

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2020年公司債券半年度報告
2. 中信房地產集團有限公司2020年公司債券半年度報告摘要
3. 中信房地產集團有限公司2020年半年度財務報告及附註

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

承董事局命  
中國海外發展有限公司  
主席兼執行董事  
顏建國

香港，二零二零年八月三十一日

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，而范徐麗泰博士、李民斌先生及陳家強教授為本公司之獨立非執行董事。

1. 中信房地產集團有限公司  
2020年公司債券半年度報告  
(連本頁共44頁)

**中信房地产集团有限公司**  
**公司债券半年度报告**  
**(2020 年)**

二〇二〇年八月

## 重要提示

公司董事、监事、高级管理人员已对半年度报告签署书面确认。

本公司半年度报告中的财务报告未经审计。

## 重大风险提示

### 一、财务风险

#### （一）投资性房地产公允价值波动的风险

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

#### （二）存货价值波动的风险

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

#### （三）有息负债增加的风险

随着业务的发展，公司融资需求、方式及规模将不断变化，公司或将面临一定的有息债务规模增长、偿债压力上升的风险。但是由于公司作为中海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，近年来对房地产行业的贷款规模和风险控制要求日渐趋紧，使得银行贷款的难度加大，财务成本明显提高，给部分房地产企业造成了较大的资金压力，从而对项目的开发进度造成不利影响。虽然国家2015年已多次降息并鼓励直接融资，大幅降低了境内房地产开发企业的融资成本，但近期政策方向已有所改变，可能对公司的融资造成不利影响。

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

### （三）税收政策风险

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



## 目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	8
第一节 公司及相关中介机构简介.....	9
一、 公司基本信息.....	9
二、 信息披露事务负责人.....	9
三、 信息披露网址及置备地.....	9
四、 报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况.....	10
五、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	10
六、 中介机构情况.....	11
第二节 公司债券事项.....	11
一、 债券基本信息.....	11
二、 募集资金使用情况.....	12
三、 资信评级情况.....	13
四、 增信机制及其他偿债保障措施情况.....	14
五、 偿债计划.....	14
六、 专项偿债账户设置情况.....	14
七、 报告期内持有人会议召开情况.....	14
八、 受托管理人（包含债权代理人）履职情况.....	15
第三节 业务经营和公司治理情况.....	15
一、 公司业务和经营情况.....	15
二、 投资状况.....	17
三、 与主要客户业务往来时是否发生严重违约.....	17
四、 公司治理情况.....	17
五、 非经营性往来占款或资金拆借.....	18
第四节 财务情况.....	21
一、 财务报告审计情况.....	21
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	21
三、 合并报表范围调整.....	21
四、 主要会计数据和财务指标.....	22
五、 资产情况.....	23
六、 负债情况.....	24
七、 利润及其他损益来源情况.....	25
八、 报告期内经营性活动现金流的来源及可持续性.....	26
九、 对外担保情况.....	26
第五节 重大事项.....	26
一、 关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项.....	26
二、 关于破产相关事项.....	26
三、 关于被司法机关调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人等事项.....	26
四、 其他重大事项的信息披露情况.....	27
第六节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	27
一、 发行人为可交换债券发行人.....	27
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....	27
三、 发行人为绿色/一带一路/扶贫专项公司债券发行人.....	27
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	27
五、 其他特定品种债券事项.....	27
第七节 发行人认为应当披露的其他事项.....	27
第八节 备查文件目录.....	27
财务报表.....	30

担保人财务报表.....43

## 释义

本公司、公司、发行人、中信房地产	指	中信房地产集团有限公司
董事会	指	本公司董事会
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	2020年1-6月
元	指	如无特别说明，为人民币元

## 第一节 公司及相关中介机构简介

### 一、公司基本信息

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

### 二、信息披露事务负责人

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

### 三、信息披露网址及置备地

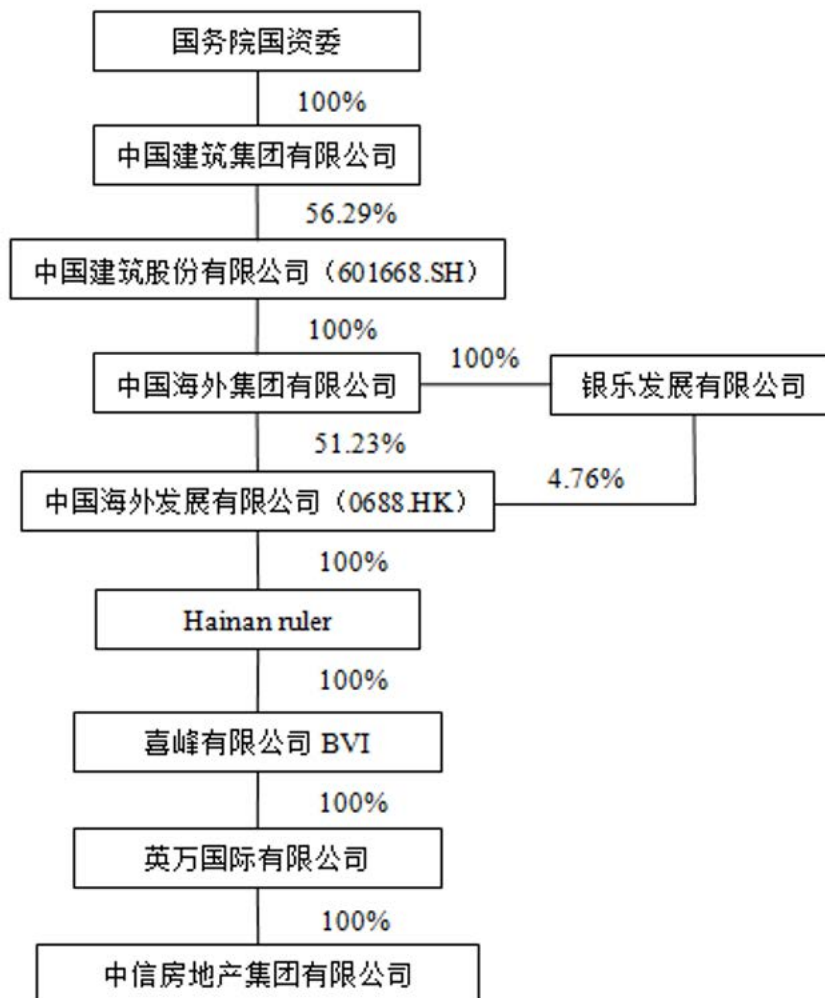
登载半年度报告的交 易场所网站网址	上海证券交易所网站（ <a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a> ）；香港联合交易 所有限公司网站（ <a href="http://www.hkex.com.hk">http://www.hkex.com.hk</a> ）
半年度报告备置地	深圳市福田区福华路 399 号中海大厦十二楼

#### 四、报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况

报告期末控股股东名称：英万国际有限公司

报告期末实际控制人名称：国务院国有资产监督管理委员会

公司与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图（有实际控制人的披露至实际控制人，无实际控制人的披露至最终自然人、法人或结构化主体）



（一） 报告期内控股股东、实际控制人的变更情况

适用 不适用

（二） 报告期内控股股东、实际控制人具体信息的变化情况

适用 不适用

#### 五、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

发生变更 未发生变更

## 六、中介机构情况

### （一）出具审计报告的会计师事务所

适用 不适用

### （二）受托管理人/债权代理人

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
2、债券简称	15 中地 01
3、债券名称	中信房地产集团有限公司 2015 年非公开发行公司债券（第一期）
4、发行日	2015 年 12 月 9 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2018 年 12 月 9 日
7、到期日	2020 年 12 月 9 日

8、债券余额	10.15
9、截至报告期末的利率(%)	4.80
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
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	报告期内利息按时付讫；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
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
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	135067
2、债券简称	16中地01
3、债券名称	中信房地产集团有限公司2016年非公开发行公司债券（第一期）
4、发行日	2016年1月15日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2019年1月15日
7、到期日	2021年1月15日
8、债券余额	4.00
9、截至报告期末的利率(%)	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
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	报告期内利息按时付讫；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	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	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
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

## 二、募集资金使用情况

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：125678、135067

债券简称	15中地01、16中地01
募集资金专项账户运作情况	严格按照募集说明书中的用途、使用计划及公司内部 的审批流程使用募集资金
募集资金总额	50
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	截至2020年6月末，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、资信评级情况

