

中房地产股份有限公司

2015 年年度报告

董事长签名：吴文德

2016 年 03 月 16 日

第一节 重要提示、目录和释义

本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

公司负责人吴文德、主管会计工作负责人聂焕新及会计机构负责人(会计主管人员)吴福军声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

公司年度报告内关于未来发展的展望部分，不构成公司对投资者的实质承诺，请投资者注意投资风险。

公司已在本报告中详细描述公司存在的风险因素，敬请关注董事会工作报告一节中，关于公司未来发展所面对的风险和应对措施的描述。

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以报告期末总股本 297193885 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.2 元（含税），送红股 0 股（含税），不以公积金转增股本。

目录

第一节 重要提示、目录和释义.....	5
第二节 公司简介和主要财务指标.....	9
第三节 公司业务概要.....	10
第四节 管理层讨论与分析.....	24
第五节 重要事项.....	42
第六节 股份变动及股东情况.....	48
第七节 优先股相关情况.....	48
第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	49
第九节 公司治理.....	55
第十节 财务报告.....	62
第十一节 备查文件目录.....	161

释义

释义项	指	释义内容
公司、本公司	指	中房地产股份有限公司
中交集团	指	中国交通建设集团有限公司
中交房地产	指	中交房地产集团有限公司
中住地产	指	中住地产开发有限公司
上海中住	指	上海中住置业开发有限公司
汇智公司	指	深圳市中住汇智实业有限公司
修合公司	指	湖南修合地产实业有限责任公司
兆嘉公司	指	长沙中住兆嘉房地产开发有限公司
重庆公司	指	重庆重实房地产开发有限公司
苏州公司	指	中房（苏州）地产有限公司
嘉汇公司	指	重庆中房嘉汇房地产开发有限公司
嘉润公司	指	重庆中房嘉润房地产开发有限公司
天津公司	指	中房（天津）置业有限公司

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司信息

股票简称	中房地产	股票代码	000736
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	中房地产股份有限公司		
公司的中文简称	中房地产		
公司的外文名称（如有）	China Real Estate Corporation Limited		
公司的外文名称缩写（如有）	CREC		
公司的法定代表人	吴文德		
注册地址	重庆市江北区建新北路 86 号		
注册地址的邮政编码	401147		
办公地址	重庆市渝北区洪湖东路 9 号财富大厦 B 座 9 楼		
办公地址的邮政编码	401120		
公司网址	http://www.china-propertyholding.com		
电子信箱	zqb@000736.net		

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	田玉利	王婷
联系地址	重庆市渝北区洪湖东路 9 号财富大厦 B 座 9 楼	重庆市渝北区洪湖东路 9 号财富大厦 B 座 9 楼
电话	023-67530016	023-67530016
传真	023-67530016	023-67530016
电子信箱	zqb@000736.net	zqb@000736.net

三、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露媒体的名称	中国证券报、证券时报、证券日报
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.cninfo.com.cn
公司年度报告备置地点	公司资本证券部

四、注册变更情况

组织机构代码	20281338-4
公司上市以来主营业务的变化情况（如有）	公司于 1997 年 4 月在深圳证券交易所上市，主营业务（经营范围）：实业投资，利用外资投资，高科技开发，设备、租赁、代理三类商品进出口业务，国际经济技术合作的往来函调查及咨询服务；销售矿产品（不含国家规定产品），化工产品，建筑材料，装饰材料，汽车（不含小轿车），摩托车及零部件，五金，交电，木材，钢材，日用百货，纺织品，工艺美术品（不含金银饰品），中小型水、火力发电成套设备的开发、制造、销售及技术服务（国家有专项管理规定的除外）。 公司在 2008 年 12 月完成重大资产重组，主营业务（经营范围）变更为：从事房地产开发经营业务，实业投资，物业管理，高科技开发，设备租赁，代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外），国际经济技术合作的往来函调查及咨询服务；销售矿产品（不含国家规定产品），化工产品，建筑材料，装饰材料（以上不含危险化学品），汽车（不含九座及九座以下乘用车），摩托车及零部件，五金，交电，木材，钢材，日用百货，纺织品，工艺美术品（不含金银饰品）。中小型水、火力发电成套设备的开发、制造、销售及技术服务（国家有专项管理规定的除外）。
历次控股股东的变更情况（如有）	1997 年 4 月：公司在深圳证券交易所上市，控股股东为中国重庆国际经济技术合作公司 1999 年 6 月：第一大股东变更为北京中经四通信息技术发展有限公司 2008 年 12 月：控股股东变更为中住地产开发有限公司

五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	北京市东城区西滨河路中海地产广场西塔 5-11 层
签字会计师姓名	夏宏林、李松林

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

☒ 适用 ☐ 不适用

保荐机构名称	保荐机构办公地址	保荐代表人姓名	持续督导期间
申银万国证券股份有限公司	上海市常熟路 171 号	顾晶晶	股权分置改革

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

☐ 适用 ☒ 不适用

六、主要会计数据和财务指标

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

☐ 是 ☒ 否

	2015 年	2014 年	本年比上年增减	2013 年
营业收入（元）	1,112,269,246.23	708,458,242.31	57.00%	854,656,165.06
归属于上市公司股东的净利润（元）	28,424,001.41	75,653,885.63	-62.43%	60,267,414.63
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	28,239,409.14	24,050,740.85	17.42%	91,299,496.03
经营活动产生的现金流量净额（元）	-581,700,401.37	-1,381,580,701.08	-57.90%	-1,589,488,096.68
基本每股收益（元/股）	0.10	0.25	-60.00%	0.20
稀释每股收益（元/股）	0.10	0.25	-60.00%	0.20
加权平均净资产收益率	1.68%	4.59%	-2.91%	3.80%
	2015 年末	2014 年末	本年末比上年末增减	2013 年末
总资产（元）	8,126,938,033.56	6,088,118,720.46	33.49%	4,645,423,119.02
归属于上市公司股东的净资产（元）	1,709,020,270.35	1,686,540,130.86	1.33%	1,615,909,766.77

七、境内外会计准则下会计数据差异

1、同时按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

2、同时按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

八、分季度主要财务指标

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	90,830,799.73	216,958,093.11	71,930,579.64	732,549,773.75
归属于上市公司股东的净利润	4,089,253.94	18,495,762.04	-1,489,074.55	7,328,059.98
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	4,095,006.50	18,467,522.39	-1,697,059.44	7,351,452.60
经营活动产生的现金流量净额	-196,775,479.82	54,759,580.40	-8,820,140.86	-430,864,361.09

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异

☐ 是 ☒ 否

九、非经常性损益项目及金额

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	2015 年金额	2014 年金额	2013 年金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	-9,552.13	114,092.42	1,591,385.04	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		50,000.00		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费			175,638.07	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		68,643,816.23		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	275,176.82	-130,420.81	-54,286,519.01	
减：所得税影响额	66,406.17	17,143,786.34	-13,168,544.50	
少数股东权益影响额（税后）	14,626.25	-69,443.28	-8,318,870.00	
合计	184,592.27	51,603,144.78	-31,032,081.40	--

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在将根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义、列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情形。

第三节 公司业务概要

一、报告期内公司从事的主要业务

1、主要业务及经营模式简述

报告期内，公司主营房地产开发业务，开发项目主要位于重庆、长沙、江苏、天津等地。经营模式主要为通过投资决策获得项目地块，通过专业化的规划、设计、建设、营销获得房屋销售收益。报告期内公司房地产开发项目类型主要为住宅以及部分商业配套。报告期内公司坚持走管理专业化、标准化的道路，以不断提升管理水平和管理效率。

2、行业发展阶段、周期性特点及公司在行业中的地位简述

总体来说，我国房地产行业已告别高增长时代，呈总量放缓、结构分化的特征。房地产行业周期缓慢，对经济的影响举足轻重。房地产短周期主要受利率、抵押贷首付比、税收、土地政策等金融政策影响，长周期主要受经济增长、城市化、人口数量和结构等影响。跟行业内先进企业相比，公司目前规模偏小，土地储备相对不足，综合实力与行业内先进水平仍有一定差距。

二、主要资产重大变化情况

1、主要资产重大变化情况

主要资产	重大变化说明
股权资产	无重大变化
固定资产	无重大变化
在建工程	无重大变化
预付账款	本期公司支付土地出让金，导致预付账款较上期增加 11.14%。
存货	本期公司支付土地出让金，导致总资产增加，影响存货的占比较上期降低 10.25%。

2、主要境外资产情况

☐ 适用 ☒ 不适用

三、核心竞争力分析

公司主业明确，现有项目运营稳定，能够为公司提供良好的业绩支撑；公司财务状况良好，财务结构比较稳健；公司主要股东和关联方在资金等方面给予了公司有力的支持，为公司在建项目的顺利推进提供了有效支撑；公司拥有完善的治理结构和决策议事的内部管理制度，运营规范，为公司经营活动的有序开展提供了有力保障。

报告期内，公司持续加强专业管控，优化各项管理流程，提升管理效率，继续保持和强化上述优势，其它方面未发生重大变化。

第四节 管理层讨论与分析

一、概述

（一）2015年房地产市场走势简要分析

国家统计局公布的数据显示，2015年商品房销售面积128495万平方米，同比上升6.5%，商品房销售额87281亿元，同比上升14.4%；房企土地购置面积22811万平方米，同比下降32%；房地产开投资完成95979亿元，同比增长1%。2015年房地产市场总体呈现成交回暖，投资增速降低，土地市场分化的态势。政策方面，2015年房地产政策坚持促消费、去库存的总基调，在经济增速下行和高库存压力下，政府更加重视房地产在促进消费和拉动投资方面的重要作用，中央多轮降准降息、降首付、减免税等措施，刺激消费，推动需求入市，在多重政策支持下，市场需求得到释放，楼市总体呈现回暖态势。从各城市来看，政策对一线及部分二级重点城市的作为较为明显，而三四线城市影响较小，库存压力仍然较大。土地供需则呈现分化的局面，房地产企业虽整体经营策略保持谨慎，但对部分城市拿地热情升温，逐步加大一线城市布局，热点城市行情升温，三四线土地市场则遇冷。

（二）2015年度财务指标情况概述

截止2015年12月31日，公司总资产812,693.80万元，归属于上市公司股东的净资产170,902.03万元；2015年公司实现营业收入111,226.92万元，较2014年增加57.00%；实现利润总额4,575.86万元，比2014年减少63.03%；实现归属于上市公司股东的净利润2,842.40万元，比2014年减少62.43%。报告期内，公司主营业务利润构成未发生重大变动。

（三）2015年度经营管理情况回顾

1.在建项目开发及销售情况

2015年，我公司房地产业务总占地面积约121.43万平方米，总建筑面积约317.8万平方米。全年实现新开工面积14.1万平方米，期末累计已竣工面积102.46万平方米，实现签约销售额172,474万元，实现签约销售面积21.61万平方米。

2015年度房地产项目开发情况表：

城市	项目名称	权益比例	占地面积（万m ² ）	规划总面积（万m ² ）	期末累计已竣工面积（万m ² ）	预计总投资额（万元）	实际投资额（万元）	项目进度
长沙	中房·F联邦	100%	18.09	44.20	43.90	143,054	147,207	竣工
	中房·瑞致	80%	38.88	116.08	35.04	557,000	204,960	在建
重庆	中房·千寻	100%	2.83	15.71	15.71	79,277	83,560	竣工
	中房·那里	40%	3.98	21.25	4.34	161,025	125,417	在建
	中交·漫山	70%	37.3	68.47	0	551,313	156,113	在建
苏州	中房·颐园	40%	10.45	31.59	0	286,809	149,468	在建
天津	金梧桐花园	51%	9.9	20.50	0	147,041	36,159	在建
	合计		121.43	317.80	102.46	1,925,519	902,886	/

2015年度房地产项目销售情况表：

城市	项目名称	权益比例	业态	本年签约销售面积（万m ² ）	期末可供销售面积（万m ² ）	本年结算面积（万m ² ）
	中房·F联邦	100%	住宅	0.20	0.36	0.23
			商业	0.15	0.68	0.06

长沙	中房 瑞致	80%	写字楼			
			车位（个）	38	1018	32
			其它	0.32	0.27	0.49
			住宅	6.68	7.39	9.08
			商业	0.05	0.31	0.10
			写字楼			
			车位（个）	246	987	230
			其它			
重庆	中房 千寻	100%	住宅			
			商业	0.1	0.02	0.99
			写字楼			
			车位（个）	150	649	150
			其它			
	中房 那里	40%	住宅	3.73	1.6	3.74
			商业	0.02	1.82	
			写字楼			
			车位（个）			
			其它			
苏州	中房 颐园	40%	住宅	8.71	14.70	2.07
			商业			
			写字楼			
			车位（个）			
			其它			
合计				21.61	16.34	17.36

2.土地储备情况

2015年，公司以底价5.04亿元竞得苏州市吴江区太湖新城35号地块。该项目占地面积6.21万平方米，容积率面积15.21万平方米；以底价45.3亿元竞得重庆市北部新区中央公园项目，该项目占地面积总计51.85万平方米，容积率面积140.66万平方米。

2015年度新增及待开发项目情况表

城市	位置	获取时间	权益	土地金额(亿元)	占地面积（万m ² ）	容积率面积（万m ² ）
苏州	吴江区	2015年10月	40%（拥有控制权）	5.04	6.21	约15.21
重庆	两江新区	2015年12月	100%	45.30	51.85	约140.66
合计				50.34	58.06	约162.43

3. 工业地产租赁与管理方面

公司全资子公司深圳汇智主营深圳百门前工业区地产的租赁与管理，2015年度深圳汇智公司努力做好工业区经营管理和安全管理，报告期内工业区经营情况稳定，可出租面积18.99万平方米，出租率90.64%。

4. 提升公司专业管理方面

（1）报告期内，公司继续完善OA办公系统，根据实际情况对部分流程进行了调整和修改；重点加快ERP系统建设，实现了

嘉汇公司、嘉润公司、兆嘉公司、苏州公司计划、成本、销售系统建设和上线运行工作。下一步，公司将重点在招采系统等方面继续深化ERP系统建设，以信息化作为重要依托和工具，进一步提升专业管理。

(2) 不断加强工程管理，根据工程质量管理中容易出现的问题和工程管理标准化要求，编制了《工程质量管理计划模板》、《中房地产股份有限公司装修工程施工工艺标准（土建部分）》等规范化模板，形成管理规范。

(3) 进一步严格成本管控，搭建了公司成本数据库，对重点成本指标进行了分析和应用；开始着手建立公司采购资源库、上市公司招标文件、合同文件的标准文本库；积极指导项目公司成本管理工作，加强成本管控。

(4) 与各项目公司密切配合，提高项目设计及营销工作水平。统筹推进各项目方案设计、施工图设计、精装修设计等工作，不断使用新方法、新模式、新思路推进营销工作，加大营销工作力度，合理降低营销费用。

(5) 在规范要求和相关管理制度的基础上，进一步优化和固化管理流程，提高管理效率。

5. 融资工作方面。

截至报告期末公司融资情况如下：

融资途径	融资余额（万元）	期限	成本区间
银行贷款	74,700	3年	5.5%——7.38%
信托融资	53,000	2-3年	8.2%——9.8%
融资租入固定资产租赁借款	50,000	5年	9.72%
关联方借款	74,350	1-5年	12%以内
公开发行公司债	68,970	5年	4.22%

6、人才队伍建设方面。2015年，根据公司业务发展需求，还积极开展涉及绿色建筑、成本管控、产品设计、财务管理等方面的专业培训工作，进一步提高专业部员工的业务能力和实际操作经验。

7、严格开展增收节支工作。公司上下十分重视，全员参与，报告期内取得了明显效果。

8、积极开展各项促进安全生产、质量管理、节能减排工作，及时发现问题并整改。

二、主营业务分析

1、概述

参见“管理层讨论与分析”中的“一、概述”相关内容。

2、收入与成本

(1) 营业收入构成

单位：元

	2015 年		2014 年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	1,112,269,246.23	100%	708,458,242.31	100%	57.00%
分行业					
地产销售	1,063,606,499.82	95.62%	661,552,134.87	93.38%	60.77%
工业厂房租赁、管理	42,917,050.06	3.86%	43,113,733.99	6.09%	-0.46%
其他业务	5,745,696.35	0.52%	3,792,373.45	0.53%	-0.01%
分产品					

中房 F 联邦	25,520,725.00	2.29%	68,478,186.00	9.67%	-62.73%
中房千寻	20,643,789.00	1.86%	67,138,019.87	9.48%	-69.25%
中房瑞致	556,784,723.00	50.06%	525,935,929.00	74.24%	5.87%
中房那里	239,691,648.00	21.55%	0.00	0.00%	-
中房颐园	220,965,614.82	19.87%	0.00	0.00%	-
深圳百门前工业区 厂房租赁管理	42,917,050.06	3.86%	43,113,733.99	6.09%	-0.46%
其它业务	5,745,696.35	0.52%	3,792,373.45	0.53%	-0.01%
分地区					
华中地区	803,271,062.82	72.22%	594,414,115.00	83.90%	35.14%
西南地区	260,335,437.00	23.41%	67,138,019.87	9.48%	287.76%
华南地区	42,917,050.06	3.86%	43,113,733.99	6.09%	-0.46%
其它业务	5,745,696.35	0.52%	3,792,373.45	0.53%	-0.01%

(2) 占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品或地区情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年 同期增减	营业成本比上年 同期增减	毛利率比上年同 期增减
分行业						
地产销售	1,063,606,499.82	825,410,933.58	22.40%	57.00%	76.49%	-6.97%
工业厂房租赁、 管理	42,917,050.06	14,597,874.00	65.99%	-0.46%	20.92%	-5.98%
分产品						
中房 F 联邦	25,520,725.00	12,754,905.90	50.02%	-62.73%	-72.29%	17.24%
中房千寻	20,643,789.00	5,592,805.53	72.91%	-69.25%	-86.57%	34.94%
中房瑞致	556,784,723.00	401,207,316.85	27.94%	5.87%	5.58%	0.19%
中房那里	239,691,648.00	224,017,577.19	6.54%	-	-	-
中房颐园	220,965,614.82	181,838,328.11	17.71%	-	-	-
深圳百门前工业 区厂房租赁管理	42,917,050.06	14,597,874.00	65.99%	-0.46%	20.92%	-5.98%
分地区						
华中地区	803,271,062.82	595,800,550.86	25.83%	35.14%	39.85%	-2.50%
西南地区	260,335,437.00	229,610,382.72	11.80%	287.76%	451.32%	-26.17%
华南地区	42,917,050.06	14,597,874.00	65.99%	-0.46%	20.92%	-5.98%

