

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」)於二零一六年九月二十二日及其後刊發了關於中信房地產集團有限公司發行人民幣債券的公告。

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

1. 中信房地產集團有限公司公司債券2018年年度報告
2. 中信房地產集團有限公司公司債券2018年年度報告摘要
3. 中信房地產集團有限公司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. 中信房地產集團有限公司  
公司債券2018年年度報告  
(連本頁共44頁)



中信房地产集团有限公司

公司债券年度报告

(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。

大华会计师事务所(特殊普通合伙)为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

## 重大风险提示

### 一、 财务风险

#### （一）投资性房地产公允价值波动的风险

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

#### （二）存货价值波动的风险

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

#### （三）有息负债增加的风险

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

#### （四）经营活动产生的现金流量净额波动较大的风险

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

## （五）未来存在较大规模资本支出的风险

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

## 二、 经营风险

### （一）市场波动风险

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

### （二）市场竞争风险

房地产企业准入门槛不高，尤其对民营资本开放度较高，导致国内房地产企业数量庞大，竞争激烈。我国房地产行业集中度相比其他国民经济支柱行业而言，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，近年来对房地产业的贷款规模和风险控制要求日渐趋紧，使得银行贷款的难度加大，财务成本明显提高，给部分房地产企业造成了较大的资金压力，从而对项目的开发进度造成不利影响。虽然国家2015年已多次降息并鼓励直接融资，大幅降低了境内房地产开发企业的融资成本，但近期政策方向已有所改变，可能对公司的融资造成不利影响。

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

#### （三）税收政策风险

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

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

## 目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	8
第一节 公司及相关中介机构简介.....	9
一、 公司基本信息.....	9
二、 信息披露事务负责人.....	9
三、 信息披露网址及置备地.....	9
四、 报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况.....	10
五、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	10
六、 中介机构情况.....	11
第二节 公司债券事项.....	11
一、 债券基本信息.....	11
二、 募集资金使用情况.....	12
三、 报告期内资信评级情况.....	12
四、 增信机制及其他偿债保障措施情况.....	13
五、 偿债计划.....	13
六、 专项偿债账户设置情况.....	14
七、 报告期内持有人会议召开情况.....	14
八、 受托管理人履职情况.....	14
第三节 业务经营和公司治理情况.....	14
一、 公司业务和经营情况.....	14
二、 投资状况.....	17
三、 与主要客户业务往来时是否发生严重违约.....	17
四、 公司治理情况.....	17
五、 非经营性往来占款或资金拆借.....	17
第四节 财务情况.....	20
一、 财务报告审计情况.....	20
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	20
三、 合并报表范围调整.....	20
四、 主要会计数据和财务指标.....	21
五、 资产情况.....	22
六、 负债情况.....	24
七、 利润及其他损益来源情况.....	25
八、 报告期内经营性活动现金流的来源及可持续性.....	25
九、 对外担保情况.....	26
第五节 重大事项.....	26
一、 关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项.....	26
二、 关于破产相关事项.....	26
三、 关于被司法机关调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人等事项.....	26
四、 关于暂停/终止上市的风险提示.....	26
五、 其他重大事项的信息披露情况.....	26
第六节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	27
第七节 发行人认为应当披露的其他事项.....	27
第八节 备查文件目录.....	28
附件 财务报表.....	30
担保人财务报表.....	43

## 释义

本公司、公司、发行人、中信房地产	指	中信房地产集团有限公司
董事会	指	本公司董事会
公司章程	指	《中信房地产集团有限公司章程》
2015年公司债券	指	中信房地产集团有限公司2015年非公开发行公司债券（第一期）
2016年公司债券	指	中信房地产集团有限公司2016年非公开发行公司债券（第一期）
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
财政部	指	中华人民共和国财政部
债券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
审计机构	指	大华会计师事务所（特殊普通合伙）
资信评级机构、大公国际	指	大公国际资信评估有限公司
香港联交所	指	香港联合交易所有限公司
英万国际	指	英万国际有限公司，为公司唯一股东
中海发展	指	中国海外发展有限公司（00688.HK）
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
企业会计准则	指	财政部于2006年2月15日颁布的《企业会计准则—基本准则》和38项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释以及其他相关规定
交易日	指	上海证券交易所的营业日
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日和/或休息日）
工作日	指	每周一至周五，不含法定节假日或休息日
预售	指	房地产开发企业将正在建设中的房屋预先出售给承购人，由承购人支付定金或房价款的行为
报告期	指	2018年1-12月
元	指	如无特别说明，为人民币元

## 第一节 公司及相关中介机构简介

### 一、公司基本信息

中文名称	中信房地产集团有限公司
中文简称	中信房地产
外文名称（如有）	CITICREALESTATEGROUPCO.,LTD.
外文缩写（如有）	CRE
法定代表人	颜建国
注册地址	北京市 朝阳区光华东里8号院1号楼102内F1-12C号
办公地址	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> ）；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



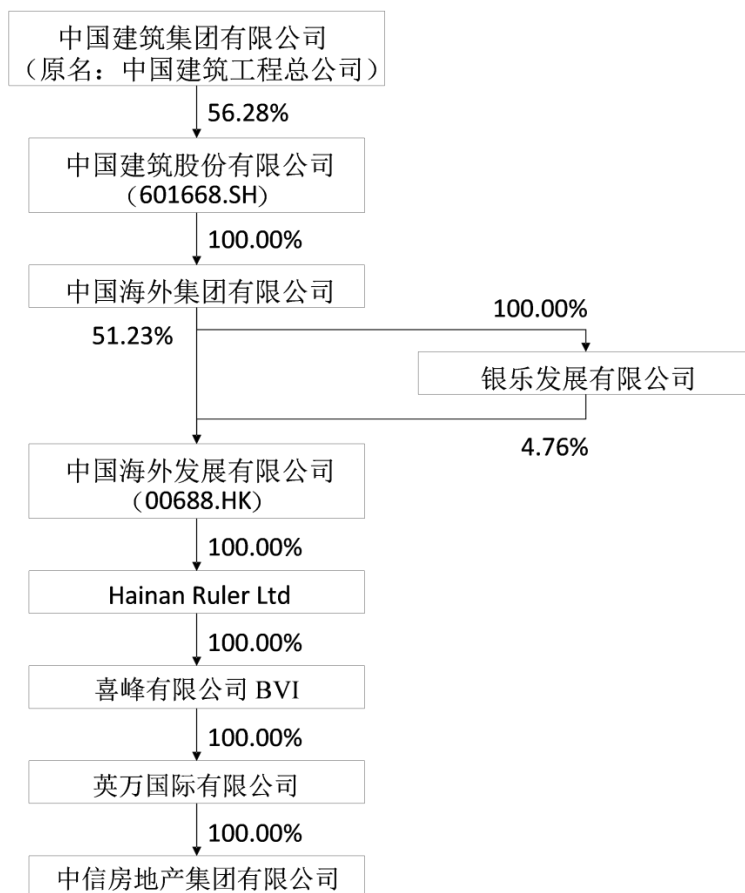
#### 四、报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况

报告期末控股股东名称：英万国际有限公司

报告期末实际控制人名称：国务院国有资产监督管理委员会

公司与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

有控股股东或实际控制人 无控股股东或实际控制人



##### （一）报告期内控股股东、实际控制人的变更情况

适用 不适用

##### （二）报告期内控股股东、实际控制人具体信息的变化情况

适用 不适用

#### 五、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

发生变更 未发生变更

## 六、中介机构情况

### （一）出具审计报告的会计师事务所

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

### （二）受托管理人/债权代理人

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

### （三）资信评级机构

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

### （四）报告期内中介机构变更情况

适用 不适用

## 第二节 公司债券事项

### 一、债券基本信息

单位：亿元 币种：人民币

1、债券代码	125678	135067
2、债券简称	15中地01	16中地01
3、债券名称	中信房地产集团有限公司 2015年非公开发行公司债券 (第一期)	中信房地产集团有限公司 2016年非公开发行公司债券 (第一期)
4、发行日	2015年12月9日	2016年1月15日
5、是否设置回售条款	是	是
6、最近回售日	2018年12月9日	2019年1月15日
7、到期日	2020年12月9日	2021年1月15日
8、债券余额	10.15	10
9、截至报告期末的利率(%)	4.80	4.40
10、还本付息方式	单利按年计息，不计复利。 每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	单利按年计息，不计复利。 每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所	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	面向合格投资者交易的债

	券	券
13、报告期内付息兑付情况	报告期内利息按时付讫；尚未达到兑付条件	报告期内利息按时付讫；尚未达到兑付条件
14、调整票面利率选择权的触发及执行情况	发行人具备上调票面利率选择权，发行人未进行票面利率上调，仍为 4.80%	发行人具备上调票面利率选择权，发行人未进行票面利率上调，仍为 4.40%
15、投资者回售选择权的触发及执行情况	投资者行使回售选择权，共计回售 29.85 亿元，目前债券余额为 10.15 亿元	投资者行使回售选择权，共计回售 6 亿元，目前债券余额为 4 亿元
16、发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用	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	不适用
18、其他特殊条款的触发及执行情况	不适用	不适用

## 二、募集资金使用情况

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：125678、135067

债券简称	15 中地 01、16 中地 01
募集资金专项账户运作情况	严格按照募集说明书中的用途、使用计划及公司内部的审批流程使用募集资金
募集资金总额	50
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	截至 2016 年末，募集资金已使用完毕，报告期内不存在募集资金使用情况；募集资金用于归还银行借款 35 亿人民币，及用于补充流动资金 15 亿；依照资金管理制度严格执行，均由总部有关部门或子公司向总部财务资金部上报债券募集资金用款计划，经财务部门审核后，符合债券募集资金使用条件的，由财务资金分管领导终审进行资金调拨，募集资金调拨到位后，逐级由总部或子公司所涉用款部门负责人、财务负责人、总经理签字后予以付款。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（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	125678、135067
债券简称	15 中地 01、16 中地 01
评级机构	大公国际资信评估有限公司
评级报告出具时间	2018 年 6 月 25 日
评级结果披露地点	上海证券交易所

评级结论（主体）	AA+
评级结论（债项）	AA+
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	偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	不变

**（二）主体评级差异**

适用 不适用

**四、增信机制及其他偿债保障措施情况**

**（一）报告期内增信机制及其他偿债保障措施变更情况**

适用 不适用

**（二）截至报告期末增信机制情况**

**1. 保证担保**

**1) 法人或其他组织保证担保**

适用 不适用

**2) 自然人保证担保**

适用 不适用

**2. 抵押或质押担保**

适用 不适用

**3. 其他方式增信**

适用 不适用

**（三）截至报告期末其他偿债保障措施情况**

适用 不适用

**五、偿债计划**

**（一）偿债计划变更情况**

适用 不适用

**（二）截至报告期末偿债计划情况**

适用 不适用

债券代码：125678、135067

债券简称	15 中地 01、16 中地 01
偿债计划概述	公司将根据债务结构进一步加强资产负债管理、流动性管理和募集资金运用管理，加强业务规划和内部管控，努力提高整体经济效益水平，严格控制成本支出。保证资金按计划使用，及时、足额准备资金用于每年的利息支付和到期的本金兑付，以充分保障投资者的利益
偿债计划的变化情况对债券	无

持有人利益的影响（如有）	
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是

#### 六、专项偿债账户设置情况

适用 不适用

#### 七、报告期内持有人会议召开情况

适用 不适用

#### 八、受托管理人（包含债权代理人）履职情况

债券代码	125678、135067
债券简称	15中地01、16中地01
债券受托管理人名称	中信建投证券股份有限公司
受托管理人履行职责情况	受托管理人中信建投证券股份有限公司已于2018年6月27日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
履行职责时是否存在利益冲突情形	否
可能存在的利益冲突的，采取的防范措施、解决机制（如有）	不适用
是否已披露报告期受托事务管理/债权代理报告及披露地址	是；上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）

### 第三节 业务经营和公司治理情况

#### 一、公司业务和经营情况

##### （一）公司业务情况

公司从事的主要业务	房地产项目开发经营
主要产品及其用途	主要产品包括各类住宅及商用物业，能够满足购买者居住、投资、办公、经营等多方面需求
经营模式	小总部、大区域、属地化管理、专业化运营
所属行业的发展阶段、周期性特点、行业地位	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的“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

	<p>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 年中国房地产卓越 100 榜 TOP10 等荣誉。</p>
<p>报告期内的重大变化及对经营情况和偿债能力的影响</p>	<p>无</p>

## （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 (%)
商品房销售（含一级土地开发）	144.95	112.11	22.7	97.61	242.87	175.45	27.8	97.98
配套及酒店服务收入	1.29	0.63	51.6	0.87	4.05	3.18	21.4	1.63
租赁及其他	2.26	0.66	70.6	1.52	0.96	0.43	55.2	0.39
合计	148.50	113.40	23.6	100	247.88	179.06	27.8	100

### 2. 各主要产品、服务收入成本情况

适用 不适用

不适用的理由：发行人按板块确认收入及成本

### 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，分别说明相关变动的原因。

1、公司商品房销售业务板块营业收入比上年减少 40.3%，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，导致其本期收入同比减少；

2、公司商品房销售业务板块营业成本比上年减少 36.1%，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；

3、公司配套及酒店服务业务板块营业收入比上年减少 68.1%，主要原因为公司于 2017 年转让物业板块业务，该业务 2017 年收入为 2.94 亿；

4、公司配套及酒店服务业务板块营业成本比上年减少 80.3%，主要原因为公司于 2017 年转让物业板块业务，该业务 2017 年成本为 2.50 亿；

5、公司租赁及其他业务板块营业收入比上年增加 136%，主要原因为报告期内公司较去年同期新增地铁管理费收入；

6、公司租赁及其他业务板块营业成本比上年增加 55%，主要原因为报告期内公司较去年同期新增地铁管理成本。

### （三） 主要销售客户及主要供应商情况

向前五名客户销售额 14,248.50 万元，占年度销售总额 0.96%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0 万元，占年度销售总额 0%。

向前五名客户销售额超过年度销售总额 30%的

适用 不适用

向前五名供应商采购额 317,025.67 万元，占年度采购总额 27.96%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元，占年度采购总额 0%。

向前五名客户采购额超过年度采购总额 30%的

适用 不适用

其他说明

无

### （四） 新增业务板块分析

报告期内新增业务板块且收入占到报告期收入 30%的

是 否

说明新增业务板块的主要产品、经营模式、该业务与原主营业务的关联性

土地一级整理开发主要产品为整理开发地块项目。土地一级开发为将毛地变净地，生地变熟地。即通过土地征用、地上物拆迁实现净地，进行市政基础设施的建设和投入实现熟地的过程。公司房地产业务是在二级市场取得土地后进一步开发建设完成后销售商品房的行为。

### （五） 公司未来展望

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。

## 二、投资状况

（一）报告期内新增投资金额超过上年末净资产 20%的重大股权投资

适用 不适用

（二）报告期内新增投资金额超过上年末净资产 20%的重大非股权投资

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：

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

（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. 发行人经营性往来款与非经营性往来款的划分标准：

占款公司是否与发行人存在股权关系

2. 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

3. 报告期末非经营性往来占款和资金拆借合计：67.59 亿，占合并口径净资产的比例（%）：40.53%，是否超过合并口径净资产的 10%：是 否

占款/拆借方名称	与发行人之间是否存在关联关系（如有）	占款金额	是否占用募集资金	形成原因	回款安排
北京嘉益德房地产开发有限公司	同一控制	8.00	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还



占款/拆借方名称	与发行人之间是否存在关联关系（如有）	占款金额	是否占用募集资金	形成原因	回款安排
中海地产集团有限公司	同一控制	5.70	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
中海联合（万宁）房地产有限公司	同一控制	4.91	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
中海鼎业（万宁）房地产有限公司	同一控制	1.82	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
北京中海兴盛房地产开发有限公司	同一控制	0.52	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
海口中海兴业房地产开发有限公司	同一控制	0.40	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
北京中海地产有限公司	同一控制	0.36	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
中山市金运宏房地产开发有限公司	同一控制	0.25	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
广逸房地产开发（珠海）有限公司	同一控制	0.20	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
东莞市龙泰房地产开发有限公司	控股企业之联营企业之关联公司	0.18	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司	同一控制	0.13	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
中建二局第四建筑工程有限公司	同一控制	0.04	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
中海宏洋（深圳）投资有限公司	同一控制	0.03	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
上海老西门新苑置业有限公司	同一控制	0.02	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
长春中信城物业服务服务有限公司	同一控制	0.01	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
深圳市毅骏房地产开发有限公司	同一控制	0.00	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
中建一局集团建设发展有限公司	同一控制	0.00	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还

占款/拆借方名称	与发行人之间是否存在关联关系（如有）	占款金额	是否占用募集资金	形成原因	回款安排
深圳市海清置业发展有限公司	同一控制	0.00	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
中信惠州城市建设开发有限公司	控股企业之联营企业之关联公司	0.00	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
中建东设岩土工程有限公司	同一控制	0.00	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
长沙中海融城房地产开发有限公司	同一控制	0.00	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
中海发展(广州)有限公司	同一控制	0.00	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
广州中海地产有限公司	同一控制	0.00	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
东莞市中海嘉业房地产开发有限公司	同一控制	0.00	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
深圳市海泽工程管理有限公司	同一控制	0.00	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
中信汕头滨海新城投资发展有限公司	控股企业之小股东之关联公司	0.00	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
重庆中工建设有限公司成都分公司	同一控制	0.00	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	同一控制	0.00	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
广东中信物业服务服务有限公司	同一控制	0.00	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
中山市中海房地产开发有限公司	同一控制	0.00	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
深圳市中信物业管理有限公司中信龙盛广场物业管理处	同一控制	0.00	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
中建国际建	同一控制	0.00	否	运营需要	根据公司运营情

占款/拆借方名称	与发行人之间是否存在关联关系（如有）	占款金额	是否占用募集资金	形成原因	回款安排
设有限公司					况逐步归还
成都锦府中建房地产开发有限公司	同一控制	0.00	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
中信惠州控股有限公司	同一控制	0.00	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
南京海汇房地产开发有限公司	同一控制	10.00	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
郑州海滨房地产开发有限公司	同一控制	15.00	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
万宁仁和发展有限公司	同一控制	6.00	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
中海仁信（万宁）房地产有限公司	同一控制	14.00	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
合计	—	67.59	—	—	—

4. 非经营性往来占款和资金拆借的决策程序、定价机制及持续信息披露安排：

公司采用集团化运营模式，实行总部集中资金管理权和融资权的机制，对境内各地项目公司的资金进行集中统筹管理和调配。公司关联方往来款及资金拆借主要是公司根据资金统筹管理和调配原则，经内部审议后为同属同一控制人的关联项目公司代为支付的土地款或工程款等款项。公司的关联交易遵循公正、公平、公开的原则，公司同关联方的关联交易按市场价格作为定价基础。

## 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

### 三、合并报表范围调整

报告期内单独或累计新增合并财务报表范围内子公司，且子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产任一占合并报表 10%以上

适用  不适用

报告期内单独或累计减少合并财务报表范围内子公司，且子公司上个报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产占该期合并报表 10%以上

□适用 √不适用

#### 四、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：万元 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	10,103,608.26	10,165,955.10	-0.61	
2	总负债	8,435,976.76	8,751,027.90	-3.60	
3	净资产	1,667,631.50	1,414,927.21	17.86	
4	归属母公司股东的净资产	1,569,067.62	1,316,822.37	19.16	
5	资产负债率 (%)	83.49%	86.08%	-3.01	
6	扣除商誉及无形资产后的资产负债率 (%)	83.52%	86.11%	-3.01	
7	流动比率	1.40	1.69	-16.85	
8	速动比率	0.29	0.38	-22.90	
9	期末现金及现金等价物余额	910,531.12	1,045,066.31	-12.87	
-					
-					

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	1,485,011.33	2,478,775.81	-40.09	报告期内部分项目尚未达到可结利条件
2	营业成本	1,134,027.45	1,790,630.44	-36.67	报告期内部分项目尚未达到可结利条件
3	利润总额	282,523.71	467,287.13	-39.54	报告期内部分项目尚未达到可结利条件
4	净利润	261,789.25	343,694.50	-23.83	
5	扣除非经常性损益后净利润	217,661.99	294,059.14	-25.98	
6	归属母公司股东的净利润	258,497.34	315,912.39	-18.17	
7	息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	342,124.29	566,832.34	-39.64	报告期内利润总额同比减少
8	经营活动产生的现金流净额	659,816.59	1,322,427.20	-50.11	报告期内公司收到合联营公司往来款同比减少
9	投资活动产生的现金流净额	-176,958.36	-118,074.62	49.87	报告期内公司收回委贷本金同比减少

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	-617,393.40	-2,104,353.83	-70.66	报告期内新增借款及偿还借款均同比减少
11	应收账款周转率	26.33	42.24	-37.67	报告期内营业总收入同比减少
12	存货周转率	0.16	0.31	-48.39	报告期内营业总成本同比减少
13	EBITDA 全部债务比	0.11	0.02	450.00	报告期内公司偿还到期债务,导致公司全部债务同比减少
14	利息保障倍数	1.80	1.63	10.20	
15	现金利息保障倍数	4.99	5.15	-3.05	
16	EBITDA 利息倍数	1.81	1.63	10.40	
17	贷款偿还率 (%)	100%	100%	0.00	
18	利息偿付率 (%)	100%	100%	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、公司今年营业总收入比上年减少 40.09%，主要原因为报告期内部分项目尚未达到可结利条件；
- 2、公司今年营业总成本比上年减少 36.19%，主要原因为报告期内部分项目尚未达到可结利条件；
- 3、公司今年利润总额比上年减少 39.54%，主要原因为报告期内部分项目尚未达到可结利条件；
- 4、公司今年息税折旧摊销前利润(EBITDA)比上年减少 39.64%，主要原因为报告期内公司利润总额同比减少；
- 5、公司今年投资活动产生的现金流净额比上年增长 49.87%，主要原因为报告期内公司收到到期委贷本金同比减少；
- 6、公司今年筹资活动产生的现金流净额比上年减少 70.66%，主要原因为报告期内新增借款及偿还借款均同比减少；
- 7、公司应收账款周转率比上年减少 37.67%，主要原因为报告期内营业总收入同比减少；
- 8、公司存货周转率比上年减少 48.39%，主要原因为报告期内营业总成本同比减少；
- 9、公司 EBITDA 全部债务比比上年增长 450.00%，主要原因为报告期内公司偿还到期债务，导致公司整体债务水平同比减少。

## 五、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	91.14	104.66	-12.91	-
应收账款	2.83	8.45	-66.57	报告期内公司收回第三方应收账款
其他应收款	58.46	70.79	-17.41	-
存货	697.22	717.46	-2.82	-
其他流动资产	27.91	21.04	32.68	报告期内销售回款同比增加，导致预缴税款增多
长期应收款	54.83	30.01	82.70	报告期内委贷和应收项目合作款同比增加
长期股权投资	39.28	32.46	21.03	-
投资性房地产	28	23.04	21.53	-
资产总计	1,010.36	1,016.6	-0.61	-