#### （一）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	2020年6月24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2020年6月30日前在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露2019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	<p>房地产行业是一个具有高度综合性和关联性的行业，其产业链较长、产业关联度较大，是国民经济的重要支柱。在我国经济步入由高速增长转为中高速增长的“新常态”时期，经济增长方式从传统的依赖劳动力和资本投入的粗放式增长，转向改革创新、产业优化升级的增长方式。2018年，房地产政策调控面临的宏观经济环境更加复杂。在金融财政政策定向“宽松”的同时，房地产调控政策仍然“从紧”。2018年3月，两会政府工作报告进一步强调“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，继续实行差别化调控。地方延续2016、2017年因城施策的调控风格，在需求端继续深化调控的同时，更加注重强化市场监管，坚决遏制投机炒房，保障合理住房需求。在供给端则发力住房供给结构调整，大力发展住房租赁市场、共有产权住房等保障性安居住房，增加有效供给比重。三十多年来，中海发展以“过程精品、楼楼精品”为开发理念，公司研发推出五代住宅精品，累计开发项目超过600个，完成开发建造面积超过1.5亿平方米。公司旗下项目累计荣获“詹天佑大奖—优秀住宅小区奖”累计达58项（金奖35项、单项奖23项），中国建筑工程“鲁班奖”7项，国际地产奖（International Property Awards）18项。公司连续14年入选“中国蓝筹地产”企业，连续14年当选“中国房地产行业领导品牌”。2018年，中海发展品牌价值达722.56亿</p>

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

## （二）经营情况分析

### 1.各业务板块收入成本情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
房地产业务（含土地一级开发）	143.67	100.69	29.92	99.49	67.93	37.96	44.11	99.55
配套服务收入	0.73	0.31	57.60	0.51	0.31	0.10	66.47	0.45
合计	144.40	101.00	30.06	100.00	68.24	38.07	44.21	100.00

### 2. 各主要产品、服务收入成本情况

适用 不适用

不适用的理由：发行人按板块确认收入及成本。

### 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111.50%，营业成本同比增加165.25%，主要原因为报告期内房产竣工交付，项目销售收入、成本结转增加。

（2）公司配套服务业务板块营业收入同比增加135.48%，营业成本同比增加210.00%，主要原因为公司配套服务业务板块业务发展导致收入成本增加。

## （三）主要销售客户及主要供应商情况

向前五名客户销售额15,577.25万元，占报告期内销售总额1.08%；其中前五名客户销售额中关联方销售额0.00万元，占报告期内销售总额0.00%。

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40,573.23万元，占报告期内采购总额27.98%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额9,589.13万元，占报告期内采购总额6.61%。

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

单位：万元 币种：人民币

供应商名称	购买的产品/劳务	采购金额
中天建设集团有限公司	-	12,166.95
中建八局第四建设有限公司	-	9,589.13
陕西建工第五建设集团有限公司	-	8,619.99
北京金通远建筑工程公司	-	5,211.82
中天西北建设投资集团有限公司	-	4,985.34
小计	-	40,573.23

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：万元 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：1,561,177.58，占合并口径净资产的比例（%）：57.70%，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
深圳市创良投资管理有限公司	关联关系	13,260.00	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
天津骏业共创置业有限公司	关联关系	30,260.00	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
深圳市创庆投资管理有限公司	关联关系	33,660.00	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
天津创达置业有限责任公司	关联关系	81,600.00	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
中海鼎业（万宁）房地产有限公司	关联关系	18,200.00	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
中海联合（万宁）房地产有限公司	关联关系	49,100.00	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
海创福业（烟台）地产有限公司	关联关系	160,000.00	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
深圳市中久投资有限公司	关联关系	3,000.00	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
中海企业发展集团有限公司	关联关系	496,028.52	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还

占款/拆借方名称	与发行人之间是否存在关联关系（如有）	占款金额	是否占用募集资金	形成原因	回款安排
北京中海地产有限公司	关联关系	3,410.00	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
郑州海捷房地产开发有限公司	关联关系	158.04	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
中海发展（上海）有限公司	关联关系	6,290.00	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
上海老西门新苑置业有限公司	关联关系	64,500.00	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
上海中海海昆房地产有限公司	关联关系	3,500.00	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
上海中海海煦房地产有限公司	关联关系	4,000.00	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
上海海创房地产有限公司	关联关系	700.00	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
上海中海广逸房地产开发有限公司	关联关系	500.00	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
青岛中海华业房地产有限公司	关联关系	3,000.00	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
青岛中海海岸置业有限公司	关联关系	12,000.00	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
深圳海智创科技有限公司	关联关系	0.26	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
东莞市嘉房房地产开发有限公司	关联关系	0.62	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
深圳市中海启宏房地产开发有限公司	关联关系	0.01	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
东莞市中海嘉业房地产开发有限公司	关联关系	67.07	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
东莞市中海嘉和房地产开发有限公司	关联关系	3.67	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
北京中海广场商业发展有限公司	关联关系	0.23	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
深圳市海泽工程管理有限公司	关联关系	4.42	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
深圳市海清置业发展有限公司	关联关系	1.51	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
东莞市龙泰房地产开发有限公司	关联关系	3,918.78	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
佛山市顺德中海嘉和房地产开发有限公司	关联关系	2,300.00	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
肇庆中海嘉兴房地产开发有限公司	关联关系	2,300.00	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
中信保利达地产（佛山）有限公司	关联关系	6,315.17	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
海口中海兴业房地产开发有限公司	关联关系	3,341.00	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还

占款/拆借方名称	与发行人之间是否存在关联关系（如有）	占款金额	是否占用募集资金	形成原因	回款安排
珠海市嘉业房地产开发有限公司	关联关系	100.00	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
深圳市中海凯骊酒店管理有限公司	关联关系	13.00	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
天津万疆置业有限公司	关联关系	18,908.44	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
武汉泰运房地产有限公司	关联关系	2.01	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
中海地产（青岛）投资开发有限公司	关联关系	0.41	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
沈阳中海兴业房地产开发有限公司	关联关系	1.24	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
天津中海锦年企业管理服务有限公司	关联关系	450.00	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
广州瑾熙房地产投资咨询有限公司	关联关系	0.53	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
北京信融置业有限公司	关联关系	47.40	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
中海发展（苏州）有限公司	关联关系	6,730.67	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
青岛中海海创置业有限公司	关联关系	2,000.00	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
深圳市机场（集团）有限公司	关联关系	5,500.44	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
中海兴业（成都）发展有限公司	关联关系	56,000.00	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
中海兴业（西安）有限公司	关联关系	44,500.00	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
中海鼎盛（西安）房地产有限公司	关联关系	493.00	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
西安中海振兴房地产开发有限公司	关联关系	1,500.00	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
西安中海兴晟房地产有限公司	关联关系	2,740.65	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
中海兴隆（陕西）房地产有限公司	关联关系	19,595.63	否	运营需要	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	关联关系	6,490.00	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
西安中海兴东置业有限公司	关联关系	8,100.00	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
中海兴耀（西安）房地产有限公司	关联关系	6,600.00	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
西安中海东诚置业有限公司	关联关系	7,100.00	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
西安中海誉高置业有限公司	关联关系	17,100.00	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还

占款/拆借方名称	与发行人之间是否存在关联关系（如有）	占款金额	是否占用募集资金	形成原因	回款安排
大连中海鼎业房地产开发有限公司	关联关系	293,261.30	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
长沙中海融城房地产开发有限公司	关联关系	21.16	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
长沙润洋置业有限公司	关联关系	954.92	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
湖南省中信控股有限公司	关联关系	57,959.48	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
中海地产集团有限公司	关联关系	2,038.00	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
长沙中海兴业房地产开发有限公司	关联关系	1,500.00	否	运营需要	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	关联关系	50.00	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
合计	—	1,561,177.58	—	—	—

**（四） 非经营性往来占款和资金拆借的决策程序、定价机制及持续信息披露安排：**

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

**（五） 以前报告期内披露的回款安排的执行情况**

完全执行 未完全执行

**第四节 财务情况**

**一、财务报告审计情况**

标准无保留意见 其他审计意见 未经审计

**二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正**

适用 不适用

**三、合并报表范围调整**

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

适用 不适用

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

适用 不适用



#### 四、主要会计数据和财务指标

##### （一）主要会计数据和财务指标（包括但不限于）

单位：万元 币种：人民币

序号	项目	本期末	上年度末	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的, 说明原因
1	总资产	13,371,263.73	11,771,176.60	13.59	
2	总负债	10,665,368.79	9,390,109.85	13.58	
3	净资产	2,705,894.94	2,381,066.75	13.64	
4	归属母公司股东的 净资产	2,607,457.75	2,283,643.81	14.18	
5	资产负债率(%)	79.76	79.77	-0.01	
6	扣除商誉及无形资 产后的资产负债率 (%)	79.78	79.79	-0.01	
7	流动比率	1.19	1.28	-7.03	
8	速动比率	0.36	0.27	33.33	本期房产竣工交付并销售
9	期末现金及现金等 价物余额	932,070.12	951,912.06	-2.08	

