

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



(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：688)

海外監管公告

一家附屬公司在中國發行境內人民幣債券

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

本公司一家全資附屬公司中海地產股份有限公司發行將於上海證券交易所上市的本金總額高達人民幣80億元的境內人民幣債券(「債券發行」)，以下有關債券發行的文件已經上載於上海證券交易所的網站(<http://www.sse.com.cn>)：

1. 中海地產集團有限公司公開發行2015年公司債券發行公告
2. 中海地產集團有限公司公開發行公司債券募集說明書
3. 中海地產集團有限公司公開發行公司債券募集說明書摘要
4. 中海地產集團有限公司2015年公司債券信用評級分析報告

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

承董事局命
中國海外發展有限公司
主席兼行政總裁
郝建民

香港，二零一五年十一月十七日

於本公告日期，郝建民（主席兼行政總裁）、尚尚（副主席）、陳誼、羅亮及聶潤榮諸位先生為本公司之執行董事，鄭學選先生為本公司之非執行董事，而林廣兆先生、李民斌先生及范徐麗泰女士為本公司之獨立非執行董事。

1. 中海地產集團有限公司
公開發行2015年公司債券發行公告
(連本頁共21頁)

证券代码：136046

证券简称：15 中海 01

证券代码：136049

证券简称：15 中海 02



中海地产集团有限公司

(深圳市福田区福华路 399 号中海大厦十二楼)

公开发行 2015 年公司债券发行公告 (面向合格投资者)

主承销商/簿记管理人/债券受托管理人



中银国际 证券有限责任公司

BOC International (China) Limited

上海市浦东新区银城中路 200 号中银大厦 39 层

签署日期：二零一五年十一月十六日

发行人董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

重要提示

1、中海地产集团有限公司（以下简称“发行人”、“公司”或“中海地产”）面向合格投资者公开发行不超过人民币 80 亿元（含 80 亿元）的公司债券（以下简称“本次债券”）已获得中国证券监督管理委员会证监许可[2015]2293 号文核准。

中海地产本期债券发行规模为不超过 80 亿元，一次性发行，发行人有权根据簿记情况协商确定本期债券最终的实际发行规模以及各品种的实际发行规模。

2、中海地产本期债券发行面值不超过 800,000 万元，每张面值为人民币 100 元，共不超过 8,000 万张，发行价格为 100 元/张。

3、经联合信用评级有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA 级，本期债券的信用等级为 AAA 级；本期债券发行前，发行人最近一期末（截至 2015 年 6 月 30 日）合并报表中所有者权益为 514.67 亿元，资产负债率为 72.84%；发行人 2012 年、2013 年和 2014 年合并报表中归属于母公司所有者的净利润分别为 69.90 亿元、67.52 亿元和 102.32 亿元，最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 79.90 亿元，预计不少于本期债券一年利息的 1.5 倍。发行人在本次发行前的财务指标符合相关规定。

4、本期债券为无担保债券。

5、本期债券分为两个品种，品种一为 6 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权；品种二为 7 年期，附第 5 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。品种一初始发行规模为 60 亿元；品种二初始发行规模为 20 亿元。本期债券引入品种间回拨选择权，回拨比例不受限制，发行人和主承销商将根据本期债券发行申购情况，在本期债券实际发行规模内，由发行人和主承销商协商一致，决定是否行使品种间回拨选择权。

本期债券品种一的票面利率询价区间为 2.90%~3.70%，本期债券品种二的票面利率询价区间为 3.30%~4.10%，最终票面利率将根据簿记建档结果确定。

本期债券品种一的票面利率在存续期内前 3 年固定不变；在存续期的第 3 年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 3 年票面利率加调整基点，在债券存续期后 3 年固定不变。本期债券品种二的票面利率在存续期内前 5 年固定不变；在存续期的第 5 年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 5 年票面利率加调整基点，在债券存续期后 2 年固定不变。

发行人将于 2015 年 11 月 18 日（T-1 日）以簿记建档的方式向网下投资者进行利率询价，并根据网下询价结果确定本期债券的最终票面利率。发行人和主承销商将于 2015 年 11 月 19 日（T 日）在上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）上公告本期债券的最终票面利率，敬请投资者关注。

6、本期债券发行采取网下面向《公司债券发行与交易管理办法》规定的合格投资者询价配售的方式。网下申购由发行人与主承销商根据簿记建档情况进行债券配售。具体发行安排将根据上海证券交易所的相关规定进行。配售原则详见本公告“三、网下发行”中“（六）配售”。

7、网下发行面向合格投资者。合格投资者网下最低申购金额为 1,000 万元（含 1,000 万元），超过 1,000 万元的必须是 1,000 万元的整数倍。

8、投资者不得非法利用他人账户或资金进行认购，也不得违规融资或替他人违规融资认购。投资者认购并持有本期债券应遵守相关法律法规和中国证券监督管理委员会的有关规定，并自行承担相应的法律责任。

9、敬请投资者注意本公告中本期债券的发行方式、发行对象、发行数量、发行时间、认购办法、认购程序、认购价格和认购款缴纳等具体规定。

10、发行人将在本期债券发行结束后尽快办理有关上市手续，本期债券具体上市时间另行公告。

11、本期债券向合格投资者发行，发行完成后，本期债券可同时在上海证券交易所竞价交易系统、大宗交易系统和固定收益证券综合电子平台挂牌上市。

12、本公告仅对本期债券发行的有关事宜进行说明，不构成针对本期债券的任何投资建议。投资者欲详细了解本期债券情况，请仔细阅读《中海地产集团有限公司公开发行公司债券募集说明书》，该募集说明书摘要已刊登在 2015 年 11

月 17 日的《上海证券报》上。有关本次发行的相关资料，投资者亦可到上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）查询。

13、有关本次发行的其他事宜，发行人和主承销商将视需要在《上海证券报》及上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）上及时公告，敬请投资者关注。

释 义

除非另有说明，下列简称在本公告中具有如下含义：

本公司、公司、发行人或中海地产	指	中海地产集团有限公司
本次债券	指	根据发行人股东于 2015 年 5 月 25 日出具的决定，经中国证监会核准向合格投资者公开发行的本金总额不超过人民币 80 亿元（含 80 亿元）公司债券
本期债券	指	中海地产集团有限公司 2015 年公司债券
本次发行	指	本期债券的公开发行
中银国际证券、主承销商、债券受托管理人、簿记管理人	指	中银国际证券有限责任公司
承销协议	指	发行人与主承销商为本次债券发行及交易流通签订的承销协议
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
上证所、交易所	指	上海证券交易所
登记机构、登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
联合信用、资信评级机构、评级机构	指	联合信用评级有限公司
发行首日	指	即 2015 年 11 月 19 日，本期公司债券的发行起始日
合格投资者	指	在登记公司开立合格证券账户的合格投资者（法律、法规禁止购买者除外）
网下利率询价及申购申请表	指	中海地产集团有限公司 2015 年公司债券网下利率询价及申购申请表
配售缴款通知书	指	中海地产集团有限公司 2015 年公司债券配售缴款通知书
网下认购协议	指	中海地产集团有限公司 2015 年公司债券网下认购协议

一、本次发行基本情况

1、债券名称：中海地产集团有限公司 2015 年公司债券。

2、债券品种和期限：本期债券分为两个品种，品种一为 6 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权；品种二为 7 年期，附第 5 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。（品种一简称为“15 中海 01”，债券代码“136046”、品种二简称为“15 中海 02”，债券代码“136049”）

3、发行规模及分期发行安排：本期债券拟一次性发行不超过人民币 80 亿元，发行人有权根据簿记情况协商确定本期债券最终的实际发行规模以及各品种的实际发行规模。本期债券品种一初始发行规模为 60 亿元，品种二初始发行规模为 20 亿元。本期债券引入品种间回拨选择权，回拨比例不受限制，发行人和主承销商将根据本期债券发行申购情况，在本期债券实际发行规模内，由发行人和主承销商协商一致，决定是否行使品种间回拨选择权。

4、品种间回拨选择权：发行人和主承销商将根据网下申购情况，决定是否行使品种间回拨选择权，即减少其中一个品种的发行规模，同时对另一品种的发行规模增加相同金额，单一品种最大拨出规模不超过其初始发行规模的 100%。

5、债券形式：实名制记账式公司债券。

6、票面金额及发行价格：本期债券票面金额为 100 元，按面值发行。

7、债券票面年利率确定方式：本期债券票面年利率由发行人和主承销商按照发行时簿记建档结果共同协商确定。本期债券品种一的票面利率在存续期内前 3 年固定不变；在存续期的第 3 年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 3 年票面利率加调整基点，在债券存续期后 3 年固定不变。本期债券品种二的票面利率在存续期内前 5 年固定不变；在存续期的第 5 年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 5 年票面利率加调整基点，在债券存续期后 2 年固定不变。

8、发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定在本期债券品种一存续期的第 3 年末调整本期债券品种一后 3 年的票面利率；发行人将于第 3 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，在中国证监会指定的上市公司信息披露媒体上发

布关于是否调整本期债券品种一票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使本期债券品种一票面利率调整选择权，则本期债券品种一后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。发行人有权决定在本期债券品种二存续期的第 5 年末调整本期债券品种二后 2 年的票面利率；发行人将于第 5 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，在中国证监会指定的上市公司信息披露媒体上发布关于是否调整本期债券品种二票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使本期债券品种二票面利率调整选择权，则本期债券品种二后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

9、投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券的第 3 个或第 5 个计息年度付息日将持有的本期债券品种一或品种二按票面金额全部或部分回售给发行人。发行人将按照上交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

10、回售登记期：自发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告之日起 3 个交易日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的公司债券面值总额将被冻结交易；回售登记期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

11、还本付息方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

12、支付金额：本期债券的本金支付金额为投资者截至兑付登记日收市时持有的本期债券票面总额；本期债券的利息支付金额为投资者截至付息登记日收市时持有的本期债券票面总额×票面年利率。

13、发行首日：2015 年 11 月 19 日

14、起息日：本期债券自发行首日开始计息，本期债券计息期限内每年的 11 月 19 日为该计息年度的起息日。

15、计息期限(存续期间)：本期债券品种一的计息期限为 2015 年 11 月 19 日至 2021 年 11 月 18 日，品种二的计息期限为 2015 年 11 月 19 日至 2022 年 11 月 18 日；若投资者行使回售选择权，则品种一回售部分债券的计息期限为 2015

年 11 月 19 日至 2018 年 11 月 18 日，品种二回售部分债券的计息期限为 2015 年 11 月 19 日至 2020 年 11 月 18 日。

16、利息登记日：本期债券的利息登记日按登记机构相关规定处理。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就所持本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息。

17、付息日：本期债券品种一的付息日期为 2016 年至 2021 年每年的 11 月 19 日，品种二的付息日期为 2016 年至 2022 年每年的 11 月 19 日。若投资者行使回售选择权，则品种一回售部分债券的付息日为 2016 年至 2018 年每年的 11 月 19 日，品种二回售部分债券的付息日为 2016 年至 2020 年每年的 11 月 19 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；每次付息款项不另计利息。

18、兑付登记日：本期债券的兑付登记日按登记机构相关规定处理。在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得所持本期债券的本金及最后一期利息。

19、兑付日：本期债券品种一的兑付日期为 2021 年 11 月 19 日，品种二的兑付日期为 2022 年 11 月 19 日；若投资者行使回售选择权，则品种一回售部分债券的兑付日为 2018 年 11 月 19 日，品种二回售部分债券的兑付日为 2020 年 11 月 19 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息。

20、支付方式：本期债券本息的支付方式按照债券登记机构的相关规定办理。

21、担保情况：无担保。

22、募集资金专项账户

开户银行：中国银行深圳中建大厦支行

账户户名：中海地产集团有限公司

收款账号：757565731589

23、信用级别及资信评级机构：经联合信用评级有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA。

24、簿记管理人、债券受托管理人：中银国际证券有限责任公司。

25、发行方式、配售规则：本期债券发行采取网下面向合格投资者询价配售的方式，网下申购由本公司与主承销商根据簿记建档情况进行债券配售，不向发行人原有股东进行配售。

26、发行对象：在债券登记机构开立合格证券账户的合格投资者（有关法律法规禁止购买者除外）。

27、承销方式：本期债券由主承销商组织承销团，采取以簿记建档为基础的余额包销的方式承销。

28、募集资金用途：本期债券发行募集资金全部用于偿还金融机构借款及补充流动资金。

29、上市和交易流通安排：本期债券发行结束后，发行人将尽快向上海证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。具体上市时间将另行公告。

30、质押式回购：发行人主体信用等级为AAA，本次债券的信用等级为AAA，符合进行质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜按登记公司的相关规定执行。

31、税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本次债券所应缴纳的税款由投资者承担。

32、与本期债券发行有关的时间安排：

日期	发行安排
T-2 日 (2015 年 11 月 17 日)	刊登募集说明书及其摘要、发行公告、信用评级报告
T-1 日 (2015 年 11 月 18 日)	网下询价 确定票面利率
T 日 (2015 年 11 月 19 日)	公告最终票面利率 主承销商向获得网下配售的合格投资者发送《配售缴款通知书》或《网下认购协议》 网下认购起始日
T+1 日 (2015 年 11 月 20 日)	网下认购截止日 网下认购的合格投资者在当日 17:00 前将认购款划至主承销商专用收款账户

T+2 日 (2015 年 11 月 23 日)	刊登发行结果公告 主承销向发行人划款、发行结束
-----------------------------	----------------------------

注：上述日期为交易日，如遇重大突发事件影响发行，发行人和主承销商将及时公告，修改发行日程。

二、网下向合格投资者利率询价

（一）网下投资者

本期债券网下利率询价对象/网下投资者为在登记公司开立合格证券账户的合格投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。合格投资者的申购资金来源必须符合国家有关规定。

（二）利率询价预设区间及票面利率确定方法

本期债券品种一的票面利率询价区间为 2.90%~3.70%，本期债券品种二的票面利率询价区间为 3.30%~4.10%，票面年利率将根据簿记建档结果确定。

（三）簿记建档申购时间

本期债券簿记建档的时间为 2015 年 11 月 18 日（T-1 日）。参与申购的合格投资者必须在 2015 年 11 月 18 日（T-1 日）13:00 至 15:00 之间将《中海地产集团有限公司 2015 年公司债券网下利率询价及申购申请表》（以下简称“《网下利率询价及申购申请表》”）（见附件）传真至主承销商处。

（四）申购办法

1、填制《网下利率询价及申购申请表》

拟参与网下询价的投资者可以从发行公告所列示的网站下载《网下利率询价及申购申请表》，并按要求正确填写。填写《网下利率询价及申购申请表》应注意：

- （1）应在发行公告所指定的利率预设区间范围内填写询价利率；
- （2）每一份《网下利率询价及申购申请表》询价利率可不连续；
- （3）填写询价利率时精确到 0.01%；
- （4）填写询价利率应由低到高、按顺序填写；

(5) 每个询价利率上的申购总金额不得少于 1,000 万元（含 1,000 万元），并为 1,000 万元（10,000 手，100,000 张）的整数倍；

(6) 每一询价利率对应的申购金额，是指当最终确定的票面利率不低于该询价利率时，投资者的新增的投资需求，每一标位单独统计，不累计；

2、提交

参与利率询价的合格投资者应在 2015 年 11 月 18 日(T-1 日)13:00 至 15:00 之间将如下文件传真至主承销商处：

(1) 填妥签字并加盖单位公章后的《网下利率询价及申购申请表》；

(2) 有效的企业法人营业执照（副本）复印件或其他有效的法人资格证明文件复印件（须加盖单位公章）；

(3) 法定代表人授权委托书（法定代表人本人签章的无须提供）和经办人身份证复印件。

簿记管理人有权根据询价情况要求投资者提供其他资质证明文件。

投资者填写的《网下利率询价及申购申请表》一旦传真至簿记管理人处，即具有法律约束力，不得撤回。

联系人：陈微、严建岳；

咨询电话：010-66229372/9373

传真：010-66578980（81/82/83/84/85/86/87）

3、利率确定

发行人和主承销商将根据网下询价结果在预设的利率区间内确定本期债券的最终票面利率，并将于 2015 年 11 月 19 日（T 日）在上交所网站（<http://www.sse.com.cn>）上公告本期债券的最终票面利率。发行人将按上述确定的票面利率向投资者公开发行人本期债券。

三、网下发行

（一）发行对象

网下发行对象为符合《管理办法》规定且在登记公司开立合格证券账户的合格投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。合格投资者的申购资金来源必须符合国家有关规定。

（二）发行数量

本期债券发行规模为不超过人民币 80 亿元，网下预设的发行数量为 80 亿元。其中，品种一初始发行规模为 60 亿元；品种二初始发行规模为 20 亿元。本期债券引入品种间回拨选择权，回拨比例不受限制，发行人和主承销商将根据本期债券发行申购情况，在本期债券实际发行规模内，由发行人和主承销商协商一致，决定是否行使品种间回拨选择权。

参与本次网下发行的每家合格投资者的最低申购数量为 1,000 万元，超过 1,000 万元的必须是 1,000 万元的整数倍。

（三）发行价格

本期债券的发行价格为 100 元/张。

（四）发行时间

本期债券网下发行的期限为 2 个交易日，即 2015 年 11 月 19 日（T 日）的 9:00~17:00 和 2015 年 11 月 20 日（T+1 日）的 9:00~17:00。

（五）认购办法

1、凡参与簿记建档的合格投资者，申购时必须持有在登记公司开立的合格证券账户。尚未开户的合格投资者，必须在 2015 年 11 月 18 日（T-1 日）前开立证券账户。

2、未参与簿记建档的合格投资者在网下发行期间可自行联系主承销商，主承销商根据网下合格投资者认购意向，与合格投资者协商确定认购数量，与其签订《网下认购协议》。

（六）配售

网下配售不采用比例配售的形式，在同等条件下，参与网下簿记建档的投资者的有效申购将优先得到满足。

(1) 簿记管理人对所有有效申购进行配售，并向获得配售的合格投资者发送《配售缴款通知书》。合格投资者的获配售金额不会超过其有效申购中相应的最大申购金额。单个合格投资者最终获得配售的金额应符合监管部门相关业务规定。

(2) 配售依照以下原则：本次配售过程中，申购利率在最终发行利率以下（含发行利率）的合格投资者的申购视为有效申购，将按照价格优先的原则配售；在申购利率相同的情况下，适当考虑长期合作的投资者优先。在参与簿记建档的有效申购均已配售情况下，发行人及簿记管理人可向未参与簿记建档的合格投资者的网下认购进行配售。发行人和簿记管理人有权根据相关规定，自主决定本次债券的最终配售结果。

(七) 资金划付

获得配售的合格投资者应按规定及时缴纳认购款，认购款须在 2015 年 11 月 20 日（T+1 日）17:00 前足额划至主承销商指定的收款账户。划款时请注明“合格投资者全称”和“中海地产集团有限公司 2015 年公司债券认购资金”字样，同时向主承销商传真划款凭证。

账户名称：中银国际证券有限责任公司

银行账户：450759214161

汇入行地点：中国银行上海市中银大厦支行

大额支付系统代码：104290003791

联系人：陈微、严建岳

联系电话：010-66229150

传真：010-66578962

(八) 违约申购的处理

对未能在 2015 年 11 月 20 日（T+1 日）17:00 前缴足认购款的合格投资者将被视为违约申购，主承销商有权取消其认购。主承销商有权处置该违约投资者申购要约项下的全部债券，并有权进一步依法追究违约投资者的法律责任。

四、认购费用

本次发行不向投资者收取佣金、过户费、印花税等费用。

五、风险提示

发行人和主承销商就已知范围已充分揭示本次发行可能涉及的风险事项，详细风险揭示条款参见《中海地产集团有限公司公开发行公司债券募集说明书》。

六、发行人和主承销商

(一) 发行人

名称：中海地产集团有限公司
法定代表人：郝建民
住所：深圳市福田区福华路 399 号中海大厦十二楼
联系人：范钊
电话：0755-82826697
传真：0755-82950333

(二) 主承销商/簿记管理人/债券受托管理人

名称：中银国际证券有限责任公司
法定代表人：钱卫
住所：上海市浦东新区银城中路200号中银大厦39层
联系人：康乐、陈微、严建岳、樊承东、邵冰清
电话：010-66229000
传真：010-66228972

(以下无正文)

(本页无正文，为《中海地产集团有限公司公开发行 2015 年公司债券发行公告》
之盖章页)



发行人：中海地产集团有限公司

2015年11月16日

（本页无正文，为《中海地产集团有限公司公开发行 2015 年公司债券发行公告》
之盖章页）

主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：中银国际证券有限责任公司



2015年 11月 16日

附件：中海地产集团有限公司 2015 年公司债券

网下利率询价及申购申请表

重要声明			
填表前请仔细阅读发行公告、募集说明书及填表说明。			
本表一经申购人完整填写并签字，且由其法定代表人（或其授权代表）签字及加盖单位公章后传真至主承销商处，即构成申购人发出的、不可撤销的、对申购人具体法律约束力的要约。			
申购人承诺并保证其将根据主承销商确定的配售数量按时完成缴款。			
基本信息			
机构名称			
法定代表人		企业营业执照注册号	
经办人姓名		传真号码	
联系电话		移动电话	
证券账户名称（上海）		证券账户号码（上海）	
利率询价及申请信息			
品种一：6 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权（2.90%~3.70%）		品种二：7 年期，附第 5 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权（3.30%~4.10%）	
票面利率（%）	认购申请金额（万元）	票面利率（%）	认购申请金额（万元）
注：1、票面利率应在簿记建档利率区间内由低到高填写，最小变动单位为 0.01%；2、每一申购利率对应的申购金额为单一申购金额，不包含此申购利率以上和/或以下的申购金额，指当最终确定的发行利率不低于该申购利率时，投资人的新增的投资需要，每一标位单独统计，不累计；3、最多可填写 5 档票面利率及对应的认购申请金额；4、每个申购利率上的认购申请金额不得少于 1,000 万元（含 1,000 万元），并为 1,000 万元的整数倍。			
法定代表人（授权代表）签字：			
			（单位盖章）
			年 月 日

申购人在此承诺：

- 1、 申购人以上填写内容真实、有效、完整；
- 2、 申购人认购资格、本次申购行为以及申购款来源均符合有关法律、法规以及中国证监会的有关规定及其他适用于自身的相关法定或合同约定要求，已就此取得所有必要的内外部批准，并将在申购本次债券后依法办理必要的手续；
- 3、 本次最终申购金额为簿记建档中不高于最高票面利率的申购利率对应的有效申购金额合计；
- 4、 申购人在此承诺接受发行人与主承销商制定的本次网下发行申购规则；申购人同意主承销商按照簿记建档的申购金额最终确定其具体配售金额，并接受主承销商所确定的最终配售结果和相关费用的安排；
- 5、 申购人理解并接受，如果其获得配售，则有义务按照《配售缴款通知书》或《网下认购协议》规定的时间、金额和方式，将认购款项足额划至主承销商通知的划款账户。如果申购人违反此义务，主承销商有权处置该违约申购人订单项下的全部债券，同时，本申购人同意就逾时未划部分按每日万分之五的比例向主承销商支付违约金，并赔偿主承销商由此遭受的损失；
- 6、 申购人理解并接受，如果遇不可抗力、监管者要求或其他可能对本次发行造成重大不利影响的情况，在经与主管机关协商后，发行人及主承销商有权暂停或终止本次发行。

填表说明：（以下内容不用传真至主承销商（簿记管理人）处，但应被视为本发行方案不可分割的部分，填表前请仔细阅读）

1、参与本次发行网下利率询价发行的合格投资者应认真填写网下询价及认购申请表。

2、票面利率应在询价利率区间内由低到高填写，最小变动单位为0.01%。

3、有关票面利率和申购金额的限制规定，请参阅发行方案相关内容。

4、网下发行本期债券的申购金额下限为1,000万元（含1,000万元），超过1,000万元的应为1,000万元的整数倍；本期债券的申购上限为800,000万元（含800,000万元）。

5、每一申购利率对应的申购金额为单一申购金额，即在该利率标位上投资者的新增认购需求。投资者的有效申购量为低于和等于最终确定的票面利率的所有标位的累计申购量。

6、以下为申购利率及申购金额的填写示例（声明：本示例数据为虚设，不含任何暗示，请投资者根据自己的判断填写）。

假设本期债券期票面利率的询价区间为3.10%-3.50%。某投资者拟在不同利率标位上分别申购不同的金额，其可做出如下填写：

票面利率（%）	申购金额（万元）
3.10	1,000
3.20	2,000
3.30	5,000
3.40	3,000
3.50	2,000

上述报价的含义如下：

◆当最终确定的票面利率高于或等于3.50%时，有效申购金额为13,000万元；

◆当最终确定的票面利率低于3.50%，但高于或等于3.40%时，有效申购金额11,000万元；

◆当最终确定的票面利率低于3.40%，但高于或等于3.30%时，有效申购金额8,000万元；

◆当最终确定的票面利率低于3.30%，但高于或等于3.20%时，有效申购金额3,000万元；

◆当最终确定的票面利率低于3.20%，但高于或等于3.10%时，有效申购金额1,000万元；

◆当最终确定的票面利率低于3.10%时，该申购要约无效。

7、参与询价认购的投资者请将此表填妥并加盖单位公章后，在本发行方案要求的时间内连同法人代表授权委托书（法定代表人本人签章的无须提供）、经办人身份证复印件传真至主承销商（簿记管理人）处。本表一经申购人完整填写，且由其法定代表人（或其授权代表）签字并加盖单位公章，传真至主承销商（簿记管理人）后，即对申购人具有法律约束力，不可撤销。若因合格投资者填写遗漏或填写错误而直接或间接导致预约申购无效或产生其他后果，由合格投资者自行负责。

8、参与询价与申购的合格投资者应遵守有关法律法规的规定，自行承担法律责任。

9、投资者须通过以下传真号码以传真方式参与本次询价与认购，以其他方式传送、送达一概无效。合格投资者传真后，请及时拨打联系电话进行确认。申购传真：010-66578980（81/82/83/84/85/86/87），咨询电话：010-66229372/9373。

2. 中海地產集團有限公司
公開發行公司債券募集說明書
(連本頁共191頁)



中海地产集团有限公司

(深圳市福田区福华路 399 号中海大厦十二楼)

公开发行公司债券募集说明书
(面向合格投资者)

主承销商



中银国际 证券有限责任公司
BOC International (China) Limited

上海市浦东新区银城中路 200 号中银大厦 39 层

签署日期：二〇一五年十一月十六日

第一节 声明、释义

本募集说明书及其摘要依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 23 号——公开发行公司债券募集说明书（2015 年修订）》及其它现行法律、法规的规定，并结合发行人的实际情况编制。

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺，本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

公司负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人保证本募集说明书及其摘要中财务会计资料真实、完整。

主承销商已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。主承销商承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，主承销商承诺负责组织募集说明书约定的相应还本付息安排。

受托管理人承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及受托管理协议等文件的约定，履行相关职责。发行人的相关信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或违约风险的，受托管理人承诺及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益。受托管理人承诺，在受托管理期间因其拒不履行、迟延履行或者其他未按照相关规定、约定及受托管理人声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失的，将承担相应的法律责任。

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立投资判断并自行承担相关风险。证券监督管理机构及其他政府部门对本次发行所作的任何决定，均不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

投资者认购或持有本次公司债券视作同意债券受托管理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。

根据《中华人民共和国证券法》的规定，本次债券依法发行后，发行人经营与收益的变化，由发行人自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

除本公司和主承销商外，本公司没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。投资者若对本募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。投资者在评价和购买本次债券时，应审慎地考虑本募集说明书第三节所述的各项风险因素。

重大事项提示

发行人提请投资者对公司以下事项予以特别关注：

一、发行人债券评级为AAA；截至2014年12月31日发行人经审计的净资产为495.96亿元（合并报表中所有者权益），合并报表资产负债率为71.75%，母公司资产负债率为71.17%；发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为79.90亿元（发行人2012年、2013年、2014年经审计的合并报表中归属于母公司所有者的净利润平均值），预计不少于本期债券一年利息的1.5倍。截至2015年6月30日，发行人未经审计净资产为514.67亿元（合并报表中所有者权益），资产负债率为72.84%，母公司资产负债率为71.55%。本期债券发行及挂牌上市安排请参见本期债券发行公告。

二、受国民经济总体运行状况、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券为固定利率债券，且期限较长，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本期债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

三、公司主营业务所属的房地产行业与整个国民经济的运行状况密切相关，近年来，随着国内固定资产投资规模不断扩大，城镇化进程逐步加快等宏观经济因素的影响，我国房地产行业出现了快速增长的局面。为确保国民经济平稳健康发展，国家先后出台了一系列房地产调控政策，从增加供给、抑制投机性购房需求、调整税收、规范融资等多方面进行细化调节，对房地产市场带来了各种政策性影响。如果发行人无法适应宏观调控政策的变化，则可能对公司的持续稳定经营和未来发展造成不确定性影响。

四、截至2012年末、2013年末、2014年末，公司总负债分别为685.39亿元、995.35亿元、1259.56亿元，其中流动负债分别为617.87亿元、917.85亿元、1173.54亿元，流动负债占负债总额的比重分别为90.15%、92.21%及93.17%。公司负债结构中大部分为关联子公司往来款和预售房款等无息负债，有息负债占总资产比例仅为6.57%、5.15%、5.54%，有息负债占比较低。公司将密切关注公司的负债水平，力争控制在合理的范围内，但同时随着业务的发展，公司融资

需求、方式及规模将不断变化公司将面临一定的有息债务规模增长、偿债压力上升的风险。

五、截至 2012 年末、2013 年末、2014 年末，公司存货账面余额（合并报表口径）分别为 587.20 亿元、911.07 亿元及 1079.18 亿元，占总资产的比重分别为 59.57%、66.41%及 61.47%。公司的存货主要由房地产项目开发中的开发成本和已建成尚未出售的开发产品构成。公司存货的去化能力直接影响公司资产的流动性及偿债能力，未来若发行人的在售项目销售迟滞将对公司的资金回笼和偿债能力带来一定的压力。同时公司存货的价值会受国家的宏观政策、信贷政策、房地产行业的供需状况、行业政策等因素的影响而发生波动，若存货中相关房地产项目的价格出现波动，则存货将面临计提存货跌价准备的风险，进而可能对公司的财务表现构成不利影响。

六、截至 2012 年末、2013 年末、2014 年末以及 2015 年 6 月末，公司其他应收款余额分别为 8,727,174 千元、15,601,247 千元、20,595,731 千元和 35,233,836 千元，占总资产的比重分别为 8.85%、11.37%、11.73%和 18.59%。公司其他应收款主要以关联方往来款为主。关联方往来款的形成主要是公司根据资金统筹管理和调配原则，经内部审议后为同属同一控制人的关联项目公司代为支付的土地款或工程款，公司本部有权根据资金统筹调配需要，随时回收归集各境内项目公司所开发的项目形成的销售回款。未来若公司的关联方往来款未能按需及时回收，将可能在一定程度上对公司的资金调度和运营造成影响。

七、截至 2012 年末、2013 年末、2014 年末以及 2015 年 6 月末，公司经营活动现金流量净额分别为 4,269,206 千元、-1,149,885 千元、9,457,972 千元和 -9,649,442 千元。近三年又一期公司的经营活动现金流量波动较大，主要是由于房地产行业的特性，从土地储备、项目开发到销售回款有一定的时间差，从而使得主要用于新增土地储备、房地产开发支出的现金流出在一定程度上影响了报告期经营活动现金流量净额的变化。未来若公司的经营活动现金流量有波动，将可能在一定程度上对公司的经营及财务状况构成影响。

八、房地产开发项目一般投资周期较长，投资规模较大，属于资金密集型产业。截至 2015 年 6 月末，公司土地储备的总建筑面积达到 2,123.3 万平方米。公

司所持有的高品质土地储备为未来持续发展提供了坚实有力的基础,但后续项目开发需要公司在未来投入持续的资金支持。因此,总体上公司在未来将面临一定程度的资本支出压力,未来若公司的销售回款及外部融资受到宏观经济政策、信贷政策、产业政策等方面的影响,则未来的经营目标的实现将受到一定程度的影响。

九、经联合信用评级有限公司评级,发行人的主体信用等级为 AAA,本期债券的信用等级为 AAA,说明发行人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。在本期债券的存续期内,联合信用每年将对公司主体和本期债券进行一次定期跟踪评级,并在存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级,跟踪评级结果将在联合信用网站(<http://www.unitedratings.com.cn>)和上海交易所网站(<http://www.sse.com.cn>)予以公布,并同时报送中海地产集团有限公司、监管部门等,且交易所网站公告披露时间不晚于在其他交易场所、媒体或其他场合公开披露的时间。本期债券存续期较长,若资信评级机构调低发行人的主体信用评级和/或本期债券的信用评级,则可能对债券持有人的利益造成一定影响。

十、债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议,对于所有债券持有人(包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人,以及在相关决议通过后受让取得本次债券的持有人)均有同等约束力。在本次债券存续期间,债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债券受托管理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本次债券均视作同意并接受本公司为本次债券制定的《债券受托管理人协议》、《债券持有人会议规则》等对本次债券各项权利义务的规定。

十一、本期债券的交易场所为上海证券交易所;本期债券发行人的主体信用等级为 AAA,本期债券的信用等级为 AAA,本期债券仅面向合格投资者公开发行,不面向公众投资者公开发行。根据《公司债券发行与交易管理办法》,合格投资者应当具备相应的风险识别和承担能力,知悉并自行承担公司债券的投资风险,并符合《公司债券发行与交易管理办法》规定的资质条件。

目 录

第一节 声明	- 1 -
重大事项提示.....	- 3 -
释义	- 8 -
第二节 发行概况	- 10 -
一、发行人基本情况.....	- 10 -
二、公司债券发行核准情况.....	- 10 -
三、本次发行的基本情况及发行条款.....	- 10 -
四、本期债券发行上市安排.....	- 14 -
五、本次发行的有关机构.....	- 14 -
六、发行人与本次发行有关中介机构及其人员之间的利害关系.....	- 17 -
第三节 风险因素	- 18 -
一、本期债券的投资风险.....	- 18 -
二、与发行人相关的风险.....	- 19 -
第四节 发行人及本期债券的资信状况	- 26 -
一、公司债券的信用评级情况及资信评级机构.....	- 26 -
二、信用评级报告的主要事项.....	- 26 -
三、公司近三年的资信情况.....	- 26 -
第五节 增信机制、偿债计划及其他保障措施	- 30 -
一、公司债券的偿债计划.....	- 30 -
二、偿债应急保障方案.....	- 31 -
第六节 发行人基本情况	- 37 -
一、发行人概况.....	- 37 -
二、公司设立及历次股权变化情况.....	- 37 -
三、重大资产重组情况.....	- 41 -
四、公司重要对外权益投资情况.....	- 41 -
五、控股股东和实际控制人情况.....	- 48 -
六、董事、监事、高级管理人员的基本情况.....	- 58 -
七、公司的主营业务基本情况.....	- 63 -
八、发行人的法人治理结构及相关机构最近三年的运行情况.....	- 80 -
九、发行人最近三年内违法违规及受处罚的情况说明及董事、监事、高级管理人员任职资格情况。.....	- 84 -
十、发行人独立运营情况.....	- 85 -
十一、发行人关联方、关联关系、关联交易及关联交易的决策权限、决策程序、定价机制.....	- 86 -
十二、发行人最近三年内资金占用情况以及为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情况.....	- 102 -
十三、发行人内控制度的建立及运行情况.....	- 102 -
第七节 财务会计信息	- 104 -
一、近三年财务报告审计情况.....	- 104 -
二、财务报表的编制基础.....	- 104 -
三、近三年又一期财务会计报表.....	- 105 -
四、近三年合并报表范围的变化.....	- 113 -

五、公司主要财务指标.....	- 117 -
六、管理层讨论与分析.....	- 119 -
七、有息债务情况.....	- 149 -
八、本期债券发行后公司资产负债结构的变化.....	- 151 -
九、公司最近一期期末的担保情况.....	- 152 -
十、资产负债表日后事项.....	- 153 -
十一、资产抵押、质押和其他限制用途情况.....	- 153 -
第八节 募集资金的运用.....	- 154 -
一、募集资金运用计划.....	- 154 -
二、本期债券募集资金运用对公司财务状况的影响.....	- 155 -
第九节 债券持有人会议.....	- 158 -
一、债券持有人行使权利的形式.....	- 158 -
二、《债券持有人会议规则》的主要内容.....	- 158 -
三、债券持有人会议决议的生效条件和效力.....	- 168 -
第十节 债券受托管理人.....	- 169 -
一、债券受托管理人.....	- 169 -
二、《债券受托管理协议》的主要内容.....	- 170 -
第十一节 发行人、中介机构及相关人员声明.....	-181 -
一、发行人声明.....	- 181 -
二、发行人全体董事、监事、高级管理人员声明.....	- 182 -
三、主承销商声明.....	-183 -
四、发行人律师声明.....	- 184 -
五、审计机构声明.....	- 185 -
六、资信评级机构声明.....	- 186 -
七、受托管理人声明.....	- 187 -
第十二节 备查文件.....	- 188 -
一、备查文件内容.....	- 188 -
二、备查文件查阅时间、地点.....	- 188 -

释义

在本募集说明书中，除非另有说明，下列简称具有如下含义：

本公司、公司、发行人、中海地产	指	中海地产集团有限公司
董事会	指	本公司董事会
公司章程	指	《中海地产集团有限公司章程》
本期债券	指	中海地产集团有限公司 2015 年公司债券
本次发行	指	公司本次向合格投资者公开发行的总金额不超过 80 亿元、票面金额为 100 元的公司债券的行为
债券持有人	指	根据债券登记机构的记录显示在其名下登记拥有中海地产集团有限公司 2015 年公司债券的投资者
国务院	指	中华人民共和国国务院
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
财政部	指	中华人民共和国财政部
住建部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
国土资源部	指	中华人民共和国国土资源部
人民银行	指	中国人民银行
中国银监会	指	中国银行业监督管理委员会
国家统计局	指	中华人民共和国国家统计局
债券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
主承销商、债券受托管理人、中银国际	指	中银国际证券有限责任公司
发行人律师	指	广东深天成律师事务所
审计机构	指	瑞华会计师事务所
资信评级机构、联合信用	指	联合信用评级有限公司
上证所	指	上海证券交易所
香港联交所	指	香港联合交易所有限公司
中海兴业	指	中国海外兴业有限公司，为公司唯一股东
中海发展	指	中国海外发展有限公司（00688.HK）
中海集团	指	中国海外集团有限公司
中海宏洋	指	中国海外宏洋集团有限公司（00081.HK）
中建总公司	指	中国建筑工程总公司
中建股份	指	中国建筑股份有限公司（601668.SH）

募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《中海地产集团有限公司公开发行公司债券募集说明书》
募集说明书摘要	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《中海地产集团有限公司公开发行公司债券募集说明书摘要》
《债券受托管理协议》	指	《中海地产集团有限公司 2015 年公司债券之债券受托管理协议》
《债券持有人会议规则》	指	《中海地产集团有限公司 2015 年公司债券之债券持有人会议规则》
《评级报告》	指	联合信用出具的《中海地产集团有限公司 2015 年公司债券信用评级分析报告》
《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》
企业会计准则	指	财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则—基本准则》和 38 项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释以及其他相关规定
交易日	指	上海证券交易所的营业日
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日和/或休息日）
工作日	指	每周一至周五，不含法定节假日或休息日
预售	指	房地产开发企业将正在建设中的房屋预先出售给承购人，由承购人支付定金或房价款的行为
报告期、近三年	指	2012 年、2013 年及 2014 年
元	指	如无特别说明，为人民币元

本募集说明书中部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上的差异是由四舍五入造成的。

第二节 发行概况

一、发行人基本情况

公司名称：中海地产集团有限公司

住所：深圳市福田区福华路 399 号中海大厦十二楼

法定代表人：郝建民

注册资本：100 亿元人民币

设立时间：1988 年 09 月 08 日

二、公司债券发行核准情况

2015 年 5 月 5 日，公司董事会审议通过了《关于发行中海地产集团有限公司 2015 年公司债券方案的议案》、《关于提请股东授权董事会及董事会授权人士在有关法律法规规定范围内全权办理本次公司债券发行相关事宜的议案》。

2015 年 5 月 25 日，公司股东中海兴业作出股东决议，同意《关于发行中海地产集团有限公司 2015 年公司债券方案的议案》，内容包括本期债券的发行规模、债券品种及期限、债券利率及付息方式、募集资金用途、发行方式、上市和转让场所、决议的有效期、偿债措施等事项。同时，中海兴业授权董事会或董事会授权人士全权办理本次发行的相关事宜。

三、本次发行的基本情况及发行条款

1、债券名称：中海地产集团有限公司 2015 年公司债券。

2、债券品种和期限：本期债券分为两个品种，品种一为 6 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权；品种二为 7 年期，附第 5 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。（品种一简称为“15 中海 01”，债券代码“136046”、品种二简称为“15 中海 02”，债券代码“136049”）

3、发行规模及分期发行安排：本期债券拟一次性发行不超过人民币 80 亿元，发行人有权根据簿记情况协商确定本期债券最终的实际发行规模以及各品种的实际发行规模。本期债券品种一初始发行规模为 60 亿元，品种二初始发行规模

为 20 亿元。本期债券引入品种间回拨选择权，回拨比例不受限制，发行人和主承销商将根据本期债券发行申购情况，在本期债券实际发行规模内，由发行人和主承销商协商一致，决定是否行使品种间回拨选择权。

4、品种间回拨选择权：发行人和主承销商将根据网下申购情况，决定是否行使品种间回拨选择权，即减少其中一个品种的发行规模，同时对另一品种的发行规模增加相同金额，单一品种最大拨出规模不超过其初始发行规模的 100%。

5、债券形式：实名制记账式公司债券。

6、票面金额及发行价格：本期债券票面金额为 100 元，按面值发行。

7、债券票面年利率确定方式：本期债券票面年利率由发行人和主承销商按照发行时簿记建档结果共同协商确定。本期债券品种一的票面利率在存续期内前 3 年固定不变；在存续期的第 3 年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 3 年票面利率加调整基点，在债券存续期后 3 年固定不变。本期债券品种二的票面利率在存续期内前 5 年固定不变；在存续期的第 5 年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 5 年票面利率加调整基点，在债券存续期后 2 年固定不变。

8、发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定在本期债券品种一存续期的第 3 年末调整本期债券品种一后 3 年的票面利率；发行人将于第 3 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，在中国证监会指定的上市公司信息披露媒体上发布关于是否调整本期债券品种一票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使本期债券品种一票面利率调整选择权，则本期债券品种一后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。发行人有权决定在本期债券品种二存续期的第 5 年末调整本期债券品种二后 2 年的票面利率；发行人将于第 5 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，在中国证监会指定的上市公司信息披露媒体上发布关于是否调整本期债券品种二票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使本期债券品种二票面利率调整选择权，则本期债券品种二后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

9、投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整

幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券的第 3 个或第 5 个计息年度付息日将持有的本期债券品种一或品种二按票面金额全部或部分回售给发行人。发行人将按照上交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

10、回售登记期：自发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告之日起 3 个交易日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的公司债券面值总额将被冻结交易；回售登记期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

11、还本付息方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

12、支付金额：本期债券的本金支付金额为投资者截至兑付登记日收市时持有的本期债券票面总额；本期债券的利息支付金额为投资者截至付息登记日收市时持有的本期债券票面总额×票面年利率。

13、发行首日：2015 年 11 月 19 日

14、起息日：本期债券自发行首日开始计息，本期债券计息期限内每年的 11 月 19 日为该计息年度的起息日。

15、计息期限(存续期间)：本期债券品种一的计息期限为 2015 年 11 月 19 日至 2021 年 11 月 18 日，品种二的计息期限为 2015 年 11 月 19 日至 2022 年 11 月 18 日；若投资者行使回售选择权，则品种一回售部分债券的计息期限为 2015 年 11 月 19 日至 2018 年 11 月 18 日，品种二回售部分债券的计息期限为 2015 年 11 月 19 日至 2020 年 11 月 18 日。

16、利息登记日：本期债券的利息登记日按登记机构相关规定处理。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就所持本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息。

17、付息日：本期债券品种一的付息日期为 2016 年至 2021 年每年的 11 月 19 日，品种二的付息日期为 2016 年至 2022 年每年的 11 月 19 日。若投资者行使回售选择权，则品种一回售部分债券的付息日为 2016 年至 2018 年每年的 11

月 19 日,品种二回售部分债券的付息日为 2016 年至 2020 年每年的 11 月 19 日。如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第 1 个工作日;每次付息款项不另计利息。

18、兑付登记日:本期债券的兑付登记日按登记机构相关规定处理。在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人,均有权获得所持本期债券的本金及最后一期利息。

19、兑付日:本期债券品种一的兑付日期为 2021 年 11 月 19 日,品种二的兑付日期为 2022 年 11 月 19 日;若投资者行使回售选择权,则品种一回售部分债券的兑付日为 2018 年 11 月 19 日,品种二回售部分债券的兑付日为 2020 年 11 月 19 日。如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第 1 个工作日;顺延期间兑付款项不另计利息。

20、支付方式:本期债券本息的支付方式按照债券登记机构的相关规定办理。

21、担保情况:无担保。

22、募集资金专项账户

开户银行:中国银行深圳中建大厦支行

账户户名:中海地产集团有限公司

收款账号:757565731589

23、信用级别及资信评级机构:经联合信用评级有限公司综合评定,发行人的主体信用等级为 AAA,本期债券的信用等级为 AAA。

24、簿记管理人、债券受托管理人:中银国际证券有限责任公司。

25、发行方式、配售规则:本期债券发行采取网下面向合格投资者询价配售的方式,网下申购由本公司与主承销商根据簿记建档情况进行债券配售,不向发行人原有股东进行配售。

26、发行对象:在债券登记机构开立合格证券账户的合格投资者(有关法律法规禁止购买者除外)。

27、承销方式：本期债券由主承销商组织承销团，采取以簿记建档为基础的余额包销的方式承销。

28、募集资金用途：本期债券发行募集资金全部用于偿还金融机构借款及补充流动资金。

29、上市和交易流通安排：本期债券发行结束后，发行人将尽快向上海证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。具体上市时间将另行公告。

30、质押式回购：发行人主体信用等级为 AAA，本次债券的信用等级为 AAA，符合进行质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜按登记公司的相关规定执行。

31、税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本次债券所应缴纳的税款由投资者承担。

四、本期债券发行上市安排

本期债券发行的重要日期安排如下：

事项	时间
募集说明书及发行公告刊登日期	2015 年 11 月 17 日
预计发行日期	2015 年 11 月 19 日
合格投资者认购日期	2015 年 11 月 19 日-2015 年 11 月 20 日

五、本次发行的有关机构

（一）发行人：中海地产集团有限公司

住所：深圳市福田区福华路 399 号中海大厦十二楼

法定代表人：郝建民

联系人：范钊

电话：0755-82826697

传真：0755-82950333

（二）主承销商：

中银国际证券有限责任公司

办公地址：上海市浦东新区银城中路 200 号中银大厦 39 层

法定代表人：钱卫

联系人：康乐、陈微、严建岳、樊承东、邵冰清

电话：010-66229000

传真：010-66228972

（三）发行人律师：广东深天成律师事务所

办公地址：深圳市福田区深南大道 4009 号投资大厦 12 层

负责人：程洁海

签字律师：肖红宇、徐斌

电话：0755-33339885

传真：0755-33339833

（四）主承销商律师：北京大成律师事务所

办公地址：北京市朝阳区东大桥路 9 号侨福芳草地 D 座 7 层

负责人：彭雪峰

经办律师：徐文萍、张伍平

电话：010-58137799

传真：010-58137788

（五）审计机构：瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）

办公地址：深圳市福田区益田路 6001 号太平金融大厦 9 层

负责人：顾仁荣

签字注册会计师：邢向宗、燕玉嵩

电话： 0755-88999133

传真： 0755-88997399

（六）资信评级机构：联合信用评级有限公司

办公地址：北京市朝阳区建外大街 2 号 PICC 大厦 12 层

法定代表人：吴金善

联系人：刘洪涛、刘晓亮

电话：010-85172818

传真：010-85171273

（七）债券受托管理人：中银国际证券有限责任公司

办公地址：上海市浦东新区银城中路 200 号中银大厦 39 层

法定代表人：钱卫

联系人：何银辉

电话：021-20328556

传真：021-50372641

（八）募集资金专项账户开户银行

开户银行：中国银行深圳中建大厦支行

账户户名：中海地产集团有限公司

收款账号：757565731589

联系地址：深圳市东门南路 3026 号中建大厦 1 楼

联系人：张贤美、杜希焱

电话：0755-22336422，0755-22332098

传真：0755-22332272

(九) 公司债券申请上市交易所：上海证券交易所

注册地址：上海市浦东南路 528 号证券大厦

法定代表人：黄红元

电话：021-68808888

传真：021- 68807813

(十) 公司债券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

办公地址：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦

总经理：高斌

电话：021-38874800

传真：021-58754185

六、发行人与本次发行有关中介机构及其人员之间的利害关系

截至 2015 年 06 月 30 日，发行人与其聘请的与本次发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他利害关系。

第三节 风险因素

投资者在评价和投资本期债券时,敬请将下列各项风险因素连同本募集说明书中其他资料一并考虑。

一、本期债券的投资风险

(一) 利率风险

受国家宏观经济运行状况、货币政策、国际环境变化等因素的影响,市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长,在本期债券存续期内,市场利率的波动可能会使投资者的实际投资收益具有一定的不确定性。

(二) 流动性风险

本次债券发行结束后,发行人将积极申请本次债券在上海证券交易所上市流通。由于具体上市审批事宜需要在本次债券发行结束后方能进行,并依赖于有关主管部门的审批或核准,发行人目前无法保证本次债券一定能够按照预期在合法的证券交易市场交易流通,且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外,证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响,发行人亦无法保证本次债券能够在二级市场有活跃的交易,从而可能影响债券的流动性。

(三) 偿付风险

发行人目前经营和财务状况良好。本次公司债券期限较长,在本期债券存续期内,发行人所处的宏观经济环境、房地产市场、资本市场状况、国家相关政策等外部因素及发行人经营情况的不确定性,可能导致发行人无法从预期的还款来源中获得足够的资金按期支付本息,从而对债券持有人的利益造成一定影响。

(四) 本期债券安排所特有的风险

尽管在本次债券发行时,公司已根据实际情况安排了偿债保障措施来控制和保障本次债券按时还本付息,但是在存续期内,可能由于不可控的市场、政策法规变化等因素导致目前拟定偿债保障措施不完全或无法履行,将对本次债券持有人的利益产生影响。

（五）资信风险

近三年与主要客户及供应商发生业务往来时，发行人未曾有严重违约情况发生。在未来的业务经营过程中，发行人仍将秉承诚实守信原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。

在本期债券存续期内，若因其他任何客观原因或不可控制的因素导致发行人资信状况发生重大不利变化，将可能导致本期债券持有人面临发行人的资信风险。

（七）信用评级变化的风险

经联合信用评级有限公司评级，发行人的主体信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA，说明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。在本期债券的存续期内，联合信用每年将对公司主体和本期债券进行一次定期跟踪评级，并在存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。本期债券存续期较长，发行人无法保证其主体信用评级和本期债券的信用评级在本期债券存续期内不会发生负面变化。若资信评级机构调低发行人的主体信用评级和/或本期债券的信用评级，则可能对债券持有人的利益造成一定影响。

二、与发行人相关的风险

（一）财务风险

1、投资性房地产公允价值波动的风险

公司采用公允价值模式计量投资性房地产。2012 年度、2013 年度及 2014 年度公司投资性房地产的公允价值变动收益分别为 1,582,677 千元、1,075,000 千元及 1,785,614 千元，由于房地产市场的变化，若发行人投资性房地产的公允价值在未来出现波动，将可能对公司的经营业绩和财务状况产生一定影响。

2、存货价值波动的风险

2012 年末至 2014 年末，公司的存货余额分别为 58,719,888 千元、91,107,126 千元、107,918,007 千元，在流动资产中所占比重分别为 68.62%、73.43% 及 67.96%，2015 年 6 月 30 日，存货余额为 115,967,383 千元，占流动资产比例 66.75%，存货是流动资产的主要构成部分，公司的存货主要为开发房地产项目所产生的开

发成本、开发产品及拟开发土地。报告期内公司存货余额呈现逐年增长的趋势，主要系房地产开发项目增加投入较多所致。

公司存货的变现能力直接影响公司资产的流动性及偿债能力，未来若发行人的在售项目销售出现不利状况将导致存货周转不畅，进而对公司的偿债能力带来一定不利影响。同时公司存货的价值会受国家的宏观政策、信贷政策、房地产行业的供需状况、行业政策等因素的影响而发生波动。在未来的资产负债表里，若存货中相关房地产项目的价格出现波动，则存货将面临计提存货跌价准备的风险，进而对公司的财务表现构成不利影响。

3、有息负债增加的风险

2012 年末至 2014 年末，公司的负债余额分别为 68,539,183 千元、99,535,303 千元及 125,956,489 千元，2015 年 6 月 30 日负债余额为 138,042,421 千元，截至 2012 年末、2013 年末、2014 年末及 2015 年 6 月 30 日，公司的资产负债率（合并报表口径）分别为 69.53%、72.56%、71.75%、72.84%。随着业务的发展，公司融资需求、方式及规模将不断变化，公司或将面临一定的有息债务规模增长、偿债压力上升的风险。

但是报告期内，公司的负债总额呈现增长的趋势，主要是由于近年来公司业务增长，相应其它应付账款和预收账款等增长较快。其中：其它应付款主要是应付其它关联子公司往来款，主要是其它关联子公司归集到公司的销售回款；预收帐款则是合并报表范围内各子公司的预收房款。这两部分为无息负债。截至 2012 年末、2013 年末、2014 年末，公司有息负债占资产总量比例为 6.57%、5.15%、5.54%，有息负债比例较低。净借贷比率为-25.96%、-17.29%、-29.27%，表明公司偿债压力上升的同时有较强抗风险能力。

4、经营活动产生的现金流量净额波动较大的风险

公司 2012 年度、2013 年度及 2014 年度的经营活动现金流量净额分别为 4,269,206 千元、-1,149,885 千元和 9,457,972 千元，2015 年 1-6 月经营活动现金流量净额为-9,649,442 千元。近三年公司的经营活动现金流量波动较大，主要是由于房地产行业的特性，从土地储备、项目开发到销售回款有一定的时间差，从

而使得主要用于新增土地储备、房地产开发支出的现金流出在一定程度上影响了报告期经营活动现金流量净额的变化。未来若公司的经营活动现金流量有波动，将可能在一定程度上对公司的经营及财务状况构成影响。

5、未来存在较大规模资本支出的风险

房地产开发项目一般投资周期较长，投资规模较大，属于资金密集型产业。截至 2015 年 6 月底，公司土地储备总建筑面积达到 2,123.3 万平方米。由于房地产项目具有规模较大、回款周期长、资源占用大的特点，随着在建项目及拟建项目的陆续开发建设，公司在未来的现金支出将会较大，公司需要准备大量的流动资金以应对项目所需的资金周转，保证项目的运转和开发。公司所持有的高品质土地储备为未来持续发展提供了坚实有力的基础，但后续项目开发需要公司在未来投入持续的资金支持。因此，总体上公司在未来将面临一定程度的资本支出压力，未来若公司的融资能力受到宏观经济政策、信贷政策、产业政策等方面的影响，则未来的经营目标的实现将受到一定程度的影响。

（二）经营风险

1、市场波动风险

房地产行业的发展周期与经济发展周期紧密相关，过去几年中，我国房地产市场长期处于供销两旺的状态，全线城市房价普遍出现大幅增长。但随着我国宏观经济形势的变化，GDP 增长率逐步放缓，城镇居民人均可支配收入增长率有所回落，加之房地产调控政策的实施和市场预期的变化，自 2013 年底开始，部分城市商品房价格逐渐出现回落，成交量有所萎缩，全国商品房销售面积和房屋新开工面积呈现连续同比负增长，土地成交面积也同比下滑，投资增速大幅下降。2015 年，各地政府逐步调整房地产调控政策，在放宽公积金购房、降息降准等政策影响下，房地产低迷的迹象开始出现逆转，但一、二、三线城市由于有效需求和前期供给积压情况的不同，复苏步伐形成了分级化。未来，我国房地产市场将进入平稳发展的新常态，行政调控措施将逐步淡出，市场流动性逐步改善，有利于市场长期向好，但在短期内，房地产市场仍有可能经历阶段性调整，从而对发行人的经营和投资产生一定影响。

2、市场竞争风险

房地产企业准入门槛不高，尤其对民营资本开放度较高，导致国内房地产企业数量庞大，竞争激烈。2014年，根据国务院发展研究中心企业研究所数据，我国房地产百强企业市场份额达到35.4%，较上年增加5.9%，但集中度相比其他国民经济支柱行业而言，仍然偏低，反映出房地产市场的充分激烈的竞争。在2015年国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所、中国指数研究院每年联合研究并发布中国房地产百强企业名单中，按照综合实力排名（中海发展口径），发行人排名第四，按照公司品牌价值排名（中海发展口径），中海地产排名第一。未来，在房地产市场逐步进入深化调整的新形势下，行业内各企业发展格局将逐步分化，行业将加速迈入品牌竞争的时代，各房地产企业探索创新经营模式的步伐也将不断加快，发行人可能将面临更加激烈、更加复杂的市场竞争环境。

3、项目开发风险

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

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

4、施工安全的风险

项目施工安全，既关系到施工现场员工自身的人身安全，也关系到公司的品牌和声誉。虽然公司大部分项目的施工均由外包施工公司承担，但公司一直十分重视对工程施工的监管，并强化相关外包施工公司责任人的安全意识和产品质量意识。但如若公司未能及时发现并合理防范施工安全风险，则可能会为公司带来

处罚、赔偿等风险，可能间接影响公司声誉及经营业绩。

5、销售风险

随着我国住宅及商业地产消费市场的需求日趋多元化、个性化和理性化，消费者对房地产产品和服务的要求越来越高，如果发行人在项目地理位置、规划设计、产品定价、配套服务、创新销售模式等方面不能及时了解并应对消费者需求的变化，将可能造成销售不畅、回款缓慢，从而给发行人带来销售压力和销售风险。同时，若市场成交量有较大波动也会给发行人带来一定的销售风险。发行人将通过调研研究、市场预测等方式制定出应对消费者需求变化的一系列措施积极应对销售风险的措施。

（三）管理风险

1、项目子公司管理控制的风险

发行人是全国性、跨区域的综合房地产开发商，主要通过下属项目子公司进行项目开发，业务覆盖北京、深圳、上海、广州、沈阳、长春、大连、青岛、烟台、天津、济南、武汉、太原、杭州、南京、苏州、南昌、宁波、无锡、重庆、成都、西安、昆明、佛山、厦门、中山、福州等数十个重点城市。截至 2014 年 12 月 31 日，公司直接或间接控股的子公司达 74 家，对子公司的有效管理控制存在一定的风险。目前，发行人已经对项目子公司建立了比较规范、完善的管控机制，在财务、资金、人事、项目管理等方面实行总部统一管理。随着发行人业务的不断拓展，若控制机制的设置或执行不能适应其发展的需要，将可能导致发行人对项目子公司缺乏足够的管控，从而影响发行人的正常运营及品牌形象。

2、人力资源管理的风险

在公司过去的发展历程中，经验丰富的高级管理人员和优秀的专业人员为公司创造了巨大的价值，同时公司也培养和选聘了大批的优秀管理人员和专业人员，引进并充分发掘优秀人才已成为公司长期发展战略实现的重要保证。目前，公司已建立了较为完善的薪酬福利制度和培训体系，并为优秀人才提供了广阔的发展平台。随着国内房地产市场的持续发展，优秀的专业人才将成为稀缺资源，公司能否建立有效机制保留并吸引更多符合公司发展需要的优秀专业人才成为公司

发展战略有效实施的关键所在。

（四）政策风险

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

1、行业政策调控风险

近年来，为保障房地产行业健康稳定发展，国家和有关部门相继出台了一系列调控政策。2010年，国务院下发《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（即“国十条”）；2011年1月，国务院再次下发《关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》（即“新国八条”）；2013年2月，国务院常务会议确定了五项加强房地产市场调控的政策措施（即“国五条”），再次重申坚持执行以限购、限贷为核心的调控政策，坚决打击投资投机性购房，同时进一步要求各地公布年度房价控制目标。随着上述政策和相关配套措施的实施，以及国家经济增长速度的放缓，我国房地产市场价格得到了有效的控制，相关的调控措施也逐渐转向以市场化的方式调控为主。2014年以来，我国房地产市场出现了较大的下行压力，在年初政府工作报告提出“双向调控”的政策思路后，各地政府陆续放松了前几年宏观调控基调下的系列行政调控政策，出台了取消限购、放松限贷、放松住房公积金政策、下调首付款比例、定向降准、降息等相关支持政策，使得房地产市场外部环境获得较大改善。如果后续房地产市场继续出现过热情形或者异常变动，不排除国家会适时出台新的调控政策，则可能会影响公司房地产业务的开展。

2、信贷政策变化风险

近年来，国家针对房地产开发企业的信贷、消费者购房贷款等方面实施了一系列信贷调控政策，对市场的供给和需求两方面造成重要影响。一方面，房地产业是典型的资金密集型产业，对银行贷款的依赖度较高，近年来对房地产业的贷款规模和风险控制要求日渐趋紧，使得银行贷款的难度加大，财务成本明显提高，给部分房地产企业造成了较大的资金压力，从而对项目的开发进度造成不利

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

3、税收政策风险

房地产行业涉及税种较多，政府税收政策的变动将直接影响房地产开发企业的盈利和现金流。目前，国家已经从土地持有、开发、转让和个人二手房转让等房地产各个环节采取税收调控措施，若国家进一步在房产的持有环节进行征税，如开征房产税、物业税等，将一定程度上影响商品房的购买需求，特别是投资性和改善居住条件的购房需求，也将对房地产市场和公司产品的销售带来不利影响。另外，根据《关于 2014 年中央和地方预算执行情况与 2015 年中央和地方预算草案的报告》的要求，2015 年房地产业将纳入营业税改征增值税范围，“营改增”不仅会对房地产行业的土地成本、存量资产和实际税负产生影响，也会对房地产公司内部的税务核算体系产生一定的冲击，如果“营改增”后实际税负增加或者公司税务核算体系不健全，将会增加公司的税收负担及产生一定的税务风险。

第四节 发行人及本期债券的资信状况

一、公司债券的信用评级情况及资信评级机构

本公司聘请了联合信用对本期债券发行的资信情况进行评级。根据联合信用出具的《评级报告》，本公司主体长期信用等级为 AAA 级，本期债券的信用等级为 AAA 级。

二、信用评级报告的主要事项

（一）信用评级结论及标识的涵义

根据联合信用出具的《评级报告》的结果及评级结果释义，本公司主体长期信用等级为 AAA 级，本期债券的信用等级为 AAA 级。发行人长期信用等级表明公司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；本期债券信用等级表明公司对本期债券的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；

（二）《评级报告》主要内容摘要

联合信用对发行人的评级反映了公司作为国内房地产行业的龙头企业，近年来，在房地产行业景气度下滑的背景下，公司营业收入持续稳健增长，盈利水平保持行业领先，品牌影响力大，刚性债务规模不大，资产质量良好。公司业务覆盖主要的一、二线城市和部分三线城市，土地储备充足，产品利润率高，抵抗行业周期性风险的能力较强。同时，联合信用也关注到公司产品区域分布相对集中，以及在建项目资金需求量较大等因素对其信用水平可能产生的不利影响。

未来，随着公司在售项目实现销售以及在建项目逐步竣工，公司收入规模和盈利能力有望持续提升。联合信用对公司的评级展望为“稳定”。

基于对公司主体长期信用以及本次债券偿还能力的综合评估，联合信用认为，本次债券到期不能偿还的风险很低。

优势：

1. 公司是国内房地产行业龙头企业，在品牌影响力、产品品质和盈利能力

等方面居于国内领先地位。

2. 公司建立了成熟高效的采购、经营、销售和管理体系，保障公司在建项目较快实现销售和回款，有利于公司经营和财务安全。

3. 公司土地储备主要位于一二线城市，质量较高，为公司塑造品牌形象和提升盈利能力奠定了良好的基础。

4. 近年来，公司销售收入保持增长，随着公司现有在售项目实现销售，以及在建项目进入销售阶段，公司收入、利润规模有望进一步提升。

5. 公司货币资金规模较大，有息债务负担较轻，财务安全性较高。

关注

1. 房地产业面临全局性调整，虽然近期房地产政策出现放松迹象，但整体看房地产行业高速发展的阶段已经过去。公司受房地产市场调整的影响需持续关注。

2. 公司土地储备相对集中于若干一二线城市，需要关注少数地区房地产市场变化对公司整体经营的影响。

3. 公司在建项目规模较大，预计随着公司经营规模的扩大，对建设开发资金的需求将保持较大规模，应关注公司现金流于开发资金的匹配情况。

（三）跟踪评级的有关安排

根据监管部门和联合信用对跟踪评级的有关要求，联合信用将在本次债券存续期内，在每年发行人年度审计报告出具后的两个月内进行一次定期跟踪评级，并在本次债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。

发行人应按联合信用跟踪评级资料清单的要求，提供有关财务报告以及其他相关资料。发行人如发生重大变化，或发生可能对信用等级产生较大影响的重大事件，应及时通知联合信用并提供有关资料。

联合信用将密切关注发行人的相关状况，如发现发行人或本次债券相关要素出现重大变化，或发现其存在或出现可能对信用等级产生较大影响的重大事件时，

联合信用将落实有关情况并及时评估其对信用等级产生的影响,据以确认或调整本次债券的信用等级。

如发行人不能及时提供上述跟踪评级资料及情况,联合信用将根据有关情况进行分析并调整信用等级,必要时,可宣布信用等级暂时失效,直至发行人提供相关资料。

跟踪评级结果将在联合信用网站 (<http://www.unitedratings.com.cn>) 和上海交易所网站 (<http://www.sse.com.cn>) 予以公布,并同时报送中海地产集团有限公司、监管部门等,且交易所网站公告披露时间不晚于在其他交易场所、媒体或其他场合公开披露的时间。

三、公司近三年的资信情况

(一) 公司获得主要贷款银行的授信情况

本公司资信情况良好,与银行等金融机构一直保持长期合作伙伴关系,并持续获得各银行较高的贷款授信额度,间接债务融资能力较强。截至 2015 年 9 月末,公司合并口径获得的银行授信总额为 518.00 亿元,已使用授信 98.31 亿元,未使用授信额度 419.69 亿元。

(二) 近三年公司与主要客户业务往来的资信情况

最近三年,发行人与主要客户发生业务往来时,均遵守合同约定,未发生严重违约情况。

(三) 近三年债券发行及偿还情况

发行人近三年未曾发行过公司债券、中期票据或短期融资券。

(四) 本次发行后累计公司债券余额及其占发行人最近一期经审计净资产的比例

如发行人本次申请的公司债券经中国证监会核准并全部发行完毕后,发行人并表范围累计公司债券余额约为 80 亿元,占公司 2015 年 6 月 30 日合并报表所有者权益的比例为 15.54%,未超过公司净资产的 40%。

(五) 近三年偿债能力财务指标(合并报表口径)

根据发行人2012年、2013年、2014年审计报告及2015年半年度报告（未经审计），发行人最近三年一期主要财务指标如下：

项目	2015-6-30	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
流动比率（合并）（倍）	1.36	1.35	1.35	1.38
速动比率（合并）（倍）	0.45	0.43	0.36	0.43
资产负债率（合并）	72.84%	71.75%	72.56%	69.53%
资产负债率（母公司）	71.55%	71.17%	67.69%	65.80%
项目	2015 年上半年	2014 年度	2013 年度	2012 年度
EBITDA 利息保障倍数（倍）	9.22	18.29	15.99	18.28
贷款偿还率	100%	100%	100%	100%
利息偿付率	100%	100%	100%	100%

上述财务指标计算公式如下：

①流动比率=流动资产/流动负债

②速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

③资产负债率=总负债/总资产

④EBITDA 利息保障倍数=(利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销)/
(资本化利息+计入财务费用的利息支出)

⑤贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额

⑥利息偿付率=实际支付利息/应付利息

第五节 增信机制、偿债计划及其他保障措施

本期债券发行后，公司将根据债务结构进一步加强资产负债管理、流动性管理和募集资金运用管理，保证资金按计划使用，及时、足额准备资金用于每年的利息支付和到期的本金兑付，以充分保障投资者的利益。

一、公司债券的偿债计划

（一）时间安排

本期债券品种一的付息日期为 2016 年至 2021 年每年的 11 月 19 日，品种二的付息日期为 2016 年至 2022 年每年的 11 月 19 日。若投资者行使回售选择权，则品种一回售部分债券的付息日为 2016 年至 2018 年每年的 11 月 19 日，品种二回售部分债券的付息日为 2016 年至 2020 年每年的 11 月 19 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；每次付息款项不另计利息。

本期债券品种一的兑付日期为 2021 年 11 月 19 日，品种二的兑付日期为 2022 年 11 月 19 日；若投资者行使回售选择权，则品种一回售部分债券的兑付日为 2018 年 11 月 19 日，品种二回售部分债券的兑付日为 2020 年 11 月 19 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息。

（二）偿债资金来源

公司将根据本期债券本息未来到期支付安排制定年度、月度资金运用计划，合理调度分配资金，保证按期支付到期利息和本金。本期债券偿债资金来源主要为发行人日常经营所产生的现金流。

本公司 2012 年度、2013 年度、2014 年和 2015 年 1-6 月营业收入（合并报表口径）分别为 22,799,785 千元、33,634,793 千元、49,881,261 千元和 10,923,460 千元，归属于母公司股东的净利润分别为 6,989,723 千元、6,749,945 千元、10,231,586 千元和 1,685,644 千元，营业收入和净利润增速较快，其中 2015 年 1-6 月数据相对偏低，主要是由于房地产业务收入的确认普遍集中在下半年所致。随着公司业务的不断发展，本公司营业收入和利润水平有望进一步提升，公司良好

的盈利能力和未来发展前景将保障本期债券利息和本金的及时支付。

（三）偿债应急保障方案

公司必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金，截至 2014 年 12 月 31 日，公司合并报表流动资产余额为 158,796,819 千元，流动资产具体构成如下：

项目	2014 年 12 月 31 日	
	金额（千元）	占比（%）
货币资金	24,242,819	15.27%
应收账款	1,011,497	0.64%
预付款项	683,562	0.43%
应收利息	6,517	0.00%
其他应收款	20,595,731	12.97%
存货	107,918,007	67.96%
一年内到期的非流动资产	1,485,000	0.94%
其他流动资产	2,853,686	1.80%
流动资产合计	158,796,819	100.00%

公司的货币资金为 24,242,819 千元；公司的应收账款为 1,011,497 千元，其中一年以内的应收账款 885,165 千元，占比 87.51%；应收账款对象主要为购房客户，应收账款的可回收性较好；公司的存货为 107,918,007 千元，主要为开发房地产项目所产生的开发成本、开发产品及工程施工、工程结算。若未来公司出现偿债困难的情形，可以通过变现部分流动资产作为本期债券的偿付资金。公司主营业务的健康发展，也将为公司营业收入、经营利润以及经营性现金流的增长奠定良好基础，为公司偿债能力提供有力保障。

二、公司债券的偿债保障措施

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定《债券持有人会议规则》、充分发挥债券受托管理人的作用、设立专门的偿付工作小组、严格履行信息披露义务和公司承诺等，努力形成一套确保债券安全付息、兑付的保障措施。

（一）募集资金专款专用

公司将严格依照董事会决议及本募集说明书披露的资金投向，确保专款专用。

同时，公司将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将进行严格检查，切实做到专款专用，保证募集资金的投入、运用、稽核等方面顺畅运作。

（二）制定《债券持有人会议规则》

公司和债券受托管理人按照《公司债券发行与交易管理办法》制定了本期债券的《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本期公司债券的本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

有关《债券持有人会议规则》的具体内容，详见本募集说明书第九节“债券持有人会议”。

（三）聘请债券受托管理人

公司按照《公司债发行与交易管理办法》聘请了本期债券的债券受托管理人，签订了《债券受托管理协议》。在本期债券的存续期内，债券受托管理人依照协议的约定维护债券持有人的利益。

公司将严格按照《债券受托管理协议》的规定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人提供公司的相关财务资料，并在公司可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人及时依据《债券受托管理协议》采取必要的措施。

有关债券受托管理人的权利和义务，详见本募集说明书第十节“债券受托管理人”。

（四）设立专门的偿付工作小组

本公司指定财务资金部等相关部门的人员组成专门的偿债工作小组，全面负责本期债券利息支付、本金兑付及与之相关的工作。偿债工作小组将在每年财务预算中落实本期债券本息兑付资金，保证本息如期偿付，确保债券持有人利益。

（五）严格的信息披露

发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使公司偿债能力、募集资

金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

本期债券存续期内，发行人应当根据法律、法规和规则的规定，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

发行人将按《债券受托管理协议》及中国证监会的有关规定进行重大事项信息披露，至少包括但不限于以下内容：

- 1、发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；
- 2、债券信用评级发生变化；
- 3、发行人主要资产被查封、扣押、冻结；
- 4、发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；
- 5、发行人当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
- 6、发行人放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十；
- 7、发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- 8、发行人作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定；
- 9、发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚；
- 10、保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；
- 11、发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件；
- 12、发行人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施；
- 13、发行人拟变更募集说明书的约定；
- 14、发行人不能按期支付本息；
- 15、发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的；

- 16、发行人提出债务重组方案的；
- 17、本期债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的；
- 18、发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

就上述事件通知债券受托管理人同时，发行人就该等事项是否影响本期债券本息安全向债券受托管理人作出书面说明，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。

（六）发行人股东、董事会对本期债券偿债保障的相关决议

经本公司于 2015 年 5 月 5 日召开的董事会审议通过以及于 2015 年 5 月 25 日股东批准，在出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，公司将至少采取如下措施：

- 1、不向股东分配利润；
- 2、暂缓重大对外投资、收购、兼并等资本性支出项目的实施；
- 3、调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；
- 4、主要责任人不得调离。

（七）其他偿债措施

公司与国内主要银行保持良好的长期合作关系，间接融资能力较强。截至 2015 年 9 月末，公司合并口径获得的金融机构总授信额度为 518.00 亿元，其中已使用额度为 98.31 亿元，尚有 419.69 亿元未使用。授信额度充足，若公司经营活动现金流量净额不足以偿还本期债券的到期利息或本金，公司可通过向金融机构借款筹集资金，用于偿付本期债券的本息。

三、发行人违约责任及解决措施

（一）本次债券违约的情形

以下事件构成本期债券的违约事件：

(1) 发行人未能根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本期债券的利息和本金；

(2) 发行人不履行或违反《债券受托管理协议》项下的其他任何承诺（上述（1）违约情形除外），且经债券受托管理人书面通知，或经持有本期债券本金总额 25% 以上的债券持有人书面通知，该种违约情形持续三十个连续工作日；

(3) 发行人丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的诉讼程序；

(4) 在本期债券存续期间内，其他因发行人自身违约和/或违规行为而对本期债券本息偿付产生重大不利影响的情形。

如果以上违约事件发生且一直持续五个连续工作日仍未解除，单独或合并持有本期未偿还债券本金总额 50% 以上的债券持有人可通过债券持有人会议决议，以书面方式通知发行人，宣布所有本期未偿还债券的本金和相应利息，立即到期应付。在宣布加速清偿后，如果发行人在不违反适用法律规定的前提下采取了以下救济措施：（1）向债券受托管理人提供保证金，且保证金数额足以支付以下各项金额的总和：①债券受托管理人及其代理人 and 顾问的合理赔偿、费用和开支；②所有迟付的利息及罚息；③所有到期应付的本金；④适用法律允许范围内就迟延履行计算的复利；或（2）相关的违约事件已得到救济或被豁免；或（3）债券持有人会议同意的其他措施。单独或合并持有本期未偿还债券本金总额 50% 以上的债券持有人可通过债券持有人会议决议，以书面方式通知发行人豁免其违约行为，并取消加速清偿的决定。

如果发生本期债券的违约事件且一直持续，债券受托管理人应根据债券持有人会议的指示，采取任何可行的法律救济方式（包括但不限于依法申请法定机关采取财产保全措施并根据债券持有人会议的决定，对发行人提起诉讼/仲裁）回收债券本金和利息，或强制发行人履行《债券受托管理协议》或本期债券项下的义务。

（二）针对发行人违约的违约责任及其承担方式

发行人承诺按照本次债券募集说明书约定的还本付息安排向债券持有人支付本次债券利息及兑付本次债券本金，若发行人不能按时支付本次债券利息或本

次债券到期不能兑付本金，对于逾期未付的利息或本金，发行人将根据逾期天数按债券票面利率向债券持有人支付逾期利息；按照该未付利息对应本次债券的票面利率另计利息（单利）；偿还本金发生逾期的，逾期未付的本金金额自本金支付日起，按照该未付本金对应本次债券的票面利率计算利息（单利）。