## 2.主要资产变动的的原因

- （1）公司应收账款同比减少 66.57%，主要原因为报告期内公司收回第三方应收账款；
- （2）公司其他流动资产同比增加 32.68%，主要原因为报告期内销售回款同比增加，导致预缴税款增多；
- （3）公司长期应收款同比增加 82.70%，主要原因为报告期内新增委贷和应收项目合作款同比增加。

## （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）	所担保债务的债务人、担保类型及担保金额（如有）	由于其他原因受限的，披露受限原因及受限金额（如有）
履约保证金及住房基金	0.09	-	-	预售房产监管资金、按政府规定交纳保证金等
合计	0.09	-	-	-

### 2. 发行人所持子公司股权的受限情况

报告期（末）母公司口径营业总收入或资产总额低于合并口径相应金额 50%

√适用 □不适用

直接或间接持有的子公司股权截至报告期末存在的权利受限情况：

单位：亿元 币种：人民币

子公司名称	子公司报告期末资产总额	子公司报告期营业收入	母公司直接或间接持有的股权比例合计(%)	母公司持有的股权中权利受限的比例	权利受限原因
无	-	-	-	-	-
合计	0	-	-	-	-

## 六、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	0.53	3.08	-82.88	报告期内公司偿还短期借款
应付账款	48.78	56.60	-13.82	-
预收款项	273.48	207.93	31.52	报告期内销售回款同比增加
应交税费	4.03	7.52	-46.45	本年利润总额同比减少，导致应纳税所得额减少
应付利息	3.48	2.68	29.94	-
其他应付款	208.19	243.68	-14.57	-
一年内到期的非流动负债	92.43	29.01	218.61	公司未来一年内到期借款同比增加
长期借款	190.56	270.47	-29.55	-
应付债券	20.08	49.72	-59.62	报告期内公司支付公司债回售款29.85亿
负债合计	843.60	875.10	-3.60	-

#### 2.主要负债变动的的原因

- （1）公司短期借款同比减少 82.88%，主要原因为报告期内公司偿还短期借款；
- （2）公司预收款项同比增加 31.52%，主要原因为报告期内销售回款同比增加；
- （3）公司一年内到期的非流动负债同比增加 218.61%，主要原因为公司未来一年内到期借款同比增加；
- （4）公司应付债券同比减少 59.62%，主要原因为报告期内公司支付公司债回售款 29.85 亿；
- （5）公司应交税费同比减少 46.45%，主要原因为公司本年利润总额同比减少，导致应纳税所得额减少。

#### 3.发行人在报告期末是否存在尚未到期或到期未能全额兑付的境外负债

适用 不适用

**（二） 有息借款情况**

报告期末借款总额 303.04 亿元，上年末借款总额 352.28 亿元，借款总额总比变动-13.98%。报告期末借款总额同比变动超过 30%，或报告期内存在逾期未偿还借款且且借款金额达到 1000 万元的

适用 不适用

**（三） 报告期内新增逾期有息债务且单笔债务金额超过 1000 万元的**

适用 不适用

**（四） 上个报告期内逾期有息债务的进展情况**

不适用

**（五） 可对抗第三人的优先偿付负债情况**

截至报告期末，可对抗第三人的优先偿付负债情况：

不适用

**（六） 后续融资计划及安排**

1. 后续债务融资计划及安排

未来一年内营运资金、偿债资金的总体需求情况，大额有息负债到期或回售情况及相应的融资计划：

未来一年内公司到期有息负债 91.88 亿人民币，营运资金需求 100-150 亿人民币，公司计划通过融资或自有资金等归还到期负债。

2. 所获银行授信情况

单位：亿元 币种：人民币

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
建设银行	160	77.7	82.3
工商银行	291	123	168
合计	451	200.7	250.3

上年末银行授信总额度：451 亿元，本报告期末银行授信总额度 451 亿元，本报告期银行授信额度变化情况：0 亿元

3. 截至报告期末已获批尚未发行的债券或债务融资工具发行额度：

无

**七、 利润及其他损益来源情况**

单位：亿元 币种：人民币

报告期利润总额：28.25 亿元

报告期非经常性损益总额：4.41 亿元

报告期公司利润构成或利润来源的重大变化源自非主要经营业务：适用 不适用

**八、 报告期内经营性活动现金流的来源及可持续性**

收到“其他与经营活动有关的现金”超过经营活动现金流入 50%



是 否

## 九、对外担保情况

### （一）对外担保的增减变动情况及余额超过报告期末净资产 30%的情况

单位：亿元 币种：人民币

上年末对外担保的余额：9.63 亿元

公司报告期对外担保的增减变动情况：8.33 亿元

尚未履行及未履行完毕的对外担保总额：1.30 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

### （二）对外担保是否存在风险情况

适用 不适用

## 第五节 重大事项

### 一、关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项

适用 不适用

### 二、关于破产相关事项

适用 不适用

### 三、关于被司法机关调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人等事项

#### （一）发行人及其董监高被调查或被采取强制措施

适用 不适用

#### （二）控股股东/实际控制人被调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人

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

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

### 四、关于暂停/终止上市的风险提示

适用 不适用

### 五、其他重大事项的信息披露情况

适用 不适用

## 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

不适用

## 第七节 发行人认为应当披露的其他事项

无

## 第八节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件；

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

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

（以下无正文）

(以下无正文，为中信房地产集团有限公司 2018 年公司债券年报盖章页)



## 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：中信房地产集团有限公司

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	9,114,345,230.73	10,465,763,074.81
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	282,560,409.04	845,260,496.59
其中：应收票据		
应收账款	282,560,409.04	845,260,496.59
预付款项	81,534,899.29	55,055,541.01
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	5,846,407,138.80	7,078,577,950.32
其中：应收利息	16,670,474.36	8,791,252.32
应收股利	0.01	113,416,820.20
买入返售金融资产		
存货	69,722,153,624.56	71,745,551,307.59
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	160,000,000.00	160,000,000.00
其他流动资产	2,790,987,352.23	2,103,500,310.18
流动资产合计	87,997,988,654.65	92,453,708,680.50
<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	74,166,178.68	74,914,178.68
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款	5,482,518,629.18	3,000,760,729.18
长期股权投资	3,928,246,063.32	3,245,746,796.82

其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	2,800,000,000.00	2,304,000,000.00
固定资产	198,309,902.78	223,235,058.89
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	31,196,475.37	35,702,137.09
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	20,988,343.94	24,953,693.59
递延所得税资产	477,336,490.26	271,197,846.76
其他非流动资产	25,331,900.00	25,331,900.00
非流动资产合计	13,038,093,983.53	9,205,842,341.01
资产总计	101,036,082,638.18	101,659,551,021.51
<b>流动负债：</b>		
短期借款	52,690,000.00	307,690,000.00
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	4,877,976,349.97	5,660,346,135.89
预收款项	27,347,628,530.38	20,793,275,289.41
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	21,086,378.90	45,674,923.63
应交税费	402,509,190.93	751,639,103.20
其他应付款	20,818,581,767.60	24,367,866,254.78
其中：应付利息	348,129,106.00	267,920,158.30
应付股利	7,529,078.41	7,529,078.41
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	9,243,000,000.00	2,901,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	62,763,472,217.78	54,827,491,706.91

<b>非流动负债：</b>		
长期借款	19,056,224,362.72	27,047,390,587.54
应付债券	2,007,533,079.45	4,972,024,317.81
其中：优先股		
永续债		
长期应付款	4,023,912.68	22,391,765.58
长期应付职工薪酬		20,977,003.50
预计负债	2,527,049.44	25,138,724.44
递延收益		
递延所得税负债	525,986,989.48	594,864,848.07
其他非流动负债		
非流动负债合计	21,596,295,393.77	32,682,787,246.94
负债合计	84,359,767,611.55	87,510,278,953.85
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	10,490,000,000.00	10,490,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	-1,890,902,043.30	-1,898,916,682.53
减：库存股		
其他综合收益	159,508,736.23	230,044,229.18
专项储备		
盈余公积	730,324,720.84	730,324,720.84
一般风险准备		
未分配利润	6,201,744,769.82	3,616,771,385.40
归属于母公司所有者权益合计	15,690,676,183.59	13,168,223,652.89
少数股东权益	985,638,843.04	981,048,414.77
所有者权益（或股东权益）合计	16,676,315,026.63	14,149,272,067.66
负债和所有者权益（或股东权益）总计	101,036,082,638.18	101,659,551,021.51

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：中信房地产集团有限公司

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	1,103,396,300.13	870,807,190.21
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	309,750.00	309,750.00
其他应收款	35,267,546,357.64	37,457,032,810.19
其中：应收利息	639,869,229.75	54,123,125.69
应收股利	4,162,436,326.21	4,465,030,572.31
存货	10,288,578.32	10,288,578.32
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		2,309,740,000.00
其他流动资产		
流动资产合计	36,381,540,986.09	40,648,178,328.72
<b>非流动资产：</b>		
债权投资		
可供出售金融资产	54,508,000.00	54,508,000.00
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款	25,406,337,394.45	18,188,067,394.45
长期股权投资	7,634,098,934.35	7,321,514,284.66
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	71,998.26	1,850,560.95
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	2,803,773.32	6,415,886.40
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产		
其他非流动资产	985,157,900.00	
非流动资产合计	34,082,978,000.38	25,572,356,126.46
资产总计	70,464,518,986.47	66,220,534,455.18
<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	2,760,603.05	2,760,603.05
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬		30,419,050.84
应交税费	20,695,069.17	26,431,216.45
其他应付款	29,149,980,813.82	20,835,552,503.14
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	7,870,000,000.00	1,500,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	37,043,436,486.04	22,395,163,373.48
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	17,200,000,000.00	25,300,000,000.00
应付债券	2,007,533,079.45	4,972,024,317.81
其中：优先股		
永续债		
长期应付款	3,093,312.68	3,191,765.58
长期应付职工薪酬		20,977,003.50
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	19,210,626,392.13	30,296,193,086.89
负债合计	56,254,062,878.17	52,691,356,460.37
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	10,490,000,000.00	10,490,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	3,246,085,199.74	2,929,518,178.56
减：库存股		
其他综合收益	-12,390,000.00	-12,390,000.00
专项储备		
盈余公积	730,324,720.84	730,324,720.84
未分配利润	-243,563,812.28	-608,274,904.59
所有者权益（或股东权益）合计	14,210,456,108.30	13,529,177,994.81
负债和所有者权益（或股东权益）总计	70,464,518,986.47	66,220,534,455.18

法定代表人：颜建国 主管会计工作负责人：郭光辉 会计机构负责人：杨文东

**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	14,850,113,327.97	24,787,758,083.51
其中：营业收入	14,850,113,327.97	24,787,758,083.51
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	13,494,728,679.33	21,148,189,727.89
其中：营业成本	11,340,274,537.31	17,906,304,372.48
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	1,304,167,048.28	1,840,296,877.54
销售费用	251,518,137.64	370,438,820.46
管理费用	345,495,285.69	213,865,015.39
研发费用		
财务费用	253,041,826.86	794,762,732.50
其中：利息费用	588,514,037.08	995,452,021.70
利息收入	363,242,676.27	270,989,502.95
资产减值损失	231,843.55	22,521,909.52
信用减值损失		
加：其他收益		
投资收益（损失以“－”号填列）	1,181,384,590.12	878,906,801.74
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	1,175,268,647.09	618,983,857.07
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）	272,097,740.83	86,564,500.00
资产处置收益（损失以“－”号填列）	15,007,399.36	13,218,418.31
汇兑收益（损失以“－”号填列）		

三、营业利润（亏损以“－”号填列）	2,823,874,378.95	4,618,258,075.67
加：营业外收入	7,152,096.24	136,937,666.60
减：营业外支出	5,789,364.17	82,324,401.14
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	2,825,237,111.02	4,672,871,341.13
减：所得税费用	207,344,608.78	1,235,926,344.89
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	2,617,892,502.24	3,436,944,996.24
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	2,617,892,502.24	3,436,944,996.24
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	32,919,117.82	277,821,089.84
2.归属于母公司股东的净利润	2,584,973,384.42	3,159,123,906.40
六、其他综合收益的税后净额	-70,535,492.95	98,863,990.57
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-70,535,492.95	98,863,990.57
（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	-70,535,492.95	98,863,990.57
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	-748,000.00	
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	-69,787,492.95	98,863,990.57

9.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	2,547,357,009.29	3,535,808,986.81
归属于母公司所有者的综合收益总额	2,514,437,891.47	3,257,987,896.97
归属于少数股东的综合收益总额	32,919,117.82	277,821,089.84
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	1,437,375.09	-
减：营业成本		
税金及附加	346,516.30	7,380,936.66
销售费用		
管理费用	85,916,354.55	7,204,407.50
研发费用		
财务费用	-420,403,835.04	921,955,165.63
其中：利息费用	1,565,578,381.82	1,896,514,223.57
利息收入	2,007,150,454.26	1,041,229,662.68
资产减值损失		
信用减值损失		
加：其他收益		
投资收益（损失以“-”号填列）	24,938,818.38	254,976,701.99
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-448,915.67	121,976,701.99
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）	4,193,934.65	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	364,711,092.31	-681,563,807.80
加：营业外收入		5.00

减：营业外支出		100.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	364,711,092.31	-681,563,902.80
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	364,711,092.31	-681,563,902.80
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	364,711,092.31	-681,563,902.80
（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	364,711,092.31	-681,563,902.80
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
<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	22,372,035,785.65	20,658,898,007.33
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	1,024,284.56	26,012,858.99
收到其他与经营活动有关的现金	7,731,018,307.41	93,813,913,765.61
经营活动现金流入小计	30,104,078,377.62	114,498,824,631.93
购买商品、接受劳务支付的现金	10,394,993,377.52	17,373,792,893.27
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	449,027,726.19	538,824,608.89
支付的各项税费	2,849,905,829.16	2,917,481,001.94
支付其他与经营活动有关的现金	9,811,985,579.51	80,444,454,078.71
经营活动现金流出小计	23,505,912,512.38	101,274,552,582.81
经营活动产生的现金流量净额	6,598,165,865.24	13,224,272,049.12
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	141,621,137.22	348,967,570.60
取得投资收益收到的现金	378,109,278.67	849,269,191.81
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	26,667,271.01	22,256,481.21
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	38,000,000.00	1,365,738.83
收到其他与投资活动有关的现金	160,000,000.00	942,304,892.59
投资活动现金流入小计	744,397,686.90	2,164,163,875.04
购建固定资产、无形资产和其他	1,633,437.08	6,352,665.32

长期资产支付的现金		
投资支付的现金	2,509,613,691.00	3,309,000,000.00
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		29,557,390.79
支付其他与投资活动有关的现金	2,734,167.32	
投资活动现金流出小计	2,513,981,295.40	3,344,910,056.11
投资活动产生的现金流量净额	-1,769,583,608.50	-1,180,746,181.07
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金	2,450,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	2,450,000.00	
取得借款收到的现金	133,523,775.18	5,505,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	1,175,300,000.00	391,266,353.62
筹资活动现金流入小计	1,311,273,775.18	5,896,266,353.62
偿还债务支付的现金	5,022,690,000.00	23,313,710,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,820,967,186.27	3,524,594,697.10
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		47,124,826.03
支付其他与筹资活动有关的现金	641,550,600.00	101,500,000.00
筹资活动现金流出小计	7,485,207,786.27	26,939,804,697.10
筹资活动产生的现金流量净额	-6,173,934,011.09	-21,043,538,343.48
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	-89.44	-28,693.00
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	-1,345,351,843.79	-9,000,041,168.43
加：期初现金及现金等价物余额	10,450,663,078.20	19,450,704,246.63
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	9,105,311,234.41	10,450,663,078.20

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	1,667,355.10	
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	22,469,166,770.69	35,907,308,189.31
经营活动现金流入小计	22,470,834,125.79	35,907,308,189.31

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	34,624,600.00	2,130,381.36
支付的各项税费	100,025,905.23	63,610,875.34
支付其他与经营活动有关的现金	11,764,211,145.16	27,960,377,671.44
经营活动现金流出小计	11,898,861,650.39	28,026,118,928.14
经营活动产生的现金流量净额	10,571,972,475.40	7,881,189,261.17
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	5,295,003,455.82	3,464,113,412.64
取得投资收益收到的现金	1,796,376,828.52	3,258,671,971.96
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	7,304,554.65	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	36,100,000.00	144,400,000.00
收到其他与投资活动有关的现金		3,701,196,570.99
投资活动现金流入小计	7,134,784,838.99	10,568,381,955.59
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		
投资支付的现金	11,185,157,900.00	11,000,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	11,185,157,900.00	11,000,000,000.00
投资活动产生的现金流量净额	-4,050,373,061.01	-431,618,044.41
<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		5,000,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	-	5,000,000,000.00
偿还债务支付的现金	4,715,000,000.00	16,890,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,573,882,146.64	1,362,118,083.92
支付其他与筹资活动有关的现金	160,145.00	
筹资活动现金流出小计	6,289,042,291.64	18,252,118,083.92
筹资活动产生的现金流量净额	-6,289,042,291.64	-13,252,118,083.92
<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>	232,557,122.75	-5,802,546,867.16
加：期初现金及现金等价物余额	861,805,181.06	6,664,352,048.22
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	1,094,362,303.81	861,805,181.06



法定代表人：颜建国 主管会计工作负责人：郭光辉 会计机构负责人：杨文东

## 担保人财务报表

适用 不适用

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

# 中信房地产集团有限公司公司债券年度报告摘要

## 一、重要提示

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

## 二、公司债券基本情况

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

## 三、公司主要财务数据

单位：万元 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	10,103,608.26	10,165,955.1	-0.61
归属于母公司股东的净资产	1,569,067.62	1,316,822.37	19.16
资产负债率（%）	83.49	86.08	-3.01
	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减（%）
营业收入	1,485,011.33	2,478,775.81	-40.09
归属于母公司股东的净利润	258,497.34	315,912.39	-18.17
经营活动产生的现金流量净额	659,816.59	1,322,427.2	-50.11

## 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《中信房地产集团有限公司公司债券年度报告摘要》之盖章页)



**3. 中信房地產集團有限公司  
2018年年度財務報告及附註  
(連本頁共98頁)**

中信房地产集团有限公司

审计报告

大华审字[2019]002978号

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

Da Hua Certified Public Accountants (Special General Partnership)

# 中信房地产集团有限公司

## 审计报告及财务报表

(2018年1月1日至2018年12月31日止)

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



# 审计报告

大华审字[2019]002978号

中信房地产集团有限公司全体股东：

## 一、 审计意见

我们审计了中信房地产集团有限公司（以下简称中信房公司）财务报表，包括 2018 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2018 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了中信房公司 2018 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2018 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

## 二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于中信房公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

## 三、 管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时，中信房公司管理层负责评估中信房公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督中信房公司的财务报告过程。

#### 四、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

3. 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

4. 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对中信房公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论

认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报告使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致中信房公司不能持续经营。

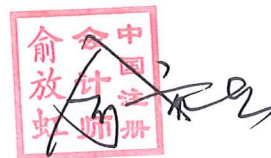
5. 评价财务报表的总体列报、结构和内容（包括披露），并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

6. 就中信房公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表意见。我们负责指导、监督和执行集团审计。我们对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇一九年四月十六日





### 合并资产负债表

金附01表  
金额单位：元

编制单位：中信房地产集团有限公司

2018年12月31日

项 目	附注八	期末余额	期初余额	项 目	附注八	期末余额	期初余额
<b>流动资产：</b>				<b>流动负债：</b>			
货币资金	注释1	9,114,345,230.73	10,465,763,074.81	短期借款	注释19	52,690,000.00	307,690,000.00
△结算备付金				△向中央银行借款			
△拆出资金				△吸收存款及同业存放			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				△拆入资金			
衍生金融资产				以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
应收票据及应收账款	注释2	282,560,409.04	845,260,496.59	衍生金融负债			
预付款项	注释3	81,534,899.29	55,055,541.01	应付票据及应付账款	注释20	4,877,976,349.97	5,660,346,135.89
△应收保费				预收款项	注释21	27,347,628,530.38	20,793,275,289.41
△应收分保账款				△卖出回购金融资产款			
△应收分保准备金				△应付手续费及佣金			
其他应收款	注释4	5,846,407,138.80	7,078,577,950.32	应付职工薪酬	注释22	21,086,378.90	45,674,923.63
△买入返售金融资产				其中：应付工资		13,926,971.21	37,925,545.45
存货	注释5	69,722,153,624.56	71,745,551,307.59	应付福利费		234,452.78	398,170.08
其中：原材料		15,550.66	35,937.06	#其中：职工奖励及福利基金			
库存商品(产成品)				应交税费	注释23	402,509,190.93	751,639,103.20
持有待售资产				其中：应交税金		392,715,008.09	736,393,155.42
一年内到期的非流动资产	注释6	160,000,000.00	160,000,000.00	其他应付款	注释24	20,818,581,767.60	24,367,866,254.78
其他流动资产	注释7	2,790,987,352.23	2,103,500,310.18	△应付分保账款			
<b>流动资产合计</b>		<b>87,997,988,654.65</b>	<b>92,453,708,680.50</b>	△保险合同准备金			
<b>非流动资产：</b>				△代理买卖证券款			
△发放贷款及垫款				△代理承销证券款			
可供出售金融资产	注释8	74,166,178.68	74,914,178.68	持有待售负债			
持有至到期投资				一年内到期的非流动负债	注释25	9,243,000,000.00	2,901,000,000.00
长期应收款	注释9	5,482,518,629.18	3,000,760,729.18	其他流动负债			
长期股权投资	注释10	3,928,246,063.32	3,245,746,796.82	<b>流动负债合计</b>		<b>62,763,472,217.78</b>	<b>54,827,491,706.91</b>
投资性房地产	注释11	2,800,000,000.00	2,304,000,000.00	<b>非流动负债：</b>			
固定资产	注释12	198,309,902.78	223,235,058.89	长期借款	注释26	19,056,224,362.72	27,047,390,587.54
在建工程				应付债券	注释27	2,007,533,079.45	4,972,024,317.81
生产性生物资产				其中：优先股			
油气资产				永续债			
无形资产	注释13	31,196,475.37	35,702,137.09	长期应付款	注释28	4,023,912.68	22,391,765.58
开发支出				长期应付职工薪酬	注释29		20,977,003.50
商誉	注释14			预计负债	注释30	2,527,049.44	25,138,724.44
长期待摊费用	注释15	20,988,343.94	24,953,693.59	递延收益			
递延所得税资产	注释16	477,336,490.26	271,197,846.76	递延所得税负债	注释16	525,986,989.48	594,864,848.07
其他非流动资产	注释18	25,331,900.00	25,331,900.00	其他非流动负债			
其中：特准储备物资				其中：特准储备基金			
<b>非流动资产合计</b>		<b>13,038,093,983.53</b>	<b>9,205,842,341.01</b>	<b>非流动负债合计</b>		<b>21,596,295,393.77</b>	<b>32,682,787,246.94</b>
				<b>负债合计</b>		<b>84,359,767,611.55</b>	<b>87,510,278,953.85</b>
				<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
				实收资本（股本）	注释31	10,490,000,000.00	10,490,000,000.00
				国有资本		10,490,000,000.00	10,490,000,000.00
				其中：国有法人资本		10,490,000,000.00	10,490,000,000.00
				集体资本			
				民营资本			
				其中：个人资本			
				外商资本			
				#减：已归还投资			
				实收资本（或股本）净额		10,490,000,000.00	10,490,000,000.00
				其他权益工具			
				其中：优先股			
				永续债			
				资本公积	注释32	-1,890,902,043.30	-1,898,916,682.53
				减：库存股			
				其他综合收益	注释47	159,508,736.23	230,044,229.18
				其中：外币报表折算差额		-28,724,770.41	41,062,722.54
				专项储备			
				盈余公积	注释33	730,324,720.84	730,324,720.84
				其中：法定公积金		730,324,720.84	730,324,720.84
				任意公积金			
				#储备基金			
				#企业发展基金			
				#利润归还投资			
				△一般风险准备			
				未分配利润	注释34	6,201,744,769.82	3,616,771,385.40
				归属于母公司所有者权益合计		15,690,676,183.59	13,168,223,652.89
				*少数股东权益		985,638,843.04	981,048,414.77
				<b>所有者权益（或股东权益）合计</b>		<b>16,676,315,026.63</b>	<b>14,149,272,067.66</b>
<b>资产总计</b>		<b>101,036,082,638.18</b>	<b>101,659,551,021.51</b>	<b>负债和所有者权益（或股东权益）总计</b>		<b>101,036,082,638.18</b>	<b>101,659,551,021.51</b>

