

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第13.10B條刊發。

中國海外發展有限公司(「本公司」)於二零一五年十一月十七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)發行人民幣債券的公告。

根據有關規定，中海地產集團有限公司已經於上海證券交易所 (<http://www.sse.com.cn>) 及深圳證券交易所 (<http://www.szse.cn>) 網站上載了以下文件：

1. 中海地產集團有限公司公司債券2018年年度報告
2. 中海地產集團有限公司公司債券2018年年度報告摘要
3. 中海地產集團有限公司2018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，二零一九年四月三十日

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。

- 1. 中海地產集團有限公司  
公司債券2018年年度報告  
(連本頁共46頁)**



中海地产集团有限公司

公司债券年度报告

(2018 年)

二〇一九年四月



## 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。

瑞华会计师事务所（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组成部分，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地产在中国境内的控股平台，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；预收账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”、“限售”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.....	7
第一节 公司及相关中介机构简介.....	8
一、 公司基本信息.....	8
二、 信息披露事务负责人.....	8
三、 信息披露网址及置备地.....	8
四、 报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况.....	9
五、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	9
六、 中介机构情况.....	9
七、 中介机构变更情况.....	9
第二节 公司债券事项.....	10
一、 债券基本信息.....	10
二、 募集资金使用情况.....	13
三、 报告期内资信评级情况.....	14
四、 增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更、变化及执行情况.....	15
五、 报告期内持有人会议召开情况.....	15
六、 受托管理人履职情况.....	15
第三节 业务经营和公司治理情况.....	16
一、 公司业务和经营情况.....	16
二、 公司本年度新增重大投资状况.....	20
三、 与主要客户业务往来时是否发生严重违约.....	20
四、 公司治理情况.....	20
五、 非经营性往来占款或资金拆借.....	20
第四节 财务情况.....	24
一、 财务报告审计情况.....	24
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	24
三、 主要会计数据和财务指标.....	25
四、 资产情况.....	27
五、 负债情况.....	28
六、 利润及其他损益来源情况.....	29
七、 对外担保情况.....	29
第五节 重大事项.....	29
一、 关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项.....	29
二、 关于破产相关事项.....	29
三、 关于司法机关调查事项.....	29
四、 关于暂停/终止上市的风险提示.....	29
五、 其他重大事项的信息披露.....	29
第六节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	29
一、 发行人为可交换债券发行人.....	29
二、 发行人为创新创业公司债券发行人.....	29
三、 发行人为绿色公司债券发行人.....	29
四、 发行人为可续期公司债券发行人.....	29
五、 其他特定品种债券事项.....	30
第七节 发行人认为应当披露的其他事项.....	30
第八节 备查文件目录.....	31
财务报表.....	33
附件一： 发行人财务报表.....	33
担保人财务报表.....	45

## 释义

本公司、公司、发行人、中海地产	指	中海地产集团有限公司
董事会	指	本公司董事会
公司章程	指	《中海地产集团有限公司章程》
2015年公司债券	指	中海地产集团有限公司2015年公司债券
2016年公司债券	指	中海地产集团有限公司公开发行2016年公司债券(第一期)
2018年公司债券	指	中海地产集团有限公司2018年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)
2019年公司债券	指	中海地产集团有限公司2019年面向合格投资者公开发行公司债券(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
审计机构	指	瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)
资信评级机构、联合信用	指	联合信用评级有限公司
香港联交所	指	香港联合交易所有限公司
中海兴业	指	中国海外兴业有限公司, 为公司唯一股东
中海发展	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	2018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	中海地产集团有限公司
中文简称	中海地产
外文名称（如有）	CHINA OVERSEAS PROPERTY GROUP CO., LTD.
外文缩写（如有）	COP
法定代表人	颜建国
注册地址	广东省深圳市福田区福华路 399 号中海大厦十二楼
办公地址	广东省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	颜建国
在公司所任职务类型	董事
信息披露事务负责人具体职务	董事长
联系地址	深圳市福田区福华路 399 号中海大厦十二楼
电话	0755-82826666
传真	0755-82950666
电子信箱	coli.ir@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（ <a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a> ）；深圳证券交易所网站（ <a href="http://www.szse.cn">http://www.szse.cn</a> ）；香港联合交易所有限公司网站（ <a href="http://www.hkex.com.hk">http://www.hkex.com.hk</a> ）
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

控股股东姓名/名称：中国海外兴业有限公司

实际控制人姓名/名称：国务院国有资产监督管理委员会

控股股东、实际控制人信息变更/变化情况：

无变化

#### 五、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

发生变更 未发生变更

#### 六、中介机构情况

##### （一）公司聘请的会计师事务所

名称	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	深圳市福田区益田路 6001 号太平金融大厦 9 层
签字会计师姓名（如有）	郑明艳、周赐麒

##### （二）受托管理人/债权代理人

债券代码	136046.SH、136049.SH
债券简称	15 中海 01、15 中海 02
名称	中银国际证券股份有限公司
办公地址	上海市浦东新区银城中路 200 号中银大厦 39 层
联系人	何银辉
联系电话	021-20328556

债券代码	136646.SH、112776.SZ、112846.SZ、112845.SZ
债券简称	16 中海 01、18 中海 01、19 中海 01、19 中海 02
名称	中信证券股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦 22 层
联系人	王宏峰、舒翔、陈天涯、冯源
联系电话	0755-23835300

##### （三）资信评级机构

债券代码	136046.SH、136049.SH、136646.SH、112776.SZ、112846.SZ、112845.SZ
债券简称	15 中海 01、15 中海 02、16 中海 01、18 中海 01、19 中海 01、19 中海 02
名称	联合信用评级有限公司
办公地址	北京市朝阳区建外大街 2 号 PICC 大厦 12 层

#### 七、中介机构变更情况

无变化



## 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	136046.SH
2、债券简称	15 中海 01
3、债券名称	中海地产集团有限公司 2015 年公司债券（品种一）
4、发行日	2015 年 11 月 18 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2020 年 11 月 19 日
7、到期日	2021 年 11 月 19 日
8、债券余额	34.03716
9、截至报告期末的利率(%)	4.20
10、还本付息方式	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
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	报告期内公司债券利息按时付讫；报告期内回售部分本金按时付讫。
14、调整票面利率选择权的触发及执行情况	公司于 2018 年 10 月 8 日公告上调本期债券后续存续期限的票面利率 80 个基点，即在债券存续期后 3 年票面利率为 4.20%并固定不变
15、投资者回售选择权的触发及执行情况	公司于 2018 年 10 月 12 日公告回售有效期登记数量为 3,596,284,000 元，回售金额为 3,596,284,000 元，回售资金发放日为 2018 年 11 月 19 日
16、发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、其他特殊条款的触发及执行情况	无

1、债券代码	136049.SH
2、债券简称	15 中海 02
3、债券名称	中海地产集团有限公司 2015 年公司债券（品种二）
4、发行日	2015 年 11 月 18 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2020 年 11 月 19 日
7、到期日	2022 年 11 月 19 日
8、债券余额	10
9、截至报告期末的利率(%)	3.85
10、还本付息方式	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
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	报告期内公司债券利息按时付讫；尚未达到兑付条件

14、调整票面利率选择权的触发及执行情况	报告期内公司债券尚未达到任何调整票面利率选择权条件
15、投资者回售选择权的触发及执行情况	报告期内公司债券尚未达到任何投资者回售选择权条件
16、发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、其他特殊条款的触发及执行情况	无

1、债券代码	136646.SH
2、债券简称	16 中海 01
3、债券名称	中海地产集团有限公司公开发行 2016 年公司债券(第一期)
4、发行日	2016 年 8 月 19 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2020 年 11 月 19 日
7、到期日	2026 年 8 月 23 日
8、债券余额	60
9、截至报告期末的利率(%)	3.10
10、还本付息方式	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
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	报告期内公司债券利息按时付讫；尚未达到兑付条件
14、调整票面利率选择权的触发及执行情况	报告期内公司债券尚未达到任何调整票面利率选择权条件
15、投资者回售选择权的触发及执行情况	报告期内公司债券尚未达到任何投资者回售选择权条件
16、发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、其他特殊条款的触发及执行情况	无

1、债券代码	112776.SZ
2、债券简称	18 中海 01
3、债券名称	中海地产集团有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)
4、发行日	2018 年 10 月 18 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2020 年 11 月 19 日
7、到期日	2024 年 10 月 22 日
8、债券余额	35
9、截至报告期末的利率(%)	4
10、还本付息方式	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
11、上市或转让的交易场所	深圳证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	尚未达到付息、兑付条件
14、调整票面利率选择权的触发及执行情况	报告期内公司债券尚未达到任何调整票面利率选择权条件
15、投资者回售选择权的触发及执行情况	报告期内公司债券尚未达到任何投资者回售选择权条件
16、发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、其他特殊条款的触发及执行情况	无

1、债券代码	112845.SZ
2、债券简称	19 中海 01
3、债券名称	中海地产集团有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)
4、发行日	2019 年 1 月 22 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2020 年 11 月 19 日
7、到期日	2025 年 1 月 24 日
8、债券余额	20
9、截至报告期末的利率(%)	3.47
10、还本付息方式	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
11、上市或转让的交易场所	深圳证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	尚未达到付息、兑付条件
14、调整票面利率选择权的触发及执行情况	报告期内公司债券尚未达到任何调整票面利率选择权条件
15、投资者回售选择权的触发及执行情况	报告期内公司债券尚未达到任何投资者回售选择权条件
16、发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、其他特殊条款的触发及执行情况	无

1、债券代码	112846.SZ
2、债券简称	19 中海 02
3、债券名称	中海地产集团有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二)
4、发行日	2019 年 1 月 22 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2020 年 11 月 19 日

7、到期日	2026年1月24日
8、债券余额	15
9、截至报告期末的利率(%)	3.75
10、还本付息方式	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
11、上市或转让的交易场所	深圳证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	尚未达到付息、兑付条件
14、调整票面利率选择权的触发及执行情况	报告期内公司债券尚未达到任何调整票面利率选择权条件
15、投资者回售选择权的触发及执行情况	报告期内公司债券尚未达到任何投资者回售选择权条件
16、发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、其他特殊条款的触发及执行情况	无

## 二、募集资金使用情况

单位：亿元币种：人民币

债券代码：136046.SH、136049.SH

债券简称	15 中海 01、15 中海 02
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	80
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	归还银行借款 13.95 亿人民币，补充流动资金 66.05 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具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元币种：人民币

债券代码：136646.SH

债券简称	16 中海 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	60
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	补充流动资金 60 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具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元币种：人民币

债券代码：112776.SZ

债券简称	18 中海 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	35
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	35 亿用于偿还“15 中海 01”回售部分本金。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具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元币种：人民币

债券代码：112845.SZ、112846.SZ

债券简称	19 中海 01、19 中海 02
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	35
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	不适用（本期债券非报告期内发行）
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

### 三、报告期内资信评级情况

#### （一）报告期内最新评级情况

√适用 □不适用

债券代码	136046.SH、136049.SH、136646.SH
债券简称	15 中海 01、15 中海 02、16 中海 01
评级机构	联合信用评级有限公司
评级报告出具时间	2018 年 6 月 21 日
评级结果披露地点	上海证券交易所
评级结论（主体）	AAA
评级结论（债项）	AAA
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	无

债券代码	112776.SZ
债券简称	18 中海 01
评级机构	联合信用评级有限公司
评级报告出具时间	2018 年 9 月 7 日
评级结果披露地点	深圳证券交易所
评级结论（主体）	AAA
评级结论（债项）	AAA
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	无

（二） 主体评级差异

适用 不适用

四、增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更、变化及执行情况

不适用

五、报告期内持有人会议召开情况

适用 不适用

六、受托管理人履职情况

债券简称	15 中海 01、15 中海 02
受托管理人履行职责情况	报告期内，受托管理人中银国际证券股份有限公司履职情况良好，受托管理人已于 2018 年 6 月 19 日在上海证券交易所网站（ <a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a> ）披露 2017 年度受托管理事务报告，并将于 2019 年 6 月 30 日前在上海

	证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露 2018年度受托管理事务报告
是否存在利益冲突，及其风险防范、解决机制	否

债券简称	16中海01
受托管理人履行职责情况	报告期内，受托管理人中信证券股份有限公司履职情况良好，受托管理人已于2018年6月28日前在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露2017年度受托管理人报告，并将于2019年6月30日前在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露2018年度受托管理事务报告
是否存在利益冲突，及其风险防范、解决机制	否

债券简称	18中海01
受托管理人履行职责情况	报告期内，受托管理人中信证券股份有限公司履职情况良好，受托管理人将于2019年6月30日前在深圳证券交易所网站（http://www.szse.cn/）披露2018年度受托管理事务报告
是否存在利益冲突，及其风险防范、解决机制	否

### 第三节 业务经营和公司治理情况

#### 一、公司业务和经营情况

##### （一）经营情况分析

公司从事的主要业务	房地产项目开发与经营、建筑施工
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	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。2018年，房地产政策调控面临的宏观经济环境更加复杂。在金融财政政策定向“宽松”的同时，房地产调控政策仍然“从紧”。2018年3月，两会政府工作报告进一步强调“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，继续实行差别化调控。地方延续2016、2017年因城施策的调控风格，在需求端继续深化调控的同时，更加注重强化市场监管，坚决遏制投机炒房，保障合理住房需求。在供给端则发力住房供给结构调整，大力发展住房租赁市场、共有产权住房等保障性安居住房，增加有效供给比重。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600个，完

	成开发建造面积超过 1.5 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 58 项（金奖 35 项、单项奖 23 项），中国建筑工程“鲁班奖”7 项，国际地产奖（International Property Awards）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”。2018 年，中海发展品牌价值达 722.56 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“2019 年中国房地产上市企业 30 强第一名”，亦荣获 2018 中国房地产卓越 100 榜 TOP10 等荣誉。
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）经营情况分析

### 1. 各业务板块收入成本情况

单位：亿元币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
房产开发	390.44	220.69	43.48	95.75	490.43	327.33	33.26	97.93
物业出租	10.58	1.33	87.45	2.59	9.18	2.03	77.84	1.83
承包工程	6.74	6.29	6.71	1.65	1.21	0.78	35.21	0.24
合计	407.76	228.31	44.01	100.00	500.82	330.14	34.08	100.00

### 2. 各主要产品、服务收入成本情况

√适用 □不适用

单位：亿元币种：人民币

分产品或分服务	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年同期增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房产开发	390.44	220.69	43.48	-20.39	-32.58	10.13
物业出租	10.58	1.33	87.45	15.22	-34.61	16.21
承包工程	6.74	6.29	6.71	457.20	706.37	-28.5
合计	407.76	228.31	44.01	-18.58	-30.85	9.93

### 3. 经营情况分析

各业务板块、各产品服务中营业收入、营业成本、毛利率等指标变动比例超过 30% 以上的，发行人应当结合业务情况，说明相关变动的的原因。

（1）公司房屋开发业务板块营业成本比上年减少 32.58%，主要原因为房地产开发项目从拿地、开发、预售到竣工一般为 2-3 年，报告期内公司部分商品房项目尚未达到结利状态，导致其本期成本同比减少；

（2）公司物业出租业务板块营业成本比上年减少 34.61%，主要原因为公司持有的部分物



业已进入运营成熟期，导致其成本同比降低；

（3）公司承包工程业务板块营业收入比上年增加 457.20%，营业成本比上年增加 706.37%，主要原因为报告期内公司承包工程业务同比增加；

### （三） 公司发展展望

公司定位于成为卓越的国际化不动产开发运营集团，坚持做“四好”公司，即“好产品、好服务、好效益、好公民”；坚持“悦享空间，智慧物联，绿色科技，健康生活+”的产品设计理念；坚持“过程精品，楼楼精品”的开发理念；坚持“客户至上，行稳致远”的客户服务理念；创立并经营“海之子”“海之星”“海纳”三大人力资源品牌，选聘高校优才与社会精英，构建体系化的人才培养机制，为企业持续发展提供人才保障。

### （四） 报告期内新增投资情况

单位：平方米、人民币亿元

编号	收购月份	城市	开发项目名称	权益	土地面积	总楼面面积	土地出让金
1	1月	杭州	滨江区项目	100%	22,935.00	89,276.00	22.13
2	1月	北京	昌平区项目	100%	175,115.00	489,691.00	54.50
3	1月	广州	南沙区项目	100%	78,951.00	233,512.00	18.24
4	2月	深圳	坪山区项目	100%	19,194.68	124,300.00	12.55
5	2月	北京	大兴区项目	100%	74,464.00	205,538.00	32.75
6	2月	昆明	五华区项目	60%	102,719.82	515,348.00	14.77
7	2月	沈阳	浑南区项目	100%	179,941.83	450,439.00	17.44
8	2月	广州	番禺区项目	14.28%	76,285.00	365,628.00	4.74
9	2月	重庆	巴南区项目	51%	89,257.00	299,427.00	3.67
10	2月	武汉	江岸区项目	51%	21,774.00	129,571.00	5.51
11	3月	长沙	雨花区项目	100%	70,673.90	343,263.00	11.17
12	3月	青岛	高新区项目	100%	85,732.50	231,555.00	8.72
13	4月	北京	大兴区项目	33%	31,049.00	128,364.00	4.83
14	4月	昆明	巫家坝项目	100%	116,803.38	584,063.47	28.50
15	5月	乌鲁木齐	高新区项目	100%	16,644.61	76,253.14	3.32
16	6月	福州	闽侯县项目	100%	30,043.00	112,383.00	7.88
17	6月	天津	红桥区项目/ 孟春里	25%	52,482.60	241,900.00	8.80
18	6月	长春	北湖科技开发 区项目	100%	172,207.00	571,692.00	20.29
19	6月	济南	高新区项目 #2	33%	215,377.00	473,888.00	8.18
20	7月	南昌	新建区项目	100%	64,307.00	105,704.00	4.91
21	7月	杭州	西湖区项目	100%	39,344.00	134,241.00	33.39
22	7月	南昌	赣江新区项目	100%	111,477.00	282,468.00	12.04
23	7月	宁波	鄞州区项目	100%	37,266.00	106,925.00	7.69
24	8月	南京	江北新区项目	100%	149,465.00	456,686.00	56.40

编号	收购月份	城市	开发项目名称	权益	土地面积	总楼面面积	土地出让金
25	8月	北京	大兴区项目#3	100%	39,735.00	145,140.00	17.27
26	8月	哈尔滨	松北区项目	100%	63,157.47	128,676.00	6.85
27	9月	济南	历城区项目	100%	70,211.00	307,429.00	9.79
28	9月	哈尔滨	群力区项目	100%	48,396.20	158,198.00	7.52
29	9月	北京	朝阳区崔各庄项目	100%	74,980.00	143,113.00	29.10
30	9月	长春	北湖科技开发区项目2#	100%	199,999.00	530,355.00	15.72
31	9月	鄂州	葛店开发区项目	50%	123,756.30	426,949.00	9.28
32	10月	上海	普陀红旗村A11A-01项目	70%	14,904.10	55,260.00	13.57
33	10月	上海	普陀红旗村A06-04项目	70%	23,391.80	116,371.00	26.18
34	10月	上海	普陀红旗村A07A-04项目	70%	23,122.10	85,305.00	20.51
35	10月	上海	普陀红旗村F04-05项目	70%	8,579.70	97,158.00	5.53
36	10月	哈尔滨	道里区群力西项目	100%	47,078.90	154,198.00	6.20
37	10月	武汉	江岸区项目	99%	17,925.00	146,509.00	13.70
38	10月	北京	石景山区项目	80%	61,128.00	246,064.00	38.67
39	11月	青岛	市北区海岸路项目	100%	42,474.30	181,151.00	9.96
40	11月	广州	增城区荔城街62地块	25%	133,319.08	595,713.00	12.49
41	11月	广州	增城区荔城街82地块	20%	85,336.00	380,331.00	6.44
42	11月	福州	福州市晋安区浦下村	50%	35,195.00	137,226.00	5.44
43	12月	大连	大连高新园育马场地块	100%	67,485.80	179,540.00	16.02
44	12月	烟台	烟台芝罘区项目	100%	29,750.80	52,768.00	2.64
45	12月	青岛	高新区金茂资产包A包	18%	317,762.00	1,160,118.00	3.86
46	12月	青岛	高新区金茂资产包C包	18%	292,876.00	1,216,688.00	4.08
47	12月	成都	天府新区麓湖项目	100%	64,206.30	182,195.00	14.54
48	12月	长春	净月区项目	100%	132,563.00	310,679.00	13.12
<b>合计</b>					<b>4,050,842.17</b>	<b>13,889,249.61</b>	<b>710.90</b>

## 二、公司本年度新增重大投资状况

适用 不适用

## 三、与主要客户业务往来时是否发生严重违约

适用 不适用

## 四、公司治理情况

（一）公司是否存在与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：

报告期内，公司与其控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面，不存在不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况。

（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

（三）公司治理结构、内部控制是否存在其他违反《公司法》、公司章程规定的情况

是 否

（四）发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

是 否

## 五、非经营性往来占款或资金拆借

单位：亿元 币种：人民币

1. 报告期内是否发生过非经营性往来占款或资金拆借的情形：

是

2. 报告期末非经营性往来占款和资金拆借合计：301.90 亿元，占合并口径净资产的比例（%）：28.21，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
中信房地产集团有限公司	同受同一最终控制方控制	64.39	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
南京海润房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制	62.68	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
青岛中海盛兴房地产有限公司	同受同一最终控制方控制	14.50	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
佛山市顺德嘉润房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制	14.41	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还

占款/拆借方名称	与发行人存在何种关联关系（如有）	占款金额	是否占用募集资金	形成原因	回款安排
济南中海华山商业地产有限公司	同受同一最终控制方控制	10.67	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
济南寰宇商业运营管理有限公司	同受同一最终控制方控制	10.05	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
天津豪达房地产开发有限公司	实际控制人的合营企业	9.75	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
中海发展（苏州）有限公司	同受同一最终控制方控制	9.44	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
青岛中海华业房地产有限公司	同受同一最终控制方控制	8.25	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
郑州海嘉房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制	7.84	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
重庆中海兴业实业有限公司	同受同一最终控制方控制	7.09	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
南京海欣房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制	6.60	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
太原冠泽置业有限公司	同受同一最终控制方控制	6.13	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
中海兴业(成都)发展有限公司	同受同一最终控制方控制	5.80	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
中海海盛（烟台）地产有限公司	同受同一最终控制方控制	5.48	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
济南中海东城房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制	4.88	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
沈阳中海鼎业房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制	4.37	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
南昌中海豪庭置业发展有限公司	同受同一最终控制方控制	4.31	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
青岛中海海岸置业有限公司	同受同一最终控制方控制	4.30	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
东莞市中海康华房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制	3.86	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还

占款/拆借方名称	与发行人存在何种关联关系（如有）	占款金额	是否占用募集资金	形成原因	回款安排
司					
湖南省中海城市广场投资有限公司	同受同一最终控制方控制	3.67	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
南京海高房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制	3.10	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
烟台中海福昌地产有限公司	同受同一最终控制方控制	2.98	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
重庆嘉江房地产开发有限公司	实际控制人的合营企业	2.70	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
长春智信咨询服务有限公	同受同一最终控制方控制	2.26	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
重庆金科房地产开发有限公司	子公司的其他重要股东	1.98	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
郑州海如房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制	1.96	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
中海发展（上海）有限公司	同受同一最终控制方控制	1.88	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
深圳海龙建筑科技有限公司	子公司的其他重要股东	1.84	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
香港华艺设计顾问（深圳）有限公司	同受同一最终控制方控制	1.70	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
郑州中建健康湖置业有限公司	同受同一最终控制方控制	1.68	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
深圳市中海凯骊酒店管理有限公司	同受同一最终控制方控制	1.40	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
中海兴业(西安)有限公司	同受同一最终控制方控制	1.27	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
广州荔安房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制	1.17	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
武汉中海鼎业房地产有限公司	同受同一最终控制方控制	1.05	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
重庆海安投	同受同一最终	1.05	否	运营需要	根据公司运营情

占款/拆借方名称	与发行人存在何种关联关系（如有）	占款金额	是否占用募集资金	形成原因	回款安排
资有限公司	控制方控制				况逐步归还
中海发展(广州)有限公司	同受同一最终控制方控制	1.00	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
中海鼎业（西安）房地产有限公司	同受同一最终控制方控制	0.76	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
漳州市滨北置业有限公司	子公司的联营企业	0.62	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
郑州海盈房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制	0.52	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
湖南中建信和梅溪湖置业有限公司	同受同一最终控制方控制	0.50	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
中海月朗苑物业发展（深圳）有限公司	同受同一最终控制方控制	0.43	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
中建新疆建工第五建筑工程有限公司	子公司的其他重要股东	0.27	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
湖南省中信控股有限公司	同受同一最终控制方控制	0.22	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
郑州海创房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制	0.21	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
中海监理有限公司	同受同一最终控制方控制	0.19	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
天津中海海盛地产有限公司	同受同一最终控制方控制	0.16	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
上海海创房地产有限公司	实际控制人的合营企业	0.15	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
中海华南（深圳）有限公司	同受同一最终控制方控制	0.15	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
中海兴耀（西安）房地产有限公司	同受同一最终控制方控制	0.11	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
西安中海长兴房地产有限公司	同受同一最终控制方控制	0.10	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
潍坊中海兴	同受同一最终	0.00	否	运营需要	根据公司运营情

占款/拆借方名称	与发行人存在何种关联关系（如有）	占款金额	是否占用募集资金	形成原因	回款安排
业房地产有限公司	控制方控制				况逐步归还
中海兴隆（陕西）房地产有限公司	同受同一最终控制方控制	0.01	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
中海鼎盛（西安）房地产有限公司	同受同一最终控制方控制	0.04	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
合计	—	301.90	—	—	—

#### 第四节 财务情况

##### 一、财务报告审计情况

√标准无保留意见 □其他审计意见

##### 二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

√适用 □不适用

财政部于2018年6月15日发布了《关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》(财会(2018)15号)，对一般企业财务报表格式进行了修订，归并部分资产负债表项目，拆分部分利润表项目；并于2018年9月7日发布了《关于2018年度一般企业财务报表格式有关问题的解读》，明确要求代扣个人所得税手续费返还在“其他收益”列报，实际收到的政府补助，无论是与资产相关还是与收益相关，在编制现金流量表时均作为经营活动产生的现金流量列报等。

本公司已经根据新的企业财务报表格式的要求编制财务报表，财务报表的列报项目因此发生变更的，已经按照《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进行调整。

对可比期间的2017年度财务报表列报项目及金额的影响如下：

原列报报表项目及金额		新列报报表项目及金额	
应收利息	247,444,578.84	其他应收款	42,256,396,315.09
应收股利	390,545,811.54		
其他应收款	41,618,405,924.71		
应付利息	149,754,099.51	其他应付款	77,071,255,765.36
应付股利	4,722,258,342.99		
其他应付款	72,199,243,322.86		
管理费用	802,925,695.83	管理费用	802,925,695.83
		研发费用	-
营业收入—委贷/债权利息收入	542,248,003.73	财务费用—利息收入	542,248,003.73

## 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	3,922.64	2,873.88	36.49	报告期内公司新增投资同比增加, 导致存货同比增加 45.1%
2	总负债	2,852.29	1,929.85	47.80	报告期内公司销售回款同比增加 79.2%
3	净资产	1,070.35	944.03	13.38	
4	归属母公司股东的净资产	1,016.19	903.40	12.49	
5	资产负债率 (%)	72.71	67.15	8.28	
6	扣除商誉及无形资产后的 资产负债率 (%)	72.72	67.15	8.29	
7	流动比率	1.55	1.65	-6.06	
8	速动比率	0.51	0.59	-13.56	
9	期末现金及现金等价物余额	430.40	331.76	29.73	

序号	项目	本期	上年同期	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的, 说明原因
1	营业收入	410.88	504.92	-18.62	
2	营业成本	229.42	330.70	-30.63	部分商品房项目尚未达到结利状态, 导致其本期成本同比减少
3	利润总额	148.22	146.58	1.12	
4	净利润	112.62	111.66	0.86	
5	扣除非经常性损益后净利润	99.67	99.42	0.25	
6	归属母公司股东的净利润	101.01	102.23	-1.19	
7	息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	152.44	155.16	-1.75	
8	经营活动产生的现金流净额	-73.65	-448.16	-83.57	报告期内销售回款同比增加 24%, 支付保证金等同比减少 42.59%
9	投资活动产生的现金流净额	50.07	9.62	420.48	报告期内收到投资收益同比增加 163.23%, 收回委贷同比增加 64.18%。



序号	项目	本期	上年同期	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的, 说明原因
10	筹资活动产生的现金流净额	122.22	109.74	11.37	
11	应收账款周转率	53.40	40.48	31.92	报告期内公司收回第三方应收账款
12	存货周转率	0.14	0.28	-50.00	报告期内营业总成本同比减少
13	EBITDA 全部债务比	0.29	0.40	-27.64	
14	利息保障倍数	6.49	12.10	-46.38	报告期内公司借款同比增加, 导致利息支出同比增加
15	现金利息保障倍数	-1.17	-13.29	-91.22	报告期内经营现金流量净额较上期增加 374.5 亿
16	EBITDA 利息倍数	6.49	12.10	-46.38	报告期内公司借款同比增加, 导致利息支出同比增加
17	贷款偿还率 (%)	100.00	100.00	0.00	
18	利息偿付率 (%)	100.00	100.00	0.00	

说明 1: 非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系, 以及虽与正常经营业务相关, 但由于其性质特殊和偶发性, 影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力做出正常判断的各项交易和事项产生的损益。具体内容按《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 (2008)》执行。

说明 2: EBITDA=息税前利润 (EBIT) + 折旧费用+摊销费用

## (二) 主要会计数据和财务指标的变动原因

- 1、公司总资产同比增长 36.49%，主要原因为报告期内公司加大投资，导致存货同比增加 45.1%；
- 2、公司总负债同比增长 47.8%，主要原因为报告期内公司销售回款同比增加 79.2%；
- 3、公司营业成本同比减少 30.63%，主要原因为报告期内公司部分商品房项目尚未达到结利状态，导致其本期成本同比减少；
- 4、公司经营活动产生的现金流净额同比减少 83.57%，主要原因为报告期内销售回款同比增加 24%，支付保证金等同比减少 42.59%，导致经营净现金流较上年同期少流出 374.51 亿；
- 5、公司投资活动产生的现金流净额同比增长 420.48%，主要原因为报告期内收到投资收益同比增加 163.23%，收回委贷同比增加 64.18%；
- 6、公司利息保障倍数同比减少 46.38%，主要原因为报告期内公司借款同比增加，导致利息支出同比增加；
- 7、公司现金利息保障倍数同比减少 91.22%，主要原因为报告期内经营现金流量净额较上期增加 374.51 亿；
- 8、公司 EBITDA 利息倍数同比减少 46.38%，主要原因为报告期内公司借款同比增加，导致利息支出同比增加。

