清算费用	22,251,675.00	22,251,675.00
其他	2,887,049.44	4,034,913.44
合计	25,138,724.44	69,131,848.44

注释 34. 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 (%)
英万国际有限公司	10,490,000,000.00	100.00			10,490,000,000.00	100.00
合计	10,490,000,000.00	100.00			10,490,000,000.00	100.00

注释 35. 资本公积

1. 资本公积情况

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
根据重组安排于本公司注册成立日时折合为股本及资本公积 (注 1)	-4,340,569,121.67			-4,340,569,121.67
资本 (股本) 溢价	2,311,313,503.65			2,311,313,503.65
其他资本公积				
-收购少数股东权益 (注 2)	141,615,888.44	1,925,095.16		143,540,983.60
-其他 (注 3)	-24,219,584.90	11,017,536.79		-13,202,048.11
合计	-1,911,859,314.48	12,942,631.95		-1,898,916,682.53

注 1: 本集团以 2007 年 6 月 30 日为基准日进行股份制改造, 并于 2007 年将评估增值部分及其他资本公积余额转增实收资本。本集团在编制合并会计报表时将涉及股份制改造以外的公司的评估增值冲回, 从而产生了资本公积借方余额人民币 4,340,569,121.67 元。

注 2: 本集团下属二级子公司湖南省中信控股有限公司本年度收购其控股子公司湖南省中信置业开发有限公司 10% 少数股权, 支付的对价与获取的可辨认净资产份额之间的差额计入资本公积 1,925,095.16 元。

注 3: 本集团合营企业中国南航集团建设开发有限公司资本公积增加 21,603,013.31 元, 按照本集团对中国南航集团建设开发有限公司持股 51% 计算, 增加本集团资本公积 11,017,536.79 元。

注释 36. 盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
----	------	------	------	------

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	730,324,720.84			730,324,720.84
合计	730,324,720.84			730,324,720.84

注释 37.未分配利润

项目	本期发生额	上期发生额
本期期初余额	457,647,479.00	7,336,829,457.26
本期增加额	3,159,123,906.40	-1,568,315,532.16
其中：本期净利润转入	3,159,123,906.40	-1,568,315,532.16
其他调整因素		
本期减少额		5,310,866,446.10
其中：本期提取盈余公积数		538,415,544.43
本期提取一般风险准备		
本期分配现金股利数		4,772,450,901.67
转增资本		
其他减少		
本期期末余额	3,616,771,385.40	457,647,479.00

注释 38.营业收入和营业成本

1. 营业收入和营业成本

项目	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
	本期发生额	本期发生额	上期发生额	上期发生额
1. 主营业务小计	24,692,126,934.87	17,863,494,725.41	12,093,009,910.15	10,270,243,121.19
商品房销售	24,287,159,065.23	17,545,195,363.08	11,074,519,686.70	9,475,824,642.45
一级土地开发				
配套及酒店服务收入	404,967,869.64	318,299,362.33	1,018,490,223.45	794,418,478.74
2. 其他业务小计	95,631,148.64	42,809,647.07	93,200,703.67	54,688,744.70
管理费收入			20,691,179.78	11,549,984.97
其他	95,631,148.64	42,809,647.07	72,509,523.89	43,138,759.73
合计	24,787,758,083.51	17,906,304,372.48	12,186,210,613.82	10,324,931,865.89

注释 39.税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
营业税	275,750,839.79	399,584,900.88
土地增值税	1,379,438,260.34	302,822,086.23
城市维护建设税	77,117,066.41	39,586,217.68
与投资性房地产相关的房产税	15,670,276.44	50,696,100.86

项目	本期发生额	上期发生额
与投资性房地产相关的土地使用税	10,852,894.42	6,877,303.03
教育费附加	56,579,048.13	26,363,207.88
印花税	12,786,887.71	4,750,041.88
车船税	40,487.00	30,587.00
其他	12,061,117.30	21,558,894.23
合计	1,840,296,877.54	852,269,339.67

注释 40.销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
合计	370,438,820.46	375,654,094.06
其中：广告和业务宣传费	50,204,825.65	108,524,980.56
咨询代理费	133,118,253.73	152,550,662.48
人工费	61,516,145.97	43,009,680.92
物业费	57,177,092.29	29,925,180.57
销售代理费	13,889,107.61	11,059,226.74
税费	1,882,040.21	2,884,336.82
办公费	3,619,414.68	2,040,673.01
其他	30,606,845.79	25,659,352.96

注释 41.管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
合计	213,865,015.39	544,044,503.35
其中：人工费	106,954,648.80	291,134,940.53
专业顾问费	11,779,710.92	36,228,075.16
折旧摊销费	2,787,138.95	35,991,629.44
办公费用	19,348,561.65	35,964,245.51
税金	1,097,164.53	22,105,609.27
物业费	17,027,482.33	34,043,790.84
差旅费	4,595,303.02	14,467,405.66
业务招待费	5,656,899.53	6,695,589.39
其他	44,618,105.66	67,413,217.55

注释 42.财务费用

类别	本期发生额	上期发生额
贷款及应付款项的利息支出	3,478,646,636.85	5,446,550,239.63
减：资本化的利息支出	2,483,194,615.15	4,189,076,162.32
净利息支出	995,452,021.70	1,257,474,077.31

类 别	本期发生额	上期发生额
贷款及应收款项的利息收入	-151,477,493.26	-383,685,257.50
净汇兑损失/收益	-463.09	83,604,005.91
其他财务费用	70,300,676.84	111,433,821.17
合计	914,274,742.19	1,068,826,646.89

注释 43.资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	23,683,049.27	734,399,162.98
存货跌价损失	-1,161,139.75	-62,627,624.35
可供出售金融资产减值损失		345,303,984.84
长期股权投资减值损失		3,168,711.50
商誉减值损失		1,608,122,870.24
已核销资产收回		-19,800,000.00
合计	22,521,909.52	2,608,567,105.21

注释 44.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	86,564,500.00	106,300,321.88
合计	86,564,500.00	106,300,321.88

注释 45.投资收益

1. 投资收益明细情况

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	618,983,857.07	302,794,007.08
处置长期股权投资产生的投资收益	259,668,694.67	1,669,542,879.66
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	254,250.00	91,322,648.18
处置可供出售金融资产取得的投资收益		174,010.14
其他注	119,512,009.69	20,039,295.80
合计	998,418,811.43	2,083,872,840.86