公司主营业务数据统计口径在报告期发生调整的情况下，公司最近 1 年按报告期末口径调整后的主营业务数据

☐ 适用 ☒ 不适用

(3) 公司实物销售收入是否大于劳务收入

☒ 是 ☐ 否

行业分类	项目	单位	2015 年	2014 年	同比增减
地产销售	销售量	元	1,063,606,499.82	661,552,134.87	60.77%
	生产量	元	5,393,113,183.13	5,003,675,158.62	7.78%
	库存量	元	788,872,010.5	251,460,849.84	213.72%
工业厂房租赁、管理	销售量	元	42,917,050.06	43,113,733.99	3.86%

相关数据同比发生变动 30%以上的原因说明

☒ 适用 ☐ 不适用

销售量同比增加，主要因为本期苏州公司、嘉汇公司年底交房，收入结转增加。库存量同比增加，主要因为兆嘉公司、苏州公司、嘉汇公司项目陆续竣工，结转到开发产品。

(4) 公司已签订的重大销售合同截至本报告期的履行情况

☐ 适用 ☒ 不适用

(5) 营业成本构成

行业分类

行业分类	项目	2015 年		2014 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
地产销售	土地成本	218,322,752.22	26.45%	75,544,912.24	16.15%	189.00%
	建筑安装工程费	407,115,059.02	49.32%	268,028,719.68	57.31%	51.89%
	其它成本	199,973,122.34	24.23%	124,104,337.44	26.54%	61.13%
地产合计		825,410,933.58	100.00%	467,677,969.36	100.00%	76.49%
工业厂房租赁、管理	折旧费	3,656,185.32	25.05%	3,656,157.25	30.29%	0.00%
	职工薪酬	3,456,403.11	23.68%	4,104,148.22	34.00%	-15.78%
	其他	7,485,285.57	51.28%	4,311,596.69	35.72%	73.61%
租赁合计		14,597,874.00	100.00%	12,071,902.16	100.00%	20.92%

单位：元

说明

本期地产销售营业成本较上期增加76.49%，主要是因为苏州公司、嘉汇公司、兆嘉公司确认营业收入的同时结转了营业成本，相应营业成本较上年增加。

(6) 报告期内合并范围是否发生变动

□ 是 √ 否

(7) 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

□ 适用 √ 不适用

(8) 主要销售客户和主要供应商情况

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	15,750,297.80
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	1.42%

公司前 5 大客户资料

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例
1	客户一	5,608,935.00	0.50%
2	客户二	2,855,914.80	0.26%
3	自然人一	2,560,000.00	0.23%
4	自然人二	2,449,477.00	0.22%
5	自然人三	2,275,971.00	0.20%
合计	--	15,750,297.80	1.42%

主要客户其他情况说明

□ 适用 √ 不适用

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	571,943,479.25
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	75.02%

公司前 5 名供应商资料

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
1	供应商一	325,294,085.00	42.67%
2	供应商二	107,031,170.00	14.04%
3	供应商三	79,817,616.72	10.47%
4	供应商四	38,630,960.33	5.07%
5	供应商五	21,169,647.20	2.78%

合计	--	571,943,479.25	75.02%
----	----	----------------	--------

主要供应商其他情况说明

☐ 适用 ☒ 不适用

3、费用

单位：元

	2015 年	2014 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	36,495,795.09	47,014,483.36	-22.37%	部分项目内进入尾盘销售，委托代销费用减少，部分项目进入销售阶段，广告宣传费减少。
管理费用	89,364,187.37	73,376,918.02	21.79%	主要为兆嘉公司本期律师代理费增加。
财务费用	20,126,605.83	-2,317,924.23	-968.30%	主要为兆嘉公司本期外部借款利息费用化部分增加。

4、研发投入

☐ 适用 ☒ 不适用

5、现金流

单位：元

项目	2015 年	2014 年	同比增减
经营活动现金流入小计	1,966,794,884.32	1,253,685,464.45	56.88%
经营活动现金流出小计	2,548,495,285.69	2,635,266,165.53	-3.29%
经营活动产生的现金流量净额	-581,700,401.37	-1,381,580,701.08	-57.90%
投资活动现金流入小计	43,352.08	165,479,998.88	-99.97%
投资活动现金流出小计	6,523,594.58	6,162,526.11	5.86%
投资活动产生的现金流量净额	-6,480,242.50	159,317,472.77	-104.07%
筹资活动现金流入小计	1,949,666,925.52	1,678,751,091.83	16.14%
筹资活动现金流出小计	1,234,405,228.82	640,523,420.98	92.72%
筹资活动产生的现金流量净额	715,261,696.70	1,038,227,670.85	-31.11%
现金及现金等价物净增加额	127,081,052.83	-184,035,557.46	-169.05%

相关数据同比发生重大变动的主要影响因素说明

☒ 适用 ☐ 不适用

1. 经营活动现金流入同比增加，主要原因是本期销售收入的增加。
2. 投资活动现金流入同比减少，主要原因是去年收到瑞斯康达股权转让款，今年没有此笔收益。
3. 筹资活动现金流出同比增加，主要原因是偿还债务、支付利息增加。

报告期内公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

√ 适用 □ 不适用

本公司为房地产开发企业，项目开发投入大、周期长，开发产品已经完工并验收合格，签订了销售合同，取得了买方付款证明并交付使用时确认销售收入的实现，同时结转相应的营业成本，但经营活动相关的预售收入、开发投入等经营活动现金流量，在发生当期即计入现金流量表相关项目，导致经营活动现金流量与本年度净利润存在时间差。

目前公司所属嘉润公司、天津公司处于项目前期投入阶段，尚未开始预售，未产生经营现金流入；所属苏州公司、嘉汇公司在本年符合收入确认条件，结转了营业收入及营业成本；所属兆嘉公司本年实现交付的开发产品，其中一部分是以前年度销售并收取销售款，在本年符合收入确认条件，结转了营业收入及营业成本。

2015年，公司支付了大额的项目开发用地土地出让金，其中支付中房颐园项目土地出让金2.52亿元，支付重庆两江新区项目土地出让金9.06亿元。同时，公司加大了房地产开发力度，支付了大额的开发资金，造成公司经营活动现金流量与净利润存在较大差异。

三、非主营业务分析

□ 适用 √ 不适用

四、资产及负债状况

1、资产构成重大变动情况

单位：元

	2015 年末		2014 年末		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	661,505,830.77	8.14%	549,424,330.66	9.02%	-0.88%	未发生重大变动
应收账款			38,804.40	0.00%	0.00%	未发生重大变动
存货	6,181,985,193.63	76.07%	5,255,136,008.46	86.32%	-10.25%	本期公司支付新项目土地出让金，总资产增加，影响存货占比下降。
投资性房地产	46,938,464.91	0.58%	50,448,952.23	0.83%	-0.25%	未发生重大变动
长期股权投资	38,346,293.50	0.47%	38,524,297.09	0.63%	-0.16%	未发生重大变动
固定资产	41,015,195.73	0.50%	43,486,985.27	0.71%	-0.21%	未发生重大变动
在建工程	1,821,436.50	0.02%		0.00%	0.02%	未发生重大变动
短期借款			150,000,000.00	2.46%	-2.46%	偿还借款。
长期借款	1,077,000,000.00	13.25%	924,000,000.00	15.18%	-1.93%	未发生重大变动

预付账款	932,351,771.85	11.47%	20,165,177.23	0.33%	11.14%	本期公司支付新项目土地出让金，导致预付账款增加。
------	----------------	--------	---------------	-------	--------	--------------------------

2、以公允价值计量的资产和负债

☐ 适用 ☒ 不适用

五、投资状况

1、总体情况

☐ 适用 ☒ 不适用

2、报告期内获取的重大的股权投资情况

☐ 适用 ☒ 不适用

3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

☐ 适用 ☒ 不适用

4、金融资产投资

（1）证券投资情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在证券投资。

（2）衍生品投资情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

5、募集资金使用情况

☒ 适用 ☐ 不适用

（1）募集资金总体使用情况

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：万元

募集年份	募集方式	募集资金总额	本期已使用募集资金总额	已累计使用募集资金总额	报告期内变更用途的募集资金	累计变更用途的募集资金总	累计变更用途的募集资金总	尚未使用募集资金总额	尚未使用募集资金用途及去	闲置两年以上募集资金金额
------	------	--------	-------------	-------------	---------------	--------------	--------------	------------	--------------	--------------

					金总额	额	额比例		向	
2015	公开发 行公司 债	68,970	68,970	68,970	0	0	0.00%	0	不适用	0
合计	--	68,970	68,970	68,970	0	0	0.00%	0	--	0
募集资金总体使用情况说明										
15 中房债募集资金净额为 68,970 万元，截至报告期末，募集资金已全部使用完毕，其中 10,000 万元用于置换已先行偿还银行贷款的自筹资金，剩余募集资金用于补充流动资金，符合债券募集说明书约定。										

（2）募集资金承诺项目情况

☐ 适用 ☒ 不适用

（3）募集资金变更项目情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在募集资金变更项目情况。

六、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期未出售重大资产。

2、出售重大股权情况

☐ 适用 ☒ 不适用

七、主要控股参股公司分析

☒ 适用 ☐ 不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
深圳市中住汇智实业有限公司	子公司	工业地产租赁管理	50000000	186,500,001.89	154,293,212.92	49,533,094.96	28,530,087.33	23,177,749.72
上海中住置业开发有限公司	子公司	房地产开发	15000000	409,770,430.78	379,663,020.82	19,333.33	-985,646.65	-978,597.98
湖南修合地产实业有限	子公司	房地产开发	50000000	113,766,490.37	64,290,963.99	25,554,725.00	2,847,928.54	1,476,131.54

责任公司								
长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	100000000	1,534,093,543.63	448,973,063.96	556,784,723.00	70,913,815.47	53,119,406.62
重庆重实房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	50000000	61,053,942.30	57,304,642.17	21,752,199.03	8,501,184.85	3,410,367.33
中房（苏州）地产有限公司	子公司	房地产开发	950000000	2,411,954,286.02	933,595,948.78	247,690,127.45	6,529,147.52	4,646,949.99
重庆中房嘉汇房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	830000000	1,254,433,744.17	815,165,089.25	256,457,524.71	-5,174,457.26	-3,835,644.78
重庆中房嘉润房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	100000000	1,829,984,852.69	92,908,306.19	0.00	-5,962,704.51	-4,614,988.08
中房（天津）置业有限公司	子公司	房地产开发	100000000	422,551,356.22	92,209,323.58	0.00	-5,834,109.05	-4,608,184.64

报告期内取得和处置子公司的情况

☐ 适用 ☒ 不适用

主要控股参股公司情况说明

报告期内，修合公司、重庆公司因在报告期进入尾盘销售，销售收入较上期下降。苏州公司、嘉汇公司在报告期开盘销售，销售收入较上期增加。兆嘉公司、汇智公司经营情况较上期无大幅波动。

八、公司控制的结构化主体情况

☐ 适用 ☒ 不适用

九、公司未来发展的展望

（一）行业竞争格局和发展趋势

1、区域市场分化加剧。一线城市及人口净流入、产业结构合理、经济发展水平较高、不过度依赖土地财政的城市和地区市场有可能进一步升温，土地价格仍将走高。经济发展水平落后、产业结构不合理、人口净流出、过度依赖土地财政的地区市场疲态延续。因此，公司将进一步做好城市和区域分析，积极参与市场竞争，增加经济发展核心区的土地储备，降低开发风险；同时加强成本管理体系建设，加强成本管控能力，主修内功，提高成本控制水平和盈利能力。

2、产品需求继续分化。在经济发达地区，刚需和改善等需求均更加关注产品品质，高品质的产品容易赢得市场。在经济欠发达地区，价格仍是影响最大的因素，市场对高品质产品的偏好相对较弱。因此，公司将进一步做好差别市场分析和市场研究，提升产品市场适应度，促进销售。

3、市场更加多元，创新成为主流。社区物业O2O、养老地产、物流地产、教育地产、医疗健康产业、体育产业等新型模式兴起，“互联网+房地产”模式将更加普遍。因此，公司将进一步加强实现业务创新，在做好传统住宅业务的同时加强商业地产的开发和运营；加强产品创新，占领细分市场。

（二）公司发展思路

继续加强公司发展战略研究，看清市场发展趋势，建立运营数据指标体系，通过短板分析提升管理，不断加强管理规范化、专业化、标准化建设，为成为“特色房地产商”、“城市综合体开发运营商”而不懈努力。

以健康、平稳、有序为工作主基调，做好各项生产经营和管理工作，发挥上市公司平台作用；加强业务创新，商业地产、工业改造等非住宅开发业务有实质性进展；提升项目开发专业管理能力和信息化应用水平；资本市场有新的动作并取得实效；加大去库存力度，确保现金流平衡和资金安全；深耕现有市场、关注核心区域，积极拓展新项目；加快人才培养，培植积极向上的企业文化。

（三）关于2016年重点工作安排

继续完善调整管理组织架构，进一步优化管理流程，提升管理效率；推进商业地产的研究和规划定位工作，做好工业地产的持续经营，扩大规模，提高效益；不断提高专业化管理能力和服务能力，继续推进管理信息化建设，加强专业队伍建设和人才培养；做好传统住宅开发业务的同时，加大业务模式和产品创新力度。

在做好以上工作的同时，继续做好在建、在售项目的运营工作；积极、稳健做好新项目拓展工作；开展好增收节支、降本增效工作，切实降低三项费用；充分发挥上市公司在资本市场的融资功能，做好第二期公司债的发行工作。

（四）资金需求分析

公司预期2016年度房地产行业资金面将继续紧张，公司将进一步拓宽市场融资渠道，加大销售回款和融资力度，确保资金平衡。充分利用资本市场、金融机构、股东单位资源，不断拓宽融资渠道；加快已投资项目资本金回收周期，加强在售项目回款，进一步提升资金使用的高效性和安全性，确保现有项目开发和2016年度新增项目的资金需求，保证资金平衡。

（五）可能面对的风险及应对措施

1.市场风险。我国房地产市场总体呈现持续下滑态势，对公司的销售、项目拓展等带来了巨大压力和不利影响。公司将进一步做好区域分析，增加经济发展核心区的土地储备，降低开发风险；同时加强成本管理体系建设，提高成本控制水平和盈利能力。

2.公司规模小、底子薄。公司虽然纵向上取得了较快发展，但与标杆企业及区域内领先的地产企业比较，规模还很小。因此，公司将进一步加强规模化发展，稳健、积极扩大经营规模，提升规模效益。

3.还需进一步加强专业能力建设。公司专业能力和管理水平与行业先进水平仍有很大差距。因此，将进一步加强综合管理能力、市场分析能力、项目开发能力、风险防范能力。

4.资金短缺问题。目前，公司资金储备有限，不能适应未来大发展的需要。因此，将进一步充分发挥上市公司功能，对接资本市场，保证现金流充足。

十、接待调研、沟通、采访等活动情况

1、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

√ 适用 □ 不适用

接待时间	接待方式	接待对象类型	调研的基本情况索引
2015 年 01 月 07 日	书面问询	个人	一季度销售情况。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。
2015 年 03 月 03 日	书面问询	个人	一季度业绩情况。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。
2015 年 03 月 12 日	书面问询	个人	公司预算情况。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。
2015 年 03 月 20 日	书面问询	个人	公司经营策略和土地储备情况。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。

2015 年 04 月 15 日	书面问询	个人	公司股东人数。根据登记公司提供的数据回复。
2015 年 05 月 13 日	书面问询	个人	股东承诺履行情况。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。
2015 年 05 月 19 日	书面问询	个人	中交集团是否有与我司相关的地产业务整合计划。回复公司目前未从实际控制人获知关于整合的相关信息。
2015 年 07 月 09 日	书面问询	个人	公司股价情况。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。
2015 年 07 月 17 日	书面问询	个人	大股东持股情况。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。
2015 年 08 月 05 日	书面问询	个人	公司未来发展的定位。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。
2015 年 11 月 18 日	书面问询	个人	公司前三大股东是否一致行动人。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。
2015 年 11 月 23 日	书面问询	个人	公司送转情况。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。
接待次数		51	
接待机构数量		0	
接待个人数量		51	
接待其他对象数量		0	
是否披露、透露或泄露未公开重大信息		否	

2、报告期末至披露日期间接待调研、沟通、采访等活动登记表

√ 适用 □ 不适用

接待时间	接待方式	接待对象类型	调研的基本情况索引
2016 年 01 月 08 日	电话沟通	个人	公司是否考虑送配。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。
2016 年 02 月 23 日	书面问询	个人	公司经营发展情况及建议。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。
2016 年 02 月 29 日	书面问询	个人	股东人数情况。根据登记公司提供的数据回复。
接待次数		3	
接待机构数量		0	
接待个人数量		3	
接待其他对象数量		0	

是否披露、透露或泄露未公开重大信息	否
-------------------	---

第五节 重要事项

一、公司普通股利润分配及资本公积金转增股本情况

报告期内普通股利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

√ 适用 □ 不适用

公司报告期内利润分配政策（包括现金分红政策）符合相关法律、规则的要求，在报告期未发生变化；公司在报告期内严格按照利润分配政策执行分红事宜。

现金分红政策的专项说明	
是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求：	是
分红标准和比例是否明确和清晰：	是
相关的决策程序和机制是否完备：	是
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用：	是
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护：	是
现金分红政策进行调整或变更的，条件及程序是否合规、透明：	是

公司近 3 年（包括本报告期）的普通股股利分配方案（预案）、资本公积金转增股本方案（预案）情况：

公司2015年度利润分配方案如下：按年末总股本 297,193,885股为基数，每10股派送0.2元（含税）现金红利，共派送现金红利5,943,877.70元。剩余未分配利润6,632,190.36元结转至下一年度。

公司2014年度利润分配方案如下：按年末总股本 297,193,885股为基数，每10股派送0.2元（含税）现金红利，共派送现金红利5,943,877.70元，送红股0股，不以资本公积金转增股本。剩余未分配利润51,243,008.06元结转至下一年度。

公司2013年度利润分配方案如下：按年末总股本 297,193,885股为基数，每10股派送0.2元（含税）现金红利，共派送现金红利5,943,877.70元；本年度公司不进行资本公积金转增股本。剩余未分配利润27,052,660.02元结转至下一年度。

公司近三年（包括本报告期）普通股现金分红情况表

单位：元

分红年度	现金分红金额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率	以其他方式现金分红的金额	以其他方式现金分红的比例
2015 年	5,943,877.70	28,424,001.41	20.91%	0.00	0.00%
2014 年	5,943,877.70	75,653,885.63	7.86%	0.00	0.00%
2013 年	5,943,877.70	60,267,414.63	9.86%	0.00	0.00%

公司报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正但未提出普通股现金红利分配预案

□ 适用 √ 不适用

二、本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

√ 适用 □ 不适用

每 10 股送红股数（股）	0
每 10 股派息数（元）（含税）	0.2
每 10 股转增数（股）	0
分配预案的股本基数（股）	297,193,885
现金分红总额（元）（含税）	5,943,877.70
可分配利润（元）	102,576,068.06
现金分红占利润分配总额的比例	100.00%
本次现金分红情况	
其他	
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明	
按年末总股本 297,193,885 股为基数，每 10 股派送 0.2 元（含税）现金红利，共派送现金红利 5,943,877.70 元。剩余未分配利润 96,632,190.36 元结转至下一年度。	

