

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



(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：688)

海外監管公告

一家附屬公司在中國發行境內人民幣債券

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

本公司一家全資附屬公司中海地產集團有限公司發行將於上海證券交易所上市總額不超過人民幣60億元的境內人民幣債券（「**債券發行**」），第一期基礎發行規模為人民幣40億元，可超額配售不超過人民幣20億元（含人民幣20億元），以下有關債券發行的文件已經上載於上海證券交易所的網站 (<http://www.sse.com.cn>)：

1. 中海地產集團有限公司公開發行2016年公司債券(第一期)發行公告
2. 中海地產集團有限公司公開發行2016年公司債券(第一期)募集說明書
3. 中海地產集團有限公司公開發行2016年公司債券(第一期)募集說明書摘要
4. 中海地產集團有限公司公開發行2016年公司債券(第一期)信用評級分析報告

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

若是次最終發行規模不足人民幣60億元，則會於市場合適時，進行第二期發行。

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，二零一六年八月十八日

於本公告日期，郝建民（主席兼行政總裁）、肖尚（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
公開發行2016年公司債券(第一期)發行公告
(連本頁共21頁)

中海地产集团有限公司
公开发行 2016 年公司债券（第一期）
发行公告
（面向合格投资者）



发行人：中海地产集团有限公司



主承销商：中信证券股份有限公司

广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（第一期）北座

签署日期：2016 年 8 月 18 日

发行人和董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，对公告的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。

重要提示

1、中海地产集团有限公司（以下简称“发行人”、“公司”或“中海地产”）公开发行不超过人民币60亿元公司债券已于2016年7月29日获得中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）“证监许可[2016]1720号”批复核准。

2、本期债券基础发行规模为人民40亿元，可超额配售不超过人民币20亿元（含20亿元），每张面值为100元，发行价格为100元/张。

3、经联合信用评级有限公司综合评定，发行人主体信用等级为AAA，评级展望为稳定，本次债券信用等级为AAA，说明发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低。本期债券上市前，发行人最近一期末净资产为737.58亿元（截至2016年3月31日未经审计的合并报表中所有者权益合计数）；本期债券上市前，根据瑞华会计师事务所出具的公司审计报告，公司最近三个会计年度实现的平均可分配利润为102.42亿元（2013年-2015年度经审计的合并报表中归属于母公司所有者的净利润平均值），预计不少于本期债券一年利息的1.5倍。本期债券发行及挂牌上市安排请参见发行公告。

4、本期债券无担保。

5、本期债券的期限为10年，附第5年末发行人赎回选择权、调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

6、发行人和主承销商将于2016年8月19日（T-1日）向网下投资者进行利率询价，并根据询价结果确定本期债券的最终票面利率。发行人和主承销商将于2016年8月22日（T日）在《中国证券报》和上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）上公告本期债券的最终票面利率，敬请投资者关注。

7、发行人主体信用等级为AAA，本次债券信用等级为AAA，本期债券符合

进行新质押式回购交易的基本条件。发行人拟向上海证券交易所和证券登记机构申请新质押式回购安排。如获批准，具体折算率等事宜将按上海证券交易所及证券登记机构的相关规定执行。

8、本期债券发行采取网下面向《公司债券发行与交易管理办法》（以下简称“《管理办法》”）规定的合格投资者询价配售的方式。网下申购由发行人、主承销商根据簿记建档情况进行债券配售。具体发行安排将根据上海证券交易所的相关规定进行。具体配售原则请详见本公告之“三、网下发行”之“（五）配售”。

9、网下发行面向合格投资者。合格投资者通过向簿记管理人提交《网下询价及认购申请表》的方式参与网下询价申购。合格投资者网下最低申购金额为500万元（含500万元），超过500万元的必须是100万元的整数倍。

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

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

12、发行人将在本期债券发行结束后尽快办理有关上市手续，本期债券具体上市时间另行公告。本期债券可同时在上海证券交易所竞价系统、固定收益证券综合电子平台上市交易，不在上海证券交易所以外的市场上市交易。

13、本公告仅对本期债券发行的有关事宜进行说明，不构成针对本期债券的任何投资建议。投资者欲详细了解本期债券情况，请仔细阅读《中海地产集团有限公司公开发行2016年公司债券（第一期）募集说明书》，该募集说明书摘要已刊登在2016年8月18日（T-2日）的《中国证券报》上。有关本期发行的相关资料，投资者亦可到上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）查询。

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

释 义

除非特别提示，本发行公告的下列词语具有如下意义：

中海地产、发行人、公司或本公司	指	中海地产集团有限公司
本次债券	指	于 2016 年 3 月 21 日受发行人唯一股东中国海外兴业有限公司批准，经中国证监会核准向合格投资者公开发行的不超过 60 亿元（含 60 亿元）的公司债券
本次发行	指	本次债券公开发行
本期债券	指	中海地产集团有限公司公开发行 2016 年公司债券（第一期）
本期发行	指	本期债券的发行
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
证券登记机构、中国证券登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
上交所	指	上海证券交易所
中信证券、主承销商、簿记管理人、 债券受托管理人	指	中信证券股份有限公司
资信评级机构、评级机构、联合信用	指	联合信用评级有限公司
用		
网下询价日（T-1 日）	指	2016 年 8 月 19 日，为本期发行接受合格投资者网下询价的日期
发行首日、网下认购起始日（T 日）	指	2016 年 8 月 22 日，为本期发行接受投资者网下认购的起始日期
元	指	人民币元

一、本次发行基本情况

发行主体：中海地产集团有限公司

债券名称：中海地产集团有限公司公开发行2016年公司债券（第一期），简称“16中海01”。

债券期限：本期债券的期限为10年，附第5年末发行人赎回选择权、调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

发行规模：本次债券计划发行总规模不超过人民币60亿元（含60亿元），本期债券是本次债券的第一期发行，基础发行规模为人民币40亿元，可超额配售不超过人民币20亿元（含20亿元）。

超额配售选择权：发行人和簿记管理人将根据本期债券申购情况，决定是否行使超额配售选择权，即在基础发行规模人民币40亿元的基础上可追加不超过人民币20亿元的发行额度。

发行人赎回选择权：发行人有权决定在本期债券存续期的第5年末行使本期债券赎回选择权。发行人将于本期债券第5个计息年度付息日前的第30个交易日，通过中国证监会指定的上市公司信息披露媒体发布关于是否行使赎回选择权的公告。若发行人决定行使赎回选择权，本期债券将被视为第5年全部到期，发行人将以票面面值加最后一期利息向投资者赎回全部本期债券。所赎回的本金加第5个计息年度利息在兑付日一起支付。发行人将按照本期债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，按照债券登记机构的相关规定办理。若发行人不行使赎回选择权，则本期债券将继续在第6、7、8、9、10年存续。

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

投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券的第5个计息年度付息日将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人或选择继续持有本期债券。本期债券的第5个计息年度付息日即为回售支付日，发行人将按照上交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告之日起3个交易日内，行使回售选择权的债券持有人可通过指定的交易系统进行回售申报，债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的本期债券份额将被冻结交易；回售申报期内不进行申报的，则被视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

债券利率及其确定方式：本期债券票面利率将由发行人和簿记管理人根据网下利率询价结果在预设利率区间内协商确定，在债券存续期内固定不变。

本期债券票面利率在其存续期前5年固定不变。如公司行使调整票面利率选择权，则未被回售部分在其存续期后5年票面利率为前5年票面利率加调整基点，在其存续期后5年固定不变。如公司未行使调整票面利率选择权，则未被回售部分在其存续期后5年票面利率仍维持原有票面利率不变。

债券票面金额：本期债券票面金额为100元。

发行价格：本期债券按面值平价发行。

债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券认购人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

发行对象及向公司股东配售安排：本期债券的发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立合格A股证券账户的合格投资者（法律、法规禁止购买者除外）。本期发行公司债券不向发行人股东优先配售。

起息日：本期债券的起息日为2016年8月23日。

付息债权登记日：本期债券的付息债权登记日将按照上交所和中国证券登记公司的相关规定办理。在付息债权登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就其所持本期债券获得该付息债权登记日所在计息年度的利息。

付息日：本期债券的付息日为2017年至2026年每年的8月23日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）；若发行人行使赎回选择权，则本期债券的付息日为2017年至2021年每年的8月23日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为2017年至2021年每年的8月23日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。

兑付债权登记日：本期债券的兑付债权登记日将按照上交所和中国证券登记公司的相关规定办理。

兑付日：本期债券的兑付日为2026年8月23日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）；若发行人行使赎回选择权，则本期债券的兑付日为2021年8月23日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为2021年8月23日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息）。

计息期限：计息期限为2016年8月23日至2026年8月22日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。若发行人行使赎回选择权，则本期债券的计息期限为2016年8月23日至2021年8月22日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）；若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的计息期限为2016年8月23日至2021年8月22日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。

还本付息方式及支付金额：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付

息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本次债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至付息债权登记日收市时所持有的本次债券票面总额与对应的票面年利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债权登记日收市时所持有的本次债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

付息、兑付方式：本期债券本息支付将按照证券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照证券登记机构的相关规定办理。

担保情况：本期债券无担保。

信用级别及资信评级机构：经联合信用综合评定，本公司的主体信用等级为AAA，本次债券的信用等级为AAA。

主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：本公司聘请中信证券股份有限公司作为本期债券的主承销商、簿记管理人及债券受托管理人。

发行方式：本期债券发行采取网下面向合格投资者询价配售方式。网下申购由发行人与簿记管理人根据询价簿记情况进行配售。

配售规则：簿记管理人根据网下询价结果对所有有效申购进行配售，合格投资者的获配金额不会超过其有效申购中相应的最大申购金额。配售依照以下原则进行：按照投资者的申购利率从低到高进行簿记建档，按照申购利率从低向高对申购金额进行累计，当累计金额超过或等于本次债券发行总额时所对应的最高申购利率确认为发行利率，申购利率在最终发行利率以下（含发行利率）的投资者按照价格优先的原则配售；在价格相同的情况下，按照时间优先的原则进行配售，同时适当考虑长期合作的投资者优先。

承销方式：本期债券由主承销商以余额包销的方式承销。本期债券发行最终认购不足部分全部由主承销商余额包销，主承销商应足额划付承担余额包销责任对应的募集款项。

拟上市交易场所：上海证券交易所。

新质押式回购：发行人主体信用等级为AAA，本次债券信用等级为AAA，本期债券符合进行新质押式回购交易的基本条件，本期债券新质押式回购相关申请尚需有关部门最终批复，具体折算率等事宜将按上交所及证券登记机构的相关规定执行。

募集资金用途：公司拟将本次债券募集资金全部用于补充流动资金。

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

与本期债券发行有关的时间安排：

日期	发行安排
T-2 日 (2016 年 8 月 18 日)	刊登募集说明书及其摘要、发行公告、评级报告
T-1 日 (2016 年 8 月 19 日)	网下询价 确定票面利率
T 日 (2016 年 8 月 22 日)	公告最终票面利率 网下发行起始日 簿记管理人向获得网下配售的合格投资者发送《中海地产集团有限公司公开发行 2016 年公司债券（第一期）配售与缴款通知书》
T+1 日 (2016 年 8 月 23 日)	网下发行截止日 网下合格投资者在当日 15:00 前将认购款划至主承销商
T+2 日 (2016 年 8 月 24 日)	刊登发行结果公告

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

二、网下向合格投资者利率询价

（一）网下投资者

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

（二）利率询价预设区间和票面利率确定方法

本期债券票面利率询价区间为2.8%-3.3%。本期债券最终票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与簿记管理人按照国家有关规定协商一致在利率询价区间内确定。

（三）询价时间

本期债券网下利率询价的时间为2016年8月19日（T-1日），参与询价的投资者必须在2016年8月19日（T-1日）9:00-12:00之间将《中海地产集团有限公司公开发行人2016年公司债券（第一期）网下利率询价及认购申请表》（以下简称“《网下利率询价及认购申请表》”，见附件）传真至簿记管理人处。

（四）询价办法

1、填制《网下询价及认购申请表》

拟参与网下询价和申购的合格投资者可以从本发行公告所列示的网站下载《网下利率询价及认购申请表》，并按要求正确填写。

填写《网下利率询价及认购申请表》应注意：

- （1）应在发行公告所指定的利率区间范围内填写询价利率；
- （2）每一份《网下利率询价及认购申请表》最多可填写5个询价利率，询价可不连续；
- （3）填写询价利率时精确到0.01%；
- （4）填写询价利率应由低到高、按顺序填写；
- （5）每个询价利率上的认购总金额不得少于5,000手（500万元），并为1,000手（100万元）的整数倍；
- （6）每一申购利率对应的申购金额为单一申购金额，即在该利率标位上，投资者的新增认购需求；
- （7）每家合格投资者在《网下询价及认购申请表》中填入的最大申购金额不得超过本期债券的发行规模，簿记管理人另有规定除外。

2、提交

参与利率询价的合格投资者应在2016年8月19日（T-1日）9:00-12:00之间将法定代表人或授权代表签字并加盖单位公章的《网下利率询价及认购申请表》、法定代表人授权委托书（法定代表人本人签章的无须提供）和经办人身份证复印件传真至簿记管理人处。

簿记管理人有权根据询价情况要求投资者提供其他资质证明文件。

申购传真：010-60833619；

咨询电话：010-60833640。

每家合格投资者填写的《网下询价及认购申请表》一旦传真至簿记管理人处，即具有法律约束力，不得撤销。合格投资者如需对已提交至簿记管理人处的《网下询价及认购申请表》进行修改的，须征得簿记管理人的同意，方可进行修改并在规定的时间内提交修改后的《网下询价及认购申请表》。

3、利率确定

发行人和主承销商（簿记管理人）将根据网下询价的情况在预设的利率区间内确定本期债券的最终票面利率，并将于2016年8月22日（T日）在《中国证券报》和上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）上公告本期债券的最终票面利率。发行人将按上述确定的票面利率向合格投资者公开发行本期债券。

三、网下发行

（一）发行对象

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

（二）发行数量

本次债券计划发行总规模不超过人民币60亿元（含60亿元），本期债券是本次债券的第一期发行，基础发行规模为人民币40亿元，可超额配售不超过人民币20亿元（含20亿元）。

每家合格投资者的最低认购单位为5,000手（500万元），超过5,000手的必须

是1,000手（100万元）的整数倍。

（三）发行价格

本期债券的发行价格为100元/张。

（四）发行时间

本期债券网下发行的期限为2个交易日，即发行首日2016年8月22日（T日）至2016年8月23日（T+1日）。

（五）申购办法

1、参与本期债券网下申购的合格投资者应遵守有关法律法规的规定并自行承担有关的法律责任。

2、凡参与本期债券网下申购的合格投资者，申购时必须持有登记公司的证券账户。尚未开户的合格投资者，必须在2016年8月19日（T-1日）前开立证券账户。

3、欲参与网下申购的合格投资者在网下发行期间自行联系簿记管理人，簿记管理人根据网下合格投资者的认购意向，与合格投资者协商确定申购数量，并向合格投资者发送《配售缴款通知书》。

4、参与网下询价及申购的各合格投资者应在2016年8月19日（T-1日）9:00-12:00间将以下资料传真至簿记管理人处：

A、附件一《网下利率询价及认购申请表》（由法定代表人或授权代表签字并加盖单位公章）；

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

C、簿记管理人要求的其他资质证明文件。

不参与网下询价、直接参与网下申购的各合格投资者应在网下发行截止日之前将上述资料传真至簿记管理人处。

（六）配售

簿记管理人根据网下询价结果及网下发行期间合格投资者认购申请情况对

所有有效申购进行配售，合格投资者的获配金额不会超过其累计有效申购金额。

配售依照以下原则进行：按照合格投资者的申购利率从低到高进行簿记建档，申购利率在最终发行利率以下（含发行利率）的合格投资者按照价格优先的原则配售；申购利率相同且在该利率上的所有申购不能获得足额配售的情况下，按照等比例原则进行配售，同时适当考虑长期合作的合格投资者优先；参与网下询价的合格投资者在最终发行利率以下（含发行利率）的认购意向将优先得到满足。发行人及簿记管理人有权决定本期债券的最终配售结果。

（七）缴款

簿记管理人将于2016年8月22日（T日）向获得配售的合格投资者发送《中海地产集团有限公司公开发行2016年公司债券（第一期）配售与缴款通知书》（以下简称“《配售缴款通知书》”），内容包括该合格投资者获配金额和需缴纳的认购款金额、付款日期、划款账户等。上述《配售缴款通知书》与合格投资者提交的《网下利率询价及认购申请表》共同构成认购的要约与承诺，具备法律约束力。

获得配售的合格投资者应按《配售缴款通知书》规定及时缴纳认购款，认购款须在2016年8月23日（T+1日）15:00前足额划至主承销商指定的收款账户。划款时请注明“合格投资者全称”和“16中海01认购资金”字样，同时向主承销商传真划款凭证。

收款单位：中信证券股份有限公司

开户银行：中信银行北京瑞城中心支行

账号：7116810187000000121

大额支付系统行号：302100011681

联系人：王宏峰、舒翔、陈天涯、梅不寒

联系电话：010-6083 3527

传真：010-6083 3504

（八）违约的处理

获得配售的合格投资者如果未能在《配售缴款通知书》规定的时间内向主承

销商指定账户足额划付认购款项，将被视为违约，主承销商有权处置该违约投资者申购要约项下的全部债券，并有权进一步依法追究违约投资者的法律责任。

四、认购费用

本期发行不向投资者收取佣金、过户费、印花税等费用。

五、风险揭示

主承销商在已知范围内已充分揭示本期发行可能涉及的风险事项，详细风险揭示条款参见《中海地产集团有限公司公开发行2016年公司债券（第一期）募集说明书》。

六、发行人和主承销商

（一）发行人：中海地产集团有限公司

住所：深圳市福田区福华路 399 号中海大厦十二楼

法定代表人：郝建民

联系人：范钊

电话：0755-82826697

传真：0755-82950333

（二）主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：中信证券股份有限公司

住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

联系地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦

法定代表人：张佑君

联系人：王宏峰、舒翔、陈天涯、梅不寒

联系电话：010-60833527

传真：010-60833504

(本页无正文，为《中海地产集团有限公司公开发行2016年公司债券（第一期）
发行公告》之盖章页)



（本页无正文，为《中海地产集团有限公司公开发行2016年公司债券（第一期）
发行公告》之盖章页）



附件：中海地产集团有限公司公开发行 2016 年公司债券（第一期）网下利率询价及申购表

网下利率询价及申购表

重要声明			
1、填表前请仔细阅读发行公告、募集说明书及填表说明。			
2、本表一经申购人完整填写，且由法定代表人（或其授权代表）签字及加盖单位公章后传真至主承销商处，即对申购人具有法律约束力，不可撤销。申购人如需对已提交至主承销商处的本表进行修改的，须征得主承销商的同意，方可进行修改并在规定的时间内提交修改后的本表。			
3、申购人承诺并保证其将根据主承销商确定的配售数量按时完成缴款。			
基本信息			
机构名称			
法定代表人		营业执照注册号	
经办人姓名		传真号码	
联系电话		托管券商席位号	
证券账户名称（上海）		证券账户号码（上海）	
利率询价及申购信息			
票面利率（%）		申购金额（万元）	
销售人名称	1、	2、	合计
分配比例			100%
法定代表人（或授权委托人）签字： （单位盖章） 年月日			
重要提示：			
1、参与利率询价的合格投资者，请将此表填妥签字并加盖单位公章及骑缝章（如需）后，于2016年8月19日（T-1日）9:00至12:00时之间连同法人代表授权书（法定代表人本人签章的无须提供）和经办人身份证复印件传真至簿记管理人处。传真号码：010-60833619；咨询电话：010-60833640。不参与网下询价、直接参与网下申购的合格投资者，请将此表填妥签字并加盖公章后，于网下发行截止日前连同法人代表授权委托书（法定代表人本人签章的无须提供）和经办人身份证复印件传真至簿记管理人处，传真号码：010-60833619；咨询电话：010-60833640。			

申购人在此承诺：

- 1、申购人以上填写内容真实、有效、完整；
- 2、本次申购款来源符合有关法律、法规以及中国证监会的有关规定及其它适用于自身的相关法定或合同约定高要求，已就此取得所有必要的内外部批准；
- 3、申购人同意簿记管理人根据簿记建档等情况确定其具体配售金额，并接受所确定的最终债券配售结果；簿记管理人向申购人发出《中海地产集团有限公司公开发行2016年公司债券（第一期）配售缴款通知书》（简称“《配售缴款通知书》”），即构成对本申购要约的承诺；
- 4、申购人理解并接受，如果其获得配售，则有义务按照《配售缴款通知书》规定的时间、金额和方式，将认购款足额划至簿记管理人通知的划款账户。如果申购人违反此义务，主承销商有权处置该违约申购人订单项下的全部债券，同时，本申购人同意就逾时未划部分按每日万分之五的比例向簿记管理人支付违约金，并赔偿簿记管理人由此遭受的损失；
- 5、申购人理解并接受，如遇有不可抗力、监督者要求或其他可能对本期发行造成重大不利影响的情况，在经与主管机关协商后，发行人及主承销商有权暂停或终止本期发行；
- 6、每一申购利率对应的申购金额为单一申购金额，即在该利率标位上，投资者的新增认购需求；
- 7、每一询价利率对应的认购金额为单一询价金额，即在该利率标位上，投资者的新增认购需求。

填表说明：（以下填表说明不需传真至簿记管理人处，但应被视为本发行公告不可分割的部分，填表前请仔细阅读）

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

（2）企业营业执照注册号填写：一般法人填写其营业执照中的注册号，证券投资基金填写“基金简称”+“证基”+“中国证监会同意设立证券投资基金的批文号码”，全国社保基金填写“全国社保基金”+“投资组合号码”，企业年金基金填写“劳动保障部门企业年金基金监管机构出具的企业年金计划确认函中的登记号”。

（3）申购利率应在询价利率区间内由低到高填写，精确到0.01%。

（4）每一申购利率对应的申购金额为单一申购金额，即在该利率标位上，投资者的新增认购需求。

（5）最多可填写5档申购利率及对应的申购金额，申购利率可以不连续。

（6）本期债券每个申购利率上对应的申购总金额不得少于500万元（含500万元），超过500万元的应为100万元的整数倍。

（7）有关申购利率及申购金额的限制规定，请参阅发行公告相关内容。

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

假设本期债券的票面利率的询价区间为2.8%-3.8%。某投资者拟在不同票面利率分别申购不同的金额，其可做出如下填写：

票面利率（%）	申购金额（万元）
2.7	1,000
2.8	1,000
2.9	2,000
3.0	2,000
3.1	2,000
3.2	1,000
3.3	1,000

上述报价的含义如下：

- ◆当最终确定的票面利率高于或等于 3.3%时，有效申购金额为 10,000 万元；
- ◆当最终确定的票面利率低于 3.3%，但高于或等于 3.2%时，有效申购金额 9,000 万元；
- ◆当最终确定的票面利率低于 3.2%，但高于或等于 3.1%时，有效申购金额 8,000 万元；
- ◆当最终确定的票面利率低于 3.1%，但高于或等于 3.0%时，有效申购金额 6,000 万元；
- ◆当最终确定的票面利率低于 3.0%，但高于或等于 2.9%时，有效申购金额 4,000 万元；
- ◆当最终确定的票面利率低于 2.9%，但高于或等于 2.8%时，有效申购金额 2,000 万元；
- ◆当最终确定的票面利率低于 2.8%，但高于或等于 2.7%时，有效申购金额 1,000 万元；

◆当最终确定的票面利率低于 2.7%时，该申购要约无效。

（9）参加询价与申购的合格投资者请将此表填妥（须经法定代表人或授权代表签字）并加盖单位公章及骑缝章（如需）后，在本发行公告公布的时间内连同法定代表人授权委托书（法定代表人本人签章的无须提供）和经办人身份证复印件一并传真至簿记管理人处。

（10）本表一经申购人完整填写，且由其法定代表人（或其授权代表）签字并加盖单位公章，传真至簿记管理人后，即对申购人具有法律约束力，不可撤销。若因合格投资者填写缺漏或填写错误而直接或间接导致预约申购无效或产生其他后果，由合格投资者自行负责。

（11）参与询价与申购的合格投资者应遵守有关法律法规的规定，自行承担法律责任。证券投资基金及基金管理公司申购本次债券应按相关法律法规及中国证监会的有关规定执行，并自行承担相应的法律责任。

（12）每家合格投资者填写的《网下询价及认购申请表》一旦传真至簿记管理人处，即具有法律约束力，不得撤销。合格投资者如需对已提交至簿记管理人处的《网下询价及认购申请表》进行修改的，须征得任一簿记管理人的同意，方可进行修改并在规定的时间内提交修改后的《网下询价及认购申请表》。

（13）合格投资者通过以下传真号码以传真方式参与本次询价及申购，以其他方式传送、送达一概无效。合格投资者传真后，请及时拨打联系电话进行确认。

传真号码：010-60833619；咨询电话：010-60833640。

2. 中海地產集團有限公司
公開發行2016年公司債券(第一期)募集說明書
(連本頁共184頁)



中海地产集团有限公司

(广东省深圳市福田区福华路 399 号中海大厦十二楼)

公开发行 2016 年公司债券 (第一期) 募集说明书 (面向合格投资者)



主承销商



中信证券股份有限公司
CITIC SECURITIES CO., LTD

广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场 (二期) 北座

签署日期: 2016 年 8 月 18 日

第一节 声明、释义

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

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

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

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

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

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

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

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

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

重大事项提示

发行人提请投资者对公司以下事项予以特别关注：

一、发行人债券评级为 AAA；截至 2016 年 3 月 31 日发行人经审计的净资产为 737.58 亿元（合并报表中所有者权益），合并报表资产负债率为 64.03%，母公司资产负债率为 67.09%；发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 102.42 亿元（发行人 2013 年、2014 年、2015 年经审计的合并报表中归属于母公司所有者的净利润平均值），预计不少于本期债券一年利息的 1.5 倍。本期债券发行及挂牌上市安排请参见本期债券发行公告。

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

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

四、截至 2013 年末、2014 年末、2015 年末及 2016 年 3 月末，公司总负债分别为 995.35 亿元、1,259.56 亿元、1,272.12 亿元和 1,313.15 亿元，其中流动负债分别为 917.85 亿元、1,173.54 亿元、1,097.00 亿元和 1,155.93 亿元，流动负债占负债总额的比重分别为 92.21%、93.17%、86.23%及 88.03%。公司负债结构中大部分为同一控制下关联公司往来款和预售房款等无息负债，有息负债占总资产比例仅为 5.15%、5.54%、8.64%及 7.69%，有息负债占比较低，其中，2015 年公司公开发行了 80 亿元公司债券。公司将密切关注公司的负债水平，力争控制在合理的范围内，但同时随着业务的发展，公司融资需求、方式及规模将不断变化

公司将面临一定的有息债务规模增长、偿债压力上升的风险。

五、截至 2013 年末、2014 年末、2015 年末及 2016 年 3 月末，公司存货账面余额（合并报表口径）分别为 911.07 亿元、1,079.18 亿元、936.38 亿元及 941.12 亿元，占总资产的比重分别为 66.42%、61.47%、49.05%及 45.89%。公司的存货主要由房地产项目开发中的开发成本和已建成尚未出售的开发产品构成。公司存货的去库存能力直接影响公司资产的流动性及偿债能力，未来若发行人的在售项目销售迟滞将对公司的资金回笼和偿债能力带来一定的压力。同时公司存货的价值会受国家的宏观政策、信贷政策、房地产行业的供需状况、行业政策等因素的影响而发生波动，若存货中相关房地产项目的价格出现波动，则存货将面临计提存货跌价准备的风险，进而可能对公司的财务表现构成不利影响。

六、截至 2013 年末、2014 年末、2015 年末及 2016 年 3 月末，公司经营活动现金流量净额分别为-11.50 亿元、94.76 亿元、-15.80 亿元和 28.99 亿元。最近三年及一期公司的经营活动现金流量波动较大，主要是由于房地产行业的特性，从土地储备、项目开发到销售回款有一定的时间差，从而使得主要用于新增土地储备、房地产开发支出的现金流出在一定程度上影响了报告期经营活动现金流量净额的变化。未来若公司的经营活动现金流量有波动，将可能在一定程度上对公司的经营及财务状况构成影响。

七、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 年末，公司土地储备的总建筑面积达到 3,051.2 万平方米。公司所持有的高品质土地储备为未来持续发展提供了坚实有力的基础，但后续项目开发需要公司在未来投入持续的资金支持。因此，总体上公司在未来将面临一定程度的资本支出压力，未来若公司的销售回款及外部融资受到宏观经济政策、信贷政策、产业政策等方面的影响，则未来的经营目标的实现将受到一定程度的影响。

八、发行人关联方资金拆借规模相对较大。发行人作为中海地产境内房地产开发业务的资金统筹调配平台，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，发行人作为资金的归集方，对境内各地项目公司的资金进行集中统筹管理和调配。发行人的关联方往来款及资金拆借严格按照公司管理制度《中国海外发展有限公司资金管理制度》执行，该制度对发行人与同一控制下其

他关联方之间资金往来的申请、审批、发放、回收等环节均作了严格的流程安排及规定。公司关联方往来款的形成主要有两种形式，一种是发行人根据资金统筹管理和调配原则，经内部审议后为同属同一控制人的关联项目公司代为支付的土地款或工程款，形成其他应收款中的非经营性部分；另一方面是与发行人同属同一控制下的关联项目公司向发行人归集各地项目的销售回款，形成其他应付款。发行人每周对子公司以及同属同一控制人的关联项目公司的资金余额进行统计和监控，并及时安排将项目公司账面上超出项目短期运营需要的销售回笼资金调回发行人总部账户做统一管理。

截至 2016 年 3 月末，发行人其他应收款余额为 457.95 亿元，占当期流动资产总额的 24.61%，占当期总资产的 22.33%；其他应付款余额为 625.09 亿元，占当期流动负债的 54.08%，占当期总负债的 47.60%。发行人关联方往来款余额较大。若与发行人同一控制下的其他关联方的销售款项回款出现困难，将可能对发行人相应其他应收款或委托贷款造成不良影响，从而对本期债券本息的偿付能力产生负面影响。

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

十、债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对于所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让取得本次债券的持有人）均有同等约束力。在本次债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效

力优先于包含债券受托管理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本次债券均视作同意并接受本公司为本次债券制定的《债券受托管理人协议》、《债券持有人会议规则》等对本次债券各项权利义务的规定。

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

目录

第一节 声明、释义	1
重大事项提示	3
目录	7
释义	10
第二节 发行概况	12
一、发行人基本情况	12
二、公司债券发行核准情况	12
三、本次发行的基本情况及发行条款	12
四、本期债券发行上市安排	17
五、本次发行的有关机构	17
六、发行人与本次发行有关中介机构及其人员之间的利害关系	19
第三节 风险因素	20
一、本期债券的投资风险	20
二、与发行人相关的风险	21
第四节 发行人及本期债券的资信状况	30
一、公司债券的信用评级情况及资信评级机构	30
二、信用评级报告的主要事项	30
三、公司最近三年及一期的资信情况	32
第五节 增信机制、偿债计划及其他保障措施	34
一、公司债券的偿债计划	34
二、公司债券的偿债保障措施	35
三、发行人违约责任及解决措施	38
第六节 发行人基本情况	41
一、发行人概况	41
二、公司设立及历次股权变化情况	41
三、重大资产重组情况	45
四、公司重要对外权益投资情况	45
五、控股股东和实际控制人情况	56

六、董事、监事、高级管理人员的基本情况	59
七、公司的主营业务基本情况	63
八、发行人的法人治理结构及相关机构最近三年及一期的运行情况	80
九、发行人最近三年及一期内违法违规及受处罚的情况说明及董事、监事、高级管理人员任职资格情况。	84
十、发行人独立运营情况	84
十一、发行人关联方、关联关系、关联交易及关联交易的决策权限、决策程序、定价机制	85
十二、发行人最近三年及一期内资金占用情况以及为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情况	98
十三、发行人内控制度的建立及运行情况	98
第七节 财务会计信息	101
一、最近三年及一期财务报告审计情况	101
二、财务报表的编制基础	101
三、最近三年及一期财务会计报表	101
四、最近三年及一期合并报表范围的变化	108
五、公司主要财务指标	112
六、管理层讨论与分析	113
七、有息债务情况	138
八、本期债券发行后公司资产负债结构的变化	139
九、公司最近一年末的担保情况	140
十、资产负债表日后事项	140
十一、资产抵押、质押和其他限制用途情况	143
第八节 募集资金的运用	144
一、本次发行公司债券募集资金数额及用途	144
二、本期募集资金运用计划及专项账户管理安排	144
三、本期债券募集资金运用对公司财务状况的影响	146
四、募集资金监管机制及措施	147
五、前次公开发行公司债券募集资金的使用	148
第九节 债券持有人会议	149

一、债券持有人行使权利的形式.....	149
二、《债券持有人会议规则》的主要内容.....	149
三、债券持有人会议决议的生效条件和效力.....	158
第十节 债券受托管理人.....	159
一、债券受托管理人.....	159
二、《债券受托管理协议》的主要内容.....	160
第十一节 发行人、中介机构及相关人员声明.....	171
第十二节 备查文件	- 5 -
一、备查文件内容.....	- 5 -
二、备查文件查阅时间、地点.....	- 5 -

释义

在本募集说明书中，除非另有说明，下列简称具有如下含义：

本公司、公司、发行人、中海地产	指	中海地产集团有限公司
董事会	指	本公司董事会
公司章程	指	《中海地产集团有限公司章程》
本期债券	指	中海地产集团有限公司 2016 年公司债券（第一期）
本次发行	指	公司本次向合格投资者公开发行的总金额不超过 60 亿元、票面金额为 100 元的公司债券的行为
债券持有人	指	根据债券登记机构的记录显示在其名下登记拥有中海地产集团有限公司 2016 年公司债券（第一期）的投资者
国务院	指	中华人民共和国国务院
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
财政部	指	中华人民共和国财政部
住建部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
国土资源部	指	中华人民共和国国土资源部
人民银行	指	中国人民银行
中国银监会	指	中国银行业监督管理委员会
国家统计局	指	中华人民共和国国家统计局
债券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
主承销商、债券受托管理人、中信证券	指	中信证券股份有限公司
发行人律师	指	北京大成律师事务所
审计机构	指	瑞华会计师事务所
资信评级机构、联合评级	指	联合信用评级有限公司
上证所	指	上海证券交易所
香港联交所	指	香港联合交易所有限公司
中海兴业	指	中国海外兴业有限公司，为公司唯一股东
中海发展	指	中国海外发展有限公司（00688.HK）
中海集团	指	中国海外集团有限公司
中海宏洋	指	中国海外宏洋集团有限公司（00081.HK）
中建总公司	指	中国建筑工程总公司
中建股份	指	中国建筑股份有限公司（601668.SH）
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《中海地产集团有限公司公开发行 2016 年公司债券（第一期）募集说明书》

募集说明书摘要	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《中海地产集团有限公司公开发行 2016 年公司债券（第一期）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公开发行 2016 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公开发行 2016 年公司债券之债券持有人会议规则》
《评级报告》	指	联合评级出具的《中海地产集团有限公司 2016 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、最近三年及一期	指	2013 年、2014 年、2015 年及 2016 年 1-3 月
最近三年及一期末	指	2013 年末、2014 年末、2015 年末及 2016 年 3 月末
元	指	如无特别说明，为人民币元

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

第二节 发行概况

一、发行人基本情况

公司名称：中海地产集团有限公司

住所：深圳市福田区福华路 399 号中海大厦十二楼

法定代表人：郝建民

注册资本：200 亿元人民币

设立时间：1988 年 09 月 08 日

二、公司债券发行核准情况

2016 年 03 月 07 日，公司董事会审议通过了《关于发行中海地产集团有限公司 2016 年公司债券方案的议案》、《关于提请股东授权董事会及董事会授权人士全权办理中海地产集团有限公司 2016 年公司债券发行相关事宜的议案》。

2016 年 3 月 21 日，公司股东中海兴业作出股东决议，同意《关于发行中海地产集团有限公司 2016 年公司债券方案的议案》，内容包括本期债券的发行规模、债券品种及期限、债券利率及付息方式、募集资金用途、发行方式、上市和转让场所、决议的有效期限、偿债措施等事项。同时，中海兴业授权董事会或董事会授权人士全权办理本次发行的相关事宜。

三、本次发行的基本情况及发行条款

发行主体：中海地产集团有限公司

债券名称：中海地产集团有限公司公开发行 2016 年公司债券（第一期）

债券期限：本期债券的期限为 10 年，附第 5 年末发行人赎回选择权、调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

发行规模：本次债券计划发行总规模不超过人民币 60 亿元（含 60 亿元），本期债券是本次债券的第一期发行，基础发行规模为人民币 40 亿元，可超额配售不超过人民币 20 亿元（含 20 亿元）。

超额配售选择权：发行人和簿记管理人将根据本期债券申购情况，决定是否行使超额配售选择权，即在基础发行规模人民币 40 亿元的基础上可追加不超过人民币 20 亿元的发行额度。

发行人赎回选择权：发行人有权决定在本期债券存续期的第 5 年末行使本期债券赎回选择权。发行人将于本期债券第 5 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，通过中国证监会指定的上市公司信息披露媒体发布关于是否行使赎回选择权的公告。若发行人决定行使赎回选择权，本期债券将被视为第 5 年全部到期，发行人将以票面面值加最后一期利息向投资者赎回全部本期债券。所赎回的本金加第 5 个计息年度利息在兑付日一起支付。发行人将按照本期债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，按照债券登记机构的相关规定办理。若发行人不行使赎回选择权，则本期债券将继续在第 6、7、8、9、10 年存续。

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

投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券的第 5 个计息年度付息日将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人或选择继续持有本期债券。本期债券的第 5 个计息年度付息日即为回售支付日，发行人将按照上交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告之日起 3 个交易日内，行使回售选择权的债券持有人可通过指定的交易系统进行回售申报，债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的本期债券份额将被冻结交易；回售申报期内不进行申报的，则被视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

债券票面利率及其确定方式：本期债券票面利率将由发行人和簿记管理人根据网下利率询价结果在预设利率区间内协商确定，在债券存续期内固定不变。

本期债券票面利率在其存续期前 5 年固定不变。如公司行使调整票面利率选

择权,则未被回售部分在其存续期后 5 年票面利率为前 5 年票面利率加调整基点,在其存续期后 5 年固定不变。如公司未行使调整票面利率选择权,则未被回售部分在其存续期后 5 年票面利率仍维持原有票面利率不变。

债券票面金额: 本期债券票面金额为 100 元。

发行价格: 本期债券按面值平价发行。

债券形式: 实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后,债券认购人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

发行对象及向公司股东配售安排: 本期债券的发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立合格 A 股证券账户的合格投资者(法律、法规禁止购买者除外)。本期发行公司债券不向发行人股东优先配售。

起息日: 本期债券的起息日为 2016 年 8 月 23 日。

付息债权登记日: 本期债券的付息债权登记日将按照上交所和中国证券登记公司的相关规定办理。在付息债权登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人,均有权就其所持本期债券获得该付息债权登记日所在计息年度的利息。

付息日: 本期债券的付息日为 2017 年至 2026 年每年的 8 月 23 日(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第 1 个交易日,顺延期间付息款项不另计利息);若发行人行使赎回选择权,则本期债券的付息日为 2017 年至 2021 年每年的 8 月 23 日(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第 1 个交易日,顺延期间付息款项不另计利息);若投资者行使回售选择权,则其回售部分债券的付息日为 2017 年至 2021 年每年的 8 月 23 日(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第 1 个交易日,顺延期间付息款项不另计利息)。

兑付债权登记日: 本期债券的兑付债权登记日将按照上交所和中国证券登记公司的相关规定办理。

兑付日: 本期债券的兑付日为 2026 年 8 月 23 日(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第 1 个交易日,顺延期间付息款项不另计利息);若发行人行使

赎回选择权，则本期债券的兑付日为 2021 年 8 月 23 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2021 年 8 月 23 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息）。

计息期限：计息期限为 2016 年 8 月 23 日至 2026 年 8 月 22 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。若发行人行使赎回选择权，则本期债券的计息期限为 2016 年 8 月 23 日至 2021 年 8 月 22 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）；若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的计息期限为 2016 年 8 月 23 日至 2021 年 8 月 22 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。

还本付息方式及支付金额：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本次债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至付息债权登记日收市时所持有的本次债券票面总额与对应的票面年利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债权登记日收市时所持有的本次债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

付息、兑付方式：本期债券本息支付将按照证券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照证券登记机构的相关规定办理。

担保情况：本期债券无担保。

信用级别及资信评级机构：经联合信用综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，本次债券的信用等级为 AAA。

主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：中信证券股份有限公司作为本期债券的主承销商、簿记管理人及债券受托管理人。

发行方式：本期债券发行采取网下面向合格投资者询价配售方式。网下申购由发行人与簿记管理人根据询价簿记情况进行配售。

配售规则：簿记管理人根据网下询价结果对所有有效申购进行配售，合格投

投资者的获配金额不会超过其有效申购中相应的最大申购金额。配售依照以下原则进行：按照投资者的申购利率从低到高进行簿记建档，按照申购利率从低向高对申购金额进行累计，当累计金额超过或等于本次债券发行总额时所对应的最高申购利率确认为发行利率，申购利率在最终发行利率以下（含发行利率）的投资者按照价格优先的原则配售；在价格相同的情况下，按照时间优先的原则进行配售，同时适当考虑长期合作的投资者优先。

承销方式：本期债券由主承销商以余额包销的方式承销。本期债券发行最终认购不足部分全部由主承销商余额包销，主承销商应足额划付承担余额包销责任对应的募集款项。

拟上市交易场所：上海证券交易所。

新质押式回购：发行人主体信用等级为 AAA，本次债券信用等级为 AAA，本期债券符合进行新质押式回购交易的基本条件，本期债券新质押式回购相关申请尚需有关部门最终批复，具体折算率等事宜将按上交所及证券登记机构的相关规定执行。

募集资金用途：公司拟将本期债券募集资金全部用于补充流动资金。

募集资金专项账户：

开户银行：中信银行股份有限公司深圳三诺大厦支行

账户户名：中海地产集团有限公司

收款账号：8111 3010 1270 0084 236

大额支付系统号：3025 8406 0025

上市和交易流通安排：本期债券发行结束后，发行人将尽快向上证所提出关于本期债券上市交易的申请。具体上市时间将另行公告。经监管部门批准，本期债券亦可在适用法律允许的其他交易场所上市交易。

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

四、本期债券发行上市安排

本期债券发行的重要日期安排如下：

事项	时间
发行公告刊登日期	2016 年 8 月 18 日
发行期首日	2016 年 8 月 22 日
预计发行期限	2016 年 8 月 22 日-2016 年 8 月 23 日，共 2 个工作日

五、本次发行的有关机构

（一）发行人：中海地产集团有限公司

住所：深圳市福田区福华路 399 号中海大厦十二楼

法定代表人：郝建民

联系人：范钊

电话：0755-82826697

传真：0755-82950333

（二）主承销商：

中信证券股份有限公司

办公地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦 22 层

法定代表人：张佑君

联系人：王宏峰、舒翔、陈天涯、梅不寒

电话：010-6083 3531；010-6083 3527

传真：010-6083 3504

（三）发行人律师：北京大成律师事务所

办公地址：北京市朝阳区东大桥路 9 号侨福芳草地 D 座 7 层

联系人：倪丽芬、徐文萍

电话：010-5813 7627

传真：010-58137722

（四）审计机构：瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）

办公地址：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

负责人：顾仁荣

签字注册会计师：邢向宗、郑明艳

电话：010-88095588

传真：010-88091199

（五）资信评级机构：联合信用评级有限公司

办公地址：北京市朝阳区建国门外大街 2 号 PICC 大厦 17 层

联系人：闫欣

电话：010-85171271-8061

传真：010-85679228

（六）债券受托管理人：中信证券股份有限公司

办公地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦 22 层

法定代表人：张佑君

联系人：王宏峰、舒翔、陈天涯、梅不寒

电话：010-6083 3531；010-6083 3527

传真：010-6083 3504

（七）募集资金专项账户开户银行

开户银行：中信银行股份有限公司深圳三诺大厦支行

账户户名：中海地产集团有限公司

收款账号：8111 3010 1270 0084 236

大额支付系统号：3025 8406 0025

联系地址：深圳市南山区滨海大道 3012 号三诺智慧大厦一、二层

联系人：严佳玮

电话：0755-8670 8055

传真：0755-8696 4747

（八）公司债券申请上市交易所：上海证券交易所

注册地址：上海市浦东南路 528 号证券大厦

法定代表人：黄红元

电话：021-68808888

传真：021-68807813

（九）公司债券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

办公地址：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦

总经理：高斌

电话：021-38874800

传真：021-58754185

六、发行人与本次发行有关中介机构及其人员之间的利害关系

截至 2016 年 3 月 31 日，发行人与其聘请的与本次发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他利害关系。

第三节 风险因素

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

一、本期债券的投资风险

（一）利率风险

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

（二）流动性风险

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

（三）偿付风险

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

（四）本期债券安排所特有的风险

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

（五）资信风险

最近三年及一期与主要客户及供应商发生业务往来时，发行人未曾有严重违约情况发生。在未来的业务经营过程中，发行人仍将秉承诚实守信原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。

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

（六）信用评级变化的风险

经联合信用评级有限公司评级，发行人的主体信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA，说明偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。在本期债券的存续期内，联合评级每年将对公司主体和本期债券进行一次定期跟踪评级，并在存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。本期债券存续期较长，发行人无法保证其主体信用评级和本期债券的信用评级在本期债券存续期内不会发生负面变化。若资信评级机构调低发行人的主体信用评级和/或本期债券的信用评级，则可能对债券持有人的利益造成一定影响。

二、与发行人相关的风险

（一）财务风险

1、投资性房地产公允价值波动的风险

公司采用公允价值模式计量投资性房地产。2013 年度、2014 年度及 2015 年度及 2016 年 1-3 月公司投资性房地产的公允价值变动收益分别为 10.75 亿元、17.86 亿元、11.29 亿元及 0 元，由于房地产市场的变化，若发行人投资性房地产的公允价值在未来出现波动，将可能对公司的经营业绩和财务状况产生一定影响。

2、存货价值波动的风险

最近三年及一期末，公司的存货余额分别为 911.07 亿元、1,079.18 亿元、936.38 亿元及 941.12 亿元，在流动资产中所占比重分别为 73.43%、67.96%、54.43% 及 50.58%。存货是流动资产的主要构成部分，公司的存货主要为开发房地产项目所产生的开发成本、开发产品及拟开发土地。报告期内公司存货余额呈现逐年减少的趋势，主要系房地产开发项目去库存速度加快所致。

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

3、有息负债增加的风险

最近三年及一期末，公司的负债余额分别为 995.35 亿元、1,259.56 亿元、1,272.12 亿元和 1,313.15 亿元，公司的资产负债率（合并报表口径）分别为 72.56%、71.75%、66.64%和 64.03%。随着业务的发展，公司融资需求、方式及规模将不断变化，公司或将面临一定的有息债务规模增长、偿债压力上升的风险。

但是报告期内，公司的负债总额呈现增长的趋势，主要是由于近年来公司业务增长，相应其它应付账款和预收账款等增长较快。其中：其它应付款主要是应付同一控制下关联公司往来款，主要是同一控制下关联公司归集到公司的销售回款；预收账款则是合并报表范围内各子公司的预收房款。这两部分为无息负债。截至 2013 年末、2014 年末、2015 年末及 2016 年 3 月末，公司其他应付款及预收账款总量占负债总量比例为 82.56%、77.64%、70.04%和 74.86%，有息负债比例较低。

4、经营活动产生的现金流量净额波动较大的风险

公司最近三年及一期的经营活动现金流量净额分别为-11.50 亿元、94.76 亿元、-15.80 亿元和 28.99 亿元。最近三年及一期公司的经营活动现金流量波动较大，主要是由于房地产行业的特性，从土地储备、项目开发到销售回款有一定的时间差，从而使得主要用于新增土地储备、房地产开发支出的现金流出在一定程度上影响了报告期经营活动现金流量净额的变化。未来若公司的经营活动现金流量有波动，将可能在一定程度上对公司的经营及财务状况构成影响。

5、未来存在较大规模资本支出的风险

房地产开发项目一般投资周期较长，投资规模较大，属于资金密集型产业。

截至 2015 年末，公司土地储备总建筑面积达到 1,949.1 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。

6、其他应收款余额较大的风险

发行人作为中海地产境内房地产开发业务的资金统筹调配平台，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，发行人作为资金的归集方，对境内各地项目公司的资金进行集中统筹管理和调配。发行人的关联方往来款及资金拆借严格按照公司管理制度《中国海外发展有限公司资金管理制度》执行，该制度对发行人与同一控制下其他关联方之间资金往来的申请、审批、发放、回收等环节均作了严格的流程安排及规定。发行人关联方往来款的形成主要有两种形式，一种是发行人根据资金统筹管理和调配原则，经内部审议后为同属同一控制人的关联项目公司代为支付的土地款或工程款，形成其他应收款中的非经营性部分；另一方面是与发行人同属同一控制下的关联项目公司向发行人归集各地项目的销售回款，形成其他应付款。发行人每周对子公司以及同属同一控制人的关联项目公司的资金余额进行统计和监控，并及时安排将项目公司账面上超出项目短期运营需要的销售回笼资金调回发行人总部账户做统一管理。

最近三年及一期，发行人所在集团公司总体业务状况良好，且在合理的制度安排下，该部分关联方资金往来风险尚在较合理的可控范围内。

截至 2016 年 3 月末，发行人其他应收款余额为 457.95 亿元，占当期流动资产总额的 24.61%，占当期总资产的 22.33%；其他应付款余额为 625.09 亿元，占当期流动负债的 54.08%，占当期总负债的 47.60%。发行人关联方往来款余额较大。若与发行人同一控制下的其他关联方的销售款项回款出现困难，将可能对发行人相应其他应收款或委托贷款造成不良影响，从而对本期债券本息的偿付能力

产生负面影响。

（二）经营风险

1、市场波动风险

发行人主要从事房地产开发及各类工程的建设施工等，而房地产开发及各类建设工程施工工程的投资规模及运营收益水平都受到经济周期影响。如果未来经济增长速度放缓、停滞或衰退，住房及各类设施的使用需求可能同时减少，使发行人的经营效益下降、现金流减少，从而对发行人盈利能力产生不利影响。

2、市场竞争风险

房地产企业准入门槛不高，尤其对民营资本开放度较高，导致国内房地产企业数量庞大，竞争激烈。根据 2016 年 3 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的《2016 中国房地产百强企业研究报告》，我国房地产百强企业市场份额达到 36.7%，该比例创历史新高。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的“中国房地产百强企业名单”中，按照综合实力排名（中海发展口径），发行人排名第四，按照公司品牌价值排名（中海发展口径），发行人排名第一。未来，在房地产市场逐步进入深化调整的新形势下，行业内各企业发展格局将逐步分化，行业将加速迈入品牌竞争的时代，各房地产企业探索创新经营模式的步伐也将不断加快，发行人可能将面临更加激烈、更加复杂的市场竞争环境。

3、项目开发风险

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

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

4、施工安全的风险

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

5、销售风险

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

（三）管理风险

1、项目子公司管理控制的风险

发行人是全国性、跨区域的综合房地产开发商，主要通过下属项目子公司进行项目开发，业务覆盖北京、深圳、上海、广州、沈阳、长春、大连、青岛、烟台、天津、济南、武汉、太原、杭州、南京、苏州、南昌、宁波、无锡、重庆、成都、西安、昆明、佛山、厦门、中山、福州等数十个重点城市。截至 2016 年 3 月末，公司直接或间接控股的子公司数目众多，对子公司的有效管理控制存在一定的风险。目前，发行人已经对项目子公司建立了比较规范、完善的管控机制，在财务、资金、人事、项目管理等方面实行总部统一管理。随着发行人业务的不断拓展，若控制机制的设置或执行不能适应其发展的需要，将可能导致发行人对

项目子公司缺乏足够的管控，从而影响发行人的正常运营及品牌形象。

2、人力资源管理的风险

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

（四）政策风险

1、产业政策风险

房地产行业受国家宏观调控政策影响较大，为保持房地产行业的持续健康发展，政府可利用行政、税收、金融、信贷等多种手段对房地产市场进行调控。近年来房地产行业属国家重点调控对象。2006 年至今国家各部委加强了对房地产市场的管理，颁布了一系列法规、部门规章和规范性文件，以防止土地闲置和房价过快上升，及解决低收入家庭住房问题。2010 年 4 月，国务院颁布《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》，提出坚决抑制不合理住房需求、增加住房有效供给、加快保障性安居工程建设等一系列要求，其中特别提到实行更为严格的差别化住房信贷政策以及发挥税收政策对住房消费和房地产收益的调节作用。2010 年第四季度开始，各地政府纷纷出台限制购置所辖地区房地产的“限购令”，对本地及外地居民购买房产均采取不同程度的限制。受各地调控政策的影响，2011 年全国房地产市场成交量和价格有较大幅度的下滑；但 2012 年 6 月以来，主要城市房价又连续多月上涨。2013 年 2 月，国务院常务会议出台了房地产五项调控政策措施，再次重申坚持执行以限购、限贷为核心的调控政策，要求各地公布年度房价控制目标。2013 年 7 月，国务院发布《国务院办公厅关于金融支持经济结构调整及转型升级的指导意见》，提出对房地产行业继续秉持“有保有压”原则，在防控融资风险的前提下，进一步落实差别化信贷政策，加大对居民首套住房的支持力度，同时抑制投资投机需求，促进市场需求结构合理回归。

2014 年以来，随着市场形势的变化以及房价结束上涨，房地产行业的调控政策开始向“分类调控”的方向转变。部分住房供应充足、库存量较大的城市，结合当地市场情况，逐步放松了前期的一些行政性限制手段。此外，央行也要求加大对首次置业家庭的贷款需求。截至 2014 年 12 月末，除北京、上海、广州、深圳、三亚之外，国内其他原执行限购政策的主要城市已基本解除或者部分放宽住房限购政策。

2015 年 3 月，央行、住建部、银监会三部委联合发文刺激改善型需求入市，将二套房首付比例调整为四成。2015 年 9 月，央行、银监会联合发布《关于进一步完善差别化住房信贷政策有关问题的通知》明确，在不实施“限购”措施的城市，对居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，最低首付款比例调整为不低于 25%。房地产政策有所松缓。

但尽管如此，房地产行业调控依然在延续，若未来国家继续对房地产行业在土地供给、住宅供应结构、税收政策、房地产金融等领域采取从严的监管政策，则将对房地产企业在土地取得、项目开发、产品设计、项目融资以及业绩稳定等方面产生重要影响，从而给公司的经营及发展带来一定的不利影响。

2、环保政策风险

基础设施建设和运营会不同程度地影响周边环境，产生废气、粉尘、噪音。虽然发行人对项目加强管理监控，但是随着我国对环境保护的力度趋强，不排除在未来几年会颁布更加严格的环保法律、法规，公司可能会因此增加环保成本或其他费用支出，进而影响公司的盈利水平。

3、土地政策风险

土地是房地产经营的核心要素，土地供应、出让政策的调整，往往给房地产行业带来重大影响。与房地产行业相关的土地政策主要涉及以下多个方面：在土地储备管理政策方面，每年的建设用地增量计划安排、征收土地补偿费率的调整；在存量土地管理政策方面，土地闲置费率的调整、农村集体建设用地交易政策变化；在土地出让管理政策方面，土地供给率政策调整、购地首付款比例及缴纳期限变化等。如果未来上述土地政策发生重大变动，如出现限制、控制供地速度或

供地指标等，均可能对公司的房地产开发业务造成重大影响。

4、税收政策变动风险

地产行业税收政策的变化直接影响到市场的供需形势，从而对公司的营利和现金流产生重大影响。近年来，国家对房地产行业的税收调控措施涉及土地持有、开发、转让和个人二手房转让等多个方面。从需求层面看，除少数年份外，税收政策的变化大多以抑制需求为主，对购房需求产生了实质影响从供给层面看，从严清缴土地增值税和历次土地增值税预征税率变化均等对房地产行业供给产生较大影响。综上，若国家进一步提高相关税费标准或对个人在房产的持有环节进行征税，将对房地产市场和发行人产品销售造成不利影响。

另外，自 2016 年 5 月 1 日起，营改增试点改革在全国范围内全面推开。若发行人财务部门无法及时有效处理新旧税制的衔接、税收政策的变化、具体业务的处理和税务核算的转化等问题，可能面临财务核算不合规，纳税申报不准确等风险。同时，若发行人生产具有周期性、成本结构中可抵扣的成本占比较小而无法有效抵扣费用，或是进项税难以抵扣税票等，可能增加发行人的实际税负，提高实际运营成本，从而对本次债券的偿付产生负面影响。

5、金融政策变动风险

房地产行业是一个资金密集型行业，资金占用周期较长，资金一直都是影响房地产企业做大做强的关键因素之一，而外部融资是每个房地产企业的重要资金来源。近年来，国家采取了一系列措施，对包括购房按揭贷款和开发贷款在内的金融政策进行调整，以适应宏观经济和房地产行业平稳发展的需要。

2010 年 2 月 22 日，中国人民银行和银监会联合发布《关于贯彻落实国务院办公厅关于促进房地产业市场平稳健康发展的通知》，要求对于查实存在囤地、炒地、捂盘惜售等违法违纪行为的房地产开发企业，金融机构不得发放新增贷款，已有贷款要迅速采取保全措施。2012 年 11 月，国土资源部、财政部、中国人民银行和银监会联合发布了《关于加强土地储备与融资管理的通知》；2014 年 9 月 30 日，央行和银监会发布《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》；2015 年 3 月，中国人民银行、住房城乡建设部和银监会联合发布《关于个人住房贷

款政策有关问题的通知》。该等政策的变化可能会对公司资金的运用效率产生影响。

发行人通过多年的经营发展，与各大银行建立了长期合作关系，同时发行人在股权资本市场亦有丰富的融资渠道。但若未来国家通过调高房地产项目开发贷款的资本金比例等措施，以及对金融机构的房地产信贷收紧等方式进一步直接或间接地收紧房地产企业的资金渠道，可能对发行人的业务运营和财务经营成果造成不利影响。

6、购房按揭贷款政策变动风险

银行按揭贷款仍是我国消费者购房的重要付款方式，购房按揭贷款政策的变化对房地产销售有非常重要的影响。具体表现在：购房按揭贷款利率的变化会对所有购房者成本产生影响，而首付款比例的政策变化将较大程度上影响购房者的购买能力。如果购房按揭贷款政策在未来进一步发生变化，将对发行人产品销售带来一定的不确定性。同时，发行人销售受银行按揭贷款规模影响较大，如受国家政策调整、银行自身流动性变化、银行风险控制变化等因素影响，出现银行按揭贷款规模或比例缩小等情况，若消费者不能从银行获得按揭贷款，可能对发行人房地产项目的销售造成重大不利影响。

第四节 发行人及本期债券的资信状况

一、公司债券的信用评级情况及资信评级机构

发行人聘请了联合评级对本期债券发行的资信情况进行评级。根据联合评级出具的《中海地产集团有限公司 2016 年公司债券信用评级分析报告》，发行人主体长期信用等级为 AAA 级，本期债券的信用等级为 AAA 级。

二、信用评级报告的主要事项

（一）信用评级结论及标识的涵义

根据联合评级出具的《中海地产集团有限公司 2016 年公司债券信用评级分析报告》的结果及评级结果释义，本公司主体长期信用等级为 AAA 级，本期债券的信用等级为 AAA 级。发行人长期信用等级表明公司偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低；本期债券信用等级表明公司对本期债券的偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

（二）《评级报告》主要内容摘要

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

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

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

优势：

- 1、公司是国内房地产行业龙头企业，在品牌影响力、产品品质和盈利能力

等方面居于国内领先地位。

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

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

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

5、公司货币资金规模较大，有息债务负担较轻，财务安全性较高。

关注：

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

2、公司待售项目相对集中于若干二、三线城市，少数地区房地产市场变化会对公司销售去化产生一定影响。

3、公司在建项目规模较大，预计随着公司经营规模的扩大，对建设开发资金的需求将保持较大规模，公司现金流与开发资金的匹配不当会对公司经营产生一定影响。

（三）跟踪评级的有关安排

根据监管部门和联合信用评级有限公司（联合评级）对跟踪评级的有关要求，联合评级将在本次债券存续期内，在每年中海地产集团有限公司年度审计报告出具后的两个月内进行一次定期跟踪评级，并在本次债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。

中海地产集团有限公司应按联合评级跟踪评级资料清单的要求，提供有关财务报告以及其他相关资料。中海地产集团有限公司如发生重大变化，或发生可能对信用等级产生较大影响的重大事件，应及时通知联合评级并提供有关资料。

联合评级将密切关注中海地产集团有限公司的相关状况，如发现中海地产集

团有限公司或本次债券相关要素出现重大变化，或发现其存在或出现可能对信用等级产生较大影响的重大事件时，联合评级将落实有关情况并及时评估其对信用等级产生的影响，据以确认或调整本次债券的信用等级。

如中海地产集团有限公司不能及时提供上述跟踪评级资料及情况，联合评级将根据有关情况进行分析并调整信用等级，必要时，可公布信用等级暂时失效，直至中海地产集团有限公司提供相关资料。

联合评级对本次债券的跟踪评级报告将在本公司网站和交易所网站公告，且在交易所网站公告的时间不晚于在本公司网站、其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间；同时，跟踪评级报告将报送中海地产集团有限公司、监管部门等。

三、公司最近三年及一期的资信情况

（一）公司获得主要贷款银行的授信情况

本公司资信情况良好，与银行等金融机构一直保持长期合作伙伴关系，并持续获得各银行较高的贷款授信额度，间接债务融资能力较强。截至 2016 年 3 月末，公司合并口径获得的金融机构总授信额度为 518 亿元，其中已使用额度为 77.69 亿元，尚有 440.31 亿元未使用。

（二）最近三年及一期公司与主要客户业务往来的资信情况

最近三年及一期，发行人与主要客户发生业务往来时，均遵守合同约定，未发生严重违约情况。

（三）最近三年及一期债券发行及偿还情况

发行人最近三年及一期公开发行过两期公司债券，具体如下：

债券简称	债券类型	起息日期	发行期限	发行规模	票面利率
15 中海 01	公司债券	2015-11-19	3+3 年	70 亿元	3.40%
15 中海 02	公司债券	2015-11-19	5+2 年	10 亿元	3.85%

（四）本次发行后累计公司债券余额占发行人截至 2016 年 3 月末经审计净资产的比例

如发行人本次申请的公司债券经中国证监会核准并全部发行完毕后，发行人

并表范围累计公司债券余额约为 140 亿元，占公司 2016 年 3 月 31 日合并报表所有者权益的比例为 18.98%，未超过公司净资产的 40%。

（五）最近三年及一期偿债能力财务指标（合并报表口径）

根据发行人 2013 年、2014 年、2015 年审计报告及 2016 年第一季度财务报表，发行人最近三年及一期主要财务指标如下：

项目	2016-03-31	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
流动比率（合并）（倍）	1.61	1.57	1.35	1.35
速动比率（合并）（倍）	0.80	0.71	0.43	0.36
资产负债率（合并）	64.03%	66.64%	71.75%	72.56%
资产负债率（母公司）	67.09%	73.01%	71.17%	67.69%
项目		2015 年度	2014 年度	2013 年度
EBITDA 利息保障倍数（倍）	-	27.68	22.14	19.08
贷款偿还率	100%	100%	100%	100%
利息偿付率	100%	100%	100%	100%

上述财务指标计算公式如下：

① 流动比率=流动资产/流动负债

② 速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

③ 资产负债率=总负债/总资产

④ 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)

⑤ 贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额

⑥ 利息偿付率=实际支付利息/应付利息

第五节 增信机制、偿债计划及其他保障措施

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

一、公司债券的偿债计划

（一）时间安排

本期债券的起息日为 2016 年 8 月 23 日，债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次，2017 年至 2026 年间每年的 8 月 23 日为本期债券上一计息年度的付息日（遇法定节假日或休息日顺延，下同）。若发行人行使赎回选择权，则本期债券的付息日为 2017 年至 2021 年每年的 8 月 23 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2017 年至 2021 年每年的 8 月 23 日。

本期债券的兑付日为 2026 年 8 月 23 日；若发行人行使赎回选择权，则本期债券的兑付日为 2021 年 8 月 23 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2021 年 8 月 23 日。

（二）偿债资金来源

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

本公司 2013 年度、2014 年度、2015 年度营业收入（合并报表口径）分别为 336.35 亿元、498.81 亿元、723.14 亿元，归属于母公司股东的净利润分别为 67.50 亿元、102.32 亿元、137.45 亿元，营业收入和净利润增速较快。随着公司业务的不断发展，本公司营业收入和利润水平有望进一步提升，公司良好的盈利能力和未来发展前景将保障本期债券利息和本金的及时支付。

（三）偿债应急保障方案

公司必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金，截至 2016 年 3 月 31 日，公司合并报表流动资产余额为 1,860.57 亿元，流动资产具体构成如下：

项目	2016 年 3 月 31 日	
	金额（亿元）	占比
货币资金	405.52	21.80%
应收账款	12.10	0.65%
预付款项	6.48	0.35%
应收利息	-	-
其他应收款	457.95	24.61%
存货	941.12	50.58%
一年内到期的非流动资产	-	-
其他流动资产	37.40	2.01%
流动资产合计	1,860.57	100.00%

公司流动资产中占比较多的分别是货币资金、其他应收款及存货，其余额分别是 405.52 亿元、457.95 亿元和 941.12 亿元，分别占流动资产的 21.80%、24.61% 和 50.58%。若未来公司出现偿债困难的情形，可以通过变现部分流动资产作为本期债券的偿付资金。公司主营业务的健康发展，也将为公司营业收入、经营利润以及经营性现金流的增长奠定良好基础，为公司偿债能力提供有力保障。

二、公司债券的偿债保障措施

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

（一）募集资金专款专用

公司将严格依照董事会决议及本募集说明书披露的资金投向，确保专款专用。同时，公司将制定专门的债券募集资金使用计划，相关业务部门对资金使用情况将进行严格检查，切实做到专款专用，保证募集资金的投入、运用、稽核等方面顺畅运作。

（二）制定《债券持有人会议规则》

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

理的制度安排。

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

（三）聘请债券受托管理人

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

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

有关债券受托管理人的权利和义务，详见本募集说明书第十节“债券受托管理人”。

（四）设立专门的偿付工作小组

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

（五）严格的信息披露

发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

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

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

- 1、发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；

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

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

（六）发行人股东、董事会对本期债券偿债保障的相关决议

经本公司于 2016 年 3 月 7 日召开的董事会审议通过以及于 2016 年 3 月 21 日股东批准，在出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，公司将至少采取如下措施：

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

（七）其他偿债措施

公司与国内主要银行保持良好的长期合作关系，间接融资能力较强。截至 2016 年 3 月末，公司合并口径获得的金融机构总授信额度为 518 亿元，其中已使用额度为 77.69 亿元，尚有 440.31 亿元未使用。授信额度充足，若公司经营活动现金流量净额不足以偿还本期债券的到期利息或本金，公司可通过向金融机构借款筹集资金，用于偿付本期债券的本息。

三、发行人违约责任及解决措施

（一）本次债券违约的情形

以下事件构成本期债券的违约事件：

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

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

（3）发行人丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的诉讼程序；

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

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

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

（二）针对发行人违约的违约责任及其承担方式

发行人承诺按照本次债券募集说明书约定的还本付息安排向债券持有人支付本次债券利息及兑付本次债券本金，若发行人不能按时支付本次债券利息或本次债券到期不能兑付本金，对于逾期未付的利息或本金，发行人将根据逾期天数按债券票面利率向债券持有人支付逾期利息：按照该未付利息对应本次债券的票面利率另计利息（单利）；偿还本金发生逾期的，逾期未付的本金金额自本金支付日起，按照该未付本金对应本次债券的票面利率计算利息（单利）。

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

（三）争议解决方式

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

第六节 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称:	中海地产集团有限公司
公司简称:	中海地产
法定代表人:	郝建民
设立日期:	1988 年 09 月 08 日
注册资本:	200 亿元人民币
实缴资本:	200 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, 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
信息披露负责人:	范钊
电话:	0755-82826697
传真:	0755-82950333
所属行业:	房地产业 (K70)
经营范围:	房地产业
组织机构代码:	61883292-5

二、公司设立及历次股权变化情况

1、发行人的设立

发行人前身系于 1988 年 9 月 8 日在深圳市市场监督管理局（原深圳市工商行政管理局）注册成立的中国海外建筑工程有限公司深圳分公司。

1988 年 5 月 18 日，中国建筑工程总公司下发（11）中建办字第 184 号《关于你公司在深圳组建分公司的批复》，准予中国海外建筑工程有限公司在深圳组建深圳分公司。1988 年 8 月 8 日，深圳市人民政府下发深府函 [1988] 11 号《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复函》，同意中国海外建筑工程有限公司在深圳成立中国海外建筑工程有限公司深圳分公司。

1988 年 9 月 8 日，中国海外建筑工程有限公司深圳分公司在深圳市市场监督管理局（原深圳市工商行政管理局）注册成立，领取了营业执照（工商企粤深字

191885 号); 企业地址为深圳市深南东路粤海大厦; 注册资本为 500 万, 于工商登记注册之日起半年内缴足; 经营范围为对外资向内地各省市投资的建设项目进行总承包, 承担项目组织和施工管理业务, 通过土地有偿使用方式获得的土地可准予房地产开发与经营业务, 合资或独资兴办建材生产企业。1988 年 12 月 31 日, 金鹏会计师事务所出具 (88) 验字第 0043 号《验资报告》, 验证公司实收资本为 500 万元。1989 年 3 月 25 日, 企业地址变更为深圳市深南东路粤海大厦七楼, 领取了更新的营业执照 (工商外企独粤深字第 300026 号)

2、发行人的历史沿革

1991 年 2 月 22 日, 根据深圳市工商行政管理局于 1991 年 2 月 20 日颁发的深工商外名证自第 1899 号《外商投资企业名称登记核准使用证》, 中国海外建筑工程有限公司深圳分公司名称变更为中国海外建筑(深圳)有限公司。

1992 年 2 月 19 日, 根据中国海外建设工程有限公司于 1991 年 11 月 8 日下发的关于中国海外建筑(深圳)有限公司注册资本的批复以及深圳市人民政府于 1991 年 12 月 31 日下发的深府外复[1991]1420 号《关于中国海外建筑(深圳)有限公司注册资本的批复》, 中国海外建筑(深圳)有限公司的注册资本及投资总额均由人民币 500 万元变更至人民币 2000 万元。深圳市金鹏会计师事务所于 1991 年 11 月 29 日出具了 (91) 咨字 135 号《咨询报告》, 确认实收资本增加至人民币 2000 万元。

1992 年 11 月 6 日, 中国海外建筑(深圳)有限公司股东名称由中国海外建设工程有限公司变更为中国海外发展有限公司。

1993 年 12 月 15 日, 中国海外建筑(深圳)有限公司住所地由深圳市深南东路粤海大厦七楼变更为深圳市罗湖区文锦中路一号海丽大厦三楼。

1996 年 12 月 27 日, 中国海外建筑(深圳)有限公司的注册资本及投资总额均由人民币 2000 万元变更至人民币 10000 万元。根据深圳皇嘉会计师事务所出具的皇嘉验资报字 (1996) 第 032 号《验资报告》, 截止 1996 年 11 月 19 日, 中国海外建筑(深圳)有限公司实缴出资人民币 10000 万元。

