

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，概不對因本公告全部或任何部份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。



China Jinmao Holdings Group Limited

中國金茂控股集團有限公司

(於香港註冊成立的有限公司)

(股票代號：00817)

海外監管公告

本海外監管公告乃由中國金茂控股集團有限公司（「本公司」）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。

本公司全資附屬公司上海金茂投資管理集團有限公司（前稱為金茂投資管理（上海）有限公司，「上海金茂」）就其發行公司債券一事，以及本公司、上海金茂就其分別發行中期票據一事，已經於上海證券交易所網站（<http://www.sse.com.cn>）、中國貨幣網網站（www.chinamoney.com.cn）和上海清算所網站（www.shclearing.com）刊發以下文件：

- 1、上海金茂投資管理集團有限公司公司債券2019年年度報告
- 2、上海金茂投資管理集團有限公司公司債券2019年年度報告摘要
- 3、上海金茂投資管理集團有限公司2019年審計報告
- 4、中國金茂控股集團有限公司2019年年度報告
- 5、上海金茂投資管理集團有限公司2019年年度報告

香港，2020年3月25日

於本公告日期，本公司董事為非執行董事寧高寧先生（主席）、楊林先生及安洪軍先生；執行董事李從瑞先生、江南先生及宋鏐毅先生；以及獨立非執行董事劉漢銓先生、蘇錫嘉先生及高世斌先生。

上海金茂投资管理集团有限公司

公司债券年度报告

(2019 年)

二〇二〇年三月

重要提示

公司董事、监事、高级管理人员已对年度报告签署书面确认意见。

天职国际会计师事务所（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、本公司发行债券的偿债资金将主要来源于发行人经营活动产生的收益和现金流。2019年度、2018年度、2017年度，公司合并口径营业收入分别为297.91亿元、323.97亿元、284.83亿元；归属于母公司所有者的净利润分别为46.11亿元、30.55亿元、25.60亿元；经营活动产生的现金流净额分别为136.04亿元、-187.46亿元、-306.45亿元。2019年度、2018年度、2017年度合并口径息税折旧摊销前利润（EBITDA）分别为103.20亿、108.64亿、77.18亿元。公司所从事房地产开发业务属于资金密集型行业，存在前期投资大、回收期较长、受宏观经济影响明显等特点。公司目前的经营情况、财务状况和资产质量良好，但在本次债券存续期内，若公司未来销售资金不能及时回笼，将可能会影响本次债券本息的按期兑付。

二、截至2019年12月31日、2018年12月31日、2017年12月31日，公司合并口径资产负债率分别为80.53%、77.87%和77.19%，公司资产负债率较高。2019年度、2018年度、2017年度，公司EBITDA利息保障倍数分别为3.51、3.16、3.65，对利息支出的保障能力较强。但若未来房地产市场出现重大波动，可能对公司销售情况及资金回笼产生不利影响，导致公司流动资金紧张，财务风险加大，因而对公司正常经营活动产生不利影响。

三、房地产行业受宏观经济和宏观政策的影响较大，为保持房地产行业的持续健康发展，政府可利用行政、税收、金融、信贷等多种手段对房地产市场进行调控。2006年以来，我国政府针对房地产行业出台了一系列调控政策，从增加保障性住房和普通商品住房有效供给、抑制投资投机性购房需求、促进供应土地的及时开发利用等多个方面进行调控，对房地产市场造成了较大影响。房地产调控政策及未来宏观政策的出台或调整，可能对发行人的经营及发展带来一定的不利影响。

四、2019年度，公司主要项目和收入来自北京、上海和广州，位于该等地区的项目公司营业收入占营业收入的比重合计为67.55%；2018年度，公司主要项目和收入来自长沙、北京和南京，位于该等地区的项目公司营业收入占营业收入的比重合计为62.71%；2017年度，公司主要项目和收入来自长沙、北京和杭州，位于该等地区的项目公司营业收入占营业收入的比重合计为57.56%。如果该等地区对商用物业和住宅的需求或价格下跌，会对公司的业务、现金流和经营业绩构成重大不利影响。

五、报告期内，公司关联交易包括采购商品和接受劳务、出售商品和提供劳务、关联担保、关联方应收应付款、关联资金拆借等。2019年、2018年和2017年度，发行人采购商品和接受劳务的关联交易发生额分别为20,627.51万元、19,888.79万元和27,568.91万元；公司出售商品和提供劳务的关联交易发生额分别为50,631.13万元、39,791.15万元和29,340.74万元。截至2019年12月31日，公司与关联方的其他应收款余额合计4,867,829.02万元，其他应付款余额合计8,312,285.82万元，关联方往来余额较大。公司2019年度、2018年度和2017年关联方委托贷款资金拆出发生额分别为619,600.00万元、974,851.58万元和644,580.90万元，公司关联方资金拆出金额较大。若未来公司存在未能及时充分披露关联交易的相关信息、与关联方交易未按照市场化原则定价等情况，同时存在大规模关联资金拆出业务，均可能给公司带来一定的经营、财务、税务和法律风险，并进而对公司的生产经营活动和市场声誉造成不利影响。

六、截至2019年12月31日，发行人其他应收款账面金额为6,993,665.34万元，其中经营性款项为1,521,950.07万元，占全部其他应收款账面金额的21.76%，主要为项目保证金、押金；非经营性款项5,471,715.28万元，占全部其他应收款账面金额的78.24%。公

公司向关联方提供的委托贷款余额为 456,624.34 万元。公司非经营性应收款项和关联方委托贷款主要是母公司中国金茂对集团内资金采取集中管理，公司作为中国金茂境内资金归集平台，部分项目的盈余资金集中至归集平台后，通过往来款或委托贷款方式划拨给中国金茂关联公司使用而形成的其他应收款或委托贷款。由于中国金茂此种资金管理模式，因此公司未来仍可能存在大规模关联方非经营性应收款项和委托贷款，从而形成大额非经营性往来占款，进而给公司带来一定的经营、财务、税务和法律风险。

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.....	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.....	10
七、 中介机构变更情况.....	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.....	13
三、 报告期内资信评级情况.....	15
四、 增信机制及其他偿债保障措施情况.....	17
五、 偿债计划.....	19
六、 专项偿债账户设置情况.....	19
七、 报告期内持有人会议召开情况.....	20
八、 受托管理人履职情况.....	20
第三节 业务经营和公司治理情况.....	20
一、 公司业务和经营情况.....	20
二、 投资状况.....	21
三、 与主要客户业务往来时是否发生严重违约.....	22
四、 公司治理情况.....	22
五、 非经营性往来占款或资金拆借.....	22
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.....	24
四、 资产情况.....	25
五、 负债情况.....	28
六、 利润及其他损益来源情况.....	30
七、 对外担保情况.....	31
第五节 重大事项.....	31
一、 关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项.....	31
二、 关于破产相关事项.....	31
三、 关于司法机关调查事项.....	31
四、 其他重大事项的信息披露.....	31
第六节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	31
一、 发行人为可交换债券发行人.....	31
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....	31
三、 发行人为绿色/一带一路/扶贫专项公司债券发行人.....	32
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	32
五、 其他特定品种债券事项.....	32
第七节 发行人认为应当披露的其他事项.....	32
第八节 备查文件目录.....	33
财务报表.....	35

附件一： 发行人财务报表.....	35
担保人财务报表.....	48

释义

本公司、公司、发行人、上海金茂	指	上海金茂投资管理集团有限公司（曾用名为“方兴地产投资管理（上海）有限公司”、“金茂投资管理（上海）有限公司”）
中国金茂、保证人	指	ChinaJinmaoHoldingsGroupLimited（中国金茂控股集团有限公司）
中化集团	指	中国中化集团有限公司
中化股份	指	中国中化股份有限公司
中化香港	指	SinochemHongKong（Group）CompanyLimited（中化香港(集团)有限公司）
公司章程	指	上海金茂投资管理集团有限公司章程
15 金茂投	指	公司根据有关法律、法规公开发行的金茂投资管理（上海）有限公司 2015 年公司债券
19 金茂投	指	公司根据有关法律、法规公开发行的金茂投资管理（上海）有限公司 2019 年公司债券（第一期）
19 金茂 02	指	公司根据有关法律、法规公开发行的上海金茂投资管理集团有限公司 2019 年公开发行公司债券（第二期）
本次债券、本次公司债券	指	公司根据有关法律、法规公开发行的金茂投资管理（上海）有限公司 2015 年公司债券和/或金茂投资管理（上海）有限公司 2019 年公司债券（第一期）和/或上海金茂投资管理集团有限公司 2019 年公开发行公司债券（第二期）
募集说明书	指	公司根据有关法律、法规为发行本次债券而制作的《方兴地产投资管理（上海）有限公司公开发行 2015 年公司债券募集说明书》、《金茂投资管理（上海）有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）募集说明书》、《上海金茂投资管理集团有限公司 2019 年公开发行公司债券（第二期）募集说明书》
募集说明书摘要	指	发行人根据有关法律、法规为发行本次债券而制作的《方兴地产投资管理（上海）有限公司公开发行 2015 年公司债券募集说明书摘要》、《金茂投资管理（上海）有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）募集说明书摘要》、《上海金茂投资管理集团有限公司 2019 年公开发行公司债券（第二期）募集说明书摘要》
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
报告期、本报告期	指	2019 年度
证券登记机构、中国证券登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
财政部	指	中华人民共和国财政部
上证所	指	上海证券交易所
《债券受托管理协议》	指	发行人与债券受托管理人签署的《方兴地产投资管理（上海）有限公司 2015 年公司债券受托管理协议》、19 金茂投的《金茂投资管理（上海）有限公司公开发行 2019 年公司债券受托管理协议》、

		19金茂02的《金茂投资管理（上海）有限公司2019年公开发行公司债券之债券受托管理协议》及其变更和补充
《债券持有人会议规则》	指	《方兴地产投资管理（上海）有限公司公开发行2015年公司债券债券持有人会议规则》、19金茂投及19金茂02各自的《金茂投资管理（上海）有限公司公开发行2019年公司债券债券持有人会议规则》
投资者、持有人	指	就本次债券而言，通过认购、受让、接受赠与、继承等合法途径取得并持有本次债券的主体
公司董事	指	上海金茂投资管理集团有限公司执行董事
资信评级机构、评级机构、中诚信证评	指	中诚信证券评估有限公司
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
新会计准则	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，企业会计准则解释及其他相关规定
关联交易	指	与新会计准则中对于关联方所进行交易的定义具有相同含义
最近三年	指	2017年度、2018年度、2019年度
工作日	指	中华人民共和国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日）
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（仅为本年度报告之目的，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）
元/万元/亿元	指	人民币元/万元/亿元

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	上海金茂投资管理集团有限公司
中文简称	上海金茂
外文名称（如有）	ShanghaiJinmaoInvestmentManagementGroupCo., Limited
外文缩写（如有）	JIM
法定代表人	李从瑞
注册地址	上海市闸北区广中西路 359、365 号 2305-2307 室
办公地址	北京市西城区复兴门外大街 A2 号中化大厦 22 层
办公地址的邮政编码	100045
公司网址	无
电子信箱	xuguannan@sinochem.com

二、信息披露事务负责人

姓名	赵磊
在公司所任职务类型	高级管理人员
信息披露事务负责人 具体职务	主管会计工作负责人
联系地址	北京市复兴门外大街 A2 号中化大厦 10 层
电话	86-10-59369946
传真	无
电子信箱	zhaoleil@sinochem.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	http://www.sse.com.cn/
年度报告备置地	北京市复兴门外大街 A2 号中化大厦 10 层

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：中国金茂

报告期末实际控制人名称：中化集团

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

有控股股东或实际控制人 无控股股东或实际控制人

**（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）公司聘请的会计师事务所**

适用 不适用

名称	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	北京市海淀区车公庄西路 19 号外文文化创意园 12 号楼
签字会计师姓名（如有）	赵永春、刘佳妮

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	136085
债券简称	15 金茂投
名称	中信证券股份有限公司
办公地址	广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座
联系人	薛瑛、赵维、韩冰
联系电话	010-60833034

债券代码	155188
债券简称	19 金茂投
名称	中信证券股份有限公司
办公地址	广东省深圳市福田区中心三路8号卓越时代广场（二期）北座
联系人	薛瑛、赵维、李中楠
联系电话	010-60833034

债券代码	155646
债券简称	19 金茂 02
名称	中信建投证券股份有限公司
办公地址	北京市东城区朝阳门内大街2号凯恒中心B座2层
联系人	杜美娜、许天一、方君明
联系电话	010-85156433

（三）资信评级机构

债券代码	136085
债券简称	15 金茂投
名称	中诚信证券评估有限公司
办公地址	上海市青浦区新业路599号一幢968室

债券代码	155188
债券简称	19 金茂投
名称	中诚信证券评估有限公司
办公地址	上海市青浦区新业路599号一幢968室

债券代码	155646
债券简称	19 金茂 02
名称	中诚信证券评估有限公司
办公地址	上海市青浦区新业路599号一幢968室

七、中介机构变更情况

适用 不适用

第二节 公司债券事项

一、债券基本信息

单位：亿元币种：人民币

1、债券代码	136085
2、债券简称	15 金茂投

3、债券名称	方兴地产投资管理（上海）有限公司 2015 年公司债券
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	4.54028
9、截至报告期末的票面利率(%)	3.90
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本
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	公司于 2019 年 12 月 9 日按时足额支付了 2015 年公司债券的第四期利息
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	无
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	无
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不涉及
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	不涉及
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不涉及

1、债券代码	155188
2、债券简称	19 金茂投
3、债券名称	金茂投资管理（上海）有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）
4、发行日	2019 年 2 月 22 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2022 年 2 月 22 日
7、到期日	2024 年 2 月 22 日
8、债券余额	18.00
9、截至报告期末的票面利率(%)	3.72
10、还本付息方式	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	无
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	19 金茂投的期限为 5 年期，附第 3 年末公司调整票面利率选择权，报告期内上述条款未执行
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	19 金茂投的期限为 5 年期，附第 3 年末投资者回售选择权，报告期内上述条款未执行
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不涉及
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	不涉及
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不涉及

1、债券代码	155646
2、债券简称	19 金茂 02
3、债券名称	上海金茂投资管理集团有限公司 2019 年公开发行公司债券(第二期)
4、发行日	2019 年 8 月 28 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2022 年 8 月 28 日
7、到期日	2024 年 8 月 28 日
8、债券余额	20.00
9、截至报告期末的票面利率(%)	3.65
10、还本付息方式	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	无
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	19 金茂 02 的期限为 5 年期，附第 3 年末公司调整票面利率选择权，报告期内上述条款未执行
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	19 金茂 02 的期限为 5 年期，附第 3 年末投资者回售选择权，报告期内上述条款未执行
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不涉及
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	不涉及
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不涉及

单位：亿元 币种：人民币

债券代码	136085
债券简称	15 金茂投
募集资金约定用于疫情防控的金额	0
募集资金已实际用于疫情防控的金额（截止报告签发日）	0
募集资金用于疫情防控的具体用途	无

债券代码	155188
债券简称	19 金茂投
募集资金约定用于疫情防控的金额	0
募集资金已实际用于疫情防控的金额（截止报告签发日）	0
募集资金用于疫情防控的具体用途	无

债券代码	155646
债券简称	19 金茂 02
募集资金约定用于疫情防控的金额	0
募集资金已实际用于疫情防控的金额（截止报告签发日）	0
募集资金用于疫情防控的具体用途	无

二、募集资金使用情况

单位：亿元币种：人民币

债券代码：136085

债券简称	15 金茂投
募集资金专项账户运作情况	公司按照《公司债券发行与交易管理办法》的相关要求，设立了 2015 年公司债券募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。专项账户相关信息如下：账户名称：上海金茂投资管理集团有限公司开户银行：招商银行北京分行营业部银行账户：110906281010822
募集资金总额	22
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	公司已经使用其中的 12 亿元偿还了下属子公司一笔余额为 12 亿元的银行贷款，贷款发放方为国家开发银行股份有限公司，剩余资金 10 亿元用于补充营运资金。公司制定专门的债券募集资金使用计划，相关业务部门对资金使用情况严格检查，履行了公司内部的相关审批手续，切实做到专款专用，保证募集资金的投入、运用、稽核等方面的顺畅运作，并确保本次债券募集资金根据执行董事决议并按照募集说明书披露的用途使用。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	无
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	无

单位：亿元币种：人民币

债券代码：155188

债券简称	19 金茂投
募集资金专项账户运作情况	公司按照《公司债券发行与交易管理办法》的相关要求，设立了公司债券募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。专项账户相关信息如下：账户名称：上海金茂投资管理集团有限公司开户银行：招商银行北京分行营业部银行账户：110906281010606
募集资金总额	18
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	公司已经使用了18亿元用于置换“15金茂投”回售及利息偿付所使用的自筹资金，该笔自筹资金由公司股东中国中化股份有限公司借于本公司。公司制定专门的债券募集资金使用计划，相关业务部门对资金使用情况严格检查，履行了公司内部的相关审批手续，切实做到专款专用，保证募集资金的投入、运用、稽核等方面的顺畅运作，并确保本次债券募集资金根据执行董事决议并按照本募集说明书披露的用途使用。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	无
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	无

单位：亿元币种：人民币

债券代码：155646

债券简称	19金茂02
募集资金专项账户运作情况	公司按照《公司债券发行与交易管理办法》的相关要求，设立了公司债券募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。专项账户相关信息如下：账户名称：上海金茂投资管理集团有限公司开户银行：招商银行北京分行营业部银行账户：110906281010668
募集资金总额	20
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	公司已经使用了20亿元用于置换“16金茂Y1”本金兑付所使用的自筹资金，该笔自筹资金由公司股东中国中化股份有限公司借于本公司。公司制定专门的债券募集资金使用计划，相关业务部门对资金使用情况严格检查，履行了公司内部的相关审批手续，切实做到专款专用，保证募集资金的投入、运用、稽核等方面的顺畅运作，并确保本次债券募集资金根据执行董事决议并按照本募集说明书披露的用途使用。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	无
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	无

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	136085
债券简称	15金茂投
评级机构	中诚信证券评估有限公司
评级报告出具时间	2019年5月15日
评级结果披露地点	上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）、评级机构网站（www.ccxr.com.cn）

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	主体信用评级等级为 AAA 表示受评主体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。债项 AAA 表示债项安全性极强，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）	不变

债券代码	155188
债券简称	19 金茂投
评级机构	中诚信证券评估有限公司
评级报告出具时间	2019 年 5 月 15 日
评级结果披露地点	上海证券交易所网站（ www.sse.com.cn ）、评级机构网站（ www.ccxr.com.cn ）
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	主体信用评级等级为 AAA 表示受评主体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。债项 AAA 表示债项安全性极强，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）	不变

债券代码	155646
债券简称	19 金茂 02
评级机构	中诚信证券评估有限公司
评级报告出具时间	2019 年 7 月 31 日
评级结果披露地点	上海证券交易所网站（ www.sse.com.cn ）、评级机构网站（ www.ccxr.com.cn ）
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	主体信用评级等级为 AAA 表示受评主体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。债项 AAA 表示债项安全性极强，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）	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）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

单位：亿元币种：人民币

债券代码：136085

债券简称	15 金茂投
保证人名称	中国金茂控股集团有限公司
保证人是否为发行人控股股东或实际控制人	为发行人控股股东和实际控制人
报告期末累计对外担保余额	240.45
报告期末累计对外担保余额占净资产比例（%）	28.03%
影响保证人资信的重要事项	无
保证人的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
保证担保在报告期内的执行情况	无
报告期末保证人所拥有的除发行人股权外的其他主要资产、权利限制情况及后续权利限制安排	截至 2019 年 12 月 31 日，中国金茂拥有开发物业、土地一级开发项目、投资物业、高档酒店。截至 2019 年 12 月 31 日，中国金茂的计息银行贷款及其他借款乃以中国金茂的酒店物业及楼宇人民币 297.42 百万元、发展中物业人民币 50,243.24 百万元、持作出售物业人民币 132.50 百万元、预付土地租赁款项人民币 142.87 百万元、投资物业人民币 12,902.64 百万元、应收贸易账款人民币 25.51 百万元、于子公司的权益人民币 551.67 百万元作抵押。截至 2019 年 12 月 31 日，中国金茂受限银行存款人民币 7,157.00 百万元。

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

债券代码：136085

债券简称	15 金茂投
其他偿债保障措施概述	本公司长期保持较为稳健的财务政策，资产流动性良好

	。在公司现金流量不足的情况下，必要时可以通过变现除所有权受限资产及已实现预售的存货外的流动资产来获得必要的偿债资金支持。截至2019年12月31日，公司流动资产余额为2,425.78亿元，其中受限货币资金48.71亿元，已抵押的存货520.83亿元，可随时用于支付的现金及银行存款为142.53亿元。
其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内其他偿债保障措施的执行情况	报告期内，公司已发行债券偿债计划及其他偿债保障措施运行良好。
报告期内是否按募集说明书的相关承诺执行	与募集说明书的相关承诺一致

债券代码：155188

债券简称	19金茂投
其他偿债保障措施概述	本公司长期保持较为稳健的财务政策，资产流动性良好。在公司现金流量不足的情况下，必要时可以通过变现除所有权受限资产及已实现预售的存货外的流动资产来获得必要的偿债资金支持。截至2019年12月31日，公司流动资产余额为2,425.78亿元，其中受限货币资金48.71亿元，已抵押的存货520.83亿元，可随时用于支付的现金及银行存款为142.53亿元。
其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内其他偿债保障措施的执行情况	报告期内，公司已发行债券偿债计划及其他偿债保障措施运行良好。
报告期内是否按募集说明书的相关承诺执行	与募集说明书的相关承诺一致

债券代码：155646

债券简称	19金茂02
其他偿债保障措施概述	本公司长期保持较为稳健的财务政策，资产流动性良好。在公司现金流量不足的情况下，必要时可以通过变现除所有权受限资产及已实现预售的存货外的流动资产来获得必要的偿债资金支持。截至2019年12月31日，公司流动资产余额为2,425.78亿元，其中受限货币资金48.71亿元，已抵押的存货520.83亿元，可随时用于支付的现金及银行存款为142.53亿元。
其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内其他偿债保障措施的执行情况	报告期内，公司已发行债券偿债计划及其他偿债保障措施运行良好。
报告期内是否按募集说明书的相关承诺执行	与募集说明书的相关承诺一致

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：136085

债券简称	15 金茂投
偿债计划概述	偿债计划与募集说明书披露无变化，本金及利息按期支付，通过证券登记机构和有关机构办理。
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

债券代码：155188

债券简称	19 金茂投
偿债计划概述	偿债计划与募集说明书披露无变化，本金及利息按期支付，通过证券登记机构和有关机构办理。
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

债券代码：155646

债券简称	19 金茂 02
偿债计划概述	偿债计划与募集说明书披露无变化，本金及利息按期支付，通过证券登记机构和有关机构办理。
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

债券代码：136085

债券简称	15 金茂投
账户资金的提取情况	公司于 2019 年 12 月 5 日从专项偿债账户提取相关资金用于足额支付 2015 年公司债券的第四期利息
专项偿债账户的变更、变化情况以及对债券持有人利益的影响（如有）	无
与募集说明书相关承诺的一致情况	与募集说明书的相关承诺的一致

债券代码：155188

债券简称	19 金茂投
账户资金的提取情况	无
专项偿债账户的变更、变化情况以及对债券持有人利益的影响（如有）	无
与募集说明书相关承诺的一致情况	与募集说明书的相关承诺的一致

债券代码：155646

债券简称	19 金茂 02
账户资金的提取情况	无
专项偿债账户的变更、变化情况以及对债券持有人利益的影响（如有）	无
与募集说明书相关承诺的一致情况	与募集说明书的相关承诺的一致

七、报告期内持有人会议召开情况

适用 不适用

八、受托管理人履职情况

中信证券股份有限公司担任“15 金茂投”（债券代码：136085）和“19 金茂投”（债券代码：155188）的债券受托管理人。在报告期内，中信证券股份有限公司持续关注本公司和保证人的资信状况、增信措施及偿债保障措施的实施情况，在债券存续期内监督本公司募集资金的使用情况，对本公司的偿债能力和增信措施的有效性进行全面调查和持续关注，并至少每年向市场公告一次受托管理事务报告，在债券存续期内持续督导本公司履行信息披露义务，履行受托职责时不存在任何利益冲突情形。

中信证券股份有限公司于 2019 年 6 月 29 日公告 2018 年度受托管理事务报告；并于 2019 年 5 月 28 日和 2019 年 10 月 21 日公告受托管理事务临时公告，披露地点为上海证券交易所网站。

中建投信证券股份有限公司担任“19 金茂 02”（债券代码：155646）的债券受托管理人。在报告期内，债券受托管理人中建投信证券股份有限公司严格按照《债券受托管理协议》中的约定，对公司资信状况、募集资金管理运用情况、公司债券本息偿付情况等进行了持续跟踪，并督促公司履行公司债券募集说明书中所约定义务，积极行使了债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。

中建投信证券股份有限公司于 2019 年 10 月 16 日公告临时受托管理事务报告，披露地点为上海证券交易所网站。中建投信证券股份有限公司预计于 2020 年 6 月披露 2019 年度受托管理事务报告，预计披露地点为上海证券交易所网站。

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

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 (%)
物业销售	237.49	173.69	26.86	79.72	227.19	151.08	33.5	70.13
土地一级 开发	42.91	24.20	43.60	14.40	81.42	40.86	49.82	25.13
租赁	10.12	2.29	77.37	3.40	9.68	2.39	75.31	2.99
酒店经营	1.99	1.01	49.25	0.67	1.84	1.02	44.57	0.57
物业管理	0.69	0.50	27.54	0.23	0.54	0.4	25.93	0.17
其他业务	4.71	3.30	29.94	1.58	3.3	2.11	36.06	1.02
合计	297.91	204.99	31.19	-	323.97	197.86	38.93	-

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 (%)
物业销售	237.49	173.69	26.86	4.53	14.97	-19.82
土地一级 开发	42.91	24.20	43.60	-47.30	-40.77	-12.48
租赁	10.12	2.29	77.37	4.55	-4.18	2.74
酒店经营	1.99	1.01	49.25	8.15	-0.98	10.50
物业管理	0.69	0.50	27.54	27.78	25.00	6.21
其他业务	4.71	3.30	29.94	42.73	56.40	-16.97
合计	297.91	204.99	31.19	-8.04	3.60	-19.88

3.经营情况分析

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

1. 土地一级开发收入本期较上期变动比例为-47.30%，主要原因系本期达到收入确认条件的一级土地较去年同期减少所致；
2. 土地一级开发成本本期较上期变动比例为-40.77%，主要原因系本期土地一级开发收入减少所致；
3. 其他业务收入本期较上期变动比例为 42.73%，主要原因系提供的其他版块服务增加所致；
4. 其他业务成本本期较上期变动比例为 56.40%，主要原因系其他业务收入增加所致。

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：

1、业务

发行人具有独立面向市场自主经营的能力。发行人以房地产为核心业务，已建立健全包括采购、设计、开发、销售在内的一整套完整、独立的房地产开发业务经营体系，房地产开发业务的设计、施工及监理均独立招标进行。

2、资产

发行人与控股股东产权关系明确，相关资产的产权手续齐备。发行人的资产独立完整，对财产拥有完整的所有权，现有资产不存在被控股股东、其他股东、公司高管人员及其关联人员占用的情况。

3、人员

发行人依据国家及本地区的企业劳动、人事和工资管理规定，制订了一整套完整独立的劳动、人事及工资管理制度。公司的董事、监事和高级管理人员均严格按照《公司法》、《公司章程》等有关规定产生。

4、机构

公司根据自身发展需要建立了完整独立的内部组织结构和职能体系，各部门之间职责分明、相互协调，自成为完全独立运行的机构体系。公司的机构独立于控股股东及实际控制人。

5、财务

发行人设立了独立的财务部门，建立了规范、独立的会计核算体系，具有规范、独立的财务会计制度。发行人独立履行纳税申报及缴纳义务，独立开设银行账户，未与控股股东共用账户。

（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：592.83，占合并口径净资产的比例（%）：103.89，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
A公司	受同一控制方控制	120.95	否	关联方往来	根据销售回流偿还借款
B公司	合营企业	32.77	否	委托贷款	根据销售回流偿还借款
C公司	母公司	30.30	否	关联方往来	根据销售回流偿还借款
D公司	联营企业	21.64	否	关联方往来	根据销售回流偿还借款
E公司	联营企业	17.95	否	关联方往来	根据销售回流偿还借款
F公司	合营企业	14.31	否	关联方往来	根据销售回流偿还借款
G公司	合营企业	14.14	否	关联方往来	根据销售回流偿还借款
H公司	联营企业	13.62	否	委托贷款	根据销售回流偿还借款
I公司	合营企业	12.05	否	关联方往来	根据销售回流偿还借款
J公司	合营企业	11.42	否	关联方往来	根据销售回流偿还借款
K公司	合营企业	11.31	否	关联方往来	根据销售回流偿还借款
L公司	受同一控制方控制	11.30	否	关联方往来	根据销售回流偿还借款
M公司	合营企业	10.91	否	关联方往来	根据销售回流偿还借款
N公司	合营企业	10.21	否	委托贷款	根据销售回流偿还借款
O公司	合营企业	10.13	否	关联方往来	根据销售回流偿还借款
P公司	联营企业	9.66	否	关联方往来	根据销售回流偿还借款
Q公司	合营企业	9.01	否	关联方往来	根据销售回流偿还借款
R公司	联营企业	8.88	否	关联方往来	根据销售回流偿还借款
S公司	合营企业	8.71	否	关联方往来	根据销售回流偿还借款
T公司	联营企业	8.68	否	关联方往来	根据销售回流偿还借款
其他		204.88	否	关联方往来	
合计	—	592.83	—	—	—

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

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	2,931.24	2,225.68	31.70	注 1
2	总负债	2,360.59	1,733.14	36.20	注 2
3	净资产	570.65	492.53	15.86	
4	归属母公司股东的净资产	168.80	142.64	18.34	
5	资产负债率 (%)	80.53	77.87	3.42	
6	扣除商誉及无形资产后的 资产负债率 (%)	80.64	77.99	3.41	
7	流动比率	1.26	1.39	-9.35	
8	速动比率	0.55	0.62	-11.29	
9	期末现金及现金等价物余 额	142.53	168.54	-15.43	

注 1: 主要系公司规模不断扩大, 开发项目增多所致;

注 2: 主要系预收房款和应付关联方往来增多所致。

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	297.91	323.97	-8.04	
2	营业成本	205.00	197.85	3.61	
3	利润总额	82.02	84.04	-2.41	
4	净利润	64.91	61.01	6.40	
5	扣除非经常性损益后净利 润	35.27	50.09	-29.59	
6	归属母公司股东的净利润	46.11	30.55	50.93	注 3
7	息税折旧摊销前利润 (E BITDA)	103.20	108.64	-5.01	
8	经营活动产生的现金流净 额	136.04	-187.46	-172.57	注 4
9	投资活动产生的现金流净 额	-106.17	-170.09	-37.58	注 5
10	筹资活动产生的现金流净 额	-54.24	400.60	-113.54	注 6
11	应收账款周转率	29.26	56.21	-47.95	注 7
12	存货周转率	0.17	0.22	-22.73	

13	EBITDA 全部债务比	0.19	0.19	0.00	
14	利息保障倍数	3.46	3.12	10.90	
15	现金利息保障倍数	4.05	-3.89	-204.11	注 8
16	EBITDA 利息倍数	3.51	3.16	11.08	
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

- 注 1：主要系公司规模不断扩大，开发项目增多所致；
- 注 2：主要系预收房款和应付关联方往来增多所致；
- 注 3：主要系公司盈利增加所致；
- 注 4：主要系公司经营活动现金流出减少所致；
- 注 5：主要系公司投资支付的现金减少所致；
- 注 6：主要系公司偿还借款增加导致；
- 注 7：主要系公司应收账款期末余额增加所致；
- 注 8：主要系公司经营活动产生的现金流量净额较去年同期增加导致。

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	191.24	198.49	-3.65	
应收票据	1.03	0.78	32.34	注 1
应收账款	13.84	6.53	111.95	注 2
预付账款	31.97	19.12	67.22	注 3
其他应收款	726.79	530.09	37.11	注 4
存货	1,376.51	1,039.02	32.48	注 5
其他流动资产	84.41	67.01	25.96	
可供出售金融资产	1.80	1.80	0.00	
长期股权投资	199.67	107.80	85.21	注 6
固定资产	16.22	14.05	15.46	
在建工程	24.50	23.19	5.63	
无形资产	4.05	3.31	22.60	
递延所得税资产	22.59	19.32	16.95	
其他非流动资产	33.92	10.60	220.10	注 7

2.主要资产变动的的原因

注 1：应收票据主要为应收商业承兑汇票，于 2019 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日，公司应收票据余额分别为 1.03 亿元、0.78 亿元，占总资产的比例分别为 0.04%、0.04%。应收票据增加的原因主要是 2019 年新增以票据支付的销售款所致。

注 2：应收账款主要为土地一级开发形成的应收账款。于 2019 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日，公司应收账款余额分别为 13.84 亿元、6.53 亿元，占总资产的比例分别为 0.47%、0.29%。应收账款增加的原因主要是 2019 年增加应收南京东山国际企业总部园开发有限公司土地款金额 11.14 亿元。

注 3：预付账款主要为预付土地款。于 2019 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日，公司预付账款余额分别为 31.97 亿元、19.12 亿元，占总资产的比例分别为 1.09%、0.86%。预付账款增加的原因主要是 2019 年新增预付南京市江宁区人民政府国有资产监督管理委员会 21.93 亿元。

注 4：其他应收款主要为关联方往来款。于 2019 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日，公司其他应收款余额分别 726.79 亿元、530.09 亿元，占总资产的比例分别为 24.79%、23.82%。其他应收款期末余额较期初增加了 196.70 亿元，增幅 37.11%。主要为本期对关联方往来款增加。

注 5：存货主要为在建物业和完工物业。于 2019 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日，存货余额分别为 1,376.51 亿元、1,039.02 亿元，占资产总额的比例分别为 46.95%、46.68%，2019 年 12 月 31 日余额较 2018 年 12 月 31 日余额增长 32.48%，主要系公司新获取开发项目所致。

注 6：长期股权投资主要为对联合营企业投资。于 2019 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日，公司长期股权投资余额分别为 199.67 亿元、107.80 亿元，占总资产的比例分别为 6.81%、4.84%。长期股权投资同比增长 85.21%，主要系 2019 年新增投资项目所致。

注 7：其他非流动资产主要为一年以上的理财产品。于 2019 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日公司其他非流动资产金额分别为 33.92 亿元、10.60 亿元，占总资产的比例分别为 1.16%、0.48%，2019 年 12 月 31 日余额较 2018 年 12 月 31 日增长 220.10%，主要由于定期存款增加所致。

（二） 资产受限情况

1. 各类资产受限情况

√适用 □不适用

单位：亿元币种：人民币

受限资产账面价值总额： 674.80 亿元

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）
存货	520.83		南京悦茂房地产开发有限公司，借款人民币 15.00 亿元；苏州安茂置业有限公司，借款人民币 22.4 亿元；厦门隽茂房地产开发有限公司，借款人民币 20.91 亿元；苏州腾茂置业有限公司，借款人民币 7.00 亿元；	借款抵押

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）
			开茂置业（杭州）有限公司，借款人民币 13.00 亿元；宁波慈茂房地产开发有限公司，借款人民币 3.00 亿元；青岛金翰置业有限公司，借款人民币 6.00 亿元；张家港慧茂置业有限公司，借款人民币 25.00 亿元；张家港智茂置业有限公司，借款人民币 11.05 亿元；泉州振茂房地产有限公司，借款人民币 15.00 亿元；常州龙茂房地产开发有限公司，借款人民币 19.00 亿元；济南隽茂置业有限公司，借款人民币 8.00 亿元；上海兆浦置业有限公司，借款人民币 10.50 亿元；杭州融尚置地有限公司，借款人民币 18.5 亿元；天津佳意房地产开发有限公司，借款人民币 10.00 亿元；天津合发房地产开发有限公司，借款人民币 13.00 亿元；南京润茂置业有限公司，借款人民币 100.00 亿元；北京兴拓置业有限公司，借款人民币 17.00 亿元；东莞深茂置业有限公司，借款人民币 4.00 亿元；北京展拓置业有限公司，借款人民币 9.00 亿元；佛山拓茂房	

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）
			地产开发有限公司，借款人民币20.00亿元。	
投资性房地产	104.46	104.46	中化国际物业酒店管理有限公司，借款人民币10.00亿元；北京凯晨置业有限公司，借款人民币72.91亿。	借款抵押
货币资金	48.71		无	预售监管资金
固定资产	0.80		金茂宝馨（天津）能源科技有限公司融资租赁	融资租赁
子公司股权	0.00		武汉启茂置业有限公司，借款人民币11.00亿元。	借款质押
合计	674.80	104.46	-	-

2. 发行人所持子公司股权的受限情况

报告期（末）母公司口径营业总收入或资产总额低于合并口径相应金额 50%

适用 不适用

五、负债情况

（一） 主要负债情况及其变动原因

单位：亿元币种：人民币

1.主要负债情况

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	45.77	77.53	-40.97	注1
应付票据	23.96	11.57	107.04	注2
应付账款	127.94	84.85	50.79	注3
预收账款	518.21	276.06	87.72	注4
应交税费	29.61	33.69	-12.11	
其他应付款	1,066.07	736.75	44.70	注5
一年内到期的非流动负债	108.05	114.05	-5.26	
长期借款	364.12	361.63	0.69	

应付债券	38.00	4.53	738.76	注6
递延所得税负债	37.72	32.21	17.10	

2.主要负债变动的的原因

注1：截至2019年12月31日、2018年12月31日，公司短期借款余额分别为45.77亿元、77.53亿元，占负债总额的比例分别为1.94%、4.47%，本期末较期初减少40.97%，主要系公司归还短期借款所致。

注2：截至2019年12月31日、2018年12月31日，公司应付票据余额分别为23.96亿元、11.57亿元，占负债总额的比例分别为1.02%、0.67%，本期末较期初增加107.04%，主要系公司以票据形式支付的采购款项增多所致。

注3：截至2019年12月31日、2018年12月31日，公司应付账款余额分别为127.94亿元、84.85亿元，占负债总额的比例分别为5.42%、4.90%，本期末较期初增加50.79%，主要系公司应付工程款增多所致。

注4：截至2019年12月31日、2018年12月31日，公司预收账款余额分别为518.21亿元、276.06亿元，占负债总额的比例分别为21.95%、15.93%，本期末较期初增加87.72%，主要系预收的物业销售款增加所致。

注5：截至2019年12月31日、2018年12月31日，公司其他应付款余额分别为1,066.07亿元、736.75亿元，占负债总额的比例分别为45.16%、42.51%，本期末较期初增加44.70%，主要系公司应付关联方及外部单位往来款项增多所致。

注6：截至2019年12月31日、2018年12月31日，公司应付债券余额分别为38.00亿元、4.53亿元，占负债总额的比例分别为1.61%、0.26%，本期末较期初增加738.76%，主要系公司发行债券所致。

（二） 报告期内新增逾期有息债务且单笔债务1000万元的情况

适用 不适用

（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

不适用

（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
农业银行	195.91	85.68	110.23
银团	121.54	18.95	102.59
兴业银行	76.00	53.27	22.73
招商银行	71.50	25.41	46.09
建设银行	39.40	18.75	20.65
工商银行	37.28	22.77	14.51
广发银行	35.00	10.00	25.00

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
中国银行	34.80	19.16	15.64
交通银行	23.95	11.15	12.80
中信银行	14.50	5.25	9.25
上海浦东发展银行	13.00	6.00	7.00
厦门银行	10.00	5.00	5.00
浙商银行	10.00	10.00	
北京银行	10.00	4.95	5.05
上海农商行	9.80	9.80	
青岛农村商业银行	6.00	3.00	3.00
天津农商行	5.00	1.42	3.58
光大银行	4.00	1.06	2.94
合计	717.68	311.62	406.06

上年末银行授信总额度：566.89 亿元，本报告期末银行授信总额度 717.68 亿元，本报告期银行授信额度变化情况：150.79 亿元

六、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：82.02 亿元

报告期非经常性损益总额：39.52 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

科目	金额	形成原因	属于非经常性损益的金额	可持续性
投资收益	17.16	股权处置损益及委托贷款取得的利息收益	17.16	否
公允价值变动损益	4.13	采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	4.13	否
财务费用	14.53	向联合营公司股东借款取得的利息收益	14.53	
资产处置收益	0.01	非流动性资产处置损益	0.01	否
营业外收入	4.06	主要为企业取得子公司对价小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	4.06	否
营业外支出	0.36	赔偿金及违约金支出，对外捐赠等	0.36	否

七、对外担保情况

报告期末对外担保的余额：197.64 亿元

公司报告期对外担保的增减变动情况：15.68 亿元

尚未履行及未履行完毕的对外担保总额是否超过报告期末净资产 30%：是 否

第五节 重大事项**一、关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项**

适用 不适用

二、关于破产相关事项

适用 不适用

三、关于司法机关调查事项

适用 不适用

四、其他重大事项的信息披露

重大事项明细	披露网址	临时公告披露日期	最新进展	对公司经营情况和偿债能力的影响
发行人名称发生变更	上海证券交易所网站 http://www.sse.com.cn/	2019年5月15日	无	无
发行人当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之二十	上海证券交易所网站 http://www.sse.com.cn/	2019年10月14日	截至2019年12月31日止，公司借款净额比2018年12月31日减少人民币1.1亿元。	上述新增借款事项均属公司正常经营活动范围。报告期内，公司经营状况稳健、盈利情况良好，各项业务经营情况正常，上述新增借款对公司生产经营情况和偿债能力不构成任何重大不利影响。

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

公司委托中诚信证券评估有限公司担任公司主体和 15 金茂投、19 金茂投及 19 金茂 02 等公司债券的信用评级机构。

根据《中诚信国际信用评级有限责任公司关于获准从事证券市场资信评级业务的公告》（http://www.ccxi.com.cn/public/default/images/license_csrc.html），中诚信国际信用评级有限责任公司已收到证监会《关于核准中诚信国际信用评级有限责任公司从事证券市场资信评级业务的批复》（证监许可〔2020〕267号），并自2020年2月26日起承继其全资子公司中诚信证券评估有限公司的证券市场资信评级业务。本次事项不涉及资信评级机构实质变更，公司及所涉债券后续评级工作将由中诚信国际信用评级有限责任公司继续履行。

。

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《上海金茂投资管理集团有限公司公司债券 2019 年年度报告》之盖章页）



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2019年12月31日

编制单位:上海金茂投资管理集团有限公司

单位:元币种:人民币

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产:		
货币资金	19,123,576,919.56	19,849,045,610.42
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	103,301,864.55	78,056,318.57
应收账款	1,383,600,592.54	652,801,904.12
应收款项融资		
预付款项	3,197,381,492.67	1,912,026,727.60
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	72,679,142,416.03	53,009,176,763.22
其中: 应收利息	2,742,488,980.46	1,841,235,176.18
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	137,650,766,229.29	103,902,312,161.39
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	8,440,600,000.40	6,701,167,955.55
流动资产合计	242,578,369,515.04	186,104,587,440.87
非流动资产:		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产	180,000,000.00	180,000,000.00
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	19,966,740,047.80	10,780,329,690.43

其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	20,214,982,688.43	18,413,722,099.08
固定资产	1,622,383,558.65	1,405,096,428.31
在建工程	2,450,138,443.91	2,319,484,463.59
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	405,378,252.82	330,644,805.55
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	55,096,283.41	42,472,233.59
递延所得税资产	2,259,012,481.87	1,931,656,603.70
其他非流动资产	3,391,950,000.00	1,059,650,000.00
非流动资产合计	50,545,681,756.89	36,463,056,324.25
资产总计	293,124,051,271.93	222,567,643,765.12
流动负债：		
短期借款	4,576,909,351.00	7,753,216,538.13
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	2,396,208,634.37	1,157,363,719.78
应付账款	12,793,922,025.61	8,484,824,793.49
预收款项	51,820,534,619.60	27,605,601,147.12
合同负债		
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	44,926,683.38	28,280,465.44
应交税费	2,960,785,386.10	3,368,686,185.59
其他应付款	106,606,900,808.82	73,674,916,031.64
其中：应付利息	2,708,019,467.33	1,461,519,121.90
应付股利	2,991,750,291.26	340,890,583.00
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	10,805,064,238.63	11,404,680,000.00
其他流动负债		

流动负债合计	192,005,251,747.51	133,477,568,881.19
非流动负债:		
保险合同准备金		
长期借款	36,411,892,309.73	36,162,652,953.20
应付债券	3,800,000,000.00	453,050,300.48
其中: 优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	70,000,000.00	
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	3,771,914,827.42	3,221,031,809.89
其他非流动负债		
非流动负债合计	44,053,807,137.15	39,836,735,063.57
负债合计	236,059,058,884.66	173,314,303,944.76
所有者权益(或股东权益):		
实收资本(或股本)	58,652,000.00	58,652,000.00
其他权益工具	2,621,000,000.00	4,615,263,207.56
其中: 优先股		
永续债	2,621,000,000.00	4,615,263,207.56
资本公积	614,495,641.58	556,909,952.14
减: 库存股		
其他综合收益	132,569,220.71	-27,453,793.27
专项储备		
盈余公积	1,919,410.96	1,919,410.96
一般风险准备		
未分配利润	13,451,538,793.51	9,058,330,244.84
归属于母公司所有者权益(或股东权益)合计	16,880,175,066.76	14,263,621,022.23
少数股东权益	40,184,817,320.51	34,989,718,798.13
所有者权益(或股东权益)合计	57,064,992,387.27	49,253,339,820.36
负债和所有者权益(或股东权益)总计	293,124,051,271.93	222,567,643,765.12

法定代表人: 李从瑞主管会计工作负责人: 赵磊会计机构负责人: 赵磊

母公司资产负债表

2019年12月31日

编制单位:上海金茂投资管理集团有限公司

单位:元币种:人民币

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产:		

货币资金	374,878,956.71	324,797,634.04
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款		
应收款项融资		
预付款项	1,332,245.27	1,332,245.27
其他应收款	39,319,966,488.47	14,918,893,182.02
其中：应收利息	615,716,648.96	151,351,632.19
应收股利	199,039,911.45	199,039,911.45
存货		
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	39,696,177,690.45	15,245,023,061.33
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	2,737,738,567.79	360,420,395.57
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	512,665.84	894,827.40
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	5,007,519.86	5,881,814.06
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	76,798.29	232,763.26
递延所得税资产		
其他非流动资产	3,300,000,000.00	
非流动资产合计	6,043,335,551.78	367,429,800.29
资产总计	45,739,513,242.23	15,612,452,861.62
流动负债：		

短期借款	980,000,000.00	
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款		
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬		
应交税费	5,589,245.45	8,341,825.61
其他应付款	27,930,898,932.22	2,031,900,226.68
其中：应付利息	117,500,804.88	43,345,561.38
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	3,454,028,000.00	
其他流动负债		
流动负债合计	32,370,516,177.67	2,040,242,052.29
非流动负债：		
长期借款	7,318,000,000.00	9,318,000,000.00
应付债券	3,800,000,000.00	453,050,300.48
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	11,118,000,000.00	9,771,050,300.48
负债合计	43,488,516,177.67	11,811,292,352.77
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	58,652,000.00	58,652,000.00
其他权益工具	2,621,000,000.00	4,615,263,207.56
其中：优先股		
永续债	2,621,000,000.00	4,615,263,207.56
资本公积	81,742,009.45	
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	1,919,410.96	1,919,410.96

未分配利润	-512,316,355.85	-874,674,109.67
所有者权益（或股东权益）合计	2,250,997,064.56	3,801,160,508.85
负债和所有者权益（或股东权益）总计	45,739,513,242.23	15,612,452,861.62

法定代表人：李从瑞主管会计工作负责人：赵磊会计机构负责人：赵磊

合并利润表
2019年1—12月

单位：元币种：人民币

项目	2019年度	2018年度
一、营业总收入	29,790,692,887.30	32,396,669,732.01
其中：营业收入	29,790,692,887.30	32,396,669,732.01
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	25,246,427,252.82	25,141,746,713.71
其中：营业成本	20,499,629,222.38	19,785,213,181.08
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	1,855,162,654.64	1,585,860,148.38
销售费用	1,212,849,585.55	885,280,438.98
管理费用	1,607,667,344.21	1,111,440,047.69
研发费用	60,450,112.62	18,741,833.43
财务费用	10,668,333.42	1,755,211,064.15
其中：利息费用	1,957,828,734.56	2,334,196,408.51
利息收入	2,033,876,673.49	583,480,676.62
加：其他收益	25,489,596.29	5,887,632.14
投资收益（损失以“-”号填列）	2,847,116,124.35	968,826,560.18
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	1,131,405,863.71	-140,533,276.66
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		

公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	412,579,106.09	131,144,313.26
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）	1,980,902.20	-466,616.16
资产处置收益（损失以“-”号填列）	875,905.06	
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	7,832,307,268.47	8,360,314,907.72
加：营业外收入	406,122,789.04	56,741,446.69
减：营业外支出	36,367,549.72	12,836,504.13
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	8,202,062,507.79	8,404,219,850.28
减：所得税费用	1,711,333,574.72	2,303,626,209.29
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	6,490,728,933.07	6,100,593,640.99
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	6,490,728,933.07	6,100,593,640.99
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）	4,610,967,486.19	3,054,533,721.37
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	1,879,761,446.88	3,046,059,919.62
六、其他综合收益的税后净额	-178,168,493.00	-279,114,760.65
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	160,023,013.98	-4,443,501.14
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	160,023,013.98	-4,443,501.14
（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	-22,374,834.91	-13,028,187.52
(9) 其他	182,397,848.89	8,584,686.38
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-338,191,506.98	-274,671,259.51
七、综合收益总额	6,312,560,440.07	5,821,478,880.34
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	4,770,990,500.17	3,050,090,220.23
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	1,541,569,939.90	2,771,388,660.11
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：_____元，上期被合并方实现的净利润为：_____元。

法定代表人：李从瑞主管会计工作负责人：赵磊会计机构负责人：赵磊

母公司利润表
2019年1—12月

单位：元币种：人民币

项目	2019年度	2018年度
一、营业收入		1,037,735.82
减：营业成本		
税金及附加	5,376,130.37	7,471.64
销售费用	28,920.24	28,931.94
管理费用	24,153,517.60	7,536,718.91
研发费用		
财务费用	-479,375,712.81	473,344,886.18
其中：利息费用	931,573,488.25	629,673,038.92
利息收入	1,411,106,325.90	156,383,637.67
加：其他收益	1,500,000.00	
投资收益(损失以“-”号填列)	128,001,272.22	139,588,243.74
其中：对联营企业和合营企业	10,418,172.22	7,428,332.28

的投资收益		
以摊余成本计量的金融 资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“-” 号填列）		
公允价值变动收益（损失以 “-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号 填列）		
资产减值损失（损失以“-”号 填列）		
资产处置收益（损失以“-” 号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填 列）	579,318,416.82	-340,292,029.11
加：营业外收入	800,000.00	242,153.47
减：营业外支出	1,725.50	
三、利润总额（亏损总额以“-”号 填列）	580,116,691.32	-340,049,875.64
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填 列）	580,116,691.32	-340,049,875.64
（一）持续经营净利润（净亏损以 “-”号填列）	580,116,691.32	-340,049,875.64
（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	580,116,691.32	-340,049,875.64
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：李从瑞主管会计工作负责人：赵磊会计机构负责人：赵磊

合并现金流量表

2019年1—12月

单位：元币种：人民币

项目	2019年度	2018年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	51,175,207,882.48	36,215,569,439.06
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	8,399,775.26	4,495,554.57
收到其他与经营活动有关的现金	125,795,345,630.28	142,434,471,273.09
经营活动现金流入小计	176,978,953,288.02	178,654,536,266.72
购买商品、接受劳务支付的现金	35,864,092,683.50	42,510,847,444.60
客户贷款及垫款净增加额		

存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	1,713,484,862.55	1,211,154,619.70
支付的各项税费	7,960,422,360.58	6,131,033,310.54
支付其他与经营活动有关的现金	117,837,185,057.14	147,547,121,147.12
经营活动现金流出小计	163,375,184,963.77	197,400,156,521.96
经营活动产生的现金流量净额	13,603,768,324.25	-18,745,620,255.24
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	9,587,340,903.67	16,765,827,484.38
取得投资收益收到的现金	1,918,451,372.96	613,097,583.84
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	936,391.46	681,991.72
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	1,114,151,282.18	12,000,000.00
收到其他与投资活动有关的现金	817,725,526.09	467,559,690.35
投资活动现金流入小计	13,438,605,476.36	17,859,166,750.29
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	175,019,966.40	139,546,097.38
投资支付的现金	22,212,402,639.25	32,469,531,407.74
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	433,323,168.15	
支付其他与投资活动有关的现金	1,234,377,901.22	2,259,222,388.99
投资活动现金流出小计	24,055,123,675.02	34,868,299,894.11
投资活动产生的现金流量净额	-10,616,518,198.66	-17,009,133,143.82
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	5,436,094,080.00	8,343,422,640.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	5,436,094,080.00	6,343,422,640.00
取得借款收到的现金	58,792,343,215.84	72,660,838,962.47
收到其他与筹资活动有关的现	70,000,000.00	

金		
筹资活动现金流入小计	64,298,437,295.84	81,004,261,602.47
偿还债务支付的现金	61,600,999,611.84	37,059,945,304.04
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	5,838,870,942.71	3,884,624,527.38
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	673,403,039.70	676,378,385.30
支付其他与筹资活动有关的现金	2,282,350,000.00	
筹资活动现金流出小计	69,722,220,554.55	40,944,569,831.42
筹资活动产生的现金流量净额	-5,423,783,258.71	40,059,691,771.05
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-165,282,943.78	4,277,037.81
五、现金及现金等价物净增加额	-2,601,816,076.90	4,309,215,409.80
加：期初现金及现金等价物余额	16,854,380,041.03	12,545,164,631.23
六、期末现金及现金等价物余额	14,252,563,964.13	16,854,380,041.03

法定代表人：李从瑞主管会计工作负责人：赵磊会计机构负责人：赵磊

母公司现金流量表

2019年1—12月

单位：元币种：人民币

项目	2019年度	2018年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金		1,099,999.97
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	51,285,773,820.55	28,578,545,490.41
经营活动现金流入小计	51,285,773,820.55	28,579,645,490.38
购买商品、接受劳务支付的现金		
支付给职工及为职工支付的现金		4,762,200.60
支付的各项税费	43,077,092.14	254,676.96
支付其他与经营活动有关的现金	49,243,725,885.07	33,511,683,995.76
经营活动现金流出小计	49,286,802,977.21	33,516,700,873.32
经营活动产生的现金流量净额	1,998,970,843.34	-4,937,055,382.94
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金	918,428,155.29	16,359,282.23

处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	918,428,155.29	16,359,282.23
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	5,579,421,198.11	108,100,000.00
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	5,579,421,198.11	108,100,000.00
投资活动产生的现金流量净额	-4,660,993,042.82	-91,740,717.77
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	-	2,000,000,000.00
取得借款收到的现金	9,880,000,000.00	9,816,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	9,880,000,000.00	11,816,000,000.00
偿还债务支付的现金	4,100,000,000.00	6,238,184,436.59
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,067,896,477.85	689,655,080.30
支付其他与筹资活动有关的现金	2,000,000,000.00	
筹资活动现金流出小计	7,167,896,477.85	6,927,839,516.89
筹资活动产生的现金流量净额	2,712,103,522.15	4,888,160,483.11
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	50,081,322.67	-140,635,617.60
加：期初现金及现金等价物余额	324,797,634.04	465,433,251.64
六、期末现金及现金等价物余额	374,878,956.71	324,797,634.04

法定代表人：李从瑞主管会计工作负责人：赵磊会计机构负责人：赵磊

担保人财务报表

适用 不适用

担保人财务报告已在

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0325/2020032500523_c.pdf

网址披露，敬请查阅。

上海金茂投资管理集团有限公司公司债券年度报告摘要

一、重要提示

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

二、公司债券基本情况

公司债券简称	代码	上市或转让的交易场所
15 金茂投	136085	上海证券交易所
19 金茂投	155188	上海证券交易所
19 金茂 02	155646	上海证券交易所

三、公司主要财务数据

单位：100000000 币种：人民币

	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减（%）
总资产	2,931.24	2,225.68	31.70
归属于母公司股东的净资产	168.8	142.64	18.34
资产负债率（%）	80.53	77.87	3.42
	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减（%）
营业收入	297.91	323.97	-8.04
归属于母公司股东的净利润	46.11	30.55	50.93
经营活动产生的现金流量净额	136.04	-187.46	-172.57

四、重大事项

报告期内本公司发生 2 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
重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚	
破产相关	
被司法机关调查、控股股东/实际控制人被列为失信被执行人	
被司法机关调查、控股股东/实际控制人被列为失信被执行人	

暂停/终止上市的风险提示	
发行人当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之二十	2019 年 10 月 14 日
发行人名称发生变更	2019 年 5 月 15 日

(以下无正文)

（本页无正文，为《上海金茂投资管理集团有限公司公司债券 2019 年年度报告摘要》
之盖章页）

上海金茂投资管理集团有限公司



2020年3月25日

上海金茂投资管理集团有限公司
审计报告
天职业字[2020]5616号

目 录

审计报告	1
2019 年度财务报表	3
2019 年度财务报表附注	15

上海金茂投资管理集团有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了上海金茂投资管理集团有限公司（以下简称贵公司）财务报表，包括 2019 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2019 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表，以及财务报表附注。

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

二、 形成审计意见的基础

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

三、 管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

四、 注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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



中国注册会计师：



中国注册会计师：





合并资产负债表

上海金保投资管理集团有限公司		2019年12月31日		金额单位：元
项目	行次	期末余额	期初余额	附注编号
流动资产：	1			
货币资金	2	19,123,578,919.56	19,648,045,610.42	八、(一)
结算备付金	3			
拆出资金	4			
交易性金融资产	5			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	6			
衍生金融资产	7			
应收票据	8	103,301,804.55	78,056,318.57	八、(二)
应收账款	9	1,283,600,502.54	682,801,804.12	八、(三)
应收款项融资	10			
预付款项	11	3,187,381,402.67	1,917,020,727.00	八、(四)
应收保费	12			
应收分保账款	13			
应收分保合同准备金	14			
其他应收款	15	72,678,142,416.03	63,009,176,783.22	八、(五)
买入返售金融资产	16			
存货	17	137,650,760,229.29	103,602,312,161.39	八、(六)
其中：原材料	18			
库存商品(产成品)	19	11,802,174,848.34	6,619,256,843.91	八、(六)
合同资产	20			
持有待售资产	21			
一年内到期的非流动资产	22			
其他流动资产	23	8,440,000,000.00	8,701,167,956.75	八、(七)
流动资产合计	24	242,578,369,515.04	186,104,587,440.87	
非流动资产：	25			
发放贷款及垫款	26			
债权投资	27			
可供出售金融资产	28	180,000,000.00	180,000,000.00	八、(八)
其他债权投资	29			
持有至到期投资	30			
长期应收款	31			
长期股权投资	32	19,856,740,047.80	10,780,329,680.43	八、(九)
其他权益工具投资	33			
其他非流动金融资产	34			
投资性房地产	35	20,214,982,668.43	18,413,722,099.08	八、(十)
固定资产	36	1,022,363,558.53	1,405,896,426.71	八、(十一)
在建工程	37	2,450,136,443.91	2,319,484,463.59	八、(十二)
生产性生物资产	38			
油气资产	39			
无形资产	40			
长期资产	41	406,376,252.62	220,644,805.55	八、(十三)
开发支出	42			
商誉	43			
长期待摊费用	44	56,090,263.41	42,472,233.59	八、(十四)
递延所得税资产	45	3,259,012,481.07	1,921,656,603.70	八、(十五)
其他非流动资产	46	3,391,950,000.00	1,059,850,000.00	八、(十六)
其中：专项储备	47			
非流动资产合计	48	50,545,661,756.89	25,453,056,324.25	
	49			
	50			
	51			
	52			
	53			
	54			
	55			
	56			
	57			
	58			
	59			
	60			
	61			
	62			
	63			
	64			
	65			
	66			
	67			
	68			
	69			
	70			
	71			
	72			
资产总计	73	293,124,031,271.93	211,557,643,765.12	

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature



合并资产负债表 (续)

上海投资管理集团有限公司		2019年12月31日		金额单位: 元	
项目	行次	期末余额	期初余额	附注编号	
流动资产:	74				
货币资金	75	5,576,809,381.00	7,753,215,536.13	八、(十七)	
△银行存款	76				
△现金	77				
△交易性金融资产	78				
△以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	79				
△应收票据	80				
△应收账款	81	2,399,109,634.27	1,157,203,719.78	八、(十八)	
△预付款项	82	12,783,922,025.61	8,484,824,793.49	八、(十九)	
△应收款项	83	51,820,534,619.60	27,805,601,147.12	八、(二十)	
△其他应收款	84				
△应收利息	85				
△应收股利	86				
△代理买卖证券款	87				
△代理承销证券款	88				
△应付职工薪酬	89	44,926,683.38	25,293,465.44	八、(二十一)	
其中: 应付工资	90	27,172,326.18	12,431,175.49	八、(二十一)	
应付福利费	91		78,255.17	八、(二十一)	
其中: 职工福利及福利基金	92				
应交税费	93	2,950,785,288.19	3,268,685,185.89	八、(二十二)	
其中: 应交税金	94	3,008,430,375.62	3,399,077,609.72	八、(二十二)	
其他应付款	95	108,608,900,808.82	73,674,918,031.84	八、(二十三)	
△应付手续费及佣金	96				
△应付分账款	97				
△应付利息	98				
一年内到期的非流动负债	99	10,805,064,238.63	11,484,680,000.00	八、(二十四)	
其他流动负债	100				
流动负债合计	101	182,005,251,747.51	133,477,588,881.19		
非流动负债:	102				
△保险合同准备金	103				
长期借款	104	26,411,892,202.72	25,182,652,953.20	八、(二十五)	
应付债券	105	3,808,000,000.00	483,050,200.48	八、(二十六)	
其中: 优先股	106				
永续债	107				
租赁负债	108				
长期应付款	109	70,000,000.00		八、(二十七)	
长期应付职工薪酬	110				
预计负债	111				
递延收益	112				
递延所得税负债	113	5,771,514,827.42	2,221,031,809.89	八、(二十八)	
其他非流动负债	114				
其中: 专项储备	115				
非流动负债合计	116	44,963,807,127.15	29,836,726,063.57		
负债合计	117	226,969,058,874.66	173,314,315,944.76		
所有者权益(或股东权益):	118				
实收资本(或股本)	119	58,652,000.00	58,652,000.00	八、(二十八)	
国家资本	120				
法人资本	121	58,652,000.00	58,652,000.00	八、(二十八)	
集体资本	122				
民营资本	123				
外商资本	124				
△其他权益工具	125				
其中: 永续债	126				
实收资本(或股本)净额	127	58,652,000.00	58,652,000.00	八、(二十八)	
其他权益工具	128	2,821,000,000.00	4,615,203,207.86	八、(二十九)	
其中: 优先股	129				
永续债	130	2,821,000,000.00	4,615,203,207.86	八、(二十九)	
资本公积	131	614,495,641.58	550,809,912.14	八、(三十)	
△库存股	132				
其他综合收益	133	132,569,220.71	-27,453,793.27	八、(三十六)	
其中: 外币报表折算差额	134	-68,697,176.31	-38,322,040.40	八、(三十六)	
专项储备	135				
盈余公积	136	1,919,410.96	1,919,410.96	八、(三十一)	
其中: 法定公积金	137	1,919,410.96	1,919,410.96	八、(三十一)	
任意公积金	138				
△储备基金	139				
△企业发展基金	140				
△专项储备	141				
△一般风险准备	142				
未分配利润	143	13,451,538,793.51	9,058,320,244.84	八、(三十二)	
归属于母公司所有者权益(或股东权益)合计	144	18,889,175,066.76	14,263,621,922.22		
△少数股东权益	145	40,184,817,320.51	34,989,718,708.13		
所有者权益(或股东权益)合计	146	59,073,992,387.27	49,253,339,620.35		
负债和所有者权益(或股东权益)总计	147	286,042,051,261.93	222,567,645,565.12		

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



合并利润表

编制单位：承德投资集团有限公司	2019年度	金额单位：元	
	行次	本期金额	上期金额
一、营业收入	1	29,790,002,887.30	32,390,609,722.01
其中：营业收入	2	29,790,002,887.30	32,390,609,722.01
△利息收入	3		
△手续费及佣金收入	4		
△其他业务收入	5		
二、营业成本	6	25,246,427,252.82	28,141,746,713.71
其中：营业成本	7	20,499,029,222.39	(9,185,213,181.08)
△利息支出	8		
△手续费及佣金支出	9		
△退保金	10		
△赔付支出净额	11		
△提取保险合同准备金净额	12		
△保单红利支出	13		
△分保费用	14		
税金及附加	15	1,855,102,654.64	1,585,860,148.28
销售费用	16	1,212,849,885.56	895,280,458.08
管理费用	17	1,807,667,344.21	1,111,450,047.59
研发费用	18	60,450,112.62	18,741,803.43
财务费用	19	10,658,333.42	1,755,211,064.15
其中：利息费用	20	1,967,828,734.56	2,324,196,408.51
利息收入	21	2,033,870,873.49	683,480,678.62
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）	22	77,072,049.10	-4,456,416.92
其他	23		
加：其他收益	24	28,489,896.29	8,887,032.14
投资收益（损失以“-”号填列）	25	2,847,116,124.35	688,856,560.18
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	26	1,131,495,863.71	-140,833,276.00
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	27		
△汇兑收益（损失以“-”号填列）	28		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	29		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	30	412,579,106.09	131,144,313.26
信用减值损失（损失以“-”号填列）	31		
资产减值损失（损失以“-”号填列）	32	1,860,802.20	-466,818.16
资产处置收益（损失以“-”号填列）	33	875,905.06	
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	34	7,832,307,208.47	8,300,314,807.72
加：营业外收入	35	406,122,789.04	86,741,446.69
其中：政府补助	36	1,029,870.00	34,225,303.23
减：营业外支出	37	36,267,549.72	12,836,504.13
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	38	8,202,062,447.79	8,404,219,850.28
减：所得税费用	39	1,711,333,874.72	2,303,626,286.29
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	40	6,490,728,573.07	6,100,593,563.99
（一）按所有权归属分类：	41		
归属于母公司所有者的净利润	42	4,610,967,488.19	3,054,533,721.37
*少数股东损益	43	1,879,761,448.88	3,046,059,842.62
（二）按经营持续性分类：	44		
持续经营净利润	45	6,490,728,573.07	6,100,593,563.99
终止经营净利润	46		
六、其他综合收益的税后净额	47	-178,168,493.00	-279,114,700.00
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	48	160,023,013.08	-4,443,501.14
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	49		
1.重新计量设定受益计划变动额	50		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益	51		
3.其他权益工具投资公允价值变动	52		
4.企业自身信用风险公允价值变动	53		
5.其他	54		
（二）将重分类进损益的其他综合收益	55	160,023,013.08	-4,443,501.14
1.权益法下可转损益的其他综合收益	56		
2.其他债权投资公允价值变动	57		
3.可供出售金融资产公允价值变动	58		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额	59		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	60		
6.其他债权投资信用减值准备	61		
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）	62		
8.外币财务报表折算差额	63	-22,374,834.91	-13,028,187.52
9.其他	64	182,397,848.99	8,584,088.28
*归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	65	-338,191,508.98	-274,671,259.81
七、综合收益总额	66	6,312,560,440.07	5,821,478,860.24
归属于母公司所有者的综合收益总额	67	4,770,990,800.17	3,050,090,250.23
*归属于少数股东的综合收益总额	68	1,541,569,639.90	2,771,388,650.11
八、每股收益：	69		
基本每股收益	70		
稀释每股收益	71		

