

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



# 中國海外發展有限公司

## CHINA OVERSEAS LAND & INVESTMENT LTD.

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：688)

### 海外監管公告

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

中國海外發展有限公司(「本公司」)於二零一五年十一月十七日及其後刊發了關於中海地產集團有限公司(本公司全資附屬公司)發行人民幣債券的公告。

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

1. 中海地產集團有限公司2019年公司債券半年度報告
2. 中海地產集團有限公司2019年公司債券半年度報告摘要
3. 中海地產集團有限公司2019年半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，二零一九年八月二十九日

於本公告日期，顏建國先生（主席兼行政總裁）、羅亮先生及郭光輝先生為本公司之執行董事，常穎先生為本公司之非執行董事，而林廣兆先生、范徐麗泰博士及李民斌先生為本公司之獨立非執行董事。

1. 中海地產集團有限公司  
2019年公司債券半年度報告  
(連本頁共49頁)



中海地产集团有限公司

公司债券半年度报告

(2019年)

二〇一九年八月



## 重要提示

公司董事、监事、高级管理人员保证半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。

本公司半年度报告中的财务报告未经审计。

## 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地产在中国境内的控股平台，公司负债中，其它应付账款和预收账款等占比较高。其中：其它应付款主要是应付其它关联子公司往来款，主要是其它关联子公司归集到公司的销售回款；预收账款则是合并报表范围内各子公司的预收房款。

#### （四）经营活动产生的现金流量净额波动较大的风险

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

#### （五）未来存在较大规模资本支出的风险

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

### 二、经营风险

#### （一）市场波动风险

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

## （二）市场竞争风险

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

## （三）项目开发风险

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

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

## 三、政策风险

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

### （一）行业政策调控风险

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

### （二）信贷政策变化风险

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

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

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

### （三）税收政策风险

房地产行业涉及税种较多，政府税收政策的变动将直接影响房地产开发企业的盈利和现金流。目前，国家已经从土地持有、开发、转让和个人二手房转让等房地产各个环节采取税收调控措施，若国家进一步在房产的持有环节进行征税，如开征房产税、物业税等，将一定程度上影响商品房的购买需求，特别是投资性和改善居住条件的购房需求，也将对房地产市场和公司产品的销售带来不利影响。

## 目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	7
第一节 公司及相关中介机构简介.....	8
一、 公司基本信息.....	8
二、 信息披露事务负责人.....	8
三、 信息披露网址及置备地.....	8
四、 报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况.....	9
五、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	9
六、 中介机构情况.....	9
七、 中介机构变更情况.....	10
第二节 公司债券事项.....	10
一、 债券基本信息.....	10
二、 募集资金使用情况.....	14
三、 报告期内资信评级情况.....	15
四、 增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更、变化及执行情况.....	16
五、 报告期内持有人会议召开情况.....	16
六、 受托管理人履职情况.....	16
第三节 业务经营和公司治理情况.....	17
一、 公司业务和经营情况.....	17
二、 公司本半年度新增重大投资状况.....	20
三、 与主要客户业务往来时是否发生严重违约.....	20
四、 公司治理情况.....	20
五、 非经营性往来占款或资金拆借.....	20
第四节 财务情况.....	27
一、 财务报告审计情况.....	27
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	27
三、 主要会计数据和财务指标.....	27
四、 资产情况.....	29
五、 负债情况.....	29
六、 利润及其他损益来源情况.....	30
七、 对外担保情况.....	31
第五节 重大事项.....	31
一、 关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项.....	31
二、 关于破产相关事项.....	31
三、 关于司法机关调查事项.....	31
四、 其他重大事项的信息披露.....	31
第六节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	31
一、 发行人为可交换债券发行人.....	31
二、 发行人为创新创业公司债券发行人.....	31
三、 发行人为绿色公司债券发行人.....	31
四、 发行人为可续期公司债券发行人.....	31
五、 其他特定品种债券事项.....	31
第七节 发行人认为应当披露的其他事项.....	31
第八节 备查文件目录.....	33
财务报表.....	35
附件一： 发行人财务报表.....	35
担保人财务报表.....	48

## 释义

本公司、公司、发行人、中海地产	指	中海地产集团有限公司
董事会	指	本公司董事会
公司章程	指	《中海地产集团有限公司章程》
2015年公司债券	指	中海地产集团有限公司2015年公司债券
2016年公司债券	指	中海地产集团有限公司公开发行2016年公司债券(第一期)
2018年公司债券	指	中海地产集团有限公司2018年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)
2019年公司债券	指	中海地产集团有限公司2019年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
财政部	指	中华人民共和国财政部
债券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
审计机构	指	瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)
资信评级机构、联合信用	指	联合信用评级有限公司
香港联交所	指	香港联合交易所有限公司
中海兴业	指	中国海外兴业有限公司, 为公司唯一股东
中海发展	指	中国海外发展有限公司(00688.HK)
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
企业会计准则	指	财政部于2006年2月15日颁布的《企业会计准则—基本准则》和38项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释以及其他相关规定
交易日	指	上海证券交易所的营业日
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日(不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日和/或休息日)
工作日	指	每周一至周五, 不含法定节假日或休息日
预售	指	房地产开发企业将正在建设中的房屋预先出售给承购人, 由承购人支付定金或房价款的行为
报告期	指	2019年1-6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	中海地产集团有限公司
中文简称	中海地产
外文名称（如有）	CHINAOVERSEASPROPERTYGROUPCO., LTD.
外文缩写（如有）	COP
法定代表人	颜建国
注册地址	广东省深圳市福田区福华路 399 号中海大厦十二楼
办公地址	广东省深圳市福田区福华路 399 号中海大厦十二楼
办公地址的邮政编码	518048
公司网址	www.coli688.com
电子信箱	coli.ir@cohl.com

### 二、信息披露事务负责人

姓名	颜建国
在公司所任职务类型	董事
信息披露事务负责人具体职务	董事长
联系地址	深圳市福田区福华路 399 号中海大厦十二楼
电话	0755-82826666
传真	0755-82950666
电子信箱	coli.ir@cohl.com

### 三、信息披露网址及置备地

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

**四、报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况**

控股股东姓名/名称：中国海外兴业有限公司

实际控制人姓名/名称：国务院国有资产监督管理委员会

控股股东、实际控制人信息变更/变化情况：

无变化

**五、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况**

发生变更 未发生变更

**六、中介机构情况****（一）公司聘请的会计师事务所**

适用 不适用

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

**（二）受托管理人/债权代理人**

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

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

**（三）资信评级机构**

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



## 七、中介机构变更情况

□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	136046.SH
2、债券简称	15 中海 01
3、债券名称	中海地产集团有限公司 2015 年公司债券（品种一）
4、发行日	2015 年 11 月 18 日
5、是否设置回售条款	是
6、报告期末后的最近回售日	2020 年 11 月 19 日
7、到期日	2021 年 11 月 19 日
8、债券余额	34.03716
9、截至报告期末的票面利率（%）	4.20
10、还本付息方式	按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	报告期内公司债券未达到任何付息、兑付条件
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	报告期内公司债券未达到任何调整票面利率选择权条件
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	报告期内公司债券未达到任何投资者回售选择权条件
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	无

1、债券代码	136049.SH
2、债券简称	15 中海 02
3、债券名称	中海地产集团有限公司 2015 年公司债券（品种二）
4、发行日	2015 年 11 月 18 日
5、是否设置回售条款	是

6、报告期末后的最近回售日	2020年11月19日
7、到期日	2022年11月19日
8、债券余额	10
9、截至报告期末的票面利率(%)	3.85
10、还本付息方式	按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	报告期内公司债券未达到任何付息、兑付条件
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	报告期内公司债券未达到任何调整票面利率选择权条件
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	报告期内公司债券未达到任何投资者回售选择权条件
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	无

1、债券代码	136646.SH
2、债券简称	16中海01
3、债券名称	中海地产集团有限公司公开发行2016年公司债券(第一期)
4、发行日	2016年8月19日
5、是否设置回售条款	是
6、报告期末后的最近回售日	2020年11月19日
7、到期日	2026年8月23日
8、债券余额	60
9、截至报告期末的票面利率(%)	3.10
10、还本付息方式	按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	报告期内公司债券未达到任何付息、兑付条件
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	报告期内公司债券未达到任何调整票面利率选择权条件
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	报告期内公司债券未达到任何投资者回售选择权条件
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用

17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	无

1、债券代码	112776.SZ
2、债券简称	18 中海 01
3、债券名称	中海地产集团有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)
4、发行日	2018 年 10 月 18 日
5、是否设置回售条款	是
6、报告期末后的最近回售日	2020 年 11 月 19 日
7、到期日	2024 年 10 月 22 日
8、债券余额	35
9、截至报告期末的票面利率(%)	4
10、还本付息方式	按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、上市或转让的交易场所	深圳证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	报告期内公司债券未达到任何付息、兑付条件
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	报告期内公司债券未达到任何调整票面利率选择权条件
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	报告期内公司债券未达到任何投资者回售选择权条件
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	无

1、债券代码	112845.SZ
2、债券简称	19 中海 01
3、债券名称	中海地产集团有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)
4、发行日	2019 年 1 月 22 日
5、是否设置回售条款	是
6、报告期末后的最近回售日	2020 年 11 月 19 日
7、到期日	2025 年 1 月 24 日
8、债券余额	20

9、截至报告期末的票面利率(%)	3.47
10、还本付息方式	按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、上市或转让的交易场所	深圳证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	报告期内公司债券未达到任何付息、兑付条件
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	报告期内公司债券未达到任何调整票面利率选择权条件
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	报告期内公司债券未达到任何投资者回售选择权条件
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	无

1、债券代码	112846.SZ
2、债券简称	19 中海 02
3、债券名称	中海地产集团有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二)
4、发行日	2019 年 1 月 22 日
5、是否设置回售条款	是
6、报告期末后的最近回售日	2020 年 11 月 19 日
7、到期日	2026 年 1 月 24 日
8、债券余额	15
9、截至报告期末的票面利率(%)	3.75
10、还本付息方式	按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、上市或转让的交易场所	深圳证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	报告期内公司债券未达到任何付息、兑付条件
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	报告期内公司债券未达到任何调整票面利率选择权条件
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	报告期内公司债券未达到任何投资者回售选择权条件
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	无

## 二、募集资金使用情况

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：136046.SH、136049.SH

债券简称	15 中海 01、15 中海 02
募集资金专项账户运作情况	严格按照募集说明书中的用途、使用计划及公司内部的审批流程使用募集资金
募集资金总额	80
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	归还银行借款 13.95 亿人民币，补充流动资金 66.05 亿。依照资金管理制度严格执行，均由总部有关部门或子公司向总部财务资金部上报债券募集资金用款计划，经财务部门审核后，符合债券募集资金使用条件的，由财务资金分管领导终审进行资金调拨，募集资金调拨到位后，逐级由总部或子公司所涉用款部门负责人、财务负责人、总经理签字后予以付款。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：136646.SH

债券简称	16 中海 01
募集资金专项账户运作情况	严格按照募集说明书中的用途、使用计划及公司内部的审批流程使用募集资金
募集资金总额	60
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	补充流动资金 60 亿。依照资金管理制度严格执行，均由总部有关部门或子公司向总部财务资金部上报债券募集资金用款计划，经财务部门审核后，符合债券募集资金使用条件的，由财务资金分管领导终审进行资金调拨，募集资金调拨到位后，逐级由总部或子公司所涉用款部门负责人、财务负责人、总经理签字后予以付款。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：112776.SZ

债券简称	18 中海 01
募集资金专项账户运作情况	严格按照募集说明书中的用途、使用计划及公司内部的审批流程使用募集资金

募集资金总额	35
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	35 亿用于偿还“15 中海 01”回售部分本金。依照资金管理制度严格执行，均由总部有关部门或子公司向总部财务资金部上报债券募集资金用款计划，经财务部门审核后，符合债券募集资金使用条件的，由财务资金分管领导终审进行资金调拨，募集资金调拨到位后，逐级由总部或子公司所涉用款部门负责人、财务负责人、总经理签字后予以付款。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：112845.SZ、112846.SZ

债券简称	19 中海 01、19 中海 02
募集资金专项账户运作情况	严格按照募集说明书中的用途、使用计划及公司内部的审批流程使用募集资金
募集资金总额	35
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	35 亿全部用于支付发行人对股东中海发展的其他应付款项，同时由中海发展授权发行人将此笔募集资金划转给全资子公司中信房地产集团有限公司，以偿还其到期的公司债。 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	136046.SH、136049.SH、136646.SH
债券简称	15 中海 01、15 中海 02、16 中海 01
评级机构	联合信用评级有限公司
评级报告出具时间	2019 年 6 月 19 日
评级结果披露地点	上海证券交易所

评级结论（主体）	AAA
评级结论（债项）	AAA
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	无

债券代码	112776.SZ、112845.SZ、112846.SZ
债券简称	18 中海 01、19 中海 01、19 中海 02
评级机构	联合信用评级有限公司
评级报告出具时间	2019年6月19日
评级结果披露地点	深圳证券交易所
评级结论（主体）	AAA
评级结论（债项）	AAA
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	无

**（二） 主体评级差异**

适用 不适用

**四、增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更、变化及执行情况**

不适用

**五、报告期内持有人会议召开情况**

适用 不适用

**六、受托管理人履职情况**

债券简称	15 中海 01、15 中海 02
受托管理人履行职责情况	报告期内，受托管理人中银国际证券股份有限公司履职情况良好，受托管理人已于 2019 年 6 月 27 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露 2018 年度受托管理事务报告
是否存在利益冲突，及其风险防范、解决机制	否

