

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2019年公司債券半年度報告
2. 中信房地產集團有限公司2019年公司債券半年度報告摘要
3. 中信房地產集團有限公司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  
2019年公司債券半年度報告  
(連本頁共45頁)

**中信房地产集团有限公司**

**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.....	9
第一节 公司及相关中介机构简介.....	10
一、 公司基本信息.....	10
二、 信息披露事务负责人.....	10
三、 信息披露网址及置备地.....	10
四、 报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况.....	11
五、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	11
六、 中介机构情况.....	11
第二节 公司债券事项.....	12
一、 债券基本信息.....	12
二、 募集资金使用情况.....	13
三、 报告期内资信评级情况.....	13
四、 增信机制及其他偿债保障措施情况.....	14
五、 偿债计划.....	14
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.....	15
八、 受托管理人（包含债权代理人）履职情况.....	15
第三节 业务经营和公司治理情况.....	15
一、 公司业务和经营情况.....	15
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.....	18
第四节 财务情况.....	21
一、 财务报告审计情况.....	21
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	21
三、 合并报表范围调整.....	21
四、 主要会计数据和财务指标.....	21
五、 资产情况.....	23
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.....	26
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、 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
一、 发行人为可交换债券发行人.....	27
二、 发行人为创新创业公司债券发行人.....	27
三、 发行人为绿色公司债券发行人.....	27
四、 发行人为可续期公司债券发行人.....	27
五、 其他特定品种债券事项.....	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
财务报表.....	30

附件一： 发行人财务报表.....	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	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

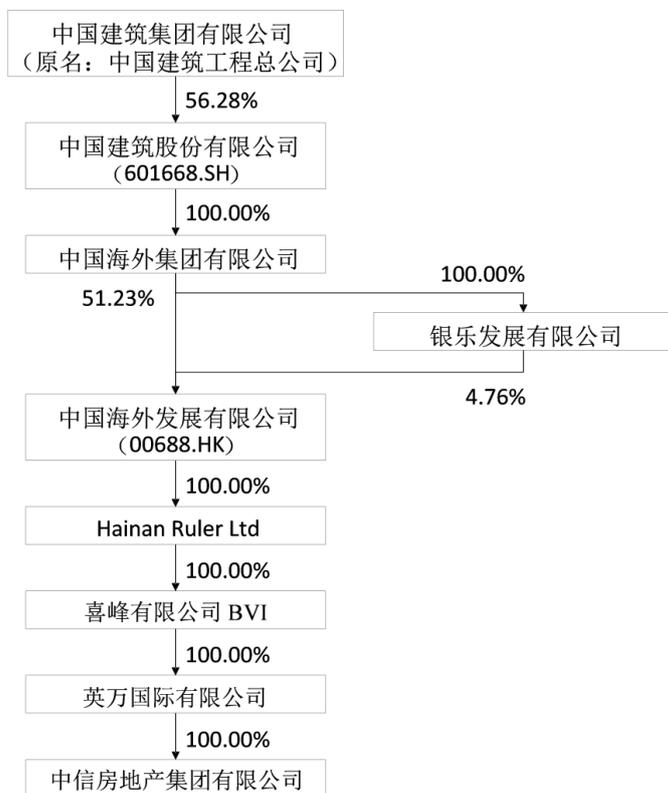
登载半年度报告的交易场所网站网址	上海证券交易所网站（ <a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a> ）；香港联合交易所有限公司网站（ <a href="http://www.hkex.com.hk">http://www.hkex.com.hk</a> ）
半年度报告备置地	深圳市福田区福华路399号中海大厦十二楼

#### 四、报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况

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（有实际控制人的披露至实际控制人，无实际控制人的披露至最终自然人、法人或结构化主体）



##### （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

适用 不适用

##### （二）受托管理人/债权人代理人

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	4.00
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券	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	报告期内不存在付息日，不存在违约情况	报告期内利息按时付讫；尚未达到兑付条件
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	报告期内未触发调整票面利率选择权	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、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	报告期内未触发投资者回售选择权	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、报告期内发行人赎回选	不适用	不适用

择权的触发及执行情况		
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	不适用
18、报告期内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	2019 年 6 月 26 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持有人利益的影响（如有）	无
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 2019 年 6 月 30 日前在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露 2018 年度受托管理人报告
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	房地产项目开发与经营
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（InternationalPropertyAwards）18 项。公司连续 14 年入选“中国蓝筹地产”企业，连续 14 年当选“中国房地产行业领导品牌”。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。
报告期内的重大变化及对经营情况和偿债能力的影响	无

## （二）经营情况分析

### 1.各业务板块收入成本情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
房地产业务（含土地一级开发）	67.93	37.96	44.11	99.55	97.71	83.31	14.73	99.31
配套服务收入	0.31	0.10	66.47	0.45	0.68	0.27	60.85	0.69
合计	68.24	38.07	44.21	100.00	98.39	83.58	15.05	100.00

### 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同比减少 30.48%，营业成本同比减少 54.43%，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、公司配套服务业务板块营业收入同比减少 54.31%，营业成本同比减少 60.86%，主要原因为公司部分持有物业正在临时改造，导致租金收入同比下降。

3、公司商品房销售业务板块毛利率同比增长 199.36%，主要原因为去年同期约 50%的收入为土地一级开发，此部分毛利率较低。

## （三）主要销售客户及主要供应商情况

向前五名客户销售额 18,702.01 万元，占报告期内销售总额 2.68%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0 万元，占报告期内销售总额 0%。

向前五名客户销售额超过报告期内销售总额 30%的披露销售金额最大的前 5 大客户名称  
适用 不适用

向前五名供应商采购额 73,079.72 万元，占报告期内采购总额 11.35%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 36,545.92 万元，占报告期内采购总额 5.67%。

向前五名供应商采购额超过报告期内采购总额 30%的披露采购金额最大的前 5 大供应商名称

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

#### （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

（一） 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

（二） 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

（三） 报告期末非经营性往来占款和资金拆借合计：69.22 亿，占合并口径净资产的比例（%）：37.03%，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
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
中海地产集团有限公司	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
深圳市兴隆达投资有限公司	子公司的其他重要股东	0.20	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
天津中海海盛地产有限公司	同一控制	1.10	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
中海地产集团有限公司	同一控制	0.00	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
海口中海兴业房地产开发有限公司	同一控制	0.32	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
中海地产集团有限公司	同一控制	0.17	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	0.08	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	同一控制	0.07	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
中海地产集团有限公司	同一控制	3.80	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
中海兴业(西安)有限公司	同一控制	0.45	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
西安中海振兴房地产开发有限公司	同一控制	0.10	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
西安中海兴晟房地产有限公司	同一控制	0.10	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	同一控制	0.10	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
西安中海兴东置业有限公司	同一控制	0.51	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	同一控制	0.30	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	8.60	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
中海地产集团有限公司	同一控制	0.12	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
东莞市龙泰房地产开发有限公司	联营企业的重要股东	0.39	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	6.00	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
中海地产集团有限公司	同一控制	0.50	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
中海地产集团有限公司	同一控制	1.00	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	同一控制	12.91	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
中海地产集团有限公司	同一控制	0.00	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
中海地产集团有限公司	同一控制	0.50	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
中海地产集团有限公司	同一控制	9.50	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	2.00	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
中海振兴（	同一控制	0.10	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
成都）物业发展有限公司					况逐步归还
中海嘉泓（成都）房地产开发有限公司	同一控制	0.05	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
中海佳隆成都房地产开发有限公司	同一控制	1.20	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
中海地产集团有限公司	同一控制	3.50	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	0.41	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
中海地产集团有限公司	同一控制	0.20	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
长沙中海兴业房地产有限公司	同一控制	0.15	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
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
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
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
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
合计	—	69.22	—	—	—