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



合并现金流量表

编制单位：中国金茂投资管理集团有限公司	2019年度		金额单位：元	
项目	行次	本期金额	上期金额	附注编号
一、经营活动产生的现金流量：	1	—	—	
销售商品、提供劳务收到的现金	2	51,175,207,882.48	35,215,569,439.05	
△客户存款和同业存放款项净增加额	3			
△向中央银行借款净增加额	4			
△向其他金融机构拆入资金净增加额	5			
△收到原保险合同保费取得的现金	6			
△收到再保险业务现金净额	7			
△保户储金及投资款净增加额	8			
△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	9			
△收取利息、手续费及佣金的现金	10			
△拆入资金净增加额	11			
△回购业务资金净增加额	12			
△代理买卖证券收到的现金净额	13			
收到的税费返还	14	8,399,775.20	4,495,054.57	
收到其他与经营活动有关的现金	15	125,795,345,630.28	142,434,471,273.09	
经营活动现金流入小计	16	176,970,953,288.02	178,654,530,259.71	
购买商品、接受劳务支付的现金	17	35,864,092,683.50	42,510,847,444.50	
△客户贷款及垫款净增加额	18			
△存放中央银行和同业款项净增加额	19			
△支付原保险合同赔付款项的现金	20			
△拆出资金净增加额	21			
△支付利息、手续费及佣金的现金	22			
△支付保单红利的现金	23			
支付给职工以及为职工支付的现金	24	1,713,484,852.55	1,211,154,619.70	
支付的各项税费	25	7,960,422,300.59	6,131,033,310.54	
支付其他与经营活动有关的现金	26	117,837,185,007.14	147,547,121,147.12	
经营活动现金流出小计	27	163,375,184,963.77	197,400,166,521.90	
经营活动产生的现金流量净额	28	15,603,769,324.25	-18,745,626,255.21	八、(四十七)
二、投资活动产生的现金流量：	29	—	—	
收回投资收到的现金	30	9,587,310,903.07	16,765,817,484.38	
取得投资收益收到的现金	31	1,918,451,372.96	613,097,583.84	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	32	938,391.46	681,091.72	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	33	1,114,151,292.18	12,000,000.00	
收到其他与投资活动有关的现金	34	817,725,826.09	467,859,690.35	
投资活动现金流入小计	35	13,438,605,476.35	17,859,166,750.29	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	36	175,019,956.40	139,546,097.38	
投资支付的现金	37	22,212,402,639.25	22,469,531,407.74	
△质押贷款净增加额	38			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	39	433,323,168.15		
支付其他与投资活动有关的现金	40	1,234,377,801.22	2,259,222,389.99	
投资活动现金流出小计	41	24,066,123,675.02	24,868,290,894.11	
投资活动产生的现金流量净额	42	-10,615,518,198.66	17,099,133,143.82	
三、筹资活动产生的现金流量：	43	—	—	
吸收投资收到的现金	44	5,435,094,080.00	5,343,422,640.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	45	5,435,094,080.00	5,343,422,640.00	
取得借款收到的现金	46	58,792,343,215.84	72,600,838,962.47	
△发行债券收到的现金	47			
收到其他与筹资活动有关的现金	48	70,000,000.00		
筹资活动现金流入小计	49	64,297,437,295.84	81,004,261,602.47	
偿还债务支付的现金	50	61,600,999,811.84	37,069,946,304.04	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	51	5,838,070,942.71	3,864,624,527.28	
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	52	873,403,039.70	676,378,365.30	
支付其他与筹资活动有关的现金	53	2,282,360,000.00		
筹资活动现金流出小计	54	69,721,430,754.55	40,944,569,831.43	
筹资活动产生的现金流量净额	55	-5,423,993,458.71	40,059,691,771.04	
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	56	-185,392,853.75	4,277,037.81	
五、现金及现金等价物净增加额	57	-2,601,916,076.90	4,309,216,409.80	八、(四十七)
加：期初现金及现金等价物余额	58	16,854,380,041.03	12,545,164,531.23	八、(四十七)
六、期末现金及现金等价物余额	59	14,252,463,964.13	16,854,380,041.03	八、(四十七)

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并所有者权益变动表

2019年度

金额单位：元

项目	福建中安环境科技股份有限公司												所有者权益合计
	所有者权益		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	少数股东权益	合计	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具	其他权益工具	其他权益工具									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
一、上年年末余额	10,000,000.00	-	4,613,283,207.50	-	280,889,022.74	-	1,913,412.88	-	-	-	14,897,505.22	26,908,718,782.12	48,203,538,422.26
二、本年增减变动	50,000,000.00	-	4,012,282,207.50	-	154,803,822.74	-	1,913,412.88	-	-	-	8,028,298,248.86	24,986,716,782.12	45,203,538,422.26
三、年初所有者权益（母公司）	-	-	-	-	31,800,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
（一）所有者投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（二）发行权益工具募集资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）回购权益工具支付现金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他综合收益结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（七）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（八）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（九）其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末所有者权益	15,000,000.00	-	8,625,565,415.00	-	435,692,845.48	-	3,826,825.76	-	-	-	8,028,298,248.86	51,914,875,225.24	93,407,176,844.52
五、本年年末少数股东权益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
六、本年年末所有者权益合计	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

合并所有者权益变动表

合并所有者权益变动表

合并所有者权益变动表

赵磊

赵磊

赵磊



合并所有者权益变动表（续）

2019年度

人民币千元

项目	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	合计	所有者权益合计						
	实收资本 (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	其他权益工具	其他综合收益	合计									
		优先股	永续债												其他					
1. 上年年末余额	88,672,000.00	18	5,615,255,597.95	17	5,615,255,597.95	18	5,615,255,597.95	19	5,615,255,597.95	20	5,615,255,597.95	21	22	23	24	25	26	27	28	
2. 会计政策变更																				
3. 前期差错更正																				
4. 其他																				
5. 所有者权益内部结转	88,672,000.00	-	5,615,255,597.95	-	5,615,255,597.95	-	5,615,255,597.95	-	5,615,255,597.95	-	5,615,255,597.95	-	5,615,255,597.95	-	5,615,255,597.95	-	5,615,255,597.95	-	5,615,255,597.95	-
6. 专项储备	-	-	2,636,000,000.00	-	2,636,000,000.00	-	2,636,000,000.00	-	2,636,000,000.00	-	2,636,000,000.00	-	2,636,000,000.00	-	2,636,000,000.00	-	2,636,000,000.00	-	2,636,000,000.00	-
7. 其他综合收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8. 其他	-	-	2,636,000,000.00	-	2,636,000,000.00	-	2,636,000,000.00	-	2,636,000,000.00	-	2,636,000,000.00	-	2,636,000,000.00	-	2,636,000,000.00	-	2,636,000,000.00	-	2,636,000,000.00	-
9. 所有者权益合计																				
10. 实收资本																				
11. 资本公积																				
12. 其他综合收益																				
13. 专项储备																				
14. 其他																				
15. 所有者权益合计																				
16. 实收资本																				
17. 资本公积																				
18. 其他综合收益																				
19. 专项储备																				
20. 其他																				
21. 所有者权益合计																				
22. 实收资本																				
23. 资本公积																				
24. 其他综合收益																				
25. 专项储备																				
26. 其他																				
27. 所有者权益合计																				
28. 实收资本																				
29. 资本公积																				
30. 其他综合收益																				
31. 专项储备																				
32. 其他																				
33. 所有者权益合计																				
34. 实收资本																				
35. 资本公积																				
36. 其他综合收益																				
37. 专项储备																				
38. 其他																				
39. 所有者权益合计																				
40. 实收资本																				
41. 资本公积																				
42. 其他综合收益																				
43. 专项储备																				
44. 其他																				
45. 所有者权益合计																				

合并所有者权益变动表（续）

合并所有者权益变动表（续）

合并所有者权益变动表（续）

合并所有者权益变动表（续）



合并所有者权益变动表（续）



资产负债表

编制单位: 上海中远投资管理集团有限公司 2019年12月31日 金额单位: 元

项目	行次	期末余额	期初余额	附注编号
流动资产:	1			
货币资金	2	374,878,958.71	324,707,624.04	
△应收票据	3			
△应收账款	4			
△交易性金融资产	5			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	6			
衍生金融资产	7			
应收票据	8			
应收账款	9			
△应收款项融资	10			
预付款项	11	1,332,248.27	1,332,248.27	
△应收保费	12			
△应收分保账款	13			
△应收分保合同准备金	14			
其他应收款	15	39,319,968,488.47	14,918,893,182.02	十三、1
△买入返售金融资产	16			
存货	17			
其中: 原材料	18			
库存商品(产成品)	19			
合同资产	20			
持有待售资产	21			
一年内到期的非流动资产	22			
其他流动资产	23			
流动资产合计	24	39,696,177,695.45	16,258,923,061.33	
非流动资产:	25			
△发放贷款及垫款	26			
△债权投资	27			
可供出售金融资产	28			
△其他债权投资	29			
持有至到期投资	30			
长期应收款	31			
长期股权投资	32	2,737,738,567.79	360,426,308.67	十三、2
△其他权益工具投资	33			
△其他非流动金融资产	34			
投资性房地产	35			
固定资产	36	812,668.84	804,827.40	
在建工程	37			
生产性生物资产	38			
油气资产	39			
合同资产	40			
无形资产	41	5,007,519.68	5,051,814.00	
开发支出	42			
商誉	43			
长期待摊费用	44	76,708.29	232,763.26	
递延所得税资产	45			
其他非流动资产	46	3,500,000,000.00		
其中: 特准储备物资	47			
非流动资产合计	48	6,053,335,951.78	367,429,803.29	
	49			
	50			
	51			
	52			
	53			
	54			
	55			
	56			
	57			
	58			
	59			
	60			
	61			
	62			
	63			
	64			
	65			
	66			
	67			
	68			
	69			
	70			
	71			
	72			
资产总计	73	45,738,513,647.23	16,612,452,864.62	

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



资产负债表(续)

编制单位: 中国投资资产管理股份有限公司	2019年12月31日	金额单位: 元	
	行次	期末余额	期初余额
流动资产:	74	---	---
货币资金	75	980,000,000.00	
△向中央银行借款	76		
△拆入资金	77		
△交易性金融负债	78		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	79		
衍生金融负债	80		
应付账款	81		
应付账款	82		
预收款项	83		
合同负债	84		
△卖出回购金融资产款	85		
△吸收存款及同业存放	86		
△代理买卖证券款	87		
△代理承销证券款	88		
应付职工薪酬	89		
其中: 应付工资	90		
应付福利费	91		
其中: 职工奖励及福利基金	92		
应交税费	93	5,589,245.45	8,341,825.61
其中: 应交税金	94	5,589,245.45	8,341,825.61
其他应付款	95	27,930,898,922.22	2,031,900,226.08
△应付手续费及佣金	96		
△应付分保账款	97		
持有待售负债	98		
一年内到期的非流动负债	99	3,454,028,000.00	
其他流动负债	100		
流动负债合计	101	32,370,516,177.67	2,940,242,052.29
非流动负债:	102	---	---
△保险合同准备金	103		
长期借款	104	7,318,000,000.00	9,318,000,000.00
应付债券	105	3,800,000,000.00	453,050,308.48
其中: 优先股	106		
永续债	107		
长期应付款	108		
长期应付职工薪酬	109		
预计负债	110		
递延收益	111		
递延所得税负债	112		
其他非流动负债	113		
其中: 专项储备基金	114		
非流动负债合计	115	11,118,000,000.00	9,771,050,308.48
负债合计	116	43,488,516,177.67	11,811,292,352.77
所有者权益(或股东权益):	117	---	---
实收资本(或股本)	118	58,652,000.00	58,652,000.00
国家资本	119		
国有法人资本	120		
集体资本	121		
民营资本	122		
外商资本	123		
其他: 已归还投资	124		
实收资本(或股本)净额	125	58,652,000.00	58,652,000.00
其他权益工具	126	2,621,000,000.00	4,015,202,207.56
其中: 优先股	127		
永续债	128		
资本公积	129	2,621,000,000.00	4,015,202,207.56
其中: 库存股	130	81,742,009.45	
其他综合收益	131		
其中: 外币报表折算差额	132		
专项储备	133		
盈余公积	134		
其中: 法定公积金	135	1,919,419.95	1,319,419.95
任意公积金	136	1,919,419.95	1,319,419.95
储备基金	137		
企业发展基金	138		
利润归还投资	139		
△一般风险准备	140		
未分配利润	141		
归属于母公司所有者权益(或股东权益)合计	142	-512,318,355.85	-875,874,159.87
少数股东权益	143	3,250,997,064.36	3,801,180,808.85
所有者权益合计	144	2,738,678,708.51	2,925,306,648.98
负债和所有者权益(或股东权益)总计	145	45,727,194,886.18	14,736,600,001.75

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature



利润表

编制单位: 投资集团有限公司	2019年度	金额单位: 元	
项目	行次	本期金额	上期金额
一、营业总收入	1	-	1,037,735.82
其中: 主营业务收入	2	-	1,037,735.82
△利息收入	3		
△已赚保费	4		
△手续费及佣金收入	5		
二、营业总成本	6	-449,817,144.00	480,918,008.67
其中: 营业成本	7		
△利息支出	8		
△手续费及佣金支出	9		
△增值税	10		
△附加税费	11		
△税金及附加	12		
△销售费用	13	8,379,180.37	7,471.04
△管理费用	14	28,920.24	28,921.94
△研发费用	15	24,183,817.60	7,826,718.91
△财务费用	16		
其中: 利息费用	17	-478,375,712.81	473,344,885.18
利息收入	18	931,573,488.25	629,673,038.92
汇兑净损失(净收益以“-”号填列)	19	1,411,105,325.90	156,283,637.67
其他	20		
三、其他收益	21	1,800,000.00	
投资收益(损失以“-”号填列)	22	128,001,272.22	139,888,243.74
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益	23	10,418,178.22	7,428,332.28
△公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	24		
△净敞口套期收益(损失以“-”号填列)	25		
△公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	26		
△信用减值损失(损失以“-”号填列)	27		
△资产减值损失(损失以“-”号填列)	28		
△资产处置收益(损失以“-”号填列)	29		
四、营业利润(亏损以“-”号填列)	30	578,318,416.82	-340,292,029.11
加: 营业外收入	31	800,000.00	242,163.47
其中: 政府补助	32		
减: 营业外支出	33	1,725.50	
五、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	34	580,116,691.32	-340,049,875.64
减: 所得税费用	35	-	-
六、净利润(净亏损以“-”号填列)	36	580,116,691.32	-340,049,875.64
(一) 按所有权归属分类:	37		
归属于母公司所有者的净利润	38	580,116,691.32	-340,049,875.64
+少数股东损益	39		
(二) 按投资属性分类:	40		
持续经营净利润	41	580,116,691.32	-340,049,875.64
终止经营净利润	42		
七、其他综合收益的税后净额	43	-	-
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	44	-	-
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益	45	-	-
1. 重新计量设定受益计划变动额	46		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益	47		
△3. 其他权益工具投资公允价值变动	48		
△4. 企业自身信用风险公允价值变动	49		
5. 其他	50		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益	51	-	-
1. 权益法下可转损益的其他综合收益	52		
△2. 其他债权投资公允价值变动	53		
3. 可供出售金融资产公允价值变动损益	54		
△4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额	55		
5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	56		
△6. 其他债权投资信用减值准备	57		
7. 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)	58		
8. 外币财务报表折算差额	59		
9. 其他	60		
+归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	61		
八、综合收益总额	62	580,116,691.32	-340,049,875.64
归属于母公司所有者的综合收益总额	63	580,116,691.32	-340,049,875.64
+归属于少数股东的综合收益总额	64		
九、每股收益:	65		
基本每股收益	66		
稀释每股收益	67		

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



现金流量表

编制单位： 海泰投资控股集团有限公司	2019年度	金额单位：元		
项目	行次	本期金额	上期金额	附注编号
一、经营活动产生的现金流量：	1	—	—	
销售商品、提供劳务收到的现金	2		1,000,000.00	
△客户存款和同业存放款项净增加额	3			
△向中央银行借款净增加额	4			
△向其他金融机构拆入资金净增加额	5			
△收到原保险合同保费取得的现金	6			
△收到再保险业务现金净额	7			
△保户储金及投资款净增加额	8			
△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	9			
△收取利息、手续费及佣金的现金	10			
△拆入资金净增加额	11			
△回购业务资金净增加额	12			
△代理买卖证券收到的现金净额	13			
收到的税费返还	14			
收到其他与经营活动有关的现金	15	51,205,773,830.55	28,579,545,490.41	
经营活动现金流入小计	16	51,205,773,830.55	28,579,545,490.38	
购买商品、接受劳务支付的现金	17			
△客户贷款及垫款净增加额	18			
△存放中央银行和同业款项净增加额	19			
△支付原保险合同赔付款项的现金	20			
△拆出资金净增加额	21			
△支付利息、手续费及佣金的现金	22			
△支付保单红利的现金	23			
支付给职工以及为职工支付的现金	24		4,782,300.00	
支付的各项税费	25	43,077,092.14	254,676.06	
支付其他与经营活动有关的现金	26	49,243,725,883.07	33,511,083,995.76	
经营活动现金流出小计	27	49,290,802,975.21	33,516,700,871.32	
经营活动产生的现金流量净额	28	1,908,970,855.34	-4,937,055,382.94	十三、4
二、投资活动产生的现金流量：	29	—	—	
收回投资收到的现金	30			
取得投资收益收到的现金	31	918,428,155.29	16,359,282.23	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	32			
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	33			
收到其他与投资活动有关的现金	34			
投资活动现金流入小计	35	918,428,155.29	16,359,282.23	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	36			
投资支付的现金	37	8,579,421,198.11	108,100,000.00	
△质押贷款净增加额	38			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	39			
支付其他与投资活动有关的现金	40			
投资活动现金流出小计	41	8,579,421,198.11	108,100,000.00	
投资活动产生的现金流量净额	42	-4,550,993,042.82	-91,740,717.77	
三、筹资活动产生的现金流量：	43	—	—	
吸收投资收到的现金	44		2,000,000,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	45			
取得借款所收到的现金	46	9,880,000,000.00	9,815,000,000.00	
△发行债券收到的现金	47			
收到其他与筹资活动有关的现金	48			
筹资活动现金流入小计	49	9,880,000,000.00	11,815,000,000.00	
偿还债务所支付的现金	50	4,100,000,000.00	6,238,184,436.59	
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	51	1,007,895,477.85	689,655,080.30	
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	52			
支付其他与筹资活动有关的现金	53	2,000,000,000.00		
筹资活动现金流出小计	54	7,107,895,477.85	6,927,839,516.89	
筹资活动产生的现金流量净额	55	2,772,104,522.15	4,887,160,483.11	
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	56			
五、现金及现金等价物净增加额	57	50,081,322.67	-10,635,617.60	十三、4
加：期初现金及现金等价物余额	58	324,797,634.01	465,433,251.64	十三、4
六、期末现金及现金等价物余额	59	374,878,956.71	324,797,634.04	十三、4

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



所有者权益变动表

金额单位：元

2019年度

行次	所有者权益		其他权益工具						其他	所有者权益合计	少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具	优先股	永续债	其他	资本公积	其他综合收益	专项储备				
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
一、上年年末余额	34,632,300.00	-	6,614,203,205.59	-	-	-	-	1,876,429.36	9	10	-674,674,299.67	3,697,146,358.68
二、本年年初余额	34,632,300.00	-	6,614,203,205.59	-	-	-	-	1,876,429.36	9	10	-674,674,299.67	3,697,146,358.68
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-1,264,203,282.87	-	8,743,885.47	-	-	-	-	-	-	-
（一）综合收益总额	-	-	-	-	8,743,885.47	-	-	-	-	-	-	-
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-1,264,203,282.87	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.所有者投入资本	-	-	-1,264,203,282.87	-	8,743,885.47	-	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-1,264,203,282.87	-	-	-	-	-	-	-
4.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）专项储备增加和减少	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.提取专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.使用专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.应付股利（或利息）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.盈余公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.其他权益工具冲减资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5.其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	34,632,300.00	-	5,349,999,922.72	-	8,743,885.47	-	-	-	1,876,429.36	9	-674,674,299.67	3,022,472,058.98

法定代表人：
 主管会计工作负责人：
 会计机构负责人：



所有者权益变动表 (续)

金额单位: 元

行次	归属母公司所有者权益										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	外币报表折算差额	合计		
		优先股	永续债									
1	18,022,000.00	15	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26
2	18,022,000.00	2,612,202.20	2,612,202.20	1,912,418.96	1,912,418.96	-472,474.39	-472,474.39	2,208,106.22	2,208,106.22	2,208,106.22	2,208,106.22	2,208,106.22
3												
4												
5	18,022,000.00	2,612,202.20	2,612,202.20	1,912,418.96	1,912,418.96	-472,474.39	-472,474.39	2,208,106.22	2,208,106.22	2,208,106.22	2,208,106.22	2,208,106.22
6												
7												
8												
9												
10												
11												
12												
13												
14												
15												
16												
17												
18												
19												
20												
21												
22												
23												
24												
25												
26												
27												
28												
29												
30												
31												
32												
33	18,022,000.00	4,614,282.36	4,614,282.36	1,912,418.96	1,912,418.96	-472,474.39	-472,474.39	2,208,106.22	2,208,106.22	2,208,106.22	2,208,106.22	2,208,106.22

法定代表人:

(Signature)

主管会计工作负责人:

(Signature)

会计机构负责人:

(Signature)

上海金茂投资管理集团有限公司

2019 年度财务报表附注

(除另有注明外, 所有金额均以人民币元为货币单位)

一、企业的基本情况

(一) 企业注册地、组织形式和总部地址

上海金茂投资管理集团有限公司(原名为“金茂投资管理(上海)有限公司”“方兴地产投资管理(上海)有限公司”, 以下简称“本公司”或“公司”)系由上海市市场监督管理局批准, 由中国金茂控股集团有限公司出资, 于 2007 年 11 月 15 日成立的有限责任公司。取得的统一社会信用代码 91310000667818230C; 法定代表人: 李从瑞; 注册资本: 800.00 万美元(折合人民币: 5,865.20 万元人民币); 注册地: 上海市。

(二) 企业的业务性质和主要经营活动

所处行业: 租赁和商务服务业

经营范围: 受中国金茂控股集团有限公司和其所投资企业及关联企业的委托, 提供经营决策和管理咨询, 财务管理咨询, 协助或代理采购咨询, 质量监控和管理咨询, 市场营销服务, 信息服务, 管理服务, 产品生产, 销售和市场开发过程中的技术支持, 员工培训和企业内部认识管理服务, 为实施管理人事新产品及高新技术的研究开发, 转让或许可其研究开发成果, 并提供相应的技术服务。

(三) 母公司名称

本公司的母公司是: 中国金茂控股集团有限公司。

本公司最终控制方是: 中国中化集团有限公司。

(四) 营业期限

营业期限: 2007 年 11 月 15 日至 2057 年 11 月 14 日。

二、财务报表的编制基础

本财务报表以企业持续经营假设为基础, 根据实际发生的交易事项, 按照财政部最新颁布的《企业会计准则》及其应用指南的有关规定, 并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

三、遵循企业会计准则的声明

本公司基于上述编制基础编制的财务报表符合财政部最新颁布的《企业会计准则》的要求, 真实、完整地反映了企业的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

四、重要会计政策和会计估计

（一）会计期间

本公司的会计年度从公历1月1日至12月31日止。

（二）记账本位币

本公司采用人民币作为记账本位币。

（三）记账基础和计价原则

本公司采用的计量属性包括历史成本、重置成本、可变现净值、现值和公允价值。

（四）企业合并

1. 同一控制下企业合并的会计处理方法

本公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额计量。本公司取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

2. 非同一控制下企业合并的会计处理方法

本公司在购买日对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；如果合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并，应按以下顺序处理：

（1）调整长期股权投资初始投资成本。购买日之前持有股权采用权益法核算的，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益、其他所有者权益变动的，转为购买日所属当期收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

（2）确认商誉（或计入当期损益的金额）。将第一步调整后长期股权投资初始投资成本与购买日应享有子公司可辨认净资产公允价值份额比较，前者大于后者，差额确认为商誉；前者小于后者，差额计入当期损益。

通过多次交易分步处置股权至丧失对子公司控制权的情形

（1）判断分步处置股权至丧失对子公司控制权过程中的各项交易是否属于“一揽子交易”的原则

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

- 1) 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- 2) 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- 3) 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- 4) 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

(2) 分步处置股权至丧失对子公司控制权过程中的各项交易属于“一揽子交易”的会计处理方法

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

在合并财务报表中，对于剩余股权，应当按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原子公司股权投资相关的其他综合收益，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。

(3) 分步处置股权至丧失对子公司控制权过程中的各项交易不属于“一揽子交易”的会计处理方法

处置对子公司的投资未丧失控制权的，合并财务报表中处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额计入资本公积（资本溢价或股本溢价），资本溢价不足冲减的，应当调整留存收益。

处置对子公司的投资丧失控制权的，在合并财务报表中，对于剩余股权，应当按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。

(五) 合并财务报表的编制方法

本公司将控制的所有子公司纳入合并财务报表的合并范围。合并财务报表以本公司及其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由本公司按照《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》编制。

(六) 合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

1. 合营安排的认定和分类

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。合营安排具有下列特征：1) 各参与方均受到该安排的约束；2) 两个或两个以上的参与方对该安排实施共同控制。任何一个参与方都不能够单独控制该安排，对该安排具有共同控制的任何一个参与方均能够阻止其他参与方或参与方组合单独控制该安排。

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。

合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

2. 合营安排的会计处理

共同经营参与方应当确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：1) 确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；2) 确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；3) 确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；4) 按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；5) 确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

合营企业参与方应当按照《企业会计准则第2号——长期股权投资》的规定对合营企业的投资进行会计处理。

(七) 现金及现金等价物的确定标准

现金流量表的现金指企业库存现金及可以随时用于支付的存款。现金等价物指持有的期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

(八) 外币业务和外币报表折算

1. 外币业务折算

外币交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率折算为人民币金额。资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，因汇率不同而产生的汇兑差额，除与购建符合资本化条件资产有关的外币专门借款本金及利息的汇兑差额外，计入当期损益；以历史成本计量的外币非货币性项目仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其人民币金额；以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，差额计入当期损益或其他综合收益。

2. 外币财务报表折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用交易发生日的即期汇率折算；利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表中所有者权益项目下其他综合收益列示。

(九) 金融工具

1. 金融资产和金融负债的分类

金融资产在初始确认时划分为以下四类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产）、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产。

金融负债在初始确认时划分为以下两类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债（包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债）、其他金融负债。

2. 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

本公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量；对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

本公司按照公允价值对金融资产进行后续计量，且不扣除将来处置该金融资产时可能发生的交易费用，但下列情况除外：(1)持有至到期投资以及贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本计量；(2)在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

本公司采用实际利率法，按摊余成本对金融负债进行后续计量，但下列情况除外：(1)以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，按照公允价值计量，且不扣除将来结清金融负债时可能发生的交易费用；(2)与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本计量；(3)不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，或没有指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺，在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：1)按照《企业会计准则第13号——或有事项》确定的金额；2)初始确认金额扣除按照《企业会计准则第14号——收入》的原则确定的累积摊销额后的余额。

金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，除与套期保值有关外，按照如下方法处理：(1)以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，计入公允价值变动损益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利，确认为投资收益；处置时，将实际收到的金额与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。(2)可供出售金融资产的公允价值变动计入其他综合收益；持有期间按实际利率法计算的利息，计入投资收益；可供出售权益工具投资的现金股利，于被投资单位宣告发放股利时计入投资收益；处置时，将实际收到的金额与账面价值扣除原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之后的差额确认为投资收益。

当收取某项金融资产现金流量的合同权利已终止或该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬已转移时，终止确认该金融资产；当金融负债的现时义务全部或部分解除时，相应终止确认该金融负债或其一部分。

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

本公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给了转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，继续确认所转移的金融资产，并将收到的对价确认为一项金融负债。本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：(1)放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产；(2)

未放弃对该金融资产控制的，按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：(1)所转移金融资产的账面价值；(2)因转移而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和。金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：(1)终止确认部分的账面价值；(2)终止确认部分的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。

4. 主要金融资产和金融负债的公允价值确定方法

存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场的报价确定其公允价值；不存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用估值技术（包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等）确定其公允价值；初始取得或源生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

5. 金融资产的减值测试和减值准备计提方法

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

对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，可以单独进行减值测试，或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试；单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。

按摊余成本计量的金融资产，期末有客观证据表明其发生了减值的，根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间的差额确认减值损失。在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值时，将该权益工具投资或衍生金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失。可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，确认其减值损失，并将原直接计入其他综合收益的公允价值累计损失一并转出计入减值损失。

（十）应收款项

1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	应收款项余额超1亿元的客户款项视为重大应收款项。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。

2. 按组合计提坏账准备的应收款项

(1) 确定组合的依据及坏账准备的计提方法

确定组合的依据	
账龄分析法组合	除单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项与单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项之外，其余应收款项按账龄划分组合
按组合计提坏账准备的计提方法	
账龄分析法组合	账龄分析法

(2) 账龄分析法

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
6个月内(含6个月)	0.00	0.00
6个月-1年(含1年)	2.00	2.00
1-2年(含2年)	10.00	10.00
2-3年(含3年)	30.00	30.00
3-5年(含5年)	80.00	80.00
5年以上	100.00	100.00

3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	单项金额不重大且按照组合计提坏账准备不能反映其风险特征的应收款项
坏账准备的计提方法	根据其未来现金流量现值低于账面价值的差额, 确认减值损失。

注：本公司其他应收款坏账准备的计提参照上述方法执行。

(十一) 存货

1. 存货的分类

存货包括在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。

本公司存货分为开发成本、开发产品等。

2. 发出存货的计价方法

存货包括在建开发产品、已完工开发产品和意图出售而暂时出租的开发产品等。存货按实际成本进行初始计量。开发产品的实际成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。开发产品发出时，采用个别计价法确定其实际成本。

3. 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照存货类别成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。直接用于出售的存货，在正常生产经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；需要经过加工的存货，在正常生产经营过程中以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

4. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

(1) 低值易耗品

按照一次转销法进行摊销。

(2) 包装物

按照一次转销法进行摊销。

(十二) 长期股权投资

1. 投资成本的确定 (1) 同一控制下的企业合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的面值总额之间的差额调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

(2) 非同一控制下的企业合并形成的，在购买日按照支付的合并对价的公允价值作为其初始投资成本。

(3) 除企业合并形成以外的：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本；投资者投入的，按照投资合同或协议约定的价值作为其初始投资成本（合同或协议约定价值不公允的除外）。

2. 后续计量及损益确认方法

对被投资单位能够实施控制的长期股权投资采用成本法核算；对具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

用成本法时，长期股权投资按初始投资成本计价，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，按享有被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益，并同时根据有关资产减值政策考虑长期投资是否减值。

采用权益法时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，归入长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法时，取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额，确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，按照本公司的会计政策及会计期间，并抵销与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照持股比例计算归属于投资企业的部分（但内部交易损失属于资产减值损失的，应全额确认），对被投资单位的净利润进行调整后确认。按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。本公司确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，本公司负有承担额外损失义务的除外。对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

3. 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

按照合同约定，与被投资单位相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意的，认定为共同控制；对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定的，认定为重大影响。

4. 减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，在资产负债表日有客观证据表明其发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

（十三）投资性房地产

1. 投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物。

2. 本公司持有的投资性房地产同时满足下列条件，按公允价值模式进行后续计量：

（1）投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场；

（2）本公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。

采用公允价值模式计量的投资性房地产，本公司不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，以资产负债表日投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

（十四）固定资产

1. 固定资产确认条件、计价和折旧方法

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一个会计年度的有形资产。

固定资产以取得时的实际成本入账，并从其达到预定可使用状态的次月起采用年限平均法计提折旧。

2. 各类固定资产的折旧方法

项目	折旧年限(年)	预计净残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	4-50	3.00-5.00	1.90-24.25
机器设备	3-20	3.00-5.00	4.75-32.33
运输工具	3-15	3.00-5.00	6.33-32.33
其他设备	2-20	0.00-5.00	4.75-50.00

3. 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日，有迹象表明固定资产发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

4. 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

符合下列一项或数项标准的，认定为融资租赁：(1)在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人；(2)承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将会行使这种选择权；(3)即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分[通常占租赁资产使用寿命的75%以上(含75%)]；(4)承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值[90%以上(含90%)]；出租人在租赁开始日的最低租赁收款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值[90%以上(含90%)]；(5)租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。

融资租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额的现值中较低者入账，按自有固定资产的折旧政策计提折旧。

（十五）在建工程

1. 在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

2. 资产负债表日，有迹象表明在建工程发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

（十六）借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

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

2. 借款费用资本化期间

(1) 当借款费用同时满足下列条件时，开始资本化：1) 资产支出已经发生；2) 借款费用已经发生；3) 为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2) 若符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，并且中断时间连续超过3个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

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

3. 借款费用资本化金额

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

（十七）无形资产

1. 无形资产包括土地使用权、专利权及非专利技术等，按成本进行初始计量。

2. 使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。

3. 使用寿命确定的无形资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备；使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

4. 内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：(1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；(2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；(3) 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能证明其有用性；(4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；(5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

本公司划分内部研究开发项目研究阶段支出和开发阶段支出的具体标准：

(1)完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性。

(2)具有完成该无形资产并使用或出售的意图。

(3)无形资产产生经济利益的方式。

(4)有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产。

(5)归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

(十八) 长期待摊费用

长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

(十九) 职工薪酬

1. 职工薪酬，是指本公司为获得职工提供的服务而给予各种形式的报酬以及其他相关支出。职工薪酬包括：职工工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、养老保险费、失业保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利、因解除与职工的劳动关系给予的补偿及其他与获得职工提供的服务相关的支出等。

2. 本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬确认为负债。

(1) 社会保险费用

本公司按规定参加由政府机构设立的职工社会保障体系，包括法定的养老保险、医疗保险、工伤保险、生育保险和失业保险，根据政府有关规定为职工缴纳住房公积金，相应的支出于发生时计入当期损益。

(2) 年金计划

除基本养老保险外，2009年1月16日经国资委批准、2009年3月20日经人力资源和社会保障部备案，本公司自2008年1月1日起试行企业年金制度。符合条件的本公司职工可以自愿选择参加由本公司设立的退休福利供款计划（以下简称“年金计划”）。本公司按照上一年度年度收入的一定比例向年金计划供款，供款义务发生时计入当期损益。

(3) 辞退福利

本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在满足预计负债确认条件的确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的预计负债，同时计入当期损益。

本公司按照《企业会计准则第9号—职工薪酬准则》对内部退休人员支出在满足以下条件的确认为预计负债并同时计入当期损益，应当满足的条件：

1) 内部退休计划在首次执行日之前已经过本公司董事会批准并已实施，不包括在首次执行日之后批准实施的内部退休计划；

2) 内部退休人员为距法定退休年龄不足 5 年或者工龄已满 30 年的企业职工；

3) 内部退休人员支出包括自首次执行日至法定退休日企业拟支付给职工的基本生活费和按规定应缴纳的社会保险费。

本公司对上述内部退休计划人员除参加统一社会保障体系之外，还根据国家相关政策和为本公司提供服务的年限等为上述人员提供生活补贴，并按月发放。本公司承担的义务为上述人员在为本公司提供服务期间的补偿，属于设定受益计划。

本公司对于设定受益计划，在各资产负债表日委托独立的精算师进行精算估值，采用预期累计福利单位法确定提供福利的成本。精算利得和损失超出设定受益义务现值全部在下一期的利润与亏损中反映。

(4) 奖金计划

本公司根据经营业绩和可归属于本公司股东的利润情况确定奖金金额，并计入相关负债和费用。本公司在有合同义务支付奖金或根据过去的经验形成支付奖金的推定义务时确认负债。

(二十) 应付债券

应付债券按实际收到的款项记账，于资产负债表日按摊余成本和实际利率计算确定债券利息费用，在实际利率与票面利率差异较小的情况下，采用票面利率计算确定利息费用。

(二十一) 预计负债

1. 因对外提供担保、诉讼事项、产品质量保证、亏损合同等或有事项形成的义务成为本公司承担的现时义务，履行该义务很可能导致经济利益流出本公司，且该义务的金额能够可靠的计量时，本公司将该项义务确认为预计负债。

2. 本公司按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行初始计量，并在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。

(二十二) 收入

1. 销售商品

销售商品收入在同时满足下列条件时予以确认：(1) 将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；(2) 本公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已售出的商品实施有效控制；(3) 收入的金额能够可靠地计量；(4) 相关的经济利益很可能流入；(5) 相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

2. 提供劳务

提供劳务交易的结果在资产负债表日能够可靠估计的（同时满足收入的金额能够可靠地计量、相关经济利益很可能流入、交易的完工进度能够可靠地确定、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量），采用完工百分比法确认提供劳务的收入，并按已经发生的成本占估计总成本的比例确定提供劳务交易的完工进度。提供劳务交易的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若已经发生的劳务成本预计能够得到补偿，按已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收

入，并按相同金额结转劳务成本；若已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认劳务收入。

3. 让渡资产使用权

让渡资产使用权在同时满足相关的经济利益很可能流入、收入金额能够可靠计量时，确认让渡资产使用权的收入。利息收入按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定；使用费收入按有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

（二十三）建造合同

1. 建造合同的结果在资产负债表日能够可靠估计的，根据完工百分比法确认合同收入和合同费用。建造合同的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；若合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。

2. 固定造价合同同时满足下列条件表明其结果能够可靠估计：合同总收入能够可靠计量、与合同相关的经济利益很可能流入、实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量、合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地计量。成本加成合同同时满足下列条件表明其结果能够可靠估计：与合同相关的经济利益很可能流入、实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量。

3. 确定合同完工进度的方法为累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例。

4. 资产负债表日，合同预计总成本超过合同总收入的，将预计损失确认为当期费用。执行中的建造合同，按其差额计提存货跌价准备；待执行的亏损合同，按其差额确认预计负债。

（二十四）政府补助

1. 政府补助包括与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

2. 政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量；政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量，公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

3. 政府补助采用总额法：

（1）与资产相关的政府补助，确认为递延收益，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

（2）与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关费用的期间，计入当期损益；用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

4. 对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，整体归类为与收益相关的政府补助。

5. 本公司将与本公司日常活动相关的政府补助按照经济业务实质计入其他收益或冲减相

关成本费用；将与本公司日常活动无关的政府补助，应当计入营业外收支。

6. 本公司将取得的政策性优惠贷款贴息按照财政将贴息资金拨付给贷款银行和财政将贴息资金直接拨付给本公司两种情况处理：

(1) 财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本公司提供贷款的，本公司选择按照下列方法进行会计处理：

1) 以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

2) 以借款的公允价值作为借款的入账价值并按照实际利率法计算借款费用，实际收到的金额与借款公允价值之间的差额确认为递延收益。递延收益在借款存续期内采用实际利率法摊销，冲减相关借款费用。

(2) 财政将贴息资金直接拨付给本公司的，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

(二十五) 递延所得税资产和递延所得税负债

1. 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

2. 确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

3. 资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

4. 本公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：(1) 企业合并；(2) 直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

(二十六) 租赁

1. 经营租赁

本公司为承租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金计入相关资产成本或确认为当期损益，发生的初始直接费用，直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

本公司为出租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金确认为当期损益，发生的初始直接费用，除金额较大的予以资本化并分期计入损益外，均直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

2. 融资租赁

本公司为承租人时，在租赁期开始日，本公司以租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值中两者较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额为未确认融资费用，发生的初始直接费用，计入租赁资产价值。在租赁期各个期

间，采用实际利率法计算确认当期的融资费用。

本公司为出租人时，在租赁期开始日，本公司以租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。在租赁期各个期间，采用实际利率法计算确认当期的融资收入。

（二十七）公允价值计量

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

本公司估计公允价值时，考虑市场参与者在计量日对相关资产或负债进行定价时考虑的特征（包括资产状况及所在位置、对资产出售或者使用的限制等），并采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术。使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。

五、会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

（一）会计政策变更情况

（1）本公司自 2019 年 1 月 1 日采用财政部《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6 号）相关规定。会计政策变更导致影响如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
将“应收票据及应收账款”拆分为应收账款与应收票据列示	期末应收票据列示金额 103,301,864.55 元，期初应收票据列示金额 78,056,318.57 元； 期末应收账款列示金额 1,383,600,592.54 元，期初应收账款列示金额 652,801,904.12 元；
将“应付票据及应付账款”拆分为应付账款与应付票据列示	期末应付票据列示金额 2,396,208,634.37 元，期初应付票据列示金额 1,157,363,719.78 元； 期末应付账款列示金额 12,793,922,025.61 元，期初应付账款列示金额 8,484,824,793.49 元。

（二）会计估计变更情况

本公司本期无会计估计变更情况。

（三）前期重大会计差错更正情况

本公司本期无前期会计差错更正的情况。

六、税项

1、主要税种及税率

税 种	计税依据	税率 (%)
增值税	应税销售收入	11.00、10.00、6.00、5.00、3.00
城市维护建设税	实际缴纳流转税额	7.00
教育费附加	实际缴纳流转税额	3.00
企业所得税	应纳税所得额	25.00
土地增值税	按转让房地产取得的增值额和规定的税率计征	按超额累进税率 30-60

2、税收优惠

(1) 本公司之子公司北京林茂苗木有限公司享受免征增值税优惠政策。

(2) 本公司之子公司北京金茂绿建科技有限公司为高新技术企业，于 2017 年 10 月 25 日取得高新技术企业证书，证书编号为 GR201711001660，即 2017 年至 2019 年减按 15% 的税率计缴企业所得税。

七、企业合并及合并财务报表

(一) 本年纳入合并报表范围的子公司基本情况

序号	企业名称	企业 名称	企业 类型	注册地	主要经营地	业务 性质	实收 资本	持股 比例 (%)	享有的 表决权 (%)	取得 方式
1	上海兴图投资咨询有限公司	上海兴图投资咨询有限公司	境内非金融子企业	上海	上海	其他企业管理服务	1,000.00	100.00	100.00	同一控制下企业合并
2	北京兴茂置业有限公司	北京兴茂置业有限公司	境内非金融子企业	北京	北京	房地产开发	2,000.00	100.00	100.00	投资设立
3	上海金茂经济开发有限公司	上海金茂经济开发有限公司	境内非金融子企业	上海	上海	房地产开发	3,000.00	100.00	100.00	同一控制下企业合并
4	金茂(上海)置业有限公司	金茂(上海)置业有限公司	境内非金融子企业	上海	上海	房地产开发	101,000.00	100.00	100.00	同一控制下企业合并
5	北京兴泰置业有限公司	北京兴泰置业有限公司	境内非金融子企业	北京	北京	房地产开发	5,000.00	100.00	100.00	投资设立
6	北京方兴泰城置业有限公司	北京方兴泰城置业有限公司	境内非金融子企业	北京	北京	房地产开发	174,280.00	100.00	100.00	投资设立
7	北京林茂苗木有限公司	北京林茂苗木有限公司	境内非金融子企业	北京	北京	生产销售造林苗木等	1,000.00	100.00	100.00	投资设立
8	北京融辉置业有限公司	北京融辉置业有限公司	境内非金融子企业	北京	北京	房地产开发	5,000.00	100.00	100.00	同一控制下企业合并
9	金茂(浙江)置业有限公司	金茂(浙江)置业有限公司	境内非金融子企业	浙江	浙江	房地产开发	10,000.00	100.00	100.00	同一控制下企业合并
10	宁波方兴投资咨询有限公司	宁波方兴投资咨询有限公司	境内非金融子企业	宁波	宁波	社会经济咨询	50,000.00	100.00	100.00	投资设立
11	嘉兴源兴投资管理咨询有限公司	嘉兴源兴投资管理咨询有限公司	境内非金融子企业	嘉兴	嘉兴	其他专业咨询	100.00	100.00	100.00	投资设立
12	嘉兴融茂投资管理咨询有限公司	嘉兴融茂投资管理咨询有限公司	境内非金融子企业	嘉兴	嘉兴	其他专业咨询		100.00	100.00	投资设立
13	嘉兴源兴投资管理合伙企业	嘉兴源兴投资管理合伙企业	境内非金融子企业	嘉兴	嘉兴	其他专业咨询	100.00	100.00	100.00	投资设立
14	青岛方盛置业有限公司	青岛方盛置业有限公司	境内非金融子企业	青岛	青岛	房地产开发	2,000.00	100.00	100.00	投资设立
15	广州金茂置业有限公司	广州金茂置业有限公司	境内非金融子企业	广州	广州	房地产开发	1,000.00	100.00	100.00	投资设立

序号	企业名称	企业 名称	企业 类型	注册地	主要经营地	业务 性质	实收 资本	持股比例 (%)	享有的 表决权 (%)	取得 方式
16	南京方耀投资有限公司	南京	境内非金融子企业	南京	南京	其他专业咨询	1,000.00	100.00	100.00	投资设立
17	南京兴拓投资有限公司	南京	境内非金融子企业	南京	南京	城市基础设施投资与建设等	240,000.00	80.00	80.00	投资设立
18	金茂投资（长沙）有限公司	长沙	境内非金融子企业	长沙	长沙	房地产开发	375,000.00	80.00	80.00	投资设立
19	长沙梅溪湖国际研发中心置业有限公司	长沙	境内非金融子企业	长沙	长沙	房地产开发	1,000.00	100.00	100.00	投资设立
20	长沙金茂置业有限公司	长沙	境内非金融子企业	长沙	长沙	房地产开发	1,000.00	100.00	100.00	投资设立
21	长沙方兴盛置业有限公司	长沙	境内非金融子企业	长沙	长沙	房地产开发	50,016.00	100.00	100.00	投资设立
22	长沙梅溪湖金茂置业有限公司	长沙	境内非金融子企业	长沙	长沙	房地产开发	15,000.00	70.00	70.00	投资设立
23	长沙兴茂投资有限公司	长沙	境内非金融子企业	长沙	长沙	房地产开发	1,000.00	100.00	100.00	投资设立
24	长沙金茂城市建设开发有限公司	长沙	境内非金融子企业	长沙	长沙	房地产开发	256,250.00	100.00	100.00	投资设立
25	上海嘉峰投资有限公司	上海	境内非金融子企业	上海	上海	实业投资	2,100.00	100.00	100.00	投资设立
26	上海嘉峰体育文化有限公司	上海	境内非金融子企业	上海	上海	体育类赛事活动策划等	2,000.00	100.00	100.00	投资设立
27	佛山市茂兴房地产开发有限公司	广州	境内非金融子企业	广州	广州	房地产开发	82,000.00	65.00	65.00	投资设立
28	长沙金茂商业管理有限公司	长沙	境内非金融子企业	长沙	长沙	商业管理	10.00	100.00	100.00	投资设立
29	北京嘉茂置业有限公司	北京	境内非金融子企业	北京	北京	房地产开发	1,000.00	100.00	100.00	投资设立
30	北京中茂置业有限公司	北京	境内非金融子企业	北京	北京	房地产开发	1,000.00	100.00	100.00	投资设立
31	广州越茂置业有限公司	广州	境内非金融子企业	广州	广州	房地产开发	100.00	100.00	100.00	投资设立
32	广州正茂置业有限公司	广州	境内非金融子企业	广州	广州	房地产开发	100.00	100.00	100.00	投资设立
33	北京津瑞置业有限公司	北京	境内非金融子企业	北京	北京	房地产开发	100.00	100.00	100.00	投资设立

序 号	企业 名称	企业 类型	注册地	主要经营地	业务 性质	实收 资本	控股 比例 (%)	享有的 表决权 (%)	取得 方式
34	天津津辉置业有限公司	境内非金融子企业	天津	天津	房地产开发	5,000.00	100.00	100.00	投资设立
35	青岛青茂置业有限公司	境内非金融子企业	青岛	青岛	房地产开发		100.00	100.00	投资设立
36	南京泰茂置业有限公司	境内非金融子企业	南京	南京	房地产开发	140,000.00	52.00	52.00	投资设立
37	上海冠秀实业有限公司	境内非金融子企业	上海	上海	房地产开发	1,000.00	100.00	100.00	投资设立
38	上海沃茂置业有限公司	境外非金融子企业	上海	上海	房地产开发		100.00	100.00	投资设立
39	上海港茂企业管理有限公司	境外非金融子企业	上海	上海	房地产开发	200.00	100.00	100.00	投资设立
40	金茂香港企业管理有限公司	境外非金融子企业	香港	香港	其他企业管理服务	197.33	100.00	100.00	投资设立
41	金茂资产管理有限公司	境外非金融子企业	开曼	开曼	其他企业管理服务	6.58	100.00	100.00	投资设立
42	金茂资产管理有限合伙	境内非金融子企业	开曼	开曼	其他企业管理服务	1,181,169.87	5.00	100.00	投资设立
43	宝福企业有限公司	境外非金融子企业	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	其他企业管理服务	15.60 港币	100.00	100.00	同一控制下企业合并
44	中化国际物业酒店管理有限公司	境外非金融子企业	北京	北京	经营餐饮、房地产管理	38,760.00	75.00	75.00	同一控制下企业合并
45	盛荣国际投资有限公司	境内非金融子企业	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	其他企业管理服务	7.80 港币	100.00	100.00	同一控制下企业合并
46	盛威投资有限公司	境内非金融子企业	香港	香港	其他企业管理服务	0.81	100.00	100.00	同一控制下企业合并
47	北京源盛置业有限公司	境内非金融子企业	北京	北京	房地产开发	79,339.40	50.00	100.00	同一控制下企业合并
48	上海捷拓投资咨询有限公司	境内非金融子企业	上海	上海	投资咨询	21,250.00	100.00	100.00	同一控制下企业合并
49	上海拓丰投资咨询有限公司	境内非金融子企业	上海	上海	投资咨询	800.00	100.00	100.00	同一控制下企业合并
50	北京方兴融创的地产开发有限公司	境内非金融子企业	北京	北京	房地产开发	10,000.00	51.00	51.00	同一控制下企业合并

序号	企业名称	企业类别	注册地	主要经营地	业务性质	实收资本	持股比例 (%)	享有的表决权 (%)	取得方式
51	青岛金茂置业有限公司	境内非金融子企业	青岛	青岛	房地产开发	10,000.00	100.00	100.00	同一控制下企业合并
52	青岛蓝湾新城置业有限公司第一分公司	境内非金融子企业	青岛	青岛	房地产开发	100,000.00	100.00	100.00	同一控制下企业合并
53	青岛蓝湾新城置业有限公司商业管理分公司	境内非金融子企业	青岛	青岛	其他企业管理服务		100.00	100.00	同一控制下企业合并
54	上海禧利置业有限公司	境外非金融子企业	上海	上海	房地产开发	900.00	50.00	57.14	同一控制下企业合并
55	北京金茂绿建科技有限公司	境内非金融子企业	北京	北京	技术开发	1,000.00	100.00	100.00	同一控制下企业合并
56	亿丰置业有限公司	境外非金融子企业	香港	香港	其他企业管理服务	1.00港币	100.00	100.00	同一控制下企业合并
57	长沙金茂悦澜国际广场置业有限公司	境内非金融子企业	长沙	长沙	房地产开发	324,264.54	100.00	100.00	同一控制下企业合并
58	宏宝国际控股有限公司	境外非金融子企业	香港	香港	其他企业管理服务	1.00港币	100.00	100.00	同一控制下企业合并
59	重庆兴拓置业有限公司	境内非金融子企业	重庆	重庆	房地产开发	126,626.99	100.00	100.00	同一控制下企业合并
60	尚盟国际有限公司	境外非金融子企业	英国维尔京群岛	英国维尔京群岛	其他企业管理服务	7.75港币	100.00	100.00	同一控制下企业合并
61	泉希有限公司	境外非金融子企业	香港	香港	其他企业管理服务	1.00港币	100.00	100.00	同一控制下企业合并
62	长沙方兴兴业置业有限公司	境内非金融子企业	长沙	长沙	房地产开发	34,038.95	100.00	100.00	同一控制下企业合并
63	鼎富有限公司	境外非金融子企业	香港	香港	其他企业管理服务	1.00港币	100.00	100.00	同一控制下企业合并
64	青岛兴创置业有限公司	境内非金融子企业	青岛	青岛	房地产开发	95,591.50	100.00	100.00	同一控制下企业合并
65	中杰置业有限公司	境外非金融子企业	香港	香港	其他企业管理服务	1.00港币	100.00	100.00	同一控制下企业合并
66	重庆兴浩置业有限公司	境内非金融子企业	重庆	重庆	房地产开发	82,412.71	100.00	100.00	同一控制下企业合并

序号	企业名称	企业 名称	企业 类型	注册地	主要经营地	业务 性质	实收 资本	控股 比例 (%)	享有的 表决权 (%)	取得 方式
67	健因环球有限公司	英属维尔京群岛	境内非金融子企业	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	其他企业管理服务	7.80 港币	100.00	100.00	同一控制下企业合并
68	恒导控股有限公司	英属维尔京群岛	境内非金融子企业	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	其他企业管理服务	31.20	51.00	51.00	同一控制下企业合并
69	成美投资有限公司	香港	境内非金融子企业	香港	香港	其他企业管理服务	1.00	100.00	100.00	同一控制下企业合并
70	南京国际商城建设有限公司	南京	境外非金融子企业	南京	南京	房地产开发	112,007.27	100.00	100.00	同一控制下企业合并
71	南京国际金贸股份有限公司	南京	境外非金融子企业	南京	南京	房地产开发	124,623.75	95.78	95.78	同一控制下企业合并
72	南京国际广场购物中心有限公司	南京	境内非金融子企业	南京	南京	百货	1,000.00	100.00	100.00	同一控制下企业合并
73	南京宁高国际物业顾问有限公司	南京	境外非金融子企业	南京	南京	房地产开发	500.00	100.00	100.00	同一控制下企业合并
74	皖彭集团有限公司	英属维尔京群岛	境外非金融子企业	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	其他企业管理服务	7.81 港币	100.00	100.00	同一控制下企业合并
75	新信国际发展有限公司	香港	境内非金融子企业	香港	香港	其他企业管理服务	1.00 港币	100.00	100.00	同一控制下企业合并
76	广州兴拓置业有限公司	广州	境外非金融子企业	广州	广州	房地产开发	226,000.00	4.50	50.00	同一控制下企业合并
77	东亚环球有限公司	英属维尔京群岛	境外非金融子企业	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	其他企业管理服务	7.80 港币	100.00	100.00	同一控制下企业合并
78	天德置业有限公司	香港	境内非金融子企业	香港	香港	其他企业管理服务	1.00 港币	100.00	100.00	同一控制下企业合并
79	方兴置业(杭州)有限公司	杭州	境外非金融子企业	杭州	杭州	房地产开发	188,235.00	85.00	85.00	同一控制下企业合并
80	普立国际有限公司	英属维尔京群岛	境外非金融子企业	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	其他企业管理服务	0.05	80.00	80.00	同一控制下企业合并
81	新祥置业有限公司	香港	境外非金融子企业	香港	香港	其他企业管理服务	1.00 港币	100.00	100.00	同一控制下企业合并
82	方兴地产(苏州)有限公司	苏州	境内非金融子企业	苏州	苏州	房地产开发	246,884.60	100.00	100.00	同一控制下企业合并

序号	企业名称	企业层次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质	实收资本	持股比例 (%)	享有的表决权 (%)	取得方式
83	中城置业有限公司	10	境内非金融子企业	香港	香港	其他企业管理服务	1.00 港币	100.00	100.00	同一控制下企业合并
84	方兴地产(宁波)有限公司	11	境外非金融子企业	宁波	宁波	房地产开发	155,132.63	100.00	100.00	同一控制下企业合并
85	上海韵茂置业有限公司	4	境外非金融子企业	上海	上海	房地产开发		100.00	100.00	投资设立
86	北京方茂置业有限公司	4	境外非金融子企业	北京	北京	房地产开发		100.00	100.00	投资设立
87	南京壹秀城置业有限公司	4	境内非金融子企业	南京	南京	房地产开发		100.00	100.00	投资设立
88	南京壹茂置业有限公司	4	境外非金融子企业	南京	南京	房地产开发		100.00	100.00	投资设立
89	上海悦茂资产管理咨询有限公司	4	境外非金融子企业	上海	上海	其他企业管理服务		100.00	100.00	投资设立
90	南京悦茂房地产开发有限公司	5	境外非金融子企业	南京	南京	房地产开发	298,000.00	26.00	60.00	投资设立
91	上海禹皓房地产开发有限公司	5	境外非金融子企业	上海	上海	房地产开发	1,000.00	100.00	100.00	投资设立
92	武汉兴茂置业有限公司	4	境内非金融子企业	武汉	武汉	其他企业管理服务		100.00	100.00	投资设立
93	北京壹茂置业有限公司	4	境内非金融子企业	北京	北京	房地产开发		100.00	100.00	投资设立
94	广州新茂房地产开发有限公司	4	境内非金融子企业	广州	广州	房地产开发	100.00	100.00	100.00	投资设立
95	嘉兴瀚茂投资管理咨询有限公司	5	境内非金融子企业	嘉兴	嘉兴	其他企业管理服务	100.00	100.00	100.00	投资设立
96	南京韵茂置业有限公司	3	境内非金融子企业	江苏	江苏	房地产开发	300,000.00	27.50	57.50	投资设立
97	北京广茂置业有限公司	4	境内非金融子企业	北京	北京	房地产开发		100.00	100.00	投资设立
98	北京振拓置业有限公司	5	境内非金融子企业	北京	北京	房地产开发	5,000.00	100.00	100.00	投资设立
99	北京壹茂置业有限公司	4	境内非金融子企业	北京	北京	房地产开发		100.00	100.00	投资设立
100	苏州安茂置业有限公司	5	境内非金融子企业	江苏	江苏	房地产开发	450,000.00	26.50	52.00	投资设立

序号	企业名称	企业 名称	企业 类型	注册地	主要经营地	业务 性质	实收 资本	控股 比例 (%)	享有的 表决权 (%)	取得 方式
101	佛山拓成房地产开发有限公司	佛山拓成房地产开发有限公司	境内非金融子企业	佛山	佛山	房地产开发	1,000.00	100.00	100.00	投资设立
102	北京兴亦置业有限公司	北京兴亦置业有限公司	境内非金融子企业	北京	北京	房地产开发	10,000.00	100.00	100.00	非同-控制下企业合并
103	北京方兴润洲房地产开发有限公司	北京方兴润洲房地产开发有限公司	境内非金融子企业	北京	北京	房地产开发	20,000.00	51.00	51.00	非同-控制下企业合并
104	广州瑞成房地产开发有限公司	广州瑞成房地产开发有限公司	境内非金融子企业	广州	广州	房地产开发	1.00	100.00	100.00	投资设立
105	南京江茂置业有限公司	南京江茂置业有限公司	境内非金融子企业	南京	南京	房地产开发		100.00	100.00	投资设立
106	天津成茂置业有限公司	天津成茂置业有限公司	境内非金融子企业	天津	天津	房地产开发	5,000.00	100.00	100.00	投资设立
107	上海裕茂置业有限公司	上海裕茂置业有限公司	境内非金融子企业	上海	上海	房地产开发	90,000.00	51.00	51.00	投资设立
108	上海慈茂置业有限公司	上海慈茂置业有限公司	境内非金融子企业	上海	上海	房地产开发		100.00	100.00	投资设立
109	南京海茂置业有限公司	南京海茂置业有限公司	境内非金融子企业	南京	南京	房地产开发		100.00	100.00	投资设立
110	宁波宁兴房地产开发有限公司	宁波宁兴房地产开发有限公司	境内非金融子企业	宁波	宁波	房地产开发	11,218.00	100.00	100.00	非同-控制下企业合并
111	宁波宁兴天鸿置业有限公司	宁波宁兴天鸿置业有限公司	境内非金融子企业	宁波	宁波	房地产开发	3,000.00	100.00	100.00	非同-控制下企业合并
112	宁波宁兴置业有限公司	宁波宁兴置业有限公司	境内非金融子企业	宁波	宁波	房地产开发	56,000.00	51.00	51.00	非同-控制下企业合并
113	重庆茂秀置业有限公司	重庆茂秀置业有限公司	境内非金融子企业	重庆	重庆	房地产开发	2,000.00	100.00	100.00	投资设立
114	北京亦茂置业有限公司	北京亦茂置业有限公司	境内非金融子企业	北京	北京	房地产开发		100.00	100.00	投资设立
115	北京源茂置业有限公司	北京源茂置业有限公司	境内非金融子企业	北京	北京	房地产开发		100.00	100.00	投资设立
116	深圳新茂实业有限公司	深圳新茂实业有限公司	境内非金融子企业	深圳	深圳	房地产开发	2,000.00	85.00	85.00	投资设立
117	无锡佳茂置业有限公司	无锡佳茂置业有限公司	境内非金融子企业	无锡	无锡	房地产开发	10,000.00	49.00	51.00	投资设立
118	开茂置业(杭州)有限公司	开茂置业(杭州)有限公司	境内非金融子企业	杭州	杭州	房地产开发	215,000.00	50.00	51.00	投资设立

序号	企业名称	企业 名称	企业 类型	注册地	主要经营地	业务 性质	实收 资本	持股 比例 (%)	享有的 表决权 (%)	取得 方式
119	北京和茂置业有限公司		境内非金融子企业	北京	北京	房地产开发		100.00	100.00	投资设立
120	长沙利茂企业管理有限公司		境内非金融子企业	长沙	长沙	其他企业管理服务		100.00	100.00	投资设立
121	上海拓藏实业有限公司		境内非金融子企业	上海	上海	其他企业管理服务	1,600.00	100.00	100.00	非同-控制下企业合并
122	北京方兴拓藏房地产开发有限公司		境内非金融子企业	北京	北京	房地产开发	1,000.00	100.00	100.00	非同-控制下企业合并
123	厦门禹茂房地产开发有限公司		境内非金融子企业	厦门	厦门	房地产开发	1,000.00	100.00	100.00	投资设立
124	中化全茂智慧(天津)能源科技有限公司		境内非金融子企业	北京	北京	技术开发	3,080.00	5.00	100.00	投资设立
125	湖南新茂智慧能源有限公司		境内非金融子企业	湖南	湖南	技术开发	5,000.00	1.20	51.00	投资设立
126	北京喜茂置业有限公司		境内非金融子企业	北京	北京	房地产开发		100.00	100.00	投资设立
127	北京兴拓置业有限公司		境内非金融子企业	北京	北京	房地产开发		100.00	100.00	投资设立
128	北京德茂置业有限公司		境内非金融子企业	北京	北京	房地产开发		100.00	100.00	投资设立
129	济南卡茂置业有限公司		境内非金融子企业	济南	济南	房地产开发		100.00	100.00	投资设立
130	天津合发房地产开发有限公司		境内非金融子企业	天津	天津	房地产开发	142,000.00	25.90	57.14	投资设立
131	长沙荣茂企业管理有限公司		境内非金融子企业	长沙	长沙	其他企业管理服务	1,000.00	100.00	100.00	投资设立
132	上海国际航运服务中心开发有限公司		境内非金融子企业	上海	上海	房地产开发	215,000.00	50.00	66.67	非同-控制下企业合并
133	上海锦江房地产业发展有限公司		境内非金融子企业	上海	上海	房地产开发	135,500.00	50.00	66.67	非同-控制下企业合并
134	上海金茂汇山游艇俱乐部有限公司		境内非金融子企业	上海	上海	房地产开发		50.00	66.67	投资设立
135	上海金湾商业管理有限公司		境内非金融子企业	上海	上海	其他企业管理服务		50.00	66.67	投资设立
136	常州龙茂房地产开发有限公司		境内非金融子企业	常州	常州	房地产开发	113,595.13	80.00	80.00	投资设立

序号	企业名称	企业 名称	企业 类型	注册地	主要经营地	业务 性质	实收 资本	持股 比例 (%)	享有的 表决权 (%)	取得 方式
137	南京嘉茂房地产开发有限公司		境内非金融子企业	南京	南京	房地产开发	20,000.00	60.00	60.00	非同-控制下企业合并
138	济南奥茂置业有限公司		境内非金融子企业	济南	济南	房地产开发	100,000.00	50.00	51.00	投资设立
139	嘉兴兴泰房地产开发有限公司		境内非金融子企业	嘉兴	嘉兴	房地产开发	65,000.00	69.00	60.00	投资设立
140	南京嘉茂置业有限公司		境内非金融子企业	南京	南京	房地产开发		100.00	100.00	投资设立
141	徐州嘉茂置业有限公司		境内非金融子企业	徐州	徐州	房地产开发	28,000.00	100.00	100.00	投资设立
142	南京嘉茂置业有限公司		境内非金融子企业	南京	南京	房地产开发		100.00	100.00	投资设立
143	重庆山森茂企业管理有限公司		境内非金融子企业	重庆	重庆	房地产开发		100.00	100.00	投资设立
144	广州嘉茂房地产开发有限公司		境内非金融子企业	广州	广州	房地产开发		100.00	100.00	投资设立
145	广州峻茂房地产开发有限公司		境内非金融子企业	广州	广州	房地产开发		100.00	100.00	投资设立
146	淮南奥茂置业有限公司		境内非金融子企业	淮南	淮南	房地产开发	800.00	100.00	100.00	投资设立
147	西安创茂置业有限公司		境内非金融子企业	西安	西安	房地产开发	5,000.00	100.00	100.00	投资设立
148	西安茂新置业有限公司		境内非金融子企业	西安	西安	房地产开发		100.00	100.00	投资设立
149	福州品茂房地产开发有限公司		境内非金融子企业	福州	福州	房地产开发		100.00	100.00	投资设立
150	青岛方辰置业有限公司		境内非金融子企业	青岛	青岛	房地产开发	18,000.00	68.00	68.00	投资设立
151	青岛方拓置业有限公司		境内非金融子企业	青岛	青岛	房地产开发	23,000.00	68.00	68.00	投资设立
152	青岛方拓置业有限公司		境内非金融子企业	青岛	青岛	房地产开发	20,000.00	68.00	68.00	投资设立
153	青岛方成置业有限公司		境内非金融子企业	青岛	青岛	房地产开发	65,000.00	68.00	68.00	投资设立
154	青岛方新置业有限公司		境内非金融子企业	青岛	青岛	房地产开发	25,000.00	68.00	68.00	投资设立

序号	企业名称	企业 名称	企业 类型	注册地	主要经营地	业务 性质	实收 资本	持股比例 (%)	享有的 表决权 (%)	取得 方式
155	青岛方联置业有限公司		境内非金融子企业	青岛	青岛	房地产开发	68,000.00	98.00	68.00	投资设立
156	金茂投资管理(天津)有限公司		境内非金融子企业	天津	天津	房地产开发		100.00	100.00	投资设立
157	金茂北方企业管理(天津)有限公司		境内非金融子企业	天津	天津	其他企业管理服务		100.00	100.00	投资设立
158	青岛金和置业有限公司		境内非金融子企业	青岛	青岛	房地产开发	69,500.00	60.00	60.00	投资设立
159	天津北方博茂置业有限公司		境内非金融子企业	天津	天津	房地产开发		100.00	100.00	投资设立
160	天津北方德成置业有限公司		境内非金融子企业	天津	天津	房地产开发		100.00	100.00	投资设立
161	天津北方德茂企业管理有限公司		境内非金融子企业	天津	天津	其他企业管理服务		100.00	100.00	投资设立
162	金茂苏皖企业管理(天津)有限公司		境内非金融子企业	天津	天津	其他企业管理服务		100.00	100.00	投资设立
163	上海茂坤企业管理有限公司		境内非金融子企业	上海	上海	房地产开发		100.00	100.00	投资设立
164	宁波慈茂建设开发有限公司		境内非金融子企业	宁波	宁波	房地产开发	32,000.00	100.00	100.00	投资设立
165	宁波甬茂建设开发有限公司		境内非金融子企业	宁波	宁波	房地产开发	40,000.00	80.00	80.00	投资设立
166	天津沪茂企业管理有限公司		境内非金融子企业	天津	天津	其他企业管理服务		100.00	100.00	投资设立
167	湖南科技城有限公司		境内非金融子企业	湖南	湖南	房地产开发	1,000.00	70.00	70.00	投资设立
168	西安祥茂置业有限公司		境内非金融子企业	西安	西安	房地产开发		100.00	100.00	投资设立
169	金茂华中企业管理(天津)有限公司		境内非金融子企业	天津	天津	其他企业管理服务		100.00	100.00	投资设立
170	山西德茂置业有限公司		境内非金融子企业	山西	山西	房地产开发		100.00	100.00	投资设立
171	金茂投资(广东)有限公司		境内非金融子企业	广东	广东	房地产开发		100.00	100.00	投资设立
172	广州德茂房地产开发有限公司		境内非金融子企业	广州	广州	房地产开发		100.00	100.00	投资设立

