

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



(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：688)

海外監管公告

一家附屬公司在中國發行境內人民幣債券
發行人公司債券半年度報告(2016年)及
發行人半年度報告摘要(2016年)

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

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

以下有關債券發行的文件已經上載於上海證券交易所的網站(<http://www.sse.com.cn>)：

1. 中海地產集團有限公司公司債券半年度報告(2016年)；及
2. 中海地產集團有限公司半年度報告摘要(2016年)。

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

承董事局命
中國海外發展有限公司
主席兼行政總裁
郝建民

香港，二零一六年八月三十一日

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

1. 中海地產集團有限公司
公司債券半年度報告(2016年)
(連本頁共70頁)



中海地产集团有限公司
公司债券半年度报告
(2016年)



二〇一六年八月

重要提示

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

重大风险提示

一、财务风险

(一) 投资性房地产公允价值波动的风险

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

(二) 存货价值波动的风险

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

(三) 有息负债增加的风险

随着业务的发展，公司融资需求、方式及规模将不断变化，公司或将面临一定的有息债务规模增长、偿债压力上升的风险。但是由于公司作为中海地产在中国境内的控股平台，公司负债中，

其它应付账款和预收账款等占比较高。其中：其它应付款主要是应付其它关联子公司往来款，主要是其它关联子公司归集到公司的销售回款；预收帐款则是合并报表范围内各子公司的预收房款。这两部分均为无息负债。

（四） 经营活动产生的现金流量净额波动较大的风险

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

（五） 未来存在较大规模资本支出的风险

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

未来的经营目标的实现将受到一定程度的影响。

二、经营风险

（一） 市场波动风险

房地产行业的发展周期与经济发展周期紧密相关，过去几年中，我国房地产市场长期处于供销两旺的状态，全线城市房价普遍出现大幅增长。但随着我国宏观经济形势的变化，GDP增长率逐步放缓，城镇居民人均可支配收入增长率有所回落，加之房地产调控政策的实施和市场预期的变化，2015年各地政府逐步调整房地产调控政策，在放宽公积金购房、降息降准等政策影响下，房地产低迷的迹象开始出现逆转，但一、二、三线城市由于有效需求和前期供给积压情况的不同，复苏步伐形成了分级化。2016年以来，我国房地产市场进入平稳发展的新常态，市场流动性逐步改善，房地产行业“去库存”效果明显，但在短期内，房地产市场仍有可能经历阶段性调整，从而对公司的经营和投资产生一定影响。

（二） 市场竞争风险

房地产企业准入门槛不高，尤其对民营资本开放度较高，导致国内房地产企业数量庞大，竞争激烈。我国房地产行业集中度相比其他国民经济支柱行业而言，仍然偏低，反映出房地产市场的充分激烈的竞争。在2015年国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所、中国指数研究院每年联合研究并发布中

国房地产百强企业名单中，按照综合实力排名（中海发展口径），公司排名第四，按照公司品牌价值排名（中海发展口径），中海地产排名第一。未来，在房地产市场逐步进入深化调整的新形势下，行业内各企业发展格局将逐步分化，行业将加速迈入品牌竞争的时代，各房地产企业探索创新经营模式的步伐也将不断加快，公司可能将面临更加激烈、更加复杂的市场竞争环境。

（三） 项目开发风险

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

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

三、政策风险

房地产行业与整个国民经济的发展密切相关，国家对房地产

业务的各个环节均实施监管和调控，包括住房供应结构、土地、金融、税收等多个方面，政策调控涉及面较广。

（一） 行业政策调控风险

近年来，为保障房地产行业健康稳定发展，国家和有关部门相继出台了一系列调控政策。我国房地产市场曾出现了较大的下行压力，在政府提出“双向调控”的政策思路后，各地政府陆续放松了前几年宏观调控基调下的系列行政调控政策，出台了取消限购、放松限贷、放松住房公积金政策、下调首付款比例、定向降准、降息等相关支持政策，使得房地产市场外部环境获得较大改善。如果后续房地产市场继续出现过热情形或者异常变动，不排除国家会适时出台新的调控政策，则可能会影响公司房地产业务的开展。

（二） 信贷政策变化风险

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

一方面，房地产业是典型的资金密集型产业，对银行贷款的依赖度较高，近年来对房地产行业的贷款规模和风险控制要求日渐趋紧，使得银行贷款的难度加大，财务成本明显提高，给部分房地产企业造成了较大的资金压力，从而对项目的开发进度造成不利影响。虽然国家已多次降息并鼓励直接融资，大幅降低了境

内房地产开发企业的融资成本，但若国家政策方向发生改变，则可能对公司的融资造成不利影响。

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

（三） 税收政策风险

房地产行业涉及税种较多，政府税收政策的变动将直接影响房地产开发企业的盈利和现金流。目前，国家已经从土地持有、开发、转让和个人二手房转让等房地产各个环节采取税收调控措施，若国家进一步在房产的持有环节进行征税，如开征房产税、物业税等，将一定程度上影响商品房的购买需求，特别是投资性和改善居住条件的购房需求，也将对房地产市场和公司产品的销售带来不利影响。2016年5月开始，房地产业已纳入营业税改征增值税范围，“营改增”不仅会对房地产行业的土地成本、存量资产和实际税负产生影响，也会对房地产公司内部的税务核算体系产生一定的冲击，如果“营改增”后实际税负增加或者公司税务核算体系不健全，将会增加公司的税收负担及产生一定的税务风险。

目录

重要提示

重大风险提示

释义	1
第一节 公司及相关中介机构简介	4
一、公司基本信息	4
二、信息披露负责人	4
三、信息披露网址及置备地	4
四、报告期内控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员变更情况	5
五、中介机构情况	5
第二节 公司债券事项	7
一、债券基本信息	7
二、募集资金使用情况	8
三、资信评级情况	8
四、报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况	9
五、持有人会议召开情况	10
六、受托管理人履职情况	11
第三节 财务和资产情况	11
一、是否被会计师事务所出具非标准审计报告	11

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正	11
三、主要会计数据和财务指标	11
四、主要资产和负债变动情况	13
五、逾期未偿还债项	15
六、权利受限情况	15
七、其他债券和债务融资工具的付息兑付情况	15
八、对外担保的增减变动情况	15
九、银行授信情况及偿还银行贷款情况	16
第四节 业务和公司治理情况	17
一、公司业务情况	17
二、公司主要经营情况	23
三、严重违约情况	26
四、公司独立性情况	26
五、非经营性往来占款或资金拆借情况	27
六、公司治理、内部控制情况	29
第五节 重大事项	30
一、关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项	30
二、关于破产重整事项	30
三、关于司法机关调查事项	30
四、关于重大事项	30
第六节 备查文件目录	33
附件 审计报告、财务报表及附注	34

释义

本公司、公司、发行人、中海地产	指	中海地产集团有限公司
董事会	指	本公司董事会
公司章程	指	《中海地产集团有限公司章程》
2015 年公司债券	指	中海地产集团有限公司 2015 年公司债券
债券持有人	指	根据债券登记机构的记录显示在其名下登记拥有中海地产集团有限公司 2015 年公司债券的投资者
国务院	指	中华人民共和国国务院
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
财政部	指	中华人民共和国财政部
住建部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
国土资源部	指	中华人民共和国国土资源部
人民银行	指	中国人民银行
中国银监会	指	中国银行业监督管理委员会
国家统计局	指	中华人民共和国国家统计局
债券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
债券受托管理人、中银国际	指	中银国际证券有限责任公司
审计机构	指	瑞华会计师事务所
资信评级机构、联合信用	指	联合信用评级有限公司
上证所	指	上海证券交易所
香港联交所	指	香港联合交易所有限公司
中海兴业	指	中国海外兴业有限公司, 为公司唯一股东
中海发展	指	中国海外发展有限公司 (00688.HK)
中海集团	指	中国海外集团有限公司
中海宏洋	指	中国海外宏洋集团有限公司

		(00081. HK)
中建总公司	指	中国建筑工程总公司
中建股份	指	中国建筑股份有限公司(601668. SH)
募集说明书	指	公司根据有关法律、法规为发行2015年公司债券而制作的《中海地产集团有限公司公开发行人公司债券募集说明书》
募集说明书摘要	指	公司根据有关法律、法规为发行2015年公司债券而制作的《中海地产集团有限公司公开发行人公司债券募集说明书摘要》
《债券受托管理协议》	指	《中海地产集团有限公司2015年公司债券之债券受托管理协议》
《债券持有人会议规则》	指	《中海地产集团有限公司2015年公司债券之债券持有人会议规则》
《评级报告》	指	联合信用出具的《中海地产集团有限公司2015年公司债券信用评级分析报告》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
企业会计准则	指	财政部于2006年2月15日颁布的《企业会计准则-基本准则》和38项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释以及其他相关规定
交易日	指	上海证券交易所的营业日
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日(不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日和/或休息日)
工作日	指	每周一至周五,不含法定节假日或休息日
预售	指	房地产开发企业将正在建设中的房屋预先出售给承购人,由承购人支付

		定金或房价款的行为
报告期	指	2016年上半年
元	指	如无特别说明，为人民币元

第一节 公司及相关中介机构简介

一、公司基本信息

中文名称	中海地产集团有限公司
中文简称	中海地产
外文名称	CHINA OVERSEAS PROPERTY GROUP CO., LTD.
外文缩写	COP
法定代表人	郝建民
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
公司网址	www.coli688.com
电子信箱	coli.ir@cohl.com

二、信息披露负责人

姓名	范钊
联系地址	深圳市福田区福华路 399 号中海大厦十二楼
电话	0755-82826697
传真	0755-82950333
电子信箱	Fanzhao@cohl.com

三、信息披露网址及置备地

登载半年度报告	上海证券交易所网站
---------	-----------

的交易场所网站 网址	(http://www.sse.com.cn); 香港联合交易所 有限公司网站 (http://www.hkex.com.hk)
半年度报告备置 地	深圳市福田区福华路 399 号中海大厦十二楼