**（四） 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。

（五） 以前报告期内披露的回款安排的执行情况

完全执行 未完全执行

### 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、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	上年度末	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的, 说明原因
1	总资产	11,000,268.05	10,103,608.26	8.87	
2	总负债	9,131,118.63	8,435,976.76	8.24	
3	净资产	1,869,149.42	1,667,631.50	12.08	
4	归属母公司股东的净资产	1,769,697.98	1,569,067.62	12.79	
5	资产负债率 (%)	83.01	83.49	-0.58	
6	扣除商誉及无形资产后的资产负债率 (%)	83.03	83.52	-0.59	
7	流动比率	1.38	1.40	-1.82	
8	速动比率	0.35	0.29	19.50	
9	期末现金及现金等价物余额	951,912.06	910,531.12	4.54	
-					
-					

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	697,559.93	989,856.57	-29.53	
2	营业成本	384,624.46	839,340.52	-54.18	报告期内部分项目尚未达到结利条件
3	利润总额	243,651.52	117,271.66	107.77	报告期内公司毛利率同比增长
4	净利润	197,771.26	106,968.28	84.89	同上
5	扣除非经常性损益后净利润	196,926.46	95,644.36	105.89	同上
6	归属母公司股东的净利润	196,883.71	104,992.49	87.52	同上
7	息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	240,490.63	136,561.42	76.10	同上
8	经营活动产生的现金流净额	622,026.16	413,397.04	50.47	报告期内收回关联方往来同比增长
9	投资活动产生的现金流净额	-7,127.25	-61,761.48	88.46	报告期内投资支出同比降低
10	筹资活动产生的现金流净额	573,518.16	105,892.26	-441.61	报告期内归还债务同比增长
11	应收账款周转率	13.47	11.86	13.60	
12	存货周转率	0.0542	0.1187	-54.39	报告期内营业成本同比下降
13	EBITDA 全部债务比	0.0879	0.0422	108.29	报告期内营业利润同比增长
14	利息保障倍数	3.71	1.52	144.30	报告期经营净现金流同比增长
15	现金利息保障倍数	4.54	5.76	-21.17	
16	EBITDA 利息倍数	3.73	1.53	143.80	报告期内营业利润同比增长
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, 影响报表使用者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、公司营业成本同比降低 54.18%, 主要原因为报告期内公司部分项目尚未达到结利条件。
- 2、公司利润总额、净利润、扣除非经常性损益后净利润、归属母公司股东的净利润和息税折旧摊销前利润 (EBITDA) 分别同比增长 107.77%、84.89%、105.89%、87.52%和 76.10%,

主要原因为报告期内结利项目毛利率同比增长，导致本期利润总额、净利润等指标同比增长。

3、公司经营活动产生的现金流净额同比增长 50.47%，主要原因为报告期内收回关联方往来同比增长。

4、公司投资活动产生的现金流净额同比增长 88.46%，主要原因为报告期内投资支出同比降低。

5、公司筹资活动产生的现金流净额同比降低 441.61%，主要原因为报告期内归还债务同比增长。

6、公司存货周转率同比下降 54.39%，主要原因为报告期内营业成本同比下降。

7、公司 EBITDA 全部债务比同比增长 108.29%，主要原因为报告期内营业利润同比增长。

8、公司利息保障倍数同比增长 144.30%，主要原因为报告期经营净现金流同比增长。

9、公司 EBITDA 利息倍数同比增长 143.80%，主要原因为报告期内营业利润同比增长。

## 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	95.28	91.14	4.54	
应收账款	7.53	2.83	166.54	报告期内公司商品房收入同比增长
其他应收款	103.53	58.46	77.09	应收关联往来同比增加
存货	723.16	697.22	3.72	
其他流动资产	35.46	27.91	27.06	
长期应收款	47.01	54.83	-14.26	
长期股权投资	39.19	39.28	-0.23	
投资性房地产	27.70	28.00	-1.07	
资产总计	1,100.03	1,010.36	8.87	

#### 2.主要资产变动的的原因

（1）公司应收账款同比增长 166.54%，主要原因为报告期内公司商品房收入同比增长。

（2）公司其他应收款同比增长 77.09%，主要原因为应收关联往来同比增加。

### （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

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）
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	0.53	0.00	
应付账款	46.48	48.78	-4.72	
预收款项	300.42	273.48	9.85	
应交税费	5.19	4.03	28.93	
应付利息	4.82	3.48	38.38	应付外部利息同比增长
其他应付款	267.90	208.19	28.68	
一年内到期的非流动负债	82.43	92.43	-10.82	
长期借款	190.64	190.56	0.04	
应付债券	14.07	20.08	-29.89	报告期内公司债回售 6 亿
负债合计	913.11	843.60	8.24	

2.主要负债变动的的原因

- (1) 公司应付利息同比增长 38.38%，主要原因为报告期内应付外部利息同比增长。
- (2) 公司应付利息同比降低 29.89%，主要原因为报告期内报告期内公司债回售 6 亿。

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 273.60 亿元，上年末借款总额 283.51 亿元，借款总额总比变动-3.5%。  
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

上半年融资计划及安排执行情况、下半年大额有息负债到期或回售情况及相应融资安排：

未来一年内公司到期有息负债 82.43 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	72.7	82.3
工商银行	291	118	168
合计	451	190.7	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：24.37 亿元

报告期非经常性损益总额：0.11 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

收到“其他与经营活动有关的现金”的构成、性质、来源及其可持续性：

其他与经营活动有关的现金主要为收到合联营公司、关联公司往来款。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。

## 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：1.30 亿元

公司报告期对外担保的增减变动情况：-1.0 亿元

尚未履行及未履行完毕的对外担保总额：0.3 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、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（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）

(本页无正文，为《中信房地产集团有限公司公司债券半年度报告（2019年）》之盖章页)



## 财务报表

### 附件一： 发行人财务报表

#### 合并资产负债表 2019年6月30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	2019年6月30日	2018年12月31日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	9,528,170,545.61	9,114,345,230.73
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	753,143,327.70	282,560,409.04
应收款项融资		
预付款项	123,785,127.92	81,534,899.29
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	10,353,422,452.95	5,846,407,138.80
其中：应收利息	19,267,364.35	16,670,474.36
应收股利	403,972,000.00	0.01
买入返售金融资产		
存货	72,315,807,403.04	69,722,153,624.56
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	3,546,253,597.25	2,790,987,352.23
流动资产合计	96,780,582,454.47	87,997,988,654.65
<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	74,166,178.68
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款	4,700,760,729.18	5,482,518,629.18
长期股权投资	3,919,078,067.64	3,928,246,063.32
其他权益工具投资		

其他非流动金融资产		
投资性房地产	2,770,000,000.00	2,800,000,000.00
固定资产	192,032,673.15	198,309,902.78
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	29,572,915.69	31,196,475.37
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	19,106,972.56	20,988,343.94
递延所得税资产	493,503,377.10	477,336,490.26
其他非流动资产	1,023,877,161.68	25,331,900.00
非流动资产合计	13,222,098,075.68	13,038,093,983.53
资产总计	110,002,680,530.15	101,036,082,638.18
<b>流动负债：</b>		
短期借款	52,690,000.00	52,690,000.00
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	4,647,579,766.29	4,877,976,349.97
预收款项	30,041,931,686.41	27,347,628,530.38
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	13,960,332.37	21,086,378.90
应交税费	518,949,449.23	402,509,190.93
其他应付款	26,789,828,911.11	20,818,581,767.60
其中：应付利息	481,752,604.30	348,129,106.00
应付股利		7,529,078.41
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	8,243,000,000.00	9,243,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	70,307,940,145.41	62,763,472,217.78

