

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



# 中國海外發展有限公司

## CHINA OVERSEAS LAND & INVESTMENT LTD.

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：688)

### 海外監管公告

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

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

根據有關規定，中海地產集團有限公司已分別安排於上海清算所(<http://www.shclearing.com>)及中國貨幣網(<http://www.chinamoney.com.cn>)網站上載《中海地產集團有限公司2018半年度財務報告》。

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，二零一八年八月三十日

於本公告日期，顏建國先生(主席兼行政總裁)、羅亮先生及郭光輝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、范徐麗泰博士及李民斌先生為本公司之獨立非執行董事。



# 合并资产负债表(未经审计)

2018年6月30日

编制单位: 中海地产集团有限公司

金额单位: 人民币元

项 目	期末数	年初数
<b>流动资产:</b>		
货币资金	60,968,610,904.26	38,424,904,206.34
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		
应收票据及应收账款原值	803,738,579.05	934,495,693.98
预付款项	525,186,225.76	2,876,116,404.32
其他应收款	52,237,919,756.13	42,256,396,315.09
存货	199,261,924,491.42	165,224,152,433.47
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	1,050,000,000.00	2,000,000,000.00
其他流动资产	8,186,803,555.57	5,044,838,523.80
<b>流动资产合计</b>	<b>323,034,183,512.19</b>	<b>256,760,903,577.00</b>
<b>非流动资产:</b>		
可供出售金融资产	36,153,232.19	26,181,165.15
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	2,908,426,178.21	2,779,275,214.50
投资性房地产	27,122,000,000.00	22,211,000,000.00
固定资产	99,794,310.05	100,331,344.07
在建工程	1,717,763.78	
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	20,506,186.59	13,812,857.44
开发支出		
商誉	9,626,679.11	9,626,679.11
长期待摊费用	605,214.10	807,633.18
递延所得税资产	1,065,954,400.40	835,622,105.98
其他非流动资产	1,658,410,000.00	4,650,000,000.00
<b>非流动资产合计</b>	<b>32,923,193,964.43</b>	<b>30,626,656,999.43</b>
<b>资产总计</b>	<b>355,957,377,476.62</b>	<b>287,387,560,576.43</b>



## 合并资产负债表（续）（未经审计）

2018年6月30日

编制单位：中海地产集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	期末数	年初数
<b>流动负债：</b>		
短期借款	2,480,000,000.00	2,660,000,000.00
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		
应付票据及应付账款	15,921,276,200.56	15,307,794,473.45
预收款项	77,624,287,891.56	52,584,566,896.60
应付职工薪酬	3,577,735.92	19,195,357.95
应交税费	4,315,659,006.53	4,591,735,128.99
其他应付款	100,587,596,136.82	77,071,255,765.36
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	1,514,820,000.00	3,682,820,000.00
其他流动负债		
<b>流动负债合计</b>	<b>202,447,216,971.39</b>	<b>155,917,367,622.35</b>
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	31,260,500,000.00	18,897,000,000.00
应付债券	17,000,000,000.00	14,000,000,000.00
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	4,790,044,712.14	4,170,389,163.33
其他非流动负债		
<b>非流动负债合计</b>	<b>53,050,544,712.14</b>	<b>37,067,389,163.33</b>
<b>负债合计</b>	<b>255,497,761,683.53</b>	<b>192,984,756,785.68</b>
<b>所有者权益：</b>		
实收资本	20,000,000,000.00	20,000,000,000.00
其他权益工具		
资本公积	5,058,619.74	5,058,619.74
减：库存股		
其他综合收益	3,017,615,590.21	1,626,996,791.23
专项储备		
盈余公积	3,133,381,104.98	3,133,381,104.98
一般风险准备		
未分配利润	69,463,539,903.91	65,574,253,766.65
归属于母公司所有者权益合计	95,619,595,218.84	90,339,690,282.60
少数股东权益	4,840,020,574.25	4,063,113,508.15
<b>所有者权益合计</b>	<b>100,459,615,793.09</b>	<b>94,402,803,790.75</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>355,957,377,476.62</b>	<b>287,387,560,576.43</b>

载于第13页至第35页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第1页至第12页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



# 合并利润表(未经审计)

2018年1-6月

编制单位: 中海地产集团有限公司

金额单位: 人民币元

项 目	本期数	上期数
一、营业总收入*	15,485,425,602.86	17,563,632,626.26
其中: 营业收入	15,485,425,602.86	17,563,632,626.26
二、营业总成本	11,007,957,914.43	13,314,211,033.07
其中: 营业成本	8,855,402,148.08	11,677,032,667.20
税金及附加	764,482,443.38	763,132,621.71
销售费用	383,040,683.70	369,518,440.20
管理费用	560,748,660.15	380,590,368.89
研发费用		
财务费用	444,283,979.12	123,936,935.07
其中: 利息支出	664,407,835.98	390,350,247.97
利息收入	233,122,041.77	271,225,718.99
资产减值损失		
加: 其他收益	74,203,521.00	3,419,771.62
投资收益(损失以“-”号填列)	227,730,635.36	358,352,429.87
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益	225,490,559.37	356,538,796.53
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	798,000,000.00	732,000,000.00
资产处置收益(损失以“-”号填列)	285,993.06	-29,047.20
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	5,577,687,837.85	5,343,164,747.48
加: 营业外收入	12,683,374.21	13,998,372.19
减: 营业外支出	3,503,300.15	5,606,120.98
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	5,586,867,911.91	5,351,556,998.69
减: 所得税费用	1,236,095,961.14	1,556,482,950.28
五、净利润(净亏损以“-”号填列)	4,350,771,950.77	3,795,074,048.41
(一) 按经营持续性分类		
1、持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)	4,350,771,950.77	3,795,074,048.41
2、终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)		
(二) 按所有权归属分类		
1、少数股东损益(净亏损以“-”号填列)	461,485,813.51	246,595,275.56
2、归属于母公司股东的净利润(净亏损以“-”号填列)	3,889,286,137.26	3,548,478,772.85
六、其他综合收益的税后净额	1,390,618,798.98	-34,986,991.62
归属母公司股东的其他综合收益的税后净额	1,390,618,798.98	-34,986,991.62
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益		
1、重新计量设定受益计划变动额		
2、权益法下不能转损益的其他综合收益		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益	1,390,618,798.98	-34,986,991.62
1、权益法下可转损益的其他综合收益		
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	-49,770,051.81	-34,986,991.62
6、其他	1,440,388,850.79	
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	5,741,390,749.75	3,760,087,056.79
归属于母公司股东的综合收益总额	5,279,904,936.24	3,513,491,781.23
归属于少数股东的综合收益总额	461,485,813.51	246,595,275.56

本期公司2017年3月发生同一控制下企业合并,被合并方在2017年合并前实现的净利润为:-18,478,076.39元。

上述同一控制下企业合并中的被合并方于合并日前实现的净利润已包含于上表“净利润”中。

载于第13页至第35页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第1页至第12页的财务报表由以下人士签署:

法定代表人

*袁建刚*

主管会计工作负责人

*郭见峰*

会计机构负责人

*杨红*



# 合并现金流量表(未经审计)

2018年1-6月

编制单位: 中海地产集团有限公司

金额单位: 人民币元

项 目	本期数	上期数
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	41,158,288,644.80	34,906,139,942.14
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	79,049,652,729.42	92,307,443,787.31
经营活动现金流入小计	<b>120,207,941,374.22</b>	<b>127,213,583,729.45</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	40,738,374,572.01	43,092,539,024.23
支付给职工以及为职工支付的现金	953,602,532.31	758,419,543.66
支付的各项税费	6,079,965,241.28	5,797,075,096.25
支付其他与经营活动有关的现金	62,793,313,039.24	106,156,248,850.06
经营活动现金流出小计	<b>110,565,255,384.84</b>	<b>155,804,282,514.20</b>
经营活动产生的现金流量净额	<b>9,642,685,989.38</b>	<b>-28,590,698,784.75</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>		
收回投资收到的现金	10,200,000.00	284,403,504.00
取得投资收益收到的现金	312,637,813.03	59,036,088.19
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	63,400.00	374,166.44
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	4,000,000,000.00	1,200,000,000.00
投资活动现金流入小计	<b>4,322,901,213.03</b>	<b>1,543,813,758.63</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	10,057,562.47	1,553,844.43
投资支付的现金	591,962,067.04	335,000,000.00
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		1,400,000,000.00
投资活动现金流出小计	<b>602,019,629.51</b>	<b>1,736,553,844.43</b>
投资活动产生的现金流量净额	<b>3,720,881,583.52</b>	<b>-192,740,085.80</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>		
吸收投资收到的现金	610,290,000.00	
其中: 子公司吸收少数股东投资收到的现金	610,290,000.00	
取得借款收到的现金	10,511,000,000.00	8,357,000,000.00
发行债券收到的现金	2,991,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	<b>14,112,290,000.00</b>	<b>8,357,000,000.00</b>
偿还债务支付的现金	2,882,325,000.00	1,948,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	882,206,137.13	2,518,542,315.85
其中: 子公司支付给少数股东的股利、利润	188,990,910.98	456,203,419.78
支付其他与筹资活动有关的现金	139,650,000.00	
筹资活动现金流出小计	<b>3,904,181,137.13</b>	<b>4,466,542,315.85</b>
筹资活动产生的现金流量净额	<b>10,208,108,862.87</b>	<b>3,890,457,684.15</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>125.41</b>	<b>-49,830,648.39</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>23,571,676,561.18</b>	<b>-24,942,811,834.79</b>
加: 期初现金及现金等价物余额	33,176,158,240.95	66,256,167,982.47
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>56,747,834,802.13</b>	<b>41,313,356,147.68</b>

载于第13页至第35页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第1页至第12页的财务报表由以下人士签署:

法定代表人:

*袁建刚*

主管会计工作负责人:

*郭生峰*

会计机构负责人:

*杨小东*

# 合并所有者权益变动表(未经审计)

2018年1-6月

金额单位：人民币元

编制单位：中海地产集团有限公司



项 目	本期数						
	归属于母公司所有者权益					少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润		
一、上年年末余额	20,000,000,000.00	5,058,619.74	1,626,996,791.23	3,133,381,104.98	65,574,253,766.65	4,063,113,508.15	94,402,803,790.75
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	20,000,000,000.00	5,058,619.74	1,626,996,791.23	3,133,381,104.98	65,574,253,766.65	4,063,113,508.15	94,402,803,790.75
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）			1,390,618,798.98		3,889,286,137.26	776,907,066.10	6,056,812,002.34
（一）综合收益总额			1,390,618,798.98		3,889,286,137.26	461,485,813.51	5,741,390,749.75
（二）所有者投入和减少资本						470,640,000.00	470,640,000.00
1、所有者投入的普通股						610,290,000.00	610,290,000.00
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						-139,650,000.00	-139,650,000.00
（三）利润分配						-155,218,747.41	-155,218,747.41
1、提取盈余公积							
2、提取一般风险准备							
3、对所有者的分配						-155,218,747.41	-155,218,747.41
4、其他							
（四）所有者权益内部结转							
1、资本公积转增资本							
2、盈余公积转增资本							
3、盈余公积弥补亏损							
4、设定受益计划变动额结转留存收益							
5、其他							
（五）专项储备							
1、本期提取							
2、本期使用							
（六）其他							
四、本年年末余额	20,000,000,000.00	5,058,619.74	3,017,615,590.21	3,133,381,104.98	69,463,539,903.91	4,840,020,574.25	100,459,615,793.09

载于第13页至第35页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第1页至第12页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

郭志峰

主管会计工作负责人：

郭志峰

会计机构负责人：

杨文



合并所有者权益变动表(未经审计)  
2018年1-6月

金额单位: 人民币元

编制单位: 中海地产集团有限公司

项 目	上期数						
	归属于母公司所有者权益					少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润		
一、上年年末余额	20,000,000,000.00	36,949,557.70	1,728,713,113.36	1,748,991,718.86	57,587,123,664.97	2,459,975,409.79	83,561,753,464.68
加: 会计政策变更							
前期差错更正							
同一控制下企业合并		1,152,994,338.43			793,443,942.28	1,515,495,172.79	3,461,933,453.50
其他							
二、本年初余额	20,000,000,000.00	1,189,943,896.13	1,728,713,113.36	1,748,991,718.86	58,380,567,607.25	3,975,470,582.58	87,023,686,918.18
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)		-1,184,980,276.39	-34,986,991.62		1,903,698,175.20	-195,511,209.00	488,219,698.19
(一) 综合收益总额			-34,986,991.62		3,548,478,772.85	246,595,275.56	3,760,087,056.79
(二) 所有者投入和减少资本		-1,184,980,276.39					-1,184,980,276.39
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		-1,184,980,276.39					-1,184,980,276.39
(三) 利润分配					-1,644,780,597.65	-442,106,484.56	-2,086,887,082.21
1、提取盈余公积							
2、提取一般风险准备							
3、对所有者的分配					-1,644,780,597.65	-442,106,484.56	-2,086,887,082.21
4、其他							
(四) 所有者权益内部结转							
1、资本公积转增资本							
2、盈余公积转增资本							
3、盈余公积弥补亏损							
4、设定受益计划变动额结转留存收益							
5、其他							
(五) 专项储备							
1、本期提取							
2、本期使用							
(六) 其他							
四、本年年末余额	20,000,000,000.00	4,963,619.74	1,693,726,121.74	1,748,991,718.86	60,284,265,782.45	3,779,959,373.58	87,511,906,616.37

载于第13页至第35页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第1页至第12页的财务报表由以下人士签署:

法定代表人:

袁建刚

主管会计工作负责人:

郭克峰

会计机构负责人:

张立江



# 资产负债表(未经审计)

2018年6月30日

编制单位: 中海地产集团有限公司

金额单位: 人民币元

项 目	期末数	年初数
流动资产:		
货币资金	34,291,744,075.36	18,433,471,548.55
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		
应收票据及应收账款原值		
预付款项	2,791,300.98	553,219.47
其他应收款	110,720,235,919.07	80,905,575,086.46
存货	349,387.10	349,387.10
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	3,881,230,000.00	2,700,000,000.00
其他流动资产		
<b>流动资产合计</b>	<b>148,896,350,682.51</b>	<b>102,039,949,241.58</b>
非流动资产:		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	5,968,136,037.60	5,972,572,383.50
投资性房地产		
固定资产	6,347,759.30	6,773,987.26
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	18,613,326.98	11,788,722.21
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	99,882,881.47	28,530,125.05
其他非流动资产	15,528,410,000.00	22,051,230,000.00
<b>非流动资产合计</b>	<b>21,621,390,005.35</b>	<b>28,070,895,218.02</b>
<b>资产总计</b>	<b>170,517,740,687.86</b>	<b>130,110,844,459.60</b>





