中海地产集团有限公司

公司债券年度报告

（2018 年）

二〇一九年四月

重要提示

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

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

重大风险提示

一、财务风险

（一）投资性房地产公允价值波动的风险

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

（二）存货价值波动的风险

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

（三）有息负债增加的风险

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

（四）经营活动产生的现金流量净额波动较大的风险

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

（五）未来存在较大规模资本支出的风险

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

二、经营风险

（一）市场波动风险

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

（二）市场竞争风险

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

（三）项目开发风险

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

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

三、政策风险

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

（一）行业政策调控风险

近年来，为保障房地产行业健康稳定发展，国家和有关部门相继出台了一系列调控政策。2017 年以来，我国房地产市场进入新的周期，市场流动性总体偏紧，各地政府开展了一系列“限购”、“限贷”、“限价”、“限签”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.....7
第一节 公司及相关中介机构简介.....8
一、 公司基本信息.....8
二、 信息披露事务负责人.....8
三、 信息披露网址及置备地.....8
四、 报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况.....9
五、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....9
六、 中介机构情况.....9
七、 中介机构变更情况.....9
第二节 公司债券事项.....10
一、 债券基本信息.....10
二、 募集资金使用情况.....13
三、 报告期内资信评级情况.....14
四、 增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更、变化及执行情况.....15
五、 报告期内持有人会议召开情况.....15
六、 受托管理人履职情况.....15
第三节 业务经营和公司治理情况.....16
一、 公司业务和经营情况.....16
二、 公司本年度新增重大投资状况.....20
三、 与主要客户业务往来时是否发生严重违约.....20
四、 公司治理情况.....20
五、 非经营性往来占款或资金拆借.....20
第四节 财务情况.....24
一、 财务报告审计情况.....24
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....24
三、 主要会计数据和财务指标.....25
四、 资产情况.....27
五、 负债情况.....28
六、 利润及其他损益来源情况.....29
七、 对外担保情况.....29
第五节 重大事项.....29
一、 关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项.....29
二、 关于破产相关事项.....29
三、 关于司法机关调查事项.....29
四、 关于暂停/终止上市的风险提示.....29
五、 其他重大事项的信息披露.....29
第六节 特定品种债券应当披露的其他事项.....29
一、发行人为可交换债券发行人.....29
二、发行人为创新创业公司债券发行人.....29
三、发行人为绿色公司债券发行人.....29
四、发行人为可续期公司债券发行人.....29
五、其他特定品种债券事项.....30
第七节 发行人认为应当披露的其他事项.....30
第八节 备查文件目录.....31
财务报表.....33
附件一： 发行人财务报表.....33
担保人财务报表.....45

释义

本公司、公司、发行人、中海地产	指	中海地产集团有限公司
董事会	指	本公司董事会
公司章程	指	《中海地产集团有限公司章程》
2015 年公司债券	指	中海地产集团有限公司 2015 年公司债券
2016 年公司债券	指	中海地产集团有限公司公开发行 2016 年公司债券(第一期)
2018 年公司债券	指	中海地产集团有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)
2019 年公司债券	指	中海地产集团有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
财政部	指	中华人民共和国财政部
债券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司
审计机构	指	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）
资信评级机构、联合信用	指	联合信用评级有限公司
香港联交所	指	香港联合交易所有限公司
中海兴业	指	中国海外兴业有限公司，为公司唯一股东
中海发展	指	中国海外发展有限公司（00688.HK）
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
企业会计准则	指	财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则－基本准则》和 38 项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释以及其他相关规定
交易日	指	上海证券交易所的营业日
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日和/或休息日）
工作日	指	每周一至周五，不含法定节假日或休息日
预售	指	房地产开发企业将正在建设中的房屋预先出售给承购人，由承购人支付定金或房价款的行为
报告期	指	2018 年
元	指	如无特别说明，为人民币元

第一节 公司及相关中介机构简介

一、公司基本信息

中文名称	中海地产集团有限公司
中文简称	中海地产
外文名称（如有）	CHINAOVERSEASPROPERTYGROUPCO.,LTD.
外文缩写（如有）	COP
法定代表人	颜建国
注册地址	广东省深圳市福田区福华路 399 号中海大厦十二楼
办公地址	广东省深圳市福田区福华路 399 号中海大厦十二楼
办公地址的邮政编码	518048
公司网址	www.coli688.com
电子信箱	coli.ir@cohl.com

二、信息披露事务负责人

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

三、信息披露网址及置备地

登载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）；深圳证券交易所网站（http://www.szse.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

控股股东姓名/名称：中国海外兴业有限公司

实际控制人姓名/名称：国务院国有资产监督管理委员会

控股股东、实际控制人信息变更/变化情况：

无变化

五、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

□发生变更 √未发生变更

六、中介机构情况

（一）公司聘请的会计师事务所

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

（二）受托管理人/债权代理人

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

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

（三）资信评级机构

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

七、 中介机构变更情况

无变化

第二节 公司债券事项

一、债券基本信息

单位：亿元币种：人民币

1、债券代码	136046.SH
2、债券简称	15 中海 01
3、债券名称	中海地产集团有限公司 2015 年公司债券（品种一）
4、发行日	2015 年 11 月 18 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2020 年 11 月 19 日
7、到期日	2021 年 11 月 19 日
8、债券余额	34.03716
9、截至报告期末的利率(%)	4.20
10、还本付息方式	按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	报告期内公司债券利息按时付讫；报告期内回售部分本金按时付讫。
14、调整票面利率选择权的触发及执行情况	公司于 2018 年 10 月 8 日公告上调本期债券后续存续期限的票面利率 80 个基点，即在债券存续期后 3 年票面利率为 4.20%并固定不变
15、投资者回售选择权的触发及执行情况	公司于2018年10月12日公告回售有效期登记数量为3,596,284,000元，回售金额为3,596,284,000元，回售资金发放日为2018年11月19日
16、发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、其他特殊条款的触发及执行情况	无

1、债券代码	136049.SH
2、债券简称	15 中海 02
3、债券名称	中海地产集团有限公司 2015 年公司债券（品种二）
4、发行日	2015 年 11 月 18 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2020 年 11 月 19 日
7、到期日	2022 年 11 月 19 日
8、债券余额	10
9、截至报告期末的利率(%)	3.85
10、还本付息方式	按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	报告期内公司债券利息按时付讫；尚未达到兑付条件