序号	项目	本期	上年同期	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的, 说明原因
1	营业收入	1,446,050.94	697,559.93	107.30	本期房产竣工交付项目增加销售结转
2	营业成本	1,010,365.66	384,624.46	162.69	本期房产竣工交付项目销售结转
3	利润总额	329,229.86	243,651.52	35.12	本期房产竣工交付项目增加销售结转
4	净利润	322,685.09	197,771.26	63.16	同上
5	扣除非经常性损益 后净利润	287,027.56	196,926.46	45.75	本期房产竣工交付项目增加, 收入较同期增加。
6	归属母公司股东的 净利润	323,659.32	196,883.71	64.39	同上
7	息税折旧摊销前利 润(EBITDA)	336,193.36	240,490.63	39.79	本期房产竣工交付项目增加, 收入较同期增加。
8	经营活动产生的现 金流净额	1,154,854.76	622,026.16	85.66	报告期内收回关联方往来同比增长
9	投资活动产生的现 金流净额	-1,131,514.40	-7,127.25	-15,775.89	报告期内投资支出同比增加
10	筹资活动产生的现 金流净额	49,702.75	-573,518.16	108.67	报告期内归还债务同比增长
11	应收账款周转率	8.73	13.47	-35.19	本期房产竣工交

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
					付项目销售，应收账款规模较同期规模增大
12	存货周转率	0.13	0.05	160.00	本期房产竣工交付、项目销售，存货周转增加
13	EBITDA 全部债务比	0.14	0.09	55.56	本期房产竣工交付项目增加，收入较同期增加，而负债较同期减少
14	利息保障倍数	12.22	3.71	229.42	本期房产竣工交付项目增加，收入较同期增加。
15	现金利息保障倍数	21.99	4.54	384.43	本期较同期经营活动现金流增加，现金利息支出减少
16	EBITDA 利息倍数	12.22	3.73	227.72	本期房产竣工交付项目增加，收入较同期增加。
17	贷款偿还率（%）	100.00	100.00	0.00	
18	利息偿付率（%）	100.00	100.00	0.00	

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

说明 2：EBITDA=息税前利润（EBIT）+折旧费用+摊销费用

## （二） 主要会计数据和财务指标的变动原因

见上表。

## 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	93.83	87.20	7.60	-
应收账款	20.00	13.14	52.26	报告期内公司商品房收入同比增长，导致应收账款增加
其他应收款	171.23	94.68	80.86	应收关联往来同比增加
存货	760.02	817.93	-7.08	-

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
其他流动资产	35.91	26.26	36.78	预缴增值税及待抵扣进项税增长较多
长期股权投资	36.48	37.98	-3.95	-
投资性房地产	29.47	29.09	1.30	-
其他非流动资产	168.41	58.08	189.97	委托贷款增长较多
资产总计	1,337.13	1,177.12	13.59	-

## 2.主要资产变动的原因

见上表。

### （二） 资产受限情况

#### 1. 各类资产受限情况

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产	账面价值	评估价值（如有）	所担保债务的债务人、担保类型及担保金额（如有）	由于其他原因受限的，披露受限原因及受限金额（如有）
银行存款	0.62	-	-	各类保证金
合计	0.62	-	-	-

#### 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

## 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	5.53	10.53	-47.50	偿还借款
应付账款	68.52	75.07	-8.73	-
预收款项	166.16	203.15	-18.21	-
应交税费	43.19	51.32	-15.84	-
其他应付款	534.81	361.88	47.79	关联资金调度
一年内到期的非流动负债	80.45	97.34	-17.36	-
长期借款	149.17	113.24	31.73	本期项目借款增加
负债合计	1,066.54	939.01	13.58	-

## 2.主要负债变动的原因

见上表。

3.发行人在报告期末是否存在尚未到期或到期未能全额兑付的境外负债

适用 不适用

**（二） 有息借款情况**

报告期末借款总额 235.15 亿元，其中短期有息借款 85.97 亿元；上年末借款总额 287.67 亿元，其中短期有息借款 82.96 亿元；借款总额总比变动-18.26%。

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

适用 不适用

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

适用 不适用

**（四） 上个报告期内逾期有息债务的进展情况**

不适用

**（五） 可对抗第三人的优先偿付负债情况**

截至报告期末，可对抗第三人的优先偿付负债情况：

不适用

**（六） 后续融资计划及安排**

1. 后续债务融资计划及安排

上半年融资计划及安排执行情况、下半年大额有息负债到期或回售情况及相应融资安排：未来一年内公司到期有息负债 71.45 亿人民币，营运资金需求 100-120 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	103.6	154.4
合计	418	-	294.4

上年末银行授信总额度：418 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：0.00 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：32.92 亿元

报告期非经常性损益总额：4.75 亿元

报告期公司利润构成或利润来源的重大变化源自非主要经营业务：适用 不适用

#### 八、报告期内经营性活动现金流的来源及可持续性

收到“其他与经营活动有关的现金”超过经营活动现金流入 50%

是 否

收到“其他与经营活动有关的现金”的构成、性质、来源及其可持续性：

其他与经营活动有关的现金主要为收到合联营公司、关联公司往来款。公司采用集团化运营模式，实行总部集中资金管理权和融资权的机制，对境内各地项目公司的资金进行集中统筹管理和调配。公司关联方往来款是公司根据资金统筹管理和调配原则，经内部审议后为同属同一控制人的关联项目公司代为支付的土地款或工程款等款项。

公司的关联交易遵循公正、公平、公开的原则，公司同关联方的关联交易按市场价格作为定价基础。

#### 九、对外担保情况

##### （一）对外担保的增减变动情况及余额超过报告期末净资产 30%的情况

单位：亿元 币种：人民币

上年末对外担保的余额：0.29 亿元

公司报告期对外担保的增减变动情况：-0.29 亿元

尚未履行及未履行完毕的对外担保总额：0.00 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半年度报告、半年度

财务信息。

（以下无正文）

(以下无正文，为中信房地产集团有限公司公司债券半年报盖章页（2020年）)





## 财务报表

### 附件一： 发行人财务报表

#### 合并资产负债表 2020年6月30日

编制单位：股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2020年6月30日	2019年12月31日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	9,382,532,182.98	8,719,676,376.71
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	2,000,201,775.35	1,313,702,891.63
应收款项融资		
预付款项	187,284,561.28	103,482,656.73
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	17,123,166,121.87	9,467,671,141.11
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	76,002,395,566.30	81,792,938,055.14
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	160,000,000.00	160,000,000.00
其他流动资产	3,591,463,342.67	2,625,731,618.85
流动资产合计	108,447,043,550.45	104,183,202,740.17
<b>非流动资产：</b>		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产	62,851,554.04	74,166,178.68
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	3,648,229,792.21	3,798,344,880.53
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	2,946,700,000.00	2,909,000,000.00
固定资产	167,557,811.02	172,955,707.41

在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	27,310,300.43	28,395,455.35
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	17,563,524.28	17,310,795.64
递延所得税资产	1,554,630,252.60	720,539,762.96
其他非流动资产	16,840,750,529.18	5,807,850,529.18
非流动资产合计	25,265,593,763.76	13,528,563,309.75
资产总计	133,712,637,314.21	117,711,766,049.92
<b>流动负债：</b>		
短期借款	552,690,000.00	1,052,690,000.00
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	6,851,740,714.38	7,507,243,250.52
预收款项	16,615,506,617.30	20,315,174,250.47
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	7,489,604.12	13,524,713.47
应交税费	4,318,935,544.97	5,131,647,166.01
其他应付款	53,481,017,420.07	36,187,906,984.36
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
合同负债		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	8,044,742,176.83	9,734,128,060.42
其他流动负债	1,385,771,839.62	1,726,418,959.23
流动负债合计	91,257,893,917.29	81,668,733,384.48
<b>非流动负债：</b>		
保险合同准备金		
长期借款	14,917,310,103.38	11,324,143,878.56
应付债券		399,286,741.89
其中：优先股		

永续债		
租赁负债		
长期应付款		4,122,484.96
长期应付职工薪酬		
预计负债		2,527,049.44
递延收益		
递延所得税负债	476,598,855.91	502,284,969.15
其他非流动负债	1,885,000.00	
非流动负债合计	15,395,793,959.29	12,232,365,124.00
负债合计	106,653,687,876.58	93,901,098,508.48
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	10,490,000,000.00	10,490,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	-1,890,867,092.30	-1,890,902,042.30
减：库存股		
其他综合收益	222,227,073.88	221,463,886.88
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	16,522,892,757.20	13,285,551,575.47
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	26,074,577,459.62	22,836,438,140.89
少数股东权益	984,371,978.01	974,229,400.55
所有者权益（或股东权益）合计	27,058,949,437.63	23,810,667,541.44
负债和所有者权益（或股东权益）总计	133,712,637,314.21	117,711,766,049.92