四、报告期内控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员变更情况

(一) 报告期内控股股东、实际控制人的变更情况

公司控股股东、实际控制人未发生变更。

(二) 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

公司原董事陈谊先生因个人原因于 2016 年 1 月离职。

五、中介机构情况

(一) 会计师事务所

名称	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）	对应债券
办公地址	深圳市福田区益田路 6001 号太平金融大厦 9 层	15 中海 01、15 中 海 02
签字会计师（如有）	邢向宗、郑明艳	

(二) 受托管理人

名称	中银国际证券有限责任公司	对应债券
办公地址	上海市浦东新区银城中路 200 号中银大厦 39 层	15 中海 01、15 中

联系人	何银辉	海 02
联系电话	021-20328556	

(三) 资信评级机构

名称	联合信用评级有限公司	对应债券
办公地址	北京市朝阳区建外大街 2 号 PICC 大厦 12 层	15 中海 01、15 中 海 02

(四) 中介机构变更情况

报告期内公司聘请的会计师事务所、债券受托管理人、资信评级机构均未发生变更。

第二节 公司债券事项

一、债券基本信息

1、债券代码	136046	136049
2、债券简称	15 中海 01	15 中海 02
3、债券名称	中海地产集团有限公司 2015 年公司债券	中海地产集团有限公司 2015 年公司债券
4、发行日	2015 年 11 月 19 日	2015 年 11 月 19 日
5、到期日	2021 年 11 月 18 日； 若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的到期日为 2018 年 11 月 18 日	2022 年 11 月 18 日； 若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的到期日为 2020 年 11 月 18 日
6、债券余额	70 亿	10 亿
7、利率	3.4%	3.85%
8、还本付息方式	单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本	单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本
9、上市或转让场所	上海证券交易所	上海证券交易所
10、投资者适当性安排	合格投资者	合格投资者

11、报告期内付息兑付情况	尚未达到任何付息或兑付条件	尚未达到任何付息或兑付条件
12、特殊条款的触发及执行情况	尚未达到任何调整票面利率选择权及投资者回售选择权条件	尚未达到任何调整票面利率选择权及投资者回售选择权条件

二、募集资金使用情况

债券名称	中海地产集团有限公司 2015 年公司债券
募集资金总额	80 亿
募集资金使用情况	已使用比例为 99.99%
募集资金期末余额	1077612.5 元
履行的程序	严格按照募集说明书中的用途、使用计划及公司内部的审批流程使用
募集资金专项账户运作情况	正常
是否与募集说明书承诺一致	一致
其他	无

三、资信评级情况

(一) 跟踪评级情况

评级机构	联合信用评级有限公司
评级报告出具时间	2016年5月30日
评级结论	主体长期信用等级为AAA，评级展望为“稳定”；15中海01、15中海02债券信用等级均为AAA
标识所代表的含义	AAA：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
上一次评级结果的对比	无变化
对投资者适当性的影响	无影响

（二）主体评级差异

报告期公司主体评级与上年相比无差异。

四、报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

（一）增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

报告期内公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施未发生变更。

（二）披露增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况、变化情况

1、保证担保

2015 年公司债券无保证担保。

2、抵押或质押担保

2015 年公司债券无抵押或质押担保。

3、其他方式增信

2015 年公司债券无其他方式增信。

4、偿债计划或采取其他偿债保障措施

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

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

5、专项偿债账户

2015 年公司债券无专项偿债账户。

五、持有人会议召开情况

截止年度报告批准报出日，公司尚未召开过债券持有人会议。

六、受托管理人履职情况

(一) 履行职责的情况

中银国际证券有限责任公司已于2016年6月30日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露2015年度受托管理事务报告。

(二) 是否存在利益冲突

本公司与债券受托管理人中银国际证券有限责任公司不存在利益冲突。

第三节 财务和资产情况

一、是否被会计师事务所出具非标准审计报告

(一) 公司2016年上半年财务报告未经审计。

(二) 上年年度报告中的财务报告为标准无保留意见审计报告。

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

报告期内公司无会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正。

三、主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据和财务指标

单位：万元

	报告期末（或报告期）	上年末（或上年相同期间）	同比变动比例	原因（同比变动超过30%）

1、总资产	19,939,870.56	19,089,208.37	4.46%	
2、归属母公司股东的净资产	7,699,461.85	6,368,015.03	20.91%	
3、营业收入	2,644,879.45	1,092,346.01	142.13%	1
4、归属母公司股东的净利润	7,369,679.12	6,043,732.62	21.94%	
5、经营活动产生的现金流净额	2,024,514.69	-1,173,444.16	-272.53%	2
6、流动比率	1.68	1.57	6.89%	
7、速动比率	0.86	0.71	20.45%	
8、资产负债率	61.39%	66.64%	-7.88%	
9、EBITDA 利息保障倍数	11.38	9.10	25.09%	
10、贷款偿还率	100%	100%	0.00%	
11、利息偿付率	100%	100%	0.00%	

注：上述财务指标计算方法如下：

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

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

(二) 变动原因分析

1、营业收入：报告期较多项目达到结利状态，故结转的营业收入较多，相比去年同期结利总量有大幅增加。

2、经营活动产生的现金流净额：报告期内房地产行业受“去库存”政策影响，公司销售回款情况良好，同比去年销售回款量有明显改善。

四、主要资产和负债变动情况

(一) 主要会计数据

单位：万元

	报告期末（或报告期）	上年末（或上年相同期间）	同比变动比例	原因（同比变动超过30%）
货币资金	5,755,914.77	2,895,039.31	98.8%	1
应收账款	150,555.93	170,291.19	-11.6%	
其他应收款	2,784,111.34	4,399,729.26	-36.7%	2
存货	8,741,676.81	9,363,796.33	-6.6%	
其他流动资产	432,601.91	270,798.01	59.8%	3
长期股权投资	104,806.25	108,749.28	-3.6%	
投资性房地产	1,126,700.00	1,357,700.00	-17.0%	
其他非流动资产	733,123.00	410,000.00	78.8%	4
资产总计	19,939,870.56	19,089,208.37	4.5%	
应付账款	1,354,343.01	1,574,352.01	-14.0%	
预收款项	3,998,126.15	3,049,466.92	31.1%	5
应交税费	175,149.54	344,307.63	-49.1%	6
其他应付款	4,905,443.51	5,860,522.36	-16.3%	
一年内到期的非流动负债	267,900.00	136,100.00	96.8%	7
长期借款	486,300.00	712,300.00	-31.7%	8
应付债券	800,000.00	800,000.00	0.0%	
递延所得税负债	235,395.15	238,899.33	-1.5%	
负债合计	12,240,408.70	12,721,193.33	-3.8%	
实收资本	2,000,000.00	1,000,000.00	100.0%	9
未分配利润	5,346,938.24	5,025,019.70	6.4%	
归属于母公司所有者权益合计	7,369,679.12	6,043,732.62	21.9%	
少数股东权益	329,782.73	324,282.42	1.7%	
所有者权益合计	7,699,461.85	6,368,015.03	20.9%	

(二) 变动原因分析

1、货币资金：作为资金密集型企业，公司一贯坚持稳健运营原则，尤其重视现金管理以及销售回款的及时回收。受益于政府的“去库存”政策，报告期内各地区公司销售规模大幅增长，

为公司提供充裕的销售回款，确保了公司的财务安全，并为未来的战略性投资提供了坚实的财务保障。

2、其他应收款：公司其他应收款以关联方往来款为主。公司采用集团化运营模式，实行总部集中资金管理权和融资权的机制，对境内各地项目公司的资金进行集中统筹管理和调配。公司关联方往来款的形成主要是公司根据资金统筹管理和调配原则，经内部审议后为同属同一控制人的关联项目公司代为支付的土地款或工程款。报告期由于全公司整体销售情况较好，关联项目公司归集至总部的销售回款增多，其他应收款余额同比上年末大幅减少。

3、其他流动资产：主要是各类预缴税金。因报告期销售情况较好，结转利润的项目较多，相关的预缴税金同比亦有大幅增长。

4、其他非流动资产：主要是给关联公司的委托贷款。在公司对资金进行集中统筹管理和调配的集团化运营模式下，公司对外融资权集中于集团本部，下属子公司以及同属同一控制人的关联子公司原则上不具备自主对外融资的权限，如有资金需求均需向集团本部提出申请，由集团本部统一对外融资，并通过委托贷款安排给项目公司，项目公司将以所开发项目形成的销售回款偿付委托贷款的本息。余额增加系因对同属同一控制人的关联子公司新增委托贷款所致。

5、预收款项：公司预收款项的内容主要为本公司处于在建

状态的房地产开发项目对应物业的预收房款。对报告期内预收款项同比去年大幅增加主要系由于各项目销售情况良好。

6、应交税费：主要因报告期内销售情况较好，导致应交税费贷方余额减少。

7、一年内到期的非流动负债：主要是一年内到期的银行借款，报告期末同比上年末有较多的一年内到期银行借款。

8、长期借款：由于直接融资利率不断下降，公司主要融资渠道由间接融资向直接融资转移，长期银行借款总量不断减少。

9、实收资本：报告期内公司股东中海兴业向公司增资 100 亿人民币。

五、逾期未偿还债项

报告期内公司无逾期未偿还债项。

六、权利受限情况

报告期内公司无权利受限情况。

七、其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

报告期内公司无其他债券和债务融资工具的付息兑付情况。

八、对外担保的增减变动情况

(一) 公司报告期对外担保的增减变动情况。

截止报告期末，本公司作为担保方对外担保情况如下表：

被担保方	担保金额 (万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经 履行完毕
------	--------------	-------	-------	----------------

重庆嘉益房地产开发有限公司	12,500.00	2013-12-6	2017-6-15	未到期
---------------	-----------	-----------	-----------	-----