<b>非流动负债：</b>		
保险合同准备金		
长期借款	19,064,143,878.56	19,056,224,362.72
应付债券	1,407,423,680.39	2,007,533,079.45
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	4,023,912.68	4,023,912.68
长期应付职工薪酬		
预计负债	2,527,049.44	2,527,049.44
递延收益		
递延所得税负债	525,127,621.84	525,986,989.47
其他非流动负债		
非流动负债合计	21,003,246,142.91	21,596,295,393.76
负债合计	91,311,186,288.32	84,359,767,611.54
<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	-1,894,572,042.30	-1,894,572,043.30
减：库存股		
其他综合收益	211,145,312.64	163,178,736.23
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	8,160,081,824.88	6,201,744,769.83
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	17,696,979,816.06	15,690,676,183.60
少数股东权益	994,514,425.77	985,638,843.04
所有者权益（或股东权益）合计	18,691,494,241.83	16,676,315,026.64
负债和所有者权益（或股东权益）总计	110,002,680,530.15	101,036,082,638.18

法定代表人：颜建国 主管会计工作负责人：郭光辉 会计机构负责人：杨文东

### 母公司资产负债表

2019年6月30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	2019年6月30日	2018年12月31日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	2,233,797,720.89	1,103,396,300.13

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	309,750.00	309,750.00
其他应收款	41,217,291,637.06	35,267,546,357.64
其中：应收利息	756,609,934.22	639,869,229.75
应收股利	3,562,436,326.20	4,162,436,326.21
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		
其他流动资产		
流动资产合计	43,461,687,686.27	36,381,540,986.09
<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	23,306,337,394.45	25,406,337,394.45
长期股权投资	7,615,982,687.00	7,634,098,934.35
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	18,978.94	71,998.26
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	1,630,996.19	2,803,773.32
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	981,757,900.00	985,157,900.00
非流动资产合计	31,960,235,956.58	34,082,978,000.38
资产总计	75,421,923,642.85	70,464,518,986.47
<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	2,760,603.05	2,760,603.05
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬		
应交税费	24,604,116.29	20,695,069.17
其他应付款	35,498,670,116.70	29,149,980,813.82
其中：应付利息	35,668,164.39	85,564,985.75
应付股利		300,000.00
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	6,870,000,000.00	7,870,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	42,396,034,836.04	37,043,436,486.04
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	17,200,000,000.00	17,200,000,000.00
应付债券	1,407,423,680.39	2,007,533,079.45
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	3,093,312.68	3,093,312.68
长期应付职工薪酬		
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	18,610,516,993.07	19,210,626,392.13
负债合计	61,006,551,829.11	56,254,062,878.17
<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	3,246,085,199.74
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	-38,648,106.84	-243,563,812.28

所有者权益（或股东权益）合计	14,415,371,813.74	14,210,456,108.30
负债和所有者权益（或股东权益）总计	75,421,923,642.85	70,464,518,986.47

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	6,975,599,290.06	9,898,565,703.15
其中：营业收入	6,975,599,290.06	9,898,565,703.15
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	5,166,776,797.79	9,466,717,719.16
其中：营业成本	3,846,244,583.09	8,393,405,162.92
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	1,051,240,495.79	735,388,161.70
销售费用	151,390,473.68	104,691,847.18
管理费用	143,127,266.07	109,010,378.77
研发费用		
财务费用	-25,226,020.84	124,222,168.59
其中：利息费用	26,754,467.05	182,809,913.38
利息收入	63,453,654.19	63,765,111.88
加：其他收益		
投资收益（损失以“-”号填列）	599,596,943.79	575,709,730.02
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	597,633,761.34	518,279,399.92
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）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以	-6,358,246.67	149,000,000.00

“－”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)	17,289,989.99	974,400.35
资产处置收益（损失以“－”号填列)		14,593,392.06
三、营业利润（亏损以“－”号填列)	2,419,351,179.38	1,172,125,506.42
加：营业外收入	17,622,254.71	1,985,620.06
减：营业外支出	458,260.27	1,394,492.77
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列)	2,436,515,173.82	1,172,716,633.71
减：所得税费用	458,802,536.04	103,033,815.74
五、净利润（净亏损以“－”号填列)	1,977,712,637.78	1,069,682,817.97
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列)	1,977,712,637.78	1,069,682,817.97
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)	1,968,837,055.05	1,049,924,916.37
2.少数股东损益（净亏损以“－”号填列)	8,875,582.73	19,757,901.60
六、其他综合收益的税后净额	47,966,576.41	-12,904,327.32
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	47,966,576.41	-12,904,327.32
（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	47,966,576.41	-12,904,327.32
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		83,600.00

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	47,966,576.41	-12,987,927.32
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	2,025,679,214.19	1,056,778,490.65
归属于母公司所有者的综合收益总额	2,016,803,631.46	1,037,020,589.05
归属于少数股东的综合收益总额	8,875,582.73	19,757,901.60
八、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

法定代表人：颜建国 主管会计工作负责人：郭光辉 会计机构负责人：杨文东

### 母公司利润表

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		1,437,375.09
减：营业成本		
税金及附加	5,030,590.29	290,919.71
销售费用		
管理费用	38,125,663.53	8,047,057.83
研发费用		
财务费用	-224,457,182.64	743,680,416.50
其中：利息费用	641,620,937.62	753,548,650.80
利息收入	877,053,731.24	10,395,660.33
加：其他收益		
投资收益（损失以“-”号填列）	5,097,723.00	679,393,452.06
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-1,516,247.35	4,492,494.74
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）		

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)	11,442,780.38	
资产处置收益 (损失以“—”号填列)		4,179,225.91
二、营业利润 (亏损以“—”号填列)	197,841,432.20	-67,008,340.98
加: 营业外收入	7,074,273.24	
减: 营业外支出		
三、利润总额 (亏损总额以“—”号填列)	204,915,705.44	-67,008,340.98
减: 所得税费用		
四、净利润 (净亏损以“—”号填列)	204,915,705.44	-67,008,340.98
(一) 持续经营净利润 (净亏损以“—”号填列)	204,915,705.44	-67,008,340.98
(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	204,915,705.44	-67,008,340.98
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	11,867,844,593.71	10,626,763,137.09
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	26,131,434,914.50	10,944,990,574.33
经营活动现金流入小计	37,999,279,508.21	21,571,753,711.42
购买商品、接受劳务支付的现金	5,318,571,350.08	6,349,548,336.13
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	258,009,056.97	268,666,578.66
支付的各项税费	1,589,483,824.67	1,973,105,732.65
支付其他与经营活动有关的现金	24,612,953,694.34	8,846,462,655.14
经营活动现金流出小计	31,779,017,926.06	17,437,783,302.58