注：表中带\*科目为合并会计报表专用；加△科目项目为金融类企业专用，带#为外商投资企业专用。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

袁建国

郭电辉

何小东

# 合并利润表

企附02表  
金额单位：元

2018年度		2017年度	
项目	本期金额	上期金额	上期金额
一、营业总收入	14,850,113.327.97	24,787,758,083.51	20,000.00
其中：政府补助			
其中：营业收入	14,850,113.327.97	24,787,758,083.51	82,324,401.14
利息收入			
已赚保费			
△手续费及佣金收入			
二、营业总成本	13,494,728,679.33	21,148,189,727.89	4,672,871,341.13
其中：营业成本	11,340,274,537.31	17,906,304,372.48	1,235,926,344.89
△利息支出			
△手续费及佣金支出			
△退保金			
△赔付支出净额			
△提取保险合同准备金净额			
△保单红利支出			
△分保费用			
税金及附加	1,304,167,048.28	1,840,298,877.54	2,584,973,384.42
销售费用	251,518,137.64	370,438,820.46	32,919,117.82
管理费用	345,495,285.69	213,865,015.39	2,617,892,502.24
研发费用			
财务费用	259,041,828.86	794,762,732.50	2,584,973,384.42
其中：利息支出	588,514,037.08	995,452,021.70	32,919,117.82
利息收入	363,242,676.27	270,989,502.95	277,821,089.84
汇兑净收益		463.09	
汇兑净损失	89.44		
资产减值损失	231,843.55	22,521,909.52	
其他			
加：其他收益			
投资收益（损失以“-”号填列）	1,181,384,590.12	878,906,801.74	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	1,175,268,647.09	618,983,857.07	
△汇兑收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	272,097,740.83	86,564,500.00	
资产处置收益（损失以“-”号填列）	15,007,399.36	13,218,418.31	
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	2,823,874,378.95	4,618,256,075.67	
加：营业外收入	7,152,096.24	136,937,666.60	
营业外支出			
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）			
减：所得税费用			
五、净利润（净亏损以“-”号填列）			
（一）按所有权归属分类：			
归属于母公司所有者的净利润			
*少数股东损益			
（二）按经营持续性分类：			
持续经营损益			
终止经营损益			
六、其他综合收益的税后净额			
归属于母公司所有者的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			
（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.现金流量套期储备（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			
*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			
归属于母公司所有者的综合收益总额			
*归属于少数股东的综合收益总额			
八、每股收益：			
基本每股收益			
稀释每股收益			

主管会计工作负责人：  
郭克群

会计机构负责人：  
郭克群

企业法定代表人：  
张建国

注：表中带\*科目为合并会计报表专用；加△楷体项目为金融类企业专用。



# 合并现金流量表

企财03表  
金额单位：元

2018年度

项 目	附注八	本期金额	上期金额	项 目	附注八	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：				处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额		26,667,271.01	22,256,481.21
销售商品、提供劳务收到的现金		22,372,035,785.65	—	处置子公司及其他营业单位收回的现金净额		38,000,000.00	1,365,738.83
△向中央银行借款净增加额		—	20,658,898,007.33	收到其他与投资活动有关的现金		160,000,000.00	942,304,892.59
△向其他金融机构拆入资金净增加额		—	—	投资活动现金流入小计		744,397,686.90	2,164,163,875.04
△收到原保险合同保费取得的现金		—	—	购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		1,633,437.08	6,352,665.32
△收到再保险业务现金净额		—	—	投资支付的现金		2,509,613,691.00	3,309,000,000.00
△保户储金及投资款净增加额		—	—	△质押贷款净增加额		—	—
△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		—	—	取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		2,734,167.32	29,557,990.79
△收取利息、手续费及佣金的现金		—	—	支付其他与投资活动有关的现金		2,513,981,295.40	3,344,910,055.11
△拆入资金净增加额		—	—	投资活动现金流出小计		-1,769,583,608.50	-1,180,746,181.07
△回购业务资金净增加额		—	—	三、筹资活动产生的现金流量：		—	—
收到的税费返还		1,024,284.56	26,012,868.99	吸收投资收到的现金		2,450,000.00	—
收到其他与经营活动有关的现金		7,731,018,307.41	93,813,913,765.61	其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		2,450,000.00	—
经营活动现金流入小计		30,104,078,377.62	114,498,824,631.93	取得借款所收到的现金		133,523,775.18	5,505,000,000.00
购买商品、接受劳务支付的现金		10,394,993,377.52	17,373,792,893.27	△发行债券收到的现金		—	—
△客户贷款及垫款净增加额		—	—	收到其他与筹资活动有关的现金		1,175,300,000.00	391,265,353.62
△存放中央银行和同业款项净增加额		—	—	筹资活动现金流入小计		1,311,273,775.18	5,896,265,353.62
△支付原保险合同赔付款项的现金		—	—	偿还债务所支付的现金		5,022,690,000.00	23,313,710,000.00
△支付利息、手续费及佣金的现金		—	—	其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		1,820,967,186.27	3,524,594,697.10
△支付保单红利的现金		—	—	支付其他与筹资活动有关的现金		641,550,600.00	101,500,000.00
支付给职工以及为职工支付的现金		449,027,726.19	538,824,608.89	筹资活动现金流出小计		7,485,207,786.27	26,939,804,697.10
支付的各项税费		2,849,905,829.16	2,917,481,001.94	筹资活动产生的现金流量净额		-6,173,934,011.09	-21,043,538,343.48
支付其他与经营活动有关的现金		9,811,985,579.51	80,444,454,078.71	四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-89.44	-28,693.00
经营活动现金流出小计		23,505,912,512.38	101,274,552,582.81	五、现金及现金等价物净增加额		10,450,663,078.20	19,450,704,246.63
经营活动产生的现金流量净额		6,598,165,865.24	13,224,272,049.12	加：期初现金及现金等价物余额		9,105,311,234.41	10,450,663,078.20
二、投资活动产生的现金流量：		—	—	六、期末现金及现金等价物余额		—	—
收回投资收到的现金		141,621,137.22	348,967,570.60				
取得投资收益收到的现金		378,109,278.67	849,269,191.81				

注：加△楷体项目为金融类企业专用。

企业法定代表人：  
主管会计工作负责人：

郭克辉

会计机构负责人：郭克辉

# 合并所有者权益变动表

金财04表  
金额单位：元

2018年度

项 目	本 期 金 额											
	归属于母公司所有者权益											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
实收资本(或股本)	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	△一般风险准备	未分配利润	其他	小计	少数股东权益	所有者权益合计
一、上年年末余额	10,490,000,000.00	-	-1,998,916,682.53	-	230,044,228.18	-	-	3,616,771,385.40	-	13,168,223,652.89	981,048,414.77	14,149,272,067.66
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	10,490,000,000.00	-	-1,998,916,682.53	-	230,044,228.18	-	-	3,616,771,385.40	-	13,168,223,652.89	981,048,414.77	14,149,272,067.66
三、本年年增减变动金额(减少以“-”号填列)	-	-	8,014,639.23	-	-70,535,492.95	-	-	2,584,973,384.42	-	2,522,452,530.70	4,590,428.27	2,527,042,958.97
(一)综合收益总额	-	-	-	-	-70,535,492.95	-	-	2,584,973,384.42	-	2,514,437,891.47	32,919,117.82	2,547,357,009.29
(二)所有者投入和减少资本	-	-	8,014,639.23	-	-	-	-	-	-	8,014,639.23	-28,328,689.55	-20,314,050.32
1.所有者投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,450,000.00	2,450,000.00
2.其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.其他	-	-	8,014,639.23	-	-	-	-	-	-	8,014,639.23	-30,778,689.55	-22,764,050.32
(三)专项储备提取和使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.提取专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.使用专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四)利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：法定公积金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
任意公积金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
#储备基金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
#企业发展基金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
#利润归还投资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.对所有者(或股东)的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五)所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增资本(或股本)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.盈余公积转增资本(或股本)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	10,490,000,000.00	-	-1,990,902,043.30	-	159,508,736.23	-	730,324,720.84	6,201,744,769.82	-	15,690,676,183.59	995,638,843.04	16,676,315,026.63

注：带#为外商投资企业专用，加△载体项目为金融类企业专用。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

郭光耀

郭其国



# 合并所有者权益变动表

金额单位：元

2018年度

项 目	上期金额												
	归属母公司所有者权益												所有者权益合计
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
实收资本(或股本)	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	△一般风险准备	未分配利润	其他	小计	少数股东权益	所有者权益合计	
10,490,000,000.00	-	-1,911,859,314.48	-	131,540,238.61	-	730,324,720.84	-	457,647,479.00	-	9,897,653,123.97	724,183,292.21	10,621,836,416.18	
加：会计政策变更													
前期差错更正													
其他													
二、本年初余额	10,490,000,000.00	-	-1,911,859,314.48	-	131,540,238.61	-	730,324,720.84	457,647,479.00	-	9,897,653,123.97	724,183,292.21	10,621,836,416.18	
三、本年年末余额(减少以“-”号填列)													
(一) 综合收益总额			12,942,631.95		98,663,990.57			3,155,123,906.40		3,257,987,596.97	277,821,089.84	3,535,808,686.81	
(二) 所有者投入和减少资本			12,942,631.95		-360,000.00					12,582,631.95	-1,726,888.91	10,855,743.04	
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			12,942,631.95		-360,000.00					12,582,631.95	-1,726,888.91	10,855,743.04	
(三) 专项储备提取和使用											348,053.16	348,053.16	
1.提取专项储备													
2.使用专项储备													
(四) 利润分配			12,942,631.95		-360,000.00					12,582,631.95	-2,074,942.07	10,507,689.88	
1.提取盈余公积													
其中：法定公积金													
任意公积金													
#储备基金													
#企业发展基金													
#利润归还投资													
2.提取一般风险准备													
3.对所有者(或股东)的分配													
4.其他													
(五) 所有者权益内部结转													
1.资本公积转增资本(或股本)													
2.盈余公积转增资本(或股本)													
3.盈余公积弥补亏损													
4.设定受益计划变动额结转留存收益													
5.其他													
四、本年年末余额	10,490,000,000.00	-	-1,898,916,682.53	-	230,044,229.18	-	730,324,720.84	3,616,771,385.40	-	13,166,223,652.89	981,048,414.77	14,148,272,067.66	

注：带#为外币投资企业专用，加△楷体项目为金融类企业专用。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

张其国

郭志辉

李如芬





## 资产负债表

企业01表

编制单位：信地地产集团有限公司

2018年12月31日

金额单位：元

项 目	附注十二	期末余额	期初余额	项 目	附注十二	期末余额	期初余额
<b>流动资产：</b>		—	—	<b>流动负债：</b>		—	—
货币资金		1,103,396,300.13	870,807,190.21	短期借款			
△结算备付金				△向中央银行借款			
△拆出资金				△吸收存款及同业存放			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				△拆入资金			
衍生金融资产				以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
应收票据及应收账款				衍生金融负债			
预付款项		309,750.00	309,750.00	应付票据及应付账款		2,760,603.05	2,760,603.05
△应收保费				预收款项			
△应收分保账款				△卖出回购金融资产款			
△应收分保合同准备金				△应付手续费及佣金			
其他应收款	注释1	35,267,546,357.64	37,457,032,810.19	应付职工薪酬			30,419,050.84
△买入返售金融资产				其中：应付工资			30,419,050.84
存货		10,288,578.32	10,288,578.32	应付福利费			
其中：原材料				#其中：职工奖励及福利基金			
库存商品(产成品)				应交税费		20,695,069.17	26,431,216.45
持有待售资产				其中：应交税金		19,771,262.23	25,251,331.52
一年内到期的非流动资产			2,309,740,000.00	其他应付款		29,149,980,813.82	20,835,552,503.14
其他流动资产				△应付分保账款			
<b>流动资产合计</b>		<b>36,381,540,986.09</b>	<b>40,648,178,328.72</b>	△保险合同准备金			
<b>非流动资产：</b>		—	—	△代理买卖证券款			
△发放贷款及垫款				△代理承销证券款			
可供出售金融资产		54,508,000.00	54,508,000.00	持有待售负债			
持有至到期投资				一年内到期的非流动负债		7,870,000,000.00	1,500,000,000.00
长期应收款		25,406,337,394.45	18,188,067,394.45	其他流动负债			
长期股权投资	注释2	7,634,098,934.35	7,321,514,284.66	<b>流动负债合计</b>		<b>37,043,436,486.04</b>	<b>22,395,163,373.48</b>
投资性房地产				<b>非流动负债：</b>		—	—
固定资产		71,998.26	1,850,560.95	长期借款		17,200,000,000.00	25,300,000,000.00
在建工程				应付债券		2,007,533,079.45	4,972,024,317.81
生产性生物资产				其中：优先股			
油气资产				永续债			
无形资产		2,803,773.32	6,415,886.40	长期应付款		3,093,312.68	3,191,765.58
开发支出				长期应付职工薪酬			20,977,003.50
商誉				预计负债			
长期待摊费用				递延收益			
递延所得税资产				递延所得税负债			
其他非流动资产		985,157,900.00		其他非流动负债			
其中：特准储备物资				其中：特准储备基金			
<b>非流动资产合计</b>		<b>34,082,978,000.38</b>	<b>25,572,356,126.46</b>	<b>非流动负债合计</b>		<b>19,210,626,392.13</b>	<b>30,296,193,086.89</b>
				<b>负债合计</b>		<b>56,254,062,878.17</b>	<b>52,691,356,460.37</b>
				<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		—	—
				实收资本（股本）		10,490,000,000.00	10,490,000,000.00
				国有资本		10,490,000,000.00	10,490,000,000.00
				其中：国有法人资本		10,490,000,000.00	10,490,000,000.00
				集体资本			
				民营资本			
				其中：个人资本			
				外商资本			
				#减：已归还投资			
				实收资本（或股本）净额		10,490,000,000.00	10,490,000,000.00
				其他权益工具			
				其中：优先股			
				永续债			
				资本公积		3,246,085,199.74	2,929,518,178.56
				减：库存股			
				其他综合收益		-12,390,000.00	-12,390,000.00
				其中：外币报表折算差额			
				专项储备			
				盈余公积		730,324,720.84	730,324,720.84
				其中：法定公积金		730,324,720.84	730,324,720.84
				任意公积金			
				#储备基金			
				#企业发展基金			
				#利润归还投资			
				△一般风险准备			
				未分配利润		-243,563,812.28	-608,274,904.59
				<b>所有者权益（或股东权益）合计</b>		<b>14,210,456,108.30</b>	<b>13,529,177,994.81</b>
<b>资产总计</b>		<b>70,464,518,986.47</b>	<b>66,220,534,455.18</b>	<b>负债和所有者权益（或股东权益）总计</b>		<b>70,464,518,986.47</b>	<b>66,220,534,455.18</b>

注：表中带\*科目为合并会计报表专用；加△科目为金融类企业专用；带#为外商投资企业专用。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

袁建国

郭电辉

P. 10. 1. 1

# 利润表

企财02表  
金额单位：元

2018年度

编制单位：青岛海信地产集团有限公司



项目	附注十二	本期金额	上期金额	项 目	附注十二	本期金额	上期金额
一、营业总收入		1,437,375.09	-	三、营业利润(亏损以“-”号填列)		364,711,092.31	-681,563,902.80
其中：营业收入	注3	1,437,375.09		加：营业外收入			5.00
△利息收入				其中：政府补助			
△手续费及佣金收入				债务重组利得			100.00
△手续费及佣金收入				营业外支出			
二、营业总成本		-334,140,964.19	936,540,509.79	其中：债务重组损失			
其中：营业成本				四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		364,711,092.31	-681,563,902.80
△利息支出				减：所得税费用			
△手续费及佣金支出				五、净利润(净亏损以“-”号填列)		364,711,092.31	-681,563,902.80
△退保金				持续经营损益			
△赔付支出净额				终止经营损益			
△提取保险合同准备金净额				六、其他综合收益的税后净额			
△保单红利支出				(一)不能重分类进损益的其他综合收益			
△分保费用				1.重新计量设定受益计划变动额			
税金及附加		346,516.30	7,380,936.66	2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
销售费用				3.其他			
管理费用		85,916,354.55	7,204,407.50	(二)将重分类进损益的其他综合收益			
研发费用		-420,403,835.04	921,955,165.63	1.权益法下可转损益的其他综合收益			
财务费用		1,565,578,381.82	1,896,514,223.57	2.可供出售金融资产公允价值变动损益			
其中：利息支出		2,007,150,454.26	1,041,229,662.68	3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
利息收入				4.现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)			
汇兑净收益				5.外币财务报表折算差额			
汇兑净损失				6.其他			
资产减值损失				七、综合收益总额		364,711,092.31	-681,563,902.80
其他				八、每股收益：			
加：其他收益				基本每股收益			
投资收益(损失以“-”号填列)	注4	24,938,818.38	254,976,701.99	稀释每股收益			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-448,915.67	121,976,701.99				
△汇兑收益(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)		4,193,934.65					

注：表中带\*科目为合并会计报表专用；加△带\*科目为金融类企业专用。  
企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

郭光峰

会计机构负责人：杨志东



# 现金流量表

企财03表  
金额单位：元

目	附注十二	本期金额	上期金额	项	目	附注十二	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：				处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额			7,304,554.65	
△销售商品、提供劳务收到的现金		1,667,355.10	—	处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			36,100,000.00	144,400,000.00
△客户存款和同业存放款项净增加额				收到其他与投资活动有关的现金			7,134,784,838.99	3,701,196,570.99
△向中央银行借款净增加额				投资活动现金流入小计			11,185,157,900.00	10,568,361,955.59
△向其他金融机构拆入资金净增加额				购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金			11,185,157,900.00	11,000,000,000.00
△收到原保险合同保费取得的现金				投资支付的现金				
△收到再保险业务现金净额				△质押贷款净增加额				
△保户储金及投资款净增加额				取得子公司及其他营业单位支付的现金净额				
△处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额				支付其他与投资活动有关的现金			11,185,157,900.00	11,000,000,000.00
△收取利息、手续费及佣金的现金				投资活动产生的现金流量净额			-4,050,373,061.01	-431,618,044.41
△拆入资金净增加额				三、筹资活动产生的现金流量：				
△回购业务资金净增加额				吸收投资收到的现金				
收到的税费返还		22,469,166,770.69	35,907,308,189.31	取得借款所收到的现金				5,000,000,000.00
收到其他与经营活动有关的现金		22,470,834,125.79	35,907,308,189.31	△发行债券收到的现金				
经营活动现金流入小计				收到其他与筹资活动有关的现金				
购买商品、接受劳务支付的现金				筹资活动现金流入小计				5,000,000,000.00
△客户贷款及垫款净增加额				偿还债务所支付的现金			4,715,000,000.00	16,890,000,000.00
△存放中央银行和同业款项净增加额				分配股利、利润或偿付利息所支付的现金			1,573,882,146.64	1,362,118,083.92
△支付原保险合同赔付款项的现金				支付其他与筹资活动有关的现金			160,145.00	
△支付利息、手续费及佣金的现金				筹资活动现金流出小计			6,289,042,291.64	18,252,118,083.92
△支付保单红利的现金				筹资活动产生的现金流量净额			-6,289,042,291.64	-13,252,118,083.92
支付职工工资及为职工支付的现金		34,624,600.00	2,130,381.36	四、汇率变动对现金及现金等价物的影响				
支付的各项税费		100,025,905.23	63,610,875.34	五、现金及现金等价物净增加额			232,557,122.75	-5,802,546,867.16
支付其他与经营活动有关的现金		11,764,211,145.16	27,960,377,671.44	加：期初现金及现金等价物余额			861,805,181.06	6,664,352,048.22
经营活动现金流出小计		11,898,861,650.39	28,026,118,928.14	六、期末现金及现金等价物余额			1,094,362,303.81	861,805,181.06
经营活动产生的现金流量净额		10,571,972,475.40	7,881,189,261.17					
二、投资活动产生的现金流量：								
收回投资收到的现金		5,295,003,455.82	3,464,113,412.64					
取得投资收益收到的现金		1,796,376,828.52	3,258,671,971.96					

注：加△指项目为金融类企业专用。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



郭克辉

花

# 所有者权益变动表

企财04表  
金额单位：元

2018年度

项目	本期金额										
	附注十二	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
实收资本(或股本)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
一、上年年末余额	10,490,000,000.00	-	2,929,518,178.56	-	-12,990,000.00	-	730,324,720.84	-	-608,274,904.59	-	13,529,177,994.81
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	10,490,000,000.00	-	2,929,518,178.56	-	-12,990,000.00	-	730,324,720.84	-	-608,274,904.59	-	13,529,177,994.81
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	-	-	316,567,021.18	-	-	-	-	-	364,711,092.31	-	661,278,113.49
(一) 综合收益总额	-	-	316,567,021.18	-	-	-	-	-	364,711,092.31	-	316,567,021.18
(二) 所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 所有者投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(三) 专项储备提取和使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 提取专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 使用专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：法定公积金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
任意公积金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
# 储备基金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
# 企业发展基金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
# 利润归还投资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 对所有者(或股东)的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五) 所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本(或股本)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本(或股本)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	10,490,000,000.00	-	3,246,085,199.74	-	-12,990,000.00	-	730,324,720.84	-	-243,563,812.28	-	14,210,465,108.30