三、承诺事项履行情况

1、公司、股东、实际控制人、收购人、董事、监事、高级管理人员或其他关联方在报告期内履行完毕及截至报告期末尚未履行完毕的承诺事项

√ 适用 □ 不适用

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺	中住地产开发有限公司		公司控股股东中住地产特别承诺，其在定向发行中认购的本公司股份自公司股份分置改革实施之日起的三十六个月之内不上市交易或转让；自其持有的我公司股份锁定期满之日起，若我公司股价未达到 20 元/股，中住地产将不通过证券交易所出售其所持的股份。	2008 年 05 月 19 日	持续履行	按承诺履行
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	中住地产开发有限公司		1、为避免同业竞争，重组时中住地产旗下的其他房地产资产，包括北京汉华房地产开发有限公司、华能（海南）实业开发公司三亚	2008 年 05 月 19 日	1、2016 年底 前； 2、持续履行。	1、北京汉华房地产开发有限公司、上海华能天地房地产有限

		公司、上海华能天地房地产开发有限公司、惠州华能房地产开发经营公司等部分股权，尚在处置过程中，或因其资产状况不宜转入上市公司、中住地产即将予以处置；对于该部分资产，中住地产承诺在本次发行股份及资产重组获得中国证监会批准后 12 个月内处置完毕。 2014 年 6 月 30 日，经我司 2014 年第三次临时股东大会审议通过，中住地产根据实际情况对尚未完成的三亚公司、惠州公司清理的完成期限进行了变更，中住地产承诺最迟在 2016 年底前完成三亚公司、惠州公司的资产处置工作。 2、对于上海中住及拟清算的北京华能、江苏华能、北京裕泰、上海华能物业、华汇仓储等，中住地产承诺如下： A. 如果上述公司清算后的剩余财产价值低于 2007 年 5 月 31 日评估值，则中住地产以现金补足；B. 上述公司从 2007 年 5 月 31 日至清理时不发生或有负债等其它影响上市公司权益的或有事项。如果期间发生影响上市公司权益的或有事项，则中住地产承担发生或有事项之损失。		公司前期已清理完毕； 2015 年 5 月 14 日，公司 2015 年第三次临时股东大会审议通过了《关于豁免控股股东中住地产开发有限公司履行相关承诺的议案》，鉴于三亚公司已完成营业执照变更经营范围的工商注册手续，变更后的经营范围与房地产开发无关，经股东大会审议，豁免中住地产履行处置三亚公司的承诺。惠州华能房地产开发经营公司的资产清理工作正在抓紧推进。 2、已纳入中房地产的拟清算企业中，北京裕泰、华汇仓储、上海华能物业、北京华能已经清算完毕，清算后剩余资产价值均不低于 2007 年 5 月 31 日的
--	--	--	--	--

						评估值，不需现金补足。江苏汇智于 2014 年 12 月清算完成后，收回剩余财产价值低于评估值 2,966,452.19 元，中住地产已按照前述承诺以现金 2,966,452.19 元补足差额，款项已于 2015 年 1 月 21 日到账。
	中国房地产开发集团公司（注：2015 年 7 月，中交房地产通过无偿划转方式受让取得中房集团持有的中住地产 100% 股权，我公司实际控制人变更为中交房地产）		通过划分区域市场避免同业竞争，包括：A. 我公司重组完成后，在我公司及其控股子公司已有房地产业务及拟开展房地产业务的城市或地区重庆、四川、贵州、广西、陕西、湖南、湖北等，中房集团及中房集团控制的其他企业不会直接或间接以合作、参股等任何间接方式从事新的可能对我公司构成竞争的房地产业务，包括但不限于房地产开发、销售、租赁及物业管理业务等；B. 对于我公司重组前中房集团及中房集团控制的其他企业在上述我公司开展房地产业务的地区已经开展、尚未完成的可能对我公司构成竞争的房地产业务，中房集团已做出通过转让、委托销售、委托管理等方式委托与中房集团不具有关系的第三方继续经营的安排，中房集团仍享有收益权；C. 我公司重组完成后，在我公司开展房地产业务。	2008 年 05 月 19 日	持续履行	除广东东莞中房龙域项目是中房集团收购我司之前下属企业遗留的项目，现正在进行后期销售外，目前中房集团及其控制的其他企业不存在在中房地产开展业务的城市或地区构成竞争的房地产业务。

			务的地区,如中房集团或中房集团控制的其他企业有任何商机可从事、参与从事可能对我公司构成竞争的房地产业务,中房集团保证将该等商业机会通知我公司,我公司在通知指定的合理期间内作出愿意利用该等商业机会的肯定答复的,我公司将享有取得该商业机会的优先权;如果我公司放弃该商业机会,中房集团保证在该房地产项目进入实质销售或经营阶段时,将该等房地产项目转让或委托给中房集团不具有关联关系的第三方,中房集团仍享有收益权。			
	中交房地产集团有限公司		2015 年 7 月,中交房地产通过无偿划转方式受让取得中房集团持有的中住地产 100%股权,成为中房地产实际控制人。公司就中房集团承诺事项亦向中交房地产进行了问询,中交房地产表示:根据中国证监会的相关要求,对于中房集团尚未履行完毕且适用于中交房地产的承诺,中交房地产承诺予以承接并继续履行相关义务。中交房地产及下属控股子公司与中房地产业务的同业竞争事项,中交房地产将按照实际情况和证券监管部门的要求,逐步规范和解决。中交房地产正在筹划与中房地产的重大资产重组事宜,中交房地产将在本次重大资产重组过程中,根据实际情况提出有效可行的同业竞争问题解决方案,保证中小股东的合法权益。	2016 年 3 月 7 日	持续履行	持续履行

资产重组时所作承诺						
首次公开发行或再融资时所作承诺						
股权激励承诺						
其他对公司中小股东所作承诺	中住地产开发有限公司		公司控股股东中住地产于 2013 年 9 月承诺：本公司控股子公司长沙中住兆嘉房地产开发有限公司与湖南华夏投资集团有限公司的诉讼及最终审判结果中，若因《补充协议》兆嘉公司承担了应由中住地产承担的责任，中住地产将给予兆嘉公司相应补偿。	2013 年 09 月 27 日	最终判决结果	公司于 2015 年 11 月 23 日收到最高人民法院（2015）民提字第 2 号民事判决书，对本案作出终审判决，相关内容详见公司于 2015 年 11 月 24 日在《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》和巨潮网上披露的 2015-83 公告。根据最高人民法院的最终判决结果，未判决中住地产在此案中承担责任。
	中住地产开发有限公司		自 2015 年 7 月 8 日起 6 个月内，不通过二级市场减持公司股份	2015 年 07 月 08 日	自 2015 年 7 月 8 日起 6 个月内	按承诺履行
	重庆渝富资产经营管理集团公司		自 2015 年 7 月 8 日起 6 个月内，不通过二级市场减持公司股份	2015 年 07 月 08 日	自 2015 年 7 月 8 日起 6 个月内	按承诺履行
	湖南华夏投资集团公司		自 2015 年 7 月 8 日起 6 个月内，不通过二级市场减持公司股份	2015 年 07 月 08 日	自 2015 年 7 月 8 日起 6 个月内	按承诺履行
承诺是否按时履行	是					

2、公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目达到原盈利预测及其原因做出说明

☐ 适用 ☒ 不适用

四、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

五、董事会、监事会、独立董事（如有）对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

☐ 适用 ☒ 不适用

六、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期无会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况。

七、报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

八、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期无合并报表范围发生变化的情况。

九、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	瑞华会计师事务所
境内会计师事务所报酬（万元）	55
境内会计师事务所审计服务的连续年限	5
境内会计师事务所注册会计师姓名	夏宏林、李松林

当期是否改聘会计师事务所

☐ 是 ☒ 否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

☒ 适用 ☐ 不适用

2015年度，公司聘请瑞华会计师事务所为内部控制审计机构，确定瑞华会计师事务所为公司提供2015年度内部控制审计服务的报酬为55万元。

十、年度报告披露后面临暂停上市和终止上市情况

☐ 适用 ☒ 不适用

十一、破产重整相关事项

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期未发生破产重整相关事项。

十二、重大诉讼、仲裁事项

☒ 适用 ☐ 不适用

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额(万元)	是否形成预计负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况	披露日期	披露索引
2011年1月,我公司控股子公司兆嘉公司由于合同纠纷起诉华夏科技,后华夏科技依据"补充协议"对兆嘉公司提起反诉。我公司于2013年12月26日收到湖南省高级人民法院民事判决书(2013)湘高法民一终字第161号,对本案判决如下:兆嘉公司支付华夏公司欠款2381.2万;兆嘉公司支付华夏公司违约金5540.58万元。该判决已履行。我公司认为上述判决由兆嘉公司承担赔偿责任是不合理的。为维护上市公司合法权益,由兆嘉公司向最高人民法院提出申诉,2014年7月,兆嘉公司收到最高人民法院立案通知。2014年12月,兆嘉公司收到	8,052.01	否	已由最高人民法院终审判决	兆嘉公司于2015年11月23日收到最高人民法院(2015)民提字第2号民事判决书,对本案判决如下:(一)维持湖南省高级人民法院(2013)湘高法民一终字第161号民事判决第二项、第三项;(二)撤销湖南省高级人民法院(2013)湘高法民一终字第161号民事判决第一项;(三)维持湖南省长沙市中级人民法院(2011)长中民征初字第0782号民事判决第一、五项;(四)华夏公司自本判决生效之日起十日内支付给兆嘉公司4963.31069万元;(五)驳回兆嘉公司的其他诉讼请求。	兆嘉公司已于2015年12月3日收到华夏公司支付的4963.31069万元。本案已执行完毕。	2015年12月05日	本项诉讼已在《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》及巨潮资讯网上披露,公告编号2011-01、2012-13、2013-27、2013-28、2013-29、2013-30、2013-64、2014-02、2014-58、2014-91、2015-83、2015-85、2015-88。

最高院（2014）民申字第 1089 号民事裁定书，本案由最高院提审。2015 年 11 月 23 日，兆嘉公司收到最高人民法院（2015）民提字第 2 号民事判决书，最高人民法院对本案进行终审判决。							
---	--	--	--	--	--	--	--

十三、处罚及整改情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

十四、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

☐ 适用 ☒ 不适用

十五、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期无股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施及其实施情况。

十六、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期未发生与日常经营相关的关联交易。

2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

3、共同对外投资的关联交易

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

4、关联债权债务往来

√ 适用 □ 不适用

是否存在非经营性关联债权债务往来

√ 是 □ 否

应收关联方债权

关联方	关联关系	形成原因	是否存在非经营性资金占用	期初余额 (万元)	本期新增金 额(万元)	本期收回金 额(万元)	利率	本期利息 (万元)	期末余额 (万元)
重庆渝富 兴盛土地 开发有限 公司	持股 5%以 上股东	土地使用租 赁费履约保 证金	否	7.5	0	0	0.00%	0	7.5
中住地产 开发有限 责任公司	控股股东	履行承诺补 足子公司清 算差价	否	296.65	0	296.65	0.00%	0	0
中交郴州 筑路机械 厂	实际控制 人下属企 业	施工合同	否	6.83	44.21	51.04	0.00%	0	0
关联债权对公司经营成 果及财务状况的影响		无重大影响。							

应付关联方债务

关联方	关联关系	形成原因	期初余额 (万元)	本期新增金 额(万元)	本期归还金 额(万元)	利率	本期利息 (万元)	期末余额(万 元)
重庆渝富资产 经营管理集团 有限公司	持股 5%以 上股东	债务重组余 款	49.64	0	0	0.00%	0	49.64
中国房地产开 发集团公司	原实际控制 人	向关联方借 入款项	92,201.98	37,940	65,428.11	10.56%	6,500.74	64,713.87
中住地产开发 有限公司	控股股东	向关联方借 入款项	0	44,836.43	35,200	基准利率上 浮 40%	2,894.45	9,636.43
关联债务对公司经营成果 及财务状况的影响		从关联方借入款项有利于减轻项目资金压力，促进公司主营业务的发展。						

5、其他重大关联交易

√ 适用 □ 不适用

(1) 2015年1月9日，公司披露《关于对控股子公司提供财务资助进展情况的公告》，根据2014年2月26日召开第六届董事会第二十四次会议审议通过的《关于对控股子公司重庆中房嘉润房地产开发有限公司提供财务资助暨关联交易的议案》，嘉润公司收到中房集团提供的财务资助15,000万元。

(2) 2015年2月12日，公司披露《关于对控股子公司提供财务资助进展情况的公告》，根据2014年2月26日召开第六届董事

会第二十四次会议审议通过的《关于对控股子公司重庆中房嘉润房地产开发有限公司提供财务资助暨关联交易的议案》，嘉润公司收到中房集团提供的财务资助20,000万元。

(3) 2015年2月13日，我公司第六届董事会第四十二次会议审议通过了《关于为控股子公司中房天津（置业）有限公司提供财务资助的关联交易议案》，同意由我公司向持股51%的控股子公司天津公司提供财务资助3,060万元，天津公司另一股东中国房地产开发集团公司按持股比例49%向天津公司提供财务资助2,940万元。

(4) 2015年3月9日，我公司第六届董事会第四十三次会议审议通过了《关于为控股子公司提供财务资助额度的议案》，董事会提请股东大会授权公司董事会审批对控股子公司兆嘉公司、嘉润公司、天津公司提供总金额为130,000万元的财务资助。该事项已经公司2014年度股东大会审议通过。

(5) 2015年3月9日，我公司第六届董事会第四十三次会议审议通过了《关于向关联方借款的关联交交换议案》，我公司（包括下属控股子公司）自2014年股东大会召开之日至2015年度股东大会召开日止，向中国房地产开发集团公司（包括其下属公司）借款不超过20亿元人民币，年利率不高于12%，借款期限为1-3年。该事项已经公司2014年度股东大会审议通过。

(6) 2015年5月21日，我公司第六届董事会第四十五次会议审议通过了《关于向控股子公司重庆中房嘉润房地产开发有限公司提供财务资助的议案》，同意由我公司向嘉润公司提供财务资助12,000万元。

(7) 2015年8月14日，我公司第六届董事会第四十七次会议审议通过了《关于为控股子公司长沙中住兆嘉房地产开发有限公司提供财务资助20,000万元的议案》、《关于为控股子公司中房嘉润房地产开发有限公司提供财务资助35,000万元的议案》、《关于为控股子公司中房嘉润房地产开发有限公司提供财务资助3,000万元的议案》、《关于向控股子公司中房嘉润房地产开发有限公司新增财务资助额度50,000万元的议案》。其中《关于向控股子公司中房嘉润房地产开发有限公司新增财务资助额度50,000万元的议案》已提交公司2015年第四次临时股东大会审议通过。

(8) 2015年9月2日，我公司披露《关于对控股子公司提供财务资助进展情况的公告》，嘉润公司已于2015年8月31日收到中房地产提供的财务资助10,000万元。

重大关联交易临时报告披露网站相关查询

临时公告名称	临时公告披露日期	临时公告披露网站名称
2015-05 号：关于对控股子公司提供财务资助进展情况的公告	2015 年 01 月 09 日	《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》和巨潮资讯网
2015-09 号：关于对控股子公司提供财务资助进展情况的公告	2015 年 02 月 12 日	《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》和巨潮资讯网
2015-11 号：关于对控股子公司进行财务资助暨关联交易的公告	2015 年 02 月 14 日	《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》和巨潮资讯网
2015-20 号：关于向控股子公司提供财务资助额度的公告	2015 年 03 月 11 日	《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》和巨潮资讯网
2015-21 号：关于向关联方借款的关联交易公告	2015 年 03 月 11 日	《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》和巨潮资讯网
2015-38 号：关于向嘉润公司提供财务资助的公告	2015 年 05 月 22 日	《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》和巨潮资讯网
2015-52 号：关于对控股子公司进行财务资助的公告	2015 年 08 月 15 日	《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》和巨潮资讯网
2015-53 号：关于向控股子公司新增财务资助额度的公告	2015 年 08 月 15 日	《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》和巨潮资讯网
2015-64 号：关于向控股子公司提供财务资助进展的公告	2015 年 09 月 02 日	《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》和巨潮资讯网

十七、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

(1) 托管情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在托管情况。

(2) 承包情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在承包情况。

(3) 租赁情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在租赁情况。

2、重大担保

☒ 适用 ☐ 不适用

(1) 担保情况

单位：万元

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期 （协议签署日）	实际担保金 额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保
公司与子公司之间担保情况								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期 （协议签署日）	实际担保金 额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保
重庆中房嘉润地产有限公司	2014 年 04 月 02 日	15,000	2014 年 04 月 10 日	15,000	连带责任保证	12 个月	是	否
长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	2015 年 01 月 05 日	32,000	2015 年 01 月 27 日	32,000	连带责任保证	24 个月	否	否
长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	2015 年 03 月 11 日	50,000			连带责任保证	12 个月	否	否
重庆中房嘉润房地产开发有限公司	2015 年 03 月 11 日	100,000			连带责任保证	12 个月	否	否

中房（天津）置业有限公司	2015 年 03 月 11 日	30,000			连带责任保证	12 个月	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计（B1）		212,000		报告期内对子公司担保实际发生额合计（B2）		47,000		
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（B3）		227,000		报告期末对子公司实际担保余额合计（B4）		32,000		
子公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期 （协议签署日）	实际担保金 额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保
公司担保总额（即前三大项的合计）								
报告期内审批担保额度合计 （A1+B1+C1）		212,000		报告期内担保实际发生额 合计（A2+B2+C2）		47,000		
报告期末已审批的担保额度合计 （A3+B3+C3）		227,000		报告期末实际担保余额合 计（A4+B4+C4）		32,000		
实际担保总额（即 A4+B4+C4）占公司净资产的比例				18.72%				
其中：								
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（D）				0				
直接或间接为资产负债率超过 70%的被担保对象提供的债务担保金额（E）				32,000				
担保总额超过净资产 50%部分的金额（F）				0				
上述三项担保金额合计（D+E+F）				32,000				
对未到期担保，报告期内已发生担保责任或可能承担连带清偿责任的情况说明（如有）				无				
违反规定程序对外提供担保的说明（如有）				无				

采用复合方式担保的具体情况说明

不适用

（2）违规对外担保情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

3、委托他人进行现金资产管理情况

（1）委托理财情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在委托理财。

(2) 委托贷款情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在委托贷款。

4、其他重大合同

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

十八、其他重大事项的说明

☒ 适用 ☐ 不适用

1、2015年9月2日，公司召开第六届董事会第四十九次会议，审议通过了关于公开发行公司债券4.7亿相关议案，并于2015年9月18日提交公司2015年第六次临时股东大会审议通过。2016年2月1日，本次公开发行公司债获得中国证券监督管理委员会核准。