14、调整票面利率选择权的触发及执行情况	报告期内公司债券尚未达到任何调整票面利率选择权条件
15、投资者回售选择权的触发及执行情况	报告期内公司债券尚未达到任何投资者回售选择权条件
16、发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、其他特殊条款的触发及执行情况	无

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

1、债券代码	112776.SZ
2、债券简称	18 中海 01
3、债券名称	中海地产集团有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)
4、发行日	2018 年 10 月 18 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2020 年 11 月 19 日
7、到期日	2024 年 10 月 22 日
8、债券余额	35
9、截至报告期末的利率(%)	4
10、还本付息方式	按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，

	最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、上市或转让的交易场所	深圳证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	尚未达到付息、兑付条件
14、调整票面利率选择权的触发及执行情况	报告期内公司债券尚未达到任何调整票面利率选择权条件
15、投资者回售选择权的触发及执行情况	报告期内公司债券尚未达到任何投资者回售选择权条件
16、发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、其他特殊条款的触发及执行情况	无

1、债券代码	112845.SZ
2、债券简称	19 中海 01
3、债券名称	中海地产集团有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)
4、发行日	2019 年 1 月 22 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2020 年 11 月 19 日
7、到期日	2025 年 1 月 24 日
8、债券余额	20
9、截至报告期末的利率(%)	3.47
10、还本付息方式	按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、上市或转让的交易场所	深圳证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	尚未达到付息、兑付条件
14、调整票面利率选择权的触发及执行情况	报告期内公司债券尚未达到任何调整票面利率选择权条件
15、投资者回售选择权的触发及执行情况	报告期内公司债券尚未达到任何投资者回售选择权条件
16、发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、其他特殊条款的触发及执行情况	无

1、债券代码	112846.SZ
2、债券简称	19 中海 02
3、债券名称	中海地产集团有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二)
4、发行日	2019 年 1 月 22 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2020 年 11 月 19 日

7、到期日	2026 年 1 月 24 日
8、债券余额	15
9、截至报告期末的利率(%)	3.75
10、还本付息方式	按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、上市或转让的交易场所	深圳证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	尚未达到付息、兑付条件
14、调整票面利率选择权的触发及执行情况	报告期内公司债券尚未达到任何调整票面利率选择权条件
15、投资者回售选择权的触发及执行情况	报告期内公司债券尚未达到任何投资者回售选择权条件
16、发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、其他特殊条款的触发及执行情况	无

二、募集资金使用情况

单位：亿元币种：人民币

债券代码：136046.SH、136049.SH

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

单位：亿元币种：人民币

债券代码：136646.SH

债券简称	16 中海 01
募集资金专项账户运作情况	严格按照募集说明书中的用途、使用计划及公司内部的审批流程使用募集资金
募集资金总额	60
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	补充流动资金 60 亿。依照资金管理制度严格执行，均由总部有关部门或子公司向总部财务资金部上报债券募

	集资金用款计划，经财务部门审核后，符合债券募集资金使用条件的，由财务资金分管领导终审进行资金调拨，募集资金调拨到位后，逐级由总部或子公司所涉用款部门负责人、财务负责人、总经理签字后予以付款。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元币种：人民币

债券代码：112776.SZ

债券简称	18 中海 01
募集资金专项账户运作情况	严格按照募集说明书中的用途、使用计划及公司内部的审批流程使用募集资金
募集资金总额	35
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	35 亿用于偿还“15 中海 01”回售部分本金。依照资金管理制度严格执行，均由总部有关部门或子公司向总部财务资金部上报债券募集资金用款计划，经财务部门审核后，符合债券募集资金使用条件的，由财务资金分管领导终审进行资金调拨，募集资金调拨到位后，逐级由总部或子公司所涉用款部门负责人、财务负责人、总经理签字后予以付款。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元币种：人民币

债券代码：112845.SZ、112846.SZ

债券简称	19 中海 01、19 中海 02
募集资金专项账户运作情况	严格按照募集说明书中的用途、使用计划及公司内部的审批流程使用募集资金
募集资金总额	35
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	不适用（本期债券非报告期内发行）
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

三、报告期内资信评级情况

（一）报告期内最新评级情况

√适用 □不适用

债券代码	136046.SH、136049.SH、136646.SH
债券简称	15 中海 01、15 中海 02、16 中海 01
评级机构	联合信用评级有限公司
评级报告出具时间	2018 年 6 月 21 日
评级结果披露地点	上海证券交易所
评级结论（主体）	AAA
评级结论（债项）	AAA
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	无

债券代码	112776.SZ
债券简称	18 中海 01
评级机构	联合信用评级有限公司
评级报告出具时间	2018 年 9 月 7 日
评级结果披露地点	深圳证券交易所
评级结论（主体）	AAA
评级结论（债项）	AAA
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	无

（二） 主体评级差异

□适用 √不适用

四、增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更、变化及执行情况

不适用

五、报告期内持有人会议召开情况

□适用 √不适用

六、受托管理人履职情况

债券简称	15 中海 01、15 中海 02
受托管理人履行职责情况	报告期内，受托管理人中银国际证券股份有限公司履职情况良好，受托管理人已于 2018 年 6 月 19 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露 2017 年度受托管理事务报告，并将于 2019 年 6 月 30 日前在上海

	证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露 2018 年度受托管理事务报告
是否存在利益冲突，及其风险防范、解决机制	否

债券简称	16 中海 01
受托管理人履行职责情况	报告期内，受托管理人中信证券股份有限公司履职情况良好，受托管理人已于 2018 年 6 月 28 日前在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露 2017 年度受托管理人报告，并将于 2019 年 6 月 30 日前在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露 2018 年度受托管理事务报告
是否存在利益冲突，及其风险防范、解决机制	否

债券简称	18 中海 01
受托管理人履行职责情况	报告期内，受托管理人中信证券股份有限公司履职情况良好，受托管理人将于 2019 年 6 月 30 日前在深圳证券交易所网站（http://www.szse.cn/）披露 2018 年度受托管理事务报告
是否存在利益冲突，及其风险防范、解决机制	否

