

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



中國海外發展有限公司

CHINA OVERSEAS LAND & INVESTMENT LTD.

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：688)

海外監管公告

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

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

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

1. 中信房地產集團有限公司公司債券2019年年度報告
2. 中信房地產集團有限公司公司債券2019年年度報告摘要
3. 中信房地產集團有限公司2019年年度財務報告及附註

為遵守上市規則第13.10B條，該等上載資料亦刊登於香港聯合交易所有限公司「披露易」中文版網站(<http://www.hkexnews.hk>)。

承董事局命
中國海外發展有限公司
主席兼執行董事
顏建國

香港，二零二零年四月二十九日

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

1. 中信房地產集團有限公司
公司債券2019年年度報告
(連本頁共43頁)

中信房地产集团有限公司
公司债券年度报告
(2019年)

二〇二〇年四月

重要提示

公司董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

立信会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

重大风险提示

一、 财务风险

（一）投资性房地产公允价值波动的风险

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

（二）存货价值波动的风险

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

（三）有息负债增加的风险

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

（四）经营活动产生的现金流量净额波动较大的风险

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

（五）未来存在较大规模资本支出的风险

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

二、 经营风险

（一）市场波动风险

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

（二）市场竞争风险

房地产企业准入门槛不高，尤其对民营资本开放度较高，导致国内房地产企业数量庞大，竞争激烈。我国房地产行业集中度相比其他国民经济支柱产业而言，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”、“限签”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	6
第一节 公司及相关中介机构简介	7
一、 公司基本信息	7
二、 信息披露事务负责人	7
三、 信息披露网址及置备地	7
四、 报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况	8
五、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况	8
六、 中介机构情况	9
第二节 公司债券事项	9
一、 债券基本信息	9
二、 募集资金使用情况	10
三、 报告期内资信评级情况	11
四、 增信机制及其他偿债保障措施情况	11
五、 偿债计划	12
六、 专项偿债账户设置情况	12
七、 报告期内持有人会议召开情况	12
八、 受托管理人（包含债权代理人）履职情况	12
第三节 业务经营和公司治理情况	13
一、 公司业务和经营情况	13
二、 投资状况	15
三、 与主要客户业务往来时是否发生严重违约	15
四、 公司治理情况	15
五、 非经营性往来占款或资金拆借	15
第四节 财务情况	18
一、 财务报告审计情况	18
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正	18
三、 合并报表范围调整	19
四、 主要会计数据和财务指标	19
五、 资产情况	21
六、 负债情况	22
七、 利润及其他损益来源情况	24
八、 报告期内经营性活动现金流的来源及可持续性	24
九、 对外担保情况	24
第五节 重大事项	25
一、 关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项	25
二、 关于破产相关事项	25
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	25
四、 其他重大事项的信息披露情况	25
第六节 特定品种债券应当披露的其他事项	25
第七节 发行人认为应当披露的其他事项	26
第八节 备查文件目录	27
财务报表	29
附件 财务报表	29
担保人财务报表	42

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 1-12 月
元	指	如无特别说明，为人民币元

第一节 公司及相关中介机构简介

一、公司基本信息

中文名称	中信房地产集团有限公司
中文简称	中信房地产
外文名称（如有）	CITICREALESTATEGROUPCO.,LTD.
外文缩写（如有）	CRE
法定代表人	颜建国
注册地址	北京市 朝阳区光华东里 8 号院 1 号楼 102 内 F1-12C 号
办公地址	广东省深圳市 福田区福华路 399 号中海大厦十二楼
办公地址的邮政编码	518048
公司网址	www.coli688.com
电子信箱	coli.ir@cohl.com

二、信息披露事务负责人

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

三、信息披露网址及置备地

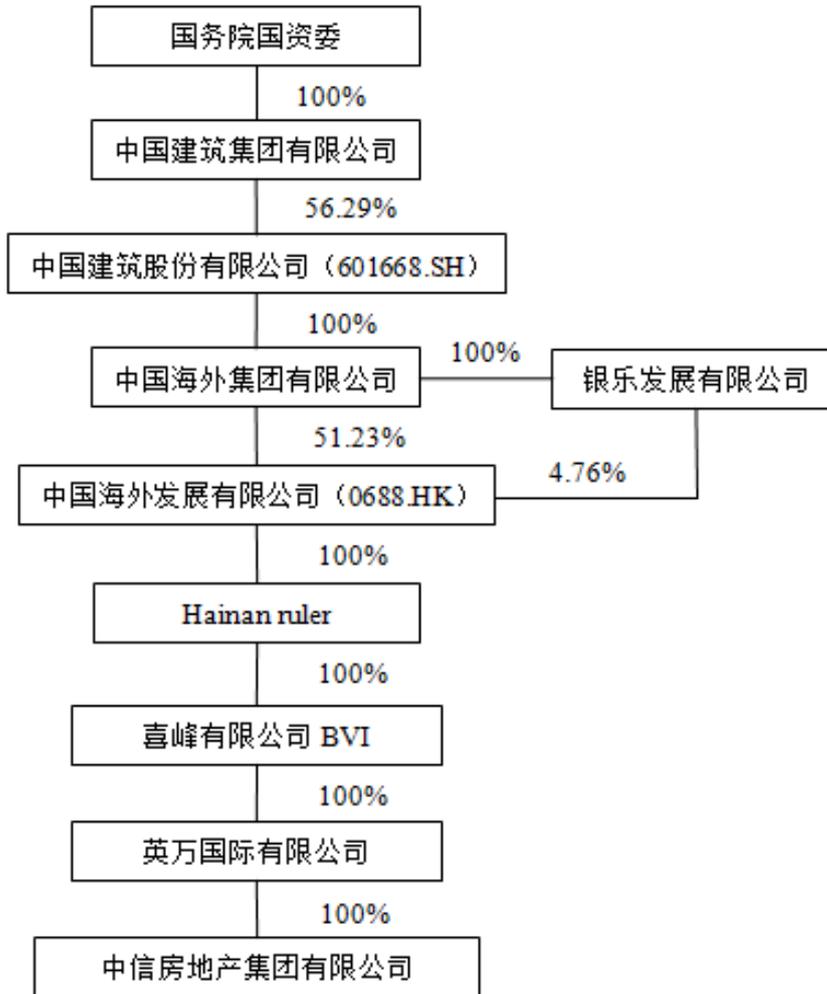
登载年度报告的交易场所网站网址	上海证券交易所网站（ http://www.sse.com.cn ）；香港联合交易所有限公司网站（ http://www.hkex.com.hk ）
年度报告备置地	深圳市福田区福华路 399 号中海大厦十二楼

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

名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	上海南京东路 61 号 4 楼
签字会计师姓名	郑明艳、周赐麒

（二）受托管理人/债权代理人

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

（三）资信评级机构

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

（四）报告期内中介机构变更情况

√适用 □不适用

债项代码	中介机构类型	原中介机构名称	变更后中介机构名称	变更时间	变更原因	履行的程序、对投资者利益的影响
125678	会计师事务所	大华会计师事务所（特殊普通合伙）	立信会计师事务所（特殊普通合伙）	2020 年 3 月 24 日	战略发展和整体审计工作的需要	已公告，对投资者无实质影响
135067	会计师事务所	大华会计师事务所（特殊普通合伙）	立信会计师事务所（特殊普通合伙）	2020 年 3 月 24 日	战略发展和整体审计工作的需要	已公告，对投资者无实质影响

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	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	报告期内利息按时付讫；尚未达到兑付条件	报告期内利息按时付讫；尚未达到兑付条件
14、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择权的触发及执行情况	不适用	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	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。

募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控	否
募集资金约定用于疫情防控的金额（如有）	不适用
募集资金已实际用于疫情防控的金额（截止报告签发日，如有）	不适用
募集资金用于疫情防控的具体用途（如有）	不适用
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 年度受托管理报告
履行职责时是否存在利益冲突情形	否
可能存在的利益冲突的，采取的防范措施、解决机制（如有）	不适用
是否已披露报告期受托事务管理/债权代理报告及披露地址	是；上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）

第三节 业务经营和公司治理情况

一、公司业务和经营情况

（一） 公司业务情况

公司从事的主要业务	房地产项目开发经营
主要产品及其用途	主要产品包括各类住宅及商用物业，能够满足购买者居住、投资、办公、经营等多方面需求
经营模式	小总部、大区域、属地化管理、专业化运营
所属行业的发展阶段、周期性特点、行业地位	房地产行业是一个具有高度综合性和关联性的行业，其产业链较长、产业关联度较大，是国民经济的重要支柱。在我国经济步入由高速增长转为中高速增长的“新常态”时期，经济增长方式从传统的依赖劳动力和资本投入的粗放式增长，转向改革创新、产业优化升级的增长方式。2018 年，房地产政策调控面临的宏观经济环境更加复杂。在金融财政政策定向“宽松”的同时，房地产调控政策仍然“从紧”。2018 年 3 月，两会政府工作报告进一步强调“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，继续实行差别化调控。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 (%)

业务板块	本期				上年同期			
	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
商品房销售	261.57	139.45	46.69	98.69	94.84	65.56	30.87	63.87
一级土地开发	-	-	-	-	50.11	46.55	7.10	33.74
配套及酒店服务收入	1.84	0.67	63.82	0.69	1.29	0.63	51.58	0.87
其他业务收入	1.64	0.62	62.09	0.62	2.26	0.66	70.60	1.52
合计	265.05	140.74	46.90	-	148.50	113.40	23.64	-

2. 各主要产品、服务收入成本情况

适用 不适用

不适用的理由：发行人按板块确认收入及成本

3. 经营情况分析

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

1、公司商品房销售业务板块营业收入同比增加 175.78%，营业成本同比增加 112.69%，主要原因为：成都信勤、成都信新、成都信蜀、北京逸海、青岛博富、湖南中海城投等地项目结利，2019 年对比 2018 年公司项目建设及销售节奏加快，且根据公司收入确认原则达到竣工备案及发出入伙通知书或按照合同约定视同业主已办理入伙手续确认销售收入导致；

2、公司配套服务业务板块营业收入同比增加 42.43%，主要原因为：湖南中海城投公司（商业地产环宇城项目）、成都信蜀（商业地产右岸环宇坊项目）、深圳红树湾公司（写字楼中信城项目）及本年配套收入较上年同比增加导致。

3、公司一级土地开发业务 2019 年未产生收入及成本，主要原因为：一级土地开发项目主要为集团子公司北京中信房地产有限公司承建的亦庄土地一级开发项目及北京中信新城房地产有限公司承建大吉危改项目两个项目。其中，2018 年亦庄土地一级开发项目部分地块竣工，按合同约定确认了收入；2019 年上述项目均未达到收入确认条件。

（三） 主要销售客户及主要供应商情况

向前五名客户销售额 12,452.39 万元，占报告期内销售总额 0.47%；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 116,344.16 万元，占报告期内采购总额 21.81%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 33,947.29 万元，占报告期内采购总额 6.36%。

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：91.27，占合并口径净资产的比例（%）：38.33，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
广州利合房地产开发有限公司	是	1.36	否	往来款	根据公司运营情况逐步归还
中海发展（苏州）有限公司	是	13.15	否	往来款	根据公司运营情况逐步归还
中海企业发展集团有限公司	是	34.99	否	往来款	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	是	4.91	否	往来款	根据公司运营情况逐步归还
天津骏业共创置业有限公司	是	3.03	否	往来款	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	是	1.82	否	往来款	根据公司运营情况逐步归还
深圳市创良投资管理有限公司	是	1.33	否	往来款	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	是	0.32	否	往来款	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	是	0.40	否	往来款	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	是	6.00	否	往来款	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	是	0.09	否	往来款	根据公司运营情况逐步归还
海创福业（烟台）地产有限公司	是	0.40	否	往来款	根据公司运营情况逐步归还
青岛中海海湾置业有限公司	是	0.50	否	往来款	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
上海海创房地产有限公司	是	0.07	否	往来款	根据公司运营情况逐步归还
西安中海东诚置业有限公司	是	0.10	否	往来款	根据公司运营情况逐步归还
西安中海兴诚房地产有限公司	是	0.50	否	往来款	根据公司运营情况逐步归还
西安中海兴东置业有限公司	是	0.51	否	往来款	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	是	0.18	否	往来款	根据公司运营情况逐步归还
西安中海誉高置业有限公司	是	0.20	否	往来款	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	是	0.10	否	往来款	根据公司运营情况逐步归还
烟台中海福盛地产有限公司	是	0.04	否	往来款	根据公司运营情况逐步归还
长沙润洋置业有限公司	是	0.15	否	往来款	根据公司运营情况逐步归还
长沙中海梅溪房地产开发有限公司	是	0.01	否	往来款	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	是	0.15	否	往来款	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	是	0.05	否	往来款	根据公司运营情况逐步归还
中海发展（上海）有限公司	是	0.42	否	往来款	根据公司运营情况逐步归还
中海海盛（烟台）地产有限公司	是	0.35	否	往来款	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	是	16.00	否	往来款	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	是	0.30	否	往来款	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	是	3.85	否	往来款	根据公司运营情况逐步归还
合计	—	91.27	—	—	—

（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

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

变更、更正的类型及原因，说明是否涉及到追溯调整或重述，以及变更、更正对报告期及比较期间财务报表的影响科目及变更、更正前后的金额。

执行《财政部关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》和《关于修订印发合并财务报表格式（2019 版）的通知》

财政部分别于 2019 年 4 月 30 日和 2019 年 9 月 19 日 发布了《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6 号）和《关于修订印发合并财务报表格式（2019 版）的通知》（财会〔2019〕16 号），对一般企业财务报表格式进行了修订。本公司执行上述规定的主要影响如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额	
	合并	母公司
（1）资产负债表中“应收票据及应收账款”拆分为“应收票据”和“应收账款”列示；“应付票据及应付账款”拆分为“应付票据”和“应付账款”列示；比较数据相应调整。	“应收票据及应收账款”拆分为“应收票据”和“应收账款”，“应收票据”上年年末余额 0 元，“应收账款”上年年末余额 282,560,409.04 元； “应付票据及应付账款”拆分为“应付票据”和“应付账款”，“应付票据”上年年末余额 0 元，“应付账款”上年年末余额 4,877,976,349.97 元。	“应付票据及应付账款”拆分为“应付票据”和“应付账款”，“应付票据”上年年末余额 0 元，“应付账款”上年年末余额 2,760,603.05 元。

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	11,771,176.60	10,103,608.26	16.50	-
2	总负债	9,390,109.85	8,435,976.76	11.31	-
3	净资产	2,381,066.75	1,667,631.50	42.78	公司主营利润增加较快，未分配利润增加
4	归属母公司股东的净资产	2,283,643.81	1,569,067.62	45.54	公司主营利润增加较快，未分配利润增加
5	资产负债率（%）	79.77%	83.49%	-4.46	-
6	扣除商誉及无形资产后的资产负债率（%）	79.79%	83.52%	-4.46	-
7	流动比率	1.28	1.40	-9.01	-
8	速动比率	0.27	0.29	-5.85	-
9	期末现金及现金等价物余额	859,027.02	910,531.12	-5.66	-

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	2,650,851.19	1,485,011.33	78.51	本期结利项目较多
2	营业成本	1,407,712.14	1,134,027.45	24.13	-
3	利润总额	901,131.33	282,523.71	218.96	报告期内结利增加，项目毛利率同

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
					比增长
4	净利润	712,084.12	261,789.25	172.01	报告期内结利增加，项目毛利率同比增长
5	扣除非经常性损益后净利润	682,364.87	217,661.99	213.50	报告期内结利增加，项目毛利率同比增长
6	归属母公司股东的净利润	711,946.68	258,497.34	175.42	报告期内结利增加，项目毛利率同比增长
7	息税折旧摊销前利润（EBITDA）	937,287.17	342,124.29	173.96	报告期内结利增加，项目毛利率同比增长
8	经营活动产生的现金流净额	1,234,183.74	659,816.59	87.05	报告期内回款较好
9	投资活动产生的现金流净额	-20,914.71	-176,958.36	-88.18	委贷款项收支增大所致
10	筹资活动产生的现金流净额	-1,264,773.38	-617,393.40	104.86	本期偿还借款及债券支付现金增大所致
11	应收账款周转率	33.21	26.33	26.12	-
12	存货周转率	0.19	0.16	15.90	-
13	EBITDA 全部债务比	0.42	0.11	281.82	公司盈利能力提升，主营业务毛利率提升
14	利息保障倍数	4.36	1.80	142.22	公司盈利能力提升，主营业务毛利率提升
15	现金利息保障倍数	6.34	4.99	27.05	-
16	EBITDA 利息倍数	3.50	1.81	93.37	公司盈利能力提升，主营业务毛利率提升
17	贷款偿还率（%）	100.00	100.00	-	-
18	利息偿付率（%）	100.00	100.00	-	-

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、公司净资产、归属母公司股东的净资产同比增加 42.78%、45.54%，主要原因为公司主营利润增加较快，未分配利润增加。
- 2、公司营业收入同比增加 78.51%，主要原因为本期结利项目较多。
- 3、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 218.96%、172.01%、213.50%、175.42%和 173.96%，主要原因为报告期内结利增加，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。
- 4、公司经营活动产生的现金流净额同比增长 87.05%，主要原因为报告期内回款较好。
- 5、公司投资活动产生的现金流净额同比增长 88.18%，主要原因为委贷款项收支增大所致。
- 6、公司筹资活动产生的现金流净额同比降低 104.86%，主要原因为本期偿还借款及债券支付现金增大所致。
- 7、公司 EBITDA 全部债务比同比增长 281.82%，主要原因为公司盈利能力提升，主营业务毛利率提升。
- 8、公司利息保障倍数同比增长 142.22%，主要原因为公司盈利能力提升，主营业务毛利率提升。
- 9、公司 EBITDA 利息倍数同比增长 93.37%，主要原因为公司盈利能力提升，主营业务毛利率提升。

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	871,967.64	911,434.52	-4.33	-
应收账款	131,370.29	28,256.04	364.93	报告期内结利增加
其他应收款	946,767.11	584,640.71	61.94	应收关联往来同比增加
存货	8,179,293.81	6,972,215.36	17.31	-
其他流动资产	262,573.16	279,098.74	-5.92	-
长期股权投资	379,834.49	392,824.61	-3.31	-
投资性房地产	290,900.00	280,000.00	3.89	-
其他非流动资产	580,785.05	550,785.05	5.45	-
资产总计	11,771,176.60	10,103,608.26	16.50	-

2.主要资产变动的的原因

- （1）公司应收账款同比增长 364.93%，主要为依据地区公司销售收入确认原则属于报告期内结利增加。
- （2）公司其他应收款同比增长 61.94%，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

受限资产账面价值总额：1.29亿元

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）
货币资金	1.29	-	-	预售监管资金或各类保证金
合计	1.29	-	-	-

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	105,269.00	5,269.00	1,897.89	公司增加短期借款融资
应付账款	750,724.33	487,797.63	53.90	随公司业务规模扩大，工程进度款、工程保固金、预提费用等增加
预收款项	2,031,517.43	2,526,559.04	-19.59	-
应交税费	513,164.72	40,250.92	1,174.91	本期计提土地增值税增加
其他应付款	3,618,790.70	2,081,858.18	73.83	应付关联方往来款增加
一年内到期的非流动负债	973,412.81	924,300.00	5.31	-
长期借款	1,132,414.39	1,905,622.44	-40.58	归还部分长期借款
应付债券	39,928.67	200,753.31	-80.11	部分应付债券一年内到期，计入一年

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
				内到期的非流动负债
负债合计	9,390,109.85	8,435,976.76	11.31	-

2.主要负债变动的的原因

- (1) 公司短期借款同比增长 1,897.89%，主要原因为公司增加短期借款融资。
- (2) 公司应付账款同比增长 53.90%，主要原因为随公司业务规模扩大，工程进度款、工程保固金、预提费用等增加。
- (3) 公司应交税费同比增长 1174.91%，主要原因为本期计提土地增值税增加。
- (4) 公司其他应付款同比增长 73.83%，主要原因为应付关联方往来款增加。
- (5) 公司长期借款同比降低 40.58%，主要原因为归还部分长期借款。
- (6) 公司应付债券同比降低 80.11%，主要原因为部分应付债券一年内到期，计入一年内到期的非流动负债。

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

报告期末有息借款总额 224.55 亿元，上年末有息借款总额 303.04 亿元，借款总额总比变动 -25.90%。

报告期末有息借款总额同比变动超过 30%，或报告期内存在逾期未偿还有息借款且借款金额达到 1000 万元的

适用 不适用

（三） 报告期内新增逾期有息债务且单笔债务金额超过 1000 万元的

适用 不适用

（四） 上个报告期内逾期有息债务的进展情况

不适用

（五） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，可对抗第三人的优先偿付负债情况：

不适用

（六） 后续融资计划及安排

1.后续债务融资计划及安排

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

未来一年内公司到期有息负债 109.95 亿人民币，营运资金需求 120-150 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	20	140
工商银行	258	102	156
合计	418	-	296

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 418 亿元，本报告期银行授信额度变化情况：33 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：90.11 亿元

报告期非经常性损益总额：2.93 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

报告期初尚未履行及未履行完毕的对外担保的余额：1.30 亿元

公司报告期对外担保的增减变动情况：-1.01 亿元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外担保的余额：0.29 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、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