2、2015年11月17日，公司召开第七届董事会第三次会议，审议通过了关于非公开发行公司债券10亿元相关议案，并于2015年12月3日召开2015年第七次临时股东大会审议通过。本次非公开发行公司债券已于2016年3月发行完毕，发行总额10亿元，票面利率4.00%，期限3年，附第2年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权。

3、2016年2月22日，公司因筹划重大事项，根据《深圳证券交易所股票上市规则》的相关规定，经公司申请，公司股票（股票简称：中房地产，股票代码：000736）自2016年2月22日开市起停牌。2016年2月29日，因明确该重大事项构成重大资产重组，公司发布了《重大资产重组停牌公告》（公告编号：2016-15），公司股票自2016年2月29日开市起继续停牌。3月7日，公司披露了《重大资产重组进展公告》（公告编号：2016-17）。截至本报告披露日，有关各方在继续研究论证重大资产重组方案，相关尽职调查、审计、评估等工作已经启动。因本次重大资产重组事宜尚存在不确定性，为维护投资者利益，避免公司股价异常波动，根据《上市公司重大资产重组管理办法》及深圳证券交易所的相关规定，公司股票将继续停牌。

十九、公司子公司重大事项

☐ 适用 ☒ 不适用

二十、社会责任情况

☒ 适用 ☐ 不适用

报告期内，公司持续推动与利益相关方共赢发展，遵纪守法，合规经营，严格按照《公司法》、《证券法》、《股票上市规则》等法律法规、部门规章、规范性文件文件和公司《章程》的规定，在追求经济效益的同时，注重认真履行对股东、职工、债权人、消费者等方面应尽的责任和义务。努力做到经济效益与社会效益、自身发展与社会发展相互协调，实现公司与社会、公司与环境、公司与员工的健康和谐发展。

上市公司及其子公司是否属于国家环境保护部门规定的重污染行业

☐ 是 ☒ 否 ☐ 不适用

是否发布社会责任报告

☐ 是 ☒ 否

二十一、公司债券相关情况

公司是否存在公开发行并在证券交易所上市，且在年度报告批准报出日未到期或到期未能全额兑付的公司债券

是

1、公司债券基本信息

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	到期日	债券余额（万元）	利率	还本付息方式
中房地产股份有限公司 2015 年公司债券	15 中房债	112263	2015 年 08 月 12 日	2020 年 08 月 12 日	70,000	4.22%	单利按年计息，不计复利；按年付息、到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
公司债券上市或转让的交易场所	深圳证券交易所						
投资者适当性安排	社会公众投资者						
报告期内公司债券的付息兑付情况	报告期未到付息日及兑付日。						
公司债券附发行人或投资者选择权条款、可交换条款等特殊条款的，报告期内相关条款的执行情况（如适用）。	不适用						

2、债券受托管理人和资信评级机构信息

债券受托管理人：							
名称	华融证券股份有限公司	办公地址	北京市朝阳区 朝阳门北大街 18 号中国人保 寿险大厦	联系人	苏丁、赖骏丞	联系人电话	010-85556451、 010-85556450
报告期内对公司债券进行跟踪评级的资信评级机构：							
名称	联合信用评级有限公司			办公地址	天津市南开区水上公园北道 38 号爱俪园公寓 508		
报告期内公司聘请的债券受托管理人、 资信评级机构发生变更的，变更的原因、 履行的程序、对投资者利益的影响等（如 适用）		报告期内未发生变更					

3、公司债券募集资金使用情况

公司债券募集资金使用情况及履行的程序	15 中房债募集资金净额为 68,970 万元元，截至报告期末，募集资金已全部使用完毕，其中 10,000 万元用于置换已先行偿还银行贷款的自筹资金，剩余募集资金用于补充流动资金，符合债券募集说明书约定。
年末余额（万元）	0
募集资金专项账户运作情况	正常
募集资金使用是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是

4、公司债券信息评级情况

经联合信用综合评估，本公司长期信用等级为AA，15中房债债券信用等级为AAA。联合信用出具了《中房地产股份有限公司2014年公司债券信用评级分析报告》。

联合信用将在债券存续期内，每年发行人公告年报后2个月内对本期债券进行一次定期跟踪评级，并在债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。跟踪评级结果将在联合信用网站和深圳证券交易所网站予以公布，提醒投资者关注。

5、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施

报告期内债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施未发生变更。

6、报告期内债券持有人会议的召开情况

报告期内未召开债券持有人会议。

7、报告期内债券受托管理人履行职责的情况

报告期内，债券受托管理人切实履行职责。

公司于2015年10月29日公告《中房地产股份有限公司2015年第三季度报告》，其中就当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之二十的事项情况进行了信息披露。根据《公司债券受托管理人执业行为准则》第十一条、第十七条要求，华融证券股份有限公司作为15中房债受托管理人，出具受托管理事务临时报告并就发行人当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之二十的事项提醒投资者关注相关风险。上述受托管理事务临时报告已于2015年11月5日在深圳证券交易所公告。

8、截至报告期末公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	2015 年	2014 年	同期变动率
息税折旧摊销前利润	8,515.76	13,528.14	-37.05%
投资活动产生的现金流量净额	-648.02	15,931.75	-104.07%
筹资活动产生的现金流量净	71,526.17	103,822.77	-31.11%

额			
期末现金及现金等价物余额	55,397.69	42,689.59	29.77%
流动比率	3.55%	5.40%	-1.85%
资产负债率	63.44%	51.55%	11.89%
速动比率	0.77%	0.59%	0.18%
EBITDA 全部债务比	0.03%	0.06%	-0.03%
利息保障倍数	0.28	0.76	-63.16%
现金利息保障倍数	-1.05	-14.63	92.82%
EBITDA 利息保障倍数	0.39	0.82	-52.44%
贷款偿还率	100.00%	100.00%	
利息偿付率	100.00%	100.00%	

上述会计数据和财务指标同比变动超过 30%的主要原因

√ 适用 □ 不适用

- 1、息税折旧摊销前利润同比减少，主要原因为本期利润总额减少导致。
- 2、投资活动产生的现金流量净额同比减少，主要原因是去年收到瑞斯康达股权转让款，今年没有此笔收益。
- 3、筹资活动产生的现金流量净额同比减少，主要原因是本期偿还债务、支付利息增加。
- 4、流动比率同比减少，主要原因是本期兆嘉公司、苏州公司、嘉汇公司签约销售额增加，导致预收账款增加，同时随着项目开发进程推进，应付账款增加，这两个因素使得流动负债增加较多，因此此比例减少。
- 5、速动比率同比增加，主要原因是本期预付了中央公园项目土地出让金，导致速动资产增加，因此此比例增加。
- 6、EBITDA全部债务比同比减少，主要原因是本期利润总额减少，还有发行公司债6.8亿，融资租赁3亿导致债务总额增加，因此此比例减少。
- 7、利息保障倍数同比减少，主要原因为本期利润总额减少，再加上债务总额增加导致费用化和资本化的利息支出增加，因此此比例减少。
- 8、现金利息保障倍数同比减少，主要原因为本期销售回款增加较多，因此此比例增加。
- 9、EBITDA利息保障倍数同比减少，主要原因为本期利润总额减少，再加上债务总额增加导致费用化和资本化的利息支出增加，因此此比例减少。

9、截至报告期末的资产权利受限情况

项目	年末账面价值	受限原因
货币资金	107,528,924.50	项目保证金及按揭保证金
存货	1,987,665,403.85	抵押借款
固定资产	545,889.45	抵押借款
投资性房地产	46,019,137.11	抵押借款
合计	2,141,759,354.91	

10、报告期内对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。

11、报告期内获得的银行授信情况、使用情况以及偿还银行贷款的情况

报告期内获得银行授信0，使用银行授信1.7亿，偿还银行贷款1.55亿。

12、报告期内执行公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况

报告期内，公司严格按照公司债券募集说明书的约定使用募集资金。

13、报告期内发生的重大事项

截止2015年9月30日，中房地产借款合计356,641.98 万元，较上年末增加131,640 万元，新增借款占上年末净资产的44.63%。
截止2015年9月30日，公司对外提供担保余额32,000 万元，较上年末增加17,000 万元，新增对外担保占上年末净资产的5.76%。
中房地产已于2015年10月29日公告的《中房地产股份有限公司2015年第三季度报告》就上述情况进行了信息披露。

根据《公司债券受托管理人执业行为准则》第十一条、第十七条要求，华融证券股份有限公司作为本期债券受托管理人，出具受托管理事务临时报告并就发行人当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之二十的事项提醒投资者关注相关风险。上述受托管理事务临时报告已于2015年11月5日在深圳证券交易所公告。

截至报告期末，上述新增借款及新增担保事项无变化。

14、公司债券是否存在保证人

√ 是 □ 否

公司债券的保证人是否为法人或其他组织

√ 是 □ 否

是否披露保证人报告期财务报表，包括资产负债表、利润表、现金流量表、所有者权益（股东权益）变动表和财务报表附注

√ 是 □ 否

注：公司债券保证人为中国交通建设集团有限公司。截至本报告披露日，中国交通建设集团有限公司 2015 年度财务报表的编制及审计工作正在进行中，本公司将持续关注，在其 2015 年度财务报表相关工作完成后及时予以披露。

第六节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	168,948,578	56.84%				-10,488,343	-10,488,343	158,460,235	53.32%
2、国有法人持股	158,460,235	53.32%						158,460,235	53.32%
3、其他内资持股	10,488,343	3.52%				-10,488,343	-10,488,343	0	0.00%
其中：境内法人持股	10,488,343	3.52%				-10,488,343	-10,488,343	0	0.00%
二、无限售条件股份	128,245,307	43.15%				10,488,343	10,488,343	138,733,650	46.68%
1、人民币普通股	128,245,307	43.15%				10,488,343	10,488,343	138,733,650	46.68%
三、股份总数	297,193,885	100.00%				0	0	297,193,885	100.00%

股份变动的原因

√ 适用 □ 不适用

2015年5月22日，本公司第三大股东湖南华夏投资集团有限公司限售股份10,488,343股解除限售并上市流通，占总股本比例3.52%。

股份变动的批准情况

□ 适用 √ 不适用

股份变动的过户情况

□ 适用 √ 不适用

股份变动对最近一年和最近一期基本每股收益和稀释每股收益、归属于公司普通股股东的每股净资产等财务指标的影响

□ 适用 √ 不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

□ 适用 √ 不适用

2、限售股份变动情况

√ 适用 □ 不适用

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期解除限售股数	本期增加限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
湖南华夏投资集	10,488,343	10,488,343	0	0	股权分置改革	2015年5月22

团有限公司						日
合计	10,488,343	10,488,343	0	0	--	--

二、证券发行与上市情况

1、报告期内证券发行（不含优先股）情况

√ 适用 □ 不适用

股票及其衍生证券名称	发行日期	发行价格（或利率）	发行数量	上市日期	获准上市交易数量	交易终止日期
股票类						
可转换公司债券、分离交易的可转换公司债券、公司债类						
15 中房债	2015 年 08 月 14 日	4.22	700,000,000	2016 年 09 月 30 日	700,000,000	
其他衍生证券类						

报告期内证券发行（不含优先股）情况的说明

2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

□ 适用 √ 不适用

3、现存的内部职工股情况

□ 适用 √ 不适用

三、股东和实际控制人情况

1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股 股东总数	9,072	年度报告披露 日前上一月 末普通股 股东总数	8,952	报告期末表决权恢复 的优先股股东总数 （如有）（参见注 8）	0	年度报告披露日 前上一月末表决 权恢复的优先股 股东总数（如有） （参见注 8）	0	
持股 5%以上的股东或前 10 名股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持 股数量	报告期内 增减变动 情况	持有有限售 条件的股份 数量	持有无限售 条件的股份 数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
中住地产开发公 司	国有法人	53.32%	158,460,235		158,460,235			
重庆渝富资产经	国有法人	10.69%	31,756,243			31,756,243	质押	12,130,000

营管理集团有限 公司								
湖南华夏投资集 团有限公司	境内非国有 法人	8.09%	24,046,469			24,046,469	质押	5,620,000
西安紫薇地产开 发有限公司	国有法人	3.36%	9,997,844			9,997,844		
蔡一野	境内自然人	2.18%	6,484,531			6,484,531		
中国建设银行股 份有限公司一中 欧永裕混合型证 券投资基金	境内非国有 法人	1.60%	4,749,235			4,749,235		
广发银行股份有 限公司一中欧盛 世成长分级股票 型证券投资基金	境内非国有 法人	1.58%	4,709,202			4,709,202		
刘朝晖	境内自然人	0.45%	1,340,618			1,340,618		
肖楚云	境内自然人	0.37%	1,100,052			1,100,052		
王金永	境内自然人	0.20%	608,602			608,602		
战略投资者或一般法人因配售 新股成为前 10 名股东的情况(如 有)(参见注 3)		不适用						
上述股东关联关系或一致行动的 说明		公司未知前十名股东之间是否存在关联关系或一致行动关系						
前 10 名无限售条件股东持股情况								
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量					股份种类		
						股份种类	数量	
重庆渝富资产经营管理集团有 限公司	31,756,243					人民币普通股	31,756,243	
湖南华夏投资集团有限公司	24,046,469					人民币普通股	24,046,469	
西安紫薇地产开发有限公司	9,997,844					人民币普通股	9,997,844	
蔡一野	6,484,531					人民币普通股	6,484,531	
中国建设银行股份有限公司一 中欧永裕混合型证券投资基金	4,749,235					人民币普通股	4,749,235	
广发银行股份有限公司一中欧 盛世成长分级股票型证券投资 基金	4,709,202					人民币普通股	4,709,202	
刘朝晖	1,340,618					人民币普通股	1,340,618	
肖楚云	1,100,052					人民币普通股	1,100,052	

王金永	608,602	人民币普通股	608,602
中国建设银行股份有限公司— 摩根士丹利华鑫多因子精选策 略混合型证券投资基金	542,836	人民币普通股	542,836
前 10 名无限售流通股股东之间， 以及前 10 名无限售流通股股东 和前 10 名股东之间关联关系或 一致行动的说明	公司未知前十名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间是否存在关联关系或一致行动关系。		
前 10 名普通股股东参与融资融券 业务情况说明（如有）（参见 注 4）	不适用		

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内是否进行约定购回交易

☐ 是 ☒ 否

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内未进行约定购回交易。

2、公司控股股东情况

控股股东性质：中央国有控股

控股股东类型：法人

控股股东名称	法定代表人/单位负 责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
中住地产开发有限公司	吴文德	1992 年 03 月 28 日	77578773-4	房地产经营；中住地产房地 产经营业务下的建筑材 料的销售（国家有专项专 营规定的除外）；物业管 理；与上述业务有关的咨 询服务（以上涉及许可经 营的凭许可证经营）。
控股股东报告期内控股和参 股的其他境内外上市公司的 股权情况	报告期内未参股其它境内外上市公司。			

控股股东报告期内变更

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

3、公司实际控制人情况

实际控制人性质：中央国资管理机构

实际控制人类型：法人

实际控制人名称	法定代表人/单位 负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
---------	-----------------	------	--------	--------

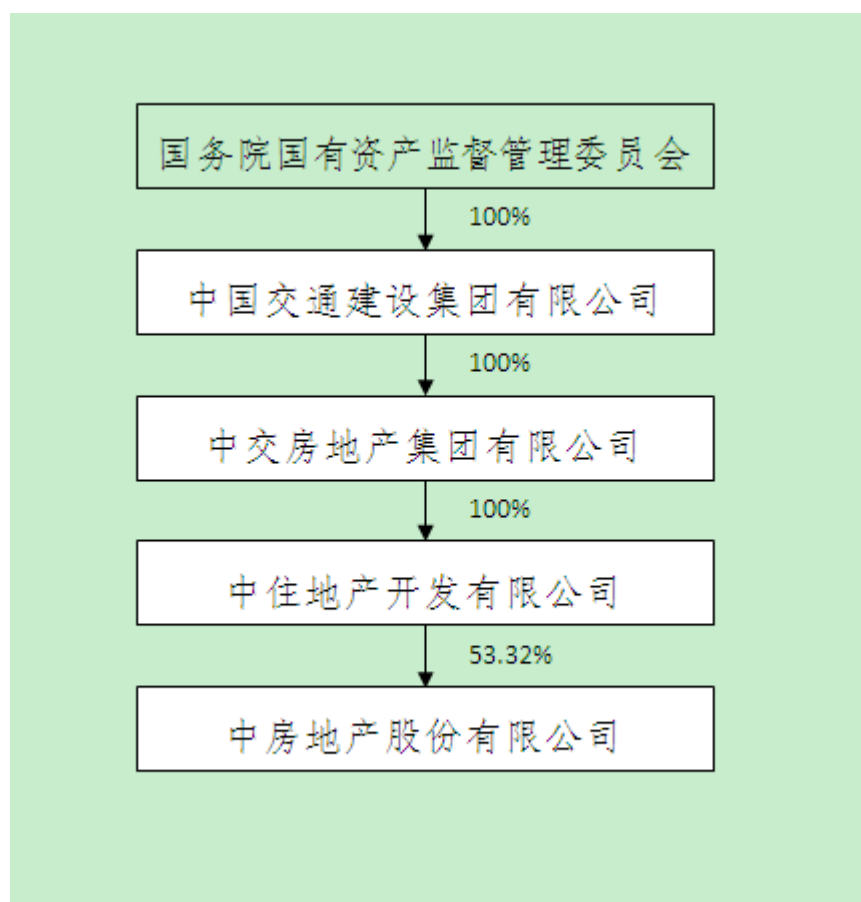
中国交通建设集团有限公司	刘起涛	2005 年 12 月 08 日	710933809	承包境外工程和境内国际招标工程；各种专业船舶总承包制造；专业船舶、施工机械的租赁及维修；海上拖带、海洋工程有关专业服务；船舶及港口配套设备的技术咨询服务；承担国内外港口、航道、公路、桥梁建设项目的总承包（包括工程技术经济咨询、可行性研究、勘察、设计、施工、监理以及相关成套设备、材料的采购和供应、设备安装）；承担工业与民用建筑、铁路、冶金、石化、隧道、电力、矿山、水利、市政建设工程的总承包；进出口业务；房地产开发及物业管理；运输业、酒店业、旅游业的投资与管理。
中交房地产集团有限公司	孙国强	2016 年 03 月 24 日	33550152-8	房地产开发；物业管理；建设工程项目管理；销售自行开发的商品房；出租商业用房；出租办公用房；项目投资；投资管理；资产管理；投资咨询。
实际控制人报告期内控制的其他境内外上市公司的股权情况	中国交通建设集团公司持有中国交建（代码：601800）63.83%股权。			