注：带#为外商投资企业专用，加△指体项目为金融类企业专用。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



李建国  
郭光峰  
第9页



# 所有者权益变动表

金额单位：元

2018年度

项目	上期金额										
	附注十二	实收资本(或股本)	其他权益工具	资本公积	减库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	△一般风险准备	未分配利润	其他
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
上年年末余额	10,490,000,000.00	-	2,923,037,275.57	-	-12,390,000.00	-	730,324,720.84	-	73,288,998.21	-	14,204,260,994.62
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	10,490,000,000.00	-	2,923,037,275.57	-	-12,390,000.00	-	730,324,720.84	-	73,288,998.21	-	14,204,260,994.62
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)			6,480,902.99	-	-	-	-	-	-681,563,902.80	-	-675,082,999.81
(一)综合收益总额									-681,563,902.80		-681,563,902.80
(二)所有者投入和减少资本			6,480,902.99	-	-	-	-	-	-	-	6,480,902.99
1.所有者投入的普通股											
2.其他权益工具持有者投入资本											
3.股份支付计入所有者权益的金额											
4.其他			6,480,902.99								6,480,902.99
(三)专项储备提取和使用											
1.提取专项储备											
2.使用专项储备											
(四)利润分配											
1.提取盈余公积											
其中：法定公积金											
任意公积金											
#储备基金											
#企业发展基金											
#利润归还投资											
2.提取一般风险准备											
3.对所有者(或股东)的分配											
4.其他											
(五)所有者权益内部结转											
1.资本公积转增资本(或股本)											
2.盈余公积转增资本(或股本)											
3.盈余公积弥补亏损											
4.设定受益计划变动额结转留存收益											
5.其他											
四、本年年末余额	10,490,000,000.00	-	2,923,518,178.56	-	-12,390,000.00	-	730,324,720.84	-	-606,274,904.59	-	13,529,177,994.81

注：带#为外商投资企业专业加△指体项目为金融类企业专用。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



*(Signature)*

*(Signature)*

## 中信房地产集团有限公司 2018 年度财务报表附注

### 一、基本情况

#### (一) 历史沿革、注册地、组织形式及总部地址

中信房地产集团有限公司（以下简称本集团或本公司）是在北京市成立的有限公司。

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

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

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

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

#### (二) 企业的业务性质和主要经营

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

承办展览会；建筑材料的生产与销售。

### （三）母公司以及集团总部的名称

本公司的母公司为英万国际有限公司。中国海外发展有限公司（00688.HK）间接持有英万国际有限公司 100%的股权，为本公司间接控股股东，本公司最终控制方为中国建筑集团有限公司。

### （四）财务报表的批准报出

本财务报表业经本集团董事会于 2019 年 4 月 16 日批准报出。

## 二、财务报表的编制基础

本集团以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，所属企业单位按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和具体企业会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”)进行确认和计量。

## 三、遵循企业会计准则的声明

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

## 四、重要会计政策、会计估计的说明

### （一）会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

### （二）记账本位币

本集团采用人民币为记账本位币。

### （三）记账基础和计价原则

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

### （四）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

（1）这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；

（2）这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；

- (3) 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- (4) 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

## 2. 同一控制下的企业合并

本集团在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方资产、负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉）在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

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

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

## 3. 非同一控制下的企业合并

购买日是指本集团实际取得对被购买方控制权的日期，即被购买方的净资产或生产经营决策的控制权转移给本集团的日期。同时满足下列条件时，本集团一般认为实现了控制权的转移：

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

本集团在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。

本集团对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后，计入当期损益。



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

#### **4. 为合并发生的相关费用**

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

### **（五）合并财务报表的编制方法**

#### **1. 合并范围**

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

#### **2. 合并程序**

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

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本集团一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本集团不一致的，在编制合并财务报表时，按本集团的会计政策、会计期间进行必要的调整。

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

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合收益总额项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有

份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

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

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

#### （1）增加子公司或业务

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的，视同参与合并的各方在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整。在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则不调整合并资产负债表期初数；将该子公司或业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本集团按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益以及除净损益、其他综合收益和利润分配之外的其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

#### （2）处置子公司或业务

##### 1) 一般处理方法

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

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本集团按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持

续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益或除净损益、其他综合收益及利润分配之外的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

## 2) 分步处置子公司

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- A. 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- B. 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- C. 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- D. 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，本集团将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前，按不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资的相关政策进行会计处理；在丧失控制权时，按处置子公司一般处理方法进行会计处理。

## (3) 购买子公司少数股权

本集团因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

## (4) 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的长期股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

## (六) 现金及现金等价物的确定标准

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

## （七）外币业务和外币报表折算

### 1. 外币业务

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

资产负债表日，外币货币性项目按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。

以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，由此产生的汇兑差额作为公允价值变动损益计入当期损益。如属于可供出售外币非货币性项目的，形成的汇兑差额计入其他综合收益。

### 2. 外币财务报表的折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额计入其他综合收益。

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

## （八）金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

### 1. 金融资产的分类

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

### 2. 金融工具的确认依据和计量方法

（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

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

交易性金融资产或金融负债是指满足下列条件之一的金融资产或金融负债：

1) 取得该金融资产或金融负债的目的是为了在短期内出售、回购或赎回；

2) 属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本集团近期采用短期获利方式对该组合进行管理；

3) 属于衍生金融工具，但是被指定为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

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

1) 该项指定可以消除或明显减少由于金融资产或金融负债的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；

2) 风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融资产组合、该金融负债组合、或该金融资产和金融负债组合，以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告；

3) 包含一项或多项嵌入衍生工具的混合工具，除非嵌入衍生工具对混合工具的现金流量没有重大改变，或所嵌入的衍生工具明显不应当从相关混合工具中分拆；

4) 包含需要分拆但无法在取得时或后续的资产负债表日对其进行单独计量的嵌入衍生工具的混合工具。

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

## （2）应收款项

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

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

## （3）委托贷款

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

委托贷款期末按账面价值与可回收金额孰低计量：

1) 委托贷款减值准备的确认标准：委托贷款本金高于可收回金额。

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

#### (4) 持有至到期投资

持有至到期投资是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本集团有明确意图和能力持有至到期的非衍生性金融资产。

本集团对持有至到期投资，在取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。处置持有至到期投资时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

如果持有至到期投资处置或重分类为其他类金融资产的金额，相对于本集团全部持有至到期投资在出售或重分类前的总额较大，在处置或重分类后应立即将其剩余的持有至到期投资重分类为可供出售金融资产；重分类日，该投资的账面价值与其公允价值之间的差额计入其他综合收益，在该可供出售金融资产发生减值或终止确认时转出，计入当期损益。但是，遇到下列情况可以除外：

1) 出售日或重分类日距离该项投资到期日或赎回日较近(如到期前三个月内)，且市场利率变化对该项投资的公允价值没有显著影响。

2) 根据合同约定的偿付方式，企业已收回几乎所有初始本金。

3) 出售或重分类是由于企业无法控制、预期不会重复发生且难以合理预计的独立事件所引起。

#### (5) 可供出售金融资产

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

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

### 3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

本集团发生金融资产转移时，如已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给

转入方，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。本集团将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

- (1) 所转移金融资产的账面价值；
- (2) 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

- (1) 终止确认部分的账面价值；
- (2) 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

#### **4. 金融负债终止确认条件**

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本集团若与债权人签定协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

本集团若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

#### **5. 金融资产和金融负债公允价值的确定方法**

本集团采用公允价值计量的金融资产和金融负债存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场的报价确定其公允价值；初始取得或衍生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格作为确定其公允价值的基础；不存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本集团采用在当前情况下适用并且有足够可利用

数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可观察输入值。

## 6. 金融资产（不含应收款项）减值准备计提

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

金融资产发生减值的客观证据，包括但不限于：

- (1) 发行方或债务人发生严重财务困难；
- (2) 债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；
- (3) 债权人出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
- (4) 债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；
- (5) 因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；
- (6) 无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量，如该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化，或债务人所在国家或地区失业率提高、担保物在其所在地区的价格明显下降、所处行业不景气等；
- (7) 权益工具发行方经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；
- (8) 权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；

金融资产的具体减值方法如下：

### (1) 可供出售金融资产的减值准备：

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

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

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回计入当期损益；对于可供出售权益工具投资发生的减值损失，在该权益工具价值回升时通过权益转回；但在活跃市



场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生的减值损失，不得转回。

**(2) 持有至到期投资的减值准备：**

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

**7. 金融资产及金融负债的抵销**

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

(1) 本集团具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；

(2) 本集团计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

**8. 金融负债与权益工具的区分及相关处理**

本集团按照金融工具准则的规定，根据所发行优先股、永续债等金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权益工具：

**(1) 符合下列条件之一，将发行的金融工具分类为金融负债：**

1) 向其他方交付现金或其他金融资产的合同义务；

2) 在潜在不利条件下，与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务；

3) 将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的非衍生工具合同，且企业根据该合同将交付可变数量的自身权益工具；

4) 将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的衍生工具合同，但以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产的衍生工具合同除外。

**(2) 同时满足下列条件的，将发行的金融工具分类为权益工具：**

1) 该金融工具不包括交付现金或其他金融资产给其他方，或在潜在不利条件下与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务；

2) 将来须用或可用企业自身权益工具结算该金融工具的，如该金融工具为非衍生工具，不包括交付可变数量的自身权益工具进行结算的合同义务；如为衍生工具，企业只能通过以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产结算该金融工具。

**(3) 金融负债与权益工具的区分**

如果不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。如果一项金融工具须用或可用本集团自身权益工具进行结算，如果是作为现金或其他金融资产的替代品，则该工具是金融负债；如果是为了使该工具持有

方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益，则该工具是权益工具。

#### **(4) 会计处理方法**

对于归类为权益工具的金融工具，其利息支出或股利分配都应当作为发行企业的利润分配，其回购、注销等作为权益的变动处理，手续费、佣金等交易费用从权益中扣除；

对于归类为金融负债的金融工具，其利息支出或股利分配原则上按照借款费用进行处理，其回购或赎回产生的利得或损失等计入当期损益，手续费、佣金等交易费用计入所发行工具的初始计量金额。

#### **(九) 应收款项**

应收款项按下述原则运用个别和组合方式评估减值损失。

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

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

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

#### **(十) 存货**

##### **1. 存货的分类**

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

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

房地产开发成本包括土地成本、施工成本和其他成本。可直接归属于符合资本化条件的房地产开发产品成本的借款费用，亦计入房地产开发产品成本（参见附注四、（十四））。非房地产开发产品成本包括采购成本、加工成本和其他成本。非房地产开发产品

在取得时按实际成本入账。发出非房地产开发产品存货的实际成本采用加权平均法计量。除原材料采购成本外，在产品及成品还包括直接人工和按照适当比例分配的生产制造费用。

期末存货按照成本与可变现净值孰低计量。存货跌价准备按单项存货成本高于其可变现净值的差额计提。可变现净值按日常活动中，以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确定。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

### **1. 开发用土地的核算方法**

纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本；

连同房产整体开发的项目，其费用可分清负担对象的，一般按实际面积分摊记入商品房成本。

### **2. 公共配套设施费用的核算方法**

不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例确定标准分配计入商品房成本；

能有偿转让的公共配套设施：以各配套设施项目作为成本核算对象，归集所发生的成本。

### **3. 维修基金的核算方法**

根据开发项目所在地的有关规定，维修基金在开发产品销售（预售）时，向购房人收取或由本集团计提计入有关开发产品的开发成本，并统一上缴维修基金管理部门。

### **4. 质量保证金的核算方法**

质量保证金根据施工合同规定从施工单位工程款中预留。在开发产品保修期内发生的维修费，冲减质量保证金；在开发产品约定的保修期届满，质量保证金余额退还施工单位。

## **（十一）长期股权投资**

### **1. 投资成本的确定**

（1）企业合并形成的长期股权投资，具体会计政策详见本附注四 / （四）企业合并的会计处理方法

#### **（2）其他方式取得的长期股权投资**

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本；发行或取得自身权益工具时发生的交易费用，可直接归属于权益性交易的从权益

中扣减。

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

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

## 2. 后续计量及损益确认

### (1) 成本法

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

除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，本集团按照享有被投资单位宣告分派的现金股利或利润确认为当期投资收益。

### (2) 权益法

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

长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

本集团取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；并按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

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

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

的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

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

### 3. 确定对被投资单位具有控制、共同控制、重大影响的依据

如果本集团拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额，则视为本集团控制该被投资方。

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

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

重大影响，是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。本集团通过以下一种或多种情形，并综合考虑所有事实和情况后，判断对被投资单位具有重大影响。（1）在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表；（2）参与被投资单位财务和经营政策制定过程；（3）与被投资单位之间发生重要交易；（4）向被投资单位派出管理人员；（5）向被投资单位提供关键技术资料。

### 4. 长期股权投资核算方法的转换

#### （1）公允价值计量转权益法核算

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

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

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

#### （2）公允价值计量或权益法核算转成本法核算

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

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

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

### （3）权益法核算转公允价值计量

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

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

### （4）成本法转权益法

本集团因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整。

### （5）成本法转公允价值计量

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

## 5. 长期股权投资的处置

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

处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- （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。

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

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

(2) 在合并财务报表中，对于在丧失对子公司控制权以前的各项交易，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益；在丧失对子公司控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转为当期投资收益。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

(1) 在个别财务报表中，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

(2) 在合并财务报表中，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

## **6. 减值测试方法及减值准备计提方法**

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

长期股权投资减值损失一经确认，不再转回。

## （十二）投资性房地产

采用公允价值模式计量：

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，对于本集团持有以备经营出租的空置建筑物，若董事会作出书面决议，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。

本集团采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量。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本集团能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。

本集团的投资性房地产按其成本作为入账价值，外购投资性房地产的成本包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出；自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

本集团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。

本集团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，并考虑资产状况、所在位置、交易情况、交易日期等因素，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。在对投资性房地产的公允价值进行估计时涉及的关键假设和主要不确定因素如下：

本集团有确凿证据表明房地产用途发生改变，将投资性房地产转换为自用房地产时，以其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。自用房地产或存货转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产时，投资性房地产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，其差额计入其他综合收益。

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的金额计入当期损益。

## （十三）固定资产

### 1. 固定资产确认条件



固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- (1) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- (2) 该固定资产的成本能够可靠地计量。

## 2. 固定资产初始计量

本集团固定资产按成本进行初始计量，其中：

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

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

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

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

## 3. 固定资产后续计量及处置

### (1) 固定资产折旧

除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地之外，固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。

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

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

各类固定资产折旧年限和年折旧率如下：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	10-70	10%	1.29%-9%
机器设备	10	-	10%
办公设备及其他	5	-	20%
运输工具	5	-	20%
其他	3-5	-	20%-33%

### (2) 固定资产的后续支出

与固定资产有关的后续支出，符合固定资产确认条件的，计入固定资产成本；不符合固定资产确认条件的，在发生时计入当期损益。

### （3）固定资产处置

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

## 4. 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

本集团在每期末判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。

固定资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据固定资产的公允价值减去处置费用后的净额与固定资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当固定资产的可收回金额低于其账面价值的，将固定资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为固定资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的固定资产减值准备。

固定资产减值损失确认后，减值固定资产的折旧在未来期间作相应调整，以使该固定资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的固定资产账面价值（扣除预计净残值）。

固定资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项固定资产可能发生减值的，企业以单项固定资产为基础估计其可收回金额。企业难以对单项固定资产的可收回金额进行估计的，以该固定资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

## 5. 融资租入固定资产的认定依据、计价方法、折旧方法

当本集团租入的固定资产符合下列一项或数项标准时，确认为融资租入固定资产：

- （1）在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给本集团。
- （2）本集团有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定本集团将会行使这种选择权。
- （3）即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。
- （4）本集团在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。
- （5）租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有本集团才能使用。

融资租赁租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者，作为入账价值。最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用，计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个

期间采用实际利率法进行分摊。

本集团采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提融资租入固定资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

#### **（十四）借款费用**

##### **1. 借款费用资本化的确认原则**

本集团发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

（1）资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

（2）借款费用已经发生；

（3）为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

##### **2. 借款费用资本化期间**

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

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

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

##### **3. 暂停资本化期间**

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

#### 4. 借款费用资本化金额的计算方法

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

根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

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

#### （十五）无形资产

无形资产是指本集团拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产，包括软件和土地使用权。

##### 1. 无形资产的初始计量

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

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

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

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

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

##### 2. 无形资产的后续计量

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

#### (1) 使用寿命有限的无形资产

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销。使用寿命有限的无形资产包括：

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

每期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

经复核，本期期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

使用寿命不确定的无形资产

### 3. 无形资产减值准备的计提

对于使用寿命确定的无形资产，如有明显减值迹象的，期末进行减值测试。

对于使用寿命不确定的无形资产，每期末进行减值测试。

对无形资产进行减值测试，估计其可收回金额。可收回金额根据无形资产的公允价值减去处置费用后的净额与无形资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当无形资产的可收回金额低于其账面价值的，将无形资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为无形资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的无形资产减值准备。

无形资产减值损失确认后，减值无形资产的折耗或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该无形资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的无形资产账面价值（扣除预计净残值）。

无形资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项无形资产可能发生减值的，本集团以单项无形资产为基础估计其可收回金额。本集团难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该无形资产所属的资产组为基础确定无形资产组的可收回金额。

## (十六) 长期待摊费用

### 1. 摊销方法

长期待摊费用，是指本集团已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上的各项费用。长期待摊费用在受益期内按直线法分期摊销。

## (十七) 职工薪酬

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

### 1. 短期薪酬

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

### 2. 离职后福利

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

本集团离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。

离职后福利设定提存计划主要为参加由各地劳动及社会保障机构组织实施的社会基本养老保险、失业保险等。

本集团按照国家规定的标准和年金计划定期缴付上述款项后，不再有其他的支付义务。

离职后福利设定受益计划主要为离退休人员支付的明确标准的统筹外福利、为去世员工遗属支付的生活费等。对于设定受益计划中承担的义务，在资产负债表日由独立精算师使用预期累计福利单位法进行精算，将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本，其中：除非其他会计准则要求或允许职工福利成本计入资产成本，设定受益计划服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额在发生当期计入当期损益；重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动在发生当期计入其他综合收益，且在后续会计期间不允许转回至损益。

### 3. 辞退福利

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

本集团向接受内部退休安排的职工提供内退福利。内退福利是指，向未达到国家规定的退休年龄、经本集团管理层批准自愿退出工作岗位的职工支付的工资及为其缴纳的社会保险费等。本集团自内部退休安排开始之日起至职工达到正常退休年龄止，向内退职工支付内部退养福利。对于内退福利，本集团比照辞退福利进行会计处理，在符合辞退福利相关确认条件时，将自职工停止提供服务日至正常退休日期间拟支付的内退职工工资和缴纳的社会保险费等，确认为负债，一次性计入当期损益。内退福利的精算假设变化及福利标准调整引起的差异于发生时计入当期损益。

## (十八) 应付债券

### 1. 一般公司债券

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

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

## （十九）预计负债

### 1. 预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本集团确认为预计负债：

该义务是本集团承担的现时义务；

履行该义务很可能导致经济利益流出本集团；

该义务的金额能够可靠地计量。

### 2. 预计负债的计量方法

本集团预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

本集团在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

最佳估计数分别以下情况处理：

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

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

本集团清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

## （二十）收入

### 1. 销售商品收入确认时间的具体判断标准

本集团已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；本集团既没有保留与所有权相联系的继续管理权，也没有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，确认商品销售收入实现。

合同或协议价款的收取采用递延方式，实质上具有融资性质的，按照应收的合同或协议

价款的公允价值确定销售商品收入金额。

## 2. 确认让渡资产使用权收入的依据

与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入的金额能够可靠地计量时，分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

- (1) 利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。
- (2) 使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

## (二十一) 政府补助

### 1. 类型

政府补助，是本集团从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产，但不包括政府作为企业所有者投入的资本。根据相关政府文件规定的补助对象，将政府补助划分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

对于政府文件未明确补助对象的政府补助，本集团根据实际补助对象划分为与资产相关的政府补助或与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，是指本集团取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

### 2. 政府补助的确认

对期末有证据表明本集团能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金的，按应收金额确认政府补助。除此之外，政府补助均在实际收到时确认。

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（人民币 1 元）计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

## (二十二) 递延所得税资产和递延所得税负债

### 1. 确认递延所得税资产的依据

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

### 2. 确认递延所得税负债的依据

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

## (二十三) 公允价值计量

### 1. 不以公允价值计量的金融工具



不以公允价值计量的金融资产和负债主要包括：应收款项、短期借款、应付款项、一年内到期的非流动负债和长期借款、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。

上述不以公允价值计量的金融资产和负债的账面价值与公允价值相差很小，或根据《金融工具确认和计量》准则的规定，对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按照成本计量。

## 2. 以公允价值计量的金融工具

本集团以公允价值计量的金融资产和负债主要包括：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债、可供出售金融资产、投资性房地产。

公允价值整体归类于三个层次时，依据的是公允价值计量时使用的各重要输入值所属三个层次中的最低层次。三个层次的定义如下：

第 1 层次：是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；

第 2 层次：是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；

第二层次输入值包括：1) 活跃市场中类似资产或负债的报价；2) 非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；3) 除报价以外的其他可观察输入值，包括在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线、隐含波动率和信用利差等；4) 市场验证的输入值等。

第 3 层次：是相关资产或负债的不可观察输入值。

### (二十四) 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。

本集团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。

对可比期间的合并财务报表列报项目及金额的影响如下：

列报项目	2017 年 12 月 31 日之前列报金额	影响金额	2018 年 1 月 1 日经重列后金额	备注
应收账款	845,260,496.59			
应收票据及应收账款			845,260,496.59	
应收利息	8,791,252.32			

列报项目	2017 年 12 月 31 日之前列报金额	影响金额	2018 年 1 月 1 日经重列后金额	备注
应收股利	113,416,820.20			
其他应收款	6,956,369,877.80		7,078,577,950.32	
应付账款	5,660,346,135.89			
应付票据及应付账款			5,660,346,135.89	
应付利息	267,920,158.30			
应付股利	7,529,078.41			
其他应付款	24,092,417,018.07		24,367,866,254.78	
投资收益-委贷利息收入	119,512,009.69			
财务费用-利息收入	151,477,493.26		270,989,502.95	

对可比期间的母公司财务报表列报项目及金额的影响如下：

列报项目	2017 年 12 月 31 日之前列报金额	影响金额	2018 年 1 月 1 日经重列后金额	备注
应收利息	54,123,125.69			
应收股利	4,465,030,572.31			
其他应收款	32,937,879,112.19		37,457,032,810.19	
应付账款	2,760,603.05			
应付票据及应付账款			2,760,603.05	
应付利息	93,868,750.57			
应付股利	300,000.00			
其他应付款	20,741,383,752.57		20,835,552,503.14	
投资收益-委贷利息收入	1,015,195,912.67			
财务费用-利息收入	26,033,750.01		1,041,229,662.68	