序号	企业名称	企业 名称	企业 类型	注册地	主要经营地	业务 性质	实收 资本	持股比例 (%)	享有的 表决权 (%)	取得 方式
173	金茂西南企业管理(重庆)有限公司	重庆	境内非金融子企业	重庆	重庆	其他企业管理服务		100.00	100.00	投资设立
174	金茂企业管理(成都)有限公司	成都	境内非金融子企业	成都	成都	租赁和商务服务业		100.00	100.00	投资设立
175	成都市保祺置业有限公司	成都	境内非金融子企业	成都	成都	房地产开发	65,000.00	50.00	66.67	投资设立
176	广州珠江茂房地产开发有限公司	广州	境内非金融子企业	广州	广州	房地产开发		100.00	100.00	投资设立
177	东莞珠江茂置业有限公司	东莞	境内非金融子企业	东莞	东莞	房地产开发	2,000.00	100.00	100.00	投资设立
178	长沙茂茂企业管理有限公司	长沙	境内非金融子企业	长沙	长沙	其他企业管理服务		100.00	100.00	投资设立
179	武汉启茂置业有限公司	武汉	境内非金融子企业	武汉	武汉	房地产开发		100.00	100.00	投资设立
180	上海秀茂置业有限公司	上海	境内非金融子企业	上海	上海	房地产开发	41,000.00	36.00	51.00	投资设立
181	宁波慈茂房地产开发有限公司	宁波	境内非金融子企业	宁波	宁波	房地产开发	41,000.00	36.00	51.00	投资设立
182	长沙知茂企业管理有限公司	长沙	境内非金融子企业	长沙	长沙	其他企业管理服务		100.00	100.00	投资设立
183	株洲知茂置业有限公司	株洲	境内非金融子企业	株洲	株洲	房地产开发	1,000.00	100.00	100.00	投资设立
184	瑞安市新城弘弘房地产开发有限公司	瑞安	境内非金融子企业	瑞安	瑞安	房地产开发	60,000.00	20.10	51.00	投资设立
185	北京金茂人居环境科技有限公司	北京	境内非金融子企业	北京	北京	房地产开发	1,150.00	2.50	100.00	投资设立
186	金茂宝睿(天津)能源科技有限公司	天津	境内非金融子企业	天津	天津	房地产开发	3,000.00	70.00	70.00	投资设立
187	青岛金裕置业有限公司	青岛	境内非金融子企业	青岛	青岛	房地产开发	80,979.17	3.00	60.00	投资设立
188	苏州润茂置业有限公司	苏州	境内非金融子企业	苏州	苏州	房地产开发	52,667.36	100.00	100.00	投资设立
189	上海兆通置业有限公司	上海	境内非金融子企业	上海	上海	房地产开发	90,000.00	100.00	100.00	投资设立
190	泉州源茂房地产有限公司	泉州	境内非金融子企业	泉州	泉州	房地产开发	130,000.00	17.00	50.00	投资设立

序号	企业名称	企业 名称	企业 类型	注册地	主要经营地	业务 性质	实收 资本	持股 比例 (%)	享有的 表决权 (%)	取得 方式
191	天津中茂企业管理有限公司		境内非金融子企业	天津	天津	商务服务业		100.00	100.00	投资设立
192	上海耀茂企业管理有限公司		境内非金融子企业	上海	上海	商务服务业		100.00	100.00	投资设立
193	温州润茂置业有限公司		境内非金融子企业	温州	温州	房地产业		100.00	100.00	投资设立
194	温州平茂置业有限公司		境内非金融子企业	温州	温州	房地产业		100.00	100.00	投资设立
195	温州瑞茂置业有限公司		境内非金融子企业	温州	温州	房地产业		100.00	100.00	投资设立
196	温州越茂置业有限公司		境内非金融子企业	温州	温州	房地产业		100.00	100.00	投资设立
197	广州响铂科技有限公司		境内非金融子企业	广州	广州	房地产业		100.00	100.00	投资设立
198	广州品茂房地产开发有限公司		境内非金融子企业	广州	广州	房地产业		100.00	100.00	投资设立
199	广州顺茂房地产开发有限公司		境内非金融子企业	广州	广州	房地产业		100.00	100.00	投资设立
200	广州信茂房地产开发有限公司		境内非金融子企业	广州	广州	房地产业		100.00	100.00	投资设立
201	嘉兴越悦置业有限公司		境内非金融子企业	嘉兴	嘉兴	房地产业	36,200.00	100.00	100.00	投资设立
202	青岛影城置业有限公司		境内非金融子企业	青岛	青岛	房地产业	26,179.11	5.00	100.00	投资设立
203	金茂西南商业运营管理重庆有限公司		境内非金融子企业	重庆	重庆	商务服务业		100.00	100.00	投资设立
204	南京康茂置业有限公司		境内非金融子企业	南京	南京	房地产业		100.00	100.00	投资设立
205	南京茂康置业有限公司		境内非金融子企业	南京	南京	房地产业		100.00	100.00	投资设立
206	南京瑞茂置业有限公司		境内非金融子企业	南京	南京	房地产业		100.00	100.00	投资设立
207	金茂西南企业管理（贵阳）有限公司		境内非金融子企业	贵阳	贵阳	商务服务业		100.00	100.00	投资设立
208	金茂（昆明）企业管理有限公司		境内非金融子企业	昆明	昆明	商务服务业		100.00	100.00	投资设立

序号	企业名称	企业 名称	企业 类型	注册地	主要经营地	业务 性质	实收 资本	持股 比例 (%)	享有的 表决权 (%)	取得 方式
209	太原晋福成置业有限公司	太原晋福成置业有限公司	境内非金融子企业	太原	太原	房地产业		100.00	100.00	投资设立
210	苏州润成置业有限公司	苏州润成置业有限公司	境内非金融子企业	苏州	苏州	房地产业		100.00	100.00	投资设立
211	苏州巨成置业有限公司	苏州巨成置业有限公司	境内非金融子企业	苏州	苏州	房地产业		100.00	100.00	投资设立
212	张家港晋成置业有限公司	张家港晋成置业有限公司	境内非金融子企业	张家港	张家港	房地产业	2,000.00	100.00	100.00	投资设立
213	苏州城成置业有限公司	苏州城成置业有限公司	境内非金融子企业	苏州	苏州	房地产业		100.00	100.00	投资设立
214	嘉兴永成置业有限公司	嘉兴永成置业有限公司	境内非金融子企业	嘉兴	嘉兴	房地产业		100.00	100.00	投资设立
215	嘉兴奕成置业有限公司	嘉兴奕成置业有限公司	境内非金融子企业	嘉兴	嘉兴	房地产业		100.00	100.00	投资设立
216	淮安金茂企业管理有限公司	淮安金茂企业管理有限公司	境内非金融子企业	保定	保定	商业服务业		100.00	100.00	投资设立
217	北京金茂产城科技发展有限公司	北京金茂产城科技发展有限公司	境内非金融子企业	北京	北京	科技推广和应用服务业		100.00	100.00	投资设立
218	天津北方顺成企业管理有限公司	天津北方顺成企业管理有限公司	境内非金融子企业	天津	天津	商业服务业		100.00	100.00	投资设立
219	天津北方顺成企业管理有限公司	天津北方顺成企业管理有限公司	境内非金融子企业	天津	天津	商业服务业		100.00	100.00	投资设立
220	上海晋成置业有限公司	上海晋成置业有限公司	境内非金融子企业	上海	上海	房地产业		100.00	100.00	投资设立
221	临沂金茂智慧能源科技有限公司	临沂金茂智慧能源科技有限公司	境内非金融子企业	临沂	临沂	电力、热力生产和供应业	1,600.00	1.75	70.00	投资设立
222	徐州金茂智慧能源科技有限公司	徐州金茂智慧能源科技有限公司	境内非金融子企业	徐州	徐州	科技推广和应用服务业	1,000.00	1.75	70.00	投资设立
223	青岛金茂智慧能源科技有限公司	青岛金茂智慧能源科技有限公司	境内非金融子企业	青岛	青岛	电力、热力生产和供应业	3,000.00	2.50	100.00	投资设立
224	南宁茂兴置业有限公司	南宁茂兴置业有限公司	境内非金融子企业	南宁	南宁	房地产业		100.00	100.00	投资设立
225	张家港慧成置业有限公司	张家港慧成置业有限公司	境内非金融子企业	张家港	张家港	房地产业	99,080.38	5.00	100.00	投资设立
226	金茂创新城市运营管理(天津)合伙企业(有限合伙)	金茂创新城市运营管理(天津)合伙企业(有限合伙)	境内非金融子企业	天津	天津	商业服务业	15,354.10	99.97	99.97	投资设立

序号	企业名称	企业性质	注册地	主要经营地	业务性质	实收资本	持股比例 (%)	享有的表决权 (%)	取得方式
227	金茂智城股权投资(天津)合伙企业(有限合伙)	境内非金融子企业	天津	天津	资本市场服务	4,389.67	99.93	99.93	投资设立
228	济南鼎茂置业有限公司	境内非金融子企业	济南	济南	房地产业		100.00	100.00	投资设立
229	金茂慧创企业管理(天津)合伙企业(有限合伙)	境内非金融子企业	天津	天津	商务服务业	729.19	99.89	99.89	投资设立
230	金茂慧创建筑科技(北京)有限公司	境内非金融子企业	北京	北京	科学研究和技术服务业	300.00	69.86	69.86	投资设立
231	上海锐茂置业有限公司	境内非金融子企业	上海	上海	房地产业		100.00	100.00	投资设立
232	张家港博茂置业有限公司	境内非金融子企业	张家港	张家港	房地产业	2,000.00	100.00	100.00	投资设立
233	张家港科茂置业有限公司	境内非金融子企业	张家港	张家港	房地产业	2,000.00	100.00	100.00	投资设立
234	湖州伟茂置业有限公司	境内非金融子企业	湖州	湖州	房地产业		100.00	100.00	投资设立
235	湖州信茂置业有限公司	境内非金融子企业	湖州	湖州	房地产业		100.00	100.00	投资设立
236	宁波顺茂置业有限公司	境内非金融子企业	宁波	宁波	房地产业		100.00	100.00	投资设立
237	宁波顺茂置业有限公司	境内非金融子企业	宁波	宁波	房地产业		100.00	100.00	投资设立
238	上海沛茂置业有限公司	境内非金融子企业	上海	上海	房地产业		100.00	100.00	投资设立
239	杭州亦茂置业有限公司	境内非金融子企业	杭州	杭州	房地产业		100.00	100.00	投资设立
240	杭州源茂置业有限公司	境内非金融子企业	杭州	杭州	房地产业		100.00	100.00	投资设立
241	上海叁茂置业有限公司	境内非金融子企业	上海	上海	房地产业		100.00	100.00	投资设立
242	长沙关茂置业有限公司	境内非金融子企业	长沙	长沙	房地产业	90,000.00	51.00	51.00	投资设立
243	岳阳岳茂建设投资有限公司	境内非金融子企业	岳阳	岳阳	商务服务业	150,000.00	75.00	75.00	投资设立

序号	企业名称	企业 名称	企业 类型	注册地	主要经营地	业务 性质	实收 资本	持股 比例 (%)	享有的 表决权 (%)	取得 方式
244	岳阳城茂置业有限公司		境内非全资子公司	岳阳	岳阳	房地产业	75,000.00	75.00	75.00	投资设立
245	岳阳和茂置业有限公司		境内非全资子公司	岳阳	岳阳	房地产业	50,000.00	75.00	75.00	投资设立
246	广州君茂房地产开发有限公司		境内非全资子公司	广州	广州	房地产业	1,000.00	100.00	100.00	投资设立
247	汕头拓茂房地产开发有限公司		境内非全资子公司	汕头	汕头	房地产业	100.00	100.00	100.00	投资设立
248	嘉兴凯段人宁股权投资合伙企业(有限合伙)		境内非全资子公司	嘉兴	嘉兴	商务服务	85,500.00	100.00	100.00	非同-控制下企业合并
249	上海拓平置业有限公司		境内非全资子公司	上海	上海	房地产业	4,000.00	87.50	87.50	非同-控制下企业合并
250	方兴置业(上海)有限公司		境内非全资子公司	上海	上海	房地产业	700,000.00	70.00	70.00	非同-控制下企业合并
251	长沙意茂企业管理有限公司		境内非全资子公司	长沙	长沙	商务服务	65,000.00	51.00	51.00	投资设立
252	武汉祥茂置业有限公司		境内非全资子公司	武汉	武汉	房地产业	65,000.00	51.00	51.00	投资设立
253	潍坊晟茂置业有限公司		境内非全资子公司	潍坊	潍坊	房地产业	50,000.00	100.00	100.00	投资设立
254	天津佳意房地产开发有限公司		境内非全资子公司	天津	天津	房地产业	50,000.00	34.00	60.00	投资设立
255	北京金牛置业有限公司		境内非全资子公司	北京	北京	房地产业	1,111.20	100.00	100.00	非同-控制下企业合并
256	厦门泰安置业有限公司		境内非全资子公司	厦门	厦门	房地产业	100,000.00	34.00	34.00	投资设立
257	杭州融尚置地有限公司		境内非全资子公司	杭州	杭州	房地产业	100,000.00	34.00	34.00	投资设立
258	江阴嘉茂置业有限公司		境内非全资子公司	江阴	江阴	房地产业	100,000.00	60.00	60.00	投资设立
259	义乌兴茂置业有限公司		境内非全资子公司	义乌	义乌	房地产业	100.00	100.00	100.00	投资设立
260	嘉善嘉茂建设开发有限公司		境内非全资子公司	嘉善	嘉善	商务服务	121,750.00	80.00	80.00	投资设立
261	威海兴茂置业有限公司		境内非全资子公司	威海	威海	房地产业	61,656.10	100.00	100.00	投资设立

序号	企业名称	企业 类型	注册地	主要经营地	业务 性质	实收 资本	持股 比例 (%)	享有的 表决权 (%)	取得 方式
262	杭州北茂置业有限公司	境内非金融子企业	杭州	杭州	房地产业		100.00	100.00	投资设立
263	杭州泽茂置业有限公司	境内非金融子企业	杭州	杭州	房地产业		100.00	100.00	投资设立
264	杭州泰茂置业有限公司	境内非金融子企业	杭州	杭州	房地产业	70,852.74	100.00	100.00	投资设立
265	上海悦茂置业有限公司	境内非金融子企业	上海	上海	房地产业		100.00	100.00	投资设立
266	合肥梓茂房地产开发有限公司	境内非金融子企业	合肥	合肥	房地产业	25,000.00	100.00	100.00	投资设立
267	珠海拓茂房地产开发有限公司	境内非金融子企业	广州	广州	房地产业		100.00	100.00	投资设立
268	广州悦茂房地产开发有限公司	境内非金融子企业	广州	广州	房地产业		100.00	100.00	投资设立
269	广州拓茂房地产开发有限公司	境内非金融子企业	广州	广州	房地产业		100.00	100.00	投资设立
270	广州兴茂房地产开发有限公司	境内非金融子企业	广州	广州	房地产业		100.00	100.00	投资设立
271	北京鑫茂置业有限公司	境内非金融子企业	北京	北京	房地产业		100.00	100.00	投资设立
272	广州秀茂房地产开发有限公司	境内非金融子企业	广州	广州	房地产业		100.00	100.00	投资设立
273	三亚南置荣茂置业有限公司	境内非金融子企业	三亚	三亚	房地产业		70.00	70.00	投资设立
274	无锡慕茂置业有限公司	境内非金融子企业	无锡	无锡	房地产业		100.00	100.00	投资设立
275	西安慧茂置业有限公司	境内非金融子企业	西安	西安	房地产业	1.00	100.00	100.00	投资设立
276	西安耀茂置业有限公司	境内非金融子企业	西安	西安	房地产业	43,000.00	100.00	100.00	投资设立
277	保定鸿茂房地产开发有限公司	境内非金融子企业	保定	保定	房地产业		100.00	100.00	投资设立
278	天津北方津茂置地有限公司	境内非金融子企业	天津	天津	房地产业		100.00	100.00	投资设立
279	天津北方济茂置地有限公司	境内非金融子企业	天津	天津	房地产业		100.00	100.00	投资设立

序号	企业名称	企业层次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质	实收资本	持股比例 (%)	享有的表决权 (%)	取得方式
280	天津北方诺茂置地有限公司	6	境内非全资子公司	天津	天津	房地产业		100.00	100.00	投资设立
281	天津北方诺茂置地有限公司	6	境内非全资子公司	天津	天津	房地产业		100.00	100.00	投资设立
282	天津北方诺茂置地有限公司	6	境内非全资子公司	天津	天津	房地产业		100.00	100.00	投资设立
283	上海德都房地产开发有限公司	5	境内非全资子公司	上海	上海	房地产业	75,000.00	38.00	51.00	投资设立
284	上海德都房地产开发有限公司	6	境内非全资子公司	上海	上海	房地产业	75,000.00	38.00	51.00	投资设立
285	福州兴茂房地产有限公司	4	境内非全资子公司	福州	福州	房地产业		100.00	100.00	投资设立
286	福州兴茂房地产有限公司	5	境内非全资子公司	福州	福州	房地产业		100.00	100.00	投资设立
287	长沙楚茂企业管理有限公司	5	境内非全资子公司	长沙	长沙	租赁和商业服务业		51.00	51.00	投资设立
288	长沙源茂置业有限公司	6	境内非全资子公司	长沙	长沙	房地产业	50,000.00	51.00	51.00	投资设立
289	苏州诺茂置业有限公司	4	境内非全资子公司	苏州	苏州	房地产业		100.00	100.00	投资设立
290	温州兴茂置业有限公司	5	境内非全资子公司	温州	温州	房地产业		100.00	100.00	投资设立

(二) 重要非全资子公司情况

1. 少数股东

序号	企业名称	少数股东持股比例 (%)	当期归属于少数股东的损益	当期向少数股东支付的股利	期末累计少数股东权益
1	金茂投资(长沙)有限公司	20.00	177,579,722.50	293,403,039.71	951,117,510.86
2	南京兴拓投资有限公司	20.00	104,150,803.46	310,000,000.00	854,895,538.69

序号	企业名称	少数股东持股比例 (%)	当期归属于少数股东的损益	当期向少数股东支付的股利	期末累计少数股东权益
3	上海国际航运服务中心开发有限公司	50.00	-2,340,963.67		1,916,211,198.49
4	常州龙茂房地产开发有限公司	20.00	-4,230,450.29		318,131,414.05
5	苏州安茂置业有限公司	73.50	158,477,230.28		3,435,926,317.29

2. 主要财务信息

项目	本期数				
	金茂投资（长沙）有限公司	南京兴拓投资有限公司	上海国际航运服务中心开发有限公司	常州龙茂房地产开发有限公司	
流动资产	4,926,590,286.66	6,900,263,247.95	4,416,521,664.86	3,546,363,838.81	
非流动资产	172,276,991.11	4,206,622.48	648,491,371.16	13,834,330.38	
资产合计	5,098,867,277.77	6,904,469,870.43	5,065,013,036.02	3,560,198,169.19	
流动负债	320,764,492.76	1,459,992,176.96	1,163,111,937.35	1,596,341,098.93	
非流动负债	22,515,230.71	1,170,000,000.00	69,478,701.69	373,200,000.00	
负债合计	343,279,723.47	2,629,992,176.96	1,232,590,639.04	1,969,541,098.93	
营业收入	2,080,974,082.26	2,227,065,903.00	301,061,389.63	-	
净利润	887,898,612.57	520,754,017.28	-4,681,927.34	-21,152,251.45	
综合收益总额	887,898,612.57	520,754,017.28	-4,681,927.34	-21,152,251.45	
经营活动现金流量	1,685,749,735.96	-212,221,431.48	-33,109,239.88	-555,617,500.51	
					3,733,049,711.62

接上表:

项目	上期数			
	金茂投资(长沙)有限公司	南京兴拓投资有限公司	上海国际航运服务中心开发 有限公司	常州龙茂房地产开发 有限公司
流动资产	7,044,020,565.54	8,417,755,453.29	5,010,005,191.51	2,138,227,889.67
非流动资产	171,499,244.01	6,625,592.97	252,742,798.06	7,802,374.46
资产合计	7,215,519,809.55	8,424,381,046.26	5,262,747,989.57	2,146,030,264.13
流动负债	1,859,212,745.91	1,530,657,370.07	1,624,946,551.45	1,024,429,692.42
非流动负债	21,602,923.38	1,590,000,000.00		
负债合计	1,880,815,669.29	3,120,657,370.07	1,624,946,551.45	1,024,429,692.42
营业收入	4,595,936,153.45	5,262,391,672.00	543,784,925.25	
净利润	1,758,125,895.12	1,761,856,776.17	187,797,820.14	-14,350,709.06
综合收益总额	1,758,125,895.12	1,761,856,776.17	187,797,820.14	63,856,927.87
经营活动现金流量	3,963,257,094.37	1,307,658,533.22	-4,229,358,240.17	-1,751,489,814.81
				-85,317,467.07
				3,947,109,254.73
				1,056,972,822.48
				2,890,136,432.25
				8,406,223,658.82
				14,405,254.87
				8,391,818,403.95
				2,928,922,804.54
				827,576,099.62
				3,756,498,904.16
				726,043,331.77
				900,000,000.00
				1,626,043,331.77
				-19,553,135.29
				-19,553,135.29
				-3,019,591,359.32

(三) 本年新纳入合并范围的主体和不再纳入合并范围的主体

1. 本年新纳入合并范围的主体

子公司名称	合计持股比例(%)	年末净资产	购买日至期末净利润
天津申茂企业管理有限公司	100.00	-10,767,137.52	-10,767,137.52
上海瑞茂企业管理有限公司	100.00		

子公司名称	合计持股比例 (%)	年末净资产	购买日至期末净利润
温州顺茂置业有限公司	100.00	1,997.70	1,997.70
温州平茂置业有限公司	100.00		
温州瑞茂置业有限公司	100.00	1,629.03	1,629.03
温州越茂置业有限公司	100.00	8,735.54	8,735.54
广州哈铂科技有限公司	100.00	3,794.61	3,794.61
广州品茂房地产开发有限公司	100.00	73,763.26	73,763.26
广州顺茂房地产开发有限公司	100.00	51,065.23	51,065.23
广州信茂房地产开发有限公司	100.00	31,735.52	316,294.05
嘉兴旭悦置业有限公司	100.00	392,001,806.72	1,806.72
青岛创城置业有限公司	5.00	249,434,662.79	-12,356,437.21
金茂西南商业运营管理重庆有限公司	100.00		
金茂企业管理(成都)有限公司	100.00	-5,645,376.10	-5,645,376.10
南京衡茂置业有限公司	100.00		
南京茂森置业有限公司	100.00		
南京瑞茂置业有限公司	100.00		
金茂西南企业管理(贵阳)有限公司	100.00	-10,611,335.00	-10,611,335.00
金茂(昆明)企业管理有限公司	100.00		
太原市源茂置业有限责任公司	100.00	3,261.37	3,261.37
苏州勇茂置业有限公司	100.00	8,580.39	8,580.39
苏州豆茂置业有限公司	100.00	6,695.47	6,695.47

子公司名称	合计持股比例 (%)	年末净资产	购买日至期末净利润
张家港智茂置业有限公司	100.00	19,744,516.15	-255,483.85
苏州城茂置业有限公司	100.00	7,457.29	7,457.29
嘉兴承茂置业有限公司	100.00	1,389.55	1,389.55
嘉兴奕茂置业有限公司	100.00	789.53	789.53
雄安金茂企业管理有限公司	100.00		
北京金茂产城科技发展有限公司	100.00	6,150.57	6,150.57
天津北方彤茂企业管理有限公司	100.00	3,394.06	3,394.06
天津北方畅茂企业管理有限公司	100.00	7,504.24	7,504.24
上海青茂置业有限公司	100.00		
临沂金茂智慧能源科技有限公司	1.75	32,054,514.74	-3,391,613.09
徐州金茂智慧能源科技有限公司	1.75	36,065,539.50	-1,036,387.99
青岛金茂智慧能源科技有限公司	2.50	47,884,420.02	-2,388,447.04
南宁茂兴置业有限公司	100.00	-7,912,523.15	-7,912,523.15
张家港慧茂置业有限公司	5.00	976,702,306.30	-14,101,503.70
金茂创新城市管理(天津)合伙企业(有限合伙)	99.97	153,578,850.26	37,850.26
金茂智城股权投资(天津)合伙企业(有限合伙)	99.93	50,472,875.23	4,576,130.83
济南泉茂置业有限公司	100.00		
金茂慧创企业管理(天津)合伙企业(有限合伙)	99.80	7,315,177.85	24,177.85
金茂慧创建筑科技(北京)有限公司	69.86	5,442,941.66	2,442,941.66
上海晟茂置业有限公司	100.00		

子公司名称	合计持股比例 (%)	年末净资产	购买日至期末净利润
张家港博茂置业有限公司	100.00	9,542,207.65	-10,457,792.35
张家港科茂置业有限公司	100.00	19,454,437.76	-545,562.24
湖州伟茂置业有限公司	100.00		
湖州信茂置业有限公司	100.00		
宁波鹏茂置业有限公司	100.00	1,568.87	1,568.87
宁波辉茂置业有限公司	100.00	4,137.22	4,137.22
上海沛茂置业有限公司	100.00	10,028.89	10,028.89
杭州亦茂置业有限公司	100.00	4,341.21	4,341.21
杭州源茂置业有限公司	100.00	3,034.51	3,034.51
上海晋茂置业有限公司	100.00		
长沙美茂置业有限公司	51.00	893,412,231.98	-6,587,768.02
岳阳岳茂建设投资有限公司	75.00	1,500,128,905.83	128,905.83
岳阳城茂置业有限公司	75.00	-340,166.81	-340,166.81
岳阳和茂置业有限公司	75.00	886,811,035.09	-13,188,964.91
广州君茂房地产开发有限公司	100.00	10,000,030.29	30.29
汕头拓茂房地产开发有限公司	100.00	-11,628,343.13	-11,628,343.13
嘉兴凯晨大宁股权投资合伙企业(有限合伙)	100.00	866,375,484.76	96,047.06
上海拓平置业有限公司	87.50	-461,161,877.82	-9,629,383.67
方兴置业(上海)有限公司	70.00	8,119,113,053.24	-276,064,133.42
长沙鑫茂企业管理有限公司	51.00	650,009,919.00	11,015.38

子公司名称	合计持股比例 (%)	年末净资产	购买日至期末净利润
武汉祥茂置业有限公司	51.00	639,639,003.57	-9,857,060.77
潍坊威茂置业有限公司	100.00	893,328,937.98	-6,767,062.02
天津佳意房地产开发有限公司	34.00	886,636,165.98	-13,363,834.02
北京金丰置业有限公司	100.00	346,579,517.37	148,733,013.32
厦门聚实置业有限公司	34.00	1,000,009,573.16	17,914.15
杭州德尚置地有限公司	34.00	986,766,967.50	-8,946,952.23
江阴嘉茂置业有限公司	60.00	-345,217.01	-345,217.01
义乌兴茂置业有限公司	100.00	-8,381,583.76	-8,381,583.76
嘉善嘉茂建设开发有限公司	80.00	1,238,250,682.33	750,682.33
威海兴茂置业有限公司	100.00	634,698,942.10	-1,862,057.90
杭州沁茂置业有限公司	100.00		
杭州泽茂置业有限公司	100.00		
杭州泰茂置业有限公司	100.00	704,968,023.48	40,623.48
上海峻茂置业有限公司	100.00		
合肥祥茂房地产开发有限公司	100.00	250,000,095.89	95.89
珠海拓茂房地产开发有限公司	100.00	-1,134,205.13	-1,134,205.13
广州悦茂房地产开发有限公司	100.00	28.53	28.53
广州拓茂房地产开发有限公司	100.00		
广州兴茂房地产开发有限公司	100.00		
北京嘉茂置业有限公司	100.00		

子公司名称	合计持股比例 (%)	年末净资产	购买日至期末净利润
广州奥茂房地产开发有限公司	100.00		
三亚南繁荣茂置业有限公司	70.00	135,823.12	135,823.12
无锡嘉茂置业有限公司	100.00	1,291,469.97	161,517.55
西安唐茂置业有限公司	100.00	23,483.74	11,344.07
西安源茂置业有限公司	100.00	417,283,986.68	-4,787,228.97
保定鸿茂房地产开发有限公司	100.00	-412,643.62	-412,643.62
天津北方天津茂置地有限公司	100.00	2,803.77	2,803.77
天津北方济茂置地有限公司	100.00	2,800.44	2,800.44
天津北方连茂置地有限公司	100.00	2,778.04	2,778.04
天津北方唐茂置地有限公司	100.00	2,800.44	2,800.44
天津北方中茂置地有限公司	100.00	2,822.27	2,822.27
上海融邸房地产开发有限公司	38.00	750,000,270.29	1,378,820.47
上海格域房地产开发有限公司	38.00	750,618,555.01	293,395.90
福州兴茂房地产有限公司	100.00	59,310.01	59,310.01
福州滨茂房地产有限公司	100.00		
长沙楚茂企业管理有限公司	51.00	43,397.28	29,023.89
长沙源茂置业有限公司	51.00	497,141,985.62	-2,511,128.05
苏州持茂置业有限公司	100.00	11,040.86	11,086.16
温州玖茂置业有限公司	100.00	-4,800,167.80	-4,910,972.90

2. 不再纳入合并范围的主体

序号	企业名称	注册地	注册资本(万元)	业务性质	本期不再纳入合并范围的原因
1	长沙乾理置业有限公司	长沙	1,600.00	房地产开发	丧失控制权
2	广州福茂房地产开发有限公司	广州	50,000.00	房地产开发	丧失控制权
3	佛山迅茂房地产开发有限公司	佛山	50,000.00	房地产开发	丧失控制权
4	上海翊秀城置业有限公司	上海	20,408.16	房地产开发	丧失控制权
5	上海悦亮秀置业有限公司	上海	1,000.00	房地产开发	丧失控制权
6	天津北方泽茂企业管理有限公司	天津	3,000.00	其他企业管理服务	丧失控制权
7	北京禹茂房地产开发有限公司	北京	5,000.00	房地产开发	丧失控制权
8	长沙鑫茂置业有限公司	长沙	117,302.30	商业服务业	丧失控制权
9	杭州良茂置业有限公司	杭州	1,000.00	房地产开发	注销
10	杭州沛茂置业有限公司	杭州	1,000.00	房地产开发	注销

(四) 本年发生的同一控制下企业合并情况

本年无同一控制下企业合并情况。

(五) 本年发生的非同一控制下企业合并情况

1. 本期发生的非同一控制下企业合并

被合并方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例 (%)	购买日	购买日的确 定依据	购买日至期末被购 买方的收入	购买日至期末被购 买方的净利润
嘉兴凯晟大宁股权投资合伙企业(有限合伙)	2019. 6. 4	858, 500, 000. 00	89. 10	2019. 5. 31	控制	5, 618, 936, 156. 58	-285, 597, 470. 01
北京金丰置业有限公司	2019. 7. 16	15, 918, 426. 98	10. 00	2019. 7. 31	控制	1, 573, 637, 006. 50	148, 733, 013. 32

2. 合并成本及商誉

项目	嘉兴凯晟大宁股权投资合伙企业(有限合伙)	北京金丰置业有限公司
合并成本	905, 706, 133. 82	103, 168, 735. 27
其中：现金	858, 500, 000. 00	15, 918, 426. 98
非现金资产的公允价值		
发行或承担的债务的公允价值		
发行的权益性证券的公允价值		
或有对价的公允价值		
购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	47, 206, 133. 82	87, 250, 308. 29
小计	<u>905, 706, 133. 82</u>	<u>103, 168, 735. 27</u>
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	1, 283, 495, 061. 53	107, 034, 958. 69
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	-377, 788, 927. 71	-3, 865, 223. 42

3. 被购买方于购买日可辨认资产和负债

项目	嘉兴凯晟大宁股权投资合伙企业(有限合伙)		北京金丰置业有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
货币资金	968,640,538.94	968,640,538.94	242,674,561.82	242,674,561.82
预付账款	4,391,142.21	4,391,142.21	200,001.91	200,001.91
其他应收款	10,192,571,974.67	10,192,571,974.67	29,498,048.25	29,498,048.25
存货	9,065,972,155.58	7,493,839,011.32	4,488,106,386.50	4,405,462,156.60
固定资产	2,306,651.22	2,306,651.22	450,989.83	450,989.83
无形资产			22,151.47	22,151.47
长期待摊费用	213,714.65	213,714.65	55,847.15	55,847.15
递延所得税资产	309,562,338.02	309,562,338.02		
减：短期借款			439,245,000.00	439,245,000.00
应付票据			53,502,046.67	53,502,046.67
应付账款	109,141,946.22	109,141,946.22	8,233,635.88	8,233,635.88
预收账款	8,002,069,239.36	8,002,069,239.36	846,776,687.89	846,776,687.89
应付职工薪酬			139,872.45	139,872.45
应交税费	-437,275,289.90	-437,275,289.90	-75,494,998.68	-75,494,998.68
应付利息			12,753,161.86	12,753,161.86
其他应付款	6,300,277,238.02	6,300,277,238.02	1,622,301,299.86	1,622,301,299.86
长期借款	3,000,000,000.00	3,000,000,000.00	1,598,148,467.47	1,598,148,467.47
递延所得税负债	393,033,286.07		57,556,309.48	
净资产	3,176,412,095.52	1,997,312,237.33	197,846,504.05	172,758,583.63

北京金丰置业有限公司

嘉兴凯晨大宁股权投资合伙企业(有限合伙)

项目	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
减:少数股东权益	1,892,917,034.00	1,350,531,099.23		
取得的净资产	1,283,495,061.52	646,781,138.10	197,846,504.05	172,758,583.63

4. 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

被购买方名称	购买日之前原持有股权在购买日的公允价值	购买日之前原持有股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失	购买日之前原持有股权在购买日的公允价值	购买日之前原持有股权在购买日之前与原持有股权相关的其他综合收益转入投资收益的金额
嘉兴凯晨大宁股权投资合伙企业(有限合伙)	47,206,133.82	47,206,133.82	47,206,133.82	资产基础法、假设开发法
北京金丰置业有限公司	87,250,308.29	87,250,308.29	87,250,308.29	资产基础法、假设开发法

八、合并财务报表重要项目的说明

注：以下报表项目：“期初”指2018年12月31日，“期末”指2019年12月31日，“上期”指2018年度，“本期”指2019年度。

（一）货币资金

项目	期末余额	年初余额
库存现金	61,110.46	308,792.68
银行存款	14,252,502,853.67	16,854,071,248.35
其他货币资金	4,871,012,955.43	2,994,665,569.39
合计	19,123,576,919.56	19,849,045,610.42

注：截至2019年12月31日受限的货币资金为4,871,012,955.43元，主要为预售监管资金。

受限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	年初余额
预收账款受限部分	4,686,393,409.34	1,706,658,092.29
履约保证金	78,468,514.84	56,942,431.67
社保/住房公积金存款	1,503,939.95	819,356.94
其他	104,647,091.30	1,230,245,688.49
合计	4,871,012,955.43	2,994,665,569.39

（二）应收票据

1. 应收票据分类

种类	期末数			年初数		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
银行承兑汇票				925,537.60		925,537.60
商业承兑汇票	103,301,864.55		103,301,864.55	77,130,780.97		77,130,780.97
合计	103,301,864.55		103,301,864.55	78,056,318.57		78,056,318.57

2. 期末已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

种类	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
商业承兑汇票	900,000.00	
<u>合计</u>	<u>900,000.00</u>	

(三) 应收账款

类别	期末数				年初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	1,114,213,108.00	80.42			539,177,444.80	82.35		
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	143,149,156.12	10.33			109,822,486.73	16.77		
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	128,223,123.60	9.25	1,984,795.18	1.55	5,786,767.77	0.88	1,984,795.18	34.30
<u>合计</u>	<u>1,385,585,387.72</u>	<u>100.00</u>	<u>1,984,795.18</u>	--	<u>654,786,699.30</u>	<u>100.00</u>	<u>1,984,795.18</u>	--

1. 期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例 (%)	计提理由
A 公司	1,114,213,108.00		1 年以内		无收回风险
<u>合计</u>	<u>1,114,213,108.00</u>		--	--	--

2. 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款。

账龄	期末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
6 个月内 (含 6 个月)	143,149,156.12	100.00		109,822,486.73	100.00	
<u>合计</u>	<u>143,149,156.12</u>	<u>100.00</u>		<u>109,822,486.73</u>	<u>100.00</u>	

3. 期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例 (%)	计提理由
A 公司	16,725,909.31		1 年以内		关联方等款项, 可收回
B 公司	10,694,149.60		1 年以内		关联方等款项, 可收回
C 公司	9,132,216.40		1 年以内		关联方等款项, 可收回
D 公司	8,172,934.69		1 年以内		关联方等款项, 可收回
E 公司	6,659,900.70		1 年以内		关联方等款项, 可收回
F 公司	5,506,415.69		1 年以内		关联方等款项, 可收回
G 公司	4,801,467.43		1 年以内		关联方等款项, 可收回
H 公司	3,758,274.03		1 年以内		关联方等款项, 可收回
I 公司	3,652,437.15		1 年以内		关联方等款项, 可收回
J 公司	3,169,350.13		1 年以内		关联方等款项, 可收回
K 公司	3,132,566.43		1 年以内		关联方等款项, 可收回
L 公司	2,752,774.62		1 年以内		关联方等款项, 可收回
M 公司	1,580,000.00		1 年以内		关联方等款项, 可收回
N 公司	1,500,000.00		1 年以内		关联方等款项, 可收回
O 公司	1,484,544.00		1 年以内		关联方等款项, 可收回
P 公司	1,393,747.65		1 年以内		关联方等款项, 可收回
Q 公司	1,182,593.98	1,182,593.98	5 年以上	100.00	预计无法收回
R 公司	923,964.30		1 年以内		关联方等款项, 可收回
S 公司	886,382.35		1 年以内		关联方等款项, 可收回
T 公司	802,201.20	802,201.20	5 年以上	100.00	预计无法收回
其他	40,311,293.93		1 年以内		关联方等款项, 可收回
合计	128,223,123.60	1,984,795.18	—	—	—

4. 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例 (%)	坏账准备
A 公司	1,114,213,108.00	80.41	
B 公司	16,725,909.31	1.21	
C 公司	15,689,006.35	1.13	
D 公司	11,269,219.00	0.81	
E 公司	10,796,686.60	0.78	
合计	1,168,693,929.26	84.34	

（四）预付款项

1. 预付款项按账龄列示

账龄	期末数			年初数		
	账面余额 金额	比例 (%)	坏账 准备	账面余额 金额	比例 (%)	坏账 准备
1年以内(含1年)	3,174,375,525.65	99.28		1,848,332,599.60	96.67	
1至2年(含2年)	8,005,967.02	0.25		63,694,128.00	3.33	
2至3年(含3年)	15,000,000.00	0.47				
合计	3,197,381,492.67	100.00		1,912,026,727.60	100.00	

2. 账龄超过一年的大额预付款项情况

债权单位	债务单位	期末余额	账龄	未结算的原因
A公司	B单位	15,000,000.00	2至3年	尚未拍得土地
	合计	15,000,000.00	—	—

3. 按欠款方归集的期末余额前五名的预付款项情况

债务人名称	账面余额	占预付款项合计的比例 (%)
A公司	2,192,844,096.54	68.58
B公司	321,100,000.00	10.04
C公司	137,052,640.00	4.29
D公司	43,694,954.25	1.37
E公司	32,556,312.37	1.02
合计	2,727,248,003.16	85.30

（五）其他应收款

项目	期末余额	年初余额
应收利息	2,742,488,980.46	1,841,235,176.18
其他应收款项	69,936,653,435.57	51,167,941,587.04
合计	72,679,142,416.03	53,009,176,763.22

1. 应收利息

(1) 应收利息分类

项目	期末余额	年初余额
应收委托贷款利息	258,463,569.69	724,068,662.13
应收资金占用利息	2,484,025,410.77	1,117,166,514.05
<u>合计</u>	<u>2,742,488,980.46</u>	<u>1,841,235,176.18</u>

注：应收资金占用利息主要为应收本公司之联合营公司的资金占用利息。

2. 其他应收款项

种类	期末数				年初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	66,876,151,278.44	95.62			49,467,310,641.49	96.67		
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	1,382,046,716.56	1.98	227,571.01	0.02	474,108,661.09	0.93	227,571.01	0.05
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	1,678,685,076.38	2.40	2,064.80	<0.01	1,228,658,435.11	2.40	1,908,579.64	0.16
<u>合计</u>	<u>69,936,883,071.38</u>	<u>100.00</u>	<u>229,635.81</u>	<u>—</u>	<u>51,170,077,737.69</u>	<u>100.00</u>	<u>2,136,150.65</u>	<u>—</u>

(1) 期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例 (%)	计提理由
A 公司	12,094,855,112.58		1 年以内		账期内，无回收风险
B 公司	3,030,012,186.77		1 年以内		账期内，无回收风险
C 公司	2,302,204,766.61		1 年以内		账期内，无回收风险
D 公司	2,163,629,179.45		1 年以内		账期内，无回收风险
E 公司	1,980,000,000.00		1 年以内		账期内，无回收风险
F 公司	1,795,398,667.00		1 年以内		账期内，无回收风险
G 公司	1,520,000,000.00		1 年以内		账期内，无回收风险

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例(%)	计提理由
H 公司	1,431,351,913.75		1 年以内		账期内, 无回收风险
I 公司	1,414,316,026.38		1 年以内		账期内, 无回收风险
J 公司	1,204,526,667.47		1 年以内		账期内, 无回收风险
K 公司	1,190,016,747.76		1 年以内		账期内, 无回收风险
L 公司	1,141,692,858.18		1 年以内		账期内, 无回收风险
M 公司	1,130,500,000.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
N 公司	1,130,000,000.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
O 公司	1,091,432,500.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
P 公司	1,013,411,000.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
Q 公司	966,482,846.46		1 年以内		账期内, 无回收风险
R 公司	930,000,000.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
S 公司	901,116,627.46		1 年以内		账期内, 无回收风险
T 公司	898,625,000.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
V 公司	888,307,472.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
W 公司	878,770,000.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
X 公司	871,073,000.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
Y 公司	868,217,706.95		1 年以内		账期内, 无回收风险
Z 公司	847,210,000.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
AA 公司	810,942,200.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
AB 公司	792,500,000.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
AC 公司	731,780,000.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
AD 公司	731,002,500.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
AE 公司	676,371,264.14		1 年以内		账期内, 无回收风险
AF 公司	670,000,000.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
AG 公司	649,554,000.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
AH 公司	649,293,700.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
AI 公司	641,982,874.21		1 年以内		账期内, 无回收风险
AJ 公司	632,933,448.83		1 年以内		账期内, 无回收风险
AK 公司	615,050,000.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
AL 公司	581,000,000.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
AM 公司	556,215,000.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
AN 公司	532,353,150.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
AO 公司	474,013,512.00		1 年以内		账期内, 无回收风险

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例(%)	计提理由
AP 公司	445,505,392.54		1 年以内		账期内, 无回收风险
AQ 公司	443,000,000.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
AR 公司	441,456,841.82		1 年以内		账期内, 无回收风险
AS 公司	435,335,028.65		1 年以内		账期内, 无回收风险
AT 公司	398,100,500.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
AU 公司	375,705,000.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
AV 公司	364,922,761.77		1 年以内		账期内, 无回收风险
AW 公司	356,650,000.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
AX 公司	350,400,000.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
AY 公司	347,028,045.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
AZ 公司	339,349,061.20		1 年以内		账期内, 无回收风险
BA 公司	330,000,000.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
BB 公司	316,677,000.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
BC 公司	299,584,000.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
BD 公司	296,784,648.64		1 年以内		账期内, 无回收风险
BE 公司	292,978,605.36		1 年以内		账期内, 无回收风险
BF 公司	281,750,000.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
BG 公司	281,750,000.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
BH 公司	281,750,000.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
BI 公司	253,580,721.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
BJ 公司	246,000,000.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
BK 公司	243,888,000.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
BL 公司	236,137,379.11		1 年以内		账期内, 无回收风险
BM 公司	232,826,636.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
BN 公司	217,615,568.45		1 年以内		账期内, 无回收风险
BO 公司	213,980,000.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
BP 公司	312,874,188.88		1 年以内		账期内, 无回收风险
BQ 公司	208,395,000.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
BR 公司	200,000,000.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
BS 公司	198,000,000.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
BT 公司	198,000,000.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
BU 公司	195,873,811.13		1 年以内		账期内, 无回收风险
BV 公司	193,620,405.00		1 年以内		账期内, 无回收风险

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例(%)	计提理由
BW 公司	186,200,000.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
BX 公司	179,000,000.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
BY 公司	173,055,662.23		1 年以内		账期内, 无回收风险
BZ 公司	169,600,000.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
CA 公司	169,600,000.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
CB 公司	161,306,017.49		1 年以内		账期内, 无回收风险
CC 公司	160,377,009.25		1 年以内		账期内, 无回收风险
CD 公司	160,008,958.17		1 年以内		账期内, 无回收风险
CE 公司	158,969,003.42		1 年以内		账期内, 无回收风险
CF 公司	155,498,221.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
CG 公司	155,400,000.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
CH 公司	145,000,000.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
CI 公司	139,083,000.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
CJ 公司	133,000,000.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
CK 公司	123,727,754.34		1 年以内		账期内, 无回收风险
CL 公司	122,250,000.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
CM 公司	121,913,767.44		1 年以内		账期内, 无回收风险
CN 公司	118,800,000.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
CO 公司	118,599,600.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
CP 公司	116,550,000.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
CQ 公司	114,930,500.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
CR 公司	111,000,000.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
CS 公司	109,662,818.45		1 年以内		账期内, 无回收风险
CT 公司	106,800,000.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
CU 公司	105,905,194.10		1 年以内		账期内, 无回收风险
CV 公司	102,253,250.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
<u>合计</u>	<u>66,876,151,278.44</u>		--	--	--

(2) 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款

采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1年以内(含1年)	1,381,819,145.55	99.98		473,881,090.08	99.95	
3年以上	227,571.01	0.02	227,571.01	227,571.01	0.05	227,571.01
合计	1,382,046,716.56	100.00	227,571.01	474,108,661.09	100.00	227,571.01

(3) 期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例(%)	计提理由
A公司	99,402,095.09		1年以内		账期内,无回收风险
B公司	98,351,154.30		1年以内		账期内,无回收风险
C公司	95,000,000.00		1年以内		账期内,无回收风险
D公司	85,000,000.00		1年以内		账期内,无回收风险
E公司	82,236,000.00		1年以内		账期内,无回收风险
F公司	67,491,300.00		1年以内		账期内,无回收风险
G公司	67,043,781.10		1年以内		账期内,无回收风险
H公司	66,934,900.00		1年以内		账期内,无回收风险
I公司	63,245,008.38		1年以内		账期内,无回收风险
J公司	58,768,048.32		1年以内		账期内,无回收风险
K公司	50,000,000.00		1年以内		账期内,无回收风险
L公司	50,000,000.00		1年以内		账期内,无回收风险
M公司	49,000,000.00		1年以内		账期内,无回收风险
N公司	41,906,132.50		1年以内		账期内,无回收风险
O公司	40,000,000.00		1年以内		账期内,无回收风险
P公司	38,344,194.45		1年以内		账期内,无回收风险
Q公司	37,022,035.74		1年以内		账期内,无回收风险
R公司	33,104,203.82		1年以内		账期内,无回收风险
S公司	29,990,000.00		1年以内		账期内,无回收风险
T公司	25,000,000.00		1年以内		账期内,无回收风险
V公司	22,500,000.00		1年以内		账期内,无回收风险
W公司	22,025,462.15		1年以内		账期内,无回收风险

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例(%)	计提理由
X 公司	21,750,000.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
Y 公司	20,000,000.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
Z 公司	20,000,000.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
AA 公司	19,601,000.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
AB 公司	18,838,800.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
AC 公司	19,644,143.48		1 年以内		账期内, 无回收风险
AD 公司	11,500,000.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
AE 公司	11,292,100.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
AF 公司	10,310,217.76		1 年以内		账期内, 无回收风险
AG 公司	9,850,000.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
AH 公司	7,500,000.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
AI 公司	7,369,276.55		1 年以内		账期内, 无回收风险
AJ 公司	6,667,200.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
AK 公司	6,274,688.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
AL 公司	6,000,000.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
AM 公司	5,561,253.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
AN 公司	5,142,200.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
AO 公司	4,540,000.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
AP 公司	4,480,000.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
AQ 公司	4,037,132.23		1 年以内		账期内, 无回收风险
AR 公司	4,000,000.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
AS 公司	3,875,124.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
AT 公司	3,600,000.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
AU 公司	3,500,000.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
AV 公司	3,415,300.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
AW 公司	3,000,000.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
AX 公司	2,983,700.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
AY 公司	2,957,432.65		1 年以内		账期内, 无回收风险
AZ 公司	2,843,895.25		1 年以内		账期内, 无回收风险
BA 公司	2,728,035.64		1 年以内		账期内, 无回收风险
BB 公司	2,423,668.33		1 年以内		账期内, 无回收风险
BC 公司	2,078,557.35		1 年以内		账期内, 无回收风险
BD 公司	2,000,000.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
BE 公司	1,990,000.00		1 年以内		账期内, 无回收风险

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例(%)	计提理由
BF 公司	1,861,933.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
BG 公司	1,717,403.52		1 年以内		账期内, 无回收风险
BH 公司	1,562,800.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
BI 公司	1,556,136.76		1 年以内		账期内, 无回收风险
BJ 公司	1,508,596.65		1 年以内		账期内, 无回收风险
BK 公司	1,363,175.40		1 年以内		账期内, 无回收风险
BL 公司	1,360,000.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
BM 公司	1,357,890.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
BN 公司	1,260,000.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
BO 公司	1,156,520.20		1 年以内		账期内, 无回收风险
BP 公司	1,156,125.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
BQ 公司	1,154,167.84		1 年以内		账期内, 无回收风险
BR 公司	1,146,000.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
BS 公司	1,009,232.85		1 年以内		账期内, 无回收风险
BT 公司	1,000,000.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
BU 公司	2,064.80	2,064.80	5 年以上	100.00	预计无法收回
其他	174,394,990.27		1 年以内		账期内, 无回收风险
合计	1,678,685,076.38	2,064.80	—	—	—

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款 合计的比例 (%)	坏账准备
A 公司	关联方往来款	12,094,855,112.58	1 年以内	17.29	
B 公司	关联方往来款	3,030,012,186.77	1 年以内	4.33	
C 公司	外部单位往来款	2,302,204,766.61	1 年以内	3.29	
D 公司	关联方往来款	2,163,629,179.45	1 年以内	3.09	
E 公司	外部单位往来款	1,980,000,000.00	1 年以内	2.83	
合计	—	21,570,701,245.41	—	30.83	

（六）存货

1. 存货分类

项目	期末数			年初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
自制半成品及在产品	125,788,591,380.95		125,788,591,380.95	97,283,055,517.48		97,283,055,517.48
其中：在建房	125,788,591,380.95		125,788,591,380.95	97,283,055,517.48		97,283,055,517.48
地产开发产品						
库存商品（产成品）	11,872,043,643.01	9,868,794.67	11,862,174,848.34	6,629,232,247.74	9,975,603.83	6,619,256,643.91
其中：已完工房	11,787,790,228.33		11,787,790,228.33	6,562,913,611.94		6,562,913,611.94
地产开发产品						
合计	137,660,635,023.96	9,868,794.67	137,650,766,229.29	103,912,287,765.22	9,975,603.83	103,902,312,161.39

注：(1)截至 2019 年 12 月 31 日，存货期末余额中含有的资本化利息费用金额 6,771,483,986.39 元。

(2)截至 2019 年 12 月 31 日，存货用于抵押情况详见附注八（十七）、（二十四）、（二十五）及（四十八）。

2. 存货跌价准备

项目	期初余额	本期计提	本期减少			期末余额
			转回	转销	合计	
库存商品	9,975,603.83		106,809.16		106,809.16	9,868,794.67
合计	9,975,603.83		106,809.16		106,809.16	9,868,794.67

3. 房地产项目开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	期初余额	期末余额
祖庙金茂悦项目	2018 年	2022 年	3,237,950,449.75	3,561,829,056.83
东城金茂悦项目	2016 年	2020 年	1,363,495,152.22	10,452,008.52
雪山金茂逸墅	2018 年	2021 年	1,491,421,894.56	1,793,546,636.09
常州龙城金茂府	2018 年	2021 年	1,990,795,244.68	2,369,089,058.96
无锡锡山巴锡北公园地块	2018 年	2021 年	1,161,067,184.34	1,437,706,889.63
天津东丽区成湖 C1C2 地块	2018 年	2021 年	4,103,906,747.47	4,375,326,659.52
南京河西金茂府	2017 年	2022 年	3,891,642,827.84	4,015,980,973.55
北京朝阳金茂项目	2017 年	2020 年	1,193,483,409.00	1,389,024,528.69
南京江宁上坊中心区棚户区改造项目	2014 年	2021 年	4,245,578,287.57	3,424,361,588.72

项目名称	开工时间	预计竣工时间	期初余额	期末余额
苏州科技城金茂府	2017年	2022年	8,006,041,477.41	7,804,264,348.55
姑苏金茂悦项目	2018年	2020年	1,308,804,557.64	1,596,630,903.51
亦庄金茂逸家园	2013年	2020年	80,475,968.21	
北京亦庄金茂悦项目	2013年	2020年	12,575,596.12	10,848,719.22
南京河西鱼嘴项目	2018年	2020年	5,464,034,644.45	5,764,962,622.27
重庆龙兴国际生态新城(南)	2017年	2024年	1,229,374,409.70	1,511,641,762.63
大兴金茂悦	2019年	2121年	2,141,595,476.81	2,590,730,697.20
依澜花园	2018年	2021年	4,773,055,740.72	5,446,312,875.12
佛山绿岛湖项目	2016年	2020年	1,614,636,708.99	1,209,247,563.22
深圳玉壶项目	2018年	2022年	110,202,361.37	112,199,478.39
长沙梅溪湖F组团地块项目	2015年	2020年	1,585,077,752.26	
长沙梅溪湖国际新城项目二期	2014年	2020年	4,663,242,296.98	4,774,178,136.29
长沙梅溪湖国际研发中心项目	2012年	2020年	107,904,804.72	92,370,320.99
长沙梅溪湖国际新城项目一期	2010年	2021年	2,869,578,904.48	2,015,610,955.65
丽江玉龙金茂雪山语项目	2013年	2020年	667,486,746.56	304,309,681.66
北京亚奥金茂悦项目&金茂府	2012年	2020年	167,946,266.03	
青岛蓝海新港城项目	2012年	2021年	29,918,298.76	100,041,197.25
长沙梅溪湖金茂国际广场	2013年	2020年	653,594,532.73	198,607,282.46
长沙梅溪湖F13地块项目	2019年	2024年	359,774,841.99	422,339,294.11
重庆盘龙金茂悦项目	2014年	2020年	2,261,391.15	
广州南沙金茂湾项目	2014年	2021年	475,823,308.18	399,414,888.41
苏州姑苏金茂府	2013年	2020年	426,824,699.05	
金茂首开·国樾	2018年	2021年	2,660,185,626.72	2,845,777,760.18
天津热电厂项目	2017年	2021年	5,099,902,749.15	5,802,738,313.60
翔安金茂悦项目	2018年	2020年	2,309,910,216.27	2,493,698,951.32
北京亦庄X91地块	2015年	2020年	5,205,385,224.97	2,145,534,564.12
长安金茂府项目	2018年	2020年	707,281,712.23	1,026,933,262.92
青岛中欧国际城项目	2015年	2024年	3,434,579,020.1	4,329,972,827.8
乐从项目	2018年	2020年	3,107,298,181.85	
中央公园	2018年	2020年	1,149,298,485.18	1,401,868,896.60
徐州楚河金茂府	2018年	2020年	451,556,574.83	571,403,889.00
青浦项目	2018年	2021年	1,787,884,725.54	
虹桥金茂悦	2018年	2021年	1,400,057,146.31	1,692,289,107.47
阳澄金茂逸墅	2018年	2020年	1,390,768,452.40	1,618,987,382.91

项目名称	开工时间	预计竣工时间	期初余额	期末余额
清溪金茂逸墅	2019年	2020年	573,684,469.81	708,651,152.36
慈城金茂逸墅	2018年	2020年	1,167,854,238.45	1,458,566,963.37
航运项目	2008年	2020年	1,326,933,768.38	250,787,435.51
金茂·如茂苑	2018年	2023年	1,292,066,785.21	1,600,454,931.39
瑞安万松东项目	2018年	2020年	1,575,104,896.52	1,900,747,948.82
宁波奉化区生命科技园项目	2018年	2025年	135,030,514.90	849,955,591.06
保利棠悦府	2018年	2020年	412,684,830.73	571,272,882.90
金茂阳光城·檀悦	2018年	2020年	2,666,015,916.19	3,209,869,530.21
北京金茂广场	2016年	2020年		85,114,164.75
上海之窗	2019年	2025年		805,167,481.21
澄江金茂府	2019年	2022年		1,090,102,119.29
南沙灵山岛金茂悦	2019年	2022年		1,507,278,687.87
汕头双悦湾	2019年	2021年		2,913,079,595.11
珠海湖心金茂悦	2019年	2022年		1,587,275,894.71
南繁科技城首批地项目	2019年	2023年		691,552,300.00
合肥东城悦苑项目	2019年	2022年		184,379,855.01
璧山金茂悦	2019年	2024年		20,673,327.94
金茂智慧国际城	2019年	2021年		1,177,368,973.97
威海凤集金茂悦项目	2019年	2022年		278,800,129.14
潍坊桃园街金茂悦项目	2019年	2025年		967,989,112.17
西海岸创新科技城项目	2019年	2021年		364,780,119.65
滨湖名邸	2019年	2023年		1,976,016,164.83
阳理金茂悦项目	2018年	2022年		644,719,605.33
未央金茂府	2019年	2021年		1,103,293,412.55
悦湖雅居	2019年	2021年		828,637,864.48
张家港金茂览秀城	2019年	2022年		207,233,641.89
义乌福田金茂府	2019年	2022年		3,863,809,694.10
风尚望和湾	2019年	2022年		3,233,696,181.20
奉贤南桥金茂悦项目	2019年	2022年		1,620,535,345.35
张家港高新区智慧科学城	2019年	2022年		1,535,482,034.25
金茂建发·观悦项目	2019年	2021年		1,580,230,473.78
金茂·和茂苑	2019年	2025年		384,715,909.67
保定茂园小区项目	2019年	2022年		677,861,732.13
金茂建发·泊悦项目	2019年	2021年		801,893,530.14

项目名称	开工时间	预计竣工时间	期初余额	期末余额
金茂·岳茂苑	2019年	2022年		903,301,144.13
御江峯	2019年	2021年		2,059,613,472.05
温州九山金茂府	2019年	2025年		1,483,449,895.27
合计			97,283,055,517.48	125,788,591,380.95

4. 开发产品情况

项目名称	竣工时间	期初余额	期末余额
城市花园小区项目	2010年	14,105,106.88	13,953,973.73
御华府二期项目	2017年	1,946,954.00	1,946,954.00
嘉苑二期项目	2017年	43,016,958.37	30,649,139.57
亦庄金茂逸家园	2017年	524,075,530.82	208,637,294.05
北京亦庄金茂悦项目	2017年	89,144,306.02	32,358,805.91
佛山绿岛湖项目	2018年	976,642,529.49	408,731,299.46
长沙梅溪湖F组团地块项目	2017年	20,151,467.42	
长沙金茂梅溪湖项目	2015年	36,760,416.80	21,756,920.69
长沙梅溪湖金茂悦项目	2017年	75,054,056.07	50,639,455.19
上海金茂逸墅项目	2012年	159,528,076.19	149,601,816.03
丽江金茂雪山语项目	2015年	603,443,448.23	738,505,345.73
北京亚奥金茂悦项目&金茂府	2016年	13,039,372.59	
青岛蓝海新港城项目	2018年	481,853,337.83	321,931,449.33
上海港国际客运中心项目	2011年	254,549,731.07	254,549,731.07
北京凯晨世贸中心	2006年	192,926,140.36	192,926,140.36
方茂苑项目	2016年	57,360,913.04	414,114.90
重庆金茂珑悦项目	2016年	220,832,818.85	216,472,077.82
重庆盘龙金茂悦项目	2017年	346,503,567.00	306,603,231.69
广州南沙金茂湾	2018年	1,551,791,953.90	829,154,858.13
杭州黄龙金茂悦	2016年	13,498,500.00	3,698,160.00
金茂城市花园	2019年	11,926,569.69	
宁波南塘金茂府	2017年	172,426,887.66	76,269,061.54
青岛中欧国际城项目	2019年	601,181,840.51	711,442,135.91
北京金茂广场	2019年		3,361,340,738.90
科技城金茂府	2018年		89,360,105.36
北京亦庄X91地块	2019年		186,442,952.15

项目名称	竣工时间	期初余额	期末余额
航运项目	2018 年		545,034,141.14
金茂雅苑	2017 年		2,896,126,379.61
其他		101,153,029.15	139,243,946.06
<u>合计</u>		<u>6,562,913,611.94</u>	<u>11,787,790,228.33</u>

（七）其他流动资产

项目	期末余额	年初余额
委托贷款	5,060,243,408.14	4,549,948,408.14
预缴增值税	2,213,448,077.31	1,126,492,705.75
预缴企业所得税	1,057,903,667.05	1,008,527,413.96
理财产品	109,004,847.90	16,199,427.70
<u>合计</u>	<u>8,440,600,000.40</u>	<u>6,701,167,955.55</u>

（八）可供出售金融资产

1. 可供出售金融资产情况

项目	期末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售权益工具						
按成本计量的	180,000,000.00		180,000,000.00	180,000,000.00		180,000,000.00
<u>合计</u>	<u>180,000,000.00</u>		<u>180,000,000.00</u>	<u>180,000,000.00</u>		<u>180,000,000.00</u>

(九) 长期股权投资

被投资单位	投资成本	期初余额	追加投资	减少投资	本期增减变动				减值准备	期末余额
					权益法下确认的投资损益	其他综合收益	宣告发放现金股利或利润	其他		

1. 合营企业

其中：广州地方置业有限公司	5,000,000.00	601,424,955.29	185,000,000.00		533,653,431.66		820,000,000.00		1,691,678,396.85
惠州金站股权投资管理有限公司	1,000,000.00	10,307,966.41			199,023.41				10,506,989.82
广州德茂投资咨询有限公司	24,500,000.00				4,640,622.66			-3,267,543.92	1,123,080.13
北京盛在绿地产房置业有限公司	100,000,000.00	12,933,263.29	75,000,000.00		128,208,178.36			-118,348,178.36	86,704,212.89
上海金茂建设发展有限公司	275,000,000.00				-1,227,070.70				
深圳悦茂置业有限公司	250,000,000.00	256,309,618.76			-36,476,863.62			36,476,863.62	250,365,428.94
青岛车与马网络科技有限公司	2,000,000.00	33,189,569.68			-1,505,490.12				31,684,079.56
英商全茂泰白里股权投资管理有限公司	200,000,000.00	153,136,922.47			229,822,973.62				372,959,438.09
广州创置置业有限公司	31,000,000.00				-16,302,249.22			16,302,249.22	
北京壹尚城置业有限公司	400,500,000.00	898,026,083.62			-2,745,438.94				895,280,644.68
厦门北利花田地产开发有限公司									

被投资单位	投资成本	期初余额	本期增减变动		期末余额	减值准备	其他综合收益	其他	合计
			增加投资	减少投资					
			权益法下确认的投资损益	其他综合收益			宣告发放现金股利或利润		

武汉百花城置业有限公司	774,000,000.00	674,961,480.74	66,840,902.82		674,961,480.74				-12,944,778.76	713,857,526.79
南昌顺茂置业有限公司	498,000,000.00	472,857,633.74	3,933,285.38		472,857,633.74				-3,490,004.72	453,112,494.32
北京润达置业有限公司			-3,076.05						3,076.05	
北京茂源置业有限公司			32,064.38						-5,845.32	22,211.98
合肥顺德房地产开发有限公司			-125,478,851.28						125,478,851.28	
深圳奥帕投资合伙企业(有限合伙)	31,000,000.00	30,006,387.28	-335,882.95							45,652,424.41
重庆德帕商业运营管理中心(有限合伙)	80,257.50	79,225.79	329.42							79,555.22
南京达泰源置业有限公司	128,000,000.00	1,084,038.28	-7,739,875.98						2,455,838.28	
苏州茂泰置业有限公司	32,000,000.00		1,000,000.00							
北京润研置业有限公司	18,000,000.00		-2,763,233.61						12,482,881.25	
贵州同悦投资有限公司	900,000,000.00		-1,698,435.08						2,763,233.61	
重庆源茂置业有限公司	16,000,000.00	6,698,776.45	-5,487,168.93						-50,848,234.68	814,232,029.84
重庆金竹源置业有限公司	8,000,000.00	6,385,137.52	-16,279,186.81						-911,687.52	
南昌万泰康嘉小镇投资有限公司	265,000,000.00	358,479,395.57	10,438,472.22						9,934,888.29	703,399,288.92

本期增减变动

被投资单位	投资成本	期初余额	追加投资	减少投资	本期增减变动					减值准备
					权益法下确认的投资损益	其他综合收益	宣告发放现金股利或利润	其他权益变动	计提减值准备	
长沙茂茂企业管理咨询有限公司	300,000.00				-13,194,037.20				13,194,037.20	
北京祥和合茂企业管理咨询有限公司		801,936.73			674,033.49					1,475,970.19
长沙红茂企业管理咨询有限公司					-2,729,099.09				2,729,099.09	
广州茂茂房地产开发有限公司		2,179.24			250.29					2,429.53
广州嘉茂房地产开发有限公司		119.08			255.77					374.85
嘉兴茂茂置业有限公司	202,305,000.00	202,103,097.67			-22,224,197.79				-1,690.55	220,877,133.11
宁波合茂置业有限公司					-9,999,654.99				9,999,654.99	
宁波艺茂置业有限公司					-11,370,515.37				11,370,515.37	
宁波茂茂置业有限公司					-232,865.27				232,865.27	
宁波均茂置业有限公司					-109,526.53				107,429.61	
南京宝茂置业有限公司	95,000,000.00		19,000,000.00		-12,352,971.54				2,357,971.54	
佛山锦都置业有限公司	34,000,000.00	4,790,582.76	66,800,000.00		-5,059,095.55					66,540,586.31
北京开利金河置业有限公司					-219,024.32				216,024.32	
广州畅茂房地产开发有限公司					6,209.39				-129.00	6,080.39

被投资单位	投资成本	期初余额	追加投资	减少投资	本期增减变动			期末余额
					权益法下确认的增减损益	其他综合收益变动	其他	
					计提减值准备			
广州恒高房地产开发有限公司		5,538.80			356.53		6,895.33	
广州恒茂房地产开发有限公司		81,081.83			355.43		81,437.26	
天津普润置业有限公司	14,700,000.00		14,700,000.00		-5,737,015.96	-8,982,884.01		
天津恒茂置业有限公司					-1,047.81	1,877.87		
成都金林置业有限公司					-8,969,679.67	8,969,679.67		
成都金禾置业有限公司	115,000,000.00		155,000,000.00		-3,732,378.33	-4,284,917.89	147,002,602.78	
武汉华动房地产开发有限公司	650,000,000.00	611,608,968.46			-9,224,205.11	-144,308.41	602,205,255.94	
海口成茂置业有限公司					-13,718,308.01	13,718,308.01		
南昌源茂置业有限公司	10,100,000.00	7,894,825.65			-3,086,402.43	-3,082,767.38	1,715,255.24	
长沙恒茂企业管理有限公司		711.58			-501.11		209.47	
长沙恒茂企业管理有限公司		1,968.18			-610.59		1,357.59	
宁夏恒茂置业有限公司					1,100,528.00	-360.20	1,100,000.80	
金茂建工(厦门)股权投资合伙企业(有限合伙)	285,000,000.00		285,000,000.00		-8,983,028.29	-5,989,122.22	270,205,861.50	
宁波恒茂置业有限公司		1,184.83			-174.95		971.08	

被投资单位	投资成本	期初余额	追加投资	减少投资	本期增减变动				减值准备
					权益法下确认的公允价值变动损益	其他综合收益	宣告发放现金股利或利润	其他	
宁波新茂置业有限公司		1,498.17			-134.90				1,317.27
天津华茂置业有限公司					-783.83			783.83	
天津瑞茂置业有限公司					-8,422.35			8,422.35	
天津德茂置业有限公司					-315,233.89			315,233.89	
天津卓联融创地产开发有限公司	150,000,000.00	148,984,987.26			-3,721,984.03			-7,111,496.11	128,151,495.92
烟台祥茂置业有限公司					-1,991,389.75			1,991,389.75	
天津利茂企业管理有限公司					-971.70			971.70	
杭州源河投资有限公司	792,000,000.00	789,488,112.61			-18,509,500.93			-19,165,988.02	772,004,523.09
湖州祥茂房地产开发有限公司	5,000,000.00		5,000,000.00		-6,124,614.13			1,134,614.13	
天津北方茂三置业有限公司					538.27				538.27
天津北方茂置业有限公司					332.08				332.08
北京城茂未来房地产开发有限公司	23,500,000.00		23,500,000.00		-40,086,773.55			16,086,773.55	
湖南物茂置业有限公司					-3,959,423.62			3,959,423.62	
嘉兴泰茂置业有限公司	8,500,000.00		8,500,000.00		-1,067,338.79			-4,432,663.21	