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

2020年6月30日

编制单位：中信房地产集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2020年6月30日	2019年12月31日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	1,744,088,721.37	3,567,555,228.23
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款		

应收款项融资		
预付款项		
其他应收款	50,657,660,922.16	41,841,030,898.33
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	52,412,038,221.85	45,418,874,704.88
<b>非流动资产：</b>		
债权投资		
可供出售金融资产	44,508,000.00	54,508,000.00
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	8,988,078,941.07	8,792,924,440.51
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	937.47	5,421.57
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	104,331.70	678,494.97
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	305,080,488.70	
其他非流动资产	25,207,247,974.59	22,288,095,294.45
非流动资产合计	34,545,020,673.53	31,136,211,651.50
资产总计	86,957,058,895.38	76,555,086,356.38
<b>流动负债：</b>		
短期借款		
交易性金融负债		
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	21,159,456.50	20,855,795.65
其他应付款	56,064,614,773.26	42,612,495,028.73
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	6,863,742,176.83	8,463,128,060.42
其他流动负债		
流动负债合计	62,952,277,009.64	51,099,239,487.85
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	7,750,000,000.00	9,750,000,000.00
应付债券		399,286,741.89
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		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	7,750,000,000.00	10,152,380,054.57
负债合计	70,702,277,009.64	61,251,619,542.42
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	10,490,000,000.00	10,490,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	3,965,634,055.13	3,965,634,055.13
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	730,324,720.84	730,324,720.84
未分配利润	1,068,823,109.77	117,508,037.99
所有者权益（或股东权益）合计	16,254,781,885.74	15,303,466,813.96
负债和所有者权益（或股东权益）总计	86,957,058,895.38	76,555,086,356.38

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**  
2020年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	2020 年半年度	2019 年半年度
一、营业总收入	14,460,509,388.72	6,975,599,290.06
其中：营业收入	14,460,509,388.72	6,975,599,290.06
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	11,343,555,972.54	5,166,776,797.79
其中：营业成本	10,103,656,583.94	3,846,244,583.09
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	1,337,028,799.16	1,051,240,495.79
销售费用	173,566,862.32	151,390,473.68
管理费用	91,569,708.96	143,127,266.07
研发费用		
财务费用	-362,265,981.84	-25,226,020.84
其中：利息费用	68,969,184.76	26,754,467.05
利息收入	431,573,259.81	63,453,654.19
加：其他收益	1,548,688.30	
投资收益（损失以“-”号填列）	125,410,391.72	599,596,943.79
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	125,252,894.51	597,633,761.34
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	8,432,285.12	-6,358,246.67
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）	6,231,911.71	17,289,989.99
资产处置收益（损失以“-”号填列）	72,563.11	
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	3,258,649,256.14	2,419,351,179.38

列)		
加：营业外收入	33,903,123.89	17,622,254.71
减：营业外支出	253,731.33	458,260.27
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	3,292,298,648.70	2,436,515,173.82
减：所得税费用	65,447,796.73	458,802,536.04
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	3,226,850,851.97	1,977,712,637.78
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	3,226,850,851.97	1,977,712,637.78
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	3,236,593,181.73	1,968,837,055.05
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-9,742,329.76	8,875,582.73
六、其他综合收益的税后净额	763,187.00	47,966,576.41
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	763,187.00	47,966,576.41
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	763,187.00	47,966,576.41
（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）金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
（4）其他债权投资信用减值准备		
（5）现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
（6）外币财务报表折算差额	-6,825,806.58	47,966,576.41

(7) 其他	7,588,993.58	
(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	3,227,614,038.97	2,025,679,214.19
归属于母公司所有者的综合收益总额	3,237,356,368.73	2,016,803,631.46
归属于少数股东的综合收益总额	-9,742,329.76	8,875,582.73
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,上期被合并方实现的净利润为：不适用。

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

2020年1—6月

单位:元 币种:人民币

项目	2020年半年度	2019年半年度
一、营业收入		
减：营业成本		
税金及附加	2,637,244.96	5,030,590.29
销售费用		
管理费用	20,431,916.94	38,125,663.53
研发费用		
财务费用	-419,156,429.22	-224,457,182.64
其中：利息费用	432,803,219.44	641,620,937.62
利息收入	851,954,444.64	877,053,731.24
加：其他收益	487,917.34	
投资收益（损失以“-”号填列）	246,450,377.00	5,097,723.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-1,516,247.35
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）		11,442,780.38



填列)		
资产处置收益 (损失以“—”号填列)		
二、营业利润 (亏损以“—”号填列)	643,025,561.66	197,841,432.20
加: 营业外收入	3,209,021.42	7,074,273.24
减: 营业外支出		
三、利润总额 (亏损总额以“—”号填列)	646,234,583.08	204,915,705.44
减: 所得税费用	-305,080,488.70	
四、净利润 (净亏损以“—”号填列)	951,315,071.78	204,915,705.44
(一) 持续经营净利润 (净亏损以“—”号填列)	951,315,071.78	204,915,705.44
(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.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备		
6.外币财务报表折算差额		
7.其他		
六、综合收益总额	951,315,071.78	204,915,705.44
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

2020年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	2020年半年度	2019年半年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	10,955,456,149.23	11,867,844,593.71
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		
收到其他与经营活动有关的现金	13,696,321,407.98	26,131,434,914.50
经营活动现金流入小计	24,651,777,557.21	37,999,279,508.21
购买商品、接受劳务支付的现金	7,389,395,158.55	5,318,571,350.08
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
为交易目的而持有的金融资产净增加额		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	239,027,666.32	258,009,056.97
支付的各项税费	3,179,477,258.53	1,589,483,824.67
支付其他与经营活动有关的现金	2,295,329,891.88	24,612,953,694.34

经营活动现金流出小计	13,103,229,975.28	31,779,017,926.06
经营活动产生的现金流量净额	11,548,547,581.93	6,220,261,582.15
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金		1,400,000,000.00
取得投资收益收到的现金	430,568,744.75	128,417,726.67
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	456,500.00	785,811.03
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	1,811,295,876.44	
投资活动现金流入小计	2,242,321,121.19	1,529,203,537.7
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	789,014.70	476,052.35
投资支付的现金		1,600,000,000.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	13,556,676,100.00	
投资活动现金流出小计	13,557,465,114.70	1,600,476,052.35
投资活动产生的现金流量净额	-11,315,143,993.51	-71,272,514.65
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金	20,000,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	20,000,000.00	
取得借款收到的现金	5,560,000,000.00	8,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		8,250,000.00
筹资活动现金流入小计	5,580,000,000.00	16,250,000.00
偿还债务支付的现金	4,557,872,835.52	3,890,655,484.16
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	525,099,624.91	1,860,776,083.34
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	5,082,972,460.43	5,751,431,567.50
筹资活动产生的现金流量净额	497,027,539.57	-5,735,181,567.50
<b>四、汇率变动对现金及现金等价</b>	<b>-154.97</b>	<b>1,822.62</b>

物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	730,430,973.02	413,809,322.62
加：期初现金及现金等价物余额	8,590,270,187.90	9,105,311,234.41
六、期末现金及现金等价物余额	9,320,701,160.92	9,519,120,557.03

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

2020年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	2020年半年度	2019年半年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	19,533,318,802.02	26,046,859,249.46
经营活动现金流入小计	19,533,318,802.02	26,046,859,249.46
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		
支付的各项税费	45,030,541.06	41,894,384.82
支付其他与经营活动有关的现金	15,429,020,654.55	26,046,704,065.25
经营活动现金流出小计	15,474,051,195.61	26,088,598,450.07
经营活动产生的现金流量净额	4,059,267,606.41	-41,739,200.61
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	5,549,643,196.30	6,800,000,000.00
取得投资收益收到的现金	1,511,956,362.29	1,323,247,213.68
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	118,000.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		29,796,199.17
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	7,061,717,558.59	8,153,043,412.85
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	8,500,000,000.00	4,700,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		

支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	8,500,000,000.00	4,700,000,000.00
投资活动产生的现金流量净额	-1,438,282,441.41	3,453,043,412.85
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金		
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计		
偿还债务支付的现金	4,426,850,791.86	1,600,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	17,600,880.00	680,918,783.74
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	4,444,451,671.86	2,280,918,783.74
筹资活动产生的现金流量净额	-4,444,451,671.86	-2,280,918,783.74
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	-1,823,466,506.86	1,130,385,428.50
加：期初现金及现金等价物余额	3,567,555,228.23	1,094,362,303.81
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	1,744,088,721.37	2,224,747,732.31

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  
2020年公司債券半年度報告摘要  
(連本頁共3頁)**

