

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佈的內容概不負責，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佈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
發行人二零一五年度報告及二零一五年度報告摘要

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

提述中國海外發展有限公司(「本公司」)於二零一五年十一月十七日及其後就中海地產集團有限公司(本公司全資附屬公司)發行人民幣債券的公佈。

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二零一五年度報告；及
2. 中海地產集團有限公司二零一五年度報告摘要。

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，二零一六年四月三十日

於本公告日期，郝建民（主席兼行政總裁）、肖肖（副主席）、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、范徐麗泰女士及李民斌先生為本公司之獨立非執行董事。

1. 中海地產集團有限公司
二零一五年度報告
(連本頁共146頁)



中海地产集团有限公司

二零一五年度报告

(截至 2015 年 12 月 31 日)



重要提示:

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

重大风险提示:

公司已在本报告第三节详细描述可能存在的相关风险，敬请查阅。

目 录

第一节	释义	- 1 -
第二节	公司及相关中介机构简介	- 3 -
	一、公司基本情况.....	- 3 -
	二、审计机构：瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）.....	- 3 -
	三、资信评级机构：联合信用评级有限公司.....	- 4 -
	四、债券受托管理人：中银国际证券有限责任公司.....	- 4 -
第三节	风险因素	- 5 -
	一、财务风险.....	- 5 -
	二、经营风险.....	- 6 -
	三、政策风险.....	- 8 -
第四节	公司债券事项	- 10 -
	一、公司债券基本情况.....	- 10 -
	二、募集资金使用情况.....	- 10 -
	三、公司及公司债券的资信评级机构.....	- 11 -
	四、增信机制、偿债计划及其他保障措施.....	- 11 -
	五、债券持有人会议.....	- 11 -
	六、受托管理人履行职责情况.....	- 11 -
第五节	财务和资产情况	- 13 -
	一、公司近 2 年主要会计数据和财务指标.....	- 13 -
	二、主要资产和负债的变动情况.....	- 14 -
	三、对外担保增减变动情况.....	- 17 -
	四、银行授信情况.....	- 18 -
	五、资产抵押、质押和其他限制用途情况.....	- 18 -
	六、其他债券和债务融资工具.....	- 18 -
第六节	公司业务和公司治理情况	- 19 -
	一、公司主要业务及经营模式介绍.....	- 19 -
	二、房地产行业情况概述.....	- 20 -
	三、公司主要经营情况.....	- 22 -
	四、董事、监事、高级管理人员的基本情况.....	- 27 -
	五、行业发展趋势及未来发展战略.....	- 31 -
	六、公司在报告期内违法违规及受处罚的情况说明.....	- 33 -
	七、公司独立运营情况.....	- 33 -
	八、关联交易.....	- 34 -
第七节	重大事项	- 35 -
第八节	备查文件	- 36 -
	一、备查文件内容.....	- 36 -
	二、备查文件查阅时间、地点.....	- 36 -
第九节	财务报告	- 37 -

第一节 释义

在本年度报告中，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》
2015 年公司债券	指	中海地产集团有限公司 2015 年公司债券
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
债券受托管理人、中银国际	指	中银国际证券有限责任公司
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	公司根据有关法律、法规为发行 2015 年公司债券而制作的《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	公司根据有关法律、法规为发行 2015 年公司债券而制作的《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	指	2015 年
元	指	如无特别说明，为人民币元

第二节 公司及相关中介机构简介

一、公司基本情况

中文名称	中海地产集团有限公司
中文名称简称	中海地产
外文名称	CHINA OVERSEAS PROPERTY GROUP CO., LTD.
外文名称简称	COP
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
邮箱	Fanzhao@cohl.com
公司品牌网址	www.coli688.com
年度报告登载网址	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)；香港联合交易所有限公司网站 (http://www.hkex.com.hk)
年度报告备置地	深圳市福田区福华路399号中海大厦十二楼

二、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、郑明艳

电话： 0755-88999133

传真： 0755-88997399

三、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

电话： 010-85172818

传真： 010-85171273

四、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

第三节 风险因素

一、财务风险

（一）投资性房地产公允价值波动的风险

公司采用公允价值模式计量投资性房地产。2014年度及2015年度公司投资性房地产的公允价值变动收益分别为1,785,614千元及1,128,515千元，由于房地产市场的变化，若公司投资性房地产的公允价值在未来出现波动，将可能对公司的经营业绩和财务状况产生一定影响。

（二）存货价值波动的风险

2014年末至2015年末，公司的存货余额分别为107,918,007千元、93,637,963千元，在流动资产中所占比重分别为67.96%、54.43%，存货是流动资产的主要构成部分，公司的存货主要为开发房地产项目所产生的开发成本、开发产品及拟开发土地。

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

（三）有息负债增加的风险

2014年末至2015年末，公司的负债余额分别为125,956,489千元、127,211,933千元，公司的资产负债率（合并报表口径）分别为71.75%、66.64%。随着业务的发展，公司融资需求、方式及规模将不断变化，公司或将面临一定的有息债务规模增长、偿债压力上升的风险。

但是由于公司作为中海地产在中国境内的控股平台，公司负债中，其它应付账款和预收账款等占比较高。其中：其它应付款主要是应付其它关联子公司往来

款，主要是其它关联子公司归集到公司的销售回款；预收帐款则是合并报表范围内各子公司的预收房款。这两部分均为无息负债。截至 2014 年末和 2015 年末，公司有息负债占资产总量比例为 5.5%和 8.6%，有息负债比例较低。净借贷比率为-29%和-20%，表明公司具有较强抗风险能力。

（四）经营活动产生的现金流量净额波动较大的风险

公司 2014 年度及 2015 年度的经营活动现金流量净额分别为 9,457,972 千元和-1,579,822 千元。公司的经营活动现金流量波动较大，主要是由于房地产行业的特性，从土地储备、项目开发到销售回款有一定的时间差，从而使得主要用于新增土地储备、房地产开发支出的现金流出在一定程度上影响了报告期经营活动现金流量净额的变化。未来若公司的经营活动现金流量有波动，将可能在一定程度上对公司的经营及财务状况构成影响。

（五）未来存在较大规模资本支出的风险

房地产开发项目一般投资周期较长，投资规模较大，属于资金密集型产业。截至 2015 年 12 月底，公司土地储备总建筑面积达到 1949.1 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

（一）市场波动风险

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

（二）市场竞争风险

房地产企业准入门槛不高，尤其对民营资本开放度较高，导致国内房地产企业数量庞大，竞争激烈。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），公司排名第四，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，公司可能将面临更加激烈、更加复杂的市场竞争环境。

（三）项目开发风险

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

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

三、政策风险

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

（一）行业政策调控风险

近年来，为保障房地产行业健康稳定发展，国家和有关部门相继出台了一系列调控政策。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。

（二）信贷政策变化风险

近年来，国家针对房地产开发企业的信贷、消费者购房贷款等方面实施了一系列信贷调控政策，对市场的供给和需求两方面造成重要影响。

一方面，房地产业是典型的资金密集型产业，对银行贷款的依赖度较高，近年来对房地产行业的贷款规模和风险控制要求日渐趋紧，使得银行贷款的难度加大，财务成本明显提高，给部分房地产企业造成了较大的资金压力，从而对项目的开发进度造成不利影响。虽然自 2014 年底以来国家已多次降息并鼓励直接融资，大幅降低了境内房地产开发企业的融资成本，但若国家政策方向发生改变，则可能对公司的融资造成不利影响。

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

到房地产市场的销售情况。

（三）税收政策风险

房地产行业涉及税种较多，政府税收政策的变动将直接影响房地产开发企业的盈利和现金流。目前，国家已经从土地持有、开发、转让和个人二手房转让等房地产各个环节采取税收调控措施，若国家进一步在房产的持有环节进行征税，如开征房产税、物业税等，将一定程度上影响商品房的购买需求，特别是投资性和改善居住条件的购房需求，也将对房地产市场和公司产品的销售带来不利影响。另外，2016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 公司债券事项

一、公司债券基本情况

截止本年度报告批准报出日，公司共有壹笔公司债券未到期，即：中海地产集团有限公司 2015 年公司债券。有关情况如下：

债券品种和期限	2015 年公司债券分为两个品种，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”）
发行首日	2015 年 11 月 19 日
计息期限(存续期间)	15 中海 01 的计息期限为 2015 年 11 月 19 日至 2021 年 11 月 18 日，15 中海 02 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 15 中海 01 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，15 中海 02 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
债券余额及利率	15 中海 01 余额为 70 亿元人民币，票面利率 3.4%；15 中海 02 余额为 10 亿元人民币，票面利率 3.85%
还本付息方式	2015 年公司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
上市或转让的交易场所	上海证券交易所
投资者适当性安排	合格投资者
付息兑付情况	报告期内 2015 年公司债券尚未达到任何付息或兑付条件
调整票面利率选择权及投资者回售选择权执行情况	报告期内 2015 年公司债券尚未达到任何调整票面利率选择权及投资者回售选择权条件

二、募集资金使用情况

公司严格按照募集说明书中的用途、使用计划及公司内部的审批流程使用募集资金。截止 2015 年 12 月 31 日，募集资金专用账户余额为 1076590.75 元，募集资金已使用比例为 99.99%。

公司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，资金监管行对募集资金的使用状况进行了严格的核查监督，确保了募集资金的使用符合募集说明书承诺的投向和资金安排，切实保障了募集资金的专款专用。

三、公司及公司债券的资信评级机构

联合信用评级有限公司对本公司及公司债券的资信情况进行跟踪评级。根据联合信用进行跟踪评级的有关安排，跟踪评级工作已经开始，预计将于 2016 年 5 月出具最新跟踪评级报告。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。特此提醒投资者关注。

四、增信机制、偿债计划及其他保障措施

截止年度报告批准报出日，公司的增信机制、偿债计划及其他保障措施未发生变更，与募集说明书的相关承诺一致。公司严格依照董事会决议及募集说明书披露的资金投向，切实做到了专款专用，保证募集资金的投入、运用、稽核等方面顺畅运作，有关保障措施均执行顺利。

公司将根据债务结构进一步加强资产负债管理、流动性管理和募集资金运用管理，加强业务规划和内部管控，努力提高整体经济效益水平，严格控制成本支出。保证资金按计划使用，及时、足额准备资金用于每年的利息支付和到期的本金兑付，以充分保障投资者的利益。

五、债券持有人会议

截止年度报告批准报出日，公司尚未召开过债券持有人会议。

六、受托管理人履行职责情况

本公司 2015 年公司债券（15 中海 01,15 中海 02）于 2015 年 11 月 19 日发行起息，受托管理人为中银国际证券有限责任公司，中银国际证券有限责任公司

将于 2016 年 6 月 30 日前在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露 2015 年度受托管理事务报告。

第五节 财务和资产情况

一、公司近 2 年主要会计数据和财务指标

根据公司2015年审计报告，主要财务指标如下：

单位：人民币千元、倍

项目	2015-12-31	2014-12-31	比上年增减 (%)	变动原因
总资产	190,892,083.69	175,552,368.19	8.74%	
归属于母公司股东的净资产	60,437,326.16	46,694,051.09	29.43%	较多项目达到结利条件
营业收入	72,313,914.54	49,881,260.72	44.97%	同上
归属于母公司股东的净利润	13,744,924.58	10,231,585.63	34.34%	同上
息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	19,171,561.38	14,630,265.79	31.04%	同上
经营活动产生的现金流量净额	-1,579,822.01	9,475,972.03	-116.67%	支付地价、工程款、税金较多
投资活动产生的现金流量净额	333,234.89	-810,001.29	-141.14%	对联子公司委托贷款到期收回
筹资活动产生的现金流量净额	5,954,190.26	1,999,684.85	197.76%	发行 80 亿公司债券
期末现金及现金等价物余额	28,950,393.06	24,242,819.16	19.42%	
流动比率（合并）（倍）	1.57	1.35	15.90%	
速动比率（合并）（倍）	0.71	0.43	64.86%	较多项目达到结利条件，资产周转加快
资产负债率（合并）	66.64%	71.75%	-7.12%	
EBITDA 全部债务比	15.07%	11.62%	29.75%	
利息保障倍数	27.67	22.12	25.07%	
现金利息保障倍数	4.01	19.00	-78.87%	经营活动产生的现金流量净额下降
EBITDA 利息保障倍数 (倍)	27.68	22.13	25.06%	

贷款偿还率	100%	100%	0.00%	
利息偿付率	100%	100%	0.00%	

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
- ④ EBITDA 全部债务比= EBITDA/全部债务
- ⑤ 利息保障倍数=息税前利润/(计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出)
- ⑥ 现金利息保障倍数=(经营活动产生的现金流量净额+现金利息支出+所得税付现)/现金利息支出
- ⑦ EBITDA 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)
- ⑧ 贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额
- ⑨ 利息偿付率=实际支付利息/应付利息

二、主要资产和负债的变动情况

(一) 货币资金

作为资金密集型企业，公司一贯坚持稳健运营原则，尤其重视现金管理以及销售回款的及时回收。2015年末公司在手现金达289.5亿，同比2014年末稳步增长。各地区公司销售规模大幅增长为公司提供充裕的销售回款，确保了公司的财务安全，并为未来的战略性投资提供了坚实的财务保障。

(二) 应收账款

公司应收账款同比去年有较大幅度增加，净增加值达7亿元人民币。主要由于：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。

（三）其他应收款

公司其他应收款包括“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。公司采用集团化运营模式，实行总部集中资金管理权和融资权的机制，对境内各地项目公司的资金进行集中统筹管理和调配。公司关联方往来款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。2015年比2014年大幅增加，主要是由于整体经营规模的不断扩大，同属同一控制人的关联项目公司增多，相关土地成本和工程成本的上升所致。

（四）存货

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。2015年末的存货余额比2014年末略有减少，在总资产中所占比重亦从六成降至五成左右，一方面由于去年较多房地产项目达到结利条件，另一方面由于报告期内全国土地价格高企，公司新增投资同比2014年有所减少。

（五）投资性房地产

公司投资性房地产账面余额同比去年略有增加，系公允价值上升所致。

（六）其他非流动资产

公司的其他非流动资产为委托贷款。在公司对资金进行集中统筹管理和调配的集团化运营模式下，公司对外融资权集中于集团本部，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集团本部提出申请，由集团本部统一对外融资，并通过委托贷款安排给项目公司，项目公司将以所开发项目形成的销售回款偿付委托贷款的本息。余额增加系因对同属同一控制人的关联子公司新增委托贷款所致。

（七）应付账款

报告期内公司应付账款略有增加，主要因经营规模及工程结算量同比增加所

致。

（八）预收款项

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。报告期内预收款项同比去年略有减少，系由于去年较多房地产项目达到结利条件所致。

（九）其他应付款

公司其他应付款中以关联方往来款为主。关联方往来款主要是与公司同属同一控制人的关联项目公司向公司集团本部归集的销售回款，属于无息负债。报告期内其他应付款余额同比2014年略有减少。

（十）有息负债

公司报告期末有息负债余额为164.84亿人民币，其中：公司债券80亿人民币，占比48.5%，银行贷款84.84亿人民币，占比51.5%。银行贷款均为浮动利率负债。

一年内到期的有息负债13.61亿人民币，占全部有息负债的比例为8.3%；一年以上到期的有息负债为151.23亿人民币，占全部有息负债的比例为91.7%。

公司所有的有息负债均按合同约定付息和偿还本金，不存在逾期情况。

（十一）所有者权益

报告期归属于母公司所有者权益同比2014年有较大幅度增长，主要因较多项目达到结利条件，净利润大幅增加。

公司主要资产负债变动情况表

金额单位：人民币千元

项目	2015-12-31	2014-12-31	增减幅度
资产总计	190,892,083.69	175,552,368.19	8.74%
货币资金	28,950,393.06	24,242,819.16	19.42%
应收账款	1,702,911.94	1,011,496.76	68.36%
其他应收款	43,997,292.58	20,595,730.71	113.62%
存货	93,637,963.26	107,918,006.76	-13.23%
投资性房地产	13,577,000.00	12,353,000.00	9.91%
其他非流动资产	4,100,000.00	3,229,250.00	26.96%

应付账款	15,743,520.10	13,631,911.56	15.49%
预收款项	30,494,669.23	34,814,887.35	-12.41%
其他应付款	58,605,223.60	62,972,023.16	-6.93%
一年内到期的非流动负债	1,361,000.00	3,156,749.00	-56.89%
长期借款	7,123,000.00	6,545,000.00	8.83%
应付债券	8,000,000.00		
归属于母公司所有者权益合计	60,437,326.16	46,694,051.09	29.43%

公司资产主要构成情况表

金额单位：人民币千元

项目	2015-12-31	占总资产 比重	2014-12-31	占总资产 比重
资产总计	190,892,083.69	100.00%	175,552,368.19	100.00%
货币资金	28,950,393.06	15.17%	24,242,819.16	13.81%
应收账款	1,702,911.94	0.89%	1,011,496.76	0.58%
其他应收款	43,997,292.58	23.05%	20,595,730.71	11.73%
存货	93,637,963.26	49.05%	107,918,006.76	61.47%
投资性房地产	13,577,000.00	7.11%	12,353,000.00	7.04%
其他非流动资产	4,100,000.00	2.15%	3,229,250.00	1.84%
应付账款	15,743,520.10	8.25%	13,631,911.56	7.77%
预收款项	30,494,669.23	15.97%	34,814,887.35	19.83%
其他应付款	58,605,223.60	30.70%	62,972,023.16	35.87%
一年内到期的非流动负债	1,361,000.00	0.71%	3,156,749.00	1.80%
长期借款	7,123,000.00	3.73%	6,545,000.00	3.73%
应付债券	8,000,000.00	4.19%		0.00%
归属于母公司所有者权益合计	60,437,326.16	31.66%	46,694,051.09	26.60%

三、对外担保增减变动情况

截止报告期末，本公司作为担保方对外担保情况如下表：

被担保方	担保金额 (万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
云南中海城投房地产开发有限公司 ^①	52,000.00	2014-12-19	2017-12-18	未到期
重庆嘉益房地产开发有限公司	20,000.00	2013-12-6	2017-6-15	未到期

注^①：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，贷款合同总金额8亿元，按股权比例65%承担连带保证责任，实际提贷年末余额4.88亿元。

报告期末对外担保余额同比 2014 年末对外担保余额减少 11.643 亿元，均因被担保公司全部或部分贷款到期，担保责任得到解除。

四、银行授信情况

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 12 月末，公司合并口径获得的银行授信总额为 518 亿元，已使用授信 80.84 亿元，未使用授信额度 437.16 亿元。公司所有的银行贷款均按合同约定付息和偿还本金，不存在逾期情况，亦不存在展期、减免等情况。

五、资产抵押、质押和其他限制用途情况

截至 2015 年 12 月 31 日，公司资产不存在抵押、质押、被查封、冻结、必须具备一定的条件才能变现、无法变现、无法用于抵偿债务的情况和其他权力受限制的情况和安排，以及其他具有可对抗第三人的优先偿付负债情况。

六、其他债券和债务融资工具

截至 2015 年 12 月 31 日，公司未发行除公司债券以外的其他债券和债务融资工具。

第六节 公司业务和公司治理情况

一、公司主要业务及经营模式介绍

公司作为专业的房地产公司，主营业务为房地产项目开发。在过去三十多年的发展中，中海地产在多层房地产周期的潮涨潮落中历经锤炼，于房地产领域的不断开创发展中，公司始终坚持精耕细作，品牌经营，并肇始于对产品品质和优越居住理想的不懈追求，以“诚信卓越，精品永恒”为基本准则，以获得领先的经营效益及积极的可持续发展实践为宗旨，不断打造卓越的品牌影响力和市场口碑。在三十多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，始终以“过程精品 楼楼精品”为矢志不渝的定为于追求，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，走可持续发展之路。