适用 不适用

三、发行人为绿色/一带一路/扶贫专项公司债券发行人

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年度报告、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12月31日

编制单位：股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产：		
货币资金	8,719,676,376.71	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	1,313,702,891.63	282,560,409.04
应收款项融资		
预付款项	103,482,656.73	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	9,467,671,141.11	5,846,407,138.80
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	81,792,938,055.14	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	2,625,731,618.85	2,790,987,352.23
流动资产合计	104,183,202,740.17	87,997,988,654.65
非流动资产：		
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		
长期股权投资	3,798,344,880.53	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	2,909,000,000.00	2,800,000,000.00
固定资产	172,955,707.41	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	28,395,455.35	31,196,475.37
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	17,310,795.64	20,988,343.94
递延所得税资产	720,539,762.96	477,336,490.26
其他非流动资产	5,807,850,529.18	5,507,850,529.18
非流动资产合计	13,528,563,309.75	13,038,093,983.53
资产总计	117,711,766,049.92	101,036,082,638.18
流动负债：		
短期借款	1,052,690,000.00	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	7,507,243,250.52	4,877,976,349.97
预收款项	20,315,174,250.47	25,265,590,426.95
合同负债		
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	13,524,713.47	21,086,378.90
应交税费	5,131,647,166.01	402,509,190.93
其他应付款	36,187,906,984.36	20,818,581,767.60
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	9,734,128,060.42	9,243,000,000.00
其他流动负债	1,726,418,959.23	2,082,038,103.43
流动负债合计	81,668,733,384.48	62,763,472,217.78

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	11,324,143,878.56	19,056,224,362.72
应付债券	399,286,741.89	2,007,533,079.45
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	4,122,484.96	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	502,284,969.15	525,986,989.48
其他非流动负债		
非流动负债合计	12,232,365,124.00	21,596,295,393.77
负债合计	93,901,098,508.48	84,359,767,611.55
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	10,490,000,000.00	10,490,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	-1,890,902,042.30	-1,890,902,043.30
减：库存股		
其他综合收益	221,463,886.88	159,508,736.23
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	13,285,551,575.47	6,201,744,769.82
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	22,836,438,140.89	15,690,676,183.59
少数股东权益	974,229,400.55	985,638,843.04
所有者权益（或股东权益）合计	23,810,667,541.44	16,676,315,026.63
负债和所有者权益（或股东权益）总计	117,711,766,049.92	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12月31日

编制单位：股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产：		
货币资金	3,567,555,228.23	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
其他应收款	41,841,030,898.33	35,267,546,357.64
其中：应收利息		
应收股利		
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	45,418,874,704.88	36,381,540,986.09
非流动资产：		
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		
长期股权投资	8,792,924,440.51	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	5,421.57	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	678,494.97	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	22,288,095,294.45	26,391,495,294.45
非流动资产合计	31,136,211,651.50	34,082,978,000.38
资产总计	76,555,086,356.38	70,464,518,986.47
流动负债：		
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	20,855,795.65	20,695,069.17
其他应付款	42,612,495,028.73	29,149,980,813.82
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	8,463,128,060.42	7,870,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	51,099,239,487.85	37,043,436,486.04
非流动负债：		
长期借款	9,750,000,000.00	17,200,000,000.00
应付债券	399,286,741.89	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	10,152,380,054.57	19,210,626,392.13
负债合计	61,251,619,542.42	56,254,062,878.17
所有者权益（或股东权益）：		
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	3,965,634,055.13	3,246,085,199.74
减：库存股		
其他综合收益		-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	117,508,037.99	-243,563,812.28

所有者权益（或股东权益）合计	15,303,466,813.96	14,210,456,108.30
负债和所有者权益（或股东权益）总计	76,555,086,356.38	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—12月

单位:元 币种:人民币

项目	2019年度	2018年度
一、营业总收入	26,508,511,872.68	14,850,113,327.97
其中：营业收入	26,508,511,872.68	14,850,113,327.97
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	18,534,003,920.88	13,494,496,835.78
其中：营业成本	14,077,121,392.76	11,340,274,537.31
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	3,972,921,928.42	1,304,167,048.28
销售费用	322,569,246.05	251,518,137.64
管理费用	259,090,392.32	345,495,285.69
研发费用		
财务费用	-97,699,038.67	253,041,826.86
其中：利息费用	341,348,064.44	588,514,037.08
利息收入	460,732,201.55	363,242,676.27
加：其他收益	2,061,890.70	
投资收益（损失以“-”号填列）	889,629,688.66	1,181,384,590.12
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	838,465,615.55	1,175,268,647.09
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
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	61,790,540.46	272,097,740.83

“－”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)	17,240,332.48	-231,843.55
资产处置收益（损失以“－”号填列)		15,007,399.36
三、营业利润（亏损以“－”号填列)	8,945,230,404.10	2,823,874,378.95
加：营业外收入	67,334,163.21	7,152,096.24
减：营业外支出	1,251,265.48	5,789,364.17
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列)	9,011,313,301.83	2,825,237,111.02
减：所得税费用	1,890,472,086.61	207,344,608.78
五、净利润（净亏损以“－”号填列)	7,120,841,215.22	2,617,892,502.24
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列)	7,120,841,215.22	2,617,892,502.24
2.终止经营净利润（净亏损以“－”号填列)		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列)	7,119,466,805.65	2,584,973,384.42
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列)	1,374,409.57	32,919,117.82
六、其他综合收益的税后净额	26,295,150.65	-70,535,492.95
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	26,295,150.65	-70,535,492.95
1.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		
2.将重分类进损益的其他综合收益	26,295,150.65	-70,535,492.95
（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		-748,000.00

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	19,337,131.00	-69,787,492.95
(9) 其他	6,958,019.65	
(二) 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	7,147,136,365.87	2,547,357,009.29
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	7,145,761,956.30	2,514,437,891.47
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	1,374,409.57	32,919,117.82
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：不适用 元，上期被合并方实现的净利润为：不适用 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—12月

单位:元 币种:人民币

项目	2019年度	2018年度
一、营业收入		1,437,375.09
减：营业成本		
税金及附加	9,495,464.95	346,516.30
销售费用		
管理费用	68,403,552.12	85,916,354.55
研发费用		
财务费用	-438,088,858.22	-420,403,835.04
其中：利息费用	1,230,837,559.91	1,565,578,381.82
利息收入	1,689,367,330.61	2,007,150,454.26
加：其他收益		
投资收益（损失以“-”号填列）	1,794,906.41	24,938,818.38
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-4,819,063.88	-448,915.67

以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
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）	11,442,780.38	
资产处置收益（损失以“-”号填列）		4,193,934.65
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	373,427,527.94	364,711,092.31
加：营业外收入	34,322.33	
减：营业外支出		
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	373,461,850.27	364,711,092.31
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	373,461,850.27	364,711,092.31
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	373,461,850.27	364,711,092.31
（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	373,461,850.27	364,711,092.31
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—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2019年度	2018年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	24,448,414,850.48	22,372,035,785.65
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	2,061,890.70	1,024,284.56
收到其他与经营活动有关的现金	47,693,154,477.71	7,731,018,307.41
经营活动现金流入小计	72,143,631,218.89	30,104,078,377.62
购买商品、接受劳务支付的现金	20,571,750,974.06	10,394,993,377.52
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		
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		
支付给职工及为职工支付的现金	524,940,563.45	449,027,726.19
支付的各项税费	3,090,481,321.29	2,849,905,829.16
支付其他与经营活动有关的现金	35,614,620,936.55	9,811,985,579.51
经营活动现金流出小计	59,801,793,795.35	23,505,912,512.38

经营活动产生的现金流量净额	12,341,837,423.54	6,598,165,865.24
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	7,333,989.49	141,621,137.22
取得投资收益收到的现金	87,872,476.66	378,109,278.67
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,172,146.03	26,667,271.01
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		38,000,000.00
收到其他与投资活动有关的现金	3,900,000,000.00	160,000,000.00
投资活动现金流入小计	3,996,378,612.18	744,397,686.90
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,525,740.15	1,633,437.08
投资支付的现金	4,000,000.00	2,509,613,691.00
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	4,200,000,000.00	2,734,167.32
投资活动现金流出小计	4,205,525,740.15	2,513,981,295.40
投资活动产生的现金流量净额	-209,147,127.97	-1,769,583,608.50
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		2,450,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		2,450,000.00
取得借款收到的现金	1,164,250,000.00	133,523,775.18
收到其他与筹资活动有关的现金		1,175,300,000.00
筹资活动现金流入小计	1,164,250,000.00	1,311,273,775.18
偿还债务支付的现金	11,351,655,484.16	5,022,690,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,460,328,317.56	1,820,967,186.27
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		641,550,600.00
筹资活动现金流出小计	13,811,983,801.72	7,485,207,786.27
筹资活动产生的现金流量净额	-12,647,733,801.72	-6,173,934,011.09
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	2,459.64	-89.44
五、现金及现金等价物净增加额	-515,041,046.51	-1,345,351,843.79
加：期初现金及现金等价物余额	9,105,311,234.41	10,450,663,078.20
六、期末现金及现金等价物余额	8,590,270,187.90	9,105,311,234.41

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—12月

单位:元 币种:人民币

项目	2019年度	2018年度
一、经营活动产生的现金流量:		
销售商品、提供劳务收到的现金		1,667,355.10
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	26,743,363,158.28	22,469,166,770.69
经营活动现金流入小计	26,743,363,158.28	22,470,834,125.79
购买商品、接受劳务支付的现金		
支付给职工及为职工支付的现金		34,624,600.00
支付的各项税费	88,285,639.79	100,025,905.23
支付其他与经营活动有关的现金	13,363,614,785.63	11,764,211,145.16
经营活动现金流出小计	13,451,900,425.42	11,898,861,650.39
经营活动产生的现金流量净额	13,291,462,732.86	10,571,972,475.40
二、投资活动产生的现金流量:		
收回投资收到的现金	205.79	5,295,003,455.82
取得投资收益收到的现金	1,962,976.66	1,796,376,828.52
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		7,304,554.65
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		36,100,000.00
收到其他与投资活动有关的现金	3,900,000,000.00	
投资活动现金流入小计	3,901,963,182.45	7,134,784,838.99
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		
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	3,800,000,000.00	
投资活动现金流出小计	3,800,000,000.00	
投资活动产生的现金流量净额	101,963,182.45	7,134,784,838.99
三、筹资活动产生的现金流量:		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金		
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	8,470,000,000.00	4,715,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,283,529,348.02	1,573,882,146.64
支付其他与筹资活动有关的现金	1,930,170,000.00	160,145.00

筹资活动现金流出小计	11,683,699,348.02	6,289,042,291.64
筹资活动产生的现金流量净额	-11,683,699,348.02	-6,289,042,291.64
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	1,709,726,567.29	11,417,715,022.75
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	2,804,088,871.10	12,279,520,203.81

法定代表人：颜建国 主管会计工作负责人：郭光辉 会计机构负责人：杨文东

担保人财务报表

适用 不适用

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

中信房地产集团有限公司公司债券年度报告摘要

一、重要提示

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

二、公司债券基本情况

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

三、公司主要财务数据

单位：万元 币种：人民币

	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减 (%)
总资产	11,771,176.6	10,103,608.26	16.50
归属于母公司股东的净资产	2,283,643.81	1,569,067.62	45.54
资产负债率 (%)	79.77	83.49	-4.46
	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减 (%)
营业收入	2,650,851.19	1,485,011.33	78.51
归属于母公司股东的净利润	711,946.68	258,497.34	175.42
经营活动产生的现金流量净额	1,234,183.74	659,816.59	87.05

四、重大事项

报告期内本公司未发生重大事项。

(以下无正文)

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



中信房地产集团有限公司

2020年4月29日

**3. 中信房地產集團有限公司
2019年年度財務報告及附註
(連本頁共140頁)**

中信房地产集团有限公司

审计报告及财务报表

二〇一九年度

信会师报字[2020]第 ZL20316 号

立

中信房地产集团有限公司

审计报告及财务报表

(2019年01月01日至2019年12月31日止)

	目录	页次
一、	审计报告	1-3
二、	财务报表	
	合并资产负债表和母公司资产负债表	1-4
	合并利润表和母公司利润表	5-6
	合并现金流量表和母公司现金流量表	7-8
	合并所有者权益变动表和母公司所有者权益变动表	9-12
	财务报表附注	1-129



审计报告

信会师报字[2020]第 ZL20316 号

中信房地产集团有限公司董事会：

一、 审计意见

我们审计了中信房地产集团有限公司（以下简称中信房地产集团）财务报表，包括 2019 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2019 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了中信房地产集团 2019 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2019 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

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

三、 其他信息

中信房地产集团管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。我们在审计报告日前已获取的其他信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们对审计报告日前获取的其他信息已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

四、 管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时，管理层负责评估中信房地产集团的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督中信房地产集团的财务报告过程。

五、 注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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

立信会计师事务所（特殊普通合伙）中国注册会计师：郑明艳



中国注册会计师：周赐麒



二〇二〇年四月十七日



中信房地产集团有限公司
 合并资产负债表
 2019年12月31日
 (除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

资产	附注五	期末余额	上年年末余额
流动资产:			
货币资金	(一)	8,719,676,376.71	9,114,345,230.73
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	(二)	1,313,702,891.63	282,560,409.04
预付款项	(三)	103,482,656.73	81,534,899.29
其他应收款	(四)	9,467,671,141.11	5,846,407,138.80
存货	(五)	81,792,938,055.14	69,722,153,624.56
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	(六)	160,000,000.00	160,000,000.00
其他流动资产	(七)	2,625,731,618.85	2,790,987,352.23
流动资产合计		104,183,202,740.17	87,997,988,654.65
非流动资产:			
可供出售金融资产	(八)	74,166,178.68	74,166,178.68
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	(九)	3,798,344,880.53	3,928,246,063.32
投资性房地产	(十)	2,909,000,000.00	2,800,000,000.00
固定资产	(十一)	172,955,707.41	198,309,902.78
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	(十二)	28,395,455.35	31,196,475.37
开发支出			
商誉	(十三)		
长期待摊费用	(十四)	17,310,795.64	20,988,343.94
递延所得税资产	(十五)	720,539,762.96	477,336,490.26
其他非流动资产	(十六)	5,807,850,529.18	5,507,850,529.18
非流动资产合计		13,528,563,309.75	13,038,093,983.53
资产总计		117,711,766,049.92	101,036,082,638.18

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

袁建国

郭电辉

杨文东



中信房地产集团有限公司
 合并资产负债表（续）
 2019年12月31日
 （除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益	附注五	期末余额	上年年末余额
流动负债：			
短期借款	（十七）	1,052,690,000.00	52,690,000.00
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	（十八）	7,507,243,250.52	4,877,976,349.97
预收款项	（十九）	20,315,174,250.47	25,265,590,426.95
应付职工薪酬	（二十）	13,524,713.47	21,086,378.90
应交税费	（二十一）	5,131,647,166.01	402,509,190.93
其他应付款	（二十二）	36,187,906,984.36	20,818,581,767.60
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	（二十三）	9,734,128,060.42	9,243,000,000.00
其他流动负债	（二十四）	1,726,418,959.23	2,082,038,103.43
流动负债合计		81,668,733,384.48	62,763,472,217.78
非流动负债：			
长期借款	（二十五）	11,324,143,878.56	19,056,224,362.72
应付债券	（二十六）	399,286,741.89	2,007,533,079.45
其中：优先股			
永续债			
长期应付款	（二十七）	4,122,484.96	4,023,912.68
长期应付职工薪酬			
预计负债	（二十八）	2,527,049.44	2,527,049.44
递延收益			
递延所得税负债	（十五）	502,284,969.15	525,986,989.48
其他非流动负债			
非流动负债合计		12,232,365,124.00	21,596,295,393.77
负债合计		93,901,098,508.48	84,359,767,611.55
所有者权益：			
实收资本（或股本）	（二十九）	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	（三十）	-1,890,902,042.30	-1,890,902,043.30
减：库存股			
其他综合收益	（三十一）	221,463,886.88	159,508,736.23
专项储备			
盈余公积	（三十二）	730,324,720.84	730,324,720.84
未分配利润	（三十三）	13,285,551,575.47	6,201,744,769.82
归属于母公司所有者权益合计		22,836,438,140.89	15,690,676,183.59
少数股东权益		974,229,400.55	985,638,843.04
所有者权益合计		23,810,667,541.44	16,676,315,026.63
负债和所有者权益总计		117,711,766,049.92	101,036,082,638.18

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

财务机构负责人：

袁建刚

郭电辉

杨文东



中信房地产集团有限公司
 母公司资产负债表
 2019年12月31日
 (除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

资产	附注十二	期末余额	上年年末余额
流动资产:			
货币资金		3,567,555,228.23	1,103,396,300.13
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			309,750.00
其他应收款	(一)	41,841,030,898.33	35,267,546,357.64
存货		10,288,578.32	10,288,578.32
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		45,418,874,704.88	36,381,540,986.09
非流动资产:			
可供出售金融资产		54,508,000.00	54,508,000.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	(二)	8,792,924,440.51	7,634,098,934.35
投资性房地产			
固定资产		5,421.57	71,998.26
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		678,494.97	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		22,288,095,294.45	26,391,495,294.45
非流动资产合计		31,136,211,651.50	34,082,978,000.38
资产总计		76,555,086,356.38	70,464,518,986.47

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

袁建国

郭电辉

杨文东



中信房地产集团有限公司
 母公司资产负债表（续）
 2019年12月31日
 （除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益	附注	期末余额	上年年末余额
流动负债：			
短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		2,760,603.05	2,760,603.05
预收款项			
应付职工薪酬			
应交税费		20,855,795.65	20,695,069.17
其他应付款		42,612,495,028.73	29,149,980,813.82
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		8,463,128,060.42	7,870,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		51,099,239,487.85	37,043,436,486.04
非流动负债：			
长期借款		9,750,000,000.00	17,200,000,000.00
应付债券		399,286,741.89	2,007,533,079.45
其中：优先股			
永续债			
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		10,152,380,054.57	19,210,626,392.13
负债合计		61,251,619,542.42	56,254,062,878.17
所有者权益：			
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		3,965,634,055.13	3,246,085,199.74
减：库存股			
其他综合收益			-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		117,508,037.99	-243,563,812.28
所有者权益合计		15,303,466,813.96	14,210,456,108.30
负债和所有者权益总计		76,555,086,356.38	70,464,518,986.47

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人

主管会计工作负责人

会计机构负责人：

袁建刚

郭光耀

杨文东



中信房地产集团有限公司
 合并利润表
 2019 年度
 (除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注五	本期金额	上期金额
一、营业收入	(三十四)	26,508,511,872.68	14,850,113,327.97
减: 营业成本	(三十四)	14,077,121,392.76	11,340,274,537.31
税金及附加	(三十五)	3,972,921,928.42	1,304,167,048.28
销售费用	(三十六)	322,569,246.05	251,518,137.64
管理费用	(三十七)	259,090,392.32	345,495,285.69
研发费用			
财务费用	(三十八)	-97,699,038.67	253,041,826.86
其中: 利息费用		341,348,064.44	588,514,037.08
利息收入		460,732,201.55	363,242,676.27
加: 其他收益	(三十九)	2,061,890.70	
投资收益 (损失以“-”号填列)	(四十)	889,629,688.66	1,181,384,590.12
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		838,465,615.55	1,175,268,647.09
公允价值变动收益 (损失以“-”号填列)	(四十一)	61,790,540.46	272,097,740.83
资产减值损失 (损失以“-”号填列)	(四十二)	17,240,332.48	-231,843.55
资产处置收益 (损失以“-”号填列)	(四十三)		15,007,399.36
二、营业利润 (亏损以“-”号填列)		8,945,230,404.10	2,823,874,378.95
加: 营业外收入	(四十四)	67,334,163.21	7,152,096.24
减: 营业外支出	(四十五)	1,251,265.48	5,789,364.17
三、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)		9,011,313,301.83	2,825,237,111.02
减: 所得税费用	(四十六)	1,890,472,086.61	207,344,608.78
四、净利润 (净亏损以“-”号填列)		7,120,841,215.22	2,617,892,502.24
(一) 按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润 (净亏损以“-”号填列)		7,120,841,215.22	2,617,892,502.24
2. 终止经营净利润 (净亏损以“-”号填列)			
(二) 按所有权归属分类			
1. 归属于母公司股东的净利润 (净亏损以“-”号填列)		7,119,466,805.65	2,584,973,384.42
2. 少数股东损益 (净亏损以“-”号填列)		1,374,409.57	32,919,117.82
五、其他综合收益的税后净额		26,295,150.65	-70,535,492.95
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		26,295,150.65	-70,535,492.95
(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		26,295,150.65	-70,535,492.95
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			-748,000.00
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		19,337,131.00	-69,787,492.95
6. 其他		6,958,019.65	
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
六、综合收益总额		7,147,136,365.87	2,547,357,009.29
归属于母公司所有者的综合收益总额		7,145,761,956.30	2,514,437,891.47
归属于少数股东的综合收益总额		1,374,409.57	32,919,117.82

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。
 企业法定代表人

主管会计工作负责人

会计机构负责人:

袁建国

郭克辉

杨文东



中信房地产集团有限公司
 母公司利润表
 2019 年度
 (除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注十二	本期金额	上期金额
一、营业收入	(三)		1,437,375.09
减: 营业成本			
税金及附加		9,495,464.95	346,516.30
销售费用			
管理费用		68,403,552.12	85,916,354.55
研发费用			
财务费用		-438,088,858.22	-420,403,835.04
其中: 利息费用		1,230,837,559.91	1,565,578,381.82
利息收入		1,689,367,330.61	2,007,150,454.26
加: 其他收益			
投资收益 (损失以“-”号填列)	(四)	1,794,906.41	24,938,818.38
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		-4,819,063.88	-448,915.67
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)		11,442,780.38	
资产处置收益 (损失以“-”号填列)			4,193,934.65
二、营业利润 (亏损以“-”号填列)		373,427,527.94	364,711,092.31
加: 营业外收入		34,322.33	
减: 营业外支出			
三、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)		373,461,850.27	364,711,092.31
减: 所得税费用			
四、净利润 (净亏损以“-”号填列)		373,461,850.27	364,711,092.31
(一) 持续经营净利润 (净亏损以“-”号填列)		373,461,850.27	364,711,092.31
(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			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
六、综合收益总额		373,461,850.27	364,711,092.31

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人

主管会计工作负责人

内部控制负责人:



中信房地产集团有限公司
 合并现金流量表
 2019 年度
 (除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注五	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		24,448,414,850.48	22,372,035,785.65
收到的税费返还		2,061,890.70	1,024,284.56
收到其他与经营活动有关的现金	(四十七)、1	47,693,154,477.71	7,731,018,307.41
经营活动现金流入小计		72,143,631,218.89	30,104,078,377.62
购买商品、接受劳务支付的现金		20,571,750,974.06	10,394,993,377.52
支付给职工以及为职工支付的现金		524,940,563.45	449,027,726.19
支付的各项税费		3,090,481,321.29	2,849,905,829.16
支付其他与经营活动有关的现金	(四十七)、2	35,614,620,936.55	9,811,985,579.51
经营活动现金流出小计		59,801,793,795.35	23,505,912,512.38
经营活动产生的现金流量净额		12,341,837,423.54	6,598,165,865.24
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		7,333,989.49	141,621,137.22
取得投资收益收到的现金		87,872,476.66	378,109,278.67
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,172,146.03	26,667,271.01
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			38,000,000.00
收到其他与投资活动有关的现金	(四十七)、3	3,900,000,000.00	160,000,000.00
投资活动现金流入小计		3,996,378,612.18	744,397,686.90
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,525,740.15	1,633,437.08
投资支付的现金		4,000,000.00	2,509,613,691.00
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	(四十七)、4	4,200,000,000.00	2,734,167.32
投资活动现金流出小计		4,205,525,740.15	2,513,981,295.40
投资活动产生的现金流量净额		-209,147,127.97	-1,769,583,608.50
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金			2,450,000.00
其中: 子公司吸收少数股东投资收到的现金			2,450,000.00
取得借款收到的现金		1,164,250,000.00	133,523,775.18
收到其他与筹资活动有关的现金			1,175,300,000.00
筹资活动现金流入小计		1,164,250,000.00	1,311,273,775.18
偿还债务支付的现金		11,351,655,484.16	5,022,690,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,460,328,317.56	1,820,967,186.27
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			641,550,600.00
筹资活动现金流出小计		13,811,983,801.72	7,485,207,786.27
筹资活动产生的现金流量净额		-12,647,733,801.72	-6,173,934,011.09
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		2,459.64	-89.44
五、现金及现金等价物净增加额		-515,041,046.51	-1,345,351,843.79
加: 期初现金及现金等价物余额		9,105,311,234.41	10,450,663,078.20
六、期末现金及现金等价物余额		8,590,270,187.90	9,105,311,234.41

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



中信房地产集团有限公司
 母公司现金流量表
 2019 年度
 (除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金			1,667,355.10
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		26,743,363,158.28	22,469,166,770.69
经营活动现金流入小计		26,743,363,158.28	22,470,834,125.79
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金			34,624,600.00
支付的各项税费		88,285,639.79	100,025,905.23
支付其他与经营活动有关的现金		13,363,614,785.63	11,764,211,145.16
经营活动现金流出小计		13,451,900,425.42	11,898,861,650.39
经营活动产生的现金流量净额		13,291,462,732.86	10,571,972,475.40
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		205.79	5,295,003,455.82
取得投资收益收到的现金		1,962,976.66	1,796,376,828.52
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			7,304,554.65
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			36,100,000.00
收到其他与投资活动有关的现金		3,900,000,000.00	
投资活动现金流入小计		3,901,963,182.45	7,134,784,838.99
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			
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		3,800,000,000.00	
投资活动现金流出小计		3,800,000,000.00	
投资活动产生的现金流量净额		101,963,182.45	7,134,784,838.99
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
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		8,470,000,000.00	4,715,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,283,529,348.02	1,573,882,146.64
支付其他与筹资活动有关的现金		1,930,170,000.00	160,145.00
筹资活动现金流出小计		11,683,699,348.02	6,289,042,291.64
筹资活动产生的现金流量净额		-11,683,699,348.02	-6,289,042,291.64
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			
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			
		2,804,088,871.10	12,279,520,203.81

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人

主管会计工作负责人

会计机构负责人

袁建刚

郭电辉

杨文东



中信房地产集团有限公司
合并所有者权益变动表
2019 年度
 (除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	本期金额											
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计		
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积			未分配利润	小计
	优先股	永续债	其他									
一、上年年末余额	10,490,000,000.00				-1,890,902,043.30	159,508,736.23		730,324,720.84	6,201,744,769.82	15,690,676,183.59	985,638,843.04	16,676,315,026.63
加: 会计政策变更												
前期差错更正												
同一控制下企业合并												
其他												
二、本年初余额	10,490,000,000.00				-1,890,902,043.30	159,508,736.23		730,324,720.84	6,201,744,769.82	15,690,676,183.59	985,638,843.04	16,676,315,026.63
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)					1.00	61,955,150.65			7,083,806,805.65	7,145,761,957.30	-11,409,442.49	7,134,352,514.81
(一) 综合收益总额						26,295,150.65			7,119,466,805.65	7,145,761,956.30	1,374,409.57	7,147,136,365.87
(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											-12,783,852.06	-12,783,852.06
(三) 利润分配												
1. 提取盈余公积											-10,500,000.00	-10,500,000.00
2. 对所有者(或股东)的分配											-2,283,852.06	-2,283,852.06
3. 其他					1.00	35,660,000.00				-35,660,000.00	1.00	1.00
(四) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本(或股本)												
2. 盈余公积转增资本(或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益						35,660,000.00				-35,660,000.00		
5. 其他					1.00							1.00
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本期期末余额	10,490,000,000.00				-1,890,902,042.30	221,463,886.88		730,324,720.84	13,285,551,575.47	22,836,438,140.89	974,229,400.55	23,810,667,541.44

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。
 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:

杨文东



中信房地产集团有限公司
合并所有者权益变动表（续）
2019年度
 （除特别说明外，金额单位均为人民币元）

	上期金额											
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	其他权益工具			资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计		
优先股		永续债	其他									
一、上年年末余额	10,490,000,000.00				-1,898,916,682.53	230,044,229.18		730,324,720.84	3,616,771,385.40	13,168,223,652.89	981,048,414.77	14,149,272,067.66
加：会计政策变更												
前期差错更正												
同一控制下企业合并												
其他												
二、本年初余额	10,490,000,000.00				-1,898,916,682.53	230,044,229.18		730,324,720.84	3,616,771,385.40	13,168,223,652.89	981,048,414.77	14,149,272,067.66
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					8,014,639.23	-70,535,492.95			2,584,973,384.42	2,522,452,530.70	4,590,428.27	2,527,042,958.97
（一）综合收益总额						-70,535,492.95			2,584,973,384.42	2,514,437,891.47	32,919,117.82	2,547,357,009.29
（二）所有者投入和减少资本					8,014,639.23					8,014,639.23	-28,328,689.55	-20,314,050.32
1. 所有者投入的普通股											2,450,000.00	2,450,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他					8,014,639.23					8,014,639.23	-30,778,689.55	-22,764,050.32
（三）利润分配												
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者（或股东）的分配												
3. 其他												
（四）所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
四、本期期末余额	10,490,000,000.00				-1,890,902,043.30	159,508,736.23		730,324,720.84	6,201,744,769.82	15,690,676,183.59	985,638,843.04	16,676,315,026.63

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

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：

杨文东



中信房地产集团有限公司
 母公司所有者权益变动表
 2019年度
 (除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

	本期金额									
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	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	10,490,000,000.00				3,246,085,199.74	-12,390,000.00		730,324,720.84	-243,563,812.28	14,210,456,108.30
加: 会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	10,490,000,000.00				3,246,085,199.74	-12,390,000.00		730,324,720.84	-243,563,812.28	14,210,456,108.30
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)					719,548,855.39	12,390,000.00			361,071,850.27	1,093,010,705.66
(一) 综合收益总额									373,461,850.27	373,461,850.27
(二) 所有者投入和减少资本					719,548,855.39	12,390,000.00			-12,390,000.00	719,548,855.39
1. 所有者投入的普通股										
2. 其他权益工具持有者投入资本										
3. 股份支付计入所有者权益的金额										
4. 其他					719,548,855.39	12,390,000.00			-12,390,000.00	719,548,855.39
(三) 利润分配										
1. 提取盈余公积										
2. 对所有者(或股东)的分配										
3. 其他										
(四) 所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本(或股本)										
2. 盈余公积转增资本(或股本)										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 设定受益计划变动额结转留存收益										
5. 其他										
(五) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(六) 其他										
四、本期期末余额	10,490,000,000.00				3,965,634,055.13			730,324,720.84	117,508,037.99	15,303,466,813.96

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。
 企业法定代表人:

袁建国

主管会计工作负责人:

郭志辉

会计机构负责人:

杨文东



中信房地产集团有限公司
 母公司所有者权益变动表（续）
 2019 年度
 （除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	上期金额									
	实收资本（或股本）	其他权益工具			资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	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	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、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					316,567,021.18				364,711,092.31	681,278,113.49
（一）综合收益总额									364,711,092.31	364,711,092.31
（二）所有者投入和减少资本					316,567,021.18					316,567,021.18
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					316,567,021.18					316,567,021.18
（三）利润分配										
1. 提取盈余公积										
2. 对所有者（或股东）的分配										
3. 其他										
（四）所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本（或股本）										
2. 盈余公积转增资本（或股本）										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 设定受益计划变动额结转留存收益										
5. 其他										
（五）专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
（六）其他										
四、本期期末余额	10,490,000,000.00				3,246,085,199.74	-12,390,000.00		730,324,720.84	-243,563,812.28	14,210,456,108.30

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

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：

杨文东

中信房地产集团有限公司 二〇一九年度财务报表附注 (除特殊注明外, 金额单位均为人民币元)

一、 公司基本情况

(一) 公司概况

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

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

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

2016年9月,经商务部批准,中国海外发展有限公司之全资子公司英万国际有限公司收购中国中信有限公司持有本公司100%股权。本公司于2016年9月12日领取了更新的外资企业批准证书,于2017年1月3日领取了更新的企业法人营业执照,法定代表人:肖肖,住所:北京市朝阳区光华东里8号院102内F1-12C号,2017年6月30日,法定代表人由肖肖变更为颜建国,并领取了更新的企业法人营业执照。本集团属房地产开发行业,主要产品或服务为按照项目公司原则进行房地产开发;

房地产经营租及房屋租赁；物业管理；商场的开发；建筑工程设计、施工及设备安
装；基础设施工程施工；室内外装修装饰；园林绿化；房地产信息咨询及技术服务；
进出口业务；承办展览会；建筑材料的生产与销售。

本公司的母公司为英万国际有限公司。中国海外发展有限公司（00688.HK）间接持
有英万国际有限公司 100%的股权，为本公司间接控股股东，本公司最终控制方为
国务院国有资产监督管理委员会。

本财务报表业经本集团董事会于 2020 年 4 月 17 日批准报出。

（二）合并财务报表范围

截至 2019 年 12 月 31 日止，本公司合并财务报表范围内子公司如下：

子公司名称
北京中信房地产有限公司
北京中信新城房地产有限公司
北京国泰饭店有限公司
北京中信新城逸海房地产开发有限公司
郑州海嘉房地产开发有限公司
郑州海盈房地产开发有限公司
上海海筑投资有限公司
中信地产长春有限公司
烟台中海华业地产有限公司
大连中信海港投资有限公司
大连汇港置业有限公司
青岛中海海悦房地产有限公司
青岛市联恒地产有限公司
青岛市联明地产有限公司
青岛市少海地产有限公司
北京信有成投资有限公司
中信地产（北京）投资有限公司
中海深圳地产投资有限公司
中海前海（深圳）投资有限公司

子公司名称

广州中海地产投资有限公司
广州市东港房地产开发有限公司
佛山中海金沙水岸房地产开发有限公司
中海地产（海南）投资有限公司
海口鸿洲滨海建设有限公司
大连中海兴隆房地产开发有限公司
广东中海地产有限公司
中山市建兴房地产开发有限公司
珠海市盈凯达房地产开发有限公司
中国海外地产（香港）有限公司
香港天然居控股有限公司
青岛博富置业有限公司
深圳中海红树湾房地产有限公司
上海中海海鹏房地产有限公司
中海置业（天津）有限公司
天津中信翔达房地产开发有限公司
中信保利达地产（天津）有限公司
天津海富投资控股有限公司
天津市创庆投资管理有限公司
天津创达置业有限责任公司
中海华南（深圳）有限公司
四川金水湾投资有限公司
深圳市中海泰昌房地产有限公司
深圳市云龙城投资发展有限公司
中海地产东莞投资有限公司
东莞东泰花园建造有限公司
东莞市中海康华房地产开发有限公司
中海佳锦房地产开发成都有限公司
东莞市嘉锦房地产开发有限公司
中海兴隆深圳地产有限公司

子公司名称
苏州中海海隆房地产有限公司
青岛博莱置业有限公司
中海深圳房地产开发有限公司
深圳中信航城房地产有限公司
中海佳旺成都房地产开发有限公司
成都信蜀投资有限公司
成都信蓉投资有限公司
湖南省中信控股有限公司
湖南省中海城市广场投资有限公司
湖南省中海置业开发有限公司
重庆中海鼎兴实业有限公司
重庆中海振兴房屋销售有限公司
深圳市信航城资产管理有限公司
成都信勤置业有限公司
中海佳蓉成都房地产开发有限公司
成都信新置业有限公司
乌鲁木齐海新展房地产有限公司
天津中海天嘉湖房地产开发有限公司
西安中海长兴房地产有限公司
贵阳中海房地产有限公司
广州市华航房地产开发有限公司
大连鼎泰锦城房地产有限公司
合肥中海物流科技有限公司
天津中海海顺地产有限公司
天津中海海豪地产有限公司

本期合并财务报表范围及其变化情况详见本附注“六、在其他主体中的权益”。

二、 财务报表的编制基础

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会

计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）编制财务报表。

三、重要会计政策及会计估计

(一) 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合财政部颁布的企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司2019年12月31日的合并及母公司财务状况以及2019年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

(二) 会计期间

自公历1月1日至12月31日止为一个会计年度。

(三) 营业周期

本公司营业周期为12个月。

(四) 记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

(五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

同一控制下企业合并：合并方在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方资产、负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉）在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积（股本溢价（或资本溢价）），资本公积（股本溢价（或资本溢价））不足冲减的，调整留存收益。

非同一控制下企业合并：购买方在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

为企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

(六) 合并财务报表的编制方法

1、 合并范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，合并范围包括本公司及全部子公司。

2、 合并程序

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

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。对于同一控制下企业合并取得的子公司，以其资产、负债（包括最终控制方收购该子公司而形成的商誉）在最终控制方财务报表中的账面价值为基础对其财务报表进行调整。

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

(1) 增加子公司或业务

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

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

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

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

（2）处置子公司或业务

①一般处理方法

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

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益或除净损益、其他综合收益及利润分配之外的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

因其他投资方对子公司增资而导致本公司持股比例下降从而丧失控制权的，按照上述原则进行会计处理。

②分步处置子公司

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

- i. 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- ii. 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；

iii. 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；

iv. 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

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

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

(3) 购买子公司少数股权

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

(4) 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

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

(七) 合营安排分类及会计处理方法

合营安排分为共同经营和合营企业。

当本公司是合营安排的合营方，享有该安排相关资产且承担该安排相关负债时，为共同经营。

本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

- (1) 确认本公司单独所持有的资产，以及按本公司份额确认共同持有的资产；
- (2) 确认本公司单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同承担的负债；
- (3) 确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；

- (4) 按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- (5) 确认单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

(八) 现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

(九) 外币业务和外币报表折算

1、 外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

资产负债表日外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。

2、 外币财务报表的折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。

利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。

处置境外经营时，将与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自所有者权益项目转入处置当期损益。

(十) 金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

1、 金融工具的分类

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

2、 金融工具的确认依据和计量方法

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

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

交易性金融资产或金融负债是指满足下列条件之一的金融资产或金融负债：

- 1) 取得该金融资产或金融负债的目的是为了在短期内出售、回购或赎回；
- 2) 属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本集团近期采用短期获利方式对该组合进行管理；
- 3) 属于衍生金融工具，但是被指定为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

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

- 1) 该项指定可以消除或明显减少由于金融资产或金融负债的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；
- 2) 风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融资产组合、该金融负债组合、或该金融资产和金融负债组合，以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告；
- 3) 包含一项或多项嵌入衍生工具的混合工具，除非嵌入衍生工具对混合工具的现金流量没有重大改变，或所嵌入的衍生工具明显不应当从相关混合工具中分拆；
- 4) 包含需要分拆但无法在取得时或后续的资产负债表日对其进行单独计量的嵌入衍生工具的混合工具。

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

(2) 应收款项

本集团对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及本集团持有的其他企

业的（不包括在活跃市场上有报价的债务工具），包括应收账款、其他应收款、长期应收款等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

（3）委托贷款

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

委托贷款期末按账面价值与可回收金额孰低计量：

- 1) 委托贷款减值准备的确认标准：委托贷款本金高于可收回金额。
- 2) 委托贷款减值准备的计提方法：每年半年结束或年度终了时，按单项委托贷款可回收金额低于其账面价值的差额提取。

（4）持有至到期投资

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

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

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

- 1) 出售日或重分类日距离该项投资到期日或赎回日较近(如到期前三个月内)，且市场利率变化对该项投资的公允价值没有显著影响。
- 2) 根据合同约定的偿付方式，企业已收回几乎所有初始本金。
- 3) 出售或重分类是由于企业无法控制、预期不会重复发生且难以合理预计的独立事件所引起。

(5) 可供出售金融资产

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

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

3、 金融资产转移的确认依据和计量方法

本集团发生金融资产转移时，如已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

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

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

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

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

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

4、 金融负债终止确认条件

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

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

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

5、 金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

本集团采用公允价值计量的金融资产和金融负债存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场的报价确定其公允价值；初始取得或衍生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格作为确定其公允价值的基础；不存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本集团采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可观察输入值。

6、 金融资产（不含应收款项）减值的测试方法及会计处理方法

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

金融资产发生减值的客观证据，包括但不限于：

- （1）发行方或债务人发生严重财务困难；
- （2）债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；
- （3）债权人出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作

出让步；

(4) 债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；

(5) 因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；

(6) 无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量，如该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化，或债务人所在国家或地区失业率提高、担保物在其所在地区的价格明显下降、所处行业不景气等；

(7) 权益工具发行方经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；

(8) 权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；

金融资产的具体减值方法如下：

(1) 可供出售金融资产的减值准备：

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

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

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回计入当期损益；对于可供出售权益工具投资发生的减值损失，在该权益工具价值回升时通过权益转回；但在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生的减值损失，不得转回。

(2) 持有至到期投资的减值准备：

对于持有至到期投资，有客观证据表明其发生了减值的，根据其账面价值与

预计未来现金流量现值之间差额计算确认减值损失；计提后如有证据表明其价值已恢复，原确认的减值损失可予以转回，记入当期损益，但该转回的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

7、金融资产及金融负债的抵销

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

（1）本集团具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；

（2）本集团计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

8、金融负债与权益工具的区分及相关处理

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

（1）符合下列条件之一，将发行的金融工具分类为金融负债：

1) 向其他方交付现金或其他金融资产的合同义务；

2) 在潜在不利条件下，与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务；

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

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

（2）同时满足下列条件的，将发行的金融工具分类为权益工具：

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

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

（3）金融负债与权益工具的区分

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

金融负债；如果是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益，则该工具是权益工具。

(4) 会计处理方法

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

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

(十一) 应收款项坏账准备

应收款项按下述原则运用个别和组合方式评估减值损失。

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

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

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

(十二) 存货

1、 存货的分类

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

已完工开发产品是指已建成、待出售的物业；在建开发产品是指尚未建成、以出售为目的的物业；拟开发产品是指所购入的、已决定将之发展为已完工开发产品的土地。项目整体开发时，拟开发产品是指所购入的、已决定将之发展为已完工开发产品的土地。项目整体开发时，拟开发产品全部转入在建