### 资产负债表(续)(未经审计)

2018年6月30日

编制单位: 中海地产集团有限公司

金额单位: 人民币元

项目	期末数	年初数
流动负债: *		
短期借款		
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		
应付票据及应付账款	9,031,444.47	9,031,444.47
预收款项		293,000.00
应付职工薪酬		
应交税费	127,014,694.35	146,466,078.14
应付利息		
应付股利		
其他应付款	86,553,251,697.34	54,031,595,074.69
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	1,266,000,000.00	3,346,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	87,955,297,836.16	57,533,385,597.30
非流动负债:		
长期借款	11,637,500,000.00	5,919,000,000.00
应付债券	17,000,000,000.00	14,000,000,000.00
其中: 优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	13,693,234.78	35,343,482.43
其他非流动负债		
非流动负债合计	28,651,193,234.78	19,954,343,482.43
负债合计	116,606,491,070.94	77,487,729,079.73
所有者权益:		
实收资本	20,000,000,000.00	20,000,000,000.00
其他权益工具		
其中: 优先股		
永续债		
资本公积	6,092,332.89	6,092,332.89
减: 库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	3,133,381,104.98	3,133,381,104.98
一般风险准备		
未分配利润	30,771,776,179.05	29,483,641,942.00
所有者权益合计	53,911,249,616.92	52,623,116,379.87
负债和所有者权益总计	170,517,740,687.86	130,110,844,459.60

载于第13页至第35页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第1页至第12页的财务报表由以下人士签署:

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

*袁建国*

*郭光峰*

*杨文林*



# 利润表(未经审计)

2018年1-6月

编制单位: 中海地产集团有限公司

金额单位: 人民币元

项 目	本期数	上期数
一、营业收入	699,326,067.15	928,010,713.58
减: 营业成本		18,643.58
税金及附加	7,640,095.39	7,928,446.56
销售费用		
管理费用	162,298,812.33	77,206,617.87
研发费用		
财务费用	463,858,055.50	215,448,722.62
其中: 利息支出	582,689,144.75	365,638,902.76
利息收入	127,999,074.08	150,947,888.02
资产减值损失		
加: 其他收益		3,000,000.00
投资收益(损失以“-”号填列)	1,236,597,050.57	933,918,720.85
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益	7,630,626.99	9,157,852.07
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)		
资产处置收益(损失以“-”号填列)		29,047.20
二、营业利润(亏损以“-”号填列)	1,302,126,154.50	1,564,356,051.00
加: 营业外收入	3,219,600.00	
减: 营业外支出		
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	1,305,345,754.50	1,564,356,051.00
减: 所得税费用	17,211,517.45	157,620,483.71
四、净利润(净亏损以“-”号填列)	1,288,134,237.05	1,406,735,567.29
(一)持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)	1,288,134,237.05	1,406,735,567.29
(二)终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)		
五、其他综合收益的税后净额		
(一)不能重分类进损益的其他综合收益		
1、重新计量设定受益计变动额		
2、权益法下不能转损益的其他综合收益		
(二)将重分类进损益的其他综合收益		
1、权益法下可转损益的其他综合收益		
2、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	1,288,134,237.05	1,406,735,567.29

载于第13页至第35页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第1页至第12页的财务报表由以下人士签署:

法定代表人:

主管会计工作负责人:

9

会计机构负责人:



## 现金流量表(未经审计)

2018年1-6月

编制单位: 中海地产集团有限公司

金额单位: 人民币元

项 目	本期数	上期数
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	612,692,896.37	978,970,042.53
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	104,016,579,031.61	206,619,494,075.76
经营活动现金流入小计	<b>104,629,271,927.98</b>	<b>207,598,464,118.29</b>
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	147,910,110.66	73,406,722.23
支付的各项税费	179,919,013.84	204,782,332.26
支付其他与经营活动有关的现金	101,351,575,116.42	227,003,724,231.41
经营活动现金流出小计	<b>101,679,404,240.92</b>	<b>227,281,913,285.90</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>2,949,867,687.06</b>	<b>-19,683,449,167.61</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>		
收回投资收到的现金	249,306,626.21	304,403,504.00
取得投资收益收到的现金	1,233,087,398.80	693,096,956.97
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,252.80
收到其他与投资活动有关的现金	6,200,000,000.00	10,250,000,000.00
投资活动现金流入小计	<b>7,682,394,025.01</b>	<b>11,247,501,713.77</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	8,381,500.65	95,475.00
投资支付的现金	299,590,000.00	265,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	800,000,000.00	6,600,000,000.00
投资活动现金流出小计	<b>1,107,971,500.65</b>	<b>6,865,095,475.00</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>6,574,422,524.36</b>	<b>4,382,406,238.77</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	6,160,000,000.00	790,000,000.00
发行债券收到的现金	2,991,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	<b>9,151,000,000.00</b>	<b>790,000,000.00</b>
偿还债务支付的现金	2,521,500,000.00	1,770,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	297,278,119.06	1,786,648,019.86
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	<b>2,818,778,119.06</b>	<b>3,556,648,019.86</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>6,332,221,880.94</b>	<b>-2,766,648,019.86</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>15,856,512,092.36</b>	<b>-18,067,690,948.70</b>
加: 期初现金及现金等价物余额	18,095,993,712.63	39,525,158,769.90
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>33,952,505,804.99</b>	<b>21,457,467,821.20</b>

载于第13页至第35页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第1页至第12页的财务报表由以下人士签署:

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

袁建刚

郭光峰

杨文杰



所有者权益变动表(未经审计)  
2018年1-6月

编制单位: 中海地产集团有限公司

金额单位: 人民币元

项 目	本期数					
	实收资本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	20,000,000,000.00	6,092,332.89		3,133,381,104.98	29,483,641,942.00	52,623,115,379.87
加: 会计政策变更						
前期差错更正						
其他						
二、本年初余额	20,000,000,000.00	6,092,332.89		3,133,381,104.98	29,483,641,942.00	52,623,115,379.87
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)					1,288,134,237.05	1,288,134,237.05
(一) 综合收益总额					1,288,134,237.05	1,288,134,237.05
(二) 所有者投入和减少资本						
1、所有者投入的普通股						
2、其他权益工具持有者投入资本						
3、股份支付计入所有者权益的金额						
4、其他						
(三) 利润分配						
1、提取盈余公积						
2、提取一般风险准备						
3、对所有者的分配						
4、其他						
(四) 所有者权益内部结转						
1、资本公积转增资本						
2、盈余公积转增资本						
3、盈余公积弥补亏损						
4、设定受益计划变动额结转留存收益						
5、其他						
(五) 专项储备						
1、本期提取						
2、本期使用						
(六) 其他						
四、本年年末余额	20,000,000,000.00	6,092,332.89		3,133,381,104.98	30,771,776,179.05	53,911,249,616.92

载于第13页至第35页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第1页至第12页的财务报表由以下人士签署:

法定代表人:

袁建刚

主管会计工作负责人:

郭光耀

会计机构负责人:

杨永东



所有者权益变动表（续）（未经审计）  
2018年1-6月

金额单位：人民币元

编制单位：中海地产集团有限公司

项 目	上期数					
	实收资本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	20,000,000,000.00	6,092,332.89		1,748,991,718.86	30,078,143,044.91	51,833,227,096.66
加：会计政策变更						
前期差错更正						
其他						
二、本年初余额	20,000,000,000.00	6,092,332.89		1,748,991,718.86	30,078,143,044.91	51,833,227,096.66
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					-238,045,030.36	-238,045,030.36
（一）综合收益总额					1,406,735,567.29	1,406,735,567.29
（二）所有者投入和减少资本						
1、所有者投入的资本						
2、其他权益工具持有者投入资本						
3、股份支付计入所有者权益的金额						
4、其他						
（三）利润分配					-1,644,780,597.65	-1,644,780,597.65
1、提取盈余公积						
2、提取一般风险准备						
3、对所有者的分配					-1,644,780,597.65	-1,644,780,597.65
4、其他						
（四）所有者权益内部结转						
1、资本公积转增资本						
2、盈余公积转增资本						
3、盈余公积弥补亏损						
4、设定受益计划变动额结转留存收益						
5、其他						
（五）专项储备						
1、本期提取						
2、本期使用						
（六）其他						
四、本年年末余额	20,000,000,000.00	6,092,332.89		1,748,991,718.86	29,840,098,014.55	51,595,182,066.30

载于第13页至第35页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第1页至第12页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

**中海地产集团有限公司**  
**2018年1~6月财务报表附注**  
(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

**一、合并财务报表项目注释**

以下注释项目(含公司财务报表主要项目注释)除非特别指出,“期初”指2017年12月31日,“期末”指2018年06月30日;“本期”指2018年1~6月,“上年同期”指2017年1~6月。

**1、货币资金**

项 目	2018年6月30日	2017年12月31日
库存现金	-	-
银行存款	60,968,610,904.26	38,424,904,206.34
其他货币资金		
合 计	60,968,610,904.26	38,424,904,206.34
其中:存放在境外的款项总额	15,935.86	14,581.18

**2、应收票据及应收账款**

项 目	2018年6月30日	2017年12月31日
应收票据	-	-
应收账款	803,738,579.05	934,495,693.98
合 计	803,738,579.05	934,495,693.98

(1) 应收账款情况

①应收账款分类披露

类 别	2018年6月30日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
个别分析法	803,738,579.05	100.00			803,738,579.05

(续)

类 别	2017年12月31日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
个别分析法	934,495,693.98	100.00			934,495,693.98

(2) 按账龄结构列示

账 龄	2018年6月30日		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)

账龄	2018年6月30日		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	715,031,344.32		
1至2年	88,605,346.30		
2至3年	35,187.63		
3年以上	66,700.80		
合计	803,738,579.05		

(3) 按欠款方归集的2018年6月30日余额前五名的应收账款情况

本公司本年按欠款方归集的2018年6月30日余额前五名应收账款汇总金额为113,820,561.15元,占应收账款2018年6月30日余额合计数的比例为14.16%,相应计提的坏账准备2018年6月30日余额汇总金额为0.00元。

### 3、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账龄	2018年6月30日		2017年12月31日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	470,656,751.47	89.62	2,708,238,192.02	94.16
1至2年	44,142,149.88	8.40	99,207,672.69	3.45
2至3年	6,711,283.57	1.28	60,411,722.71	2.10
3年以上	3,676,040.84	0.70	8,258,816.90	0.29
合计	525,186,225.76	100.00	2,876,116,404.32	100.00

(2) 按预付对象归集的2018年6月30日余额前五名的预付款情况

单位名称	金额	占预付账款总额的(%)	款项性质
沈阳市教育基金会	63,950,000.00	12.18	预付工程款
通力电梯有限公司	63,415,695.41	12.07	预付工程款
上海三菱电梯有限公司	44,626,801.57	8.50	预付工程款
国网湖南省电力有限公司长沙供电分公司	26,239,468.31	5.00	预付工程款
天元建设集团有限公司	21,327,085.24	4.06	预付工程款
合计	219,559,050.53	41.81	

### 4、其他应收款

项目	2018年6月30日	2017年12月31日
其他应收款	51,724,554,888.74	41,618,405,924.71
应收利息	345,897,197.23	247,444,578.84

项 目	2018年6月30日	2017年12月31日
应收股利	167,467,670.16	390,545,811.54
合 计	52,237,919,756.13	42,256,396,315.09

## (1) 其他应收款情况

## ①其他应收款分类披露

类 别	2018年6月30日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
个别分析组合	51,724,596,333.66	100.00	41,444.92	0.00	51,724,554,888.74

(续)

类 别	2017年12月31日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
个别分析组合	41,618,447,369.63	100.00	41,444.92	0.00	41,618,405,924.71

## ②按账龄结构列示

账 龄	2018年6月30日		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内	50,207,310,486.17	-	-
1至2年	1,081,747,284.50	-	-
2至3年	132,808,095.02	-	-
3年以上	302,730,467.97	41,444.92	0.01
合 计	51,724,596,333.66	41,444.92	0.00

## ③其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	2018年6月30日	2017年12月31日
关联方往来款	45,240,834,862.95	35,809,931,961.88
保证金、押金、备用金等	5,180,866,360.99	2,958,387,004.29
外部往来款	1,165,872,929.96	2,660,648,014.51
维修金	49,372,879.47	60,899,901.22
代垫款项	59,820,139.36	51,679,767.52
其他	27,829,160.93	76,900,720.21
合 计	51,724,596,333.66	41,618,447,369.63

## ④按欠款方归集的2018年6月30日余额前五名的其他应收款情况



单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款年末 余额合计数的比例 (%)	坏账准备 年末余额
中信房地产集团有 限公司	关联方往来款	12,199,144,562.50	3年以上	23.58	-
南京海润房地产开 发有限公司	关联方往来款	6,151,589,951.90	2年以内	11.89	-
中国海外兴业有限 公司	关联方往来款	1,744,027,027.82	1年以内	3.37	-
中海发展苏州有限 公司	关联方往来款	1,084,272,125.84	1年以内	2.10	-
佛山市顺德嘉润房 地产开发有限公司	关联方往来款	1,060,000,000.00	1年以内	2.05	-
合 计	—	22,239,033,668.06	—	42.99	-

## (2) 应收利息情况

项 目	2018年6月30日	2017年12月31日
债权利息	323,065,108.52	153,631,959.62
委托贷款利息	22,832,088.71	93,812,619.22
合 计	345,897,197.23	247,444,578.84

## (3) 应收股利情况

被投资单位	2018年6月30日	2017年12月31日
上海海创房地产有限公司	165,227,594.17	165,227,594.17
湖南中建信和梅溪湖置业有限 公司	2,240,075.99	-
金茂投资(长沙)有限公司	-	225,318,217.37
合 计	167,467,670.16	390,545,811.54

## 5、存货

项 目	2018年6月30日			
	账面余额	其中：借款费用资 本化金额	跌价准 备	账面价值
开发成本	182,207,842,243.63	1,081,793,875.60		182,207,842,243.63
开发产品	15,462,081,911.79	31,443,288.27		15,462,081,911.79
工程施工、工程结算	1,592,000,336.00			1,592,000,336.00
合 计	199,261,924,491.42	1,113,237,163.87		199,261,924,491.42

(续)