注： 为委托贷款利息收入

注释 46.资产处置收益

项 目	本期发生额	上期发生额
处置未划分为持有待售的固定资产、在建工程及无形资产而产生的利得或损失（处置损失以“-”填列）	13,218,418.31	122,095,788.86
合计	13,218,418.31	122,095,788.86

注释 47. 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
政府补助		1,950,382.41	
违约金收入	67,409,455.62	5,183,538.35	67,409,455.62
其他（注）	69,528,210.98	10,133,155.76	69,527,393.50
合计	136,937,666.60	17,267,076.52	136,936,849.12

注：（1）本集团下属子公司将无法支付的预计负债转入营业外收入 42,845,260.00 元。

（2）本集团下属子公司上海海筑投资有限公司本期对其联营单位上海星信房地产开发有限公司进行增资，按照持股比例对星信公司可辨认净资产的公允价值所确认的份额与其支付对价之间的差额确认营业外收入 8,306,346.47 元。

（3）本集团下属子公司本年度签订售房协议，后因对方违约，根据协议约定，所收定金 500 万元不予退还并确认营业外收入。

注释 48. 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
对外捐赠		200,000.00	
赔偿及违约金	35,389,863.27	7,729,460.39	35,389,863.27
滞纳金		315,381.23	
行政罚没支出		684,374.68	
其他（注）	46,934,537.87	27,248,865.15	46,934,537.87
合计	82,324,401.14	36,178,081.45	82,324,401.14

注：（1）本集团下属子公司受台风影响，与业主签订补偿协议。本期支付补偿款 9,389,540.00 元。

（2）本集团下属子公司本期支付盛大股权纠纷案费用 12,230,573.00 元。

注释 49. 所得税费用

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	1,416,371,862.59	306,930,581.31
递延所得税调整	-178,301,775.02	91,451,402.68
汇算清缴差异调整	-2,143,742.68	1,980,513.84
合计	1,235,926,344.89	400,362,497.83

会计利润与所得税费用调整过程：

项目	本期发生额
利润总额	4,672,871,341.13
按法定/适用税率计算的所得税费用	1,168,217,835.28

项目	本期发生额
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	-2,143,742.68
非应税收入的影响	-154,745,964.27
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	565,689.95
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	2,424,219.30
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	221,608,307.31
其他	
所得税费用	1,235,926,344.89

注释 50.其他综合收益

1. 其他综合收益各项目及其所得税影响和转入损益情况

项目	本期发生额		
	税前金额	所得税	税后净额
一. 以后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净负债或净资产所产生的变动			
二. 以后将重分类进损益的其他综合收益	98,863,990.57		98,863,990.57
1. 可供出售金融资产公允价值变动形成的利得或损失			
2. 外币报表折算差额	98,863,990.57		98,863,990.57
三. 其他综合收益合计	98,503,990.57		98,503,990.57

续:

项目	上期发生额		
	税前金额	所得税	税后净额
一. 以后不能重分类进损益的其他综合收益	-6,070,000.00		-6,070,000.00
1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动	-6,070,000.00		-6,070,000.00
二. 以后将重分类进损益的其他综合收益	-58,613,068.03	-202,950.00	-58,410,118.03
1. 可供出售金融资产公允价值变动形成的利得或损失	-811,800.00	-202,950.00	-608,850.00
2. 外币报表折算差额	-57,801,268.03		-57,801,268.03
三. 其他综合收益合计	-64,683,068.03	-202,950.00	-64,480,118.03

2. 其他综合收益各项目的调节情况

项目	重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动	可供出售金融资产公允价值变动的利得或损失	外币报表折算差额	固定资产转投资性房地产评估增值	其他综合收益合计
一、上期期初余额	-29,230,000.00	1,504,500.00		223,745,856.64	196,020,356.64
二、上期增减变动金额	-6,070,000.00	-608,850.00	-57,801,268.03		-64,480,118.03

项目	重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动	可供出售金融资产公允价值变动的利得或损失	外币报表折算差额	固定资产转投资性房地产评估增值	其他综合收益合计
三、本期期初余额	-35,300,000.00	895,650.00	-57,801,268.03	223,745,856.64	131,540,238.61
四、本期增减变动金额			98,863,990.57		98,503,990.57
其中：与经营相关			98,863,990.57		98,863,990.57
与合并范围变动相关	-360,000.00				-360,000.00
五、本期期末余额	-35,660,000.00	895,650.00	41,062,722.54	223,745,856.64	230,044,229.18

注释 51. 终止经营

项目	本期发生额	上期发生额
一、终止经营收入	297,273,586.29	646,262,527.13
减：终止经营费用	289,951,226.47	629,789,273.79
二、终止经营利润总额	7,322,359.82	16,473,253.34
减：终止经营所得税费用	3,582,660.47	6,808,032.43
三、终止经营净利润	3,739,699.35	9,665,220.91
其中：归属于母公司的终止经营净利润	5,085,823.39	13,026,190.94
加：处置业务的净收益（税后）	196,364,141.39	
其中：处置损益总额	200,252,636.02	
减：所得税费用（或收益）	3,888,494.63	
四、来自已终止经营业务的净利润总计	200,103,840.74	9,665,220.91
其中：归属于母公司所有者的来自于已终止经营业务的净利润总计	201,455,964.78	13,026,190.94
五、终止经营的现金流量净额	7,082,518.38	11,271,480.72
其中：经营活动现金流量净额	7,508,588.79	13,141,881.71
投资活动现金流量净额	-426,070.41	-1,870,400.99
筹资活动现金流量净额		

注释 52. 分部信息

本集团根据内部组织结构、管理要求及内部报告制度确定了华南区、华北区、北方区、华东区、西部区共五个报告分部。每个报告分部为单独的业务分部，提供不同的产品和劳务，由于每个分布需要不同的技术及市场策略而需要进行单独的管理。本集团管理层将会定期审阅不同分部的财务信息以决定向其配置资源、评价业绩。

报告分部的利润或亏损、资产及负债的信息

为了评价各个分部的业绩及向其配置资源，本集团管理层会定期审阅归属于各分部的资产、收入、费用及经营成果，这些信息的编制基础如下：

分部资产包括企业在分部的经营中使用的、可直接归属于该分部的资产，以及能够以合理的基础分配给该分部的资产，但不包括递延所得税资产及其他未分配的总部资产。

分部负债，是指分部经营活动形成的可归属于该分部的负债，包括属于各分部的应付款项、预收款项和银行借款等，但不包括递延所得税负债。

分部经营成果是指各个分部产生的收入（包括对外交易收入及分部间的交易收入），扣除各个分部发生的费用、归属于各分部的资产发生的折旧和摊销及减值损失、直接归属于某一分部的银行存款及银行借款所产生的利息净支出后的净额。分部之间收入的转移定价按照与其他对外交易相似的条款计算。