#### 四、资产情况

##### （一）主要资产情况及其变动原因

###### 1. 主要资产情况

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	518.31	384.25	34.89	报告期内销售回款同比增加79.22%
应收票据及应收账款	6.04	9.34	-35.33	报告期内公司收回第三方应收账款
其他应收款	509.09	422.56	20.48	
存货	2,397.21	1,652.24	45.09	报告期内公司新增投资同比增加
投资性房地产	276.60	222.11	24.53	
长期股权投资	45.57	27.79	63.98	报告期内新增合营项目投资同比增加
固定资产	1.03	1.00	3.00	
在建工程	0.00	0.00	-	

###### 2. 主要资产变动的的原因

- （1）公司货币资金同比增长34.89%，主要原因为报告期内销售回款同比增加79.22%；
- （2）公司应收票据及应收账款同比减少35.33%，主要原因为报告期内公司收回第三方应收账款；
- （3）公司存货同比增长45.09%，主要原因为报告期内公司加大投资；
- （4）公司长期股权投资同比增长63.98%，主要原因为报告期内新增合营项目投资同比增加。

##### （二）资产受限情况

###### 1. 各类资产受限情况

√适用 □不适用

单位：亿元币种：人民币

受限资产	账面价值	评估价值（如有）	所担保债务的主体、类别及金额（如有）	由于其他原因受限的情况（如有）
货币资金	87.91			预售房产监管资金、按政府规定交纳保证金等
投资性房地产	42.02		为关联方抵押借款质押	
合计	129.93		-	-

###### 2. 发行人所持子公司股权的受限情况：无

## 五、负债情况

### （一）主要负债情况及其变动原因

#### 1.主要负债情况

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
短期借款	24.80	26.60	-6.77	
应付票据及应付账款	165.43	153.08	8.07	
预收款项	942.43	525.85	79.22	报告期内公司销售回款同比增加
应交税费	67.10	45.92	46.12	报告期内公司土地增值税同比增加
其他应付款	1,094.81	770.71	42.05	报告期内应付关联方往来款同比增加
长期借款	323.95	188.97	71.43	报告期内长期借款同比增加
应付债券	169.04	140.00	20.74	
递延所得税负债	49.20	41.70	17.99	

#### 2.主要负债变动的的原因

- （1）公司预收款项同比增长 79.22%，主要原因为报告期内公司销售回款同比增加；
- （2）公司应交税费同比增长 46.12%，主要原因为报告期内公司土地增值税同比增加；
- （3）公司其他应付款同比增长 42.05%，主要原因为报告期内应付关联方往来款同比增加；
- （4）公司长期借款同比增长 71.43%，主要原因为报告期内长期借款同比增加。

#### 3.发行人在报告期内是否尚未到期或到期未能全额兑付的境外负债

□适用 √不适用

### （二）报告期内是否存在新增逾期有息债务且单笔债务 1000 万元的情况

□是 √否

#### （三）上个报告期内逾期有息债务的进展情况

不适用

#### （四）截至报告期末可对抗第三人的优先偿付负债情况

无

#### （五）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
中国银行	270	99	171
农业银行	144.3	108	36.3
工商银行	135.3	26.9	108.4
建设银行	100	60	40
中国邮政储蓄银行	30	25	5
招商银行	200	55	145
上海银行	15	10	5
合计	894.6	383.9	510.7

上年末银行授信总额度：608 亿元，本报告期末银行授信总额度 894.6 亿元，本报告期银行授信额度变化情况：286.6 亿元

#### 六、利润及其他损益来源情况

本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

公司报告期对外担保的增减变动情况：比 2017 年末对外担保余额增加 10.78 亿元

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

### 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、关于司法机关调查事项

适用 不适用

#### 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

无

### 第六节 特定品种债券应当披露的其他事项

#### 一、发行人为可交换债券发行人

适用 不适用

#### 二、发行人为创新创业公司债券发行人

适用 不适用

#### 三、发行人为绿色公司债券发行人

适用 不适用

#### 四、发行人为永续期公司债券发行人

适用 不适用

## 五、其他特定品种债券事项

无

## 第七节 发行人认为应当披露的其他事项

### 一、其他债务融资工具情况

截至本报告出具之日，本公司已发行且在存续期内的其他债务融资工具信息如下：

债券名称	债券类型	期限（年）	到期日	债券余额（亿元）
18 中海地产 MTN001	一般中期票据	3	2021/02/06	30

报告期内，公司其他债务融资工具不存在违约情况，均已按时兑付本息。

## 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（如有）；

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

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息。

（以下无正文）

（本页无正文，为《中海地产集团有限公司 2018 年年度报告》之  
盖章页）



发行人：中海地产集团有限公司

日期：2019 年 4 月 30 日

## 财务报表

### 附件一： 发行人财务报表

#### 合并资产负债表

2018年12月31日

编制单位：中海地产集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2018年12月31日	2017年12月31日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	51,831,288,672.20	38,424,904,206.34
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据及应收账款	604,370,976.65	934,495,693.98
其中：应收票据		
应收账款		
预付款项	4,440,764,988.56	2,876,116,404.32
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	50,908,723,034.28	42,256,396,315.09
其中：应收利息	369,503,592.49	247,444,578.84
应收股利	165,227,594.17	390,545,811.54
买入返售金融资产		
存货	239,721,342,813.54	165,224,152,433.47
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	1,150,000,000.00	2,000,000,000.00
其他流动资产	9,686,066,645.19	5,044,838,523.80
流动资产合计	358,342,557,130.42	256,760,903,577.00
<b>非流动资产：</b>		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产	4,999,700.00	26,181,165.15
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	4,557,132,076.67	2,779,275,214.50



其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	27,660,000,000.00	22,211,000,000.00
固定资产	102,867,790.52	100,331,344.07
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	29,030,996.25	13,812,857.44
开发支出		
商誉	9,626,679.11	9,626,679.11
长期待摊费用	7,761,862.28	807,633.18
递延所得税资产	1,496,081,531.67	835,622,105.98
其他非流动资产	53,890,805.78	4,650,000,000.00
非流动资产合计	33,921,391,442.28	30,626,656,999.43
资产总计	392,263,948,572.70	287,387,560,576.43
<b>流动负债：</b>		
短期借款	2,480,000,000.00	2,660,000,000.00
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据及应付账款	16,543,318,929.59	15,307,794,473.45
预收款项	94,243,435,372.99	52,584,566,896.60
合同负债		
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	57,504,218.23	19,195,357.95
应交税费	6,709,950,359.24	4,591,735,128.99
其他应付款	109,480,917,441.42	77,071,255,765.36
其中：应付利息	366,239,247.33	149,754,099.51
应付股利	4,718,535,798.17	4,722,258,342.99
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		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	1,495,000,000.00	3,682,820,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	231,010,126,321.47	155,917,367,622.35

<b>非流动负债：</b>		
长期借款	32,395,108,887.52	18,897,000,000.00
应付债券	16,903,716,000.00	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	4,919,784,193.34	4,170,389,163.33
其他非流动负债		
非流动负债合计	54,218,609,080.86	37,067,389,163.33
负债合计	285,228,735,402.33	192,984,756,785.68
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	20,000,000,000.00	20,000,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	5,390,119.74	5,058,619.74
减：库存股		
其他综合收益	2,805,223,748.22	1,626,996,791.23
专项储备		
盈余公积	3,641,853,231.76	3,133,381,104.98
一般风险准备		
未分配利润	75,166,396,448.19	65,574,253,766.65
归属于母公司所有者权益合计	101,618,863,547.91	90,339,690,282.60
少数股东权益	5,416,349,622.46	4,063,113,508.15
所有者权益（或股东权益）合计	107,035,213,170.37	94,402,803,790.75
负债和所有者权益（或股东权益）总计	392,263,948,572.70	287,387,560,576.43

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

2018年12月31日

编制单位：中海地产集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2018年12月31日	2017年12月31日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	19,613,768,736.53	18,433,471,548.55
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		

衍生金融资产		
应收票据及应收账款		
其中：应收票据		
应收账款		
预付款项	1,037,537.61	553,219.47
其他应收款	115,354,566,555.86	80,905,575,086.46
其中：应收利息		
应收股利		
存货	349,387.10	349,387.10
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	6,123,730,000.00	2,700,000,000.00
其他流动资产		
流动资产合计	141,093,452,217.10	102,039,949,241.58
<b>非流动资产：</b>		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	7,060,230,987.18	5,972,572,383.50
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	9,441,890.59	6,773,987.26
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	26,382,709.09	11,788,722.21
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	72,662,981.24	28,530,125.05
其他非流动资产	15,953,890,805.78	22,051,230,000.00
非流动资产合计	23,122,609,373.88	28,070,895,218.02
资产总计	164,216,061,590.98	130,110,844,459.60
<b>流动负债：</b>		
短期借款		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		

应付票据及应付账款	9,031,444.47	9,031,444.47
预收款项		293,000.00
合同负债		
应付职工薪酬	11,263,817.83	
应交税费	56,720,186.59	146,466,078.14
其他应付款	78,063,886,533.92	54,031,595,074.69
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	1,495,000,000.00	3,346,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	79,635,901,982.81	57,533,385,597.30
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	12,373,000,000.00	5,919,000,000.00
应付债券	16,903,716,000.00	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	27,093,898.49	35,343,482.43
其他非流动负债		
非流动负债合计	29,303,809,898.49	19,954,343,482.43
负债合计	108,939,711,881.30	77,487,729,079.73
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	20,000,000,000.00	20,000,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	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	3,641,853,231.76	3,133,381,104.98
未分配利润	31,628,404,145.03	29,483,641,942.00
所有者权益（或股东权益）合计	55,276,349,709.68	52,623,115,379.87
负债和所有者权益（或股东权益）总计	164,216,061,590.98	130,110,844,459.60

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**  
2018年1—12月

单位:元 币种:人民币

项目	2018年度	2017年度
一、营业总收入	41,087,777,850.55	50,492,273,359.64
其中：营业收入	41,087,777,850.55	50,492,273,359.64
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	28,080,435,756.01	37,207,073,827.98
其中：营业成本	22,942,385,787.31	33,069,856,368.77
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	2,585,709,239.33	2,621,153,248.81
销售费用	1,106,867,273.71	897,493,772.32
管理费用	1,029,599,122.36	802,925,695.83
研发费用		
财务费用	415,874,333.30	-184,355,257.75
其中：利息费用	1,432,190,780.32	858,454,305.74
利息收入	1,032,816,689.48	1,050,831,065.74
资产减值损失		
信用减值损失		
加：其他收益	96,431,573.02	16,542,130.75
投资收益（损失以“-”号填列）	406,553,431.63	358,435,134.44
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	409,407,665.50	356,532,544.47
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	1,279,469,546.93	979,000,000.00
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-28,205.17	-75,049.95
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	14,789,768,440.95	14,639,101,746.90

加：营业外收入	41,778,915.97	29,042,931.45
减：营业外支出	10,039,689.70	10,104,631.84
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	14,821,507,667.22	14,658,040,046.51
减：所得税费用	3,559,491,811.10	3,492,339,025.18
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	11,262,015,856.12	11,165,701,021.33
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	11,262,015,856.12	11,165,701,021.33
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	1,161,401,047.80	942,844,878.16
2.归属于母公司股东的净利润	10,100,614,808.32	10,222,856,143.17
六、其他综合收益的税后净额	1,178,226,956.99	-101,716,322.13
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	1,178,226,956.99	-101,716,322.13
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益	1,178,226,956.99	-101,716,322.13
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8.外币财务报表折算差额	90,790,273.89	-101,716,322.13
9.其他	1,087,436,683.10	
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	12,440,242,813.11	11,063,984,699.20
归属于母公司所有者的综合收益总额	11,278,841,765.31	10,121,139,821.04
归属于少数股东的综合收益总额	1,161,401,047.80	942,844,878.16
八、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元,上期被合并方实现的净利润为：0 元。

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**  
2018 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2018 年度	2017 年度
一、营业收入	148,636,216.77	146,111,713.36
减：营业成本	102,495.63	41,711.39
税金及附加	11,564,767.64	12,196,598.84
销售费用	31,229.00	242,208.86
管理费用	302,456,727.35	195,103,959.31
研发费用		
财务费用	-328,122,952.27	-1,069,526,213.57
其中：利息费用	1,265,963,099.12	785,787,004.61
利息收入	1,603,750,783.29	1,856,648,452.51
资产减值损失		
信用减值损失		
加：其他收益		4,000,000.00
投资收益（损失以“-”号填列）	2,526,772,680.43	1,675,698,075.52
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	12,477,475.05	3,316,887.79
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	2,689,376,629.85	2,687,751,524.05
加：营业外收入	7,977,945.03	17,220.15
减：营业外支出		29,047.20
三、利润总额（亏损总额以“-”号填	2,697,354,574.88	2,687,739,697.00

列)		
减：所得税费用	44,120,245.07	253,070,816.14
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	2,653,234,329.81	2,434,668,880.86
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	2,653,234,329.81	2,434,668,880.86
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	2,653,234,329.81	2,434,668,880.86
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

2018年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2018年度	2017年度
一、经营活动产生的现金流量：		



销售商品、提供劳务收到的现金	86,581,164,565.27	69,806,719,650.10
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		
收到其他与经营活动有关的现金	384,082,371,038.52	382,186,713,055.86
经营活动现金流入小计	470,663,535,603.79	451,993,432,705.96
购买商品、接受劳务支付的现金	99,100,505,514.69	103,625,759,999.61
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	1,857,678,703.84	1,534,443,477.70
支付的各项税费	10,105,108,630.77	8,919,612,189.67
支付其他与经营活动有关的现金	366,965,113,800.98	382,729,123,776.93
经营活动现金流出小计	478,028,406,650.28	496,808,939,443.91
经营活动产生的现金流量净额	-7,364,871,046.49	-44,815,506,737.95
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	40,756,688.43	163,913,320.76
取得投资收益收到的现金	491,816,312.45	186,841,154.98
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	315,578.00	518,467.75
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	5,500,000,000.00	3,350,000,000.00
投资活动现金流入小计	6,032,888,578.88	3,701,272,943.49
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	25,076,267.47	7,783,428.64
投资支付的现金	1,000,997,067.04	1,331,433,000.00

质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		1,400,000,000.00
投资活动现金流出小计	1,026,073,334.51	2,739,216,428.64
投资活动产生的现金流量净额	5,006,815,244.37	962,056,514.85
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金	932,290,000.00	724,690,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	932,290,000.00	724,690,000.00
取得借款收到的现金	17,964,108,887.52	18,198,000,000.00
发行债券收到的现金	6,491,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	25,387,398,887.52	18,922,690,000.00
偿还债务支付的现金	10,342,104,000.00	3,552,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,683,530,912.74	3,794,178,337.38
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	604,845,978.31	926,689,432.26
支付其他与筹资活动有关的现金	139,650,000.00	602,865,956.63
筹资活动现金流出小计	13,165,284,912.74	7,949,044,294.01
筹资活动产生的现金流量净额	12,222,113,974.78	10,973,645,705.99
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	770.90	
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	9,864,058,943.56	-32,879,804,517.11
加：期初现金及现金等价物余额	33,176,158,240.95	66,055,962,758.06
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	43,040,217,184.51	33,176,158,240.95

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

2018年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2018年度	2017年度
<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	1,331,638,967.30	1,636,159,727.14
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	226,303,100,386.20	410,501,122,759.28
经营活动现金流入小计	227,634,739,353.50	412,137,282,486.42
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	234,345,709.06	170,291,288.91

金		
支付的各项税费	291,447,800.26	329,976,673.44
支付其他与经营活动有关的现金	224,450,647,907.76	437,937,203,438.88
经营活动现金流出小计	224,976,441,417.08	438,437,471,401.23
经营活动产生的现金流量净额	2,658,297,936.42	-26,300,188,914.81
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	290,156,965.13	814,627,322.00
取得投资收益收到的现金	2,523,938,333.09	2,288,372,512.23
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		31,252.80
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		15,402,031,944.44
投资活动现金流入小计	2,814,095,298.22	18,505,063,031.47
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	22,360,119.63	5,820,240.20
投资支付的现金	1,479,834,453.64	2,348,000,000.00
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	9,200,000,000.00	12,200,000,000.00
投资活动现金流出小计	10,702,194,573.27	14,553,820,240.20
投资活动产生的现金流量净额	-7,888,099,275.05	3,951,242,791.27
<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	10,240,000,000.00	6,320,000,000.00
发行债券收到的现金	6,491,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	16,731,000,000.00	6,320,000,000.00
偿还债务支付的现金	9,233,284,000.00	2,990,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,089,431,674.34	2,410,218,933.73
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	10,322,715,674.34	5,400,218,933.73
筹资活动产生的现金流量净额	6,408,284,325.66	919,781,066.27
<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>	1,178,482,987.03	-21,429,165,057.27
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>	19,274,476,699.66	18,095,993,712.63

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

### 担保人财务报表

适用 不适用

**2. 中海地產集團有限公司  
公司債券2018年年度報告摘要  
(連本頁共3頁)**

# 中海地产集团有限公司公司债券年度报告摘要

## 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及深圳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 中海 01	136046	上海证券交易所
15 中海 02	136049	上海证券交易所
16 中海 01	136646	上海证券交易所
18 中海 01	112776	深圳证券交易所
19 中海 01	112845	深圳证券交易所
19 中海 02	112846	深圳证券交易所

## 三、公司主要财务数据

单位：亿元 币种：人民币

	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减 (%)
总资产	3,922.64	2,873.88	36.49
归属于母公司股东的净资产	1,016.19	903.4	12.49
资产负债率 (%)	72.71	67.15	8.28
	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减 (%)
营业收入	410.88	504.92	-18.62
归属于母公司股东的净利润	101.01	102.23	-1.19
经营活动产生的现金流量净额	-73.65	-448.16	-83.57

## 四、重大事项

报告期内本公司未发生重大事项。

(以下无正文)

(本页无正文，为《中海地产集团有限公司公司债券年度报告摘要》之盖章页)



2019年 4月30日

**3. 中海地產集團有限公司  
2018年年度財務報告及附註  
(連本頁共143頁)**



# 中海地产集团有限公司

## 审 计 报 告

瑞华审字【2019】48480012号

### 目 录

一、 审计报告 .....	1
二、 已审财务报表	
1、 合并资产负债表 .....	4
2、 合并利润表 .....	6
3、 合并现金流量表 .....	7
4、 合并股东权益变动表 .....	8
5、 资产负债表 .....	10
6、 利润表 .....	12
7、 现金流量表 .....	13
8、 股东权益变动表 .....	14
9、 财务报表附注 .....	16
10、 财务报表附注补充资料 .....	135



通讯地址：北京市东城区永定门西滨河路 8 号院 7 号楼中海地产广场西塔 9 层

Postal Address: 9/F, West Tower of China Overseas Property Plaza, Building 7, NO.8, Yongdingmen Xibinhe Road, Dongcheng District, Beijing

邮政编码 (Post Code): 100077

电话 (Tel): +86(10)88095568 传真 (Fax): +86(10)88091199

## 审计报告

瑞华审字【2019】48480012号

中海地产集团有限公司董事会：

### 一、 审计意见

我们审计了中海地产集团有限公司（以下简称“中海地产公司”）财务报表，包括 2018 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2018 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了中海地产公司 2018 年 12 月 31 日合并及公司的财务状况以及 2018 年度合并及公司的经营成果和现金流量。

### 二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于中海地产公司，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

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



在编制财务报表时，管理层负责评估中海地产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海地产公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督中海地产公司的财务报告过程。

#### 四、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

（五）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。



(六) 就中海地产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。



瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·北京

中国注册会计师  
(项目合伙人):



郑明艳

中国注册会计师:



周赐麒

2019年4月26日





# 合并资产负债表

2018年12月31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	注释	年末数	年初数
<b>流动资产：</b>			
货币资金	六、1	51,831,288,672.20	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	六、2	604,370,976.65	934,495,693.98
预付款项	六、3	4,440,764,988.56	2,876,116,404.32
其他应收款	六、4	50,908,723,034.28	42,256,396,315.09
其中：应收利息		369,503,592.49	247,444,578.84
应收股利		165,227,594.17	390,545,811.54
存货	六、5	239,721,342,813.54	165,224,152,433.47
持有待售资产		-	-
一年内到期的非流动资产	六、6	1,150,000,000.00	2,000,000,000.00
其他流动资产	六、7	9,686,066,645.19	5,044,838,523.80
<b>流动资产合计</b>		<b>358,342,557,130.42</b>	<b>256,760,903,577.00</b>
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产	六、8	4,999,700.00	26,181,165.15
持有至到期投资		-	-
长期应收款		-	-
长期股权投资	六、9	4,557,132,076.67	2,779,275,214.50
投资性房地产	六、10	27,660,000,000.00	22,211,000,000.00
固定资产	六、11	102,867,790.52	100,331,344.07
在建工程		-	-
生产性生物资产		-	-
油气资产		-	-
无形资产	六、12	29,030,996.25	13,812,857.44
开发支出		-	-
商誉		9,626,679.11	9,626,679.11
长期待摊费用	六、13	7,761,862.28	807,633.18
递延所得税资产	六、14	1,496,081,531.67	835,622,105.98
其他非流动资产	六、15	53,890,805.78	4,650,000,000.00
<b>非流动资产合计</b>		<b>33,921,391,442.28</b>	<b>30,626,656,999.43</b>
<b>资产总计</b>		<b>392,263,948,572.70</b>	<b>287,387,560,576.43</b>





# 合并资产负债表（续）

2018年12月31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	注释	年末数	年初数
<b>流动负债：</b>			
短期借款	六、16	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	六、17	16,543,318,929.59	15,307,794,473.45
预收款项	六、18	94,243,435,372.99	52,584,566,896.60
应付职工薪酬	六、19	57,504,218.23	19,195,357.95
应交税费	六、20	6,709,950,359.24	4,591,735,128.99
其他应付款	六、21	109,480,917,441.42	77,071,255,765.36
其中：应付利息		366,239,247.33	149,754,099.51
应付股利		4,718,535,798.17	4,722,258,342.99
持有待售负债		-	-
一年内到期的非流动负债	六、22	1,495,000,000.00	3,682,820,000.00
其他流动负债		-	-
<b>流动负债合计</b>		<b>231,010,126,321.47</b>	<b>155,917,367,622.35</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	六、23	32,395,108,887.52	18,897,000,000.00
应付债券	六、24	16,903,716,000.00	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	六、14	4,919,784,193.34	4,170,389,163.33
其他非流动负债		-	-
<b>非流动负债合计</b>		<b>54,218,609,080.86</b>	<b>37,067,389,163.33</b>
<b>负债合计</b>		<b>285,228,735,402.33</b>	<b>192,984,756,785.68</b>
<b>所有者权益：</b>			
实收资本	六、25	20,000,000,000.00	20,000,000,000.00
其他权益工具		-	-
资本公积	六、26	5,390,119.74	5,058,619.74
减：库存股		-	-
其他综合收益	六、27	2,805,223,748.22	1,626,996,791.23
专项储备		-	-
盈余公积	六、28	3,641,853,231.76	3,133,381,104.98
一般风险准备		-	-
未分配利润	六、29	75,166,396,448.19	65,574,253,766.65
归属于母公司所有者权益合计		101,618,863,547.91	90,339,690,282.60
少数股东权益		5,416,349,622.46	4,063,113,508.15
<b>所有者权益合计</b>		<b>107,035,213,170.37</b>	<b>94,402,803,790.75</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>		<b>392,263,948,572.70</b>	<b>287,387,560,576.43</b>

载于第16页至第136页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第4页至第15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 郭电辉 杨红卫





# 合并利润表

## 2018年度

编制单位：中海地产集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本年数	上年数
一、营业总收入		41,087,777,850.55	50,492,273,359.64
其中：营业收入	六、30	41,087,777,850.55	50,492,273,359.64
二、营业总成本		28,080,435,756.01	37,207,073,827.98
其中：营业成本	六、30	22,942,385,787.31	33,069,856,368.77
税金及附加	六、31	2,585,709,239.33	2,621,153,248.81
销售费用	六、32	1,106,867,273.71	897,493,772.32
管理费用	六、33	1,029,599,122.36	802,925,695.83
研发费用		-	-
财务费用	六、34	415,874,333.30	-184,355,257.75
其中：利息支出		1,432,190,780.32	858,454,305.74
利息收入		1,032,816,689.48	1,050,831,065.74
资产减值损失		-	-
加：其他收益	六、35	96,431,573.02	16,542,130.75
投资收益（损失以“-”号填列）	六、36	406,553,431.63	358,435,134.44
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		409,407,665.50	356,532,544.47
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	六、37	1,279,469,546.93	979,000,000.00
资产处置收益（损失以“-”号填列）	六、38	-28,205.17	-75,049.95
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		14,789,768,440.95	14,639,101,746.90
加：营业外收入	六、39	41,778,915.97	29,042,931.45
减：营业外支出	六、40	10,039,689.70	10,104,631.84
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		14,821,507,667.22	14,658,040,046.51
减：所得税费用	六、41	3,559,491,811.10	3,492,339,025.18
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		11,262,015,856.12	11,165,701,021.33
（一）按经营持续性分类			
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		11,262,015,856.12	11,165,701,021.33
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）		1,161,401,047.80	942,844,878.16
2、归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		10,100,614,808.32	10,222,856,143.17
六、其他综合收益的税后净额	六、42	1,178,226,956.99	-101,716,322.13
归属母公司股东的其他综合收益的税后净额		1,178,226,956.99	-101,716,322.13
（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		1,178,226,956.99	-101,716,322.13
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		90,790,273.89	-101,716,322.13
6、其他		1,087,436,683.10	-
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		12,440,242,813.11	11,063,984,699.20
归属于母公司股东的综合收益总额		11,278,841,765.31	10,121,139,821.04
归属于少数股东的综合收益总额		1,161,401,047.80	942,844,878.16

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16页至第136页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第4页至第15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

郭电辉

会计机构负责人：杨尔可





# 合并现金流量表

## 2018年度

编制单位：中海地产集团有限公司

金额单位：人民币元

* 项 目	注释	本年数	上年数
<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		86,581,164,565.27	69,806,719,650.10
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金	六、43	384,082,371,038.52	382,186,713,055.86
经营活动现金流入小计		<b>470,663,535,603.79</b>	<b>451,993,432,705.96</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		99,100,505,514.69	103,625,759,999.61
支付给职工以及为职工支付的现金		1,857,678,703.84	1,534,443,477.70
支付的各项税费		10,105,108,630.77	8,919,612,189.67
支付其他与经营活动有关的现金	六、43	366,965,113,800.98	382,729,123,776.93
经营活动现金流出小计		<b>478,028,406,650.28</b>	<b>496,808,939,443.91</b>
经营活动产生的现金流量净额	六、44	<b>-7,364,871,046.49</b>	<b>-44,815,506,737.95</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		40,756,688.43	163,913,320.76
取得投资收益收到的现金		491,816,312.45	186,841,154.98
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		315,578.00	518,467.75
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	六、43	5,500,000,000.00	3,350,000,000.00
投资活动现金流入小计		<b>6,032,888,578.88</b>	<b>3,701,272,943.49</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		25,076,267.47	7,783,428.64
投资支付的现金		1,000,997,067.04	1,331,433,000.00
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	六、43	-	1,400,000,000.00
投资活动现金流出小计		<b>1,026,073,334.51</b>	<b>2,739,216,428.64</b>
投资活动产生的现金流量净额		<b>5,006,815,244.37</b>	<b>962,056,514.85</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		932,290,000.00	724,690,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		932,290,000.00	724,690,000.00
取得借款收到的现金		17,964,108,887.52	18,198,000,000.00
发行债券收到的现金		6,491,000,000.00	-
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>25,387,398,887.52</b>	<b>18,922,690,000.00</b>
偿还债务支付的现金		10,342,104,000.00	3,552,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,683,530,912.74	3,794,178,337.38
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		604,845,978.31	926,689,432.26
支付其他与筹资活动有关的现金	六、43	139,650,000.00	602,865,956.63
筹资活动现金流出小计		<b>13,165,284,912.74</b>	<b>7,949,044,294.01</b>
筹资活动产生的现金流量净额		<b>12,222,113,974.78</b>	<b>10,973,645,705.99</b>
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		770.90	-
五、现金及现金等价物净增加额		<b>9,864,058,943.56</b>	<b>-32,879,804,517.11</b>
加：期初现金及现金等价物余额	六、44	33,176,158,240.95	66,055,962,758.06
六、期末现金及现金等价物余额	六、44	<b>43,040,217,184.51</b>	<b>33,176,158,240.95</b>

载于第16页至第136页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第4页至第15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

郭电辉

杨红



# 合并所有者权益变动表

## 2018年度

金额单位：人民币元

项 目	本 年 数											所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益											
	实收资本	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	少数股东权益	
	优先股	永续债	其他									
一、上年年末余额	20,000,000,000.00	-	-	-	5,058,619.74	-	1,626,996,791.23	-	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、本年年初余额	20,000,000,000.00	-	-	-	5,058,619.74	-	1,626,996,791.23	-	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）	-	-	-	-	331,500.00	-	1,178,226,956.99	-	9,592,142,681.54	-	1,353,236,114.31	12,632,409,379.62
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	1,178,226,956.99	-	10,100,614,808.32	-	1,161,401,047.80	12,440,242,813.11
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	331,500.00	-	-	-	-	-	792,958,500.00	793,290,000.00
1、所有者投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	331,500.00	-	-	-	-	-	932,608,500.00	932,608,500.00
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-508,472,126.78	-	-139,650,000.00	-139,318,500.00
1、提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-508,472,126.78	-	-601,123,433.49	-601,123,433.49
2、提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、对所有者的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-601,123,433.49	-601,123,433.49
（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	-	-	-	5,390,119.74	-	2,805,223,748.22	-	75,166,396,448.19	-	5,416,349,622.46	107,035,213,170.37

载于第16页至第17页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

法定代表人：  
主管会计工作负责人：  
会计机构负责人：

8



编制单位：中海地产集团有限公司





## 合并所有者权益变动表

2018年度

金额单位：人民币元

项 目	上年数											所有者权益合计	
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益		
	实收资本	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	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	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）	-	-	-	-	-1,184,885,276.39	-	-101,716,322.13	-	1,384,389,386.12	-	7,193,686,159.40	87,642,925.57	7,379,116,872.57
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-1,184,885,276.39	-	-101,716,322.13	-	-	-	10,222,856,143.17	942,844,878.16	11,063,984,699.20
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-1,184,885,276.39	-	-	-	-	-	-	121,729,043.37	-1,063,156,233.02
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	-	-	-	-	-1,184,885,276.39	-	-	-	-	-	-	724,595,000.00	724,595,000.00
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	1,384,389,386.12	-	-3,029,169,983.77	-976,930,995.96	-1,787,751,233.02
1、提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	1,384,389,386.12	-	-1,384,389,386.12	-	-
2、提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、对所有者的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-1,644,780,597.65	-976,930,995.96	-2,621,711,593.61
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	-	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

载于第16页至第136页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第4页至第15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：