随着市场的变迁发展，公司积极地探索和调整自身经营方针和管理理念，以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“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，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，成功跨越多轮经济与行业周期。

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。

房地产是资本密集和周期性明显的行业，最大的风险来自流动性短缺。公司一贯坚持奉行审慎财务资金管理的原则。通过持续提升资产的周转，加快资金回收，再加上奉行审慎理财，多留现金，低杠杆，贯彻重质不重量的土地政策，有效应对行业的主要风险。财务管理方面，财务部门拥有丰富经验的专业团队，充分选择应用适当的会计政策，按时编制综合财务报表以确保董事会和管理层能及时了解公司的经营表现和财务资金状况；资金管理方面，公司坚持资金集中管理作统一调度以减少资金闲置。

二、房地产行业情况概述

（一）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，央行实行灵活适度的货币政策，连续多次降准降息，同时降低二套房首付，构建宽松的金融信贷环境，减轻购房压力，提升消费能力。财政部、国税总局将个人出售住房免征营业税由5年调整为2年以上。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已经逐步减少，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12月，全国100个城市（新建）住宅平均价格为10980元/平方米，环比上涨0.74%，同比上涨4.15%。北京、上海等十大城市（新建）住宅均价为20624元/平方米，环比上涨1.14%。2015年12月，在若干利好政策下成交量持续回升，尤其是二三线城市，以天津、成都、厦门、东莞、沈阳、南昌、惠州、佛山、济南、郑州十个城市为例，2015年12月商品房成交面积为925.16万平方米，环比上涨13.33%，同比上涨13.94%。房地产开发方面，2015年，全国房地产完成投资额95,979亿元，相较2014年增长0.99%，增速较2014年回落9.5个百分点，增速为最近十年以来最低。2015年，全国房屋新开工面积15.45亿平方米，同比下降14.00%，其中，住宅新开工面积10.67亿平方米，同比下降14.60%。

（二）公司行业地位

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，2016 年综合排名第四。

根据 2016 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《2016 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 2015 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 397.59 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 362.16 亿元，排名第一名。

三、公司主要经营情况

（一）主要经营业务情况

1、总体盈利情况

单位：人民币千元

项目	本年数	上年数	变动比例
一、营业总收入	72,313,914.54	49,881,260.72	44.97%
其中：营业收入	72,313,914.54	49,881,260.72	44.97%
二、营业总成本	55,067,218.29	37,706,969.18	46.04%
其中：营业成本	47,051,344.04	32,101,571.37	46.57%
营业税金及附加	6,059,153.47	3,897,703.25	55.45%
销售费用	953,498.67	800,062.17	19.18%
管理费用	577,806.81	518,529.69	11.43%
财务费用	425,415.30	389,102.70	9.33%

资产减值损失			
加：公允价值变动收益 (损失以“-”号填列)	1,128,515.31	1,785,614.37	-36.80%
投资收益(损失以“-” 号填列)	210,666.12	75,502.57	179.02%
其中：对联营企业和合 营企业的投资收益	210,666.12	75,502.57	179.02%
汇兑收益(损失以“-” 号填列)			
三、营业利润(亏损以 “-”号填列)	18,585,877.68	14,035,408.47	32.42%
加：营业外收入	22,546.88	76,990.93	-70.71%
其中：非流动资产处置 利得	3,448.48	234.69	1369.36%
减：营业外支出	14,231.18	3,980.61	257.51%
其中：非流动资产处置 损失	778.84	96.57	706.49%
四、利润总额(亏损总 额以“-”号填列)	18,594,193.38	14,108,418.79	31.80%
减：所得税费用	4,307,056.07	3,665,240.44	17.51%
五、净利润(净亏损以 “-”号填列)	14,287,137.31	10,443,178.35	36.81%
归属于母公司股东的 净利润	13,744,924.58	10,231,585.63	34.34%
少数股东损益	542,212.73	211,592.72	156.25%
六、其他综合收益的税 后净额	17,217.97	2,784.46	518.36%
七、综合收益总额	14,304,355.28	10,445,962.81	36.94%
归属于母公司股东的 综合收益总额	13,762,142.54	10,234,370.09	34.47%
归属于少数股东的综 合收益总额	542,212.73	211,592.72	156.25%

2、营业收入的构成情况及收入、成本、费用变动分析

公司的营业收入主要由主营业务和其他业务构成，主营业务有三类：房产开发、物业出租以及承包工程，其他业务主要为对关联子公司的委托贷款利息收入等。2015年主营业务占总营业收入比例为99.49%，房产开发业务收入占主营业务收入比例为98.05%。

2015年公司多个项目达到结利条件，收入、成本、利润同比增长较快。销售收入贡献最大的项目主要有：深圳九号公馆、深圳中海锦城、南京国际社区、佛山寰宇天下、佛山中海千灯湖、佛山中海锦城、天津中海八里臺等。

单位：人民币千元

项 目	本年发生额		上年发生额	
	收入	占比	收入	占比
主营业务	71,945,738.79	99.49%	49,498,001.48	99.23%
其他业务	368,175.75	0.51%	383,259.24	0.77%
合 计	72,313,914.54	100%	49,881,260.72	100%

单位：人民币千元

项目	本年发生额		上年发生额	
	主营业务收入	占比	主营业务收入	占比
房产开发	70,541,431.91	98.05%	48,883,901.87	98.76%
物业出租	614,832.02	0.85%	560,070.53	1.13%
承包工程	870,327.02	1.21%	306,598.25	0.62%
减：合并抵消	80,852.17	0.11%	252,569.17	0.51%
合计	71,945,738.79	100%	49,498,001.48	100%

公司的销售费用、管理费用、财务费用同比去年略有增长，占营业收入水平同比下降，费用控制水平良好。

公司的公允价值变动损益下滑明显，主要因市场因素导致公司持有的投资性房地产的公允价值增幅放缓。

公司的投资收益主要因按照权益法核算的长期股权投资所涉及房产项目达到结利条件，结转利润同比增多。

公司的营业外收入主要为政府补助与违规赔偿、罚款收入，报告期内发生额较少，故同比去年减少幅度较大。公司的营业外支出主要对外捐赠、赔偿支出、罚款支出，主要由于对外捐赠支出同比增加较多。

（二）投资情况

1、主要在建项目情况

截至 2015 年 12 月末，公司主要在建项目总建筑面积超过 1400 万平方米，主要分布于北京、佛山、福州、杭州、济南、沈阳、长春、深圳、无锡、南京等国内较发达一二线城市。

单位：万平方米

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	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	2016 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	8.5
寰宇天下	佛山市	2013 年 3 月	2016 年 6 月	13.7	63.6	52.5
金沙里	佛山市	2014 年 2 月	2016 年 6 月	6.7	32.0	10.4
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	9.8
誉品花园	广州市	2012 年 10 月	2016 年 6 月	19.0	58.3	53.4
御道路一号 40#地块	杭州市	2013 年 12 月	2016 年 6 月	2.9	13.0	-
御道路一号 42#地块	杭州市	2013 年 8 月	2016 年 6 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	82.0
国际社区 C 地 块	济南市	2015 年 12 月	2017 年 6 月	50.7	81.5	
华山珑城	济南市	2014 年 9 月	2017 年 12 月	59.9	178.2	-
华山东地块	济南市	2015 年 9 月	2018 年 3 月	30.0	112.3	
锦苑	昆明市	2015 年 6 月	2016 年 12 月	5.5	29.3	-
半岛华府	昆明市	2014 年 8 月	2016 年 6 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	28.4
中海城二期	沈阳市	2011 年 4 月	2016 年 12 月	17.0	67.5	41.5
中海城三期	沈阳市	2012 年 5 月	2019 年 6 月	23.1	57.0	32.7
中海城五期	沈阳市	2015 年 10 月	2020 年 6 月	43.5	116.0	-
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	65.4
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	2016年6月	13.4	42.7	35.6
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	24.5
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	21.3
国际社区三期G区	长春市	2013年8月	2016年6月	3.5	12.1	10.4
净月华庭	长春市	2014年3月	2016年12月	10.9	33.6	10.5
凤凰熙岸	长春市	2014年3月	2016年6月	7.0	18.5	7.5
寰宇天下一期	长春市	2014年5月	2016年6月	17.1	35.5	18.7
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	2016年6月	19.1	55.8	45.3
寰宇天下	上海市	2013年12月	2016年6月	7.9	27.5	18.9
悦府	上海市	2013年12月	2016年6月	11.4	16.2	6.3
国际社区	南京市	2013年8月	2016年12月	19.0	59.0	46.7
锦城	深圳市	2014年3月	2016年9月	5.2	36.5	14.0
鹿丹村项目	深圳市	2015年9月	2017年11月	4.7	25.6	
厦门同安区项目	厦门市	2015年5月	2016年12月	4.4	14.9	-
中海花园	西安市	2015年7月	2017年6月	8.4	26.1	
阳光玫瑰园	宁波市	2014年4月	2016年6月	12.3	23.7	
寰宇天下	宁波市	2014年3月	2016年6月	8.9	24.3	
合计				714.7	2,106.8	644.2

2、主要拟建项目情况

截至2015年12月末，公司主要拟建项目总土地面积129万平方米，总建筑面积486.4万平方米，主要分布于北京、佛山、苏州、成都、青岛、沈阳、长春、等国内较发达一二线城市。

单位：万平方米

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
北辛安项目	北京市	2016年6月	2019年12月	28.9	141.4

西樵镇项目	佛山市	2016年4月	2017年12月	6.7	17.1
禅西项目	佛山市	2016年4月	2017年12月	9.0	30.0
相城区项目	苏州市	2016年6月	2018年6月	9.3	34.7
武侯区项目	成都市	2016年4月	2017年9月	4.0	16.1
青山湖项目	南昌市	2016年5月	2017年12月	2.1	6.4
即墨王村新城项目	青岛市	2016年10月	2019年12月	87.2	110.7
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	15.0
寰宇天下三期	长春市	2016年8月	2018年12月	16.0	40.8
合计				129.0	486.4

3、2015年开发及销售情况统计

	项目	2015年
开发情况	新开工项目数（个）	26
	新开工面积（万平方米）	438.4
	竣工项目数（个）	34
	竣工面积（万平方米）	656.6
	期末在建项目数（个）	40
	期末在建面积（万平方米）	1,075.5
销售情况	达预售项目个数（个）	68
	签约销售面积（万平方米）	563.9
	签约销售金额（万元）	6,512,743
	签约销售均价（万元/平方米）	1.15
	结转收入面积（万平方米）	570.09
	结转收入（万元）	7,012,157

四、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	陈烈	助理总裁	2014年02月27日
10	刘显勇	助理总裁	2015年03月17日
11	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、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。

10、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。

11、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、高级管理人员变动情况

1、报告期内公司原高级管理人员曲咏海先生因个人原因于2015年11月离职。

2、截止本报告批准报出日，公司原董事陈谊先生因个人原因于2016年1月离职。

五、行业发展趋势及未来发展战略

（一）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的“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。

（二）未来发展战略

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。

公司 2016 年末计划净新增土地储备 500 万平方米以上，计划销售回款金额超过 650 亿人民币。

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，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。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。

六、公司在报告期内违法违规及受处罚的情况说明

公司严格按照《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。公司在报告期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。公司在与主要客户发生业务往来时，未发生严重违约事项。

七、公司独立运营情况

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 2015 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，公司为中海发展在境内最大的房地产经营主体，公司的业务、资产规模在中海发展的占比具有绝对优势。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。

八、关联交易

公司报告期内关联方及关联交易详细情况请见本报告第九节中财务报表附注第十项。

第七节 重大事项

2015年11月27日，经深圳市经济贸易和信息化委员会[2015]750号《关于外资企业中海集团有限公司增资、变更经营范围的批复》同意，公司投资总额自180亿元人民币增至480亿元人民币，注册资本自100亿元人民币增至200亿元人民币，其中中国海外兴业有限公司出资200亿元人民币，占注册资本的100%，已于2016年2月25日取得深圳市人民政府换发的商外资资审A字[2002]0038号批准证书，2016年2月29日深圳市市场监督管理局已核准该注册资本及投资总额的变更，并备案经营范围变更为：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，按照项目公司原则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。

截至2016年3月29日止，中国海外兴业有限公司新增出资100亿元人民币已全部到账。

第八节 备查文件

一、备查文件内容

(一) 载有公司法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的中海地产集团有限公司2015年财务报表；

(二) 载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件；

(三) 报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿，包括：2015年中海地产集团有限公司公司债券之资信评级机构出具的资信评级报告、募集说明书及摘要、发行公告、票面利率公告、发行结果公告等。

二、备查文件查阅时间、地点

自本年度报告公告之日起，投资者可以至本公司、主承销商处查阅本年度报告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)查阅本年度报告及摘要。

(一) 查阅时间

每日9:00-11:30, 14:00-17:00 (非交易日除外)。

(二) 查阅地点

公司名称：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.coli688.com

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

第九节 财务报告

本节的财务会计数据及有关指标反映了本公司 2015 年的财务状况、经营成果和现金流量情况。本公司 2015 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（瑞华审字[2016]48460039 号）。正文如下：

中海地产集团有限公司

审 计 报 告

瑞华审字[2016] 48460039 号

目 录

一 审计报告	1-2
二 已审财务报表	
1、合并资产负债表	3-4
2、合并利润表	5
3、合并现金流量表	6
4、合并所有者权益变动表	7-8
5、资产负债表	9-10
6、利润表	11
7、现金流量表	12
8、所有者权益变动表	13-14
9、财务报表附注	15-100
三 本所营业执照及执业许可证（复印件）	
四 签字注册会计师资格证书（复印件）	



通讯地址: 北京市东城区永定门西滨河路 8 号院 7 号楼中海地产广场西塔 5-11 层
Postal Address: 5-11/F, West Tower of China Overseas Property Plaza, Building 7, NO.8, Yongdingmen
Xibinhe Road, Dongcheng District, Beijing
邮政编码 (Post Code): 100077
电话 (Tel): +86(10)88095588 传真 (Fax): +86(10)88091199

审计报告

瑞华审字[2016]48460039 号

中海地产集团有限公司董事会:

我们审计了后附的中海地产集团有限公司(以下简称“中海地产集团”)的财务报表,包括 2015 年 12 月 31 日合并及公司的资产负债表,2015 年度合并及公司的利润表、合并及公司的现金流量表和合并及公司的所有者权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是中海地产集团管理层的责任。这种责任包括:(1)按照企业会计准则的规定编制财务报表,并使其实现公允反映;(2)设计、执行和维护必要的内部控制,以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则,计划和执行审计工作以对财务报表是否存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序,以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断,包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时,注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制,以设计恰当的审计程序,但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性,以及评价财务报表的总体列报。



我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，上述财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了中海地产集团 2015 年 12 月 31 日合并及公司的财务状况以及 2015 年度合并及公司的经营成果和现金流量。

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇一六年三月三十一日

合并资产负债表

2015年12月31日

编制单位：中海地产集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	年末数	年初数
流动资产：			
货币资金	六、1	28,950,393,057.46	24,242,819,157.90
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		-	-
衍生金融资产		-	-
应收票据		-	-
应收账款	六、2	1,702,911,944.98	1,011,496,759.45
预付款项	六、3	697,293,254.10	683,562,086.11
应收利息	六、4	25,005,999.41	6,517,087.90
应收股利		-	-
其他应收款	六、5	43,997,292,583.56	20,595,730,707.08
买入返售金融资产		-	-
存货	六、6	93,637,963,259.85	107,918,006,762.58
划分为持有待售的资产		-	-
一年内到期的非流动资产	六、7	329,250,000.00	1,485,000,000.00
其他流动资产	六、8	2,707,980,088.33	2,853,686,406.42
流动资产合计		172,048,090,187.69	158,796,818,967.44
非流动资产：			
可供出售金融资产	六、9	19,999,000.00	19,999,000.00
持有至到期投资		-	-
长期应收款		-	-
长期股权投资	六、10	1,087,492,792.70	1,076,826,672.96
投资性房地产	六、11	13,577,000,000.00	12,353,000,000.00
固定资产	六、12	45,132,838.65	62,796,645.95
在建工程		-	-
工程物资		-	-
固定资产清理		-	-
无形资产	六、13	3,813,498.57	2,633,367.38
开发支出		-	-
商誉		9,626,679.11	9,626,679.11
长期待摊费用		928,689.97	1,416,853.50
递延所得税资产		-	-
其他非流动资产	六、15	4,100,000,000.00	3,229,250,000.00
非流动资产合计		18,843,993,499.00	16,755,549,218.90
资产总计		190,892,083,686.69	175,552,368,186.34

(转下页)

(承上页)

合并资产负债表（续）

2015年12月31日

编制单位：中海地产集团有限公司

金额单位：人民币元

项目	注释	年末数	年初数
流动负债：			
短期借款	六、16	-	26,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		-	-
衍生金融负债		-	-
应付票据		-	-
应付账款	六、17	15,743,520,098.16	13,631,911,563.22
预收款项	六、18	30,494,669,229.74	34,814,887,353.16
应付职工薪酬	六、19	3,881,500.93	5,112,249.15
应交税费	六、20	3,443,076,255.34	2,728,030,503.35
应付利息	六、21	45,872,667.86	16,090,509.70
应付股利	六、22	2,696,653.22	2,696,653.22
其他应付款	六、23	58,605,223,600.02	62,972,023,161.24
划分为持有待售的负债		-	-
一年内到期的非流动负债	六、24	1,361,000,000.00	3,156,749,000.00
其他流动负债		-	-
流动负债合计		109,699,940,005.27	117,353,500,993.04
非流动负债：			
长期借款	六、25	7,123,000,000.00	6,545,000,000.00
应付债券	六、26	8,000,000,000.00	-
长期应付款		-	-
长期应付职工薪酬		-	-
专项应付款		-	-
预计负债		-	-
递延收益		-	-
递延所得税负债	六、14	2,388,993,338.33	2,057,988,313.58
其他非流动负债		-	-
非流动负债合计		17,511,993,338.33	8,602,988,313.58
负债合计		127,211,933,343.60	125,956,489,306.62
所有者权益：			
实收资本	六、27	10,000,000,000.00	10,000,000,000.00
资本公积	六、28	6,949,557.70	25,817,033.41
其他综合收益	六、29	8,620,315.94	-8,597,649.17
盈余公积	六、30	171,559,288.64	171,559,288.64
未分配利润	六、31	50,250,196,996.51	36,505,272,419.80
归属于母公司所有者权益合计		60,437,326,158.79	46,694,051,092.68
少数股东权益		3,242,824,184.30	2,901,827,787.04
所有者权益合计		63,680,150,343.09	49,595,878,879.72
负债和所有者权益总计		190,892,083,686.69	175,552,368,186.34

载于第15页至第100页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第3页至第14页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并利润表