当发行人未按时支付本次债券的本金、利息和/或逾期利息，或发生其他违约情况时，债券持有人有权直接依法向发行人进行追索。债券受托管理人将依据《债券受托管理协议》在必要时根据债券持有人会议的授权，参与整顿、和解、重组或者破产的法律程序。如果债券受托管理人未按《债券受托管理协议》履行其职责，债券持有人有权追究债券受托管理人的违约责任。

（三）争议解决方式

双方对因上述情况引起的任何争议，任一方有权向中国国际经济贸易仲裁委员会提请仲裁，适用申请仲裁时该会现行有效的仲裁规则。仲裁地点在北京，仲裁裁决是终局的，对发行人及投资者均具有法律约束力。

第六节 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称:	中海地产集团有限公司
公司简称:	中海地产
法定代表人:	郝建民
设立日期:	1988年09月08日
注册资本:	100亿元人民币
实缴资本:	100亿元人民币
注册地址:	深圳市福田区福华路399号中海大厦十二楼
办公地址:	深圳市福田区福华路399号中海大厦十二楼
邮政编码:	518048
经营范围:	对外资向内地各省市投资的建设项目进行总承包,承担项目组织和施工管理业务,通过土地有偿使用方式获得的土地可准予房地产开发与经营业务
信息披露负责人:	范钊
电话:	0755-82826697
传真:	0755-82950333
所属行业:	房地产业(K70)
经营范围:	房地产业
组织机构代码:	61883292-5

二、公司设立及历次股权变化情况

中海地产是在中海地产股份有限公司基础上依法改制的有限责任公司。公司前身是经深圳市人民政府深办函【1988】337号文“关于中国海外建筑工程有限公司在深圳组建分公司请示的批示的批复”批准,由中国海外建筑工程有限公司(以下简称“中海建筑”)独资设立的外商投资企业,设立时名称为中国海外建筑工程有限公司深圳分公司,注册资本为人民币5,000,000元。中国海外建筑工程有限公司深圳分公司于1988年9月8日在深圳市工商行政管理局注册登记,并取得营业执照。

1991年2月28日,中国海外建筑工程有限公司深圳分公司更名为中国海外建筑(深圳)有限公司并在深圳市工商行政管理局办理了工商变更登记。1991年12月31日,经深圳市人民政府外复【1991】1420号文“关于中国海外建筑

（深圳）有限公司注册资本的批复”批准，中国海外建筑（深圳）有限公司注册资本增至人民币 20,000,000 元。

1992 年 7 月 23 日，中国建筑在香港联交所上市，同时名称变更为中国海外发展有限公司。中国海外建筑（深圳）有限公司股东随之变更为中海发展，并在深圳市工商行政管理局办理了股东变更登记。

1996 年 11 月 14 日经国家外汇管理局深圳分局外资管理处批准，中海发展以从公司分得的人民币 80,000,000 元利润进行再投资，中国海外建筑（深圳）有限公司注册资本增至人民币 100,000,000 元。

1997 年 11 月 27 日，经深圳市招商局深招商复【1997】B1042 号文“关于港资企业‘中国海外建筑（深圳）有限公司’股权转让的批复”批准，中国海外建筑（深圳）有限公司股权转让给中海发展在香港注册的全资子公司中国海外兴业有限公司（以下简称“中海兴业”），并于 1998 年 3 月 3 日在深圳市工商行政管理局办理了股东变更登记。

2001 年 12 月 11 日，经深圳市对外贸易经济合作局深外经贸资复【2001】0902 号文“关于外资企业‘中国海外建筑（深圳）有限公司’增资的批复”批准，同意中海兴业以从其投资的中海地产（深圳）有限公司分得的利润和自有现金对中国海外建筑（深圳）有限公司增加投资人民币 140,000,000 元，注册资本增加至人民币 240,000,000 元。

2002 年 5 月 15 日，经原中华人民共和国对外贸易经济合作部外经贸资一函【2002】473 号文“关于中国海外建筑（深圳）有限公司增资、更名等事项的批复”及 2002 年 5 月 20 日深外经贸资复【2002】1448 号文“关于外资企业‘中国海外建筑（深圳）有限公司’增资、更名等事项的批复”，中国海外建筑（深圳）有限公司注册资本增至人民币 303,797,500 元，名称变更为深圳中海实业有限公司，同时股东由中海兴业一名增加为中海兴业、深圳市中海投资管理有限公司（以下简称“中海投资”）、深圳市志趣咨询服务有限公司（以下简称“志趣咨询”）、深圳市永福通实业有限公司（以下简称“永福通实业”）、深圳市喜逢春咨询服务有限公司（以下简称“喜逢春咨询”）五名股东，新增四名股东均以现金投入。根据中华财务会计咨询有限公司于 2002 年 3 月 6 日出具的中华评报字

(2002)第 009 号评估报告,中国海外建筑(深圳)有限公司截止 2001 年 12 月 31 日的净资产值为人民币 338,005,600.00 元,每单位(即每 1 元人民币)注册资本的净资产值为人民币 1.41 元。新增四名股东均同意按照 1:1.56 的比例认购中国海外建筑(深圳)有限公司的注册资本。其中中海投资投入资金人民币 52,131,768 元,注册资本出资额为人民币 33,417,800 元,占注册资本的 11%;志趣咨询投入资金人民币 23,696,244 元,注册资本出资额为人民币 15,189,900 元,占注册资本 5%;永福通实业投入资金人民币 14,217,684 元,注册资本出资额为人民币 9,113,900 元,占注册资本 3%;喜逢春咨询投入资金为人民币 9,478,404 元,注册资本出资额为人民币 6,075,900 元,占注册资本的比例 2%。2002 年 5 月 27 日中海实业在深圳市工商行政管理局办理了变更登记。

2002 年 8 月,根据中海实业 2002 年 6 月 3 日及 6 月 8 日的董事会决议,经原中华人民共和国对外贸易经济合作部外经贸资一函【2002】760 号“关于深圳中海实业有限公司转制为外商投资股份有限公司的批复”及深圳市对外贸易经济合作局深外经贸资复【2002】2543 号“关于深圳中海实业有限公司转制为外商投资股份有限公司的批复”批准,由中海兴业、中海投资、志趣咨询、永福通实业、喜逢春咨询作为发起人,中海实业整体变更为中海地产股份有限公司。即以 2002 年 5 月 31 日为基准日,以德勤华永会计师事务所有限公司德师报(审)字(02)第 P0612 号审计报告确定的净资产人民币 406,800,000.00 元为依据,中海兴业等 5 位股东(股份公司发起人)以其拥有中海实业的全部权益,按 1:1 的比例折成 40,680 万股,每股面值人民币 1 元,各股东(股份公司发起人)在股份公司的股权比例与变更前在中海实业中的股权比例相同。具体持股情况为:中海兴业持 32,137.20 万股,占总股本的 79%,为外资法人股;中海投资持 4,474.80 万股,占总股本的 11%,为国有法人股;志趣咨询持 2,034.00 万股,占总股本的 5%,为法人股;永福通实业持 1,220.40 万股,占总股本的 3%,为法人股;喜逢春咨询持 813.60 万股,占总股本的 2%,为法人股,以上股权设置经财政部财企【2002】275 号《财政部关于中海地产股份有限公司国有股权管理有关问题的批复》批准。2002 年 8 月 8 日公司在深圳市工商行政管理局办理了变更登记。

2004 年 5 月,经公司股东大会决议通过,实施 2003 年度利润分配方案,以总股本 40,680 万股为基数每 10 股派送红股 5 股、派发现金人民币 1.2 元,派送

红股总数为 20,340 万股，派送红股事宜已于 2004 年 8 月 25 日经商务部商资批【2004】1169 号文批准。送股完成后，公司总股本增至 61,020 万股，中海兴业持 48,205.80 万股，占总股本的 79%，为外资法人股；中海投资持 6,712.20 万股，占总股本的 11%，为国有法人股；志趣咨询持 3,051.00 万股，占总股本的 5%，为法人股；永福通实业持 1,830.60 万股，占总股本的 3%，为法人股；喜逢春咨询持 1,220.40 万股，占总股本的 2%，为法人股。

2006 年 11 月，经深圳市贸易工业局深贸工资复【2006】2392 号“关于同意中海地产集团有限公司股权转让、名称变更并转为有限责任公司的批复”批准，公司由中海地产股份有限公司转为有限责任公司，名称变更为中海地产集团有限公司，原股东深圳市中海投资管理有限公司持有的 11% 股份转让给广州中海地产有限公司，其余股东及所持股份不变。

2008 年 4 月，经深圳市贸易工业局深贸工资复【2008】0965 号“关于同意中海地产集团有限公司增资及转股的批复”批准，新增注册资本人民币 200,000 万元，由中国海外兴业有限公司以等值外币投入，增资后，公司注册资本为人民币 261,020 万元，公司股东结构为：中国海外兴业有限公司持股 97.43%，广州中海地产有限公司持股 2.57%。股东深圳市喜逢春咨询服务有限公司将持有的公司 2% 的股权转让给股东中国海外兴业有限公司，并经深圳市公证处以（2008）深证字第 31293 号公证书公证；股东深圳市永福通实业有限公司将持有的公司 3% 的股权转让给股东中国海外兴业有限公司，并经深圳市公证处以（2008）深证字第 31294 号公证书公证；股东深圳市志趣咨询服务有限公司将持有的公司 5% 的股权转让给股东中国海外兴业有限公司，并经深圳市公证处以（2008）深证字第 31292 号公证书公证。

2008 年 7 月，公司新增实收资本人民币 651,620,534.40 元，并经深圳皇嘉会计师事务所出具深皇嘉所验字（2008）141 号验资报告验证。变更后的实收资本为人民币 1,261,820,534.40 元。

2008 年 12 月，公司新增实收资本人民币 1,348,379,465.60 元，并经深圳皇嘉会计师事务所出具深皇嘉所验字（2008）279 号验资报告验证。变更后的实收资本为人民币 2,610,200,000.00 元。

2010年10月，经商务部商资批【2010】1004号“商务部关于同意中海地产集团有限公司股权及增资的批复”同意：公司投资者广州中海地产有限公司将其持有的公司2.57%的股权转予外文投资者中国海外兴业有限公司，公司相应变更为外资企业；公司总投资额由原来的52.204亿元增加到180亿元人民币，注册资本由26.102亿元增加到100亿元人民币。

2012年1月办理工商变更手续，股东广州中海地产有限公司将持有的公司2.57%的股权转让给股东中国海外兴业有限公司，公司变更为台港澳法人独资企业。2012年5月换领了批准号为商外资资审A字【2002】第0038号的台港澳侨投资企业批准证书。

2012年1月、3月、7月、8月，公司共新增实收资本人民币73.898亿元人民币，并经深圳皇嘉会计师事务所分别出具深皇嘉所验字【2012】011号、深皇嘉所验字【2012】094号、深皇嘉所验字【2012】185号、深皇嘉所验字【2012】247号验资报告验证：变更后的实收资本为人民币100亿元。

截至本募集说明书签署日，发行人公司股权结构未发生新的变化。

三、重大资产重组情况

发行人近三年未发生导致公司主营业务和经营性资产发生实质变更的重大资产重组情况。

四、公司重要对外权益投资情况

（一）发行人主要控股、参股子公司情况

1、子公司情况

截至2015年06月30日，本公司拥有直接或间接控股子公司75家，基本情况如下：

序号	公司名称	主要经营地	注册地	主营性质	持股比例（%）		取得方式
					直接	间接	
1.	北京安泰兴业置业有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00	-	直接设立
2.	北京古城兴业置业有限公司	北京	北京	房地产开发经营	-	70.00	直接设立
3.	北京嘉益德房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	-	100.00	直接设立
4.	北京世纪顺龙房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	-	51.00	直接设立

序号	公司名称	主要经营地	注册地	主营性质	持股比例 (%)		取得方式
					直接	间接	
5.	北京鑫景通达置业有限公司	北京	北京	出租商业用房	-	100.00	直接设立
6.	北京中海地产有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00	-	直接设立
7.	北京中海广场置业有限公司	北京	北京	房地产开发经营	-	100.00	直接设立
8.	北京中海海洋花园房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	72.00	-	直接设立
9.	北京中海豪峰房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	20.00	80.00	直接设立
10.	北京中海豪景房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00	-	直接设立
11.	北京中海豪庭房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	30.00	70.00	直接设立
12.	北京中海金石房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00	-	直接设立
13.	北京中海新城置业有限公司	北京	北京	房地产开发经营	-	100.00	直接设立
14.	成都中海鼎盛房地产开发有限公司	成都	成都	房地产开发经营	100.00	-	直接设立
15.	大连中海地产有限公司	大连	大连	房地产开发经营	100.00	-	直接设立
16.	大连中海兴业房地产开发有限公司	大连	大连	房地产开发经营	100.00	-	直接设立
17.	佛山中海环宇城房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产开发经营	100.00	-	直接设立
18.	佛山中海嘉益房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产开发经营	100.00	-	直接设立
19.	佛山中海千灯湖房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产开发经营	100.00	-	直接设立
20.	福州中海地产有限公司	佛山	佛山	房地产开发经营	100.00	-	直接设立
21.	广州广奥房地产发展有限公司	广州	广州	房地产开发经营	100.00	-	直接设立
22.	广州世佳房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发经营	90.00	-	直接设立
23.	广州毅源房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发经营	90.00	-	直接设立
24.	杭州中海宏鲲房地产有限公司	杭州	杭州	房地产开发经营	100.00	-	直接设立
25.	济南中海城房地产开发有限公司	济南	济南	房地产开发经营	100.00	-	直接设立
26.	济南中海地产投资有限公司	济南	济南	房地产开发经营	100.00	-	直接设立
27.	济南中海兴业房地产开发有限公司	济南	济南	房地产开发经营	100.00	-	直接设立
28.	昆明中海房地产开发有限公司	昆明	昆明	房地产开发经营	100.00	-	直接设立
29.	南昌中海地产有限公司	南昌	南昌	房地产开发经营	100.00	-	直接设立
30.	南京海麒麟房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发经营	100.00	-	直接设立
31.	南京中海地产有限公司	南京	南京	房地产开发经营	80.00	20.00	直接设立
32.	宁波中海海尚置业有限公司	宁波	宁波	房地产开发经营	100.00	-	直接设立
33.	宁波中海海兴置业有限公司	宁波	宁波	房地产开发经营	100.00	-	直接设立
34.	青岛中海鼎业房地产有限公司	青岛	青岛	房地产开发经营	100.00	-	直接设立
35.	青岛中海海湾置业有限公司	青岛	青岛	房地产开发经营	100.00	-	直接设立
36.	厦门海合美地产有限公司	厦门	厦门	房地产开发经营	51.00	-	直接设立
37.	厦门中海地产有限公司	厦门	厦门	房地产开发经营	100.00	-	直接设立
38.	上海中海海富房地产有限公司	上海	上海	房地产开发经营	100.00	-	直接设立
39.	上海中海海容房地产有限公司	上海	上海	房地产开发经营	100.00	-	直接设立
40.	深圳市中海日辉台物业发展有限公司	深圳	深圳	物业管理	65.00	35.00	直接设立

序号	公司名称	主要经营地	注册地	主营性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
41.	深圳市中海深圳湾房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发经营	51.00	49.00	直接设立
42.	沈阳中海嘉业房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发经营	100.00	-	直接设立
43.	沈阳中海新海汇置业有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发经营	100.00	-	直接设立
44.	沈阳中海兴业房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发经营	100.00	-	直接设立
45.	苏州润鹏投资顾问有限公司	苏州	苏州	投资咨询、投资顾问、房地产投资	-	100.00	直接设立
46.	天津中海地产有限公司	天津	天津	房地产开发经营	100.00	-	直接设立
47.	天津中海嘉业投资有限公司	天津	天津	房地产开发经营	100.00	-	直接设立
48.	西安中海振兴房地产开发有限公司	西安	西安	房地产开发经营	100.00	-	直接设立
49.	烟台中海地产有限公司	烟台	烟台	房地产开发经营	100.00	-	直接设立
50.	烟台中海兴业地产有限公司	烟台	烟台	房地产开发	100.00	-	直接设立
51.	云南中海城投房地产开发有限公司	昆明	昆明	房地产开发经营	65.00	-	直接设立
52.	长春海成房地产开发有限公司	长春	长春	房地产开发经营	100.00	-	直接设立
53.	长春海悦房地产开发有限公司	长春	长春	房地产开发经营	100.00	-	直接设立
54.	长春中海地产有限公司	长春	长春	房地产开发	7.50	92.50	直接设立
55.	中海地产(香港)有限公司	香港	香港	房地产投资	100.00	-	直接设立
56.	中海地产工程管理(深圳)有限公司	深圳	深圳	房地产工程项目管理、咨询等	100.00	-	直接设立
57.	中海地产营销管理(深圳)有限公司	深圳	深圳	房地产营销策划;房地产经纪;房地产信息咨询	100.00	-	直接设立
58.	中海地产重庆有限公司	重庆	重庆	房地产开发经营	100.00	-	直接设立
59.	中海海润(苏州)房地产有限公司	苏州	苏州	房地产开发经营	60.00	40.00	直接设立
60.	中海海盛(苏州)房地产有限公司	苏州	苏州	房地产开发经营	100.00	-	直接设立
61.	中海海通(苏州)房地产有限公司	苏州	苏州	房地产开发	100.00	-	直接设立
62.	中海新海汇(大连)置业有限公司	大连	大连	房地产开发经营	100.00	-	直接设立
63.	中海兴业武汉房地产有限公司	武汉	武汉	房地产开发经营	100.00	-	直接设立
64.	重庆中工建设有限公司	重庆	重庆	房屋建筑工程施工总承包壹级	100.00	-	直接设立
65.	长春海华房地产开发有限公司	长春	长春	房地产开发经营	-	100.00	直接设立
66.	GainDirectLtd.	BVI	BVI	投资	-	100.00	直接设立
67.	中海地产(沈阳)有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发经营	51.00	-	直接设立
68.	青岛中海嘉业房地产有限公司	青岛	青岛	房地产开发经营	100.00	-	同一控制下企业合并

序号	公司名称	主要经营地	注册地	主营性质	持股比例 (%)		取得方式
					直接	间接	
69.	深圳中海地产有限公司	深圳	深圳	房地产开发经营	75.00	25.00	同一控制下企业合并
70.	中山市中海房地产开发有限公司	中山	中山	房地产开发经营	100.00	-	同一控制下企业合并
71.	广州江东房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发经营	67.79	-	非同一控制下企业合并
72.	深圳市中海海景山庄物业发展有限公司	深圳	深圳	房地产开发经营	100.00	-	非同一控制下企业合并
73.	无锡中海海润置业有限公司	无锡	无锡	房地产开发经营	51.00	-	非同一控制下企业合并
74.	无锡中海太湖新城置业有限公司	无锡	无锡	房地产开发经营	51.00	-	非同一控制下企业合并
75.	深圳毅骏房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发经营	100.00		直接设立

2、合营企业情况

截至 2015 年 06 月 30 日，发行人重要的合营企业情况如下：

序号	公司名称	主要经营地	注册地	主营性质	持股比例 (%)		对合营或联营企业投资的会计处理方法
					直接	间接	
1.	深圳中海信和地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发经营	50.00	-	权益法
2.	苏州中海雅戈尔房地产有限公司	苏州	苏州	房地产开发经营	51.00	-	权益法
3.	苏州依湖置业有限公司	苏州	苏州	房地产开发经营	50.00	-	权益法
4.	杭州中海雅戈尔房地产有限公司	杭州	杭州	房地产开发、建设、物业管理	50.00	-	权益法
5.	宁波中海和协置业发展有限公司	宁波	宁波	房地产开发	50.00	-	权益法
6.	宁波茶亭置业有限公司	宁波	宁波	房地产开发经营	35.00	-	权益法
7.	华润置地（太原）发展有限公司	太原	太原	房地产开发经营	50.00	-	权益法
8.	武汉荣业房地产有限公司	武汉	武汉	房地产开发经营	50.00	-	权益法
9.	中海地产（杭州）有限公司	杭州	杭州	房地产开发经营	25.55	-	权益法
10.	深圳市海清置业发展有限公司	深圳	深圳	房地产开发经营	50.00		权益法

(二) 主要控股子公司、参股公司及对企业有重要影响的合营、联营企业情况

1、北京中海金石房地产开发有限公司

北京中海金石房地产开发有限公司成立于 2013 年 2 月 16 日,是发行人重要的子公司。截至本募集说明书签署之日,北京中海金石房地产开发有限公司注册资本为人民币 10,000,000 元,发行人持股比例为 100%。北京中海金石房地产开发有限公司主要负责开发了中海金石公馆项目。

截至 2014 年 12 月 31 日,北京中海金石房地产开发有限公司总资产 8,220,348,867.42 元,总负债 7,924,578,415.96 元,净资产 295,770,451.46 元,2014 年度,北京中海金石房地产开发有限公司实现营业收入 1,526,143,592.00 元,净利润 289,770,635.94 元。

2、北京中海豪景房地产开发有限公司

北京中海豪景房地产开发有限公司成立于 2010 年 2 月 10 日,是发行人重要的子公司。截至本募集说明书签署之日,北京中海豪景房地产开发有限公司注册资本为人民币 20,000,000 元,发行人持股比例 100%。北京中海豪景房地产开发有限公司主要负责开发了中海九号公馆、中海苏黎世家项目。

截至 2014 年 12 月 31 日,北京中海豪景房地产开发有限公司总资产 798,461,741.86 元,总负债 286,275,308.37 元,净资产 512,186,433.49 元。2014 年度,北京中海豪景房地产开发有限公司实现营业收入 2,339,446,553.00 元,净利润 400,635,942.46 元。

3、济南中海地产投资有限公司

济南中海地产投资有限公司成立于 2009 年 9 月 22 日,是发行人重要的子公司。截至本募集说明书签署之日,济南中海地产投资有限公司注册资本为人民币 50,000,000 元,发行人持股比例 100%。济南中海地产投资有限公司主要负责开发了中海国际社区项目。

截至 2014 年 12 月 31 日,济南中海地产投资有限公司总资产 6,783,217,848.00 元,总负债 5,678,240,325.68 元,净资产 1,104,977,522.32 元。2014 年度,济南中海地产投资有限公司实现营业收入 5,073,824,144.70 元,净利润 965,473,332.06 元。

4、深圳中海地产有限公司

深圳中海地产有限公司成立于 1997 年 4 月 27 日，是发行人重要的子公司。截至本募集说明书签署之日，深圳中海地产有限公司注册资本为人民币 53,452,000.00 元，发行人持股比例 75%。深圳中海地产有限公司主要负责开发了天颂雅苑、阅景花园、九号公馆、中海锦城等项目。

截至 2014 年 12 月 31 日，深圳中海地产有限公司总资产 9,793,446,578.01 元，总负债 7,795,476,147.91 元，净资产 1,997,970,430.10 元。2014 年度，深圳中海地产有限公司实现营业收入 5,032,750,317.50 元，净利润 653,373,821.21 元。

5、广州毅源房地产开发有限公司

广州毅源房地产开发有限公司成立于 2011 年 8 月 12 日，是发行人重要的子公司。截至本募集说明书签署之日，广州毅源房地产开发有限公司注册资本为人民币 10,000,000.00 元，发行人持股比例 90%。广州毅源房地产开发有限公司主要负责开发了中海誉东花园项目。

截至 2014 年 12 月 31 日，广州毅源房地产开发有限公司总资产 2,152,272,826.78 元，总负债 1,393,109,095.28 元，净资产 759,163,731.50 元。2014 年度，广州毅源房地产开发有限公司实现营业收入 1,898,264,925.00 元，净利润 435,778,934.48 元。

6、佛山中海千灯湖房地产开发有限公司

佛山中海千灯湖房地产开发有限公司成立于 2010 年 01 月 07 日，是发行人重要的子公司。截至本募集说明书签署之日，佛山中海千灯湖房地产开发有限公司注册资本为人民币 20,000,000 元，发行人持股比例 100%。佛山中海千灯湖房地产开发有限公司主要负责开发了佛山中海千灯湖，佛山中海锦城，佛山中海锦苑，佛山中海万锦熙岸项目。

截至 2014 年 12 月 31 日，佛山中海千灯湖房地产开发有限公司总资产 8,088,899,661.28 元，总负债 4,958,641,000.31 元，净资产 3,130,258,660.97 元。2014 年度，佛山中海千灯湖房地产开发有限公司实现营业收入 10,483,417,459.32 元，净利润 2,693,104,408.88 元。

7、厦门中海地产有限公司

厦门中海地产有限公司成立于 2011 年 7 月 28 日，是发行人重要的子公司。截至本募集说明书签署之日，厦门中海地产有限公司注册资本为人民币 20,000,000 元，发行人持股比例 100%。厦门中海地产有限公司主要负责开发了中海寰宇天下项目。

截至 2014 年 12 月 31 日，厦门中海地产有限公司总资产 814,223,906.21 元，总负债 214,707,914.76 元，净资产 599,515,991.45 元。2014 年度，厦门中海地产有限公司实现营业收入 1,817,112,370.00 元，净利润 424,937,119.53 元。

8、武汉荣业房地产有限公司

武汉荣业房地产有限公司成立于 2011 年 7 月 21 日，是发行人重要的子公司。截至本募集说明书签署之日，武汉荣业房地产有限公司注册资本为人民币 50,000,000.00 元，发行人持股比例 50%。武汉荣业房地产有限公司主要负责开发了万锦江城项目。

截至 2014 年 12 月 31 日，武汉荣业房地产有限公司总资产 274,499,541.11 元，总负债-17,895,700.60 元，净资产 292,395,241.71 元。2014 年度，武汉荣业房地产有限公司实现营业收入 252,758,714.00 元，净利润 99,881,361.84 元。

9、中海地产营销管理（深圳）有限公司

中海地产营销管理（深圳）有限公司成立于 2013 年 12 月 24 日，是发行人重要的子公司。截至本募集说明书签署日，中海地产营销管理（深圳）有限公司注册资本为人民币 20,000,000 元，发行人持股比例 100%。中海地产营销管理（深圳）有限公司主要负责中海集团全国房地产销售的策划和管理工作。

截至 2014 年 12 月 31 日，中海地产营销管理（深圳）有限公司总资产 1,383,886.67 元，总负债 76,698.85 元，净资产 1,307,187.82 元。2014 年度，中海地产营销管理（深圳）有限公司实现营业收入 0 万元，净利润-18,692,812.18 元。

10、中海地产工程管理（深圳）有限公司

中海地产工程管理（深圳）有限公司成立于 2014 年 1 月 9 日，是发行人重

要的子公司。截至本募集说明书签署之日，中海地产工程管理（深圳）有限公司注册资本为人民币 20,000,000 元，发行人持股比例 100%。中海地产工程管理（深圳）有限公司的职能是按照集团战略管控模式调整的要求，走专业化管理的道路，负责发行人在全国范围内（不含港珠澳地区）地产项目的工程建设管理工作，具体为合约分判管理、项目建安成本管控、项目开发进度管理、项目质量管理等管理内容。

截至 2014 年 12 月 31 日，中海地产工程管理（深圳）有限公司总资产 4,961,340.11 元，总负债 107,848.4 元，净资产 4,853,491.71 元。2014 年度，中海地产工程管理（深圳）有限公司实现营业收入 5,264,974.23 元，净利润 -15,146,508.29 元。

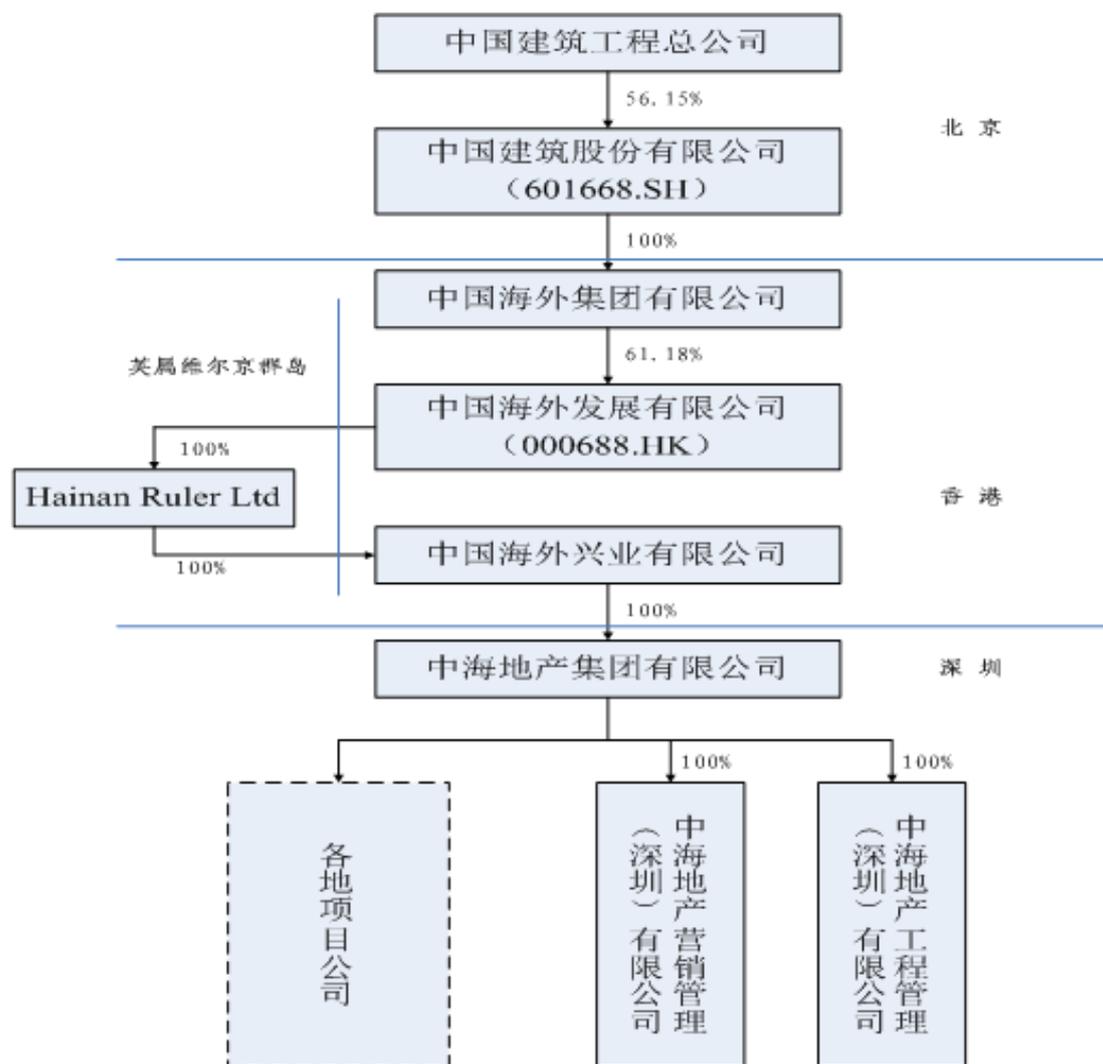
五、控股股东和实际控制人情况

截至本募集说明书签署日，中国海外兴业有限公司持有本公司 100% 的股份，为本公司的直接控股股东。中国海外发展有限公司为实际控制人。

中海兴业系中海发展旗下子公司，中海发展通过注册在英属维尔京群岛（The British Virgin Islands, B.V.I）的“Hainan Ruler Ltd”海外离岸公司对中海兴业 100% 控股。中海发展于 1992 年 08 月 20 日在香港联交所主板挂牌上市，股票代码为 00688.HK。具体情况详见本节“四、控股股东和实际控制人情况”之“（一）控股股东”之“2、间接控股股东”。

中海发展（00688.HK）系中海集团控股子公司，中海集团系中建股份（601668.SH）全资控股子公司，中建股份系中建总公司控股子公司，中建总公司由国务院国有资产监督管理委员会实际控制。因此中海地产所属集团总部，即最终母公司为中建总公司。

截至本募集说明书签署日，本公司股权结构图如下：



(一) 控股股东

1、直接控股股东

中国海外兴业有限公司持有本公司 100% 股权，为本公司的直接控股股东。中海兴业成立于 1996 年 12 月 5 日，注册地为香港，注册资本 5000 万港元。中海兴业持有的主要资产为对发行人的长期股权投资。根据中海兴业未经审计的母公司财务报表，截至 2014 年 12 月 31 日，中海兴业资产总额 396.53 亿港元，负债总额 389.65 亿港元，所有者权益 6.88 亿港元，2014 年度营业收入 -9.78 亿港元，净利润 -8.63 亿港元。

2、间接控股股东

本公司间接股东为中国海外发展有限公司 (00688.HK)。中海发展于 1979

年 06 月 01 日成立，注册地为香港，公司英文名称为 China Overseas Land & Investment Ltd。注册地址为：香港皇后大道东 1 号太古广场三座 10 楼。中海发展拥有员工人数 25705 人，董事长郝建民。中海发展及其附属公司主要从事物业开发及投资、地产经营及管理、以及财务运作业务，核心业务为房地产开发和销售。公司于 1992 年 08 月 20 日在香港联交所主板上市，截至 2015 年 05 月 18 日，公司总股本 98.6 亿股。中海发展于 2007 年 12 月 10 日正式获纳入为香港恒生指数成分股，同年入选标准普尔全球 40 大上市房地产公司指数成分股。国际三大信用评级机构穆迪、标准普尔、惠誉分别给予中海发展 Baa1/稳定、BBB+/稳定、BBB+/稳定的投资级评定，均为行业内最高评级。

根据经罗兵咸永道会计师事务所依照香港审计准则审计的中海发展 2014 年度报告，截至 2014 年 12 月 31 日，中海发展合并范围资产总额 350,937,056 千港元，负债总额 214,129,361 千港元，所有者权益 136,807,695 千港元，营业收入 121,100,289 千港元，净利润 27,680,160 千港元。

截至本募集说明书签署日，本公司控股股东中海发展所间接持有的公司股权不存在质押或其他有争议情况。

（二）所属集团总部及实际控制人

1、所属集团总部

本公司所属集团总部为中国建筑工程总公司，中建总公司是 1982 年国家机关第一轮机构改革中，由原国家建工总局及直属的企事业单位实行政企分开后组建的全国性大型建筑联合企业，属国务院国有资产监督管理委员会直属单位。中建总公司注册资本为 484,455.5 万元人民币，法定代表人为易军。中建总公司是中央直接管理的 53 家国有重要骨干企业，是国家授权的投资机构，主要承担国内外土木和建筑工程的勘察、设计、施工、安装、咨询，房地产经营，装饰工程，雕塑壁画业务，承担国家对外经济援助项目，承包境内的外资工程，在海外举办非贸易性企业，利用外方资源、资金和技术在境内开展劳务合作，国外工程所需设备材料的出口业务；兼营建筑材料及其他非金属矿物制品、建筑用金属制品、工具、建筑工程机械和钻探机械的生产经营，经批准的三类商品进出口业务，承包工程、海外企业项下的技术进出口业务（其中高技术出口，需按有关规定进行

报批)。

2、实际控制人

本公司实际控制人为中国海外发展有限公司。具体情况详见本节“五、控股股东和实际控制人情况”之“（一）控股股东”之“2、间接控股股东”。

（三）控股股东及实际控制人对其他企业的投资情况

截至 2014 年 12 月 31 日，本公司控股股东及实际控制人中海发展对其他企业的投资情况如下表所示：

序号	公司名称	中海发展直接持股百分比	中海发展间接持股百分比	主要业务
1	高龙发展有限公司	-	100	物业发展
2	颂宁置业有限公司	-	100	投资控股
3	时信发展有限公司	-	100	物业投资
4	中国海外大厦管理有限公司	-	100	房地产管理
5	China Overseas Finance (Cayman) II Limited(v)	100	-	发行应付担保票据
6	China Overseas Finance (Cayman) III Limited(v)	100	-	发行应付担保票据
7	China Overseas Finance (Cayman) IV Limited(v)	100	-	发行应付担保票据
8	China Overseas Finance (Cayman) V Limited(v)	100	-	发行应付担保票据
9	China Overseas Finance (Cayman) VI Limited(v)	100	-	发行应付担保票据
10	中国海外地产代理有限公司	-	100	房地产代理
11	中国海外地产有限公司	100	-	投资控股、物业顾问及房地产代理
12	中海地产（香港）有限公司	-	100	投资控股
13	中国海外地产投资有限公司	-	100	物业投资
14	中国海外物业服务有限公司	-	100	房地产管理及投资控股
15	中海兴业创城投资有限公司(i)	100	-	投资控股
16	中国海外保安有限公司	-	100	提供保安服务
17	中国海外兴业有限公司	-	100	投资控股
18	华超集团有限公司(i)	-	100	投资控股

序号	公司名称	中海发展 直接持股 百分比	中海发展 间接持股 百分比	主要业务
19	港通实业有限公司	-	100	物业发展
20	中海财务有限公司	100	-	财务融资、投资控股 及证券投资
21	佳盛发中国制品有限公司	-	100	投资控股
22	美通国际发展有限公司	-	100	物业发展
23	安德宝投资有限公司	-	100	物业发展
24	恒勤发展有限公司	-	100	物业发展
25	耀启发展有限公司	100	-	投资控股
26	Gain Direct Limited(i)	-	100	投资控股
27	雄晋有限公司	-	100	物业发展
28	金碧国际集团有限公司	-	100	投资控股
29	金旺发展有限公司	-	100	物业发展、买卖及投 资
30	富荣有限公司(vi)	-	100	物业发展
31	天威投资置业有限公司(vi)	-	100	物业发展
32	开泰投资有限公司	-	100	投资控股
33	Hainan Ruler Limited(i)	100	-	投资控股
34	IHG 太极制药厂(澳门)有限公司(vi)	-	100	物业发展
35	基逸有限公司	-	100	物业发展
36	联豪投资有限公司	-	100	投资控股
37	永道有限公司	-	100	物业投资
38	名发有限公司	-	60	物业发展
39	名运有限公司	-	70	物业发展
40	名逸有限公司	-	100	物业发展
41	万都投资有限公司	-	100	投资控股
42	美逸有限公司	-	100	物业发展
43	美博服务有限公司	-	100	提供大厦清洁、保养
44	海伦有限公司	-	100	物业投资
45	美澳物业发展有限公司(vi)	-	85	物业发展
46	中谦发展有限公司	-	100	物业投资
47	高峰企业有限公司(i)	-	100	投资控股
48	骄洋国际有限公司(i)	90	-	投资控股

序号	公司名称	中海发展 直接持股 百分比	中海发展 间接持股 百分比	主要业务
49	正成发展有限公司	-	100	物业发展
50	Seawave Company Ltd(i)	-	100	投资控股
51	Splendid Return Limited(i)	-	100	投资控股
52	Total Wonder Limited(i)	-	100	投资控股
53	Treasure Trinity Limited(i)	-	100	投资控股
54	益润发展有限公司	-	100	物业发展
55	广逸有限公司	-	100	物业发展及投资控 股
56	永兴发展有限公司	-	100	投资控股
57	永运发展有限公司	-	100	投资控股
58	中海发展（上海）有限公司（ii）	-	100	物业发展及买卖
59	中海地产咨询（上海）有限公司（ii）	-	100	房地产代理及投资控 股
60	上海万和房地产有限公司(iii)	-	95	物业发展
61	上海新海汇房产有限公司(iii)	-	99.5	物业发展
62	上海锦港房地产发展有限公司(iv)	-	100	物业发展
63	上海中海海怡房地产有限公司(iv)	-	100	物业发展
64	上海中海海富房地产有限公司(iv)	-	100	物业发展
65	上海中海海容房地产有限公司(iv)	-	100	物业发展
66	大连中海地产有限公司(iv)	-	100	物业发展
67	大连中海兴业房地产开发有限公司(iv)	-	100	物业发展
68	中海东丰地产（大连）有限公司（ii）	-	100	物业发展
69	中海新海汇（大连）置业有限公司（iv）	-	100	物业发展
70	大连中海新城置业有限公司(iv)	-	100	物业发展
71	中山市中海房地产开发有限公司(iv)	-	100	物业发展
72	中海兴业（西安）有限公司（ii）	-	100	物业发展
73	中海鼎盛（西安）房地产有限公司（ii）	-	100	物业发展
74	中海鼎业（西安）房地产有限公司（ii）	-	100	物业发展
75	西安中海振兴房地产开发有限公司(iv)	-	100	物业发展
76	中海发展（苏州）有限公司（ii）	-	100	物业发展
77	中海地产（苏州）有限公司（ii）	-	100	物业发展
78	中海英奥置业（苏州）有限公司（ii）	-	100	物业发展

序号	公司名称	中海发展 直接持股 百分比	中海发展 间接持股 百分比	主要业务
79	中海海盛（苏州）房地产有限公司 (iv)	-	100	物业发展
80	中海海通（苏州）房地产有限公司 (iv)	-	100	物业发展
81	中海海润（苏州）房地产有限公司 (iv)	-	100	物业发展
82	中海海纳（苏州）房地产有限公司 (iv)	-	100	物业发展
83	中海兴业（宁波）有限公司 (ii)	-	100	物业发展
84	宁波中海创城有限公司 (iv)	-	100	物业发展
85	宁波中海海兴置业有限公司 (iv)	-	100	物业发展
86	宁波中海海尚置业有限公司 (iv)	-	100	物业发展
87	天津中海嘉业投资有限公司 (iv)	-	100	物业发展
88	天津中海地产有限公司 (iv)	-	100	物业发展
89	天津中海海盛地产有限公司 (iv)	-	100	物业发展
90	北京中海地产有限公司 (iv)	-	100	物业发展
91	北京中海豪庭房地产开发有限公司 (iv)	-	100	物业发展
92	北京中海广场置业有限公司 (iv)	-	100	物业发展
93	北京中海海洋花园房地产开发有限公司 (iii)	-	72	物业发展
94	北京嘉益德房地产开发有限公司 (iv)	-	100	物业发展
95	北京古城兴业置业有限公司 (iv)	-	70	物业发展
96	北京中海豪景房地产开发有限公司 (iv)	-	100	物业发展
97	北京鑫景通达置业有限公司 (iv)	-	100	物业发展
98	北京世纪顺龙房地产开发有限公司 (iv)	-	51	物业发展
99	北京中海金石房地产开发有限公司 (iv)	-	100	物业发展
100	北京中海新城置业有限公司 (iv)	-	100	物业发展
101	中海兴业（成都）发展有限公司 (ii)	-	100	物业发展
102	中海信和（成都）物业发展有限公司 (ii)	-	80	物业发展
103	中海振兴（成都）物业发展有限公司 (ii)	-	100	物业发展
104	成都中海鼎盛房地产开发有限公司 (iv)	-	100	物业发展
105	巨星（成都）商务服务有限公司 (ii)	-	100	物业发展
106	中海嘉泓（成都）房地产开发有限公司 (ii)	-	100	物业发展
107	中海地产（佛山）有限公司 (ii)	-	100	物业发展
108	佛山市中海兴业房地产开发有限公司 (ii)	-	100	物业发展

序号	公司名称	中海发展 直接持股 百分比	中海发展 间接持股 百分比	主要业务
109	佛山中海千灯湖房地产开发有限公司(iv)	-	100	物业发展
110	佛山中海环宇城房地产开发有限公司(iv)	-	100	物业发展
111	佛山中海嘉益房地产开发有限公司(iv)	-	100	物业发展
112	沈阳中海兴业房地产开发有限公司(iv)	-	100	物业发展
113	沈阳中海新海汇置业有限公司(iv)	-	100	物业发展
114	中海地产(沈阳)有限公司(iv)	-	100	物业发展
115	沈阳中海嘉业房地产开发有限公司(iv)	-	100	物业发展
116	沈阳中海鼎业房地产开发有限公司(ii)	-	100	物业发展
117	杭州中海房地产有限公司(ii)	100	-	物业发展
118	中海发展(杭州)有限公司(ii)	-	100	物业发展
119	中海地产(杭州)有限公司(iii)	74.5	25.5	物业发展
120	杭州中海宏鲲房地产有限公司(iv)	-	100	物业发展
121	杭州中海城溪房地产有限公司(ii)	-	100	物业发展
122	长沙中海兴业房地产有限公司(ii)	-	100	物业发展
123	长春中海地产有限公司(iii)	-	100	物业发展
124	长春海华房地产开发有限公司(ii)	-	100	物业发展
125	长春海悦房地产开发有限公司(iv)	-	100	物业发展
126	长春海成房地产开发有限公司(iv)	-	100	物业发展
127	青岛中海鼎业房地产有限公司(iv)	-	100	物业发展
128	青岛中海嘉业房地产有限公司(iv)	-	100	物业发展
129	青岛中海华业房地产有限公司(ii)	-	100	物业发展
130	中海地产(青岛)投资开发有限公司(iv)	-	100	物业发展
131	青岛中海盛兴房地产有限公司(iv)	-	100	物业发展
132	青岛中海海湾置业有限公司(iv)	-	100	物业发展
133	南京中海地产有限公司(iv)	-	100	物业发展
134	南京海润房地产开发有限公司(iii)	-	100	物业发展
135	南京中海海浦房地产有限公司(iv)	-	100	物业发展
136	南昌中海地产有限公司(iv)	-	100	物业发展
137	南京海麒房地产开发有限公司(iv)	-	100	物业发展
138	南京中海满高房地产开发有限公司(ii)	-	100	物业发展
139	中海地产重庆有限公司(iv)	-	100	物业发展

序号	公司名称	中海发展 直接持股 百分比	中海发展 间接持股 百分比	主要业务
140	重庆中工建设有限公司(iv)	-	100	物业发展
141	香港华艺设计顾问(深圳)有限公司(ii)	-	100	设计顾问服务
142	北京中海华艺城市规划设计有限公司(iv)	-	90	设计顾问服务
143	中海地产(珠海)有限公司(ii)	-	100	物业发展
144	珠海市嘉业房地产开发有限公司(iv)	-	100	物业发展
145	珠海市永福通房地产开发有限公司(iv)	-	100	物业发展
146	广逸房地产开发(珠海)有限公司(iii)	-	100	物业发展
147	珠海市海利达咨询服务有限公司(iv)	-	100	物业发展
148	珠海市启光咨询服务有限公司(iv)	-	100	物业发展
149	珠海经济特区卓运房产有限公司(iv)	-	100	物业发展
150	深圳中海地产有限公司(iii)	-	100	物业发展
151	深圳市中海海景山庄物业发展有限公司(iv)	-	60	物业发展
152	深圳市中海日辉台物业发展有限公司(iv)	-	100	物业发展
153	中海宝松物业发展(深圳)有限公司(ii)	-	100	物业发展
154	深圳市龙富房地产开发有限公司(iv)	-	100	物业发展
155	深圳市中海凯骊酒店有限公司(前称:深圳市中海圣廷苑酒店有限公司)(iv)	-	100	酒店管理
156	中海地产商业发展(深圳)有限公司(ii)	-	100	商业项目投资咨询
157	中海地产营销管理(深圳)有限公司(iv)	-	100	房地产代理
158	中海地产工程管理(深圳)有限公司(iv)	-	100	房地产工程项目管理
159	厦门中海地产有限公司(iv)	-	100	物业发展
160	厦门海合美地产有限公司(iv)	-	51	物业发展
161	昆明中海房地产开发有限公司(iv)	-	100	物业发展
162	昆明泰运房地产开发有限公司(ii)	-	100	物业发展
163	云南中海城投房地产开发有限公司(iv)	-	65	物业发展
164	烟台中海地产有限公司(iv)	-	100	物业发展
165	中海鼎业(烟台)地产有限公司(ii)	-	100	物业发展
166	烟台中海兴业地产有限公司(iv)	-	100	物业发展
167	中海发展(广州)有限公司(ii)	-	100	投资控股、物业发展、楼宇建筑及项

序号	公司名称	中海发展 直接持股 百分比	中海发展 间接持股 百分比	主要业务
				目管理
168	广州中海名都房地产发展有限公司(ii)	-	100	物业发展
169	广州中海地产有限公司(iv)	-	100	物业发展
170	广州瑾熙房地产投资咨询有限公司(ii)	-	100	物业发展
171	广州广奥房地产发展有限公司(iv)	-	100	物业发展
172	广州毅源房地产开发有限公司(iv)	-	90	物业发展
173	广州世佳房地产开发有限公司(iv)	-	90	物业发展
174	广州荔安房地产开发有限公司(iv)	-	100	物业发展
175	广州荔骏房地产开发有限公司(iv)	-	100	物业发展
176	广州荔旭房地产开发有限公司(iv)	-	100	物业发展
177	广州荔璟房地产开发有限公司(iv)	-	100	物业发展
178	济南中海地产有限公司(ii)	-	100	物业发展
179	济南中海地产投资有限公司(iv)	-	100	物业发展
180	济南中海兴业房地产开发有限公司(iv)	-	100	物业发展
181	济南中海城房地产开发有限公司(iv)	-	100	物业发展
182	哈尔滨中海地产有限公司(iv)	-	100	物业发展
183	哈尔滨中海龙祥房地产开发有限公司(iv)	-	100	物业发展
184	中海兴业武汉房地产有限公司(iv)	-	100	物业发展
185	太原冠泽置业有限公司(iv)	-	95	物业发展
186	福州中海地产有限公司(iv)	-	100	物业发展
187	无锡中海太湖新城置业有限公司(iv)	-	51	物业发展
188	无锡中海海润置业有限公司(iv)	-	51	物业发展
189	郑州海创房地产开发有限公司(iv)	-	100	物业发展
190	上海中海物业管理有限公司(ii)	-	100	房地产管理
191	深圳市中海电梯工程有限公司(iv)	-	100	房地产管理
192	深圳市中海楼宇科技有限公司(iv)	-	100	房地产管理
193	深圳市中海小区环境工程有限公司(iv)	-	100	房地产管理
194	北京中海物业管理有限公司(iv)	-	100	房地产管理
195	成都中海物业管理有限公司(iv)	-	100	房地产管理
196	长春中海物业管理有限公司(iv)	-	100	房地产管理
197	中海物业管理广州有限公司(iv)	-	100	投资控股及房地产管理

注：(i) 在英属维尔京群岛注册成立；(ii) 在中国内地注册的外商投资企业；(iii) 在中国内地注册的合资股份有限公司；(iv) 在中国内地注册的有限责任公司；(v) 在开曼群岛注册成立；(vi) 在中国澳门注册成立。如无附注说明，均为在中国香港注册的企业。

六、董事、监事、高级管理人员的基本情况

(一) 董事、监事、高级管理人员基本情况

序号	姓名	职务	任职起始时间
1	郝建民	董事长、行政总裁	2004年05月01日
2	陈谊	董事、总裁	2013年08月16日
3	董大平	董事、副总裁	2002年09月16日
4	罗亮	董事、副总裁兼总建筑师	2002年09月17日
5	林晓峰	董事、副总裁	2003年04月10日
6	张一	董事、副总裁	2005年01月06日
7	阚洪波	董事、副总裁	2012年08月23日
8	徐丰	监事、人力资源部总经理	2013年04月07日
9	曲咏海	副总裁	2014年02月12日
10	陈烈	助理总裁	2014年02月27日
11	刘显勇	助理总裁	2015年03月17日
12	郭光辉	财务副总监	2015年03月17日

(二) 董事、监事、高级管理人员简历

1、郝建民

郝建民先生，50岁，持有哈尔滨工业大学硕士及美国 Fordham University 工商管理硕士。郝先生于1987年加入中国建筑工程总公司，1989年获派驻中海集团，于1997年被委任为中海发展下属一家附属公司的董事，并于其后被委任为若干其他附属公司的董事。2005年9月29日起任中海发展执行董事，2006年11月23日起任中海发展副主席，并于2007年6月1日起任中海发展行政总裁。于2013年8月6日起任中海发展主席并继续担任行政总裁。郝先生于2007年3月22日至2012年8月11日期间任中海发展薪酬委员会成员，并于2007年3月22日至2009年2月1日期间任该委员会主席。于2004年05月01日起任中海地产董事长兼行政总裁，主持公司全面工作，分管人力资源部、财务资金部、战

略管控部，担任战略管控委员会主任。郝先生目前除了担任中海地产董事长兼行政总裁、中海发展主席兼行政总裁外，还担任中海宏洋的主席兼非执行董事、中海集团董事、以及中海地产若干附属公司的董事，拥有约 28 年建筑及地产企业管理经验。

2、陈谊

陈谊先生，44 岁，持有天津大学工学及法学双学士，以及北京交通大学工商管理硕士及英国剑桥大学硕士，为中国教授级高级工程师及英国特许建造学会会员。陈先生于 1993 年加入中国建筑工程总公司，历任中国建筑承包公司工程师、项目经理、部门经理、副总经理，中建国际建设公司常务董事、执行副总裁，中建总公司基础设施部总经理，中建国际建设有限公司执行董事、总经理，中建股份房地产业部执行总经理及中国中建地产有限公司总经理，于 2013 年 8 月 6 日加入中海集团，并加入董事局成为中海发展执行董事，从 2014 年 4 月 24 日获任中海发展总裁，并于 2014 年 7 月 23 日获委任为中海集团董事。于 2013 年 08 月 16 日起任中海地产董事兼总裁，分管综合管理部、拓展部，拥有逾 20 年建筑及地产企业管理经验。

3、董大平

董大平先生，56 岁，毕业于黑龙江大学，持有哈尔滨工业大学工程管理硕士学位，为高级经济师。董大平先生于 1983 年加入中国建筑工程总公司，2001 年加入中海集团。2009 年 8 月至 2013 年 3 月任中海发展执行董事，现为中海发展副总裁。于 2002 年 09 月 16 日起任中海地产董事兼副总裁，协助分管人力资源部，分管监察审计部，拥有约 32 年企业人力资源管理及行政管理经验。

4、罗亮

罗亮先生，51 岁，毕业于华中理工大学（现名华中科技大学），持硕士学位，为教授级高级建筑师。1999 年加入中海集团。2007 年 3 月 22 日起任中海发展执行董事，2009 年 8 月起任中海发展副总裁兼总建筑师。于 2002 年 09 月 17 日起任中海地产董事、副总裁兼总建筑师，分管设计管理部，担任战略管控委员会副主任，协助分管拓展业务，拥有约 25 年建筑师经验。

5、林晓峰

林晓峰先生，51岁，毕业于北京经济学院（现首都经济贸易大学），持有澳洲南澳大学工商管理硕士学位。林先生于1988年加入中国建筑工程总公司，1990年加入中海集团，2009年8月到2012年8月期间任中海发展执行董事，现为中海发展副总裁。林先生于2003年04月10日起任中海地产董事兼副总裁，协助分管财务资金部、战略管控部，分管信息化管理部，担任战略管控委员会副主任，拥有约27年企业财务、会计的管理经验。

6、张一

张一先生，48岁，毕业于天津财经学院及北京经济学院（现首都经济贸易大学）以及中国人民大学经济学培训中心，持硕士学位，为高级经济师。1994年加入中国建筑工程总公司，同年获派驻中海集团。张先生于2005年01月06日起任中海地产董事兼副总裁，分管投资管理部，拥有约21年的公共关系及投资策划管理经验。

7、阚洪波

阚洪波先生，52岁，毕业于合肥工业大学，持硕士学位，为教授级高级工程师。1995年加入中海集团，2012年8月获委任为中海发展副总裁，2013年3月19日加入董事局为中海发展执行董事。阚先生于2012年08月23日起任中海地产董事兼副总裁，分管中海地产工程管理（深圳）有限公司，拥有约25年建筑工程管理经验。

8、徐丰

徐丰先生，40岁，毕业于浙江大学，持学士学位，为高级工程师。1999年加入中建总公司，2004年调入中海地产，于2013年04月07日起任中海地产监事、人力资源部总经理，拥有约16年人力资源管理和企业管理经验。

9、曲咏海

曲咏海先生，44岁，毕业于哈尔滨工业大学及清华大学，持硕士学位，为高级工程师。1993年加入中海集团，于2014年02月12日起任中海地产副总裁，

分管中海地产营销管理（深圳）有限公司、法律事务部，拥有约 22 年的物资采购、投资、营销策划、项目发展、企业管理等经验。

10、陈烈

陈烈先生，45 岁，毕业于哈尔滨工业大学，为高级工程师。1994 年加入中国建筑工程总公司，2014 年加入中海集团。陈先生于 2014 年 02 月 27 日起任中海地产助理总裁，协助分管中海地产工程管理（深圳）有限公司，拥有约 21 年工程管理及企业管理经验。

11、刘显勇

刘显勇先生，43 岁，毕业于哈尔滨建筑大学（现哈尔滨工业大学），为高级经济师。刘先生 1995 年加入中海集团，于 2015 年 03 月 17 日起任中海地产助理总裁，协助分管中海地产营销管理（深圳）有限公司，拥有约 20 年营销策划及企业管理经验。

12、郭光辉

郭光辉先生，43 岁，毕业于南京理工大学，持硕士学位，为高级会计师。郭先生 2006 年加入中海集团，于 2015 年 03 月 17 日起任中海地产财务副总监，协助分管财务资金部工作，拥有约 20 年企业财务、会计的管理经验。

（三）董事、监事、高级管理人员兼职情况

截至 2015 年 06 月 30 日，本公司董事、监事与高级管理人员在股东方的兼职情况如下：

姓名	单位名称	职务
郝建民	中国海外兴业有限公司	董事长
	中国海外发展有限公司	执行董事、主席兼行政总裁
	中国海外集团有限公司	董事
陈谊	中国海外发展有限公司	执行董事兼总裁
	中国海外集团有限公司	董事
董大平	中国海外发展有限公司	副总裁

姓名	单位名称	职务
罗亮	中国海外发展有限公司	执行董事、副总裁兼总建筑师
林晓峰	中国海外兴业有限公司	董事
	中国海外发展有限公司	副总裁
张一	中国海外发展有限公司	副总裁
阚洪波	中国海外发展有限公司	执行董事兼副总裁
曲咏海	中国海外发展有限公司	副总裁
陈烈	中国海外发展有限公司	助理总裁
刘显勇	中国海外发展有限公司	助理总裁
郭光辉	中国海外发展有限公司	财务副总监

截至 2015 年 06 月 30 日，本公司董事、监事与高级管理人员在本公司及下属公司以外的境内企业兼职情况如下：

姓名	单位名称	职务
郝建民	广州新越房地产开发有限公司	董事长、法定代表人
	中海发展（深圳）有限公司	董事长、法定代表人
	中海投资控股（深圳）有限公司	董事长、法定代表人
	华艺设计顾问有限公司	董事长、法定代表人
林晓峰	华艺设计顾问有限公司	董事
张一	海墅房地产开发（杭州）有限公司	董事
	杭州世茂世盈房地产开发有限公司	董事
	山东中海华创地产有限公司	董事
	冠泉置业（宁波）有限公司	董事长、法定代表人
	上海中海海轩房地产有限公司	董事
	天津赢超房地产开发有限公司	董事
阚洪波	深圳市城端文化发展有限公司	董事长、法定代表人
	中海（深圳）酒店管理有限公司	董事长、法定代表人
	中海地产商业发展（深圳）有限公司	董事长、法定代表人
	鹤山天山金属材料制品有限公司	董事长、法定代表人
刘显勇	广州新越房地产开发有限公司	总经理
	广州中海名都房地产开发有限公司	总经理
郭光辉	鹤山天山金属材料制品有限公司	董事

（四）董事、监事及高级管理人员持有公司股权和债券情况

1、直接持股情况

截至 2015 年 06 月 30 日，本公司为中海发展 100%间接控股子公司。因此，本公司董事、监事和高级管理人员未直接持有本公司股票。

2、间接持股情况

中海发展间接持有本公司 100%股权，根据中海发展 2014 年经审计年度报告，本公司董事、监事及高级管理人员持有中海发展股权的情况如下：

姓名	中海发展任职情况	持股数量	持股比例
郝建民	主席兼行政总裁	3,353,172 股	0.0410%
阚洪波	执行董事兼副总裁	696,800 股	0.0085%
董大平	副总裁	34,353 股	0.0004%
林晓峰	副总裁	1,271,825 股	0.0156%
张一	副总裁	1,095 股	0.0000%

七、公司的主营业务基本情况

（一）房地产行业情况概述

1、行业基本情况

房地产行业是一个具有高度综合性和关联性的行业，其产业链较长、产业关联度较大，是国民经济的重要支柱。近十年以来，我国房地产业发展迅速，对 GDP 增长贡献率稳步上升。国家统计局的统计数字显示，2014 年房地产行业对 GDP 的贡献率达到 12.6%。房地产投资是固定资产投资中的重要组成部分，除 2009 年因经济危机略低以外，近十年房地产业投资额占我国城镇固定资产投资总额的比例均达到 20%以上。2009 年至 2014 年，房地产业投资额年均复合增长率为 21.27%，远高于 GDP 增长速度和其它大部分行业的投资增速。

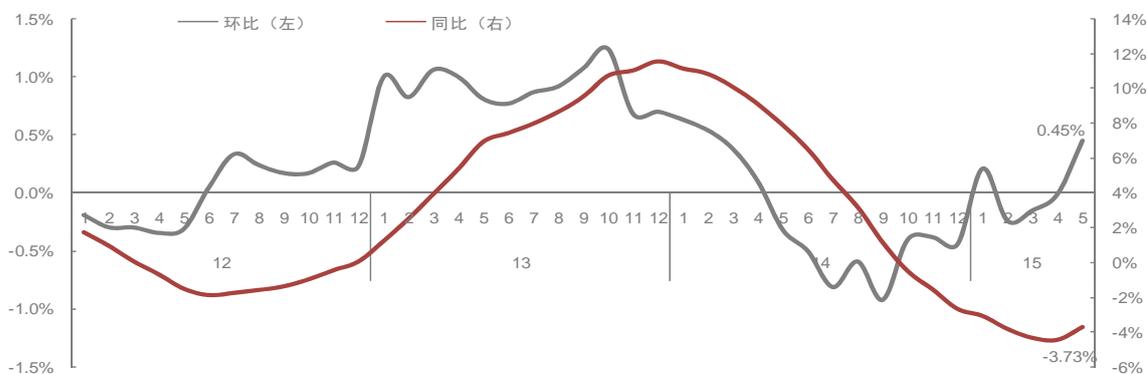
2010 年开始，为了遏制部分城市房价的过快上涨，抑制投资投机性购房需求，中央政府陆续出台“国十一条”、“国十条”、“新国八条”等一系列政策，从信贷、土地、税收、限购、利率、存款准备金率等多方面着手深化行业调控。2013

年，国务院常务会议又确定了五项加强房地产市场调控的政策措施，再次重申坚持执行以限购、限贷为核心的调控政策，坚决打击投资投机性购房。

随着房地产调控政策效果的逐步显现，同时伴随着我国宏观经济下行压力持续加大，在“稳增长”和“调结构”的指导方针下，2014年，我国房地产市场也结束单边增长的黄金十年，步入调整期，各地商品住宅库存量高企，房地产销售面积和销售额同比大幅下滑，70个大中城市中房价下跌城市不断增加，加上对市场预期的转变进一步影响了整体新开工节奏，房地产投资增速明显下滑。在此背景下，中央政策以“稳”为主，更关注民生保障和顶层制度设计，并通过货币政策调整、户籍改革、棚户区改造等长效机制保障合理购房需求；各地方政府则灵活调整，限购、限贷手段逐步退出，行政干预趋弱，并通过信贷公积金、财政补贴多轮政策调整刺激住房需求，加快库存去化，稳定住房消费。

2015年以来，在各地购房政策调整、放宽公积金购房和降息降准政策影响下，房地产低迷的迹象开始出现逆转，商品房销售面积从4月份开始超过去年同期，房价环比下降的城市数至5月份已经降至41个，一二线城市房地产市场回暖的迹象尤其明显，根据中国房地产指数系统百城价格指数对100个城市新建住宅的全样本调查数据，2015年5月，全国100个城市（新建）住宅平均价格为10569元/平方米，环比由跌转涨，上涨0.45%。同比继续下跌但跌幅较上月收窄0.73个百分点至3.73%。北京、上海等十大城市（新建）住宅均价为19148元/平方米，环比上涨0.99%，涨幅较上月扩大0.87个百分点。

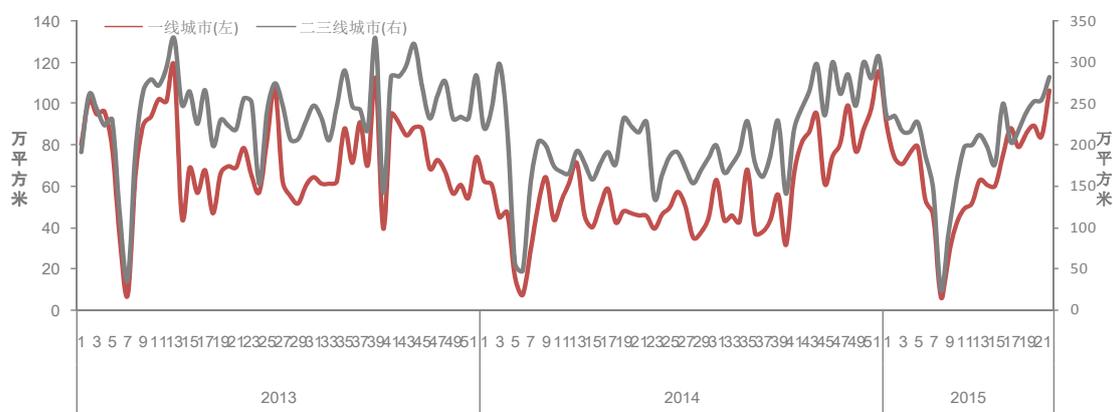
图：2012年1月-2015年5月百城价格指数



数据来源：中国房地产指数系统百城价格指数

从成交量来看，2015年5月开始各级城市成交量持续回暖，其中一线及二三线城市周均成交量同环比均呈现大幅增长趋势。具体来看，一线城市周均成交量同比增幅超九成，环比增幅近三成，其中深圳同环比增幅最高。二三线城市周均成交量同环比均呈现两位数增幅，代表城市中绝大多数城市呈现同环比双增长趋势。从全年累计同比来看，一线城市累计增幅约四成，二三城市累计增幅不及一成。5月中央及地方继续出台鼓励措施，央行年内再次降息为楼市回暖再增动力，在一系列政策支持下，我国房地产市场成交量持续回暖。

图：2013年1月-2015年5月各类城市商品住宅成交量变化



数据来源：CREIS 中指数据、fdc.soufun.com（注：所统计 15 个二三线代表城市为：天津、南京、成都、苏州、厦门、长沙、东莞、沈阳、福州、青岛、南昌、南宁、温州、惠州、中山。）

2、行业发展趋势

（1）房地产市场由高速增长时期进入平稳增长的新常态

1998 年以来，城镇化进程不断推进，宏观经济快速增长，城镇人口持续增加，居民收入及储蓄水平上升，诸多利好因素促进房地产市场供需两旺，总体呈现高速增长态势。2013 年，全国商品房销售面积超过 13 亿平方米，新开工面积突破 20 亿平方米，相比 1998 年分别增长 9.7 和 8.9 倍；商品房销售额突破 8 万亿元，相比 1998 年增长超 30 倍。分阶段来看，1998-2004 年销售面积复合增速为 21.0%，2005-2010 年放缓至 13.6%，2011-2013 年已降至 10% 以下。2014 年房地产开工、投资、销售等各项指标同比增速明显趋缓。进入 2015 年，中国房地产市场逐步企稳回暖，但已经告别过去高速增长“黄金时代”，经过市场调整后逐步进入平稳理性增长的新常态。同时，目前中国房地产市场住房需求以刚需为主，随着新增人口速度放缓、住宅存量规模不断扩大，未来住房需求将逐步

实现“刚需”—“刚需+改善”—“改善”的过渡。

(2) 市场主基调以消化库存为主，不同城市去化压力显著分化

受制于限购政策对购房需求的抑制，北上广深等一线城市整体市场仍将平稳。若限购政策有所松动或货币信贷刺激力度进一步显著加大，一线城市庞大的潜在需求有望迅速释放消化库存，成交回升将随之带动价格上行。以深圳为例，近年来土地供应量较少，市场整体库存压力相对较小，且城市的高速发展，不断吸引着周边城市居民的购房需求，供不应求的市场态势使得房价、地价持续上涨，未来潜在需求潜力仍然旺盛。

对于多数二线城市及部分三线城市，虽然目前库存压力较大，但随着房地产业回归市场化调节，城市自身的经济、人口优势将逐渐显现，在降息、降准、财税支持等利好政策支持之下，市场需求逐步入市后将消化现有库存，并回落至合理水平，推动房地产市场回归平稳运行。

对于部分二线城市，早期房地产开发力度较大，致其供应远超过实际需求，库存去化压力突出，市场整体或面临供求失衡的风险。此外，多数三四线城市以经济欠发达城市和资源型城市为主，人口吸附能力不强，市场需求增长缓慢，而早期的过度开发导致市场面临停滞甚至崩盘风险，即使政策利好，但潜在需求不足也将难以支撑房地产市场回升。

(3) 房地产企业面临变革压力，整合多维资源应对市场调整

房地产行业将加快市场化转型步伐，增长速度回归理性平稳。从产业整合角度来看，房地产企业需要根据自身业务特点和资源积累情况积极进行调整以应对变革。对于大型品牌房企而言，得益于早期的资产积累和市场地位，在未来市场中仍有较强的发展优势，须围绕广泛的客户基础深化业务、产品及服务的深层次挖掘，夯实长期稳定增长的基础。从资本整合角度看，在国内房地产市场转型的过程中，融资的市场化是重中之重。随着国内资本市场对房地产企业融资的开闸，房企通过境内发行债券进行直接融资将逐渐替代传统的间接融资，成为常态化融资窗口，进一步拓宽了房企融资渠道。另一方面，香港资本市场近年来对于国内企业的认可度日益提高，企业在港融资的需求也日益旺盛，香港资本市场将同样成为国内房地产企业获取优质资本的重要依托。在房地产市场变革调整阶段，资本是房企决胜的关键，优质品牌房企须把握契机，积极整合多维度资源，打通境

内境外资本市场融通渠道。

3、发行人面临的主要竞争状况

目前我国房地产企业数以万计，规模、盈利和综合实力差异极大，基于对企业规模、盈利能力、持续发展能力、融资能力、运营效率等因素的研究分析，国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所、中国指数研究院每年联合研究并发布中国房地产百强企业名单，按照综合实力排名（中海发展口径），中海地产历年均在百强名单的 TOP10 中，2015 年综合排名第四。

2014 年，我国房地产市场进入深度调整期，全国范围商品房销售额和销售面积同比分别下降 6.3%和 7.6%。在此背景下，房地产百强企业仍然凭借较强的综合实力和突出的品牌优势，全年实现销售总额 27007.4 亿元，销售面积 24978.5 万平方米，同比分别增长 12.4%和 10.3%，高于全国平均水平 18.7 和 17.9 各百分点。市场份额方面，百强房企市场份额合计达到 35.4%，较上年提高 5.9 各百分点，其中，综合实力 TOP10 的房地产企业在激烈的市场竞争中持续领先，2014 年市场份额达到 15.6%，销售总额占百强企业的 44%。在房地产行业逐步迈入平稳发展新常态、市场竞争更趋激烈的背景下，市场份额更加集中于领先梯队的房地产企业。

根据 2015 年 3 月，中国房地产研究会、中国房地产业协会、中国房地产测评中心联合发布的《2015 中国房地产 500 强测评》综合实力排名（中海发展口径），中海地产排名第五。根据 2014 年 9 月，国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所、中国指数研究院联合发布中国房地产行业领导公司品牌价值排名（中海发展口径），中海地产品牌价值达人民币 342 亿元，排名第一。同月，中国房地产研究会、中国房地产业协会、中国房地产测评中心联合发布的《中国房地产品牌价值 50 强》中，中海地产品牌价值达人民币 319 亿元，排名第一名。

4、 发行人经营方针及战略

在中海地产过去三十年的发展中，公司始终坚持“精工建筑之道”，以产品品质和优越居住理想为不懈追求，以“精耕细作，用心经营”为基本准则，不断打造卓越的品牌影响力和市场口碑，公司领先的经营效益及积极的可持续发展实

践，获得了广大客户、业界、媒体、政府等社会各界的广泛认可与高度评价。在三十年的房地产开发经营的过程中，中海地产形成了独特的，领先市场的产品体系，并不断推陈出新，已先后推出了独立研发的五代住宅产品体系：

第一代精品	80年代中期至90年代初期：汲取海外高层住宅设计与建造经验，在内地房地产市场开创性地引进了“物业管理”、“标准装修”、“示范单位”等专业理念与服务。
第二代精品	上世纪90年代中后期：在住宅建筑与设计，率先引入环境设计概念，注重户外社区空间的营造，增添了社区生活趣味。
第三代精品	本世纪初：住宅开发注重概念策划与户型创新，率先在户内融入户外概念，并把社区园林景观环境转变为有文化主题的场景。
第四代精品	2005年之后：以“技术领先”与“人文归属”为基本理念，通过创新实现全方位超越，推动住宅建造在人与建筑、人与社会和谐相融方面的实践。
第五代精品	近几年：以建设低碳、环保、健康适用的人居环境为宗旨，创新实践第五代精品，推动中国房地产行业走可持续发展之路。

随着市场的变迁发展，中海地产始终能够认清市场现状、洞悉市场未来，并积极地探索和调整自身经营方针和管理理念，顺应多变的市场环境。在我国经济步入由高速增长转为中高速增长的“新常态”时期，经济增长方式从传统的依赖劳动力和资本投入的粗放式增长，转向改革创新、产业优化升级的增长方式。在“新常态”的大环境下，我国房地产业遭遇了市场大幅震荡，大型房地产开发商均在高调酝酿转型。面对行业困境，中海地产积极探索结构调整，创新发展，实施了以“小总部、大区域、属地化管理、专业化运营”为核心的新管控运营模式，确立了城市经营的战略举措，实现了规模与效益的逆势增长，是我国房地产行业屈指可数的成功跨越多轮经济与行业周期的龙头房企。

在“小总部、大区域、属地化管理、专业化运营”为核心的纵向一体化管理变革中，公司专门成立了营销公司—中海地产营销管理（深圳）有限公司，负责中海发展在全国范围内（不含港澳地区）地产项目的工程建设管理工作；工程公司—中海地产工程管理（深圳）有限公司，负责中海发展全国房地产销售的策

划和管理工作。公司业务的垂直化、专业化、精细化管理改进，大幅提升了房地产投资、设计、施工、销售等全业务链的专业管理能力和价值创造能力。此“一产一销”双引擎模式，加速推动了中海地产各项业务不断发展，提升了公司核心竞争力。

在过去十年，依靠公司不懈努力，受益于经济高速发展的红利，借力行业发展黄金期，公司完成了持续快速发展的目标，“十二五”期间受宏观调控影响尽管市场跌宕起伏，但仍然实现了净利润年均 20%以上复式增长业绩，2016 年到 2020 年“十三五”规划期间，公司将继续在一二线城市积极吸纳土地，担当行业领跑者，持续发展开创新局面，力争在 2020 年实现净资产翻一番至 1000 亿人民币，并持续实现有质量的业绩增长，实现国有资产的保值增值。

5、发行人的竞争优势

(1) 股东背景强大，品牌影响力卓越

发行人的控股股东中海发展（00688.HK），是中国最大建筑企业---中国建筑工程总公司在香港设立的控股子公司，1979 年在香港注册成立，以 100 万港元在香港艰苦创业，以 1984 年香港前途明朗为契机，积极慎重涉足香港房地产业。1992 年，中海发展在香港联交所上市，获得了充足资金，公司业务实现跨越式发展。1996 年，作为唯一的中资公司，跻身香港二十大市值地产上市公司，列第 14 位。1998-2001 年，中海发展顺应中国内地住宅商品化改革趋势，逐步将地产业务的重心向内地转移。2002 年至今中海发展进入高速发展阶段，实现了向全国性地产商的转型，并逐步成长为中国房地产行业领军。2007 年中海发展被纳入香港恒生指数成分股。中海发展自成立以来，在我国房地产行业已经耕耘三十余年，可谓与我国房地产市场一同成长发展。中海发展凭借锐意进取的精神和科学严谨的管理，一直致力于专业化与规模化发展，目前房地产开发业务覆盖中国内地包括北京、上海、深圳、广州、杭州、沈阳、重庆、长春、长沙、成都、大连、佛山、福州、哈尔滨、济南、昆明、南昌、南京、宁波、苏州、青岛、太原、天津、武汉、无锡、西安、厦门、烟台、郑州、中山、珠海等四十多个主要的大中型城市以及香港、澳门、伦敦等地区。发行人作为中海发展在内地房地产业务的实际管理平台和最大的地产业务经营主体，经过多年的坚定实践和发展开