被投资单位	投资成本	期初余额	追加投资	减少投资	本期增减变动				减值准备
					权益法下确认的净损益	其他综合收益	宣告发放现金股利或利润	其他	
无锡昌茂置业有限公司	214,200,000.00		214,200,000.00		-13,234,199.91			-68,119,537.12	168,847,262.97
南通成发地产开发有限公司	20,000,000.00				-12,698,334.79			12,698,334.79	
广州成岳置业有限公司					-1,272,862.40			1,272,862.40	
长沙乾郡置业有限公司	1,079,195,965.33		1,079,195,965.33		199,115,967.44				1,278,311,932.77
漳州坤源置业有限公司					-517.45			517.45	
漳州晋成置业有限公司					4,144.41			-4,144.41	
武汉华晟置业集团有限公司	350,000,000.00		350,000,000.00		-312,631.12			-26,003,298.12	322,892,596.71
广州合利天置业有限公司	160,000,000.00		160,000,000.00		-1,836,294.79			-19,197,428.31	147,973,771.90
重庆坤乾置业有限公司	1,112,814,198.00		1,112,814,198.00		109,645,614.62				1,222,459,812.62
合肥壹尚地产开发有限公司	2,940,000.00		2,940,000.00		-12,213,543.28			9,303,543.28	
嘉兴恒源壹号股权投资合伙企业(有限合伙)	12,444,308.00		12,444,308.00		2,298,943.23				14,743,251.23
嘉兴恒源贰号股权投资合伙企业(有限合伙)	128,000,000.00		128,000,000.00		-9,359,655.67			29,428,668.16	98,211,254.71
嘉兴恒源叁号股权投资合伙企业(有限合伙)	377,750,000.00		377,750,000.00		-55,999,948.47			-52,304,654.93	269,445,406.60
北京万平立通房地产开发有限公司	1.00		1.00		-2,632,221.71			2,632,221.71	

被投资单位	投资成本	期初余额	追加投资	减少投资	本期增减变动				减值准备	期末余额
					权益法下确认的投资损益	其他综合收益	宣告发放现金股利或利润	其他		
南京口印程房地产开发有限公司	1,513,327.00		3,513,327.00		-11,270.88			-67,266.35	654,898.17	
广州泰德云置业有限公司					-147,226.00			147,226.00		
嘉兴后沙中投合伙企业(有限合伙)	300,000,000.00		200,000,000.00		187.39				200,000,187.39	
南京鼎茂置业有限公司	14,000,000.00		14,000,000.00		-787,211.79			-2,433,553.97	16,589,214.22	
嘉兴茂汇股权投资合伙企业(有限合伙)	619,720,000.00		619,720,000.00		190.36				619,720,190.36	
长沙楚茂企业管理有限公司		4,549.03			-4,549.03					
东莞泰合置业有限公司	12,000,000.00		12,000,000.00		-7,257,868.79			-239,918.30	4,992,192.91	
广州河东科技有限公司	107,692,300.00		107,692,300.00		3,838,618.09			-99,056.40	111,431,861.69	
武汉楚茂房地产开发有限公司	245,000,000.00	212,076,766.85			-6,472,174.19			-7,713,783.03	235,893,829.63	
嘉兴茂成式里股权投资合伙企业(有限合伙)	28,855,521.76		28,855,521.76		4,607,412.81			8,729,069.98	34,192,004.55	
昆明四季置业有限公司					-8,729,069.98					
北京泰新建设投资有限公司	5,000,000.00		5,000,000.00		1,429.32				5,001,429.32	
苏州利秀房地产开发有限公司	84,000,000.00	947,991.02	82,236,000.00		-1,808,780.37			-2,542,063.73	79,793,056.72	
合计	11,505,996,989.59	4,865,329,745.34	6,412,961,282.09	145,000,000.00	666,310,317.44	820,000,000.00	-82,845,794.85	10,496,376,990.29		

被投资单位	投资成本	期初余额	本期增减变动							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	宣告发放现金股利或利润	其他	期末余额			
一、联营企业												
嘉兴源晟人宁股权投资合伙企业(有限合伙)	658,500,000.00	8,758,517.56			-8,158,517.56							
上海金茂能源装备有限公司	8,300,000.00											
深圳金尚股权投资管理有限公司		224.79		224.79								224.79
上海拓平置业有限公司	8,000,000.00											
中化石油物业管理(北京)有限公司	750,000.00	5,667,244.31										
北京金平置业有限公司	11,284,426.98											
北京拓平置业有限公司		677,515,287.83		865,520,000.00								
南京源成置业有限公司	1,212,000,000.00	674,807,179.95	900,000,000.00									
浙江金茂置业(杭州)有限公司	980,000,000.00	940,550,828.66										
安徽新华源置业有限公司	28,000,000.00	14,282,045.37										
上海源名企业管理有限公司	215,000,000.00	237,828,246.31										
上海源名企业管理有限公司	2,450,000.00											
杭州金源源悦房地产有限公司	1,000,000.00											

被投资单位	投资成本	期初余额	追加投资	减少投资	本期增减变动				期末余额
					权益法下确认 的投资损益	其他综合 收益	其他权益 变动	宣告发放现金 股利或利润	
杭州通卡房地产有限公司	4,000,000.00				-5,996,657.35			5,996,657.35	
杭州特高置业有限公司	40,000,000.00	18,412,774.86			-2,652,664.09				(15,290,110.77)
宁波联勤置业有限公司					-7,024,104.53			7,023,198.43	
宁波市全信地产信息咨询有限公司					-9,053,655.95			9,053,655.95	
广州福苑房地产开发有限公司	165,000,000.00		165,000,000.00		-5,879,542.10			-681,883.04	164,307,716.39
广州联泰二信地产开发有限公司					681,883.04			682.25	
佛山联成置业有限公司					-682.25				
惠州力哲金房地产有限公司					-3,117,843.05			3,117,843.05	
宁波奉化恒源房地产开发有限公司	65,000,000.00		65,000,000.00		-5,516,134.84			-41,083,699.26	
长沙茂源置业有限公司	21,000,000.00		21,000,000.00		-3,899,332.32			-3,059,013.72	14,082,821.79
长沙梦茂投资有限公司	21,000,000.00		21,000,000.00		-4,252,226.58			-2,628,717.20	14,109,056.22
佛山联成置业有限公司	21,000,000.00		21,000,000.00		-9,273,392.13			-3,055,232.83	11,323,175.04
金茂置业(杭州)有限公司	2,050,328,161.79		2,050,328,161.79		308,567,924.22				4,358,907,040.92
无锡联成置业有限公司	3,100,000.00		3,975,000.00		-9,871,234.80			3,902,711.00	

被投资单位	投资成本	期初余额	本期增减变动				期末余额	
			追加投资	减少投资	权益法下确认的公允价值变动	其他		
			其他综合收益	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		
成都隆中置业有限公司	1,127,000,000.00	1,121,124,036.20	-16,253,096.80				-31,246,418.05	1,071,256,921.05
西安坤茂置业有限公司			-31.50				-31.50	
西安德茂置业有限公司			-31.50				-31.50	
西安武茂置业有限公司			-31.50				-31.50	
重庆奥通置业有限公司	210,000,000.00		-4,158,294.28				-11,065,207.14	205,855,896.54
苏州悦茂置业有限公司			-1.50				1.50	
绍兴北庭房地产开发有限公司	262,000,000.00		-19,528,281.30				-6,090,228.26	206,371,818.74
杭州康源房地产开发有限公司	21,400,000.00		-1,684,487.00				-8,262,896.74	11,352,615.81
长茂置业（杭州）有限公司	1,075,000,000.00	1,018,229,590.11	-9,326,197.08				-750,531.57	1,008,202,911.66
西安瑞茂置业有限公司	10,000.00	814.72	-814.72					
宁波黎茂置业有限公司			-47.39				-47.39	
北京城润房地产开发有限公司	14,700,000.00		-1,821,684.17				-11,876,180.63	
天津文化传媒（天津）有限公司	98,000,000.00		-3,032,480.92				-7,025,452.04	87,932,067.04
北京台茂置业有限公司			-225.97				225.97	

被投资单位	投资成本	账面余额	追加投资	减少投资	本期增减变动					减值准备	各期末余额	
					权益法下确认的投资损益	其他综合收益	宣告发放现金股利或利润	其他	资本公积			
上海悦达置业有限公司					-123,337.28				423,337.28			
杭州奥立置业有限公司					-116,402.93				116,402.93			
常州悦达房地产开发有限公司	9,800,000.00		9,800,000.00		-3,022,982.16				-6,377,017.84			
烟台嘉祥天益房地产开发有限公司	494,060,000.00	456,044,054.92			-5,204,210.28				-1,073,114.93		619,296,658.01	
苏州悦达置业有限公司					-335.59				335.59			
苏州悦达置业有限公司					-938.98				938.98			
山西悦达置业有限公司					-134.98				134.98			
深圳众创创投管理有限公司					332,563.08				-332,563.08			
上海白茂置业有限公司					-9,075,461.23				9,075,461.23			
上海方茂置业有限公司					7,483,015.19				-7,483,015.19			
天津广茂置业有限公司					-2,915.03				2,915.03			
上海众茂置业有限公司					-91.78				91.78			
无锡新茂置业有限公司	980,000,000.00	912,154,993.92			8,676,175.87				-988,326.17		919,614,808.52	
上海宽者城置业有限公司	100,000,000.00		100,000,000.00		-6,429,319.58				-37,573,034.62		57,597,615.80	

被投资单位	投资成本	追加金额	追加投资	减少投资	本期增减变动		其他权益变动	其他	期末余额
					其他	其他			
					权益法下确认的净损益	宣告发放现金股利或利润	其他		
北林瑞茂企业管理有限公司		3,133.82			-227.74				2,906.07
合计	10,200,163,813.28	5,914,808,915.09	3,711,391,161.79	485,320,000.00	128,677,471.42		-173,107,520.80		9,070,263,057.31
合计	21,806,130,692.97	10,780,329,690.43	10,122,765,953.79	620,320,000.00	776,117,718.06	920,000,000.00	-281,953,315.28		23,996,748,047.80

(十) 投资性房地产

以公允价值计量的投资性房地产

项目	年初公允价值	本期增加			本期减少		期末公允价值
		购置	自用房地产或存货转入	公允价值变动损益	其他	处置	
一、成本合计	<u>10,546,783,635.38</u>		<u>1,378,830,589.17</u>		<u>9,850,894.09</u>		<u>11,935,465,118.64</u>
其中：1. 房屋、建筑物	10,546,783,635.38		1,378,830,589.17		9,850,894.09		11,935,465,118.64
二、公允价值变动合计	<u>7,866,938,463.70</u>			<u>412,579,106.09</u>			<u>8,279,517,569.79</u>
其中：1. 房屋、建筑物	7,866,938,463.70			412,579,106.09			8,279,517,569.79
三、投资性房地产账面价值合计	<u>18,413,722,099.08</u>		<u>1,378,830,589.17</u>	<u>412,579,106.09</u>	<u>9,850,894.09</u>		<u>20,214,982,688.43</u>
其中：1. 房屋、建筑物	18,413,722,099.08		1,378,830,589.17	412,579,106.09	9,850,894.09		20,214,982,688.43

(十一) 固定资产

项目	期末账面价值	年初账面价值
固定资产	1,622,378,183.40	1,405,095,641.91
固定资产清理	5,375.25	786.40
<u>合计</u>	<u>1,622,383,558.65</u>	<u>1,405,096,428.31</u>

1. 固定资产情况

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计	<u>1,850,599,323.92</u>	<u>339,896,513.44</u>	<u>20,373,436.70</u>	<u>2,170,122,400.66</u>
其中：房屋及建筑物	1,449,320,729.52	120,669,563.95	6,209,953.66	1,563,780,339.81
机器设备	90,873,011.92	174,572,264.75	147,425.28	265,297,851.39
运输工具	50,236,875.17	3,205,014.91	5,395,757.72	48,046,132.36
办公设备	134,773,357.69	35,878,333.04	8,179,997.54	162,471,693.19
酒店业家具	125,395,349.62	5,571,336.79	440,302.50	130,526,383.91
二、累计折旧合计	<u>445,503,682.01</u>	<u>115,349,031.86</u>	<u>13,108,496.61</u>	<u>547,744,217.26</u>
其中：房屋及建筑物	169,784,891.42	37,025,532.03	449,898.57	206,360,524.88
机器设备	73,139,631.18	27,569,828.05	78,071.00	100,631,388.23
运输工具	30,450,680.45	3,966,143.84	5,126,383.23	29,290,441.06
办公设备	76,034,998.80	25,698,649.97	7,043,537.61	94,690,111.16
酒店业家具	96,093,480.16	21,088,877.97	410,606.20	116,771,751.93
三、固定资产账面净值合计	<u>1,405,095,641.91</u>			<u>1,622,378,183.40</u>
其中：房屋及建筑物	1,279,535,838.10			1,357,419,814.93
机器设备	17,733,380.74			164,666,463.16
运输工具	19,786,194.72			18,755,691.30
办公设备	58,738,358.89			67,781,582.03
酒店业家具	29,301,869.46			13,754,631.98
四、固定资产减值准备合计				
其中：房屋及建筑物				
机器设备				
运输工具				
办公设备				
酒店业家具				
五、固定资产账面价值合计	<u>1,405,095,641.91</u>			<u>1,622,378,183.40</u>
其中：房屋及建筑物	1,279,535,838.10			1,357,419,814.93

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
机器设备	17,733,380.74			164,666,463.16
运输工具	19,786,194.72			18,755,691.30
办公设备	68,738,358.89			67,781,582.03
酒店业家具	29,301,869.46			13,754,631.98

2. 固定资产清理情况

项目	期末账面价值	年初账面价值	转入清理的原因
办公设备	5,375.25	786.40	办公设备报废
<u>合计</u>	<u>5,375.25</u>	<u>786.40</u>	—

(十二) 在建工程

项目	期末余额		年初余额	
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额
南京玄武湖金茂广场	2,378,461,863.13		2,378,461,863.13	2,292,233,186.20
其他	71,676,580.78		71,676,580.78	27,251,277.39
<u>合计</u>	<u>2,450,138,443.91</u>		<u>2,450,138,443.91</u>	<u>2,319,484,463.59</u>

重要在建工程项目本期变动情况

项目名称	预算数	年初余额	本期增加额	本期转入 固定资产 金额	其他减少 额	期末 余额	工程累计投 入占预算比 例(%)	工程 进度 (%)	利息资本化累计 额	其中,本		本期利 息资本 化率(%)	资金 来源
										期利息资 本化金额	本化金额		
南京玄武湖金瓦广场	4,360,867.400.00	2,292,273,186.20	86,228,676.93			2,378,461,863.13	54.54	11.20	266,227,082.93	60,817,865.60	2.00	外部借款	
合计	4,360,867,400.00	2,292,273,186.20	86,228,676.93			2,378,461,863.13	--	--	266,227,082.93	60,817,865.60	--	--	

(十三) 无形资产

1. 无形资产分类

项目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、原价合计	412,955,161.70	91,657,426.38		504,612,588.08
其中：土地使用权	338,934,804.47	33,560,389.44		372,495,193.91
电脑软件	68,455,393.07	12,102,034.49		80,557,427.56
特许经营使用权	5,113,447.16	45,842,902.09		50,956,349.25
汽车牌照	428,500.00			428,500.00
商标	23,017.00	152,100.36		175,117.36
二、累计摊销额合计	82,304,227.62	16,923,979.11		99,228,206.73
其中：土地使用权	49,914,953.79	4,979,285.56		54,894,239.35
电脑软件	30,292,165.85	9,276,546.28		39,568,712.13
特许经营使用权	2,092,552.68	2,600,396.62		4,692,949.30
汽车牌照		63,200.00		63,200.00
商标	4,555.30	4,550.65		9,105.95
三、无形资产减值准备金额合计	6,128.53			6,128.53
其中：土地使用权				
电脑软件	6,128.53			6,128.53
特许经营使用权				
汽车牌照				
商标				
四、账面价值合计	330,644,805.55			405,378,252.82
其中：土地使用权	289,019,850.68			317,600,954.56
电脑软件	38,157,098.69			40,982,586.90
特许经营使用权	3,020,894.48			46,263,399.95
汽车牌照	428,500.00			365,300.00
商标	18,461.70			166,011.41

(十四) 长期待摊费用

项目	年初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额	其他减少的原因
经营性固定资产改良支出	17,176,313.85	22,024,311.54	12,249,690.12	682,010.87	26,268,924.40	丧失控制权
土地租赁费	4,039,155.96		288,511.14		3,750,644.82	

项目	年初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额	其他减少的原因
展览馆展示区沙盘及互动系统费用	7,199,176.77		2,910,468.00		4,288,708.77	
办公室装修费用	14,057,587.01	18,564,352.80	11,933,934.39		20,788,005.42	
合计	42,472,233.59	40,588,664.34	27,382,603.65	682,010.87	55,096,283.41	

(十五) 递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

项目	期末余额		年初余额	
	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异
一、递延所得税资产	2,259,012,481.87	9,036,049,927.48	1,931,656,603.70	7,726,626,414.79
可抵扣亏损	660,462,286.47	2,641,849,145.88	177,913,524.63	711,654,098.53
抵销内部未实现利润	1,420,272,401.06	5,681,089,604.24	991,749,340.92	3,966,997,363.68
预缴土地增值税	178,277,794.34	713,111,177.36	761,993,738.15	3,047,974,952.58
二、递延所得税负债	3,771,914,827.42	15,087,659,309.68	3,221,031,809.89	12,884,127,239.56
资产评估增值	929,033,161.40	3,716,132,645.60	737,605,166.34	2,950,420,665.36
投资性房地产公允价值变动	2,464,069,757.88	9,856,279,031.52	2,287,548,790.53	9,150,195,162.12
其他	378,811,908.14	1,515,247,632.56	195,877,853.02	783,511,412.08

(十六) 其他非流动资产

项目	期末余额	年初余额
理财产品	3,391,950,000.00	1,059,650,000.00
合计	3,391,950,000.00	1,059,650,000.00

(十七) 短期借款

1. 短期借款分类

项目	期末余额	年初余额
信用借款	3,576,909,351.00	7,753,216,538.13
抵押借款	20,000,000.00	
质押借款	980,000,000.00	
合计	4,576,909,351.00	7,753,216,538.13

2. 抵押借款明细

公司名称	期末余额	抵押物
东莞深茂置业有限公司	20,000,000.00	土地使用权
<u>合计</u>	<u>20,000,000.00</u>	

3. 质押借款明细

公司名称	期末余额	质押物
上海金茂投资管理集团有限公司	980,000,000.00	保证金质押
<u>合计</u>	<u>980,000,000.00</u>	

(十八) 应付票据

种类	期末余额	年初余额
商业承兑汇票	1,802,752,320.92	697,211,007.91
银行承兑汇票	593,456,313.45	460,152,711.87
<u>合计</u>	<u>2,396,208,634.37</u>	<u>1,157,363,719.78</u>

(十九) 应付账款

账龄	期末余额	年初余额
1年以内(含1年)	12,680,358,868.26	7,809,694,501.20
1-2年(含2年)	91,515,240.33	628,922,520.12
2-3年(含3年)	2,161,120.41	46,189,282.22
3年以上	19,886,796.61	18,489.95
<u>合计</u>	<u>12,793,922,025.61</u>	<u>8,484,824,793.49</u>

(二十) 预收款项

账龄	期末余额	年初余额
1年以内(含1年)	45,521,481,098.30	27,300,194,079.64
1年以上	6,299,053,521.30	305,407,067.48
<u>合计</u>	<u>51,820,534,619.60</u>	<u>27,605,601,147.12</u>

账龄超过1年的重要预收款项:

债权单位名称	期末余额	未结转原因
购房人	6,299,053,521.30	尚未交付
<u>合计</u>	<u>6,299,053,521.30</u>	—

(二十一) 应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬列示

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	23,720,286.03	1,656,129,823.20	1,639,184,193.42	40,665,915.81
二、离职后福利-设定提存计划	4,481,798.91	112,656,012.49	112,880,311.24	4,257,500.16
三、辞退福利	78,380.50	2,949,372.95	3,024,486.04	3,267.41
<u>合计</u>	<u>28,280,465.44</u>	<u>1,771,735,208.64</u>	<u>1,755,088,990.70</u>	<u>44,926,683.38</u>

2. 短期薪酬列示

项目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	12,431,175.49	1,387,836,081.30	1,373,095,030.61	27,172,226.18
二、职工福利费	76,355.17	36,921,647.11	36,998,002.28	
三、社会保险费	2,543,000.40	67,781,234.01	67,567,462.97	2,756,771.44
其中：1. 医疗保险费	2,256,539.02	53,981,345.30	53,808,718.38	2,429,165.94
2. 工伤保险费	122,939.81	2,078,218.74	2,072,343.13	128,815.42
3. 生育保险费	159,378.57	4,688,892.52	4,698,223.89	150,047.20
4. 其他	4,143.00	7,032,777.45	6,988,177.57	48,742.88
四、住房公积金	1,801,062.71	76,878,257.03	75,686,489.46	2,992,830.28
五、工会经费和职工教育经费	6,710,143.28	29,416,020.24	31,734,502.07	4,391,661.45
六、其他短期薪酬	158,548.98	57,296,583.51	54,102,706.03	3,352,426.46
<u>合计</u>	<u>23,720,286.03</u>	<u>1,656,129,823.20</u>	<u>1,639,184,193.42</u>	<u>40,665,915.81</u>

3. 设定提存计划列示

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、基本养老保险	4,282,137.40	100,840,280.62	101,076,972.85	4,045,445.17
二、失业保险费	173,568.51	3,552,039.91	3,559,063.85	166,544.57
三、企业年金缴费	26,093.00	8,263,691.96	8,244,274.54	45,510.42
<u>合计</u>	<u>4,481,798.91</u>	<u>112,656,012.49</u>	<u>112,880,311.24</u>	<u>4,257,500.16</u>

4. 辞退福利中将于资产负债表日后十二个月内支付的部分

项目	本期缴费金额	期末应付未付金额
因解除劳动关系给予的补偿	3,024,486.04	3,267.41
合计	<u>3,024,486.04</u>	<u>3,267.41</u>

(二十二) 应交税费

项目	年初余额	本期应交	本期已交	期末余额
增值税	306,759,981.48	1,888,322,656.38	1,954,357,825.55	240,724,812.31
营业税	-10,990,822.64	-336,824.20	-682,454.66	-10,645,192.18
企业所得税	938,471,532.86	2,316,715,005.23	2,145,247,681.65	1,109,938,856.44
城市维护建设税	-27,157,483.46	98,121,366.84	134,896,409.34	-63,932,525.96
房产税	6,727,214.01	143,564,813.27	145,194,055.71	5,097,971.57
土地使用税	818,346.28	27,597,764.22	27,070,299.28	1,345,811.22
个人所得税	14,940,020.49	183,621,552.68	173,751,926.60	24,809,646.57
教育费附加(含地方教育附加)	-20,391,384.13	69,412,657.04	96,666,262.33	-47,644,989.42
土地增值税	2,128,665,349.69	1,047,945,071.61	1,542,628,826.61	1,633,981,594.69
其他税费	30,843,431.01	814,977,799.97	778,711,830.12	67,109,400.86
合计	<u>3,368,686,185.59</u>	<u>6,589,941,863.04</u>	<u>6,997,842,662.53</u>	<u>2,960,785,386.10</u>

(二十三) 其他应付款

项目	期末余额	年初余额
应付利息	2,708,019,467.33	1,461,519,121.90
应付股利	2,991,750,291.26	340,890,583.00
其他应付款项	100,907,131,050.23	71,872,506,326.74
合计	<u>106,606,900,808.82</u>	<u>73,674,916,031.64</u>

1. 应付利息情况

项目	期末余额	年初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	66,938,498.90	127,358,509.32
企业债券利息	83,816,301.01	
短期借款应付利息	2,557,264,667.42	1,334,160,612.58
合计	<u>2,708,019,467.33</u>	<u>1,461,519,121.90</u>

2. 应付股利情况

项目	期末余额	年初余额
普通股股利	2,991,750,291.26	340,890,583.00
其中：中国金茂控股集团有限公司	2,979,500,291.26	340,640,583.00
梅溪湖投资（长沙）有限公司	12,000,000.00	
上海瀛翔投资咨询有限公司	250,000.00	250,000.00
合计	2,991,750,291.26	340,890,583.00

3. 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	年初余额
押金及保证金	1,052,260,655.36	430,122,888.48
应付少数股东款项	6,480,407,286.11	10,118,416,637.76
关联方往来款项	83,122,858,201.28	52,208,344,484.12
代收及代扣款项	761,552,373.25	786,812,597.98
外部单位往来款	9,449,305,535.37	8,318,501,891.76
其他	40,746,998.86	10,307,826.64
合计	100,907,131,050.23	71,872,506,326.74

（2）账龄列示

账龄	期末余额	期初余额
1年以内（含1年）	74,048,125,101.27	40,815,217,667.16
1-2年（含2年）	15,656,800,318.15	19,463,065,754.59
2-3年（含3年）	92,010,000.00	260,068,614.50
3年以上	11,110,195,630.81	11,334,154,290.49
合计	100,907,131,050.23	71,872,506,326.74

（3）账龄超过1年的重要其他应付款项

债权单位名称	期末余额	未偿还原因
A公司	8,562,159,949.75	未满足支付条件
B公司	5,763,773,955.42	未满足支付条件
C公司	1,290,000,000.00	未满足支付条件
D公司	490,000,000.00	未满足支付条件

债权单位名称	期末余额	未偿还原因
E 公司	448,859,297.61	未满足支付条件
F 公司	222,052,904.10	未满足支付条件
G 公司	150,000,000.00	未满足支付条件
H 公司	149,400,000.00	未满足支付条件
I 公司	122,590,272.00	未满足支付条件
合计	17,198,836,378.88	—

(二十四) 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	年初余额
1 年内到期的长期借款	10,351,036,238.63	11,404,680,000.00
1 年内到期的应付债券	454,028,000.00	
合计	10,805,064,238.63	11,404,680,000.00

1. 1 年内到期的长期借款分类

项目	期末余额	期初余额
信用借款	581,911,238.63	4,189,000,000.00
保证借款	8,154,000,000.00	3,620,480,000.00
抵押借款	1,048,500,000.00	2,383,000,000.00
质押借款	566,625,000.00	1,212,200,000.00
合计	10,351,036,238.63	11,404,680,000.00

2. 保证借款明细

公司名称	期末余额	担保人
北京凯晨置业有限公司	3,494,000,000.00	中国金茂控股集团有限公司、 上海金茂投资管理集团有限公司
上海金茂投资管理集团有限公司	3,000,000,000.00	中国金茂控股集团有限公司
南京兴拓投资有限公司	960,000,000.00	中国金茂控股集团有限公司
宁波方兴投资咨询有限公司	700,000,000.00	中国金茂控股集团有限公司、 上海金茂投资管理集团有限公司
合计	8,154,000,000.00	

3. 抵押借款明细

公司名称	期末余额	抵押物
南京润茂置业有限公司	480,000,000.00	存货
泉州振茂房地产有限公司	190,000,000.00	存货
宁波慈茂房地产开发有限公司	153,000,000.00	存货
天津佳意房地产开发有限公司	80,000,000.00	存货
济南隽茂置业有限公司	75,000,000.00	存货
苏州安茂置业有限公司	30,000,000.00	存货
佛山拓茂房地产开发有限公司	22,500,000.00	存货
厦门隽茂房地产开发有限公司	18,000,000.00	存货
<u>合计</u>	<u>1,048,500,000.00</u>	

4. 质押借款明细

公司名称	期末余额	质押物
长沙金茂城市建设开发有限公司	290,625,000.00	应收账款
长沙荣茂企业管理有限公司	199,000,000.00	股权质押
武汉启茂置业有限公司	77,000,000.00	股权质押
<u>合计</u>	<u>566,625,000.00</u>	

5. 1年内到期的应付债券分类

项目	期末余额	期初余额
保证借款	454,028,000.00	
<u>合计</u>	<u>454,028,000.00</u>	

(二十五) 长期借款

1. 长期借款分类

项目	期末余额	年初余额
信用借款	3,270,711,804.73	8,453,270,130.72
保证借款	13,455,970,000.00	13,985,990,000.00
抵押借款	18,505,835,505.00	12,535,892,822.48
质押借款	1,179,375,000.00	1,187,500,000.00
<u>合计</u>	<u>36,411,892,309.73</u>	<u>36,162,652,953.20</u>

2. 保证借款明细

公司名称	期末余额	担保人
上海金茂投资管理集团有限公司	7,318,000,000.00	中国金茂控股集团有限公司
北京展拓置业有限公司	1,600,000,000.00	中国金茂控股集团有限公司、 上海金茂投资管理集团有限公司
北京凯晨置业有限公司	1,500,000,000.00	中国金茂控股集团有限公司、 上海金茂投资管理集团有限公司
南京兴拓投资有限公司	1,170,000,000.00	中国金茂控股集团有限公司
北京广茂置业有限公司	984,970,000.00	中国金茂控股集团有限公司、 上海金茂投资管理集团有限公司
宁波甬茂建设开发有限公司	493,000,000.00	上海金茂投资管理集团有限公司
重庆兴拓置业有限公司	390,000,000.00	中国金茂控股集团有限公司
合计	13,455,970,000.00	

3. 抵押借款明细

公司名称	期末余额	抵押物
北京凯晨置业有限公司	7,291,000,000.00	投资性房地产、存货
杭州融尚置地有限公司	1,490,000,000.00	存货
开茂置业（杭州）有限公司	1,260,000,000.00	存货
苏州安茂置业有限公司	1,165,000,000.00	存货
泉州振茂房地产有限公司	910,000,000.00	存货
北京兴拓置业有限公司	772,525,305.00	存货
厦门隽茂房地产开发有限公司	664,000,000.00	存货
张家港慧茂置业有限公司	600,000,000.00	存货
济南隽茂置业有限公司	555,000,000.00	存货
上海兆浦置业有限公司	525,000,000.00	存货
天津佳意房地产开发有限公司	520,000,000.00	存货
中化国际物业酒店管理有限公司	517,000,000.00	投资性房地产
张家港智茂置业有限公司	500,000,000.00	存货
常州龙茂房地产开发有限公司	373,200,000.00	存货
青岛金翰置业有限公司	368,500,000.00	存货
南京润茂置业有限公司	310,000,000.00	存货
东莞深茂置业有限公司	280,000,000.00	存货
天津合发房地产开发有限公司	217,100,200.00	存货
佛山拓茂房地产开发有限公司	127,500,000.00	存货

公司名称	期末余额	抵押物
苏州腾茂置业有限公司	50,000,000.00	存货
南京悦茂房地产开发有限公司	10,000,000.00	存货
北京展拓置业有限公司	10,000.00	存货
<u>合计</u>	<u>18,505,835,505.00</u>	

4. 质押借款明细

公司名称	期末余额	质押物
长沙金茂城市建设开发有限公司	915,625,000.00	应收账款质押
武汉启茂置业有限公司	263,750,000.00	股权质押
<u>合计</u>	<u>1,179,375,000.00</u>	

(二十六) 应付债券

1. 应付债券

项目	期末余额	年初余额
应付债券余额	4,254,028,000.00	453,050,300.48
重分类至1年内到期的应付债券	454,028,000.00	
应付债券报表账面价值	<u>3,800,000,000.00</u>	<u>453,050,300.48</u>

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	年初余额	本期发行	按面值计提利息	溢价摊销	本期偿还	期末余额
15金茂投	2,200,000,000.00	2015年12月09日	5年	2,200,000,000.00	453,050,300.48			977,699.52		454,028,000.00
19金茂投（第一期）	1,800,000,000.00	2019年2月21日	5年	1,800,000,000.00		1,800,000,000.00				1,800,000,000.00
19金茂投（第二期）	2,000,000,000.00	2019年8月27日	5年	2,000,000,000.00		2,000,000,000.00				2,000,000,000.00
<u>合计</u>	<u>6,000,000,000.00</u>	—	—	<u>6,000,000,000.00</u>	<u>453,050,300.48</u>	<u>3,800,000,000.00</u>		<u>977,699.52</u>		<u>4,254,028,000.00</u>

(二十七) 长期应付款

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
融资租赁		70,000,000.00		70,000,000.00
<u>合计</u>		<u>70,000,000.00</u>		<u>70,000,000.00</u>

注：本公司子公司金茂宝馨（天津）能源科技有限公司（以下简称“金茂宝馨公司”）与招银金融租赁有限公司（以下简称“招银租赁公司”）签订融资租赁合同。合同约定金茂宝馨公司向招银租赁公司以售后返租形式租赁蓄热调峰设备及管网等设备，租赁物转让价款为75,833,333.33元，融资额总额为70,000,000.00元。

（二十八）实收资本

投资者名称	年初余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
合计	58,652,000.00	100.00			58,652,000.00	100.00
中国金茂控股集团有限公司	58,652,000.00	100.00			58,652,000.00	100.00

（二十九）其他权益工具

发行在外的金融工具	期初	本期增加	本期减少	期末
	账面价值	账面价值	账面价值	账面价值
2016年永续公司债券(3+N)	1,994,263,207.56		1,994,263,207.56	
华宝信托永续债券	621,000,000.00			621,000,000.00
2018年永续中期票据	2,000,000,000.00			2,000,000,000.00
合计	4,615,263,207.56		1,994,263,207.56	2,621,000,000.00

注：本公司于2019年6月赎回2016年永续公司债券(3+N)。

（三十）资本公积

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
其他资本公积	556,909,952.14	76,283,935.64	18,698,246.20	614,495,641.58
合计	556,909,952.14	76,283,935.64	18,698,246.20	614,495,641.58

注：本公司之子公司上海府茂置业有限公司2019年6月少数股东增资，增资后少数股东持股49%的股权，增加资本公积2,647,473.57元；本公司之子公司宁波方兴投资咨询有限公司2019年11月收购少数股东股权，增加资本公积73,636,462.07元。

本公司之子公司耀国环球有限公司2019年3月收购少数股东股权，冲减资本公积12,961,453.76元。本公司2019年6月赎回2016年永续公司债券(3+N)，冲减资本公积5,736,792.44元。

(三十一) 盈余公积

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积金	1,919,410.96			1,919,410.96
<u>合计</u>	<u>1,919,410.96</u>			<u>1,919,410.96</u>

(三十二) 未分配利润

项目	本期金额	上年金额
本期年初余额	9,058,330,244.84	6,725,777,660.97
本期增加额	4,610,967,486.19	3,054,533,721.37
其中：本期净利润转入	4,610,967,486.19	3,054,533,721.37
其他调整因素		
本期减少额	217,758,937.52	721,981,137.50
其中：本期提取盈余公积数		
本期提取一般风险准备		
本期分配现金股利数		
转增资本		
其他减少	217,758,937.52	721,981,137.50
本期期末余额	13,451,538,793.51	9,058,330,244.84

注：本期支付 2016 年永续公司债券（3+N）、华宝信托永续债券的利息共计 2.18 亿元。

2018 年支付 2016 年永续公司债券（3+N）、华宝信托永续债券的利息共计 1.17 亿元，发生同一控制下企业合并，冲减未分配利润 6.05 亿元。

(三十三) 营业收入、营业成本

1. 营业收入、营业成本明细

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
1. 主营业务小计	29,319,520,227.11	20,169,362,308.28	32,066,779,388.05	19,573,918,047.89
其中：土地一级开发	4,290,990,116.51	2,420,492,510.66	8,141,829,795.70	4,085,551,716.50
物业销售	23,748,630,142.60	17,369,228,947.99	22,719,229,409.00	15,108,137,195.47
租赁	1,011,765,520.68	228,987,018.63	967,671,523.50	238,946,276.21
酒店运营	199,269,749.19	101,001,859.51	183,816,332.42	101,723,759.80

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
物业管理	58,864,698.13	49,651,971.49	54,232,327.43	39,559,099.71
2. 其他业务小计	471,172,660.19	330,266,914.10	329,890,343.96	211,295,133.39
<u>合计</u>	<u>29,790,692,887.30</u>	<u>20,499,629,222.38</u>	<u>32,396,660,732.01</u>	<u>19,785,213,181.08</u>

(三十四) 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
广告和业务宣传费	666,379,730.22	518,319,585.21
销售代理费	290,838,638.67	131,099,610.29
人员费用	136,992,664.54	97,002,157.36
办公费	68,892,722.38	66,635,017.63
售后服务费	42,093,981.47	67,684,046.95
其他	7,651,848.27	4,540,021.54
<u>合计</u>	<u>1,212,849,585.55</u>	<u>885,280,438.98</u>

(三十五) 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
人员费用	974,770,618.20	584,188,152.84
咨询中介费	197,066,945.85	136,392,676.39
办公费	93,224,991.21	81,056,923.20
折旧费	74,987,412.95	77,235,147.09
租赁费	65,750,951.64	39,055,534.18
品牌推广费	40,266,317.59	38,984,578.97
差旅费	29,934,148.91	29,548,846.83
物业管理费	18,976,162.69	13,666,331.60
无形资产摊销	12,434,798.23	9,460,437.26
会议费	9,706,550.80	17,714,424.48
其他	90,548,446.14	84,136,994.85
<u>合计</u>	<u>1,607,667,344.21</u>	<u>1,111,440,047.69</u>

(三十六) 研发费用

项目	本期发生额	上期发生额
委托研发服务费	25,060,369.54	8,349,856.18
人工费用	16,362,454.05	6,869,567.99
开发及制造费	7,974,658.96	
行政费用	6,314,915.65	2,026,160.11
样机购置费	1,911,742.78	533,096.82
设计费	116,104.97	412,835.87
知识产权代理费	339,279.45	367,070.98
维护检验费	297,613.55	
折旧及摊销	96,218.38	22,761.60
其他	1,976,755.29	160,483.88
<u>合计</u>	<u>60,450,112.62</u>	<u>18,741,833.43</u>

(三十七) 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	1,957,828,734.56	2,334,196,408.51
减:利息收入	2,033,876,673.49	583,480,676.62
金融机构手续费	9,643,623.25	8,951,748.18
汇兑损益	77,072,649.10	-4,456,415.92
<u>合计</u>	<u>10,668,333.42</u>	<u>1,755,211,064.15</u>

(三十八) 其他收益

项目	本期发生额	上期发生额
税费返还	8,399,775.26	4,611,824.63
失保基金享优惠政策返还	5,266,620.00	
重点企业经济社会发展综合贡献奖励	4,000,000.00	
建筑奖励金	3,000,000.00	
节能减排奖励	1,389,627.14	
其他	3,433,573.89	1,275,807.51
<u>合计</u>	<u>25,489,596.29</u>	<u>5,887,632.14</u>

（三十九）投资收益

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
委托贷款投资收益	631,821,732.52	986,419,102.63
权益法核算的长期股权投资收益	1,131,405,863.71	-140,533,276.66
处置长期股权投资产生的投资收益	1,083,888,528.12	122,940,734.21
<u>合计</u>	<u>2,847,116,124.35</u>	<u>968,826,560.18</u>

（四十）公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
按公允价值计量的投资性房地产	412,579,106.09	131,144,313.26
<u>合计</u>	<u>412,579,106.09</u>	<u>131,144,313.26</u>

（四十一）资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	1,980,902.20	-557,107.34
存货跌价损失		90,491.18
<u>合计</u>	<u>1,980,902.20</u>	<u>-466,616.16</u>

（四十二）资产处置收益

项目	本期发生额	上期发生额	计入当年非经常性损益的金额
非流动资产处置利得	875,905.06		875,905.06
<u>合计</u>	<u>875,905.06</u>		<u>875,905.06</u>

（四十三）营业外收入

1. 营业外收入明细情况

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废利得	51,653.73	612,796.01	51,653.73
与企业日常活动无关的政府补助	1,029,570.00	34,225,303.23	1,029,570.00
罚没利得	10,854,880.60	6,294,377.83	10,854,880.60
保险赔偿收入		462,060.00	
违约金收入	6,168,175.04	8,820,644.05	6,168,175.04
其他	388,018,509.67	6,326,265.57	388,018,509.67
<u>合计</u>	<u>406,122,789.04</u>	<u>56,741,446.69</u>	<u>406,122,789.04</u>

2. 政府补助明细

项目	本期发生额	上期发生额
崇明区财政局企业扶持资金	979,570.00	
湘江新区财政补贴		33,934,720.00
宁波海曙区财政补助		176,800.00
可再生能源专项资金		75,054.00
其他	50,000.00	38,729.23
合计	1,029,570.00	34,225,303.23

(四十四) 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	15,514,959.53	907,082.17	15,514,959.53
对外捐赠	7,695,000.00	4,000,000.00	7,695,000.00
赔偿金及违约金支出	8,815,614.86	3,166,198.08	8,815,614.86
罚没及滞纳金支出	402,746.09	823,700.43	402,746.09
其他	3,939,229.24	3,939,523.45	3,939,229.24
合计	36,367,549.72	12,836,504.13	36,367,549.72

(四十五) 所得税费用

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	2,405,005,592.28	2,807,580,865.24
递延所得税调整	-693,672,017.56	-503,954,655.95
合计	1,711,333,574.72	2,303,626,209.29

(四十六) 其他综合收益

项目	归属于母公司股东的其他综合收益 益期初余额	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	本期发生金额			归属于母公司股东的其他综合收益期末余额
				减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
以后将重分类进损益的其他综合收益							
1. 外币财务报表折算差额	-36,322,940.40	-543,178,332.28		-22,374,834.91	-520,803,497.37	-58,697,775.31	
2. 存货转入投资性房地产的公允价值变动	8,869,147.13	486,679,785.71		121,669,946.43	182,611,990.39	191,266,996.02	
合计	-27,453,793.27	-56,498,546.57		160,023,013.98	-338,191,506.98	132,569,220.71	

(四十七) 合并现金流量表

1. 采用间接法将净利润调节为经营活动现金流量

补充资料	本期发生额	上期发生额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	6,490,728,933.07	6,100,593,640.99
加: 资产减值准备	-1,980,902.20	466,616.16
信用资产减值损失		
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	102,896,721.96	91,485,917.74
无形资产摊销	15,737,195.68	16,285,312.67
长期待摊费用摊销	27,382,603.65	17,349,768.87
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 (收益以“-”号填列)	-875,905.06	
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	15,463,305.80	294,286.16
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-412,579,106.09	-131,144,313.26
财务费用(收益以“-”号填列)	504,588,280.96	2,334,196,408.51
投资损失(收益以“-”号填列)	-2,847,116,124.35	-1,051,909,574.05
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-690,063,294.70	-662,696,441.18
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	-3,608,722.86	121,422,242.19
存货的减少(增加以“-”号填列)	-33,384,270,913.21	-27,235,093,154.48
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-18,916,430,285.88	-15,948,447,184.02
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	62,703,896,537.48	17,601,576,218.46
其他		
经营活动产生的现金流量净额	13,603,768,324.25	-18,745,620,255.24
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	14,252,563,964.13	16,854,380,041.03
减: 现金的年初余额	16,854,380,041.03	12,545,164,631.23
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	-2,601,816,076.90	4,309,215,409.80

2. 现金和现金等价物的构成

项目	本期余额	上期余额
一、现金	14,252,563,964.13	16,854,380,041.03
其中：库存现金	61,110.46	308,792.68
可随时用于支付的银行存款	14,252,502,853.67	16,854,071,248.35
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	<u>14,252,563,964.13</u>	<u>16,854,380,041.03</u>

(四十八) 所有权和使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
存货	52,083,176,701.62	借款抵押
投资性房地产	10,445,640,000.00	借款抵押
货币资金	4,871,012,955.43	主要为预售监管资金
固定资产	79,793,738.05	融资租赁
合计	<u>67,479,623,395.10</u>	

九、或有事项

截至2019年12月31日,本公司为个人购房按揭贷款担保余额为19,764,025,014.96元。

十、资产负债表日后事项

截至审计报告日,本公司无需要披露的资产负债表日后事项。

十一、关联方关系及其交易

(一) 本公司的母公司的有关信息

母公司名称	注册地	业务性质	股本 (港币,万元)	母公司对本公司的 持股比例(%)	母公司对本公司的 表决权比例(%)
中国金茂控股集团有限公司	香港	房地产与酒店业务	1,176,952.45	100.00	100.00

(二) 本公司的子公司

本公司子公司的情况详见“七、企业合并及合并财务报表”。

（三）本公司的合营企业、联营企业有关信息

本公司的合营企业、联营企业有关信息详见“八、（九）长期股权投资”。

（四）关联方

1. 关联方交易

企业名称	交易类型	本年交易金额	上年交易金额
一、购买商品、接受劳务的关联交易			
广州悦茂营销咨询管理有限公司	接受劳务	119,847,594.01	94,368,980.22
上海金茂建筑装饰有限公司	接受劳务	64,791,723.06	66,139,939.53
中化金茂物业管理（北京）有限公司	接受劳务	21,635,759.96	38,095,923.20
金茂商业房地产（上海）有限公司			283,018.86
二、销售商品、提供劳务的关联交易			
金茂置业（杭州）有限公司	销售商品	16,223,035.45	4,787,016.61
首开金茂置业（杭州）有限公司	销售商品	10,304,892.36	
宁波世茂新领航置业有限公司	销售商品	9,337,995.16	
成都隆中策置业有限公司	销售商品	8,392,347.23	
北京盛庄房地产开发有限公司	销售商品	5,814,371.09	3,381,562.68
宁波招海置业有限公司	销售商品	5,744,681.98	
上海兆承房地产开发有限公司	销售商品	5,537,357.40	
无锡泰茂置业有限公司	销售商品	4,969,273.65	2,177,843.93
郑州茂辉置业有限公司	销售商品	4,379,066.71	
上海嘉禹置业有限公司	销售商品	3,634,229.00	
兴茂置业（杭州）有限公司	销售商品	2,484,656.91	
宁波兴茂地产开发有限公司	销售商品	1,654,188.32	7,984,035.46
南京洸茂置业有限公司	销售商品	1,250,985.17	
上海金茂建筑装饰有限公司	销售商品	99,856.12	577,122.02
贵阳鑫科天宸房地产开发有限公司	销售商品	19,940.52	
成都隆中策置业有限公司	提供劳务	30,920,017.51	983,523.16
无锡泰茂置业有限公司	提供劳务	15,652,446.96	13,547,546.21
中化商业保理有限公司	提供劳务	13,331,313.83	
郑州茂辉置业有限公司	提供劳务	11,910,697.84	7,759,478.80
北京盛庄房地产开发有限公司	提供劳务	7,437,964.66	647,715.09
南京洸茂置业有限公司	提供劳务	6,716,706.38	2,854,970.84

企业名称	交易类型	本年交易金额	上年交易金额
武汉首茂城置业有限公司	提供劳务	6,459,843.95	242,452.83
兴茂置业（杭州）有限公司	提供劳务	6,137,045.62	4,468,256.59
首开金茂置业（杭州）有限公司	提供劳务	5,455,709.17	4,802,830.19
南京鼎茂置业有限公司	提供劳务	4,201,539.63	
宁波招海置业有限公司	提供劳务	2,981,132.08	3,568,364.23
济南鲁茂置业有限公司	提供劳务	2,559,024.95	
上海兆承房地产开发有限公司	提供劳务	2,253,509.43	1,502,339.62
南京峰禹置业有限公司	提供劳务	1,487,501.32	4,029,418.86
南京安茂置业有限公司	提供劳务	1,336,083.02	
南通成茂地产开发有限公司	提供劳务	1,077,933.47	2,239,215.09
金茂置业（杭州）有限公司	提供劳务	774,433.96	1,121,449.99
广州越欣房地产开发有限责任公司	提供劳务	739,622.64	
嘉兴隽茂置业有限公司	提供劳务	732,037.74	
深圳悦茂置业有限公司	提供劳务	609,695.05	1,341,329.11
佛山迅茂房地产开发有限公司	提供劳务	455,849.06	
宁波世茂新领航置业有限公司	提供劳务	440,056.60	1,760,226.42
北京城茂未来房地产开发有限公司	提供劳务	430,188.68	
宁波兴茂地产开发有限公司	提供劳务	425,471.70	2,648,403.77
上海茂秀置业有限公司	提供劳务	383,968.84	360,123.06
重庆鼎茂置业有限公司	提供劳务	363,636.36	
南京宝茂置业有限公司	提供劳务	354,229.59	
成都金禾茂置业有限公司	提供劳务	179,396.83	
南京达泰筑茂置业有限公司	提供劳务	72,648.20	290,592.82
苏州茂泰置业有限公司	提供劳务		13,228,301.92
中化金茂物业管理（北京）有限公司	提供劳务		8,827,592.23
温州浙同置业有限公司	提供劳务		3,548,222.65
方兴置业（上海）有限公司	提供劳务		1,843,562.16
中化方兴置业（北京）有限公司	提供劳务		1,260,106.76
广州启创置业有限公司	提供劳务		646,659.90
北京金丰置业有限公司	提供劳务		536,436.79
合肥质然房地产开发有限公司	提供劳务		401,188.25
北京茂瑞置业有限公司	提供劳务		149,728.77
青岛茂创置业有限公司	提供劳务		57,947.17

企业名称	交易类型	本年交易金额	上年交易金额
中国中化股份有限公司	房屋租赁	84,568,089.25	88,156,312.49
中国对外经济贸易信托有限公司	房屋租赁	45,259,711.20	38,613,348.75
中化化肥有限公司	房屋租赁	22,750,712.90	22,779,093.86
中化能源股份有限公司	房屋租赁	16,788,996.40	6,935,151.49
中化集团财务有限责任公司	房屋租赁	13,868,107.14	14,939,166.56
中化石油销售有限公司	房屋租赁	13,214,674.98	13,020,912.99
中化石油有限公司	房屋租赁	10,768,601.62	17,496,947.96
中化资本有限公司北京分公司（原上海苏化）	房屋租赁	10,730,217.76	
中化商务有限公司（原中化国际招标）	房屋租赁	9,923,378.34	7,982,604.46
中化石油勘探开发有限公司	房屋租赁	9,551,263.45	8,519,853.02
中化塑料有限公司	房屋租赁	8,530,966.66	8,279,080.14
远东国际融资租赁有限公司	房屋租赁	8,155,159.91	8,158,017.04
中化现代农业有限公司	房屋租赁	7,883,286.22	6,390,725.60
中宏人寿保险有限公司北京分公司	房屋租赁	6,911,656.77	
中化信息技术有限公司	房屋租赁	6,265,044.24	6,211,882.32
中国中化集团有限公司	房屋租赁	5,932,872.00	7,910,496.00
中化商业保理有限公司	房屋租赁	3,822,227.82	35,238.1
中国种子集团有限公司	房屋租赁	3,492,658.72	4,640,798.75
中化国际（控股）股份有限公司北京分公司	房屋租赁	3,093,276.15	
中化资产管理有限公司	房屋租赁	2,694,534.36	2,669,199.50
北京金茂信通咨询有限公司	房屋租赁	1,876,208.82	1,303,387.71
中化聚绿企业管理（北京）有限公司	房屋租赁	1,554,739.86	1,498,476.06
中化金茂物业管理（北京）有限公司	房屋租赁	1,020,067.67	1,282,734.43
天津金茂嘉和股权投资管理有限公司	房屋租赁	674,549.50	690,992.27
中化江苏有限公司	房屋租赁	380,110.94	
新路安中国有限公司	房屋租赁	349,327.29	
中化泉州石化有限公司	房屋租赁	294,800.01	270,233.34
北京中化金桥贸易有限公司	房屋租赁	155,661.30	153,108.2
中化石化销售有限公司	房屋租赁	58,701.90	414,564.71
中化能源科技有限公司	房屋租赁	15,142.86	48,707.77
中化资本有限公司（原上海苏化）	房屋租赁		5,751,512.37
中宏人寿保险有限公司	房屋租赁		5,674,538.22
中化国际（控股）股份有限公司	房屋租赁		3,358,542.19

企业名称	交易类型	本年交易金额	上年交易金额
中化实业有限公司	房屋租赁		3,288,838.79
中化保险经纪(北京)有限责任公司	房屋租赁		3,211,781.64
中化资本投资管理有限责任公司(原天津物业)	房屋租赁		2,428,688.6
中化环境控股有限公司(原中化节能环保)	房屋租赁		1,388,253.64
南京浣茂置业有限公司	房屋租赁		832,712.32

2. 应收、应付关联方款项情况

关联方名称	应收项目	期末余额	坏账准备余额
无锡泰茂置业有限公司	应收账款	16,725,909.31	
宁波兴茂地产开发有限公司	应收账款	10,694,149.60	
北京盛庄房地产开发有限公司	应收账款	9,132,216.40	
成都隆中策置业有限公司	应收账款	8,172,934.69	
武汉首茂城置业有限公司	应收账款	6,659,900.70	
郑州茂辉置业有限公司	应收账款	5,506,415.69	
宁波世茂新领航置业有限公司	应收账款	4,801,467.43	
首开金茂置业(杭州)有限公司	应收账款	3,758,274.03	
金茂置业(杭州)有限公司	应收账款	3,652,437.15	
南通成茂地产开发有限公司	应收账款	3,169,350.13	
济南鲁茂置业有限公司	应收账款	3,132,566.43	
南京浣茂置业有限公司	应收账款	2,752,774.62	
宁波招海置业有限公司	应收账款	1,580,000.00	
东莞市卓冠置业有限公司	应收账款	1,500,000.00	
南京鼎茂置业有限公司	应收账款	1,484,544.00	
北京城茂未来房地产开发有限公司	应收账款	1,393,747.65	
兴茂置业(杭州)有限公司	应收账款	923,964.30	
上海嘉禹置业有限公司	应收账款	886,382.36	
南京达泰筑茂置业有限公司	应收账款	629,318.52	
中化方兴置业(北京)有限公司	应收账款	472,768.39	
青岛茂创置业有限公司	应收账款	435,600.00	
上海茂秀置业有限公司	应收账款	407,006.97	
中化金茂物业管理(北京)有限公司	应收账款	399,009.45	

关联方名称	应收项目	期末余额	坏账准备余额
嘉兴隽茂置业有限公司	应收账款	360,824.14	
上海兆承房地产开发有限公司	应收账款	353,866.94	
广州越欣房地产开发有限责任公司	应收账款	294,000.00	
南京宝茂置业有限公司	应收账款	188,303.96	
深圳悦茂置业有限公司	应收账款	129,255.35	
成都金禾茂置业有限公司	应收账款	126,773.76	
重庆鼎茂置业有限公司	应收账款	117,360.00	
北京金茂信通咨询有限公司	应收账款	110,476.21	
济南碧曼置业有限公司	应收账款	98,002.56	
无锡君茂置业有限公司	应收账款	35,867.60	
上海金茂建筑装饰有限公司	应收账款	26,029.72	
中化国际(控股)股份有限公司北京分公司	应收账款	9,447.57	
福州金辉融欣房地产有限公司	应收账款	7,485.53	
天茂文化发展(江阴)有限公司	应收账款	4,904.69	
安徽新华新茂置业有限公司	应收账款	3,493.97	
广州悦茂营销咨询管理有限公司	预付账款	11,708,135.55	
上海金茂建筑装饰有限公司	预付账款	2,232,007.00	
北京金茂信通咨询有限公司	预付账款	1,999,999.99	
广州河东科技有限公司	预付账款	727,298.38	
长沙鼎茂置业有限公司	预付账款	179,796.62	
中化金茂物业管理(北京)有限公司	预付账款	30,000.00	
中化集团财务有限责任公司	预付账款	6,156.07	
北京盛庄房地产开发有限公司	应收利息	184,762,632.87	
福州金辉融欣房地产有限公司	应收利息	131,586,618.65	
北京城茂未来房地产开发有限公司	应收利息	110,573,384.18	
北京万平立通房地产开发有限公司	应收利息	92,722,643.93	
上海悦兆秀置业有限公司	应收利息	91,076,830.81	
南京宝茂置业有限公司	应收利息	81,817,823.30	
中化集团财务有限责任公司	应收利息	75,941,250.00	
无锡君茂置业有限公司	应收利息	75,718,555.73	
南通成茂地产开发有限公司	应收利息	71,491,221.33	
宁波招海置业有限公司	应收利息	68,693,329.57	

关联方名称	应收项目	期末余额	坏账准备余额
成都隆中策置业有限公司	应收利息	68,462,077.65	
南京禹茂置业有限公司	应收利息	61,183,676.53	
南昌嘉茂置业有限公司	应收利息	59,008,137.26	
广州诚品置业有限公司	应收利息	58,927,592.62	
宁波骏茂房地产开发有限公司	应收利息	57,255,141.32	
广州市润禾置业有限公司	应收利息	48,342,379.11	
佛山迅茂房地产开发有限公司	应收利息	47,323,352.16	
上海坤茂置业有限公司	应收利息	46,624,189.79	
上海茂秀置业有限公司	应收利息	46,457,036.52	
北京开创金润置业有限公司	应收利息	46,224,888.89	
杭州富阳富茂置业有限公司	应收利息	45,616,044.45	
北京城茂房地产开发有限公司	应收利息	41,072,491.75	
南京苏豪金茂小镇建设有限公司	应收利息	40,752,666.67	
宁波乐秀房地产信息咨询有限公司	应收利息	40,242,180.00	
南京浣茂置业有限公司	应收利息	40,019,153.42	
杭州瀚源房地产开发有限责任公司	应收利息	39,976,957.54	
重庆央鼎置业有限公司	应收利息	38,049,582.82	
深圳悦茂置业有限公司	应收利息	37,715,744.67	
广州越欣房地产开发有限责任公司	应收利息	36,303,375.29	
济南鲁茂置业有限公司	应收利息	33,687,472.63	
广州市穗云置业有限公司	应收利息	30,977,688.69	
兴茂置业（杭州）有限公司	应收利息	30,906,645.99	
天津市联展房地产开发有限公司	应收利息	29,185,975.00	
湖州碧泉房地产开发有限公司	应收利息	27,672,908.62	
福州融丰房地产有限公司	应收利息	24,907,466.67	
武汉兆悦茂房地产开发有限公司	应收利息	24,344,339.25	
开封丰辉置业有限公司	应收利息	23,782,000.31	
台州万椒置业有限公司	应收利息	23,156,917.46	
北京茂瑞置业有限公司	应收利息	21,759,597.11	
武汉华晨乾茂置业有限公司	应收利息	20,252,777.77	
合肥览秀房地产开发有限公司	应收利息	16,840,258.38	
嘉兴荣丰置业有限公司	应收利息	15,790,017.40	

关联方名称	应收项目	期末余额	坏账准备余额
绍兴龙耀房地产开发有限公司	应收利息	15,145,508.10	
南京锦逸置业有限公司	应收利息	14,511,308.55	
南京实茂置业有限公司	应收利息	14,319,956.67	
常州隽茂房地产开发有限公司	应收利息	14,272,338.76	
南京溪茂置业有限公司	应收利息	12,481,506.82	
北京合茂置业有限公司	应收利息	12,063,532.56	
重庆鼎茂置业有限公司	应收利息	8,433,407.30	
上海隽宏置业有限公司	应收利息	8,416,152.56	
成都金禾茂置业有限公司	应收利息	6,718,834.00	
宁波奉化明茂房地产开发有限公司	应收利息	6,445,358.57	
上海兆承房地产开发有限公司	应收利息	4,970,915.89	
南京广鑫能源服务有限公司	应收利息	4,125,466.84	
长沙茂想置业有限公司	应收利息	2,893,316.44	
南京盛泽置业有限公司	应收利息	2,749,216.94	
宁波昀茂置业有限公司	应收利息	2,660,462.67	
郑州茂辉置业有限公司	应收利息	2,543,836.61	
贵阳鑫科天宸房地产开发有限公司	应收利息	2,532,646.67	
张家口银煌房地产开发有限公司	应收利息	2,213,570.49	
长沙梦茂置业有限公司	应收利息	2,137,682.05	
无锡泰茂置业有限公司	应收利息	2,017,012.58	
武汉首茂城置业有限公司	应收利息	1,873,188.28	
南京达泰筑茂置业有限公司	应收利息	1,414,956.45	
东苑市卓冠置业有限公司	应收利息	599,872.00	
天茂文化发展（江阴）有限公司	应收利息	580,308.18	
长沙辰茂企业管理有限公司	应收利息	217,283.76	
徐州茂星置业有限公司	应收利息	151,111.11	
重庆金碧茂置业有限公司	应收利息	102,375.84	
天津瑞茂置业有限公司	应收利息	23,858.32	
金茂投资咨询（深圳）有限公司	应收利息	15,720.87	
天津齐茂置业有限公司	应收利息	14,117.88	
北京茂信置业有限公司	应收利息	1,497.23	
天津宁茂置业有限公司	应收利息	1,446.67	

关联方名称	应收项目	期末余额	坏账准备余额
天津创茂置业有限公司	应收利息	723.33	
天津盛茂置业有限公司	应收利息	723.33	
郑州茂弘置业有限公司	应收利息	262.50	
郑州茂晟置业有限公司	应收利息	262.50	
天津华茂置业有限公司	应收利息	132.22	
嘉兴隽茂置业有限公司	应收利息	0.02	
金茂商业房地产（上海）有限公司	其他应收款	12,094,855,112.58	
中国金茂控股集团有限公司	其他应收款	3,030,012,186.77	
北京城茂房地产开发有限公司	其他应收款	2,161,627,611.77	
南京峰霄置业有限公司	其他应收款	1,795,398,667.00	
南京宝茂置业有限公司	其他应收款	1,431,351,913.75	
北京万平立通房地产开发有限公司	其他应收款	1,414,316,026.38	
福州金辉融欣房地产有限公司	其他应收款	1,204,526,667.47	
深圳悦茂置业有限公司	其他应收款	1,190,016,747.76	
上海金茂建筑装饰有限公司	其他应收款	1,141,692,858.18	
北京开创金润置业有限公司	其他应收款	1,130,500,000.00	
金茂商业管理（上海）有限公司	其他应收款	1,130,000,000.00	
苏州茂泰置业有限公司	其他应收款	1,013,411,000.00	
嘉兴辉茂贰号投资合伙企业（有限合伙）	其他应收款	966,482,846.46	
济南鲁茂置业有限公司	其他应收款	901,116,627.46	
佛山迅茂房地产开发有限公司	其他应收款	888,307,472.00	
徐州梁都置业有限公司	其他应收款	871,073,000.00	
嘉兴旺茂投资合伙企业（有限合伙）	其他应收款	868,217,706.95	
上海嘉禹置业有限公司	其他应收款	847,210,000.00	
武汉华晟乾茂置业有限公司	其他应收款	792,500,000.00	
北京合茂置业有限公司	其他应收款	705,000,000.00	
安徽新华新茂置业有限公司	其他应收款	676,371,264.14	
广州市润禾置业有限公司	其他应收款	649,554,000.00	
上海悦兆秀置业有限公司	其他应收款	649,293,700.00	
成都隆中策置业有限公司	其他应收款	641,982,874.21	
厦门建承房地产开发有限公司	其他应收款	632,933,448.83	
南京禹茂置业有限公司	其他应收款	532,353,150.00	

关联方名称	应收项目	期末余额	坏账准备余额
宁波招海置业有限公司	其他应收款	445,505,392.54	
宁波友茂置业有限公司	其他应收款	443,000,000.00	
南京锦逸置业有限公司	其他应收款	435,335,028.65	
广州隽业二号房地产有限公司	其他应收款	398,100,500.00	
宁波乐秀房地产信息咨询有限公司	其他应收款	375,705,000.00	
长沙茂想置业有限公司	其他应收款	364,922,761.77	
深圳市创钧投资管理有限公司	其他应收款	356,650,000.00	
上海坤茂置业有限公司	其他应收款	350,400,000.00	
重庆鼎茂置业有限公司	其他应收款	339,349,061.20	
上海茂秀置业有限公司	其他应收款	330,000,000.00	
南京苏豪金茂小镇建设有限公司	其他应收款	312,874,188.88	
长沙兴茂企业管理咨询有限公司	其他应收款	299,584,000.00	
重庆央鼎置业有限公司	其他应收款	296,784,648.64	
长沙梦茂置业有限公司	其他应收款	292,978,605.36	
上海隽宏置业有限公司	其他应收款	253,580,721.00	
福州融丰房地产有限公司	其他应收款	243,888,000.00	
南通成茂地产开发有限公司	其他应收款	236,137,379.11	
天茂文化发展（江阴）有限公司	其他应收款	217,615,568.45	
台州万椒置业有限公司	其他应收款	193,620,405.00	
厦门兆利茂房地产开发有限公司	其他应收款	179,000,000.00	
开封丰辉置业有限公司	其他应收款	173,055,662.23	
宁波骏茂房地产开发有限公司	其他应收款	161,306,017.49	
青岛茂景置业有限公司	其他应收款	160,377,009.25	
威旺置业有限公司	其他应收款	160,008,958.17	
南昌嘉茂置业有限公司	其他应收款	155,498,221.00	
郑州茂晟置业有限公司	其他应收款	133,000,000.00	
合肥质然房地产开发有限公司	其他应收款	123,727,754.34	
嘉兴辉茂拾号投资合伙企业（有限合伙）	其他应收款	122,250,000.00	
重庆金碧茂置业有限公司	其他应收款	118,800,000.00	
无锡君茂置业有限公司	其他应收款	109,662,818.45	
成都金枝置业有限公司	其他应收款	106,800,000.00	
北京茂瑞置业有限公司	其他应收款	105,905,194.10	

关联方名称	应收项目	期末余额	坏账准备余额
嘉兴爵茂投资合伙企业（有限合伙）	其他应收款	102,253,250.00	
兴茂置业（杭州）有限公司	其他应收款	99,402,095.09	
湖州碧泉房地产开发有限公司	其他应收款	98,351,154.30	
杭州富阳富茂置业有限公司	其他应收款	95,000,000.00	
苏州均秀房地产开发有限公司	其他应收款	82,236,000.00	
南京实茂置业有限公司	其他应收款	67,491,300.00	
无锡致弘置业有限公司	其他应收款	67,043,781.10	
南京溪茂置业有限公司	其他应收款	66,934,900.00	
南京广鑫能源服务有限公司	其他应收款	63,245,008.38	
青岛茂创置业有限公司	其他应收款	58,768,048.32	
广州市穗云置业有限公司	其他应收款	52,500,000.00	
金茂商业投资管理（上海）有限公司	其他应收款	50,000,000.00	
宁波仑茂置业有限公司	其他应收款	49,000,000.00	
成都金禾茂置业有限公司	其他应收款	41,906,132.50	
南京浣茂置业有限公司	其他应收款	40,000,000.00	
长沙辰茂企业管理有限公司	其他应收款	38,344,194.45	
南京达泰筑茂置业有限公司	其他应收款	37,022,035.74	
合肥览秀房地产开发有限公司	其他应收款	33,104,203.82	
天津金茂信和投资管理有限公司	其他应收款	25,000,000.00	
广州越欣房地产开发有限责任公司	其他应收款	22,025,462.15	
中化金茂未来城市运营管理（天津）合伙企业（有限合伙）	其他应收款	21,750,000.00	
中化金茂物业管理（北京）有限公司	其他应收款	19,644,143.48	
南京鼎茂置业有限公司	其他应收款	19,601,000.00	
东莞市卓冠置业有限公司	其他应收款	11,292,100.00	
广州融方置业有限公司	其他应收款	7,369,276.55	
青岛松茂置业有限公司	其他应收款	6,274,688.00	
宁波昀茂置业有限公司	其他应收款	6,000,000.00	
青岛材茂置业有限公司	其他应收款	5,561,253.00	
宁波涵茂置业有限公司	其他应收款	4,540,000.00	
北京金茂信通咨询有限公司	其他应收款	4,037,132.23	
福州安景房地产有限公司	其他应收款	3,600,000.00	
嘉兴荣聿置业有限公司	其他应收款	2,843,895.25	

关联方名称	应收项目	期末余额	坏账准备余额
宁波奉化明茂房地产开发有限公司	其他应收款	2,728,035.64	
宁波兴茂有限公司	其他应收款	2,191,682.73	
上海方茂置业有限公司	其他应收款	2,078,557.35	
北京城茂未来房地产开发有限公司	其他应收款	2,001,567.68	
嘉兴常茂壹号投资合伙企业（有限合伙）	其他应收款	1,990,000.00	
青岛腾茂置业有限公司	其他应收款	1,861,933.00	
长沙鼎茂置业有限公司	其他应收款	1,556,136.76	
天津瑞茂置业有限公司	其他应收款	1,360,000.00	
嘉兴典茂置业有限公司	其他应收款	825,150.71	
温州翔茂置业有限公司	其他应收款	621,069.25	
广州河东科技有限公司	其他应收款	602,082.49	
其他	其他应收款	447,889.00	
南京筑茂企业管理有限公司	其他应收款	444,145.30	
温州坤茂置业有限公司	其他应收款	405,298.60	
天津金茂嘉和股权投资管理有限公司	其他应收款	314,121.00	
中国中化集团有限公司	其他应收款	280,000.00	
北京盛庄房地产开发有限公司	其他应收款	245,054.86	
宁波兴茂地产开发有限公司	其他应收款	231,985.60	
无锡泰茂置业有限公司	其他应收款	212,558.06	
南京昌茂置业有限公司	其他应收款	39,514.57	
青岛东方伊甸园文化旅游开发有限公司	其他应收款	35,178.42	
瑞安佳茂置业有限公司	其他应收款	30,779.37	
北京茂信置业有限公司	其他应收款	20,000.00	
天津宁茂置业有限公司	其他应收款	20,000.00	
天津盛茂置业有限公司	其他应收款	19,999.80	
中化方兴置业（北京）有限公司	其他应收款	17,963.52	
郑州茂弘置业有限公司	其他应收款	10,000.00	
天津创茂置业有限公司	其他应收款	10,000.00	
天津华茂置业有限公司	其他应收款	10,000.00	
广州启创置业有限公司	其他应收款	8,150.15	
南京崇茂置业有限公司	其他应收款	2,000.00	
广州鑫茂房地产开发有限公司	其他应收款	500.00	