1998 年 2 月 25 日, 根据深圳市招商局于 1997 年 11 月 27 日下发的《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》，中国海外建筑(深圳)有限公司股东由中国海外发展有限公司(持股比例：100%)变更为中国海外兴业有限公司(持股比例：100%)。

1998 年 12 月 4 日，中国海外建筑(深圳)有限公司住所地由深圳市罗湖区文锦中路一号海丽大厦三楼变更为深圳市罗湖区文锦中路 1018 号海丽大厦三楼。

2000 年 10 月 12 日，中国海外建筑(深圳)有限公司的注册地址由深圳市罗湖区文锦中路 1018 号海丽大厦三楼变更至现地址，即深圳市福田区福华路 399 号中海大厦十二楼。

2001 年 12 月 20 日，中国海外建筑(深圳)有限公司的注册资本及投资总额均由人民币 10000 万元变更至人民币 24000 万元。根据深圳北成会计师事务所有限公司出具的北成验字（2001）第 411 号《验资报告》验证，截至 2001 年 12 月 18 日止，中国海外建筑(深圳)有限公司实缴出资人民币 24000 万元。

2002 年 5 月 27 日，中国海外建筑(深圳)有限公司更名为深圳中海实业有限公司；经营期限由自 1988 年 9 月 8 日起至 2008 年 9 月 8 日止变更为自 1988 年 9 月 8 日起至 2022 年 9 月 8 日止；注册资本由人民币 24000 万元变更至人民币 30379.75 万元；企业类型由独资经营(港资)变更为合资经营(港资)；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，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；股东由（香港）中国海外兴业有限公司(持股比例：100%)变更为深圳市永福通实业有限公司(持股比例：3%)、深圳市中海投资管理有限公司(持股比例：11%)、（香港）中国海外兴业有限公司(持股比例：79%)、深圳市志趣咨询服务有限公司(持股比例：5%)、深圳市喜逢春咨询服务有限公司(持股比例：2%)；投资总额由人民币 24000 万元变更至人民币 36000 万元。根据深圳皇嘉会计师事务所出具的皇嘉验资报字（2002）第 139 号《验资报告》验证，截至 2002 年 5 月 20 日止，中国海外建筑(深圳)有限公司实缴出资人民币 30379.75 万元。

2002 年 8 月 8 日，深圳中海实业有限公司变更为中海地产股份有限公司；注册资本由人民币 30379.75 万元变更至人民币 40680 万元；企业类型由合资经营(港资)变更为未上市的中外合资股份有限公司；投资总额由人民币 36000 万元变

更为人民币 0 万元。

2004 年 9 月 17 日，中海地产股份有限公司注册资本由人民币 40680 万元变更至人民币 61020 万元；投资总额均由人民币 0 万元变更至人民币 61020 万元。

2006 年 11 月 28 日，中海地产股份有限公司更名为中海地产集团有限公司（发行人）；企业类型由未上市的中外合资股份有限公司变更为有限责任公司（台港澳与境内合资）；股东及持股比例变更为深圳市永福通实业有限公司（持股比例：3%）、中国海外兴业有限公司（持股比例：79%）、广州中海地产有限公司（持股比例：11%）、深圳市喜逢春咨询服务有限公司（持股比例：2%）、深圳市志趣咨询服务有限公司（持股比例 5%）；投资总额由人民币 61020 万元变更至人民币 122040 万元。

2008 年 7 月 11 日，发行人注册资本由人民币 61020 万元变更至人民币 261020 万元；实收资本由人民币 61020 万元变更至人民币 126182.0534 万元；投资总额由人民币 122040 万元变更至人民币 522040 万元；股东及持股比例变更为中国海外兴业有限公司（持股比例：97.43%）、广州中海地产有限公司（持股比例：2.57%）。

2008 年 12 月 31 日，发行人实收资本由人民币 126182.0534 万元变更至人民币 261020 万元。

2012 年 1 月 16 日，发行人注册资本由人民币 261020 万元变更至人民币 1000000 万元；实收资本由人民币 261020 万元变更至人民币 421020 万元；投资总额由人民币 522040 万元变更至人民币 1800000 万元；企业类型由有限责任公司（台港澳与境内合资）变更为有限责任公司（台港澳法人独资）；股东及持股比例变更为中国海外兴业有限公司（持股比例：100%）。

2012 年 3 月 29 日，发行人实收资本由人民币 421020 万元变更至人民币 641020 万元。

2012 年 7 月 3 日，发行人实收资本由人民币 641020 万元变更至人民币 841020 万元。

2012 年 8 月 7 日，发行人实收资本由人民币 841020 万元变更至人民币 1000000 万元。

2016 年 02 月 29 日，发行人注册资本由人民币 1000000 万元变更至人民币 2000000 万元，于营业执照换发之日起一年内缴付至少 20%，其余部分五年内缴清。根据瑞华会计师事务所出具的瑞华深圳验字【2016】48460005 号《验资报告》验证，截至 2016 年 3 月 29 日止，发行人注册资本人民币 2,000,000 万元全部实缴到位。

截至本募集说明书签署日，发行人公司股权结构未发生新的变化。

三、重大资产重组情况

发行人最近三年及一期未发生导致公司主营业务和经营性资产发生实质变更的重大资产重组情况。

四、公司重要对外权益投资情况

（一）发行人主要控股、参股子公司情况

1、子公司情况

截至 2016 年 3 月 31 日，本公司拥有直接或间接控股子公司 78 家，基本情况如下：

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	-	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	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	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	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	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	-	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	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	28	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	-	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	70	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	-	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	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	-	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	
大连中海地产有限公司	大连	大连	房地产开发经营	100	-	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	-	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	-	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	-	直接设立
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	-	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	-	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	-	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	-	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	-	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	-	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	-	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	-	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	-	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	-	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	-	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	-	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	20	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	-	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	-	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	-	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	-	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	-	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	-	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	35	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	49	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	-	直接设立
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	-	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	-	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	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	-	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	-	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	
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	-	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	-	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	-	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	-	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	-	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	-	直接设立
长春中海地产有限公司	长春	长春	房地产开发	7.5	92.5	直接设立
中海地产（香港）有限公司	香港	香港	房地产投资	100	-	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	-	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	-	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	-	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	40	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	-	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	-	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	-	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	-	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	-	直接设立
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	直接设立
GainDirectLtd.	BVI	BVI	投资	-	100	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	-	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	-	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	-	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	-	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	-	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	-	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	-	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	-	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	25	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	-	同一控制下企业合并

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	
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	-	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	-	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	-	非同一控制下企业合并

2、主要参股企业情况

截至 2016 年 3 月 31 日，发行人重要的参股企业情况如下：

企业名称	合营或联营	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	合营	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	合营	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	合营	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	合营	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	合营	宁波	宁波	房地产开发	50.00	-	权益法
宁波茶亭置业有限公司	联营	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	合营	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	合营	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	合营	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	联营	杭州	杭州	房地产开发经营	25.55	-	权益法

（二）主要子公司的基本情况

1、佛山中海千灯湖房地产开发有限公司

佛山中海千灯湖房地产开发有限公司成立于 2010 年 01 月 07 日。佛山中海千灯湖房地产开发有限公司注册资本为 2,000 万人民币元，发行人持股比例 100%。

佛山中海千灯湖房地产开发有限公司的经营范围为房地产开发、经营（须凭有效资质证经营）。

截至 2015 年 12 月 31 日，佛山中海千灯湖房地产开发有限公司总资产 9,738,457,056.80 元，总负债 5,619,242,967.36 元，净资产 4,119,214,089.44 元。2015 年度，佛山中海千灯湖房地产开发有限公司实现营业收入 3,926,460,925.41 元，净利润 988,955,428.47 元。截至 2016 年 3 月 31 日，佛山中海千灯湖房地产开发有限公司总资产 10,124,722,336.45 元，总负债 6,030,660,044.28 元，净资产 4,094,062,292.17 元。2016 年度 1-3 月份，佛山中海千灯湖房地产开发有限公司实现营业收入 131,119.43 元，净利润-25,151,797.27 元。最近一期该公司净利润为负的主要原因是还未到收入结算时点。

2、深圳中海地产有限公司

深圳中海地产有限公司成立于 1997 年 4 月 27 日。深圳中海地产有限公司注册资本为 5,000 万元港币，发行人持股比例 100%。深圳中海地产有限公司的经营范围为在全市范围内从事房地产开发经营业务。

截至 2014 年 12 月 31 日，深圳中海地产有限公司总资产 9,882,293,656.01 元，总负债 7,884,323,225.91 元，净资产 1,997,970,430.10 元。2014 年度，深圳中海地产有限公司实现营业收入 5,032,750,317.50 元，净利润 653,373,821.21 元。截至 2015 年 12 月 31 日，深圳中海地产有限公司总资产 9,452,830,629.07 元，总负债 5,608,452,593.64 元，净资产 3,844,378,035.43 元。2015 年度，深圳中海地产有限公司实现营业收入 9,693,768,321.51 元，净利润 1,846,407,605.33 元。截至 2016 年 3 月 31 日，深圳中海地产有限公司总资产 8,913,413,555.00 元，总负债 5,061,163,052.91 元，净资产 3,852,250,502.09 元。2016 年度 1-3 月份，深圳中海地产有限公司实现营业收入 65,818,927.73 元，净利润 7,872,466.66 元。

3、长春海华房地产开发有限公司

长春海华房地产开发有限公司成立于 2008 年 5 月 7 日。长春海华房地产开发有限公司注册资本为 4,980 万美元，发行人持股比例 100%。长春海华房地产开发有限公司的经营范围为房地产开发经营（法律、法规和国务院决定禁止的项

目不得经营，依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2014 年 12 月 31 日，长春海华房地产开发有限公司总资产 3,615,846,828.11 元，总负债 1,277,327,153.51 元，净资产 2,338,519,674.60 元。2014 年度，长春海华房地产开发有限公司实现营业收入 934,178,279.07 元，净利润 238,638,473.13 元。截至 2015 年 12 月 31 日，长春海华房地产开发有限公司总资产 3,128,297,658.26 元，总负债 625,068,637.38 元，净资产 2,503,229,020.88 元。2015 年度，长春海华房地产开发有限公司实现营业收入 1,055,612,529.00 元，净利润 164,709,346.28 元。截至 2016 年 3 月 31 日，长春海华房地产开发有限公司总资产 3,105,821,727.77 元，总负债 628,192,266.75 元，净资产 2,477,629,461.02 元。2016 年度 1-3 月份，长春海华房地产开发有限公司实现营业收入 95,320,892.00 元，净利润 -25,599,559.86 元。最近一期该公司净利润为负的主要原因是还未到收入结算时点。

4、中海地产（沈阳）有限公司

中海地产（沈阳）有限公司成立于 2007 年 12 月 26 日。中海地产（沈阳）有限公司注册资本为 19,960 万美元，发行人持股比例 51%。中海地产（沈阳）有限公司的经营范围为在沈阳市和平区长白地区 CB2007-19、CB2013-6、CB2013-10 地块进行普通房地产开发、商品房销售、自有房产出租。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2014 年 12 月 31 日，中海地产（沈阳）有限公司总资产 5,175,703,279.20 元，总负债 3,096,410,875.71 元，净资产 2,079,292,403.49 元。2014 年度，中海地产（沈阳）有限公司实现营业收入 2,485,217,591.31 元，净利润 208,754,797.56 元。截至 2015 年 12 月 31 日，中海地产（沈阳）有限公司总资产 4,722,735,980.74 元，总负债 2,289,986,901.98 元，净资产 2,432,749,078.76 元。2015 年度，中海地产（沈阳）有限公司实现营业收入 2,264,066,811.00 元，净利润 353,456,675.27 元。截至 2016 年 3 月 31 日，中海地产（沈阳）有限公司总资产 5,338,819,606.71 元，总负债 2,892,482,434.88 元，净资产 2,446,337,171.83 元。2016 年度 1-3 月份，中海地产（沈阳）有限公司实现营业收入 98,045,276 元，净利润 13,588,093.07 元。

5、沈阳中海兴业房地产开发有限公司

沈阳中海兴业房地产开发有限公司成立于 2009 年 12 月 10 日。沈阳中海兴业房地产开发有限公司注册资本为 2,000 万人民币，发行人持股比例 100%。沈阳中海兴业房地产开发有限公司的经营范围是房地产开发，商品房销售，物业管理，自有房屋及场地租赁，日用百货批发、零售、停车场服务、供水、供暖服务、中央空调制冷服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2014 年 12 月 31 日，沈阳中海兴业房地产开发有限公司总资产 5,601,369,615.31 元，总负债 4,175,012,902.46 元，净资产 1,426,356,712.85 元。2014 年度，沈阳中海兴业房地产开发有限公司实现营业收入 3,732,753,894.85 万元，净利润 663,030,209.90 元。截至 2015 年 12 月 31 日，沈阳中海兴业房地产开发有限公司总资产 6,119,940,831.73 元，总负债 3,928,807,075.85 元，净资产 2,191,133,755.88 元。2015 年度，沈阳中海兴业房地产开发有限公司实现营业收入 2,923,400,400.14 元，净利润 764,777,043.03 元。截至 2016 年 3 月 31 日，沈阳中海兴业房地产开发有限公司总资产 4,835,232,152.74 元，总负债 2,598,453,658.77 元，净资产 2,236,778,493.97 元。2016 年度 1-3 月份，沈阳中海兴业房地产开发有限公司实现营业收入 2,171,577,454.81 元，净利润 45,644,738.09 元。

6、济南中海地产投资有限公司

济南中海地产投资有限公司成立于 2009 年 9 月 22 日。济南中海地产投资有限公司注册资本为 5,000 万元人民币，发行人持股比例 100%。济南中海地产投资有限公司的经营范围为房地产项目开发、销售；自有房屋租赁；物业管理；场地租赁；从事停车场经营管理业务；批发零售：非专控农副产品、日用百货、纺织品、五金交电、工艺品、花卉、办公用品及设备、家具、家用电器、皮革制品、箱包、通讯器材、照相器材、文具体育用品、机电设备、服装鞋帽、仪器仪表、陶瓷制品、卫生洁具、橡塑制品、玩具、建筑装饰材料、珠宝金银饰品、化妆品、一类医疗器械。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2014 年 12 月 31 日，济南中海地产投资有限公司总资产 6,933,426,075.96

元，总负债 5,828,448,553.64 元，净资产 1,104,977,522.32 元。2014 年度，济南中海地产投资有限公司实现营业收入 5,073,824,144.70 元，净利润 965,473,332.06 元。截至 2015 年 12 月 31 日，济南中海地产投资有限公司总资产 7,554,653,702.11 元，总负债 5,879,737,705.67 元，净资产 1,674,915,996.44 元。2015 年度，济南中海地产投资有限公司实现营业收入 3,074,148,516.19 元，净利润 569,938,474.12 元。截至 2016 年 3 月 31 日，济南中海地产投资有限公司总资产 4,608,404,263.03 元，总负债 3,005,224,505.30 元，净资产 1,603,179,757.73 元。2016 年度 1-3 月份，济南中海地产投资有限公司实现营业收入 1,096,720,664.58 元，净利润 -71,736,238.71 元。最近一期该公司净利润为负的主要原因是还未到收入结算时点。

7、南京海麒房地产开发有限公司

南京海麒房地产开发有限公司成立于 2013 年 4 月 10 日。南京海麒房地产开发有限公司注册资本为 2,000 万元人民币，发行人持股比例 100%。南京海麒房地产开发有限公司经营范围为房地产开发经营；物业管理；自有房屋租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2015 年 12 月 31 日，南京海麒房地产开发有限公司总资产 2,927,557,974.64 元，总负债 2,261,877,001.22 元，净资产 665,680,973.42 元。2015 年度，南京海麒房地产开发有限公司实现营业收入 4,853,402,491.00 元，净利润 685,172,289.98 元。截至 2016 年 3 月 31 日，南京海麒房地产开发有限公司总资产 2,339,968,789.88 元，总负债 1,645,229,390.66 元，净资产 694,739,399.22 元。2016 年度 1-3 月份，南京海麒房地产开发有限公司实现营业收入 60,081,717.00 元，净利润 -941,574.20 元。最近一期该公司净利润为负的主要原因是还未到收入结算时点。

8、长春海悦房地产开发有限公司

长春海悦房地产开发有限公司成立于 2010 年 3 月 1 日。长春海悦房地产开发有限公司注册资本为 2,000 万元人民币，发行人持股比例 100%。长春海悦房地产开发有限公司经营范围为房地产开发与经营（凭资质证经营）。

截至 2014 年 12 月 31 日，长春海悦房地产开发有限公司总资产 4,493,953,337.59 元，总负债 4,102,016,522.92 元，净资产 391,936,814.67 元。2014 年度，长春海悦房地产开发有限公司实现营业收入 454,668,100.00 元，净利润 122,880,346.27 元。截至 2015 年 12 月 31 日，长春海悦房地产开发有限公司总资产 4,846,691,097.51 元，总负债 4,086,197,264.24 元，净资产 760,493,833.27 元。2015 年度，长春海悦房地产开发有限公司实现营业收入 1,577,201,288.00 元，净利润 368,557,018.60 元。截至 2016 年 3 月 31 日，长春海悦房地产开发有限公司总资产 4,875,415,621.51 元，总负债 4,198,761,247.67 元，净资产 676,654,373.84 元。2016 年度 1-3 月份，长春海悦房地产开发有限公司实现营业收入 61,364,240.00 元，净利润-83,839,459.43 元。最近一期该公司净利润为负的主要原因是还未到收入结算时点。

9、北京中海金石房地产开发有限公司

北京中海金石房地产开发有限公司成立于 2013 年 2 月 16 日。北京中海金石房地产开发有限公司注册资本为 1,000 万元人民币，发行人持股比例为 100%。北京中海金石房地产开发有限公司经营范围为房地产开发；物业管理；销售自行开发的商品房；房地产咨询；出租办公用房；机动车公共停车场管理。（领取本执照后，应到住房城乡建设部取得行政许可。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）。

截至 2014 年 12 月 31 日，北京中海金石房地产开发有限公司总资产 8,244,387,942.61 元，总负债 7,953,938,489.25 元，净资产 290,449,453.36 元，2014 年度，北京中海金石房地产开发有限公司实现营业收入 1,526,143,592.00 元，净利润 284,449,637.84 元。截至 2015 年 12 月 31 日，北京中海金石房地产开发有限公司总资产 10,451,567,987.12 元，总负债 9,694,049,051.89 元，净资产 757,518,935.23 元，2015 年度，北京中海金石房地产开发有限公司实现营业收入 2,848,924,473.00 元，净利润 747,069,481.87 元。截至 2016 年 3 月 31 日，北京中海金石房地产开发有限公司总资产 8,470,782,029.32 元，总负债 7,715,309,953.88 元，净资产 755,472,075.44 元，2016 年度 1-3 月份，北京中海金石房地产开发有限公司实现营业收入 0 元，净利润-2,046,859.79 元。最近一期该公司收入为 0、

净利润为负的主要原因是还未到收入结算时点。

10、佛山中海环宇城房地产开发有限公司

佛山中海环宇城房地产开发有限公司成立于 2012 年 12 月 28 日。佛山中海环宇城房地产开发有限公司注册资本为 2,000 万人民币元，发行人持股比例为 100%。佛山中海环宇城房地产开发有限公司经营范围为房地产开发、经营，自有场地及物业租赁、物业管理、百货销售。

截至 2014 年 12 月 31 日，佛山中海环宇城房地产开发有限公司总资产 3,995,486,214.93 元，总负债 3,978,366,673.88 元，净资产 17,119,541.05 元，2014 年度，佛山中海环宇城房地产开发有限公司实现营业收入 68,882.00 元，净利润 -3,034,974.08 元。截至 2015 年 12 月 31 日，佛山中海环宇城房地产开发有限公司总资产 4,481,064,209.25 元，总负债 3,754,502,055.33 元，净资产 726,562,153.92 元，2015 年度，佛山中海环宇城房地产开发有限公司实现营业收入 4,759,379,086.85 元，净利润 709,442,612.87 元。其中，2014 年收入较少且净利润为负主要是因为 2014 年末大部分工程未到结利时点。截至 2016 年 3 月 31 日，佛山中海环宇城房地产开发有限公司总资产 4,654,521,159.02 元，总负债 3,929,042,785.79 元，净资产 725,478,373.23 元，2016 年度 1-3 月份，佛山中海环宇城房地产开发有限公司实现营业收入 20,167.00 元，净利润 -1,083,780.69 元。最近一期该公司净利润为负的主要原因是还未到收入结算时点。

（三）主要参股公司的基本情况

1、深圳中海信和地产开发有限公司

深圳中海信和地产开发有限公司成立于 2004 年 4 月 29 日。深圳中海信和地产开发有限公司注册资本为 25,000 万人民币，发行人持股比例为 50%。深圳中海信和地产开发有限公司经营范围为在深圳市福田区 B303-0041 号地块从事房地产开发与经营。

截至 2014 年 12 月 31 日，深圳中海信和地产开发有限公司总资产 400,100,869.26 元，总负债 5,997,213.77 元，净资产 394,103,655.49 元，2014 年度，深圳中海信和地产开发有限公司实现营业收入 0 元，净利润 1,495,732.56 元。

截至 2015 年 12 月 31 日，深圳中海信和地产开发有限公司总资产 423,230,112.80 元，总负债 11,286,005.24 元，净资产 411,944,107.56 元，2015 年度，深圳中海信和地产开发有限公司实现营业收入 0 元，净利润 17,840,452.07 元。截至 2016 年 3 月 31 日，深圳中海信和地产开发有限公司总资产 416,296,799.85 元，总负债 4,353,543.29 元，净资产 411,943,256.56 元，2016 年度 1-3 月份，深圳中海信和地产开发有限公司实现营业收入 0 元，净利润-851.00 元。最近一期该公司收入为 0、净利润为负的主要原因是还未到收入结算时点。

2、中海地产（杭州）有限公司

中海地产（杭州）有限公司成立于 2008 年 5 月 26 日。中海地产（杭州）有限公司注册资本为 1,000 万美元，发行人持股比例为 25.55%。中海地产（杭州）有限公司经营范围为杭政储出[2007]42 号地块普通房地产的开发、经营。

截至 2014 年 12 月 31 日，中海地产（杭州）有限公司总资产 2,321,486,638.76 元，总负债 1,330,102,341.93 元，净资产 991,384,296.83 元，2014 年度，中海地产（杭州）有限公司实现营业收入 64,997,485.00 元，净利润-2,120,110.98 元。截至 2015 年 12 月 31 日，中海地产（杭州）有限公司总资产 2,308,682,439.78 元，总负债 1,296,517,551.85 元，净资产 1,012,164,887.93 元，2015 年度，中海地产（杭州）有限公司实现营业收入 32,193,069.00 元，净利润 23,450,054.54 元。截至 2016 年 3 月 31 日，中海地产（杭州）有限公司总资产 2,291,345,104.76 元，总负债 1,279,456,031.77 元，净资产 1,011,889,072.99 元，2016 年度 1-3 月份，中海地产（杭州）有限公司实现营业收入-1,361,127.00 元，净利润-369,954.02 元。最近一期该公司收入及净利润为负的主要原因是还未到收入结算时点。

3、杭州中海雅戈尔房地产有限公司

杭州中海雅戈尔房地产有限公司成立于 2007 年 11 月 8 日。杭州中海雅戈尔房地产有限公司注册资本为 20,000 万人民币，发行人持股比例为 50.00%。杭州中海雅戈尔房地产有限公司经营范围为一般经营项目：普通住宅的开发、建设、物业管理。

截至 2014 年 12 月 31 日，杭州中海雅戈尔房地产有限公司总资产

606,267,387.25 元，总负债 133,066,806.27 元，净资产 473,200,580.98 元，2014 年度，杭州中海雅戈尔房地产有限公司实现营业收入 420,797,316.00 元，净利润 -48,167,029.45 元。截至 2015 年 12 月 31 日，杭州中海雅戈尔房地产有限公司总资产 356,076,374.90 元，总负债 36,421,720.52 元，净资产 319,654,654.38 元，2015 年度，杭州中海雅戈尔房地产有限公司实现营业收入 221,710,607.00 元，净利润 46,454,073.40 元。截至 2016 年 3 月 31 日，杭州中海雅戈尔房地产有限公司总资产 349,378,924.96 元，总负债 29,111,703.46 元，净资产 320,267,221.50 元，2016 年度 1-3 月份，杭州中海雅戈尔房地产有限公司实现营业收入 17,881,070.00 元，净利润 612,567.12 元。

4、苏州依湖置业有限公司

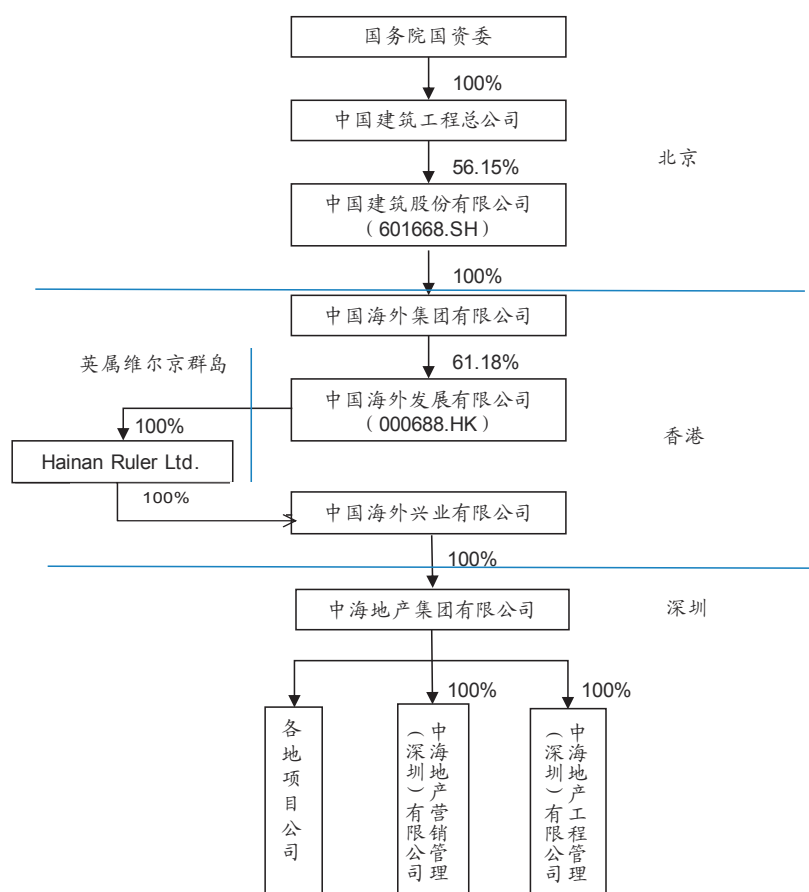
苏州依湖置业有限公司成立于 2013 年 9 月 11 日。苏州依湖置业有限公司注册资本为 5,000 万人民币，发行人持股比例为 50.00%。苏州依湖置业有限公司经营范围为一般经营项目：房地产开发与经营。

截至 2014 年 12 月 31 日，苏州依湖置业有限公司总资产 3,083,720,828.31 元，总负债 3,046,738,402.18 元，净资产 36,982,426.13 元，2014 年度，苏州依湖置业有限公司实现营业收入 0 元，净利润 -9,552,948.66 元。截至 2015 年 12 月 31 日，苏州依湖置业有限公司总资产 3,101,634,969.60 元，总负债 2,689,894,298.74 元，净资产 411,740,670.86 元，2015 年度，苏州依湖置业有限公司实现营业收入 2,154,531,001.00 元，净利润 378,494,594.48 元。截至 2016 年 3 月 31 日，苏州依湖置业有限公司总资产 2,490,011,259.95 元，总负债 2,017,497,770.42 元，净资产 472,513,489.53 元，2016 年度 1-3 月份，苏州依湖置业有限公司实现营业收入 488,711,039.00 元，净利润 93,338,175.67 元。

五、控股股东和实际控制人情况

截至本募集说明书签署日，中国海外兴业有限公司持有本公司 100% 的股权，为发行人的直接控股股东；中国海外发展有限公司间接持有中国海外兴业有限公司 100% 的股权，为发行人的间接控股股东。发行人实际控制人为国务院国有资产监督管理委员会。

截至本募集说明书签署日，本公司股权结构图如下：



(一) 控股股东

1、直接控股股东

中国海外兴业有限公司持有本公司 100% 股权，为本公司的直接控股股东。中海兴业成立于 1996 年 12 月 5 日，注册地为香港，注册资本 5000 万港元。中海兴业持有的主要资产为对发行人的长期股权投资。根据中海兴业未经审计的母公司财务报表，截至 2015 年 12 月 31 日，中海兴业资产总额 732.1 亿港元，负债总额 723.0 亿港元，所有者权益 9.1 亿港元，2015 年度营业收入 83.2 亿港元，净利润 80.1 亿港元。

2、间接控股股东

本公司间接股东为中国海外发展有限公司 (00688.HK)。中海发展于 1979 年 06 月 01 日成立，注册地为香港，公司英文名称为 China Overseas Land & Investment Ltd。注册地址为：香港皇后大道东 1 号太古广场三座 10 楼。中海发展拥有员工人数 5,266 人，董事局主席郝建民。中海发展及其附属公司主要从事地产发展、

物业投资、规划及建筑设计等业务，核心业务为房地产开发和销售。公司于 1992 年 08 月 20 日在香港联交所主板上市，截至 2015 年 12 月 31 日，公司总股本 98.6 亿股。中海发展于 2007 年 12 月 10 日正式获纳入为香港恒生指数成分股。国际三大信用评级机构穆迪、标准普尔、惠誉分别给予中海发展 Baa1/稳定、BBB+/稳定、A-/稳定的投资级评定，均为行业内最高评级。

根据经罗兵咸永道会计师事务所依照香港审计准则审计的中海发展 2015 年度报告，截至 2015 年 12 月 31 日，中海发展合并范围资产总额 4,272.37 亿港元，负债总额 2,306.24 亿港元，所有者权益 1,966.13 亿港元，营业收入 1,430.90 亿港元，净利润 333.12 亿港元。

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

（二）所属集团总部及实际控制人

1、所属集团总部

中国建筑工程总公司（以下简称中建总公司）正式组建于 1982 年，是我国专业化发展最久、市场化经营最早、一体化程度最高、全球排名第一的投资建设集团，也是我国建筑领域唯一一家由中央直接管理的国有重要骨干企业。目前，中建总公司主要以上市企业中国建筑股份有限公司（简称中建股份，股票代码 601668.SH）为平台开展经营管理活动。

近年来，在经济新常态环境下，中国建筑继续保持健康快速的发展势头，以优秀的经营业绩为国民经济健康发展和地方经济持续繁荣做出积极贡献。2015 年，中国建筑新签合同额约 1.7 万亿元（人民币，下同），营业收入约 8800 亿元，利润总额 477 亿元，在全部 110 家中央企业中营业收入排名第四位，利润总额排名第六位，位居 2015 年度《财富》“世界 500 强”第 37 位，是全球最大的投资建设集团。获得标普、穆迪、惠誉等国际三大评级机构信用评级 A 级，为全球建筑行业最高信用评级。

2、实际控制人

发行人实际控制人为国务院国有资产监督管理委员会。

六、董事、监事、高级管理人员的基本情况

（一）公司人员基本情况

人员类别	人数	比例
硕士及以上	793	19.63%
本科	2655	65.73%
大专	463	11.46%
中专及以下	128	3.17%
合计	4039	100.00%

（二）董事、监事、高级管理人员基本情况

截至本募集说明书签署日，公司董事、监事、高级管理人员的基本情况如下：

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	董大平	董事、副总裁	2002 年 09 月 16 日
3	罗亮	董事、副总裁兼总建筑师	2002 年 09 月 17 日
4	林晓峰	董事、副总裁	2003 年 04 月 10 日
5	张一	董事、副总裁	2005 年 01 月 06 日
6	阚洪波	董事、副总裁	2012 年 08 月 23 日
7	徐丰	监事	2013 年 04 月 07 日
8	陈烈	助理总裁	2014 年 02 月 27 日
9	刘显勇	助理总裁	2015 年 03 月 17 日
10	郭光辉	财务副总监	2015 年 03 月 17 日

（三）董事、监事、高级管理人员简历

1、郝建民

郝建民先生，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 29 年建筑及地产企业管理经验。

2、董大平

董大平先生，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 33 年企业人力资源管理及行政管理经验。

3、罗亮

罗亮先生，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 26 年建筑师经验。

4、林晓峰

林晓峰先生，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 28 年企业财务、会计的管理经验。

5、张一

张一先生，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 22 年的公共关系及投资策划管理经验。

6、阚洪波

阚洪波先生，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 26 年建筑工程管理经验。

7、徐丰

徐丰先生，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 17 年人力资源管理和企业管理经验。

8、陈烈

陈烈先生，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 22 年工程管理及企业管理经验。

9、刘显勇

刘显勇先生，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 21 年营销策划及企业管理经验。

10、郭光辉

郭光辉先生，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 21 年企业财务、会计的管理经验。

（四）董事、监事、高级管理人员兼职情况

本公司董事、监事与高级管理人员在股东方的兼职情况如下：

姓名	单位名称	职务
郝建民	中国海外兴业有限公司	董事长
	中国海外发展有限公司	执行董事、主席兼行政总裁
	中国海外集团有限公司	副董事长、总经理
董大平	中国海外发展有限公司	副总裁
罗亮	中国海外发展有限公司	执行董事、副总裁兼总建筑师
林晓峰	中国海外兴业有限公司	董事
	中国海外发展有限公司	副总裁
张一	中国海外发展有限公司	副总裁
阚洪波	中国海外发展有限公司	副总裁
徐丰	中国海外发展有限公司	人力资源部总经理
陈烈	中国海外发展有限公司	助理总裁
刘显勇	中国海外发展有限公司	助理总裁
郭光辉	中国海外发展有限公司	财务副总监

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

姓名	单位名称	职务
郝建民	广州新越房地产开发有限公司	董事长、法定代表人
	中海发展（深圳）有限公司	董事长、法定代表人
	中海投资控股（深圳）有限公司	董事长、法定代表人
张一	海墅房地产开发（杭州）有限公司	董事
	杭州世茂世盈房地产开发有限公司	董事
	云南中海城投房地产开发有限公司	董事长、法定代表人
	山东中海华创地产有限公司	董事
	冠泉置业（宁波）有限公司	董事长、法定代表人
	宁波中海和协置业发展有限公司	董事长、法定代表人
	上海中海海轩房地产有限公司	董事
	苏州中海雅戈尔房地产有限公司	董事长、法定代表人
	天津赢超房地产开发有限公司	董事
	重庆嘉江房地产开发有限公司	董事

姓名	单位名称	职务
	重庆嘉益房地产开发有限公司	董事
阚洪波	深圳市城端文化发展有限公司	董事长、法定代表人
	中海地产工程管理（深圳）有限公司	董事长、法定代表人
	中海（深圳）酒店管理有限公司	董事长、法定代表人
	中海地产商业发展（深圳）有限公司	董事长、法定代表人
	重庆中工建设有限公司	董事长、法定代表人
	鹤山天山金属材料制品有限公司	董事长、法定代表人
刘显勇	广州新越房地产开发有限公司	董事、总经理
	广州瑾熙房地产投资咨询有限公司	总经理
	广州江东房地产开发有限公司	董事、总经理
郭光辉	鹤山天山金属材料制品有限公司	董事

（五）董事、监事及高级管理人员持有公司股权和债券情况

1、直接持股情况

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

2、间接持股情况

中海发展间接持有本公司 100%股权，根据中海发展 2015 年经审计年度报告，本公司董事、监事及高级管理人员持有中海发展股权的情况如下：

姓名	中海发展任职情况	持股数量	持股比例
郝建民	主席兼行政总裁	3,353,172 股	0.034%
阚洪波	执行董事兼副总裁	696,800 股	0.007%
董大平	副总裁	34,353 股	0.000%
林晓峰	副总裁	1,271,825 股	0.013%
张一	副总裁	1,095 股	0.000%

3、持有债券情况

发行人董事、监事和高级管理人员未持有本公司债券。

七、公司的主营业务基本情况

（一）房地产行业情况概述

1、行业基本情况

房地产行业是一个具有高度综合性和关联性的行业，其产业链较长、产业关联度较大，是国民经济的重要支柱。近十年以来，我国房地产业发展迅速，对 GDP 增长贡献率稳步上升。国家统计局的统计数字显示，2014 年房地产行业对 GDP 的贡献率达到 12.6%。房地产投资是固定资产投资中的重要组成部分，除 2009 年因经济危机略低以外，近十年房地产业投资额占我国城镇固定资产投资总额的比例均达到 20%以上。2009 年至 2015 年，房地产业投资额年均复合增长率为 17.62%，远高于 GDP 增长速度和其它大部分行业的投资增速。

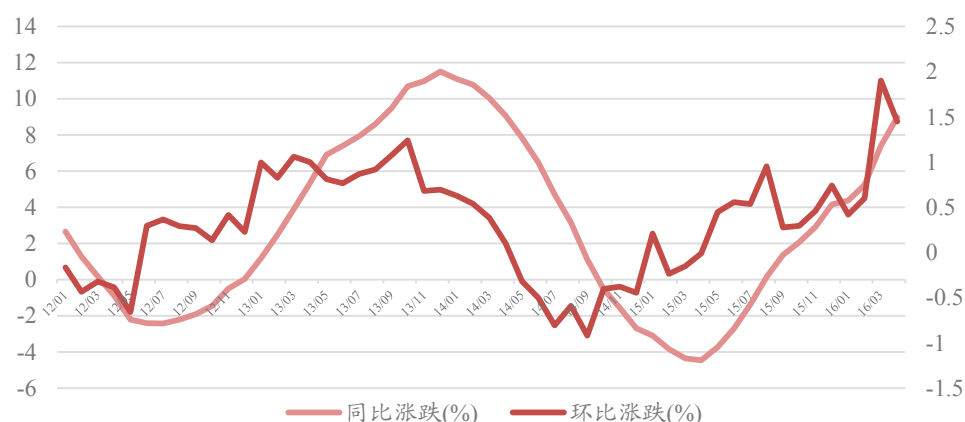
2010 年开始，为了遏制部分城市房价的过快上涨，抑制投资投机性购房需求，中央政府陆续出台“国十一条”、“国十条”、“新国八条”等一系列政策，从信贷、土地、税收、限购、利率、存款准备金率等多方面着手深化行业调控。2013 年，国务院常务会议又确定了五项加强房地产市场调控的政策措施，再次重申坚持执行以限购、限贷为核心的调控政策，坚决打击投资投机性购房。

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

2015 年以来，在各地购房政策调整、放宽公积金购房和降息降准政策影响下，房地产低迷的迹象开始出现逆转，商品房销售面积从 4 月份开始超过去年同期，房价环比下降的城市数至 2016 年 4 月份已经降至 25 个，一二线城市房地产市场回暖的迹象尤其明显，根据中国房地产指数系统百城价格指数对 100 个城市新建住宅的全样本调查数据，2016 年 4 月，全国 100 个城市（新建）住宅平均价格为 11,467.00 元/平方米，环比由跌转涨，上涨 1.45%；同比持续上涨，达 8.98%。北京、上海等一线城市住宅均价为 35,860.50 元/平方米，环比上涨 1.88%，同比

上涨 26.36%。

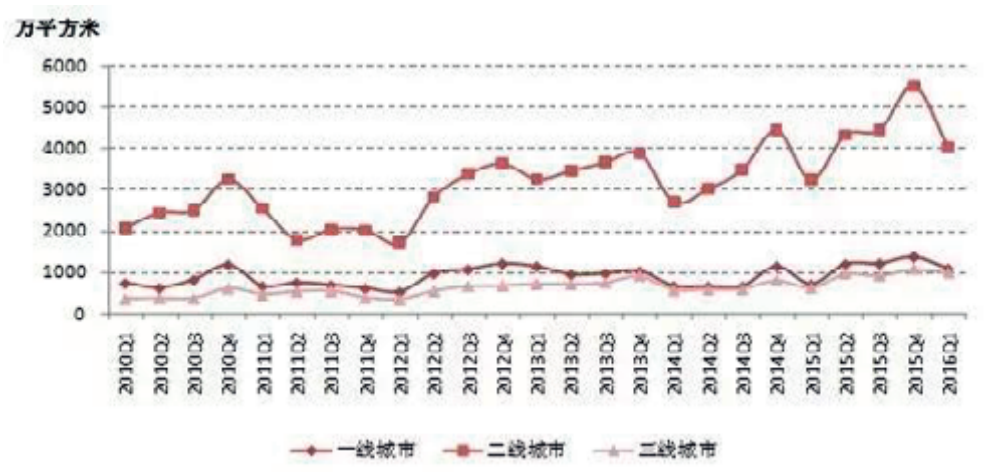
图：2012 年 1 月-2016 年 4 月百城价格指数



数据来源：中国房地产指数系统百城价格指数

从成交量来看，2015 年 5 月开始各级城市成交量持续回暖，其中一线及二三线城市周均成交量同环比均呈现大幅增长趋势。具体来看，一线城市周均成交量同比增幅超九成，环比增幅近三成，其中深圳同环比增幅最高。二三线城市周均成交量同环比均呈现两位数增幅，代表城市中绝大多数城市呈现同环比双增长趋势。从全年累计同比来看，一线城市累计增幅约四成，二三城市累计增幅不及一成。5 月中央及地方继续出台鼓励措施，央行年内再次降息为楼市回暖再增动力，在一系列政策支持下，我国房地产市场成交量持续回暖。2015 年 12 月中央经济工作会议强调要“化解房地产库存”，提出消化去库存的五大措施。在各方政策的影响下，全国一线城市、部分二线城市房地产市场出现上涨趋势，全国的商品房销售面积增速也上升。

图：2010 年 1 月-2016 年 1 月各类城市商品住宅成交量变化



数据来源：CREIS 中指数据、fdc.soufun.com（注：30 个典型城市分别为：北京、上海、广州、深圳、沈阳、济南、南京、杭州、福州、海口、长春、太原、郑州、合肥、武汉、南昌、成都、西安、兰州、西宁、南宁、烟台、连云港、徐州、泉州、东莞、惠州、三亚、洛阳、九江。其中，一线城市 4 个、二线城市 17 个、三线城市 9 个。）

2、行业发展趋势

（1）房地产市场由高速增长时期进入平稳增长的新常态

1998 年以来，城镇化进程不断推进，宏观经济快速增长，城镇人口持续增加，居民收入及储蓄水平上升，诸多利好因素促进房地产市场供需两旺，总体呈现高速增长态势。2013 年，全国商品房销售面积超过 13 亿平方米，新开工面积突破 20 亿平方米，相比 1998 年分别增长 9.7 和 8.9 倍；商品房销售额突破 8 万亿元，相比 1998 年增长超 30 倍。分阶段来看，1998-2004 年销售面积复合增速为 21.0%，2005-2010 年放缓至 13.6%，2011-2013 年已降至 10% 以下。2014 年房地产开工、投资、销售等各项指标同比增速明显趋缓。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。

3、发行人面临的主要竞争状况

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

2015 年，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，房地产市场情况出现向上趋势。在此背景下，房地产百强企业凭借较强的综合实力和突出的品牌优势，依然有较好的业绩表现。2015 年百强房企的销售金额达 34,954.6 亿元，面积达 31,940.5 亿元，同比分别增长 21.3%及 18.7%。TOP10 房

企入榜门槛为 725 亿元，同比增长 10%；TOP20 房企金额门槛 358 亿元，同比增长 24%；TOP50 房企金额门槛达到 196 亿元，同比增长 27%；TOP100 房企的入榜门槛为 104 亿元，同比增长 48%。近年来，房地产市场行业出现一定的起伏，但行业逐步迈入平稳发展新常态、市场竞争也更趋激烈，在此背景下市场份额更加集中于领先梯队的房地产企业。

2004 年至 2015 年，中海地产品牌已连续十二年被评为“中国房地产行业领导公司品牌”，品牌价值达人民币 397.59 亿元；连续十二年获《经济观察报》中国蓝筹地产企业榜首；2015 年，获中国房地产研究会、中国房地产业协会、中国房地产测评中心评测“中国房地产品牌价值测评 50 强第一名”。

4、发行人经营方针及战略

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，中海地产在轮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”为矢志不渝的定位与追求，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，增添了社区生活趣味。
第三代精品	本世纪初：住宅开发注重概念策划与户型创新，率先在户内融入户外概念，并把社区园林景观环境转变为有文化主题的场景。
第四代精品	2005 年之后：以“技术领先”与“人文归属”为基本理念，通过创新实现全方位超越，推动住宅建造在人与建筑、人与社会和谐相融方面的实践。
第五代精品	近几年：以建设低碳、环保、健康适用的人居环境为宗旨，创新实践第五代精品，推动中国房地产行业走可持续发展之路。

随着市场的变迁发展，中海地产始终能够认清市场现状、洞悉市场未来，并积极地探索和调整自身经营方针和管理理念，顺应多变的市场环境。在我国经济步入由高速增长转为中高速增长的“新常态”时期，经济增长方式从传统的依赖劳

动力和资本投入的粗放式增长，转向改革创新、产业优化升级的增长方式。在“新常态”的大环境下，我国房地产业遭遇了市场大幅震荡，大型房地产开发商均在高调酝酿转型。面对行业困境，中海地产积极探索结构调整，创新发展，实施了以“小总部、大区域、属地化管理、专业化运营”为核心的新管控运营模式，确立了城市经营的战略举措，实现了规模与效益的逆势增长，是我国房地产行业屈指可数的成功跨越多轮经济与行业周期的龙头房企。

在“小总部、大区域、属地化管理、专业化运营”为核心的纵向一体化管理变革中，公司专门成立了营销公司—中海地产营销管理（深圳）有限公司，负责中海发展全国房地产销售的策划和管理工作；工程公司—中海地产工程管理（深圳）有限公司，负责中海发展在全国范围内（不含港珠澳地区）地产项目的工程建设管理工作。公司业务的垂直化、专业化、精细化管理改进，大幅提升了房地产投资、设计、施工、销售等全业务链的专业管理能力和价值创造能力。此“一产一销”双引擎模式，加速推动了中海地产各项业务不断发展，提升了公司核心竞争力。

在过去十年，依靠公司不懈努力，受益于经济高速发展的红利，借力行业发展黄金期，公司完成了持续快速发展的目标，“十二五”期间受宏观调控影响尽管市场跌宕起伏，但仍然实现了净利润年均 20%以上复式增长业绩，2016 年到 2020 年“十三五”规划期间，公司将继续在一二线城市积极吸纳土地，担当行业领跑者，持续发展开创新局面，力争在 2020 年实现净资产翻一番至 1,000 亿人民币，并持续实现有质量的业绩增长，实现国有资产的保值增值。

5、发行人的竞争优势

（1）股东背景强大，品牌影响力卓越

发行人的控股股东中海发展（00688.HK），是中国最大建筑企业---中国建筑工程总公司在香港设立的控股子公司，1979 年在香港注册成立，以 100 万港元在香港艰苦创业，以 1984 年香港前途明朗为契机，积极慎重涉足香港房地产业。1992 年，中海发展在香港联交所上市，获得了充足资金，公司业务实现跨越式发展。1996 年，作为唯一的中资公司，跻身香港二十大市值地产上市公司，列第 14 位。1998-2001 年，中海发展顺应中国内地住宅商品化改革趋势，逐步将地

产业务的重心向内地转移。2002 年至今中海发展进入高速发展阶段，实现了向全国性地产商的转型，并逐步成长为中国房地产行业领军企业。2007 年中海发展被纳入香港恒生指数成分股，2010 年被纳入恒生可持续发展指数成分股。中海发展自成立以来，在我国房地产行业已经耕耘三十余年，可谓与我国房地产市场一同成长发展。中海发展凭借锐意进取的精神和科学严谨的管理，一直致力于专业化与规模化发展，目前房地产开发业务覆盖中国内地包括北京、上海、深圳、广州、杭州、沈阳、重庆、长春、长沙、成都、大连、佛山、福州、哈尔滨、济南、昆明、南昌、南京、宁波、苏州、青岛、太原、天津、武汉、无锡、西安、厦门、烟台、郑州、中山、珠海等四十多个主要的大中型城市以及香港、澳门、伦敦等地区。发行人作为中海发展在内地房地产业务的实际管理平台和最大的房地产业务经营主体，经过多年的坚定实践和发展开拓，已经在国内各大主要城市的房地产市场积淀了卓越的品牌影响力，成功塑造了跨地域、高品质的全国性地产品牌形象。2004 年至 2015 年，中海地产品牌已连续十二年被评为“中国房地产行业领导公司品牌”，品牌价值达人民币 397.59 亿元；连续十二年获《经济观察报》中国蓝筹地产企业榜首；2015 年，获中国房地产研究会、中国房地产业协会、中国房地产测评中心评测“中国房地产品牌价值测评 50 强第一名”；同年获《每日经济新闻》中国价值地产总评榜：年度价值地产企业、年度企业公民，《中国房地产报》中国品牌房企市值百强榜第一名，《环球企业家》中国最佳表现公司 BEST50；2015 年，获《亚洲周刊》颁发的“全国华商 1000-最大房地产企业大奖”等。

（2）管理团队专业，项目经验丰富

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

（3）土地储备充足，项目分布均衡

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

（4）成本控制力强，期间费用低

发行人开发的项目产品配置合理准确，每个项目均有战略管控委员会严格审议成本控制水平，并进行动态监督管控，确保成本控制在合理水平。此外，公司具备有效的费用预算、跟踪和控制标准，销售费用、管理费用和财务费用长期控制在较低水平。公司 2013 年至 2015 年的期间费用占营业收入比重仅为 2.95%、3.42%和 2.71%，费用和成本控制能力在同行业中具有较强的领先优势。

（5）财务稳健，管理有序

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

公司实施总部集中资金管理权和融资权的方针。一方面，公司实施资金集中统一管理，项目公司的账面资金除了供满足日常经营需要的部分，其余均需根据总部的安排进行资金调配和归集；另一方面，中海地产将融资权集中于总部，与中国银行、建设银行、农业银行、工商银行及招商银行等均签订了战略合作协议，项目开发贷款实施“总对总”授信。截至 2015 年末，公司获得金融机构授信额度合计 518 亿元，未使用额度 437.16 亿元。公司的深圳总部作为资金管理中心，不但能为公司的战略投资和规模扩张提供充分的财务保障，还能通过“总对总”贷款模式降低财务成本，避免财务风险。

（6）质量管理严格，项目品质领先

中海地产以行业领先的工程技术水准，在产品背后的规划设计、建筑施工、

材料采购、开发管理、现场管理、配套建设、品质监控等环节，践行“过程精品、楼楼精品”的精益生产理念，追求“安全、环保、质量、工期、成本”五大要素的和谐统一，为客户提供主流精品物业。截至 2015 年，中海地产获詹天佑大奖累计达 53 项（金奖 31 项、单项奖 22 项），中国建筑工程鲁班奖 7 项，国际地产奖 12 项，项目品质持续保持领先。

（7）重视客户反馈，服务理念到位

中海地产视客户为公司实现可持续发展的根基、产品创新的动力之源。公司实行从项目定位、设计、施工、销售、入伙到后期物业服务的全过程客户服务理念。中海地产秉持以客户角度检视房地产开发运营的整个业务环节，高度重视客户反馈的建议与意见，并将地区公司客户满意度指标考核列入其绩效考核范畴，从客户利益出发，持续改进产品和服务。

（二）公司的经营范围及主营业务

本公司的经营范围为：对外资向内地各省市投资的建设项目进行总承包，承担项目组织和施工管理业务，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。

目前，公司主营业务收入主要来自房地产开发、物业出租和承包工程，其中，房地产开发占据最大比重，2013 年至 2015 年度及 2016 年 1-3 月份，公司房地产开发收入占主营业务收入的比例分别为 98.08%、98.76%、98.05%和 97.38%。

截至 2016 年 3 月末，本公司及控股子公司主要在建拟建、储备项目的基本情况如下：

1、主要在建项目

单位：万平方米

项目名称	项目地点	开工时间	预计竣工时间	土地面积	总建筑面积	已竣工面积
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
金沙里	佛山市	2014 年 2 月	2016 年 6 月	6.7	32	10.4
西樵听音湖	佛山市	2016 年 1 月	2017 年 6 月	6.7	17	

项目名称	项目地点	开工时间	预计竣工时间	土地面积	总建筑面积	已竣工面积
寰宇天下	福州市	2014 年 8 月	2017 年 6 月	17.4	71.6	-
誉品花园四期	广州市	2012 年 10 月	2016 年 6 月	19.0	58.8	53.4
御道路一号 40#地块	杭州市	2013 年 12 月	2016 年 6 月	2.9	13	-
御道路一号 42#地块	杭州市	2013 年 8 月	2016 年 6 月	2.6	14	-
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	9.5	-
国际社区	济南市	2015 年 12 月	2017 年 12 月	167.9	243.9	187.8
华山项目	济南市	2014 年 9 月	2018 年 6 月	160.3	412.1	34.5
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	37.7	-
和平之门一期	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	67.1	41.5
中海城三期	沈阳市	2012 年 5 月	2019 年 6 月	23.1	58	32.7
中海城五期	沈阳市	2015 年 10 月	2020 年 6 月	43.5	116	-
寰宇天下三期	沈阳市	2013 年 10 月	2016 年 6 月	22.7	78	66.2
中海康城二期	沈阳市	2014 年 6 月	2017 年 12 月	9.5	25	-
凤凰熙岸	苏州市	2013 年 6 月	2016 年 6 月	13.4	42.6	35.6
珑湾锦园	苏州市	2016 年 3 月	2017 年 12 月	9.3	35.2	
中海大厦	天津市	2010 年 3 月	2018 年 9 月	1.0	17	-
八里台	天津市	2013 年 10 月	2016 年 9 月	8.8	26.1	24.5
凤凰璟园	无锡市	2014 年 3 月	2018 年 12 月	18.6	64.6	-
海悦花园 (中海珑玺)	无锡市	2014 年 8 月	2018 年 12 月	13.6	38.4	-
国际社区	烟台市	2014 年 4 月	2019 年 12 月	45.1	137.8	21.3
国际社区	长春市	2013 年 8 月	2016 年 6 月	50	103.6	101.9
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、二期	长春市	2014 年 5 月	2017 年 3 月	46.6	96.7	28.3
中海兰庭	长春市	2012 年 7 月	2016 年 6 月	19.1	56.7	45.3
净月华庭	长春市	2014 年 3 月	2016 年 12 月	10.9	31.5	19.1
国际社区	南京市	2013 年 8 月	2016 年 12 月	19.0	59	46.7
万锦熙岸	南京市	2011 年 12 月	2016 年 6 月	15.7	39.8	35.3
锦城	深圳市	2014 年 3 月	2016 年 9 月	5.2	35.4	14.0
中海天钻	深圳市	2015 年 9 月	2017 年 11 月	4.7	25.9	

项目名称	项目地点	开工时间	预计竣工时间	土地面积	总建筑面积	已竣工面积
中海花园	西安市	2015 年 7 月	2017 年 6 月	8.4	26.3	-
寰宇天下	宁波市	2014 年 12 月	2016 年 9 月	8.9	24.5	9
阳光玫瑰园	宁波市	2014 年 4 月	2016 年 6 月	12.3	25.7	-
万锦熙岸	厦门市	2015 年 5 月	2016 年 12 月	4.4	14.1	-
大连天赋山	大连市	2014 年 1 月	2017 年 6 月	10	18.4	10.6

注：项目名称为公司内部管理名称

截至 2016 年 3 月末，公司主要在建项目土地面积合计 886.6 万平方米，总建筑面积达 2,339.8 万平方米。公司项目主要分布在上海、深圳、广州、沈阳、天津、无锡、长春、南京、宁波、佛山、福州、大连、济南、烟台、武汉等国内经济较为发达的一线和二线城市。

2、主要拟建项目：

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
禅西项目	佛山市	2016 年 4 月	2017 年 12 月	9.0	29.0
和平之门四期	沈阳市	2016 年 6 月	2021 年 12 月	18.5	74.2
康城三期	沈阳市	2017 年 4 月	2019 年 12 月	7.3	15.6
寰宇天下三期	长春市	2016 年 8 月	2018 年 12 月	16.0	29.7
御锦公馆	南昌市	2016 年 5 月	2017 年 11 月	2.1	6.5
北辛安项目	北京市	2016 年 6 月	2019 年 12 月	28.95	141.4
即墨王村新城项目	青岛市	2016 年 10 月	2019 年 12 月	87.2	110.7
武侯区中海熙苑	成都市	2016 年 6 月	2017 年 12 月	4	16.5

注：项目名称为公司内部管理名称

截至 2016 年 3 月末，公司主要拟建项目总土地面积 173.05 万平方米，总建筑面积 423.6 万平方米，主要分布于北京、杭州、济南、青岛、沈阳、长春、西安、昆明、厦门等国内较发达城市。

3、土地储备情况

单位：万平方米

位置	建筑面积	可售面积
北京市	184.0	136.8
成都市	16.1	11.7

位置	建筑面积	可售面积
大连市	8.6	6.5
佛山市	115.5	80.1
福州市	71.6	60.2
广州市	4.9	3.7
杭州市	51.2	27.3
济南市	527.0	413.9
昆明市	69.0	49.1
南昌市	6.4	5.1
南京市	12.3	9.8
宁波市	48.0	36.4
青岛市	110.7	90.5
厦门市	14.9	10.6
上海市	18.5	13.0
深圳市	48.1	19.7
沈阳市	380.0	319.2
苏州市	41.8	30.4
天津市	22.3	3.5
无锡市	100.6	75.8
西安市	26.1	18.3
烟台市	53.5	43.9
长春市	165.1	127.1
合计	2,096.2	1,592.6

截至 2016 年 3 月末，公司土地储备建筑面积共计 2,096.2 万平方米，可售面积合计达 1,592.6 万平方米。按建筑面积总量排序，土地储备分布前十位的城市分别是济南、沈阳、北京、长春、佛山、青岛、无锡、福州、昆明、烟台，均为国民经济较高，发展潜力较大的一二线城市。

（三）公司主要产品或服务上下游产业链情况

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

1、公司主要供应商情况

2016 年 1-3 月份公司前五大供应商情况

序号	供应商名称	金额（万元）	占采购金额的比例
1	供应商一	22,185	2.90%
2	供应商二	21,973	2.87%
3	供应商三	20,628	2.70%
4	供应商四	15,416	2.01%
5	供应商五	15,331	2.00%
合计		95,533	12.48%

2015 年度公司前五大供应商情况

序号	供应商名称	金额（万元）	占采购金额的比例
1	供应商一	161,725	3.44%
2	供应商二	80,092	1.70%
3	供应商三	57,366	1.22%
4	供应商四	55,527	1.18%
5	供应商五	48,153	1.02%
合计		402,862.87	8.56%

2014 年度公司前五大供应商情况

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

2013 年度公司前五大供应商情况

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

2、公司主要客户情况

2016 年 1-3 月份公司前五大客户情况

序号	客户名称	收入（万元）	占营业收入比例
1	客户一	12,004.00	1.20%
2	客户二	9,172.00	0.92%
3	客户三	8,793.00	0.88%
4	客户四	4,300.00	0.43%
5	客户五	4,060.00	0.41%
合计		38,329.00	3.84%

2015 年度公司前五大客户情况

序号	客户名称	收入（万元）	占营业收入比例
1	客户一	11,751.13	0.16%
2	客户二	8,466.30	0.12%
3	客户三	7,800.00	0.11%
4	客户四	5,775.01	0.08%
5	客户五	5,179.87	0.07%
合计		38,972.31	0.54%

2014 年度公司前五大客户情况

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

2013 年度公司前五大客户情况

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

(四) 发行人的房地产开发资质

发行人具备中华人民共和国住房和城乡建设部颁发的《中华人民共和国房地产开发企业资质证书》，证书编号：建开企[2003]397 号，资质等级为一级，批准从事房地产开发经营业务时间为 1988 年 9 月 8 日¹。

（五）公司最近三年及一期主营业务收入构成

1、主营业务收入和成本的构成情况

最近三年及一期公司主营业务收入分产品构成情况

单位：千元

项目	2016 年 1-3 月		2015 年度		2014 年度		2013 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房产开发	9,633,471	97.38%	70,541,432	98.05%	48,883,902	98.76%	32,596,271	98.08%
物业出租	172,684	1.75%	614,832	0.85%	560,071	1.13%	412,821	1.24%
承包工程	98,861	1.00%	870,327	1.21%	306,598	0.62%	567,726	1.71%
减：合并抵消	12,261	0.12%	80,852	-0.11%	252,569	-0.51%	344,069	-1.03%
合计	9,892,755	100.00%	71,945,739	100.00%	49,498,001	100.00%	33,232,749	100.00%

最近三年及一期公司主营业务成本分产品构成情况

单位：千元

项目	2016 年 1-3 月		2015 年度		2014 年度		2013 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房产开发	7,558,345	98.76%	46,322,693	98.45%	32,072,337	99.91%	22,140,344	98.88%
物业出租	9,803	0.13%	98,686	0.21%	24,297	0.08%	27,002	0.12%
承包工程	97,468	1.27%	710,372	1.51%	257,290	0.80%	567,542	2.53%
减：合并抵消	12,261	0.16%	80,852	-0.17%	252,569	-0.79%	344,069	-1.53%
合计	7,653,355	100.00%	47,050,899	100.00%	32,101,355	100.00%	22,390,818	100.00%

近年来，公司营业收入持续快速增长，最近三年及一期，公司主营业务收入分别为 332.33 亿元、494.98 亿元、719.46 亿元和 98.93 亿元，最近三年平均年增长率达到 47.14%。其中，房地产开发收入占比最大，最近三年及一期，房地产开发收入分别达到 325.96 亿元、488.84 亿元、705.41 亿元和 96.33 亿元，占比分别为 98.08%、98.76%、98.05%和 97.38%。公司主营业务收入的持续快速增长，主要是源于结转收入面积的不不断提高。

¹ 该资质截至 2015 年 12 月 31 日已经过期，目前正在办理续期手续。

2、公司最近三年及一期毛利率情况

单位：千元

项目	2016 年 1-3 月		2015 年度		2014 年度		2013 年度	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
房产开发	2,075,126	21.54%	24,218,739	34.33%	16,811,564	34.39%	10,455,928	32.08%
物业出租	162,881	94.32%	516,146	83.95%	535,774	95.66%	385,819	93.46%
承包工程	1,393	1.41%	159,955	18.38%	49,309	16.08%	184	0.03%
合计	2,239,400	22.64%	24,894,840	34.60%	17,396,647	35.15%	10,841,930	32.62%

最近三年及一期，公司主营业务毛利润分别为 108.42 亿元、173.97 亿元、248.95 亿元和 22.39 亿元，毛利率相对持续稳定，分别为 32.62%、35.15%、34.60% 和 22.64%。其中，公司核心业务房产开发板块的毛利润分别为 104.56 亿元、168.12 亿元、242.19 亿元和 20.75 亿元，毛利率分别是 32.08%、34.39%、34.33% 和 21.54%。公司开发的房地产项目盈利能力较强，且在最近三个完整会计年度中持续稳定。

(六) 公司最近三年及一期房地产开发情况

1、项目开工、竣工、在建情况

项目	2016 年 1-3 月	2015 年	2014 年	2013 年
新开工项目数（个）	4	26	28	26
新开工面积（万平方米）	63.5	438.4	635.4	621.8
竣工项目数（个）	-	34	22	19
竣工面积（万平方米）	-	656.6	637.8	287.2
期末在建项目数（个）	41	40	48	51
期末在建面积（万平方米）	1,139	1,075.5	1,293.70	1,296.10

2、销售情况

项目	2016 年 1-3 月	2015 年	2014 年	2013 年
达预售项目（个）	69	68	63	55
签约销售面积（万平方米）	88	563.9	458.2	388.5
签约销售金额（万元）	1,207,172	6,512,743	5,634,888	5,235,224
签约销售均价（万元/平方米）	1.38	1.15	1.23	1.35
结转收入面积（万平方米）	62	570.09	406.52	301.20
结转收入（万元）	698,424	7,012,157	4,886,020	3,323,275

3、最近三年土地购置情况及未来三年土地购置规划

单位：万平方米；万元

	土地购置面积	对应建筑面积	用途	购地支出	期末土地储备
2013 年	304.6	922.7	房地产开发	3,422,938	2,393.9
2014 年	191.8	451.2	房地产开发	1,355,328	2,207.2
2015 年	102.0	398.5	房地产开发	2,506,295	1,949.1
2016 年预测	230	740.4	房地产开发	1,700,000	2,450.0
2017 年预测	250	801.3	房地产开发	1,800,000	2,550.0
2018 年预测	260	841.2	房地产开发	1,850,000	2,600.0

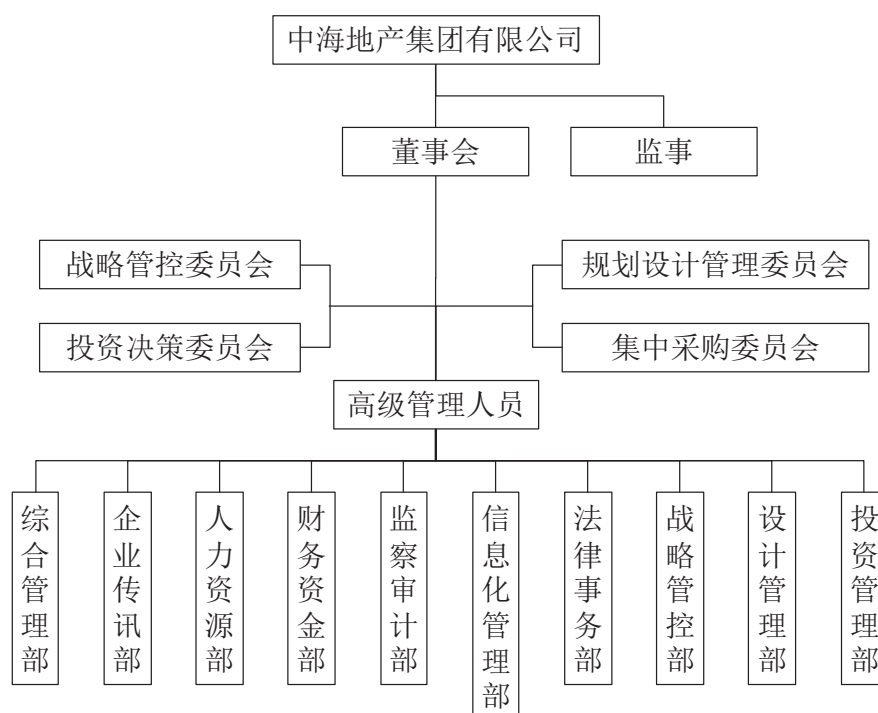
2013 年至 2015 年，尽管国内宏观经济运行和房地产调控政策起伏多变，但公司通过不断积极地调整经营策略，拓宽融资渠道，严控项目风险，完善项目的区域分布和产品结构，提升公司的环境适应性和可持续发展能力。最近三年及一期，公司新开工项目个数分别为 26 个、28 个、26 个和 4 个，新开工面积分别达到 621.8 万平方米、635.4 万平方米、438.4 万平方米和 63.5 万平方米。每年竣工项目个数分别为 19 个、22 个、34 个和 0，竣工面积分别为 287.2 万平方米、637.8 万平方米、656.6 万平方米和 0。每年签约销售金额分别为 523.52 亿元、563.49 亿元、651.27 亿元和 120.72 亿元，结转收入面积分别为 301.20 万平方米、406.52 万平方米、570.09 平方米和 43.00 万平方米，相应的结转收入为 332.33 亿元、488.60 亿元、701.22 亿元和 58.17 亿元。最近三个完整会计年度中，公司新开工规模、竣工规模、销售金额、结转收入面积及结转收入金额等核心经营数据均呈现逐年递增，快速发展的态势。

土地购置方面，公司最近三年土地购置面积分别为 304.6 万平方米、191.8 万平方米和 102.0 万平方米。未来三年土地购置预测分别为 230 万平方米、250 万平方米和 260 万平方米。土地购置情况与市场环境和行业发展基本保持一致，体现公司经营拿地策略与市场周期变化的高度适应性。

八、发行人的法人治理结构及相关机构最近三年及一期的运行情况

（一）发行人的法人治理结构

公司的组织结构图如下：



1、公司治理结构

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

（1）股东决议

公司股东决定公司的重大事项，依照公司法和公司章程规定，通过股东决议行使下列职权：1）决定公司的经营方针和投资计划；2）选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；3）审议批准董事会的报告；4）审议批准监事会或者监事的报告；5）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；6）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；7）对公司增加、减少或者转让注册资本作出决议；8）对发行公司债券作出决议；9）对公司合并、分立、延期、解散、清算或者变更公司形式作出决议；10）修改公司章程；11）其他应由股东决议的重大事宜。

（2）董事会

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

（3）监事

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

（4）战略管控委员会

负责监督各子公司于土地获取后一个月内向该委员会上报项目定位发展策略报告；负责审议地区公司提交的项目定位发展策略报告，就项目整体与分期发展进度、销售进度、资金回笼进度、成本控制水平、整体与分期开发的盈利水平等内容形成决议，作为该项目发展的强制性指导纲要；负责对子公司在项目发展中执行该项目定位发展策略审议决议的情况进行监督。

（5）投资决策委员会

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

（6）规划设计管理委员会

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

（7）集中采购委员会

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

2、公司内部机构设置

综合管理部：负责行政事务管理。

企业传讯部：负责资本市场相关对接工作、公共关系管理、品牌管理。

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

财务资金部：负责公司中长期发展战略研究与规划；财务管理；资金管理；项目成本管理；财务风险管理。

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

信息化管理部：负责信息化规划；信息化系统开发与维护；信息化基础设施

建设与维护。

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

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

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

投资管理部：负责房地产行业发展状况研究；内地投资规划与研究；内地投资项目管理。

（二）最近三年及一期的运行情况

在最近三年及一期内，上述机构均能够按照《公司法》、公司章程及相关制度的规定履行相关职能，运行情况良好。

九、发行人最近三年及一期内违法违规及受处罚的情况说明及董事、监事、高级管理人员任职资格情况。

发行人严格按照《公司法》、相关法律法规及《公司章程》的规定规范运作、依法经营。发行人在最近三年及一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。

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

十、发行人独立运营情况

中海发展（00688.HK）是本公司间接控股股东，为香港联交所上市公司。

本次发行公司债主体中海地产为中海发展的境内子公司。截至 2016 年 3 月末，中海发展有多家从事房地产开发业务的子公司未包含在本次发行主体子公司范围内，发行人为中海发展在境内最大的房地产经营主体，发行人的业务、资产规模在中海发展的占比具有绝对优势，最近一年末发行人资产总额占中海发展资产总额比例为 44.68%。本公司作为中海发展最大的境内子公司，与控股股东在业务、资产、人员、财务、机构等方面的独立性良好。