第三节 业务经营和公司治理情况

一、公司业务和经营情况

（一） 经营情况分析

公司从事的主要业务	房地产项目开发与经营、建筑施工
主要产品及其用途	主要产品包括各类住宅及商用物业，能够满足购买者居住、投资、办公、经营等多方面需求
经营模式	小总部、大区域、属地化管理、专业化运营
所属行业的发展阶段、周期性特点、行业地位	房地产行业是一个具有高度综合性和关联性的行业，其产业链较长、产业关联度较大，是国民经济的重要支柱。在我国经济步入由高速增长转为中高速增长的“新常态”时期，经济增长方式从传统的依赖劳动力和资本投入的粗放式增长，转向改革创新、产业优化升级的增长方式。2018 年，房地产政策调控面临的宏观经济环境更加复杂。在金融财政政策定向“宽松”的同时，房地产调控政策仍然“从紧”。2018 年 3 月，两会政府工作报告进一步强调“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，继续实行差别化调控。地方延续 2016、2017 年因城施策的调控风格，在需求端继续深化调控的同时，更加注重强化市场监管，坚决遏制投机炒房，保障合理住房需求。在供给端则发力住房供给结构调整，大力发展住房租赁市场、共有产权住房等保障性安居住房，增加有效供给比重。三十多年来，中海发展以“过程精品、楼楼精品”为开发理念，公司研发推出五代住宅精品，累计开发项目超过 600 个，完

	成开发建造面积超过 1.5 亿平方米。公司旗下项目累计荣获“詹天佑大奖—优秀住宅小区奖”累计达 58 项（金奖 35 项、单项奖 23 项），中国建筑工程“鲁班奖”7 项，国际地产奖（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 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（%）
房产开发	390.44	220.69	43.48	95.75	490.43	327.33	33.26	97.93
物业出租	10.58	1.33	87.45	2.59	9.18	2.03	77.84	1.83
承包工程	6.74	6.29	6.71	1.65	1.21	0.78	35.21	0.24
合计	407.76	228.31	44.01	100.00	500.82	330.14	34.08	100.00

2.各主要产品、服务收入成本情况

√适用 □不适用

单位：亿元币种：人民币

分产品或分服务	营业收入	营业成本	毛利率（%）	营业收入比上年同期增减（%）	营业成本比上年增减（%）	毛利率比上年增减（%）
房产开发	390.44	220.69	43.48	-20.39	-32.58	10.13
物业出租	10.58	1.33	87.45	15.22	-34.61	16.21
承包工程	6.74	6.29	6.71	457.20	706.37	-28.5
合计	407.76	228.31	44.01	-18.58	-30.85	9.93

3.经营情况分析

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

（1）公司房屋开发业务板块营业成本比上年减少 32.58%，主要原因为房地产开发项目从拿地、开发、预售到竣工一般为 2-3 年，报告期内公司部分商品房项目尚未达到结利状态，导致其本期成本同比减少；

（2）公司物业出租业务板块营业成本比上年减少 34.61%，主要原因为公司持有的部分物

业已进入运营成熟期，导致其成本同比降低；

（3）公司承包工程业务板块营业收入比上年增加 457.20%，营业成本比上年增加 706.37%，主要原因为报告期内公司承包工程业务同比增加；

（三） 公司发展展望

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

（四） 报告期内新增投资情况

单位：平方米、人民币亿元

编号	收购月份	城市	开发项目名称	权益	土地面积	总楼面面积	土地出让金
1	1 月	杭州	滨江区项目	100%	22,935.00	89,276.00	22.13
2	1 月	北京	昌平区项目	100%	175,115.00	489,691.00	54.50
3	1 月	广州	南沙区项目	100%	78,951.00	233,512.00	18.24
4	2 月	深圳	坪山区项目	100%	19,194.68	124,300.00	12.55
5	2 月	北京	大兴区项目	100%	74,464.00	205,538.00	32.75
6	2 月	昆明	五华区项目	60%	102,719.82	515,348.00	14.77
7	2 月	沈阳	浑南区项目	100%	179,941.83	450,439.00	17.44
8	2 月	广州	番禺区项目	14.28%	76,285.00	365,628.00	4.74
9	2 月	重庆	巴南区项目	51%	89,257.00	299,427.00	3.67
10	2 月	武汉	江岸区项目	51%	21,774.00	129,571.00	5.51
11	3 月	长沙	雨花区项目	100%	70,673.90	343,263.00	11.17
12	3 月	青岛	高新区项目	100%	85,732.50	231,555.00	8.72
13	4 月	北京	大兴区项目	33%	31,049.00	128,364.00	4.83
14	4 月	昆明	巫家坝项目	100%	116,803.38	584,063.47	28.50
15	5 月	乌鲁木齐	高新区项目	100%	16,644.61	76,253.14	3.32
16	6 月	福州	闽侯县项目	100%	30,043.00	112,383.00	7.88
17	6 月	天津	红桥区项目/孟春里	25%	52,482.60	241,900.00	8.80
18	6 月	长春	北湖科技开发区项目	100%	172,207.00	571,692.00	20.29
19	6 月	济南	高新区项目#2	33%	215,377.00	473,888.00	8.18
20	7 月	南昌	新建区项目	100%	64,307.00	105,704.00	4.91
21	7 月	杭州	西湖区项目	100%	39,344.00	134,241.00	33.39
22	7 月	南昌	赣江新区项目	100%	111,477.00	282,468.00	12.04
23	7 月	宁波	鄞州区项目	100%	37,266.00	106,925.00	7.69
24	8 月	南京	江北新区项目	100%	149,465.00	456,686.00	56.40