债券简称	16 中海 01
受托管理人履行职责情况	报告期内，受托管理人中信证券股份有限公司履职情况良好，受托管理人已于 2019 年 6 月 27 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露 2018 年度受托管理事务报告
是否存在利益冲突，及其风险防范、解决机制	否

债券简称	18 中海 01、19 中海 01、19 中海 02
受托管理人履行职责情况	报告期内，受托管理人中信证券股份有限公司履职情况良好，受托管理人已于 2019 年 6 月 27 日在深圳证券交易所网站（http://www.szse.cn/）披露 2018 年度受托管理事务报告
是否存在利益冲突，及其风险防范、解决机制	否

### 第三节 业务经营和公司治理情况

#### 一、公司业务和经营情况

##### （一）经营情况分析

公司从事的主要业务	房地产项目开发经营、建筑施工
主要产品及其用途	主要产品包括各类住宅及商用物业，能够满足购买者居住、投资、办公、经营等多方面需求
经营模式	小总部、大区域、属地化管理、专业化运营
所属行业的发展阶段、周期性特点、行业地位	房地产行业是一个具有高度综合性和关联性的行业，其产业链较长、产业关联度较大，是国民经济的重要支柱。在我国经济步入由高速增长转为中高速增长的“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，继续实行差别化调控。地方延续 2016、2017 年因城施策的调控风格，在需求端继续深化调控的同时，更加注重强化市场监管，坚决遏制投机炒房，保障合理住房需求。在供给端则发力住房供给结构调整，大力发展住房租赁市场、共有产权住房等保障性安居住房，增加有效供给比重。三十多年来，中海发展以“过程精品、楼楼精品”为开发理念，公司研发推出五代住宅精品，累计开发项目超过 600 个，完成开发建造面积超过 1.5 亿平方米。公司旗下项目累计荣获“詹天佑大奖—优秀住宅小区奖”累计达 58 项（金奖 35 项、单项奖 23 项），中国建筑工程“鲁班奖”7 项，国际地产奖（International Property Awards）18 项。公司连续 14 年入选“中国蓝筹地产”企业，连续 14 年当选“中国房地产行业领导品牌”。2018 年



	，中海发展品牌价值达 722.56 亿元人民币，位居房地产行业第一。公司荣获观点地产新媒体颁发的“2019 年中国房地产上市企业 30 强第一名”，亦荣获 2018 中国房地产卓越 100 榜 TOP10 等荣誉。
报告期内的重大变化及对经营情况和偿债能力的影响	无

## 1. 各业务板块收入成本情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
房产开发	230.50	160.40	30.41	95.61	141.92	84.39	40.54	94.78
物业出租	6.56	0.97	85.19	2.72	5.75	1.00	82.58	3.84
承包工程	4.04	3.27	19.07	1.67	2.06	2.34	-13.64	1.38
合计	241.09	164.63	31.71	-	149.73	87.73	41.41	-

## 2. 各主要产品、服务收入成本情况

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

分产品或分服务	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年同期增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房产开发	230.50	160.40	30.41	62.42	90.06	-10.12
物业出租	6.56	0.97	85.19	13.99	-3.10	2.61
承包工程	4.04	3.27	19.07	95.97	39.57	32.71
合计	241.09	164.63	31.71	61.02	87.65	-9.69

不适用的理由：无

## 3. 经营情况分析

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

(1) 公司房屋开发业务板块营业收入较上年同期增长 62.42%，营业成本较上年同期增加 90.06%，主要原因为公司报告期内可结利面积同比增多；

(2) 公司物业出租业务板块营业收入较上年同期增加 95.97%，营业成本较上年同期增加 39.57%，主要原因为商业物业租金收入增加所致；

(3) 公司承包工程业务板块营业收入较上年同期增加 95.97%，营业成本较上年同期增加

39.57%，主要原因为公司承包工程业务同比增加；

（4）公司承包工程业务板块毛利率较上年同期增加 32.71%，主要原因为报告期内公司承包工程业务同比增加；

（5）公司主营业务收入较上年同期增加 61.02%，主营业务成本较上年同期增加 87.65%，主要原因为公司报告期内可结利面积同比增多。

## （二） 公司发展展望

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

## （三） 报告期内新增投资情况

单位：平方米、人民币亿元

编号	收购月份	城市	开发项目名称	权益	土地面积	总楼面面积	土地出让金
1	1月	上海	金沙项目	100%	30,603.00	121,189.00	397,900.00
2	2月	太原	太原北寒项目	100%	45,095.76	220,141.00	35,840.00
3	2月	北京	瀛海6024等地块	100%	79,276.91	273,372.00	444,000.00
4	3月	沈阳	望京府	100%	124,689.00	418,064.00	155,861.30
5	3月	石家庄	中海·熙岸	100%	50,338.71	136,965.50	80,000.00
6	3月	佛山	顺德区北滘镇林上路项目	100%	76,338.65	231,300.00	184,962.00
7	4月	广州	广钢225B项目	100%	12,460.00	78,956.00	196,571.00
8	4月	广州	亚运城北侧地块	100%	28,801.00	123,247.00	139,067.00
9	4月	大连	营城子B5地块	100%	81,514.10	201,300.00	98,268.00
10	4月	厦门	集美新城2019JP01	100%	44,628.46	183,657.00	386,000.00
11	4月	杭州	文晖地块	100%	24,598.00	96,665.00	173,475.00
12	4月	沈阳	和平之门	100%	2,982.32	6,561.00	2,755.66
13	4月	宁波	高塘四村项目	100%	71,182.00	233,790.00	339,716.00
14	6月	大连	明珠公园7号地	100%	48,489.80	84,300.00	93,586.90
15	6月	深圳	光明项目	100%	46,019.51	237,806.00	540,800.00
合计					767,017.22	2,647,313.50	3,268,802.86

**二、公司本半年度新增重大投资状况**

□适用 √不适用

**三、与主要客户业务往来时是否发生严重违约**

□适用 √不适用

**四、公司治理情况****（一）公司是否存在与控股股东之间不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况：**

□是 √否

与控股股东之间在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立性的机制安排说明：

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

**（二）是否存在违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形**

□是 √否

**（三）公司治理结构、内部控制是否存在其他违反《公司法》、公司章程规定的情况**

□是 √否

**（四）发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况**

□是 √否

**五、非经营性往来占款或资金拆借**

单位：元 币种：人民币

1. 报告期内是否发生过非经营性往来占款或资金拆借的情形：

是

2. 报告期末非经营性往来占款和资金拆借合计：431.03 亿元，占合并口径净资产的比例（%）：38.68%，是否超过合并口径净资产的 10%：√是 □否

占款/拆借方名称	与发行人存在何种关联关系（如有）	占款金额	是否占用募集资金	形成原因	回款安排
深圳市中海教育管理有限公司	同受同一最终控制方控制	3,000,000	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
中海华南(深圳)有限公司	同受同一最终控制方控制	15,000,000	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
东莞市中海康华房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制	386,000,000	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
广州荔安房地产	同受同一最终	449,957,500	否	运营需要	根据公司

占款/拆借方名称	与发行人存在何种关联关系(如有)	占款金额	是否占用募集资金	形成原因	回款安排
开发有限公司	控制方控制				运营情况逐步归还
中信房地产集团有限公司	同受同一最终控制方控制	10,639,144,563	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	同受同一最终控制方控制	225,600,000	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
中海地产(佛山)有限公司	同受同一最终控制方控制	1,680,000,000	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
南京海润房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制	5,598,500,000	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
南京海高房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制	359,607,100	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
苏州竹辉兴业有限公司	同受同一最终控制方控制	2,387,020,000	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
中海海隆商业管理(苏州)有限公司	同受同一最终控制方控制	1,980,000,000	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
重庆海安投资有限公司	同受同一最终控制方控制	104,900,000	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
重庆中海兴业实业有限公司	同受同一最终控制方控制	609,000,000	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
青岛中海华业房地产有限公司	同受同一最终控制方控制	624,960,000	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
青岛中海盛兴房地产有限公司	同受同一最终控制方控制	1,450,000,000	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
青岛中海海岸置业有限公司	同受同一最终控制方控制	580,000,000	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
济南寰宇商业运营管理有限公司	同受同一最终控制方控制	950,000,000	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
济南中海东城房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制	454,378,155	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
长沙中海兴业房地产有限公司	同受同一最终控制方控制	40,000,000	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还

占款/拆借方名称	与发行人存在何种关联关系（如有）	占款金额	是否占用募集资金	形成原因	回款安排
湖南省中海城市广场投资有限公司商业项目	同受同一最终控制方控制	6,011	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
武汉中海鼎业房地产有限公司	同受同一最终控制方控制	780,000,000	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
太原冠泽置业有限公司	同受同一最终控制方控制	642,930,000	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
郑州海嘉房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制	240,800,000	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
香港华艺设计顾问(深圳)有限公司	同受同一最终控制方控制	169,884,765	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
重庆嘉江房地产开发有限公司	实际控制人的合营企业	210,000,000	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
中信房地产集团有限公司	同受同一最终控制方控制	52,417	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
中海海外兴业有限公司	直接控股股东	74,800,000	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
中海前海(深圳)投资有限公司	同受同一最终控制方控制	5,959	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
中建国际劳务公司	同受同一最终控制方控制	150,000	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
湖南中建信和梅溪湖置业有限公司	同受同一最终控制方控制	49,674,500	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
中海物业管理有限公司北京古城分公司	同受同一最终控制方控制	4,300	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
中海兴业(成都)发展有限公司	同受同一最终控制方控制	161,000,000	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
中海兴业(成都)发展有限公司	同受同一最终控制方控制	360,080,000	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
大连中海教育咨询有限公司	同受同一最终控制方控制	142,228	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
中海物业大连公司	同受同一最终控制方控制	86,496	否	运营需要	根据公司运营情况

占款/拆借方名称	与发行人存在何种关联关系(如有)	占款金额	是否占用募集资金	形成原因	回款安排
					逐步归还
佛山市顺德嘉润房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制	1,688,375,319	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
中建六局土木工程有限公司	同受同一最终控制方控制	9,282	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
中信保利达地产(佛山)有限公司	控股股东的合营企业	60,823	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
中信保利达地产(佛山)有限公司	控股股东的合营企业	180,522	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
漳州市滨北置业有限公司	子公司的联营企业	49,650,000	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
中海物业管理有限公司福州分公司	同受同一最终控制方控制	711,385	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
广州荔璟房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制	10,000,000	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
广州荔旭房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制	372	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
潍坊中海兴业房地产有限公司	控股股东的联营企业	70,628	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
中海物业管理有限公司济南市中分公司	同受同一最终控制方控制	1,229,779	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
淄博中海海颐置业有限公司	控股股东的联营企业	19,943	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
济南中海华山商业地产有限公司	同受同一最终控制方控制	1,092,000,000	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
苏州竹辉兴业有限公司	同受同一最终控制方控制	776,580,000	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
中海发展(苏州)有限公司	同受同一最终控制方控制	46,738,372	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
中海发展(苏州)有限公司	同受同一最终控制方控制	666,828,976	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
南京海高房地产	同受同一最终	125,000,000	否	运营需要	根据公司

占款/拆借方名称	与发行人存在何种关联关系（如有）	占款金额	是否占用募集资金	形成原因	回款安排
开发有限公司	控制方控制				运营情况逐步归还
昆明泰运房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制	39,000,000	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
南昌中海豪庭置业发展有限公司	同受同一最终控制方控制	52,433,150	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
南昌中海豪庭置业发展有限公司	同受同一最终控制方控制	122,500,000	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
南昌中海豪庭置业发展有限公司	同受同一最终控制方控制	116,000,000	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
南京海欣房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制	740,000,000	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
中海物业管理有限公司南京分公司	同受同一最终控制方控制	1,410	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
中海南航建设开发有限公司	同受同一最终控制方控制	5,171	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
中海发展(上海)有限公司	同受同一最终控制方控制	188,414,809	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
上海海创房地产有限公司	实际控制人的合营企业	15,000,000	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
中海月朗苑物业发展(深圳)有限公司	同受同一最终控制方控制	40,000,000	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
深圳市中海凯骊酒店管理有限公司	同受同一最终控制方控制	140,000,000	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
东莞市嘉房房地产开发有限公司	实际控制人的联营企业	108,264	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
广州瑾熙房地产投资咨询有限公司	实际控制人的联营企业	3,768	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
深圳海龙建筑科技有限公司	同受同一最终控制方控制	183,663,413	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
天津豪达房地产开发有限公司	实际控制人的合营企业	961,840,000	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还

占款/拆借方名称	与发行人存在何种关联关系（如有）	占款金额	是否占用募集资金	形成原因	回款安排
沈阳中海鼎业房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制	230,500,000	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
沈阳中海鼎业房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制	216,407,364	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
中海置业(天津)有限公司	同受同一最终控制方控制	30,000,000	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
中海物业管理有限公司武汉琴台华府分公司	同受同一最终控制方控制	92,372	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
武汉中海鼎业房地产有限公司	同受同一最终控制方控制	140,000,000	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
中海鼎业(西安)房地产有限公司	同受同一最终控制方控制	45,738	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
中海兴业(西安)有限公司	同受同一最终控制方控制	45,137,559	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
中海物业管理有限公司西安分公司	同受同一最终控制方控制	51,053	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
中海兴隆(陕西)房地产有限公司	同受同一最终控制方控制	1,300,000	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
中海鼎盛(西安)房地产有限公司	同受同一最终控制方控制	4,165,259	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
中海兴耀(西安)房地产有限公司	同受同一最终控制方控制	811,753	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
中海物业管理有限公司西安分公司	同受同一最终控制方控制	11,100	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
中海兴耀(西安)房地产有限公司	同受同一最终控制方控制	10,073,171	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
中海兴隆(陕西)房地产有限公司	同受同一最终控制方控制	59,995,511	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
中海鼎业(西安)房地产有限公司	同受同一最终控制方控制	75,900,000	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
中海兴业(西安)有限公司	同受同一最终控制方控制	171,863,126	否	运营需要	根据公司运营情况