## 五、会计政策、会计估计变更、重大前期差错更正的说明

### （一）会计政策变更

本报告期重要会计政策未变更。

### （二）会计估计变更

本报告期重要会计估计未变更。

### （三）重大前期差错更正事项

本集团无重大前期差错更正事项影响期初资产总额。

## 六、税项

本集团及子公司主要的应纳税项列示如下：

### （一）流转税及附加税费

税目	纳税（费）基础	税（费）率	备注
营业税	境内建筑、销售、劳务等	5%、3%	2016 年 5 月 1 日前
增值税	境内建筑、销售、劳务等	11%、10%、5%、6%	注 1
土地增值税	转让房地产所取得的增值额	税务局核定税率	0-60%
城建税	实缴流转税额	7%	
教育费附加	实缴流转税额	3%	

注 1：根据财政部、税务总局《关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32 号）的规定，本集团自 2018 年 5 月 1 日起发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用 17%和 11%税率的，税率分别调整为 16%、10%。

## （二）企业所得税

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

## 七、企业合并及合并财务报表

### （一）子公司情况

于 2018 年 12 月 31 日，纳入本公司合并报表范围的子公司如下：

一级子公司：

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

中信房地产集团有限公司  
2018 年度  
财务报表附注

序号	企业名称	注册地	主要经营地	业务性质	注册资本 (万元)	持股比例(%)	享有表决权 (%)
16	大连中海兴隆房地产开发有限公司	大连	大连	房地产开发	2,000.00	100	100
17	广东中海地产有限公司	广州	广州	房地产开发	47,290.04	100	100
18	中海兴隆深圳地产有限公司	深圳	深圳	房地产开发	150,000.00	100	100
19	天津中海天嘉湖房地产开发有限公司	天津	天津	房地产开发	5,000.00	100	100
20	西安中海长兴房地产有限公司	西安	西安	房地产开发	10,000.00	100	100
21	中海置业(天津)有限公司	天津	天津	投资	3,000.00	100	100
22	中海地产东莞投资有限公司	东莞	东莞	房地产开发	10,000.00	100	100
23	中海华南(深圳)有限公司	深圳	深圳	房地产开发	53,000.00	100	100

二级子公司:

序号	企业名称	注册地	主要经营地	业务性质	注册资本 (万元)	持股比例 (%)	享有表决权(%)
1	郑州海嘉房地产开发有限公司	郑州	郑州	房地产开发	2,000.00	100	100
2	郑州海盈房地产开发有限公司	郑州	郑州	房地产开发	2,000.00	100	100
3	青岛市联恒地产有限公司	青岛	青岛	房地产开发	12,985.00	100	100
4	青岛市联明地产有限公司	青岛	青岛	房地产开发	3,000.00	100	100
5	青岛市少海地产有限公司	青岛	青岛	房地产开发	13,000.00	100	100
6	中海前海(深圳)投资有限公司	深圳	深圳	房地产开发	10,000.00	67	67
7	广州市东港房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发	800.00	55	55
8	佛山中海金沙水岸房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产开发	3,000.00	100	100
9	海口中信鸿洲滨海建设有限公司	海口	海口	房地产开发	10,000.00	90	90
10	中山市建兴房地产开发有限公司	中山	中山	房地产开发	5,100.00	100	100
11	珠海市盈凯达房地产开发有限公司	珠海	珠海	房地产开发	10,000.00	100	100
12	上海中海海鹏房地产有限公司	上海	上海	房地产开发	2,000.00	100	100
13	中国海外地产(香港)有限公司	香港	香港	投资	港币 80 万元	100	100
14	苏州中海海隆房地产有限公司	苏州	苏州	房地产开发	20,000.00	100	100
15	青岛博莱置业有限公司	青岛	青岛	房地产开发	6,000.00	100	100
16	中海深圳房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发	5,000.00	100	100
17	中海佳旺成都房地产开发有限公司	成都	成都	房地产开发	10,000.00	100	100
18	湖南省中信控股有限公司	湖南	湖南	房地产开发	10,000.00	100	100
19	重庆中海鼎兴实业有限公司	重庆	重庆	房地产开发	2,000.00	100	100
20	深圳市信航城资产管理有限公司	深圳	深圳	资产管理	500.00	100	100
21	北京信卓置业有限公司	北京	北京	房地产开发	200.00	100	100
22	北京信融置业有限公司	北京	北京	房地产开发	200.00	100	100
23	天津中信翔达房地产开发有限公司	天津	天津	房地产开发	3,000.00	70	70
24	中信保利达地产(天津)有限公司	天津	天津	房地产开发	4950 万美元	51	57.14
25	深圳市创庆投资管理有限公司	天津	天津	投资	500.00	51	60

序号	企业名称	注册地	主要经营地	业务性质	注册资本 (万元)	持股比例 (%)	享有表决权(%)
26	天津海富投资控股有限公司	天津	天津	投资	34,322.00	100	100
27	四川金水湾投资有限公司	成都	成都	房地产开发	5,000.00	60	60
28	深圳市中海泰昌房地产有限公司	深圳	深圳	房地产开发	1,000.00	50.1	50.1
29	深圳市云龙城投资发展有限公司	深圳	深圳	房地产开发	10,000.00	80	80
30	深圳中信红树湾房地产有限公司	深圳	深圳	房地产开发	3,000.00	100	100
31	东莞东泰花园建造有限公司	东莞	东莞	房地产开发	2272 万美元	100	100
32	东莞市中海康华房地产开发有限公司	东莞	东莞	房地产开发	2,000.00	100	100

三级子公司：

序号	企业名称	注册地	主要经营地	业务性质	注册资本 (万元)	持股比例(%)	享有表决权(%)
1	中海佳锦房地产开发成都有限公司	成都	成都	房地产开发	1,000.00	100	100
2	香港天然居控股有限公司	香港	香港	投资	港币 1613.48 万元	100	100
3	深圳中信航城房地产有限公司	深圳	深圳	房地产开发	10,000.00	100	100
4	成都信蜀投资有限公司	成都	成都	房地产开发	4,000.00	100	100
5	成都信蓉投资有限公司	成都	成都	房地产开发	2,000.00	100	100
6	湖南省中海城市广场投资有限公司	湖南	湖南	房地产开发	10,000.00	100	100
7	湖南省中海置业开发有限公司	湖南	湖南	房地产开发	3,000.00	100	100
8	重庆中海振兴房屋销售有限公司	重庆	重庆	房地产开发	5,000.00	100	100
9	成都信勤置业有限公司	成都	成都	房地产开发	2,000.00	100	100
10	成都信新置业有限公司	成都	成都	房地产开发	2,000.00	100	100
11	天津创达置业责任有限公司	天津	天津	房地产开发	3,000.00	100	100

四级子公司：

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

(二) 重要非全资子公司情况

1. 少数股东

序号	子公司名称	少数股东 持股比例 (%)	当期归属于少数 股东的损益	当期向少数股 东支付的股利	期末累计少数股东权益
1	北京中信新城房地产有限公司	20	3,108,636.99		-112,003,136.66
2	大连中信海港投资有限公司	20	-2,665,175.58		-8,708,066.87
3	大连汇港置业有限公司	20	-20,248.53		8,589,238.73

4	中海前海（深圳）投资有限公司	33	16,141,996.43		83,329,165.41
5	广州市东港房地产开发有限公司	45	4,061,818.84		97,734,647.93
6	海口中信鸿洲滨海建设有限公司	10	-214,670.05		25,915,983.25
7	天津中信翔达房地产开发有限公司	30	807,612.45		24,849,158.68
8	中信保利达地产（天津）有限公司	49	70,269,298.46		665,178,135.42
9	深圳市创庆投资管理有限公司	49	-594,793.04		2,086,655.49
10	深圳市创良投资管理有限公司	66	-188,826.20		
11	四川金水湾投资有限公司	40	13,985.18		20,283,852.08
12	深圳市中海泰昌房地产有限公司	49.9	-166,596.67		2,067,327.78
13	深圳市云龙城投资发展有限公司	20	-14,606.33		16,315,881.80
14	青岛博富置业有限公司	18.52	-57,619,314.13		160,000,000.00

## 2. 主要财务信息

项目	期末金额/本期数			
	北京中信新城房地产有限公司	中海前海（深圳）投资有限公司	中信保利达地产（天津）有限公司	广州市东港房地产开发有限公司
流动资产	1,894,804,555.98	266,536,497.85	4,805,372,337.07	296,032,493.35
非流动资产	173,723.42	90,516.16	4,421,024.01	16,330,774.82
资产合计	1,894,978,279.40	266,627,014.01	4,809,793,361.08	312,363,268.17
流动负债	2,439,005,498.02	14,114,391.56	2,057,971,247.83	95,175,161.65
非流动负债			1,394,315,714.44	
负债合计	2,439,005,498.02	14,114,391.56	3,452,286,962.27	95,175,161.65
营业收入	78,957,200.52	131,042,526.18	2,136,485,407.34	9,668,933.34
净利润	15,543,184.96	48,915,140.71	143,406,731.55	9,026,264.08
综合收益总额	15,543,184.96	48,915,140.71	143,406,731.55	9,026,264.08
经营活动现金流量	-5,737,194.45	49,582,696.18	-402,264,763.21	-204,656,519.33

续：

项目	期初金额/上年数			
	北京中信新城房地产有限公司	中海前海（深圳）投资有限公司	中信保利达地产（天津）有限公司	广州市东港房地产开发有限公司
流动资产	1,892,100,813.21	209,550,951.11	7,191,161,519.00	419,185,342.01
非流动资产	319,026.30	67,576.68	7,943,446.57	8,018,177.24
资产合计	1,892,419,839.51	209,618,527.79	7,199,104,965.57	427,203,519.25
流动负债	2,451,990,243.09	6,021,046.05	3,188,535,298.30	219,041,676.81
非流动负债			2,796,470,000.00	
负债合计	2,451,990,243.09	6,021,046.05	5,985,005,298.30	219,041,676.81
营业收入	55,413,586.37	48,262,398.51	5,477,934,906.59	373,253,264.22
净利润	7,778,376.04	9,544,622.08	430,104,547.04	117,282,838.93

综合收益总额	7,778,376.04	9,544,622.08	967,376,667.77	117,282,838.93
经营活动现金流量	-79,796,104.41	834,004.81	1,111,505,612.25	285,821,418.67

### (三) 本期不再纳入合并范围的原子公司

名称	注册地	业务性质	持股比例(%)	享有表决权(%)	不再纳入合并范围的原因
深圳市创良投资管理有限公司	天津	投资	34	34	章程变更, 本集团子公司中海置业(天津)有限公司对其丧失控制权
天津骏业共创置业有限公司	天津	投资	34	34	章程变更, 本集团子公司中海置业(天津)有限公司对其丧失控制权
中信华南(集团)成都有限公司	成都	房地产开发	100	100	公司注销

### (四) 本期新纳入合并范围的主体

名称	期末所有者权益	本年净利润	纳入合并范围的原因
西安中海长兴房地产有限公司	-5,937,537.43	-5,937,537.43	新设成立

## 八、合并财务报表重要项目的说明

(以下金额单位若未特别注明者均为人民币元)

### 注释1. 货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	18,080.00	30,859.20
银行存款	9,105,293,154.41	10,456,730,206.46
其他货币资金	9,033,996.32	9,002,009.15
合计	9,114,345,230.73	10,465,763,074.81
其中: 存放在境外的款项总额	437,537.44	420,045.32

其中受限制的货币资金明细如下:

项目	期末余额	期初余额
履约保证金及住房基金	9,033,996.32	15,099,996.61
合计	9,033,996.32	15,099,996.61

### 注释2. 应收票据及应收账款

种类	期末余额	期初余额
应收票据		
应收账款	282,560,409.04	845,260,496.59
合计	282,560,409.04	845,260,496.59

#### (一) 应收账款情况

**(1) 按客户类别分析如下:**

项目	期末余额	期初余额
第三方	374,229,458.69	936,929,546.24
减: 坏账准备	91,669,049.65	91,669,049.65
合计	282,560,409.04	845,260,496.59

**(2) 应收账款账龄分析如下:**

项目	期末余额	期初余额
一年以内 (含一年)	130,628,283.13	757,711,244.62
一年至两年 (含两年)	64,382,873.94	179,060,521.57
两年至三年 (含三年)	179,060,521.57	26,630.05
三年以上	157,780.05	131,150.00
小计	374,229,458.69	936,929,546.24
减: 坏账准备	91,669,049.65	91,669,049.65
合计	282,560,409.04	845,260,496.59

**(3) 坏账准备变动情况如下:**

项目	期末余额	期初余额
期初余额	91,669,049.65	87,646,827.43
本期计提		4,022,222.22
本期转回		
本期核销		
本期处置子公司减少		
期末余额	91,669,049.65	91,669,049.65

**注释3. 预付款项**

**(1) 预付款项分类分析如下:**

项目	期末余额	期初余额
预付土地价款		
预付工程款	64,277,632.70	40,949,464.70
其他	17,257,266.59	14,106,076.31
小计	81,534,899.29	55,055,541.01
减: 减值准备		
合计	81,534,899.29	55,055,541.01

**(2) 预付款项账龄分析如下:**



项目	期末余额	期初余额
一年以内（含一年）	61,797,381.39	43,871,682.42
一年至两年（含两年）	10,081,066.83	8,613,818.09
两年至三年（含三年）	8,457,475.23	77,997.24
三年以上	1,198,975.84	2,492,043.26
小计	81,534,899.29	55,055,541.01
减：坏账准备		
合计	81,534,899.29	55,055,541.01

#### 注释4. 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息	16,670,474.36	8,791,252.32
应收股利	0.01	113,416,820.20
其他应收款	5,829,736,664.43	6,956,369,877.80
合计	5,846,407,138.80	7,078,577,950.32

#### （一）应收利息

##### 1. 应收利息分类

项目	期末余额	期初余额
定期存款	3,035,126.25	1,295,482.50
委托贷款	4,789,583.34	1,935,010.43
债券投资		
其他	8,845,764.77	5,560,759.39
合计	16,670,474.36	8,791,252.32

#### （二）应收股利

项目	期末余额	期初余额	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
账龄一年以上的应收股利	0.01	113,416,820.20		
1. 长春中信鸿泰置业有限公司		77,680,716.37		
2. 北方国际信托股份有限公司		194,200.72		
3. 中山市中信凯旋城房地产开发有限公司		35,541,903.10		
4. 杭州香格里拉饭店有限公司	0.01	0.01		
合计	0.01	113,416,820.20		

#### （三）其他应收款

##### （1）其他应收款按客户类别分析如下：

项目	期末余额	期初余额
应收关联公司	5,095,626,032.30	4,916,895,961.30
其他	1,029,994,259.42	2,336,395,650.15
小计	6,125,620,291.72	7,253,291,611.45
减：坏账准备	295,883,627.29	296,921,733.65
合计	5,829,736,664.43	6,956,369,877.80

(2) 其他应收款账龄分析如下：

项目	期末余额	期初余额
一年以内（含一年）	2,977,398,476.70	4,914,449,151.23
一年至两年（含两年）	2,912,012,354.36	65,996,860.63
两年至三年（含三年）	59,934,176.68	1,833,586,350.91
三年以上	176,275,283.98	439,259,248.68
小计	6,125,620,291.72	7,253,291,611.45
减：坏账准备	295,883,627.29	296,921,733.65
合计	5,829,736,664.43	6,956,369,877.80

(3) 坏账准备变动情况如下：

项目	期末余额	期初余额
期初余额	296,921,733.65	281,468,247.03
本期计提	231,843.55	34,643,462.32
其他增加	15,000.00	
本期转回		14,982,635.27
本期核销	1,284,949.91	3,098,904.00
其他减少		
本期处置子公司导致减少		1,108,436.43
期末余额	295,883,627.29	296,921,733.65

注释5. 存货

1. 存货分类

项目	期末余额	期初余额
原材料	15,550.66	35,937.06
已完工开发产品	4,785,445,408.75	9,422,199,420.30
房地产开发产品	53,748,124,262.67	46,935,384,978.83
一级土地开发	11,625,964,553.00	15,930,084,739.43
小计	70,159,549,775.08	72,287,705,075.62
存货跌价准备	437,396,150.52	542,153,768.03
合计	69,722,153,624.56	71,745,551,307.59

## 2. 存货跌价准备分析如下:

项目	期初余额	本期计提金额	收购子公司 增加	本期转回	本期转销	期末余额
已完工产品	84,804,570.56	25,983,135.56			104,757,617.51	6,030,088.61
在建开发产品及 拟开发产品	457,349,197.47	-25,983,135.56				431,366,061.91
合计	542,153,768.03				104,757,617.51	437,396,150.52

## 3. 存货明细表

### (1) 已完工开发产品

项目	期末余额	期初余额
大连大连港一期	1,543,509,112.98	2,430,216,159.23
天津中海城市广场	988,520,179.73	2,909,001,244.41
深圳中信红树湾四期-住宅	690,678,637.52	690,678,637.52
成都中信城右岸	534,529,470.62	659,291,198.16
珠海中信红树湾花园	211,750,627.14	635,940,258.00
青岛中海寰宇天下	199,943,802.04	542,166,296.84
佛山中信金山湾	91,183,904.92	164,493,366.68
长沙中信凯旋城西	86,781,956.13	84,354,134.89
重庆中信大厦	74,361,204.51	95,361,200.00
航城房地产与信航城资产管理公司内 部交易还原(车位)	67,520,000.00	67,520,000.00
北京逸海中信信墅东区	56,974,327.59	184,731,643.32
天津公园城	50,379,157.45	219,973,385.05
天津中信珺台	40,958,316.42	40,958,316.42
深圳联城大厦	27,636,000.00	27,636,000.00
苏州森林湖	24,712,332.02	196,911,003.20
青岛森林湖	19,203,174.56	203,699,308.28
北京中信府	16,948,533.54	76,987,684.43
东莞中信德方斯	12,633,992.16	12,633,992.16
长沙凯旋蓝岸	10,842,202.02	29,064,486.37
北京悠胜美苑	10,288,578.32	10,288,578.32
长沙凯旋城西 S9		107,524,448.40
其他	26,089,899.08	32,768,078.62
合计	4,785,445,408.75	9,422,199,420.30

### (2) 在建开发产品及拟开发产品-房地产开发

项目	期末余额	期初余额
大连大连港	6,365,503,910.80	5,829,612,266.41
天津公园城	6,332,797,523.20	5,633,097,117.36
成都生态健康城	5,053,175,597.64	3,462,987,091.80
体育公园项目-苏州	4,059,672,717.23	3,675,510,408.60
成都中海云麓世家	3,944,899,769.06	3,538,909,075.02
乌鲁木齐中海九号公馆	3,246,885,192.59	711,691,161.94
天津中海城市广场三、四期	3,160,911,156.23	2,816,986,376.96
郑州中海万锦公馆北苑	2,239,982,717.21	2,017,662,735.33
天津太湖西路住宅 E01	2,139,930,094.41	1,963,971,049.80
北京逸海 X1-3	2,138,826,625.86	1,903,106,302.02
大连太古广场	2,031,195,154.13	2,166,055,391.30
青岛中海森林湖	1,897,393,969.66	1,944,376,998.90
成都中海御湖世家	1,728,847,213.25	1,533,465,464.53
西安中海学府路	1,517,658,355.15	0
深圳宝荷	1,484,967,991.16	1,469,795,113.01
成都中信城右岸	1,366,560,325.49	1,554,610,628.94
青岛中海寰宇天下二期 (C 南)	1,154,963,393.51	1,841,124,102.20
青岛中海寰宇天下一期 (B 区)	1,002,985,813.96	603,954,440.70
郑州中海湖滨世家北苑	952,888,776.51	869,917,309.80
湖南凯旋城东	496,594,401.40	597,632,728.76
湖南长沙 485	460,903,091.49	376,471,044.29
海口中海国际中心	288,575,409.09	261,620,031.03
郑州中海锦城	256,410,731.51	181,305,561.74
烟台城市广场	224,966,562.82	133,869,319.90
苏州太湖论坛城一区	168,762,145.12	437,578,662.62
湖南文化广场北	31,318,077.05	31,318,077.05
陵海苑 (新港船厂)		1,096,001,256.25
珠海中信红树湾花园		187,836,987.52
天津中海广场		93,276,393.68
其他	547,547.14	1,641,881.37
合计	53,748,124,262.67	46,935,384,978.83

(3) 在建开发产品及拟开发产品-一级土地开发

项目	期末余额	期初余额
北京大吉危改项目	10,190,842,739.39	14,583,996,323.45
北京中信新城-中信新城 X1-4 地块	1,435,121,813.61	1,346,088,415.98
合计	11,625,964,553.00	15,930,084,739.43

注释6. 一年内到期的非流动资产

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

#### 注释7. 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
预缴营业税	123,115,077.28	425,809,023.28
预缴土地增值税	770,856,766.55	729,732,409.93
预缴企业所得税	754,463,162.88	357,815,373.22
预缴增值税	589,621,506.53	472,839,383.55
预缴城建税	21,962,261.17	33,857,023.92
预缴教育税附加税	15,628,832.47	24,742,984.44
预缴其他税费	139,609,864.44	58,704,111.84
待抵扣进项税额	375,729,880.91	
合计	2,790,987,352.23	2,103,500,310.18

#### 注释8. 可供出售金融资产

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
中海·聚信 7 号	10,000,000.00		10,000,000.00	10,000,000.00		10,000,000.00
理财产品	8,333,795.70		8,333,795.70	7,737,595.70		7,737,595.70
其他股权投资	56,606,886.37	774,503.39	55,832,382.98	57,951,086.37	774,503.39	57,176,582.98
合计	74,940,682.07	774,503.39	74,166,178.68	75,688,682.07	774,503.39	74,914,178.68

#### 注释9. 长期应收款

项目	期末余额			期初余额			期末折现率区间(%)
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
委托贷款	4,500,760,729.18		4,500,760,729.18	3,000,760,729.18		3,000,760,729.18	
应收项目合作款	981,757,900.00		981,757,900.00				
合计	5,482,518,629.18		5,482,518,629.18	3,000,760,729.18		3,000,760,729.18	

#### 注释10. 长期股权投资

##### 1. 长期股权投资分类

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对合营企业投资	2,256,639,188.24	256,053,393.63	52,881,274.58	2,459,811,307.29
对联营企业投资	989,107,608.58	924,536,740.55	445,209,593.10	1,468,434,756.03

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
小计	3,245,746,796.82	1,180,590,134.18	498,090,867.68	3,928,246,063.32
减：长期股权投资减值准备				
合计	3,245,746,796.82	1,180,590,134.18	498,090,867.68	3,928,246,063.32