编号	收购月份	城市	开发项目名称	权益	土地面积	总楼面面积	土地出让金
25	8 月	北京	大兴区项目#3	100%	39,735.00	145,140.00	17.27
26	8 月	哈尔滨	松北区项目	100%	63,157.47	128,676.00	6.85
27	9 月	济南	历城区项目	100%	70,211.00	307,429.00	9.79
28	9 月	哈尔滨	群力区项目	100%	48,396.20	158,198.00	7.52
29	9 月	北京	朝阳区崔各庄项目	100%	74,980.00	143,113.00	29.10
30	9 月	长春	北湖科技开发区项目 2#	100%	199,999.00	530,355.00	15.72
31	9 月	鄂州	葛店开发区项目	50%	123,756.30	426,949.00	9.28
32	10 月	上海	普陀红旗村 A11A-01 项目	70%	14,904.10	55,260.00	13.57
33	10 月	上海	普陀红旗村 A06-04 项目	70%	23,391.80	116,371.00	26.18
34	10 月	上海	普陀红旗村 A07A-04 项目	70%	23,122.10	85,305.00	20.51
35	10 月	上海	普陀红旗村 F04-05 项目	70%	8,579.70	97,158.00	5.53
36	10 月	哈尔滨	道里区群力西项目	100%	47,078.90	154,198.00	6.20
37	10 月	武汉	江岸区项目	99%	17,925.00	146,509.00	13.70
38	10 月	北京	石景山区项目	80%	61,128.00	246,064.00	38.67
39	11 月	青岛	市北区海岸路项目	100%	42,474.30	181,151.00	9.96
40	11 月	广州	增城区荔城街 62 地块	25%	133,319.08	595,713.00	12.49
41	11 月	广州	增城区荔城街 82 地块	20%	85,336.00	380,331.00	6.44
42	11 月	福州	福州市晋安区浦下村	50%	35,195.00	137,226.00	5.44
43	12 月	大连	大连高新园育马场地块	100%	67,485.80	179,540.00	16.02
44	12 月	烟台	烟台芝罘区项目	100%	29,750.80	52,768.00	2.64
45	12 月	青岛	高新区金茂资产包 A 包	18%	317,762.00	1,160,118.00	3.86
46	12 月	青岛	高新区金茂资产包 C 包	18%	292,876.00	1,216,688.00	4.08
47	12 月	成都	天府新区麓湖项目	100%	64,206.30	182,195.00	14.54
48	12 月	长春	净月区项目	100%	132,563.00	310,679.00	13.12
合计					**4,050,842.17**	**13,889,249.61**	**710.90**

二、公司本年度新增重大投资状况

□适用 √不适用

三、与主要客户业务往来时是否发生严重违约

□适用 √不适用

四、公司治理情况

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

□是 √否

与控股股东之间在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立性的机制安排说明：

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

（二） 是否存在违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形

□是 √否

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

□是 √否

（四） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

□是 √否

五、非经营性往来占款或资金拆借

单位：亿元 币种：人民币

1. 报告期内是否发生过非经营性往来占款或资金拆借的情形：

是

2. 报告期末非经营性往来占款和资金拆借合计：301.90 亿元，占合并口径净资产的比例（%）：28.21，是否超过合并口径净资产的 10%：√是 □否

占款/拆借方名称	与发行人存在何种关联关系（如有）	占款金额	是否占用募集资金	形成原因	回款安排
中信房地产集团有限公司	同受同一最终控制方控制	64.39	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
南京海润房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制	62.68	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
青岛中海盛兴房地产有限公司	同受同一最终控制方控制	14.50	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
佛山市顺德嘉润房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制	14.41	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还

占款/拆借方名称	与发行人存在何种关联关系（如有）	占款金额	是否占用募集资金	形成原因	回款安排
济南中海华山商业地产有限公司	同受同一最终控制方控制	10.67	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
济南寰宇商业运营管理有限公司	同受同一最终控制方控制	10.05	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
天津豪达房地产开发有限公司	实际控制人的合营企业	9.75	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
中海发展（苏州）有限公司	同受同一最终控制方控制	9.44	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
青岛中海华业房地产有限公司	同受同一最终控制方控制	8.25	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
郑州海嘉房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制	7.84	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
重庆中海兴业实业有限公司	同受同一最终控制方控制	7.09	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
南京海欣房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制	6.60	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
太原冠泽置业有限公司	同受同一最终控制方控制	6.13	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
中海兴业(成都)发展有限公司	同受同一最终控制方控制	5.80	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
中海海盛（烟台）地产有限公司	同受同一最终控制方控制	5.48	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
济南中海东城房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制	4.88	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
沈阳中海鼎业房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制	4.37	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
南昌中海豪庭置业发展有限公司	同受同一最终控制方控制	4.31	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
青岛中海海岸置业有限公司	同受同一最终控制方控制	4.30	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
东莞市中海康华房地产开发有限公	同受同一最终控制方控制	3.86	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还

占款/拆借方名称	与发行人存在何种关联关系（如有）	占款金额	是否占用募集资金	形成原因	回款安排
司					
湖南省中海城市广场投资有限公司	同受同一最终控制方控制	3.67	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
南京海高房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制	3.10	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
烟台中海福昌地产有限公司	同受同一最终控制方控制	2.98	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
重庆嘉江房地产开发有限公司	实际控制人的合营企业	2.70	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
长春智信咨询服务有限公司	同受同一最终控制方控制	2.26	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
重庆金科房地产开发有限公司	子公司的其他重要股东	1.98	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
郑州海如房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制	1.96	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
中海发展（上海）有限公司	同受同一最终控制方控制	1.88	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
深圳海龙建筑科技有限公司	子公司的其他重要股东	1.84	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
香港华艺设计顾问（深圳）有限公司	同受同一最终控制方控制	1.70	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
郑州中建健湖置业有限公司	同受同一最终控制方控制	1.68	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
深圳市中海凯骊酒店管理有限公司	同受同一最终控制方控制	1.40	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
中海兴业(西安)有限公司	同受同一最终控制方控制	1.27	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
广州荔安房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制	1.17	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
武汉中海鼎业房地产有限公司	同受同一最终控制方控制	1.05	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
重庆海安投	同受同一最终	1.05	否	运营需要	根据公司运营情