拓，已经在国内各大主要城市的房地产市场积淀了卓越的品牌影响力，成功塑造了跨地域、高品质的全国性地产品牌形象。2004年至2014年，中海地产品牌已连续十一年被评为“中国房地产行业领导公司品牌”，品牌价值达人民币342.5亿元，位列业内品牌价值第一名；综合实力第二名，财富创造能力第一名，财务稳健性第一名，投资价值第二名；连续11年获《经济观察报》中国蓝筹地产企业榜首；2014年，获中国房地产研究会、中国房地产业协会、中国房地产测评中心评测“中国房地产品牌价值测评50强第一名”；同年获《每日经济新闻》中国价值地产总评榜：年度价值地产企业、年度企业公民，《中国房地产报》中国品牌房企市值百强榜第一名，《环球企业家》中国最佳表现公司BEST50；2015年，获《亚洲周刊》颁发的“全国华商1000-最大房地产企业大奖”等。

(2) 管理团队专业，项目经验丰富

发行人董事及高管人员在各自的专业领域，包括房地产行业、建筑业、财务管理、企业管理等均具备20年以上的从业经验，具备丰富的社会资源和专业管理能力，在我国房地产市场跌宕起伏的长期考验中，能够在各种市场环境下稳定驾驭企业的发展进程，为企业带来可持续的经营前景。此外，经过几十年的发展，公司也具备了大量优秀的专业技术人才和管理团队，形成了高效的经营管理机制，积累了丰富的项目开发经验，成为了公司实现盈利持续稳定增长、品质卓越稳固的重要因素。

(3) 土地储备充足，项目分布均衡

土地储备是房地产企业持续稳定经营的关键要素之一，发行人多年来土地储备始终保持在充沛合理的水平，近三年期末土地储备平均达到2100万平方米，且较为均衡地分布在国内一线城市和经济较为发达的二线城市，项目所在地居民购买力水平较高，市场空间较大，为公司持续健康发展提供了有力保障。

(4) 成本控制力强，期间费用低

发行人开发的项目产品配置合理准确，每个项目均有战略管控委员会严格审议成本控制水平，并进行动态监督管控，确保成本控制在合理水平。此外，公司具备有效的费用预算、跟踪和控制标准，销售费用、管理费用和财务费用长期控

制在较低水平。公司 2012 年至 2014 年的期间费用占营业收入比重仅为 4.60%、2.95%和 3.42%，费用和成本控制能力在同行业中具有较强的领先优势。

(5) 财务稳健，管理有序

中海地产一贯实行稳健的财务策略，总体上既要持有充足的现金，维持约 10%的现金占总资产比例（中海发展口径），又要保持合理的借贷水平，净借贷水平通常都保持在 40%以下的低位（中海发展口径），每年年终之前都会为下一年度储备充足现金与银行信贷额度，为公司各项业务的正常开展提供了充足的战略性资金储备。

公司实施总部集中资金管理权和融资权的方针。一方面，公司实施资金集中统一管理，项目公司的账面资金除了供满足日常经营需要的部分，其余均需根据总部的安排进行资金调配和归集；另一方面，中海地产将融资权集中于总部，与中国银行、建设银行、农业银行、工商银行及招商银行等均签订了战略合作协议，项目开发贷款实施“总对总”授信。截至 2015 年 9 月末，公司获得金融机构授信额度合计 518.00 亿元，未使用额度 419.69 亿元。公司的深圳总部作为资金管理中心，不但能为公司的战略投资和规模扩张提供充分的财务保障，还能通过“总对总”贷款模式降低财务成本，避免财务风险。

(6) 质量管理严格，项目品质领先

中海地产以行业领先的工程技术水准，在产品背后的规划设计、建筑施工、材料采购、开发管理、现场管理、配套建设、品质监控等环节，践行“过程精品、楼楼精品”的精益生产理念，追求“安全、环保、质量、工期、成本”五大要素的和谐统一，为客户提供主流精品物业。截至 2014 年，中海地产获詹天佑大奖累计达 53 项（金奖 31 项、单项奖 22 项），中国建筑工程鲁班奖 7 项，国际地产奖 12 项，项目品质持续保持领先。

(7) 重视客户反馈，服务理念到位

中海地产视客户为公司实现可持续发展的根基、产品创新的动力之源。公司实行从项目定位、设计、施工、销售、入伙到后期物业服务的全过程客户服务理念。中海地产秉持以客户角度检视房地产开发运营的整个业务环节，高度重视客

户反馈的建议与意见，并将地区公司客户满意度指标考核列入其绩效考核范畴，从客户利益出发，持续改进产品和服务。

（二）公司的经营范围及主营业务

本公司的经营范围为：对外资向内地各省市投资的建设项目进行总承包、承担项目组织和施工管理业务，通过土地有偿使用方式获得的土地可准予房地产开发与经营业务。

目前，公司主营业务收入主要来自房地产开发、物业出租和承包工程，其中，房地产开发占据最大比重，2012年至2014年度，公司房地产开发收入占营业收入比重分别达到94.73%、96.91%、98.00%。

截至2015年6月末，本公司及控股子公司主要在建拟建、储备项目的基本情况如下：

1、主要在建项目

单位：万平方米

项目名称	项目地点	开工时间	预计竣工时间	土地面积	总建筑面积	已竣工面积
古城二期	北京市	2015年4月	2017年6月	9.7	42.6	
中海锦苑	佛山市	2013年12月	2015年12月	3.8	17.1	-
万锦熙岸	佛山市	2014年4月	2016年6月	6.6	27.1	-
寰宇天下	佛山市	2013年3月	2015年12月	13.7	63.6	-
金沙里	佛山市	2014年2月	2016年6月	6.7	32.0	-
寰宇天下	福州市	2014年8月	2017年6月	17.4	71.6	-
天赋山	大连市	2014年1月	2017年6月	11.5	18.4	-
誉品花园	广州市	2012年10月	2015年12月	19.0	58.3	34.0
御道路一号40#地块	杭州市	2013年12月	2015年11月	2.9	13.0	-
御道路一号42#地块	杭州市	2013年8月	2015年8月	2.6	14.0	-
御道路一号41#地块	杭州市	2014年2月	2016年12月	2.9	14.6	-
御道路一号41#地块(2013)	杭州市	2015年6月	2016年12月	1.5	9.51	
国际社区B地块	济南市	2012年3月	2016年3月	61.0	89.9	64.3
天悦府	济南市	2013年11月	2015年12月	10.2	30.5	-
华山珑城	济南市	2014年9月	2017年12月	59.9	178.1	-
锦苑	昆明市	2015年6月	2016年12月	5.5	29.4	
半岛华府	昆明市	2014年8月	2015年12月	17.3	39.6	-
和平之门1#	沈阳市	2014年6月	2017年12月	17.7	60.2	-

项目名称	项目地点	开工时间	预计竣工时间	土地面积	总建筑面积	已竣工面积
中海城二期	沈阳市	2011年4月	2016年12月	17.0	67.5	38.1
中海城三期	沈阳市	2012年5月	2019年6月	23.1	57.0	33.1
寰宇天下二期	沈阳市	2011年4月	2016年11月	23.4	67.2	52.9
中海广场	沈阳市	2011年9月	2019年6月	2.5	23.8	-
寰宇天下三期	沈阳市	2013年10月	2016年6月	28.9	109.2	54.8
康城二期	沈阳市	2014年6月	2017年12月	9.5	25.0	-
凤凰熙岸	苏州市	2013年6月	2015年12月	13.4	42.7	-
中海大厦	天津市	2010年3月	2018年9月	1.0	17.3	-
八里臺	天津市	2013年10月	2016年9月	8.8	29.5	11.1
凤凰璟园	无锡市	2014年3月	2018年12月	18.6	63.4	-
海悦花园	无锡市	2014年8月	2018年12月	13.6	37.2	-
国际社区	烟台市	2014年4月	2019年12月	25.2	74.8	-
国际社区三期G区	长春市	2013年8月	2015年12月	3.5	12.1	6.3
净月华庭	长春市	2014年3月	2016年12月	10.9	33.6	-
凤凰熙岸	长春市	2014年3月	2016年6月	7.0	18.5	-
紫御华府	长春市	2011年5月	2015年12月	14.0	53.3	49.1
寰宇天下一期	长春市	2014年5月	2016年6月	17.1	35.5	4.3
寰宇天下二期	长春市	2015年4月	2017年3月	29.5	61.3	
蘭庭	长春市	2012年7月	2015年12月	19.1	55.8	44.2
寰宇天下	上海市	2013年12月	2015年11月	7.9	27.5	-
悦府	上海市	2013年12月	2015年8月	11.4	16.2	-
国际社区	南京市	2013年8月	2015年10月	19.0	59.0	-
九号公馆	深圳市	2013年1月	2016年6月	15.2	35.3	13.4
锦城	深圳市	2014年3月	2016年9月	5.2	36.5	-
厦门同安区项目	厦门市	2015年5月	2016年12月	4.4	14.1	
琴台华府	武汉市	2013年12月	2015年12月	4.9	21.0	-
寰宇天下	宁波市	2014年3月	2016年4月	8.9	24.3	-
阳光玫瑰园	宁波市	2014年4月	2015年12月	12.3	23.7	-
合计				645.0	1,951.8	405.6

注：项目名称为公司内部管理名称

截至2015年6月末，公司主要在建项目土地面积合计645.0万平方米，总建筑面积达1,951.8万平方米，项目主要分布在上海、北京、深圳、广州、沈阳、天津、无锡、长春、南京、宁波、佛山、大连、济南、烟台、武汉等国内经济较为发达的一线和二线城市。

2、主要拟建项目：

项目名称	项目地点	预计开工时间	预计竣工时间	土地面积	总建筑面积
国际社区 C 地块	济南市	2015 年 5 月	2017 年 6 月	50.7	81.5
华山东地块	济南市	2015 年 4 月	2018 年 3 月	30.0	112.3
即墨王村新城项目	青岛市	2015 年 10 月	2019 年 12 月	87.2	110.7
中海城五期	沈阳市	2015 年 9 月	2020 年 6 月	43.5	116.0
和平之门 4#	沈阳市	2016 年 6 月	2021 年 12 月	18.5	74.2
康城三期	沈阳市	2017 年 4 月	2019 年 12 月	7.3	15.6
寰宇天下三期	长春市	2016 年 8 月	2018 年 12 月	16.0	40.8
中海花园	西安市	2015 年 4 月	2017 年 6 月	8.4	26.1
合计				261.7	577.1

注：项目名称为公司内部管理名称

截至 2015 年 6 月末，公司主要拟建项目总土地面积 261.7 万平方米，总建筑面积 577.1 万平方米，主要分布于济南、青岛、沈阳、长春、西安等国内较发达城市。

3、土地储备情况项目

单位：万平方米

位置	建筑面积	可售面积
北京市	42.6	24.2
大连市	18.4	13.9
佛山市	139.9	96.6
福州市	71.6	60.2
广州市	24.3	18.2
杭州市	51.2	27.3
济南市	428.1	332.9
昆明市	69.0	49.1
南京市	59.0	43.5
宁波市	48.0	37.0
青岛市	110.7	90.5
厦门市	14.1	10.6
上海市	43.7	29.4
深圳市	58.5	38.1
沈阳市	437.2	367.2
苏州市	42.7	33.0
天津市	35.7	12.7
无锡市	100.6	75.8
武汉市	21.0	12.5

位置	建筑面积	可售面积
西安市	26.1	18.4
烟台市	74.8	61.0
长春市	206.1	169.0
合计	2,123.3	1,621.1

截至 2015 年 6 月末，公司土地储备建筑面积共计 2,123.3 万平方米，可售面积合计达 1,621.1 平方米。按建筑面积总量排序，土地储备分布前十位的城市分别是沈阳、济南、长春、佛山、青岛、无锡、烟台、福州、昆明、南京，均为国民经济较高，发展潜力较大的一二线城市。

（三）公司主要产品或服务上下游产业链情况

房地产行业作为国民经济中的重要产业之一，产业链长、波及面广。房地产行业的上游产业主要包括建筑业、建材业（包括水泥、钢铁、玻璃等）、工程设计（包括勘测测绘和设计单位）及其他行业，下游产业则包括物业管理、房地产中介租赁及其它产业。

1、公司主要供应商情况

2015 年 1-6 月公司前五大供应商情况

序号	供应商名称	金额（万元）	占采购金额的比例
1	供应商一	50,588	3.16%
2	供应商二	45,693	2.85%
3	供应商三	34,267	2.14%
4	供应商四	29,720	1.85%
5	供应商五	23,461	1.46%
合计		183,729	11.47%

2014 年度公司前五大供应商情况

序号	供应商名称	金额（万元）	占采购金额的比例
1	供应商一	132,125	4.17%
2	供应商二	59,201	1.87%
3	供应商三	44,149	1.39%
4	供应商四	41,527	1.31%
5	供应商五	41,251	1.30%
合计		318,254	10.05%

2013 年度公司前五大供应商情况

序号	供应商名称	金额（万元）	占采购金额的比例
1	供应商一	47,994	2.14%
2	供应商二	41,234	1.84%
3	供应商三	40,129	1.79%
4	供应商四	37,342	1.67%
5	供应商五	32,151	1.44%
合计		198,849	8.88%

2012 年度公司前五大供应商情况

序号	供应商名称	金额（万元）	占采购金额的比例
1	供应商一	47,994	3.68%
2	供应商二	42,782	3.28%
3	供应商三	27,036	2.07%
4	供应商四	26,779	2.05%
5	供应商五	25,802	1.98%
合计		170,393	13.07%

2、公司主要客户情况

2015 年 1-6 月公司前五大客户情况

序号	客户名称	收入（万元）	占营业收入比例
1	客户一	4,504	0.41%
2	客户二	4,439	0.41%
3	客户三	4,350	0.40%
4	客户四	4,239	0.39%
5	客户五	3,900	0.36%
合计		21,432	1.96%

2014 年度公司前五大客户情况

序号	客户名称	收入（万元）	占营业收入比例
1	客户一	28,000	0.56%
2	客户二	16,000	0.32%
3	客户三	14,026	0.28%
4	客户四	8,466	0.17%
5	客户五	7,800	0.16%
合计		74,292	1.49%

2013 年度公司前五大客户情况

序号	客户名称	收入（万元）	占营业收入比例
1	客户一	21,730	0.65%
2	客户二	7,130	0.21%
3	客户三	6,739	0.20%
4	客户四	5,393	0.16%
5	客户五	5,180	0.15%
合计		46,173	1.37%

2012 年度公司前五大客户情况

序号	客户名称	收入（万元）	占营业收入比例
1	客户一	10,000	0.44%
2	客户二	9,816	0.43%
3	客户三	5,180	0.23%
4	客户四	4,183	0.18%
5	客户五	4,000	0.18%
合计		33,179	1.46%

(四) 发行人的房地产开发资质

发行人具备中华人民共和国住房和城乡建设部颁发的《中华人民共和国房地产开发企业资质证书》，证书编号：建开企[2003]397号，资质等级为一级，批准从事房地产开发经营业务时间为1988年9月8日。

(五) 公司近三年主营业务收入构成

1、主营业务收入和成本的构成情况

近三年公司主营业务收入分产品构成情况

单位：千元

项目	2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房产开发	48,883,902	98.76%	32,596,271	98.08%	21,599,016	95.91%
物业出租	560,071	1.13%	412,821	1.24%	270,408	1.20%
承包工程	306,598	0.62%	567,726	1.71%	649,607	2.88%
减：合并抵消	252,569	0.51%	344,069	1.04%		0.00%
合计	49,498,001	100.00%	33,232,749	100.00%	22,519,031	100.00%

近三年公司主营业务成本分产品构成情况

单位：千元

项目	2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房产开发	32,072,337	99.91%	22,140,344	98.88%	12,356,340	94.82%
物业出租	24,297	0.08%	27,002	0.12%	25,910	0.20%
承包工程	257,290	0.80%	567,542	2.53%	649,425	4.98%
减：合并抵消	252,569	0.79%	344,069	1.54%		
合计	32,101,355	100.00%	22,390,818	100.00%	13,031,675	100.00%

近年来，公司营业收入持续快速增长，2012 年-2014 年度，公司主营业务收入分别为 22,519,031 千元、33,232,749 千元和 49,498,001 千元，平均年增长率达到 48.26%。其中，房地产开发收入占比最大，2012 年-2014 年度，房地产开发收入分别达到 21,599,016 千元、32,596,271 千元和 48,883,902 千元，占比分别为 95.91%、98.08%和 98.76%。公司主营业务收入的持续快速增长，主要是源于结转收入面积的不不断提高，2012 年至 2014 年，公司结转收入面积分别达到 204.5 万平方米、301.2 万平方米，406.52 平方米，平均增幅达到 41.13%。

2、公司近三年毛利率情况

单位：千元

项目	2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
房产开发	16,811,564	34.39%	10,455,928	32.08%	9,242,676	42.79%
物业出租	535,774	95.66%	385,819	93.46%	244,498	90.42%
承包工程	49,309	16.08%	184	0.03%	182	0.03%
合计	17,396,647	35.15%	10,841,930	32.62%	9,487,356	42.13%

2012 年至 2014 年，公司主营业务毛利润逐年提高，分别达到 9,487,356 千元、10,841,930 千元和 17,396,647 千元，其中，公司核心业务房地产开发的毛利润分别为 9,242,676 千元、10,455,928 千元和 16,811,564 千元，毛利率相对持续稳定，分别为 42.13%、32.62%和 35.15%，平均 36.63%，期间波动主要是因为市场因素及不同项目利润结转时点不同导致。公司开发的房地产项目盈利能力较强，且持续稳定。

(六) 公司近三年房地产开发情况

1、项目开工、竣工、在建情况

项目	2015年1-6月	2014年	2013年	2012年
新开工项目数(个)	16	28	26	15
新开工面积(万平方米)	206.6	635.4	621.8	312.7
竣工项目数(个)	13	22	19	13
竣工面积(万平方米)	157.3	637.8	287.2	255.5
期末在建项目数(个)	52	48	51	39
期末在建面积(万平方米)	1343	1293.7	1296.1	961.5

2、销售情况

项目	2015年1-6月	2014年	2013年	2012年
达预售项目(个)	68	63	55	46
签约销售面积(万平方米)	285.7	458.2	388.5	293.5
签约销售金额(万元)	3,134,095	5,634,888	5,235,224	3,238,546
签约销售均价(万元/平方米)	1.0970	1.2298	1.3475	1.1034
结转收入面积(万平方米)	89.0	406.52	301.2	204.5
结转收入(万元)	1,035,139	4,886,020	3,323,275	2,251,903

3、近三年土地购置情况及未来三年土地购置规划

单位：万元·万平方米

	土地购置面积	对应建筑面积	用途	购地支出	期末土地储备
2012年	117.2	395.5	房地产开发	2,044,196	1758.3
2013年	304.6	922.7	房地产开发	3,422,938	2393.9
2014年	191.8	451.2	房地产开发	1,355,328	2207.2
2015年预测	215	-	房地产开发	1,500,000	2300.0
2016年预测	230	-	房地产开发	1,700,000	2450.0
2017年预测	250	-	房地产开发	1,800,000	2550.0

4、未来三年的预计销售情况

项目	2015年	2016年	2017年
预计签约销售面积(万平方米)	504	554	610
预计签约销售金额(万元)	6,200,000	6,800,000	7,600,000
预计销售回款金额(万元)	5,900,000	6,500,000	7,150,000

2012年至2015年6月末，尽管国内宏观经济运行和房地产调控政策起伏多变，但公司通过不断地调整经营策略，拓宽融资渠道，严控项目风险，完善项目的区域分布和产品结构，提升公司的环境适应性和可持续发展能力。最近三

年，公司新开工项目个数分别为 15 个、26 个、28 个，新开工面积分别达到 312.7 万平方米、621.8 万平方米、635.4 万平方米。每年竣工项目个数分别为 13 个、19 个、22 个，竣工面积分别为 255.5 万平方米、287.2 万平方米、637.8 万平方米。每年签约销售金额分别为 323.85 亿元、523.52 亿元、563.49 亿元，结转收入面积分别为 204.5 万平方米、301.2 万平方米、406.52 平方米，相应的结转收入为 225.19 亿元、332.33 亿元、488.60 万元。公司新开工规模、竣工规模、销售金额、结转收入面积及结转收入金额等核心经营数据均呈现逐年递增，快速发展的态势。

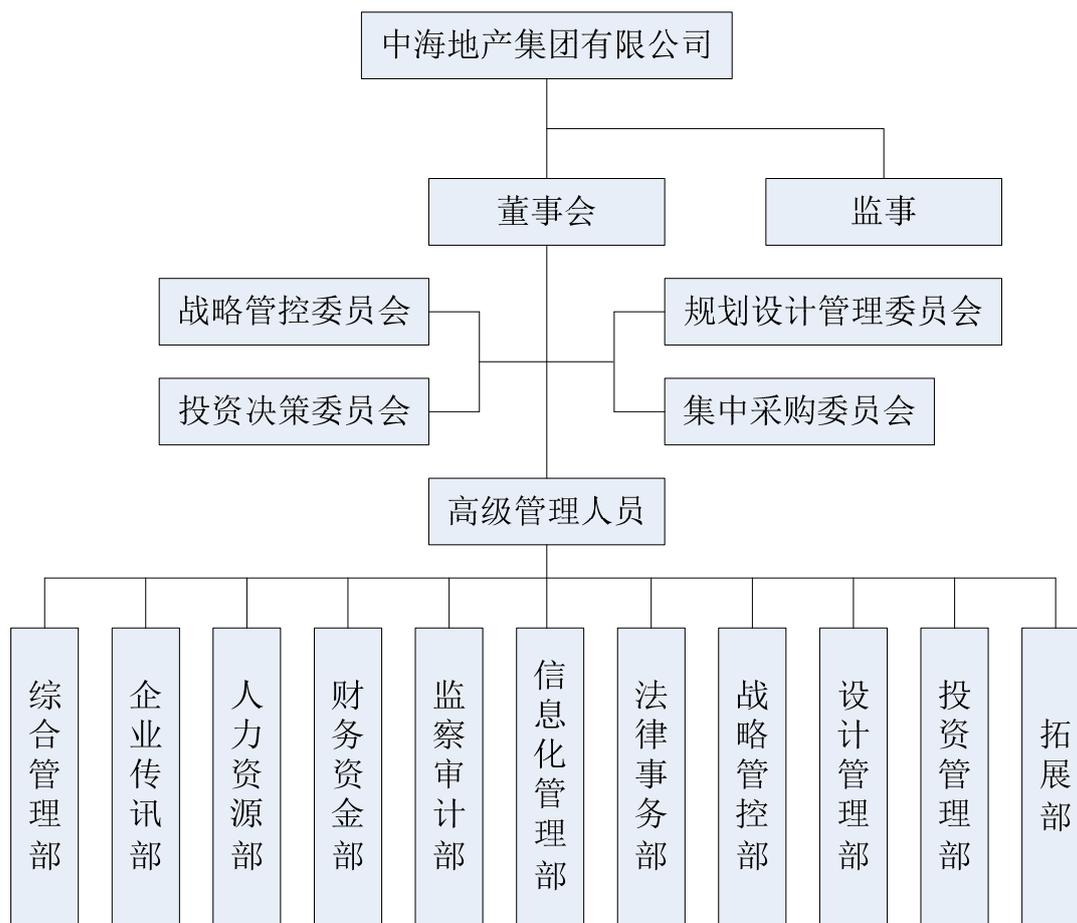
土地购置方面，公司过去三年土地购置面积分别为 117.2 万平方米、304.6 万平方米、191.8 万平方米。未来三年土地购置预测分别为 215 万平方米、230 万平方米、250 万平方米。土地购置情况与市场环境和行业发展基本保持一致，体现公司经营拿地策略与市场周期变化的高度适应性。

随着我国房地产市场逐步进入平稳调整的新常态，公司 2015 年-2017 年三年预计销售情况也将随之进入平稳增长期，未来三年预计签约销售面积分别为 504 万平方米、554 万平方米、610 万平方米，预计签约销售金额分别为 620 亿元、680 亿元、760 亿元，相应的销售回款金额预计为 590 亿元、650 亿元、715 亿元。

八、发行人的法人治理结构及相关机构最近三年的运行情况

（一）发行人的法人治理结构

公司的组织结构图如下：



1、公司治理结构

公司是依据《公司法》设立的有限责任公司，按照现代企业制度的要求建立了健全的法人治理结构，公司依法制定了《公司章程》，设立了董事会、监事和经营管理机构，制定了相应的议事规则及工作细则。本公司根据相关法律、法规及规范性文件和公司章程的要求，结合本公司实际情况，设置了相关业务和管理部门，具体执行管理层下达的任务。

（1） 股东决议

公司股东决定公司的重大事项，依照公司法和公司章程规定，通过股东决议行使下列职权：1) 决定公司的经营方针和投资计划；2) 选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；3) 审议批准董事会的报告；4) 审议批准监事会或者监事的报告；5) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；6) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；7) 对公司增加、减少或者转让注册资本作出决议；8) 对发行公司债券作出决议；9) 对公司

合并、分立、延期、解散、清算或者变更公司形式作出决议；10) 修改公司章程；11) 其他应由股东决议的重大事宜。

(2) 董事会

公司设立董事会。董事会负责执行公司的一切重大事项，并向股东负责。董事会由 7 名成员组成，其中董事长 1 人、董事长及董事由股东委派及撤换。董事长和董事每届任期 3 年。经继续委派可以连任。董事人选的更换，应书面通知董事会，并向公司登记机关备案。董事会对公司股东负责，行使下列职权：1) 执行股东决议；2) 决定公司的经营方针、发展规划和投资方案，审批经理或管理部门提出的重要报告；3) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；4) 制订公司的年度利润分配方案和弥补亏损方案；5) 制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；6) 制订公司合并、分立、解散、股权转让、延期、中止或者变更公司形式的方案；7) 决定公司内部管理机构的设置；8) 决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；9) 制定公司的基本管理制度；10) 其他应由董事会决定的重大事宜。

(3) 监事

公司不设监事会，设监事一人，由股东委派。监事的任期为每届四年，任期届满，连选可以连任。董事、高级管理人员不得兼任监事。监事在对公司监督管理中，行使以下职权：1) 检查公司财务；2) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者董事会决议的董事、高级管理人员提出罢免建议；3) 当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；4) 提议召开临时董事会议，列席董事会并提出提案、质询和建议；5) 对违反《公司法》规定的董事、高级管理人员提起诉讼；6) 对公司经营情况进行调查。

(4) 战略管控委员会

负责监督各子公司于土地获取后一个月内向该委员会上报项目定位发展策略报告；负责审议地区公司提交的项目定位发展策略报告，就项目整体与分期发

展进度、销售进度、资金回笼进度、成本控制水平、整体与分期开发的盈利水平等内容形成决议，作为该项目发展的强制性指导纲要；负责对子公司在项目发展中执行该项目定位发展策略审议决议的情况进行监督。

（5）投资决策委员会

负责研究中海发展投资发展战略和投资策略，对投资方向、投资规模、投资结构、投资效益、投资风险控制提出意见；负责审核中海发展的投资资金预算和新增投资计划；负责考察投资项目，综合项目经营单位、投资管理部及有关部门意见，对项目进行全面评估，形成投资决议，确定投资载体，制定投资策略，审批《投资项目可行性研究报告》；对于投资合同主体的变化、土地用途的变化、合作方分成比例的变化、土地费用的变化、土地面积以及规划指标变化幅度超过20%等重大变动事项，根据不同情况做出相应决策；负责审核重大对外战略并购事项。

（6）规划设计管理委员会

负责公司设计标准化体系的制定；负责公司产品设计专题研发、产品设计策略及方向设立；负责设计方案类战略合作单位管理。负责临时性销售中心和示范单位设计管理；负责绿色建筑星级立项；负责需要特殊管理的战略品牌项目的设计子项重要节点的审批。

（7）集中采购委员会

负责公司集中采购管理工作的战略部署；负责做出公司集中采购项目的定标决议；负责审定集中采购合作框架协议；负责审定公司集中采购合格供应商名录。

2、公司内部机构设置

（1） 综合管理部：负责行政事务管理。

（2） 企业传讯部：负责公共关系管理；品牌管理。

（3） 人力资源部：负责组织设计管理；人力资源管理；党务纪检管理；工会（联谊会）管理。

（4） 财务资金部：负责公司中长期发展战略研究与规划；财务管理；资

金管理；项目成本管理；财务风险管理。

(5) 监察审计部：负责公司财务监察审计；公司内控监察审计；公司业务合规管控体系建设。

(6) 信息化管理部：负责信息化规划；信息化系统开发与维护；信息化基础设施建设与维护。

(7) 法律事务部：负责公司主要合同的标准化、大额诉讼的管理；统筹律师事务所的合作资源。

(8) 战略管控部：负责对手分析研究；战略合作伙伴确定（包括设计单位、施工单位、物资集中采购单位等）；确定项目经营战略（项目定位、规划设计、发展计划、利润目标、成本目标、销售计划等）；项目经营战略执行情况的监管；项目运营管理相关标准、制度的制定。

(9) 设计管理部：负责设计（户型、立面、结构、景观、室内、机电、绿色建筑等）研发；项目设计标准化体系研究、管理与推广；参与区域公司组织的项目规划设计方案评审。

(10) 投资管理部：负责房地产行业状况研究；内地投资规划与研究；内地投资项目管理。

(11) 拓展部：负责海外市场投资规划与研究；海外投资类项目的管理；海外开发类项目的协调。

(二) 最近三年的运行情况

最近三年内，上述机构均能够按照《公司法》、公司章程及相关制度的规定履行相关职能，运行情况良好。

九、发行人最近三年内违法违规及受处罚的情况说明及董事、监事、高级管理人员任职资格情况。

发行人严格按照《公司法》、相关法律法规及《公司章程》的规定规范运作、依法经营。发行人最近三年内不存在违法违规行为，也不存在因违法违规行为受

到相关主管机关处罚的情形。

发行人的董事、监事及高级管理人员的任职资格符合《公司法》和公司章程的规定。报告期内，董事的变动履行了必要的法律程序，符合相关法律、法规和发行人章程的规定，合法有效。

十、发行人独立运营情况

中海发展（00688.HK）是本公司间接控股股东，为香港联交所上市公司。本次发行公司债主体中海地产为中海发展的境内子公司。截至 2014 年末，中海发展有多家从事房地产开发业务的子公司未包含在本次发行主体子公司范围内，发行人为中海发展在境内最大的房地产经营主体，发行人的业务、资产规模在中海发展的占比具有绝对优势，2014 年 12 月 31 日，发行人资产总额占中海发展资产总额比例为 62.5%。本公司作为中海发展最大的境内子公司，与控股股东在业务、资产、人员、财务、机构等方面的独立性良好。

本公司及控股子公司已经具备了经营房地产业务所需的资质及完整的业务体系，项目的立项、土地储备、勘探规划、设计、工程、施工、采购、销售及售后服务等业务流程均能够独立运作。本公司及控股子公司业务开展独立于控股股东及其控制的其他企业，不存在控股股东及其控制的其他企业影响发行人独立运作的情形。本公司及控股子公司拥有经营房地产业务相关的资产，包括但不限于土地、资质的所有权或使用权。在土地、资质方面，本公司及控股子公司资产独立完整、产权明确，不存在公司控股股东及其控制的其他企业占用本公司及控股子公司土地、资质的情况。公司设立了董事会等管理、监督机构，并具备独立的内部审计制度、财务、资金管理制度、投融资管理制度等，构建了决策制度有效、职权范围明确的法人治理结构和制衡机制。公司依据房地产业务特征和自身发展需要，设立了战略管控部、设计管理部、投资管理部、拓展部、法律事务部、监察审计部财务资金部、信息化管理部、综合管理部等职能部门，行使相应的经营管理职权，各部门权责明确、相互协调。

十一、发行人关联方、关联关系、关联交易及关联交易的决策权限、决策程序、定价机制

截至 2014 年末发行人的关联方及报告期关联交易情况如下：

（一）控股股东有关信息

控股股东名称	注册地	注册资本 (港币)	对本公司持股比例 (%)	对本公司表决权比例 (%)
中国海外兴业有限公司	香港	5000 万	100	100

（二）本公司的子公司情况

详见本节“四、公司重要对外权益投资情况”部分内容。

（三）本公司的参股公司情况

详见本节“四、公司重要对外权益投资情况”部分内容。

（四）本公司的其他关联方

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
中国海外发展有限公司	同受同一最终控制方控制
重庆嘉益房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
重庆嘉江房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
重庆丰盈房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
中建一局集团建设发展有限公司	同受同一最终控制方控制
中建一局集团第五建筑有限公司	同受同一最终控制方控制
中建一局集团安装工程有限公司	同受同一最终控制方控制
中建一局华江建设有限公司	同受同一最终控制方控制
中建五局建筑装饰有限公司	同受同一最终控制方控制
中建四局第三建筑工程有限公司	同受同一最终控制方控制
中建四局安装工程有限公司	同受同一最终控制方控制
中建三局装饰有限公司	同受同一最终控制方控制
中建三局建设工程股份有限公司	同受同一最终控制方控制
中建三局集团有限公司	同受同一最终控制方控制
中建三局第一建设工程有限责任公司	同受同一最终控制方控制
中建三局第三建设工程有限责任公司	同受同一最终控制方控制

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
中建三局第二建设工程有限责任公司	同受同一最终控制方控制
中建七局第三建筑有限公司	同受同一最终控制方控制
中建六局土木工程有限公司	同受同一最终控制方控制
中建六局第三建设工程有限公司	同受同一最终控制方控制
中建海峡建设发展有限公司	同受同一最终控制方控制
中建工业设备安装有限公司	同受同一最终控制方控制
中建电子工程有限公司	同受同一最终控制方控制
中建安装工程有限公司	同受同一最终控制方控制
中海月朗苑物业发展（深圳）有限公司	同受同一最终控制方控制
中海英奥置业（苏州）有限公司	同受同一最终控制方控制
中海兴业(西安)有限公司	同受同一最终控制方控制
中海兴业(成都)发展有限公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理有限公司	同受同一最终控制方控制
中海监理有限公司	同受同一最终控制方控制
中海宏洋地产集团有限公司	同受同一最终控制方控制
中海发展（中国）投资有限公司	同受同一最终控制方控制
中海发展（苏州）有限公司	同受同一最终控制方控制
中海发展（上海）有限公司	同受同一最终控制方控制
中海发展（杭州）有限公司	同受同一最终控制方控制
中海发展(广州)有限公司	同受同一最终控制方控制
中海东丰地产（大连）有限公司	同受同一最终控制方控制
中海鼎业（烟台）地产有限公司	同受同一最终控制方控制
中海鼎业（西安）房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
中海鼎盛（西安）房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
中海地产（珠海）有限公司	同受同一最终控制方控制
中海地产（苏州）有限公司	同受同一最终控制方控制
中海地产（沈阳）有限公司	同受同一最终控制方控制
中海地产（青岛）投资开发有限公司	同受同一最终控制方控制
中海地产（佛山）有限公司	同受同一最终控制方控制
中海宝松物业发展（深圳）有限公司	同受同一最终控制方控制
中国建筑一局（集团）有限公司	同受同一最终控制方控制
中国建筑西南勘察设计研究院有限公司	同受同一最终控制方控制
中国建筑第五工程局有限公司	同受同一最终控制方控制

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
中国建筑第四工程局有限公司	同受同一最终控制方控制
中国建筑第六工程局有限公司	同受同一最终控制方控制
中国建筑第六工程局土木工程公司	同受同一最终控制方控制
中国建筑第二工程局有限公司	同受同一最终控制方控制
中国建筑第八工程局有限公司	同受同一最终控制方控制
中国海外兴业有限公司	同受同一最终控制方控制
郑州海创房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
长沙中海兴业房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
长春智信咨询服务有限公司	同受同一最终控制方控制
香港华艺设计顾问（深圳）有限公司	同受同一最终控制方控制
天津中海海盛地产有限公司	同受同一最终控制方控制
天津赢超房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
太原冠泽置业有限公司	同受同一最终控制方控制
沈阳中海鼎业房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
沈阳皇姑热电有限公司	同受同一最终控制方控制
深圳市中海建设监理有限公司	同受同一最终控制方控制
深圳市龙富房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
深圳海外装修工程有限公司	同受同一最终控制方控制
上海海创房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
山东中海华创地产有限公司	同受同一最终控制方控制
青岛中海盛兴房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
青岛中海华业房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
宁波中海创城有限公司	同受同一最终控制方控制
南京中海满高房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
南京中海海浦房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
南京海润房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
济南中海地产有限公司	同受同一最终控制方控制
华鼎装饰工程有限公司	同受同一最终控制方控制
鹤山天山金属材料制品有限公司	同受同一最终控制方控制
杭州中海城溪房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
杭州世茂世盈房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
海墅房地产开发（杭州）有限公司	同受同一最终控制方控制
哈尔滨中海地产有限公司	同受同一最终控制方控制

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
广州中海地产有限公司	同受同一最终控制方控制
广州荔旭房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
广州荔骏房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
广州荔璟房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
广州荔安房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
广州瑾熙房地产投资咨询有限公司	同受同一最终控制方控制
佛山市中海兴业房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
大连中海新城置业有限公司	同受同一最终控制方控制
北京科管房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
长沙中海兴业房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
中怡华海房地产开发(珠海)有限公司	同受同一最终控制方控制
珠海经济特区卓运房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
珠海市嘉业房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
珠海市永福通房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
珠海市海丽达咨询服务有限公司	同受同一最终控制方控制
珠海市启光咨询服务有限公司	同受同一最终控制方控制
珠海市志趣咨询服务有限公司	同受同一最终控制方控制

（五）关联交易决策

发行人规定关联交易应该遵循诚实信用、平等、自愿、等价、有偿、公正、公平、公开的原则。关联交易的价格原则上应不偏离市场独立第三方的价格和收费标准，对于难以比较市场价格或定价受到限制的关联交易，应通过合同明确有关成本和利润的标准。

公司拟进行的关联交易由公司职能部门提出议案，议案应就该关联交易的具体事项、定价依据和对公司及股东利益的影响程度做出详细说明。公司董事会根据不同的关联交易决策权限批准关联交易的实施。公司与关联人之间的重大交易应签订书面协议，协议内容应明确、具体。

（六）关联方交易

1、购销商品、提供和接受劳务的关联交易

（1）接受劳务情况

关联方名称	关联交易内容	2014年 (千元)	2013年 (千元)	2012年 (千元)
华鼎装饰工程有限公司	工程施工	1,118	4,618	-
深圳海外装修工程有限公司	工程施工	11,725	16,912	1,489
沈阳皇姑热电有限公司	供热施工	57,774	95,340	-
中国建筑第八工程局有限公司	工程施工	-	2,641	49,860
中国建筑第二工程局有限公司	工程施工	7,247	61,192	203,146
中国建筑第六工程局有限公司	工程施工	-	8,271	54,020
中国建筑第四工程局有限公司	工程施工	212,469	92,376	-
中国建筑第五工程局有限公司	工程施工	1,020	26,503	125,713
中国建筑一局(集团)有限公司	工程施工	11,096	160,940	51,932
中建安装工程有限公司	工程施工	34,614	-	-
中建电子工程有限公司	工程施工	2,408	-	-
中建工业设备安装有限公司	工程施工	1,511	34,397	-
中建海峡建设发展有限公司	工程施工	14,872	52,138	-
中建六局第三建设工程有限公司	工程施工	109,605	-	-
中建六局第三建筑工程有限公司	工程施工	845	29,314	74,089
中建六局土木工程有限公司	工程施工	15,591	66,581	93,143
中建七局第三建筑有限公司	工程施工	-	3,500	67,320
中建三局第二建设工程有限责任公司	工程施工	161,449	39,890	4,373
中建三局第一建设工程有限责任公司	工程施工	118,314	235,194	208,181
中建三局集团有限公司	工程施工	73,300	126,233	11,095
中建三局建设工程股份有限公司	工程施工	134,923	21,775	5,520
中建三局装饰有限公司	工程施工	710	29,840	-
中建四局第三建筑工程有限公司	工程施工	167,562	248,039	233,059
中建五局建筑装饰有限公司	工程施工	1,387	811	1,858
中建一局华江建设有限公司	工程施工	5,500	40,207	62,900
中建一局集团第五建筑有限公司	工程施工	179	40,954	49,425
中建一局集团建设发展有限公司	工程施工	54,695	-	-
中国建筑西南勘察设计研究院有限公司	工程设计及顾问、工程勘察、工程施工	12,712	17,125	-
深圳市中海建设监理有限公司	工程监理	-	110	1,108
中海监理有限公司	工程监理	745	1,311	-
中建一局集团安装工程有限公司	工程安装	510	-	-
合计		1,213,881	1,456,212	1,298,229

(2) 采购商品情况

关联方名称	关联交易内容	2014年 (千元)	2013年 (千元)	2012年 (千元)
鹤山天山金属材料制品有限公司	采购铝板入户门	8,543	13,093	-

2、关联担保情况

(1) 本公司作为担保方提供担保

被担保企业名称	受益人名称	担保金额 (万元)	担保起始日	担保终止日	实际借款金额 (已使用额 度) (万元)	发生 损失 金额
云南中海城投房地产开发有限公司	招行昆明西园路支行	26,000	2014-12-19	2017-12-18	26,000	无
重庆嘉江房地产开发有限公司	招行重庆分行较场口支行	26,400	2013-7-12	2015-7-12	26,400	无
广州毅源房地产开发有限公司	中国建设银行广州天河支行	8,600	2012-7-2	2015-7-1	8,600	无
广州毅源房地产开发有限公司	中国建设银行广州天河支行	10,000	2012-8-20	2015-7-1	10,000	无
广州毅源房地产开发有限公司	中国建设银行广州天河支行	6,400	2012-8-20	2015-8-19	6,400	无
广州毅源房地产开发有限公司	中国建设银行广州天河支行	12,000	2012-10-26	2015-8-19	12,000	无
广州毅源房地产开发有限公司	中国建设银行广州天河支行	4,000	2012-11-5	2015-8-19	4,000	无
广州毅源房地产开发有限公司	中国建设银行广州天河支行	4,000	2012-11-6	2015-8-19	4,000	无
广州毅源房地产开发有限公司	中国建设银行广州天河支行	3,000	2012-12-27	2015-8-19	3,000	无
广州毅源房地产开发有限公司	中国建设银行广州天河支行	9,800	2012-12-6	2015-12-5	9,800	无
广州毅源房地产开发有限公司	中国建设银行广州天河支行	4,600	2012-12-14	2015-12-13	4,600	无
广州毅源房地产开发有限公司	中国建设银行广州天河支行	15,000	2012-12-27	2015-12-13	15,000	无
青岛中海华业房地产有限公司	中国建设银行青岛市南三支行	28,350	2012-11-30	2015-9-15	28,350	无
青岛中海华业房地产有限公司	中国建设银行青岛市南三支行	10,000	2012-12-3	2015-9-15	10,000	无

(2) 本公司作为被担保方

担保企业名称	受益人名称	担保金额 (万元)	担保起始日	担保终止日	实际借款金额 (已使用额 度) (万元)	发生 损失 金额
中国海外发展有限公司	中国建设银行深圳分行	17,000	2012-5-30	2015-5-30	17,000	无

担保企业名称	受益人名称	担保金额 (万元)	担保起始日	担保终止日	实际借款金额 (已使用额 度) (万元)	发生 损失 金额
中国海外发展有限 公司	中国建设银行深 圳分行	13,000	2012-6-21	2015-5-30	13,000	无
中国海外发展有限 公司	中国建设银行深 圳分行	30,000	2012-7-30	2015-7-30	30,000	无
中国海外发展有限 公司	中国建设银行深 圳分行	10,000	2013-1-4	2015-7-30	10,000	无
中国海外发展有限 公司	中国建设银行深 圳分行	10,000	2013-1-4	2016-1-3	10,000	无
中国海外发展有限 公司	中国建设银行深 圳分行	40,000	2014-4-2	2016-1-1	40,000	无
中国海外发展有限 公司	中国建设银行深 圳分行	10,000	2014-5-22	2016-1-3	10,000	无
中国海外发展有限 公司	中国建设银行深 圳分行	20,000	2014-5-27	2017-5-26	20,000	无
中国海外发展有限 公司	中国建设银行深 圳分行	5,000	2014-6-10	2017-5-27	5,000	无
中国海外发展有限 公司	中国建设银行深 圳分行	25,000	2014-6-10	2017-6-9	25,000	无
中国海外发展有限 公司	中国建设银行深 圳分行	15,000	2014-6-27	2017-6-9	15,000	无
中国海外发展有限 公司	中国建设银行深 圳分行	50,000	2014-8-19	2017-8-18	50,000	无
中国海外发展有限 公司	中国建设银行深 圳分行	20,000	2014-11-12	2017-11-11	20,000	无
中国海外发展有限 公司	中国银行深圳分 行	4,500	2013-2-1	2016-2-1	4,500	无
中国海外发展有限 公司	中国银行深圳分 行	4,500	2013-3-27	2016-2-1	4,500	无
中国海外发展有限 公司	中国银行深圳分 行	4,500	2013-3-28	2016-2-1	4,500	无
中国海外发展有限 公司	中国银行深圳分 行	4,500	2013-8-30	2016-2-1	4,500	无
中国海外发展有限 公司	中国银行深圳分 行	13,500	2013-9-3	2016-2-1	13,500	无
中国海外发展有限 公司	中国银行深圳分 行	13,500	2014-3-28	2016-2-1	13,500	无
中国海外发展有限 公司	中国银行深圳分 行	40,000	2013-7-19	2016-7-18	40,000	无
中国海外发展有限 公司	中国银行深圳分 行	10,000	2014-1-16	2016-7-18	10,000	无

担保企业名称	受益人名称	担保金额 (万元)	担保起始日	担保终止日	实际借款金额 (已使用额 度) (万元)	发生 损失 金额
中国海外发展有限 公司	中国银行深圳分 行	40,000	2013-8-9	2016-8-8	40,000	无
中国海外发展有限 公司	中国银行深圳分 行	27,000	2014-1-16	2016-8-8	27,000	无
中国海外发展有限 公司	中国银行深圳分 行	20,000	2013-9-2	2016-9-1	20,000	无
中国海外发展有限 公司	中国银行深圳分 行	10,000	2014-3-28	2016-9-1	10,000	无
中国海外发展有限 公司	中国银行深圳分 行	8,000	2014-6-30	2016-9-1	8,000	无
中国海外发展有限 公司	中国银行深圳分 行	1,000	2014-3-3	2017-3-2	1,000	无
中国海外发展有限 公司	中国银行深圳分 行	10,000	2014-3-27	2017-3-2	10,000	无
中国海外发展有限 公司	中国银行深圳分 行	10,000	2014-4-10	2017-3-2	10,000	无
中国海外发展有限 公司	中国银行深圳分 行	10,000	2014-5-8	2017-3-2	10,000	无
中国海外发展有限 公司	中国银行深圳分 行	20,000	2014-7-30	2017-3-2	20,000	无
中国海外发展有限 公司	中国银行深圳分 行	1,000	2014-3-4	2017-3-3	1,000	无
中国海外发展有限 公司	中国银行深圳分 行	20,000	2014-3-31	2017-3-3	20,000	无
中国海外发展有限 公司	中国银行深圳分 行	10,000	2014-6-27	2017-3-3	10,000	无
中国海外发展有限 公司	中国银行深圳分 行	20,000	2014-9-19	2017-9-18	20,000	无
中国海外发展有限 公司	中国工商银行深 圳深东支行	5,000	2014-2-20	2017-2-19	5,000	无
中国海外发展有限 公司	中国工商银行深 圳深东支行	10,000	2014-8-28	2017-2-19	10,000	无
中国海外发展有限 公司	中国工商银行深 圳深东支行	17,000	2014-12-12	2017-2-19	17,000	无
中国海外发展有限 公司	中国农业银行深 圳罗湖支行	25,000	2012-6-19	2015-4-22	25,000	无
中国海外发展有限 公司	中国农业银行深 圳罗湖支行	30,000	2012-7-17	2015-4-22	30,000	无
中国海外发展有限 公司	中国农业银行深 圳罗湖支行	20,000	2012-7-23	2015-4-22	20,000	无

担保企业名称	受益人名称	担保金额 (万元)	担保起始日	担保终止日	实际借款金额 (已使用额 度) (万元)	发生 损失 金额
中国海外发展有限 公司	中国农业银行深 圳罗湖支行	2,000	2012-12-21	2015-12-20	2,000	无
中国海外发展有限 公司	中国农业银行深 圳罗湖支行	2,500	2014-2-27	2015-12-20	2,500	无
中国海外发展有限 公司	中国农业银行深 圳罗湖支行	2,000	2012-12-21	2015-12-20	2,000	无
中国海外发展有限 公司	中国农业银行深 圳罗湖支行	30,000	2013-1-14	2015-12-20	30,000	无
中国海外发展有限 公司	中国农业银行深 圳罗湖支行	8,000	2013-7-24	2015-12-20	8,000	无
中国海外发展有限 公司	中国农业银行深 圳罗湖支行	18,000	2013-7-29	2016-6-24	18,000	无
中国海外发展有限 公司	中国农业银行深 圳罗湖支行	15,000	2013-8-9	2016-6-24	15,000	无
中国海外发展有限 公司	中国农业银行深 圳罗湖支行	10,000	2014-2-8	2016-6-24	10,000	无
中国海外发展有限 公司	中国农业银行深 圳罗湖支行	2,500	2014-8-14	2016-6-24	2,500	无
云南城投置业股份 有限公司(注)	招行昆明西园路 支行	14,000	2014-12-19	2017-12-18	14,000	无

注：被担保方为本公司之子公司云南中海城投房地产开发有限公司。

(3) 本公司提供委托贷款情况

借款单位	借款本金 (千元)	借款日	还款日	利率	截至2012年12 月31日余额 (千元)	2012年 度利息 收入 (千元)
重庆嘉江房地产开 发有限公司	160,000	2012-6-11	2015-6-11	7.315%	160,000	14,923
重庆嘉江房地产开 发有限公司	200,000	2012-6-11	2015-6-11	7.315%	200,000	
青岛中海华业房地 产有限公司	400,000	2011-10-20	2012-12-7	7.320%	-	35,177
青岛中海华业房地 产有限公司	100,000	2011-10-20	2014-10-20	7.320%	100,000	
长沙中海兴业房地 产有限公司	500,000	2012-5-4	2015-5-3	7.315%	500,000	48,563
长沙中海兴业房地 产有限公司	500,000	2012-5-10	2015-5-9	7.315%	500,000	

借款单位	借款本金 (千元)	借款日	还款日	利率	截至2012年12 月31日余额 (千元)	2012年 度利息 收入 (千元)
珠海经济特区卓运 房地产有限公司	100,000	2011-4-12	2014-4-12	6.100%	100,000	27,515
珠海经济特区卓运 房地产有限公司	200,000	2011-4-12	2014-4-12	6.100%	200,000	
珠海经济特区卓运 房地产有限公司	200,000	2012-5-28	2015-5-27	7.315%	200,000	
珠海市永福通房地 产开发有限公司	129,250	2010-3-26	2013-3-26	5.400%	129,250	30,033
珠海市永福通房地 产开发有限公司	200,000	2010-3-26	2013-3-26	5.400%	200,000	
珠海市永福通房地 产开发有限公司	100,000	2011-4-12	2014-4-12	6.100%	100,000	
珠海市永福通房地 产开发有限公司	125,000	2012-5-22	2015-5-21	7.315%	125,000	
武汉荣业房地产有 限公司	650,000	2012-9-25	2015-9-24	7.070%	650,000	12,510
中怡华海房地产开 发(珠海)有限公司	200,000	2010-3-5	2013-3-5	5.940%	200,000	51,606
中怡华海房地产开 发(珠海)有限公司	200,000	2010-3-5	2013-3-5	5.940%	200,000	
中怡华海房地产开 发(珠海)有限公司	100,000	2010-3-26	2013-3-26	5.400%	100,000	
中怡华海房地产开 发(珠海)有限公司	200,000	2010-3-26	2013-3-26	5.400%	200,000	
中怡华海房地产开 发(珠海)有限公司	200,000	2010-3-26	2013-3-26	5.400%	200,000	
南京海润房地产开 发有限公司	200,000	2012-1-13	2015-1-12	5.940%	200,000	23,364
南京海润房地产开 发有限公司	200,000	2012-1-13	2015-1-12	5.940%	200,000	
珠海市海丽达咨询 服务有限公司	26,900	2009-4-17	2012-4-16	5.400%	-	3,642
珠海市海丽达咨询 服务有限公司	200,000	2009-4-17	2012-4-16	5.400%	-	
珠海市启光咨询服 务有限公司	54,600	2009-4-17	2012-4-16	5.400%	-	876
珠海市志趣咨询服 务有限公司	38,850	2009-4-17	2012-4-16	5.400%	-	624
合计	5,184,600				4,464,250	248,833

(续)

借款单位	借款本金 (千元)	借款日	还款日	利率	截至2013年12 月31日余额 (千元)	2013年 度利息 收入 (千元)
杭州中海城溪房地 产有限公司	500,000	2013-8-15	2013-12-25	7.070%	500,000	25,531
杭州中海城溪房地 产有限公司	500,000	2013-8-19	2013-12-25	7.070%	500,000	
长沙中海兴业房地 产开发有限公司	500,000	2012-5-4	2015-5-3	7.315%	500,000	74,166
长沙中海兴业房地 产开发有限公司	500,000	2012-5-10	2015-5-9	7.315%	500,000	
中海地产(珠海) 有限公司	800,000	2013-3-25	2016-3-25	6.765%	800,000	42,394
中海东丰地产(大 连)有限公司	800,000	2013-4-15	2016-4-15	6.765%	800,000	39,237
重庆嘉江房地产开 发有限公司	200,000	2012-6-11	2015-6-10	7.315%	200,000	26,700
重庆嘉江房地产开 发有限公司	160,000	2012-6-11	2015-6-10	7.315%	160,000	
珠海经济特区卓运 房地产有限公司	200,000	2011-4-12	2014-4-12	6.100%	200,000	33,387
珠海经济特区卓运 房地产有限公司	100,000	2011-4-12	2014-4-12	6.100%	100,000	
珠海经济特区卓运 房地产有限公司	200,000	2012-5-28	2015-5-27	7.315%	200,000	
珠海市永福通房地 产开发有限公司	129,250	2010-3-26	2016-3-26	6.765%	129,250	36,990
珠海市永福通房地 产开发有限公司	200,000	2010-3-26	2016-3-26	6.765%	200,000	
珠海市永福通房地 产开发有限公司	100,000	2011-4-12	2014-4-12	6.100%	100,000	
珠海市永福通房地 产开发有限公司	125,000	2012-5-22	2015-5-21	7.315%	125,000	
南京海润房地产开 发有限公司	200,000	2012-1-13	2013-1-15	5.94%	-	924
南京海润房地产开 发有限公司	200,000	2012-1-13	2013-1-15	5.940%	-	
青岛中海华业房地 产有限公司	100,000	2011-10-20	2013-6-30	7.320%	-	3,680
武汉荣业房地产有 限公司	300,000	2012-9-25	2013-8-27	7.070%	-	39,621

武汉荣业房地产有限公司	100,000	2012-9-25	2013-11-6	7.070%	-	
武汉荣业房地产有限公司	250,000	2012-9-25	2013-12-20	7.070%	-	
中怡华海房地产开发(珠海)有限公司	200,000	2010-3-5	2013-3-5	5.940%	-	10,458
中怡华海房地产开发(珠海)有限公司	200,000	2010-3-5	2013-3-5	5.940%	-	
中怡华海房地产开发(珠海)有限公司	100,000	2010-3-26	2013-3-26	5.400%	-	
中怡华海房地产开发(珠海)有限公司	200,000	2010-3-26	2013-3-26	5.400%	-	
中怡华海房地产开发(珠海)有限公司	200,000	2010-3-26	2013-3-26	5.400%	-	
合计	6,664,250				5,014,250	333,001

(续)

借款单位	借款本金 (千元)	借款日	还款日	利率	截至2014年12月31日余额 (千元)	2014年度利息收入 (千元)
青岛中海盛兴房地产有限公司	200,000	2014-8-18	2017-8-17	6.765%	200,000	5,111
太原冠泽置业有限公司	500,000	2014-8-14	2017-8-13	6.765%	500,000	13,154
长沙中海兴业房地产开发有限公司	500,000	2012-5-4	2015-5-3	7.315%	500,000	74,166
长沙中海兴业房地产开发有限公司	500,000	2012-5-10	2015-5-9	7.315%	500,000	
郑州海创房地产开发有限公司	600,000	2014-5-26	2017-5-25	6.765%	600,000	24,805
中海地产(珠海)有限公司	800,000	2013-3-25	2016-3-25	6.765%	800,000	54,872
中海东丰地产(大连)有限公司	800,000	2013-4-15	2016-4-15	6.765%	200,000	30,292
重庆嘉江房地产开发有限公司	200,000	2012-6-11	2015-6-10	7.315%	200,000	26,700
重庆嘉江房地产开发有限公司	160,000	2012-6-11	2015-6-10	7.315%	160,000	
珠海市嘉业房地产开发有限公司	500,000	2014-5-23	2017-5-22	6.765%	500,000	20,953
珠海市永福通房地产开发有限公司	129,250	2010-3-26	2016-3-26	6.765%	129,250	37,696
珠海市永福通房地	200,000	2010-3-26	2016-3-26	6.765%	200,000	

产开发有限公司						
珠海市永福通房地产开发有限公司	125,000	2012-5-22	2015-5-21	7.315%	125,000	
珠海市永福通房地产开发有限公司	100,000	2014-5-23	2017-5-22	6.765%	100,000	
珠海市永福通房地产开发有限公司	100,000	2011-4-12	2014-4-12	6.100%	-	
珠海经济特区卓运房地产有限公司	200,000	2011-4-12	2014-4-12	6.100%	-	12,883
珠海经济特区卓运房地产有限公司	100,000	2011-4-12	2014-4-12	6.100%	-	
珠海经济特区卓运房地产有限公司	200,000	2012-5-28	2014-7-9	7.315%	-	
合计	5,814,250				4,714,250	300,632

(七) 关联方应收应付款项

1、应收项目

单位：千元

项目名称	2014年12月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
应收账款：			
上海海创房地产有限公司	56,260	64,655	45,516
重庆嘉江房地产开发有限公司	3,811	6,218	31,103
上海中海海怡房地产有限公司		14,000	37,954
合计	60,070	84,874	114,573
其他应收款：			
广州瑾熙房地产投资咨询有限公司	2,368,480	1,355,480	333,590
天津中海海盛地产有限公司	2,205,111	-	-
广州荔骏房地产开发有限公司	1,196,760	-	-
广州荔安房地产开发有限公司	1,183,415	-	-
长春智信咨询服务有限公司	1,146,300	718,600	-
华润置地（太原）发展有限公司	947,160	-	-
苏州依湖置业有限公司	915,950	965,950	-
中海发展（苏州）有限公司	846,772	546,165	-
南京海润房地产开发有限公司	699,464	-	10,000
宁波茶亭置业有限公司	654,500	654,500	654,500
哈尔滨中海地产有限公司	629,651	-	-
郑州海创房地产开发有限公司	550,700	-	-
广州荔旭房地产开发有限公司	431,175	-	-
长沙中海兴业房地产有限公司	391,440	216,270	486,165
重庆嘉江房地产开发有限公司	360,000	1,200,000	1,440,000
中海发展(广州)有限公司	268,785	149,267	150,240

项目名称	2014年12月 31日	2013年12月 31日	2012年12月 31日
中海兴业(成都)发展有限公司	197,000	417,000	-
中海东丰地产(大连)有限公司	180,000	-	20,000
深圳市龙富房地产开发有限公司	163,980	300,740	-
佛山市中海兴业房地产开发有限公司	151,000	20,000	185,000
重庆嘉益房地产开发有限公司	100,000	-	400,000
大连中海新城置业有限公司	85,032	-	-
香港华艺设计顾问(深圳)有限公司	44,900	-	-
中海月朗苑物业发展(深圳)有限公司	42,863	42,841	-
中海鼎业(烟台)地产有限公司	40,523	130,973	194
沈阳中海鼎业房地产开发有限公司	34,517	-	-
青岛中海盛兴房地产有限公司	31,500	55,000	-
中海物业管理有限公司	25,904	26,897	38,415
中海地产(珠海)有限公司	12,400	12,120	-
广州荔璟房地产开发有限公司	7,560	-	-
中建四局第三建筑工程有限公司	758	1,636	-
中国建筑第八工程局有限公司	723	778	122
中建三局第一建设工程有限责任公司	480	601	396
中建六局土木工程有限公司	42	42	-
中国建筑第四工程局有限公司	5	344	3,048
中海宏洋地产集团有限公司	2	-	-
广州中海地产有限公司	-	-	154
杭州中海雅戈尔房地产有限公司	-	170,050	220,050
鹤山天山金属材料制品有限公司	-	-	2
南京中海海浦房地产有限公司	-	80,000	80,000
宁波中海创城有限公司	-	150,000	-
青岛中海华业房地产有限公司	-	-	94,000
深圳中海信和地产开发有限公司	-	-	-
苏州中海雅戈尔房地产有限公司	-	249,922	351,922
天津赢超房地产开发有限公司	-	-	126
中国建筑一局(集团)有限公司	-	41	138
中海宝松物业发展(深圳)有限公司	-	467	-
中海英奥置业(苏州)有限公司	-	-	-
合计	15,914,852	7,465,685	4,468,063

2、应付项目

单位：千元

项目名称	2014年12月 31日	2013年12月 31日	2012年12月 31日
应付账款：			
中建四局第三建筑工程有限公司	102,438	59,213	44,219
中建三局第一建设工程有限责任公司	71,810	26,895	32,581
中建三局第二建设工程有限责任公司	41,237	26,420	17,208

项目名称	2014年12月 31日	2013年12月 31日	2012年12月 31日
中建三局集团有限公司	38,548	20,602	1,665
中国建筑第二工程局有限公司	30,577	42,351	40,005
中建三局建设工程股份有限公司	28,321	120	942
中建六局土木工程有限公司	24,839	21,642	26,739
中国建筑一局(集团)有限公司	24,515	17,833	5,721
中国建筑第五工程局有限公司	20,952	22,722	61,782
中建六局第三建设工程有限公司	16,870		
中建一局集团第五建筑有限公司	12,793	12,972	23,348
中国建筑第四工程局有限公司	11,226		
中建安装工程有限公司	6,923		
中国建筑第八工程局有限公司	6,726	919	16,658
中建六局第三建筑工程有限公司	6,350	6,985	16,167
中建工业设备安装有限公司	5,386	6,879	
中建一局华江建设有限公司	5,104	10,604	11,277
中建一局集团建设发展有限公司	4,895		
中建海峡建设发展有限公司	4,053	8,387	
中国建筑西南勘察设计研究院有限公司	3,796	1,951	
深圳海外装修工程有限公司	3,517	3,380	447
中建三局装饰有限公司	3,491	4,478	
中国建筑第六工程局有限公司	2,691	3,811	8,074
鹤山天山金属材料制品有限公司	1,082	655	
中国建筑第六工程局土木工程公司	803		
中建五局建筑装饰有限公司	644	214	
中建电子工程有限公司	455		
华鼎装饰工程有限公司	287	924	
中建一局集团安装工程有限公司	102		
深圳市中海建设监理有限公司	88	88	426
沈阳皇姑热电有限公司	32		
合计	480,548	300,044	307,259
其他应付款:			
中海地产(佛山)有限公司	7,517,035	7,805,613	6,809,988
中海兴业(西安)有限公司	7,408,700	6,950,700	5,480,700
上海海创房地产有限公司	6,320,025	3,050,000	1,049,815
中海发展(苏州)有限公司	5,207,160	4,294,786	2,265,251
中海发展(上海)有限公司	4,652,246	4,295,446	2,838,451
中海发展(广州)有限公司	4,392,206	3,020,981	1,714,839
中海兴业(成都)发展有限公司	3,920,890	2,900,700	1,150,048
中国海外兴业有限公司	3,248,761	3,287,447	1,562,557
中海鼎业(西安)房地产有限公司	2,700,000	2,189,920	-
中海地产(杭州)有限公司	2,228,800	2,240,800	2,114,950
青岛中海华业房地产有限公司	2,064,860	439,770	439,876

项目名称	2014年12月 31日	2013年12月 31日	2012年12月 31日
中海东丰地产（大连）有限公司	1,515,060	2,191,009	441,665
南京海润房地产开发有限公司	1,440,000	977,402	2,439,413
杭州中海城溪房地产有限公司	1,422,750	717,750	-
济南中海地产有限公司	1,059,740	1,063,740	1,078,740
中海地产（青岛）投资开发有限公司	1,037,410	457,410	-
中海地产（苏州）有限公司	794,990	794,990	368,094
杭州世茂世盈房地产开发有限公司	600,000	-	-
中海宝松物业发展（深圳）有限公司	524,081	520,290	521,990
山东中海华创地产有限公司	515,998	786,000	1,236,000
海墅房地产开发（杭州）有限公司	397,012	247,012	347,012
中海鼎盛（西安）房地产有限公司	360,825	30,000	-
天津赢超房地产开发有限公司	340,000	200,000	-
中海物业管理有限公司	312,098	187,039	199,295
中海发展（中国）投资有限公司	220,000	223,000	223,000
太原冠泽置业有限公司	217,070	-	-
深圳中海信和地产开发有限公司	197,074	197,081	197,074
南京中海海浦房地产有限公司	120,000	265	-
武汉荣业房地产有限公司	89,979	-	35,000
广州中海地产有限公司	25,816	33,269	9,006
中海月朗苑物业发展（深圳）有限公司	11,000	-	-
大连中海新城置业有限公司	3,189	-	-
北京科管房地产开发有限公司	2,974	2,974	2,344
中国建筑一局（集团）有限公司	73	-	-
中国建筑第四工程局有限公司	73	-	-
中建三局第一建设工程有限责任公司	42	-	-
中建六局土木工程有限公司	33	33	-
天津中海海盛地产有限公司	1	-	-
杭州中海房地产有限公司	-	25,000	-
南京中海满高房地产开发有限公司	-	-	-
深圳市龙富房地产开发有限公司	-	15,000	15,000
香港华艺设计顾问（深圳）有限公司	-	40,044	39,893
中海地产（沈阳）有限公司	-	-	838,808
中海地产（珠海）有限公司	-	-	88,275
中海鼎业（烟台）地产有限公司	-	50,000	-
中海发展（杭州）有限公司	-	25,000	-
重庆丰盈房地产开发有限公司	-	135,000	-
合计	60,867,969	49,395,470	33,507,084

十二、发行人最近三年内资金占用情况以及为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情况

发行人最近三年内不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用的情形。截至 2014 年 12 月 31 日，发行人提供担保情况详见本章“十一、（六）、2、（1）”

十三、发行人内控制度的建立及运行情况

为了进一步规范公司的管理和运作，保障公司的合法权益，根据国家有关法律、法规的规定，制定了详细的内部控制制度。

（一）财务管理制度

公司根据《会计法》、《企业会计准则》和《会计基础工作规范》及国家其他有关法律和法规，结合公司实际情况，公司制定了《资金管理制度》、《财务信息化管理制度》、《预算管理制度》、《统计管理制度》等进行财务管理。该等制度是公司各项财务活动的基本行为准则，从制度上完善和加强了公司会计核算工作、提高会计核算工作的质量和水平、资金计划、账户、收款、内部调拨、付款审批的管理等，从根本上规范公司会计核算，确保了财务会计核算和财务管理的合法、合规。同时，公司着力加强会计信息系统建设，提升财务核算工作的信息化水平，有效保证了会计信息及资料的真实和完整。

（二）内部审计制度

公司已建立了《监察审计管理制度》、《监察审计操作细则》、《诫勉谈话制度》，《经济合同监督管理办法》、《不相容岗位分离实施办法》、《岗位风险防范指引》等规章制度，设置了独立负责内部审计和监察事务的监察审计部。公司通过加强内部审计人员的配备，提高审计人员的业务水平和素质，有效开展内部审计工作。

（三）采购、招标管理制度

公司根据业务需要与质量管理原则，制定了《集中采购管理制度》、《招标管理制度》和《工程合约管理制度》，总公司、子公司及各地区分公司所需各类物资、材料、工程建设服务由总部统一询价供应。公司对产品和服务的选购、订购、验收环节分别制定了严格的工作原则，对于新产品采购须邀请三家以上供应

商参与报价，并以质量最优、服务最好、价格最低作为选定原则。对于长期合作的供应商，公司根据历史采购价格、服务质量、产品使用情况设立了详细的信息库和考评机制，对于有不良记录的供应商采取一票否决制。公司通过严格的管理体系和丰富的历史积累，从源头上保证了产品和服务的质量。

（四）投资管理制度

公司总部或各地区分公司房地产项目投资的论证、谈判、决策、方案制定由公司投资决策委员会统筹，项目的执行、履约等情况由投资管理部统一管理。公司制定了完整的项目投资申报、立项、调研、审批、实施、考核流程，并具备完善的项目指标评测、利润测算等体系。

（五）建设方管控制度

公司总部制定了严格的建设方管控制度，包括《项目策划管理办法》、《项目发展计划及进度管理制度》、《施工现场形象标识系统实施细则》、《住宅精装修工程管理办法》、《工程规范》、《施工安全管理制度》等一些列建设施工管理制度，要求各地区分公司统一贯彻施行，并向各地区分公司提供专业指导和技术支持；总部对于各地建设项目都具备严格的评估系统，并要求地区分公司提交月度计划及每周工程进度报告，收集及分析各地区分公司的施工进度及质量情况，就在建项目进行计划考核；公司还会定期或不定期进行现场安全巡视，对于安全隐患做好记录、提醒、限期整改和事后核验，确保现场施工安全。各地区分公司在总部的严格监督下，根据统一规范负责指定项目施工的现场管理。同时，公司还具备完善的工程质量管控体系，制定了《工程管理制度》和《开发项目移交物业验收管理办法》，严控工程质量，确保项目品质。

（六）信息披露事务管理制度

为规范公司的信息披露行为，加强信息披露事务管理，保护投资者、债权人及其他利益相关者的合法权益，本公司根据相关法律法规、中国证券监督管理委员会发布的《公司债券发行与交易管理办法》等制定本制度，规定公司发行债券、存续期财务报告及其他相关公告应当按照监管部门的要求及时披露，凡是对投资者投资决策有重大影响的信息，均应当在相关公告中披露。本公司财务资金部为公司信息披露事务管理部门。

第七节 财务会计信息

一、近三年财务报告审计情况

本节的财务会计数据及有关指标反映了本公司近三年又一期的财务状况、经营成果和现金流量情况。本公司 2012 年度、2013 年度、2014 年度财务报告均经瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并出具了标准无保留意见的审计报告。

二、财务报表的编制基础

本公司以持续经营假设为基础,根据实际发生的交易和事项,按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》(财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订)、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 41 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”)的规定编制。

根据企业会计准则的相关规定,本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具和投资性房地产外,本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值,则按照相关规定计提相应的减值准备。

三、近三年又一期财务会计报表

(一) 合并财务会计报表

1、资产负债表

单位：千元

资产	2015年6月 30日	2014年12月 31日	2013年12月 31日	2012年12月 31日
流动资产：				
货币资金	15,996,362	24,242,819	13,577,164	14,273,707
应收账款	781,321	1,011,497	524,238	722,584
预付款项	864,056	683,562	349,944	587,802
应收利息	-	6,517	8,368	10,290
其他应收款	35,233,836	20,595,731	15,601,247	8,727,174
存货	115,967,383	107,918,007	91,107,126	58,719,888
一年内到期的非流动资产	329,250	1,485,000	400,000	1,229,250
其他流动资产	4,551,317	2,853,686	2,501,469	1,300,141
流动资产合计	173,723,526	158,796,819	124,069,555	85,570,835
非流动资产：				
可供出售金融资产	19,999	19,999	39,502	19,999
长期股权投资	1,038,539	1,076,827	941,324	2,323,627
投资性房地产	12,353,000	12,353,000	8,439,000	7,364,000
无形资产	2,701	2,633	2,271	100
商誉	9,627	9,627	9,067	9,067
固定资产	61,056	62,797	60,888	46,089
长期待摊费用	516	1,417	1,098	2,153
递延所得税资产	-	-	-	-
其他非流动资产	2,300,000	3,229,250	3,614,250	3,235,726
非流动资产合计	15,785,438	16,755,549	13,107,401	13,000,761
资产总计	189,508,963	175,552,368	137,176,956	98,571,596

资产负债表(续)

单位：千元

负债和所有者权益	2015年6月30日	2014年12月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
流动负债：				
短期借款	26,000	26,000	0	0
应付账款	12,915,568	13,631,912	6,931,876	4,465,924
预收款项	50,745,511	34,814,887	31,334,307	18,787,590
应付职工薪酬	4,286	5,112	2,575	3,101
应交税费	692,822	2,728,031	1,770,838	2,661,344
应付利息	-	16,091	19,712	38,614
应付股利	2,697	2,697	4,371	2,697
其他应付款	59,981,300	62,972,023	50,838,474	34,838,822
一年内到期的非流动负债	3,333,249	3,156,749	882,765	988,912
流动负债合计	127,701,432	117,353,501	91,784,917	61,787,001
非流动负债：				
长期借款	8,283,000	6,545,000	6,186,500	5,489,778
递延所得税负债	2,057,988	2,057,988	1,563,886	1,262,404
非流动负债合计	10,340,988	8,602,988	7,750,386	6,752,182
负债合计	138,042,421	125,956,489	99,535,303	68,539,183
所有者权益：				
实收资本	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000
资本公积	7,174	25,817	25,922	23,831
盈余公积	171,559	171,559	171,559	171,559
未分配利润	38,190,916	36,505,272	26,273,687	19,523,742
其他综合收益	-7,209	-8,598	-11,382	-905
归属于母公司所有者权益合计	48,362,440	46,694,051	36,459,786	29,718,227
少数股东权益	3,104,103	2,901,828	1,181,867	314,186
所有者权益合计	51,466,543	49,595,879	37,641,653	30,032,413
负债和所有者权益总计	189,508,963	175,552,368	137,176,956	98,571,596

2、利润表

单位：千元

项目	2015年1-6月	2014年度	2013年度	2012年度
营业收入	10,923,460	49,881,261	33,634,793	22,799,785
减：营业成本	6,322,825	32,101,571	22,390,983	13,033,334
营业税金及附加	1,026,148	3,897,703	2,589,455	2,467,743
销售费用	351,693	800,062	451,792	355,783
管理费用	306,914	518,530	425,784	400,910
财务费用	171,407	389,103	115,418	292,547
资产减值损失/(转回)	0	0	0	0
加：公允价值变动收益	0	1,785,614	1,075,000	1,776,874
投资收益	6,712	75,503	234,869	985,595
其中：对联营企业的投资收益	6,712	75,503	143,029	985,595
营业利润	2,751,186	14,035,408	8,971,231	9,011,938
加：营业外收入	34,394	76,991	52,368	142,936
减：营业外支出	1,313	3,981	2,439	1,389
其中：非流动资产处置损失	169	97	102	21
利润总额	2,784,266	14,108,419	9,021,159	9,153,485
减：所得税费用	717,702	3,665,240	2,196,462	2,157,747
净利润	2,066,564	10,443,178	6,824,697	6,995,738
归属于母公司所有者的净利润	1,685,644	10,231,586	6,749,945	6,989,723
少数股东损益	380,920	211,593	74,752	6,015
综合收益总额	2,067,952	10,445,963	6,814,220	6,992,048
其中：归属于母公司所有者的综合收益总额	1,687,032	10,234,370	6,739,468	6,986,034
归属于少数股东的综合收益总额	380,920	211,593	74,752	6,015

3、现金流量表

单位：千元

项目	2015年1-6月	2014年度	2013年度	2012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	29,314,333	50,653,752	44,011,455	27,688,578
收到的税费返还	853	-	-	-
收到的其他与经营活动有关的现金	12,344,333	29,480,617	67,694,360	7,105,866
经营活动现金流入小计	41,659,519	80,134,369	111,705,815	34,794,445
购买商品、接受劳务支付的现金	15,418,488	39,006,174	81,540,552	20,694,482
支付给职工以及为职工支付的现金	596,394	869,909	622,842	541,779
支付的各项税费	6,140,269	6,345,624	6,977,385	4,074,917
支付的其他与经营活动有关的现金	29,153,810	24,436,690	23,714,922	5,214,060
经营活动现金流出小计	51,308,961	70,658,397	112,855,700	30,525,238
经营活动产生的现金流量净额	-9,649,442	9,475,972	-1,149,885	4,269,206
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资所收到的现金	-	-	-	-
不丧失控制权处置子公司部分股权收到的现金	-	-	-	-
取得投资收益收到的现金	50,000	-	-	-
处置固定资产和其他长期资产收回的现金净额	36	146	4,998	1,007
收到其他与投资活动有关的现金		1,200,000	3,050,000	720,350
投资活动现金流入小计	50,036	1,200,146	3,054,998	721,357
购建固定资产和其他长期资产支付的现金	3,268	10,147	31,830	20,815
投资支付的现金	67,036	100,000	44,503	-
取得子公司支付的现金净额	-	-	-	-
处置子公司相关的现金流出净额				
支付其他与投资活动有关的现金		1,900,000	2,602,484	2,337,331
投资活动现金流出小计	70,305	2,010,147	2,678,818	2,358,146
投资活动产生的现金流量净额	-20,268	-810,001	376,181	-1,636,788