期末金额：

项目	华南区	华北区	北方区	华东区	西部区	分部间抵销	合计
分部收入	922,610.95	24,725.13	1,121,921.06	251,460.65	158,058.02		2,478,775.81
分部营业成本	636,493.66	22,828.99	875,479.65	233,164.77	40,619.65	-17,956.28	1,790,630.44
分部税金及附加	56,748.81	231.56	90,654.74	19,811.96	16,582.62		184,029.69
分部销售费用	6,351.97	511.09	13,825.97	5,180.62	11,174.23		37,043.88
分部管理费用	8,241.71	577.70	7,386.06	3,010.70	2,170.33		21,386.50
分部资产减值损失	2,256.72	-4.53					2,252.19
分部利润	340,236.78	12,545.14	207,560.47	-8,906.86	32,483.07	-116,631.47	467,287.13
分部资产	2,903,112.50	569,451.52	11,836,454.62	1,741,452.90	963,043.71	-7,849,657.85	10,163,857.40
分部负债	2,346,647.23	496,197.55	10,516,683.91	1,744,745.04	890,960.06	-7,246,303.59	8,748,930.20

期初金额：

项目	华南区	华北区	北方区	华东区	西部区	分部间抵销	合计
分部收入	597,978.27	307,585.69	92,896.90	7,260.32	216,136.25	-3,236.37	1,218,621.06
分部营业成本	500,242.18	301,260.62	88,896.49	5,866.35	152,520.51	-16,292.96	1,032,493.19
分部税金及附加	45,388.62	13,684.46	5,425.31	299.21	20,077.46	351.87	85,226.93
分部销售费用	17,941.30	8,970.42	7,174.71	84.10	3,394.88		37,565.41
分部管理费用	25,893.64	15,499.11	9,871.78	2,202.07	1,579.78	196.40	55,242.78
分部资产减值损失	14,420.05	245,410.13	51,541.48	6.95	-1,980.00	-48,541.90	260,856.71
分部利润	-5,907.52	-277,239.05	-70,012.88	-1,198.35	40,543.62	61,050.22	-252,763.96
分部资产	3,677,593.55	10,953,007.93	2,226,331.76	55,690.53	886,329.44	-7,335,857.90	10,463,095.31
分部负债	3,078,206.00	9,644,081.42	2,286,502.76	58,808.84	834,326.26	-6,501,013.61	9,400,911.67

注释 53.合并现金流量表

1. 将净利润调节为经营活动现金流量

项目	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：		

项目	本期发生额	上期发生额
净利润	3,436,944,996.24	-1,695,087,492.41
加：资产减值准备	22,521,909.52	2,608,567,105.21
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	22,992,461.75	49,952,874.88
无形资产摊销	4,323,537.01	4,866,586.44
长期待摊费用摊销	24,958,583.30	6,010,897.33
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”填列）	-13,218,418.31	-121,863,594.29
固定资产报废损失（收益以“-”填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”填列）	-86,564,500.00	-106,300,321.88
财务费用（收益以“-”填列）	1,047,753,137.72	1,257,474,077.31
投资损失（收益以“-”填列）	-998,418,811.43	-2,083,872,840.86
递延所得税资产减少（增加以“-”填列）	-7,323,114.92	107,972,238.27
递延所得税负债增加（减少以“-”填列）	-170,978,660.10	-16,520,835.59
存货的减少（增加以“-”填列）	-1,759,636,843.22	-6,698,362,000.29
经营性应收项目的减少（增加以“-”填列）	618,202,709.92	-6,724,742,578.09
经营性应付项目的增加（减少以“-”填列）	11,082,715,061.64	26,579,927,210.87
其他		
经营活动产生的现金流量净额	13,224,272,049.12	13,168,021,326.90
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	10,450,663,078.20	19,450,704,246.63
减：现金的期初余额	19,450,704,246.63	16,046,180,332.43
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	-9,000,041,168.43	3,404,523,914.20

2. 本期取得子公司和收到处置子公司的现金净额

项目	金额
一、本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	1,365,738.83
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	
取得子公司支付的现金净额	-1,365,738.83
二、本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	222,344,754.86
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	305,998,078.34

项目	金额
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
处置子公司收到的现金净额	-83,653,323.48

3. 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	10,450,663,078.20	19,450,704,246.63
其中：库存现金	30,859.20	4,541,825.79
可随时用于支付的银行存款	10,450,632,219.00	19,446,162,420.84
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
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	10,450,663,078.20	19,450,704,246.63

注释 54.所有权和使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
银行存款	6,097,987.46	履约保证金
其他货币资金	9,002,009.15	住房基金
合计	15,099,996.61	

注释 55.非经常性损益的说明

项 目	金额
非流动资产处置损益	272,887,112.98
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	8,306,346.47
非货币性资产交换损益	
委托他人投资或管理资产的损益	
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	
债务重组损益	
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	14,982,635.27

项 目	金 额
对外委托贷款取得的损益	119,512,009.69
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	86,564,500.00
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	
受托经营取得的托管费收入	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	46,306,101.51
减：所得税影响额	51,802,444.56
少数股东损益影响额（税后）	402,700.22
非经营性损益合计	496,353,561.14

注：非经常性损益项目中的数字“+”表示收益及收入，“-”表示损失或支出。

本公司对非经常性损益项目的确认依照《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号—非经常性损益》（证监会公告[2008]43 号）的规定执行。

注释 56.与金融工具相关的风险披露

本集团的经营活​​动会面临各种金融风险：信用风险、流动风险和市场风险（主要为汇率风险和利率风险）。本集团整体的风险管理计划针对金融市场的不可预见性，力求减少对本集团财务业绩的潜在不利影响。

（一）信用风险

本集团的信用风险主要来自货币资金、应收账款、其他应收款和可供出售金融资产等。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。

本集团持有的货币资金，主要存放于国有控股银行和其他大中型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，不存在重大的信用风险，不会产生因对方单位违约而导致的任何重大损失。