占款/拆借方名称	与发行人存在何种关联关系（如有）	占款金额	是否占用募集资金	形成原因	回款安排
资有限公司	控制方控制				况逐步归还
中海发展(广州)有限公司	同受同一最终控制方控制	1.00	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
中海鼎业（西安）房地产有限公司	同受同一最终控制方控制	0.76	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
漳州市滨北置业有限公司	子公司的联营企业	0.62	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
郑州海盈房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制	0.52	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
湖南中建信和梅溪湖置业有限公司	同受同一最终控制方控制	0.50	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
中海月朗苑物业发展（深圳）有限公司	同受同一最终控制方控制	0.43	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
中建新疆建工第五建筑工程有限公司	子公司的其他重要股东	0.27	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
湖南省中信控股有限公司	同受同一最终控制方控制	0.22	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
郑州海创房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制	0.21	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
中海监理有限公司	同受同一最终控制方控制	0.19	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
天津中海海盛地产有限公司	同受同一最终控制方控制	0.16	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
上海海创房地产有限公司	实际控制人的合营企业	0.15	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
中海华南（深圳）有限公司	同受同一最终控制方控制	0.15	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
中海兴耀（西安）房地产有限公司	同受同一最终控制方控制	0.11	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
西安中海长兴房地产有限公司	同受同一最终控制方控制	0.10	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
潍坊中海兴	同受同一最终	0.00	否	运营需要	根据公司运营情

占款/拆借方名称	与发行人存在何种关联关系（如有）	占款金额	是否占用募集资金	形成原因	回款安排
业房地产有限公司	控制方控制				况逐步归还
中海兴隆（陕西）房地产有限公司	同受同一最终控制方控制	0.01	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
中海鼎盛（西安）房地产有限公司	同受同一最终控制方控制	0.04	否	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
合计	—	301.90	—	—	—

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

财政部于 2018 年 6 月 15 日发布了《关于修订印发 2018 度一般企业财务报表格式的通知》(财会(2018)15 号)，对一般企业财务报表格式进行了修订，归并部分资产负债表项目，拆分部分利润表项目；并于 2018 年 9 月 7 日发布了《关于 2018 年度一般企业财务报表格式有关问题的解读》，明确要求代扣个人所得税手续费返还在“其他收益”列报，实际收到的政府补助，无论是与资产相关还是与收益相关，在编制现金流量表时均作为经营活动产生的现金流量列报等。

本公司已经根据新的企业财务报表格式的要求编制财务报表，财务报表的列报项目因此发生变更的，已经按照《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》等的相关规定，对可比期间的比较数据进行调整。

对可比期间的 2017 年度财务报表列报项目及金额的影响如下：

原列报报表项目及金额		新列报报表项目及金额	
应收利息	247,444,578.84	其他应收款	42,256,396,315.09
应收股利	390,545,811.54		
其他应收款	41,618,405,924.71		
应付利息	149,754,099.51	其他应付款	77,071,255,765.36
应付股利	4,722,258,342.99		
其他应付款	72,199,243,322.86		
管理费用	802,925,695.83	管理费用	802,925,695.83
		研发费用	-
营业收入－委贷/债权利息收入	542,248,003.73	财务费用－利息收入	542,248,003.73

三、主要会计数据和财务指标

（一） 主要会计数据和财务指标（包括但不限于）

单位：亿元币种：人民币

序号	项目	本期末	上年末	变动比例（%）	变动比例超过30%的，说明原因
1	总资产	3,922.64	2,873.88	36.49	报告期内公司新增投资同比增加，导致存货同比增加 45.1%
2	总负债	2,852.29	1,929.85	47.80	报告期内公司销售回款同比增加 79.2%
3	净资产	1,070.35	944.03	13.38	
4	归属母公司股东的净资产	1,016.19	903.40	12.49	
5	资产负债率（%）	72.71	67.15	8.28	
6	扣除商誉及无形资产后的资产负债率（%）	72.72	67.15	8.29	
7	流动比率	1.55	1.65	-6.06	
8	速动比率	0.51	0.59	-13.56	
9	期末现金及现金等价物余额	430.40	331.76	29.73	

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	410.88	504.92	-18.62	
2	营业成本	229.42	330.70	-30.63	部分商品房项目尚未达到结利状态，导致其本期成本同比减少
3	利润总额	148.22	146.58	1.12	
4	净利润	112.62	111.66	0.86	
5	扣除非经常性损益后净利润	99.67	99.42	0.25	
6	归属母公司股东的净利润	101.01	102.23	-1.19	
7	息税折旧摊销前利润（EBITDA）	152.44	155.16	-1.75	
8	经营活动产生的现金流净额	-73.65	-448.16	-83.57	报告期内销售回款同比增加 24%，支付保证金等同比减少 42.59%
9	投资活动产生的现金流净额	50.07	9.62	420.48	报告期内收到投资收益同比增加 163.23%，收回委贷同比增加 64.18%。

序号	项目	本期	上年同期	变动比例（%）	变动比例超过30%的，说明原因
10	筹资活动产生的现金流净额	122.22	109.74	11.37	
11	应收账款周转率	53.40	40.48	31.92	报告期内公司收回第三方应收账款
12	存货周转率	0.14	0.28	-50.00	报告期内营业总成本同比减少
13	EBITDA 全部债务比	0.29	0.40	-27.64	
14	利息保障倍数	6.49	12.10	-46.38	报告期内公司借款同比增加，导致利息支出同比增加
15	现金利息保障倍数	-1.17	-13.29	-91.22	报告期内经营现金流量净额较上期增加 374.5 亿
16	EBITDA 利息倍数	6.49	12.10	-46.38	报告期内公司借款同比增加，导致利息支出同比增加
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

1、公司总资产同比增长 36.49%，主要原因为报告期内公司加大投资，导致存货同比增加 45.1%；
2、公司总负债同比增长 47.8%，主要原因为报告期内公司销售回款同比增加 79.2%；
3、公司营业成本同比减少 30.63%，主要原因为报告期内公司部分商品房项目尚未达到结利状态，导致其本期成本同比减少；
4、公司经营活动产生的现金流净额同比减少 83.57%，主要原因为报告期内销售回款同比增加 24%，支付保证金等同比减少 42.59%，导致经营净现金流较上年同期少流出 374.51 亿；
5、公司投资活动产生的现金流净额同比增长 420.48%，主要原因为报告期内收到投资收益同比增加 163.23%，收回委贷同比增加 64.18%；
6、公司利息保障倍数同比减少 46.38%，主要原因为报告期内公司借款同比增加，导致利息支出同比增加；
7、公司现金利息保障倍数同比减少 91.22%，主要原因为报告期内经营现金流量净额较上期增加 374.51 亿；
8、公司 EBITDA 利息倍数同比减少 46.38%，主要原因为报告期内公司借款同比增加，导致利息支出同比增加。