项目	2015年1-6月	2014年度	2013年度	2012年度
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资收到的现金	-	5,880	22,000	7,398,200
取得借款所收到的现金	3,430,000	4,466,000	3,015,733	3,626,262
收到其他与筹资活动有关的现金		-	-	-
筹资活动现金流入小计	3,430,000	4,471,880	3,037,733	11,024,462
偿还债务支付的现金	1,515,500	1,807,516	2,425,158	5,224,000
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	491,127	664,679	535,369	518,949
支付其他与筹资活动有关的现金	120	-	45	1,330
筹资活动现金流出小计	2,006,747	2,472,195	2,960,572	5,744,279
筹资活动产生的现金流量净额	1,423,253	1,999,685	77,161	5,280,184
四、现金及现金等价物净增加额	-8,246,457	10,665,656	-696,543	7,912,602
加：年初现金及现金等价物余额	24,242,819	13,577,164	14,273,707	6,361,105
五、年末现金及现金等价物余额	15,996,362	24,242,819	13,577,164	14,273,707

(二) 母公司财务会计报表

1、母公司资产负债表

单位：千元

资产	2015年6月30日	2014年12月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
流动资产：				
货币资金	4,356,850	8,995,267	5,939,643	7,469,417
预付款项	-	1,749	-	2,781
应收利息	-	42,481	34,471	34,918
应收股利	44,606	-	-	-
其他应收款	70,002,185	57,486,833	46,717,057	23,618,798
存货	349	349	837	6,909
一年内到期的非流动资产	7,032,491	2,888,241	2,051,644	8,746,301

资产	2015年6月30日	2014年12月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
流动资产合计	81,436,481	69,414,920	54,743,651	39,879,124
非流动资产				
长期股权投资	5,664,451	5,693,680	4,527,099	3,995,178
可供出售金融资产	19,999	19,999	39,502	19,999
固定资产	3,595	3,453	2,090	2,373
无形资产	1,263	1,754	1,862	100
递延所得税资产	-	-	-	-
其他非流动资产	7,100,000	15,229,250	14,267,491	7,032,512
非流动资产合计	12,789,308	20,948,136	18,838,043	11,050,162
资产总计	94,225,789	90,363,057	73,581,694	50,929,286

母公司资产负债表(续)

单位：千元

负债和所有者权益	2015年6月30日	2014年12月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
流动负债				
应付账款	5,662	5,944	6,543	25,799
预收款项	-	-	887	769
应付职工薪酬	-	-	22	-
应交税费	18,992	299,133	426,290	347,506
应付利息	-	15,333	11,243	12,721
其他应付款	57,513,107	55,953,835	43,668,510	27,787,791
一年内到期的非流动负债	2,500,000	4,895,000	710,000	820,000
流动负债合计	60,037,761	61,169,245	44,823,494	28,994,586
长期借款	7,383,000	3,143,500	4,986,500	4,518,000
非流动负债合计	7,383,000	3,143,500	4,986,500	4,518,000
负债合计	67,420,761	64,312,745	49,809,994	33,512,586
所有者权益				
实收资本	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000

负债和所有者权益	2015年6月30日	2014年12月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
资本公积	6,092	6,092	6,092	4,001
盈余公积	171,559	171,559	171,559	171,559
未分配利润	16,627,377	15,872,660	13,594,048	7,241,141
所有者权益合计	26,805,029	26,050,312	23,771,700	17,416,701
负债和所有者权益总计	94,225,789	90,363,057	73,581,694	50,929,286

2、母公司利润表

单位：千元

项目	2015年1-6月	2014年度	2013年度	2012年度
营业收入	659,740	1,405,758	1,387,037	1,092,188
减：营业成本	-	291	6,072	986
营业税金及附加	30,363	74,167	80,272	73,912
销售费用	85	446	810	414
管理费用	51,657	104,694	150,321	190,674
财务费用	209,553	440,400	162,265	325,812
加：投资收益	416,054	1,689,364	5,613,696	1,312,071
营业利润	784,136	2,475,125	6,600,992	1,812,460
加：营业外收入	600	-	17	3,876
减：营业外支出	-	27	0	4
利润/(亏损)总额	784,736	2,475,098	6,601,009	1,816,332
减：所得税费用	30,020	196,486	248,101	128,251
净利润/(亏损)及综合收益/(亏损)总额	754,717	2,278,612	6,352,908	1,688,081

3、母公司现金流量表

单位：千元

项目	2015年1-6月	2014年度	2013年度	2012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	705,198	102,892	113,875	53,224

项目	2015年1-6月	2014年度	2013年度	2012年度
收到的税费返还	630	-	-	-
收到的其他与经营活动有关的现金	37,158,805	75,044,090	91,535,503	45,939,913
经营活动现金流入小计	37,864,634	75,146,982	91,649,378	45,993,138
购买商品、接受劳务支付的现金	336	408	5,363	15,295
支付给职工以及为职工支付的现金	43,509	84,217	121,690	174,754
支付的各项税费	344,081	400,439	253,727	110,536
支付的其他与经营活动有关的现金	43,735,666	72,374,581	91,891,694	42,912,305
经营活动现金流出小计	44,123,591	72,859,645	92,272,474	43,212,890
经营活动产生的现金流量净额	-6,258,958	2,287,337	-623,096	2,780,248
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资所收到的现金	10,000	650,000	119,700	-
取得投资收益收到的现金	70,670	340,400	645,284	45,000
处理固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	11	48	5
收到其他与投资活动有关的现金	-	4,601,644	11,252,919	1,801,850
投资活动现金流入小计	80,670	5,592,055	12,017,951	1,846,855
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	542	2,712	2,362	611
支付其他与投资活动有关的现金	-	6,400,000	11,795,725	4,134,643
投资所支付的现金	25,000	252,990	1,092,503	171,600
投资活动现金流出小计	25,542	6,655,702	12,890,590	4,306,853
投资活动产生的现金流量净额	55,128	-1,063,647	-872,639	-2,459,998
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资收到的现金	-	-	-	7,389,800
取得借款收到的现金	3,330,000	4,040,000	2,610,000	2,618,000
筹资活动现金流入小计	3,330,000	4,040,000	2,610,000	10,007,800
偿还债务支付的现金	1,485,500	1,698,000	2,251,500	5,019,000

项目	2015年1-6月	2014年度	2013年度	2012年度
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	279,088	510,065	392,539	420,543
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	1,330
筹资活动现金流出小计	1,764,588	2,208,065	2,644,039	5,440,873
筹资活动产生的现金流量净额	1,565,412	1,831,935	-34,039	4,566,927
四、现金及现金等价物净变动额	-4,638,417	3,055,625	-1,529,774	4,887,177
加：年初现金及现金等价物余额	8,995,267	5,939,643	7,469,417	2,582,240
五、年末现金及现金等价物余额	4,356,850	8,995,267	5,939,643	7,469,417

四、近三年合并报表范围的变化

1、非同一控制下企业合并

(1) 2014年度发生的非同一控制下企业合并

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本(千元)	股权取得比例(%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至年末被购买方的收入	购买日至年末被购买方的净利润
无锡中海太湖新城置业有限公司	2014年1月	975,260	50	现金购买	2014年1月	取得控制权	-	-17,298
无锡中海海润置业有限公司	2014年9月	563,340	49	现金购买	2014年9月	取得控制权	-	-2,625

分步实现企业合并且取得控制权的情况

被购买方名称	取得股权时点	取得成本(千元)	取得比例(%)	取得方式
无锡中海太湖新城置业有限公司	2013年11月	19,503	1	投资设立
无锡中海太湖新城置业有限公司	2014年1月	975,260	50	现金购买
无锡中海海润置业有限公司	2014年6月	22,990	2	投资设立

被购买方名称	取得股权时点	取得成本（千元）	取得比例（%）	取得方式
无锡中海海润置业有限公司	2014年9月	563,340	49	现金购买

(2) 合并成本及商誉

单位：千元

项目	无锡中海太湖新城置业有限公司	无锡中海海润置业有限公司
合并成本		
—现金	975,260	563,340
—购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	19,502	22,977
合并成本合计	994,762	586,317
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	994,611	585,908
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	151	409

(3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

单位：千元

项目	无锡中海太湖新城置业有限公司		无锡中海海润置业有限公司	
	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
资产：				
货币资金	19,646	19,646	21,337	21,337
其他应收款	74	74	4,065	4,065
存货	1,929,377	1,929,377	1,125,803	1,125,803
长期待摊费用	1,122	1,122		
负债：				
其他应付款			2,347	2,347
应付职工薪酬			2	2
应交税费			17	17
净资产	1,950,218	1,950,218	1,148,839	1,148,839
减：少数股东权益				
取得的净资产	1,950,218	1,950,218	1,148,839	1,148,839

(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

单位：千元

被购买方名称	购买日之前原持有股权在购买日的账面价值	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的确定方法和主要假设	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
无锡中海海润置业有限公司	22,990	22,977	-13	按照评估价值确定	-
无锡中海太湖新城置业有限公司	19,503	19,502	-1	按照评估价值确定	-

2、处置子公司

2013年度单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

单位：千元

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例(%)	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并报表层面享有该子公司净资产份额的差额
深圳市中海光大房地产开发有限公司	39,000	78.00	转让	2013年8月	股权变更完成	3,917

(续)

子公司名称	丧失控制权之日剩余股权的比例(%)	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
深圳市中海光大房地产开发有限公司	-	-	-	-	-	-

3、其他原因的合并范围变动

(1) 报告期内合并范围增加情况

①2012 年度

子公司名称	新增方式
北京鑫景通达置业有限公司	新设
佛山中海环宇城房地产开发有限公司	新设
杭州中海宏鲲房地产有限公司	新设
昆明中海房地产有限公司	新设
厦门海合美地产有限公司	新设
天津中海地产有限公司	新设
中海新海汇（大连）置业有限公司	新设
中海兴业武汉房地产有限公司	新设

②2013 年度

子公司名称	新增方式
北京中海金石房地产开发有限公司	新设
北京中海新城置业有限公司	新设
济南中海城房地产开发有限公司	新设
济南中海兴业房地产开发有限公司	新设
南京海麒房地产开发有限公司	新设
宁波中海海尚置业有限公司	新设
宁波中海海兴置业有限公司	新设
上海中海海富房地产有限公司	新设
上海中海海容房地产有限公司	新设
沈阳中海嘉业房地产开发有限公司	新设
苏州润鹏投资顾问有限公司	新设
烟台中海兴业地产有限公司	新设
中海地产营销管理（深圳）有限公司	新设
中海海润（苏州）房地产有限公司	新设
中海海通（苏州）房地产有限公司	新设
中海地产（沈阳）有限公司	设立后通过修改章程取得控制权

③2014 年度

子公司名称	新增方式
北京安泰兴业置业有限公司	新设
佛山中海嘉益房地产开发有限公司	新设
福州中海地产有限公司	新设
青岛中海海湾置业有限公司	新设

子公司名称	新增方式
西安中海振兴房地产开发有限公司	新设
中海地产工程管理（深圳）有限公司	新设

(2) 报告期内合并范围减少情况—2013 年度

子公司名称	减少方式
青岛中海兴业房地产有限公司	注销
天津中海兴业房地产开发有限公司	注销
Yorkley Group Ltd	注销

五、公司主要财务指标

(一) 主要财务指标（合并报表口径）

项目	2015年6月30日/2015年1-6月	2014年12月31日/2014年度	2013年12月31日/2013年度	2012年12月31日/2012年度
流动比率	1.36	1.35	1.35	1.38
速动比率	0.45	0.43	0.36	0.43
资产负债率（合并）	72.84%	71.75%	72.56%	69.53%
资产负债率（母公司）	71.55%	71.17%	67.69%	65.80%
EBITDA 利息保障倍数(倍)	9.22	18.29	15.99	18.28
存货周转率	0.056	0.32	0.30	0.22
应收账款周转率	12.19	64.96	53.95	31.55
总资产周转率	0.06	0.32	0.29	0.23

注：上述财务指标的计算方法如下：

①流动比率=流动资产/流动负债

②速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

③EBITDA 利息保障倍数=(利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销)/(资本化利息+计入财务费用的利息支出)

④资产负债率=总负债/总资产

⑤应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额，其中 2012 年应收账款周转率=营业收

入/应收账款余额

⑥存货周转率=营业成本/存货平均余额，其中 2012 年存货周转率=营业成本/存货余额

⑦总资产周转率=营业收入/总资产平均余额，其中 2012 年总资产周转率=营业收入/总资产余额

（二）净资产收益率情况

根据中国证监会《公开发行证券公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露（2010 年修订）》的规定，公司近三年和 2015 年上半年的加权平均净资产收益率指标计算如下：

报告期利润	报告期间	加权平均净资产收益率（%）
归属于公司普通股股东的净利润	2015 年上半年	3.55
	2014 年度	24.61
	2013 年度	20.40
	2012 年度	26.65
扣除非经常损益后归属于普通股股东的净利润	2015 年上半年	3.28
	2014 年度	21.45
	2013 年度	18.02
	2012 年度	21.50

注：上述财务指标的计算方法如下：

$$\text{加权平均净资产收益率} = P / (E_0 + NP \div 2 + E_i \times M_i \div M_0 - E_j \times M_j \div M_0 \pm E_k \times M_k \div M_0)$$

其中，P 分别对应于归属于公司普通股股东的净利润、扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润；NP 为归属于公司普通股股东的净利润；E₀ 为归属于公司普通股股东的期初净资产；E_i 为报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产；E_j 为报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产；M₀ 为报告期月份数；M_i 为新增净资产下一月份起至报告期期末的月份数；M_j 为减少净资产下一月份起至报告期期末的月份数；E_k 为因其他交易或事项引起的净资产增减变动；M_k 为发生其他净资产增减变动下一月份起至报告期期末的月份数。

（三）非经常性损益明细表

公司近三年非经常性损益明细表如下：

单位：千元

项目	2014 年	2013 年	2012 年
非流动性资产处置损益	138	199	525

项目	2014年	2013年	2012年
计入当期损益的政府补助,但与企业正常经营业务密切相关,符合国家政策规定,按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	42,914	20,291	130,991
对外委托贷款取得的损益	291,456	298,874	207,681
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	1,785,614	1,075,000	1,776,874
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	-	-	-
受托经营取得的托管费收入	-	-	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	29,958	29,438	10,031
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	-	-
小计	2,150,081	1,423,802	2,126,102
所得税影响额	837,701	633,972	774,073
少数股东权益影响额(税后)	1,369	261	-0
合计	1,311,011	789,569	1,352,029

六、管理层讨论与分析

本公司管理层结合公司近三年的财务资料,对公司资产负债结构、现金流量、偿债能力、近三年的盈利能力、未来业务目标以及盈利能力的可持续性进行分析。

(一) 资产负债结构

1、资产的主要构成

单位:千元

资产	2014-12-31		2013-12-31		2012-12-31	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
流动资产	158,796,819	90.46	124,069,555	90.44	85,570,835	86.81
非流动资产	16,755,549	9.54	13,107,401	9.56	13,000,761	13.19
资产总计	175,552,368	100.00	137,176,956	100.00	98,571,596	100.00

(续)

资产	2015-06-30	
	金额	比例(%)
流动资产	173,723,526	91.67
非流动资产	15,785,438	8.33
资产总计	189,508,963	100.00

报告期内随着公司业务的迅速发展,资产规模也不断扩张。截至 2012 年末、2013 年末、2014 年末及 2015 年 6 月 30 日,公司的总资产分别为 98,571,596 千元、137,176,956 千元、175,552,368 千元、189,508,963 千元,2013 年末及 2014 年末分别较各期期初增加 38,605,360 千元和 38,375,412 千元,增幅分别为 39.16% 和 27.98%,2015 年 6 月 30 日较 2014 年末增加 13,956,595 千元,增幅为 7.95%。

报告期内公司资产结构以流动资产为主,2012 年末、2013 年末、2014 年末及 2015 年 6 月 30 日,流动资产占总资产的比重分别为 86.81%、90.44%、90.46% 和 91.67%。

(1) 流动资产

单位:千元

项目	2014-12-31		2013-12-31		2012-12-31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
货币资金	24,242,819	15.27%	13,577,164	10.94%	14,273,707	16.68%
可供出售金融资产						
应收账款	1,011,497	0.64%	524,238	0.42%	722,584	0.84%
应收利息	6,517	0.00%	8,368	0.01%	10,290	0.01%
预付款项	683,562	0.43%	349,944	0.28%	587,802	0.69%
其他应收款	20,595,731	12.97%	15,601,247	12.57%	8,727,174	10.20%
存货	107,918,007	67.96%	91,107,126	73.43%	58,719,888	68.62%
一年内到期的非流动资产	1,485,000	0.94%	400,000	0.32%	1,229,250	1.44%
其他流动资产	2,853,686	1.80%	2,501,469	2.02%	1,300,141	1.52%
流动资产合计	158,796,819	100.00%	124,069,555	100.00%	85,570,835	100.00%

(续)

项目	2015-6-30	
	金额	比例
货币资金	15,996,362	9.21%
可供出售金融资产	-	-
应收账款	781,321	0.45%
应收利息	-	-
预付款项	864,056	0.50%
其他应收款	35,233,836	20.28%
存货	115,967,383	66.75%
一年内到期的非流动资产	329,250	0.19%
其他流动资产	4,551,317	2.62%

项目	2015-6-30	
	金额	比例
流动资产合计	171,439,514	100.00%

报告期内公司的流动资产主要为存货、货币资金及其他应收款。2012 年末、2013 年末、2014 年末及 2015 年 6 月 30 日，上述三项资产占流动资产比例合计分别为 95.50%、96.95%、96.20%、96.24%。

1) 货币资金

2012 年末至 2014 年末，公司的货币资金分别为 14,273,707 千元、13,577,164 千元及 24,242,819 千元，2015 年 6 月 30 日货币资金为 15,996,362 千元，在流动资产中的占比分别为 16.68%、10.94%、15.27%、9.21%，货币资金是流动资产的主要构成部分之一。

2013 年末货币资金较 2012 年末减少 696,543 千元，增幅-4.88%，2014 年末货币资金较 2013 年末增加 10,665,655 千元，增幅 78.56%，主要源于各区域公司销售规模快速增长导致销售回款的增加。2012 年至 2014 年合同销售面积分别为 293.5 万平方米、388.5 万平方米和 458.2 万平方米，合同销售收入 323.85 亿元、523.52 亿元和 563.49 亿元，由此带动公司期末现金余额快速增长。2015 年 6 月 30 日货币资金较 2014 年末减少 8,246,457 千元，增幅-34.02%，主要是公司在 2015 年上半年出地出让金支出较大。

报告期内发行人的货币资金余额如下表所示：

单位：千元

项目	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
库存现金	-	-	-
银行存款	24,238,670	13,576,994	14,273,535
其他货币资金	4,149	169	171
合计	24,242,819	13,577,164	14,273,707

报告期内的部分货币资金为使用权受到限制的货币资金，主要为房地产预售监管资金、代建政府项目的监管资金等，具体情况如下表所示：

单位：千元

项目	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
房地产预售监管资金	572,496	127,578	594,171
代建政府项目的监管资金	300,000	300,000	-
合计	872,496	427,578	594,171

2) 应收账款

①应收账款余额分析

2012年末至2014年末，公司的应收账款余额分别为722,584千元、524,238千元及1,011,497千元，在流动资产中的占比分别为0.84%、0.42%、0.64%，2015年6月30日应收账款余额为781,321千元，在流动资产中占比为0.45%，主要源于现房的按揭销售。应收账款在流动资产中的占比较低。

2013年末应收账款余额较2012年末减少198,346千元，增幅-27.45%；2014年末应收账款余额较2013年末增加487,259千元，增幅92.95%；2015年6月30日应收账款余额较2014年末减少230,176千元，增幅-22.76%。2014增幅较大原因有三：第一，公司房地产销售规模快速增长；第二，报告期内受房地产行业调控政策影响，商业银行等金融机构对于商品房按揭贷款额度下降、贷款审核周期延长，导致公司应收账款中的应收按揭款快速增加；第三，受商业银行等金融机构提高首付比例和按揭利率上浮等因素影响，部分具备良好资信及还款能力的客户采取分期付款方式购置物业，因此分期付款销售规模增长较快，导致公司应收分期付款客户的房款增长较快。

②应收账款账龄分析

报告期内各期末，公司应收账款的账龄情况如下：

单位：千元

账龄	2014-12-31			2013-12-31			2012-12-31		
	账面余额		坏账准备	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 (%)	
1年以内	885,165	87.51	-	436,856	83.33	-	722,040	99.93	-
1至2年	119,202	11.78	-	36,053	6.88	-	530	0.07	-
2至3年	7,130	0.7	-	51,325	9.79	-	14	0	-

账龄	2014-12-31			2013-12-31			2012-12-31		
	账面余额		坏账准备	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 (%)	
3年以上	-	-	-	4	0	-	-	-	-
合计	1,011,497	100	-	524,238	100	-	722,584	100	-

报告期内各期末，本公司应收账款账龄以1年以内的为主。截至2014年12月31日，1年以内的应收账款余额占全部应收账款余额的87.51%。

③报告期末应收账款前5名情况

截至2014年12月31日，本公司位列前5名的应收账款及其对应的欠款期限、占应收账款金额的比例如下：

单位：千元

单位名称	账面余额	账龄	占应收账款总额的比例
个人一	100,000	1个月	9.89%
个人二	49,505	一年	4.89%
个人三	8,660	五个月	0.86%
个人四	7,210	九个月	0.71%
个人五	5,950	一年	0.59%
合计	171,325		16.94%

3) 预付款项

①最近三年，本公司预付款项余额如下：

单位：千元

账龄	2014-12-31		2013-12-31		2012-12-31	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1年以内	653,836	95.65	335,391	95.84	586,323	99.75
1至2年	17,149	2.51	13,474	3.85	1,479	0.25
2至3年	11,738	1.72	1,079	0.31	-	-
3年以上	839	0.12	-	-	-	-
合计	683,562	100	349,944	100	587,802	100

报告期内预付款项余额以1年以内的为主，2014年末账龄1年以内预付款项占总预付款项余额比例为95.65%。报告期内预付账款主要为预付配套费、预付物资采购款及其他预付款项等。

②报告期末预付账款前 5 名的情况

截至 2014 年 12 月 31 日，本公司位列前 5 名的预付账款及其占预付账款总额的比例及未结算原因如下：

单位：千元

单位名称	金额	占预付账款的比例	未结算原因
济南市城乡建设委员会	244,508	35.77	预付配套费
上海三菱电梯有限公司	136,446	19.96	预付物资采购款
鹤山天山金属材料制品有限公司	33,162	4.85	预付物资采购款
中建钢构有限公司	25,440	3.72	预付物资采购款
通力电梯有限公司	22,612	3.31	预付物资采购款
合计	462,167	67.61	

4) 其他应收款

①最近三年又一期，其他应收款余额如下：

单位：千元

账龄	2014-12-31			2013-12-31			2012-12-31		
	账面余额		坏账准备	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 (%)	
1 年以内	15,824,506	76.83		11,975,019	76.76		5,766,060	66.07	
1 至 2 年	3,859,254	18.74		3,134,997	20.09		2,904,990	33.29	
2 至 3 年	801,416	3.89		448,956	2.88		25,486	0.29	
3 年以上	110,597	0.54	41	42,316	0.27	41	30,728	0.35	89
合计	20,595,772	100	41	15,601,289	100	41	8,727,264	100	89

(续)

账龄	2015-06-30		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)	
1 年以内	20,732,182	58.84	
1 至 2 年	13,529,406	38.40	
2 至 3 年	956,585	2.71	
3 年以上	15,704	0.04	41
合计	35,233,877	100.00	41

②公司其他应收款按业务内容类别披露如下：

单位：千元

业务内容	2015-06-30	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
关联方往来款	19,103,102	15,914,852	7,465,685	4,468,063
保证金、押金、备用金等	3,891,275	3,836,850	6,835,199	3,578,629
外部往来款	11,574,821	462,258	1,142,246	543,656
维修金	28,538	107,266	58,443	69,872
代垫款项	607,040	32,689	19,634	34,744
其他	29,061	241,857	80,081	32,300
合计	35,233,836	20,595,772	15,601,289	8,727,264

发行人其他应收款包括“关联方往来款”、“保证金、押金、备用金”、“外部往来款”、“维修金”、“代垫款项”、“其他”等六类，其中以关联方往来款为主。发行人采用集团化运营模式，实行总部集中资金管理权和融资权的机制，对境内各地项目公司的资金进行集中统筹管理和调配。公司关联方往来款的形成主要是发行人根据资金统筹管理和调配原则，经内部审议后为同属同一控制人的关联项目公司代为支付的土地款或工程款。2012年至2014年及2015年6月末，公司计入其他应收款的关联方往来款分别为4,468,063千元、7,465,685千元、15,914,852千元和19,103,102千元，呈现逐年递增趋势，主要是由于整体经营规模的不断扩大以及土地成本和工程成本的逐年上升所致。

在未来债券存续期内，随着发行人日常经营和业务发展的需要，关联方往来款还将根据实际需求有所新增，发行人将严格按照内部管控和决策程序，由财务资金部和公司总裁或总裁授权高级管理人员进行审议和决策。同时，发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，严格履行信息披露义务，在年度审计报告中对关联方往来款的情况做好具体披露，如涉及对本期债券持有人权益有重大影响的事项，发行人将严格按照《债券受托管理协议》及中国证监会的有关规定进行重大事项信息披露并召开持有人会议。

③截至2015年6月30日，其他应收款前二十名情况如下：

单位：千元

单位名称	与本公司关系	账面余额	占其他应收款总额的比例	账龄	款项性质
天津中海海盛地产有限公司	关联方	3,895,000	11.05%	1年以内 /1-2年	关联方往来款
华东中建地产有限公司	关联方	3,367,646	9.56%	1年以内	关联方往来款
广州瑾熙房地产投资咨询有限公司	非关联方	2,166,260	6.15%	1-2年	土地购置保证金
济南滨河新区建设投资集团有限公司	关联方	2,000,000	5.68%	1年以内	关联方往来款
广州荔骏房地产开发有限公司	关联方	1,369,760	3.89%	1年以内 /1-2年	关联方往来款
天津中建地产有限公司	关联方	1,304,860	3.70%	1年以内	关联方往来款
潍坊中建地产有限公司	关联方	1,303,841	3.70%	1年以内	关联方往来款
上海海创房地产有限公司	关联方	1,268,081	3.60%	1年以内	关联方往来款
长沙中海兴业房地产有限公司	关联方	1,261,535	3.58%	1年以内 /1-2年	关联方往来款
广州荔安房地产开发有限公司	关联方	1,138,420	3.23%	1-2年	关联方往来款
长春智信咨询服务有限公司	关联方	1,116,300	3.17%	1-2年	关联方往来款
重庆嘉江房地产开发有限公司	关联方	870,000	2.47%	1年以内 /1-2年	关联方往来款
苏州依湖置业有限公司	关联方	815,950	2.32%	1-2年	关联方往来款
中海地产（珠海）有限公司	关联方	812,523	2.31%	1年以内 /1-2年	关联方往来款
华润置地（太原）发展有限公司	关联方	752,160	2.13%	1-2年	关联方往来款
北京中建兴华房地产开发有限公司	关联方	740,728	2.10%	1-2年	关联方往来款
广州荔璟房地产开发有限公司	关联方	705,619	2.00%	1年以内 /1-2年	关联方往来款
宁波茶亭置业有限公司	关联方	654,500	1.86%	1年以内	关联方往来款
北京慧眼置业有限公司	关联方	617,676	1.75%	1年以内	关联方往来款
郑州海创房地产开发有限公司	关联方	600,780	1.71%	1年以内 /1-2年	关联方往来款

单位名称	与本公司关系	账面余额	占其他应收款总额的比例	账龄	款项性质
合计		26,761,640	75.95%		

应收少数股东、合作方、联营公司、关联方及股东款项详见本募集说明书“第六节发行人基本情况”之“十一、发行人关联方、关联关系、关联交易及关联交易的决策权限、决策程序、定价机制”。

5) 存货

存货的构成情况

单位：千元

项目	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
开发成本	93,009,672	81,898,675	51,916,689
开发产品	14,845,634	9,182,435	6,754,987
工程施工、工程结算	62,701	26,016	48,211
合计	107,918,007	91,107,126	58,719,888

2012年末至2014年末，公司的存货余额分别为58,719,888千元、91,107,126千元及107,918,007千元，在流动资产中所占比重分别为68.62%、73.43%及67.96%，截至2015年第二季度末，公司的存货余额为115,967,383千元，在流动资产中所占比重为66.75%，是流动资产的主要构成部分，公司的存货主要为开发房地产项目所产生的开发成本、开发产品及拟开发土地。

2013年末公司的存货余额较2012年末增加32,387,238千元，增幅55.16%；2014年末公司的存货余额较2013年末增加16,810,881千元，增幅18.45%。2015年第二季度末公司的存货余额较2014年末增加8,049,376千元，增幅7.46%。报告期内公司存货余额呈现逐年增长的趋势，主要系房地产开发项目增加、投入较多所致。

6) 其他流动资产

报告期内各期末其他流动资产余额如下：

单位：千元

项目	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
预缴营业税	1,226,576	1,256,073	616,309
预缴土地增值税	1,212,578	900,026	479,907
预缴所得税	267,442	184,387	101,365
预缴城建税	83,085	83,133	51,763
预缴教育税附加	60,500	60,804	31,071
其他预缴税金	3,505	17,046	19,725
合计	2,853,686	2,501,469	1,300,141

预交税费主要为预缴的土地增值税和营业税。

(2) 非流动资产

单位：千元

项目	2014-12-31		2013-12-31		2012-12-31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
可供出售金融资产	19,999	0.12%	39502.387	0.30%	19,999	0.15%
长期股权投资	1,076,827	6.43%	941,324	7.18%	2,323,627	17.87%
投资性房地产	12,353,000	73.73%	8,439,000	64.39%	7,364,000	56.64%
无形资产	2,633	0.02%	2,271	0.02%	100	0.00%
商誉	9,627	0.06%	9,067	0.07%	9,067	0.07%
固定资产	62,797	0.37%	60,888	0.46%	46,089	0.35%
长期待摊费用	1,417	0.01%	1,098	0.01%	2,153	0.02%
递延所得税资产	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
其他非流动资产	3,229,250	19.27%	3,614,250	27.57%	3,235,726	24.89%
非流动资产合计	16,755,549	100.00%	13,107,401	100.00%	13,000,761	100.00%

(续)

项目	2015-6-30	
	金额	比例
可供出售金融资产	19,999	0.13%
长期股权投资	1,038,539	6.58%
投资性房地产	12,353,000	78.26%

项目	2015-6-30	
	金额	比例
无形资产	2,701	0.02%
商誉	9,627	0.06%
固定资产	61,056	0.39%
长期待摊费用	516	0.00%
递延所得税资产	-	-
其他非流动资产	2,300,000	14.57%
非流动资产合计	15,785,438	100.00%

报告期内公司的非流动资产主要为投资性房地产、长期股权投资和其他非流动资产，2012年末、2013年末、2014年末及2015年6月30日，上述资产合计占非流动资产的比重分别为99.40%、99.14%、99.42%、99.41%。

1) 长期股权投资

单位：千元

被投资单位	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
一、合营企业			
杭州中海雅戈尔房地产有限公司	236,600	260,684	235,986
中海地产（沈阳）有限公司	-	-	918,856
中海地产（杭州）有限公司	253,299	253,840	196,068
深圳中海信和地产开发有限公司	197,052	196,304	196,225
武汉荣业房地产有限公司	146,198	96,257	15,084
苏州中海雅戈尔房地产有限公司	46,495	48,460	19,836
宁波中海和协置业发展有限公司	60,034	33,962	710,494
宁波茶亭置业有限公司	24,964	28,549	31,077
苏州依湖置业有限公司	18,491	23,268	-

被投资单位	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
华润置地(太原)发展有限公司	93,693	-	-
合计	1,076,827	941,324	2,323,627

2) 投资性房地产

2014年采用公允价值计量模式的投资性房地产变动如下:

单位: 千元

项目	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
	房屋、建筑物	房屋、建筑物	房屋、建筑物
一、年初余额	8,439,000	7,364,000	5,041,000
二、本年变动	3,914,000	1,075,000	2,323,000
加: 外购	-	-	-
存货转入	2,128,386	-	546,126
企业合并增加	-	-	-
减: 处置	-	-	-
其他转出	-	-	-
公允价值变动	1,785,614	1,075,000	1,776,874
三、年末余额	12,353,000	8,439,000	7,364,000

报告期内各期末投资性房地产余额如下: 2012年末至2014年末, 公司的投资性房地产分别为7,364,000千元、8,439,000千元及12,353,000千元, 占非流动资产比重分别为56.64%、64.39%及73.73%。截至2015年第二季度末, 公司的投资性房地产分别为12,353,000千元, 占非流动资产比重为78.26%。

上述投资性房地产以经营租赁的形式租给第三方, 2012年度、2013年度、2014年度租金收入分别为人民币270,408千元、412,821千元和560,071千元。

3) 固定资产

2014年, 本公司固定资产原值、累计折旧、账面价值余额如下:

单位: 千元

项目	房屋及建筑物	运输设备	办公、生活设备	合计
一、账面原值				
1、年初余额	44,306	34,885	29,212	108,403
2、本年增加金额	-	5,157	4,131	9,288
(1) 购置	-	5,157	4,131	9,288
3、本年减少金额	-	3,303	2,553	5,856
(1) 处置或报废	-	3,303	2,553	5,856

项目	房屋及建筑物	运输设备	办公、生活设备	合计
4、年末余额	44,306	36,740	30,790	111,836
二、累计折旧				0
1、年初余额	3,112	24,456	19,946	47,514
2、本年增加金额	1,100	3,325	2,630	7,055
(1) 计提	1,100	3,325	2,630	7,055
3、本年减少金额	-	3,123	2,408	5,531
(1) 处置或报废	-	3,123	2,408	5,531
4、年末余额	4,213	24,659	20,168	49,040
三、减值准备				0
1、年初余额	-	-	-	-
2、本年增加金额	-	-	-	-
(1) 计提	-	-	-	-
3、本年减少金额	-	-	-	-
(1) 处置或报废	-	-	-	-
4、年末余额	-	-	-	-
四、账面价值				
1、年末账面价值	40,093	12,081	10,622	62,797
2、年初账面价值	41,194	10,429	9,266	60,888

2013年，本公司固定资产原值、累计折旧、账面价值余额如下：

单位：千元

项目	房屋及建筑物	运输设备	办公、生活设备	合计
一、账面原值				
1、年初余额	28,954	33,980	23,485	86,418
2、本年增加金额	15,352	12,565	6,995	34,912
(1) 购置	15,352	12,565	6,995	34,912
3、本年减少金额		11,660	1,268	12,927
(1) 处置或报废		11,660	1,268	12,927
4、年末余额	44,306	34,885	29,212	108,403
二、累计折旧	-	-	-	-
1、年初余额	2,411	21,538	16,381	40,329
2、本年增加金额	701	9,025	5,796	15,522
(1) 计提	701	9,025	5,796	15,522
3、本年减少金额		6,106	2,231	8,337
(1) 处置或报废		6,106	2,231	8,337
4、年末余额	3,112	24,456	19,946	47,515
三、减值准备	-	-	-	-
1、年初余额				
2、本年增加金额				
(1) 计提				
3、本年减少金额				

项目	房屋及建筑物	运输设备	办公、生活设备	合计
(1) 处置或报废				
4、年末余额				
四、账面价值	-	-	-	-
1、年末账面价值	41,194	10,429	9,266	60,888
2、年初账面价值	26,543	12,442	7,104	46,089

2012年，本公司固定资产原值、累计折旧、账面价值余额如下：

单位：千元

项目	房屋及建筑物	运输设备	办公、生活设备	合计
一、账面原值				
1、年初余额	16,450	30,984	21,671	69,105
2、本年增加金额	12,504	6,746	2,357	21,607
(1) 购置	12,504	6,746	2,357	21,607
3、本年减少金额		3,750	543	4,294
(1) 处置或报废		3,750	543	4,294
4、年末余额	28,954	33,980	23,485	86,418
二、累计折旧	-	-	-	-
1、年初余额	1,987	19,496	14,709	36,192
2、本年增加金额	424	5,549	2,203	8,176
(1) 计提	424	5,549	2,203	8,176
3、本年减少金额		3,507	531	4,038
(1) 处置或报废		3,507	531	4,038
4、年末余额	2,411	21,538	16,381	40,329
三、减值准备	-	-	-	-
1、年初余额				
2、本年增加金额				
(1) 计提				
3、本年减少金额				
(1) 处置或报废				
4、年末余额				
四、账面价值	-	-	-	-
1、年末账面价值	26,543	12,442	7,104	46,089
2、年初账面价值	14,462	11,489	6,962	32,913

2012年末至2014年末，公司的固定资产净值分别为46,089千元、60,888千元及62,797千元，占非流动资产的比重分别为0.35%、0.46%及0.37%，截至2015年第二季度末，公司的固定资产净值为61,056千元，占非流动资产的比重为0.39%。公司的固定资产主要构成为房屋及建筑物。

4) 长期待摊费用

报告期内，本公司长期待摊费用明细如下：

单位：千元

项目	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
办公家私	-	272	382
租赁费	903	153	1,099
网络费	514	336	-
其他	-	336	672
合计	1,417	1,098	2,153

公司的长期待摊费用主要为租赁费和网络费。

5) 递延所得税资产

未确认递延所得税资产明细如下：

单位：千元

项目	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
可抵扣亏损	-417,212	-137,365	-124,845

6) 其他非流动资产

单位：千元

项目	2015-6-30	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
委托贷款	2,629,250	4,458,500	4,014,250	4,720,726
减：一年内到期的委托贷款	329,250	1,229,250	400,000	1,485,000
合计	2,300,000	3,229,250	3,614,250	3,235,726

截至 2015 年二季度末，发行人最近一期委托贷款明细如下：

贷款人	地区	起始日期	终止日期	截至 2015 年 6 月末贷款本金 (千元)	入账科目	与发行人关联关系
珠海市永福通房地产开发有限公司	珠海	2010/3/26	2016/3/26	129,250	一年内到期的非流动资产	同受同一方最终控制
珠海市永福通房地产开发有限公司	珠海	2010/3/26	2016/3/26	200,000	一年内到期的非流动资产	同受同一方最终控制
青岛中海盛兴房地产有限公司	青岛	2014/8/18	2017/8/17	200,000	其他非流动资产	同受同一方最终控制
太原冠泽置业有限公司	太原	2014/8/14	2017/8/13	500,000	其他非流动资产	同受同一方最终控制
郑州海创房地产开发有限公司	郑州	2014/5/26	2017/5/25	600,000	其他非流动资产	同受同一方最终控制
珠海市嘉业房地产	珠	2014/5/23	2017/5/22	500,000	其他非流动资产	同受同一方

贷款人	地区	起始日期	终止日期	截至 2015 年 6 月末贷款本金 (千元)	入账科目	与发行人关联关系
开发有限公司	海				产	最终控制
珠海市嘉业房地产开发有限公司	珠海	2015/4/17	2018/4/16	200,000	其他非流动资产	同受同一方最终控制
珠海市嘉焯房地产开发有限公司	珠海	2015/4/17	2018/4/16	200,000	其他非流动资产	同受同一方最终控制
珠海市永福通房地产开发有限公司	珠海	2014/5/23	2017/5/22	100,000	其他非流动资产	同受同一方最终控制
合计				2,629,250		

公司的其他非流动资产为委托贷款。在发行人对资金进行集中统筹管理和调配的集团化运营模式下，发行人对外融资权集中于本部，发行人下属子公司以及同属同一控制人的关联子公司原则上不具备自主对外融资的权限，如有资金需求均需向发行人本部提出申请，由本部统一对外融资，并通过委托贷款安排给项目公司，项目公司将以前所开发项目形成的销售回款偿付委托贷款的本息。截至 2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 6 月末发行人计入其他非流动资产的委托贷款余额分别是 4,720,726 千元、4,014,250 千元、4,458,500 千元和 2,629,250 千元，委托贷款规模变化较为平稳。

2、发行人负债结构分析

单位：千元

项目	2014-12-31		2013-12-31		2012-12-31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动负债						
短期借款	26,000	0.02%	0	0.00%	0	0.00%
应付账款	13,631,912	10.82%	6,931,876	6.96%	4,465,924	6.52%
预收款项	34,814,887	27.64%	31,334,307	31.48%	18,787,590	27.41%
应付职工薪酬	5,112	0.00%	2,575	0.00%	3,101	0.00%
应交税费	2,728,031	2.17%	1,770,838	1.78%	2,661,344	3.88%
应付利息	16,091	0.01%	19,712	0.02%	38,614	0.06%
应付股利	2,697	0.00%	4,371	0.00%	2,697	0.00%
其他应付款	62,972,023	49.99%	50,838,474	51.08%	34,838,822	50.83%
一年内到期的非流动负债	3,156,749	2.51%	882,765	0.89%	988,912	1.44%
流动负债合计	117,353,501	93.17%	91,784,917	92.21%	61,787,001	90.15%
非流动负债						

项目	2014-12-31		2013-12-31		2012-12-31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
长期借款	6,545,000	5.20%	6,186,500	6.22%	5,489,778	8.01%
递延所得税负债	2,057,988	1.63%	1,563,886	1.57%	1,262,404	1.84%
非流动负债合计	8,602,988	6.83%	7,750,386	7.79%	6,752,182	9.85%
负债合计	125,956,489	100.00%	99,535,303	100.00%	68,539,183	100.00%

(续)

项目	2015-3-31	
	金额	比例
流动负债		
短期借款	26,000	0.02%
应付账款	12,915,568	9.36%
预收款项	50,745,511	36.76%
应付职工薪酬	4,286	0.00%
应交税费	692,822	0.50%
应付利息	-	-
应付股利	2,697	0.00%
其他应付款	59,981,300	43.45%
一年内到期的非流动负债	3,333,249	2.41%
流动负债合计	127,701,432	92.51%
非流动负债		
长期借款	8,283,000	6.00%
递延所得税负债	2,057,988	1.49%
非流动负债合计	10,340,988	7.49%
负债合计	138,042,421	100.00%

2012年末至2014年末，公司的负债余额分别为68,539,183千元、99,535,303千元及125,956,489千元，2015年6月30日负债余额为138,042,421千元。2013年负债余额较2012年增长30,996,120千元，涨幅为45.22%，2014年负债余额较2013年增长26,421,186千元，涨幅为26.54%，2015年6月30日负债余额较2014年末增长12,085,932千元，涨幅为9.60%。报告期内，公司负债一直呈增长态势。主要是由于近年来公司业务规模增长，应付账款和预收账款以及其它应付款增长较快造成。其中：其它应付款是应付其它关联子公司往来款，主要是其它关联子公司归集到公司的销售回款；预收帐款则是公司预收子公司的预售房款。这两部分为无息负债，占比较大。三年又一期公司有息负债占负债总量比例仅为9.45%、7.10%、7.72%、8.43%，有息负债比例偏低。

(1) 短期借款

单位：千元

项目	2015-6-30	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
信用借款	26,000	26,000	-	-

报告期内，短期借款占负债比例极低，主要为信用借款。截至 2015 年 6 月 30 日，公司的短期借款均按照贷款合同约定用途使用，不存在短贷长用的情形，无已到期但未归还的或逾期的短期借款。

(2) 应付账款

2012 年末、2013 年末、2014 年末及 2015 年 6 月 30 日，公司的应付账款分别为 4,465,924 千元、6,931,876 千元、13,631,912 千元、12,915,568 千元，占负债总额比例分别 6.52%、6.96%、10.82%、9.36%。报告期内应付账款主要系房地产项目应付的工程成本、预提工程成本和物资采购款，与公司的经营规模相匹配。其账龄结构如下：

单位：千元

项目	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
1 年以内	9,298,615	4,618,301	3,109,226
1-2 年	2,923,608	1,661,603	904,902
2-3 年	1,115,237	371,386	112,649
3 年以上	294,451	280,586	339,147
合计	13,631,912	6,931,876	4,465,924

(3) 预收款项

单位：千元

项目	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
1 年以内	30,388,125	28,417,642	16,304,550
1-2 年	4,409,348	2,898,483	2,482,891
2-3 年	15,125	18,183	150
3 年以上	2,289	-	-
合计	34,814,887	31,334,307	18,787,590

2012 年末、2013 年末、2014 年末、2015 年 6 月 30 日，公司的预收款项分别为 18,787,590 千元、31,334,307 千元、34,814,887 千元、50,745,511 千元，占负债总额的比重分别为 27.41%、31.48%、27.64%、36.76%。公司预收款项的内容主要为本公司处于在建状态的房地产开发项目对应物业的预收房款。对应的预收房款将在项目竣工备案后交付时结转营业收入。

截至 2014 年 12 月 31 日，对应项目的大额预收房款明细如下：

单位：千元

项目	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
北京九号公馆	23,484	1,378,832	640,657
佛山寰宇天下	762,119		
佛山中海锦城	930,989	2,315,600	51,560
佛山中海千灯湖花园项目	210,073	2,510,790	2,619,799
广州中海誉城	49,996	1,345,851	981,889
广州中海誉品	705,744	391,834	
济南国际社区	1,826,005	4,521,777	4,842,258
济南华山珑城	2,278,817		
济南天悦府项目	1,173,871		
昆明学府路 8 号	1,573,627	662,294	
南昌中海朝阳郡	313,341	1,342,096	343,977
南京国际社区项目	2,425,018	791,853	
宁波寰宇天下	378,961		
厦门中海寰宇天下	37,501	1,473,622	1,193,658
厦门中海锦城国际	2,427,260	695,015	
上海中海寰宇天下	495,074		
深圳九号公馆	2,410,358	1,132,055	
深圳锦城	527,252		
深圳天颂雅苑		1,223,404	878,823
沈阳中海城	617,169	549,896	544,212
沈阳中海国际社区	48,403	991,616	
沈阳中海寰宇天下	900,509	2,318,645	716,057
苏州御景湾项目	852,351	1,244,703	997,024
苏州中海八号公馆	1,541,826	2,106,532	
苏州中海凤凰熙岸	2,975,296	1,064,275	

项目	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
天津八里臺项目	2,849,806	959,259	
烟台国际社区	482,187		
长春中海蘭庭	536,463	389,316	362,187
长春中海紫御华府	1,388,313	188,256	423,450
中山中海锦城花园	779,149	190,587	
成都中海锦城	1,070	10	1,112,988
广州云麓公馆	636,914	40,619	482,436
深圳阅景花园	298	513,348	958,969
深圳康城国际花园		47,684	211,899
烟台紫御公馆		4,758	268,924
长春紫金苑项目	51,465	109,123	260,602
合计	32,210,709	30,503,649	17,891,369

(4) 应交税费

报告期内本公司应交税费如下：

单位：千元

项目	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
企业所得税	1,778,702.53	948,075.46	936,361.22
土地增值税	586,865.55	720,239.08	1,511,625.13
营业税	259,318.37	55,343.68	170,107.60
代扣代缴税金	32,782.76	33,683.14	27,541.76
土地使用税	31,461.29	741.15	857.61
城市维护建设税	19,271.15	4,258.50	5,506.25
教育费附加	14,952.51	3,340.15	7,250.26
其他	4,676.35	5,156.99	2,093.72
合计	2,728,030.50	1,770,838.16	2,661,343.55

本公司应交税费主要为企业所得税、土地增值税和营业税。

(5) 应付利息

单位：千元

项目	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
分期付息到期还本的长期借款利息	16,091	19,712	38,614

2012年末、2013年末、2014年末，公司应付利息分别为38,614千元、19,712

千元、16,091 千元，主要是分期付息到期还本的长期借款利息。

(6) 其他应付款

按照款项性质，本公司其他应付款如下：

单位：千元

项目	2015-06-30	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
关联方往来款	58,417,362	60,867,969	49,395,470	33,507,084
外部往来款	424,123	664,524	633,438	339,542
投标、租赁保证金等	309,057	457,493	245,807	214,698
公共配套费	-	398,577	-	-
代垫代缴款项	418,264	285,995	238,060	422,181
其他	412,493	297,465	325,698	355,316
合计	59,981,300	62,972,023	50,838,474	34,838,822

2012 年末至 2014 年末，公司的其他应付款分别为 34,838,822 千元、50,838,474 元及 62,972,023 千元，2015 年 6 月 30 日，其他应付款为 59,981,300 千元，2013 年末较 2012 年末增长 45.92%，2014 年末较 2013 年末增长 23.87%，2015 年 6 月 30 日较 2014 年末减少 4.75%。公司的其他应付款在近三年内增长较快。公司其他应付款中以关联方往来款为主，2012 年至 2014 年及 2015 年 6 月末关联方往来款占其他应付款比例分别为 96.18%、97.16%、96.67%和 97.39%。关联方往来款主要是与发行人同属同一控制人的关联项目公司向发行人本部归集的销售回款，属于无息负债。由于近年来销售情况良好，销售额逐年增加，关联公司归集至本部的销售回款逐年增加，导致发行人应付关联方款项增加，从而使发行人其他应付款相应逐年增加。

(7) 一年内到期的非流动负债

2012 年末、2013 年末、2014 年末、2015 年 6 月 30 日，本公司一年内到期的非流动负债分别为 988,912 千元、882,765 千元、3,156,749 千元、3,333,249 千元，2014 年度的涨幅较大，主要为一年内到期的长期借款。一年内到期的长期借款中均无逾期或展期的事项

(8) 长期借款

2012 年末、2013 年末、2014 年末、2015 年 6 月 30 日，本公司长期借款分别为 5,489,778 千元、6,186,500 千元、6,545,000 千元、8,283,000 千元，占负债

总额的比例分别为 8.01%、6.22%、5.20%、6.00%，比例较低。主要是因为公司随着开发项目规模的变动，配套的项目贷款有所变化。

截止 2015 年 6 月 30 日，不存在已到期但尚未偿还的长期借款

(9) 递延所得税负债

递延所得税负债明细如下：

单位：千元

项目	2014-12-31		2013-12-31		2012-12-31	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
投资性房地产公允价值变动	8,231,953	2,057,988	6,255,543	1,563,886	5,049,614	1,262,404

(二) 现金流量

最近三年一期，本公司现金流量情况如下：

单位：千元

项目	2015年1-6月	2014年度	2013年度	2012年度
经营活动产生的现金流量净额	-9,649,442	9,475,972	-1,149,885	4,269,206
其中：销售商品、提供劳务收到的现金	29,314,333	50,653,752	44,011,455	27,688,578
投资活动产生的现金流量净额	-20,268	-810,001	376,181	-1,636,788
筹资活动产生的现金流量净额	1,423,253	1,999,685	77,161	5,280,184
现金及现金等价物净增加额	-8,246,457	10,665,656	-696,543	7,912,602

1、经营活动产生的现金流量分析

单位：千元

项目	2015年1-6月	2014年度	2013年度	2012年度
经营活动现金流入	41,659,519	80,134,369	111,705,815	34,794,445
其中：销售商品、提供劳务收到的现金	29,314,333	50,653,752	44,011,455	27,688,578
经营活动现金流出	51,308,961	70,658,397	112,855,700	30,525,238
经营活动产生的现金流量净额	-9,649,442	9,475,972	-1,149,885	4,269,206

公司 2012 年度、2013 年度及 2014 年度的经营活动现金流量净额分别为 4,269,206 千元、-1,149,885 千元和 9,475,972 千元，2015 年 1-6 月为-9,649,442 千元。

2013 年度，实现预售的楼盘增长较快，销售收入现金流入增长较快，由于公司根据业务发展和经营的需要，逐步加大了土地储备和房地产开发的规模，相应增加了购买商品、接受劳务支付的现金支出，所以现金流量净额较低。2014 年度，公司增加了一定的项目拓展及开工力度，房产项目预售保持增长，所以经营活动产生的现金流量净额增长较快。2015 年 1-6 月，现金流净额相对减少，主要是由于房地产行业特性，项目结转收入一般集中下半年，故上半年结转收入相对较少。

近三年及最近一期公司的经营活动现金流量波动较大，主要是由于房地产行业的特性，从土地储备、项目开发到销售回款有一定的时间差，从而使得主要用于新增土地储备、房地产开发支出的现金流出在一定程度上影响了报告期经营活动现金流量净额的变化。

2、投资活动现金流量分析

2012 年度、2013 年度及 2014 年度，本公司投资活动产生的现金流量净额为 -1,636,788 千元、376,181 千元和-810,001 千元，2015 年 1-6 月，投资活动产生的现金流净额为-20,268 千元。

2013 年对外投资 44,503 千元，主要为用于支付对苏州依湖置业和无锡中海太湖新城置业公司的股权投资款。2012 年和 2014 年投资活动产生的现金流量净额为负数是因为收回的委托贷款小于发放的委托贷款。

3、筹资活动现金流量分析

单位：千元

项目	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
筹资活动现金流入	3,430,000	4,471,880	3,037,733	11,024,462
其中：取得借款收到的现金	3,430,000	4,466,000	3,015,733	3,626,262
筹资活动现金流出	2,006,747	2,472,195	2,960,572	5,744,279
其中：偿还债务支付的现金	1,515,500	1,807,516	2,425,158	5,224,000
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	491,127	664,679	535,369	518,949

项目	2015年 1-6月	2014年度	2013年度	2012年度
筹资活动产生的现金流量净额	1,423,253	1,999,685	77,161	5,280,184

报告期内，公司筹资活动现金流入主要来自取得借款收到的现金。现金流出主要为偿还债务付的现金。未来，公司将根据投资规模的变动而调整资金需求。同时公司将适当拓展直接债务融资等融资渠道，维持合理的资产负债水平和盈利水平。

（三）偿债能力分析

1、主要偿债能力指标

2014年度/年末公司与同行业A股可比上市公司主要偿债指标对比情况：

上市公司	招商地 产	保利地 产	万科	金地集 团	中粮地 产	中航地 产	行业平 均	本公 司
流动比 率	1.75	1.87	1.34	1.94	1.77	1.45	1.69	1.35
速动比 率	0.49	0.45	0.35	0.55	0.30	0.34	0.41	0.43
利息保 障倍数	11.61	17.87	17.29	30.11	2.50	3.14	13.75	18.29
资产负 债率 (%)	71.16	77.89	79.58	67.50	78.33	79.30	75.63	71.75

数据来源：iFind 资讯

注：万科和中粮地产采用 2014 年 1-9 月份数据。

与同行业上市公司相比，本公司流动比率低于同行业平均水平，是由于公司流动债务较高所致；速动比率与行业平均水平大致相等；利息保障倍数高于行业平均值，体现出公司为地产行业领先企业，销售规模及融资成本较低于其他房地产上市公司；资产负债率低于行业平均值，负债结构与资产结构相匹配。

总体而言，公司成立以来未发生逾期未偿付的情况，付息偿债能力较强，具备良好的商业信用和银行信用。

2、资产周转能力

2014 年公司与同行业 A 股可比上市公司资产周转能力指标对比情况：

单位：次/年

上市公司	招商地 产	保利地 产	万科	金地集 团	中粮 地产	中航地 产	行业平 均	本公 司
应收账款周 转率	597.69	38.39	26.21	2,962.70	20.94	15.29	610.20	64.96
存货周转率	0.30	0.29	0.13	0.42	0.07	0.45	0.28	0.32
总资产周 转率	0.30	0.32	0.13	0.37	0.08	0.33	0.26	0.32

数据来源：WIND 资讯

注：万科和中粮地产采用 2014 年 1-9 月份数据。

本公司的存货周转率与总资产周转率均高于行业平均水平，应收账款周转率低于行业平均值，主要是因为受商业银行按揭贷款额度下降、贷款审核周期延长以及公司分期收款销售规模增长的影响。总的来看，本公司资产周转能力较强。

（四）盈利能力分析

1、总体盈利情况

单位：千元

项目	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
营业收入	10,923,460	49,881,261	33,634,793	22,799,785
减：营业成本	6,322,825	32,101,571	22,390,983	13,033,334
营业税金及附加	1,026,148	3,897,703	2,589,455	2,467,743
销售费用	351,693	800,062	451,792	355,783
管理费用	306,914	518,530	425,784	400,910
财务费用	171,407	389,103	115,418	292,547
资产减值损失/(转回)	-	-	-30,019	30,987
加：公允价值变动收益	-	1,785,614	1,075,000	1,776,874
投资收益	6,712	75,503	234,869	985,595
其中：对联营和合营企业的投资 收益	6,712	75,503	143,029	985,595
营业利润	2,751,186	14,035,408	8,971,231	9,011,938
加：营业外收入	34,394	76,991	52,368	142,936
减：营业外支出	1,313	3,981	2,439	1,389
其中：非流动资产处置损 失	169	97	102	21
利润总额	2,784,266	14,108,419	9,021,159	9,153,485
减：所得税费用	717,702	3,665,240	2,196,462	2,157,747
净利润	2,066,564	10,443,178	6,824,697	6,995,738

项目	2015年1-6月	2014年度	2013年度	2012年度
归属于母公司所有者的净利润	1,685,644	10,231,586	6,749,945	6,989,723
少数股东损益	380,920	211,593	74,752	6,015
综合收益总额	2,067,952	10,445,963	6,814,220	6,992,048
其中：归属于母公司所有者的综合收益总额	1,687,032	10,234,370	6,739,468	6,986,034
归属于少数股东的综合收益总额	380,920	211,593	74,752	6,015

2、营业收入的构成情况及变动分析

单位：千元

产品类别	2014年度		2013年度		2012年度	
	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)
主营业务收入	49,498,001	99.23	33,232,749	98.80	22,519,031	98.77
其他业务收入	383,259	0.77	402,045	1.20	280,754	1.23
合计	49,881,261	100	33,634,793	100	22,799,785	100

(续)

产品类别	2015年上半年	
	金额	占比(%)
主营业务收入	10,690,508	97.87
其他业务收入	232,952	2.13
合计	10,923,460	100

最近三年公司主营业务收入占营业收入的比例平均为 98.9%。报告期内，公司营业收入保持持续增长。

(1) 主营业务收入分析

单位：千元

项目	2014年度		2013年度		2012年度	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
房产开发	48,883,902	98.26	32,596,271	97.08	21,599,016	95.91
物业出租	560,071	1.13	412,821	1.23	270,408	1.20
承包工程	306,598	0.62	567,726	1.69	649,607	2.88

(续)

项目	2015 年上半年	
	金额	比例 (%)
房产开发	10,351,386	94.02
物业出租	327,816	2.98
承包工程	330,376	3.00

发行人主要从事房产开发，同时提供物业出租、承包工程的业务。从 2012 年到 2014 年，房产开发收入占主营业务收入的比例分别为 95.91%、97.08%、98.25%，金额分别为 21,599,016 千元、32,596,271 千元和 48,883,902 千元，均保持逐年增长。2015 年度 1-6 月，房产开发收入占主营业务收入的 94.02%，金额为 10,351,386 千元。

1) 房产开发收入

报告期内发行人的主营业务收入构成以房地产开发所产生的收入为主，于交付时结转收入。至 2015 年 6 月末，公司累计开发面积超过 5000 万平方米，累计开发投资超过 2000 亿元。

2012 年，收入前 5 名的项目为北京九号公馆、北京中海城、沈阳寰宇天下、北京紫御公馆、青岛清江华府，合计带来收入 11,428,868 千元；2013 年，收入前 5 名的项目为北京九号公馆、济南国际社区、佛山千灯湖、广州誉城、广州云麓公馆，合计带来收入 16,086,600 千元；2014 年，收入前 5 名的项目为佛山千灯湖、佛山锦城、济南国际社区、沈阳寰宇天下、沈阳国际社区，合计带来收入 21,735,139 千元。

2) 物业出租

公司物业出租业务主要是自有物业出租，在主营业务收入中占比第二位。

3) 承包工程

2012 年至 2014 年公司主要承包关联公司工程，在主营业务收入中占比较小。

(2) 毛利及毛利率分析

单位：千元

项目	2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	毛利	毛利率 (%)	毛利	毛利率 (%)	毛利	毛利率 (%)
房产开发	16,811,564	34.39	10,455,928	32.08	9,242,676	42.79
物业出租	535,774	95.66	385,819	93.46	244,498	90.42
承包工程	49,309	16.08	184	0.03	182	0.03
合计	17,396,647	35.15	10,841,930	32.62	9,487,356	42.13

(续)

项目	2015 年上半年	
	毛利	毛利率 (%)
房产开发	3,807,134	36.78
物业出租	300,336	91.62
承包工程	35,363	10.70
合计	4,142,834	37.63

2012 年到 2014 年，公司毛利分别为 9,487,356 千元、10,841,930 千元和 17,396,647 千元，毛利率分别为 42.13%、32.62%和 35.15%。2015 年上半年，公司毛利为 4,142,834 千元，毛利率为 37.63%。公司的毛利逐年增长，2013 年毛利较 2012 年涨幅为 14%，2014 年毛利较 2013 年涨幅为 60%。毛利率变化方面，公司近三年整体毛利率呈现波动下降，2014 年整体毛利率为 35.15%，较上年提升 2.52 个百分点。分业务来看，公司房地产开发业务毛利率呈现先降后升的态势，公司近三年毛利率均在 30%左右，处于行业领先水平。期间波动主要是因为市场因素及不同项目利润结转时点不同导致。公司物业出租业务受益于租赁价格提升，近三年毛利率逐年提升，2014 年该业务毛利率为 71.91%，处于较高水平。

1) 房产开发

房产开发是公司毛利的主要来源，2012 年到 2014 年，分别实现毛利 9,242,676 千元、10,455,928 千元和 16,811,564 千元，毛利率分别为 42.79%、32.08%和 34.39%，近三年平均毛利率 36.42%。2015 年上半年实现毛利 3,807,134 千元，毛利率为 36.78%，与近三年毛利率平均水平基本持平。

2) 物业出租

2012 年到 2014 年，物业出租毛利和毛利率都逐年增长，分别为 244,498 千元、385,819 千元和 535,774 千元，毛利率分别为 90.42%、93.46%和 95.66%。2015

年上半年实现毛利 300,336 千元，毛利率为 91.62%。

3) 承包工程

承包工程的毛利占公司总毛利比例较小，2012 年至 2014 年，公司分别实现毛利 182 千元、184 千元和 49,309 千元，毛利率分别为 0.03%、0.03%和 16.08%。2015 年上半年实现毛利 35,363 千元，毛利率为 10.70%。

(3) 期间费用变动分析

单位：千元

项目		2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
销售费用	金额	351,693	800,062	451,792	355,783
	占营业收入比例	3.22%	1.60%	1.34%	1.56%
管理费用	金额	306,914	518,530	425,784	400,910
	占营业收入比例	2.81%	1.04%	1.27%	1.76%
财务费用	金额	171,407	389,103	115,418	292,547
	占营业收入比例	1.57%	0.78%	0.34%	1.28%
合计	金额	830,013	1,707,680	1,018,949	1,018,253
	占营业收入比例	7.60%	3.42%	2.95%	4.60%

2012 年、2013 年和 2014 年公司的期间费用占营业收入的比例分别为 4.60%、2.95%和 3.42%，2015 年 1-6 月公司的期间费用占营业收入的比例为 7.60%。

1) 销售费用

单位：千元

项目	2014 年	2013 年	2012 年
广告及推广费	333,717	204,217	152,858
销售管理费	304,977	184,910	166,279
咨询代理费	132,232	34,352	33,538
其他	29,136	28,313	3,107
合计	800,062	451,792	355,783

公司销售费用主要为销售广告费和销售管理费，其中广告费为项目推广而发生的广告等费用。报告期内，销售费用与营业收入保持同向增长。

2) 管理费用

单位：千元

项目	2014年	2013年	2012年
职工薪酬	387,387.65	272,738.53	272,570.02
办公费用	27,766.54	24,837.86	21,695.70
物业费	21,081.13	16,599.14	13,906.30
差旅费	20,485.91	15,171.64	8,559.78
车辆使用费	17,469.98	15,914.72	12,012.21
专业顾问费	13,140.54	10,198.79	2,357.00
业务招待费	11,697.58	11,485.37	14,752.92
税金	3,342.42	7,570.04	1,526.91
其他	16,157.93	51,268.02	53,529.15
合计	518,529.69	425,784.10	400,909.97

公司的管理费用主要为职工薪酬、办公费用，随着公司业务规模的增长，职工薪酬、办公费用、物业费等不断增长。

3) 财务费用

单位：千元

项目	2014年	2013年	2012年
利息支出	661,058	494,467	471,876
减：利息收入	144,050	292,310	133,048
减：利息资本化金额	146,907	101,928	55,235
汇兑损益	4	-5	-
减：汇兑损益资本化金额	-	-	-
其他	18,998	15,193	8,953
合计	389,103	115,418	292,547

2014年末财务费用较2013年末大幅增长，主要由于开发项目增加，相应的借款金额增加，导致利息支出增加。

(4) 公允价值变动损益分析

报告期内，公司的公允价值变动损益分别为1,785,614千元、1,075,000千元及1,776,874千元，主要为投资性房地产的公允价值变动损益。

（5）投资收益分析

报告期内，2012 年到 2014 年公司的投资收益分别为 985,595 千元、234,869 千元及 75,503 千元，2015 年 1-6 月，公司的投资收益为 6,712 千元，主要为按照权益法核算的长期股权投资取得的投资收益。

（6）营业外收入及营业外支出分析

2012 年到 2014 年，公司的营业外收入分别为 142,936 千元、52,367 千元、76,990 千元，主要为政府补助与违规赔偿、罚款收入，其中，2014 年度，收到天津政府土地出让金返还 27,000 千元，2012 年度，北京豪峰收取政府补助 107,750 千元。

2012 年到 2014 年，公司的营业外支出分别为 1,389 千元、2,439 千元及 3,981 千元，报告期内公司的营业外支出主要对外捐赠、赔偿支出、罚款支出。

（五）未来业务发展目标及盈利能力的可持续性

详见本募集说明书之“第六节发行人基本情况”之“七、公司的主营业务基本情况”之“（一）房地产行业情况概述”之“4、发行人经营方针及战略。”。

（六）管理层意见

对于本公司的资产状况，公司管理层认为：最近三年，公司资产质量良好，主要资产和负债项目与公司业务收入增长基本匹配，资产负债率低于行业平均水平，公司总体资产周转能力高于行业平均水平；公司具备较强的盈利能力和付息偿债能力，债务风险较低。

七、有息债务情况

（一）截至 2015 年 6 月末，根据公司未经审计的财务报告，公司的有息负债余额为 11,642,249 千元，具体债务期限结构、信用融资与担保融资的结构情况下所示：

1、期限结构

单位：千元

项目	2015年06月30日	
	金额（千元）	占比
短期借款	26,000	0.22%
一年内到期的长期借款	3,333,249	28.63%
长期借款	8,283,000	71.15%
合计	11,642,249	100.00%

2、信用与担保结构

单位：千元

项目	短期借款	一年内到期的长期借款	长期借款	合计
信用借款	26,000	289,249	1,700,000	2,015,249
担保借款	-	3,044,000	6,583,000	9,627,000
合计	26,000	3,333,249	8,283,000	11,642,249

（二）截至2014年末，公司的有息负债余额为9,727,749千元，具体债务期限结构、信用融资与担保融资的结构情况下所示：

1、期限结构

单位：千元

项目	2014年12月31日	
	金额（千元）	占比
短期借款	26,000	0.27%
一年内到期的长期借款	3,156,749	32.45%
长期借款	6,545,000	67.28%
合计	9,727,749	100.00%

2、信用与担保结构

单位：千元

项目	短期借款	一年内到期的长期借款	长期借款	合计
信用借款	26,000	487,749	400,000	913,749
担保借款	-	2,669,000	6,145,000	8,814,000

项目	短期借款	一年内到期的长期借款	长期借款	合计
合计	26,000	3,156,749	6,545,000	9,727,749

八、本期债券发行后公司资产负债结构的变化

本期债券发行完成后，公司的长期负债比例将适当提高，资产负债结构将得以改善。假设发行人的资产负债结构在以下假设基础上发生变动：

1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2015 年 6 月 30 日；

2、假设本期债券在 2015 年 6 月 30 日完成发行，募集资金净额为 80 亿元，即不考虑融资过程中所产生的相关费用且全部发行，本期债券募集资金的 13.95 亿元用于偿还金融机构借款(其中 13.95 亿元全部偿还一年内到期的流动负债)，66.05 亿元用于补充流动资金。

3、假设本期债券募集资金净额 80 亿元计入 2015 年 6 月 30 日的合并资产负债表。

基于上述假设，本期债券发行对公司合并资产负债结构的影响如下表：

单位：千元

项目	发行前	发行后	变动额
流动资产	173,723,526	180,328,526	6,605,000
非流动资产	15,785,438	15,785,438	-
资产总计	189,508,963	196,113,963	6,605,000
流动负债	127,701,432	126,306,432	-1,395,000
非流动负债	10,340,988	18,340,988	8,000,000
负债总计	138,042,421	144,647,421	6,605,000
资产负债率	72.84%	73.76%	

截至 2015 年 6 月 30 日，公司合并报表口径的流动负债占负债总额的比例为 92.51%，非流动负债占负债总额的比例为 7.49%，流动比率为 1.36，速动比率为 0.45。假设本期债券发行在 2015 年 6 月 30 日完成，按本次发行规模上限 80 亿元计算且按募集资金用途使用本次发行所募资金后，流动负债占负债总额的比例将下降为 87.32%，非流动负债占负债总额的比例将上升为 12.68%，流动比率提高为 1.43，速动比率为 0.51。

九、公司最近一期末的担保情况

截止到 2014 年 12 月 31 日，公司作为担保方的担保情况如下：

被担保企业名称	受益人名称	担保金额 (千元)	担保期限		实际借款 金额 (已使用额 度)(千元)	发生损 失金额
			起始	终止		
云南中海城 投房地产开发 有限公司	招行昆明西 园路支行	260,000	2014-12-19	2017-12-18	260,000	无
重庆嘉江房 地产开发有 限公司	招行重庆分 行较场口支 行	264,000	2013-7-12	2015-7-12	264,000	无
广州毅源房 地产开发有 限公司	中国建设银 行广州天河 支行	86,000	2012-7-2	2015-7-1	86,000	无
广州毅源房 地产开发有 限公司	中国建设银 行广州天河 支行	100,000	2012-8-20	2015-7-1	100,000	无
广州毅源房 地产开发有 限公司	中国建设银 行广州天河 支行	64,000	2012-8-20	2015-8-19	64,000	无
广州毅源房 地产开发有 限公司	中国建设银 行广州天河 支行	120,000	2012-10-26	2015-8-19	120,000	无
广州毅源房 地产开发有 限公司	中国建设银 行广州天河 支行	40,000	2012-11-5	2015-8-19	40,000	无
广州毅源房 地产开发有 限公司	中国建设银 行广州天河 支行	40,000	2012-11-6	2015-8-19	40,000	无
广州毅源房 地产开发有 限公司	中国建设银 行广州天河 支行	30,000	2012-12-27	2015-8-19	30,000	无
广州毅源房 地产开发有 限公司	中国建设银 行广州天河 支行	98,000	2012-12-6	2015-12-5	98,000	无

被担保企业名称	受益人名称	担保金额 (千元)	担保期限		实际借款 金额 (已使用额 度)(千元)	发生损 失金额
			起始	终止		
广州毅源房地产开发有限公司	中国建设银行广州天河支行	46,000	2012-12-14	2015-12-13	46,000	无
广州毅源房地产开发有限公司	中国建设银行广州天河支行	150,000	2012-12-27	2015-12-13	150,000	无
青岛中海华业房地产有限公司	中国建设银行青岛市南三支行	283,500	2012-11-30	2015-9-15	283,500	无
青岛中海华业房地产有限公司	中国建设银行青岛市南三支行	100,000	2012-12-3	2015-9-15	100,000	无

十、资产负债表日后事项

1、取得土地情况：

序号	收购日期	土地所在地	开发项目名称	本公司所占权益	土地面积	土地出让金 (千元)
					(平方米)	
1	2015-1-7	厦门市	同安区项目	100%	43,796.00	751,000
2	2015-1-15	济南市	历城区华山项目	100%	300,233.00	2,049,090

2、新设子公司的情况：

序号	公司名称	设立日期	投资额(千元)	实收资本(千元)
1	厦门中海海怡地产有限公司	2015年1月22日	10,000	10,000
2	深圳毅骏房地产开发有限公司	2015年3月25日	10,000	10,000
3	深圳市海清置业发展有限公司	2015年4月24日	10,000	10,000

十一、资产抵押、质押和其他限制用途情况

截至2015年6月30日，公司无资产抵押、质押和其他限制用途情况。

第八节 募集资金的运用

一、本次发行公司债券募集资金数额及用途

根据《管理办法》的相关规定，结合公司财务状况及未来资金需求结合公司财务状况及未来资金需求，公司向中国证监会申请发行不超过 80 亿元的公司债券。

本次发行规模不超过 80 亿元，主要目的在于拓宽公司融资渠道，优化公司债务期限结构，增加中长期负债的比例，使得公司负债与资产的期限结构更加匹配，满足公司战略规划对中长期资金的需求，同时在一定程度上降低公司的财务成本，增强公司的抗风险能力，提升公司的市场竞争力，符合公司的利益。

二、本次募集资金运用计划及专项账户管理安排

经公司 2015 年 5 月 5 日董事会会议审议通过，并经 2015 年 5 月 25 日股东决议通过，本次发行公司债券的募集资金拟用于偿还银行贷款和补充流动资金。

（一）偿还银行贷款

公司拟将本期债券募集资金的 13.95 亿元用于偿还银行贷款，具体的偿付明细如下：

序号	借款单位	借款金融机构	截至 2015 年 6 月 30 日借款余额（亿元）	到期日
1	中海地产集团有限公司	中国建设银行深圳分行	6.00	2016 年 01 月 03 日 2 亿元 2016 年 01 月 01 日 4 亿元
2	中海地产集团有限公司	中国银行深圳分行	3.50	2016 年 02 月 01 日
3	中海地产集团有限公司	中国农业银行罗湖支行	4.45	2015 年 12 月 20 日
合计			13.95	

因本期债券的审批和发行时间尚有一定不确定性，可能使公司无法直接以本期债券募集资金于上述金融机构贷款到期日进行偿还。如公司无法直接以本期债券募集资金于上述金融机构贷款到期日进行偿还，公司将本着有利于优化公司债务结构、尽可能节省财务费用的原则通过自筹资金方式偿还上述金融机构贷款，

待本期债券募集资金到位后予以替换。

（二）补充流动资金

公司拟将本期债券募集资金的66.05亿元用于补充流动资金。

截至2014年末，公司土地储备的总建筑面积达到2,207.2万平方米。随着在建项目及拟建项目的陆续开发建设，公司在未来的现金支出将会较大。由于房地产项目具有规模较大、回款周期长、资源占用大的特点，公司需要准备大量的流动资金以应对项目所需的资金周转，保证项目的运转和开发。

截至2014年末，公司的流动负债中主要包括预收款项348.15亿元、其他应付款629.72亿元及应付账款136.32亿元，公司短期内对流动资金的需求较大。流动资金的补充可以保障公司的现金储备，从而有效应对公司日常经营中的资金需求，为公司业务的快速发展提供有力的支持。为了更好地贯彻公司的发展战略，把握公司新一轮开发的机遇，本次募集资金中的66.05亿元补充流动资金将用于现有项目的滚存使用和未来资金储备，从而进一步保障公司未来流动资金的充足率和灵活性，优化公司的资产负债结构。

发行人已于中国银行深圳中建大厦支行开设账户作为本次募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的接收、存储与划转。

三、本期债券募集资金运用对公司财务状况的影响

假设本期债券的实际募集资金规模为发行规模的上限 80 亿元，用于偿还金融机构借款和补充流动资金。本期债券募集资金的运用对公司财务状况将产生如下影响：

（一）有利于优化公司债务结构，增强短期偿债能力

截至 2015 年 6 月 30 日，公司合并报表口径的流动负债占负债总额的比例为 92.51%，非流动负债占负债总额的比例为 7.49%，流动比率为 1.36，速动比率为 0.45。假设本期债券发行在 2015 年 6 月 30 日完成，按本次发行规模上限 80 亿元计算且按募集资金用途使用本次发行所募资金后，流动负债占负债总额的比例将下降为 87.32%，非流动负债占负债总额的比例将上升为 12.68%，流动比率提

高为 1.43，速动比率为 0.51。

以上数据显示，募集资金用于金融机构借款和补充流动资金，有利于优化公司债务期限结构，增强短期偿债能力和提高资金运营效率。

（二）有利于公司合理配置资金，支持业务发展

近期，国家在坚持房地产业宏观调控的各项政策不动摇的基础上，研究建立房地产宏观调控的长效机制，以促进房地产业长期健康稳定发展。报告期内，公司秉承谨慎乐观的方针，通过大力开拓新的销售区域、完善销售及市场推广策略、融资渠道多元化等经营策略，使得公司主业发展保持了稳定的增长，各项资产规模逐步扩大。本期债券募集资金的运用，有利于公司更合理地配置中长期资金及流动资金，有效支持公司房地产开发业务的进一步发展，实现继续拓展房地产业务区域和提高市场份额的战略规划。