## 中信房地产集团有限公司公司债券半年度报告摘要

### 一、重要提示

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

### 二、公司债券基本情况

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

### 三、公司主要财务数据

单位：万元 币种：人民币

	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减（%）
总资产	13,371,263.73	11,771,176.6	13.59
归属于母公司股东的净资产	2,607,457.75	2,283,643.81	14.18
资产负债率（%）	79.76	79.77	-0.01
	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减（%）
营业收入	1,446,050.94	697,559.93	107.30
归属于母公司股东的净利润	323,659.32	196,883.71	64.39
经营活动产生的现金流量净额	1,154,854.76	622,026.16	85.66

### 四、重大事项

报告期内本公司发生 1 项重大事项，具体情况参见下表。

重大事项类型	临时公告披露日期
更换会计师事务所	2020 年 3 月 24 日

（以下无正文）



(本页无正文，为《中信房地产集团有限公司公司债券半年度报告摘要（2020年）》之盖章页)



中信房地产集团有限公司

2020年8月31日

**3. 中信房地產集團有限公司  
2020年半年度財務報告及附註  
(連本頁共38頁)**



中信房地产集团有限公司  
合并资产负债表（续）  
2020年06月30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	期末余额	上年年末余额
流动负债：		
短期借款	552,690,000.00	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	6,851,740,714.38	7,507,243,250.52
预收款项	16,615,506,617.30	20,315,174,250.47
应付职工薪酬	7,489,604.12	13,524,713.47
应交税费	4,318,935,544.97	5,131,647,166.01
其他应付款	53,481,017,420.07	36,187,906,984.36
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	8,044,742,176.83	9,734,128,060.42
其他流动负债	1,385,771,839.62	1,726,418,959.23
流动负债合计	91,257,893,917.29	81,668,733,384.48
非流动负债：		
长期借款	14,917,310,103.38	11,324,143,878.56
应付债券		399,286,741.89
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		4,122,484.96
长期应付职工薪酬		
预计负债		2,527,049.44
递延收益		
递延所得税负债	476,598,855.91	502,284,969.15
其他非流动负债	1,885,000.00	
非流动负债合计	15,395,793,959.29	12,232,365,124.00
负债合计	106,653,687,876.58	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
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	-1,890,867,092.30	-1,890,902,042.30
减：库存股		
其他综合收益	222,227,073.88	221,463,886.88
专项储备		
盈余公积	730,324,720.84	730,324,720.84
未分配利润	16,522,892,757.20	13,285,551,575.47
归属于母公司所有者权益合计	26,074,577,459.62	22,836,438,140.89
少数股东权益	984,371,978.01	974,229,400.55
所有者权益合计	27,058,949,437.63	23,810,667,541.44
负债和所有者权益总计	133,712,637,314.21	117,711,766,049.92

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  
 合并资产负债表  
 2020年06月30日  
 (除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

(未经审计)

资产	期末余额	上年年末余额
流动资产:		
货币资金	9,382,532,182.98	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	2,000,201,775.35	1,313,702,891.63
预付款项	187,284,561.28	103,482,656.73
其他应收款	17,123,166,121.87	9,467,671,141.11
存货	76,002,395,566.30	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
其他流动资产	3,591,463,342.67	2,625,731,618.85
<b>流动资产合计</b>	<b>108,447,043,550.45</b>	<b>104,183,202,740.17</b>
非流动资产:		
可供出售金融资产	62,851,554.04	74,166,178.68
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	3,648,229,792.21	3,798,344,880.53
投资性房地产	2,946,700,000.00	2,909,000,000.00
固定资产	167,557,811.02	172,955,707.41
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	27,310,300.43	28,395,455.35
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	17,563,524.28	17,310,795.64
递延所得税资产	1,554,630,252.60	720,539,762.96
其他非流动资产	16,840,750,529.18	5,807,850,529.18
<b>非流动资产合计</b>	<b>25,265,593,763.76</b>	<b>13,528,563,309.75</b>
<b>资产总计</b>	<b>133,712,637,314.21</b>	<b>117,711,766,049.92</b>

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  
母公司资产负债表  
2020年06月30日  
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

资产	期末余额	上年年末余额
流动资产:		
货币资金	1,744,088,721.37	3,567,555,228.23
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		
其他应收款	50,657,660,922.16	41,841,030,898.33
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	52,412,038,221.85	45,418,874,704.88
非流动资产:		
可供出售金融资产	44,508,000.00	54,508,000.00
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	8,988,078,941.07	8,792,924,440.51
投资性房地产		
固定资产	937.47	5,421.57
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	104,331.70	678,494.97
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	305,080,488.70	
其他非流动资产	25,207,247,974.59	22,288,095,294.45
非流动资产合计	34,545,020,673.53	31,136,211,651.50
资产总计	86,957,058,895.38	76,555,086,356.38

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 郭光峰 杨文东



中信房地产集团有限公司  
 母公司资产负债表（续）  
 2020年06月30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	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	21,159,456.50	20,855,795.65
其他应付款	56,064,614,773.26	42,612,495,028.73
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	6,863,742,176.83	8,463,128,060.42
其他流动负债		
流动负债合计	62,952,277,009.64	51,099,239,487.85
非流动负债：		
长期借款	7,750,000,000.00	9,750,000,000.00
应付债券		399,286,741.89
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		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	7,750,000,000.00	10,152,380,054.57
负债合计	70,702,277,009.64	61,251,619,542.42
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	3,965,634,055.13
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	730,324,720.84	730,324,720.84
未分配利润	1,068,823,109.77	117,508,037.99
所有者权益合计	16,254,781,885.74	15,303,466,813.96
负债和所有者权益总计	86,957,058,895.38	76,555,086,356.38

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  
 合并利润表  
 2020年1-6月  
 (除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	本期金额	上期金额
三、营业收入	14,460,509,388.72	6,975,599,290.06
减: 营业成本	10,103,656,583.94	3,846,244,583.09
税金及附加	1,337,028,799.16	1,051,240,495.79
销售费用	173,566,862.32	151,390,473.68
管理费用	91,569,708.96	143,127,266.07
研发费用		
财务费用	-362,265,981.84	-25,226,020.84
其中: 利息费用	68,969,184.76	26,754,467.05
利息收入	431,573,259.81	63,453,654.19
加: 其他收益	1,548,688.30	
投资收益(损失以“-”号填列)	125,410,391.72	599,596,943.79
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益	125,252,894.51	597,633,761.34
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	8,432,285.12	-6,358,246.67
资产减值损失(损失以“-”号填列)	6,231,911.71	17,289,989.99
资产处置收益(损失以“-”号填列)	72,563.11	
二、营业利润(亏损以“-”号填列)	3,258,649,256.14	2,419,351,179.38
加: 营业外收入	33,903,123.89	17,622,254.71
减: 营业外支出	253,731.33	458,260.27
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	3,292,298,648.70	2,436,515,173.82
减: 所得税费用	65,447,796.73	458,802,536.04
四、净利润(净亏损以“-”号填列)	3,226,850,851.97	1,977,712,637.78
(一) 按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)	3,226,850,851.97	1,977,712,637.78
2. 终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)		
(二) 按所有权归属分类		
1. 归属于母公司股东的净利润(净亏损以“-”号填列)	3,236,593,181.73	1,968,837,055.05
2. 少数股东损益(净亏损以“-”号填列)	-9,742,329.76	8,875,582.73
五、其他综合收益的税后净额	763,187.00	47,966,576.41
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	763,187.00	47,966,576.41
(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	763,187.00	47,966,576.41
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	-6,825,806.58	47,966,576.41
6. 其他	7,588,993.58	
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	3,227,614,038.97	2,025,679,214.19
归属于母公司所有者的综合收益总额	3,237,356,368.73	2,016,803,631.46
归属于少数股东的综合收益总额	-9,742,329.76	8,875,582.73

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  
母公司利润表  
2020年1-6月  
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)



项目	本期金额	上期金额
一、营业收入		
减: 营业成本		
税金及附加	2,637,244.96	5,030,590.29
销售费用		
管理费用	20,431,916.94	38,125,663.53
研发费用		
财务费用	-419,156,429.22	-224,457,182.64
其中: 利息费用	432,803,219.44	641,620,937.62
利息收入	851,954,444.64	877,053,731.24
加: 其他收益	487,917.34	
投资收益(损失以“-”号填列)	246,450,377.00	5,097,723.00
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		-1,516,247.35
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)		
二、营业利润(亏损以“-”号填列)	643,025,561.66	197,841,432.20
加: 营业外收入	3,209,021.42	7,074,273.24
减: 营业外支出		
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	646,234,583.08	204,915,705.44
减: 所得税费用	-305,080,488.70	
四、净利润(净亏损以“-”号填列)	951,315,071.78	204,915,705.44
(一) 持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)	951,315,071.78	204,915,705.44
(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	951,315,071.78	204,915,705.44