占款/拆借方名称	与发行人存在何种关联关系(如有)	占款金额	是否占用募集资金	形成原因	回款安排
					逐步归还
中海兴隆(陕西)房地产有限公司	同受同一最终控制方控制	24,044,022	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
中海兴业(西安)有限公司	同受同一最终控制方控制	39,973,615	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
中海海盛(烟台)地产有限公司	同受同一最终控制方控制	415,222,006	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
烟台中海福昌地产有限公司	同受同一最终控制方控制	283,587,547	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
湖南省中海城市广场投资有限公司	同受同一最终控制方控制	399,950,000	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
湖南省中信控股有限公司	同受同一最终控制方控制	22,000,000	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
郑州海创房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制	23,445,764	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
郑州海嘉房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制	412,920,000	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
郑州海嘉房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制	60,000,000	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
郑州海盈房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制	141,850,000	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
中建三局建设工程股份有限公司	同受同一最终控制方控制	90,033	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
郑州海创房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制	6,343	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
南京海润房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制	3,089,952	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
中国海外发展有限公司	间接股东	1,816,873,787	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
大连中海教育咨询有限公司	同受同一最终控制方控制	5,500,000	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
中海发展(广州)	同受同一最终	100,000,000	否	运营需要	根据公司

占款/拆借方名称	与发行人存在何种关联关系(如有)	占款金额	是否占用募集资金	形成原因	回款安排
有限公司	控制方控制				运营情况逐步归还
重庆金科房地产开发有限公司	子公司的其他重要股东	85,424,609	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
<b>合计</b>	—	43,103,441,061.65	—	—	—

#### 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 未经审计

##### 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、主要会计数据和财务指标

###### (一) 主要会计数据和财务指标（包括但不限于）

单位：亿元 币种：人民币

序号	项目	本期末	上年末	变动比例(%)	变动比例超过30%的,说明原因
1	总资产	4,479.62	3,922.64	14.20	
2	总负债	3,365.33	2,852.29	17.99	
3	净资产	1,114.29	1,070.35	4.11	
4	归属母公司股东的净资产	1,052.94	1,016.19	3.62	
5	资产负债率(%)	75.13	72.71	3.33	
6	扣除商誉及无形资产后的资产负债率(%)	75.13	72.71	3.33	
7	流动比率	1.50	1.55	-3.04	
8	速动比率	0.50	0.51	-2.58	
9	期末现金及现金等价物余额	558.31	567.48	-1.62	

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	243.00	152.60	59.24	公司报告期内可结利面积同比增多
2	营业成本	164.75	88.55	86.04	公司报告期内可结利面积同比增多

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
3	利润总额	58.26	55.87	4.29	
4	净利润	42.23	43.51	-2.94	
5	扣除非经常性损益后净利润	35.46	37.42	-5.25	
6	归属母公司股东的净利润	36.43	38.89	-6.34	
7	息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	67.34	66.61	1.10	
8	经营活动产生的现金流净额	23.06	96.43	-76.08	关联往来资金支付同比增加
9	投资活动产生的现金流净额	4.21	37.21	-88.68	报告到期委贷同比减少
10	筹资活动产生的现金流净额	100.64	102.08	-1.42	
11	应收账款周转率	18.06	17.56	2.88	
12	存货周转率	0.0640	0.0486	31.72	营业收入同比增长
13	EBITDA 全部债务比	0.103	0.13	-20.40	
14	利息保障倍数	3.98	6.23	-36.05	报告期内公司利息支出同比增加
15	现金利息保障倍数	4.22	9.02	-53.22	报告期内公司经营净现金流同比减少
16	EBITDA 利息倍数	4.50	6.23	-27.74	
17	贷款偿还率 (%)	100.00	100.00	0.00	
18	利息偿付率 (%)	100.00	100.00	0.00	

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

说明 2: EBITDA=息税前利润 (EBIT) + 折旧费用 + 摊销费用

## (二) 主要会计数据和财务指标的变动原因

- 1、公司营业收入同比增长 59.24%，主要原因为报告期内公司报告期内可结利面积同比增多；
- 2、公司营业成本同比增长 86.04%，主要原因为报告期内公司报告期内可结利面积同比增多；
- 3、公司经营活动产生的现金流净额同比减少 76.08%，主要原因为公司报告期内关联往来资金支付同比增加；
- 4、公司存货周转率同比增长 31.72%，主要原因为公司报告期内营业收入同比增长；
- 5、公司利息保障倍数同比减少 36.05%，主要原因为报告期内公司经营净现金流同比减少。
- 6、公司现金利息保障倍数同比减少 53.22%，主要原因为报告期内公司借款同比增加，导致利息支出同比增加；

#### 四、资产情况

##### （一）主要资产情况及其变动原因

###### 1. 主要资产情况

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的, 说明原因
货币资金	560.26	518.31	8.09	
应收票据及应收账款	20.86	6.04	245.18	报告期内公司营业收入同比增加
其他应收款	649.43	509.09	27.57	
存货	2,750.91	2,397.21	14.75	
投资性房地产	285.09	276.60	3.07	
长期股权投资	48.57	45.57	6.58	
固定资产	0.97	1.03	-5.27	
在建工程	0.00	0.00	-	

###### 2. 主要资产变动的原因

1、公司现金利息保障倍数同比增长 245.18%，主要原因为报告期内公司营业收入同比增加。

##### （二）资产受限情况

###### 1. 各类资产受限情况

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产	账面价值	评估价值 (如有)	所担保债务的主体、类别及金额 (如有)	由于其他原因受限的情况 (如有)
货币资金	1.95			按政府规定交纳保证金等
投资性房地产	42.02		为关联方抵押借款质押	
合计	43.97		-	-

###### 2. 发行人所持子公司股权的受限情况

报告期（末）母公司口径营业总收入或资产总额低于合并口径相应金额 50%

适用 不适用

#### 五、负债情况

##### （一）主要负债情况及其变动原因

###### 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	28.21	24.80	13.75	
应付票据及应付账款	166.16	165.43	0.44	
预收款项	1,195.60	942.43	26.86	
应交税费	71.17	67.10	6.06	
其他应付款	1,229.60	1,094.81	12.31	
长期借款	367.97	323.95	13.59	
应付债券	204.04	169.04	20.71	
递延所得税负债	52.77	49.20	7.26	

## 2. 主要负债变动的的原因

无。

## 3. 发行人在报告期内是否尚未到期或到期未能全额兑付的境外负债

适用 不适用

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

是 否

## (三) 上个报告期内逾期有息债务的进展情况

不适用

## (四) 截至报告期末可对抗第三人的优先偿付负债情况

无

## (五) 所获银行授信情况

单位：亿元 币种：人民币

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
中国农业银行	144.30	114.45	29.85
中国工商银行	130.30	33.66	96.64
中国银行	270.00	113.42	156.58
中国建设银行	100.00	57.21	42.79
招商银行	200.00	93.15	106.85
邮储银行	30.00	25.00	5.00
上海银行	68.00	31.10	36.90
合计	942.60	467.99	474.61

上年末银行授信总额度：894.6 亿元，本报告期末银行授信总额度 942.6 亿元，本报告期银行授信额度变化情况：48 亿元

## 六、利润及其他损益来源情况

本期公司利润构成或利润来源的重大变化源自非主要经营业务

适用 不适用

## 七、对外担保情况

公司报告期对外担保的增减变动情况：比2018年末对外担保余额增加4.13亿元  
尚未履行及未履行完毕的对外担保总额是否超过报告期末净资产30%：是 否

## 第五节 重大事项

### 一、关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项

适用 不适用

### 二、关于破产相关事项

适用 不适用

### 三、关于司法机关调查事项

适用 不适用

### 四、其他重大事项的信息披露

无

## 第六节 特定品种债券应当披露的其他事项

### 一、发行人为可交换债券发行人

适用 不适用

### 二、发行人为创新创业公司债券发行人

适用 不适用

### 三、发行人为绿色公司债券发行人

适用 不适用

### 四、发行人为永续期公司债券发行人

适用 不适用

### 五、其他特定品种债券事项

无

## 第七节 发行人认为应当披露的其他事项

### 一、其他债务融资工具情况

截至本报告出具之日，本公司已发行且在存续期内的其他债务融资工具信息如下：

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

报告期内，公司其他债务融资工具不存在违约情况，均已按时兑付本息。

## 第八节 备查文件目录

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

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

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

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

（以下无正文）



(以下无正文，为中海地产集团有限公司 2019 年公司债券半年报盖章页)



## 财务报表

### 附件一： 发行人财务报表

#### 合并资产负债表

2019年06月30日

编制单位：中海地产集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2019年6月30日	2018年12月31日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	56,026,071,857.90	51,831,288,672.20
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		
应收账款	2,086,168,866.17	604,370,976.65
应收款项融资		
预付款项	774,538,508.81	4,440,764,988.56
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	64,942,714,760.83	50,908,723,034.28
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	275,091,086,839.31	239,721,342,813.54
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	400,000,000.00	1,150,000,000.00
其他流动资产	12,865,765,629.34	9,686,066,645.19
流动资产合计	412,186,346,462.36	358,342,557,130.42
<b>非流动资产：</b>		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产	4,999,700.00	4,999,700.00
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	4,857,212,352.39	4,557,132,076.67

其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	28,509,000,000.00	27,660,000,000.00
固定资产	97,450,085.53	102,867,790.52
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	35,579,048.32	29,030,996.25
开发支出		
商誉	9,626,679.11	9,626,679.11
长期待摊费用	6,030,946.06	7,761,862.28
递延所得税资产	2,200,731,455.65	1,496,081,531.67
其他非流动资产	55,309,123.90	53,890,805.78
非流动资产合计	35,775,939,390.96	33,921,391,442.28
资产总计	447,962,285,853.32	392,263,948,572.70
<b>流动负债：</b>		
短期借款	2,821,000,000.00	2,480,000,000.00
向中央银行借款		
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		
应付账款	16,615,558,133.37	16,543,318,929.59
预收款项	119,559,768,390.17	94,243,435,372.99
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	10,006,813.79	57,504,218.23
应交税费	7,116,848,090.87	6,709,950,359.24
其他应付款	122,959,703,068.42	109,480,917,441.42
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
合同负债		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	4,971,610,000.00	1,495,000,000.00
其他流动负债		

流动负债合计	274,054,494,496.62	231,010,126,321.47
<b>非流动负债:</b>		
保险合同准备金		
长期借款	36,797,432,328.57	32,395,108,887.52
应付债券	20,403,716,000.00	16,903,716,000.00
其中: 优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	5,277,146,846.56	4,919,784,193.34
其他非流动负债		
非流动负债合计	62,478,295,175.13	54,218,609,080.86
负债合计	336,532,789,671.75	285,228,735,402.33
<b>所有者权益(或股东权益):</b>		
实收资本(或股本)	20,000,000,000.00	20,000,000,000.00
其他权益工具		
其中: 优先股		
永续债		
资本公积	5,390,119.74	5,390,119.74
减: 库存股		
其他综合收益	2,837,354,796.10	2,805,223,748.22
专项储备		
盈余公积	3,641,853,231.76	3,641,853,231.76
一般风险准备		
未分配利润	78,809,027,483.61	75,166,396,448.19
归属于母公司所有者权益(或股东权益)合计	105,293,625,631.21	101,618,863,547.91
少数股东权益	6,135,870,550.36	5,416,349,622.46
所有者权益(或股东权益)合计	111,429,496,181.57	107,035,213,170.37
负债和所有者权益(或股东权益)总计	447,962,285,853.32	392,263,948,572.70

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

2019年06月30日

编制单位: 中海地产集团有限公司

单位: 元 币种: 人民币

项目	2019年6月30日	2018年12月31日
----	------------	-------------

<b>流动资产：</b>		
货币资金	23,994,051,976.50	19,613,768,736.53
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		
应收账款		
应收款项融资		
预付款项	2,379,190.10	1,037,537.61
其他应收款	146,198,140,102.87	115,354,566,555.86
其中：应收利息		
应收股利		
存货	349,387.10	349,387.10
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	4,970,000,000.00	6,123,730,000.00
其他流动资产	100.01	
流动资产合计	175,164,920,756.58	141,093,452,217.10
<b>非流动资产：</b>		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	7,559,068,181.90	7,060,230,987.18
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	8,356,725.20	9,441,890.59
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	32,996,910.37	26,382,709.09
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	162,361,181.19	72,662,981.24
其他非流动资产	15,655,309,123.90	15,953,890,805.78
非流动资产合计	23,418,092,122.56	23,122,609,373.88
资产总计	198,583,012,879.14	164,216,061,590.98

<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		
应付账款	9,031,444.47	9,031,444.47
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬		11,263,817.83
应交税费	127,064,339.88	56,720,186.59
其他应付款	102,452,377,566.65	78,063,886,533.92
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	2,280,800,000.00	1,495,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	104,869,273,351.00	79,635,901,982.81
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	17,488,200,000.00	12,373,000,000.00
应付债券	20,403,716,000.00	16,903,716,000.00
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	117,476,897.02	27,093,898.49
其他非流动负债		
非流动负债合计	38,009,392,897.02	29,303,809,898.49
负债合计	142,878,666,248.02	108,939,711,881.30
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	20,000,000,000.00	20,000,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	56,092,332.89	6,092,332.89
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		

盈余公积	3,641,853,231.76	3,641,853,231.76
未分配利润	32,006,401,066.47	31,628,404,145.03
所有者权益（或股东权益）合计	55,704,346,631.12	55,276,349,709.68
负债和所有者权益（或股东权益）总计	198,583,012,879.14	164,216,061,590.98