实际控制人报告期内变更

√ 适用 □ 不适用

新实际控制人名称	中交房地产集团有限公司
变更日期	2015 年 07 月 08 日
指定网站查询索引	《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》、巨潮资讯网，公告编号 2015-43.
指定网站披露日期	2015 年 07 月 10 日

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

☐ 适用 ☒ 不适用

4、其他持股在 10%以上的法人股东

☒ 适用 ☐ 不适用

法人股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	注册资本	主要经营业务或管理活动
重庆渝富资产经营管理集团有限公司	李剑铭	2004 年 02 月 27 日	1000000 万元	市政府授权范围内的资产收购、处置及相关产业投资、投资咨询，财务顾问，企业重组兼并顾问及代理，企业和资产代管。

5、控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况

☐ 适用 ☒ 不适用

第七节 优先股相关情况

☐ 适用 ☒ 不适用

报告期公司不存在优先股。

第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数（股）	本期增持股份数量（股）	本期减持股份数量（股）	其他增减变动（股）	期末持股数（股）
吴文德	董事长	现任	男	52	2015 年 05 月 14 日	2018 年 09 月 10 日	0				0
史强军	副董事长、党委书记	现任	男	56	2008 年 12 月 19 日	2018 年 09 月 10 日	0				0
薛四敏	董事	现任	男	48	2015 年 09 月 10 日	2018 年 09 月 10 日	0				0
祝宏毅	董事	现任	男	42	2015 年 09 月 10 日	2018 年 09 月 10 日	0				0
孙卫东	董事、总经理	现任	男	46	2011 年 05 月 31 日	2018 年 09 月 10 日	0				0
周健	董事	现任	男	50	2012 年 08 月 16 日	2018 年 09 月 10 日	0				0
郭海兰	独立董事	现任	女	42	2014 年 04 月 25 日	2018 年 09 月 10 日	0				0
马江涛	独立董事	现任	男	44	2015 年 09 月 10 日	2018 年 09 月 10 日	0				0
胡必亮	独立董事	现任	男	54	2015 年 09 月 10 日	2018 年 09 月 10 日	0				0
沈东进	董事长	离任	男	58	2011 年 05 月 31 日	2015 年 05 月 14 日	0				0
李志江	董事	离任	男	43	2014 年 04 月 25 日	2015 年 09 月 10 日	0				0
刘兆丰	董事	离任	男	53	2012 年 08 月 16 日	2015 年 09 月 10 日	0				0
李树	独立董事	离任	男	51	2009 年 11 月 11 日	2015 年 09 月 10 日	0				0
刘红宇	独立董事	离任	女	52	2009 年 06 月 22 日	2015 年 09 月 10 日	0				0
陈玲	监事长	现任	女	40	2015 年 09 月 10 日	2018 年 09 月 10 日	0				0
李晋生	监事	现任	男	53	2015 年 09 月 10 日	2018 年 09 月 10 日	0				0
叶瑞佳	监事	现任	女	35	2012 年 08 月 16 日	2018 年 09 月 10 日	0				0
耿忠强	监事长	离任	男	43	2013 年 04 月 12 日	2015 年 09 月 10 日	0				0
刘进伟	监事	离任	男	38	2012 年 08 月 16 日	2015 年 09 月 10 日	0				0
聂焕新	财务总监	现任	女	43	2008 年 12 月 19 日	2018 年 09 月 16 日	0				0
田玉利	董事会秘书	现任	男	38	2011 年 08 月 10 日	2018 年 09 月 16 日	0				0
余勇	副总经理	现任	男	39	2015 年 09 月 16 日	2018 年 09 月 16 日	0				0
梁继林	副总经理	离任	男	59	2009 年 06 月 22 日	2015 年 09 月 16 日	0				0

辛克	副总经理	离任	男	58	2014 年 04 月 09 日	2015 年 09 月 16 日	0				0
合计	--	--	--	--	--	--	0	0	0		0

二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
沈东进	董事长	离任	2015 年 05 月 14 日	因工作原因，公司于 2015 年 4 月 22 日收到沈东进先生的辞职报告，辞职报告自 2015 年 5 月 14 日新任董事到任时生效。
刘兆丰	董事	任期满离任	2015 年 09 月 10 日	因任期届满离任。
李树	独立董事	任期满离任	2015 年 09 月 10 日	因任期届满离任。
刘红宇	独立董事	任期满离任	2015 年 09 月 10 日	因任期届满离任。
耿忠强	监事长	任期满离任	2015 年 09 月 10 日	因任期届满离任。
刘进伟	监事	任期满离任	2015 年 09 月 10 日	因任期届满离任。
梁继林	副总经理	任期满离任	2015 年 09 月 10 日	因任期届满离任。
辛克	副总经理	任期满离任	2015 年 09 月 10 日	因任期届满离任。

三、任职情况

公司现任董事、监事、高级管理人员专业背景、主要工作经历以及目前在公司的主要职责

吴文德，男，1964年1月生，中共党员，博士学位，高级工程师。最近五年工作经历：2008年12月至2014年1月任中房地产股份有限公司董事、总经理；2014年1月至2015年4月任中国交建房地产业事业部副总经理；2015年4月至今任中交房地产集团有限公司副总经理；中住地产开发有限公司执行董事、总经理；中房地产股份有限公司董事长。2015年4月至今任中房地产股份有限公司董事长。

薛四敏，男，1967年11月生，中共党员，本科学历，高级会计师。最近五年工作经历：2009年2月至2011年1月任中国房地产开发集团公司总会计师；2011年2月至2015年4月任中交地产有限公司董事、总会计师、临时党委委员。2015年4月至今任中交房地产集团有限公司董事、总会计师、临时党委委员；2015年9月至今任中房地产股份有限公司董事。

祝宏毅，男，1973年4月生，中共党员，硕士学历，工程师。最近五年工作经历：2010年3月至2011年10月任中冶置业集团有限公司营销策划总监；2011年10月至2015年6月任中冶置业集团有限公司南京分公司副总经理。2015年6月至今任中交房地产集团有限公司总经理助理兼投资管理部总经理；2015年9月至今任中房地产股份有限公司董事。

史强军，男，1959年7月生，中共党员，研究生学历。最近五年工作经历：2000年8月至今任中国房地产开发集团公司第二、三、四届纪委副书记；2009年6月至2014年1月任中房地产股份有限公司董事、党委书记、副总经理；2014年1月至今任中房地产股份有限公司副董事长、党委书记。

孙卫东，男，1969年9月生，经济学硕士学位，助理研究员。最近五年工作经历：2008年12月至2011年8月在中房地产股份有限公司历任副总经理、董事会秘书、董事；2011年3月至2014年1月任中国房地产开发集团公司总经理助理、中住地产开发有限公司副总经理；2014年1月至今任中房地产股份有限公司董事、总经理。

周健，男，1965年8月生，中共党员，大专，工程师。最近五年工作经历：2004年10月至2013年12月任重庆渝富资产经营管理集团有限公司地产管理部部长，2014年1月至今任重庆渝富资产经营管理集团有限公司土地经营事业部部长；2012年8月16日至今任中房地产股份有限公司董事。

郭海兰，女，1973年7月生，中共党员，硕士研究生学历，中国注册会计师，中国注册资产评估师。最近5年工作经历：2010年11月至2013年3月任中磊会计师事务所有限责任公司合伙人，2013年3月至今任利安达会计师事务所（特殊普通合伙）合伙

人。目前兼任北京注册会计师协会上市公司审计专家委员会委员；上市公司中信海洋直升机股份有限公司、铜陵精达电磁线股份有限公司、山西仟源制药股份有限公司、中房地产股份有限公司的独立董事、审计委员会主任委员；非上市公司华扬联众数字技术股份公司独立董事、审计委员会主任委员。

胡必亮，男，1961年9月生，经济学博士，公共政策博士后。最近五年工作经历：自2009年6月至今任北京师范大学新兴市场研究院教授；自2015年9月至今任中房地产股份有限公司独立董事。

马江涛，男，1972年1月生，法学博士，最近五年工作经历：曾任北京大成律师事务所律师，部门主任，现任大成律师事务所高级合伙人、副主任；自2015年9月至今任中房地产股份有限公司独立董事。

陈玲，女，1975年9月生，中共党员，硕士研究生学历，注册会计师。最近五年工作经历：2008年5月至2011年3月任中国房地产开发集团公司财务部副部长；2011年3月至2013年1月任中交地产有限公司财务部副部长；2013年1月至2015年3月任中交地产有限公司审计部部长；2015年3月至2015年6月任中交地产有限公司审计部总经理；2015年6月至今，中交房地产集团有限公司财务资金部总经理；自2015年9月至今任中房地产股份有限公司监事长。

李晋生，男，1962年10月生，中共党员，大学本科学历，人力资源管理师。最近五年工作经历：2010年9月至2015年7月任北京联合置业有限公司历任办公室主任、总经理助理兼办公室主任、党群工作部部长；2015年7月至今任中交房地产集团有限公司综合管理部副总经理；自2015年9月至今任中房地产股份有限公司监事。

叶瑞佳，女，1980年6月生，中共党员，大学本科学历。2008年12月至今任本公司综合管理部副经理、经理；2012年8月至今任中房地产股份有限公司监事。

聂焕新，女，1972年9月生，中共党员，硕士学位，高级会计师，注册会计师，注册税务师。自2008年至今任中房地产股份有限公司财务总监。

田玉利，男，汉族，1978年1月生，中共党员，硕士学位，持有法律职业资格证书、企业法律顾问执业资格证书。最近五年工作经历：2009年3月至2011年8月任中房地产股份有限公司风险控制部经理，2011年8月至今任中房地产股份有限公司董事会秘书。

余勇，男，汉族，1976年11月生，中共党员，大学本科学历，高级工程师。最近五年工作经历：2010年3月至今就职于子公司重庆重实房地产开发有限公司，历任副总经理、总经理，现任重庆重实房地产开发有限公司总经理；2013年11月至今就职于子公司重庆中房嘉汇房地产开发有限公司，历任董事、总经理、副总经理，现任重庆中房嘉汇房地产开发有限公司董事、副总经理；2014年1月至今任子公司重庆中房嘉润房地产开发有限公司董事长、总经理；2015年7月至2015年9月任中房地产股份有限公司总经理助理；自2015年9月至今任中房地产股份有限公司副总经理。

在股东单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
吴文德	中交房地产集团有限公司	副总经理	2015年04月30日		是
吴文德	中住地产开发有限公司	执行董事、总经理	2015年04月30日		否
薛四敏	中交房地产集团有限公司	董事、总会计师	2015年04月30日		是
祝宏毅	中交房地产集团有限公司	总经理助理兼投资管理部经理	2015年06月30日		是
周健	重庆渝富资产经营管理集团有限公司	土地经营事业部部长	2014年01月31日		是

陈玲	中交房地产集团有限公司	财务资金部总经理	2015 年 06 月 30 日		是
李晋生	中交房地产集团有限公司	综合管理部副总经理	2015 年 07 月 31 日		是
在股东单位任职情况的说明	-				

在其他单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
郭海兰	利安达会计师事务所（特殊普通合伙）	合伙人	2013 年 03 月 31 日		是
	铜陵精达电磁线股份有限公司	独立董事	2010 年 01 月 31 日		是
	山西仟源制药股份有限公司	独立董事	2010 年 06 月 30 日		是
	华扬联众数字技术股份有限公司	独立董事	2012 年 08 月 31 日		是
	中信海洋直升机股份有限公司	独立董事	2014 年 01 月 31 日		是
胡必亮	北京师范大学新兴市场研究院	教授	2009 年 06 月 30 日		是
马江涛	大成律师事务所	高级合伙人、副主任	2013 年 04 月 30 日		是
在其他单位任职情况的说明	-				

公司现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员近三年证券监管机构处罚的情况

□ 适用 √ 不适用

四、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

公司不对未在公司担任其他职务的非专职董事、监事支付报酬（独立董事除外）；公司独立董事津贴为每年8万元。

对在公司担任职务的董事、监事和公司高级管理人员的薪酬，根据其在公司担任的具体职务，依据公司有关薪资管理制度和审批程序进行发放。

截止2015年12月31日，在公司领取报酬的在职董事、监事和高级管理人员共计 13 人，从公司获得的报酬总额为 514.37万元。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
吴文德	董事长	男	51	现任	2.37	是
史强军	副董事长、党委书记	男	56	现任	66.6	否

薛四敏	董事	男	48	现任	0	是
祝宏毅	董事	男	42	现任	0	是
孙卫东	董事、总经理	男	46	现任	63.53	否
周健	董事	男	50	现任	0	是
郭海兰	独立董事	女	42	现任	8.2	否
胡必亮	独立董事	男	54	现任	2.67	否
马江涛	独立董事	男	43	现任	2.67	否
沈东进	董事长	男	57	离任	0	是
李志江	董事	男	42	离任	0	是
刘兆丰	董事	男	53	离任	0	是
李树	独立董事	男	51	离任	0	否
刘红宇	独立董事	女	52	离任	6	否
陈玲	监事长	女	40	现任	0	是
李晋生	监事	男	53	现任	0	是
叶瑞佳	监事	女	35	现任	44.07	否
耿忠强	监事长	男	42	离任	0	是
刘进伟	监事	男	37	离任	0	是
聂焕新	财务总监	女	43	现任	55.97	否
田玉利	董事会秘书	男	37	现任	56.61	否
余勇	副总经理	男	39	现任	73.23	否
梁继林	副总经理	男	59	离任	74.03	否
辛克	副总经理	男	57	离任	58.42	否
合计	--	--	--	--	514.37	--

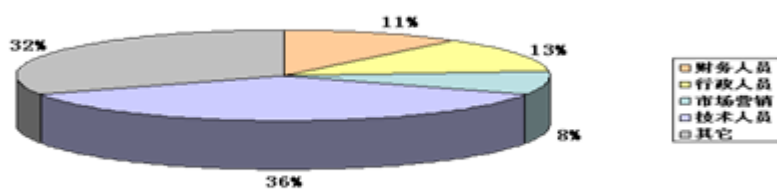
公司董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

☐ 适用 ☒ 不适用

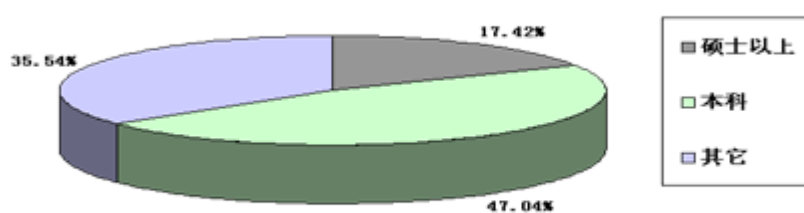
五、公司员工情况

截止2015年末，公司本部及各控股子公司共有在册员工287人，其中财务人员 32 人，行政人员 36 人，市场营销24人，技术人员103人，其它92人；硕士以上学历人员占 17.42%，本科学历人员占 47.04%。公司员工薪酬采取基薪加绩效考核方式，公司不定期为员工提供专业培训。公司没有需承担费用的离退休职工。

公司员工专业构成饼状图：



公司员工教育程度饼状图:



企业薪酬成本情况

	本期
当期领取薪酬员工总人数 (人)	287
当期总体薪酬发生额 (万元)	4,908.72
总体薪酬占当期营业收入比例	3.87%
高管人均薪酬金额 (万元/人)	59.41
所有员工人均薪酬金额 (万元/人)	17.16

第九节 公司治理

一、公司治理的基本状况

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《主板上市公司规范运作指引》等相关法律法规要求，严格执行公司《章程》及公司各项基本管理制度。公司治理实际状况符合相关法律、法规的要求，公司股东大会、董事会、监事会各尽其责、恪尽职守、规范运作，切实维护了广大投资者和公司的利益，公司治理的实际情况与法律、法规等规范性文件的规定和要求基本相符，不存在重大差异。

公司治理的实际状况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件是否存在重大差异

☐ 是 ☒ 否

公司治理的实际状况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件不存在重大差异。

二、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立情况

公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面已做到完全分开。

1.业务方面：公司具有独立完整的业务及自主经营能力。

2.人员方面：公司有独立的劳动、人事及工资管理制度。

3.资产方面：公司与控股股东产权关系明晰，公司的资产与控股股东明确分开。

4.机构设置：公司有一套完整、独立的机构设置，与控股股东及其职能部门之间没有上下级关系。

5.财务方面：公司设有独立的财会部门，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，独立在银行开设帐户。

三、同业竞争情况

☒ 适用 ☐ 不适用

问题类型	控股股东名称	控股股东性质	问题成因	解决措施	工作进度及后续计划
同业竞争	中住地产开发有限公司	国资委	定向增发暨重大资产重组	承诺通过处置资产等方式解决	进展情况详见本报告第五节“重大事项”第三项“承诺履行情况”相关内容。
同业竞争	中国房地产开发集团公司	国资委	定向增发暨重大资产重组	承诺通过划分地域等方式解决	进展情况详见本报告第五节“重大事项”第三项“承诺履行情况”相关内容。
同业竞争	中交房地产集团有限公司	国资委	资产划转	承接原实际控制人承诺；其它同业竞争事项按照实际情况和证券监管部门的要求，逐步规范和解决	继续履行原实际控制人承诺；在我司重大资产重组过程中，根据实际情况提出有效可行的同业竞

				决。	争问题解决方案。
--	--	--	--	----	----------

四、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	披露索引
2015 年第一次临时股东大会	临时股东大会	0.10%	2015 年 01 月 20 日	2015 年 01 月 21 日	《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》和巨潮资讯网，公告编号 2015-07.
2015 年第二次临时股东大会	临时股东大会	0.07%	2015 年 03 月 04 日	2015 年 03 月 05 日	《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》和巨潮资讯网，公告编号 2015-14.
2014 年度股东大会	年度股东大会	0.06%	2015 年 03 月 31 日	2015 年 04 月 01 日	《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》和巨潮资讯网，公告编号 2015-23.
2015 年第三次临时股东大会	临时股东大会	0.02%	2015 年 05 月 14 日	2015 年 05 月 15 日	《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》和巨潮资讯网，公告编号 2015-34.
2015 年第四次临时股东大会	临时股东大会	0.01%	2015 年 08 月 31 日	2015 年 09 月 01 日	《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》和巨潮资讯网，公告编号 2015-63.
2015 年第五次临时股东大会	临时股东大会	0.02%	2015 年 09 月 10 日	2015 年 09 月 11 日	《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》和巨潮资讯网，公告编号 2015-70.
2015 年第六次临时股东大会	临时股东大会	0.02%	2015 年 09 月 18 日	2015 年 09 月 19 日	《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》和巨潮资讯网，公告编号 2015-73.
2015 年第七次临时股东大会	临时股东大会	0.02%	2015 年 12 月 03 日	2015 年 12 月 04 日	《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》和巨潮资讯网，公告编号 2015-87.