（三）有利于拓宽公司融资渠道，降低融资成本

通过发行公司债券，可以拓宽公司融资渠道，并有效降低融资成本。按目前的银行贷款利率水平以及本期债券预计的发行利率进行测算，本期债券发行后，公司每年可节省一定的财务费用，有利于增强公司的盈利能力。

综上所述，本次募集资金用于偿还银行贷款和补充流动资金，有利于提高财务杠杆比率，优化债务期限结构，增强短期偿债能力和资金运营效率，满足公司的流动资金需求，符合公司和全体股东的利益。

四、募集资金监管机制及措施

发行人将对债券募集资金进行严格的使用管理，加强业务规划和内部管控，努力提高整体经济效益水平，严格控制成本支出。本期债券的募集资金将严格按照本募集说明书承诺的资金安排使用，实行专款专用，并由债券受托管理人根据《债券受托管理协议》及《债券持有人会议规则》的约定对募集资金的监管进行持续的监督。

（一）发债募集资金使用计划

发行人将严格按照募集说明书承诺的投向和资金安排使用募集资金。发行人

与中国银行股份有限公司深圳深南支行签署了募集资金账户监管协议，并在深圳深南支行下属二级支行深圳中建大厦支行设立了募集资金专户，资金监管行将对募集资金的使用状况进行严格的核查监督，确保募集资金的使用符合募集说明书承诺的投向和资金安排，切实保障募集资金专款专用。

（二）发债募集资金管理制度

发行人根据《中华人民共和国会计法》、《企业会计准则》等国家相关政策法规和公司有关的管理规定，结合公司的实际情况，在公司内建立了规范、高效、有序的财务管理体系，制定并完善了一系列的财务管理制度和财务组织规范。通过完善的内部管理制度和严格的规范流程，发行人将确保债券募集资金按照证监会核准的用途使用，降低偿付风险，保证本期债券持有人的合法权益。根据发行人与受托管理人签订的《中海地产集团有限公司 2015 年公司债券受托管理协议》，受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。在本期债券存续期内，受托管理人应当每半年检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致。受托管理人应当至少提前二十个工作日掌握公司债券还本付息的资金安排，督促发行人按时履约。受托管理人应当每半年对发行人进行回访，监督发行人对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，并至少在每年 6 月 30 日前披露上一年度受托管理事务报告。

第九节 债券持有人会议

为保证本次债券持有人的合法权益，本公司根据《公司法》、《证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》的有关规定，制定了《债券持有人会议规则》。

投资者认购、购买或以其他合法方式取得本次债券均视作同意并接受公司为本次债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。债券持有人会议决议对全体本次债券持有人具有同等的效力和约束力。

本节仅列示《债券持有人会议规则》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券持有人会议规则》全文。《债券持有人会议规则》的全文置备于本公司办公场所。

一、债券持有人行使权利的形式

《债券持有人会议规则》中规定的债券持有人会议职责范围内的事项，债券持有人应通过债券持有人会议维护自身的利益；对于其他事项，债券持有人应依据法律、行政法规和募集说明书的规定行使权利，维护自身的利益。

债券持有人会议由本次债券全体债券持有人依据《债券持有人会议规则》组成，债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集并召开，并对《债券持有人会议规则》规定的职权范围内事项依法进行审议和表决。

二、《债券持有人会议规则》的主要内容

（一）债券持有人会议的权限范围

1、当公司提出变更本期债券募集说明书约定的方案时，对是否同意公司的建议作出决议；

2、变更本规则；

3、决定变更本期债券债券受托管理人；

4、公司不能按期、足额支付本期债券的本息时，决定是否委托债券受托管理人通过诉讼等程序强制公司偿还本期债券本息；

5、公司发生减资、合并、分立、被接管、歇业、解散或者申请破产时本期债券持有人权利的行使并委托债券受托管理人参与上述程序；

6、应公司提议或发生影响担保人履行担保责任能力的重大变化的情况下，决定变更或增添担保人或担保方式；

7、在公司与债券受托管理人达成的《中海地产集团有限公司公司债券受托管理协议》生效后对之进行补充或修订时，决定是否同意该补充协议或修订协议；

8、公司管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性时，决定需要依法采取行动；

9、公司提出债务重组方案时，对债务重组方案提出建议并作出是否同意的决议；

10、其他对本期债券持有人权益有重大影响的事项；

11、根据法律、行政法规、中国证监会、本期债券上市交易的证券交易所（以下简称“交易所”）及本规则的规定其他应当由债券持有人会议审议并决定的事项。

（二）债券持有人会议召开的情形

《债券持有人会议规则》规定，在本期债券存续期间，发生下列事项之一的，应召开债券持有人会议：

- 1、拟变更募集说明书的约定；
- 2、拟修改债券持有人会议规则；
- 3、拟变更债券受托管理人或受托管理协议的主要内容；
- 4、公司不能按期支付本息；
- 5、公司减资、合并、分立、解散或者申请破产；
- 6、保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；
- 7、公司、单独或合计持有本期债券总额百分之十以上的债券持有人书面提

议召开；

8、公司管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的；

9、公司提出债务重组方案的；

10、发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

（三）债券持有人会议的召集

《债券持有人会议规则》对债券持有人会议召集的规定如下：

1、债券受托管理人应当自收到书面提议之日起五个交易日内向提议人书面回复是否召集持有人会议。同意召集会议的，受托管理人应于书面回复日起十五个交易日内召开会议。

受托管理人应当召集而未召集债券持有人会议的，发行人、单独或者合计持有本期债券总额百分之十以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议并可以公告方式发出通知。

若单独和合并代表本期债券总额百分之十以上的本期债券的持有人同时发出公告，以单独代表本期债券总额百分之十以上的本期债券的持有人发出的公告优先。

2、召集人应至少于持有人会议召开日前十个交易日发布召开持有人会议的公告，及时组织、召开债券持有人会议。

债券受托管理人发出召开债券持有人会议通知的，债券受托管理人是债券持有人会议召集人。

单独代表本期债券总额百分之十以上的本期债券的持有人发出召开债券持有人会议通知的，该债券持有人为召集人。合并代表本期债券总额百分之十以上的本期债券的多个持有人发出召开债券持有人会议通知的，则合并发出会议通知的债券持有人推举的一名债券持有人为会议召集人。若两者同时具有召集人资格时，以单独代表本期债券总额百分之十以上的本期债券的持有人为优先召集人。

公司根据第十条规定发出召开债券持有人会议通知的,发行人为会议召集人。

(四) 债券持有人会议通知

1、债券持有人会议召集人应至少在会议日期之前十个交易日在监管部门指定的媒体上公告债券持有人会议通知;但经代表本次债券三分之二以上表决权的债券持有人和/或代理人同意,会议通知公告的日期可以不受上述十个交易日期限的约束。

债券持有人会议的通知应包括以下内容:

- (1) 债券发行情况;
- (2) 召集人、会务负责人姓名及联系方式;
- (3) 会议时间和地点;
- (4) 会议召开形式:持有人会议可以采用现场、非现场或者两者相结合的形式;会议以网络投票方式进行的,受托管理人应披露网络投票办法、计票原则、投票方式、计票方式等信息;
- (5) 会议拟审议议案:议案应当属于持有人会议权限范围、有明确的决议事项,并且符合法律、法规和本规则的相关规定;
- (6) 会议议事程序:包括持有人会议的召集方式、表决方式、表决时间和其他相关事宜;
- (7) 债权登记日:应当为持有人会议召开日前的第五个交易日;
- (8) 提交债券账务资料以确认参会资格的截止时点:债券持有人在持有人会议召开前未向召集人证明其参会资格的,不得参加持有人会议和享有表决权;
- (9) 委托事项:债券持有人委托参会的,参会人员应当出具授权委托书和身份证明,在授权范围内参加持有人会议并履行受托义务。会议召集人可以就公告的会议通知以公告方式发出补充通知,但补充通知应在债券持有人会议召开日五个交易日前发出。

债券持有人会议补充通知应在刊登会议通知的同一指定媒体上公告。

2、会议召集人就可以公告的会议通知以公告方式发出补充通知，但补充通知应在债券持有人会议召开日 5 日前发出。债券持有人会议补充通知应在刊登会议通知的同一指定媒体上公告。

3、债券持有人会议通知发出后，如果应召开债券持有人会议的事项消除，召集人可以在债券持有人会议召开日前一个交易日以公告方式取消该次债券持有人会议并说明原因。除非发生不可抗力事件，债券持有人会议通知发出后，不得变更债券持有人会议召开时间，因不可抗力确需变更债券持有人会议召开时间的，召集人应当及时公告并说明原因，新的开会时间应当至少提前五个交易日公告，但不得因此变更债权登记日。

4、债券持有人会议的债权登记日为债券持有人会议召开日期之前第五个交易日。债权登记日收市时在证券登记结算机构托管名册上登记的有表决权的本期债券持有人，为有权出席该次债券持有人会议的债券持有人。

（五）议案、委托及授权事项

1、提交债券持有人会议审议的议案由会议召集人负责起草。议案内容应符合法律法规的规定，在债券持有人会议的权限范围内，并有明确的议题和具体决议事项。

2、债券持有人可以亲自出席债券持有人会议，也可以委托他人代为出席并在授权范围内行使表决权。

应单独和/或合并代表本期债券总额百分之十以上的本期债券持有人或债券受托管理人的要求，公司应授权委托其代表出席由债券持有人或债券受托管理人召集的债券持有人会议。

公司代表在债券持有人会议上应对债券持有人、债券受托管理人的合理询问作出解释和说明。

经会议主席同意，其他重要相关方可以参加债券持有人会议，并有权就相关事项进行说明。

3、受托管理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代为出席债券持有人会议，并代为行使表决权。

征集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者有以有偿方式征集。征集人代为出席债券持有人会议并代为行使表决权的，应当取得债券持有人出具的委托书。

4、单独或合并代表本期债券总额百分之十以上未偿还债券总额的债券持有人有权向债券持有人会议提出临时议案。临时提案人应不迟于债券持有人会议召开之日前第七个交易日，将内容完整的临时提案提交会议召集人，会议召集人应在收到临时提案后，于债券持有人会议召开日五个交易日前在中国证监会指定的媒体上发出债券持有人会议补充通知，并公告临时提案内容。除上述规定外，会议召集人发出债券持有人会议通知后，不得修改会议通知中已列明的提案或增加新的提案。

5、债券持有人本人出席会议的，应出示本人身份证明文件和持有本次未偿还债券的证券账户卡，债券持有人法定代表人或负责人出席会议的，应出示本人身份证明文件、法定代表人或负责人资格的有效证明和持有本次未偿还债券的证券账户卡。委托代理人出席会议的，代理人应出示本人身份证明文件、被代理人（或其法定代表人、负责人）依法出具的投票代理委托书、被代理人身份证明文件、被代理人持有本次未偿还债券的证券账户卡。

6、债券持有人出具的委托他人出席债券持有人会议的投票代理委托书应当载明下列内容：

- (1) 代理人的姓名；
- (2) 代理人的权限；
- (3) 授权委托书签发日期和有效期限；
- (4) 个人委托人签字或机构委托人盖章。

投票代理委托书以上内容缺失或者不明确的，视为债券持有人放弃表决权，代理人已作表决的，作废处理。

7、投票代理委托书应当注明如果债券持有人不作具体指示，债券持有人代理人是否可以按自己的意思表决。投票代理委托书应在债券持有人会议召开两个交易日之前送交债券持有人会议召集人。投票代理委托书规定的代理权限必须明确，否则无效，视为债券持有人放弃表决权，代理人已作表决的，作废处理。

（六）债券持有人会议的召开

1、债券持有人会议可以采取现场方式召开，也可以采取通讯等方式召开。投票采用记名方式。

2、债券受托管理人发出召开债券持有人会议通知的，债券持有人会议应由债券受托管理人代表担任会议主席并主持。如债券受托管理人未能履行职责时，由出席会议的债券持有人共同推举一名债券持有人（或债券持有人代理人）担任会议主席并主持会议；如在该次会议开始后1小时内未能按前述规定共同推举出会议主席并主持的，则应当由出席该次会议的持有有表决权的本期债券最多的债券持有人（或其代理人）担任。

单独代表本期债券总额百分之十以上的本期债券的持有人发出召开债券持有人会议通知的，该债券持有人（或债券持有人代理人）为会议主席并主持。合并代表本期债券总额百分之十以上的本期债券的多个持有人发出召开债券持有人会议通知的，则合并发出会议通知的债券持有人推举的一名债券持有人（或债券持有人代理人）为会议主席并主持。若两者同时具有会议主席资格的，以单独代表本期债券总额百分之十以上的本期债券的持有人为优先会议主席。如该债券持有人（或债券持有人代理人）未能履行职责时，由出席会议的债券持有人共同推举一名债券持有人（或债券持有人代理人）担任会议主席并主持会议；如在该次会议开始后1小时内未能按前述规定共同推举出会议主席并主持的，则应当由出席该次会议的持有有表决权的本期债券最多的债券持有人（或其代理人）担任。

公司根据《债券持有人会议规则》第十条规定发出召开债券持有人会议通知的，公司为会议主席并主持。如公司未能履行职责时，由出席会议的债券持有人共同推举一名债券持有人（或债券持有人代理人）担任会议主席并主持会议；如在该次会议开始后1小时内未能按前述规定共同推举出会议主席并主持

的，则应当由出席该次会议的持有有表决权的本期债券最多的债券持有人（或其代理人）担任。

3、会议召集人负责制作出席会议人员的签名册。签名册应载明参加会议的债券持有人名称（或姓名）、出席会议代理人的相关信息（包括代理人姓名、身份证件号码以及授权委托书）、持有本次未偿还债券的证券账户卡号码或适用法律规定的其他证明文件的相关信息等事项。

4、债券持有人及其代理人出席债券持有人会议的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。

5、债券持有人会议须经持有有表决权的本期债券总额二分之一以上的债券持有人（或债券持有人代理人）出席方可召开。

6、若在原定会议开始时间后 30 分钟内，出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）所代表的有表决权的债券总额未达到本规则第二十七条的要求，债券受托管理人应在五个交易日内将再次开会日期、具体时间和地点、拟审议的事项通知债券持有人。再次召集的债券持有人会议须经持有的本期债券总额二分之一以上的债券持有人（或债券持有人代理人）出席方可召开。

7、会议主席有权经债券持有人会议同意后决定休会及改变会议地点。若经债券持有人会议指令，主席应当决定修改及改变会议地点。延期会议上不得再行对在原先正常召集的会议上未通过讨论的议案再次作出决议。

8、公司、债券清偿义务承继方等关联方及债券增信机构应当按照召集人的要求列席债券持有人会议。

资信评级机构可以应召集人邀请列席会议，持续跟踪债券持有人会议动向，并及时发表公开评级意见。

9、持有人会议应当由律师见证。见证律师原则上由为债券发行出具法律意见的律师担任。见证律师对会议的召集、召开、表决程序、出席会议人员资格和有效表决权等事项出具法律意见书。法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露。

（七）表决、决议及会议记录

1、债券持有人会议每一议案应由出席会议的债券持有人或其代理人投票表决。债券持有人或其代理人对议案进行表决时，只能投票表示：同意或反对或弃权。

2、每次债券持有人会议之监票人为两人，负责该次会议之计票、监票。主持人应主持推举该次债券持有人会议之监票人，监票人由出席会议的本期债券持有人（或债券持有人代理人）担任。

与拟审议事项有关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人。

债券持有人会议对议案进行表决时，应由监票人负责计票、监票。

3、公告的会议通知载明的各项议案应分开审议、表决，同一事项应当为一个议案。

4、债券持有人会议不得就未经公告的议案进行表决。债券持有人会议审议议案时，不得对议案进行变更。任何对议案的变更应被视为一个新的议案，不得在该次会议上进行表决。但经代表本期债券三分之二以上表决权的债券持有人和/或代理人同意，债券持有人会议可以审议未经公告的议案和/或变更的议案。

5、主持人根据表决结果宣布债券持有人会议决议是否获得通过，并应当在会上宣布表决结果。决议的表决结果应载入会议记录。

6、会议主席如果对提交表决的决议结果有任何怀疑，可以对所投票数进行点算；如果会议主席未提议重新点票，出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）对会议主席宣布结果有异议的，有权在宣布表决结果后立即要求重新点票，会议主席应当即时点票。

7、债券持有人会议作出的决议，须经代表本期债券二分之一以上表决权的债券持有人或其代理人同意方为有效。

但对于免除或减少发行人在本期债券项下的义务的决议以及变更本规则的决议，须经代表本期债券三分之二以上表决权的债券持有人或代理人同意才能生效。

8、债券持有人会议决议自作出之日起生效。债券持有人会议通过的决议，对所有债券持有人均有同等约束力。受托管理人依据债券持有人会议决议行事的结果由全体债券持有人承担。债券持有人包括所有出席会议、未出席会议、反对议案或者放弃投票权、无表决权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让债券的持有人。债券持有人单独行使债权，不得与债券持有人会议通过的有效决议相抵触。

9、召集人应在债券持有人会议表决截止日次一交易日披露会议决议公告，会议决议公告包括但不限于以下内容：

- (1) 出席会议的债券持有人所持表决权情况；
- (2) 会议有效性；
- (3) 各项议案的议题和表决结果。

10、债券持有人会议应有书面会议记录。持有人会议记录由出席会议的召集人代表和见证律师签名。

债券持有人会议记录由出席会议的主持人和监票人签名，并由债券受托管理人保存。债券持有人会议记录的保管年限至少为公司债券到期之日起五年。

11、债券持有人会议不得对会议通知载明的议案进行搁置或不予表决，主持人应保证债券持有人会议连续进行，直至形成最终决议。因不可抗力等特殊原因导致会议中止或不能作出决议的，应采取必要措施尽快恢复召开债券持有人会议或直接终止该次会议，并及时公告。

(八) 附则

1. 适用的法律、行政法规、部门规章或规范性文件对债券持有人会议规则有明确规定的，从其规定；除非适用的法律、行政法规、部门规章或规范性文件有明确的规定，或经债券持有人会议决议通过并经公司、债券受托管理人同意外，《债券持有人会议规则》不得变更。

2. 债券受托管理人应严格执行债券持有人会议决议，代表债券持有人及时就有关决议内容与公司及其他有关主体进行沟通，促成债券持有人会议决议为公

司或其他主体所接受，督促债券持有人会议决议的具体落实。

3. 除涉及公司商业秘密或受适用法律和上市公司信息披露规定的限制外，出席会议的公司代表应当对债券持有人的质询和建议作出答复或说明。

4. 《债券持有人会议规则》项下公告的方式由相关公告主体根据适用法律、行政法规、部门规章或规范性文件的规定确定。

5. 对债券持有人会议的召集、召开、表决程序及决议的合法有效性发生争议，应协商解决，协商不成应提交中国国际经济贸易仲裁委员会，根据当时现行有效的仲裁规则进行仲裁解决，仲裁地点在北京。

6. 《债券持有人会议规则》所称“以上”含本数。

三、债券持有人会议决议的生效条件和效力

1. 在公司按照其公司章程规定作出接受债券持有人会议决议的有效决议或决定之前，债券持有人会议决议对公司不具有法律约束力，但适用法律及募集说明书明确规定债券持有人作出的决议对公司有约束力的或债券持有人会议作出的更换债券受托管理人的决议及债券持有人会议通过的由公司提出的议案除外。

2. 在决议所涉及的其他主体按照其内部组织性文件的规定作出接受债券持有人会议决议的有效决议或决定之前，债券持有人会议决议对该等主体不具有法律约束力。但适用法律及募集说明书明确规定债券持有人作出的决议对该等主体有约束力的或债券持有人会议作出的更换债券受托管理人的决议及债券持有人会议通过的由该等主体提出的议案除外。

3. 债券持有人会议根据《管理办法》的规定及《债券持有人会议规则》的程序要求审议通过的决议，对所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本次债券的持有人）均有同等约束力。

第十节 债券受托管理人

为保证全体债券持有人的最大利益，按照《公司法》、《证券法》、《中华人民共和国合同法》以及《公司债券发行与交易管理办法》等有关法律法规和部门规章的规定，本公司聘请中银国际作为本次债券的债券受托管理人，并签订了《债券受托管理协议》。

凡通过认购、受让、接受赠与、继承等合法途径取得并持有本次债券的投资者，均视作同意《债券受托管理协议》的条款和条件，并由债券受托管理人按《债券受托管理协议》的规定履行其职责。

本节仅列示了本次债券之《债券受托管理协议》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》全文。《债券受托管理协议》全文置备于公司与债券受托管理人的办公场所。

一、债券受托管理人

根据本公司与中银国际签署的《债券受托管理协议》，中银国际受聘担任本次债券的债券受托管理人。

（一）债券受托管理人的基本情况

中银国际经中国证监会批准于 2002 年 2 月 28 日在上海正式成立，注册资本 15 亿元，于 2006 年 5 月获创新试点证券公司资格。中银国际控股有限公司为中银国际第一大股东。

中银国际的股票发行与承销、债券承销、债券销售交易、研究等业务均位居市场前列。2009 年，中银国际在《证券时报》举办的“中国区优秀投行”评选中获得“最佳创新投行”和“最佳债券承销投行”；荣获财政部记账式国债承销团成员优秀奖。2010 年，中银国际在《证券时报》举办的“中国区优秀投行”评选中获得“债券最佳投行奖”；荣获财政部记账式国债承销团成员优秀奖。2011 年，中银国际在《证券时报》举办的“中国区优秀投行”评选中获得的“最佳合资投行”、“最佳债券承销投行”和“最具定价能力投行”等。

截至 2014 年 12 月 31 日，中银国际经审计的合并口径的总资产为 371.09 亿

元、所有者权益 79.86 亿元； 2014 年度经审计的合并口径的营业收入为 25.78 亿元、净利润为 9.72 亿元。

（二）债券受托管理人的聘任

本公司根据《债券受托管理协议》的规定聘任中银国际作为本次债券全体债券持有人的债券受托管理人，中银国际接受该聘任。中银国际拥有并承担本次债券条款和《债券受托管理协议》赋予其的作为债券受托管理人的权利和义务。在本次债券存续期限内，债券受托管理人将代表债券持有人，依照本协议的约定维护债券持有人的最大利益及合法权益，不得与债券持有人存在利益冲突（为避免疑问，中银国际在其正常业务经营过程中与债券持有人之间发生、存在的利益冲突除外）。

（三）债券受托管理人与本公司是否有利害关系

除与公司签订《债券受托管理协议》以及作为本次发行公司债券的主承销商之外，受托管理人与公司不存在可能影响其公正履行公司债券受托管理职责的利害关系。

二、《债券受托管理协议》的主要内容

以下仅列明《债券受托管理协议》的主要条款，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》的全文。

（一）公司的权利和义务

1、发行人应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本期债券的利息和本金。

2、发行人应当为本期债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合现行法律法规的有关规定及募集说明书的约定。

3、本期债券存续期内，发行人应当根据法律、法规和规则的规定，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

4、本期债券存续期内，发生以下任何事项，发行人应当在 3 个工作日内书

面通知债券受托管理人，并根据债券受托管理人要求持续书面通知事件进展和结果：

- (1) 发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；
- (2) 债券信用评级发生变化；
- (3) 发行人主要资产被查封、扣押、冻结；
- (4) 发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；
- (5) 发行人当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
- (6) 发行人放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十；
- (7) 发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- (8) 发行人作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定；
- (9) 发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚；
- (10) 保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；
- (11) 发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件；
- (12) 发行人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施；
- (13) 发行人拟变更募集说明书的约定；
- (14) 发行人不能按期支付本息；
- (15) 发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的；
- (16) 发行人提出债务重组方案的；
- (17) 本期债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的；
- (18) 发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

就上述事件通知债券受托管理人同时，发行人就该等事项是否影响本期债券本息安全向债券受托管理人作出书面说明，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。

5、发行人应当协助债券受托管理人在债券持有人会议召开前取得债权登记日的本期债券持有人名册，并承担相应费用。

6、发行人应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下债券发行人应当履行的各项职责和义务。

7、预计不能偿还债务时，发行人应当按照债券受托管理人要求追加担保，并履行本协议约定的其他偿债保障措施，并可以配合债券受托管理人办理其依法申请法定机关采取的财产保全措施。

发行人承担因采取财产保全而发生的，依据中国法律或司法裁决确定的合理费用，财产保全的费用由发行人承担。

债券受托管理人申请采取财产保全措施时，若人民法院要求提供担保的，可以财产抵押、信用担保等届时人民法院认可的方式提供。

8、发行人无法按时偿付本期债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知债券持有人。

后续偿债措施包括但不限于：

- (1) 部分偿付及其安排；
- (2) 全部偿付措施及其实现期限；
- (3) 由增信机构或者其他机构代为偿付的安排；
- (4) 重组或者破产的安排。

9、发行人应对债券受托管理人履行本协议项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。发行人应指定专人负责与本期债券相关的事务，并确保与债券受托管理人能够有效沟通。

10、债券受托管理人变更时，发行人应当配合债券受托管理人及新任债券受

托管理人完成债券受托管理人工作及档案移交的有关事项,并向新任债券受托管理人履行本协议项下应当向债券受托管理人履行的各项义务。

11、在本期债券存续期内,发行人应尽最大合理努力维持债券上市交易。

12、发行人应当根据本协议第(二)17条的规定向债券受托管理人支付本期债券受托管理报酬和债券受托管理人履行债券受托管理人职责产生的额外费用。

13、发行人应当履行本协议、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。

14、发行人及发行人聘请的增信机构(如有)应当配合受托管理人履行受托管理职责,积极提供调查了解所需的资料、信息和相关情况,维护投资者合法权益。

(二) 债券受托管理人的职责、权利和义务

1、债券受托管理人应当根据法律、法规和规则的规定及本协议的约定制定受托管理业务内部操作规则,明确履行受托管理事务的方式和程序,对发行人履行募集说明书及本协议约定义务的情况进行持续跟踪和监督。

2、债券受托管理人应当持续关注发行人和保证人的资信状况、担保物状况、内外部增信机制及偿债保障措施的实施情况,可采取包括但不限于如下方式进行核查:

(1) 就本协议第(一)4条约定的情形,列席发行人和保证人的内部有权机构的决策会议;

(2) 每会计年度查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿;

(3) 调取发行人、保证人银行征信记录;

(4) 对发行人和保证人进行现场检查;

(5) 约见发行人或者保证人进行谈话。

3、债券受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与

本息偿付进行监督。在本期债券存续期内，债券受托管理人应当每半年检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致。

4、债券受托管理人应当至少提前二十个工作日掌握公司债券还本付息、赎回、回售、分期偿还等的资金安排，督促发行人按时履约。

5、债券受托管理人应当督促发行人在募集说明书中披露本协议、债券持有人会议规则的主要内容，并应当通过上海证券交易所网站或其他监管部门要求的媒体，向债券持有人披露受托管理事务报告、本期债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券持有人披露的重大事项。

6、债券受托管理人应当每半年对发行人进行回访，监督发行人对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，并至少在每年6月30日前披露上一年度受托管理事务报告。因故无法按时披露的，应当提前披露受托管理事务报告延期披露公告，说明延期披露的原因及其影响。

7、出现本协议第（一）4条情形且对债券持有人权益有重大影响情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内，债券受托管理人应当问询发行人或者保证人，要求发行人或者保证人解释说明，提供相关证据、文件和资料，并向市场公告临时受托管理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，召集债券持有人会议。

8、债券受托管理人应当根据法律、法规和规则、本协议及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

9、债券受托管理人应当在债券存续期内持续督导发行人履行信息披露义务。债券受托管理人应当关注发行人的信息披露情况，收集、保存与本期债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本期债券本息偿付的影响，并按照本协议的约定报告债券持有人。

10、债券受托管理人预计发行人不能偿还债务时，应当要求发行人追加担保，督促发行人履行本协议第（一）7条约定的偿债保障措施，或者可以依法申请法

定机关采取财产保全措施。发行人承担因采取财产保全而发生的，依据中国法律或司法裁决确定的合理费用，财产保全的费用由发行人承担。

债券受托管理人申请采取财产保全措施时，若人民法院要求提供担保的，可以财产抵押、信用担保等届时人民法院认可的方式提供。

债券受托管理人预计发行人不能偿还债务时，在采取上述措施的同时告知债券交易场所和债券登记托管机构。

11、本期债券存续期内，债券受托管理人应当勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。

12、发行人为本期债券设定担保的，债券受托管理人应当在本期债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在担保期间妥善保管。

13、发行人不能偿还债务时，债券受托管理人应当督促发行人、增信机构和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施，并可以接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起民事诉讼、参与重组或者破产的法律程序。

14、债券受托管理人对受托管理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的发行人商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对公司债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

15、债券受托管理人应当妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于本协议、债券持有人会议规则、受托管理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于债券到期之日起五年。

16、除上述各项外，债券受托管理人还应当履行以下职责：

- （1） 债券持有人会议授权受托管理人履行的其他职责；
- （2） 募集说明书约定由受托管理人履行的其他职责。

17、在本期债券存续期内，债券受托管理人不得将其受托管理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。

债券受托管理人在履行本协议项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所等第三方专业机构提供专业服务。

18、债券受托管理人有权依据本协议的规定获得受托管理报酬。受托管理费的具体金额、支付方式、支付时间在本期债券的承销协议中约定。

（三）受托管理事务报告

1、受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。

2、债券受托管理人应当建立对发行人的定期跟踪机制，监督发行人对募集说明书所约定义务的执行情况，并在每年六月三十日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。

前款规定的受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

- （1）债券受托管理人履行职责情况；
- （2）发行人的经营与财务状况；
- （3）发行人募集资金使用及专项账户运作情况；
- （4）内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的，说明基本情况及处理结果；
- （5）发行人偿债保障措施的执行情况以及公司债券的本息偿付情况；
- （6）发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况（如有）；
- （7）债券持有人会议召开的情况；
- （8）发生本协议第（一）4条第（1）项至第（18）项等情形的，说明基本情况及处理结果；
- （9）对债券持有人权益有重大影响的其他事项。

3、在公司债券存续期内，出现以下情形之一的，债券受托管理人在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内向市场公告临时受托管理事务报告：

- （1）债券受托管理人在履行受托管理职责时发生利益冲突；

- (2) 发行人募集资金使用情况和公司债券募集说明书不一致；
- (3) 内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化；
- (4) 出现本协议第（一）4条第（1）项至第（18）项等情形。

（四）受托管理人的变更

1、在本期债券存续期内，出现下列情形之一的，应当召开债券持有人会议，履行变更债券受托管理人的程序：

- (1) 债券受托管理人未能持续履行本协议约定的受托管理人职责；
- (2) 债券受托管理人停业、解散、破产或依法被撤销；
- (3) 债券受托管理人提出书面辞职；
- (4) 债券受托管理人不再符合债券受托管理人资格的其他情形。

在债券受托管理人应当召集而未召集债券持有人会议时，单独或合计持有本期债券总额百分之十以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议。

2、债券持有人会议决议决定变更债券受托管理人或者解聘债券受托管理人的，自债券持有人会议作出有效决议之日，新任债券受托管理人继承债券受托管理人在法律、法规和规则及本协议项下的权利和义务，本协议终止。新任债券受托管理人应当及时将变更情况向协会报告。

3、债券受托管理人应当在上述变更生效当日或之前与新任债券受托管理人办理完毕工作移交手续。

4、债券受托管理人在本协议中的权利和义务，在新任债券受托管理人与发行人签订受托协议之日或双方约定之日起终止，但并不免除债券受托管理人在本协议生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

（五）违约责任和救济

1、本协议任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则、募集说明书及本协议的规定追究违约方的违约责任。

2、以下事件构成本协议项下的发行人违约事件：

(1) 发行人未能根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本期债券的利息和本金；

(2) 本期债券存续期内，发行人未能根据法律、法规和规则的规定，履行信息披露义务；

(3) 本期债券存续期内，发行人未能根据法律、法规、规则和本协议的规定，履行通知义务；

(4) 违反本协议项下的陈述与保证；

(5) 发行人未能履行本协议、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。

(6) 发行人不履行或违反本协议项下的其他任何承诺（上述（1）违约情形除外），且经债券受托管理人书面通知，或经持有本期债券本金总额 25% 以上的债券持有人书面通知，该种违约情形持续三十个连续工作日；

(7) 发行人发生未能清偿到期银行借款本金和/或利息，以及其他到期债务的违约情况；

(8) 发行人丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的诉讼程序；

(9) 在本期债券存续期间内，其他因发行人自身违约和/或违规行为而对本期债券本息偿付产生重大不利影响的情形。

3、以下事件构成本协议项下的债券受托管理人违约事件：

(1) 债券受托管理人未能根据法律、法规和规则的规定及本协议的约定对发行人履行募集说明书及本协议约定义务的情况进行持续跟踪和监督；

(2) 本期债券存续期内，债券受托管理人未能根据法律、法规和规则的规定，履行信息披露义务；

(3) 债券受托管理人未能根据法律、法规和规则的规定及本协议、《债券持有人会议规则》的约定召集债券持有人会议；

(4) 违反本协议项下的陈述与保证；

(5) 债券受托管理人未能履行本协议、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。

(6) 债券受托管理人在预计发行人违约事件可能发生时，未采取以下措施：

- ① 要求发行人追加担保；
- ② 预计发行人不能偿还债务时，依法申请法定机关采取财产保全措施；
- ③ 及时报告全体债券持有人，按照债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议；
- ④ 及时报告中国证监会当地派出机构及相关证券交易所。

4、如果本协议项下的违约事件发生且一直持续五个连续工作日仍未解除，单独或合并持有本期未偿还债券本金总额 50%以上的债券持有人可通过债券持有人会议决议，以书面方式通知发行人，宣布所有本期未偿还债券的本金和相应利息，立即到期应付。在宣布加速清偿后，如果发行人在不违反适用法律规定的前提下采取了以下救济措施，单独或合并持有本期未偿还债券本金总额 50%以上的债券持有人可通过债券持有人会议决议，以书面方式通知发行人豁免其违约行为，并取消加速清偿的决定：

(1) 向债券受托管理人提供保证金，且保证金数额足以支付以下各项金额的总和：①债券受托管理人及其代理人 and 顾问的合理赔偿、费用和开支；②所有迟付的利息及罚息；③所有到期应付的本金；④适用法律允许范围内就迟延履行计算的债券本金计算的复利；

(2) 相关的违约事件已得到救济或被豁免；

(3) 债券持有人会议同意的其他措施。

5、如果发生《债券受托管理协议》约定的违约事件且一直持续，债券受托管理人应根据债券持有人会议的指示，采取任何可行的法律救济方式（包括但不限于依法申请法定机关采取财产保全措施并根据债券持有人会议的决定，对发行人提起诉讼/仲裁）回收债券本金和利息，或强制发行人履行《债券受托管理协

议》或本期债券项下的义务；

6、协议各方应严格遵守本协议之约定。违约方应依法承担违约责任并赔偿守约方因违约行为造成的直接经济损失。如因不可抗力事件造成本协议不能履行或者不能完全履行，协议各方均不承担违约责任；

7、发行人应支付债券受托管理人为履行本协议约定的受托管理义务所导致的任何诉讼、权利要求、政府调查发生的一切合理费用和支出并对造成的损害给予合理补偿。但若该行为因债券受托管理人自身的重大过失、恶意、故意不当行为或违反《债券受托管理协议》而造成的除外。

（六）法律适用和争议解决

1、本协议适用于中国法律并依其解释。

2、本协议项下所产生的或与本协议有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果协商解决不成，任何一方有权将与本协议有关的任何争议提交中国国际经济贸易仲裁委员会，根据当时现行有效的仲裁规则进行仲裁，仲裁地点为北京，仲裁裁决是终局的，对本协议的当事人具有约束力。

3、当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时，除争议事项外，各方有权继续行使本协议项下的其他权利，并应履行本协议项下的其他义务。

第十一节 发行人、中介机构及相关人员声明

一、发行人声明

根据《公司法》、《证券法》和《公司债券发行与交易管理办法》的有关规定，
本公司符合公开发行公司债券的条件。

发行人法定代表人签名：



郝建民



二、发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

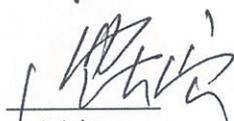
本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体董事签名：


郝建民

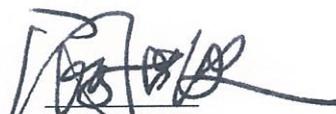

陈谊


董大平

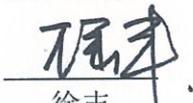

罗亮


林晓峰

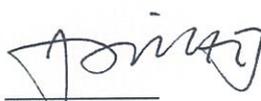

张一


阚洪波

监事签名：


徐丰

非董事高级管理人员签名：


曲咏海


陈烈


刘显勇


郭光辉



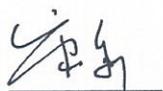
2015年11月16日

三、主承销商声明

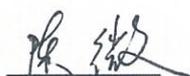
本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

本公司承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，本公司承诺负责组织募集说明书约定的相应还本付息安排。

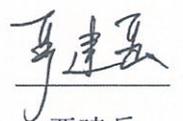
项目负责人：



康乐

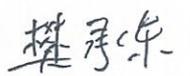


陈微

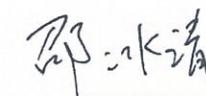


严建岳

项目其他人员：



樊承东



邵冰清

法定代表人：



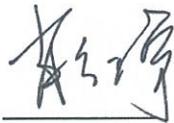
钱卫



四、发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

签字律师：



肖红宇



徐斌

律师事务所负责人：



程洁海



2015年11月16日

五、审计机构声明

本所及签字注册会计师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

签字注册会计师：

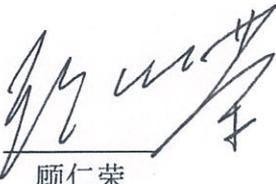


邢向宗



燕玉嵩

会计师事务所负责人：



顾仁荣

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）

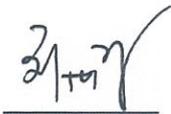


2015年11月16日

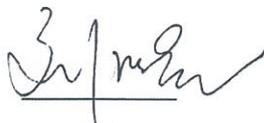
六、资信评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的报告不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书及其摘要中引用的报告的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

签字资信评级人员：



刘洪涛



刘晓亮

资信评级机构负责人：



吴金善



联合信用评级有限公司

2015年11月16日

七、受托管理人声明

本公司承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及受托管理协议等文件的约定，履行相关职责。

发行人的相关信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或违约风险的，本公司承诺及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益。

本公司承诺，在受托管理期间因本公司拒不履行、迟延履行或者其他未按照相关规定、约定及本声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失的，将承担相应的法律责任。

项目负责人：



康 乐

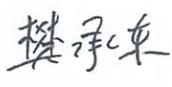


陈 微

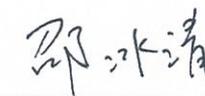


严建岳

项目其他人员：



樊承东



邵冰清

法定代表人：



钱 卫



第十二节 备查文件

一、备查文件内容

- 1、发行人2012年、2013年、2014年及2015年一期的财务报告及审计报告；
- 2、主承销商出具的核查意见；
- 3、发行人律师出具的法律意见书；
- 4、资信评级机构出具的资信评级报告；
- 5、2015年中海地产集团有限公司公司债券之债券持有人会议规则；
- 6、2015年中海地产集团有限公司公司债券之受托管理协议；
- 7、中国证监会核准本次发行的文件。

二、备查文件查阅时间、地点

自本募集说明书公告之日起，投资者可以至本公司、主承销商处查阅本募集说明书全文及上述备查文件，或登录上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）查阅本募集说明书及摘要。

（一）查阅时间

本期债券发行期间，每日9:00-11:30，14:00-17:00（非交易日除外）。

（二）查阅地点

发行人：中海地产集团有限公司

办公地址：深圳市福田区福华路 399 号中海大厦 12 楼

联系人：范钊

电话：0755-82826697

传真：0755-82950333

公司网站：www.coli.com.hk

主承销商：中银国际证券有限责任公司

办公地址：上海市浦东银城中路 200 号中银大厦 39 层

法定代表人：钱卫

联系人：康乐、陈微、严建岳、樊承东、邵冰清

电话：010-66229000

传真：010-66228972

3. 中海地產集團有限公司
公開發行公司債券募集說明書摘要
(連本頁共85頁)



中海地产集团有限公司

(深圳市福田区福华路 399 号中海大厦十二楼)

公开发行公司债券募集说明书摘要
(面向合格投资者)



主承销商



中银国际 证券有限责任公司
BOC International (China) Limited

上海市浦东新区银城中路 200 号中银大厦 39 层

签署日期：二〇一五年十一月十六日

声明

本募集说明书摘要的目的仅为向投资者提供有关本次发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于上海证券交易所网站。投资者在做出认购决定之前，应仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

目 录

声明	1
释义	4
第一节 发行概况	6
一、发行人基本情况.....	6
二、公司债券发行核准情况.....	6
三、本次发行的基本情况及发行条款.....	6
四、本期债券发行上市安排.....	10
五、本次发行的有关机构.....	10
六、发行人与本次发行有关中介机构及其人员之间的利害关系	13
第二节 发行人及本期债券的评级状况.....	14
一、公司债券的信用评级情况及资信评级机构.....	14
二、信用评级报告的主要事项	14
第三节 发行人基本情况.....	17
一、发行人概况.....	17
二、公司设立及历次股权变化情况.....	17
三、重大资产重组情况.....	21
四、公司重要对外权益投资情况.....	21
五、控股股东和实际控制人情况.....	28
六、董事、监事、高级管理人员的基本情况	31
七、公司的主营业务基本情况.....	36
八、发行人的法人治理结构及相关机构最近三年的运行情况	42
九、发行人最近三年内违法违规及受处罚的情况说明及董事、监事、高级管理人员任职资格情况。	43
十、发行人独立运营情况.....	44
十一、发行人关联方、关联关系、关联交易及关联交易的决策权限、决策程序、定价机制	44
十二、发行人最近三年内资金占用情况以及为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情况.....	61
十三、发行人内控制度的建立及运行情况.....	61
第四节 发行人资信情况.....	64
一、公司获得主要贷款银行的授信情况	64
二、近三年公司与主要客户业务往来的资信情况	64
三、近三年债券发行及偿还情况.....	64
四、本次发行后累计公司债券余额及其占发行人最近一期经审计净资产的比例	64
五、近三年偿债能力财务指标(合并报表口径)	64
第五节 财务会计信息.....	66
一、近三年又一期财务会计报表.....	66
二、公司主要财务指标.....	74
三、管理层意见.....	76
第五节 募集资金的运用.....	77
一、本次发行公司债券募集资金数额及用途	77

二、本次募集资金运用计划及专项账户管理安排.....	77
三、本期债券募集资金运用对公司财务状况的影响.....	78
四、募集资金监管机制及措施.....	79
第六节 备查文件	81
一、备查文件内容.....	81
二、备查文件查阅时间、地点.....	81

释义

在本募集说明书中，除非另有说明，下列简称具有如下含义：

本公司、公司、发行人、中海地产	指	中海地产集团有限公司
董事会	指	本公司董事会
公司章程	指	《中海地产集团有限公司章程》
本期债券	指	中海地产集团有限公司 2015 年公司债券
本次发行	指	公司本次向合格投资者公开发行的总金额不超过 80 亿元、票面金额为 100 元的公司债券的行为
债券持有人	指	根据债券登记机构的记录显示在其名下登记拥有中海地产集团有限公司 2015 年公司债券的投资者
国务院	指	中华人民共和国国务院
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
财政部	指	中华人民共和国财政部
住建部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
国土资源部	指	中华人民共和国国土资源部
人民银行	指	中国人民银行
中国银监会	指	中国银行业监督管理委员会
国家统计局	指	中华人民共和国国家统计局
债券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
主承销商、债券受托管理人、中银国际	指	中银国际证券有限责任公司
发行人律师	指	广东深天成律师事务所
审计机构	指	瑞华会计师事务所
资信评级机构、联合信用	指	联合信用评级有限公司
上证所	指	上海证券交易所
香港联交所	指	香港联合交易所有限公司
中海兴业	指	中国海外兴业有限公司，为公司唯一股东
中海发展	指	中国海外发展有限公司（00688.HK）
中海集团	指	中国海外集团有限公司
中海宏洋	指	中国海外宏洋集团有限公司（00081.HK）
中建总公司	指	中国建筑工程总公司
中建股份	指	中国建筑股份有限公司（601668.SH）

募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《中海地产集团有限公司公开发行公司债券募集说明书》
募集说明书摘要	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《中海地产集团有限公司公开发行公司债券募集说明书摘要》
《债券受托管理协议》	指	《中海地产集团有限公司 2015 年公司债券之债券受托管理协议》
《债券持有人会议规则》	指	《中海地产集团有限公司 2015 年公司债券之债券持有人会议规则》
《评级报告》	指	联合信用出具的《中海地产集团有限公司 2015 年公司债券信用评级分析报告》
《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》
企业会计准则	指	财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则—基本准则》和 38 项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释以及其他相关规定
交易日	指	上海证券交易所的营业日
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日和/或休息日）
工作日	指	每周一至周五，不含法定节假日或休息日
预售	指	房地产开发企业将正在建设中的房屋预先出售给承购人，由承购人支付定金或房价款的行为
报告期、近三年	指	2012 年、2013 年及 2014 年
元	指	如无特别说明，为人民币元

第一节 发行概况

一、发行人基本情况

公司名称：中海地产集团有限公司

住所：深圳市福田区福华路 399 号中海大厦十二楼

法定代表人：郝建民

注册资本：100 亿元人民币

设立时间：1988 年 09 月 08 日

二、公司债券发行核准情况

2015 年 5 月 5 日，公司董事会审议通过了《关于发行中海地产集团有限公司 2015 年公司债券方案的议案》、《关于提请股东授权董事会及董事会授权人士在有关法律法规规定范围内全权办理本次公司债券发行相关事宜的议案》。

2015 年 5 月 25 日，公司股东中海兴业作出股东决议，同意《关于发行中海地产集团有限公司 2015 年公司债券方案的议案》，内容包括本期债券的发行规模、债券品种及期限、债券利率及付息方式、募集资金用途、发行方式、上市和转让场所、决议的有效期、偿债措施等事项。同时，中海兴业授权董事会或董事会授权人士全权办理本次发行的相关事宜。

三、本次发行的基本情况及发行条款

1、债券名称：中海地产集团有限公司 2015 年公司债券。

2、债券品种和期限：本期债券分为两个品种，品种一为 6 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权；品种二为 7 年期，附第 5 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。（品种一简称为“15 中海 01”，债券代码“136046”、品种二简称为“15 中海 02”，债券代码“136049”）

3、发行规模及分期发行安排：本期债券拟一次性发行不超过人民币 80 亿元，发行人有权根据簿记情况协商确定本期债券最终的实际发行规模以及各品种的实际发行规模。本期债券品种一初始发行规模为 60 亿元，品种二初始发行规模

为 20 亿元。本期债券引入品种间回拨选择权，回拨比例不受限制，发行人和主承销商将根据本期债券发行申购情况，在本期债券实际发行规模内，由发行人和主承销商协商一致，决定是否行使品种间回拨选择权。

4、品种间回拨选择权：发行人和主承销商将根据网下申购情况，决定是否行使品种间回拨选择权，即减少其中一个品种的发行规模，同时对另一品种的发行规模增加相同金额，单一品种最大拨出规模不超过其初始发行规模的 100%。

5、债券形式：实名制记账式公司债券。

6、票面金额及发行价格：本期债券票面金额为 100 元，按面值发行。

7、债券票面年利率确定方式：本期债券票面年利率由发行人和主承销商按照发行时簿记建档结果共同协商确定。本期债券品种一的票面利率在存续期内前 3 年固定不变；在存续期的第 3 年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 3 年票面利率加调整基点，在债券存续期后 3 年固定不变。本期债券品种二的票面利率在存续期内前 5 年固定不变；在存续期的第 5 年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 5 年票面利率加调整基点，在债券存续期后 2 年固定不变。

8、发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定在本期债券品种一存续期的第 3 年末调整本期债券品种一后 3 年的票面利率；发行人将于第 3 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，在中国证监会指定的上市公司信息披露媒体上发布关于是否调整本期债券品种一票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使本期债券品种一票面利率调整选择权，则本期债券品种一后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。发行人有权决定在本期债券品种二存续期的第 5 年末调整本期债券品种二后 2 年的票面利率；发行人将于第 5 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，在中国证监会指定的上市公司信息披露媒体上发布关于是否调整本期债券品种二票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使本期债券品种二票面利率调整选择权，则本期债券品种二后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

9、投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整

幅度的公告后,投资者有权选择在本期债券的第3个或第5个计息年度付息日将持有的本期债券品种一或品种二按票面金额全部或部分回售给发行人。发行人将按照上交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

10、回售登记期:自发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告之日起3个交易日内,债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。债券持有人的回售申报经确认后不能撤销,相应的公司债券面值总额将被冻结交易;回售登记期不进行申报的,则视为放弃回售选择权,继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

11、还本付息方式:本期债券采用单利按年计息,不计复利。每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付。

12、支付金额:本期债券的本金支付金额为投资者截至兑付登记日收市时持有的本期债券票面总额;本期债券的利息支付金额为投资者截至付息登记日收市时持有的本期债券票面总额×票面年利率。

13、发行首日:2015年11月19日

14、起息日:本期债券自发行首日开始计息,本期债券计息期限内每年的11月19日为该计息年度的起息日。

15、计息期限(存续期间):本期债券品种一的计息期限为2015年11月19日至2021年11月18日,品种二的计息期限为2015年11月19日至2022年11月18日;若投资者行使回售选择权,则品种一回售部分债券的计息期限为2015年11月19日至2018年11月18日,品种二回售部分债券的计息期限为2015年11月19日至2020年11月18日。

16、利息登记日:本期债券的利息登记日按登记机构相关规定处理。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人,均有权就所持本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息。

17、付息日:本期债券品种一的付息日期为2016年至2021年每年的11月19日,品种二的付息日期为2016年至2022年每年的11月19日。若投资者行使回售选择权,则品种一回售部分债券的付息日为2016年至2018年每年的11

月 19 日,品种二回售部分债券的付息日为 2016 年至 2020 年每年的 11 月 19 日。如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第 1 个工作日;每次付息款项不另计利息。

18、兑付登记日:本期债券的兑付登记日按登记机构相关规定处理。在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人,均有权获得所持本期债券的本金及最后一期利息。

19、兑付日:本期债券品种一的兑付日期为 2021 年 11 月 19 日,品种二的兑付日期为 2022 年 11 月 19 日;若投资者行使回售选择权,则品种一回售部分债券的兑付日为 2018 年 11 月 19 日,品种二回售部分债券的兑付日为 2020 年 11 月 19 日。如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第 1 个工作日;顺延期间兑付款项不另计利息。

20、支付方式:本期债券本息的支付方式按照债券登记机构的相关规定办理。

21、担保情况:无担保。

22、募集资金专项账户

开户银行:中国银行深圳中建大厦支行

账户户名:中海地产集团有限公司

收款账号:757565731589

23、信用级别及资信评级机构:经联合信用评级有限公司综合评定,发行人的主体信用等级为 AAA,本期债券的信用等级为 AAA。

24、簿记管理人、债券受托管理人:中银国际证券有限责任公司。

25、发行方式、配售规则:本期债券发行采取网下面向合格投资者询价配售的方式,网下申购由本公司与主承销商根据簿记建档情况进行债券配售,不向发行人原有股东进行配售。

26、发行对象:在债券登记机构开立合格证券账户的合格投资者(有关法律法规禁止购买者除外)。

27、承销方式：本期债券由主承销商组织承销团，采取以簿记建档为基础的余额包销的方式承销。

28、募集资金用途：本期债券发行募集资金全部用于偿还金融机构借款及补充流动资金。

29、上市和交易流通安排：本期债券发行结束后，发行人将尽快向上海证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。具体上市时间将另行公告。

30、质押式回购：发行人主体信用等级为 AAA，本次债券的信用等级为 AAA，符合进行质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜按登记公司的相关规定执行。

31、税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本次债券所应缴纳的税款由投资者承担。

四、本期债券发行上市安排

本期债券发行的重要日期安排如下：

事项	时间
募集说明书及发行公告刊登日期	2015 年 11 月 17 日
预计发行日期	2015 年 11 月 19 日
合格投资者认购日期	2015 年 11 月 19 日-2015 年 11 月 20 日

五、本次发行的有关机构

（一）发行人：中海地产集团有限公司

住所：深圳市福田区福华路 399 号中海大厦十二楼

法定代表人：郝建民

联系人：范钊

电话：0755-82826697

传真：0755-82950333

（二）主承销商：

中银国际证券有限责任公司

办公地址：上海市浦东新区银城中路 200 号中银大厦 39 层

法定代表人：钱卫

联系人：康乐、陈微、严建岳、樊承东、邵冰清

电话：010-66229000

传真：010-66228972

（三）发行人律师：广东深天成律师事务所

办公地址：深圳市福田区深南大道 4009 号投资大厦 12 层

负责人：程洁海

签字律师：肖红宇、徐斌

电话：0755-33339885

传真：0755-33339833

（四）主承销商律师：北京大成律师事务所

办公地址：北京市朝阳区东大桥路 9 号侨福芳草地 D 座 7 层

负责人：彭雪峰

经办律师：徐文萍、张伍平

电话：010-58137799

传真：010-58137788

（五）审计机构：瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）

办公地址：深圳市福田区益田路 6001 号太平金融大厦 9 层

负责人：顾仁荣

签字注册会计师：邢向宗、燕玉嵩

电话：0755-88999133

传真：0755-88997399

（六）资信评级机构：联合信用评级有限公司

办公地址：北京市朝阳区建外大街 2 号 PICC 大厦 12 层

法定代表人：吴金善

联系人：刘洪涛、刘晓亮

电话：010-85172818

传真：010-85171273

（七）债券受托管理人：中银国际证券有限责任公司

办公地址：上海市浦东新区银城中路 200 号中银大厦 39 层

法定代表人：钱卫

联系人：何银辉

电话：021-20328556

传真：021-50372641

（八）募集资金专项账户开户银行

开户银行：中国银行深圳中建大厦支行

账户户名：中海地产集团有限公司

收款账号：757565731589

联系地址：深圳市东门南路 3026 号中建大厦 1 楼

联系人：张贤美、杜希垚

电话：0755-22336422，0755-22332098

传真：0755-22332272

(九) 公司债券申请上市交易所：上海证券交易所

注册地址：上海市浦东南路 528 号证券大厦

法定代表人：黄红元

电话：021-68808888

传真：021- 68807813

(十) 公司债券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

办公地址：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦

总经理：高斌

电话：021-38874800

传真：021-58754185

六、发行人与本次发行有关中介机构及其人员之间的利害关系

截至 2015 年 06 月 30 日，发行人与其聘请的与本次发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他利害关系。

第二节 发行人及本期债券的评级状况

一、公司债券的信用评级情况及资信评级机构

本公司聘请了联合信用对本期债券发行的资信情况进行评级。根据联合信用出具的《评级报告》，本公司主体长期信用等级为 AAA 级，本期债券的信用等级为 AAA 级。

二、信用评级报告的主要事项

（一）信用评级结论及标识的涵义

根据联合信用出具的《评级报告》的结果及评级结果释义，本公司主体长期信用等级为 AAA 级，本期债券的信用等级为 AAA 级。发行人长期信用等级表明公司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；本期债券信用等级表明公司对本期债券的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；

（二）《评级报告》主要内容摘要

联合信用对发行人的评级反映了公司作为国内房地产行业的龙头企业，近年来，在房地产行业景气度下滑的背景下，公司营业收入持续稳健增长，盈利水平保持行业领先，品牌影响力大，刚性债务规模不大，资产质量良好。公司业务覆盖主要的一、二线城市和部分三线城市，土地储备充足，产品利润率高，抵抗行业周期性风险的能力较强。同时，联合信用也关注到公司产品区域分布相对集中，以及在建项目资金需求量较大等因素对其信用水平可能产生的不利影响。

未来，随着公司在售项目实现销售以及在建项目逐步竣工，公司收入规模和盈利能力有望持续提升。联合信用对公司的评级展望为“稳定”。

基于对公司主体长期信用以及本次债券偿还能力的综合评估，联合信用认为，本次债券到期不能偿还的风险很低。

优势：

1. 公司是国内房地产行业龙头企业，在品牌影响力、产品品质和盈利能力

等方面居于国内领先地位。

2. 公司建立了成熟高效的采购、经营、销售和管理体系，保障公司在建项目较快实现销售和回款，有利于公司经营和财务安全。

3. 公司土地储备主要位于一二线城市，质量较高，为公司塑造品牌形象和提升盈利能力奠定了良好的基础。

4. 近年来，公司销售收入保持增长，随着公司现有在售项目实现销售，以及在建项目进入销售阶段，公司收入、利润规模有望进一步提升。

5. 公司货币资金规模较大，有息债务负担较轻，财务安全性较高。

关注

1. 房地产业面临全局性调整，虽然近期房地产政策出现放松迹象，但整体看房地产行业高速发展的阶段已经过去。公司受房地产市场调整的影响需持续关注。

2. 公司土地储备相对集中于若干一二线城市，需要关注少数地区房地产市场变化对公司整体经营的影响。

3. 公司在建项目规模较大，预计随着公司经营规模的扩大，对建设开发资金的需求将保持较大规模，应关注公司现金流于开发资金的匹配情况。

（三）跟踪评级的有关安排

根据监管部门和联合信用对跟踪评级的有关要求，联合信用将在本次债券存续期内，在每年发行人年度审计报告出具后的两个月内进行一次定期跟踪评级，并在本次债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。

发行人应按联合信用跟踪评级资料清单的要求，提供有关财务报告以及其他相关资料。发行人如发生重大变化，或发生可能对信用等级产生较大影响的重大事件，应及时通知联合信用并提供有关资料。

联合信用将密切关注发行人的相关状况，如发现发行人或本次债券相关要素出现重大变化，或发现其存在或出现可能对信用等级产生较大影响的重大事件时，

联合信用将落实有关情况并及时评估其对信用等级产生的影响,据以确认或调整本次债券的信用等级。

如发行人不能及时提供上述跟踪评级资料及情况,联合信用将根据有关情况进行分析并调整信用等级,必要时,可宣布信用等级暂时失效,直至发行人提供相关资料。

跟踪评级结果将在联合信用网站 (<http://www.unitedratings.com.cn>) 和上海交易所网站 (<http://www.sse.com.cn>) 予以公布,并同时报送中海地产集团有限公司、监管部门等,且交易所网站公告披露时间不晚于在其他交易场所、媒体或其他场合公开披露的时间。

第三节 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称:	中海地产集团有限公司
公司简称:	中海地产
法定代表人:	郝建民
成立日期:	1988年09月08日
注册资本:	100亿元人民币
实缴资本:	100亿元人民币
注册地址:	深圳市福田区福华路399号中海大厦十二楼
办公地址:	深圳市福田区福华路399号中海大厦十二楼
邮政编码:	518048
经营范围:	对外资向内地各省市投资的建设项目进行总承包,承担项目组织和施工管理业务,通过土地有偿使用方式获得的土地可准予房地产开发与经营业务
信息披露负责人:	范钊
电话:	0755-82826697
传真:	0755-82950333
所属行业:	房地产业(K70)
经营范围:	房地产业
组织机构代码:	61883292-5

二、公司设立及历次股权变化情况

中海地产是在中海地产股份有限公司基础上依法改制的有限责任公司。公司前身是经深圳市人民政府深办函【1988】337号文“关于中国海外建筑工程有限公司在深圳组建分公司请示的批示的批复”批准,由中国海外建筑工程有限公司(以下简称“中海建筑”)独资设立的外商投资企业,设立时名称为中国海外建筑工程有限公司深圳分公司,注册资本为人民币5,000,000元。中国海外建筑工程有限公司深圳分公司于1988年9月8日在深圳市工商行政管理局注册登记,并取得营业执照。

1991年2月28日,中国海外建筑工程有限公司深圳分公司更名为中国海外建筑(深圳)有限公司并在深圳市工商行政管理局办理了工商变更登记。1991年12月31日,经深圳市人民政府外复【1991】1420号文“关于中国海外建筑

（深圳）有限公司注册资本的批复”批准，中国海外建筑（深圳）有限公司注册资本增至人民币 20,000,000 元。

1992 年 7 月 23 日，中国建筑在香港联交所上市，同时名称变更为中国海外发展有限公司。中国海外建筑（深圳）有限公司股东随之变更为中海发展，并在深圳市工商行政管理局办理了股东变更登记。

1996 年 11 月 14 日经国家外汇管理局深圳分局外资管理处批准，中海发展以从公司分得的人民币 80,000,000 元利润进行再投资，中国海外建筑（深圳）有限公司注册资本增至人民币 100,000,000 元。

1997 年 11 月 27 日，经深圳市招商局深招商复【1997】B1042 号文“关于港资企业‘中国海外建筑（深圳）有限公司’股权转让的批复”批准，中国海外建筑（深圳）有限公司股权转让给中海发展在香港注册的全资子公司中国海外兴业有限公司（以下简称“中海兴业”），并于 1998 年 3 月 3 日在深圳市工商行政管理局办理了股东变更登记。

2001 年 12 月 11 日，经深圳市对外贸易经济合作局深外经贸资复【2001】0902 号文“关于外资企业‘中国海外建筑（深圳）有限公司’增资的批复”批准，同意中海兴业以从其投资的中海地产（深圳）有限公司分得的利润和自有现金对中国海外建筑（深圳）有限公司增加投资人民币 140,000,000 元，注册资本增加至人民币 240,000,000 元。

2002 年 5 月 15 日，经原中华人民共和国对外贸易经济合作部外经贸资一函【2002】473 号文“关于中国海外建筑（深圳）有限公司增资、更名等事项的批复”及 2002 年 5 月 20 日深外经贸资复【2002】1448 号文“关于外资企业‘中国海外建筑（深圳）有限公司’增资、更名等事项的批复”，中国海外建筑（深圳）有限公司注册资本增至人民币 303,797,500 元，名称变更为深圳中海实业有限公司，同时股东由中海兴业一名增加为中海兴业、深圳市中海投资管理有限公司（以下简称“中海投资”）、深圳市志趣咨询服务有限公司（以下简称“志趣咨询”）、深圳市永福通实业有限公司（以下简称“永福通实业”）、深圳市喜逢春咨询服务有限公司（以下简称“喜逢春咨询”）五名股东，新增四名股东均以现金投入。根据中华财务会计咨询有限公司于 2002 年 3 月 6 日出具的中华评报字

(2002)第 009 号评估报告,中国海外建筑(深圳)有限公司截止 2001 年 12 月 31 日的净资产值为人民币 338,005,600.00 元,每单位(即每 1 元人民币)注册资本的净资产值为人民币 1.41 元。新增四名股东均同意按照 1:1.56 的比例认购中国海外建筑(深圳)有限公司的注册资本。其中中海投资投入资金人民币 52,131,768 元,注册资本出资额为人民币 33,417,800 元,占注册资本的 11%;志趣咨询投入资金人民币 23,696,244 元,注册资本出资额为人民币 15,189,900 元,占注册资本 5%;永福通实业投入资金人民币 14,217,684 元,注册资本出资额为人民币 9,113,900 元,占注册资本 3%;喜逢春咨询投入资金为人民币 9,478,404 元,注册资本出资额为人民币 6,075,900 元,占注册资本的比例 2%。2002 年 5 月 27 日中海实业在深圳市工商行政管理局办理了变更登记。

2002 年 8 月,根据中海实业 2002 年 6 月 3 日及 6 月 8 日的董事会决议,经原中华人民共和国对外贸易经济合作部外经贸资一函【2002】760 号“关于深圳中海实业有限公司转制为外商投资股份有限公司的批复”及深圳市对外贸易经济合作局深外经贸资复【2002】2543 号“关于深圳中海实业有限公司转制为外商投资股份有限公司的批复”批准,由中海兴业、中海投资、志趣咨询、永福通实业、喜逢春咨询作为发起人,中海实业整体变更为中海地产股份有限公司。即以 2002 年 5 月 31 日为基准日,以德勤华永会计师事务所有限公司德师报(审)字(02)第 P0612 号审计报告确定的净资产人民币 406,800,000.00 元为依据,中海兴业等 5 位股东(股份公司发起人)以其拥有中海实业的全部权益,按 1:1 的比例折成 40,680 万股,每股面值人民币 1 元,各股东(股份公司发起人)在股份公司的股权比例与变更前在中海实业中的股权比例相同。具体持股情况为:中海兴业持 32,137.20 万股,占总股本的 79%,为外资法人股;中海投资持 4,474.80 万股,占总股本的 11%,为国有法人股;志趣咨询持 2,034.00 万股,占总股本的 5%,为法人股;永福通实业持 1,220.40 万股,占总股本的 3%,为法人股;喜逢春咨询持 813.60 万股,占总股本的 2%,为法人股,以上股权设置经财政部财企【2002】275 号《财政部关于中海地产股份有限公司国有股权管理有关问题的批复》批准。2002 年 8 月 8 日公司在深圳市工商行政管理局办理了变更登记。

2004 年 5 月,经公司股东大会决议通过,实施 2003 年度利润分配方案,以总股本 40,680 万股为基数每 10 股派送红股 5 股、派发现金人民币 1.2 元,派送

红股总数为 20,340 万股，派送红股事宜已于 2004 年 8 月 25 日经商务部商资批【2004】1169 号文批准。送股完成后，公司总股本增至 61,020 万股，中海兴业持 48,205.80 万股，占总股本的 79%，为外资法人股；中海投资持 6,712.20 万股，占总股本的 11%，为国有法人股；志趣咨询持 3,051.00 万股，占总股本的 5%，为法人股；永福通实业持 1,830.60 万股，占总股本的 3%，为法人股；喜逢春咨询持 1,220.40 万股，占总股本的 2%，为法人股。

2006 年 11 月，经深圳市贸易工业局深贸工资复【2006】2392 号“关于同意中海地产集团有限公司股权转让、名称变更并转为有限责任公司的批复”批准，公司由中海地产股份有限公司转为有限责任公司，名称变更为中海地产集团有限公司，原股东深圳市中海投资管理有限公司持有的 11% 股份转让给广州中海地产有限公司，其余股东及所持股份不变。

2008 年 4 月，经深圳市贸易工业局深贸工资复【2008】0965 号“关于同意中海地产集团有限公司增资及转股的批复”批准，新增注册资本人民币 200,000 万元，由中国海外兴业有限公司以等值外币投入，增资后，公司注册资本为人民币 261,020 万元，公司股东结构为：中国海外兴业有限公司持股 97.43%，广州中海地产有限公司持股 2.57%。股东深圳市喜逢春咨询服务有限公司将持有的公司 2% 的股权转让给股东中国海外兴业有限公司，并经深圳市公证处以（2008）深证字第 31293 号公证书公证；股东深圳市永福通实业有限公司将持有的公司 3% 的股权转让给股东中国海外兴业有限公司，并经深圳市公证处以（2008）深证字第 31294 号公证书公证；股东深圳市志趣咨询服务有限公司将持有的公司 5% 的股权转让给股东中国海外兴业有限公司，并经深圳市公证处以（2008）深证字第 31292 号公证书公证。

2008 年 7 月，公司新增实收资本人民币 651,620,534.40 元，并经深圳皇嘉会计师事务所出具深皇嘉所验字（2008）141 号验资报告验证。变更后的实收资本为人民币 1,261,820,534.40 元。

2008 年 12 月，公司新增实收资本人民币 1,348,379,465.60 元，并经深圳皇嘉会计师事务所出具深皇嘉所验字（2008）279 号验资报告验证。变更后的实收资本为人民币 2,610,200,000.00 元。

2010年10月，经商务部商资批【2010】1004号“商务部关于同意中海地产集团有限公司股权及增资的批复”同意：公司投资者广州中海地产有限公司将其持有的公司2.57%的股权转予外文投资者中国海外兴业有限公司，公司相应变更为外资企业；公司总投资额由原来的52.204亿元增加到180亿元人民币，注册资本由26.102亿元增加到100亿元人民币。

2012年1月办理工商变更手续，股东广州中海地产有限公司将持有的公司2.57%的股权转让给股东中国海外兴业有限公司，公司变更为台港澳法人独资企业。2012年5月换领了批准号为商外资资审A字【2002】第0038号的台港澳侨投资企业批准证书。

2012年1月、3月、7月、8月，公司共新增实收资本人民币73.898亿元人民币，并经深圳皇嘉会计师事务所分别出具深皇嘉所验字【2012】011号、深皇嘉所验字【2012】094号、深皇嘉所验字【2012】185号、深皇嘉所验字【2012】247号验资报告验证：变更后的实收资本为人民币100亿元。

截至本募集说明书签署日，发行人公司股权结构未发生新的变化。

三、重大资产重组情况

发行人近三年未发生导致公司主营业务和经营性资产发生实质变更的重大资产重组情况。

四、公司重要对外权益投资情况

（一）发行人主要控股、参股子公司情况

1、子公司情况

截至2015年06月30日，本公司拥有直接或间接控股子公司75家，基本情况如下：

序号	公司名称	主要经营地	注册地	主营性质	持股比例（%）		取得方式
					直接	间接	
1.	北京安泰兴业置业有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00	-	直接设立
2.	北京古城兴业置业有限公司	北京	北京	房地产开发经营	-	70.00	直接设立
3.	北京嘉益德房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	-	100.00	直接设立
4.	北京世纪顺龙房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	-	51.00	直接设立

序号	公司名称	主要经营地	注册地	主营性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
5.	北京鑫景通达置业有限公司	北京	北京	出租商业用房	-	100.00	直接设立
6.	北京中海地产有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00	-	直接设立
7.	北京中海广场置业有限公司	北京	北京	房地产开发经营	-	100.00	直接设立
8.	北京中海海洋花园房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	72.00	-	直接设立
9.	北京中海豪峰房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	20.00	80.00	直接设立
10.	北京中海豪景房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00	-	直接设立
11.	北京中海豪庭房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	30.00	70.00	直接设立
12.	北京中海金石房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00	-	直接设立
13.	北京中海新城置业有限公司	北京	北京	房地产开发经营	-	100.00	直接设立
14.	成都中海鼎盛房地产开发有限公司	成都	成都	房地产开发经营	100.00	-	直接设立
15.	大连中海地产有限公司	大连	大连	房地产开发经营	100.00	-	直接设立
16.	大连中海兴业房地产开发有限公司	大连	大连	房地产开发经营	100.00	-	直接设立
17.	佛山中海环宇城房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产开发经营	100.00	-	直接设立
18.	佛山中海嘉益房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产开发经营	100.00	-	直接设立
19.	佛山中海千灯湖房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产开发经营	100.00	-	直接设立
20.	福州中海地产有限公司	佛山	佛山	房地产开发经营	100.00	-	直接设立
21.	广州广奥房地产发展有限公司	广州	广州	房地产开发经营	100.00	-	直接设立
22.	广州世佳房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发经营	90.00	-	直接设立
23.	广州毅源房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发经营	90.00	-	直接设立
24.	杭州中海宏鲲房地产有限公司	杭州	杭州	房地产开发经营	100.00	-	直接设立
25.	济南中海城房地产开发有限公司	济南	济南	房地产开发经营	100.00	-	直接设立
26.	济南中海地产投资有限公司	济南	济南	房地产开发经营	100.00	-	直接设立
27.	济南中海兴业房地产开发有限公司	济南	济南	房地产开发经营	100.00	-	直接设立
28.	昆明中海房地产开发有限公司	昆明	昆明	房地产开发经营	100.00	-	直接设立
29.	南昌中海地产有限公司	南昌	南昌	房地产开发经营	100.00	-	直接设立
30.	南京海麒麟房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发经营	100.00	-	直接设立
31.	南京中海地产有限公司	南京	南京	房地产开发经营	80.00	20.00	直接设立
32.	宁波中海海尚置业有限公司	宁波	宁波	房地产开发经营	100.00	-	直接设立
33.	宁波中海海兴置业有限公司	宁波	宁波	房地产开发经营	100.00	-	直接设立
34.	青岛中海鼎业房地产有限公司	青岛	青岛	房地产开发经营	100.00	-	直接设立
35.	青岛中海海湾置业有限公司	青岛	青岛	房地产开发经营	100.00	-	直接设立
36.	厦门海合美地产有限公司	厦门	厦门	房地产开发经营	51.00	-	直接设立
37.	厦门中海地产有限公司	厦门	厦门	房地产开发经营	100.00	-	直接设立
38.	上海中海海富房地产有限公司	上海	上海	房地产开发经营	100.00	-	直接设立
39.	上海中海海容房地产有限公司	上海	上海	房地产开发经营	100.00	-	直接设立
40.	深圳市中海日辉台物业发展有限公司	深圳	深圳	物业管理	65.00	35.00	直接设立

序号	公司名称	主要经营地	注册地	主营性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
41.	深圳市中海深圳湾房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发经营	51.00	49.00	直接设立
42.	沈阳中海嘉业房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发经营	100.00	-	直接设立
43.	沈阳中海新海汇置业有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发经营	100.00	-	直接设立
44.	沈阳中海兴业房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发经营	100.00	-	直接设立
45.	苏州润鹏投资顾问有限公司	苏州	苏州	投资咨询、投资顾问、房地产投资	-	100.00	直接设立
46.	天津中海地产有限公司	天津	天津	房地产开发经营	100.00	-	直接设立
47.	天津中海嘉业投资有限公司	天津	天津	房地产开发经营	100.00	-	直接设立
48.	西安中海振兴房地产开发有限公司	西安	西安	房地产开发经营	100.00	-	直接设立
49.	烟台中海地产有限公司	烟台	烟台	房地产开发经营	100.00	-	直接设立
50.	烟台中海兴业地产有限公司	烟台	烟台	房地产开发	100.00	-	直接设立
51.	云南中海城投房地产开发有限公司	昆明	昆明	房地产开发经营	65.00	-	直接设立
52.	长春海成房地产开发有限公司	长春	长春	房地产开发经营	100.00	-	直接设立
53.	长春海悦房地产开发有限公司	长春	长春	房地产开发经营	100.00	-	直接设立
54.	长春中海地产有限公司	长春	长春	房地产开发	7.50	92.50	直接设立
55.	中海地产(香港)有限公司	香港	香港	房地产投资	100.00	-	直接设立
56.	中海地产工程管理(深圳)有限公司	深圳	深圳	房地产工程项目管理、咨询等	100.00	-	直接设立
57.	中海地产营销管理(深圳)有限公司	深圳	深圳	房地产营销策划;房地产经纪;房地产信息咨询	100.00	-	直接设立
58.	中海地产重庆有限公司	重庆	重庆	房地产开发经营	100.00	-	直接设立
59.	中海海润(苏州)房地产有限公司	苏州	苏州	房地产开发经营	60.00	40.00	直接设立
60.	中海海盛(苏州)房地产有限公司	苏州	苏州	房地产开发经营	100.00	-	直接设立
61.	中海海通(苏州)房地产有限公司	苏州	苏州	房地产开发	100.00	-	直接设立
62.	中海新海汇(大连)置业有限公司	大连	大连	房地产开发经营	100.00	-	直接设立
63.	中海兴业武汉房地产有限公司	武汉	武汉	房地产开发经营	100.00	-	直接设立
64.	重庆中工建设有限公司	重庆	重庆	房屋建筑工程施工总承包壹级	100.00	-	直接设立
65.	长春海华房地产开发有限公司	长春	长春	房地产开发经营	-	100.00	直接设立
66.	GainDirectLtd.	BVI	BVI	投资	-	100.00	直接设立
67.	中海地产(沈阳)有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发经营	51.00	-	直接设立
68.	青岛中海嘉业房地产有限公司	青岛	青岛	房地产开发经营	100.00	-	同一控制下企业合并

序号	公司名称	主要经营地	注册地	主营性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
69.	深圳中海地产有限公司	深圳	深圳	房地产开发经营	75.00	25.00	同一控制下企业合并
70.	中山市中海房地产开发有限公司	中山	中山	房地产开发经营	100.00	-	同一控制下企业合并
71.	广州江东房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发经营	67.79	-	非同一控制下企业合并
72.	深圳市中海海景山庄物业发展有限公司	深圳	深圳	房地产开发经营	100.00	-	非同一控制下企业合并
73.	无锡中海海润置业有限公司	无锡	无锡	房地产开发经营	51.00	-	非同一控制下企业合并
74.	无锡中海太湖新城置业有限公司	无锡	无锡	房地产开发经营	51.00	-	非同一控制下企业合并
75.	深圳毅骏房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发经营	100.00		直接设立