关联方名称	应付项目	期末余额
中化商业保理有限公司	应付账款	465,473,514.30
中化集团财务有限责任公司	应付账款	40,861,112.93
上海金茂建筑装饰有限公司	应付账款	30,970,616.11
中化金茂物业管理(北京)有限公司	应付账款	13,239,554.70
广州悦茂营销咨询管理有限公司	应付账款	4,299,982.00
天津金茂信和投资管理有限公司	应付账款	211,726.03
金茂(上海)物业服务有限公司	应付账款	15,939.95
广州河东科技有限公司	应付账款	9,468.71
南京浣茂置业有限公司	预收账款	10,789,587.97
首开金茂置业(杭州)有限公司	预收账款	8,763,963.75
无锡泰茂置业有限公司	预收账款	8,264,280.53
兴茂置业(杭州)有限公司	预收账款	5,472,261.54
宁波招海置业有限公司	预收账款	3,177,558.57
北京盛庄房地产开发有限公司	预收账款	2,666,346.01
成都隆中策置业有限公司	预收账款	2,471,276.61
武汉首茂城置业有限公司	预收账款	1,449,453.22
嘉兴荣丰置业有限公司	预收账款	1,362,996.57
上海兆承房地产开发有限公司	预收账款	1,313,530.88
成都金禾茂置业有限公司	预收账款	1,141,593.00
郑州茂辉置业有限公司	预收账款	1,023,319.88
南昌嘉茂置业有限公司	预收账款	1,007,375.70
中化商务有限公司	预收账款	199,343.78
天津金茂嘉和股权投资管理有限公司	预收账款	157,688.24
中化塑料有限公司	预收账款	78,848.61
中化资产管理有限公司	预收账款	22,952.46
济南碧曼置业有限公司	预收账款	20,000.00
宁波世茂新领航置业有限公司	预收账款	0.01
中国金茂控股集团有限公司	应付利息	848,585,024.99
中国中化股份有限公司	应付利息	74,435,833.33
金茂置业(杭州)有限公司	应付利息	26,600,000.00
重庆兴乾置业有限公司	应付利息	26,181,482.18
金茂商业房地产(上海)有限公司	应付利息	22,195,201.36

关联方名称	应付项目	期末余额
嘉兴辉茂贰号投资合伙企业（有限合伙）	应付利息	18,911,868.52
长沙兴茂企业管理咨询有限公司	应付利息	17,560,679.03
温州瓯茂置业有限公司	应付利息	14,109,311.26
长沙乾瑞置业有限公司	应付利息	8,961,233.73
青岛松茂置业有限公司	应付利息	6,437,707.59
青岛腾茂置业有限公司	应付利息	6,302,005.01
青岛材茂置业有限公司	应付利息	4,666,494.94
中化集团财务有限责任公司	应付利息	4,320,920.01
嘉兴群茂投资合伙企业（有限合伙）	应付利息	3,847,250.00
温州坤茂置业有限公司	应付利息	3,488,375.83
嘉兴旺茂投资合伙企业（有限合伙）	应付利息	2,760,876.57
宁波兴茂地产开发有限公司	应付利息	2,042,662.06
温州翔茂置业有限公司	应付利息	1,538,425.83
南昌盛都置业有限公司	应付利息	756,712.50
宁波鹰茂地产开发有限公司	应付利息	385,458.12
瑞安佳茂置业有限公司	应付利息	285,989.58
宁波奉化明茂房地产开发有限公司	应付利息	186,387.83
中国金茂控股集团有限公司	其他应付款	39,953,938,337.64
中国中化股份有限公司	其他应付款	6,822,786,988.37
金茂置业（杭州）有限公司	其他应付款	6,030,553,058.77
中化方兴置业（北京）有限公司	其他应付款	5,894,124,611.10
金茂商业房地产（上海）有限公司	其他应付款	3,563,359,419.22
重庆兴乾置业有限公司	其他应付款	2,119,962,986.33
中化金茂物业管理（北京）有限公司	其他应付款	1,284,942,300.31
嘉兴辉茂贰号投资合伙企业（有限合伙）	其他应付款	946,277,000.00
嘉兴旺茂投资合伙企业（有限合伙）	其他应付款	869,067,706.95
广州启创置业有限公司	其他应付款	832,000,000.00
宁波世茂新领航置业有限公司	其他应付款	817,716,900.00
上海兆承房地产开发有限公司	其他应付款	772,180,950.60
上海金茂建筑装饰有限公司	其他应付款	695,831,663.81
青岛腾茂置业有限公司	其他应付款	685,807,850.08
绍兴龙耀房地产开发有限公司	其他应付款	671,108,900.00
中化方兴房地产开发（珠海）有限公司	其他应付款	646,123,600.00
无锡泰茂置业有限公司	其他应付款	603,089,074.87

关联方名称	应付项目	期末余额
南京宝茂置业有限公司	其他应付款	575,000,000.00
青岛松茂置业有限公司	其他应付款	529,022,276.40
嘉兴茂信韶华投资合伙企业（有限合伙）	其他应付款	480,000,000.00
宁波兴茂地产开发有限公司	其他应付款	460,000,000.00
长沙兴茂企业管理咨询有限公司	其他应付款	450,000,000.00
宁波友茂置业有限公司	其他应付款	440,000,000.00
温州万碧金房地产有限公司	其他应付款	431,062,500.00
温州既茂置业有限公司	其他应付款	417,688,547.86
徐州茂星置业有限公司	其他应付款	397,371,580.00
青岛材茂置业有限公司	其他应付款	395,840,131.11
武汉华璋房地产开发有限公司	其他应付款	370,000,000.00
温州浙同置业有限公司	其他应付款	343,109,969.40
嘉兴隽茂置业有限公司	其他应付款	302,500,000.00
东莞市卓冠置业有限公司	其他应付款	275,906,695.35
兴茂置业（杭州）有限公司	其他应付款	251,441,188.67
成都隆中策置业有限公司	其他应付款	220,504,772.60
青岛茂章置业有限公司	其他应付款	185,685,696.00
青岛茂创置业有限公司	其他应付款	176,400,000.00
青岛茂景置业有限公司	其他应付款	160,377,009.25
南京达泰筑茂置业有限公司	其他应付款	157,268,937.19
其他	其他应付款	154,496,190.00
中化方兴房地产有限公司	其他应付款	149,400,000.00
长沙乾瑞置业有限公司	其他应付款	146,492,999.97
南京苏豪金茂小镇建设有限公司	其他应付款	143,200,000.00
郑州茂展置业有限公司	其他应付款	132,990,000.00
南京峰霄置业有限公司	其他应付款	132,000,000.00
青岛德茂置业有限公司	其他应付款	131,830,994.73
金茂商业管理（上海）有限公司	其他应付款	131,652,493.15
重庆央鼎置业有限公司	其他应付款	120,000,000.00
深圳市创物投资管理有限公司	其他应付款	111,000,000.00
温州坤茂置业有限公司	其他应付款	109,102,047.86
瑞安佳茂置业有限公司	其他应付款	102,000,000.00
上海览秀城置业有限公司	其他应付款	100,000,000.00
嘉兴爵茂投资合伙企业（有限合伙）	其他应付款	99,000,000.00

关联方名称	应付项目	期末余额
南京禹茂置业有限公司	其他应付款	97,804,000.00
温州翔茂置业有限公司	其他应付款	95,902,047.86
广州市润禾置业有限公司	其他应付款	90,000,000.00
宁波奉化明茂房地产开发有限公司	其他应付款	86,593,394.20
苏州屿秀房地产开发有限公司	其他应付款	82,236,000.00
南昌盛都置业有限公司	其他应付款	61,380,000.00
武汉兆悦茂房地产开发有限公司	其他应付款	58,722,016.50
金茂建工(厦门)股权投资合伙企业(有限合伙)	其他应付款	58,102,864.53
无锡君茂置业有限公司	其他应付款	50,404,918.73
成都金禾茂置业有限公司	其他应付款	40,055,005.89
广州隽业二号房地产有限公司	其他应付款	29,400,000.00
深圳悦茂置业有限公司	其他应付款	26,400,061.43
南京昌茂置业有限公司	其他应付款	25,912,990.28
嘉兴谦昌投资管理合伙企业(有限合伙)	其他应付款	24,548,793.00
长沙梦茂置业有限公司	其他应付款	24,000,000.00
杭州瀚源房地产开发有限责任公司	其他应付款	21,400,000.00
嘉兴茂汇投资合伙企业(有限合伙)	其他应付款	20,000,000.00
福州安景房地产有限公司	其他应付款	16,600,000.00
北京城茂未来房地产开发有限公司	其他应付款	14,405,500.00
青岛茂墅置业有限公司	其他应付款	13,591,304.00
嘉兴谦禄投资管理合伙企业(有限合伙)	其他应付款	12,583,421.50
长沙辰茂企业管理有限公司	其他应付款	11,550,000.00
嘉兴春茂投资管理合伙企业(有限合伙)	其他应付款	10,978,655.00
嘉兴北拓投资管理合伙企业(有限合伙)	其他应付款	10,765,000.00
嘉兴繁茂投资管理合伙企业(有限合伙)	其他应付款	10,415,000.00
嘉兴荣丰置业有限公司	其他应付款	10,141,557.57
嘉兴谦烁投资管理合伙企业(有限合伙)	其他应付款	10,044,379.00
长沙鼎茂置业有限公司	其他应付款	9,728,961.85
嘉兴盛坤投资管理合伙企业(有限合伙)	其他应付款	9,675,000.00
威旺置业有限公司	其他应付款	8,647,017.93
宁波逸茂投资管理合伙企业(有限合伙)	其他应付款	7,275,000.00
宁波荣茂投资管理合伙企业(有限合伙)	其他应付款	6,892,500.00
嘉兴成乾投资管理合伙企业(有限合伙)	其他应付款	6,648,000.00
嘉兴松茂投资管理合伙企业(有限合伙)	其他应付款	6,490,000.00

关联方名称	应付项目	期末余额
金茂宁波置业有限公司	其他应付款	6,245,317.60
宁波姚茂投资管理合伙企业(有限合伙)	其他应付款	6,234,166.50
嘉兴毅茂投资管理合伙企业(有限合伙)	其他应付款	5,782,500.00
中化化肥有限公司	其他应付款	5,765,962.14
嘉兴佑茂投资管理合伙企业(有限合伙)	其他应付款	5,700,000.00
嘉兴鲁茂投资管理合伙企业(有限合伙)	其他应付款	5,040,000.00
无锡致弘置业有限公司	其他应付款	5,000,000.00
湖州碧泉房地产开发有限公司	其他应付款	5,000,000.00
中化资本有限公司	其他应付款	2,608,832.16
中化商务有限公司(原中化国际招标)	其他应付款	2,318,649.14
中化塑料有限公司	其他应付款	2,118,006.03
中国中化集团有限公司	其他应付款	2,076,505.20
明勤有限公司	其他应付款	1,431,318.03
中化现代农业有限公司	其他应付款	1,334,028.72
金茂(上海)物业服务有限公司	其他应付款	947,678.28
中化国际(控股)股份有限公司	其他应付款	835,417.32
中化资产管理有限公司	其他应付款	723,955.76
中化商业保理有限公司	其他应付款	679,219.20
南京金铭新房地产开发有限公司	其他应付款	600,000.00
南京实茂置业有限公司	其他应付款	600,000.00
中化信息技术有限公司	其他应付款	417,185.97
北京盛庄房地产开发有限公司	其他应付款	301,469.60
南京浣茂置业有限公司	其他应付款	240,716.92
中化实业有限公司	其他应付款	226,379.88
广州融方置业有限公司	其他应付款	42,662.87
上海坤茂置业有限公司	其他应付款	40,000.00
郑州茂辉置业有限公司	其他应付款	18,263.44
天茂文化发展(江阴)有限公司	其他应付款	11,629.54
天津宁茂置业有限公司	其他应付款	5,000.00
中化蓝天集团有限公司	其他应付款	4,490.12
北京金茂信通咨询有限公司	其他应付款	80.00

3. 关联方资金拆借

关联方	拆借余额
1、资金拆入	
中国金茂控股集团有限公司	18,641,307,750.45
中国中化股份有限公司	6,800,000,000.00
金茂置业（杭州）有限公司	4,150,000,000.00
宁波兴茂地产开发有限公司	2,814,768,717.00
中化集团财务有限责任公司	2,594,623,043.36
重庆兴乾置业有限公司	2,255,808,000.00
金茂商业房地产（上海）有限公司	1,464,000,000.00
中化金茂物业有限公司北京分公司	1,214,997,000.00
嘉兴辉茂贰号投资合伙企业（有限合伙）	946,277,000.00
嘉兴旺茂投资合伙企业（有限合伙）	869,067,706.95
青岛腾茂置业有限公司	652,235,156.08
宁波鹰茂地产开发有限公司	580,000,000.00
青岛松茂置业有限公司	522,656,748.40
长沙兴茂企业管理咨询有限公司	450,000,000.00
青岛材茂置业有限公司	391,265,597.11
温州瓯茂置业有限公司	294,996,228.00
温州坤茂置业有限公司	109,000,000.00
嘉兴鼎茂投资合伙企业（有限合伙）	99,000,000.00
温州翔茂置业有限公司	95,800,000.00
宁波奉化明茂房地产开发有限公司	86,593,394.20
南昌盛都置业有限公司	61,380,000.00
南京筑茂企业管理有限公司	34,716,000.00
嘉兴拓茂投资管理合伙企业（有限合伙）	2,975,000.00
关联方	拆借余额
2、资金拆出	
深圳悦茂置业有限公司	3,277,350,000.00
北京城茂房地产开发有限公司	2,160,900,000.00
北京万平立通房地产开发有限公司	1,414,316,026.38
郑州茂辉置业有限公司	1,362,044,408.14
北京开创金润置业有限公司	1,130,500,000.00
武汉首茂城置业有限公司	1,021,349,000.00

关联方	拆借余额
佛山迅茂房地产开发有限公司	883,357,472.00
济南鲁茂置业有限公司	852,431,577.00
武汉华晨乾茂置业有限公司	792,500,000.00
北京合茂置业有限公司	705,000,000.00
南京宝茂置业有限公司	674,739,000.00
广州市润禾置业有限公司	649,554,000.00
上海悦兆秀置业有限公司	649,293,700.00
成都隆中策置业有限公司	641,982,874.21
南京禹茂置业有限公司	532,353,150.00
南京锦逸置业有限公司	434,156,898.30
长沙茂想置业有限公司	398,924,501.44
宁波乐秀房地产信息咨询有限公司	375,705,000.00
上海坤茂置业有限公司	350,400,000.00
重庆鼎茂置业有限公司	339,172,900.00
上海茂秀置业有限公司	330,000,000.00
重庆央鼎置业有限公司	296,784,648.64
长沙梦茂置业有限公司	254,917,896.38
上海隽宏置业有限公司	253,580,721.00
南通成茂地产开发有限公司	232,017,516.03
南昌嘉茂置业有限公司	223,998,221.00
天茂文化发展（江阴）有限公司	217,615,568.45
台州万椒置业有限公司	193,620,405.00
开封丰辉置业有限公司	173,055,662.23
宁波骏茂房地产开发有限公司	161,302,301.69
郑州茂晟置业有限公司	133,000,000.00
北京茂瑞置业有限公司	105,905,194.10
无锡君茂置业有限公司	104,420,100.00
湖州碧泉房地产开发有限公司	98,308,750.00
杭州富阳富茂置业有限公司	95,000,000.00
苏州尚秀房地产开发有限公司	82,236,000.00
宁波招海置业有限公司	75,810,035.74
南京实茂置业有限公司	67,491,300.00
南京溪茂置业有限公司	66,934,900.00
南京广鑫能源服务有限公司	62,260,000.00

关联方	拆借余额
南京沆茂置业有限公司	46,000,000.00
成都金禾茂置业有限公司	41,906,132.50
南京达泰筑茂置业有限公司	36,968,937.19
合肥览秀房地产开发有限公司	31,493,257.35
金茂投资咨询(深圳)有限公司	21,000,000.00
广州越欣房地产开发有限责任公司	14,700,000.00
宁波昀茂置业有限公司	6,000,000.00
东莞市卓冠置业有限公司	6,000,000.00
宁波奉化明茂房地产开发有限公司	2,728,035.64
天津瑞茂置业有限公司	1,360,000.00

注：本公司本年度与关联方因资金拆借事项发生利息收入 2,296,758,544.33 元、上年度 1,112,507,612.45；发生利息支出 1,174,553,314.35 元、上年度 43,584,196.69 元。

十二、有助于财务报表使用者评价企业管理资本的目标、政策及程序的信息

本公司资本管理的目标为：保障持续经营能力，从而持续地为股东提供回报及使其他利益相关者收益。

本公司管理资本结构并根据经济形势以及相关资产的风险特征的变化对其进行调整，不受外部强制性资本要求约束，本年资本管理目标、政策或程序未发生变化。

截至 2019 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日，本公司按照年末负债总额除以年末资产总额计算得出的资产负债率，分别为 80.53%、77.87%。

十三、母公司会计报表的主要项目附注

(一) 母公司报表主要项目

1. 其他应收款

项目	期末余额	年初余额
应收利息	615,716,648.96	151,351,632.19
应收股利	199,039,911.45	199,039,911.45
其他应收款项	38,505,209,928.06	14,568,501,638.38
<u>合计</u>	<u>39,319,966,488.47</u>	<u>14,918,893,182.02</u>

应收利息

应收利息分类

项目	期末余额	年初余额
内部资金拆借利息	615,716,648.96	151,351,632.19
<u>合计</u>	<u>615,716,648.96</u>	<u>151,351,632.19</u>

应收股利

项目	期末余额	年初余额
金茂投资管理（天津）有限公司	132,159,911.45	132,159,911.45
上海兴搜投资咨询有限公司	66,880,000.00	66,880,000.00
<u>合计</u>	<u>199,039,911.45</u>	<u>199,039,911.45</u>

其他应收款项

种类	期末数				年初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款项	37,384,952,085.52	97.09			14,163,465,509.61	97.22		
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	493,106,345.28	1.28			77,076,800.79	0.53		
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款项	627,151,497.26	1.63			327,959,327.98	2.25		
<u>合计</u>	<u>38,505,209,928.06</u>	<u>100.00</u>			<u>14,568,501,638.38</u>	<u>100.00</u>		

(1) 期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款项

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例 (%)	计提理由
A 公司	19,651,028,000.00		1 年以内		关联方往来款
B 公司	6,775,516,617.13		1 年以内		关联方往来款
C 公司	2,093,000,000.00		1 年以内		关联方往来款
D 公司	1,853,000,000.00		1 年以内		关联方往来款
E 公司	1,331,000,000.00		1 年以内		关联方往来款
F 公司	1,190,000,000.00		1 年以内		关联方往来款

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例 (%)	计提理由
G 公司	1,130,500,000.00		1 年以内		关联方往来款
H 公司	883,357,472.00		1 年以内		关联方往来款
I 公司	852,431,577.00		1 年以内		关联方往来款
J 公司	705,000,000.00		1 年以内		关联方往来款
K 公司	370,552,904.09		1 年以内		关联方往来款
L 公司	170,449,931.20		1 年以内		关联方往来款
M 公司	155,498,221.00		1 年以内		关联方往来款
N 公司	120,000,000.00		1 年以内		关联方往来款
O 公司	103,617,363.10		1 年以内		关联方往来款
合计	37,384,952,085.52		--	--	--

(2) 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项

采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款项

账龄	期末数			年初数		
	账面余额		坏账 准备	账面余额		坏账 准备
	金额	比例 (%)		金额	比例(%)	
6 个月内 (含 6 个月)	493,106,345.28	100.00	77,076,800.79		100.00	
合计	493,106,345.28	100.00	77,076,800.79		100.00	

(3) 期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款项

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比 例(%)	计提理由
A 公司	98,308,750.00		1 年以内		关联方往来款
B 公司	85,000,000.00		1 年以内		押金及保证金
C 公司	82,236,000.00		1 年以内		关联方往来款
D 公司	75,810,035.74		1 年以内		关联方往来款
E 公司	62,260,000.00		1 年以内		关联方往来款
F 公司	41,906,132.50		1 年以内		关联方往来款
G 公司	38,223,729.09		1 年以内		关联方往来款
H 公司	29,990,000.00		1 年以内		押金及保证金
I 公司	25,883,410.51		1 年以内		关联方往来款

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例 (%)	计提理由
J 公司	24,563,583.42		1 年以内		关联方往来款
K 公司	20,432,512.47		1 年以内		关联方往来款
L 公司	20,000,000.00		1 年以内		押金及保证金
M 公司	15,000,000.00		1 年以内		关联方往来款
N 公司	6,129,380.01		1 年以内		关联方往来款
O 公司	1,400,000.00		1 年以内		关联方往来款
P 公司	17,963.52		1 年以内		关联方往来款
<u>合计</u>	<u>627,151,497.26</u>		—	—	—

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款合计的比例 (%)	坏账准备
A 公司	关联方往来款	19,651,028,000.00	1 年以内	51.03	
B 公司	关联方往来款	6,775,516,617.13	1 年以内	17.60	
C 公司	关联方往来款	2,093,000,000.00	1 年以内	5.44	
D 公司	关联方往来款	1,853,000,000.00	1 年以内	4.81	
E 公司	关联方往来款	1,331,000,000.00	1 年以内	3.46	
<u>合计</u>		<u>31,703,544,617.13</u>		<u>82.34</u>	

2. 长期股权投资

被投资单位	投资成本	年初余额	追加投资	减少投资	本期增减变动				期末余额	减值准备期末余额
					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		
合计	2,720,000,000.00	269,420,395.57	2,395,900,000.00	10,418,172.22				2,757,738,567.79		
一、子公司	2,015,000,000.00	10,000,000.00	2,005,000,000.00					2,015,000,000.00		
其中：上海兴耀投资咨询有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00						10,000,000.00		
北京方兴赤城置业有限公司	2,005,000,000.00		2,005,000,000.00					2,005,000,000.00		
二、合营企业	705,000,000.00	359,420,395.57	361,900,000.00	10,418,172.22				722,738,567.79		
其中：南京苏宁房产小额贷款有限公司	705,000,000.00	359,420,395.57	361,900,000.00	10,418,172.22				722,738,567.79		

3. 营业收入、营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
其他业务小计			1,037,735.82	
其中：咨询服务			1,037,735.82	
<u>合计</u>			<u>1,037,735.82</u>	

4. 采用间接法将净利润调节为经营活动现金流量

补充资料	本期发生额	上期发生额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	580,116,691.32	-340,049,875.64
加：资产减值准备		
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	379,376.06	736,005.48
无形资产摊销	874,294.20	874,294.20
长期待摊费用摊销	155,964.97	431,201.52
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 （收益以“-”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	1,725.50	
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	-308,893,200.68	629,673,038.92
投资损失（收益以“-”号填列）	-128,001,272.22	
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）		
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）		
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-23,936,708,289.68	-5,884,140,505.15
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	25,791,045,553.87	655,420,467.73
其他		
经营活动产生的现金流量净额	1,998,970,843.34	-4,937,055,382.94
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	374,878,956.71	324,797,634.04
减：现金的年初余额	324,797,634.04	465,433,251.64

补充资料	本期发生额	上期发生额
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	50,081,322.67	-140,635,617.60

十四、按照有关财务会计制度应披露的其他内容

本公司 2019 年度无按照有关会计制度披露的其他内容。

十五、财务报表的批准

2019 年度财务报表经公司股东决定批准。



营业执照

(副本) (15-1)

统一社会信用代码

911101085923425568



扫描二维码
“国家企业信用信息公示系统”
进行信息验证。
国家、市场监管总局
2015.12

名称 天职国际会计师事务所 (特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

出资人 邱靖之

经营范围

审查企业会计账簿，出具审计报告，验证企业资本，出具验资报告，办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告，基本建设决算审计，会计培训、法律、税务、管理咨询、会计咨询、技术服务、软件开发、应用软件开发，其他业务；技术开发、计算机系统服务；软件销售；产品设计；基础软件服务；数据处理（数据处理的银行中心、网上银行、云计算数据中心除外）；企业管理咨询；销售计算机、软件及辅助设备。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

成立日期 2012年03月05日

合伙期限 2012年03月05日至 长期

主要经营场所 北京市海淀区车公庄西路19号68号楼A-1和A-5区域

天职国际会计师事务所 (特殊普通合伙)
与原件核对一致
(1)



登记机关

2020年03月12日



证书序号：000406

天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)
与原件核对一致
(1)

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准
天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）执行证券、期货相关业务。

首席合伙人：邱靖之



证书号：08

发证时间：二〇二〇年五月

证书有效期至：二〇二〇年五月二十六日

证书序号: 0000175

说明

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



发证机关:

二〇一八年七月二十六日

中华人民共和国财政部制



天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)
与原件核对一致
(1)

会计师事务所 执业证书

天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)

名称:

邱靖之

首席合伙人:

主任会计师:

经营场所:

北京市海淀区车公庄西路19号68号楼A-1和A-5区域

特殊普通合伙

组织形式:

11010150

执业证书编号:

京财会许可[2011]0105号

批准执业文号:

2011年11月14日

批准执业日期:



姓名: 王 博
 性别: 男
 出生日期: 1970-11-09
 国籍: 中国
 身份证号: 330302197011090034
 手机号码: 139578110000
 电子邮箱: wangbo@ccpa.com.cn

执业的签字社
 Signed Firm/Institution

执业的会计师事务所
 The audit firm would be audited by



天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)
 与原件核对一致

注意事项

1. 注册会计师执业, 必须取得财政部颁发的注册会计师证书。
2. 注册会计师必须在会计师事务所执业, 不得同时在两个以上会计师事务所执业。
3. 注册会计师不得同时在两个以上会计师事务所执业。
4. 注册会计师不得同时在两个以上会计师事务所执业。
5. 注册会计师不得同时在两个以上会计师事务所执业。
6. 注册会计师不得同时在两个以上会计师事务所执业。

1. While practicing, the CPA shall have the close ties with the institutions.
 2. The CPA shall not be employed by two or more institutions at the same time.
 3. The CPA shall not be employed by two or more institutions at the same time.
 4. The CPA shall not be employed by two or more institutions at the same time.
 5. The CPA shall not be employed by two or more institutions at the same time.
 6. The CPA shall not be employed by two or more institutions at the same time.

注册会计师王博的签字社
 Representative of Mr. Wang Bo, the CPA, is CICPA.

注册会计师王博的签字社
 Representative of Mr. Wang Bo, the CPA, is CICPA.

注册会计师王博的签字社
 Representative of Mr. Wang Bo, the CPA, is CICPA.

注册会计师王博的签字社
 Representative of Mr. Wang Bo, the CPA, is CICPA.



注册会计师王博的签字社
 Representative of Mr. Wang Bo, the CPA, is CICPA.

注册会计师王博的签字社
 Representative of Mr. Wang Bo, the CPA, is CICPA.



姓名	王 芳
性别	女
出生日期	1987-12-11
身份证号	310101198712110000
学历	本科
学位	学士
专业	会计学
毕业院校	上海财经大学
工作单位	上海立信会计师事务所(特殊普通合伙)
执业证书编号	31010100000000000000000000000000



姓 名 王 芳
 性 别 女
 出生日期 1987-12-11
 身份证号 310101198712110000
 学历 本科
 学位 学士
 专业 会计学
 毕业院校 上海财经大学
 工作单位 上海立信会计师事务所(特殊普通合伙)
 执业证书编号 31010100000000000000000000000000

11010000000000000000000000000000
 上海立信会计师事务所(特殊普通合伙)
 2018-12-11

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书的有效性依赖于注册申请人的诚信。
This certificate is valid for another year after this expiry.

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书的有效性依赖于注册申请人的诚信。
This certificate is valid for another year after this expiry.

天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)
与原件核对一致
(1)

王 芳
Wang Fang
31010100000000000000000000000000
2018-12-11

注册会计师协会注册管理中心
Registration Center of the Chinese Institute of Certified Public Accountants

王 芳
Wang Fang
31010100000000000000000000000000
2018-12-11

注册会计师协会注册管理中心
Registration Center of the Chinese Institute of Certified Public Accountants

王 芳
Wang Fang
31010100000000000000000000000000
2018-12-11

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书的有效性依赖于注册申请人的诚信。
This certificate is valid for another year after this expiry.



注册会计师协会注册管理中心
Registration Center of the Chinese Institute of Certified Public Accountants

王 芳
Wang Fang
31010100000000000000000000000000
2018-12-11

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书的有效性依赖于注册申请人的诚信。
This certificate is valid for another year after this expiry.



2018-12-11

本公司承诺本报告不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对真实性、准确性、完整性承担法律责任。

中国金茂控股集团有限公司 2019年年度报告

二〇二〇年三月

目录

目录.....	2
第一章 报告期内企业主要情况.....	3
一、企业基本情况.....	3
（一）联系方式.....	3
（二）募集资金使用情况.....	4
第二章 财务报告.....	6

第一章 报告期内企业主要情况

一、企业基本情况

(一) 联系方式

1、公司的中文名称及简称，外文名称及缩写（如有）

公司的中文名称	中国金茂控股集团有限公司
公司的中文名称简称	中国金茂
公司的外文名称	China Jinmao Holdings Group Limited
公司的外文名称简称	无

2、公司注册资本、法定代表人、注册地址，办公地址及邮政编码，公司网址、电子信箱

公司的法定代表人	宁高宁
公司注册地址	香港湾仔港湾道1号会展广场办公大楼47楼4702-03室
公司办公地址	香港湾仔港湾道1号会展广场办公大楼47楼4702-03室
公司网址	www.chinajinmao.com
电子信箱	franshion@sinochem.com

3、债务融资工具相关业务联系人及联系地址、电话、传真、电子信箱

姓名	贾楠
联系地址	北京市西城区复兴门外大街 A2号中化大厦22层
联系电话	010-59369956
传真	021-59369901
电子信箱	jianan1@sinochem.com

(二) 募集资金使用情况

债券简称	发行金额 (单位: 万元)	已使用金额 (单位: 万元)	未使用金额 (单位: 万元)	尚未使用募集资金规模 (单位: 万元)	尚未使用募集资金留存方式
17金茂控股 MTN001	250,000.00	250,000.00	0.00	0.00	-
17金茂控股 MTN002	250,000.00	250,000.00	0.00	0.00	-
18金茂控股 MTN001	300,000.00	300,000.00	0.00	0.00	-

债券简称	已使用募集资金用途	已使用募集资金金额	用途是否变更 (是/否)	变更情况是否披露	变更后用途是否符合国家法律、法规及政策要求
17 金茂控股 MTN001	项目建设	152,000.00	否	/	/
17 金茂控股 MTN001	偿还银行借款	98,000.00	否	/	/
17 金茂控股 MTN002	偿还有息债务	250,000.00	否	/	/
18 金茂控股 MTN001	项目建设	210,000.00	否	/	/
18 金茂控股 MTN001	补充流动资金	90,000.00	否	/	/

第二章 财务报告

公司已于香港联合证券交易所披露了2019年年度报告，
详情详见：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0325/2020032500523_c.pdf

(本页无正文，为中国金茂控股集团有限公司2019年年度报告盖章页)

中国金茂控股集团有限公司
2020年3月25日



本公司承诺本报告不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对真实性、准确性、完整性承担法律责任。

上海金茂投资管理集团有限公司

2019年年度报告

二〇二〇年三月

目录

目录.....	2
第一章 报告期内企业主要情况.....	3
一、企业基本情况.....	3
（一）联系方式.....	3
（二）募集资金使用情况.....	4
第二章 财务报告.....	6

第一章 报告期内企业主要情况

一、企业基本情况

(一) 联系方式

1、公司的中文名称及简称，外文名称及缩写（如有）

公司的中文名称	上海金茂投资管理集团有限公司
公司的中文名称简称	金茂投资
公司的外文名称	Shanghai Jinmao Investment Management Group Co., Ltd.
公司的外文名称简称	JIM

2、公司注册资本、法定代表人、注册地址，办公地址及邮政编码，公司网址、电子信箱

公司的法定代表人	李从瑞
公司注册地址	上海市静安区广中西路359、365号2305-2307室
公司注册地址的邮政编码	200120
公司办公地址	北京市西城区复兴门外大街A2号中化大厦22层
公司网址	/
电子信箱	/

3、债务融资工具相关业务联系人及联系地址、电话、传真、电子信箱

姓名	贾楠
联系地址	北京市西城区复兴门外大街 A2号中化大厦22层
联系电话	010-59369956
传真	021-59369901
电子信箱	jianan1@sinochem.com

(二) 募集资金使用情况

债券简称	发行金额 (单位: 万元)	已使用 金额 (单 位: 万 元)	未使用 金额 (单 位: 万 元)	尚未使用 募集资金 规模 (单 位: 万元)	尚未使用 募集资金 留存方式
18金茂投资 MTN001	200,000.00	165,000	35,000	35,000	银行存款
20金茂投资 MNT001	250,000.00	250,000	0	250,000	银行存款

债券简称	已使用募集资 金用途	已使用 募集资 金金额	用途是 否变更 (是/	变更情况 是否披露	变更后用 途是否符 合国家法
------	---------------	-------------------	-------------------	--------------	----------------------

		(单位: 万元)	否)		律、法规及政策要求
18金茂投资 MTN001	项目建设	105,000	否	/	/
18金茂投资 MTN001	补充流动资金	60,000	否	/	/

第二章 财务报告

上海金茂投资管理集团有限公司
审计报告
天职业字[2020]5616号

目 录

审计报告	1
2019 年度财务报表	3
2019 年度财务报表附注	15

上海金茂投资管理集团有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了上海金茂投资管理集团有限公司（以下简称贵公司）财务报表，包括 2019 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2019 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表，以及财务报表附注。

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

二、 形成审计意见的基础

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

三、 管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

四、 注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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



中国注册会计师：



中国注册会计师：





合并资产负债表

上海金保投资集团有限公司		2019年12月31日		金额单位：元	
项目	行次	期末余额	期初余额	附注编号	
流动资产：	1				
货币资金	2	19,123,578,919.56	19,648,045,610.42		八、(一)
结算备付金	3				
拆出资金	4				
交易性金融资产	5				
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	6				
衍生金融资产	7				
应收票据	8	103,301,804.55	78,056,318.57		八、(二)
应收账款	9	1,283,600,502.54	682,801,804.12		八、(三)
应收款项融资	10				
预付款项	11	3,187,381,402.67	1,917,020,727.00		八、(四)
应收保费	12				
应收分保账款	13				
应收分保合同准备金	14				
其他应收款	15	72,678,142,416.03	63,009,176,783.22		八、(五)
买入返售金融资产	16				
存货	17	137,650,760,229.29	103,602,312,161.39		八、(六)
其中：原材料	18				
库存商品(产成品)	19	11,802,174,848.34	8,619,256,843.91		八、(六)
合同资产	20				
持有待售资产	21				
一年内到期的非流动资产	22				
其他流动资产	23	8,440,000,000.40	8,701,167,956.75		八、(七)
流动资产合计	24	242,578,369,515.04	186,104,587,440.87		
非流动资产：	25				
发放贷款及垫款	26				
债权投资	27				
可供出售金融资产	28	180,000,000.00	180,000,000.00		八、(八)
其他债权投资	29				
持有至到期投资	30				
长期应收款	31				
长期股权投资	32	19,856,740,047.80	10,780,329,680.43		八、(九)
其他权益工具投资	33				
其他非流动金融资产	34				
投资性房地产	35	20,214,982,668.43	18,413,722,099.08		八、(十)
固定资产	36	1,022,363,558.53	1,405,896,426.71		八、(十一)
在建工程	37	2,450,136,443.91	2,319,484,463.59		八、(十二)
生产性生物资产	38				
油气资产	39				
无形资产	40				
长期资产	41	406,376,252.62	220,644,805.55		八、(十三)
开发支出	42				
商誉	43				
长期待摊费用	44	56,090,263.41	42,472,233.59		八、(十四)
递延所得税资产	45	3,259,012,481.07	1,921,656,603.70		八、(十五)
其他非流动资产	46	3,391,950,000.00	1,059,850,000.00		八、(十六)
其中：专项储备	47				
非流动资产合计	48	50,545,661,756.89	20,453,056,324.25		
	49				
	50				
	51				
	52				
	53				
	54				
	55				
	56				
	57				
	58				
	59				
	60				
	61				
	62				
	63				
	64				
	65				
	66				
	67				
	68				
	69				
	70				
	71				
	72				
资产总计	73	293,124,031,271.93	206,557,643,765.12		

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature



合并资产负债表 (续)

上海投资管理集团有限公司		2019年12月31日		金额单位: 元	
项目	行次	期末余额	期初余额	附注编号	
流动资产:	74				
货币资金	75	5,576,809,381.00	7,753,215,536.13	八、(十七)	
△银行存款	76				
△现金	77				
△其他货币资金	78				
△其他应收款	79				
△其他流动资产	80				
△应收账款	81	2,399,109,634.27	1,157,203,719.78	八、(十八)	
△预付款项	82	12,783,922,025.61	8,484,824,793.49	八、(十九)	
△应收款项	83	51,820,534,619.60	27,605,601,147.12	八、(二十)	
△其他流动资产	84				
△其他非流动资产	85				
△其他流动资产	86				
△代理买卖证券	87				
△代理承销证券	88				
△应付职工薪酬	89	44,926,683.38	25,293,465.44	八、(二十一)	
其中: 应付工资	90	27,172,326.18	12,431,175.49	八、(二十一)	
应付福利费	91		78,255.17	八、(二十一)	
其中: 职工福利及福利基金	92				
应交税费	93	2,950,785,288.19	3,268,685,185.89	八、(二十二)	
其中: 应交税金	94	3,008,430,375.62	3,399,077,609.72	八、(二十二)	
其他应付款	95	108,608,900,808.82	73,674,918,031.84	八、(二十三)	
△应付手续费及佣金	96				
△应付分账款	97				
△其他应付款	98				
一年内到期的非流动负债	99	10,805,064,238.63	11,484,680,000.00	八、(二十四)	
其他流动负债	100				
流动负债合计	101	182,005,251,747.51	133,477,588,881.19		
非流动负债:	102				
△保险合同准备金	103				
长期借款	104	26,411,892,202.72	25,182,652,953.20	八、(二十五)	
应付债券	105	3,808,000,000.00	483,050,200.48	八、(二十六)	
其中: 优先股	106				
永续债	107				
其他非流动负债	108				
长期应付款	109	70,000,000.00		八、(二十七)	
长期应付职工薪酬	110				
预计负债	111				
递延收益	112				
递延所得税负债	113	5,771,514,827.42	2,221,031,809.89	八、(二十八)	
其他非流动负债	114				
其中: 专项储备	115				
非流动负债合计	116	44,983,807,127.15	29,836,726,063.57		
负债合计	117	226,989,058,874.66	173,314,315,944.76		
所有者权益(或股东权益):	118				
实收资本(或股本)	119	58,652,000.00	58,652,000.00	八、(二十八)	
国家资本	120				
法人资本	121	58,652,000.00	58,652,000.00	八、(二十八)	
集体资本	122				
民营资本	123				
外商资本	124				
△其他权益工具	125				
其他权益工具	126	58,652,000.00	58,652,000.00	八、(二十八)	
其中: 优先股	127	2,821,000,000.00	4,615,203,207.86	八、(二十九)	
永续债	128				
资本公积	129	2,821,000,000.00	4,615,203,207.86	八、(二十九)	
盈余公积	130	614,495,641.58	550,809,912.14	八、(三十)	
未分配利润	131				
其他综合收益	132	132,569,220.71	-27,453,793.27	八、(三十六)	
其中: 外币报表折算差额	133	-68,697,176.31	-38,322,040.40	八、(三十六)	
专项储备	134				
盈余公积	135	1,919,410.96	1,919,410.96	八、(三十一)	
其中: 法定公积金	136	1,919,410.96	1,919,410.96	八、(三十一)	
任意公积金	137				
储备基金	138				
企业发展基金	139				
专项储备	140				
△一般风险准备	141				
未分配利润	142	13,451,538,793.51	9,058,320,244.84	八、(三十二)	
归属于母公司所有者权益(或股东权益)合计	143	18,889,175,066.76	14,263,621,922.22		
少数股东权益	144	40,184,817,320.51	34,989,718,708.13		
所有者权益(或股东权益)合计	145	59,073,992,387.27	49,253,339,620.35		
负债和所有者权益(或股东权益)总计	146	286,062,051,261.93	222,567,645,565.12		

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



合并利润表

编制单位：承德投资管理集团有限公司

2019年度

金额单位：元

项目	行次	本期金额	上期金额	附注编号
一、营业收入	1	29,790,002,887.30	32,390,609,722.01	
其中：营业收入	2	29,790,002,887.30	32,390,609,722.01	八、(三十三)
△利息收入	3			
△已赚保费	4			
△手续费及佣金收入	5			
二、营业成本	6	25,246,427,252.82	28,141,746,713.71	
其中：营业成本	7	20,499,029,222.39	(9,185,212,181.08)	八、(三十三)
△利息支出	8			
△手续费及佣金支出	9			
△退保金	10			
△赔付支出净额	11			
△提取保险合同准备金净额	12			
△保单红利支出	13			
△分保费用	14			
税金及附加	15	1,855,102,654.64	1,585,860,148.28	
销售费用	16	1,212,849,885.56	895,280,458.08	八、(三十四)
管理费用	17	1,807,667,344.21	1,111,450,047.59	八、(三十五)
研发费用	18	60,450,112.62	18,741,803.43	八、(三十六)
财务费用	19	10,658,333.42	1,755,211,064.15	八、(三十七)
其中：利息费用	20	1,967,828,734.56	2,324,196,408.51	八、(三十七)
利息收入	21	2,033,870,873.49	683,480,678.62	八、(三十七)
汇兑净损失(净收益以“-”号填列)	22	77,072,049.10	-4,456,416.92	八、(三十七)
其他	23			
加：其他收益	24	25,489,896.29	5,887,032.14	八、(三十八)
投资收益(损失以“-”号填列)	25	2,847,116,124.36	688,856,560.18	八、(三十九)
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	26	1,121,495,863.71	-140,833,276.00	八、(三十九)
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	27			
△汇兑收益(损失以“-”号填列)	28			
△净敞口套期收益(损失以“-”号填列)	29			
△公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	30	412,579,106.09	131,144,313.26	八、(四十)
△信用减值损失(损失以“-”号填列)	31			
资产减值损失(损失以“-”号填列)	32	1,560,802.20	-460,818.16	八、(四十一)
资产处置收益(损失以“-”号填列)	33	875,905.06		八、(四十二)
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	34	7,832,307,208.47	8,300,314,807.72	
加：营业外收入	35	406,122,789.04	86,741,446.69	八、(四十三)
其中：政府补助	36	1,029,870.00	34,225,303.23	八、(四十三)
减：营业外支出	37	36,267,549.72	12,836,504.13	八、(四十四)
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	38	8,202,062,807.79	8,404,219,850.28	
减：所得税费用	39	1,711,333,874.72	2,303,626,286.29	八、(四十五)
五、净利润(净亏损以“-”号填列)	40	6,490,728,933.07	6,100,593,563.99	
(一)按所有权归属分类：	41			
归属于母公司所有者的净利润	42	4,610,967,488.19	3,054,533,721.37	
*少数股东损益	43	1,879,761,444.88	3,046,059,842.62	
(二)按经营持续性分类：	44			
持续经营净利润	45	6,490,728,933.07	6,100,593,563.99	
终止经营净利润	46			
六、其他综合收益的税后净额	47	-178,168,492.00	-279,114,700.00	八、(四十六)
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	48	160,023,013.08	-4,443,501.14	八、(四十六)
(一)不能重分类进损益的其他综合收益	49			
1.重新计量设定受益计划变动额	50			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益	51			
3.其他权益工具投资公允价值变动	52			
4.企业自身信用风险公允价值变动	53			
5.其他	54			
(二)将重分类进损益的其他综合收益	55	160,023,013.08	-4,443,501.14	八、(四十六)
1.权益法下可转损益的其他综合收益	56			
2.其他债权投资公允价值变动	57			
3.可供出售金融资产公允价值变动损益	58			
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额	59			
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	60			
6.其他债权投资信用减值准备	61			
7.现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)	62			
8.外币财务报表折算差额	63	-22,374,834.91	-13,028,187.52	八、(四十六)
9.其他	64	182,397,848.89	8,584,088.28	八、(四十六)
*归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	65	-338,191,508.98	-274,671,258.81	八、(四十六)
七、综合收益总额	66	6,312,600,440.07	5,821,478,860.24	
归属于母公司所有者的综合收益总额	67	4,770,990,800.17	3,050,090,250.23	
*归属于少数股东的综合收益总额	68	1,541,609,639.90	2,771,388,609.11	
八、每股收益：	69			
基本每股收益	70			
稀释每股收益	71			

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



合并现金流量表

编制单位: 中国金茂投资管理集团有限公司	2019年度		金额单位: 元	
项目	行次	本期金额	上期金额	附注编号
一、经营活动产生的现金流量:	1	—	—	
销售商品、提供劳务收到的现金	2	51,175,207,882.48	35,215,569,439.05	
△客户存款和同业存放款项净增加额	3			
△向中央银行借款净增加额	4			
△向其他金融机构拆入资金净增加额	5			
△收到原保险合同保费取得的现金	6			
△收到再保险业务现金净额	7			
△保户储金及投资款净增加额	8			
△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	9			
△收取利息、手续费及佣金的现金	10			
△拆入资金净增加额	11			
△回购业务资金净增加额	12			
△代理买卖证券收到的现金净额	13			
收到的税费返还	14	8,399,775.20	4,495,054.57	
收到其他与经营活动有关的现金	15	125,795,345,630.28	142,434,471,273.09	
经营活动现金流入小计	16	176,970,953,288.02	178,654,530,259.71	
购买商品、接受劳务支付的现金	17	35,864,092,683.50	42,510,847,444.50	
△客户贷款及垫款净增加额	18			
△存放中央银行和同业款项净增加额	19			
△支付原保险合同赔付款项的现金	20			
△拆出资金净增加额	21			
△支付利息、手续费及佣金的现金	22			
△支付保单红利的现金	23			
支付给职工以及为职工支付的现金	24	1,713,484,852.55	1,211,154,619.70	
支付的各项税费	25	7,960,422,300.59	6,131,033,310.54	
支付其他与经营活动有关的现金	26	117,837,185,007.14	147,547,121,147.12	
经营活动现金流出小计	27	163,375,184,963.77	197,400,166,521.90	
经营活动产生的现金流量净额	28	15,603,769,324.25	-18,745,620,255.21	八、(四十七)
二、投资活动产生的现金流量:	29	—	—	
收回投资收到的现金	30	9,587,310,903.07	16,765,817,484.38	
取得投资收益收到的现金	31	1,918,451,372.96	613,097,583.84	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	32	938,391.46	681,091.72	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	33	1,114,151,292.18	12,000,000.00	
收到其他与投资活动有关的现金	34	817,725,826.09	467,859,690.35	
投资活动现金流入小计	35	13,438,605,476.35	17,869,166,750.29	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	36	175,019,956.40	139,546,097.38	
投资支付的现金	37	22,212,402,639.25	22,469,531,407.74	
△质押贷款净增加额	38			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	39	433,323,168.15		
支付其他与投资活动有关的现金	40	1,234,377,801.22	2,259,222,389.99	
投资活动现金流出小计	41	24,066,123,675.02	24,868,290,894.11	
投资活动产生的现金流量净额	42	-10,615,518,198.66	17,099,133,143.82	
三、筹资活动产生的现金流量:	43	—	—	
吸收投资收到的现金	44	5,435,094,080.00	5,343,422,640.00	
其中:子公司吸收少数股东投资收到的现金	45	5,435,094,080.00	5,343,422,640.00	
取得借款收到的现金	46	58,792,343,215.84	72,600,838,962.47	
△发行债券收到的现金	47			
收到其他与筹资活动有关的现金	48	70,000,000.00		
筹资活动现金流入小计	49	64,297,437,295.84	81,004,261,602.47	
偿还债务支付的现金	50	61,600,999,811.84	37,069,946,304.04	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	51	5,838,070,942.71	3,864,624,527.28	
其中:子公司支付给少数股东的股利、利润	52	873,403,039.70	676,378,368.30	
支付其他与筹资活动有关的现金	53	2,282,360,000.00		
筹资活动现金流出小计	54	69,721,430,754.55	40,944,569,831.43	
筹资活动产生的现金流量净额	55	-5,423,993,458.71	40,059,691,771.04	
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	56	-185,392,853.78	4,277,037.81	
五、现金及现金等价物净增加额	57	-2,601,916,076.90	4,309,216,409.80	八、(四十七)
加:期初现金及现金等价物余额	58	16,854,380,041.03	12,545,164,531.23	八、(四十七)
六、期末现金及现金等价物余额	59	14,252,463,964.13	16,854,380,041.03	八、(四十七)

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



资产负债表

编制单位：上海中远投资管理集团有限公司 2019年12月31日 金额单位：元

项目	行次	期末余额	期初余额	附注编号
流动资产：	1			
货币资金	2	374,878,958.71	324,707,624.04	
△应收票据	3			
△应收账款	4			
应收款项融资	5			
△其他应收款	6			
△其他流动资产	7			
应收利息	8			
应收股利	9			
△应收保险赔款	10			
预付账款	11	1,332,248.27	1,332,248.27	
△应收保费	12			
△应收分保账款	13			
△应收分保合同准备金	14			
其他应收款	15	39,319,968,488.47	14,918,893,182.02	十三、1
△买入返售金融资产	16			
存货	17			
其中：原材料	18			
库存商品(产成品)	19			
合同资产	20			
持有待售资产	21			
一年内到期的非流动资产	22			
其他流动资产	23			
流动资产合计	24	39,696,177,695.45	16,258,923,061.33	
非流动资产：	25			
△发放贷款及垫款	26			
△债权投资	27			
可供出售金融资产	28			
△其他债权投资	29			
持有至到期投资	30			
长期应收款	31			
长期股权投资	32	2,737,738,567.79	360,426,308.67	十三、2
△其他权益工具投资	33			
△其他非流动金融资产	34			
投资性房地产	35			
固定资产	36	812,668.84	804,827.40	
在建工程	37			
生产性生物资产	38			
油气资产	39			
合同资产	40			
无形资产	41	5,007,519.68	5,051,814.00	
开发支出	42			
商誉	43			
长期待摊费用	44	76,798.29	232,763.26	
递延所得税资产	45			
其他非流动资产	46	3,500,000,000.00		
其中：特准储备物资	47			
非流动资产合计	48	6,053,335,951.78	367,429,803.29	
	49			
	50			
	51			
	52			
	53			
	54			
	55			
	56			
	57			
	58			
	59			
	60			
	61			
	62			
	63			
	64			
	65			
	66			
	67			
	68			
	69			
	70			
	71			
	72			
资产总计	73	45,738,513,647.23	16,612,452,864.62	

法定代表人：

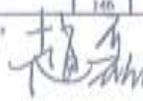
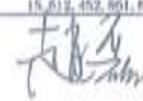
主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



资产负债表(续)

编制单位: 中国投资资产管理股份有限公司	2019年12月31日	金额单位: 元	
	行次	期末余额	期初余额
流动资产:	74	---	---
货币资金	75	980,000,000.00	
△向中央银行借款	76		
△拆入资金	77		
△交易性金融负债	78		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	79		
衍生金融负债	80		
应付账款	81		
应付账款	82		
预收款项	83		
合同负债	84		
△卖出回购金融资产款	85		
△吸收存款及同业存放	86		
△代理买卖证券款	87		
△代理承销证券款	88		
应付职工薪酬	89		
其中: 应付工资	90		
应付福利费	91		
其中: 职工奖励及福利基金	92		
应交税费	93	5,589,245.45	8,341,825.61
其中: 应交税金	94	5,589,245.45	8,341,825.61
其他应付款	95	27,930,898,922.22	2,031,900,226.08
△应付手续费及佣金	96		
△应付分保账款	97		
持有待售负债	98		
一年内到期的非流动负债	99	3,454,028,000.00	
其他流动负债	100		
流动负债合计	101	32,370,516,177.67	2,940,242,052.29
非流动负债:	102	---	---
△保险合同准备金	103		
长期借款	104	7,318,000,000.00	9,318,000,000.00
应付债券	105	3,800,000,000.00	453,050,308.48
其中: 优先股	106		
永续债	107		
长期应付款	108		
长期应付职工薪酬	109		
预计负债	110		
递延收益	111		
递延所得税负债	112		
其他非流动负债	113		
其中: 专项储备基金	114		
非流动负债合计	115	11,118,000,000.00	9,771,050,308.48
负债合计	116	43,488,516,177.67	11,811,292,352.77
所有者权益(或股东权益):	117	---	---
实收资本(或股本)	118	58,652,000.00	58,652,000.00
国家资本	119		
法人资本	120		
集体资本	121		
民营资本	122		
外商资本	123		
其他: 已归还投资	124		
实收资本(或股本)净额	125	58,652,000.00	58,652,000.00
其他权益工具	126	2,621,000,000.00	4,015,202,207.56
其中: 优先股	127		
永续债	128		
资本公积	129	2,621,000,000.00	4,015,202,207.56
其中: 库存股	130	81,742,009.45	
其他综合收益	131		
其中: 外币报表折算差额	132		
专项储备	133		
盈余公积	134		
其中: 法定公积金	135	1,919,410.96	1,319,410.96
任意公积金	136	1,919,410.96	1,319,410.96
储备基金	137		
企业发展基金	138		
利润归还投资	139		
△一般风险准备	140		
未分配利润	141		
归属于母公司所有者权益(或股东权益)合计	142	-512,318,355.85	-875,874,159.87
少数股东权益	143	3,250,997,064.36	3,801,180,808.85
所有者权益合计	144	2,738,678,708.51	2,925,306,648.98
负债和所有者权益(或股东权益)总计	145	45,727,194,886.18	14,736,600,001.75

法定代表人:  主管会计工作负责人:  会计机构负责人: 



利润表

编制单位: 投资集团有限公司	2019年度	金额单位: 元	
项目	行次	本期金额	上期金额
一、营业总收入	1	-	1,037,735.82
其中: 主营业务收入	2	-	1,037,735.82
△利息收入	3		
△已赚保费	4		
△手续费及佣金收入	5		
二、营业总成本	6	-449,817,144.00	480,918,008.67
其中: 营业成本	7		
△利息支出	8		
△手续费及佣金支出	9		
△税金	10		
△期间费用	11		
△其他综合收益	12		
△资产减值损失	13		
△公允价值变动	14		
税金及附加	15	5,379,120.37	7,471.04
销售费用	16	28,920.24	28,921.94
管理费用	17	24,183,817.60	7,526,718.91
研发费用	18		
财务费用	19	-478,375,712.81	473,544,865.18
其中: 利息费用	20	931,573,488.25	629,673,038.92
利息收入	21	1,411,105,325.90	156,283,637.67
汇兑净损失(净收益以“-”号填列)	22		
其他	23		
加: 其他收益	24	1,800,000.00	
投资收益(损失以“-”号填列)	25	128,001,272.22	139,884,243.74
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益	26	10,418,178.22	7,428,332.28
△以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	27		
△汇兑收益(损失以“-”号填列)	28		
△净敞口套期收益(损失以“-”号填列)	29		
△公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	30		
△信用减值损失(损失以“-”号填列)	31		
资产减值损失(损失以“-”号填列)	32		
资产处置收益(损失以“-”号填列)	33		
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	34	578,318,416.82	-340,292,029.11
加: 营业外收入	35	800,000.00	242,163.47
其中: 政府补助	36		
减: 营业外支出	37	1,725.50	
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	38	580,116,691.32	-340,049,875.64
减: 所得税费用	39	-	
五、净利润(净亏损以“-”号填列)	40	580,116,691.32	-340,049,875.64
(一) 按所有权归属分类:	41		
归属于母公司所有者的净利润	42	580,116,691.32	-340,049,875.64
+少数股东损益	43		
(二) 按投资主体分类:	44		
持续经营净利润	45	580,116,691.32	-340,049,875.64
终止经营净利润	46		
六、其他综合收益的税后净额	47	-	-
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	48	-	-
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益	49	-	-
1. 重新计量设定受益计划变动额	50		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益	51		
△3. 其他权益工具投资公允价值变动	52		
△4. 企业自身信用风险公允价值变动	53		
5. 其他	54		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益	55	-	-
1. 权益法下可转损益的其他综合收益	56		
△2. 其他债权投资公允价值变动	57		
3. 可供出售金融资产公允价值变动损益	58		
△4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额	59		
5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	60		
△6. 其他债权投资信用减值准备	61		
7. 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)	62		
8. 外币财务报表折算差额	63		
9. 其他	64		
+归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	65		
七、综合收益总额	66	580,116,691.32	-340,049,875.64
归属于母公司所有者的综合收益总额	67	580,116,691.32	-340,049,875.64
+归属于少数股东的综合收益总额	68		
八、每股收益:	69		
基本每股收益	70		
稀释每股收益	71		

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



现金流量表

编制单位：五洲投资集团有限公司	2019年度	金额单位：元		
项目	行次	本期金额	上期金额	附注编号
一、经营活动产生的现金流量：	1	—	—	
销售商品、提供劳务收到的现金	2		1,000,000.00	
△客户存款和同业存放款项净增加额	3			
△向中央银行借款净增加额	4			
△向其他金融机构拆入资金净增加额	5			
△收到原保险合同保费取得的现金	6			
△收到再保险业务现金净额	7			
△保户储金及投资款净增加额	8			
△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	9			
△收取利息、手续费及佣金的现金	10			
△拆入资金净增加额	11			
△回购业务资金净增加额	12			
△代理买卖证券收到的现金净额	13			
收到的税费返还	14			
收到其他与经营活动有关的现金	15	51,205,773,820.55	28,579,545,490.41	
经营活动现金流入小计	16	51,205,773,820.55	28,579,545,490.41	
购买商品、接受劳务支付的现金	17			
△客户贷款及垫款净增加额	18			
△存放中央银行和同业款项净增加额	19			
△支付原保险合同赔付款项的现金	20			
△拆出资金净增加额	21			
△支付利息、手续费及佣金的现金	22			
△支付保单红利的现金	23			
支付给职工以及为职工支付的现金	24		4,782,300.00	
支付的各项税费	25	43,077,092.14	254,676.06	
支付其他与经营活动有关的现金	26	49,243,725,883.07	33,511,083,995.76	
经营活动现金流出小计	27	49,290,802,975.21	33,516,700,871.82	
经营活动产生的现金流量净额	28	1,908,970,845.34	-4,937,055,381.41	十三、4
二、投资活动产生的现金流量：	29	—	—	
收回投资收到的现金	30			
取得投资收益收到的现金	31	918,428,155.29	16,359,282.23	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	32			
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	33			
收到其他与投资活动有关的现金	34			
投资活动现金流入小计	35	918,428,155.29	16,359,282.23	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	36			
投资支付的现金	37	8,579,421,198.11	108,100,000.00	
△质押贷款净增加额	38			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	39			
支付其他与投资活动有关的现金	40			
投资活动现金流出小计	41	8,579,421,198.11	108,100,000.00	
投资活动产生的现金流量净额	42	-4,660,993,042.82	-91,740,717.77	
三、筹资活动产生的现金流量：	43	—	—	
吸收投资收到的现金	44		2,000,000,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	45			
取得借款所收到的现金	46	9,880,000,000.00	9,815,000,000.00	
△发行债券收到的现金	47			
收到其他与筹资活动有关的现金	48			
筹资活动现金流入小计	49	9,880,000,000.00	11,815,000,000.00	
偿还债务所支付的现金	50	4,100,000,000.00	6,238,184,436.59	
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	51	1,007,895,477.85	689,655,080.30	
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	52			
支付其他与筹资活动有关的现金	53	2,000,000,000.00		
筹资活动现金流出小计	54	7,107,895,477.85	6,927,839,516.89	
筹资活动产生的现金流量净额	55	2,772,104,522.15	4,887,160,483.11	
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	56			
五、现金及现金等价物净增加额	57	50,081,322.67	-10,635,617.60	十三、4
加：期初现金及现金等价物余额	58	324,797,634.01	465,433,251.64	十三、4
六、期末现金及现金等价物余额	59	374,878,956.71	324,797,634.01	十三、4

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



所有者权益变动表

金额单位：元

行次	2019年度										所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益										
	实收资本 (或股本)	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	少数股东权益	合计	所有者权益合计			
1	38,622,000.00	4,614,203,205.00	-	1,876,429.26	1,071,316,208.67	1,071,316,208.67	3,617,388,006.60	3,617,388,006.60	3,617,388,006.60	3,617,388,006.60	3,617,388,006.60
2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	38,622,000.00	4,614,203,205.00	-	1,876,429.26	1,071,316,208.67	1,071,316,208.67	3,617,388,006.60	3,617,388,006.60	3,617,388,006.60	3,617,388,006.60	
6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
14	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
15	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
16	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
17	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
18	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
19	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
21	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
22	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
23	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
24	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
25	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
26	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
27	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
28	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
29	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
30	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
31	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
32	38,622,000.00	4,614,203,205.00	-	1,876,429.26	1,071,316,208.67	1,071,316,208.67	3,617,388,006.60	3,617,388,006.60	3,617,388,006.60	3,617,388,006.60	
33	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
34	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
35	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
36	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
37	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
38	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
39	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
40	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
41	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
42	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
43	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
44	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
45	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
46	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
47	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
48	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
49	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
50	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
51	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
52	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
53	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
54	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
55	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
56	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
57	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
58	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
59	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
60	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
61	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
62	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
63	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
64	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
65	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
66	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
67	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
68	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
69	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
70	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
71	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
72	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
73	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
74	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
75	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
76	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
77	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
78	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
79	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
80	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
81	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
82	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
83	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
84	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
85	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
86	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
87	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
88	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
89	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
90	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
91	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
92	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
93	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
94	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
95	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
96	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
97	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
98	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
99	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
100	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

法定代表人：赵子

财务总监：赵子

会计机构负责人：赵子

主管会计工作负责人：赵子

记账人员：赵子



所有者权益变动表 (续)

金额单位: 元

行次	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	外币报表折算差额	合计		
		优先股	永续债									
1	18,022,000.00	15	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26
2	18,022,000.00	2,612,202.20	2,612,202.20	1,912,418.96	1,912,418.96	1,912,418.96	1,912,418.96	1,912,418.96	1,912,418.96	1,912,418.96	1,912,418.96	1,912,418.96
3												
4												
5	18,022,000.00			1,912,418.96	1,912,418.96	1,912,418.96	1,912,418.96	1,912,418.96	1,912,418.96	1,912,418.96	1,912,418.96	1,912,418.96
6												
7												
8												
9												
10												
11												
12												
13												
14												
15												
16												
17												
18												
19												
20												
21												
22												
23												
24												
25												
26												
27												
28												
29												
30												
31												
32												
33	18,022,000.00		4,614,282.36						4,614,282.36			2,698,190,505.88
34												2,698,190,505.88

法定代表人:

(Signature)

主管会计工作负责人:

(Signature)

会计机构负责人:

(Signature)

上海金茂投资管理集团有限公司

2019 年度财务报表附注

(除另有注明外, 所有金额均以人民币元为货币单位)

一、企业的基本情况

(一) 企业注册地、组织形式和总部地址

上海金茂投资管理集团有限公司(原名为“金茂投资管理(上海)有限公司”“方兴地产投资管理(上海)有限公司”,以下简称“本公司”或“公司”)系由上海市市场监督管理局批准,由中国金茂控股集团有限公司出资,于2007年11月15日成立的有限责任公司。取得的统一社会信用代码91310000667818230C;法定代表人:李从瑞;注册资本:800.00万美元(折合人民币:5,865.20万元人民币);注册地:上海市。

(二) 企业的业务性质和主要经营活动

所处行业:租赁和商务服务业

经营范围:受中国金茂控股集团有限公司和其所投资企业及关联企业的委托,提供经营决策和管理咨询,财务管理咨询,协助或代理采购咨询,质量监控和管理咨询,市场营销服务,信息服务,管理服务,产品生产,销售和市场开发过程中的技术支持,员工培训和企业内部认识管理服务,为实施管理人事新产品及高新技术的研究开发,转让或许可其研究开发成果,并提供相应的技术服务。

(三) 母公司名称

本公司的母公司是:中国金茂控股集团有限公司。

本公司最终控制方是:中国中化集团有限公司。

(四) 营业期限

营业期限:2007年11月15日至2057年11月14日。

二、财务报表的编制基础

本财务报表以企业持续经营假设为基础,根据实际发生的交易事项,按照财政部最新颁布的《企业会计准则》及其应用指南的有关规定,并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

三、遵循企业会计准则的声明

本公司基于上述编制基础编制的财务报表符合财政部最新颁布的《企业会计准则》的要求,真实、完整地反映了企业的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

四、重要会计政策和会计估计

（一）会计期间

本公司的会计年度从公历1月1日至12月31日止。

（二）记账本位币

本公司采用人民币作为记账本位币。

（三）记账基础和计价原则

本公司采用的计量属性包括历史成本、重置成本、可变现净值、现值和公允价值。

（四）企业合并

1. 同一控制下企业合并的会计处理方法

本公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额计量。本公司取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

2. 非同一控制下企业合并的会计处理方法

本公司在购买日对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；如果合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并，应按以下顺序处理：

（1）调整长期股权投资初始投资成本。购买日之前持有股权采用权益法核算的，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益、其他所有者权益变动的，转为购买日所属当期收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

（2）确认商誉（或计入当期损益的金额）。将第一步调整后长期股权投资初始投资成本与购买日应享有子公司可辨认净资产公允价值份额比较，前者大于后者，差额确认为商誉；前者小于后者，差额计入当期损益。

通过多次交易分步处置股权至丧失对子公司控制权的情形

（1）判断分步处置股权至丧失对子公司控制权过程中的各项交易是否属于“一揽子交易”的原则

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

- 1) 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- 2) 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- 3) 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- 4) 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

(2) 分步处置股权至丧失对子公司控制权过程中的各项交易属于“一揽子交易”的会计处理方法

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

在合并财务报表中，对于剩余股权，应当按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原子公司股权投资相关的其他综合收益，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。

(3) 分步处置股权至丧失对子公司控制权过程中的各项交易不属于“一揽子交易”的会计处理方法

处置对子公司的投资未丧失控制权的，合并财务报表中处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额计入资本公积（资本溢价或股本溢价），资本溢价不足冲减的，应当调整留存收益。

处置对子公司的投资丧失控制权的，在合并财务报表中，对于剩余股权，应当按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。

(五) 合并财务报表的编制方法

本公司将控制的所有子公司纳入合并财务报表的合并范围。合并财务报表以本公司及其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由本公司按照《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》编制。

(六) 合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

1. 合营安排的认定和分类

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。合营安排具有下列特征：1) 各参与方均受到该安排的约束；2) 两个或两个以上的参与方对该安排实施共同控制。任何一个参与方都不能够单独控制该安排，对该安排具有共同控制的任何一个参与方均能够阻止其他参与方或参与方组合单独控制该安排。

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。

合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

2. 合营安排的会计处理

共同经营参与方应当确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：1) 确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；2) 确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；3) 确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；4) 按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；5) 确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

合营企业参与方应当按照《企业会计准则第2号——长期股权投资》的规定对合营企业的投资进行会计处理。

(七) 现金及现金等价物的确定标准

现金流量表的现金指企业库存现金及可以随时用于支付的存款。现金等价物指持有的期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

(八) 外币业务和外币报表折算

1. 外币业务折算

外币交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率折算为人民币金额。资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，因汇率不同而产生的汇兑差额，除与购建符合资本化条件资产有关的外币专门借款本金及利息的汇兑差额外，计入当期损益；以历史成本计量的外币非货币性项目仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其人民币金额；以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，差额计入当期损益或其他综合收益。

2. 外币财务报表折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用交易发生日的即期汇率折算；利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表中所有者权益项目下其他综合收益列示。

(九) 金融工具

1. 金融资产和金融负债的分类

金融资产在初始确认时划分为以下四类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产）、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产。

金融负债在初始确认时划分为以下两类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债（包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债）、其他金融负债。

2. 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

本公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量；对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

本公司按照公允价值对金融资产进行后续计量，且不扣除将来处置该金融资产时可能发生的交易费用，但下列情况除外：(1)持有至到期投资以及贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本计量；(2)在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

本公司采用实际利率法，按摊余成本对金融负债进行后续计量，但下列情况除外：(1)以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，按照公允价值计量，且不扣除将来结清金融负债时可能发生的交易费用；(2)与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本计量；(3)不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，或没有指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺，在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：1)按照《企业会计准则第13号——或有事项》确定的金额；2)初始确认金额扣除按照《企业会计准则第14号——收入》的原则确定的累积摊销额后的余额。

金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，除与套期保值有关外，按照如下方法处理：(1)以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，计入公允价值变动损益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利，确认为投资收益；处置时，将实际收到的金额与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。(2)可供出售金融资产的公允价值变动计入其他综合收益；持有期间按实际利率法计算的利息，计入投资收益；可供出售权益工具投资的现金股利，于被投资单位宣告发放股利时计入投资收益；处置时，将实际收到的金额与账面价值扣除原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之后的差额确认为投资收益。