机构投资者情况

机构投资者名称	出任董事人数	股东大会参与次数
---------	--------	----------

2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

☐ 适用 ☒ 不适用

五、报告期内独立董事履行职责的情况

1、独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事出席董事会情况						
独立董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议
郭海兰	14	0	14	0	0	否
胡必亮	6	0	6	0	0	否
马江涛	6	0	6	0	0	否
李树	8	0	8	0	0	否
刘红宇	8	0	8	0	0	否
独立董事列席股东大会次数		1				

连续两次未亲自出席董事会的说明

不适用

2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事对公司有关事项是否提出异议

☐ 是 ☒ 否

报告期内独立董事对公司有关事项未提出异议。

3、独立董事履行职责的其他说明

独立董事对公司有关建议是否被采纳

☒ 是 ☐ 否

独立董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

报告期内，公司对独立董事依据《独立董事工作制度》等规定，通过事前意见、独立意见、参加董事会会议及专门委员会会议等方式，对公司年报审计、关联交易等重大事项提出的合理化建议予以了采纳。

六、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

公司董事会设立审计、薪酬与考核、提名、战略与执行四个专门委员会。专门委员会成员全部由董事组成，其中审计委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会中独立董事占多数并担任召集人，审计委员会中有一名独立董事是会计专业人士。报告期内，各专门委员会恪尽职守，认真履职，加强了董事会决策的科学性，提高了董事会决策质量。

1、董事会审计委员会工作情况

公司董事会审计委员会由三名独立董事组成，委员会主任由独立董事中的专业会计人士郭海兰女士担任。根据中国证监会、

深圳证券交易所有关规定及公司审计委员会议事规则，公司审计委员会本着勤勉尽责的原则认真履行职责，报告期内，召开审计委员会会议四次，对定期财务报告、年度审计机构聘任、审计费用等事项进行了审议。

2015年2月27日，公司第六届董事会审计委员会召开第十一次会议，审议通过了《关于<2014年度财务报告>的议案》、《关于<瑞华会计师事务所从事本年度审计工作的总结报告>的议案》。

2015年4月23日，公司第六届董事会审计委员会召开第十二次会议，审议通过了《关于<公司2015年度一季度财务报告>的议案》、《关于聘任瑞华会计师事务所为公司2014年度内部控制审计机构及确定其报酬的议案》、《关于聘任瑞华会计师事务所为公司2014年度审计机构及确定其报酬的议案》。

2015年8月3日，公司第六届董事会审计委员会召开第十三次会议，审议通过了《关于<公司2015年半年度财务报告>的议案》

2015年10月20日，公司第七届董事会审计委员会召开第一次会议，审议通过了《关于<公司2015年三季度财务报告>的议案》。

2014年年度报告编制过程中，审计委员会履行了以下工作职责：

（1）在年审会计师进场前，与公司管理层、审计机构就公司2015年度整体经营情况和财务情况进行了交流与沟通，同时对做好2014年报审计工作的有关事项进行了初步交流。

（2）认真审阅了公司2014年度审计策略书及相关资料，与年审注册会计师就公司2014年度财务报告有关会计事项进行了初步沟通；与负责公司年度审计工作的瑞华会计师事务所注册会计师协商确定了2014年度财务报告审计工作的时间安排。并就以上事项出具书面意见。

（3）认真审阅了公司编制的财务会计报表和年审注册会计师出具的初步审计意见，就2014年度财务报告中的重大会计事项与公司管理层和年审注册会计师进行了认真的讨论与沟通，并出具书面审计意见。

（4）在瑞华会计师事务所出具2014年度审计报告后，审计委员会召开会议，对中瑞岳华会计师事务所从事本年度公司的审计工作进行了总结。

2.薪酬与考核委员会的履职情况汇总报告

公司薪酬与考核委员会由三名独立董事和两名董事组成，委员会主任由独立董事马江涛担任，报告期内，薪酬与考核委员会按照公司《薪酬与考核委员会工作细则》展开工作，召开薪酬与考核委员会会议两次。

2015年4月3日，公司第六届薪酬与考核委员会第七次会议通过以下议案《关于中房地产股份有限公司2014年度高级管理人员考核得分及绩效年薪的议案》。

2015年4月23日，公司第六届薪酬与考核委员会第八次会议审议通过了《中房地产股份有限公司2015年高级管理人员薪酬方案》、《中房地产股份有限公司高级管理人员2015年度绩效合约》。

3. 提名委员会履职情况

公司提名委员会由三名独立董事和两名非独立董事组成，委员会召集人由公司独立董事胡必亮担任。报告期内，提名委员会召开二次会议。

2015年4月23日，公司第六届董事会提名委员会第三次会议审议通过了《关于提名吴文德先生为中房地产股份有限公司第六届董事会董事的议案》。

2015年8月17日，公司第六届董事会提名委员会第四次会议审议通过了《关于提名公司第七届董事会换届候选人的议案》。

七、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

☐ 是 ☒ 否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

八、高级管理人员的考评及激励情况

为有效激励公司高级管理人员更好地履行工作职责，明确权利义务，公司每年年初根据公司全年经营管理目标和绩效管理制

度确定总经理、副总经理、财务总监、董事会秘书各级管理人员的年度经营目标责任书，在与各位高管充分沟通后落实签订，并将其薪酬回报与绩效目标的完成情况挂钩，做到职责明确、目标明确。

九、内部控制情况

1、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

☐ 是 ☒ 否

2、内控自我评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2016 年 03 月 18 日	
内部控制评价报告全文披露索引	巨潮资讯网	
纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报表资产总额的比例	96.00%	
纳入评价范围单位营业收入占公司合并财务报表营业收入的比例	100.00%	
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准	公司层面缺陷认定时，以公司税前利润为基数进行定量判断，重要性水平为公司税前利润的 5%，一般性水平为 1%。 分子公司缺陷认定时，定量判断的基数为分子公司总资产或销售收入，重要性水平为分子公司销售收入或总资产的 1.5%，一般性水平为 0.3%。	非财务报告内部控制缺陷认定参照财务报告内部控制缺陷的认定标准。
定量标准	①以下任一情况可视为重大缺陷的判断标准： 识别出高级管理层中的任何程度的舞弊行为。与财务报告相关的高级管理层人员任何程度的舞弊行为都会造成重大缺陷，高级管理层人员包括公司章程中规定的相关人员及分子公司的总经理、负责财务的副总经理或总会计师等。对已公布的财务报告进行更正。公司按规定期限公布财务报告（含年报和半年报）后，如果公司对财务报告重新报送以更正财务报告中的错报，包括对报告年度财务报告错报进行更正重报和以前报告年度出现的错报在当年财务报告中进行更正，此类情况可认定存在重大缺陷。注册会计师发现当期财务报告存在重大错报（暂定大于税前利润	非财务报告内部控制缺陷认定参照财务报告内部控制缺陷的认定标准。另外，以下迹象通常表明非财务报告内部控制可能存在重大缺陷：公司决策程序不科学，如决策失误，导致企业并购后未能达到预期目标；违犯国家法律、法规，如产品质量不合格；管理人员或关键技术人员纷纷流失；媒体负面新闻频现；内部控制评价的结果特别是重大或重要缺陷未得到整改；重要业务缺乏制度控制或制度系统性失效。

	的 3%)，而内部控制在运行过程中未能发现该错报。公司审计委员会和风险控制部对内部控制的监督无效。如果审计委员会不能履行对公司的对外财务报告和财务报告的内部控制实施有效的监督或不具备监督财务报告准确的资质及能力，就可以确认审计委员会的监督无效。② 以下任一情况可视为重要缺陷的判断标准：沟通后的重大缺陷没有在合理的期间得到的纠正；控制环境无效；公司内部审计职能和风险评估职能无效；对于是否根据一般公认原则对会计政策进行选择和应用的控制无效；反舞弊程序和控制无效；对于期末财务报告过程的无效。	
财务报告重大缺陷数量（个）		0
非财务报告重大缺陷数量（个）		0
财务报告重要缺陷数量（个）		0
非财务报告重要缺陷数量（个）		0

十、内部控制审计报告

√ 适用 □ 不适用

内部控制审计报告中的审议意见段	
内部控制审计报告 瑞华专审字[2016]01610066 号 中房地产股份有限公司全体股东： 按照《企业内部控制审计指引》及中国注册会计师执业准则的相关要求，我们审计了中房地产股份有限公司（以下简称“中房地产公司”）2015 年 12 月 31 日的财务报告内部控制的有效性。 一、中房地产公司对内部控制的责任按照《企业内部控制基本规范》、《企业内部控制应用指引》、《企业内部控制评价指引》的规定，建立健全和有效实施内部控制，并评价其有效性是中房地产公司董事会的责任。 二、注册会计师的责任我们的责任是在实施审计工作的基础上，对财务报告内部控制的有效性发表审计意见，并对注意到的非财务报告内部控制的重大缺陷进行披露。 三、内部控制的固有局限性内部控制具有固有局限性，存在不能防止和发现错报的可能性。此外，由于情况的变化可能导致内部控制变得不恰当，或对控制政策和程序遵循的程度降低，根据内部控制审计结果推测未来内部控制的有效性具有一定风险。 四、财务报告内部控制审计意见我们认为，中房地产股份有限公司于 2015 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。 瑞华会计师事务所（特殊普通合伙） 中国·北京 中国注册会计师：夏宏林 中国注册会计师：李松林 二〇一六年三月十六日	
内控审计报告披露情况	披露

内部控制审计报告全文披露日期	2016 年 03 月 18 日
内部控制审计报告全文披露索引	公告名称：中房地产股份有限公司 2015 年度内部控制审计报告。披露媒体：巨潮资讯网。
内控审计报告意见类型	标准无保留意见
非财务报告是否存在重大缺陷	否

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

☐ 是 ☒ 否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

☒ 是 ☐ 否

第十节 财务报告

一、审计报告

审计意见类型	标准无保留审计意见
审计报告签署日期	2016 年 03 月 16 日
审计机构名称	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	瑞华审字[2016] 01610004 号
注册会计师姓名	夏宏林、李松林

审计报告正文

中房地产股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的中房地产股份有限公司（以下简称“中房地产公司”）的财务报表，包括2015年12月31日合并及公司的资产负债表，2015年度合并及公司的利润表、合并及公司的现金流量表和合并及公司的股东权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

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

二、注册会计师的责任

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

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

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

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）
中国 北京

中国注册会计师：夏宏林
中国注册会计师：李松林

二〇一六年三月十六日

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：人民币元

合并资产负债表

编制单位：中房地产股份有限公司

2015 年 12 月 31 日

金额单位：人民币元

项 目	年末数	年初数
流动资产：		
货币资金	661,505,830.77	549,424,330.66
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		38,804.40
预付款项	932,351,771.85	20,165,177.23
应收利息		
应收股利		
其他应收款	51,703,691.67	21,314,644.10
存货	6,181,985,193.63	5,255,136,008.46
划分为持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产	111,241.00	
其他流动资产	81,205,944.28	48,515,715.23
流动资产合计	7,908,863,673.20	5,894,594,680.08
非流动资产：		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款	8,261,611.71	7,344,650.74
长期股权投资	38,346,293.50	38,524,297.09
投资性房地产	46,938,464.91	50,448,952.23
固定资产	41,015,195.73	43,486,985.27
在建工程	1,821,436.50	
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	2,564,585.67	1,023,256.63
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	24,425,445.86	28,304,578.58
递延所得税资产	54,701,326.48	24,391,319.84
其他非流动资产		
非流动资产合计	218,074,360.36	193,524,040.38
资产总计	8,126,938,033.56	6,088,118,720.46

合并资产负债表（续）

编制单位：中房地产股份有限公司

2015 年 12 月 31 日

金额单位：人民币元

项 目	年末数	年初数
流动负债：		
短期借款		150,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	872,869,371.33	419,179,938.84
预收款项	938,847,179.92	388,285,844.64
应付职工薪酬	3,954,861.38	3,926,681.80
应交税费	16,116,984.46	32,503,494.14
应付利息	14,302,476.27	2,172,160.83
应付股利	2,874,750.00	2,874,750.00
其他应付款	92,582,816.45	39,498,645.97
划分为持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债	287,500,000.00	54,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	2,229,048,439.81	1,092,441,516.22
非流动负债：		
长期借款	1,077,000,000.00	924,000,000.00
应付债券	689,016,620.55	
长期应付款	1,156,178,070.38	1,122,019,758.28
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债		
递延收益	4,197,000.00	
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	2,926,391,690.93	2,046,019,758.28
负债合计	5,155,440,130.74	3,138,461,274.50
股东权益：		
股本	297,193,885.00	297,193,885.00
其他权益工具		
资本公积	508,969,568.93	508,969,568.93
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	43,456,274.69	47,011,601.72
未分配利润	859,400,542.11	833,365,075.21
归属于母公司股东权益合计	1,709,020,270.35	1,686,540,130.86
少数股东权益	1,262,477,632.47	1,263,117,315.10
股东权益合计	2,971,497,902.82	2,949,657,445.96
负债和股东权益总计	8,126,938,033.56	6,088,118,720.46

合并利润表

编制单位：中房地产股份有限公司

2015 年度

金额单位：人民币元

项 目	本年数	上年数
一、营业总收入	1,112,269,246.23	708,458,242.31
其中：营业收入	1,112,269,246.23	708,458,242.31
二、营业总成本	1,066,598,277.55	652,415,528.55
其中：营业成本	840,411,543.92	479,943,708.15
营业税金及附加	80,200,145.34	53,880,154.79
销售费用	36,495,795.09	47,014,483.36
管理费用	89,364,187.37	73,376,918.02
财务费用	20,126,605.83	-2,317,924.23
资产减值损失		518,188.46
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）	-178,003.59	67,824,022.74
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-178,003.59	-945,508.96
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	45,492,965.09	123,866,736.50
加：营业外收入	494,128.14	375,137.42
其中：非流动资产处置利得	19,749.87	36,600.00
减：营业外支出	228,503.45	467,181.28
其中：非流动资产处置损失	29,302.00	48,223.05
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	45,758,589.78	123,774,692.64
减：所得税费用	17,974,271.00	56,505,527.32
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	27,784,318.78	67,269,165.32
归属于母公司股东的净利润	28,424,001.41	75,653,885.63
少数股东损益	-639,682.63	-8,384,720.31
六、其他综合收益的税后净额		-2,046,121.95
归属母公司股东的其他综合收益的税后净额		-2,046,121.95
(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		
(二)以后将重分类进损益的其他综合收益		-2,046,121.95
1、权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他		-2,046,121.95
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		
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	27,784,318.78	65,223,043.37
归属于母公司股东的综合收益总额	28,424,001.41	73,607,763.68
归属于少数股东的综合收益总额	-639,682.63	-8,384,720.31
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益	0.10	0.25
(二) 稀释每股收益	0.10	0.25

合并现金流量表

编制单位：中房地产股份有限公司

2015 年度

金额单位：人民币元

项 目	本年数	上年数
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	1,636,494,091.23	481,536,818.27
收到的税费返还		50,000.00
收到其他与经营活动有关的现金	330,300,793.09	772,098,646.18
经营活动现金流入小计	1,966,794,884.32	1,253,685,464.45
购买商品、接受劳务支付的现金	1,110,468,420.41	1,491,742,620.52
支付给职工以及为职工支付的现金	66,356,832.83	56,312,927.96
支付的各项税费	189,219,575.32	99,559,346.95
支付其他与经营活动有关的现金	1,182,450,457.13	987,651,270.10
经营活动现金流出小计	2,548,495,285.69	2,635,266,165.53
经营活动产生的现金流量净额	-581,700,401.37	-1,381,580,701.08
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	8,452.08	7,909,658.92
取得投资收益收到的现金		157,533,739.96
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现	34,900.00	36,600.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	43,352.08	165,479,998.88
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现	6,523,594.58	6,144,366.11
投资支付的现金		
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		18,160.00
投资活动现金流出小计	6,523,594.58	6,162,526.11
投资活动产生的现金流量净额	-6,480,242.50	159,317,472.77
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		86,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		86,000,000.00
取得借款收到的现金	1,859,100,000.00	1,592,750,000.00
发行债券收到的现金	0.00	0.00
收到其他与筹资活动有关的现金	90,566,925.52	1,091.83
筹资活动现金流入小计	1,949,666,925.52	1,678,751,091.83
偿还债务支付的现金	864,793,469.33	520,200,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	256,846,202.03	91,888,061.27
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	112,765,557.46	28,435,359.71
筹资活动现金流出小计	1,234,405,228.82	640,523,420.98
筹资活动产生的现金流量净额	715,261,696.70	1,038,227,670.85
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	127,081,052.83	-184,035,557.46
加：期初现金及现金等价物余额	426,895,853.44	610,931,410.90
六、期末现金及现金等价物余额	553,976,906.27	426,895,853.44

合并股东权益变动表

编制单位：中房地产股份有限公司

2015 年度

金额单位：人民币元

项 目	本年数								少数股东权益	股东权益合计
	归属于母公司股东的股东权益									
	股本	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润			
一、上年年末余额	297,193,885.00		508,969,568.93			47,011,601.72	833,365,075.21	1,263,117,315.10	2,949,657,445.96	
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	297,193,885.00		508,969,568.93			47,011,601.72	833,365,075.21	1,263,117,315.10	2,949,657,445.96	
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）						-3,555327.41	20,162,364.52	-639,682.63	21,840,456.86	
（一）综合收益总额							28,424,001.41	-639,682.63	27,784,318.78	
（二）股东投入和减少资本										
1、股东投入的普通股										
2、其他权益工具持有者投入资本										
3、股份支付计入股东权益的金额										
4、其他										
（三）利润分配						5,703,671.58	-11,647,533.50		-5,943,861.92	
1、提取盈余公积						5,703,671.58	-5,703,671.58			
2、提取一般风险准备										
3、对股东的分配							-5,943,861.92		-5,943,861.92	
4、其他										
（四）股东权益内部结转						-9,258,998.99	9,258,998.99			
1、资本公积转增资本（或股本）										
2、盈余公积转增资本（或股本）										
3、盈余公积弥补亏损										
4、其他						-9,258,998.99	9,258,998.99			
（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	297,193,885.00		508,969,568.93			43,456,274.31	859,400,542.11	1,262,477,632.47	2,971,497,902.82	