2、合营企业情况

截至 2015 年 06 月 30 日，发行人重要的合营企业情况如下：

序号	公司名称	主要经营地	注册地	主营性质	持股比例(%)		对合营或联营企业投资的会计处理方法
					直接	间接	
1.	深圳中海信和地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发经营	50.00	-	权益法
2.	苏州中海雅戈尔房地产有限公司	苏州	苏州	房地产开发经营	51.00	-	权益法
3.	苏州依湖置业有限公司	苏州	苏州	房地产开发经营	50.00	-	权益法
4.	杭州中海雅戈尔房地产有限公司	杭州	杭州	房地产开发、建设、物业管理	50.00	-	权益法
5.	宁波中海和协置业发展有限公司	宁波	宁波	房地产开发	50.00	-	权益法
6.	宁波茶亭置业有限公司	宁波	宁波	房地产开发经营	35.00	-	权益法
7.	华润置地(太原)发展有限公司	太原	太原	房地产开发经营	50.00	-	权益法
8.	武汉荣业房地产有限公司	武汉	武汉	房地产开发经营	50.00	-	权益法
9.	中海地产(杭州)有限公司	杭州	杭州	房地产开发经营	25.55	-	权益法
10.	深圳市海清置业发展有限公司	深圳	深圳	房地产开发经营	50.00		权益法

(二) 主要控股子公司、参股公司及对企业有重要影响的合营、联营企业情况

1、北京中海金石房地产开发有限公司

北京中海金石房地产开发有限公司成立于 2013 年 2 月 16 日,是发行人重要的子公司。截至本募集说明书签署之日,北京中海金石房地产开发有限公司注册资本为人民币 10,000,000 元,发行人持股比例为 100%。北京中海金石房地产开发有限公司主要负责开发了中海金石公馆项目。

截至 2014 年 12 月 31 日,北京中海金石房地产开发有限公司总资产 8,220,348,867.42 元,总负债 7,924,578,415.96 元,净资产 295,770,451.46 元,2014 年度,北京中海金石房地产开发有限公司实现营业收入 1,526,143,592.00 元,净利润 289,770,635.94 元。

2、北京中海豪景房地产开发有限公司

北京中海豪景房地产开发有限公司成立于 2010 年 2 月 10 日,是发行人重要的子公司。截至本募集说明书签署之日,北京中海豪景房地产开发有限公司注册资本为人民币 20,000,000 元,发行人持股比例 100%。北京中海豪景房地产开发有限公司主要负责开发了中海九号公馆、中海苏黎世家项目。

截至 2014 年 12 月 31 日,北京中海豪景房地产开发有限公司总资产 798,461,741.86 元,总负债 286,275,308.37 元,净资产 512,186,433.49 元。2014 年度,北京中海豪景房地产开发有限公司实现营业收入 2,339,446,553.00 元,净利润 400,635,942.46 元。

3、济南中海地产投资有限公司

济南中海地产投资有限公司成立于 2009 年 9 月 22 日,是发行人重要的子公司。截至本募集说明书签署之日,济南中海地产投资有限公司注册资本为人民币 50,000,000 元,发行人持股比例 100%。济南中海地产投资有限公司主要负责开发了中海国际社区项目。

截至 2014 年 12 月 31 日,济南中海地产投资有限公司总资产 6,783,217,848.00 元,总负债 5,678,240,325.68 元,净资产 1,104,977,522.32 元。2014 年度,济南中海地产投资有限公司实现营业收入 5,073,824,144.70 元,净利润 965,473,332.06 元。

4、深圳中海地产有限公司

深圳中海地产有限公司成立于 1997 年 4 月 27 日，是发行人重要的子公司。截至本募集说明书签署之日，深圳中海地产有限公司注册资本为人民币 53,452,000.00 元，发行人持股比例 75%。深圳中海地产有限公司主要负责开发了天颂雅苑、阅景花园、九号公馆、中海锦城等项目。

截至 2014 年 12 月 31 日，深圳中海地产有限公司总资产 9,793,446,578.01 元，总负债 7,795,476,147.91 元，净资产 1,997,970,430.10 元。2014 年度，深圳中海地产有限公司实现营业收入 5,032,750,317.50 元，净利润 653,373,821.21 元。

5、广州毅源房地产开发有限公司

广州毅源房地产开发有限公司成立于 2011 年 8 月 12 日，是发行人重要的子公司。截至本募集说明书签署之日，广州毅源房地产开发有限公司注册资本为人民币 10,000,000.00 元，发行人持股比例 90%。广州毅源房地产开发有限公司主要负责开发了中海誉东花园项目。

截至 2014 年 12 月 31 日，广州毅源房地产开发有限公司总资产 2,152,272,826.78 元，总负债 1,393,109,095.28 元，净资产 759,163,731.50 元。2014 年度，广州毅源房地产开发有限公司实现营业收入 1,898,264,925.00 元，净利润 435,778,934.48 元。

6、佛山中海千灯湖房地产开发有限公司

佛山中海千灯湖房地产开发有限公司成立于 2010 年 01 月 07 日，是发行人重要的子公司。截至本募集说明书签署之日，佛山中海千灯湖房地产开发有限公司注册资本为人民币 20,000,000 元，发行人持股比例 100%。佛山中海千灯湖房地产开发有限公司主要负责开发了佛山中海千灯湖，佛山中海锦城，佛山中海锦苑，佛山中海万锦熙岸项目。

截至 2014 年 12 月 31 日，佛山中海千灯湖房地产开发有限公司总资产 8,088,899,661.28 元，总负债 4,958,641,000.31 元，净资产 3,130,258,660.97 元。2014 年度，佛山中海千灯湖房地产开发有限公司实现营业收入 10,483,417,459.32 元，净利润 2,693,104,408.88 元。

7、厦门中海地产有限公司

厦门中海地产有限公司成立于 2011 年 7 月 28 日，是发行人重要的子公司。截至本募集说明书签署之日，厦门中海地产有限公司注册资本为人民币 20,000,000 元，发行人持股比例 100%。厦门中海地产有限公司主要负责开发了中海寰宇天下项目。

截至 2014 年 12 月 31 日，厦门中海地产有限公司总资产 814,223,906.21 元，总负债 214,707,914.76 元，净资产 599,515,991.45 元。2014 年度，厦门中海地产有限公司实现营业收入 1,817,112,370.00 元，净利润 424,937,119.53 元。

8、武汉荣业房地产有限公司

武汉荣业房地产有限公司成立于 2011 年 7 月 21 日，是发行人重要的子公司。截至本募集说明书签署之日，武汉荣业房地产有限公司注册资本为人民币 50,000,000.00 元，发行人持股比例 50%。武汉荣业房地产有限公司主要负责开发了万锦江城项目。

截至 2014 年 12 月 31 日，武汉荣业房地产有限公司总资产 274,499,541.11 元，总负债-17,895,700.60 元，净资产 292,395,241.71 元。2014 年度，武汉荣业房地产有限公司实现营业收入 252,758,714.00 元，净利润 99,881,361.84 元。

9、中海地产营销管理（深圳）有限公司

中海地产营销管理（深圳）有限公司成立于 2013 年 12 月 24 日，是发行人重要的子公司。截至本募集说明书签署日，中海地产营销管理（深圳）有限公司注册资本为人民币 20,000,000 元，发行人持股比例 100%。中海地产营销管理（深圳）有限公司主要负责中海集团全国房地产销售的策划和管理工作。

截至 2014 年 12 月 31 日，中海地产营销管理（深圳）有限公司总资产 1,383,886.67 元，总负债 76,698.85 元，净资产 1,307,187.82 元。2014 年度，中海地产营销管理（深圳）有限公司实现营业收入 0 万元，净利润-18,692,812.18 元。

10、中海地产工程管理（深圳）有限公司

中海地产工程管理（深圳）有限公司成立于 2014 年 1 月 9 日，是发行人重

要的子公司。截至本募集说明书签署之日，中海地产工程管理（深圳）有限公司注册资本为人民币 20,000,000 元，发行人持股比例 100%。中海地产工程管理（深圳）有限公司的职能是按照集团战略管控模式调整的要求，走专业化管理的道路，负责发行人在全国范围内（不含港珠澳地区）地产项目的工程建设管理工作，具体为合约分判管理、项目建安成本管控、项目开发进度管理、项目质量管理等管理内容。

截至 2014 年 12 月 31 日，中海地产工程管理（深圳）有限公司总资产 4,961,340.11 元，总负债 107,848.4 元，净资产 4,853,491.71 元。2014 年度，中海地产工程管理（深圳）有限公司实现营业收入 5,264,974.23 元，净利润 -15,146,508.29 元。

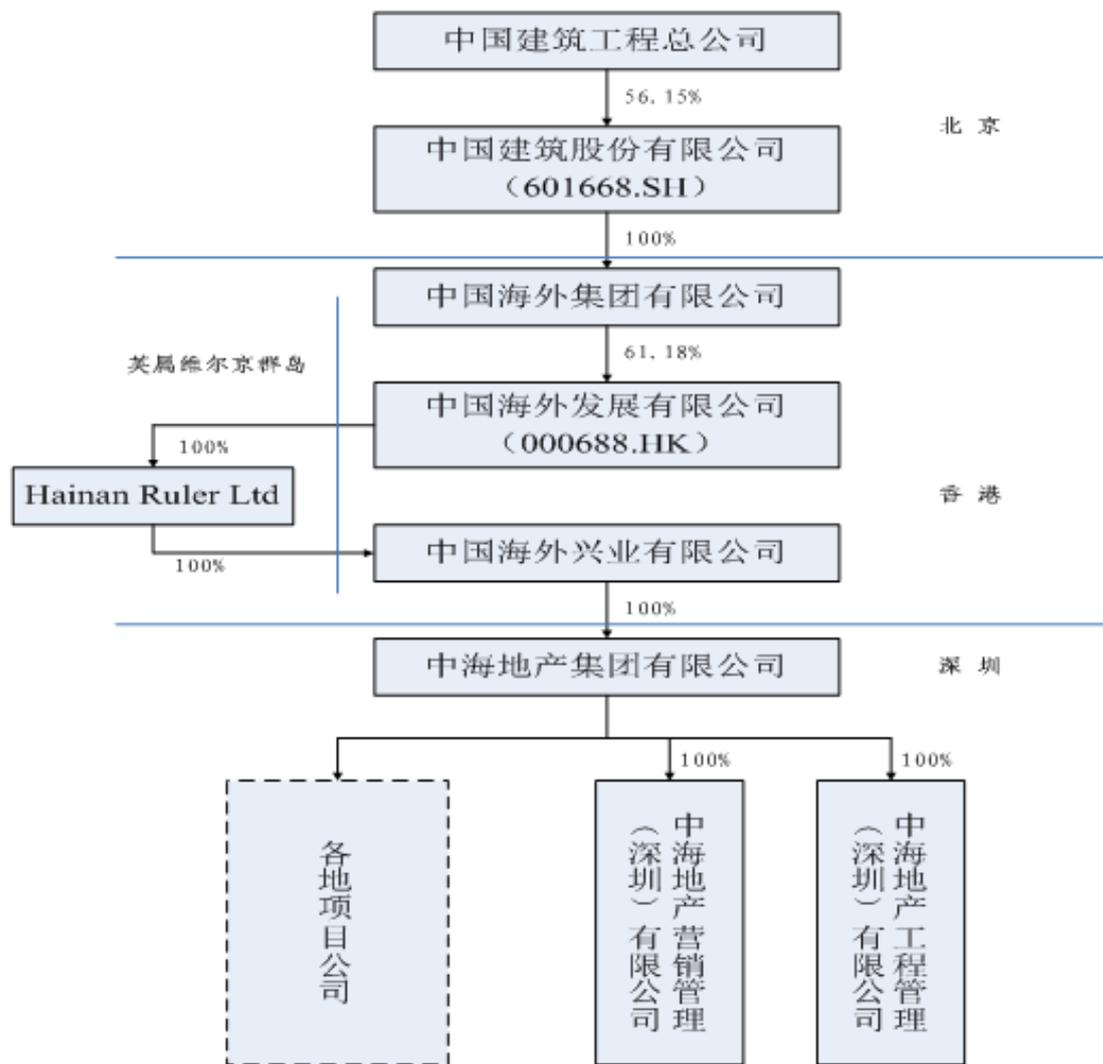
五、控股股东和实际控制人情况

截至本募集说明书签署日，中国海外兴业有限公司持有本公司 100% 的股份，为本公司的直接控股股东。中国海外发展有限公司为实际控制人。

中海兴业系中海发展旗下子公司，中海发展通过注册在英属维尔京群岛（The British Virgin Islands, B.V.I）的“Hainan Ruler Ltd”海外离岸公司对中海兴业 100% 控股。中海发展于 1992 年 08 月 20 日在香港联交所主板挂牌上市，股票代码为 00688.HK。具体情况详见本节“四、控股股东和实际控制人情况”之“（一）控股股东”之“2、间接控股股东”。

中海发展（00688.HK）系中海集团控股子公司，中海集团系中建股份（601668.SH）全资控股子公司，中建股份系中建总公司控股子公司，中建总公司由国务院国有资产监督管理委员会实际控制。因此中海地产所属集团总部，即最终母公司为中建总公司。

截至本募集说明书签署日，本公司股权结构图如下：



(一) 控股股东

1、直接控股股东

中国海外兴业有限公司持有本公司 100% 股权，为本公司的直接控股股东。中海兴业成立于 1996 年 12 月 5 日，注册地为香港，注册资本 5000 万港元。中海兴业持有的主要资产为对发行人的长期股权投资。根据中海兴业未经审计的母公司财务报表，截至 2014 年 12 月 31 日，中海兴业资产总额 396.53 亿港元，负债总额 389.65 亿港元，所有者权益 6.88 亿港元，2014 年度营业收入 -9.78 亿港元，净利润 -8.63 亿港元。

2、间接控股股东

本公司间接股东为中国海外发展有限公司 (00688.HK)。中海发展于 1979

年 06 月 01 日成立，注册地为香港，公司英文名称为 China Overseas Land & Investment Ltd。注册地址为：香港皇后大道东 1 号太古广场三座 10 楼。中海发展拥有员工人数 25705 人，董事长郝建民。中海发展及其附属公司主要从事物业开发及投资、地产经营及管理、以及财务运作业务，核心业务为房地产开发和销售。公司于 1992 年 08 月 20 日在香港联交所主板上市，截至 2015 年 05 月 18 日，公司总股本 98.6 亿股。中海发展于 2007 年 12 月 10 日正式获纳入为香港恒生指数成分股，同年入选标准普尔全球 40 大上市房地产公司指数成分股。国际三大信用评级机构穆迪、标准普尔、惠誉分别给予中海发展 Baa1/稳定、BBB+/稳定、BBB+/稳定的投资级评定，均为行业内最高评级。

根据经罗兵咸永道会计师事务所依照香港审计准则审计的中海发展 2014 年度报告，截至 2014 年 12 月 31 日，中海发展合并范围资产总额 350,937,056 千港元，负债总额 214,129,361 千港元，所有者权益 136,807,695 千港元，营业收入 121,100,289 千港元，净利润 27,680,160 千港元。

截至本募集说明书签署日，本公司控股股东中海发展所间接持有的公司股权不存在质押或其他有争议情况。

（二）所属集团总部及实际控制人

1、所属集团总部

本公司所属集团总部为中国建筑工程总公司，中建总公司是 1982 年国家机关第一轮机构改革中，由原国家建工总局及直属的企事业单位实行政企分开后组建的全国性大型建筑联合企业，属国务院国有资产监督管理委员会直属单位。中建总公司注册资本为 484,455.5 万元人民币，法定代表人为易军。中建总公司是中央直接管理的 53 家国有重要骨干企业，是国家授权的投资机构，主要承担国内外土木和建筑工程的勘察、设计、施工、安装、咨询，房地产经营，装饰工程，雕塑壁画业务，承担国家对外经济援助项目，承包境内的外资工程，在海外举办非贸易性企业，利用外方资源、资金和技术在境内开展劳务合作，国外工程所需设备材料的出口业务；兼营建筑材料及其他非金属矿物制品、建筑用金属制品、工具、建筑工程机械和钻探机械的生产经营，经批准的三类商品进出口业务，承包工程、海外企业项下的技术进出口业务（其中高技术出口，需按有关规定进行

报批)。

2、实际控制人

本公司实际控制人为中国海外发展有限公司。具体情况详见本节“五、控股股东和实际控制人情况”之“（一）控股股东”之“2、间接控股股东”。

六、董事、监事、高级管理人员的基本情况

（一）董事、监事、高级管理人员基本情况

序号	姓名	职务	任职起始时间
1	郝建民	董事长、行政总裁	2004年05月01日
2	陈谊	董事、总裁	2013年08月16日
3	董大平	董事、副总裁	2002年09月16日
4	罗亮	董事、副总裁兼总建筑师	2002年09月17日
5	林晓峰	董事、副总裁	2003年04月10日
6	张一	董事、副总裁	2005年01月06日
7	阚洪波	董事、副总裁	2012年08月23日
8	徐丰	监事、人力资源部总经理	2013年04月07日
9	曲咏海	副总裁	2014年02月12日
10	陈烈	助理总裁	2014年02月27日
11	刘显勇	助理总裁	2015年03月17日
12	郭光辉	财务副总监	2015年03月17日

（二）董事、监事、高级管理人员简历

1、郝建民

郝建民先生，50岁，持有哈尔滨工业大学硕士及美国 Fordham University 工商管理硕士。郝先生于1987年加入中国建筑工程总公司，1989年获派驻中海集团，于1997年被委任为中海发展下属一家附属公司的董事，并于其后被委任为若干其他附属公司的董事。2005年9月29日起任中海发展执行董事，2006年11月23日起任中海发展副主席，并于2007年6月1日起任中海发展行政总裁。于2013年8月6日起任中海发展主席并继续担任行政总裁。郝先生于2007年3月22日至2012年8月11日期间任中海发展薪酬委员会成员，并于2007年3月22日至2009年2月1日期间任该委员会主席。于2004年05月01日起任中海

地产董事长兼行政总裁，主持公司全面工作，分管人力资源部、财务资金部、战略管控部，担任战略管控委员会主任。郝先生目前除了担任中海地产董事长兼行政总裁、中海发展主席兼行政总裁外，还担任中海宏洋的主席兼非执行董事、中海集团董事、以及中海地产若干附属公司的董事，拥有约 28 年建筑及地产企业管理经验。

2、陈谊

陈谊先生，44 岁，持有天津大学工学及法学双学士，以及北京交通大学工商管理硕士及英国剑桥大学硕士，为中国教授级高级工程师及英国特许建造协会会员。陈先生于 1993 年加入中国建筑工程总公司，历任中国建筑承包公司工程师、项目经理、部门经理、副总经理，中建国际建设公司常务董事、执行副总裁，中建总公司基础设施部总经理，中建国际建设有限公司执行董事、总经理，中建股份房地产业部执行总经理及中国中建地产有限公司总经理，于 2013 年 8 月 6 日加入中海集团，并加入董事局成为中海发展执行董事，从 2014 年 4 月 24 日获任中海发展总裁，并于 2014 年 7 月 23 日获委任为中海集团董事。于 2013 年 08 月 16 日起任中海地产董事兼总裁，分管综合管理部、拓展部，拥有逾 20 年建筑及地产企业管理经验。

3、董大平

董大平先生，56 岁，毕业于黑龙江大学，持有哈尔滨工业大学工程管理硕士学位，为高级经济师。董大平先生于 1983 年加入中国建筑工程总公司，2001 年加入中海集团。2009 年 8 月至 2013 年 3 月任中海发展执行董事，现为中海发展副总裁。于 2002 年 09 月 16 日起任中海地产董事兼副总裁，协助分管人力资源部，分管监察审计部，拥有约 32 年企业人力资源管理及行政管理经验。

4、罗亮

罗亮先生，51 岁，毕业于华中理工大学（现名华中科技大学），持硕士学位，为教授级高级建筑师。1999 年加入中海集团。2007 年 3 月 22 日起任中海发展执行董事，2009 年 8 月起任中海发展副总裁兼总建筑师。于 2002 年 09 月 17 日起任中海地产董事、副总裁兼总建筑师，分管设计管理部，担任战略管控委员会副

主任，协助分管拓展业务，拥有约 25 年建筑师经验。

5、林晓峰

林晓峰先生，51 岁，毕业于北京经济学院（现首都经济贸易大学），持有澳洲南澳大学工商管理硕士学位。林先生于 1988 年加入中国建筑工程总公司，1990 年加入中海集团，2009 年 8 月到 2012 年 8 月期间任中海发展执行董事，现为中海发展副总裁。林先生于 2003 年 04 月 10 日起任中海地产董事兼副总裁，协助分管财务资金部、战略管控部，分管信息化管理部，担任战略管控委员会副主任，拥有约 27 年企业财务、会计的管理经验。

6、张一

张一先生，48 岁，毕业于天津财经学院及北京经济学院（现首都经济贸易大学）以及中国人民大学经济学培训中心，持硕士学位，为高级经济师。1994 年加入中国建筑工程总公司，同年获派驻中海集团。张先生于 2005 年 01 月 06 日起任中海地产董事兼副总裁，分管投资管理部，拥有约 21 年的公共关系及投资策划管理经验。

7、阚洪波

阚洪波先生，52 岁，毕业于合肥工业大学，持硕士学位，为教授级高级工程师。1995 年加入中海集团，2012 年 8 月获委任为中海发展副总裁，2013 年 3 月 19 日加入董事局为中海发展执行董事。阚先生于 2012 年 08 月 23 日起任中海地产董事兼副总裁，分管中海地产工程管理（深圳）有限公司，拥有约 25 年建筑工程管理经验。

8、徐丰

徐丰先生，40 岁，毕业于浙江大学，持学士学位，为高级工程师。1999 年加入中建总公司，2004 年调入中海地产，于 2013 年 04 月 07 日起任中海地产监事、人力资源部总经理，拥有约 16 年人力资源管理和企业管理经验。

9、曲咏海

曲咏海先生，44 岁，毕业于哈尔滨工业大学及清华大学，持硕士学位，为

高级工程师。1993 年加入中海集团，于 2014 年 02 月 12 日起任中海地产副总裁，分管中海地产营销管理（深圳）有限公司、法律事务部，拥有约 22 年的物资采购、投资、营销策划、项目发展、企业管理等经验。

10、陈烈

陈烈先生，45 岁，毕业于哈尔滨工业大学，为高级工程师。1994 年加入中国建筑工程总公司，2014 年加入中海集团。陈先生于 2014 年 02 月 27 日起任中海地产助理总裁，协助分管中海地产工程管理（深圳）有限公司，拥有约 21 年工程管理及企业管理经验。

11、刘显勇

刘显勇先生，43 岁，毕业于哈尔滨建筑大学（现哈尔滨工业大学），为高级经济师。刘先生 1995 年加入中海集团，于 2015 年 03 月 17 日起任中海地产助理总裁，协助分管中海地产营销管理（深圳）有限公司，拥有约 20 年营销策划及企业管理经验。

12、郭光辉

郭光辉先生，43 岁，毕业于南京理工大学，持硕士学位，为高级会计师。郭先生 2006 年加入中海集团，于 2015 年 03 月 17 日起任中海地产财务副总监，协助分管财务资金部工作，拥有约 20 年企业财务、会计的管理经验。

（三）董事、监事、高级管理人员兼职情况

截至 2015 年 06 月 30 日，本公司董事、监事与高级管理人员在股东方的兼职情况如下：

姓名	单位名称	职务
郝建民	中国海外兴业有限公司	董事长
	中国海外发展有限公司	执行董事、主席兼行政总裁
	中国海外集团有限公司	董事
陈谊	中国海外发展有限公司	执行董事兼总裁
	中国海外集团有限公司	董事

姓名	单位名称	职务
董大平	中国海外发展有限公司	副总裁
罗亮	中国海外发展有限公司	执行董事、副总裁兼总建筑师
林晓峰	中国海外兴业有限公司	董事
	中国海外发展有限公司	副总裁
张一	中国海外发展有限公司	副总裁
阚洪波	中国海外发展有限公司	执行董事兼副总裁
曲咏海	中国海外发展有限公司	副总裁
陈烈	中国海外发展有限公司	助理总裁
刘显勇	中国海外发展有限公司	助理总裁
郭光辉	中国海外发展有限公司	财务副总监

截至 2015 年 06 月 30 日，本公司董事、监事与高级管理人员在本公司及下属公司以外的境内企业兼职情况如下：

姓名	单位名称	职务
郝建民	广州新越房地产开发有限公司	董事长、法定代表人
	中海发展（深圳）有限公司	董事长、法定代表人
	中海投资控股（深圳）有限公司	董事长、法定代表人
	华艺设计顾问有限公司	董事长、法定代表人
林晓峰	华艺设计顾问有限公司	董事
张一	海墅房地产开发（杭州）有限公司	董事
	杭州世茂世盈房地产开发有限公司	董事
	山东中海华创地产有限公司	董事
	冠泉置业（宁波）有限公司	董事长、法定代表人
	上海中海海轩房地产有限公司	董事
	天津赢超房地产开发有限公司	董事
阚洪波	深圳市城端文化发展有限公司	董事长、法定代表人
	中海（深圳）酒店管理有限公司	董事长、法定代表人
	中海地产商业发展（深圳）有限公司	董事长、法定代表人
	鹤山天山金属材料制品有限公司	董事长、法定代表人
刘显勇	广州新越房地产开发有限公司	总经理
	广州中海名都房地产开发有限公司	总经理
郭光辉	鹤山天山金属材料制品有限公司	董事

(四) 董事、监事及高级管理人员持有公司股权和债券情况

1、直接持股情况

截至 2015 年 06 月 30 日，本公司为中海发展 100%间接控股子公司。因此，本公司董事、监事和高级管理人员未直接持有本公司股票。

2、间接持股情况

中海发展间接持有本公司 100%股权，根据中海发展 2014 年经审计年度报告，本公司董事、监事及高级管理人员持有中海发展股权的情况如下：

姓名	中海发展任职情况	持股数量	持股比例
郝建民	主席兼行政总裁	3,353,172 股	0.0410%
阚洪波	执行董事兼副总裁	696,800 股	0.0085%
董大平	副总裁	34,353 股	0.0004%
林晓峰	副总裁	1,271,825 股	0.0156%
张一	副总裁	1,095 股	0.0000%

七、公司的主营业务基本情况

(一) 公司的经营范围及主营业务

本公司的经营范围为：对外资向内地各省市投资的建设项目进行总承包、承担项目组织和施工管理业务，通过土地有偿使用方式获得的土地可准予房地产开发与经营业务。

目前，公司主营业务收入主要来自房地产开发、物业出租和承包工程，其中，房地产开发占据最大比重，2012 年至 2014 年度，公司房地产开发收入占营业收入比重分别达到 94.73%、96.91%、98.00%。

截至 2015 年 6 月末，本公司及控股子公司主要在建拟建、储备项目的基本情况如下：

1、主要在建项目

单位：万平方米

项目名称	项目地点	开工时间	预计竣工时间	土地面积	总建筑面积	已竣工面积
古城二期	北京市	2015 年 4 月	2017 年 6 月	9.7	42.6	
中海锦苑	佛山市	2013 年 12 月	2015 年 12 月	3.8	17.1	-

项目名称	项目地点	开工时间	预计竣工时间	土地面积	总建筑面积	已竣工面积
万锦熙岸	佛山市	2014年4月	2016年6月	6.6	27.1	-
寰宇天下	佛山市	2013年3月	2015年12月	13.7	63.6	-
金沙里	佛山市	2014年2月	2016年6月	6.7	32.0	-
寰宇天下	福州市	2014年8月	2017年6月	17.4	71.6	-
天赋山	大连市	2014年1月	2017年6月	11.5	18.4	-
誉品花园	广州市	2012年10月	2015年12月	19.0	58.3	34.0
御道路一号40#地块	杭州市	2013年12月	2015年11月	2.9	13.0	-
御道路一号42#地块	杭州市	2013年8月	2015年8月	2.6	14.0	-
御道路一号41#地块	杭州市	2014年2月	2016年12月	2.9	14.6	-
御道路一号41#地块(2013)	杭州市	2015年6月	2016年12月	1.5	9.51	
国际社区B地块	济南市	2012年3月	2016年3月	61.0	89.9	64.3
天悦府	济南市	2013年11月	2015年12月	10.2	30.5	-
华山珑城	济南市	2014年9月	2017年12月	59.9	178.1	-
锦苑	昆明市	2015年6月	2016年12月	5.5	29.4	
半岛华府	昆明市	2014年8月	2015年12月	17.3	39.6	-
和平之门1#	沈阳市	2014年6月	2017年12月	17.7	60.2	-
中海城二期	沈阳市	2011年4月	2016年12月	17.0	67.5	38.1
中海城三期	沈阳市	2012年5月	2019年6月	23.1	57.0	33.1
寰宇天下二期	沈阳市	2011年4月	2016年11月	23.4	67.2	52.9
中海广场	沈阳市	2011年9月	2019年6月	2.5	23.8	-
寰宇天下三期	沈阳市	2013年10月	2016年6月	28.9	109.2	54.8
康城二期	沈阳市	2014年6月	2017年12月	9.5	25.0	-
凤凰熙岸	苏州市	2013年6月	2015年12月	13.4	42.7	-
中海大厦	天津市	2010年3月	2018年9月	1.0	17.3	-
八里臺	天津市	2013年10月	2016年9月	8.8	29.5	11.1
凤凰璟园	无锡市	2014年3月	2018年12月	18.6	63.4	-
海悦花园	无锡市	2014年8月	2018年12月	13.6	37.2	-
国际社区	烟台市	2014年4月	2019年12月	25.2	74.8	-
国际社区三期G区	长春市	2013年8月	2015年12月	3.5	12.1	6.3
净月华庭	长春市	2014年3月	2016年12月	10.9	33.6	-
凤凰熙岸	长春市	2014年3月	2016年6月	7.0	18.5	-
紫御华府	长春市	2011年5月	2015年12月	14.0	53.3	49.1
寰宇天下一期	长春市	2014年5月	2016年6月	17.1	35.5	4.3
寰宇天下二期	长春市	2015年4月	2017年3月	29.5	61.3	
蘭庭	长春市	2012年7月	2015年12月	19.1	55.8	44.2
寰宇天下	上海市	2013年12月	2015年11月	7.9	27.5	-

项目名称	项目地点	开工时间	预计竣工时间	土地面积	总建筑面积	已竣工面积
悦府	上海市	2013年12月	2015年8月	11.4	16.2	-
国际社区	南京市	2013年8月	2015年10月	19.0	59.0	-
九号公馆	深圳市	2013年1月	2016年6月	15.2	35.3	13.4
锦城	深圳市	2014年3月	2016年9月	5.2	36.5	-
厦门同安区项目	厦门市	2015年5月	2016年12月	4.4	14.1	
琴台华府	武汉市	2013年12月	2015年12月	4.9	21.0	-
寰宇天下	宁波市	2014年3月	2016年4月	8.9	24.3	-
阳光玫瑰园	宁波市	2014年4月	2015年12月	12.3	23.7	-
合计				645.0	1,951.8	405.6

注：项目名称为公司内部管理名称

截至2015年6月末，公司主要在建项目土地面积合计645.0万平方米，总建筑面积达1,951.8万平方米，项目主要分布在上海、北京、深圳、广州、沈阳、天津、无锡、长春、南京、宁波、佛山、大连、济南、烟台、武汉等国内经济较为发达的一线和二线城市。

2、主要拟建项目：

项目名称	项目地点	预计开工时间	预计竣工时间	土地面积	总建筑面积
国际社区C地块	济南市	2015年5月	2017年6月	50.7	81.5
华山东地块	济南市	2015年4月	2018年3月	30.0	112.3
即墨王村新城项目	青岛市	2015年10月	2019年12月	87.2	110.7
中海城五期	沈阳市	2015年9月	2020年6月	43.5	116.0
和平之门4#	沈阳市	2016年6月	2021年12月	18.5	74.2
康城三期	沈阳市	2017年4月	2019年12月	7.3	15.6
寰宇天下三期	长春市	2016年8月	2018年12月	16.0	40.8
中海花园	西安市	2015年4月	2017年6月	8.4	26.1
合计				261.7	577.1

注：项目名称为公司内部管理名称

截至2015年6月末，公司主要拟建项目总土地面积261.7万平方米，总建筑面积577.1万平方米，主要分布于济南、青岛、沈阳、长春、西安等国内较发达城市。

3、土地储备情况项目

单位：万平方米

位置	建筑面积	可售面积
北京市	42.6	24.2

位置	建筑面积	可售面积
大连市	18.4	13.9
佛山市	139.9	96.6
福州市	71.6	60.2
广州市	24.3	18.2
杭州市	51.2	27.3
济南市	428.1	332.9
昆明市	69.0	49.1
南京市	59.0	43.5
宁波市	48.0	37.0
青岛市	110.7	90.5
厦门市	14.1	10.6
上海市	43.7	29.4
深圳市	58.5	38.1
沈阳市	437.2	367.2
苏州市	42.7	33.0
天津市	35.7	12.7
无锡市	100.6	75.8
武汉市	21.0	12.5
西安市	26.1	18.4
烟台市	74.8	61.0
长春市	206.1	169.0
合计	2,123.3	1,621.1

截至 2015 年 6 月末，公司土地储备建筑面积共计 2,123.3 万平方米，可售面积合计达 1,621.1 平方米。按建筑面积总量排序，土地储备分布前十位的城市分别是沈阳、济南、长春、佛山、青岛、无锡、烟台、福州、昆明、南京，均为国民经济较高，发展潜力较大的一二线城市。

（二）公司近三年主营业务收入构成

1、主营业务收入和成本的构成情况

近三年公司主营业务收入分产品构成情况

单位：千元

项目	2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房产开发	48,883,902	98.76%	32,596,271	98.08%	21,599,016	95.91%
物业出租	560,071	1.13%	412,821	1.24%	270,408	1.20%
承包工程	306,598	0.62%	567,726	1.71%	649,607	2.88%
减：合并抵消	252,569	0.51%	344,069	1.04%		0.00%

项目	2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
合计	49,498,001	100.00%	33,232,749	100.00%	22,519,031	100.00%

近三年公司主营业务成本分产品构成情况

单位：千元

项目	2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房产开发	32,072,337	99.91%	22,140,344	98.88%	12,356,340	94.82%
物业出租	24,297	0.08%	27,002	0.12%	25,910	0.20%
承包工程	257,290	0.80%	567,542	2.53%	649,425	4.98%
减：合并抵消	252,569	0.79%	344,069	1.54%		
合计	32,101,355	100.00%	22,390,818	100.00%	13,031,675	100.00%

近年来，公司营业收入持续快速增长，2012 年-2014 年度，公司主营业务收入分别为 22,519,031 千元、33,232,749 千元和 49,498,001 千元，平均年增长率达到 48.26%。其中，房地产开发收入占比最大，2012 年-2014 年度，房地产开发收入分别达到 21,599,016 千元、32,596,271 千元和 48,883,902 千元，占比分别为 95.91%、98.08%和 98.76%。公司主营业务收入的持续快速增长，主要是源于结转收入面积的不断提高，2012 年至 2014 年，公司结转收入面积分别达到 204.5 万平方米、301.2 万平方米，406.52 平方米，平均增幅达到 41.13%。

2、公司近三年毛利率情况

单位：千元

项目	2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
房产开发	16,811,564	34.39%	10,455,928	32.08%	9,242,676	42.79%
物业出租	535,774	95.66%	385,819	93.46%	244,498	90.42%
承包工程	49,309	16.08%	184	0.03%	182	0.03%
合计	17,396,647	35.15%	10,841,930	32.62%	9,487,356	42.13%

2012 年至 2014 年，公司主营业务毛利润逐年提高，分别达到 9,487,356 千元、10,841,930 千元和 17,396,647 千元，其中，公司核心业务房地产开发的毛利润分别为 9,242,676 千元、10,455,928 千元和 16,811,564 千元，毛利率相对持续稳定，分别为 42.13%、32.62%和 35.15%，平均 36.63%，期间波动主要是因为市场因素及不同项目利润结转时点不同导致。公司开发的房地产项目盈利能力较强，

且持续稳定。

(三) 公司近三年房地产开发情况

1、项目开工、竣工、在建情况

项目	2015年1-6月	2014年	2013年	2012年
新开工项目数(个)	16	28	26	15
新开工面积(万平方米)	206.6	635.4	621.8	312.7
竣工项目数(个)	13	22	19	13
竣工面积(万平方米)	157.3	637.8	287.2	255.5
期末在建项目数(个)	52	48	51	39
期末在建面积(万平方米)	1343	1293.7	1296.1	961.5

2、销售情况

项目	2015年1-6月	2014年	2013年	2012年
达预售项目(个)	68	63	55	46
签约销售面积(万平方米)	285.7	458.2	388.5	293.5
签约销售金额(万元)	3,134,095	5,634,888	5,235,224	3,238,546
签约销售均价(万元/平方米)	1.0970	1.2298	1.3475	1.1034
结转收入面积(万平方米)	89.0	406.52	301.2	204.5
结转收入(万元)	1,035,139	4,886,020	3,323,275	2,251,903

3、近三年土地购置情况及未来三年土地购置规划

单位：万元·万平方米

	土地购置面积	对应建筑面积	用途	购地支出	期末土地储备
2012年	117.2	395.5	房地产开发	2,044,196	1758.3
2013年	304.6	922.7	房地产开发	3,422,938	2393.9
2014年	191.8	451.2	房地产开发	1,355,328	2207.2
2015年预测	215	-	房地产开发	1,500,000	2300.0
2016年预测	230	-	房地产开发	1,700,000	2450.0
2017年预测	250	-	房地产开发	1,800,000	2550.0

4、未来三年的预计销售情况

项目	2015年	2016年	2017年
预计签约销售面积(万平方米)	504	554	610
预计签约销售金额(万元)	6,200,000	6,800,000	7,600,000

项目	2015 年	2016 年	2017 年
预计销售回款金额（万元）	5,900,000	6,500,000	7,150,000

2012 年至 2015 年 6 月末，尽管国内宏观经济运行和房地产调控政策起伏多变，但公司通过不断地调整经营策略，拓宽融资渠道，严控项目风险，完善项目的区域分布和产品结构，提升公司的环境适应性和可持续发展能力。最近三年，公司新开工项目个数分别为 15 个、26 个、28 个，新开工面积分别达到 312.7 万平方米、621.8 万平方米、635.4 万平方米。每年竣工项目个数分别为 13 个、19 个、22 个，竣工面积分别为 255.5 万平方米、287.2 万平方米、637.8 万平方米。每年签约销售金额分别为 323.85 亿元、523.52 亿元、563.49 亿元，结转收入面积分别为 204.5 万平方米、301.2 万平方米、406.52 平方米，相应的结转收入为 225.19 亿元、332.33 亿元、488.60 万元。公司新开工规模、竣工规模、销售金额、结转收入面积及结转收入金额等核心经营数据均呈现逐年递增，快速发展的态势。

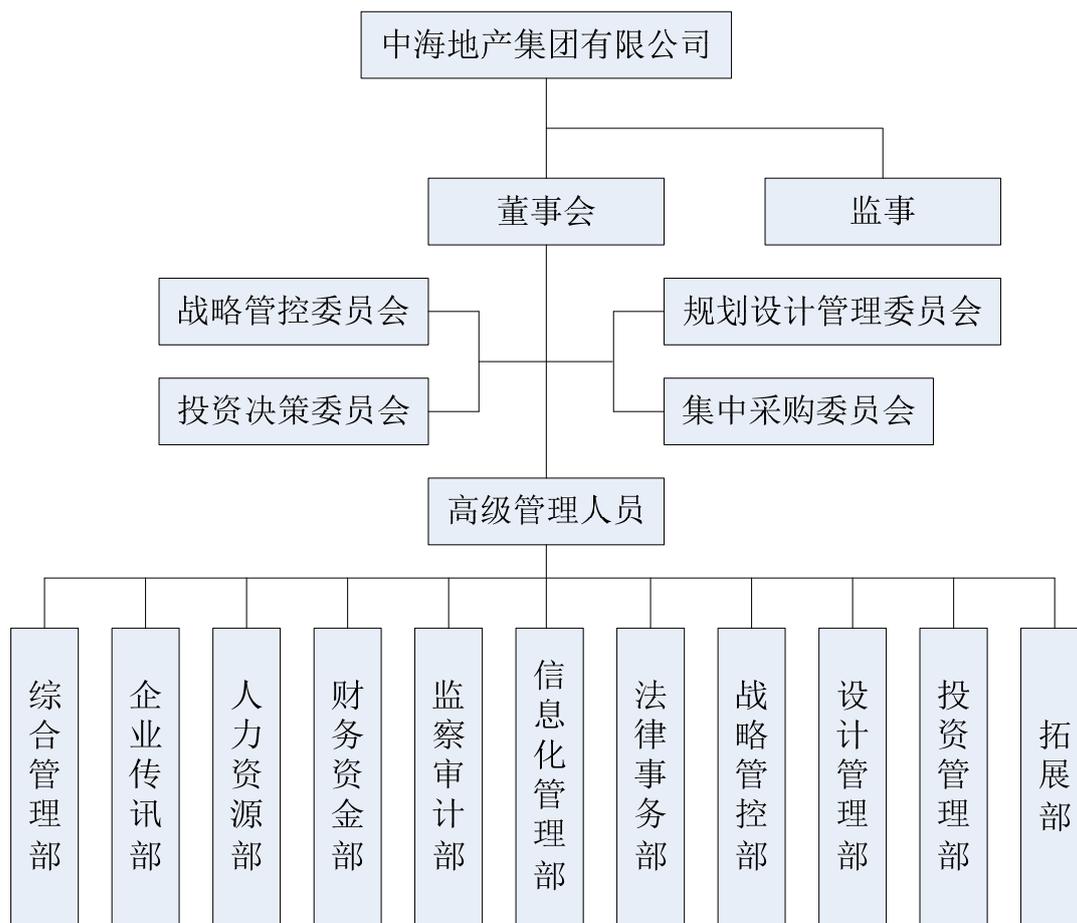
土地购置方面，公司过去三年土地购置面积分别为 117.2 万平方米、304.6 万平方米、191.8 万平方米。未来三年土地购置预测分别为 215 万平方米、230 万平方米、250 万平方米。土地购置情况与市场环境和行业发展基本保持一致，体现公司经营拿地策略与市场周期变化的高度适应性。

随着我国房地产市场逐步进入平稳调整的新常态，公司 2015 年-2017 年三年预计销售情况也将随之进入平稳增长期，未来三年预计签约销售面积分别为 504 万平方米、554 万平方米、610 万平方米，预计签约销售金额分别为 620 亿元、680 亿元、760 亿元，相应的销售回款金额预计为 590 亿元、650 亿元、715 亿元。

八、发行人的法人治理结构及相关机构最近三年的运行情况

（一）发行人的法人治理结构

公司的组织结构图如下：



（二）最近三年的运行情况

最近三年内，上述机构均能够按照《公司法》、公司章程及相关制度的规定履行相关职能，运行情况良好。

九、发行人最近三年内违法违规及受处罚的情况说明及董事、监事、高级管理人员任职资格情况。

发行人严格按照《公司法》、相关法律法规及《公司章程》的规定规范运作、依法经营。发行人最近三年内不存在违法违规行为，也不存在因违法违规行为受到相关主管机关处罚的情形。

发行人的董事、监事及高级管理人员的任职资格符合《公司法》和公司章程的规定。报告期内，董事的变动履行了必要的法律程序，符合相关法律、法规和发行人章程的规定，合法有效。

十、发行人独立运营情况

中海发展（00688.HK）是本公司间接控股股东，为香港联交所上市公司。本次发行公司债主体中海地产为中海发展的境内子公司。截至 2014 年末，中海发展有多家从事房地产开发业务的子公司未包含在本次发行主体子公司范围内，发行人为中海发展在境内最大的房地产经营主体，发行人的业务、资产规模在中海发展的占比具有绝对优势，2014 年 12 月 31 日，发行人资产总额占中海发展资产总额比例为 62.5%。本公司作为中海发展最大的境内子公司，与控股股东在业务、资产、人员、财务、机构等方面的独立性良好。

本公司及控股子公司已经具备了经营房地产业务所需的资质及完整的业务体系，项目的立项、土地储备、勘探规划、设计、工程、施工、采购、销售及售后服务等业务流程均能够独立运作。本公司及控股子公司业务开展独立于控股股东及其控制的其他企业，不存在控股股东及其控制的其他企业影响发行人独立运作的情形。本公司及控股子公司拥有经营房地产业务相关的资产，包括但不限于土地、资质的所有权或使用权。在土地、资质方面，本公司及控股子公司资产独立完整、产权明确，不存在公司控股股东及其控制的其他企业占用本公司及控股子公司土地、资质的情况。公司设立了董事会等管理、监督机构，并具备独立的内部审计制度、财务、资金管理制度、投融资管理制度等，构建了决策制度有效、职权范围明确的法人治理结构和制衡机制。公司依据房地产业务特征和自身发展需要，设立了战略管控部、设计管理部、投资管理部、拓展部、法律事务部、监察审计部财务资金部、信息化管理部、综合管理部等职能部门，行使相应的经营管理职权，各部门权责明确、相互协调。

十一、发行人关联方、关联关系、关联交易及关联交易的决策权限、决策程序、定价机制

截至 2014 年末发行人的关联方及报告期关联交易情况如下：

（一）控股股东有关信息

控股股东名称	注册地	注册资本 (港币)	对本公司持股比例 (%)	对本公司表决权比例 (%)
中国海外兴业有限公司	香港	5000 万	100	100

(二) 本公司的子公司情况

详见本节“四、公司重要对外权益投资情况”部分内容。

(三) 本公司的参股公司情况

详见本节“四、公司重要对外权益投资情况”部分内容。

(四) 本公司的其他关联方

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
中国海外发展有限公司	同受同一最终控制方控制
重庆嘉益房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
重庆嘉江房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
重庆丰盈房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
中建一局集团建设发展有限公司	同受同一最终控制方控制
中建一局集团第五建筑有限公司	同受同一最终控制方控制
中建一局集团安装工程有限公司	同受同一最终控制方控制
中建一局华江建设有限公司	同受同一最终控制方控制
中建五局建筑装饰有限公司	同受同一最终控制方控制
中建四局第三建筑工程有限公司	同受同一最终控制方控制
中建四局安装工程有限公司	同受同一最终控制方控制
中建三局装饰有限公司	同受同一最终控制方控制
中建三局建设工程股份有限公司	同受同一最终控制方控制
中建三局集团有限公司	同受同一最终控制方控制
中建三局第一建设工程有限责任公司	同受同一最终控制方控制
中建三局第三建设工程有限责任公司	同受同一最终控制方控制
中建三局第二建设工程有限责任公司	同受同一最终控制方控制
中建七局第三建筑有限公司	同受同一最终控制方控制
中建六局土木工程有限公司	同受同一最终控制方控制
中建六局第三建设工程有限公司	同受同一最终控制方控制
中建海峡建设发展有限公司	同受同一最终控制方控制
中建工业设备安装有限公司	同受同一最终控制方控制

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
中建电子工程有限公司	同受同一最终控制方控制
中建安装工程有限公司	同受同一最终控制方控制
中海月朗苑物业发展（深圳）有限公司	同受同一最终控制方控制
中海英奥置业（苏州）有限公司	同受同一最终控制方控制
中海兴业(西安)有限公司	同受同一最终控制方控制
中海兴业(成都)发展有限公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理有限公司	同受同一最终控制方控制
中海监理有限公司	同受同一最终控制方控制
中海宏洋地产集团有限公司	同受同一最终控制方控制
中海发展（中国）投资有限公司	同受同一最终控制方控制
中海发展（苏州）有限公司	同受同一最终控制方控制
中海发展（上海）有限公司	同受同一最终控制方控制
中海发展（杭州）有限公司	同受同一最终控制方控制
中海发展(广州)有限公司	同受同一最终控制方控制
中海东丰地产（大连）有限公司	同受同一最终控制方控制
中海鼎业（烟台）地产有限公司	同受同一最终控制方控制
中海鼎业（西安）房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
中海鼎盛（西安）房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
中海地产（珠海）有限公司	同受同一最终控制方控制
中海地产（苏州）有限公司	同受同一最终控制方控制
中海地产（沈阳）有限公司	同受同一最终控制方控制
中海地产（青岛）投资开发有限公司	同受同一最终控制方控制
中海地产（佛山）有限公司	同受同一最终控制方控制
中海宝松物业发展（深圳）有限公司	同受同一最终控制方控制
中国建筑一局（集团）有限公司	同受同一最终控制方控制
中国建筑西南勘察设计研究院有限公司	同受同一最终控制方控制
中国建筑第五工程局有限公司	同受同一最终控制方控制
中国建筑第四工程局有限公司	同受同一最终控制方控制
中国建筑第六工程局有限公司	同受同一最终控制方控制
中国建筑第六工程局土木工程公司	同受同一最终控制方控制
中国建筑第二工程局有限公司	同受同一最终控制方控制
中国建筑第八工程局有限公司	同受同一最终控制方控制
中国海外兴业有限公司	同受同一最终控制方控制

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
郑州海创房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
长沙中海兴业房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
长春智信咨询服务有限公司	同受同一最终控制方控制
香港华艺设计顾问（深圳）有限公司	同受同一最终控制方控制
天津中海海盛地产有限公司	同受同一最终控制方控制
天津赢超房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
太原冠泽置业有限公司	同受同一最终控制方控制
沈阳中海鼎业房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
沈阳皇姑热电有限公司	同受同一最终控制方控制
深圳市中海建设监理有限公司	同受同一最终控制方控制
深圳市龙富房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
深圳海外装修工程有限公司	同受同一最终控制方控制
上海海创房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
山东中海华创地产有限公司	同受同一最终控制方控制
青岛中海盛兴房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
青岛中海华业房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
宁波中海创城有限公司	同受同一最终控制方控制
南京中海满高房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
南京中海海浦房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
南京海润房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
济南中海地产有限公司	同受同一最终控制方控制
华鼎装饰工程有限公司	同受同一最终控制方控制
鹤山天山金属材料制品有限公司	同受同一最终控制方控制
杭州中海城溪房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
杭州世茂世盈房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
海墅房地产开发（杭州）有限公司	同受同一最终控制方控制
哈尔滨中海地产有限公司	同受同一最终控制方控制
广州中海地产有限公司	同受同一最终控制方控制
广州荔旭房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
广州荔骏房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
广州荔璟房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
广州荔安房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
广州瑾熙房地产投资咨询有限公司	同受同一最终控制方控制

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
佛山市中海兴业房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
大连中海新城置业有限公司	同受同一最终控制方控制
北京科管房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
长沙中海兴业房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
中怡华海房地产开发(珠海)有限公司	同受同一最终控制方控制
珠海经济特区卓运房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
珠海市嘉业房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
珠海市永福通房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
珠海市海丽达咨询服务有限公司	同受同一最终控制方控制
珠海市启光咨询服务有限公司	同受同一最终控制方控制
珠海市志趣咨询服务有限公司	同受同一最终控制方控制

(五) 关联交易决策

发行人规定关联交易应该遵循诚实信用、平等、自愿、等价、有偿、公正、公平、公开的原则。关联交易的价格原则上应不偏离市场独立第三方的价格和收费标准，对于难以比较市场价格或定价受到限制的关联交易，应通过合同明确有关成本和利润的标准。

公司拟进行的关联交易由公司职能部门提出议案，议案应就该关联交易的具体事项、定价依据和对公司及股东利益的影响程度做出详细说明。公司董事会根据不同的关联交易决策权限批准关联交易的实施。公司与关联人之间的重大交易应签订书面协议，协议内容应明确、具体。

(六) 关联方交易

1、购销商品、提供和接受劳务的关联交易

(1) 接受劳务情况

关联方名称	关联交易内容	2014年 (千元)	2013年 (千元)	2012年 (千元)
华鼎装饰工程有限公司	工程施工	1,118	4,618	-
深圳海外装修工程有限公司	工程施工	11,725	16,912	1,489
沈阳皇姑热电有限公司	供热施工	57,774	95,340	-
中国建筑第八工程局有限公司	工程施工	-	2,641	49,860
中国建筑第二工程局有限公司	工程施工	7,247	61,192	203,146

关联方名称	关联交易内容	2014年 (千元)	2013年 (千元)	2012年 (千元)
中国建筑第六工程局有限公司	工程施工	-	8,271	54,020
中国建筑第四工程局有限公司	工程施工	212,469	92,376	-
中国建筑第五工程局有限公司	工程施工	1,020	26,503	125,713
中国建筑一局(集团)有限公司	工程施工	11,096	160,940	51,932
中建安装工程有限公司	工程施工	34,614	-	-
中建电子工程有限公司	工程施工	2,408	-	-
中建工业设备安装有限公司	工程施工	1,511	34,397	-
中建海峡建设发展有限公司	工程施工	14,872	52,138	-
中建六局第三建设工程有限公司	工程施工	109,605	-	-
中建六局第三建筑工程有限公司	工程施工	845	29,314	74,089
中建六局土木工程有限公司	工程施工	15,591	66,581	93,143
中建七局第三建筑有限公司	工程施工	-	3,500	67,320
中建三局第二建设工程有限责任公司	工程施工	161,449	39,890	4,373
中建三局第一建设工程有限责任公司	工程施工	118,314	235,194	208,181
中建三局集团有限公司	工程施工	73,300	126,233	11,095
中建三局建设工程股份有限公司	工程施工	134,923	21,775	5,520
中建三局装饰有限公司	工程施工	710	29,840	-
中建四局第三建筑工程有限公司	工程施工	167,562	248,039	233,059
中建五局建筑装饰有限公司	工程施工	1,387	811	1,858
中建一局华江建设有限公司	工程施工	5,500	40,207	62,900
中建一局集团第五建筑有限公司	工程施工	179	40,954	49,425
中建一局集团建设发展有限公司	工程施工	54,695	-	-
中国建筑西南勘察设计研究院有限公司	工程设计及顾问、工程勘察、工程施工	12,712	17,125	-
深圳市中海建设监理有限公司	工程监理	-	110	1,108
中海监理有限公司	工程监理	745	1,311	-
中建一局集团安装工程有限公司	工程安装	510	-	-
合计		1,213,881	1,456,212	1,298,229

(2) 采购商品情况

关联方名称	关联交易内容	2014年 (千元)	2013年 (千元)	2012年 (千元)
鹤山天山金属材料制品有限公司	采购铝板入户门	8,543	13,093	-

2、关联担保情况

(1) 本公司作为担保方提供担保

被担保企业名称	受益人名称	担保金额 (万元)	担保起始日	担保终止 日	实际借款金额 (已使用额 度)(万元)	发生 损失 金额
云南中海城投房地产开发有限公司	招行昆明西园路支行	26,000	2014-12-19	2017-12-18	26,000	无
重庆嘉江房地产开发有限公司	招行重庆分行较场口支行	26,400	2013-7-12	2015-7-12	26,400	无
广州毅源房地产开发有限公司	中国建设银行广州天河支行	8,600	2012-7-2	2015-7-1	8,600	无
广州毅源房地产开发有限公司	中国建设银行广州天河支行	10,000	2012-8-20	2015-7-1	10,000	无
广州毅源房地产开发有限公司	中国建设银行广州天河支行	6,400	2012-8-20	2015-8-19	6,400	无
广州毅源房地产开发有限公司	中国建设银行广州天河支行	12,000	2012-10-26	2015-8-19	12,000	无
广州毅源房地产开发有限公司	中国建设银行广州天河支行	4,000	2012-11-5	2015-8-19	4,000	无
广州毅源房地产开发有限公司	中国建设银行广州天河支行	4,000	2012-11-6	2015-8-19	4,000	无
广州毅源房地产开发有限公司	中国建设银行广州天河支行	3,000	2012-12-27	2015-8-19	3,000	无
广州毅源房地产开发有限公司	中国建设银行广州天河支行	9,800	2012-12-6	2015-12-5	9,800	无
广州毅源房地产开发有限公司	中国建设银行广州天河支行	4,600	2012-12-14	2015-12-13	4,600	无
广州毅源房地产开发有限公司	中国建设银行广州天河支行	15,000	2012-12-27	2015-12-13	15,000	无
青岛中海华业房地产有限公司	中国建设银行青岛市南三支行	28,350	2012-11-30	2015-9-15	28,350	无
青岛中海华业房地产有限公司	中国建设银行青岛市南三支行	10,000	2012-12-3	2015-9-15	10,000	无

(2) 本公司作为被担保方

担保企业名称	受益人名称	担保金额 (万元)	担保起始日	担保终止日	实际借款金额 (已使用额 度) (万元)	发生 损失 金额
中国海外发展有限公司	中国建设银行深圳分行	17,000	2012-5-30	2015-5-30	17,000	无
中国海外发展有限公司	中国建设银行深圳分行	13,000	2012-6-21	2015-5-30	13,000	无
中国海外发展有限公司	中国建设银行深圳分行	30,000	2012-7-30	2015-7-30	30,000	无
中国海外发展有限公司	中国建设银行深圳分行	10,000	2013-1-4	2015-7-30	10,000	无
中国海外发展有限公司	中国建设银行深圳分行	10,000	2013-1-4	2016-1-3	10,000	无
中国海外发展有限公司	中国建设银行深圳分行	40,000	2014-4-2	2016-1-1	40,000	无
中国海外发展有限公司	中国建设银行深圳分行	10,000	2014-5-22	2016-1-3	10,000	无
中国海外发展有限公司	中国建设银行深圳分行	20,000	2014-5-27	2017-5-26	20,000	无
中国海外发展有限公司	中国建设银行深圳分行	5,000	2014-6-10	2017-5-27	5,000	无
中国海外发展有限公司	中国建设银行深圳分行	25,000	2014-6-10	2017-6-9	25,000	无
中国海外发展有限公司	中国建设银行深圳分行	15,000	2014-6-27	2017-6-9	15,000	无
中国海外发展有限公司	中国建设银行深圳分行	50,000	2014-8-19	2017-8-18	50,000	无
中国海外发展有限公司	中国建设银行深圳分行	20,000	2014-11-12	2017-11-11	20,000	无
中国海外发展有限公司	中国银行深圳分行	4,500	2013-2-1	2016-2-1	4,500	无
中国海外发展有限公司	中国银行深圳分行	4,500	2013-3-27	2016-2-1	4,500	无
中国海外发展有限公司	中国银行深圳分行	4,500	2013-3-28	2016-2-1	4,500	无
中国海外发展有限公司	中国银行深圳分行	4,500	2013-8-30	2016-2-1	4,500	无
中国海外发展有限公司	中国银行深圳分行	13,500	2013-9-3	2016-2-1	13,500	无
中国海外发展有限公司	中国银行深圳分行	13,500	2014-3-28	2016-2-1	13,500	无

担保企业名称	受益人名称	担保金额 (万元)	担保起始日	担保终止日	实际借款金额 (已使用额 度) (万元)	发生 损失 金额
中国海外发展有限 公司	中国银行深圳分 行	40,000	2013-7-19	2016-7-18	40,000	无
中国海外发展有限 公司	中国银行深圳分 行	10,000	2014-1-16	2016-7-18	10,000	无
中国海外发展有限 公司	中国银行深圳分 行	40,000	2013-8-9	2016-8-8	40,000	无
中国海外发展有限 公司	中国银行深圳分 行	27,000	2014-1-16	2016-8-8	27,000	无
中国海外发展有限 公司	中国银行深圳分 行	20,000	2013-9-2	2016-9-1	20,000	无
中国海外发展有限 公司	中国银行深圳分 行	10,000	2014-3-28	2016-9-1	10,000	无
中国海外发展有限 公司	中国银行深圳分 行	8,000	2014-6-30	2016-9-1	8,000	无
中国海外发展有限 公司	中国银行深圳分 行	1,000	2014-3-3	2017-3-2	1,000	无
中国海外发展有限 公司	中国银行深圳分 行	10,000	2014-3-27	2017-3-2	10,000	无
中国海外发展有限 公司	中国银行深圳分 行	10,000	2014-4-10	2017-3-2	10,000	无
中国海外发展有限 公司	中国银行深圳分 行	10,000	2014-5-8	2017-3-2	10,000	无
中国海外发展有限 公司	中国银行深圳分 行	20,000	2014-7-30	2017-3-2	20,000	无
中国海外发展有限 公司	中国银行深圳分 行	1,000	2014-3-4	2017-3-3	1,000	无
中国海外发展有限 公司	中国银行深圳分 行	20,000	2014-3-31	2017-3-3	20,000	无
中国海外发展有限 公司	中国银行深圳分 行	10,000	2014-6-27	2017-3-3	10,000	无
中国海外发展有限 公司	中国银行深圳分 行	20,000	2014-9-19	2017-9-18	20,000	无
中国海外发展有限 公司	中国工商银行深 圳深东支行	5,000	2014-2-20	2017-2-19	5,000	无
中国海外发展有限 公司	中国工商银行深 圳深东支行	10,000	2014-8-28	2017-2-19	10,000	无
中国海外发展有限 公司	中国工商银行深 圳深东支行	17,000	2014-12-12	2017-2-19	17,000	无
中国海外发展有限 公司	中国农业银行深 圳罗湖支行	25,000	2012-6-19	2015-4-22	25,000	无

担保企业名称	受益人名称	担保金额 (万元)	担保起始日	担保终止日	实际借款金额 (已使用额 度) (万元)	发生 损失 金额
中国海外发展有限 公司	中国农业银行深 圳罗湖支行	30,000	2012-7-17	2015-4-22	30,000	无
中国海外发展有限 公司	中国农业银行深 圳罗湖支行	20,000	2012-7-23	2015-4-22	20,000	无
中国海外发展有限 公司	中国农业银行深 圳罗湖支行	2,000	2012-12-21	2015-12-20	2,000	无
中国海外发展有限 公司	中国农业银行深 圳罗湖支行	2,500	2014-2-27	2015-12-20	2,500	无
中国海外发展有限 公司	中国农业银行深 圳罗湖支行	2,000	2012-12-21	2015-12-20	2,000	无
中国海外发展有限 公司	中国农业银行深 圳罗湖支行	30,000	2013-1-14	2015-12-20	30,000	无
中国海外发展有限 公司	中国农业银行深 圳罗湖支行	8,000	2013-7-24	2015-12-20	8,000	无
中国海外发展有限 公司	中国农业银行深 圳罗湖支行	18,000	2013-7-29	2016-6-24	18,000	无
中国海外发展有限 公司	中国农业银行深 圳罗湖支行	15,000	2013-8-9	2016-6-24	15,000	无
中国海外发展有限 公司	中国农业银行深 圳罗湖支行	10,000	2014-2-8	2016-6-24	10,000	无
中国海外发展有限 公司	中国农业银行深 圳罗湖支行	2,500	2014-8-14	2016-6-24	2,500	无
云南城投置业股份 有限公司(注)	招行昆明西园路 支行	14,000	2014-12-19	2017-12-18	14,000	无

注：被担保方为本公司之子公司云南中海城投房地产开发有限公司。

(3) 本公司提供委托贷款情况

借款单位	借款本金 (千元)	借款日	还款日	利率	截至2012年12 月31日余额 (千元)	2012年 度利息 收入 (千元)
重庆嘉江房地产开 发有限公司	160,000	2012-6-11	2015-6-11	7.315%	160,000	14,923
重庆嘉江房地产开 发有限公司	200,000	2012-6-11	2015-6-11	7.315%	200,000	
青岛中海华业房地 产有限公司	400,000	2011-10-20	2012-12-7	7.320%	-	35,177
青岛中海华业房地 产有限公司	100,000	2011-10-20	2014-10-20	7.320%	100,000	

借款单位	借款本金 (千元)	借款日	还款日	利率	截至2012年12 月31日余额 (千元)	2012年 度利息 收入 (千元)
长沙中海兴业房地 产有限公司	500,000	2012-5-4	2015-5-3	7.315%	500,000	48,563
长沙中海兴业房地 产有限公司	500,000	2012-5-10	2015-5-9	7.315%	500,000	
珠海经济特区卓运 房地产有限公司	100,000	2011-4-12	2014-4-12	6.100%	100,000	27,515
珠海经济特区卓运 房地产有限公司	200,000	2011-4-12	2014-4-12	6.100%	200,000	
珠海经济特区卓运 房地产有限公司	200,000	2012-5-28	2015-5-27	7.315%	200,000	
珠海市永福通房地 产开发有限公司	129,250	2010-3-26	2013-3-26	5.400%	129,250	30,033
珠海市永福通房地 产开发有限公司	200,000	2010-3-26	2013-3-26	5.400%	200,000	
珠海市永福通房地 产开发有限公司	100,000	2011-4-12	2014-4-12	6.100%	100,000	
珠海市永福通房地 产开发有限公司	125,000	2012-5-22	2015-5-21	7.315%	125,000	
武汉荣业房地产有 限公司	650,000	2012-9-25	2015-9-24	7.070%	650,000	12,510
中怡华海房地产开 发(珠海)有限公司	200,000	2010-3-5	2013-3-5	5.940%	200,000	51,606
中怡华海房地产开 发(珠海)有限公司	200,000	2010-3-5	2013-3-5	5.940%	200,000	
中怡华海房地产开 发(珠海)有限公司	100,000	2010-3-26	2013-3-26	5.400%	100,000	
中怡华海房地产开 发(珠海)有限公司	200,000	2010-3-26	2013-3-26	5.400%	200,000	
中怡华海房地产开 发(珠海)有限公司	200,000	2010-3-26	2013-3-26	5.400%	200,000	
南京海润房地产开 发有限公司	200,000	2012-1-13	2015-1-12	5.940%	200,000	23,364
南京海润房地产开 发有限公司	200,000	2012-1-13	2015-1-12	5.940%	200,000	
珠海市海丽达咨询 服务有限公司	26,900	2009-4-17	2012-4-16	5.400%	-	3,642
珠海市海丽达咨询 服务有限公司	200,000	2009-4-17	2012-4-16	5.400%	-	
珠海市启光咨询服 务有限公司	54,600	2009-4-17	2012-4-16	5.400%	-	876

借款单位	借款本金 (千元)	借款日	还款日	利率	截至 2012 年 12 月 31 日余额 (千元)	2012 年 度利息 收入 (千元)
珠海市志趣咨询服务 有限公司	38,850	2009-4-17	2012-4-16	5.400%	-	624
合计	5,184,600				4,464,250	248,833

(续)

借款单位	借款本金 (千元)	借款日	还款日	利率	截至 2013 年 12 月 31 日余额 (千元)	2013 年 度利息 收入 (千元)
杭州中海城溪房地 产有限公司	500,000	2013-8-15	2013-12-25	7.070%	500,000	25,531
杭州中海城溪房地 产有限公司	500,000	2013-8-19	2013-12-25	7.070%	500,000	
长沙中海兴业房地 产开发有限公司	500,000	2012-5-4	2015-5-3	7.315%	500,000	74,166
长沙中海兴业房地 产开发有限公司	500,000	2012-5-10	2015-5-9	7.315%	500,000	
中海地产(珠海) 有限公司	800,000	2013-3-25	2016-3-25	6.765%	800,000	42,394
中海东丰地产(大 连)有限公司	800,000	2013-4-15	2016-4-15	6.765%	800,000	39,237
重庆嘉江房地产开 发有限公司	200,000	2012-6-11	2015-6-10	7.315%	200,000	26,700
重庆嘉江房地产开 发有限公司	160,000	2012-6-11	2015-6-10	7.315%	160,000	
珠海经济特区卓运 房地产有限公司	200,000	2011-4-12	2014-4-12	6.100%	200,000	33,387
珠海经济特区卓运 房地产有限公司	100,000	2011-4-12	2014-4-12	6.100%	100,000	
珠海经济特区卓运 房地产有限公司	200,000	2012-5-28	2015-5-27	7.315%	200,000	
珠海市永福通房地 产开发有限公司	129,250	2010-3-26	2016-3-26	6.765%	129,250	36,990
珠海市永福通房地 产开发有限公司	200,000	2010-3-26	2016-3-26	6.765%	200,000	
珠海市永福通房地 产开发有限公司	100,000	2011-4-12	2014-4-12	6.100%	100,000	
珠海市永福通房地 产开发有限公司	125,000	2012-5-22	2015-5-21	7.315%	125,000	
南京海润房地产开	200,000	2012-1-13	2013-1-15	5.94%	-	924

发有限公司						
南京海润房地产开发有限公司	200,000	2012-1-13	2013-1-15	5.940%	-	
青岛中海华业房地产有限公司	100,000	2011-10-20	2013-6-30	7.320%	-	3,680
武汉荣业房地产有限公司	300,000	2012-9-25	2013-8-27	7.070%	-	
武汉荣业房地产有限公司	100,000	2012-9-25	2013-11-6	7.070%	-	39,621
武汉荣业房地产有限公司	250,000	2012-9-25	2013-12-20	7.070%	-	
中怡华海房地产开发(珠海)有限公司	200,000	2010-3-5	2013-3-5	5.940%	-	
中怡华海房地产开发(珠海)有限公司	200,000	2010-3-5	2013-3-5	5.940%	-	
中怡华海房地产开发(珠海)有限公司	100,000	2010-3-26	2013-3-26	5.400%	-	10,458
中怡华海房地产开发(珠海)有限公司	200,000	2010-3-26	2013-3-26	5.400%	-	
中怡华海房地产开发(珠海)有限公司	200,000	2010-3-26	2013-3-26	5.400%	-	
合计	6,664,250				5,014,250	333,001

(续)

借款单位	借款本金 (千元)	借款日	还款日	利率	截至2014年12月31日余额 (千元)	2014年度利息收入 (千元)
青岛中海盛兴房地产有限公司	200,000	2014-8-18	2017-8-17	6.765%	200,000	5,111
太原冠泽置业有限公司	500,000	2014-8-14	2017-8-13	6.765%	500,000	13,154
长沙中海兴业房地产开发有限公司	500,000	2012-5-4	2015-5-3	7.315%	500,000	74,166
长沙中海兴业房地产开发有限公司	500,000	2012-5-10	2015-5-9	7.315%	500,000	
郑州海创房地产开发有限公司	600,000	2014-5-26	2017-5-25	6.765%	600,000	24,805
中海地产(珠海)有限公司	800,000	2013-3-25	2016-3-25	6.765%	800,000	54,872
中海东丰地产(大连)有限公司	800,000	2013-4-15	2016-4-15	6.765%	200,000	30,292
重庆嘉江房地产开发有限公司	200,000	2012-6-11	2015-6-10	7.315%	200,000	26,700

重庆嘉江房地产开发有限公司	160,000	2012-6-11	2015-6-10	7.315%	160,000	
珠海市嘉业房地产开发有限公司	500,000	2014-5-23	2017-5-22	6.765%	500,000	20,953
珠海市永福通房地产开发有限公司	129,250	2010-3-26	2016-3-26	6.765%	129,250	37,696
珠海市永福通房地产开发有限公司	200,000	2010-3-26	2016-3-26	6.765%	200,000	
珠海市永福通房地产开发有限公司	125,000	2012-5-22	2015-5-21	7.315%	125,000	
珠海市永福通房地产开发有限公司	100,000	2014-5-23	2017-5-22	6.765%	100,000	
珠海市永福通房地产开发有限公司	100,000	2011-4-12	2014-4-12	6.100%	-	
珠海经济特区卓运房地产有限公司	200,000	2011-4-12	2014-4-12	6.100%	-	12,883
珠海经济特区卓运房地产有限公司	100,000	2011-4-12	2014-4-12	6.100%	-	
珠海经济特区卓运房地产有限公司	200,000	2012-5-28	2014-7-9	7.315%	-	
合计	5,814,250				4,714,250	300,632

(七) 关联方应收应付款项

1、应收项目

单位：千元

项目名称	2014年12月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
应收账款：			
上海海创房地产有限公司	56,260	64,655	45,516
重庆嘉江房地产开发有限公司	3,811	6,218	31,103
上海中海海怡房地产有限公司		14,000	37,954
合计	60,070	84,874	114,573
其他应收款：			
广州瑾熙房地产投资咨询有限公司	2,368,480	1,355,480	333,590
天津中海海盛地产有限公司	2,205,111	-	-
广州荔骏房地产开发有限公司	1,196,760	-	-
广州荔安房地产开发有限公司	1,183,415	-	-
长春智信咨询服务有限公司	1,146,300	718,600	-
华润置地（太原）发展有限公司	947,160	-	-
苏州依湖置业有限公司	915,950	965,950	-
中海发展（苏州）有限公司	846,772	546,165	-
南京海润房地产开发有限公司	699,464	-	10,000

项目名称	2014年12月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
宁波茶亭置业有限公司	654,500	654,500	654,500
哈尔滨中海地产有限公司	629,651	-	-
郑州海创房地产开发有限公司	550,700	-	-
广州荔旭房地产开发有限公司	431,175	-	-
长沙中海兴业房地产有限公司	391,440	216,270	486,165
重庆嘉江房地产开发有限公司	360,000	1,200,000	1,440,000
中海发展(广州)有限公司	268,785	149,267	150,240
中海兴业(成都)发展有限公司	197,000	417,000	-
中海东丰地产(大连)有限公司	180,000	-	20,000
深圳市龙富房地产开发有限公司	163,980	300,740	-
佛山市中海兴业房地产开发有限公司	151,000	20,000	185,000
重庆嘉益房地产开发有限公司	100,000	-	400,000
大连中海新城置业有限公司	85,032	-	-
香港华艺设计顾问(深圳)有限公司	44,900	-	-
中海月朗苑物业发展(深圳)有限公司	42,863	42,841	-
中海鼎业(烟台)地产有限公司	40,523	130,973	194
沈阳中海鼎业房地产开发有限公司	34,517	-	-
青岛中海盛兴房地产有限公司	31,500	55,000	-
中海物业管理有限公司	25,904	26,897	38,415
中海地产(珠海)有限公司	12,400	12,120	-
广州荔璟房地产开发有限公司	7,560	-	-
中建四局第三建筑工程有限公司	758	1,636	-
中国建筑第八工程局有限公司	723	778	122
中建三局第一建设工程有限责任公司	480	601	396
中建六局土木工程有限公司	42	42	-
中国建筑第四工程局有限公司	5	344	3,048
中海宏洋地产集团有限公司	2	-	-
广州中海地产有限公司	-	-	154
杭州中海雅戈尔房地产有限公司	-	170,050	220,050
鹤山天山金属材料制品有限公司	-	-	2
南京中海海浦房地产有限公司	-	80,000	80,000
宁波中海创城有限公司	-	150,000	-
青岛中海华业房地产有限公司	-	-	94,000
深圳中海信和地产开发有限公司	-	-	-
苏州中海雅戈尔房地产有限公司	-	249,922	351,922
天津赢超房地产开发有限公司	-	-	126
中国建筑一局(集团)有限公司	-	41	138
中海宝松物业发展(深圳)有限公司	-	467	-
中海英奥置业(苏州)有限公司	-	-	-
合计	15,914,852	7,465,685	4,468,063

2、应付项目

单位：千元

项目名称	2014年12月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
应付账款：			
中建四局第三建筑工程有限公司	102,438	59,213	44,219
中建三局第一建设工程有限责任公司	71,810	26,895	32,581
中建三局第二建设工程有限责任公司	41,237	26,420	17,208
中建三局集团有限公司	38,548	20,602	1,665
中国建筑第二工程局有限公司	30,577	42,351	40,005
中建三局建设工程股份有限公司	28,321	120	942
中建六局土木工程有限公司	24,839	21,642	26,739
中国建筑一局（集团）有限公司	24,515	17,833	5,721
中国建筑第五工程局有限公司	20,952	22,722	61,782
中建六局第三建设工程有限公司	16,870		
中建一局集团第五建筑有限公司	12,793	12,972	23,348
中国建筑第四工程局有限公司	11,226		
中建安装工程有限公司	6,923		
中国建筑第八工程局有限公司	6,726	919	16,658
中建六局第三建筑工程有限公司	6,350	6,985	16,167
中建工业设备安装有限公司	5,386	6,879	
中建一局华江建设有限公司	5,104	10,604	11,277
中建一局集团建设发展有限公司	4,895		
中建海峡建设发展有限公司	4,053	8,387	
中国建筑西南勘察设计研究院有限公司	3,796	1,951	
深圳海外装修工程有限公司	3,517	3,380	447
中建三局装饰有限公司	3,491	4,478	
中国建筑第六工程局有限公司	2,691	3,811	8,074
鹤山天山金属材料制品有限公司	1,082	655	
中国建筑第六工程局土木工程公司	803		
中建五局建筑装饰有限公司	644	214	
中建电子工程有限公司	455		
华鼎装饰工程有限公司	287	924	
中建一局集团安装工程有限公司	102		
深圳市中海建设监理有限公司	88	88	426
沈阳皇姑热电有限公司	32		
合计	480,548	300,044	307,259
其他应付款：			
中海地产（佛山）有限公司	7,517,035	7,805,613	6,809,988
中海兴业(西安)有限公司	7,408,700	6,950,700	5,480,700
上海海创房地产有限公司	6,320,025	3,050,000	1,049,815
中海发展（苏州）有限公司	5,207,160	4,294,786	2,265,251
中海发展（上海）有限公司	4,652,246	4,295,446	2,838,451