当收取某项金融资产现金流量的合同权利已终止或该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬已转移时，终止确认该金融资产；当金融负债的现时义务全部或部分解除时，相应终止确认该金融负债或其一部分。

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

本公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给了转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，继续确认所转移的金融资产，并将收到的对价确认为一项金融负债。本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：(1)放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产；(2)

未放弃对该金融资产控制的，按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：(1)所转移金融资产的账面价值；(2)因转移而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和。金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：(1)终止确认部分的账面价值；(2)终止确认部分的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。

4. 主要金融资产和金融负债的公允价值确定方法

存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场的报价确定其公允价值；不存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用估值技术（包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等）确定其公允价值；初始取得或源生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

5. 金融资产的减值测试和减值准备计提方法

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

对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，可以单独进行减值测试，或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试；单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。

按摊余成本计量的金融资产，期末有客观证据表明其发生了减值的，根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间的差额确认减值损失。在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值时，将该权益工具投资或衍生金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失。可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，确认其减值损失，并将原直接计入其他综合收益的公允价值累计损失一并转出计入减值损失。

（十）应收款项

1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	应收款项余额超1亿元的客户款项视为重大应收款项。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。

2. 按组合计提坏账准备的应收款项

(1) 确定组合的依据及坏账准备的计提方法

确定组合的依据	
账龄分析法组合	除单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项与单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项之外，其余应收款项按账龄划分组合
按组合计提坏账准备的计提方法	
账龄分析法组合	账龄分析法

(2) 账龄分析法

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
6个月内(含6个月)	0.00	0.00
6个月-1年(含1年)	2.00	2.00
1-2年(含2年)	10.00	10.00
2-3年(含3年)	30.00	30.00
3-5年(含5年)	80.00	80.00
5年以上	100.00	100.00

3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	单项金额不重大且按照组合计提坏账准备不能反映其风险特征的应收款项
坏账准备的计提方法	根据其未来现金流量现值低于账面价值的差额, 确认减值损失。

注：本公司其他应收款坏账准备的计提参照上述方法执行。

(十一) 存货

1. 存货的分类

存货包括在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。

本公司存货分为开发成本、开发产品等。

2. 发出存货的计价方法

存货包括在建开发产品、已完工开发产品和意图出售而暂时出租的开发产品等。存货按实际成本进行初始计量。开发产品的实际成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。开发产品发出时，采用个别计价法确定其实际成本。

3. 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照存货类别成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。直接用于出售的存货，在正常生产经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；需要经过加工的存货，在正常生产经营过程中以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

4. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

(1) 低值易耗品

按照一次转销法进行摊销。

(2) 包装物

按照一次转销法进行摊销。

(十二) 长期股权投资

1. 投资成本的确定(1) 同一控制下的企业合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的面值总额之间的差额调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

(2) 非同一控制下的企业合并形成的，在购买日按照支付的合并对价的公允价值作为其初始投资成本。

(3) 除企业合并形成以外的：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本；投资者投入的，按照投资合同或协议约定的价值作为其初始投资成本（合同或协议约定价值不公允的除外）。

2. 后续计量及损益确认方法

对被投资单位能够实施控制的长期股权投资采用成本法核算；对具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

用成本法时，长期股权投资按初始投资成本计价，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，按享有被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益，并同时根据有关资产减值政策考虑长期投资是否减值。

采用权益法时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，归入长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法时，取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额，确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，按照本公司的会计政策及会计期间，并抵销与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照持股比例计算归属于投资企业的部分（但内部交易损失属于资产减值损失的，应全额确认），对被投资单位的净利润进行调整后确认。按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。本公司确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，本公司负有承担额外损失义务的除外。对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

3. 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

按照合同约定，与被投资单位相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意的，认定为共同控制；对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定的，认定为重大影响。

4. 减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，在资产负债表日有客观证据表明其发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

（十三）投资性房地产

1. 投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物。

2. 本公司持有的投资性房地产同时满足下列条件，按公允价值模式进行后续计量：

（1）投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场；

（2）本公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。

采用公允价值模式计量的投资性房地产，本公司不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，以资产负债表日投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

（十四）固定资产

1. 固定资产确认条件、计价和折旧方法

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一个会计年度的有形资产。

固定资产以取得时的实际成本入账，并从其达到预定可使用状态的次月起采用年限平均法计提折旧。

2. 各类固定资产的折旧方法

项目	折旧年限(年)	预计净残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	4-50	3.00-5.00	1.90-24.25
机器设备	3-20	3.00-5.00	4.75-32.33
运输工具	3-15	3.00-5.00	6.33-32.33
其他设备	2-20	0.00-5.00	4.75-50.00

3. 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日，有迹象表明固定资产发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

4. 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

符合下列一项或数项标准的，认定为融资租赁：(1)在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人；(2)承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将会行使这种选择权；(3)即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分[通常占租赁资产使用寿命的75%以上(含75%)]；(4)承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值[90%以上(含90%)]；出租人在租赁开始日的最低租赁收款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值[90%以上(含90%)]；(5)租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。

融资租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额的现值中较低者入账，按自有固定资产的折旧政策计提折旧。

（十五）在建工程

1. 在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

2. 资产负债表日，有迹象表明在建工程发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

（十六）借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

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

2. 借款费用资本化期间

(1) 当借款费用同时满足下列条件时，开始资本化：1) 资产支出已经发生；2) 借款费用已经发生；3) 为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2) 若符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，并且中断时间连续超过3个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

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

3. 借款费用资本化金额

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

（十七）无形资产

1. 无形资产包括土地使用权、专利权及非专利技术等，按成本进行初始计量。

2. 使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。

3. 使用寿命确定的无形资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备；使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

4. 内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：(1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；(2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；(3) 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能证明其有用性；(4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；(5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

本公司划分内部研究开发项目研究阶段支出和开发阶段支出的具体标准：

(1)完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性。

(2)具有完成该无形资产并使用或出售的意图。

(3)无形资产产生经济利益的方式。

(4)有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产。

(5)归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

(十八) 长期待摊费用

长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

(十九) 职工薪酬

1. 职工薪酬，是指本公司为获得职工提供的服务而给予各种形式的报酬以及其他相关支出。职工薪酬包括：职工工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、养老保险费、失业保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利、因解除与职工的劳动关系给予的补偿及其他与获得职工提供的服务相关的支出等。

2. 本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬确认为负债。

(1) 社会保险费用

本公司按规定参加由政府机构设立的职工社会保障体系，包括法定的养老保险、医疗保险、工伤保险、生育保险和失业保险，根据政府有关规定为职工缴纳住房公积金，相应的支出于发生时计入当期损益。

(2) 年金计划

除基本养老保险外，2009年1月16日经国资委批准、2009年3月20日经人力资源和社会保障部备案，本公司自2008年1月1日起试行企业年金制度。符合条件的本公司职工可以自愿选择参加由本公司设立的退休福利供款计划（以下简称“年金计划”）。本公司按照上一年度年度收入的一定比例向年金计划供款，供款义务发生时计入当期损益。

(3) 辞退福利

本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在满足预计负债确认条件的确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的预计负债，同时计入当期损益。

本公司按照《企业会计准则第9号—职工薪酬准则》对内部退休人员支出在满足以下条件的确认为预计负债并同时计入当期损益，应当满足的条件：

1) 内部退休计划在首次执行日之前已经过本公司董事会批准并已实施，不包括在首次执行日之后批准实施的内部退休计划；

2) 内部退休人员为距法定退休年龄不足 5 年或者工龄已满 30 年的企业职工；

3) 内部退休人员支出包括自首次执行日至法定退休日企业拟支付给职工的基本生活费和按规定应缴纳的社会保险费。

本公司对上述内部退休计划人员除参加统一社会保障体系之外，还根据国家相关政策和为本公司提供服务的年限等为上述人员提供生活补贴，并按月发放。本公司承担的义务为上述人员在为本公司提供服务期间的补偿，属于设定受益计划。

本公司对于设定受益计划，在各资产负债表日委托独立的精算师进行精算估值，采用预期累计福利单位法确定提供福利的成本。精算利得和损失超出设定受益义务现值全部在下一期的利润与亏损中反映。

(4) 奖金计划

本公司根据经营业绩和可归属于本公司股东的利润情况确定奖金金额，并计入相关负债和费用。本公司在有合同义务支付奖金或根据过去的经验形成支付奖金的推定义务时确认负债。

(二十) 应付债券

应付债券按实际收到的款项记账，于资产负债表日按摊余成本和实际利率计算确定债券利息费用，在实际利率与票面利率差异较小的情况下，采用票面利率计算确定利息费用。

(二十一) 预计负债

1. 因对外提供担保、诉讼事项、产品质量保证、亏损合同等或有事项形成的义务成为本公司承担的现时义务，履行该义务很可能导致经济利益流出本公司，且该义务的金额能够可靠的计量时，本公司将该项义务确认为预计负债。

2. 本公司按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行初始计量，并在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。

(二十二) 收入

1. 销售商品

销售商品收入在同时满足下列条件时予以确认：(1) 将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；(2) 本公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已售出的商品实施有效控制；(3) 收入的金额能够可靠地计量；(4) 相关的经济利益很可能流入；(5) 相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

2. 提供劳务

提供劳务交易的结果在资产负债表日能够可靠估计的（同时满足收入的金额能够可靠地计量、相关经济利益很可能流入、交易的完工进度能够可靠地确定、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量），采用完工百分比法确认提供劳务的收入，并按已经发生的成本占估计总成本的比例确定提供劳务交易的完工进度。提供劳务交易的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若已经发生的劳务成本预计能够得到补偿，按已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收

入，并按相同金额结转劳务成本；若已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认劳务收入。

3. 让渡资产使用权

让渡资产使用权在同时满足相关的经济利益很可能流入、收入金额能够可靠计量时，确认让渡资产使用权的收入。利息收入按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定；使用费收入按有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

（二十三）建造合同

1. 建造合同的结果在资产负债表日能够可靠估计的，根据完工百分比法确认合同收入和合同费用。建造合同的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；若合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。

2. 固定造价合同同时满足下列条件表明其结果能够可靠估计：合同总收入能够可靠计量、与合同相关的经济利益很可能流入、实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量、合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地计量。成本加成合同同时满足下列条件表明其结果能够可靠估计：与合同相关的经济利益很可能流入、实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量。

3. 确定合同完工进度的方法为累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例。

4. 资产负债表日，合同预计总成本超过合同总收入的，将预计损失确认为当期费用。执行中的建造合同，按其差额计提存货跌价准备；待执行的亏损合同，按其差额确认预计负债。

（二十四）政府补助

1. 政府补助包括与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

2. 政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量；政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量，公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

3. 政府补助采用总额法：

（1）与资产相关的政府补助，确认为递延收益，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

（2）与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关费用的期间，计入当期损益；用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

4. 对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，整体归类为与收益相关的政府补助。

5. 本公司将与本公司日常活动相关的政府补助按照经济业务实质计入其他收益或冲减相

关成本费用；将与本公司日常活动无关的政府补助，应当计入营业外收支。

6. 本公司将取得的政策性优惠贷款贴息按照财政将贴息资金拨付给贷款银行和财政将贴息资金直接拨付给本公司两种情况处理：

(1) 财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本公司提供贷款的，本公司选择按照下列方法进行会计处理：

1) 以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

2) 以借款的公允价值作为借款的入账价值并按照实际利率法计算借款费用，实际收到的金额与借款公允价值之间的差额确认为递延收益。递延收益在借款存续期内采用实际利率法摊销，冲减相关借款费用。

(2) 财政将贴息资金直接拨付给本公司的，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

(二十五) 递延所得税资产和递延所得税负债

1. 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

2. 确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

3. 资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

4. 本公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：(1) 企业合并；(2) 直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

(二十六) 租赁

1. 经营租赁

本公司为承租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金计入相关资产成本或确认为当期损益，发生的初始直接费用，直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

本公司为出租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金确认为当期损益，发生的初始直接费用，除金额较大的予以资本化并分期计入损益外，均直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

2. 融资租赁

本公司为承租人时，在租赁期开始日，本公司以租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值中两者较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额为未确认融资费用，发生的初始直接费用，计入租赁资产价值。在租赁期各个期

间，采用实际利率法计算确认当期的融资费用。

本公司为出租人时，在租赁期开始日，本公司以租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。在租赁期各个期间，采用实际利率法计算确认当期的融资收入。

（二十七）公允价值计量

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

本公司估计公允价值时，考虑市场参与者在计量日对相关资产或负债进行定价时考虑的特征（包括资产状况及所在位置、对资产出售或者使用的限制等），并采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术。使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。

五、会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

（一）会计政策变更情况

（1）本公司自 2019 年 1 月 1 日采用财政部《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6 号）相关规定。会计政策变更导致影响如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
将“应收票据及应收账款”拆分为应收账款与应收票据列示	期末应收票据列示金额 103,301,864.55 元，期初应收票据列示金额 78,056,318.57 元； 期末应收账款列示金额 1,383,600,592.54 元，期初应收账款列示金额 652,801,904.12 元；
将“应付票据及应付账款”拆分为应付账款与应付票据列示	期末应付票据列示金额 2,396,208,634.37 元，期初应付票据列示金额 1,157,363,719.78 元； 期末应付账款列示金额 12,793,922,025.61 元，期初应付账款列示金额 8,484,824,793.49 元。

（二）会计估计变更情况

本公司本期无会计估计变更情况。

（三）前期重大会计差错更正情况

本公司本期无前期会计差错更正的情况。

六、税项

1、主要税种及税率

税 种	计税依据	税率 (%)
增值税	应税销售收入	11.00、10.00、6.00、5.00、3.00
城市维护建设税	实际缴纳流转税额	7.00
教育费附加	实际缴纳流转税额	3.00
企业所得税	应纳税所得额	25.00
土地增值税	按转让房地产取得的增值额和规定的税率计征	按超额累进税率 30-60

2、税收优惠

(1) 本公司之子公司北京林茂苗木有限公司享受免征增值税优惠政策。

(2) 本公司之子公司北京金茂绿建科技有限公司为高新技术企业，于 2017 年 10 月 25 日取得高新技术企业证书，证书编号为 GR201711001660，即 2017 年至 2019 年减按 15% 的税率计缴企业所得税。

七、企业合并及合并财务报表

(一) 本年纳入合并报表范围的子公司基本情况

序号	企业名称	企业 名称	企业 类型	注册地	主要经营地	业务 性质	实收 资本	持股 比例 (%)	享有的 表决权 (%)	取得 方式
1	上海兴图投资咨询有限公司	上海兴图投资咨询有限公司	境内非金融子企业	上海	上海	其他企业管理服务	1,000.00	100.00	100.00	同一控制下企业合并
2	北京兴茂置业有限公司	北京兴茂置业有限公司	境内非金融子企业	北京	北京	房地产开发	2,000.00	100.00	100.00	投资设立
3	上海金茂经济开发有限公司	上海金茂经济开发有限公司	境内非金融子企业	上海	上海	房地产开发	3,000.00	100.00	100.00	同一控制下企业合并
4	金茂(上海)置业有限公司	金茂(上海)置业有限公司	境内非金融子企业	上海	上海	房地产开发	101,000.00	100.00	100.00	同一控制下企业合并
5	北京东方置业有限公司	北京东方置业有限公司	境内非金融子企业	北京	北京	房地产开发	5,000.00	100.00	100.00	投资设立
6	北京方兴春城置业有限公司	北京方兴春城置业有限公司	境内非金融子企业	北京	北京	房地产开发	174,280.00	100.00	100.00	投资设立
7	北京林茂苗木有限公司	北京林茂苗木有限公司	境内非金融子企业	北京	北京	生产销售造林苗木等	1,000.00	100.00	100.00	投资设立
8	北京融辉置业有限公司	北京融辉置业有限公司	境内非金融子企业	北京	北京	房地产开发	5,000.00	100.00	100.00	同一控制下企业合并
9	金茂(浙江)置业有限公司	金茂(浙江)置业有限公司	境内非金融子企业	浙江	浙江	房地产开发	10,000.00	100.00	100.00	同一控制下企业合并
10	宁波方兴投资咨询有限公司	宁波方兴投资咨询有限公司	境内非金融子企业	宁波	宁波	社会经济咨询	50,000.00	100.00	100.00	投资设立
11	嘉兴源兴投资管理咨询有限公司	嘉兴源兴投资管理咨询有限公司	境内非金融子企业	嘉兴	嘉兴	其他专业咨询	100.00	100.00	100.00	投资设立
12	嘉兴融茂投资管理咨询有限公司	嘉兴融茂投资管理咨询有限公司	境内非金融子企业	嘉兴	嘉兴	其他专业咨询		100.00	100.00	投资设立
13	嘉兴源兴投资管理合伙企业	嘉兴源兴投资管理合伙企业	境内非金融子企业	嘉兴	嘉兴	其他专业咨询	100.00	100.00	100.00	投资设立
14	青岛方盛置业有限公司	青岛方盛置业有限公司	境内非金融子企业	青岛	青岛	房地产开发	2,000.00	100.00	100.00	投资设立
15	广州金茂置业有限公司	广州金茂置业有限公司	境内非金融子企业	广州	广州	房地产开发	1,000.00	100.00	100.00	投资设立

序号	企业名称	企业 名称	企业 类型	注册地	主要经营地	业务 性质	实收 资本	持股比例 (%)	享有的 表决权 (%)	取得 方式
16	南京方耀投资有限公司	南京	境内非金融子企业	南京	南京	其他专业咨询	1,000.00	100.00	100.00	投资设立
17	南京兴拓投资有限公司	南京	境内非金融子企业	南京	南京	城市基础设施投资与建设等	240,000.00	80.00	80.00	投资设立
18	金茂投资（长沙）有限公司	长沙	境内非金融子企业	长沙	长沙	房地产开发	375,000.00	80.00	80.00	投资设立
19	长沙梅溪湖国际研发中心置业有限公司	长沙	境内非金融子企业	长沙	长沙	房地产开发	1,000.00	100.00	100.00	投资设立
20	长沙金茂置业有限公司	长沙	境内非金融子企业	长沙	长沙	房地产开发	1,000.00	100.00	100.00	投资设立
21	长沙方兴盛置业有限公司	长沙	境内非金融子企业	长沙	长沙	房地产开发	50,016.00	100.00	100.00	投资设立
22	长沙梅溪湖金悦置业有限公司	长沙	境内非金融子企业	长沙	长沙	房地产开发	15,000.00	70.00	70.00	投资设立
23	长沙兴茂投资有限公司	长沙	境内非金融子企业	长沙	长沙	房地产开发	1,000.00	100.00	100.00	投资设立
24	长沙金茂城市建设开发有限公司	长沙	境内非金融子企业	长沙	长沙	房地产开发	256,250.00	100.00	100.00	投资设立
25	上海嘉峰投资有限公司	上海	境内非金融子企业	上海	上海	实业投资	2,100.00	100.00	100.00	投资设立
26	上海嘉峰体育文化有限公司	上海	境内非金融子企业	上海	上海	体育类赛事活动策划等	2,000.00	100.00	100.00	投资设立
27	佛山市茂兴房地产开发有限公司	广州	境内非金融子企业	广州	广州	房地产开发	82,000.00	65.00	65.00	投资设立
28	长沙金茂商业管理有限公司	长沙	境内非金融子企业	长沙	长沙	商业管理	10.00	100.00	100.00	投资设立
29	北京嘉茂置业有限公司	北京	境内非金融子企业	北京	北京	房地产开发	1,000.00	100.00	100.00	投资设立
30	北京中茂置业有限公司	北京	境内非金融子企业	北京	北京	房地产开发	1,000.00	100.00	100.00	投资设立
31	广州越茂置业有限公司	广州	境内非金融子企业	广州	广州	房地产开发	100.00	100.00	100.00	投资设立
32	广州正茂置业有限公司	广州	境内非金融子企业	广州	广州	房地产开发	100.00	100.00	100.00	投资设立
33	北京津瑞置业有限公司	北京	境内非金融子企业	北京	北京	房地产开发	100.00	100.00	100.00	投资设立

序 号	企业 名称	企业 类型	注册地	主要经营地	业务 性质	实收 资本	控股 比例 (%)	享有的 表决权 (%)	取得 方式
34	天津津拓置业有限公司	境内非金融子企业	天津	天津	房地产开发	5,000.00	100.00	100.00	投资设立
35	青岛青茂置业有限公司	境内非金融子企业	青岛	青岛	房地产开发		100.00	100.00	投资设立
36	南京泰茂置业有限公司	境内非金融子企业	南京	南京	房地产开发	140,000.00	52.00	52.00	投资设立
37	上海冠秀实业有限公司	境内非金融子企业	上海	上海	房地产开发	1,000.00	100.00	100.00	投资设立
38	上海沃茂置业有限公司	境外非金融子企业	上海	上海	房地产开发		100.00	100.00	投资设立
39	上海港茂企业管理有限公司	境外非金融子企业	上海	上海	房地产开发	200.00	100.00	100.00	投资设立
40	金茂香港企业管理有限公司	境外非金融子企业	香港	香港	其他企业管理服务	197.33	100.00	100.00	投资设立
41	金茂资产管理有限公司	境外非金融子企业	开曼	开曼	其他企业管理服务	6.58	100.00	100.00	投资设立
42	金茂资产管理有限合伙	境内非金融子企业	开曼	开曼	其他企业管理服务	1,181,169.87	5.00	100.00	投资设立
43	宝福企业有限公司	境外非金融子企业	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	其他企业管理服务	15.60 港币	100.00	100.00	同一控制下企业合并
44	中化国际物业酒店管理有限公司	境外非金融子企业	北京	北京	经营餐饮、房地产管理	38,760.00	75.00	75.00	同一控制下企业合并
45	盛荣国际投资有限公司	境内非金融子企业	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	其他企业管理服务	7.80 港币	100.00	100.00	同一控制下企业合并
46	盛威投资有限公司	境内非金融子企业	香港	香港	其他企业管理服务	0.81	100.00	100.00	同一控制下企业合并
47	北京源盛置业有限公司	境内非金融子企业	北京	北京	房地产开发	79,339.40	50.00	100.00	同一控制下企业合并
48	上海捷拓投资咨询有限公司	境内非金融子企业	上海	上海	投资咨询	21,250.00	100.00	100.00	同一控制下企业合并
49	上海拓丰投资咨询有限公司	境内非金融子企业	上海	上海	投资咨询	800.00	100.00	100.00	同一控制下企业合并
50	北京方兴融创的地产开发有限公司	境内非金融子企业	北京	北京	房地产开发	10,000.00	51.00	51.00	同一控制下企业合并

序号	企业名称	层次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质	实收资本	持股比例 (%)	享有的表决权 (%)	取得方式
51	青岛金茂置业有限公司	12	境内非金融子企业	青岛	青岛	房地产开发	10,000.00	100.00	100.00	同一控制下企业合并
52	青岛蓝湾新城置业有限公司第一分公司	13	境内非金融子企业	青岛	青岛	房地产开发	100,000.00	100.00	100.00	同一控制下企业合并
53	青岛蓝湾新城置业有限公司商业管理分公司	13	境内非金融子企业	青岛	青岛	其他企业管理服务		100.00	100.00	同一控制下企业合并
54	上海禧利置业有限公司	12	境外非金融子企业	上海	上海	房地产开发	900.00	50.00	57.14	同一控制下企业合并
55	北京金茂绿建科技有限公司	12	境内非金融子企业	北京	北京	技术开发	1,000.00	100.00	100.00	同一控制下企业合并
56	亿丰置业有限公司	8	境外非金融子企业	香港	香港	其他企业管理服务	1.00港币	100.00	100.00	同一控制下企业合并
57	长沙金茂悦澜国际广场置业有限公司	9	境内非金融子企业	长沙	长沙	房地产开发	324,264.54	100.00	100.00	同一控制下企业合并
58	宏宝国际控股有限公司	8	境外非金融子企业	香港	香港	其他企业管理服务	1.00港币	100.00	100.00	同一控制下企业合并
59	重庆兴拓置业有限公司	9	境内非金融子企业	重庆	重庆	房地产开发	126,626.99	100.00	100.00	同一控制下企业合并
60	尚盟国际有限公司	8	境外非金融子企业	英国维尔京群岛	英国维尔京群岛	其他企业管理服务	7.75港币	100.00	100.00	同一控制下企业合并
61	泉希有限公司	9	境外非金融子企业	香港	香港	其他企业管理服务	1.00港币	100.00	100.00	同一控制下企业合并
62	长沙方兴兴业置业有限公司	10	境内非金融子企业	长沙	长沙	房地产开发	34,038.95	100.00	100.00	同一控制下企业合并
63	鼎富有限公司	8	境外非金融子企业	香港	香港	其他企业管理服务	1.00港币	100.00	100.00	同一控制下企业合并
64	青岛兴创置业有限公司	9	境内非金融子企业	青岛	青岛	房地产开发	95,591.50	100.00	100.00	同一控制下企业合并
65	中杰置业有限公司	8	境外非金融子企业	香港	香港	其他企业管理服务	1.00港币	100.00	100.00	同一控制下企业合并
66	重庆兴浩置业有限公司	9	境内非金融子企业	重庆	重庆	房地产开发	82,412.71	100.00	100.00	同一控制下企业合并

序号	企业名称	企业 名称	企业 类型	注册地	主要经营地	业务 性质	实收 资本	控股 比例 (%)	享有的 表决权 (%)	取得 方式
67	健因环球有限公司	英属维尔京群岛	境内非金融子企业	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	其他企业管理服务	7.80 港币	100.00	100.00	同一控制下企业合并
68	恒导控股有限公司	英属维尔京群岛	境内非金融子企业	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	其他企业管理服务	31.20	51.00	51.00	同一控制下企业合并
69	成美投资有限公司	香港	境内非金融子企业	香港	香港	其他企业管理服务	1.00	100.00	100.00	同一控制下企业合并
70	南京国际商城建设有限公司	南京	境外非金融子企业	南京	南京	房地产开发	112,007.27	100.00	100.00	同一控制下企业合并
71	南京国际金贸股份有限公司	南京	境外非金融子企业	南京	南京	房地产开发	124,623.75	95.78	95.78	同一控制下企业合并
72	南京国际广场购物中心有限公司	南京	境内非金融子企业	南京	南京	百货	1,000.00	100.00	100.00	同一控制下企业合并
73	南京宁高国际物业顾问有限公司	南京	境外非金融子企业	南京	南京	房地产开发	500.00	100.00	100.00	同一控制下企业合并
74	皖彭集团有限公司	英属维尔京群岛	境外非金融子企业	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	其他企业管理服务	7.81 港币	100.00	100.00	同一控制下企业合并
75	新信国际发展有限公司	香港	境内非金融子企业	香港	香港	其他企业管理服务	1.00 港币	100.00	100.00	同一控制下企业合并
76	广州兴拓置业有限公司	广州	境外非金融子企业	广州	广州	房地产开发	226,000.00	4.50	50.00	同一控制下企业合并
77	东亚环球有限公司	英属维尔京群岛	境外非金融子企业	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	其他企业管理服务	7.80 港币	100.00	100.00	同一控制下企业合并
78	天德置业有限公司	香港	境内非金融子企业	香港	香港	其他企业管理服务	1.00 港币	100.00	100.00	同一控制下企业合并
79	方兴置业(杭州)有限公司	杭州	境外非金融子企业	杭州	杭州	房地产开发	188,235.00	85.00	85.00	同一控制下企业合并
80	普立国际有限公司	英属维尔京群岛	境外非金融子企业	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	其他企业管理服务	0.05	80.00	80.00	同一控制下企业合并
81	新祥置业有限公司	香港	境外非金融子企业	香港	香港	其他企业管理服务	1.00 港币	100.00	100.00	同一控制下企业合并
82	方兴地产(苏州)有限公司	苏州	境内非金融子企业	苏州	苏州	房地产开发	246,884.60	100.00	100.00	同一控制下企业合并

序号	企业名称	企业 类型	注册地	主要经营地	业务 性质	实收 资本	持股比例 (%)	享有的 表决权 (%)	取得 方式
83	中城置业有限公司	境内非金融子企业	香港	香港	其他企业管理服务	1.00港币	100.00	100.00	同一控制下企业合并
84	方兴地产(宁波)有限公司	境外非金融子企业	宁波	宁波	房地产开发	155,132.63	100.00	100.00	同一控制下企业合并
85	上海韵茂置业有限公司	境外非金融子企业	上海	上海	房地产开发		100.00	100.00	投资设立
86	北京方茂置业有限公司	境外非金融子企业	北京	北京	房地产开发		100.00	100.00	投资设立
87	南京壹秀城置业有限公司	境内非金融子企业	南京	南京	房地产开发		100.00	100.00	投资设立
88	南京壹茂置业有限公司	境外非金融子企业	南京	南京	房地产开发		100.00	100.00	投资设立
89	上海悦茂资产管理咨询有限公司	境外非金融子企业	上海	上海	其他企业管理服务		100.00	100.00	投资设立
90	南京悦茂房地产开发有限公司	境外非金融子企业	南京	南京	房地产开发	298,000.00	26.00	60.00	投资设立
91	上海禹皓房地产开发有限公司	境外非金融子企业	上海	上海	房地产开发	1,000.00	100.00	100.00	投资设立
92	武汉兴茂置业有限公司	境内非金融子企业	武汉	武汉	其他企业管理服务		100.00	100.00	投资设立
93	北京壹茂置业有限公司	境内非金融子企业	北京	北京	房地产开发		100.00	100.00	投资设立
94	广州新茂房地产开发有限公司	境内非金融子企业	广州	广州	房地产开发	100.00	100.00	100.00	投资设立
95	嘉兴瀚茂投资管理咨询有限公司	境内非金融子企业	嘉兴	嘉兴	其他企业管理服务	100.00	100.00	100.00	投资设立
96	南京韵茂置业有限公司	境内非金融子企业	江苏	江苏	房地产开发	300,000.00	27.50	57.50	投资设立
97	北京广茂置业有限公司	境内非金融子企业	北京	北京	房地产开发		100.00	100.00	投资设立
98	北京振拓置业有限公司	境内非金融子企业	北京	北京	房地产开发	5,000.00	100.00	100.00	投资设立
99	北京壹茂置业有限公司	境内非金融子企业	北京	北京	房地产开发		100.00	100.00	投资设立
100	苏州安茂置业有限公司	境内非金融子企业	江苏	江苏	房地产开发	450,000.00	26.50	52.00	投资设立

序号	企业名称	企业 名称	企业 类型	注册地	主要经营地	业务 性质	实收 资本	持股比例 (%)	享有的 表决权 (%)	取得 方式
101	佛山拓成房地产开发有限公司	佛山拓成房地产开发有限公司	境内非金融子企业	佛山	佛山	房地产开发	1,000.00	100.00	100.00	投资设立
102	北京兴亦置业有限公司	北京兴亦置业有限公司	境内非金融子企业	北京	北京	房地产开发	10,000.00	100.00	100.00	非同-控制下企业合并
103	北京方兴润洲房地产开发有限公司	北京方兴润洲房地产开发有限公司	境内非金融子企业	北京	北京	房地产开发	20,000.00	51.00	51.00	非同-控制下企业合并
104	广州瑞成房地产开发有限公司	广州瑞成房地产开发有限公司	境内非金融子企业	广州	广州	房地产开发	1.00	100.00	100.00	投资设立
105	南京江茂置业有限公司	南京江茂置业有限公司	境内非金融子企业	南京	南京	房地产开发		100.00	100.00	投资设立
106	天津成茂置业有限公司	天津成茂置业有限公司	境内非金融子企业	天津	天津	房地产开发	5,000.00	100.00	100.00	投资设立
107	上海裕茂置业有限公司	上海裕茂置业有限公司	境内非金融子企业	上海	上海	房地产开发	90,000.00	51.00	51.00	投资设立
108	上海慈茂置业有限公司	上海慈茂置业有限公司	境内非金融子企业	上海	上海	房地产开发		100.00	100.00	投资设立
109	南京海茂置业有限公司	南京海茂置业有限公司	境内非金融子企业	南京	南京	房地产开发		100.00	100.00	投资设立
110	宁波宁兴房地产开发有限公司	宁波宁兴房地产开发有限公司	境内非金融子企业	宁波	宁波	房地产开发	11,218.00	100.00	100.00	非同-控制下企业合并
111	宁波宁兴天鸿置业有限公司	宁波宁兴天鸿置业有限公司	境内非金融子企业	宁波	宁波	房地产开发	3,000.00	100.00	100.00	非同-控制下企业合并
112	宁波宁兴置业有限公司	宁波宁兴置业有限公司	境内非金融子企业	宁波	宁波	房地产开发	56,000.00	51.00	51.00	非同-控制下企业合并
113	重庆茂秀置业有限公司	重庆茂秀置业有限公司	境内非金融子企业	重庆	重庆	房地产开发	2,000.00	100.00	100.00	投资设立
114	北京亦茂置业有限公司	北京亦茂置业有限公司	境内非金融子企业	北京	北京	房地产开发		100.00	100.00	投资设立
115	北京源茂置业有限公司	北京源茂置业有限公司	境内非金融子企业	北京	北京	房地产开发		100.00	100.00	投资设立
116	深圳新茂实业有限公司	深圳新茂实业有限公司	境内非金融子企业	深圳	深圳	房地产开发	2,000.00	85.00	85.00	投资设立
117	无锡市佳茂置业有限公司	无锡市佳茂置业有限公司	境内非金融子企业	无锡	无锡	房地产开发	10,000.00	49.00	51.00	投资设立
118	开茂置业(杭州)有限公司	开茂置业(杭州)有限公司	境内非金融子企业	杭州	杭州	房地产开发	215,000.00	50.00	51.00	投资设立

序号	企业名称	企业 名称	企业 类型	注册地	主要经营地	业务 性质	实收 资本	持股 比例 (%)	享有的 表决权 (%)	取得 方式
119	北京和茂置业有限公司		境内非金融子企业	北京	北京	房地产开发		100.00	100.00	投资设立
120	长沙利茂企业管理有限公司		境内非金融子企业	长沙	长沙	其他企业管理服务		100.00	100.00	投资设立
121	上海拓藏实业有限公司		境内非金融子企业	上海	上海	其他企业管理服务	1,600.00	100.00	100.00	非同-控制下企业合并
122	北京方兴拓藏房地产开发有限公司		境内非金融子企业	北京	北京	房地产开发	1,000.00	100.00	100.00	非同-控制下企业合并
123	厦门禹茂房地产开发有限公司		境内非金融子企业	厦门	厦门	房地产开发	1,000.00	100.00	100.00	投资设立
124	中化全茂智慧(天津)能源科技有限公司		境内非金融子企业	北京	北京	技术开发	3,080.00	5.00	100.00	投资设立
125	湖南新茂智慧能源有限公司		境内非金融子企业	湖南	湖南	技术开发	5,000.00	1.20	51.00	投资设立
126	北京喜茂置业有限公司		境内非金融子企业	北京	北京	房地产开发		100.00	100.00	投资设立
127	北京兴拓置业有限公司		境内非金融子企业	北京	北京	房地产开发		100.00	100.00	投资设立
128	北京德茂置业有限公司		境内非金融子企业	北京	北京	房地产开发		100.00	100.00	投资设立
129	济南卡茂置业有限公司		境内非金融子企业	济南	济南	房地产开发		100.00	100.00	投资设立
130	天津合发房地产开发有限公司		境内非金融子企业	天津	天津	房地产开发	142,000.00	25.90	57.14	投资设立
131	长沙荣茂企业管理有限公司		境内非金融子企业	长沙	长沙	其他企业管理服务	1,000.00	100.00	100.00	投资设立
132	上海国际航运服务中心开发有限公司		境内非金融子企业	上海	上海	房地产开发	215,000.00	50.00	66.67	非同-控制下企业合并
133	上海锦江房地产业发展有限公司		境内非金融子企业	上海	上海	房地产开发	135,500.00	50.00	66.67	非同-控制下企业合并
134	上海金茂汇山游艇俱乐部有限公司		境内非金融子企业	上海	上海	房地产开发		50.00	66.67	投资设立
135	上海金湾商业管理有限公司		境内非金融子企业	上海	上海	其他企业管理服务		50.00	66.67	投资设立
136	常州龙茂房地产开发有限公司		境内非金融子企业	常州	常州	房地产开发	113,595.13	80.00	80.00	投资设立

序号	企业名称	企业 名称	企业 类型	注册地	主要经营地	业务 性质	实收 资本	持股 比例 (%)	享有的 表决权 (%)	取得 方式
137	南京嘉茂房地产开发有限公司		境内非金融子企业	南京	南京	房地产开发	20,000.00	60.00	60.00	非同一下控制下企业合并
138	济南奥茂置业有限公司		境内非金融子企业	济南	济南	房地产开发	100,000.00	50.00	51.00	投资设立
139	嘉兴兴泰房地产开发有限公司		境内非金融子企业	嘉兴	嘉兴	房地产开发	65,000.00	69.00	60.00	投资设立
140	南京嘉茂置业有限公司		境内非金融子企业	南京	南京	房地产开发		100.00	100.00	投资设立
141	徐州嘉茂置业有限公司		境内非金融子企业	徐州	徐州	房地产开发	28,000.00	100.00	100.00	投资设立
142	南京嘉茂置业有限公司		境内非金融子企业	南京	南京	房地产开发		100.00	100.00	投资设立
143	重庆山嘉茂企业管理有限公司		境内非金融子企业	重庆	重庆	房地产开发		100.00	100.00	投资设立
144	广州嘉茂房地产开发有限公司		境内非金融子企业	广州	广州	房地产开发		100.00	100.00	投资设立
145	广州嘉茂房地产开发有限公司		境内非金融子企业	广州	广州	房地产开发		100.00	100.00	投资设立
146	济南奥茂置业有限公司		境内非金融子企业	济南	济南	房地产开发	800.00	100.00	100.00	投资设立
147	西安创茂置业有限公司		境内非金融子企业	西安	西安	房地产开发	5,000.00	100.00	100.00	投资设立
148	西安茂新置业有限公司		境内非金融子企业	西安	西安	房地产开发		100.00	100.00	投资设立
149	福州品茂房地产开发有限公司		境内非金融子企业	福州	福州	房地产开发		100.00	100.00	投资设立
150	青岛方辰置业有限公司		境内非金融子企业	青岛	青岛	房地产开发	18,000.00	68.00	68.00	投资设立
151	青岛方拓置业有限公司		境内非金融子企业	青岛	青岛	房地产开发	23,000.00	68.00	68.00	投资设立
152	青岛方拓置业有限公司		境内非金融子企业	青岛	青岛	房地产开发	20,000.00	68.00	68.00	投资设立
153	青岛方成置业有限公司		境内非金融子企业	青岛	青岛	房地产开发	65,000.00	68.00	68.00	投资设立
154	青岛方新置业有限公司		境内非金融子企业	青岛	青岛	房地产开发	25,000.00	68.00	68.00	投资设立

序号	企业名称	企业 名称	企业 类型	注册地	主要经营地	业务 性质	实收 资本	持股比例 (%)	享有的 表决权 (%)	取得 方式
155	青岛方联置业有限公司		境内非金融子企业	青岛	青岛	房地产开发	68,000.00	98.00	68.00	投资设立
156	金茂投资管理(天津)有限公司		境内非金融子企业	天津	天津	房地产开发		100.00	100.00	投资设立
157	金茂北方企业管理(天津)有限公司		境内非金融子企业	天津	天津	其他企业管理服务		100.00	100.00	投资设立
158	青岛金和置业有限公司		境内非金融子企业	青岛	青岛	房地产开发	69,500.00	60.00	60.00	投资设立
159	天津北方博茂置业有限公司		境内非金融子企业	天津	天津	房地产开发		100.00	100.00	投资设立
160	天津北方德成置业有限公司		境内非金融子企业	天津	天津	房地产开发		100.00	100.00	投资设立
161	天津北方德茂企业管理有限公司		境内非金融子企业	天津	天津	其他企业管理服务		100.00	100.00	投资设立
162	金茂苏皖企业管理(天津)有限公司		境内非金融子企业	天津	天津	其他企业管理服务		100.00	100.00	投资设立
163	上海茂坤企业管理有限公司		境内非金融子企业	上海	上海	房地产开发		100.00	100.00	投资设立
164	宁波慈茂建设开发有限公司		境内非金融子企业	宁波	宁波	房地产开发	32,000.00	100.00	100.00	投资设立
165	宁波甬茂建设开发有限公司		境内非金融子企业	宁波	宁波	房地产开发	40,000.00	80.00	80.00	投资设立
166	天津沪茂企业管理有限公司		境内非金融子企业	天津	天津	其他企业管理服务		100.00	100.00	投资设立
167	湖南科技城有限公司		境内非金融子企业	湖南	湖南	房地产开发	1,000.00	70.00	70.00	投资设立
168	西安祥茂置业有限公司		境内非金融子企业	西安	西安	房地产开发		100.00	100.00	投资设立
169	金茂华中企业管理(天津)有限公司		境内非金融子企业	天津	天津	其他企业管理服务		100.00	100.00	投资设立
170	山西德茂置业有限公司		境内非金融子企业	山西	山西	房地产开发		100.00	100.00	投资设立
171	金茂投资(广东)有限公司		境内非金融子企业	广东	广东	房地产开发		100.00	100.00	投资设立
172	广州德茂房地产开发有限公司		境内非金融子企业	广州	广州	房地产开发		100.00	100.00	投资设立

序号	企业名称	企业 名称	企业 类型	注册地	主要经营地	业务 性质	实收 资本	持股比例 (%)	享有的 表决权 (%)	取得 方式
173	金茂西南企业管理(重庆)有限公司		境内非金融子企业	重庆	重庆	其他企业管理服务		100.00	100.00	投资设立
174	金茂企业管理(成都)有限公司		境内非金融子企业	成都	成都	租赁和商务服务业		100.00	100.00	投资设立
175	成都市保祺置业有限公司		境内非金融子企业	成都	成都	房地产开发	65,000.00	50.00	66.67	投资设立
176	广州珠江茂房地产开发有限公司		境内非金融子企业	广州	广州	房地产开发		100.00	100.00	投资设立
177	东莞珠江茂置业有限公司		境内非金融子企业	东莞	东莞	房地产开发	2,000.00	100.00	100.00	投资设立
178	长沙茂茂企业管理有限公司		境内非金融子企业	长沙	长沙	其他企业管理服务		100.00	100.00	投资设立
179	武汉启茂置业有限公司		境内非金融子企业	武汉	武汉	房地产开发		100.00	100.00	投资设立
180	上海秀茂置业有限公司		境内非金融子企业	上海	上海	房地产开发	41,000.00	36.00	51.00	投资设立
181	宁波慈茂房地产开发有限公司		境内非金融子企业	宁波	宁波	房地产开发	41,000.00	36.00	51.00	投资设立
182	长沙知茂企业管理有限公司		境内非金融子企业	长沙	长沙	其他企业管理服务		100.00	100.00	投资设立
183	株洲知茂置业有限公司		境内非金融子企业	株洲	株洲	房地产开发	1,000.00	100.00	100.00	投资设立
184	瑞安市新城亿弘房地产开发有限公司		境内非金融子企业	瑞安	瑞安	房地产开发	60,000.00	20.10	51.00	投资设立
185	北京金茂人居环境科技有限公司		境内非金融子企业	北京	北京	房地产开发	1,150.00	2.50	100.00	投资设立
186	金茂宝睿(天津)能源科技有限公司		境内非金融子企业	天津	天津	房地产开发	3,000.00	70.00	70.00	投资设立
187	青岛金裕置业有限公司		境内非金融子企业	青岛	青岛	房地产开发	80,979.17	3.00	60.00	投资设立
188	苏州腾茂置业有限公司		境内非金融子企业	苏州	苏州	房地产开发	52,667.36	100.00	100.00	投资设立
189	上海兆通置业有限公司		境内非金融子企业	上海	上海	房地产开发	90,000.00	100.00	100.00	投资设立
190	泉州源茂房地产有限公司		境内非金融子企业	泉州	泉州	房地产开发	130,000.00	17.00	50.00	投资设立

序号	企业名称	企业性质	注册地	主要经营地	业务性质	实收资本	持股比例 (%)	享有的表决权 (%)	取得方式
191	天津中茂企业管理有限公司	境内非金融子企业	天津	天津	商务服务业		100.00	100.00	投资设立
192	上海耀茂企业管理有限公司	境内非金融子企业	上海	上海	商务服务业		100.00	100.00	投资设立
193	温州润茂置业有限公司	境内非金融子企业	温州	温州	房地产业		100.00	100.00	投资设立
194	温州平茂置业有限公司	境内非金融子企业	温州	温州	房地产业		100.00	100.00	投资设立
195	温州瑞茂置业有限公司	境内非金融子企业	温州	温州	房地产业		100.00	100.00	投资设立
196	温州越茂置业有限公司	境内非金融子企业	温州	温州	房地产业		100.00	100.00	投资设立
197	广州响铂科技有限公司	境内非金融子企业	广州	广州	房地产业		100.00	100.00	投资设立
198	广州品茂房地产开发有限公司	境内非金融子企业	广州	广州	房地产业		100.00	100.00	投资设立
199	广州顺茂房地产开发有限公司	境内非金融子企业	广州	广州	房地产业		100.00	100.00	投资设立
200	广州信茂房地产开发有限公司	境内非金融子企业	广州	广州	房地产业		100.00	100.00	投资设立
201	嘉兴越悦置业有限公司	境内非金融子企业	嘉兴	嘉兴	房地产业	36,200.00	100.00	100.00	投资设立
202	青岛影城置业有限公司	境内非金融子企业	青岛	青岛	房地产业	26,179.11	5.00	100.00	投资设立
203	金茂西南商业运营管理重庆有限公司	境内非金融子企业	重庆	重庆	商务服务业		100.00	100.00	投资设立
204	南京康茂置业有限公司	境内非金融子企业	南京	南京	房地产业		100.00	100.00	投资设立
205	南京茂康置业有限公司	境内非金融子企业	南京	南京	房地产业		100.00	100.00	投资设立
206	南京瑞茂置业有限公司	境内非金融子企业	南京	南京	房地产业		100.00	100.00	投资设立
207	金茂西南企业管理(贵阳)有限公司	境内非金融子企业	贵阳	贵阳	商务服务业		100.00	100.00	投资设立
208	金茂(昆明)企业管理有限公司	境内非金融子企业	昆明	昆明	商务服务业		100.00	100.00	投资设立

序号	企业名称	企业 名称	企业 类型	注册地	主要经营地	业务 性质	实收 资本	持股 比例 (%)	享有的 表决权 (%)	取得 方式
209	太原晋福成置业有限公司	太原晋福成置业有限公司	境内非金融子企业	太原	太原	房地产业		100.00	100.00	投资设立
210	苏州润成置业有限公司	苏州润成置业有限公司	境内非金融子企业	苏州	苏州	房地产业		100.00	100.00	投资设立
211	苏州巨成置业有限公司	苏州巨成置业有限公司	境内非金融子企业	苏州	苏州	房地产业		100.00	100.00	投资设立
212	张家港晋成置业有限公司	张家港晋成置业有限公司	境内非金融子企业	张家港	张家港	房地产业	2,000.00	100.00	100.00	投资设立
213	苏州城成置业有限公司	苏州城成置业有限公司	境内非金融子企业	苏州	苏州	房地产业		100.00	100.00	投资设立
214	嘉兴永成置业有限公司	嘉兴永成置业有限公司	境内非金融子企业	嘉兴	嘉兴	房地产业		100.00	100.00	投资设立
215	嘉兴奕成置业有限公司	嘉兴奕成置业有限公司	境内非金融子企业	嘉兴	嘉兴	房地产业		100.00	100.00	投资设立
216	淮安金茂企业管理有限公司	淮安金茂企业管理有限公司	境内非金融子企业	保定	保定	商业服务业		100.00	100.00	投资设立
217	北京金茂产城科技发展有限公司	北京金茂产城科技发展有限公司	境内非金融子企业	北京	北京	科技推广和应用服务业		100.00	100.00	投资设立
218	天津北方顺成企业管理有限公司	天津北方顺成企业管理有限公司	境内非金融子企业	天津	天津	商业服务业		100.00	100.00	投资设立
219	天津北方顺成企业管理有限公司	天津北方顺成企业管理有限公司	境内非金融子企业	天津	天津	商业服务业		100.00	100.00	投资设立
220	上海晋成置业有限公司	上海晋成置业有限公司	境内非金融子企业	上海	上海	房地产业		100.00	100.00	投资设立
221	临沂金茂智慧能源科技有限公司	临沂金茂智慧能源科技有限公司	境内非金融子企业	临沂	临沂	电力、热力生产和供应业	1,600.00	1.75	70.00	投资设立
222	徐州金茂智慧能源科技有限公司	徐州金茂智慧能源科技有限公司	境内非金融子企业	徐州	徐州	科技推广和应用服务业	1,000.00	1.75	70.00	投资设立
223	青岛金茂智慧能源科技有限公司	青岛金茂智慧能源科技有限公司	境内非金融子企业	青岛	青岛	电力、热力生产和供应业	3,000.00	2.50	100.00	投资设立
224	南宁茂兴置业有限公司	南宁茂兴置业有限公司	境内非金融子企业	南宁	南宁	房地产业		100.00	100.00	投资设立
225	张家港慧成置业有限公司	张家港慧成置业有限公司	境内非金融子企业	张家港	张家港	房地产业	99,080.38	5.00	100.00	投资设立
226	金茂创新城市运营管理有限公司(天津)合伙企业(有限合伙)	金茂创新城市运营管理有限公司(天津)合伙企业(有限合伙)	境内非金融子企业	天津	天津	商业服务业	15,354.10	99.97	99.97	投资设立

序号	企业名称	企业 名称	企业 类型	注册地	主要经营地	业务 性质	实收 资本	持股比例 (%)	享有的 表决权 (%)	取得 方式
227	金茂智城股权投资(天津)合伙企业(有限合伙)	天津	境内非金融子企业	天津	天津	资本市场服务	4,389.67	99.93	99.93	投资设立
228	济南鼎茂置业有限公司	济南	境内非金融子企业	济南	济南	房地产业		100.00	100.00	投资设立
229	金茂基金创业管理(天津)合伙企业(有限合伙)	天津	境内非金融子企业	天津	天津	商务服务业	729.19	99.89	99.89	投资设立
230	金茂慧创建筑科技(北京)有限公司	北京	境内非金融子企业	北京	北京	科学研究和技术服务业	300.00	69.86	69.86	投资设立
231	上海锐茂置业有限公司	上海	境内非金融子企业	上海	上海	房地产业		100.00	100.00	投资设立
232	张家港博茂置业有限公司	张家港	境内非金融子企业	张家港	张家港	房地产业	2,000.00	100.00	100.00	投资设立
233	张家港科茂置业有限公司	张家港	境内非金融子企业	张家港	张家港	房地产业	2,000.00	100.00	100.00	投资设立
234	湖州伟茂置业有限公司	湖州	境内非金融子企业	湖州	湖州	房地产业		100.00	100.00	投资设立
235	湖州信茂置业有限公司	湖州	境内非金融子企业	湖州	湖州	房地产业		100.00	100.00	投资设立
236	宁波顺茂置业有限公司	宁波	境内非金融子企业	宁波	宁波	房地产业		100.00	100.00	投资设立
237	宁波顺茂置业有限公司	宁波	境内非金融子企业	宁波	宁波	房地产业		100.00	100.00	投资设立
238	上海沛茂置业有限公司	上海	境内非金融子企业	上海	上海	房地产业		100.00	100.00	投资设立
239	杭州亦茂置业有限公司	杭州	境内非金融子企业	杭州	杭州	房地产业		100.00	100.00	投资设立
240	杭州源茂置业有限公司	杭州	境内非金融子企业	杭州	杭州	房地产业		100.00	100.00	投资设立
241	上海叁茂置业有限公司	上海	境内非金融子企业	上海	上海	房地产业		100.00	100.00	投资设立
242	长沙关茂置业有限公司	长沙	境内非金融子企业	长沙	长沙	房地产业	90,000.00	51.00	51.00	投资设立
243	岳阳岳茂建设投资有限公司	岳阳	境内非金融子企业	岳阳	岳阳	商务服务业	150,000.00	75.00	75.00	投资设立

序号	企业名称	企业 名称	企业 类型	注册地	主要经营地	业务 性质	实收 资本	持股 比例 (%)	享有的 表决权 (%)	取得 方式
244	岳阳城茂置业有限公司		境内非金融子企业	岳阳	岳阳	房地产业	75.00	75.00	75.00	投资设立
245	岳阳和茂置业有限公司		境内非金融子企业	岳阳	岳阳	房地产业	50,000.00	75.00	75.00	投资设立
246	广州君茂房地产开发有限公司		境内非金融子企业	广州	广州	房地产业	1,000.00	100.00	100.00	投资设立
247	汕头拓茂房地产开发有限公司		境内非金融子企业	汕头	汕头	房地产业	100.00	100.00	100.00	投资设立
248	嘉兴凯段人宁股权投资合伙企业(有限合伙)		境内非金融子企业	嘉兴	嘉兴	商务服务业	85,500.00	100.00	100.00	非同-控制下企业合并
249	上海拓平置业有限公司		境内非金融子企业	上海	上海	房地产业	4,000.00	87.50	87.50	非同-控制下企业合并
250	方兴置业(上海)有限公司		境内非金融子企业	上海	上海	房地产业	700,000.00	70.00	70.00	非同-控制下企业合并
251	长沙意茂企业管理有限公司		境内非金融子企业	长沙	长沙	商务服务业	65,000.00	51.00	51.00	投资设立
252	武汉祥茂置业有限公司		境内非金融子企业	武汉	武汉	房地产业	65,000.00	51.00	51.00	投资设立
253	潍坊晟茂置业有限公司		境内非金融子企业	潍坊	潍坊	房地产业	50,000.00	100.00	100.00	投资设立
254	天津佳意房地产开发有限公司		境内非金融子企业	天津	天津	房地产业	50,000.00	34.00	60.00	投资设立
255	北京金牛置业有限公司		境内非金融子企业	北京	北京	房地产业	1,111.20	100.00	100.00	非同-控制下企业合并
256	厦门泰安置业有限公司		境内非金融子企业	厦门	厦门	房地产业	100,000.00	34.00	34.00	投资设立
257	杭州融尚置地有限公司		境内非金融子企业	杭州	杭州	房地产业	100,000.00	34.00	34.00	投资设立
258	江阴嘉茂置业有限公司		境内非金融子企业	江阴	江阴	房地产业	100,000.00	60.00	60.00	投资设立
259	义乌兴茂置业有限公司		境内非金融子企业	义乌	义乌	房地产业	100.00	100.00	100.00	投资设立
260	嘉善嘉茂建设开发有限公司		境内非金融子企业	嘉善	嘉善	商务服务业	121,750.00	80.00	80.00	投资设立
261	威海兴茂置业有限公司		境内非金融子企业	威海	威海	房地产业	61,656.10	100.00	100.00	投资设立

序号	企业名称	企业 类型	注册地	主要经营地	业务 性质	实收 资本	持股 比例 (%)	享有的 表决权 (%)	取得 方式
262	杭州北茂置业有限公司	境内非金融子企业	杭州	杭州	房地产业		100.00	100.00	投资设立
263	杭州泽茂置业有限公司	境内非金融子企业	杭州	杭州	房地产业		100.00	100.00	投资设立
264	杭州泰茂置业有限公司	境内非金融子企业	杭州	杭州	房地产业	70,852.74	100.00	100.00	投资设立
265	上海悦茂置业有限公司	境内非金融子企业	上海	上海	房地产业		100.00	100.00	投资设立
266	合肥梓茂房地产开发有限公司	境内非金融子企业	合肥	合肥	房地产业	25,000.00	100.00	100.00	投资设立
267	珠海拓茂房地产开发有限公司	境内非金融子企业	广州	广州	房地产业		100.00	100.00	投资设立
268	广州悦茂房地产开发有限公司	境内非金融子企业	广州	广州	房地产业		100.00	100.00	投资设立
269	广州拓茂房地产开发有限公司	境内非金融子企业	广州	广州	房地产业		100.00	100.00	投资设立
270	广州兴茂房地产开发有限公司	境内非金融子企业	广州	广州	房地产业		100.00	100.00	投资设立
271	北京鑫茂置业有限公司	境内非金融子企业	北京	北京	房地产业		100.00	100.00	投资设立
272	广州秀茂房地产开发有限公司	境内非金融子企业	广州	广州	房地产业		100.00	100.00	投资设立
273	三亚南麓茂置业有限公司	境内非金融子企业	三亚	三亚	房地产业		70.00	70.00	投资设立
274	无锡慕茂置业有限公司	境内非金融子企业	无锡	无锡	房地产业		100.00	100.00	投资设立
275	西安慧茂置业有限公司	境内非金融子企业	西安	西安	房地产业	1.00	100.00	100.00	投资设立
276	西安耀茂置业有限公司	境内非金融子企业	西安	西安	房地产业	43,000.00	100.00	100.00	投资设立
277	保定鸿茂房地产开发有限公司	境内非金融子企业	保定	保定	房地产业		100.00	100.00	投资设立
278	天津北方津茂置地有限公司	境内非金融子企业	天津	天津	房地产业		100.00	100.00	投资设立
279	天津北方济茂置地有限公司	境内非金融子企业	天津	天津	房地产业		100.00	100.00	投资设立

序号	企业名称	企业层次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质	实收资本	持股比例 (%)	享有的表决权 (%)	取得方式
280	天津北方诺茂置地有限公司	6	境内非全资子公司	天津	天津	房地产业		100.00	100.00	投资设立
281	天津北方诺茂置地有限公司	6	境内非全资子公司	天津	天津	房地产业		100.00	100.00	投资设立
282	天津北方诺茂置地有限公司	6	境内非全资子公司	天津	天津	房地产业		100.00	100.00	投资设立
283	上海诺茂房地产开发有限公司	5	境内非全资子公司	上海	上海	房地产业	75,000.00	38.00	51.00	投资设立
284	上海诺茂房地产开发有限公司	6	境内非全资子公司	上海	上海	房地产业	75,000.00	38.00	51.00	投资设立
285	福州兴茂房地产有限公司	4	境内非全资子公司	福州	福州	房地产业		100.00	100.00	投资设立
286	福州兴茂房地产有限公司	5	境内非全资子公司	福州	福州	房地产业		100.00	100.00	投资设立
287	长沙楚茂企业管理有限公司	5	境内非全资子公司	长沙	长沙	租赁和商业服务业		51.00	51.00	投资设立
288	长沙源茂置业有限公司	6	境内非全资子公司	长沙	长沙	房地产业	50,000.00	51.00	51.00	投资设立
289	苏州诺茂置业有限公司	4	境内非全资子公司	苏州	苏州	房地产业		100.00	100.00	投资设立
290	温州兴茂置业有限公司	5	境内非全资子公司	温州	温州	房地产业		100.00	100.00	投资设立

(二) 重要非全资子公司情况

1. 少数股东

序号	企业名称	少数股东持股比例 (%)	当期归属于少数股东的损益	当期向少数股东支付的股利	期末累计少数股东权益
1	金茂投资(长沙)有限公司	20.00	177,579,722.50	293,403,039.71	951,117,510.86
2	南京兴拓投资有限公司	20.00	104,150,803.46	310,000,000.00	854,895,538.69

序号	企业名称	少数股东持股比例 (%)	当期归属于少数股东的损益	当期向少数股东支付的股利	期末累计少数股东权益
3	上海国际航运服务中心开发有限公司	50.00	-2,340,963.67		1,916,211,198.49
4	常州龙茂房地产开发有限公司	20.00	-4,230,450.29		318,131,414.05
5	苏州安茂置业有限公司	73.50	158,477,230.28		3,435,926,317.29

2. 主要财务信息

项目	本期数			
	金茂投资（长沙）有限公司	南京兴拓投资有限公司	上海国际航运服务中心开发有限公司	常州龙茂房地产开发有限公司
流动资产	4,926,590,286.66	6,900,263,247.95	4,416,521,664.86	3,546,363,838.81
非流动资产	172,276,991.11	4,206,622.48	648,491,371.16	13,834,330.38
资产合计	5,098,867,277.77	6,904,469,870.43	5,065,013,036.02	3,560,198,169.19
流动负债	320,764,492.76	1,459,992,176.96	1,163,111,937.35	1,596,341,098.93
非流动负债	22,515,230.71	1,170,000,000.00	69,478,701.69	373,200,000.00
负债合计	343,279,723.47	2,629,992,176.96	1,232,590,639.04	1,969,541,098.93
营业收入	2,080,974,082.26	2,227,065,903.00	301,061,389.63	-
净利润	887,898,612.57	520,754,017.28	-4,681,927.34	-21,152,251.45
综合收益总额	887,898,612.57	520,754,017.28	-4,681,927.34	-21,152,251.45
经营活动现金流量	1,685,749,735.96	-212,221,431.48	-33,109,239.88	-555,617,500.51
				苏州安茂置业有限公司
				3,733,049,711.62

接上表:

项目	上期数			
	金茂投资(长沙)有限公司	南京兴拓投资有限公司	上海国际航运服务中心开发 有限公司	常州龙茂房地产开发 有限公司
流动资产	7,044,020,565.54	8,417,755,453.29	5,010,005,191.51	2,138,227,889.67
非流动资产	171,499,244.01	6,625,592.97	252,742,798.06	7,802,374.46
资产合计	7,215,519,809.55	8,424,381,046.26	5,262,747,989.57	2,146,030,264.13
流动负债	1,859,212,745.91	1,530,657,370.07	1,624,946,551.45	1,024,429,692.42
非流动负债	21,602,923.38	1,590,000,000.00		
负债合计	1,880,815,669.29	3,120,657,370.07	1,624,946,551.45	1,024,429,692.42
营业收入	4,595,936,153.45	5,262,391,672.00	543,784,925.25	
净利润	1,758,125,895.12	1,761,856,776.17	187,797,820.14	-14,350,709.06
综合收益总额	1,758,125,895.12	1,761,856,776.17	187,797,820.14	63,856,927.87
经营活动现金流量	3,963,257,094.37	1,307,658,533.22	-4,229,358,240.17	-1,751,489,814.81
				-85,317,467.07
				3,947,109,254.73
				1,056,972,822.48
				2,890,136,432.25
				8,406,223,658.82
				14,405,254.87
				8,391,818,403.95
				2,928,922,804.54
				827,576,069.62
				3,756,498,904.16
				726,043,331.77
				900,000,000.00
				1,626,043,331.77
				-19,553,135.29
				-19,553,135.29
				-3,019,591,359.32

苏州安茂置业有限公司

上海国际航运服务中心开发
有限公司

金茂投资(长沙)有限公司

项目

(三) 本年新纳入合并范围的主体和不再纳入合并范围的主体

1. 本年新纳入合并范围的主体

子公司名称	合计持股比例(%)	年末净资产	购买日至期末净利润
天津申茂企业管理有限公司	100.00	-10,767,137.52	-10,767,137.52
上海瑞茂企业管理有限公司	100.00		

子公司名称	合计持股比例 (%)	年末净资产	购买日至期末净利润
温州顺茂置业有限公司	100.00	1,997.70	1,997.70
温州平茂置业有限公司	100.00		
温州瑞茂置业有限公司	100.00	1,629.03	1,629.03
温州越茂置业有限公司	100.00	8,735.54	8,735.54
广州哈铂科技有限公司	100.00	3,794.61	3,794.61
广州品茂房地产开发有限公司	100.00	73,763.26	73,763.26
广州顺茂房地产开发有限公司	100.00	51,065.23	51,065.23
广州信茂房地产开发有限公司	100.00	31,735.52	316,294.05
嘉兴旭悦置业有限公司	100.00	392,001,806.72	1,806.72
青岛创城置业有限公司	5.00	249,434,662.79	-12,356,437.21
金茂西南商业运营管理重庆有限公司	100.00		
金茂企业管理(成都)有限公司	100.00	-5,645,376.10	-5,645,376.10
南京衡茂置业有限公司	100.00		
南京茂森置业有限公司	100.00		
南京瑞茂置业有限公司	100.00		
金茂西南企业管理(贵阳)有限公司	100.00	-10,611,335.00	-10,611,335.00
金茂(昆明)企业管理有限公司	100.00		
太原市源茂置业有限责任公司	100.00	3,261.37	3,261.37
苏州勇茂置业有限公司	100.00	8,580.39	8,580.39
苏州豆茂置业有限公司	100.00	6,695.47	6,695.47

子公司名称	合计持股比例 (%)	年末净资产	购买日至期末净利润
张家港智茂置业有限公司	100.00	19,744,516.15	-255,483.85
苏州城茂置业有限公司	100.00	7,457.29	7,457.29
嘉兴承茂置业有限公司	100.00	1,389.55	1,389.55
嘉兴奕茂置业有限公司	100.00	789.53	789.53
雄安金茂企业管理有限公司	100.00		
北京金茂产城科技发展有限公司	100.00	6,150.57	6,150.57
天津北方彤茂企业管理有限公司	100.00	3,394.06	3,394.06
天津北方畅茂企业管理有限公司	100.00	7,504.24	7,504.24
上海青茂置业有限公司	100.00		
临沂金茂智慧能源科技有限公司	1.75	32,054,514.74	-3,391,613.09
徐州金茂智慧能源科技有限公司	1.75	36,065,539.50	-1,036,387.99
青岛金茂智慧能源科技有限公司	2.50	47,884,420.02	-2,388,447.04
南宁茂兴置业有限公司	100.00	-7,912,523.15	-7,912,523.15
张家港慧茂置业有限公司	5.00	976,702,306.30	-14,101,503.70
金茂创新城市管理(天津)合伙企业(有限合伙)	99.97	153,578,850.26	37,850.26
金茂智城股权投资(天津)合伙企业(有限合伙)	99.93	50,472,875.23	4,576,130.83
济南泉茂置业有限公司	100.00		
金茂慧创企业管理(天津)合伙企业(有限合伙)	99.80	7,315,177.85	24,177.85
金茂慧创建筑科技(北京)有限公司	69.86	5,442,941.66	2,442,941.66
上海晟茂置业有限公司	100.00		

子公司名称	合计持股比例 (%)	年末净资产	购买日至期末净利润
张家港博茂置业有限公司	100.00	9,542,207.65	-10,457,792.35
张家港科茂置业有限公司	100.00	19,454,437.76	-545,562.24
湖州伟茂置业有限公司	100.00		
湖州信茂置业有限公司	100.00		
宁波鹏茂置业有限公司	100.00	1,568.87	1,568.87
宁波辉茂置业有限公司	100.00	4,137.22	4,137.22
上海沛茂置业有限公司	100.00	10,028.89	10,028.89
杭州亦茂置业有限公司	100.00	4,341.21	4,341.21
杭州源茂置业有限公司	100.00	3,034.51	3,034.51
上海晋茂置业有限公司	100.00		
长沙美茂置业有限公司	51.00	893,412,231.98	-6,587,768.02
岳阳岳茂建设投资有限公司	75.00	1,500,128,905.83	128,905.83
岳阳城茂置业有限公司	75.00	-340,166.81	-340,166.81
岳阳和茂置业有限公司	75.00	886,811,035.09	-13,188,964.91
广州君茂房地产开发有限公司	100.00	10,000,030.29	30.29
汕头拓茂房地产开发有限公司	100.00	-11,628,343.13	-11,628,343.13
嘉兴凯晨大宁股权投资合伙企业(有限合伙)	100.00	866,375,484.76	96,047.06
上海拓平置业有限公司	87.50	-461,161,877.82	-9,629,383.67
方兴置业(上海)有限公司	70.00	8,119,113,053.24	-276,064,133.42
长沙鑫茂企业管理有限公司	51.00	650,009,919.00	11,015.38

子公司名称	合计持股比例 (%)	年末净资产	购买日至期末净利润
武汉祥茂置业有限公司	51.00	639,639,003.57	-9,857,060.77
潍坊威茂置业有限公司	100.00	893,328,937.98	-6,767,062.02
天津佳意房地产开发有限公司	34.00	886,636,165.98	-13,363,834.02
北京金丰置业有限公司	100.00	346,579,517.37	148,733,013.32
厦门聚实置业有限公司	34.00	1,000,009,573.16	17,914.15
杭州德尚置地有限公司	34.00	986,766,967.50	-8,946,952.23
江阴嘉茂置业有限公司	60.00	-345,217.01	-345,217.01
义乌兴茂置业有限公司	100.00	-8,381,583.76	-8,381,583.76
嘉善嘉茂建设开发有限公司	80.00	1,238,250,682.33	750,682.33
威海兴茂置业有限公司	100.00	634,698,942.10	-1,862,057.90
杭州沁茂置业有限公司	100.00		
杭州泽茂置业有限公司	100.00		
杭州泰茂置业有限公司	100.00	704,968,023.48	40,623.48
上海峻茂置业有限公司	100.00		
合肥祥茂房地产开发有限公司	100.00	250,000,095.89	95.89
珠海拓茂房地产开发有限公司	100.00	-1,134,205.13	-1,134,205.13
广州悦茂房地产开发有限公司	100.00	28.53	28.53
广州拓茂房地产开发有限公司	100.00		
广州兴茂房地产开发有限公司	100.00		
北京嘉茂置业有限公司	100.00		