2015年度

编制单位：中海地产集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本年数	上年数
一、营业总收入		72,313,914,537.64	49,881,260,719.27
其中：营业收入	六、32	72,313,914,537.64	49,881,260,719.27
二、营业总成本		55,067,218,289.22	37,706,969,184.35
其中：营业成本	六、32	47,051,344,035.88	32,101,571,373.55
营业税金及附加	六、33	6,059,153,470.32	3,897,703,246.64
销售费用	六、34	953,498,671.47	800,062,170.98
管理费用	六、35	577,806,810.19	518,529,691.40
财务费用	六、36	425,415,301.36	389,102,701.78
资产减值损失		-	-
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	六、37	1,128,515,311.59	1,785,614,372.53
投资收益（损失以“-”号填列）	六、38	210,666,119.74	75,502,565.21
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		210,666,119.74	75,502,565.21
汇兑收益（损失以“-”号填列）		-	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		18,585,877,679.75	14,035,408,472.66
加：营业外收入	六、39	22,546,876.08	76,990,926.79
其中：非流动资产处置利得		3,448,484.98	234,692.60
减：营业外支出	六、40	14,231,176.44	3,980,614.16
其中：非流动资产处置损失		778,837.48	96,571.51
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		18,594,193,379.39	14,108,418,785.29
减：所得税费用	六、41	4,307,056,067.72	3,665,240,439.16
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		14,287,137,311.67	10,443,178,346.13
归属于母公司股东的净利润		13,744,924,576.71	10,231,585,626.70
少数股东损益		542,212,734.96	211,592,719.43
六、其他综合收益的税后净额		17,217,965.11	2,784,462.29
归属母公司股东的其他综合收益的税后净额		17,217,965.11	2,784,462.29
(一)以后不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
1、重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		-	-
2、权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		-	-
(二)以后将重分类进损益的其他综合收益		17,217,965.11	2,784,462.29
1、权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		-	-
2、可供出售金融资产公允价值变动损益		-	-
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		-	-
4、现金流量套期损益的有效部分		-	-
5、外币财务报表折算差额		17,217,965.11	2,784,462.29
6、其他		-	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-	-
七、综合收益总额		14,304,355,276.78	10,445,962,808.42
归属于母公司股东的综合收益总额		13,762,142,541.82	10,234,370,088.99
归属于少数股东的综合收益总额		542,212,734.96	211,592,719.43

载于第15页至第100页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第3页至第14页的财务报表由以下人士签署：

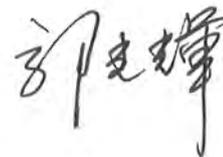
法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



合并现金流量表

2015年度

编制单位：中海地产集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本年数	上年数
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		68,227,225,571.16	50,653,752,413.33
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金		30,137,692,465.19	29,480,616,899.26
经营活动现金流入小计		98,364,918,036.35	80,134,369,312.59
购买商品、接受劳务支付的现金		36,882,460,306.43	39,006,173,699.81
支付给职工以及为职工支付的现金		1,148,430,990.65	869,909,262.30
支付的各项税费		9,995,998,777.99	6,345,624,368.17
支付其他与经营活动有关的现金		51,917,849,973.27	24,436,689,957.20
经营活动现金流出小计		99,944,740,048.34	70,658,397,287.48
经营活动产生的现金流量净额	六、43	-1,579,822,011.99	9,475,972,025.11
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		100,000,000.00	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		18,658,243.99	146,080.00
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		2,685,000,000.00	1,200,000,000.00
投资活动现金流入小计		2,803,658,243.99	1,200,146,080.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		7,540,955.16	10,147,371.13
投资支付的现金		62,882,400.00	100,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-
支付其他与投资活动有关的现金		2,400,000,000.00	1,900,000,000.00
投资活动现金流出小计		2,470,423,355.16	2,010,147,371.13
投资活动产生的现金流量净额		333,234,888.83	-810,001,291.13
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		2,500,000.00	5,880,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		2,500,000.00	5,880,000.00
取得借款收到的现金		3,780,000,000.00	4,466,000,000.00
发行债券收到的现金		7,976,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流入小计		11,758,500,000.00	4,471,880,000.00
偿还债务支付的现金		4,997,749,000.00	1,807,516,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		806,560,744.44	664,679,149.47
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		143,709,053.93	-
支付其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流出小计		5,804,309,744.44	2,472,195,149.47
筹资活动产生的现金流量净额		5,954,190,255.56	1,999,684,850.53
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-29,232.84	-
五、现金及现金等价物净增加额		4,707,573,899.56	10,665,655,584.51
加：期初现金及现金等价物余额	六、43	24,242,819,157.90	13,577,163,573.39
六、期末现金及现金等价物余额	六、43	28,950,393,057.46	24,242,819,157.90

载于第15页至第100页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第3页至第14页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



合并所有者权益变动表

2015年度

编制单位：中海地产集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	归属于母公司所有者的股东权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本		其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
	优先股	永续债	其他										
一、上年年末余额	10,000,000,000.00	-	-	-	25,817,033.41	-	-8,597,649.17	-	171,559,288.84	-	36,505,272,419.80	2,901,827,787.04	49,595,878,879.72
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	10,000,000,000.00	-	-	-	25,817,033.41	-	-8,597,649.17	-	171,559,288.84	-	36,505,272,419.80	2,901,827,787.04	49,595,878,879.72
三、本期增减变动金额（减少以“一”号填列）	-	-	-	-	-18,867,475.71	-	17,217,985.11	-	-	-	13,744,924,576.71	340,996,397.26	14,084,271,453.37
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-18,867,475.71	-	17,217,985.11	-	-	-	13,744,924,576.71	542,212,734.96	14,304,355,276.78
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-40,668,932.69	-59,536,408.40
1、所有者投入的资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-40,668,932.69	-40,668,932.69
2、其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	-18,867,475.71	-	-	-	-	-	-	-	-18,867,475.71
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-143,709,053.93	-143,709,053.93
1、提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-143,709,053.93	-143,709,053.93
4、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、资本公积转增资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、盈余公积转增资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-16,838,351.08	-16,838,351.08
四、本年年末余额	10,000,000,000.00	-	-	-	6,949,557.70	-	8,620,315.94	-	171,559,288.84	-	50,250,196,996.51	3,242,824,184.30	63,680,150,343.09

截至第15页至第100页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第3页至第14页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





合并所有者权益变动表 (续)

2015年度

编制单位: 中海地产集团有限公司

金额单位: 人民币元

项	上年数												
	实收资本		其他权益工具		资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	少数股东权益	所有者权益合计
	优先股	永续债	其他										
一、上年年末余额	10,000,000,000.00	-	-	-	25,922,491.90	-	-11,382,111.46	-	171,559,288.64	-	26,273,686,793.10	1,181,866,651.88	37,641,653,114.06
加: 会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	10,000,000,000.00	-	-	-	25,922,491.90	-	-11,382,111.46	-	171,559,288.64	-	26,273,686,793.10	1,181,866,651.88	37,641,653,114.06
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	-	-	-	-	-105,458.49	-	2,784,462.29	-	-	-	10,231,585,626.70	1,719,961,135.16	11,954,225,765.66
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	-	2,784,462.29	-	-	-	10,231,585,626.70	211,592,719.43	10,445,962,808.42
(二) 所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-105,458.49	-	-	-	-	-	-	1,508,368,415.73	1,508,262,957.24
1、所有者投入的资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,509,004,256.63	1,509,004,256.63
2、其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	-105,458.49	-	-	-	-	-	-	-535,840.90	-741,299.39
(三) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四) 所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、资本公积转增资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、盈余公积转增资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五) 专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(六) 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	10,000,000,000.00	-	-	-	25,817,033.41	-	-8,597,649.17	-	171,559,288.64	-	36,505,272,419.80	2,901,827,787.04	49,595,878,879.72

载于第15页至第100页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第3页至第14页的财务报表由以下人士签署:

法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:



资产负债表

2015年12月31日

编制单位：中海地产集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注 释	年末数	年初数
流动资产：			
货币资金		10,220,664,488.91	8,995,267,441.56
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		-	-
衍生金融资产		-	-
应收票据		-	-
应收账款		-	-
预付款项		675,111.68	1,748,573.80
应收利息		49,985,256.81	42,480,952.94
应收股利		-	-
其他应收款		71,724,506,486.42	57,486,833,078.35
存货		349,387.10	349,387.10
划分为持有待售的资产		-	-
一年内到期的非流动资产		6,982,491,000.00	2,888,241,000.00
其他流动资产		-	-
流动资产合计		88,978,671,730.92	69,414,920,433.75
非流动资产：			
可供出售金融资产		19,999,000.00	19,999,000.00
持有至到期投资		-	-
长期应收款		-	-
长期股权投资		5,774,346,411.92	5,693,680,292.18
投资性房地产		-	-
固定资产		3,723,764.10	3,452,565.09
在建工程		-	-
工程物资		-	-
固定资产清理		-	-
生产性生物资产		-	-
油气资产		-	-
无形资产		781,294.43	1,754,472.26
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用		-	-
递延所得税资产		-	-
其他非流动资产		9,650,000,000.00	15,229,250,000.00
非流动资产合计		15,448,850,470.45	20,948,136,329.53
资产总计		104,427,522,201.37	90,363,056,763.28

(转下页)

(承上页)

资产负债表 (续)

2015年12月31日

编制单位: 中海地产集团有限公司

金额单位: 人民币元

项 目	注 释	年 末 数	年 初 数
流动负债:			
短期借款		-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		-	-
衍生金融负债		-	-
应付票据		-	-
应付账款		5,581,400.80	5,943,680.13
预收款项		-	-
应付职工薪酬		-	-
应交税费		80,044,784.03	299,133,311.89
应付利息		45,104,186.46	15,332,625.01
应付股利		-	-
其他应付款		60,518,494,425.12	55,953,835,182.21
划分为持有待售的负债		-	-
一年内到期的非流动负债		1,361,000,000.00	4,895,000,000.00
其他流动负债		-	-
流动负债合计		62,010,224,796.41	61,169,244,799.24
非流动负债:			
长期借款		6,235,000,000.00	3,143,500,000.00
应付债券		8,000,000,000.00	-
长期应付款		-	-
长期应付职工薪酬		-	-
专项应付款		-	-
预计负债		-	-
递延收益		-	-
递延所得税负债		-	-
其他非流动负债		-	-
非流动负债合计		14,235,000,000.00	3,143,500,000.00
负债合计		76,245,224,796.41	64,312,744,799.24
所有者权益:			
实收资本		10,000,000,000.00	10,000,000,000.00
资本公积		6,092,332.89	6,092,332.89
其他综合收益		-	-
盈余公积		171,559,288.64	171,559,288.64
未分配利润		18,004,645,783.43	15,872,660,342.51
所有者权益合计		28,182,297,404.96	26,050,311,964.04
负债和所有者权益总计		104,427,522,201.37	90,363,056,763.28

载于第15页至第100页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第3页至第14页的财务报表由以下人士签署:

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

利润表

2015年度

编制单位：中海地产集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本年数	上年数
一、营业收入		1,303,121,789.46	1,405,758,419.19
减：营业成本		106,000.00	290,514.37
营业税金及附加		62,716,420.34	74,166,717.42
销售费用		373,455.00	445,535.00
管理费用		99,876,375.36	104,693,995.02
财务费用		501,052,633.55	440,400,209.26
资产减值损失		-	-
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-	-
投资收益（损失以“-”号填列）		1,610,681,860.10	1,689,363,981.37
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		210,666,119.74	75,502,565.21
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		2,249,678,765.31	2,475,125,429.49
加：营业外收入		600,000.00	0.59
其中：非流动资产处置利得		-	-
减：营业外支出		149,840.45	27,419.22
其中：非流动资产处置损失		149,840.45	27,419.22
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		2,250,128,924.86	2,475,098,010.86
减：所得税费用		118,143,483.94	196,486,151.43
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		2,131,985,440.92	2,278,611,859.43
五、其他综合收益的税后净额			
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
1、重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		-	-
2、权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		-	-
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		-	-
1、权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		-	-
2、可供出售金融资产公允价值变动损益		-	-
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		-	-
4、现金流量套期损益的有效部分		-	-
5、外币财务报表折算差额		-	-
6、其他		-	-
六、综合收益总额		2,131,985,440.92	2,278,611,859.43

载于第15页至第100页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第3页至第14页的财务报表由以下人士签署：

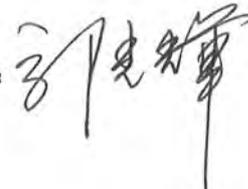
法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



现金流量表

2015年度

编制单位：中海地产集团有限公司

金额单位：人民币元

项目	注释	本年数	上年数
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,295,617,485.59	102,891,920.01
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金		65,819,999,749.86	75,044,090,098.35
经营活动现金流入小计		67,115,617,235.45	75,146,982,018.36
购买商品、接受劳务支付的现金		12,892,514.53	408,151.41
支付给职工以及为职工支付的现金		76,965,017.70	84,217,046.17
支付的各项税费		402,973,866.94	400,438,668.59
支付其他与经营活动有关的现金		74,424,366,514.53	72,374,581,393.79
经营活动现金流出小计		74,917,197,913.70	72,859,645,259.96
经营活动产生的现金流量净额		-7,801,580,678.25	2,287,336,758.40
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		20,000,000.00	650,000,000.00
取得投资收益收到的现金		633,008,923.89	340,400,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		3,200.00	11,080.00
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		7,385,000,000.00	4,601,644,000.00
投资活动现金流入小计		8,038,012,123.89	5,592,055,080.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,228,915.00	2,711,650.00
投资支付的现金		105,000,000.00	252,990,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-
支付其他与投资活动有关的现金		5,900,000,000.00	6,400,000,000.00
投资活动现金流出小计		6,006,228,915.00	6,655,701,650.00
投资活动产生的现金流量净额		2,031,783,208.89	-1,063,646,570.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		-	-
取得借款收到的现金		3,680,000,000.00	4,040,000,000.00
发行债券收到的现金		7,976,000,000.00	-
收到其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流入小计		11,656,000,000.00	4,040,000,000.00
偿还债务支付的现金		4,122,500,000.00	1,698,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		538,271,959.71	510,065,362.39
支付其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流出小计		4,660,771,959.71	2,208,065,362.39
筹资活动产生的现金流量净额		6,995,228,040.29	1,831,934,637.61
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-33,523.58	-
五、现金及现金等价物净增加额		1,225,397,047.35	3,055,624,826.01
加：期初现金及现金等价物余额		8,995,267,441.56	5,939,642,615.55
六、期末现金及现金等价物余额		10,220,664,488.91	8,995,267,441.56

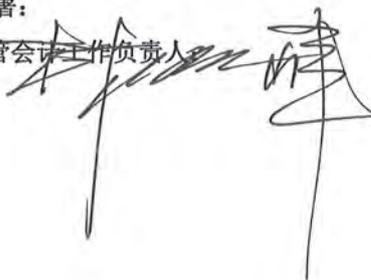
载于第15页至第100页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第3页至第14页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：



主管会计工作负责人



会计机构负责人：



所有者权益变动表

2015年度

金额单位：人民币元

项 目	本 年 数										
	实收资本	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债								
一、上年年末余额	10,000,000,000.00	-	-	6,092,332.89	-	-	-	171,559,288.64	-	15,872,660,342.51	26,050,311,964.04
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	10,000,000,000.00	-	-	6,092,332.89	-	-	-	171,559,288.64	-	15,872,660,342.51	26,050,311,964.04
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,131,985,440.92	2,131,985,440.92
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,131,985,440.92	2,131,985,440.92
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、所有者投入的资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、资本公积转增资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、盈余公积转增资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	10,000,000,000.00	-	-	6,092,332.89	-	-	-	171,559,288.64	-	18,004,645,783.43	28,182,297,404.96



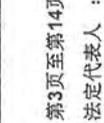
编制单位：中海地产集团有限公司

截至第15页至第100页的财务报表附注是本财务报表的组成部分


 法定代表人：

第3页至第14页的财务报表由以下人士签署：

 主管会计工作负责人：


 会计机构负责人：

所有者权益变动表 (续)

2015年度

金额单位: 人民币元

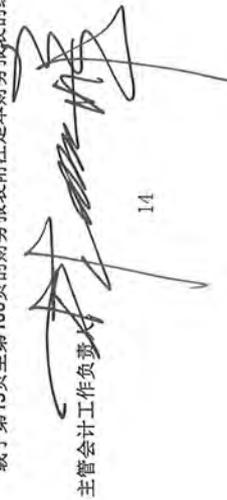
项 目	实收资本		其他权益工具		资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
	优先股	永续债	其他	其他								
一、上年年末余额	10,000,000,000.00	-	-	-	6,092,332.89	-	-	-	171,559,288.64	-	13,594,048,483.08	23,771,700,104.61
加: 会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	10,000,000,000.00	-	-	-	6,092,332.89	-	-	-	171,559,288.64	-	13,594,048,483.08	23,771,700,104.61
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,278,611,859.43	2,278,611,859.43
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,278,611,859.43	2,278,611,859.43
(二) 所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、所有者投入的资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(三) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四) 所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、资本公积转增资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、盈余公积转增资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五) 专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(六) 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	10,000,000,000.00	-	-	-	6,092,332.89	-	-	-	171,559,288.64	-	15,872,660,342.51	26,050,311,964.04

载于第15页至第100页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第3页至第14页的财务报表由以下人士签署:

法定代表人:

会计机构负责人:


中海地产集团有限公司
2015 年度财务报表附注
(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

一、公司基本情况

中海地产集团有限公司(以下简称“本公司”或“公司”)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,并取得了营业执照。

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,中海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(以下简称“中海发展”)。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 303,797,500.00 元, 名称变更为深圳中海实业有限公司(以下简称“中海实业”), 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)有限公司截至 2001 年 12 月 31 日止的净资产为人民币 338,005,600 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, 占注册资本的 5%; 永福通实业投入资金人民币 14,217,684.00 元, 注册资本出资额为人民币 9,113,900 元, 占注册资本的 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 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,以上股权设置业经财政部财企[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,由中海兴业以等值外币投入,增资后,公司注册资本为人民币 261,020 万元。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海兴业,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海兴业，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。股权转让后公司股东结构为：中海兴业持股 97.43%，广州中海地产有限公司持股 2.57%。

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》批准，公司投资者广州中海地产有限公司将其持有的公司 2.57%的股权转让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，本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。

本公司经营期限自 1988 年 9 月 8 日起至 2022 年 9 月 8 日止，注册地址及总部地址为广东省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，注册资本人民币 10,000,000,000 元。本公司经营范围：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。

本公司的母公司为中国海外兴业有限公司，最终控制方为中国建筑工程总公司。

本财务报表经公司董事会于 2016 年 3 月 31 日批准报出。

截至 2015 年 12 月 31 日止，本公司纳入合并范围的下属公司共 78 户，详见本附注八“在其他主体中的权益”。本公司于 2015 年度内合并范围的变化情况详见本附注七“合并范围的变更”。

本公司及各子公司主要从事房地产开发业务。

二、财务报表的编制基础

本公司及子公司（以下简称“本集团”）财务报表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，本集团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、遵循企业会计准则的声明

本集团编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本集团 2015 年 12 月 31 日合并及公司的财务状况以及 2015 年度合并及公司的经营成果和现金流量等有关信息。

四、重要会计政策和会计估计

1、会计期间

本公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本公司会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

2、营业周期

正常营业周期是指本公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

3、记账本位币

人民币为本公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。本公司之境外子公司根据其经营所处的主要经济环境中的货币确定为其记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

4、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

(1) 同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

(2) 非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价

的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的，在购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，则确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产的，计入当期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》（财会〔2012〕19 号）和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注四、5（2）），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注四、13“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转入当期投资收益）。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的

在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转为购买日所属当期投资收益)。

5、合并财务报表的编制方法

(1) 合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本公司控制的主体。

一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本公司将进行重新评估。

(2) 合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本公司开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司及吸收合并下的被合并方，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有

的份额，仍冲减少数股东权益。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益）。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注四、12“长期股权投资”或本附注四、9“金融工具”。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本附注四、12、（2）④）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

6、合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本公司根据在合营安排中享有的权利和承担的义务，将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指本

公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注四、13（2）②“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

本公司作为合营方对共同经营，确认本公司单独持有的资产、单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同持有的资产和共同承担的负债；确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认本公司单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