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:

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  
 合并现金流量表  
 2020年1-6月  
 (除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	10,955,456,149.23	11,867,844,593.71
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	13,696,321,407.98	26,131,434,914.50
经营活动现金流入小计	24,651,777,557.21	37,999,279,508.21
购买商品、接受劳务支付的现金	7,389,395,158.55	5,318,571,350.08
支付给职工以及为职工支付的现金	239,027,666.32	258,009,056.97
支付的各项税费	3,179,477,258.53	1,589,483,824.67
支付其他与经营活动有关的现金	2,295,329,891.88	24,612,953,694.34
经营活动现金流出小计	13,103,229,975.28	31,779,017,926.06
经营活动产生的现金流量净额	11,548,547,581.93	6,220,261,582.15
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>		
收回投资收到的现金		1,400,000,000.00
取得投资收益收到的现金	430,568,744.75	128,417,726.67
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	456,500.00	785,811.03
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	1,811,295,876.44	
投资活动现金流入小计	2,242,321,121.19	1,529,203,537.7
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	789,014.70	476,052.35
投资支付的现金		1,600,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	13,556,676,100.00	
投资活动现金流出小计	13,557,465,114.70	1,600,476,052.35
投资活动产生的现金流量净额	-11,315,143,993.51	-71,272,514.65
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>		
吸收投资收到的现金	20,000,000.00	
其中: 子公司吸收少数股东投资收到的现金	20,000,000.00	
取得借款收到的现金	5,560,000,000.00	8,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		8,250,000.00
筹资活动现金流入小计	5,580,000,000.00	16,250,000.00
偿还债务支付的现金	4,557,872,835.52	3,890,655,484.16
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	525,099,624.91	1,860,776,083.34
其中: 子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	5,082,972,460.43	5,751,431,567.50
筹资活动产生的现金流量净额	497,027,539.57	-5,735,181,567.50
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	-154.97	1,822.62
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	730,430,973.02	413,809,322.62
加: 期初现金及现金等价物余额	8,590,270,187.90	9,105,311,234.41
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	9,320,701,160.92	9,519,120,557.03

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

郭电坤

杨文东



中信房地产集团有限公司  
母公司现金流量表  
2020年1-6月  
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	19,533,318,802.02	26,046,859,249.46
经营活动现金流入小计	19,533,318,802.02	26,046,859,249.46
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		
支付的各项税费	45,030,541.06	41,894,384.82
支付其他与经营活动有关的现金	15,429,020,654.55	26,046,704,065.25
经营活动现金流出小计	15,474,051,195.61	26,088,598,450.07
经营活动产生的现金流量净额	4,059,267,606.41	-41,739,200.61
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>		
收回投资收到的现金	5,549,643,196.30	6,800,000,000.00
取得投资收益收到的现金	1,511,956,362.29	1,323,247,213.68
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	118,000.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		29,796,199.17
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	7,061,717,558.59	8,153,043,412.85
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	8,500,000,000.00	4,700,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	8,500,000,000.00	4,700,000,000.00
投资活动产生的现金流量净额	-1,438,282,441.41	3,453,043,412.85
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金		
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	4,426,850,791.86	1,600,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	17,600,880.00	680,918,783.74
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	4,444,451,671.86	2,280,918,783.74
筹资活动产生的现金流量净额	-4,444,451,671.86	-2,280,918,783.74
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	-1,823,466,506.86	1,130,385,428.50
加: 期初现金及现金等价物余额	3,567,555,228.23	1,094,362,303.81
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	1,744,088,721.37	2,224,747,732.31

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:

审计机构负责人:

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  
 2020年1-6月  
 (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				-1,890,902,042.30	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
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				-1,890,902,042.30	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
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)					34,950.00	763,187.00			3,237,341,181.73	3,238,139,318.73	10,142,577.46	3,248,281,896.19
(一) 综合收益总额					34,950.00	763,187.00			3,236,593,181.73	3,237,391,318.73	-9,742,329.76	3,227,648,988.97
(二) 所有者投入和减少资本											20,000,000.00	20,000,000.00
1. 所有者投入的普通股											20,000,000.00	20,000,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
(三) 利润分配												
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									748,000.00	748,000.00		748,000.00
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									748,000.00	748,000.00		748,000.00
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他											-115,092.78	-115,092.78
四、本期期末余额	10,490,000,000.00				-1,890,867,092.30	222,227,073.88		730,324,720.84	16,522,892,757.20	26,074,577,459.62	984,371,978.01	27,058,949,437.63

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:

*郭志辉*

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）**  
**2020年1-6月**  
 （除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	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				-1,894,572,043.30	163,178,736.23		730,324,720.84	6,201,744,769.83	15,690,676,183.60	985,638,843.04	16,676,315,026.64
加：会计政策变更												
前期差错更正												
同一控制下企业合并												
其他												
二、本年初余额	10,490,000,000.00				-1,894,572,043.30	163,178,736.23		730,324,720.84	6,201,744,769.83	15,690,676,183.60	985,638,843.04	16,676,315,026.64
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					1.00	47,966,576.41			1,958,337,055.05	2,006,303,632.46	8,875,582.73	2,015,179,215.19
（一）综合收益总额						47,966,576.41			1,968,837,055.05	2,016,803,631.46	8,875,582.73	2,025,679,214.19
（二）所有者投入和减少资本												
1. 所有者投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
（三）利润分配									-10,500,000.00	-10,500,000.00		-10,500,000.00
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者（或股东）的分配									-10,500,000.00	-10,500,000.00		-10,500,000.00
3. 其他												
（四）所有者权益内部结转					1.00					1.00		1.00
1. 资本公积转增资本（或股本）												
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					1.00					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				-1,894,572,042.30	211,145,312.64		730,324,720.84	8,160,081,824.88	17,696,979,816.06	994,514,425.77	18,691,494,241.83

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：

郭克辉

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  
 2020年1-6月  
 (除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	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				3,965,634,055.13			730,324,720.84	117,508,037.99	15,303,466,813.96
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				3,965,634,055.13			730,324,720.84	117,508,037.99	15,303,466,813.96
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)									951,315,071.78	951,315,071.78
(一) 综合收益总额									951,315,071.78	951,315,071.78
(二) 所有者投入和减少资本										
1. 所有者投入的普通股										
2. 其他权益工具持有者投入资本										
3. 股份支付计入所有者权益的金额										
4. 其他										
(三) 利润分配										
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	1,068,823,109.77	16,254,781,885.74

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  
 母公司所有者权益变动表（续）  
 2020年1-6月  
 （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				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）									204,915,705.44	204,915,705.44
（一）综合收益总额									204,915,705.44	204,915,705.44
（二）所有者投入和减少资本										
1. 所有者投入的普通股										
2. 其他权益工具持有者投入资本										
3. 股份支付计入所有者权益的金额										
4. 其他										
（三）利润分配										
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	-38,648,106.84	14,415,371,813.74

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：

郭克辉

会计机构负责人：

杨文东

中信房地产集团有限公司  
2020 年 1-6 月合并财务报表附注  
(除特殊注明外, 金额单位均为人民币元)

一、 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	9,700.00
银行存款	9,320,691,460.92	8,590,260,487.90
其他货币资金	61,831,022.06	129,406,188.81
合计	9,382,532,182.98	8,719,676,376.71

说明: 截至 2020 年 6 月 30 日, 其他货币资金中人民币 61,831,022.06 元为本公司各类保证金。

(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	1,929,615,588.18	1,241,566,930.14
1 至 2 年	74,608,409.39	68,408,595.28
2 至 3 年	-	2,722,081.30
3 年以上	990,839.30	6,018,346.43
小计	2,005,214,836.87	1,318,715,953.15
减: 坏账准备	5,013,061.52	5,013,061.52
合计	2,000,201,775.35	1,313,702,891.63

## 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	2,005,214,836.87	100.00	5,013,061.52	0.25	2,000,201,775.35	1,318,715,953.15	100.00	5,013,061.52	0.38	1,313,702,891.63
合计	2,005,214,836.87	100.00	5,013,061.52	0.25	2,000,201,775.35	1,318,715,953.15	100.00	5,013,061.52	0.38	1,313,702,891.63



### (三) 预付款项

#### (1) 预付账款按账龄结构列示

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	103,469,463.19	55.25	98,923,349.03	95.59
1 至 2 年	81,835,813.04	43.70	4,000,867.57	3.87
2 至 3 年	1,687,808.69	0.90	21,779.07	0.02
3 年以上	291,476.36	0.15	536,661.06	0.52
合计	187,284,561.28	100.00	103,482,656.73	100.00