四、资产情况

（一） 主要资产情况及其变动原因

1.主要资产情况

单位：亿元币种：人民币

资产项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
货币资金	518.31	384.25	34.89	报告期内销售回款同比增加 79.22%
应收票据及应收账款	6.04	9.34	-35.33	报告期内公司收回第三方应收账款
其他应收款	509.09	422.56	20.48	
存货	2,397.21	1,652.24	45.09	报告期内公司新增投资同比增加
投资性房地产	276.60	222.11	24.53	
长期股权投资	45.57	27.79	63.98	报告期内新增合营项目投资同比增加
固定资产	1.03	1.00	3.00	
在建工程	0.00	0.00	-	

2.主要资产变动的原因

（1）公司货币资金同比增长 34.89%，主要原因为报告期内销售回款同比增加 79.22%；
（2）公司应收票据及应收账款同比减少 35.33%，主要原因为报告期内公司收回第三方应收账款；
（3）公司存货同比增长 45.09%，主要原因为报告期内公司加大投资；
（4）公司长期股权投资同比增长 63.98%，主要原因为报告期内新增合营项目投资同比增加。

（二）资产受限情况

1. 各类资产受限情况

√适用 □不适用

单位：亿元币种：人民币

受限资产	账面价值	评估价值（如有）	所担保债务的主体、类别及金额（如有）	由于其他原因受限的情况（如有）
货币资金	87.91			预售房产监管资金、按政府规定交纳保证金等
投资性房地产	42.02		为关联方抵押借款质押	
合计	129.93		-	-

2. 发行人所持子公司股权的受限情况：无

五、负债情况

（一） 主要负债情况及其变动原因

1.主要负债情况

单位：亿元币种：人民币

负债项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
短期借款	24.80	26.60	-6.77	
应付票据及应付账款	165.43	153.08	8.07	
预收款项	942.43	525.85	79.22	报告期内公司销售回款同比增加
应交税费	67.10	45.92	46.12	报告期内公司土地增值税同比增加
其他应付款	1,094.81	770.71	42.05	报告期内应付关联方往来款同比增加
长期借款	323.95	188.97	71.43	报告期内长期借款同比增加
应付债券	169.04	140.00	20.74	
递延所得税负债	49.20	41.70	17.99	

2.主要负债变动的原因

（1）公司预收款项同比增长 79.22%，主要原因为报告期内公司销售回款同比增加；
（2）公司应交税费同比增长 46.12%，主要原因为报告期内公司土地增值税同比增加；
（3）公司其他应付款同比增长 42.05%，主要原因为报告期内应付关联方往来款同比增加；
（4）公司长期借款同比增长 71.43%，主要原因为报告期内长期借款同比增加。

3.发行人在报告期内是否尚未到期或到期未能全额兑付的境外负债

□适用 √不适用

（二） 报告期内是否存在新增逾期有息债务且单笔债务 1000 万元的情况

□是 √否

（三） 上个报告期内逾期有息债务的进展情况

不适用

（四） 截至报告期末可对抗第三人的优先偿付负债情况

无

（五） 所获银行授信情况

单位：亿元币种：人民币

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
中国银行	270	99	171
农业银行	144.3	108	36.3
工商银行	135.3	26.9	108.4
建设银行	100	60	40
中国邮政储蓄银行	30	25	5
招商银行	200	55	145
上海银行	15	10	5
合计	894.6	383.9	510.7

上年末银行授信总额度：608 亿元，本报告期末银行授信总额度 894.6 亿元，本报告期银行授信额度变化情况：286.6 亿元

六、利润及其他损益来源情况

本期公司利润构成或利润来源的重大变化源自非主要经营业务

□适用 √不适用

七、对外担保情况

公司报告期对外担保的增减变动情况：比 2017 年末对外担保余额增加 10.78 亿元

尚未履行及未履行完毕的对外担保总额是否超过报告期末净资产 30%：□是 √否

第五节 重大事项

一、关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项

□适用 √不适用

二、关于破产相关事项

□适用 √不适用

三、关于司法机关调查事项

□适用 √不适用

四、关于暂停/终止上市的风险提示

□适用 √不适用

五、其他重大事项的信息披露

无

第六节 特定品种债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换债券发行人

□适用 √不适用

二、发行人为创新创业公司债券发行人

□适用 √不适用

三、发行人为绿色公司债券发行人

□适用 √不适用

四、发行人为可续期公司债券发行人

□适用 √不适用

五、其他特定品种债券事项

无

第七节 发行人认为应当披露的其他事项

一、其他债务融资工具情况

截至本报告出具之日，本公司已发行且在存续期内的其他债务融资工具信息如下：

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

报告期内，公司其他债务融资工具不存在违约情况，均已按时兑付本息。

第八节 备查文件目录

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

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

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

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

（以下无正文）

（本页无正文，为《中海地产集团有限公司 2018 年年度报告》之盖章页）

发行人：中海地产集团有限公司

日期：2019 年 4 月 30 日

8

财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2018 年 12 月 31 日

编制单位: 中海地产集团有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	51,831,288,672.20	38,424,904,206.34
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据及应收账款	604,370,976.65	934,495,693.98
其中：应收票据		
应收账款		
预付款项	4,440,764,988.56	2,876,116,404.32
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	50,908,723,034.28	42,256,396,315.09
其中：应收利息	369,503,592.49	247,444,578.84
应收股利	165,227,594.17	390,545,811.54
买入返售金融资产		
存货	239,721,342,813.54	165,224,152,433.47
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	1,150,000,000.00	2,000,000,000.00
其他流动资产	9,686,066,645.19	5,044,838,523.80
流动资产合计	358,342,557,130.42	256,760,903,577.00
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产	4,999,700.00	26,181,165.15
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	4,557,132,076.67	2,779,275,214.50