经营活动产生的现金流量净额	6,220,261,582.15	4,133,970,408.84
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	1,400,000,000.00	1,650,905,540.96
取得投资收益收到的现金	128,417,726.67	164,348,809.25
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	785,811.03	6,203,341.64
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		
投资活动现金流入小计	1,529,203,537.70	1,821,457,691.85
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	476,052.35	704,604.00
投资支付的现金	1,600,000,000.00	2,438,367,900.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	1,600,476,052.35	2,439,072,504.00
投资活动产生的现金流量净额	-71,272,514.65	-617,614,812.15
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金		5,750,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		5,750,000.00
取得借款收到的现金	8,000,000.00	68,690,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	8,250,000.00	
筹资活动现金流入小计	16,250,000.00	74,440,000.00
偿还债务支付的现金	3,890,655,484.16	282,690,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,860,776,083.34	850,672,594.12
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	5,751,431,567.50	1,133,362,594.12
筹资活动产生的现金流量净额	-5,735,181,567.50	-1,058,922,594.12
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	1,822.62	3,669.28
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	413,809,322.62	2,457,436,671.85
加：期初现金及现金等价物余额	9,105,311,234.41	10,465,763,074.81
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	9,519,120,557.03	12,923,199,746.66

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		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	26,046,859,249.46	17,690,134,083.15
经营活动现金流入小计	26,046,859,249.46	17,690,134,083.15
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		41,241,603.50
支付的各项税费	41,894,384.82	53,428,328.49
支付其他与经营活动有关的现金	26,046,704,065.25	9,275,723,905.17
经营活动现金流出小计	26,088,598,450.07	9,370,393,837.16
经营活动产生的现金流量净额	-41,739,200.61	8,319,740,245.99
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	6,800,000,000.00	6,745,527,720.78
取得投资收益收到的现金	1,323,247,213.68	2,730,600.00
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	29,796,199.17	
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	8,153,043,412.85	6,748,258,320.78
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	4,700,000,000.00	11,596,139,179.00
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	4,700,000,000.00	11,596,139,179.00
投资活动产生的现金流量净额	3,453,043,412.85	-4,847,880,858.22
<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		
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		
偿还债务支付的现金	1,600,000,000.00	230,000,000.00

分配股利、利润或偿付利息支付的现金	680,918,783.74	717,885,437.90
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	2,280,918,783.74	947,885,437.90
筹资活动产生的现金流量净额	-2,280,918,783.74	-947,885,437.90
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	1,130,385,428.50	2,523,973,949.87
加：期初现金及现金等价物余额	1,094,362,303.81	861,805,181.06
六、期末现金及现金等价物余额	2,224,747,732.31	3,385,779,130.93

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  
2019年公司債券半年度報告摘要  
(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	11,000,268.05	10,103,608.26	8.87
归属于母公司股东的净资产	1,769,697.98	1,569,067.62	12.79
资产负债率(%)	83.01	83.49	-0.58
	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
营业收入	697,559.93	989,856.57	-29.53
归属于母公司股东的净利润	196,883.71	104,992.49	87.52
经营活动产生的现金流量净额	622,026.16	413,397.04	50.47

## 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半年度报告（2019 年）摘要》之盖章页）



中信房地产集团有限公司

2019年8月30日

**3. 中信房地產集團有限公司  
2019年半年度財務報告及附註  
(連本頁共20頁)**



## 合并资产负债表

编制单位：中信房地产集团有限公司

2019年6月30日

企财01表  
金额单位：元

项 目		期末余额	期初余额	项 目		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	9,528,170,545.61	9,114,345,230.73	短期借款		52,690,000.00	52,690,000.00
△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				衍生金融负债			
应收账款	2	753,143,327.70	282,560,409.04	应付票据			
预付款项	3	123,785,127.92	81,534,899.29	应付账款	12	4,647,579,766.29	4,877,976,349.97
△应收保费				预收款项	13	30,041,931,686.41	27,347,628,530.38
△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	4	10,353,422,452.95	5,846,407,138.80	应付职工薪酬		13,960,332.37	21,086,378.90
其中：应收利息		19,267,364.35	16,670,474.36	其中：应付工资		7,947,132.90	15,276,246.47
应收股利		403,972,000.00	0.01	应付福利费		104,464.64	99,446.64
△买入返售金融资产				#其中：职工奖励及福利基金			
存货	5	72,315,807,403.04	69,722,153,624.56	应交税费	14	518,949,449.23	402,509,190.93
其中：原材料		15,849.80	15,550.66	其中：应交税金		518,949,449.23	402,509,190.93
库存商品(产成品)				其他应付款	15	26,789,828,911.11	20,818,581,767.60
持有待售的资产				其中：应付利息		481,752,604.30	348,129,106.00
一年内到期的非流动资产	6	160,000,000.00	160,000,000.00	应付股利			7,529,078.41
其他流动资产	7	3,546,253,597.25	2,790,987,352.23	△应付分保账款			
<b>流动资产合计</b>		<b>96,780,582,454.47</b>	<b>87,997,988,654.65</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		74,166,178.68	74,166,178.68	持有待售的负债			
持有至到期投资				一年内到期的非流动负债		8,243,000,000.00	9,243,000,000.00
长期应收款		4,700,760,729.18	5,482,518,629.18	其他流动负债			
长期股权投资	8	3,919,078,067.64	3,928,246,063.32	<b>流动负债合计</b>		<b>70,307,940,145.41</b>	<b>62,763,472,217.78</b>
投资性房地产	9	2,770,000,000.00	2,800,000,000.00	<b>非流动负债：</b>			
固定资产原价	10	360,488,321.15	365,502,100.99	长期借款		19,064,143,878.56	19,056,224,362.72
减：累计折旧	10	168,455,648.00	167,192,198.21	应付债券	16	1,407,423,680.39	2,007,533,079.45
固定资产净值	10	192,032,673.15	198,309,902.78	长期应付款		4,023,912.68	4,023,912.68
减：固定资产减值准备				长期应付职工薪酬			
固定资产净额		192,032,673.15	198,309,902.78	专项应付款			
在建工程				预计负债		2,527,049.44	2,527,049.44
工程物资				递延收益			
固定资产清理				递延所得税负债		525,127,621.84	525,986,989.47
生产性生物资产				其他非流动负债			
油气资产				其中：特准储备基金			
无形资产		29,572,915.69	31,196,475.37	<b>非流动负债合计</b>		<b>21,003,246,142.91</b>	<b>21,596,295,393.76</b>
开发支出				<b>负债合计</b>		<b>91,311,186,288.32</b>	<b>84,359,767,611.54</b>
商誉				<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
长期待摊费用		19,106,972.56	20,988,343.94	实收资本（股本）	17	10,490,000,000.00	10,490,000,000.00
递延所得税资产		493,503,377.10	477,336,490.26	国有资本	17	10,490,000,000.00	10,490,000,000.00
其他非流动资产	11	1,023,877,161.68	25,331,900.00	其中：国有法人资本			
其中：特准储备物资				集体资本			
<b>非流动资产合计</b>		<b>13,222,098,075.68</b>	<b>13,038,093,983.53</b>	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		-1,894,572,042.30	-1,894,572,042.30
				减：库存股			
				其他综合收益		211,145,312.64	163,178,736.23
				其中：外币报表折算差额		133,129,619.76	85,163,043.35
				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		8,160,081,824.88	6,201,744,769.83
				归属于母公司所有者权益合计		17,696,979,816.06	15,690,676,183.60
				*少数股东权益		994,514,425.77	985,638,843.04
				<b>所有者权益（或股东权益）合计</b>		<b>18,691,494,241.83</b>	<b>16,676,315,026.64</b>
<b>资产总计</b>		<b>110,002,680,530.15</b>	<b>101,036,082,638.18</b>	<b>负债和所有者权益（或股东权益）总计</b>		<b>110,002,680,530.15</b>	<b>101,036,082,638.18</b>