## 2. 长期股权投资明细

被投资单位	投资成本	期初余额	本期增减变动			
			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
合计		3,245,746,796.82	5,100,000.00	141,621,137.22	1,175,268,647.09	
一. 合营企业		2,256,639,188.24	5,100,000.00	16,875,000.00	250,731,906.54	
中国南航集团建设开发有限公司	466,867,897.96	868,909,510.31			1,042,749.36	
海南中海信泰置业有限公司	16,875,000.00	52,712,521.91		16,875,000.00	168,752.67	
深圳市创良投资管理有限公司	1,700,000.00		1,700,000.00		-1,921,487.09	
中山市凯旋城房地产开发有限公司	5,000,000.00	5,525,656.47			-778,602.16	
中信保利达地产(佛山)有限公司		1,329,491,499.55			252,220,493.76	
三亚碧海锦晟酒店管理有限公司	1,700,000.00		1,700,000.00			
三亚碧海锦诚商业管理有限公司	1,700,000.00		1,700,000.00			
二. 联营企业		989,107,608.58		124,746,137.22	924,536,740.55	
松原中信城市建设开发有限公司	9,000,000.00	7,696,125.40			-7,696,125.40	
磐信镕泰(上海)资产管理有限公司	4,852,886.70	4,475,101.53		3,412,803.88	-1,062,297.65	
上海星信房地产开发有限公司	46,306,346.47	19,636,094.89			394,637,155.22	
东莞市江畔新城房地产开发有限公司	3,000,000.00	638,088.56			-638,088.56	
东莞市万宏房地产有限公司	2,000,000.00	350,083,971.35			133,465,209.71	
东莞市伏嘉物业投资有限公司	4,000,000.00	22,325,867.04			1,100,039.87	

被投资单位	投资成本	期初余额	本期增减变动			
			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
东莞市观澜晋景房地产开发有限公司	3,000,000.00	20,340,379.70			962,787.34	
东莞市中信凯旋城房地产开发有限公司	7,250,000.00				297,347,479.25	
广州利合房地产开发有限公司		368,396,703.85			72,214,174.49	
苏州非凡城市置业有限公司	16,500,000.00	41,660,326.00			32,059,498.40	
苏州木渎中新置地有限公司	131,355,206.84	141,854,950.26		121,333,333.34	2,146,907.88	
长春中信鸿泰置业有限公司	12,000,000.00	12,000,000.00				

续：

被投资单位	本期增减变动				期末余额	减值准备期末余额
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
合计		356,469,730.46		221,487.09	3,928,246,063.32	
一. 合营企业		36,006,274.58		221,487.09	2,459,811,307.29	
中国南航集团建设开发有限公司					869,952,259.67	
海南中海信泰置业有限公司		36,006,274.58				
深圳市创良投资管理有限公司				221,487.09		
中山市凯旋城房地产开发有限公司					4,747,054.31	
中信保利达地产（佛山）有限公司					1,581,711,993.31	
三亚碧海锦晟酒店管理集团有限公司					1,700,000.00	
三亚碧海锦诚商业管理有限公司					1,700,000.00	
二. 联营企业		320,463,455.88			1,468,434,756.03	
松原中信城市建设开发有限公司						
磐信镕泰（上海）资产管理有限公司						

被投资单位	本期增减变动				期末余额	减值准备期末余额
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
上海星信房地产开发有限公司					414,273,250.11	
东莞市江畔新城房地产开发有限公司						
东莞市万宏房地产有限公司		280,863,455.88			202,685,725.18	
东莞市伏嘉物业投资有限公司					23,425,906.91	
东莞市观澜晋景房地产开发有限公司					21,303,167.04	
东莞市中信凯旋城房地产开发有限公司					297,347,479.25	
广州利合房地产开发有限公司					440,610,878.34	
苏州非凡城市置业有限公司		39,600,000.00			34,119,824.40	
苏州木渎中新置地有限公司					22,668,524.80	
长春中信鸿泰置业有限公司					12,000,000.00	

### 3. 于 2018 年 12 月 31 日，本集团对合营企业投资分析如下

项目	期末余额	期初余额
重要合营企业 (i)	2,451,664,252.98	2,198,401,009.84
不重要合营企业 (ii)	8,147,054.31	58,238,178.40
合计	2,459,811,307.29	2,256,639,188.24

#### (i) 重要合营企业的基本情况如下

企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	持股比例	表决权比例	对本集团活动是否具有战略性
中信南航集团建设开发有限公司	北京	北京	房地产开发	86,016.99	51%	51% (注 1)	是
中信保利达地产 (佛山) 有限公司	佛山	佛山	房地产开发	1.5 万美元	50%	57% (注 2)	是

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

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



三分之二以上的表决权通过。

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

项目	期末金额	
	中信南航集团建设开发有限公司	中信保利达地产（佛山）有限公司
流动资产	2,007,610,237.84	5,392,257,546.40
非流动资产	46,908,524.69	380,053,174.88
资产合计	2,054,518,762.53	5,772,310,721.28
流动负债	348,730,018.08	1,708,886,734.67
非流动负债		900,000,000.00
负债合计	348,730,018.08	2,608,886,734.67
净资产	1,705,788,744.45	3,163,423,986.61
按持股比例计算的净资产份额	869,952,259.67	1,581,711,993.31
调整事项		
对合营企业权益投资的账面价值	869,952,259.67	1,581,711,993.31
存在公开报价的权益投资的公允价值		
营业收入	112,347,074.15	2,344,981,934.12
财务费用	-9,465,183.83	-3,478,269.83
所得税费用	5,523,247.46	157,081,117.80
净利润	2,044,606.59	504,440,987.52
其他综合收益		
综合收益总额	2,044,606.59	504,440,987.52
企业本期收到的来自合营企业的股利		

续：

项目	期初金额	
	中信南航集团建设开发有限公司	中信保利达地产（佛山）有限公司
流动资产	2,190,305,129.97	6,182,053,302.80
非流动资产	9,173,450.79	679,630,812.36
资产合计	2,199,478,580.76	6,861,684,115.16
流动负债	495,734,442.90	3,302,701,116.07
非流动负债		900,000,000.00
负债合计	495,734,442.90	4,202,701,116.07
净资产	1,703,744,137.86	2,658,982,999.09
按持股比例计算的净资产份额	868,909,510.30	1,329,491,499.54

调整事项		
对合营企业权益投资的账面价值	868,909,510.30	1,329,491,499.54
存在公开报价的权益投资的公允价值		
营业收入	1,541,958,840.16	576,446,123.10
财务费用	-20,526,734.66	536,800.68
所得税费用	119,305,950.32	26,267,967.06
净利润	405,825,880.91	10,365,265.43
其他综合收益		
综合收益总额	405,825,880.91	10,365,265.43
企业本期收到的来自合营企业的股利	124,484,768.96	

4. 于 2018 年 12 月 31 日，本集团对联营企业投资分析如下：

项目	期末余额	期初余额
重要联营企业 (i)	1,354,917,332.88	738,116,770.09
不重要联营企业 (ii)	113,517,423.15	250,990,838.49
合计	1,468,434,756.03	989,107,608.58

(i) 重要联营企业的基本情况如下

企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	持股比例	表决权比例	对本集团活动是否具有战略性
广州利合房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发	205,937.70	20%	20%	是
东莞市万宏房地产有限公司	广州东莞	广州东莞	房地产开发	2,000.00	20%	20%	是
上海星信房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发	3,000.00	40%	40%	是
东莞市中信凯旋城房地产开发有限公司	广州东莞	广州东莞	房地产开发	2,636.36	32.5%	32.5%	是

下表列示了本集团重要联营企业的主要财务信息，这些联营企业的主要财务信息是在按投资时公允价值为基础的调整以及统一会计政策调整后的金额。

项目	期末金额			
	上海星信房地产开发有限公司	东莞市万宏房地产有限公司	东莞市中信凯旋城房地产开发有限公司	广州利合房地产开发有限公司
流动资产	2,249,015,543.91	1,816,856,575.54	2,581,167,810.34	25,932,230,749.79
非流动资产	652,461.83	906,771.65	57,914.29	660,119,535.44
资产合计	2,249,668,005.74	1,817,763,347.19	2,581,225,724.63	26,592,350,285.23
流动负债	946,808,890.03	804,334,721.22	1,666,310,403.87	20,192,300,173.74
非流动负债				4,197,000,000.00
负债合计	946,808,890.03	804,334,721.22	1,666,310,403.87	24,389,300,173.74

净资产	1,302,859,115.71	1,013,428,625.97	914,915,320.76	2,203,050,111.49
按持股比例计算的净资产份额	521,143,646.28	202,685,725.19	297,347,479.25	440,610,878.34
调整事项				
对联营企业权益投资的账面价值	414,273,250.11	202,685,725.18	297,347,479.25	440,610,878.34
存在公开报价的权益投资的公允价值				
营业收入	3,344,628,690.94	1,753,928,506.16	3,211,277,007.58	2,307,572,633.67
净利润	986,592,888.04	667,326,048.59	1,049,454,197.72	361,070,872.47
其他综合收益				
综合收益总额	986,592,888.04	667,326,048.59	1,049,454,197.72	361,070,872.47
企业本期收到的来自联营企业的股利				

续：

项目	期初金额			
	上海星信房地产开发有限公司	东莞市万宏房地产有限公司	东莞市中信凯旋城房地产开发有限公司	广州利合房地产开发有限公司
流动资产	3,153,338,524.25	2,571,121,356.74	3,110,998,299.99	24,726,946,712.25
非流动资产	918,577.82	1,886,993.42	66,371.93	206,597,448.00
资产合计	3,154,257,102.07	2,573,008,350.16	3,111,064,671.92	24,933,544,160.25
流动负债	2,837,990,874.40	822,588,493.39	3,109,603,548.88	17,171,560,641.00
非流动负债	1,712,600.00		3,245,603,548.88	5,920,000,000.00
负债合计	2,839,703,474.40	822,588,493.39	3,245,603,548.88	23,091,560,641.00
净资产	314,553,627.67	1,750,419,856.77	-134,538,876.96	1,841,983,519.25
按持股比例计算的净资产份额	125,821,451.07	350,083,971.35		368,396,703.85
调整事项				
对联营企业权益投资的账面价值	19,636,094.89	350,083,971.35		368,396,703.85
存在公开报价的权益投资的公允价值				
营业收入		3,056,381,442.25	66,602.58	
净利润	-60,957,762.67	946,292,137.32	-83,034,671.92	490,965,814.00
其他综合收益				
综合收益总额	-60,957,762.67	946,292,137.32	-83,034,671.92	490,965,814.00
企业本期收到的来自联营企业的股利				

##### 5. 不重要的合营企业和联营企业的汇总信息

项目	期末金额/本期金额	期初金额/上期金额
合营企业：	—	—

项目	期末金额/本期金额	期初金额/上期金额
投资账面价值合计	8,147,054.31	58,238,178.40
下列各项按持股比例计算的合计数	—	—
净利润	-44,344,462.41	58,226,549.90
其他综合收益		
综合收益总额	-44,344,462.41	58,226,549.90
联营企业：	—	—
投资账面价值合计	113,517,423.15	250,990,838.49
下列各项按持股比例计算的合计数	—	—
净利润	72,021,188.14	456,747,486.48
其他综合收益		
综合收益总额	72,021,188.14	456,747,486.48

## 注释11.投资性房地产

### 1. 以公允价值计量

项目	期初公允价值	本期增加		本期减少		期末公允价值
		自用房地产或存货转入	公允价值变动损益	处置	转为自用房地产	
一、成本合计	1,997,957,486.66	223,902,259.17				2,221,859,745.83
房屋、建筑物、土地	1,997,957,486.66	223,902,259.17				2,221,859,745.83
二、公允价值变动合计	306,042,513.34		272,097,740.83			578,140,254.17
房屋、建筑物、土地	306,042,513.34		272,097,740.83			578,140,254.17
三、账面价值合计	2,304,000,000.00	223,902,259.17	272,097,740.83			2,800,000,000.00
房屋、建筑物、土地	2,304,000,000.00	223,902,259.17	272,097,740.83			2,800,000,000.00

## 注释12.固定资产

项目	期末余额	期初余额
固定资产	198,309,902.78	223,235,058.89
固定资产清理		
合计	198,309,902.78	223,235,058.89

### 1. 固定资产情况

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计	399,357,710.76	1,572,957.11	35,428,566.88	365,502,100.99
其中：房屋及建筑物	264,481,788.15		9,630,154.90	254,851,633.25

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
机器设备	11,443,912.72		417,945.57	11,025,967.15
运输工具	66,140,115.41	682,813.20	11,385,517.66	55,437,410.95
电子设备	11,862,762.53	131,180.31	7,700,007.15	4,293,935.69
办公设备	42,508,114.15	697,142.53	4,803,284.88	38,401,971.80
其他	2,921,017.80	61,821.07	1,491,656.72	1,491,182.15
二、累计折旧合计	176,122,651.87	16,561,842.29	25,492,295.95	167,192,198.21
其中：房屋及建筑物	65,437,799.99	7,079,352.99	1,767,948.84	70,749,204.14
机器设备	5,545,178.82	931,258.70	357,677.34	6,118,760.18
运输工具	57,676,476.54	3,792,087.54	9,996,841.53	51,471,722.55
电子设备	10,049,010.64	1,046,233.24	7,304,638.23	3,790,605.65
办公设备	35,398,761.99	3,648,614.00	5,263,929.33	33,783,446.66
其他	2,015,423.89	64,295.82	801,260.68	1,278,459.03
三、账面净值合计	223,235,058.89	—	—	198,309,902.78
其中：房屋及建筑物	199,043,988.16	—	—	184,102,429.11
机器设备	5,898,733.90	—	—	4,907,206.97
运输工具	8,463,638.87	—	—	3,965,688.40
电子设备	1,813,751.89	—	—	503,330.04
办公设备	7,109,352.16	—	—	4,618,525.14
其他	905,593.91	—	—	212,723.12
四、减值准备合计				
其中：房屋及建筑物				
机器设备				
运输工具				
电子设备				
办公设备				
其他				
五、账面价值合计	223,235,058.89	—	—	198,309,902.78
其中：房屋及建筑物	199,043,988.16	—	—	184,102,429.11
机器设备	5,898,733.90	—	—	4,907,206.97
运输工具	8,463,638.87	—	—	3,965,688.40
电子设备	1,813,751.89	—	—	503,330.04
办公设备	7,109,352.16	—	—	4,618,525.14
其他	905,593.91	—	—	212,723.12

### 注释13.无形资产

#### 1. 无形资产分类

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、原价合计	56,826,922.22	25,344.83	3,308,596.02	53,543,671.03
其中：软件	24,380,480.22	25,344.83	3,308,596.02	21,097,229.03
土地使用权	32,446,442.00			32,446,442.00
二、累计摊销额合计	21,124,785.13	3,525,623.09	2,303,212.56	22,347,195.66
其中：软件	17,677,350.88	2,714,462.09	2,303,212.56	18,088,600.41
土地使用权	3,447,434.25	811,161.00		4,258,595.25
三、减值准备金额合计				
其中：软件				
土地使用权				
四、账面价值合计	35,702,137.09	—	—	31,196,475.37
其中：软件	6,703,129.34	—	—	3,008,628.62
土地使用权	28,999,007.75	—	—	28,187,846.75

#### 注释14.商誉

##### 1. 商誉账面价值

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
非同一控制下收购了青岛森林湖项目公司和天嘉湖公司	1,608,122,870.24			1,608,122,870.24
合计	1,608,122,870.24			1,608,122,870.24

##### 2. 商誉减值准备

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
非同一控制下收购了青岛森林湖项目公司和天嘉湖公司	1,608,122,870.24			1,608,122,870.24
合计	1,608,122,870.24			1,608,122,870.24

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

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

#### 注释15.长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额	其他减少的原因
装修费	8,453,395.40	35,135.14	3,276,555.76		5,211,974.78	
绿化广场租金	15,800,000.00		400,000.00		15,400,000.00	
其他	700,298.19		323,929.03		376,369.16	
合计	24,953,693.59	35,135.14	4,000,484.79		20,988,343.94	

### 注释16.递延所得税资产和递延所得税负债

#### 1. 递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

项目	期末余额		期初余额	
	递延所得税资产或负债	可抵扣或应纳税暂时性差异	递延所得税资产或负债	可抵扣或应纳税暂时性差异
一、递延所得税资产	477,336,490.26	1,909,339,778.43	271,197,846.76	1,084,791,387.04
资产减值准备	24,153,526.03	96,614,104.11	24,153,526.03	96,614,104.11
可抵扣亏损	6,015,645.60	24,062,582.41	11,454,416.95	45,817,667.81
内部交易未实现利润	238,414,753.55	953,659,014.19	102,538,878.86	410,155,515.44
应付职工薪酬	1,487,362.71	5,949,450.84	1,434,862.71	5,739,450.84
预提成本费用	54,327,789.18	217,311,156.69	9,529,001.93	38,116,007.72
预提土地增值税	152,923,592.22	611,688,186.31	109,760,940.61	439,043,762.44
预收账款暂时性差异			12,312,398.70	49,249,594.80
其他	13,820.97	55,283.88	13,820.97	55,283.88
二、递延所得税负债	525,986,989.48	2,103,947,957.88	594,864,848.07	2,379,459,392.28
公允价值变动	253,908,301.41	1,015,633,205.61	185,883,866.20	743,535,464.78
收购子公司评估值差异	256,060,702.96	1,024,242,811.82	393,843,156.76	1,575,372,627.06
其他	16,017,985.11	64,071,940.45	15,137,825.11	60,551,300.44

**注释17.资产减值准备**

项目	期初余额	本期计提额	其他增加	收购子公司增加	转销	处置子公司减少	期末余额
应收账款	91,669,049.65						91,669,049.65
其他应收款	296,921,733.65	231,843.55	15,000.00		1,284,949.91		295,883,627.29
存货	542,153,768.03				104,757,617.51		437,396,150.52
可供出售金融资产	774,503.39						774,503.39
长期股权投资							
商誉减值	1,608,122,870.24						1,608,122,870.24
合计	2,539,641,924.96	231,843.55	15,000.00		106,042,567.42		2,433,846,201.09



### 注释18.其他非流动资产

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

### 注释19.短期借款

#### 1. 短期借款分类

项目	期末余额	期初余额
信用借款	52,690,000.00	307,690,000.00
合计	52,690,000.00	307,690,000.00

### 注释20.应付票据及应付账款

种类	期末余额	期初余额
应付票据		
应付账款	4,877,976,349.97	5,660,346,135.89
合计	4,877,976,349.97	5,660,346,135.89

#### 1. 应付账款情况表

项目	期末余额	期初余额
暂估应付账款	1,738,811,517.37	780,411,288.59
应付开发款	3,139,164,832.60	4,879,934,847.30
合计	4,877,976,349.97	5,660,346,135.89

### 注释21.预收款项

项目	期末余额	期初余额
成都生态健康城 3 号地块	6,023,975,789.00	
成都中信城右岸	4,292,530,862.42	4,200,724,126.61
成都生态健康城 2 号地	3,892,055,729.00	977,756,960.00
青岛中海寰宇天下二期 (C 北) 住宅	2,927,315,617.99	3,117,877,391.00
北京中信城	2,198,187,916.06	7,208,759,916.06
苏州上东区	1,391,068,304.00	
青岛中海森林湖-	1,044,919,518.16	879,701,889.80
北京中信墅	993,693,294.08	330,330,632.08
天津公园城	973,226,562.37	101,643,832.40
湖南凯旋城东	736,961,454.00	843,096,551.00
青岛中海寰宇天下	716,100,790.72	55,380,906.42

项目	期末余额	期初余额
郑州中海锦城-海嘉	462,061,964.00	7,894,480.00
大连海港城	415,998,123.45	244,952,164.83
乌鲁木齐九号公馆 B-3	366,514,553.00	
烟台城市广场	311,040,573.00	167,363,161.00
成都中海御湖世家	164,241,818.00	
天津城市广场一二期	99,386,660.37	2,127,613,216.54
乌鲁木齐萃景苑	98,662,956.00	
西安中海学府路	89,930,433.00	
成都中海云麓世家	72,453,940.00	
珠海中信红树湾花园	36,078,855.00	453,221,119.69
天津中信珺台	14,020,003.00	14,020,003.00
青岛森林湖	10,283,015.46	
其他	16,919,798.30	62,938,938.98
合计	27,347,628,530.38	20,793,275,289.41

#### 注释22.应付职工薪酬

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	37,925,545.45	361,163,089.00	385,161,663.24	13,926,971.21
二、职工福利费	398,170.08	25,114,772.08	25,278,489.38	234,452.78
三、社会保险费	1,008,170.91	30,501,138.83	30,888,357.89	620,951.85
四、住房公积金	105,090.89	11,040,771.10	10,925,796.02	220,065.97
五、工会经费和职工教育经费	3,729,821.15	1,639,603.12	1,664,964.22	3,704,460.05
六、其他短期薪酬	1,112,666.45			1,112,666.45
七、辞退福利	1,395,458.70	29,506,381.00	29,635,029.11	1,266,810.59
合计	45,674,923.63	458,965,755.13	483,554,299.86	21,086,378.90

#### 注释23.应交税费

项目	期末余额	期初余额
增值税	180,209,491.80	314,575,343.77
企业所得税	164,013,755.89	353,612,819.43
城市维护建设税	13,041,070.57	17,451,237.83
房产税	1,621,567.19	1,889,792.50
土地增值税	22,975,165.75	44,535,774.04
土地使用税	512,532.58	987,256.07
个人所得税	7,079,762.95	3,340,931.78
其他税费	13,055,844.20	15,245,947.78

项目	期末余额	期初余额
合计	402,509,190.93	751,639,103.20

#### 注释24.其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付利息	348,129,106.00	267,920,158.30
应付股利	7,529,078.41	7,529,078.41
其他应付款	20,462,923,583.19	24,092,417,018.07
合计	20,818,581,767.60	24,367,866,254.78

##### 1. 应付利息情况表

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	301,059,078.60	215,054,435.85
企业债券利息	47,070,027.40	52,577,625.57
短期借款应付利息		288,096.88
合计	348,129,106.00	267,920,158.30

##### 2. 应付股利情况

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

##### 3. 其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付关联公司往来	18,670,802,442.74	17,776,671,180.73
保证金及押金等	329,540,831.04	650,236,625.35
计提土地增值税	559,996,268.87	976,663,419.18
其他	902,584,040.54	4,688,845,792.81
合计	20,462,923,583.19	24,092,417,018.07

#### 注释25.一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
1年内到期的长期借款	9,188,000,000.00	2,846,000,000.00
1年内到期的长期应付款	55,000,000.00	55,000,000.00
合计	9,243,000,000.00	2,901,000,000.00

#### 注释26.长期借款

项目	期末余额	期初余额	期末利率区间
保证借款	17,500,833,775.18	25,520,000,000.00	4.28%- 7.00%
信用借款	1,555,390,587.54	1,527,390,587.54	4.28%- 7.00%
合计	19,056,224,362.72	27,047,390,587.54	