# 资产负债表

2018年12月31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	注释	年末数	年初数
<b>流动资产：</b>			
货币资金		19,613,768,736.53	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		-	-
预付款项		1,037,537.61	553,219.47
其他应收款	十四、1	115,354,566,555.86	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		6,123,730,000.00	2,700,000,000.00
其他流动资产		-	-
<b>流动资产合计</b>		<b>141,093,452,217.10</b>	<b>102,039,949,241.58</b>
<b>非流动资产：</b>			
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	十四、2	7,060,230,987.18	5,972,572,383.50
投资性房地产		-	-
固定资产		9,441,890.59	6,773,987.26
在建工程		-	-
生产性生物资产		-	-
油气资产		-	-
无形资产		26,382,709.09	11,788,722.21
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用		-	-
递延所得税资产		72,662,981.24	28,530,125.05
其他非流动资产		15,953,890,805.78	22,051,230,000.00
<b>非流动资产合计</b>		<b>23,122,609,373.88</b>	<b>28,070,895,218.02</b>
<b>资产总计</b>		<b>164,216,061,590.98</b>	<b>130,110,844,459.60</b>





# 资产负债表 (续)

2018年12月31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	注释	年末数	年初数
<b>流动负债:</b>			
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		11,263,817.83	-
应交税费		56,720,186.59	146,466,078.14
其他应付款		78,063,886,533.92	54,031,595,074.69
持有待售负债		-	-
一年内到期的非流动负债		1,495,000,000.00	3,346,000,000.00
其他流动负债		-	-
<b>流动负债合计</b>		<b>79,635,901,982.81</b>	<b>57,533,385,597.30</b>
<b>非流动负债:</b>			
长期借款		12,373,000,000.00	5,919,000,000.00
应付债券		16,903,716,000.00	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		27,093,898.49	35,343,482.43
其他非流动负债		-	-
<b>非流动负债合计</b>		<b>29,303,809,898.49</b>	<b>19,954,343,482.43</b>
<b>负债合计</b>		<b>108,939,711,881.30</b>	<b>77,487,729,079.73</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		-	-
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		3,641,853,231.76	3,133,381,104.98
一般风险准备		-	-
未分配利润		31,628,404,145.03	29,483,641,942.00
<b>所有者权益合计</b>		<b>55,276,349,709.68</b>	<b>52,623,115,379.87</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>		<b>164,216,061,590.98</b>	<b>130,110,844,459.60</b>

载于第16页至第136页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第4页至第15页的财务报表由以下人士签署:

法定代表人:

袁建国

主管会计工作负责人:

郭志辉

会计机构负责人:

杨尔奇





# 利润表

## 2018年度

编制单位：中海地产集团有限公司

金额单位：人民币元

* 项 目	注释	本年数	上年数
<b>一、营业收入</b>	十四、3	<b>148,636,216.77</b>	<b>146,111,713.36</b>
减：营业成本	十四、3	102,495.63	41,711.39
税金及附加		11,564,767.64	12,196,598.84
销售费用		31,229.00	242,208.86
管理费用		302,456,727.35	195,103,959.31
研发费用		-	
财务费用		-328,122,952.27	-1,069,526,213.57
其中：利息支出		1,265,963,099.12	785,787,004.61
利息收入		1,603,750,783.29	1,856,648,452.51
资产减值损失		-	-
加：其他收益		-	4,000,000.00
投资收益（损失以“-”号填列）	十四、4	2,526,772,680.43	1,675,698,075.52
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		12,477,475.05	3,316,887.79
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）		-	-
<b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		<b>2,689,376,629.85</b>	<b>2,687,751,524.05</b>
加：营业外收入		7,977,945.03	17,220.15
减：营业外支出		-	29,047.20
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		<b>2,697,354,574.88</b>	<b>2,687,739,697.00</b>
减：所得税费用		44,120,245.07	253,070,816.14
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		<b>2,653,234,329.81</b>	<b>2,434,668,880.86</b>
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		2,653,234,329.81	2,434,668,880.86
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-	-
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>		-	-
（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、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		-	-
<b>六、综合收益总额</b>		<b>2,653,234,329.81</b>	<b>2,434,668,880.86</b>

载于第16页至第136页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第4页至第15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

郭惠芳

会计机构负责人：

何红





# 现金流量表

## 2018年度

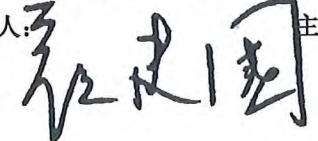

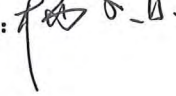
编制单位：中海地产集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本年数	上年数
<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		1,331,638,967.30	1,636,159,727.14
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金		226,303,100,386.20	410,501,122,759.28
经营活动现金流入小计		<b>227,634,739,353.50</b>	<b>412,137,282,486.42</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		234,345,709.06	170,291,288.91
支付的各项税费		291,447,800.26	329,976,673.44
支付其他与经营活动有关的现金		224,450,647,907.76	437,937,203,438.88
经营活动现金流出小计		<b>224,976,441,417.08</b>	<b>438,437,471,401.23</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>2,658,297,936.42</b>	<b>-26,300,188,914.81</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		290,156,965.13	814,627,322.00
取得投资收益收到的现金		2,523,938,333.09	2,288,372,512.23
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		-	31,252.80
收到其他与投资活动有关的现金		-	15,402,031,944.44
投资活动现金流入小计		<b>2,814,095,298.22</b>	<b>18,505,063,031.47</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		22,360,119.63	5,820,240.20
投资支付的现金		1,479,834,453.64	2,348,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金		9,200,000,000.00	12,200,000,000.00
投资活动现金流出小计		<b>10,702,194,573.27</b>	<b>14,553,820,240.20</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-7,888,099,275.05</b>	<b>3,951,242,791.27</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		10,240,000,000.00	6,320,000,000.00
发行债券收到的现金		6,491,000,000.00	-
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>16,731,000,000.00</b>	<b>6,320,000,000.00</b>
偿还债务支付的现金		9,233,284,000.00	2,990,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,089,431,674.34	2,410,218,933.73
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>10,322,715,674.34</b>	<b>5,400,218,933.73</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>6,408,284,325.66</b>	<b>919,781,066.27</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>1,178,482,987.03</b>	<b>-21,429,165,057.27</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>19,274,476,699.66</b>	<b>18,095,993,712.63</b>

载于第16页至第136页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第4页至第15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：
 审计机构负责人：





## 所有者权益变动表

2018年度

金额单位：人民币元

项 目	实收资本		其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计	
	20,000,000,000.00		优先股	永续债										其他
	20,000,000,000.00													
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）										508,472,126.78		2,144,762,203.03	2,653,234,329.81	
（一）综合收益总额												2,653,234,329.81	2,653,234,329.81	
（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										508,472,126.78		-508,472,126.78		
1、提取盈余公积										508,472,126.78		-508,472,126.78		
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				3,641,853,231.76		31,628,404,145.03	55,276,349,709.68	

截至第16页至第136页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第4页至第15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：





## 所有者权益变动表 (续)

2018年度

金额单位: 人民币元

项 目	上年数										
	实收资本	其他权益工具		资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债								
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)	-	-	-	-	-	-	-	1,384,389,386.12	-	-594,501,102.91	789,888,283.21
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,434,668,880.86	2,434,668,880.86
(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	-	-	-	-	-	-	-	1,384,389,386.12	-	-3,029,169,983.77	-1,644,780,597.65
1、提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	1,384,389,386.12	-	-1,384,389,386.12	-
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	-	-	-	3,133,381,104.98	-	29,483,641,942.00	52,623,115,379.87

载于第16页至第136页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

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 年度财务报表附注

(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

#### 一、公司基本情况

##### 1、公司概况

公司名称: 中海地产集团有限公司

法定代表人: 颜建国

统一社会信用代码: 914403006188329255

注册资本: 人民币2,000,000.00万元

公司住所: 广东省深圳市福田区福华路399号中海大厦十二楼

公司经营范围: 对外资向内地各省市投资的建设项目进行总承包, 承担项目组织和施工管理业务, 按照项目公司原则通过土地有偿使用方式获得的土地可准予房地产开发与经营业务。

经营期限: 永续经营

##### 2、历史沿革

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

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

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

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

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

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

2002 年 5 月 15 日，经原中华人民共和国对外贸易经济合作部外经贸资一函[2002]473 号文《关于中国海外建筑(深圳)有限公司增资、更名等事项的批复》及 2002 年 5 月 20 日深外经贸资复[2002]1448 号文《关于外资企业‘中国海外建筑(深圳)有限公司’增资、更名等事项的批复》，中国海外建筑(深圳)有限公司注册资本增至人民币 303,797,500.00 元，名称变更为深圳中海实业有限公司(以下简称“中海实业”)，同时股东由中海兴业一名增加为中海兴业、深圳市中海投资管理有限公司(以下简称“中海投资”)、深圳市志趣咨询服务有限公司(以下简称“志趣咨询”)、深圳市永福通实业有限公司(以下简称“永福通实业”)、深圳市喜逢春咨询服务有限公司(以下简称“喜逢春咨询”)五名股东，新增四名股东均以现金投入。根据中华财务会计咨询有限公司于 2002 年 3 月 6 日出具的中华评报字(2002)第 009 号评估报告，中国海外建筑(深圳)有限公司截至 2001 年 12 月 31 日止的净资产为人民币 338,005,600 元，每单位(即每 1 元人民币)注册资本的净资产值为人民币 1.41 元。新增四名股东均同意按照 1: 1.56 的比例认购中国海外建筑(深圳)有限公司的注册资本。其中中海投资投入资金人民币 52,131,768 元，注册资本出资额为人民币 33,417,800 元，占注册资本的 11%；志趣咨询投入资金人民币 23,696,244 元，注册资本出资额为人民币 15,189,900 元，占注册资本的 5%；永福通实业投入资金人民币 14,217,684.00 元，注册资本出资额为人民币 9,113,900 元，占注册资本的 3%；喜逢春咨询投入资金为人民币 9,478,404 元，注册资本出资额为人民币 6,075,900 元，占注册资本的比例 2%。2002 年 5 月 27 日中海实业在深圳市工商行政管理局办理了变更登记。

2002 年 8 月，根据中海实业 2002 年 6 月 3 日及 6 月 8 日的董事会决议，经原中华人民共和国对外贸易经济合作部外经贸资一函[2002]760 号《关于深圳中海实业有限公司转制为外商投资股份有限公司的批复》及深圳市对外贸易经济合作局深外经贸资复[2002]2543 号《关于深圳中海实业有限公司转制为外商投资股份有限公司的批复》批准，由中海兴业、中海投资、志趣咨询、永福通实业、喜逢春咨询作为发起人，中海实业整体变更为中海地产股份有限公司。即以 2002 年 5 月 31 日为基准日，以德勤华永会计师事务所有限公司德师报(审)字(02)第 P0612 号审计报告确定的净资产人民币 406,800,000 元为依据，中海兴业等 5 位股东(股份公司发起人)以其拥有中海实

业的全部权益，按 1:1 的比例折成 40,680 万股，每股面值人民币 1 元，各股东(股份公司发起人)在股份公司的股权比例与变更前在中海实业中的股权比例相同。具体持股情况为：中海兴业持 32,137.20 万股，占总股本的 79%，为外资法人股；中海投资持 4,474.80 万股，占总股本的 11%，为国有法人股；志趣咨询持 2,034.00 万股，占总股本的 5%，为法人股；永福通实业持 1,220.40 万股，占总股本的 3%，为法人股；喜逢春咨询持 813.60 万股，占总股本的 2%，为法人股，以上股权设置业经财政部财企[2002]275 号《财政部关于中海地产股份有限公司国有股权管理有关问题的批复》批准。2002 年 8 月 8 日公司在深圳市工商行政管理局办理了变更登记。

2004 年 5 月，经公司股东大会决议通过，实施 2003 年度利润分配方案，以总股本 40,680 万股为基数每 10 股派送红股 5 股、派发现金人民币 1.2 元，派送红股总数为 20,340 万股，派送红股事宜已于 2004 年 8 月 25 日经商务部商资批[2004]1169 号文批准。送股完成后，公司总股本增至 61,020 万股，中海兴业持 48,205.80 万股，占总股本的 79%，为外资法人股；中海投资持 6,712.20 万股，占总股本的 11%，为国有法人股；志趣咨询持 3,051.00 万股，占总股本的 5%，为法人股；永福通实业持 1,830.60 万股，占总股本的 3%，为法人股；喜逢春咨询持 1,220.40 万股，占总股本的 2%，为法人股。

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

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

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

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

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

2012 年 1 月办理工商变更手续，股东广州中海地产有限公司将持有的公司 2.57% 的股权转让给股东中国海外兴业有限公司，本公司变更为台港澳法人独资企业。2012 年 5 月换领了批准号为商外资资审 A 字[2002]第 0038 号的台港澳侨投资企业批准证书。

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

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

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

本财务报表经公司董事会于 2019 年 4 月 26 日批准报出。

本公司 2018 年度纳入合并范围的子公司共 166 户，详见本附注八“在其他主体中的权益”。本公司本年度合并范围比上年度增加 33 户，减少 8 户，详见本附注七“合并范围的变更”。

本公司及各子公司主要从事房地产开发业务。

## 二、财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 42 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及

中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2014 年修订）的披露规定编制。

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具和投资性房地产外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

### 三、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2018 年 12 月 31 日的财务状况及 2018 年度的经营成果和现金流量等有关信息。此外，本公司的财务报表在所有重大方面符合中国证券监督管理委员会 2014 年修订的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》有关财务报表及其附注的披露要求。

### 四、重要会计政策和会计估计

本公司及各子公司从事房地产开发经营。本公司及各子公司根据实际生产经营特点，依据相关企业会计准则的规定，对收入确认等交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计，详见本附注四、22“收入”等各项描述。关于管理层所作出的重大会计判断和估计的说明，请参阅附注四、26“重大会计判断和估计”。

#### 1、会计期间

本公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本公司会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

#### 2、营业周期

正常营业周期是指本公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

#### 3、记账本位币

人民币为本公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。本公司之境外子公司根据其经营所处的主要经济环境中的货币确定港币为其记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

#### 4、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

##### （1）同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方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（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

## （2）非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，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管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日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，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍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，其差额计入当期损益。

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的，在购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，则确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产的，计入当期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》（财会〔2012〕19 号）和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注四、5（2）），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注四、13“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

在个别财务报表中，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；购买日之前持有的被购买方的股

权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转入当期投资收益）。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转为购买日所属当期投资收益）。

## 5、合并财务报表的编制方法

### （1）合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本公司控制的主体。

一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本公司将进行重新评估。

### （2）合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本公司开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司及吸收合并下的被合并方，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。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。

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额，仍冲减少数股东权益。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，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。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益）。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注四、13“长期股权投资”或本附注四、9“金融工具”。

本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，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。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：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。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本附注四、13、（2）④）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。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。

## 6、合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本公司根据在合营安排中享有的权利和承担的义务，将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注四、13（2）②“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

本公司作为合营方对共同经营，确认本公司单独持有的资产、单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同持有的资产和共同承担的负债；确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认本公司单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。



当本公司作为合营方向共同经营投出或出售资产（该资产不构成业务，下同）、或者自共同经营购买资产时，在该等资产出售给第三方之前，本公司仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。该等资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，对于由本公司向共同经营投出或出售资产的情况，本公司全额确认该损失；对于本公司自共同经营购买资产的情况，本公司按承担的份额确认该损失。

## 7、现金及现金等价物的确定标准

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短（一般为从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

## 8、外币业务和外币报表折算

### （1）外币交易的折算方法

本公司发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率（通常指中国人民银行公布的当日外汇牌价的中间价，下同）折算为记账本位币金额，但公司发生的外币兑换业务或涉及外币兑换的交易事项，按照实际采用的汇率折算为记账本位币金额。

### （2）对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除：①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；以及②可供出售的外币货币性项目除摊余成本之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益之外，均计入当期损益。

编制合并财务报表涉及境外经营的，如有实质上构成对境外经营净投资的外币货币性项目，因汇率变动而产生的汇兑差额，计入其他综合收益；处置境外经营时，转入处置当期损益。

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的记账本位币金额计量。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，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益或确认为其他综合收益。

### （3）外币财务报表的折算方法

编制合并财务报表涉及境外经营的，如有实质上构成对境外经营净投资的外币货币性项目，因汇率变动而产生的汇兑差额，作为“外币报表折算差额”确认为其他综合收益；处置境外经营时，计入处置当期损益。

境外经营的外币财务报表按以下方法折算为人民币报表：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；股东权益类项目除“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。年初未分配利润为上一年折算后的年末未分配利润；年末未分

配利润按折算后的利润分配各项目计算列示；折算后资产类项目与负债类项目和所有者权益类项目合计数的差额，作为外币报表折算差额，确认为其他综合收益。处置境外经营并丧失控制权时，将资产负债表中所有者权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

外币现金流量以及境外子公司的现金流量，采用现金流量发生日的当期平均汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列报。

年初数和上年实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。

在处置本公司在境外经营的全部所有者权益或因处置部分股权投资或其他原因丧失了对境外经营控制权时，将资产负债表中所有者权益项目下列示的、与该境外经营相关的归属于母公司所有者权益的外币报表折算差额，全部转入处置当期损益。

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。

## 9、金融工具

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关的交易费用直接计入损益；对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

### （1）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

### （2）金融资产的分类、确认和计量

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。金融资产在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项以及可供出售金融资产。

#### ① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

包括交易性金融资产和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。

交易性金融资产是指满足下列条件之一的金融资产：**A.**取得该金融资产的目的，主要是为了近期内出售；**B.**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；**C.**属于衍生工具，但是，被指定且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。

符合下述条件之一的金融资产，在初始确认时可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：**A.**该指定可以消除或明显减少由于该金融资产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；**B.**本公司风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，对该金融资产所在的金融资产组合或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。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

### ② 持有至到期投资

是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。

持有至到期投资采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

实际利率法是指按照金融资产或金融负债（含一组金融资产或金融负债）的实际利率计算其摊余成本及各期利息收入或支出的方法。实际利率是指将金融资产或金融负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该金融资产或金融负债当前账面价值所使用的利率。

在计算实际利率时，本公司将在考虑金融资产或金融负债所有合同条款的基础上预计未来现金流量（不考虑未来的信用损失），同时还将考虑金融资产或金融负债合同各方之间支付或收取的、属于实际利率组成部分的各项收费、交易费用及折价或溢价等。

### ③ 贷款和应收款项

是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。本公司划分为贷款和应收款的金融资产包括应收票据、应收账款、应收利息、应收股利及其他应收款等。

贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

### ④ 可供出售金融资产

包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、贷款和应收款项、持有至到期投资以外的金融资产。

可供出售债务工具投资的期末成本按照摊余成本法确定，即初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，并扣除已发生的减值损失后的金额。可供出售权益工具投资的期末成本为其初始取得成本。

可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，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与摊余成本相关的汇兑差额计入当期损益外，确认为其他综合收益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。但是，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，以及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，按照成本进行后续计量。

可供出售金融资产持有期间取得的利息及被投资单位宣告发放的现金股利，计入投资收益。

### （3）金融资产减值

除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司在每个资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明金融资产发生减值的，计提减值准备。

本公司对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，单独进行减值测试或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

#### ① 持有至到期投资、贷款和应收款项减值

以成本或摊余成本计量的金融资产将其账面价值减记至预计未来现金流量现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。金融资产在确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，金融资产转回减值损失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。

#### ② 可供出售金融资产减值

当综合相关因素判断可供出售权益工具投资公允价值下跌是严重或非暂时性下跌时，表明该可供出售权益工具投资发生减值。其中“严重下跌”是指公允价值下跌幅度累计超过 20%；“非暂时性下跌”是指公允价值连续下跌时间超过 12 个月。

可供出售金融资产发生减值时，将原计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入当期损益，该转出的累计损失为该资产初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

在确认减值损失后，期后如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，可供出售权益工具投资的减值损失转回确认为其他综合收益，可供出售债务工具的减值损失转回计入当期损益。

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的减值损失，不予转回。

#### （4）金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：① 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；② 该金融资产已转移，且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；③ 该金融资产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产的控制。

若企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

#### （5）金融负债的分类和计量

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。初始确认金融负债，以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益；对于其他金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

##### ① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

分类为交易性金融负债和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的条件与分类为交易性金融资产和在初始确认时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的条件一致。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债采用公允价值进行后续计量，公允价值的变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

## ② 其他金融负债

与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本进行后续计量。其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

## ③ 财务担保合同及贷款承诺

不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，或没有指定为以公允价值计量且其变动计入损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺，以公允价值进行初始确认，在初始确认后按照《企业会计准则第 13 号—或有事项》确定的金额和初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号—收入》的原则确定的累计摊销额后的余额之中的较高者进行后续计量。

## （6）金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才能终止确认该金融负债或其一部分。本公司（债务人）与债权人之间签订协议，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，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的，将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。

## （7）金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时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时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

## （9）权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。本公司不确认权益工具的公允价值变动。与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。

本公司对权益工具持有方的各种分配（不包括股票股利），减少股东权益。本公司不确认权益工具的公允价值变动额。

## 10、应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

### （1）坏账准备的确认标准

本公司在资产负债表日对应收款项账面价值进行检查，对存在下列客观证据表明应收款项发生减值的，计提减值准备：①债务人发生严重的财务困难；②债务人违反合同条款（如偿付利息或本金发生违约或逾期等）；③债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；④其他表明应收款项发生减值的客观依据。

## (2) 坏账准备的计提方法

采用备抵法，按年末应收款项余额之可收回性计提。公司根据以往的经验、债务单位的实际财务状况和现金流量的情况以及其他相关信息进行个别分析计提坏账准备。

## (3) 坏账准备的转回

如有客观证据表明该应收款项价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，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应收款项在转回日的摊余成本。

# 11、存货

## (1) 存货的分类

存货主要包括开发产品、开发成本及意图出售而暂时出租的开发产品等。

## (2) 存货取得和发出的计价方法

存货按成本进行初始计量。存货主要包括库存材料、在建开发产品（开发成本）、已完工开发产品和意图出售而暂时出租的开发产品等。开发产品的成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。存货发出时，采用个别计价法确定其实际成本。

本集团开发成本项目包括前期费用、建筑安装工程费、拆迁费用、市政及公建配套设施费用等。费用的归集分摊方法如下：

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

②建筑安装工程费：按建筑面积分摊。

## (3) 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

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。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备通常按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。

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

(4) 存货的盘存制度为永续盘存制。

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销；包装物于领用时按一次摊销法摊销。

## 12、长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为可供出售金融资产或以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其会计政策详见附注四、9“金融工具”。

共同控制，是指本公司按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指本公司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。

### （1）投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：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，在合并日按照应享有被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与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。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或为可供出售金融资产而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：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，按照原持有被购买方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长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。原持有股权投资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当期损益。



合并方或购买方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相关管理费用，于发生时计入当期损益。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。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也计入投资成本。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

## （2）后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

### ① 成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，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者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

### ② 权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时，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，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，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。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。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照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。但本公司与被投资单位发生

的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本公司向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则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净利润的，本公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

### ③ 收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增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，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

### ④ 处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注四、5、（2）“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入所有者权益的其他综合收益部分按相应的比例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。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前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，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，并按比例结转当期损益；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其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

本公司因处置部分股权投资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；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，改按金融工具确认和计量准则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之间的差额计入当期损益。对于本公司取得对被投资单位的控制之前，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，在丧失对被投资单位控制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其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

本公司因处置部分股权投资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金融工具确认和计量准则核算，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，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

本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，如果上述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，在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

### 13、投资性房地产

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

采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产，会计政策选择的依据为：

- ①投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。
- ②本公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。
- ③本公司投资性房地产的公允价值进行估计时采用的关键假设和主要不确定因素为：

本公司不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，在资产负债表日以投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

确定投资性房地产的公允价值时，参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价格；无法取得同类或类似房地产的现行市场价格的，参照活跃市场上同类或类似房地产的最近交易价格，并考虑交易情况、交易日期、所在区域等因素，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计；或基于预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值确定其公允价值。

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

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

#### 14、固定资产

##### (1) 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

##### (2) 各类固定资产的折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

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

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

##### (3) 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、19“长期资产减值”。

##### (4) 其他说明

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

当固定资产处于处置状态或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差额计入当期损益。

本公司至少于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，如发生改变则作为会计估计变更处理。

### 15、在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、19“长期资产减值”。

### 16、借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者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时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

符合资本化条件的资产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可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

### 17、无形资产

#### (1) 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。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去预计净残值和已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

## (2) 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、19“长期资产减值”。

## 18、长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。本公司的长期待摊费用主要包括房租、网络费。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

## 19、长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

## 20、职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利。其中：

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本公司在职工为本公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

离职后福利主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等。离职后福利计划包括设定提存计划。采用设定提存计划的，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用与上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定受益计划进行会计处理。

## 21、预计负债

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，确认为预计负债：（1）该义务是本公司承担的现时义务；（2）履行该义务很可能导致经济利益流出；（3）该义务的金额能够可靠地计量。

在资产负债表日，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，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。

如果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，且确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

### （1）亏损合同

亏损合同是履行合同义务不可避免会发生的成本超过预期经济利益的合同。待执行合同变成亏损合同，且该亏损合同产生的义务满足上述预计负债的确认条件的，将合同预计损失超过合同标的资产已确认的减值损失（如有）的部分，确认为预计负债。

### （2）重组义务

对于有详细、正式并且已经对外公告的重组计划，在满足前述预计负债的确认条件的情况下，按照与重组有关的直接支出确定预计负债金额。对于出售部分业务的重组义务，只有在本公司承诺出售部分业务（即签订了约束性出售协议时），才确认与重组相关的义务。

## 22、收入

### (1) 商品销售收入

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。

#### ① 开发产品

已经完工并验收合格，签订了销售合同并履行了合同规定的义务，即开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入；并且该项目已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

#### ② 出租物业收入确认方法

按租赁合同、协议约定的承租日期（有免租期的考虑免租期）与租金额，在相关租金已经收到或取得了收款的证据时确认出租物业收入的实现。

#### ③ 其他业务收入确认方法

按相关合同、协议的约定，与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入金额能够可靠计量，与收入相关的已发生或将发生成本能够可靠地计量时，确认其他业务收入的实现。

### (2) 提供劳务收入

在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认提供的劳务收入。劳务交易的完工进度按已经发生的劳务成本占估计总成本的比例确定。

提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足：①收入的金额能够可靠地计量；②相关的经济利益很可能流入企业；③交易的完工程度能够可靠地确定；④交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入。

本公司与其他企业签订的合同或协议包括销售商品和提供劳务时，如销售商品部分和提供劳务部分能够区分并单独计量的，将销售商品部分和提供劳务部分分别处理；如销售商品部分和提供劳务部分不能够区分，或虽能区分但不能够单独计量的，将该合同全部作为销售商品处理。

### (3) 建造合同收入

在建造合同的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认合同收入和合同费用。合同完工进度按累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定。



建造合同的结果能够可靠估计是指同时满足：①合同总收入能够可靠地计量；②与合同相关的经济利益很可能流入企业；③实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量；④合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定。

如建造合同的结果不能可靠地估计，但合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。使建造合同的结果不能可靠估计的不确定因素不复存在的，按照完工百分比法确定与建造合同有关的收入和费用。

合同预计总成本超过合同总收入的，将预计损失确认为当期费用。

在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利(亏损)与已结算的价款在资产负债表中以抵销后的净额列示。在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利(亏损)之和超过已结算价款的部分作为存货列示；在建合同已结算的价款超过累计已发生的成本与累计已确认的毛利(亏损)之和的部分作为预收款项列示。

#### (4) 使用费收入

根据有关合同或协议，按权责发生制确认收入。

#### (5) 利息收入

按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定。

### 23、政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，将其整体归类为与收益相关的政府补助。

与本公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务的实质，计入其他收益或冲减相关成本费用；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

已确认的政府补助需要退回时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；属于其他情况的，直接计入当期损益。

## 24、递延所得税资产/递延所得税负债

### (1) 当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本年度税前会计利润作相应调整后计算得出。

### (2) 递延所得税资产及递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，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，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

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

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

### (3) 所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

除确认为其他综合收益或直接计入股东权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或股东权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

#### （4）所得税的抵销

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

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

### 25、租赁

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

#### （1）本公司作为承租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金支出在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。初始直接费用计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

#### （2）本公司作为出租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金收入在租赁期内的各个期间按直线法确认为当期损益。对金额较大的初始直接费用于发生时予以资本化，在整个租赁期间内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益；其他金额较小的初始直接费用于发生时计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

### 26、重大会计判断和估计

本公司在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的实际结果可能与本公司管理层当前的估计存在差异，进而造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

本公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

于资产负债表日，本公司需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下：

#### （1）收入确认——建造合同

在建造合同结果可以可靠估计时，本公司采用完工百分比法在资产负债表日确认合同收入。合同的完工百分比是依照本附注四、22、“收入”所述方法进行确认的，在执行各该建造合同的各会计年度内累积计算。

在确定完工百分比、已发生的合同成本、预计合同总收入和总成本，以及合同可回收性时，需要作出重大判断。项目管理层主要依靠过去的经验和工作作出判断。预计合同总收入和总成本，以及合同执行结果的估计变更都可能对变更当期或以后期间的营业收入、营业成本，以及期间损益产生影响，且可能构成重大影响。

### （2）租赁的归类

本公司根据《企业会计准则第 21 号——租赁》的规定，将租赁归类为经营租赁和融资租赁，在进行归类时，管理层需要对是否已将与租出资产所有权有关的全部风险和报酬实质上转移给承租人，或者本公司是否已经实质上承担与租入资产所有权有关的全部风险和报酬，作出分析和判断。

### （3）坏账准备计提

本公司根据应收款项的会计政策，采用备抵法核算坏账损失。应收款项减值是基于评估应收款项的可收回性。鉴定应收款项减值要求管理层的判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响应收款项的账面价值及应收款项坏账准备的计提或转回。

### （4）存货跌价准备

本公司根据存货会计政策，按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值及陈旧和滞销的存货，计提存货跌价准备。存货减值至可变现净值是基于评估存货的可售性及其可变现净值。鉴定存货减值要求管理层在取得确凿证据，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素的基础上作出判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响存货的账面价值及存货跌价准备的计提或转回。

### （5）金融工具公允价值

对不存在活跃交易市场的金融工具，本公司通过各种估值方法确定其公允价值。这些估值方法包括贴现现金流模型分析等。估值时本公司需对未来现金流量、信用风险、市场波动率和相关性等方面进行估计，并选择适当的折现率。这些相关假设具有不确定性，其变化会对金融工具的公允价值产生影响。

### （6）可供出售金融资产减值

本公司确定可供出售金融资产是否减值在很大程度上依赖于管理层的判断和假设，以确定是否需要在利润表中确认其减值损失。在进行判断和作出假设的过程中，本公司需评估该项投资的公允价值低于成本的程度和持续期间，以及被投资对象的财务状况和短期业务展望，包括行业状况、技术变革、信用评级、违约率和对手方的风险。

### （7）长期资产减值准备

本公司于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当其存在减值

迹象时，也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。

当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。

公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。

在预计未来现金流量现值时，需要对该资产（或资产组）的产量、售价、相关经营成本以及计算现值时使用的折现率等作出重大判断。本公司在估计可收回金额时会采用所有能够获得的相关资料，包括根据合理和可支持的假设所作出有关产量、售价和相关经营成本的预测。