报告期末对外担保余额同比 2015 年末对外担保余额减少 0.75 亿元，因被担保公司部分贷款到期，对应担保责任得到解除。

公司尚未履行及未履行完毕的对外担保金额累计未超过报告期末净资产 30%。

（二）被担保人情况

被担保人名称	重庆嘉益房地产开发有限公司*
注册资本	49500 万美元
主要业务	对江北区江北城组团 C 分区 C01-3/03、C01-5/03 地块商住楼及商业设施进行开发、建设、销售、经营及物业管理服务；对江北区庆云路 1 号、2 号、6 号、10、16 号及商业裙楼从事普通住宅，酒店，写字楼，商场及停车场开发、建设、销售、出租，经营（酒店经营，限分支机构经营）及物业管理服务等
资信状况	良好。（公司未被评级，但自公司成立以来未发生过债务违约）
担保类型	连带责任担保
被担保债务到期时间	2017 年 6 月 15 日
对发行人偿债能力的影响	无影响

*：该公司为我方控股股东中国海外发展有限公司与九龙仓集团有限公司的合营公司，双方各持股 50%，本公司仅对该合营公司部分债务的 50%提供担保。

九、银行授信情况及偿还银行贷款情况

（一）银行授信情况、使用情况

本公司资信情况良好，与银行等金融机构一直保持长期战略合作伙伴关系，并持续获得各银行较高的贷款授信额度，间接借

务融资能力较强。截至 2016 年 6 月末，公司合并口径获得的银行授信总额为 518 亿元，已使用授信 75.42 亿元，未使用授信额度 442.58 亿元。

（二）银行贷款偿还情况

报告期内公司银行贷款均按时或提前偿还，不存在逾期、展期及减免的情况。

第四节 业务和公司治理情况

一、公司业务情况

（一）公司从事的主要业务

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。

（二）主要产品及其用途

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

（三）经营模式

随着市场的变迁发展，公司积极地探索和调整自身经营方针和管理理念，以顺应多变的市场环境。在我国经济步入由高速增长转为中高速增长的“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，实施了以“小总部、大区域、属地化管理、专业化运营”为核心的新管控运营模式，确立了城市经营的战略举措，实现了规模与效益的逆势增长，成功跨越多轮经济与行业周期。

在“小总部、大区域、属地化管理、专业化运营”为核心的纵向一体化管理变革中，公司专门成立了营销公司—中海地产营销管理（深圳）有限公司，负责中海发展全国房地产销售的策划和管理；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。

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

（四）行业基本情况

房地产行业是一个具有高度综合性和关联性的行业，其产业链较长、产业关联度较大，是国民经济的重要支柱。近十年以来，

我国房地产业发展迅速，对 GDP 增长贡献率稳步上升。国家统计局的统计数字显示，2014 年房地产行业对 GDP 的贡献率达到 12.6%。房地产投资是固定资产投资中的重要组成部分，除 2009 年因经济危机略低以外，近十年房地产业投资额占我国城镇固定资产投资总额的比例均达到 20%以上。2009 年至 2014 年，房地产业投资额年均复合增长率为 21.27%，远高于 GDP 增长速度和其它大部分行业的投资增速。

2010 年开始，为了遏制部分城市房价的过快上涨，抑制投资投机性购房需求，中央政府陆续出台“国十一条”、“国十条”、“新国八条”等一系列政策，从信贷、土地、税收、限购、利率、存款准备金率等多方面着手深化行业调控。2013 年，国务院常务会议又确定了五项加强房地产市场调控的政策措施，再次重申坚持执行以限购、限贷为核心的调控政策，坚决打击投资投机性购房。随着房地产调控政策效果的逐步显现，同时伴随着我国宏观经济下行压力持续加大，在“稳增长”和“调结构”的指导方针下，2014 年，我国房地产市场也结束单边增长的黄金十年，步入调整期，各地商品住宅库存量高企，房地产销售面积和销售额同比大幅下滑，70 个大中城市中房价下跌城市不断增加，加上对市场预期的转变进一步影响了整体新开工节奏，房地产投资增速明显下滑。在此背景下，中央政策以“稳”为主，更关注民生保障和顶层制度设计，并通过货币政策调整、户籍改革、棚户区改造等长效机制保障合理购房需求；各地方政府则灵活调整，

限购、限贷手段逐步退出，行政干预趋弱，并通过信贷公积金、财政补贴多轮政策调整刺激住房需求，加快库存去化，稳定住房消费。

2015 年以来，央行实行灵活适度的货币政策，连续多次降准降息，同时降低二套房首付，构建宽松的金融信贷环境，减轻购房压力，提升消费能力。财政部、国税总局将个人出售住房免征营业税由 5 年调整为 2 年以上。在各地购房政策调整、放宽公积金购房和降息降准政策影响下，房地产低迷的迹象开始出现逆转，商品房销售面积从 4 月份开始超过去年同期，房价环比下降的城市数已经逐步减少，一二线城市房地产市场回暖的迹象尤其明显，根据中国房地产指数系统百城价格指数对 100 个城市新建住宅的全样本调查数据，2015 年 12 月，全国 100 个城市（新建）住宅平均价格为 10980 元/平方米，环比上涨 0.74%，同比上涨 4.15%。北京、上海等十大城市（新建）住宅均价为 20624 元/平方米，环比上涨 1.14%。2015 年 12 月，在若干利好政策下成交量持续回升，尤其是二三线城市，以天津、成都、厦门、东莞、沈阳、南昌、惠州、佛山、济南、郑州十个城市为例，2015 年 12 月商品房成交面积为 925.16 万平方米，环比上涨 13.33%，同比上涨 13.94%。房地产开发方面，2015 年，全国房地产完成投资额 95,979 亿元，相较 2014 年增长 0.99%，增速较 2014 年回落 9.5 个百分点，增速为最近十年以来最低。2015 年，全国房屋新开工面积 15.45 亿平方米，同比下降 14.00%，其中，住宅

新开工面积 10.67 亿平方米，同比下降 14.60%。

2016 年上半年，根据国家统计局数据，全国房地产开发投资 46631 亿元，同比名义增长 6.1%(扣除价格因素实际增长 8.0%)，房屋施工面积 669750 万平方米，同比增长 5.0%，土地购置面积 9502 万平方米，同比下降 3.0%，土地成交价款 3159 亿元，增长 10.2%，增速提高 5.5 个百分点。商品房销售面积 64302 万平方米，同比增长 27.9%，商品房销售额 48682 亿元，增长 42.1%。

(五) 公司行业地位

目前我国房地产企业数以万计，规模、盈利和综合实力差异极大，基于对企业规模、盈利能力、持续发展能力、融资能力、运营效率等因素的研究分析，国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所、中国指数研究院每年联合研究并发布中国房地产百强企业名单，按照综合实力排名（中海发展口径），中海地产历年均在百强名单的 TOP10 中，2016 年综合排名第四。

根据 2016 年 3 月，中国房地产研究会、中国房地产业协会、中国房地产测评中心联合发布的《2016 中国房地产 500 强测评》综合实力排名（中海发展口径），中海地产排名第五。根据 2015 年 9 月，国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所、中国指数研究院联合发布中国房地产行业领导公司品牌价值排名（中海发展口径），中海地产品牌价值达人民币 397.59 亿元，排名第一。同月，中国房地产研究会、中国房地产业协会、中国房地产测评中心联合发布的《中国房地产品牌价值 50 强》中，

中海地产品牌价值达人民币 362.16 亿元，排名第一名。

(五) 报告期内的重大变化及对经营情况和偿债能力的影响
报告期内公司业务无重大变化。

二、公司主要经营情况

(一) 主要经营业务

1、营业收入的构成及比例

单位：人民币万元

项 目	本年发生额		上年同期发生额	
	收入	占比	收入	占比
主营业务	2,289,711.29	86.57%	1,069,046.62	97.87%
其他业务	355,168.16	13.43%	23,299.39	2.13%
合 计	2,644,879.45	100.00%	1,092,346.01	100.00%

单位：人民币万元

项目	本年发生额		上年同期发生额	
	主营业务收入	占比	主营业务收入	占比
房产开发	2,215,552.29	96.76%	1,035,134.37	96.83%
物业出租	32,972.00	1.44%	32,781.56	3.07%
承包工程	42,256.95	1.85%	33,037.62	3.09%
减：合并抵 消	1,069.95	0.05%	31,906.93	2.98%
合 计	2,289,711.29	100.00%	1,069,046.62	100.00%

报告期内公司的营业收入主要由主营业务和其他业务构成，主营业务有三类：房产开发、物业出租以及承包工程，其他业务主要为销售投资性房地产及对关联子公司的委托贷款利息收入等。报告期主营业务占总营业收入比例为 86.57%，房产开发业务收入占主营业务收入比例为 96.76%。

2、营业收入、成本、费用、现金流等项目的增减变动情况

单位:人民币万元

项目	本年数	上年数	变动比例
一、营业总收入	2,644,879.45	1,092,346.01	142.13%
其中:营业收入	2,644,879.45	1,092,346.01	142.13%
二、营业总成本	2,185,600.78	817,898.64	167.22%
其中:营业成本	1,942,731.40	632,282.47	207.26%
营业税金及附加	158,281.85	102,614.84	54.25%
销售费用	34,867.70	35,169.28	-0.86%
管理费用	32,593.57	30,691.37	6.20%
财务费用	17,126.26	17,140.67	-0.08%
资产减值损失			
加:公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	-20,670.35		
投资收益(损失以“-”号填列)	23,093.97	671.18	3340.78%
其中:对联营企业和合营企业的投资收益	11,626.97	671.18	1632.32%
汇兑收益(损失以“-”号填列)			
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	461,702.29	275,118.56	67.82%
加:营业外收入	3,993.01	3,439.35	16.10%
其中:非流动资产处置利得	1.34	10.70	-87.45%
减:营业外支出	262.89	131.31	100.21%
其中:非流动资产处置损失	2.55	16.92	-84.92%
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	465,432.42	278,426.61	67.17%
减:所得税费用	134,242.18	71,770.21	87.04%
五、净利润(净亏损以“-”号填列)	331,190.25	206,656.39	60.26%
归属于母公司股东的净利润	321,918.54	168,564.39	90.98%
少数股东损益	9,271.71	38,092.00	-75.66%