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

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

截至 2015 年末发行人的关联方及报告期关联交易情况如下：

（一）控股股东有关信息

控股股东名称	注册地	注册资本 (港币)	对本公司持股比例 (%)	对本公司表决权比例 (%)
中国海外兴业有限公司	香港	5,000 万	100	100

（二）本公司的子公司情况

详见本节“四、公司重要对外权益投资情况”部分内容。

（三）本公司的参股公司情况

详见本节“四、公司重要对外权益投资情况”部分内容。

（四）本公司的其他关联方

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
中国海外发展有限公司	同受同一最终控制方控制
重庆嘉益房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
重庆嘉江房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
重庆丰盈房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
中建一局集团建设发展有限公司	同受同一最终控制方控制
中建一局集团第五建筑有限公司	同受同一最终控制方控制
中建一局集团安装工程有限公司	同受同一最终控制方控制
中建一局华江建设有限公司	同受同一最终控制方控制
中建五局建筑装饰有限公司	同受同一最终控制方控制
中建四局第三建筑工程有限公司	同受同一最终控制方控制
中建四局安装工程有限公司	同受同一最终控制方控制
中建三局装饰有限公司	同受同一最终控制方控制
中建三局建设工程股份有限公司	同受同一最终控制方控制
中建三局集团有限公司	同受同一最终控制方控制
中建三局第一建设工程有限责任公司	同受同一最终控制方控制
中建三局第三建设工程有限责任公司	同受同一最终控制方控制
中建三局第二建设工程有限责任公司	同受同一最终控制方控制
中建七局第三建筑有限公司	同受同一最终控制方控制
中建六局土木工程有限公司	同受同一最终控制方控制
中建六局第三建设工程有限公司	同受同一最终控制方控制
中建海峡建设发展有限公司	同受同一最终控制方控制
中建工业设备安装有限公司	同受同一最终控制方控制
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

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
中海监理有限公司	同受同一最终控制方控制
中海宏洋地产集团有限公司	同受同一最终控制方控制
中海发展（中国）投资有限公司	同受同一最终控制方控制
中海发展（苏州）有限公司	同受同一最终控制方控制
中海发展（上海）有限公司	同受同一最终控制方控制
中海发展（杭州）有限公司	同受同一最终控制方控制
中海发展（广州）有限公司	同受同一最终控制方控制
中海东丰地产（大连）有限公司	同受同一最终控制方控制
中海鼎业（烟台）地产有限公司	同受同一最终控制方控制
中海鼎业（西安）房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
中海鼎盛（西安）房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
中海地产（珠海）有限公司	同受同一最终控制方控制
中海地产（苏州）有限公司	同受同一最终控制方控制
中海地产（沈阳）有限公司	同受同一最终控制方控制
中海地产（青岛）投资开发有限公司	同受同一最终控制方控制
中海地产（佛山）有限公司	同受同一最终控制方控制
中海宝松物业发展（深圳）有限公司	同受同一最终控制方控制
中国建筑一局（集团）有限公司	同受同一最终控制方控制
中国建筑西南勘察设计研究院有限公司	同受同一最终控制方控制
中国建筑第五工程局有限公司	同受同一最终控制方控制
中国建筑第四工程局有限公司	同受同一最终控制方控制
中国建筑第六工程局有限公司	同受同一最终控制方控制
中国建筑第六工程局土木工程公司	同受同一最终控制方控制
中国建筑第二工程局有限公司	同受同一最终控制方控制
中国建筑第八工程局有限公司	同受同一最终控制方控制
中国海外兴业有限公司	同受同一最终控制方控制
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

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
深圳市中海建设监理有限公司	同受同一最终控制方控制
深圳市龙富房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
深圳海外装修工程有限公司	同受同一最终控制方控制
上海海创房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
山东中海华创地产有限公司	同受同一最终控制方控制
青岛中海盛兴房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
青岛中海华业房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
宁波中海创城有限公司	同受同一最终控制方控制
南京中海满高房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
南京中海海浦房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
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

（五）关联交易决策

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

（六）关联方交易

1、购销商品、提供和接受劳务的关联交易

（1）接受劳务情况

关联方名称	关联交易内容	2015 年 (千元)	2014 年 (千元)	2013 年 (千元)
华鼎装饰工程有限公司	工程施工	-	1,118	4,618
深圳海外装修工程有限公司	工程施工	-	11,725	16,912
沈阳皇姑热电有限公司	供热施工	-	57,774	95,340
中国建筑第二工程局有限公司	工程施工	11,302	7,247	61,192
中国建筑第六工程局有限公司	工程施工	60,199	-	8,271
中国建筑第四工程局有限公司	工程施工	192,234	212,469	92,376
中国建筑第五工程局有限公司	工程施工	76,459	1,020	26,503
中国建筑一局（集团）有限公司	工程施工	4,050	11,096	160,940
中建安装工程有限公司	工程施工	3,336	34,614	-
中建电子工程有限公司	工程施工	2,022	2,408	-
中建工业设备安装有限公司	工程施工	-	1,511	34,397
中建海峡建设发展有限公司	工程施工	-	14,872	52,138
中建六局第三建筑工程有限公司	工程施工	75,432	110,449	29,314
中建六局土木工程有限公司	工程施工	-	15,591	66,581
中建三局第二建设工程有限责任公司	工程施工	160,896	161,449	39,890
中建三局第一建设工程有限责任公司	工程施工	47,272	118,314	235,194
中建三局集团有限公司	工程施工	2,000	73,300	126,233
中建三局建设工程股份有限公司	工程施工	-	134,923	21,775
中建三局装饰有限公司	工程施工	234	710	29,840
中建四局第三建筑工程有限公司	工程施工	54,158	167,562	248,039
中建五局建筑装饰有限公司	工程施工	-	1,387	811
中建一局华江建设有限公司	工程施工	-	5,500	40,207
中建一局集团第五建筑有限公司	工程施工	-	179	40,954
中建一局集团建设发展有限公司	工程施工	-	54,695	-
中国建筑西南勘察设计研究院有限公司	工程设计及顾问、工程勘察、工程施工	-	12,712	17,125
中海监理有限公司	工程监理	2,017	745	1,311

关联方名称	关联交易内容	2015 年 (千元)	2014 年 (千元)	2013 年 (千元)
中建一局集团安装工程有限公司	工程安装	-	510	-
中建钢构有限公司	工程施工	246,241	-	-
中建二局第三建筑工程有限公司	工程施工	130,298	-	-
中建三集团有限公司	工程施工	34,313	-	-
北京中建海外装饰工程有限公司	工程施工	17,988	-	-
中建四局安装工程有限公司	工程施工	17,148	-	-
中建五局集团有限公司	工程施工	8,469	-	-
深圳市中海楼宇科技有限公司	工程施工	7,053	-	-
中建五局装饰幕墙有限公司	工程施工	3,025	-	-
深圳市中建南方装饰工程有限公司	工程施工	2,324	-	-
中国建筑西北设计研究院有限公司	设计服务	3,997	-	-
香港华艺设计（深圳）有限公司	设计服务	2,276	-	-
中国建筑上海设计研究院有限公司	设计服务	250	-	-
中海物业集团有限公司	物业服务	134,982	-	-
合计		1,299,977	1,213,880	1,449,961

(2) 采购商品情况

关联方名称	关联交易内容	2015 年 (千元)	2014 年 (千元)	2013 年 (千元)
鹤山天山金属材料制品有限公司	采购铝板入户门	12,955	8,543	13,093
中海兴业（宁波）有限公司	购置商品房	4,603	-	-

2、关联担保情况

(1) 本公司作为担保方提供担保

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 ²	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

(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

²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

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	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

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	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 ³	28,000.00	2014-12-19	2017-12-18	否

(2) 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
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			

(七) 关联方应收应付款项

1、应收项目

单位: 千元

³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

项目名称	2015 年末	2014 年末	2013 年末
应收账款:			
上海海创房地产有限公司	-	56,260	64,655
重庆嘉江房地产开发有限公司	-	3,811	6,218
南京海润房地产开发有限公司	36,174	-	-
合计	36,174	60,071	70,873
其他应收款:			
广州瑾熙房地产投资咨询有限公司	284,410	2,368,480	1,355,480
天津中海海盛地产有限公司	4,298,371	2,205,111	-
广州荔骏房地产开发有限公司	-	1,196,760	-
广州荔安房地产开发有限公司	-	1,183,415	-
长春智信咨询服务有限公司	1,157,000	1,146,300	718,600
华润置地（太原）发展有限公司	652,160	947,160	-
苏州依湖置业有限公司	215,950	915,950	965,950
中海发展（苏州）有限公司	1,978,797	846,772	546,165
南京海润房地产开发有限公司	-	699,464	-
宁波茶亭置业有限公司	654,500	654,500	654,500
哈尔滨中海地产有限公司	588,224	629,651	-
郑州海创房地产开发有限公司	450,700	550,700	-
广州荔旭房地产开发有限公司	-	431,175	-
长沙中海兴业房地产有限公司	909,640	391,440	216,270
重庆嘉江房地产开发有限公司	870,000	360,000	1,200,000
中海发展(广州)有限公司	275,122	268,785	149,267
中海兴业(成都)发展有限公司	199,000	197,000	417,000
中海东丰地产（大连）有限公司	300,000	180,000	-
深圳市龙富房地产开发有限公司	-	163,980	300,740
佛山市中海兴业房地产开发有限公司	-	151,000	20,000
重庆嘉益房地产开发有限公司	595,000	100,000	-
大连中海新城置业有限公司	246,396	85,032	-
香港华艺设计顾问（深圳）有限公司	99,885	44,900	-
中海月朗苑物业发展（深圳）有限公司	42,994	42,863	42,841
中海鼎业（烟台）地产有限公司	-	40,523	130,973
沈阳中海鼎业房地产开发有限公司	95,000	34,517	-
青岛中海盛兴房地产有限公司	-	31,500	55,000
中海物业管理有限公司	34	25,904	26,897

项目名称	2015 年末	2014 年末	2013 年末
中海地产（珠海）有限公司	812,632	12,400	12,120
广州荔璟房地产开发有限公司	57,038	7,560	-
中建四局第三建筑工程有限公司	-	758	1,636
中国建筑第八工程局有限公司	-	723	778
中建三局第一建设工程有限责任公司	-	480	601
中建六局土木工程有限公司	-	42	42
中国建筑第四工程局有限公司	-	5	344
中海宏洋地产集团有限公司	38	2	-
华东中建地产有限公司	3,252,600	-	-
中海发展（上海）有限公司	3,013,843	-	-
南京海高房地产开发有限公司	2,070,000	-	-
上海海创房地产有限公司	1,706,407	-	-
哈尔滨中海龙祥房地产开发有限公司	1,567,480	-	-
潍坊中海兴业房地产有限公司	1,321,287	-	-
天津中海海华地产有限公司	1,304,860	-	-
苏州竹辉兴业有限公司	1,261,000	-	-
中建国际建设有限公司	1,242,929	-	-
长沙中海梅溪房地产开发有限公司	1,067,020	-	-
北京奥城四季置业有限公司	994,057	-	-
新疆中海地产有限公司	788,366	-	-
北京仁和燕都房地产开发有限公司	725,832	-	-
上海锦港房地产发展有限公司	694,700	-	-
北京慧眼置业有限公司	617,676	-	-
济南中海华山珑城商业地产开发有限公司	360,000	-	-
海口中海兴业房地产开发有限公司	344,000	-	-
北京中建兴华房地产开发有限公司	242,843	-	-
重庆中海兴业实业有限公司	214,000	-	-
深圳市中海凯骊酒店管理有限公司	173,754	-	-
西安中建浐灞置业有限公司	154,900	-	-
珠海市永福通房地产开发有限公司	125,000	-	-
青岛中海海岸置业有限公司	90,000	-	-
深圳市海清置业发展有限公司	75,002	-	-
上海中建投资有限公司	67,256	-	-
中海淄博置业有限公司	65,000	-	-

项目名称	2015 年末	2014 年末	2013 年末
重庆中海投资有限公司	35,000	-	-
南京中海满高房地产开发有限公司	27,937	-	-
成都锦府中建房地产开发有限公司	27,618	-	-
宁波中海创城有限公司	780	-	-
上海中海海轩房地产有限公司	4	-	-
合计	38,414,042	15,914,852	6,815,204

2、应付项目

单位：千元

项目名称	2015 年末	2014 年末	2013 年末
应付账款：			
中建四局第三建筑工程有限公司	201,948	102,438	59,213
中建三局第一建设工程有限责任公司	453,960	71,810	26,895
中建三局第二建设工程有限责任公司	85,269	41,237	26,420
中建三局集团有限公司	600	38,548	20,602
中国建筑第二工程局有限公司	15,886	30,577	42,351
中建三局建设工程股份有限公司	11,889	28,321	120
中建六局土木工程有限公司	21,263	24,839	21,642
中国建筑一局（集团）有限公司	162,712	24,515	17,833
中国建筑第五工程局有限公司	15,258	20,952	22,722
中建一局集团第五建筑有限公司	-	12,793	12,972
中国建筑第四工程局有限公司	498,927	11,226	
中建安装工程有限公司	7,590	6,923	
中国建筑第八工程局有限公司	173,876	6,726	919
中建六局第三建筑工程有限公司	40,392	23,220	6,985
中建工业设备安装有限公司	-	5,386	6,879
中建一局华江公司总部直营项目	3,960	5,104	10,604
中建一局集团建设发展有限公司	-	4,895	
中建海峡建设发展有限公司	4,053	4,053	8,387
中国建筑西南勘察设计研究院有限公司	-	3,796	1,951
深圳海外装修工程有限公司	-	3,517	3,380
中建三局装饰有限公司	1,761	3,491	4,478
中国建筑第六工程局有限公司	40,199	2,691	3,811
鹤山天山金属材料制品有限公司	-	1,082	655

项目名称	2015 年末	2014 年末	2013 年末
中国建筑第六工程局土木工程公司	-	803	-
中建五局建筑装饰有限公司	-	644	214
中建电子工程有限公司	430	455	-
华鼎装饰工程有限公司	-	287	924
中建一局集团安装工程有限公司	-	102	-
深圳市中海建设监理有限公司	912	88	88
沈阳皇姑热电有限公司	-	32	-
中建二局第三建筑工程有限公司	130,299	-	-
中建钢构有限公司	49,701	-	-
中建四局安装工程有限公司	17,148	-	-
中建三集团有限公司	14,184	-	-
深圳市中海楼宇科技有限公司	13,964	-	-
中建五局集团有限公司	5,677	-	-
北京中建海外装饰工程有限公司	4,103	-	-
中建五局装饰幕墙有限公司	619	-	-
深圳市中建南方装饰工程有限公司	411	-	-
香港华艺设计（深圳）有限公司	402	-	-
合计	1,977,393	480,551	300,045
其他应付款:			
中海地产（佛山）有限公司	6,027,511	7,517,035	7,805,613
中海兴业(西安)有限公司	6,888,803	7,408,700	6,950,700
上海海创房地产有限公司	-	6,320,025	3,050,000
中海发展（苏州）有限公司	6,641,733	5,207,160	4,294,786
中海发展（上海）有限公司	8,899,109	4,652,246	4,295,446
中海发展(广州)有限公司	-	4,392,206	3,020,981
中海兴业(成都)发展有限公司	4,785,010	3,920,890	2,900,700
中国海外集团有限公司	3,267,251	3,248,761	3,287,447
中海鼎业（西安）房地产有限公司	2,741,909	2,700,000	2,189,920
中海地产（杭州）有限公司	2,278,800	2,228,800	2,240,800
青岛中海华业房地产有限公司	3,244,830	2,064,860	439,770
中海东丰地产（大连）有限公司	1,664,342	1,515,060	2,191,009
南京海润房地产开发有限公司	869,057	1,440,000	977,402
杭州中海城溪房地产有限公司	1,327,750	1,422,750	717,750
济南中海地产有限公司	1,054,740	1,059,740	1,063,740

项目名称	2015 年末	2014 年末	2013 年末
中海地产（青岛）投资开发有限公司	1,167,410	1,037,410	457,410
中海地产（苏州）有限公司	399,990	794,990	794,990
杭州世茂世盈房地产开发有限公司	600,000	600,000	-
中海宝松物业发展（深圳）有限公司	523,736	-	520,290
山东中海华创地产有限公司	512,998	515,998	786,000
海墅房地产开发（杭州）有限公司	397,012	397,012	247,012
中海鼎盛（西安）房地产有限公司	868,836	360,825	30,000
天津赢超房地产开发有限公司	30,000	340,000	200,000
中海物业管理有限公司	-	312,098	187,039
中海发展（中国）投资有限公司	223,800	220,000	223,000
太原冠泽置业有限公司	37,070	217,070	-
深圳中海信和地产开发有限公司	197,074	197,074	197,081
南京中海海浦房地产有限公司	230,000	120,000	265
武汉荣业房地产有限公司	-	89,979	-
广州中海地产有限公司	-	25,816	33,269
中海月朗苑物业发展（深圳）有限公司	11,000	11,000	-
大连中海新城置业有限公司	38,518	3,189	-
北京科管房地产开发有限公司	-	2,974	2,974
中国建筑一局（集团）有限公司	-	73	-
中国建筑第四工程局有限公司	-	73	-
中建三局第一建设工程有限责任公司	-	42	-
中建六局土木工程有限公司	-	33	33
天津中海海盛地产有限公司	-	1	-
中海鼎业（烟台）地产有限公司	219,000	-	50,000
重庆丰盈房地产开发有限公司	453,240	-	135,000
上海中建嘉好地产有限公司	506,737	-	-
珠海市嘉业房地产开发有限公司	500,000	-	-
北京仁和燕都房地产开发有限公司	337,650	-	-
珠海市嘉桦房地产开发有限公司	200,000	-	-
北京智地愿景房地产开发有限公司	187,472	-	-
沈阳中海鼎业房地产开发有限公司	161,165	-	-
西安中建地产有限公司	30,700	-	-
济南中海华山珑城商业地产开发有限公司	34	-	-
中海鼎业（烟台）地产有限公司	219,000	-	-

项目名称	2015 年末	2014 年末	2013 年末
中海宝松物业发展（深圳）有限公司	-	524,081	
合计	57,743,287	60,867,971	49,290,427

十二、发行人最近三年及一期内资金占用情况以及为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情况

发行人在最近三年及一期内不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用的情形。

截至 2015 年 12 月 31 日，发行人提供担保情况详见本章“十一、（六）、2、（1）”

十三、发行人内控制度的建立及运行情况

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

（一）财务管理制度

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

（二）内部审计制度

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

（三）采购、招标管理制度

公司根据业务需要与质量管理原则，制定了《集中采购管理制度》、《招标管理制度》和《工程合约管理制度》，总公司、子公司及各地区分公司所需各类物资、材料、工程建设服务由总部统一询价供应。公司对产品和服务的选购、定购、验收环节分别制定了严格的工作原则，对于新产品采购须邀请三家以上供应商参与报价，并以质量最优、服务最好、价格最低作为选定原则。对于长期合作的供应商，公司根据历史采购价格、服务质量、产品使用情况设立了详细的信息库和考评机制，对于有不良记录的供应商采取一票否决制。公司通过严格的管理体系和丰富的历史积累，从源头上保证了产品和服务的质量。

（四）投资管理制度

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

（五）建设方管控制度

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

（六）信息披露事务管理制度

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

第七节 财务会计信息

一、最近三年及一期财务报告审计情况

本节的财务会计数据及有关指标反映了本公司最近三年及一期的财务状况、经营成果和现金流量情况。本公司 2013 年度、2014 年度、2015 年度财务报告均经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。本公司 2016 年第一季度财务报表未经审计。

二、财务报表的编制基础

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

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

三、最近三年及一期财务会计报表

（一）合并财务会计报表

1、资产负债表

单位：千元

项目	2016 年 3 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	40,552,283	28,950,393	24,242,819	13,577,164
应收账款	1,209,586	1,702,912	1,011,497	524,238
预付款项	648,197	697,293	683,562	349,944
应收利息	-	25,006	6,517	8,368
其他应收款	45,795,274	43,997,293	20,595,731	15,601,247
存货	94,111,545	93,637,963	107,918,007	91,107,126
一年内到期的非流动资产	-	329,250	1,485,000	400,000

项目	2016 年 3 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
其他流动资产	3,739,689	2,707,980	2,853,686	2,501,469
流动资产合计	186,056,573	172,048,090	158,796,819	124,069,555
非流动资产:				
可供出售金融资产	-	19,999	19,999	39,502
长期股权投资	1,095,962	1,087,493	1,076,827	941,324
投资性房地产	10,430,000	13,577,000	12,353,000	8,439,000
无形资产	3,472	45,133	2,633	2,271
商誉	9,627	3,813	9,627	9,067
固定资产	44,786	9,627	62,797	60,888
长期待摊费用	822	929	1,417	1,098
递延所得税资产	-	4,100,000	-	-
其他非流动资产	7,431,230	19,999	3,229,250	3,614,250
非流动资产合计	19,015,898	18,843,993	16,755,549	13,107,401
资产总计	205,072,472	190,892,084	175,552,368	137,176,956
流动负债:				
短期借款	-	-	26,000	-
应付账款	13,326,573	15,743,520	13,631,912	6,931,876
预收款项	35,795,994	30,494,669	34,814,887	31,334,307
应付职工薪酬	6,863	3,882	5,112	2,575
应交税费	1,768,901	3,443,076	2,728,031	1,770,838
应付利息	0	45,873	16,091	19,712
应付股利	2,190	2,697	2,697	4,371
其他应付款	62,508,871	58,605,224	62,972,023	50,838,474
一年内到期的非流动负债	2,184,000	1,361,000	3,156,749	882,765
流动负债合计	115,593,391	109,699,940	117,353,501	91,784,917
非流动负债:				
长期借款	5,585,000	7,123,000	6,545,000	6,186,500
应付债券	8,000,000	8,000,000	-	-
递延所得税负债	2,136,384	2,388,993	2,057,988	1,563,886
非流动负债合计	15,721,384	17,511,993	8,602,988	7,750,386
负债合计	131,314,775	127,211,933	125,956,489	99,535,303
所有者权益:				
实收资本	20,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000
资本公积	36,950	6,950	25,817	25,922

项目	2016 年 3 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
盈余公积	21,196	8,620	171,559	171,559
未分配利润	171,559	171,559	36,505,272	26,273,687
其他综合收益	50,272,990	50,250,197	-8,598	-11,382
归属于母公司所有者权益合计	70,502,695	60,437,326	46,694,051	36,459,786
少数股东权益	3,255,001	3,242,824	2,901,828	1,181,867
所有者权益合计	73,757,697	63,680,150	49,595,879	37,641,653
负债和所有者权益总计	205,072,472	190,892,084	175,552,368	137,176,956

2、利润表

单位：千元

项目	2016 年 1-3 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
营业收入	9,979,333	72,313,915	49,881,261	33,634,793
减：营业成本	7,653,452	47,051,344	32,101,571	22,390,983
营业税金及附加	658,212	6,059,153	3,897,703	2,589,455
销售费用	171,097	953,499	800,062	451,792
管理费用	257,704	577,807	518,530	425,784
财务费用	-17,616	425,415	389,103	115,418
资产减值损失/(转回)	-	-	-	-
加：公允价值变动收益	-1,043,704	1,128,515	1,785,614	1,075,000
投资收益	138,848	210,666	75,503	234,869
其中：对联营企业的投资收益	28,469	210,666	75,503	143,029
营业利润	351,628	18,585,878	14,035,408	8,971,231
加：营业外收入	20,567	22,547	76,991	52,368
减：营业外支出	1,230	14,231	3,981	2,439
其中：非流动资产处置损失	0.504	779	97	102
利润总额	370,965	18,594,193	14,108,419	9,021,159
减：所得税费用	335,995	4,307,056	3,665,240	2,196,462
净利润	34,970	14,287,137	10,443,178	6,824,697
归属于母公司所有者的净利润	22,793	13,744,925	10,231,586	6,749,945
少数股东损益	12,177	542,213	211,593	74,752
综合收益总额	47,546	14,304,355	10,445,963	6,814,220
其中：归属于母公司所有者的综合收益总额	35,369	13,762,143	10,234,370	6,739,468
归属于少数股东的综合收益总额	12,177	542,213	211,593	74,752

3、现金流量表

单位：千元

项目	2016年1-3月	2015年度	2014年度	2013年度
一、经营活动产生的现金流量				
销售商品、提供劳务收到的现金	13,354,796	68,227,226	50,653,752	44,011,455
收到的税费返还	-	-	-	-
收到的其他与经营活动有关的现金	17,611,038	30,137,692	29,480,617	67,694,360
经营活动现金流入小计	30,965,834	98,364,918	80,134,369	111,705,815
购买商品、接受劳务支付的现金	8,776,962	36,882,460	39,006,174	81,540,552
支付给职工以及为职工支付的现金	477,112	1,148,431	869,909	622,842
支付的各项税费	3,405,163	9,995,999	6,345,624	6,977,385
支付的其他与经营活动有关的现金	15,407,661	51,917,850	24,436,690	23,714,922
经营活动现金流出小计	28,066,899	99,944,740	70,658,397	112,855,700
经营活动产生的现金流量净额	2,898,935	-1,579,822	9,475,972	-1,149,885
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资所收到的现金	-	-	-	-
不丧失控制权处置子公司部分股权收到的现金	-	-	-	-
取得投资收益收到的现金	20,000	100,000	-	-
处置固定资产和其他长期资产收回的现金净额	2,149,116	18,658	146	4,998
收到其他与投资活动有关的现金	788,868	2,685,000	1,200,000	3,050,000
投资活动现金流入小计	2,957,984	2,803,658	1,200,146	3,054,998
购建固定资产和其他长期资产支付的现金	851	7,541	10,147	31,830
投资支付的现金	-	62,882	100,000	44,503
取得子公司支付的现金净额	-	-	-	-
处置子公司相关的现金流出净额	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	3,431,230	2,400,000	1,900,000	2,602,484
投资活动现金流出小计	3,432,081	2,470,423	2,010,147	2,678,818
投资活动产生的现金流量净额	-474,097	333,235	-810,001	376,181
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资收到的现金	10,000,000	2,500	5,880	22,000
取得借款所收到的现金	-	3,780,000	4,466,000	3,015,733
发行债券收到的现金	-	7,976,000	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流入小计	10,000,000	11,758,500	4,471,880	3,037,733
偿还债务支付的现金	715,000	4,997,749	1,807,516	2,425,158

项目	2016 年 1-3 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	107,948	806,561	664,679	535,369
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	45
筹资活动现金流出小计	822,948	5,804,310	2,472,195	2,960,572
筹资活动产生的现金流量净额	9,177,052	5,954,190	1,999,685	77,161
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-0	-29	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	11,601,890	4,707,574	10,665,656	-696,543
加：年初现金及现金等价物余额	28,950,393	24,242,819	13,577,164	14,273,707
六、年末现金及现金等价物余额	40,552,283	28,950,393	24,242,819	13,577,164

（二）母公司财务会计报表

1、母公司资产负债表

单位：千元

项目	2016 年 3 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	23,893,676	10,220,664	8,995,267	5,939,643
预付款项	634	675	1,749	-
应收利息	-	49,985	42,481	34,471
其他应收款	73,174,444	71,724,506	57,486,833	46,717,057
存货	349	349	349	837
一年内到期的非流动资产	1,900,000	6,982,491	2,888,241	2,051,644
流动资产合计	98,969,103	88,978,672	69,414,920	54,743,651
非流动资产：				
长期股权投资	5,802,815	5,774,346	5,693,680	4,527,099
可供出售金融资产	-	19,999	19,999	39,502
固定资产	3,531	3,724	3,453	2,090
无形资产	542	781	1,754	1,862
递延所得税资产	-	-	-	-
其他非流动资产	14,981,230	9,650,000	15,229,250	14,267,491
非流动资产合计	20,788,118	15,448,850	20,948,136	18,838,043
资产总计	119,757,222	104,427,522	90,363,057	73,581,694
流动负债：				
应付账款	5,469	5,581	5,944	6,543
预收款项	-	-	-	887
应付职工薪酬	-	-	-	22

项目	2016 年 3 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
应交税费	46,407	80,045	299,133	426,290
应付利息	-	45,104	15,333	11,243
其他应付款	65,010,305	60,518,494	55,953,835	43,668,510
一年内到期的非流动负债	2,184,000	1,361,000	4,895,000	710,000
流动负债合计	67,246,181	62,010,225	61,169,245	44,823,494
非流动负债:				
长期借款	5,100,000	6,235,000	3,143,500	4,986,500
应付债券	8,000,000	8,000,000	-	-
非流动负债合计	13,100,000	14,235,000	3,143,500	4,986,500
负债合计	80,346,181	76,245,225	64,312,745	49,809,994
所有者权益:				
实收资本	20,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000
资本公积	36,092	6,092	6,092	6,092
盈余公积	171,559	171,559	171,559	171,559
未分配利润	19,203,389	18,004,646	15,872,660	13,594,048
所有者权益合计	39,411,041	28,182,297	26,050,312	23,771,700
负债和所有者权益总计	119,757,222	104,427,522	90,363,057	73,581,694

2、母公司利润表

单位：千元

项目	2016 年 1-3 月	2015 年度	2014 年度	2013 年 度
营业收入	239,689	1,303,122	1,405,758	1,387,037
减：营业成本	-	106	291	6,072
营业税金及附加	16,222	62,716	74,167	80,272
销售费用	17	373	446	810
管理费用	49,971	99,876	104,694	150,321
财务费用	22,998	501,053	440,400	162,265
加：投资收益	1,085,150	1,610,682	1,689,364	5,613,696
营业利润	1,235,631	2,249,679	2,475,125	6,600,992
加：营业外收入	983	600	-	17
减：营业外支出	-	150	27	0
利润/(亏损)总额	1,236,614	2,250,129	2,475,098	6,601,009
减：所得税费用	37,871	118,143	196,486	248,101
净利润/(亏损)及综合收益/(亏损)总额	1,198,743	2,131,985	2,278,612	6,352,908

3、母公司现金流量表

单位：千元

项目	2016 年 1-3 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
一、经营活动产生的现金流量				
销售商品，提供劳务收到的现金	289,669	1,295,617	102,892	113,875
收到的其他与经营活动有关的现金	28,238,485	65,820,000	75,044,090	91,535,503
经营活动现金流入小计	28,528,153	67,115,617	75,146,982	91,649,378
购买商品、接受劳务支付的现金	-	12,893	408	5,363
支付给职工以及为职工支付的现金	44,411	76,965	84,217	121,690
支付的各项税费	87,873	402,974	400,439	253,727
支付的其他与经营活动有关的现金	24,985,129	74,424,367	72,374,581	91,891,694
经营活动现金流出小计	25,117,413	74,917,198	72,859,645	92,272,474
经营活动产生的现金流量净额	3,410,740	-7,801,581	2,287,337	-623,096
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资所收到的现金	-	20,000	650,000	119,700
取得投资收益收到的现金	939,316	633,009	340,400	645,284
处理固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	3	11	48
收到其他与投资活动有关的现金	5,182,491	7,385,000	4,601,644	11,252,919
投资活动现金流入小计	6,121,807	8,038,012	5,592,055	12,017,951
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	35	1,229	2,712	2,362
投资所支付的现金	20,000	105,000	252,990	1,092,503
支付其他与投资活动有关的现金	5,431,230	5,900,000	6,400,000	11,795,725
投资活动现金流出小计	5,451,265	6,006,229	6,655,702	12,890,590
投资活动产生的现金流量净额	670,543	2,031,783	-1,063,647	-872,639
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资收到的现金	10,000,000	-	-	-
取得借款收到的现金	-	3,680,000	4,040,000	2,610,000
发行债券收到的现金	-	7,976,000	-	-
筹资活动现金流入小计	10,000,000	11,656,000	4,040,000	2,610,000
偿还债务支付的现金	312,000	4,122,500	1,698,000	2,251,500
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	96,272	538,272	510,065	392,539
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流出小计	408,272	4,660,772	2,208,065	2,644,039
筹资活动产生的现金流量净额	9,591,728	6,995,228	1,831,935	-34,039

项目	2016 年 1-3 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-34	-	-
五、现金及现金等价物净变动额	13,673,011	1,225,397	3,055,625	-1,529,774
加：年初现金及现金等价物余额	10,220,664	8,995,267	5,939,643	7,469,417
六、年末现金及现金等价物余额	23,893,676	10,220,664	8,995,267	5,939,643

四、最近三年及一期合并报表范围的变化

（一）非同一控制下企业合并

1、报告期内发生的非同一控制下企业合并

（1）2014 年度发生的非同一控制下企业合并

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

（2）2013 至 2014 年分步实现企业合并且取得控制权的情况

被购买方名称	取得股权时点	取得成本（千元）	取得比例（%）	取得方式
无锡中海太湖新城置业有限公司	2013 年 11 月	19,503	1	投资设立
无锡中海太湖新城置业有限公司	2014 年 1 月	975,260	50	现金购买
无锡中海海润置业有限公司	2014 年 6 月	22,990	2	投资设立
无锡中海海润置业有限公司	2014 年 9 月	563,340	49	现金购买

2、报告期内合并成本及商誉

单位：千元

项目	无锡中海太湖新城置业有限公司	无锡中海海润置业有限公司
合并成本		
—现金	975,260	563,340

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

3、报告期内被购买方于购买日可辨认资产、负债

单位：千元

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

4、报告期内购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

单位：千元

被购买方名称	购买日之前原持有股权在购买日的账面价值	购买日之前原持有股权在购买日的公允价值	购买日之前原持有股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失	购买日之前原持有股权在购买日的公允价值的确定方法和主要假设	购买日之前与原持有股权相关的其他综合收益转入投资收益的金额
无锡中海海润置业有限公司	22,990	22,977	-13	按照评估价值确定	-
无锡中海太湖新城置业有限公司	19,503	19,502	-1	按照评估价值确定	-

（二）处置子公司

2013 年度单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

单位：千元

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

（三）其他原因的合并范围变动

1、报告期内合并范围增加情况

①2013 年度

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

②2014 年度

子公司名称	新增方式
北京安泰兴业置业有限公司	新设
佛山中海嘉益房地产开发有限公司	新设
福州中海地产有限公司	新设
青岛中海海湾置业有限公司	新设
西安中海振兴房地产开发有限公司	新设
中海地产工程管理（深圳）有限公司	新设

③2015 年度

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

④2016 年度 1-3 月份

子公司名称	新增方式
南京中海海浦房地产有限公司	新设

2、报告期内合并范围减少情况

①2013 年度

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

②2015 年度

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

③2016 年度 1-3 月份

子公司名称	新增方式

子公司名称	新增方式
上海中海海容房地产有限公司	出售转让

五、公司主要财务指标

（一）主要财务指标（合并报表口径）

项目	2016 年 3 月 31 日/2015 年度	2015 年 12 月 31 日/2015 年度	2014 年 12 月 31 日/2014 年度	2013 年 12 月 31 日/2013 年度
流动比率	1.61	1.57	1.35	1.35
速动比率	0.80	0.71	0.43	0.36
资产负债率（合并）	64.03%	66.64%	71.75%	72.56%
资产负债率（母公司）	67.09%	73.01%	71.17%	67.69%
EBITDA 利息保障倍数(倍)	2.93	27.68	22.14	19.08
存货周转率	0.32	0.47	0.32	0.25
应收账款周转率	27.41	53.28	64.96	64.16
总资产周转率	0.20	0.39	0.32	0.25

注：上述财务指标的计算方法如下：

①流动比率=流动资产/流动负债

②速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

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

④资产负债率=总负债/总资产

⑤应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额，其中 2013 年应收账款周转率=营业收入/应收账款余额；2016 年应收账款周转率为年化结果

⑥存货周转率=营业成本/存货平均余额，其中 2013 年存货周转率=营业成本/存货余额；2016 年存货周转率为年化结果

⑦总资产周转率=营业收入/总资产平均余额，其中 2013 年总资产周转率=营业收入/总资产余额；2016 年总资产周转率为年化结果

（二）净资产收益率情况

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

报告期利润	报告期间	加权平均净资产收益率（%）
	2015 年度	25.66
	2014 年度	24.61
	2013 年度	20.40

	2015 年度	24.14
	2014 年度	21.45
	2013 年度	18.02

注：上述财务指标的计算方法如下：

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

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

（三）非经常性损益明细表

公司最近三年非经常性损益明细表如下：

单位：千元

项目	2015 年	2014 年	2013 年
非流动性资产处置损益	2,670	138	199
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	1,553.52	42,914	20,291
对外委托贷款取得的损益	246,973.97	291,456	298,874
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	1,128,515.31	1,785,614	1,075,000
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	4,092.53	29,958	29,438
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	-	-
小计	1,383,804.98	2,150,081	1,423,802
所得税影响额	570,270.39	837,701	633,972
少数股东权益影响额（税后）	706.75	1,369	261
合计	812,827.84	1,311,011	789,569

六、管理层讨论与分析

本公司管理层结合公司最近三年及一期的财务资料，对公司资产负债结构、现金流量、偿债能力、最近三年及一期的盈利能力、未来业务目标以及盈利能力的可持续性进行分析。

（一）资产负债结构

1、资产的主要构成

单位：千元

资产	2016-3-31		2015-12-31		2014-12-31		2013-12-31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动资产	186,056,573	90.73%	172,048,090	90.13%	158,796,819	90.46%	124,069,555	90.44%
非流动资产	19,015,898	9.27%	18,843,993	9.87%	16,755,549	9.54%	13,107,401	9.56%
资产总计	205,072,472	100.00%	190,892,084	100.00%	175,552,368	100.00%	137,176,956	100.00%

报告期内随着公司业务的迅速发展,资产规模也不断扩张。截至 2013 年末、2014 年末、2015 年末以及 2016 年 3 月末,公司的总资产分别为 137,176,956 千元、175,552,368 千元、190,892,084 千元以及 205,072,472 千元,2014 年末、2015 年末以及 2016 年 3 月末分别较各期期初增加 38,375,412 千元、15,339,716 千元和 14,180,388 千元,增幅分别为 27.98%、8.74%和 7.43%。

报告期内公司资产结构以流动资产为主,2013 年末、2014 年末、2015 年末及 2016 年 3 月末,流动资产占总资产的比重分别为 90.44%、90.46%、90.13%和 90.73%。

（1）流动资产

单位：千元

项目	2016-3-31		2015-12-31		2014-12-31		2013-12-31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
货币资金	40,552,283	21.80%	28,950,393	16.83%	24,242,819	15.27%	13,577,164	10.94%
应收账款	1,209,586	0.65%	1,702,912	0.99%	1,011,497	0.64%	524,238	0.42%
应收利息	-	-	697,293	0.41%	6,517	0.00%	8,368	0.01%
预付款项	648,197	0.35%	25,006	0.01%	683,562	0.43%	349,944	0.28%
其他应收款	45,795,274	24.61%	43,997,293	25.57%	20,595,731	12.97%	15,601,247	12.57%
存货	94,111,545	50.58%	93,637,963	54.43%	107,918,007	67.96%	91,107,126	73.43%
一年内到期的非流动资产	-	-	329,250	0.19%	1,485,000	0.94%	400,000	0.32%
其他流动资产	3,739,689	2.01%	2,707,980	1.57%	2,853,686	1.80%	2,501,469	2.02%
流动资产合计	186,056,573	100%	172,048,090	100%	158,796,819	100%	124,069,555	100%

报告期内公司的流动资产主要为存货、货币资金及其他应收款。2013 年末、2014 年末、2015 年末及 2016 年 3 月末，上述三项资产占流动资产比例合计分别为 96.94%、96.20%、96.83%和 96.99%。

1) 货币资金

2013 年末至 2015 年末及 2016 年 3 月末，公司的货币资金分别为 135.77 亿元、242.43 亿元、289.50 亿元和 405.52 亿元，在流动资产中的占比分别为 10.94%、15.27%、16.83%和 21.63%，货币资金是流动资产的主要构成部分之一。

2014 年末货币资金较 2013 年末增加 10,665,655 千元，增幅 78.56%，这主要是受 2014 年销售商品房预收账款增加所致；2015 年末货币资金较 2014 年末增加 4,707,574 千元，增幅 19.42%，主要原因是 2015 年住宅商品房销售的预收账款增加。2013 年至 2015 年及 2016 年 3 月末合同销售面积分别为 388.5 万平方米、458.2 万平方米、563.9 万平方米，合同销售收入 523.52 亿元、563.49 亿元、651.27 亿元，由此带动公司期末现金余额快速增长。

报告期内发行人的货币资金余额如下表所示：

单位：千元

项目	2016-3-31	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
库存现金	-	-	-	-
银行存款	40,548,244	28,946,355	24,238,670	13,576,994
其他货币资金	4,038	4,038	4,149	169
合计	40,552,283	28,950,393	24,242,819	13,577,164

2) 应收账款

2013 年末至 2015 年末及 2016 年 3 月末，公司的应收账款余额分别为 524,238 千元、1,011,497 千元、1,702,912 千元和 1,209,586 千元，在流动资产中的占比分别为 0.42%、0.64%、0.99%和 0.65%。应收账款在流动资产中的占比较低。

2014 年末应收账款余额较 2013 年末增加 487,259 千元，增幅 92.95%；2015 年末应收账款余额较 2014 年末增加 691,415 千元，增幅 68.36%。2014 年及 2015 年增幅较大原因主要是：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。

报告期内各期末，公司应收账款的账龄情况如下：

单位：千元

账龄	2016-3-31			2015-12-31			2014-12-31			2013-12-31		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例		金额	比例		金额	比例		金额	比例	
1 年以内	1,092,075	90.29%	-	1,389,908	81.63%	-	885,165	87.51%	-	436,856	83.33%	-
1 至 2 年	87,910	7.27%	-	220,934	12.97%	-	119,202	11.78%	-	36,053	6.88%	-
2 至 3 年	10,980	0.90%	-	87,082	5.11%	-	7,130	0.70%	-	51,325	9.79%	-
3 年以上	18,621	1.54%	-	4,988	0.29%	-	-	-	-	4	-	-
合计	1,209,586	100%	-	1,702,912	100.00%	-	1,011,497	100%	-	524,238	100%	-

报告期内各期末，本公司应收账款账龄以 1 年以内的为主。截至 2016 年 3 月 31 日，1 年以内的应收账款余额占全部应收账款余额的 90.29%。

截至 2016 年 3 月 31 日，本公司位列前 5 名的应收账款及其对应的欠款期限、占应收账款金额的比例如下：

单位：千元

客户类型	账面余额	账龄	占应收账款总额的比例
单位/企业	49,505	1 至 2 年	4.09%
单位/企业	23,974	2 年以内	1.98%
个人	20,910	1 年以内	1.73%
单位/企业	19,100	1 年以内	1.58%
个人	18,950	1 年以内	1.57%
合计	132,439		10.95%

3) 其他应收款

2013 至 2015 年年末及 2016 年 3 月末，发行人其他应收款金额分别为 15,601,247 千元、20,595,731 千元、43,997,293 千元和 45,795,274 千元，占总资产的比例分别为 11.37%、11.73%、23.05%及 22.33%。公司 2014 年末其他应收款比 2013 年末增加 32.01%，2015 年末其他应收款比 2014 年末增加 113.62%，主要原因是 2014、2015 年度各地区公司新开工项目增加，中海地产集团总部资金以关联方往来款的形式支持各地项目建设形成大额其他应收款，公司 2015 年

末其他应收账款账龄在 1 年以内的比例为 82.96%；2016 年 3 月末其他应收款比 2015 年末增加 4.09%。

最近一年及一期，其他应收款按账龄列示如下：

单位：千元

账龄	2016 年 3 月末			2015 年末		
	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	243,836.46	42.08%	-	36,498,870	82.96%	-
1 至 2 年	246,468.19	42.53%	-	5,599,866	12.73%	-
2 至 3 年	39,845.93	6.88%	-	1,009,236	2.29%	-
3 年以上	49,376.79	8.52%	-	889,363	2.02%	41
合计	579,527.37	100.00%	-	43,997,334	100.00%	41

按业务内容类别披露如下：

单位：千元

业务内容	2016-3-31	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
关联方往来款	41,043,144	38,414,042	15,914,852	7,465,685
保证金、押金、备用金等	4,121,133	4,586,864	3,836,850	6,835,199
外部往来款	324,306	779,343	462,258	1,142,246
维修金	76,691	85,025	107,266	58,443
代垫款项	225,217	36,615	32,689	19,634
其他	4,784	95,444	241,857	80,081
合计	45,795,274	43,997,334	20,595,772	15,601,289
坏账准备	-	41	41	41
净值	45,795,274	43,997,293	20,595,731	15,601,247

发行人其他应收款包括“关联方往来款”、“保证金、押金、备用金”、“外部往来款”、“维修金”、“代垫款项”、“其他”等六类，其中以关联方往来款为主。发行人采用集团化运营模式，实行总部集中资金管理权和融资权的机制，对境内各地项目公司的资金进行集中统筹管理和调配。公司关联方往来款的形成主要是发行人根据资金统筹管理和调配原则，经内部审议后为同属同一控制人的关联项目公司代为支付的土地款或工程款。2013 年至 2015 年和 2016 年 3 月末，公司计入其他应收款的关联方往来款分别为 7,465,685 千元、15,914,852 千元、38,414,042 千元和 41,043,144 千元，呈现逐年递增趋势，主要是由于整体经营规模的不断扩大以及土地成本和工程成本的逐年上升所致。

此外,将与同一控制下其他子公司往来的其他应收款划分为非经营性其他应收款,该部分非经营其他应收款主要是由发行人根据资金统筹管理和调配原则,经内部审议后为同属同一控制人的关联项目公司代为支付的土地款或工程款而形成;除此以外的其他应收款类别均划分为经营性,报告期内发行人的其他应收款构成如下:

单位:千元

项 目	2016 年 3 月 31 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日	
	金 额	占 比	金 额	占 比	金 额	占 比	金 额	占 比
经营性	4,752,130	10.38%	5,583,251	12.69%	4,680,879	22.73%	8,135,562	52.15%
非经营性	41,043,144	89.62%	38,414,042	87.31%	15,914,852	77.27%	7,465,685	47.85%
合 计	45,795,274	100.00%	43,997,293	100.00%	20,595,731	100.00%	15,601,247	100.00%

截至 2016 年 3 月 31 日,非经营性其他应收款前五名情况如下:

单位:千元

单位名称	与本公司关系	账面余额	占非经营性其他应收款总额的比例	账龄	形成原因	回款安排	回款情况
天津中海海盛地产有限公司	同受同一最终控制人控制	3,799,010.60	9.26%	1 年以内	代支土地款及工程款	由发行人统一调配、监控,按内部审批期限回收	正常
华东中建地产有限公司	同受同一最终控制人控制	3,252,600.00	7.92%	1 年以内	代支土地款及工程款	由发行人统一调配、监控,按内部审批期限回收	正常
沈阳侨荣商业运营管理有限公司	同受同一最终控制人控制	2,100,000.00	5.12%	1 年以内	代支土地款及工程款	由发行人统一调配、监控,按内部审批期限回收	正常
南京海高房地产开发有限公司	同受同一最终控制人控制	2,090,001.80	5.09%	1 年以内	代支土地款及工程款	由发行人统一调配、监控,按内部审批期限回收	正常
上海海创房地产有限公司	同受同一最终控制人控制	1,706,400.00	4.16%	1 年以内	代支土地款及工程款	由发行人统一调配、监控,按内部审批期限回收	正常
合计		12,948,012.40	31.55%				

应收少数股东、合作方、联营公司、关联方及股东款项详见本募集说明书“第

六节发行人基本情况”之“十一、发行人关联方、关联关系、关联交易及关联交易的决策权限、决策程序、定价机制”。

其他应收账款中非经营性款项的形成，主要是发行人作为中海地产境内房地产开发业务的资金统筹调配平台，发行人采用集团化运营模式，实行总部集中资金管理权和融资权的机制，发行人作为资金的归集方，对境内各地项目公司的资金进行集中统筹管理和调配。发行人根据资金统筹管理和调配原则，经内部审议后为同属同一控制人的关联项目公司代为支付的土地款或工程款。

发行人的关联方往来款及资金拆借严格按照公司管理制度《中国海外发展有限公司资金管理制度》执行，该制度对发行人与同一控制下其他关联方之间资金往来的申请、审批、发放、回收等环节均作了严格的流程安排及规定。公司关联方往来款的形成主要有两种形式，一种是发行人根据资金统筹管理和调配原则，经内部审议后为同属同一控制人的关联项目公司代为支付的土地款或工程款，形成其他应收款中的非经营性部分；另一方面是与发行人同属同一控制下的关联项目公司向发行人归集各地项目的销售回款，形成其他应付款。发行人每周对子公司以及同属同一控制人的关联项目公司的资金余额进行统计和监控，并及时安排将项目公司账面上超出项目短期运营需要的销售回笼资金调回发行人总部账户做统一管理。

本期债券存续期间非经营性往来占款或资金拆借事项计划：

由于公司制度安排及正常的业务经营需要，在本期债券存续期内，发行人将持续存在新增非经营性往来占款或资金拆借的事项。在新增上述非经营性往来占款或资金拆借款项时，发行人将按照监管部门的相关规定和本集团的相关制度进行决策。若新增非经营性占款或资金拆借借款满足披露条件，发行人将及时按照交易所的要求在定期或临时报告中进行相关信息披露。

4) 存货

存货的构成情况

单位：千元

项目	2016-3-31	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
开发成本	75,597,958	77,931,859	93,009,672	81,898,675

开发产品	18,336,173	15,412,218	14,845,634	9,182,435
工程施工、工程结算	177,414	293,886	62,701	26,016
合计	94,111,545	93,637,963	107,918,007	91,107,126

2013 年末至 2015 年末和 2016 年 3 月末,公司的存货余额分别为 91,107,126 千元、107,918,007 千元、93,637,963 千元和 94,111,545 千元,在流动资产中所占比重分别为 73.43%、67.96%、54.43%和 50.58%,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。

2014 年末公司的存货余额较 2013 年末增加 16,810,881 千元,增幅 18.45%; 2015 年末公司的存货余额较 2014 年末减少 14,280,044 千元,降幅 13.23%; 2016 年 3 月末公司的存货余额较 2015 年末增加 473,582 千元,增幅 0.51%。

5) 其他流动资产

发行人最近三年其他流动资产余额如下:

单位: 千元

项目	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
预缴营业税	939,966	1,226,576	1,256,073
预缴土地增值税	1,343,686	1,212,578	900,026
预缴所得税	281,824	267,442	184,387
预缴城建税	71,159	83,085	83,133
预缴教育税附加	50,319	60,500	60,804
其他预缴税金	21,026	3,505	17,046
合计	2,707,980	2,853,686	2,501,469

(2) 非流动资产

单位: 千元

项目	2016/3/31		2015/12/31		2014/12/31		2013/12/31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
可供出售金融资产	-	0.00%	19,999	0.11%	19,999	0.12%	39,502	0.30%
长期股权投资	1,095,962	5.76%	1,087,493	5.77%	1,076,827	6.43%	941,324	7.18%
投资性房地产	10,430,000	54.85%	13,577,000	72.05%	12,353,000	73.73%	8,439,000	64.39%
无形资产	3,472	0.02%	45,133	0.24%	2,633	0.02%	2,271	0.02%
商誉	9,627	0.05%	3,813	0.02%	9,627	0.06%	9,067	0.07%
固定资产	44,786	0.24%	9,627	0.05%	62,797	0.37%	60,888	0.46%
长期待摊费用	822	0.00%	929	0.00%	1,417	0.01%	1,098	0.01%
递延所得税资产	-	0.00%	4,100,000	21.76%	-	0.00%	-	0.00%
其他非流动资产	7,431,230	39.08%	19,999	0.11%	3,229,250	19.27%	3,614,250	27.57%

项目	2016/3/31		2015/12/31		2014/12/31		2013/12/31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
非流动资产合计	19,015,898	100%	18,843,993	100%	16,755,549	100%	13,107,401	100%

报告期内公司的非流动资产主要为投资性房地产、长期股权投资、递延所得税资产和其他非流动资产，2013 年末、2014 年末、2015 年末及 2016 年 3 月末，上述资产合计占非流动资产的比重分别为 99.14%、99.43%、99.68%和 99.69%。

1) 长期股权投资

单位：千元

被投资单位	2016-3-31	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
一、合营企业				
杭州中海雅戈尔房地产有限公司	160,134	159,827	236,600	260,684
中海地产（杭州）有限公司	258,538	258,608	253,299	253,840
深圳中海信和地产开发有限公司	205,972	205,972	197,052	196,304
武汉荣业房地产有限公司	38,382	38,903	146,198	96,257
苏州中海雅戈尔房地产有限公司	64,603	64,566	46,495	48,460
宁波中海和协置业发展有限公司	39,562	60,208	60,034	33,962
宁波茶亭置业有限公司	-	-	24,964	28,549
苏州依湖置业有限公司	236,257	205,870	18,491	23,268
华润置地（太原）发展有限公司	87,895	88,818	93,693	-
深圳市海清置业发展有限公司	4,621	4,720	-	-
合计	1,095,964	1,087,493	1,076,827	941,324

2) 投资性房地产

最近三年及一期，采用公允价值计量模式的投资性房地产变动如下：

单位：千元

项目	2016-3-31	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
	房屋、建筑物	房屋、建筑物	房屋、建筑物	房屋、建筑物
一、年初余额	13,577,000	12,353,000	8,439,000	7,364,000
二、本年变动	-3,147,000	1,224,000	3,914,000	1,075,000
加：外购	-	-	-	-
存货转入	-	-	2,128,386	-
企业合并增加	-	-	-	-
减：处置	-3,147,000	-	-	-
其他转出	-	-	-	-
公允价值变动	-	1,128,515	1,785,614	1,075,000

三、年末余额	10,430,000	13,577,000	12,353,000	8,439,000

报告期内各期末投资性房地产余额如下：最近三年及一期末，公司的投资性房地产分别为 8,439,000 千元、12,353,000 千元、13,577,000 千元及 10,430,000 千元，占非流动资产比重分别为 64.38%、73.72%、72.05%及 54.85%。最近三年末该科目的变动主要来自于公允价值的变动，最近三年投资性房地产公允价值变动值分别为 1,075,000 千元、1,785,614 千元及 1,128,515 千元，占当年投资性房地产科目总变动的 100.00%、45.62%及 92.20%。

上述投资性房地产以经营租赁的形式租给第三方，2013 年度、2014 年度及 2015 年度及 2016 年一季度租金收入分别为人民币 412,821 千元、560,071 千元、614,832 千元和 172,684 千元。

3) 固定资产

单位：千元

	2016-3-31			2015-12-31		
项目	账面原值	累计折旧	账面余额	账面原值	累计折旧	账面余额
房屋及建筑物	30,728	5,382	25,346	29,426	4,566	24,860
运输设备	37,444	26,895	10,550	37,219	26,209	11,010
办公、生活设备	27,804	18,084	8,890	27,585	18,322	9,263
合计	95,976	50,361	44,786	94,230	49,097	45,133
	2014-12-31			2013-12-31		
项目	账面原值	累计折旧	账面余额	账面原值	累计折旧	账面余额
房屋及建筑物	44,306	4,213	40,093	44,306	3,112	41,194
运输设备	36,740	24,659	12,081	34,885	24,456	10,429
办公、生活设备	30,790	20,168	10,623	29,212	19,946	9,266
合计	111,836	49,039	62,797	108,403	47,515	60,888

4) 其他非流动资产

最近三年末，发行人其他非流动资产的明细如下表所示：

单位：千元

项目	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
委托贷款	4,429,250	4,714,250	4,014,250
减：一年内到期的委托贷款	329,250	1,485,000	400,000
合计	4,100,000	3,229,250	3,614,250

截至 2015 年 12 月 31 日，发行人委托贷款明细如下：

借款人	地区	起始日期	终止日期	截至 2015 年末 贷款本金(千元)	借款人与发行人的 关系
珠海市永福通房地产开发有限公司	珠海	2010/3/26	2016/3/26	129,250	同受同一最终控制人控制
珠海市永福通房地产开发有限公司	珠海	2010/3/26	2016/3/26	200,000	同受同一最终控制人控制
珠海市嘉业房地产开发有限公司	珠海	2014/5/23	2017/5/22	500,000	同受同一最终控制人控制
珠海市永福通房地产开发有限公司	珠海	2014/5/23	2017/5/22	100,000	同受同一最终控制人控制
郑州海创房地产开发有限公司	郑州	2014/5/26	2017/5/25	600,000	同受同一最终控制人控制
太原冠泽置业有限公司	太原	2014/8/14	2017/8/13	500,000	同受同一最终控制人控制
珠海市嘉业房地产开发有限公司	珠海	2015/4/17	2018/4/16	200,000	同受同一最终控制人控制
珠海市嘉烨房地产开发有限公司	珠海	2015/4/17	2018/4/16	200,000	同受同一最终控制人控制
天津中海海盛地产有限公司	天津	2015/10/27	2018/10/26	1,000,000	同受同一最终控制人控制
天津中海海盛地产有限公司	天津	2015/10/28	2018/10/27	1,000,000	同受同一最终控制人控制
合计				4,429,250	

公司的其他非流动资产为委托贷款。在发行人对资金进行集中统筹管理和调配的集团化运营模式下，发行人对外融资权集中于集团本部，发行人下属子公司以及同属同一控制人的关联子公司原则上不具备自主对外融资的权限，如有资金需求均需向发行人集团本部提出申请，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。截至 2013 年末、2014 年末、2015 年末，发行人计入其他非流动资产的委托贷款余额分别是 4,014,250 千元、4,714,250 千元和 4,429,250 千元，委托贷款规模变化较为平稳。

发行人向关联方的委托贷款均严格履行内容决策流程，严格按照公司管理制度《中国海外发展有限公司资金管理制度》执行，该制度对发行人与同一控制下

其他关联方之间委托贷款的申请、审批、发放、回收等环节均作了严格的流程安排及规定，也均签订了相关的贷款协议。该部分委托贷款均按市场化利率向贷款方收取借款费用。

2、发行人负债结构分析

单位：千元

项目	2016-3-31		2015-12-31		2014-12-31		2013-12-31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动负债								
短期借款	-	-	-	-	26,000	0.02%	-	-
应付账款	13,326,573	10.15%	15,743,520	12.38%	13,631,912	10.82%	6,931,876	6.96%
预收款项	35,795,994	27.26%	30,494,669	23.97%	34,814,887	27.64%	31,334,307	31.48%
应付职工薪酬	6,863	0.01%	3,882	0.00%	5,112	0.00%	2,575	0.00%
应交税费	1,768,901	1.35%	3,443,076	2.71%	2,728,031	2.17%	1,770,838	1.78%
应付利息	0.00	0.00%	45,873	0.04%	16,091	0.01%	19,712	0.02%
应付股利	2,190	0.00%	2,697	0.00%	2,697	0.00%	4,371	0.00%
其他应付款	62,508,871	47.60%	58,605,224	46.07%	62,972,023	49.99%	50,838,474	51.08%
一年内到期的非流动负债	2,184,000	1.66%	1,361,000	1.07%	3,156,749	2.51%	882,765	0.89%
流动负债合计	115,593,391	88.03%	109,699,940	86.23%	117,353,501	93.17%	91,784,917	92.21%
非流动负债								
长期借款	5,585,000	4.25%	7,123,000	5.60%	6,545,000	5.20%	6,186,500	6.22%
应付债券	8,000,000	6.09%	8,000,000	6.29%	-	-	-	-
递延所得税负债	2,136,384	1.63%	2,388,993	1.88%	2,057,988	1.63%	1,563,886	1.57%
非流动负债合计	15,721,384	11.97%	17,511,993	13.77%	8,602,988	6.83%	7,750,386	7.79%
负债合计	131,314,775	100%	127,211,933	100%	125,956,489	100%	99,535,303	100%

最近三年及一期末，公司的负债余额分别为 99,535,303 千元、125,956,489 千元、127,211,933 千元和 131,314,775 千元。2014 年负债余额较 2013 年增长 26,421,186 千元，涨幅为 26.54%，2015 年负债余额较 2014 年末增长 1,255,444 千元，涨幅为 1.00%，2016 年 3 月末负债余额较 2015 年末增长 4,102,842 千元，涨幅 3.23%。报告期内，公司负债主要有由应付账款、预收账款、其他应付款、长期借款和应付债券构成，最近三年及一期末这五个科目的余额占公司总负债的比例总和分别是 95.74%、93.65%、94.30%和 95.35%。

(1) 应付账款

最近三年及一期末，公司的应付账款分别为 6,931,876 千元、13,631,912 千元、15,743,520 千元和 13,326,573 千元，占负债总额比例分别 6.96%、10.82%、12.38%和 10.15%。报告期内应付账款主要系房地产项目应付的工程成本、预提工程成本和物资采购款，与公司的经营规模相匹配。最近一年及一期末应付账款的结构如下：

单位：千元

项目	2016 年 3 月末余额	2015 年末余额
工程款	7,636,582	11,206,291
工程保固金	5,666,223	4,391,557
销售佣金、广告费等	-	99,812
地价	23,575	40,050
物业服务费	193	5,810
合计	13,326,573	15,743,520

2016 年 3 月末，账龄超过 1 年的重要应付账款如下：

单位：千元

项目	年末余额	未偿还或结转的原因
山东枣建建设集团有限公司	933,836,717	工程款未结算
济南二建集团工程有限公司	719,642,944	工程款未结算
山东天拓建设有限公司	614,788,198	工程款未结算
青建国际集团有限公司(原山东新中鲁)	579,789,774	工程款未结算
广厦建设集团有限责任公司	568,668,472	工程款未结算
合计	3,416,726,104	

(2) 预收款项

最近三年及一期末，公司的预收款项分别为 31,334,307 千元、34,814,887 千元、30,494,669 千元和 35,795,994 千元，占负债总额的比重分别为 31.48%、27.64%、23.97%和 25.19%。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。

最近一年及一期末，预收账款的明细如下：

单位：千元

项目	2016 年 3 月末	2015 年末
济南中海华山珑城	7,793,473	7,414,582
北京中海金石公馆	2,415,324	2,043,775
济南国际社区	1,979,908	1,355,059
长春中海寰宇天下	1,948,858	1,693,182
宁波阳光玫瑰园	1,808,850	1,438,345
佛山中海万锦熙岸	1,622,707	1,433,024
深圳中海锦城花园	1,514,943	1,434,137
苏州中海凤凰熙岸	1,440,887	1,397,791
佛山中海金沙里	1,435,016	635,194
济南天悦府	1,033,625	990,240
上海中海悦府	946,985	646,288
无锡太湖新城	904,296	524,192
佛山中海锦苑	892,189	613,255
云南半岛华府	866,200	641,872
杭州钱江新城	844,887	250,682
沈阳寰宇天下	769,361	602,224
深圳中海天钻	730,897	64,476
福州中海寰宇天下	676,687	357,526
无锡凤凰熙岸	662,357	375,207
长春净月华庭	511,323	450,034
烟台国际社区	495,232	371,688
西安西安中海花园	465,445	284,581
厦门中海万锦熙岸	462,702	153,577
沈阳中海城	342,516	220,963
南京中海国际社区	321,619	30,030
天津八里台	306,452	361,305
沈阳中海广场	278,403	278,667
广州中海誉品	277,344	164,638
南京中海万锦熙岸	273,619	144,176
佛山寰宇天下	264,448	84,003
中山中海锦城花园	194,881	30,482
佛山中海千灯湖花园	188,501	39,586
长春中海凤凰熙岸	156,186	105,953
沈阳中海康城	148,452	77,088
宁波寰宇天下	132,872	1,119,107

项目	2016 年 3 月末	2015 年末
北京中海凯旋	111,423	20,259
长春中海兰庭	105,881	87,776
上海寰宇天下	-	2,254,983
其他项目	471,246	304,724
合计	35,795,994	30,494,669

2016 年 3 月末账龄超过 1 年的重要预收款项如下:

项目	年末余额	未偿还或结转的原因
济南中海华山珑城	2,278,817	房屋尚未交付
宁波寰宇天下	378,961	房屋尚未交付
沈阳中海广场	269,892	房屋尚未交付
宁波阳光玫瑰园	269,389	房屋尚未交付
长春中海寰宇天下	209,655	房屋尚未交付
无锡凤凰熙岸	159,884	房屋尚未交付
佛山中海锦苑	94,586	房屋尚未交付
合计	3,661,184	

（3）应交税费

最近三年及一期末，公司应交税费分别是 1,770,838 千元、2,728,031 千元、3,443,076 千元和 1,768,901 千元，占公司总负债的比例分别是 1.78%、2.17%、2.71%和 1.35%。2014 年末该科目余额相较 2013 年末增加 957,193 千元，增幅为 54.05%，2015 年末该科目余额相较 2014 年末增加 715,045 千元，增幅为 26.21%，2016 年 3 月末该科目余额相较 2015 年末减少 1,674,175 千元，降幅 48.62%。

最近三年末，应交税费的明细如下：

单位：千元

项目	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
企业所得税	2,101,768	1,778,703	948,075
土地增值税	1,052,773	586,866	720,239
营业税	213,356	259,318	55,344
代扣代缴税金	33,704	32,783	33,683
土地使用税	6,584	31,461	741
城市维护建设税	15,696	19,271	4,259
教育费附加	11,603	14,953	3,340
其他	7,592	4,676	5,157

项目	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
合计	3,443,076	2,728,031	1,770,838

本公司应交税费主要为企业所得税、土地增值税和营业税。

（4）应付利息

最近三年及一期末，公司应付利息分别为 19,712 千元、16,091 千元、45,873 千元和 0 千元，占公司总负债的比例分别是 0.02%、0.01%、0.04%和 0%。

单位：千元

项目	2016-3-31	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
分期付息到期还本的长期借款利息	-	12,846	16,091	19,712
应付债券利息	-	33,026	-	-
合计	-	45,873	16,091	19,712

2013 年及 2014 年该科目内容是分期付息到期还本的长期借款利息，2015 年公司应付利息中包括了分期付息到期还本的长期借款利息 12,846 千元及应付债券利息 33,026 千元。

（5）其他应付款

最近三年及一期末，公司的其他应付款分别为 50,838,474 元、62,972,023 千元、58,605,224 千元和 62,508,871 千元。公司其他应付款 2014 年末比 2013 年末增长 23.87%；2015 年末应付账款比 2014 年末减少 6.93%；2016 年 3 月末比 2015 年末减少 3.20%。公司的其他应付款在报告期内基本保持平稳。

按照款项性质，本公司其他应付款如下：

单位：千元

项目	2016-3-31	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
关联方往来款	61,759,660	57,524,287	60,867,969	49,395,470
外部往来款	279,012	212,932	664,524	633,438
投标、租赁保证金等	208,723	421,043	457,493	245,807
公共配套费	-	-	398,577	-
代垫代缴款项	174,193	215,575	285,995	238,060
其他	87,283	231,387	297,465	325,698
合计	62,508,871	58,605,224	62,972,023	50,838,474

公司其他应付款中以关联方往来款为主，最近三年及一期关联方往来款占其

他应付款比例分别为 97.16%、96.66%、98.16%和 98.80%。关联方往来款主要是与发行人同属同一控制人的关联项目公司向发行人集团本部归集的销售回款，属于无息负债。由于近年来销售情况良好，销售额逐年增加，关联公司归集至集团本部的销售回款逐年增加，导致发行人应付关联方款项增加，从而使发行人其他应付款相应逐年增加。

2016 年 3 月末账龄超过 1 年的重要其他应付款：

单位：千元

项目	年末余额	未偿还或结转的原因
中海发展（上海）有限公司	8,064,865	往来款，尚未支付
中海地产（佛山）有限公司	7,347,511	往来款，尚未支付
中海兴业(西安)有限公司	6,888,862	往来款，尚未支付
中海发展（苏州）有限公司	4,505,447	往来款，尚未支付
中海兴业(成都)发展有限公司	4,267,597	往来款，尚未支付
合计	31,074,282	

（6）一年内到期的非流动负债

2013 至 2015 年末及 2016 年 3 月末，发行人一年内到期的非流动负债分别为 882,765 千元、3,156,749 千元、1,361,000 千元和 2,184,000 千元，占总负债的比例分别为 0.89%、2.51%、1.07%及 5.99%。公司一年内到期的非流动负债 2014 年末比 2013 年末增长 257.60%；2015 年末应付账款比 2014 年末减少 56.89%；2016 年 3 月末比 2015 年末增加 3.20%，这主要是发行人一年内到期的房地产开发贷款变动所致。

（7）长期借款

最近三年及一期末，本公司长期借款分别为 6,186,500 千元、6,545,000 千元、7,123,000 千元和 5,585,000 千元，占负债总额的比例分别为 6.22%、5.20%、5.60%和 29.51%，主要是因为公司随着开发项目规模的变动，配套的项目贷款有所变化。公司长期借款 2014 年末比 2013 年末增长 5.79%；2015 年末应付账款比 2014 年末增加 8.83%；2016 年 3 月末比 2015 年末减少 21.59%。

最近一年及一期，长期借款科目的明细如下：

单位：千元

项目	2016 年 3 月末余额	2015 年末余额
担保借款	6,539,000	6,351,000
信用借款	1,230,000	2,133,000
减：一年内到期的长期借款	-2,184,000	1,361,000
合计	5,585,000	7,123,000

截止 2016 年 3 月 31 日，不存在已到期但尚未偿还的长期借款。

（8）应付债券

截止 2016 年 3 月末，应付债券明细如下：

单位：千元

项目	2016 年 3 月末余额
15 中海 01 - 债券代码 136046	7,000,000
15 中海 02 - 债券代码 136049	1,000,000
合计	8,000,000

（9）递延所得税负债

最近三年及一期末，递延所得税负债分别为 1,563,886 千元、2,057,988 千元、2,388,993 千元和 2,136,384 千元，占负债总额的比例分别为 1.57%、1.63%、1.88% 和 1.63%。

最近三年及一期末，递延所得税负债明细如下：

单位：千元

项目	2016-3-31		2015-12-31		2014-12-31		2013-12-31	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
投资性房地产公允价值变动	8,545,538	2,136,384	9,555,973	2,388,993	8,231,953	2,057,988	6,255,543	1,563,886

（二）现金流量

最近三年及一期，本公司现金流量情况如下：

单位：千元

项目	2016 年 1-3 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
经营活动产生的现金流量净额	2,898,935	-1,579,822	9,475,972	-1,149,885

项目	2016 年 1-3 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
其中：销售商品、提供劳务收到的现金	13,354,796	68,227,226	50,653,752	44,011,455
投资活动产生的现金流量净额	-474,097	333,235	-810,001	376,181
筹资活动产生的现金流量净额	9,177,052	5,954,190	1,999,685	77,161
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-0	-29	-	-
现金及现金等价物净增加额	11,601,890	4,707,574	10,665,656	-696,543

1、经营活动产生的现金流量分析

单位：千元

项目	2016 年 1-3 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
经营活动现金流入	30,965,834	98,364,918	80,134,369	111,705,815
其中：销售商品、提供劳务收到的现金	13,354,796	68,227,226	50,653,752	44,011,455
经营活动现金流出	28,066,899	99,944,740	70,658,397	112,855,700
经营活动产生的现金流量净额	2,898,935	-1,579,822	9,475,972	-1,149,885

最近三年及一期，公司的经营活动现金流量净额分别为-1,149,885 千元、9,475,972 千元、-1,579,822 千元和 2,898,935 千元。

2013 年度，实现预售的楼盘增长较快，销售收入现金流入增长较快，由于公司根据业务发展和经营的需要，逐步加大了土地储备和房地产开发的规模，相应增加了购买商品、接受劳务支付的现金支出，所以现金流量净额较低。2014 年度，公司增加了一定的项目拓展及开工力度，房产项目预售保持增长，所以经营活动产生的现金流量净额增长较快。2015 年度，现金流净额相对大幅减少，主要是由于公司扩大业务，支付的其他与经营活动有关的现金大幅增加。

最近三年及一期公司的经营活动现金流量波动较大，主要是由于房地产行业的特性，从土地储备、项目开发到销售回款有一定的时间差，从而使得主要用于新增土地储备、房地产开发支出的现金流出在一定程度上影响了报告期经营活动现金流量净额的变化。