对于应收账款、其他应收款，本集团设定相关政策以控制信用风险敞口。本集团基于对客户的财务状况、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其它因素诸如目前市场状况等评估客户的信用资质并设置相应信用期。本集团会定期对客户信用记录进行监控，对于信用记录不良的客户，本集团会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本集团的整体信用风险在可控的范围内。

本集团所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产(包括衍生金融工具)的账面金额。除附注九、（1）所载本集团作出的财务担保外，本集团没有提供任何其他可能令本集团承受信用风险的担保。

（二）流动性风险

流动性风险是指本集团无法及时获得充足资金,满足业务发展需要或偿付到期债务以及其他支付义务的风险。

本集团财务部门持续监控集团短期和长期的资金需求,以确保维持充裕的现金储备;同时持续监控是否符合借款协议的规定,从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺,以满足短期和长期的资金需求。

截止 2017 年 12 月 31 日,本集团各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下:

项目	期末余额					
	账面净值	账面原值	1 年以内	1-2 年	2-5 年	5 年以上
货币资金	10,465,763,074.81	10,465,763,074.81	10,465,763,074.81			
应收账款	845,260,496.59	936,929,546.24	845,260,496.59			
预付账款	55,055,541.01	55,055,541.01	55,055,541.01			
其他应收款	6,956,369,877.80	7,253,291,611.45	6,956,369,877.80			
一年内到期的非流动资产	160,000,000.00	160,000,000.00	160,000,000.00			
其他流动资产	2,103,500,310.18	2,103,500,310.18	2,103,500,310.18			
长期应收款	3,000,760,729.18	3,000,760,729.18		760,729.18	3,000,000,000.00	
金融资产小计	23,586,710,029.57	23,975,300,812.87	20,585,949,300.39	760,729.18	3,000,000,000.00	
短期借款	307,690,000.00	307,690,000.00	307,690,000.00			
应付账款	5,660,346,135.89	5,660,346,135.89	5,660,346,135.89			
预收账款	20,793,275,289.41	20,793,275,289.41	20,793,275,289.41			
应付利息	267,920,158.30	267,920,158.30	267,920,158.30			
应付股利	7,529,078.41	7,529,078.41	7,529,078.41			
其他应付款	24,092,417,018.07	24,092,417,018.07	24,092,417,018.07			
一年内到期的非流动负债	2,901,000,000.00	2,901,000,000.00	2,901,000,000.00			
其他流动负债						
长期借款	27,047,390,587.54	27,047,390,587.54		8,100,000,000.00	17,947,390,587.54	1,000,000,000.00
应付债券	4,972,024,317.81	4,972,024,317.81			5,000,000,000.00	
长期应付款	22,391,765.58	22,391,765.58				22,391,765.58
金融负债小计	86,071,984,351.01	86,071,984,351.01	54,030,177,680.08	8,100,000,000.00	22,947,390,587.54	1,022,391,765.58

续:

项目	期初余额					
	账面净值	账面原值	1 年以内	1-2 年	2-5 年	5 年以上
货币资金	19,544,090,546.01	19,544,090,546.01	19,544,090,546.01			
应收账款	328,523,224.58	416,170,052.01	328,523,224.58			
预付账款	26,439,447.65	26,439,447.65	26,439,447.65			
其他应收款	8,508,449,954.46	8,789,918,201.49	8,508,449,954.46			

项目	期初余额					
	账面净值	账面原值	1 年以内	1-2 年	2-5 年	5 年以上
一年内到期的非流动资产	160,000,000.00	160,000,000.00	160,000,000.00			
其他流动资产	2,366,115,764.60	2,366,115,764.60	2,366,115,764.60			
长期应收款	194,047,697.46	194,047,697.46		194,047,697.46		
金融资产小计	31,127,666,634.76	31,496,781,709.22	30,933,618,937.30	194,047,697.46		
短期借款	10,052,690,000.00	10,052,690,000.00	10,052,690,000.00			
应付账款	6,270,384,116.19	6,270,384,116.19	6,270,384,116.19			
预收账款	25,205,938,100.86	25,205,938,100.86	25,205,938,100.86			
应付利息	287,965,703.21	287,965,703.21	287,965,703.21			
应付股利	43,240,833.56	43,240,833.56	43,240,833.56			
其他应付款	7,708,831,041.33	7,708,831,041.33	7,708,831,041.33			
划分为持有待售的负债						
一年内到期的非流动负债	14,546,100,587.54	14,546,100,587.54	14,546,100,587.54			
长期借款	7,640,418.92	7,640,418.92	7,640,418.92			
应付债券	23,413,698,883.98	23,413,698,883.98		1,390,000,000.00	21,023,698,883.98	1,000,000,000.00
长期应付款	4,962,564,317.81	4,962,564,317.81			5,000,000,000.00	
其他非流动负债	112,840,037.75	112,840,037.75				112,840,037.75
金融负债小计	92,611,894,041.15	92,611,894,041.15	64,122,790,801.61	1,390,000,000.00	26,023,698,883.98	1,112,840,037.75

(三) 市场风险

1. 汇率风险

本集团的主要经营位于中国境内，主要业务以人民币结算。本集团无外汇风险。

本集团于 2017 年 12 月 31 日及 2017 年 12 月 31 日的汇率变动对外汇风险敞口金额变动的影 响不重大，因此未对其进行敏感性分析。

2. 利率风险

本集团的利率风险主要产生于银行借款。浮动利率的金融负债使本集团面临现金流量利率 风险，固定利率的金融负债使本集团面临公允价值利率风险。本集团根据当时的市场环境 来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。

本集团财务部门持续监控公司利率水平。利率上升会增加新增带息债务的成本以及本集 团尚未付清的以浮动利率计息的带息债务的利息支出，并对本集团的财务业绩产生重大的不 利影响，管理层会依据最新的市场状况及时做出调整。

(1) 截止 2017 年 12 月 31 日，本集团带息债务主要为人民币计价的浮动利率合同，金 额为 33,728,690,000.00 元，详见附注八注释 21 短期借款，附注八注释 28 一年内到期的非流 动负债、附注八注释 29 长期借款及附注八注释 30 应付债券。

(2) 敏感性分析：

截止 2017 年 12 月 31 日，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降 50 个基点，而其他因素保持不变，本集团的净利润会减少或增加约 48,259,130.86 元（2016 年度约 93,218,550.00 元）。