当本公司作为合营方向共同经营投出或出售资产（该资产不构成业务，下同）、或者自共同经营购买资产时，在该等资产出售给第三方之前，本公司仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。该等资产发生符合《企业会计准则第8号——资产减值》等规定的资产减值损失的，对于由本公司向共同经营投出或出售资产的情况，本公司全额确认该损失；对于本公司自共同经营购买资产的情况，本公司按承担的份额确认该损失。

7、现金及现金等价物的确定标准

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短（一般为从购买日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

8、外币业务和外币报表折算

（1）外币交易的折算方法

本公司发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率（通常指中国人民银行公布的当日外汇牌价的中间价，下同）折算为记账本位币金额，但公司发生的外币兑换业务或涉及外币兑换的交易事项，按照实际采用的汇率折算为记账本位币金额。

（2）对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除：①属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理；以及②可供出售的外币货币性项目除摊余成本之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益之外，均计入当期损益。

以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算的记账本位币金额计量。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益或确认为其他综合收益。

（3）外币财务报表的折算方法

编制合并财务报表涉及境外经营的，如有实质上构成对境外经营净投资的外币货币性项目，因汇率变动而产生的汇兑差额，作为“外币报表折算差额”确认为其他综合收益；处置境外经营时，计入处置当期损益。

境外经营的外币财务报表按以下方法折算为人民币报表：资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；股东权益类项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的当期平均汇率折算。年初未分配利润为上一年折算后的年末未分配利润；年末未分配利润按折算后的利润分配各项目计算列示；折算后资产类项目与负债类项目和所有者权益类项目合计数的差额，作为外币报表折算差额，确认为其他综合收益。处置境外经营并丧失控制权时，将资产负债表中所有者权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

外币现金流量以及境外子公司的现金流量，采用现金流量发生日的当期平均汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列报。

年初数和上年实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。

在处置本公司在境外经营的全部所有者权益或因处置部分股权投资或其他原因丧失了对境外经营控制权时，将资产负债表中所有者权益项目下列示的、与该境外经营相关的归属于母公司所有者权益的外币报表折算差额，全部转入处置当期损益。

在处置部分股权投资或其他原因导致持有境外经营权益比例降低但不丧失对境外经营控制权时，与该境外经营处置部分相关的外币报表折算差额将归属于少数股东权益，不转入当期损益。在处置境外经营为联营企业或合营企业的部分股权时，与该境外经营相关的外币报表折算差额，按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

9、金融工具

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

(1) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

(2) 金融资产的分类、确认和计量

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。金融资产在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项以及可供出售金融资产。

① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

交易性金融资产是指满足下列条件之一的金融资产：A.取得该金融资产的目的，主要是为了近期内出售；B.属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理；C.属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

符合下述条件之一的金融资产，在初始确认时可指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产：A.该指定可以消除或明显减少由于该金融资产的计量基础不同

所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；B. 本公司风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，对该金融资产所在的金融资产组合或金融资产和金融负债组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

② 持有至到期投资

是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。

持有至到期投资采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

实际利率法是指按照金融资产或金融负债（含一组金融资产或金融负债）的实际利率计算其摊余成本及各期利息收入或支出的方法。实际利率是指将金融资产或金融负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该金融资产或金融负债当前账面价值所使用的利率。

在计算实际利率时，本公司将在考虑金融资产或金融负债所有合同条款的基础上预计未来现金流量（不考虑未来的信用损失），同时还将考虑金融资产或金融负债合同各方之间支付或收取的、属于实际利率组成部分的各项收费、交易费用及折价或溢价等。

③ 贷款和应收款项

是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。本公司划分为贷款和应收款的金融资产包括应收票据、应收账款、应收利息、应收股利及其他应收款等。

贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

④ 可供出售金融资产

包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、贷款和应收款项、持有至到期投资以外的金融资产。

可供出售债务工具投资的期末成本按照其摊余成本法确定,即初始确认金额扣除已偿还的本金,加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额,并扣除已发生的减值损失后的金额。可供出售权益工具投资的期末成本为其初始取得成本。

可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量,公允价值变动形成的利得或损失,除减值损失和外币货币性金融资产与摊余成本相关的汇兑差额计入当期损益外,确认为其他综合收益,在该金融资产终止确认时转出,计入当期损益。但是,在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资,以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产,按照成本进行后续计量。

可供出售金融资产持有期间取得的利息及被投资单位宣告发放的现金股利,计入投资收益。

(3) 金融资产减值

除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外,本公司在每个资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查,有客观证据表明金融资产发生减值的,计提减值准备。

本公司对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试;对单项金额不重大的金融资产,单独进行减值测试或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产(包括单项金额重大和不重大的金融资产),包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产,不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

以成本或摊余成本计量的金融资产将其账面价值减记至预计未来现金流量现值,减记金额确认为减值损失,计入当期损益。金融资产在确认减值损失后,如有客观证据表明该金融资产价值已恢复,且客观上与确认该损失后发生的事项有关,原确认的减值损失予以转回,金融资产转回减值损失后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

(4) 金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产,予以终止确认:①收取该金融资产现金流量的合

同权利终止；② 该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；③该金融资产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产的控制。

若企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

（5）金融负债的分类和计量

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。初始确认金融负债，以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益，对于其他金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

分类为交易性金融负债和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的条件与分类为交易性金融资产和在初始确认时指定为以公允价值计

量且其变动计入当期损益的金融资产的条件一致。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债采用公允价值进行后续计量，公允价值的变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

② 其他金融负债

与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本进行后续计量。其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

③ 财务担保合同及贷款承诺

不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，或没有指定为以公允价值计量且其变动计入损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺，以公允价值进行初始确认，在初始确认后按照《企业会计准则第 13 号—或有事项》确定的金额和初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号—收入》的原则确定的累计摊销额后的余额之中的较高者进行后续计量。

(6) 金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才能终止确认该金融负债或其一部分。本公司（债务人）与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的，将终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

(7) 金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

(8) 权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。本公司不确认权益工具的公允价值变动。与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。

本公司对权益工具持有方的各种分配（不包括股票股利），减少股东权益。本公司不确认权益工具的公允价值变动额。

10、应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

（1）坏账准备的确认标准

本公司在资产负债表日对应收款项账面价值进行检查，对存在下列客观证据表明应收款项发生减值的，计提减值准备：①债务人发生严重的财务困难；②债务人违反合同条款（如偿付利息或本金发生违约或逾期等）；③债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；④其他表明应收款项发生减值的客观依据。

（2）坏账准备的计提方法

采用备抵法，按年末应收款项余额之可收回性计提。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。

（3）坏账准备的转回

如有客观证据表明该应收款项价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该应收款项在转回日的摊余成本。

11、存货

（1）存货的分类

存货主要包括开发产品、开发成本及意图出售而暂时出租的开发产品等。

（2）存货取得和发出的计价方法

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

本集团开发成本项目包括前期费用、建筑安装工程费、拆迁费用、市政及公建配 套

费用等。费用的归集分摊方法如下：

①土地开发前期费用包括在地产开发前发生的费用，一般按地块归集,两个以上地块共同发生的费用根据各地块建筑面积分摊。

②建筑安装工程费：按建筑面积分摊。

(3) 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

(4) 存货的盘存制度为永续盘存制。

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法。

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销；包装物于领用时按一次摊销法摊销。

12、长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为可供出售金融资产或以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其会计政策详见附注四、9“金融工具”。

共同控制，是指本公司按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指本公司对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

(1) 投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或为可供出售金融资产而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。原持有股权投资为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入当期损益。

合并方或购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本

视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

（2）后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

① 成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

② 权益法核算的长期股权投资

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

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单

位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本公司向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

③ 收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

④ 处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入所有者权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注四、5、（2）“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款的

差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入所有者权益的其他综合收益部分按相应的比例采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于本公司取得对被投资单位的控制之前，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，在丧失对被投资单位控制时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

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

者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，如果上述交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

13、投资性房地产

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

采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产，会计政策选择的依据为：

①投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。

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

③本公司投资性房地产的公允价值进行估计时采用的关键假设和主要不确定因素为：

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

确定投资性房地产的公允价值时，参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价格；无法取得同类或类似房地产的现行市场价格的，参照活跃市场上同类或类似房地产的最近交易价格，并考虑交易情况、交易日期、所在区域等因素，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计；或基于预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值确定其公允价值。

自用房地产或存货转换为投资性房地产时，按照转换当日的公允价值计价，转换当日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于原账面价值的，其差额确认为其他综合收益。投资性房地产转换为自用房地产时，以转换当

日的公允价值作为自用房地产的账面价值，公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。

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

14、固定资产

(1) 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

(2) 各类固定资产的折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。

各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	40	3	2.425
运输设备	年限平均法	5	3	19.4
办公、生活设备	年限平均法	5	3	19.4

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

(3) 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、19“长期资产减值”。

(4) 其他说明

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

当固定资产处于处置状态或预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后

的差额计入当期损益。

本公司至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

15、在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、19“长期资产减值”。

16、借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

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

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

17、无形资产

(1) 无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可

能流入本公司且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去预计净残值和已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

（2）研究与开发支出

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出同时满足下列条件的，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：

- ① 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- ② 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- ③ 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；
- ④ 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- ⑤ 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

（3）无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、19“长期资产减值”。

18、长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。本公司的长期待摊费用主要包括房租、网络费等。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

19、长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面

价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

20、职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利。其中：

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本公司在职工为本公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

离职后福利主要包括设定提存计划。其中设定提存计划主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用与上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定受益计划进行会计处理。

21、预计负债

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，确认为预计负债：（1）该义务是本公司承担的现时义务；（2）履行该义务很可能导致经济利益流出；（3）该义务的金额能够可靠地计量。

在资产负债表日，考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。

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

(1) 亏损合同

亏损合同是履行合同义务不可避免会发生的成本超过预期经济利益的合同。待执行合同变成亏损合同，且该亏损合同产生的义务满足上述预计负债的确认条件的，将合同预计损失超过合同标的资产已确认的减值损失（如有）的部分，确认为预计负债。

(2) 重组义务

对于有详细、正式并且已经对外公告的重组计划，在满足前述预计负债的确认条件的情况下，按照与重组有关的直接支出确定预计负债金额。对于出售部分业务的重组义务，只有在本公司承诺出售部分业务（即签订了约束性出售协议时），才确认与重组相关的义务。

22、收入

(1) 商品销售收入

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

① 开发产品

已经完工并验收合格，签订了销售合同并履行了合同规定的义务，即开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入；并且该项目已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

② 出租物业收入确认方法

按租赁合同、协议约定的承租日期（有免租期的考虑免租期）与租金额，在相关租金已经收到或取得了收款的证据时确认出租物业收入的实现。

③ 其他业务收入确认方法

按相关合同、协议的约定，与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入金额能够可靠计量，与收入相关的已发生或将发生成本能够可靠地计量时，确认其他业务收入的实现。

(2) 使用费收入

根据有关合同或协议，按权责发生制确认收入。

按租赁合同、协议约定的承租日期（有免租期的考虑免租期）与租金额，在相关租金已经收到或取得了收款的证据时确认出租物业收入的实现。

(3) 利息收入

按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定。

23、政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府作为所有者投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内平均分配计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用和损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关费用和损失的，直接计入当期损益。

已确认的政府补助需要返还时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

24、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本年度税前会计利润作相应调整后计算得出。

(2) 递延所得税资产及递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

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

（3）所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

除确认为其他综合收益或直接计入所有者权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或所有者权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

（4）所得税的抵销

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

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

25、租赁

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

(1) 本公司作为承租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金支出在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。初始直接费用计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

(2) 本公司作为出租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金收入在租赁期内的各个期间按直线法确认为当期损益。对金额较大的初始直接费用于发生时予以资本化，在整个租赁期间内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益；其他金额较小的初始直接费用于发生时计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

26、重大会计判断和估计

本公司在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的实际结果可能与本公司管理层当前的估计存在差异，进而造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

本公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

于资产负债表日，本公司需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下：

（1）租赁的归类

本公司根据《企业会计准则第 21 号——租赁》的规定，将租赁归类为经营租赁和融资租赁，在进行归类时，管理层需要对是否已将与租出资产所有权有关的全部风险和报酬实质上转移给承租人，或者本公司是否已经实质上承担与租入资产所有权有关的全部风险和报酬，作出分析和判断。

（2）坏账准备计提

本公司根据应收款项的会计政策，采用备抵法核算坏账损失。应收账款减值是基于评估应收账款的可收回性。鉴定应收账款减值要求管理层的判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响应收账款的账面价值及应收账款坏账准备的计提或转回。

（3）存货跌价准备

本公司根据存货会计政策，按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值及陈旧和滞销的存货，计提存货跌价准备。存货减值至可变现净值是基于评估存货的可售性及其可变现净值。鉴定存货减值要求管理层在取得确凿证据，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素的基础上作出判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响存货的账面价值及存货跌价准备的计提或转回。

（4）金融工具公允价值

对不存在活跃交易市场的金融工具，本公司通过各种估值方法确定其公允价值。这些估值方法包括贴现现金流模型分析等。估值时本公司需对未来现金流量、信用风险、市场波动率和相关性等方面进行估计，并选择适当的折现率。这些相关假设具有不确定性，其变化会对金融工具的公允价值产生影响。

(5) 可供出售金融资产减值

本公司确定可供出售金融资产是否减值在很大程度上依赖于管理层的判断和假设，以确定是否需要在利润表中确认其减值损失。在进行判断和作出假设的过程中，本公司需评估该项投资的公允价值低于成本的程度和持续期间，以及被投资对象的财务状况和短期业务展望，包括行业状况、技术变革、信用评级、违约率和对手方的风险。

(6) 投资性房地产公允价值的确定

本公司采用公允价值价值模式对投资性房地产进行后续计量。会计政策选择的依据为：

①投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。

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

(7) 折旧和摊销

本公司对投资性房地产、固定资产和无形资产在考虑其残值后，在使用寿命内按直线法计提折旧和摊销。本公司定期复核使用寿命，以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费用数额。使用寿命是本公司根据对同类资产的以往经验并结合预期的技术更新而确定的。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。

(8) 递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，本公司就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要本公司管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

(9) 所得税

本公司在正常的经营活动中，有部分交易其最终的税务处理和计算存在一定的不确定性。部分项目是否能够在税前列支需要税收主管机关的审批。如果这些税务事项的最终认定结果同最初估计的金额存在差异，则该差异将对其最终认定期间的当期所得税和递延所得税产生影响。

五、税项

主要税种及税率

税种	具体税率情况
营业税	房地产开发业务、房地产产品租金收入和资产占用利息收入按应税营业额的5%计缴；以预收款方式收取价款时，以预收账款作为营业额计缴。
城市维护建设税	按实际缴纳流转税的7%、5%计缴，按项目所在地执行不同税率
企业所得税	除香港地区子公司适用16.5%所得税税率，本公司及其余子公司按应纳税所得额的25%计缴。
教育费附加	按实际缴纳的流转税的3%计缴。
地方教育费附加	按实际缴纳的流转税的2%计缴。
土地增值税	房地产开发业务在项目开发阶段按预收款预缴，项目达到土地增值税清算条件时按开发项目清算汇缴。
契税	按土地使用权的出售、出让金额3%-5%计缴。
其他税项	按国家有关的具体规定计缴。

六、合并财务报表项目注释

以下注释项目（含公司财务报表主要项目注释）除非特别指出，年初指 2015 年 1 月 1 日，年末指 2015 年 12 月 31 日。

1、货币资金

项 目	年末余额	年初余额
银行存款	28,946,354,827.46	24,238,669,689.57
其他货币资金	4,038,230.00	4,149,468.33
合 计	28,950,393,057.46	24,242,819,157.90
其中：存放在境外的款项总额	73,255.97	69,205.54

2、应收账款

(1) 应收账款分类披露

类 别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	

类别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
个别分析组合	1,702,911,944.98	100.00	-	-	1,702,911,944.98

(续)

类别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
个别分析组合	1,011,496,759.45	100.00	-	-	1,011,496,759.45

(2) 按账龄结构列示

账龄	年末余额			年初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	1,389,908,169.20	81.63	-	885,164,833.89	87.52	-
1 至 2 年	220,934,184.73	12.97	-	119,201,953.15	11.78	-
2 至 3 年	87,081,567.80	5.11	-	7,129,972.41	0.70	-
3 年以上	4,988,023.25	0.29	-	-	-	-
合计	1,702,911,944.98	100.00	-	1,011,496,759.45	100.00	-

(3) 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

本公司本年按欠款方归集的年末余额前五名应收账款汇总金额为 145,679,155.61 元，占应收账款年末余额合计数的比例为 8.55%。

3、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账龄	年末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	528,011,820.32	75.72	653,836,027.91	95.65
1 至 2 年	144,678,732.26	20.75	17,148,535.88	2.51
2 至 3 年	14,265,784.05	2.05	11,738,420.52	1.72
3 年以上	10,336,917.47	1.48	839,101.80	0.12
合计	697,293,254.10	100.00	683,562,086.11	100.00

(2) 按预付对象归集的年末余额前五名的预付款情况

单位名称	与本集团关系	账面金额	占预付款项总额的比例 (%)	未结算原因
上海三菱电梯有限公司	非关联方	171,384,708.20	24.58	合同执行中
济南市城乡建设委员会	非关联方	128,333,975.72	18.40	合同执行中
沈阳燃气有限公司	非关联方	52,345,727.00	7.51	合同执行中
通力电梯有限公司	非关联方	43,310,954.80	6.21	合同执行中
国网辽宁省电力有限公司 沈阳供电公司	非关联方	37,151,010.00	5.33	合同执行中
合计	-	432,526,375.72	62.03	-

4、应收利息

(1) 应收利息分类

项目	年末余额	年初余额
委托贷款	8,698,517.74	6,517,087.90
关联方贷款	16,307,481.67	
合计	25,005,999.41	6,517,087.90

5、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

类别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
个别分析组合	43,997,334,028.48	100.00	41,444.92	-	43,997,292,583.56

(续)

类别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
个别分析组合	20,595,772,152.00	100.00	41,444.92	-	20,595,730,707.08

(2) 其他应收款按账龄结构列示

账龄	年末余额			年初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	36,498,869,642.36	82.96	-	15,824,505,533.77	76.83	-

账龄	年末余额			年初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
1至2年	5,599,865,897.89	12.73	-	3,859,253,772.49	18.74	-
2至3年	1,009,235,571.24	2.29	-	801,415,549.04	3.89	-
3年以上	889,362,916.99	2.02	41,444.92	110,597,296.70	0.54	41,444.92
合计	43,997,334,028.48	100.00	41,444.92	20,595,772,152.00	100.00	41,444.92

(3) 其他应收款按款项性质分类情况

业务内容	年末账面余额	年初账面余额
关联方往来款	38,414,042,127.08	15,914,852,459.69
保证金、押金、备用金等	4,586,864,260.20	3,836,849,702.62
外部往来款	779,343,132.75	462,257,854.66
维修金	85,024,764.05	107,265,547.04
代垫款项	36,615,460.88	32,689,096.97
其他	95,444,283.52	241,857,491.02
合计	43,997,334,028.48	20,595,772,152.00

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	与本集团关系	账面金额	账龄	占应收款项总额的比例(%)	计提坏账准备金额
天津中海海盛地产有限公司	关联方	4,298,371,319.66	1年以内	9.77	-
华东中建地产有限公司	关联方	3,252,600,000.00	1年以内	7.39	-
中海发展(上海)有限公司	关联方	3,013,842,701.74	1年以内	6.85	-
南京海高房地产开发有限公司	关联方	2,070,000,000.00	1年以内	4.70	-
济南滨河新区建设投资集团有限公司	非关联方	2,000,000,000.00	3年以内	4.55	-
合计		14,634,814,021.40		33.26	-