### 注释27.应付债券

项目	期末余额	期初余额
公司债券	2,007,533,079.45	4,972,024,317.81
合计	2,007,533,079.45	4,972,024,317.81

### 应付债券的增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额
15 中地 01	4,000,000,000.00	2015-12-9	5	4,000,000,000.00
16 中地 01	1,000,000,000.00	2016-1-5	5	1,000,000,000.00
合计	5,000,000,000.00			5,000,000,000.00

续:

债券名称	期初余额	本期发行	按面值计提利息	折价摊销	本期偿还	期末余额
15 中地 01	3,977,700,317.81			18,616,761.64	2,985,000,000.00	1,011,317,079.45
16 中地 01	994,324,000.00			1,892,000.00		996,216,000.00
合计	4,972,024,317.81			20,508,761.64	2,985,000,000.00	2,007,533,079.45

### 应付债券说明:

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

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

本集团于 2018 年 12 月 9 日支付 3+2 期 40 亿公司债 2,985,000,000.00 元回售款。

### 注释28.长期应付款

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
长期应付款	22,391,765.58		18,367,852.90	4,023,912.68
专项应付款				

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
合计	22,391,765.58		18,367,852.90	4,023,912.68

### 1.长期应付款

项目	期末余额	期初余额
合计	4,023,912.68	22,391,765.58
其中：重组义务	930,600.00	19,200,000.00
其他	3,093,312.68	3,191,765.58

### 注释29.长期应付职工薪酬

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
离职后福利-设定受益计划净负债	20,977,003.50		20,977,003.50	
合计	20,977,003.50		20,977,003.50	

### 注释30.预计负债

项目	期末余额	期初余额
天津工业清算费用		22,251,675.00
其他	2,527,049.44	2,887,049.44
合计	2,527,049.44	25,138,724.44

### 注释31.实收资本

投资者名称	期初余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	投资金额	所占比例(%)			投资金额	所占比例(%)
英万国际有限公司	10,490,000,000.00	100.00			10,490,000,000.00	100.00
合计	10,490,000,000.00	100.00			10,490,000,000.00	100.00

### 注释32.资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
根据重组安排于本集团注册成立日时折合为股本及资本公积（注1）	-4,340,569,121.67			-4,340,569,121.67
资本（股本）溢价	2,311,313,503.65			2,311,313,503.65
其他资本公积	130,338,935.49	8,014,639.23		138,353,574.72
-收购少数股东权益（注2）	143,540,983.60	8,014,639.23		151,555,622.83
-其他	-13,202,048.11			-13,202,048.11
合计	-1,898,916,682.53	8,014,639.23		-1,890,902,043.30
其中：国有独享资本公积				

注 1：本集团以 2007 年 6 月 30 日为基准日进行股份制改造，并于 2007 年将评估增值部

分及其他资本公积余额转增实收资本。本集团在编制合并会计报表时将涉及股份制改造以外的公司的评估增值冲回，从而产生了资本公积借方余额人民币 4,340,569,121.67 元。

注 2： 收回中海深圳集团房地产开发有限公司 5% 少数股权使资本公积增加。

### 注释33.盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积金	730,324,720.84			730,324,720.84
合计	730,324,720.84			730,324,720.84

### 注释34.未分配利润

项目	本期发生额	上期发生额
本期期初余额	3,616,771,385.40	457,647,479.00
本期增加额	2,584,973,384.42	3,159,123,906.40
其中：本期净利润转入	2,584,973,384.42	3,159,123,906.40
其他调整因素		
本期减少额		
其中：本期提取盈余公积数		
本期提取一般风险准备		
本期分配现金股利数		
转增资本		
其他减少		
本期期末余额	6,201,744,769.82	3,616,771,385.40

### 注释35.营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
1. 主营业务小计	14,624,383,568.44	11,273,917,172.46	24,692,126,934.87	17,863,494,725.41
商品房销售	9,484,493,846.86	6,556,254,523.10	24,287,159,065.23	17,545,195,363.08
一级土地开发	5,010,572,000.00	4,655,042,265.35		
配套及酒店服务收入	129,317,721.58	62,620,384.01	404,967,869.64	318,299,362.33
2. 其他业务小计	225,729,759.53	66,357,364.85	95,631,148.64	42,809,647.07
租赁及其他	225,729,759.53	66,357,364.85	95,631,148.64	42,809,647.07
合计	14,850,113,327.97	11,340,274,537.31	24,787,758,083.51	17,906,304,372.48

### 注释36.税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
营业税	300,244,866.70	275,750,839.79
土地增值税	820,760,867.00	1,379,438,260.34
城市维护建设税	68,399,125.32	77,117,066.41
房产税	25,764,943.48	15,670,276.44
土地使用税	16,945,931.50	10,852,894.42
教育费附加	46,867,490.94	56,579,048.13
印花税	16,415,096.90	12,786,887.71
车船税	61,563.08	40,487.00
其他	8,707,163.36	12,061,117.30
合计	1,304,167,048.28	1,840,296,877.54

### 注释37.销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
广告和业务宣传费	101,386,527.83	50,204,825.65
咨询代理费	10,231,753.27	133,118,253.73
职工薪酬	78,570,745.27	61,516,145.97
物业费	34,210,243.94	57,177,092.29
销售代理费	8,464,385.88	13,889,107.61
办公费	3,495,547.84	3,619,414.68
其他	15,158,933.61	50,913,980.53
合计	251,518,137.64	370,438,820.46

### 注释38.管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	213,253,347.09	106,954,648.80
专业顾问费	77,196,014.45	11,779,710.92
折旧摊销费	7,491,712.85	2,787,138.95
办公费用	14,544,323.70	19,348,561.65
物业费	10,150,566.91	17,027,482.33
差旅费	6,870,527.69	4,595,303.02
业务招待费	6,072,957.34	5,656,899.53
其他	9,915,835.66	45,715,270.19
合计	345,495,285.69	213,865,015.39

### 注释39.财务费用

类别	本期发生额	上期发生额
利息支出	1,901,176,133.97	3,478,646,636.85
减：资本化的利息支出	1,312,662,096.89	2,483,194,615.15
减：利息收入	363,242,676.27	270,989,502.95
汇兑净损失	89.44	
减：汇兑净收益		463.09
其他	27,770,376.61	70,300,676.84
合计	253,041,826.86	794,762,732.50

#### 注释40.资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	231,843.55	23,683,049.27
存货跌价损失		-1,161,139.75
合计	231,843.55	22,521,909.52

#### 注释41.投资收益

##### 1. 投资收益明细情况

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	1,175,268,647.09	618,983,857.07
处置长期股权投资产生的投资收益		259,668,694.67
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	6,072,444.00	254,250.00
处置可供出售金融资产取得的投资收益	43,499.03	
合计	1,181,384,590.12	878,906,801.74

#### 注释42.公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
按公允价值计量的投资性房地产	272,097,740.83	86,564,500.00
合计	272,097,740.83	86,564,500.00

#### 注释43.资产处置收益

项目	本期发生额	上期发生额	计入当年非经常性损益的金额
处置未划分为持有待售的固定资产、在建工程及无形资产而产生的利得或损失（处置损失以“-”填列）	15,007,399.36	13,218,418.31	15,007,399.36
合计	15,007,399.36	13,218,418.31	15,007,399.36

#### 注释44.营业外收入



项目	本期发生额	上期发生额	计入当期 非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废利得	762,849.16		762,849.16
与企业日常活动无关的政府补助	20,000.00		20,000.00
违约金收入	2,462,385.96	67,409,455.62	2,462,385.96
其他	3,906,861.12	69,528,210.98	3,906,861.12
合计	7,152,096.24	136,937,666.60	7,152,096.24

### 1. 政府补助明细

项目	本期发生额	上期发生额
2017 年经济工作先进企业奖励	20,000.00	
合计	20,000.00	

### 注释45.营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期 非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废利得	44,631.90		44,631.90
对外捐赠	2,147.40		2,147.40
赔偿及违约金	3,858,427.90	35,389,863.27	3,858,427.90
滞纳金	10,465.34		10,465.34
其他	1,873,691.63	46,934,537.87	1,873,691.63
合计	5,789,364.17	82,324,401.14	5,789,364.17

### 注释46.所得税费用

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	487,511,637.36	1,416,371,862.59
递延所得税调整	-275,016,502.09	-178,301,775.02
汇算清缴差异调整	-5,150,526.49	-2,143,742.68
合计	207,344,608.78	1,235,926,344.89

### 会计利润与所得税费用调整过程：

项目	本期发生额
利润总额	2,825,237,111.02
按法定/适用税率计算的所得税费用	706,309,277.76
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	-5,150,526.49
非应税收入的影响	-293,817,161.77
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	6,176,764.06
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-245,544,569.52

项目	本期发生额
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	39,370,824.74
其他	
所得税费用	207,344,608.78

#### 注释47.归属于母公司所有者的其他综合收益

##### 1. 其他综合收益各项目及其所得税影响和转入损益情况

项目	本期发生额		
	税前金额	所得税	税后净额
一. 将重分类进损益的其他综合收益	-70,535,492.95		-70,535,492.95
1. 可供出售金融资产公允价值变动损益	-748,000.00		-748,000.00
减: 前期计入其他综合收益当期转入损益			
小计	-748,000.00		-748,000.00
2. 外币报表折算差额	-69,787,492.95		-69,787,492.95
减: 前期转入其他综合收益当期转入损益的税后净额			
小计	-69,787,492.95		-69,787,492.95
二. 其他综合收益合计	-70,535,492.95		-70,535,492.95

续:

项目	上期发生额		
	税前金额	所得税	税后净额
一. 将重分类进损益的其他综合收益	98,863,990.57		98,863,990.57
1. 外币报表折算差额	98,863,990.57		98,863,990.57
减: 前期转入其他综合收益当期转入损益的税后净额			
小计	98,863,990.57		98,863,990.57
二. 其他综合收益合计	98,503,990.57		98,503,990.57

##### 2. 其他综合收益各项目的调节情况

项目	重新计量设定受益计划变动额	可供出售金融资产公允价值变动损益	外币报表折算差额	固定资产转投资性房地产评估增值	其他综合收益合计
一、上期期初余额	-35,300,000.00	895,650.00	-57,801,268.03	223,745,856.64	131,540,238.61
二、上期增减变动金额	-360,000.00		98,863,990.57		98,503,990.57
其中: 与经营相关			98,863,990.57		98,863,990.57
与合并范围变动相关	-360,000.00				-360,000.00
三、本期期初余额	-35,660,000.00	895,650.00	41,062,722.54	223,745,856.64	230,044,229.18
四、本期增减变动金额		-748,000.00	-69,787,492.95		-70,535,492.95
其中: 与经营相关		-748,000.00	-69,787,492.95		-70,535,492.95

项目	重新计量设定受益计划变动额	可供出售金融资产公允价值变动损益	外币报表折算差额	固定资产转投资性房地产评估增值	其他综合收益合计
五、 本期期末余额	-35,660,000.00	147,650.00	-28,724,770.41	223,745,856.64	159,508,736.23

#### 注释48.分部信息

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

报告分部的利润或亏损、资产及负债的信息

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

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

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

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

期末金额：

单位：万元

项目	华南区	华北区	北方区	华东区	西部区	分部间抵销	合计
分部收入	373,975.46	1,936.07	776,547.92	332,551.88			1,485,011.33
分部营业成本	235,781.65		700,383.92	219,069.35		-21,207.47	1,134,027.45
分部税金及附加	47,083.29	13.93	51,931.95	31,134.63	252.90		130,416.70
分部销售费用	10,395.94	329.56	6,071.63	6,822.84	1,531.84		25,151.81
分部管理费用	16,633.26	222.87	12,804.18	4,457.55	414.59	17.08	34,549.53
分部资产减值损失	23.18						23.18
分部利润	169,693.35	40,722.34	53,276.06	72,693.14	-2,061.80	-51,799.38	282,523.71
分部资产	5,264,478.07	116,653.34	10,767,983.58	2,275,251.70	509,394.53	-8,830,152.96	10,103,608.26
分部负债	4,491,813.47	76,888.04	9,331,294.10	2,162,090.16	509,117.84	-8,135,226.85	8,435,976.76

期初金额：

项目	华南区	华北区	北方区	华东区	西部区	分部间抵销	合计
分部收入	922,610.95	24,725.13	1,121,921.06	251,460.65	158,058.02		2,478,775.81

项目	华南区	华北区	北方区	华东区	西部区	分部间抵销	合计
分部营业成本	636,493.66	22,828.99	875,479.65	233,164.77	40,619.65	-17,956.28	1,790,630.44
分部税金及附加	56,748.81	231.56	90,654.74	19,811.96	16,582.62		184,029.69
分部销售费用	6,351.97	511.09	13,825.97	5,180.62	11,174.23		37,043.88
分部管理费用	8,241.71	577.70	7,386.06	3,010.70	2,170.33		21,386.50
分部资产减值损失	2,256.72	-4.53					2,252.19
分部利润	340,236.78	12,545.14	207,560.47	-8,906.86	32,483.07	-116,631.47	467,287.13
分部资产	2,903,112.50	569,451.52	11,836,454.62	1,741,452.90	963,043.71	-7,847,560.15	10,165,955.10
分部负债	2,346,647.23	496,197.55	10,516,683.91	1,744,745.04	890,960.06	-7,244,205.89	8,751,027.90

### 注释49.合并现金流量表

#### 1. 将净利润调节为经营活动现金流量

项目	本期发生额	上期发生额
1.将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	2,617,892,502.24	3,436,944,996.24
加: 资产减值准备	231,843.55	22,521,909.52
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	16,561,842.29	22,992,461.75
无形资产摊销	3,525,623.09	4,323,537.01
长期待摊费用摊销	4,000,484.79	24,958,583.30
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”填列)	-15,007,399.36	-13,218,418.31
固定资产报废损失(收益以“-”填列)	-718,217.26	
公允价值变动损失(收益以“-”填列)	-272,097,740.83	-86,564,500.00
财务费用(收益以“-”填列)	386,747,982.70	928,241,128.03
投资损失(收益以“-”填列)	-1,181,384,590.12	-878,906,801.74
递延所得税资产减少(增加以“-”填列)	-206,138,643.50	-7,323,114.92
递延所得税负债增加(减少以“-”填列)	-68,877,858.59	-170,978,660.10
存货的减少(增加以“-”填列)	3,112,157,520.75	-1,759,636,843.22
经营性应收项目的减少(增加以“-”填列)	778,405,006.95	618,202,709.92
经营性应付项目的增加(减少以“-”填列)	1,422,867,508.54	11,082,715,061.64
其他		
经营活动产生的现金流量净额	6,598,165,865.24	13,224,272,049.12
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3.现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	9,105,311,234.41	10,450,663,078.20

项目	本期发生额	上期发生额
减：现金的期初余额	10,450,663,078.20	19,450,704,246.63
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-1,345,351,843.79	-9,000,041,168.43

## 2. 本期取得子公司和收到处置子公司的现金净额

项目	金额
一、本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	
取得子公司支付的现金净额	
二、本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	2,734,167.32
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
处置子公司收到的现金净额	-2,734,167.32

## 3. 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	9,105,311,234.41	10,450,663,078.20
其中：库存现金	18,080.00	30,859.20
可随时用于支付的银行存款	9,105,293,154.41	10,450,632,219.00
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	9,105,311,234.41	10,450,663,078.20
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

## 注释50.外币货币性项目

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			
其中：美元	7,432.78	6.8632	51,012.66
港币	441,144.43	0.8762	386,530.75
其他应收款			
其中：港币	135,160.73	0.8762	118,427.83

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
其他应付款			
其中：港币	1,732,058,429.72	0.8762	1,517,629,596.12

#### 注释51.所有权和使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
其他货币资金	9,033,996.32	履约保证金及住房维修基金

#### 注释52.非经常性损益

项 目	金 额
非流动资产处置损益	15,725,616.62
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	222,434,961.02
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	272,097,740.83
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	644,514.81
减：所得税影响额	68,403,348.07
少数股东损益影响额（税后）	1,226,849.71
非经常性损益合计	441,272,635.50

#### 注释53.与金融工具相关的风险披露

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

##### （一）信用风险

本集团的信用风险主要来自货币资金、应收账款、其他应收款和可供出售金融资产等。管理层已制定适当的信用政策，并且不断监察这些信用风险的敞口。

本集团持有的货币资金，主要存放于国有控股银行和其他大中型商业银行等金融机构，管理层认为这些商业银行具备较高信誉和资产状况，不存在重大的信用风险，不会产生因对方单位违约而导致的任何重大损失。

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

本集团所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产(包括衍生金融工具)

的账面金额。除附注九、（1）所载本集团作出的财务担保外，本集团没有提供任何其他可能令本集团承受信用风险的担保。

## （二）流动性风险

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

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

截止 2018 年 12 月 31 日,本集团各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下:

项目	期末余额					
	账面净值	账面原值	1 年以内	1-2 年	2-5 年	5 年以上
短期借款	52,690,000.00	52,690,000.00	52,690,000.00			
应付票据及应付账款	4,877,976,349.97	4,877,976,349.97	4,877,976,349.97			
应付利息	348,129,106.00	348,129,106.00	348,129,106.00			
应付股利	7,529,078.41	7,529,078.41			7,529,078.41	
其他应付款	20,462,923,583.19	20,462,923,583.19	20,462,923,583.19			
一年内到期的非流动负债	9,243,000,000.00	9,243,000,000.00	9,243,000,000.00			
其他流动负债						
长期借款	19,056,224,362.72	19,056,224,362.72		18,056,224,362.72	1,000,000,000.00	
应付债券	2,007,533,079.45	2,007,533,079.45		2,015,000,000.00		
长期应付款	4,023,912.68	4,023,912.68				4,023,912.68
金融负债小计	56,060,029,472.42	56,060,029,472.42	34,984,719,039.16	20,071,224,362.72	1,007,529,078.41	4,023,912.68

续:

项目	期初余额					
	账面净值	账面原值	1 年以内	1-2 年	2-5 年	5 年以上
短期借款	307,690,000.00	307,690,000.00	307,690,000.00			
应付票据及应付账款	5,660,346,135.89	5,660,346,135.89	5,660,346,135.89			
应付利息	267,920,158.30	267,920,158.30	267,920,158.30			
应付股利	7,529,078.41	7,529,078.41	7,529,078.41			
其他应付款	24,092,417,018.07	24,092,417,018.07	24,092,417,018.07			
一年内到期的非流动负债	2,901,000,000.00	2,901,000,000.00	2,901,000,000.00			
其他流动负债						
长期借款	27,047,390,587.54	27,047,390,587.54		8,100,000,000.00	17,947,390,587.54	1,000,000,000.00
应付债券	4,972,024,317.81	4,972,024,317.81			5,000,000,000.00	

项目	期初余额					
	账面净值	账面原值	1 年以内	1-2 年	2-5 年	5 年以上
长期应付款	22,391,765.58	22,391,765.58				22,391,765.58
金融负债小计	65,278,709,061.60	65,278,709,061.60	33,236,902,390.67	8,100,000,000.00	22,947,390,587.54	1,022,391,765.58

### (三) 市场风险

#### 1. 汇率风险

本集团的主要经营位于中国境内，主要业务以人民币结算。本集团无外汇风险。

本集团于 2018 年 12 月 31 日及 2018 年 12 月 31 日的汇率变动对外汇风险敞口金额变动的影响不重大，因此未对其进行敏感性分析。

#### 2. 利率风险

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

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

(1) 截止 2018 年 12 月 31 日，本集团带息债务主要为人民币计价的浮动利率合同，金额为 30,311,914,362.72 元，详见附注八注释 19 短期借款，附注八注释 25 一年内到期的非流动负债、附注八注释 26 长期借款及附注八注释 27 应付债券。

#### (2) 敏感性分析：

截止 2018 年 12 月 31 日，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降 50 个基点，而其他因素保持不变，本集团的净利润会减少或增加约 46,915,661.24 元（2017 年度约 48,259,130.86 元）。

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

### 注释54.公允价值

#### (1) 公允价值计量

##### (a) 公允价值计量的层次

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



第一层次输入值：在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；

第二层次输入值：除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；

第三层次输入值：相关资产或负债的不可观察输入值。

2018 年 12 月 31 日

	第一层次 人民币元	第二层次 人民币元	第三层次 人民币元	合计 人民币元
持续的公允价值 计量资产				
可供出售金融资产				
理财产品			8,333,795.70	8,333,795.70
投资性房地产			2,800,000,000.00	2,800,000,000.00
合计			2,807,737,595.7	2,807,737,595.7

2017 年 12 月 31 日

	第一层次 人民币元	第二层次 人民币元	第三层次 人民币元	合计 人民币元
持续的公允价值 计量资产				
可供出售金融资产				
聚信汇金地产 基金 1 号				
聚信汇金地产 基金 3 号				
理财产品			7,737,595.70	7,737,595.70
投资性房地产			2,304,000,000.00	2,304,000,000.00
合计			2,311,737,595.70	2,311,737,595.70

2018 年，本集团上述持续以公允价值计量的资产和负债没有发生层级间转换。

(b) 第三层次的公允价值计量

第三层次公允价值计量的量化信息如下：

	2018 年 12 月 31 日的 公允价值	估值技术	不可观察输入值	范围区间 (加权平均 值)
理财产品	8,333,795.70	收益法	预期收益率	2.80%-7.00%
投资性房地产	2,800,000,000.00	现金流量折 现法	风险调整折现率 预期市场租金增长率 预期出租率	6.50%-7.00% 3.00%-7.00% 90.00%-95.00%

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

2018 年，上述持续和非持续第三层次公允价值计量的资产和负债的公允价值的估值技术并未发生变更。

## (2) 其他金融工具的公允价值

本集团 2018 年 12 月 31 日各项其他金融资产和金融负债的账面价值与公允价值之间无重大差异。

## 九、或有事项的说明

### (一) 或有负债

#### (1) 项目开发贷款担保

本集团提供的对外贷款担保包含了中信房地产集团有限公司及下属子公司为集团外关联方及第三方公司提供的项目开发贷款担保，担保形式包含了连带责任担保以及保证，担保期限自借款贷出日开始至款项全部还清日至。截止 2018 年 12 月 31 日，本集团承担第三方公司担保额为人民币 129,506,300.00 元。

#### (2) 商品房承购人抵押贷款担保

本集团之地产子公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保。担保类型为阶段性担保，担保期自保证合同生效日起，至商品房承购人所购住房的《房屋所有权证》办出及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止。截止 2018 年 12 月 31 日，本集团承担阶段性担保额为人民币 331,969.43 万元（2017 年 12 月 31 日：人民币 651,584.92 万元）。

## 十、资产负债表日后事项

本公司于 2019 年 1 月 15 日支付 3+2 期 10 亿公司债中的 6 亿元回售款。

## 十一、关联方关系及其交易

### (一) 关联方关系

#### 1. 母公司

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

本公司的母公司为英万国际有限公司。中国海外发展有限公司（00688.HK）间接持有英万国际有限公司 100%的股权，为本集团间接控股股东，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。本集团最终控制方为中国建筑集团有限公司。