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

注释 57.公允价值

(1) 公允价值计量

(a) 公允价值计量的层次

下表列示了本集团在每个资产负债表日持续和非持续以公允价值计量的资产和负债于本报告期末的公允价值信息及其公允价值计量的层次。公允价值计量结果所属层次取决于对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次的输入值。三个层次输入值的定义如下：

第一层次输入值：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：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：相关资产或负债的不可观察输入值。

2017 年 12 月 31 日

	第一层次 人民币元	第二层次 人民币元	第三层次 人民币元	合计 人民币元
持续的公允价值 计量资产				
可供出售金融资产				
理财产品			7,737,595.70	7,737,595.70
投资性房地产			2,304,000,000.00	2,304,000,000.00
合计			2,311,737,595.70	2,311,737,595.70

2016 年 12 月 31 日

	第一层次 人民币元	第二层次 人民币元	第三层次 人民币元	合计 人民币元
持续的公允价值 计量资产				

	第一层次 人民币元	第二层次 人民币元	第三层次 人民币元	合计 人民币元
可供出售金融资产				
聚信汇金地产 基金 1 号				
聚信汇金地产 基金 3 号				
理财产品			39,022,397.61	39,022,397.61
投资性房地产			2,243,343,200.00	2,243,343,200.00
合计			2,282,365,597.61	2,282,365,597.61

2017 年，本集团上述持续以公允价值计量的资产和负债没有发生层级间转换。

(b) 第三层次的公允价值计量

本集团由财务经理领导的专门团队负责对持续和非持续的第三层次公允价值计量的资产和负债进行估值，该团队直接向财务总监汇报。该团队于每年年末编制公允价值计量的变动分析报告，并经财务总监审阅和批准。每年年末，该团队均会与财务总监讨论估值流程和结果。

第三层次公允价值计量的量化信息如下：

	2017 年 12 月 31 日的 公允价值	估值技术	不可观察输入值	范围区间 (加权平均值)
理财产品	7,737,595.70	收益法	预期收益率	2.80%-7.00%
投资性房地产	2,304,000,000.00	现金流量折现法	风险调整折现率 预期市场租金增长率 预期出租率	6.50%-7.00% 3.00%-7.00% 90.00%-95.00%

房屋建筑物的公允价值是将与该房屋建筑物相关的预计现金流量通过风险调整折现率进行折现确定的。该估值考虑了预计市场租金增长率和该房屋建筑物的出租率，所使用的折现率已经根据该房屋建筑物的质量和位置以及租户的信贷质量进行了调整。该房屋建筑物的公允价值与预计市场租金增长率和出租率正相关，与风险调整折现率负相关。

2017 年，上述持续和非持续第三层次公允价值计量的资产和负债的公允价值的估值技术并未发生变更。

(2) 其他金融工具的公允价值

本集团 2017 年 12 月 31 日各项金融资产和金融负债的账面价值与公允价值之间无重大差异。

九、或有事项的说明

(一) 或有负债

(1) 项目开发贷款担保

本集团提供的对外贷款担保包含了中信房地产集团有限公司及下属子公司为集团外关联方及第三方公司提供的项目开发贷款担保，担保形式包含了连带责任担保以及保证，担保期限自借款贷出日开始至款项全部还清日至。截止 2017 年 12 月 31 日，本集团承担第三方公司担保额为人民币 210,000,000.00 元。

(2) 商品房承购人抵押贷款担保

本集团之地产子公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保。担保类型为阶段性担保，担保期自保证合同生效日起，至商品房承购人所购住房的《房屋所有权证》办出及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止。截止 2017 年 12 月 31 日，本集团承担阶段性担保额为人民币 6,515,849,160.14 元（2016 年 12 月 31 日：人民币 7,606,391,902.50 元）。

十、资产负债表日后事项

截至财务报告日止，本公司无应披露未披露的重大资产负债表日后事项。

十一、关联方关系及其交易

(一) 关联方关系

1. 母公司

母公司名称	注册地址	业务性质	注册资本 (万元)	持股比例 (%)	表决权 比例(%)
英万国际有限公司	香港	投资控股	0.0001	100.00	100.00

注：本公司的母公司为英万国际有限公司。中国海外发展有限公司（00688.HK）间接持有英万国际有限公司 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。

2. 子公司有关信息详见附注七、企业合并及合并财务报表

3. 合营企业、联营企业有关信息详见附注八、注释十三长期股权投资

4. 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
---------	--------------

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
中海宏洋（深圳）投资有限公司	控股企业之联营企业之关联公司
中海联合（万宁）房地产有限公司	同一控制
中海宏洋惠州汤泉旅游度假村有限公司	控股企业之联营企业之关联公司
惠州市中海宏洋地产有限公司	控股企业之联营企业之关联公司
中海鼎业（万宁）房地产有限公司	同一控制
万宁金信发展有限公司	同一控制
中国中信有限公司	控股企业之小股东之关联公司
东莞市中海康泰房地产开发有限公司	同一控制
中信物业服务服务有限公司	同一控制
长春智信咨询服务服务有限公司	同一控制
郑州海滨房地产开发有限公司	同一控制
中海物业管理有限公司大连分公司	同一控制
郑州海捷房地产开发有限公司	同一控制
东莞市中海嘉业房地产开发有限公司	同一控制
中信汕头滨海新城投资发展有限公司	控股企业之小股东之关联公司
中海地产工程管理（深圳）有限公司	同一控制
中海宏洋惠州控股有限公司	控股企业之联营企业之关联公司
中国建筑第五工程局有限公司珠海分公司	同一控制
深圳市百里行物业发展有限公司珠海分公司	同一控制
万宁仁和发展有限公司	同一控制
中信惠州城市建设开发有限公司	控股企业之联营企业之关联公司
惠州盈通投资有限公司	控股企业之联营企业之关联公司
中海地产（佛山）有限公司	同一控制
中海宏洋地产（黄山）有限公司	控股企业之联营企业之关联公司
中建二局第二建筑工程有限公司	同一控制
中建安装工程有限公司	同一控制
中建三局建设工程股份有限公司深圳分公司	同一控制
中建三局建设工程股份有限公司	同一控制
中国建筑第五工程局有限公司	同一控制
中国建筑（一局）集团有限公司	同一控制
中建二局第一建筑工程有限公司	同一控制
中国建筑第八工程局有限公司	同一控制
中建保华建筑有限责任公司	同一控制
中建电子工程有限责任公司	同一控制
中国建筑技术集团有限公司	同一控制
中海物业管理有限公司	同一控制
中建三局装饰有限公司	同一控制