6、存货

项目	年末余额			
	账面余额	其中：借款费用资本化金额	跌价准备	账面价值

项 目	年末余额			
	账面余额	其中：借款费用 资本化金额	跌价准备	账面价值
开发成本	77,931,859,000.26	124,322,037.68	-	77,931,859,000.26
开发产品	15,412,218,182.48	3,633,952.82	-	15,412,218,182.48
工程施工、工程结算	293,886,077.11	-	-	293,886,077.11
合 计	93,637,963,259.85	127,955,990.50	-	93,637,963,259.85

(续)

项 目	年初余额			
	账面余额	其中：借款费用 资本化金额	跌价准备	账面价值
开发成本	93,009,671,718.76	160,076,637.97	-	93,009,671,718.76
开发产品	14,845,633,688.73	-	-	14,845,633,688.73
工程施工、工程结算	62,701,355.09	-	-	62,701,355.09
合 计	107,918,006,762.58	160,076,637.97	-	107,918,006,762.58

7、一年内到期的非流动资产

项 目	年末余额	年初余额	备注
一年内到期的其他非流动资产（含委托贷款）	329,250,000.00	1,485,000,000.00	详见附注六、15

8、其他流动资产

项 目	年末余额	年初余额
预缴土地增值税	1,343,686,303.32	1,212,577,508.85
预缴营业税	939,965,691.65	1,226,576,429.91
预缴所得税	281,823,913.52	267,442,068.69
预缴城建税	71,158,522.33	83,085,354.28
预缴教育税附加	50,319,431.37	60,499,641.23
其他预缴税金	21,026,226.14	3,505,403.46
合 计	2,707,980,088.33	2,853,686,406.42

9、可供出售金融资产

(1) 可供出售金融资产情况

项 目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售权益工具	19,999,000.00	-	19,999,000.00	19,999,000.00	-	19,999,000.00
其中：按成本计量的	19,999,000.00	-	19,999,000.00	19,999,000.00	-	19,999,000.00

(2) 年末按成本计量的可供出售金融资产

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例 (%)	本年现金红利
	年初	本年增加	本年减少	年末	年初	本年增加	本年减少	年末		
南京海润房地产开发有限公司	19,999,000.00	-	-	19,999,000.00	-	-	-	-	5.06	-

10、长期股权投资

被投资单位	年初余额	本年增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动
一、合营企业						
深圳中海信和地产开发有限公司	197,051,827.75	-	-	8,920,226.03	-	-
苏州中海雅戈尔房地产有限公司	46,495,408.42	-	-	18,070,456.12	-	-
宁波中海和协置业发展有限公司	60,033,733.61	-	-	174,519.01	-	-
武汉荣业房地产有限公司	146,197,620.86	-	-	-2,294,166.08	-	-
中海地产（杭州）有限公司	253,298,687.84	-	-	5,309,441.03	-	-
杭州中海雅戈尔房地产有限公司	236,600,290.47	-	-	23,227,036.72	-	-
宁波茶亭置业有限公司	24,964,482.50	-	-	-24,964,482.50	-	-
苏州依湖置业有限公司	18,491,213.06	-	-	187,379,122.37	-	-
华润置地（太原）发展有限公司	93,693,408.45	-	-	-4,875,638.90	-	-
深圳市海清置业发展有限公司	-	5,000,000.00	-	-280,394.06	-	-
合 计	1,076,826,672.96	5,000,000.00	-	210,666,119.74	-	-

(续)

被投资单位	本年增减变动			年末余额	减值准备年末余额
	宣告发放现金股利 或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业					
深圳中海信和地产开发有限公司	-	-	-	205,972,053.78	-
苏州中海雅戈尔房地产有限公司	-	-	-	64,565,864.54	-
宁波中海和协置业发展有限公司	-	-	-	60,208,252.62	-
武汉荣业房地产有限公司	105,000,000.00	-	-	38,903,454.78	-
中海地产（杭州）有限公司	-	-	-	258,608,128.87	-
杭州中海雅戈尔房地产有限公司	100,000,000.00	-	-	159,827,327.19	-
宁波茶亭置业有限公司	-	-	-	-	-
苏州依湖置业有限公司	-	-	-	205,870,335.43	-
华润置地（太原）发展有限公司	-	-	-	88,817,769.55	-
深圳市海清置业发展有限公司	-	-	-	4,719,605.94	-
合 计	205,000,000.00	-	-	1,087,492,792.70	-

11、投资性房地产

采用公允价值计量模式的投资性房地产

项 目	房屋、建筑物	
	年末余额	年初余额
一、年初余额	12,353,000,000.00	8,439,000,000.00
二、本年变动	-95,484,688.41	3,914,000,000.00
加：外购	-	-
存货转入	-	2,128,385,627.47
企业合并增加	-	-
减：处置	-	-
其他转出	95,484,688.41	-
公允价值变动	1,128,515,311.59	1,785,614,372.53
三、年末余额	13,577,000,000.00	12,353,000,000.00

12、固定资产

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	44,305,806.10	36,739,591.43	30,790,213.71	111,835,611.24
2、本年增加金额	-	3,871,151.93	2,646,970.00	6,518,121.93
(1) 购置	-	3,871,151.93	2,646,970.00	6,518,121.93
3、本年减少金额	14,880,246.80	3,391,548.79	5,852,203.81	24,123,999.40
(1) 处置或报废	14,880,246.80	3,391,548.79	5,852,203.81	24,123,999.40
4、年末余额	29,425,559.30	37,219,194.57	27,584,979.90	94,229,733.77
二、累计折旧				
1、年初余额	4,212,771.53	24,658,577.17	20,167,616.59	49,038,965.29
2、本年增加金额	1,052,578.81	338,611.53	3,754,643.40	8,193,332.74
(1) 计提	1,052,578.81	338,611.53	3,754,643.40	8,193,332.74
3、本年减少金额	699,825.85	1,835,578.68	5,599,998.38	8,135,402.91
(1) 处置或报废	699,825.85	1,835,578.68	5,599,998.38	8,135,402.91
4、年末余额	4,565,524.49	26,209,109.02	18,322,261.61	49,096,895.12
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	24,860,034.81	11,010,085.55	9,262,718.29	45,132,838.65
2、年初账面价值	40,093,034.57	12,081,014.26	10,622,597.12	62,796,645.95

13、无形资产

项 目	非专利技术—软件系统	合 计
一、账面原值		
1、年初余额	3,628,572.92	3,628,572.92
2、本年增加金额	2,312,250.00	2,312,250.00
(1) 购置	2,312,250.00	2,312,250.00

项 目	非专利技术—软件系统	合计
3、本年减少金额	-	-
(1) 处置	-	-
4、年末余额	5,940,822.92	5,940,822.92
二、累计摊销		
1、年初余额	995,205.54	995,205.54
2、本年增加金额	1,132,118.81	1,132,118.81
(1) 计提	1,132,118.81	1,132,118.81
3、本年减少金额	-	-
(1) 处置	-	-
4、年末余额	2,127,324.35	2,127,324.35
三、减值准备		
1、年初余额	-	-
2、本年增加金额	-	-
3、本年减少金额	-	-
4、年末余额	-	-
四、账面价值		
1、年末账面价值	3,813,498.57	3,813,498.57
2、年初账面价值	2,633,367.38	2,633,367.38

14、递延所得税资产/递延所得税负债**(1) 递延所得税负债明细**

项 目	年末余额		年初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
投资性房地产公允价值 变动及摊销	9,555,973,353.31	2,388,993,338.33	8,231,953,254.33	2,057,988,313.58

(2) 未确认递延所得税资产明细

项目	年末余额	年初余额
可抵扣亏损	-429,153,229.41	-417,212,481.17

15、其他非流动资产

项 目	年末余额	年初余额
委托贷款	4,429,250,000.00	4,714,250,000.00

项 目	年末余额	年初余额
减：一年内到期的委托贷款	329,250,000.00	1,485,000,000.00
合 计	4,100,000,000.00	3,229,250,000.00

16、短期借款

项 目	年末余额	年初余额
信用借款	-	26,000,000.00

17、应付账款

(1) 应付账款列示

项 目	年末余额	年初余额
工程款	11,206,291,376.37	10,337,759,881.83
工程保固金	4,391,556,591.15	3,145,028,156.74
销售佣金、广告费等	99,811,894.87	115,575,962.21
地价	40,049,895.33	29,209,541.97
物业服务费	5,810,340.44	4,338,020.47
合 计	15,743,520,098.16	13,631,911,563.22

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

项 目	年末余额	未偿还或结转的原因
大连博源建设集团有限公司	123,879,733.38	工程款未结算
大连金广建设集团有限公司	114,385,094.96	工程款未结算
东北金城建设股份有限公司	61,443,928.69	工程款未结算
济南一建集团总公司	44,145,899.66	工程款未结算
江苏坤龙建设工程有限公司	43,346,612.67	工程款未结算
沈阳北方建设股份有限公司	41,352,884.97	工程款未结算
山东浩岳建设工程有限公司	30,872,546.75	工程款未结算
江苏省苏中建设集团股份有限公司	30,666,235.70	工程款未结算
山东枣建建筑集团有限公司	28,745,022.70	工程款未结算
江苏盐城二建集团有限公司南京分公司	27,335,306.22	工程款未结算
合 计	546,173,265.70	

18、预收款项

(1) 预收款项列示

项目	年末余额	年初余额
济南中海华山珑城	7,414,581,978.00	2,278,816,981.00
上海寰宇天下	2,254,982,755.44	495,073,953.22
北京中海金石公馆	2,043,774,842.00	-
长春中海寰宇天下	1,693,182,363.99	915,039,400.80
宁波阳光玫瑰园	1,438,344,831.00	269,389,285.00
深圳中海锦城花园	1,434,137,037.00	527,251,584.00
佛山中海万锦熙岸	1,433,024,280.00	-
苏州中海凤凰熙岸	1,397,791,454.00	2,975,296,457.20
济南国际社区	1,355,058,617.10	1,826,004,695.10
宁波寰宇天下	1,119,107,055.00	378,960,854.00
济南天悦府	990,239,615.00	1,173,870,981.00
上海中海悦府	646,287,794.00	486,903,811.00
云南半岛华府	641,872,094.00	-
佛山中海金沙里	635,193,711.00	-
佛山中海锦苑	613,255,187.00	94,585,583.00
沈阳寰宇天下	602,223,980.86	891,731,969.00
无锡太湖新城	524,191,522.00	19,700,791.00
长春净月华庭	450,033,665.12	243,939,510.90
无锡凤凰熙岸	375,206,749.00	159,883,953.00
烟台国际社区	371,687,995.00	482,187,178.00
天津八里臺	361,305,135.71	2,849,806,174.00
福州中海寰宇天下	357,526,445.00	-
西安西安中海花园	284,580,516.00	-
沈阳中海广场	278,666,812.00	269,891,525.00
杭州钱江新城	250,682,077.00	3,210,000.00
沈阳中海城	220,963,017.33	617,169,095.85

项目	年末余额	年初余额
广州中海誉品	164,637,943.00	705,744,153.00
厦门中海万锦熙岸	153,576,890.00	-
长春中海凤凰熙岸	105,953,245.00	194,278,099.00
长春中海蘭庭	87,776,432.16	536,462,994.25
佛山寰宇天下	84,002,865.00	762,119,250.20
沈阳中海康城	77,087,637.00	130,782,081.00
深圳中海天钻	64,476,464.00	-
长春中海紫御华府	47,715,766.91	1,388,312,856.13
北京中海广场	44,974,453.44	29,582,960.56
沈阳和平之门	39,705,428.00	240,994,209.10
佛山中海千灯湖花园	39,586,436.00	210,073,073.00
中山中海锦城花园	30,481,594.00	779,149,026.00
南京中海国际社区	30,029,671.00	2,425,017,584.00
厦门中海锦城国际	1,939,021.00	2,427,260,412.00
深圳尖岗山九号公馆	3,715,000.00	2,410,357,997.00
昆明中海学府花园	205,000.00	1,573,626,764.00
苏州中海八号公馆	30,000.00	1,541,825,934.00
其他项目	330,873,853.68	2,500,586,177.85
合 计	30,494,669,229.74	34,814,887,353.16

(2) 账龄超过 1 年的重要预收款项

项 目	年末余额	未偿还或结转的原因
济南中海华山珑城	2,278,816,981.00	房屋尚未交付
宁波寰宇天下	378,960,854.00	房屋尚未交付
沈阳中海广场	269,891,525.00	房屋尚未交付
宁波阳光玫瑰园	269,389,285.00	房屋尚未交付
长春中海寰宇天下	209,655,483.80	房屋尚未交付
无锡凤凰熙岸	159,883,953.00	房屋尚未交付
佛山中海锦苑	94,585,583.00	房屋尚未交付

项 目	年末余额	未偿还或结转的原因
合 计	3,661,183,664.80	

19、应付职工薪酬**(1) 应付职工薪酬列示**

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、短期薪酬	4,513,084.08	1,097,725,888.04	1,099,290,033.50	2,948,938.62
二、离职后福利-设定提存计划	599,165.07	49,340,010.62	49,006,613.38	932,562.31
合 计	5,112,249.15	1,147,065,898.66	1,148,296,646.88	3,881,500.93

(2) 短期薪酬列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	3,938,494.55	1,006,567,537.67	1,008,464,925.23	2,041,106.99
2、职工福利费	-	40,764,015.92	40,764,015.92	-
3、社会保险费	241,266.20	23,478,557.68	23,371,142.69	348,681.19
其中：医疗保险费	192,453.04	20,639,115.07	20,522,900.81	308,667.30
工伤保险费	30,113.94	1,134,988.75	1,149,739.32	15,363.37
生育保险费	18,699.22	1,704,453.86	1,698,502.56	24,650.52
4、住房公积金	199,262.53	24,000,026.00	23,769,399.89	429,888.64
5、工会经费和职工教育经费	134,060.80	2,915,750.77	2,920,549.77	129,261.80
合 计	4,513,084.08	1,097,725,888.04	1,099,290,033.50	2,948,938.62

(3) 设定提存计划列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、基本养老保险	558,727.52	41,906,794.19	41,708,212.14	757,309.57
2、失业保险费	24,379.62	2,440,804.18	2,434,238.50	30,945.30
3、企业年金缴费	16,057.93	4,992,412.25	4,864,162.74	144,307.44
合 计	599,165.07	49,340,010.62	49,006,613.38	932,562.31

本集团按规定参加由政府机构设立的养老保险、失业保险计划。根据员工参保城市的政策要求，本集团按规定的缴存基数和比例每月向该等计划缴存费用。除上述每月缴存费用外，本集团不再承担进一步支付义务。相应的支出于发生时计入当期损益或相关资产的成本。

20、应交税费

项 目	年末余额	年初余额
企业所得税	2,101,767,801.41	1,778,702,528.18
土地增值税	1,052,773,272.83	586,865,545.28
营业税	213,356,154.29	259,318,365.12
代扣代缴税金	33,703,813.07	32,782,756.98
城市维护建设税	15,695,883.89	19,271,153.46
教育费附加	11,602,969.31	14,952,511.10
土地使用税	6,584,252.10	31,461,294.47
其他	7,592,108.44	4,676,348.76
合 计	3,443,076,255.34	2,728,030,503.35

21、应付利息

项 目	年末余额	年初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	12,846,278.96	16,090,509.70
应付债券利息	33,026,388.89	-
合计	45,872,667.85	16,090,509.70

22、应付股利

项 目	年末余额	年初余额
应付子公司少数股东股利	2,696,653.22	2,696,653.22

23、其他应付款**(1) 按款项性质列示其他应付款**

项 目	年末余额	年初余额
关联方往来款	57,524,287,179.49	60,867,968,827.82
外部往来款	212,931,592.84	664,524,204.79
投标、租赁保证金等	421,042,958.89	457,492,898.04
公共配套费	-	398,577,038.79
代垫代缴款项	215,575,176.41	285,995,414.63
其他	231,386,692.40	297,464,777.17
合 计	58,605,223,600.03	62,972,023,161.24

(2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

项 目	年末余额	未偿还或结转的原因
中海兴业(西安)有限公司	6,678,700,000.00	往来款, 尚未支付
中海发展(苏州)有限公司	4,891,687,828.98	往来款, 尚未支付

中海发展(上海)有限公司	4,553,917,703.63	往来款, 尚未支付
中海兴业(成都)发展有限公司	3,527,421,697.72	往来款, 尚未支付
中国海外集团有限公司	3,237,237,790.44	往来款, 尚未支付
合 计	22,888,965,020.77	

24、一年内到期的非流动负债

项 目	年末余额	年初余额
1 年内到期的长期借款(附注六、27)	1,361,000,000.00	3,156,749,000.00

25、长期借款

项 目	年末余额	年初余额
担保借款	6,351,000,000.00	8,814,000,000.00
信用借款	2,133,000,000.00	887,749,000.00
减: 一年内到期的长期借款(附注六、25)	1,361,000,000.00	3,156,749,000.00
合 计	7,123,000,000.00	6,545,000,000.00

26、应付债券**(1) 应付债券**

项 目	年末余额	年初余额
15 中海 01—债券代码 136046	7,000,000,000.00	-
15 中海 02—债券代码 136049	1,000,000,000.00	-
合 计	8,000,000,000.00	-

(2) 应付债券的增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额
15 中海 01—债券代码 136046	7,000,000,000.00	2015-11-19	6 年	7,000,000,000.00	-
15 中海 02—债券代码 136049	1,000,000,000.00	2015-11-19	7 年	1,000,000,000.00	-
小 计	8,000,000,000.00	-	-	8,000,000,000.00	-
减: 一年内到期部分年末余额	-	-	-	-	-
合 计	8,000,000,000.00	-	-	8,000,000,000.00	-

(续)

债券名称	本年发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	年末余额
15 中海 01—债券代码 136046	7,000,000,000.00	28,427,777.78	-	-	7,000,000,000.00
15 中海 02—债券代码 136049	1,000,000,000.00	4,598,611.11	-	-	1,000,000,000.00

债券名称	本年发行	按面值计提利息	溢折价 摊销	本年 偿还	年末余额
小 计	8,000,000,000.00	33,026,388.89	-	-	8,000,000,000.00
减：一年内到期部分年末余额	-	-	-	-	-
合 计	8,000,000,000.00	33,026,388.89	-	-	8,000,000,000.00

(3) 公司债券的转股条件、转股时间

注：经中国证券监督管理委员会证监许可[2015]2293号文核准，本公司获准面向合格投资者公开发行面值不超过人民币80亿元（含80亿元）的公司债券。

本公司于2015年11月19日采取网下面向合格投资者簿记建档的方式实际发行票面金额为100元的公司债券80,000,000张，发行规模为80亿元，每年11月19日付息，到期一次还本，其中品种一（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，证券代码：136046，证券简称：15中海01）的发行规模为人民币70亿元，最终票面利率为3.40%；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，证券代码：136049，证券简称：15中海02）的发行规模为人民币10亿元，最终票面利率为3.85%。

27、实收资本

投资者名称	年末余额		年初余额	
	持股比例(%)	出资金额	持股比例(%)	出资金额
中国海外兴业有限公司	100.00	10,000,000,000.00	100.00	10,000,000,000.00

注：上述实收资本已由深圳皇嘉会计师事务所（普通合伙）验证，并出具了深皇嘉所验字[2012]247号验资报告。

28、资本公积

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
资本溢价	1,985,937.96	-	-	1,985,937.96
其他资本公积	23,831,095.45	-	18,867,475.71	4963619.74
合 计	25,817,033.41	-	18,867,475.71	6,949,557.70

注：本年减少详见附注八、2。

29、其他综合收益

项目	年初余额	本年发生金额					年末余额
		本年所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
以后将重分类进损益的其他综合收益	-8,597,649.17	17,217,965.12	-	-	17,217,965.12	-	8,620,315.95
其中：外币财务报表折算差额	-8,597,649.17	17,217,965.12	-	-	17,217,965.12	-	8,620,315.95