合并股东权益变动表（续）

编制单位：中房地产股份有限公司

2015 年度

金额单位：人民币元

项 目	上年数							
	归属于母公司股东的股东权益							少数股东权益
	股本	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	
一、上年年末余额	297,193,885.00		506,003,113.80	2,046,121.95		45,044,831.29	765,621,814.73	1,192,502,035.41
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	297,193,885.00		506,003,113.80	2,046,121.95		45,044,831.29	765,621,814.73	1,192,502,035.41
三、本期增减变动金额（减少以			2,966,455.13	-2,046,121.95		1,966,770.43	67,743,260.48	70,615,279.69
（一）综合收益总额				-2,046,121.95			75,653,885.63	-8,384,720.31
（二）股东投入和减少资本			2,966,455.13					79,000,000.00
1、股东投入的普通股								79,000,000.00
2、其他权益工具持有者投入资本								
3、股份支付计入股东权益的金额								
4、其他			2,966,455.13					
（三）利润分配						1,966,770.43	-7,910,625.15	
1、提取盈余公积						1,966,770.43	-1,966,770.43	
2、提取一般风险准备								
3、对股东的分配							-5,943,854.72	
4、其他								
（四）股东权益内部结转								
1、资本公积转增资本（或股本）								
2、盈余公积转增资本（或股本）								
3、盈余公积弥补亏损								
4、其他								
（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	297,193,885.00		508,969,568.93			47,011,601.72	833,365,075.21	1,263,117,315.10

资产负债表

编制单位：中房地产股份有限公司

2015 年 12 月 31 日

金额单位：人民币元

项 目	年末数	年初数
流动资产：		
货币资金	36,544,511.96	13,794,682.57
以公允价值计量且其变动计入当期		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款		
预付款项	906,545,646.58	1,408,315.00
应收利息		
应收股利		
其他应收款	1,833,603.72	2,968,702.19
存货		
划分为持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	944,923,762.26	18,171,699.76
非流动资产：		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款	1,002,561,867.71	564,173,573.41
长期股权投资	1,900,913,719.14	1,900,913,719.14
投资性房地产		
固定资产	3,012,049.86	2,212,113.76
在建工程		
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	1,760,151.08	299,215.41
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	24,174,475.95	27,041,666.67
递延所得税资产	434,597.08	
其他非流动资产		
非流动资产合计	2,932,856,860.82	2,494,640,288.39
资产总计	3,877,780,623.08	2,512,811,988.15

资产负债表（续）

编制单位：中房地产股份有限公司

2015 年 12 月 31 日

金额单位：人民币元

项 目	年末数	年初数
流动负债：		
短期借款		
以公允价值计量且其变动计入当		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款		
预收款项		
应付职工薪酬	1,550,783.50	946,719.71
应交税费	8,439,518.26	25,555,161.21
应付利息	11,778,972.05	67,500.00
应付股利	2,874,750.00	2,874,750.00
其他应付款	591,187,916.21	89,703,710.70
划分为持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债	87,500,000.00	
其他流动负债		
流动负债合计	703,331,940.02	119,147,841.62
非流动负债：		
长期借款		
应付债券	689,016,620.55	
长期应付款	430,675,062.10	390,000,000.00
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	1,119,691,682.65	390,000,000.00
负债合计	1,823,023,622.67	509,147,841.62
股东权益：		
股本	297,193,885.00	297,193,885.00
其他权益工具		
资本公积	1,611,530,773.04	1,611,530,773.04
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	43,456,274.31	37,752,602.73
未分配利润	102,576,068.06	57,186,885.76
股东权益合计	2,054,757,000.41	2,003,664,146.53
负债和股东权益总计	3,877,780,623.08	2,512,811,988.15

利润表

编制单位：中房地产股份有限公司

2015 年度

金额单位：人民币元

项 目	本年数	上年数
一、营业收入	109,523,564.77	43,416,199.19
减：营业成本	66,724,454.70	26,638,883.32
营业税金及附加	6,133,319.62	2,431,307.16
销售费用		
管理费用	25,229,273.73	21,489,154.82
财务费用	-1,246,483.82	1,478,627.00
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）	46,223,223.20	68,667,828.11
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	58,906,223.74	60,046,055.00
加：营业外收入	24,737.89	22,782.92
其中：非流动资产处置利得		
减：营业外支出	17,080.00	26,881.05
其中：非流动资产处置损失		11,281.05
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	58,913,881.63	60,041,956.87
减：所得税费用	1,877,165.83	26,559,509.36
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	57,036,715.80	33,482,447.51
五、其他综合收益的税后净额		96,814.92
（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		
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		96,814.92
1、权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综		96,814.92
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	57,036,715.80	33,579,262.43
七、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.19	0.11
（二）稀释每股收益	0.19	0.11

现金流量表

编制单位：中房地产股份有限公司

2015 年度金额

单位：人民币元

项 目	本年数	上年数
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	66,773,887.95	458,541,922.87
经营活动现金流入小计	66,773,887.95	458,541,922.87
购买商品、接受劳务支付的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	14,191,832.61	12,042,376.08
支付的各项税费	25,640,159.77	5,317,302.58
支付其他与经营活动有关的现金	970,531,002.62	428,276,845.44
经营活动现金流出小计	1,010,362,995.00	445,636,524.10
经营活动产生的现金流量净额	-943,589,107.05	12,905,398.77
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	567,178,544.00	452,090,858.92
取得投资收益收到的现金	178,496,910.64	209,649,816.48
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	745,675,454.64	661,740,675.40
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,637,442.89	917,861.00
投资支付的现金	1,030,600,000.00	697,061,200.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	1,034,237,442.89	697,979,061.00
投资活动产生的现金流量净额	-288,561,988.25	-36,238,385.60
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	1,529,700,000.00	192,450,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	2,966,452.19	2.94
筹资活动现金流入小计	1,532,666,452.19	192,450,002.94
偿还债务支付的现金	222,000,000.00	200,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	42,930,628.58	31,670,771.08
支付其他与筹资活动有关的现金	12,842,657.46	394,270.82
筹资活动现金流出小计	277,773,286.04	232,065,041.90
筹资活动产生的现金流量净额	1,254,893,166.15	-39,615,038.96
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	22,742,070.85	-62,948,025.79
加：期初现金及现金等价物余额	12,818,536.00	75,766,561.79
六、期末现金及现金等价物余额	35,560,606.85	12,818,536.00

股东权益变动表

编制单位：中房地产股份有限公司

2015 年度金额

单位：人民币元

项 目	本年数							股东权益合计
	股本	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	
一、上年年末余额	297,193,885.00		1,611,530,773.04			37,752,602.73	57,186,885.76	2,003,664,146.53
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	297,193,885.00		1,611,530,773.04			37,752,602.73	57,186,885.76	2,003,664,146.53
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填						5,703,671.58	45,389,182.30	51,092,853.88
（一）综合收益总额							57,036,715.80	57,036,715.80
（二）股东投入和减少资本								
1、股东投入的普通股								
2、其他权益工具持有者投入资本								
3、股份支付计入股东权益的金额								
4、其他								
（三）利润分配						5,703,671.58	-11,647,533.50	-5,943,861.92
1、提取盈余公积						5,703,671.58	-5,703,671.58	
2、提取一般风险准备								
3、对股东的分配							-5,943,861.92	-5,943,861.92
4、其他								
（四）股东权益内部结转								
1、资本公积转增资本（或股本）								
2、盈余公积转增资本（或股本）								
3、盈余公积弥补亏损								
4、其他								
（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	297,193,885.00		1,611,530,773.04			43,456,274.31	102,576,068.06	2,054,757,000.41

股东权益变动表（续）

编制单位：中房地产股份有限公司

2015 年度

金额单位：人民币元

项 目	上年数							
	股本	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	297,193,885.00		1,608,564,317.91	-96,814.92		34,404,357.98	32,996,537.72	1,973,062,283.69
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	297,193,885.00		1,608,564,317.91	-96,814.92		34,404,357.98	32,996,537.72	1,973,062,283.69
三、本期增减变动金额（减少以“－”号			2,966,455.13	96,814.92		3,348,244.75	24,190,348.04	30,601,862.84
（一）综合收益总额				96,814.92			33,482,447.51	33,579,262.43
（二）股东投入和减少资本			2,966,455.13					2,966,455.13
1、股东投入的普通股								
2、其他权益工具持有者投入资本								
3、股份支付计入股东权益的金额								
4、其他			2,966,455.13					2,966,455.13
（三）利润分配						3,348,244.75	-9,292,099.47	-5,943,854.72
1、提取盈余公积						3,348,244.75	-3,348,244.75	
2、提取一般风险准备								
3、对股东的分配							-5,943,854.72	-5,943,854.72
4、其他								
（四）股东权益内部结转								
1、资本公积转增资本（或股本）								
2、盈余公积转增资本（或股本）								
3、盈余公积弥补亏损								
4、其他								
（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	297,193,885.00		1,611,530,773.04	0.00		37,752,602.73	57,186,885.76	2,003,664,146.53

三、公司基本情况

中房地产股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）系经重庆市经济体制改革委员会渝改革[1992]148号文批准，由中国重庆国际经济技术合作公司联合重庆市建设投资公司等单位共同发起，采用定向募集方式设立的股份有限公司。

公司成立于1993年2月3日，设立时公司股本为人民币5,000.00万元。1997年4月经中国证监会证监发字[1997]119号文和证监发字[1997]120号文批准，公司在深圳证券交易所发行普通股1,000万股，每股面值人民币1.00元，发行后股本总额人民币6,000.00万元。

1999年中国重庆国际经济技术合作公司和其他发起人将持有的本公司1,200万股股权转让给北京中经四通信息技术发展有限公司(简称“中经四通”)，转让后中经四通成为本公司第一大股东。1999年至2001年间重庆皇丰实业有限公司(简称“重庆皇丰”)、上海万浦精细设备经销有限公司(简称“上海万浦”)、上海华岳投资管理公司(简称“上海华岳”)通过受让法人股分别成为本公司第二、第三、第四大股东，上述前四大股东同受德隆国际战略投资有限公司(简称“德隆国际”)控制。

2000年11月，经中国证监会证监公司字[2000]161号文批准，本公司向社会公众股股东配售600万股，并于2000年12月办理了工商变更登记。

2004年8月，公司的全部资产根据协议由中国华融资产管理公司(现更名为中国华融资产管理股份有限公司，以下简称“华融”)托管。

2005年9月29日，华融、公司前四大股东中经四通、重庆皇丰、上海万浦、上海华岳与重庆渝富资产经营管理有限公司(简称“重庆渝富”)签订了《股权转让协议》，将公司前四大股东持有的合计47.87%的公司股份以人民币300.00万元转让给重庆渝富，转让后重庆渝富成为本公司第一大股东。

2007年10月29日，公司召开临时股东大会，审议并通过《关于公司向特定对象非公开发行股份收购资产方案的议案》以及股权分置改革方案。

2008年5月5日中国证券监督管理委员会下发《关于核准重庆国际实业投资股份有限公司向特定对象发行股份购买资产的批复》（证监许可字[2008]637号文），核准公司以每股面值人民币1.00元，发行价格5.77元/股，向中住地产开发有限公司（以下简称“中住地产”）、湖南华夏科技投资发展有限公司（现更名为湖南华夏投资集团有限公司）、中国高新投资集团公司等合计发行220,624,755股购买相关资产。交易事项完成并进行工商变更后，公司的股本变更为人民币286,624,755.00元。

2008年12月5日，公司实施股权分置改革方案，以方案实施股权登记日公司流通股股份2,600万股为基数，以资本公积金转增10,569,130股，转增比例为每10股转增4.06505股，股权分置改革方案实施后，公司的股本变更为297,193,885.00元。

2008年公司进行重大资产重组后，经营范围变更为从事房地产开发经营业务，实业投资，物业管理，高科技开发，设备租赁，代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外），国际经济技术合作的往来函调查及咨询服务；销售矿产品（不含国家规定产品）等。

重组后，公司成为中住地产的控股子公司，中国房地产开发集团公司（现更名为中国房地产开发集团有限公司，以下简称“中房集团”）成为公司的实际控制人。2010年中房集团与中国交通建设集团有限公司（以下简称“中交集团”）重组，重组后中交集团成为公司的最终控制人。

2012年12月，公司名称由重庆国际实业投资股份有限公司变更为中房重地产股份有限公司。

2013年12月公司名称由中房重地产股份有限公司变更为中房地产股份有限公司。

2015年7月，中房集团将持有的中住地产100%股权无偿划转至中交房地产开发集团有限公司（以下简称“中交房地产”），中交房地产成为公司的实际控制人。中交集团为公司最终控制人。

本财务报表业经本公司董事会于2016年3月16日决议批准报出。

本公司2015年度纳入合并范围的子公司共9户，详见本附注“在其他主体中的权益”。本公司本年度合并范围与上年度相比未发生变化。

本公司及各子公司主要从事房地产开发业务。

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第33号发布、财政部令第76号修订）、于2006年2月15日及其后颁布和修订的41项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》（2014年修订）的披露规定编制。

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。

2、持续经营

公司自报告期末起12个月具有持续经营能力。

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

本公司及各子公司从事房地产经营。本公司及各子公司根据实际生产经营特点，依据相关企业会计准则的规定，对收入确认交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计，详见本附注“收入”各项描述。关于管理层所作出的重大会计判断和估计的说明，请参阅附注“重大会计判断和估计”。

1、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司2015年12月31日的财务状况及2015年度的经营成果和现金流量等有关信息。此外，本公司的财务报表在所有重大方面符合中国证券监督管理委员会2014年修订的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号—财务报告的一般规定》有关财务报表及其附注的披露要求。

2、会计期间

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

3、营业周期

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

4、记账本位币

人民币为本公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

（1）同一控制下企业合并

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

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

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

（2）非同一控制下企业合并

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

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后12个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

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

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

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

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

负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转为购买日所属当期投资收益）。

6、合并财务报表的编制方法

（1）合并财务报表范围的确定原则

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

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

（2）合并财务报表编制的方法

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

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

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

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

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

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

7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

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

指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

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

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

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

8、现金及现金等价物的确定标准

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

9、外币业务和外币报表折算

不适用

10、金融工具

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

（1）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

（2）金融资产的分类、确认和计量

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

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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

符合下述条件之一的金融资产，在初始确认时可指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产：**A.该指定可以消除或明显减少由于该金融资产的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；B.本公司风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，对该金融资产所在的金融资产组合或金融资产和金融负债组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告。**

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

②持有至到期投资

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

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

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

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

③贷款和应收款项

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

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

④可供出售金融资产

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

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

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

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

（3）金融资产减值

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

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

①持有至到期投资、贷款和应收款项减值

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

②可供出售金融资产减值

当综合相关因素判断可供出售权益工具投资公允价值下跌是严重或非暂时性下跌时，表明该可供出售权益工具投资发生减值。

可供出售金融资产发生减值时，将原计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入当期损益，该转出的累计损失为该资产初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

在确认减值损失后，期后如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，可供出售权益工具投资的减值损失转回确认为其他综合收益，可供出售债务工具的减值损失转回计入当期损益。

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产的减值损失，不予转回。

（4）金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；③该金融资产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产的控制。

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

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

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

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

（5）金融负债的分类和计量

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

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

分类为交易性金融负债和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的条件与分类为交易性金融资产和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的条件一致。

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

②其他金融负债

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

③财务担保合同及贷款承诺

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

（6）金融负债的终止确认

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

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

（7）衍生工具及嵌入衍生工具

衍生工具于相关合同签署日以公允价值进行初始计量，并以公允价值进行后续计量。除指定为套期工具且套期高度有效的衍生工具，其公允价值变动形成的利得或损失将根据套期关系的性质按照套期会计的要求确定计入损益的期间外，其余衍生工具的

公允价值变动计入当期损益。

对包含嵌入衍生工具的混合工具，如未指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不存在紧密关系，且与嵌入衍生工具条件相同，单独存在的工具符合衍生工具定义的，嵌入衍生工具从混合工具中分拆，作为单独的衍生金融工具处理。如果无法在取得时或后续的资产负债表日对嵌入衍生工具进行单独计量，则将混合工具整体指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债。

（8）金融资产和金融负债的抵销

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

（9）权益工具

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

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

11、应收款项

（1）单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	本公司将应收第三方客户款项的前五位确认为单项金额重大的应收款项。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	本公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，单独测试未发生减值的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的应收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

（2）按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

组合名称	坏账准备计提方法
保证金（不含质量保证金）	其他方法
员工个人借款、备用金	其他方法
账龄分析法	账龄分析法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

√ 适用 □ 不适用

账龄	应收账款计提比例	其他应收款计提比例
1 年以内（含 1 年）	1.00%	1.00%
1—2 年	15.00%	15.00%
2—3 年	30.00%	30.00%
3—4 年	50.00%	50.00%

4—5 年	75.00%	75.00%
5 年以上	100.00%	100.00%

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的：

☐ 适用 ☒ 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的：

☐ 适用 ☒ 不适用

(3) 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	单项金额虽不重大但与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项以及已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项。
坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

12、存货

(1) 存货的分类

存货主要包括开发成本、开发产品、低值易耗品等。

(2) 存货取得和发出的计价方法

存货按成本进行初始计量。存货的成本包括土地出让金、拆迁补偿费、前期工程费、基础设施费、建筑安装工程费、公共配套支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。存货发出时，采用个别计价法确定其实际成本。

(3) 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

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

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

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

(4) 存货的盘存制度为永续盘存制。

(5) 低值易耗品于领用时按一次摊销法。

13、划分为持有待售资产

不适用

14、长期股权投资

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

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

（1）投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方股东权益最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。

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

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。

（2）后续计量及损益确认方法

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

①成本法核算的长期股权投资

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

②权益法核算的长期股权投资

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

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本公司向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第20号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

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

对于本公司首次执行新会计准则之前已经持有的对联营企业和合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，按原剩余期限直线摊销的金额计入当期损益。

③收购少数股权

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

④处置长期股权投资

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

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

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

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

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

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

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

15、投资性房地产

投资性房地产计量模式

成本法计量

折旧或摊销方法

值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。此外，对于本公司持有以备经营出租的空置建筑物，若董事会（或类似机构）作出书面决议，明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的，也作为投资性房地产列报。

投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，并按照与房屋建筑物或土地使用权一致的政策进行折旧或摊销。

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注“长期资产减值”。

自用房地产或存货转换为投资性房地产或投资性房地产转换为自用房地产时，按转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，转换为采用成本模式计量的投资性房地产的，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值；转换为以公允价值模式计量的投资性房地产的，以转换日的公允价值作为转换后的入账价值。

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

16、固定资产

（1）确认条件

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

（2）折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法			
其中：钢结构房屋	年限平均法	30	0	3.33
钢筋混凝土结构房屋	年限平均法	30	0	3.33
其他房屋及建筑物	年限平均法	20	0	5
机器设备	年限平均法	5	0	20
运输设备	年限平均法	5	0	20
电子及办公设备	年限平均法	3-5	0	20.00-33.33

（3）融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。以融资租赁方式租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的在租赁资产使用寿命内计提折旧，无法合理确定租赁期届满能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