本公司至少每年测试商誉是否发生减值。这要求对分配了商誉的资产组或者资产组组合的未来现金流量的现值进行预计。对未来现金流量的现值进行预计时，本公司需要预计未来资产组或者资产组组合产生的现金流量，同时选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

#### （8）折旧和摊销

本公司对投资性房地产、固定资产和无形资产在考虑其残值后，在使用寿命内按直线法计提折旧和摊销。本公司定期复核使用寿命，以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费用数额。使用寿命是本公司根据对同类资产的以往经验并结合预期的技术更新而确定的。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。

#### （9）递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，本公司就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要本公司管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

#### （10）所得税

本公司在正常的经营活动中，有部分交易其最终的税务处理和计算存在一定的不确定性。部分项目是否能够在税前列支需要税收主管机关的审批。如果这些税务事项的最终认定结果同最初估计的金额存在差异，则该差异将对其最终认定期间的当期所得税和递延所得税产生影响。

#### （11）投资性房地产公允价值的确定

本公司采用公允价值价值模式对投资性房地产进行后续计量。会计政策选择的依据为：

①投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。

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

## 27、其他

### 财务报表列报项目变更说明

财政部于 2018 年 6 月 15 日发布了《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会(2018)15 号),对一般企业财务报表格式进行了修订,归并部分资产负债表项目,拆分部分利润表项目;并于 2018 年 9 月 7 日发布了《关于 2018 年度一般企业财务报表格式有关问题的解读》,明确要求代扣个人所得税手续费返还在“其他收益”列报,实际收到的政府补助,无论是与资产相关还是与收益相关,在编制现金流量表时均作为经营活动产生的现金流量列报等。

本公司已经根据新的企业财务报表格式的要求编制财务报表,财务报表的列报项目因此发生变更的,已经按照《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进行调整。

对可比期间的 2017 年度财务报表列报项目及金额的影响如下:

原列报报表项目及金额		新列报报表项目及金额	
应收利息	247,444,578.84		
应收股利	390,545,811.54	其他应收款	42,256,396,315.09
其他应收款	41,618,405,924.71		
应付利息	149,754,099.51		
应付股利	4,722,258,342.99	其他应付款	77,071,255,765.36
其他应付款	72,199,243,322.86		
管理费用	802,925,695.83	管理费用	802,925,695.83
		研发费用	-
营业收入—委贷/债权利息收入	542,248,003.73	财务费用—利息收入	542,248,003.73

## 五、税项

### 1、主要税种及税率

税种	计税基础	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物、提供应税劳务、销售服务、无形资产或者不动产的销售额为基础计算销项税额,在扣除当期允许抵扣的进项税额后,差额部分为应交增值税	17%/16%/11%/10%/6%/5%/3%
营业税	2016年5月1日前预收账款按应税金额计征,结转销售收入时相应转入当期损益。 根据财政部和国家税务总局联合发布的财税[2016] 36 号文,自 2016 年 5 月 1 日起全国范围内全部营业税纳税人纳入营业税改征增值税试点范围,由缴纳营业税改为缴纳增值税。	5%/3%

税种	计税基础	税率
城市维护建设税	按实际缴纳流转税计缴，按项目所在地执行不同税率	7%/5%
企业所得税	按应纳税所得额的计缴	香港16.5%、其余25%
教育费附加	按实际缴纳的流转税计缴	3%
地方教育费附加	按实际缴纳的流转税计缴	2%
土地增值税	房地产开发业务在项目开发阶段按预收款的一定比例预缴，项目达到土地增值税清算条件时按开发项目清算汇缴。清算汇缴按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计缴	按超率累进税率 30% - 60%
契税	按土地使用权的出让金额计缴	3%-5%
其他税项	按国家有关的具体规定计缴	

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

本公司设立于香港地区的子公司适用 16.5% 所得税税率。

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

## 六、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，“年初”指 2018 年 1 月 1 日，“年末”指 2018 年 12 月 31 日；“本年”指 2018 年度，“上年”指 2017 年度。

### 1、货币资金

项 目	年末余额	年初余额
库存现金	-	-
银行存款	51,786,767,681.94	38,424,904,206.34
其他货币资金	44,520,990.26	-
合 计	51,831,288,672.20	38,424,904,206.34
其中：存放在境外的款项总额	16,583.50	14,581.18

### 2、应收票据及应收账款

项 目	年末余额	年初余额
应收票据	-	-
应收账款	604,370,976.65	934,495,693.98
合 计	604,370,976.65	934,495,693.98

## (1) 应收账款分类披露

类别	年末余额				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	604,370,976.65	100.00	-	-	604,370,976.65

(续)

类别	年初余额				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) 应收账款按账龄结构列示

账龄	年末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内	484,207,991.14	-	-
1至2年	70,750,020.15	-	-
2至3年	49,412,965.36	-	-
3年以上	-	-	-
合计	604,370,976.65	-	-

## (3) 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

单位名称	金额	占应收账款总额的比例 (%)
北京奥城五合置业有限公司	35,703,522.00	5.91
上海海创房地产有限公司	24,485,965.92	4.05
北京华尊时代投资有限公司	18,160,000.00	3.00
南京海润房地产开发有限公司	12,924,702.53	2.14
江苏坤龙建设工程有限公司	12,355,926.80	2.04
合计	103,630,117.25	17.14

本公司本年按欠款方归集的年末余额前五名应收账款汇总金额为103,630,117.25元，占应收账款年末余额合计数的比例为17.14%，相应计提的坏账准备年末余额汇总金额为0元。



### 3、预付款项

#### (1) 预付款项按账龄列示

账 龄	年末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	4,298,201,039.19	96.79	2,708,238,192.02	94.16
1 至 2 年	89,303,199.20	2.02	99,207,672.69	3.45
2 至 3 年	31,730,943.53	0.71	60,411,722.71	2.10
3 年以上	21,529,806.64	0.48	8,258,816.90	0.29
合 计	4,440,764,988.56	100.00	2,876,116,404.32	100.00

#### (2) 按预付对象归集的年末余额前五名的预付款情况

单位名称	金额	占预付账款总额的比例 (%)	款项性质
北京市规划和自然资源委员会	3,867,200,000.00	87.08	预付土地款
国网江苏省电力有限公司苏州市吴江区供电分公司	35,522,683.90	0.80	预付工程款
通力电梯有限公司	34,004,158.30	0.77	预付工程款
上海三菱电梯有限公司	26,099,743.98	0.59	预付工程款
深圳市丝路蓝创意展示有限公司	25,832,728.30	0.58	预付工程款
合 计	3,988,659,314.48	89.82	—

本公司按预付对象归集的年末余额前五名预付账款汇总金额为 3,988,659,314.48 元，占预付账款年末余额合计数的比例为 89.82%。

### 4、其他应收款

项 目	年末余额	年初余额
应收利息	369,503,592.49	247,444,578.84
应收股利	165,227,594.17	390,545,811.54
其他应收款	50,373,991,847.62	41,618,405,924.71
合 计	50,908,723,034.28	42,256,396,315.09

#### (1) 应收利息

项 目	年末余额	年初余额
债权利息	367,667,585.55	153,631,959.62
委托贷款利息	1,836,006.94	93,812,619.22
合 计	369,503,592.49	247,444,578.84

**(2) 应收股利**

项目（或被投资单位）	年末余额	年初余额
金茂投资（长沙）有限公司	-	225,318,217.37
上海海创房地产有限公司	165,227,594.17	165,227,594.17
合 计	165,227,594.17	390,545,811.54

**重要的账龄超过 1 年的应收股利**

项目（或被投资单位）	年末余额	账龄	未收回原因	是否发生减值及其判断依据
上海海创房地产有限公司	165,227,594.17	1 年以上	关联方	未发生减值，资产受控
合 计	165,227,594.17	—	—	—

**(3) 其他应收款****①其他应收款分类披露**

类 别	年末余额				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	50,374,033,292.54	100.00	41,444.92	-	50,373,991,847.62

(续)

类 别	年初余额				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其他应收款按账龄结构列示**

账 龄	年末余额		
	其他应收款	比例（%）	坏账准备
1 年以内	28,639,979,290.65	56.85	-
1 至 2 年	16,478,117,911.31	32.71	-
2 至 3 年	2,964,929,840.72	5.89	-
3 年以上	2,291,006,249.86	4.55	41,444.92
合 计	50,374,033,292.54	100.00	41,444.92

## ③其他应收款按款项性质分类披露

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
关联方往来款	34,297,015,600.29	35,809,931,961.88
保证金、押金、备用金等	13,769,442,648.60	2,958,387,004.29
外部往来款	2,169,834,663.80	2,660,648,014.51
维修金	26,980,056.93	60,899,901.22
代垫款项	48,772,804.54	51,679,767.52
其他	61,987,518.38	76,900,720.21
合计	50,374,033,292.54	41,618,447,369.63

## ④按欠款方归集的年末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 司本部	关联往来	6,439,144,562.50	1年以内	12.78	-
南京海润房地产开发有 限公司	关联往来	6,267,589,951.90	2年以内	12.44	-
上海佳晟房地产开发有 限公司	关联往来	2,354,574,527.00	1年以内	4.67	-
中国海外发展有限公司	关联往来	1,809,726,562.63	1-2年	3.59	-
青岛中海盛兴房地产有 限公司	关联往来	1,450,000,000.00	1年以内	2.88	-
合计	—	18,321,035,604.03	—	36.36	-

## 5、存货

## (1) 存货分类

项 目	年末余额			
	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	226,601,894,607.96	1,234,102,715.71	-	226,601,894,607.96
开发产品	11,923,704,427.41	3,305,435.67	-	11,923,704,427.41
工程施工、 工程结算	1,195,743,778.17	-	-	1,195,743,778.17
合计	239,721,342,813.54	1,237,408,151.38	-	239,721,342,813.54

(续)

项 目	年初余额			
	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	年末余额	年初余额	备注
一年内到期的其他非流动资产(含委托贷款)	1,150,000,000.00	2,000,000,000.00	详见附注六、15
合 计	1,150,000,000.00	2,000,000,000.00	

**7、其他流动资产**

项 目	年末余额	年初余额
预缴土地增值税	2,843,539,588.55	2,222,082,793.24
预缴增值税及待抵扣进项税额	4,779,721,761.04	1,760,492,950.02
预缴所得税	1,693,073,937.79	784,591,443.73
预缴城建税	128,598,258.61	72,420,488.48
预缴(地方)教育税附加	96,526,089.38	52,509,136.58
其他预缴税金	140,593,267.90	148,727,969.83
其他	4,013,741.92	4,013,741.92
合 计	9,686,066,645.19	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	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值 准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售权益工具	4,999,700.00	-	4,999,700.00	49,386,169.93	23,205,004.78	26,181,165.15
其中：按成本计量的	4,999,700.00	-	4,999,700.00	49,386,169.93	23,205,004.78	26,181,165.15
合 计	4,999,700.00	-	4,999,700.00	49,386,169.93	23,205,004.78	26,181,165.15

## (2) 年末按成本计量的可供出售金融资产

被投资单位	账面余额			
	年初	本年增加	本年减少	年末
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
合 计	49,386,169.93	-	44,386,469.93	4,999,700.00

(续)

被投资单位	减值准备				在被投资单 位持股比例 (%)	本年现 金红利
	年初	本年增加	本年减少	年末		
北京富然大厦有限公司	23,205,004.78	-	23,205,004.78	-	-	-
湖南中建信和梅溪湖置 业有限公司	-	-	-	-	10.00	-
合 计	23,205,004.78	-	23,205,004.78	-	-	-

## 9、长期股权投资

被投资单位	年初余额	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	-	14,140,346.68	15,095.73	-	-
苏州依湖置业有限 公司	49,321,650.11	-	-	11,715,357.36	-	-
杭州中海雅戈尔房 地产有限公司	25,609,458.82	-	29,832,131.92	4,222,673.10	-	-
武汉荣业房地产有 限公司	43,565,093.41	-	-	3,880.03	-	-
深圳市海清置业发 展有限 公司	-	-	-	-	-	-
西安鼎盛东越置业 有限公司	1,121,804.81	-	-	-1,121,804.81	-	-

被投资单位	年初余额	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
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	-	-
上海海创房地产有限公司	139,327,022.31	-	-	75,231,683.25	-	-
成都锦府中建房地产开发有限公司	39,316,984.95	-	-	12,178,243.05	-	-
成都锦城中建地产开发有限公司	23,752,939.97	-	-	9,142,035.74	-	-
金茂投资(长沙)有限公司	865,883,025.76	-	-	349,986,297.44	-	-
厦门市雍景湾房地产有限公司	8,322,900.92	-	-	-1,777,800.44	-	-
漳州市滨北置业有限公司	12,462,010.14	-	-	-1,039,895.17	-	-
杭州添智投资有限公司	859,888.72	-	-	-859,888.72	-	-
厦门市毅骏置业有限公司	4,553,011.01	-	-	-4,553,011.01	-	-
长沙禧荣置业有限公司	230,643,377.72	-	-	-4,153,581.07	-	-
北京金良兴业房地产开发有限公司	318,376,070.72	-	-	-11,802,468.36	-	-
北京南悦房地产开发有限公司	734,713,516.76	-	-	-2,715,421.53	-	-
河北雄安市民服务中心有限公司	-	1,180,000.00	-	-91,339.69	-	-
华润置地(太原)发展有限公司	164,046,915.54	-	-	763,806.49	-	-

被投资单位	年初余额	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
宁波茶亭置业有限公司	-	-	-	-	-	-
青岛材茂置业有限公司	-	81,460,710.56	-	-	-	-
青岛德茂置业有限公司	-	74,385,560.25	-	-	-	-
青岛方辰置业有限公司	-	5,529,203.44	-	-	-	-
青岛方川置业有限公司	-	5,603,691.38	-	-	-	-
青岛方辉置业有限公司	-	5,575,077.00	-	-	-	-
青岛方虔置业有限公司	-	6,314,585.63	-	-	-	-
青岛方腾置业有限公司	-	5,582,806.31	-	-	-	-
青岛方跃置业有限公司	-	5,589,371.25	-	-	-	-
青岛茂坚置业有限公司	-	8,123,233.50	-	-	-	-
青岛茂景置业有限公司	-	91,860,148.69	-	-	-	-
青岛茂章置业有限公司	-	107,244,940.50	-	-	-	-
青岛松茂置业有限公司	-	107,371,525.50	-	-	-	-
青岛腾茂置业有限公司	-	162,603,599.63	-	-	-	-
中海地产(杭州)有限公司	99,530,773.85	-	-	713,324.87	-	-

被投资单位	年初余额	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
广州碧森房地产开发有限公司	-	9,972,067.04	-	-712,530.55	-	-
桐乡市豪礼投资管理有限公司	-	-	-	155,349.05	-	-
济南泰晖房地产开发有限公司	-	425,426,034.00	-	-2,336,143.65	-	-
广州穗海置业有限公司	-	100,000,000.00	-	-750,706.83	-	-
广州增城区润昱置业有限公司	-	40,000,000.00	-	-222,770.61	-	-
北京海盈房地产开发有限公司	-	264,000,000.00	-	-5,601,002.01	-	-
北京融筑房地产开发有限公司	-	145,035,000.00	-	-5,203,917.46	-	-
北京辉广企业管理有限公司	-	-	-	-8,034,280.67	-	-
合计	2,779,275,214.50	1,652,857,554.68	127,351,727.58	409,407,665.50	-	-

(续)

被投资单位	本年增减变动			年末余额	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	-	-	-	-	-
苏州依湖置业有限公司	-	-	-	61,037,007.47	-
杭州中海雅戈尔房地产有限公司	-	-	-	-	-
武汉荣业房地产有限公司	-	-	-	43,568,973.44	-
深圳市海清置业发展有限公司	-	-	-	-	-
西安鼎盛东越置业有限公司	-	-	-	-	-
西安合汇兴尚置业有限公司	-	-	-	-	-



被投资单位	本年增减变动			年末余额	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		
西安嘉润荣成置业有限公司	-	-	-	-	-
上海海创房地产有限公司	83,379,248.98	-	-	131,179,456.58	-
成都锦府中建房地产开发有限公司	-	-	-	51,495,228.00	-
成都锦城中建地产开发有限公司	-	-	-	32,894,975.71	-
金茂投资长沙有限公司	157,056,630.43	-	-	1,058,812,692.77	-
厦门市雍景湾房地产有限公司	-	-	-	6,545,100.48	-
漳州市滨北置业有限公司	-	-	-	11,422,114.97	-
杭州添智投资有限公司	-	-	-	-	-
厦门市毅骏置业有限公司	-	-	-	-	-
长沙禧荣置业有限公司	-	-	-	226,489,796.65	-
北京金良兴业房地产开发有限公司	-	-	-	306,573,602.36	-
北京南悦房地产开发有限公司	-	-	-	731,998,095.23	-
河北雄安市民服务中心有限公司	-	-	-	1,088,660.31	-
华润置地(太原)发展有限公司	-	-	-	164,810,722.03	-
宁波茶亭置业有限公司	-	-	-	-	-
青岛材茂置业有限公司	-	-	-	81,460,710.56	-
青岛德茂置业有限公司	-	-	-	74,385,560.25	-
青岛方辰置业有限公司	-	-	-	5,529,203.44	-
青岛方川置业有限公司	-	-	-	5,603,691.38	-
青岛方辉置业有限公司	-	-	-	5,575,077.00	-
青岛方虔置业有限公司	-	-	-	6,314,585.63	-
青岛方腾置业有限公司	-	-	-	5,582,806.31	-
青岛方跃置业有限公司	-	-	-	5,589,371.25	-
青岛茂坚置业有限公司	-	-	-	8,123,233.50	-
青岛茂景置业有限公司	-	-	-	91,860,148.69	-
青岛茂章置业有限公司	-	-	-	107,244,940.50	-
青岛松茂置业有限公司	-	-	-	107,371,525.50	-
青岛腾茂置业有限公司	-	-	-	162,603,599.63	-
中海地产(杭州)有限公司	-	-	-	100,244,098.72	-

被投资单位	本年增减变动			年末余额	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		
广州碧森房地产开发有限公司	-	-	-	9,259,536.49	-
桐乡市豪礼投资管理有限公司	-	-	-	155,349.05	-
济南泰晖房地产开发有限公司	-	-	-	423,089,890.35	-
广州穗海置业有限公司	-	-	-	99,249,293.17	-
广州增城区润昱置业有限公司	-	-	-	39,777,229.39	-
北京海盈房地产开发有限公司	-	-	-	258,398,997.99	-
北京融筑房地产开发有限公司	-	-	-	139,831,082.54	-
北京辉广企业管理有限公司	-	-	-	-8,034,280.67	-
合计	157,056,630.43	-	-	-4,557,132,076.67	-

### 10、投资性房地产

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、年初余额	22,211,000,000.00
二、本年变动	5,449,000,000.00
加：外购	-
存货\固定资产\在建工程转入	2,719,614,875.60
企业合并增加	-
减：处置	-
其他转出	-
公允价值变动	2,729,385,124.40
三、年末余额	27,660,000,000.00

注：公允价值变动具体见附注十、公允价值的披露。

### 11、固定资产

项 目	年末余额	年初余额
固定资产	102,866,545.57	100,331,344.07
固定资产清理	1,244.95	-
合计	102,867,790.52	100,331,344.07

**(1) 固定资产****① 固定资产情况**

项 目	房屋及建筑物	运输设备	办公生活设备	合 计
一、账面原值				
1、年初余额	105,644,458.63	43,323,109.45	33,801,068.56	182,768,636.64
2、本年增加金额	2,772,012.00	2,386,216.28	8,983,381.92	14,141,610.20
(1) 购置	2,772,012.00	2,386,216.28	8,983,381.92	14,141,610.20
(2) 在建工程转入	-	-	-	-
(3) 其他增加	-	-	-	-
3、本年减少金额	-	4,283,251.78	2,611,464.24	6,894,716.02
(1) 处置或报废	-	4,283,251.78	2,611,464.24	6,894,716.02
4、年末余额	108,416,470.63	41,426,073.95	40,172,986.24	190,015,530.82
二、累计折旧				
1、年初余额	23,014,798.23	35,176,582.33	24,245,912.01	82,437,292.57
2、本年增加金额	4,284,746.41	3,299,681.15	3,936,853.46	11,521,281.02
(1) 计提	4,284,746.41	3,299,681.15	3,936,853.46	11,521,281.02
3、本年减少金额	-	4,198,124.10	2,611,464.24	6,809,588.34
(1) 处置或报废	-	4,198,124.10	2,611,464.24	6,809,588.34
4、年末余额	27,299,544.64	34,278,139.38	25,571,301.23	87,148,985.25
三、减值准备				
1、年初余额	-	-	-	-
2、本年增加金额	-	-	-	-
(1) 计提	-	-	-	-
3、本年减少金额	-	-	-	-
(1) 处置或报废	-	-	-	-
4、年末余额	-	-	-	-
四、账面价值				
1、年末账面价值	81,116,925.99	7,147,934.57	14,601,685.01	102,866,545.57
2、年初账面价值	82,629,660.40	8,146,527.12	9,555,156.55	100,331,344.07

**(2) 固定资产清理**

项 目	年末余额	年初余额
办公电子设备报废	1,244.95	-

**12、无形资产****(1) 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、年初余额	17,643,878.57	17,643,878.57
2、本年增加金额	16,753,590.49	16,753,590.49
(1) 购置	16,753,590.49	16,753,590.49
3、本年减少金额	-	-
(1) 处置	-	-
4、年末余额	34,397,469.06	34,397,469.06
二、累计摊销		
1、年初余额	3,831,021.13	3,831,021.13
2、本年增加金额	1,535,451.68	1,535,451.68
(1) 计提	1,535,451.68	1,535,451.68
3、本年减少金额	-	-
(1) 处置	-	-
4、年末余额	5,366,472.81	5,366,472.81
三、减值准备		
1、年初余额	-	-
2、本年增加金额	-	-
(1) 计提	-	-
3、本年减少金额	-	-
(1) 处置	-	-
4、年末余额	-	-
四、账面价值		
1、年末账面价值	29,030,996.25	29,030,996.25
2、年初账面价值	13,812,857.44	13,812,857.44

**13、长期待摊费用**

项 目	年初余额	本年增加金额	本年摊销金额	其他减少金额	年末余额
租赁费	-	7,142,857.14	1,904,761.90	-	5,238,095.24
装修费	-	1,827,997.29	152,333.10	-	1,675,664.19
办公家私及其他	807,633.18	706,520.39	666,050.72	-	848,102.85
合计	807,633.18	9,677,374.82	2,723,145.72	-	7,761,862.28

**14、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	年末余额		年初余额	
	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	-	-	23,205,004.76	5,801,251.19
计提应付利息	290,651,924.96	72,662,981.24	114,120,500.20	28,530,125.05
可抵扣亏损	1,035,408,479.84	258,852,119.96	637,798,535.04	159,449,633.76
内部交易未实现利润	1,796,337,202.20	449,084,300.55	951,666,451.56	237,916,612.89
土地增值税清算准备	2,861,928,519.68	715,482,129.92	1,615,697,932.35	403,924,483.09
合 计	5,984,326,126.68	1,496,081,531.67	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	年末余额		年初余额	
	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	19,570,761,179.40	4,892,690,294.85	16,540,182,723.60	4,135,045,680.90
计提应收利息	108,375,593.96	27,093,898.49	141,373,929.72	35,343,482.43
合 计	19,679,136,773.36	4,919,784,193.34	16,681,556,653.32	4,170,389,163.33

**(3) 未确认递延所得税资产明细**

项 目	年末余额	年初余额
可抵扣亏损	177,391,127.99	484,702,470.08
合 计	177,391,127.99	484,702,470.08

**15、其他非流动资产**

项 目	年末余额	年初余额
委托贷款	1,150,000,000.00	6,650,000,000.00
减：一年内到期部分（见附注六、6）	1,150,000,000.00	2,000,000,000.00
其他股权投资—雄安基金有限合伙	53,890,805.78	-
合 计	53,890,805.78	4,650,000,000.00

**16、短期借款****(1) 短期借款分类**

项 目	年末余额	年初余额
信用借款	2,480,000,000.00	2,660,000,000.00

**17、应付票据及应付账款**

种 类	年末余额	年初余额
应付票据	-	-
应付账款	16,543,318,929.59	15,307,794,473.45
合 计	16,543,318,929.59	15,307,794,473.45

**(1) 应付账款**

项 目	年末余额	年初余额
工程进度款	10,320,132,578.59	12,641,904,608.55
工程保固金	6,197,516,616.88	2,509,662,770.11
地价款	1,035,034.28	137,794,493.51
销售佣金、广告费等	14,649,019.42	8,146,689.58
其他款项	9,985,680.42	10,285,911.70
合 计	16,543,318,929.59	15,307,794,473.45

**账龄超过 1 年的重要应付账款**

项 目	年末余额	未偿还或结转的原因
北京古城泰然投资管理公司	500,000,000.00	尚未结算
重庆中工建设有限公司深圳分公司	150,860,842.20	尚未结算
江苏坤龙建设工程有限公司	69,002,159.14	尚未结算
济南二建集团工程有限公司	43,681,840.11	尚未结算
中国对外建设有限公司	42,476,735.19	尚未结算
合 计	806,021,576.64	—

**18、预收款项****(1) 预收款项列示**

项 目	年末余额	年初余额
北辛安棚户区改造	22,703,175,373.34	14,614,003,561.36
济南中海华山珑城	17,213,573,914.00	11,428,646,788.00
沈阳和平之门	4,431,118,220.00	2,026,941,764.94
宁波湾一期	3,915,408,435.00	374,470,221.00
南昌中海阳光玫瑰园	3,002,334,198.00	505,640,303.83
福州寰宇天下	2,726,578,638.01	1,545,643,630.01
济南国际社区	2,640,902,746.73	2,242,771,752.73
长春中海龙玺	2,556,014,589.34	-

项 目	年末余额	年初余额
杭州钱江新城	2,305,460,620.00	319,531,678.85
武汉中海光谷锦城	2,142,048,416.00	953,283,355.00
长沙路地块项目	2,110,168,383.00	326,133,209.88
哈尔滨华润中海江城	2,032,506,977.00	677,114,721.00
东莞中海云麓花园	1,968,236,421.00	-
无锡凤凰熙岸	1,944,979,832.00	1,756,836,177.00
西安太华路项目	1,778,655,241.00	348,759,135.00
佛山万锦公馆	1,693,822,430.00	240,736,434.00
长春中海盛世城	1,670,470,109.79	
大连中海万锦公馆	1,222,111,025.21	-
佛山新晟公馆	1,212,607,482.00	157,032,039.00
宁波明月湖一期	1,167,176,756.00	-
沈阳中海城	989,182,382.54	215,239,518.02
长沙梅溪湖项目	888,650,992.00	40,398,906.00
福州中海万锦花园	881,743,024.00	-
重庆巴南区鹿角地块	831,191,772.00	-
无锡胡埭项目	812,171,711.00	151,886,953.00
烟台悦公馆	778,773,159.00	-
郑州经开区 32 号地	759,711,651.00	-
沈阳中海广场	574,762,052.01	4,300,963.81
佛山中海万锦世家	532,566,650.00	-
北京丽春湖项目	505,879,980.00	-
重庆大杨石 L 地块	499,186,698.00	-
南京滨江项目 B 地块	490,889,677.00	-
宁波首南地块项目	426,085,898.00	-
长春中海景阳公馆	424,494,370.20	1,315,096,768.54
新疆雲鼎大观	417,231,100.00	242,182,348.00
北京庞各庄项目	392,908,475.00	-
烟台国际社区	372,926,867.00	366,757,871.00
北京京西里项目	321,310,000.00	-
昆明人造板机厂	316,297,395.00	-
乌鲁木齐南纬巷地块项目	313,622,807.00	-
沈阳中海天誉	282,251,517.00	-

项 目	年末余额	年初余额
肇庆中海新城1号公馆	277,370,309.00	-
昆明云麓九里一期	220,139,851.00	-
长春中海寰宇天下	214,954,428.43	83,319,167.63
宁波庄桥项目	195,251,375.00	-
中海半山华府	151,153,363.00	-
佛山中海雍和熙岸公馆	116,573,416.00	-
深圳鹿丹村项目	10,624,634.02	3,624,117,471.00
苏州中海珑湾锦园	-	2,680,078,447.00
成都中海熙苑	717,532.00	1,570,616,280.00
无锡太湖新城	5,083,804.00	1,153,957,359.00
沈阳中海康城	1,682,615.00	831,828,491.00
天津滨海壹号	34,250,378.00	776,019,498.00
佛山中海凤凰熙岸	773,140.00	507,147,117.00
长春中海紫御华府	3,786,792.49	341,854,200.27
沈阳寰宇天下	17,524,476.02	303,721,154.38
北京顺义梅沟营(南侧)项目	2,750,000.00	247,801,183.00
上海中建大公馆项目	13,756,027.01	147,304,705.17
其他项目	727,855,246.85	463,393,723.18
合 计	94,243,435,372.99	52,584,566,896.60

## (2) 账龄超过 1 年的重要预收款项

项 目	年末余额	未偿还或结转的原因
北京安泰兴业置业有限公司	14,614,003,561.36	房屋尚未交付
济南中海城房地产开发有限公司	5,146,539,934.00	房屋尚未交付
中海地产(沈阳)有限公司	1,071,683,243.17	房屋尚未交付
济南中海地产投资有限公司	1,055,745,670.73	房屋尚未交付
武汉华盛志远房地产有限公司	953,283,355.00	房屋尚未交付
哈尔滨中海龙颍房地产开发有限公司	677,114,721.00	房屋尚未交付
南昌中海豪锦地产有限公司	488,431,898.00	房屋尚未交付
宁波中海海润置业有限公司	374,470,221.00	房屋尚未交付
西安中海兴诚房地产有限公司	348,759,135.00	房屋尚未交付
福州中海地产有限公司	241,242,991.01	房屋尚未交付
佛山市顺德海润房地产开发有限公司	240,736,434.00	房屋尚未交付



项 目	年末余额	未偿还或结转的原因
佛山市顺德中海嘉和房地产开发有限公司	157,032,039.00	房屋尚未交付
无锡中海海盛房地产有限公司	151,886,953.00	房屋尚未交付
烟台中海兴业地产有限公司	93,448,239.00	房屋尚未交付
合 计	25,614,378,395.27	—

## 19、应付职工薪酬

### (1) 应付职工薪酬列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、短期薪酬	17,415,194.66	1,840,496,615.25	1,803,328,668.13	54,583,141.78
二、离职后福利-设定提存计划	1,780,163.29	82,531,182.38	81,390,269.22	2,921,076.45
三、辞退福利	-	-	-	-
四、一年内到期的其他福利	-	-	-	-
合 计	19,195,357.95	1,923,027,797.63	1,884,718,937.35	57,504,218.23