30、盈余公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
企业发展基金	171,559,288.64	-	-	171,559,288.64

31、未分配利润

项目	本年	上年
调整前上年末未分配利润	36,505,272,419.80	26,273,686,793.10
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-	-
调整后年初未分配利润	36,505,272,419.80	26,273,686,793.10
加：本年归属于母公司股东的净利润	13,744,924,576.71	10,231,585,626.70
减：提取法定盈余公积	-	-
提取任意盈余公积	-	-
应付普通股股利	-	-
转作股本的普通股股利	-	-
年末未分配利润	50,250,196,996.51	36,505,272,419.80

32、营业收入和营业成本**(1) 营业收入、营业成本**

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	71,945,738,788.53	47,050,898,658.26	49,498,001,477.03	32,101,354,631.24

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
其他业务	368,175,749.11	445,377.62	383,259,242.24	216,742.31
合计	72,313,914,537.64	47,051,344,035.88	49,881,260,719.27	32,101,571,373.55

(2) 主营业务 (按类别)

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	主营业务收入	主营业务成本
房产开发	70,541,431,913.51	46,322,692,736.77	48,883,901,868.96	32,072,337,414.29
物业出租	614,832,019.23	98,686,169.28	560,070,533.95	24,296,879.62
承包工程	870,327,021.05	710,371,917.47	306,598,247.89	257,289,511.10
减: 合并抵消	80,852,165.26	80,852,165.26	252,569,173.77	252,569,173.77
合计	71,945,738,788.53	47,050,898,658.26	49,498,001,477.03	32,101,354,631.24

33、营业税金及附加

项目	本年发生额	上年发生额
营业税	3,649,531,067.45	2,566,454,342.21
土地增值税	1,935,490,674.08	1,024,624,237.22
城市维护建设税	251,433,250.39	152,250,108.54
教育费附加	182,476,553.37	112,072,817.98
其他	40,221,925.03	42,301,740.69
合计	6,059,153,470.32	3,897,703,246.64

注: 各项营业税金及附加的计缴标准详见附注五、税项。

34、销售费用

项目	本年发生额	上年发生额
广告及推广费	331,322,220.15	333,717,279.88
销售管理费	328,861,112.40	304,977,451.79
咨询代理费	233,784,079.56	132,231,895.59
其他	59,531,259.36	29,135,543.72
合计	953,498,671.47	800,062,170.98

35、管理费用

项 目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	437,253,518.77	387,387,650.85
物业费	23,775,775.05	21,081,134.37
办公费用	27,180,306.52	27,766,543.69
车辆使用费	18,389,605.40	17,469,982.63
专业顾问费	19,872,199.29	13,140,544.38
差旅费	19,922,854.66	20,485,905.10
业务招待费	10,880,046.20	11,697,579.06
税费	5,728,854.55	3,342,419.33
其他	14,803,649.75	16,157,931.99
合 计	577,806,810.19	518,529,691.40

36、财务费用

项 目	本年发生额	上年发生额
利息支出	692,633,848.67	661,058,127.93
减：利息收入	185,110,046.49	144,050,018.38
减：利息资本化金额	124,590,327.51	146,906,683.52
汇兑损益	91,235.73	3,574.13
银行手续费等	42,390,590.96	18,997,701.62
合 计	425,415,301.36	389,102,701.78

37、公允价值变动

产生公允价值变动收益的来源	本年发生额	上年发生额
按公允价值计量的投资性房地产	1,128,515,311.59	1,785,614,372.53

38、投资收益

项 目	本年发生额	上年发生额
权益法核算的长期股权投资收益	210,666,119.74	75,502,565.21

39、营业外收入

项 目	本年发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	3,448,484.98	234,692.60	3,448,484.98

项 目	本年发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
其中：固定资产处置利得	3,448,484.98	234,692.60	3,448,484.98
违约赔偿、罚款收入	12,742,521.70	25,383,221.09	12,742,521.70
政府补助（详见下表：政府补助明细表）	1,553,517.46	42,913,830.69	1,553,517.46
其他	4,802,351.94	8,459,182.41	4,802,351.94
合 计	22,546,876.08	76,990,926.79	22,546,876.08

其中，计入当期损益的政府补助：

补助项目	本年发生数	上年发生数
土地出让金返还	-	27,000,000.00
天津市滨海新区中心商务区管理委员会 B16 扶持基金	-	7,137,000.00
成都市武侯区财政局财政扶持款	-	5,790,000.00
佛山市南海区土地储备中心补偿款	-	1,916,330.69
企业扶持资金	1,230,000.00	522,800.00
其他	323,517.46	547,700.00
合 计	1,553,517.46	42,913,830.69

40、营业外支出

项 目	本年发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	778,837.48	96,571.51	778,837.48
其中：固定资产处置损失	778,837.48	96,571.51	778,837.48
对外捐赠支出	6,999,335.00	1,000,000.00	6,999,335.00
赔偿支出	2,553,417.11	979,484.28	2,553,417.11
罚款支出	1,390,200.40	780,641.71	1,390,200.40
其他	2,509,386.45	1,123,916.66	2,509,386.45
合 计	14,231,176.44	3,980,614.16	14,231,176.44

41、所得税费用

项 目	本年发生额	上年发生额
当期所得税费用	3,976,051,042.97	3,171,137,850.66
递延所得税费用	331,005,024.75	494,102,588.50
合 计	4,307,056,067.72	3,665,240,439.16

42、其他综合收益

详见附注六、29。

43、现金流量表补充资料**(1) 现金流量表补充资料**

补充资料	本年金额	上年金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	14,287,137,311.67	10,443,178,346.13
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	8,193,332.74	7,055,493.02
无形资产摊销	1,132,118.81	641,381.03
长期待摊费用摊销	351,760.13	2,917,438.06
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 (收益以“-”号填列)	-2,669,647.50	-138,121.09
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	-	-
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-1,128,515,311.59	-1,785,614,372.53
财务费用(收益以“-”号填列)	568,072,754.00	514,151,444.41
投资损失(收益以“-”号填列)	-210,666,119.74	-75,502,565.21
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-	-
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	331,005,024.75	494,102,588.50
存货的减少(增加以“-”号填列)	14,404,633,830.24	-16,810,880,515.72
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-23,961,001,911.91	-6,167,577,940.43
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-5,877,495,153.59	22,853,638,848.94
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	-1,579,822,011.99	9,475,972,025.11
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		

补充资料	本年金额	上年金额
债务转为资本	-	-
一年内到期的可转换公司债券	-	-
融资租入固定资产	-	-
3、现金及现金等价物净变动情况：	-	-
现金的期末余额	28,950,393,057.46	24,242,819,157.90
减：现金的期初余额	24,242,819,157.90	13,577,163,573.39
加：现金等价物的期末余额	-	-
减：现金等价物的期初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	4,707,573,899.56	10,665,655,584.51

(2) 现金及现金等价物的构成

项 目	年末余额	年初余额
一、现金	28,950,393,057.46	24,242,819,157.90
其中：库存现金	-	-
可随时用于支付的银行存款	28,946,354,827.46	24,238,669,689.57
可随时用于支付的其他货币资金	4,038,230.00	4,149,468.33
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资	-	-
三、年末现金及现金等价物余额	28,950,393,057.46	24,242,819,157.90

七、合并范围的变更

(1) 报告期内合并范围增加情况

子公司名称	新增方式
厦门中海海怡地产有限公司	新设
深圳市毅骏房地产开发有限公司	新设
南昌中海金钰地产有限公司	新设
中海海诚（苏州）房地产有限公司	新设
佛山中海盛兴房地产开发有限公司	新设
佛山海裕房地产开发有限公司	新设
中海佳诚（成都）房地产开发有限公司	新设

(2) 报告期内合并范围减少情况

子公司名称	减少方式
北京中海豪峰房地产开发有限公司	注销
青岛中海鼎业房地产有限公司	注销
青岛中海嘉业房地产有限公司	注销

八、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

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

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
深圳市中海日辉台物业发展有限公司	深圳	深圳	房地产开发、物业管理	65.00	35.00	直接设立
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
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

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

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
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
GainDirectLtd.	BVI	BVI	投资	-	100.00	直接设立
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
厦门中海海怡地产有限公司	厦门	厦门	房地产开发经营	100.00	-	直接设立
深圳市毅骏房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发经营	80.00	-	直接设立
南昌中海金钰地产有限公司	南昌	南昌	房地产开发经营	100.00	-	直接设立
中海海诚(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
佛山中海盛兴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
佛山海裕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
中海佳诚(成都)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
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
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
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
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
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
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

(2) 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东的持股比例 (%)	本年归属于少数股东的损益	本年向少数股东分派的股利	年末少数股东权益余额
北京古城兴业置业有限公司	30.00	-2,833,554.57	42,526,100.00	25,035,647.68
北京世纪顺龙房地产开发有限公司	49.00	11,661.10	-	14,043,498.32
厦门海合美地产有限公司	49.00	336,181,584.05	-	319,565,950.87

子公司名称	少数股东的持股比例 (%)	本年归属于少数股东的损益	本年向少数股东分派的股利	年末少数股东权益余额
无锡中海海润置业有限公司	49.00	-6,880,839.28	-	554,763,684.31
无锡中海太湖新城置业有限公司	49.00	-6,209,510.13	-	940,921,452.62
云南中海城投房地产开发有限公司	35.00	-10,263,499.46	-	-13,578,571.30
中海地产(沈阳)有限公司	49.00	173,193,770.88	-	1,192,047,048.59
深圳市毅骏房地产开发有限公司	20.00	-5,199,734.48	-	-2,699,734.48

(3) 重要的非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	年末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
北京古城兴业置业有限公司	2,271,943,172.41	143,136.77	2,272,086,309.18	2,188,634,150.26	-	2,188,634,150.26
北京世纪顺龙房地产开发有限公司	1,050,944,709.80	-	1,050,944,709.80	522,284,509.15	500,000,000.00	1,022,284,509.15
厦门海合美地产有限公司	950,193,997.89	242,561.28	950,436,559.17	298,261,149.23	-	298,261,149.23
无锡中海海润置业有限公司	1,711,339,631.43	52,437.80	1,711,392,069.23	579,221,284.92	-	579,221,284.92
无锡中海太湖新城置业有限公司	2,437,622,665.12	666,749.93	2,438,289,415.05	518,041,552.57	-	518,041,552.57
云南中海城投房地产开发有限公司	2,495,728,132.58	60,878.00	2,495,789,010.58	2,046,584,928.58	488,000,000.00	2,534,584,928.58
中海地产(沈阳)有限公司	4,720,831,819.74	1,904,161.00	4,722,735,980.74	2,289,986,901.98	-	2,289,986,901.98
深圳市毅骏房地产开发有限公司	1,241,403,571.28	-	1,241,403,571.28	1,254,902,243.69	-	1,254,902,243.69

(续)

子公司名称	年初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
北京古城兴业置业有限公司	3,037,516,933.81	198,466.01	3,037,715,399.82	903,064,390.99	1,900,000,000.00	2,803,064,390.99
北京世纪顺龙房地产开发有限公司	1,007,314,829.93	137.25	1,007,314,967.18	78,678,564.70	900,000,000.00	978,678,564.70
厦门海合美地产有限公司	161,279,333.07	-	161,279,333.07	6,425,600.92	-	6,425,600.92
无锡中海海润置业有限公司	2,483,363,404.24	333,183.12	2,483,696,587.36	2,517,606,042.83	-	2,517,606,042.83
无锡中海太湖新城置业有限公司	1,174,375,390.98	66,632.00	1,174,442,022.98	28,228,709.53	-	28,228,709.53
云南中海城投房地产开发有限公司	2,276,661,878.34	1,263,386.39	2,277,925,264.73	345,004,932.59	-	345,004,932.59
中海地产(沈阳)有限公司	1,623,726,526.30	-	1,623,726,526.30	1,233,198,160.14	400,000,000.00	1,633,198,160.14
深圳市毅骏房地产开发有限公司	3,037,516,933.81	198,466.01	3,037,715,399.82	903,064,390.99	1,900,000,000.00	2,803,064,390.99

(续)

子公司名称	本年度发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
北京古城兴业置业有限公司	11,246,971.93	-9,445,181.91	-9,445,181.91	2,116,831,288.34
北京世纪顺龙房地产开发有限公司	-	23,798.17	23,798.17	412,444,486.48
厦门海合美地产有限公司	2,792,987,436.00	686,084,865.41	686,084,865.41	-32,214,149.36
无锡中海海润置业有限公司	-	-14,042,529.14	-14,042,529.14	191,689,383.23
无锡中海太湖新城置业有限公司	-	-12,672,469.66	-12,672,469.66	-75,246,854.56
云南中海城投房地产开发有限公司	-	-29,324,284.16	-29,324,284.16	-112,723,406.62
中海地产(沈阳)有限公司	2,264,066,811.00	353,456,675.27	353,456,675.27	-3,692,449.82
深圳市毅骏房地产开发有限公司	-	-25,998,672.41	-	148,698,820.44

(续)

子公司名称	上年度发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
北京古城兴业置业有限公司	4,069,271,252.33	190,723,532.16	190,723,532.16	208,421,869.02
北京世纪顺龙房地产开发有限公司	-	-338,336.22	-338,336.22	201,282,496.85
厦门海合美地产有限公司	1,027,429.00	-7,441,453.85	-7,441,453.85	462,245,989.68
无锡中海海润置业有限公司	-	-27,844,661.55	-27,844,661.55	-19,652,387.16
无锡中海太湖新城置业有限公司	-	-2,625,461.67	-2,625,461.67	115,579,118.43
云南中海城投房地产开发有限公司	-	-17,297,851.76	-17,297,851.76	-63,032,859.77
中海地产(沈阳)有限公司	-	-14,712,296.67	-14,712,296.67	-130,661,238.46
深圳市毅骏房地产开发有限公司	-	-	-	-

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

(1) 在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明

2014年12月,北京中海地产有限公司与(香港)益业有限公司签订股权转让合同,并于2015年1月4日经北京市商务委员会批复同意,北京中海地产有限公司以人民币62,036,400.00元收购(香港)益业有限公司持有的北京中海海洋花园房地产开发有限公司28%股权。

(2) 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

项 目	北京中海海洋花园房地产开发有限公司
购买成本	
—现金	62,036,400.00
—非现金资产的公允价值	-
购买成本合计	62,036,400.00
减：按取得股权比例计算的子公司净资产份额	43,168,924.29
差额	18,867,475.71
其中：调整资本公积	18,867,475.71

3、在合营企业或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		对合营或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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

(2) 重要合营企业的主要财务信息

项 目	年末余额/本年发生额			
	深圳中海信和地产开发有限公司	中海地产(杭州)有限公司	杭州中海雅戈尔房地产有限公司	苏州依湖置业有限公司
流动资产	423,230,112.80	2,308,241,680.76	356,058,999.10	3,101,634,969.60
其中：现金和现金等价物	158,863,854.10	26,785,405.55	211,357,179.16	952,489,751.97
非流动资产	-	440,759.02	17,375.80	-

项 目	年末余额/本年发生额			
	深圳中海信和地产开发有限公司	中海地产（杭州）有限公司	杭州中海雅戈尔房地产有限公司	苏州依湖置业有限公司
资产合计	423,230,112.80	2,308,682,439.78	356,076,374.90	3,101,634,969.60
流动负债	11,286,005.24	1,296,517,551.85	36,421,720.52	2,689,894,298.74
非流动负债	-	-	-	-
负债合计	11,286,005.24	1,296,517,551.85	36,421,720.52	2,689,894,298.74
少数股东权益	-	-	-	-
归属于母公司股东权益	411,944,107.56	1,012,164,887.93	319,654,654.38	411,740,670.86
按持股比例计算的净资产份额	205,972,053.78	258,608,128.87	159,827,327.19	205,870,335.43
调整事项				
—商誉	-	-	-	-
—内部交易未实现利润	-	-	-	-
—其他	-	-	-	-
对合营企业权益投资的账面价值	205,972,053.78	258,608,128.87	159,827,327.19	205,870,335.43
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值	-	-	-	-
营业收入	-	32,193,069.00	221,710,607.00	2,154,531,001.00
财务费用	-26,432,296.34	-206,583.73	-2,158,781.13	-5,248,573.28
所得税费用	6,435,587.73	10,961,495.98	10,000.00	120,644,109.80
净利润	17,840,452.07	20,780,591.10	46,454,073.40	374,758,244.73
终止经营的净利润	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	-	-
综合收益总额	17,840,452.07	20,780,591.10	46,454,073.40	374,758,244.73
本年度收到的来自合营企业的股利	-	-	100,000,000.00	-

(续)

项目	年初余额/上年发生额			
	深圳中海信和地产开发有限公司	中海地产(杭州)有限公司	杭州中海雅戈尔房地产有限公司	苏州依湖置业有限公司
流动资产	400,100,869.26	2,320,874,612.94	606,250,011.45	3,076,881,287.64
其中：现金和现金等价物	160,306,899.56	57,628,056.51	231,564,315.86	322,724,691.26
非流动资产	-	612,025.82	17,375.80	6,839,540.67
资产合计	400,100,869.26	2,321,486,638.76	606,267,387.25	3,083,720,828.31
流动负债	5,997,213.77	1,330,102,341.93	133,066,806.27	3,046,738,402.18
非流动负债	-	-	-	-
负债合计	5,997,213.77	1,330,102,341.93	133,066,806.27	3,046,738,402.18
少数股东权益	-	-	-	-
归属于母公司股东权益	394,103,655.49	991,384,296.83	473,200,580.98	36,982,426.13
按持股比例计算的净资产份额	197,051,827.75	253,298,687.84	236,600,290.49	18,491,213.07
对合营企业权益投资的账面价值	197,051,827.75	253,298,687.84	236,600,290.49	18,491,213.07
营业收入	-	64,997,485.00	420,797,316.00	-
财务费用	-2,031,468.56	-149,372.45	-1,546,163.70	-6,662,862.70
所得税费用	500,544.22	-	3,213,177.94	-2,767,809.08
净利润	1,495,732.56	-2,120,110.98	-48,167,029.45	-9,552,948.66
终止经营的净利润	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	-	-
综合收益总额	1,495,732.56	-2,120,110.98	-48,167,029.45	-9,552,948.66

(3) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

项 目	年末余额/本年发生额	年初余额/上年发生额
合营企业：		
投资账面价值合计	257,214,947.43	371,384,653.83
下列各项按持股比例计算的合计数	-	-
—净利润	-14,169,706.41	104,724,183.73
—其他综合收益	-	-
—综合收益总额	-14,169,706.41	104,724,183.73

(4) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

合营或联营企业名称	上年末累积未确认的损失	本年未确认的损失(或本年分享的净利润)	本年末累积未确认的损失
宁波茶亭置业有限公司		30,935,690.21	30,935,690.21

九、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的年末公允价值

项 目	年末公允价值		
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量			
(一) 投资性房地产	13,577,000,000.00	-	13,577,000,000.00
1、出租的建筑物	13,577,000,000.00	-	13,577,000,000.00
持续以公允价值计量的资产总额	13,577,000,000.00	-	13,577,000,000.00

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

投资性房地产持续以第一层次公允价值计量，(香港)戴德梁行测量行以相应地区房产市场价值为依据评估，并出具“Valuation Report No.F16-000102-01”估价报告。

十、关联方及关联交易

1、本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)
中国海外兴业有限公司	香港	房地产投资	HKD5000 万元	100.00	100.00

注：本公司的最终控制方是中国建筑工程总公司。

2、本公司的子公司情况

详见附注八、1、在子公司中的权益。

3、本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营和联营企业详见附注八、3、在合营安排或联营企业中的权益。