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
中海地产集团有限公司	同一控制
中海仁信(万宁)房地产有限公司	同一控制
郑州海耀房地产开发有限公司	同一控制
长沙中海兴业房地产有限公司	同一控制
北京中海地产有限公司	同一控制
中海发展(苏州)有限公司	同一控制
哈尔滨中海龙祥房地产开发有限公司	同一控制
青岛中海海岸置业有限公司	同一控制
郑州海创房地产开发有限公司	同一控制
天津中海海盛地产有限公司	同一控制
中海发展(上海)有限公司	同一控制
上海珠街阁房地产开发有限公司	同一控制
长沙中海梅溪房地产开发有限公司	同一控制
青岛中海华业房地产有限公司	同一控制
北京中海金石房地产开发有限公司	同一控制
中海地产(珠海)有限公司	同一控制
珠海市嘉业房地产开发有限公司	同一控制
大连中海地产有限公司	同一控制
广东中信物业服务服务有限公司	同一控制
广州荔安房地产开发有限公司	同一控制
中海发展(广州)有限公司	同一控制
上海中建八局装饰有限责任公司	同一控制
海口中海兴业房地产开发有限公司	同一控制
中海宏洋庐山西海(九江)投资有限公司	控股企业之联营企业之关联公司
深圳中海地产有限公司	同一控制
南京海汇房地产开发有限公司	同一控制

(二) 关联方交易

1. 向关联方出售资产、股权

单位名称	交易内容	关联方关系	账面价值	评估价值	转让价格
中海物业管理有限公司	转让中信物业服务服务有限公司股权	同一控制	50,000,000.00		190,000,000.00

(三) 关联方应收应付款项余额

1. 应收关联方款项

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
其他应收款	广州利合房地产开发有限公司	1,976,253,775.00	

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
	中海宏洋（深圳）投资有限公司	740,195,149.44	881,929,191.74
	中海联合（万宁）房地产有限公司	491,000,000.00	
	中海宏洋惠州汤泉旅游度假区有限公司	380,020,000.00	880,020,000.00
	惠州市中海宏洋地产有限公司	389,910,724.85	489,910,724.85
	东莞市中信凯旋城房地产开发有限公司	257,879,117.49	
	中海鼎业（万宁）房地产有限公司	182,000,000.00	182,000,000.00
	万宁金信发展有限公司	164,000,000.00	414,000,000.00
	中国中信有限公司	157,872,700.00	
	东莞市中海康泰房地产开发有限公司	90,044,179.99	
	中信物业服务服务有限公司	60,932,586.78	
	长春智信咨询服务有限公司	13,398,100.00	
	长春中信鸿泰置业有限公司	8,047,245.51	
	郑州海滨房地产开发有限公司	1,000,000.00	
	中海物业管理有限公司大连分公司	600,000.00	
	郑州海捷房地产开发有限公司	218,269.82	
	东莞市中海嘉业房地产开发有限公司	83,442.22	
	中信汕头滨海新城投资发展有限公司	30,853.60	
	中海地产工程管理（深圳）有限公司	13,642.80	
	中海宏洋惠州控股有限公司	0.01	
	中国建筑第五工程局有限公司珠海分公司	161,544.54	
	深圳市百里行物业发展有限公司珠海分公司	3,234,629.25	
	万宁仁和发展有限公司		621,000,000.00
	上海星信房地产开发有限公司		383,189,648.20
	中信惠州城市建设开发有限公司		244,824,533.72
	惠州盈通投资有限公司		200,458,333.33
	苏州木渎中新置地有限公司		101,500,000.00
	中海地产（佛山）有限公司		100,000,000.00
	苏州非凡城市置业有限公司		49,500,000.00
	中海宏洋地产（黄山）有限公司		44,166,135.25
	中信保利达地产（佛山）有限公司		5,260,804.37
	中建二局第二建筑工程有限公司		171,561.10
	中建安装工程有限公司		113,226.43
	中建三局建设工程股份有限公司深圳分公司		87,705.98
	中信南航建设开发有限公司		13,637.40
长期应收款			
	南京海汇房地产开发有限公司	1,000,000,000.00	
	万宁仁和发展有限公司	600,000,000.00	

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
	中海仁信（万宁）房地产有限公司	1,400,000,000.00	

2. 应付关联方款项

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
应付账款	中建三局建设工程股份有限公司	52,049,547.46	53,423,343.24
	中建二局第二建筑工程有限公司	49,504,195.12	350,351,492.64
	中国建筑第五工程局有限公司	45,526,578.15	26,919,578.21
	中国建筑（一局）集团有限公司	42,238,219.92	100,620,647.67
	中建二局第一建筑工程有限公司	28,452,645.64	
	中国建筑第八工程局有限公司	25,194,544.60	26,017,693.44
	中建保华建筑有限责任公司	285,064.76	2,200,001.00
	中建电子工程有限责任公司	16,182.60	16,182.60
	中国建筑技术集团有限公司	7,276.17	55,000.00
	中海物业管理有限公司		2,539,629.18
	中建三局装饰有限公司		120,515.00
其他应付款	中海地产集团有限公司	10,539,851,146.90	1,657,000,000.00
	中海仁信（万宁）房地产有限公司	1,700,000,000.00	
	郑州海耀房地产开发有限公司	438,920,000.00	
	长沙中海兴业房地产有限公司	427,000,000.00	240,000,000.00
	万宁仁和发展有限公司	419,000,000.00	
	北京中海地产有限公司	330,001,155.00	
	中海发展（苏州）有限公司	300,000,000.00	300,000,000.00
	哈尔滨中海龙祥房地产开发有限公司	300,000,000.00	300,000,000.00
	苏州木渚中新置地有限公司	276,926,270.83	
	青岛中海海岸置业有限公司	270,000,000.00	270,000,000.00
	郑州海创房地产开发有限公司	265,207,523.30	100,000,000.00
	天津中海海盛地产有限公司	243,000,000.00	1,000,000,000.00
	中海发展（上海）有限公司	200,800,000.00	6,596,232.72
	上海珠街阁房地产开发有限公司	200,000,000.00	
	长沙中海梅溪房地产开发有限公司	160,000,000.00	160,000,000.00
	青岛中海华业房地产有限公司	130,000,000.00	130,000,000.00
	北京中海金石房地产开发有限公司	94,000,000.00	
	中山市中信凯旋城房地产开发有限公司	28,000,000.00	12,000,000.00
	中海地产（珠海）有限公司	5,116,331.07	
	珠海市嘉业房地产开发有限公司	478,000.00	
	大连中海地产有限公司	204,083.09	
	长春中信鸿泰置业有限公司	112,610.56	112,610.56