2、投资活动现金流量分析

最近三年及一期，公司投资活动产生的现金流量净额为 376,181 千元、-810,001 千元、333,235 千元和-474,097 千元。

2013 年对外投资 44,503 千元，主要为用于支付对苏州依湖置业和无锡中海

太湖新城置业公司的股权投资款。2014 年投资活动产生的现金流量净额为负数是因为收回的委托贷款小于发放的委托贷款。2015 年对外投资 62,882 千元，主要为用于支付对深圳市海清置业发展有限公司的股权投资款。2016 年一季度投资活动产生的现金流量净额为负数是因为支付其他与投资活动有关的现金的增加，其主要核算内容为委托贷款的现金支出。

3、筹资活动现金流量分析

单位：千元

项目	2016 年 1-3 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
筹资活动现金流入	10,000,000	11,758,500	4,471,880	3,037,733
其中：取得借款收到的现金	-	3,780,000	4,466,000	3,015,733
筹资活动现金流出	822,948	5,804,310	2,472,195	2,960,572
其中：偿还债务支付的现金	715,000	4,997,749	1,807,516	2,425,158
分配股利、利润或偿付利息支付现金	107,948	806,561	664,679	535,369
筹资活动产生的现金流量净额	9,177,052	5,954,190	1,999,685	77,161

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

（三）偿债能力分析

1、主要偿债能力指标

2015 年度/年末公司与同行业 A 股可比上市公司主要偿债指标对比情况：

上市公司	招商蛇口	保利地产	万科	金地集团	中粮地产	中航地产	可比公司平均	本公司
流动比率	1.81	1.73	1.30	1.80	1.87	1.24	1.63	1.57
速动比率	0.63	0.43	0.43	0.61	0.44	0.27	0.47	0.71
利息保障倍数	13.63	14.28	5.80	2.21	4.54	2.84	7.22	27.68
资产负债率（%）	70.52	75.95	77.70	65.83	79.96	79.48	74.91	66.64

数据来源：WIND 资讯

与同行业上市公司相比，本公司流动比率低于同行业可比公司平均值，是由于公司流动债务较高所致；速动比率与略高于同行业可比公司平均值；利息保障

倍数高于同行业可比公司平均值，体现出公司为地产行业领先企业，销售规模及融资成本低于其他房地产上市公司；资产负债率低于同行业可比公司平均值，负债结构与资产结构相匹配。

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

2、资产周转能力

2015 年公司与同行业 A 股可比上市公司资产周转能力指标对比情况：

单位：次/年

上市公司	招商蛇口	保利地产	万科	金地集团	中粮地产	中航地产	可比公司平均	本公司
应收账款周转率	521.38	38.03	88.79	682.75	69.75	14.40	235.85	53.28
存货周转率	0.28	0.30	0.40	0.30	0.28	0.39	0.33	0.47
总资产周转率	0.26	0.32	0.35	0.25	0.27	0.26	0.29	0.39

数据来源：WIND 资讯

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

（四）盈利能力分析

1、总体盈利情况

单位：千元

项目	2016 年 1-3 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
营业收入	9,979,333	72,313,915	49,881,261	33,634,793
减：营业成本	7,653,452	47,051,344	32,101,571	22,390,983
营业税金及附加	658,212	6,059,153	3,897,703	2,589,455
销售费用	171,097	953,499	800,062	451,792
管理费用	257,704	577,807	518,530	425,784
财务费用	-17,616	425,415	389,103	115,418
资产减值损失/(转回)	-	-	-	-30,019
加：公允价值变动收益	-1,043,704	1,128,515	1,785,614	1,075,000
投资收益	138,848	210,666	75,503	234,869

项目	2016 年 1-3 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
其中：对联营企业的投资益	28,469	210,666	75,503	143,029
营业利润	351,628	18,585,878	14,035,408	8,971,231
加：营业外收入	20,567	22,547	76,991	52,368
减：营业外支出	1,230	14,231	3,981	2,439
其中：非流动资产处置损失	0.504	779	97	102
利润总额	370,965	18,594,193	14,108,419	9,021,159
减：所得税费用	335,995	4,307,056	3,665,240	2,196,462
净利润	34,970	14,287,137	10,443,178	6,824,697
归属于母公司所有者的净利润	22,793	13,744,925	10,231,586	6,749,945
少数股东损益	12,177	542,213	211,593	74,752
综合收益总额	47,546	14,304,355	10,445,963	6,814,220
其中：归属于母公司所有者的综合收益总额	35,369	13,762,143	10,234,370	6,739,468
归属于少数股东的综合收益总额	12,177	542,213	211,593	74,752

2、营业收入的构成情况及变动分析

单位：千元

产品类别	2016 年 1-3 月		2015 年度		2014 年度		2013 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	9,892,755	99.13%	71,945,739	99.49%	49,498,001	99.23%	33,232,749	98.80%
其他业务收入	86,578	0.87%	368,176	0.51%	383,259	0.77%	402,045	1.20%
合计	9,979,333	100.00%	72,313,915	100.00%	49,881,261	100.00%	33,634,793	100.00%

最近三年及一期公司主营业务收入占营业收入的比例均为 99%左右。报告期内，公司营业收入保持持续增长。

(1) 主营业务收入分析

单位：千元

项目	2016 年 1-3 月		2015 年度		2014 年度		2013 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房产开发	9,633,471	97.38%	70,541,432	98.05%	48,883,902	98.76%	32,596,271	98.08%
物业出租	172,684	1.75%	614,832	0.85%	560,071	1.13%	412,821	1.24%
承包工程	98,861	1.00%	870,327	1.21%	306,598	0.62%	567,726	1.71%
减：合并抵消	12,261	0.12%	80,852	-0.11%	252,569	-0.51%	344,069	-1.03%
合计	9,892,755	100.00%	71,945,739	100%	49,498,001	100%	33,232,749	100%

发行人主要从事房产开发，同时提供物业出租、承包工程的业务。最近三年

及一期，房产开发收入占主营业务收入的比例分别为 98.08%、98.76%、98.05% 和 97.38%，金额分别为 32,596,271 千元、48,883,902 千元、70,541,432 千元和 9,633,471 千元，均保持逐年增长。

1) 房产开发收入

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

2013 年，收入前 5 名的项目为北京九号公馆、济南国际社区、佛山千灯湖、广州誉城、广州云麓公馆，合计带来收入 16,086,600 千元；2014 年，收入前 5 名的项目为佛山千灯湖、佛山锦城、济南国际社区、沈阳寰宇天下、沈阳国际社区，合计带来收入 21,735,139 千元；截至 2015 年末，收入前 5 名的项目为深圳尖岗山、南京国际社区、佛山寰宇天下、天津八里台、深圳中海锦城花园，合计带来收入 22,949,661 千元。

2) 物业出租

公司物业出租业务主要是自有物业出租，在主营业务收入中占比第二位。

3) 承包工程

最近三年及一期，公司主要承包关联公司工程，在主营业务收入中占比较小。

(2) 毛利及毛利率分析

单位：千元

项目	2016 年 1-3 月		2015 年度		2014 年度		2013 年度	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
房产开发	2,075,126	21.54%	24,218,739	34.33%	16,811,564	34.39%	10,455,928	32.08%
物业出租	162,881	94.32%	516,146	83.95%	535,774	95.66%	385,819	93.46%
承包工程	1,393	1.41%	159,955	18.38%	49,309	16.08%	184	0.03%
合计	2,239,400	22.64%	24,894,840	34.60%	17,396,647	35.15%	10,841,930	32.62%

最近三年及一期，公司毛利分别为 10,841,930 千元、17,396,647 千元、24,894,840 千元和 2,239,400 千元，毛利率分别为 32.62%、35.15%、34.60%和 22.64%。公司的毛利逐年增长，2014 年毛利较 2013 年涨幅为 60%，2015 年毛

利较 2014 年涨幅为 43.10%。毛利率变化方面，公司最近三年整体毛利率呈现波动上升，2015 年整体毛利率为 34.60%，较上年降低 0.54 个百分点。分业务来看，公司房地产开发业务毛利率呈现上升态势，公司最近三年毛利率均在 34%左右，处于行业领先水平。期间波动主要是因为市场因素及不同项目利润结转时点不同导致。公司物业出租业务受租赁价格波动影响，最近三年毛利率出现下滑，2015 年该业务毛利率为 83.95%，但仍处于较高水平。

（3）期间费用变动分析

单位：千元

项目		2016 年 1-3 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
销售费用	金额	171,097	953,499	800,062	451,792
	占营业收入比例	1.71%	1.32%	1.60%	1.34%
管理费用	金额	257,704	577,807	518,530	425,784
	占营业收入比例	2.58%	0.80%	1.04%	1.27%
财务费用	金额	-17,616	425,415	389,103	115,418
	占营业收入比例	-0.18%	0.59%	0.78%	0.34%
合计	金额	411,185	1,956,721	1,707,680	1,018,949
	占营业收入比例	4.12%	2.71%	3.42%	2.95%

最近三年及一期公司的期间费用占营业收入的比例分别为 2.95%、3.42%、2.71%和 4.12%。

1) 最近三年的销售费用

单位：千元

项目	2015 年	2014 年	2013 年
广告及推广费	331,322	333,717	204,217
销售管理费	328,861	304,977	184,910
咨询代理费	233,784	132,232	34,352
其他	59,531	29,136	28,313
合计	953,499	800,062	451,792

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

2) 最近三年的管理费用

单位：千元

项目	2015 年	2014 年	2013 年
职工薪酬	437,254	387,388	272,739
办公费用	27,180	27,767	24,838
物业费	23,776	21,081	16,599
差旅费	19,923	20,486	15,172
车辆使用费	18,390	17,470	15,915
专业顾问费	19,872	13,141	10,199
业务招待费	10,880	11,698	11,485
税金	5,729	3,342	7,570
其他	14,804	16,158	51,268
合计	577,807	518,530	425,784

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

3) 最近三年的财务费用

单位：千元

项目	2015 年	2014 年	2013 年
利息支出	692,634	661,058	494,467
减：利息收入	185,110	144,050	292,310
减：利息资本化金额	124,590	146,907	101,928
汇兑损益	91	4	-5
其他	42,391	18,998	15,193
合计	425,415	389,103	115,418

2014 年财务费用较大幅度增长，主要由于开发项目增加，相应的借款金额增加，导致利息支出增加；2015 年财务费于 2014 年基本持平。

(4) 公允价值变动损益分析

报告期内，公司的公允价值变动损益分别为 1,075,000 千元、1,785,614 千元、1,128,515 千元及-1,043,704 千元，主要为投资性房地产的公允价值变动损益。

(5) 投资收益分析

报告期内，公司的投资收益分别为 234,869 千元、75,503 千元、210,666 千元和 138,848 千元，主要为按照权益法核算的长期股权投资取得的投资收益。

(6) 营业外收入及营业外支出分析

报告期内，公司的营业外收入分别为 52,367 千元、76,990 千元、22,547 千元和 20,567 千元，主要为政府补助与违规赔偿、罚款收入。其中，2014 年度，收到天津政府土地出让金返还 27,000 千元。

报告期内，公司的营业外支出分别为 2,439 千元、3,981 千元、14,231 千元和 1,230 千元，报告期内公司的营业外支出主要对外捐赠、赔偿支出、罚款支出。

（五）未来业务发展目标及盈利能力的可持续性

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

（六）管理层意见

对于本公司的资产状况，公司管理层认为：最近三年及一期，公司资产质量良好，主要资产和负债项目与公司业务收入增长基本匹配，资产负债率低于行业平均水平，公司总体资产周转能力高于行业平均水平；公司具备较强的盈利能力和付息偿债能力，债务风险较低。

七、有息债务情况

截至最近一年及一期末，根据公司 2015 年经审计的财务报告及 2016 年第一季度未经审计财务报表，公司的有息负债，具体债务期限结构、信用融资与担保融资的结构情况下所示：

（一）期限结构

单位：千元

项目	2016 年 3 月 31 日		2015 年 12 月 31 日	
	金额（千元）	占比	金额（千元）	占比
一年内到期的长期借款	2,184,000	13.85%	1,361,000	8.26%
长期借款	5,585,000	35.42%	7,123,000	43.21%
应付债券	8,000,000	50.73%	8,000,000	48.53%
合计	15,769,000	100.00%	16,484,000	100.00%

（二）信用与担保结构

截至 2016 年 3 月末，发行人信用融资与担保融资的结构情况下所示：

单位：千元

项目	一年内到期的长期借款	长期借款	合计
信用借款	-	1,230,000	1,230,000
担保借款	2,184,000	4,355,000	6,539,000
合计	2,184,000	5,585,000	7,769,000

八、本期债券发行后公司资产负债结构的变化

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

1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2016 年 3 月 31 日；

2、假设本期债券在 2016 年 3 月 31 日完成发行，按本期发行规模上限，募集资金净额为 60 亿元，即不考虑融资过程中所产生的相关费用且全部发行，本期债券募集资金全用于补充流动资金。

3、假设本期债券募集资金净额 60 亿元计入 2016 年 3 月 31 日的合并资产负债表。

基于上述假设，本期债券发行对公司合并资产负债结构的影响如下表：

单位：千元

项目	发行前	发行后	变动额
流动资产	186,056,573	192,056,573	6,000,000
非流动资产	19,015,898	19,015,898	0
资产总计	205,072,472	211,072,471	6,000,000
流动负债	115,593,391	115,593,391	0
非流动负债	15,721,384	21,721,384	6,000,000
负债总计	131,314,775	137,314,775	6,000,000
资产负债率	64.03%	65.06%	1.03%

截至 2016 年 3 月 31 日，公司合并报表口径的流动负债占负债总额的比例为 88.03%，非流动负债占负债总额的比例为 11.97%，流动比率为 1.61，速动比率为 0.80。假设本期债券发行在 2016 年 3 月 31 日完成，按本次发行规模上限 60 亿元计算且按募集资金用途使用本次发行所募资金后，流动负债占负债总额的比例将下降为 84.18%，非流动负债占负债总额的比例将上升为 15.82%，流动比率提高为 1.66，速动比率为 0.85。

九、公司最近一年末的担保情况

截止到 2015 年 12 月 31 日，公司作为担保方的担保情况如下：

被担保企业名称	受益人名称	担保金额 (千元)	担保期限		实际借款 金额 (已使用 额度)(千元)	发生 损失 金额
			起始	终止		
云南中海城投房地产开发有限公司①	招行昆明西园路支行	52,000.00	2014-12-19	2017-12-18	未到期	无
重庆嘉益房地产开发有限公司	招行重庆分行较场口支行	20,000.00	2013-12-6	2017-6-15	未到期	无

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。

另外，截至 2015 年末，发行人为购房人提供阶段性按揭担保的金额为 101.67 亿元。

十、资产负债表日后事项

（一）取得土地情况

序号	收购日期	土地所在地	开发项目名称	本公司所占权益	土地面积	土地出让金（千元）
					（平方米）	
1	2016-1-1	济南市	历城区华山项目	100.00	559,321.57	379,608.00

（二）关于中国海外发展向中信集团收购物业组合的提示

发行人间接控股股东中国海外发展有限公司（以下简称：“中国海外发展”）于 2016 年 3 月 14 日发布公告《有关向中信集团收购物业组合的主要交易》，现本募集说明书就相关内容做如下披露及提示：

中国海外发展于二零一六年三月十四日发表公告，中国海外发展（作为买方及担保人）与中信泰富及中信公司（均为中国中信股份有限公司的全资附属公司（作为卖方））以及中国中信股份有限公司（作为担保人）订立买卖协议。根据

买卖协议，中国海外发展有条件同意购买，而中信泰富及中信公司有条件同意出售中信目标公司的全部已发行股本及中信股东贷款。于中信重组完成后，中信目标集团将持有绝大部分由中国中信股份有限公司于完成前透过中信房地产及中信泰富拥有于中国以住宅为主的物业发展项目。

根据公告内容，本次交易的具体情况如下：

2016 年 3 月 14 日，中信泰富有限公司（以下简称“中信泰富”）和中国中信有限公司（以下简称“中信有限”）作为卖方，和买方中国海外发展有限公司（以下简称“中国海外发展”）签订交易协议：

根据交易协议，中信泰富和中国中信有限同意向中国海外发展的一家关联方（由中国海外发展指定的一家于海外注册成立的中国海外发展的全资附属公司，作为收购交易标的资产的主体）出售中信待售股份及中信待售债权。中信待售股份为 BVI 有限公司及中信房地产集团有限公司（以下简称“中信地产”）持有若干中国住宅房地产项目中的股份。中信待售债权为 BVI 有限公司或其附属公司欠付中信泰富的股东贷款。

交易对价包括将由中国海外发展发行的占交易完成后中国海外发展股本约 10% 的新股份以及中国海外发展的资产。最终对价的金额预计为人民币 31,000 百万元（相当于 37,080 百万港元），将参考中信评估报告中载列的中信待售股份及中信待售债权的估值结果最终确定。最终对价应于成交时按以下方式支付：

(1) 中国海外发展将向中信卖方（或其指定人）配发及发行 1,095,620,154 股普通股，占中国海外发展经发行该等股份后已扩大股本的约 10%。对价股份将按每股 27.13 港元的价格发行，合共代表 29,724 百万港元的价值。

(2) 中国海外发展将向中信卖方（或其指定人）转让中国海外发展资产对价，价值约为人民币 6,149 百万元（相当于 7,356 百万港元）。中国海外发展资产对价的金额将参考向中国的主管监管机构备案的估值结果最终确定。

交易协议签署后，中国中信股份有限公司（以下简称“中信股份”）将实施其中国房地产组合的重组，以使中信泰富和中国中信有限间接持有作为交易标的的中信目标资产。

本次交易中，中信股份以中国海外及其附属公司为受益人，就中信卖方适当、准时地履行其在交易协议项下的义务和责任，提供不可撤销及无条件担保。在某些不利因素发生的情况下，该担保条款降低了不利情况对中国海外发展的负面影响。

另外，本次交易为未执行事项，公告中规定了执行该事项的先决条件：

买卖协议须待以下先决条件获达成（或豁免（倘适用））后，方告完成：

(a) 获股东于就批准买卖协议及其项下拟进行交易事项而召开的股东大会上授出批准；

(b) 发行人获联交所批准代价股份上市及买卖；

(c) 中国中信股份有限公司从任何政府或监管机关或部门（包括中国、香港及英属处女群岛的相关机关）获得为签订及履行买卖协议及其项下拟进行交易事项所需的一切必要牌照、同意、批准、授权、许可、放行、宽免、命令、豁免或通知（包括但不限于中国中信股份有限公司从中国财政部及中国商务部获得相关批准），且于完成前并无遭撤回；

(d) 发行人从任何政府或监管机关或部门（包括中国、香港及英属处女群岛的相关机关）获得为签订及履行买卖协议及其项下拟进行交易事项所需的一切必要牌照、同意、批准、授权、许可、放行、宽免、命令、豁免或通知（包括但不限于发行人从中国商务部反垄断局获得相关同意或批准），且于完成前并无遭撤回；

(e) 各家中信目标集团公司从其任何相关债权人或股东获得为签订及履行买卖协议及其项下拟进行交易事项所需的一切必要批准或同意，且于完成前并无遭撤回；

(f) 各家中海目标集团公司从其任何相关债权人或股东获得为签订及履行买卖协议及其项下拟进行交易事项所需的一切必要批准或同意，且于完成前并无遭撤回；

(g) 相关政府或监管机关或部门、法庭或机构未曾颁布任何命令或作出任何

决定，限制或禁止进行买卖协议项下拟进行的交易事项；

(h) 发行人已于记录日期前完成中信目标集团在业务、法律及财务事项以及其他事项上其认为属适当的尽职调查；

(i) 中国中信股份有限公司已于记录日期前完成中海目标集团公司在业务、法律及财务事项以及所有其他事项上其认为属适当的尽职调查；及

(j) 已完成中信重组及获得一切必要批准。

订约方概无权利豁免上文(a) 至(d)段及(g)段所载的任何条件。发行人可酌情豁免上文(e) 段、(h) 及(j)段所载的任何条件。中信卖方可酌情豁免上文(f) 及(i)段所载的任何条件。

倘任何条件未于二零一六年十二月三十一日（或买卖协议订约方可能书面协议的较后日期）或之前获达成或获上文所载相关订约方豁免，则买卖协议将告终止（惟若干有关（其中包括）公告及保密性、豁免及解除、税项、杂项、通知、监管法例及司法权区的条文将于其后继续具有十足效力及作用），而订约方不得向其他订约方提出任何索偿，惟任何先前违反该协议的条款者则除外

十一、资产抵押、质押和其他限制用途情况

截至 2016 年 3 月 31 日，公司无资产抵押、质押和其他限制用途情况。

第八节 募集资金的运用

一、本次发行公司债券募集资金数额及用途

根据《管理办法》的相关规定，结合公司财务状况及未来资金需求结合公司财务状况及未来资金需求，公司向中国证监会申请发行不超过 60 亿元的公司债券。

本期债券基础发行规模为人民币 40 亿元，可超额配售不超过人民币 20 亿元（含 20 亿元）。主要目的在于拓宽公司融资渠道，优化公司债务期限结构，增加中长期负债的比例，使得公司负债与资产的期限结构更加匹配，满足公司战略规划对中长期资金的需求，同时在一定程度上降低公司的财务成本，增强公司的抗风险能力，提升公司的市场竞争力，符合公司的利益。

二、本期募集资金运用计划及专项账户管理安排

本期发行公司债券的募集资金拟全部用于补充流动资金。

截至 2015 年末，公司土地储备的总建筑面积达到 1,949.1 万平方米。随着在建项目及拟建项目的陆续开发建设，公司在未来的现金支出将会较大。由于房地产项目具有规模较大、回款周期长、资源占用大的特点，公司需要准备大量的流动资金以应对项目所需的资金周转，保证项目的运转和开发。截至 2016 年 3 月末，公司的流动负债中主要包括预收款项 357.96 亿元、其他应付款 625.09 亿元及应付账款 133.27 亿元，公司短期内对流动资金的需求较大。

流动资金的补充可以保障公司的现金储备，从而有效应对公司日常经营中的资金需求，为公司业务的快速发展提供有力的支持。为了更好地贯彻公司的发展战略，把握公司新一轮开发的机遇，本期债券募集资金将全部用于补充流动资金，用于现有项目的滚存使用和未来资金储备，从而进一步保障公司未来流动资金的充足率和灵活性，优化公司的资产负债结构。

为了保证本期债券募集资金的合规使用及本息的按期兑付，保障投资者利益，发行人已于中信银行深圳三诺大厦支行开设账户作为本次募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的接收、存储与划转。

发行人关于专项账户管理安排如下：

1、开立募集资金与偿债保障金专项账户专款专用

发行人开立募集资金与偿债保障金专项账户，专项用于募集资金款项的接收、存储及划转活动，并将严格按照募集说明书披露的资金投向进行募集资金的使用，确保专款专用。此外，发行人与债券受托管理人、募集资金监管银行签订本期债券募集资金监管协议，规定债券受托管理人和资金监管银行公司共同监督募集资金的使用、资金划转情况。以此保证募集资金的投入、运用、稽核等方面顺畅运作，同时保证本期债券募集资金不转借他人。

2、募集资金与偿债保障金专项账户资金来源

（1）资金来源

本期债券的本息兑付资金主要来自发行人经营活动现金流和净利润。

（2）提取时间、频率及金额

发行人应在本期债券每次付息日前两个工作日将应付的利息资金全额划付至偿债保障金专项账户。

（3）募集资金与偿债保障金专项账户管理方式

①发行人指定财务部门负责偿债保障金专项偿债账户及其资金的归集、管理工作，负责协调本期债券本息的偿付工作。发行人其他相关部门配合财务管理部在本期债券兑付日所在年度的财务预算中落实本期债券本息的兑付资金，确保本期债券本息如期偿付。

②发行人将做好财务规划，合理安排好筹资和投资计划，同时加强对应收款项的管理，增强资产的流动性，保证发行人在兑付日前能够获得充足的资金用于向债券持有人清偿全部到期应付的本息。

（4）监督安排

①债券受托管理人和资金监管银行共同监督偿债资金的存入、使用和支取情况。偿债保障金专项账户内资金专门用于本期债券本息的兑付，除此之外不得用

于其他用途。

②本期债券受托管理人对偿债保障金专户资金的归集情况进行检查。

（5）信息披露

债券受托管理人和资金监管银行将依据监管规定及债券受托管理协议、资金监管协议的相关规定进行信息披露安排。

三、本期债券募集资金运用对公司财务状况的影响

假设本期债券的实际募集资金规模为发行规模的上限 60 亿元，全部用于补充流动资金。本期债券募集资金的运用对公司财务状况将产生如下影响：

（一）有利于优化公司债务结构，增强短期偿债能力

截至 2016 年 3 月 31 日，公司合并报表口径的流动负债占负债总额的比例为 88.03%，非流动负债占负债总额的比例为 11.97%，流动比率为 1.61，速动比率为 0.80。假设本期债券发行在 2016 年 3 月 31 日完成，按本次发行规模上限 60 亿元计算且按募集资金用途使用本次发行所募资金后，流动负债占负债总额的比例将下降为 84.18%，非流动负债占负债总额的比例将上升为 15.82%，流动比率提高为 1.66，速动比率为 0.85。

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

（二）有利于公司合理配置资金，支持业务发展

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

（三）有利于拓宽公司融资渠道，降低融资成本

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

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

四、募集资金监管机制及措施

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

（一）发债募集资金使用计划

发行人将严格按照募集说明书承诺的投向和资金安排使用募集资金。发行人与中信银行股份有限公司签署了募集资金账户监管协议，并在中信银行深圳三诺大厦支行设立了募集资金专户，资金监管行将对募集资金的使用状况进行严格的核查监督，确保募集资金的使用符合募集说明书承诺的投向和资金安排，切实保障募集资金专款专用。

（二）发债募集资金管理制度

发行人根据《中华人民共和国会计法》、《企业会计准则》等国家相关政策法规和公司有关的管理规定，结合公司的实际情况，在公司内建立了规范、高效、有序的财务管理体系，制定并完善了一系列的财务管理制度和财务组织规范。通过完善的内部管理制度和严格的规范流程，发行人将确保债券募集资金按照证监会核准的用途使用，降低偿付风险，保证本期债券持有人的合法权益。根据发行人与受托管理人签订的《中海地产集团有限公司 2016 年公司债券受托管理协议》，受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。在本期债券存续期内，受托管理人应当每半年检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致。受托管理人应当至少提前二十个工作日掌握公

司债券还本付息的资金安排，督促发行人按时履约。受托管理人应当每半年对发行人进行回访，监督发行人对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，并至少在每年 6 月 30 日前披露上一年度受托管理事务报告。

五、前次公开发行公司债券募集资金的使用

发行人于 2015 年 11 月发行“中海地产集团有限公司 2015 年公司债券”（即“15 中海 01”及“15 中海 02”）。发行人严格按照该期公司债券募集说明书中约定的用途、使用计划及公司内部的审批流程使用募集资金，不存在改变公开发行公司债券所募资金用途、募集资金被侵占挪用的情况。发行人已将该期公司债券相关事项于《中海地产集团有限公司二零一五年度报告》中进行披露，该报告已于上海证券交易所网站进行公告。

第九节 债券持有人会议

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

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

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

一、债券持有人行使权利的形式

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

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

二、《债券持有人会议规则》的主要内容

（一）债券持有人会议的权限范围

- 1、变更本次债券募集说明书的约定，但债券持有人会议不得作出决议同意发行人不支付本次债券本息、变更本次债券利率、取消募集说明书中的回购条款；
- 2、变更本次债券受托管理人及其授权代表；
- 3、发行人不能按期支付本次债券的本息时，决定采取何种措施维护债券持有人权益，决定是否通过诉讼等程序强制发行人偿还本次债券本息；
- 4、发行人发生减资、合并、分立、解散或者申请破产时决定采取何种措施维护债券持有人权益；
- 5、变更《债券持有人会议规则》或债券受托管理协议的主要内容；

6、发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项时，决定采取何种措施维护债券持有人权益；

7、根据法律及《债券持有人会议规则》的规定其他应当由债券持有人会议审议并决定的事项。

（二）债券持有人会议召开的情形

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

- 1、拟变更债券募集说明书的约定；
- 2、拟修改债券持有人会议规则；
- 3、拟变更债券受托管理人或者受托管理协议的主要内容；
- 4、发行人不能按期支付本息或发生债券受托管理协议项下的其他违约事件；
- 5、发行人减资、合并、分立、解散或者申请破产；
- 6、保证人、担保物、增信机构、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大变化；
- 7、发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动；
- 8、发行人提出债务重组方案；
- 9、发行人、单独或者合计持有本次债券总额 10%以上的债券持有人书面提议召开；
- 10、发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

（三）债券持有人会议的召集

《债券持有人会议规则》对债券持有人会议召集的规定如下：

- 1、受托管理人应当自收到书面提议之日起 5 个交易日内向提议人书面回复是否召集持有人会议。同意召集会议的，受托管理人应当于书面回复日起 15 个交易日内召开会议。

当出现债券持有人会议权限范围内及《债券持有人会议规则》对债券持有人会议召开的情形的规定中所述的任何事项时，债券受托管理人应自其知悉该等事项之日起 5 个交易日内，以公告方式发出召开债券持有人会议的通知；会议通知的发出日不得晚于会议召开日期之前 10 个交易日，但经代表本次债券表决权总数三分之二以上的债券持有人和/或代理人同意的除外。

2、如债券受托管理人未能按本部分第 1 条的规定履行其职责，单独或合并持有的本次债券表决权总数 10%以上的债券持有人可以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。就债券持有人会议权限范围内的事项，发行人向债券受托管理人书面提议召开债券持有人会议之日起 5 个交易日内，债券受托管理人未发出召开债券持有人会议通知的，发行人可以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。本条所述任一情况下，债券持有人会议通知的发出日不得晚于会议召开日期之前 10 个交易日。

3、债券持有人会议召集通知发出后，除非发生不可抗力或《债券持有人会议规则》另有规定，不得变更债券持有人会议召开时间或取消会议，也不得变更会议通知中列明的议案；因不可抗力确需变更债券持有人会议召开时间、取消会议或变更会议通知中所列议案的，召集人应当在原定召开日期的至少 5 个交易日之前以公告方式发出补充通知并说明原因。债券持有人会议补充通知应在刊登会议通知的同一指定媒体上公告。新的开会时间应当至少提前 5 个交易日公告，但不得因此变更债权登记日。

债券持有人会议通知发出后，如果召开债券持有人会议的拟决议事项消除的，召集人可以公告方式取消该次债券持有人会议并说明原因。

债券受托管理人发出召开债券持有人会议通知的，受托管理人是债券持有人会议召集人；发行人根据《债券持有人会议规则》发出召开债券持有人会议通知的，发行人为召集人；单独持有本次债券表决权总数 10%以上的债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，该债券持有人为召集人；合并持有本次债券表决权总数 10%以上的多个债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，则该等债券持有人推举一名债券持有人为召集人。

（四）债券持有人会议通知

1、债券持有人会议的通知应包括以下内容：

（1）债券发行情况；

（2）受托管理人或召集人、会务负责人姓名及联系方式；

（3）会议时间和地点；

（4）会议召开形式：持有人会议可以采用现场、非现场或者两者相结合的形式；会议以网络投票方式进行的，受托管理人应当披露网络投票办法、计票原则、投票方式、计票方式等信息；

（5）会议拟审议议案：议案属于持有人会议权限范围、有明确的决议事项，并且符合法律、法规和《债券持有人会议规则》的相关规定；

（6）会议议事程序：包括持有人会议的召集方式、表决方式、表决时间和其他相关事宜；

（7）债权登记日：应当为持有人会议召开日前的第五个交易日；

（8）提交债券账务资料以确认参会资格的截止时点：债券持有人在持有人会议召开前未向召集人证明其参会资格的，不得参加持有人会议和享有表决权；

（9）委托事项：参会人员应当出具授权委托书和身份证明，在授权范围内参加持有人会议并履行受托义务。

2、债券持有人会议的债权登记日为债券持有人会议召开日期之前第 5 个交易日。债权登记日收市时在有关登记托管机构的托管名册上登记的未获偿还的本次债券持有人，为有权出席该次债券持有人会议的登记持有人。

3、召开债券持有人会议的地点原则上应在广东省深圳市内。会议场所由发行人提供或由债券持有人会议召集人提供。

（五）议案、委托及授权事项

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

2、单独或合并持有本次债券表决权总数 10%以上的债券持有人有权向债券

持有人会议提出临时议案。发行人及其他重要关联方可参加债券持有人会议并提出临时议案。

临时提案人应不迟于债券持有人会议召开之日前第 5 个交易日，将内容完整的临时议案提交召集人，召集人应在会议召开日的至少 2 个交易日前发出债券持有人会议补充通知，并公告提出临时议案的债券持有人姓名或名称、持有债券的比例和临时议案内容，补充通知应在刊登会议通知的同一指定媒体上公告。除上述规定外，召集人发出债券持有人会议通知后，不得修改会议通知中已列明的议案或增加新的议案。

3、债券持有人（或其法定代表人、负责人）可以亲自出席债券持有人会议并表决，也可以书面委托代理人代为出席并表决。受托管理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代为出席债券持有人会议，并代为行使表决权。征集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代为出席债券持有人会议并代为行使表决权的，应当取得债券持有人出具的委托。债券受托管理人和发行人应当出席债券持有人会议，但无表决权（债券受托管理人亦为债券持有人者或征集人除外）。应单独和/或合并持有本次债券表决权总数 10%以上的债券持有人、或者债券受托管理人的要求，发行人的董事、监事和高级管理人员（合称“发行人代表”）应当出席债券持有人会议。发行人代表在债券持有人会议上应对债券持有人、债券受托管理人的询问作出解释和说明。若债券持有人为发行人、持有发行人 10%以上股份的股东、或发行人及上述发行人股东的关联方，则该等债券持有人在债券持有人会议上可发表意见，但无表决权，并且其持有的本次债券在计算债券持有人会议决议是否获得通过时，不计入本次债券表决权总数。确定上述发行人股东的股权登记日为债权登记日当日。

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

4、债券持有人本人出席会议的，应出示本人有效身份证明文件和持有未偿还的本次债券的证券账户卡或法律规定的其他证明文件，债券持有人法定代表人或负责人出席会议的，应出示本人有效身份证明文件、法定代表人或负责人资格

的有效证明和持有未偿还的本次债券的证券账户卡或法律规定的其他证明文件。委托代理人出席会议的，代理人应出示本人有效身份证明文件、被代理人（或其法定代表人、负责人）依法出具的授权委托书、被代理人有效身份证明文件、被代理人持有未偿还的本次债券的证券账户卡或法律规定的其他证明文件。

5、债券持有人出具的委托他人出席债券持有人会议的授权委托书应当载明下列内容：

（1）代理人的姓名、身份证号码；

（2）代理人的权限，包括但不限于是否具有表决权；

（3）是否有分别对列入债券持有人会议议程的每一审议事项投赞成、反对或弃权票的指示；

（4）授权委托书签发日期和有效期限；

（5）委托人签字或盖章。

6、授权委托书应当注明如果债券持有人不作具体指示，债券持有人代理人是否可以按自己的意思表决。授权委托书应在债券持有人会议召开前送交召集人和受托管理人。

（六）债券持有人会议的召开

1、债券持有人会议可以采取现场方式召开，也可以采取通讯等方式召开。

2、债券持有人会议应由债券受托管理人代表担任会议主席并主持。如债券受托管理人未能履行职责时，由出席会议的债券持有人共同推举一名债券持有人（或债券持有人代理人）担任会议主席并主持会议；如在该次会议开始后 1 小时内未能按前述规定共同推举出会议主持，则应当由出席该次会议的持有未偿还的本次债券表决权总数最多的债券持有人（或其代理人）担任会议主席并主持会议。

3、会议主席负责制作出席会议人员的签名册。签名册应载明参加会议的债券持有人名称或姓名、出席会议代理人的姓名及其身份证件号码、持有或者代表的未偿还的本次债券表决权总数及其证券账户卡号码或法律规定的其他证明文件的相关信息等事项。

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

5、债券持有人会议须经单独或合并持有本期未偿还债券表决权总数 50%以上的债券持有人（或债券持有人代理人）出席方可召开。

6、会议主席有权经会议同意后决定休会、复会及改变会议地点。经会议决议要求，会议主席应当按决议修改会议时间及改变会议地点。休会后复会的会议不得对原先会议议案范围外的事项做出决议。

7、发行人、债券清偿义务承继方等关联方及增信机构应当按照受托管理人或者召集人的要求列席债券持有人会议。资信评级机构可应受托管理人或者召集人邀请列席会议，持续跟踪债券持有人会议动向，并及时发表公开评级意见。

8、债券持有人会议应当有律师见证。见证律师对会议的召集、召开、表决程序、出席会议人员资格和有效表决权等事项出具法律意见书。法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露。

（七）表决、决议及会议记录

1、向会议提交的每一议案应由与会的有权出席债券持有人会议的登记持有人或其正式任命的代理人投票表决。每一张未偿还的债券拥有一票表决权。债券持有人与债券持有人会议拟审议事项有关联关系时，应当回避表决。

2、债券持有人或其代理人对议案进行表决时，只能投票表示：同意或反对或弃权。

3、债券持有人会议采取记名方式投票表决。每次债券持有人会议之监票人为两人，负责该次会议之计票、监票。会议主席应主持推举该次债券持有人会议之监票人，监票人由出席会议的债券持有人或其代理人担任。与发行人有关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人。债券持有人会议对议案进行表决时，应由监票人负责计票、监票。

4、债券持有人会议不得就未经公告的议案进行表决。债券持有人会议审议议案时，不得对议案进行变更。任何对议案的变更应被视为一个新的议案，不得在该次会议上进行表决。

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

会议主席根据表决结果确认债券持有人会议决议是否获得通过，并应当在会上宣布表决结果。决议的表决结果应载入会议记录。

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

6、除《债券受托管理协议》或《债券持有人会议规则》另有规定外，债券持有人会议形成的决议须经超过持有本次未偿还债券总额且有表决权二分之一的债券持有人（或债券持有人代理人）同意才能生效；但对于免除或减少发行人在本次债券项下的义务的决议（债券持有人会议权限内），须经超过持有本次未偿还债券总额且有表决权三分之二的债券持有人（或债券持有人代理人）同意才能生效。

7、债券持有人会议形成的决议自通过之日起生效。会议主席应向发行人所在地中国证监会派出机构及交易所报告债券持有人会议的情况和会议结果，对于不能作出决议或者终止会议的情形，还应当说明理由。

债券持有人会议的有效决议对全体债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，持有无表决权的本债券之债券持有人以及在相关决议通过后受让取得本债券的持有人）具有同等的效力和约束力。受托管理人依据债券持有人会议决议行事的结果由全体债券持有人承担。债券持有人单独行使债权，不得与债券持有人会议通过的有效决议相抵触。

8、债券持有人会议召集人应当在债券持有人会议表决截止日次一交易日披露会议决议公告，发行人应予协助和配合，会议决议公告包括但不限于以下内容：

（1）出席会议的债券持有人所持表决权情况；

（2）会议有效性；

（3）各项议案的议题和表决结果。

9、债券持有人会议应当有书面会议记录。债券持有人会议记录由出席会议的受托管理人或者召集人代表和见证律师签名，并由召集人交债券受托管理人保存，并按证券交易所要求向证券交易所提供。债券持有人会议记录的保管期限至少为本次债券到期之日起十年。会议记录应记载以下内容：

（1）召开会议的日期、具体时间、地点；

（2）会议主席姓名、会议议程；

（3）出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）所代表的本次债券的张数以及出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）所代表的本次债券表决权总数占所有本次债券表决权总数的比例；

（4）各发言人对每个审议事项的发言要点；

（5）每一表决事项的表决结果；

（6）债券持有人的质询意见、建议及发行人代表的答复或说明等内容；

（7）债券持有人会议认为应当载入会议记录的其他内容。

（八）附则

1、债券受托管理人应严格执行债券持有人会议决议，代表债券持有人及时就有关决议内容与发行人及其他有关主体进行沟通，督促债券持有人会议决议的具体落实。

2、除涉及发行人商业秘密或受适用法律规定的限制外，出席会议的发行人代表应当对债券持有人的质询和建议做出答复或说明。

3、对债券持有人会议的召集、召开、表决程序及决议的合法有效性发生争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果协商解决不成，应提交位于北京的北京仲裁委员会按照该会届时有效的仲裁规则进行仲裁。仲裁应用中文进行。仲裁裁决是终局的，对各方均有约束力。

4、法律对债券持有人会议规则有明确规定的，从其规定。

5、《债券持有人会议规则》项下公告的方式为：中国证监会或上海证券交易所指定的媒体上进行公告。

6、债券持有人会议的会议费、公告费、律师费等费用由发行人承担，其中会议费上限为每次债券持有人会议 15 万元。

7、如《债券持有人会议规则》的规定与《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《中华人民共和国合同法》、《公司债券发行与交易管理办法》等法律、法规及规范性文件的规定及中国证监会的最新监管要求有冲突，以《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《中华人民共和国合同法》、《公司债券发行与交易管理办法》等法律、法规及规范性文件的规定及中国证监会的最新监管要求为准。

8、《债券持有人会议规则》所称“以上”、“内”，含本数；“过”、“低于”、“多于”，不含本数。

三、债券持有人会议决议的生效条件和效力

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

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

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

第十节 债券受托管理人

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

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

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

一、债券受托管理人

根据本公司与中信证券签署的《债券受托管理协议》，中信证券受聘担任本次债券的债券受托管理人。

（一）债券受托管理人的基本情况

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

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

截至 2015 年 12 月 31 日，中信证券经审计的合并口径的总资产为 6,161.08

亿元、所有者权益 1,417.37 亿元； 2015 年度经审计的合并口径的营业收入为 560.13 亿元、净利润为 203.60 亿元。

（二）债券受托管理人的聘任

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

（三）债券受托管理人与本公司是否有利害关系

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

二、《债券受托管理协议》的主要内容

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

（一）公司的权利和义务

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

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

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

4、本期债券存续期内，发生以下任何事项，发行人应当在 3 个工作日内书

面通知债券受托管理人，并根据债券受托管理人要求持续书面通知事件进展和结果：

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

（18）发行人涉及需要说明的市场传闻；

（19）发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项；

（20）发生其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项。

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

5、发行人应当协助债券受托管理人在债券持有人会议召开前或者在债券受托管理人认为有必要时取得债权登记日的本次债券持有人名册，并承担相应费用。

6、发行人应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下债券发行人应当履行的各项职责和义务，及时向债券受托管理人通报与本次债券相关的信息，为债券受托管理人履行职责提供必要的条件和便利，充分保护债券持有人的各项权益。

7、预计不能偿还债务时，发行人应当按照债券受托管理人要求追加担保，并履行本协议约定的其他偿债保障措施，必要时配合债券受托管理人办理其依法申请法定机关采取的财产保全措施。发行人同意承担因履行上述偿债保障措施或采取财产保全（包括提供财产保全担保）而发生的全部费用。

当且仅当发生如下情况时，发行人才被视为发生前款所指的“预计不能偿还债务”：

（1）金额占发行人最近财政年度经审计合并报表总资产 15%或以上的发行人资产被查封、扣押或冻结；

（2）发行人未能按时偿还发行人已发行的除本次债券以外的其他任何债券本息；

（3）发行人启动减资、分立、解散或申请破产的法定程序；

（4）发行人被债权人向有管辖权法院申请清盘且被依法受理；

（5）其他可能被认定为甲方预计不能偿还债务的情形。

8、发行人无法按时偿付本次债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知债券受托管理人和债券持有人。

债券持有人有权对发行人安排的后续偿债措施提出异议，若发行人无法满足债券持有人合理要求的，债券持有人可要求发行人提前偿还本次债券本息。

9、发行人应对债券受托管理人履行本协议项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。发行人应指定专人负责与本次债券相关的事务，并确保与债券受托管理人能够有效沟通。在不违反应遵守的法律规定和上市公司信息披露规则的前提下，于每个会计期间结束且发行人年度报告已公布后，尽可能快地向债券受托管理人提供经审计的会计报告；于公布半年度报告和/或季度报告后，应尽快向债券受托管理人提供半年度和/或季度财务报表；根据债券受托管理人的合理需要，向其提供与经审计的会计报告相关的其他必要的证明文件。

10、受托管理人变更时，发行人应当配合债券受托管理人及新任受托管理人完成债券受托管理人工作及档案移交的有关事项，并向新任受托管理人履行本协议项下应当向债券受托管理人履行的各项义务。

11、在本次债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券上市交易。

12、发行人应维持现有的办公场所，若其必须变更现有办公场所，则其必须以本协议约定的通知方式及时通知债券受托管理人。

13、发行人应严格依法履行有关关联交易的审议和信息披露程序，包括但不限于（1）就依据适用法律和发行人公司章程的规定应当提交发行人董事会和/或股东大会审议的关联交易，发行人应严格依法提交其董事会和/或股东大会审议，关联董事和/或关联股东应回避表决，独立董事应就该等关联交易的审议程序及对发行人全体股东是否公平发表独立意见；和（2）就依据适用法律和发行人公司章程的规定应当进行信息披露的关联交易，发行人应严格依法履行信息披露义务。

14、除正常经营活动需要外，发行人不得在其任何资产、财产或股份上设定担保，或对外提供保证担保，除非（1）该等担保在募集说明书公告日已经存在；

或（2）募集说明书公告日后，为了债券持有人利益而设定担保；或（3）该等担保的设定不会对发行人对本次债券的还本付息能力产生实质不利影响；或（4）经债券持有人会议同意而设定担保。

15、除正常经营活动需要外，发行人不得出售任何资产，除非：（1）至少 50%的对价系由现金支付；或（2）对价为债务承担，由此，发行人不可撤销且无条件地解除某种负债项下的全部责任；或（3）该等资产的出售不会对发行人对本次债券的还本付息能力产生实质不利影响。

16、一旦发生本协议约定的以上第 4 条中事项时，发行人应立即书面通知债券受托管理人，就上述事件通知债券受托管理人的同时，发行人就该等事项是否影响本次债券本息安全向债券受托管理人作出书面说明，并由发行人高级管理人员签署加盖发行人公章（为避免疑问，本协议中发行人的高级管理人员指发行人的总经理、副总经理或财务负责人中的任何一位），并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。

17、发行人应当根据本协议的规定向债券受托管理人支付本次债券受托管理报酬和债券受托管理人履行受托管理人职责产生的额外合理费用。

18、发行人不得怠于行使或放弃权利，致使对本次债券的还本付息能力产生实质不利影响。

19、在中国法律允许的范围内，且在必要、合理的情况下，债券受托管理人在履行本协议项下债券受托管理人责任时发生的以下费用，由发行人承担：

（1）因召开债券持有人会议所产生的会议费、公告费、律师费等合理费用，且该等费用符合市场公平价格；

（2）债券受托管理人基于合理且必要的原则聘用第三方专业机构（包括律师、会计师、评级机构等）提供专业服务而发生的费用；

（3）因发行人未履本协议和募集说明书项下的义务而导致债券受托管理人额外支出的费用。

如需发生上述（1）（2）项下的费用，由发行人直接支付，但债券受托管理

人应事先告知发行人上述费用合理估计的最大金额，并获得发行人同意，但发行人不得以不合理的理由拒绝同意。

发行人同意补偿债券受托管理人行使本协议项下债券受托管理职责而发生的上述（1）（2）（3）项下的合理费用，直至一切未偿还的本次债券均已根据其条款得到兑付或成为无效。发行人应首先补偿债券受托管理人上述费用，再偿付本次债券的到期本息。

20、发行人应当履行本协议、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。

（二）债券受托管理人的职责、权利和义务

1、债券受托管理人应当根据法律、法规和规则的规定及本协议的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，对发行人履行募集说明书及本协议约定义务的情况进行持续跟踪和监督。债券受托管理人为履行受托管理职责，有权代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息，以及专项账户中募集资金的存储与划转情况。

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

（1）就本协议约定的“公司的权利和义务”中第 4 条的情形，列席发行人和保证人的内部有权机构的决策会议就该条约定事项的审议或讨论；

（2）每季度查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

（3）调取发行人、保证人（如有）银行征信记录；

（4）对发行人和保证人（如有）进行现场检查；

（5）约见发行人或者保证人（如有）进行谈话。

3、债券受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。在本次债券存续期内，债券受托管理人应当每季度检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致。债券受托管理人有权要求发

行人及时向其提供相关文件资料并就有关事项作出说明。

4、债券受托管理人应当督促发行人在募集说明书中披露本协议、债券持有人会议规则的主要内容，并应当通过本次债券交易场所的网站和证监会指定的报刊，向债券持有人披露包括但不限于受托管理事务报告、本次债券到期不能偿还的法律程序以及中国证监会及自律组织要求的其他需要向债券持有人披露的重大事项或文件。

5、债券受托管理人应当每年对发行人进行回访，监督发行人对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，出具受托管理事务报告。

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

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

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

9、债券受托管理人预计发行人不能偿还债务时，应当要求发行人追加担保，督促发行人履行本协议约定的“公司的权利和义务”中第 7 条约定的偿债保障措施，或者可以依法申请法定机关采取财产保全措施。发行人追加担保或其他偿债保障措施的费用应由发行人承担，债券受托管理人申请财产保全措施的费用应由发行人承担。

当且仅当发生如下情况时，发行人才被视为发生前款所指的“债券受托管理人预计发行人不能偿还债务”：

(1) 金额占发行人最近财政年度经审计合并报表总资产 15%或以上的发行人资产被查封、扣押或冻结;

(2) 发行人未能按时偿还发行人已发行的除本次债券以外的其他任何债券本息;

(3) 发行人启动减资、分立、解散或申请破产的法定程序;

(4) 发行人被债权人向有管辖权法院申请清盘且被依法受理;

(5) 其他可能被认定为甲方预计不能偿还债务的情形。

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

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

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

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

14、债券受托管理人应当妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于本协议、债券持有人会议规则、受托管理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于债券到期之日或本息全部清偿后五年。

对于债券受托管理人因依赖其合理认为是真实且经发行人签署的任何通知、指示、同意、证书、书面陈述、声明或者其他文书或文件而采取的任何作为、不作为或遭受的任何损失，债券受托管理人应得到保护且不应对此承担责任。

15、除上述各项外，债券受托管理人还应当履行以下职责：

（一）债券持有人会议授权受托管理人履行的其他职责；

（二）募集说明书约定由受托管理人履行的其他职责。

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

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

17、债券受托管理人有权依据本协议的规定获得受托管理报酬。本协议项下服务，债券受托管理人所收取的债券受托管理人报酬为零。

18、如果发行人发生本协议约定的“公司的权利和义务”中第 4 条项下的事件，债券受托管理人有权根据债券持有人会议作出的决议，依法采取任何其他可行的法律救济方式回收未偿还的本次债券本金和利息以保障全体债券持有人权益。

19、债券受托管理人有权行使本协议、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他权利，应当履行本协议、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。

（三）受托管理事务报告

1、受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。

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

前款规定的受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

（1）债券受托管理人履行职责情况；

（2）发行人的经营与财务状况；

（3）发行人募集资金使用及专项账户运作情况；

（4）内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的，说明基本情况及处

理结果；

（5）发行人偿债保障措施的执行情况以及公司债券的本息偿付情况；

（6）发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况；

（7）债券持有人会议召开的情况；

（8）发生本协议约定的“公司的权利和义务”中第 4 条第（1）项至第（20）项等情形的，说明基本情况及处理结果；

（9）对债券持有人权益有重大影响的其他事项。

上述内容可根据中国证监会或有关证券交易所的规定和要求进行修订、调整。

3、公司债券存续期内，出现债券受托管理人在履行受托管理职责时与发行人发生利益冲突、发行人募集资金使用情况和募集说明书不一致的情形，或出现“公司的权利和义务”中第 4 条第（1）项至第（20）项等情形以及其他对债券持有人权益有重大影响的事项的，债券受托管理人在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内向市场公告临时受托管理事务报告。

（四）受托管理人的变更

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

（1）债券受托管理人未能持续履行本协议约定的受托管理人职责；

（2）债券受托管理人停业、解散、破产或依法被撤销；

（3）债券受托管理人提出书面辞职；

（4）债券受托管理人不再符合受托管理人资格的其他情形。

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

2、债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘债券受托管理人的，自债券持有人会议作出变更债券受托管理人的决议之日起，新任受托管理人继承债券受托管理人在法律、法规和规则及本协议项下的权利和义务，本协议终止。

新任受托管理人应当及时将变更情况向协会报告。

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

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

（五）违约责任

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

2、若一方因其过失、恶意、故意不当行为或违反本协议或适用的法规的任何行为（包括不作为）而导致另一方及其董事、监事、高级管理人员、雇员和代理人产生任何诉讼、权利要求、损害、债务、判决、损失、成本、支出和费用（包括合理的律师费用），该方应负责赔偿并使另一方免受损失。

（六）法律适用和争议解决

1、本协议适用于中国法律并依其解释。

2、本协议项下所产生的或与本协议有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果协商解决不成，应提交位于北京的北京仲裁委员会按照该会届时有效的仲裁规则进行仲裁。仲裁应用中文进行。仲裁裁决是终局的，对双方均有约束力。

3、当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时，除争议事项外，各方有权继续行使本协议项下的其他权利，并应履行本协议项下的其他义务。

第十一节 发行人、中介机构及相关人员声明

发行人声明

根据《公司法》、《证券法》和《公司债券发行与交易管理办法》的有关规定，
本公司符合公开发行公司债券的条件。

公司法定代表人签名：



郝建民



中海地产集团有限公司

2016年8月18日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

1、发行人董事声明

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

公司董事签名：


郝建民


张一


董大平


罗亮


林晓峰


阎洪波

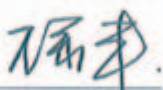
中海地产集团有限公司

2016年8月18日

2、发行人监事声明

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

公司监事签名：


徐丰

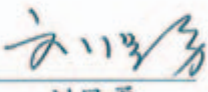

中海地产集团有限公司

2016年8月18日

3、发行人非董事高级管理人员声明

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

非董事高级管理人员签名：

 刘显勇	 陈烈
 郭光辉	

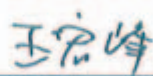
中海地产集团有限公司

2016年8月18日

主承销商声明

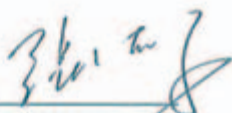
本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查,确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人(签字):


王宏峰


舒翔

法定代表人(签字):


张佑君



中信证券股份有限公司

2016年8月18日

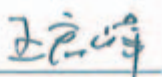
债券受托管理人声明

本公司承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及受托管理协议等文件的约定，履行相关职责。

发行人的相关信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者本次公司债券出现违约情形或违约风险的，本公司承诺及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益。

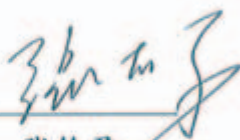
本公司承诺，在受托管理期间因本公司拒不履行、迟延履行或者其他未按照相关规定、约定及本声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失的，将承担相应的法律责任。

项目负责人（签字）：


王宏峰


舒翔

法定代表人（签字）：


张佑君



中信证券股份有限公司

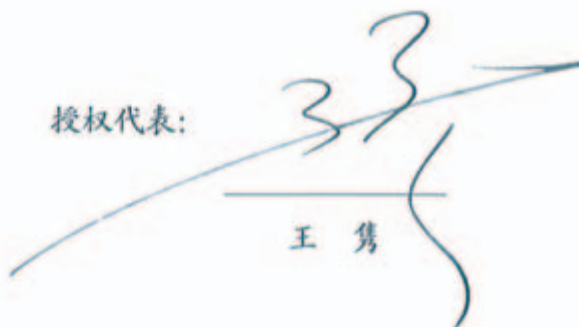
2016年8月18日

发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书及其摘要,确认募集说明书及其摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字的律师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议,确认募集说明书不致因所引用内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

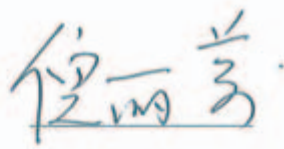
律师事务所负责人: 彭雪峰

授权代表:

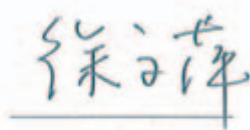


王 隽

经办律师:



倪丽芬



徐文萍





北京大成律师事务所 授权委托书

本人彭雪峰作为北京大成律师事务所负责人,授权本所执行委员会主任,
在北京大成律师事务所就中海地产集团有限公司发行公司债券项目上报
上海证券交易所法律文件上代理本人签名,特此授权。



北京大成律师事务所

委托人:彭雪峰

职务:事务所负责人

委托人签字:

受托人:王隽

职务:事务所执行委员会主任

受托人签字:

2016年8月18日

会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办注册会计师（签字）：


【邢向宗】


【郑明艳】

会计师事务所负责人（签字）：


【顾仁荣】

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）

2016年8月18日



资信评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读募集说明书及其摘要,确认募集说明书及其摘要与本机构出具的报告不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书及其摘要中引用的报告的内容无异议,确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

签字资信评级人员(签字):

		
周旭	蔡昭	赵哲

资信评级机构负责人(签字):


吴金善



联合信用评级有限公司

2016年8月18日

第十二节 备查文件

一、备查文件内容

- 1、发行人 2013 年、2014 年及 2015 年的经审计财务报告及 2016 年第一季度财务报表；
- 2、主承销商出具的核查意见；
- 3、发行人律师出具的法律意见书；
- 4、资信评级机构出具的资信评级报告；
- 5、2016 年中海地产集团有限公司公司债券之债券持有人会议规则；
- 6、2016 年中海地产集团有限公司公司债券之受托管理协议；
- 7、中国证监会核准本次发行的文件。

二、备查文件查阅时间、地点

自本募集说明书公告之日起，投资者可以至本公司、主承销商处查阅本募集说明书全文及上述备查文件，或登录上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）查阅本募集说明书及摘要。

（一）查阅时间

本期债券发行期间，每日 9:00-11:30，14:00-17:00（非交易日除外）。

（二）查阅地点

发行人：中海地产集团有限公司

办公地址：深圳市福田区福华路 399 号中海大厦 12 楼

联系人：范钊

电话：0755-82826697

传真：0755-82950333

公司网站：www.coli.com.hk

主承销商：中信证券股份有限公司

办公地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦 22 层

法定代表人：张佑君

联系人：王宏峰、舒翔、陈天涯、梅不寒

电话：010-6083 8888

传真：010-6083 3504

3. 中海地產集團有限公司
公開發行2016年公司債券(第一期)募集說明書摘要
(連本頁共130頁)



中海地产集团有限公司

(广东省深圳市福田区福华路 399 号中海大厦十二楼)

公开发行 2016 年公司债券 (第一期)

募集说明书摘要

(面向合格投资者)



主承销商



中信证券股份有限公司
CITIC SECURITIES CO., LTD

广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场 (二期) 北座

签署日期: 2016 年 8 月 18 日

声明

本募集说明书摘要的目的仅为向投资者提供有关本次发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于上海证券交易所网站。投资者在做出认购决定之前，应仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

除非另有说明或要求，本募集说明书摘要所用简称和相关用语与募集说明书相同。

目录

声明	- 0 -
目录	- 1 -
第一节 释义	- 3 -
第二节 发行概况	- 5 -
一、发行人基本情况.....	- 5 -
二、公司债券发行核准情况.....	- 5 -
三、本次发行的基本情况及发行条款.....	- 5 -
四、本期债券发行上市安排.....	- 10 -
五、本次发行的有关机构.....	- 10 -
六、发行人与本次发行有关中介机构及其人员之间的利害关系	- 12 -
第三节 发行人及本期债券的资信状况.....	- 13 -
一、公司债券的信用评级情况及资信评级机构.....	- 13 -
二、信用评级报告的主要事项.....	- 13 -
三、公司最近三年及一期的资信情况.....	- 15 -
第四节 发行人基本情况.....	- 17 -
一、发行人概况.....	- 17 -
二、公司设立及历次股权变化情况.....	- 17 -
三、重大资产重组情况.....	- 21 -
四、公司重要对外权益投资情况.....	- 21 -
五、控股股东和实际控制人情况.....	- 32 -
六、董事、监事、高级管理人员的基本情况.....	- 35 -
七、公司的主营业务基本情况.....	- 39 -
八、发行人的法人治理结构及相关机构最近三年及一期的运行情况	- 56 -
九、发行人最近三年及一期内违法违规及受处罚的情况说明及董事、监事、高级管理人员任职资格情况。	- 60 -
十、发行人独立运营情况.....	- 60 -
十一、发行人关联方、关联关系、关联交易及关联交易的决策权限、决策程序、定价机制	- 61 -

十二、发行人最近三年及一期内资金占用情况以及为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情况.....	- 74 -
十三、发行人内控制度的建立及运行情况.....	- 74 -
第五节 财务会计信息	- 77 -
一、最近三年及一期财务报告审计情况.....	- 77 -
二、财务报表的编制基础.....	- 77 -
三、最近三年及一期财务会计报表.....	- 77 -
四、最近三年及一期合并报表范围的变化.....	- 84 -
五、公司主要财务指标.....	- 88 -
六、管理层讨论与分析.....	- 89 -
七、有息债务情况.....	- 114 -
八、本期债券发行后公司资产负债结构的变化.....	- 115 -
九、公司最近一年末的担保情况.....	- 116 -
十、资产负债表日后事项.....	- 116 -
十一、资产抵押、质押和其他限制用途情况.....	- 119 -
第六节 募集资金的运用.....	- 120 -
一、本次发行公司债券募集资金数额及用途.....	- 120 -
二、本期募集资金运用计划及专项账户管理安排.....	- 120 -
三、本期债券募集资金运用对公司财务状况的影响.....	- 122 -
四、募集资金监管机制及措施.....	- 123 -
五、前次公开发行公司债券募集资金的使用	- 124 -
第七节 备查文件	- 125 -
一、备查文件内容.....	- 125 -
二、备查文件查阅时间、地点.....	- 125 -

第一节 释义

在本募集说明书摘要中，除非另有说明，下列简称具有如下含义：

本公司、公司、发行人、中海地产	指	中海地产集团有限公司
董事会	指	本公司董事会
公司章程	指	《中海地产集团有限公司章程》
本期债券	指	中海地产集团有限公司 2016 年公司债券（第一期）
本次发行	指	公司本次向合格投资者公开发行的总金额不超过 60 亿元、票面金额为 100 元的公司债券的行为
债券持有人	指	根据债券登记机构的记录显示在其名下登记拥有中海地产集团有限公司 2016 年公司债券（第一期）的投资者
国务院	指	中华人民共和国国务院
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
财政部	指	中华人民共和国财政部
住建部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
国土资源部	指	中华人民共和国国土资源部
人民银行	指	中国人民银行
中国银监会	指	中国银行业监督管理委员会
国家统计局	指	中华人民共和国国家统计局
债券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
主承销商、债券受托管理人、中信证券	指	中信证券股份有限公司
发行人律师	指	北京大成律师事务所
审计机构	指	瑞华会计师事务所
资信评级机构、联合评级	指	联合信用评级有限公司
上证所	指	上海证券交易所
香港联交所	指	香港联合交易所有限公司
中海兴业	指	中国海外兴业有限公司，为公司唯一股东
中海发展	指	中国海外发展有限公司（00688.HK）
中海集团	指	中国海外集团有限公司
中海宏洋	指	中国海外宏洋集团有限公司（00081.HK）
中建总公司	指	中国建筑工程总公司
中建股份	指	中国建筑股份有限公司（601668.SH）
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《中海地产集团有限公司公开发行 2016 年公司债券（第一期）募集说明书》

募集说明书摘要	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《中海地产集团有限公司公开发行 2016 年公司债券（第一期）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公开发行 2016 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公开发行 2016 年公司债券之债券持有人会议规则》
《评级报告》	指	联合评级出具的《中海地产集团有限公司 2016 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、最近三年及一期	指	2013 年、2014 年、2015 年及 2016 年 1-3 月
最近三年及一期末	指	2013 年末、2014 年末、2015 年末及 2016 年 3 月末
元	指	如无特别说明，为人民币元

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

第二节 发行概况

一、发行人基本情况

公司名称：中海地产集团有限公司

住所：深圳市福田区福华路 399 号中海大厦十二楼

法定代表人：郝建民

注册资本：200 亿元人民币

设立时间：1988 年 09 月 08 日

二、公司债券发行核准情况

2016 年 03 月 07 日，公司董事会审议通过了《关于发行中海地产集团有限公司 2016 年公司债券方案的议案》、《关于提请股东授权董事会及董事会授权人士全权办理中海地产集团有限公司 2016 年公司债券发行相关事宜的议案》。

2016 年 3 月 21 日，公司股东中海兴业作出股东决议，同意《关于发行中海地产集团有限公司 2016 年公司债券方案的议案》，内容包括本期债券的发行规模、债券品种及期限、债券利率及付息方式、募集资金用途、发行方式、上市和转让场所、决议的有效期限、偿债措施等事项。同时，中海兴业授权董事会或董事会授权人士全权办理本次发行的相关事宜。

三、本次发行的基本情况及发行条款

发行主体：中海地产集团有限公司

债券名称：中海地产集团有限公司公开发行 2016 年公司债券（第一期）

债券期限：本期债券的期限为 10 年，附第 5 年末发行人赎回选择权、调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

发行规模：本次债券计划发行总规模不超过人民币 60 亿元（含 60 亿元），本期债券是本次债券的第一期发行，基础发行规模为人民币 40 亿元，可超额配售不超过人民币 20 亿元（含 20 亿元）。

超额配售选择权：发行人和簿记管理人将根据本期债券申购情况，决定是否行使超额配售选择权，即在基础发行规模人民币 40 亿元的基础上可追加不超过人民币 20 亿元的发行额度。

发行人赎回选择权：发行人有权决定在本期债券存续期的第 5 年末行使本期债券赎回选择权。发行人将于本期债券第 5 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，通过中国证监会指定的上市公司信息披露媒体发布关于是否行使赎回选择权的公告。若发行人决定行使赎回选择权，本期债券将被视为第 5 年全部到期，发行人将以票面面值加最后一期利息向投资者赎回全部本期债券。所赎回的本金加第 5 个计息年度利息在兑付日一起支付。发行人将按照本期债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，按照债券登记机构的相关规定办理。若发行人不行使赎回选择权，则本期债券将继续在第 6、7、8、9、10 年存续。

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

投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券的第 5 个计息年度付息日将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人或选择继续持有本期债券。本期债券的第 5 个计息年度付息日即为回售支付日，发行人将按照上交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告之日起 3 个交易日内，行使回售选择权的债券持有人可通过指定的交易系统进行回售申报，债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的本期债券份额将被冻结交易；回售申报期内不进行申报的，则被视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

债券票面利率及其确定方式：本期债券票面利率将由发行人和簿记管理人根据网下利率询价结果在预设利率区间内协商确定，在债券存续期内固定不变。

本期债券票面利率在其存续期前 5 年固定不变。如公司行使调整票面利率选

择权,则未被回售部分在其存续期后 5 年票面利率为前 5 年票面利率加调整基点,在其存续期后 5 年固定不变。如公司未行使调整票面利率选择权,则未被回售部分在其存续期后 5 年票面利率仍维持原有票面利率不变。

债券票面金额: 本期债券票面金额为 100 元。

发行价格: 本期债券按面值平价发行。

债券形式: 实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后,债券认购人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

发行对象及向公司股东配售安排: 本期债券的发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立合格 A 股证券账户的合格投资者(法律、法规禁止购买者除外)。本期发行公司债券不向发行人股东优先配售。

起息日: 本期债券的起息日为 2016 年 8 月 23 日。

付息债权登记日: 本期债券的付息债权登记日将按照上交所和中国证券登记公司的相关规定办理。在付息债权登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人,均有权就其所持本期债券获得该付息债权登记日所在计息年度的利息。

付息日: 本期债券的付息日为 2017 年至 2026 年每年的 8 月 23 日(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第 1 个交易日,顺延期间付息款项不另计利息);若发行人行使赎回选择权,则本期债券的付息日为 2017 年至 2021 年每年的 8 月 23 日(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第 1 个交易日,顺延期间付息款项不另计利息);若投资者行使回售选择权,则其回售部分债券的付息日为 2017 年至 2021 年每年的 8 月 23 日(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第 1 个交易日,顺延期间付息款项不另计利息)。

兑付债权登记日: 本期债券的兑付债权登记日将按照上交所和中国证券登记公司的相关规定办理。

兑付日: 本期债券的兑付日为 2026 年 8 月 23 日(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第 1 个交易日,顺延期间付息款项不另计利息);若发行人行使

赎回选择权，则本期债券的兑付日为 2021 年 8 月 23 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2021 年 8 月 23 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息）。

计息期限：计息期限为 2016 年 8 月 23 日至 2026 年 8 月 22 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。若发行人行使赎回选择权，则本期债券的计息期限为 2016 年 8 月 23 日至 2021 年 8 月 22 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）；若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的计息期限为 2016 年 8 月 23 日至 2021 年 8 月 22 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。

还本付息方式及支付金额：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本次债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至付息债权登记日收市时所持有的本次债券票面总额与对应的票面年利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债权登记日收市时所持有的本次债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

付息、兑付方式：本期债券本息支付将按照证券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照证券登记机构的相关规定办理。

担保情况：本期债券无担保。

信用级别及资信评级机构：经联合信用综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，本次债券的信用等级为 AAA。

主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：中信证券股份有限公司作为本期债券的主承销商、簿记管理人及债券受托管理人。

发行方式：本期债券发行采取网下面向合格投资者询价配售方式。网下申购由发行人与簿记管理人根据询价簿记情况进行配售。

配售规则：簿记管理人根据网下询价结果对所有有效申购进行配售，合格投

投资者的获配金额不会超过其有效申购中相应的最大申购金额。配售依照以下原则进行：按照投资者的申购利率从低到高进行簿记建档，按照申购利率从低向高对申购金额进行累计，当累计金额超过或等于本次债券发行总额时所对应的最高申购利率确认为发行利率，申购利率在最终发行利率以下（含发行利率）的投资者按照价格优先的原则配售；在价格相同的情况下，按照时间优先的原则进行配售，同时适当考虑长期合作的投资者优先。

承销方式：本期债券由主承销商以余额包销的方式承销。本期债券发行最终认购不足部分全部由主承销商余额包销，主承销商应足额划付承担余额包销责任对应的募集款项。

拟上市交易场所：上海证券交易所。

新质押式回购：发行人主体信用等级为 AAA，本次债券信用等级为 AAA，本期债券符合进行新质押式回购交易的基本条件，本期债券新质押式回购相关申请尚需有关部门最终批复，具体折算率等事宜将按上交所及证券登记机构的相关规定执行。

募集资金用途：公司拟将本期债券募集资金全部用于补充流动资金。

募集资金专项账户：

开户银行：中信银行股份有限公司深圳三诺大厦支行

账户户名：中海地产集团有限公司

收款账号：8111 3010 1270 0084 236

大额支付系统号：3025 8406 0025

上市和交易流通安排：本期债券发行结束后，发行人将尽快向上证所提出关于本期债券上市交易的申请。具体上市时间将另行公告。经监管部门批准，本期债券亦可在适用法律允许的其他交易场所上市交易。

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

四、本期债券发行上市安排

本期债券发行的重要日期安排如下：

事项	时间
发行公告刊登日期	2016 年 8 月 18 日
发行期首日	2016 年 8 月 22 日
预计发行期限	2016 年 8 月 22 日-2016 年 8 月 23 日，共 2 个工作日