项 目	2017年12月31日			
-----	-------------	--	--	--

	账面余额	其中：借款费用 资本化金额	跌价准 备	账面价值
开发成本	154,752,557,829.49	350,704,224.59	-	154,752,557,829.49
开发产品	10,257,186,166.18	18,468,797.02	-	10,257,186,166.18
工程施工、工程结算	214,408,437.80	-	-	214,408,437.80
合 计	165,224,152,433.47	369,173,021.61	-	165,224,152,433.47

## 6、一年内到期的非流动资产

项 目	2018年6月30日	2017年12月31日	备注
一年内到期的其他非流动资产(含委托贷款)	1,050,000,000.00	2,000,000,000.00	详见附注六、14

## 7、其他流动资产

项 目	2018年6月30日	2017年12月31日
预缴土地增值税	2,658,463,163.75	2,222,082,793.24
预缴增值税	3,571,215,695.41	1,760,492,950.02
预缴所得税	1,650,388,845.27	784,591,443.73
预缴营业税	86,100,382.11	141,555,728.87
预缴城建税	113,182,032.30	72,420,488.48
预缴教育税附加	81,083,253.10	52,509,136.58
其他预缴税金	22,277,045.93	7,172,240.96
其他	4,093,137.70	4,013,741.92
合 计	8,186,803,555.57	5,044,838,523.80

## 8、可供出售金融资产

### (1) 可供出售金融资产情况

项 目	2018年6月30日		
	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售权益工具	59,358,236.97	23,205,004.78	36,153,232.19
其中：按成本计量的	59,358,236.97	23,205,004.78	36,153,232.19
合 计	59,358,236.97	23,205,004.78	36,153,232.19

(续)

项 目	2017年12月31日		
	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售权益工具	49,386,169.93	23,205,004.78	26,181,165.15
其中：按成本计量的	49,386,169.93	23,205,004.78	26,181,165.15
合 计	49,386,169.93	23,205,004.78	26,181,165.15

## (2) 期末按成本计量的可供出售金融资产

被投资单位	账面余额			
	期初	本期增加	本期减少	期末
北京富然大厦有限公司	44,386,469.93	-	-	44,386,469.93
湖南中建信和梅溪湖置业有限公司	4,999,700.00	-	-	4,999,700.00
广州碧森房地产开发有限公司	-	9,972,067.04	-	9,972,067.04
合计	49,386,169.93	9,972,067.04	-	59,358,236.97

(续)

被投资单位	减值准备				在被投资单位持股比例 (%)	本期现金红利
	期初	本期增加	本期增加	期末		
北京富然大厦有限公司	23,205,004.78	-	-	23,205,004.78	10.00	
湖南中建信和梅溪湖置业有限公司					10.00	
广州碧森房地产开发有限公司					14.28	
合计	23,205,004.78	-	-	23,205,004.78	-	

## 9、长期股权投资

被投资单位	期初余额	本年增减变动				
		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
一、合营企业						
苏州中海雅戈尔房地产有限公司	14,125,250.95	-	10,200,000.00	15,095.73	-	-
苏州依湖置业有限公司	49,321,650.11	-		6,173,777.59	-	-
杭州中海雅戈尔房地产有限公司	25,609,458.82	-		4,099,947.47	-	-
华润置地(太原)发展有限公司	164,046,915.54	-		1,459,216.45	-	-
武汉荣业房地产有限公司	43,565,093.41	-		-284.84	-	-

被投资单位	期初余额	本年增减变动				
		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
中海地产（杭州）有限公司	99,530,773.85	-		748,197.43	-	-
西安鼎盛东越置业有限公司	1,121,804.81			-1,121,804.81	-	-
西安合汇兴尚置业有限公司	1,490,395.00			-1,490,395.00	-	-
西安嘉润荣成置业有限公司	2,253,123.03			-2,253,123.03	-	-
河北雄安市民服务中心有限公司	-	1,180,000.00			-	-
上海海创房地产有限公司	139,327,022.31			48,565,461.68	-	-
成都锦府中建房地产开发有限公司	39,316,984.95			5,357,522.50	-	-
成都锦城中建地产开发有限公司	23,752,939.97			1,275,442.15	-	-
金茂投资长沙有限公司	865,883,025.76			173,795,180.52	-	-
厦门市雍景湾房地产有限公司	8,322,900.92			-690,821.09	-	-
漳州市滨北置业有限公司	12,462,010.14			-526,908.19	-	-
杭州添智投资有限公司	859,888.72			2.29	-	-
厦门市毅骏置业有限公司	4,553,011.01			-3,971,519.89	-	-
长沙禧荣置业有限公司	230,643,377.72			-429,212.41	-	-
北京金良兴业房地产开发有限公司	318,376,070.72			-5,007,574.02	-	-
北京南悦房地产开发有限公司	734,713,516.76			-507,641.16	-	-

被投资单位	期初余额	本年增减变动				
		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
深圳市海清置业发展有限公司						
宁波茶亭置业有限公司						
合计	2,779,275,214.50	1,180,000.00	10,200,000.00	225,490,559.37	-	-

(续)

被投资单位	本年增减变动			期末余额	减值准备 年末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业					
苏州中海雅戈尔房地产有限公司	3,940,346.68			-	-
苏州依湖置业有限公司				55,495,427.70	-
杭州中海雅戈尔房地产有限公司				29,709,406.29	-
华润置地太原发展有限公司				165,506,131.99	-
武汉荣业房地产有限公司				43,564,808.57	-
中海地产杭州有限公司				100,278,971.28	-
西安鼎盛东越置业有限公司				-	-
西安合汇兴尚置业有限公司				-	-
西安嘉润荣成置业有限公司				-	-
河北雄安市民服务中心有限公司				1,180,000.00	-
上海海创房地产有限公司	83,379,248.98			104,513,235.01	-
成都锦府中建房地产开发有限公司				44,674,507.45	-
成都锦城中建地产开发有限公司				25,028,382.12	-
金茂投资长沙有限公司				1,039,678,206.28	-
厦门市雍景湾房地产有限公司				7,632,079.83	-
漳州市滨北置业有限公司				11,935,101.95	-
杭州添智投资有限公司				859,891.01	-
厦门市毅骏置业有限公司				581,491.12	-
长沙禧荣置业有限公司				230,214,165.31	-

被投资单位	本年增减变动			期末余额	减值准备 年末余额
	宣告发放现金股 利或利润	计提减 值准备	其他		
北京金良兴业房地产开发有限公司				313,368,496.70	-
北京南悦房地产开发有限公司				734,205,875.60	-
深圳市海清置业发展有限公司					
宁波茶亭置业有限公司					
合 计	87,319,595.66			2,908,426,178.21	-

## 10、投资性房地产

### (1) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

项 目	房屋、建筑物
一、2017年12月31日	22,211,000,000.00
二、本期变动	-
加：外购	-
存货转入\固定资产\在建工程转入	4,113,000,000.00
企业合并增加	-
减：处置	-
其他转出	-
公允价值变动	798,000,000.00
三、2018年6月30日	27,122,000,000.00

### (2) 未办妥产权证书的投资性房地产金额及原因

项 目	账面价值	未办妥产权证书原因
北京金石H地块E栋写字楼	1,287,000,000.00	项目验收手续未齐全，暂未办理
佛山（环宇城）	1,794,000,000.00	已有商品房首次登记确权清单
沈阳中海地产中海国际中心	1,182,000,000.00	有出售意图，暂未办理