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**  
2019年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	2019年半年度	2018年半年度
一、营业总收入	24,299,755,522.57	15,259,916,219.29
其中：营业收入	24,299,755,522.57	15,259,916,219.29
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	19,579,975,185.04	10,782,448,530.86
其中：营业成本	16,474,884,518.66	8,855,402,148.08
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	1,762,580,642.93	764,482,443.38
销售费用	668,872,134.96	383,040,683.70
管理费用	520,285,392.60	560,748,660.15
研发费用		
财务费用	153,352,495.89	218,774,595.55
其中：利息费用	926,849,153.84	664,407,835.98
利息收入	777,662,290.43	458,631,425.34
加：其他收益	86,130,486.64	74,203,521.00
投资收益（损失以“-”号填列）	120,388,234.68	227,730,635.36
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	116,737,091.50	225,490,559.37
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		

列)		
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）	873,124,301.56	798,000,000.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		285,993.06
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	5,799,423,360.41	5,577,687,837.85
加：营业外收入	29,427,577.27	12,683,374.21
减：营业外支出	2,477,612.64	3,503,300.15
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	5,826,373,325.04	5,586,867,911.91
减：所得税费用	1,603,322,217.13	1,236,095,961.14
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	4,223,051,107.91	4,350,771,950.77
（一）按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	4,223,051,107.91	4,350,771,950.77
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. 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	3,642,631,035.42	3,889,286,137.26
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	580,420,072.49	461,485,813.51
六、其他综合收益的税后净额	32,131,047.88	1,390,618,798.98
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	32,131,047.88	1,390,618,798.98
（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	32,131,047.88	1,390,618,798.98
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	32,131,047.88	-49,770,051.81
9. 其他		1,440,388,850.79
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	4,255,182,155.79	5,741,390,749.75
归属于母公司所有者的综合收益总额	3,674,762,083.30	5,279,904,936.24
归属于少数股东的综合收益总额	580,420,072.49	461,485,813.51
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：0.00 元，上期被合并方实现的净利润为：0.00 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

2019年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	2019年半年度	2018年半年度
一、营业收入	162,592,483.35	146,127,901.96
减：营业成本	91,352.49	
税金及附加	6,905,944.33	7,640,095.39
销售费用		
管理费用	162,003,982.69	162,298,812.33
研发费用		
财务费用	-359,529,424.80	-89,340,109.69
其中：利息费用	984,732,815.77	582,689,144.75
利息收入	1,344,336,306.92	681,197,239.27

加：其他收益		
投资收益（损失以“-”号填列）	114,370,220.84	1,236,597,050.57
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	10,951,902.72	7,630,626.99
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
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）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	467,490,849.48	1,302,126,154.50
加：营业外收入	568,503.88	3,219,600.00
减：营业外支出	-41,444.92	
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	468,100,798.28	1,305,345,754.50
减：所得税费用	90,103,876.84	17,211,517.45
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	377,996,921.44	1,288,134,237.05
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	377,996,921.44	1,288,134,237.05
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（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	377,996,921.44	1,288,134,237.05
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

法定代表人：颜建国 主管会计工作负责人：郭光辉 会计机构负责人：杨文东

### 合并现金流量表

2019年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	2019年半年度	2018年半年度
<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	60,434,864,207.94	41,158,288,644.80
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		
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		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	162,692,711,977.86	79,049,652,729.42
经营活动现金流入小计	223,127,576,185.80	120,207,941,374.22
购买商品、接受劳务支付的现金	48,953,613,110.31	40,738,374,572.01
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		
为交易目的而持有的金融资产净		

增加额		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	1,442,307,565.46	953,602,532.31
支付的各项税费	8,406,148,036.42	6,079,965,241.28
支付其他与经营活动有关的现金	162,019,370,138.16	62,793,313,039.24
经营活动现金流出小计	220,821,438,850.35	110,565,255,384.84
经营活动产生的现金流量净额	2,306,137,335.45	9,642,685,989.38
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金		10,200,000.00
取得投资收益收到的现金	140,000,000.00	312,637,813.03
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	153,035.71	63,400.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	750,000,000.00	4,000,000,000.00
投资活动现金流入小计	890,153,035.71	4,322,901,213.03
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	11,539,865.73	10,057,562.47
投资支付的现金	457,514,792.00	591,962,067.04
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	469,054,657.73	602,019,629.51
投资活动产生的现金流量净额	421,098,377.98	3,720,881,583.52
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金	295,000,000.00	610,290,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	295,000,000.00	610,290,000.00
取得借款收到的现金	12,029,933,441.05	10,511,000,000.00
发行债券收到的现金	3,500,000,000.00	2,991,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	15,824,933,441.05	14,112,290,000.00
偿还债务支付的现金	3,810,000,000.00	2,882,325,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,951,350,641.53	882,206,137.13
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	754,999,446.10	188,990,910.98

支付其他与筹资活动有关的现金		139,650,000.00
筹资活动现金流出小计	5,761,350,641.53	3,904,181,137.13
筹资活动产生的现金流量净额	10,063,582,799.52	10,208,108,862.87
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	44.90	125.41
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	12,790,818,557.85	23,571,676,561.18
加：期初现金及现金等价物余额	43,040,217,184.51	33,176,158,240.95
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	55,831,035,742.36	56,747,834,802.13

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

2019年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	2019年半年度	2018年半年度
<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	169,546,998.00	612,692,896.37
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	127,341,136,356.93	104,016,579,031.61
经营活动现金流入小计	127,510,683,354.93	104,629,271,927.98
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	165,967,455.68	147,910,110.66
支付的各项税费	89,915,595.71	179,919,013.84
支付其他与经营活动有关的现金	132,874,541,663.98	101,351,575,116.42
经营活动现金流出小计	133,130,424,715.37	101,679,404,240.92
经营活动产生的现金流量净额	-5,619,741,360.44	2,949,867,687.06
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金		249,306,626.21
取得投资收益收到的现金	142,000,000.00	1,233,087,398.80
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	2,953,730,000.00	6,200,000,000.00
投资活动现金流入小计	3,095,730,000.00	7,682,394,025.01
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	8,330,091.60	8,381,500.65
投资支付的现金	362,435,292.00	299,590,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	1,500,000,000.00	800,000,000.00

投资活动现金流出小计	1,870,765,383.60	1,107,971,500.65
投资活动产生的现金流量净额	1,224,964,616.40	6,574,422,524.36
<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	7,551,000,000.00	6,160,000,000.00
发行债券收到的现金	3,500,000,000.00	2,991,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	11,051,000,000.00	9,151,000,000.00
偿还债务支付的现金	1,367,000,000.00	2,521,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	908,940,015.99	297,278,119.06
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	2,275,940,015.99	2,818,778,119.06
筹资活动产生的现金流量净额	8,775,059,984.01	6,332,221,880.94
<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>	4,380,283,239.97	15,856,512,092.36
加：期初现金及现金等价物余额	19,613,768,736.53	18,095,993,712.63
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	23,994,051,976.50	33,952,505,804.99

法定代表人：颜建国 主管会计工作负责人：郭光辉 会计机构负责人：杨文东

### 担保人财务报表

适用 不适用

**2. 中海地產集團有限公司  
2019年公司債券半年度報告摘要  
(連本頁共3頁)**



## 中海地产集团有限公司公司债券半年度报告摘要

### 一、重要提示

本半年度报告摘要来自半年度报告全文，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半年度报告全文。

### 二、公司债券基本情况

公司债券简称	代码	上市或转让的交易场所
15 中海 01	136046	上海证券交易所
15 中海 02	136049	上海证券交易所
16 中海 01	136646	上海证券交易所
18 中海 01	112776	深圳证券交易所
19 中海 01	112845	深圳证券交易所
19 中海 02	112846	深圳证券交易所

### 三、公司主要财务数据

单位：100000000 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	4,479.62	3,922.64	14.20
归属于母公司股东的净资产	1,052.94	1,016.19	3.62
资产负债率（%）	75.13	72.71	3.33
	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减（%）
营业收入	243	152.6	59.24
归属于母公司股东的净利润	36.43	38.89	-6.34
经营活动产生的现金流量净额	23.06	96.43	-76.08

### 四、重大事项

报告期内本公司未发生重大事项。

（以下无正文）

(本页无正文，为《中海地产集团有限公司公司债券半年度报告摘要》之盖章页)



中海地产集团有限公司

2019 年 8 月 28 日

**3. 中海地產集團有限公司  
2019年半年度財務報告及附註  
(連本頁共38頁)**

# 合并资产负债表

2019年6月30日

编制单位：中海地产集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	期末余额	上年年末余额
<b>流动资产：</b>		
货币资金	56,026,071,857.90	51,831,288,672.20
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-
衍生金融资产	-	-
应收票据	-	-
应收账款	2,086,168,866.17	604,370,976.65
预付款项	774,538,508.81	4,440,764,988.56
其他应收款	64,942,714,760.83	50,908,723,034.28
存货	275,091,086,839.31	239,721,342,813.54
持有待售资产	-	-
一年内到期的非流动资产	400,000,000.00	1,150,000,000.00
其他流动资产	12,865,765,629.34	9,686,066,645.19
<b>流动资产合计</b>	<b>412,186,346,462.36</b>	<b>358,342,557,130.42</b>
<b>非流动资产：</b>		
可供出售金融资产	4,999,700.00	4,999,700.00
持有至到期投资	-	-
长期应收款	-	-
长期股权投资	4,857,212,352.39	4,557,132,076.67
投资性房地产	28,509,000,000.00	27,660,000,000.00
固定资产	97,450,085.53	102,867,790.52
在建工程	-	-
生产性生物资产	-	-
油气资产	-	-
无形资产	35,579,048.32	29,030,996.25
开发支出	-	-
商誉	9,626,679.11	9,626,679.11
长期待摊费用	6,030,946.06	7,761,862.28
递延所得税资产	2,200,731,455.65	1,496,081,531.67
其他非流动资产	55,309,123.90	53,890,805.78
<b>非流动资产合计</b>	<b>35,775,939,390.96</b>	<b>33,921,391,442.28</b>
<b>资产总计</b>	<b>447,962,285,853.32</b>	<b>392,263,948,572.70</b>



# 合并资产负债表 (续)

2019年6月30日

编制单位: 中海地产集团有限公司

金额单位: 人民币元

项 目	期末余额	上年年末余额
<b>流动负债:</b> *		
短期借款	2,821,000,000.00	2,480,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-
衍生金融负债	-	-
应付票据	-	-
应付账款	16,615,558,133.37	16,543,318,929.59
预收款项	119,559,768,390.17	94,243,435,372.99
应付职工薪酬	10,006,813.79	57,504,218.23
应交税费	7,116,848,090.87	6,709,950,359.24
其他应付款	122,959,703,068.42	109,480,917,441.42
持有待售负债	-	-
一年内到期的非流动负债	4,971,610,000.00	1,495,000,000.00
其他流动负债	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>274,054,494,496.62</b>	<b>231,010,126,321.47</b>
<b>非流动负债:</b>		
长期借款	36,797,432,328.57	32,395,108,887.52
应付债券	20,403,716,000.00	16,903,716,000.00
其中: 优先股	-	-
永续债	-	-
长期应付款	-	-
长期应付职工薪酬	-	-
预计负债	-	-
递延收益	-	-
递延所得税负债	5,277,146,846.56	4,919,784,193.34
其他非流动负债	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>62,478,295,175.13</b>	<b>54,218,609,080.86</b>
<b>负债合计</b>	<b>336,532,789,671.75</b>	<b>285,228,735,402.33</b>
<b>所有者权益:</b>		
实收资本	20,000,000,000.00	20,000,000,000.00
其他权益工具	-	-
资本公积	5,390,119.74	5,390,119.74
减: 库存股	-	-
其他综合收益	2,837,354,796.10	2,805,223,748.22
专项储备	-	-
盈余公积	3,641,853,231.76	3,641,853,231.76
一般风险准备	-	-
未分配利润	78,809,027,483.61	75,166,396,448.19
<b>归属于母公司所有者权益合计</b>	<b>105,293,625,631.21</b>	<b>101,618,863,547.91</b>
少数股东权益	6,135,870,550.36	5,416,349,622.46
<b>所有者权益合计</b>	<b>111,429,496,181.57</b>	<b>107,035,213,170.37</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>447,962,285,853.32</b>	<b>392,263,948,572.70</b>

载于第13页至第37页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第1页至第12页的财务报表由以下人士签署:

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:





# 合并利润表

2019年1-6月

编制单位：中海地产集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	本期金额	上期金额
<b>一、营业总收入</b>	<b>24,299,755,522.57</b>	<b>15,259,916,219.29</b>
其中：营业收入	24,299,755,522.57	15,259,916,219.29
<b>二、营业总成本</b>	<b>19,579,975,185.04</b>	<b>10,782,448,530.86</b>
其中：营业成本	16,474,884,518.66	8,855,402,148.08
税金及附加	1,762,580,642.93	764,482,443.38
销售费用	668,872,134.96	383,040,683.70
管理费用	520,285,392.60	560,748,660.15
研发费用	-	-
财务费用	153,352,495.89	218,774,595.55
其中：利息费用	926,849,153.84	664,407,835.98
利息收入	777,662,290.43	458,631,425.34
加：其他收益	86,130,486.64	74,203,521.00
投资收益（损失以“-”号填列）	120,388,234.68	227,730,635.36
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	116,737,091.50	225,490,559.37
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	873,124,301.56	798,000,000.00
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	285,993.06
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>5,799,423,360.41</b>	<b>5,577,687,837.85</b>
加：营业外收入	29,427,577.27	12,683,374.21
减：营业外支出	2,477,612.64	3,503,300.15
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>5,826,373,325.04</b>	<b>5,586,867,911.91</b>
减：所得税费用	1,603,322,217.13	1,236,095,961.14
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>4,223,051,107.91</b>	<b>4,350,771,950.77</b>
(一) 按经营持续性分类		
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	4,223,051,107.91	4,350,771,950.77
2、终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-
(二) 按所有权归属分类		
1、少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	580,420,072.49	461,485,813.51
2、归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	3,642,631,035.42	3,889,286,137.26
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>	<b>32,131,047.88</b>	<b>1,390,618,798.98</b>
归属母公司股东的其他综合收益的税后净额	32,131,047.88	1,390,618,798.98
(一)不能重分类进损益的其他综合收益	-	-
1、重新计量设定受益计划变动额	-	-
2、权益法下不能转损益的其他综合收益	-	-
(二)将重分类进损益的其他综合收益	32,131,047.88	1,390,618,798.98
1、权益法下可转损益的其他综合收益	-	-
2、可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-
4、现金流量套期损益的有效部分	-	-
5、外币财务报表折算差额	32,131,047.88	-49,770,051.81
6、其他	-	1,440,388,850.79
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-
<b>七、综合收益总额</b>	<b>4,255,182,155.79</b>	<b>5,741,390,749.75</b>
归属于母公司股东的综合收益总额	3,674,762,083.30	5,279,904,936.24
归属于少数股东的综合收益总额	580,420,072.49	461,485,813.51

载于第13页至第37页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第1页至第12页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





# 合并现金流量表

2019年1-6月

编制单位：中海地产集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	本期金额	上期金额
<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	60,434,864,207.94	41,158,288,644.80
收到的税费返还	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	162,692,711,977.86	79,049,652,729.42
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>223,127,576,185.80</b>	<b>120,207,941,374.22</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	48,953,613,110.31	40,738,374,572.01
支付给职工以及为职工支付的现金	1,442,307,565.46	953,602,532.31
支付的各项税费	8,406,148,036.42	6,079,965,241.28
支付其他与经营活动有关的现金	162,019,370,138.16	62,793,313,039.24
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>220,821,438,850.35</b>	<b>110,565,255,384.84</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>2,306,137,335.45</b>	<b>9,642,685,989.38</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	-	10,200,000.00
取得投资收益收到的现金	140,000,000.00	312,637,813.03
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	153,035.71	63,400.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	750,000,000.00	4,000,000,000.00
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>890,153,035.71</b>	<b>4,322,901,213.03</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	11,539,865.73	10,057,562.47
投资支付的现金	457,514,792.00	591,962,067.04
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	-	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>469,054,657.73</b>	<b>602,019,629.51</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>421,098,377.98</b>	<b>3,720,881,583.52</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金	295,000,000.00	610,290,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	295,000,000.00	610,290,000.00
取得借款收到的现金	12,029,933,441.05	10,511,000,000.00
发行债券收到的现金	3,500,000,000.00	2,991,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>15,824,933,441.05</b>	<b>14,112,290,000.00</b>
偿还债务支付的现金	3,810,000,000.00	2,882,325,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,951,350,641.53	882,206,137.13
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	754,999,446.10	188,990,910.98
支付其他与筹资活动有关的现金	-	139,650,000.00
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>5,761,350,641.53</b>	<b>3,904,181,137.13</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>10,063,582,799.52</b>	<b>10,208,108,862.87</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>44.90</b>	<b>125.41</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>12,790,818,557.85</b>	<b>23,571,676,561.18</b>
加：期初现金及现金等价物余额	43,040,217,184.51	33,176,158,240.95
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>55,831,035,742.36</b>	<b>56,747,834,802.13</b>

载于第13页至第37页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第1页至第12页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



# 合并所有者权益变动表

2019年1-6月

金额单位：人民币元

项 目	本期金额													
	归属于母公司所有者权益													
	实收资本	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	少数股东权益	所有者权益合计		
	优先股	永续债	其他											
一、上年年末余额	20,000,000,000.00	-	-	-	5,390,119.74	-	-	2,805,223,748.22	-	3,641,853,231.76	-	75,166,396,448.19	5,416,349,622.46	107,035,213,170.37
加：会计政策变更														
前期差错更正														
同一控制下企业合并														
其他														
二、本年期初余额	20,000,000,000.00	-	-	-	5,390,119.74	-	-	2,805,223,748.22	-	3,641,853,231.76	-	75,166,396,448.19	5,416,349,622.46	107,035,213,170.37
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）								32,131,047.88				3,642,631,035.42	719,520,927.90	4,394,283,011.20
（一）综合收益总额								32,131,047.88				3,642,631,035.42	580,420,072.49	4,255,182,155.79
（二）所有者投入和减少资本													295,000,000.00	295,000,000.00
1、所有者投入的普通股													295,000,000.00	295,000,000.00
2、其他权益工具持有者投入资本														
3、股份支付计入所有者权益的金额														
4、其他														
（三）利润分配													-155,899,144.59	-155,899,144.59
1、提取盈余公积														
2、提取一般风险准备														
3、对所有者分配													-155,899,144.59	-155,899,144.59
4、其他														
（四）所有者权益内部结转														
1、资本公积转增资本														
2、盈余公积转增资本														
3、盈余公积弥补亏损														
4、设定受益计划变动额结转留存收益														
5、其他														
（五）专项储备														
1、本期提取														
2、本期使用														
（六）其他														
四、本年年末余额	20,000,000,000.00	-	-	-	5,390,119.74	-	-	2,837,354,796.10	-	3,641,853,231.76	-	78,809,027,483.61	6,135,870,550.36	111,429,495,181.57

载于第13页至第37页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第1页至第12页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



# 合并所有者权益变动表

2019年1-6月

金额单位：人民币元

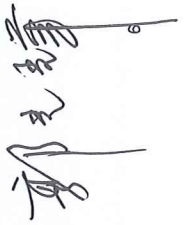
项 目	上期金额												
	归属于母公司所有者权益												
	实收资本	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	少数股东权益	所有者权益合计	
	优先股	永续债	其他										
一、上年年末余额	20,000,000,000.00	-	-	-	5,058,619.74	-	1,626,996,791.23	-	3,133,381,104.98	-	65,574,253,766.65	4,063,113,508.15	94,402,803,790.75
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年期初余额	20,000,000,000.00	-	-	-	5,058,619.74	-	1,626,996,791.23	-	3,133,381,104.98	-	65,574,253,766.65	4,063,113,508.15	94,402,803,790.75
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	1,390,618,798.98	-	-	-	3,889,286,137.26	776,907,066.10	6,056,812,002.34
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	1,390,618,798.98	-	-	-	3,889,286,137.26	461,485,813.51	5,741,390,749.75
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	470,640,000.00	470,640,000.00
1、所有者投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	610,290,000.00	610,290,000.00
2、其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-139,650,000.00	-139,650,000.00
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-155,218,747.41	-155,218,747.41
1、提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、对所有者的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-155,218,747.41	-155,218,747.41
4、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、资本公积转增资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、盈余公积转增资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4、设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	20,000,000,000.00	-	-	-	5,058,619.74	-	3,017,615,590.21	-	3,133,381,104.98	-	69,463,539,903.91	4,840,020,574.25	100,459,615,793.09

载于第13页至第37页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第1页至第12页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人： 

主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





# 资产负债表

2019年6月30日

编制单位：中海地产集团有限公司

金额单位：人民币元

* 项 目	期末余额	上年年末余额
<b>流动资产：</b>		
货币资金	23,994,051,976.50	19,613,768,736.53
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-
衍生金融资产	-	-
应收票据	-	-
应收账款	-	-
预付款项	2,379,190.10	1,037,537.61
其他应收款	146,198,140,102.87	115,354,566,555.86
存货	349,387.10	349,387.10
持有待售资产	-	-
一年内到期的非流动资产	4,970,000,000.00	6,123,730,000.00
其他流动资产	100.01	-
<b>流动资产合计</b>	<b>175,164,920,756.58</b>	<b>141,093,452,217.10</b>
<b>非流动资产：</b>		
可供出售金融资产	-	-
持有至到期投资	-	-
长期应收款	-	-
长期股权投资	7,559,068,181.90	7,060,230,987.18
投资性房地产	-	-
固定资产	8,356,725.20	9,441,890.59
在建工程	-	-
生产性生物资产	-	-
油气资产	-	-
无形资产	32,996,910.37	26,382,709.09
开发支出	-	-
长期待摊费用	-	-
递延所得税资产	162,361,181.19	72,662,981.24
其他非流动资产	15,655,309,123.90	15,953,890,805.78
<b>非流动资产合计</b>	<b>23,418,092,122.56</b>	<b>23,122,609,373.88</b>
<b>资产总计</b>	<b>198,583,012,879.14</b>	<b>164,216,061,590.98</b>





## 资产负债表 (续)

2019年6月30日

编制单位: 中海地产集团有限公司

金额单位: 人民币元

项 目	期末余额	上年年末余额
<b>流动负债:</b>		
短期借款	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-
衍生金融负债	-	-
应付票据	-	-
应付账款	9,031,444.47	9,031,444.47
预收款项	-	-
应付职工薪酬	-	11,263,817.83
应交税费	127,064,339.88	56,720,186.59
其他应付款	102,452,377,566.65	78,063,886,533.92
持有待售负债	-	-
一年内到期的非流动负债	2,280,800,000.00	1,495,000,000.00
其他流动负债	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>104,869,273,351.00</b>	<b>79,635,901,982.81</b>
<b>非流动负债:</b>		
长期借款	17,488,200,000.00	12,373,000,000.00
应付债券	20,403,716,000.00	16,903,716,000.00
其中: 优先股	-	-
永续债	-	-
长期应付款	-	-
长期应付职工薪酬	-	-
预计负债	-	-
递延收益	-	-
递延所得税负债	117,476,897.02	27,093,898.49
其他非流动负债	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>38,009,392,897.02</b>	<b>29,303,809,898.49</b>
<b>负债合计</b>	<b>142,878,666,248.02</b>	<b>108,939,711,881.30</b>
<b>所有者权益:</b>		
实收资本	20,000,000,000.00	20,000,000,000.00
其他权益工具	-	-
其中: 优先股	-	-
永续债	-	-
资本公积	56,092,332.89	6,092,332.89
减: 库存股	-	-
其他综合收益	-	-
专项储备	-	-
盈余公积	3,641,853,231.76	3,641,853,231.76
一般风险准备	-	-
未分配利润	32,006,401,066.47	31,628,404,145.03
<b>所有者权益合计</b>	<b>55,704,346,631.12</b>	<b>55,276,349,709.68</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>198,583,012,879.14</b>	<b>164,216,061,590.98</b>

载于第13页至第37页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第1页至第12页的财务报表由以下人士签署:

法定代表人:

袁建刚

主管会计工作负责人:

郭光峰

会计机构负责人:

杨永杰



## 利润表

2019年1-6月

编制单位：中海地产集团有限公司

金额单位：人民币元

* 项 目	本期金额	上期金额
<b>一、营业收入</b>	<b>162,592,483.35</b>	<b>146,127,901.96</b>
减：营业成本	91,352.49	-
税金及附加	6,905,944.33	7,640,095.39
销售费用	-	-
管理费用	162,003,982.69	162,298,812.33
研发费用	-	-
财务费用	-359,529,424.80	-89,340,109.69
其中：利息支出	984,732,815.77	582,689,144.75
利息收入	1,344,336,306.92	681,197,239.27
加：其他收益	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	114,370,220.84	1,236,597,050.57
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	10,951,902.72	7,630,626.99
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-
<b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>467,490,849.48</b>	<b>1,302,126,154.50</b>
加：营业外收入	568,503.88	3,219,600.00
减：营业外支出	-41,444.92	-
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>468,100,798.28</b>	<b>1,305,345,754.50</b>
减：所得税费用	90,103,876.84	17,211,517.45
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>377,996,921.44</b>	<b>1,288,134,237.05</b>
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	377,996,921.44	1,288,134,237.05
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>	-	-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-	-
1、重新计量设定受益计划变动额	-	-
2、权益法下不能转损益的其他综合收益	-	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益	-	-
1、权益法下可转损益的其他综合收益	-	-
2、可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-
4、现金流量套期损益的有效部分	-	-
5、外币财务报表折算差额	-	-
6、其他	-	-
<b>六、综合收益总额</b>	<b>377,996,921.44</b>	<b>1,288,134,237.05</b>

载于第13页至第37页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第1页至第12页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

袁世国

主管会计工作负责人：

郭志娟

会计机构负责人：

杨女士





# 现金流量表

2019年1-6月

编制单位：中海地产集团有限公司

金额单位：人民币元

* 项 目	本期金额	上期金额
<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	169,546,998.00	612,692,896.37
收到的税费返还	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	127,341,136,356.93	104,016,579,031.61
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>127,510,683,354.93</b>	<b>104,629,271,927.98</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金	165,967,455.68	147,910,110.66
支付的各项税费	89,915,595.71	179,919,013.84
支付其他与经营活动有关的现金	132,874,541,663.98	101,351,575,116.42
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>133,130,424,715.37</b>	<b>101,679,404,240.92</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-5,619,741,360.44</b>	<b>2,949,867,687.06</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	-	249,306,626.21
取得投资收益收到的现金	142,000,000.00	1,233,087,398.80
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	2,953,730,000.00	6,200,000,000.00
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>3,095,730,000.00</b>	<b>7,682,394,025.01</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	8,330,091.60	8,381,500.65
投资支付的现金	362,435,292.00	299,590,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	1,500,000,000.00	800,000,000.00
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>1,870,765,383.60</b>	<b>1,107,971,500.65</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>1,224,964,616.40</b>	<b>6,574,422,524.36</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金	-	-
取得借款收到的现金	7,551,000,000.00	6,160,000,000.00
发行债券收到的现金	3,500,000,000.00	2,991,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>11,051,000,000.00</b>	<b>9,151,000,000.00</b>
偿还债务支付的现金	1,367,000,000.00	2,521,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	908,940,015.99	297,278,119.06
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>2,275,940,015.99</b>	<b>2,818,778,119.06</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>8,775,059,984.01</b>	<b>6,332,221,880.94</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>4,380,283,239.97</b>	<b>15,856,512,092.36</b>
加：期初现金及现金等价物余额	19,613,768,736.53	18,095,993,712.63
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>23,994,051,976.50</b>	<b>33,952,505,804.99</b>