### (2) 短期薪酬列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	14,577,576.21	1,657,482,247.24	1,622,256,125.30	49,803,698.15
2、职工福利费	13,117.20	90,997,323.46	90,997,323.46	13,117.20
3、社会保险费	726,077.74	42,891,787.46	42,230,200.62	1,387,664.58
其中：医疗保险费	644,156.72	37,776,968.33	37,166,579.38	1,254,545.67
工伤保险费	24,990.48	1,710,034.83	1,695,201.05	39,824.26
生育保险费	56,930.54	3,404,784.30	3,368,420.19	93,294.65
4、住房公积金	1,514,503.41	44,558,752.56	43,221,110.58	2,852,145.39
5、工会经费和职工教育经费	583,920.10	4,566,504.53	4,623,908.17	526,516.46
合 计	17,415,194.66	1,840,496,615.25	1,803,328,668.13	54,583,141.78

### (3) 设定提存计划列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、基本养老保险	1,412,948.34	70,996,954.79	70,245,836.84	2,164,066.29
2、失业保险费	56,737.21	3,414,728.84	3,375,786.93	95,679.12
3、企业年金缴费	310,477.74	8,119,498.75	7,768,645.45	661,331.04
合 计	1,780,163.29	82,531,182.38	81,390,269.22	2,921,076.45

本集团按规定参加由政府机构设立的养老保险、失业保险计划。根据员工参保城市的政策要求，本集团按规定的缴存基数和比例每月向该等计划缴存费用。除上述每月缴存费用外，本集团不再承担进一步支付义务。相应的支出于发生时计入当期损益或相关资产的成本。

**20、应交税费**

项 目	年末余额	年初余额
企业所得税	2,308,982,648.22	1,699,832,851.96
土地增值税	2,819,000,564.20	2,281,702,417.47
增值税	1,389,245,802.59	483,819,749.44
代扣代缴税金	65,046,277.41	39,075,025.05
城市维护建设税	49,764,769.45	36,258,954.21
教育费附加	38,969,875.94	30,336,923.23
其他	38,940,421.43	20,709,207.63
合 计	6,709,950,359.24	4,591,735,128.99

**21、其他应付款**

项 目	年末余额	年初余额
应付利息	366,239,247.33	149,754,099.51
应付股利	4,718,535,798.17	4,722,258,342.99
其他应付款	104,396,142,395.92	72,199,243,322.86
合 计	109,480,917,441.42	77,071,255,765.36

**(1) 应付利息**

项 目	年末余额	年初余额
中期票据利息	151,430,136.98	-
分期付息企业债券利息	115,366,057.79	100,526,386.98
短期借款利息	56,925,026.45	12,333,333.33
分期付息到期还本的长期借款利息	39,478,442.78	36,894,379.20
其他债务利息	3,039,583.33	-
合 计	366,239,247.33	149,754,099.51

**(2) 应付股利**

项 目	年末余额	年初余额
应付子公司少数股东股利	4,718,535,798.17	4,722,258,342.99
合 计	4,718,535,798.17	4,722,258,342.99

**(3) 其他应付款**

## ①按款项性质列示

项 目	年末余额	年初余额
关联方往来款	98,377,436,933.46	70,354,315,417.08
外部往来款	4,206,593,321.30	393,768,938.82

项 目	年末余额	年初余额
投标、租赁保证金等	935,384,210.65	685,949,863.10
土地增值税清算准备金	378,984,105.71	225,258,660.12
代收代缴款项	313,250,031.83	416,132,877.90
其他	184,493,792.97	123,817,565.84
合 计	104,396,142,395.92	72,199,243,322.86

## ②账龄超过 1 年的重要其他应付款

项 目	年末余额	未偿还或结转的原因
中海兴业(西安)有限公司	6,381,646,132.40	关联方往来, 尚未支付
中海发展(上海)有限公司	4,763,200,888.70	关联方往来, 尚未支付
中海地产(佛山)有限公司	3,489,357,370.80	关联方往来, 尚未支付
南京海高房地产开发有限公司	3,385,000,000.00	关联方往来, 尚未支付
中海发展(广州)有限公司	3,013,590,702.83	关联方往来, 尚未支付
合 计	21,032,795,094.73	—

## 22、一年内到期的非流动负债

项 目	年末余额	年初余额
1 年内到期的长期借款 (附注六、23)	1,495,000,000.00	3,682,820,000.00
合 计	1,495,000,000.00	3,682,820,000.00

## 23、长期借款

项 目	年末余额	年初余额
质押借款	844,000,000.00	-
保证借款	15,918,000,000.00	7,390,000,000.00
信用借款	17,128,108,887.52	15,189,820,000.00
减: 一年内到期的长期借款 (附注六、22)	1,495,000,000.00	3,682,820,000.00
合 计	32,395,108,887.52	18,897,000,000.00

## 24、应付债券

## (1) 应付债券

项 目	年末余额	年初余额
15 中海 01—债券代码 136046	3,403,716,000.00	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 01	3,500,000,000.00	-
2018 第一期中期票据	3,000,000,000.00	-
合 计	16,903,716,000.00	14,000,000,000.00

## (2) 应付债券的增减变动(不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具)

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额
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 01 2018 第一期中期 票据	3,500,000,000.00 3,000,000,000.00	2018-10-22 2018-2-6	6 年 3 年	3,500,000,000.00 3,000,000,000.00	- -
小 计	20,500,000,000.00	—	—	20,500,000,000.00	14,000,000,000.00
减：一年内到期 部分年末余额(附 注六、25)	-	—	—	-	-
合 计	20,500,000,000.00	—	—	20,500,000,000.00	14,000,000,000.00

(续)

债券名称	本年发行	按面值计 提利息	溢折价 摊销	本年偿还	年末余额
15 中海 01—债券 代码 136046	-	-	-	3,596,284,000.00	3,403,716,000.00
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 01 2018 第一期中期 票据	3,500,000,000.00 3,000,000,000.00	- -	- -	- -	3,500,000,000.00 3,000,000,000.00
小 计	6,500,000,000.00	-	-	3,596,284,000.00	16,903,716,000.00
减：一年内到期 部分年末余额(附 注六、22)	-	-	-	-	-
合 计	6,500,000,000.00	-	-	3,596,284,000.00	16,903,716,000.00

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 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，证券代码：136046，证券简称：15 中海 01）的发行规模为人民币 70 亿元，最终票面利率为 3.40%；

根据原设定回售条款，“15 中海 01”于 2018 年 11 月已回售 3,596,284,000 元；本次回售实施完毕后，“15 中海 01”在上海证券交易所上市并交易的数量为 3,403,716,000 元，债券存续期后 3 年票面利率调整为 4.20%并固定不变。

品种二（7 年期，附第 5 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，证券代码：136049，证券简称：15 中海 02）的发行规模为人民币 10 亿元，最终票面利率为 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 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，证券代码：136646，证券简称：16 中海 01）的发行规模为人民币 60 亿元，最终票面利率为 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%。

④经中国证券监督管理委员会证监许可[2018]1328 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 70 亿元的公司债券。

根据《中海地产集团有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）发行公告》，中海地产集团有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（以下简称“本期债券”）基础发行规模为 10 亿元，设置超额配售选择权，可超额配售不超过 25 亿元（含 25 亿元）。本期债券发行期限为 6 年，附第 3 年末发行人赎回选择权、发行人票面利率调整选择权和投资者回售选择权。

本期债券发行时间为 2018 年 10 月 19 日至 2018 年 10 月 22 日，最终发行规模为 35 亿元，最终票面利率为 4.00%。上市证券代码：112776，证券简称：18 中海 01。还本付息方式：采用单利按年计息，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，起息日为 2018 年 10 月 22 日。

## 25、实收资本

投资者名称	年末余额		年初余额	
	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。

## 26、资本公积

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
资本溢价	95,000.00	331,500.00	-	426,500.00
其他资本公积	4,963,619.74	-	-	4,963,619.74
合 计	5,058,619.74	331,500.00	-	5,390,119.74

## 27、其他综合收益

项目	年初 余额	本年发生金额					年末 余额
		本年 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	
一、以后将重分类进损益 的其他综合收益	1,626,996,791.23	1,540,705,851.36	-	362,478,894.37	1,178,226,956.99	-	2,805,223,748.22
其中：外币财务报表折算 差额	-95,882,907.96	90,790,273.89	-	-	90,790,273.89	-	-5,092,634.07
投资性房地产公允 价值计量差额	1,722,879,699.19	1,449,915,577.47	-	362,478,894.37	1,087,436,683.10	-	2,810,316,382.29
其他综合收益合计	1,626,996,791.23	1,540,705,851.36	-	362,478,894.37	1,178,226,956.99	-	2,805,223,748.22

**28、盈余公积**

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	3,133,381,104.98	508,472,126.78		3,641,853,231.76

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。

**29、未分配利润**

项 目	本 年	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	10,100,614,808.32	10,222,856,143.17
减：提取法定盈余公积	508,472,126.78	1,384,389,386.12
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	75,166,396,448.19	65,574,253,766.65

注：本公司 2017 年调整年初未分配利润 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 年年初未分配利润 793,443,942.28 元。

**30、营业收入和营业成本**

项 目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	40,776,193,753.10	22,830,535,975.92	50,081,620,042.93	33,014,178,627.74
其他业务	311,584,097.45	111,849,811.39	410,653,316.71	55,677,741.03
合 计	41,087,777,850.55	22,942,385,787.31	50,492,273,359.64	33,069,856,368.77

**(2) 主营业务（按类别）**

项 目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
房产开发	39,044,281,478.59	22,068,826,062.37	49,043,415,181.12	32,732,708,442.16
物业出租	1,057,706,131.38	132,744,304.21	917,703,954.34	203,398,800.65
承包工程	674,206,143.13	628,965,609.34	120,500,907.47	78,071,384.93
合 计	40,776,193,753.10	22,830,535,975.92	50,081,620,042.93	33,014,178,627.74



**31、税金及附加**

项 目	本年发生额	上年发生额
土地增值税	2,001,273,116.22	1,773,413,808.14
城市维护建设税	149,917,667.27	173,314,707.71
教育费附加	106,195,779.61	135,876,351.04
营业税	82,508,132.35	362,349,137.54
其他	245,814,543.88	176,199,244.38
合 计	2,585,709,239.33	2,621,153,248.81

注：各项税金及附加的计缴标准详见附注五、税项。

**32、销售费用**

项 目	本年发生额	上年发生额
广告及推广费	508,375,195.64	315,171,487.82
销售管理费	369,463,714.08	355,684,474.22
咨询代理费	112,662,415.93	106,017,722.90
其他	116,365,948.06	120,620,087.38
合 计	1,106,867,273.71	897,493,772.32

**33、管理费用**

项 目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	820,817,566.02	624,876,287.51
物业费	43,192,982.24	31,407,412.68
办公费用	53,490,502.56	40,073,364.48
车辆使用费	28,472,889.64	21,028,129.69
专业顾问费	37,405,238.69	34,120,263.92
差旅费	29,541,254.56	24,945,668.57
业务招待费	16,609,884.65	16,153,874.34
其他	68,804.00	10,320,694.64
合 计	1,029,599,122.36	802,925,695.83

**34、财务费用**

项 目	本年发生额	上年发生额
利息支出	2,347,997,201.13	1,282,045,859.01
减：利息收入	1,032,816,689.48	1,050,831,065.74
减：利息资本化金额	915,806,420.81	423,591,553.27
汇兑损益	-75.19	774.81
手续费等	16,500,317.65	8,020,727.44
合 计	415,874,333.30	-184,355,257.75

**35、其他收益**

项 目	本年发生额
朝阳区财政补贴款	66,553,000.00
石龙管委专项资金	16,000,000.00
成都市武侯区人民政府机投桥街道办事处企业专项发展资金	4,805,000.00
浦东新区"十二五"财政扶持资金	2,554,000.00
代扣代缴个税手续费返还	2,219,281.96
武汉市汉阳区科技和经济信息化局补助款	1,775,300.00
绿色建筑补贴	1,058,000.00
稳增促调专项资金	823,057.00
其他	643,934.06
合 计	96,431,573.02

(续)

项 目	上年发生额
浦东新区"十二五"财政扶持资金	4,417,000.00
深圳市福田区企业发展服务中心区产业发展专项资金	4,000,000.00
绿色建筑补贴	3,122,300.00
表彰纳税大户奖金	2,638,080.00
北京石龙经济开发区管理委员会年度重大贡献企业奖励专项资金	1,030,000.00
五华区城市更新改造局 2014-2015 年扶优扶强奖励	305,000.00
16 年度鄞州区稳增促调专项资金	681,699.00
其他	348,051.75
合 计	16,542,130.75

**36、投资收益**

项 目	本年发生额	上年发生额
权益法核算的长期股权投资收益	409,407,665.50	356,532,544.47
处置长期股权投资产生的投资收益	-	-
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	2,240,075.99	1,813,633.34
处置可供出售金融资产取得的投资收益	-575,115.64	-
成本法核算的长期股权投资收益	-	88,956.63
权益法核算其他投资—投资雄安基金有限合伙	-4,519,194.22	-
合 计	406,553,431.63	358,435,134.44

**37、公允价值变动收益**

产生公允价值变动收益的来源	本年发生额	上年发生额
按公允价值计量的投资性房地产	1,279,469,546.93	979,000,000.00

**38、资产处置收益**

项 目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
非流动资产处置利得	-28,205.17	-75,049.95	-28,205.17

**39、营业外收入**

项 目	本年发生额	上年发生额	计入当年非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废利得	336,938.95	60,350.80	336,938.95
违约赔偿、罚款收入	27,261,713.42	23,198,015.42	27,261,713.42
政府补助	10,160,000.00	-	10,160,000.00
其他	4,020,263.60	5,784,565.23	4,020,263.60
合 计	41,778,915.97	29,042,931.45	41,778,915.97

## 计入当期损益的政府补助：

补助项目	本年发生额	上年发生额	与资产/收益相关
深圳市福田区经营管理人才支持资金	3,219,600.00		与收益相关
深圳市福田区中心总部经营支持资金	3,000,000.00		与收益相关
北京密云区高岭镇政府企业发展扶持奖励资金	2,000,000.00		与收益相关
深圳市福田区中心总部培育支持资金	1,000,000.00		与收益相关
深圳市福田区中心总部人才支持资金	676,400.00		与收益相关
福州市晋安区鼓山镇政府高增长企业奖励金	240,000.00		与收益相关
广州开发区人才补贴款	24,000.00		与收益相关
合 计	10,160,000.00		

**40、营业外支出**

项 目	本年发生额	上年发生额	计入当年非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	143,752.52	293,782.17	143,752.52
对外捐赠支出	160,000.00	154,200.00	160,000.00
赔偿、罚款支出	8,386,629.78	661,121.64	8,386,629.78
其他	1,349,307.40	8,995,528.03	1,349,307.40
合 计	10,039,689.70	10,104,631.84	10,039,689.70

**41、所得税费用**

项 目	本年发生额	上年发生额
当期所得税费用	3,833,035,101.15	3,897,992,043.31
递延所得税费用	-273,543,290.05	-405,653,018.13
合 计	3,559,491,811.10	3,492,339,025.18

**42、其他综合收益**

详见附注六、27。

**43、现金流量表项目****(1) 收到其他与经营活动有关的现金**

项 目	本年发生额	上年发生额
往来款	299,876,810,209.17	182,612,551,841.99
收到退回保证金	81,823,999,031.74	197,489,016,273.20
收到的工程、投标保证金	415,789,655.57	1,269,915,226.68
押金及代收代付款	621,208,769.20	290,621,637.45
银行存款利息收入	1,032,816,689.48	508,583,062.01
政府补助等其他	311,746,683.36	16,025,014.53
合 计	384,082,371,038.52	382,186,713,055.86

**(2) 支付其他与经营活动有关的现金**

项 目	本年发生额	上年发生额
往来款项	261,486,591,648.68	201,129,196,009.66
押金、保证金、维修金支出	103,679,057,711.15	180,580,924,382.29
付现费用	960,212,497.40	730,194,977.82
代收代付款项	683,271,307.76	258,190,678.70
手续费	7,500,317.65	8,020,727.44
捐赠支出	160,000.00	154,200.00
其他	148,320,318.34	22,442,801.02
合 计	366,965,113,800.98	382,729,123,776.93

## (3) 收到其他与投资活动有关的现金

项 目	本年发生额	上年发生额
收回委贷款项	5,500,000,000.00	3,350,000,000.00
合 计	5,500,000,000.00	3,350,000,000.00

## (4) 支付其他与投资活动有关的现金

项 目	本年发生额	上年发生额
发放委贷支付款项	-	1,400,000,000.00
合 计	-	1,400,000,000.00

## (5) 支付其他与筹资活动有关的现金

项 目	本年发生额	上年发生额
支付子公司少数股东减资款	139,650,000.00	602,865,956.63
合 计	139,650,000.00	602,865,956.63

## 44、现金流量表补充资料

## (1) 现金流量表补充资料

补充资料	本年金额	上年金额
<b>1、将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	11,262,015,856.12	11,165,701,021.33
加：资产减值准备	-	-
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	11,521,281.02	11,553,461.41
无形资产摊销	1,535,451.68	505,476.64
长期待摊费用摊销	2,723,145.72	484,359.26
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-28,205.17	75,049.95
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-193,186.43	233,431.37
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-1,279,469,546.93	979,000,000.00
财务费用（收益以“-”号填列）	1,432,190,705.13	886,580,782.04
投资损失（收益以“-”号填列）	-406,553,431.63	-358,435,134.44
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-660,459,425.69	-729,798,478.88
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	386,916,135.64	324,145,460.75
存货的减少（增加以“-”号填列）	-73,581,383,959.26	-64,400,373,425.14
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-18,173,663,433.51	-24,969,338,989.50
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	73,494,112,159.90	32,164,239,195.34
其他	145,865,406.92	109,921,051.92

补充资料	本年金额	上年金额
经营活动产生的现金流量净额	-7,364,871,046.49	-44,815,506,737.95
<b>2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
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		-
<b>3、现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的年末余额	43,040,217,184.51	33,176,158,240.95
减：现金的年初余额	33,176,158,240.95	66,055,962,758.06
加：现金等价物的年末余额		-
减：现金等价物的年初余额		-
现金及现金等价物净增加额	9,864,058,943.56	-32,879,804,517.11

**(2) 现金及现金等价物的构成**

项 目	年末余额	年初余额
一、现金	43,040,217,184.51	33,176,158,240.95
其中：库存现金		-
可随时用于支付的银行存款	43,040,217,184.51	33,176,158,240.95
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、年末现金及现金等价物余额	43,040,217,184.51	33,176,158,240.95

**45、所有权或使用权受限制的资产**

项 目	年末账面价值	受限原因
货币资金*	8,791,071,487.69	预售房产监管资金、按政府规定交纳保证金等
投资性房地产	4,202,000,000.00	为关联方抵押借款质押
合 计	12,993,071,487.69	

注：具体受限资金情况

受限类型	受限金额
房地产预售监管资金	8,108,940,095.40
代建政府项目的监管资金	339,292,036.87
项目资本金监管资金	298,318,365.16
保函保证金	40,245,629.40
农民工工资保证金	4,275,360.86
合计：	8,791,071,487.69

## 46、政府补助

详见附注六、35 和附注六、39。

## 七、合并范围的变更

### 1、本年新纳入合并范围的子公司

单位名称	设立/购买日期	变动原因	直接（间接）持股比例
重庆金嘉海房地产开发有限公司	2018-01-03	不构成业务合并	51%
深圳市中海启宏房地产开发有限公司	2018-3-2	设立	100%
武汉泰运房地产有限公司	2018-2-7	设立	51%
广州中海盛荣房地产开发有限公司	2018-2-11	设立	100%
杭州中海襄晟房地产有限公司	2018-3-15	设立	100%
沈阳中海海嘉房地产开发有限公司	2018-3-8	设立	100%
昆明海嘉房地产开发有限公司	2018-1-22	设立	60%
雄安中海发展有限公司	2018-3-9	设立	100%
北京中海宏业房地产开发有限公司	2018-3-6	设立	100%
北京中海兴达房地产开发有限公司	2018-3-28	设立	100%
昆明海祥房地产开发有限公司	2018-4-27	设立	100%
青岛中海海新置业有限公司	2018-4-9	设立	100%
乌鲁木齐中海海润房地产有限公司	2018-6-7	设立	100%
长沙中海融城房地产开发有限公司	2018-4-3	设立	100%
北京中海兴盛房地产开发有限公司	2018-9-3	设立	100%
福州富乐居装饰工程有限公司	2018-8-10	设立	100%
南京海嘉房地产开发有限公司	2018-8-27	设立	100%
南昌海欣房地产开发有限公司	2018-7-13	设立	100%
南昌中海豪轩地产有限公司	2018-8-3	设立	100%
上海海升环盛房地产开发有限公司	2018-7-17	设立	70%
杭州中海海创房地产有限公司	2018-7-31	设立	100%
宁波中海海庭房地产有限公司	2018-8-10	设立	100%
鄂州中建宝来房地产有限公司	2018-8-27	设立	50%
济南中海华山置业有限公司	2018-9-19	设立	100%
长春海瀛房地产开发有限公司	2018-10-10	设立	100%
北京中海全盛房地产开发有限公司	2018-10-23	设立	100%

单位名称	设立/购买日期	变动原因	直接（间接）持股比例
武汉华讯产城科技有限公司	2018-10-17	设立	99%
大连鼎鑫嘉业房地产开发有限公司	2018-12-17	设立	100%
哈尔滨中海海盛房地产开发有限公司	2018-11-5	设立	100%
哈尔滨中海龙誉房地产开发有限公司	2018-10-8	设立	100%
北京金安兴业房地产开发有限公司	2018-12-19	设立	80%
烟台海创佳兴地产有限公司	2018-12-27	设立	100%
福州海建地产有限公司	2018-12-12	设立	50%

## 2、本年不再纳入合并范围的子公司

单位名称	变动原因	直接（间接）持股比例
北京中海海洋花园房地产开发有限公司	注销	100%
广州江东房地产开发有限公司	注销	67.79%
苏州润鹏投资顾问有限公司	注销	100%
南京中海地产有限公司	注销	100%
深圳市中海深圳湾房地产开发有限公司	注销	100%
深圳市中海日辉台物业发展有限公司	注销	100%
中海地产重庆有限公司	注销	100%
Gain Direct Ltd.	注销	100%

## 八、在其他主体中的权益

### 1、在子公司中的权益

#### (1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
北京中海地产有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00		直接设立
北京嘉益德房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营		100.00	直接设立
北京智地普惠房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营		100.00	同一控制下企业合并
北京智地愿景房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营		100.00	同一控制下企业合并
北京中建兴华房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营		80.00	同一控制下企业合并



子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
北京中海豪景房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00		直接设立
北京慧眼置业有限公司	北京	北京	房地产开发经营		80.00	同一控制下企业合并
北京仁和燕都房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营		100.00	同一控制下企业合并
北京中海金石房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00		直接设立
北京奥城四季商业发展有限公司	北京	北京	房地产开发经营		100.00	同一控制下企业合并
北京中海广场商业发展有限公司	北京	北京	房地产开发经营		100.00	直接设立
北京鑫景通达商业发展有限公司	北京	北京	出租商业用房		100.00	直接设立
北京古城兴业置业有限公司	北京	北京	房地产开发经营		70.00	直接设立
北京世纪顺龙房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营		51.00	直接设立
北京中海新城置业有限公司	北京	北京	房地产开发经营		100.00	直接设立
北京安泰兴业置业有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00		直接设立
中建国际建设有限公司	北京	北京	施工总承包		100.00	同一控制下企业合并
成都中海鼎盛房地产开发有限公司	成都	成都	房地产开发经营	100.00		直接设立
中海佳诚(成都)房地产开发有限公司	成都	成都	房地产开发经营	100.00		直接设立
大连中海地产有限公司	大连	大连	房地产开发经营	100.00		直接设立
大连中海兴业房地产开发有限公司	大连	大连	房地产开发经营	100.00		直接设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
中海新海汇（大连）置业有限公司	大连	大连	房地产开发经营	100.00		直接设立
东莞市中海嘉业房地产开发有限公司	东莞	东莞	房地产开发经营	100.00		直接设立
东莞市中海嘉和房地产开发有限公司	东莞	东莞	房地产开发经营	100.00		直接设立
佛山中海千灯湖房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产开发经营	100.00		直接设立
佛山中海环宇城房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产开发经营	100.00		直接设立
佛山中海嘉益房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产开发经营	100.00		直接设立
佛山海裕房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产开发经营	100.00		直接设立
佛山中海盛兴房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产开发经营	100.00		直接设立
佛山市顺德海润房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产开发经营	100.00		直接设立
佛山市顺德中海嘉和房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产开发经营	100.00		直接设立
佛山海创房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产开发经营	100.00		直接设立
佛山市顺德中海嘉业房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产开发经营	100.00		直接设立
肇庆中海嘉兴房地产开发有限公司	肇庆	肇庆	房地产开发经营	100.00		直接设立
中山市中海房地产开发有限公司	中山	中山	房地产开发经营		100.00	直接设立
中山市金运宏房地产开发有限公司	中山	中山	房地产开发经营		100.00	直接设立
福州中海地产有限公司	福州	福州	房地产开发经营	100.00		直接设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
福州中海海逸地产有限公司	福州	福州	房地产开发经营	100.00		直接设立
福州中海海榕地产有限公司	福州	福州	房地产开发经营		100.00	直接设立
福州海翔地产有限公司	福州	福州	房地产开发经营		100.00	直接设立
广州广奥房地产发展有限公司	广州	广州	房地产开发经营	100.00		直接设立
广州毅源房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发经营	90.00		直接设立
广州世佳房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发经营	90.00		直接设立
哈尔滨中海龙颢房地产开发有限公司	哈尔滨	哈尔滨	房地产开发经营	50.00		直接设立
杭州中海宏鲲房地产有限公司	杭州	杭州	房地产开发经营	100.00		直接设立
济南中海地产投资有限公司	济南	济南	房地产开发经营	100.00		直接设立
济南中海兴业房地产开发有限公司	济南	济南	房地产开发经营	100.00		直接设立
济南中海城房地产开发有限公司	济南	济南	房地产开发经营	100.00		直接设立
中海海盛(苏州)房地产有限公司	苏州	苏州	房地产开发经营	100.00		直接设立
中海海通(苏州)房地产有限公司	苏州	苏州	房地产开发	100.00		直接设立
中海海润(苏州)房地产有限公司	苏州	苏州	房地产开发经营	60.00	40.00	直接设立
中海海诚(苏州)房地产有限公司	苏州	苏州	房地产开发经营	100.00		直接设立
无锡中海太湖新城置业有限公司	无锡	无锡	房地产开发经营	51.00		非同一控制下企业合并

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
无锡中海海润置业有限公司	无锡	无锡	房地产开发经营	51.00		非同一控制下企业合并
无锡中海海盛房地产有限公司	无锡	无锡	房地产开发经营	100.00		直接设立
江苏润荣房地产有限公司	镇江	镇江	房地产开发经营		100.00	直接设立
昆明中海房地产开发有限公司	昆明	昆明	房地产开发经营	100.00		直接设立
云南中海城投房地产开发有限公司	昆明	昆明	房地产开发经营	65.00		直接设立
昆明海豪房地产开发有限公司	昆明	昆明	房地产开发经营	60.00		直接设立
南昌中海地产有限公司	南昌	南昌	房地产开发经营	100.00		直接设立
南昌中海金钰地产有限公司	南昌	南昌	房地产开发经营	100.00		直接设立
南昌中海豪锦地产有限公司	南昌	南昌	房地产开发经营	100.00		直接设立
南京中海海浦房地产有限公司	南京	南京	房地产开发经营		100.00	同一控制下企业合并
南京海麒房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发经营	100.00		直接设立
南京海汇房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发经营	100.00		直接设立
南京海合房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发经营		100.00	直接设立
南京海融房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发经营		100.00	直接设立
南京海宏房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发经营	100.00		直接设立
宁波中海海兴置业有限公司	宁波	宁波	房地产开发经营	100.00		直接设立
宁波中海海尚置业有限公司	宁波	宁波	房地产开发经营	100.00		直接设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
宁波中海海润置业有限公司	宁波	宁波	房地产开发经营	100.00		直接设立
宁波中海海富房地产有限公司	宁波	宁波	房地产开发经营	100.00		直接设立
青岛中海海湾置业有限公司	青岛	青岛	房地产开发经营	100.00		直接设立
青岛中海海创置业有限公司	青岛	青岛	房地产开发经营	100.00		直接设立
厦门中海地产有限公司	厦门	厦门	房地产开发经营	100.00		直接设立
厦门海合美地产有限公司	厦门	厦门	房地产开发经营	51.00		直接设立
厦门中海海怡地产有限公司	厦门	厦门	房地产开发经营	51.00		直接设立
厦门中海嘉业地产有限公司	厦门	厦门	房地产开发经营	100.00		直接设立
漳州中海房地产有限公司	漳州	漳州	房地产开发经营		100.00	直接设立
上海中建投资有限公司	上海	上海	房地产开发经营		51.00	同一控制下企业合并
上海中海海昆房地产有限公司	上海	上海	房地产开发经营	100.00		直接设立
上海中海海煦房地产有限公司	上海	上海	房地产开发经营	100.00		直接设立
上海中建嘉好地产有限公司	上海	上海	房地产开发经营		100.00	同一控制下企业合并
上海中海海富房地产有限公司	上海	上海	房地产开发经营	100.00		直接设立
华东中建地产有限公司	上海	上海	房地产开发经营		100.00	同一控制下企业合并
深圳中海地产有限公司	深圳	深圳	房地产开发经营	75.00	25.00	同一控制下企业合并
深圳市中海海景山庄物业发展有限公司	深圳	深圳	房地产开发经营	100.00		非同一控制下企业合并