五、本次发行的有关机构

（一）发行人：中海地产集团有限公司

住所：深圳市福田区福华路 399 号中海大厦十二楼

法定代表人：郝建民

联系人：范钊

电话：0755-82826697

传真：0755-82950333

（二）主承销商：

中信证券股份有限公司

办公地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦 22 层

法定代表人：张佑君

联系人：王宏峰、舒翔、陈天涯、梅不寒

电话：010-6083 3531；010-6083 3527

传真：010-6083 3504

（三）发行人律师：北京大成律师事务所

办公地址：北京市朝阳区东大桥路 9 号侨福芳草地 D 座 7 层

联系人：倪丽芬、徐文萍

电话：010-5813 7627

传真：010-58137722

（四）审计机构：瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）

办公地址：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

负责人：顾仁荣

签字注册会计师：邢向宗、郑明艳

电话：010-88095588

传真：010-88091199

（五）资信评级机构：联合信用评级有限公司

办公地址：北京市朝阳区建国门外大街 2 号 PICC 大厦 17 层

联系人：闫欣

电话：010-85171271-8061

传真：010-85679228

（六）债券受托管理人：中信证券股份有限公司

办公地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦 22 层

法定代表人：张佑君

联系人：王宏峰、舒翔、陈天涯、梅不寒

电话：010-6083 3531；010-6083 3527

传真：010-6083 3504

（七）募集资金专项账户开户银行

开户银行：中信银行股份有限公司深圳三诺大厦支行

账户户名：中海地产集团有限公司

收款账号：8111 3010 1270 0084 236

大额支付系统号：3025 8406 0025

联系地址：深圳市南山区滨海大道 3012 号三诺智慧大厦一、二层

联系人：严佳玮

电话：0755-8670 8055

传真：0755-8696 4747

（八）公司债券申请上市交易所：上海证券交易所

注册地址：上海市浦东南路 528 号证券大厦

法定代表人：黄红元

电话：021-68808888

传真：021-68807813

（九）公司债券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

办公地址：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦

总经理：高斌

电话：021-38874800

传真：021-58754185

六、发行人与本次发行有关中介机构及其人员之间的利害关系

截至 2016 年 3 月 31 日，发行人与其聘请的与本次发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他利害关系。

第三节 发行人及本期债券的资信状况

一、公司债券的信用评级情况及资信评级机构

发行人聘请了联合评级对本期债券发行的资信情况进行评级。根据联合评级出具的《中海地产集团有限公司 2016 年公司债券信用评级分析报告》，发行人主体长期信用等级为 AAA 级，本期债券的信用等级为 AAA 级。

二、信用评级报告的主要事项

（一）信用评级结论及标识的涵义

根据联合评级出具的《中海地产集团有限公司 2016 年公司债券信用评级分析报告》的结果及评级结果释义，本公司主体长期信用等级为 AAA 级，本期债券的信用等级为 AAA 级。发行人长期信用等级表明公司偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低；本期债券信用等级表明公司对本期债券的偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

（二）《评级报告》主要内容摘要

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

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

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

优势：

1、公司是国内房地产行业龙头企业，在品牌影响力、产品品质和盈利能力

等方面居于国内领先地位。

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

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

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

5、公司货币资金规模较大，有息债务负担较轻，财务安全性较高。

关注：

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

2、公司待售项目相对集中于若干二、三线城市，少数地区房地产市场变化会对公司销售去化产生一定影响。

3、公司在建项目规模较大，预计随着公司经营规模的扩大，对建设开发资金的需求将保持较大规模，公司现金流与开发资金的匹配不当会对公司经营产生一定影响。

（三）跟踪评级的有关安排

根据监管部门和联合信用评级有限公司（联合评级）对跟踪评级的有关要求，联合评级将在本次债券存续期内，在每年中海地产集团有限公司年度审计报告出具后的两个月内进行一次定期跟踪评级，并在本次债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。

中海地产集团有限公司应按联合评级跟踪评级资料清单的要求，提供有关财务报告以及其他相关资料。中海地产集团有限公司如发生重大变化，或发生可能对信用等级产生较大影响的重大事件，应及时通知联合评级并提供有关资料。

联合评级将密切关注中海地产集团有限公司的相关状况，如发现中海地产集

团有限公司或本次债券相关要素出现重大变化,或发现其存在或出现可能对信用等级产生较大影响的重大事件时,联合评级将落实有关情况并及时评估其对信用等级产生的影响,据以确认或调整本次债券的信用等级。

如中海地产集团有限公司不能及时提供上述跟踪评级资料及情况,联合评级将根据有关情况进行分析并调整信用等级,必要时,可公布信用等级暂时失效,直至中海地产集团有限公司提供相关资料。

联合评级对本次债券的跟踪评级报告将在本公司网站和交易所网站公告,且在交易所网站公告的时间不晚于在本公司网站、其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间;同时,跟踪评级报告将报送中海地产集团有限公司、监管部门等。

三、公司最近三年及一期的资信情况

（一）公司获得主要贷款银行的授信情况

本公司资信情况良好,与银行等金融机构一直保持长期合作伙伴关系,并持续获得各银行较高的贷款授信额度,间接债务融资能力较强。截至 2016 年 3 月末,公司合并口径获得的金融机构总授信额度为 518 亿元,其中已使用额度为 77.69 亿元,尚有 440.31 亿元未使用。

（二）最近三年及一期公司与主要客户业务往来的资信情况

最近三年及一期,发行人与主要客户发生业务往来时,均遵守合同约定,未发生严重违约情况。

（三）最近三年及一期债券发行及偿还情况

发行人最近三年及一期公开发行过两期公司债券,具体如下:

债券简称	债券类型	起息日期	发行期限	发行规模	票面利率
15 中海 01	公司债券	2015-11-19	3+3 年	70 亿元	3.40%
15 中海 02	公司债券	2015-11-19	5+2 年	10 亿元	3.85%

（四）本次发行后累计公司债券余额占发行人截至 2016 年 3 月末经审计净资产的比例

如发行人本次申请的公司债券经中国证监会核准并全部发行完毕后,发行人

并表范围累计公司债券余额约为 140 亿元，占公司 2016 年 3 月 31 日合并报表所有者权益的比例为 18.98%，未超过公司净资产的 40%。

（五）最近三年及一期偿债能力财务指标（合并报表口径）

根据发行人 2013 年、2014 年、2015 年审计报告及 2016 年第一季度财务报表，发行人最近三年及一期主要财务指标如下：

项目	2016-03-31	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
流动比率（合并）（倍）	1.61	1.57	1.35	1.35
速动比率（合并）（倍）	0.80	0.71	0.43	0.36
资产负债率（合并）	64.03%	66.64%	71.75%	72.56%
资产负债率（母公司）	67.09%	73.01%	71.17%	67.69%
项目		2015 年度	2014 年度	2013 年度
EBITDA 利息保障倍数（倍）	-	27.68	22.14	19.08
贷款偿还率	100%	100%	100%	100%
利息偿付率	100%	100%	100%	100%

上述财务指标计算公式如下：

① 流动比率=流动资产/流动负债

② 速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

③ 资产负债率=总负债/总资产

④ 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)

⑤ 贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额

⑥ 利息偿付率=实际支付利息/应付利息

第四节 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称:	中海地产集团有限公司
公司简称:	中海地产
法定代表人:	郝建民
设立日期:	1988 年 09 月 08 日
注册资本:	200 亿元人民币
实缴资本:	200 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, 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
信息披露负责人:	范钊
电话:	0755-82826697
传真:	0755-82950333
所属行业:	房地产业 (K70)
经营范围:	房地产业
组织机构代码:	61883292-5

二、公司设立及历次股权变化情况

1、发行人的设立

发行人前身系于 1988 年 9 月 8 日在深圳市市场监督管理局（原深圳市工商行政管理局）注册成立的中国海外建筑工程有限公司深圳分公司。

1988 年 5 月 18 日，中国建筑工程总公司下发（11）中建办字第 184 号《关于你公司在深圳组建分公司的批复》，准予中国海外建筑工程有限公司在深圳组建深圳分公司。1988 年 8 月 8 日，深圳市人民政府下发深府函 [1988] 11 号《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复函》，同意中国海外建筑工程有限公司在深圳成立中国海外建筑工程有限公司深圳分公司。

1988 年 9 月 8 日，中国海外建筑工程有限公司深圳分公司在深圳市市场监督管理局（原深圳市工商行政管理局）注册成立，领取了营业执照（工商企粤深字

191885 号); 企业地址为深圳市深南东路粤海大厦; 注册资本为 500 万, 于工商登记注册之日起半年内缴足; 经营范围为对外资向内地各省市投资的建设项目进行总承包, 承担项目组织和施工管理业务, 通过土地有偿使用方式获得的土地可准予房地产开发与经营业务, 合资或独资兴办建材生产企业。1988 年 12 月 31 日, 金鹏会计师事务所出具 (88) 验字第 0043 号《验资报告》, 验证公司实收资本为 500 万元。1989 年 3 月 25 日, 企业地址变更为深圳市深南东路粤海大厦七楼, 领取了更新的营业执照 (工商外企独粤深字第 300026 号)

2、发行人的历史沿革

1991 年 2 月 22 日, 根据深圳市工商行政管理局于 1991 年 2 月 20 日颁发的深工商外名证自第 1899 号《外商投资企业名称登记核准使用证》, 中国海外建筑工程有限公司深圳分公司名称变更为中国海外建筑(深圳)有限公司。

1992 年 2 月 19 日, 根据中国海外建设工程有限公司于 1991 年 11 月 8 日下发的关于中国海外建筑(深圳)有限公司注册资本的批复以及深圳市人民政府于 1991 年 12 月 31 日下发的深府外复[1991]1420 号《关于中国海外建筑(深圳)有限公司注册资本的批复》, 中国海外建筑(深圳)有限公司的注册资本及投资总额均由人民币 500 万元变更至人民币 2000 万元。深圳市金鹏会计师事务所于 1991 年 11 月 29 日出具了 (91) 咨字 135 号《咨询报告》, 确认实收资本增加至人民币 2000 万元。

1992 年 11 月 6 日, 中国海外建筑(深圳)有限公司股东名称由中国海外建设工程有限公司变更为中国海外发展有限公司。

1993 年 12 月 15 日, 中国海外建筑(深圳)有限公司住所地由深圳市深南东路粤海大厦七楼变更为深圳市罗湖区文锦中路一号海丽大厦三楼。

1996 年 12 月 27 日, 中国海外建筑(深圳)有限公司的注册资本及投资总额均由人民币 2000 万元变更至人民币 10000 万元。根据深圳皇嘉会计师事务所出具的皇嘉验资报字 (1996) 第 032 号《验资报告》, 截止 1996 年 11 月 19 日, 中国海外建筑(深圳)有限公司实缴出资人民币 10000 万元。

1998 年 2 月 25 日, 根据深圳市招商局于 1997 年 11 月 27 日下发的《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》，中国海外建筑(深圳)有限公司股东由中国海外发展有限公司(持股比例：100%)变更为中国海外兴业有限公司(持股比例：100%)。

1998 年 12 月 4 日，中国海外建筑(深圳)有限公司住所地由深圳市罗湖区文锦中路一号海丽大厦三楼变更为深圳市罗湖区文锦中路 1018 号海丽大厦三楼。

2000 年 10 月 12 日，中国海外建筑(深圳)有限公司的注册地址由深圳市罗湖区文锦中路 1018 号海丽大厦三楼变更至现地址，即深圳市福田区福华路 399 号中海大厦十二楼。

2001 年 12 月 20 日，中国海外建筑(深圳)有限公司的注册资本及投资总额均由人民币 10000 万元变更至人民币 24000 万元。根据深圳北成会计师事务所有限公司出具的北成验字（2001）第 411 号《验资报告》验证，截至 2001 年 12 月 18 日止，中国海外建筑(深圳)有限公司实缴出资人民币 24000 万元。

2002 年 5 月 27 日，中国海外建筑(深圳)有限公司更名为深圳中海实业有限公司；经营期限由自 1988 年 9 月 8 日起至 2008 年 9 月 8 日止变更为自 1988 年 9 月 8 日起至 2022 年 9 月 8 日止；注册资本由人民币 24000 万元变更至人民币 30379.75 万元；企业类型由独资经营(港资)变更为合资经营(港资)；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，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；股东由（香港）中国海外兴业有限公司(持股比例：100%)变更为深圳市永福通实业有限公司(持股比例：3%)、深圳市中海投资管理有限公司(持股比例：11%)、（香港）中国海外兴业有限公司(持股比例：79%)、深圳市志趣咨询服务有限公司(持股比例：5%)、深圳市喜逢春咨询服务有限公司(持股比例：2%)；投资总额由人民币 24000 万元变更至人民币 36000 万元。根据深圳皇嘉会计师事务所出具的皇嘉验资报字（2002）第 139 号《验资报告》验证，截至 2002 年 5 月 20 日止，中国海外建筑(深圳)有限公司实缴出资人民币 30379.75 万元。

2002 年 8 月 8 日，深圳中海实业有限公司变更为中海地产股份有限公司；注册资本由人民币 30379.75 万元变更至人民币 40680 万元；企业类型由合资经营(港资)变更为未上市的中外合资股份有限公司；投资总额由人民币 36000 万元变

更为人民币 0 万元。

2004 年 9 月 17 日，中海地产股份有限公司注册资本由人民币 40680 万元变更至人民币 61020 万元；投资总额均由人民币 0 万元变更至人民币 61020 万元。

2006 年 11 月 28 日，中海地产股份有限公司更名为中海地产集团有限公司（发行人）；企业类型由未上市的中外合资股份有限公司变更为有限责任公司（台港澳与境内合资）；股东及持股比例变更为深圳市永福通实业有限公司（持股比例：3%）、中国海外兴业有限公司（持股比例：79%）、广州中海地产有限公司（持股比例：11%）、深圳市喜逢春咨询服务有限公司（持股比例：2%）、深圳市志趣咨询服务有限公司（持股比例 5%）；投资总额由人民币 61020 万元变更至人民币 122040 万元。

2008 年 7 月 11 日，发行人注册资本由人民币 61020 万元变更至人民币 261020 万元；实收资本由人民币 61020 万元变更至人民币 126182.0534 万元；投资总额由人民币 122040 万元变更至人民币 522040 万元；股东及持股比例变更为中国海外兴业有限公司（持股比例：97.43%）、广州中海地产有限公司（持股比例：2.57%）。

2008 年 12 月 31 日，发行人实收资本由人民币 126182.0534 万元变更至人民币 261020 万元。

2012 年 1 月 16 日，发行人注册资本由人民币 261020 万元变更至人民币 1000000 万元；实收资本由人民币 261020 万元变更至人民币 421020 万元；投资总额由人民币 522040 万元变更至人民币 1800000 万元；企业类型由有限责任公司（台港澳与境内合资）变更为有限责任公司（台港澳法人独资）；股东及持股比例变更为中国海外兴业有限公司（持股比例：100%）。

2012 年 3 月 29 日，发行人实收资本由人民币 421020 万元变更至人民币 641020 万元。

2012 年 7 月 3 日，发行人实收资本由人民币 641020 万元变更至人民币 841020 万元。

2012 年 8 月 7 日，发行人实收资本由人民币 841020 万元变更至人民币 1000000 万元。

2016 年 02 月 29 日，发行人注册资本由人民币 1000000 万元变更至人民币 2000000 万元，于营业执照换发之日起一年内缴付至少 20%，其余部分五年内缴清。根据瑞华会计师事务所出具的瑞华深圳验字【2016】48460005 号《验资报告》验证，截至 2016 年 3 月 29 日止，发行人注册资本人民币 2,000,000 万元全部实缴到位。

截至本募集说明书签署日，发行人公司股权结构未发生新的变化。

三、重大资产重组情况

发行人最近三年及一期未发生导致公司主营业务和经营性资产发生实质变更的重大资产重组情况。

四、公司重要对外权益投资情况

（一）发行人主要控股、参股子公司情况

1、子公司情况

截至 2016 年 3 月 31 日，本公司拥有直接或间接控股子公司 78 家，基本情况如下：

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	-	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	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	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	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	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	-	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	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	28	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	-	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	70	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	-	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	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	-	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	
大连中海地产有限公司	大连	大连	房地产开发经营	100	-	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	-	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	-	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	-	直接设立
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	-	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	-	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	-	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	-	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	-	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	-	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	-	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	-	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	-	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	-	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	-	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	-	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	20	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	-	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	-	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	-	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	-	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	-	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	-	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	35	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	49	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	-	直接设立
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	-	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	-	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	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	-	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	-	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	
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	-	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	-	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	-	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	-	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	-	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	-	直接设立
长春中海地产有限公司	长春	长春	房地产开发	7.5	92.5	直接设立
中海地产（香港）有限公司	香港	香港	房地产投资	100	-	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	-	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	-	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	-	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	40	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	-	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	-	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	-	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	-	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	-	直接设立
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	直接设立
GainDirectLtd.	BVI	BVI	投资	-	100	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	-	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	-	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	-	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	-	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	-	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	-	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	-	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	-	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	25	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	-	同一控制下企业合并

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	
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	-	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	-	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	-	非同一控制下企业合并

2、主要参股企业情况

截至 2016 年 3 月 31 日，发行人重要的参股企业情况如下：

企业名称	合营或联营	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	合营	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	合营	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	合营	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	合营	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	合营	宁波	宁波	房地产开发	50.00	-	权益法
宁波茶亭置业有限公司	联营	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	合营	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	合营	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	合营	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	联营	杭州	杭州	房地产开发经营	25.55	-	权益法

（二）主要子公司的基本情况

1、佛山中海千灯湖房地产开发有限公司

佛山中海千灯湖房地产开发有限公司成立于 2010 年 01 月 07 日。佛山中海千灯湖房地产开发有限公司注册资本为 2,000 万人民币元，发行人持股比例 100%。

佛山中海千灯湖房地产开发有限公司的经营范围为房地产开发、经营（须凭有效资质证经营）。

截至 2015 年 12 月 31 日，佛山中海千灯湖房地产开发有限公司总资产 9,738,457,056.80 元，总负债 5,619,242,967.36 元，净资产 4,119,214,089.44 元。2015 年度，佛山中海千灯湖房地产开发有限公司实现营业收入 3,926,460,925.41 元，净利润 988,955,428.47 元。截至 2016 年 3 月 31 日，佛山中海千灯湖房地产开发有限公司总资产 10,124,722,336.45 元，总负债 6,030,660,044.28 元，净资产 4,094,062,292.17 元。2016 年度 1-3 月份，佛山中海千灯湖房地产开发有限公司实现营业收入 131,119.43 元，净利润-25,151,797.27 元。最近一期该公司净利润为负的主要原因是还未到收入结算时点。

2、深圳中海地产有限公司

深圳中海地产有限公司成立于 1997 年 4 月 27 日。深圳中海地产有限公司注册资本为 5,000 万元港币，发行人持股比例 100%。深圳中海地产有限公司的经营范围为在全市范围内从事房地产开发经营业务。

截至 2014 年 12 月 31 日，深圳中海地产有限公司总资产 9,882,293,656.01 元，总负债 7,884,323,225.91 元，净资产 1,997,970,430.10 元。2014 年度，深圳中海地产有限公司实现营业收入 5,032,750,317.50 元，净利润 653,373,821.21 元。截至 2015 年 12 月 31 日，深圳中海地产有限公司总资产 9,452,830,629.07 元，总负债 5,608,452,593.64 元，净资产 3,844,378,035.43 元。2015 年度，深圳中海地产有限公司实现营业收入 9,693,768,321.51 元，净利润 1,846,407,605.33 元。截至 2016 年 3 月 31 日，深圳中海地产有限公司总资产 8,913,413,555.00 元，总负债 5,061,163,052.91 元，净资产 3,852,250,502.09 元。2016 年度 1-3 月份，深圳中海地产有限公司实现营业收入 65,818,927.73 元，净利润 7,872,466.66 元。

3、长春海华房地产开发有限公司

长春海华房地产开发有限公司成立于 2008 年 5 月 7 日。长春海华房地产开发有限公司注册资本为 4,980 万美元，发行人持股比例 100%。长春海华房地产开发有限公司的经营范围为房地产开发经营（法律、法规和国务院决定禁止的项

目不得经营，依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2014 年 12 月 31 日，长春海华房地产开发有限公司总资产 3,615,846,828.11 元，总负债 1,277,327,153.51 元，净资产 2,338,519,674.60 元。2014 年度，长春海华房地产开发有限公司实现营业收入 934,178,279.07 元，净利润 238,638,473.13 元。截至 2015 年 12 月 31 日，长春海华房地产开发有限公司总资产 3,128,297,658.26 元，总负债 625,068,637.38 元，净资产 2,503,229,020.88 元。2015 年度，长春海华房地产开发有限公司实现营业收入 1,055,612,529.00 元，净利润 164,709,346.28 元。截至 2016 年 3 月 31 日，长春海华房地产开发有限公司总资产 3,105,821,727.77 元，总负债 628,192,266.75 元，净资产 2,477,629,461.02 元。2016 年度 1-3 月份，长春海华房地产开发有限公司实现营业收入 95,320,892.00 元，净利润-25,599,559.86 元。最近一期该公司净利润为负的主要原因是还未到收入结算时点。

4、中海地产（沈阳）有限公司

中海地产（沈阳）有限公司成立于 2007 年 12 月 26 日。中海地产（沈阳）有限公司注册资本为 19,960 万美元，发行人持股比例 51%。中海地产（沈阳）有限公司的经营范围为在沈阳市和平区长白地区 CB2007-19、CB2013-6、CB2013-10 地块进行普通房地产开发、商品房销售、自有房产出租。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2014 年 12 月 31 日，中海地产（沈阳）有限公司总资产 5,175,703,279.20 元，总负债 3,096,410,875.71 元，净资产 2,079,292,403.49 元。2014 年度，中海地产（沈阳）有限公司实现营业收入 2,485,217,591.31 元，净利润 208,754,797.56 元。截至 2015 年 12 月 31 日，中海地产（沈阳）有限公司总资产 4,722,735,980.74 元，总负债 2,289,986,901.98 元，净资产 2,432,749,078.76 元。2015 年度，中海地产（沈阳）有限公司实现营业收入 2,264,066,811.00 元，净利润 353,456,675.27 元。截至 2016 年 3 月 31 日，中海地产（沈阳）有限公司总资产 5,338,819,606.71 元，总负债 2,892,482,434.88 元，净资产 2,446,337,171.83 元。2016 年度 1-3 月份，中海地产（沈阳）有限公司实现营业收入 98,045,276 元，净利润 13,588,093.07 元。

5、沈阳中海兴业房地产开发有限公司

沈阳中海兴业房地产开发有限公司成立于 2009 年 12 月 10 日。沈阳中海兴业房地产开发有限公司注册资本为 2,000 万人民币，发行人持股比例 100%。沈阳中海兴业房地产开发有限公司的经营范围是房地产开发，商品房销售，物业管理，自有房屋及场地租赁，日用百货批发、零售、停车场服务、供水、供暖服务、中央空调制冷服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2014 年 12 月 31 日，沈阳中海兴业房地产开发有限公司总资产 5,601,369,615.31 元，总负债 4,175,012,902.46 元，净资产 1,426,356,712.85 元。2014 年度，沈阳中海兴业房地产开发有限公司实现营业收入 3,732,753,894.85 万元，净利润 663,030,209.90 元。截至 2015 年 12 月 31 日，沈阳中海兴业房地产开发有限公司总资产 6,119,940,831.73 元，总负债 3,928,807,075.85 元，净资产 2,191,133,755.88 元。2015 年度，沈阳中海兴业房地产开发有限公司实现营业收入 2,923,400,400.14 元，净利润 764,777,043.03 元。截至 2016 年 3 月 31 日，沈阳中海兴业房地产开发有限公司总资产 4,835,232,152.74 元，总负债 2,598,453,658.77 元，净资产 2,236,778,493.97 元。2016 年度 1-3 月份，沈阳中海兴业房地产开发有限公司实现营业收入 2,171,577,454.81 元，净利润 45,644,738.09 元。

6、济南中海地产投资有限公司

济南中海地产投资有限公司成立于 2009 年 9 月 22 日。济南中海地产投资有限公司注册资本为 5,000 万元人民币，发行人持股比例 100%。济南中海地产投资有限公司的经营范围为房地产项目开发、销售；自有房屋租赁；物业管理；场地租赁；从事停车场经营管理业务；批发零售：非专控农副产品、日用百货、纺织品、五金交电、工艺品、花卉、办公用品及设备、家具、家用电器、皮革制品、箱包、通讯器材、照相器材、文具体育用品、机电设备、服装鞋帽、仪器仪表、陶瓷制品、卫生洁具、橡塑制品、玩具、建筑装饰材料、珠宝金银饰品、化妆品、一类医疗器械。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2014 年 12 月 31 日，济南中海地产投资有限公司总资产 6,933,426,075.96

元，总负债 5,828,448,553.64 元，净资产 1,104,977,522.32 元。2014 年度，济南中海地产投资有限公司实现营业收入 5,073,824,144.70 元，净利润 965,473,332.06 元。截至 2015 年 12 月 31 日，济南中海地产投资有限公司总资产 7,554,653,702.11 元，总负债 5,879,737,705.67 元，净资产 1,674,915,996.44 元。2015 年度，济南中海地产投资有限公司实现营业收入 3,074,148,516.19 元，净利润 569,938,474.12 元。截至 2016 年 3 月 31 日，济南中海地产投资有限公司总资产 4,608,404,263.03 元，总负债 3,005,224,505.30 元，净资产 1,603,179,757.73 元。2016 年度 1-3 月份，济南中海地产投资有限公司实现营业收入 1,096,720,664.58 元，净利润 -71,736,238.71 元。最近一期该公司净利润为负的主要原因是还未到收入结算时点。

7、南京海麒房地产开发有限公司

南京海麒房地产开发有限公司成立于 2013 年 4 月 10 日。南京海麒房地产开发有限公司注册资本为 2,000 万元人民币，发行人持股比例 100%。南京海麒房地产开发有限公司经营范围为房地产开发经营；物业管理；自有房屋租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2015 年 12 月 31 日，南京海麒房地产开发有限公司总资产 2,927,557,974.64 元，总负债 2,261,877,001.22 元，净资产 665,680,973.42 元。2015 年度，南京海麒房地产开发有限公司实现营业收入 4,853,402,491.00 元，净利润 685,172,289.98 元。截至 2016 年 3 月 31 日，南京海麒房地产开发有限公司总资产 2,339,968,789.88 元，总负债 1,645,229,390.66 元，净资产 694,739,399.22 元。2016 年度 1-3 月份，南京海麒房地产开发有限公司实现营业收入 60,081,717.00 元，净利润 -941,574.20 元。最近一期该公司净利润为负的主要原因是还未到收入结算时点。

8、长春海悦房地产开发有限公司

长春海悦房地产开发有限公司成立于 2010 年 3 月 1 日。长春海悦房地产开发有限公司注册资本为 2,000 万元人民币，发行人持股比例 100%。长春海悦房地产开发有限公司经营范围为房地产开发与经营（凭资质证经营）。

截至 2014 年 12 月 31 日，长春海悦房地产开发有限公司总资产 4,493,953,337.59 元，总负债 4,102,016,522.92 元，净资产 391,936,814.67 元。2014 年度，长春海悦房地产开发有限公司实现营业收入 454,668,100.00 元，净利润 122,880,346.27 元。截至 2015 年 12 月 31 日，长春海悦房地产开发有限公司总资产 4,846,691,097.51 元，总负债 4,086,197,264.24 元，净资产 760,493,833.27 元。2015 年度，长春海悦房地产开发有限公司实现营业收入 1,577,201,288.00 元，净利润 368,557,018.60 元。截至 2016 年 3 月 31 日，长春海悦房地产开发有限公司总资产 4,875,415,621.51 元，总负债 4,198,761,247.67 元，净资产 676,654,373.84 元。2016 年度 1-3 月份，长春海悦房地产开发有限公司实现营业收入 61,364,240.00 元，净利润-83,839,459.43 元。最近一期该公司净利润为负的主要原因是还未到收入结算时点。

9、北京中海金石房地产开发有限公司

北京中海金石房地产开发有限公司成立于 2013 年 2 月 16 日。北京中海金石房地产开发有限公司注册资本为 1,000 万元人民币，发行人持股比例为 100%。北京中海金石房地产开发有限公司经营范围为房地产开发；物业管理；销售自行开发的商品房；房地产咨询；出租办公用房；机动车公共停车场管理。（领取本执照后，应到住房城乡建设部取得行政许可。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）。

截至 2014 年 12 月 31 日，北京中海金石房地产开发有限公司总资产 8,244,387,942.61 元，总负债 7,953,938,489.25 元，净资产 290,449,453.36 元，2014 年度，北京中海金石房地产开发有限公司实现营业收入 1,526,143,592.00 元，净利润 284,449,637.84 元。截至 2015 年 12 月 31 日，北京中海金石房地产开发有限公司总资产 10,451,567,987.12 元，总负债 9,694,049,051.89 元，净资产 757,518,935.23 元，2015 年度，北京中海金石房地产开发有限公司实现营业收入 2,848,924,473.00 元，净利润 747,069,481.87 元。截至 2016 年 3 月 31 日，北京中海金石房地产开发有限公司总资产 8,470,782,029.32 元，总负债 7,715,309,953.88 元，净资产 755,472,075.44 元，2016 年度 1-3 月份，北京中海金石房地产开发有限公司实现营业收入 0 元，净利润-2,046,859.79 元。最近一期该公司收入为 0、

净利润为负的主要原因是还未到收入结算时点。

10、佛山中海环宇城房地产开发有限公司

佛山中海环宇城房地产开发有限公司成立于 2012 年 12 月 28 日。佛山中海环宇城房地产开发有限公司注册资本为 2,000 万人民币元，发行人持股比例为 100%。佛山中海环宇城房地产开发有限公司经营范围为房地产开发、经营，自有场地及物业租赁、物业管理、百货销售。

截至 2014 年 12 月 31 日，佛山中海环宇城房地产开发有限公司总资产 3,995,486,214.93 元，总负债 3,978,366,673.88 元，净资产 17,119,541.05 元，2014 年度，佛山中海环宇城房地产开发有限公司实现营业收入 68,882.00 元，净利润 -3,034,974.08 元。截至 2015 年 12 月 31 日，佛山中海环宇城房地产开发有限公司总资产 4,481,064,209.25 元，总负债 3,754,502,055.33 元，净资产 726,562,153.92 元，2015 年度，佛山中海环宇城房地产开发有限公司实现营业收入 4,759,379,086.85 元，净利润 709,442,612.87 元。其中，2014 年收入较少且净利润为负主要是因为 2014 年末大部分工程未到结利时点。截至 2016 年 3 月 31 日，佛山中海环宇城房地产开发有限公司总资产 4,654,521,159.02 元，总负债 3,929,042,785.79 元，净资产 725,478,373.23 元，2016 年度 1-3 月份，佛山中海环宇城房地产开发有限公司实现营业收入 20,167.00 元，净利润 -1,083,780.69 元。最近一期该公司净利润为负的主要原因是还未到收入结算时点。

（三）主要参股公司的基本情况

1、深圳中海信和地产开发有限公司

深圳中海信和地产开发有限公司成立于 2004 年 4 月 29 日。深圳中海信和地产开发有限公司注册资本为 25,000 万人民币，发行人持股比例为 50%。深圳中海信和地产开发有限公司经营范围为在深圳市福田区 B303-0041 号地块从事房地产开发与经营。

截至 2014 年 12 月 31 日，深圳中海信和地产开发有限公司总资产 400,100,869.26 元，总负债 5,997,213.77 元，净资产 394,103,655.49 元，2014 年度，深圳中海信和地产开发有限公司实现营业收入 0 元，净利润 1,495,732.56 元。

截至 2015 年 12 月 31 日，深圳中海信和地产开发有限公司总资产 423,230,112.80 元，总负债 11,286,005.24 元，净资产 411,944,107.56 元，2015 年度，深圳中海信和地产开发有限公司实现营业收入 0 元，净利润 17,840,452.07 元。截至 2016 年 3 月 31 日，深圳中海信和地产开发有限公司总资产 416,296,799.85 元，总负债 4,353,543.29 元，净资产 411,943,256.56 元，2016 年度 1-3 月份，深圳中海信和地产开发有限公司实现营业收入 0 元，净利润-851.00 元。最近一期该公司收入为 0、净利润为负的主要原因是还未到收入结算时点。

2、中海地产（杭州）有限公司

中海地产（杭州）有限公司成立于 2008 年 5 月 26 日。中海地产（杭州）有限公司注册资本为 1,000 万美元，发行人持股比例为 25.55%。中海地产（杭州）有限公司经营范围为杭政储出[2007]42 号地块普通房地产的开发、经营。

截至 2014 年 12 月 31 日，中海地产（杭州）有限公司总资产 2,321,486,638.76 元，总负债 1,330,102,341.93 元，净资产 991,384,296.83 元，2014 年度，中海地产（杭州）有限公司实现营业收入 64,997,485.00 元，净利润-2,120,110.98 元。截至 2015 年 12 月 31 日，中海地产（杭州）有限公司总资产 2,308,682,439.78 元，总负债 1,296,517,551.85 元，净资产 1,012,164,887.93 元，2015 年度，中海地产（杭州）有限公司实现营业收入 32,193,069.00 元，净利润 23,450,054.54 元。截至 2016 年 3 月 31 日，中海地产（杭州）有限公司总资产 2,291,345,104.76 元，总负债 1,279,456,031.77 元，净资产 1,011,889,072.99 元，2016 年度 1-3 月份，中海地产（杭州）有限公司实现营业收入-1,361,127.00 元，净利润-369,954.02 元。最近一期该公司收入及净利润为负的主要原因是还未到收入结算时点。

3、杭州中海雅戈尔房地产有限公司

杭州中海雅戈尔房地产有限公司成立于 2007 年 11 月 8 日。杭州中海雅戈尔房地产有限公司注册资本为 20,000 万人民币，发行人持股比例为 50.00%。杭州中海雅戈尔房地产有限公司经营范围为一般经营项目：普通住宅的开发、建设、物业管理。

截至 2014 年 12 月 31 日，杭州中海雅戈尔房地产有限公司总资产

606,267,387.25 元，总负债 133,066,806.27 元，净资产 473,200,580.98 元，2014 年度，杭州中海雅戈尔房地产有限公司实现营业收入 420,797,316.00 元，净利润 -48,167,029.45 元。截至 2015 年 12 月 31 日，杭州中海雅戈尔房地产有限公司总资产 356,076,374.90 元，总负债 36,421,720.52 元，净资产 319,654,654.38 元，2015 年度，杭州中海雅戈尔房地产有限公司实现营业收入 221,710,607.00 元，净利润 46,454,073.40 元。截至 2016 年 3 月 31 日，杭州中海雅戈尔房地产有限公司总资产 349,378,924.96 元，总负债 29,111,703.46 元，净资产 320,267,221.50 元，2016 年度 1-3 月份，杭州中海雅戈尔房地产有限公司实现营业收入 17,881,070.00 元，净利润 612,567.12 元。

4、苏州依湖置业有限公司

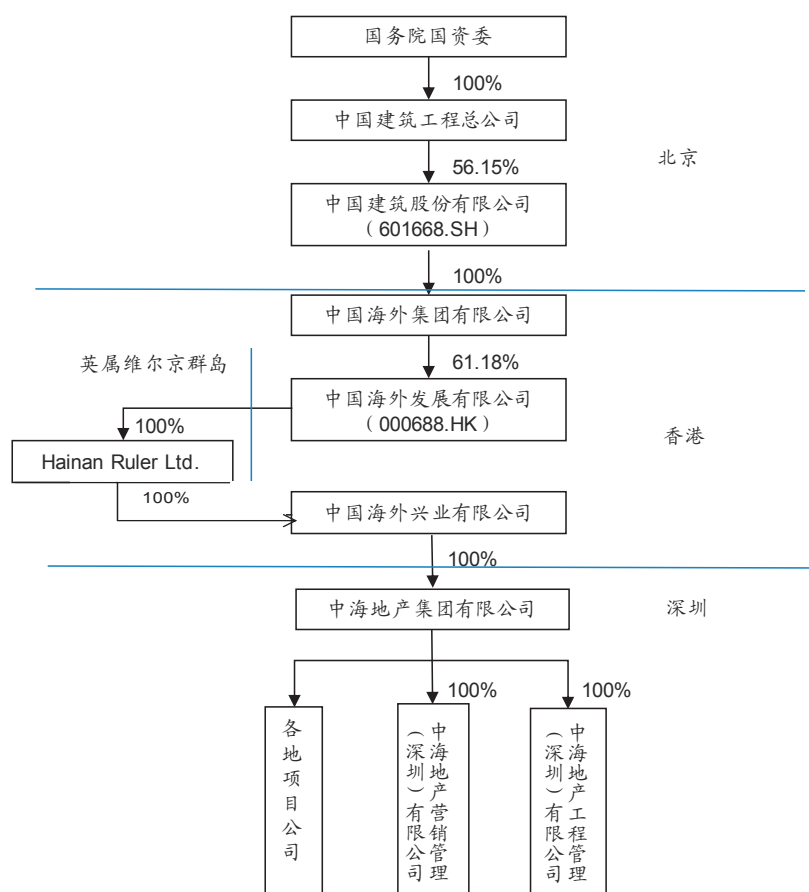
苏州依湖置业有限公司成立于 2013 年 9 月 11 日。苏州依湖置业有限公司注册资本为 5,000 万人民币，发行人持股比例为 50.00%。苏州依湖置业有限公司经营范围为一般经营项目：房地产开发与经营。

截至 2014 年 12 月 31 日，苏州依湖置业有限公司总资产 3,083,720,828.31 元，总负债 3,046,738,402.18 元，净资产 36,982,426.13 元，2014 年度，苏州依湖置业有限公司实现营业收入 0 元，净利润 -9,552,948.66 元。截至 2015 年 12 月 31 日，苏州依湖置业有限公司总资产 3,101,634,969.60 元，总负债 2,689,894,298.74 元，净资产 411,740,670.86 元，2015 年度，苏州依湖置业有限公司实现营业收入 2,154,531,001.00 元，净利润 378,494,594.48 元。截至 2016 年 3 月 31 日，苏州依湖置业有限公司总资产 2,490,011,259.95 元，总负债 2,017,497,770.42 元，净资产 472,513,489.53 元，2016 年度 1-3 月份，苏州依湖置业有限公司实现营业收入 488,711,039.00 元，净利润 93,338,175.67 元。

五、控股股东和实际控制人情况

截至本募集说明书签署日，中国海外兴业有限公司持有本公司 100% 的股权，为发行人的直接控股股东；中国海外发展有限公司间接持有中国海外兴业有限公司 100% 的股权，为发行人的间接控股股东。发行人实际控制人为国务院国有资产监督管理委员会。

截至本募集说明书签署日，本公司股权结构图如下：



（一）控股股东

1、直接控股股东

中国海外兴业有限公司持有本公司 100% 股权，为本公司的直接控股股东。中海兴业成立于 1996 年 12 月 5 日，注册地为香港，注册资本 5000 万港元。中海兴业持有的主要资产为对发行人的长期股权投资。根据中海兴业未经审计的母公司财务报表，截至 2015 年 12 月 31 日，中海兴业资产总额 732.1 亿港元，负债总额 723.0 亿港元，所有者权益 9.1 亿港元，2015 年度营业收入 83.2 亿港元，净利润 80.1 亿港元。

2、间接控股股东

本公司间接股东为中国海外发展有限公司（00688.HK）。中海发展于 1979 年 06 月 01 日成立，注册地为香港，公司英文名称为 China Overseas Land & Investment Ltd。注册地址为：香港皇后大道东 1 号太古广场三座 10 楼。中海发展拥有员工人数 5,266 人，董事局主席郝建民。中海发展及其附属公司主要从事地产发展、

物业投资、规划及建筑设计等业务，核心业务为房地产开发和销售。公司于 1992 年 08 月 20 日在香港联交所主板上市，截至 2015 年 12 月 31 日，公司总股本 98.6 亿股。中海发展于 2007 年 12 月 10 日正式获纳入为香港恒生指数成分股。国际三大信用评级机构穆迪、标准普尔、惠誉分别给予中海发展 Baa1/稳定、BBB+/稳定、A-/稳定的投资级评定，均为行业内最高评级。

根据经罗兵咸永道会计师事务所依照香港审计准则审计的中海发展 2015 年度报告，截至 2015 年 12 月 31 日，中海发展合并范围资产总额 4,272.37 亿港元，负债总额 2,306.24 亿港元，所有者权益 1,966.13 亿港元，营业收入 1,430.90 亿港元，净利润 333.12 亿港元。

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

（二）所属集团总部及实际控制人

1、所属集团总部

中国建筑工程总公司（以下简称中建总公司）正式组建于 1982 年，是我国专业化发展最久、市场化经营最早、一体化程度最高、全球排名第一的投资建设集团，也是我国建筑领域唯一一家由中央直接管理的国有重要骨干企业。目前，中建总公司主要以上市企业中国建筑股份有限公司（简称中建股份，股票代码 601668.SH）为平台开展经营管理活动。

近年来，在经济新常态环境下，中国建筑继续保持健康快速的发展势头，以优秀的经营业绩为国民经济健康发展和地方经济持续繁荣做出积极贡献。2015 年，中国建筑新签合同额约 1.7 万亿元（人民币，下同），营业收入约 8800 亿元，利润总额 477 亿元，在全部 110 家中央企业中营业收入排名第四位，利润总额排名第六位，位居 2015 年度《财富》“世界 500 强”第 37 位，是全球最大的投资建设集团。获得标普、穆迪、惠誉等国际三大评级机构信用评级 A 级，为全球建筑行业最高信用评级。

2、实际控制人

发行人实际控制人为国务院国有资产监督管理委员会。

六、董事、监事、高级管理人员的基本情况

（一）公司人员基本情况

人员类别	人数	比例
硕士及以上	793	19.63%
本科	2655	65.73%
大专	463	11.46%
中专及以下	128	3.17%
合计	4039	100.00%

（二）董事、监事、高级管理人员基本情况

截至本募集说明书签署日，公司董事、监事、高级管理人员的基本情况如下：

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	董大平	董事、副总裁	2002 年 09 月 16 日
3	罗亮	董事、副总裁兼总建筑师	2002 年 09 月 17 日
4	林晓峰	董事、副总裁	2003 年 04 月 10 日
5	张一	董事、副总裁	2005 年 01 月 06 日
6	阚洪波	董事、副总裁	2012 年 08 月 23 日
7	徐丰	监事	2013 年 04 月 07 日
8	陈烈	助理总裁	2014 年 02 月 27 日
9	刘显勇	助理总裁	2015 年 03 月 17 日
10	郭光辉	财务副总监	2015 年 03 月 17 日

（三）董事、监事、高级管理人员简历

1、郝建民

郝建民先生，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 29 年建筑及地产企业管理经验。

2、董大平

董大平先生，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 33 年企业人力资源管理及行政管理经验。

3、罗亮

罗亮先生，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 26 年建筑师经验。

4、林晓峰

林晓峰先生，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 28 年企业财务、会计的管理经验。

5、张一

张一先生，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 22 年的公共关系及投资策划管理经验。

6、阚洪波

阚洪波先生，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 26 年建筑工程管理经验。

7、徐丰

徐丰先生，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 17 年人力资源管理和企业管理经验。

8、陈烈

陈烈先生，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 22 年工程管理及企业管理经验。

9、刘显勇

刘显勇先生，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 21 年营销策划及企业管理经验。

10、郭光辉

郭光辉先生，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 21 年企业财务、会计的管理经验。

（四）董事、监事、高级管理人员兼职情况

本公司董事、监事与高级管理人员在股东方的兼职情况如下：

姓名	单位名称	职务
郝建民	中国海外兴业有限公司	董事长
	中国海外发展有限公司	执行董事、主席兼行政总裁
	中国海外集团有限公司	副董事长、总经理
董大平	中国海外发展有限公司	副总裁
罗亮	中国海外发展有限公司	执行董事、副总裁兼总建筑师
林晓峰	中国海外兴业有限公司	董事
	中国海外发展有限公司	副总裁
张一	中国海外发展有限公司	副总裁
阚洪波	中国海外发展有限公司	副总裁
徐丰	中国海外发展有限公司	人力资源部总经理
陈烈	中国海外发展有限公司	助理总裁
刘显勇	中国海外发展有限公司	助理总裁
郭光辉	中国海外发展有限公司	财务副总监

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

姓名	单位名称	职务
郝建民	广州新越房地产开发有限公司	董事长、法定代表人
	中海发展（深圳）有限公司	董事长、法定代表人
	中海投资控股（深圳）有限公司	董事长、法定代表人
张一	海墅房地产开发（杭州）有限公司	董事
	杭州世茂世盈房地产开发有限公司	董事
	云南中海城投房地产开发有限公司	董事长、法定代表人
	山东中海华创地产有限公司	董事
	冠泉置业（宁波）有限公司	董事长、法定代表人
	宁波中海和协置业发展有限公司	董事长、法定代表人
	上海中海海轩房地产有限公司	董事
	苏州中海雅戈尔房地产有限公司	董事长、法定代表人
	天津赢超房地产开发有限公司	董事
	重庆嘉江房地产开发有限公司	董事

姓名	单位名称	职务
	重庆嘉益房地产开发有限公司	董事
阚洪波	深圳市城端文化发展有限公司	董事长、法定代表人
	中海地产工程管理（深圳）有限公司	董事长、法定代表人
	中海（深圳）酒店管理有限公司	董事长、法定代表人
	中海地产商业发展（深圳）有限公司	董事长、法定代表人
	重庆中工建设有限公司	董事长、法定代表人
	鹤山天山金属材料制品有限公司	董事长、法定代表人
刘显勇	广州新越房地产开发有限公司	董事、总经理
	广州瑾熙房地产投资咨询有限公司	总经理
	广州江东房地产开发有限公司	董事、总经理
郭光辉	鹤山天山金属材料制品有限公司	董事

（五）董事、监事及高级管理人员持有公司股权和债券情况

1、直接持股情况

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

2、间接持股情况

中海发展间接持有本公司 100%股权，根据中海发展 2015 年经审计年度报告，本公司董事、监事及高级管理人员持有中海发展股权的情况如下：

姓名	中海发展任职情况	持股数量	持股比例
郝建民	主席兼行政总裁	3,353,172 股	0.034%
阚洪波	执行董事兼副总裁	696,800 股	0.007%
董大平	副总裁	34,353 股	0.000%
林晓峰	副总裁	1,271,825 股	0.013%
张一	副总裁	1,095 股	0.000%

3、持有债券情况

发行人董事、监事和高级管理人员未持有本公司债券。

七、公司的主营业务基本情况

（一）房地产行业情况概述

1、行业基本情况

房地产行业是一个具有高度综合性和关联性的行业，其产业链较长、产业关联度较大，是国民经济的重要支柱。近十年以来，我国房地产业发展迅速，对 GDP 增长贡献率稳步上升。国家统计局的统计数字显示，2014 年房地产行业对 GDP 的贡献率达到 12.6%。房地产投资是固定资产投资中的重要组成部分，除 2009 年因经济危机略低以外，近十年房地产业投资额占我国城镇固定资产投资总额的比例均达到 20%以上。2009 年至 2015 年，房地产业投资额年均复合增长率为 17.62%，远高于 GDP 增长速度和其它大部分行业的投资增速。

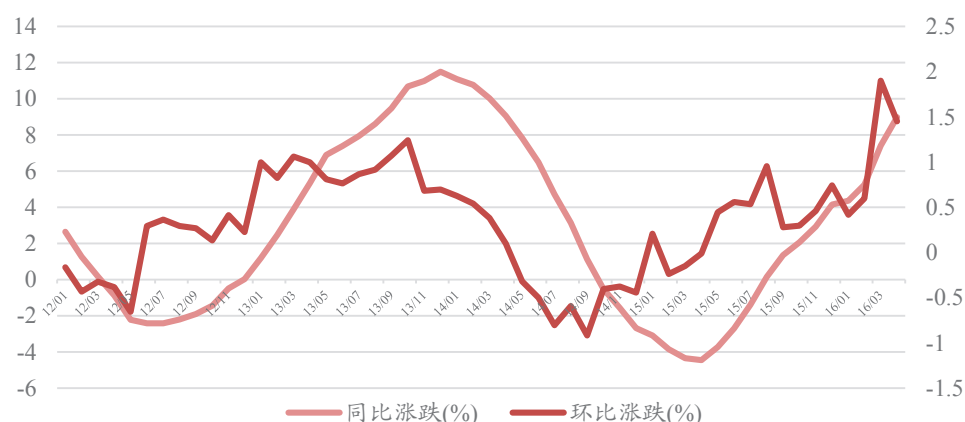
2010 年开始，为了遏制部分城市房价的过快上涨，抑制投资投机性购房需求，中央政府陆续出台“国十一条”、“国十条”、“新国八条”等一系列政策，从信贷、土地、税收、限购、利率、存款准备金率等多方面着手深化行业调控。2013 年，国务院常务会议又确定了五项加强房地产市场调控的政策措施，再次重申坚持执行以限购、限贷为核心的调控政策，坚决打击投资投机性购房。

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

2015 年以来，在各地购房政策调整、放宽公积金购房和降息降准政策影响下，房地产低迷的迹象开始出现逆转，商品房销售面积从 4 月份开始超过去年同期，房价环比下降的城市数至 2016 年 4 月份已经降至 25 个，一二线城市房地产市场回暖的迹象尤其明显，根据中国房地产指数系统百城价格指数对 100 个城市新建住宅的全样本调查数据，2016 年 4 月，全国 100 个城市（新建）住宅平均价格为 11,467.00 元/平方米，环比由跌转涨，上涨 1.45%；同比持续上涨，达 8.98%。北京、上海等一线城市住宅均价为 35,860.50 元/平方米，环比上涨 1.88%，同比

上涨 26.36%。

图：2012 年 1 月-2016 年 4 月百城价格指数



数据来源：中国房地产指数系统百城价格指数

从成交量来看，2015 年 5 月开始各级城市成交量持续回暖，其中一线及二三线城市周均成交量同环比均呈现大幅增长趋势。具体来看，一线城市周均成交量同比增幅超九成，环比增幅近三成，其中深圳同环比增幅最高。二三线城市周均成交量同环比均呈现两位数增幅，代表城市中绝大多数城市呈现同环比双增长趋势。从全年累计同比来看，一线城市累计增幅约四成，二三城市累计增幅不及一成。5 月中央及地方继续出台鼓励措施，央行年内再次降息为楼市回暖再增动力，在一系列政策支持下，我国房地产市场成交量持续回暖。2015 年 12 月中央经济工作会议强调要“化解房地产库存”，提出消化去库存的五大措施。在各方政策的影响下，全国一线城市、部分二线城市房地产市场出现上涨趋势，全国的商品房销售面积增速也上升。

图：2010 年 1 月-2016 年 1 月各类城市商品住宅成交量变化



数据来源：CREIS 中指数据、fdc.soufun.com（注：30 个典型城市分别为：北京、上海、广州、深圳、沈阳、济南、南京、杭州、福州、海口、长春、太原、郑州、合肥、武汉、南昌、成都、西安、兰州、西宁、南宁、烟台、连云港、徐州、泉州、东莞、惠州、三亚、洛阳、九江。其中，一线城市 4 个、二线城市 17 个、三线城市 9 个。）

2、行业发展趋势

（1）房地产市场由高速增长时期进入平稳增长的新常态

1998 年以来，城镇化进程不断推进，宏观经济快速增长，城镇人口持续增加，居民收入及储蓄水平上升，诸多利好因素促进房地产市场供需两旺，总体呈现高速增长态势。2013 年，全国商品房销售面积超过 13 亿平方米，新开工面积突破 20 亿平方米，相比 1998 年分别增长 9.7 和 8.9 倍；商品房销售额突破 8 万亿元，相比 1998 年增长超 30 倍。分阶段来看，1998-2004 年销售面积复合增速为 21.0%，2005-2010 年放缓至 13.6%，2011-2013 年已降至 10% 以下。2014 年房地产开工、投资、销售等各项指标同比增速明显趋缓。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。

3、发行人面临的主要竞争状况

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

2015 年，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，房地产市场情况出现向上趋势。在此背景下，房地产百强企业凭借较强的综合实力和突出的品牌优势，依然有较好的业绩表现。2015 年百强房企的销售金额达 34,954.6 亿元，面积达 31,940.5 亿元，同比分别增长 21.3%及 18.7%。TOP10 房

企入榜门槛为 725 亿元，同比增长 10%；TOP20 房企金额门槛 358 亿元，同比增长 24%；TOP50 房企金额门槛达到 196 亿元，同比增长 27%；TOP100 房企的入榜门槛为 104 亿元，同比增长 48%。近年来，房地产市场行业出现一定的起伏，但行业逐步迈入平稳发展新常态、市场竞争也更趋激烈，在此背景下市场份额更加集中于领先梯队的房地产企业。

2004 年至 2015 年，中海地产品牌已连续十二年被评为“中国房地产行业领导公司品牌”，品牌价值达人民币 397.59 亿元；连续十二年获《经济观察报》中国蓝筹地产企业榜首；2015 年，获中国房地产研究会、中国房地产业协会、中国房地产测评中心评测“中国房地产品牌价值测评 50 强第一名”。

4、发行人经营方针及战略

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，中海地产在轮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”为矢志不渝的定位与追求，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，增添了社区生活趣味。
第三代精品	本世纪初：住宅开发注重概念策划与户型创新，率先在户内融入户外概念，并把社区园林景观环境转变为有文化主题的场景。
第四代精品	2005 年之后：以“技术领先”与“人文归属”为基本理念，通过创新实现全方位超越，推动住宅建造在人与建筑、人与社会和谐相融方面的实践。
第五代精品	近几年：以建设低碳、环保、健康适用的人居环境为宗旨，创新实践第五代精品，推动中国房地产行业走可持续发展之路。

随着市场的变迁发展，中海地产始终能够认清市场现状、洞悉市场未来，并积极地探索和调整自身经营方针和管理理念，顺应多变的市场环境。在我国经济步入由高速增长转为中高速增长的“新常态”时期，经济增长方式从传统的依赖劳

动力和资本投入的粗放式增长，转向改革创新、产业优化升级的增长方式。在“新常态”的大环境下，我国房地产业遭遇了市场大幅震荡，大型房地产开发商均在高调酝酿转型。面对行业困境，中海地产积极探索结构调整，创新发展，实施了以“小总部、大区域、属地化管理、专业化运营”为核心的新管控运营模式，确立了城市经营的战略举措，实现了规模与效益的逆势增长，是我国房地产行业屈指可数的成功跨越多轮经济与行业周期的龙头房企。

在“小总部、大区域、属地化管理、专业化运营”为核心的纵向一体化管理变革中，公司专门成立了营销公司—中海地产营销管理（深圳）有限公司，负责中海发展全国房地产销售的策划和管理工作；工程公司—中海地产工程管理（深圳）有限公司，负责中海发展在全国范围内（不含港珠澳地区）地产项目的工程建设管理工作。公司业务的垂直化、专业化、精细化管理改进，大幅提升了房地产投资、设计、施工、销售等全业务链的专业管理能力和价值创造能力。此“一产一销”双引擎模式，加速推动了中海地产各项业务不断发展，提升了公司核心竞争力。

在过去十年，依靠公司不懈努力，受益于经济高速发展的红利，借力行业发展黄金期，公司完成了持续快速发展的目标，“十二五”期间受宏观调控影响尽管市场跌宕起伏，但仍然实现了净利润年均 20%以上复式增长业绩，2016 年到 2020 年“十三五”规划期间，公司将继续在一二线城市积极吸纳土地，担当行业领跑者，持续发展开创新局面，力争在 2020 年实现净资产翻一番至 1,000 亿人民币，并持续实现有质量的业绩增长，实现国有资产的保值增值。

5、发行人的竞争优势

（1）股东背景强大，品牌影响力卓越

发行人的控股股东中海发展（00688.HK），是中国最大建筑企业---中国建筑工程总公司在香港设立的控股子公司，1979 年在香港注册成立，以 100 万港元在香港艰苦创业，以 1984 年香港前途明朗为契机，积极慎重涉足香港房地产业。1992 年，中海发展在香港联交所上市，获得了充足资金，公司业务实现跨越式发展。1996 年，作为唯一的中资公司，跻身香港二十大市值地产上市公司，列第 14 位。1998-2001 年，中海发展顺应中国内地住宅商品化改革趋势，逐步将地

产业务的重心向内地转移。2002 年至今中海发展进入高速发展阶段，实现了向全国性地产商的转型，并逐步成长为中国房地产行业领军企业。2007 年中海发展被纳入香港恒生指数成分股，2010 年被纳入恒生可持续发展指数成分股。中海发展自成立以来，在我国房地产行业已经耕耘三十余年，可谓与我国房地产市场一同成长发展。中海发展凭借锐意进取的精神和科学严谨的管理，一直致力于专业化与规模化发展，目前房地产开发业务覆盖中国内地包括北京、上海、深圳、广州、杭州、沈阳、重庆、长春、长沙、成都、大连、佛山、福州、哈尔滨、济南、昆明、南昌、南京、宁波、苏州、青岛、太原、天津、武汉、无锡、西安、厦门、烟台、郑州、中山、珠海等四十多个主要的大中型城市以及香港、澳门、伦敦等地区。发行人作为中海发展在内地房地产业务的实际管理平台和最大的房地产业务经营主体，经过多年的坚定实践和发展开拓，已经在国内各大主要城市的房地产市场积淀了卓越的品牌影响力，成功塑造了跨地域、高品质的全国性地产品牌形象。2004 年至 2015 年，中海地产品牌已连续十二年被评为“中国房地产行业领导公司品牌”，品牌价值达人民币 397.59 亿元；连续十二年获《经济观察报》中国蓝筹地产企业榜首；2015 年，获中国房地产研究会、中国房地产业协会、中国房地产测评中心评测“中国房地产品牌价值测评 50 强第一名”；同年获《每日经济新闻》中国价值地产总评榜：年度价值地产企业、年度企业公民，《中国房地产报》中国品牌房企市值百强榜第一名，《环球企业家》中国最佳表现公司 BEST50；2015 年，获《亚洲周刊》颁发的“全国华商 1000-最大房地产企业大奖”等。

（2）管理团队专业，项目经验丰富

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

（3）土地储备充足，项目分布均衡

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

（4）成本控制力强，期间费用低

发行人开发的项目产品配置合理准确，每个项目均有战略管控委员会严格审议成本控制水平，并进行动态监督管控，确保成本控制在合理水平。此外，公司具备有效的费用预算、跟踪和控制标准，销售费用、管理费用和财务费用长期控制在较低水平。公司 2013 年至 2015 年的期间费用占营业收入比重仅为 2.95%、3.42%和 2.71%，费用和成本控制能力在同行业中具有较强的领先优势。

（5）财务稳健，管理有序

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

公司实施总部集中资金管理权和融资权的方针。一方面，公司实施资金集中统一管理，项目公司的账面资金除了供满足日常经营需要的部分，其余均需根据总部的安排进行资金调配和归集；另一方面，中海地产将融资权集中于总部，与中国银行、建设银行、农业银行、工商银行及招商银行等均签订了战略合作协议，项目开发贷款实施“总对总”授信。截至 2015 年末，公司获得金融机构授信额度合计 518 亿元，未使用额度 437.16 亿元。公司的深圳总部作为资金管理中心，不但能为公司的战略投资和规模扩张提供充分的财务保障，还能通过“总对总”贷款模式降低财务成本，避免财务风险。

（6）质量管理严格，项目品质领先

中海地产以行业领先的工程技术水准，在产品背后的规划设计、建筑施工、

材料采购、开发管理、现场管理、配套建设、品质监控等环节，践行“过程精品、楼楼精品”的精益生产理念，追求“安全、环保、质量、工期、成本”五大要素的和谐统一，为客户提供主流精品物业。截至 2015 年，中海地产获詹天佑大奖累计达 53 项（金奖 31 项、单项奖 22 项），中国建筑工程鲁班奖 7 项，国际地产奖 12 项，项目品质持续保持领先。

（7）重视客户反馈，服务理念到位

中海地产视客户为公司实现可持续发展的根基、产品创新的动力之源。公司实行从项目定位、设计、施工、销售、入伙到后期物业服务的全过程客户服务理念。中海地产秉持以客户角度检视房地产开发运营的整个业务环节，高度重视客户反馈的建议与意见，并将地区公司客户满意度指标考核列入其绩效考核范畴，从客户利益出发，持续改进产品和服务。

（二）公司的经营范围及主营业务

本公司的经营范围为：对外资向内地各省市投资的建设项目进行总承包，承担项目组织和施工管理业务，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。

目前，公司主营业务收入主要来自房地产开发、物业出租和承包工程，其中，房地产开发占据最大比重，2013 年至 2015 年度及 2016 年 1-3 月份，公司房地产开发收入占主营业务收入的比例分别为 98.08%、98.76%、98.05%和 97.38%%。

截至 2016 年 3 月末，本公司及控股子公司主要在建拟建、储备项目的基本情况如下：

1、主要在建项目

单位：万平方米

项目名称	项目地点	开工时间	预计竣工时间	土地面积	总建筑面积	已竣工面积
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
金沙里	佛山市	2014 年 2 月	2016 年 6 月	6.7	32	10.4
西樵听音湖	佛山市	2016 年 1 月	2017 年 6 月	6.7	17	

项目名称	项目地点	开工时间	预计竣工时间	土地面积	总建筑面积	已竣工面积
寰宇天下	福州市	2014 年 8 月	2017 年 6 月	17.4	71.6	-
誉品花园四期	广州市	2012 年 10 月	2016 年 6 月	19.0	58.8	53.4
御道路一号 40#地块	杭州市	2013 年 12 月	2016 年 6 月	2.9	13	-
御道路一号 42#地块	杭州市	2013 年 8 月	2016 年 6 月	2.6	14	-
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	9.5	-
国际社区	济南市	2015 年 12 月	2017 年 12 月	167.9	243.9	187.8
华山项目	济南市	2014 年 9 月	2018 年 6 月	160.3	412.1	34.5
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	37.7	-
和平之门一期	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	67.1	41.5
中海城三期	沈阳市	2012 年 5 月	2019 年 6 月	23.1	58	32.7
中海城五期	沈阳市	2015 年 10 月	2020 年 6 月	43.5	116	-
寰宇天下三期	沈阳市	2013 年 10 月	2016 年 6 月	22.7	78	66.2
中海康城二期	沈阳市	2014 年 6 月	2017 年 12 月	9.5	25	-
凤凰熙岸	苏州市	2013 年 6 月	2016 年 6 月	13.4	42.6	35.6
珑湾锦园	苏州市	2016 年 3 月	2017 年 12 月	9.3	35.2	
中海大厦	天津市	2010 年 3 月	2018 年 9 月	1.0	17	-
八里台	天津市	2013 年 10 月	2016 年 9 月	8.8	26.1	24.5
凤凰璟园	无锡市	2014 年 3 月	2018 年 12 月	18.6	64.6	-
海悦花园 (中海珑玺)	无锡市	2014 年 8 月	2018 年 12 月	13.6	38.4	-
国际社区	烟台市	2014 年 4 月	2019 年 12 月	45.1	137.8	21.3
国际社区	长春市	2013 年 8 月	2016 年 6 月	50	103.6	101.9
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、二期	长春市	2014 年 5 月	2017 年 3 月	46.6	96.7	28.3
中海兰庭	长春市	2012 年 7 月	2016 年 6 月	19.1	56.7	45.3
净月华庭	长春市	2014 年 3 月	2016 年 12 月	10.9	31.5	19.1
国际社区	南京市	2013 年 8 月	2016 年 12 月	19.0	59	46.7
万锦熙岸	南京市	2011 年 12 月	2016 年 6 月	15.7	39.8	35.3
锦城	深圳市	2014 年 3 月	2016 年 9 月	5.2	35.4	14.0
中海天钻	深圳市	2015 年 9 月	2017 年 11 月	4.7	25.9	

项目名称	项目地点	开工时间	预计竣工时间	土地面积	总建筑面积	已竣工面积
中海花园	西安市	2015 年 7 月	2017 年 6 月	8.4	26.3	-
寰宇天下	宁波市	2014 年 12 月	2016 年 9 月	8.9	24.5	9
阳光玫瑰园	宁波市	2014 年 4 月	2016 年 6 月	12.3	25.7	-
万锦熙岸	厦门市	2015 年 5 月	2016 年 12 月	4.4	14.1	-
大连天赋山	大连市	2014 年 1 月	2017 年 6 月	10	18.4	10.6

注：项目名称为公司内部管理名称

截至 2016 年 3 月末，公司主要在建项目土地面积合计 886.6 万平方米，总建筑面积达 2,339.8 万平方米。公司项目主要分布在上海、深圳、广州、沈阳、天津、无锡、长春、南京、宁波、佛山、福州、大连、济南、烟台、武汉等国内经济较为发达的一线和二线城市。

2、主要拟建项目：

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
禅西项目	佛山市	2016 年 4 月	2017 年 12 月	9.0	29.0
和平之门四期	沈阳市	2016 年 6 月	2021 年 12 月	18.5	74.2
康城三期	沈阳市	2017 年 4 月	2019 年 12 月	7.3	15.6
寰宇天下三期	长春市	2016 年 8 月	2018 年 12 月	16.0	29.7
御锦公馆	南昌市	2016 年 5 月	2017 年 11 月	2.1	6.5
北辛安项目	北京市	2016 年 6 月	2019 年 12 月	28.95	141.4
即墨王村新城项目	青岛市	2016 年 10 月	2019 年 12 月	87.2	110.7
武侯区中海熙苑	成都市	2016 年 6 月	2017 年 12 月	4	16.5

注：项目名称为公司内部管理名称

截至 2016 年 3 月末，公司主要拟建项目总土地面积 173.05 万平方米，总建筑面积 423.6 万平方米，主要分布于北京、杭州、济南、青岛、沈阳、长春、西安、昆明、厦门等国内较发达城市。

3、土地储备情况

单位：万平方米

位置	建筑面积	可售面积
北京市	184.0	136.8
成都市	16.1	11.7

位置	建筑面积	可售面积
大连市	8.6	6.5
佛山市	115.5	80.1
福州市	71.6	60.2
广州市	4.9	3.7
杭州市	51.2	27.3
济南市	527.0	413.9
昆明市	69.0	49.1
南昌市	6.4	5.1
南京市	12.3	9.8
宁波市	48.0	36.4
青岛市	110.7	90.5
厦门市	14.9	10.6
上海市	18.5	13.0
深圳市	48.1	19.7
沈阳市	380.0	319.2
苏州市	41.8	30.4
天津市	22.3	3.5
无锡市	100.6	75.8
西安市	26.1	18.3
烟台市	53.5	43.9
长春市	165.1	127.1
合计	2,096.2	1,592.6

截至 2016 年 3 月末，公司土地储备建筑面积共计 2,096.2 万平方米，可售面积合计达 1,592.6 万平方米。按建筑面积总量排序，土地储备分布前十位的城市分别是济南、沈阳、北京、长春、佛山、青岛、无锡、福州、昆明、烟台，均为国民经济较高，发展潜力较大的一二线城市。

（三）公司主要产品或服务上下游产业链情况

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

1、公司主要供应商情况

2016 年 1-3 月份公司前五大供应商情况

序号	供应商名称	金额（万元）	占采购金额的比例
1	供应商一	22,185	2.90%
2	供应商二	21,973	2.87%
3	供应商三	20,628	2.70%
4	供应商四	15,416	2.01%
5	供应商五	15,331	2.00%
合计		95,533	12.48%

2015 年度公司前五大供应商情况

序号	供应商名称	金额（万元）	占采购金额的比例
1	供应商一	161,725	3.44%
2	供应商二	80,092	1.70%
3	供应商三	57,366	1.22%
4	供应商四	55,527	1.18%
5	供应商五	48,153	1.02%
合计		402,862.87	8.56%

2014 年度公司前五大供应商情况

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

2013 年度公司前五大供应商情况

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

2、公司主要客户情况

2016 年 1-3 月份公司前五大客户情况

序号	客户名称	收入（万元）	占营业收入比例
1	客户一	12,004.00	1.20%
2	客户二	9,172.00	0.92%
3	客户三	8,793.00	0.88%
4	客户四	4,300.00	0.43%
5	客户五	4,060.00	0.41%
合计		38,329.00	3.84%

2015 年度公司前五大客户情况

序号	客户名称	收入（万元）	占营业收入比例
1	客户一	11,751.13	0.16%
2	客户二	8,466.30	0.12%
3	客户三	7,800.00	0.11%
4	客户四	5,775.01	0.08%
5	客户五	5,179.87	0.07%
合计		38,972.31	0.54%

2014 年度公司前五大客户情况

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

2013 年度公司前五大客户情况

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

(四) 发行人的房地产开发资质

发行人具备中华人民共和国住房和城乡建设部颁发的《中华人民共和国房地产开发企业资质证书》，证书编号：建开企[2003]397 号，资质等级为一级，批准从事房地产开发经营业务时间为 1988 年 9 月 8 日¹。

（五）公司最近三年及一期主营业务收入构成

1、主营业务收入和成本的构成情况

最近三年及一期公司主营业务收入分产品构成情况

单位：千元

项目	2016 年 1-3 月		2015 年度		2014 年度		2013 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房产开发	9,633,471	97.38%	70,541,432	98.05%	48,883,902	98.76%	32,596,271	98.08%
物业出租	172,684	1.75%	614,832	0.85%	560,071	1.13%	412,821	1.24%
承包工程	98,861	1.00%	870,327	1.21%	306,598	0.62%	567,726	1.71%
减：合并抵消	12,261	0.12%	80,852	-0.11%	252,569	-0.51%	344,069	-1.03%
合计	9,892,755	100.00%	71,945,739	100.00%	49,498,001	100.00%	33,232,749	100.00%

最近三年及一期公司主营业务成本分产品构成情况

单位：千元

项目	2016 年 1-3 月		2015 年度		2014 年度		2013 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房产开发	7,558,345	98.76%	46,322,693	98.45%	32,072,337	99.91%	22,140,344	98.88%
物业出租	9,803	0.13%	98,686	0.21%	24,297	0.08%	27,002	0.12%
承包工程	97,468	1.27%	710,372	1.51%	257,290	0.80%	567,542	2.53%
减：合并抵消	12,261	0.16%	80,852	-0.17%	252,569	-0.79%	344,069	-1.53%
合计	7,653,355	100.00%	47,050,899	100.00%	32,101,355	100.00%	22,390,818	100.00%

近年来，公司营业收入持续快速增长，最近三年及一期，公司主营业务收入分别为 332.33 亿元、494.98 亿元、719.46 亿元和 98.93 亿元，最近三年平均年增长率达到 47.14%。其中，房地产开发收入占比最大，最近三年及一期，房地产开发收入分别达到 325.96 亿元、488.84 亿元、705.41 亿元和 96.33 亿元，占比分别为 98.08%、98.76%、98.05%和 97.38%。公司主营业务收入的持续快速增长，主要是源于结转收入面积的不断提高。

¹ 该资质截至 2015 年 12 月 31 日已经过期，目前正在办理续期手续。

2、公司最近三年及一期毛利率情况

单位：千元

项目	2016 年 1-3 月		2015 年度		2014 年度		2013 年度	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
房产开发	2,075,126	21.54%	24,218,739	34.33%	16,811,564	34.39%	10,455,928	32.08%
物业出租	162,881	94.32%	516,146	83.95%	535,774	95.66%	385,819	93.46%
承包工程	1,393	1.41%	159,955	18.38%	49,309	16.08%	184	0.03%
合计	2,239,400	22.64%	24,894,840	34.60%	17,396,647	35.15%	10,841,930	32.62%