## 11、固定资产

### 固定资产情况

项 目	房屋及建筑物	运输工具	办公生活设备	合 计
一、账面原值				
1、期初余额	105,644,458.63	43,323,109.45	33,801,068.56	182,768,636.64
2、本期增加金额	2,784,000.00	341,631.70	1,239,717.07	4,365,348.77
(1) 购置	2,784,000.00	341,631.70	1,239,717.07	4,365,348.77
(2) 在建工程转入				

项 目	房屋及建筑物	运输工具	办公生活设备	合 计
(3) 其他增加				
3、本期减少金额		1,823,161.00	1,547,583.24	3,370,744.24
(1) 处置或报废		1,823,161.00	1,547,583.24	3,370,744.24
4、期末余额	108,428,458.63	41,841,580.15	33,493,202.39	183,763,241.17
二、累计折旧				
1、期初余额	23,014,798.23	35,176,582.33	24,245,912.01	82,437,292.57
2、本期增加金额	1,908,653.01	1,489,706.58	1,319,761.25	4,718,120.84
(1) 计提	1,908,653.01	1,489,706.58	1,319,761.25	4,718,120.84
3、本期减少金额		1,751,676.17	1,434,806.12	3,186,482.29
(1) 处置或报废		1,751,676.17	1,434,806.12	3,186,482.29
4、期末余额				
三、减值准备				
1、期初余额	-	-	-	-
2、本期增加金额	-	-	-	-
(1) 计提	-	-	-	-
3、本期减少金额	-	-	-	-
(1) 处置或报废	-	-	-	-
4、期末余额	-	-	-	-
四、账面价值				
1、期末账面价值	83,505,007.39	6,926,967.41	9,362,335.25	99,794,310.05
2、期初账面价值	82,629,660.40	8,146,527.12	9,555,156.55	100,331,344.07

**12、无形资产**

## 无形资产情况

项 目	非专利技术—软件系统	合 计
一、账面原值		
1、期初余额	17,643,878.57	17,643,878.57
2、本期增加金额	7,571,038.48	7,571,038.48
(1) 购置	7,571,038.48	7,571,038.48
3、本期减少金额		
(1) 处置		
4、期末余额	25,214,917.05	25,214,917.05
二、累计摊销		
1、期初余额	3,831,021.13	3,831,021.13

项 目	非专利技术—软件系统	合 计
2、本期增加金额	877,709.33	877,709.33
(1) 计提	877,709.33	877,709.33
3、本期减少金额		
(1) 处置		
4、期末余额	4,708,730.46	4,708,730.46
三、减值准备		
1、期初余额		
2、本期增加金额		
(1) 计提		
3、本期减少金额		
(1) 处置	-	-
4、期末余额	-	-
四、账面价值		
1、期末账面价值	20,506,186.59	20,506,186.59
2、期初账面价值	13,812,857.44	13,812,857.44

### 13、递延所得税资产/递延所得税负债

#### (1) 未经抵销的递延所得税资产明细

项 目	2018年6月30日		2017年12月31日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	257,279,618.72	64,319,904.68	23,205,004.76	5,801,251.19
计提应付利息	399,531,525.88	99,882,881.47	114,120,500.20	28,530,125.05
可抵扣亏损	903,949,184.36	225,987,296.09	637,798,535.04	159,449,633.76
内部交易未实现利润	1,207,199,314.32	301,799,828.58	951,666,451.56	237,916,612.89
土地增值税清算准备	1,495,857,958.32	373,964,489.58	1,615,697,932.35	403,924,483.09
合 计	4,263,817,601.60	1,065,954,400.40	3,342,488,423.91	835,622,105.98

#### (2) 未经抵销的递延所得税负债明细

项 目	2018年6月30日		2017年12月31日	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
投资性房地产公允价值变动及可抵扣折旧	19,071,642,003.32	4,767,910,500.83	16,540,182,723.60	4,135,045,680.90
计提应收利息	54,772,939.12	13,693,234.78	141,373,929.72	35,343,482.43



预缴土地增值税	33,763,906.12	8,440,976.53		
合 计	19,160,178,848.56	4,790,044,712.14	16,681,556,653.32	4,170,389,163.33

**14、其他非流动资产**

项 目	2018年6月30日	2017年12月31日
基金投资	58,410,000.00	-
委托贷款	2,650,000,000.00	6,650,000,000.00
减：一年内到期委贷（见附注六、6）	1,050,000,000.00	2,000,000,000.00
合 计	1,658,410,000.00	4,650,000,000.00

**15、短期借款**

项 目	2018年6月30日	2017年12月31日
信用借款	2,480,000,000.00	2,660,000,000.00
合 计	2,480,000,000.00	2,660,000,000.00

**16、应付票据及应付账款**

种 类	2018年6月30日	2017年12月31日
应付票据		
应付账款	15,921,276,200.56	15,307,794,473.45
合 计	15,921,276,200.56	15,307,794,473.45

**(1) 应付账款情况**

项 目	2018年6月30日	2017年12月31日
工程进度款	10,942,043,981.11	12,557,184,186.18
工程保固金	4,387,762,286.12	2,509,662,770.11
地价款	519,765,682.94	137,794,493.51
销售佣金、广告费等	60,227,244.89	92,867,111.95
其他款项	11,477,005.50	10,285,911.70
合 计	15,921,276,200.56	15,307,794,473.45

**(2) 账龄超过1年的重要应付账款**

项 目	2018年6月30日	未偿还或结转的原因
中国华西企业有限公司	33,357,612.89	尚未结算
中兴建设有限公司	30,457,749.96	尚未结算
浙江新东方建设集团有限公司	27,551,823.97	尚未结算
江苏坤龙建设工程有限公司	24,521,108.29	尚未结算
中国对外建设有限公司	24,321,842.20	尚未结算

长春弘安建筑工程有限公司	23,778,520.71	尚未结算
宁波建工工程集团有限公司	22,030,337.70	尚未结算
合 计	186,018,995.72	-

## 17、预收款项

### (1) 预收款项列示

项 目	2018年6月30日	2017年12月31日
北辛安棚户区改造	18,454,572,527.28	14,614,003,561.36
济南中海华山珑城	18,445,784,931.00	11,428,646,788.00
深圳鹿丹村项目	4,010,430,616.02	3,624,117,471.00
苏州中海珑湾锦园	725,243.57	2,680,078,447.00
济南国际社区	3,054,494,389.73	2,242,771,752.73
沈阳和平之门	2,671,036,056.70	2,026,941,764.94
无锡凤凰熙岸	2,526,822,804.00	1,756,836,177.00
成都中海熙苑	1,777,531,360.00	1,570,616,280.00
福州寰宇天下	1,750,026,354.01	1,545,643,630.01
长春中海景阳公馆	672,120,905.00	1,315,096,768.54
无锡太湖新城	715,489,961.00	1,153,957,359.00
武汉中海光谷锦城	2,092,634,166.00	953,283,355.00
沈阳中海康城	73,651,147.00	831,828,491.00
天津滨海壹号	108,405,774.00	776,019,498.00
哈尔滨华润中海江城	1,781,749,038.00	677,114,721.00
佛山中海凤凰熙岸	1,305,943,258.00	507,147,117.00
南昌中海阳光玫瑰园	1,285,888,640.00	505,640,303.83
宁波湾一期	2,642,065,756.00	374,470,221.00
烟台国际社区	328,636,998.00	366,757,871.00
西安太华路项目	1,091,767,811.00	348,759,135.00
长春中海紫御华府	30,812,282.49	341,854,200.27
长沙路地块项目	1,741,149,413.00	326,133,209.88
杭州钱江新城	4,351,200.00	319,531,678.85
沈阳寰宇天下	18,667,628.83	303,721,154.38
顺义梅沟营（南侧）项目	2,750,000.00	247,801,183.00
佛山万锦公馆	827,111,536.67	240,736,434.00
沈阳中海城	925,046,193.17	215,239,518.02