开发产品；项目分期开发时，将分期开发用地部分转入在建开发产品，后期未开发土地仍保留在拟开发产品。

房地产开发成本包括土地成本、施工成本和其他成本。可直接归属于符合资本化条件的房地产开发产品成本的借款费用，亦计入房地产开发产品成本。非房地产开发产品成本包括采购成本、加工成本和其他成本。非房地产开发产品在取得时按实际成本入账。发出非房地产开发产品存货的实际成本采用加权平均法计量。除原材料采购成本外，在产品及成品还包括直接人工和按照适当比例分配的生产制造费用。

2、发出存货的计价方法

（1）开发用土地的核算方法

纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本；
连同房产整体开发的项目，其费用可分清负担对象的，一般按实际面积分摊记入商品房成本。

（2）公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例确定标准分配计入商品房成本；
能有偿转让的公共配套设施：以各配套设施项目作为成本核算对象，归集所发生的成本。

（3）维修基金的核算方法

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

（4）质量保证金的核算方法

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

3、不同类别存货可变现净值的确定依据

期末存货按照成本与可变现净值孰低计量。存货跌价准备按单项存货成本高于其可变现净值的差额计提。可变现净值按日常活动中，以存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定。

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

(十三) 长期股权投资

1、 共同控制、重大影响的判断标准

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。本公司与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的，被投资单位为本公司的合营企业。

重大影响，是指对一个企业的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为本公司联营企业。

2、 初始投资成本的确定

(1) 企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资单位实施控制的，在合并日根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整股本溢价（或资本溢价），股本溢价（或资本溢价）不足冲减的，冲减留存收益。

非同一控制下的企业合并：公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

(2) 其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投

资成本。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

在非货币性资产交换具有商业实质，且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量时，以公允价值为基础计量。如换入资产和换出资产的公允价值均能可靠计量的，对于换入的长期股权投资，以换出资产的公允价值和应支付的相关税费作为换入的长期股权投资的初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠。非货币性资产交换不具有商业实质，或换入资产和换出资产的公允价值均不能可靠计量的，对于换入的长期股权投资，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，以所放弃债权的公允价值和可直接归属于该资产的税金等其他成本确定其入账价值，并将所放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额，计入当期损益。

3、 后续计量及损益确认方法

（1）成本法核算的长期股权投资

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算。除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认当期投资收益。

（2）权益法核算的长期股权投资

对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

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

在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认

净资产的公允价值为基础，并按照公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。在持有投资期间，被投资单位编制合并财务报表的，以合并财务报表中的净利润、其他综合收益和其他所有者权益变动中归属于被投资单位的金额为基础进行核算。

公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于资产减值损失的，全额确认。公司与联营企业、合营企业之间发生投出或出售资产的交易，该资产构成业务的，按照本附注“三、（五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法”和“三、（六）合并财务报表的编制方法”中披露的相关政策进行会计处理。

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

（3）长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。因被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法核算时全部转入当期损益。

因处置部分股权投资、因其他投资方对子公司增资而导致本公司持股比例下

降等原因丧失了对被投资单位控制权的，在编制个别财务报表时，剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

处置的股权是因追加投资等原因通过企业合并取得的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权采用成本法或权益法核算的，购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

(十四) 投资性房地产

采用公允价值模式计量：

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

本集团采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量。采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产，会计政策选择的依据为：①投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。②本集团能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。

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

本集团不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，在资产负债表日以投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。本集团确定投资性房地产的公允价值时，参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价格；无法取得同类或类似房地产的现行市场价格的，参照活跃市场上同类或类似房地产的最近交易价格，并考虑资产状况、所在位置、交易情况、交易日期等因素，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计；或基于预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值确定其公允价值。在对投资性房地产的公允价值

进行估计时涉及的关键假设和主要不确定因素如下：

本集团有确凿证据表明房地产用途发生改变，将投资性房地产转换为自用房地产时，以其转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值，公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。自用房地产或存货转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产时，投资性房地产按照转换当日的公允价值计价，转换当日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于原账面价值的，其差额计入其他综合收益。

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

(十五) 固定资产

1、 固定资产确认条件

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

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

2、 折旧方法

(1) 固定资产折旧

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

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

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

各类固定资产折旧年限和年折旧率如下：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧（%）
房屋及建筑物	10-70	10	1.29-9
机器设备	10	-	10

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧（%）
办公设备及其他	5	-	20
运输工具	5	-	20
其他	3-5	-	20-33

（2）固定资产的后续支出

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

（3）固定资产处置

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

（十六）在建工程

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

（十七）借款费用

1、借款费用资本化的确认原则

借款费用，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

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

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

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

(2) 借款费用已经发生；

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

2、 借款费用资本化期间

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

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

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

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

3、 暂停资本化期间

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

4、 借款费用资本化率、资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的借款费用金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

(十八) 无形资产

1、 无形资产的计价方法

(1) 公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

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

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以所放弃债权的公允价值和可直接归属于使该资产达到预定用途所发生的税金等其他成本确定其入账价值，并将所放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额，计入当期损益。

在非货币性资产交换具有商业实质，且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量时，以公允价值为基础计量。如换入资产和换出资产的公允价值均能可靠计量的，对于换入的无形资产，以换出资产的公允价值和应支付的相关税费作为换入的无形资产的初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠。非货币性资产交换不具有商业实质，或换入资产和换出资产的公允价值均不能可靠计量的，对于换入的无形资产，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的初始投资成本。

(2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

2、 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

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

(1) 使用寿命有限的无形资产

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

类别	使用寿命	备注
----	------	----

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

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

经复核，本期期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。
使用寿命不确定的无形资产。

(十九) 长期资产减值

长期股权投资、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、油气资产等长期资产，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

商誉、使用寿命不确定的无形资产、尚未达到可使用状态的无形资产至少在每年年度终了进行减值测试。

本公司进行商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。本公司在分摊商誉的账面价值时，根据相关资产组或资产组组合能够从企业合并的协同效应中获得的相对受益情况进行分摊，在此基础上进行商誉减值测试。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

(二十) 长期待摊费用

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

(二十一) 职工薪酬

1、 短期薪酬的会计处理方法

本公司在职工为本公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

本公司为职工缴纳的社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为本公司提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额。

职工福利费为非货币性福利的，如能够可靠计量的，按照公允价值计量。

2、 离职后福利的会计处理方法

(1) 设定提存计划

本公司按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为本公司提供服务的会计期间，按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

除基本养老保险外，本公司还依据国家企业年金制度的相关政策建立了企业年金缴费制度（补充养老保险）/企业年金计划。本公司按职工工资总额的一定比例向当地社会保险机构缴费/年金计划缴费，相应支出计入当期损益或相关资产成本。

(2) 设定受益计划

本公司根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，本公司以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。

所有设定受益计划义务，包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务，根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种

相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率予以折现。

设定受益计划产生的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本；重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不转回至损益，在原设定受益计划终止时在权益范围内将原计入其他综合收益的部分全部结转至未分配利润。

在设定受益计划结算时，按在结算日确定的设定受益计划义务现值和结算价格两者的差额，确认结算利得或损失。

3、 辞退福利的会计处理方法

本公司在不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，或确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时（两者孰早），确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。

(二十二) 预计负债

1、 预计负债的确认标准

与诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项等或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

- （1）该义务是本公司承担的现时义务；
- （2）履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；
- （3）该义务的金额能够可靠地计量。

2、 各类预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

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

最佳估计数分别以下情况处理：

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

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

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

(二十三) 收入

1、 销售商品收入确认时间的具体判断标准

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

合同或协议价款的收取采用递延方式，实质上具有融资性质的，按照应收的合同或协议价款的公允价值确定销售商品收入金额。

2、 确认让渡资产使用权收入的依据

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

（1）利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。

（2）使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

(二十四) 政府补助

1、 类型

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产。分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

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

2、 会计处理

对期末有证据表明本集团能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够

收到财政扶持资金的，按应收金额确认政府补助。除此之外，政府补助均在实际收到时确认。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额（人民币 1 元）计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

(二十五) 递延所得税资产和递延所得税负债

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产，以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：商誉的初始确认；除企业合并以外的发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）的其他交易或事项。

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

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

(二十六) 分部报告

本公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部并披露分部信息。

经营分部是指本公司内同时满足下列条件的组成部分：(1) 该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；(2) 本公司管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；(3) 本公司能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。两个或多个经营分部具有相似的经济特

征，并且满足一定条件的，则可合并为一个经营分部。

(二十七) 公允价值计量

1、不以公允价值计量的金融工具

不以公允价值计量的金融资产和负债主要包括：应收款项、短期借款、应付款项、一年内到期的非流动负债和长期借款、在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资。

上述不以公允价值计量的金融资产和负债的账面价值与公允价值相差很小，或根据《金融工具确认和计量》准则的规定，对在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资按照成本计量。

2、以公允价值计量的金融工具

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

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

第1层次：是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；

第2层次：是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；

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

第3层次：是相关资产或负债的不可观察输入值。

(二十八) 重要会计政策和会计估计的变更以及差错更正

1、重要会计政策变更

(1) 执行《财政部关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》和《关于修订印发合并财务报表格式（2019 版）的通知》

财政部分别于 2019 年 4 月 30 日和 2019 年 9 月 19 日 发布了《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6 号）和《关于修订印发合并财务报表格式（2019 版）的通知》（财会〔2019〕16 号），对一般企业财务报表格式进行了修订。 本公司执行上述规定的主要影响如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额	
	合并	母公司
(1) 资产负债表中“应收票据及应收账款”拆分为“应收票据”和“应收账款”列示；“应付票据及应付账款”拆分为“应付票据”和“应付账款”列示；比较数据相应调整。	<p>“应收票据及应收账款”拆分为“应收票据”和“应收账款”，“应收票据”上年年末余额 0 元，“应收账款”上年年末余额 282,560,409.04 元；</p> <p>“应付票据及应付账款”拆分为“应付票据”和“应付账款”，“应付票据”上年年末余额 0 元，“应付账款”上年年末余额 4,877,976,349.97 元。</p>	<p>“应付票据及应付账款”拆分为“应付票据”和“应付账款”，“应付票据”上年年末余额 0 元，“应付账款”上年年末余额 2,760,603.05 元。</p>

2、重要会计估计变更

本报告期未发生重要的会计估计变更。

3、前期会计差错更正

本报告期未发生重大的前期会计差错更正事项。

四、税项

主要税种和税率

税种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	11%/10%/9%/6%/5%/3%
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	7%/5%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	香港 16.5%、国内 25%
教育费附加	按实际缴纳的流转税计缴	3%

税种	计税依据	税率
地方教育费附加	按实际缴纳的流转税计缴	2%
土地增值税	房地产开发业务在项目开发阶段按预收款的一定比例预缴，项目达到土地增值税清算条件时按开发项目清算汇缴。清算汇缴按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计缴	按超率累进税率 30% - 60%
契税	按土地使用权的出让金额计缴	3%-5%
其他税项	按国家有关的具体规定计缴	

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

本公司设立于香港地区的子公司适用 16.5%所得税税率。

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

根据《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号）规定，自 2019 年 4 月 1 日起，增值税一般纳税人适用税率调整为 13%/9%。

五、 合并财务报表项目注释

(一) 货币资金

项目	期末余额	上年年末余额
库存现金	9,700.00	18,080.00
银行存款	8,590,260,487.90	9,105,293,154.41
其他货币资金	129,406,188.81	9,033,996.32
合计	8,719,676,376.71	9,114,345,230.73

说明：截至 2019 年 12 月 31 日，其他货币资金中人民币 129,406,188.81 元为本公司预售监管资金或各类保证金。

(二) 应收账款

1、 应收账款按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	1,241,566,930.14	130,628,283.13
1 至 2 年	68,408,595.28	64,382,873.94
2 至 3 年	2,722,081.30	179,060,521.57
3 年以上	6,018,346.43	157,780.05
小计	1,318,715,953.15	374,229,458.69
减：坏账准备	5,013,061.52	91,669,049.65
合计	1,313,702,891.63	282,560,409.04

2、 应收账款分类披露

类别	期末余额					上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
个别分析法	1,318,715,953.15	100.00	5,013,061.52	0.38	1,313,702,891.63	374,229,458.69	100.00	91,669,049.65	24.50	282,560,409.04
合计	1,318,715,953.15	100.00	5,013,061.52		1,313,702,891.63	374,229,458.69	100.00	91,669,049.65		282,560,409.04

(三) 预付款项

账龄	期末余额		上年年末余额	
	账面余额	比例(%)	账面余额	比例(%)
1年以内	98,923,349.03	95.59	61,797,381.39	75.79
1至2年	4,000,867.57	3.87	10,081,066.83	12.36
2至3年	21,779.07	0.02	8,457,475.23	10.37
3年以上	536,661.06	0.52	1,198,975.84	1.48
合计	103,482,656.73	100.00	81,534,899.29	100.00

(四) 其他应收款

项目	期末余额	上年年末余额
应收利息	39,309,020.73	16,670,474.36
应收股利	78,752,221.54	0.01
其他应收款项	9,349,609,898.84	5,829,736,664.43
合计	9,467,671,141.11	5,846,407,138.80

1、 应收利息

项目	期末余额	上年年末余额
定期存款	4,974,645.00	3,035,126.25
委托贷款	21,592,223.08	4,789,583.34
债券投资		
其他	12,742,152.65	8,845,764.77
小计	39,309,020.73	16,670,474.36
减：坏账准备		
合计	39,309,020.73	16,670,474.36

2、 应收股利

项目（或被投资单位）	期末余额	上年年末余额
联营合营公司	68,000,000.00	0.01
可供出售	10,752,221.54	
其他投资		
小计	78,752,221.54	0.01
减：坏账准备		
合计	78,752,221.54	0.01

3、其他应收款项

(1) 按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	6,523,139,802.22	2,977,398,476.70
1 至 2 年	831,309,634.10	2,912,012,354.36
2 至 3 年	1,853,790,410.88	59,934,176.68
3 年以上	161,881,469.34	145,785,162.44
小计	9,370,121,316.54	6,095,130,170.18
减：坏账准备	20,511,417.70	265,393,505.75
合计	9,349,609,898.84	5,829,736,664.43

(2) 按分类披露

类别	期末余额					上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
个别分析法	9,370,121,316.54	100.00	20,511,417.70	0.22	9,349,609,898.84	6,095,130,170.18	100.00	265,393,505.75	4.35	5,829,736,664.43
合计	9,370,121,316.54	100.00	20,511,417.70		9,349,609,898.84	6,095,130,170.18	100.00	265,393,505.75		5,829,736,664.43

(3) 其他应收款项按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额
关联方往来款	7,697,391,537.40
保证金、押金	146,792,108.05
外部往来款	1,437,328,160.58
代垫款项	11,049,012.28
维修金	1,327,373.66
备用金	3,619,783.95
其他	72,613,340.62
合计	9,370,121,316.54

(五) 存货

1、 存货分类

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	73,687,946,296.88	419,911,368.87	73,268,034,928.01	65,374,088,815.67	431,366,061.91	64,942,722,753.76
开发产品	8,524,917,272.25	103,383.14	8,524,813,889.11	4,785,445,408.75	6,030,088.61	4,779,415,320.14
原材料	89,238.02		89,238.02	15,550.66		15,550.66
合计	82,212,952,807.15	420,014,752.01	81,792,938,055.14	70,159,549,775.08	437,396,150.52	69,722,153,624.56

(1) 开发成本

项目名称	期末余额	上年年末余额
大吉危改项目	11,347,585,029.78	10,190,842,739.39
苏州思安街项目	4,388,986,877.02	4,059,672,717.23
成都中海云麓世家	4,294,462,875.46	3,941,323,324.61
大连海港城	3,847,236,283.45	3,307,599,465.60
贵阳中海映山湖项目	3,773,713,299.38	
天津公园城项目	3,675,668,092.77	4,011,189,511.89
天津城市广场项目	3,575,412,619.20	3,160,911,156.23
天津中海项目	3,428,921,383.87	2,400,041,333.06
大连 E02、E04、D05 地块	3,304,124,099.24	3,046,323,737.92
大连中海公园上城	3,175,284,403.53	
大连太古广场	2,589,193,604.65	2,589,193,604.65
郑州中海如园	2,556,936,003.84	2,241,373,231.10
天津太湖路项目	2,298,430,120.76	2,187,920,904.02
西安中海学府大道	2,095,513,262.32	1,509,054,014.15
天津海教园	1,984,241,170.36	
成都天府新区麓湖 99 亩地块	1,878,978,901.49	
新疆萃景苑	1,745,154,527.49	1,369,981,957.47
新疆九号公馆	1,509,200,998.48	1,070,310,811.02
亦庄土地一级开发项目	1,503,032,763.14	1,435,121,813.61
东莞万江项目	1,495,100,754.92	
深圳宝荷项目	1,217,377,096.70	1,527,614,498.53
天津梅林路项目	1,179,195,403.31	
郑州中海怡然苑	1,018,283,398.31	953,092,154.29
成都中海锦江城 2 号地	1,017,800,175.69	2,227,865,899.03
青岛林溪世家	1,017,549,595.52	706,047,363.22
新疆萃景苑二期	947,283,625.57	809,228,424.10
青岛水清雅苑	814,317,799.65	682,925,709.35
湖南 485 项目	463,048,137.65	460,903,091.49
青岛中海联恒项目	410,668,813.28	408,273,100.41
成都中海锦江城 3 号地	297,415,445.84	2,716,258,674.28

项目名称	期末余额	上年年末余额
郑州中海锦榭华庭	295,991,426.46	257,224,242.62
青岛森林湖	282,437,227.96	414,333,233.73
苏州太湖论坛城	180,511,438.42	179,789,411.79
其他	78,889,641.37	7,509,672,690.88
合计	73,687,946,296.88	65,374,088,815.67

(2) 开发产品

项目名称	期末余额	上年年末余额
成都中海锦江城 3 号地块	1,846,853,712.97	
成都中海御湖世家	1,621,037,068.32	
大连海港城	1,217,000,900.14	1,629,043,179.03
天津城市广场项目	841,037,217.04	960,367,229.15
北京中信墅	686,935,335.64	56,974,327.59
深圳中信红树湾	446,731,100.00	446,731,100.00
成都中信城右岸	406,291,047.02	291,812,713.19
成都中海锦江城 2 号地块	295,199,902.92	
成都中信城左岸	191,114,348.11	243,670,535.88
成都中海云麓世家	190,231,945.74	
天津中海项目	142,550,847.65	
珠海中信红树湾花园	140,606,820.54	212,216,047.36
青岛天颂	91,713,508.30	166,329,241.59
重庆中信大厦	79,041,080.84	74,361,204.51
其他	328,572,437.02	703,939,830.45
合计	8,524,917,272.25	4,785,445,408.75

(六) 一年内到期的非流动资产

项目	期末余额	上年年末余额
债权应收款	160,000,000.00	160,000,000.00
合计	160,000,000.00	160,000,000.00

(七) 其他流动资产

项目	期末余额	上年年末余额
预缴土地增值税	816,324,500.06	770,856,766.55
预缴企业所得税	665,701,236.25	754,463,162.88
预缴增值税及待抵扣进项税	959,330,990.36	965,351,387.44
预缴城市建设税	36,019,940.60	21,962,261.17
预缴教育税附加	28,525,200.37	15,628,832.47
预缴其他税费	119,829,751.21	262,724,941.72
合计	2,625,731,618.85	2,790,987,352.23

(八) 可供出售金融资产

1、 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				减值准备			
	上年年末	本期增加	本期减少	期末	上年年末	本期增加	本期减少	期末
中海聚信七号	10,000,000.00			10,000,000.00				
其他	64,940,682.07		545,711.40	64,394,970.67	774,503.39		545,711.40	228,791.99
合计	74,940,682.07		545,711.40	74,394,970.67	774,503.39		545,711.40	228,791.99

(九) 长期股权投资

被投资单位	上年年末余额	本期增减变动								期末余额	减值准备 期末余额
		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	宣告发放现金股利 或利润	本期计提 减值准备	其他		
1. 合营企业											
中海南航建设开发有限 公司	869,952,259.67			-9,443,194.80						860,509,064.87	
中山市凯旋城房地产开 发有限公司	4,747,054.31			63,734.78						4,810,789.09	
中信保利达地产（佛山） 有限公司	1,581,711,993.31			53,145,958.04						1,634,857,951.35	
东莞市嘉房房地产开发 有限公司	297,347,479.25			101,902,208.89			255,750,000.00			143,499,688.14	
三亚碧海锦晟酒店管理 有限公司	1,700,000.00			2,435,756.59						4,135,756.59	
三亚碧海锦诚商业管理 有限公司	1,700,000.00			-1,700,000.00							
小计	2,757,158,786.54			146,404,463.50			255,750,000.00			2,647,813,250.04	
2. 联营企业											