#### (2) 期末余额预付款项金额前五名单位情况

单位名称	与本集团关系	账面金额	占预付款项总额的比 例 (%)	未结算原因
上海三菱电梯有限公司	供应商	33,876,526.69	18.09	项目未结算
国网江苏省电力公司苏州供电公司	供应商	33,755,775.00	18.02	项目未结算
郑州经开供水有限公司	供应商	13,445,221.86	7.18	项目未结算
苏州工业园区清源华衍水务有限公司	供应商	13,315,274.64	7.11	项目未结算
新疆燃气集团有限公司	供应商	11,716,136.46	6.26	项目未结算

### (四) 其他应收款

项目	期末余额	上年年末余额
应收利息	42,353,936.95	39,309,020.73
应收股利		78,752,221.54
其他应收款项	17,080,812,184.92	9,349,609,898.84
合计	17,123,166,121.87	9,467,671,141.11

## 1、 应收利息

项目	期末余额	上年年末余额
定期存款	4,862,422.50	4,974,645.00
委托贷款	37,491,514.45	21,592,223.08
其他		12,742,152.65
小计	42,353,936.95	39,309,020.73
减：坏账准备		
合计	42,353,936.95	39,309,020.73

## 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
可供出售		10,752,221.54
其他投资		
小计		78,752,221.54
减：坏账准备		
合计		78,752,221.54

### 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	13,201,224,295.25	6,523,139,802.22
1 至 2 年	967,069,557.77	831,309,634.10
2 至 3 年	1,734,861,696.84	1,853,790,410.88
3 年以上	1,198,162,556.16	161,881,469.34
小计	17,101,318,106.02	9,370,121,316.54
减：坏账准备	20,505,921.10	20,511,417.70
合计	17,080,812,184.92	9,349,609,898.84

#### (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	17,101,318,106.02	100.00	20,505,921.10	0.12	17,080,812,184.92	9,370,121,316.54	100.00	20,511,417.70	0.22	9,349,609,898.84
合计	17,101,318,106.02	100.00	20,505,921.10		17,080,812,184.92	9,370,121,316.54	100.00	20,511,417.70		9,349,609,898.84

(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	15,611,775,818.85
保证金、押金	1,058,065,161.95
外部往来款	394,618,456.86
代垫款项	9,771,832.21
维修金	2,042,675.60
备用金	367,874.36
其他	24,676,286.19
合计	17,101,318,106.02

(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	67,654,555,252.37	128,665,779.58	67,525,889,472.79	73,687,946,296.88	419,911,368.87	73,268,034,928.01
开发产品	8,723,543,774.72	247,120,162.56	8,476,423,612.16	8,524,917,272.25	103,383.14	8,524,813,889.11
原材料	82,481.35		82,481.35	89,238.02		89,238.02
合计	76,378,181,508.44	375,785,942.14	76,002,395,566.30	82,212,952,807.15	420,014,752.01	81,792,938,055.14

(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	762,757,794.92	816,324,500.06
预缴企业所得税	953,766,900.59	665,701,236.25
预缴增值税及待抵扣进项税	1,699,711,768.98	959,330,990.36
预缴城市建设税	28,768,597.66	36,019,940.60
预缴教育税附加	20,649,285.29	28,525,200.37
预缴其他税费	125,808,995.23	119,829,751.21
合计	3,591,463,342.67	2,625,731,618.85

(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	64,394,970.67		1,314,624.64	63,080,346.03	228,791.99			228,791.99
合计	74,394,970.67		11,314,624.64	63,080,346.03	228,791.99			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	860,509,064.87			8,967,292.18						869,476,357.05	
中山市凯旋城房地产开 发有限公司	4,810,789.09			-29,166.65						4,781,622.44	
中信保利达地产（佛山） 有限公司	1,634,857,951.35			-1,848,936.11						1,633,009,015.24	
东莞市嘉房房地产开发 有限公司	143,499,688.14			9,671,451.34			55,000,000.00			98,171,139.48	
三亚碧海锦晟酒店管理 有限公司	4,135,756.59			50,044,549.78						54,180,306.37	
三亚碧海锦诚商业管理 有限公司				39,835,073.03						39,835,073.03	
小计	2,647,813,250.04			106,640,263.57			55,000,000.00			2,699,453,513.61	
2. 联营企业											

中信房地产集团有限公司  
二〇一九年度 1-6 月  
合并财务报表附注

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	4,001,942.41			-68,437.07						3,933,505.34	
东莞市江畔新城房地产 开发有限公司	40,734,787.47			4,556,211.85						45,290,999.32	
东莞市万宏房地产有限 公司	108,624,802.33			9,681,676.80						118,306,479.13	
东莞市伏嘉物业投资有 限公司	24,650,075.70			-4,085,126.38						20,564,949.32	
东莞市观澜晋景房地产 开发有限公司	17,984,761.73			122,740.86						18,107,502.59	
广州利合房地产开发有 限公司	686,648,196.25			5,725,489.24			150,960,117.22			541,413,568.27	
苏州非凡城市置业有限 公司	102,000,523.50			2,312,930.11						104,313,453.61	
苏州木渎中新置地有限 公司	165,886,541.10			959,279.92			70,000,000.00			96,845,821.02	
深圳市创庆投资管理有 限公司				-592,134.39					592,134.39		



中信房地产集团有限公司  
二〇一九年度 1-6 月  
合并财务报表附注

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		
限公司											
小计	1,150,531,630.49			18,612,630.94			220,960,117.22		592,134.39	948,776,278.60	
合计	3,798,344,880.53			125,252,894.51			275,960,117.22		592,134.39	3,648,229,792.21	

(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	2,909,000,000.00		2,909,000,000.00
2. 本期变动	37,700,000.00		37,700,000.00
加：外购			
存货\固定资产\在建工程转入	19,345,923.44		19,345,923.44
企业合并增加			
减：处置			
其他转出			
公允价值变动	8,432,285.12		8,432,285.12
其他综合收益	9,921,791.44		9,921,791.44
3. 期末余额	2,946,700,000.00		2,946,700,000.00

(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	167,557,811.02	172,955,707.41
固定资产清理		
合计	167,557,811.02	172,955,707.41

## 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	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）本期增加金额		7,750.00	5,773,338.43	501,064.83	148,726.00	6,430,879.26
—购置		7,750.00	4,981,818.43	501,064.83	148,726.00	5,639,359.26
—其他增加			791,520.00			791,520.00
（3）本期减少金额			7,521,520.64	10,628,837.44	117,210.00	18,267,568.08
—处置或报废			7,521,520.64	10,097,010.82	117,210.00	17,735,741.46
—其他减少				531,826.62		531,826.62
（4）期末余额	233,958,459.99	11,020,987.15	41,010,100.64	26,190,906.86	1,521,071.14	313,701,525.78
2. 累计折旧						
（1）上年年末余额	70,373,117.00	6,968,737.34	40,598,357.76	33,374,981.38	1,267,313.71	152,582,507.19
（2）本期增加金额	4,133,368.89	110,442.24	5,845,123.50	1,196,093.33	5,826.08	11,290,854.04
—计提	4,133,368.89	110,442.24	5,053,603.50	1,196,093.33	5,826.08	10,499,334.04
—其他增加			791,520.00			791,520.00
（3）本期减少金额			7,993,074.39	9,627,047.16	109,524.92	17,729,646.47
—处置或报废			7,993,074.39	9,549,683.85	109,524.92	17,652,283.16
—其他减少				77,363.31		77,363.31
（4）期末余额	74,506,485.89	7,079,179.58	38,450,406.87	24,944,027.55	1,163,614.87	146,143,714.76
3. 减值准备						

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) 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	159,451,974.10	3,941,807.57	2,559,693.77	1,246,879.31	357,456.27	167,557,811.02
(2) 上年年末 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

## (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	21,335,891.11	53,782,333.11
(2) 本期增加金额			
—购置			
(3) 本期减少金额		13,182,558.57	13,182,558.57
—处置		13,182,558.57	13,182,558.57
(4) 期末余额	32,446,442.00	8,153,332.54	40,599,774.54
2. 累计摊销			
(1) 上年年末余额	5,069,756.25	20,317,121.51	25,386,877.76
(2) 本期增加金额	405,580.51	679,574.41	1,085,154.92
—计提	405,580.51	679,574.41	1,085,154.92
(3) 本期减少金额		13,182,558.57	13,182,558.57

项目	土地使用权	软件系统	合计
—处置		13,182,558.57	13,182,558.57
(4) 期末余额	5,475,336.76	7,814,137.35	13,289,474.11
<b>3. 减值准备</b>			
(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			
<b>4. 账面价值</b>			
(1) 期末账面价值	26,971,105.24	339,195.19	27,310,300.43
(2) 上年年末账面价值	27,376,685.75	1,018,769.60	28,395,455.35

### (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
<b>账面原值</b>				
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
<b>减值准备</b>				
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
<b>账面价值</b>				