子公司名称	合计持股比例 (%)	年末净资产	购买日至期末净利润
广州奥茂房地产开发有限公司	100.00		
三亚南繁荣茂置业有限公司	70.00	135,823.12	135,823.12
无锡嘉茂置业有限公司	100.00	1,291,469.97	161,517.55
西安唐茂置业有限公司	100.00	23,483.74	11,344.07
西安源茂置业有限公司	100.00	417,283,986.68	-4,787,228.97
保定鸿茂房地产开发有限公司	100.00	-412,643.62	-412,643.62
天津北方天津茂置地有限公司	100.00	2,803.77	2,803.77
天津北方济茂置地有限公司	100.00	2,800.44	2,800.44
天津北方连茂置地有限公司	100.00	2,778.04	2,778.04
天津北方唐茂置地有限公司	100.00	2,800.44	2,800.44
天津北方中茂置地有限公司	100.00	2,822.27	2,822.27
上海融邸房地产开发有限公司	38.00	750,000,270.29	1,378,820.47
上海格域房地产开发有限公司	38.00	750,618,555.01	293,395.90
福州兴茂房地产有限公司	100.00	59,310.01	59,310.01
福州滨茂房地产有限公司	100.00		
长沙楚茂企业管理有限公司	51.00	43,397.28	29,023.89
长沙源茂置业有限公司	51.00	497,141,985.62	-2,511,128.05
苏州持茂置业有限公司	100.00	11,040.86	11,086.16
温州玖茂置业有限公司	100.00	-4,800,167.80	-4,910,972.90

2. 不再纳入合并范围的主体

序号	企业名称	注册地	注册资本(万元)	业务性质	本期不再纳入合并范围的原因
1	长沙乾理置业有限公司	长沙	1,600.00	房地产开发	丧失控制权
2	广州福茂房地产开发有限公司	广州	50,000.00	房地产开发	丧失控制权
3	佛山迅茂房地产开发有限公司	佛山	50,000.00	房地产开发	丧失控制权
4	上海觅秀城置业有限公司	上海	20,408.16	房地产开发	丧失控制权
5	上海悦亮秀置业有限公司	上海	1,000.00	房地产开发	丧失控制权
6	天津北方泽茂企业管理有限公司	天津	3,000.00	其他企业管理服务	丧失控制权
7	北京禹茂房地产开发有限公司	北京	5,000.00	房地产开发	丧失控制权
8	长沙鑫茂置业有限公司	长沙	117,302.30	商业服务业	丧失控制权
9	杭州良茂置业有限公司	杭州	1,000.00	房地产开发	注销
10	杭州沛茂置业有限公司	杭州	1,000.00	房地产开发	注销

(四) 本年发生的同一控制下企业合并情况

本年无同一控制下企业合并情况。

(五) 本年发生的非同一控制下企业合并情况

1. 本期发生的非同一控制下企业合并

被合并方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例 (%)	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
嘉兴凯晟大宁股权投资合伙企业(有限合伙)	2019. 6. 4	858, 500, 000. 00	89. 10	2019. 5. 31	控制	5, 618, 936, 156. 58	-285, 597, 470. 01
北京金丰置业有限公司	2019. 7. 16	15, 918, 426. 98	10. 00	2019. 7. 31	控制	1, 573, 637, 006. 50	148, 733, 013. 32

2. 合并成本及商誉

项目	嘉兴凯晟大宁股权投资合伙企业(有限合伙)	北京金丰置业有限公司
合并成本	905, 706, 133. 82	103, 168, 735. 27
其中：现金	858, 500, 000. 00	15, 918, 426. 98
非现金资产的公允价值		
发行或承担的债务的公允价值		
发行的权益性证券的公允价值		
或有对价的公允价值		
购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	47, 206, 133. 82	87, 250, 308. 29
小计	<u>905, 706, 133. 82</u>	<u>103, 168, 735. 27</u>
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	1, 283, 495, 061. 53	107, 034, 958. 69
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	-377, 788, 927. 71	-3, 865, 223. 42

3. 被购买方于购买日可辨认资产和负债

项目	嘉兴凯晟大宁股权投资合伙企业(有限合伙)		北京金丰置业有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
货币资金	968,640,538.94	968,640,538.94	242,674,561.82	242,674,561.82
预付账款	4,391,142.21	4,391,142.21	200,001.91	200,001.91
其他应收款	10,192,571,974.67	10,192,571,974.67	29,498,048.25	29,498,048.25
存货	9,065,972,155.58	7,493,839,011.32	4,488,106,386.50	4,405,462,156.60
固定资产	2,306,651.22	2,306,651.22	450,989.83	450,989.83
无形资产			22,151.47	22,151.47
长期待摊费用	213,714.65	213,714.65	55,847.15	55,847.15
递延所得税资产	309,562,338.02	309,562,338.02		
减：短期借款			439,245,000.00	439,245,000.00
应付票据			53,502,046.67	53,502,046.67
应付账款	109,141,946.22	109,141,946.22	8,233,635.88	8,233,635.88
预收账款	8,002,069,239.36	8,002,069,239.36	846,776,687.89	846,776,687.89
应付职工薪酬			139,872.45	139,872.45
应交税费	-437,275,289.90	-437,275,289.90	-75,494,998.68	-75,494,998.68
应付利息			12,753,161.86	12,753,161.86
其他应付款	6,300,277,238.02	6,300,277,238.02	1,622,301,299.86	1,622,301,299.86
长期借款	3,000,000,000.00	3,000,000,000.00	1,598,148,467.47	1,598,148,467.47
递延所得税负债	393,033,286.07		57,556,309.48	
净资产	3,176,412,095.52	1,997,312,237.33	197,846,504.05	172,758,583.63

北京金丰置业有限公司

嘉兴凯晨大宁股权投资合伙企业(有限合伙)

项目	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
减:少数股东权益	1,892,917,034.00	1,350,531,099.23		
取得的净资产	1,283,495,061.52	646,781,138.10	197,846,504.05	172,758,583.63

4. 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

被购买方名称	购买日之前原持有股权在购买日的公允价值	购买日之前原持有股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失	购买日之前原持有股权在购买日的公允价值	购买日之前与原持有股权相关的其他综合收益转入投资收益的金额
嘉兴凯晨大宁股权投资合伙企业(有限合伙)	47,206,133.82	47,206,133.82	47,206,133.82	资产基础法、假设开发法
北京金丰置业有限公司	87,250,308.29	87,250,308.29	87,250,308.29	资产基础法、假设开发法

八、合并财务报表重要项目的说明

注：以下报表项目：“期初”指2018年12月31日，“期末”指2019年12月31日，“上期”指2018年度，“本期”指2019年度。

（一）货币资金

项目	期末余额	年初余额
库存现金	61,110.46	308,792.68
银行存款	14,252,502,853.67	16,854,071,248.35
其他货币资金	4,871,012,955.43	2,994,665,569.39
合计	19,123,576,919.56	19,849,045,610.42

注：截至2019年12月31日受限的货币资金为4,871,012,955.43元，主要为预售监管资金。

受限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	年初余额
预收账款受限部分	4,686,393,409.34	1,706,658,092.29
履约保证金	78,468,514.84	56,942,431.67
社保/住房公积金存款	1,503,939.95	819,356.94
其他	104,647,091.30	1,230,245,688.49
合计	4,871,012,955.43	2,994,665,569.39

（二）应收票据

1. 应收票据分类

种类	期末数			年初数		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
银行承兑汇票				925,537.60		925,537.60
商业承兑汇票	103,301,864.55		103,301,864.55	77,130,780.97		77,130,780.97
合计	103,301,864.55		103,301,864.55	78,056,318.57		78,056,318.57

2. 期末已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

种类	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
商业承兑汇票	900,000.00	
<u>合计</u>	<u>900,000.00</u>	

(三) 应收账款

类别	期末数				年初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	1,114,213,108.00	80.42			539,177,444.80	82.35		
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	143,149,156.12	10.33			109,822,486.73	16.77		
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	128,223,123.60	9.25	1,984,795.18	1.55	5,786,767.77	0.88	1,984,795.18	34.30
<u>合计</u>	<u>1,385,585,387.72</u>	<u>100.00</u>	<u>1,984,795.18</u>	<u>--</u>	<u>654,786,699.30</u>	<u>100.00</u>	<u>1,984,795.18</u>	<u>--</u>

1. 期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例 (%)	计提理由
A 公司	1,114,213,108.00		1 年以内		无收回风险
<u>合计</u>	<u>1,114,213,108.00</u>		--	--	--

2. 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款。

账龄	期末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
6 个月内 (含 6 个月)	143,149,156.12	100.00		109,822,486.73	100.00	
<u>合计</u>	<u>143,149,156.12</u>	<u>100.00</u>		<u>109,822,486.73</u>	<u>100.00</u>	

3. 期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例 (%)	计提理由
A 公司	16,725,909.31		1 年以内		关联方等款项, 可收回
B 公司	10,694,149.60		1 年以内		关联方等款项, 可收回
C 公司	9,132,216.40		1 年以内		关联方等款项, 可收回
D 公司	8,172,934.69		1 年以内		关联方等款项, 可收回
E 公司	6,659,900.70		1 年以内		关联方等款项, 可收回
F 公司	5,506,415.69		1 年以内		关联方等款项, 可收回
G 公司	4,801,467.43		1 年以内		关联方等款项, 可收回
H 公司	3,758,274.03		1 年以内		关联方等款项, 可收回
I 公司	3,652,437.15		1 年以内		关联方等款项, 可收回
J 公司	3,169,350.13		1 年以内		关联方等款项, 可收回
K 公司	3,132,566.43		1 年以内		关联方等款项, 可收回
L 公司	2,752,774.62		1 年以内		关联方等款项, 可收回
M 公司	1,580,000.00		1 年以内		关联方等款项, 可收回
N 公司	1,500,000.00		1 年以内		关联方等款项, 可收回
O 公司	1,484,544.00		1 年以内		关联方等款项, 可收回
P 公司	1,393,747.65		1 年以内		关联方等款项, 可收回
Q 公司	1,182,593.98	1,182,593.98	5 年以上	100.00	预计无法收回
R 公司	923,964.30		1 年以内		关联方等款项, 可收回
S 公司	886,382.35		1 年以内		关联方等款项, 可收回
T 公司	802,201.20	802,201.20	5 年以上	100.00	预计无法收回
其他	40,311,293.93		1 年以内		关联方等款项, 可收回
合计	128,223,123.60	1,984,795.18	—	—	—

4. 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例 (%)	坏账准备
A 公司	1,114,213,108.00	80.41	
B 公司	16,725,909.31	1.21	
C 公司	15,689,006.35	1.13	
D 公司	11,269,219.00	0.81	
E 公司	10,796,686.60	0.78	
合计	1,168,693,929.26	84.34	

（四）预付款项

1. 预付款项按账龄列示

账龄	期末数		坏账准备	年初数		坏账准备
	账面余额 金额	比例 (%)		账面余额 金额	比例 (%)	
1年以内(含1年)	3,174,375,525.65	99.28		1,848,332,599.60	96.67	
1至2年(含2年)	8,005,967.02	0.25		63,694,128.00	3.33	
2至3年(含3年)	15,000,000.00	0.47				
合计	3,197,381,492.67	100.00		1,912,026,727.60	100.00	

2. 账龄超过一年的大额预付款项情况

债权单位	债务单位	期末余额	账龄	未结算的原因
A公司	B单位	15,000,000.00	2至3年	尚未拍得土地
	合计	15,000,000.00	—	—

3. 按欠款方归集的期末余额前五名的预付款项情况

债务人名称	账面余额	占预付款项合计的比例 (%)
A公司	2,192,844,096.54	68.58
B公司	321,100,000.00	10.04
C公司	137,052,640.00	4.29
D公司	43,694,954.25	1.37
E公司	32,556,312.37	1.02
合计	2,727,248,003.16	85.30

（五）其他应收款

项目	期末余额	年初余额
应收利息	2,742,488,980.46	1,841,235,176.18
其他应收款项	69,936,653,435.57	51,167,941,587.04
合计	72,679,142,416.03	53,009,176,763.22

1. 应收利息

(1) 应收利息分类

项目	期末余额	年初余额
应收委托贷款利息	258,463,569.69	724,068,662.13
应收资金占用利息	2,484,025,410.77	1,117,166,514.05
合计	2,742,488,980.46	1,841,235,176.18

注：应收资金占用利息主要为应收本公司之联合营公司的资金占用利息。

2. 其他应收款项

种类	期末数				年初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	66,876,151,278.44	95.62			49,467,310,641.49	96.67		
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	1,382,046,716.56	1.98	227,571.01	0.02	474,108,661.09	0.93	227,571.01	0.05
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	1,678,685,076.38	2.40	2,064.80	<0.01	1,228,658,435.11	2.40	1,908,579.64	0.16
合计	69,936,883,071.38	100.00	229,635.81	—	51,170,077,737.69	100.00	2,136,150.65	—

(1) 期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例 (%)	计提理由
A 公司	12,094,855,112.58		1 年以内		账期内，无回收风险
B 公司	3,030,012,186.77		1 年以内		账期内，无回收风险
C 公司	2,302,204,766.61		1 年以内		账期内，无回收风险
D 公司	2,163,629,179.45		1 年以内		账期内，无回收风险
E 公司	1,980,000,000.00		1 年以内		账期内，无回收风险
F 公司	1,795,398,667.00		1 年以内		账期内，无回收风险
G 公司	1,520,000,000.00		1 年以内		账期内，无回收风险

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例(%)	计提理由
H 公司	1,431,351,913.75		1 年以内		账期内, 无回收风险
I 公司	1,414,316,026.38		1 年以内		账期内, 无回收风险
J 公司	1,204,526,667.47		1 年以内		账期内, 无回收风险
K 公司	1,190,016,747.76		1 年以内		账期内, 无回收风险
L 公司	1,141,692,858.18		1 年以内		账期内, 无回收风险
M 公司	1,130,500,000.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
N 公司	1,130,000,000.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
O 公司	1,091,432,500.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
P 公司	1,013,411,000.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
Q 公司	966,482,846.46		1 年以内		账期内, 无回收风险
R 公司	930,000,000.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
S 公司	901,116,627.46		1 年以内		账期内, 无回收风险
T 公司	898,625,000.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
V 公司	888,307,472.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
W 公司	878,770,000.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
X 公司	871,073,000.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
Y 公司	868,217,706.95		1 年以内		账期内, 无回收风险
Z 公司	847,210,000.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
AA 公司	810,942,200.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
AB 公司	792,500,000.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
AC 公司	731,780,000.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
AD 公司	731,002,500.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
AE 公司	676,371,264.14		1 年以内		账期内, 无回收风险
AF 公司	670,000,000.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
AG 公司	649,554,000.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
AH 公司	649,293,700.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
AI 公司	641,982,874.21		1 年以内		账期内, 无回收风险
AJ 公司	632,933,448.83		1 年以内		账期内, 无回收风险
AK 公司	615,050,000.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
AL 公司	581,000,000.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
AM 公司	556,215,000.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
AN 公司	532,353,150.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
AO 公司	474,013,512.00		1 年以内		账期内, 无回收风险

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例(%)	计提理由
AP 公司	445,505,392.54		1 年以内		账期内, 无回收风险
AQ 公司	443,000,000.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
AR 公司	441,456,841.82		1 年以内		账期内, 无回收风险
AS 公司	435,335,028.65		1 年以内		账期内, 无回收风险
AT 公司	398,100,500.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
AU 公司	375,705,000.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
AV 公司	364,922,761.77		1 年以内		账期内, 无回收风险
AW 公司	356,650,000.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
AX 公司	350,400,000.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
AY 公司	347,028,045.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
AZ 公司	339,349,061.20		1 年以内		账期内, 无回收风险
BA 公司	330,000,000.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
BB 公司	316,677,000.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
BC 公司	299,584,000.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
BD 公司	296,784,648.64		1 年以内		账期内, 无回收风险
BE 公司	292,978,605.36		1 年以内		账期内, 无回收风险
BF 公司	281,750,000.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
BG 公司	281,750,000.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
BH 公司	281,750,000.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
BI 公司	253,580,721.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
BJ 公司	246,000,000.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
BK 公司	243,888,000.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
BL 公司	236,137,379.11		1 年以内		账期内, 无回收风险
BM 公司	232,826,636.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
BN 公司	217,615,568.45		1 年以内		账期内, 无回收风险
BO 公司	213,980,000.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
BP 公司	312,874,188.88		1 年以内		账期内, 无回收风险
BQ 公司	208,395,000.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
BR 公司	200,000,000.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
BS 公司	198,000,000.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
BT 公司	198,000,000.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
BU 公司	195,873,811.13		1 年以内		账期内, 无回收风险
BV 公司	193,620,405.00		1 年以内		账期内, 无回收风险

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例(%)	计提理由
BW 公司	186,200,000.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
BX 公司	179,000,000.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
BY 公司	173,055,662.23		1 年以内		账期内, 无回收风险
BZ 公司	169,600,000.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
CA 公司	169,600,000.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
CB 公司	161,306,017.49		1 年以内		账期内, 无回收风险
CC 公司	160,377,009.25		1 年以内		账期内, 无回收风险
CD 公司	160,008,958.17		1 年以内		账期内, 无回收风险
CE 公司	158,969,003.42		1 年以内		账期内, 无回收风险
CF 公司	155,498,221.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
CG 公司	155,400,000.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
CH 公司	145,000,000.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
CI 公司	139,083,000.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
CJ 公司	133,000,000.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
CK 公司	123,727,754.34		1 年以内		账期内, 无回收风险
CL 公司	122,250,000.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
CM 公司	121,913,767.44		1 年以内		账期内, 无回收风险
CN 公司	118,800,000.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
CO 公司	118,599,600.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
CP 公司	116,550,000.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
CQ 公司	114,930,500.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
CR 公司	111,000,000.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
CS 公司	109,662,818.45		1 年以内		账期内, 无回收风险
CT 公司	106,800,000.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
CU 公司	105,905,194.10		1 年以内		账期内, 无回收风险
CV 公司	102,253,250.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
<u>合计</u>	<u>66,876,151,278.44</u>		--	--	--

(2) 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款

采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1年以内(含1年)	1,381,819,145.55	99.98		473,881,090.08	99.95	
3年以上	227,571.01	0.02	227,571.01	227,571.01	0.05	227,571.01
合计	1,382,046,716.56	100.00	227,571.01	474,108,661.09	100.00	227,571.01

(3) 期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例(%)	计提理由
A公司	99,402,095.09		1年以内		账期内,无回收风险
B公司	98,351,154.30		1年以内		账期内,无回收风险
C公司	95,000,000.00		1年以内		账期内,无回收风险
D公司	85,000,000.00		1年以内		账期内,无回收风险
E公司	82,236,000.00		1年以内		账期内,无回收风险
F公司	67,491,300.00		1年以内		账期内,无回收风险
G公司	67,043,781.10		1年以内		账期内,无回收风险
H公司	66,934,900.00		1年以内		账期内,无回收风险
I公司	63,245,008.38		1年以内		账期内,无回收风险
J公司	58,768,048.32		1年以内		账期内,无回收风险
K公司	50,000,000.00		1年以内		账期内,无回收风险
L公司	50,000,000.00		1年以内		账期内,无回收风险
M公司	49,000,000.00		1年以内		账期内,无回收风险
N公司	41,906,132.50		1年以内		账期内,无回收风险
O公司	40,000,000.00		1年以内		账期内,无回收风险
P公司	38,344,194.45		1年以内		账期内,无回收风险
Q公司	37,022,035.74		1年以内		账期内,无回收风险
R公司	33,104,203.82		1年以内		账期内,无回收风险
S公司	29,990,000.00		1年以内		账期内,无回收风险
T公司	25,000,000.00		1年以内		账期内,无回收风险
V公司	22,500,000.00		1年以内		账期内,无回收风险
W公司	22,025,462.15		1年以内		账期内,无回收风险

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例(%)	计提理由
X 公司	21,750,000.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
Y 公司	20,000,000.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
Z 公司	20,000,000.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
AA 公司	19,601,000.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
AB 公司	18,838,800.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
AC 公司	19,644,143.48		1 年以内		账期内, 无回收风险
AD 公司	11,500,000.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
AE 公司	11,292,100.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
AF 公司	10,310,217.76		1 年以内		账期内, 无回收风险
AG 公司	9,850,000.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
AH 公司	7,500,000.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
AI 公司	7,369,276.55		1 年以内		账期内, 无回收风险
AJ 公司	6,667,200.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
AK 公司	6,274,688.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
AL 公司	6,000,000.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
AM 公司	5,561,253.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
AN 公司	5,142,200.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
AO 公司	4,540,000.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
AP 公司	4,480,000.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
AQ 公司	4,037,132.23		1 年以内		账期内, 无回收风险
AR 公司	4,000,000.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
AS 公司	3,875,124.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
AT 公司	3,600,000.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
AU 公司	3,500,000.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
AV 公司	3,415,300.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
AW 公司	3,000,000.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
AX 公司	2,983,700.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
AY 公司	2,957,432.65		1 年以内		账期内, 无回收风险
AZ 公司	2,843,895.25		1 年以内		账期内, 无回收风险
BA 公司	2,728,035.64		1 年以内		账期内, 无回收风险
BB 公司	2,423,668.33		1 年以内		账期内, 无回收风险
BC 公司	2,078,557.35		1 年以内		账期内, 无回收风险
BD 公司	2,000,000.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
BE 公司	1,990,000.00		1 年以内		账期内, 无回收风险

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例(%)	计提理由
BF 公司	1,861,933.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
BG 公司	1,717,403.52		1 年以内		账期内, 无回收风险
BH 公司	1,562,800.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
BI 公司	1,556,136.76		1 年以内		账期内, 无回收风险
BJ 公司	1,508,596.65		1 年以内		账期内, 无回收风险
BK 公司	1,363,175.40		1 年以内		账期内, 无回收风险
BL 公司	1,360,000.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
BM 公司	1,357,890.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
BN 公司	1,260,000.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
BO 公司	1,156,520.20		1 年以内		账期内, 无回收风险
BP 公司	1,156,125.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
BQ 公司	1,154,167.84		1 年以内		账期内, 无回收风险
BR 公司	1,146,000.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
BS 公司	1,009,232.85		1 年以内		账期内, 无回收风险
BT 公司	1,000,000.00		1 年以内		账期内, 无回收风险
BU 公司	2,064.80	2,064.80	5 年以上	100.00	预计无法收回
其他	174,394,990.27		1 年以内		账期内, 无回收风险
<u>合计</u>	<u>1,678,685,076.38</u>	<u>2,064.80</u>	—	—	—

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款 合计的比例 (%)	坏账准备
A 公司	关联方往来款	12,094,855,112.58	1 年以内	17.29	
B 公司	关联方往来款	3,030,012,186.77	1 年以内	4.33	
C 公司	外部单位往来款	2,302,204,766.61	1 年以内	3.29	
D 公司	关联方往来款	2,163,629,179.45	1 年以内	3.09	
E 公司	外部单位往来款	1,980,000,000.00	1 年以内	2.83	
<u>合计</u>	—	<u>21,570,701,245.41</u>	—	<u>30.83</u>	

（六）存货

1. 存货分类

项目	期末数			年初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
自制半成品及在产品	125,788,591,380.95		125,788,591,380.95	97,283,055,517.48		97,283,055,517.48
其中：在建房	125,788,591,380.95		125,788,591,380.95	97,283,055,517.48		97,283,055,517.48
地产开发产品						
库存商品（产成品）	11,872,043,643.01	9,868,794.67	11,862,174,848.34	6,629,232,247.74	9,975,603.83	6,619,256,643.91
其中：已完工房	11,787,790,228.33		11,787,790,228.33	6,562,913,611.94		6,562,913,611.94
地产开发产品						
合计	137,660,635,023.96	9,868,794.67	137,650,766,229.29	103,912,287,765.22	9,975,603.83	103,902,312,161.39

注：(1)截至 2019 年 12 月 31 日，存货期末余额中含有的资本化利息费用金额 6,771,483,986.39 元。

(2)截至 2019 年 12 月 31 日，存货用于抵押情况详见附注八（十七）、（二十四）、（二十五）及（四十八）。

2. 存货跌价准备

项目	期初余额	本期计提	本期减少			期末余额
			转回	转销	合计	
库存商品	9,975,603.83		106,809.16		106,809.16	9,868,794.67
合计	9,975,603.83		106,809.16		106,809.16	9,868,794.67

3. 房地产项目开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	期初余额	期末余额
祖庙金茂悦项目	2018 年	2022 年	3,237,950,449.75	3,561,829,056.83
东城金茂悦项目	2016 年	2020 年	1,363,495,152.22	10,452,008.52
雪山金茂逸墅	2018 年	2021 年	1,491,421,894.56	1,793,546,636.09
常州龙城金茂府	2018 年	2021 年	1,990,795,244.68	2,369,089,058.96
无锡锡山巴锡北公园地块	2018 年	2021 年	1,161,067,184.34	1,437,706,889.63
天津东丽区成湖 C1C2 地块	2018 年	2021 年	4,103,906,747.47	4,375,326,659.52
南京河西金茂府	2017 年	2022 年	3,891,642,827.84	4,015,980,973.55
北京朝阳金茂项目	2017 年	2020 年	1,193,483,409.00	1,389,024,528.69
南京江宁上坊中心区棚户区改造项目	2014 年	2021 年	4,245,578,287.57	3,424,361,588.72

项目名称	开工时间	预计竣工时间	期初余额	期末余额
苏州科技城金茂府	2017年	2022年	8,006,041,477.41	7,804,264,348.55
姑苏金茂悦项目	2018年	2020年	1,308,804,557.64	1,596,630,903.51
亦庄金茂逸家园	2013年	2020年	80,475,968.21	
北京亦庄金茂悦项目	2013年	2020年	12,575,596.12	10,848,719.22
南京河西鱼嘴项目	2018年	2020年	5,464,034,644.45	5,764,962,622.27
重庆龙兴国际生态新城(南)	2017年	2024年	1,229,374,409.70	1,511,641,762.63
大兴金茂悦	2019年	2121年	2,141,595,476.81	2,590,730,697.20
依澜花园	2018年	2021年	4,773,055,740.72	5,446,312,875.12
佛山绿岛湖项目	2016年	2020年	1,614,636,708.99	1,209,247,563.22
深圳玉壶项目	2018年	2022年	110,202,361.37	112,199,478.39
长沙梅溪湖F组团地块项目	2015年	2020年	1,585,077,752.26	
长沙梅溪湖国际新城项目二期	2014年	2020年	4,663,242,296.98	4,774,178,136.29
长沙梅溪湖国际研发中心项目	2012年	2020年	107,904,804.72	92,370,320.99
长沙梅溪湖国际新城项目一期	2010年	2021年	2,869,578,904.48	2,015,610,955.65
丽江玉龙金茂雪山语项目	2013年	2020年	667,486,746.56	304,309,681.66
北京亚奥金茂悦项目&金茂府	2012年	2020年	167,946,266.03	
青岛蓝海新港城项目	2012年	2021年	29,918,298.76	100,041,197.25
长沙梅溪湖金茂国际广场	2013年	2020年	653,594,532.73	198,607,282.46
长沙梅溪湖F13地块项目	2019年	2024年	359,774,841.99	422,339,294.11
重庆盘龙金茂悦项目	2014年	2020年	2,261,391.15	
广州南沙金茂湾项目	2014年	2021年	475,823,308.18	399,414,888.41
苏州姑苏金茂府	2013年	2020年	426,824,699.05	
金茂首开·国樾	2018年	2021年	2,660,185,626.72	2,845,777,760.18
天津热电厂项目	2017年	2021年	5,099,902,749.15	5,802,738,313.60
翔安金茂悦项目	2018年	2020年	2,309,910,216.27	2,493,698,951.32
北京亦庄X91地块	2015年	2020年	5,205,385,224.97	2,145,534,564.12
长安金茂府项目	2018年	2020年	707,281,712.23	1,026,933,262.92
青岛中欧国际城项目	2015年	2024年	3,434,579,020.1	4,329,972,827.8
乐从项目	2018年	2020年	3,107,298,181.85	
中央公园	2018年	2020年	1,149,298,485.18	1,401,868,896.60
徐州楚河金茂府	2018年	2020年	451,556,574.83	571,403,889.00
青浦项目	2018年	2021年	1,787,884,725.54	
虹桥金茂悦	2018年	2021年	1,400,057,146.31	1,692,289,107.47
阳澄金茂逸墅	2018年	2020年	1,390,768,452.40	1,618,987,382.91

项目名称	开工时间	预计竣工时间	期初余额	期末余额
清溪金茂逸墅	2019年	2020年	573,684,469.81	708,651,152.36
慈城金茂逸墅	2018年	2020年	1,167,854,238.45	1,458,566,963.37
航运项目	2008年	2020年	1,326,933,768.38	250,787,435.51
金茂·如茂苑	2018年	2023年	1,292,066,785.21	1,600,454,931.39
瑞安方松东项目	2018年	2020年	1,575,104,896.52	1,900,747,948.82
宁波奉化区生命科技园项目	2018年	2025年	135,030,514.90	849,955,591.06
保利棠悦府	2018年	2020年	412,684,830.73	571,272,882.90
金茂阳光城·檀悦	2018年	2020年	2,666,015,916.19	3,209,869,530.21
北京金茂广场	2016年	2020年		85,114,164.75
上海之窗	2019年	2025年		805,167,481.21
澄江金茂府	2019年	2022年		1,090,102,119.29
南沙灵山岛金茂悦	2019年	2022年		1,507,278,687.87
汕头双悦湾	2019年	2021年		2,913,079,595.11
珠海湖心金茂悦	2019年	2022年		1,587,275,894.71
南繁科技城首批地项目	2019年	2023年		691,552,300.00
合肥东城悦苑项目	2019年	2022年		184,379,855.01
璧山金茂悦	2019年	2024年		20,673,327.94
金茂智慧国际城	2019年	2021年		1,177,368,973.97
威海凤集金茂悦项目	2019年	2022年		278,800,129.14
潍坊桃园街金茂悦项目	2019年	2025年		967,989,112.17
西海岸创新科技城项目	2019年	2021年		364,780,119.65
滨湖名邸	2019年	2023年		1,976,016,164.83
阳理金茂悦项目	2018年	2022年		644,719,605.33
未央金茂府	2019年	2021年		1,103,293,412.55
悦湖雅居	2019年	2021年		828,637,864.48
张家港金茂览秀城	2019年	2022年		207,233,641.89
义乌福田金茂府	2019年	2022年		3,863,809,694.10
风尚望和湾	2019年	2022年		3,233,696,181.20
奉贤南桥金茂悦项目	2019年	2022年		1,620,535,345.35
张家港高新区智慧科学城	2019年	2022年		1,535,482,034.25
金茂建发·观悦项目	2019年	2021年		1,580,230,473.78
金茂·和茂苑	2019年	2025年		384,715,909.67
保定茂园小区项目	2019年	2022年		677,861,732.13
金茂建发·泊悦项目	2019年	2021年		801,893,530.14

项目名称	开工时间	预计竣工时间	期初余额	期末余额
金茂·岳茂苑	2019年	2022年		903,301,144.13
御江峯	2019年	2021年		2,059,613,472.05
温州九山金茂府	2019年	2025年		1,483,449,895.27
合计			97,283,055,517.48	125,788,591,380.95

4. 开发产品情况

项目名称	竣工时间	期初余额	期末余额
城市花园小区项目	2010年	14,105,106.88	13,953,973.73
御华府二期项目	2017年	1,946,954.00	1,946,954.00
嘉苑二期项目	2017年	43,016,958.37	30,649,139.57
亦庄金茂逸家园	2017年	524,075,530.82	208,637,294.05
北京亦庄金茂悦项目	2017年	89,144,306.02	32,358,805.91
佛山绿岛湖项目	2018年	976,642,529.49	408,731,299.46
长沙梅溪湖F组团地块项目	2017年	20,151,467.42	
长沙金茂梅溪湖项目	2015年	36,760,416.80	21,756,920.69
长沙梅溪湖金茂悦项目	2017年	75,054,056.07	50,639,455.19
上海金茂逸墅项目	2012年	159,528,076.19	149,601,816.03
丽江金茂雪山语项目	2015年	603,443,448.23	738,505,345.73
北京亚奥金茂悦项目&金茂府	2016年	13,039,372.59	
青岛蓝海新港城项目	2018年	481,853,337.83	321,931,449.33
上海港国际客运中心项目	2011年	254,549,731.07	254,549,731.07
北京凯晨世贸中心	2006年	192,926,140.36	192,926,140.36
方茂苑项目	2016年	57,360,913.04	414,114.90
重庆金茂珑悦项目	2016年	220,832,818.85	216,472,077.82
重庆盘龙金茂悦项目	2017年	346,503,567.00	306,603,231.69
广州南沙金茂湾	2018年	1,551,791,953.90	829,154,858.13
杭州黄龙金茂悦	2016年	13,498,500.00	3,698,160.00
金茂城市花园	2019年	11,926,569.69	
宁波南塘金茂府	2017年	172,426,887.66	76,269,061.54
青岛中欧国际城项目	2019年	601,181,840.51	711,442,135.91
北京金茂广场	2019年		3,361,340,738.90
科技城金茂府	2018年		89,360,105.36
北京亦庄X91地块	2019年		186,442,952.15

项目名称	竣工时间	期初余额	期末余额
航运项目	2018 年		545,034,141.14
金茂雅苑	2017 年		2,896,126,379.61
其他		101,153,029.15	139,243,946.06
<u>合计</u>		<u>6,562,913,611.94</u>	<u>11,787,790,228.33</u>

（七）其他流动资产

项目	期末余额	年初余额
委托贷款	5,060,243,408.14	4,549,948,408.14
预缴增值税	2,213,448,077.31	1,126,492,705.75
预缴企业所得税	1,057,903,667.05	1,008,527,413.96
理财产品	109,004,847.90	16,199,427.70
<u>合计</u>	<u>8,440,600,000.40</u>	<u>6,701,167,955.55</u>

（八）可供出售金融资产

1. 可供出售金融资产情况

项目	期末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售权益工具						
按成本计量的	180,000,000.00		180,000,000.00	180,000,000.00		180,000,000.00
<u>合计</u>	<u>180,000,000.00</u>		<u>180,000,000.00</u>	<u>180,000,000.00</u>		<u>180,000,000.00</u>

被投资单位	投资成本	期初余额	本期增减变动		期末余额	减值准备	其他综合收益	其他	期末余额
			增加投资	减少投资					
武汉百花城置业有限公司	774,000,000.00	674,961,480.74	86,840,902.82	-12,944,774.76	713,857,529.79				
南昌顺茂置业有限公司	498,000,000.00	472,857,633.74	2,543,285.38	-3,490,094.72	471,910,824.39				
北京润达置业有限公司			-3,076.05	3,076.05					
北京茂源置业有限公司			32,064.38	-5,845.32	22,214.98				
合肥顺德房地产开发有限公司			-125,478,851.28	125,478,851.28					
深圳奥格斯合伙企业(有限合伙)	31,000,000.00	30,006,387.28	-353,882.95		45,652,431.11				
重庆德恒物业管理中心(有限合伙)	80,257.50	79,225.79	329.42		79,555.21				
南京达泰置业置业有限公司	128,000,000.00	1,084,038.28	-7,739,875.98	2,455,834.78					
苏州茂泰置业有限公司	32,000,000.00		1,000,000.00						
北京润研置业有限公司	18,000,000.00		-2,763,233.61	12,482,881.25					
贵州润投投资有限公司	900,000,000.00		-1,698,435.08	-20,848,234.68	814,232,029.94				
重庆顺茂置业有限公司	16,000,000.00	6,498,776.45	-5,487,168.93	-911,687.52					
重庆金竹湾置业有限公司	8,000,000.00	6,385,137.52	-16,279,186.81	9,934,884.29					
南昌万泰康嘉小镇投资有限公司	265,000,000.00	358,470,395.57	381,998,000.00	-18,728,177.86	703,739,205.71				

本期增减变动

被投资单位	投资成本	期初余额	追加投资	减少投资	本期增减变动					减值准备
					权益法下确认的投资损益	其他综合收益	宣告发放现金股利或利润	其他权益变动	其他	
长沙茂茂企业管理咨询有限公司	300,000.00				-13,194,037.20				13,194,037.20	
北京鼎和合茂企业管理咨询有限公司		801,936.73			674,033.49					1,475,970.19
长沙冠茂企业管理咨询有限公司					-2,729,099.09				2,729,099.09	
广州冠茂房地产开发有限公司		2,179.24			290.29					2,469.52
广州嘉茂房地产开发有限公司		119.08			295.77					414.85
嘉兴茂茂置业有限公司	202,306,000.00	202,103,917.67			-22,224,191.79				-1,690.55	220,877,133.11
宁波合茂置业有限公司					-9,999,654.99				9,999,654.99	
宁波艺茂置业有限公司					-11,370,515.27				11,370,515.27	
宁波茂茂置业有限公司					-232,865.27				232,865.27	
宁波均茂置业有限公司					-109,526.53				107,429.61	
南京宝茂置业有限公司	95,000,000.00		19,000,000.00		-12,352,971.54				2,357,971.54	
佛山锦都置业有限公司	34,000,000.00	4,790,582.76	66,800,000.00		-5,059,995.55					66,590,586.21
北京开利金河置业有限公司					-219,024.32				216,024.32	
广州锦茂房地产开发有限公司					6,299.20				-129.00	6,020.20

被投资单位	投资成本	期初余额	追加投资	减少投资	本期增减变动				期末余额
					权益法下确认的损益	其他综合收益	宣告发放现金股利或利润	其他	
广州恒高房地产开发有限公司		5,538.80			356.53				6,895.33
广州恒茂房地产开发有限公司		81,081.83			355.43				81,437.26
天津普润置业有限公司	14,700,000.00		14,700,000.00		-5,737,015.96			-8,982,884.01	
天津恒茂置业有限公司					-1,047.81			1,877.87	
成都金林置业有限公司					-8,969,679.67			8,969,679.67	
成都金禾置业有限公司	115,000,000.00		155,000,000.00		-3,732,379.33			-4,284,917.89	147,002,602.78
武汉华动房地产开发有限公司	650,000,000.00	611,608,968.46			-9,224,205.11			-144,308.41	642,205,255.84
海口成茂置业有限公司					-13,718,388.01			13,718,388.01	
南昌源茂置业有限公司	10,100,000.00	7,894,825.65			-3,086,402.43			-3,082,767.38	1,715,255.24
长沙恒茂企业管理有限公司		711.58			-501.11				208.47
长沙恒茂企业管理有限公司		1,968.18			-618.58				1,349.60
宁夏恒茂置业有限公司					1,100,558.00			-360.20	1,100,197.80
金茂建工(厦门)股权投资合伙企业(有限合伙)	285,000,000.00		285,000,000.00		-8,983,028.28			-5,985,122.22	276,016,971.72
宁波恒茂置业有限公司		1,184.83			-174.95				979.88

被投资单位	投资成本	期初余额	追加投资	减少投资	权益法下确认的增减变动		其他	期末余额	减值准备
					权益法下确认的增减变动	其他			
本期增减变动	其他权益变动	其他权益变动	其他权益变动	其他权益变动	其他权益变动	其他权益变动	其他权益变动	其他权益变动	其他权益变动
宁波新茂置业有限公司		1,498.17			-134.90			1,363.27	
天津华茂置业有限公司					-783.83		783.83		
天津城茂置业有限公司					-8,422.35		8,422.35		
天津德茂置业有限公司					-315,233.89		315,233.89		
天津卓联融创地产开发有限公司	150,000,000.00	148,984,987.26			-3,721,984.03		-7,111,496.11	126,154,496.92	
烟台群茂置业有限公司					-1,991,389.75		1,991,389.75		
天津特茂企业管理有限公司					-971.70		971.70		
杭州源河投资有限公司	792,000,000.00	789,480,112.61			-18,509,500.93		-19,165,988.02	772,004,523.09	
湖州群茂房地产开发有限公司	5,000,000.00		5,000,000.00		-6,124,614.13		1,124,614.13		
天津北方茂三置业有限公司					538.27			538.27	
天津北方茂置业有限公司					532.08			532.08	
北京城茂未来国际地产开发有限公司	23,500,000.00		23,500,000.00		-10,086,773.55		16,086,773.55		
湖南物茂置业有限公司					-3,959,423.62		3,959,423.62		
嘉兴泰茂置业有限公司	8,500,000.00		8,500,000.00		-1,067,338.79		-1,032,663.21		

被投资单位	投资成本	期初余额	追加投资	减少投资	本期增减变动				期末余额
					权益法下确认的公允价值变动损益	其他综合收益	宣告发放现金股利或利润	其他	
无锡昌茂置业有限公司	214,200,000.00		214,200,000.00		-13,234,199.91		-84,119,537.12	186,847,262.97	
南通成发地产开发有限公司	20,000,000.00				-12,698,334.79		12,698,334.79		
广州成岳置业有限公司					-1,272,862.40		1,272,862.40		
长沙乾郡置业有限公司	1,079,195,965.33		1,079,195,965.33		199,115,967.44			1,278,311,932.77	
漳州坤源置业有限公司					-517.45		517.45		
漳州晋成置业有限公司					4,144.41		-4,144.41		
武汉华晟置业集团有限公司	350,000,000.00		350,000,000.00		-312,631.12		-26,003,298.12	322,865,968.76	
广州合利天置业有限公司	160,000,000.00		160,000,000.00		-1,836,294.79		-19,187,428.31	147,857,771.90	
重庆坤乾置业有限公司	1,112,814,198.00		1,112,814,198.00		109,645,614.62		9,303,543.29	1,222,459,213.42	
合肥壹尚地产开发有限公司	2,940,000.00		2,940,000.00		-12,213,543.28			16,733,311.23	
嘉兴恒源壹号股权投资合伙企业(有限合伙)	12,444,308.00		12,444,308.00		2,298,943.23			94,213,254.71	
嘉兴恒源贰号股权投资合伙企业(有限合伙)	128,000,000.00		128,000,000.00		-9,359,655.67			259,416,884.69	
嘉兴恒源叁号股权投资合伙企业(有限合伙)	377,750,000.00		377,750,000.00		-55,999,948.47				
北京万平立通房地产开发有限公司	1.00		1.00		-2,632,273.71		2,632,273.71		

被投资单位	投资成本	期初余额	追加投资	减少投资	本期增减变动				减值准备	期末余额
					权益法下确认的投资损益	其他综合收益	宣告发放现金股利或利润	其他		
南京江印程房地产开发有限公司	1,513,327.00		3,513,327.00		-11,270.88			-67,266.35	654,898.17	
广州泰德云置业有限公司					-147,226.00			147,226.00		
嘉兴后沙午院合伙企业(有限合伙)	300,000,000.00		200,000,000.00		187.39				200,000,187.39	
南京鼎茂置业有限公司	14,000,000.00		14,000,000.00		-787,211.79			-2,433,553.97	10,580,214.22	
嘉兴江印程合伙企业(有限合伙)	619,720,000.00		619,720,000.00		190.36				619,720,190.36	
长沙楚茂企业管理有限公司		4,549.03			-4,549.03					
东莞泰合置业有限公司	12,000,000.00		12,000,000.00		-7,257,868.79			-239,918.30	4,992,192.91	
广州河东科技有限公司	107,692,300.00		107,692,300.00		3,838,618.09			-99,056.40	111,431,861.69	
武汉楚茂房地产开发有限公司	245,000,000.00	212,076,766.95			-6,472,174.19			-7,713,783.03	211,893,629.63	
嘉兴楚茂与景祺置业合伙企业(有限合伙)	28,855,521.76		28,855,521.76		4,607,411.81			8,729,069.98	34,192,003.55	
昆明四季置业有限公司					-8,729,069.98					
东莞泰新建设投资有限公司	5,000,000.00		5,000,000.00		1,429.32				5,001,429.32	
苏州利秀房地产开发有限公司	84,000,000.00	947,991.02	82,236,000.00		-1,808,780.37			-2,542,063.73	79,793,056.72	
合计	11,505,996,909.59	4,865,329,745.34	6,412,961,292.09	145,000,000.00	666,310,317.44	820,000,000.00	-82,845,794.05	10,496,376,990.29		

被投资单位	投资成本	期初余额	本期增减变动							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	宣告发放现金股利或利润	其他	期末余额			
二、联营企业												
嘉兴源晟人宁股权投资合伙企业(有限合伙)	658,500,000.00	8,758,517.56			-8,158,517.56							
上海金茂能源装备有限公司	8,300,000.00											
深圳安柏股权投资管理有限公司		224.79			224.79							224.79
上海拓平置业有限公司	8,000,000.00											
中化石油物业管理(北京)有限公司	750,000.00	5,667,244.31										
北京金丰置业有限公司	11,284,426.98											
北京拓平置业有限公司		677,515,287.83										
南京源成置业有限公司	1,212,000,000.00	674,807,179.95	900,000,000.00									
浙江金茂置业(杭州)有限公司	980,000,000.00	940,550,828.66										
安徽新华源置业有限公司	28,000,000.00	14,282,045.37										
上海源美企业管理有限公司	215,000,000.00	237,828,246.11										
上海源美企业管理有限公司	2,450,000.00											
杭州金源源悦房地产有限公司	1,000,000.00											

被投资单位	投资成本	期初余额	追加投资	减少投资	本期增减变动				期末余额
					权益法下确认的投资收益	其他综合收益	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	
杭州通平房地产有限公司	4,000,000.00				-3,996,657.36			5,396,657.36	
杭州特高置业有限公司	40,000,000.00	18,412,774.86			-2,652,664.09				(15,290,110.77)
宁波联动置业有限公司					-7,024,104.63			7,023,198.43	
宁波市全信地产信息咨询有限公司					-9,053,655.95			9,053,655.95	
广州福苑房地产开发有限公司	165,000,000.00		165,000,000.00		-5,879,542.10			-681,883.04	144,397,716.39
广州联泰二信地产开发有限公司					681,883.04			682.25	
佛山联成置业有限公司					-682.25				
惠州力哲金房地产有限公司					-3,117,843.06			3,117,843.06	
宁波奉化恒源房地产开发有限公司	65,000,000.00			65,000,000.00	-5,516,134.44			-41,083,699.26	
长沙茂源置业有限公司	21,000,000.00		21,000,000.00		-3,899,332.32			-3,059,013.72	14,082,821.79
长沙梦茂投资有限公司	21,000,000.00		21,000,000.00		-4,252,226.58			-2,638,717.20	14,709,056.22
佛山联成置业有限公司	21,000,000.00		21,000,000.00		-9,273,392.13			-3,065,232.83	11,323,175.04
金茂置业(杭州)有限公司	2,050,328,161.79		2,050,328,161.79		308,567,924.22				4,358,907,046.92
无锡联成置业有限公司	3,100,000.00		3,975,000.00		-9,871,234.80			3,902,711.00	

被投资单位	投资成本	期初余额	追加投资	减少投资	本期增减变动			期末余额	
					权益法下确认 的投资损益	其他综合收 入	其他权益变 动		
成都隆中置业有限公司	1,127,000,000.00	1,121,124,036.20			-16,253,696.80			-31,246,418.05	1,071,256,921.65
西安坤茂置业有限公司					-31.50			-31.50	
西安德茂置业有限公司					-31.50			-31.50	
西安弘茂置业有限公司					-31.50			-31.50	
重庆美康置业有限公司	210,000,000.00		200,000,000.00		-4,158,294.28			-11,065,207.14	205,355,896.58
苏州悦茂置业有限公司					-1.50			1.50	
绍兴北庭房地产开发有限公司	262,000,000.00		262,000,000.00		-19,528,281.30			-6,090,228.26	305,229,268.22
杭州康源房地产开发有限公司	21,400,000.00		21,400,000.00		-1,684,487.00			-6,262,896.74	11,352,615.81
长茂置业（杭州）有限公司	1,075,000,000.00	1,018,229,598.11			-9,326,187.08			-750,531.57	1,008,202,911.66
西安瑞茂置业有限公司	10,000.00	814.72			-814.72				
宁波黎茂置业有限公司					-47.39			-47.39	
北京城茂房地产开发有限公司	14,700,000.00		14,700,000.00		-1,821,684.17			-11,876,180.63	
天津文化传媒（天津）有限公司	98,000,000.00		98,000,000.00		-3,032,488.92			-7,025,452.04	87,322,057.04
北京台茂置业有限公司					-225.97			225.97	

被投资单位	投资成本	账面余额	追加投资	减少投资	本期增减变动				减值准备	各期末余额
					权益法下确认的投资损益	其他综合收益	宣告发放现金股利或利润	其他		
上海茂业置业有限公司					-123,337.28			423,337.28		
杭州美亚置业有限公司					-118,402.93			118,402.93		
常州悦居房地产开发有限公司	9,800,000.00		9,800,000.00		-3,022,982.16			-6,377,017.84		
厦门嘉祥天益房地产开发有限公司	494,060,000.00	456,044,054.92			-5,204,210.28			-1,073,114.83		419,296,658.01
苏州茂业置业有限公司					-335.59			335.59		
湖州晟城置业有限公司					-938.98			938.98		
山西德茂置业有限公司					-134.98			134.98		
深圳众创创投管理有限公司					332,563.08			-332,563.08		
上海白茂置业有限公司					-9,075,461.23			9,075,461.23		
上海方茂置业有限公司					7,483,015.19			-7,483,015.19		
天津广茂置业有限公司					-2,915.03			2,915.03		
上海众茂置业有限公司					-91.78			91.78		
无锡新茂置业有限公司	980,000,000.00	912,154,993.92			8,678,175.87			-988,326.17		919,814,808.52
上海宽者城置业有限公司	100,000,000.00		100,000,000.00		-6,829,319.58			-37,573,034.62		57,597,615.80

(十) 投资性房地产

以公允价值计量的投资性房地产

项目	年初公允价值	本期增加			本期减少		期末公允价值
		购置	自用房地产或存货转入	公允价值变动损益	其他	处置	
一、成本合计	<u>10,546,783,635.38</u>		<u>1,378,830,589.17</u>		<u>9,850,894.09</u>		<u>11,935,465,118.64</u>
其中：1. 房屋、建筑物	10,546,783,635.38		1,378,830,589.17		9,850,894.09		11,935,465,118.64
二、公允价值变动合计	<u>7,866,938,463.70</u>			<u>412,579,106.09</u>			<u>8,279,517,569.79</u>
其中：1. 房屋、建筑物	7,866,938,463.70			412,579,106.09			8,279,517,569.79
三、投资性房地产账面价值合计	<u>18,413,722,099.08</u>		<u>1,378,830,589.17</u>	<u>412,579,106.09</u>	<u>9,850,894.09</u>		<u>20,214,982,688.43</u>
其中：1. 房屋、建筑物	18,413,722,099.08		1,378,830,589.17	412,579,106.09	9,850,894.09		20,214,982,688.43

(十一) 固定资产

项目	期末账面价值	年初账面价值
固定资产	1,622,378,183.40	1,405,095,641.91
固定资产清理	5,375.25	786.40
<u>合计</u>	<u>1,622,383,558.65</u>	<u>1,405,096,428.31</u>

1. 固定资产情况

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计	<u>1,850,599,323.92</u>	<u>339,896,513.44</u>	<u>20,373,436.70</u>	<u>2,170,122,400.66</u>
其中：房屋及建筑物	1,449,320,729.52	120,669,563.95	6,209,953.66	1,563,780,339.81
机器设备	90,873,011.92	174,572,264.75	147,425.28	265,297,851.39
运输工具	50,236,875.17	3,205,014.91	5,395,757.72	48,046,132.36
办公设备	134,773,357.69	35,878,333.04	8,179,997.54	162,471,693.19
酒店业家具	125,395,349.62	5,571,336.79	440,302.50	130,526,383.91
二、累计折旧合计	<u>445,503,682.01</u>	<u>115,349,031.86</u>	<u>13,108,496.61</u>	<u>547,744,217.26</u>
其中：房屋及建筑物	169,784,891.42	37,025,532.03	449,898.57	206,360,524.88
机器设备	73,139,631.18	27,569,828.05	78,071.00	100,631,388.23
运输工具	30,450,680.45	3,966,143.84	5,126,383.23	29,290,441.06
办公设备	76,034,998.80	25,698,649.97	7,043,537.61	94,690,111.16
酒店业家具	96,093,480.16	21,088,877.97	410,606.20	116,771,751.93
三、固定资产账面净值合计	<u>1,405,095,641.91</u>			<u>1,622,378,183.40</u>
其中：房屋及建筑物	1,279,535,838.10			1,357,419,814.93
机器设备	17,733,380.74			164,666,463.16
运输工具	19,786,194.72			18,755,691.30
办公设备	58,738,358.89			67,781,582.03
酒店业家具	29,301,869.46			13,754,631.98
四、固定资产减值准备合计				
其中：房屋及建筑物				
机器设备				
运输工具				
办公设备				
酒店业家具				
五、固定资产账面价值合计	<u>1,405,095,641.91</u>			<u>1,622,378,183.40</u>
其中：房屋及建筑物	1,279,535,838.10			1,357,419,814.93

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
机器设备	17,733,380.74			164,666,463.16
运输工具	19,786,194.72			18,755,691.30
办公设备	68,738,358.89			67,781,582.03
酒店业家具	29,301,869.46			13,754,631.98

2. 固定资产清理情况

项目	期末账面价值	年初账面价值	转入清理的原因
办公设备	5,375.25	786.40	办公设备报废
<u>合计</u>	<u>5,375.25</u>	<u>786.40</u>	—

(十二) 在建工程

项目	期末余额		年初余额			
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
南京玄武湖金茂广场	2,378,461,863.13		2,378,461,863.13	2,292,233,186.20		2,292,233,186.20
其他	71,676,580.78		71,676,580.78	27,251,277.39		27,251,277.39
<u>合计</u>	<u>2,450,138,443.91</u>		<u>2,450,138,443.91</u>	<u>2,319,484,463.59</u>		<u>2,319,484,463.59</u>

重要在建工程项目本期变动情况

项目名称	预算数	年初余额	本期增加额	本期转入固定资产金额	其他减少额	期末余额	工程累计投入占预算比例(%)	工程进度(%)	利息资本化累计金额	其中, 本期利息资本化金额		本期利息资本化率(%)	资金来源
										金额	金额		
南京玄武湖合流广场	4,380,867.400.00	2,292,273,186.20	86,228,676.93			2,378,461,863.13	54.54	11.20	246,227,082.93	40,817,865.69	2.00	外部借款	
合计	4,380,867,400.00	2,292,273,186.20	86,228,676.93			2,378,461,863.13	--	--	246,227,082.93	40,817,865.69	--	--	

(十三) 无形资产

1. 无形资产分类

项目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、原价合计	412,955,161.70	91,657,426.38		504,612,588.08
其中：土地使用权	338,934,804.47	33,560,389.44		372,495,193.91
电脑软件	68,455,393.07	12,102,034.49		80,557,427.56
特许经营使用权	5,113,447.16	45,842,902.09		50,956,349.25
汽车牌照	428,500.00			428,500.00
商标	23,017.00	152,100.36		175,117.36
二、累计摊销额合计	82,304,227.62	16,923,979.11		99,228,206.73
其中：土地使用权	49,914,953.79	4,979,285.56		54,894,239.35
电脑软件	30,292,165.85	9,276,546.28		39,568,712.13
特许经营使用权	2,092,552.68	2,600,396.62		4,692,949.30
汽车牌照		63,200.00		63,200.00
商标	4,555.30	4,550.65		9,105.95
三、无形资产减值准备金额合计	6,128.53			6,128.53
其中：土地使用权				
电脑软件	6,128.53			6,128.53
特许经营使用权				
汽车牌照				
商标				
四、账面价值合计	330,644,805.55			405,378,252.82
其中：土地使用权	289,019,850.68			317,600,954.56
电脑软件	38,157,098.69			40,982,586.90
特许经营使用权	3,020,894.48			46,263,399.95
汽车牌照	428,500.00			365,300.00
商标	18,461.70			166,011.41

(十四) 长期待摊费用

项目	年初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额	其他减少的原因
经营性固定资产改良支出	17,176,313.85	22,024,311.54	12,249,690.12	682,010.87	26,268,924.40	丧失控制权
土地租赁费	4,039,155.96		288,511.14		3,750,644.82	

项目	年初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额	其他减少的原因
展览馆展示区沙盘及互动系统费用	7,199,176.77		2,910,468.00		4,288,708.77	
办公室装修费用	14,057,587.01	18,564,352.80	11,933,934.39		20,788,005.42	
合计	42,472,233.59	40,588,664.34	27,382,603.65	682,010.87	55,096,283.41	

(十五) 递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

项目	期末余额		年初余额	
	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异
一、递延所得税资产	2,259,012,481.87	9,036,049,927.48	1,931,656,603.70	7,726,626,414.79
可抵扣亏损	660,462,286.47	2,641,849,145.88	177,913,524.63	711,654,098.53
抵销内部未实现利润	1,420,272,401.06	5,681,089,604.24	991,749,340.92	3,966,997,363.68
预缴土地增值税	178,277,794.34	713,111,177.36	761,993,738.15	3,047,974,952.58
二、递延所得税负债	3,771,914,827.42	15,087,659,309.68	3,221,031,809.89	12,884,127,239.56
资产评估增值	929,033,161.40	3,716,132,645.60	737,605,166.34	2,950,420,665.36
投资性房地产公允价值变动	2,464,069,757.88	9,856,279,031.52	2,287,548,790.53	9,150,195,162.12
其他	378,811,908.14	1,515,247,632.56	195,877,853.02	783,511,412.08

(十六) 其他非流动资产

项目	期末余额	年初余额
理财产品	3,391,950,000.00	1,059,650,000.00
合计	3,391,950,000.00	1,059,650,000.00

(十七) 短期借款

1. 短期借款分类

项目	期末余额	年初余额
信用借款	3,576,909,351.00	7,753,216,538.13
抵押借款	20,000,000.00	
质押借款	980,000,000.00	
合计	4,576,909,351.00	7,753,216,538.13

2. 抵押借款明细

公司名称	期末余额	抵押物
东莞深茂置业有限公司	20,000,000.00	土地使用权
<u>合计</u>	<u>20,000,000.00</u>	

3. 质押借款明细

公司名称	期末余额	质押物
上海金茂投资管理集团有限公司	980,000,000.00	保证金质押
<u>合计</u>	<u>980,000,000.00</u>	

(十八) 应付票据

种类	期末余额	年初余额
商业承兑汇票	1,802,752,320.92	697,211,007.91
银行承兑汇票	593,456,313.45	460,152,711.87
<u>合计</u>	<u>2,396,208,634.37</u>	<u>1,157,363,719.78</u>

(十九) 应付账款

账龄	期末余额	年初余额
1年以内(含1年)	12,680,358,868.26	7,809,694,501.20
1-2年(含2年)	91,515,240.33	628,922,520.12
2-3年(含3年)	2,161,120.41	46,189,282.22
3年以上	19,886,796.61	18,489.95
<u>合计</u>	<u>12,793,922,025.61</u>	<u>8,484,824,793.49</u>

(二十) 预收款项

账龄	期末余额	年初余额
1年以内(含1年)	45,521,481,098.30	27,300,194,079.64
1年以上	6,299,053,521.30	305,407,067.48
<u>合计</u>	<u>51,820,534,619.60</u>	<u>27,605,601,147.12</u>

账龄超过1年的重要预收款项:

债权单位名称	期末余额	未结转原因
购房人	6,299,053,521.30	尚未交付
<u>合计</u>	<u>6,299,053,521.30</u>	—

(二十一) 应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬列示

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	23,720,286.03	1,656,129,823.20	1,639,184,193.42	40,665,915.81
二、离职后福利-设定提存计划	4,481,798.91	112,656,012.49	112,880,311.24	4,257,500.16
三、辞退福利	78,380.50	2,949,372.95	3,024,486.04	3,267.41
<u>合计</u>	<u>28,280,465.44</u>	<u>1,771,735,208.64</u>	<u>1,755,088,990.70</u>	<u>44,926,683.38</u>

2. 短期薪酬列示

项目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	12,431,175.49	1,387,836,081.30	1,373,095,030.61	27,172,226.18
二、职工福利费	76,355.17	36,921,647.11	36,998,002.28	
三、社会保险费	2,543,000.40	67,781,234.01	67,567,462.97	2,756,771.44
其中：1. 医疗保险费	2,256,539.02	53,981,345.30	53,808,718.38	2,429,165.94
2. 工伤保险费	122,939.81	2,078,218.74	2,072,343.13	128,815.42
3. 生育保险费	159,378.57	4,688,892.52	4,698,223.89	150,047.20
4. 其他	4,143.00	7,032,777.45	6,988,177.57	48,742.88
四、住房公积金	1,801,062.71	76,878,257.03	75,686,489.46	2,992,830.28
五、工会经费和职工教育经费	6,710,143.28	29,416,020.24	31,734,502.07	4,391,661.45
六、其他短期薪酬	158,548.98	57,296,583.51	54,102,706.03	3,352,426.46
<u>合计</u>	<u>23,720,286.03</u>	<u>1,656,129,823.20</u>	<u>1,639,184,193.42</u>	<u>40,665,915.81</u>

3. 设定提存计划列示

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、基本养老保险	4,282,137.40	100,840,280.62	101,076,972.85	4,045,445.17
二、失业保险费	173,568.51	3,552,039.91	3,559,063.85	166,544.57
三、企业年金缴费	26,093.00	8,263,691.96	8,244,274.54	45,510.42
<u>合计</u>	<u>4,481,798.91</u>	<u>112,656,012.49</u>	<u>112,880,311.24</u>	<u>4,257,500.16</u>

4. 辞退福利中将于资产负债表日后十二个月内支付的部分

项目	本期缴费金额	期末应付未付金额
因解除劳动关系给予的补偿	3,024,486.04	3,267.41
<u>合计</u>	<u>3,024,486.04</u>	<u>3,267.41</u>

(二十二) 应交税费

项目	年初余额	本期应交	本期已交	期末余额
增值税	306,759,981.48	1,888,322,656.38	1,954,357,825.55	240,724,812.31
营业税	-10,990,822.64	-336,824.20	-682,454.66	-10,645,192.18
企业所得税	938,471,532.86	2,316,715,005.23	2,145,247,681.65	1,109,938,856.44
城市维护建设税	-27,157,483.46	98,121,366.84	134,896,409.34	-63,932,525.96
房产税	6,727,214.01	143,564,813.27	145,194,055.71	5,097,971.57
土地使用税	818,346.28	27,597,764.22	27,070,299.28	1,345,811.22
个人所得税	14,940,020.49	183,621,552.68	173,751,926.60	24,809,646.57
教育费附加(含地方教育附加)	-20,391,384.13	69,412,657.04	96,666,262.33	-47,644,989.42
土地增值税	2,128,665,349.69	1,047,945,071.61	1,542,628,826.61	1,633,981,594.69
其他税费	30,843,431.01	814,977,799.97	778,711,830.12	67,109,400.86
<u>合计</u>	<u>3,368,686,185.59</u>	<u>6,589,941,863.04</u>	<u>6,997,842,662.53</u>	<u>2,960,785,386.10</u>

(二十三) 其他应付款

项目	期末余额	年初余额
应付利息	2,708,019,467.33	1,461,519,121.90
应付股利	2,991,750,291.26	340,890,583.00
其他应付款项	100,907,131,050.23	71,872,506,326.74
<u>合计</u>	<u>106,606,900,808.82</u>	<u>73,674,916,031.64</u>

1. 应付利息情况

项目	期末余额	年初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	66,938,498.90	127,358,509.32
企业债券利息	83,816,301.01	
短期借款应付利息	2,557,264,667.42	1,334,160,612.58
<u>合计</u>	<u>2,708,019,467.33</u>	<u>1,461,519,121.90</u>

2. 应付股利情况

项目	期末余额	年初余额
普通股股利	2,991,750,291.26	340,890,583.00
其中：中国金茂控股集团有限公司	2,979,500,291.26	340,640,583.00
梅溪湖投资（长沙）有限公司	12,000,000.00	
上海瀛翔投资咨询有限公司	250,000.00	250,000.00
合计	2,991,750,291.26	340,890,583.00

3. 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	年初余额
押金及保证金	1,052,260,655.36	430,122,888.48
应付少数股东款项	6,480,407,286.11	10,118,416,637.76
关联方往来款项	83,122,858,201.28	52,208,344,484.12
代收及代扣款项	761,552,373.25	786,812,597.98
外部单位往来款	9,449,305,535.37	8,318,501,891.76
其他	40,746,998.86	10,307,826.64
合计	100,907,131,050.23	71,872,506,326.74

（2）账龄列示

账龄	期末余额	期初余额
1年以内（含1年）	74,048,125,101.27	40,815,217,667.16
1-2年（含2年）	15,656,800,318.15	19,463,065,754.59
2-3年（含3年）	92,010,000.00	260,068,614.50
3年以上	11,110,195,630.81	11,334,154,290.49
合计	100,907,131,050.23	71,872,506,326.74

（3）账龄超过1年的重要其他应付款项

债权单位名称	期末余额	未偿还原因
A公司	8,562,159,949.75	未满足支付条件
B公司	5,763,773,955.42	未满足支付条件
C公司	1,290,000,000.00	未满足支付条件
D公司	490,000,000.00	未满足支付条件

债权单位名称	期末余额	未偿还原因
E 公司	448,859,297.61	未满足支付条件
F 公司	222,052,904.10	未满足支付条件
G 公司	150,000,000.00	未满足支付条件
H 公司	149,400,000.00	未满足支付条件
I 公司	122,590,272.00	未满足支付条件
合计	17,198,836,378.88	—

(二十四) 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	年初余额
1 年内到期的长期借款	10,351,036,238.63	11,404,680,000.00
1 年内到期的应付债券	454,028,000.00	
合计	10,805,064,238.63	11,404,680,000.00

1. 1 年内到期的长期借款分类

项目	期末余额	期初余额
信用借款	581,911,238.63	4,189,000,000.00
保证借款	8,154,000,000.00	3,620,480,000.00
抵押借款	1,048,500,000.00	2,383,000,000.00
质押借款	566,625,000.00	1,212,200,000.00
合计	10,351,036,238.63	11,404,680,000.00

2. 保证借款明细

公司名称	期末余额	担保人
北京凯晨置业有限公司	3,494,000,000.00	中国金茂控股集团有限公司、 上海金茂投资管理集团有限公司
上海金茂投资管理集团有限公司	3,000,000,000.00	中国金茂控股集团有限公司
南京兴拓投资有限公司	960,000,000.00	中国金茂控股集团有限公司
宁波方兴投资咨询有限公司	700,000,000.00	中国金茂控股集团有限公司、 上海金茂投资管理集团有限公司
合计	8,154,000,000.00	

3. 抵押借款明细

公司名称	期末余额	抵押物
南京润茂置业有限公司	480,000,000.00	存货
泉州振茂房地产有限公司	190,000,000.00	存货
宁波慈茂房地产开发有限公司	153,000,000.00	存货
天津佳意房地产开发有限公司	80,000,000.00	存货
济南隽茂置业有限公司	75,000,000.00	存货
苏州安茂置业有限公司	30,000,000.00	存货
佛山拓茂房地产开发有限公司	22,500,000.00	存货
厦门隽茂房地产开发有限公司	18,000,000.00	存货
合计	1,048,500,000.00	

4. 质押借款明细

公司名称	期末余额	质押物
长沙金茂城市建设开发有限公司	290,625,000.00	应收账款
长沙荣茂企业管理有限公司	199,000,000.00	股权质押
武汉启茂置业有限公司	77,000,000.00	股权质押
合计	566,625,000.00	

5. 1年内到期的应付债券分类

项目	期末余额	期初余额
保证借款	454,028,000.00	
合计	454,028,000.00	

(二十五) 长期借款

1. 长期借款分类

项目	期末余额	年初余额
信用借款	3,270,711,804.73	8,453,270,130.72
保证借款	13,455,970,000.00	13,985,990,000.00
抵押借款	18,505,835,505.00	12,535,892,822.48
质押借款	1,179,375,000.00	1,187,500,000.00
合计	36,411,892,309.73	36,162,652,953.20

2. 保证借款明细

公司名称	期末余额	担保人
上海金茂投资管理集团有限公司	7,318,000,000.00	中国金茂控股集团有限公司
北京展拓置业有限公司	1,600,000,000.00	中国金茂控股集团有限公司、 上海金茂投资管理集团有限公司
北京凯晨置业有限公司	1,500,000,000.00	中国金茂控股集团有限公司、 上海金茂投资管理集团有限公司
南京兴拓投资有限公司	1,170,000,000.00	中国金茂控股集团有限公司
北京广茂置业有限公司	984,970,000.00	中国金茂控股集团有限公司、 上海金茂投资管理集团有限公司
宁波甬茂建设开发有限公司	493,000,000.00	上海金茂投资管理集团有限公司
重庆兴拓置业有限公司	390,000,000.00	中国金茂控股集团有限公司
合计	13,455,970,000.00	