载于第13页至第37页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第1页至第12页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



# 所有者权益变动表

2019年1-6月

金额单位：人民币元

项 目	本期金额										
	实收资本	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债								
一、上年年末余额	20,000,000,000.00	-	-	6,092,332.89	-	-	-	3,641,853,231.76	-	31,628,404,145.03	55,276,349,709.68
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	20,000,000,000.00	-	-	6,092,332.89	-	-	-	3,641,853,231.76	-	31,628,404,145.03	55,276,349,709.68
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	50,000,000.00	-	-	-	-	-	377,996,921.44	427,996,921.44
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	377,996,921.44	377,996,921.44
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	50,000,000.00	-	-	-	-	-	-	50,000,000.00
1、所有者投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	50,000,000.00	-	-	-	-	-	-	50,000,000.00
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、对所有者的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、资本公积转增资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、盈余公积转增资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4、设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	20,000,000,000.00	-	-	56,092,332.89	-	-	-	3,641,853,231.76	-	32,006,401,066.47	55,704,346,631.12

载于第13页至第37页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第1页至第12页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



# 所有者权益变动表 (续)

2019年1-6月

金额单位: 人民币元

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

载于第13页至第37页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第1页至第12页的财务报表由以下人士签署:

张建国

法定代表人:

郭文峰

主管会计工作负责人:

杨世文

会计机构负责人:

**中海地产集团有限公司**  
**2019年1~6月财务报表附注**  
(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

**一、合并财务报表项目注释**

以下注释项目(含公司财务报表主要项目注释)除非特别指出,“年初”指2019年1月1日,“期末”指2019年6月30日,“上年年末”指2018年12月31日,“本期”指2019年1-6月,“上年同期”指2018年1-6月。

**1.货币资金**

项 目	期末余额	上年年末余额
银行存款	55,917,341,595.50	51,786,767,681.94
其他货币资金	108,730,262.40	44,520,990.26
合 计	56,026,071,857.90	51,831,288,672.20
其中:存放在境外的款项总额	15,789.42	16,583.50

**2、应收账款**

(1) 应收账款分类披露

类 别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
个别分析法	2,086,168,866.17	100.00	-	-	2,086,168,866.17

(续)

类 别	上年年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
个别分析法	604,370,976.65	100.00	-	-	604,370,976.65

(2) 按账龄结构列示

账 龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	1,762,638,572.38	-	-
1至2年	215,873,476.22	-	-
2至3年	66,678,467.99	-	-
3年以上	40,978,349.58	-	-
合 计	2,086,168,866.17	-	-



## (3) 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

单位名称	金额	占应收账款总额的比例(%)
福州高新区投资控股有限公司	226,000,000.00	10.83
朝阳区财政局	80,240,000.00	3.85
北京奥城五合置业有限公司	35,703,522.00	1.71
上海海创房地产有限公司	24,485,965.92	1.17
华为技术有限公司	14,544,189.00	0.70
合计	380,973,676.92	18.26

本公司本年按欠款方归集的年末余额前五名应收账款汇总金额为 380,973,676.92 元，占应收账款年末余额合计数的比例为 18.26%，相应计提的坏账准备年末余额汇总金额为 0 元。

## 3. 预付款项

## (1) 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		上年年末余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	702,374,413.88	90.68	4,298,201,039.19	96.79
1至2年	50,107,362.14	6.47	89,303,199.20	2.02
2至3年	21,433,180.54	2.77	31,730,943.53	0.71
3年以上	623,552.25	0.08	21,529,806.64	0.48
合计	774,538,508.81	100.00	4,440,764,988.56	100.00

## (2) 按预付对象归集的年末余额前五名的预付款情况

单位名称	金额	占预付账款总额的比例(%)	款项性质
上海三菱电梯有限公司	140,853,461.44	18.18	预付采购款
通力电梯有限公司	79,842,192.57	10.31	预付采购款
国网江苏省电力有限公司苏州市吴江区供电分公司	35,222,683.90	4.55	预付工程款
中天建设集团有限公司	26,146,472.19	3.37	预付工程款
鹤山天山金属材料制品有限公司	23,052,710.03	2.98	预付工程款
合计	305,117,520.13	39.39	—

本公司按预付对象归集的年末余额前五名预付账款汇总金额为 305,117,520.13 元，占预付账款年末余额合计数的比例为 39.39%。

## 4.其他应收款

项 目	期末余额	上年年末余额
应收利息	539,810,951.51	369,503,592.49
应收股利	251,632,027.01	165,227,594.17
其他应收款	64,151,271,782.31	50,373,991,847.62
合 计	64,942,714,760.83	50,908,723,034.28

## (1) 应收利息分类

项 目	期末余额	上年年末余额
债权利息	539,810,951.51	367,667,585.55
委托贷款利息	-	1,836,006.94
合 计	539,810,951.51	369,503,592.49

## (2) 应收股利

被投资单位	期末余额	上年年末余额
上海海创房地产有限公司	165,227,594.17	165,227,594.17
金茂投资(长沙)有限公司	58,621,607.78	-
中海地产(杭州)有限公司	25,550,000.00	-
湖南中建信和梅溪湖置业有限公司	2,232,825.06	-
合 计	251,632,027.01	165,227,594.17

## (3) 其他应收款

## ①其他应收款分类披露

类 别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
个别分析组合	64,151,271,782.31	100.00	-	-	64,151,271,782.31

(续)

类 别	上年年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
个别分析组合	50,374,033,292.54	100.00	41,444.92	-	50,373,991,847.62

## ②其他应收款按账龄结构列示

账龄	期末余额		
	其他应收款	比例(%)	坏账准备
1年以内	50,029,186,363.55	77.99	-
1至2年	13,765,985,113.62	21.46	-
2至3年	276,951,995.51	0.43	-
3年以上	79,148,309.63	0.12	-
合计	64,151,271,782.31	100.00	-

## ③其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	上年年末账面余额
关联方往来款	56,035,447,773.23	34,297,015,600.29
保证金、押金、备用金等	7,713,507,370.67	13,769,442,648.60
外部往来款	201,156,545.70	2,169,834,663.80
维修金	142,549,715.75	26,980,056.93
代垫款项	44,640,351.18	48,772,804.54
其他	13,970,025.78	61,987,518.38
合计	64,151,271,782.31	50,374,033,292.54

## ④按欠款方归集的期末前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末账面余额	账龄	占其他应收款期末合计数的比例(%)	坏账准备期末
中信房地产集团有限公司	关联方往来款	10,639,196,979.91	1年以内	16.58	-
南京海润房地产开发有限公司	关联方往来款	5,601,589,951.90	1年以内	8.73	-
深圳市土地房产交易中心	保证金	5,408,000,000.00	1年以内	8.43	-
苏州竹辉兴业有限公司	关联方往来款	3,163,600,000.00	1年以内	4.93	-
上海金海伊上房地产开发有限公司	关联方往来款	2,897,300,000.00	1年以内	4.52	-
合计	-	27,709,686,931.81	-	43.19	-

## 5.存货

项目	期末余额
----	------

	账面余额	其中：借款费用资本化金额	跌价准备	账面价值
开发成本	260,538,810,430.83	1,746,506,615.45	-	260,538,810,430.83
开发产品	13,022,020,499.11	24,937,653.43	-	13,022,020,499.11
工程施工、结算	1,530,255,909.37	-	-	1,530,255,909.37
合计	275,091,086,839.31	1,771,444,268.88	-	275,091,086,839.31

(续)

项 目	上年年末余额			
	账面余额	其中：借款费用资本化金额	跌价准备	账面价值
开发成本	226,601,894,607.96	1,234,102,715.71	-	226,601,894,607.96
开发产品	11,923,704,427.41	3,305,435.67	-	11,923,704,427.41
工程施工、结算	1,195,743,778.17	-	-	1,195,743,778.17
合计	239,721,342,813.54	1,237,408,151.38	-	239,721,342,813.54

**6.一年内到期的非流动资产**

项 目	期末余额	上年年末余额	备注
一年内到期的其他非流动资产(含委托贷款)	400,000,000.00	1,150,000,000.00	详见附注一、15

**7.其他流动资产**

项 目	期末余额	上年年末余额
预缴增值税及待抵扣进项税额	6,895,773,141.66	4,779,721,761.04
预交土地增值税	3,034,276,291.69	2,843,539,588.55
预交企业所得税	2,566,370,587.72	1,693,073,937.79
预交城市维护建设税	158,561,956.17	128,598,258.61
预交(地方)教育费附加	114,821,540.63	96,526,089.38
预交其他税费	36,294,109.68	140,593,267.90
其他	59,668,001.79	4,013,741.92
合计	12,865,765,629.34	9,686,066,645.19

**8.可供出售金融资产**

## (1) 可供出售金融资产情况

项 目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售权益工具	4,999,700.00	-	4,999,700.00	4,999,700.00	-	4,999,700.00

其中：按成本计量的	4,999,700.00	-4,999,700.00	4,999,700.00	-	4,999,700.00
-----------	--------------	---------------	--------------	---	--------------

## (2) 期末按成本计量的可供出售金融资产

被投资单位	账面余额			
	期初	本期增加	本期减少	期末
湖南中建信和梅溪湖置业有限公司	4,999,700.00	-	-	4,999,700.00

(续)

被投资单位	减值准备				在被投资单位持股比例 (%)	本期现金红利
	期初	本期增加	本期增加	期末		
湖南中建信和梅溪湖置业有限公司	-	-	-	-	10.00	-

## 9. 长期股权投资

被投资单位	年初余额	本年增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动
一、合营企业						
苏州依湖置业有限公司	61,037,007.47	-	-	21,841,701.78	-	-
武汉荣业房地产有限公司	43,568,973.44	-	-	-1,390,142.20	-	-
深圳市海清置业发展有限公司	-	-	-	-	-	-
西安鼎盛东越置业有限公司	-	-	-	-	-	-
西安合汇兴尚置业有限公司	-	-	-	-	-	-
西安嘉润荣成置业有限公司	-	-	-	-	-	-
上海海创房地产有限公司	131,179,456.58	-	-	-48,510.19	-	-
成都锦府中建房地产	51,495,228.00	-	-	628,732.75	-	-

被投资单位	年初余额	本年增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动
开发有限公司						
成都锦城中建地产开发有限公司	32,894,975.71	-	-	-484,672.14	-	-
金茂投资(长沙)有限公司	1,058,812,692.77	-	-	149,989,198.42	-	-
厦门市雍景湾房地产有限公司	6,545,100.48	-	-	-71,081.37	-	-
漳州市滨北置业有限公司	11,422,114.97	-	-	-481,416.35	-	-
杭州添智投资有限公司	-	-	-	-	-	-
厦门市毅骏置业有限公司	-	-	-	-	-	-
长沙禧荣置业有限公司	226,489,796.65	-	-	-21,836,949.53	-	-
北京金良兴业房地产开发有限公司	306,573,602.36	-	-	-5,010,232.10	-	-
北京南悦房地产开发有限公司	731,998,095.23	-	-	-537,861.41	-	-
河北雄安市民服务中心有限公司	1,088,660.31	-	-	28,690.97	-	-
华润置地(太原)发展有限公司	164,810,722.03	-	-	-1,308,383.04	-	-
宁波茶亭置业有限公司	-	-	-	-	-	-
青岛材茂置业有限公司	81,460,710.56	-	-	-939,154.65	-	-
青岛德茂置业有限公司	74,385,560.25	-	-	-385,881.93	-	-

被投资单位	年初余额	本年增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动
青岛方辰置业有限公司	5,529,203.44	27,105,882.00	-	-730,148.80	-	-
青岛方川置业有限公司	5,603,691.38	36,105,882.00	-	-1,221,187.42	-	-
青岛方辉置业有限公司	5,575,077.00	30,705,882.00	-	-2,411,174.38	-	-
青岛方虔置业有限公司	6,314,585.63	111,705,882.00	-	-311,880.20	-	-
青岛方腾置业有限公司	5,582,806.31	39,705,882.00	-	-54,669.19	-	-
青岛方跃置业有限公司	5,589,371.25	117,105,882.00	-	-131,987.67	-	-
青岛茂坚置业有限公司	8,123,233.50	-	-	12,497.07	-	-
青岛茂景置业有限公司	91,860,148.69	-	-	-517,266.13	-	-
青岛茂章置业有限公司	107,244,940.50	-	-	-546,736.78	-	-
青岛松茂置业有限公司	107,371,525.50	-	-	-933,383.38	-	-
青岛腾茂置业有限公司	162,603,599.63	-	-	-2,123,483.45	-	-
中海地产(杭州)有限公司	100,244,098.72	-	-	2,074,492.12	-	-
广州碧森房地产开发有限公司	9,259,536.49	-	-	-1,837,956.24	-	-
桐乡市豪礼投资管理有限公司	155,349.05	12,500,000.00	-	-983.06	-	-
济南泰晖房地产开发	423,089,890.35	-	-	-5,434,318.48	-	-