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
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
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

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
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
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

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
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
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
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

5、关联方交易情况

(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	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
中建钢构有限公司	工程施工	246,241,472.92	-
中国建筑第四工程局有限公司	工程施工	192,233,994.30	212,468,754.66
中建三局第二建设工程有限责任公司	工程施工	160,896,291.49	161,449,258.68

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
中建二局第三建筑工程有限公司	工程施工	130,298,655.56	-
中国建筑第五工程局有限公司	工程施工	76,459,293.41	1,019,837.54
中建六局第三建筑工程有限公司	工程施工	75,431,710.58	110,449,374.67
中国建筑第六工程局有限公司	工程施工	60,198,504.00	-
中建四局第三建筑工程有限公司	工程施工	54,157,735.97	167,561,847.15
中建三局第一建设工程有限责任公司	工程施工	47,271,593.63	118,314,499.35
中建三集团有限公司	工程施工	34,313,013.66	-
北京中建海外装饰工程有限公司	工程施工	17,988,446.19	-
中建四局安装工程有限公司	工程施工	17,148,168.09	-
中国建筑第二工程局有限公司	工程施工	11,302,383.28	7,246,894.49
中建五局集团有限公司	工程施工	8,469,222.44	-
深圳市中海楼宇科技有限公司	工程施工	7,053,400.00	-
中国建筑一局(集团)有限公司	工程施工	4,049,676.11	11,095,678.86
中建安装工程有限公司	工程施工	3,336,387.61	34,614,292.33
中建五局装饰幕墙有限公司	工程施工	3,024,946.20	-
深圳市中建南方装饰工程有限公司	工程施工	2,324,258.91	-
中建电子工程有限公司	工程施工	2,022,249.58	2,408,380.28
中建三局集团有限公司	工程施工	2,000,000.00	73,300,464.75
中建三局装饰有限公司	工程施工	234,251.21	710,000.00
中海监理有限公司	工程监理	2,017,044.75	744,573.23
中国建筑西北设计研究院有限公司	设计服务	3,997,219.80	-
香港华艺设计(深圳)有限公司	设计服务	2,275,679.50	-
中国建筑上海设计研究院有限公司	设计服务	250,000.00	-
中海物业集团有限公司	物业服务	134,981,543.23	-
中建六局土木工程有限公司	工程施工	-	15,591,384.62
中建三局建设工程股份有限公司	工程施工	-	134,923,209.78
中建五局建筑装饰有限公司	工程施工	-	1,386,921.82
中建一局华江建设有限公司	工程施工	-	5,500,000.00
中建一局集团第五建筑有限公司	工程施工	-	179,094.05
中建一局集团建设发展有限公司	工程施工	-	54,694,899.00
华鼎装饰工程有限公司	工程施工	-	1,118,290.68
深圳海外装修工程有限公司	工程施工	-	11,724,734.79
中建工业设备安装有限公司	工程施工	-	1,510,530.54
中建海峡建设发展有限公司	工程施工	-	14,872,322.97
沈阳皇姑热电有限公司	供热施工	-	57,774,069.74
中国建筑西南勘察设计研究院有限公司	工程勘察设计等服务	-	12,711,683.62

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
中建一局集团安装工程有限公司	工程安装	-	510,303.17
合计		1,299,977,142.42	1,213,881,300.77

②采购商品情况

关联方名称	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
鹤山天山金属材料制品有限公司	采购铝板入户门	12,955,310.00	8,543,430.00
中海兴业(宁波)有限公司	购置商品房	4,603,068.00	

(2) 关联担保情况

①本公司作为担保方

被担保方	担保金额(万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
云南中海城投房地产开发有限公司①	52,000.00	2014-12-19	2017-12-18	未到期
重庆嘉益房地产开发有限公司	20,000.00	2013-12-6	2017-6-15	未到期

注①：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，贷款合同总金额 8 亿元，按股权比例 65% 承担连带保证责任，实际提贷年末余额 4.88 亿元。

②本公司作为被担保方

担保方	担保金额(万元)	担保起始日	担保到期日	是否履行完毕
中国海外发展有限公司	5,000.00	2014-2-20	2017-2-19	否
中国海外发展有限公司	10,000.00	2014-8-28	2017-2-19	否
中国海外发展有限公司	17,000.00	2014-12-12	2017-2-19	否
中国海外发展有限公司	13,000.00	2013-8-9	2016-6-24	否
中国海外发展有限公司	2,500.00	2014-8-14	2016-6-24	否
中国海外发展有限公司	30,000.00	2015-4-17	2018-4-17	否
中国海外发展有限公司	20,000.00	2014-5-27	2017-5-26	否
中国海外发展有限公司	5,000.00	2014-6-10	2017-5-26	否
中国海外发展有限公司	25,000.00	2014-6-10	2017-6-9	否
中国海外发展有限公司	15,000.00	2014-6-27	2017-6-9	否
中国海外发展有限公司	50,000.00	2014-8-19	2017-8-18	否
中国海外发展有限公司	20,000.00	2014-11-12	2017-11-11	否
中国海外发展有限公司	30,000.00	2015-1-6	2017-11-11	否
中国海外发展有限公司	85,000.00	2015-4-27	2018-4-26	否
中国海外发展有限公司	32,000.00	2013-7-19	2016-7-18	否
中国海外发展有限公司	8,000.00	2014-1-16	2016-7-18	否
中国海外发展有限公司	32,000.00	2013-8-9	2016-8-8	否
中国海外发展有限公司	21,600.00	2014-1-16	2016-8-8	否

中国海外发展有限公司	14,000.00	2013-9-2	2016-9-1	否
中国海外发展有限公司	7,000.00	2014-3-28	2016-9-1	否
中国海外发展有限公司	6,000.00	2014-6-30	2016-9-1	否
中国海外发展有限公司	1,000.00	2014-3-3	2017-3-2	否
中国海外发展有限公司	9,000.00	2014-3-27	2017-3-2	否
中国海外发展有限公司	9,000.00	2014-4-10	2017-3-2	否
中国海外发展有限公司	9,000.00	2014-5-8	2017-3-2	否
中国海外发展有限公司	18,000.00	2014-7-30	2017-3-2	否
中国海外发展有限公司	1,000.00	2014-3-4	2017-3-3	否
中国海外发展有限公司	18,000.00	2014-3-31	2017-3-3	否
中国海外发展有限公司	9,000.00	2014-6-27	2017-3-3	否
中国海外发展有限公司	20,000.00	2014-9-19	2017-9-18	否
中国海外发展有限公司	20,000.00	2015-1-4	2018-1-3	否
中国海外发展有限公司	18,000.00	2015-5-14	2018-1-3	否
中国海外发展有限公司	20,000.00	2015-6-30	2018-6-30	否
中国海外发展有限公司	30,000.00	2015-8-25	2018-8-24	否
中国海外发展有限公司	5,000.00	2015-9-15	2018-9-14	否
中国海外发展有限公司	24,250.00	2015-1-22	2018-1-21	否
中国海外发展有限公司	24,250.00	2015-1-22	2018-1-21	否
中国海外发展有限公司	38,000.00	2015-4-17	2018-4-17	否
中国海外发展有限公司	38,000.00	2015-5-5	2018-4-17	否
云南城投置业股份有限公司(注)	28,000.00	2014-12-19	2017-12-18	否

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，贷款合同总金额 8 亿元，按股权比例 35% 承担连带保证责任，实际提贷年末余额 4.88 亿元。

(6) 关联方资金拆借

关联方	拆借金额(万元)	起始日	到期日	说明
拆出：				
中海地产（珠海）有限公司	80,000.00	2013-3-25	2015-3-19	到期收回
中海东丰地产（大连）有限公司	20,000.00	2013-4-15	2015-4-9	到期收回
长沙中海兴业房地产有限公司	50,000.00	2012-5-4	2015-4-28	到期收回
长沙中海兴业房地产有限公司	50,000.00	2012-5-10	2015-4-28	到期收回
珠海市永福通房地产开发有限公司	12,500.00	2012-5-22	2015-5-21	到期收回
重庆嘉江房地产开发有限公司	36,000.00	2012-6-11	2015-6-11	到期收回
青岛中海盛兴房地产有限公司	20,000.00	2014-8-18	2015-8-12	到期收回
珠海市永福通房地产开发有限公司	12,925.00	2010-3-26	2016-3-26	委托贷款
珠海市永福通房地产开发有限公司	20,000.00	2010-3-26	2016-3-26	委托贷款

关联方	拆借金额(万元)	起始日	到期日	说明
珠海市嘉业房地产开发有限公司	50,000.00	2014-5-23	2017-5-22	委托贷款
珠海市永福通房地产开发有限公司	10,000.00	2014-5-23	2017-5-22	委托贷款
郑州海创房地产开发有限公司	60,000.00	2014-5-26	2017-5-25	委托贷款
太原冠泽置业有限公司	50,000.00	2014-8-14	2017-8-13	委托贷款
珠海市嘉业房地产开发有限公司	20,000.00	2015-4-17	2018-4-16	委托贷款
珠海市嘉烨房地产开发有限公司	20,000.00	2015-4-17	2018-4-16	委托贷款
天津中海海盛地产有限公司	100,000.00	2015-10-27	2018-10-26	委托贷款
天津中海海盛地产有限公司	100,000.00	2015-10-28	2018-10-27	委托贷款
新疆中海地产有限公司	63,423.00	2015-8-11	2016-1-30	内部往来
新疆中海地产有限公司	10,000.00	2015-10-27	2017-10-26	内部往来
合计	784,848.00			

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

项目名称	年末余额	年初余额
应收账款：		
上海海创房地产有限公司	-	56,259,791.72
重庆嘉江房地产开发有限公司	-	3,810,566.97
南京海润房地产开发有限公司	36,173,982.37	-
合计	36,173,982.37	60,070,358.69
其他应收款：		
天津中海海盛地产有限公司	4,298,371,319.66	2,205,111,399.66
华东中建地产有限公司	3,252,600,000.00	-
中海发展（上海）有限公司	3,013,842,701.74	-
南京海高房地产开发有限公司	2,070,000,000.00	-
中海发展（苏州）有限公司	1,978,796,752.03	846,772,300.03
上海海创房地产有限公司	1,706,406,645.38	-
哈尔滨中海龙祥房地产开发有限公司	1,567,480,000.00	-
潍坊中海兴业房地产有限公司	1,321,287,418.69	-
天津中海海华地产有限公司	1,304,860,000.00	-
苏州竹辉兴业有限公司	1,261,000,000.00	-
中建国际建设有限公司	1,242,928,659.52	-
长春智信咨询服务有限公司	1,157,000,000.00	1,146,300,000.00
长沙中海梅溪房地产开发有限公司	1,067,020,000.00	-
北京奥城四季置业有限公司	994,057,171.28	-
长沙中海兴业房地产有限公司	909,640,000.00	391,440,000.00

项目名称	年末余额	年初余额
重庆嘉江房地产开发有限公司	870,000,000.00	360,000,000.00
中海地产(珠海)有限公司	812,632,047.54	12,400,000.00
新疆中海地产有限公司	788,365,785.18	-
北京仁和燕都房地产开发有限公司	725,832,265.52	-
上海锦港房地产发展有限公司	694,700,000.00	-
宁波茶亭置业有限公司	654,500,000.00	654,500,000.00
华润置地(太原)发展有限公司	652,160,000.00	947,160,000.00
北京慧眼置业有限公司	617,676,360.25	-
重庆嘉益房地产开发有限公司	595,000,000.00	100,000,000.00
哈尔滨中海地产有限公司	588,223,979.66	629,650,880.40
郑州海创房地产开发有限公司	450,700,000.00	550,700,000.00
济南中海华山珑城商业地产开发有限公	360,000,000.00	-
海口中海兴业房地产开发有限公司	344,000,000.00	-
中海东丰地产(大连)有限公司	300,000,000.00	180,000,000.00
广州瑾熙房地产投资咨询有限公司	284,410,000.00	2,368,480,000.00
中海发展(广州)有限公司	275,122,313.10	268,784,885.33
大连中海新城置业有限公司	246,395,713.17	85,032,459.00
北京中建兴华房地产开发有限公司	242,843,456.73	-
苏州依湖置业有限公司	215,950,000.00	915,950,000.00
重庆中海兴业实业有限公司	214,000,000.00	-
中海兴业(成都)发展有限公司	199,000,000.00	197,000,000.00
深圳市中海凯骊酒店管理有限公司	173,753,826.59	-
西安中建浐灞置业有限公司	154,900,000.00	-
珠海市永福通房地产开发有限公司	125,000,000.00	-
香港华艺设计顾问(深圳)有限公司	99,884,765.25	44,899,509.26
沈阳中海鼎业房地产开发有限公司	95,000,000.00	34,516,738.30
青岛中海海岸置业有限公司	90,000,000.00	-
深圳市海清置业发展有限公司	75,002,345.00	-
上海中建投资有限公司	67,256,137.94	-
中海淄博置业有限公司	65,000,000.00	-
广州荔璟房地产开发有限公司	57,038,128.44	7,560,000.00
中海月朗苑物业发展(深圳)有限公司	42,993,866.47	42,862,530.90
重庆中海投资有限公司	35,000,000.00	-
南京中海满高房地产开发有限公司	27,936,862.00	-
成都锦府中建房地产开发有限公司	27,617,871.99	-
宁波中海创城有限公司	780,000.00	-
中海宏洋地产集团有限公司	37,666.42	1,691.51

项目名称	年末余额	年初余额
中海物业管理有限公司	33,644.45	25,903,521.29
上海中海海轩房地产有限公司	4,423.08	-
广州荔骏房地产开发有限公司	-	1,196,760,000.00
广州荔安房地产开发有限公司	-	1,183,415,447.51
南京海润房地产开发有限公司	-	699,464,115.75
广州荔旭房地产开发有限公司	-	431,175,000.00
深圳市龙富房地产开发有限公司	-	163,980,071.81
佛山市中海兴业房地产开发有限公司	-	151,000,000.00
中海鼎业(烟台)地产有限公司	-	40,523,438.88
青岛中海盛兴房地产有限公司	-	31,500,000.00
中建四局第三建筑工程有限公司	-	758,446.86
中国建筑第八工程局有限公司	-	723,132.05
中建三局第一建设工程有限责任公司	-	479,939.89
中建六局土木工程有限公司	-	41,933.53
中国建筑第四工程局有限公司	-	5,017.73
合计	38,414,042,127.08	15,914,852,459.69

(2) 应付项目

项目名称	年末余额	年初余额
应付账款:		
中国建筑第四工程局有限公司	498,927,415.25	11,225,611.44
中建三局第一建设工程有限责任公司	453,959,837.66	71,809,626.74
中建四局第三建筑工程有限公司	201,947,626.81	102,438,421.67
中国建筑第八工程局有限公司	173,875,572.95	6,726,252.32
中国建筑一局(集团)有限公司	162,711,990.66	24,515,312.58
中建二局第三建筑工程有限公司	130,298,655.56	-
中建三局第二建设工程有限责任公司	85,268,847.92	41,236,969.77
中建钢构有限公司	49,701,294.58	-
中建六局第三建筑工程有限公司	40,391,997.11	23,219,729.14
中国建筑第六工程局有限公司	40,198,504.00	2,691,193.17
中建六局土木工程有限公司	21,263,105.92	24,839,082.18
中建四局安装工程有限公司	17,148,168.09	-
中国建筑第二工程局有限公司	15,885,906.20	30,576,584.82
中国建筑第五工程局有限公司	15,258,399.85	20,952,047.17
中建三集团有限公司	14,183,546.21	-
深圳市中海楼宇科技有限公司	13,964,120.81	-

项目名称	年末余额	年初余额
中建三局建设工程股份有限公司	11,888,958.37	28,320,702.52
中建安装工程有限公司	7,590,135.99	6,922,858.47
中建五局集团有限公司	5,677,389.19	-
北京中建海外装饰工程有限公司	4,102,903.20	-
中建海峡建设发展有限公司	4,052,552.65	4,052,552.65
中建一局华江公司总部直营项目	3,960,457.66	5,103,789.30
中建三局装饰有限公司	1,761,417.04	3,491,406.32
深圳市中海建设监理有限公司	912,468.84	87,795.34
中建五局装饰幕墙有限公司	618,997.56	-
中建三局集团有限公司	600,000.00	38,547,779.85
中建电子工程有限公司	430,291.30	454,910.87
深圳市中建南方装饰工程有限公司	410,969.26	-
香港华艺设计(深圳)有限公司	401,590.50	-
中建一局集团第五建筑有限公司	-	12,792,609.00
中建工业设备安装有限公司	-	5,386,067.70
中建一局集团建设发展有限公司	-	4,894,524.61
中国建筑西南勘察设计研究院有限公司	-	3,795,763.39
深圳海外装修工程有限公司	-	3,517,304.53
鹤山天山金属材料制品有限公司	-	1,081,827.00
中国建筑第六工程局土木工程公司	-	802,804.61
中建五局建筑装饰有限公司	-	643,556.40
华鼎装饰工程有限公司	-	286,826.65
中建一局集团安装工程有限公司	-	102,060.63
沈阳皇姑热电有限公司	-	31,963.00
合计	1,977,393,121.14	480,547,933.84
其他应付款:		
中海发展(上海)有限公司	8,899,108,624.13	4,652,246,075.22
中海兴业(西安)有限公司	6,888,803,004.13	7,408,700,000.00
中海发展(苏州)有限公司	6,641,733,440.03	5,207,159,927.72
中海地产(佛山)有限公司	6,027,511,433.60	7,517,035,028.19
中海兴业(成都)发展有限公司	4,785,010,000.00	3,920,890,369.32
中国海外集团有限公司	3,267,251,075.80	3,248,761,050.14
青岛中海华业房地产有限公司	3,244,830,000.00	2,064,860,000.00
中海鼎业(西安)房地产有限公司	2,741,908,933.69	2,700,000,000.00

项目名称	年末余额	年初余额
中海地产（杭州）有限公司	2,278,800,000.00	2,228,800,000.00
中海东丰地产（大连）有限公司	1,664,342,384.50	1,515,059,889.25
杭州中海城溪房地产有限公司	1,327,750,000.00	1,422,750,000.00
中海地产（青岛）投资开发有限公司	1,167,410,000.00	1,037,410,000.00
济南中海地产有限公司	1,054,740,000.00	1,059,740,000.00
南京海润房地产开发有限公司	869,056,572.36	1,440,000,000.00
中海鼎盛（西安）房地产有限公司	868,835,504.00	360,825,000.00
杭州世茂世盈房地产开发有限公司	600,000,000.00	600,000,000.00
中海宝松物业发展（深圳）有限公司	523,736,123.03	-
山东中海华创地产有限公司	512,997,612.00	515,997,612.00
上海中建嘉好地产有限公司	506,737,255.70	-
珠海市嘉业房地产开发有限公司	500,000,000.00	-
重庆丰盈房地产开发有限公司	453,240,250.98	-
中海地产（苏州）有限公司	399,990,000.00	794,990,000.00
海墅房地产开发（杭州）有限公司	397,012,077.14	397,012,077.14
北京仁和燕都房地产开发有限公司	337,650,000.00	-
南京中海海浦房地产有限公司	230,000,000.00	120,000,000.00
中海发展（中国）投资有限公司	223,800,000.00	220,000,000.00
中海鼎业（烟台）地产有限公司	219,000,000.00	-
珠海市嘉烨房地产开发有限公司	200,000,000.00	-
深圳中海信和地产开发有限公司	197,073,969.70	197,073,969.70
北京智地愿景房地产开发有限公司	187,471,613.17	-
沈阳中海鼎业房地产开发有限公司	161,165,334.85	-
大连中海新城置业有限公司	38,517,970.68	3,189,080.41
太原冠泽置业有限公司	37,070,000.00	217,070,000.00
西安中建地产有限公司	30,700,000.00	-
天津赢超房地产开发有限公司	30,000,000.00	340,000,000.00
中海月朗苑物业发展（深圳）有限公司	11,000,000.00	11,000,000.00
济南中海华山珑城商业地产开发有限公司	34,000.00	-
上海海创房地产有限公司	-	6,320,024,644.01
中海发展（广州）有限公司	-	4,392,205,506.82
中海宝松物业发展（深圳）有限公司	-	524,080,670.23
中海物业管理有限公司	-	312,098,151.03
武汉荣业房地产有限公司	-	89,979,226.88
广州中海地产有限公司	-	25,815,635.26