六、其他综合收益的税后净额	1,027.97	138.82	640.51%
七、综合收益总额	332,218.21	206,795.21	60.65%
归属于母公司股东的综合收益总额	322,946.50	168,703.21	91.43%
归属于少数股东的综合收益总额	9,271.71	38,092.00	-75.66%

报告期内公司多个项目达到结利条件，营业收入、营业成本、营业税金及附加，利润同比增长较快。销售收入贡献最大的项目主要有：沈阳中海寰宇天下、上海中海寰宇天下、宁波阳光玫瑰园、天津中海八里台、深圳中海锦城、上海中海悦府、昆明半岛华府，宁波中海寰宇天下、南京中海国际社区等。

公司的销售费用、管理费用、财务费用同比去年基本持平，占营业收入水平同比下降，费用控制水平良好。

公司的公允价值变动损益略有下滑，主要因市场因素导致公司持有的投资性房地产的公允价值减少。

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

公司的营业外收入主要为政府补助与违约赔偿收入。公司的营业外支出主要对外捐赠、赔偿支出、罚款支出，主要由于收到违约赔偿收入较多，导致计入营业外支出的相关税金较多。

（二）利润构成或利润来源

报告期内公司多个项目达到结利条件，利润构成及来源主要源自主营业务。

（三）投资状况

1、年度新增投资情况

报告期内公司新购入两幅土地，详见下表：

编号	购入时间	土地所在城市	项目名称	公司应占权益	土地面积(平方米)	总楼面面积(平方米)	土地出让金(人民币亿元)
1	2016年1月	济南	历城区华山项目	100%	559,321.57	1,471,182	37.96
2	2016年5月	长春	绿园区景阳大路项目	100%	149,342.00	462,359	6.56

2、重大股权投资

报告期内公司无重大股权投资。

3、重大非股权投资

报告期内公司无重大非股权投资。

三、严重违约情况

报告期内公司无严重违约情况。

四、公司独立性情况

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。截至报告期末，中海发展有多家从事房地产开发业务的子公司未包含在本次发行主体子公司范围内，公司为中海发展在境内最大的房地产经营主体，公司的业务、资产规模在中海发展的占比具有绝对优势。本公司作为中海发展最大的境内子公司，与控股股东在业务、资产、人员、财务、机构等方面的独立性良好。

五、非经营性往来占款或资金拆借情况

(一)公司在报告期内存在非经营性往来占款及资金拆借的情形。主要是对关联公司的其他应收款及委托贷款。

1、公司对关联公司的其他应收款明细如下：

关联方单位	金额（万元）
天津中海海盛地产有限公司	327,151.59
沈阳侨荣商业运营管理有限公司	205,425.00
南京海欣房地产开发有限公司	159,842.03
上海中海海容地产有限公司	134,707.92
重庆嘉益房地产开发有限公司	124,500.00
中建国际建设有限公司	124,292.87
潍坊中海兴业房地产有限公司	122,122.42
哈尔滨中海地产有限公司	121,727.00
天津中海海华地产有限公司	120,486.00
长春智信咨询服务有限公司	115,700.00
济南寰宇商业运营管理有限公司	110,000.00
北京奥城四季置业有限公司	99,405.72
重庆嘉江房地产开发有限公司	87,000.00
长沙中海梅溪房地产开发有限公司	73,652.00
南京海高房地产开发有限公司	66,941.03
华润置地（太原）发展有限公司	65,216.00
北京慧眼置业有限公司	56,767.64
郑州海创房地产开发有限公司	49,077.40
海口中海兴业房地产开发有限公司	41,500.00
济南中海华山珑城商业地产开发有限公司	34,599.96
哈尔滨中海龙祥房地产开发有限公司	31,748.00
重庆中海兴业实业有限公司	31,400.00
成都锦府中建房地产开发有限公司	29,752.12
深圳市中海凯骊酒店管理有限公司	17,375.38
香港华艺设计顾问（深圳）有限公司	16,988.48
大连中海新城置业有限公司	16,783.14
北京中建兴华房地产开发有限公司	14,284.65
长沙中海兴业房地产有限公司	14,023.00
中海淄博置业有限公司	11,000.00
长沙中建投资有限公司	10,445.66
深圳市海清置业发展有限公司	7,700.00
中国海外兴业有限公司	7,480.00
重庆中海投资有限公司	3,500.00

中海月朗苑物业发展（深圳）有限公司	3,200.86
北京智地普惠房地产开发有限公司	2,726.68
南京海润房地产开发有限公司	2,697.09
北京仁和燕都房地产开发有限公司	818.23
北京中京艺苑置业有限公司	145.82
中建四局第三建筑工程有限公司	93.69
中海物业管理有限公司	24.00
北京华世柏利房地产开发有限公司	13.46
中海宏洋地产集团有限公司	11.47
中建二局第三建筑工程有限公司	11.20
中海物业管理有限公司	3.36
上海海创房地产有限公司	2.02
中建六局土木工程有限公司	0.93
合计	2,462,343.81

2、公司对关联公司的委托贷款明细如下：

贷款人	起始日期	终止日期	2016年6月30日贷款本金（万元）
天津中海海盛地产有限公司	2015-10-27	2018-10-26	50,000.00
天津中海海盛地产有限公司	2015-10-27	2018-10-26	50,000.00
天津中海海盛地产有限公司	2015-10-28	2018-10-27	50,000.00
天津中海海盛地产有限公司	2015-10-28	2018-10-27	50,000.00
广州荔璟房地产开发有限公司	2016-1-12	2019-1-11	75,000.00
广州荔安房地产开发有限公司	2016-1-18	2019-1-17	75,000.00
珠海市嘉业房地产开发有限公司	2014-5-23	2017-5-22	50,000.00
珠海市嘉业房地产开发有限公司	2015-4-17	2018-4-16	20,000.00
珠海市嘉烨房地产开发有限公司	2015-4-17	2018-4-16	20,000.00
太原冠泽置业有限公司	2014-8-14	2017-8-13	50,000.00
南京海高房地产开发有限公司	2016-3-30	2019-3-29	100,000.00
哈尔滨中海龙祥房地产开发有限公司	2016-4-25	2019-4-24	100,000.00
新疆中海地产有限公司	2016-3-1	2019-3-1	21,000.00
新疆中海地产有限公司	2016-3-1	2019-3-1	72,123.00
合计			783,123.00

（二）对非经营性往来占款及资金拆借的说明

公司采用集团化运营模式，实行总部集中资金管理权和融资权的机制，对境内各地项目公司的资金进行集中统筹管理和调配。公司关联方往来款及资金拆借主要是公司根据资金统筹管理和

调配原则，经内部审议后为同属同一控制人的关联项目公司代为支付的土地款或工程款等款项。公司长期从总部层面持续督导有关子公司加快销售回款并归还欠款，报告期内已取得了明显效果，公司将进一步从管理上加快促进有关子公司的销售资金回笼，尽快收回有关欠款。

公司对关联公司的其他应收款及委托贷款均按照公司制度严格执行有关审批手续进行实施，不存在违规行为。

公司的关联交易遵循公正、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。

债券存续期内将继续发生非经营性往来占款或资金拆借事项，公司将依照监管要求及制度规定，严格履行有关事项的审批及决策程序，并在必要时履行相关信息披露职责。

六、公司治理、内部控制情况

公司报告期内在公司治理、内部控制等方面没有违反《公司法》、《公司章程》规定的情况，以及执行募集说明书相关约定或承诺的情况。

本公司及控股子公司已经具备了经营房地产业务所需的资质及完整的业务体系，项目的立项、土地储备、勘探规划、设计、工程、施工、采购、销售及售后服务等业务流程均能够独立运作。本公司及控股子公司业务开展独立于控股股东及其控制的其他企业，不存在控股股东及其控制的其他企业影响独立运作的情形。本公司及控股子公司拥有经营房地产业务相关的资产，包括但不

限于土地、资质的所有权或使用权。在土地、资质方面，本公司及控股子公司资产独立完整、产权明确，不存在公司控股股东及其控制的其他企业占用本公司及控股子公司土地、资质的情况。公司设立了董事会等管理、监督机构，并具备独立的内部审计制度、财务、资金管理制度、投融资管理制度等，构建了决策制度有效、职权范围明确的法人治理结构和制衡机制。公司依据房地产业务特征和自身发展需要，设立了战略管控部、设计管理部、投资管理部、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。

第五节 重大事项

一、关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项

报告期内公司无重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项。

二、关于破产重整事项

报告期内公司无破产重整事项。

三、关于司法机关调查事项

报告期内公司无司法机关调查事项。

四、关于重大事项

(一)《公司债券发行与交易管理办法》第四十五条

序号	重大事项	有/无
----	------	-----

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	无
2	债券信用评级发生变化	无
3	发行人主要资产被查封、扣押、冻结	无
4	发行人发生未能清偿到期债务的违约情况	无
5	发行人当年累计新增借款或对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十	无
6	发行人放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十	无
7	发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失	无
8	发行人作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定	无
9	发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或受到重大行政处罚	无
10	保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化	无
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	无
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	无

13	其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项	无
----	----------------------	---

(二) 公司董事会或有权机构判断为重大的事项

2015年11月27日，经深圳市经济贸易和信息化委员会[2015]750号《关于外资企业中海集团有限公司增资、变更经营范围的批复》同意，公司投资总额自180亿元人民币增至480亿元人民币，注册资本自100亿元人民币增至200亿元人民币，其中中国海外兴业有限公司出资200亿元人民币，占注册资本的100%，已于2016年2月25日取得深圳市人民政府换发的商外资资审A字[2002]0038号批准证书，2016年2月29日深圳市市场监督管理局已核准该注册资本及投资总额的变更，并备案经营范围变更为：对外资向内地各省市投资的建设项目进行总承包，承担项目组织和施工管理业务，按照项目公司原则通过土地有偿使用方式获得的土地可准予房地产开发与经营业务。

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

公司于2016年3月21日在上海证券交易所网站(<http://www.sse.com.cn>)披露了临时报告《中海地产集团有限公司关于增加注册资本金等事宜的公告》。