3. 抵押借款明细

公司名称	期末余额	抵押物
北京凯晨置业有限公司	7,291,000,000.00	投资性房地产、存货
杭州融尚置地有限公司	1,490,000,000.00	存货
开茂置业（杭州）有限公司	1,260,000,000.00	存货
苏州安茂置业有限公司	1,165,000,000.00	存货
泉州振茂房地产有限公司	910,000,000.00	存货
北京兴拓置业有限公司	772,525,305.00	存货
厦门隽茂房地产开发有限公司	664,000,000.00	存货
张家港慧茂置业有限公司	600,000,000.00	存货
济南隽茂置业有限公司	555,000,000.00	存货
上海兆浦置业有限公司	525,000,000.00	存货
天津佳意房地产开发有限公司	520,000,000.00	存货
中化国际物业酒店管理有限公司	517,000,000.00	投资性房地产
张家港智茂置业有限公司	500,000,000.00	存货
常州龙茂房地产开发有限公司	373,200,000.00	存货
青岛金翰置业有限公司	368,500,000.00	存货
南京润茂置业有限公司	310,000,000.00	存货
东莞深茂置业有限公司	280,000,000.00	存货
天津合发房地产开发有限公司	217,100,200.00	存货
佛山拓茂房地产开发有限公司	127,500,000.00	存货

公司名称	期末余额	抵押物
苏州腾茂置业有限公司	50,000,000.00	存货
南京悦茂房地产开发有限公司	10,000,000.00	存货
北京展拓置业有限公司	10,000.00	存货
<u>合计</u>	<u>18,505,835,505.00</u>	

4. 质押借款明细

公司名称	期末余额	质押物
长沙金茂城市建设开发有限公司	915,625,000.00	应收账款质押
武汉启茂置业有限公司	263,750,000.00	股权质押
<u>合计</u>	<u>1,179,375,000.00</u>	

(二十六) 应付债券

1. 应付债券

项目	期末余额	年初余额
应付债券余额	4,254,028,000.00	453,050,300.48
重分类至1年内到期的应付债券	454,028,000.00	
应付债券报表账面价值	<u>3,800,000,000.00</u>	<u>453,050,300.48</u>

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	年初余额	本期发行	按面值计提利息	溢价摊销	本期偿还	期末余额
15金茂投	2,200,000,000.00	2015年12月09日	5年	2,200,000,000.00	453,050,300.48			977,699.52		454,028,000.00
19金茂投（第一期）	1,800,000,000.00	2019年2月21日	5年	1,800,000,000.00		1,800,000,000.00				1,800,000,000.00
19金茂投（第二期）	2,000,000,000.00	2019年8月27日	5年	2,000,000,000.00		2,000,000,000.00				2,000,000,000.00
<u>合计</u>	<u>6,000,000,000.00</u>	—	—	<u>6,000,000,000.00</u>	<u>453,050,300.48</u>	<u>3,800,000,000.00</u>		<u>977,699.52</u>		<u>4,254,028,000.00</u>

(二十七) 长期应付款

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
融资租赁		70,000,000.00		70,000,000.00
<u>合计</u>		<u>70,000,000.00</u>		<u>70,000,000.00</u>

注：本公司子公司金茂宝馨（天津）能源科技有限公司（以下简称“金茂宝馨公司”）与招银金融租赁有限公司（以下简称“招银租赁公司”）签订融资租赁合同。合同约定金茂宝馨公司向招银租赁公司以售后返租形式租赁蓄热调峰设备及管网等设备，租赁物转让价款为75,833,333.33元，融资额总额为70,000,000.00元。

（二十八）实收资本

投资者名称	年初余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
合计	58,652,000.00	100.00			58,652,000.00	100.00
中国金茂控股集团有限公司	58,652,000.00	100.00			58,652,000.00	100.00

（二十九）其他权益工具

发行在外的金融工具	期初	本期增加	本期减少	期末
	账面价值	账面价值	账面价值	账面价值
2016年永续公司债券(3+N)	1,994,263,207.56		1,994,263,207.56	
华宝信托永续债券	621,000,000.00			621,000,000.00
2018年永续中期票据	2,000,000,000.00			2,000,000,000.00
合计	4,615,263,207.56		1,994,263,207.56	2,621,000,000.00

注：本公司于2019年6月赎回2016年永续公司债券(3+N)。

（三十）资本公积

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
其他资本公积	556,909,952.14	76,283,935.64	18,698,246.20	614,495,641.58
合计	556,909,952.14	76,283,935.64	18,698,246.20	614,495,641.58

注：本公司之子公司上海府茂置业有限公司2019年6月少数股东增资，增资后少数股东持股49%的股权，增加资本公积2,647,473.57元；本公司之子公司宁波方兴投资咨询有限公司2019年11月收购少数股东股权，增加资本公积73,636,462.07元。

本公司之子公司耀国环球有限公司2019年3月收购少数股东股权，冲减资本公积12,961,453.76元。本公司2019年6月赎回2016年永续公司债券(3+N)，冲减资本公积5,736,792.44元。

(三十一) 盈余公积

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积金	1,919,410.96			1,919,410.96
<u>合计</u>	<u>1,919,410.96</u>			<u>1,919,410.96</u>

(三十二) 未分配利润

项目	本期金额	上年金额
本期年初余额	9,058,330,244.84	6,725,777,660.97
本期增加额	4,610,967,486.19	3,054,533,721.37
其中：本期净利润转入	4,610,967,486.19	3,054,533,721.37
其他调整因素		
本期减少额	217,758,937.52	721,981,137.50
其中：本期提取盈余公积数		
本期提取一般风险准备		
本期分配现金股利数		
转增资本		
其他减少	217,758,937.52	721,981,137.50
本期期末余额	13,451,538,793.51	9,058,330,244.84

注：本期支付 2016 年永续公司债券（3+N）、华宝信托永续债券的利息共计 2.18 亿元。

2018 年支付 2016 年永续公司债券（3+N）、华宝信托永续债券的利息共计 1.17 亿元，发生同一控制下企业合并，冲减未分配利润 6.05 亿元。

(三十三) 营业收入、营业成本

1. 营业收入、营业成本明细

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
1. 主营业务小计	29,319,520,227.11	20,169,362,308.28	32,066,779,388.05	19,573,918,047.89
其中：土地一级开发	4,290,990,116.51	2,420,492,510.66	8,141,829,795.70	4,085,551,716.50
物业销售	23,748,630,142.60	17,369,228,947.99	22,719,229,409.00	15,108,137,195.47
租赁	1,011,765,520.68	228,987,018.63	967,671,523.50	238,946,276.21
酒店运营	199,269,749.19	101,001,859.51	183,816,332.42	101,723,759.80

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
物业管理	58,864,698.13	49,651,971.49	54,232,327.43	39,559,099.71
2. 其他业务小计	471,172,660.19	330,266,914.10	329,890,343.96	211,295,133.39
<u>合计</u>	<u>29,790,692,887.30</u>	<u>20,499,629,222.38</u>	<u>32,396,660,732.01</u>	<u>19,785,213,181.08</u>

(三十四) 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
广告和业务宣传费	666,379,730.22	518,319,585.21
销售代理费	290,838,638.67	131,099,610.29
人员费用	136,992,664.54	97,002,157.36
办公费	68,892,722.38	66,635,017.63
售后服务费	42,093,981.47	67,684,046.95
其他	7,651,848.27	4,540,021.54
<u>合计</u>	<u>1,212,849,585.55</u>	<u>885,280,438.98</u>

(三十五) 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
人员费用	974,770,618.20	584,188,152.84
咨询中介费	197,066,945.85	136,392,676.39
办公费	93,224,991.21	81,056,923.20
折旧费	74,987,412.95	77,235,147.09
租赁费	65,750,951.64	39,055,534.18
品牌推广费	40,266,317.59	38,984,578.97
差旅费	29,934,148.91	29,548,846.83
物业管理费	18,976,162.69	13,666,331.60
无形资产摊销	12,434,798.23	9,460,437.26
会议费	9,706,550.80	17,714,424.48
其他	90,548,446.14	84,136,994.85
<u>合计</u>	<u>1,607,667,344.21</u>	<u>1,111,440,047.69</u>

(三十六) 研发费用

项目	本期发生额	上期发生额
委托研发服务费	25,060,369.54	8,349,856.18
人工费用	16,362,454.05	6,869,567.99
开发及制造费	7,974,658.96	
行政费用	6,314,915.65	2,026,160.11
样机购置费	1,911,742.78	533,096.82
设计费	116,104.97	412,835.87
知识产权代理费	339,279.45	367,070.98
维护检验费	297,613.55	
折旧及摊销	96,218.38	22,761.60
其他	1,976,755.29	160,483.88
<u>合计</u>	<u>60,450,112.62</u>	<u>18,741,833.43</u>

(三十七) 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	1,957,828,734.56	2,334,196,408.51
减:利息收入	2,033,876,673.49	583,480,676.62
金融机构手续费	9,643,623.25	8,951,748.18
汇兑损益	77,072,649.10	-4,456,415.92
<u>合计</u>	<u>10,668,333.42</u>	<u>1,755,211,064.15</u>

(三十八) 其他收益

项目	本期发生额	上期发生额
税费返还	8,399,775.26	4,611,824.63
失保基金享优惠政策返还	5,266,620.00	
重点企业经济社会发展综合贡献奖励	4,000,000.00	
建筑奖励金	3,000,000.00	
节能减排奖励	1,389,627.14	
其他	3,433,573.89	1,275,807.51
<u>合计</u>	<u>25,489,596.29</u>	<u>5,887,632.14</u>

（三十九）投资收益

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
委托贷款投资收益	631,821,732.52	986,419,102.63
权益法核算的长期股权投资收益	1,131,405,863.71	-140,533,276.66
处置长期股权投资产生的投资收益	1,083,888,528.12	122,940,734.21
<u>合计</u>	<u>2,847,116,124.35</u>	<u>968,826,560.18</u>

（四十）公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
按公允价值计量的投资性房地产	412,579,106.09	131,144,313.26
<u>合计</u>	<u>412,579,106.09</u>	<u>131,144,313.26</u>

（四十一）资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	1,980,902.20	-557,107.34
存货跌价损失		90,491.18
<u>合计</u>	<u>1,980,902.20</u>	<u>-466,616.16</u>

（四十二）资产处置收益

项目	本期发生额	上期发生额	计入当年非经常性损益的金额
非流动资产处置利得	875,905.06		875,905.06
<u>合计</u>	<u>875,905.06</u>		<u>875,905.06</u>

（四十三）营业外收入

1. 营业外收入明细情况

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废利得	51,653.73	612,796.01	51,653.73
与企业日常活动无关的政府补助	1,029,570.00	34,225,303.23	1,029,570.00
罚没利得	10,854,880.60	6,294,377.83	10,854,880.60
保险赔偿收入		462,060.00	
违约金收入	6,168,175.04	8,820,644.05	6,168,175.04
其他	388,018,509.67	6,326,265.57	388,018,509.67
<u>合计</u>	<u>406,122,789.04</u>	<u>56,741,446.69</u>	<u>406,122,789.04</u>

2. 政府补助明细

项目	本期发生额	上期发生额
崇明区财政局企业扶持资金	979,570.00	
湘江新区财政补贴		33,934,720.00
宁波海曙区财政补助		176,800.00
可再生能源专项资金		75,054.00
其他	50,000.00	38,729.23
合计	1,029,570.00	34,225,303.23

(四十四) 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	15,514,959.53	907,082.17	15,514,959.53
对外捐赠	7,695,000.00	4,000,000.00	7,695,000.00
赔偿金及违约金支出	8,815,614.86	3,166,198.08	8,815,614.86
罚没及滞纳金支出	402,746.09	823,700.43	402,746.09
其他	3,939,229.24	3,939,523.45	3,939,229.24
合计	36,367,549.72	12,836,504.13	36,367,549.72

(四十五) 所得税费用

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	2,405,005,592.28	2,807,580,865.24
递延所得税调整	-693,672,017.56	-503,954,655.95
合计	1,711,333,574.72	2,303,626,209.29

(四十六) 其他综合收益

项目	归属于母公司股 东的其他综合收 益期初余额	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	本期发生金额			归属于母公司股 东的其他综合收 益期末余额
				减：所得税 费用	税后归属于 母公司	税后归属于少 数股东	
以后将重分类进损益的其他综合收益							
1. 外币财务报表折算差额	-36,322,940.40	-543,178,332.28		-22,374,834.91	-520,803,497.37	-58,697,775.31	
2. 存货转入投资性房地产的公允价值变动	8,869,147.13	486,679,785.71		121,669,946.43	182,397,848.89	191,266,996.02	
合计	-27,453,793.27	-56,498,546.57		121,669,946.43	160,023,013.98	132,569,220.71	

(四十七) 合并现金流量表

1. 采用间接法将净利润调节为经营活动现金流量

补充资料	本期发生额	上期发生额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	6,490,728,933.07	6,100,593,640.99
加: 资产减值准备	-1,980,902.20	466,616.16
信用资产减值损失		
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	102,896,721.96	91,485,917.74
无形资产摊销	15,737,195.68	16,285,312.67
长期待摊费用摊销	27,382,603.65	17,349,768.87
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 (收益以“-”号填列)	-875,905.06	
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	15,463,305.80	294,286.16
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-412,579,106.09	-131,144,313.26
财务费用(收益以“-”号填列)	504,588,280.96	2,334,196,408.51
投资损失(收益以“-”号填列)	-2,847,116,124.35	-1,051,909,574.05
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-690,063,294.70	-662,696,441.18
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	-3,608,722.86	121,422,242.19
存货的减少(增加以“-”号填列)	-33,384,270,913.21	-27,235,093,154.48
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-18,916,430,285.88	-15,948,447,184.02
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	62,703,896,537.48	17,601,576,218.46
其他		
经营活动产生的现金流量净额	13,603,768,324.25	-18,745,620,255.24
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	14,252,563,964.13	16,854,380,041.03
减: 现金的年初余额	16,854,380,041.03	12,545,164,631.23
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	-2,601,816,076.90	4,309,215,409.80

2. 现金和现金等价物的构成

项目	本期余额	上期余额
一、现金	14,252,563,964.13	16,854,380,041.03
其中：库存现金	61,110.46	308,792.68
可随时用于支付的银行存款	14,252,502,853.67	16,854,071,248.35
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	<u>14,252,563,964.13</u>	<u>16,854,380,041.03</u>

(四十八) 所有权和使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
存货	52,083,176,701.62	借款抵押
投资性房地产	10,445,640,000.00	借款抵押
货币资金	4,871,012,955.43	主要为预售监管资金
固定资产	79,793,738.05	融资租赁
合计	<u>67,479,623,395.10</u>	

九、或有事项

截至2019年12月31日,本公司为个人购房按揭贷款担保余额为19,764,025,014.96元。

十、资产负债表日后事项

截至审计报告日,本公司无需要披露的资产负债表日后事项。

十一、关联方关系及其交易

(一) 本公司的母公司的有关信息

母公司名称	注册地	业务性质	股本 (港币,万元)	母公司对本公司的 持股比例(%)	母公司对本公司的 表决权比例(%)
中国金茂控股集团有限公司	香港	房地产与酒店业务	1,176,952.45	100.00	100.00

(二) 本公司的子公司

本公司子公司的情况详见“七、企业合并及合并财务报表”。

（三）本公司的合营企业、联营企业有关信息

本公司的合营企业、联营企业有关信息详见“八、（九）长期股权投资”。

（四）关联方

1. 关联方交易

企业名称	交易类型	本年交易金额	上年交易金额
一、购买商品、接受劳务的关联交易			
广州悦茂营销咨询管理有限公司	接受劳务	119,847,594.01	94,368,980.22
上海金茂建筑装饰有限公司	接受劳务	64,791,723.06	66,139,939.53
中化金茂物业管理（北京）有限公司	接受劳务	21,635,759.96	38,095,923.20
金茂商业房地产（上海）有限公司			283,018.86
二、销售商品、提供劳务的关联交易			
金茂置业（杭州）有限公司	销售商品	16,223,035.45	4,787,016.61
首开金茂置业（杭州）有限公司	销售商品	10,304,892.36	
宁波世茂新领航置业有限公司	销售商品	9,337,995.16	
成都隆中策置业有限公司	销售商品	8,392,347.23	
北京盛庄房地产开发有限公司	销售商品	5,814,371.09	3,381,562.68
宁波招海置业有限公司	销售商品	5,744,681.98	
上海兆承房地产开发有限公司	销售商品	5,537,357.40	
无锡泰茂置业有限公司	销售商品	4,969,273.65	2,177,843.93
郑州茂辉置业有限公司	销售商品	4,379,066.71	
上海嘉禹置业有限公司	销售商品	3,634,229.00	
兴茂置业（杭州）有限公司	销售商品	2,484,656.91	
宁波兴茂地产开发有限公司	销售商品	1,654,188.32	7,984,035.46
南京洸茂置业有限公司	销售商品	1,250,985.17	
上海金茂建筑装饰有限公司	销售商品	99,856.12	577,122.02
贵阳鑫科天宸房地产开发有限公司	销售商品	19,940.52	
成都隆中策置业有限公司	提供劳务	30,920,017.51	983,523.16
无锡泰茂置业有限公司	提供劳务	15,652,446.96	13,547,546.21
中化商业保理有限公司	提供劳务	13,331,313.83	
郑州茂辉置业有限公司	提供劳务	11,910,697.84	7,759,478.80
北京盛庄房地产开发有限公司	提供劳务	7,437,964.66	647,715.09
南京洸茂置业有限公司	提供劳务	6,716,706.38	2,854,970.84

企业名称	交易类型	本年交易金额	上年交易金额
武汉首茂城置业有限公司	提供劳务	6,459,843.95	242,452.83
兴茂置业（杭州）有限公司	提供劳务	6,137,045.62	4,468,256.59
首开金茂置业（杭州）有限公司	提供劳务	5,455,709.17	4,802,830.19
南京鼎茂置业有限公司	提供劳务	4,201,539.63	
宁波招海置业有限公司	提供劳务	2,981,132.08	3,568,364.23
济南鲁茂置业有限公司	提供劳务	2,559,024.95	
上海兆承房地产开发有限公司	提供劳务	2,253,509.43	1,502,339.62
南京峰禹置业有限公司	提供劳务	1,487,501.32	4,029,418.86
南京安茂置业有限公司	提供劳务	1,336,083.02	
南通成茂地产开发有限公司	提供劳务	1,077,933.47	2,239,215.09
金茂置业（杭州）有限公司	提供劳务	774,433.96	1,121,449.99
广州越欣房地产开发有限责任公司	提供劳务	739,622.64	
嘉兴隽茂置业有限公司	提供劳务	732,037.74	
深圳悦茂置业有限公司	提供劳务	609,695.05	1,341,329.11
佛山迅茂房地产开发有限公司	提供劳务	455,849.06	
宁波世茂新领航置业有限公司	提供劳务	440,056.60	1,760,226.42
北京城茂未来房地产开发有限公司	提供劳务	430,188.68	
宁波兴茂地产开发有限公司	提供劳务	425,471.70	2,648,403.77
上海茂秀置业有限公司	提供劳务	383,968.84	360,123.06
重庆鼎茂置业有限公司	提供劳务	363,636.36	
南京宝茂置业有限公司	提供劳务	354,229.59	
成都金禾茂置业有限公司	提供劳务	179,396.83	
南京达泰筑茂置业有限公司	提供劳务	72,648.20	290,592.82
苏州茂泰置业有限公司	提供劳务		13,228,301.92
中化金茂物业管理（北京）有限公司	提供劳务		8,827,592.23
温州浙同置业有限公司	提供劳务		3,548,222.65
方兴置业（上海）有限公司	提供劳务		1,843,562.16
中化方兴置业（北京）有限公司	提供劳务		1,260,106.76
广州启创置业有限公司	提供劳务		646,659.90
北京金丰置业有限公司	提供劳务		536,436.79
合肥质然房地产开发有限公司	提供劳务		401,188.25
北京茂瑞置业有限公司	提供劳务		149,728.77
青岛茂创置业有限公司	提供劳务		57,947.17

企业名称	交易类型	本年交易金额	上年交易金额
中国中化股份有限公司	房屋租赁	84,568,089.25	88,156,312.49
中国对外经济贸易信托有限公司	房屋租赁	45,259,711.20	38,613,348.75
中化化肥有限公司	房屋租赁	22,750,712.90	22,779,093.86
中化能源股份有限公司	房屋租赁	16,788,996.40	6,935,151.49
中化集团财务有限责任公司	房屋租赁	13,868,107.14	14,939,166.56
中化石油销售有限公司	房屋租赁	13,214,674.98	13,020,912.99
中化石油有限公司	房屋租赁	10,768,601.62	17,496,947.96
中化资本有限公司北京分公司（原上海苏化）	房屋租赁	10,730,217.76	
中化商务有限公司（原中化国际招标）	房屋租赁	9,923,378.34	7,982,604.46
中化石油勘探开发有限公司	房屋租赁	9,551,263.45	8,519,853.02
中化塑料有限公司	房屋租赁	8,530,966.66	8,279,080.14
远东国际融资租赁有限公司	房屋租赁	8,155,159.91	8,158,017.04
中化现代农业有限公司	房屋租赁	7,883,286.22	6,390,725.60
中宏人寿保险有限公司北京分公司	房屋租赁	6,911,656.77	
中化信息技术有限公司	房屋租赁	6,265,044.24	6,211,882.32
中国中化集团有限公司	房屋租赁	5,932,872.00	7,910,496.00
中化商业保理有限公司	房屋租赁	3,822,227.82	35,238.1
中国种子集团有限公司	房屋租赁	3,492,658.72	4,640,798.75
中化国际（控股）股份有限公司北京分公司	房屋租赁	3,093,276.15	
中化资产管理有限公司	房屋租赁	2,694,534.36	2,669,199.50
北京金茂信通咨询有限公司	房屋租赁	1,876,208.82	1,303,387.71
中化聚绿企业管理（北京）有限公司	房屋租赁	1,554,739.86	1,498,476.06
中化金茂物业管理（北京）有限公司	房屋租赁	1,020,067.67	1,282,734.43
天津金茂嘉和股权投资管理有限公司	房屋租赁	674,549.50	690,992.27
中化江苏有限公司	房屋租赁	380,110.94	
新路安中国有限公司	房屋租赁	349,327.29	
中化泉州石化有限公司	房屋租赁	294,800.01	270,233.34
北京中化金桥贸易有限公司	房屋租赁	155,661.30	153,108.2
中化石化销售有限公司	房屋租赁	58,701.90	414,564.71
中化能源科技有限公司	房屋租赁	15,142.86	48,707.77
中化资本有限公司（原上海苏化）	房屋租赁		5,751,512.37
中宏人寿保险有限公司	房屋租赁		5,674,538.22
中化国际（控股）股份有限公司	房屋租赁		3,358,542.19

企业名称	交易类型	本年交易金额	上年交易金额
中化实业有限公司	房屋租赁		3,288,838.79
中化保险经纪(北京)有限责任公司	房屋租赁		3,211,781.64
中化资本投资管理有限责任公司(原天津物业)	房屋租赁		2,428,688.6
中化环境控股有限公司(原中化节能环保)	房屋租赁		1,388,253.64
南京浣茂置业有限公司	房屋租赁		832,712.32

2. 应收、应付关联方款项情况

关联方名称	应收项目	期末余额	坏账准备余额
无锡泰茂置业有限公司	应收账款	16,725,909.31	
宁波兴茂地产开发有限公司	应收账款	10,694,149.60	
北京盛庄房地产开发有限公司	应收账款	9,132,216.40	
成都隆中策置业有限公司	应收账款	8,172,934.69	
武汉首茂城置业有限公司	应收账款	6,659,900.70	
郑州茂辉置业有限公司	应收账款	5,506,415.69	
宁波世茂新领航置业有限公司	应收账款	4,801,467.43	
首开金茂置业(杭州)有限公司	应收账款	3,758,274.03	
金茂置业(杭州)有限公司	应收账款	3,652,437.15	
南通成茂地产开发有限公司	应收账款	3,169,350.13	
济南鲁茂置业有限公司	应收账款	3,132,566.43	
南京浣茂置业有限公司	应收账款	2,752,774.62	
宁波招海置业有限公司	应收账款	1,580,000.00	
东莞市卓冠置业有限公司	应收账款	1,500,000.00	
南京鼎茂置业有限公司	应收账款	1,484,544.00	
北京城茂未来房地产开发有限公司	应收账款	1,393,747.65	
兴茂置业(杭州)有限公司	应收账款	923,964.30	
上海嘉禹置业有限公司	应收账款	886,382.36	
南京达泰筑茂置业有限公司	应收账款	629,318.52	
中化方兴置业(北京)有限公司	应收账款	472,768.39	
青岛茂创置业有限公司	应收账款	435,600.00	
上海茂秀置业有限公司	应收账款	407,006.97	
中化金茂物业管理(北京)有限公司	应收账款	399,009.45	

关联方名称	应收项目	期末余额	坏账准备余额
嘉兴隽茂置业有限公司	应收账款	360,824.14	
上海兆承房地产开发有限公司	应收账款	353,866.94	
广州越欣房地产开发有限责任公司	应收账款	294,000.00	
南京宝茂置业有限公司	应收账款	188,303.96	
深圳悦茂置业有限公司	应收账款	129,255.35	
成都金禾茂置业有限公司	应收账款	126,773.76	
重庆鼎茂置业有限公司	应收账款	117,360.00	
北京金茂信通咨询有限公司	应收账款	110,476.21	
济南碧曼置业有限公司	应收账款	98,002.56	
无锡君茂置业有限公司	应收账款	35,867.60	
上海金茂建筑装饰有限公司	应收账款	26,029.72	
中化国际(控股)股份有限公司北京分公司	应收账款	9,447.57	
福州金辉融欣房地产有限公司	应收账款	7,485.53	
天茂文化发展(江阴)有限公司	应收账款	4,904.69	
安徽新华新茂置业有限公司	应收账款	3,493.97	
广州悦茂营销咨询管理有限公司	预付账款	11,708,135.55	
上海金茂建筑装饰有限公司	预付账款	2,232,007.00	
北京金茂信通咨询有限公司	预付账款	1,999,999.99	
广州河东科技有限公司	预付账款	727,298.38	
长沙鼎茂置业有限公司	预付账款	179,796.62	
中化金茂物业管理(北京)有限公司	预付账款	30,000.00	
中化集团财务有限责任公司	预付账款	6,156.07	
北京盛庄房地产开发有限公司	应收利息	184,762,632.87	
福州金辉融欣房地产有限公司	应收利息	131,586,618.65	
北京城茂未来房地产开发有限公司	应收利息	110,573,384.18	
北京万平立通房地产开发有限公司	应收利息	92,722,643.93	
上海悦兆秀置业有限公司	应收利息	91,076,830.81	
南京宝茂置业有限公司	应收利息	81,817,823.30	
中化集团财务有限责任公司	应收利息	75,941,250.00	
无锡君茂置业有限公司	应收利息	75,718,555.73	
南通成茂地产开发有限公司	应收利息	71,491,221.33	
宁波招海置业有限公司	应收利息	68,693,329.57	

关联方名称	应收项目	期末余额	坏账准备余额
成都隆中策置业有限公司	应收利息	68,462,077.65	
南京禹茂置业有限公司	应收利息	61,183,676.53	
南昌嘉茂置业有限公司	应收利息	59,008,137.26	
广州诚品置业有限公司	应收利息	58,927,592.62	
宁波骏茂房地产开发有限公司	应收利息	57,255,141.32	
广州市润禾置业有限公司	应收利息	48,342,379.11	
佛山迅茂房地产开发有限公司	应收利息	47,323,352.16	
上海坤茂置业有限公司	应收利息	46,624,189.79	
上海茂秀置业有限公司	应收利息	46,457,036.52	
北京开创金润置业有限公司	应收利息	46,224,888.89	
杭州富阳富茂置业有限公司	应收利息	45,616,044.45	
北京城茂房地产开发有限公司	应收利息	41,072,491.75	
南京苏豪金茂小镇建设有限公司	应收利息	40,752,666.67	
宁波乐秀房地产信息咨询有限公司	应收利息	40,242,180.00	
南京浣茂置业有限公司	应收利息	40,019,153.42	
杭州瀚源房地产开发有限责任公司	应收利息	39,976,957.54	
重庆央鼎置业有限公司	应收利息	38,049,582.82	
深圳悦茂置业有限公司	应收利息	37,715,744.67	
广州越欣房地产开发有限责任公司	应收利息	36,303,375.29	
济南鲁茂置业有限公司	应收利息	33,687,472.63	
广州市穗云置业有限公司	应收利息	30,977,688.69	
兴茂置业（杭州）有限公司	应收利息	30,906,645.99	
天津市联展房地产开发有限公司	应收利息	29,185,975.00	
湖州碧泉房地产开发有限公司	应收利息	27,672,908.62	
福州融丰房地产有限公司	应收利息	24,907,466.67	
武汉兆悦茂房地产开发有限公司	应收利息	24,344,339.25	
开封丰辉置业有限公司	应收利息	23,782,000.31	
台州万椒置业有限公司	应收利息	23,156,917.46	
北京茂瑞置业有限公司	应收利息	21,759,597.11	
武汉华晨乾茂置业有限公司	应收利息	20,252,777.77	
合肥览秀房地产开发有限公司	应收利息	16,840,258.38	
嘉兴荣丰置业有限公司	应收利息	15,790,017.40	

关联方名称	应收项目	期末余额	坏账准备余额
绍兴龙耀房地产开发有限公司	应收利息	15,145,508.10	
南京锦逸置业有限公司	应收利息	14,511,308.55	
南京实茂置业有限公司	应收利息	14,319,956.67	
常州隽茂房地产开发有限公司	应收利息	14,272,338.76	
南京溪茂置业有限公司	应收利息	12,481,506.82	
北京合茂置业有限公司	应收利息	12,063,532.56	
重庆鼎茂置业有限公司	应收利息	8,433,407.30	
上海隽宏置业有限公司	应收利息	8,416,152.56	
成都金禾茂置业有限公司	应收利息	6,718,834.00	
宁波奉化明茂房地产开发有限公司	应收利息	6,445,358.57	
上海兆承房地产开发有限公司	应收利息	4,970,915.89	
南京广鑫能源服务有限公司	应收利息	4,125,466.84	
长沙茂想置业有限公司	应收利息	2,893,316.44	
南京盛泽置业有限公司	应收利息	2,749,216.94	
宁波昀茂置业有限公司	应收利息	2,660,462.67	
郑州茂辉置业有限公司	应收利息	2,543,836.61	
贵阳鑫科天宸房地产开发有限公司	应收利息	2,532,646.67	
张家口银煌房地产开发有限公司	应收利息	2,213,570.49	
长沙梦茂置业有限公司	应收利息	2,137,682.05	
无锡泰茂置业有限公司	应收利息	2,017,012.58	
武汉首茂城置业有限公司	应收利息	1,873,188.28	
南京达泰筑茂置业有限公司	应收利息	1,414,956.45	
东苑市卓冠置业有限公司	应收利息	599,872.00	
天茂文化发展（江阴）有限公司	应收利息	580,308.18	
长沙辰茂企业管理有限公司	应收利息	217,283.76	
徐州茂星置业有限公司	应收利息	151,111.11	
重庆金碧茂置业有限公司	应收利息	102,375.84	
天津瑞茂置业有限公司	应收利息	23,858.32	
金茂投资咨询（深圳）有限公司	应收利息	15,720.87	
天津齐茂置业有限公司	应收利息	14,117.88	
北京茂信置业有限公司	应收利息	1,497.23	
天津宁茂置业有限公司	应收利息	1,446.67	

关联方名称	应收项目	期末余额	坏账准备余额
天津创茂置业有限公司	应收利息	723.33	
天津盛茂置业有限公司	应收利息	723.33	
郑州茂弘置业有限公司	应收利息	262.50	
郑州茂晟置业有限公司	应收利息	262.50	
天津华茂置业有限公司	应收利息	132.22	
嘉兴隽茂置业有限公司	应收利息	0.02	
金茂商业房地产（上海）有限公司	其他应收款	12,094,855,112.58	
中国金茂控股集团有限公司	其他应收款	3,030,012,186.77	
北京城茂房地产开发有限公司	其他应收款	2,161,627,611.77	
南京峰霄置业有限公司	其他应收款	1,795,398,667.00	
南京宝茂置业有限公司	其他应收款	1,431,351,913.75	
北京万平立通房地产开发有限公司	其他应收款	1,414,316,026.38	
福州金辉融欣房地产有限公司	其他应收款	1,204,526,667.47	
深圳悦茂置业有限公司	其他应收款	1,190,016,747.76	
上海金茂建筑装饰有限公司	其他应收款	1,141,692,858.18	
北京开创金润置业有限公司	其他应收款	1,130,500,000.00	
金茂商业管理（上海）有限公司	其他应收款	1,130,000,000.00	
苏州茂泰置业有限公司	其他应收款	1,013,411,000.00	
嘉兴辉茂贰号投资合伙企业（有限合伙）	其他应收款	966,482,846.46	
济南鲁茂置业有限公司	其他应收款	901,116,627.46	
佛山迅茂房地产开发有限公司	其他应收款	888,307,472.00	
徐州梁都置业有限公司	其他应收款	871,073,000.00	
嘉兴旺茂投资合伙企业（有限合伙）	其他应收款	868,217,706.95	
上海嘉禹置业有限公司	其他应收款	847,210,000.00	
武汉华晟乾茂置业有限公司	其他应收款	792,500,000.00	
北京合茂置业有限公司	其他应收款	705,000,000.00	
安徽新华新茂置业有限公司	其他应收款	676,371,264.14	
广州市润禾置业有限公司	其他应收款	649,554,000.00	
上海悦兆秀置业有限公司	其他应收款	649,293,700.00	
成都隆中策置业有限公司	其他应收款	641,982,874.21	
厦门建承房地产开发有限公司	其他应收款	632,933,448.83	
南京禹茂置业有限公司	其他应收款	532,353,150.00	

关联方名称	应收项目	期末余额	坏账准备余额
宁波招海置业有限公司	其他应收款	445,505,392.54	
宁波友茂置业有限公司	其他应收款	443,000,000.00	
南京锦逸置业有限公司	其他应收款	435,335,028.65	
广州隽业二号房地产有限公司	其他应收款	398,100,500.00	
宁波乐秀房地产信息咨询有限公司	其他应收款	375,705,000.00	
长沙茂想置业有限公司	其他应收款	364,922,761.77	
深圳市创钧投资管理有限公司	其他应收款	356,650,000.00	
上海坤茂置业有限公司	其他应收款	350,400,000.00	
重庆鼎茂置业有限公司	其他应收款	339,349,061.20	
上海茂秀置业有限公司	其他应收款	330,000,000.00	
南京苏豪金茂小镇建设有限公司	其他应收款	312,874,188.88	
长沙兴茂企业管理咨询有限公司	其他应收款	299,584,000.00	
重庆央鼎置业有限公司	其他应收款	296,784,648.64	
长沙梦茂置业有限公司	其他应收款	292,978,605.36	
上海隽宏置业有限公司	其他应收款	253,580,721.00	
福州融丰房地产有限公司	其他应收款	243,888,000.00	
南通成茂地产开发有限公司	其他应收款	236,137,379.11	
天茂文化发展（江阴）有限公司	其他应收款	217,615,568.45	
台州万椒置业有限公司	其他应收款	193,620,405.00	
厦门兆利茂房地产开发有限公司	其他应收款	179,000,000.00	
开封丰辉置业有限公司	其他应收款	173,055,662.23	
宁波骏茂房地产开发有限公司	其他应收款	161,306,017.49	
青岛茂景置业有限公司	其他应收款	160,377,009.25	
威旺置业有限公司	其他应收款	160,008,958.17	
南昌嘉茂置业有限公司	其他应收款	155,498,221.00	
郑州茂晟置业有限公司	其他应收款	133,000,000.00	
合肥质然房地产开发有限公司	其他应收款	123,727,754.34	
嘉兴辉茂拾号投资合伙企业（有限合伙）	其他应收款	122,250,000.00	
重庆金碧茂置业有限公司	其他应收款	118,800,000.00	
无锡君茂置业有限公司	其他应收款	109,662,818.45	
成都金枝置业有限公司	其他应收款	106,800,000.00	
北京茂瑞置业有限公司	其他应收款	105,905,194.10	

关联方名称	应收项目	期末余额	坏账准备余额
嘉兴爵茂投资合伙企业（有限合伙）	其他应收款	102,253,250.00	
兴茂置业（杭州）有限公司	其他应收款	99,402,095.09	
湖州碧泉房地产开发有限公司	其他应收款	98,351,154.30	
杭州富阳富茂置业有限公司	其他应收款	95,000,000.00	
苏州均秀房地产开发有限公司	其他应收款	82,236,000.00	
南京实茂置业有限公司	其他应收款	67,491,300.00	
无锡致弘置业有限公司	其他应收款	67,043,781.10	
南京溪茂置业有限公司	其他应收款	66,934,900.00	
南京广鑫能源服务有限公司	其他应收款	63,245,008.38	
青岛茂创置业有限公司	其他应收款	58,768,048.32	
广州市穗云置业有限公司	其他应收款	52,500,000.00	
金茂商业投资管理（上海）有限公司	其他应收款	50,000,000.00	
宁波仑茂置业有限公司	其他应收款	49,000,000.00	
成都金禾茂置业有限公司	其他应收款	41,906,132.50	
南京浣茂置业有限公司	其他应收款	40,000,000.00	
长沙辰茂企业管理有限公司	其他应收款	38,344,194.45	
南京达泰筑茂置业有限公司	其他应收款	37,022,035.74	
合肥览秀房地产开发有限公司	其他应收款	33,104,203.82	
天津金茂信和投资管理有限公司	其他应收款	25,000,000.00	
广州越欣房地产开发有限责任公司	其他应收款	22,025,462.15	
中化金茂未来城市运营管理（天津）合伙企业（有限合伙）	其他应收款	21,750,000.00	
中化金茂物业管理（北京）有限公司	其他应收款	19,644,143.48	
南京鼎茂置业有限公司	其他应收款	19,601,000.00	
东莞市卓冠置业有限公司	其他应收款	11,292,100.00	
广州融方置业有限公司	其他应收款	7,369,276.55	
青岛松茂置业有限公司	其他应收款	6,274,688.00	
宁波昀茂置业有限公司	其他应收款	6,000,000.00	
青岛材茂置业有限公司	其他应收款	5,561,253.00	
宁波涵茂置业有限公司	其他应收款	4,540,000.00	
北京金茂信通咨询有限公司	其他应收款	4,037,132.23	
福州安景房地产有限公司	其他应收款	3,600,000.00	
嘉兴荣聿置业有限公司	其他应收款	2,843,895.25	

关联方名称	应收项目	期末余额	坏账准备余额
宁波奉化明茂房地产开发有限公司	其他应收款	2,728,035.64	
宁波兴茂有限公司	其他应收款	2,191,682.73	
上海方茂置业有限公司	其他应收款	2,078,557.35	
北京城茂未来房地产开发有限公司	其他应收款	2,001,567.68	
嘉兴常茂壹号投资合伙企业（有限合伙）	其他应收款	1,990,000.00	
青岛腾茂置业有限公司	其他应收款	1,861,933.00	
长沙鼎茂置业有限公司	其他应收款	1,556,136.76	
天津瑞茂置业有限公司	其他应收款	1,360,000.00	
嘉兴典茂置业有限公司	其他应收款	825,150.71	
温州翔茂置业有限公司	其他应收款	621,069.25	
广州河东科技有限公司	其他应收款	602,082.49	
其他	其他应收款	447,889.00	
南京筑茂企业管理有限公司	其他应收款	444,145.30	
温州坤茂置业有限公司	其他应收款	405,298.60	
天津金茂嘉和股权投资管理有限公司	其他应收款	314,121.00	
中国中化集团有限公司	其他应收款	280,000.00	
北京盛庄房地产开发有限公司	其他应收款	245,054.86	
宁波兴茂地产开发有限公司	其他应收款	231,985.60	
无锡泰茂置业有限公司	其他应收款	212,558.06	
南京昌茂置业有限公司	其他应收款	39,514.57	
青岛东方伊甸园文化旅游开发有限公司	其他应收款	35,178.42	
瑞安佳茂置业有限公司	其他应收款	30,779.37	
北京茂信置业有限公司	其他应收款	20,000.00	
天津宁茂置业有限公司	其他应收款	20,000.00	
天津盛茂置业有限公司	其他应收款	19,999.80	
中化方兴置业（北京）有限公司	其他应收款	17,963.52	
郑州茂弘置业有限公司	其他应收款	10,000.00	
天津创茂置业有限公司	其他应收款	10,000.00	
天津华茂置业有限公司	其他应收款	10,000.00	
广州启创置业有限公司	其他应收款	8,150.15	
南京崇茂置业有限公司	其他应收款	2,000.00	
广州鑫茂房地产开发有限公司	其他应收款	500.00	

关联方名称	应付项目	期末余额
中化商业保理有限公司	应付账款	465,473,514.30
中化集团财务有限责任公司	应付账款	40,861,112.93
上海金茂建筑装饰有限公司	应付账款	30,970,616.11
中化金茂物业管理(北京)有限公司	应付账款	13,239,554.70
广州悦茂营销咨询管理有限公司	应付账款	4,299,982.00
天津金茂信和投资管理有限公司	应付账款	211,726.03
金茂(上海)物业服务有限公司	应付账款	15,939.95
广州河东科技有限公司	应付账款	9,468.71
南京浣茂置业有限公司	预收账款	10,789,587.97
首开金茂置业(杭州)有限公司	预收账款	8,763,963.75
无锡泰茂置业有限公司	预收账款	8,264,280.53
兴茂置业(杭州)有限公司	预收账款	5,472,261.54
宁波招海置业有限公司	预收账款	3,177,558.57
北京盛庄房地产开发有限公司	预收账款	2,666,346.01
成都隆中策置业有限公司	预收账款	2,471,276.61
武汉首茂城置业有限公司	预收账款	1,449,453.22
嘉兴荣丰置业有限公司	预收账款	1,362,996.57
上海兆承房地产开发有限公司	预收账款	1,313,530.88
成都金禾茂置业有限公司	预收账款	1,141,593.00
郑州茂辉置业有限公司	预收账款	1,023,319.88
南昌嘉茂置业有限公司	预收账款	1,007,375.70
中化商务有限公司	预收账款	199,343.78
天津金茂嘉和股权投资管理有限公司	预收账款	157,688.24
中化塑料有限公司	预收账款	78,848.61
中化资产管理有限公司	预收账款	22,952.46
济南碧曼置业有限公司	预收账款	20,000.00
宁波世茂新领航置业有限公司	预收账款	0.01
中国金茂控股集团有限公司	应付利息	848,585,024.99
中国中化股份有限公司	应付利息	74,435,833.33
金茂置业(杭州)有限公司	应付利息	26,600,000.00
重庆兴乾置业有限公司	应付利息	26,181,482.18
金茂商业房地产(上海)有限公司	应付利息	22,195,201.36

关联方名称	应付项目	期末余额
嘉兴辉茂贰号投资合伙企业（有限合伙）	应付利息	18,911,868.52
长沙兴茂企业管理咨询有限公司	应付利息	17,560,679.03
温州甌茂置业有限公司	应付利息	14,109,311.26
长沙乾瑞置业有限公司	应付利息	8,961,233.73
青岛松茂置业有限公司	应付利息	6,437,707.59
青岛腾茂置业有限公司	应付利息	6,302,005.01
青岛材茂置业有限公司	应付利息	4,666,494.94
中化集团财务有限责任公司	应付利息	4,320,920.01
嘉兴群茂投资合伙企业（有限合伙）	应付利息	3,847,250.00
温州坤茂置业有限公司	应付利息	3,488,375.83
嘉兴旺茂投资合伙企业（有限合伙）	应付利息	2,760,876.57
宁波兴茂地产开发有限公司	应付利息	2,042,662.06
温州翔茂置业有限公司	应付利息	1,538,425.83
南昌盛都置业有限公司	应付利息	756,712.50
宁波鹰茂地产开发有限公司	应付利息	385,458.12
瑞安佳茂置业有限公司	应付利息	285,989.58
宁波奉化明茂房地产开发有限公司	应付利息	186,387.83
中国金茂控股集团有限公司	其他应付款	39,953,938,337.64
中国中化股份有限公司	其他应付款	6,822,786,988.37
金茂置业（杭州）有限公司	其他应付款	6,030,553,058.77
中化方兴置业（北京）有限公司	其他应付款	5,894,124,611.10
金茂商业房地产（上海）有限公司	其他应付款	3,563,359,419.22
重庆兴乾置业有限公司	其他应付款	2,119,962,986.33
中化金茂物业管理（北京）有限公司	其他应付款	1,284,942,300.31
嘉兴辉茂贰号投资合伙企业（有限合伙）	其他应付款	946,277,000.00
嘉兴旺茂投资合伙企业（有限合伙）	其他应付款	869,067,706.95
广州启创置业有限公司	其他应付款	832,000,000.00
宁波世茂新领航置业有限公司	其他应付款	817,716,900.00
上海兆承房地产开发有限公司	其他应付款	772,180,950.60
上海金茂建筑装饰有限公司	其他应付款	695,831,663.81
青岛腾茂置业有限公司	其他应付款	685,807,850.08
绍兴龙耀房地产开发有限公司	其他应付款	671,108,900.00
中化方兴房地产开发（珠海）有限公司	其他应付款	646,123,600.00
无锡泰茂置业有限公司	其他应付款	603,089,074.87

关联方名称	应付项目	期末余额
南京宝茂置业有限公司	其他应付款	575,000,000.00
青岛松茂置业有限公司	其他应付款	529,022,276.40
嘉兴茂信韶华投资合伙企业（有限合伙）	其他应付款	480,000,000.00
宁波兴茂地产开发有限公司	其他应付款	460,000,000.00
长沙兴茂企业管理咨询有限公司	其他应付款	450,000,000.00
宁波友茂置业有限公司	其他应付款	440,000,000.00
温州万碧金房地产有限公司	其他应付款	431,062,500.00
温州既茂置业有限公司	其他应付款	417,688,547.86
徐州茂星置业有限公司	其他应付款	397,371,580.00
青岛材茂置业有限公司	其他应付款	395,840,131.11
武汉华璋房地产开发有限公司	其他应付款	370,000,000.00
温州浙同置业有限公司	其他应付款	343,109,969.40
嘉兴隽茂置业有限公司	其他应付款	302,500,000.00
东莞市卓冠置业有限公司	其他应付款	275,906,695.35
兴茂置业（杭州）有限公司	其他应付款	251,441,188.67
成都隆中策置业有限公司	其他应付款	220,504,772.60
青岛茂章置业有限公司	其他应付款	185,685,696.00
青岛茂创置业有限公司	其他应付款	176,400,000.00
青岛茂景置业有限公司	其他应付款	160,377,009.25
南京达泰筑茂置业有限公司	其他应付款	157,268,937.19
其他	其他应付款	154,496,190.00
中化方兴房地产有限公司	其他应付款	149,400,000.00
长沙乾瑞置业有限公司	其他应付款	146,492,999.97
南京苏豪金茂小镇建设有限公司	其他应付款	143,200,000.00
郑州茂展置业有限公司	其他应付款	132,990,000.00
南京峰霄置业有限公司	其他应付款	132,000,000.00
青岛德茂置业有限公司	其他应付款	131,830,994.73
金茂商业管理（上海）有限公司	其他应付款	131,652,493.15
重庆央鼎置业有限公司	其他应付款	120,000,000.00
深圳市创物投资管理有限公司	其他应付款	111,000,000.00
温州坤茂置业有限公司	其他应付款	109,102,047.86
瑞安佳茂置业有限公司	其他应付款	102,000,000.00
上海览秀城置业有限公司	其他应付款	100,000,000.00
嘉兴爵茂投资合伙企业（有限合伙）	其他应付款	99,000,000.00

关联方名称	应付项目	期末余额
南京禹茂置业有限公司	其他应付款	97,804,000.00
温州翔茂置业有限公司	其他应付款	95,902,047.86
广州市润禾置业有限公司	其他应付款	90,000,000.00
宁波奉化明茂房地产开发有限公司	其他应付款	86,593,394.20
苏州屿秀房地产开发有限公司	其他应付款	82,236,000.00
南昌盛都置业有限公司	其他应付款	61,380,000.00
武汉兆悦茂房地产开发有限公司	其他应付款	58,722,016.50
金茂建工(厦门)股权投资合伙企业(有限合伙)	其他应付款	58,102,864.53
无锡君茂置业有限公司	其他应付款	50,404,918.73
成都金禾茂置业有限公司	其他应付款	40,055,005.89
广州隽业二号房地产有限公司	其他应付款	29,400,000.00
深圳悦茂置业有限公司	其他应付款	26,400,061.43
南京昌茂置业有限公司	其他应付款	25,912,990.28
嘉兴谦昌投资管理合伙企业(有限合伙)	其他应付款	24,548,793.00
长沙梦茂置业有限公司	其他应付款	24,000,000.00
杭州瀚源房地产开发有限责任公司	其他应付款	21,400,000.00
嘉兴茂汇投资合伙企业(有限合伙)	其他应付款	20,000,000.00
福州安景房地产有限公司	其他应付款	16,600,000.00
北京城茂未来房地产开发有限公司	其他应付款	14,405,500.00
青岛茂墅置业有限公司	其他应付款	13,591,304.00
嘉兴谦禄投资管理合伙企业(有限合伙)	其他应付款	12,583,421.50
长沙辰茂企业管理有限公司	其他应付款	11,550,000.00
嘉兴春茂投资管理合伙企业(有限合伙)	其他应付款	10,978,655.00
嘉兴北拓投资管理合伙企业(有限合伙)	其他应付款	10,765,000.00
嘉兴繁茂投资管理合伙企业(有限合伙)	其他应付款	10,415,000.00
嘉兴荣丰置业有限公司	其他应付款	10,141,557.57
嘉兴谦烁投资管理合伙企业(有限合伙)	其他应付款	10,044,379.00
长沙鼎茂置业有限公司	其他应付款	9,728,961.85
嘉兴盛坤投资管理合伙企业(有限合伙)	其他应付款	9,675,000.00
威旺置业有限公司	其他应付款	8,647,017.93
宁波逸茂投资管理合伙企业(有限合伙)	其他应付款	7,275,000.00
宁波荣茂投资管理合伙企业(有限合伙)	其他应付款	6,892,500.00
嘉兴成乾投资管理合伙企业(有限合伙)	其他应付款	6,648,000.00
嘉兴松茂投资管理合伙企业(有限合伙)	其他应付款	6,490,000.00

关联方名称	应付项目	期末余额
金茂宁波置业有限公司	其他应付款	6,245,317.60
宁波姚茂投资管理合伙企业(有限合伙)	其他应付款	6,234,166.50
嘉兴毅茂投资管理合伙企业(有限合伙)	其他应付款	5,782,500.00
中化化肥有限公司	其他应付款	5,765,962.14
嘉兴佑茂投资管理合伙企业(有限合伙)	其他应付款	5,700,000.00
嘉兴鲁茂投资管理合伙企业(有限合伙)	其他应付款	5,040,000.00
无锡致弘置业有限公司	其他应付款	5,000,000.00
湖州碧泉房地产开发有限公司	其他应付款	5,000,000.00
中化资本有限公司	其他应付款	2,608,832.16
中化商务有限公司(原中化国际招标)	其他应付款	2,318,649.14
中化塑料有限公司	其他应付款	2,118,006.03
中国中化集团有限公司	其他应付款	2,076,505.20
明勤有限公司	其他应付款	1,431,318.03
中化现代农业有限公司	其他应付款	1,334,028.72
金茂(上海)物业服务有限公司	其他应付款	947,678.28
中化国际(控股)股份有限公司	其他应付款	835,417.32
中化资产管理有限公司	其他应付款	723,955.76
中化商业保理有限公司	其他应付款	679,219.20
南京金铭新房地产开发有限公司	其他应付款	600,000.00
南京实茂置业有限公司	其他应付款	600,000.00
中化信息技术有限公司	其他应付款	417,185.97
北京盛庄房地产开发有限公司	其他应付款	301,469.60
南京浣茂置业有限公司	其他应付款	240,716.92
中化实业有限公司	其他应付款	226,379.88
广州融方置业有限公司	其他应付款	42,662.87
上海坤茂置业有限公司	其他应付款	40,000.00
郑州茂辉置业有限公司	其他应付款	18,263.44
天茂文化发展(江阴)有限公司	其他应付款	11,629.54
天津宁茂置业有限公司	其他应付款	5,000.00
中化蓝天集团有限公司	其他应付款	4,490.12
北京金茂信通咨询有限公司	其他应付款	80.00

3. 关联方资金拆借

关联方	拆借余额
1、资金拆入	
中国金茂控股集团有限公司	18,641,307,750.45
中国中化股份有限公司	6,800,000,000.00
金茂置业（杭州）有限公司	4,150,000,000.00
宁波兴茂地产开发有限公司	2,814,768,717.00
中化集团财务有限责任公司	2,594,623,043.36
重庆兴乾置业有限公司	2,255,808,000.00
金茂商业房地产（上海）有限公司	1,464,000,000.00
中化金茂物业有限公司北京分公司	1,214,997,000.00
嘉兴辉茂贰号投资合伙企业（有限合伙）	946,277,000.00
嘉兴旺茂投资合伙企业（有限合伙）	869,067,706.95
青岛腾茂置业有限公司	652,235,156.08
宁波鹰茂地产开发有限公司	580,000,000.00
青岛松茂置业有限公司	522,656,748.40
长沙兴茂企业管理咨询有限公司	450,000,000.00
青岛材茂置业有限公司	391,265,597.11
温州瓯茂置业有限公司	294,996,228.00
温州坤茂置业有限公司	109,000,000.00
嘉兴鼎茂投资合伙企业（有限合伙）	99,000,000.00
温州翔茂置业有限公司	95,800,000.00
宁波奉化明茂房地产开发有限公司	86,593,394.20
南昌盛都置业有限公司	61,380,000.00
南京筑茂企业管理有限公司	34,716,000.00
嘉兴拓茂投资管理合伙企业（有限合伙）	2,975,000.00
关联方	拆借余额
2、资金拆出	
深圳悦茂置业有限公司	3,277,350,000.00
北京城茂房地产开发有限公司	2,160,900,000.00
北京万平立通房地产开发有限公司	1,414,316,026.38
郑州茂辉置业有限公司	1,362,044,408.14
北京开创金润置业有限公司	1,130,500,000.00
武汉首茂城置业有限公司	1,021,349,000.00

关联方	拆借余额
佛山迅茂房地产开发有限公司	883,357,472.00
济南鲁茂置业有限公司	852,431,577.00
武汉华晨乾茂置业有限公司	792,500,000.00
北京合茂置业有限公司	705,000,000.00
南京宝茂置业有限公司	674,739,000.00
广州市润禾置业有限公司	649,554,000.00
上海悦兆秀置业有限公司	649,293,700.00
成都隆中策置业有限公司	641,982,874.21
南京禹茂置业有限公司	532,353,150.00
南京锦逸置业有限公司	434,156,898.30
长沙茂想置业有限公司	398,924,501.44
宁波乐秀房地产信息咨询有限公司	375,705,000.00
上海坤茂置业有限公司	350,400,000.00
重庆鼎茂置业有限公司	339,172,900.00
上海茂秀置业有限公司	330,000,000.00
重庆央鼎置业有限公司	296,784,648.64
长沙梦茂置业有限公司	254,917,896.38
上海隽宏置业有限公司	253,580,721.00
南通成茂地产开发有限公司	232,017,516.03
南昌嘉茂置业有限公司	223,998,221.00
天茂文化发展（江阴）有限公司	217,615,568.45
台州万椒置业有限公司	193,620,405.00
开封丰辉置业有限公司	173,055,662.23
宁波骏茂房地产开发有限公司	161,302,301.69
郑州茂晟置业有限公司	133,000,000.00
北京茂瑞置业有限公司	105,905,194.10
无锡君茂置业有限公司	104,420,100.00
湖州碧泉房地产开发有限公司	98,308,750.00
杭州富阳富茂置业有限公司	95,000,000.00
苏州尚秀房地产开发有限公司	82,236,000.00
宁波招海置业有限公司	75,810,035.74
南京实茂置业有限公司	67,491,300.00
南京溪茂置业有限公司	66,934,900.00
南京广鑫能源服务有限公司	62,260,000.00

关联方	拆借余额
南京沆茂置业有限公司	46,000,000.00
成都金禾茂置业有限公司	41,906,132.50
南京达泰筑茂置业有限公司	36,968,937.19
合肥览秀房地产开发有限公司	31,493,257.35
金茂投资咨询(深圳)有限公司	21,000,000.00
广州越欣房地产开发有限责任公司	14,700,000.00
宁波昀茂置业有限公司	6,000,000.00
东莞市卓冠置业有限公司	6,000,000.00
宁波奉化明茂房地产开发有限公司	2,728,035.64
天津瑞茂置业有限公司	1,360,000.00

注：本公司本年度与关联方因资金拆借事项发生利息收入 2,296,758,544.33 元、上年度 1,112,507,612.45；发生利息支出 1,174,553,314.35 元、上年度 43,584,196.69 元。

十二、有助于财务报表使用者评价企业管理资本的目标、政策及程序的信息

本公司资本管理的目标为：保障持续经营能力，从而持续地为股东提供回报及使其他利益相关者收益。

本公司管理资本结构并根据经济形势以及相关资产的风险特征的变化对其进行调整，不受外部强制性资本要求约束，本年资本管理目标、政策或程序未发生变化。

截至 2019 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日，本公司按照年末负债总额除以年末资产总额计算得出的资产负债率，分别为 80.53%、77.87%。

十三、母公司会计报表的主要项目附注

(一) 母公司报表主要项目

1. 其他应收款

项目	期末余额	年初余额
应收利息	615,716,648.96	151,351,632.19
应收股利	199,039,911.45	199,039,911.45
其他应收款项	38,505,209,928.06	14,568,501,638.38
<u>合计</u>	<u>39,319,966,488.47</u>	<u>14,918,893,182.02</u>

应收利息

应收利息分类

项目	期末余额	年初余额
内部资金拆借利息	615,716,648.96	151,351,632.19
<u>合计</u>	<u>615,716,648.96</u>	<u>151,351,632.19</u>

应收股利

项目	期末余额	年初余额
金茂投资管理（天津）有限公司	132,159,911.45	132,159,911.45
上海兴稷投资咨询有限公司	66,880,000.00	66,880,000.00
<u>合计</u>	<u>199,039,911.45</u>	<u>199,039,911.45</u>

其他应收款项

种类	期末数				年初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款项	37,384,952,085.52	97.09			14,163,465,509.61	97.22		
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	493,106,345.28	1.28			77,076,800.79	0.53		
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款项	627,151,497.26	1.63			327,959,327.98	2.25		
<u>合计</u>	<u>38,505,209,928.06</u>	<u>100.00</u>			<u>14,568,501,638.38</u>	<u>100.00</u>		

(1) 期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款项

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例 (%)	计提理由
A 公司	19,651,028,000.00		1 年以内		关联方往来款
B 公司	6,775,516,617.13		1 年以内		关联方往来款
C 公司	2,093,000,000.00		1 年以内		关联方往来款
D 公司	1,853,000,000.00		1 年以内		关联方往来款
E 公司	1,331,000,000.00		1 年以内		关联方往来款
F 公司	1,190,000,000.00		1 年以内		关联方往来款

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例 (%)	计提理由
G 公司	1,130,500,000.00		1 年以内		关联方往来款
H 公司	883,357,472.00		1 年以内		关联方往来款
I 公司	852,431,577.00		1 年以内		关联方往来款
J 公司	705,000,000.00		1 年以内		关联方往来款
K 公司	370,552,904.09		1 年以内		关联方往来款
L 公司	170,449,931.20		1 年以内		关联方往来款
M 公司	155,498,221.00		1 年以内		关联方往来款
N 公司	120,000,000.00		1 年以内		关联方往来款
O 公司	103,617,363.10		1 年以内		关联方往来款
合计	37,384,952,085.52		--	--	--

(2) 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项

采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款项

账龄	期末数			年初数		
	账面余额		坏账 准备	账面余额		坏账 准备
	金额	比例 (%)		金额	比例(%)	
6 个月内 (含 6 个月)	493,106,345.28	100.00	77,076,800.79		100.00	
合计	493,106,345.28	100.00	77,076,800.79		100.00	

(3) 期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款项

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比 例(%)	计提理由
A 公司	98,308,750.00		1 年以内		关联方往来款
B 公司	85,000,000.00		1 年以内		押金及保证金
C 公司	82,236,000.00		1 年以内		关联方往来款
D 公司	75,810,035.74		1 年以内		关联方往来款
E 公司	62,260,000.00		1 年以内		关联方往来款
F 公司	41,906,132.50		1 年以内		关联方往来款
G 公司	38,223,729.09		1 年以内		关联方往来款
H 公司	29,990,000.00		1 年以内		押金及保证金
I 公司	25,883,410.51		1 年以内		关联方往来款

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例(%)	计提理由
J公司	24,563,583.42		1年以内		关联方往来款
K公司	20,432,512.47		1年以内		关联方往来款
L公司	20,000,000.00		1年以内		押金及保证金
M公司	15,000,000.00		1年以内		关联方往来款
N公司	6,129,380.01		1年以内		关联方往来款
O公司	1,400,000.00		1年以内		关联方往来款
P公司	17,963.52		1年以内		关联方往来款
<u>合计</u>	<u>627,151,497.26</u>		—	—	—

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款合计的比例(%)	坏账准备
A公司	关联方往来款	19,651,028,000.00	1年以内	51.03	
B公司	关联方往来款	6,775,516,617.13	1年以内	17.60	
C公司	关联方往来款	2,093,000,000.00	1年以内	5.44	
D公司	关联方往来款	1,853,000,000.00	1年以内	4.81	
E公司	关联方往来款	1,331,000,000.00	1年以内	3.46	
<u>合计</u>		<u>31,703,544,617.13</u>		<u>82.34</u>	

2. 长期股权投资

被投资单位	投资成本	年初余额	追加投资	减少投资	本期增减变动				期末余额	减值准备期末余额
					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		
合计	2,720,000,000.00	269,420,395.57	2,395,900,000.00	10,418,172.22				2,737,738,567.79		
一、子公司	2,015,000,000.00	10,000,000.00	2,005,000,000.00					2,015,000,000.00		
其中：上海兴耀投资咨询有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00						10,000,000.00		
北京方兴赤城置业有限公司	2,005,000,000.00		2,005,000,000.00					2,005,000,000.00		
二、合营企业	705,000,000.00	359,420,395.57	361,900,000.00	10,418,172.22				722,738,567.79		
其中：南京苏宁房产小额贷款有限公司	705,000,000.00	359,420,395.57	361,900,000.00	10,418,172.22				722,738,567.79		

3. 营业收入、营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
其他业务小计			1,037,735.82	
其中：咨询服务			1,037,735.82	
<u>合计</u>			<u>1,037,735.82</u>	

4. 采用间接法将净利润调节为经营活动现金流量

补充资料	本期发生额	上期发生额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	580,116,691.32	-340,049,875.64
加：资产减值准备		
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	379,376.06	736,005.48
无形资产摊销	874,294.20	874,294.20
长期待摊费用摊销	155,964.97	431,201.52
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 （收益以“-”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	1,725.50	
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	-308,893,200.68	629,673,038.92
投资损失（收益以“-”号填列）	-128,001,272.22	
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）		
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）		
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-23,936,708,289.68	-5,884,140,505.15
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	25,791,045,553.87	655,420,467.73
其他		
经营活动产生的现金流量净额	1,998,970,843.34	-4,937,055,382.94
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	374,878,956.71	324,797,634.04
减：现金的年初余额	324,797,634.04	465,433,251.64

补充资料	本期发生额	上期发生额
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	50,081,322.67	-140,635,617.60

十四、按照有关财务会计制度应披露的其他内容

本公司 2019 年度无按照有关会计制度披露的其他内容。

十五、财务报表的批准

2019 年度财务报表经公司股东决定批准。



营业执照

(副本) (15-1)

统一社会信用代码

911101085923425568



名称 天朗国际会计师事务所 (特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

经营范围 审计之

审查企业会计账簿，出具审计报告，验证企业资本，出具验资报告，办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告，基本建设决算审计，会计培训，法律、法规、会计咨询、税务咨询、企业管理咨询、技术服务，应用软件开发，计算机系统集成服务，软件咨询，产品设计，基础软件服务，数据处理（数据中心的银行中心，凡在1.4以上的云计算数据中心除外），企业管理咨询，销售计算机、软件及辅助设备。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

成立日期 2012年03月05日

合伙期限 2012年03月05日至 长期

主要经营场所 北京市海淀区车公庄西路19号68号楼A-1和A-5区域

天朗国际会计师事务所 (特殊普通合伙)
与原件核对一致
(1)



登记机关

2020年03月12日



证书序号：000406

天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)
与原件核对一致
(1)

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准
天职国际会计师事务所（特殊普通合伙） 执行证券、期货相关业务。

首席合伙人：邱靖之



证书号：08

发证时间：二〇二〇年五月

证书有效期至：二〇二〇年五月二十六日

证书序号: 0000175

说明

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



发证机关:

二〇一一年七月二十六日

中华人民共和国财政部制

天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)
与原件核对一致
(1)



会计师事务所 执业证书

天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)

名称: 邱靖之
 首席合伙人:
 主任会计师:
 经营场所: 北京市海淀区车公庄西路19号68号楼A-1和A-5区域
 组织形式: 特殊普通合伙
 执业证书编号: 11010150
 批准执业文号: 京财会许可[2011]0105号
 批准执业日期: 2011年11月14日



姓名: 王 强
 性别: 男
 出生日期: 1970-11-09
 国籍: 中国
 身份证号: 330302197011090034
 手机号码: 139578110000
 电子邮箱: wangqiang@ccpa.com.cn

执业的签字社
 Signed Firm/Institution

执业的会计师事务所
 The audit firm would be audited by



天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)
 与原件核对一致

注意事项

1. 注册会计师执业, 必须取得财政部颁发的注册会计师证书。
2. 注册会计师执业, 必须取得财政部颁发的注册会计师证书。
3. 注册会计师执业, 必须取得财政部颁发的注册会计师证书。
4. 注册会计师执业, 必须取得财政部颁发的注册会计师证书。

注册会计师王强信息更新登记表

注册会计师姓名: 王 强
 身份证号: 330302197011090034
 手机号码: 139578110000
 电子邮箱: wangqiang@ccpa.com.cn

注册会计师王强信息更新登记表

注册会计师姓名: 王 强
 身份证号: 330302197011090034
 手机号码: 139578110000
 电子邮箱: wangqiang@ccpa.com.cn

注册会计师王强信息更新登记表

注册会计师姓名: 王 强
 身份证号: 330302197011090034
 手机号码: 139578110000
 电子邮箱: wangqiang@ccpa.com.cn



姓名: 王 强
 身份证号: 330302197011090034
 手机号码: 139578110000
 电子邮箱: wangqiang@ccpa.com.cn

姓名: 王 强
 身份证号: 330302197011090034
 手机号码: 139578110000
 电子邮箱: wangqiang@ccpa.com.cn





姓名	王 芳
性别	女
出生日期	1987-12-11
身份证号	310101198712110000
学历	本科
学位	学士
专业	会计学
毕业院校	上海财经大学
工作单位	上海立信会计师事务所(特殊普通合伙)
执业证书编号	31010100000000000000000000000000



姓 名 王 芳
 性 别 女
 出生日期 1987-12-11
 身份证号 310101198712110000
 学历 本科
 学位 学士
 专业 会计学
 毕业院校 上海财经大学
 工作单位 上海立信会计师事务所(特殊普通合伙)
 执业证书编号 31010100000000000000000000000000

11010000000000000000000000000000
 上海立信会计师事务所(特殊普通合伙)
 2018-12-11

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书的有效性依赖于注册申请人的诚信。
This certificate is valid for another year after this expiry.

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书的有效性依赖于注册申请人的诚信。
This certificate is valid for another year after this expiry.

天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)
与原件核对一致
(1)

注册会计师协会注册管理中心
Registration Center of the Chinese Institute of Certified Public Accountants

注册人姓名: 王芳
 注册日期: 2018年12月11日
 注册有效期: 2018年12月11日至2019年12月31日

注册会计师协会注册管理中心
Registration Center of the Chinese Institute of Certified Public Accountants

注册人姓名: 王芳
 注册日期: 2018年12月11日
 注册有效期: 2018年12月11日至2019年12月31日

注册会计师协会注册管理中心
Registration Center of the Chinese Institute of Certified Public Accountants

注册人姓名: 王芳
 注册日期: 2018年12月11日
 注册有效期: 2018年12月11日至2019年12月31日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书的有效性依赖于注册申请人的诚信。
This certificate is valid for another year after this expiry.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书的有效性依赖于注册申请人的诚信。
This certificate is valid for another year after this expiry.



2018-12-11

(本页无正文，为上海金茂投资管理集团有限公司2019年年度报告盖章页)



上海金茂投资管理集团有限公司
2020年3月25日