项目名称	年末余额	年初余额
北京科管房地产开发有限公司	-	2,973,566.94
中国建筑一局(集团)有限公司	-	72,780.71
中国建筑第四工程局有限公司	-	72,691.84
中建三局第一建设工程有限责任公司	-	42,223.48
中建六局土木工程有限公司	-	32,651.53
天津中海海盛地产有限公司	-	1,000.00
合计	57,524,287,179.49	60,867,968,827.82

十一、承诺及或有事项

1、重大承诺事项

(1) 资本承诺

项目	年末余额	年初余额
已签约但尚未于财务报表中确认的		
—已经签订正在或准备履行的建安合同	12,824,846,139.45	15,771,654,689.73
—已经签订正在或准备履行的土地合同	1,782,419,269.83	5,766,992,558.16
合计	14,607,265,409.28	21,538,647,247.89

(2) 经营租赁承诺

至资产负债表日止，本公司对外签订的不可撤销的经营租赁合约情况如下：

项目	年末余额	年初余额
不可撤销经营租赁的最低租赁付款额：		
2016 年	3,453,587.52	3,297,358.79
2017 年	2,318,733.00	2,679,470.52
2018 年	871,547.00	1,544,616.00
以后年度	819,653.00	51,894.00
合计	7,463,520.52	7,573,339.31

2、或有事项

截至 2015 年 12 月 31 日止，本公司无需要披露的重大或有事项。

十二、资产负债表日后事项

1、取得土地的情况

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 (平方米)	土地出让金
1	2016-1-1	济南市	历城区华山项目	100.00	559,321.57	379,608.00

十三、其他重要事项

本公司 2015 年 11 月 27 日，经深圳市经济贸易和信息化委员会[2015]750 号《关于外资企业中海集团有限公司增资、变更经营范围的批复》同意，公司投资总额自 180 亿元人民币增至 480 亿元人民币，注册资本自 100 亿元人民币增至 200 亿元人民币，其中中国海外兴业有限公司出资 200 亿元人民币，占注册资本的 100%，已于 2016 年 2 月 25 日取得深圳市人民政府换发的商外资资审 A 字[2002]0038 号批准证书，2016 年 2 月 29 日深圳市市场监督管理局已核准该注册资本及投资总额的变更，并备案经营范围变更为：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，按照项目公司原则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。截至 2016 年 3 月 29 日止，中国海外兴业有限公司新增出资 100 亿元人民币已全部到账。

十四、公司财务报表主要项目注释

1、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

类别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
个别分析组合	71,724,547,931.34	100.00	41,444.92	100.00	71,724,506,486.42
合计	71,724,547,931.34	100.00	41,444.92	100.00	71,724,506,486.42

(续)

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
个别分析组合	57,486,874,523.27	100.00	41,444.92	100.00	57,486,833,078.35
合计	57,486,874,523.27	100.00	41,444.92	100.00	57,486,833,078.35

(2) 其他应收款按业务内容类别披露

业务内容	年末账面余额	年初账面余额
往来款	69,674,083,931.34	55,086,789,726.56
存出保证金	2,050,000,000.00	2,400,009,666.76
备用金	464,000.00	34,000.00
代垫保险		41,129.95
合计	71,724,547,931.34	57,486,874,523.27

(3) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款年末 余额合计数的比例 (%)	坏账准备 年末余额
杭州中海宏鲲房地产有限公司	内部往来	7,142,980,000.00	一年以内	9.96	-
天津中海海盛地产有限公司	内部往来	3,860,000,000.00	一年以内	5.38	-
北京中海金石房地产开发有限公司	内部往来	3,860,000,000.00	一年以内	5.38	-
上海中海海容房地产有限公司	内部往来	3,693,000,000.00	一年以内	5.15	-
华东中建地产有限公司	内部往来	3,252,600,000.00	一年以内	4.53	-
合计		21,808,580,000.00		30.41	-

2、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项 目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	4,686,853,619.22	-	4,686,853,619.22	4,616,853,619.22	-	4,616,853,619.22
对联营、合营企业投资	1,087,492,792.70	-	1,087,492,792.70	1,076,826,672.96	-	1,076,826,672.96
合计	5,774,346,411.92		5,774,346,411.92	5,693,680,292.18	-	5,693,680,292.18

(2) 对子公司投资

被投资单位	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	本年计 提减值 准备	减值准 备年末 余额
北京安泰兴业置业有限公司	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00	-	-
北京中海地产有限公司	56,998,625.24	-	-	56,998,625.24	-	-

被投资单位	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	本年计提减值准备	减值准备年末余额
北京中海海洋花园房地产开发有限公司	72,296,400.55	-	-	72,296,400.55	-	-
北京中海豪峰房地产开发有限公司	10,000,000.00	-	10,000,000.00	-	-	-
北京中海豪景房地产开发有限公司	20,000,000.00	-	-	20,000,000.00	-	-
北京中海豪庭房地产开发有限公司	3,241,270.87	-	-	3,241,270.87	-	-
北京中海金石房地产开发有限公司	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00	-	-
成都中海鼎盛房地产开发有限公司	50,000,000.00	-	-	50,000,000.00	-	-
大连中海地产有限公司	20,000,000.00	-	-	20,000,000.00	-	-
大连中海兴业房地产开发有限公司	20,000,000.00	-	-	20,000,000.00	-	-
佛山海裕房地产开发有限公司	-	20,000,000.00	-	20,000,000.00	-	-
佛山中海环宇城房地产开发有限公司	20,000,000.00	-	-	20,000,000.00	-	-
佛山中海嘉益房地产开发有限公司	20,000,000.00	-	-	20,000,000.00	-	-
佛山中海千灯湖房地产开发有限公司	20,000,000.00	-	-	20,000,000.00	-	-
福州中海地产有限公司	30,000,000.00	-	-	30,000,000.00	-	-
广州广奥房地产发展有限公司	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00	-	-
广州江东房地产开发有限公司	54,210,225.66	-	-	54,210,225.66	-	-
广州世佳房地产开发有限公司	9,000,000.00	-	-	9,000,000.00	-	-
广州毅源房地产开发有限公司	9,000,000.00	-	-	9,000,000.00	-	-
杭州中海宏鲲房地产有限公司	500,000,000.00	-	-	500,000,000.00	-	-
济南中海城房地产开发有限公司	30,000,000.00	-	-	30,000,000.00	-	-
济南中海地产投资有限公司	50,000,000.00	-	-	50,000,000.00	-	-
济南中海兴业房地产开发有限公司	20,000,000.00	-	-	20,000,000.00	-	-
昆明中海房地产有限公司	20,000,000.00	-	-	20,000,000.00	-	-
南昌中海地产有限公司	20,000,000.00	-	-	20,000,000.00	-	-
南昌中海金钰地产有限公司	-	10,000,000.00	-	10,000,000.00	-	-
南京海麒房地产开发有限公司	20,000,000.00	-	-	20,000,000.00	-	-
南京中海地产有限公司	16,000,000.00	-	-	16,000,000.00	-	-

被投资单位	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	本年计提减值准备	减值准备年末余额
宁波中海海尚置业有限公司	20,000,000.00	-	-	20,000,000.00	-	-
宁波中海海兴置业有限公司	20,000,000.00	-	-	20,000,000.00	-	-
青岛中海鼎业房地产有限公司	10,000,000.00	-	10,000,000.00	-	-	-
青岛中海海湾置业有限公司	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00	-	-
青岛中海嘉业房地产有限公司	10,000,000.00	-	10,000,000.00	-	-	-
厦门海合美地产有限公司	5,100,000.00	-	-	5,100,000.00	-	-
厦门中海地产有限公司	20,000,000.00	-	-	20,000,000.00	-	-
厦门中海海怡地产有限公司	-	10,000,000.00	-	10,000,000.00	-	-
上海中海海富房地产有限公司	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00	-	-
上海中海海容房地产有限公司	30,000,000.00	-	-	30,000,000.00	-	-
深圳市毅骏房地产开发有限公司	-	10,000,000.00	-	10,000,000.00	-	-
深圳市中海海景山庄物业发展有限公司	14,159,542.08	-	-	14,159,542.08	-	-
深圳市中海日辉台物业发展有限公司	27,164,220.20	-	-	27,164,220.20	-	-
深圳市中海深圳湾房地产开发有限公司	5,100,000.00	-	-	5,100,000.00	-	-
深圳中海地产有限公司	42,371,712.95	-	-	42,371,712.95	-	-
沈阳中海嘉业房地产开发有限公司	20,000,000.00	-	-	20,000,000.00	-	-
沈阳中海新海汇置业有限公司	20,000,000.00	-	-	20,000,000.00	-	-
沈阳中海兴业房地产开发有限公司	20,000,000.00	-	-	20,000,000.00	-	-
天津中海地产有限公司	30,000,000.00	-	-	30,000,000.00	-	-
天津中海嘉业投资有限公司	30,000,000.00	-	-	30,000,000.00	-	-
无锡中海海润置业有限公司	586,316,775.50	-	-	586,316,775.50	-	-
无锡中海太湖新城置业有限公司	994,762,181.83	-	-	994,762,181.83	-	-
西安中海振兴房地产开发有限公司	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00	-	-
烟台中海地产有限公司	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00	-	-
烟台中海兴业地产有限公司	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00	-	-
云南中海城投房地产开发有限公司	6,500,000.00	-	-	6,500,000.00	-	-

被投资单位	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	本年计提减值准备	减值准备年末余额
长春海成房地产开发有限公司	20,000,000.00	-	-	20,000,000.00	-	-
长春海悦房地产开发有限公司	20,000,000.00	-	-	20,000,000.00	-	-
长春中海地产有限公司	7,500,000.00	-	-	7,500,000.00	-	-
中海地产(沈阳)有限公司	939,132,557.77	-	-	939,132,557.77	-	-
中海地产(香港)有限公司	106.57	-	-	106.57	-	-
中海地产工程管理(深圳)有限公司	20,000,000.00	-	-	20,000,000.00	-	-
中海地产营销管理(深圳)有限公司	20,000,000.00	-	-	20,000,000.00	-	-
中海地产重庆有限公司	20,000,000.00	-	-	20,000,000.00	-	-
中海海诚(苏州)房地产有限公司	-	30,000,000.00	-	30,000,000.00	-	-
中海海润(苏州)房地产有限公司	18,000,000.00	-	-	18,000,000.00	-	-
中海海盛(苏州)房地产有限公司	30,000,000.00	-	-	30,000,000.00	-	-
中海海通(苏州)房地产有限公司	20,000,000.00	-	-	20,000,000.00	-	-
中海佳诚(成都)房地产开发有限公司	-	20,000,000.00	-	20,000,000.00	-	-
中海新海汇(大连)置业有限公司	20,000,000.00	-	-	20,000,000.00	-	-
中海兴业武汉房地产有限公司	20,000,000.00	-	-	20,000,000.00	-	-
重庆中工建设有限公司	380,000,000.00	-	-	380,000,000.00	-	-
合计	4,616,853,619.22	100,000,000.00	30,000,000.00	4,686,853,619.22	-	-

(3) 对联营、合营企业投资

被投资单位	年初余额	本年增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动
一、合营企业						
深圳中海信和地产开发有限公司	197,051,827.75	-	-	8,920,226.03	-	-
苏州中海雅戈尔房地产有限公司	46,495,408.42	-	-	18,070,456.12	-	-
宁波中海和协置业发展有限公司	60,033,733.61	-	-	174,519.01	-	-
武汉荣业房地产有限公司	146,197,620.86	-	-	-2,294,166.08	-	-
中海地产(杭州)有限公司	253,298,687.84	-	-	5,309,441.03	-	-

被投资单位	年初余额	本年增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投 资损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动
杭州中海雅戈尔房地产有限公司	236,600,290.47	-	-	23,227,036.72	-	-
宁波茶亭置业有限公司	24,964,482.50	-	-	-24,964,482.50	-	-
苏州依湖置业有限公司	18,491,213.06	-	-	187,379,122.37	-	-
华润置地(太原)发展有限公司	93,693,408.45	-	-	-4,875,638.90	-	-
深圳市海清置业发展有限公司	-	5,000,000.00	-	-280,394.06	-	-
合计	1,076,826,672.96	5,000,000.00	-	210,666,119.74	-	-

(续)

被投资单位	本年增减变动			年末余额	减值准备 年末余额
	宣告发放现金股利 或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业					
深圳中海信和地产开发有限公司	-	-	-	205,972,053.78	-
苏州中海雅戈尔房地产有限公司	-	-	-	64,565,864.54	-
宁波中海和协置业发展有限公司	-	-	-	60,208,252.62	-
武汉荣业房地产有限公司	105,000,000.00	-	-	38,903,454.78	-
中海地产(杭州)有限公司	-	-	-	258,608,128.87	-
杭州中海雅戈尔房地产有限公司	100,000,000.00	-	-	159,827,327.19	-
宁波茶亭置业有限公司	-	-	-	-	-
苏州依湖置业有限公司	-	-	-	205,870,335.43	-
华润置地(太原)发展有限公司	-	-	-	88,817,769.55	-
深圳市海清置业发展有限公司	-	-	-	4,719,605.94	-
合计	205,000,000.00	-	-	1,087,492,792.70	-

3、营业收入、营业成本

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	12,789,261.00	-	17,970,551.00	290,514.37
其他业务	1,290,332,528.46	106,000.00	1,387,787,868.19	-
合计	1,303,121,789.46	106,000.00	1,405,758,419.19	290,514.37

4、投资收益

项 目	本年发生额	上年发生额
成本法核算的长期股权投资收益	1,400,015,740.36	75,502,565.21
权益法核算的长期股权投资收益	210,666,119.74	1,613,861,416.16
合 计	1,610,681,860.10	1,689,363,981.37

十五、补充资料**1、本年非经常性损益明细表**

项 目	金 额	说 明
非流动性资产处置损益	2,669,647.50	-
越权审批，或无正式批准文件，或偶发的税收返还、减免	-	-
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	1,553,517.46	-
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	-	-
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	-	-
非货币性资产交换损益	-	-
委托他人投资或管理资产的损益	-	-
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	-	-
债务重组损益	-	-
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	-	-
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	-	-
同一控制下企业合并产生的子公司年初至合并日的当期净损益	-	-
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-	-
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	-	-
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	-	-
对外委托贷款取得的损益	246,973,966.75	-
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	1,128,515,311.59	-

项 目	金 额	说 明
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	4,092,534.68	-
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	-
小 计	1,383,804,977.98	-
所得税影响额	570,270,386.77	-
少数股东权益影响额（税后）	706,753.86	-
合 计	812,827,837.35	-

2、净资产收益率

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）
归属于公司普通股股东的净利润	25.66
扣除非经常损益后归属于普通股股东的净利润	24.14



二〇一六年三月三十一日

法定代表人： 郭建民 主管会计工作负责人： 郭建民 会计机构负责人： 郭建民

日期： _____ 日期： _____ 日期： _____



营业执照

(副本) (5-1)

注册号 110000013615629



名称 瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

主要经营场所 北京市海淀区西四环中路16号院2号楼4层

执行事务合伙人 杨剑涛(委派杨剑涛为代表), 顾仁荣(委派顾仁荣为代表)

成立日期 2011年02月22日

合伙期限 2011年02月22日至2061年02月21日

经营范围 审计企业会计报表, 出具审计报告; 验证企业资本, 出具验资报告; 办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务, 出具有关报告; 基本建设年度财务决算审计; 代理记账; 会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训; 法律、法规规定的其他业务。
(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。)



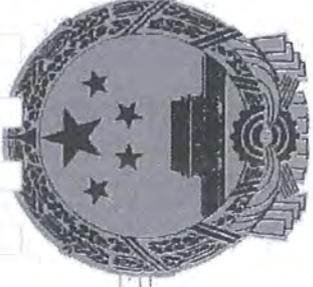
在线扫码获取详细信息

登记机关



2015年04月17日

提示: 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。



证书序号: 000453

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部(特殊普通合伙) 中国证监会监督管理委员会审查, 批准

瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)

执行证券、期货相关业务。

首席合伙人: 杨剑涛



证书号: 17 发证时间: 二〇一七年七月一日

证书有效期至: 二〇一七年七月一日

姓名 Full name 邢向宗
 性别 Sex 男
 出生日期 Date of birth 1982-11-08
 工作单位 Working unit 深圳市鹏城会计师事务所有限公司
 身份证号码 Identity card No. 410327198211087636



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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

中瑞华会计师事务所(特殊普通合伙) 事务所 CPAs
 深圳分所

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

2013年9月25日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

瑞华会计师事务所(特殊普通合伙) 事务所 CPAs
 深圳分所

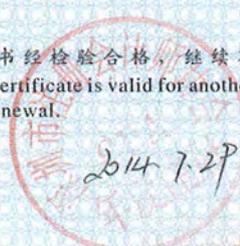
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2013年9月25日
/y /m /d



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



证书编号: 440300480167
No. of Certificate

批准注册协会: 深圳市注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2008年10月29日
Date of Issuance /y /m /d





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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

深圳皇嘉会计师事务所 事务所
CPAs

(袁迪合伙)
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2015年10月30日
y m d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

瑞华会计师事务所 事务所
CPAs

(特殊普通合伙) 深圳分所
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2015年10月30日
y m d

姓名 郑明艳
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1974-12-23
Date of birth
工作单位 深圳皇嘉会计师事务所
Working unit
身份证号码 422421741223084
Identity card No.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2014.7.29
年度检验

2013.6.15
CPA
注册

2014年7月15日
年度检验

证书编号：
No. of Certificate 440300251109

批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs 深圳市注册会计师协会

发证日期：
Date of Issuance 2003年 11月 28日
y m d

**2. 中海地產集團有限公司
二零一五年度報告摘要
(連本頁共2頁)**



中海地产集团有限公司二零一五年度报告摘要



一、重要提示

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

二、公司债券基本情况

公司债券简称	代码	上市或转让的交易场所
15 中海 01	136046	上海证券交易所
15 中海 02	136049	上海证券交易所

三、公司主要财务数据

单位：千元

项目	2015-12-31	2014-12-31	比上年增减 (%)
总资产	190,892,083.69	175,552,368.19	8.74%
归属于母公司股东的净资产	60,437,326.16	46,694,051.09	29.43%
营业收入	72,313,914.54	49,881,260.72	44.97%
归属于母公司股东的净利润	13,744,924.58	10,231,585.63	34.34%
经营活动产生的现金流量净额	-1,579,822.01	9,475,972.03	-116.67%
资产负债率 (合并)	66.64%	71.75%	-7.12%
EBITDA 全部债务比	15.07%	11.62%	29.75%
利息保障倍数	27.67	22.12	25.07%

注：EBITDA 全部债务比=息税折旧摊销前利润/全部债务、利息保障倍数=息税前利润/(计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出)

四、重大事项

报告期内本公司发生 1 项重大事项，具体情况请参见我司 2016 年 3 月 21 日于上海证券交易所发布的临时公告《中海地产集团有限公司关于增加注册资本金等事宜的公告》。