第六节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的 2016 年上半年财务报表；

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

（一）中海地产集团有限公司 2015 年公司债券信用评级报告、募集说明书及摘要、发行公告、票面利率公告、发行结果公告、上市公告书

（二）中海地产集团有限公司关于拟委托中国证券登记结算有限责任公司上海分公司代理债券兑付兑息相关事宜的公告

（三）中海地产集团有限公司关于增加注册资本金等事宜的公告

（四）中海地产集团有限公司 2015 年度报告及摘要

（五）中海地产集团有限公司公司债券 2016 年跟踪评级报告

附件 审计报告、财务报表及附注

公司 2016 半年度财务报告未经审计。“上期数”均指 2015 年 1-6 月。

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。

合并资产负债表（未经审计）

2016年6月30日

编制单位：中海地产集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	期末数	年初数
流动资产：		
货币资金	57,559,147,697.42	28,950,393,057.46
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	1,505,559,271.37	1,702,911,944.98
预付款项	547,297,522.12	697,293,254.10
应收利息	*	25,005,999.41
应收股利		
其他应收款	27,841,113,362.68	43,997,292,583.56
存货	87,416,768,099.17	93,637,963,259.85
划分为持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产	500,000,000.00	329,250,000.00
其他流动资产	4,326,019,090.72	2,707,980,088.33
流动资产合计	179,695,905,043.48	172,048,090,187.69
非流动资产：		
可供出售金融资产		19,999,000.00
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	1,048,062,469.12	1,087,492,792.70
投资性房地产	11,267,000,000.00	13,577,000,000.00
固定资产	43,096,894.22	45,132,838.65
在建工程		
工程物资		
固定资产清理		
无形资产	3,068,208.14	3,813,498.57
开发支出		
商誉	9,626,679.11	9,626,679.11
长期待摊费用	716,259.86	928,689.97
递延所得税资产		
其他非流动资产	7,331,230,000.00	4,100,000,000.00
非流动资产合计	19,702,800,510.45	18,843,993,499.00
资产总计	199,398,705,553.93	190,892,083,686.69

(转下页)

(承上页)

合并资产负债表(续)(未经审计)

2016年6月30日

编制单位: 中海地产集团有限公司

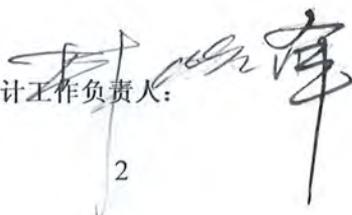
金额单位: 人民币元

项 目	期末数	年初数
流动负债:		
短期借款		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	13,543,430,116.64	15,743,520,098.16
预收款项	39,981,261,520.62	30,494,669,229.74
应付职工薪酬	7,492,398.14	3,881,500.93
应交税费	1,751,495,371.63	3,443,076,255.34
应付利息	169,979,508.20	45,872,667.86
应付股利	41,464.66	2,696,653.22
其他应付款	49,054,435,149.03	58,605,223,600.02
划分为持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债	2,679,000,000.00	1,361,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	107,187,135,528.92	109,699,940,005.27
非流动负债:		
长期借款	4,863,000,000.00	7,123,000,000.00
应付债券	8,000,000,000.00	8,000,000,000.00
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	2,353,951,499.40	2,388,993,338.33
其他非流动负债		
非流动负债合计	15,216,951,499.40	17,511,993,338.33
负债合计	122,404,087,028.32	127,211,933,343.60
所有者权益:		
实收资本	20,000,000,000.00	10,000,000,000.00
资本公积	36,949,557.70	6,949,557.70
其他综合收益	18,899,993.82	8,620,315.94
盈余公积	171,559,288.64	171,559,288.64
未分配利润	53,469,382,366.70	50,250,196,996.51
归属于母公司所有者权益合计	73,696,791,206.86	60,437,326,158.79
少数股东权益	3,297,827,318.75	3,242,824,184.30
所有者权益合计	76,994,618,525.61	63,680,150,343.09
负债和所有者权益总计	199,398,705,553.93	190,892,083,686.69

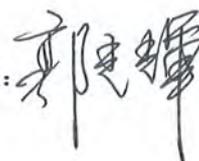
法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:



合并利润表（未经审计）

2016年1-6月

编制单位：中海地产集团有限公司

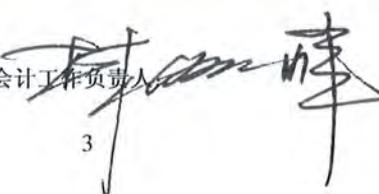
金额单位：人民币元

项 目	本期数	上期数
一、营业总收入	26,448,794,516.24	10,923,460,120.39
其中：营业收入	26,448,794,516.24	10,923,460,120.39
二、营业总成本	21,856,007,758.57	8,178,986,389.31
其中：营业成本	19,427,314,011.91	6,322,824,664.38
营业税金及附加	1,582,818,472.15	1,026,148,436.45
销售费用	348,677,049.25	351,692,845.13
管理费用	325,935,553.29	306,913,694.56
财务费用	171,262,571.97	171,406,748.79
资产减值损失		
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-206,703,520.11	*
投资收益（损失以“-”号填列）	230,939,675.31	6,711,841.28
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	116,269,676.42	6,711,785.38
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	4,617,022,912.87	2,751,185,572.36
加：营业外收入	39,930,146.81	34,393,546.51
其中：非流动资产处置利得	13,417.64	106,954.66
减：营业外支出	2,628,852.49	1,313,057.36
其中：非流动资产处置损失	25,519.28	169,224.10
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	4,654,324,207.19	2,784,266,061.51
减：所得税费用	1,342,421,753.14	717,702,114.64
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	3,311,902,454.05	2,066,563,946.87
归属于母公司股东的净利润	3,219,185,370.19	1,685,643,903.60
少数股东损益	92,717,083.86	380,920,043.27
六、其他综合收益的税后净额	10,279,677.88	1,388,181.77
归属母公司股东的其他综合收益的税后净额	10,279,677.88	1,388,181.77
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		
1、重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		
2、权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益	10,279,677.88	1,388,181.77
1、权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2、可供出售金融资产公允价值变动损益		
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4、现金流量套期损益的有效部分		
5、外币财务报表折算差额	10,279,677.88	1,388,181.77
6、其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	3,322,182,131.93	2,067,952,128.64
归属于母公司股东的综合收益总额	3,229,465,048.07	1,687,032,085.37
归属于少数股东的综合收益总额	92,717,083.86	380,920,043.27

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



合并现金流量表（未经审计）

2016年1-6月

编制单位：中海地产集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	本期数	上期数
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	33,390,254,355.57	29,314,332,749.48
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	36,555,531,690.82	9,860,186,151.90
经营活动现金流入小计	69,945,786,046.39	39,174,518,901.38
购买商品、接受劳务支付的现金	12,351,536,834.57	15,418,487,924.76
支付给职工以及为职工支付的现金	619,526,319.09	596,393,576.18
支付的各项税费	6,061,291,606.77	6,140,269,384.90
支付其他与经营活动有关的现金	30,668,284,345.07	28,753,809,649.59
经营活动现金流出小计	49,700,639,105.50	50,908,960,535.43
经营活动产生的现金流量净额	20,245,146,940.89	-11,734,441,634.05
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	49,999,000.00	
取得投资收益收到的现金	172,952,161.57	50,000,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	2,149,179,200.93	36,357.78
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	1,388,868,124.09	2,485,000,000.00
投资活动现金流入小计	3,760,998,486.59	2,535,036,357.78
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,116,424.53	3,268,232.66
投资支付的现金		67,036,400.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	4,431,230,000.00	400,000,000.00
投资活动现金流出小计	4,433,346,424.53	470,304,632.66
投资活动产生的现金流量净额	-672,347,937.94	2,064,731,725.12
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	10,000,000,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金		3,430,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	10,000,000,000.00	3,430,000,000.00
偿还债务支付的现金	539,000,000.00	1,515,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	425,045,839.86	491,126,978.94
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	40,369,137.97	140,616,700.00
支付其他与筹资活动有关的现金		120,000.00
筹资活动现金流出小计	964,045,839.86	2,006,746,978.94
筹资活动产生的现金流量净额	9,035,954,160.14	1,423,253,021.06
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	1,476.87	
五、现金及现金等价物净增加额	28,608,754,639.96	-8,246,456,887.87
加：期初现金及现金等价物余额	28,950,393,057.46	24,242,819,157.90
六、期末现金及现金等价物余额	57,559,147,697.42	15,996,362,270.03

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



合并所有者权益变动表 (未经审计)

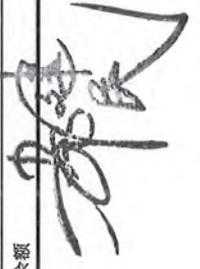
2016年1-6月

编制单位: 中海地产集团有限公司

金额单位: 人民币元

项 目	本期数						所有者权益合计
	实收资本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	少数股东权益	
一、上年年末余额	10,000,000,000.00	6,949,557.70	8,620,315.94	171,559,288.64	50,250,196,996.51	3,242,824,184.30	63,680,150,343.09
加: 会计政策变更							
前期差错更正							
同一控制下企业合并							
其他							
二、本年初余额	10,000,000,000.00	6,949,557.70	8,620,315.94	171,559,288.64	50,250,196,996.51	3,242,824,184.30	63,680,150,343.09
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)	10,000,000,000.00	30,000,000.00	10,279,677.88		3,219,185,370.19	55,003,134.45	13,314,468,182.52
(一) 综合收益总额			10,279,677.88		3,219,185,370.19	92,717,083.86	3,322,182,131.93
(二) 所有者投入和减少资本	10,000,000,000.00						10,000,000,000.00
1、所有者投入的资本	10,000,000,000.00						10,000,000,000.00
2、其他权益工具持有者投入资本							
3、股份支付计入所有者权益的金额							
4、其他							
(三) 利润分配							
1、提取盈余公积							
2、提取一般风险准备							
3、对股东的分配							
4、其他							
(四) 所有者权益内部结转							
1、资本公积转增资本							
2、盈余公积转增资本							
3、盈余公积弥补亏损							
4、其他							
(五) 专项储备							
1、本期提取							
2、本期使用							
(六) 其他		30,000,000.00					30,000,000.00
四、本年年末余额	20,000,000,000.00	36,949,557.70	18,899,993.82	171,559,288.64	53,469,382,366.70	3,297,827,318.75	76,994,618,525.61