最近三年及一期，公司主营业务毛利润分别为 108.42 亿元、173.97 亿元、248.95 亿元和 22.39 亿元，毛利率相对持续稳定，分别为 32.62%、35.15%、34.60% 和 22.64%。其中，公司核心业务房产开发板块的毛利润分别为 104.56 亿元、168.12 亿元、242.19 亿元和 20.75 亿元，毛利率分别是 32.08%、34.39%、34.33% 和 21.54%。公司开发的房地产项目盈利能力较强，且在最近三个完整会计年度中持续稳定。

(六) 公司最近三年及一期房地产开发情况

1、项目开工、竣工、在建情况

项目	2016 年 1-3 月	2015 年	2014 年	2013 年
新开工项目数（个）	4	26	28	26
新开工面积（万平方米）	63.5	438.4	635.4	621.8
竣工项目数（个）	-	34	22	19
竣工面积（万平方米）	-	656.6	637.8	287.2
期末在建项目数（个）	41	40	48	51
期末在建面积（万平方米）	1,139	1,075.5	1,293.70	1,296.10

2、销售情况

项目	2016 年 1-3 月	2015 年	2014 年	2013 年
达预售项目（个）	69	68	63	55
签约销售面积（万平方米）	88	563.9	458.2	388.5
签约销售金额（万元）	1,207,172	6,512,743	5,634,888	5,235,224
签约销售均价（万元/平方米）	1.38	1.15	1.23	1.35
结转收入面积（万平方米）	62	570.09	406.52	301.20
结转收入（万元）	698,424	7,012,157	4,886,020	3,323,275

3、最近三年土地购置情况及未来三年土地购置规划

单位：万平方米；万元

	土地购置面积	对应建筑面积	用途	购地支出	期末土地储备
2013 年	304.6	922.7	房地产开发	3,422,938	2,393.9
2014 年	191.8	451.2	房地产开发	1,355,328	2,207.2
2015 年	102.0	398.5	房地产开发	2,506,295	1,949.1
2016 年预测	230	740.4	房地产开发	1,700,000	2,450.0
2017 年预测	250	801.3	房地产开发	1,800,000	2,550.0
2018 年预测	260	841.2	房地产开发	1,850,000	2,600.0

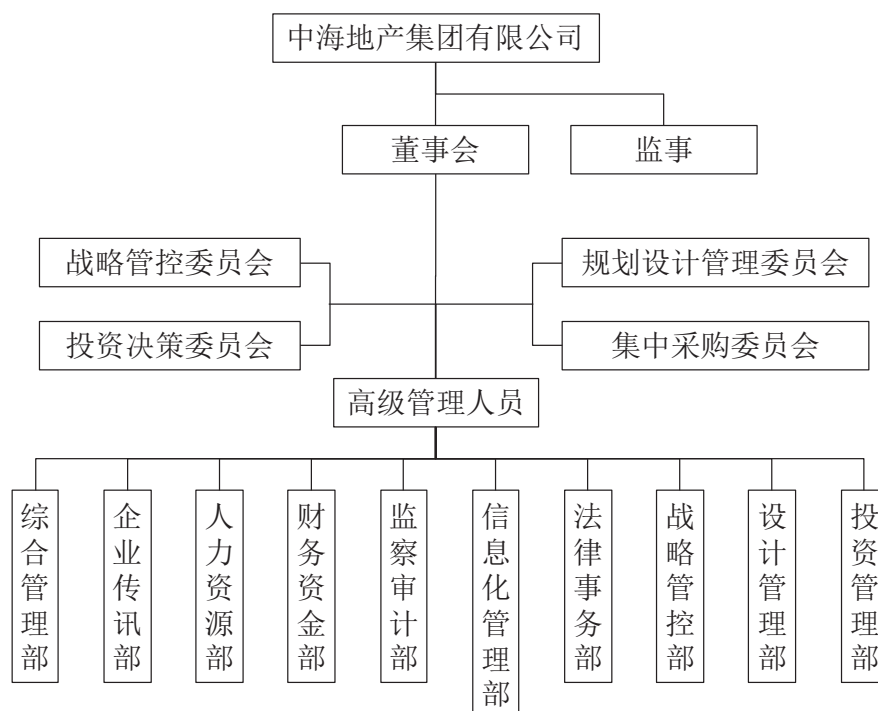
2013 年至 2015 年，尽管国内宏观经济运行和房地产调控政策起伏多变，但公司通过不断积极地调整经营策略，拓宽融资渠道，严控项目风险，完善项目的区域分布和产品结构，提升公司的环境适应性和可持续发展能力。最近三年及一期，公司新开工项目个数分别为 26 个、28 个、26 个和 4 个，新开工面积分别达到 621.8 万平方米、635.4 万平方米、438.4 万平方米和 63.5 万平方米。每年竣工项目个数分别为 19 个、22 个、34 个和 0，竣工面积分别为 287.2 万平方米、637.8 万平方米、656.6 万平方米和 0。每年签约销售金额分别为 523.52 亿元、563.49 亿元、651.27 亿元和 120.72 亿元，结转收入面积分别为 301.20 万平方米、406.52 万平方米、570.09 平方米和 43.00 万平方米，相应的结转收入为 332.33 亿元、488.60 亿元、701.22 亿元和 58.17 亿元。最近三个完整会计年度中，公司新开工规模、竣工规模、销售金额、结转收入面积及结转收入金额等核心经营数据均呈现逐年递增，快速发展的态势。

土地购置方面，公司最近三年土地购置面积分别为 304.6 万平方米、191.8 万平方米和 102.0 万平方米。未来三年土地购置预测分别为 230 万平方米、250 万平方米和 260 万平方米。土地购置情况与市场环境和行业发展基本保持一致，体现公司经营拿地策略与市场周期变化的高度适应性。

八、发行人的法人治理结构及相关机构最近三年及一期的运行情况

（一）发行人的法人治理结构

公司的组织结构图如下：



1、公司治理结构

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

（1）股东决议

公司股东决定公司的重大事项，依照公司法和公司章程规定，通过股东决议行使下列职权：1）决定公司的经营方针和投资计划；2）选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；3）审议批准董事会的报告；4）审议批准监事会或者监事的报告；5）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；6）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；7）对公司增加、减少或者转让注册资本作出决议；8）对发行公司债券作出决议；9）对公司合并、分立、延期、解散、清算或者变更公司形式作出决议；10）修改公司章程；11）其他应由股东决议的重大事宜。

（2）董事会

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

（3）监事

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

（4）战略管控委员会

负责监督各子公司于土地获取后一个月内向该委员会上报项目定位发展策略报告；负责审议地区公司提交的项目定位发展策略报告，就项目整体与分期发展进度、销售进度、资金回笼进度、成本控制水平、整体与分期开发的盈利水平等内容形成决议，作为该项目发展的强制性指导纲要；负责对子公司在项目发展中执行该项目定位发展策略审议决议的情况进行监督。

（5）投资决策委员会

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

（6）规划设计管理委员会

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

（7）集中采购委员会

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

2、公司内部机构设置

综合管理部：负责行政事务管理。

企业传讯部：负责资本市场相关对接工作、公共关系管理、品牌管理。

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

财务资金部：负责公司中长期发展战略研究与规划；财务管理；资金管理；项目成本管理；财务风险管理。

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

信息化管理部：负责信息化规划；信息化系统开发与维护；信息化基础设施

建设与维护。

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

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

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

投资管理部：负责房地产行业发展状况研究；内地投资规划与研究；内地投资项目管理。

（二）最近三年及一期的运行情况

在最近三年及一期内，上述机构均能够按照《公司法》、公司章程及相关制度的规定履行相关职能，运行情况良好。

九、发行人最近三年及一期内违法违规及受处罚的情况说明及董事、监事、高级管理人员任职资格情况。

发行人严格按照《公司法》、相关法律法规及《公司章程》的规定规范运作、依法经营。发行人在最近三年及一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。

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

十、发行人独立运营情况

中海发展（00688.HK）是本公司间接控股股东，为香港联交所上市公司。

本次发行公司债主体中海地产为中海发展的境内子公司。截至 2016 年 3 月末，中海发展有多家从事房地产开发业务的子公司未包含在本次发行主体子公司范围内，发行人为中海发展在境内最大的房地产经营主体，发行人的业务、资产规模在中海发展的占比具有绝对优势，最近一年末发行人资产总额占中海发展资产总额比例为 44.68%。本公司作为中海发展最大的境内子公司，与控股股东在业务、资产、人员、财务、机构等方面的独立性良好。

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

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

截至 2015 年末发行人的关联方及报告期关联交易情况如下：

（一）控股股东有关信息

控股股东名称	注册地	注册资本 (港币)	对本公司持股比例 (%)	对本公司表决权比例 (%)
中国海外兴业有限公司	香港	5,000 万	100	100

（二）本公司的子公司情况

详见本节“四、公司重要对外权益投资情况”部分内容。

（三）本公司的参股公司情况

详见本节“四、公司重要对外权益投资情况”部分内容。

（四）本公司的其他关联方

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
中国海外发展有限公司	同受同一最终控制方控制
重庆嘉益房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
重庆嘉江房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
重庆丰盈房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
中建一局集团建设发展有限公司	同受同一最终控制方控制
中建一局集团第五建筑有限公司	同受同一最终控制方控制
中建一局集团安装工程有限公司	同受同一最终控制方控制
中建一局华江建设有限公司	同受同一最终控制方控制
中建五局建筑装饰有限公司	同受同一最终控制方控制
中建四局第三建筑工程有限公司	同受同一最终控制方控制
中建四局安装工程有限公司	同受同一最终控制方控制
中建三局装饰有限公司	同受同一最终控制方控制
中建三局建设工程股份有限公司	同受同一最终控制方控制
中建三局集团有限公司	同受同一最终控制方控制
中建三局第一建设工程有限责任公司	同受同一最终控制方控制
中建三局第三建设工程有限责任公司	同受同一最终控制方控制
中建三局第二建设工程有限责任公司	同受同一最终控制方控制
中建七局第三建筑有限公司	同受同一最终控制方控制
中建六局土木工程有限公司	同受同一最终控制方控制
中建六局第三建设工程有限公司	同受同一最终控制方控制
中建海峡建设发展有限公司	同受同一最终控制方控制
中建工业设备安装有限公司	同受同一最终控制方控制
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

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
中海监理有限公司	同受同一最终控制方控制
中海宏洋地产集团有限公司	同受同一最终控制方控制
中海发展（中国）投资有限公司	同受同一最终控制方控制
中海发展（苏州）有限公司	同受同一最终控制方控制
中海发展（上海）有限公司	同受同一最终控制方控制
中海发展（杭州）有限公司	同受同一最终控制方控制
中海发展（广州）有限公司	同受同一最终控制方控制
中海东丰地产（大连）有限公司	同受同一最终控制方控制
中海鼎业（烟台）地产有限公司	同受同一最终控制方控制
中海鼎业（西安）房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
中海鼎盛（西安）房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
中海地产（珠海）有限公司	同受同一最终控制方控制
中海地产（苏州）有限公司	同受同一最终控制方控制
中海地产（沈阳）有限公司	同受同一最终控制方控制
中海地产（青岛）投资开发有限公司	同受同一最终控制方控制
中海地产（佛山）有限公司	同受同一最终控制方控制
中海宝松物业发展（深圳）有限公司	同受同一最终控制方控制
中国建筑一局（集团）有限公司	同受同一最终控制方控制
中国建筑西南勘察设计研究院有限公司	同受同一最终控制方控制
中国建筑第五工程局有限公司	同受同一最终控制方控制
中国建筑第四工程局有限公司	同受同一最终控制方控制
中国建筑第六工程局有限公司	同受同一最终控制方控制
中国建筑第六工程局土木工程公司	同受同一最终控制方控制
中国建筑第二工程局有限公司	同受同一最终控制方控制
中国建筑第八工程局有限公司	同受同一最终控制方控制
中国海外兴业有限公司	同受同一最终控制方控制
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

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
深圳市中海建设监理有限公司	同受同一最终控制方控制
深圳市龙富房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
深圳海外装修工程有限公司	同受同一最终控制方控制
上海海创房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
山东中海华创地产有限公司	同受同一最终控制方控制
青岛中海盛兴房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
青岛中海华业房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
宁波中海创城有限公司	同受同一最终控制方控制
南京中海满高房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
南京中海海浦房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
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

（五）关联交易决策

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

（六）关联方交易

1、购销商品、提供和接受劳务的关联交易

（1）接受劳务情况

关联方名称	关联交易内容	2015 年 (千元)	2014 年 (千元)	2013 年 (千元)
华鼎装饰工程有限公司	工程施工	-	1,118	4,618
深圳海外装修工程有限公司	工程施工	-	11,725	16,912
沈阳皇姑热电有限公司	供热施工	-	57,774	95,340
中国建筑第二工程局有限公司	工程施工	11,302	7,247	61,192
中国建筑第六工程局有限公司	工程施工	60,199	-	8,271
中国建筑第四工程局有限公司	工程施工	192,234	212,469	92,376
中国建筑第五工程局有限公司	工程施工	76,459	1,020	26,503
中国建筑一局（集团）有限公司	工程施工	4,050	11,096	160,940
中建安装工程有限公司	工程施工	3,336	34,614	-
中建电子工程有限公司	工程施工	2,022	2,408	-
中建工业设备安装有限公司	工程施工	-	1,511	34,397
中建海峡建设发展有限公司	工程施工	-	14,872	52,138
中建六局第三建筑工程有限公司	工程施工	75,432	110,449	29,314
中建六局土木工程有限公司	工程施工	-	15,591	66,581
中建三局第二建设工程有限责任公司	工程施工	160,896	161,449	39,890
中建三局第一建设工程有限责任公司	工程施工	47,272	118,314	235,194
中建三局集团有限公司	工程施工	2,000	73,300	126,233
中建三局建设工程股份有限公司	工程施工	-	134,923	21,775
中建三局装饰有限公司	工程施工	234	710	29,840
中建四局第三建筑工程有限公司	工程施工	54,158	167,562	248,039
中建五局建筑装饰有限公司	工程施工	-	1,387	811
中建一局华江建设有限公司	工程施工	-	5,500	40,207
中建一局集团第五建筑有限公司	工程施工	-	179	40,954
中建一局集团建设发展有限公司	工程施工	-	54,695	-
中国建筑西南勘察设计研究院有限公司	工程设计及顾问、工程勘察、工程施工	-	12,712	17,125
中海监理有限公司	工程监理	2,017	745	1,311

关联方名称	关联交易内容	2015 年 (千元)	2014 年 (千元)	2013 年 (千元)
中建一局集团安装工程有限公司	工程安装	-	510	-
中建钢构有限公司	工程施工	246,241	-	-
中建二局第三建筑工程有限公司	工程施工	130,298	-	-
中建三集团有限公司	工程施工	34,313	-	-
北京中建海外装饰工程有限公司	工程施工	17,988	-	-
中建四局安装工程有限公司	工程施工	17,148	-	-
中建五局集团有限公司	工程施工	8,469	-	-
深圳市中海楼宇科技有限公司	工程施工	7,053	-	-
中建五局装饰幕墙有限公司	工程施工	3,025	-	-
深圳市中建南方装饰工程有限公司	工程施工	2,324	-	-
中国建筑西北设计研究院有限公司	设计服务	3,997	-	-
香港华艺设计（深圳）有限公司	设计服务	2,276	-	-
中国建筑上海设计研究院有限公司	设计服务	250	-	-
中海物业集团有限公司	物业服务	134,982	-	-
合计		1,299,977	1,213,880	1,449,961

(2) 采购商品情况

关联方名称	关联交易内容	2015 年 (千元)	2014 年 (千元)	2013 年 (千元)
鹤山天山金属材料制品有限公司	采购铝板入户门	12,955	8,543	13,093
中海兴业（宁波）有限公司	购置商品房	4,603	-	-

2、关联担保情况

(1) 本公司作为担保方提供担保

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 ²	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

(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

²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

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	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

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	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 ³	28,000.00	2014-12-19	2017-12-18	否

(2) 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
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			

(七) 关联方应收应付款项

1、应收项目

单位: 千元

³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

项目名称	2015 年末	2014 年末	2013 年末
应收账款:			
上海海创房地产有限公司	-	56,260	64,655
重庆嘉江房地产开发有限公司	-	3,811	6,218
南京海润房地产开发有限公司	36,174	-	-
合计	36,174	60,071	70,873
其他应收款:			
广州瑾熙房地产投资咨询有限公司	284,410	2,368,480	1,355,480
天津中海海盛地产有限公司	4,298,371	2,205,111	-
广州荔骏房地产开发有限公司	-	1,196,760	-
广州荔安房地产开发有限公司	-	1,183,415	-
长春智信咨询服务有限公司	1,157,000	1,146,300	718,600
华润置地（太原）发展有限公司	652,160	947,160	-
苏州依湖置业有限公司	215,950	915,950	965,950
中海发展（苏州）有限公司	1,978,797	846,772	546,165
南京海润房地产开发有限公司	-	699,464	-
宁波茶亭置业有限公司	654,500	654,500	654,500
哈尔滨中海地产有限公司	588,224	629,651	-
郑州海创房地产开发有限公司	450,700	550,700	-
广州荔旭房地产开发有限公司	-	431,175	-
长沙中海兴业房地产有限公司	909,640	391,440	216,270
重庆嘉江房地产开发有限公司	870,000	360,000	1,200,000
中海发展(广州)有限公司	275,122	268,785	149,267
中海兴业(成都)发展有限公司	199,000	197,000	417,000
中海东丰地产（大连）有限公司	300,000	180,000	-
深圳市龙富房地产开发有限公司	-	163,980	300,740
佛山市中海兴业房地产开发有限公司	-	151,000	20,000
重庆嘉益房地产开发有限公司	595,000	100,000	-
大连中海新城置业有限公司	246,396	85,032	-
香港华艺设计顾问（深圳）有限公司	99,885	44,900	-
中海月朗苑物业发展（深圳）有限公司	42,994	42,863	42,841
中海鼎业（烟台）地产有限公司	-	40,523	130,973
沈阳中海鼎业房地产开发有限公司	95,000	34,517	-
青岛中海盛兴房地产有限公司	-	31,500	55,000
中海物业管理有限公司	34	25,904	26,897

项目名称	2015 年末	2014 年末	2013 年末
中海地产（珠海）有限公司	812,632	12,400	12,120
广州荔璟房地产开发有限公司	57,038	7,560	-
中建四局第三建筑工程有限公司	-	758	1,636
中国建筑第八工程局有限公司	-	723	778
中建三局第一建设工程有限责任公司	-	480	601
中建六局土木工程有限公司	-	42	42
中国建筑第四工程局有限公司	-	5	344
中海宏洋地产集团有限公司	38	2	-
华东中建地产有限公司	3,252,600	-	-
中海发展（上海）有限公司	3,013,843	-	-
南京海高房地产开发有限公司	2,070,000	-	-
上海海创房地产有限公司	1,706,407	-	-
哈尔滨中海龙祥房地产开发有限公司	1,567,480	-	-
潍坊中海兴业房地产有限公司	1,321,287	-	-
天津中海海华地产有限公司	1,304,860	-	-
苏州竹辉兴业有限公司	1,261,000	-	-
中建国际建设有限公司	1,242,929	-	-
长沙中海梅溪房地产开发有限公司	1,067,020	-	-
北京奥城四季置业有限公司	994,057	-	-
新疆中海地产有限公司	788,366	-	-
北京仁和燕都房地产开发有限公司	725,832	-	-
上海锦港房地产发展有限公司	694,700	-	-
北京慧眼置业有限公司	617,676	-	-
济南中海华山珑城商业地产开发有限公司	360,000	-	-
海口中海兴业房地产开发有限公司	344,000	-	-
北京中建兴华房地产开发有限公司	242,843	-	-
重庆中海兴业实业有限公司	214,000	-	-
深圳市中海凯骊酒店管理有限公司	173,754	-	-
西安中建浐灞置业有限公司	154,900	-	-
珠海市永福通房地产开发有限公司	125,000	-	-
青岛中海海岸置业有限公司	90,000	-	-
深圳市海清置业发展有限公司	75,002	-	-
上海中建投资有限公司	67,256	-	-
中海淄博置业有限公司	65,000	-	-

项目名称	2015 年末	2014 年末	2013 年末
重庆中海投资有限公司	35,000	-	-
南京中海满高房地产开发有限公司	27,937	-	-
成都锦府中建房地产开发有限公司	27,618	-	-
宁波中海创城有限公司	780	-	-
上海中海海轩房地产有限公司	4	-	-
合计	38,414,042	15,914,852	6,815,204

2、应付项目

单位：千元

项目名称	2015 年末	2014 年末	2013 年末
应付账款：			
中建四局第三建筑工程有限公司	201,948	102,438	59,213
中建三局第一建设工程有限责任公司	453,960	71,810	26,895
中建三局第二建设工程有限责任公司	85,269	41,237	26,420
中建三局集团有限公司	600	38,548	20,602
中国建筑第二工程局有限公司	15,886	30,577	42,351
中建三局建设工程股份有限公司	11,889	28,321	120
中建六局土木工程有限公司	21,263	24,839	21,642
中国建筑一局（集团）有限公司	162,712	24,515	17,833
中国建筑第五工程局有限公司	15,258	20,952	22,722
中建一局集团第五建筑有限公司	-	12,793	12,972
中国建筑第四工程局有限公司	498,927	11,226	
中建安装工程有限公司	7,590	6,923	
中国建筑第八工程局有限公司	173,876	6,726	919
中建六局第三建筑工程有限公司	40,392	23,220	6,985
中建工业设备安装有限公司	-	5,386	6,879
中建一局华江公司总部直营项目	3,960	5,104	10,604
中建一局集团建设发展有限公司	-	4,895	
中建海峡建设发展有限公司	4,053	4,053	8,387
中国建筑西南勘察设计研究院有限公司	-	3,796	1,951
深圳海外装修工程有限公司	-	3,517	3,380
中建三局装饰有限公司	1,761	3,491	4,478
中国建筑第六工程局有限公司	40,199	2,691	3,811
鹤山天山金属材料制品有限公司	-	1,082	655

项目名称	2015 年末	2014 年末	2013 年末
中国建筑第六工程局土木工程公司	-	803	-
中建五局建筑装饰有限公司	-	644	214
中建电子工程有限公司	430	455	-
华鼎装饰工程有限公司	-	287	924
中建一局集团安装工程有限公司	-	102	-
深圳市中海建设监理有限公司	912	88	88
沈阳皇姑热电有限公司	-	32	-
中建二局第三建筑工程有限公司	130,299	-	-
中建钢构有限公司	49,701	-	-
中建四局安装工程有限公司	17,148	-	-
中建三集团有限公司	14,184	-	-
深圳市中海楼宇科技有限公司	13,964	-	-
中建五局集团有限公司	5,677	-	-
北京中建海外装饰工程有限公司	4,103	-	-
中建五局装饰幕墙有限公司	619	-	-
深圳市中建南方装饰工程有限公司	411	-	-
香港华艺设计（深圳）有限公司	402	-	-
合计	1,977,393	480,551	300,045
其他应付款:			
中海地产（佛山）有限公司	6,027,511	7,517,035	7,805,613
中海兴业(西安)有限公司	6,888,803	7,408,700	6,950,700
上海海创房地产有限公司	-	6,320,025	3,050,000
中海发展（苏州）有限公司	6,641,733	5,207,160	4,294,786
中海发展（上海）有限公司	8,899,109	4,652,246	4,295,446
中海发展(广州)有限公司	-	4,392,206	3,020,981
中海兴业(成都)发展有限公司	4,785,010	3,920,890	2,900,700
中国海外集团有限公司	3,267,251	3,248,761	3,287,447
中海鼎业（西安）房地产有限公司	2,741,909	2,700,000	2,189,920
中海地产（杭州）有限公司	2,278,800	2,228,800	2,240,800
青岛中海华业房地产有限公司	3,244,830	2,064,860	439,770
中海东丰地产（大连）有限公司	1,664,342	1,515,060	2,191,009
南京海润房地产开发有限公司	869,057	1,440,000	977,402
杭州中海城溪房地产有限公司	1,327,750	1,422,750	717,750
济南中海地产有限公司	1,054,740	1,059,740	1,063,740

项目名称	2015 年末	2014 年末	2013 年末
中海地产（青岛）投资开发有限公司	1,167,410	1,037,410	457,410
中海地产（苏州）有限公司	399,990	794,990	794,990
杭州世茂世盈房地产开发有限公司	600,000	600,000	-
中海宝松物业发展（深圳）有限公司	523,736	-	520,290
山东中海华创地产有限公司	512,998	515,998	786,000
海墅房地产开发（杭州）有限公司	397,012	397,012	247,012
中海鼎盛（西安）房地产有限公司	868,836	360,825	30,000
天津赢超房地产开发有限公司	30,000	340,000	200,000
中海物业管理有限公司	-	312,098	187,039
中海发展（中国）投资有限公司	223,800	220,000	223,000
太原冠泽置业有限公司	37,070	217,070	-
深圳中海信和地产开发有限公司	197,074	197,074	197,081
南京中海海浦房地产有限公司	230,000	120,000	265
武汉荣业房地产有限公司	-	89,979	-
广州中海地产有限公司	-	25,816	33,269
中海月朗苑物业发展（深圳）有限公司	11,000	11,000	-
大连中海新城置业有限公司	38,518	3,189	-
北京科管房地产开发有限公司	-	2,974	2,974
中国建筑一局（集团）有限公司	-	73	-
中国建筑第四工程局有限公司	-	73	-
中建三局第一建设工程有限责任公司	-	42	-
中建六局土木工程有限公司	-	33	33
天津中海海盛地产有限公司	-	1	-
中海鼎业（烟台）地产有限公司	219,000	-	50,000
重庆丰盈房地产开发有限公司	453,240	-	135,000
上海中建嘉好地产有限公司	506,737	-	-
珠海市嘉业房地产开发有限公司	500,000	-	-
北京仁和燕都房地产开发有限公司	337,650	-	-
珠海市嘉烨房地产开发有限公司	200,000	-	-
北京智地愿景房地产开发有限公司	187,472	-	-
沈阳中海鼎业房地产开发有限公司	161,165	-	-
西安中建地产有限公司	30,700	-	-
济南中海华山珑城商业地产开发有限公司	34	-	-
中海鼎业（烟台）地产有限公司	219,000	-	-

项目名称	2015 年末	2014 年末	2013 年末
中海宝松物业发展（深圳）有限公司	-	524,081	
合计	57,743,287	60,867,971	49,290,427

十二、发行人最近三年及一期内资金占用情况以及为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情况

发行人在最近三年及一期内不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用的情形。

截至 2015 年 12 月 31 日，发行人提供担保情况详见本章“十一、（六）、2、（1）”

十三、发行人内控制度的建立及运行情况

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

（一）财务管理制度

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

（二）内部审计制度

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

（三）采购、招标管理制度

公司根据业务需要与质量管理原则，制定了《集中采购管理制度》、《招标管理制度》和《工程合约管理制度》，总公司、子公司及各地区分公司所需各类物资、材料、工程建设服务由总部统一询价供应。公司对产品和服务的选购、定购、验收环节分别制定了严格的工作原则，对于新产品采购须邀请三家以上供应商参与报价，并以质量最优、服务最好、价格最低作为选定原则。对于长期合作的供应商，公司根据历史采购价格、服务质量、产品使用情况设立了详细的信息库和考评机制，对于有不良记录的供应商采取一票否决制。公司通过严格的管理体系和丰富的历史积累，从源头上保证了产品和服务的质量。

（四）投资管理制度

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

（五）建设方管控制度

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

（六）信息披露事务管理制度

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

第五节 财务会计信息

一、最近三年及一期财务报告审计情况

本节的财务会计数据及有关指标反映了本公司最近三年及一期的财务状况、经营成果和现金流量情况。本公司 2013 年度、2014 年度、2015 年度财务报告均经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。本公司 2016 年第一季度财务报表未经审计。

二、财务报表的编制基础

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

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

三、最近三年及一期财务会计报表

（一）合并财务会计报表

1、资产负债表

单位：千元

项目	2016 年 3 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	40,552,283	28,950,393	24,242,819	13,577,164
应收账款	1,209,586	1,702,912	1,011,497	524,238
预付款项	648,197	697,293	683,562	349,944
应收利息	-	25,006	6,517	8,368
其他应收款	45,795,274	43,997,293	20,595,731	15,601,247
存货	94,111,545	93,637,963	107,918,007	91,107,126
一年内到期的非流动资产	-	329,250	1,485,000	400,000

项目	2016 年 3 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
其他流动资产	3,739,689	2,707,980	2,853,686	2,501,469
流动资产合计	186,056,573	172,048,090	158,796,819	124,069,555
非流动资产:				
可供出售金融资产	-	19,999	19,999	39,502
长期股权投资	1,095,962	1,087,493	1,076,827	941,324
投资性房地产	10,430,000	13,577,000	12,353,000	8,439,000
无形资产	3,472	45,133	2,633	2,271
商誉	9,627	3,813	9,627	9,067
固定资产	44,786	9,627	62,797	60,888
长期待摊费用	822	929	1,417	1,098
递延所得税资产	-	4,100,000	-	-
其他非流动资产	7,431,230	19,999	3,229,250	3,614,250
非流动资产合计	19,015,898	18,843,993	16,755,549	13,107,401
资产总计	205,072,472	190,892,084	175,552,368	137,176,956
流动负债:				
短期借款	-	-	26,000	-
应付账款	13,326,573	15,743,520	13,631,912	6,931,876
预收款项	35,795,994	30,494,669	34,814,887	31,334,307
应付职工薪酬	6,863	3,882	5,112	2,575
应交税费	1,768,901	3,443,076	2,728,031	1,770,838
应付利息	0	45,873	16,091	19,712
应付股利	2,190	2,697	2,697	4,371
其他应付款	62,508,871	58,605,224	62,972,023	50,838,474
一年内到期的非流动负债	2,184,000	1,361,000	3,156,749	882,765
流动负债合计	115,593,391	109,699,940	117,353,501	91,784,917
非流动负债:				
长期借款	5,585,000	7,123,000	6,545,000	6,186,500
应付债券	8,000,000	8,000,000	-	-
递延所得税负债	2,136,384	2,388,993	2,057,988	1,563,886
非流动负债合计	15,721,384	17,511,993	8,602,988	7,750,386
负债合计	131,314,775	127,211,933	125,956,489	99,535,303
所有者权益:				
实收资本	20,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000
资本公积	36,950	6,950	25,817	25,922

项目	2016 年 3 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
盈余公积	21,196	8,620	171,559	171,559
未分配利润	171,559	171,559	36,505,272	26,273,687
其他综合收益	50,272,990	50,250,197	-8,598	-11,382
归属于母公司所有者权益合计	70,502,695	60,437,326	46,694,051	36,459,786
少数股东权益	3,255,001	3,242,824	2,901,828	1,181,867
所有者权益合计	73,757,697	63,680,150	49,595,879	37,641,653
负债和所有者权益总计	205,072,472	190,892,084	175,552,368	137,176,956

2、利润表

单位：千元

项目	2016 年 1-3 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
营业收入	9,979,333	72,313,915	49,881,261	33,634,793
减：营业成本	7,653,452	47,051,344	32,101,571	22,390,983
营业税金及附加	658,212	6,059,153	3,897,703	2,589,455
销售费用	171,097	953,499	800,062	451,792
管理费用	257,704	577,807	518,530	425,784
财务费用	-17,616	425,415	389,103	115,418
资产减值损失/(转回)	-	-	-	-
加：公允价值变动收益	-1,043,704	1,128,515	1,785,614	1,075,000
投资收益	138,848	210,666	75,503	234,869
其中：对联营企业的投资收益	28,469	210,666	75,503	143,029
营业利润	351,628	18,585,878	14,035,408	8,971,231
加：营业外收入	20,567	22,547	76,991	52,368
减：营业外支出	1,230	14,231	3,981	2,439
其中：非流动资产处置损失	0.504	779	97	102
利润总额	370,965	18,594,193	14,108,419	9,021,159
减：所得税费用	335,995	4,307,056	3,665,240	2,196,462
净利润	34,970	14,287,137	10,443,178	6,824,697
归属于母公司所有者的净利润	22,793	13,744,925	10,231,586	6,749,945
少数股东损益	12,177	542,213	211,593	74,752
综合收益总额	47,546	14,304,355	10,445,963	6,814,220
其中：归属于母公司所有者的综合收益总额	35,369	13,762,143	10,234,370	6,739,468
归属于少数股东的综合收益总额	12,177	542,213	211,593	74,752

3、现金流量表

单位：千元

项目	2016年1-3月	2015年度	2014年度	2013年度
一、经营活动产生的现金流量				
销售商品、提供劳务收到的现金	13,354,796	68,227,226	50,653,752	44,011,455
收到的税费返还	-	-	-	-
收到的其他与经营活动有关的现金	17,611,038	30,137,692	29,480,617	67,694,360
经营活动现金流入小计	30,965,834	98,364,918	80,134,369	111,705,815
购买商品、接受劳务支付的现金	8,776,962	36,882,460	39,006,174	81,540,552
支付给职工以及为职工支付的现金	477,112	1,148,431	869,909	622,842
支付的各项税费	3,405,163	9,995,999	6,345,624	6,977,385
支付的其他与经营活动有关的现金	15,407,661	51,917,850	24,436,690	23,714,922
经营活动现金流出小计	28,066,899	99,944,740	70,658,397	112,855,700
经营活动产生的现金流量净额	2,898,935	-1,579,822	9,475,972	-1,149,885
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资所收到的现金	-	-	-	-
不丧失控制权处置子公司部分股权收到的现金	-	-	-	-
取得投资收益收到的现金	20,000	100,000	-	-
处置固定资产和其他长期资产收回的现金净额	2,149,116	18,658	146	4,998
收到其他与投资活动有关的现金	788,868	2,685,000	1,200,000	3,050,000
投资活动现金流入小计	2,957,984	2,803,658	1,200,146	3,054,998
购建固定资产和其他长期资产支付的现金	851	7,541	10,147	31,830
投资支付的现金	-	62,882	100,000	44,503
取得子公司支付的现金净额	-	-	-	-
处置子公司相关的现金流出净额	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	3,431,230	2,400,000	1,900,000	2,602,484
投资活动现金流出小计	3,432,081	2,470,423	2,010,147	2,678,818
投资活动产生的现金流量净额	-474,097	333,235	-810,001	376,181
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资收到的现金	10,000,000	2,500	5,880	22,000
取得借款所收到的现金	-	3,780,000	4,466,000	3,015,733
发行债券收到的现金	-	7,976,000	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流入小计	10,000,000	11,758,500	4,471,880	3,037,733
偿还债务支付的现金	715,000	4,997,749	1,807,516	2,425,158

项目	2016 年 1-3 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	107,948	806,561	664,679	535,369
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	45
筹资活动现金流出小计	822,948	5,804,310	2,472,195	2,960,572
筹资活动产生的现金流量净额	9,177,052	5,954,190	1,999,685	77,161
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-0	-29	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	11,601,890	4,707,574	10,665,656	-696,543
加：年初现金及现金等价物余额	28,950,393	24,242,819	13,577,164	14,273,707
六、年末现金及现金等价物余额	40,552,283	28,950,393	24,242,819	13,577,164

（二）母公司财务会计报表

1、母公司资产负债表

单位：千元

项目	2016 年 3 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	23,893,676	10,220,664	8,995,267	5,939,643
预付款项	634	675	1,749	-
应收利息	-	49,985	42,481	34,471
其他应收款	73,174,444	71,724,506	57,486,833	46,717,057
存货	349	349	349	837
一年内到期的非流动资产	1,900,000	6,982,491	2,888,241	2,051,644
流动资产合计	98,969,103	88,978,672	69,414,920	54,743,651
非流动资产：				
长期股权投资	5,802,815	5,774,346	5,693,680	4,527,099
可供出售金融资产	-	19,999	19,999	39,502
固定资产	3,531	3,724	3,453	2,090
无形资产	542	781	1,754	1,862
递延所得税资产	-	-	-	-
其他非流动资产	14,981,230	9,650,000	15,229,250	14,267,491
非流动资产合计	20,788,118	15,448,850	20,948,136	18,838,043
资产总计	119,757,222	104,427,522	90,363,057	73,581,694
流动负债：				
应付账款	5,469	5,581	5,944	6,543
预收款项	-	-	-	887
应付职工薪酬	-	-	-	22

项目	2016 年 3 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
应交税费	46,407	80,045	299,133	426,290
应付利息	-	45,104	15,333	11,243
其他应付款	65,010,305	60,518,494	55,953,835	43,668,510
一年内到期的非流动负债	2,184,000	1,361,000	4,895,000	710,000
流动负债合计	67,246,181	62,010,225	61,169,245	44,823,494
非流动负债:				
长期借款	5,100,000	6,235,000	3,143,500	4,986,500
应付债券	8,000,000	8,000,000	-	-
非流动负债合计	13,100,000	14,235,000	3,143,500	4,986,500
负债合计	80,346,181	76,245,225	64,312,745	49,809,994
所有者权益:				
实收资本	20,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000
资本公积	36,092	6,092	6,092	6,092
盈余公积	171,559	171,559	171,559	171,559
未分配利润	19,203,389	18,004,646	15,872,660	13,594,048
所有者权益合计	39,411,041	28,182,297	26,050,312	23,771,700
负债和所有者权益总计	119,757,222	104,427,522	90,363,057	73,581,694

2、母公司利润表

单位：千元

项目	2016 年 1-3 月	2015 年度	2014 年度	2013 年 度
营业收入	239,689	1,303,122	1,405,758	1,387,037
减：营业成本	-	106	291	6,072
营业税金及附加	16,222	62,716	74,167	80,272
销售费用	17	373	446	810
管理费用	49,971	99,876	104,694	150,321
财务费用	22,998	501,053	440,400	162,265
加：投资收益	1,085,150	1,610,682	1,689,364	5,613,696
营业利润	1,235,631	2,249,679	2,475,125	6,600,992
加：营业外收入	983	600	-	17
减：营业外支出	-	150	27	0
利润/(亏损)总额	1,236,614	2,250,129	2,475,098	6,601,009
减：所得税费用	37,871	118,143	196,486	248,101
净利润/(亏损)及综合收益/(亏损)总额	1,198,743	2,131,985	2,278,612	6,352,908

3、母公司现金流量表

单位：千元

项目	2016 年 1-3 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
一、经营活动产生的现金流量				
销售商品，提供劳务收到的现金	289,669	1,295,617	102,892	113,875
收到的其他与经营活动有关的现金	28,238,485	65,820,000	75,044,090	91,535,503
经营活动现金流入小计	28,528,153	67,115,617	75,146,982	91,649,378
购买商品、接受劳务支付的现金	-	12,893	408	5,363
支付给职工以及为职工支付的现金	44,411	76,965	84,217	121,690
支付的各项税费	87,873	402,974	400,439	253,727
支付的其他与经营活动有关的现金	24,985,129	74,424,367	72,374,581	91,891,694
经营活动现金流出小计	25,117,413	74,917,198	72,859,645	92,272,474
经营活动产生的现金流量净额	3,410,740	-7,801,581	2,287,337	-623,096
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资所收到的现金	-	20,000	650,000	119,700
取得投资收益收到的现金	939,316	633,009	340,400	645,284
处理固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	3	11	48
收到其他与投资活动有关的现金	5,182,491	7,385,000	4,601,644	11,252,919
投资活动现金流入小计	6,121,807	8,038,012	5,592,055	12,017,951
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	35	1,229	2,712	2,362
投资所支付的现金	20,000	105,000	252,990	1,092,503
支付其他与投资活动有关的现金	5,431,230	5,900,000	6,400,000	11,795,725
投资活动现金流出小计	5,451,265	6,006,229	6,655,702	12,890,590
投资活动产生的现金流量净额	670,543	2,031,783	-1,063,647	-872,639
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资收到的现金	10,000,000	-	-	-
取得借款收到的现金	-	3,680,000	4,040,000	2,610,000
发行债券收到的现金	-	7,976,000	-	-
筹资活动现金流入小计	10,000,000	11,656,000	4,040,000	2,610,000
偿还债务支付的现金	312,000	4,122,500	1,698,000	2,251,500
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	96,272	538,272	510,065	392,539
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流出小计	408,272	4,660,772	2,208,065	2,644,039
筹资活动产生的现金流量净额	9,591,728	6,995,228	1,831,935	-34,039

项目	2016 年 1-3 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-34	-	-
五、现金及现金等价物净变动额	13,673,011	1,225,397	3,055,625	-1,529,774
加：年初现金及现金等价物余额	10,220,664	8,995,267	5,939,643	7,469,417
六、年末现金及现金等价物余额	23,893,676	10,220,664	8,995,267	5,939,643

四、最近三年及一期合并报表范围的变化

（一）非同一控制下企业合并

1、报告期内发生的非同一控制下企业合并

（1）2014 年度发生的非同一控制下企业合并

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

（2）2013 至 2014 年分步实现企业合并且取得控制权的情况

被购买方名称	取得股权时点	取得成本（千元）	取得比例（%）	取得方式
无锡中海太湖新城置业有限公司	2013 年 11 月	19,503	1	投资设立
无锡中海太湖新城置业有限公司	2014 年 1 月	975,260	50	现金购买
无锡中海海润置业有限公司	2014 年 6 月	22,990	2	投资设立
无锡中海海润置业有限公司	2014 年 9 月	563,340	49	现金购买

2、报告期内合并成本及商誉

单位：千元

项目	无锡中海太湖新城置业有限公司	无锡中海海润置业有限公司
合并成本		
—现金	975,260	563,340

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

3、报告期内被购买方于购买日可辨认资产、负债

单位：千元

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

4、报告期内购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

单位：千元

被购买方名称	购买日之前原持有股权在购买日的账面价值	购买日之前原持有股权在购买日的公允价值	购买日之前原持有股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失	购买日之前原持有股权在购买日的公允价值的确定方法和主要假设	购买日之前与原持有股权相关的其他综合收益转入投资收益的金额
无锡中海海润置业有限公司	22,990	22,977	-13	按照评估价值确定	-
无锡中海太湖新城置业有限公司	19,503	19,502	-1	按照评估价值确定	-

（二）处置子公司

2013 年度单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

单位：千元

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

（三）其他原因的合并范围变动

1、报告期内合并范围增加情况

①2013 年度

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

②2014 年度

子公司名称	新增方式
北京安泰兴业置业有限公司	新设
佛山中海嘉益房地产开发有限公司	新设
福州中海地产有限公司	新设
青岛中海海湾置业有限公司	新设
西安中海振兴房地产开发有限公司	新设
中海地产工程管理（深圳）有限公司	新设

③2015 年度

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

④2016 年度 1-3 月份

子公司名称	新增方式
南京中海海浦房地产有限公司	新设

2、报告期内合并范围减少情况

①2013 年度

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

②2015 年度

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

③2016 年度 1-3 月份

子公司名称	新增方式

子公司名称	新增方式
上海中海海容房地产有限公司	出售转让

五、公司主要财务指标

（一）主要财务指标（合并报表口径）

项目	2016 年 3 月 31 日/2015 年度	2015 年 12 月 31 日/2015 年度	2014 年 12 月 31 日/2014 年度	2013 年 12 月 31 日/2013 年度
流动比率	1.61	1.57	1.35	1.35
速动比率	0.80	0.71	0.43	0.36
资产负债率（合并）	64.03%	66.64%	71.75%	72.56%
资产负债率（母公司）	67.09%	73.01%	71.17%	67.69%
EBITDA 利息保障倍数(倍)	2.93	27.68	22.14	19.08
存货周转率	0.32	0.47	0.32	0.25
应收账款周转率	27.41	53.28	64.96	64.16
总资产周转率	0.20	0.39	0.32	0.25

注：上述财务指标的计算方法如下：

①流动比率=流动资产/流动负债

②速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

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

④资产负债率=总负债/总资产

⑤应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额，其中 2013 年应收账款周转率=营业收入/应收账款余额；2016 年应收账款周转率为年化结果

⑥存货周转率=营业成本/存货平均余额，其中 2013 年存货周转率=营业成本/存货余额；2016 年存货周转率为年化结果

⑦总资产周转率=营业收入/总资产平均余额，其中 2013 年总资产周转率=营业收入/总资产余额；2016 年总资产周转率为年化结果

（二）净资产收益率情况

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

报告期利润	报告期间	加权平均净资产收益率（%）
	2015 年度	25.66
	2014 年度	24.61
	2013 年度	20.40

	2015 年度	24.14
	2014 年度	21.45
	2013 年度	18.02

注：上述财务指标的计算方法如下：

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

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

（三）非经常性损益明细表

公司最近三年非经常性损益明细表如下：

单位：千元

项目	2015 年	2014 年	2013 年
非流动性资产处置损益	2,670	138	199
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	1,553.52	42,914	20,291
对外委托贷款取得的损益	246,973.97	291,456	298,874
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	1,128,515.31	1,785,614	1,075,000
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	4,092.53	29,958	29,438
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	-	-
小计	1,383,804.98	2,150,081	1,423,802
所得税影响额	570,270.39	837,701	633,972
少数股东权益影响额（税后）	706.75	1,369	261
合计	812,827.84	1,311,011	789,569

六、管理层讨论与分析

本公司管理层结合公司最近三年及一期的财务资料，对公司资产负债结构、现金流量、偿债能力、最近三年及一期的盈利能力、未来业务目标以及盈利能力的可持续性进行分析。

（一）资产负债结构

1、资产的主要构成

单位：千元

资产	2016-3-31		2015-12-31		2014-12-31		2013-12-31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动资产	186,056,573	90.73%	172,048,090	90.13%	158,796,819	90.46%	124,069,555	90.44%
非流动资产	19,015,898	9.27%	18,843,993	9.87%	16,755,549	9.54%	13,107,401	9.56%
资产总计	205,072,472	100.00%	190,892,084	100.00%	175,552,368	100.00%	137,176,956	100.00%

报告期内随着公司业务的迅速发展,资产规模也不断扩张。截至 2013 年末、2014 年末、2015 年末以及 2016 年 3 月末,公司的总资产分别为 137,176,956 千元、175,552,368 千元、190,892,084 千元以及 205,072,472 千元,2014 年末、2015 年末以及 2016 年 3 月末分别较各期期初增加 38,375,412 千元、15,339,716 千元和 14,180,388 千元,增幅分别为 27.98%、8.74%和 7.43%。

报告期内公司资产结构以流动资产为主,2013 年末、2014 年末、2015 年末及 2016 年 3 月末,流动资产占总资产的比重分别为 90.44%、90.46%、90.13%和 90.73%。

（1）流动资产

单位：千元

项目	2016-3-31		2015-12-31		2014-12-31		2013-12-31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
货币资金	40,552,283	21.80%	28,950,393	16.83%	24,242,819	15.27%	13,577,164	10.94%
应收账款	1,209,586	0.65%	1,702,912	0.99%	1,011,497	0.64%	524,238	0.42%
应收利息	-	-	697,293	0.41%	6,517	0.00%	8,368	0.01%
预付款项	648,197	0.35%	25,006	0.01%	683,562	0.43%	349,944	0.28%
其他应收款	45,795,274	24.61%	43,997,293	25.57%	20,595,731	12.97%	15,601,247	12.57%
存货	94,111,545	50.58%	93,637,963	54.43%	107,918,007	67.96%	91,107,126	73.43%
一年内到期的非流动资产	-	-	329,250	0.19%	1,485,000	0.94%	400,000	0.32%
其他流动资产	3,739,689	2.01%	2,707,980	1.57%	2,853,686	1.80%	2,501,469	2.02%
流动资产合计	186,056,573	100%	172,048,090	100%	158,796,819	100%	124,069,555	100%

报告期内公司的流动资产主要为存货、货币资金及其他应收款。2013 年末、2014 年末、2015 年末及 2016 年 3 月末，上述三项资产占流动资产比例合计分别为 96.94%、96.20%、96.83%和 96.99%。

1) 货币资金

2013 年末至 2015 年末及 2016 年 3 月末，公司的货币资金分别为 135.77 亿元、242.43 亿元、289.50 亿元和 405.52 亿元，在流动资产中的占比分别为 10.94%、15.27%、16.83%和 21.63%，货币资金是流动资产的主要构成部分之一。

2014 年末货币资金较 2013 年末增加 10,665,655 千元，增幅 78.56%，这主要是受 2014 年销售商品房预收账款增加所致；2015 年末货币资金较 2014 年末增加 4,707,574 千元，增幅 19.42%，主要原因是 2015 年住宅商品房销售的预收账款增加。2013 年至 2015 年及 2016 年 3 月末合同销售面积分别为 388.5 万平方米、458.2 万平方米、563.9 万平方米，合同销售收入 523.52 亿元、563.49 亿元、651.27 亿元，由此带动公司期末现金余额快速增长。

报告期内发行人的货币资金余额如下表所示：

单位：千元

项目	2016-3-31	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
库存现金	-	-	-	-
银行存款	40,548,244	28,946,355	24,238,670	13,576,994
其他货币资金	4,038	4,038	4,149	169
合计	40,552,283	28,950,393	24,242,819	13,577,164

2) 应收账款

2013 年末至 2015 年末及 2016 年 3 月末，公司的应收账款余额分别为 524,238 千元、1,011,497 千元、1,702,912 千元和 1,209,586 千元，在流动资产中的占比分别为 0.42%、0.64%、0.99%和 0.65%。应收账款在流动资产中的占比较低。

2014 年末应收账款余额较 2013 年末增加 487,259 千元，增幅 92.95%；2015 年末应收账款余额较 2014 年末增加 691,415 千元，增幅 68.36%。2014 年及 2015 年增幅较大原因主要是：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。

报告期内各期末，公司应收账款的账龄情况如下：

单位：千元

账龄	2016-3-31			2015-12-31			2014-12-31			2013-12-31		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例		金额	比例		金额	比例		金额	比例	
1 年以内	1,092,075	90.29%	-	1,389,908	81.63%	-	885,165	87.51%	-	436,856	83.33%	-
1 至 2 年	87,910	7.27%	-	220,934	12.97%	-	119,202	11.78%	-	36,053	6.88%	-
2 至 3 年	10,980	0.90%	-	87,082	5.11%	-	7,130	0.70%	-	51,325	9.79%	-
3 年以上	18,621	1.54%	-	4,988	0.29%	-	-	-	-	4	-	-
合计	1,209,586	100%	-	1,702,912	100.00%	-	1,011,497	100%	-	524,238	100%	-

报告期内各期末，本公司应收账款账龄以 1 年以内的为主。截至 2016 年 3 月 31 日，1 年以内的应收账款余额占全部应收账款余额的 90.29%。

截至 2016 年 3 月 31 日，本公司位列前 5 名的应收账款及其对应的欠款期限、占应收账款金额的比例如下：

单位：千元

客户类型	账面余额	账龄	占应收账款总额的比例
单位/企业	49,505	1 至 2 年	4.09%
单位/企业	23,974	2 年以内	1.98%
个人	20,910	1 年以内	1.73%
单位/企业	19,100	1 年以内	1.58%
个人	18,950	1 年以内	1.57%
合计	132,439		10.95%

3) 其他应收款

2013 至 2015 年年末及 2016 年 3 月末，发行人其他应收款金额分别为 15,601,247 千元、20,595,731 千元、43,997,293 千元和 45,795,274 千元，占总资产的比例分别为 11.37%、11.73%、23.05%及 22.33%。公司 2014 年末其他应收款比 2013 年末增加 32.01%，2015 年末其他应收款比 2014 年末增加 113.62%，主要原因是 2014、2015 年度各地区公司新开工项目增加，中海地产集团总部资金以关联方往来款的形式支持各地项目建设形成大额其他应收款，公司 2015 年

末其他应收账款账龄在 1 年以内的比例为 82.96%；2016 年 3 月末其他应收款比 2015 年末增加 4.09%。

最近一年及一期，其他应收款按账龄列示如下：

单位：千元

账龄	2016 年 3 月末			2015 年末		
	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	243,836.46	42.08%	-	36,498,870	82.96%	-
1 至 2 年	246,468.19	42.53%	-	5,599,866	12.73%	-
2 至 3 年	39,845.93	6.88%	-	1,009,236	2.29%	-
3 年以上	49,376.79	8.52%	-	889,363	2.02%	41
合计	579,527.37	100.00%	-	43,997,334	100.00%	41

按业务内容类别披露如下：

单位：千元

业务内容	2016-3-31	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
关联方往来款	41,043,144	38,414,042	15,914,852	7,465,685
保证金、押金、备用金等	4,121,133	4,586,864	3,836,850	6,835,199
外部往来款	324,306	779,343	462,258	1,142,246
维修金	76,691	85,025	107,266	58,443
代垫款项	225,217	36,615	32,689	19,634
其他	4,784	95,444	241,857	80,081
合计	45,795,274	43,997,334	20,595,772	15,601,289
坏账准备	-	41	41	41
净值	45,795,274	43,997,293	20,595,731	15,601,247

发行人其他应收款包括“关联方往来款”、“保证金、押金、备用金”、“外部往来款”、“维修金”、“代垫款项”、“其他”等六类，其中以关联方往来款为主。发行人采用集团化运营模式，实行总部集中资金管理权和融资权的机制，对境内各地项目公司的资金进行集中统筹管理和调配。公司关联方往来款的形成主要是发行人根据资金统筹管理和调配原则，经内部审议后为同属同一控制人的关联项目公司代为支付的土地款或工程款。2013 年至 2015 年和 2016 年 3 月末，公司计入其他应收款的关联方往来款分别为 7,465,685 千元、15,914,852 千元、38,414,042 千元和 41,043,144 千元，呈现逐年递增趋势，主要是由于整体经营规模的不断扩大以及土地成本和工程成本的逐年上升所致。

此外，将与同一控制下其他子公司往来的其他应收款划分为非经营性其他应收款，该部分非经营其他应收款主要是由发行人根据资金统筹管理和调配原则，经内部审议后为同属同一控制人的关联项目公司代为支付的土地款或工程款而形成；除此以外的其他应收款类别均划分为经营性，报告期内发行人的其他应收款构成如下：

单位：千元

项 目	2016 年 3 月 31 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日	
	金 额	占 比	金 额	占 比	金 额	占 比	金 额	占 比
经营性	4,752,130	10.38%	5,583,251	12.69%	4,680,879	22.73%	8,135,562	52.15%
非经营性	41,043,144	89.62%	38,414,042	87.31%	15,914,852	77.27%	7,465,685	47.85%
合 计	45,795,274	100.00%	43,997,293	100.00%	20,595,731	100.00%	15,601,247	100.00%

截至 2016 年 3 月 31 日，非经营性其他应收款前五名情况如下：

单位：千元

单位名称	与本公司关系	账面余额	占非经营性其他应收款总额的比例	账龄	形成原因	回款安排	回款情况
天津中海海盛地产有限公司	同受同一最终控制人控制	3,799,010.60	9.26%	1 年以内	代支土地款及工程款	由发行人统一调配、监控，按内部审批期限回收	正常
华东中建地产有限公司	同受同一最终控制人控制	3,252,600.00	7.92%	1 年以内	代支土地款及工程款	由发行人统一调配、监控，按内部审批期限回收	正常
沈阳侨荣商业运营管理有限公司	同受同一最终控制人控制	2,100,000.00	5.12%	1 年以内	代支土地款及工程款	由发行人统一调配、监控，按内部审批期限回收	正常
南京海高房地产开发有限公司	同受同一最终控制人控制	2,090,001.80	5.09%	1 年以内	代支土地款及工程款	由发行人统一调配、监控，按内部审批期限回收	正常
上海海创房地产有限公司	同受同一最终控制人控制	1,706,400.00	4.16%	1 年以内	代支土地款及工程款	由发行人统一调配、监控，按内部审批期限回收	正常
合计		12,948,012.40	31.55%				

应收少数股东、合作方、联营公司、关联方及股东款项详见本募集说明书“第

六节发行人基本情况”之“十一、发行人关联方、关联关系、关联交易及关联交易的决策权限、决策程序、定价机制”。

其他应收账款中非经营性款项的形成，主要是发行人作为中海地产境内房地产开发业务的资金统筹调配平台，发行人采用集团化运营模式，实行总部集中资金管理权和融资权的机制，发行人作为资金的归集方，对境内各地项目公司的资金进行集中统筹管理和调配。发行人根据资金统筹管理和调配原则，经内部审议后为同属同一控制人的关联项目公司代为支付的土地款或工程款。

发行人的关联方往来款及资金拆借严格按照公司管理制度《中国海外发展有限公司资金管理制度》执行，该制度对发行人与同一控制下其他关联方之间资金往来的申请、审批、发放、回收等环节均作了严格的流程安排及规定。公司关联方往来款的形成主要有两种形式，一种是发行人根据资金统筹管理和调配原则，经内部审议后为同属同一控制人的关联项目公司代为支付的土地款或工程款，形成其他应收款中的非经营性部分；另一方面是与发行人同属同一控制下的关联项目公司向发行人归集各地项目的销售回款，形成其他应付款。发行人每周对子公司以及同属同一控制人的关联项目公司的资金余额进行统计和监控，并及时安排将项目公司账面上超出项目短期运营需要的销售回笼资金调回发行人总部账户做统一管理。

本期债券存续期间非经营性往来占款或资金拆借事项计划：

由于公司制度安排及正常的业务经营需要，在本期债券存续期内，发行人将持续存在新增非经营性往来占款或资金拆借的事项。在新增上述非经营性往来占款或资金拆借款项时，发行人将按照监管部门的相关规定和本集团的相关制度进行决策。若新增非经营性占款或资金拆借借款满足披露条件，发行人将及时按照交易所的要求在定期或临时报告中进行相关信息披露。

4) 存货

存货的构成情况

单位：千元

项目	2016-3-31	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
开发成本	75,597,958	77,931,859	93,009,672	81,898,675

开发产品	18,336,173	15,412,218	14,845,634	9,182,435
工程施工、工程结算	177,414	293,886	62,701	26,016
合计	94,111,545	93,637,963	107,918,007	91,107,126

2013 年末至 2015 年末和 2016 年 3 月末,公司的存货余额分别为 91,107,126 千元、107,918,007 千元、93,637,963 千元和 94,111,545 千元,在流动资产中所占比重分别为 73.43%、67.96%、54.43%和 50.58%,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。

2014 年末公司的存货余额较 2013 年末增加 16,810,881 千元,增幅 18.45%; 2015 年末公司的存货余额较 2014 年末减少 14,280,044 千元,降幅 13.23%; 2016 年 3 月末公司的存货余额较 2015 年末增加 473,582 千元,增幅 0.51%。

5) 其他流动资产

发行人最近三年其他流动资产余额如下:

单位: 千元

项目	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
预缴营业税	939,966	1,226,576	1,256,073
预缴土地增值税	1,343,686	1,212,578	900,026
预缴所得税	281,824	267,442	184,387
预缴城建税	71,159	83,085	83,133
预缴教育税附加	50,319	60,500	60,804
其他预缴税金	21,026	3,505	17,046
合计	2,707,980	2,853,686	2,501,469

(2) 非流动资产

单位: 千元

项目	2016/3/31		2015/12/31		2014/12/31		2013/12/31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
可供出售金融资产	-	0.00%	19,999	0.11%	19,999	0.12%	39,502	0.30%
长期股权投资	1,095,962	5.76%	1,087,493	5.77%	1,076,827	6.43%	941,324	7.18%
投资性房地产	10,430,000	54.85%	13,577,000	72.05%	12,353,000	73.73%	8,439,000	64.39%
无形资产	3,472	0.02%	45,133	0.24%	2,633	0.02%	2,271	0.02%
商誉	9,627	0.05%	3,813	0.02%	9,627	0.06%	9,067	0.07%
固定资产	44,786	0.24%	9,627	0.05%	62,797	0.37%	60,888	0.46%
长期待摊费用	822	0.00%	929	0.00%	1,417	0.01%	1,098	0.01%
递延所得税资产	-	0.00%	4,100,000	21.76%	-	0.00%	-	0.00%
其他非流动资产	7,431,230	39.08%	19,999	0.11%	3,229,250	19.27%	3,614,250	27.57%

项目	2016/3/31		2015/12/31		2014/12/31		2013/12/31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
非流动资产合计	19,015,898	100%	18,843,993	100%	16,755,549	100%	13,107,401	100%

报告期内公司的非流动资产主要为投资性房地产、长期股权投资、递延所得税资产和其他非流动资产，2013 年末、2014 年末、2015 年末及 2016 年 3 月末，上述资产合计占非流动资产的比重分别为 99.14%、99.43%、99.68%和 99.69%。

1) 长期股权投资

单位：千元

被投资单位	2016-3-31	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
一、合营企业				
杭州中海雅戈尔房地产有限公司	160,134	159,827	236,600	260,684
中海地产（杭州）有限公司	258,538	258,608	253,299	253,840
深圳中海信和地产开发有限公司	205,972	205,972	197,052	196,304
武汉荣业房地产有限公司	38,382	38,903	146,198	96,257
苏州中海雅戈尔房地产有限公司	64,603	64,566	46,495	48,460
宁波中海和协置业发展有限公司	39,562	60,208	60,034	33,962
宁波茶亭置业有限公司	-	-	24,964	28,549
苏州依湖置业有限公司	236,257	205,870	18,491	23,268
华润置地（太原）发展有限公司	87,895	88,818	93,693	-
深圳市海清置业发展有限公司	4,621	4,720	-	-
合计	1,095,964	1,087,493	1,076,827	941,324

2) 投资性房地产

最近三年及一期，采用公允价值计量模式的投资性房地产变动如下：

单位：千元

项目	2016-3-31	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
	房屋、建筑物	房屋、建筑物	房屋、建筑物	房屋、建筑物
一、年初余额	13,577,000	12,353,000	8,439,000	7,364,000
二、本年变动	-3,147,000	1,224,000	3,914,000	1,075,000
加：外购	-	-	-	-
存货转入	-	-	2,128,386	-
企业合并增加	-	-	-	-
减：处置	-3,147,000	-	-	-
其他转出	-	-	-	-
公允价值变动	-	1,128,515	1,785,614	1,075,000

三、年末余额	10,430,000	13,577,000	12,353,000	8,439,000

报告期内各期末投资性房地产余额如下：最近三年及一期末，公司的投资性房地产分别为 8,439,000 千元、12,353,000 千元、13,577,000 千元及 10,430,000 千元，占非流动资产比重分别为 64.38%、73.72%、72.05%及 54.85%。最近三年末该科目的变动主要来自于公允价值的变动，最近三年投资性房地产公允价值变动值分别为 1,075,000 千元、1,785,614 千元及 1,128,515 千元，占当年投资性房地产科目总变动的 100.00%、45.62%及 92.20%。

上述投资性房地产以经营租赁的形式租给第三方，2013 年度、2014 年度及 2015 年度及 2016 年一季度租金收入分别为人民币 412,821 千元、560,071 千元、614,832 千元和 172,684 千元。

3) 固定资产

单位：千元

	2016-3-31			2015-12-31		
项目	账面原值	累计折旧	账面余额	账面原值	累计折旧	账面余额
房屋及建筑物	30,728	5,382	25,346	29,426	4,566	24,860
运输设备	37,444	26,895	10,550	37,219	26,209	11,010
办公、生活设备	27,804	18,084	8,890	27,585	18,322	9,263
合计	95,976	50,361	44,786	94,230	49,097	45,133
	2014-12-31			2013-12-31		
项目	账面原值	累计折旧	账面余额	账面原值	累计折旧	账面余额
房屋及建筑物	44,306	4,213	40,093	44,306	3,112	41,194
运输设备	36,740	24,659	12,081	34,885	24,456	10,429
办公、生活设备	30,790	20,168	10,623	29,212	19,946	9,266
合计	111,836	49,039	62,797	108,403	47,515	60,888

4) 其他非流动资产

最近三年末，发行人其他非流动资产的明细如下表所示：

单位：千元

项目	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
委托贷款	4,429,250	4,714,250	4,014,250
减：一年内到期的委托贷款	329,250	1,485,000	400,000
合计	4,100,000	3,229,250	3,614,250

截至 2015 年 12 月 31 日，发行人委托贷款明细如下：

借款人	地区	起始日期	终止日期	截至 2015 年末 贷款本金(千元)	借款人与发行人的 关系
珠海市永福通房地产开发有限公司	珠海	2010/3/26	2016/3/26	129,250	同受同一最终控制人控制
珠海市永福通房地产开发有限公司	珠海	2010/3/26	2016/3/26	200,000	同受同一最终控制人控制
珠海市嘉业房地产开发有限公司	珠海	2014/5/23	2017/5/22	500,000	同受同一最终控制人控制
珠海市永福通房地产开发有限公司	珠海	2014/5/23	2017/5/22	100,000	同受同一最终控制人控制
郑州海创房地产开发有限公司	郑州	2014/5/26	2017/5/25	600,000	同受同一最终控制人控制
太原冠泽置业有限公司	太原	2014/8/14	2017/8/13	500,000	同受同一最终控制人控制
珠海市嘉业房地产开发有限公司	珠海	2015/4/17	2018/4/16	200,000	同受同一最终控制人控制
珠海市嘉烨房地产开发有限公司	珠海	2015/4/17	2018/4/16	200,000	同受同一最终控制人控制
天津中海海盛地产有限公司	天津	2015/10/27	2018/10/26	1,000,000	同受同一最终控制人控制
天津中海海盛地产有限公司	天津	2015/10/28	2018/10/27	1,000,000	同受同一最终控制人控制
合计				4,429,250	

公司的其他非流动资产为委托贷款。在发行人对资金进行集中统筹管理和调配的集团化运营模式下，发行人对外融资权集中于集团本部，发行人下属子公司以及同属同一控制人的关联子公司原则上不具备自主对外融资的权限，如有资金需求均需向发行人集团本部提出申请，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。截至 2013 年末、2014 年末、2015 年末，发行人计入其他非流动资产的委托贷款余额分别是 4,014,250 千元、4,714,250 千元和 4,429,250 千元，委托贷款规模变化较为平稳。

发行人向关联方的委托贷款均严格履行内容决策流程，严格按照公司管理制度《中国海外发展有限公司资金管理制度》执行，该制度对发行人与同一控制下

其他关联方之间委托贷款的申请、审批、发放、回收等环节均作了严格的流程安排及规定，也均签订了相关的贷款协议。该部分委托贷款均按市场化利率向贷款方收取借款费用。

2、发行人负债结构分析

单位：千元

项目	2016-3-31		2015-12-31		2014-12-31		2013-12-31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动负债								
短期借款	-	-	-	-	26,000	0.02%	-	-
应付账款	13,326,573	10.15%	15,743,520	12.38%	13,631,912	10.82%	6,931,876	6.96%
预收款项	35,795,994	27.26%	30,494,669	23.97%	34,814,887	27.64%	31,334,307	31.48%
应付职工薪酬	6,863	0.01%	3,882	0.00%	5,112	0.00%	2,575	0.00%
应交税费	1,768,901	1.35%	3,443,076	2.71%	2,728,031	2.17%	1,770,838	1.78%
应付利息	0.00	0.00%	45,873	0.04%	16,091	0.01%	19,712	0.02%
应付股利	2,190	0.00%	2,697	0.00%	2,697	0.00%	4,371	0.00%
其他应付款	62,508,871	47.60%	58,605,224	46.07%	62,972,023	49.99%	50,838,474	51.08%
一年内到期的非流动负债	2,184,000	1.66%	1,361,000	1.07%	3,156,749	2.51%	882,765	0.89%
流动负债合计	115,593,391	88.03%	109,699,940	86.23%	117,353,501	93.17%	91,784,917	92.21%
非流动负债								
长期借款	5,585,000	4.25%	7,123,000	5.60%	6,545,000	5.20%	6,186,500	6.22%
应付债券	8,000,000	6.09%	8,000,000	6.29%	-	-	-	-
递延所得税负债	2,136,384	1.63%	2,388,993	1.88%	2,057,988	1.63%	1,563,886	1.57%
非流动负债合计	15,721,384	11.97%	17,511,993	13.77%	8,602,988	6.83%	7,750,386	7.79%
负债合计	131,314,775	100%	127,211,933	100%	125,956,489	100%	99,535,303	100%

最近三年及一期末，公司的负债余额分别为 99,535,303 千元、125,956,489 千元、127,211,933 千元和 131,314,775 千元。2014 年负债余额较 2013 年增长 26,421,186 千元，涨幅为 26.54%，2015 年负债余额较 2014 年末增长 1,255,444 千元，涨幅为 1.00%，2016 年 3 月末负债余额较 2015 年末增长 4,102,842 千元，涨幅 3.23%。报告期内，公司负债主要有由应付账款、预收账款、其他应付款、长期借款和应付债券构成，最近三年及一期末这五个科目的余额占公司总负债的比例总和分别是 95.74%、93.65%、94.30%和 95.35%。

(1) 应付账款

最近三年及一期末，公司的应付账款分别为 6,931,876 千元、13,631,912 千元、15,743,520 千元和 13,326,573 千元，占负债总额比例分别 6.96%、10.82%、12.38%和 10.15%。报告期内应付账款主要系房地产项目应付的工程成本、预提工程成本和物资采购款，与公司的经营规模相匹配。最近一年及一期末应付账款的结构如下：

单位：千元

项目	2016 年 3 月末余额	2015 年末余额
工程款	7,636,582	11,206,291
工程保固金	5,666,223	4,391,557
销售佣金、广告费等	-	99,812
地价	23,575	40,050
物业服务费	193	5,810
合计	13,326,573	15,743,520

2016 年 3 月末，账龄超过 1 年的重要应付账款如下：

单位：千元

项目	年末余额	未偿还或结转的原因
山东枣建建设集团有限公司	933,836,717	工程款未结算
济南二建集团工程有限公司	719,642,944	工程款未结算
山东天拓建设有限公司	614,788,198	工程款未结算
青建国际集团有限公司(原山东新中鲁)	579,789,774	工程款未结算
广厦建设集团有限责任公司	568,668,472	工程款未结算
合计	3,416,726,104	

(2) 预收款项

最近三年及一期末，公司的预收款项分别为 31,334,307 千元、34,814,887 千元、30,494,669 千元和 35,795,994 千元，占负债总额的比重分别为 31.48%、27.64%、23.97%和 25.19%。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。

最近一年及一期末，预收账款的明细如下：

单位：千元

项目	2016 年 3 月末	2015 年末
济南中海华山珑城	7,793,473	7,414,582
北京中海金石公馆	2,415,324	2,043,775
济南国际社区	1,979,908	1,355,059
长春中海寰宇天下	1,948,858	1,693,182
宁波阳光玫瑰园	1,808,850	1,438,345
佛山中海万锦熙岸	1,622,707	1,433,024
深圳中海锦城花园	1,514,943	1,434,137
苏州中海凤凰熙岸	1,440,887	1,397,791
佛山中海金沙里	1,435,016	635,194
济南天悦府	1,033,625	990,240
上海中海悦府	946,985	646,288
无锡太湖新城	904,296	524,192
佛山中海锦苑	892,189	613,255
云南半岛华府	866,200	641,872
杭州钱江新城	844,887	250,682
沈阳寰宇天下	769,361	602,224
深圳中海天钻	730,897	64,476
福州中海寰宇天下	676,687	357,526
无锡凤凰熙岸	662,357	375,207
长春净月华庭	511,323	450,034
烟台国际社区	495,232	371,688
西安西安中海花园	465,445	284,581
厦门中海万锦熙岸	462,702	153,577
沈阳中海城	342,516	220,963
南京中海国际社区	321,619	30,030
天津八里台	306,452	361,305
沈阳中海广场	278,403	278,667
广州中海誉品	277,344	164,638
南京中海万锦熙岸	273,619	144,176
佛山寰宇天下	264,448	84,003
中山中海锦城花园	194,881	30,482
佛山中海千灯湖花园	188,501	39,586
长春中海凤凰熙岸	156,186	105,953
沈阳中海康城	148,452	77,088
宁波寰宇天下	132,872	1,119,107