项 目	2018年6月30日	2017年12月31日
佛山新晟公馆	529,987,992.00	157,032,039.00
无锡胡埭项目	510,434,754.00	151,886,953.00
中建大公馆项目 2	79,723,752.79	147,304,705.17
新疆雲鼎大观项目 05 区	30,537,035.00	120,759,570.00
长春中海蘭庭	156,733,485.40	89,236,063.01
长春中海寰宇天下	1,625,401,938.17	83,319,167.63
新疆雲鼎大观项目 03 区	2,876,283.00	69,720,516.00
新疆雲鼎大观项目 02 区	2,671,749.00	51,702,262.00
长沙梅溪湖项目	71,105,257.00	40,398,906.00
北京老古城项目	29,561,760.06	37,361,196.29
北京中海广场	36,391,304.74	36,916,150.56
长春中海国际社区	29,129,579.98	26,544,557.98
中海凯旋项目		21,414,695.29
大连中海天赋山	2,340,009.89	20,980,901.89
大连中海华庭	20,410,554.90	20,410,554.90
西安中海花园	1,033,231.00	19,089,969.00
广州中海誉东	3,355,695.66	19,070,600.19
上海中建大厦	10,253,220.85	17,898,904.07
大连中海御湖熙谷	3,741,066.00	16,739,506.00
南京中海国际社区	4,686,270.00	13,855,055.00
广州中海誉品	11,365,161.00	11,126,394.00
西安尚城	18,135,282.55	10,356,205.24
宁波寰宇天下	1,943,455.54	10,089,399.00
沈阳中海国际社区	15,708,311.06	8,455,465.67
其他项目	21,565,175.21	7,698,089.17
奥南 4 号地	23,395,897.26	4,483,490.54
沈阳中海广场	472,939,126.00	4,300,963.81
中山中海锦城花园	13,154,975.00	3,970,000.00
佛山中海锦城	14,580,721.00	2,787,632.00
佛山寰宇天下	20,693,203.00	1,572,930.00
佛山中海千灯湖花园	14,857,332.00	267,799.00
钱江新城 41 号地块	1,910,490,236.00	

项 目	2018年6月30日	2017年12月31日
云麓花园	1,023,309,551.00	
南京润江府项目	589,633,929.00	
北京国际城北	488,039,300.00	
悦公馆	331,459,492.00	
重庆九龙天颂	272,702,039.00	
长春龙玺	228,689,729.49	
长春盛世城	225,067,987.00	
重庆悦麓山	147,302,657.00	
佛山万锦世家	137,616,933.00	
钱江新城40号地块	53,622,047.00	
卡子湾地块08区	39,179,612.00	
昆明云麓九里一期	34,180,760.00	
中海上湾	19,499,162.00	
其他项目	5,114,887.54	63,068,164.38
合 计	77,624,287,891.56	52,584,566,896.60

## (2) 账龄超过1年的重要预收款项

项 目	2018年6月30日	未偿还或结转的原因
北辛安棚户区改造	10,000,496,948.36	房屋尚未交付
济南中海华山珑城	5,454,463,854.00	房屋尚未交付
深圳鹿丹村项目	3,227,444,280.00	房屋尚未交付
成都中海熙苑	1,043,478,513.00	房屋尚未交付
济南国际社区	967,133,824.40	房屋尚未交付
合 计	20,693,017,419.76	

## 18、应交税费

项 目	2018年6月30日	2017年12月31日
企业所得税	1,233,591,878.15	1,699,832,851.96
土地增值税	2,029,387,610.59	2,281,702,417.47
增值税	931,833,320.49	483,819,749.44
代扣代缴税金	9,466,156.63	39,075,025.05
城市维护建设税	30,966,111.13	36,258,954.21
教育费附加	27,332,787.57	30,336,923.23
其他	53,081,141.97	20,709,207.63

项 目	2018年6月30日	2017年12月31日
合 计	4,315,659,006.53	4,591,735,128.99

**19、其他应付款****(1) 按款项性质列示**

项 目	2018年6月30日	2017年12月31日
其他应付款	95,558,931,225.78	72,199,243,322.86
其中：		
关联方往来款	93,713,497,076.26	70,354,315,417.08
投标、租赁保证金等	652,000,168.68	685,949,863.10
代垫代缴款项	290,127,329.53	416,132,877.90
外部往来款	626,304,578.74	393,768,938.82
土地增值税清算准备金	225,258,660.12	225,258,660.12
其他	51,743,412.45	123,817,565.84
应付利息	406,116,809.82	149,754,099.51
应付股利	4,622,548,101.22	4,722,258,342.99
合 计	100,587,596,136.82	77,071,255,765.36

**(2) 账龄超过1年的重要其他应付款**

项 目	2018年6月30日	未偿还或结转的原因
苏州竹辉兴业有限公司	5,499,346,133.77	关联方往来，尚未支付
中海地产佛山有限公司	4,454,553,974.89	关联方往来，尚未支付
佛山市中海兴业房地产开发有限公司	884,526,259.02	关联方往来，尚未支付
桐乡市安豪投资管理有限公司	480,000,000.00	关联方往来，尚未支付
中海兴业西安有限公司	332,838,000.66	关联方往来，尚未支付
合 计	11,651,264,368.34	

**(3) 应付利息情况**

项 目	2018年6月30日	2017年12月31日
分期付息到期还本的长期借款利息	6,585,283.95	36,894,379.20
分期付息企业债券利息	399,531,525.87	100,526,386.98
短期借款利息		12,333,333.33
合 计	406,116,809.82	149,754,099.51

**(4) 应付股利情况**

项 目	2018年6月30日	2017年12月31日
-----	------------	-------------

项 目	2018年6月30日	2017年12月31日
应付子公司少数股东股利	4,622,548,101.22	4,722,258,342.99
合 计	4,622,548,101.22	4,722,258,342.99

**20、一年内到期的非流动负债**

项 目	2018年6月30日	2017年12月31日
1年内到期的长期借款（附注六、21）	1,514,820,000.00	3,682,820,000.00
合 计	1,514,820,000.00	3,682,820,000.00

**21、长期借款**

项 目	2018年6月30日	2017年12月31日
保证借款	10,113,000,000.00	7,390,000,000.00
信用借款	22,662,320,000.00	15,189,820,000.00
减：一年内到期的长期借款（附注六、20）	1,514,820,000.00	3,682,820,000.00
合 计	31,260,500,000.00	18,897,000,000.00

**22、应付债券****（1）应付债券**

项 目	2018年6月30日	2017年12月31日
15 中海 01—债券代码 136046	7,000,000,000.00	7,000,000,000.00
15 中海 02—债券代码 136049	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
16 中海 01—债券代码 136646	6,000,000,000.00	6,000,000,000.00
18 中海地产 MTN001—债券代码 101800100	3,000,000,000.00	-
合 计	17,000,000,000.00	14,000,000,000.00