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
深圳市毅骏房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发经营	80.00		直接设立
深圳市海泽工程管理有限公司	深圳	深圳	房地产工程项目管理、咨询等	100.00		直接设立
深圳市海嘉投资有限公司	深圳	深圳	房地产营销策划； 房地产投资等	100.00		直接设立
中海地产（沈阳）有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发经营	51.00		直接设立
沈阳中海新海汇置业有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发经营	100.00		直接设立
沈阳中海兴业房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发经营	100.00		直接设立
沈阳中海嘉业房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发经营	100.00		直接设立
天津中海嘉业投资有限公司	天津	天津	房地产开发经营	100.00		直接设立
天津中海海华地产有限公司	天津	天津	房地产开发经营		90.00	同一控制下 企业合并
天津中海地产有限公司	天津	天津	房地产开发经营	100.00		直接设立
中海兴业武汉房地产有限公司	武汉	武汉	房地产开发经营	100.00		直接设立
武汉华盛志远房地产有限公司	武汉	武汉	房地产开发经营		100.00	直接设立
武汉中海鼎盛房地产有限公司	武汉	武汉	房地产开发经营		100.00	直接设立
西安中海兴晟房地产有限公司	西安	西安	房地产开发经营		100.00	同一控制下 企业合并
西安中建浐灞置业有限公司	西安	西安	房地产开发经营		70.00	同一控制下 企业合并
西安中海振兴房地产开发有限公司	西安	西安	房地产开发经营	100.00		直接设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
西安中海兴诚房地产有限公司	西安	西安	房地产开发经营	100.00		直接设立
西安中海兴东置业有限公司	西安	西安	房地产开发经营	100.00		直接设立
新疆中海地产有限公司	新疆	新疆	房地产开发经营		60.00	同一控制下企业合并
烟台中海地产有限公司	烟台	烟台	房地产开发经营	100.00		直接设立
烟台中海兴业地产有限公司	烟台	烟台	房地产开发	100.00		直接设立
烟台中海福盛地产有限公司	烟台	烟台	房地产开发经营	100.00		直接设立
长春中海地产有限公司	长春	长春	房地产开发	7.50	92.50	直接设立
长春海华房地产开发有限公司	长春	长春	房地产开发经营		100.00	直接设立
长春海悦房地产开发有限公司	长春	长春	房地产开发经营	100.00		直接设立
长春海成房地产开发有限公司	长春	长春	房地产开发经营	100.00		直接设立
长沙中建投资有限公司	长沙	长沙	实业投资		70.00	同一控制下企业合并
长沙中海梅溪房地产开发有限公司	长沙	长沙	房地产开发经营		95.00	同一控制下企业合并
郑州海耀房地产开发有限公司	郑州	郑州	房地产开发经营		100.00	直接设立
郑州海捷房地产开发有限公司	郑州	郑州	房地产开发经营	65.00		直接设立
郑州海滨房地产开发有限公司	郑州	郑州	房地产开发经营		100.00	直接设立
重庆中工建设有限公司	重庆	重庆	房屋建筑工程施工总承包壹级	100.00		直接设立
重庆中海兴城房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发经营	100.00		直接设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
重庆中海海盛房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发经营	100.00		直接设立
中海地产(香港)有限公司	香港	香港	房地产投资	100.00		直接设立
北京晟泰兴业置业有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00		直接设立
北京中海兴良房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营		100.00	直接设立
太原中海仲兴房地产开发有限公司	太原	太原	房地产开发经营	100.00		直接设立
福州海富地产有限公司	福州	福州	房地产开发经营		100.00	直接设立
宁波中海海宸房地产有限公司	宁波	宁波	房地产开发经营		100.00	直接设立
宁波中海海丽房地产有限公司	宁波	宁波	房地产开发经营		100.00	直接设立
重庆中海海能房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发经营	100.00		直接设立
长春海胜房地产开发有限公司	长春	长春	房地产开发经营	100.00		直接设立
佛山家泰装修装饰工程有限公司	佛山	佛山	建筑装饰		100.00	直接设立
中海佳隆成都房地产开发有限公司	成都	成都	房地产开发经营	100.00		直接设立
大连中海鼎业房地产开发有限公司	大连	大连	房地产开发经营	100.00		直接设立
深圳市中海启宏房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发经营	100.00		直接设立
广州中海盛荣房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发经营	100.00		直接设立
杭州中海襄晟房地产有限公司	杭州	杭州	房地产开发经营	100.00		直接设立



子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
沈阳中海海嘉房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发经营		100.00	直接设立
武汉泰运房地产有限公司	武汉	武汉	房地产开发经营	51.00		直接设立
昆明海嘉房地产开发有限公司	昆明	昆明	房地产开发经营		60.00	直接设立
重庆金嘉海房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发经营		51.00	不构成业务合并
雄安中海发展有限公司	北京	北京	房屋建筑工程 工程施工	100.00		直接设立
北京中海宏业房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营		100.00	直接设立
北京中海兴达房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营		100.00	直接设立
昆明海祥房地产开发有限公司	昆明	昆明	房地产开发经营	100.00		直接设立
青岛中海海新置业有限公司	青岛	青岛	房地产开发经营	100.00		直接设立
乌鲁木齐中海海润房地产有限公司	新疆	新疆	房地产开发经营	100.00		直接设立
长沙中海融城房地产开发有限公司	长沙	长沙	房地产开发经营	100.00		直接设立
北京中海兴盛房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营		100.00	直接设立
福州富乐居装饰工程有限公司	福州	福州	建筑装饰		100.00	直接设立
南京海嘉房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发经营	100.00		直接设立
南昌海欣房地产开发有限公司	南昌	南昌	房地产开发经营	100.00		直接设立
南昌中海豪轩地产有限公司	南昌	南昌	房地产开发经营	100.00		直接设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
上海海升环盛房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发经营	70.00		直接设立
杭州中海海创房地产有限公司	杭州	杭州	房地产开发经营	100.00		直接设立
宁波中海海庭房地产有限公司	宁波	宁波	房地产开发经营		100.00	直接设立
鄂州中建宝来房地产有限公司	鄂州	鄂州	房地产开发经营	50.00		直接设立
济南中海华山置业有限公司	济南	济南	房地产开发经营	100.00		直接设立
长春海瀛房地产开发有限公司	长春	长春	房地产开发经营	100.00		直接设立
北京中海全盛房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营		100.00	直接设立
武汉华讯产城科技有限公司	武汉	武汉	计算机软硬件、通讯产品的技术开发		99.00	直接设立
大连鼎鑫嘉业房地产开发有限公司	大连	大连	房地产开发经营	100.00		直接设立
哈尔滨中海海盛房地产开发有限公司	哈尔滨	哈尔滨	房地产开发经营	100.00		直接设立
哈尔滨中海龙誉房地产开发有限公司	哈尔滨	哈尔滨	房地产开发经营	100.00		直接设立
北京金安兴业房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	80.00		直接设立
烟台海创佳兴地产有限公司	烟台	烟台	房地产开发经营	100.00		直接设立
福州海建地产有限公司	福州	福州	房地产开发经营		50.00	直接设立

## (2) 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东的持股比例 (%)	本年归属于少数股东的损益	本年向少数股东分派的股利	年末少数股东权益余额
无锡中海太湖新城置业有限公司	49.00	294,682,664.75	218,050,000.00	162,596,588.64
无锡中海海润置业有限公司	49.00	223,203,826.74	147,000,000.00	93,075,494.47
中海地产(沈阳)有限公司	49.00	86,969,269.12	-	1,160,764,023.48
昆明海豪房地产开发有限公司	40.00	-8,766,523.12	-	590,008,398.50
昆明海嘉房地产开发有限公司	40.00	-2,004,464.10	-	597,995,535.90
长沙中建投资有限公司	30.00	101,904,686.08	101,904,686.08	46,290,122.65
深圳市毅骏房地产开发有限公司	20.00	223,142,344.54	-	210,456,087.96

## (3) 重要的非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	年末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
无锡中海太湖新城置业有限公司	2,734,970,024.75	2,630,426.24	2,737,600,450.99	2,405,770,678.26	-	2,405,770,678.26
无锡中海海润置业有限公司	419,909,017.24	13,023.60	419,922,040.84	229,972,052.13	-	229,972,052.13
中海地产(沈阳)有限公司	10,755,760,508.46	641,804,362.38	11,397,564,870.84	9,458,729,100.74	-	9,458,729,100.74
昆明海豪房地产开发有限公司	3,058,713,619.46	8,213,429.23	3,066,927,048.69	1,591,906,052.43	-	1,591,906,052.43
昆明海嘉房地产开发有限公司	3,120,569,427.43	1,658,196.62	3,122,227,624.05	1,627,238,784.30	-	1,627,238,784.30
长沙中建投资有限公司	58,532,126.72	1,058,812,692.77	1,117,344,819.49	963,044,410.67	-	963,044,410.67
深圳市毅骏房地产开发有限公司	2,674,167,441.99	66,111,729.36	2,740,279,171.35	1,687,998,731.57	-	1,687,998,731.57

(续)

子公司名称	年初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
无锡中海太湖新城置业有限公司	2,114,749,376.69	262,153.45	2,115,011,530.14	1,939,574,950.77	-	1,939,574,950.77

子公司名称	年初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
无锡中海海润置业有限公司	1,494,383,375.29	24,049.20	1,494,407,424.49	1,459,975,449.53	-	1,459,975,449.53
中海地产(沈阳)有限公司	6,861,850,297.92	680,761,421.59	7,542,611,719.51	5,781,264,253.74	-	5,781,264,253.74
昆明海豪房地产开发有限公司	2,596,755,096.27	1,008,187.39	2,597,763,283.66	1,100,825,979.61	-	1,100,825,979.61
昆明海嘉房地产开发有限公司	-	-	-	-	-	-
长沙中建投资有限公司	865,883,025.76	1,151,340,299.85	2,017,223,325.61	-	997,039,891.03	997,039,891.03
深圳市毅骏房地产开发有限公司	4,523,167,990.86	25,270,182.26	4,548,438,173.12	4,611,869,456.05	-	4,611,869,456.05

子公司名称	本年发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
无锡中海太湖新城置业有限公司	1,971,801,045.68	601,393,193.36	601,393,193.36	1,719,816,448.87
无锡中海海润置业有限公司	1,340,006,728.19	455,518,013.75	455,518,013.75	-22,376,678.46
中海地产(沈阳)有限公司	898,387,779.88	177,488,304.33	177,488,304.33	-325,327,362.67
昆明海豪房地产开发有限公司	-	-21,916,307.79	-21,916,307.79	56,372,256.11
昆明海嘉房地产开发有限公司	-	-5,011,160.25	-5,011,160.25	-1,258,472,586.34
长沙中建投资有限公司	-	339,682,286.94	339,682,286.94	36,149,281.15
深圳市毅骏房地产开发有限公司	3,962,415,705.25	1,115,711,722.71	1,115,711,722.71	-61,209,286.07

(续)

子公司名称	上年发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
无锡中海太湖新城置业有限公司	736,038,004.21	139,662,156.03	139,662,156.03	1,110,705,542.44
无锡中海海润置业有限公司	1,365,638,866.12	208,370,363.58	208,370,363.58	280,831,721.28
中海地产(沈阳)有限公司	1,660,862,234.00	189,213,361.71	189,213,361.71	995,043,343.94
昆明海豪房地产开发有限公司	-	-3,062,695.95	-3,062,695.95	-1,442,217,397.87
昆明海嘉房地产开发有限公司	-	-	-	-
长沙中建投资有限公司	-	244,146,146.28	244,146,146.28	-97,763,689.11
深圳市毅骏房地产开发有限公司	350,000.00	-2,510,107.17	-2,510,107.17	60,572,407.27

## 2、在合营企业或联营企业中的权益

### (1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		对合营或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
金茂投资(长沙)有限公司	长沙	长沙	实业投资、房地产开发、经营	-	20.00	权益法
上海海创房地产有限公司	上海	上海	房地产开发经营	-	50.00	权益法
北京南悦房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发	-	35.00	权益法
北京金良兴业房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发	-	40.00	权益法
济南泰晖房地产开发有限公司	济南	济南	房地产开发销售	-	33.00	权益法

## (2) 重要合营企业的主要财务信息

项 目	年末余额/本年发生额				
	金茂投资(长沙) 有限公司	上海海创房地产 有限公司	北京南悦房地产开 发有限公司	北京金良兴业房地 产开发有限公司	济南泰晖房地产 开发有限公司
流动资产	4,763,751,897.56	1,726,585,230.95	5,056,383,580.35	3,292,619,049.49	2,842,958,702.02
其中：现金和现金 等价物	1,370,861,235.06	67,813,740.02	344,985,610.81	144,420,414.76	70,289,354.20
非流动资产	2,517,311,675.44	218,776.58	144,019.93	344,128.68	2,503,614.92
资产合计	7,281,063,573.00	1,726,804,007.53	5,056,527,600.28	3,292,963,178.17	2,845,462,316.94
流动负债	658,444,077.93	1,561,340,641.04	2,925,665,871.62	2,476,529,172.28	1,572,541,540.25
非流动负债	1,328,556,031.23	-	39,438,599.42	50,000,000.00	-
负债合计	1,987,000,109.16	1,561,340,641.04	2,965,104,471.04	2,526,529,172.28	1,572,541,540.25
少数股东权益	-	-	-	-	-
归属于母公司股 东权益	5,294,063,463.84	165,463,366.49	2,091,423,129.24	766,434,005.89	1,272,920,776.69
按持股比例计算 的净资产份额	1,058,812,692.77	82,731,683.25	731,998,095.23	306,573,602.36	420,063,856.31
调整事项	-	-	-	-	-
对合营企业权益 投资的账面价值	1,058,812,692.77	131,179,456.58	731,998,095.23	306,573,602.36	423,089,890.35
存在公开报价的 合营企业权益投 资的公允价值	-	-	-	-	-
营业收入	4,592,256,167.52	825,178,095.24	-	-	-
财务费用	106,756,351.88	-5,688,885.78	-538,559.52	-509,777.76	-84,376.16
所得税费用	586,126,496.01	50,154,455.50	-	-	-2,359,741.23
净利润	1,749,931,487.20	150,463,366.49	-7,758,347.22	-29,506,170.90	-7,079,223.19
终止经营的净 利润	-	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	-	-	-
综合收益总额	1,749,931,487.20	150,463,366.49	-7,758,347.22	-29,506,170.90	-7,079,223.19
本年度收到的来 自合营企业的 股利	382,374,847.80	83,379,248.98	-	-	-

(续)

项 目	年初余额/上年发生额				
	金茂投资(长沙)有限公司	上海海创房地产有限公司	北京南悦房地产开发有限公司	北京金良兴业房地产开发有限公司	济南泰晖房地产开发有限公司
流动资产	6,351,513,988.04	1,934,985,755.07	4,458,767,472.88	2,622,695,987.43	-
其中：现金和现金等价物	345,627,690.45	216,625,672.84	15,569,348.65	40,879,070.71	-
非流动资产	2,980,071,940.49	333,006.12	-	325,770.43	-
资产合计	9,331,585,928.53	1,935,318,761.19	4,458,767,472.88	2,623,021,757.86	-
流动负债	2,430,388,106.57	1,753,524,423.61	2,359,585,996.42	1,827,081,581.07	-
非流动负债	2,571,782,693.21	-	-	-	-
负债合计	5,002,170,799.78	1,753,524,423.61	2,359,585,996.42	1,827,081,581.07	-
少数股东权益	-	-	-	-	-
归属于母公司股东权益	4,329,415,128.75	181,758,497.96	2,099,181,476.46	795,940,176.79	-
按持股比例计算的净资产份额	865,883,025.75	90,879,248.98	734,713,516.76	318,376,070.72	-
对合营企业权益投资的账面价值	865,883,025.76	139,327,022.31	734,713,516.76	318,376,070.72	-
营业收入	4,408,450,107.60	1,311,889,132.87	-	-	-
财务费用	33,788,909.90	-1,478,935.68	-26,110.19	-87,667.29	-
所得税费用	467,699,360.41	55,586,165.99	-	-	-
净利润	1,440,177,304.08	166,758,497.96	-818,523.54	-4,059,823.21	-
终止经营的净利润	-	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	-	-	-
综合收益总额	1,440,177,304.08	166,758,497.96	-818,523.54	-4,059,823.21	-
本年度收到的来自合营企业的股利	71,491,433.45	-	-	-	-

## (3) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

项 目	年末余额/本年发生额	年初余额/上年发生额
合营企业：		
投资账面价值合计	1,905,478,339.38	720,975,578.95
下列各项按持股比例计算的合计数		-
—净利润	-20,506,416.67	-17,333,296.76
—其他综合收益	-	-
—综合收益总额	-20,506,416.67	-17,333,296.76

## (4) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

合营或联营企业名称	上年末累积未确认的损失	本年未确认的损失(或本年分享的净利润)	本年末累积未确认的损失
宁波茶亭置业有限公司	41,013,327.10	-32,009,242.41	9,004,084.69
深圳市海清置业发展有限公司	2,952,494.79	2,543,404.00	5,495,898.79
西安鼎盛东越置业有限公司	-	9,069,981.80	9,069,981.80
西安合汇兴尚置业有限公司	-	24,413,411.10	24,413,411.10
西安嘉润荣成置业有限公司	-	3,488,247.95	3,488,247.95

## 九、与金融工具相关的风险

本公司的主要金融工具包括股权投资、债权投资、借款、应收账款、应付账款等，各项金融工具的详细情况说明见本附注六相关项目。与这些金融工具有关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

本集团在正常的生产经营过程中面临各种金融工具的风险，主要包括：利率风险、信用风险、流动性风险。集团已制定风险管理政策以辨别和分析本集团所面临的风险，并采用下列金融管理政策和实务控制这些风险，以降低其对本集团财务表现的潜在不利影响。

## 1、利率风险

本集团面临的利率风险主要来源于借款，按浮动利率获得的借款使本集团面临现金流量利率风险。本集团于2018年12月31日持有的计息金融工具如下：

	2018年		2017年	
	实际利率	金额（万元）	实际利率	金额（万元）
固定利率金融工具				
应付债券	3.10%~5.6%	1,690,371.60	3.10%~3.85%	1,400,000
合计		1,690,371.60		1,400,000



	2018年		2017年	
	实际利率	金额（万元）	实际利率	金额（万元）
浮动利率金融工具				
借款	基于Libor、Hibor、央行同期贷款利率的浮动利率	3,637,010.89	基于Libor、Hibor、央行同期贷款利率的浮动利率	2,523,982.00
合计		3,637,010.89		2,523,982.00

#### 敏感性分析：

假定其他因素不变，按截止2018年12月31日借款，利率每上升50个基点将会导致集团净利润以及股东权益减少约人民币13,638.79万元。

对于本集团在资产负债表日持有的、利率风险影响其现金流量的浮动利率非衍生工具，上述敏感性分析中本集团的净利润及股东权益项目的影 响是按上述利率变动对年度估算的利息费用的影响。2017年的分析基于同样的假设和方法。

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

## 2、信用风险

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

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

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

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

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

于资产负债表日，本集团的前五大应收对象的应收款项占本集团其他应收款总额36.80% (2017年：43.40%)。

### 3、流动性风险

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

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

## 十、公允价值的披露

### 1、以公允价值计量的资产和负债的年末公允价值

项 目	年末公允价值			合计
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	
一、持续的公允价值计量				
（一）投资性房地产			27,660,000,000.00	27,660,000,000.00
1、出租的建筑物			27,660,000,000.00	27,660,000,000.00
持续以公允价值计量的资产总额			27,660,000,000.00	27,660,000,000.00

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

投资性房地产持续以第三层次公允价值计量，(香港)戴德梁行(Cushman & Wakefield Limited)以相应地区房产市场价值为依据评估，并出具“Valuation Report No.F19-000597-01”估价报告。

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

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

## 十一、关联方及关联交易

### 1、本公司的母公司情况

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

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

### 2、本公司的子公司情况

详见附注八、1、在子公司中的权益。

### 3、本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营和联营企业详见附注八、2、在合营企业或联营企业中的权益。

### 4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
中海发展（苏州）有限公司	同受同一最终控制方控制
长春智信咨询服务有限公司	同受同一最终控制方控制
重庆嘉益房地产开发有限公司	实际控制人的合营企业
哈尔滨中海地产有限公司	同受同一最终控制方控制
成都信勤置业有限公司	同受同一最终控制方控制
潍坊中海兴业房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
济南寰宇商业运营管理有限公司	同受同一最终控制方控制
济南中海华山商业地产有限公司	同受同一最终控制方控制
天津中海海盛地产有限公司	同受同一最终控制方控制
重庆嘉江房地产开发有限公司	实际控制人的合营企业
南京海欣房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
成都信新置业有限公司	同受同一最终控制方控制
中海海盛（烟台）地产有限公司	同受同一最终控制方控制
重庆中海兴业实业有限公司	同受同一最终控制方控制
万宁仁和发展有限公司	同受同一最终控制方控制
沈阳中海鼎业房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
佛山市中海兴业房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
哈尔滨中海龙祥房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
大连中海新城置业有限公司	同受同一最终控制方控制
深圳市中海凯骊酒店管理有限公司	同受同一最终控制方控制
香港华艺设计顾问（深圳）有限公司	同受同一最终控制方控制
中海东丰地产（大连）有限公司	同受同一最终控制方控制
中海兴业(成都)发展有限公司	同受同一最终控制方控制
中海发展(广州)有限公司	同受同一最终控制方控制
中海淄博置业有限公司	同受同一最终控制方控制
万宁金信发展有限公司	同受同一最终控制方控制
重庆海安投资有限公司	同受同一最终控制方控制
中海地产（佛山）有限公司	同受同一最终控制方控制
海口中海兴业房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
淄博中海海颐置业有限公司	同受同一最终控制方控制
中海月朗苑物业发展（深圳）有限公司	同受同一最终控制方控制
中海发展（上海）有限公司	同受同一最终控制方控制
重庆中海投资有限公司	同受同一最终控制方控制
中海鼎业（烟台）地产有限公司	同受同一最终控制方控制
山东中海华创地产有限公司	实际控制人的合营企业
南昌中海豪庭置业发展有限公司	同受同一最终控制方控制
大连中信海港投资有限公司	同受同一最终控制方控制
中建新疆建工集团第五建筑工程有限公司	同受同一最终控制方控制
湖南中建信和梅溪湖置业有限公司	同受同一最终控制方控制
中信房地产集团有限公司	同受同一最终控制方控制
湖南省中信城市广场投资有限公司	同受同一最终控制方控制
南京海润房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
苏州中海海隆房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
北京中信新城逸海房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
中国海外兴业有限公司	同受同一最终控制方控制
郑州海嘉房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
北京海盈房地产开发有限公司	子公司的合营企业
东莞市中海康华房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
太原冠泽置业有限公司	同受同一最终控制方控制
中海地产（无锡）有限公司	同受同一最终控制方控制
漳州市滨北置业有限公司	子公司的联营企业

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
武汉中海鼎业房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
湖南省中海城市广场投资有限公司	同受同一最终控制方控制
中海兴业(西安)有限公司	同受同一最终控制方控制
南京海高房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
中海监理有限公司	同受同一最终控制方控制
中海兴隆(陕西)房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
中海鼎盛(西安)房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
中建五局投资管理公司	同受同一最终控制方控制
中建新疆建工第五建筑工程有限公司	同受同一最终控制方控制
中海鼎业(西安)房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
中海华南(深圳)有限公司	同受同一最终控制方控制
中国建筑第四工程局有限公司	同受同一最终控制方控制
中建三局第二建设工程有限责任公司	同受同一最终控制方控制
中国建筑第七工程局有限公司	同受同一最终控制方控制
中建三局集团有限公司	同受同一最终控制方控制
中建二局第三建筑工程有限公司	同受同一最终控制方控制
中建三局建设工程股份有限公司	同受同一最终控制方控制
中建四局第三建筑工程有限公司	同受同一最终控制方控制
中建五局三公司长沙分公司	同受同一最终控制方控制
中建新疆建工集团第一建筑工程有限公司	同受同一最终控制方控制
中建二局安装工程有限公司	同受同一最终控制方控制
中建钢构有限公司	同受同一最终控制方控制
中建三局第一建设工程有限责任公司	同受同一最终控制方控制
中建四局第一建筑工程有限公司	同受同一最终控制方控制
中建三局股份公司西北分公司第一经理部	同受同一最终控制方控制
鹤山天山金属材料制品有限公司	同受同一最终控制方控制
中建七局第三建筑有限公司	同受同一最终控制方控制
中建一局集团安装工程有限公司	同受同一最终控制方控制
中建四局第三建筑工程公司	同受同一最终控制方控制
中建一局集团建设发展有限公司	同受同一最终控制方控制
中建六局总承包公司本部	同受同一最终控制方控制
中建六局第三建筑工程有限公司	同受同一最终控制方控制
中国建筑一局(集团)有限公司	同受同一最终控制方控制

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
中海物业管理有限公司	同受同一最终控制方控制
中建二局第二建筑工程有限公司一分公司	同受同一最终控制方控制
中建电子工程有限公司	同受同一最终控制方控制
深圳中海建筑有限公司	同受同一最终控制方控制
中建四局安装工程有限公司	同受同一最终控制方控制
中建三局第三建设天津分公司	同受同一最终控制方控制
中国中建设计集团有限公司	同受同一最终控制方控制
深圳市中海楼宇科技有限公司	同受同一最终控制方控制
中建不二幕墙装饰有限公司	同受同一最终控制方控制
中建一局华江建设有限公司	同受同一最终控制方控制
中国建筑西南勘察设计研究院有限公司	同受同一最终控制方控制
中建一局集团第五建筑有限公司	同受同一最终控制方控制
中建三局装饰有限公司	同受同一最终控制方控制
中国建筑股份有限公司	同受同一最终控制方控制
中国建筑第二工程局有限公司	同受同一最终控制方控制
中建三局第一建设工程有限责任公司安装分公司	同受同一最终控制方控制
中建安装工程有限公司	同受同一最终控制方控制
中建工业设备安装有限公司	同受同一最终控制方控制
中建海峡建设发展有限公司	同受同一最终控制方控制
深圳市中海建设监理工程有限公司	同受同一最终控制方控制
中建三局第一建设工程有限责任公司机电分公司	同受同一最终控制方控制
青岛中海华业房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
杭州世茂世盈房地产开发有限公司	实际控制人的合营企业
宁波中海创城有限公司	同受同一最终控制方控制
中海地产（青岛）投资开发有限公司	同受同一最终控制方控制
苏州竹辉兴业有限公司	同受同一最终控制方控制
济南中海地产有限公司	同受同一最终控制方控制
珠海市嘉烨房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
长沙中海兴业房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
中海地产（珠海）有限公司	同受同一最终控制方控制
海墅房地产开发（杭州）有限公司	实际控制人的合营企业
珠海市嘉业房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
杭州中海城溪房地产有限公司	同受同一最终控制方控制

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
纪亮（上海）房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
上海老西门新苑置业有限公司	同受同一最终控制方控制
青岛中海海岸置业有限公司	同受同一最终控制方控制
中海发展（中国）投资有限公司	同受同一最终控制方控制
广州瑾熙房地产投资咨询有限公司	同受同一最终控制方控制
中海宝松物业发展（深圳）有限公司	同受同一最终控制方控制
上海珠街阁房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
昆明泰运房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
华润置地投资有限公司	与子公司的重要投资方同受同一最终控制方控制
郑州海创房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
重庆丰盈房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
湖南省中海置业开发有限公司	同受同一最终控制方控制
中国建筑装饰集团有限公司	同受同一最终控制方控制
中建五局工业设备安装有限公司	同受同一最终控制方控制
中国建筑设计院有限公司	同受同一最终控制方控制
中国建筑科学研究院	同受同一最终控制方控制
中建二局第三建筑工程有限公司武汉分公司	同受同一最终控制方控制
北京中建物业管理有限公司	同受同一最终控制方控制
中国建筑标准设计研究院有限公司	同受同一最终控制方控制
中国建筑上海设计研究院有限公司	同受同一最终控制方控制
北京中海物业管理有限公司	同受同一最终控制方控制
中国建筑东北设计研究院有限公司	同受同一最终控制方控制
北京中建智能建筑系统集成有限公司	同受同一最终控制方控制
中国建筑设计研究院	同受同一最终控制方控制
中信建筑设计研究总院有限公司	同受同一最终控制方控制
中国建筑西北设计研究院有限公司	同受同一最终控制方控制
中国建筑技术集团有限公司深圳分公司	同受同一最终控制方控制
深圳中建院建筑科技有限公司	同受同一最终控制方控制
中建三局集团有限公司人防与地下空间设计院	同受同一最终控制方控制
沈阳中建东设岩土工程有限公司	同受同一最终控制方控制
深圳市中海凯骊酒店有限公司	同受同一最终控制方控制
中建六局土木工程有限公司	同受同一最终控制方控制

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
北京中海华艺城市规划设计有限公司	同受同一最终控制方控制
中建五局装饰幕墙有限公司	同受同一最终控制方控制
广州荔安房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
珠海市启光房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
广州荔璟房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
上海锦港房地产发展有限公司	同受同一最终控制方控制
中海地产（苏州）有限公司	同受同一最终控制方控制
佛山市南海中信星晖房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
杭州中建国博置业投资有限公司	同受同一最终控制方控制
中建一局集团房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
中国建筑第六工程局有限公司	同受同一最终控制方控制
中国建筑第五工程局有限公司	同受同一最终控制方控制
北京中建地产有限责任公司	同受同一最终控制方控制
中国建筑第八工程局有限公司	同受同一最终控制方控制
中国建筑西北设计研究院	同受同一最终控制方控制
北京正德丰泽房地产开发有限公司	合营企业的子公司
深圳海龙建筑科技有限公司	子公司的其他重要股东
桐乡市安豪投资管理有限公司	子公司的其他重要股东
紫光亿海科技有限公司	子公司的其他重要股东
云南城投置业股份有限公司	子公司的其他重要股东
中建新疆建工（集团）有限公司	子公司的其他重要股东
东江实业集团有限公司	子公司的其他重要股东
珠海市盈凯达房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
重庆金科房地产开发有限公司	子公司的其他重要股东
中建新疆建工路桥工程有限公司	同受同一最终控制方控制
中建新疆建工集团第二建筑工程有限公司	同受同一最终控制方控制
中建新疆安装工程有限公司	同受同一最终控制方控制
中建五局投资管理公司机关	同受同一最终控制方控制
中建五局第三建设有限公司	同受同一最终控制方控制
中建蓉成建材成都有限公司	同受同一最终控制方控制
中建铝新材料成都有限公司	同受同一最终控制方控制
中建二局装饰工程有限公司	同受同一最终控制方控制
中建-大成建筑有限责任公司	同受同一最终控制方控制



其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
中建八局第三建设有限公司	同受同一最终控制方控制
中海兴耀(西安)房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理有限公司无锡公司	同受同一最终控制方控制
中国建筑西南设计研究院有限公司重庆分院	同受同一最终控制方控制
中国建筑第三工程局有限公司	同受同一最终控制方控制
郑州中建健湖置业有限公司	同受同一最终控制方控制
郑州海盈房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
郑州海如房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
烟台中海福昌地产有限公司	同受同一最终控制方控制
西安中海长兴房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
桐乡市豪景投资管理有限公司	子公司的其他重要股东控制的公司
天津赢超房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
深圳市中建南方建设集团有限公司	同受同一最终控制方控制
上海中海海怡房产有限公司	同受同一最终控制方控制
上海中海海轩房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
上海新海汇房产有限公司	同受同一最终控制方控制
上海天祥投资管理有限公司	子公司的其他重要股东
上海佳晟房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
青岛中海盛兴房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
济南中海物业管理有限公司	同受同一最终控制方控制
济南中海东城房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
湖南省中信控股有限公司	同受同一最终控制方控制
广州荔旭房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
广州利合房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
广逸房地产开发(珠海)有限公司	同受同一最终控制方控制
佛山市顺德嘉润房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
成都信蜀投资有限公司	同受同一最终控制方控制
北京中海华艺设计城市规划设计有限公司	同受同一最终控制方控制