法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:



合并所有者权益变动表（未经审计）

2016年1-6月

金额单位：人民币元



编制单位：中海地产集团有限公司

项 目	上期数						
	实收资本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	少数股东权益	所有者权益合计
一、上年年末余额	10,000,000,000.00	25,817,033.41	-8,597,649.17	171,559,288.64	36,505,272,419.80	2,901,827,787.04	49,595,878,879.72
加：会计政策变更							
前期差错更正							
同一控制下企业合并							
其他							
二、本年期初余额	10,000,000,000.00	25,817,033.41	-8,597,649.17	171,559,288.64	36,505,272,419.80	2,901,827,787.04	49,595,878,879.72
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）		-18,643,467.71	1,388,181.77		1,685,643,903.60	202,275,191.33	1,870,663,808.99
（一）综合收益总额			1,388,181.77		1,685,643,903.60	380,920,043.27	2,067,952,128.64
（二）所有者投入和减少资本						-43,392,932.29	-43,392,932.29
1、所有者投入的资本							
2、其他权益工具持有者投入资本							
3、股份支付计入所有者权益的金额							
4、其他						-43,392,932.29	-43,392,932.29
（三）利润分配							
1、提取盈余公积							
2、提取一般风险准备							
3、对股东的分配							
4、其他							
（四）所有者权益内部结转							
1、资本公积转增资本							
2、盈余公积转增资本							
3、盈余公积弥补亏损							
4、其他							
（五）专项储备							
1、本期提取							
2、本期使用							
（六）其他		-18,643,467.71	-7,209,467.40	171,559,288.64	38,190,916,323.40	5,364,788.77	-13,278,678.94
四、本年年末余额	10,000,000,000.00	7,173,565.70	-7,209,467.40	171,559,288.64	38,190,916,323.40	3,104,102,978.37	51,466,542,688.71

郭民

法定代表人：

主管会计工作负责人：
郭民

会计机构负责人：

郭民

资产负债表（未经审计）

2016年6月30日

编制单位：中海地产集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	期末数	年初数
流动资产：		
货币资金	37,212,035,450.64	10,220,664,488.91
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款		
预付款项	4,064,000.00	675,111.68
应收利息		49,985,256.81
应收股利	46,000,000.00	
其他应收款	42,700,777,649.53	71,724,506,486.42
存货	349,387.10	349,387.10
划分为持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产	2,050,000,000.00	6,982,491,000.00
其他流动资产		
流动资产合计	82,013,226,487.27	88,978,671,730.92
非流动资产：		
可供出售金融资产		19,999,000.00
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	5,754,916,088.34	5,774,346,411.92
投资性房地产		
固定资产	3,327,137.74	3,723,764.10
在建工程		
工程物资		
固定资产清理		
无形资产	303,194.45	781,294.43
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产		
其他非流动资产	12,831,230,000.00	9,650,000,000.00
非流动资产合计	18,589,776,420.53	15,448,850,470.45
资产总计	100,603,002,907.80	104,427,522,201.37

（转下页）

资产负债表(续)(未经审计)

2016年6月30日

编制单位:中海地产集团有限公司

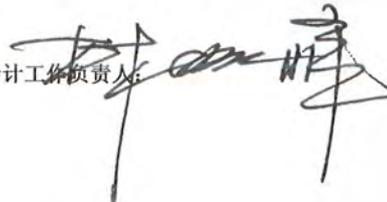
金额单位:人民币元

项 目	期末数	年初数
流动负债:		
短期借款		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	4,976,503.07	5,581,400.80
预收款项		
应付职工薪酬		
应交税费	66,273,714.90	80,044,784.03
应付利息	169,979,508.20	45,104,186.46
应付股利		
其他应付款	44,344,324,387.28	60,518,494,425.12
划分为持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债	2,679,000,000.00	1,361,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	47,264,554,113.45	62,010,224,796.41
非流动负债:		
长期借款	4,390,000,000.00	6,235,000,000.00
应付债券	8,000,000,000.00	8,000,000,000.00
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	12,390,000,000.00	14,235,000,000.00
负债合计	59,654,554,113.45	76,245,224,796.41
所有者权益:		
实收资本	20,000,000,000.00	10,000,000,000.00
资本公积	36,092,332.89	6,092,332.89
其他综合收益		
盈余公积	171,559,288.64	171,559,288.64
未分配利润	20,740,797,172.82	18,004,645,783.43
所有者权益合计	40,948,448,794.35	28,182,297,404.96
负债和所有者权益总计	100,603,002,907.80	104,427,522,201.37

法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:



利润表（未经审计）

2016年1-6月

编制单位：中海地产集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	本期数	上期数
一、营业收入	647,305,264.83	659,740,177.50
减：营业成本		
营业税金及附加	20,040,049.42	30,362,746.00
销售费用	97,326.00	84,895.00
管理费用	61,677,720.62	51,656,860.65
财务费用	248,807,494.25	209,552,984.08
资产减值损失		
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
投资收益（损失以“-”号填列）	2,503,241,113.24	416,053,554.54
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	116,269,676.42	15,770,912.91
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	2,819,923,787.78	784,136,246.31
加：营业外收入	982,500.00	600,000.00
其中：非流动资产处置利得		
减：营业外支出		
其中：非流动资产处置损失		
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	2,820,906,287.78	784,736,246.31
减：所得税费用	84,754,898.39	30,019,592.31
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	2,736,151,389.39	754,716,654.00
五、其他综合收益的税后净额		
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		
1、重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		
2、权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		
1、权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2、可供出售金融资产公允价值变动损益		
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4、现金流量套期损益的有效部分		
5、外币财务报表折算差额		
6、其他		
六、综合收益总额	2,736,151,389.39	754,716,654.00

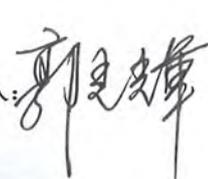
法定代表人：



主管会计工作负责人



会计机构负责人：



现金流量表（未经审计）

2016年1-6月

编制单位：中海地产集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	本期数	上期数
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	705,721,786.86	705,198,412.12
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	53,187,138,034.29	31,274,435,318.55
经营活动现金流入小计	53,892,859,821.15	31,979,633,730.67
购买商品、接受劳务支付的现金		336,327.00
支付给职工以及为职工支付的现金	48,211,309.00	43,508,608.37
支付的各项税费	142,865,493.00	344,080,849.22
支付其他与经营活动有关的现金	39,982,141,885.42	41,835,665,590.74
经营活动现金流出小计	40,173,218,687.42	42,223,591,375.33
经营活动产生的现金流量净额	13,719,641,133.73	-10,243,957,644.66
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	49,999,000.00	10,000,000.00
取得投资收益收到的现金	2,376,325,632.58	70,670,307.18
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	8,182,491,000.00	5,885,000,000.00
投资活动现金流入小计	10,608,815,632.58	5,965,670,307.18
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	63,028.00	542,000.00
投资支付的现金	20,000,000.00	25,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	6,431,230,000.00	1,900,000,000.00
投资活动现金流出小计	6,451,293,028.00	1,925,542,000.00
投资活动产生的现金流量净额	4,157,522,604.58	4,040,128,307.18
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	10,000,000,000.00	
取得借款收到的现金		3,330,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	10,000,000,000.00	3,330,000,000.00
偿还债务支付的现金	527,000,000.00	1,485,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	358,792,776.58	279,087,973.97
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	885,792,776.58	1,764,587,973.97
筹资活动产生的现金流量净额	9,114,207,223.42	1,565,412,026.03
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	26,991,370,961.73	-4,638,417,311.45
加：期初现金及现金等价物余额	10,220,664,488.91	8,995,267,441.56
六、期末现金及现金等价物余额	37,212,035,450.64	4,356,850,130.11

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



所有者权益变动表（续）（未经审计）
2016年1-6月

金额单位：人民币元

项 目	本期数					
	实收资本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	10,000,000,000.00	6,092,332.89		171,559,288.64	18,004,645,783.43	28,182,297,404.96
加：会计政策变更						
前期差错更正						
其他						
二、本年初余额	10,000,000,000.00	6,092,332.89		171,559,288.64	18,004,645,783.43	28,182,297,404.96
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	10,000,000,000.00	30,000,000.00			2,736,151,389.39	12,766,151,389.39
（一）综合收益总额					2,736,151,389.39	2,736,151,389.39
（二）所有者投入和减少资本	10,000,000,000.00					10,000,000,000.00
1、所有者投入的资本	10,000,000,000.00					10,000,000,000.00
2、其他权益工具持有者投入资本						
3、股份支付计入所有者权益的金额						
4、其他						
（三）利润分配						
1、提取盈余公积						
2、提取一般风险准备						
3、对所有者的分配						
4、其他						
（四）所有者权益内部结转						
1、资本公积转增资本						
2、盈余公积转增资本						
3、盈余公积弥补亏损						
4、其他						
（五）专项储备						
1、本期提取						
2、本期使用						
（六）其他		30,000,000.00				30,000,000.00
四、本年年末余额	20,000,000,000.00	36,092,332.89		171,559,288.64	20,740,797,172.82	40,948,448,794.35