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；带#为外商投资企业专用。

企业法定代表人：

袁建国

主管会计工作负责人：

郭电辉

会计机构负责人：

张云东



# 合并现金流量表

企财03表

金额单位：元

2019年1-6月

编制单位：中信房地产集团有限公司

项 目	本期金额	上期金额	项 目	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	785,811.03	6,203,341.64
销售商品、提供劳务收到的现金	11,867,844,593.71	10,626,763,137.09	处置子公司及其他营业单位收回的现金净额		
△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		
△向中央银行借款净增加额			投资活动现金流入小计	1,529,203,537.70	1,821,457,691.85
△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	476,052.35	704,604.00
△收到原保险合同保费取得的现金			投资支付的现金	1,600,000,000.00	2,438,367,900.00
△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	1,600,476,052.35	2,439,072,504.00
△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	-71,272,514.65	-617,614,812.15
△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		5,750,000.00
收到的税费返还	26,131,434,914.50	10,944,990,574.33	其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		5,750,000.00
收到其他与经营活动有关的现金	37,999,279,508.21	21,571,753,711.42	取得借款所收到的现金	8,000,000.00	68,690,000.00
经营活动现金流入小计	5,318,571,350.08	6,349,548,336.13	△发行债券收到的现金		
购买商品、接受劳务支付的现金			收到其他与筹资活动有关的现金	8,250,000.00	
△客户贷款及垫款净增加额			筹资活动现金流入小计	16,250,000.00	74,440,000.00
△存放中央银行和同业款项净增加额			偿还债务所支付的现金	3,890,655,484.16	282,690,000.00
△支付原保险合同赔付款项的现金			分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	1,860,776,083.34	850,672,594.12
△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		
△支付保单红利的现金			支付其他与筹资活动有关的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	258,009,056.97	268,666,578.66	筹资活动现金流出小计	5,751,431,567.50	1,133,362,594.12
支付的各项税费	1,589,483,824.67	1,973,105,732.65	筹资活动产生的现金流量净额	-5,735,181,567.50	-1,058,922,594.12
支付其他与经营活动有关的现金	24,612,953,694.34	8,846,462,655.14	四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	1,822.62	3,669.28
经营活动现金流出小计	31,779,017,926.06	17,437,783,302.58	五、现金及现金等价物净增加额	413,809,322.62	2,457,436,671.85
经营活动产生的现金流量净额	6,220,261,582.15	4,133,970,408.64	加：期初现金及现金等价物余额	9,105,311,234.41	10,465,763,074.81
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	9,519,120,557.03	12,923,199,746.66
收回投资收到的现金	1,400,000,000.00	1,650,905,540.96			
取得投资收益收到的现金	128,417,726.67	164,348,809.25			

注：加“楷体项目为金融类企业专用。

企业法定代表人：

李建国

主管会计工作负责人：

郭光辉

会计机构负责人：

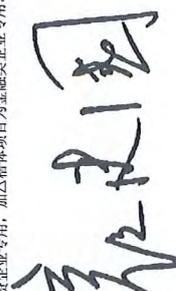
杨志东

# 合并所有者权益变动表

企财04表  
金额单位：元

2019年1-6月

项 目	本期金额											所有者权益合计	
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益		
	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	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	-	-1,894,572,042.30	-	163,178,736.23	-	730,324,720.84	-	6,201,744,769.83	-	15,690,676,183.60	985,638,843.04	16,676,315,026.64
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	-	-1,894,572,042.30	-	163,178,736.23	-	730,324,720.84	-	6,201,744,769.83	-	15,690,676,183.60	985,638,843.04	16,676,315,026.64
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	-	-	1.00	-	47,966,576.41	-	-	-	1,968,337,055.05	-	2,006,303,632.46	8,875,592.73	2,015,179,215.19
(一)综合收益总额	-	-	-	-	47,966,576.41	-	-	-	1,968,337,055.05	-	2,016,803,631.46	8,875,592.73	2,025,679,214.19
(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	-	-	-	-	-	-	-	-10,500,000.00	-	-	-10,500,000.00	-	-10,500,000.00
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	-	-	-	-	-	-	-	-10,500,000.00	-	-	-10,500,000.00	-	-10,500,000.00
4.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五)所有者权益内部结转	-	-	1.00	-	-	-	-	-	-	-	1.00	-	1.00
1.资本公积转增资本(或股本)	-	-	1.00	-	-	-	-	-	-	-	1.00	-	1.00
2.盈余公积转增资本(或股本)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	10,490,000,000.00	-	-1,894,572,042.30	-	211,145,312.64	-	730,324,720.84	-	8,160,081,824.88	-	17,696,979,816.08	994,514,425.77	18,691,494,241.83

注：带#为外商投资企业专用，加△楷体项目为金融类企业专用。  
企业法定代表人： 主审会计工作负责人： 会计机构负责人：



# 资产负债表

编制单位：中信房地产集团有限公司

2019年6月30日

企财01表  
金额单位：元

项 目	期末余额	期初余额	项 目	期末余额	期初余额
<b>流动资产：</b>			<b>流动负债：</b>		
货币资金	2,233,797,720.89	1,103,396,300.13	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			衍生金融负债		
应收账款			应付票据		
预付款项	309,750.00	309,750.00	应付账款	2,760,603.05	2,760,603.05
△应收保费			预收款项		
△应收分保账款			△卖出回购金融资产款		
△应收分保合同准备金			△应付手续费及佣金		
其他应收款	41,217,291,637.06	35,267,546,357.64	应付职工薪酬		
其中：应收利息	756,609,934.22	639,869,229.75	其中：应付工资		
应收股利	3,562,436,326.20	4,162,436,326.21	应付福利费		
△买入返售金融资产			#其中：职工奖励及福利基金		
存货	10,288,578.32	10,288,578.32	应交税费	24,604,116.29	20,695,069.17
其中：原材料			其中：应交税金	24,604,116.29	20,695,069.17
库存商品(产成品)			其他应付款	35,498,670,116.70	29,149,980,813.82
划分为持有待售的资产			其中：应付利息	35,668,164.39	85,564,985.75
一年内到期的非流动资产			应付股利		300,000.00
其他流动资产			△应付分保账款		
<b>流动资产合计</b>	<b>43,461,687,686.27</b>	<b>36,381,540,986.09</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	划分为持有待售的负债		
持有至到期投资			一年内到期的非流动负债	6,870,000,000.00	7,870,000,000.00
长期应收款	23,306,337,394.45	25,406,337,394.45	其他流动负债		
长期股权投资	7,615,982,687.00	7,634,098,934.35	<b>流动负债合计</b>	<b>42,396,034,836.04</b>	<b>37,043,436,486.04</b>
投资性房地产			<b>非流动负债：</b>		
固定资产原价	8,084,803.25	9,160,830.25	长期借款	17,200,000,000.00	17,200,000,000.00
减：累计折旧	8,065,824.31	9,088,831.99	应付债券	1,407,423,680.39	2,007,533,079.45
固定资产净值	18,978.94	71,998.26	长期应付款	3,093,312.68	3,093,312.68
减：固定资产减值准备			长期应付职工薪酬		
固定资产净额	18,978.94	71,998.26	专项应付款		
在建工程			预计负债		
工程物资			递延收益		
固定资产清理			递延所得税负债		
生产性生物资产			其他非流动负债		
油气资产			其中：特准储备基金		
无形资产	1,630,996.19	2,803,773.32	<b>非流动负债合计</b>	<b>18,610,516,993.07</b>	<b>19,210,626,392.13</b>
开发支出			<b>负债合计</b>	<b>61,006,551,829.11</b>	<b>56,254,062,878.17</b>
商誉			<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
长期待摊费用			实收资本（股本）	10,490,000,000.00	10,490,000,000.00
递延所得税资产			国有资本	10,490,000,000.00	10,490,000,000.00
其他非流动资产	981,757,900.00	985,157,900.00	其中：国有法人资本		
其中：特准储备物资			集体资本		
<b>非流动资产合计</b>	<b>31,960,235,956.58</b>	<b>34,082,978,000.38</b>	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	3,246,085,199.74
			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	-38,648,106.84	-243,563,812.28
			<b>所有者权益（或股东权益）合计</b>	<b>14,415,371,813.74</b>	<b>14,210,456,108.30</b>
<b>资产总计</b>	<b>75,421,923,642.85</b>	<b>70,464,518,986.47</b>	<b>负债和所有者权益（或股东权益）总计</b>	<b>75,421,923,642.85</b>	<b>70,464,518,986.47</b>