## 5、关联方交易情况

### (1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

#### ① 采购商品/接受劳务情况

关联方	关联交易内容	本年数	上年数
北京中海华艺城市规划设计有限公司	工程施工	141,509.43	-
北京中海华艺设计城市规划设计有限公司	工程施工	188,679.25	-
北京中海物业管理有限公司	物业服务	47,169.81	2,405,165.82
北京中建物业管理有限公司	物业服务	3,718,082.62	3,399,263.43
北京中建智能建筑系统集成有限公司	工程施工	2,015,843.24	491,553.00
鹤山天山金属材料制品有限公司	工程施工	17,644,730.47	-
济南中海地产有限公司	工程施工	342,042.73	-
济南中海物业管理有限公司	物业服务	579,228.40	-
深圳市中海凯骊酒店管理有限公司	工程施工	11,200.00	-
深圳市中海凯骊酒店有限公司	工程施工	7,783.03	4,430.20
深圳市中建南方建设集团有限公司	工程施工	23,276,106.81	-
深圳中建院建筑科技有限公司	工程施工	107,910.00	198,000.00
桐乡市安豪投资管理有限公司	工程施工	35,005,758.33	-
香港华艺设计顾问（深圳）有限公司	工程施工	6,075,193.68	5,267,749.28
中国建筑第八工程局有限公司	工程施工	162,643,731.23	-
中国建筑第二工程局有限公司	工程施工	1,713,542.47	-
中国建筑第六工程局有限公司	工程施工	36,396,514.35	21,937,464.00
中国建筑第七工程局有限公司	工程施工	544,196,157.56	206,563,381.05
中国建筑第四工程局有限公司	工程施工	2,194,653.07	3,343,199.05
中国建筑第五工程局有限公司	工程施工	4,369,613.84	19,642,579.06
中国建筑东北设计研究院有限公司	工程施工	616,446.23	580,144.50
中国建筑股份有限公司	工程施工	28,869,681.29	24,000,000.00
中国建筑科学研究院	工程施工	417,748.53	5,330,005.65
中国建筑设计院有限公司	工程施工	12,916,137.73	17,208,933.00
中国建筑西北设计研究院有限公司	工程施工	49,330.19	285,515.70
中国建筑西南设计研究院有限公司重庆分院	工程施工	692,073.11	-
中国建筑一局（集团）有限公司	工程施工	71,600,899.42	6,894,288.20

关联方	关联交易内容	本年数	上年数
中国建筑装饰集团有限公司	工程施工	7,584,317.58	37,834,309.85
中海监理有限公司	工程施工	2,700,706.99	1,589,478.78
中海物业管理有限公司	物业服务	16,099,249.44	23,221,526.17
中海物业管理有限公司无锡公司	工程施工	7,077,278.47	-
中建八局第三建设有限公司	工程施工	25,457,028.93	-
中建-大成建筑有限责任公司	工程施工	203,755.78	-
中建电子工程有限公司	工程施工	2,421,819.80	13,500,265.35
中建二局安装工程有限公司	工程施工	-6,416.11	-
中建二局第三建筑工程有限公司	工程施工	-2,101,742.68	7,824,581.17
中建二局装饰工程有限公司	工程施工	842,875.47	-
中建海峡建设发展有限公司	工程施工	48,543,431.76	-
中建六局土木工程有限公司	工程施工	179,950.91	-
中建六局总承包公司本部	工程施工	8,556,531.72	-
中建三局第二建设工程有限责任公司	工程施工	76,708,335.57	43,492,532.37
中建三局第三建设天津分公司	工程施工	2,797,669.60	-
中建三局第一建设工程有限责任公司	工程施工	1,549,784.15	9,837,867.91
中建三局集团有限公司	工程施工	378,043,501.79	42,752,421.36
中建三局建设工程股份有限公司	工程施工	-6,700,278.38	37,614,375.76
中建四局安装工程有限公司	工程施工	567,927.07	782,550.75
中建四局第一建筑工程有限公司	工程施工	195,154,546.99	53,208,067.99
中建五局工业设备安装有限公司	工程施工	6,217,994.48	22,210,128.74
中建新疆安装工程有限公司	工程施工	13,761,800.00	-
中建新疆建工集团第五建筑工程有限公司	工程施工	39,749,264.96	239,776,006.70
中建新疆建工集团第一建筑工程有限公司	工程施工	264,667,740.54	83,557,548.66
中建一局集团安装工程有限公司	工程施工	13,115,686.08	43,462,248.93
中建六局第三建筑工程有限公司	工程施工	-	9,196,308.30
中建二局第三建筑工程有限公司武汉分公司	工程施工	-	4,172,769.49
中国建筑标准设计研究院有限公司	设计服务	-	3,233,108.50
中建不二幕墙装饰有限公司	工程施工	-	2,904,106.06

关联方	关联交易内容	本年数	上年数
中国建筑上海设计研究院有限公司	设计服务	-	2,768,885.58
深圳市中海楼宇科技有限公司	工程施工	-	2,709,739.48
中国建筑西南勘察设计研究院有限公司	设计服务	-	2,320,527.08
中建钢构有限公司	工程施工	-	1,406,674.74
中国中建设计集团有限公司	设计服务	-	1,175,407.05
中建一局集团建设发展有限公司	工程施工	-	588,938.00
中国建筑设计研究院	设计服务	-	437,500.00
中信建筑设计研究总院有限公司	设计服务	-	368,905.66
中国建筑技术集团有限公司深圳分公司	工程施工	-	261,116.36
中建三局集团有限公司人防与地下空间设计院	设计服务	-	169,811.32
沈阳中建东设岩土工程有限公司	工程施工	-	46,408.12

## ②出售商品/提供劳务情况

关联方	关联交易内容	本年数	上年数
成都信勤置业有限公司	工程承包收入	843,152,305.58	-
上海老西门新苑置业有限公司	工程承包收入	61,511,432.11	-
中海物业管理有限公司	物业管理收入	5,612,584.61	-
南京海润房地产开发有限公司	工程承包收入	616,623.04	-
北京海盈房地产开发有限公司	资金占用费	-	12,606,827.65
北京金良兴业房地产开发有限公司	资金占用费	-	32,014,062.66
北京正德丰泽房地产开发有限公司	资金占用费	-	46,540,514.12
北京南悦房地产开发有限公司	资金占用费	-	53,774,406.33

## (2) 关联租赁情况

## ①本公司作为出租方

承租方名称	租赁资产种类	本年确认的租赁收入	上年确认的租赁收入
中国建筑第八工程局有限公司	经营租赁	5,412,713.01	
中国建筑东北设计研究院有限公司	经营租赁	8,265,769.20	

## (3) 关联担保情况

## ① 本公司作为担保方

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
广州碧臻房地产开发有限公司	108,528,000.00	2018-12-11	2020-12-29	否
广州碧臻房地产开发有限公司	21,420,000.00	2018-12-26	2020-12-2	否
广州利合房地产开发有限公司	639,400,000.00	2018-7-13	2021-5-21	否
广州绿嵘房地产开发有限公司	233,240,000.00	2018-11-13	2021-11-29	否
深圳市海清置业发展有限公司	50,000,000.00	2018-5-17	2023-5-23	否
深圳市海清置业发展有限公司	24,950,000.00	2018-12-24	2023-5-23	否
杭州中建国博置业投资有限公司	1,000,000,000.00	2013-4-10	2020-4-9	否

注：A、本公司对广州碧臻房地产开发有限公司提供两项贷款担保为保证担保，分别是编号为 44100120180148413 保证合同（主合同：《固定资产借款合同》编号 44010520180000406）和编号为粤大客 2018 年保字 009 号的保证合同。

其中农业银行广州番禺支行编号为 44100120180148413 保证合同规定，主合同固定资产贷款债务本金为人民币壹拾伍亿元整，本公司的保证范围为该贷款下全部债务的 14.28%，即担保本金为人民币 214,200,000.00 元，担保方式为连带责任保证，截至 2018 年 12 月 31 日，该合同项下担保本金余额为 108,528,000.00 元。

其中交通银行广东省分行编号为粤大客 2018 年保字 009 号保证合同规定，主合同固定资产贷款债务本金为人民币 18.62 亿元，本公司的保证范围为该贷款下全部债务的 14.28%，即担保本金为人民币 265,893,600.00 元，担保方式为连带责任保证，截至 2018 年 12 月 31 日，该合同项下担保本金余额为 21,420,000.00 元。

B、本公司对广州利合房地产开发有限公司提供贷款担保为保证担保，为主合同《广州亚运城 F 区项目银团借款合同》提供担保，担保合同编号：招行粤银团（担保）2018001 号-4。该合同对应的担保范围为主合同项目全部债务的 20%，保证责任方式为连带责任保证，截至 2018 年 12 月 31 日，该合同项下担保本金余额为 639,400,000.00 元。

C、本公司为广州绿嵘房地产开发有限公司提供贷款担保为本金最高额保证，合同编号：建设银行广州荔湾支行 2018 荔最高额保 021 号。该保证合同规定针对广州绿嵘房地产开发有限公司在 2018 年 01 月 01 日至 2018 年 12 月 31 日期间签订人民币资金借款等业务提供担保，担保范围为主合同项下借款金额的 16.66%，不超过人民币贰亿玖仟玖佰捌拾捌万元的本金余额，保证方式为连带责任保证。

D、本公司为深圳市海清置业发展有限公司提供贷款担保为保证担保，保证编号：建设银行深圳市分行保 2018 城镇化 06821 营业部-1（主合同为编号借 2018 城镇化 06821 营业部的《固定资产贷款或合同》）。保证范围为主合同项下债务余额的 50%，保证方式为连带责任保证。

E、本公司下属上海中建投资有限公司以投资性房地产为关联方杭州中建国博置业投资有限公司贷款提供抵押担保，具体见附注十二、2“或有事项”（2）。

②本公司作为被担保方

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
中国海外发展有限公司	100,000,000.00	2018-10-12	2021-10-10	否
中国海外发展有限公司	100,000,000.00	2018-10-16	2021-10-10	否
中国海外发展有限公司	100,000,000.00	2018-11-28	2021-10-10	否
中国海外发展有限公司	150,000,000.00	2017-08-30	2020-08-23	否
中国海外发展有限公司	150,000,000.00	2017-10-30	2020-08-23	否
中国海外发展有限公司	160,000,000.00	2018-12-25	2021-10-10	否
中国海外发展有限公司	200,000,000.00	2018-07-05	2021-07-04	否
中国海外发展有限公司	300,000,000.00	2017-08-24	2020-08-23	否
中国海外发展有限公司	300,000,000.00	2017-09-08	2020-08-23	否
中国海外发展有限公司	300,000,000.00	2018-04-27	2021-04-25	否
中国海外发展有限公司	100,000,000.00	2018-06-29	2021-01-04	否
中国海外发展有限公司	200,000,000.00	2018-01-05	2021-01-04	否
中国海外发展有限公司	220,000,000.00	2017-09-27	2020-09-07	否
中国海外发展有限公司	280,000,000.00	2017-12-21	2020-09-07	否
中国海外发展有限公司	300,000,000.00	2017-09-08	2020-09-07	否
中国海外发展有限公司	300,000,000.00	2018-06-29	2021-06-28	否
中国海外发展有限公司	400,000,000.00	2017-07-25	2020-07-24	否
中国海外发展有限公司	400,000,000.00	2018-04-17	2021-01-04	否
中国海外发展有限公司	800,000,000.00	2017-07-26	2020-07-25	否
中国海外发展有限公司	20,000,000.00	2018-9-7	2023-9-6	否
中国海外发展有限公司	54,000,000.00	2018-11-23	2020-9-29	否
中国海外发展有限公司	60,800,000.00	2018-1-2	2020-3-8	否
中国海外发展有限公司	75,200,000.00	2018-01-02	2020-03-09	否
中国海外发展有限公司	120,000,000.00	2018-01-02	2020-03-08	否
中国海外发展有限公司	135,000,000.00	2017-12-20	2020-8-1	否
中国海外发展有限公司	136,000,000.00	2017-3-8	2020-3-8	否
中国海外发展有限公司	144,000,000.00	2017-03-08	2020-03-08	否
中国海外发展有限公司	144,000,000.00	2017-03-09	2020-03-09	否
中国海外发展有限公司	144,000,000.00	2018-4-2	2020-9-29	否

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
中国海外发展有限公司	171,000,000.00	2018-1-2	2020-9-29	否
中国海外发展有限公司	190,000,000.00	2018-11-23	2021-11-23	否
中国海外发展有限公司	208,000,000.00	2017-03-06	2020-03-06	否
中国海外发展有限公司	450,000,000.00	2017-8-1	2020-8-1	否
中国海外发展有限公司	711,000,000.00	2017-9-29	2020-9-29	否

## (4) 关联方资金拆借

单位：人民币万元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入（含收回拆出资金）：				
天津中海海盛地产有限公司	200,000.00	2015-10-27	2018-1-31	集团收回委托贷款
中信房地产集团有限公司	150,000.00	2018-3-16	2021-3-14	郑州海滨收委贷
天津中海海盛地产有限公司	100,000.00	2016-7-26	2018-1-31	集团收回委托贷款
哈尔滨中海地产有限公司	100,000.00	2017-6-7	2018-9-5	集团收回委托贷款
潍坊中海兴业房地产有限公司	64,000.00	2016-10-1	2018-6-29	集团收回借款本金
海口中海兴业房地产开发有限公司	50,000.00	2016-7-25	2018-1-31	集团收回委托贷款
南京海欣房地产开发有限公司	50,000.00	2016-7-7	2018-6-28	集团收回委托贷款
金茂投资（长沙）有限公司	34,000.00	2017-6-22	2018-1-31	长沙中建投收委贷
哈尔滨中海龙祥房地产开发有限公司	30,000.00	2016-4-25	2018-12-24	集团收回委托贷款
珠海市启光房地产开发有限公司	20,000.00	2016-7-25	2018-7-27	集团收回委托贷款
西安合汇兴尚置业有限公司	15,000.00	2017-1-12	2018-3-31	联营公司偿还借款
华润置地（太原）发展有限公司	14,000.00	2016-5-1	2018-6-24	联营公司偿还借款
金茂投资（长沙）有限公司	14,000.00	2017-6-22	2018-6-21	长沙中建投收委贷
华润置地（太原）发展有限公司	12,500.00	2016-5-1	2018-12-28	联营公司偿还借款
华润置地（太原）发展有限公司	10,000.00	2016-5-1	2018-10-31	联营公司偿还借款
西安鼎盛东越置业有限公司	8,587.50	2017-12-20	2018-12-7	联营公司偿还借款
北京南悦房地产开发有限公司	8,050.00	2018-3-31	2018-12-27	海嘉投资收回借款本金
西安鼎盛东越置业有限公司	7,300.00	2017-12-20	2018-7-13	联营公司偿还借款
西安合汇兴尚置业有限公司	6,000.00	2017-1-12	2018-3-31	联营公司偿还借款
华润置地（太原）发展有限公司	6,000.00	2016-5-1	2018-5-28	联营公司偿还借款
华润置地（太原）发展有限公司	5,216.00	2016-5-1	2018-2-28	联营公司偿还借款
西安嘉润荣成置业有限公司	5,000.00	2017-1-12	2018-8-24	联营公司偿还借款

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
华润置地（太原）发展有限公司	5,000.00	2016-5-1	2018-2-28	联营公司偿还借款
华润置地（太原）发展有限公司	5,000.00	2016-5-1	2018-4-30	联营公司偿还借款
西安鼎盛东越置业有限公司	4,959.57	2017-12-20	2018-9-27	联营公司偿还借款
西安鼎盛东越置业有限公司	4,000.00	2017-12-20	2018-11-15	联营公司偿还借款
西安鼎盛东越置业有限公司	4,000.00	2017-12-20	2018-11-15	联营公司偿还借款
西安鼎盛东越置业有限公司	2,000.00	2017-12-20	2018-11-15	联营公司偿还借款
拆出（含偿还拆入资金）：				
天津豪达房地产开发有限公司	91,259.00	2018-6-21		海嘉投资支付借款本金
北京南悦房地产开发有限公司	78,633.87	2018-3-31		海嘉投资支付借款本金
金茂投资（长沙）有限公司	56,000.00	2018-1-31	2019-1-30	长沙中建支付借款本金
北京融筑房地产开发有限公司	48,345.00	2018-1-19		北京中海借出地价款运营资金
中建新疆建工（集团）有限公司	24,882.00	2015-12-11	2018-12-11	新疆中海归还委贷本金
中建新疆建工（集团）有限公司	20,000.00	2015-12-11	2018-2-5	新疆中海归还委贷本金
金茂投资（长沙）有限公司	10,000.00	2018-6-30	2019-6-29	长沙中建支付借款本金
华润置地投资有限公司	7,282.50	2017-12-25	2018-1-17	哈尔滨龙颢偿还借款
西安嘉润荣成置业有限公司	5,000.00	2018-8-22	期限两年	集团支付借款本金
天津豪达房地产开发有限公司	3,750.00	2018-7-25		海嘉投资支付借款本金
天津豪达房地产开发有限公司	2,500.00	2018-9-26		海嘉投资支付借款本金
西安嘉润荣成置业有限公司	1,000.00	2018-10-29	期限两年	集团支付借款本金
西安嘉润荣成置业有限公司	500.00	2018-3-15	期限两年	集团支付借款本金
西安嘉润荣成置业有限公司	500.00	2018-5-22	期限两年	集团支付借款本金
西安嘉润荣成置业有限公司	500.00	2018-8-29	期限两年	集团支付借款本金

## 6、关联方应收应付款项

### （1）应收项目

项目名称	年末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款：				
上海海创房地产有限公司	24,485,965.92	-	24,485,965.92	-
南京海润房地产开发有限公司	12,924,702.53	-	-	-
上海中海海怡房产有限公司	2,980,150.00	-	-	-
上海锦港房地产发展有限公司	1,336,516.45	-	-	-



项目名称	年末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
上海新海汇房产有限公司	121,670.08	-	-	-
重庆嘉江房地产开发有限公司	823,667.32	-	-	-
合 计	42,672,672.30	-	24,485,965.92	-
预付账款：				
鹤山天山金属材料制品有限公司	1,065,201.00	-	-	-
中国建筑一局（集团）有限公司	6,832,683.45	-	-	-
中建三局集团有限公司	40,307.20	-	-	-
中建新疆建工集团第二建筑工程有限公司	123,552.25	-	-	-
中建新疆建工路桥工程有限公司	500,000.00	-	-	-
南京海润房地产开发有限公司	12,924,702.53	-	-	-
合 计	21,486,446.43	-	-	-
其他应收款：				
中信房地产集团有限公司	6,439,144,562.50	-	4,452,760,000.00	-
南京海润房地产开发有限公司	6,267,589,951.90	-	6,062,500,000.00	-
上海佳晟房地产开发有限公司	2,354,574,527.00	-	-	-
中国海外发展有限公司	1,809,726,562.63	-	-	-
青岛中海盛兴房地产有限公司	1,450,000,000.00	-	-	-
佛山市顺德嘉润房地产开发有限公司	1,441,012,363.55	-	-	-
济南中海华山商业地产有限公司	1,067,000,000.00	-	1,050,000,000.00	-
济南寰宇商业运营管理有限公司	1,005,000,000.00	-	1,065,000,000.00	-
天津豪达房地产开发有限公司	975,090,000.00	-	-	-
中海发展（苏州）有限公司	943,567,347.72	-	1,191,263,821.12	-
青岛中海华业房地产有限公司	824,960,000.00	-	-	-
郑州海嘉房地产开发有限公司	783,779,605.00	-	879,720,000.00	-
重庆中海兴业实业有限公司	709,000,000.00	-	714,000,000.00	-
北京南悦房地产开发有限公司	705,838,700.00	-	768,838,700.00	-
南京海欣房地产开发有限公司	660,000,000.00	-	620,000,000.00	-
太原冠泽置业有限公司	612,930,000.00	-	312,930,000.00	-
济南泰晖房地产开发有限公司	582,066,892.00	-	-	-
中海兴业(成都)发展有限公司	580,080,000.00	-	381,080,000.00	-
西安嘉润荣成置业有限公司	572,213,250.00	-	547,213,250.00	-

项目名称	年末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
中海海盛（烟台）地产有限公司	548,138,905.81	-	340,359,528.99	-
济南中海东城房地产开发有限公司	488,378,155.21	-	-	-
沈阳中海鼎业房地产开发有限公司	436,907,364.00	-	369,907,364.00	-
南昌中海豪庭置业发展有限公司	431,171,686.67	-	177,670,498.26	-
青岛中海海岸置业有限公司	430,000,000.00	-	-	-
广州碧臻房地产开发有限公司	413,971,029.29	-	-	-
东莞市中海康华房地产开发有限公司	386,000,000.00	-	350,000,000.00	-
北京融筑房地产开发有限公司	377,955,000.00	-	-	-
湖南省中海城市广场投资有限公司	366,950,000.00	-	101,950,000.00	-
厦门市雍景湾房地产有限公司	318,780,000.00	-	344,360,000.00	-
南京海高房地产开发有限公司	309,613,171.58	-	60,000,000.00	-
烟台中海福昌地产有限公司	297,707,546.63	-	-	-
重庆嘉江房地产开发有限公司	269,996,623.80	-	509,996,623.80	-
宁波茶亭置业有限公司	269,500,000.00	-	-	-
长春智信咨询服务有限公司	225,600,000.00	-	225,600,000.00	-
重庆金科房地产开发有限公司	197,511,634.97	-	-	-
郑州海如房地产开发有限公司	196,000,000.00	-	-	-
中海发展（上海）有限公司	188,414,808.73	-	162,914,808.73	-
深圳海龙建筑科技有限公司	183,663,413.09	-	157,663,413.09	-
香港华艺设计顾问（深圳）有限公司	169,884,765.25	-	169,884,765.25	-
郑州中建健湖置业有限公司	168,000,000.00	-	-	-
深圳市海清置业发展有限公司	163,094,730.89	-	126,985,800.00	-
深圳市中海凯骊酒店管理有限公司	140,000,000.00	-	140,000,000.00	-
中海兴业(西安)有限公司	127,000,685.10	-	61,820,221.30	-
广州荔安房地产开发有限公司	116,620,000.00	-	-	-
武汉中海鼎业房地产有限公司	105,000,000.00	-	128,640,000.00	-
重庆海安投资有限公司	104,900,000.00	-	70,000,000.00	-
中海发展(广州)有限公司	100,000,000.00	-	-	-
中海鼎业（西安）房地产有限公司	75,915,246.00	-	26,036,434.95	-
漳州市滨北置业有限公司	61,650,000.00	-	138,150,000.00	-
郑州海盈房地产开发有限公司	51,850,000.00	-	-	-

项目名称	年末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
湖南中建信和梅溪湖置业有限公司	49,674,500.00	-	100,000,000.00	-
中海月朗苑物业发展（深圳）有限公司	43,000,000.00	-	43,090,000.00	-
中建新疆建工第五建筑工程有限公司	27,000,000.00	-	27,000,000.00	-
湖南省中信控股有限公司	22,000,000.00	-	-	-
郑州海创房地产开发有限公司	21,018,605.18	-	-	-
中海监理有限公司	19,002,635.00	-	59,001,322.49	-
天津中海海盛地产有限公司	16,256,075.85	-	-	-
上海海创房地产有限公司	15,000,000.00	-	-	-
中海华南（深圳）有限公司	15,000,000.00	-	15,000,000.00	-
中海兴耀（西安）房地产有限公司	10,884,923.52	-	-	-
西安中海长兴房地产有限公司	10,000,000.00	-	-	-
苏州中海海隆房地产有限公司	-	-	3,527,400,000.00	-
北京中信新城逸海房地产开发有限公司	-	-	2,353,000,000.00	-
中国海外兴业有限公司	-	-	1,739,622,475.33	-
中海地产（佛山）有限公司	-	-	1,106,196,604.09	-
北京正德丰泽房地产开发有限公司	-	-	781,786,319.96	-
重庆嘉益房地产开发有限公司	-	-	700,000,000.00	-
北京金良兴业房地产开发有限公司	-	-	693,980,861.07	-
潍坊中海兴业房地产有限公司	846.94	-	640,000,608.16	-
北京海盈房地产开发有限公司	-	-	576,813,600.00	-
西安合汇兴尚置业有限公司	6,237,379.75	-	434,680,500.00	-
西安鼎盛东越置业有限公司	-	-	407,975,000.00	-
华润置地（太原）发展有限公司	-	-	352,160,000.00	-
中海地产（无锡）有限公司	-	-	210,000,000.00	-
大连中海新城置业有限公司	-	-	167,302,405.17	-
中海兴隆（陕西）房地产有限公司	1,299,999.53	-	49,448,900.00	-
重庆中海投资有限公司	-	-	35,000,000.00	-
中海鼎盛（西安）房地产有限公司	4,165,259.14	-	32,481,344.53	-
中建五局投资管理公司	-	-	31,621,136.87	-
其他关联方	17,244,546.06	-	19,125,654.72	-
合计	37,781,533,300.29	-	35,809,931,961.88	-

项目名称	年末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收利息：				
北京南悦房地产开发有限公司	113,641,478.90	-	57,000,870.71	-
北京金良兴业房地产开发有限公司	68,912,720.82	-	33,934,906.42	-
西安嘉润荣成置业有限公司	51,275,220.09	-	24,283,248.62	-
天津豪达房地产开发有限公司	43,688,009.58	-	-	-
北京海盈房地产开发有限公司	41,595,202.23	-	13,363,237.31	-
北京融筑房地产开发有限公司	38,263,623.72	-	-	-
中建新疆建工第五建筑工程有限公司	7,389,000.00	-	5,746,500.00	-
华润置地投资有限公司	1,843,333.33	-	-	-
广州荔安房地产开发有限公司	1,197,395.83	-	1,197,395.83	-
湖南中建信和梅溪湖置业有限公司	1,058,996.88	-	799,622.26	-
广逸房地产开发（珠海）有限公司	638,611.11	-	638,611.11	-
西安鼎盛东越置业有限公司	-	-	17,852,135.58	-
北京正德丰泽房地产开发有限公司	-	-	49,332,945.20	-
华润置地（太原）发展有限公司	-	-	16,872,950.00	-
西安合汇兴尚置业有限公司	-	-	16,286,419.66	-
天津中海海盛地产有限公司	-	-	5,293,750.02	-
哈尔滨中海地产有限公司	-	-	1,596,527.78	-
潍坊中海兴业房地产有限公司	-	-	850,666.67	-
海口中海兴业房地产开发有限公司	-	-	798,263.89	-
南京海欣房地产开发有限公司	-	-	798,263.89	-
哈尔滨中海龙祥房地产开发有限公司	-	-	478,958.33	-
珠海市启光房地产开发有限公司	-	-	319,305.56	-
合计	369,503,592.49	-	247,444,578.84	-
应收股利：				
上海海创房地产有限公司	165,227,594.17	-	165,227,594.17	-
金茂投资(长沙)有限公司	-	-	225,318,217.37	-
合计	165,227,594.17	-	390,545,811.54	-

## (2) 应付项目

项目名称	年末余额	年初余额
应付账款：		
中国建筑第七工程局有限公司	157,346,634.28	52,156,958.17
中建三局集团有限公司	114,308,079.76	44,147,174.81
中建新疆建工集团第五建筑工程有限公司	105,684,111.66	95,327,607.03
中建四局第一建筑工程有限公司	54,905,446.14	11,812,191.09
中建新疆建工集团第一建筑工程有限公司	48,154,176.62	16,565,177.68
中建三局第二建设工程有限责任公司	43,473,410.65	54,867,837.30
中国建筑第八工程局有限公司	37,599,409.77	736,500.00
中建海峡建设发展有限公司	36,880,180.59	-
中国建筑第四工程局有限公司	31,112,591.14	285,913,695.07
中国建筑第六工程局有限公司	28,764,706.58	34,030,790.79
中建四局第三建筑工程有限公司	22,130,313.84	23,555,757.39
中国建筑第二工程局有限公司	19,344,466.18	-
中国建筑一局（集团）有限公司	18,317,314.30	7,456,202.28
中国建筑第五工程局有限公司	17,073,334.75	28,237,792.05
中建五局第三建设有限公司	12,634,811.74	21,985,558.82
中建新疆安装工程有限公司	12,275,019.38	-
中建三局第一建设工程有限责任公司	11,255,039.49	12,084,655.45
中建八局第三建设有限公司	8,478,729.02	-
中建三局建设工程股份有限公司	8,276,804.07	26,059,109.07
中建钢构有限公司	8,040,067.20	13,033,157.39
中建六局第三建筑工程有限公司	6,741,188.71	7,982,153.47
中建二局第三建筑工程有限公司	6,681,916.41	35,084,462.36
鹤山天山金属材料制品有限公司	6,501,014.57	9,962,944.32
深圳市中建南方建设集团有限公司	5,592,422.23	6,144,574.81
中建蓉成建材成都有限公司	3,624,652.40	1,500,000.00
中海物业管理有限公司	3,130,561.99	6,863,467.25
中国中建设计集团有限公司	2,898,125.04	2,898,125.04
中建一局集团安装工程有限公司	2,551,166.95	9,392,956.99
中海监理有限公司	1,881,773.64	2,858,075.83
中建不二幕墙装饰有限公司	1,593,064.47	2,093,064.47
中建铝新材料成都有限公司	1,061,236.95	-

项目名称	年末余额	年初余额
中建一局集团房地产开发有限公司	-	103,499,446.10
中建五局三公司长沙分公司	-	21,985,558.82
中建二局安装工程有限公司	-	13,995,654.18
北京中建地产有限责任公司	-	11,854,397.81
中建三局股份公司西北分公司第一经理部	-	11,077,249.83
中建七局第三建筑有限公司	-	9,425,650.96
中建四局第三建筑工程公司	-	9,197,007.67
中建一局集团建设发展有限公司	-	9,158,856.02
其他关联方	5,372,006.92	13,712,436.36
合计	843,683,777.44	1,016,656,246.68
其他应付款：		
中国海外发展有限公司	15,211,100,000.00	-
中海发展(广州)有限公司	7,664,372,692.80	3,163,590,702.83
中海兴业(西安)有限公司	6,426,701,392.69	6,781,057,177.35
中海发展（上海）有限公司	5,220,297,100.98	5,258,724,749.82
中海发展（苏州）有限公司	5,113,245,427.29	5,382,779,801.14
中海地产（佛山）有限公司	3,689,357,370.80	5,247,553,974.89
南京海高房地产开发有限公司	3,562,000,000.00	3,543,222,452.95
中海兴业(成都)发展有限公司	3,394,953,089.90	3,606,760,000.00
中海海盛（烟台）地产有限公司	3,053,121,014.32	604,604,129.12
中海鼎业（西安）房地产有限公司	2,727,201,161.84	2,792,182,901.49
宁波中海创城有限公司	2,074,521,240.40	1,537,700,000.00
中海鼎盛（西安）房地产有限公司	2,046,257,624.67	1,937,930,200.50
青岛中海华业房地产有限公司	1,768,600,000.00	2,168,430,000.00
杭州世茂世盈房地产开发有限公司	1,745,000,000.00	1,745,000,000.00
哈尔滨中海龙祥房地产开发有限公司	1,593,039,291.62	1,712,464,291.62
南京海欣房地产开发有限公司	1,589,000,000.00	-
海口中海兴业房地产开发有限公司	1,519,235,750.00	575,272,750.00
长沙中海兴业房地产有限公司	1,387,012,331.53	1,022,429,275.04
中国海外兴业有限公司	1,377,992,953.33	1,384,899,533.13
苏州竹辉兴业有限公司	1,166,502,200.00	1,166,502,200.00
昆明泰运房地产开发有限公司	1,145,000,000.00	150,000,000.00
济南中海地产有限公司	1,070,491,643.73	1,069,223,439.00