中信房地产集团有限公司
二〇一九年度
财务报表附注

被投资单位	上年年末余额	本期增减变动								期末余额	减值准备 期末余额
		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	宣告发放现金股利 或利润	本期计提 减值准备	其他		
上海星筑房地产开发有 限公司		4,000,000.00		1,942.41						4,001,942.41	
上海星信房地产开发有 限公司	414,273,250.11		46,306,346.47	24,008,078.10			403,972,000.00		-11,997,018.26		
东莞市江畔新城房地产 开发有限公司				40,734,787.47						40,734,787.47	
东莞市万宏房地产有限 公司	202,685,725.18			25,782,047.28			119,842,970.13			108,624,802.33	
东莞市伏嘉物业投资有 限公司	23,425,906.91			1,224,168.79						24,650,075.70	
东莞市观澜晋景房地产 开发有限公司	21,303,167.04			-3,318,405.31						17,984,761.73	
广州利合房地产开发有 限公司	440,610,878.34			246,037,317.91						686,648,196.25	
天津万疆置业有限公司											
苏州非凡城市置业有限 公司	34,119,824.40			214,373,199.10			146,492,500.00			102,000,523.50	

被投资单位	上年年末余额	本期增减变动								期末余额	减值准备 期末余额
		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	宣告发放现金股利 或利润	本期计提 减值准备	其他		
苏州木渎中新置地有限公司	22,668,524.80			143,218,016.30						165,886,541.10	
长春中信鸿泰置业有限公司	12,000,000.00		12,000,000.00								
小计	1,171,087,276.78	4,000,000.00	58,306,346.47	692,061,152.05			670,307,470.13		-11,997,018.26	1,150,531,630.49	
合计	3,928,246,063.32	4,000,000.00	58,306,346.47	838,465,615.55			926,057,470.13		-11,997,018.26	3,798,344,880.53	

(十) 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、土地	土地使用权	合计
1. 上年年末余额	2,800,000,000.00		2,800,000,000.00
2. 本期变动	109,000,000.00		109,000,000.00
加：外购			
存货\固定资产\在建工程转入	55,420,051.13		55,420,051.13
企业合并增加			
减：处置	17,487,951.13		17,487,951.13
其他转出			
公允价值变动	61,790,540.46		61,790,540.46
其他综合收益	9,277,359.54		9,277,359.54
3. 期末余额	2,909,000,000.00		2,909,000,000.00

(十一) 固定资产

1、 固定资产及固定资产清理

项目	期末余额	上年年末余额
固定资产	172,955,707.41	198,309,902.78
固定资产清理		
合计	172,955,707.41	198,309,902.78

2、 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	办公电子设备	其他	合计
1. 账面原值						
（1）上年年末余额	254,851,633.25	11,025,967.15	55,437,410.95	42,695,907.49	1,491,182.15	365,502,100.99
（2）本期增加金额			107,693.37	1,236,794.19	51,262.99	1,395,750.55
—购置			107,693.37	1,236,794.19	51,262.99	1,395,750.55
—在建工程转入						
—企业合并增加						
（3）本期减少金额	20,893,173.26	12,730.00	12,786,821.47	7,614,022.21	52,890.00	41,359,636.94
—处置或报废		12,730.00	12,786,821.47	7,614,022.21	52,890.00	20,466,463.68
—转库存商品	6,307,322.92					6,307,322.92
—转投资性房地产	14,585,850.34					14,585,850.34
（4）期末余额	233,958,459.99	11,013,237.15	42,758,282.85	36,318,679.47	1,489,555.14	325,538,214.60
2. 累计折旧						
（1）上年年末余额	70,749,204.14	6,118,760.18	51,471,722.55	37,574,052.31	1,278,459.03	167,192,198.21
（2）本期增加金额	6,904,881.53	862,707.16	1,568,491.56	3,405,902.47	41,744.68	12,783,727.40
—计提	6,904,881.53	862,707.16	1,568,491.56	3,405,902.47	41,744.68	12,783,727.40
（3）本期减少金额	7,280,968.67	12,730.00	12,441,856.35	7,604,973.40	52,890.00	27,393,418.42
—处置或报废		12,730.00	12,441,856.35	7,604,973.40	52,890.00	20,112,449.75
—转库存	1,627,446.59					1,627,446.59

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	办公电子设备	其他	合计
商品						
—转投资 性房地产	5,653,522.08					5,653,522.08
(4) 期末余额	70,373,117.00	6,968,737.34	40,598,357.76	33,374,981.38	1,267,313.71	152,582,507.19
3. 减值准备						
(1) 上年年末 余额						
(2) 本期增加 金额						
—计提						
(3) 本期减少 金额						
—处置或 报废						
(4) 期末余额						
4. 账面价值						
(1) 期末账面 价值	163,585,342.99	4,044,499.81	2,159,925.09	2,943,698.09	222,241.43	172,955,707.41
(2) 上年年末 账面价值	184,102,429.11	4,907,206.97	3,965,688.40	5,121,855.18	212,723.12	198,309,902.78

(十二) 无形资产

1、 无形资产情况

项目	土地使用权	软件系统	合计
1. 账面原值			
(1) 上年年末余额	32,446,442.00	21,097,229.03	53,543,671.03
(2) 本期增加金额		275,862.08	275,862.08
—购置		275,862.08	275,862.08
(3) 本期减少金额		37,200.00	37,200.00
—处置		37,200.00	37,200.00
(4) 期末余额	32,446,442.00	21,335,891.11	53,782,333.11

项目	土地使用权	软件系统	合计
2. 累计摊销			
(1) 上年年末余额	4,258,595.25	18,088,600.41	22,347,195.66
(2) 本期增加金额	811,161.00	2,265,721.10	3,076,882.10
—计提	811,161.00	2,265,721.10	3,076,882.10
(3) 本期减少金额		37,200.00	37,200.00
—处置		37,200.00	37,200.00
(4) 期末余额	5,069,756.25	20,317,121.51	25,386,877.76
3. 减值准备			
(1) 上年年末余额			
(2) 本期增加金额			
—计提			
(3) 本期减少金额			
—处置			
(4) 期末余额			
4. 账面价值			
(1) 期末账面价值	27,376,685.75	1,018,769.60	28,395,455.35
(2) 上年年末账面价值	28,187,846.75	3,008,628.62	31,196,475.37

(十三) 商誉

1、 商誉变动情况

被投资单位名称或形成商誉的事项	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
账面原值				
非同一控制下收购青岛森林湖项目公司和天嘉湖公司	1,608,122,870.24			1,608,122,870.24
小计	1,608,122,870.24			1,608,122,870.24
减值准备				
非同一控制下收购青岛森林湖项目公司和天嘉湖公司	1,608,122,870.24			1,608,122,870.24

被投资单位名称或形成商誉的事项	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
小计	1,608,122,870.24			1,608,122,870.24
账面价值				

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

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

(十四) 长期待摊费用

项目	上年年末余额	本期增加金额	本期摊销金额	期末余额
装修费	5,211,974.78		3,459,310.03	1,752,664.75
绿化广场租金	15,400,000.00	182,697.60	582,697.60	15,000,000.00
其他	376,369.16	489,479.41	307,717.68	558,130.89
合计	20,988,343.94	672,177.01	4,349,725.31	17,310,795.64

(十五) 递延所得税资产和递延所得税负债

1、 未经抵销的递延所得税资产

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
资产减值准备	5,063,284.00	1,265,821.00	96,614,104.11	24,153,526.03
内部交易未实现利润	1,301,552,566.08	325,388,141.52	953,659,014.19	238,414,753.55
可抵扣亏损	24,932,038.44	6,233,009.61	24,062,582.41	6,015,645.60
应付职工薪酬	5,739,450.84	1,434,862.71	5,949,450.84	1,487,362.71
预提成本费用	718,241.48	179,560.37	217,311,156.69	54,327,789.18

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
预提土地增值税	1,543,730,773.35	385,932,693.34	611,688,186.31	152,923,592.22
其他	422,697.64	105,674.41	55,283.88	13,820.97
合计	2,882,159,051.83	720,539,762.96	1,909,339,778.43	477,336,490.26

2、 未经抵销的递延所得税负债

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
收购子公司评估值差异	756,236,158.08	189,059,039.52	1,024,242,811.82	256,060,702.96
投资性房地产公允价值变动及可抵扣折旧	1,179,475,422.32	294,868,855.58	1,015,633,205.61	253,908,301.41
其他	73,428,296.20	18,357,074.05	64,071,940.45	16,017,985.11
合计	2,009,139,876.60	502,284,969.15	2,103,947,957.88	525,986,989.48

(十六) 其他非流动资产

项目	期末余额	上年年末余额
委托贷款	4,800,760,729.18	4,500,760,729.18
应收项目合作款	981,757,900.00	981,757,900.00
其他	25,331,900.00	25,331,900.00
合计	5,807,850,529.18	5,507,850,529.18

(十七) 短期借款

项目	期末余额	上年年末余额
信用借款	1,052,690,000.00	52,690,000.00
合计	1,052,690,000.00	52,690,000.00

(十八) 应付账款

项目	期末余额	上年年末余额
工程进度款	2,150,234,252.97	1,661,500,356.09
工程保固金	1,397,281,938.54	1,434,769,809.64
预提费用	3,896,645,032.89	1,738,811,517.37
其他款项	63,082,026.12	42,894,666.87
合计	7,507,243,250.52	4,877,976,349.97

(十九) 预收款项

项目名称	期末余额	上年年末余额
苏州思安街项目	4,597,613,137.61	1,276,209,453.21
西安中海学府大道	2,353,329,148.62	82,504,984.40
成都中海锦江城 3 号地	2,165,312,307.75	5,526,583,292.66
大连海港城	1,728,681,410.09	381,649,654.54
天津公园城	1,623,262,302.87	926,882,440.35
成都中海云麓世家	1,258,794,110.09	66,471,504.59
成都中海锦江城 2 号地	1,074,802,533.94	3,570,693,329.36
青岛中海寰宇天下	998,786,174.39	656,973,202.50
天津城市广场	875,334,290.58	94,653,962.26
新疆九号公馆项目	758,182,133.94	336,251,883.49
青岛中海森林湖项目	739,812,678.90	958,641,759.78
青岛林溪世家项目	508,002,059.37	
新疆萃景苑	472,847,028.44	90,516,473.39
郑州中海锦榭华庭	413,737,415.60	423,910,058.72
成都中海御湖世家	333,559,310.09	150,680,566.97
郑州中海如园	255,430,813.76	
天津海教园项目	31,777,239.06	
天津太湖路项目	31,086,117.43	
北京中海墅项目	21,844,499.05	
北京中信墅项目	18,108,721.67	946,374,565.79
大连中海公园上城项目	14,112,962.39	

项目名称	期末余额	上年年末余额
青岛中信珺台项目	10,570,581.90	13,352,383.81
珠海中信红树湾花园	5,028,788.57	34,360,814.29
长沙环宇城商业	4,627,785.59	3,953,101.53
青岛中海寰宇天下二期	2,617,522.86	2,787,919,636.18
成都中信城右岸	2,301,881.65	3,938,101,708.64
其他项目	15,611,294.26	2,998,905,650.49
合计	20,315,174,250.47	25,265,590,426.95

(二十) 应付职工薪酬

1、 应付职工薪酬列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	19,372,444.42	414,355,411.57	422,248,879.06	11,478,976.93
离职后福利-设定提存计划	447,123.89	18,499,063.98	18,167,261.92	778,925.95
辞退福利	1,266,810.59	105,000.00	105,000.00	1,266,810.59
合计	21,086,378.90	432,959,475.55	440,521,140.98	13,524,713.47

2、 短期薪酬列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
(1) 工资、奖金、津贴和补贴	13,926,971.21	382,331,505.53	390,278,700.54	5,979,776.20
(2) 职工福利费	234,452.78	6,691,758.27	6,797,627.74	128,583.31
(3) 社会保险费	173,827.96	10,315,293.08	10,321,748.07	167,372.97
其中：医疗保险费	158,624.86	8,922,578.73	8,930,201.02	151,002.57
工伤保险费	5,715.49	492,702.39	492,097.49	6,320.39
生育保险费	9,487.61	900,011.96	899,449.56	10,050.01
(4) 住房公积金	220,065.97	10,437,967.33	10,553,817.25	104,216.05
(5) 工会经费和职工教育经费	3,704,460.05	4,578,887.36	4,296,985.46	3,986,361.95
(6) 其他短期薪酬	1,112,666.45			1,112,666.45

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
合计	19,372,444.42	414,355,411.57	422,248,879.06	11,478,976.93

3、 设定提存计划列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险	362,852.89	15,508,807.83	15,399,764.11	471,896.61
失业保险费	10,070.28	743,676.92	738,907.07	14,840.13
企业年金缴费	74,200.72	2,246,579.23	2,028,590.74	292,189.21
合计	447,123.89	18,499,063.98	18,167,261.92	778,925.95

(二十一) 应交税费

税费项目	期末余额	上年年末余额
增值税	322,015,142.15	180,209,491.80
企业所得税	1,215,158,970.52	164,013,755.89
土地增值税	3,572,006,396.27	22,975,165.75
城市维护建设税	5,013,631.81	13,041,070.57
教育费附加	4,166,516.19	
房产税	988,843.64	1,621,567.19
其他税费	12,297,665.43	20,648,139.73
合计	5,131,647,166.01	402,509,190.93

(二十二) 其他应付款

项目	期末余额	上年年末余额
应付利息	497,720,357.87	348,129,106.00
应付股利		7,529,078.41
其他应付款项	35,690,186,626.49	20,462,923,583.19
合计	36,187,906,984.36	20,818,581,767.60

1、 应付利息

项目	期末余额	上年年末余额
分期付息到期还本的长期借款利息	477,339,645.54	301,059,078.60
企业债券利息	20,380,712.33	47,070,027.40
合计	497,720,357.87	348,129,106.00

2、 应付股利

项目	期末余额	上年年末余额
普通股股利		7,529,078.41
合计		7,529,078.41

3、 其他应付款项

按款项性质列示其他应付款项

项目	期末余额	上年年末余额
关联方往来款	33,155,641,958.30	18,597,325,078.70
保证金及押金等	165,616,466.71	329,540,831.04
计提土地增值税	513,196,500.12	559,996,268.87
其他	1,855,731,701.36	976,061,404.58
合计	35,690,186,626.49	20,462,923,583.19

(二十三) 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
一年内到期的长期借款	8,666,000,000.00	9,188,000,000.00
一年内到期的应付债券	1,013,128,060.42	
一年内到期的长期应付款	55,000,000.00	55,000,000.00
合计	9,734,128,060.42	9,243,000,000.00

(二十四) 其他流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
待转销项税额	1,726,418,959.23	2,082,038,103.43
合计	1,726,418,959.23	2,082,038,103.43

(二十五) 长期借款

项目	期末余额	上年年末余额
保证借款	9,796,833,775.18	17,500,833,775.18
信用借款	1,527,310,103.38	1,555,390,587.54
合计	11,324,143,878.56	19,056,224,362.72

(二十六) 应付债券

1、 应付债券明细

项目	期末余额	上年年末余额
公司债券	399,286,741.89	2,007,533,079.45
合计	399,286,741.89	2,007,533,079.45

说明：一年内到期的应付债券分类到一年内到期的非流动负债详见附注二十三。

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

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	上年年末余额	本期发行	按面值计提利息	折价摊销	本期偿还	期末余额
15 中地 01	4,000,000,000.00	2015-12-9	5 年	4,000,000,000.00	1,011,317,079.45			1,810,980.94		1,013,128,060.39
16 中地 01	1,000,000,000.00	2016-1-5	5 年	1,000,000,000.00	996,216,000.00			3,070,741.92	600,000,000.00	399,286,741.92
合计				5,000,000,000.00	2,007,533,079.45			4,881,722.86	600,000,000.00	1,412,414,802.31

应付债券说明：

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

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

本集团于 2019 年 1 月 10 日支付 3+2 期 10 亿公司债 600,000,000.00 元回售款。

(二十七) 长期应付款

项目	期末余额	上年年末余额
长期应付款	4,122,484.96	4,023,912.68
合计	4,122,484.96	4,023,912.68

(二十八) 预计负债

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
预计赔偿款	2,527,049.44			2,527,049.44
合计	2,527,049.44			2,527,049.44

(二十九) 实收资本（或股本）

项目	上年年末余额	本期变动增（+）减（-）				期末余额
		所有者投入	公积金转增资本（或股本）	其他	小计	
英万国际有限公司	10,490,000,000.00					10,490,000,000.00
合计	10,490,000,000.00					10,490,000,000.00

(三十) 资本公积

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
根据重组安排于本集团注册成立时折合为股本及资本公积（注1）	-4,340,569,121.67	1.00		-4,340,569,120.67
资本（股本）溢价	2,311,313,503.65			2,311,313,503.65
其他资本公积	138,353,574.72			138,353,574.72

中信房地产集团有限公司
二〇一九年度
财务报表附注

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
合计	-1,890,902,043.30	1.00		-1,890,902,042.30

(三十一) 其他综合收益

项目	上年年末余额	本期金额						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：前期计入其 他综合收益当 期转入留存收 益	减：所得税费 用	税后归属于 母公司	税后归 属于少 数股东	
1. 不能重分类进损益的其他综合收益	-35,660,000.00			-35,660,000.00		35,660,000.00		
其中：重新计量设定受益计划变动额	-35,660,000.00			-35,660,000.00		35,660,000.00		
权益法下不能转损益的其他综合收益								
2. 将重分类进损益的其他综合收益	195,168,736.23	28,614,490.53			2,319,339.88	26,295,150.65		221,463,886.88
其中：权益法下可转损益的其他综合收益								
可供出售金融资产公允价值变动损益	147,650.00							147,650.00
持有至到期投资重分类为可供出售金 融资产损益								
现金流量套期损益的有效部分								
外币财务报表折算差额	-28,724,770.41	19,337,131.00				19,337,131.00		-9,387,639.41
固定资产转投资性房地产评估增值	223,745,856.64	9,277,359.53			2,319,339.88	6,958,019.65		230,703,876.29
其他综合收益合计	159,508,736.23	28,614,490.53		-35,660,000.00	2,319,339.88	61,955,150.65		221,463,886.88

(三十二) 盈余公积

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	730,324,720.84			730,324,720.84
合计	730,324,720.84			730,324,720.84

(三十三) 未分配利润

项目	本期金额	上期金额
调整前上年年末未分配利润	6,201,744,769.82	3,616,771,385.40
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后年初未分配利润	6,201,744,769.82	3,616,771,385.40
加：本期归属于母公司所有者的净利润	7,119,466,805.65	2,584,973,384.42
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		
其他	35,660,000.00	
期末未分配利润	13,285,551,575.47	6,201,744,769.82

(三十四) 营业收入和营业成本

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	26,340,984,993.10	14,011,373,301.86	14,624,383,568.44	11,273,917,172.46
其他业务	167,526,879.58	65,748,090.90	225,729,759.53	66,357,364.85
合计	26,508,511,872.68	14,077,121,392.76	14,850,113,327.97	11,340,274,537.31

营业收入明细：

项目	本期金额	上期金额
主营业务收入	26,340,984,993.10	14,624,383,568.44

项目	本期金额	上期金额
其中：商品房销售	26,156,803,712.76	9,484,493,846.86
一级土地开发		5,010,572,000.00
配套及酒店服务收入	184,181,280.34	129,317,721.58
其他业务收入	163,913,077.20	225,729,759.53
合计	26,504,898,070.30	14,850,113,327.97

(三十五) 税金及附加

项目	本期金额	上期金额
土地增值税	3,807,064,123.40	820,760,867.00
城市维护建设税	56,843,014.79	68,399,125.32
教育费附加	41,892,242.54	46,867,490.94
土地使用税	9,062,400.28	16,945,931.50
房产税	26,722,794.05	25,764,943.48
营业税	11,319,270.41	300,244,866.70
印花税	15,366,075.19	16,415,096.90
其他	4,652,007.76	8,768,726.44
合计	3,972,921,928.42	1,304,167,048.28

(三十六) 销售费用

项目	本期金额	上期金额
广告推广费	125,431,477.30	101,386,527.83
销售管理费	122,262,682.05	82,066,293.11
咨询代理费	22,625,008.41	10,231,753.27
物业管理费	40,978,273.21	34,210,243.94
其他	11,271,805.08	23,623,319.49
合计	322,569,246.05	251,518,137.64

(三十七) 管理费用

项目	本期金额	上期金额
职工薪酬	100,546,981.95	213,253,347.09
专业顾问费	91,175,728.92	77,196,014.45
折旧摊销费	2,729,320.36	7,491,712.85
办公费	13,474,333.53	14,544,323.70
物业费	11,430,467.37	10,150,566.91
差旅费	5,916,962.56	6,870,527.69
业务招待费	5,287,177.93	6,072,957.34
其他	28,529,419.70	9,915,835.66
合计	259,090,392.32	345,495,285.69

(三十八) 财务费用

项目	本期金额	上期金额
利息支出	341,348,064.44	588,514,037.08
减：利息收入	460,732,201.55	363,242,676.27
汇兑损益	96.36	89.44
其他	21,685,002.08	27,770,376.61
合计	-97,699,038.67	253,041,826.86

(三十九) 其他收益

项目	本期金额	上期金额
政府补助		
进项税加计抵减		
代扣个人所得税手续费	1,885,816.35	
其他	176,074.35	
合计	2,061,890.70	