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；带#为外商投资企业专用。

企业法定代表人：

袁建国

主管会计工作负责人：

郭光耀

会计机构负责人：

杨文杰

# 利润表

金额单位：元

项目	本期金额	上期金额	项 目	本期金额	上期金额
营业总收入		1,437,375.09	三、营业利润（亏损以“-”号填列）		197,841,432.20
加：营业外收入		1,437,375.09	其中：非流动资产处置利得		7,074,273.24
减：营业成本	-192,743,709.20		非货币性资产交换利得		
其中：营业成本		752,018,394.04	政府补助		
△手续费及佣金收入			债务重组利得		
△手续费及佣金支出			营业外支出		
△退保金			其中：非流动资产处置损失		
△赔付支出净额			非货币性资产交换损失		
△提取保险合同准备金净额			债务重组损失		
△保单红利支出			四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	204,915,705.44	-67,008,340.98
△分保费用			减：所得税费用		
税金及附加	5,030,590.29	290,919.71	五、净利润（净亏损以“-”号填列）	204,915,705.44	-67,008,340.98
销售费用	38,125,663.53	8,047,057.83	利润总额		
管理费用			终止经营损益		
其中：研究与开发费			六、其他综合收益的税后净额		
党建经费			（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		
财务费用	-224,457,182.64	743,680,416.50	其中：1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		
其中：利息支出	641,620,937.62	753,548,650.80	2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
利息收入	877,053,731.24	10,395,660.33	3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）			4.现金流量套期损益的有效部分		
资产减值损失	-11,442,780.38		5.外币财务报表折算差额		
其他			七、综合收益总额	204,915,705.44	-67,008,340.98
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	5,097,723.00	679,393,452.06			
投资收益（损失以“-”号填列）	-1,516,247.35	4,492,494.74			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益					
资产处置收益（损失以“-”号填列）		4,179,225.91			
其他收益					

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。

企业法定代表人：郭建刚

主管会计工作负责人：郭建刚

会计机构负责人：郭建刚

# 现金流量表

企财03表

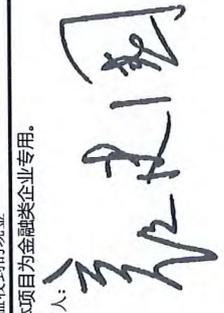
金额单位: 元

2019年1-6月

编制单位: 中信房地产集团有限公司

项目	本期金额	上期金额	项 目	0	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>			处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额			
销售商品、提供劳务收到的现金			处置子公司及其他营业单位收回的现金净额		29,796,199.17	
△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		8,153,043,412.85	6,746,258,320.78
△向中央银行借款净增加额			<b>投资活动现金流入小计</b>			
△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		4,700,000,000.00	11,596,139,179.00
△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		-	
△收到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			取回子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	
△收到利息、手续费及佣金的现金			支付其他与投资活动有关的现金		4,700,000,000.00	11,596,139,179.00
△拆入资金净增加额			<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		3,453,043,412.85	-4,847,880,858.22
△回购业务资金净增加额						
收到的税费返还	26,046,859,249.46	17,690,134,083.15	<b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>			
收到其他与经营活动有关的现金	26,046,859,249.46	17,690,134,083.15	吸收投资收到的现金			
<b>经营活动现金流入小计</b>			取得借款收到的现金			
购买商品、接受劳务支付的现金			△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			
△存放中央银行和同业款项净增加额			<b>筹资活动现金流入小计</b>			
△支付原保险合同赔付款项的现金			偿还债务所支付的现金		1,600,000,000.00	230,000,000.00
△支付利息、手续费及佣金的现金			分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		680,918,783.74	717,885,437.90
△支付保单红利的现金			支付其他与筹资活动有关的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金			<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		2,280,918,783.74	-947,885,437.90
支付的各项税费	41,894,384.82	53,428,328.49			-2,280,918,783.74	
支付其他与经营活动有关的现金	26,046,704,065.25	9,275,723,905.17	<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>经营活动现金流出小计</b>			<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		1,130,385,428.50	2,523,973,949.87
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	-41,739,200.61	8,319,740,245.99	加: 期初现金及现金等价物余额		1,094,362,303.81	861,805,181.06
			<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		2,224,747,732.31	3,385,779,130.93
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>						
收回投资收到的现金	6,800,000,000.00	6,745,527,720.78				
取得投资收益收到的现金	1,323,247,213.68	2,730,600.00				

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: 

会计机构负责人: 



## 所有者权益变动表

企财04表  
金额单位：元

2019年1-6月

项目	本期金额									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
实收资本(或股本)	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	△一般风险准备	未分配利润	其他	所有者权益合计
一、上年年末余额	10,490,000,000.00	-	3,245,085,199.74	-	-12,390,000.00	730,324,720.84	-	-243,563,812.28	-	14,210,456,106.30
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	-	3,245,085,199.74	-	-12,390,000.00	730,324,720.84	-	-243,563,812.28	-	14,210,456,106.30
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)										
(一) 综合收益总额										
(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.结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动										
5.其他										
四、本年年末余额	10,490,000,000.00	-	3,245,085,199.74	-	-12,390,000.00	730,324,720.84	-	-38,648,106.84	-	14,415,371,813.74

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：

郭光輝

主管会计工作负责人：

郭光輝

会计机构负责人：

郭光輝

# 所有者权益变动表

2019年1-6月

	上期金额										
	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	所有者权益合计
一、上年年末余额	10,490,000,000.00	-	2,929,518,178.56	-	-12,390,000.00	-	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、本年年初余额	10,490,000,000.00	-	2,929,518,178.56	-	-12,390,000.00	-	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)											
(一) 综合收益总额											
(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.结转重新计量设定受益计划净资产或净负债所产生的变动											
5.其他											
四、本年年末余额	10,490,000,000.00	-	2,929,518,178.56	-	-12,390,000.00	-	730,324,720.84	-	-675,283,245.57	-	13,462,169,653.83

企业法定代表人:

郭建刚

主管会计工作负责人:

郭建刚

会计机构负责人:

郭建刚



# 中信房地产集团有限公司

## 2019年1-6月合并财务报表附注

(未经审计)

以下注释项目除非特别指出，金额单位为人民币元，期初指2019年1月1日，期末指2019年6月30日。本期指2019年1-6月，上期指2018年1-6月。

### 1、货币资金

项目	期末余额		期初余额	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
库存现金	21,886.30	0.00	18,080.00	0.00
银行存款	9,519,098,670.73	99.90	9,105,293,154.41	99.90
其他货币资金	9,049,988.58	0.10	9,033,996.32	0.10
合计	9,528,170,545.61	100.00	9,114,345,230.73	100.00
其中存放在境外的款项	413,674.96		437,537.44	