项目名称	年末余额	年初余额
中海地产（珠海）有限公司	1,063,012,304.89	911,320,657.60
沈阳中海鼎业房地产开发有限公司	1,023,864,325.91	1,051,852,099.10
中海地产（青岛）投资开发有限公司	1,008,000,000.00	1,342,410,000.00
重庆嘉益房地产开发有限公司	1,000,000,000.00	-
南昌中海豪庭置业发展有限公司	988,466,725.00	16,001,000.00
珠海市嘉烨房地产开发有限公司	963,265,867.02	1,052,265,867.02
中海兴耀（西安）房地产有限公司	943,233,591.16	-
中国建筑第三工程局有限公司	943,020,750.00	-
中海兴隆（陕西）房地产有限公司	935,743,903.39	703,984,913.08
天津中海海盛地产有限公司	918,599,472.15	3,402,290,584.26
佛山市中海兴业房地产开发有限公司	884,526,259.02	884,526,259.02
海墅房地产开发（杭州）有限公司	865,000,000.00	865,000,000.00
珠海市嘉业房地产开发有限公司	808,447,515.00	808,447,515.00
中信房地产集团有限公司	800,000,000.00	-
中海地产（杭州）有限公司	763,800,000.00	763,800,100.00
西安合汇兴尚置业有限公司	600,000,000.00	-
杭州中海城溪房地产有限公司	584,740,000.00	584,740,000.00
哈尔滨中海地产有限公司	565,680,000.00	1,033,035,227.01
纪亮（上海）房地产开发有限公司	560,000,000.00	560,000,000.00
桐乡市豪景投资管理有限公司	500,000,000.00	-
山东中海华创地产有限公司	498,026,481.00	498,026,481.00
中海东丰地产（大连）有限公司	474,057,099.08	1,340,544,178.87
武汉中海鼎业房地产有限公司	451,360,000.00	-
中海地产（无锡）有限公司	450,000,000.00	-
上海老西门新苑置业有限公司	420,000,000.00	420,005,481.20
青岛中海海岸置业有限公司	374,000,000.00	300,000,000.00
湖南省中海城市广场投资有限公司	349,690,842.00	9,593,760.00
广州荔安房地产开发有限公司	325,042,500.00	-
中海宝松物业发展（深圳）有限公司	314,700,000.00	269,710,000.00
上海海创房地产有限公司	290,575,894.67	290,000,000.00
广州瑾熙房地产投资咨询有限公司	284,413,350.00	284,413,350.00
上海天祥投资管理有限公司	270,317,561.76	-
上海中海海轩房地产有限公司	260,000,000.00	-

项目名称	年末余额	年初余额
广州荔旭房地产开发有限公司	230,000,000.00	-
华润置地（太原）发展有限公司	225,000,000.00	-
大连中海新城置业有限公司	219,408,120.89	457,252,754.61
成都信蜀投资有限公司	200,025,950.70	-
西安鼎盛东越置业有限公司	200,000,099.84	-
上海珠街阁房地产开发有限公司	170,000,000.00	170,000,000.00
中海鼎业（烟台）地产有限公司	157,247,219.63	264,432,820.00
重庆中海投资有限公司	145,000,000.00	-
广州荔璟房地产开发有限公司	110,000,000.00	-
深圳中海建筑有限公司	108,700,000.00	-
重庆丰盈房地产开发有限公司	103,500,000.00	45,000,000.00
北京中信新城逸海房地产开发有限公司	87,637,461.17	-
南京海润房地产开发有限公司	65,000,000.00	10,000,000.00
中建三局集团有限公司	50,000,000.00	-
深圳市中海凯骊酒店管理有限公司	40,000,000.00	-
广逸房地产开发（珠海）有限公司	30,000,000.00	-
武汉荣业房地产有限公司	30,000,000.00	30,000,000.00
中建新疆建工（集团）有限公司	27,000,000.00	27,000,000.00
中建五局投资管理公司机关	25,378,863.13	-
珠海市盈凯达房地产开发有限公司	25,000,000.00	-
湖南省中海置业开发有限公司	20,380,000.00	20,380,000.00
天津赢超房地产开发有限公司	20,000,000.00	-
上海锦港房地产发展有限公司	17,000,000.00	17,000,000.00
郑州海创房地产开发有限公司	17,000,000.00	51,312,535.44
中海月朗苑物业发展（深圳）有限公司	11,037,343.80	11,002,343.80
桐乡市安豪投资管理有限公司	-	440,000,000.00
中海发展（中国）投资有限公司	-	293,219,662.10
紫光亿海科技有限公司	-	76,712,826.48
华润置地投资有限公司	-	72,825,000.00
云南城投置业股份有限公司	-	62,822,873.75
中国建筑第六工程局有限公司	2,000.00	50,000,000.00
其他关联方	16,533,146.35	13,059,548.86
合计	98,377,436,933.46	70,354,315,417.08



项目名称	年末余额	年初余额
应付利息：		
中建新疆建工（集团）有限公司	7,516,333.33	6,696,670.00
杭州世茂世盈房地产开发有限公司	-	799,791.67
海墅房地产开发（杭州）有限公司	-	396,458.33
华润置地投资有限公司	-	383,067.71
合 计	7,516,333.33	8,275,987.71
应付股利：		
苏州竹辉兴业有限公司	4,332,843,933.77	4,332,843,933.77
中国建筑第八工程局有限公司	117,798,632.89	141,056,749.38
中国建筑第五工程局有限公司	112,539,387.60	115,533,213.03
中建一局集团房地产开发有限公司	103,499,446.10	103,499,446.10
北京中建地产有限责任公司	51,854,397.81	11,854,397.81
中建新疆建工（集团）有限公司	-	17,351,896.16
东江实业集团有限公司	-	118,706.74
合 计	4,718,535,798.17	4,722,258,342.99

## 十二、承诺及或有事项

### 1、重大承诺事项

#### （1）资本承诺

项 目	年末余额	年初余额
已签约但尚未于财务报表中确认的		
—已经签订正在或准备履行的建安合同	4,212,239,280.55	10,128,087,657.40
—已经签订正在或准备履行的土地合同	2,161,600,000.00	4,620,837,617.60
—已经签订正在或准备履行的项目合同*	50,000,000.00	50,000,000.00
合 计	6,423,839,280.55	14,798,925,275.00

注：为发挥中建股份集团优势，2017 年 7 月，本公司参股设立中建青岛动车小镇投资建设有限公司，公司注册资本 10 亿元，本公司出资 5000.00 万元占股 5%，各股东协商确定出资时间，截止 2018 年 12 月 31 日本公司尚未实际出资。

#### （2）经营租赁承诺

至资产负债表日止，本公司对外签订的不可撤销的经营租赁合约情况如下：

项 目	年末余额	年初余额
不可撤销经营租赁的最低租赁付款额：		
资产负债表日后第 1 年	724,080.00	2,689,092.80
资产负债表日后第 2 年	362,040.00	78,582.50

项 目	年末余额	年初余额
资产负债表日后第 3 年	-	-
以后年度	-	-
合 计	1,086,120.00	2,767,675.30

### (3) 其他承诺事项

截至 2018 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的重大承诺事项。

## 2、或有事项

### (1) 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

本公司下属上海中建投资有限公司于 2013 年 1 月与国家开发银行股份有限公司上海市分行签订了《人民币资金贷款抵押合同合同》，为关联方杭州中建国博置业投资有限公司向其贷款 40 亿元的借款合同（合同编号：3100201301100000271）提供抵押担保，借款期限自 2013 年 4 月 10 日至 2020 年 4 月 9 日止。合同抵押物为上海中建投资有限公司权属物业上海市浦东新区世纪大道 1568、1588 号上海中建大厦其中 8 层（即中建大厦第 11、12、15、16、33、35、36、37 层，大厦共 32 层），抵押房产面积 19,188.26 平米，抵押物当时评估价值 10.02 亿元。截至 2018 年 12 月 31 日，该项贷款担保余额 10 亿元。

(2) 本公司为商品房承购人向银行抵押借款提供担保，承购人以其所购商品房作为抵押物，截止 2018 年 12 月 31 日，尚未结清的担保金额为人民币 21,749,058,257.55 元，由于截止目前承购人未发生违约，且该等房产目前的市场价格高于售价，本公司认为与提供该等担保相关的风险较小。

截至 2018 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的其他重大或有事项。

## 十三、资产负债表日后事项

### 1、取得土地的情况

序号	收购日期	土地所在地	开发项目名称	本公司所占权益 (%)	土地面积 (平方米)	土地出让金 (万元)
1	2019 年 1 月	苏州	苏州工业园区项目	100%	8,560.58	57,530.00
2	2019 年 2 月	上海	普陀金沙项目	100%	30,603.00	397,900.00
3	2019 年 2 月	太原	万柏林区北寒村	100%	45,095.76	35,840.00
4	2019 年 2 月	北京	大兴区瀛海镇	100%	79,276.91	444,000.00
5	2019 年 3 月	沈阳	沈北新区项目	100%	124,689.00	155,861.25

序号	收购日期	土地所在地	开发项目名称	本公司所占权益 (%)	土地面积 (平方米)	土地出让金 (万元)
1	2019年1月	苏州	苏州工业园区项目	100%	8,560.58	57,530.00
6	2019年3月	石家庄市	正定新区项目	100%	50,338.71	80,000.00
7	2019年3月	佛山	顺德北滘项目	100%	76,338.65	184,962.00

2、截止报告日，无其他重要的资产负债表日后非调整事项。

#### 十四、公司财务报表主要项目注释

##### 1、其他应收款

项目	年末余额	年初余额
应收利息	114,878,129.60	141,373,929.73
应收股利	-	180,628.54
其他应收款	115,239,688,426.26	80,764,020,528.19
合计	115,354,566,555.86	80,905,575,086.46

##### (1) 应收利息

项目	年末余额	年初余额
债权利息	77,548,825.97	100,440,139.97
委托贷款利息	37,329,303.63	40,933,789.76
合计	114,878,129.60	141,373,929.73

##### (2) 应收股利

项目(或被投资单位)	年末余额	年初余额
广州江东房地产开发有限公司	-	180,628.54
合计	-	180,628.54

##### (3) 其他应收款

##### ①其他应收款分类披露

类别	年末余额				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	115,239,729,871.18	100.00	41,444.92	0.00	115,239,688,426.26
合计	115,239,729,871.18	100.00	41,444.92	0.00	115,239,688,426.26

(续)

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
个别分析组合	80,764,061,973.11	100.00	41,444.92	0.00	80,764,020,528.19
合计	80,764,061,973.11	100.00	41,444.92	0.00	80,764,020,528.19

## (2) 其他应收款按业务内容类别披露

业务内容	年末账面余额	年初账面余额
关联方来款	109,454,145,387.28	79,182,227,484.63
保证金及押金、备用金	5,785,250,860.90	1,581,834,488.48
外部往来款	333,623.00	-
合计	115,239,729,871.18	80,764,061,973.11

## (3) 按欠款方归集的期末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
北京中海地产有限公司	内部往来	16,054,623,970.88	1年以内	13.93	-
中信房地产集团有限公司	内部往来	6,439,144,562.50	1年以内	5.59	-
南京海润房地产开发有限公司	内部往来	6,238,500,000.00	2年以内	5.41	-
上海海升环盛房地产开发有限公司	内部往来	6,162,045,712.19	1年以内	5.35	-
南京海嘉房地产开发有限公司	内部往来	5,640,249,197.68	1年以内	4.89	-
合计		40,534,563,443.25		35.17	-

## 2、长期股权投资

## (1) 长期股权投资分类

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	6,022,237,071.57	-	6,022,237,071.57	5,571,507,917.98	-	5,571,507,917.98

项 目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对联营、合营企业投资	1,037,993,915.61	-	1,037,993,915.61	401,064,465.52	-	401,064,465.52
合 计	7,060,230,987.18	-	7,060,230,987.18	5,972,572,383.50	-	5,972,572,383.50

## (2) 对子公司投资

被投资单位	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	本年计提减值准备	减值准备年末余额
北京安泰兴业置业有限公司	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00	-	-
北京中海地产有限公司	56,998,625.24	-	-	56,998,625.24	-	-
北京中海海洋花园房地产开发有限公司	72,296,400.55	-	72,296,400.55	-	-	-
北京中海豪景房地产开发有限公司	20,000,000.00	-	-	20,000,000.00	-	-
北京中海金石房地产开发有限公司	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00	-	-
成都中海鼎盛房地产开发有限公司	50,000,000.00	-	-	50,000,000.00	-	-
大连中海地产有限公司	20,000,000.00	-	-	20,000,000.00	-	-
大连中海兴业房地产开发有限公司	20,000,000.00	-	-	20,000,000.00	-	-
佛山海裕房地产开发有限公司	20,000,000.00	-	-	20,000,000.00	-	-
佛山中海环宇城房地产开发有限公司	20,000,000.00	-	-	20,000,000.00	-	-
佛山中海嘉益房地产开发有限公司	20,000,000.00	-	-	20,000,000.00	-	-
佛山中海千灯湖房地产开发有限公司	20,000,000.00	-	-	20,000,000.00	-	-

被投资单位	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	本年计提减值准备	减值准备年末余额
佛山中海盛兴房地产开发有限公司	20,000,000.00	-	-	20,000,000.00	-	-
福州中海地产有限公司	30,000,000.00	-	-	30,000,000.00	-	-
广州广奥房地产发展有限公司	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00	-	-
广州江东房地产开发有限公司	54,210,225.66	-	54,210,225.66	-	-	-
广州世佳房地产开发有限公司	9,000,000.00	-	-	9,000,000.00	-	-
广州毅源房地产开发有限公司	9,000,000.00	-	-	9,000,000.00	-	-
杭州中海宏鲲房地产有限公司	500,000,000.00	-	-	500,000,000.00	-	-
济南中海城房地产开发有限公司	30,000,000.00	-	-	30,000,000.00	-	-
济南中海地产投资有限公司	50,000,000.00	-	-	50,000,000.00	-	-
济南中海兴业房地产开发有限公司	20,000,000.00	-	-	20,000,000.00	-	-
昆明中海房地产开发有限公司	20,000,000.00	-	-	20,000,000.00	-	-
南昌中海地产有限公司	20,000,000.00	-	-	20,000,000.00	-	-
南昌中海金钰地产有限公司	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00	-	-
南京海麒房地产开发有限公司	20,000,000.00	-	-	20,000,000.00	-	-
南京中海地产有限公司	16,000,000.00	-	16,000,000.00	-	-	-
宁波中海海尚置业有限公司	20,000,000.00	-	-	20,000,000.00	-	-
宁波中海海兴置业有限公司	20,000,000.00	-	-	20,000,000.00	-	-

被投资单位	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	本年计提减值准备	减值准备年末余额
青岛中海海湾置业有限公司	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00	-	-
厦门海合美地产有限公司	5,100,000.00	-	-	5,100,000.00	-	-
厦门中海地产有限公司	20,000,000.00	-	-	20,000,000.00	-	-
厦门中海海怡地产有限公司	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00	-	-
上海中海海富房地产有限公司	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00	-	-
深圳市毅骏房地产开发有限公司	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00	-	-
深圳市中海海景山庄物业发展有限公司	14,159,542.08	-	-	14,159,542.08	-	-
深圳市中海日辉台物业发展有限公司	27,164,220.20	-	27,164,220.20	-	-	-
深圳市中海深圳湾房地产开发有限公司	5,100,000.00	-	5,100,000.00	-	-	-
深圳中海地产有限公司	42,371,712.95	-	-	42,371,712.95	-	-
沈阳中海嘉业房地产开发有限公司	20,000,000.00	-	-	20,000,000.00	-	-
沈阳中海新海汇置业有限公司	20,000,000.00	-	-	20,000,000.00	-	-
沈阳中海兴业房地产开发有限公司	20,000,000.00	-	-	20,000,000.00	-	-
天津中海地产有限公司	30,000,000.00	-	-	30,000,000.00	-	-
天津中海嘉业投资有限公司	30,000,000.00	-	-	30,000,000.00	-	-
无锡中海海润置业有限公司	10,185,075.50	-	-	10,185,075.50	-	-
无锡中海太湖新城置业有限公司	10,289,451.46	-	-	10,289,451.46	-	-

被投资单位	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	本年计提减值准备	减值准备年末余额
西安中海振兴房地产开发有限公司	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00	-	-
烟台中海地产有限公司	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00	-	-
烟台中海兴业地产有限公司	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00	-	-
云南中海城投房地产开发有限公司	6,500,000.00	-	-	6,500,000.00	-	-
长春海成房地产开发有限公司	20,000,000.00	-	-	20,000,000.00	-	-
长春海悦房地产开发有限公司	20,000,000.00	-	-	20,000,000.00	-	-
长春中海地产有限公司	7,500,000.00	-	-	7,500,000.00	-	-
中海地产(沈阳)有限公司	939,132,557.77	-	-	939,132,557.77	-	-
中海地产(香港)有限公司	106.57	-	-	106.57	-	-
深圳市海泽工程管理有限公司	20,000,000.00	-	-	20,000,000.00	-	-
深圳市海嘉投资有限公司	1,000,000,000.00	-	-	1,000,000,000.00	-	-
中海地产重庆有限公司	20,000,000.00	-	20,000,000.00	-	-	-
中海海诚(苏州)地产有限公司	30,000,000.00	-	-	30,000,000.00	-	-
中海海润(苏州)地产有限公司	18,000,000.00	-	-	18,000,000.00	-	-
中海海盛(苏州)地产有限公司	30,000,000.00	-	-	30,000,000.00	-	-
中海海通(苏州)地产有限公司	20,000,000.00	-	-	20,000,000.00	-	-
中海佳诚(成都)地产开发有限公司	20,000,000.00	-	-	20,000,000.00	-	-



被投资单位	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	本年计提减值准备	减值准备年末余额
中海新海汇（大连）置业有限公司	20,000,000.00	-	-	20,000,000.00	-	-
中海兴业武汉房地产有限公司	20,000,000.00	-	-	20,000,000.00	-	-
重庆中工建设有限公司	380,000,000.00	-	-	380,000,000.00	-	-
福州中海海逸地产有限公司	8,000,000.00	-	-	8,000,000.00	-	-
东莞市中海嘉业房地产开发有限公司	20,000,000.00	-	-	20,000,000.00	-	-
佛山市顺德海润房地产开发有限公司	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00	-	-
佛山市顺德中海嘉和房地产开发有限公司	20,000,000.00	-	-	20,000,000.00	-	-
哈尔滨中海龙颍房地产开发有限公司	117,500,000.00	-	107,500,000.00	10,000,000.00	-	-
南昌中海豪锦地产有限公司	20,000,000.00	-	-	20,000,000.00	-	-
南京海汇房地产开发有限公司	20,000,000.00	-	-	20,000,000.00	-	-
宁波中海海润置业有限公司	20,000,000.00	-	-	20,000,000.00	-	-
厦门中海嘉业地产有限公司	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00	-	-
上海中海海昆房地产有限公司	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00	-	-
无锡中海海盛房地产有限公司	20,000,000.00	-	-	20,000,000.00	-	-
西安中海兴诚房地产有限公司	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00	-	-
烟台中海福盛地产有限公司	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00	-	-
重庆中海海盛房地产开发有限公司	20,000,000.00	-	-	20,000,000.00	-	-

被投资单位	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	本年计提减值准备	减值准备年末余额
重庆中海兴城房地产开发有限公司	20,000,000.00	-	-	20,000,000.00	-	-
佛山市顺德中海嘉业房地产开发有限公司	20,000,000.00	-	-	20,000,000.00	-	-
佛山海创房地产开发有限公司	20,000,000.00	-	-	20,000,000.00	-	-
昆明海豪房地产开发有限公司	900,000,000.00	-	-	900,000,000.00	-	-
南京海宏房地产开发有限公司	20,000,000.00	-	-	20,000,000.00	-	-
宁波中海海富房地产有限公司	20,000,000.00	-	-	20,000,000.00	-	-
青岛中海海创置业有限公司	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00	-	-
上海中海海煦房地产有限公司	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00	-	-
西安中海兴东置业有限公司	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00	-	-
郑州海捷房地产开发有限公司	13,000,000.00	-	-	13,000,000.00	-	-
肇庆中海嘉兴房地产开发有限公司	20,000,000.00	-	-	20,000,000.00	-	-
东莞市中海嘉和房地产开发有限公司	20,000,000.00	-	-	20,000,000.00	-	-
长春海胜房地产开发有限公司	20,000,000.00	-	-	20,000,000.00	-	-
重庆中海海能房地产开发有限公司	20,000,000.00	-	-	20,000,000.00	-	-
大连中海鼎业房地产开发有限公司	20,000,000.00	-	-	20,000,000.00	-	-
太原中海仲兴房地产开发有限公司	10,000,000.00	40,000,000.00	-	50,000,000.00	-	-
北京晟泰兴业置业有限公司	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00	-	-

被投资单位	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	本年计提减值准备	减值准备年末余额
上海海升环盛房地产开发有限公司	-	14,000,000.00	7,000,000.00	7,000,000.00	-	-
武汉泰运房地产有限公司	-	306,000,000.00	-	306,000,000.00	-	-
鄂州中建宝来房地产有限公司	-	50,000,000.00	-	50,000,000.00	-	-
广州中海盛荣房地产开发有限公司	-	10,000,000.00	-	10,000,000.00	-	-
中海佳隆成都房地产开发有限公司	-	50,000,000.00	-	50,000,000.00	-	-
南京海嘉房地产开发有限公司	-	20,000,000.00	-	20,000,000.00	-	-
杭州中海襄晟房地产有限公司	-	30,000,000.00	-	30,000,000.00	-	-
青岛中海海新置业有限公司	-	10,000,000.00	-	10,000,000.00	-	-
昆明海祥房地产开发有限公司	-	100,000,000.00	-	100,000,000.00	-	-
长沙中海融城房地产开发有限公司	-	30,000,000.00	-	30,000,000.00	-	-
乌鲁木齐中海海润房地产有限公司	-	20,000,000.00	-	20,000,000.00	-	-
哈尔滨中海龙誉房地产开发有限公司	-	20,000,000.00	-	20,000,000.00	-	-
哈尔滨中海海盛房地产开发有限公司	-	20,000,000.00	-	20,000,000.00	-	-
雄安中海发展有限公司	-	10,000,000.00	-	10,000,000.00	-	-
杭州中海海创房地产有限公司	-	30,000,000.00	-	30,000,000.00	-	-
深圳市中海启宏房地产开发有限公司*	-	-	-	-	-	-
南昌海欣房地产开发有限公司*	-	-	-	-	-	-

被投资单位	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	本年计提减值准备	减值准备年末余额
南昌中海豪轩地产有限公司*	-	-	-	-	-	-
济南中海华山置业有限公司*	-	-	-	-	-	-
长春海瀛房地产开发有限公司*	-	-	-	-	-	-
大连鼎鑫嘉业房地产开发有限公司*	-	-	-	-	-	-
北京金安兴业房地产开发有限公司*	-	-	-	-	-	-
烟台海创佳兴地产有限公司*	-	-	-	-	-	-
合计	5,571,507,917.98	760,000,000.00	309,270,846.41	6,022,237,071.57	-	-

注：\*公司暂未注资。

### (3) 对联营、合营企业投资

被投资单位	年初余额	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	-	-	11,715,357.36	-	-
杭州中海雅戈尔房地产有限公司	25,609,458.82	-	9,950,338.92	4,222,673.10	-	-
华润置地(太原)发展有限公司	164,046,915.54	-	-	763,806.49	-	-
武汉荣业房地产有限公司	43,565,093.41	-	-	3,880.03	-	-
中海地产(杭州)有限公司	99,530,773.85	-	-	713,324.87	-	-

被投资单位	年初余额	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
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	-	-91,339.69	-	-
青岛材茂置业有限公司	-	81,460,710.56	-	-	-	-
青岛德茂置业有限公司	-	74,385,560.25	-	-	-	-
青岛方辰置业有限公司	-	5,529,203.44	-	-	-	-
青岛方川置业有限公司	-	5,603,691.38	-	-	-	-
青岛方辉置业有限公司	-	5,575,077.00	-	-	-	-
青岛方腾置业有限公司	-	5,582,806.31	-	-	-	-
青岛方虔置业有限公司	-	6,314,585.63	-	-	-	-
青岛方跃置业有限公司	-	5,589,371.25	-	-	-	-
青岛茂坚置业有限公司	-	8,123,233.50	-	-	-	-
青岛茂景置业有限公司	-	91,860,148.69	-	-	-	-
青岛茂章置业有限公司	-	107,244,940.50	-	-	-	-

被投资单位	年初余额	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
青岛松茂置业有限公司	-	107,371,525.50	-	-	-	-
青岛腾茂置业有限公司	-	162,603,599.63	-	-	-	-
合计	401,064,465.52	668,424,453.64	20,150,338.92	12,477,475.05	-	-

(续)

被投资单位	本年增减变动			年末余额	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	-	-	-	61,037,007.47	-
杭州中海雅戈尔房地产有限公司	19,881,793.00	-	-	-	-
华润置地太原发展有限公司	-	-	-	164,810,722.03	-
武汉荣业房地产有限公司	-	-	-	43,568,973.44	-
中海地产杭州有限公司	-	-	-	100,244,098.72	-
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	-	-	-	1,088,660.31	-
青岛材茂置业有限公司	-	-	-	81,460,710.56	-
青岛德茂置业有限公司	-	-	-	74,385,560.25	-
青岛方辰置业有限公司	-	-	-	5,529,203.44	-
青岛方川置业有限公司	-	-	-	5,603,691.38	-
青岛方辉置业有限公司	-	-	-	5,575,077.00	-
青岛方腾置业有限公司	-	-	-	5,582,806.31	-
青岛方虔置业有限公司	-	-	-	6,314,585.63	-
青岛方跃置业有限公司	-	-	-	5,589,371.25	-

被投资单位	本年增减变动			年末余额	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		
青岛茂坚置业有限公司	-	-	-	8,123,233.50	-
青岛茂景置业有限公司	-	-	-	91,860,148.69	-
青岛茂章置业有限公司	-	-	-	107,244,940.50	-
青岛松茂置业有限公司	-	-	-	107,371,525.50	-
青岛腾茂置业有限公司	-	-	-	162,603,599.63	-
合 计	23,822,139.68	-	-	1,037,993,915.61	-

### 3、营业收入、营业成本

项 目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	5,788,438.08	-	6,204,427.65	-
其他业务	142,847,778.69	102,495.63	139,907,285.71	41,711.39
合 计	148,636,216.77	102,495.63	146,111,713.36	41,711.39

### 4、投资收益

项 目	本年发生额	上年发生额
成本法核算的长期股权投资收益	2,518,814,399.60	1,672,381,187.73
权益法核算的长期股权投资收益	12,477,475.05	3,316,887.79
权益法核算的其他投资收益	-4,519,194.22	-
合 计	2,526,772,680.43	1,675,698,075.52

## 十五、补充资料

## 1、本年非经常性损益明细表

项 目	金 额	说 明
非流动性资产处置损益	164,981.26	
越权审批，或无正式批准文件，或偶发的税收返还、减免	-	
计入当期损益的政府补助，但与企业正常经营业务密切相关，符合国家政策规定，按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	106,591,573.02	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	327,949,316.25	
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	-	
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年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	-575,115.64	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	-	
对外委托贷款取得的损益	131,971,887.45	
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	1,279,469,546.93	
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	21,386,039.84	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	
小 计	1,866,958,229.11	
所得税影响额	445,330,806.48	
少数股东权益影响额（税后）	63,647,832.11	
合 计	1,357,979,590.52	



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。

**2、净资产收益率**

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）
归属于公司普通股股东的净利润	10.53%
扣除非经常损益后归属于普通股股东的净利润	9.11%



法定代表人： 主管会计工作负责人： 会计机构负责人：





姓名 **郑明艳**  
 Full name \_\_\_\_\_  
 性别 **女**  
 Sex \_\_\_\_\_  
 出生日期 **1974-12-23**  
 Date of birth \_\_\_\_\_  
 工作单位 **深圳皇嘉会计师事务所**  
 Working unit \_\_\_\_\_  
 身份证号码 **422421741223084**  
 Identity card No. \_\_\_\_\_

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.



证书编号：**440300251109**  
 No. of Certificate \_\_\_\_\_  
 批准注册协会：**深圳市注册会计师协会**  
 Authorized Institute of CPAs \_\_\_\_\_  
 发证日期：**2003年 11月 28日**  
 Due of Issuance \_\_\_\_\_

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.



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.



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

同意调出  
 Agree the holder to be transferred from

转出协会盖章  
 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
 年 月 日  
 /m /d

同意调入  
 Agree the holder to be transferred to

转入协会盖章  
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
 年 月 日  
 /m /d

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

同意调出  
 Agree the holder to be transferred from

转出协会盖章  
 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
 2017年 10月 30日  
 /m /d

同意调入  
 Agree the holder to be transferred to

转入协会盖章  
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
 2017年 11月 30日  
 /m /d





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.



年 月 日  
y m d

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.

年 月 日  
y m d



姓名 周鸣谦  
Full name  
性别 男  
Sex  
出生日期 1973-10-16  
Date of birth  
工作单位 瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)深圳分所  
Working unit  
身份证号码 430204731010407  
Identity card No.



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.

证书编号: 440300251107  
No. of Certificate  
批准注册协会: 深圳市注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs  
发证日期: 2007年12月14日  
Date of Issuance





# 营业执照

(副本) (5-1)

统一社会信用代码 9111010856949923XD

名称 瑞华会计师事务所(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2号楼4层

执行事务合伙人 其他股东(委派杨荣华, 刘贵彬, 冯忠为代表)

成立日期 2011年02月22日

合伙期限 2011年02月22日至 2061年02月21日

经营范围 审计企业会计报表, 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。(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

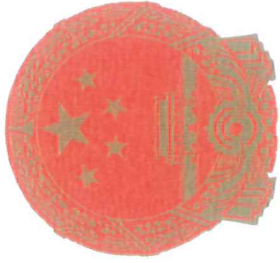
登记机关



2018年 12月 13日

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。





# 会计师事务所

# 执业证书



名称 瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人 刘贵彬

主任会计师:

经营场所:

北京市海淀区西四环中路16号院2号楼4层

组织形式 特殊普通合伙

执业证书编号: 11010130

批准执业文号: 京财会许可[2011]0022号

批准执业日期: 2011年02月14日

证书序号: 0000146

## 说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关: 北京市财政局

二〇一八年六月十三日

中华人民共和国财政部制



证书序号: 000417

# 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  
瑞华会计师事务所（特殊普通合伙） 执行证券、期货相关业务。

首席合伙人: 刘贵彬



证书号: 17 发证时间: 二〇二〇年七月五日  
证书有效期至: 二〇二〇年七月五日