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

所有者权益变动表（续）（未经审计）

2016年1-6月

编制单位：中海地产集团有限公司
 金额单位：人民币元

项 目	上期数					
	实收资本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	10,000,000,000.00	6,092,332.89		171,559,288.64	15,872,660,342.51	26,050,311,964.04
加：会计政策变更						
前期差错更正						
其他						
二、本年初余额	10,000,000,000.00	6,092,332.89		171,559,288.64	15,872,660,342.51	26,050,311,964.04
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）						
（一）综合收益总额					754,716,654.00	754,716,654.00
（二）所有者投入和减少资本					754,716,654.00	754,716,654.00
1、所有者投入的资本						
2、其他权益工具持有者投入资本						
3、股份支付计入所有者权益的金额						
4、其他						
（三）利润分配						
1、提取盈余公积						
2、提取一般风险准备						
3、对所有者的分配						
4、其他						
（四）所有者权益内部结转						
1、资本公积转增资本						
2、盈余公积转增资本						
3、盈余公积弥补亏损						
4、其他						
（五）专项储备						
1、本期提取						
2、本期使用						
（六）其他						
四、本年年末余额	10,000,000,000.00	6,092,332.89		171,559,288.64	16,627,376,996.51	26,805,028,618.04



林

法定代表人：

李

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

李

中海地产集团有限公司
2016 年半年度合并财务报表附注
(未经审计)



以下注释项目除非特别指出，金额单位为人民币元，*期初指 2016 年 1 月 1 日，期末指 2016 年 6 月 30 日。

1、货币资金

单位：万元

项目	2016 年 6 月 30 日		2015 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比
银行存款	5,755,510.95	99.99%	2,894,635.48	99.99%
其他货币资金	403.82	0.01%	403.82	0.01%
合计	5,755,914.77	100%	2,895,039.31	100.00%
其中存放在境外的款项	7.47		7.33	

2、应收帐款

单位：万元

项目	2016 年 6 月 30 日			2015 年 12 月 31 日		
	账面余额	占比	坏账准备	账面余额	占比	坏账准备
1 年以内	141,914.43	94.26%	-	138,990.82	81.63%	-
1 至 2 年	5,848.35	3.88%	-	22,093.42	12.97%	-
2 至 3 年	1,050.09	0.70%	-	8,708.16	5.11%	-
3 年以上	1,743.06	1.16%	-	498.8	0.29%	-
合计	150,555.93	100.00%	-	170291.19	100.00%	-

3、预付账款

(1) 预付账款按账龄结构列示

单位：万元

账龄	2016 年 6 月末	2015 年年末
----	-------------	----------

	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	51,328.28	93.79%	52,801.18	75.72%
1 至 2 年	2,799.8	5.11%	14,467.87	20.75%
2 至 3 年	451.52	0.83%	1,426.58	2.05%
3 年以上	150.15	0.27%	1,033.69	1.48%
合计	54,729.75	100.00%	69,729.33	100.00%

(2) 2016 年 6 月末预付款项金额前五名单位情况

单位：万元

单位名称	与本集团关系	账面金额	占预付款项总额的比例 (%)	未结算原因
济南市城乡建设委员会	外部供应商	12,833.40	23.45%	未到结算时点
上海三菱电梯有限公司	外部供应商	11,476.52	20.97%	未到结算时点
通力电梯有限公司	外部供应商	5,941.76	10.86%	未到结算时点
国网辽宁省电力有限公司沈阳供电公司	外部供应商	1,559.35	2.86%	未到结算时点
沈阳燃气有限公司	外部供应商	1,500.09	2.74%	未到结算时点
合计		33,311.11	60.86%	

4、其他应收款

(1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：万元

种类	2016 年 6 月末			2015 年年末		
	账面余额	占比	坏账准备	账面余额	占比	坏账准备
关联方往来款	2,462,343.81	88.44%		3,841,404.21	87.31%	
保证金、押金、备用金等	269,354.18	9.67%	4.14	458,686.43	10.43%	4.14
外部往来款	15,209.17	0.55%		77,934.31	1.77%	

维修金	9,783.06	0.35%		8,502.48	0.19%	
代垫款项	19,703.51	0.71%		3,661.55	0.08%	
其他	7,721.74	0.28%		9,544.43	0.22%	
合计	2,784,115.48	100.00%	4.14	4,399,733.41	100.00%	4.14

(2) 其他应收款按账龄结构列示

单位：万元

年份	2016年6月末			2015年年末		
账龄	账面余额	占比	坏账准备	账面余额	占比	坏账准备
1年以内	2,034,357.98	73.07%		3,649,886.96	82.96%	
1至2年	636,081.99	22.85%		559,986.59	12.73%	
2至3年	87,945.59	3.16%		100,923.56	2.29%	
3年以上	25,729.91	0.92%	4.14	88,936.29	2.02%	4.14
合计	2,784,115.48	100.00%	4.14	4,399,733.40	100%	4.14

(3) 2016年6月末按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：万元

单位名称	与本集团关系	账面金额	账龄	占应收款项总额的比例(%)
天津中海海盛地产有限公司	关联方	327,151.59	1年以内	11.75%
沈阳侨荣商业运营管理有限公司	关联方	205,425.00	1年以内	7.38%
南京海欣房地产开发有限公司	关联方	159,842.03	1年以内	5.74%
上海中海海容地产有限公司	关联方	134,707.92	1年以内	4.84%
重庆嘉益房地产开发有限公司	关联地	124,500.00	1年以内	4.47%
合计		951,626.54		34.18%
济南滨河新区建设投资集团有限公司	外部单位	200,000.00	3年以内	7.18%

5、存货

单位：万元

项 目	2016年6月末			2015年年末		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	7,174,161.69		7,174,161.69	7,793,185.90		7,793,185.90
开发产品	1,531,608.34		1,531,608.34	1,541,221.82		1,541,221.82
工 程 施 工、工程 结算	35,906.78		35,906.78	29,388.61		29,388.61
合 计	8,741,676.81		8,741,676.81	9,363,796.33		9,363,796.33

6、一年内到期的非流动资产

项 目	期末余额	年初余额	备注
一年内到期的其他非流动资产（含委托贷款）	500,000,000.00	329,250,000.00	非合并关联方委贷

7、其他流动资产

项 目	期末余额	年初余额
预缴土地增值税	1,779,159,859.05	1,343,686,303.32
预缴营业税	1,543,506,199.43	939,965,691.65
预缴所得税	664,604,510.71	281,823,913.52
预缴城建税	116,599,339.09	71,158,522.33
预缴教育税附加	83,435,528.24	50,319,431.37
增值税	106,931,879.02	
其他预缴税金	31,781,775.18	21,026,226.14
合 计	4,326,019,090.72	2,707,980,088.33

8、长期股权投资

单位：万元

被投资单位	核算方法	2016年6月末	2015年末
-------	------	----------	--------

		投资余额	投资余额
深圳中海信和地产开发有限公司	权益法	20,597.16	20,597.21
苏州中海雅戈尔房地产有限公司	权益法	3,097.72	6,456.59
宁波中海和协置业发展有限公司	权益法	3,955.93	6,020.83
武汉荣业房地产有限公司	权益法	4,386.63	3,890.35
中海地产(杭州)有限公司	权益法	25,871.97	25,860.81
杭州中海雅戈尔房地产有限公司	权益法	16,071.51	15,982.73
苏州依湖置业有限公司	权益法	21,625.53	20,587.03
华润置地(太原)发展有限公司	权益法	8,755.62	8,881.78
深圳市海清置业发展有限公司	权益法	444.18	471.96
合计		104,806.25	108,749.28

9、投资性房地产

单位：万元

项目	房屋、建筑物	
	2016年6月末	2015年末
一、年初余额	1,357,700.00	1,235,300.00
二、本年变动	-231,000.00	122,400.00
加：外购	-	-
存货转入	-	9,548.47
企业合并增加	-	-
减：处置	314,700.00	-
其他转出	-	-
公允价值变动	83,700.00	112,851.53
三、年末余额	1,126,700.00	1,357,700.00

10、固定资产

单位：万元

项目	2016年6月末	2015年年末
一、账面原值合计	9,608.02	9,422.97
房屋及建筑物	3,102.15	2,942.56
运输设备	3,274.25	3,721.92
办公、生活设备	3,231.61	2,758.50
二、累计折旧合计	5,298.32	4,909.69
房屋及建筑物	487.2	456.55
运输设备	2,560.91	2,620.91
办公、生活设备	2,250.21	1,832.23
三、固定资产账面净值合计	4,309.69	4,513.28
房屋及建筑物	2,614.95	2,486.00
运输设备	713.34	1,101.01
办公、生活设备	981.40	926.27
四、减值准备合计	-	-
房屋及建筑物	-	-
运输设备	-	-
办公、生活设备	-	-
五、固定资产账面价值合计	4,309.69	4,513.28
房屋及建筑物	2,614.95	2,486.00
运输设备	713.34	1,101.01
办公、生活设备	981.40	926.27

11、其他非流动资产

项目	期末余额	期初余额
委托贷款	7,831,230,000.00	4,429,250,000.00
减：一年内到期的委托贷款	500,000,000.00	329,250,000.00

合 计	7,331,230,000.00	4,100,000,000.00
-----	------------------	------------------

单位：万元

委托贷款明细

贷款人	起始日期	终止日期	2016年6月 末贷款本金
天津中海海盛地产有限公司	2015-10-27	2018-10-26	50,000.00
天津中海海盛地产有限公司	2015-10-27	2018-10-26	50,000.00
天津中海海盛地产有限公司	2015-10-28	2018-10-27	50,000.00
天津中海海盛地产有限公司	2015-10-28	2018-10-27	50,000.00
广州荔璟房地产开发有限公司	2016-1-12	2019-1-11	75,000.00
广州荔安房地产开发有限公司	2016-1-18	2019-1-17	75,000.00
珠海市嘉业房地产开发有限公司	2014-5-23	2017-5-22	50,000.00
珠海市嘉业房地产开发有限公司	2015-4-17	2018-4-16	20,000.00
珠海市嘉烨房地产开发有限公司	2015-4-17	2018-4-16	20,000.00
太原冠泽置业有限公司	2014-8-14	2017-8-13	50,000.00
南京海高房地产开发有限公司	2016-3-30	2019-3-29	100,000.00
哈尔滨中海龙祥房地产开发有限公司	2016-4-25	2019-4-24	100,000.00
新疆中海地产有限公司	2016-3-1	2019-3-1	21,000.00
新疆中海地产有限公司	2016-3-1	2019-3-1	72,123.00
合计			783,123.00