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	9,049,988.58	9,033,996.32
合计	9,049,988.58	9,033,996.32

### 2、应收帐款

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	占比 (%)	坏账准备	账面余额	占比 (%)	坏账准备
1年以内	607,993,515.94	71.97		130,628,283.13	34.91	
1至2年	10,704,945.05	1.26		64,382,873.94	17.20	
2至3年	52,273,312.16	6.19		179,060,521.57	47.85	91,669,049.65
3年以上	173,840,604.20	20.58	91,669,049.65	157,780.05	0.04	
合计	844,812,377.35	100.00	91,669,049.65	374,229,458.69	100.00	91,669,049.65

### 3、预付账款

(1) 预付账款按账龄结构列示

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
1年以内	110,242,639.07	89.06	61,797,381.39	75.79
1至2年	9,516,927.31	7.69	10,081,066.83	12.36
2至3年	2,294,643.81	1.85	8,457,475.23	10.37
3年以上	1,730,917.73	1.40	1,198,975.84	1.47

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
合计	123,785,127.92	100.00	81,534,899.29	100.00

(2) 期末余额预付款项金额前五名单位情况

单位名称	与本集团关系	账面金额	占预付款项总额的比例 (%)	未结算原因
上海三菱电梯有限公司	第三方	31,191,441.35	25.20	未到结算时点
大连市自来水集团给水工程有限公司	第三方	12,780,000.00	10.32	未到结算时点
通力电梯有限公司	第三方	12,592,539.41	10.17	未到结算时点
鹤山天山金属材料制品有限公司	第三方	10,915,070.00	8.82	未到结算时点
新疆燃气集团有限公司	第三方	7,161,559.49	5.79	未到结算时点
合计		74,640,610.25	60.30	未到结算时点

4、其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息	19,267,364.35	16,670,474.36
应收股利	403,972,000.00	0.01
其他应收款	9,930,183,088.60	5,829,736,664.43
合计	10,353,422,452.95	5,846,407,138.80

(一) 应收利息

项目	期末余额	期初余额
定期存款	3,996,915.00	3,035,126.25
委托贷款	5,068,065.30	4,789,583.34
其他	10,202,384.05	8,845,764.77
合计	19,267,364.35	16,670,474.36

(二) 应收股利

项目	期末余额	期初余额	备注
1. 上海星信房地产开发有限公司	403,972,000.00		
2. 杭州香格里拉饭店有限公司		0.01	
合计	403,972,000.00	0.01	

### (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	8,624,533,355.03	5,095,626,032.30
押金保证金及其他	1,516,197,363.61	1,029,994,259.42
小 计	10,140,730,718.64	6,125,620,291.72
减: 坏账准备	210,547,630.04	295,883,627.29
合 计	9,930,183,088.60	5,829,736,664.43

(2) 其他应收款账龄分析如下:

项目	期末余额	期初余额
1年以内	8,102,105,461.82	2,977,398,476.70
1至2年	1,339,092,034.70	2,912,012,354.36
2至3年	467,351,782.62	59,934,176.68
3年以上	232,181,439.50	176,275,283.98
小 计	10,140,730,718.64	6,125,620,291.72
减: 坏账准备	210,547,630.04	295,883,627.29
合 计	9,930,183,088.60	5,829,736,664.43

(3) 期末余额按欠款方归集的前五名的其他应收款情况

单位名称	与本集团关系	账面金额	账龄	占应收款项 总额的比例 (%)
中海地产集团有限公司	同一控制	1,929,719,413.87	一年以内	19.03
中海发展(苏州)有限公司	同一控制	1,290,998,502.00	一年以内	12.73
广州利合房地产开发有限公司	联营企业	1,016,253,775.00	一年以内	10.02
北京中海地产有限公司	同一控制	860,400,000.00	一年以内	8.48
北京嘉益德房地产开发有限公司	同一控制	800,035,000.00	一年以内	7.89
合 计		5,897,406,690.87		58.15

## 5、存货

(1) 存货分类

项目	期末余额	期初余额
原材料	15,849.80	15,550.66
已完工开发产品	4,584,550,004.82	4,785,445,408.75
房地产开发产品	55,202,054,882.03	53,748,124,262.67

项目	期末余额	期初余额
一级土地开发	12,963,437,432.82	11,625,964,553.00
小 计	72,750,058,169.47	70,159,549,775.08
存货跌价准备	434,250,766.43	437,396,150.52
合 计	72,315,807,403.04	69,722,153,624.56

(2) 存货跌价准备分析如下:

项目	期初余额	本期计提 金额	本期 转回	本期转销	期末余额
已完工产品	6,030,088.61			3,145,384.09	2,884,704.52
在建开发产品及拟开发产品	431,366,061.91				431,366,061.91
合 计	437,396,150.52			3,145,384.09	434,250,766.43

#### 6、一年内到期的非流动资产

项 目	期末余额	期初余额	备注
债权应收款	160,000,000.00	160,000,000.00	

#### 7、其他流动资产

项 目	期末余额	期初余额
预缴企业所得税	991,621,367.87	754,463,162.88
预缴土地增值税	969,814,410.64	909,675,526.12
预缴增值税	1,415,301,182.80	965,351,387.44
预缴营业税	112,453,115.70	123,115,077.28
预缴城建税	31,553,224.32	21,962,261.17
预缴教育费附加	22,818,973.86	15,628,832.47
其他预缴税金	2,691,322.06	791,104.87
合 计	3,546,253,597.25	2,790,987,352.23

#### 8、长期股权投资

被投资单位	核算方法	期末余额	期初余额
中国南航集团建设开发有限公司	权益法	867,374,639.18	869,952,259.67
海南中海信泰置业有限公司	权益法		
深圳市创良投资管理有限公司	权益法		
中山市凯旋城房地产开发有限公司	权益法	5,342,068.09	4,747,054.31
中信保利达地产(佛山)有限公司	权益法	1,559,967,653.50	1,581,711,993.31
三亚碧海锦晟酒店管理有限公司	权益法	1,700,000.00	1,700,000.00
三亚碧海锦诚商业管理有限公司	权益法	1,700,000.00	1,700,000.00

被投资单位	核算方法	期末余额	期初余额
松原中信城市建设开发有限公司	权益法		
磐信睿泰（上海）资产管理有限公司	权益法		
上海星信房地产开发有限公司	权益法	34,309,328.21	414,273,250.11
东莞市江畔新城房地产开发有限公司	权益法	33,510,133.55	
东莞市万宏房地产有限公司	权益法	97,758,556.34	202,685,725.18
东莞市伏嘉物业投资有限公司	权益法	23,969,646.59	23,425,906.91
东莞市观澜晋景房地产开发有限公司	权益法	21,370,748.20	21,303,167.04
东莞市中信凯旋城房地产开发有限公司	权益法	377,269,137.01	297,347,479.25
广州利合房地产开发有限公司	权益法	644,327,265.95	440,610,878.34
苏州非凡城市置业有限公司	权益法	38,865,825.48	34,119,824.40
苏州木渎中新置地有限公司	权益法	199,613,065.54	22,668,524.80
长春中信鸿泰置业有限公司	成本法	12,000,000.00	12,000,000.00
合 计		3,919,078,067.64	3,928,246,063.32

### 9、投资性房地产

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
房屋、建筑物、土地使用权	2,800,000,000.00	4,000,000.00	34,000,000.00	2,770,000,000.00
合 计	2,800,000,000.00	4,000,000.00	34,000,000.00	2,770,000,000.00