项目	2016 年 3 月末	2015 年末
北京中海凯旋	111,423	20,259
长春中海兰庭	105,881	87,776
上海寰宇天下	-	2,254,983
其他项目	471,246	304,724
合计	35,795,994	30,494,669

2016 年 3 月末账龄超过 1 年的重要预收款项如下:

项目	年末余额	未偿还或结转的原因
济南中海华山珑城	2,278,817	房屋尚未交付
宁波寰宇天下	378,961	房屋尚未交付
沈阳中海广场	269,892	房屋尚未交付
宁波阳光玫瑰园	269,389	房屋尚未交付
长春中海寰宇天下	209,655	房屋尚未交付
无锡凤凰熙岸	159,884	房屋尚未交付
佛山中海锦苑	94,586	房屋尚未交付
合计	3,661,184	

（3）应交税费

最近三年及一期末，公司应交税费分别是 1,770,838 千元、2,728,031 千元、3,443,076 千元和 1,768,901 千元，占公司总负债的比例分别是 1.78%、2.17%、2.71%和 1.35%。2014 年末该科目余额相较 2013 年末增加 957,193 千元，增幅为 54.05%，2015 年末该科目余额相较 2014 年末增加 715,045 千元，增幅为 26.21%，2016 年 3 月末该科目余额相较 2015 年末减少 1,674,175 千元，降幅 48.62%。

最近三年末，应交税费的明细如下:

单位：千元

项目	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
企业所得税	2,101,768	1,778,703	948,075
土地增值税	1,052,773	586,866	720,239
营业税	213,356	259,318	55,344
代扣代缴税金	33,704	32,783	33,683
土地使用税	6,584	31,461	741
城市维护建设税	15,696	19,271	4,259
教育费附加	11,603	14,953	3,340
其他	7,592	4,676	5,157

项目	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
合计	3,443,076	2,728,031	1,770,838

本公司应交税费主要为企业所得税、土地增值税和营业税。

（4）应付利息

最近三年及一期末，公司应付利息分别为 19,712 千元、16,091 千元、45,873 千元和 0 千元，占公司总负债的比例分别是 0.02%、0.01%、0.04%和 0%。

单位：千元

项目	2016-3-31	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
分期付息到期还本的长期借款利息	-	12,846	16,091	19,712
应付债券利息	-	33,026	-	-
合计	-	45,873	16,091	19,712

2013 年及 2014 年该科目内容是分期付息到期还本的长期借款利息，2015 年公司应付利息中包括了分期付息到期还本的长期借款利息 12,846 千元及应付债券利息 33,026 千元。

（5）其他应付款

最近三年及一期末，公司的其他应付款分别为 50,838,474 元、62,972,023 千元、58,605,224 千元和 62,508,871 千元。公司其他应付款 2014 年末比 2013 年末增长 23.87%；2015 年末应付账款比 2014 年末减少 6.93%；2016 年 3 月末比 2015 年末减少 3.20%。公司的其他应付款在报告期内基本保持平稳。

按照款项性质，本公司其他应付款如下：

单位：千元

项目	2016-3-31	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
关联方往来款	61,759,660	57,524,287	60,867,969	49,395,470
外部往来款	279,012	212,932	664,524	633,438
投标、租赁保证金等	208,723	421,043	457,493	245,807
公共配套费	-	-	398,577	-
代垫代缴款项	174,193	215,575	285,995	238,060
其他	87,283	231,387	297,465	325,698
合计	62,508,871	58,605,224	62,972,023	50,838,474

公司其他应付款中以关联方往来款为主，最近三年及一期关联方往来款占其

他应付款比例分别为 97.16%、96.66%、98.16%和 98.80%。关联方往来款主要是与发行人同属同一控制人的关联项目公司向发行人集团本部归集的销售回款，属于无息负债。由于近年来销售情况良好，销售额逐年增加，关联公司归集至集团本部的销售回款逐年增加，导致发行人应付关联方款项增加，从而使发行人其他应付款相应逐年增加。

2016 年 3 月末账龄超过 1 年的重要其他应付款：

单位：千元

项目	年末余额	未偿还或结转的原因
中海发展（上海）有限公司	8,064,865	往来款，尚未支付
中海地产（佛山）有限公司	7,347,511	往来款，尚未支付
中海兴业(西安)有限公司	6,888,862	往来款，尚未支付
中海发展（苏州）有限公司	4,505,447	往来款，尚未支付
中海兴业(成都)发展有限公司	4,267,597	往来款，尚未支付
合计	31,074,282	

（6）一年内到期的非流动负债

2013 至 2015 年末及 2016 年 3 月末，发行人一年内到期的非流动负债分别为 882,765 千元、3,156,749 千元、1,361,000 千元和 2,184,000 千元，占总负债的比例分别为 0.89%、2.51%、1.07%及 5.99%。公司一年内到期的非流动负债 2014 年末比 2013 年末增长 257.60%；2015 年末应付账款比 2014 年末减少 56.89%；2016 年 3 月末比 2015 年末增加 3.20%，这主要是发行人一年内到期的房地产开发贷款变动所致。

（7）长期借款

最近三年及一期末，本公司长期借款分别为 6,186,500 千元、6,545,000 千元、7,123,000 千元和 5,585,000 千元，占负债总额的比例分别为 6.22%、5.20%、5.60%和 29.51%，主要是因为公司随着开发项目规模的变动，配套的项目贷款有所变化。公司长期借款 2014 年末比 2013 年末增长 5.79%；2015 年末应付账款比 2014 年末增加 8.83%；2016 年 3 月末比 2015 年末减少 21.59%。

最近一年及一期，长期借款科目的明细如下：

单位：千元

项目	2016 年 3 月末余额	2015 年末余额
担保借款	6,539,000	6,351,000
信用借款	1,230,000	2,133,000
减：一年内到期的长期借款	-2,184,000	1,361,000
合计	5,585,000	7,123,000

截止 2016 年 3 月 31 日，不存在已到期但尚未偿还的长期借款。

（8）应付债券

截止 2016 年 3 月末，应付债券明细如下：

单位：千元

项目	2016 年 3 月末余额
15 中海 01 - 债券代码 136046	7,000,000
15 中海 02 - 债券代码 136049	1,000,000
合计	8,000,000

（9）递延所得税负债

最近三年及一期末，递延所得税负债分别为 1,563,886 千元、2,057,988 千元、2,388,993 千元和 2,136,384 千元，占负债总额的比例分别为 1.57%、1.63%、1.88% 和 1.63%。

最近三年及一期末，递延所得税负债明细如下：

单位：千元

项目	2016-3-31		2015-12-31		2014-12-31		2013-12-31	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
投资性房地产公允价值变动	8,545,538	2,136,384	9,555,973	2,388,993	8,231,953	2,057,988	6,255,543	1,563,886

（二）现金流量

最近三年及一期，本公司现金流量情况如下：

单位：千元

项目	2016 年 1-3 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
经营活动产生的现金流量净额	2,898,935	-1,579,822	9,475,972	-1,149,885

项目	2016 年 1-3 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
其中：销售商品、提供劳务收到的现金	13,354,796	68,227,226	50,653,752	44,011,455
投资活动产生的现金流量净额	-474,097	333,235	-810,001	376,181
筹资活动产生的现金流量净额	9,177,052	5,954,190	1,999,685	77,161
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-0	-29	-	-
现金及现金等价物净增加额	11,601,890	4,707,574	10,665,656	-696,543

1、经营活动产生的现金流量分析

单位：千元

项目	2016 年 1-3 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
经营活动现金流入	30,965,834	98,364,918	80,134,369	111,705,815
其中：销售商品、提供劳务收到的现金	13,354,796	68,227,226	50,653,752	44,011,455
经营活动现金流出	28,066,899	99,944,740	70,658,397	112,855,700
经营活动产生的现金流量净额	2,898,935	-1,579,822	9,475,972	-1,149,885

最近三年及一期，公司的经营活动现金流量净额分别为-1,149,885 千元、9,475,972 千元、-1,579,822 千元和 2,898,935 千元。

2013 年度，实现预售的楼盘增长较快，销售收入现金流入增长较快，由于公司根据业务发展和经营的需要，逐步加大了土地储备和房地产开发的规模，相应增加了购买商品、接受劳务支付的现金支出，所以现金流量净额较低。2014 年度，公司增加了一定的项目拓展及开工力度，房产项目预售保持增长，所以经营活动产生的现金流量净额增长较快。2015 年度，现金流净额相对大幅减少，主要是由于公司扩大业务，支付的其他与经营活动有关的现金大幅增加。

最近三年及一期公司的经营活动现金流量波动较大，主要是由于房地产行业的特性，从土地储备、项目开发到销售回款有一定的时间差，从而使得主要用于新增土地储备、房地产开发支出的现金流出在一定程度上影响了报告期经营活动现金流量净额的变化。

2、投资活动现金流量分析

最近三年及一期，公司投资活动产生的现金流量净额为 376,181 千元、-810,001 千元、333,235 千元和-474,097 千元。

2013 年对外投资 44,503 千元，主要为用于支付对苏州依湖置业和无锡中海

太湖新城置业公司的股权投资款。2014 年投资活动产生的现金流量净额为负数是因为收回的委托贷款小于发放的委托贷款。2015 年对外投资 62,882 千元，主要为用于支付对深圳市海清置业发展有限公司的股权投资款。2016 年一季度投资活动产生的现金流量净额为负数是因为支付其他与投资活动有关的现金的增加，其主要核算内容为委托贷款的现金支出。

3、筹资活动现金流量分析

单位：千元

项目	2016 年 1-3 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
筹资活动现金流入	10,000,000	11,758,500	4,471,880	3,037,733
其中：取得借款收到的现金	-	3,780,000	4,466,000	3,015,733
筹资活动现金流出	822,948	5,804,310	2,472,195	2,960,572
其中：偿还债务支付的现金	715,000	4,997,749	1,807,516	2,425,158
分配股利、利润或偿付利息支付现金	107,948	806,561	664,679	535,369
筹资活动产生的现金流量净额	9,177,052	5,954,190	1,999,685	77,161

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

（三）偿债能力分析

1、主要偿债能力指标

2015 年度/年末公司与同行业 A 股可比上市公司主要偿债指标对比情况：

上市公司	招商蛇口	保利地产	万科	金地集团	中粮地产	中航地产	可比公司平均	本公司
流动比率	1.81	1.73	1.30	1.80	1.87	1.24	1.63	1.57
速动比率	0.63	0.43	0.43	0.61	0.44	0.27	0.47	0.71
利息保障倍数	13.63	14.28	5.80	2.21	4.54	2.84	7.22	27.68
资产负债率（%）	70.52	75.95	77.70	65.83	79.96	79.48	74.91	66.64

数据来源：WIND 资讯

与同行业上市公司相比，本公司流动比率低于同行业可比公司平均值，是由于公司流动债务较高所致；速动比率与略高于同行业可比公司平均值；利息保障

倍数高于同行业可比公司平均值，体现出公司为地产行业领先企业，销售规模及融资成本低于其他房地产上市公司；资产负债率低于同行业可比公司平均值，负债结构与资产结构相匹配。

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

2、资产周转能力

2015 年公司与同行业 A 股可比上市公司资产周转能力指标对比情况：

单位：次/年

上市公司	招商蛇口	保利地产	万科	金地集团	中粮地产	中航地产	可比公司平均	本公司
应收账款周转率	521.38	38.03	88.79	682.75	69.75	14.40	235.85	53.28
存货周转率	0.28	0.30	0.40	0.30	0.28	0.39	0.33	0.47
总资产周转率	0.26	0.32	0.35	0.25	0.27	0.26	0.29	0.39

数据来源：WIND 资讯

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

（四）盈利能力分析

1、总体盈利情况

单位：千元

项目	2016 年 1-3 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
营业收入	9,979,333	72,313,915	49,881,261	33,634,793
减：营业成本	7,653,452	47,051,344	32,101,571	22,390,983
营业税金及附加	658,212	6,059,153	3,897,703	2,589,455
销售费用	171,097	953,499	800,062	451,792
管理费用	257,704	577,807	518,530	425,784
财务费用	-17,616	425,415	389,103	115,418
资产减值损失/(转回)	-	-	-	-30,019
加：公允价值变动收益	-1,043,704	1,128,515	1,785,614	1,075,000
投资收益	138,848	210,666	75,503	234,869

项目	2016 年 1-3 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
其中：对联营企业的投资益	28,469	210,666	75,503	143,029
营业利润	351,628	18,585,878	14,035,408	8,971,231
加：营业外收入	20,567	22,547	76,991	52,368
减：营业外支出	1,230	14,231	3,981	2,439
其中：非流动资产处置损失	0.504	779	97	102
利润总额	370,965	18,594,193	14,108,419	9,021,159
减：所得税费用	335,995	4,307,056	3,665,240	2,196,462
净利润	34,970	14,287,137	10,443,178	6,824,697
归属于母公司所有者的净利润	22,793	13,744,925	10,231,586	6,749,945
少数股东损益	12,177	542,213	211,593	74,752
综合收益总额	47,546	14,304,355	10,445,963	6,814,220
其中：归属于母公司所有者的综合收益总额	35,369	13,762,143	10,234,370	6,739,468
归属于少数股东的综合收益总额	12,177	542,213	211,593	74,752

2、营业收入的构成情况及变动分析

单位：千元

产品类别	2016 年 1-3 月		2015 年度		2014 年度		2013 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	9,892,755	99.13%	71,945,739	99.49%	49,498,001	99.23%	33,232,749	98.80%
其他业务收入	86,578	0.87%	368,176	0.51%	383,259	0.77%	402,045	1.20%
合计	9,979,333	100.00%	72,313,915	100.00%	49,881,261	100.00%	33,634,793	100.00%

最近三年及一期公司主营业务收入占营业收入的比例均为 99%左右。报告期内，公司营业收入保持持续增长。

（1）主营业务收入分析

单位：千元

项目	2016 年 1-3 月		2015 年度		2014 年度		2013 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房产开发	9,633,471	97.38%	70,541,432	98.05%	48,883,902	98.76%	32,596,271	98.08%
物业出租	172,684	1.75%	614,832	0.85%	560,071	1.13%	412,821	1.24%
承包工程	98,861	1.00%	870,327	1.21%	306,598	0.62%	567,726	1.71%
减：合并抵消	12,261	0.12%	80,852	-0.11%	252,569	-0.51%	344,069	-1.03%
合计	9,892,755	100.00%	71,945,739	100%	49,498,001	100%	33,232,749	100%

发行人主要从事房产开发，同时提供物业出租、承包工程的业务。最近三年

及一期，房产开发收入占主营业务收入的比例分别为 98.08%、98.76%、98.05% 和 97.38%，金额分别为 32,596,271 千元、48,883,902 千元、70,541,432 千元和 9,633,471 千元，均保持逐年增长。

1) 房产开发收入

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

2013 年，收入前 5 名的项目为北京九号公馆、济南国际社区、佛山千灯湖、广州誉城、广州云麓公馆，合计带来收入 16,086,600 千元；2014 年，收入前 5 名的项目为佛山千灯湖、佛山锦城、济南国际社区、沈阳寰宇天下、沈阳国际社区，合计带来收入 21,735,139 千元；截至 2015 年末，收入前 5 名的项目为深圳尖岗山、南京国际社区、佛山寰宇天下、天津八里台、深圳中海锦城花园，合计带来收入 22,949,661 千元。

2) 物业出租

公司物业出租业务主要是自有物业出租，在主营业务收入中占比第二位。

3) 承包工程

最近三年及一期，公司主要承包关联公司工程，在主营业务收入中占比较小。

(2) 毛利及毛利率分析

单位：千元

项目	2016 年 1-3 月		2015 年度		2014 年度		2013 年度	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
房产开发	2,075,126	21.54%	24,218,739	34.33%	16,811,564	34.39%	10,455,928	32.08%
物业出租	162,881	94.32%	516,146	83.95%	535,774	95.66%	385,819	93.46%
承包工程	1,393	1.41%	159,955	18.38%	49,309	16.08%	184	0.03%
合计	2,239,400	22.64%	24,894,840	34.60%	17,396,647	35.15%	10,841,930	32.62%

最近三年及一期，公司毛利分别为 10,841,930 千元、17,396,647 千元、24,894,840 千元和 2,239,400 千元，毛利率分别为 32.62%、35.15%、34.60%和 22.64%。公司的毛利逐年增长，2014 年毛利较 2013 年涨幅为 60%，2015 年毛

利较 2014 年涨幅为 43.10%。毛利率变化方面，公司最近三年整体毛利率呈现波动上升，2015 年整体毛利率为 34.60%，较上年降低 0.54 个百分点。分业务来看，公司房地产开发业务毛利率呈现上升态势，公司最近三年毛利率均在 34%左右，处于行业领先水平。期间波动主要是因为市场因素及不同项目利润结转时点不同导致。公司物业出租业务受租赁价格波动影响，最近三年毛利率出现下滑，2015 年该业务毛利率为 83.95%，但仍处于较高水平。

（3）期间费用变动分析

单位：千元

项目		2016 年 1-3 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
销售费用	金额	171,097	953,499	800,062	451,792
	占营业收入比例	1.71%	1.32%	1.60%	1.34%
管理费用	金额	257,704	577,807	518,530	425,784
	占营业收入比例	2.58%	0.80%	1.04%	1.27%
财务费用	金额	-17,616	425,415	389,103	115,418
	占营业收入比例	-0.18%	0.59%	0.78%	0.34%
合计	金额	411,185	1,956,721	1,707,680	1,018,949
	占营业收入比例	4.12%	2.71%	3.42%	2.95%

最近三年及一期公司的期间费用占营业收入的比例分别为 2.95%、3.42%、2.71%和 4.12%。

1) 最近三年的销售费用

单位：千元

项目	2015 年	2014 年	2013 年
广告及推广费	331,322	333,717	204,217
销售管理费	328,861	304,977	184,910
咨询代理费	233,784	132,232	34,352
其他	59,531	29,136	28,313
合计	953,499	800,062	451,792

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

2) 最近三年的管理费用

单位：千元

项目	2015 年	2014 年	2013 年
职工薪酬	437,254	387,388	272,739
办公费用	27,180	27,767	24,838
物业费	23,776	21,081	16,599
差旅费	19,923	20,486	15,172
车辆使用费	18,390	17,470	15,915
专业顾问费	19,872	13,141	10,199
业务招待费	10,880	11,698	11,485
税金	5,729	3,342	7,570
其他	14,804	16,158	51,268
合计	577,807	518,530	425,784

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

3) 最近三年的财务费用

单位：千元

项目	2015 年	2014 年	2013 年
利息支出	692,634	661,058	494,467
减：利息收入	185,110	144,050	292,310
减：利息资本化金额	124,590	146,907	101,928
汇兑损益	91	4	-5
其他	42,391	18,998	15,193
合计	425,415	389,103	115,418

2014 年财务费用较大幅度增长，主要由于开发项目增加，相应的借款金额增加，导致利息支出增加；2015 年财务费于 2014 年基本持平。

(4) 公允价值变动损益分析

报告期内，公司的公允价值变动损益分别为 1,075,000 千元、1,785,614 千元、1,128,515 千元及-1,043,704 千元，主要为投资性房地产的公允价值变动损益。

(5) 投资收益分析

报告期内，公司的投资收益分别为 234,869 千元、75,503 千元、210,666 千元和 138,848 千元，主要为按照权益法核算的长期股权投资取得的投资收益。

(6) 营业外收入及营业外支出分析

报告期内，公司的营业外收入分别为 52,367 千元、76,990 千元、22,547 千元和 20,567 千元，主要为政府补助与违规赔偿、罚款收入。其中，2014 年度，收到天津政府土地出让金返还 27,000 千元。

报告期内，公司的营业外支出分别为 2,439 千元、3,981 千元、14,231 千元和 1,230 千元，报告期内公司的营业外支出主要对外捐赠、赔偿支出、罚款支出。

（五）未来业务发展目标及盈利能力的可持续性

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

（六）管理层意见

对于本公司的资产状况，公司管理层认为：最近三年及一期，公司资产质量良好，主要资产和负债项目与公司业务收入增长基本匹配，资产负债率低于行业平均水平，公司总体资产周转能力高于行业平均水平；公司具备较强的盈利能力和付息偿债能力，债务风险较低。

七、有息债务情况

截至最近一年及一期末，根据公司 2015 年经审计的财务报告及 2016 年第一季度未经审计财务报表，公司的有息负债，具体债务期限结构、信用融资与担保融资的结构情况下所示：

（一）期限结构

单位：千元

项目	2016 年 3 月 31 日		2015 年 12 月 31 日	
	金额（千元）	占比	金额（千元）	占比
一年内到期的长期借款	2,184,000	13.85%	1,361,000	8.26%
长期借款	5,585,000	35.42%	7,123,000	43.21%
应付债券	8,000,000	50.73%	8,000,000	48.53%
合计	15,769,000	100.00%	16,484,000	100.00%

（二）信用与担保结构

截至 2016 年 3 月末，发行人信用融资与担保融资的结构情况下所示：

单位：千元

项目	一年内到期的长期借款	长期借款	合计
信用借款	-	1,230,000	1,230,000
担保借款	2,184,000	4,355,000	6,539,000
合计	2,184,000	5,585,000	7,769,000

八、本期债券发行后公司资产负债结构的变化

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

1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2016 年 3 月 31 日；

2、假设本期债券在 2016 年 3 月 31 日完成发行，按本期发行规模上限，募集资金净额为 60 亿元，即不考虑融资过程中所产生的相关费用且全部发行，本期债券募集资金全用于补充流动资金。

3、假设本期债券募集资金净额 60 亿元计入 2016 年 3 月 31 日的合并资产负债表。

基于上述假设，本期债券发行对公司合并资产负债结构的影响如下表：

单位：千元

项目	发行前	发行后	变动额
流动资产	186,056,573	192,056,573	6,000,000
非流动资产	19,015,898	19,015,898	0
资产总计	205,072,472	211,072,471	6,000,000
流动负债	115,593,391	115,593,391	0
非流动负债	15,721,384	21,721,384	6,000,000
负债总计	131,314,775	137,314,775	6,000,000
资产负债率	64.03%	65.06%	1.03%

截至 2016 年 3 月 31 日，公司合并报表口径的流动负债占负债总额的比例为 88.03%，非流动负债占负债总额的比例为 11.97%，流动比率为 1.61，速动比率为 0.80。假设本期债券发行在 2016 年 3 月 31 日完成，按本次发行规模上限 60 亿元计算且按募集资金用途使用本次发行所募资金后，流动负债占负债总额的比例将下降为 84.18%，非流动负债占负债总额的比例将上升为 15.82%，流动比率提高为 1.66，速动比率为 0.85。

九、公司最近一年末的担保情况

截止到 2015 年 12 月 31 日，公司作为担保方的担保情况如下：

被担保企业名称	受益人名称	担保金额 (千元)	担保期限		实际借款 金额 (已使用 额度)(千元)	发生 损失 金额
			起始	终止		
云南中海城投房地产开发有限公司①	招行昆明西园路支行	52,000.00	2014-12-19	2017-12-18	未到期	无
重庆嘉益房地产开发有限公司	招行重庆分行较场口支行	20,000.00	2013-12-6	2017-6-15	未到期	无

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。

另外，截至 2015 年末，发行人为购房人提供阶段性按揭担保的金额为 101.67 亿元。

十、资产负债表日后事项

（一）取得土地情况

序号	收购日期	土地所在地	开发项目名称	本公司所占权益	土地面积	土地出让金（千元）
					（平方米）	
1	2016-1-1	济南市	历城区华山项目	100.00	559,321.57	379,608.00

（二）关于中国海外发展向中信集团收购物业组合的提示

发行人间接控股股东中国海外发展有限公司（以下简称：“中国海外发展”）于 2016 年 3 月 14 日发布公告《有关向中信集团收购物业组合的主要交易》，现本募集说明书就相关内容做如下披露及提示：

中国海外发展于二零一六年三月十四日发表公告，中国海外发展（作为买方及担保人）与中信泰富及中信公司（均为中国中信股份有限公司的全资附属公司（作为卖方））以及中国中信股份有限公司（作为担保人）订立买卖协议。根据

买卖协议，中国海外发展有条件同意购买，而中信泰富及中信公司有条件同意出售中信目标公司的全部已发行股本及中信股东贷款。于中信重组完成后，中信目标集团将持有绝大部分由中国中信股份有限公司于完成前透过中信房地产及中信泰富拥有于中国以住宅为主的物业发展项目。

根据公告内容，本次交易的具体情况如下：

2016 年 3 月 14 日，中信泰富有限公司（以下简称“中信泰富”）和中国中信有限公司（以下简称“中信有限”）作为卖方，和买方中国海外发展有限公司（以下简称“中国海外发展”）签订交易协议：

根据交易协议，中信泰富和中国中信有限同意向中国海外发展的一家关联方（由中国海外发展指定的一家于海外注册成立的中国海外发展的全资附属公司，作为收购交易标的资产的主体）出售中信待售股份及中信待售债权。中信待售股份为 BVI 有限公司及中信房地产集团有限公司（以下简称“中信地产”）持有若干中国住宅房地产项目中的股份。中信待售债权为 BVI 有限公司或其附属公司欠付中信泰富的股东贷款。

交易对价包括将由中国海外发展发行的占交易完成后中国海外发展股本约 10% 的新股份以及中国海外发展的资产。最终对价的金额预计为人民币 31,000 百万元（相当于 37,080 百万港元），将参考中信评估报告中载列的中信待售股份及中信待售债权的估值结果最终确定。最终对价应于成交时按以下方式支付：

(1) 中国海外发展将向中信卖方（或其指定人）配发及发行 1,095,620,154 股普通股，占中国海外发展经发行该等股份后已扩大股本的约 10%。对价股份将按每股 27.13 港元的价格发行，合共代表 29,724 百万港元的价值。

(2) 中国海外发展将向中信卖方（或其指定人）转让中国海外发展资产对价，价值约为人民币 6,149 百万元（相当于 7,356 百万港元）。中国海外发展资产对价的金额将参考向中国的主管监管机构备案的估值结果最终确定。

交易协议签署后，中国中信股份有限公司（以下简称“中信股份”）将实施其中国房地产组合的重组，以使中信泰富和中国中信有限间接持有作为交易标的的中信目标资产。

本次交易中，中信股份以中国海外及其附属公司为受益人，就中信卖方适当、准时地履行其在交易协议项下的义务和责任，提供不可撤销及无条件担保。在某些不利因素发生的情况下，该担保条款降低了不利情况对中国海外发展的负面影响。

另外，本次交易为未执行事项，公告中规定了执行该事项的先决条件：

买卖协议须待以下先决条件获达成（或豁免（倘适用））后，方告完成：

(a) 获股东于就批准买卖协议及其项下拟进行交易事项而召开的股东大会上授出批准；

(b) 发行人获联交所批准代价股份上市及买卖；

(c) 中国中信股份有限公司从任何政府或监管机关或部门（包括中国、香港及英属处女群岛的相关机关）获得为签订及履行买卖协议及其项下拟进行交易事项所需的一切必要牌照、同意、批准、授权、许可、放行、宽免、命令、豁免或通知（包括但不限于中国中信股份有限公司从中国财政部及中国商务部获得相关批准），且于完成前并无遭撤回；

(d) 发行人从任何政府或监管机关或部门（包括中国、香港及英属处女群岛的相关机关）获得为签订及履行买卖协议及其项下拟进行交易事项所需的一切必要牌照、同意、批准、授权、许可、放行、宽免、命令、豁免或通知（包括但不限于发行人从中国商务部反垄断局获得相关同意或批准），且于完成前并无遭撤回；

(e) 各家中信目标集团公司从其任何相关债权人或股东获得为签订及履行买卖协议及其项下拟进行交易事项所需的一切必要批准或同意，且于完成前并无遭撤回；

(f) 各家中海目标集团公司从其任何相关债权人或股东获得为签订及履行买卖协议及其项下拟进行交易事项所需的一切必要批准或同意，且于完成前并无遭撤回；

(g) 相关政府或监管机关或部门、法庭或机构未曾颁布任何命令或作出任何

决定，限制或禁止进行买卖协议项下拟进行的交易事项；

(h) 发行人已于记录日期前完成中信目标集团在业务、法律及财务事项以及其他事项上其认为属适当的尽职调查；

(i) 中国中信股份有限公司已于记录日期前完成中海目标集团公司在业务、法律及财务事项以及所有其他事项上其认为属适当的尽职调查；及

(j) 已完成中信重组及获得一切必要批准。

订约方概无权利豁免上文(a) 至(d)段及(g)段所载的任何条件。发行人可酌情豁免上文(e) 段、(h) 及(j)段所载的任何条件。中信卖方可酌情豁免上文(f) 及(i)段所载的任何条件。

倘任何条件未于二零一六年十二月三十一日（或买卖协议订约方可能书面协议的较后日期）或之前获达成或获上文所载相关订约方豁免，则买卖协议将告终止（惟若干有关（其中包括）公告及保密性、豁免及解除、税项、杂项、通知、监管法例及司法权区的条文将于其后继续具有十足效力及作用），而订约方不得向其他订约方提出任何索偿，惟任何先前违反该协议的条款者则除外

十一、资产抵押、质押和其他限制用途情况

截至 2016 年 3 月 31 日，公司无资产抵押、质押和其他限制用途情况。

第六节 募集资金的运用

一、本次发行公司债券募集资金数额及用途

根据《管理办法》的相关规定，结合公司财务状况及未来资金需求结合公司财务状况及未来资金需求，公司向中国证监会申请发行不超过 60 亿元的公司债券。

本期债券基础发行规模为人民币 40 亿元，可超额配售不超过人民币 20 亿元（含 20 亿元）。主要目的在于拓宽公司融资渠道，优化公司债务期限结构，增加中长期负债的比例，使得公司负债与资产的期限结构更加匹配，满足公司战略规划对中长期资金的需求，同时在一定程度上降低公司的财务成本，增强公司的抗风险能力，提升公司的市场竞争力，符合公司的利益。

二、本期募集资金运用计划及专项账户管理安排

本期发行公司债券的募集资金拟全部用于补充流动资金。

截至 2015 年末，公司土地储备的总建筑面积达到 1,949.1 万平方米。随着在建项目及拟建项目的陆续开发建设，公司在未来的现金支出将会较大。由于房地产项目具有规模较大、回款周期长、资源占用大的特点，公司需要准备大量的流动资金以应对项目所需的资金周转，保证项目的运转和开发。截至 2016 年 3 月末，公司的流动负债中主要包括预收款项 357.96 亿元、其他应付款 625.09 亿元及应付账款 133.27 亿元，公司短期内对流动资金的需求较大。

流动资金的补充可以保障公司的现金储备，从而有效应对公司日常经营中的资金需求，为公司业务的快速发展提供有力的支持。为了更好地贯彻公司的发展战略，把握公司新一轮开发的机遇，本期债券募集资金将全部用于补充流动资金，用于现有项目的滚存使用和未来资金储备，从而进一步保障公司未来流动资金的充足率和灵活性，优化公司的资产负债结构。

为了保证本期债券募集资金的合规使用及本息的按期兑付，保障投资者利益，发行人已于中信银行深圳三诺大厦支行开设账户作为本次募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的接收、存储与划转。

发行人关于专项账户管理安排如下：

1、开立募集资金与偿债保障金专项账户专款专用

发行人开立募集资金与偿债保障金专项账户，专项用于募集资金款项的接收、存储及划转活动，并将严格按照募集说明书披露的资金投向进行募集资金的使用，确保专款专用。此外，发行人与债券受托管理人、募集资金监管银行签订本期债券募集资金监管协议，规定债券受托管理人和资金监管银行公司共同监督募集资金的使用、资金划转情况。以此保证募集资金的投入、运用、稽核等方面顺畅运作，同时保证本期债券募集资金不转借他人。

2、募集资金与偿债保障金专项账户资金来源

（1）资金来源

本期债券的本息兑付资金主要来自发行人经营活动现金流和净利润。

（2）提取时间、频率及金额

发行人应在本期债券每次付息日前两个工作日将应付的利息资金全额划付至偿债保障金专项账户。

（3）募集资金与偿债保障金专项账户管理方式

□发行人指定财务部门负责偿债保障金专项偿债账户及其资金的归集、管理工作，负责协调本期债券本息的偿付工作。发行人其他相关部门配合财务管理部在本期债券兑付日所在年度的财务预算中落实本期债券本息的兑付资金，确保本期债券本息如期偿付。

□发行人将做好财务规划，合理安排好筹资和投资计划，同时加强对应收款项的管理，增强资产的流动性，保证发行人在兑付日前能够获得充足的资金用于向债券持有人清偿全部到期应付的本息。

（4）监督安排

□债券受托管理人和资金监管银行共同监督偿债资金的存入、使用和支取情况。偿债保障金专项账户内资金专门用于本期债券本息的兑付，除此之外不得用

于其他用途。

□本期债券受托管理人对偿债保障金专户资金的归集情况进行检查。

（5）信息披露

债券受托管理人和资金监管银行将依据监管规定及债券受托管理协议、资金监管协议的相关规定进行信息披露安排。

三、本期债券募集资金运用对公司财务状况的影响

假设本期债券的实际募集资金规模为发行规模的上限 60 亿元，全部用于补充流动资金。本期债券募集资金的运用对公司财务状况将产生如下影响：

（一）有利于优化公司债务结构，增强短期偿债能力

截至 2016 年 3 月 31 日，公司合并报表口径的流动负债占负债总额的比例为 88.03%，非流动负债占负债总额的比例为 11.97%，流动比率为 1.61，速动比率为 0.80。假设本期债券发行在 2016 年 3 月 31 日完成，按本次发行规模上限 60 亿元计算且按募集资金用途使用本次发行所募资金后，流动负债占负债总额的比例将下降为 84.18%，非流动负债占负债总额的比例将上升为 15.82%，流动比率提高为 1.66，速动比率为 0.85。

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

（二）有利于公司合理配置资金，支持业务发展

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

（三）有利于拓宽公司融资渠道，降低融资成本

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

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

四、募集资金监管机制及措施

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

（一）发债募集资金使用计划

发行人将严格按照募集说明书承诺的投向和资金安排使用募集资金。发行人与中信银行股份有限公司签署了募集资金账户监管协议，并在中信银行深圳三诺大厦支行设立了募集资金专户，资金监管行将对募集资金的使用状况进行严格的核查监督，确保募集资金的使用符合募集说明书承诺的投向和资金安排，切实保障募集资金专款专用。

（二）发债募集资金管理制度

发行人根据《中华人民共和国会计法》、《企业会计准则》等国家相关政策法规和公司有关的管理规定，结合公司的实际情况，在公司内建立了规范、高效、有序的财务管理体系，制定并完善了一系列的财务管理制度和财务组织规范。通过完善的内部管理制度和严格的规范流程，发行人将确保债券募集资金按照证监会核准的用途使用，降低偿付风险，保证本期债券持有人的合法权益。根据发行人与受托管理人签订的《中海地产集团有限公司 2016 年公司债券受托管理协议》，受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。在本期债券存续期内，受托管理人应当每半年检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致。受托管理人应当至少提前二十个工作日掌握公

司债券还本付息的资金安排，督促发行人按时履约。受托管理人应当每半年对发行人进行回访，监督发行人对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，并至少在每年 6 月 30 日前披露上一年度受托管理事务报告。

五、前次公开发行公司债券募集资金的使用

发行人于 2015 年 11 月发行“中海地产集团有限公司 2015 年公司债券”（即“15 中海 01”及“15 中海 02”）。发行人严格按照该期公司债券募集说明书中约定的用途、使用计划及公司内部的审批流程使用募集资金，不存在改变公开发行公司债券所募资金用途、募集资金被侵占挪用的情况。发行人已将该期公司债券相关事项于《中海地产集团有限公司二零一五年度报告》中进行披露，该报告已于上海证券交易所网站进行公告。

第七节 备查文件

一、备查文件内容

- 1、发行人 2013 年、2014 年及 2015 年的经审计财务报告及 2016 年第一季度财务报表；
- 2、主承销商出具的核查意见；
- 3、发行人律师出具的法律意见书；
- 4、资信评级机构出具的资信评级报告；
- 5、2016 年中海地产集团有限公司公司债券之债券持有人会议规则；
- 6、2016 年中海地产集团有限公司公司债券之受托管理协议；
- 7、中国证监会核准本次发行的文件。

二、备查文件查阅时间、地点

自本募集说明书公告之日起，投资者可以至本公司、主承销商处查阅本募集说明书全文及上述备查文件，或登录上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）查阅本募集说明书及摘要。

（一）查阅时间

本期债券发行期间，每日 9:00-11:30，14:00-17:00（非交易日除外）。

（二）查阅地点

发行人：中海地产集团有限公司

办公地址：深圳市福田区福华路 399 号中海大厦 12 楼

联系人：范钊

电话：0755-82826697

传真：0755-82950333

公司网站：www.coli.com.hk

主承销商：中信证券股份有限公司

办公地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦 22 层

法定代表人：张佑君

联系人：王宏峰、舒翔、陈天涯、梅不寒

电话：010-6083 8888

传真：010-6083 3504

（本页无正文，为《中海地产集团有限公司公开发行 2016 年公司债券（第一期）募集说明书（面向合格投资者）摘要》的盖章页）

中海地产集团有限公司



2016年8月18日

4. 中海地產集團有限公司
公開發行2016年公司債券(第一期)信用評級分析報告
(連本頁共38頁)

信用等级公告

联合[2016]464号

中海地产集团有限公司：

联合信用评级有限公司通过对中海地产集团有限公司主体长期信用状况和拟公开发行的 2016 年公司债券（第一期）进行综合分析和评估，确定：

中海地产集团有限公司主体长期信用等级为 AAA，评级展望为“稳定”

中海地产集团有限公司拟公开发行的 2016 年公司债券（第一期）信用等级为 AAA

特此公告

联合信用评级有限公司

信评委主任：

二零一六年七月一日

地址：北京市朝阳区建国门外大街 2 号 PICC 大厦 12 层（100022）

电话：010-85172818

传真：010-85171273

<http://www.unitedratings.com.cn>

中海地产集团有限公司

公开发行 2016 年公司债券（第一期）信用评级分析报告

本次公司债券信用等级：AAA

发行人主体信用等级：AAA

评级展望：稳定

本次发行规模¹：不超过 60 亿元（含）

本期发行规模：基础发行规模不超过 40 亿元（含），可超额配售不超过 20 亿元（含）

债券期限：不超过 10 年（含）

还本付息方式：按年付息、到期一次还本

评级时间：2016 年 7 月 1 日

主要财务数据：

项目	2013 年	2014 年	2015 年	16 年 3 月
资产总额(亿元)	1,371.77	1,755.52	1,908.92	2,050.72
所有者权益(亿元)	376.42	495.96	636.80	737.58
长期债务(亿元)	61.87	65.45	151.23	135.85
全部债务(亿元)	70.69	97.28	164.84	157.69
营业收入(亿元)	336.35	498.81	723.14	99.79
净利润(亿元)	68.25	104.43	142.87	0.35
EBITDA(亿元)	94.32	146.33	191.72	--
经营性净现金流(亿元)	-11.50	94.76	-15.80	28.99
营业利润率(%)	25.73	27.83	26.56	16.71
净资产收益率(%)	20.17	23.94	25.23	0.06
资产负债率(%)	72.56	71.75	66.64	64.03
全部债务资本化比率(%)	15.81	16.40	20.56	17.61
流动比率(倍)	1.35	1.35	1.57	1.61
EBITDA 全部债务比(倍)	1.33	1.50	1.16	--
EBITDA 利息倍数(倍)	19.08	22.14	27.68	--
EBITDA/本次发债额度(倍)	1.57	2.44	3.20	--

注：2016 年一季度报表未经审计；本报告中，部分合计数与各相加数直接相加之和在尾数上存在差异，系四舍五入造成；本报告财务数据及指标计算均为合并口径。

评级观点

联合信用评级有限公司（以下简称“联合评级”）对中海地产集团有限公司（以下简称“公司”或“中海地产”）的评级反映了公司作为国内大型房地产开发企业，近年来，营业收入持续稳健增长，盈利水平保持行业领先，品牌影响力大，债务负担较轻，资产质量良好。公司业务覆盖主要的一、二线城市和部分三线城市，土地储备充足，产品利润率高，抵抗行业周期性风险的能力强。同时，联合评级也关注到房地产政策及市场波动对开发商的影响较大，以及在建项目资金需求量较大等因素对其信用水平可能产生的不利影响。

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

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

优势

1. 公司是国内房地产行业龙头企业，在品牌影响力、产品品质和盈利能力等方面居于国内领先地位。

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

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

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

5. 公司货币资金规模较大、盈利能力很强、有息债务负担较轻，整体偿债能力很强。

¹ 本报告中本次发行规模指公司申请注册发债金额

关注

1. 房地产业面临全局性调整，虽然近期房地产政策出现放松迹象，但整体看房地产行业高速发展的阶段已经过去。

2. 公司土地储备及在建面积规模大，存在一定的去化压力。

3. 公司在建项目规模较大，预计随着公司经营规模的扩大，对建设开发资金的需求将保持较大规模，公司现金流与开发资金的匹配不当会对公司经营产生一定影响。

分析师

周 旭

电话：010-85172818

邮箱：zhouk@unitedratings.com.cn

蔡 昭

电话：010-85172818

邮箱：caiz@unitedratings.com.cn

赵 哲

电话：010-85172818

邮箱：zhaoz@unitedratings.com.cn

传真：010-85171273

地址：北京市朝阳区建国门外大街 2 号

PICC 大厦 12 层（100022）

Http: //www.unitedratings.com.cn

信用评级报告声明

除因本次信用评级事项联合信用评级有限公司（联合评级）与评级对象构成委托关系外，联合评级、评级人员与评级对象不存在任何影响评级行为独立、客观、公正的关联关系。

联合评级与评级人员履行了尽职调查和诚信义务，有充分理由保证所出具的信用评级报告遵循了真实、客观、公正的原则。

本信用评级报告的评级结论是联合评级依据合理的内部信用评级标准和程序做出的独立判断，未因评级对象和其他任何组织或个人的不当影响改变评级意见。

本信用评级报告用于相关决策参考，并非是某种决策的结论、建议等。

本信用评级报告中引用的评级对象相关资料主要由评级对象提供，联合评级对所依据的文件资料内容的真实性、准确性、完整性进行了必要的核查和验证，但联合评级的核查和验证不能替代评级对象及其它机构对其提供的资料所应承担的相应法律责任。

本信用评级报告所示信用等级自报告出具之日起至本次（期）债券到期兑付日有效；本次（期）债券存续期间，联合评级将持续开展跟踪评级，根据跟踪评级的结论，在存续期内评级对象的信用等级有可能发生变化。

分析师：


周旭 赵哲 郭明

联合信用评级有限公司

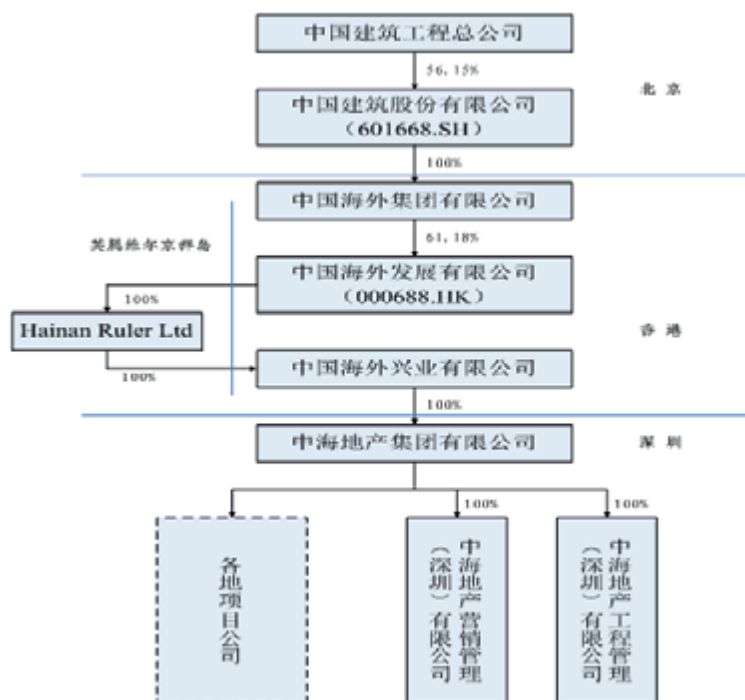
一、主体概况

中海地产集团有限公司（以下简称“公司”或“中海地产”）前身是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工程有限公司深圳分公司，注册资本500万元，于1988年9月在深圳市工商行政管理局注册登记。

1991年2月，公司更名为中国海外建筑（深圳）有限公司。1992年8月，公司股东中海建筑在香港联交所上市，并更名为中国海外发展有限公司（以下简称“中海发展”）。1997年11月，中海发展将公司股权转让给其在香港注册的全资子公司中国海外兴业有限公司（以下简称“中海兴业”）。2002年5月，公司更名为深圳中海实业有限公司，并引入新的投资者；同年8月，公司更名为中海地产股份有限公司。2006年11月公司转为有限责任公司，相应更名为中海地产集团有限公司。2010年10月，公司股东广州中海地产有限公司将其持有的2.57%的股权转给中海兴业，公司再次变更为外资企业，并于2012年1月办理工商变更手续，获批为台港澳法人独资企业。

自成立以来，公司历经数次增资及股权转让，实收资本由1988年的500万元增至1,000,000万元（截至2015年末），并最终转为外商（台港澳侨）投资企业，中海兴业为公司唯一股东，公司实际控制人为中国海外发展有限公司（股票代码：000688.HK）。截至2016年3月末，公司实收资本增至2,000,000万元，公司的股权结构如下：

图1 截至2016年3月末公司股权结构图



资料来源：公司提供

公司主要从事房地产开发和销售，并通过近30年的发展，形成了以港澳地区、长三角、珠三角、环渤海、东北、中西部为重点区域的全国性均衡布局，业务遍布港澳及内地近50个经济活跃城市。此外，公司还涉及与地产有关的物业投资、物业管理、以及规划及建筑设计等业务。

截至2016年3月末，公司下设综合管理部、企业宣传部、人力资源部、财务资金部、监察审计

部、信息化管理部、法律事务部、战略管理部等10个职能部门（详见附件1）；下辖77家控股子公司；拥有在职员工3,810人。

截至2015年末，公司合并资产总计1,908.92亿元，负债合计1,272.12亿元，股东权益（含少数股东权益）636.80亿元，其中归属于母公司的所有者权益604.37亿元。2015年，公司实现营业收入723.14亿元，净利润（含少数股东损益）142.87亿元，其中归属于母公司所有者净利润为137.45亿元；2015年，公司经营活动现金流量净额为-15.80亿元，现金及现金等价物增加额47.08亿元。

截至2016年3月末，公司合并资产总计2,050.72亿元，负债合计1,313.15亿元，股东权益（含少数股东权益）737.58亿元，其中归属于母公司的所有者权益705.03亿元。2016年1~3月，公司实现营业收入99.79亿元，净利润（含少数股东损益）0.35亿元，其中归属于母公司所有者净利润为0.23亿元；2016年1~3月，公司经营活动现金流量净额为28.99亿元，现金及现金等价物增加额116.02亿元。

公司注册地址：深圳市福田区福华路399号中海大厦十二楼；法定代表人：郝建民。

二、本次债券概况

1. 本次债券概况

本次债券发行规模不超过人民币60亿元（含60亿元），发行方式为一次性或分期发行；其中，本期债券名称为“中海地产集团有限公司公开发行2016年公司债券（第一期）”（以下简称“本期债券”），本期债券基础发行规模40亿元，可超额配售不超过20亿元（含）。本次债券为10年期产品，附第5年末公司赎回选择权、调整票面利率选择权以及投资者回售权。本期债券采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券票面利率由公司的主承销商按照发行时簿记建档结果共同协商确定，具体面向合格投资者发行的票面利率确定方式视发行时上证所相应交易规则确定。

本期债券无担保。

2. 本期债券募集资金用途

本期债券发行募集资金将全部用于补充流动资金。

三、行业分析

1. 行业状况

房地产行业是我国国民经济的重要支柱产业，在现代社会经济生活中有着举足轻重的地位。经过十几年的发展，中国房地产行业已逐步转向规模化、品牌化和规范运作，房地产业的增长方式正由偏重速度规模向注重效益和市场细分转变，从主要靠政府政策调控向依靠市场和企业自身调节的方式转变。目前，我国房地产业主要体现以下特征：

第一，区域性较强，企业竞争不完全。我国房地产行业呈现出地域分布不均衡性，大型房地产企业基本集中在广东、北京、上海、江浙等地，而中西部地区的房地产企业普遍规模较小，数量也较少。

第二，受土地、资金的高度制约。由于我国人口众多，相对可开发土地较少，房地产业发展相当迅速，部分地区土地寸土寸金。土地和资金是制约我国房地产企业发展的因素之一。

第三，高负债、高风险、波动性大。房地产企业在发展时，往往要承担很大的债务。而房地

产业的市场竞争残酷，行业风险较高。在这样的市场环境下，整个房地产业受到政策、市场等条件的影响，波动较大。

第四，与政府关系密切。纵观我国房地产业的发展，每一个阶段都与国家或地方出台的一些政策有着密切的关系。同时房地产企业在自身发展的过程中，从项目的立项审批到工程结束的验收，都不可避免地与企业相关部门发生种种联系。

从近年房地产业发展趋势来看，2011~2012年，受调控政策及货币政策持续紧缩等多种因素综合影响，房地产市场较为低迷。进入2013年，中国房地产市场景气度有一定程度的回升，上半年，国房景气指数整体呈上升态势，截至7月底，达到同年最高值97.39点，同比增长2.82点；7月后开始缓慢下降，截至2013年12月底为97.21点，同比增长1.62点。2014年，国房景气指数继续呈下降态势，从年初的96.91点下降至年底的93.93点。进入2015年上半年，国房景气指数下降的态势仍在持续，截至5月底为92.43点，同比下降了2.59点；随着房地产行业限购政策放松，行业景气度有所回暖，指数呈波动上升态势；进入2015年三季度，国房景气指数微降，行业景气度有所下降，截至12月底为93.34点，同比下降0.59点。

图2 2011年12月~2015年12月国房景气指数情况（单位：点）



资料来源：Wind资讯

总的来看，房地产业作为国民经济的重要支柱产业，近几年行业发展较快，但受政策因素影响，行业景气度波动较大，自2014年起房地产业告别了高速增长态势，行业景气度逐年降低，2015年下半年受限购政策放开行业景气度有所回升。

2. 市场供需

（1）土地供应状况

土地作为房地产主要的成本来源，主要受到地方政府供地意愿、开发商购地能力和意愿以及房地产宏观调控政策的影响。其中，房地产宏观调控政策对土地市场的影响力度最大。中央政府通过信贷、限购、融资审批等手段限制房地产企业融资能力，加之需求端的限购等政策，导致部分房地产企业的现金回笼情况随着行业起伏出现明显变化，直接影响土地市场需求。

具体来看，2013年，受供应量增加影响，土地成交量较2012年增加，住宅类用地涨幅较明显，全国300个城市土地出让金总额为31,304.5亿元，同比增加50%。2014年以来，受楼市渐冷传导，房企拿地日趋谨慎，全国土地出让规模持续下降。2014年，全国300个城市土地出让金总额为23,412亿元，同比减少27%，其中住宅类用地（含住宅用地及包含住宅用地的综合性用地）出让金总额为16,001亿元，同比减少27%；商办类用地出让金额为5,449亿元，同比较少30%。

2015年，土地市场整体下行，成交量及出让金均低于去年同期，全国300个城市土地成交面积为85,671万平方米，同比减少18%；其中住宅用地（含住宅用地及包含住宅用地的综合性地产）

成交面积 5,022 万平方米，同比减少 10%；商办类用地土地成交 1,502 万平方米，同比减少 35%。土地出让金总额为 21,793 亿元，同比减少 10%；其中住宅类用地（含住宅用地及包含住宅用地的综合性地产）出让金总额为 2,815 亿元，同比增加 30%，主要系一线城市及重点二线城市土地出让金增加所致；商办类用地出让金总额为 449 亿元，同比减少 39%。土地平均溢价率 16%，较去年同期上升 6 个百分点；其中住宅类用地（含住宅用地及包含住宅用地的综合性用地）平均溢价率 21%，较去年同期上升 9 个百分点，主要受一线城市与重点二线城市拉动所致。在从各线城市来看，一线城市推出面积 0.28 亿平方米，成交土地面积 0.26 亿平方米，同比分别减少 23%和 25%；楼面均价 9,180 元/平方米，同比上涨 19%；土地溢价率为 27%，比 2014 年提高 2 个百分点。二线城市推出土地面积 4.06 亿平方米，成交土地面积 3.35 亿平方米，同比分别减少 23%和 25%；楼面均价 1,565 元/平方米，同比增长 18%；土地溢价率 17%，同比增长 10 个百分点。三四线城市推出土地面积 6.98 亿平方米，成交土地面积 4.97 亿平方米，同比分别减少 14%和 18%，跌幅在各线城市最小；楼面均价 751 元/平方米，同比增长 1%；土地溢价率 8%，同比增长 2 个百分点。整体看，一线城市地价较为坚挺年末回暖，二线城市分化不改，三四线城市下行压力仍存。

表1 2013年~2015年全国300个城市土地交易情况

	2013 年	2014 年	2015 年
推出面积（万平方米）	177,964	135,659	113,235
同比	13%	-24%	-18%
成交面积（万平方米）	143,569	104,032	85,671
同比	20%	-28%	-21%
出让金（亿元）	31,305	23,412	21,793
同比	61%	-25%	-10%
楼面均价（元/平方米）	1,174	1,234	1,384
同比	25%	5%	14%
土地平均溢价率	16%	10%	16%
同比	上升 8 个百分点	下降 6 个百分点	上升 6 个百分点

资料来源：CREIS 中指数据，联合评级整理。

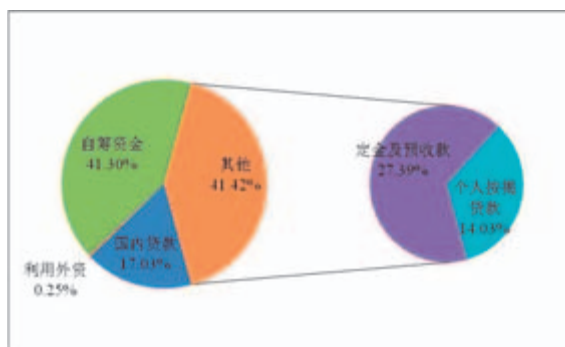
总体看，在去库存压力下，房企拿地速度有明显放缓趋势，土地供求量均出现较大下滑；但房企对重点城市优质地块的争夺未有丝毫减退，一、二线城市地价坚挺，三、四线城市土地溢价率及楼面均价均有所降低，房企土地成本压力亦有所减轻。值得注意的是，2013 年以来由于房企拿地成本较高、成交面积较大，未来可能会造成大量房源同阶段上市，给房地产开发企业造成一定的销售压力和成本压力。

（2）开发资金来源状况

2014 年，受资金面趋紧、需求面观望情绪浓厚、商品房成交量下降等因素影响，房地产行业资金来源结束了多年来的高速增长态势，首次出现负增长。据国家统计局数据显示，2014 年，房地产开发企业到位资金 121,991 亿元，比上年下降 0.1%，增速比 2013 年回落 26.6 个百分点，其中，国内贷款 21,243 亿元，增长 8.0%，较 2013 年回落 25.1 个百分点；利用外资 639 亿元，增长 19.7%，较 2013 年回落 13.1 个百分点；自筹资金 50,420 亿元，增长 6.3%，较 2013 年回落 15 个百分点；其他资金 49,690 亿元，下降 8.8%，较 2013 年回落 37.7 个百分点。在其他资金中，定金及预收款 30,238 亿元，下降 12.4%，较 2013 年回落 42.4 个百分点；个人按揭贷款 13,665 亿元，下降 2.6%，较 2013 年回落 35.9 个百分点。整体看，2014 年银行信贷政策的收紧，使得房地产企

业所获国内贷款增速出现了较大回落，个人按揭贷款更是出现了小幅下降；同时，房地产市场的低迷也降低了定金及购房款的预缴额度。

图3 2015年房地产行业资金来源构成



资料来源：国家统计局

进入2015年，国内融资环境全面宽松，央行多次降准降息，A股再融资活跃延续，房企银行间市场中期票据发行开闸，证监会推出的《公司债发行与交易管理办法》将发行主体由上市公司扩展到所有制法人，大大降低发行债券门槛，且在港交所上市的内地房企也得以通过境内子公司发行公司债，房地产企业资金来源有所拓宽。2015年，房地产开发企业到位资金125,203亿元，比上年增长2.6%。其中，国内贷款20,214亿元，下降4.8%；利用外资297亿元，下降53.6%；自筹资金49,038亿元，下降2.7%；其他资金55,655亿元，增长12.0%。总体看，2015年以来，房企融资呈现出大规模、低成本、多渠道、外转内等特点，资金压力获得一定缓解。总的来看，随着央行实施适度宽松的货币政策，金融机构对个人住房贷款投放力度的加大，以及房地产企业发债政策放开，房地产企业资金压力获得一定缓解。

（3）市场供需情况

从商品房市场供求情况看，2008年以来房地产市场需求持续释放，成交量逐年走高，反观竣工面积增幅小于销售面积，形成了供不应求的态势，尤其是一线城市更为明显。2013年房地产整体运行平稳，随着三月份出台新版“国五条”后，各地成交受政策末班车效应影响，成交量普遍大幅上涨。2013年全国商品房销售面积13.06亿平方米，同比增长17.34%。

2014年，尽管有多轮政策调整刺激住房需求，市场观望情绪仍然强烈，全国商品房销售面积和销售金额均出现下降。全年商品房销售面积12.06亿平方米，同比下降7.6%，其中住宅销售面积下降9.1%；商品房销售额7.63亿元，同比下降6.3%，其中住宅销售额下降7.8%。从供给方面看，2014年房地产开发企业房屋竣工面积仍继续保持增长，但增速出现回落。全年房屋竣工面积10.75亿平方米，其中住宅竣工面积8.09亿平方米，同比增长2.7%。

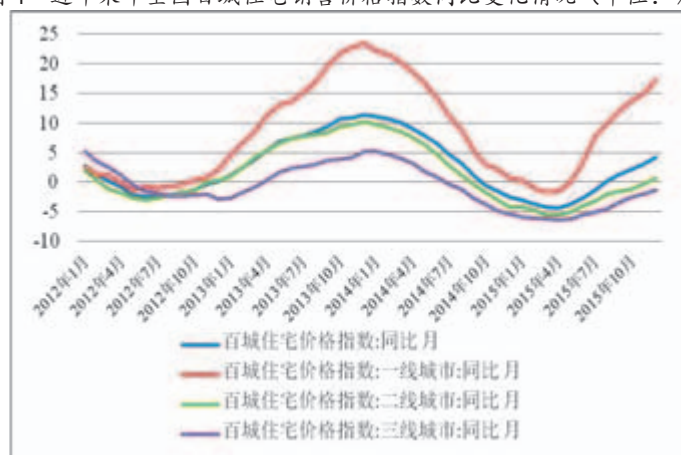
2015年，随着政策继续向好，全国商品房销售面积和销售金额降幅快速收窄直至好于去年同期表现。2015年，商品房销售面积128,495万平方米，比上年增长6.5%。其中，住宅销售面积增长6.9%，办公楼销售面积增长16.2%，商业营业用房销售面积增长1.9%。商品房销售额87,281亿元，增长14.4%。其中，住宅销售额增长16.6%，办公楼销售额增长26.9%，商业营业用房销售额下降0.7%。

总体看，在政府调控政策转向，多重政策利好的刺激下，住房需求持续释放，楼市逐步回暖趋势已基本确定。

（4）销售价格情况

从商品房销售价格看，2010 年以来随限购、限贷等一系列房地产调控措施逐步深入，调控效果逐步显现。2011 年 9 月百城住宅均价自发布以来首次环比下跌。进入 2012 年，房价呈先抑后扬态势，百城价格指数于 2012 年 6 月实现环比小幅上涨，房价上涨趋势持续至 2013 年末，2013 年 12 月百城住宅均价为 10,833 元/平方米，同比上涨 11.51%。2014 年以来，由于各地限购的影响持续深化，全国百城住宅价格出现明显回落，2014 年 12 月百城住宅均价为 10,542 元/平方米，环比下跌 0.92%，连续第 5 个月下跌。2015 年以来受多重宽松政策调整影响，重点城市商品住宅价格有所回升，其中一线城市商品住宅价格增长幅度最快；二线城市商品住房价格止跌回升；三四线城市商品住宅价格跌幅放缓。2015 年 12 月份，全国 100 个城市（新建）住宅平均价格为 10,980 元/平米，环比上涨 0.74%，呈连续 10 个月增长态势，如下图所示。

图 4 近年来年全国百城住宅销售价格指数同比变化情况（单位：%）



资料来源：Wind 资讯

总的来看，受政策和需求等因素影响，我国房地产销售价格近年来增速变化较大，随着国家调控政策的转变，2015 年以来房价回暖明显，预计 2016 年随着中央层面去库存、稳楼市的相关部署在各地逐步落地实施，市场供求关系将得到有力调节，库存压力有望进一步缓解。

3. 竞争格局

从 2003 年至今，随着房地产行业不断成熟，行业整体呈现业绩持续增长，企业分化加剧，行业集中度不断提高的发展态势。

2015 年，房地产行业集中度小幅提升。2015 年房地产行业前 10 名企业和前 20 名企业销售额占比分别提高到 16.41%和 23.25%，分别降低了 0.51 个和提高 0.46 个百分点；前 10 名和前 20 名房地产企业销售面积占比分别达到 10.91%和 14.84%，分别提高了 2.12 和 1.19 个百分点（详见下表）。

表 2 2013~2015 年前 20 名房地产企业销售额和销售面积占比情况（单位：%）

项目	2013 年	2014 年	2015 年
前 10 大企业销售额占比	13.27	16.92	16.41
前 20 大企业销售额占比	18.25	22.79	23.25
前 10 大企业销售面积占比	8.37	8.79	10.91
前 20 大企业销售面积占比	11.12	13.65	14.84

资料来源：联合评级搜集整理

房地产行业表现出明显的强者恒强的趋势，资金、品牌、资源等不断向大型房地产企业集中，龙头公司在竞争中占据明显优势。原因在于：大型房地产企业项目储备丰富，现金流稳定充裕，较为广泛的区域分布可以平衡和对冲政策风险；大型房地产公司的融资手段和渠道丰富，融资成本低；由于地价的上涨，一二线优质地块角逐逐渐只能在大型房企之间进行。目前看，中国房地产行业竞争的态势已经趋于固化，龙头企业的先发优势明显，领先规模进一步扩大。

表 3 2015 年中国房地产开发公司测评前 10 强企业

排名	企业名称	排名	企业名称
1	万科企业股份有限公司	6	碧桂园控股有限公司
2	恒大地产集团	7	世茂房地产控股有限公司
3	绿地控股集团有限公司	8	融创中国控股有限公司
4	保利房地产（集团）股份有限公司	9	龙湖地产有限公司
5	中国海外发展有限公司	10	广州富力地产股份有限公司

资料来源：中国房地产研究会、中国房地产业协会与中国房地产测评中心联合发布。

备注：因万达对外公告时点方面的原因无法提供测评数据，本次不参与评选。

总体看，房地产行业集中度不断提高，拥有资金、品牌、资源优势的大型房地产企业在竞争中占据优势。

4. 行业政策

房地产行业产业链长、行业容量大、相关产业占国民经济比重大，是国家调控经济运行的重要抓手。近年来，随着金融危机的发生和不断发展深化，国家多次通过调控地产行业的发展速度达到稳定经济增速的目的。与此同时，随着房地产行业的蓬勃发展，住宅价格迅速攀升，已成为影响社会稳定和民生福祉的重要经济指标，对此，中央政府多次出台抑制房价快速上涨的政策。

2013 年 2 月 20 日，国务院常务会议确定的五项加强房地产市场调控的政策措施，包括完善稳定房价工作责任制、坚决抑制投机投资性购房、增加普通商品住房及用地供应、加快保障性安居工程规划建设、加强市场监管等五项内容。

表 4 近年主要房地产调控政策

年份	调控政策
2013 年 2 月	国务院“新国五条”
2013 年 3 月	国务院《关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》
2014 年 9 月	央行、银监会联合出台《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》
2014 年 10 月	住建部、财政部、央行《关于发展住房公积金个人住房贷款业务的通知》
2015 年 3 月	国务院《不动产登记暂行条例》
2015 年 3 月	央行、住建部、银监会发文下调二套房个贷首付比例
2015 年 3 月	财政部、国税总局发文放宽转卖二套房营业税免征期限
2015 年 7 月	国家税务总局总局发布《关于简化个人无偿赠与与不动产土地使用权免征营业税手续的公告》
2015 年 8 月	国土资源部发布《关于做好不动产登记信息管理基础平台建设工程的通知》，明确各地要按照 2015 年下半年信息平台上试运行。《房地产税法》正式列入人大常委会立法规划。
2015 年 8 月	中央六部委联合公布《住建部等部门关于调整房地产市场外资准入和管理有关政策的通知》
2015 年 9 月	央行、银监会下文，在不实施“限购”措施的城市，对居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，最低首付款比例调整为不低于 25%
2015 年 9 月	住建部发布《关于完善公共租赁住房租金补贴政策的通知》

2015 年 10 月	公积金异地贷款业务全面推行
2015 年 11 月	11 月 20 日,国务院法制办公室公布《住房公积金管理条例(修订送审稿)》向社会公开征求意见,距上一次(2002 年)相隔 13 年。其中放宽了公积金缴存范围、提取条件和使用范围。
2015 年 12 月	中央城市工作会议上指出,明年经济社会发展五大任务之一就是化解房地产库存。鼓励房地产开发企业顺应市场规律调整营销策略,适当降低商品住房价格。
2016 年 2 月	财政部发布《关于调整房地产交易环节契税营业税优惠政策的通知》(财税[2016]23 号)。对于个人购家庭唯一住房和个人购买家庭第二套改善住房,面积为 90 平米以下的,减按 1%税率征收;面积为 90 平米以上分别减按 1%税率和减按 2%税率征收。
2016 年 3 月以来	随着我国房地产调控政策放松,以深圳为首的一线城市房价上涨迅速,北京、上海、深圳地方政府均加强了房地产调控力度。
2016 年 4 月	中共政治局召开会议,要按照加快提高户籍人口城镇化率和深化住房制度改革的要求,有序消化房地产库存,注重解决区域性、结构性问题,实行差别化的调控政策。
2016 年 5 月	深圳市规划和国土资源委员会发布了《我市开展商品房现售试点工作》,深圳市率先在全国范围内探索商品房预售制度改革,开展商品房现售试点。

资料来源:联合评级搜集整理

2014 年 9 月底,央行“930 新政”的出台,使得信贷政策放松成为定局。随后,住建部、财政部、央行又联合下发《关于发展住房公积金个人住房贷款业务的通知》,提出降低贷款申请条件、提高首套自住房的贷款额度等以刺激住房刚性需求。10 月以后,多个省市纷纷出台公积金调整政策,加大公积金支持力度;同时,也通过契税减免、财政补贴等手段刺激自住型需求。2014 年底,全国 47 个限购城市中仅北京、上海、广州、深圳和三亚 5 个城市未做调整坚持限购,其他城市限购政策基本放开。

2015 年上半年,中央定调稳定住房消费,多轮金融信贷政策发力,改善房地产市场运行环境。在信贷支持上,央行则分别于 3 月、5 月、6 月、9 月、10 月五次降息降准。经此调整,5 年以上商业贷款利率降至 4.9%,公积金贷款利率降至 3.25%,均已处于历史低位。2015 年 11 月,中央财经领导小组第十一次会议提出要化解房地产库存,促进房地产持续健康发展,是十八大以来习近平首次对于房地产去库存的表态,预计楼市的政策态度将会更加宽松。

进入 2016 年,与地产相关的调控政策与货币政策持续宽松。2016 年 2 月,财政部会同国家税务总局、住房城乡建设部发布《关于调整房地产交易环节契税营业税优惠政策的通知》(财税[2016]23 号),下调个人购买首套房与二套房营业税税率。2016 年 3 月 1 日,中国人民银行决定下调金融机构人民币存款准备金率 0.5 个百分点,以保持金融体系流动性合理充裕。

2016 年 1 月 22 日,李克强总理召开国务院常务会议,会议确定除极少超大城市外,全面开放高校毕业生等落户政策,充分调动和激发广大民众主动参与城市建设和发展的积极性和创造性,加快新型城镇化建设步伐。全面开发户籍政策有助于鼓励外来人口在当地落户买房,增加二、三线城市的房地产需求。

2016 年 2 月,居民购买唯一住房与家庭购买第二套住房相关税费有所下降。

2016 年,3 月以来主要一线城市房价上涨很快,深圳、上海和北京均加强了房地产调控。但是总体上,我国房地产库存仍然较高,2016 年 4 月,中共政治局会议指出,要深化户籍改革,有序消化地产库存,实行差别化调控政策。

2016 年 5 月,深圳市实施房地产预售制度改革,开展商品房现售试点。

总体看,2014 年起,中央及地方相继出台了多重利好政策,使得房地产业政策环境有所好转,

房地产市场也开始逐步回暖；从 2015 年至今出台的主要房地产调控政策看，预计房地产业政策环境持续宽松这一趋势仍将得以延续。

5. 行业关注

房地产库存量过大

国家统计局的数据显示，截至 2015 年 12 月底，商品房待售面积累计 71,853 万平方米，比 11 月底增加 2,217 万平方米。房屋施工面积为 735,693.37 万平方米，较 11 月底增加 11,703.45 万平方米；其中住宅施工面积为 511,570 万平方米，下降 0.7%。高库存使房企继续加大房地产投资的能力和意愿下降，房地产带动经济增长的作用明显下降。2015 年 12 月底，全国房地产开发投资 95,979 亿元，增速比 1~11 月回落 0.3 个百分点，连续下行 23 个月。

市场格局持续分化

近些年随着房地产市场的发展以及房地产调控的持续推进，国内房地产市场出现了明显分化：三四线城市房地产市场增长趋势有所放缓；而一二线城市虽然也受到一定影响，但市场整体发展要明显好于三四线城市。目前三四线城市由于库存积压较大，持续购买力不足，多个城市出现了房价下跌的现象，例如鄂尔多斯与温州之后的江苏常州、辽宁营口、贵州贵阳、河北唐山、云南呈贡、海南三亚等。

房企利润率呈下降趋势

目前，房地产企业的利润已经到了一个饱和程度，部分项目的利润率走低。在房价的构成中，三分之一为地价，尤其在一线城市较高的拆迁成本和拆迁难度直接推高了地价，土地市场上 2015 年以来一线城市地王频出，多次出现“面粉贵过面包”的情形；地产商所获利润的 60% 需缴纳税金，且此部分税金越来越高；另外还有一部分资金成本被金融机构获得。由于地产项目的成本高企，房地产企业单纯依靠房价上涨带来的机会利润愈发难以持续。如果房企不进行战略上的创新与管控能力的提升，将很难提升其利润率，获得超额利润。

6. 行业发展

地产金融化，资本化尝试催生大地产格局，地产金融属性加速释放

2015 年，大规模保险资金进入房地产行业，推动资本和实业跨界融合。这种“资本+地产”加速联姻，深度合作为轻资产、多元化转型创造条件。近年，房企通过银行贷款、信托等传统方式融资占比有所下降，股权类、权益类信托融资逐渐增加。地产呈现金融化趋势。