12、应付账款

(1) 应付账款按款项性质分类情况

项目	2016年6月末	2015年末
工程款	9,735,636,406.18	11,206,291,376.37
工程保固金	3,766,536,120.47	4,391,556,591.15
销售佣金、广告费等	24,315,824.37	99,811,894.87
地价	11,813,292.02	40,049,895.33

项目	2016年6月末	2015年末
物业服务费	5,128,473.60	5,810,340.44
合计	13,543,430,116.64	15,743,520,098.16

(2) 2016年6月末公司账龄超过1年的大额应付账款情况

单位名称	账面金额	账龄	内容	占应付账款比例 (%)
济南二建集团工程有限公司	63,230,661.07	1年以上	工程款	0.47%
山东枣建建设集团有限公司	56,409,897.58	1年以上	工程款	0.42%
大连金广建设集团有限公司	53,246,384.15	1年以上	工程款	0.39%
广厦建设集团有限责任公司	46,612,265.11	1年以上	工程款	0.34%
中国华西企业有限公司	33,283,635.18	1-3年	工程款	0.25%
大连筑成建设集团有限公司	31,008,066.00	1年以上	工程款	0.23%
合计	283,790,909.09			2.10%

13、预收账款

(1) 预收款项按项目列示

项目	2016年6月末	2015年末
济南中海华山项目	8,658,069,353.24	7,414,581,978.00
北京老古城	4,728,358,073.00	2,043,774,842.00
佛山中海金沙里	2,726,995,258.00	635,193,711.00
济南国际社区	2,650,078,271.73	1,355,058,617.10
佛山中海万锦熙岸	1,768,079,052.00	1,433,024,280.00
长春中海寰宇天下	1,591,161,177.71	1,693,182,363.99
无锡太湖新城	1,546,952,180.00	524,191,522.00
深圳鹿丹村项目	1,456,385,072.00	64,476,464.00
杭州钱江新城	1,423,122,354.00	250,682,077.00
佛山中海锦苑	1,383,818,463.00	613,255,187.00
无锡中海凤凰熙岸	1,095,453,890.00	375,206,749.00

项目	2016年6月末	2015年末
济南天悦府	1,055,943,896.78	990,239,615.00
深圳中海锦城花园项目	1,003,017,475.08	1,434,137,037.00
厦门中海万锦熙岸	929,018,931.38	153,576,890.00
广州萝岗D-4项目	915,317,543.00	164,637,943.00
佛山寰宇天下	898,395,196.40	84,002,865.00
长春净月华庭	802,236,507.89	455,679,761.73
苏州中海凤凰熙岸	786,485,454.00	1,397,791,454.00
西安中海花园项目	520,722,307.00	284,580,516.00
宁波寰宇天下一期	512,646,118.00	1,119,107,055.00
福州中海寰宇天下	503,120,748.05	357,526,445.00
烟台国际社区整盘	389,723,539.00	371,687,995.00
长春中海凤凰熙岸	296,633,125.00	105,953,245.00
南京中海万锦熙岸	295,374,214.00	144,176,218.00
沈阳中海康城	287,039,939.00	77,087,637.00
中山中海锦城花园	275,088,361.00	30,481,594.00
中海千灯湖花园	227,057,017.00	39,586,436.00
昆明中海锦苑	168,655,746.00	19,671,639.00
大连中海天赋山	158,017,680.89	
沈阳中海国际社区	132,169,344.83	3,666,527.38
长春中海蘭庭	124,417,800.27	87,776,432.16
上海新农河一号	117,991,482.81	646,287,794.00
中山中海龙湾花园	96,333,457.00	8,531,266.00
广州萝岗D-2项目	84,505,364.19	9,237,406.19
北京中海凯旋写字楼	81,034,577.06	20,258,644.25
其他项目	291,842,550.31	6,086,359,022.94
合计	39,981,261,520.62	30,494,669,229.74

(2) 账龄超过1年的重要预收款项

项目	2016年6月末	未偿还或结转的原因
济南中海华山珑城	4,753,924,574.00	房屋尚未交付
济南天悦府项目	479,826,472.38	房屋尚未交付
济南国际社区 B2	462,422,161.00	房屋尚未交付
无锡太湖新城 55 号地 A 地块	262,228,953.00	房屋尚未交付
无锡中海凤凰熙岸 C 地块	255,964,796.00	房屋尚未交付
长春净月华庭二期	231,003,503.75	房屋尚未交付
长春中海寰宇天下二期	117,323,912.00	房屋尚未交付
佛山中海锦苑	119,805,431.00	房屋尚未交付
合计	6,682,499,803.13	房屋尚未交付

14、应交税费

项目	期末余额	期初余额
企业所得税	735,356,192.25	2,101,767,801.41
土地增值税	809,802,233.18	1,052,773,272.83
增值税	143,949,601.49	
营业税	3,441,381.36	213,356,154.29
代扣代缴税金	29,985,188.20	33,703,813.07
城市维护建设税	10,437,176.53	15,695,883.89
教育费附加	8,265,259.25	11,602,969.31
土地使用税	2,544,000.00	6,584,252.10
其他	7,714,339.37	7,592,108.44
合计	1,751,495,371.63	3,443,076,255.34

15、其他应付款

(1) 其他应付款按款项性质列示

单位：万元

账龄	2016年6月末		2015年末	
	金额	占比	金额	占比

关联方往来款	4,768,970.93	82.65%	5,752,428.72	98.16%
外部往来款	59,575.22	1.03%	21,293.16	0.36%
投标、租赁保证金等	37,333.55	0.65%	42,104.30	0.72%
公共配套费	1,701.44	0.03%		
代垫代缴款项	18,973.71	0.33%	21,557.52	0.37%
其他	18,888.67	0.33%	23,138.67	0.39%
合计	4,905,443.51	100.00%	5,860,522.36	100%

(2) 账龄超过1年的重要其他应付款

单位：万元

单位名称	与发行人关系	账面金额	账龄	内容	占其他应付款比例
中海兴业(西安)有限公司	关联方	673,918.23	1年以上	内部往来	13.74%
中海地产(佛山)有限公司	关联方	436,553.96	1年以上	内部往来	8.90%
中海发展(苏州)有限公司	关联方	382,696.25	1年以上	内部往来	7.80%
中海兴业(成都)发展有限公司	关联方	381,744.43	1年以上	内部往来	7.78%
中海发展(上海)有限公司	关联方	160,269.66	1年以上	内部往来	3.27%
合计		2,035,182.52			41.49%

16、应付债券

项目	2016年6月末	2015年末
15 中海 01—债券代码 136046	7,000,000,000.00	7,000,000,000.00
15 中海 02—债券代码 136049	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00

项 目	2016 年 6 月 末	2015 年 末
合 计	8,000,000,000.00	8,000,000,000.00

本公司于 2015 年 11 月 19 日采取网下面向合格投资者簿记建档的方式实际发行票面金额为 100 元的公司债券 80,000,000 张，发行规模为 80 亿元，每年 11 月 19 日付息，到期一次还本，其中品种一（6 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，证券代码：136046，证券简称：15 中海 01）的发行规模为人民币 70 亿元，最终票面利率为 3.40%；品种二（7 年期，附第 5 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，证券代码：136049，证券简称：15 中海 02）的发行规模为人民币 10 亿元，最终票面利率为 3.85%。

17、实收资本

投资者名称	2016 年 6 月 末		2015 年 末	
	持股比例 (%)	出资金额	持股比例 (%)	出资金额
中国海外兴业有限公司	100.00	20,000,000,000.00	100.00	10,000,000,000.00

注：上述实收资本已由瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所验证，并出具了瑞华深圳验字【2016】48460005 号验资报告。

18、营业收入和营业成本

(1) 营业收入、营业成本

项目	本期发生额		上年同期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	22,897,112,898.32	16,280,203,506.04	10,690,466,246.73	6,315,402,700.19
其他业务	3,551,681,617.92	3,147,110,505.87	232,993,873.66	7,421,964.19
合计	26,448,794,516.24	19,486,995,805.40	10,923,460,120.39	6,322,824,664.38

(2) 主营业务（按类别）

项目	本期发生额		上年同期发生额	
	收入	成本	主营业务收入	主营业务成本
房产开发	22,155,522,927.58	15,942,200,978.52	10,351,343,745.03	6,308,163,139.16
物业出租	329,719,951.69	31,305,007.89	327,815,616.28	31,295,885.46
承包工程	422,569,473.63	317,396,974.21	330,376,198.64	295,012,988.79

减：合并抵消	10,699,454.58	10,699,454.58	319,069,313.22	319,069,313.22
合计	22,897,112,898.32	16,280,203,506.04	10,690,466,246.73	6,315,402,700.19

19、财务费用

项 目	本期发生额	上年同期发生额
利息支出	436,551,657.63	334,957,017.95
减：利息收入	-150,578,096.68	-101,199,615.91
减：利息资本化金额	-122,087,229.43	-71,298,373.28
汇兑损益	-38.39	829.21
银行手续费等	7,376,278.84	8,946,890.82
合 计	171,262,571.97	171,406,748.79


 中海地产集团有限公司
 二〇一六年八月三十日

**2. 中海地產集團有限公司
半年度報告摘要(2016年)
(連本頁共2頁)**



中海地产集团有限公司半年度报告摘要 (2016年)

一、重要提示

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

二、公司债券基本情况

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

三、公司主要财务数据

单位：万元

项目	报告期末 (或报告期)	上年末 (或上年相同期间)	同比变动比例
总资产	19,939,870.56	19,089,208.37	4.46%
归属于母公司股东的净资产	7,699,461.85	6,368,015.03	20.91%
营业收入	2,644,879.45	1,092,346.01	142.13%
归属于母公司股东的净利润	7,369,679.12	6,043,732.62	21.94%
经营活动产生的现金流量净额	2,024,514.69	-1,173,444.16	-272.53%
资产负债率 (合并)	61.39%	66.64%	-7.88%
EBITDA 利息保障倍数	11.38	9.10	25.09%

四、重大事项

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