### 10、固定资产

项目	期末余额	期初余额
一、账面原值合计	360,488,321.15	365,502,100.99
其中：房屋及建筑物	254,851,633.25	254,851,633.25
机器设备	11,025,967.15	11,025,967.15
运输工具	47,366,884.09	55,437,410.95
办公及其他设备	47,243,836.66	44,187,089.64
二、累计折旧合计	168,455,648.00	167,192,198.21
其中：房屋及建筑物	74,182,752.47	70,749,204.14
机器设备	6,580,247.87	6,118,760.18
运输工具	45,054,883.38	51,471,722.55
办公及其他设备	42,637,764.28	38,852,511.34
三、固定资产账面净值合计	192,032,673.15	198,309,902.78
其中：房屋及建筑物	180,668,880.78	184,102,429.11
机器设备	4,445,719.28	4,907,206.97

项目	期末余额	期初余额
运输工具	2,312,000.71	3,965,688.40
办公及其他设备	4,606,072.38	5,334,578.30
四、减值准备合计		
其中：房屋及建筑物		
机器设备		
运输工具		
办公及其他设备		
五、固定资产账面价值合计	192,032,673.15	198,309,902.78
其中：房屋及建筑物	180,668,880.78	184,102,429.11
机器设备	4,445,719.28	4,907,206.97
运输工具	2,312,000.71	3,965,688.40
办公及其他设备	4,606,072.38	5,334,578.30

### 11、其他非流动资产

项目	期末余额	期初余额
其他	1,023,877,161.68	25,331,900.00
合计	1,023,877,161.68	25,331,900.00

### 12、应付账款

项目	期末余额	期初余额
应付开发款	3,348,830,469.59	3,139,164,832.60
暂估应付账款	1,298,749,296.70	1,738,811,517.37
合计	4,647,579,766.29	4,877,976,349.97

### 13、预收账款

项目	期末余额	期初余额
成都生态健康城 3 号地块	7,679,239,039.00	6,023,975,789.00
成都中信城右岸	920,785,244.49	4,292,530,862.42
成都生态健康城 2 号地	4,647,677,599.00	3,892,055,729.00
青岛中海寰宇天下二期 (C 北) 住宅	2,901,358,542.00	2,927,315,617.99
北京中信城	362,916.06	2,198,187,916.06
苏州上东区	4,101,895,149.00	1,391,068,304.00
青岛中海森林湖-	1,570,392,083.16	1,044,919,518.16
北京中信墅	50,737,860.08	993,693,294.08
天津公园城	1,802,022,299.37	973,226,562.37

项目	期末余额	期初余额
湖南凯旋城东	735,046.00	736,961,454.00
青岛中海寰宇天下	1,063,174,332.23	716,100,790.72
郑州中海锦城-海嘉	448,896,580.00	462,061,964.00
大连海港城	1,076,604,869.95	415,998,123.45
乌鲁木齐九号公馆 B-3	579,226,688.00	366,514,553.00
烟台城市广场	396,862,046.00	311,040,573.00
成都中海御湖世家	625,676,282.00	164,241,818.00
天津城市广场一二期	29,479,205.35	99,386,660.37
乌鲁木齐萃景苑	313,875,363.00	98,662,956.00
西安中海学府路	1,211,301,522.00	89,930,433.00
成都中海云麓世家	512,837,631.00	72,453,940.00
珠海中信红树湾花园	11,386,746.00	36,078,855.00
天津中信珺台	20,003.00	14,020,003.00
青岛森林湖	7,592,672.46	10,283,015.46
中海森林湖北湖 3-1#地块	69,008,747.00	
其他	20,783,220.26	16,919,798.30
合 计	30,041,931,686.41	27,347,628,530.38

#### 14、应交税费

项目	期末余额	期初余额
增值税	199,905,931.60	180,209,491.80
企业所得税	271,345,354.31	164,013,755.89
城市维护建设税	8,096,918.57	13,041,070.57
教育费附加	7,189,899.75	9,562,937.45
土地增值税	26,964,012.80	22,975,165.75
个人所得税	1,443,626.77	7,079,762.95
其他税费	4,003,705.43	5,627,006.52
合 计	518,949,449.23	402,509,190.93

#### 15、其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付利息	481,752,604.30	348,129,106.00
应付股利	0.00	7,529,078.41
其他应付款	26,308,076,306.81	20,462,923,583.19
合计	26,789,828,911.11	20,818,581,767.60

(一) 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	446,084,439.91	301,059,078.60
企业债券利息	35,668,164.39	47,070,027.40
短期借款应付利息		
合计	481,752,604.30	348,129,106.00

(二) 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
合计		7,529,078.41

(三) 其他应付款

(1) 其他应付款按款项性质列示

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
应付关联公司往来	23,168,626,681.59	88.07	18,670,802,442.74	91.24
保证金及押金等	245,030,453.59	0.93	329,540,831.04	1.61
计提土地增值税	1,794,133,850.23	6.82	559,996,268.87	2.74
其他往来款项	1,100,285,321.40	4.18	902,584,040.54	4.41
合计	26,308,076,306.81	100.00	20,462,923,583.19	100.00

(2) 期末余额按欠款方归集的前五名的其他应收款情况

单位名称	与发行人关系	账面金额	账龄	内容	占其他应付款比例 (%)
中海地产集团有限公司	关联方	11,280,950,573.06	1年以内	往来款	42.88
中海仁信(万宁)房地产有限公司	关联方	2,085,902,310.22	1年以内	往来款	7.93
万宁仁和发展有限公司	关联方	1,789,000,000.00	1年以内	往来款	6.80
英万国际有限公司	关联方	1,457,411,589.57	2至3年	往来款	5.54
深圳安创投资管理有限公司	关联方	776,650,000.00	1年以内	往来款	2.95
合计		17,389,914,472.85			66.10

16、应付债券

项目	期末余额	期初余额
公司债券	1,407,423,680.39	2,007,533,079.45
合计	1,407,423,680.39	2,007,533,079.45

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日非公司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。

#### 17、实收资本

投资者名称	期末余额		期初余额	
	持股比例(%)	出资金额	持股比例(%)	出资金额
英万国际有限公司	100.00	10,490,000,000.00	100.00	10,490,000,000.00

#### 18、营业收入和营业成本

##### (1) 营业收入、营业成本

项目	本期发生额		上年同期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务收入	6,823,519,111.86	3,806,863,438.76	9,838,547,055.78	8,357,617,129.58
其他业务收入	152,080,178.20	39,381,144.33	60,018,647.37	35,788,033.34
合计	6,975,599,290.06	3,846,244,583.09	9,898,565,703.15	8,393,405,162.92

##### (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
房地产业务	6,792,514,682.27	3,796,467,964.50	4,760,120,701.61	3,676,012,557.50
土地一级整理开发			5,010,572,000.00	4,655,042,265.35
配套服务收入	31,004,429.59	10,395,474.26	67,854,354.17	26,562,306.73
合计	6,823,519,111.86	3,806,863,438.76	9,838,547,055.78	8,357,617,129.58

#### 19、财务费用

项目	本期发生额	上年同期发生额
利息支出	644,729,505.03	889,925,376.73
减：利息收入	63,453,654.19	63,765,111.88
减：利息资本化金额	617,975,037.98	707,115,463.35
汇兑损益		
银行手续费等	11,473,166.30	5,177,367.09
合计	-25,226,020.84	124,222,168.59