转变盈利模式，提升经营收益

由于土地价格持续上涨和国家对房地产价格及开发周期的调控措施，过去房地产开发企业基于囤地-融资-捂盘的盈利模式难以为继，高周转的经营方式逐渐成为主流。此外，住宅地产开发企业越来越多的进入商业地产领域，城市综合体的开发和城市运营理念逐步代替单纯的房屋建造的商业模式，这必将对房地产开发企业的融资能力、管理能力、营销能力和运营能力提出更多挑战。

房企拓展第二主业意愿加强

受房地产企业毛利率逐渐下滑以及房地产行业库存量高企因素的影响，房地产企业跨界转型拓展第二主业的意愿强烈。近几年，房地产企业在转型方面已经进行了较多尝试，转型行业有包括金融、医疗、资源能源、军工、材料、TMT 等。

综合来看，在未来一段时期，房地产行业仍将是国民经济的重要组成部分，并将在中国经济转型和城镇化过程中发挥重要作用。现阶段中国房地产行业已经走过最初的粗放式发展阶段，行

业寡头逐渐形成，行业集中度不断提高，行业竞争对行业内企业的管理水平提出了更高要求。未来几年，预期房地产行业会呈缓慢增长的趋势，龙头企业逐渐建立起更大的市场优势，同时房地产企业转型趋势会更加明显，未来房地产企业中会出现较为成功的转型案例。

四、基础素质分析

1. 规模与竞争力

公司是中国海外发展有限公司（证券代码：00688.HK，以下简称“中国海外”）的全资控股子公司，是中国海外在中国大陆房地产开发的主体。公司拥有中国一级房地产开发资质。历经 30 余年的发展，成功打造了中国房地产行业领导公司品牌“中海地产”。中海地产已形成以长三角、珠三角、环渤海、东北、中西部为重点区域的全国性均衡布局，业务覆盖内地近 22 个经济活跃城市，为逾百万客户提供了数十万套中高端精品物业。

截至 2015 年末，公司总资产 1,908.92 亿元，员工 4,039 人；在北京、上海、深圳、广州、杭州、南京、昆明、济南、西安、长春、厦门、宁波等 23 个城市拥有 1,894 万平方米土地储备，居全国同类型房地产开发企业前列。根据集团发展战略，中海地产开发项目主要分布于国内一线城市和经济发达的二线主要省会城市。中海地产的产品线涵盖了从高端改善型到中低端刚需型各个档次。

公司持续打造“中海地产”品牌。经历 30 余年的品牌经营与实践，“中海地产”已发展成为中国房地产行业领导品牌。“诚信卓越 精品永恒”的经营理念融汇于企业运营的各个环节。2004 到 2015 年，公司连续获得国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所和中国指数研究院共同评选的中国房地产行业领导公司品牌、中国房地产企业品牌价值第一名（品牌价值 397.59 亿元）；2015 年，公司获得中国房地产研究会、中国房地产业协会、中国房地产测评中心评选的中国房地产品牌价值测评 50 强第一名（品牌价值达 362.14 亿元）；公司还连续 12 年获得经济观察报评选的中国蓝筹地产企业榜首。

总体看，公司经营规模较大，土地储备丰富，项目覆盖全国重要城市，品牌影响力较大。

2. 人员素质

公司现有董事、监事和高级管理人员共 10 人。公司高管均有丰富的行业经验和管理经验，充分了解行业的整体状况和公司的运营发展。

公司董事长兼行政总裁郝建民先生，1965 年生，工商管理硕士，历任公司执行董事、董事会副主席，现任公司董事长、行政总裁。

截至 2016 年 3 月底，公司员工总数 3,810 人。其中管理人员 237 人，占员工总数的 6.22%；财务及法务人员 283 人，占员工总数的 7.43%；营销人员 365 人，占员工总数的 9.58%；工程人员 1,402 人，占员工总数的 36.80%；其它专业技术人员 1,523 人，占员工总数的 39.97%。硕士及以上学历 769 人，占员工总数的 20.18%；本科学历 2,500 人，占员工总数的 65.62%；大专及以下学历 541 人，占员工总数的 14.20%。

总体看，公司高级管理人员整体素质较高，具备多年的行业生产和管理经验，有利于公司的长远发展；公司员工学历构成较合理，能够满足目前生产经营需要。

五、管理分析

1. 治理结构

作为中国海外的全资下属公司，公司建立了较为完善的法人治理结构。

公司设董事会，董事会成员 7 人，任期三年，董事长 1 人，董事长及董事由股东委派及撤换，届满经继续委派可连任；董事会对股东负责，执行股东的决定，制订公司的经营方针、预决算方案等。

公司不设监事会，设监事 1 人，由股东委派，任期三年，监事负责对董事和高级管理人员执行公司职务的行为进行监督。

公司实行董事会领导下的经理负责制，公司设经理 1 人，副经理若干人，由董事会聘任，对董事会负责；公司经理主要负责主持公司日常经营管理工作，组织实施董事会决议并接受董事会和监事的监督。

总体看，公司作为单一股东企业，法人治理结构较简单，符合法律要求，公司运作较为规范，能够为公司正常经营提供保障。

2. 管理体制

公司根据所处行业、经营方式、资产结构等特点，结合公司业务具体情况，在建设施工、安全质量、经营管理、财务会计等方面建立了相应的内部控制制度，涵盖公司经营管理的主要环节。根据自身经营管理需要，公司建立了三级管控制度，其中公司层面对所有重大经营决策进行审核批准，公司各地区公司（城市公司）作为公司经营和管理的基层单位，每个地区公司负责区域内的若干项目，对公司实际运营负责，区域公司则负责区域内地区公司的日常管理和部分考核评价。三级管控体系中，区域公司不是法人实体，各个地区公司则具备独立法人资格。为了加强工程建设和营销管理，公司还设置了两家纵向管理的专业公司，分别为中海地产营销管理（深圳）有限公司和中海地产工程管理（深圳）有限公司，专业公司在业务上直接领导和管理下属区域和地区公司的工程管理和营销部门或子公司。公司层面下设综合管理部、企业传讯部、人力资源部、财务资金部、监察审计部、信息化管理部、法律事务部、战略管控部、设计管理部、投资管理部和拓展部等部门，各部门职责明确、分工清晰，形成了较为完整运营管理体系。

公司通过战略管控委员会对项目的进度、成本、价格、利润和物资采购进行管理。对每一个拟投资项目，地区公司将相关方案上报战略管控委员会评审会进行评审，形成项目目标下达给区域公司和地区公司，对项目的进度、成本、价格、利润等进行框架性的规定。项目执行过程中，若上述指标超过了评审会设定的目标，需要经过公司进行核准。

公司建立了完善的内部管理信息系统，公司总部能够监控所有在建项目的建设、成本、销售等情况，及时发现问题并快速进行分析和纠正。

采购管理方面，公司制订了《集中采购管理制度》，对由公司总部主办的工程物资招标采购进行了严格规范，规定了由公司相关领导组成的集中采购委员会负责集中采购工作的战略部署、定标决议，是集中采购管理工作的决策机构；由财务资金部、法律事务部、设计部、战略管控部、各区域公司等相关部门组成的集中采购招投标工作小组负责集中采购项目招标评审，形成初步意见供集中采购委员会决策；战略管控部是集中采购委员会的常设机构，负责签订集中采购合作框架协议、合共价格审批等日常工作。《集中采购管理制度》对投标单位需要满足的各种条件进行了详细的规定，同时也对招标文件的制定、招标过程的管控以及供应商的日常管理进行了规范。

开发建设管理方面，公司制定了《项目策划管理办法》、《工程规范》、《工程质量管理手

册》、《施工安全管理制度》、《项目成本管理制度》等规章制度。其中《工程质量管理手册》主要规范工程质量实测过程中的程序、取样方法、测量操作、数据处理等具体步骤和要求；《工程规范》对各类施工工艺的具体用料、应达到的施工要求等进行了详细的描述和规范；《施工安全管理制度》对施工安全管理的目标、管理体系以及施工安全的事前、事中和事后控制进行了作出规定；《项目成本管理制度》综合规范了土地成本、前期成本、建安成本、销售费用、管理费用、其他直接成本等项目成本要素，要求各个项目均应围绕实现战略管控委员会确定的成本利润率为第一原则，实行全过程成本管理和动态成本监控。

财务管理方面，公司建立了《销售财务管理制度》、《预算管理制度》、《资金管理制度》等相关制度体系。《预算管理制度》主要对预算的编制、执行、分析、调整和考核进行规定，明确了公司预算管理由行政总裁领导，分管副总裁负责领导预算管理的日常工作；公司通过预算指标会议的形式审批预算管理指标体系构成，审定地区公司和区域公司年度预算经营指标，并有权在市场环境和产业政策等发生重大变化时进行预算指标的重大调整。《资金管理制度》明确了公司按照预算控制、集中管理、统一调度、有效使用、防范风险、提高效率的原则进行资金管理；公司及其下属公司实行现金零库存管理，严禁使用现金进行支付，各个子公司全面推行网银支付；各地区公司不得以任何理由向系统以外的任何单位或个人提供任何形式、任何数量的资金支持，禁止对外提供任何担保、借款或者资金承诺等行为；资金调度由公司财务资金部统筹安排，未经批准，禁止地区公司之间一切形式的跨地区资金调剂余调动。

地区公司管理方面，除按照上述财务管理制度对下属企业进行资金管控外，公司还制定了《地区公司重要财务岗位管理办法》、《地区公司领导班子及其成员考核办法》、《地区公司领导班子成员任职资格管理办法》等相关制度，对下属企业的核心成员进行管理、考核，确保下属子公司稳定正常运营。

总体看，公司部门设置齐全，内部管理制度较为健全，财务制度严谨规范，对子公司和分支机构管理严格，公司整体管理运作情况良好。

六、经营分析

1. 经营概况

公司主营业务为房地产开发与销售，近三年，主营业务收入占比在 99% 左右，主营业务十分突出。2013~2015 年，伴随房地产项目结转收入增长，公司主营业务收入规模呈现较快增长态势，年均增长 46.63%，2015 年实现主营业务收入 719.46 亿元，较上年增长 45.35%。2013~2015 年，公司净利润呈较快增长态势，年均增长 44.69%，2015 年为 142.87 亿元，较上年增长了 36.81%。

从公司主营业务收入的构成来看，房地产开发业务是公司主要收入来源，2013~2015 年，房地产开发业务占公司主营业务收入的比例均在 95% 以上，2015 年房地产开发业务实现收入 705.41 亿元，占当年主营业务收入的 98.05%。公司物业出租收入规模较小，近三年在公司主营业务收入中占比均在 2% 以内，2015 年随着房产开发板块收入增加，其收入占比进一步减少。受项目承接影响，2015 年公司对外承包工程量加大，承包工程板块收入大幅增长，收入占比由 2014 年的 0.62% 提升至 1.21%，但对公司整体经营影响仍然不大。

毛利率变化方面，2013~2015 年，公司综合毛利率分别为 32.32%、35.15% 和 34.60%，呈现波动上升态势，2015 年整体毛利率较上年降低 0.55 个百分点，主要系房地产开发业务毛利率下降所致。分业务来看，2013~2015 年，公司房地产开发业务毛利水平较高，分别为 32.08%、34.39% 和

34.33%，整体毛利率较为平稳，公司2015年为34.33%，较上年小幅下降了0.06个百分点。2013~2015年，公司物业出租毛利率为93.46%、95.66%和83.95%，呈波动下降态势，主要系2015年运营成本增加所致。2015年，公司承包工程板块毛利率为18.38%，较上年略有上涨。详细情况参见下表。

表5 2013~2015年公司主营业务收入情况（单位：亿元、%）

业务板块	2013年			2014年			2015年		
	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率
房产开发	325.96	98.08	32.08	488.84	98.76	34.39	705.41	98.05	34.33
物业出租	4.13	1.24	93.46	5.60	1.13	95.66	6.15	0.85	83.95
承包工程	5.68	1.71	0.03	3.07	0.62	16.08	8.70	1.21	18.38
减：合并抵消	3.44	1.04	0.00	2.53	0.51	0.00	0.81	0.11	0.00
合计	332.33	100.00	32.62	494.98	100.00	35.15	719.46	100.00	34.60

资料来源：公司提供，联合评级整理。

2016年一季度，公司主营业务收入98.93亿元，其中房地产收入占比97.38%，依然以房地产开发收入为主；受结转收入房地产项目整体毛利率较低影响，一季度主营业务毛利率为22.64%。

总体看，近三年公司主营业务收入规模不断扩大，住宅开发业务增长较快，毛利水平较高，毛利率基本稳定；物业出租业务规模不大，但整体收入规模逐年增长，利润水平较高；工程承包板块受项目影响较大，整体收入规模存在一定波动性。未来随着国内房地产市场环境逐步好转，以及公司在售楼盘的开发和销售渐次推进，预计公司营业收入规模将保持稳健增长。

2. 土地储备

公司房地产项目开发的主要环节包括土地收购、产品定位、规划设计、施工建设、房产销售等，其中土地收购、规划设计等前期准备和后期的房产销售是实现预期收入和利润规模最为重要的环节。

从成本构成来看，公司项目开发成本主要包括土地成本、前期费用（设计费、报批报建费用、三通一平）、建安成本（建筑费）、电力和市政配套（景观绿化）费用、开发解决费（含财务费用）和基建费（含管理费用、销售费用），其中土地成本和建安成本占比较高。土地出让金的支付一般为先期支付50%，并在项目开工前结清款项；建安成本相对固定，建安费用的支付通常根据项目工程进度而定，竣工验收前支付款项不超过80%，项目决算后一般付满95%的款项，剩余5%作为工程质保金。

土地储备策略方面，公司结合自身品牌形象和产品定位，主要在一线和二线城市的核心优良地段获取优质土地，并保持土地储备规模能够满足未来4~5年开发需求。从土地储备的区域来看，公司土地储备相对集中于23个一、二线城市。公司会对拟进入城市的经济总量、发展趋势、人口、消费能力以及当地房地产行业规模、发展速度、竞争对手等进行综合分析及判断，并决定是否进入该城市。截至目前，公司已进入23个城市，其中包括4个一线城市、13个二线城市和佛山、福州、昆明、南昌、烟台和长春6个三线城市²，公司本着塑造品牌、打造精品的经营策略，对拟进入的城市进行严格的筛选，并控制进入地区和城市的数量。

² 本文中一线城市包括北京、上海、广州、深圳，二线城市包括成都、重庆、杭州、南京、沈阳、成都、苏州、天津、武汉、西安、长沙、大连、济南、宁波、青岛、无锡、厦门、郑州，三线城市包括：长春、常州、哈尔滨、福州、昆明、合肥、东莞、石家庄、呼和浩特、南昌、温州、佛山、贵阳、南宁、海口、湖州、唐山、临沂、嘉兴、绍兴、南通、徐州、泉州、太原、烟台、乌鲁木齐、潍坊、珠海、洛阳、中山、兰州、金华、淮安、吉林、威海、淄博、银川、扬州、芜湖、盐城、宜昌、西宁、襄阳、绵阳等。

目前，通过土地竞拍获得土地是公司获取土地的主要方式，拟拍土地均由地区公司提出，并上报公司投资决策委员会进行讨论和审批。2015 年，公司创新土地获得方式，以规避一线城市土地溢价率高企造成的经营风险，2015 年公司通过与北京市石景山区政府合作棚户区改造项目得到 141 万平方米土地。

从公司土地储备决策流程的具体执行情况来看，每年初公司会根据对当年房地产市场的预判以及每年开发量等制定当年的土地储备政策和规划。区域公司和地区子公司在发现合适的项目资源后，会同财务、工程、营销等部门，对项目进行初步沟通和论证，形成初步的可行性研究报告并上报公司。公司不定期召开战略管控委员会评审会，对潜在项目进行分析研究，并形成决议，对土地获取价格、项目预计售价、开发成本等各方面形成框架性的要求。决议形成后，区域公司和地区子公司在该框架下参与土地竞拍。

由于公司并不刻意追求规模扩张，公司土地储备规模保持稳健增长，以能满足公司未来 4~5 年开发需求为目标。从近三年公司土地储备的资金投入情况看，2013 年土地支出增加较大，主要是当年销售情况良好，需补充土地规模较大所致；2014 年土地支出出现明显下降，主要是公司从市场景气度出发，降低土地储备投入力度所致；2015 年，公司处于市场景气度以及土地高溢价率因素考虑继续缩减购地规模，土地购置区域向一、二线城市集中，导致公司土地购置面积大幅减少，新增购置土地主要为一、二线城市预计带来较高收益的项目，但一、二线城市土地单价高，购地支出较上年大幅增长。截至 2015 年末，公司土地储备建筑面积约 1,949.10 万平方米，如下表所示，公司近两年土地购置面积逐年递减，2014 年，公司实际购置土地面积 191.80 万平米，对应建筑面积 451.20 万平米，分别较上年下降了 37.03% 和 51.10%；2015 年，公司实际购置土地面积 102.00 万平米，对应建筑面积 398.50 万平米，分别较上年下降了 46.82% 和 11.68%。但整体看，公司土地储备仍属充足。

表6 近三年公司土地储备获取情况（单位：万平方米、万元）

年份	土地购置面积	对应建筑面积	用途	购地支出	期末土地储备
2013 年	304.60	922.70	房地产开发	3,422,938	2,393.90
2014 年	191.80	451.20	房地产开发	1,355,328	2,207.20
2015 年	102.00	398.50	房地产开发	2,506,295	1,949.10

数据来源：公司提供

从 2015 年底公司土储的结构上看，2013 年获得的土地面积占比较高，占比为 34.69%，由于自 2014 年开始公司逐渐放慢土地购买进度，导致年末土地储备中 2015 年获取的建筑面积为 398.50 万平方米，占 2015 年末土地储备的 20.45%。从公司土地储备的价格情况来看，近三年公司土地储备楼面地价波动较大，主要受各年度获取土地位置和单价影响较大所致，但整体上，公司土地储备价格处于合理水平。

表7 2015年底公司土地储备获取时间分布情况（单位：万平方米、%、万元、元/平方米）

项 目	2013 年	2014 年	2015 年	2015 年末合计
土地储备	676.20	442.70	398.50	1,949.10
土地储备占比	34.69	22.71	20.45	100.00
购地支出	3,129,337	1,265,828	2,573,225	9,714,610
购地支出占比	32.21	13.03	26.49	100.00
土地储备均价	4,627.83	2,859.34	6,457.28	4,984.15

资料来源：公司提供

注：表中不包含 2012 年及以前获取的土地信息，导致各年数字加总后小于 2015 年末合计数字。

从公司土地储备的区域分布来看，公司土地储备主要集中于一、二线城市。如下表所示，2015年末，公司共在 23 个城市拥有 46 个项目的土地储备，其中公司进入了全部 4 个一线城市，并进入了 13 个二线城市及 6 个三线城市。以面积计算，一线城市土地储备占 13.11%，二线城市土地储备占 62.21%，三线及以下城市土地储备占 24.68%；以购地支出计算，一线城市土地储备占 36.35%，二线城市土地储备占 45.03%，三线及以下城市土地储备占 18.62%。从土地储备的均价来看，根据公司购地支出统计数据，公司在一、二线城市的土地储备价格均处于合理水平，三线城市土地储备均价较高，主要系公司三线城市项目主要分布在福州、佛山等地，该区域经济较为发达，土地出让价格较高所致。总体上公司土地储备以一、二线城市为主，质量较好，价格合理。

表8 公司2015年末土地储备情况（单位：个、万平方米、%、万元、元/平方米）

城市类型	一线城市	二线城市	三线城市	总计
项目数量	7	23	16	46
土地储备规划建筑面积	255.5	1,212.5	481.1	1,949.1
土地储备面积占比	13.11	62.21	24.68	100.00
购地支出	3,531,406	4,374,337	1,808,868	9,714,610
购地支出占比	36.35	45.03	18.62	100.00
土地储备均价	13,821.55	3,607.70	3,759.86	4,984.15

资料来源：公司提供

随着公司 2016 年加快土地购置，公司土地储备面积进一步增长。截至 2016 年 3 月末，公司土地储备建筑面积共计 2,096.2 万平方米，对应可售面积合计达 1,592.6 万平方米。

总体看，公司土地储备规模较大，以一、二线城市为主（以购地支出计算），土地储备区域分布较为合理，土地储备质量较高；近年来由于公司策略变化，土地储备量增速有所放缓，但仍能够满足未来几年开发需求；公司在一线城市创新土地获得方式，以规避经营风险。

3. 土建招标和原材料采购

公司将采购分为土建、装修、材料等不同部分，但采购方式基本相同。公司采用集中采购与分散采购相结合、以集中采购为主的采购模式。

土建招标

土建招标采购是公司发包量最大的采购项目，年均发包量在 300 亿元左右，2015 年由于开发项目施工量增加，发包量增长至 400 亿以上。由于该等供应商主要提供建造服务，公司并不直接管理供应商的内部流程，因此公司主要通过管理供应商和与其建立深入稳定的合作关系的方式控制施工质量。

公司选择实力较强的土建方进行合作。公司对招标过程进行严格管理，一般需要由工程子公司、区域公司和地区公司三方联合进行招标和评标，以保证土建方的选择过程公平、透明。

工程造价管理方面，公司依据各地区历史项目数据，并参考周边地区相应的施工造价情况，能够较为准确的确定公司的合理造价范围。公司依据该造价范围与建设方沟通，确定最终工程价格，并签订包干协议。建设方依据工程造价控制自身成本，一般情况下不会出现因建设方原因的成本上调。

供应商管理方面，公司管理与监察中心主要通过资质、综合实力、供应及时性、产品质量、施工安全和施工进度等方面对供应商进行考核，每个季度在区域内进行供应商排名，对于当季考核不达标的供应商公司要求其整改，若出现多次警告而不能整改完成的供应商即终止合作。

经过多年经营，公司积累了较多的土建承包方的资源，目前公司与全国多家建筑企业合作。

2015 年，公司前五名供应商占建筑发包量的 8.56%，集中度较低，如下表所示。

表9 2015年度公司建筑承包商集中度情况（单位：万元、%）

年份	建筑承包商名称	发包金额	占当期同类发包量比重
2015 年	建筑承包商 1	161,725	3.44
	建筑承包商 2	80,092	1.70
	建筑承包商 3	57,366	1.22
	建筑承包商 4	55,527	1.18
	建筑承包商 5	48,153	1.02
合计		402,863	8.56

资料来源：公司提供

工程结算方面，公司与承包商采用按工程进度支付工程款的方式进行结算，在工程完工时能够支付大约 80%的工程款，工程完工验收后，支付 15%工程款，剩余 5%工程款于两年质保期后支付。

材料采购

近年来公司集中采购金额约为 40 到 50 亿元。公司材料供应分为甲供和乙供两类。甲供材料是指由公司采购并运至项目现场使用的材料，乙供材料是指由总包方采购的材料。公司甲供材料包括电梯、管线、电缆、墙砖地砖、洁具、空调、热水器等，乙供材料主要是需要在项目当地采购的钢筋、混凝土和石材等。甲供材料在材料采购中占主要部分，每年发包量 40 亿元左右。

对于甲供材料供应商的筛选、管理、考核和淘汰，公司采用与上述土建供应商类似的模式。公司拥有材料供应商 70 多家，从 2015 年供应商集中程度来看，前五位的材料供应商占同类发包量的比重为 34.29%，集中度尚可。

表10 2015年度公司材料供应商集中度情况（单位：万元、%）

年份	材料供应商名称	采购金额	占当期同类发包量比重
2015 年	材料供应商 1	28,148.53	8.71
	材料供应商 2	28,003.91	8.43
	材料供应商 3	27,239.01	8.67
	材料供应商 4	15,989.08	4.95
	材料供应商 5	11,435.33	3.54
合计		110,815.86	34.29

资料来源：公司提供

公司对甲供材料采取集中采购、分散供货的模式，由公司总部根据建设计划确定采购规模。公司的原材料采购均采取招标方式进行，由区域公司、工程公司和地区公司共同组织原材料采购招标。公司建立了供应商数据库，公司对新进入的供应商会实地考察其生产设施和经营状况，并经过区域公司和本部公司的评判委员会进行评判，合格后纳入公司供应商体系。公司主要与各个主要材料的全国前十位的供应商合作，一般要求供应商在价格和供货能力方面配合公司要求。招标过程由区域公司、地区公司和工程公司共同参与，要求至少六家供应商独立参与竞标，从中选取两到三家具有价格和供货优势的供应商进行合作。

成本控制方面，公司依据历年来在各个不同地区的采购历史数据，形成了各种主要材料的价

格指导区间，能够有效防止过高和过低价格对公司正常成本管控和质量控制的干扰。供货价格每年根据行情进行调整。

公司与供应商签订合同后，区域公司根据建设进度向供应商出发货指令，并每半年对供应商的供货及时性、供货质量等进行综合履约评判，并进行打分，对于不合格或者出现三次重大投诉的供应商剔除出供应商库，在未来几年将不与之合作。

货款支付方面，2015年起，公司依托自身的品牌影响力和较高的信用水平，采用在供应商货物到达施工现场验收后支付 50% 的货款，项目竣工后支付至 95% 的货款，剩余 5% 货款作为质保金在竣工两年内支付的方式与供应商结算。

整体看，公司采用集中采购为主的采购模式，公司对供应商的筛选、管理和评价有具体有效的措施方法，公司对采购成本具有较强的控制能力。

4. 项目建设开发情况

公司采用总公司、区域公司、地区公司的三层管理架构，公司房地产开发业务均以地区公司作为经营实体。

公司对工程建设进度进行严密计划，每个项目在获取时就已经制定了项目周期的完整开发和销售计划。每年初，公司依据项目计划和预计销售进度将当年建设目标按照区域和地区公司进行分解，并落实到每个项目的开发进度。公司工程子公司、营销子公司和战略投资部配合建设计划制定相应的设计、招标和采购计划，以确保土建工作顺利进行，供货量能够保证销售进度。公司每半年对现有项目的建设、销售等情况进行分析，动态调整建设计划，以适应市场变化，减少资金占压。

公司力求通过加强管理提高项目周转速度。地区公司根据公司下达的工程计划的主要工程节点，结合自身情况进行细化至 200 多个详细的工程进度节点，并进行跟踪监控，确保工程进度。公司项目从拿到土地开工建设到实现预售一般需要 8 到 10 个月。

质量管理方面，公司下属工程公司对工程质量进行管控，各个地区公司的工程人员负责所在项目工程质量的日常管理，工程公司和区域公司定期或不定期对工程质量进行巡检，发现材料质量问题或者工程施工质量问题，及时向材料供应商或工程承包商反馈，要求其整改，整改不到位的，计入公司季度打分系统。

从公司房地产开发建设情况看，近三年公司年度新开发建设规模呈现一定波动性，2014 年，由于上年销售情况良好，公司提升新开工面积至 635.40 万平方米；2015 年，公司新开工面积 438.40 万平方米，较上年大幅下降，主要是 2015 年房地产市场受宏观调控影响，整体房地产市场景气度下降，出于谨慎考虑，公司放缓了开工进度。截至 2014 年末，公司在建面积 1,293.70 万平方米，较 2013 年基本持平；2015 年由于公司新开工面积减少，当年末在建面积 1,075.50 万平方米，较 2014 年末减少 16.87%。由于公司 2013、2014 年新开工面积较大，公司 2015 年竣工面积 656.60 万平方米，较 2014 年末增加 2.95%，竣工项目达 34 个，具体如下表所示。

表 11 近三年公司项目开发情况

项 目	2013 年	2014 年	2015 年
新开工项目数（个）	26	28	26
新开工面积（万平方米）	621.80	635.40	438.40
竣工项目数（个）	19	22	34
竣工面积（万平方米）	287.20	637.80	656.60

期末在建项目数（个）	51	48	40
期末在建面积（万平方米）	1,296.10	1,293.70	1,075.50

资料来源：公司提供

从公司在建工程的预计投入情况看，截至 2015 年末公司在建项目预计总投资 1,656.46 亿元，已完成投资 1,075.43 亿元，2016~2018 年，上述在建项目预计分别需要投资 260.79 亿元、154.91 亿元和 140.33 亿元，尚需投资规模较大。

2016 年一季度，公司新开工项目 4 个，新开工建筑面积 63.50 万平方米；截至 2016 年 3 月末，公司期末在建项目合计 41 个，对应在建面积 1,139.00 万平方米。

总体看，公司出于谨慎考虑，开发节奏放缓，全年开发存量项目较多，期末在建项目个数及面积有所下降，但整体在建面积仍然较大，能够保证公司未来一段时间的销售需要；同时，公司开发项目规模大，对开发资金的需求规模较大。

5. 房产销售情况

公司下辖项目的销售全部采用自主销售方式，经过多年发展，公司拥有一支专业销售队伍。公司对销售费用进行了严格管理，每年营销费用控制在销售额的 1% 以内。

公司年初依据公司自身战略和市场情况制定年度销售计划，并分解落实到区域公司，区域公司再将销售计划分解至地区公司和项目。公司考核区域公司的销售进度情况，区域公司对各地区公司的销售情况进行监督考核。

销售价格方面，公司参考周边对标项目价格、成本利润率目标及市场行情走势等因素确定楼盘销售价格，一般较周边楼盘略有溢价以体现公司品牌价值。销售手段方面，出于维护公司品牌形象的考虑，公司很少采用降价促销等方式加快楼盘回款，而是在蓄客阶段做好充分准备，通过提升项目内在质量和客户品牌认同度的方式提升销售速度。公司楼盘去化速度依不同项目略有不同，但整体上从开始预售到楼盘交房不超过 18 个月。

公司要求下属房地产项目实现各类不同品质房源的均匀销售，以确保较为稳定的经营利润水平。公司每季度对各个项目的利润水平进行检查，对于利润低于目标的项目会要求其进行整改。

从公司近三年销售情况看，受房地产市场刚需增长及公司销售策略影响，公司销售面积呈现逐年上升态势。2014 年，公司实现签约销售面积 458.20 万平方米，较 2013 年增加 17.94%，实现签约销售金额 563.49 亿元，较上年上升 7.63%。2015 年实现签约销售面积 563.90 万平方米，较 2014 年增加 23.07%，实现签约销售金额 651.27 亿元，较上年上升 15.58%，主要系 2015 年房地产限购政策放松房地产行业景气度提高所致；但销售金额增幅低于销售面积增幅，主要系不同项目销售价格存在差异化所致。从销售价格上看，公司项目定位高端，销售均价较高，近三年每平方米销售均价均保持在万元以上，但 2015 年受公司销售二线城市房地产项目较多影响，公司当年签约销售均价较 2014 年小幅下降至 1.15 万元/平方米，如下表所示。

表12 公司近三年销售概况

项 目	2013 年	2014 年	2015 年
达预售项目（个）	55	63	68
签约销售面积（万平方米）	388.50	458.20	563.90
签约销售金额（万元）	5,235,224	5,634,888	6,512,743
签约销售均价（万元/平方米）	1.35	1.23	1.15
结转收入面积（万平方米）	301.20	406.52	570.09
结转收入（万元）	3,323,275	4,886,020	7,012,157

资料来源：公司提供

从公司可售项目情况来看，公司可售项目规模较大，2015 年末合计尚余可售面积 662.88 万平方米，能够满足公司未来一年的销售需求。从公司可售项目的区域分布看，大部分项目位于二、三线城市，分别占 2015 年末公司可售项目面积的 65.26%和 28.17%，如下表所示。

表13 公司2015年末可售项目情况（单位：个、平方米、%）

城市分类	一线城市	二线城市	三线城市	合计
项目数量	14	52	28	94
2014 年销售面积	440,012.74	2,483,678.54	1,403,408.36	4,327,099.64
2015 年销售面积	715,658.98	2,805,067.61	1,765,271.13	5,285,997.72
剩余可售面积	435,239.92	4,326,134.44	1,867,452.81	6,628,827.17
剩余可售面积占比	6.57	65.26	28.17	100.00

数据来源：公司提供

2016 年一季度，公司签约销售面积 88 万平方米，签约销售金额 1,207,172 万元。

从公司提供的未来三年销售计划来看，未来三年公司将继续实行稳健进取的销售政策，逐步提升销售规模，预计未来营业收入能够保持上升趋势，如下表所示。

表14 公司预计未来三年销售及回款情况

项 目	2016 年	2017 年	2018 年
预计签约销售面积（万平方米）	600	650	710
预计签约销售金额（万元）	7,000,000	7,700,000	8,500,000
预计销售回款金额（万元）	6,500,000	7,150,000	7,800,000

数据来源：公司提供

注：表中数据不代表公司对于未来经营情况的承诺。

整体看，公司销售组织有序、管理得当、执行情况良好；公司可售房源主要位于二、三线城市，规模适当，近年来三线城市房地产市场景气度下降较快，公司面临一定去化压力；预计未来销售量及回款将继续保持增长态势。

6. 自持物业情况

公司持有部分商业物业，主要为写字楼和商业物业，以出租为主。截至 2015 年末，公司共持有商业物业 62.33 万平方米，入账成本 48.69 亿元，2015 年末公允价值 135.77 亿元。公司自持物业分布在北京、济南和沈阳三个城市。从自持物业的增值情况看，2015 年末公司自持物业公允价值较入账成本增值 178.82%，具体如下表所示。

表15 2015年末公司自持物业情况（单位：万平方米，万元）

物业名称	位置	建筑面积	业态	入账成本	公允价值 (2015年末)	2013年 收入	2014年 收入	2015年 收入
中海地产广场	北京	8.78	写字楼	74,032	276,100	11,113	14,044	14,335
中海凯旋写字楼	北京	2.47	写字楼	17,348	95,200	7,338	11,352	12,155
中海广场	北京	14.53	写字楼及商业	182,722	671,700	22,831	28,505	29,864
环宇城	济南	17.83	写字楼及商业	118,705	146,000	796	1,344	2,780
环宇城	沈阳	18.72	写字楼及商业	94,134	168,700	--	1,207	4,808
合计	--	62.33	--	486,941	1,357,700	42,078	56,452	63,942

数据来源：公司提供

从上述自持物业产生的收入来看，随着公司自持物业规模增加以及相关配套成熟，近三年租金收入稳步提升，年均增长 23.27%，2015 年实现收入 6.39 亿元。

整体上看，公司自持物业主要为写字楼和商业地产，整体规模不大，增值率较高，近三年租金收入稳步增长。

7. 经营效率

由于公司主营住宅地产销售，实行快周转模式，对去化要求较高，公司存货周转率较高，2013~2015 年分别为 0.30、0.32 和 0.47 次；随着公司营业收入逐年递增，流动资产周转率呈上升趋势，分别为 0.32、0.35 和 0.44；同时，公司总资产周转率也呈上升趋势，分别为 0.29、0.32 和 0.39。

从同行业上市公司比较情况看（详见下表），公司各项经营效率指标均位行业较好水平。

表16 房地产开发类上市公司2015年经营效率指标（单位：次）

证券简称	存货周转率	流动资产周转率	总资产周转率
中海地产集团	0.47	0.44	0.39
万科 A	0.41	0.39	0.33
恒大地产	0.30	0.27	0.22
保利地产	0.30	0.34	0.29
碧桂园	0.60	0.49	0.36
世茂股份	0.39	0.41	0.22

资料来源：Wind资讯

注：为便于同业比较，本表数据引自wind，应收账款及存货计算均为净额口径，与本报告附表口径有一定差异。

总体看，公司经营效率稳步提升，在房地产行业位于较好水平。

8. 关联交易

2015 年，公司与关联方发生关联销售合计 13.00 亿元，主要是公司向关联公司采购工程施工服务所致，此类关联交易金额占公司主营业务成本的 2.76%，所占比重较小。2015 年末，公司应付关联方工程款 19.77 亿元，此类交易定价公允，对公司信用水平影响不大。2015 年末，公司与关联方之间形成的其他应收款合计 384.14 亿元，其他应付款 575.24 亿元，主要是公司作为实际控制人中国海外发展有限公司中国内地业务的财务中心，对实际控制人旗下的中国内地房地产关联企业进行集中资金管控所致；公司其他应付款中与关联方的往来款没有固定偿还期限，不需要支付利息。

整体看，公司与关联方之间的业务往来按一般市场经营规则进行，交易定价按市场价格执行，

但对公司经营和财务独立性影响较小。公司与关联方之间的应收及应付款规模较大，属于日常经营往来，风险不大，但应关注由此对公司财务独立性带来的不利影响。

9. 经营关注

公司土地储备及在建面积规模大，存在一定的去化压力

随着房地产市场出现市场分化，部分城市出现去化难的情况，公司土地储备及在建面积规模大，存在一定的去化压力。

未来开发资金需求规模较大

公司在建项目规模较大，预计随着公司经营规模的扩大，对建设开发资金的需求将保持较大规模，公司现金流与开发资金的匹配不当会对公司经营产生一定影响。

10. 未来发展

公司预计中央政府对房地产的调控会适度放松，房地产的流动性会有所改善，行业整体仍然是挑战与机会并存。公司将充分发挥稳健的财务结构以及多元融资管道的优势，积极增加财务资源，前瞻性把握投资机会，多种方式吸纳优质土地，在防范风险的同时积极寻找市场机会，确保持续增长，扩大市场占有率，巩固行业内的领先地位。

公司经营方面，公司将继续秉承“慎微笃行，精筑致远”的经营理念，坚持企业务实和诚信的一贯作风，稳中求进。公司将坚持中高端市场精品定位，按“精耕细作，品牌经营”的方针，秉持精品意识，精耕细作，精益求精。产品质量和品牌的提升能减低房屋销售价格下调的压力，并可节省公司的营销费用支出，促使公司获取高于行业的超额利润。

产品管理方面，公司将贴近市场，适度调节开发速度，把握销售节奏，推出稀缺性强、差异化大的高质量产品，充分利用品牌优势，创新营销推广，加强营销力度，强化现金流管理，实现资产效益最大化。公司将继续构建以住宅为主、商业地产为辅的业务结构，平衡长、短线投资资源配置，逐步提高投资物业比重，以获得长期稳定回报，增强平衡市场风险能力。

投资策略方面，公司将采取沉着应变的策略，按照财务状况变化，保持适度的投资规模，利用市场每次变化的契机，把握好投资机会，审慎地吸纳优质土地。

财务管理方面，公司将会进一步加强财务管理，加快销售回款，控制好营销、行政和财务费用，做到审慎理财，贯彻“现金为王，以收定支”的资金管理原则。公司仍然将会大力扩展融资管道，充分利用国际、香港的融资平台，并加快资金周转，强化资源保障能力，改善公司的债务结构，为公司业务发展提供强而有力的资金支持。

总体看，公司未来的经营方针稳健可行，具有明显自身经营特色，能够保证未来几年公司的健康发展。

七、财务分析

1. 财务概况

公司提供的 2013~2015 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。公司财务报告遵照财政部于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的《企业会计准则》编制。近三年，公司合并范围发生一定变化，但公司主营业务一直为房地产开发与经营，并未发生重大变化，公司财务数据可比性较强。截至 2015 年底，公司纳入合并范围的子公司共 78 家。

表 17 2013~2015 年公司合并范围变化情况 (单位: 个)

年份	增加	减少
2013 年	16	3
2014 年	6	0
2015 年	7	3

资料来源: 公司审计报告

截至2015年末, 公司合并资产总计1,908.92亿元, 负债合计1,272.12亿元, 股东权益(含少数股东权益) 636.80亿元, 其中归属于母公司的所有者权益604.37亿元。2015年公司实现营业收入723.14亿元, 净利润(含少数股东损益) 142.87亿元, 其中归属于母公司所有者净利润为137.45亿元; 2015年公司经营活动现金流量净额为-15.80亿元, 现金及现金等价物增加额47.08亿元。

截至2016年3月末, 公司合并资产总计2,050.72亿元, 负债合计1,313.15亿元, 股东权益(含少数股东权益) 737.58亿元, 其中归属于母公司的所有者权益705.03亿元。2016年1~3月, 公司实现营业收入99.79亿元, 净利润(含少数股东损益) 0.35亿元, 其中归属于母公司所有者净利润为0.23亿元; 2016年1~3月, 公司经营活动现金流量净额为28.99亿元, 现金及现金等价物增加额116.02亿元。

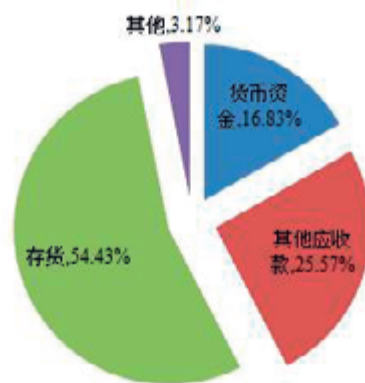
2. 资产质量

2013~2015年, 公司资产规模保持较快增长, 年均复合增长达17.97%, 截至2015年底, 公司资产规模总计1,908.92亿元, 较年初增长8.74%, 其中流动资产占比90.13%, 非流动资产占比9.87%。公司资产构成以流动资产为主, 符合房地产开发企业特征。

流动资产

2013~2015年, 随着公司经营规模的逐步扩大, 公司流动资产快速增长, 年均复合增长达17.76%。截至2015年底, 公司流动资产总额达1,720.48亿元, 较年初增加8.34%, 主要系其他应收款大幅增加所致。公司流动资产主要由货币资金、其他应收款和存货构成, 如下图所示。

图5 截至2015年底公司流动资产构成



资料来源: 公司审计报告

2013~2015年, 公司为保障公司业务运营, 公司货币资金期末余额一直保持较高水平, 分别为135.77亿元、242.43亿元和289.50亿元, 截至2015年底, 公司货币资金较年初增加19.42%。其中, 99.98%为银行存款, 0.02%为可其他货币资金, 其中存放在境外的款项为7.33万元。

2013~2015年, 公司其他应收款保持较快增长, 年均复合增长达67.93%, 主要系关联方往来

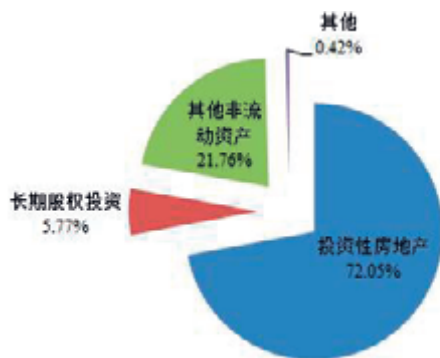
款增加所致。截至 2015 年底，公司其他应收款余额 439.97 亿元，较，主要是保证金、押金、备用金（合计占比 10.43%）和关联方往来款（占比 87.31%）。2015 年公司其他应收款较年初增加 113.62%，主要系关联方往来款大幅增加所致。从账龄结构看，账龄一年以内的占比 82.96%，1~2 年的占比 12.73%，2 年以上的占比 4.31%。在计提坏账准备方面，公司根据以往的经验、债务单位的实际财务状况和现金流量的情况以及其他相关信息进行个别分析计提坏账准备。截至 2015 年末，公司累计计提坏账准备 4.14 万元。

近三年，公司存货规模呈先升后降趋势，年均复合增长 1.38%。公司存货构成主要为已完工开发产品和在建开发产品（开发成本）。截至 2015 年底，公司存货账面价值为 936.38 亿元，较年初减少 13.23%，主要系当期在建开发产品减少所致。其中，在建开发产品、已完工开发产品占比分别为 83.23%、16.46%，公司存货中以在建项目居多。由于公司房地产项目销售情况较好，项目保值增值的能力较强，故公司未对存货计提跌价准备。

非流动资产

2013~2015 年，公司非流动资产规模稳步增长。截至 2015 年底，公司非流动资产总额为 188.44 亿元，较年初增加 12.46%，主要系投资性房地产和其他非流动资产增加所致。公司非流动资产主要由长期股权投资、投资性房地产和其他非流动资产组成，如下图所示。

图6 截至2015年底公司非流动资产构成



资料来源：公司审计报告

公司部分房地产项目采用合营方式进行。近三年，长期股权投资呈逐年增长趋势，年均复合增长 7.48%；截至 2015 年底，公司长期股权投资期末余额 10.87 亿元，较年初变化不大，主要是对 9 个合营房地产企业的投资，合营房地产企业主要位于深圳、杭州、苏州、宁波、武汉及太原等地区。2015 年，公司长期股权投资权益法下确认的投资收益为 2.11 亿元，长期股权投资质量较好。

公司投资性房地产主要是公司为资本增值而持有的房地产，近三年年均复合增长 26.84%，主要系房产升值导致其公允价值增加所致，截至 2015 年底，公司投资性房地产账面价值 135.77 亿元，较年初增加 9.91%。其中，投资性房地产公允价值累计增值 87.08 亿元。

近三年，公司其他非流动资产均为委托贷款，主要用于对关联企业的资金支持，近三年年均复合增长 6.51%。截至 2015 年底，委托贷款余额为 41.00 亿元，较年初增加 26.96%，主要系于关联方之间的资金拆借增加所致。

截至 2016 年 3 月末，公司资产规模总计 2,050.72 亿元，较年初增长 7.43%，其中流动资产占比 90.73%，非流动资产占比 9.27%，整体资产结构较年初相比，变化幅度小。

总体看，公司资产规模较大，主要以流动资产为主，且货币资金规模较大，资产质量较高。但存货在流动资产及总资产中的占比均较大，且以在建开发产品居多，会对资产流动性产生一定影响。

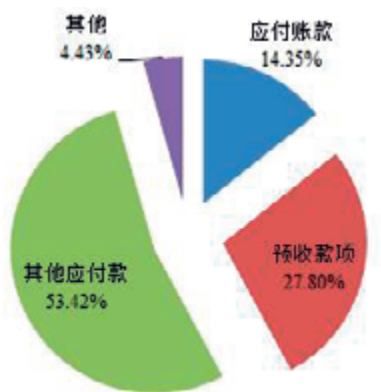
3. 负债及所有者权益

2013~2015 年，公司负债规模持续增长，年均复合增长 13.05%，截至 2015 年底，公司负债合计 1,272.12 亿元，较年初增加 1.00%。负债结构方面，近三年公司负债主要以流动负债为主，2015 年底，公司流动负债和非流动负债占比分别为 86.23%和 13.77%。

流动负债

2013~2015 年，公司流动负债规模波动上升，近三年年均增长 9.32%，截至 2015 年底，公司流动负债合计达 1,097.00 亿元，较年初减少 6.52%。公司流动负债以应付账款、预收款项和其他应付款为主，如下图所示。

图7 截至2015年底公司流动负债构成



资料来源：公司审计报告

近三年，公司应付账款快速增长，年均增长达 50.70%。截至 2015 年底，公司应付账款余额为 157.44 亿元，较年初增长 15.49%，主要系房地产项目应付的工程款、工程保证金和销售佣金、广告费等费用增加所致。公司账龄超过一年的重要应付账款占比 3.47%，占比较小。

公司预收款项主要是预收的购房款，近三年呈先增后降趋势，年均复合减少 1.35%。截至 2015 年底，公司预收款项 304.95 亿元，较年初减少 12.41%，主要由预收房款组成，其中账龄超过一年的重要预收款占 12.01%。

公司作为实际控制人中国海外发展有限公司中国内地业务的财务中心，对实际控制人旗下的中国内地房地产关联企业进行集中资金管控，受此影响，公司其他应付款主要是应付的关联方款项，近三年年均复合增长 7.37%。截至 2015 年底，公司其他应付款 586.05 亿元，较年初减少 6.93%，主要系应付关联方款项减少所致。从年末其他应付款构成来看，应付关联方往来款占 98.16%，其余为外部往来款、投标保证金等；从期限结构来看，账龄超过一年的重要其他应付款（前五大）占比 39.06%，占比一般。公司其他应付款中的应付关联方款项没有固定偿还期限，不需要支付利息，对公司没有实际的还本付息压力。

非流动负债

2013~2015 年，公司非流动负债规模大幅增长，年均复合增长 50.31%，截至 2015 年底，公

司非流动负债合计 175.12 亿元，较年初增加 103.56%，主要系 2015 年度公司发行公司债券所致。公司非流动负债中，长期借款占比 40.67%，应付债券占比 45.68%，递延所得税负债占比 13.64%。

近三年，公司长期借款逐年增长，年均复合增长 7.30%。截至 2015 年底，公司长期借款 71.23 亿元，较年初增加 8.83%。公司长期借款中，信用借款 2.13 亿元，担保借款 63.51 亿元。公司长期借款到期日均为 2017~2018 年，其中 2017 年到期的长期借款占 47.70%，公司面临一定的集中偿付债务的风险。公司长期借款综合资金成本约为 4.88%，综合资金成本较低。

2015 年，公司分两期发行公司债券共计 80.00 亿元，票面利率分别为 3.40%和 3.85%，截至 2015 年末，公司应付债券余额 80.00 亿元。

近三年，公司递延所得税负债年均复合增长 23.60%，主要系投资性房地产公允价值上升而产生的应纳税暂时性差异；截至 2015 年底，公司递延所得税负债为 23.89 亿元，较年初增加 13.64%。

2013~2015 年，公司有息债务规模逐年增长，年均复合增长 52.70%。截至 2015 年底，公司全部债务为 164.84 亿元，较年初增长 69.45%，其中短期债务和长期债务占比分别为 8.26%和 91.74%，以长期债务为主。截至 2015 年底，公司短期债务 13.61 亿元，较年初减少 57.24%，主要系一年内到期的长期借款减少所致；长期债务 151.23 亿元，较年初增加 131.06%，主要系发行公司债券所致。

近三年，公司资产负债率分别为 72.56%、71.75%和 66.64%，呈下降趋势，主要系大量预收款项结转收入使得公司负债的增幅小于资产规模的增幅所致；公司全部债务资本化率分别为 15.81%、16.40%和 20.56%；长期债务资本化比率分别 14.12%、11.66%和 19.19%，公司有息债务水平较低。

截至 2016 年 3 月底，公司负债合计 1,313.15 亿元，较年初增加 3.23%，其中流动负债和非流动负债占比分别为 88.03%和 11.97%，负债总量与负债结构与上年末相比，变化幅度小。截至 2016 年 3 月底，公司全部债务为 157.69 亿元，较年初减少 4.34%，其中短期债务和长期债务占比分别为 13.85%和 86.15%，以长期债务为主。截至 2016 年 3 月底，公司短期债务 21.84 亿元，较年初增加 60.47%，主要系一年内到期的长期借款增加所致；长期债务 135.85 亿元，较年初减少 10.17%，主要系长期借款减少所致。

截至 2016 年 3 月底，公司资产负债率、全部债务资本化比率和长期债务资本化比率分别为 64.03%、17.61%、15.55%，较上年末均有所下降。

总体看，随着公司业务规模的扩大，公司负债规模快速增长，但资产负债率水平呈下降趋势；公司总负债中主要以应付账款、预收账款和其他应付款等商业信用占款为主，有息债务规模较低，融资成本也较低，公司实际债务水平不高。

所有者权益

2013~2015 年，随着公司经营积累快速增加，公司所有者权益保持较快增长，年均增长达 30.07%。截至 2015 年底，公司所有者权益 636.80 亿元，较年初增加 28.40%，主要系未分配利润快速增长所致。公司所有者权益中，归属于母公司所有者权益为 604.37 亿元，少数股东权益为 32.43 亿元。归属于母公司所有者权益中，实收资本占 16.55%，资本公积占 0.01%，其他综合收益占 0.01%，盈余公积占 0.28%，未分配利润占 83.14%。公司所有者权益主要由未分配利润构成，所有者权益稳定性较弱。

截至 2016 年 3 月底，公司所有者权益 737.58 亿元，较年初增加 15.83%，主要系实收资本增加所致。公司所有者权益中，归属于母公司所有者权益为 705.03 亿元，少数股东权益为 32.55 亿元。归属于母公司所有者权益中，实收资本占 28.37%，资本公积占 0.05%，其他综合收益占 0.03%，

盈余公积占 0.24%，未分配利润占 71.31%。公司所有者权益主要由未分配利润构成，所有者权益稳定性较弱。

总体看，公司所有者权益规模较大，但其中未分配利润占比较高，所有者权益稳定性较弱。

4. 盈利能力

2013~2015 年，公司营业收入快速增长，分别为 336.35 亿元、498.81 亿元和 723.14 亿元，年均复合增长 46.63%；同期，营业成本也快速攀升，分别为 223.91 亿元、321.02 亿元和 470.51 亿元，年均复合增长达 44.96%。成本增幅略低于收入增长，使得公司毛利率近三年呈小幅波动趋势，分别为 33.43%、35.64%和 34.93%。近三年，公司净利润分别为 68.25 亿元、104.43 亿元和 142.87 亿元，年均复合增长 44.69%。期间费用方面，2013~2015 年，在销售费用快速攀升的推动下，公司费用总额年均复合增长 40.38%，2015 年公司费用总额为 19.57 亿元，同比增长 14.58%。其中，公司销售费用近三年年均增长达 45.28%，增长主要来自广告费、销售管理费及咨询代理费用的快速增加，2015 年公司销售费用为 9.53 亿元，较上年增长 19.18%。随着公司有息债务规模的逐年增长，公司财务费用不断增加，年均复合增长达 91.99%，2015 年为 4.25 亿元，较上年增长 9.33%。公司管理费用增长相对平缓，近三年年均复合增长率为 16.49%，2015 年公司管理费用为 5.78 亿元，较上年增加 11.43%。尽管公司费用总额增长较快，但从费用在收入中的占比情况看，近三年费用收入比分别为 2.95%、3.42%和 2.71%，呈波动下降趋势，表明公司期间费用在收入中的占比仍处于合理的范围内。

此外，公司持有投资性房地产产生的公允价值变动收益也为公司利润水平带来一定贡献，近三年分别为 10.75 亿元、17.86 亿元和 11.29 亿元，占公司营业利润的比重分别为 11.98%、12.72%和 6.07%。公司合营项目中竣工结算项目波动下降，公司投资收益年均复合减少 5.29%，近三年公司投资收益分别为 2.35 亿元、0.76 亿元和 2.11 亿元。

公司营业外收入包括固定资产处置利得、违约赔偿及罚款收入、政府补助等，近三年公司分别营业收入为 0.52 亿元、0.77 亿元和 0.23 亿元，营业外收入对公司利润水平的影响较小。

从各项盈利指标来看，2013~2015 年，公司营业利润率变动幅度不大，近三年分别为 25.73%、27.83%和 26.56%。公司总资产收益率、总资产报酬率和净资产收益率略有增长，2015 年分别为 21.30%、10.46%和 25.23%，较 2014 年分别上升 0.23 个百分点、1.11 个百分点和 1.28 个百分点。从与国内大型房地产上市公司盈利指标比较来看，公司盈利能力处于行业较好水平（如下表所示）。

表 18 2015 年部分房地产上市公司相关指标比较（单位：%）

证券简称	净资产收益率	总资产报酬率	销售毛利率
中海地产	25.32	10.53	34.60
万科 A	19.24	3.24	24.79
恒大地产	20.48	1.70	28.01
保利地产	18.58	3.21	25.90
碧桂园	15.21	2.94	20.91

资料来源：wind资讯

注：中海地产数据来自公司2015年审计报告，总资产报酬率口径与本报告附表口径有一定差异。

2016 年 1~3 月，公司实现营业收入 99.79 亿元，占 2015 年全年营业收入的 13.80%；实现净利润 0.35 亿元，占 2015 年全年净利润的 0.24%，占比较小，主要系投资性房地产公允价值变动收益为负值所致。

总体看，近年来公司收入及利润规模快速增长，利润水平较高，盈利能力很强。

5. 现金流

从经营活动情况来看，2013~2015 年，公司近三年经营活动现金流入量分别为 1,117.06 亿元、801.34 亿元和 983.65 亿元，年均复合减少 6.16%，主要系收到关联方的款项、存款利息等的波动下降所致。近三年，公司经营活动现金流出为 1,128.56 亿元、706.58 亿元和 999.45 亿元，年均波动下降 5.89%，主要系公司采购商品、接受劳务支付的现金和支付给关联方的款项等波动下降所致。公司近三年现金流量净额分别为-11.50 亿元、94.76 亿元和-15.80 亿元。在公司销售收入不断增长的情况下，近三年公司现金收入比分别为 130.85%、101.55%和 94.35%，呈下降趋势。

从投资活动情况来看，2013~2015 年，公司投资活动现金流入量波动下降，分别为 30.55 亿元、12.00 亿元和 28.04 亿元，年均复合减少 4.20%，主要系收到的其他与投资活动有关的现金中收回的委托贷款波动减少所致。公司投资活动现金流出受支付的其他与投资活动有关的现金影响较大，近三年波动较小，分别为 26.79 亿元、20.10 亿元和 24.70 亿元，公司支付的其他与投资活动有关的现金，主要实为关联方提供委托贷款。受上述因素影响，近三年公司投资活动产生的现金流量净额分别为 3.76 亿元、-8.10 亿元和 3.33 亿元。

从筹资活动情况来看，2013~2015 年，公司筹资活动现金流入量呈上升趋势，分别为 30.38 亿元、44.72 亿元和 117.59 亿元，主要是通过借款取得的现金和发行债券取得的现金。近三年，公司筹资活动现金流出量波动增加，分别为 29.61 亿元、24.72 亿元和 58.04 亿元，主要是用于偿还借款、支付利息的现金支出。近三年筹资活动现金流均呈净流入状态，产生的现金净流量分别为 0.77 亿元、20.00 亿元和 59.54 亿元。

2015 年 1~3 月，公司经营活动现金净流量净额为 28.99 亿元，现金收入比为 133.82%；投资活动现金流量净额为-4.74 亿元，净流量为负值主要为关联方提供委托贷款金额较大所致；筹资活动现金流量净额为 91.77 亿元。

总体看，公司经营活动现金流入量呈波动下降态势；投资活动支出规模基本持平；筹资规模呈大幅增长趋势，有利于公司业务规模的扩张。

6. 偿债能力

从短期偿债能力指标看，2013~2015 年，公司流动比率和速动比率均呈上升趋势，主要系其他应收款大幅增长所致。近三年，流动比率分别为 1.35 倍、1.35 倍和 1.57 倍，速动比率分别为 0.36 倍、0.43 倍和 0.71 倍。近三年，公司现金短期债务比分别为 15.38 倍、7.62 倍和 21.27 倍，公司现金类资产对短期有息债务的覆盖水平很高。近三年公司经营现金流动负债比率平均值为 1.45 倍，但 2015 年为-1.44 倍，公司经营活动现金流量净额不能覆盖流动负债。总体看，公司短期偿债能力很强。

从长期偿债能力指标来看，近三年，随着公司利润的增长，公司 EBITDA 持续上升，分别为 94.32 亿元、163.33 亿元和 191.72 亿元。在公司 EBITDA 的构成中，利润总额的占比逐年提升，2015 年占比达到 96.99%，折旧、摊销及计入财务费用的利息支出占比逐年下降，2015 年分别为 0.04%、0.01%和 2.96%。同期，随着公司有息债务规模的逐年增加，公司 EBITDA 利息倍数近三年分别为 19.08 倍、22.14 倍和 27.68 倍，公司 EBITDA 对利息的覆盖程度很高；近三年，EBITDA 全部债务比分别为 1.33 倍、1.50 倍和 1.16 倍，公司 EBITDA 对全部债务的覆盖程度高。整体上，公司长期偿债能力很强。

截至 2016 年 3 月底，公司未决诉讼涉单笔金额较小，不存在重大未决诉讼，预计不会对公司

的正常经营产生较大影响。

根据公司提供企业信用报告（机构信用代码：G10440304000231401），截至 2016 年 6 月 24 日，公司无未结清和已结清的不良信贷信息记录，过往债务履约情况良好。

截至 2016 年 3 月底，公司对外担保余额 2.00 亿元（不含对购房者按揭贷款的担保），为对重庆嘉益房地产开发有限公司的担保金额 2.00 亿元，担保到期日为 2017 年 6 月 15 日。被担保企业为与公司存在关联关系的房地产开发企业，发生或有负债的风险较低。

截至 2016 年 3 月底，公司获得金融机构授信额度合计 518.00 亿元，未使用额度 440.31 亿元，公司间接融资渠道畅通。

总体看，公司有息债务规模逐年增长，但债务水平仍处于较低水平；公司长、短期偿债能力指标表现较好，公司偿债能力很强。

八、本次公司债券偿债能力分析

1. 本次公司债券的发行对目前负债的影响

截至 2016 年 3 月底，公司全部债务总额为 157.69 亿元，本次拟发行债券规模为 60 亿元，相对于目前公司债务规模，本次债券发行规模较大。

以 2016 年 3 月底财务数据为基础，假设募集资金净额为 60 亿元，本次债券发行后，在其它因素不变的情况下，公司长期债务资本化比率、全部债务资本化比率和资产负债率分别为 20.98%、22.79%和 65.06%，债务负担有所加重，但公司有息债务负担仍属较轻。考虑到本次债券募集资金中部分将用于偿还银行贷款，公司发行本次债券后的实际债务负担将小于上述预测值。

2. 本次债券偿债能力分析

以 2015 年的相关财务数据为基础，公司经营活动现金流入量为 983.64 亿元，对本次债券发行额度（60 亿元）的保护倍数为 16.39 倍；EBITDA 为 191.72 亿元，对本次债券发行额度（60 亿元）的保护倍数为 3.20 倍。公司经营活动产生的现金流入量和 EBITDA 对本次债券的保护程度高。

综合以上分析，并考虑到公司作为国内大型房地产开发企业，品牌影响力大，综合竞争力强；公司土地储备充足，产品定位中高端，盈利能力很强，未来能够持续取得较高的盈利水平，联合评级认为，公司对本次债券的偿还能力很强。

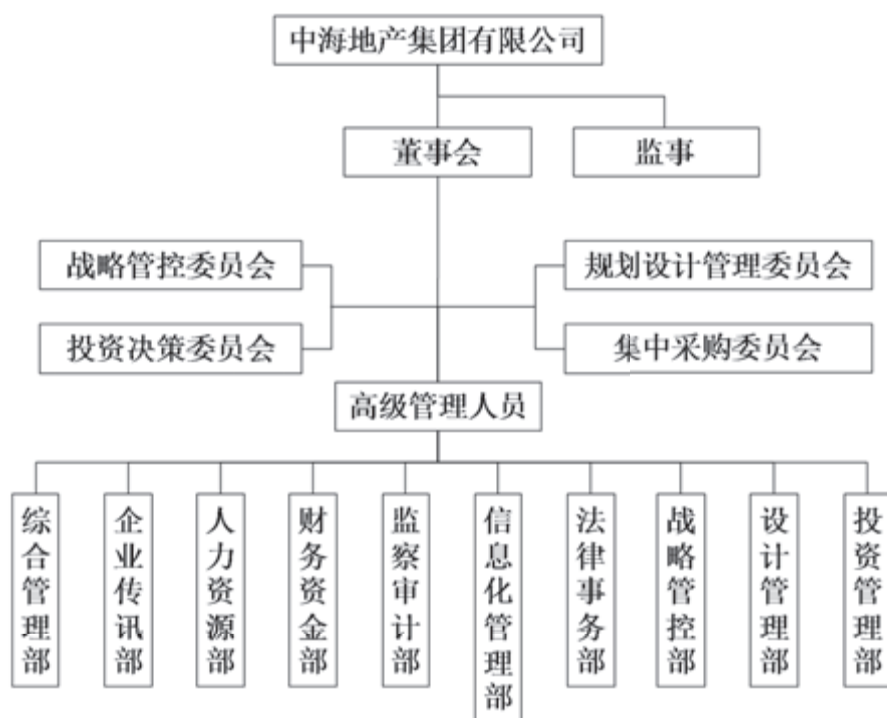
九、综合评价

近年来，在房地产行业景气度下滑的背景下，公司营业收入持续稳健增长，盈利水平保持行业领先，品牌影响力大，债务负担较轻，资产质量良好。公司业务覆盖主要的一、二线城市和部分三线城市，土地储备充足，产品利润率高，抵抗行业周期性风险的能力强。同时，联合评级也关注到房地产政策及市场波动对开发商的影响较大，以及在建项目资金需求量较大等因素对其信用水平可能产生的不利影响。

未来，随着公司在售项目实现销售以及在建项目逐步竣工，公司收入规模和盈利能力有望持续提升。

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

附件 1 中海地产集团有限公司组织机构图



附件 2 中海地产集团有限公司 主要计算指标

项目	2013 年	2014 年	2015 年	2016 年 3 月
资产总额（亿元）	1,371.77	1,755.52	1,908.92	2,050.72
所有者权益（亿元）	376.42	495.96	636.80	737.58
短期债务（亿元）	8.83	31.83	13.61	21.84
长期债务（亿元）	61.87	65.45	151.23	135.85
全部债务（亿元）	70.69	97.28	164.84	157.69
营业收入（亿元）	336.35	498.81	723.14	99.79
净利润（亿元）	68.25	104.43	142.87	0.35
EBITDA（亿元）	94.32	146.33	191.72	--
经营性净现金流（亿元）	-11.50	94.76	-15.80	28.99
应收账款周转率（次）	53.95	64.96	53.28	--
存货周转率（次）	0.30	0.32	0.47	--
总资产周转率（次）	0.29	0.32	0.39	--
现金收入比率（%）	130.85	101.55	94.35	133.82
总资本收益率（%）	17.77	21.06	21.30	0.12
总资产报酬率（%）	7.99	9.35	10.46	0.22
净资产收益率（%）	20.17	23.94	25.23	0.06
营业利润率（%）	32.63	35.15	34.60	16.71
费用收入比（%）	25.73	27.83	26.56	4.12
资产负债率（%）	72.56	71.75	66.64	64.03
全部债务资本化比率（%）	15.81	16.40	20.56	17.61
长期债务资本化比率（%）	14.12	11.66	19.19	15.55
EBITDA 利息倍数（倍）	19.08	22.14	27.68	--
EBITDA 全部债务比（倍）	1.33	1.50	1.16	--
流动比率（倍）	1.35	1.35	1.57	1.61
速动比率（倍）	0.36	0.43	0.71	0.80
现金短期债务比（倍）	15.38	7.62	21.27	18.57
经营现金流动负债比率（%）	-1.25	8.07	-1.44	2.51
EBITDA/本期发债额度（倍）	1.57	2.44	3.20	--

注：2016 年一季度报表未经审计；本报告中，部分合计数与各相加数直接相加之和在尾数上存在差异，系四舍五入造成；本报告财务数据及指标计算均为合并口径。

附件 3 有关计算指标的计算公式

指标名称	计算公式
增长指标	
复合增长率	(1) 2 年数据: 增长率= (本期-上期) / 上期×100% (2) n 年数据: 增长率=[(本期/前 n 年) ^{1/(n-1)} -1]×100%
经营效率指标	
应收账款周转次数	营业收入/[(期初应收账款余额+期末应收账款余额)/2]
存货周转次数	营业成本/[(期初存货余额+期末存货余额)/2]
总资产周转次数	营业收入/[(期初总资产+期末总资产)/2]
现金收入比率	销售商品、提供劳务收到的现金/营业收入×100%
盈利指标	
总资本收益率	(净利润+计入财务费用的利息支出) / [(期初所有者权益+期初全部债务+期末所有者权益+期末全部债务) / 2] × 100%
总资产报酬率	(利润总额+计入财务费用的利息支出) / [(期初总资产+期末总资产) / 2] × 100%
净资产收益率	净利润 / [(期初所有者权益+期末所有者权益) / 2] × 100%
主营业务毛利率	(主营业务收入-主营业务成本) / 主营业务收入 × 100%
营业利润率	(营业收入-营业成本-营业税金及附加) / 营业收入 × 100%
费用收入比	(管理费用+营业费用+财务费用) / 营业收入 × 100%
财务构成指标	
资产负债率	负债总额/资产总计×100%
全部债务资本化比率	全部债务 / (长期债务+短期债务+所有者权益) × 100%
长期债务资本化比率	长期债务 / (长期债务+所有者权益) × 100%
担保比率	担保余额/所有者权益×100%
长期偿债能力指标	
EBITDA 利息倍数	EBITDA / (资本化利息+计入财务费用的利息支出)
EBITDA 全部债务比	EBITDA / 全部债务
经营现金债务保护倍数	经营活动现金流量净额/全部债务
筹资活动前现金流量净额债务保护倍数	筹资活动前现金流量净额/全部债务
短期偿债能力指标	
流动比率	流动资产合计/流动负债合计
速动比率	(流动资产合计-存货) / 流动负债合计
现金短期债务比	现金类资产/短期债务
经营现金流动负债比率	经营活动现金流量净额/流动负债合计×100%
经营现金利息偿还能力	经营活动现金流量净额/ (资本化利息+计入财务费用的利息支出)
筹资活动前现金流量净额利息偿还能力	筹资活动前现金流量净额/ (资本化利息+计入财务费用的利息支出)
本期公司债券偿债能力	
EBITDA 偿债倍数	EBITDA / 本期公司债券发行额度
经营活动现金流入量偿债倍数	经营活动产生的现金流入量/本期公司债券发行额度
经营活动现金流量净额偿债倍数	经营活动现金流量净额/本期公司债券发行额度

注: 现金类资产=货币资金+以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产+应收票据

长期债务=长期借款+应付债券

短期债务=短期借款+以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债

全部债务=长期债务+短期债务

EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销

所有者权益=归属于母公司所有者权益+少数股东权益

附件 4 公司主体长期信用等级设置及其含义

公司主体长期信用等级划分成 9 级，分别用 AAA、AA、A、BBB、BB、B、CCC、CC 和 C 表示，其中，除 AAA 级，CCC 级（含）以下等级外，每一个信用等级可用“+”、“-”符号进行微调，表示略高或略低于本等级。

AAA 级：偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低；

AA 级：偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低；

A 级：偿还债务能力较强，较易受不利经济环境的影响，违约风险较低；

BBB 级：偿还债务能力一般，受不利经济环境影响较大，违约风险一般；

BB 级：偿还债务能力较弱，受不利经济环境影响很大，违约风险较高；

B 级：偿还债务的能力较大地依赖于良好的经济环境，违约风险很高；

CCC 级：偿还债务的能力极度依赖于良好的经济环境，违约风险极高；

CC 级：在破产或重组时可获得保护较小，基本不能保证偿还债务；

C 级：不能偿还债务。

长期债券（含公司债券）信用等级符号及定义同公司主体长期信用等级。

联合信用评级有限公司关于 中海地产集团有限公司 2016 年公司债券的跟踪评级安排

根据监管部门和联合信用评级有限公司（联合评级）对跟踪评级的有关要求，联合评级将在本次债券存续期内，在每年中海地产集团有限公司年度审计报告出具后的两个月内进行一次定期跟踪评级，并在本次债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。

中海地产集团有限公司应按联合评级跟踪评级资料清单的要求，提供有关财务报告以及其他相关资料。中海地产集团有限公司如发生重大变化，或发生可能对信用等级产生较大影响的重大事件，应及时通知联合评级并提供有关资料。

联合评级将密切关注中海地产集团有限公司的相关状况，如发现中海地产集团有限公司或本次债券相关要素出现重大变化，或发现其存在或出现可能对信用等级产生较大影响的重大事件时，联合评级将落实有关情况并及时评估其对信用等级产生的影响，据以确认或调整本次债券的信用等级。

如中海地产集团有限公司不能及时提供上述跟踪评级资料及情况，联合评级将根据有关情况进行分析并调整信用等级，必要时，可公布信用等级暂时失效，直至中海地产集团有限公司提供相关资料。

联合评级对本次债券的跟踪评级报告将在本公司网站和交易所网站公告，且在交易所网站公告的时间不晚于在本公司网站、其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间；同时，跟踪评级报告将报送中海地产集团有限公司、监管部门等。

联合信用评级有限公司

二零一六年七月一日