项目名称	2014年12月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
中海发展(广州)有限公司	4,392,206	3,020,981	1,714,839
中海兴业(成都)发展有限公司	3,920,890	2,900,700	1,150,048
中国海外兴业有限公司	3,248,761	3,287,447	1,562,557
中海鼎业(西安)房地产有限公司	2,700,000	2,189,920	-
中海地产(杭州)有限公司	2,228,800	2,240,800	2,114,950
青岛中海华业房地产有限公司	2,064,860	439,770	439,876
中海东丰地产(大连)有限公司	1,515,060	2,191,009	441,665
南京海润房地产开发有限公司	1,440,000	977,402	2,439,413
杭州中海城溪房地产有限公司	1,422,750	717,750	-
济南中海地产有限公司	1,059,740	1,063,740	1,078,740
中海地产(青岛)投资开发有限公司	1,037,410	457,410	-
中海地产(苏州)有限公司	794,990	794,990	368,094
杭州世茂世盈房地产开发有限公司	600,000	-	-
中海宝松物业发展(深圳)有限公司	524,081	520,290	521,990
山东中海华创地产有限公司	515,998	786,000	1,236,000
海墅房地产开发(杭州)有限公司	397,012	247,012	347,012
中海鼎盛(西安)房地产有限公司	360,825	30,000	-
天津赢超房地产开发有限公司	340,000	200,000	-
中海物业管理有限公司	312,098	187,039	199,295
中海发展(中国)投资有限公司	220,000	223,000	223,000
太原冠泽置业有限公司	217,070	-	-
深圳中海信和地产开发有限公司	197,074	197,081	197,074
南京中海海浦房地产有限公司	120,000	265	-
武汉荣业房地产有限公司	89,979	-	35,000
广州中海地产有限公司	25,816	33,269	9,006
中海月朗苑物业发展(深圳)有限公司	11,000	-	-
大连中海新城置业有限公司	3,189	-	-
北京科管房地产开发有限公司	2,974	2,974	2,344
中国建筑一局(集团)有限公司	73	-	-
中国建筑第四工程局有限公司	73	-	-
中建三局第一建设工程有限责任公司	42	-	-
中建六局土木工程有限公司	33	33	-
天津中海海盛地产有限公司	1	-	-
杭州中海房地产有限公司	-	25,000	-
南京中海满高房地产开发有限公司	-	-	-
深圳市龙富房地产开发有限公司	-	15,000	15,000
香港华艺设计顾问(深圳)有限公司	-	40,044	39,893
中海地产(沈阳)有限公司	-	-	838,808
中海地产(珠海)有限公司	-	-	88,275
中海鼎业(烟台)地产有限公司	-	50,000	-
中海发展(杭州)有限公司	-	25,000	-

项目名称	2014年12月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
重庆丰盈房地产开发有限公司	-	135,000	-
合计	60,867,969	49,395,470	33,507,084

十二、发行人最近三年内资金占用情况以及为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情况

发行人最近三年内不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用的情形。截至2014年12月31日，发行人提供担保情况详见本节“十一、（六）、2、（1）”

十三、发行人内控制度的建立及运行情况

为了进一步规范公司的管理和运作，保障公司的合法权益，根据国家有关法律、法规的规定，制定了详细的内部控制制度。

（一）财务管理制度

公司根据《会计法》、《企业会计准则》和《会计基础工作规范》及国家其他有关法律和法规，结合公司实际情况，公司制定了《资金管理制度》、《财务信息化管理制度》、《预算管理制度》、《统计管理制度》等进行财务管理。该等制度是公司各项财务活动的基本行为准则，从制度上完善和加强了公司会计核算工作、提高会计核算工作的质量和水平、资金计划、账户、收款、内部调拨、付款审批的管理等，从根本上规范公司会计核算，确保了财务会计核算和财务管理的合法、合规。同时，公司着力加强会计信息系统建设，提升财务核算工作的信息化水平，有效保证了会计信息及资料的真实和完整。

（二）内部审计制度

公司已建立了《监察审计管理制度》、《监察审计操作细则》、《诫勉谈话制度》、《经济合同监督管理办法》、《不相容岗位分离实施办法》、《岗位风险防范指引》等规章制度，设置了独立负责内部审计和监察事务的监察审计部。公司通过加强内部审计人员的配备，提高审计人员的业务水平和素质，有效开展内部审计工作。

（三）采购、招标管理制度

公司根据业务需要与质量管理原则，制定了《集中采购管理制度》、《招标管理制度》和《工程合约管理制度》，总公司、子公司及各地区分公司所需各类物资、材料、工程建设服务由总部统一询价供应。公司对产品和服务的选购、订购、验收环节分别制定了严格的工作原则，对于新产品采购须邀请三家以上供应商参与报价，并以质量最优、服务最好、价格最低作为选定原则。对于长期合作的供应商，公司根据历史采购价格、服务质量、产品使用情况设立了详细的信息库和考评机制，对于有不良记录的供应商采取一票否决制。公司通过严格的管理体系和丰富的历史积累，从源头上保证了产品和服务的质量。

（四）投资管理制度

公司总部或各地区分公司房地产项目投资的论证、谈判、决策、方案制定由公司投资决策委员会统筹，项目的执行、履约等情况由投资管理部统一管理。公司制定了完整的项目投资申报、立项、调研、审批、实施、考核流程，并具备完善的项目指标评测、利润测算等体系。

（五）建设方管控制度

公司总部制定了严格的建设方管控制度，包括《项目策划管理办法》、《项目发展计划及进度管理制度》、《施工现场形象标识系统实施细则》、《住宅精装修工程管理办法》、《工程规范》、《施工安全管理制度》等一些列建设施工管理制度，要求各地区分公司统一贯彻施行，并向各地区分公司提供专业指导和技术支持；总部对于各地建设项目都具备严格的评估系统，并要求地区分公司提交月度计划及每周工程进度报告，收集及分析各地区分公司的施工进度及质量情况，就在建项目进行计划考核；公司还会定期或不定期进行现场安全巡视，对于安全隐患做好记录、提醒、限期整改和事后核验，确保现场施工安全。各地区分公司在总部的严格监督下，根据统一规范负责指定项目施工的现场管理。同时，公司还具备完善的工程质量管控体系，制定了《工程质量管理制》和《开发项目移交物业验收管理办法》，严控工程质量，确保项目品质。

（六）信息披露事务管理制度

为规范公司的信息披露行为，加强信息披露事务管理，保护投资者、债权人及其他利益相关者的合法权益，本公司根据相关法律法规、中国证券监督管理委

员会发布的《公司债券发行与交易管理办法》等制定本制度,规定公司发行债券、存续期财务报告及其他相关公告应当按照监管部门的要求及时披露,凡是对投资者投资决策有重大影响的信息,均应当在相关公告中披露。本公司财务资金部为公司信息披露事务管理部门。

第四节 发行人资信情况

一、公司获得主要贷款银行的授信情况

本公司资信情况良好，与银行等金融机构一直保持长期合作伙伴关系，并持续获得各银行较高的贷款授信额度，间接债务融资能力较强。截至 2015 年 9 月末，公司合并口径获得的银行授信总额为 518.00 亿元，已使用授信 98.31 亿元，未使用授信额度 419.69 亿元。

二、近三年公司与主要客户业务往来的资信情况

最近三年，发行人与主要客户发生业务往来时，均遵守合同约定，未发生严重违约情况。

三、近三年债券发行及偿还情况

发行人近三年未曾发行过公司债券、中期票据或短期融资券。

四、本次发行后累计公司债券余额及其占发行人最近一期经审计净资产的比例

如发行人本次申请的公司债券经中国证监会核准并全部发行完毕后，发行人并表范围累计公司债券余额约为 80 亿元，占公司 2015 年 3 月 31 日合并报表所有者权益的比例为 16.07%，未超过公司净资产的 40%。

五、近三年偿债能力财务指标(合并报表口径)

根据发行人2012年、2013年、2014年审计报告及2015年半年度报告（未经审计），发行人最近三年一期主要财务指标如下：

项目	2015-6-30	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
流动比率（合并）（倍）	1.36	1.35	1.35	1.38
速动比率（合并）（倍）	0.45	0.43	0.36	0.43
资产负债率（合并）	72.84%	71.75%	72.56%	69.53%
资产负债率（母公司）	71.55%	71.17%	67.69%	65.80%
项目	2015 年上半年	2014 年度	2013 年度	2012 年度
EBITDA 利息保障倍数（倍）	9.22	18.29	15.99	18.28
贷款偿还率	100%	100%	100%	100%

利息偿付率	100%	100%	100%	100%
-------	------	------	------	------

上述财务指标计算公式如下：

①流动比率=流动资产/流动负债

②速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

③资产负债率=总负债/总资产

④EBITDA 利息保障倍数=(利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销)/
(资本化利息+计入财务费用的利息支出)

⑤贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额

⑥利息偿付率=实际支付利息/应付利息

第五节 财务会计信息

一、近三年又一期财务会计报表

(一) 合并财务会计报表

1、资产负债表

单位：千元

资产	2015年6月 30日	2014年12月 31日	2013年12月 31日	2012年12月 31日
流动资产：				
货币资金	15,996,362	24,242,819	13,577,164	14,273,707
应收账款	781,321	1,011,497	524,238	722,584
预付款项	864,056	683,562	349,944	587,802
应收利息	-	6,517	8,368	10,290
其他应收款	35,233,836	20,595,731	15,601,247	8,727,174
存货	115,967,383	107,918,007	91,107,126	58,719,888
一年内到期的非流动资产	329,250	1,485,000	400,000	1,229,250
其他流动资产	4,551,317	2,853,686	2,501,469	1,300,141
流动资产合计	173,723,526	158,796,819	124,069,555	85,570,835
非流动资产：				
可供出售金融资产	19,999	19,999	39,502	19,999
长期股权投资	1,038,539	1,076,827	941,324	2,323,627
投资性房地产	12,353,000	12,353,000	8,439,000	7,364,000
无形资产	2,701	2,633	2,271	100
商誉	9,627	9,627	9,067	9,067
固定资产	61,056	62,797	60,888	46,089
长期待摊费用	516	1,417	1,098	2,153
递延所得税资产	-	-	-	-
其他非流动资产	2,300,000	3,229,250	3,614,250	3,235,726
非流动资产合计	15,785,438	16,755,549	13,107,401	13,000,761
资产总计	189,508,963	175,552,368	137,176,956	98,571,596

资产负债表(续)

单位：千元

负债和所有者权益	2015年6月30日	2014年12月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
流动负债：				
短期借款	26,000	26,000	0	0
应付账款	12,915,568	13,631,912	6,931,876	4,465,924
预收款项	50,745,511	34,814,887	31,334,307	18,787,590
应付职工薪酬	4,286	5,112	2,575	3,101
应交税费	692,822	2,728,031	1,770,838	2,661,344
应付利息	-	16,091	19,712	38,614
应付股利	2,697	2,697	4,371	2,697
其他应付款	59,981,300	62,972,023	50,838,474	34,838,822
一年内到期的非流动负债	3,333,249	3,156,749	882,765	988,912
流动负债合计	127,701,432	117,353,501	91,784,917	61,787,001
非流动负债：				
长期借款	8,283,000	6,545,000	6,186,500	5,489,778
递延所得税负债	2,057,988	2,057,988	1,563,886	1,262,404
非流动负债合计	10,340,988	8,602,988	7,750,386	6,752,182
负债合计	138,042,421	125,956,489	99,535,303	68,539,183
所有者权益：				
实收资本	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000
资本公积	7,174	25,817	25,922	23,831
盈余公积	171,559	171,559	171,559	171,559
未分配利润	38,190,916	36,505,272	26,273,687	19,523,742
其他综合收益	-7,209	-8,598	-11,382	-905
归属于母公司所有者权益合计	48,362,440	46,694,051	36,459,786	29,718,227
少数股东权益	3,104,103	2,901,828	1,181,867	314,186
所有者权益合计	51,466,543	49,595,879	37,641,653	30,032,413
负债和所有者权益总计	189,508,963	175,552,368	137,176,956	98,571,596

2、利润表

单位：千元

项目	2015年1-6月	2014年度	2013年度	2012年度
营业收入	10,923,460	49,881,261	33,634,793	22,799,785
减：营业成本	6,322,825	32,101,571	22,390,983	13,033,334
营业税金及附加	1,026,148	3,897,703	2,589,455	2,467,743
销售费用	351,693	800,062	451,792	355,783
管理费用	306,914	518,530	425,784	400,910
财务费用	171,407	389,103	115,418	292,547
资产减值损失/(转回)	0	0	0	0
加：公允价值变动收益	0	1,785,614	1,075,000	1,776,874
投资收益	6,712	75,503	234,869	985,595
其中：对联营企业的投资收益	6,712	75,503	143,029	985,595
营业利润	2,751,186	14,035,408	8,971,231	9,011,938
加：营业外收入	34,394	76,991	52,368	142,936
减：营业外支出	1,313	3,981	2,439	1,389
其中：非流动资产处置损失	169	97	102	21
利润总额	2,784,266	14,108,419	9,021,159	9,153,485
减：所得税费用	717,702	3,665,240	2,196,462	2,157,747
净利润	2,066,564	10,443,178	6,824,697	6,995,738
归属于母公司所有者的净利润	1,685,644	10,231,586	6,749,945	6,989,723
少数股东损益	380,920	211,593	74,752	6,015
综合收益总额	2,067,952	10,445,963	6,814,220	6,992,048
其中：归属于母公司所有者的综合收益总额	1,687,032	10,234,370	6,739,468	6,986,034
归属于少数股东的综合收益总额	380,920	211,593	74,752	6,015

3、现金流量表

单位：千元

项目	2015年1-6月	2014年度	2013年度	2012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	29,314,333	50,653,752	44,011,455	27,688,578
收到的税费返还	853	-	-	-
收到的其他与经营活动有关的现金	12,344,333	29,480,617	67,694,360	7,105,866
经营活动现金流入小计	41,659,519	80,134,369	111,705,815	34,794,445
购买商品、接受劳务支付的现金	15,418,488	39,006,174	81,540,552	20,694,482
支付给职工以及为职工支付的现金	596,394	869,909	622,842	541,779
支付的各项税费	6,140,269	6,345,624	6,977,385	4,074,917
支付的其他与经营活动有关的现金	29,153,810	24,436,690	23,714,922	5,214,060
经营活动现金流出小计	51,308,961	70,658,397	112,855,700	30,525,238
经营活动产生的现金流量净额	-9,649,442	9,475,972	-1,149,885	4,269,206
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资所收到的现金	-	-	-	-
不丧失控制权处置子公司部分股权收到的现金	-	-	-	-
取得投资收益收到的现金	50,000	-	-	-
处置固定资产和其他长期资产收回的现金净额	36	146	4,998	1,007
收到其他与投资活动有关的现金		1,200,000	3,050,000	720,350
投资活动现金流入小计	50,036	1,200,146	3,054,998	721,357
购建固定资产和其他长期资产支付的现金	3,268	10,147	31,830	20,815
投资支付的现金	67,036	100,000	44,503	-
取得子公司支付的现金净额	-	-	-	-
处置子公司相关的现金流出净额				
支付其他与投资活动有关的现金		1,900,000	2,602,484	2,337,331
投资活动现金流出小计	70,305	2,010,147	2,678,818	2,358,146
投资活动产生的现金流量净额	-20,268	-810,001	376,181	-1,636,788

项目	2015年1-6月	2014年度	2013年度	2012年度
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资收到的现金	-	5,880	22,000	7,398,200
取得借款所收到的现金	3,430,000	4,466,000	3,015,733	3,626,262
收到其他与筹资活动有关的现金		-	-	-
筹资活动现金流入小计	3,430,000	4,471,880	3,037,733	11,024,462
偿还债务支付的现金	1,515,500	1,807,516	2,425,158	5,224,000
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	491,127	664,679	535,369	518,949
支付其他与筹资活动有关的现金	120	-	45	1,330
筹资活动现金流出小计	2,006,747	2,472,195	2,960,572	5,744,279
筹资活动产生的现金流量净额	1,423,253	1,999,685	77,161	5,280,184
四、现金及现金等价物净增加额	-8,246,457	10,665,656	-696,543	7,912,602
加：年初现金及现金等价物余额	24,242,819	13,577,164	14,273,707	6,361,105
五、年末现金及现金等价物余额	15,996,362	24,242,819	13,577,164	14,273,707

(二) 母公司财务会计报表

1、母公司资产负债表

单位：千元

资产	2015年6月30日	2014年12月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
流动资产：				
货币资金	4,356,850	8,995,267	5,939,643	7,469,417
预付款项	-	1,749	-	2,781
应收利息	-	42,481	34,471	34,918
应收股利	44,606	-	-	-
其他应收款	70,002,185	57,486,833	46,717,057	23,618,798
存货	349	349	837	6,909
一年内到期的非流动资产	7,032,491	2,888,241	2,051,644	8,746,301
流动资产合计	81,436,481	69,414,920	54,743,651	39,879,124

资产	2015年6月30日	2014年12月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
非流动资产				
长期股权投资	5,664,451	5,693,680	4,527,099	3,995,178
可供出售金融资产	19,999	19,999	39,502	19,999
固定资产	3,595	3,453	2,090	2,373
无形资产	1,263	1,754	1,862	100
递延所得税资产	-	-	-	-
其他非流动资产	7,100,000	15,229,250	14,267,491	7,032,512
非流动资产合计	12,789,308	20,948,136	18,838,043	11,050,162
资产总计	94,225,789	90,363,057	73,581,694	50,929,286

母公司资产负债表(续)

单位：千元

负债和所有者权益	2015年6月30日	2014年12月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
流动负债				
应付账款	5,662	5,944	6,543	25,799
预收款项	-	-	887	769
应付职工薪酬	-	-	22	-
应交税费	18,992	299,133	426,290	347,506
应付利息	-	15,333	11,243	12,721
其他应付款	57,513,107	55,953,835	43,668,510	27,787,791
一年内到期的非流动负债	2,500,000	4,895,000	710,000	820,000
流动负债合计	60,037,761	61,169,245	44,823,494	28,994,586
长期借款	7,383,000	3,143,500	4,986,500	4,518,000
非流动负债合计	7,383,000	3,143,500	4,986,500	4,518,000
负债合计	67,420,761	64,312,745	49,809,994	33,512,586
所有者权益				
实收资本	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000
资本公积	6,092	6,092	6,092	4,001

负债和所有者权益	2015年6月30日	2014年12月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
盈余公积	171,559	171,559	171,559	171,559
未分配利润	16,627,377	15,872,660	13,594,048	7,241,141
所有者权益合计	26,805,029	26,050,312	23,771,700	17,416,701
负债和所有者权益总计	94,225,789	90,363,057	73,581,694	50,929,286

2、母公司利润表

单位：千元

项目	2015年1-6月	2014年度	2013年度	2012年度
营业收入	659,740	1,405,758	1,387,037	1,092,188
减：营业成本	-	291	6,072	986
营业税金及附加	30,363	74,167	80,272	73,912
销售费用	85	446	810	414
管理费用	51,657	104,694	150,321	190,674
财务费用	209,553	440,400	162,265	325,812
加：投资收益	416,054	1,689,364	5,613,696	1,312,071
营业利润	784,136	2,475,125	6,600,992	1,812,460
加：营业外收入	600	-	17	3,876
减：营业外支出	-	27	0	4
利润/(亏损)总额	784,736	2,475,098	6,601,009	1,816,332
减：所得税费用	30,020	196,486	248,101	128,251
净利润/(亏损)及综合收益/(亏损)总额	754,717	2,278,612	6,352,908	1,688,081

3、母公司现金流量表

单位：千元

项目	2015年1-6月	2014年度	2013年度	2012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	705,198	102,892	113,875	53,224
收到的税费返还	630	-	-	-

项目	2015年1-6月	2014年度	2013年度	2012年度
收到的其他与经营活动有关的现金	37,158,805	75,044,090	91,535,503	45,939,913
经营活动现金流入小计	37,864,634	75,146,982	91,649,378	45,993,138
购买商品、接受劳务支付的现金	336	408	5,363	15,295
支付给职工以及为职工支付的现金	43,509	84,217	121,690	174,754
支付的各项税费	344,081	400,439	253,727	110,536
支付的其他与经营活动有关的现金	43,735,666	72,374,581	91,891,694	42,912,305
经营活动现金流出小计	44,123,591	72,859,645	92,272,474	43,212,890
经营活动产生的现金流量净额	-6,258,958	2,287,337	-623,096	2,780,248
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资所收到的现金	10,000	650,000	119,700	-
取得投资收益收到的现金	70,670	340,400	645,284	45,000
处理固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	11	48	5
收到其他与投资活动有关的现金	-	4,601,644	11,252,919	1,801,850
投资活动现金流入小计	80,670	5,592,055	12,017,951	1,846,855
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	542	2,712	2,362	611
支付其他与投资活动有关的现金	-	6,400,000	11,795,725	4,134,643
投资所支付的现金	25,000	252,990	1,092,503	171,600
投资活动现金流出小计	25,542	6,655,702	12,890,590	4,306,853
投资活动产生的现金流量净额	55,128	-1,063,647	-872,639	-2,459,998
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资收到的现金	-	-	-	7,389,800
取得借款收到的现金	3,330,000	4,040,000	2,610,000	2,618,000
筹资活动现金流入小计	3,330,000	4,040,000	2,610,000	10,007,800
偿还债务支付的现金	1,485,500	1,698,000	2,251,500	5,019,000
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	279,088	510,065	392,539	420,543

项目	2015年1-6月	2014年度	2013年度	2012年度
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	1,330
筹资活动现金流出小计	1,764,588	2,208,065	2,644,039	5,440,873
筹资活动产生的现金流量净额	1,565,412	1,831,935	-34,039	4,566,927
四、现金及现金等价物净变动额	-4,638,417	3,055,625	-1,529,774	4,887,177
加：年初现金及现金等价物余额	8,995,267	5,939,643	7,469,417	2,582,240
五、年末现金及现金等价物余额	4,356,850	8,995,267	5,939,643	7,469,417

二、公司主要财务指标

(一) 主要财务指标（合并报表口径）

项目	2015年6月30日/2015年1-6月	2014年12月31日/2014年度	2013年12月31日/2013年度	2012年12月31日/2012年度
流动比率	1.36	1.35	1.35	1.38
速动比率	0.45	0.43	0.36	0.43
资产负债率（合并）	72.84%	71.75%	72.56%	69.53%
资产负债率（母公司）	71.55%	71.17%	67.69%	65.80%
EBITDA 利息保障倍数(倍)	9.22	18.29	15.99	18.28
存货周转率	0.056	0.32	0.30	0.22
应收账款周转率	12.19	64.96	53.95	31.55
总资产周转率	0.06	0.32	0.29	0.23

注：上述财务指标的计算方法如下：

①流动比率=流动资产/流动负债

②速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

③EBITDA 利息保障倍数=(利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销)/(资本化利息+计入财务费用的利息支出)

④资产负债率=总负债/总资产

⑤应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额，其中 2012 年应收账款周转率=营业收

入/应收账款余额

⑥存货周转率=营业成本/存货平均余额，其中 2012 年存货周转率=营业成本/存货余额

⑦总资产周转率=营业收入/总资产平均余额，其中 2012 年总资产周转率=营业收入/总资产余额

（二）净资产收益率情况

根据中国证监会《公开发行证券公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露（2010 年修订）》的规定，公司近三年和 2015 年上半年的加权平均净资产收益率指标计算如下：

报告期利润	报告期间	加权平均净资产收益率（%）
归属于公司普通股股东的净利润	2015 年上半年	3.55
	2014 年度	24.61
	2013 年度	20.40
	2012 年度	26.65
扣除非经常损益后归属于普通股股东的净利润	2015 年上半年	3.28
	2014 年度	21.45
	2013 年度	18.02
	2012 年度	21.50

注：上述财务指标的计算方法如下：

$$\text{加权平均净资产收益率} = P / (E_0 + NP \div 2 + E_i \times M_i \div M_0 - E_j \times M_j \div M_0 \pm E_k \times M_k \div M_0)$$

其中，P 分别对应于归属于公司普通股股东的净利润、扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润；NP 为归属于公司普通股股东的净利润；E₀ 为归属于公司普通股股东的期初净资产；E_i 为报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产；E_j 为报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产；M₀ 为报告期月份数；M_i 为新增净资产下一月份起至报告期期末的月份数；M_j 为减少净资产下一月份起至报告期期末的月份数；E_k 为因其他交易或事项引起的净资产增减变动；M_k 为发生其他净资产增减变动下一月份起至报告期期末的月份数。

（三）非经常性损益明细表

公司近三年非经常性损益明细表如下：

单位：千元

项目	2014 年	2013 年	2012 年
非流动性资产处置损益	138	199	525

项目	2014年	2013年	2012年
计入当期损益的政府补助,但与企业正常经营业务密切相关,符合国家政策规定,按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	42,914	20,291	130,991
对外委托贷款取得的损益	291,456	298,874	207,681
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	1,785,614	1,075,000	1,776,874
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	-	-	-
受托经营取得的托管费收入	-	-	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	29,958	29,438	10,031
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	-	-
小计	2,150,081	1,423,802	2,126,102
所得税影响额	837,701	633,972	774,073
少数股东权益影响额(税后)	1,369	261	-0
合计	1,311,011	789,569	1,352,029

三、管理层意见

对于本公司的资产状况,公司管理层认为:最近三年,公司资产质量良好,主要资产和负债项目与公司业务收入增长基本匹配,资产负债率低于行业平均水平,公司总体资产周转能力高于行业平均水平;公司具备较强的盈利能力和付息偿债能力,债务风险较低。

第五节 募集资金的运用

一、本次发行公司债券募集资金数额及用途

根据《管理办法》的相关规定，结合公司财务状况及未来资金需求结合公司财务状况及未来资金需求，公司向中国证监会申请发行不超过 80 亿元的公司债券。

本次发行规模不超过 80 亿元，主要目的在于拓宽公司融资渠道，优化公司债务期限结构，增加中长期负债的比例，使得公司负债与资产的期限结构更加匹配，满足公司战略规划对中长期资金的需求，同时在一定程度上降低公司的财务成本，增强公司的抗风险能力，提升公司的市场竞争力，符合公司的利益。

二、本次募集资金运用计划及专项账户管理安排

经公司 2015 年 5 月 5 日董事会会议审议通过，并经 2015 年 5 月 25 日股东决议通过，本次发行公司债券的募集资金拟用于偿还银行贷款和补充流动资金。

（一）偿还银行贷款

公司拟将本期债券募集资金的 13.95 亿元用于偿还银行贷款，具体的偿付明细如下：

序号	借款单位	借款金融机构	截至 2015 年 3 月 31 日借款余额（亿元）	到期日
1	中海地产集团有限公司	中国建设银行深圳分行	6.00	2016 年 01 月 03 日 2 亿元 2016 年 01 月 01 日 4 亿元
2	中海地产集团有限公司	中国银行深圳分行	3.50	2016 年 02 月 01 日
3	中海地产集团有限公司	中国农业银行罗湖支行	4.45	2015 年 12 月 20 日
合计			13.95	

因本期债券的审批和发行时间尚有一定不确定性，可能使公司无法直接以本期债券募集资金于上述金融机构贷款到期日进行偿还。如公司无法直接以本期债券募集资金于上述金融机构贷款到期日进行偿还，公司将本着有利于优化公司债务结构、尽可能节省财务费用的原则通过自筹资金方式偿还上述金融机构贷款，

待本期债券募集资金到位后予以替换。

（二）补充流动资金

公司拟将本期债券募集资金的66.05亿元用于补充流动资金。

截至2014年末，公司土地储备的总建筑面积达到2,207.2万平方米。随着在建项目及拟建项目的陆续开发建设，公司在未来的现金支出将会较大。由于房地产项目具有规模较大、回款周期长、资源占用大的特点，公司需要准备大量的流动资金以应对项目所需的资金周转，保证项目的运转和开发。

截至2014年末，公司的流动负债中主要包括预收款项348.15亿元、其他应付款629.72亿元及应付账款136.32亿元，公司短期内对流动资金的需求较大。流动资金的补充可以保障公司的现金储备，从而有效应对公司日常经营中的资金需求，为公司业务的快速发展提供有力的支持。为了更好地贯彻公司的发展战略，把握公司新一轮开发的机遇，本次募集资金中的66.05亿元补充流动资金将用于现有项目的滚存使用和未来资金储备，从而进一步保障公司未来流动资金的充足率和灵活性，优化公司的资产负债结构。

发行人已于中国银行深圳支行开设账户作为本次募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的接收、存储与划转。

三、本期债券募集资金运用对公司财务状况的影响

假设本期债券的实际募集资金规模为发行规模的上限 80 亿元，用于偿还金融机构借款和补充流动资金。本期债券募集资金的运用对公司财务状况将产生如下影响：

（一）有利于优化公司债务结构，增强短期偿债能力

截至 2015 年 6 月 30 日，公司合并报表口径的流动负债占负债总额的比例为 92.51%，非流动负债占负债总额的比例为 7.49%，流动比率为 1.36，速动比率为 0.45。假设本期债券发行在 2015 年 6 月 30 日完成，按本次发行规模上限 80 亿元计算且按募集资金用途使用本次发行所募资金后，流动负债占负债总额的比例将下降为 87.32%，非流动负债占负债总额的比例将上升为 12.68%，流动比率提

高为 1.43，速动比率为 0.51。

以上数据显示，募集资金用于金融机构借款和补充流动资金，有利于优化公司债务期限结构，增强短期偿债能力和提高资金运营效率。

（二）有利于公司合理配置资金，支持业务发展

近期，国家在坚持房地产业宏观调控的各项政策不动摇的基础上，研究建立房地产宏观调控的长效机制，以促进房地产业长期健康稳定发展。报告期内，公司秉承谨慎乐观的方针，通过大力开拓新的销售区域、完善销售及市场推广策略、融资渠道多元化等经营策略，使得公司主业发展保持了稳定的增长，各项资产规模逐步扩大。本期债券募集资金的运用，有利于公司更合理地配置中长期资金及流动资金，有效支持公司房地产开发业务的进一步发展，实现继续拓展房地产业务区域和提高市场份额的战略规划。

（三）有利于拓宽公司融资渠道，降低融资成本

通过发行公司债券，可以拓宽公司融资渠道，并有效降低融资成本。按目前的银行贷款利率水平以及本期债券预计的发行利率进行测算，本期债券发行后，公司每年可节省一定的财务费用，有利于增强公司的盈利能力。

综上所述，本次募集资金用于偿还银行贷款和补充流动资金，有利于提高财务杠杆比率，优化债务期限结构，增强短期偿债能力和资金运营效率，满足公司的流动资金需求，符合公司和全体股东的利益。

四、募集资金监管机制及措施

发行人将对债券募集资金进行严格的使用管理，加强业务规划和内部管控，努力提高整体经济效益水平，严格控制成本支出。本期债券的募集资金将严格按照本募集说明书承诺的资金安排使用，实行专款专用，并由债券受托管理人根据《债券受托管理协议》及《债券持有人会议规则》的约定对募集资金的监管进行持续的监督。

（一）发债募集资金使用计划

发行人将严格按照募集说明书承诺的投向和资金安排使用募集资金。发行人

与中国银行股份有限公司深圳深南支行签署了募集资金账户监管协议，并在深圳深南支行下属二级支行深圳中建大厦支行设立了募集资金专户，资金监管行将对募集资金的使用状况进行严格的核查监督，确保募集资金的使用符合募集说明书承诺的投向和资金安排，切实保障募集资金专款专用。

（二）发债募集资金管理制度

发行人根据《中华人民共和国会计法》、《企业会计准则》等国家相关政策法规和公司有关的管理规定，结合公司的实际情况，在公司内建立了规范、高效、有序的财务管理体系，制定并完善了一系列的财务管理制度和财务组织规范。通过完善的内部管理制度和严格的规范流程，发行人将确保债券募集资金按照证监会核准的用途使用，降低偿付风险，保证本期债券持有人的合法权益。根据发行人与受托管理人签订的《中海地产集团有限公司 2015 年公司债券受托管理协议》，受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。在本期债券存续期内，受托管理人应当每半年检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致。受托管理人应当至少提前二十个工作日掌握公司债券还本付息的资金安排，督促发行人按时履约。受托管理人应当每半年对发行人进行回访，监督发行人对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，并至少在每年 6 月 30 日前披露上一年度受托管理事务报告。

第六节 备查文件

一、备查文件内容

- 1、发行人2012年、2013年、2014年及2015年一期的财务报告及审计报告；
- 2、主承销商出具的核查意见；
- 3、发行人律师出具的法律意见书；
- 4、资信评级机构出具的资信评级报告；
- 5、2015年中海地产集团有限公司公司债券之债券持有人会议规则；
- 6、2015年中海地产集团有限公司公司债券之受托管理协议；
- 7、中国证监会核准本次发行的文件。

二、备查文件查阅时间、地点

自本募集说明书公告之日起，投资者可以至本公司、主承销商处查阅本募集说明书全文及上述备查文件，或登录上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）查阅本募集说明书及摘要。

（一）查阅时间

本期债券发行期间，每日9:00-11:30，14:00-17:00（非交易日除外）。

（二）查阅地点

发行人：中海地产集团有限公司

办公地址：深圳市福田区福华路 399 号中海大厦 12 楼

联系人：范钊

电话：0755-82826697

传真：0755-82950333

公司网站：www.coli.com.hk

主承销商：中银国际证券有限责任公司

办公地址：上海市浦东银城中路 200 号中银大厦 39 层

法定代表人：钱卫

联系人：康乐、陈微、严建岳、樊承东、邵冰清

电话：010-66229000

传真：010-66228972

（本页无正文，为《中海地产集团有限公司公开发行公司债券募集说明书摘要》之盖章页）

中海地产集团有限公司
2015年11月6日

A red circular stamp is positioned over the company name and date. The stamp contains the text "CHINA OVERSEAS PROPERTY GROUP CO., LTD." around the perimeter and "中海地产集团有限公司" in the center.

**4. 中海地產集團有限公司
2015年公司債券信用評級分析報告
(連本頁共48頁)**

信用等级公告

联合[2015]426号

中海地产集团有限公司：

联合信用评级有限公司通过对中海地产集团有限公司主体长期信用状况和拟发行的 2015 年公司债券进行综合分析和评估，确定：

中海地产集团有限公司主体长期信用等级为 AAA，评级展望为“稳定”

中海地产集团有限公司拟发行的 2015 年公司债券信用等级为 AAA

特此公告

联合信用评级有限公司

信评委主任：

分析师：

二零一五年八月七日

地址：北京市朝阳区建国门外大街 2 号 PICC 大厦 12 层（100022）

电话：010-85172818

传真：010-85171273

<http://www.unitedratings.com.cn>

中海地产集团有限公司

2015 年公司债券信用评级分析报告

本次公司债券信用等级：AAA

发行人主体信用等级：AAA

评级展望：稳定

发行规模：不超过 80 亿元（含）

债券期限：不超过 10 年（含）

还本付息方式：按年付息、到期一次还本

评级时间：2015 年 8 月 7 日

主要财务数据

项目	2012 年	2013 年	2014 年	15 年 3 月
资产总额(亿元)	985.72	1,371.77	1,755.52	1,868.33
所有者权益(亿元)	300.32	376.42	495.96	497.91
长期债务(亿元)	54.90	61.87	65.45	61.58
全部债务(亿元)	64.79	70.69	97.28	103.77
营业收入(亿元)	228.00	336.35	498.81	16.53
净利润(亿元)	69.96	68.25	104.43	3.18
EBITDA(亿元)	96.36	95.34	147.80	--
经营性净现金流(亿元)	42.69	-11.50	94.76	-36.29
营业利润率(%)	32.01	25.73	27.83	60.15
净资产收益率(%)	--	20.17	23.94	0.64
资产负债率(%)	69.53	72.56	71.75	73.35
全部债务资本化比率(%)	17.74	15.81	16.40	17.25
流动比率	1.38	1.35	1.35	1.33
EBITDA 全部债务比	1.49	1.35	1.52	--
EBITDA 利息倍数(倍)	18.28	15.99	18.29	--
EBITDA/本次发债额度(倍)	1.20	1.19	1.85	--

注：本报告中，部分合计数与各相加数直接相加之和在尾数上存在差异，系四舍五入造成；本报告财务数据及指标计算均为合并口径；一季度指标未年化。

评级观点

联合信用评级有限公司（以下简称“联合评级”）对中海地产集团有限公司（以下简称“公司”或“中海地产”）的评级反映了公司作为国内房地产行业的龙头企业，近年来，在房地产行业景气度下滑的背景下，公司营业收入持续稳健增长，盈利水平保持行业领先，品牌影响力大，刚性债务规模不大，资产质量好。公司业务覆盖主要的一、二线城市和部分三线城市，土地储备充足，产品利润率高，抵抗行业周期性风险的能力较强。同时，联合评级也关注到公司产品区域分布相对集中，以及在建项目资金需求量较大等因素对其信用水平可能产生的不利影响。

未来，随着公司在售项目实现销售以及在建项目逐步竣工，公司收入规模和盈利能力有望持续提升。联合评级对公司的评级展望为“稳定”。

基于对公司主体长期信用以及本次债券偿还能力的综合评估，联合评级认为，本次债券到期不能偿还的风险很低。

优势

1. 公司是国内房地产行业龙头企业，在品牌影响力、产品品质和盈利能力等方面居于国内领先地位。

2. 公司建立了成熟高效的采购、经营、销售和管理体系，保障公司在建项目较快实现销售和回款，有利于公司经营和财务安全。

3. 公司土地储备主要位于一二线城市，质量较高，为公司塑造品牌形象和提升盈利能力奠定了良好的基础。

4. 近年来，公司销售收入保持增长，随着公司现有在售项目实现销售，以及在建项目进入销售阶段，公司收入、利润规模有望进一步提升。

5. 公司货币资金规模较大，有息债务负

担较轻，财务安全性较高。

关注

1. 房地产业面临全局性调整，虽然近期房地产政策出现放松迹象，但整体看房地产行业高速发展的阶段已经过去。公司受房地产市场调整的影响需持续关注。

2. 公司土地储备相对集中于若干一二线城市，需要关注少数地区房地产市场变化对公司整体经营的影响。

3. 公司在建项目规模较大，预计随着公司经营规模的扩大，对建设开发资金的需求将保持较大规模，应关注公司现金流与开发资金的匹配情况。

分析师

刘洪涛

电话：010-85172818

邮箱：liuht@unitedratings.com.cn

刘晓亮

电话：010-85172818

邮箱：liuxl@unitedratings.com.cn

传真：010-85171273

地址：北京市朝阳区建国门外大街2号

PICC大厦12层（100022）

Http: //www.unitedratings.com.cn

信用评级报告声明

除因本次信用评级事项联合信用评级有限公司（联合评级）与中海地产集团有限公司构成委托关系外，联合评级、评级人员与中海地产集团有限公司不存在任何影响评级行为独立、客观、公正的关联关系。

联合评级与评级人员履行了尽职调查和诚信义务，有充分理由保证所出具的信用评级报告遵循了真实、客观、公正的原则。

本信用评级报告的评级结论是联合评级依据合理的内部信用评级标准和程序做出的独立判断，未因中海地产集团有限公司和其他任何组织或个人的不当影响改变评级意见。

本信用评级报告用于相关决策参考，并非是某种决策的结论、建议等。

本信用评级报告中引用的公司相关资料主要由中海地产集团有限公司提供，联合评级对所依据的文件资料内容的真实性、准确性、完整性进行了必要的核查和验证，但联合评级的核查和验证不能替代中海地产集团有限公司及其它机构对其提供的资料所应承担的相应法律责任。

本信用评级报告信用等级一年内有效；在信用等级有效期内，若存在影响评级结论的事件，联合评级将开展不定期跟踪评级，该债券的信用等级有可能发生变化。

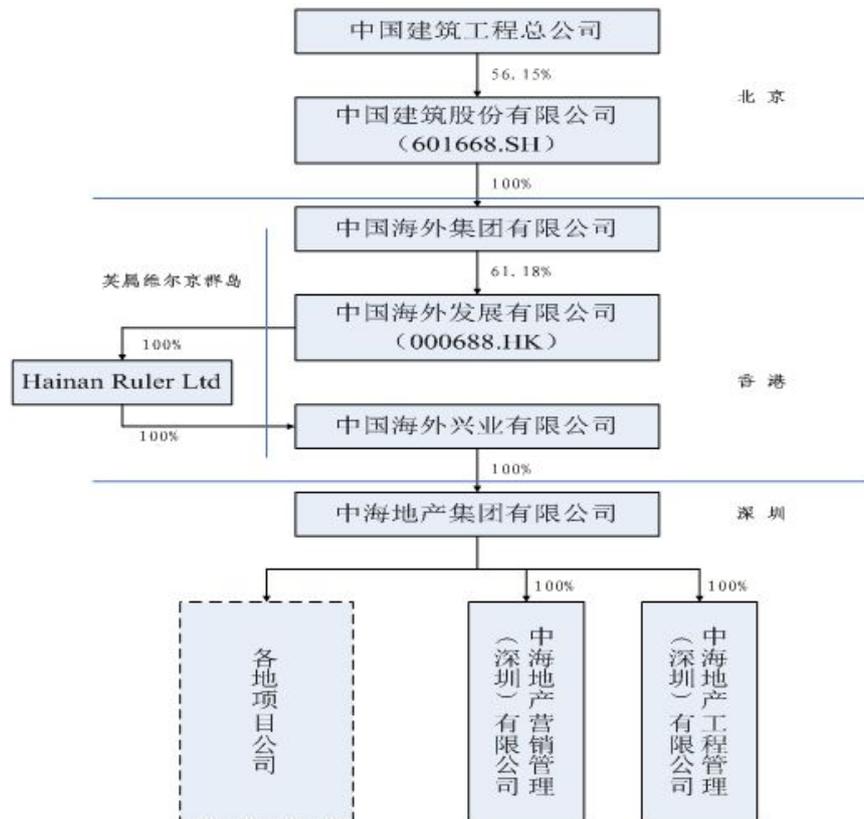
一、主体概况

中海地产集团有限公司（以下简称“公司”或“中海地产”）前身是深圳市人民政府深办函【1988】337号文“关于中国海外建筑工程有限公司在深圳组建分公司请示的批示的批复”批准，由中国海外建筑工程有限公司（以下简称“中海建筑”）独资设立的外商投资企业，设立时名称为中国海外工程有限公司深圳分公司，注册资本500万元，于1988年9月在深圳市工商行政管理局注册登记。

1991年2月，公司更名为中国海外建筑（深圳）有限公司。1992年8月，公司股东中海建筑在香港联交所上市，并更名为中国海外发展有限公司（以下简称“中海发展”）。1997年11月，中海发展将公司股权转让给其在香港注册的全资子公司中国海外兴业有限公司（以下简称“中海兴业”）。2002年5月，公司更名为深圳中海实业有限公司，并引入新的投资者；同年8月，公司更名为中海地产股份有限公司。2006年11月公司转为有限责任公司，相应更名为中海地产集团有限公司。2010年10月，公司股东广州中海地产有限公司将其持有的2.57%的股权转给中海兴业，公司再次变更为外资企业，并于2012年1月办理工商变更手续，获批为台港澳法人独资企业。

自成立以来，公司历经数次增资及股权转让，注册资本由1988年的500万元增至1,000,000万元（截至2015年3月末），并最终转为外商（台港澳侨）投资企业，中海兴业为公司唯一股东，公司实际控制人为中国海外发展有限公司（股票代码：000688.HK）。公司2015年3月末的股权结构如下：

图1 截至2015年3月底公司股权结构图



资料来源：公司提供

公司主要从事房地产开发和销售，并通过近30年的发展，形成了以港澳地区、长三角、珠三

角、环渤海、东北、中西部为重点区域的全国性均衡布局，业务遍布港澳及内地近50个经济活跃城市。此外，公司还涉及与地产有关的物业投资、物业管理、以及规划及建筑设计等业务。

截至2015年3月末，公司下设综合管理部、企业传讯部、人力资源部、财务资金部、监察审计部、信息化管理部、法律事务部、战略管理部等11个职能部门（详见附件1）；下辖74家控股子公司，并对9家合营企业进行了股权投资；拥有在职员工5,424人。

截至2014年底，公司合并资产总计1,755.54亿元，负债合计1,259.57亿元，股东权益（含少数股东权益）495.98亿元。2014年公司实现营业收入498.81亿元，净利润（含少数股东损益）104.43亿元，其中归属于母公司所有者净利润为102.32亿元；2014年公司经营活动现金流量净额为94.53亿元，现金及现金等价物增加额106.66亿元。

截至2015年3月底，公司合并资产总计1,868.33亿元，负债合计1,370.43亿元，股东权益（含少数股东权益）497.91亿元。2015年1~3月公司实现营业收入16.53亿元，净利润（含少数股东损益）3.18亿元，其中归属于母公司所有者净利润为2.60亿元；2014年公司经营活动现金流量净额为-36.29亿元，现金及现金等价物增加额-31.15亿元。

公司注册地址：深圳市福田区福华路399号中海大厦十二楼；法定代表人：郝建民。

二、本次债券概况

1. 本次债券概况

本次债券名称为“中海地产集团有限公司2015年公司债券”（以下简称“本次债券”），本次债券面向合格投资者公开发行，发债规模为不超过80亿元，期限为不超过10年。本次债券采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本次债券票面利率由公司的主承销商按照发行时簿记建档结果共同协商确定，具体面向合格投资者发行的票面利率确定方式视发行时上证所相应交易规则确定。

2. 本次债券募集资金用途

本次债券发行募集资金将全部用于偿还金融机构借款及补充流动资金。

三、行业分析

公司主要业务为房地产开发与销售、物业投资、物业管理以及建筑设计，属于房地产行业。

1. 行业概况

房地产业是我国国民经济的重要支柱产业，在现代社会经济生活中有着举足轻重的地位。经过十几年的发展，中国房地产行业已逐步转向规模化、品牌化和规范运作，房地产业的增长方式正由偏重速度规模向注重效益和市场细分转变，从主要靠政府政策调控向依靠市场和企业自身调节的方式转变。目前，我国房地产业主要体现以下特征：

第一，区域性较强，企业竞争不完全。我国房地产行业呈现出地域分布不均衡性，大型房地产开发企业基本集中在广东、北京、上海、江浙等地，而中西部地区的房企普遍规模较小，数量也较少。另外，我国房地产开发企业还呈现出较强的区域性，某一地区的市场，外地房企较难进入。

第二，受土地、资金的高度制约。由于我国人口众多，相对可开发土地较少，房地产业发展相当迅速，部分地区土地寸土寸金。另外，房地产企业属资金密集型产业，特别是民营房地产开

发企业，可用于开发的资金相当紧张，银行贷款又受到一些政策的限制。所以，土地和资金就成了制约我国房地产企业发展的因素之一。

第三，高负债、高风险、波动性大。房地产开发企业在发展时，往往要承担很大的债务。而房地产业的市场竞争残酷，行业风险较高。在这样的市场环境下，整个房地产业受到政策、市场等条件的影响，波动较大。

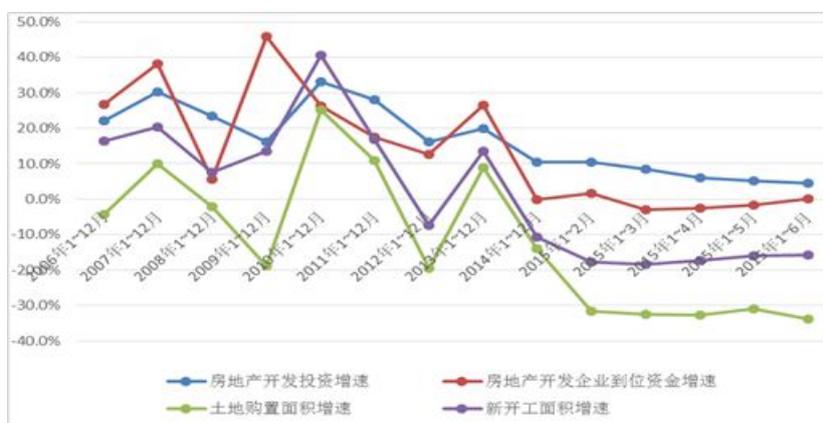
第四，与政府关系密切。过去长期计划经济的影响和房地产行业的特殊性，决定了我国房地产行业与政府的关系密不可分。纵观我国房地产业的发展，每一个阶段都与国家或地方出台的一些政策有着密切的关系。同时房地产企业在自身发展的过程中，从项目的立项审批到工程结束的验收，都不可避免地与企业相关部门发生种种联系。

从近年房地产行业发展趋势来看，2008年，金融危机爆发前，房地产市场受到政策严厉调控的影响表现低迷。随着危机的深化，国家调控方向发生明显转变，行业景气度大幅回升。之后几年，国家对房地产行业实施了持续的宏观调控，导致行业景气度出现明显波动，但在整个宏观经济增速放缓背景下，我国房地产行业整体呈现下行趋势。

2014年全年，全国房地产开发投资95,036亿元，名义同比增长10.5%（扣除价格因素实际增长9.9%），增速比2013年回落9.3个百分点。其中，房屋施工面积72.65亿平方米，同比增长9.2%，新开工面积17.96亿平方米，同比下降10.7%，降幅扩大1.7个百分点。

2015年上半年，全国房地产开发投资43,955亿元，同比名义增长4.6%，增速比上年同期回落9.5个百分点。其中，房屋施工面积63.76亿平方米，同比增长4.3%，新开工面积6.75亿平方米，同比下降15.8%，降幅收窄0.2个百分点，政策宽松效果逐步显现。

图2 2006年~2015年5月全国房地产市场发展情况 单位：%



资料来源：国家统计局，联合评级整理。

总的来看，房地产业作为国民经济的重要支柱产业，近几年行业发展较快、波动较大，自2014年起房地产业告别了高速增长态势，开发投资增速逐步放缓。进入2015年上半年，房地产开发企业到位资金、土地购置面积和新开工面积作为房地产开发投资走势的先行指标，降幅均有所收窄，显示出房地产业有向好迹象。

2. 市场供需

(1) 土地供应状况

土地作为房地产主要的成本来源，会受到地方政府供地意愿和开发商购地能力和意愿影响。土地市场受到房地产宏观调控政策影响巨大。中央政府通过信贷、限购、融资审批等手段限制房

地产企业融资能力，加之需求端的限购等政策，导致部分房企的现金回笼情况随着行业起伏出现明显变化，直接影响土地市场需求。

2012年全国土地市场整体供求呈进一步下降趋势，全国300个城市共成交土地11.96亿平方米，较上年同期下降15%。同时，随着三、四线城市库存日益饱和，房企逐渐回归一、二线城市。2013年重点城市“地王”频出，住宅类用地与商办类用地表现强势，全国300个城市住宅类用地平均溢价率回调8个百分点至16%。尽管多个城市采取竞配建保障房等方式限制高价地产生，但以北京、上海为首的重点城市平均溢价率仍领涨全国。

表1 2012年~2015年6月全国300个城市土地交易情况

	2012年	2013年	2014年	2015年1-6月
推出面积(万平方米)	158,084	177,964	135,659	47,372
同比	-8%	13%	-24%	-29%
成交面积(万平方米)	119,595	143,569	104,032	33,362
同比	-15%	20%	-28%	-40%
出让金(亿元)	19,504	31,305	23,412	7,835
同比	-13%	61%	-25%	-38%
楼面均价(元/平方米)	942	1,174	1,234	1,269
同比	-1%	25%	5%	4%
土地平均溢价率	8%	16%	10%	10%
同比	下降4个百分点	上升8个百分点	下降6个百分点	下降2个百分点

资料来源：CREIS中指数据，联合评级整理。

2014年，受楼市渐冷传导，房企拿地日趋谨慎，直至四季度随着政策利好以及楼市升温，一线城市才出现反弹，但年末升温难改全年土地市场疲态。全年，全国300个城市土地供求量均有较大程度跌幅，推出面积及成交面积比2013年分别减少24%和28%。各类用地需求的减少也使得土地平均溢价率降至10%；其中，住宅类用地平均溢价率为12%，较2013年同期下降7个百分点。尽管土地供求量及出让金同比均有大幅回落，但重点城市优质地块拉高均价水平使得楼面均价增为1,234元/平方米，同比上涨6%。从各线城市来看，一线城市推出面积0.37亿平方米，成交土地面积0.34亿平方米，同比分别减少26%和27%；楼面均价7,705元/平方米，同比上涨41%；土地溢价率25%，比2013年下降7个百分点，但土地价格依然相对坚挺。二线城市推出土地面积5.20亿平方米，成交土地面积4.32亿平方米，同比分别减少20%和23%，跌幅为各线城市最小；楼面均价1,337元/平方米，同比下降4%；土地溢价率8%，同比下降8个百分点。三四线城市推出土地面积8.00亿平方米，成交土地面积5.74亿平方米，同比分别减少26%和36%，跌幅最大；楼面均价724元/平方米，同比下降2%；土地溢价率6%，同比下降4个百分点。整体看，一线城市地价较为坚挺，二三四线城市土地市场遇冷。

2015年上半年，土地市场整体下行，成交量及出让金均低于去年同期，仅楼面均价小幅上调。从各线城市来看，各线城市推出土地面积及成交土地面积同比均有大幅下降。一线城市土地溢价率也出现大幅下滑，比2014年同期下降16个百分点至17%；仅有楼面均价小幅上涨9%至8,829元/平方米。二线城市楼面均价及土地溢价率同比分别微涨至1,393元/平方米和10%；三四线城市则延续下行趋势，微跌至722元/平方米和5%。

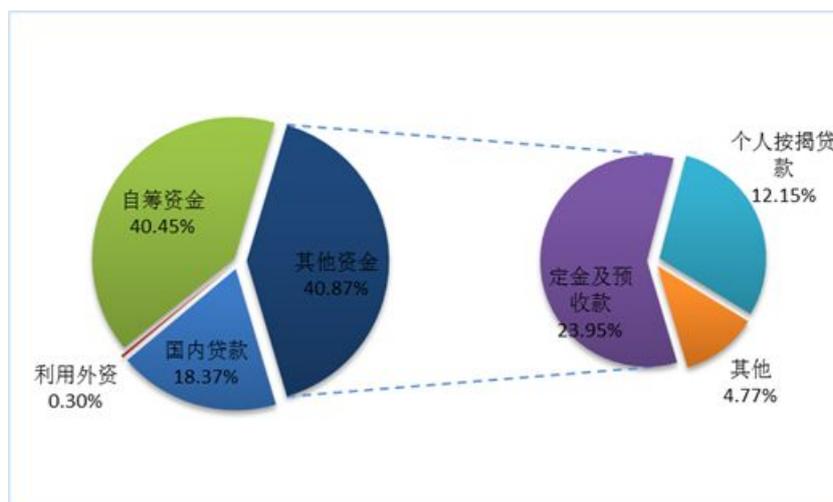
总体看，在去库存压力下，房企拿地速度有明显放缓趋势，土地供求量均出现较大下滑，；但房企对重点城市优质地块的争夺未有丝毫减退，从而使得楼面均价仍然保持在较高水平，不过与一线城市相比，二三四线城市土地溢价率及楼面均价均有所降低，房企土地成本压力亦有所减

轻。值得注意的是，2013年由于房企拿地成本较高、成交面积较大，未来可能会造成大量房源同阶段上市，给房地产开发企业造成一定的销售压力和成本压力。

(2) 开发资金来源状况

2008年以来，由于需求面观望情绪浓厚，商品房成交量大幅下降，订金、预收款和个人按揭贷款在房地产投资开发资金中的占比下降，而从紧的货币政策也使得房地产商取得贷款的难度加大、成本增加。据国家统计局数据显示，2014年，房地产开发企业到位资金121,991亿元，比上年下降0.1%，增速比2013年回落26.6个百分点，结束了自2000年以来的正向增长。其中，国内贷款21,243亿元，增长8.0%，较2013年回落25.1个百分点；利用外资639亿元，增长19.7%，较2013年回落13.1个百分点；自筹资金50,420亿元，增长6.3%，较2013年回落15个百分点；其他资金49,690亿元，下降8.8%，较2013年回落37.7个百分点。在其他资金中，定金及预收款30,238亿元，下降12.4%，较2013年回落42.4个百分点；个人按揭贷款13,665亿元，下降2.6%，较2013年回落35.9个百分点。整体看，2014年银行信贷政策的收紧，使得房地产企业所获国内贷款增速出现了较大回落，个人按揭贷款更是出现了小幅下降；同时，房地产市场的低迷也降低了定金及购房款的预缴额度。

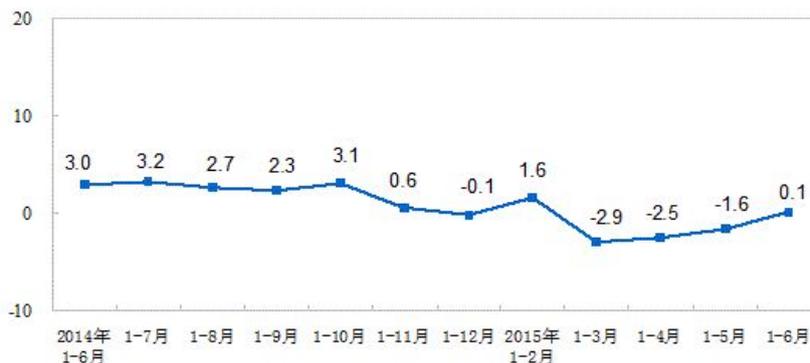
图3 2015年6月末房地产行业资金来源构成



资料来源：国家统计局

进入2015年，房地产开发企业到位资金增速较2014年同期有较大下滑，但已逐步显示出向好趋势。2015年前6个月，房地产开发企业到位资金58,948亿元，同比增长0.1%，降幅比1~5月份收窄1.7个百分点。其中，国内贷款10,831亿元，下降4.1%；利用外资179亿元，下降3.9%；自筹资金23,844亿元，增长0.1%；其他资金24,095亿元，下降2.0%。在其他资金中，定金及预收款14,121亿元，下降0.9%；个人按揭贷款7,163亿元，增长10.0%。

图4 全国房地产开发企业本年资金到位增速 单位：%



资料来源：国家统计局

总的来看，对房地产业偏紧的信贷支持，使房地产业的资金较为紧张；但在央行“930新政”下，随着金融机构对个人住房贷款投放力度的加大，房地产企业资金压力有望获得一定缓解。

(3) 市场供需情况

从商品房市场供求情况看，2008年以来房地产市场需求持续释放，成交量逐年走高，反观竣工面积增幅小于销售面积，形成了供不应求的态势，尤其是一线城市更为明显。2012年在一系列调控政策作用下，房地产市场整体运行稳定。全年房屋竣工面积9.94亿平方米，较2011年增长7.3%；商品房销售面积11.13亿平方米，较2011年增长1.8%。2013年房地产市场稳中有升，随着三月份出台新版“国五条”后，各地成交受政策末班车效应影响，成交量普遍大幅上涨。统计数据显示，受市场看淡影响，过去几年新开工面积增速的减缓导致2013年房屋竣工面积增速回落5.3个百分点；但商品房销售面积同比增长17.3%，也显示出了2013年房地产市场需求依然旺盛。

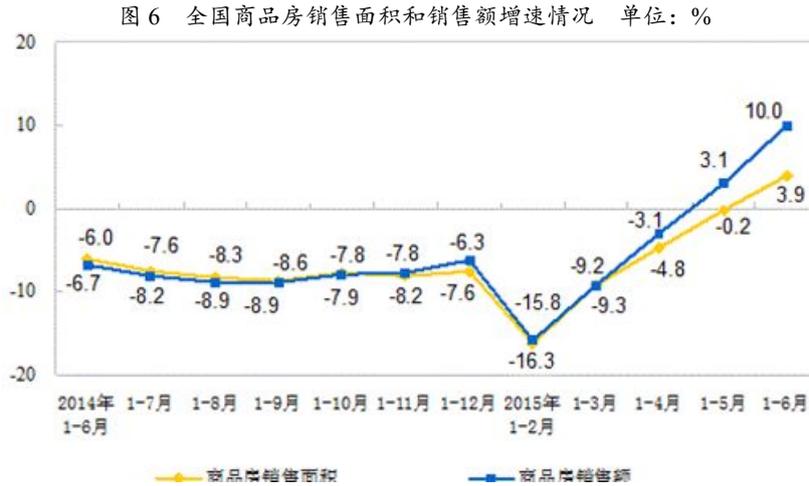
图5 2006~2015年6月全国商品住宅供求情况



资料来源：国家统计局，联合评级整理。

注：销售竣工比为销售面积和竣工面积的比值，大于1说明供不应求，小于1说明供大于求。

2014年，尽管有多轮政策调整刺激住房需求，市场观望情绪仍然强烈，全国商品房销售面积和销售金额均出现下降，如下图所示。全年，商品房销售面积12.06亿平方米，同比下降7.6%，其中住宅销售面积下降9.1%；商品房销售额7.63亿元，同比下降6.3%，其中住宅销售额下降7.8%。从供给方面看，2014年房地产开发企业房屋竣工面积仍继续保持增长，但增速出现回落。全年房屋竣工面积10.75亿平方米，其中住宅竣工面积8.09亿平方米，同比增长2.7%。



资料来源：国家统计局

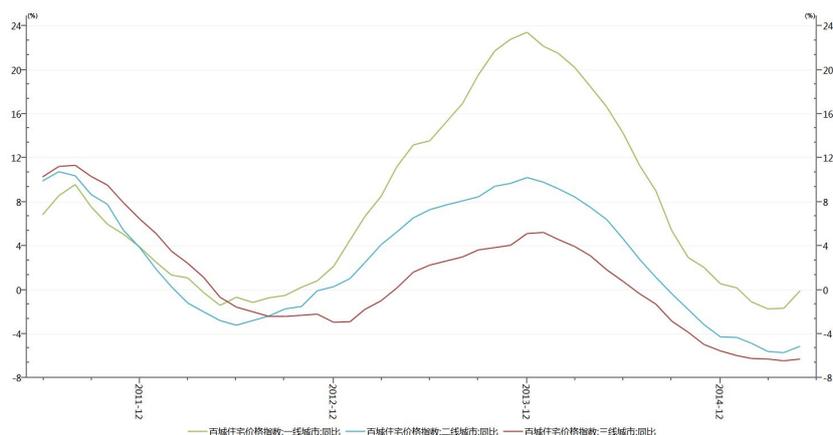
2015年，随着政策继续向好，全国商品房销售面积和销售金额降幅快速收窄直至好于去年同期表现。上半年，商品房销售面积5.03亿平方米，同比增长3.9%，增速有负转正，环比提高4.1个百分点。商品房销售额34,259亿元，比1~5月增长10.0%，增速环比提高6.9个百分点。从供给方面看，2015年上半年房地产竣工面积2.66亿平方米，同比下降13.3%，其中住宅竣工面积1.96亿平方米，下降16.2%。

总体看，在政府调控政策转向，多重政策利好刺激住房需求持续释放下，楼市逐步回暖趋势已基本确定。

(4) 销售价格情况

从商品房销售价格看，2010年以来随限购、限贷等一系列房地产调控措施逐步深入，调控效果逐步显现。2011年9月百城住宅均价自发布以来首次环比下跌，其中一二线城市价格均出现一定程度的下跌，特别是上海、南京、天津、苏州、北京、深圳等地，同时主流房地产品牌企业纷纷实行“以价换量”策略，部分楼盘价格降幅超过20%，新开楼盘亦以相对周边较低的价格优势进入市场。而进入2012年，房价呈先抑后扬态势，百城价格指数于2012年6月实现环比小幅上涨，结束了连续9个月下跌趋势，呈止跌回升态势。根据中国房地产指数系统对100个城市的全样本调查数据显示，2013年12月百城住宅均价为10,833元/平方米，同比上涨11.51%。2014年以来，由于各地限购的影响持续深化，全国百城住宅价格出现明显回落，2014年12月百城住宅均价为10,542元/平方米，环比下跌0.92%，连续第5个月下跌，跌幅扩大0.33个百分点，如下图所示。

图 7 近年来年全国百城住宅销售价格指数同比变化情况 单位：%



资料来源：Wind 资讯

2015 年以来受多重宽松政策调整影响，重点城市商品住宅成交面积小幅回升，市场呈现回暖迹象。2015 年一季度百城住宅价格为 10,523 元/平方米，延续去年四季度下跌态势，但跌幅明显收窄，累计小幅下跌 0.18%，各月份涨跌幅均在 0.25% 以内，表现较为平稳。

总的来看，从 2008 年开始，全国房屋平均销售价格基本呈震荡上行态势，2013 年也已经基本确立了持续上涨趋势，但 2014 年以来房价上涨趋势得以扭转，预计 2015 年随着利好政策逐步落地实施，需求将进一步释放，房价将继续稳中看涨。

3. 竞争格局

从 2003 年至今，房地产市场已经走过了黄金 10 年，随着近年来调控政策的逐渐加码，房地产行业也在不断成熟。房地产行业整体呈现业绩持续增长，企业分化加剧，行业集中度不断提高的发展态势。

进入 2014 年，行业集中度进一步提升。2014 年房地产行业前 10 名企业和前 20 名企业销售额占比分别提高到 17.49% 和 23.49%，较上年分别提高了 4.22 个和 5.24 个百分点；前 10 名和前 20 名房地产企业销售面积占比分别达到 10.26% 和 13.51%，较上年分别提高了 1.89 和 2.39 个百分点（详见下表）。

表 2 2010~2014 年前 20 名房地产企业销售额和销售面积占比情况

项目	2010 年	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年
前 10 大企业销售额占比	10.13%	10.43%	12.76%	13.27%	17.49%
前 20 大企业销售额占比	14.24%	14.54%	17.62%	18.25%	23.49%
前 10 大企业销售面积占比	5.10%	5.73%	7.72%	8.37%	10.26%
前 20 大企业销售面积占比	7.09%	6.72%	10.38%	11.12%	13.51%

资料来源：联合评级搜集整理

房地产行业表现出明显的强者恒强的趋势，资金、品牌、资源等不断向大型房地产企业集中，龙头公司在竞争中占据明显优势。原因在于：大型房地产企业项目储备丰富，现金流稳定充裕，较为广泛的区域分布可以平衡和对冲政策风险；大型房地产公司的融资手段和渠道丰富，融资成本低；由于地价的上涨，一二线优质地块角逐渐只能在大型房企之间进行。目前看，中国房地产行业竞争的态势已经趋于固化，龙头企业的先发优势明显，万科、恒大等传统优势房企，稳居行业前列，领先规模进一步扩大。

表3 2015年中国房地产开发公司测评前10强企业

排名	企业名称	排名	企业名称
1	万科企业股份有限公司	6	碧桂园控股有限公司
2	恒大地产集团	7	世茂房地产控股有限公司
3	绿地控股集团有限公司	8	融创中国控股有限公司
4	保利房地产(集团)股份有限公司	9	龙湖地产有限公司
5	中国海外发展有限公司	10	广州富力地产股份有限公司

资料来源：中国房地产研究会、中国房地产业协会与中国房地产测评中心联合发布。

总体看，房地产行业集中度不断提高，拥有资金、品牌、资源优势的大型房地产企业在竞争中占据优势。

4. 行业政策

房地产行业产业链长、行业容量大、相关产业占国民经济比重大，是国家调控经济运行的重要抓手。近年来，随着金融危机的发生和不断发展深化，国家多次通过调控地产行业的发展速度达到稳定经济增速的目的。

2012年，虽然没有出台国家级的楼市调控新措施，但是楼市调控政策力度不减。进入2013年，房地产调控进一步升级。2013年2月20日，国务院常务会议确定的五项加强房地产市场调控的政策措施，包括完善稳定房价工作责任制、坚决抑制投机投资性购房、增加普通商品住房及用地供应、加快保障性安居工程规划建设、加强市场监管等五项内容，与此前的“新国八条”相比，此次中央并未提出更新的调控手段，但“新国五条”的出台意味着楼市政策“高压期”仍将持续一段时间。另一方面，保障性住房建设作为一项重要的民生工程越来越受到政府有关部门的重视。中央及各级地方政府在保障房建设资金来源、信贷支持、土地供应、税费政策优惠、鼓励民间资本参与等多个方面出台了一系列优惠政策，大力推动我国的保障性住房建设进程。

表4 2013年~2015年6月主要房地产调控政策

年份	调控政策
2013年2月	国务院“新国五条”
2013年3月	国务院《关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》
2014年9月	央行、银监会联合出台《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》
2014年10月	住建部、财政部、央行《关于发展住房公积金个人住房贷款业务的通知》
2015年3月	国务院《不动产登记暂行条例》
2015年3月	央行、住建部、银监会发文下调二套房个贷首付比例
2015年3月	财政部、国税总局文放宽转卖二套房营业税免征期限

资料来源：联合评级搜集整理

2014年，我国房地产行业投资增速明显放缓，各地土地出让情况不佳，部分城市出现土地流拍等情况，对地方政府财政状况造成较大压力。在此背景下，中央及地方推出多项救市政策以稳定住房消费。2014年上半年，中央层面并未出台具体的调控政策，而是延续2013年底住建部会议“分类指导”的思想，由各地自行“双向调控”。在此基调下，各地自4月开始陆续放开限购。至年末，限购政策基本放开，全国47个限购城市中，仅北京、上海、广州、深圳和三亚5个城市未做调整坚持限购。9月底，央行“930新政”的出台，使得信贷政策放松成为定局。随后，住建部、财政部、央行又联合下发《关于发展住房公积金个人住房贷款业务的通知》，提出降低贷款申请条件、提高首套自住房的贷款额度等以刺激住房刚性需求。10月以后，多个省市纷纷出台公积金

调整政策，加大公积金支持力度；同时，也通过契税减免、财政补贴等手段刺激自住型需求。

2015年上半年，中央定调稳定住房消费，多轮金融信贷政策发力，改善房地产市场运行环境。3月，两会召开，确定2015年政府工作主要任务之一是稳定住房消费；坚持分类指导，因地施策，支持居民自住和改善型需求，促进房地产市场平稳健康的发展。在信贷支持上，央行则分别于3月、5月、6月三次降息降准。经此调整，5年以上商业贷款利率降至5.4%，公积金贷款利率降至3.5%，均已处于历史地位。相应，地方政府除放松限购限贷、调整公积金外，也在财政补贴、税费减免等方面加大支持力度，以刺激楼市需求特别是改善型需求得到释放。

总体看，在我国房地产市场整体渐冷的背景下，为促进房地产行业的平稳健康发展，2014年起，中央及地方相继出台了多重利好政策，使得房地产业政策环境有所好转，房地产市场也开始逐步回暖。从2015年上半年出台的主要房地产调控政策看，预计房地产业政策环境向好发展这一趋势仍将得以延续。

5. 行业关注

资金链日趋紧张

房地产行业与国家调控政策紧密相关，且具有强周期性。随着银行等金融机构贷款逐步收紧，房企更多地开始依靠项目销售等回款作为资金来源。但在长期的“限购”和“限贷”政策下，进入2014年我国房地产销售情况开始转淡，销量和价格均出现同比下降，影响房地产企业的回款能力和现金流，部分房企的资金链越发紧张。

资金成本上升

房地产行业具有资金密集、高杠杆化的特征。由于近年来对房地产企业融资渠道的控制，导致房地产企业融资成本高企，2013年房地产行业平均负债率有所上升，139家房企的平均负债率为63.15%，相较于2012年的61.64%上升了近两个百分点，逾四成房企资产负债率超过70%。在宏观经济增速放缓，市场资金面偏紧常态化的情况下，房地产企业的融资能力和融资成本都将受到不利影响。

市场格局持续分化

近些年随着房地产市场的发展以及房地产调控的持续推进，国内房地产市场出现了明显分化。由于此前全国各地市场快速发展，在调控政策从严的作用下，三四线城市房地产市场增长趋势有所放缓；而一二线城市虽然也受到一定影响，但市场整体发展要明显好于三四线城市。目前三四线城市由于库存积压较大，持续购买力不足，多个城市出现了房价下跌的现象，例如鄂尔多斯与温州之后的江苏常州、辽宁营口、贵州贵阳、河北唐山、云南呈贡、海南三亚等。

房企利润率下降

目前，房地产企业的利润已经到了一个饱和程度，部分项目的利润率走低。在房价的构成中，三分之一为地价；地产商所获利润的60%需缴纳税金，且此部分税金越来越高；另外还有一部分资金成本被金融机构获得。由于地产项目的成本高企，房地产企业单纯依靠房价上涨带来的机会利润愈发难以持续。如果房企不进行战略上的创新与管控能力的提升，将很难提升其利润率，获得超额利润。

6. 行业发展

调控政策去行政化和长期化

在过去几年的房地产调控中，限购等行政手段在短期内起到了很多积极作用，但是仍然缺少有效的长期调控手段。2013年5月国务院批准对发改委的批复意见中提出深化个人住房房产税改

革试点范围。未来，房产税将是一个长效的调控机制，用来替代目前的行政调控手段。从长远来看，由于中国经济转型的需要，中国政府抑制房价过快上涨和保持房地产行业健康发展的动力同时存在，这就导致调控政策向常态化和长期化方向发展，最终脱离行政管理体系的前景是比较确定的。

参股商业银行，转型金融化地产公司

由于近年来受调控政策影响，国内信贷环境偏紧，众多房地产企业纷纷拓展新的融资渠道，参股银行便成为了一种新的尝试。一方面，参股银行可以更好地满足企业客户在金融服务方面的需求，也是企业顺应未来房地产行业“金融业+加工业”发展趋势的有效转型；另一方面，参股银行可以使企业与银行间的业务关系更加紧密，为房企的融资创造便利条件。

转变盈利模式，提升经营收益

由于土地价格持续上涨和国家对房地产价格及开发周期的调控措施，过去房地产开发企业基于囤地-融资-捂盘的盈利模式难以为继，高周转的经营方式逐渐成为主流。此外，住宅地产开发企业越来越多的进入商业地产领域，城市综合体的开发和城市运营理念逐步代替单纯的房屋建造的商业模式，这必将对房地产开发企业的融资能力、管理能力、营销能力和运营能力提出更多挑战。

综合来看，在未来一段时期，房地产行业仍将是国民经济的重要组成部分，并将在中国经济转型和城镇化过程中发挥重要作用。现阶段中国房地产行业已经走过最初的粗放式发展阶段，行业寡头逐渐形成，行业集中度不断提高，行业竞争对行业内企业的管理水平提出了更高要求。未来几年，预期房地产行业将会继续稳健发展，龙头企业逐渐建立起更大的市场优势，同时具有特色和区域竞争优势的中小房地产企业也会获得比较大的生存空间。

四、基础素质分析

1. 规模与竞争力

公司是中国海外发展有限公司（证券代码：00688.HK，以下简称“中国海外”）的全资控股公司，是中国海外在中国大陆房地产开发的主体。公司拥有中国一级房地产开发资质。历经 30 余年的发展，成功打造了中国房地产行业领导公司品牌“中海地产”。中海地产已形成以长三角、珠三角、环渤海、东北、中西部为重点区域的全国性均衡布局，业务覆盖内地近 22 个经济活跃城市，为逾百万客户提供了数十万套中高端精品物业。截至 2015 年 6 月末，公司累计开发面积超过 5,000 万平方米，累计开发投资超过 2,000 亿元。

截至 2014 年末，公司总资产 1,755.52 亿元，员工 5,424 人；在北京、上海、深圳、广州、杭州、南京、昆明、济南、西安、长春、厦门、武汉、宁波等 22 个城市拥有 2,207 万平方米土地储备，居全国同类型房地产开发企业前列。根据集团发展战略，中海地产开发项目主要分布于国内一线城市和经济发达的二线主要省会城市。中海地产的产品线涵盖了从高端改善型到中低端刚需型各个档次。

公司持续打造“中海地产”品牌。经历 30 余年的品牌经营与实践，“中海地产”已发展成为中国房地产行业领导品牌。“诚信卓越 精品永恒”的经营理念融汇于企业运营的各个环节。2004 到 2014 年，公司连续获得国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所和中国指数研究院共同评选的中国房地产行业领导公司品牌、中国房地产企业品牌价值第一名（品牌价值 342.46 亿元）；2014 年，公司获得中国房地产研究会、中国房地产业协会、中国房地产测评中心评选的中国房地产品牌价值测评 50 强第一名（品牌价值达 319.39 亿元）；公司连续 4 年获得亚洲周刊

评选的《亚洲周刊》全球华商 1000--“最绩优企业大奖”；公司还连续 11 年获得经济观察报评选的中国蓝筹地产企业称号。

总体看，公司经营规模较大，土地储备丰富，项目覆盖全国重要城市，品牌影响力较大。

2. 人员素质

公司现有董事、监事和高级管理人员共12人。公司高管均有丰富的行业经验和管理经验，充分了解行业的整体状况和公司的运营发展。

公司董事长兼行政总裁郝建民先生，1965年生，工商管理硕士，历任公司执行董事、董事会副主席，现任公司董事长、行政总裁。

公司董事、总裁陈谊先生，1971年生，研究生学历，教授级工程师，英国特许建造学会会员，历任中建建筑承包公司工程师、项目经理、部门经理、副总经理，中建国际建设公司常务董事、执行副总裁，中建总公司基础设施部总经理，中建国际建设有限公司执行董事、总经理，中国建筑股份有限公司房地产业部执行总经理及中国中建地产有限公司总经理，现任公司董事、总裁。