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	1,752,664.75	1,537,304.18	987,371.06	2,302,597.87
绿化广场租金	15,000,000.00		200,000.00	14,800,000.00
其他	558,130.89		97,204.48	460,926.41
合计	17,310,795.64	1,537,304.18	1,284,575.54	17,563,524.28

#### (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	5,063,284.00	1,265,821.00
内部交易未实现利润	1,166,057,996.60	291,514,499.15	1,301,552,566.08	325,388,141.52
可抵扣亏损	2,553,652,422.32	638,413,105.58	24,932,038.44	6,233,009.61
应付职工薪酬			5,739,450.84	1,434,862.71
预提成本费用	1,990,445.00	497,611.25	718,241.48	179,560.37
预提土地增值税	2,491,556,513.72	622,889,128.43	1,543,730,773.35	385,932,693.34
其他	200,348.76	50,087.19	422,697.64	105,674.41
合计	6,218,521,010.41	1,554,630,252.60	2,882,159,051.83	720,539,762.96

##### 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	586,321,642.88	146,580,410.72	756,236,158.08	189,059,039.52

项目	期末余额		上年年末余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
投资性房地产公允价值变动及可抵扣折旧	1,253,741,848.49	313,435,462.12	1,179,475,422.32	294,868,855.58
其他	66,331,932.27	16,582,983.07	73,428,296.20	18,357,074.05
合计	1,906,395,423.64	476,598,855.91	2,009,139,876.60	502,284,969.15

#### (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	16,450,760,729.18	4,800,760,729.18
应收项目合作款	364,657,900.00	981,757,900.00
其他	25,331,900.00	25,331,900.00
合计	16,840,750,529.18	5,807,850,529.18

#### (十七) 短期借款

项目	期末余额	上年年末余额
信用借款	552,690,000.00	1,052,690,000.00
合计	552,690,000.00	1,052,690,000.00

#### (十八) 应付账款

项目	期末余额	上年年末余额
工程进度款	2,508,902,170.15	2,150,234,252.97
工程保固金	1,603,661,622.03	1,397,281,938.54
预提费用	2,686,265,161.70	3,896,645,032.89
其他款项	52,911,760.50	63,082,026.12
合计	6,851,740,714.38	7,507,243,250.52

#### (十九) 预收款项

项目名称	期末余额	上年年末余额
------	------	--------

项目名称	期末余额	上年年末余额
苏州思安街项目	4,614,405,168.80	4,597,613,137.61
天津城市广场	2,450,969,990.37	875,334,290.58
成都中海锦江城 2 号地	2,360,760,259.63	1,074,802,533.94
大连海港城	2,142,401,631.19	1,728,681,410.09
西安中海学府大道	1,046,881,862.39	2,353,329,148.62
青岛中海森林湖项目	755,306,740.37	739,812,678.90
青岛林溪世家项目	723,158,947.71	508,002,059.37
郑州中海如园	497,941,865.14	255,430,813.76
成都中海观园项目	420,959,811.93	
大连中海公园上城项目	386,412,050.46	14,112,962.39
东莞万江项目	339,735,899.08	
天津海教园项目	214,504,320.69	31,777,239.06
天津公园城	208,965,738.19	1,623,262,302.87
天津梅林路项目	176,460,820.18	
成都中海云麓世家	100,578,663.30	1,258,794,110.09
青岛中海寰宇天下	37,211,867.03	998,786,174.39
北京中海墅/中信墅项目	31,469,682.62	39,953,220.72
贵阳中海映山湖项目	29,989,136.70	
成都中信城左岸	27,490,719.15	2,186,654.00
青岛中信珺台项目	20,094,391.43	10,570,581.90
成都中海锦江城 3 号地	12,805,354.68	2,165,312,307.75
成都中海御湖世家	4,803,202.75	333,559,310.09
青岛中海寰宇天下二期	2,891,000.00	2,617,522.86
青岛森林湖一期及三期	2,464,529.35	1,887,638.23
长沙凯旋蓝岸	2,435,894.99	2,314,100.24
长沙环宇城商业	1,998,786.37	4,627,785.59
其他项目	2,408,282.80	1,692,406,267.42
合计	16,615,506,617.30	20,315,174,250.47

## (二十) 应交税费

税费项目	期末余额	上年年末余额
------	------	--------



税费项目	期末余额	上年年末余额
增值税	1,268,060,181.98	322,015,142.15
企业所得税	367,714,679.29	1,215,158,970.52
土地增值税	2,652,803,516.49	3,572,006,396.27
城市维护建设税	4,667,822.81	5,013,631.81
教育费附加	3,658,348.66	4,166,516.19
房产税	1,557,403.29	988,843.64
其他税费	20,473,592.45	12,297,665.43
合计	4,318,935,544.97	5,131,647,166.01

## (二十一) 其他应付款

项目	期末余额	上年年末余额
应付利息	405,389,942.62	497,720,357.87
应付股利		
其他应付款项	53,075,627,477.45	35,690,186,626.49
合计	53,481,017,420.07	36,187,906,984.36

### 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	369,974,052.20	477,339,645.54
企业债券利息	35,415,890.42	20,380,712.33
合计	405,389,942.62	497,720,357.87

### 2、 其他应付款项

#### (1) 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	49,948,715,296.09	33,286,767,031.79
保证金及押金等	793,400,554.83	165,616,466.71
计提土地增值税	2,102,862,663.66	513,196,500.12
其他	230,648,962.87	1,724,606,627.87
合计	53,075,627,477.45	35,690,186,626.49

## (二十二) 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	6,576,000,000.00	8,666,000,000.00
一年内到期的应付债券	1,413,742,176.83	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	8,044,742,176.83	9,734,128,060.42

## (二十三) 其他流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
待转销项税额	1,385,771,839.62	1,726,418,959.23
合计	1,385,771,839.62	1,726,418,959.23

## (二十四) 长期借款

项目	期末余额	上年年末余额
保证借款	7,990,000,000.00	9,796,833,775.18
信用借款	6,927,310,103.38	1,527,310,103.38
合计	14,917,310,103.38	11,324,143,878.56

## (二十五) 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
合计		399,286,741.89

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	1,013,128,060.39			951,992.14		1,014,080,052.53
16 中地 01	1,000,000,000.00	2016-1-5	5 年	1,000,000,000.00	399,286,741.92			375,382.38		399,662,124.30
合计				5,000,000,000.00	1,412,414,802.31					1,413,742,176.83
其中：一 年内到期					1,013,128,060.39					1,413,742,176.83

### 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。

## (二十六) 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
合计		4,122,484.96

## (二十七) 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	

## (二十八) 实收资本

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	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

## (二十九) 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	-4,340,569,120.67			-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	34,950.00		138,388,524.72
合计	-1,890,902,042.30	34,950.00		-1,890,867,092.30

(三十) 其他综合收益

项目	上年年末余额	本期金额					税后归属于少数股东	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		
1. 不能重分类进损益的其他综合收益								
其中：重新计量设定受益计划变动额								
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	221,463,886.88	3,243,634.86			2,480,447.86	763,187.00		222,227,073.88
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	-9,387,639.41	-6,825,806.58				-6,825,806.58		-16,213,445.99
投资性房地产评估增值	230,703,876.29	10,069,441.44			2,480,447.86	7,588,993.58		238,292,869.87
其他综合收益合计	221,463,886.88	3,243,634.86			2,480,447.86	763,187.00		222,227,073.88

### (三十一) 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

### (三十二) 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	13,285,551,575.47	6,201,744,769.82
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	13,285,551,575.47	6,201,744,769.82
加：本期归属于母公司所有者的净利润	3,236,593,181.73	7,119,466,805.65
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	-748,000.00	35,660,000.00
期末未分配利润	16,522,892,757.20	13,285,551,575.47

### (三十三) 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	14,440,017,344.35	10,099,647,831.11	6,823,519,111.86	3,806,863,438.76
其他业务	20,492,044.37	4,008,752.83	152,080,178.20	39,381,144.33
合计	14,460,509,388.72	10,103,656,583.94	6,975,599,290.06	3,846,244,583.09

营业收入明细：

项目	本期金额	上期金额
主营业务收入	14,440,017,344.35	6,823,519,111.86
其中：商品房销售	14,367,491,693.61	6,792,514,682.27
配套及酒店服务收入	72,525,650.74	31,004,429.59
其他业务收入	20,492,044.37	152,080,178.20
合计	14,460,509,388.72	6,975,599,290.06

(三十四) 财务费用

项目	本期金额	上期金额
利息支出	723,440,230.90	644,729,505.03
减：利息收入	431,573,259.81	63,453,654.19
减：利息资本化金额	654,471,046.14	617,975,037.98
其他	338,093.21	11,473,166.30
合计	-362,265,981.84	-25,226,020.84