**（2）应付债券的增减变动**

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	2017年12月31日
15 中海 01—债券代码 136046	7,000,000,000.00	2015/11/19	6年	7,000,000,000.00	7,000,000,000.00
15 中海 02—债券代码 136049	1,000,000,000.00	2015/11/19	7年	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
16 中海 01—债券代码 136646	6,000,000,000.00	2016/8/23	10年	6,000,000,000.00	6,000,000,000.00
18 中海地产 MTN001—债券代码 101800100	3,000,000,000.00	2018/2/5	3年	3,000,000,000.00	-

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	2017年12月31日
小 计	17,000,000,000.00	-	-	17,000,000,000.00	14,000,000,000.00
减：一年内到期部分 2018年6月30日（附注六、22）	-	-	-	-	-
合 计	17,000,000,000.00	-	-	17,000,000,000.00	14,000,000,000.00

(续)

债券名称	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	2018年6月30日
15 中海 01—债券 代码 136046	-	-	-	-	7,000,000,000.00
15 中海 02—债券 代码 136049	-	-	-	-	1,000,000,000.00
16 中海 01—债券 代码 136646	-	-	-	-	6,000,000,000.00
18 中海地产 MTN001—债券 代码 101800100	3,000,000,000.00	-	-	-	3,000,000,000.00
小 计	3,000,000,000.00	-	-	-	17,000,000,000.00
减：一年内到期部分 2018年3月31日（附注六、22）	-	-	-	-	-
合 计	3,000,000,000.00	-	-	-	17,000,000,000.00

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

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

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

3.40%；

品种二（7年期，附第5期末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，证券代码：136049，证券简称：15中海02）的发行规模为人民币10亿元，票面利率为3.85%。

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

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

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

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

## 23、实收资本

投资者名称	2018年6月30日		2017年12月31日	
	持股比例(%)	出资金额	持股比例(%)	出资金额
中国海外兴业有限公司	100.00	20,000,000,000.00	100.00	20,000,000,000.00

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

## 24、资本公积

项目	2017年12月31日	本期增加	本期增加	2018年6月30日
资本溢价	95,000.00	-	-	95,000.00
其他资本公积	4,963,619.74	-	-	4,963,619.74
合计	5,058,619.74	-	-	5,058,619.74

## 25、其他综合收益

项目	期初	本期发生金额	期末
----	----	--------	----



	余额	本期所得税 前发生额	减：前 期计入 其他综 合收益 当期转 入损益	减：所得税 费用	税后归属于 母公司	税后 归属 于少 数股 东	余额
一、以后将 重分类进损 益的其他综 合收益	1,626,996,791.23	1,870,748,415.91		480,129,616.93	1,390,618,798.98		3,017,615,590.21
其中：外币 财务报表折 算差额	-95,882,907.96	-49,770,051.81			-49,770,051.81		-145,652,959.77
投资性房 地产公允 价值计量 差额	1,722,879,699.19	1,920,518,467.72		480,129,616.93	1,440,388,850.79		3,163,268,549.98
其他综合收 益合计	1,626,996,791.23	1,870,748,415.91		480,129,616.93	1,390,618,798.98		3,017,615,590.21

## 26、盈余公积

项 目	2017年12月31日	本期增加	本期增加	2018年6月30日
法定盈余公积	3,133,381,104.98	-	-	3,133,381,104.98
合 计	3,133,381,104.98	-	-	3,133,381,104.98

注：根据《公司法》、公司章程的规定，本公司按净利润的 10%提取法定盈余公积。法定盈余公积累计额达到本公司注册资本 50%以上的，不再提取。

本公司在提取法定盈余公积金后，可提取任意盈余公积金。经批准，任意盈余公积金可用于弥补以前年度亏损或增加股本。

## 27、未分配利润

项 目	本 期	上 年
调整前上年末未分配利润	65,574,253,766.65	57,587,123,664.97
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）		793,443,942.28
调整后年初未分配利润	65,574,253,766.65	58,380,567,607.25
加：本年归属于母公司股东的净利润	3,889,286,137.26	10,222,856,143.17
减：提取法定盈余公积	-	1,384,389,386.12

项 目	本 期	上 年
提取任意盈余公积	-	-
应付普通股股利	-	1,644,780,597.65
转作股本的普通股股利	-	-
年末未分配利润	69,463,539,903.91	65,574,253,766.65

注：本公司 2017 年调整期初未分配利润 793,443,942.28 元，其中：由于同一控制下企业合并导致的合并范围变更，影响 2017 年初未分配利润 793,443,942.28 元。

## 28、营业收入和营业成本

### (1) 主营业务及其他业务

项 目	本期发生额		上年同期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	14,973,020,891.26	8,773,360,523.14	17,024,997,666.24	11,621,483,048.17
其他业务	512,404,711.60	82,041,624.94	538,634,960.02	55,549,619.03
合 计	15,485,425,602.86	8,855,402,148.08	17,563,632,626.26	11,677,032,667.20

### (2) 主营业务（按类别）

项 目	本期发生额		上年同期发生额	
	收入	成本	收入	成本
房产开发	14,191,824,078.77	8,439,146,982.35	16,573,910,851.73	11,558,292,249.48
物业出租	575,291,675.80	100,228,093.10	436,065,355.45	71,373,742.60
承包工程	205,905,136.69	233,985,447.69	15,021,459.06	-8,182,943.91
合 计	14,973,020,891.26	8,773,360,523.14	17,024,997,666.24	11,621,483,048.17

## 29、财务费用

项 目	本期发生额	上年同期发生额
利息支出	1,068,575,003.81	546,435,539.91
减：利息收入	233,122,041.77	271,225,718.99
减：利息资本化金额	404,167,167.83	156,085,291.94
汇兑损益		774.81
手续费等	12,998,184.91	4,811,631.28
合 计	444,283,979.12	123,936,935.07

## 二、合并范围的变更

### 1、因新设立公司的合并范围变动

新设立公司	设立日期	直接（间接）持股比例
昆明海嘉房地产开发有限公司	2018-01-22	60%

新设立公司	设立日期	直接（间接）持股比例
武汉泰运房地产有限公司	2018-02-07	100%
广州中海盛荣房地产开发有限公司	2018-02-11	100%
深圳市中海启宏房地产开发有限公司	2018-03-02	100%
沈阳中海海嘉房地产开发有限公司	2018-03-08	100%
雄安中海发展有限公司	2018-03-09	100%
杭州中海襄晟房地产有限公司	2018-03-15	100%
北京中海宏业房地产开发有限公司	2018-03-06	100%
北京中海兴达房地产开发有限公司	2018-03-28	100%
昆明海祥房地产开发有限公司	2018-04-27	100%
青岛中海海新置业有限公司	2018-04-09	100%
长沙中海融城房地产开发有限公司	2018-04-03	100%
乌鲁木齐中海海润房地产有限公司	2018-06-07	100%

## 2、非同一控制下合并

### (1) 本年发生的非同一控制下企业合并

单位：人民币万元

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例（%）	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	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
重庆金嘉海房地产开发有限公司	2018-1-3	1071	51	增资扩股	2018-1-3	工商变更、协议	-	-216

### (2) 合并成本及商誉

单位：人民币万元

项 目	重庆金嘉海房地产开发有限公司
合并成本	
— 现金	1071
合并成本合计	1071
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	1071
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	-