(四十) 投资收益

项目	本期金额	上期金额
权益法核算的长期股权投资收益	838,465,615.55	1,175,268,647.09
处置长期股权投资产生的投资收益	43,085,580.45	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	13,223,698.20	6,072,444.00
处置可供出售金融资产取得的投资收益		43,499.03
其他	-5,145,205.54	
合计	889,629,688.66	1,181,384,590.12

(四十一) 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期金额	上期金额
以公允价值计量的且其变动计入当期损益的金融资产		
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		
以公允价值计量的且其变动计入当期损益的金融负债		
按公允价值计量的投资性房地产	61,790,540.46	272,097,740.83
合计	61,790,540.46	272,097,740.83

(四十二) 资产减值损失

项目	本期金额	上期金额
坏账损失	-17,240,332.48	231,843.55
存货跌价损失		
合计	-17,240,332.48	231,843.55

(四十三) 资产处置收益

项目	本期金额	上期金额
处置未划分为持有待售的固定资产、在建工程及无形资产而产生的利得或损失（处置损失以“-”填列）		15,007,399.36
合计		15,007,399.36

(四十四) 营业外收入

项目	本期金额	上期金额
非流动资产毁损报废利得	1,916,365.74	762,849.16
与企业日常活动无关的政府补助	178,068.89	20,000.00
违约金、赔偿罚款收入	18,885,399.86	2,462,385.96
其他	46,354,328.72	3,906,861.12
合计	67,334,163.21	7,152,096.24

(四十五) 营业外支出

项目	本期金额	上期金额
非流动资产毁损报废损失	7,087.28	44,631.90
对外捐赠		2,147.40
赔偿、违约金及罚款等	442,854.40	3,868,893.24
其他	801,323.80	1,873,691.63
合计	1,251,265.48	5,789,364.17

(四十六) 所得税费用

1、 所得税费用表

项目	本期金额	上期金额
当期所得税费用	2,303,705,450.13	487,511,637.36
递延所得税费用	-412,092,802.77	-275,016,502.09
以前年度所得税调整	-1,140,560.75	-5,150,526.49
合计	1,890,472,086.61	207,344,608.78

2、 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期金额
利润总额	9,011,313,301.83
按法定[或适用]税率计算的所得税费用	2,252,828,325.46
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	-1,140,560.75
非应税收入的影响	-209,616,403.89
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	-3,540,997.85
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-149,703,718.13
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	1,645,441.77
所得税费用	1,890,472,086.61

(四十七) 现金流量表项目

1、 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额
往来款	38,053,312,585.21
收到保证金及押金	9,132,534,706.05
押金及代收代付款	45,926,170.08
利息收入	460,732,002.44
政府补助等其他	649,013.93
合计	47,693,154,477.71

2、 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额
往来款项	24,775,502,024.27
押金、保证金、维修金支出	10,419,840,611.50
付现费用	286,121,767.46
代收代付款项	53,684,076.85
手续费	21,685,195.22
其他	57,787,261.25
合计	35,614,620,936.55

3、 收到的其他与投资活动有关的现金

项目	本期金额
收回委贷款项	3,900,000,000.00
合计	3,900,000,000.00

4、 支付的其他与投资活动有关的现金

项目	本期金额
发放委贷支付款项	4,200,000,000.00
合计	4,200,000,000.00

(四十八) 现金流量表补充资料

1、 现金流量表补充资料

补充资料	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	7,120,841,215.22	2,617,892,502.24
加：资产减值准备	17,240,332.48	231,843.55
固定资产折旧	12,783,727.40	16,561,842.29
油气资产折耗		
无形资产摊销	3,076,882.10	3,525,623.09

补充资料	本期金额	上期金额
长期待摊费用摊销	4,349,725.31	4,000,484.79
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“－”号填列）		-15,007,399.36
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	-1,909,278.46	-718,217.26
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	-61,790,540.46	-272,097,740.83
财务费用（收益以“－”号填列）	341,348,064.44	386,747,982.70
投资损失（收益以“－”号填列）	-889,629,688.66	-1,181,384,590.12
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-243,203,272.70	-206,138,643.50
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	-23,702,020.33	-68,877,858.59
存货的减少（增加以“－”号填列）	-8,845,755,044.26	3,112,157,520.75
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-4,092,840,139.25	778,405,006.95
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	19,001,027,460.71	1,422,867,508.54
其他		
经营活动产生的现金流量净额	12,341,837,423.54	6,598,165,865.24
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	8,590,270,187.90	9,105,311,234.41
减：现金的期初余额	9,105,311,234.41	10,450,663,078.20
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-515,041,046.51	-1,345,351,843.79

2、 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	上年年末余额
一、现金	8,590,270,187.90	9,105,311,234.41
其中：库存现金	9,700.00	18,080.00
可随时用于支付的银行存款	8,590,260,487.90	9,105,293,154.41
可随时用于支付的其他货币资金		

项目	期末余额	上年年末余额
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	8,590,270,187.90	9,105,311,234.41
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

(四十九) 所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	129,406,188.81	预售监管资金或各类保证金
合计	129,406,188.81	

六、 在其他主体中的权益

(一) 在子公司中的权益

1、 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
北京中信房地产有限公司	北京	北京	房地产开发	100		100
北京中信新城房地产有限公司	北京	北京	房地产开发	80		80
北京国泰饭店有限公司	北京	北京	服务业	100		100
北京中信新城逸海房地产开发有 限公司	北京	北京	房地产开发	100		100
上海海筑投资有限公司	上海	上海	房地产开发	100		100

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
中信地产长春有限公司	长春	长春	房地产开发	100		100
烟台中海华业地产有限公司	烟台	烟台	房地产开发	100		100
大连中信海港投资有限公司	大连	大连	房地产开发	80		80
大连汇港置业有限公司	大连	大连	房地产开发	80		80
青岛中海海悦房地产有限公司	青岛	青岛	房地产开发	100		100
北京信有成投资有限公司	北京	北京	投资	100		100
中海深圳地产投资有限公司	深圳	深圳	房地产开发	100		100
广州中海地产投资有限公司	广州	广州	房地产开发	100		100
中海地产(海南)投资有限公司	海南	海南	房地产开发	100		100
大连中海兴隆房地产开发有限公司	大连	大连	房地产开发	100		100
广东中海地产有限公司	广州	广州	房地产开发	100		100
中海兴隆深圳地产有限公司	深圳	深圳	房地产开发	100		100
天津中海天嘉湖房地产开发有限公司	天津	天津	房地产开发	100		100
西安中海长兴房地产有限公司	西安	西安	房地产开发	100		100
中海置业(天津)有限公司	天津	天津	投资	100		100
中海地产东莞投资有限公司	东莞	东莞	房地产开发	100		100
中海华南(深圳)有限公司	深圳	深圳	房地产开	100		100

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
			发			
大连鼎泰锦城房地产有限公司	大连	大连	房地产开发	100		100
贵阳中海房地产有限公司	贵阳	贵阳	房地产开发	100		100
中海深圳房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发	100		100
郑州海嘉房地产开发有限公司	郑州	郑州	房地产开发		100	100
郑州海盈房地产开发有限公司	郑州	郑州	房地产开发		100	100
青岛市联恒地产有限公司	青岛	青岛	房地产开发		100	100
青岛市联明地产有限公司	青岛	青岛	房地产开发		100	100
青岛市少海地产有限公司	青岛	青岛	房地产开发		100	100
中海前海（深圳）投资有限公司	深圳	深圳	房地产开发		67	67
广州市东港房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发		55	55
佛山中海金沙水岸房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产开发		100	100
中山市建兴房地产开发有限公司	中山	中山	房地产开发		100	100
珠海市盈凯达房地产开发有限公司	珠海	珠海	房地产开发		100	100
上海中海海鹏房地产有限公司	上海	上海	房地产开发		100	100
中国海外地产（香港）有限公司	香港	香港	投资		100	100
苏州中海海隆房地产有限公司	苏州	苏州	房地产开		100	100

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
			发			
青岛博莱置业有限公司	青岛	青岛	房地产开发		100	100
中海佳旺成都房地产开发有限公司	成都	成都	房地产开发		100	100
湖南省中信控股有限公司	湖南	湖南	房地产开发		100	100
重庆中海鼎兴实业有限公司	重庆	重庆	房地产开发		100	100
深圳市信航城资产管理有限公司	深圳	深圳	资产管理		100	100
天津中信翔达房地产开发有限公司	天津	天津	房地产开发		70	70
中信保利达地产(天津)有限公司 (注1)	天津	天津	房地产开发		51	57.14
天津海富投资控股有限公司	天津	天津	投资		100	100
深圳市中海泰昌房地产有限公司	深圳	深圳	房地产开发		50.1	50.1
深圳市云龙城投资发展有限公司	深圳	深圳	房地产开发		80	80
东莞东泰花园建造有限公司	东莞	东莞	房地产开发		100	100
东莞市中海康华房地产开发有限公司	东莞	东莞	房地产开发		100	100
海口鸿洲滨海建设有限公司	海口	海口	房地产开发		90	90
合肥中海物流科技有限公司	合肥	合肥	服务业		100	100
天津市创庆投资管理有限公司(注 2)	天津	天津	投资		51	51
天津中海海顺地产有限公司	天津	天津	房地产开发		100	100
天津中海海豪地产有限公司	天津	天津	房地产开		100	100

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
			发			
东莞市嘉锦房地产开发有限公司	东莞	东莞	房地产开发		100	100
深圳中海航城房地产有限公司	深圳	深圳	房地产开发		45	45
中海佳锦房地产开发成都有限公司	成都	成都	房地产开发		100	100
香港天然居控股有限公司	香港	香港	投资		100	100
成都信蜀投资有限公司	成都	成都	房地产开发		100	100
成都信蓉投资有限公司	成都	成都	房地产开发		100	100
湖南省中海城市广场投资有限公司	湖南	湖南	房地产开发		100	100
湖南省中海置业开发有限公司	湖南	湖南	房地产开发		100	100
重庆中海振兴房屋销售有限公司	重庆	重庆	房地产开发		100	100
成都信勤置业有限公司	成都	成都	房地产开发		100	100
成都信新置业有限公司	成都	成都	房地产开发		100	100
天津创达置业责任有限公司	天津	天津	房地产开发		100	100
深圳中海红树湾房地产有限公司	深圳	深圳	房地产开发		100	100
青岛博富置业有限公司(注3)	青岛	青岛	房地产开发		81.48	100
中海佳蓉成都房地产开发有限公司	成都	成都	房地产开发		100	100
乌鲁木齐海新展房地产有限公司	乌鲁木齐	乌鲁木齐	房地产开		100	100

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
			发			

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

注 1：中信保利达地产（天津）有限公司的章程约定董事会共有 7 名董事，其中本集团之中信保利达地产（天津）有限公司保利达占 4 名，表决权比例为 57.14%。持股比例为 51%。

注 2：天津市创庆投资管理有限公司的章程约定董事会共有 5 名董事，其中本集团之深圳市创庆投资管理有限公司占 3 名，表决权比例为 60%。持股比例为 51%。

注 3：西藏昭融投资有限公司持股比例为 18.52%，因借款将其股权质押给中信深圳（集团）有限公司，其股权收益全部由青岛博富置业有限公司享有。

2、重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
北京中信新城房地产有限公司	20	9,000,839.89		-103,002,296.77
大连中信海港投资有限公司	20	-4,817,198.89		-13,525,265.76
大连汇港置业有限公司	20	1,445,192.49		10,034,431.22
中海前海（深圳）投资有限公司	33	-9,313,529.67		74,015,635.74
广州市东港房地产开发有限公司	45	-5,205,251.85		92,529,396.08
天津中信翔达房地产开发有限公司	30	-841,489.00	10,500,000.00	13,507,669.68
中信保利达地产（天津）有限公司	49	12,232,581.51		677,410,716.95
深圳市中海泰昌房地产有限公司	49.9	-96,108.89		1,971,218.89
深圳市云龙城投资发展有限公司	20	31,796.48		34,347,678.28
海口鸿洲滨海建设有限公司	10	-92,052.68		25,823,930.57
天津市创庆投资管理有限公司	49	-1,072,398.19		1,014,257.30
青岛博富置业有限公司	18.52	-		160,000,000.00

3、重要非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	期末余额						上年年末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
北京中信新城房地产有限公司	1,879,844,788.70	56,113.57	1,879,900,902.27	2,394,912,386.15	-	2,394,912,386.15	1,894,804,555.98	173,723.42	1,894,978,279.40	2,439,005,498.02	-	2,439,005,498.02
中信保利达地产(天津)有限公司	5,525,627,698.82	1,293,532.44	5,526,921,231.26	2,841,644,814.83	1,350,470,000.00	4,192,114,814.83	4,805,372,337.07	4,421,024.01	4,809,793,361.08	2,057,971,247.83	1,394,315,714.44	3,452,286,962.27
青岛博富置业有限公司	2,857,880,928.30	68,740,243.53	2,926,621,171.83	853,942,850.46	-	853,942,850.46	4,765,777,284.73	-	4,765,777,284.73	3,525,402,952.58	-	3,525,402,952.58
			-			-			-			-

子公司名称	本期金额				上期金额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
北京中信新城房地产有限公司	9,076,709.71	29,015,734.74	29,015,734.74	-17,314,294.64	78,957,200.52	15,543,184.96	15,543,184.96	-5,737,194.45
中信保利达地产（天津）有限公司	175,514,550.93	24,964,452.06	24,964,452.06	453,880,542.78	2,136,485,407.34	143,406,731.55	143,406,731.55	-402,264,763.21
青岛博富置业有限公司	2,717,604,563.76	832,303,989.22	832,303,989.22	-162,001,941.89	1,478,067,144.77	417,152,765.51	417,152,765.51	-1,361,777,164.10

4、 合并范围的变更

(1) 本期新设子公司相关情况

子公司名称	主要经营地	期末净资产	本期净利润
天津中海海顺地产有限公司	天津	29,445,078.23	-554,921.77
天津中海海豪地产有限公司	天津	29,993,837.17	-6,162.83
合肥中海物流科技有限公司	天津	196.05	196.05
东莞市嘉锦房地产开发有限公司	合肥	-99,255.53	-99,255.53
贵阳中海房地产有限公司	贵阳	11,931,553.83	-8,068,446.17
大连鼎泰锦城房地产有限公司	大连	-514,989.76	-514,989.76

(2) 本期清算子公司

子公司名称	主要经营地	清算日净资产	期初至清算日净利润
中信地产（北京）投资有限公司	北京	8,533,007.41	16,699.96
四川金水湾投资有限公司	成都	703,558.10	-6,072.11

(二) 在合营安排或联营企业中的权益

1、 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法	对本公司活动是否具有战略性
				直接	间接		
中国南航集团建设开发有限公司	北京	北京	房地产开发	51		权益法	是
中信保利达地产（佛山）有限公司	佛山	佛山	房地产开发		50	权益法	是
东莞市嘉房房地产开发有限公司	东莞	东莞	房地产开发		27.5	权益法	是
广州利合房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发		20	权益法	是
苏州非凡城市置业有限公司	苏州	苏州	房地产开发		33	权益法	是

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法	对本公司活动是否具有战略性
				直接	间接		
苏州木渎中新置地有限公司	苏州	苏州	房地产开发		35	权益法	是

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：

注 1：母公司直接持有中海南航建设开发有限公司持有 30%表决权，通过子公司广东中海地产有限公司持有 21%股权，中信房集团合计持有表决权 51%。但中海南航章程约定股东会对所议事项作出的决定需由全体股东会表决同意。故中信房集团不控制被投资单位。

注 2：中信保利达地产（佛山）有限公司的章程约定董事会共有 7 名董事，其中本集团之子公司广东中海地产有限公司占 4 名，另公司章程规定决定经营和财务政策的议事规程须经董事会三分之二以上的表决权通过。

2、重要合营企业的主要财务信息

	期末余额/本期金额			上年年末余额/上期金额		
	中国南航集团建设开发有限公司	中信保利达地产(佛山)有限公司	东莞市嘉房房地产开发有限公司	中国南航集团建设开发有限公司	中信保利达地产(佛山)有限公司	东莞市嘉房房地产开发有限公司
流动资产	2,083,839,672.55	4,793,879,276.26	1,394,306,458.48	2,007,610,237.84	5,392,257,546.40	2,581,167,810.34
其中：现金和现金等价物						
非流动资产	49,539,903.64	401,515,781.70	37,211.29	46,908,524.69	380,053,174.88	
资产合计	2,133,379,576.19	5,195,395,057.96	1,394,343,669.77	2,054,518,762.53	5,772,310,721.28	2,581,167,810.34
流动负债	760,994,722.57	1,567,408,619.66	1,095,890,552.34	348,730,018.08	1,708,886,734.67	1,666,310,403.87
非流动负债		380,000,000.00			900,000,000.00	
负债合计	760,994,722.57	1,947,408,619.66	1,095,890,552.34	348,730,018.08	2,608,886,734.67	1,666,310,403.87
按持股比例计算的净资产份额	860,509,064.88	1,634,857,951.35	298,453,117.43	869,952,259.67	1,581,711,993.31	914,915,320.76
调整事项						
—商誉						
—内部交易未实现利润						
—其他						
对合营企业权益投资的账面价值	860,509,064.87	1,634,857,951.35	143,499,688.14	869,952,259.67	1,581,711,993.31	297,347,479.25

	期末余额/本期金额			上年年末余额/上期金额		
	中国南航集团建设开发有限公司	中信保利达地产(佛山)有限公司	东莞市嘉房房地产开发有限公司	中国南航集团建设开发有限公司	中信保利达地产(佛山)有限公司	东莞市嘉房房地产开发有限公司
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值						
营业收入	197,171,088.76	41,796,670.89	1,061,385,584.08	112,347,074.15	2,344,981,934.12	3,211,277,007.58
财务费用	-12,403,403.10	45,009,282.84	-11,421,885.81	-9,465,183.83	-3,478,269.83	-11,910,788.24
所得税费用	-4,256,333.94	8,225,311.97	104,512,598.89	5,523,247.46	157,081,117.80	296,157,340.09
净利润	-18,516,068.22	106,291,916.08	313,537,796.67	2,044,606.59	504,440,987.52	1,049,454,197.72
终止经营的净利润						
其他综合收益						
综合收益总额	-18,516,068.22	106,291,916.08	313,537,796.67	2,044,606.59	504,440,987.52	1,049,454,197.72
本期收到的来自合营企业的股利			255,750,000.00			

3、重要联营企业的主要财务信息

	期末余额/本期金额			上年年末余额/上期金额		
	广州利合房地产开发 有限公司	苏州非凡城市置业 有限公司	苏州木渎中新置地 有限公司	广州利合房地产开发 有限公司	苏州非凡城市置业 有限公司	苏州木渎中新置地 有限公司
流动资产	27,599,720,555.86	1,048,854,676.35	693,863,128.43	25,932,230,749.79	2,019,049,659.81	2,248,725,779.19
非流动资产	1,212,328,511.81	139,826,751.47	35,874,541.03	660,119,535.44	27,394,513.95	35,896,450.52
资产合计	28,812,049,067.67	1,188,681,427.82	729,737,669.46	26,592,350,285.23	2,046,444,173.76	2,284,622,229.71
流动负债	18,785,312,366.61	892,777,576.09	357,437,664.23	20,192,300,173.74	1,958,001,602.22	2,271,032,522.76
非流动负债	6,593,500,000.00			4,197,000,000.00		
负债合计	25,378,812,366.61	892,777,576.09	357,437,664.23	24,389,300,173.74	1,958,001,602.22	2,271,032,522.76
净资产	3,433,236,701.06	295,903,851.73	372,300,005.23	2,203,050,111.49	88,442,571.54	13,589,706.95
按持股比例计 算的净资产份 额	686,648,196.25	97,648,271.07	130,305,001.83	440,610,878.34	29,186,048.61	4,756,397.43
调整事项						

	期末余额/本期金额			上年年末余额/上期金额		
	广州利合房地产开发 有限公司	苏州非凡城市置业 有限公司	苏州木渎中新置地 有限公司	广州利合房地产开发 有限公司	苏州非凡城市置业 有限公司	苏州木渎中新置地 有限公司
—商誉						
—内部交易未 实现利润						
—其他						
对联营企业权 益投资的账面 价值	686,648,196.25	102,000,523.50	165,886,541.10	440,610,878.34	34,119,824.40	22,668,524.80
存在公开报价 的联营企业权 益投资的公允 价值						
营业收入	6,141,032,716.82	1,897,690,325.28	1,952,628,971.74	2,307,572,633.67	300,551,417.69	-
净利润	1,230,186,589.57	651,377,946.85	358,710,298.28	361,070,872.47	95,387,803.14	4,746,650.89
终止经营的净 利润						
其他综合收益						

	期末余额/本期金额			上年年末余额/上期金额		
	广州利合房地产开发 有限公司	苏州非凡城市置业 有限公司	苏州木渎中新置地 有限公司	广州利合房地产开发 有限公司	苏州非凡城市置业 有限公司	苏州木渎中新置地 有限公司
综合收益总额	1,230,186,589.57	651,377,946.85	358,710,298.28	361,070,872.47	95,387,803.14	4,746,650.89
本期收到的来自联营企业的股利		146,492,500.00			39,600,000.00	