被投资单位	年初余额	本年增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动
有限公司						
广州穗海置业有限公司	99,249,293.17	-	-	-379,798.59	-	-
广州增城区润昱置业有限公司	39,777,229.39	-	-	-437,523.52	-	-
北京海盈房地产开发有限公司	258,398,997.99	-	-	-4,499,352.88	-	-
北京融筑房地产开发有限公司	139,831,082.54	-	-	-1,225,443.54	-	-
北京辉广企业管理有限公司	-8,034,280.67	82,579,500.00	-	-2,546,642.99	-	-
合计	4,557,132,076.67	457,514,792.00	-	116,737,091.50	-	-

(续)

被投资单位	本年增减变动			期末余额	减值准备期末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业					
苏州依湖置业有限公司	40,000,000.00	-	-	42,878,709.25	-
武汉荣业房地产有限公司	-	-	-	42,178,831.24	-
深圳市海清置业发展有限公司	-	-	-	-	-
西安鼎盛东越置业有限公司	-	-	-	-	-
西安合汇兴尚置业有限公司	-	-	-	-	-
西安嘉润荣成置业有限公司	-	-	-	-	-
上海海创房地产有限公司	-	-	-	131,130,946.39	-
成都锦府中建房地产开发有限公司	-	-	-	52,123,960.75	-
成都锦城中建地产开发有限公司	-	-	-	32,410,303.57	-
金茂投资(长沙)有限公司	158,621,607.78	-	-	1,050,180,283.41	-
厦门市雍景湾房地产有限公司	-	-	-	6,474,019.11	-



被投资单位	本年增减变动			期末余额	减值准备 期末余额
	宣告发放现 金股利或利润	计提减 值准备	其他		
漳州市滨北置业有限公司	-	-	-	10,940,698.62	-
杭州添智投资有限公司	-	-	-	-	-
厦门市毅骏置业有限公司	-	-	-	-	-
长沙禧荣置业有限公司	-	-	-	204,652,847.12	-
北京金良兴业房地产开发有限公司	-	-	-	301,563,370.26	-
北京南悦房地产开发有限公司	-	-	-	731,460,233.82	-
河北雄安市民服务中心有限公司	-	-	-	1,117,351.28	-
华润置地(太原)发展有限公司	50,000,000.00	-	-	113,502,338.99	-
宁波茶亭置业有限公司	-	-	-	-	-
青岛材茂置业有限公司	-	-	-	80,521,555.91	-
青岛德茂置业有限公司	-	-	-	73,999,678.32	-
青岛方辰置业有限公司	-	-	-	31,904,936.64	-
青岛方川置业有限公司	-	-	-	40,488,385.96	-
青岛方辉置业有限公司	-	-	-	33,869,784.62	-
青岛方虔置业有限公司	-	-	-	117,708,587.43	-
青岛方腾置业有限公司	-	-	-	45,234,019.12	-
青岛方跃置业有限公司	-	-	-	122,563,265.58	-
青岛茂坚置业有限公司	-	-	-	8,135,730.57	-
青岛茂景置业有限公司	-	-	-	91,342,882.56	-
青岛茂章置业有限公司	-	-	-	106,698,203.72	-
青岛松茂置业有限公司	-	-	-	106,438,142.12	-
青岛腾茂置业有限公司	-	-	-	160,480,116.18	-
中海地产(杭州)有限公司	25,550,000.00	-	-	76,768,590.84	-
广州碧森房地产开发有限公司	-	-	-	7,421,580.25	-
桐乡市豪礼投资管理有限公司	-	-	-	12,654,365.99	-
济南泰晖房地产开发有限公司	-	-	-	417,655,571.87	-
广州穗海置业有限公司	-	-	-	98,869,494.58	-
广州增城区润昱置业有限公司	-	-	-	39,339,705.87	-
北京海盈房地产开发有限公司	-	-	-	253,899,645.11	-

被投资单位	本年增减变动			期末余额	减值准备 期末余额
	宣告发放现 金股利或利润	计提减 值准备	其他		
北京融筑房地产开发有限公司	-	-	-	138,605,639.00	-
北京辉广企业管理有限公司	-	-	-	71,998,576.34	-
合 计	274,171,607.78	-	-	4,857,212,352.39	-

## 10.投资性房地产

### (1) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

项 目	房屋、建筑物
一、年初余额	27,660,000,000.00
二、本期变动	849,000,000.00
加：外购	-
存货转入\固定资产\在建工程转入	-24,124,301.56
企业合并增加	-
减：处置	-
其他转出	-
公允价值变动	873,124,301.56
三、期末余额	28,509,000,000.00

注：本公司的投资性房地产持续以第三层次公允价值计量，(香港)戴德梁行(Cushman & Wakefield Limited)以相应地区房产市场价值为依据评估。

## 11.固定资产

项 目	期末余额	上年年末余额
固定资产	97,450,085.53	102,866,545.57
固定资产清理	-	1,244.95
合 计	97,450,085.53	102,867,790.52

### (1) 固定资产情况

项 目	房屋及建筑物	运输工具	办公生活设备	合 计
一、账面原值				
1.年初余额	108,416,470.63	41,426,073.95	40,172,986.24	190,015,530.82
2.本期增加金额	-	224,294.62	4,254,232.57	4,478,527.19
(1) 购置	-	224,294.62	4,254,232.57	4,478,527.19
(2) 在建工程转入	-	-	-	-

项 目	房屋及建筑物	运输工具	办公生活设备	合 计
(3) 其他增加	-	-	-	-
3.本期减少金额	2,784,000.00	9,931,899.67	2,105,151.00	14,821,050.67
(1) 处置或报废	-	9,931,899.67	2,105,151.00	12,037,050.67
(2) 其他减少	2,784,000.00	-	-	2,784,000.00
4.期末余额	105,632,470.63	31,718,468.90	42,322,067.81	179,673,007.34
二、累计折旧				
1.年初余额	27,299,544.64	34,278,139.38	25,571,301.23	87,148,985.25
2.本期增加金额	1,964,729.58	1,956,420.29	2,710,564.66	6,631,714.53
(1) 计提	1,964,729.58	1,956,420.29	2,710,564.66	6,631,714.53
3.本期减少金额	495,098.23	9,035,410.51	2,027,269.23	11,557,777.97
(1) 处置或报废	-	9,035,410.51	2,027,269.23	11,062,679.74
(2) 其他减少	495,098.23	-	-	495,098.23
4.期末余额	28,769,175.99	27,199,149.16	26,254,596.66	82,222,921.81
三、减值准备				
1.年初余额	-	-	-	-
2.本期增加金额	-	-	-	-
(1) 计提	-	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-	-
(1) 处置或报废	-	-	-	-
(2) 其他减少	-	-	-	-
4.期末余额	-	-	-	-
四、账面价值				
1.期末账面价值	76,863,294.64	4,519,319.74	16,067,471.15	97,450,085.53
2.年初账面价值	81,116,925.99	7,147,934.57	14,601,685.01	102,866,545.57

**(2) 固定资产清理**

项 目	期末余额	上年年末余额
办公电子设备报废	-	1,244.95

**12.无形资产**

项 目	非专利技术—软件系统
一、账面原值	
1、年初余额	34,397,469.06
2、本期增加金额：购置	8,530,253.69
3、本期减少金额	-

项 目	非专利技术—软件系统
4、期末余额	42,927,722.75
二、累计摊销	
1、年初余额	5,366,472.81
2、本期增加金额：计提	1,982,201.62
3、本期减少金额	-
4、期末余额	7,348,674.43
三、减值准备	
1、年初余额	-
2、本期增加金额	-
3、本期减少金额	-
4、期末余额	-
四、账面价值	
1、期末账面价值	35,579,048.32
2、年初账面价值	29,030,996.25

**13.长期待摊费用**

项 目	年初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
租赁费	5,238,095.24	-	1,177,771.42	-	4,060,323.82
装修费	1,675,664.19	-	304,666.20	-	1,370,997.99
办公家私及其他	848,102.85	-	248,478.60	-	599,624.25
合计	7,761,862.28	-	1,730,916.22	-	6,030,946.06

**14.递延所得税资产/递延所得税负债**

## (1) 未经抵销的递延所得税资产明细

项 目	期末余额		上年年末余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
计提应付利息	649,444,724.76	162,361,181.19	290,651,924.96	72,662,981.24
可抵扣亏损	1,819,815,171.68	454,953,792.92	1,035,408,479.84	258,852,119.96
内部交易未实现利润	2,949,971,323.40	737,492,830.85	1,796,337,202.20	449,084,300.55
土地增值税清算准备	3,383,694,602.76	845,923,650.69	2,861,928,519.68	715,482,129.92
合 计	8,802,925,822.60	2,200,731,455.65	5,984,326,126.68	1,496,081,531.67

## (2) 未经抵销的递延所得税负债明细

项 目	期末余额	上年年末余额
-----	------	--------

	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
投资性房地产公允价值变动及可抵扣折旧	20,638,679,798.16	5,159,669,949.54	19,570,761,179.40	4,892,690,294.85
计提应收利息	469,907,588.08	117,476,897.02	108,375,593.96	27,093,898.49
合计	21,108,587,386.24	5,277,146,846.56	19,679,136,773.36	4,919,784,193.34

**15.其他非流动资产**

项 目	期末余额	上年年末余额
委托贷款	400,000,000.00	1,150,000,000.00
减：一年内到期委贷（见附注六、6）	400,000,000.00	1,150,000,000.00
其他股权投资—雄安基金有限合伙	55,309,123.90	53,890,805.78
合计	55,309,123.90	53,890,805.78

**16.短期借款**

项 目	期末余额	上年年末余额
信用借款	2,821,000,000.00	2,480,000,000.00

**17、应付账款****（1）应付账款按类别列示**

项 目	期末余额	上年年末余额
工程进度款	10,762,180,869.53	10,320,132,578.59
工程保固金	5,632,232,994.60	6,197,516,616.88
销售佣金、广告费等	5,950,247.14	14,649,019.42
地价款	186,071,530.69	1,035,034.28
其他款项	29,122,491.41	9,985,680.42
合计	16,615,558,133.37	16,543,318,929.59

**18.预收款项****（1）预收款项列示**

项目	期末余额	上年年末余额
北辛安棚户户区改造	26,598,736,139.55	22,703,175,373.34
济南中海华山珑城	13,935,298,393.96	17,213,573,914.00
沈阳和平之门	4,402,436,456.35	4,431,118,220.00
长春中海龙玺	4,241,458,182.08	2,556,014,589.34
宁波湾一期	4,042,064,781.00	3,915,408,435.00
南昌中海阳光玫瑰园	3,461,107,122.00	3,002,334,198.00

佛山万锦公馆	3,086,287,481.00	1,693,822,430.00
东莞中海云麓花园	3,012,177,317.00	1,968,236,421.00
长春中海盛世城	2,888,157,269.59	1,670,470,109.79
沈阳中海城	2,841,327,863.84	989,182,382.54
大连中海万锦公馆	2,651,165,624.01	1,222,111,025.21
无锡凤凰熙岸	2,502,263,549.00	1,944,979,832.00
佛山新晟公馆	2,472,590,107.00	1,212,607,482.00
宁波明月湖一期	2,420,401,693.00	1,167,176,756.00
杭州钱江新城	2,392,810,046.00	2,305,460,620.00
西安太华路项目	2,213,545,012.00	1,778,655,241.00
武汉中海光谷锦城	2,152,868,416.00	2,142,048,416.00
哈尔滨华润中海江城	2,070,193,382.00	2,032,506,977.00
济南国际社区	1,723,033,115.00	2,640,902,746.73
宁波庄桥项目	1,694,172,812.00	195,251,375.00
中海半山华府	1,495,208,454.00	151,153,363.00
北京丽春湖项目	1,485,870,387.00	505,879,980.00
马泉营项目	1,398,750,934.00	-
郑州经开区 32 号地	1,342,690,212.00	759,711,651.00
重庆巴南区鹿角地块	1,303,269,886.00	831,191,772.00
宁波首南地块项目	1,205,888,130.00	426,085,898.00
苏州中海凤凰熙岸	1,175,126,180.00	67,138,672.00
无锡胡埭项目	963,501,767.00	812,171,711.00
长沙梅溪湖项目	954,318,334.00	888,650,992.00
北京魏善庄项目	921,868,938.00	52,611,341.00
沈阳中海广场	892,976,924.10	574,762,052.01
新疆雲鼎大观	821,551,574.00	417,231,100.00
昆明人造板机厂	811,027,656.00	316,297,395.00
烟台悦公馆	798,572,501.00	778,773,159.00
北京石景山首钢园	791,564,410.00	-
佛山中海万锦世家	752,337,529.00	532,566,650.00
北京庞各庄项目	738,558,634.00	392,908,475.00

太原北寒村城改项目	724,391,794.00	-
沈阳中海天誉	664,274,786.00	282,251,517.00
青岛中海红著	650,953,462.00	-
乌鲁木齐南纬巷地块项目	608,454,657.00	313,622,807.00
西安临潼 B 地块	558,932,199.00	43,358,539.00
南京中海左岸澜庭项目	556,178,238.00	-
长春中海景阳公馆	480,466,842.48	424,494,370.20
肇庆中海新城 1 号公馆	411,486,924.00	277,370,309.00
烟台国际社区	399,867,649.00	372,926,867.00
郑州中海悠然苑	380,069,536.00	-
南昌中海锦城	371,066,599.00	-
福州寰宇天下	370,707,110.01	2,726,578,638.01
佛山中海雍和熙岸公馆	352,718,991.00	116,573,416.00
昆明云麓九里一期	338,314,102.00	220,139,851.00
郑州中海万锦熙岸	297,558,205.00	-
中山中海世纪荟	273,435,738.20	10,446,643.00
武汉中海澳门路	250,144,291.00	-
长春中海寰宇天下	242,847,385.21	214,954,428.43
重庆观音桥 F 地块	222,109,527.00	51,134,307.00
昆明中海寰宇天下	205,081,092.00	-
重庆大杨石 L 地块	191,513,831.00	499,186,698.00
鄂州中海锦城国际项目	190,742,303.00	-
福州中海锦城花园	186,478,519.00	-
漳州中海上湾	147,084,170.03	66,854,108.00
南昌中海湖心半岛	145,190,062.00	-
福州中海凤凰熙岸	140,465,417.00	17,819,096.00
东莞中海天钻名苑	128,905,223.00	-
望京府精装修项目	120,400,000.00	-
厦门中海九号公馆	118,414,487.00	25,257,572.00
福州中海万锦花园	107,798,314.00	881,743,024.00
长沙路地块项目	103,594,655.00	2,110,168,383.00