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
	广东中信物业服务有限公司	82,214.37	82,214.37
	广州荔安房地产开发有限公司	70,714.47	
	深圳中海地产有限公司	49,782.59	
	中海发展(广州)有限公司	32,676.00	
	上海中建八局装饰有限责任公司	3,000.00	
	英万国际有限公司	1,447,815,672.55	1,546,662,104.21
	中信保利达地产(佛山)有限公司		169,805,972.45
	海口中海兴业房地产开发有限公司		100,000,000.00
	中海宏洋惠州汤泉旅游度假区有限公司		2,745,323.95
	中海宏洋庐山西海(九江)投资有限公司		2,224,869.82

十二、母公司主要财务报表项目注释

注释 1.其他应收款

(1) 其他应收款按客户类别分析如下:

项目	期末余额	期初余额
应收子公司	32,286,106,947.72	30,539,366,308.48
应收其他关联公司	1,578,194,165.24	2,631,325,561.89
其他	133,205,146.47	22,967,281.49
小计	33,997,506,259.43	33,193,659,151.86
减: 坏账准备	1,059,627,147.24	1,059,627,147.24
合计	32,937,879,112.19	32,134,032,004.62

(2) 其他应收款账龄分析如下:

项目	期末余额	期初余额
一年以内(含一年)	18,771,201,090.09	26,393,205,364.93
一年至两年(含两年)	11,299,070,947.84	5,432,326,165.78
两年至三年(含三年)	3,266,504,579.95	1,185,919,218.35
三年以上	660,729,641.55	182,208,402.80
小计	33,997,506,259.43	33,193,659,151.86
减: 坏账准备	1,059,627,147.24	1,059,627,147.24
合计	32,937,879,112.19	32,134,032,004.62

(3) 坏账准备变动情况如下:

项目	期末余额	期初余额
期初余额	1,059,627,147.24	576,882,542.82
本期计提		1,067,321,935.58

项目	期末余额	期初余额
本期转回		
本期核销		584,577,331.16
本期处置子公司减少		
期末余额	1,059,627,147.24	1,059,627,147.24

注释 2. 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	6,879,845,903.68		47,500,000.00	6,832,345,903.68
对合营企业投资	456,120,907.77	128,228,668.27	73,226,334.68	511,123,241.36
对联营企业投资	6,450,552.29	228,937.71	2,204,388.47	4,475,101.53
小计	7,342,417,363.74	128,457,605.98	122,930,723.15	7,347,944,246.57
减：长期股权投资减值准备	26,429,961.91			26,429,961.91
合计	7,315,987,401.83	128,457,605.98	122,930,723.15	7,321,514,284.66

2. 长期股权投资明细

于 2017 年 12 月 31 日，本公司对子公司投资分析如下：

项目	期末余额	期初余额
北京中信房地产有限公司	1,329,675,969.33	1,329,675,969.33
北京中信新城房地产有限公司	414,946,896.90	414,946,896.90
北京国泰饭店有限公司	96,536,699.63	96,536,699.63
北京中信新城逸海房地产开发有限公司	50,000,000.00	50,000,000.00
中信地产（上海）投资有限公司	20,000,000.00	20,000,000.00
中信地产长春有限公司	20,000,000.00	20,000,000.00
中信房地产烟台有限公司	26,429,961.91	26,429,961.91
大连中信海港投资有限公司	200,000,000.00	200,000,000.00
大连汇港置业有限公司	40,000,000.00	40,000,000.00
北京信有成投资有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00
中信地产（北京）投资有限公司	20,000,000.00	20,000,000.00
中信地产深圳投资有限公司	20,000,000.00	20,000,000.00
中信地产广州投资有限公司	20,000,000.00	20,000,000.00
中信华南（集团）成都有限公司	120,651.94	120,651.94
中信地产海南投资有限公司	20,000,000.00	20,000,000.00
大连中信房地产开发公司	31,390,280.93	31,390,280.93

中信房地产集团有限公司
2017 年度
财务报表附注

中信华南（集团）有限公司	3,048,009,286.91	3,048,009,286.91
中信深圳（集团）有限公司	1,453,236,156.13	1,453,236,156.13
中信物业服务服务有限公司		47,500,000.00
中信地产青岛投资有限公司	20,000,000.00	20,000,000.00
小计	6,832,345,903.68	6,879,845,903.68
减：长期股权投资减值准备	26,429,961.91	26,429,961.91
合计	6,805,915,941.77	6,853,415,941.77

3. 长期股权投资明细

被投资单位	投资成本	期初余额	本期增减变动						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	471,720,784.66	462,571,460.06			128,457,605.98			75,430,723.15		515,598,342.89	
一、合营企业											
中国南航集团建设开发有限公司	466,867,897.96	456,120,907.77			128,228,668.27			73,226,334.68		511,123,241.36	
二、联营企业											
馨信睿泰(上海)资产管理有限公	4,852,886.70	6,450,552.29			228,937.71			2,204,388.47		4,475,101.53	

4. 重要合营企业的主要财务信息

中信南航集团建设开发有限公司：

项目	期末余额	期初余额
流动资产	2,190,305,129.97	2,433,400,431.09
非流动资产	9,173,450.79	20,971,535.26
资产合计	2,199,478,580.76	2,454,371,966.35
流动负债	495,734,442.90	933,968,940.47
非流动负债		
负债合计	495,734,442.90	933,968,940.47
净资产	1,703,744,137.86	1,520,403,025.88
按持股比例计算的净资产份额	511,123,241.36	456,120,907.77
调整事项		
对合营企业权益投资的账面价值	511,123,241.36	456,120,907.7
存在公开报价的权益投资的公允价值		
营业收入	1,541,958,840.16	200,191,741.53
财务费用	-20,526,734.67	-11,528,361.50
所得税费用	119,305,950.32	5,605,030.69
净利润	405,825,880.97	10,604,438.27
其他综合收益		
综合收益总额	405,825,880.97	10,604,438.27
企业本期收到的来自合营企业的股利	73,226,334.68	