4、 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

	期末余额/本期金额	上年年末余额/上期金额
合营企业：		
投资账面价值合计	8,946,545.68	8,147,054.31
下列各项按持股比例计算的合计数		
—净利润	-17,198,365.63	-44,344,462.41
—其他综合收益		
—综合收益总额	-17,198,365.63	-44,344,462.41
联营企业：		
投资账面价值合计	195,996,369.64	673,688,049.24
下列各项按持股比例计算的合计数		
—净利润	291,104,442.95	1,625,805,670.74
—其他综合收益		
—综合收益总额	291,104,442.95	1,625,805,670.74

七、 与金融工具相关的风险

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

（一） 信用风险

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

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

对于应收账款、其他应收款，本集团设定相关政策以控制信用风险敞口。本集团基于对客户的财务状况、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其它因素诸如目前市场状况等评估客户的信用资质并设置相应信用期。本集团会定期对客户信用记录

进行监控，对于信用记录不良的客户，本集团会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本集团的整体信用风险在可控的范围内。

本集团所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产(包括衍生金融工具)的账面金额。除附注九所载本集团作出的财务担保外，本集团没有提供任何其他可能令本集团承受信用风险的担保。

(二) 市场风险

(1) 汇率风险

本集团的主要经营位于中国境内，主要业务以人民币结算。本集团无外汇风险。

本集团于 2019 年 12 月 31 日及 2019 年 12 月 31 日的汇率变动对外汇风险敞口金额变动的影 响不重大，因此未对其进行敏感性分析。

(2) 利率风险

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

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

(1) 截止 2019 年 12 月 31 日，本集团带息债务主要为人民币计价的浮动利率合同，金额为 22,455,248,680.87 元，详见附注五注释(十七)短期借款，附注五注释(二十三)一年内到期的非流动负债、附注五注释(二十五)长期借款及附注五注释(二十六)应付债券。

(2) 敏感性分析：

截止 2019 年 12 月 31 日，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降 50 个基点，而其他因素保持不变，本集团的净利润会减少或增加约 74,963,039.54 元。

(三) 流动性风险

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

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

截止 2019 年 12 月 31 日，本集团各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

项目	期末余额				
	1 年以内	1-2 年	2-5 年	5 年以上	合计
短期借款	1,052,690,000.00				1,052,690,000.00
应付票据及应付账款	2,390,266,019.92	799,240,879.00	2,146,312,956.97		5,335,819,855.89
应付利息	497,720,357.87				497,720,357.87
其他应付款	35,690,186,626.49				35,690,186,626.49
一年内到期的非流动负债	6,204,128,060.42				6,204,128,060.42
长期借款		13,258,516,666.67	1,595,627,211.89		14,854,143,878.56
应付债券			399,286,741.89		399,286,741.89
长期应付款				4,122,484.96	4,122,484.96
合计	45,834,991,064.70	14,057,757,545.67	4,141,226,910.75	4,122,484.96	64,038,098,006.08

项目	上年年末余额				
	1 年以内	1-2 年	2-5 年	5 年以上	合计
短期借款	52,690,000.00				52,690,000.00
应付票据及应付账款	4,877,976,349.97				4,877,976,349.97
应付利息	348,129,106.00				348,129,106.00
应付股利			7,529,078.41		7,529,078.41
其他应付款	20,462,923,583.19				20,462,923,583.19

项目	上年年末余额				合计
	1 年以内	1-2 年	2-5 年	5 年以上	
一年内到期的非流动负债	9,243,000,000.00				9,243,000,000.00
长期借款		18,056,224,362.72	1,000,000,000.00		19,056,224,362.72
应付债券		2,015,000,000.00			2,015,000,000.00
长期应付款				4,023,912.68	4,023,912.68
合计	34,984,719,039.16	20,071,224,362.72	1,007,529,078.41	4,023,912.68	56,067,496,392.97

八、 公允价值的披露

公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次：

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

第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

公允价值计量结果所属的层次，由对公允价值计量整体而言具有重要意义的输入值所属的最低层次决定。

(一) 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
◆可供出售金融资产			8,333,795.70	8,333,795.70
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资			8,333,795.70	8,333,795.70
(3) 其他				
◆投资性房地产			2,909,000,000.00	2,909,000,000.00
1.出租用的土地使用权				
2.出租的建筑物			2,909,000,000.00	2,909,000,000.00
3.持有并准备增值后转让的土地使用权				
持续以公允价值计量的资产总额			2,917,333,795.70	2,917,333,795.70

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

(1) 权益工具投资为持续第三层次公允价值计量，本公司采用的估值技术主要为收益法。本集团采用约定的预期收益率计算的未来现金流量折现的方法估算公允价值。

(2) 投资性房地产持续以第三层次公允价值计量，(香港) 戴德梁行(Cushman & Wakefield Limited)以相应地区房产市场价值为依据评估，并出具“Valuation Report No.F20-000594-01”估价报告。

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

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

九、关联方及关联交易

(一) 本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	母公司对本公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)
英万国际有限公司	香港	投资控股	0.0001	100.00	100.00

本公司的母公司为英万国际有限公司。中国海外发展有限公司(00688.HK)间接持有英万国际有限公司100%的股权，为本集团间接控股股东，中国海外发展有限公司为中国建筑集团有限公司控股子公司。本公司最终控制方是：国务院国有资产监督管理委员会。

(二) 本公司的子公司情况

本公司子公司的情况详见本附注“六、在其他主体中的权益”。

(三) 本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营或联营企业详见本附注“六、在其他主体中的权益”。

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下：

合营或联营企业名称	与本公司关系
中海南航建设开发有限公司	本公司合营企业
中山市凯旋城房地产开发有限公司	子公司之合营企业
中信保利达地产（佛山）有限公司	子公司之合营企业
三亚碧海锦晟酒店管理有限公司	本公司合营企业
三亚碧海锦诚商业管理有限公司	本公司合营企业
上海星筑房地产开发有限公司	子公司之联营企业
上海星信房地产开发有限公司	子公司之联营企业
东莞市江畔新城房地产开发有限公司	子公司之联营企业
东莞市万宏房地产有限公司	子公司之联营企业
东莞市伏嘉物业投资有限公司	子公司之联营企业
东莞市观澜晋景房地产开发有限公司	子公司之联营企业
东莞市嘉房房地产开发有限公司	子公司之联营企业
广州利合房地产开发有限公司	子公司之联营企业
苏州非凡城市置业有限公司	子公司之联营企业
苏州木渎中新置地有限公司	子公司之联营单位

(四) 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
天津骏业共创置业有限公司	合营公司之子公司
深圳安创投资管理有限公司	合营企业之关联公司
深圳联新投资管理有限公司	合营企业之关联公司
中海宏洋（深圳）投资有限公司	控股企业之联营企业之关联公司
中海宏洋惠州城市建设开发有限公司	控股企业之联营企业之关联公司
中海宏洋惠州控股有限公司	控股企业之联营企业之关联公司

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
北京嘉益德房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
北京中海地产有限公司	同受同一最终控制方控制
北京中海物业管理有限公司	同受同一最终控制方控制
北京中海兴盛房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
北京中建兴华房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
成都锦府中建房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
大连港置地有限公司	同受同一最终控制方控制
大连中海地产有限公司	同受同一最终控制方控制
大连中海鼎业房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
东莞市龙泰房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
东莞市中海嘉业房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
东莞市中海康泰房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
佛山中海千灯湖房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
广东中海物业服务有限公司	同受同一最终控制方控制
广逸房地产开发（珠海）有限公司	同受同一最终控制方控制
广州中海地产有限公司	同受同一最终控制方控制
哈尔滨中海龙祥房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
海口中海兴业房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
海南鸿洲置业集团股份有限公司	同受同一最终控制方控制
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
南京海汇房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
青岛中海海岸置业有限公司	同受同一最终控制方控制
青岛中海海创置业有限公司	同受同一最终控制方控制
青岛中海海湾置业有限公司	同受同一最终控制方控制
青岛中海海新置业有限公司	同受同一最终控制方控制
青岛中海华业房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
上海老西门新苑置业有限公司	同受同一最终控制方控制
上海中建八局装饰有限责任公司	同受同一最终控制方控制
上海珠街阁房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
深圳市海清置业发展有限公司	同受同一最终控制方控制

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
深圳市海泽工程管理有限公司	同受同一最终控制方控制
深圳市兴海物联科技有限公司	同受同一最终控制方控制
深圳市毅骏房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
深圳市中海商业服务有限公司中信龙盛广场物业管理处	同受同一最终控制方控制
深圳中海地产有限公司	同受同一最终控制方控制
沈阳中海嘉业房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
松原中信城市建设开发有限公司	同受同一最终控制方控制
天津中海地产有限公司	同受同一最终控制方控制
天津中海海盛地产有限公司	同受同一最终控制方控制
万宁金信发展有限公司	同受同一最终控制方控制
万宁仁和发展有限公司	同受同一最终控制方控制
西安中海东诚置业有限公司	同受同一最终控制方控制
西安中海兴诚房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
西安中海兴东置业有限公司	同受同一最终控制方控制
西安中海兴晟房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
西安中海誉高置业有限公司	同受同一最终控制方控制
西安中海振兴房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
烟台中海福昌地产有限公司	同受同一最终控制方控制
烟台中海福盛地产有限公司	同受同一最终控制方控制
长春信成投资有限公司	同受同一最终控制方控制
长春智信咨询服务有限公司	同受同一最终控制方控制
长沙中海梅溪房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
长沙中海融城房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
长沙中海兴业房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
郑州海滨房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
郑州海创房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
郑州海捷房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
郑州海耀房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
中国建筑（一局）集团有限公司	同受同一最终控制方控制
中国建筑第八工程局有限公司	同受同一最终控制方控制

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
中国建筑第五工程局有限公司	同受同一最终控制方控制
中国建筑西南勘察设计研究院有限公司	同受同一最终控制方控制
中海地产（青岛）投资开发有限公司	同受同一最终控制方控制
中海地产（珠海）有限公司	同受同一最终控制方控制
中海鼎盛（西安）房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
中海鼎业（万宁）房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
中海发展(广州)有限公司	同受同一最终控制方控制
中海发展（上海）有限公司	同受同一最终控制方控制
中海发展（苏州）有限公司	同受同一最终控制方控制
中海海盛（烟台）地产有限公司	同受同一最终控制方控制
中海佳隆成都房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
中海联合（万宁）房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
中海企业发展集团有限公司	同受同一最终控制方控制
中海仁信（万宁）房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理有限公司大连分公司	同受同一最终控制方控制
中海兴隆（陕西）房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
中海兴耀（西安）房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
中海兴业(成都)发展有限公司	同受同一最终控制方控制
中海兴业(西安)有限公司	同受同一最终控制方控制
中建安装工程有限公司	同受同一最终控制方控制
中建电子工程有限责任公司	同受同一最终控制方控制
中建东设岩土工程有限公司	同受同一最终控制方控制
中建二局第二建筑工程有限公司	同受同一最终控制方控制
中建二局第三建筑工程有限公司	同受同一最终控制方控制
中建二局第四建筑工程有限公司	同受同一最终控制方控制
中建二局第一建筑工程有限公司	同受同一最终控制方控制
中建国际建设有限公司	同受同一最终控制方控制
中建三局集团有限公司	同受同一最终控制方控制
中建三局建设工程股份有限公司	同受同一最终控制方控制
中建五局第三建设有限公司	同受同一最终控制方控制

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
中建兴华房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
中建一局集团建设发展有限公司	同受同一最终控制方控制
中建长沙不二幕墙装饰有限公司	同受同一最终控制方控制
中山市金运宏房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
中山市中海房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
中海海惠物业服务有限公司	同受同一最终控制方控制
中海海惠物业服务有限公司北京分公司	同受同一最终控制方控制
重庆中工建设有限公司成都分公司	同受同一最终控制方控制
珠海市嘉业房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
大连鼎鑫嘉业房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
海创福业（烟台）地产有限公司	同受同一最终控制方控制
海创佳业（烟台）地产有限公司	同受同一最终控制方控制
华东中建地产有限公司	同受同一最终控制方控制
昆明海祥房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
上海海创房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
深圳市中海商业服务有限公司	同受同一最终控制方控制
长春海胜房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
长沙润洋置业有限公司	同受同一最终控制方控制
郑州海如房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
重庆金嘉海房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制

(五) 关联交易情况

1、 关联担保情况

本公司作为担保方：

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
中海宏洋地产（黄山）有限公司	29,000,000.00	2013-1-28	2021-1-28	否

本公司作为被担保方：

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
中海发展（苏州）有限公司	56,833,775.18	2018-9-3	2030-9-2	否
中国海外发展有限公司	2,770,000,000.00	2016-11-21	2019-11-21	是
中国海外发展有限公司	3,000,000,000.00	2016-11-25	2019-11-25	是
中国海外发展有限公司	2,000,000,000.00	2017-9-22	2020-9-22	否
中国海外发展有限公司	1,800,000,000.00	2016-11-11	2019-11-10	是
中国海外发展有限公司	3,000,000,000.00	2016-11-11	2020-11-10	否
中国海外发展有限公司	4,800,000,000.00	2016-11-11	2021-11-10	否
中国海外发展有限公司	300,000,000.00	2017-8-16	2019-8-16	是
中国海外发展有限公司	450,000,000.00	2017-8-16	2020-8-16	否
中国海外发展有限公司	750,000,000.00	2017-8-16	2021-8-16	否
中国海外发展有限公司	1,200,000,000.00	2017-8-16	2021-11-11	否

2、 关联方资金拆借

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
万宁仁和发展有限公司	700,000,000.00	2019-3-18	2022-3-21	5.70%
万宁仁和发展有限公司	500,000,000.00	2019-3-18	2022-3-21	5.70%
长春海胜房地产开发有限公司	1,000,000,000.00	2019-9-24	2024-9-3	5.70%
昆明海祥房地产开发有限公司	600,000,000.00	2019-9-26	2024-9-3	5.70%
大连鼎鑫嘉业房地产开发有限公司	1,000,000,000.00	2019-9-26	2024-9-3	5.70%
拆出				

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
南京海汇房地产开发有限公司	1,000,000,000.00	2017-7-6	2019-9-9	5.23%
中海仁信(万宁)房地产有限公司	300,000,000.00	2017-7-24	2019-4-27	5.23%
中海仁信(万宁)房地产有限公司	1,100,000,000.00	2017-7-24	2019-4-27	5.23%
郑州海滨房地产开发有限公司	1,500,000,000.00	2018-3-15	2019-11-6	5.23%

(六) 关联方应收应付款项

1、 应收项目

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款					
	深圳市中海商业服务有限公司	427,927.39			
	广州利合房地产开发有限公司	14,250,000.00			
其他非流动资产					
	南京海汇房地产开发有限公司			1,000,000,000.00	
	昆明海祥房地产开发有限公司	600,000,000.00			
	长春海胜房地产开发有限公司	1,000,000,000.00			
	中海地产(珠海)有限公司	400,000,000.00			
	郑州海滨房地产开发有限公司			1,500,000,000.00	
	万宁仁和发展有限公司	1,800,000,000.00		600,000,000.00	
	苏州木渎中新置地有限公司	760,729.18			

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	中海仁信（万宁） 房地产有限公司			1,400,000,000.00	
	大连鼎鑫嘉业房地 产开发有限公司	1,000,000,000.00			
	三亚碧海锦晟酒店 管理有限公司	563,843,062.36		563,843,062.36	
	三亚碧海锦诚商业 管理有限公司	417,914,837.64		417,914,837.64	
其他应收款					
	广州利合房地产开 发有限公司	136,253,775.00		1,336,253,775.00	
	中海发展（苏州） 有限公司	1,315,000,000.00		952,000,000.00	
	北京嘉益德房地产 开发有限公司			800,000,000.00	
	中海企业发展集团 有限公司	3,499,979,800.07		570,490,788.70	
	中海联合（万宁） 房地产有限公司	491,000,000.00		491,000,000.00	
	天津骏业共创置业 有限公司	302,600,000.00		302,600,000.00	
	中海鼎业（万宁） 房地产有限公司	182,000,000.00		182,000,000.00	
	深圳市创良投资管 理有限公司	132,600,000.00		132,600,000.00	
	东莞市中海康泰房 地产开发有限公司			72,894,179.99	
	北京中海兴盛房地 产开发有限公司			51,810,000.00	
	海口中海兴业房地 产开发有限公司	32,000,000.00		40,000,000.00	

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	东莞市江畔新城房地产开发有限公司			37,872,180.44	
	北京中海地产有限公司			35,827,461.17	
	中山市金运宏房地产开发有限公司			25,000,000.00	
	广逸房地产开发(珠海)有限公司			19,991,061.50	
	东莞市龙泰房地产开发有限公司			18,232,325.34	
	长春智信咨询服务 有限公司			12,898,100.00	
	中建二局第四建筑 工程有限公司	4,482,974.80		4,482,974.80	
	中海宏洋(深圳) 投资有限公司			3,363,675.02	
	中信保利达地产 (佛山)有限公司	43,151,734.63		1,873,818.19	
	上海老西门新苑置 业有限公司	600,000,000.00		1,516,481.04	
	深圳市毅骏房地 产开发有限公司			438,467.67	
	深圳中海地产有 限公司			266,124.36	
	中建一局集团建设 发展有限公司	200,000.00		200,000.00	
	深圳市海清置业发 展有限公司			184,928.39	

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	中海宏洋惠州城市建设开发有限公司	121,017.63		121,017.63	
	英万国际有限公司			118,427.83	
	中建东设岩土工程有限公司			100,000.00	
	长沙中海融城房地产开发有限公司	9,097,082.00		97,082.00	
	中海发展(广州)有限公司	3,120.00		55,872.00	
	广州中海地产有限公司			49,714.18	
	东莞市中海嘉业房地产开发有限公司			46,611.60	
	深圳市海泽工程管理有限公司	44,194.62		44,194.62	
	重庆中工建设有限公司成都分公司			30,625.90	
	中海兴业(成都)发展有限公司			18,000.00	
	广东中海物业服务集团有限公司	17,824.00		13,984.00	
	中山市中海房地产开发有限公司			11,284.40	
	深圳市中海商业服务有限公司中信龙盛广场物业管理处			8,000.00	
	中建国际建设有限			5,483.20	

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	公司				
	成都锦府中建房地 产开发有限公司			1,600.00	
	中海宏洋惠州控股 有限公司			0.01	
	郑州海捷房地产开 发有限公司	819,856.46			
	海创福业（烟台） 地产有限公司	40,000,000.00			
	海创佳业（烟台） 地产有限公司	9,000.00			
	青岛中海海湾置业 有限公司	50,000,000.00			
	上海海创房地产有 限公司	7,000,000.00			
	西安中海东诚置业 有限公司	10,000,000.00			
	西安中海兴诚房地 产有限公司	50,000,000.00			
	西安中海兴东置业 有限公司	51,000,000.00			
	西安中海兴晟房地 产有限公司	17,457,984.00			
	西安中海誉高置业 有限公司	20,000,000.00			
	西安中海振兴房地 产开发有限公司	10,000,000.00			
	烟台中海福盛地产 有限公司	4,000,000.00			
	长沙润洋置业有限 公司	15,000,000.00			

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	长沙中海梅溪房地 产开发有限公司	1,000,000.00			
	长沙中海兴业房地 产有限公司	15,000,000.00			
	中海鼎盛（西安） 房地产有限公司	4,930,005.47			
	中海发展（上海） 有限公司	42,000,000.00			
	中海海盛（烟台） 地产有限公司	35,000,000.00			
	中海兴隆（陕西） 房地产有限公司	159,955,269.94			
	中海兴耀（西安） 房地产有限公司	30,000,000.00			
	中海兴业(西安)有 限公司	385,000,000.00			
	中海南航建设开发 有限公司	22,033.29			
	重庆金嘉海房地产 开发有限公司	9,923.37			
	南昌中海豪庭置业 发展有限公司	9,923.37			
	中建二局第三建筑 工程有限公司	300,000.00			
	中国建筑（一局） 集团有限公司	200,000.00			
	苏州非凡城市置业 有限公司	126,018.75			

2、 应付项目

项目名称	关联方	期末账面余额	上年年末账面余额
应付账款			
	中建二局第二建筑工程有限公司	112,336,136.85	164,769,928.17
	中建国际建设有限公司	173,745,058.64	148,840,217.49
	中国建筑第五工程局有限公司	76,375,663.94	104,522,252.39
	中建三局建设工程股份有限公司	36,385,104.55	36,440,915.55
	中建二局第一建筑工程有限公司	23,428,295.12	26,771,991.72
	中国建筑第八工程局有限公司	39,979,775.38	18,704,790.98
	中建五局第三建设有限公司	53,782,076.75	15,411,875.20
	中国建筑（一局）集团有限公司		14,308,641.03
	中建三局集团有限公司	37,605,953.76	7,045,000.60
	中建安装工程有限公司		3,190,674.94
	中海海惠物业服务有限公司		2,588,140.50
	中海海惠物业服务有限公司北京分公司		556,088.96
	中建长沙不二幕墙装饰有限公司	88,419.46	88,419.46
	中国建筑西南勘察设计研究院有限公司	5,829.00	5,829.00
	中建电子工程有限责任公司	16,182.60	
	深圳市兴海物联科技有限公司	914,394.48	
	中海物业管理有限公司大连分公司	290,607.52	
	中建东设岩土工程有限公司	1,234,500.64	
	中建一局集团建设发展有限公司	37,205,292.20	
	重庆中工建设有限公司成都分公司	52,218,759.23	
	中建二局第四建筑工程有限公司	3,823,636.91	
其他应付款			
	中海企业发展集团有限公司	19,022,035,273.20	7,190,944,562.50
	中海仁信（万宁）房地产有限公司	1,935,400,000.00	3,286,000,000.00
	英万国际有限公司	1,590,847,515.39	1,517,629,596.12
	深圳安创投资管理有限公司	1,440,600.00	766,850,000.00
	长沙中海兴业房地产有限公司	633,548,331.19	617,003,287.15
	万宁仁和发展有限公司	1,949,000,000.00	419,000,000.00