截至2014年底，公司员工总数5,424人。其中生产人员2,549人，占员工总数的47.0%；销售人员1,921人，占员工总数的35.4%；技术人员370人，占员工总数的6.8%；财务人员261人，占员工总数的4.8%；行政人员323人，占员工总数的6.0%。大学本科及以上学历3,839人，占员工总数的70.8%；大学专科学历1,203人，占员工总数的22.2%；大专及以下学历382人，占员工总数的7.0%。

总体看，公司高级管理人员整体素质较高，具备多年的行业生产和管理经验，有利于公司的长远发展；公司员工学历构成较合理，能够满足目前生产经营需要。

五、管理分析

1. 治理结构

作为中国海外的全资下属公司，公司建立了较为完善的法人治理结构。公司设董事会，董事会成员 7 人，任期三年，董事长 1 人，董事长及董事由股东委派及撤换，届满经继续委派可连任；董事会对股东负责，执行股东的决定，制订公司的经营方针、预决算方案等。公司不设监事会，设监事 1 人，由股东委派，任期三年，监事负责对董事和高级管理人员执行公司职务的行为进行监督。公司实行董事会领导下的经理负责制，公司设经理 1 人，副经理若干人，由董事会聘任，对董事会负责；公司经理主要负责主持公司日常经营管理工作，组织实施董事会决议并接受董事会和监事的监督。

总体看，公司作为单一股东企业，法人治理结构较简单，符合法律要求，公司运作较为规范，能够为公司正常经营提供保障。

2. 管理体制

公司根据所处行业、经营方式、资产结构等特点，结合公司业务具体情况，在建设施工、安全质量、经营管理、财务会计等方面建立了相应的内部控制制度，涵盖公司经营管理的主要环节。根据自身经营管理需要，公司建立了三级管控制度，其中公司层面对所有重大经营决策进行审核批准，公司各地区公司（城市公司）作为公司经营和管理的基层单位，每个地区公司负责区域内的若干项目，对公司实际运营负责，区域公司则负责区域内地区公司的日常管理和部分考核评价。三级管控体系中，区域公司不是法人实体，各个地区公司则具备独立法人资格。为了加强工程建设和营销管理，公司还设置了两家纵向管理的专业公司，分别为中海地产营销管理（深圳）有限

公司和中海地产工程管理（深圳）有限公司，专业公司在业务上直接领导和管理下属区域和地区公司的工程管理和营销部门或子公司。公司层面下设综合管理部、企业宣传部、人力资源部、财务资金部、监察审计部、信息化管理部、法律事务部、战略管控部、设计管理部、投资管理部和拓展部等部门，各部门职责明确、分工清晰，形成了较为完整运营管理体系。

公司通过战略管控委员会对项目的进度、成本、价格、利润和物资采购进行管理。对每一个拟投资项目，地区公司将相关方案上报战略管控委员会评审会进行评审，形成项目目标下达给区域公司和地区公司，对项目的进度、成本、价格、利润等进行框架性的规定。项目执行过程中，若上述指标超过了评审会设定的目标，需要经过公司进行核准。

公司建立了完善的内部管理信息系统，公司总部能够监控所有在建项目的建设、成本、销售等情况，及时发现问题并快速进行分析和纠正。

采购管理方面，公司制订了《集中采购管理制度》，对由公司总部主办的工程物资招标采购进行了严格规范，规定了由公司相关领导组成的集中采购委员会负责集中采购工作的战略部署、定标决议，是集中采购管理工作的决策机构；由财务资金部、法律事务部、设计部、战略管控部、各区域公司等相关部门组成的集中采购招投标工作小组负责集中采购项目招标评审，形成初步意见供集中采购委员会决策；战略管控部是集中采购委员会的常设机构，负责签订集中采购合作框架协议、合共价格审批等日常工作。《集中采购管理制度》对投标单位需要满足的各种条件进行了详细的规定，同时也对招标文件的制定、招标过程的管控以及供应商的日常管理进行了规范。

开发建设管理方面，公司制定了《项目策划管理办法》、《工程规范》、《工程质量管理手册》、《施工安全管理制度》、《项目成本管理制度》等规章制度。其中《工程质量管理手册》主要规范工程质量实测过程中的程序、取样方法、测量操作、数据处理等具体步骤和要求；《工程规范》对各类施工工艺的具体用料、应达到的施工要求等进行了详细的描述和规范；《施工安全管理制度》对施工安全管理的目标、管理体系以及施工安全的事前、事中和事后控制进行了作出规定；《项目成本管理制度》综合规范了土地成本、前期成本、建安成本、销售费用、管理费用、其他直接成本等项目成本要素，要求各个项目均应围绕实现战略管控委员会确定的成本利润率为第一原则，实行全过程成本管理和动态成本监控。

财务管理方面方面，公司建立了《销售财务管理制度》、《预算管理制度》、《资金管理制度》等相关制度体系。《预算管理制度》主要对预算的编制、执行、分析、调整和考核进行规定，明确了公司预算管理由行政总裁领导，分管副总裁负责领导预算管理的日常工作；公司通过预算指标会议的形式审批预算管理指标体系构成，审定地区公司和区域公司年度预算经营指标，并有权在市场环境和产业政策等发生重大变化时进行预算指标的重大调整。《资金管理制度》明确了公司按照预算控制、集中管理、统一调度、有效使用、防范风险、提高效率的原则进行资金管理；公司及其下属公司实行现金零库存管理，严禁使用现金进行支付，各个子公司全面推行网银支付；各地区公司不得以任何理由向系统以外的任何单位或个人提供任何形式、任何数量的资金支持，禁止对外提供任何担保、借款或者资金承诺等行为；资金调度由公司财务资金部统筹安排，未经批准，禁止地区公司之间一切形式的跨地区资金调剂余调动。

地区公司管理方面，除按照上述财务管理制度对下属企业进行资金管控外，公司还制定了《地区公司重要财务岗位管理办法》、《地区公司领导班子及其成员考核办法》、《地区公司领导班子成员任职资格管理办法》等相关制度，对下属企业的核心成员进行管理、考核，确保下属子公司稳定正常运营。

总体看，公司部门设置齐全，内部管理制度较为健全，财务制度严谨规范，对子公司和分支

机构管理严格，公司整体管理运作情况良好。

六、经营分析

1. 经营概况

公司主营业务为房地产开发与销售。2012~2014年，公司主营业务收入规模呈现较快增长态势，三年复合增长率为48.26%，2014年实现主营业务收入494.98亿元，较上年增加48.94%。

从公司主营业务收入的构成来看，房地产开发业务是公司主要收入来源，近三年占公司主营业务收入的比例均在95%以上，2014年房地产开发业务实现收入488.84亿元，占当年主营业务收入的98.76%，公司主营业务十分突出。公司物业出租收入规模较小，近三年在公司主营业务收入中占比在1.20%左右。公司其他业务主要包括承包工程等，占主营业务收入的比例均在1%以下，对公司整体经营影响不大。

毛利率变化方面，公司近三年整体毛利率呈现波动下降，2014年整体毛利率为35.15%，较上年提升2.52个百分点。分业务来看，公司房地产开发业务毛利率呈现先降后升的态势，其中2013年该业务毛利率较上年下降10.72个百分点，主要是受结算项目毛利率较低的影响所致；2014年房地产开发业务毛利率环比提升2.31个百分点，主要当年结算的项目毛利率较高所致。公司物业出租业务受益于租赁价格提升，近三年毛利率逐年提升，2014年该业务毛利率为95.66%，处于较高水平，详细情况参见下表。

表5 2012~2014年公司主营业务收入情况 单位：万元、%

业务板块	2012年			2013年			2014年		
	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率
房产开发	2,159,901.63	95.91	42.79	3,259,627.14	98.08	32.08	4,888,390.19	98.76	34.39
物业出租	27,040.82	1.20	90.42	41,282.06	1.24	93.46	56,007.05	1.13	95.66
承包工程	64,960.69	2.88	0.03	56,772.58	1.71	0.03	30,659.82	0.62	16.08
减：合并抵消	-	-	-	34,406.93	1.04	0.00	25,256.92	0.51	0.00
合计	2,251,903.14	100.00	42.13	3,323,274.86	100.00	32.62	4,949,800.15	100.00	35.15

资料来源：公司提供，联合评级整理。

总体看，近三年公司主营业务收入规模不断扩大，住宅开发业务增长较快，但毛利率有所波动；物业出租业务规模不大，但利润水平较高。未来随着国内房地产市场环境逐步好转，以及公司在售楼盘的开发和销售渐次推进，预计公司营业收入规模将保持稳健增长。

2. 土地储备

公司房地产项目开发的主要环节包括土地收购、产品定位、规划设计、施工建设、房产销售等，其中土地收购、规划设计等前期准备和后期的房产销售是实现预期收入和利润规模最为重要的环节。

从成本构成来看，公司项目开发成本主要包括土地成本、前期费用（设计费、报批报建费用、三通一平）、建安成本（建筑费）、电力和市政配套（景观绿化）费用、开发解决费（含财务费用）和基建费（含管理费用、销售费用），其中土地成本和建安成本占比较高。土地出让金的支付一般为先期支付50%，并在项目开工前结清款项；建安成本相对固定，建安费用的支付通常根据项目工程进度而定，竣工验收前支付款项不超过80%，项目决算后一般付满95%的款项，剩余

5%作为工程质保金。

土地储备策略方面，公司结合自身品牌形象和产品定位，主要在一线和二线城市的核心优良地段获取优质土地，并保持土地储备规模能够满足未来4~5年开发需求。从土地储备的区域来看，公司土地储备相对集中于22个一二线城市。公司会对拟进入城市的经济总量、发展趋势、人口、消费能力以及当地房地产行业规模、发展速度、竞争对手等进行综合分析及判断，并决定是否进入该城市。截至目前，公司已进入22个城市，其中包括4个一线城市、13个二线城市和5个三线城市¹，公司本着塑造品牌、打造精品的经营策略，对拟进入的城市进行严格的筛选，并控制进入地区和城市的数量。

目前，通过土地竞拍获得土地是公司获取土地的主要方式。所有土地采购均由地区公司提出，并上报公司投资决策委员会进行讨论和审批。

从公司土地储备的具体执行情况来看，每年初公司会根据对当年房地产市场的预判以及每年开发量等制定当年的土地储备政策和规划，一般会保证公司未来4~5年的开发需求。区域公司和地区子公司在发现合适的项目资源后，会同财务、工程、营销等部门，对项目进行初步沟通和论证，形成初步的可行性研究报告并上报公司。公司不定期召开战略管控委员会评审会，对潜在项目进行分析研究，并形成决议，对土地获取价格、项目预计售价、开发成本等各方面形成框架性的要求。决议形成后，区域公司和地区子公司在该框架下参与土地竞拍。

由于公司并不刻意追求规模扩张，公司土地储备规模保持稳健增长，以能满足公司未来4~5年开发需求为目标。从近三年公司土地储备的资金投入情况看，2013年土地支出增加较大，主要是当年销售情况良好，需补充土地规模较大所致，2014年土地支出出现明显下降，主要是公司从战略角度出发，降低土地储备投入力度所致。

截至2014年末，公司土地储备建筑面积约2,207.20万平方米，如下表所示，公司近三年土地购置面积呈现波动，2013年由于销售情况良好导致公司土地购买规模较2012年明显上升；2014年，公司实际购置土地面积191.80万平米，对应建筑面积451.20万平米，分别较上年下降了37.03%和51.10%。出现此变化的原因主要是公司根据自身发展阶段以及全国房地产市场情况，有意降低土地购置规模所致。但整体看，公司土地储备仍属充足。

表6 近三年公司土地储备获取情况 单位：万平方米、万元

	土地购置面积	对应建筑面积	用途	购地支出	期末土地储备
2012年	117.20	395.50	房地产开发	2,044,196	1,758.30
2013年	304.60	922.70	房地产开发	3,422,938	2,393.90
2014年	191.80	451.20	房地产开发	1,355,328	2,207.20

数据来源：公司提供

从2015年3月末公司土储的结构上看，由于2014年公司逐渐放慢土地购买进度，导致年末土地储备中2014年获取的建筑面积为451.20万平方米，占2015年3月末土地储备的19.78%；2013年获得的土地面积占比较高，占比为39.66%。从公司土地储备的价格情况来看，根据公司提供的数据，近三年公司土地储备楼面地价波动较大，主要受各年度获取土地位置和单价影响较大所致，但整体上，公司土地储备价格处于合理水平。

¹ 本文中一线城市包括北京、上海、广州、深圳，二线城市包括成都、重庆、杭州、南京、沈阳、苏州、天津、武汉、西安、长沙、大连、济南、宁波、青岛、无锡、厦门、郑州，三线城市包括：长春、常州、哈尔滨、福州、昆明、合肥、东莞、石家庄、呼和浩特、南昌、温州、佛山、贵阳、南宁、海口、湖州、唐山、临沂、嘉兴、绍兴、南通、徐州、泉州、太原、烟台、烟台、乌鲁木齐、潍坊、珠海、洛阳、中山、兰州、金华、淮安、吉林、威海、淄博、银川、扬州、芜湖、盐城、宜昌、西宁、襄阳、绵阳等。

表7 2015年3月末公司土地储备获取时间分布情况 单位：万平方米、万元

	2012年	2013年	2014年	2015年1~3月	2015年3月末合计
土地储备	261.50	904.90	451.20	126.40	2,280.60
土地储备占比	11.47%	39.66%	19.78%	5.54%	100.00%
购地支出	1,739,867.00	3,221,137.42	1,265,828.20	355,560.00	8,564,523.05
购地支出占比	20.31%	37.61%	14.78%	4.15%	100.00%

资料来源：公司提供

注：表中不包含2011年及以前获取的土地信息，导致各年数字加总后小于2015年3月末合计数字。

从公司土地储备的区域分布来看，公司土地储备主要集中于一二线城市。如下表所示，2015年3月末，公司共在22个城市拥有46个项目的土地储备，其中公司进入了全部4个一线城市，并进入了13个二线城市及5个三线城市。如以面积计算，一线城市土地储备占8.52%，二线城市土地储备占65.59%，三线及以下城市土地储备占25.98%。从土地储备的均价来看，根据公司通过的数据，公司在一二三线城市土地储备价格均处于合理水平。总体上公司土地储备以一二线城市为主，质量较好，价格合理。

表8 公司2015年3月末土地储备情况 单位：个、万平方米、万元

城市类型	一线城市	二线城市	三线城市	总计
项目数量	7	25	14	46
土地储备面积	194.30	1,495.80	590.50	2,280.60
土地储备面积占比	8.52%	65.59%	25.98%	100.00%
购地支出	1,958,770.00	4,804,099.47	1,801,653.58	8,564,523.05

资料来源：公司提供

总体看，公司土地储备规模较大，以一、二线城市为主，土地储备区域分布较为合理，土地储备质量较高；近年来由于公司策略变化，土地储备量增速有所放缓，但仍能够满足未来几年开发需求。

3. 土建招标和原材料采购

公司将采购分为土建、装修、材料等不同部分，但采购方式基本相同。公司采用集中采购与分散采购相结合、以集中采购为主的采购模式。

土建招标

土建招标采购是公司发包量最大的采购项目，年均发包量在300亿元左右。由于该等供应商主要提供建造服务，公司并不直接管理供应商的内部流程，因此公司主要通过管理供应商和与其建立深入稳定的合作关系的方式控制施工质量。

公司选择实力较强的土建方进行合作。公司对招标过程进行严格管理，一般需要由工程子公司、区域公司和地区公司三方联合进行招标和评标，以保证土建方的选择过程公平、透明。

工程造价管理方面，公司依据各地区历史项目数据，并参考周边地区相应的施工造价情况，能够较为准确的确定公司的合理造价范围。公司依据该造价范围与建设方沟通，确定最终工程价格，并签订包干协议。建设方依据工程造价控制自身成本，一般情况下不会出现因建设方原因的成本上调。

供应商管理方面，公司管理与监察中心主要通过资质、综合实力、供应及时性、产品质量、施工安全和施工进度等方面对供应商进行考核，每个季度在区域内进行供应商排名，对于当季考

核不达标的供应商公司要求其整改，若出现多次警告而不能整改完成的供应商即终止合作。

经过多年经营，公司积累了较多的土建承包方的资源，目前公司与全国多家建筑企业合作。2014年末，公司前五名供应商占建筑发包量的9.89%，集中度较低，如下表所示。

表9 2014年度公司建筑承包商集中度情况 单位：万元、%

年份	建筑承包商名称	发包金额	占当期同类发包量比重
2014年	建筑承包商1	132,124.71	4.35%
	建筑承包商2	44,149.38	1.45%
	建筑承包商3	41,527.42	1.37%
	建筑承包商4	41,251.27	1.36%
	建筑承包商5	41,110.77	1.35%
合计		300,163.55	9.89%

资料来源：公司提供

工程结算方面，公司与承包商采用按工程进度支付工程款的方式进行结算，在工程完工时能够支付大约80%的工程款，工程完工验收后，支付15%工程款，剩余5%工程款于两年质保期后支付。

材料采购

近年来公司集中采购金额约为40到50亿元。公司材料供应分为甲供和乙供两类。甲供材料是指由公司采购并运至项目现场使用的材料，乙供材料是指由总包方采购的材料。公司甲供材料包括电梯、管线、电缆、墙砖地砖、洁具、空调、热水器等，乙供材料主要是需要在项目当地采购的钢筋、混凝土和石材等。甲供材料在材料采购中占主要部分，每年发包量40亿元左右。

对于甲供材料供应商的筛选、管理、考核和淘汰，公司采用与上述土建供应商类似的模式。公司拥有材料供应商70多家，从2014年供应商集中程度来看，前五位的材料供应商占同类发包量的比重为34.54%，集中度尚可。

表10 2014年度公司材料供应商集中度情况 单位：万元、%

年份	材料供应商名称	采购金额	占当期同类发包量比重
2014年	材料供应商1	59,201.11	15.85%
	材料供应商2	21,383.22	5.73%
	材料供应商3	17,735.16	4.75%
	材料供应商4	16,148.72	4.32%
	材料供应商5	14,509.86	3.89%
合计		128,978.07	34.54%

资料来源：公司提供

公司对甲供材料采取集中采购、分散供货的模式，由公司总部根据建设计划确定采购规模。公司的原材料采购均采用招标方式进行，由区域公司、工程公司和地区公司共同组织原材料采购招标。公司建立了供应商数据库，公司对新进入的供应商会实地考察其生产设施和经营状况，并经过区域公司和公司本部的评判委员会进行评判，合格后纳入公司供应商体系。公司主要与各个主要材料的全国前十位的供应商合作，一般要求供应商在价格和供货能力方面配合公司要求。招标过程由区域公司、地区公司和工程公司共同参与，要求至少六家供应商独立参与竞标，从中选取两到三家具有价格和供货优势的供应商进行合作。

成本控制方面，公司依据历年来在各个不同地区的采购历史数据，形成了各种主要材料的价格指导区间，能够有效防止过高和过低价格对公司正常成本管控和质量控制的干扰。供货价格每年根据行情进行调整。

公司与供应商签订合同后，区域公司根据建设进度向供应商发出发货指令，并每半年对供应商的供货及时性、供货质量等进行综合履约评判，并进行打分，对于不合格或者出现三次重大投诉的供应商剔除出供应商库，在未来几年将不与之合作。

货款支付方面，公司在供应商供货到达施工现场后支付 80% 的货款，材料使用完毕支付至 95% 的货款，剩余 5% 货款作为质保金在竣工两年内支付。公司货款支付一般采用现金方式。

整体看，公司采用集中采购为主的采购模式，公司对供应商的筛选、管理和评价有具体有效的措施方法，公司对采购成本具有较强的控制能力。

4. 项目建设开发情况

公司采用总公司、区域公司、地区公司的三层管理架构，公司房地产开发业务均以地区公司作为经营实体。

公司对工程建设进度进行严密计划，每个项目在获取时就已经制定了项目周期的完整开发和销售计划。每年初，公司依据项目计划和预计销售进度将当年建设目标按照区域和地区公司进行分解，并落实到每个项目的开发进度。公司工程子公司、营销子公司和战略投资部配合建设计划制定相应的设计、招标和采购计划，以确保土建工作顺利进行，供货量能够保证销售进度。公司每半年对现有项目的建设、销售等情况进行分析，动态调整建设计划，以适应市场变化，减少资金占压。

公司力求通过加强管理提高项目周转速度。地区公司根据公司下达的工程计划的主要工程节点，结合自身情况进行细化至 200 多个详细的工程进度节点，并进行跟踪监控，确保工程进度。公司项目从拿到土地开工建设到实现预售一般需要 8 到 10 个月。

质量管理方面，公司下属工程公司对工程质量进行管控，各个地区公司的工程人员负责所在项目工程质量的日常管理，工程公司和区域公司定期或不定期对工程质量进行巡检，发现材料质量问题或者工程施工质量问题，及时向材料供应商或工程承包商反馈，要求其整改，整改不到位的，计入公司季度打分系统。

从公司房地产开发建设情况看，近三年公司年度新开发建设规模逐年提升，2013 年由于销售情况良好，公司大幅提升开发面积至 621.80 万平方米，2014 年内新开工面积 635.40 万平方米；由于 2013 年新开工面积增加较快，导致当年末在建面积 1,296.10 万平方米，较 2012 年末增加 34.80%，2014 年末公司在建面积达到 1,293.70 万平方米，较 2013 年基本持平。同样受到 2013 年开工面积大幅增加的影响，2014 年末，公司竣工面积 637.80 万平方米，较 2013 年末增加 122.08%，较高的竣工面积对公司销售形成一定压力，具体如下表所示。

表11 近三年一期公司项目开发情况

项目	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年 1-3 月
新开工项目数（个）	15	26	28	2
新开工面积（万平方米）	312.70	621.80	635.40	26.10
竣工项目数（个）	13	19	22	3
竣工面积（万平方米）	255.50	287.20	637.80	53.00
期末在建项目数（个）	39	51	48	50
期末在建面积（万平方米）	961.50	1,296.10	1,293.70	1,266.80

资料来源：公司提供

从公司在建工程的预计投入情况看，截至 2014 年末公司在建工程预计总投资 1,934.28 亿元，已完成投资 1,264.07 亿元，2015 至 2017 年，上述在建工程预计需要投资 311.40 亿元、226.39 亿元和 106.92 亿元，投资规模较大。

总体看，由于公司开发节奏的变化，导致 2014 年末完工项目较多；公司在建项目较多，在建面积较大，能够保证公司未来销售的需要，但对开发资金的需求规模较大。

5. 房产销售情况

公司下辖项目的销售全部采用自主销售方式，经过多年发展，公司拥有一支 1,300 人左右的专业销售队伍。公司对销售费用进行了严格管理，每年营销费用控制在销售额的 1% 以内。

公司年初依据公司自身战略和市场情况制定年度销售计划，并分解落实到区域公司，区域公司再将销售计划分解至地区公司和项目。公司考核区域公司的销售进度情况，区域公司对各地区公司的销售情况进行监督考核。

销售价格方面，公司参考周边对标项目价格、成本利润率目标及市场行情走势等因素确定楼盘销售价格，一般较周边楼盘略有溢价以体现公司品牌价值。销售手段方面，出于维护公司品牌形象的考虑，公司很少采用降价促销等方式加快楼盘回款，而是在蓄客阶段做好充分准备，通过提升项目内在质量和客户品牌认同度的方式提升销售速度。公司楼盘去化速度依不同项目略有不同，但整体上从开始预售到楼盘交房不超过 18 个月。

公司要求下属房地产项目实现各类不同品质房源的均匀销售，以确保较为稳定的经营利润水平。公司每季度对各个项目的利润水平进行检查，对于利润低于目标的项目会要求其进行整改。

从公司近三年销售情况看，公司销售面积呈现波动上升态势，2014 年实现签约销售面积 458.20 万平方米，较 2013 年增加 17.94%，实现签约销售金额 563.49 亿元，较上年上升 7.63%，销售金额增幅低于销售面积增幅，主要是 2014 年结转项目均价较低所致。从销售价格上看，公司项目定位高端，销售均价较高，近三年每平方米销售均价均保持在万元以上。但 2014 年受房地产行业景气度下降的影响，公司当年签约销售均价较 2013 年小幅下降至 1.23 万元/平方米，如下表所示。

表12 公司近三年一期销售概况

项目	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年 1-3 月
达预售项目（个）	46	55	63	66
签约销售面积（万平方米）	293.50	388.50	458.20	83.10
签约销售金额（万元）	3,238,546	5,235,224	5,634,888	921,570
签约销售均价（万元/平方米）	1.10	1.35	1.23	1.11
结转收入面积（万平方米）	204.50	301.20	406.52	10.12
结转收入（万元）	2,251,903	3,323,275	4,886,020	118,440

资料来源：公司提供

从公司可售项目情况来看，公司可售项目规模较大，2015 年 3 月末合计尚余可售面积 674.23 万平方米，能够满足公司未来一年的销售需求。从公司可售项目的区域分布看，大部分项目位于一、二线城市，分别占 2015 年 3 月末公司可售项目面积的 11.65% 和 57.48%，如下表所示。

表13 公司2015年3月末可售项目情况 单位：个，万平方米

城市分类	一线城市	二线城市	三线城市	合计
项目数量	12	42	23	77
2013年销售面积	605,205	1,776,788	1,102,864	3,484,857
2014年销售面积	440,013	2,483,679	1,403,408	4,327,100
剩余可售面积	785,462	3,875,698	2,081,158	6,742,319
剩余可售面积占比	11.65%	57.48%	30.87%	100.00%

数据来源：公司提供

从公司提供的未来三年销售计划来看，未来三年公司将继续实行稳健进取的销售政策，逐步提升销售规模，预计未来销售回款能够保持上升趋势，如下表所示。

表14 公司预计未来三年销售及回款情况

项目	2015年	2016年	2017年
预计签约销售面积（万平方米）	504	554	610
预计签约销售金额（万元）	6,200,000	6,800,000	7,600,000
预计销售回款金额（万元）	5,900,000	6,500,000	7,150,000

数据来源：公司提供

注：表中数据不代表公司对于未来经营情况的承诺

整体看，公司可售房源主要位于一二线城市，规模适当，销售前景较好；公司销售组织有序、管理得当、执行情况良好；预计未来销售量及回款将继续保持增长态势。

6. 自持物业情况

公司持有部分商业物业，主要为写字楼和商业物业，以出租为主。截至2014年末，公司共持有商业物业62.33万平方米，入账成本48.69亿元，2014年末公允价值123.53亿元。从公司自持物业的构成看，主要集中在北京、济南和沈阳等一二线城市；从自持物业的增值情况看，2014年末公司自持物业公允价值较入账成本增值153.69%，如下表所示。

表15 2014年末公司自持物业情况 单位：万平方米，万元

物业名称	位置	建筑面积	业态	入账成本	公允价值 (2014年末)	2012年 收入	2013年 收入	2014年 收入
中海地产广场	北京	8.78	写字楼	74,032.00	232,900.00	3,614.00	11,113.00	14,044.00
中海凯旋写字楼	北京	2.47	写字楼	17,348.00	82,600.00	7,338.00	7,338.00	11,352.00
中海广场	北京	14.53	写字楼及商业	182,722.00	609,800.00	18,722.00	22,831.00	28,505.00
环宇城	济南	17.83	写字楼及商业	118,705.00	141,900.00		796.00	1,344.00
环宇城	沈阳	18.72	写字楼	94,134.00	168,100.00			1,207.00
合计		62.33	-	486,941.00	1,235,300.00	29,674.00	42,078.00	56,452.00

数据来源：公司提供

从上述自持物业产生的收入来看，随着公司自持物业规模增加以及相关配套成熟，近三年租金收入稳步提升，2014年实现收入5.65亿元，三年复合增长37.93%。

整体上看，公司自持物业主要为写字楼和商业地产，整体规模不大，增值率尚可，近三年租金收入稳步增长。

7. 经营效率

由于公司主营住宅地产销售，应收账款规模较小，因此应收账款周转率较高，2014年为64.96次；公司存货规模较大，导致存货周转率较低，2014年为0.32次；受公司流动资产规模较大的影响，公司2014年总资产周转率为0.32次。

从同行业上市公司比较情况看（详见下表），公司各项经营效率指标均位于同行业平均水平之上。整体看公司经营效率较高。

表16 房地产开发类上市公司2014年经营效率指标 单位：次

证券简称	应收账款周转率	流动资产周转率	存货周转率	总资产周转率
中海地产集团	64.96	0.35	0.32	0.32
万科A	58.87	0.32	0.32	0.30
保利地产	38.39	0.33	0.29	0.32
招商地产	597.69	0.33	0.30	0.30

资料来源：Wind资讯

注：为便于同业比较，本表数据引自wind，应收账款及存货计算均为净额口径，与本报告附表口径有一定差异。

8. 关联交易

2014年公司与关联方发生关联销售合计12.21亿元，主要是公司向关联公司采购工程施工服务所致，此类关联交易金额占公司主营业务成本比重较小。2014年末，公司应付关联方工程款49.04亿元，此类交易定价公允，对公司信用水平影响不大。2014年末，公司与关联方之间形成的其他应收款合计159.15亿元，其他应付款608.68亿元，主要是日常经营过程中与关联方之间产生的资金往来形成（详细分析参见财务分析相关部分），公司其他应付款中与关联方的往来款没有固定偿还期限，不需要支付利息，对公司经营和财务独立性影响可控，但往来款项规模较大，需要关注由此对公司财务和经营独立性带来的不确定性。

整体看，公司与关联方之间的业务往来按一般市场经营规则进行，交易定价按市场价格执行，金额较小，对公司经营和财务独立性影响较小；公司与关联方之间的应收及应付款规模较大，属于日常经营往来，风险不大，但应关注由此对公司财务独立性带来的不利影响。

9. 经营关注

公司土地储备相对集中

公司在24个城市具有土地储备，覆盖较为广泛，但与国内类似体量的房地产开发企业相比，公司业务在地域分布上相对集中。同时，公司土地储备中二三线城市占比较高，虽然目前二三线城市房地产市场情况稳定，风险不大，但仍须密切关注后续政策等因素对二三线城市房地产市场的影响。

未来开发资金需求规模较大

公司土地储备规模较大，在建项目未来三年需要投入较大规模的资金，对公司资金流形成一定压力，需要关注由此带来的经营和财务风险。

10. 未来发展

公司预计中央政府对房地产的调控会适度放松，房地产的流动性会有所改善，行业整体仍然是挑战与机会并存。公司将充分发挥稳健的财务结构以及多元融资管道的优势，积极增加财务资源，前瞻性把握投资机会，多种方式吸纳优质土地，在防范风险的同时积极寻找市场机会，确保

持续增长，扩大市场占有率，巩固行业内的领先地位。

公司将继续秉承“慎微笃行，精筑致远”的经营理念，坚持企业务实和诚信的一贯作风，稳中求进。公司将坚持中高端市场精品定位，按“精耕细作，品牌经营”的方针，秉持精品意识，精耕细作，精益求精，力争把每一个项目建设成精品和典范。品牌反映企业的文化包括中海地产对产品高质量追求，以及透过持续创新去提供物超所值产品的使命。而产品质量和品牌的提升能减低房屋销售价格下调的压力，并可节省公司的营销费用支出，促使公司获取高于行业的超额利润，实现百年长青基业的长远目标。

公司将贴近市场，适度调节开发速度，把握销售节奏，推出稀缺性强，差异化大的高质量产品，充份利用品牌优势，创新营销推广，加强营销力度，强化现金流管理，实现资产效益最大化。公司将继续构建以住宅为主、商业地产为辅的业务结构，平衡长、短线投资资源配置，逐步提高投资物业比重，以获得长期稳定回报，增强平衡市场风险能力。

公司将采取沉着应变的策略，按照财政状况变化，保持适度的投资规模，利用市场每次变化的契机，顺势而为，把握好投资机会，审慎地吸纳优质土地。

公司将会进一步加强财务管理，加快销售回款，控制好营销、行政和财务费用，做到审慎理财，贯彻“现金为王，以收定支”的资金管理原则。公司仍然将会大力扩展融资管道，充分利用国际、香港的融资平台，并加快资金周转，强化资源保障能力，改善公司的债务结构，为公司业务发展提供强而有力的资金支持。

总体看，公司未来的经营方针稳健可行，具有明显自身经营特色，能够保证未来几年公司的健康发展。

七、财务分析

1. 财务概况

公司提供的 2012~2014 年度财务报告及 2015 年 1~3 月财务报表。其中，2012~2014 年度财务报告经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。2015 年 1~3 月财务报表未经审计。公司财务报告遵照财政部于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的《企业会计准则》编制。近三年，公司合并范围发生一定变化，但公司主营业务一直为房地产开发与经营，并未发生重大变化，公司财务数据可比性较强。截至 2014 年底，公司纳入合并范围的子公司共 74 家。

截至 2014 年末，公司合并资产总计 1,755.52 亿元，负债合计 1,259.56 亿元，股东权益（含少数股东权益）495.96 亿元。2014 年公司实现营业收入 498.81 亿元，净利润（含少数股东损益）104.43 亿元，2014 年公司经营活动现金流量净额为 94.76 亿元，现金及现金等价物增加额 106.66 亿元。

截至 2015 年 3 月底，公司合并资产总计 1,868.33 亿元，负债合计 1,370.43 亿元，股东权益（含少数股东权益）497.91 亿元。2015 年 1~3 月公司实现营业收入 16.53 亿元，净利润（含少数股东损益）3.18 亿元，其中归属于母公司所有者净利润为 2.60 亿元；2014 年公司经营活动现金流量净额为 -36.29 亿元，现金及现金等价物增加额 -31.15 亿元。

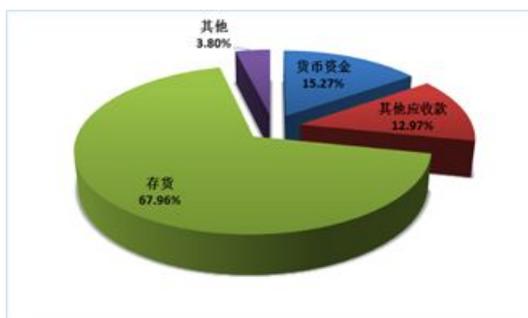
2. 资产质量

2012~2014 年，公司资产规模保持较快增长，年均增长达 33.45%，截至 2014 年底，公司资产规模总计 1,755.52 亿元，其中流动资产占比 90.46%，非流动资产占比 9.54%。公司资产构成以流动资产为主，符合房地产开发企业特征。

流动资产

2012~2014年，随着公司经营规模的逐步扩大，公司流动资产快速增长，年均增长达36.23%。截至2014年底，公司流动资产总额达1,587.97亿元，主要由货币资金、其他应收款和存货构成，如下图所示。

图8 截至2014年底公司流动资产构成



资料来源：公司审计报告

近三年，为保障公司业务运营，公司货币资金期末余额一直保持较高水平，分别为142.74亿元、135.77亿元和242.43亿元。2014年，随着公司收入规模的大幅增长，公司货币资金较2013年增加78.56%。其中99.98%为银行存款，其余为可随时用于支付的其他货币资金。2014年末货币资金中不存在质押、冻结，或有潜在收回风险的款项。

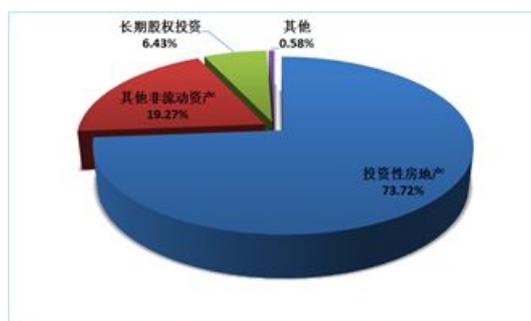
近三年，随着公司房地产在建项目的逐年增加，公司其他应收款也保持较快增长，年均增长达53.62%。截至2014年底，公司其他应收款余额205.96亿元，主要是保证金、押金、备用金（合计占比18.63%）和关联方往来款（占比77.27%）。从账龄结构看，账龄一年以内的占比75.92%，一到二年的占比18.73%，二年以上的占比4.43%。在计提坏账准备方面，公司根据以往的经验、债务单位的实际财务状况和现金流量的情况以及其他相关信息进行个别分析计提坏账准备。截至2014年末，公司累计计提坏账准备4.14万元。

近三年，随着公司房地产开发项目的增加，存货规模逐年增加，年均增长35.57%。公司存货构成主要为已完工开发产品和在建开发产品（开发成本）。截至2014年末，公司存货账面价值为1,079.18亿元，较上年末增长18.45%，主要系当期在建开发产品增加所致。其中，在建开发产品、已完工开发产品占比分别为86.19%、13.76%，公司存货中以在建项目居多。由于房地产开发项目保值增值的能力较强，且近几年房地产开发项目发生减值的风险较小，故公司未对存货计提跌价准备。

非流动资产

2012~2014年，公司非流动资产规模稳步增长。截至2014年末，公司非流动资产总额为167.56亿元，主要是长期股权投资、投资性房地产和其他非流动资产组成，如下图所示。

图9 截止2014年底公司非流动资产构成



资料来源：公司审计报告

近三年，公司为加快业务发展，部分房地产项目采用合营方式进行。随着公司财力逐步扩大，公司开始减少合营项目，使得长期股权投资年均减少 31.92%。截至 2014 年末，公司长期股权投资期末余额 10.77 亿元，主要是对 9 个合营企业的投资。

公司投资性房地产主要是公司为资本增值而持有的房地产，近三年年均增长率为 29.52%。公司投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，不计提折旧或摊销，公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。截至 2014 年末，公司投资性房地产账面价值 123.53 亿元，较 2013 年增长 46.38%，系存货转入和公允价值变动所致。

近三年，公司其他非流动资产均为委托贷款，主要用于对关联企业的资金支持，近三年基本持平。截至 2014 年末，委托贷款余额为 32.29 亿元，较 2013 年减少 10.65%。

截至 2015 年 3 月末，公司资产总计 1,868.33 亿元，较年初增长 6.43%，其中流动资产占比 91.76%，非流动资产占比 8.24%，资产结构较年初变化不大。

总体看，公司资产规模较大，主要以流动资产为主，资产质量较高。但存货在流动资产及总资产中的占比均较大，且在在建开发产品居多，会对资产流动性带来一定影响。

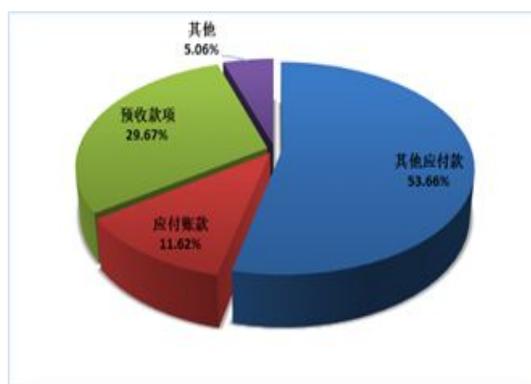
3. 负债及所有者权益

2012~2014 年，公司负债规模增长较快，年均增长 35.56%，截至 2014 年底，公司负债合计 1,259.56 亿元。债务结构方面，近三年公司负债主要以流动负债为主，2014 年末，公司流动负债和非流动负债占比分别为 93.17%和 6.83%。

流动负债

2012~2014 年，公司流动负规模不断上升，近三年年均增长 37.82%，截至 2014 年末，公司流动负债合计达 1,173.54 亿元，较 2013 年增长 27.86%。公司流动负债以应付账款、预收款项和其他应付款为主，如下图所示。

图10 2014年底公司流动负债构成



资料来源：公司审计报告

近三年，公司应付账款快速增长，年均增长达 74.71%。截至 2014 年底，公司应付账款余额为 136.32 亿元，主要系房地产项目应付的工程成本、预提工程成本和物资采购款。公司预收款项主要是预收的购房款，近三年年均增长 36.13%。

截至 2014 年末，公司预收款项 348.15 亿元，与 2013 年相比变化不大，主要由预收房款组成，其中账龄一年以内的占 87.28%，1~2 年的占 12.67%。

公司其他应付款主要是应付的关联方款项，近三年年均增长 34.44%。截至 2014 年底，公司其他应付款 629.72 亿元，较上年末增长 23.87%，主要系应付关联方款项继续增加所致。从年末其他应付款构成来看，应付关联方往来款占 99.66%，其余为外部往来款、投标保证金等；从期限结构来看，一年以内的占 36.44%，1~2 年的占 43.31%，2~3 年的占 17.58%，3 年以上的占 2.68%。公司其他应付款中的应付关联方款项没有固定偿还期限，不需要支付利息，对公司没有实际的还本付息压力。

非流动负债

2012~2014 年，公司非流动负债规模基本持平，均由长期借款和递延所得税负债构成。截至 2014 年末，公司非流动负债合计 86.03 亿元，较 2013 年增长 11%，其中长期借款占比 76.08%，递延所得税负债占比 23.92%。

近三年，公司长期借款逐年增长，年均增长率为 9.19%。截至 2014 年末，公司长期借款余额 65.45 亿元，较 2013 年增长 5.79%，其中信用借款 8.87 亿元，担保借款 88.14 亿元。

根据公司提供的 2015 年 3 月末的长期借款期限结构，公司将于 2015~2018 年期间，每年分别偿还 37.10 亿元、26.18 亿元、33.23 亿元和 7.00 亿元，长期借款到期时间较为分散。

近三年，公司递延所得税负债年均增长 27.68%，主要系投资性房地产公允价值上升而发生的应纳税暂时性差异所致，截至 2014 年末为 20.58 亿元，较年初增长 31.59%。

截至 2015 年 3 月末，公司负债合计 1370.43 亿元，较年初增长 8.80%，增长主要来自长预收购房款的增加。其中流动负债占比 94.00%，非流动负债占比 6.00%。

有息债务

2012~2014 年，公司有息债务规模逐年增长，近三年年均增长 22.54%。截至 2014 年底，公司全部债务为 97.28 亿元，其中短期债务和长期债务占比分别为 32.72%和 67.28%，以长期债务为主。截至 2015 年 3 月末，公司全部债务 103.77 亿元，较年初增长 6.68%。其中，短期债务 42.19 亿元，较年初增加 32.57%，长期债务 61.58 亿元，较年初减少 5.91%。

截至 2014 年末，公司资产负债率、全部债务资本化率和长期债务资本化率分别为 71.75%、16.40%和 11.66%，公司有息债务水平较低。2015 年 3 月末公司资产负债率、全部债务资本化率继续上升，分别升至 73.35%和 17.25%；长期债务资本化率则受长期借款重分类影响微降至 11.01%。

总体看，近三年，随着公司业务规模的扩大，公司负债规模快速增长。尽管公司资产负债率偏高；但总负债中主要以应付账款、预收账款和其他应付款等商业信用占款为主，有息债务规模较低，融资成本也较低，公司实际负债水平不高。

所有者权益

2012~2014 年，随着公司经营积累快速增加，公司所有者权益保持较快增长，年均增长达 28.51%。截至 2014 年底，公司所有者权益 495.96 亿元，较上年末增长 31.76%，主要系未分配利润快速增长所致，公司所有者权益中归属于母公司所有者权益为 466.94 亿元，少数股东权益为 29.02 亿元。归属于母公司所有者权益中，实收资本占 21.42%，资本公积占 0.06%，其他综合收益占 0.02%，盈余公积占 0.37%，未分配利润占 78.18%。公司所有者权益主要由未分配利润构成，所有者权益稳定性一般。截至 2015 年 3 月末，公司所有者权益 497.91 亿元，与年初基本持平。

总体看，公司所有者权益规模较大，但其中未分配利润占比较高，所有者权益稳定性一般。

4. 盈利能力

2012~2014 年，公司主营业务收入快速增长，年均增长 48.26%；但同期，主营业务成本也在快速攀升，年均增长达 56.95%。成本增幅高于收入增长，使得公司主营业务毛利率近三年呈波动下降趋势，分别为 42.13%、32.62%和 35.15%。此外，在经常性损益中，公司因持有投资性房地产而产生的公允价值变动收益也为公司利润水平带来一定贡献，近三年分别为 17.77 亿元、10.75 亿元和 17.86 亿元。而投资收益在公司合营项目不断减少的背景下呈逐年下滑趋势，年均降幅达 72.32%。在主营业务收入快速增长的带动下，公司营业收入年均增长 47.91%，近三年分别为 228.00 亿元、336.35 亿元和 498.81 亿元。

期间费用方面，2012~2014 年，在销售费用快速攀升的推动下，公司费用总额年均增长达 27.58%。其中，公司销售费用近三年年均增长达 49.96%，增长主要来自广告费、销售管理费及咨询代理费用的快速增加。公司管理费用及财务费用近三年增长则相对平缓，年均增长率分别为 13.73%和 15.33%。尽管公司费用总额增长较快，但从费用在收入中的占比情况看，近三年费用收入比分别为 4.60%、2.95%和 3.42%，表明公司期间费用在收入中的占比仍处于合理的范围内。

非经常性损益方面，公司营业外收入以政府补助为主，近三年公司分别受到政府补助 1.31 亿元、0.20 亿元和 0.43 亿元，营业外收入对公司利润水平的影响较小。

受上述主要因素的影响，2012~2014 年，公司实现营业利润分别为 90.12 亿元、89.71 亿元和 140.35 亿元；利润总额分别为 91.53 亿元、90.21 亿元和 141.08 亿元；归属于母公司所有者的净利润分别为 69.90 亿元、67.50 亿元和 102.32 亿元。

2015 年 1~3 月，公司经营情况良好，实现营业收入 16.53 亿元，营业利润 5.12 亿元，净利润 3.18 亿元。

从各项盈利指标来看，2012~2014 年，公司营业利润率变动幅度不大，近三年分别为 32.01%、25.73%和 27.83%。公司总资本收益率、总资产报酬率和净资产收益率略有增长，截止 2014 年末分别为 21.35%、9.45%和 23.94%，较 2013 年分别上升 3.33 个百分点、1.38 个百分点和 3.77 个百分点。从与国内大型房地产上市公司盈利指标比较来看，公司盈利能力处于行业较好水平（如下表所示）。

表 17 2014 年部分房地产上市公司相关指标比较 单位：%

证券代码	证券简称	销售毛利率	净资产收益率	总资产报酬率
----	中海地产集团	35.15	23.94	9.45
000002.SZ	万科 A	29.94	19.08	5.24
600048.SH	保利地产	32.03	21.56	5.93
000024.SZ	招商地产	37.33	14.75	6.38
上述平均值		33.08	22.61	6.04

资料来源：wind 资讯

注：中海地产数据来自公司 2012~2014 年连审审计报告

总体看，近三年公司收入及利润规模快速增长，利润水平较高，盈利能力较强，随着公司在建项目实现大规模销售，为公司未来的收入实现提供了有力保障。

5. 现金流

从经营活动情况来看，2012~2014 年，公司销售商品收到的现金逐年增长，近三年分别为 276.89 亿元、440.11 亿元和 506.54 亿元；加之收到关联方的款项、存款利息及政府补助的波动增长，使得公司近三年经营活动现金流入量分别为 347.94 亿元、1,117.06 亿元和 801.34 亿元。而采购商品、接受劳务支付的现金和支付给关联方的款项、公司管理费用的逐年增长，使得公司近三年现金流量净额分别为 42.69 亿元、-11.50 亿元和 94.76 亿元。从收入实现质量看，在公司销售收入不断增长的情况下，近三年公司现金收入比分别为 121.44%、130.85%和 101.55%，收入实现质量较好。

从投资活动情况来看，2012~2014 年，公司投资活动带来的收益波动较大，分别为 7.21 亿元、30.55 亿元和 12.00 亿元，主要是收回的委托贷款。近三年公司投资活动支出规模波动较小，分别为 23.58 亿元、26.79 亿元和 20.10 亿元，主要用于为关联方提供委托贷款。受上述因素影响，近三年公司投资活动产生的现金流量净额分别为-16.37 亿元、3.76 亿元和-8.10 亿元。

从筹资活动情况来看，2012~2014 年，公司筹资活动现金流入量呈下滑趋势，分别为 110.24 亿元、30.38 亿元和 44.72 亿元，主要是通过借款取得的现金。近三年，公司筹资活动现金流出量也逐年减少，分别为 57.44 亿元、29.61 亿元和 24.72 亿元，主要是用于偿还借款、支付利息。同期，筹资活动现金流均呈净流入状态，产生的现金净流量分别为 52.80 亿元、0.77 亿元和 20.00 亿元。

2015 年 1~3 月，公司经营活动现金流入 209.73 亿元，经营活动现金流出 246.02 亿元，现金流净额-36.29 亿元。现金收入比为 734.74%，主要是公司本期预收购房款大幅增加，但房地产项目还未结转收入所致。公司投资活动和筹资活动产生的现金流量净额分别为 0.49 亿元和 4.64 亿元，公司债务规模略有增加。

总体看，近三年，公司经营活动现金流入量稳步增长，但现金流量净额波动较大；投资活动支出规模基本持平；筹资规模则相对较小，这在一定程度上对公司业务规模及扩张速度产生了限制。

6. 偿债能力

从短期偿债能力指标看，2012~2014 年公司流动比率呈逐步下滑趋势，速动比率则基本持平，二者呈现不同变化趋势主要因存货规模较大引起。近三年，流动比率及速动比率平均值分别为 1.36 倍和 0.41 倍，2014 年末为 1.35 倍和 0.43 倍。近三年，公司现金短期债务比分别为 14.43 倍、15.38 倍和 7.62 倍，表明公司短期有息债务水平相对较低。近三年公司经营现金流动负债比率平均值为 5.04 倍，2014 年末为 8.07 倍，表明公司可以通过正常经营偿付短期债务。总体看，公司短期债务

水平适中，经营现金流对短期有息债务的保障能力较强，公司短期偿债能力较强。

从长期偿债能力指标来看，近三年，随着公司利润的增长，公司 EBITDA 波动上升，分别为 96.36 亿元、95.34 亿元和 147.80 亿元。同期，随着公司有息债务规模的逐年增加，公司 EBITDA 利息倍数近三年分别为 18.28 倍、15.99 倍和 18.29 倍，公司 EBITDA 对利息的覆盖程度较高；EBITDA 全部债务比近三年分别为 1.49 倍、1.35 倍和 1.52 倍，公司 EBITDA 对全部债务的覆盖程度尚可。近三年，由于公司经营性现金流量净额出现波动，导致经营现金债务保护倍数分别为 0.66 倍、-0.16 倍和 0.97 倍，经营现金对全部债务的覆盖程度尚可。整体上公司偿债能力良好。

截至 2015 年 3 月末，公司未决诉讼涉共 5 项，合计涉案金额 1.00 亿元，金额较小，预计不会对公司的正常经营产生较大影响。

根据公司提供企业信用报告（机构信用代码：G10440304000231401），截至 2015 年 7 月 9 日，公司无未结清和已结清的不良信贷信息记录，过往债务履约情况良好。截至 2015 年 7 月 9 日，公司对外担保余额 15.77 亿元（不含对购房者按揭贷款的担保），被担保企业主要为与公司存在关联的房地产开发企业，发生或有负债的风险较低。

截至 2015 年 7 月末，公司获得金融机构授信额度合计 523.58 亿元，未使用额度 420.82 亿元，公司间接融资渠道较为畅通。

总体看，近三年公司房地产项目的开发资金主要通过商业信用融资及销售利润获得，有息债务规模相对不大，从而使得公司融资成本较低；加之长、短期偿债能力指标表现较好，公司偿债能力较强。

八、本次公司债券偿债能力分析

1. 本次公司债券的发行对目前负债的影响

截至 2015 年 3 月末，公司债务总额为 103.77 亿元，本次拟发行债券规模为 80 亿元，相对于目前公司债务规模，本次债券发行额度较大。

以 2015 年 3 月末财务数据为基础，假设募集资金净额为 80 亿元，本次债券发行后，在其它因素不变的情况下，公司长期债务资本化比率、全部债务资本化比率和资产负债率分别为 22.14%、26.96%和 74.44%，债务负担有所加重，但公司有息债务负担仍属较轻。考虑到本次债券募集资金中部分将用于偿还银行贷款，本次债券的发行对公司整体债务负担的影响有限。

2. 本次债券偿债能力分析

以 2014 年底的相关财务数据为基础，公司经营活动现金流入量为 801.34 亿元，对本次债券发行额度（80 亿元）的保护倍数为 10.02 倍；经营活动现金流量净额为 94.76 亿元，对本次发行额度（80 亿元）的保护倍数为 1.18 倍；公司 2014 年 EBITDA 为 147.80 亿元，对本次债券发行额度（80 亿元）的保护倍数为 1.85 倍。公司经营活动产生的现金流入量、现金流量净额和 EBITDA 对本次债券的保护程度较高。

综合以上分析，联合评级认为，公司作为国内大型房地产开发企业，品牌影响力大，具备较强的综合竞争力；公司土地储备充足，产品定位中高端，盈利能力很强，未来能够持续取得较高的盈利水平，总体看，公司对本次债券的偿还能力很强。

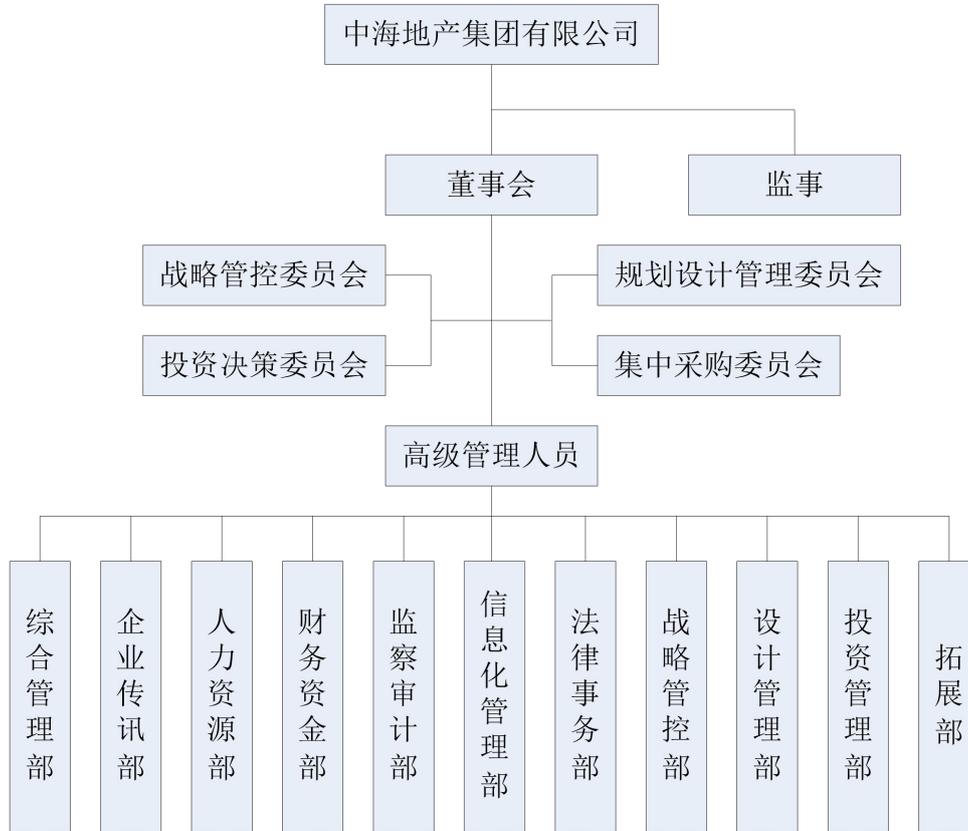
九、综合评价

近年来，在房地产行业景气度下滑的背景下，公司营业收入持续稳健增长，盈利水平保持行业领先，品牌影响力大，刚性债务规模不大，资产质量良好。公司业务覆盖主要的一、二线城市和部分三线城市，土地储备充足，产品利润率高，抵抗行业周期性风险的能力较强。同时，联合评级也关注到公司产品区域分布相对集中，以及在建项目资金需求量较大等因素对其信用水平可能产生的不利影响。

未来，随着公司在售项目实现销售以及在建项目逐步竣工，公司收入规模和盈利能力有望持续提升。

基于对公司主体长期信用以及本次债券偿还能力的综合评估，联合评级认为，本次债券到期不能偿还的风险很低。

附件 1 中海地产集团有限公司组织机构图



附件 2-1 中海地产集团有限公司
2012~2015 年 3 月合并资产负债表（资产）
（单位：人民币万元）

资产	2012 年	2013 年	2014 年	变动率 (%)	2015 年 3 月
流动资产：					
货币资金	1,427,370.67	1,357,716.36	2,424,281.92	30.32	2,112,734.10
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产					
应收票据					
应收账款	72,258.35	52,423.81	101,149.68	18.31	89,234.13
预付款项	58,780.18	34,994.36	68,356.21	7.84	74,168.70
应收利息	1,029.03	836.76	651.71	-20.42	754.31
应收股利					
其他应收款	872,717.43	1,560,124.72	2,059,573.07	53.62	2,487,508.31
存货	5,871,988.75	9,110,712.62	10,791,800.68	35.57	11,728,568.45
待摊费用					
一年内到期的非流动资产	122,925.00	40,000.00	148,500.00	9.91	201,425.00
其他流动资产	130,014.10	250,146.90	285,368.64	48.15	449,558.42
流动资产合计	8,557,083.52	12,406,955.54	15,879,681.90	36.23	17,143,951.42
非流动资产：					
可供出售金融资产	1,999.90	3,950.24	1,999.90	0.00	1,999.90
持有至到期投资					
长期应收款					
长期股权投资	232,362.75	94,132.41	107,682.67	-31.92	104,540.13
投资性房地产	736,400.00	843,900.00	1,235,300.00	29.52	1,235,300.00
固定资产	4,608.88	6,088.84	6,279.66	16.73	6,185.22
生产性生物资产					
油气资产					
在建工程					
工程物资					
固定资产清理					
无形资产	9.98	227.11	263.34	413.73	298.10
开发支出					
商誉	906.68	906.68	962.67	3.04	962.67
长期待摊费用	215.29	109.80	141.69	-18.88	88.68
递延所得税资产					
其他非流动资产	323,572.60	361,425.00	322,925.00	-0.10	190,000.00
非流动资产合计	1,300,076.07	1,310,740.08	1,675,554.92	13.53	1,539,374.69
资产总计	9,857,159.59	13,717,695.63	17,555,236.82	33.45	18,683,326.11

附件 2-2 中海地产集团有限公司
2012~2015 年 3 月合并资产负债表（负债及所有者权益）
（单位：人民币万元）

负债和所有者权益	2012 年	2013 年	2014 年	变动率 (%)	2015 年 3 月
流动负债：					
短期借款	0.00	0.00	2,600.00	--	2,600.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债					
应付票据					
应付账款	446,592.37	693,187.57	1,363,191.16	74.71	1,208,881.21
预收款项	1,878,759.04	3,133,430.73	3,481,488.74	36.13	4,445,052.48
应付职工薪酬	310.05	257.49	511.22	28.41	338.66
应付福利费					
应交税费	266,134.35	177,083.82	272,803.05	1.25	191,582.52
应付利息	3,861.37	1,971.15	1,609.05	-35.45	2,615.85
应付股利	269.67	437.10	269.67	0.00	269.67
其他应付款	3,483,882.15	5,083,847.39	6,297,202.32	34.44	6,612,004.94
预提费用					
一年内到期的非流动负债	98,891.15	88,276.50	315,674.90	78.67	419,324.90
其他流动负债					
流动负债合计	6,178,700.15	9,178,491.74	11,735,350.10	37.82	12,882,670.22
非流动负债：					
长期借款	548,977.82	618,650.00	654,500.00	9.19	615,800.00
应付债券					
长期应付款					
专项应付款					
预计负债					
递延收益					
递延所得税负债	126,240.35	156,388.57	205,798.83	27.68	205,798.83
其他非流动负债					
非流动负债合计	675,218.17	775,038.57	860,298.83	12.88	821,598.83
负债合计	6,853,918.32	9,953,530.32	12,595,648.93	35.56	13,704,269.05
所有者权益：					
股本	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00	0.00	1,000,000.00
资本公积	2,383.11	2,592.25	2,581.70	4.08	2,581.70
减：库存股					
其他综合收益	-90.53	-1,138.21	-859.76	208.16	-1,229.58
专项储备					
盈余公积	17,155.93	17,155.93	17,155.93	0.00	17,155.93
未分配利润	1,952,374.20	2,627,368.68	3,650,527.24	36.74	3,676,517.51
外币报表折算差额					
归属于母公司所有者权益合计	2,971,822.70	3,645,978.65	4,669,405.11	25.35	4,695,025.56
少数股东权益	31,418.56	118,186.67	290,182.78	203.91	284,031.50
所有者权益合计	3,003,241.27	3,764,165.31	4,959,587.89	28.51	4,979,057.06
负债和所有者权益总计	9,857,159.59	13,717,695.63	17,555,236.82	33.45	18,683,326.11

附件 3 中海地产集团有限公司
2012~2015 年 3 月合并利润表
 (单位: 人民币万元)

项 目	2012 年	2013 年	2014 年	变动率 (%)	2015 年 3 月
一、营业收入	2,279,978.53	3,363,479.33	4,988,126.07	47.91	165,269.53
减: 营业成本	1,303,333.43	2,239,098.26	3,210,157.14	56.94	53,970.70
营业税金及附加	246,774.30	258,945.54	389,770.32	25.68	11,885.21
销售费用	35,578.26	45,179.16	80,006.22	49.96	17,499.08
管理费用	40,091.00	42,578.41	51,852.97	13.73	23,965.12
财务费用	29,254.69	11,541.79	38,910.27	15.33	6,589.19
资产减值损失					
加: 公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	177,687.43	107,500.00	178,561.44	0.25	-39.54
投资收益(损失以“-”号填列)	98,559.53	23,486.90	7,550.26	-72.32	-142.43
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益	98,559.53	14,302.92	7,550.26	-72.32	-142.43
汇兑收益(损失以“-”号添列)					
二、营业利润(亏损以“-”号填列)	901,193.81	897,123.08	1,403,540.85	24.80	51,178.26
加: 营业外收入	14,293.64	5,236.77	7,699.09	-26.61	1,637.04
减: 营业外支出	138.93	243.93	398.06	69.27	28.97
其中: 非流动资产处置损失	2.13	10.20	9.66	113.10	9.66
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	915,348.51	902,115.92	1,410,841.88	24.15	52,786.33
减: 所得税费用	215,774.70	219,646.19	366,524.04	30.33	21,007.94
四、净利润(净亏损以“-”号填列)	699,573.81	682,469.73	1,044,317.83	22.18	31,778.39
其中: 归属于母公司所有者的净利润	698,972.34	674,994.48	1,023,158.56	20.99	25,990.26
少数股东损益	601.47	7,475.25	21,159.27	493.12	5,788.12

附件 4 中海地产集团有限公司
2012~2015 年 3 月合并现金流量表
(单位: 人民币万元)

项 目	2012 年	2013 年	2014 年	变动率(%)	2015 年 1~3 月
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	2,768,857.84	4,401,145.45	5,065,375.24	35.26	1,214,295.97
收到的税费返还	0.00	0.00	0.00	--	16.50
收到其他与经营活动有关的现金	710,586.62	6,769,436.04	2,948,061.69	103.69	882,955.28
经营活动现金流入小计	3,479,444.46	11,170,581.49	8,013,436.93	51.76	2,097,267.74
购买商品、接受劳务支付的现金	2,069,448.23	8,154,055.19	3,900,617.37	37.29	923,181.37
支付给职工以及为职工支付的现金	54,177.86	62,284.21	86,990.93	26.71	42,885.51
支付的各项税费	407,491.73	697,738.45	634,562.44	24.79	285,425.00
支付其他与经营活动有关的现金	521,406.03	2,371,492.15	2,443,669.00	116.49	1,208,693.55
经营活动现金流出小计	3,052,523.85	11,285,570.01	7,065,839.73	52.14	2,460,185.43
经营活动产生的现金流量净额	426,920.61	-114,988.51	947,597.20	48.98	-362,917.69
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	0.00	0.00	0.00	--	5,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	100.74	499.85	14.61	-61.92	4.48
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	72,035.00	305,000.00	120,000.00	29.07	130.67
投资活动现金流入小计	72,135.74	305,499.85	120,014.61	28.99	5,135.15
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,081.50	3,183.04	1,014.74	-30.18	187.58
投资支付的现金	0.00	4,450.34	10,000.00	--	0.00
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	233,733.06	260,248.41	190,000.00	-9.84	0.27
投资活动现金流出小计	235,814.56	267,881.78	201,014.74	-7.67	187.86
投资活动产生的现金流量净额	-163,678.82	37,618.06	-81,000.13	-29.65	4,947.29
三、筹资活动产生的现金流量:					
吸收投资收到的现金	739,820.00	2,200.00	588.00	-97.18	0.00
发行债券所收到的现金					
取得借款收到的现金	362,626.22	301,573.30	446,600.00	10.98	110,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	0.00	0.00	0.00	--	1.74
筹资活动现金流入小计	1,102,446.22	303,773.30	447,188.00	-36.31	110,001.74
偿还债务支付的现金	522,400.00	242,515.77	180,751.60	-41.18	45,067.17
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	51,894.86	53,536.93	66,467.91	13.17	18,496.80
支付其他与筹资活动有关的现金	133.00	4.46	0.00	-100.00	15.20
筹资活动现金流出小计	574,427.86	296,057.16	247,219.51	-34.40	63,579.17
筹资活动产生的现金流量净额	528,018.36	7,716.14	199,968.49	-38.46	46,422.57
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	791,260.15	-69,654.31	1,066,565.56	16.10	-311,547.82
加: 期初现金及现金等价物余额	636,110.52	1,427,370.67	1,357,716.36	46.10	2,424,281.92
六、期末现金及现金等价物余额	1,427,370.67	1,357,716.36	2,424,281.92	30.32	2,112,734.10

附件 5 中海地产集团有限公司
2012~2014 年合并现金流量表补充资料
(单位: 人民币万元)

补充资料	2012 年	2013 年	2014 年	变动率(%)
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:				
净利润	699,573.81	682,469.73	1,044,317.83	22.18
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	817.57	1,552.21	705.55	-7.10
无形资产摊销	28.01	7.38	64.14	51.33
长期待摊费用摊销	223.93	303.63	291.74	14.14
待摊费用减少	0.00	0.00	0.00	0.00
预提费用增加	0.00	0.00	0.00	0.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	-52.50	-19.95	-13.84	-48.66
固定资产报废损失				
公允价值变动损失	-177,687.43	-107,500.00	-178,561.44	0.25
财务费用	41,664.15	39,253.92	51,415.14	11.09
投资损失	-98,559.53	-23,486.90	-7,550.26	-72.32
递延所得税资产减少				
递延所得税负债增加	47,072.12	30,148.22	49,410.26	2.45
存货的减少	-1,084,674.83	-3,025,885.31	-1,681,088.05	24.49
经营性应收项目的减少	-378,058.72	-763,919.74	-616,757.79	27.73
经营性应付项目的增加	1,376,574.03	3,052,088.30	2,285,363.91	28.85
其他				
经营活动产生的现金流量净额	426,920.61	-114,988.51	947,597.20	48.98

附件 6 中海地产集团有限公司 主要财务指标

项目	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年 3 月
经营效率				
应收账款周转次数(次)	--	53.95	64.96	1.74
存货周转次数(次)	--	0.30	0.32	0.00
总资产周转次数(次)	--	0.29	0.32	0.01
现金收入比率(%)	121.44	130.85	101.55	734.74
盈利能力				
总资本收益率(%)	--	18.02	21.35	0.53
总资产报酬率(%)	--	8.07	9.45	0.29
净资产收益率(%)	--	20.17	23.94	0.64
主营业务毛利率(%)	42.13	32.63	35.15	67.34
营业利润率(%)	32.01	25.73	27.83	60.15
费用收入比(%)	4.60	2.95	3.42	29.08
财务构成				
资产负债率(%)	69.53	72.56	71.75	73.35
全部债务资本化比率(%)	17.74	15.81	16.40	17.25
长期债务资本化比率(%)	15.45	14.12	11.66	11.01
偿债能力				
EBITDA 利息倍数(倍)	18.28	15.99	18.29	--
EBITDA 全部债务比(倍)	1.49	1.35	1.52	--
经营现金债务保护倍数(倍)	0.66	-0.16	0.97	-0.35
筹资活动前现金流量净额债务保护倍数(倍)	0.41	-0.11	0.89	-0.34
流动比率(倍)	1.38	1.35	1.35	1.33
速动比率(倍)	0.43	0.36	0.43	0.42
现金短期债务比(倍)	14.43	15.38	7.62	5.01
经营现金流动负债比率(%)	6.91	-1.25	8.07	-2.82
经营现金利息偿还能力(倍)	8.09	-1.91	11.54	--
筹资活动前现金流量净额利息偿还能力(倍)	4.99	-1.29	10.55	--
本次公司债券偿债能力				
EBITDA/本次发债额度(倍)	1.20	1.19	1.85	--

附件 7 有关计算指标的计算公式

指标名称	计算公式
增长指标	
年均增长率	(1) 2 年数据: 增长率=(本期-上期)/上期×100% (2) n 年数据: 增长率=[(本期/前 n 年) ^{1/(n-1)} -1]×100%
经营效率指标	
应收账款周转次数	营业收入/[(期初应收账款余额+期末应收账款余额)/2]
存货周转次数	营业成本/[(期初存货余额+期末存货余额)/2]
总资产周转次数	营业收入/[(期初总资产+期末总资产)/2]
现金收入比率	销售商品、提供劳务收到的现金/营业收入×100%
盈利指标	
总资产收益率	(净利润+计入财务费用的利息支出)/[(期初所有者权益+期初全部债务+期末所有者权益+期末全部债务)/2]×100%
总资产报酬率	(利润总额+计入财务费用的利息支出)/[(期初总资产+期末总资产)/2]×100%
净资产收益率	净利润/[(期初所有者权益+期末所有者权益)/2]×100%
主营业务毛利率	(主营业务收入-主营业务成本)/主营业务收入×100%
营业利润率	(营业收入-营业成本-营业税金及附加)/营业收入×100%
费用收入比	(管理费用+营业费用+财务费用)/营业收入×100%
财务构成指标	
资产负债率	负债总额/资产总计×100%
全部债务资本化比率	全部债务/(长期债务+短期债务+所有者权益)×100%
长期债务资本化比率	长期债务/(长期债务+所有者权益)×100%
担保比率	担保余额/所有者权益×100%
长期偿债能力指标	
EBITDA 利息倍数	EBITDA/(资本化利息+计入财务费用的利息支出)
EBITDA 全部债务比	EBITDA/全部债务
经营现金债务保护倍数	经营活动现金流量净额/全部债务
筹资活动前现金流量净额债务保护倍数	筹资活动前现金流量净额/全部债务
短期偿债能力指标	
流动比率	流动资产合计/流动负债合计
速动比率	(流动资产合计-存货)/流动负债合计
现金短期债务比	现金类资产/短期债务
经营现金流动负债比率	经营活动现金流量净额/流动负债合计×100%
经营现金利息偿还能力	经营活动现金流量净额/(资本化利息+计入财务费用的利息支出)
筹资活动前现金流量净额利息偿还能力	筹资活动前现金流量净额/(资本化利息+计入财务费用的利息支出)
本期公司债券偿债能力	
EBITDA 偿债倍数	EBITDA/本期公司债券到期偿还额
经营活动现金流入量偿债倍数	经营活动产生的现金流入量/本期公司债券到期偿还额
经营活动现金流量净额偿债倍数	经营活动现金流量净额/本期公司债券到期偿还额

注: 现金类资产=货币资金+以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产+应收票据

长期债务=长期借款+应付债券

短期债务=短期借款+以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债

全部债务=长期债务+短期债务

EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销

所有者权益=归属于母公司所有者权益+少数股东权益

附件 8 公司主体长期信用等级设置及其含义

公司主体长期信用等级划分成 9 级，分别用 AAA、AA、A、BBB、BB、B、CCC、CC 和 C 表示，其中，除 AAA 级，CCC 级（含）以下等级外，每一个信用等级可用“+”、“-”符号进行微调，表示略高或略低于本等级。

AAA 级：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；

AA 级：偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低；

A 级：偿还债务能力较强，较易受不利经济环境的影响，违约风险较低；

BBB 级：偿还债务能力一般，受不利经济环境影响较大，违约风险一般；

BB 级：偿还债务能力较弱，受不利经济环境影响很大，违约风险较高；

B 级：偿还债务的能力较大地依赖于良好的经济环境，违约风险很高；

CCC 级：偿还债务的能力极度依赖于良好的经济环境，违约风险极高；

CC 级：在破产或重组时可获得保护较小，基本不能保证偿还债务；

C 级：不能偿还债务。

长期债券（含公司债券）信用等级符号及定义同公司主体长期信用等级。

联合信用评级有限公司关于 中海地产集团有限公司 2015 年公司债券的跟踪评级安排

根据监管部门和联合信用评级有限公司（联合评级）对跟踪评级的有关要求，联合评级将在本次债券存续期内，在每年中海地产集团有限公司年度审计报告出具后的两个月内进行一次定期跟踪评级，并在本次债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。

中海地产集团有限公司应按联合评级跟踪评级资料清单的要求，提供有关财务报告以及其他相关资料。中海地产集团有限公司如发生重大变化，或发生可能对信用等级产生较大影响的重大事件，应及时通知联合评级并提供有关资料。

联合评级将密切关注中海地产集团有限公司的相关状况，如发现中海地产集团有限公司或本次债券相关要素出现重大变化，或发现其存在或出现可能对信用等级产生较大影响的重大事件时，联合评级将落实有关情况并及时评估其对信用等级产生的影响，据以确认或调整本次债券的信用等级。

如中海地产集团有限公司不能及时提供上述跟踪评级资料及情况，联合评级将根据有关情况进行分析并调整信用等级，必要时，可宣布信用等级暂时失效，直至中海地产集团有限公司提供相关资料。

跟踪评级结果将在本公司网站和交易所网站予以公布，并同时报送中海地产集团有限公司、监管部门等，且交易所网站公告披露时间不晚于在其他交易场所、媒体或其他场合公开披露时间。

联合信用评级有限公司

二零一五年八月七日



企业法人营业执照

NK 0012611

(副本)

注册号 120104000003700

联合信用评级有限公司

天津市南开区水上公园北道38号爱俪园公寓508

法定代表人姓名 吴金善

注册资本 叁仟万元人民币

实收资本 叁仟万元人民币

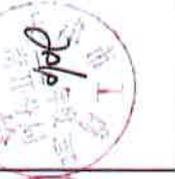
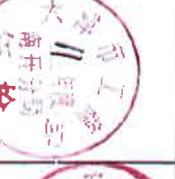
经营范围 有限责任公司(法人独资)

从事企业资信评估及相关业务的人员培训、咨询服务(不含中介);从事证券市场专项资信评估业务(有专项专营规定的按国家规定办理)

须知

1. 《企业法人营业执照》是企业法人资格和合法经营的凭证。
2. 《企业法人营业执照》分为正本和副本,正本和副本具有同等法律效力。
3. 《企业法人营业执照》正本应当置于住所的醒目位置。
4. 《企业法人营业执照》不得伪造、出租、出借、转让。
5. 登记事项发生变更,应当向公司登记机关申请变更登记,换领《企业法人营业执照》。
6. 每年三月一日至六月三十日,应当参加年度检验。
7. 《企业法人营业执照》被吊销后,不得开展经营活动。
8. 办理注销登记,应当交回《企业法人营业执照》正本和副本。
9. 《企业法人营业执照》遗失或者毁坏的,应当在公司登记机关指定的报刊上声明作废,申请补领。

年度检验情况

			
---	---	---	---

成立日期 二〇〇二年五月十日
营业期限 二〇〇二年五月十日

成立日期 二〇〇二年五月十日
营业期限 二〇〇二年五月十日

至 二〇三二年五月九日



二〇〇九年五月二十七



中华人民共和国

证券市场资信评级业务许可证

公司名称: 天津信义评级有限公司

业务许可种类: 证券市场资信评级

法定代表人: 吴金荣

注册地址: 天津市南开区水上公园北道38号爱桐园公寓508

编号: ZPJ005

中国证券监督管理委员会(公章)

2009年9月3日



中国证券业执业证书



姓名：刘晓亮

性别：男

执业岗位：证券投资咨询业务(其他)

执业机构：联合信用评级有限公司

编号：R0040214030002

执业注册记录

联合信用评级有限公司
仅限印
评级业务无使用效

证书取得日期 2014-03-15

证书有效截止日期 2016-12-31

2015年08月06日

本执业证书所列各项信息的有效性仅限于打印日期，从业人员的执业注册信息以中国证券业协会网站实时公布的内容为准。



中国证券业执业证书



姓名：刘洪涛

性别：男

执业岗位：证券投资咨询业务(其他)

执业机构：联合信用评级有限公司

编号：R0040209070006

执业注册记录

2004-06-11 渤海证券股份有限公司--股证业务 S1150100010308

证书取得日期 2009-07-06

证书有效截止日期 2015-12-31

2015年08月06日

本执业证书所列各项信息的有效性仅限于打印日期，从业人员的执业注册信息以中国证券业协会网站实时公布的内容为准。