8

其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	27,660,000,000.00	22,211,000,000.00
固定资产	102,867,790.52	100,331,344.07
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	29,030,996.25	13,812,857.44
开发支出		
商誉	9,626,679.11	9,626,679.11
长期待摊费用	7,761,862.28	807,633.18
递延所得税资产	1,496,081,531.67	835,622,105.98
其他非流动资产	53,890,805.78	4,650,000,000.00
非流动资产合计	33,921,391,442.28	30,626,656,999.43
资产总计	392,263,948,572.70	287,387,560,576.43
流动负债：		
短期借款	2,480,000,000.00	2,660,000,000.00
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据及应付账款	16,543,318,929.59	15,307,794,473.45
预收款项	94,243,435,372.99	52,584,566,896.60
合同负债		
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	57,504,218.23	19,195,357.95
应交税费	6,709,950,359.24	4,591,735,128.99
其他应付款	109,480,917,441.42	77,071,255,765.36
其中：应付利息	366,239,247.33	149,754,099.51
应付股利	4,718,535,798.17	4,722,258,342.99
应付分保账款		
保险合同准备金		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	1,495,000,000.00	3,682,820,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	231,010,126,321.47	155,917,367,622.35

8

非流动负债：		
长期借款	32,395,108,887.52	18,897,000,000.00
应付债券	16,903,716,000.00	14,000,000,000.00
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	4,919,784,193.34	4,170,389,163.33
其他非流动负债		
非流动负债合计	54,218,609,080.86	37,067,389,163.33
负债合计	285,228,735,402.33	192,984,756,785.68
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	20,000,000,000.00	20,000,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	5,390,119.74	5,058,619.74
减：库存股		
其他综合收益	2,805,223,748.22	1,626,996,791.23
专项储备		
盈余公积	3,641,853,231.76	3,133,381,104.98
一般风险准备		
未分配利润	75,166,396,448.19	65,574,253,766.65
归属于母公司所有者权益合计	101,618,863,547.91	90,339,690,282.60
少数股东权益	5,416,349,622.46	4,063,113,508.15
所有者权益（或股东权益）合计	107,035,213,170.37	94,402,803,790.75
负债和所有者权益（或股东权益）总计	392,263,948,572.70	287,387,560,576.43

法定代表人：颜建国 主管会计工作负责人：郭光辉 会计机构负责人：杨文东

母公司资产负债表

2018 年 12 月 31 日

编制单位:中海地产集团有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	19,613,768,736.53	18,433,471,548.55
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		

8

衍生金融资产		
应收票据及应收账款		
其中：应收票据		
应收账款		
预付款项	1,037,537.61	553,219.47
其他应收款	115,354,566,555.86	80,905,575,086.46
其中：应收利息		
应收股利		
存货	349,387.10	349,387.10
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	6,123,730,000.00	2,700,000,000.00
其他流动资产		
流动资产合计	141,093,452,217.10	102,039,949,241.58
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	7,060,230,987.18	5,972,572,383.50
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	9,441,890.59	6,773,987.26
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	26,382,709.09	11,788,722.21
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	72,662,981.24	28,530,125.05
其他非流动资产	15,953,890,805.78	22,051,230,000.00
非流动资产合计	23,122,609,373.88	28,070,895,218.02
资产总计	164,216,061,590.98	130,110,844,459.60
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		

8

应付票据及应付账款	9,031,444.47	9,031,444.47
预收款项		293,000.00
合同负债		
应付职工薪酬	11,263,817.83	
应交税费	56,720,186.59	146,466,078.14
其他应付款	78,063,886,533.92	54,031,595,074.69
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	1,495,000,000.00	3,346,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	79,635,901,982.81	57,533,385,597.30
非流动负债：		
长期借款	12,373,000,000.00	5,919,000,000.00
应付债券	16,903,716,000.00	14,000,000,000.00
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	27,093,898.49	35,343,482.43
其他非流动负债		
非流动负债合计	29,303,809,898.49	19,954,343,482.43
负债合计	108,939,711,881.30	77,487,729,079.73
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	20,000,000,000.00	20,000,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	6,092,332.89	6,092,332.89
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	3,641,853,231.76	3,133,381,104.98
未分配利润	31,628,404,145.03	29,483,641,942.00
所有者权益（或股东权益）合计	55,276,349,709.68	52,623,115,379.87
负债和所有者权益（或股东权益）总计	164,216,061,590.98	130,110,844,459.60

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

8

合并利润表

2018 年 1—12 月

单位:元　币种:人民币

项目	2018 年度	2017 年度
一、营业总收入	41,087,777,850.55	50,492,273,359.64
其中：营业收入	41,087,777,850.55	50,492,273,359.64
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	28,080,435,756.01	37,207,073,827.98
其中：营业成本	22,942,385,787.31	33,069,856,368.77
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	2,585,709,239.33	2,621,153,248.81
销售费用	1,106,867,273.71	897,493,772.32
管理费用	1,029,599,122.36	802,925,695.83
研发费用		
财务费用	415,874,333.30	-184,355,257.75
其中：利息费用	1,432,190,780.32	858,454,305.74
利息收入	1,032,816,689.48	1,050,831,065.74
资产减值损失		
信用减值损失		
加：其他收益	96,431,573.02	16,542,130.75
投资收益（损失以“－”号填列）	406,553,431.63	358,435,134.44
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	409,407,665.50	356,532,544.47
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）	1,279,469,546.93	979,000,000.00
资产处置收益（损失以“－”号填列）	-28,205.17	-75,049.95
汇兑收益（损失以“－”号填列）		
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	14,789,768,440.95	14,639,101,746.90

加：营业外收入	41,778,915.97	29,042,931.45
减：营业外支出	10,039,689.70	10,104,631.84
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	14,821,507,667.22	14,658,040,046.51
减：所得税费用	3,559,491,811.10	3,492,339,025.18
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	11,262,015,856.12	11,165,701,021.33
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	11,262,015,856.12	11,165,701,021.33
2.终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.少数股东损益	1,161,401,047.80	942,844,878.16
2.归属于母公司股东的净利润	10,100,614,808.32	10,222,856,143.17
六、其他综合收益的税后净额	1,178,226,956.99	-101,716,322.13
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	1,178,226,956.99	-101,716,322.13
（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	1,178,226,956.99	-101,716,322.13
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	90,790,273.89	-101,716,322.13
9.其他	1,087,436,683.10	
归属于少数股东的其他综合收益的		