5. 重要联营企业的主要财务信息

磐信镕泰（上海）资产管理有限公司：

项目	期末余额	期初余额
流动资产	20,011,658.34	28,464,935.57
非流动资产	743,472.27	149,393.11
资产合计	20,755,130.61	28,614,328.68
流动负债	6,057,519.49	7,112,487.71
非流动负债		
负债合计	6,057,519.49	7,112,487.71
净资产	14,697,611.12	21,501,840.97
按持股比例计算的净资产份额	4,409,283.34	6,450,552.29
调整事项		
对联营企业权益投资的账面价值	4,409,283.34	6,450,552.29
存在公开报价的权益投资的公允价值		
营业收入	12,921,285.90	16,124,129.52

净利润	763,125.71	4,801,265.17
其他综合收益		
综合收益总额	763,125.71	4,801,265.17
企业本期收到的来自联营企业的股利	2,204,388.47	

注释 3. 投资收益

1. 投资收益明细情况

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	121,976,701.99	4,595,818.81
成本法核算的长期股权投资收益		8,371,819,178.86
处置长期股权投资产生的投资收益	133,000,000.00	-173,031,335.36
可供出售金融资产在持有期间的投资收益		2,730,600.00
处置可供出售金融资产取得的投资收益		64,940,306.68
委托贷款取得的投资收益	1,015,195,912.67	
合计	1,270,172,614.66	8,271,054,568.99

注释 4. 现金流量表

1. 将净利润调节为经营活动现金流量

项目	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	-681,563,902.80	6,075,412,868.05
加: 资产减值准备		1,234,357,517.10
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,599,419.51	1,925,508.59
无形资产摊销	3,269,974.30	2,976,597.65
长期待摊费用摊销		26,538.60
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”填列)		
固定资产报废损失(收益以“-”填列)		
公允价值变动损失(收益以“-”填列)		
财务费用(收益以“-”填列)	1,896,514,223.57	886,732,521.81
投资损失(收益以“-”填列)	-1,270,172,614.66	-8,271,054,568.99
递延所得税资产减少(增加以“-”填列)		
递延所得税负债增加(减少以“-”填列)		
存货的减少(增加以“-”填列)		
经营性应收项目的减少(增加以“-”填列)	-6,004,275,311.73	-22,664,796,401.47
经营性应付项目的增加(减少以“-”填列)	13,935,817,472.98	-924,944,019.50
其他		

项目	本期发生额	上期发生额
经营活动产生的现金流量净额	7,881,189,261.17	-23,659,363,438.16
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	861,805,181.06	6,664,352,048.22
减: 现金的期初余额	6,664,352,048.22	7,132,652,168.00
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	-5,802,546,867.16	-468,300,119.78

2. 本期取得子公司和收到处置子公司的现金净额

项目	金额
二、本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	144,400,000.00
加: 以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
处置子公司收到的现金净额	144,400,000.00

3. 现金和现金等价物的有关信息

项目	期末余额	期初余额
一、现金	861,805,181.06	6,664,352,048.22
其中: 库存现金		
可随时用于支付的银行存款	861,805,181.06	6,664,352,048.22
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	861,805,181.06	6,664,352,048.22
其中: 使用受限制的现金和现金等价物		

十三、按照有关财务制度和制度应披露的其他内容
无。

企业法定代表人:

袁建国

主管会计工作负责人:

郭建辉

会计机构负责人:

张世成

中信房地产集团有限公司
2018年四月十六日





营业执照

(副本) (5-1)

统一社会信用代码 91110108590676050Q

名称 大华会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

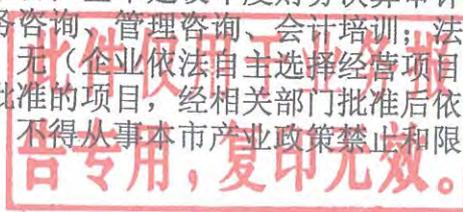
主要经营场所 北京市海淀区西四环中路16号院7号楼1101

执行事务合伙人 梁春

成立日期 2012年02月09日

合伙期限 2012年02月09日至 长期

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; 代理记账; 会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训; 法律、法规规定的其他业务; 无(企业依法自主选择经营项目, 开展经营活动; 依法须经批准的项目, 经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动; 不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



在线扫码获取详细信息

登记机关



提示: 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

2017 年 10 月 19 日

证书序号: NO. 019861

注册资本变更为1480万元
2018.02.2 说明

会计师事务所 执业证书



名称: 大华会计师事务所(特殊普通合伙)
主任会计师: 梁春
办公场所: 北京市海淀区西四环中路16号院7号楼12层

组织形式: 特殊普通合伙
会计师事务所编号: 11010148
注册资本(出资额): 1330万元
批准设立文号: 京财会许可[2011]0101号
批准设立日期: 2011-11-03

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, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



此件仅用于业务报告专用, 复印无效。

中华人民共和国财政部制



证书序号: 000191

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证



经财政部、中国证券监督管理委员会审查, 批准

大华会计师事务所 (特殊普通合伙)

执行证券、期货相关业务。

首席合伙人: 梁春

此件仅用于业务报告专用, 复印无效

证书号: 01 发证时间: 二〇〇八年九月十六日



证书有效期至: 二〇〇八年九月十六日

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 to

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所 CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

日期
Date

2011年4月27日

2012年12月25日

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

姓名
Full name 俞放虹

性别
Sex 女

出生日期
Date of birth 1966-04-24

工作单位
Working unit 利安达会计师事务所有限责任公司

身份证号码
Identity card 310106660424042



证书编号:
No. of Certificate 100000932768

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs 北京注册会计师协会

发证日期:
Date of issuance 二〇〇〇年七月二日

年 月 日

2011-7-21

合格，继续有效一年。
...icate is valid for another year after this renewal.

2011

2010

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
BICPA
北京注册会计师协会

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.

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

2017-03-31

年 月 日
Year / Month / Day

年 月 日
Year / Month / Day



姓 名 Full name 韩惠敏
性 别 Sex 女
出生日期 Date of birth 1982-04-18
工作单位 Working unit 大华会计师事务所(特殊普通合伙)
身份证号码 Identity card No. 130523198204181665



2016-03-21
合格，继续有效一年。
Qualified, valid for another year after this renewal.

证书编号: 110101480157
No. of Certificate
批准注册协会: 北京注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs: Beijing Institute of CPAs
发证日期: 2015年07月13日
Date of Issuance

年 月 日
Year / Month / Day