#### 2. 子公司有关信息详见附注七、企业合并及合并财务报表

#### 3. 合营企业、联营企业有关信息详见附注八、注释 10 长期股权投资

#### 4. 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本集团的关系
珠海市嘉业房地产开发有限公司	同一控制
重庆中工建设有限公司成都分公司	同一控制
中信物业服务服务有限公司北京分公司	同一控制
中信物业服务服务有限公司	同一控制
中信汕头滨海新城投资发展有限公司	控股企业之联营企业之关联公司
中信惠州控股有限公司	控股企业之联营企业之关联公司
中信惠州城市建设开发有限公司	控股企业之联营企业之关联公司
中山市中海房地产开发有限公司	同一控制
中山市金运宏房地产开发有限公司	同一控制
中建长沙不二幕墙装饰有限公司	同一控制
中建一局集团建设发展有限公司	同一控制
中建兴华房地产开发有限公司	同一控制
中建五局第三建设有限公司	同一控制
中建三局建设工程股份有限公司	同一控制
中建三局集团有限公司	同一控制
中建国际建设有限公司	同一控制
中建二局第一建筑工程有限公司	同一控制
中建二局第四建筑工程有限公司	同一控制
中建二局第三建筑工程有限公司	同一控制
中建二局第二建筑工程有限公司	同一控制
中建东设岩土工程有限公司	同一控制

其他关联方名称	其他关联方与本集团的关系
中建电子工程有限责任公司	同一控制
中建保华建筑有限责任公司	同一控制
中建安装工程有限公司	同一控制
中海兴业(成都)发展有限公司	同一控制
中海物业管理有限公司大连分公司	同一控制
中海仁信(万宁)房地产有限公司	同一控制
中海联合(万宁)房地产有限公司	同一控制
中海宏洋惠州汤泉旅游度假村有限公司	控股企业之联营企业之关联公司
中海宏洋惠州控股有限公司	控股企业之联营企业之关联公司
中海宏洋(深圳)投资有限公司	控股企业之联营企业之关联公司
中海发展(苏州)有限公司	同一控制
中海发展(上海)有限公司	同一控制
中海发展(广州)有限公司	同一控制
中海鼎业(万宁)房地产有限公司	同一控制
中海地产集团有限公司	间接控股公司
中海地产工程管理(深圳)有限公司	同一控制
中海地产(珠海)有限公司	同一控制
中国中信有限公司	控股企业之小股东之关联公司
中国中信股份有限公司	控股企业之小股东之关联公司
中国建筑西南勘察设计研究院有限公司	同一控制
中国建筑技术集团有限公司	同一控制
中国建筑第五工程局有限公司珠海分公司	同一控制
中国建筑第五工程局有限公司	同一控制
中国建筑第八工程局有限公司	同一控制
中国建筑(一局)集团有限公司	同一控制
郑州海耀房地产开发有限公司	同一控制
郑州海捷房地产开发有限公司	同一控制
郑州海创房地产开发有限公司	同一控制
郑州海滨房地产开发有限公司	同一控制
长沙中海兴业房地产有限公司	同一控制
长沙中海融城房地产开发有限公司	同一控制
长沙中海梅溪房地产开发有限公司	同一控制
长春中信城物业服务有限公司	同一控制
长春智信咨询服务有限公司	同一控制
长春信成投资有限公司	同一控制
万宁仁和发展有限公司	同一控制
万宁金信发展有限公司	同一控制

其他关联方名称	其他关联方与本集团的关系
天津中海海盛地产有限公司	同一控制
松原中信城市建设开发有限公司	同一控制
沈阳中海嘉业房地产开发有限公司	同一控制
深圳中海地产有限公司	同一控制
深圳市中信物业管理有限公司中信龙盛广场物业管理处	同一控制
深圳市毅骏房地产开发有限公司	同一控制
深圳市兴海物联科技有限公司	同一控制
深圳市海泽工程管理有限公司	同一控制
深圳市海清置业发展有限公司	同一控制
深圳市百里行物业发展有限公司珠海分公司	同一控制
深圳联新投资管理有限公司	合营企业之关联公司
深圳安创投资管理有限公司	合营企业之关联公司
上海珠街阁房地产开发有限公司	同一控制
上海中建八局装饰有限责任公司	同一控制
上海老西门新苑置业有限公司	同一控制
青岛中海华业房地产有限公司	同一控制
青岛中海海岸置业有限公司	同一控制
南京海汇房地产开发有限公司	同一控制
惠州市中海宏洋地产有限公司	控股企业之联营企业之关联公司
海南鸿洲置业集团股份有限公司	同一控制
海口中海兴业房地产开发有限公司	同一控制
哈尔滨中海龙祥房地产开发有限公司	同一控制
广州中海地产有限公司	同一控制
广州荔安房地产开发有限公司	同一控制
广逸房地产开发（珠海）有限公司	同一控制
广东中信物业服务服务有限公司	同一控制
佛山中海千灯湖房地产开发有限公司	同一控制
东莞市中海嘉业房地产开发有限公司	同一控制
东莞市龙泰房地产开发有限公司	同一控制
大连中海地产有限公司	同一控制
大连港置地有限公司	同一控制
成都锦府中建房地产开发有限公司	同一控制
北京中建兴华房地产开发有限公司	同一控制
北京中海兴盛房地产开发有限公司	同一控制
北京中海物业管理有限公司	同一控制
北京中海金石房地产开发有限公司	同一控制
北京中海地产有限公司	同一控制

其他关联方名称	其他关联方与本集团的关系
北京嘉益德房地产开发有限公司	同一控制
中国海外发展有限公司	间接控股公司
天津骏业共创置业有限公司	合营公司之子公司
中海宏洋地产（黄山）有限公司	同一控制

## （二）关联方交易

### 1. 关联方为本单位提供担保

单位名称	关联方关系	本期担保额	上期担保额
中国海外发展有限公司	间接股东	52,155,000,000.00	58,600,000,000.00

### 2. 为关联方提供担保

单位名称	关联方关系	本期担保额	上期担保额
深圳市云龙城投资发展有限公司	子公司	244,000,000.00	220,000,000.00
中信保利达地产（佛山）有限公司	同一控制	100,000,000.00	300,000,000.00
中海宏洋地产（黄山）有限公司	同一控制	29,506,300.00	29,506,300.00
深圳市海清置业发展有限公司	同一控制	74,950,000.00	

## （三）关联方应收应付款项余额

### 1. 应收关联方款项

项目名称	关联方	账面余额	期初余额
其他应收款			
	广州利合房地产开发有限公司	1,336,253,775.00	1,976,253,775.00
	中海发展（苏州）有限公司	952,000,000.00	
	北京嘉益德房地产开发有限公司	800,000,000.00	
	中海地产集团有限公司	570,490,788.70	
	中海联合（万宁）房地产有限公司	491,000,000.00	491,000,000.00
	天津骏业共创置业有限公司	302,600,000.00	
	中海鼎业（万宁）房地产有限公司	182,000,000.00	182,000,000.00
	深圳市创良投资管理有限公司	132,600,000.00	
	东莞市中海康泰房地产开发有限公司	72,894,179.99	90,044,179.99
	北京中海兴盛房地产开发有限公司	51,810,000.00	
	海口中海兴业房地产开发有限公司	40,000,000.00	
	东莞市江畔新城房地产开发有限公司	37,872,180.44	
	北京中海地产有限公司	35,827,461.17	
	中山市金运宏房地产开发有限公司	25,000,000.00	
	广逸房地产开发（珠海）有限公司	19,991,061.50	

项目名称	关联方	账面余额	期初余额
	东莞市龙泰房地产开发有限公司	18,232,325.34	
	长春智信咨询服务有限公司	12,898,100.00	13,398,100.00
	中建二局第四建筑工程有限公司	4,482,974.80	
	中海宏洋(深圳)投资有限公司	3,363,675.02	740,195,149.44
	中信保利达地产(佛山)有限公司	1,873,818.19	
	上海老西门新苑置业有限公司	1,516,481.04	
	长春中信城物业服务有限公司	760,000.00	
	深圳市毅骏房地产开发有限公司	438,467.67	
	中国中信有限公司	300,000.00	157,872,700.00
	深圳中海地产有限公司	266,124.36	
	中建一局集团建设发展有限公司	200,000.00	
	深圳市海清置业发展有限公司	184,928.39	
	中信惠州城市建设开发有限公司	121,017.63	
	英萬國際有限公司	118,427.83	
	中建东设岩土工程有限公司	100,000.00	
	长沙中海融城房地产开发有限公司	97,082.00	
	中海发展(广州)有限公司	55,872.00	
	广州中海地产有限公司	49,714.18	
	东莞市中海嘉业房地产开发有限公司	46,611.60	83,442.22
	深圳市海泽工程管理有限公司	44,194.62	
	中信汕头滨海新城投资发展有限公司	30,853.60	30,853.60
	重庆中工建设有限公司成都分公司	30,625.90	
	中海兴业(成都)发展有限公司	18,000.00	
	长春中信鸿泰置业有限公司	16,939.72	8,047,245.51
	广东中信物业服务有限公司	13,984.00	
	中山市中海房地产开发有限公司	11,284.40	
	深圳市中信物业管理有限公司中信龙盛广场物业管理处	8,000.00	
	中建国际建设有限公司	5,483.20	
	成都锦府中建房地产开发有限公司	1,600.00	
	中信惠州控股有限公司	0.01	
	万宁金信发展有限公司		164,000,000.00
	郑州海捷房地产开发有限公司		218,269.82
	中信物业服务有限公司		60,932,586.78
	东莞市中信凯旋城房地产开发有限公司		257,879,117.49
	惠州市中海宏洋地产有限公司		389,910,724.85

项目名称	关联方	账面余额	期初余额
	深圳市百里行物业发展有限公司珠海分公司		3,234,629.25
	郑州海滨房地产开发有限公司		1,000,000.00
	中国建筑第五工程局有限公司珠海分公司		161,544.54
	中海地产工程管理（深圳）有限公司		13,642.80
	中海宏洋惠州控股有限公司		0.01
	中海宏洋惠州汤泉旅游度假区有限公司		380,020,000.00
	中海物业管理有限公司大连分公司		600,000.00
长期应收款			
	南京海汇房地产开发有限公司	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
	郑州海滨房地产开发有限公司	1,500,000,000.00	
	万宁仁和发展有限公司	600,000,000.00	600,000,000.00
	中海仁信（万宁）房地产有限公司	1,400,000,000.00	1,400,000,000.00
	三亚碧海锦晟酒店管理有限公司	563,843,062.36	
	三亚碧海锦诚商业管理有限公司	417,914,837.64	

## 2. 应付关联方款项

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
应付账款			
	中建二局第二建筑工程有限公司	164,769,928.17	49,504,195.12
	中建国际建设有限公司	148,840,217.49	
	中国建筑第五工程局有限公司	78,359,871.88	
	中建三局建设工程股份有限公司	36,440,915.55	52,049,547.46
	中国建筑第五工程局有限公司	26,162,380.51	45,526,578.15
	中建二局第一建筑工程有限公司	24,971,990.72	
	中国建筑第八工程局有限公司	18,704,790.98	25,194,544.60
	中建五局第三建设有限公司	15,411,875.20	45,526,578.15
	中国建筑（一局）集团有限公司	14,308,641.03	
	中建三局集团有限公司	7,045,000.60	
	中建安装工程有限公司	3,190,674.94	
	中信物业服务有限公司	2,588,140.50	
	中建二局第一建筑工程有限公司	1,800,001.00	28,452,645.64
	中信物业服务有限公司北京分公司	556,088.96	
	中建长沙不二幕墙装饰有限公司	88,419.46	
	中国建筑西南勘察设计研究院有限公司	5,829.00	
	中国建筑技术集团有限公司		7,276.17
	中建保华建筑有限责任公司		285,064.76



项目名称	关联方	期末余额	期初余额
	中建电子工程有限责任公司		16,182.60
其他应付款			
	中海地产集团有限公司	7,190,944,562.50	10,539,851,146.90
	中海仁信（万宁）房地产有限公司	3,286,000,000.00	1,700,000,000.00
	英万国际有限公司	1,517,629,596.12	1,447,815,672.55
	深圳安创投资管理有限公司	766,850,000.00	
	长沙中海兴业房地产有限公司	617,003,287.15	427,000,000.00
	万宁仁和发展有限公司	419,000,000.00	419,000,000.00
	郑州海耀房地产开发有限公司	412,979,605.00	438,920,000.00
	长沙中海梅溪房地产开发有限公司	388,950,000.00	160,000,000.00
	上海星信房地产开发有限公司	351,259,027.78	
	苏州木渎中新置地有限公司	333,734,187.50	276,926,270.83
	深圳联新投资管理有限公司	313,600,000.00	
	东莞市中信凯旋城房地产开发有限公司	300,309,756.71	
	哈尔滨中海龙祥房地产开发有限公司	300,000,000.00	300,000,000.00
	中海发展（苏州）有限公司	300,000,000.00	300,000,000.00
	大连港置地有限公司	291,084,177.09	
	青岛中海海岸置业有限公司	270,000,000.00	270,000,000.00
	天津中海海盛地产有限公司	248,000,000.00	243,000,000.00
	郑州海创房地产开发有限公司	204,489,025.00	265,207,523.30
	中海发展（上海）有限公司	200,071,433.33	200,800,000.00
	上海珠街阁房地产开发有限公司	200,000,000.00	200,000,000.00
	中信保利达地产（佛山）有限公司	169,055,972.45	-
	东莞市万宏房地产有限公司	149,856,206.12	
	青岛中海华业房地产有限公司	130,000,000.00	130,000,000.00
	苏州非凡城市置业有限公司	92,400,000.00	
	郑州海滨房地产开发有限公司	81,850,000.00	
	中国中信有限公司	70,224,657.53	
	中海地产（珠海）有限公司	16,667,486.95	5,116,331.07
	海南鸿洲置业集团股份有限公司	13,859,500.00	
	东莞市龙泰房地产开发有限公司	10,000,000.00	
	长春信成投资有限公司	6,906,133.19	
	松原中信城市建设开发有限公司	6,463,037.47	
	东莞市伏嘉物业投资有限公司	5,591,543.18	
	长春中信鸿泰置业有限公司	2,855,096.67	112,610.56
	珠海市嘉业房地产开发有限公司	478,000.00	478,000.00
	中建二局第二建筑工程有限公司	431,935.00	

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
	北京中海物业管理有限公司	400,362.60	
	中建二局第四建筑工程有限公司	400,000.00	
	中国中信股份有限公司	397,609.84	
	中建二局第三建筑工程有限公司	300,000.00	
	中建三局集团有限公司	300,000.00	
	中国建筑（一局）集团有限公司	200,000.00	
	广东中信物业服务服务有限公司	82,214.37	82,214.37
	中国建筑西南勘察设计研究院有限公司	70,000.00	
	中建兴华房地产开发有限公司	52,920.00	
	深圳市兴海物联科技有限公司	20,000.00	
	上海老西门新苑置业有限公司	11,665.50	
	沈阳中海嘉业房地产开发有限公司	8,803.20	
	中山市凯旋城房地产开发有限公司	8,625.20	28,000,000.00
	北京中建兴华房地产开发有限公司	5,958.62	
	佛山中海千灯湖房地产开发有限公司	56.67	
	北京中海地产有限公司		330,001,155.00
	北京中海金石房地产开发有限公司		94,000,000.00
	大连中海地产有限公司		204,083.09
	深圳中海地产有限公司		49,782.59
	广州荔安房地产开发有限公司		70,714.47
	上海中建八局装饰有限责任公司		3,000.00
	中海发展(广州)有限公司		32,676.00

## 十二、母公司主要财务报表项目注释

### 注释1. 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息	639,869,229.75	54,123,125.69
应收股利	4,162,436,326.21	4,465,030,572.31
其他应收款	30,465,240,801.68	32,937,879,112.19
合计	35,267,546,357.64	37,457,032,810.19

#### （一）应收利息

##### 1. 应收利息分类

项目	期末余额	期初余额
委托贷款	631,023,464.98	54,123,125.69

项目	期末余额	期初余额
其他	8,845,764.77	
合计	639,869,229.75	54,123,125.69

## (二) 应收股利

项目	期末余额	期初余额	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
1. 中海兴隆深圳地产有限公司	78,992,114.64	381,586,360.74		
2. 广东中海地产有限公司	4,005,892,274.79	4,005,892,274.79		
3. 大连中海兴隆房地产开发有限公司	4,436,016.79	4,436,016.79		
4. 中海地产(海南)投资有限公司	73,115,919.98	73,115,919.98		
5. 杭州香格里拉饭店有限公司	0.01	0.01		
合计	4,162,436,326.21	4,465,030,572.31		

## (三) 其他应收款

### (1) 其他应收款按客户类别分析如下:

项目	期末余额	期初余额
应收子公司	29,589,305,366.20	32,286,106,947.72
应收关联公司	1,909,747,334.65	1,578,194,165.24
其他	25,815,248.07	133,205,146.47
小计	31,524,867,948.92	33,997,506,259.43
减: 坏账准备	1,059,627,147.24	1,059,627,147.24
合计	30,465,240,801.68	32,937,879,112.19

### (2) 其他应收款账龄分析如下:

项目	期末余额	期初余额
一年以内(含一年)	11,519,808,788.56	18,771,201,090.09
一年至两年(含两年)	13,188,795,408.64	11,299,070,947.84
两年至三年(含三年)	4,271,608,148.42	3,266,504,579.95
三年以上	2,544,655,603.30	660,729,641.55
小计	31,524,867,948.92	33,997,506,259.43
减: 坏账准备	1,059,627,147.24	1,059,627,147.24
合计	30,465,240,801.68	32,937,879,112.19

### (3) 坏账准备变动情况如下:

项目	期末余额	期初余额
期初余额	1,059,627,147.24	1,059,627,147.24

项目	期末余额	期初余额
本期计提		
本期转回		
本期核销		
期末余额	1,059,627,147.24	1,059,627,147.24

## 注释2. 长期股权投资

### 1. 长期股权投资分类

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对子公司投资	6,832,345,903.68	316,567,021.18	120,651.94	7,148,792,272.92
对合营企业投资	511,123,241.36	613,381.98		511,736,623.34
对联营企业投资	4,475,101.53		4,475,101.53	
小计	7,347,944,246.57	317,180,403.16	4,595,753.47	7,660,528,896.26
减：长期股权投资减值准备	26,429,961.91			26,429,961.91
合计	7,321,514,284.66	317,180,403.16	4,595,753.47	7,634,098,934.35

### 2. 对子公司投资

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	减值准备期末余额
北京中信房地产有限公司	1,329,675,969.33			1,329,675,969.33	
北京中信新城房地产有限公司	414,946,896.90			414,946,896.90	
北京国泰饭店有限公司	96,536,699.63			96,536,699.63	
北京中信新城逸海房地产开发有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00	
上海海筑投资有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00	
中信地产长春有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00	
烟台中海华业地产有限公司	26,429,961.91			26,429,961.91	26,429,961.91
大连中信海港投资有限公司	200,000,000.00			200,000,000.00	
大连汇港置业有限公司	40,000,000.00			40,000,000.00	
北京信有成投资有限公司	2,000,000.00			2,000,000.00	
中信地产（北京）投资有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00	
中海深圳地产投资有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00	
广州中海地产有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00	
中信华南（集团）成都有限公司	120,651.94		120,651.94		

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	减值准备期末余额
中海地产（海南）投资有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00	
大连中海兴隆房地产开发有限公司	31,390,280.93			31,390,280.93	
广东中海地产有限公司	3,048,009,286.91			3,048,009,286.91	
中海兴隆深圳地产有限公司	1,453,236,156.13			1,453,236,156.13	
青岛中海海悦房地产有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00	
天津中海天嘉湖房地产开发有限公司					
中海华南（深圳）有限公司		209,242,898.96			
中海地产东莞投资有限公司		77,324,122.22			
中海置业（天津）有限公司		30,000,000.00			
西安中海长兴房地产有限公司					
合计	6,832,345,903.68	316,567,021.18	120,651.94	7,148,792,272.92	26,429,961.91

### 3. 对合营、联营企业投资

被投资单位	投资成本	期初余额	本期增减变动			
			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
合计	471,720,784.66	515,598,342.89		3,412,803.88	448,915.67	
一. 合营企业	466,867,897.96	511,123,241.36			613,381.98	
中国南航集团建设开发有限公司	466,867,897.96	511,123,241.36			613,381.98	
二. 联营企业	4,852,886.70	4,475,101.53		3,412,803.88	-1,062,297.65	
磐信睿泰（上海）资产管理有限公司	4,852,886.70	4,475,101.53		3,412,803.88	-1,062,297.65	

续：

被投资单位	本期增减变动				期末余额	减值准备期末余额
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
合计					511,736,623.34	
一. 合营企业					511,736,623.34	
中国南航集团建设开发有限公司					511,736,623.34	
二. 联营企业						
磐信睿泰（上海）资产管理有限公司						

### 注释3. 营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
其他业务小计	1,437,375.09			
其他	1,437,375.09			
合计	1,437,375.09			

#### 注释4. 投资收益

##### 1. 投资收益明细情况

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-448,915.67	121,976,701.99
处置长期股权投资产生的投资收益	19,926,534.05	133,000,000.00
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	5,461,200.00	
合计	24,938,818.38	254,976,701.99

#### 注释5. 现金流量表

##### 1. 将净利润调节为经营活动现金流量

项目	本期发生额	上期发生额
1.将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	364,711,092.31	-681,563,902.80
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	679,073.23	1,599,419.51
无形资产摊销	2,606,729.62	3,269,974.30
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”填列)	-4,193,934.65	
固定资产报废损失(收益以“-”填列)		
公允价值变动损失(收益以“-”填列)		
财务费用(收益以“-”填列)	-374,988,975.38	881,318,310.90
投资损失(收益以“-”填列)	-24,938,818.38	-254,976,701.99
递延所得税资产减少(增加以“-”填列)		
递延所得税负债增加(减少以“-”填列)		
存货的减少(增加以“-”填列)		
经营性应收项目的减少(增加以“-”填列)	2,508,738,310.51	-6,004,275,311.73
经营性应付项目的增加(减少以“-”填列)	8,099,358,998.14	13,935,817,472.98
其他		
经营活动产生的现金流量净额	10,571,972,475.40	7,881,189,261.17
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		

项目	本期发生额	上期发生额
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3.现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	1,094,362,303.81	861,805,181.06
减：现金的期初余额	861,805,181.06	6,664,352,048.22
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	232,557,122.75	-5,802,546,867.16

## 2. 现金和现金等价物的有关信息

项目	期末余额	期初余额
一、现金	1,094,362,303.81	861,805,181.06
其中：库存现金		
可随时用于支付的银行存款	1,094,362,303.81	861,805,181.06
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	1,094,362,303.81	861,805,181.06
其中：使用受限制的现金和现金等价物		

## 十三、按照有关财务制度和制度应披露的其他内容

无