8

税后净额		
七、综合收益总额	12,440,242,813.11	11,063,984,699.20
归属于母公司所有者的综合收益总额	11,278,841,765.31	10,121,139,821.04
归属于少数股东的综合收益总额	1,161,401,047.80	942,844,878.16
八、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元,上期被合并方实现的净利润为：0 元。
法定代表人：颜建国 主管会计工作负责人：郭光辉 会计机构负责人：杨文东

母公司利润表

2018 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2018 年度	2017 年度
一、营业收入	148,636,216.77	146,111,713.36
减：营业成本	102,495.63	41,711.39
税金及附加	11,564,767.64	12,196,598.84
销售费用	31,229.00	242,208.86
管理费用	302,456,727.35	195,103,959.31
研发费用		
财务费用	-328,122,952.27	-1,069,526,213.57
其中：利息费用	1,265,963,099.12	785,787,004.61
利息收入	1,603,750,783.29	1,856,648,452.51
资产减值损失		
信用减值损失		
加：其他收益		4,000,000.00
投资收益（损失以“－”号填列）	2,526,772,680.43	1,675,698,075.52
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	12,477,475.05	3,316,887.79
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
资产处置收益（损失以“－”号填列）		
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	2,689,376,629.85	2,687,751,524.05
加：营业外收入	7,977,945.03	17,220.15
减：营业外支出		29,047.20
三、利润总额（亏损总额以“－”号填	2,697,354,574.88	2,687,739,697.00

列）		
减：所得税费用	44,120,245.07	253,070,816.14
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	2,653,234,329.81	2,434,668,880.86
（一）持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）	2,653,234,329.81	2,434,668,880.86
（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	2,653,234,329.81	2,434,668,880.86
七、每股收益：		
（一）基本每股收益（元/股）		
（二）稀释每股收益（元/股）		

法定代表人：颜建国 主管会计工作负责人：郭光辉 会计机构负责人：杨文东

合并现金流量表

2018 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2018年度	2017年度
一、经营活动产生的现金流量：		

8

销售商品、提供劳务收到的现金	86,581,164,565.27	69,806,719,650.10
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	384,082,371,038.52	382,186,713,055.86
经营活动现金流入小计	470,663,535,603.79	451,993,432,705.96
购买商品、接受劳务支付的现金	99,100,505,514.69	103,625,759,999.61
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	1,857,678,703.84	1,534,443,477.70
支付的各项税费	10,105,108,630.77	8,919,612,189.67
支付其他与经营活动有关的现金	366,965,113,800.98	382,729,123,776.93
经营活动现金流出小计	478,028,406,650.28	496,808,939,443.91
经营活动产生的现金流量净额	-7,364,871,046.49	-44,815,506,737.95
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	40,756,688.43	163,913,320.76
取得投资收益收到的现金	491,816,312.45	186,841,154.98
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	315,578.00	518,467.75
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	5,500,000,000.00	3,350,000,000.00
投资活动现金流入小计	6,032,888,578.88	3,701,272,943.49
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	25,076,267.47	7,783,428.64
投资支付的现金	1,000,997,067.04	1,331,433,000.00

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		1,400,000,000.00
投资活动现金流出小计	1,026,073,334.51	2,739,216,428.64
投资活动产生的现金流量净额	5,006,815,244.37	962,056,514.85
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	932,290,000.00	724,690,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	932,290,000.00	724,690,000.00
取得借款收到的现金	17,964,108,887.52	18,198,000,000.00
发行债券收到的现金	6,491,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	25,387,398,887.52	18,922,690,000.00
偿还债务支付的现金	10,342,104,000.00	3,552,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,683,530,912.74	3,794,178,337.38
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	604,845,978.31	926,689,432.26
支付其他与筹资活动有关的现金	139,650,000.00	602,865,956.63
筹资活动现金流出小计	13,165,284,912.74	7,949,044,294.01
筹资活动产生的现金流量净额	12,222,113,974.78	10,973,645,705.99
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	770.90	
五、现金及现金等价物净增加额	9,864,058,943.56	-32,879,804,517.11
加：期初现金及现金等价物余额	33,176,158,240.95	66,055,962,758.06
六、期末现金及现金等价物余额	43,040,217,184.51	33,176,158,240.95

法定代表人：颜建国 主管会计工作负责人：郭光辉 会计机构负责人：杨文东

母公司现金流量表

2018 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2018年度	2017年度
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	1,331,638,967.30	1,636,159,727.14
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	226,303,100,386.20	410,501,122,759.28
经营活动现金流入小计	227,634,739,353.50	412,137,282,486.42
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	234,345,709.06	170,291,288.91

8

金		
支付的各项税费	291,447,800.26	329,976,673.44
支付其他与经营活动有关的现金	224,450,647,907.76	437,937,203,438.88
经营活动现金流出小计	224,976,441,417.08	438,437,471,401.23
经营活动产生的现金流量净额	2,658,297,936.42	-26,300,188,914.81
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	290,156,965.13	814,627,322.00
取得投资收益收到的现金	2,523,938,333.09	2,288,372,512.23
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		31,252.80
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		15,402,031,944.44
投资活动现金流入小计	2,814,095,298.22	18,505,063,031.47
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	22,360,119.63	5,820,240.20
投资支付的现金	1,479,834,453.64	2,348,000,000.00
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	9,200,000,000.00	12,200,000,000.00
投资活动现金流出小计	10,702,194,573.27	14,553,820,240.20
投资活动产生的现金流量净额	-7,888,099,275.05	3,951,242,791.27
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	10,240,000,000.00	6,320,000,000.00
发行债券收到的现金	6,491,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	16,731,000,000.00	6,320,000,000.00
偿还债务支付的现金	9,233,284,000.00	2,990,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,089,431,674.34	2,410,218,933.73
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	10,322,715,674.34	5,400,218,933.73
筹资活动产生的现金流量净额	6,408,284,325.66	919,781,066.27
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	1,178,482,987.03	-21,429,165,057.27
加：期初现金及现金等价物余额	18,095,993,712.63	39,525,158,769.90
六、期末现金及现金等价物余额	19,274,476,699.66	18,095,993,712.63

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