项目名称	关联方	期末账面余额	上年年末账面余额
	郑州海耀房地产开发有限公司	585,062,936.01	412,979,605.00
	长沙中海梅溪房地产开发有限公司	436,950,000.00	388,950,000.00
	上海星信房地产开发有限公司		351,259,027.78
	苏州木渎中新置地有限公司	222,021,114.58	333,734,187.50
	深圳联新投资管理有限公司	637,000,000.00	313,600,000.00
	东莞市嘉房房地产开发有限公司		300,309,756.71
	哈尔滨中海龙祥房地产开发有限公司	300,000,000.00	300,000,000.00
	中海发展（苏州）有限公司		300,000,000.00
	大连港置地有限公司	187,415,366.89	291,084,177.09
	青岛中海海岸置业有限公司	280,000,000.00	270,000,000.00
	天津中海海盛地产有限公司	334,000,000.00	248,000,000.00
	郑州海创房地产开发有限公司	282,996,105.98	204,489,025.00
	中海发展（上海）有限公司	200,800,000.00	200,071,433.33
	上海珠街阁房地产开发有限公司	200,000,000.00	200,000,000.00
	中信保利达地产（佛山）有限公司		169,055,972.45
	东莞市万宏房地产有限公司		149,856,206.12
	青岛中海华业房地产有限公司	130,000,000.00	130,000,000.00
	苏州非凡城市置业有限公司		92,400,000.00
	郑州海滨房地产开发有限公司	245,848,702.30	81,850,000.00
	中海地产（珠海）有限公司	283,561,012.88	16,667,486.95
	海南鸿洲置业集团股份有限公司	13,859,500.00	13,859,500.00
	东莞市龙泰房地产开发有限公司		10,000,000.00
	长春信成投资有限公司		6,906,133.19
	松原中信城市建设开发有限公司		6,463,037.47
	东莞市伏嘉物业投资有限公司	20,000.00	5,591,543.18
	珠海市嘉业房地产开发有限公司		478,000.00
	中建二局第二建筑工程有限公司		431,935.00
	北京中海物业管理有限公司	400,362.60	400,362.60
	中建二局第四建筑工程有限公司		400,000.00

项目名称	关联方	期末账面余额	上年年末账面余额
	中建二局第三建筑工程有限公司		300,000.00
	中建三局集团有限公司		300,000.00
	中国建筑（一局）集团有限公司		200,000.00
	广东中海物业服务有限公司	82,214.37	82,214.37
	中国建筑西南勘察设计研究院有限公司		70,000.00
	中建兴华房地产开发有限公司		52,920.00
	深圳市兴海物联科技有限公司		20,000.00
	上海老西门新苑置业有限公司	19,679.10	11,665.50
	沈阳中海嘉业房地产开发有限公司		8,803.20
	中山市凯旋城房地产开发有限公司		8,625.20
	北京中建兴华房地产开发有限公司		5,958.62
	佛山中海千灯湖房地产开发有限公司		56.67
	大连中海地产有限公司	120,000,000.00	
	上海中建八局装饰有限责任公司	3,000.00	
	大连鼎鑫嘉业房地产开发有限公司	1,005,000,923.09	
	大连中海鼎业房地产开发有限公司	160,037,909.53	
	广逸房地产开发（珠海）有限公司	207,517,005.62	
	华东中建地产有限公司	23,000,000.00	
	青岛中海海创置业有限公司	130,000,000.00	
	青岛中海海新置业有限公司	30,000,000.00	
	天津中海地产有限公司	45,000,000.00	
	万宁金信发展有限公司	30,000,000.00	
	烟台中海福昌地产有限公司	12,998,500.00	
	长春海胜房地产开发有限公司	1,000,000,000.00	
	郑州海如房地产开发有限公司	154,975,905.57	
	中海地产（青岛）投资开发有限公司	146,600,000.00	
	中海佳隆成都房地产开发有限公司	343,000,000.00	
	中海兴业(成都)发展有限公司	275,000,000.00	

项目名称	关联方	期末账面余额	上年年末账面余额
	中建五局第三建设有限公司	200,000.00	

十、 承诺及或有事项

(一) 重要承诺事项

1、 约定资本支出

于 2019 年 12 月 31 日，本集团的资本承担已签订的正在或准备履行的建安合同 34.92 亿元，截至 2019 年 12 月 31 日，本集团的约定资本支出须在合同他方履行合同规定的责任与义务同时，若干年内支付。

2、 经营租赁承诺

根据已签订的不可撤销的经营性租赁合同，本公司于资产负债表日后应支付的最低租赁付款额如下：

剩余租赁期	最低租赁付款额
1 年以内	12,718,894.00
1 至 2 年	3,267,000.00
2 至 3 年	
3 年以上	
合计	15,985,894.00

(二) 或有事项

1、 未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

截止 2019 年 12 月 31 日，本集团个别附属公司是某些法律诉讼中的被告，也是在日常业务中出现的其他诉讼中的原告。尽管现时无法确定这些或有事项、法律诉讼或其他诉讼的结果，管理层相信任何因此引致的负债不会对本集团的财务状况或经营业绩构成重大的负面影响。

2、 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

本集团之地产子公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保。担保类型为阶段性担保，担保期自保证合同生效日起，至商品房承购人所购住房的《房屋所有权证》办出及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止。截止 2019 年 12 月 31 日，本集团承担阶段性担保额为人民币 180,981.87 万元（2018 年 12 月 31 日：人民币 331,969.43 万元）。管理层相信任何因此引致的负债不会对本集团的财务状况或经营业绩构成重大的负面影响。

3、项目开发贷款担保

本集团提供的对外贷款担保包含了中信房地产集团有限公司及下属子公司为集团外关联方及第三方公司提供的项目开发贷款担保，担保形式包含了连带责任担保以及保证，担保期限自借款贷出日开始至款项全部还清日止。截止 2019 年 12 月 31 日，本集团承担第三方公司担保额为人民币 29,000,000.00 元。

十一、资产负债表日后事项

合肥市自然资源和规划局在 2019 年出让坐落于东淝河路与荆山中路交口西南角总面积 66666.67 平方米宗地于子公司合肥中海物流科技有限公司，该中标地块在 2019 年支付价款 520 万元，2020 年 1 月付清剩余地价款 2040 万元。

十二、母公司财务报表主要项目注释

(一) 其他应收款

项目	期末余额	上年年末余额
应收利息	957,621,687.79	639,869,229.75
应收股利	2,682,436,326.20	4,162,436,326.21
其他应收款项	38,200,972,884.34	30,465,240,801.68
合计	41,841,030,898.33	35,267,546,357.64

1、 应收利息

项目	期末余额	上年年末余额
定期存款		
委托贷款	957,621,687.79	631,023,464.98
债券投资		
其他		8,845,764.77
小计	957,621,687.79	639,869,229.75
减：坏账准备		
合计	957,621,687.79	639,869,229.75

2、 应收股利

项目（或被投资单位）	期末余额	上年年末余额
中海兴隆深圳地产有限公司	78,992,114.64	78,992,114.64
广东中海地产有限公司	2,525,892,274.79	4,005,892,274.79
大连中海兴隆房地产开发有限公司	4,436,016.79	4,436,016.79
中海地产（海南）投资有限公司	73,115,919.98	73,115,919.98
杭州香格里拉饭店有限公司		0.01
小计	2,682,436,326.20	4,162,436,326.21
减：坏账准备		
合计	2,682,436,326.20	4,162,436,326.21

3、其他应收款项

（1）按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	20,447,630,389.76	11,519,808,788.56
1-2 年	8,185,720,569.79	13,188,795,408.64
2-3 年	8,256,508,726.89	4,271,608,148.42
3 年以上	2,359,116,292.39	2,544,655,603.30
小计	39,248,975,978.83	31,524,867,948.92
减：坏账准备	1,048,003,094.49	1,059,627,147.24
合计	38,200,972,884.34	30,465,240,801.68

(2) 其他应收款项按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	年初账面余额
关联方往来款—合并范围内	38,546,211,995.62	29,583,791,421.70
关联方往来款—非合并单位	673,052,886.89	1,909,747,334.65
外部往来款	29,711,096.32	31,329,192.57
小计	39,248,975,978.83	31,524,867,948.92
减：坏账准备	1,048,003,094.49	1,059,627,147.24
合计	38,200,972,884.34	30,465,240,801.68

(二) 长期股权投资

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
对子 公司 投资	8,309,036,842.96	26,429,961.91	8,282,606,881.05	7,148,792,272.92	26,429,961.91	7,122,362,311.01
对联 营、合 营企 业投 资	510,317,559.46		510,317,559.46	511,736,623.34		511,736,623.34
合计	8,819,354,402.42	26,429,961.91	8,792,924,440.51	7,660,528,896.26	26,429,961.91	7,634,098,934.35

1、 对子公司投资

被投资单位	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提 减值准备	减值准备期末 余额
北京中信房地产 有限公司	1,329,675,969.33			1,329,675,969.33		
北京中信新城房 地产有限公司	414,946,896.90			414,946,896.90		
北京国泰饭店有	96,536,699.63			96,536,699.63		

被投资单位	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提 减值准备	减值准备期末 余额
限公司						
北京中信新城逸 海房地产开发有 限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
上海海筑投资有 限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
中信地产长春有 限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
烟台中海华业地 产有限公司	26,429,961.91			26,429,961.91		26,429,961.91
大连中信海港投 资有限公司	200,000,000.00			200,000,000.00		
大连汇港置业有 限公司	40,000,000.00			40,000,000.00		
北京信有成投资 有限公司	2,000,000.00			2,000,000.00		
中信地产(北京) 投资有限公司	20,000,000.00		20,000,000.00			
中海深圳地产投 资有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
广州中海地产有 限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
中海地产(海南) 投资有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
大连中海兴隆房 地产开发有限公 司	31,390,280.93			31,390,280.93		
广东中海地产有 限公司	3,048,009,286.91			3,048,009,286.91		
中海兴隆深圳地 产有限公司	1,453,236,156.13	30,046,418.03		1,483,282,574.16		

被投资单位	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提 减值准备	减值准备期末 余额
青岛中海海悦房 地产有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
天津中海天嘉湖 房地产开发有限 公司						
中海华南(深圳) 有限公司	209,242,898.96			209,242,898.96		
中海地产东莞投 资有限公司	77,324,122.22			77,324,122.22		
中海置业(天津) 有限公司	30,000,000.00	410,649,296.62		440,649,296.62		
西安中海长兴房 地产有限公司						
中海佳旺成都房 地产开发有限公 司		91,178,977.06		91,178,977.06		
大连鼎泰锦城房 地产有限公司						
湖南省中信控股 有限公司		289,792,870.21		289,792,870.21		
贵阳中海房地产 有限公司		20,000,000.00		20,000,000.00		
重庆中海鼎兴实 业有限公司		98,437,612.48		98,437,612.48		
中海深圳房地产 开发有限公司		240,139,395.64		240,139,395.64		
合计	7,148,792,272.92	1,180,244,570.04	20,000,000.00	8,309,036,842.96		26,429,961.91

2、 对联营、合营企业投资

被投资单位	上年年末余额	本期增减变动								期末余额	减值准备 期末余额
		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	宣告发放现金 股利或利润	本期计提 减值准备	其他		
1. 合营企业											
中海南航建设开发有限 公司	511,736,623.34			-5,554,820.47						506,181,802.87	
三亚碧海锦晟酒店管理 有限公司				2,435,756.59					1,700,000.00	4,135,756.59	
三亚碧海锦诚商业管理 有限公司				-1,700,000.00					1,700,000.00		
合计	511,736,623.34			-4,819,063.88					3,400,000.00	510,317,559.46	

(三) 营业收入和营业成本

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务				
其他业务			1,437,375.09	
合计			1,437,375.09	

(四) 投资收益

项目	本期金额	上期金额
成本法核算的长期股权投资收益		
权益法核算的长期股权投资收益	-4,819,063.88	-448,915.67
处置长期股权投资产生的投资收益	9,796,199.17	19,926,534.05
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	1,962,976.66	5,461,200.00
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
处置构成业务的处置组产生的投资收益		
其他	-5,145,205.54	
合计	1,794,906.41	24,938,818.38

十三、补充资料

(一) 会计政策变更相关补充资料

本公司根据《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6 号）和《关于修订印发合并财务报表格式（2019 版）的通知》（财会〔2019〕16 号）等会计准则及相关规定变更了相关会计政策并对比较财务报表进行了追溯重述，重述后的上年年初、上年年末合并资产负债表如下：

项目	上年年初余额	上年年末余额	期末余额
流动资产：			
货币资金	10,465,763,074.81	9,114,345,230.73	8,719,676,376.71
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	845,260,496.59	282,560,409.04	1,313,702,891.63
预付款项	55,055,541.01	81,534,899.29	103,482,656.73
其他应收款	7,078,577,950.32	5,846,407,138.80	9,467,671,141.11
存货	71,745,551,307.59	69,722,153,624.56	81,792,938,055.14
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	160,000,000.00
其他流动资产	2,103,500,310.18	2,790,987,352.23	2,625,731,618.85
流动资产合计	92,453,708,680.50	87,997,988,654.65	104,183,202,740.17
非流动资产：			
可供出售金融资产	74,914,178.68	74,166,178.68	74,166,178.68
持有至到期投资			
长期应收款	3,000,760,729.18		
长期股权投资	3,245,746,796.82	3,928,246,063.32	3,798,344,880.53
投资性房地产	2,304,000,000.00	2,800,000,000.00	2,909,000,000.00
固定资产	223,235,058.89	198,309,902.78	172,955,707.41
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	35,702,137.09	31,196,475.37	28,395,455.35
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	24,953,693.59	20,988,343.94	17,310,795.64
递延所得税资产	271,197,846.76	477,336,490.26	720,539,762.96

项目	上年年初余额	上年年末余额	期末余额
其他非流动资产	25,331,900.00	5,507,850,529.18	5,807,850,529.18
非流动资产合计	9,205,842,341.01	13,038,093,983.53	13,528,563,309.75
资产总计	101,659,551,021.51	101,036,082,638.18	117,711,766,049.92
流动负债：			
短期借款	307,690,000.00	52,690,000.00	1,052,690,000.00
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	5,660,346,135.89	4,877,976,349.97	7,507,243,250.52
预收款项	20,793,275,289.41	25,265,590,426.95	20,315,174,250.47
应付职工薪酬	45,674,923.63	21,086,378.90	13,524,713.47
应交税费	751,639,103.20	402,509,190.93	5,131,647,166.01
其他应付款	24,367,866,254.78	20,818,581,767.60	36,187,906,984.36
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	2,901,000,000.00	9,243,000,000.00	9,734,128,060.42
其他流动负债		2,082,038,103.43	1,726,418,959.23
流动负债合计	54,827,491,706.91	62,763,472,217.78	81,668,733,384.48
非流动负债：			
长期借款	27,047,390,587.54	19,056,224,362.72	11,324,143,878.56
应付债券	4,972,024,317.81	2,007,533,079.45	399,286,741.89
其中：优先股			
永续债			
长期应付款	22,391,765.58	4,023,912.68	4,122,484.96
长期应付职工薪酬	20,977,003.50		
预计负债	25,138,724.44	2,527,049.44	2,527,049.44
递延收益			
递延所得税负债	594,864,848.07	525,986,989.48	502,284,969.15
其他非流动负债			
非流动负债合计	32,682,787,246.94	21,596,295,393.77	12,232,365,124.00

项目	上年年初余额	上年年末余额	期末余额
负债合计	87,510,278,953.85	84,359,767,611.55	93,901,098,508.48
所有者权益：			
实收资本（或股本）	10,490,000,000.00	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	-1,898,916,682.53	-1,890,902,043.30	-1,890,902,042.30
减：库存股			
其他综合收益	230,044,229.18	159,508,736.23	221,463,886.88
专项储备			
盈余公积	730,324,720.84	730,324,720.84	730,324,720.84
未分配利润	3,616,771,385.40	6,201,744,769.82	13,285,551,575.47
归属于母公司所有者权 益合计	13,168,223,652.89	15,690,676,183.59	22,836,438,140.89
少数股东权益	981,048,414.77	985,638,843.04	974,229,400.55
所有者权益合计	14,149,272,067.66	16,676,315,026.63	23,810,667,541.44
负债和所有者权益总计	101,659,551,021.51	101,036,082,638.18	117,711,766,049.92

中信房地产集团有限公司
(加盖公章)

二〇二〇年四月十七日



营业执照

(副本)



扫描二维码登录
“国家企业信用
公示系统”
了解更多登记、监
管信息。

统一社会信用代码

91310101568093764U

证照编号: 01000000202002100011

名称 立信会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙

执行事务合伙人 朱建弟, 杨志国

成立日期 2011年01月24日

合伙期限 2011年01月24日至不约定期限

主要经营场所 上海市黄浦区南京东路61号四楼

经营范围 审查企业会计报表, 出具审计报告; 验证企业资本, 出具验资报告; 办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务, 出具有关报告; 基本建设年度财务决算审计; 代理记账; 会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训; 信息系统领域的技术服务; 法律、法规规定的其他业务。
【依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动】

此证复印件仅作为报告附件使用, 不能作为他用

登记机关



2020年02月10日

证书序号: 0001247

说 明

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

此证复印件仅作为报告书附件使用，不能作为他用



会计师事务所 执业证书

名 称: 立信会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人: 朱建弟

主任会计师:

经营场所: 上海市黄浦区南京东路61号四楼

组织形式: 特殊普通合伙制

执业证书编号: 31000006

批准执业文号: 沪财会〔2000〕26号(转制批文 沪财会〔2010〕82号)

批准执业日期: 2000年6月13日(转制日期 2010年12月31日)

发证机关: 上海市财政局

二〇一八年六月一日

中华人民共和国财政部制



证书序号: 000396

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部、**立信**中国证券投资基金业协会审查，批准

此证复印件仅作为报告书附件使用，不能作他用

立信会计师事务所(特殊普通合伙)

执行证券、期货相关业务。

首席合伙人: 朱建弟

证书号: 34

发证时间: 二〇二一年七月十日

证书有效期至: 二〇二二年七月十日





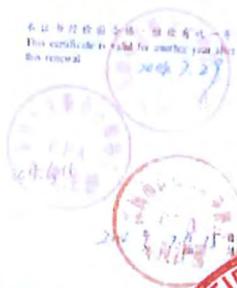
姓 名 郑明艳
Full Name
性 别 女
Sex
出生日期 1974-12-23
Date of Birth
工作单位 深圳立信会计师事务所
Working Unit
身份证号码 422421741223084
Identity Card No.



郑明艳
440300251109
深圳市注册会计师协会
注册编号
No. of Cert. 440300251109
批准注册机构
Authorized Institute of CPA 深圳市注册会计师协会
发证日期
Date of Issue 2003年 11月 28日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书年检合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书年检合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书年检合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书年检合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书年检合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



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

同意转出
Agree to be taken to be transferred from

深圳立信会计师事务所
（普通合伙）
注册会计师
郑明艳
2010年 10月 30日

同意转入
Agree to be taken to be transferred to

瑞华会计师事务所
（特殊普通合伙）
注册会计师
郑明艳
2015年 12月 30日

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

同意转出
Agree to be taken to be transferred from

瑞华会计师事务所
（特殊普通合伙）
注册会计师
郑明艳
2012年 11月 11日

同意转入
Agree to be taken to be transferred to

瑞华会计师事务所
（特殊普通合伙）
注册会计师
郑明艳
2015年 12月 30日



姓名: 周德耀
 Full name: 周德耀
 性别: 男
 Sex: 男
 出生日期: 1973-10-10
 Date of birth: 1973-10-10
 工作单位: 立信会计师事务所(特殊普通合伙) 深圳分所
 Working unit: 立信会计师事务所(特殊普通合伙) 深圳分所
 身份证号码: 420204731216407
 Identity card No.: 420204731216407

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



年度检验登记
Annual Renewal Registration



周德耀
440300251107
深圳市注册会计师协会

2019年04月22日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



证书编号: 440300251107
No. of Certificate: 440300251107
批准注册协会: 深圳市注册会计师协会
Authorized Institute of CPA: Shenzhen Institute of CPAs
发证日期: 2019年12月18日
Date of issuance: 2019年12月18日



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

同意调出
Agree to be held to be transferred out

周德耀
(周德耀) 深圳分所
2019年8月1日

同意调入
Agree to be held to be transferred in

周德耀
(周德耀) 深圳分所
2019年8月1日

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

同意调出
Agree to be held to be transferred out

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

同意调入
Agree to be held to be transferred in

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