佛山中海凤凰熙岸	98,462,783.00	773,140.00
青海中海樾院项目	75,219,888.00	-
北京中海广场	66,423,590.98	39,492,122.43
长沙中海珑庭	62,194,756.00	-
武汉中海万松九里	57,074,287.00	-
北京奥南4号地	54,144,997.07	13,444,349.58
南京滨江项目B地块	46,617,243.00	490,889,677.00
江苏润江府项目	4,906,995.80	3,223,908.00
中海原山项目	2,784,000.00	-
北京京西里项目	910,000.00	321,310,000.00
其他	496,206,527.91	427,250,847.38
合计	119,559,768,390.17	94,243,435,372.99

## (2) 账龄超过1年的重要预收款项

项目	期末	未偿还或结转的原因
北京安泰兴业置业有限公司	18,454,572,527.28	房屋尚未交付
济南中海城房地产开发有限公司	4,204,451,585.08	房屋尚未交付
宁波中海海润置业有限公司	2,642,065,756.00	房屋尚未交付
武汉华盛志远房地产有限公司	2,092,634,166.00	房屋尚未交付
哈尔滨中海龙颍房地产开发有限公司	1,781,749,038.00	房屋尚未交付
杭州中海宏鲲房地产有限公司	1,406,510,169.00	房屋尚未交付
南昌中海豪锦地产有限公司	1,281,332,640.00	房屋尚未交付
济南中海地产投资有限公司	1,260,545,200.00	房屋尚未交付
西安中海兴诚房地产有限公司	1,091,767,811.00	房屋尚未交付
东莞市中海嘉业房地产开发有限公司	1,023,309,551.00	房屋尚未交付
佛山市顺德海润房地产开发有限公司	827,111,536.67	房屋尚未交付
无锡中海太湖新城置业有限公司	785,259,403.00	房屋尚未交付
佛山市顺德中海嘉和房地产开发有限公司	529,987,992.00	房屋尚未交付
无锡中海海盛房地产有限公司	510,434,754.00	房屋尚未交付
长春海胜房地产开发有限公司	453,757,716.49	房屋尚未交付
烟台中海福盛地产有限公司	331,459,492.00	房屋尚未交付
烟台中海兴业地产有限公司	249,238,586.00	房屋尚未交付



重庆金嘉海房地产开发有限公司	147,302,657.00	房屋尚未交付
佛山海创房地产开发有限公司	137,616,933.00	房屋尚未交付
合计	39,211,107,513.52	—

**19. 应交税费**

项 目	期末余额	上年年末余额
土地增值税	3,338,181,137.07	2,819,000,564.20
企业所得税	2,017,530,215.61	2,308,982,648.22
增值税	1,556,931,705.42	1,389,245,802.59
城市维护建设税	70,385,960.98	49,764,769.45
代扣代缴税金	42,685,635.48	65,046,277.41
教育费附加	37,745,480.83	38,969,875.94
其他	53,387,955.48	38,940,421.43
合 计	7,116,848,090.87	6,709,950,359.24

**20. 其他应付款**

项 目	期末余额	上年年末余额
应付利息	664,008,690.93	366,239,247.33
应付股利	4,119,435,496.66	4,718,535,798.17
其他应付款	118,176,258,880.83	104,396,142,395.92
合 计	122,959,703,068.42	109,480,917,441.42

**(1) 应付利息**

项 目	期末余额	上年年末余额
中期票据利息	66,739,726.03	151,430,136.98
分期付息企业债券利息	421,399,616.78	115,366,057.79
短期借款利息	-	56,925,026.45
分期付息到期还本的长期借款利息	-	39,478,442.78
其他债务利息	175,869,348.12	3,039,583.33
合 计	664,008,690.93	366,239,247.33

**(2) 应付股利**

项 目	期末余额	上年年末余额
应付子公司少数股东股利	4,119,435,496.66	4,718,535,798.17

**(3) 其他应付款**

项 目	期末余额	上年年末余额
关联方往来款	115,563,052,141.18	98,377,436,933.46

项 目	期末余额	上年年末余额
投标、租赁保证金等	1,192,769,441.73	4,206,593,321.30
代垫代缴款项	177,268,713.41	935,384,210.65
外部往来款	786,236,226.19	378,984,105.71
土地增值税清算准备金	384,252,416.76	313,250,031.83
其他	72,679,941.56	184,493,792.97
合 计	118,176,258,880.83	104,396,142,395.92

**21.一年内到期的非流动负债**

项 目	期末余额	上年年末余额
1年内到期的长期借款（附注一、22）	4,971,610,000.00	1,495,000,000.00
合 计	4,971,610,000.00	1,495,000,000.00

**22.长期借款**

项 目	期末余额	上年年末余额
抵押、质押借款	934,275,206.50	844,000,000.00
保证借款	27,986,859,722.07	15,918,000,000.00
信用借款	12,847,907,400.00	17,128,108,887.52
减：一年内到期的长期借款（附注一、21）	4,971,610,000.00	1,495,000,000.00
合 计	36,797,432,328.57	32,395,108,887.52

**23.应付债券****(1) 应付债券**

项 目	期末余额	上年年末余额
15 中海 01—债券代码 136046	3,403,716,000.00	3,403,716,000.00
15 中海 02—债券代码 136049	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
16 中海 01—债券代码 136646	6,000,000,000.00	6,000,000,000.00
18 中海 01—债券代码 112776	3,500,000,000.00	3,500,000,000.00
2018 第一期中期票据	3,000,000,000.00	3,000,000,000.00
19 中海 01-债券代码 112845	2,000,000,000.00	-
19 中海 02-债券代码 112846	1,500,000,000.00	-
合 计	20,403,716,000.00	16,903,716,000.00

**(2) 应付债券的增减变动**

债券名称	面值	发行日期	债券 期限	发行金额	年初余额
------	----	------	----------	------	------

债券名称	面值	发行日期	债券 期限	发行金额	年初余额
15 中海 01—债券 代码 136046	3,403,716,000.00	2015/11/19	6 年	3,403,716,000.00	3,403,716,000.00
15 中海 02—债券 代码 136049	1,000,000,000.00	2015/11/19	7 年	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
16 中海 01—债券 代码 136646	6,000,000,000.00	2016/8/23	10 年	6,000,000,000.00	6,000,000,000.00
18 中海 01—债券 代码 112776	3,500,000,000.00	2018-10-22	6 年	3,500,000,000.00	3,500,000,000.00
2018 第一期中期 票据	3,000,000,000.00	2018-2-6	3 年	3,000,000,000.00	3,000,000,000.00
19 中海 01-债券 代码 112845	2,000,000,000.00	2019-1-23	6 年	2,000,000,000.00	-
19 中海 02-债券 代码 112846	1,500,000,000.00	2019-1-23	7 年	1,500,000,000.00	-
小 计	20,403,716,000.00	—	—	20,403,716,000.00	16,903,716,000.00
减：一年内到期 部分期末（附注 一、21）	-	—	—	-	-
合 计	20,403,716,000.00	—	—	20,403,716,000.00	16,903,716,000.00

(续)

债券名称	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
15 中海 01—债券 代码 136046	-	-	-	-	3,403,716,000.00
15 中海 02—债券 代码 136049	-	-	-	-	1,000,000,000.00
16 中海 01—债券 代码 136646	-	-	-	-	6,000,000,000.00
18 中海 01	-	-	-	-	3,500,000,000.00
2018 第一期中期 票据	-	-	-	-	3,000,000,000.00

债券名称	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
19 中海 01-债券代 码 112845	2,000,000,000.00	-	-	-	2,000,000,000.00
19 中海 02-债券代 码 112846	1,500,000,000.00	-	-	-	1,500,000,000.00
小 计	3,500,000,000.00	-	-	-	20,403,716,000.00
减：一年内到期部 分期末（附注一、 21）	-	-	-	-	-
合 计	3,500,000,000.00	-	-	-	20,403,716,000.00

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

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

品种一（6 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，证券代码：136046，证券简称：15 中海 01）的发行规模为人民币 70 亿元，最终票面利率为 3.40%；

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

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

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

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

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

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

④经中国证券监督管理委员会证监许可[2018]1328号文核准，本公司获准面向合格投资者公开发行面值不超过人民币70亿元的公司债券。

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

本期债券发行时间为2018年10月19日至2018年10月22日，最终发行规模为35亿元，最终票面利率为4.00%。上市证券代码：112776，证券简称：18中海01。还本付息方式：采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付，起息日为2018年10月22日。

⑤经中国证券监督管理委员会证监许可[2018]1328号文核准，中海地产集团有限公司2019年面向合格投资者公开发行面值不超过35亿元的公司债券。

本期债券品种一发行期限为6年，附第3年末发行人赎回选择权、发行人票面利率调整选择权和投资者回售选择权；品种二发行期限为7年，附第5年末发行人赎回选择权、发行人票面利率调整选择权和投资者回售选择权。

债券票面利率品种一3.47%、品种二3.75%。起息日：本期债券的起息日为2019年1月24日。

还本付息方式：本期债券按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。

## 24.实收资本

投资者名称	期末余额		上年年末余额	
	持股比例(%)	出资金额	持股比例(%)	出资金额
中国海外兴业有限公司	100.00	20,000,000,000.00	100.00	20,000,000,000.00

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

## 25.资本公积

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价	426,500.00	-	-	426,500.00

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
其他资本公积	4,963,619.74	-	-	4,963,619.74
合计	5,390,119.74	-	-	5,390,119.74

**26.其他综合收益**

项目	上年末余额	年初余额	本期发生金额				期末余额
			本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	
一、以后将重分类进损益的其他综合收益	2,805,223,748.22	2,805,223,748.22	32,131,047.88	-	-	32,131,047.88	2,837,354,796.10
其中：外币财务报表折算差额	-5,092,634.07	-5,092,634.07	32,131,047.88	-	-	32,131,047.88	27,038,413.81
投资性房地产公允价值计量差额	2,810,316,382.29	2,810,316,382.29	-	-	-	-	2,810,316,382.29
其他综合收益合计	2,805,223,748.22	2,805,223,748.22	32,131,047.88	-	-	32,131,047.88	2,837,354,796.10

**27.盈余公积**

项目	上年年末余额	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	3,641,853,231.76	3,641,853,231.76	-	-	3,641,853,231.76
合计	3,641,853,231.76	3,641,853,231.76	-	-	3,641,853,231.76

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

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

**28.未分配利润**

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	75,166,396,448.19	65,574,253,766.65
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-	-
调整后期初未分配利润	75,166,396,448.19	65,574,253,766.65
加：本期归属于母公司股东的净利润	3,642,631,035.42	3,889,286,137.26

项 目	本期	上期
减：提取法定盈余公积	-	-
提取任意盈余公积	-	-
应付普通股股利	-	-
转作股本的普通股股利	-	-
期末未分配利润	78,809,027,483.61	69,463,539,903.91

## 29.营业收入和营业成本

### (1) 主营业务及其他业务

项 目	本期发生额		上年同期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	24,109,159,757.46	16,463,290,142.84	14,973,020,891.26	8,773,360,523.14
其他业务	190,595,765.11	11,594,375.82	286,895,328.03	82,041,624.94
合 计	24,299,755,522.57	16,474,884,518.66	15,259,916,219.29	8,855,402,148.08

### (2) 主营业务（按类别）

项 目	本期发生额		上年同期发生额	
	收入	成本	收入	成本
房产开发	23,049,882,002.14	16,039,604,599.40	14,191,824,078.77	8,439,146,982.35
物业出租	655,766,786.91	97,123,252.01	575,291,675.80	100,228,093.10
承包工程	403,510,968.41	326,562,291.43	205,905,136.69	233,985,447.69
合 计	24,109,159,757.46	16,463,290,142.84	14,973,020,891.26	8,773,360,523.14

## 30.财务费用

项 目	本期发生额	上年同期发生额
利息支出	1,494,120,639.03	1,068,575,003.81
减：利息收入	777,662,290.43	458,631,425.34
减：利息资本化金额	567,271,485.19	404,167,167.83
汇兑损益	20.59	-
手续费等	4,165,611.89	12,998,184.91
合 计	153,352,495.89	218,774,595.55

## 二、合并范围的变更

### 1.因新设立公司的合并范围变动

新设立公司	设立日期	直接（间接）持股比例
-------	------	------------

新设立公司	设立日期	直接（间接）持股比例
武汉中海鼎荣房地产有限公司	2019-01-14	100%
北京中海盈达房地产开发有限公司	2019-03-12	100%
广州中海海志房地产开发有限公司	2019-04-09	100%
广州中海海懿房地产开发有限公司	2019-04-04	100%
佛山市顺德中海嘉森房地产开发有限公司	2019-04-09	100%
宁波中海海棠房地产有限公司	2019-05-16	100%
杭州中海启晖房地产有限公司	2019-05-24	100%
沈阳市中海海盛房地产开发有限公司	2019-04-08	100%
大连鼎泰嘉益房地产有限公司	2019-04-02	100%
石家庄中海房地产开发有限公司	2019-04-08	100%
大连鼎泰晟兴房地产有限公司	2019-06-19	100%