17、在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注“长期资产减值”。

18、借款费用

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

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

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

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

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

19、生物资产

不适用。

20、油气资产

不适用

21、无形资产

(1) 计价方法、使用寿命、减值测试

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

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

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

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

(2) 内部研究开发支出会计政策

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

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

①完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

②具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

③无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；

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

⑤归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

22、长期资产减值

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

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

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

23、长期待摊费用

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

24、职工薪酬

（1）短期薪酬的会计处理方法

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

（2）离职后福利的会计处理方法

（3）辞退福利的会计处理方法

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

（4）其他长期职工福利的会计处理方法

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

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

25、预计负债

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

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

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

（1）亏损合同

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

（2）重组义务

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

26、股份支付

不适用

27、优先股、永续债等其他金融工具

不适用

28、收入

（1）商品销售收入

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

①开发产品

已经完工并验收合格，签订了销售合同，取得了买方付款证明并交付使用时确认销售收入的实现。买方接到书面交房通知，无正当理由拒绝接收的，于书面交房通知确定的交付使用时限结束后即确认销售收入的实现。

②出租物业收入确认方法

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

③其他业务收入确认方法

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

（2）提供劳务收入

在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认提供的劳务收入。劳务交易的完工进度按已经发生的劳务成本占估计总成本的比例确定。

提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足：①收入的金额能够可靠地计量；②相关的经济利益很可能流入企业；③交易的完工程度能够可靠地确定；④交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入。

本公司与其他企业签订的合同或协议包括销售商品和提供劳务时，如销售商品部分和提供劳务部分能够区分并单独计量的，将销售商品部分和提供劳务部分分别处理；如销售商品部分和提供劳务部分不能够区分，或虽能区分但不能够单独计量的，将该合同全部作为销售商品处理。

（3）让渡资产使用权

与资产使用权让渡相关的经济利益能够流入及收入的金额能够可靠地计量时，本公司确认收入。

（4）使用费收入

根据有关合同或协议，按权责发生制确认收入。

（5）利息收入

按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定

29、政府补助

（1）与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

（2）与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用和损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关费用和损失的，直接计入当期损益。

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

30、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 当期所得税

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

(2) 递延所得税资产及递延所得税负债

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

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

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

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

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

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

(3) 所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

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

(4) 所得税的抵销

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

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

31、租赁

(1) 经营租赁的会计处理方法

(2) 融资租赁的会计处理方法

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

(1) 本公司作为承租人记录经营租赁业务

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

(2) 本公司作为出租人记录经营租赁业务

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

(3) 本公司作为承租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。此外，在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的初始直接费用也计入租入资产价值。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额分别长期负债和一年内到期的长期负债列示。

未确认融资费用在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资费用。或有租金于实际发生时计入当期损益。

(4) 本公司作为出租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。应收融资租赁款扣除未实现融资收益后的余额分别长期债权和一年内到期的长期债权列示。

未实现融资收益在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资收入。或有租金于实际发生时计入当期损益。

32、其他重要的会计政策和会计估计

33、重要会计政策和会计估计变更

(1) 重要会计政策变更

☐ 适用 ☒ 不适用

(2) 重要会计估计变更

☐ 适用 ☒ 不适用

34、其他

重大会计判断和估计

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

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

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

(1) 租赁的归类

本公司根据《企业会计准则第 21 号——租赁》的规定，将租赁归类为经营租赁和融资租赁，在进行归类时，管理层需要对

是否已将与租出资产所有权有关的全部风险和报酬实质上转移给承租人，或者本公司是否已经实质上承担与租入资产所有权有关的全部风险和报酬，作出分析和判断。

（2）坏账准备计提

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

（3）存货跌价准备

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

（4）折旧和摊销

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

（5）递延所得税资产

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

（6）所得税

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

六、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	公司及子公司主要系小规模纳税人，税率 3%；子公司深圳市中住汇智实业有限公司电费按应税收入的 17% 税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税，水费采用简易办法按应税收入的 6% 征收。	3%-17%
营业税	按应税营业额的 5% 计缴营业税。	5%
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的 7% 计缴。	7%

企业所得税	按应纳税所得额的 25% 计缴。	25%
教育费附加及地方教育费附加	按实际缴纳的流转税的 3%、2% 计缴。	2%-3%
房产税	子公司深圳公司按房产原值 *70%*1.2%，子公司修合公司、重庆重 实公司按租金收入 12% 征收。	房产原值*70%*1.2%，12%
土地增值税	按照增值额采用超率累计税率。	超率累计税率

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

纳税主体名称	所得税税率
--------	-------

2、税收优惠

本公司无税收优惠政策。

3、其他

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
库存现金	82,924.45	142,773.48
银行存款	553,854,282.94	426,710,500.91
其他货币资金	107,568,623.38	122,571,056.27
合计	661,505,830.77	549,424,330.66

其他说明

本公司不存在存放在境外的款项，年末其他货币资金中受限金额107,528,924.50元，详见附注“所有权或使用权受限制的资产”。

2、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明：

3、衍生金融资产

☐ 适用 ☒ 不适用

4、应收票据

(1) 应收票据分类列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

(2) 期末公司已质押的应收票据

单位：元

项目	期末已质押金额
----	---------

(3) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

单位：元

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
----	----------	-----------

(4) 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

单位：元

项目	期末转应收账款金额
----	-----------

其他说明

5、应收账款

(1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	218,825.99	100.00%	218,825.99	100.00%		257,630.39	100.00%	218,825.99	84.94%	38,804.40
合计	218,825.99	100.00%	218,825.99	100.00%		257,630.39	100.00%	218,825.99	84.94%	38,804.40

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款：

☐ 适用 ☒ 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内分项			
5 年以上	218,825.99	218,825.99	100.00%
合计	218,825.99	218,825.99	100.00%

确定该组合依据的说明：

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

□ 适用 √ 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额元；本期收回或转回坏账准备金额元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	收回方式
------	---------	------

(3) 本期实际核销的应收账款情况

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的应收账款核销情况：

单位：元

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
------	--------	------	------	---------	-------------

应收账款核销说明：

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

本公司本年按欠款方归集的年末余额前五名应收账款汇总金额为218,825.99元，占应收账款年末余额合计数的比例为100.00%，相应计提的坏账准备年末余额汇总金额为218,825.99元。

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例（%）
北京国创科技有限公司	非关联方	218,825.99	5年以上	100.00
合计		218,825.99		100.00

(5) 因金融资产转移而终止确认的应收账款

(6) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明：

6、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	930,359,008.35	99.79%	19,302,553.23	95.72%
1 至 2 年	1,781,139.50	0.19%	862,624.00	4.28%
2 至 3 年	211,624.00	0.02%		
合计	932,351,771.85	--	20,165,177.23	--

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

本公司按预付对象归集的年末余额前五名预付账款汇总金额为926,138,680.29元，占预付账款年末余额合计数的比例为99.33%，其中预付重庆市土地和矿业权交易中心土地保证金905,920,000.00元。

其他说明：

7、应收利息

(1) 应收利息分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

(2) 重要逾期利息

借款单位	期末余额	逾期时间	逾期原因	是否发生减值及其判断依据
------	------	------	------	--------------

其他说明：

8、应收股利

(1) 应收股利

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
------------	------	------

(2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	账龄	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
------------	------	----	--------	--------------

其他说明：

9、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	8,000,000.00	12.93%	8,000,000.00	100.00%		8,000,000.00	25.40%	8,000,000.00	100.00%	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	53,885,664.11	87.07%	2,181,972.44	4.05%	51,703,691.67	23,496,616.54	74.60%	2,181,972.44	9.29%	21,314,644.10
合计	61,885,664.11	100.00%	10,181,972.44	16.45%	51,703,691.67	31,496,616.54	100.00%	10,181,972.44	32.33%	21,314,644.10

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

√ 适用 □ 不适用

单位：元

其他应收款（按单位）	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例	计提理由
广州安迪实业投资有限公司	8,000,000.00	8,000,000.00	100.00%	无法收回

合计	8,000,000.00	8,000,000.00	--	--
----	--------------	--------------	----	----

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

√ 适用 □ 不适用

单位： 元

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内分项			
6 个月以内	940,972.62		
1 年以内小计	940,972.62		
5 年以上	2,181,972.44	2,181,972.44	100.00%
合计	3,122,945.06	2,181,972.44	69.87%

确定该组合依据的说明：

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

□ 适用 √ 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

□ 适用 √ 不适用

（2）本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 0.00 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位： 元

单位名称	转回或收回金额	收回方式
------	---------	------

（3）本期实际核销的其他应收款情况

单位： 元

项目	核销金额
----	------

其中重要的其他应收款核销情况：

单位： 元

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
------	---------	------	------	---------	-------------

其他应收款核销说明：

（4）其他应收款按款项性质分类情况

单位： 元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
------	--------	--------

保证金	48,689,945.33	17,418,301.06
资产转让款	8,000,000.00	8,000,000.00
补偿款		2,966,452.19
代垫款	920,945.62	760,784.77
押金	2,075,403.72	
其他	2,199,369.44	2,351,078.52
合计	61,885,664.11	31,496,616.54

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
苏州市住房置业担保有限公司吴江分公司	保证金	16,405,600.00	0-6 个月	26.51%	
重庆市地产集团	保证金	10,000,000.00	0-6 个月	16.16%	
广州安迪实业投资有限公司	资产转让款	8,000,000.00	5 年以上	12.93%	8,000,000.00
代垫客户商品房维修基金	其他保证金	4,496,314.00	1-4 年	7.27%	
重庆市南岸区建设工程施工安全监督站	保证金	3,327,100.00	0-6 个月	5.38%	
合计	--	42,229,014.00	--	68.25%	8,000,000.00

(6) 涉及政府补助的应收款项

单位：元

单位名称	政府补助项目名称	期末余额	期末账龄	预计收取的时间、金额及依据
------	----------	------	------	---------------

(7) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

(8) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明：

10、存货

(1) 存货分类

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
在产品	5,393,113,183.13		5,393,113,183.13	5,003,675,158.62		5,003,675,158.62
库存商品	788,872,010.50		788,872,010.50	251,460,849.84		251,460,849.84
合计	6,181,985,193.63		6,181,985,193.63	5,255,136,008.46		5,255,136,008.46

(2) 存货跌价准备

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	

(3) 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

存货年末余额中含有借款费用资本化金额421,836,935.76元，其中本年资本化金额为 223,120,674.38元。

(4) 期末建造合同形成的已完工未结算资产情况

单位：元

项目	金额
----	----

(5) 开发成本（在产品）明细情况

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	年初余额	年末余额
中房瑞致6号地	2012年5月	2015年6月	760,000,000.00	301,563,976.65	
中房瑞致2号地	2013年12月	2016年6月	640,000,000.00	348,185,600.37	37,446,071.23
中房瑞致其他地块	2015年10月	未知	4,087,400,000.00	771,932,610.06	758,934,143.75
中房颐园一期	2014年2月	2016年12月	2,400,000,000.00	1,145,220,371.10	1,366,573,908.85
吴江3号地	2016年6月	未知	1,200,000,000.00		251,562,071.50

中房那里	2014 年 3 月	2016 年 6 月	1,475,750,000.00	868,006,386.47	918,931,169.87
中交漫山	2014 年 12 月	2020 年 12 月	5,513,130,000.00	1,277,367,952.68	1,725,047,210.05
中交金梧桐	2015 年 12 月	2019 年 1 月	1,163,080,000.00	291,398,261.29	334,618,607.88
合计			17,239,360,000.00	5,003,675,158.62	5,393,113,183.13

(6) 开发产品（库存商品）明细情况，如下表：

项目名称	竣工时间	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
中房千寻	2012 年 12 月	26,087,813.68		5,592,805.54	20,495,008.14
中房 F 联邦	2013 年 12 月	102,084,686.16		12,754,905.89	89,329,780.27
中房瑞致 6 号地	2015 年 6 月	123,288,350.00	287,218,130.97	256,104,638.20	154,401,842.77
中房瑞致 2 号地	2015 年 12 月		634,461,945.52	145,102,678.65	489,359,266.87
中房颐园一期	2015 年 12 月		192,723,864.86	181,838,328.11	10,885,536.75
中房那里	2015 年 12 月		248,418,152.89	224,017,577.19	24,400,575.70
合计		251,460,849.84	1,362,822,094.24	825,410,933.58	788,872,010.50

11、划分为持有待售的资产

单位：元

项目	期末账面价值	公允价值	预计处置费用	预计处置时间
----	--------	------	--------	--------

其他说明：

12、一年内到期的非流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期待摊费用	111,241.00	
合计	111,241.00	

其他说明：

13、其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

预缴税费	81,205,944.28	48,515,715.23
合计	81,205,944.28	48,515,715.23

其他说明：

14、可供出售金融资产

(1) 可供出售金融资产情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售权益工具：	59,380,000.00	59,380,000.00		59,380,000.00	59,380,000.00	
按成本计量的	59,380,000.00	59,380,000.00		59,380,000.00	59,380,000.00	
合计	59,380,000.00	59,380,000.00		59,380,000.00	59,380,000.00	

(2) 期末按公允价值计量的可供出售金融资产

单位：元

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具	可供出售债务工具		合计
------------	----------	----------	--	----

(3) 期末按成本计量的可供出售金融资产

单位：元

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例	本期现金红利
	期初	本期增加	本期减少	期末	期初	本期增加	本期减少	期末		
重庆渝永电力股份有限公司	80,000.00			80,000.00	80,000.00			80,000.00	1.00%	
重庆市金属材料股份有限公司	100,000.00			100,000.00	100,000.00			100,000.00	1.00%	
东方人寿保险股份有限公司	40,000,000.00			40,000,000.00	40,000,000.00			40,000,000.00	5.00%	
新疆金新信托投资有限公司	16,800,000.00			16,800,000.00	16,800,000.00			16,800,000.00	3.26%	
深圳凌龙	2,400,000.00			2,400,000.00	2,400,000.00			2,400,000.00	20.00%	

装饰股份 有限公司										
合计	59,380,000.00			59,380,000.00	59,380,000.00			59,380,000.00	--	

(4) 报告期内可供出售金融资产减值的变动情况

单位：元

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具	可供出售债务工具		合计
------------	----------	----------	--	----

(5) 可供出售权益工具期末公允价值严重下跌或非暂时性下跌但未计提减值准备的相关说明

单位：元

可供出售权益工 具项目	投资成本	期末公允价值	公允价值相对于 成本的下跌幅度	持续下跌时间 (个月)	已计提减值金额	未计提减值原因
----------------	------	--------	--------------------	----------------	---------	---------

其他说明

15、持有至到期投资

(1) 持有至到期投资情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值

(2) 期末重要的持有至到期投资

单位：元

债券项目	面值	票面利率	实际利率	到期日
------	----	------	------	-----

(3) 本期重分类的持有至到期投资

其他说明

16、长期应收款

(1) 长期应收款情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
应收保证金	8,261,611.71		8,261,611.71	7,344,650.74		7,344,650.74	4.75

合计	8,261,611.71		8,261,611.71	7,344,650.74		7,344,650.74	--
----	--------------	--	--------------	--------------	--	--------------	----

(2) 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

(3) 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明

17、长期股权投资

单位：元

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备 期末余额
		追加 投资	减少 投资	权益法下确 认的投资损 益	其他综合 收益调整	其他权 益变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提减 值准备	其他		
一、合营企业											
二、联营企业											
北京盛世 新业房地 产有限公 司	38,524,297.09			-178,003.59						38,346,293.50	
小计	38,524,297.09			-178,003.59						38,346,293.50	
合计	38,524,297.09			-178,003.59						38,346,293.50	

其他说明

18、投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1.期初余额	179,908,289.04	420,000.00		180,328,289.04
2.本期增加金额	175,000.00			175,000.00
(1) 外购	175,000.00			175,000.00
(2) 存货\固定资产 \在建工程转入				
(3) 企业合并增加				

3.本期减少金额	101,320.00			101,320.00
（1）处置	101,320.00			101,320.00
（2）其他转出				
4.期末余额	179,981,969.04	420,000.00		180,401,969.04
二、累计折旧和累计摊销				
1.期初余额	128,865,772.81	82,146.00		128,947,918.81
2.本期增加金额	3,642,108.12	14,077.20		3,656,185.32
（1）计提或摊销	3,642,108.12	14,077.20		3,656,185.32
3.本期减少金额	72,018.00			72,018.00
（1）处置	72,018.00			72,018.00
（2）其他转出				
4.期末余额	132,435,862.93	96,223.20		132,532,086.13
三、减值准备				
1.期初余额	931,418.00			931,418.00
2.本期增加金额				
（1）计提				
3、本期减少金额				
（1）处置				
（2）其他转出				
4.期末余额	931,418.00			931,418.00
四、账面价值				
1.期末账面价值	46,614,688.11	323,776.80		46,938,464.91
2.期初账面价值	50,111,098.23	337,854.00		50,448,952.23

（2）采用公允价值计量模式的投资性房地产

☐ 适用 ☒ 不适用

(3) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
厂房	366,498.88	临建
第 119 号宗地	323,776.80	重新规划后正在办理中
合计	690,275.68	

其他说明

19、固定资产

(1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子及办公设备	合计
一、账面原值：					
1.期初余额	49,313,941.03	323,745.28	15,843,953.06	7,852,700.09	73,334,339.46
2.本期增加金额	384,900.00		421,713.68	2,012,815.37	2,819,429.05
（1）购置	384,900.00		421,713.68	2,012,815.37	2,819,429.05
（2）在建工程转入					
（3）企业合并增加					
3.本期减少金额	1,251,374.81		1,021,230.00	241,869.47	2,514,474.28
（1）处置或报废	1,251,374.81		1,021,230.00	241,869.47	2,514,474.28
4.期末余额	48,447,466.22	323,745.28	15,244,436.74	9,623,645.99	73,639,294.23
二、累计折旧					
1.期初余额	10,594,496.33	93,137.12	11,399,890.64	4,818,720.06	26,906,244.15
2.本期增加金额	1,335,301.01	32,036.64	1,700,795.77	965,360.23	4,033,493.65
（1）计提	1,335,301.01	32,036.64	1,700,795.77	965,360.23	4,033,493.65
3.本期减少金额			1,014,879.87	241,869.47	1,256,749.34
（1）处置或报			1,014,879.87	241,869.47	1,256,749.34

废					
4.期末余额	11,929,797.34	125,173.76	12,085,806.54	5,542,210.82	29,682,988.46
三、减值准备					
1.期初余额	2,240,676.04			700,434.00	2,941,110.04
2.本期增加金额					
（1）计提					
3.本期减少金额					
（1）处置或报废					
4.期末余额	2,240,676.04			700,434.00	2,941,110.04
四、账面价值					
1.期末账面价值	34,276,992.84	198,571.52	3,158,630.20	3,381,001.17	41,015,195.73
2.期初账面价值	36,478,768.66	230,608.16	4,444,062.42	2,333,546.03	43,486,985.27

(2) 暂时闲置的固定资产情况

单位：元

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值	备注
----	------	------	------	------	----

(3) 通过融资租赁租入的固定资产情况

单位：元

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值
----	------	------	------	------

(4) 通过经营租赁租出的固定资产

单位：元

项目	期末账面价值
----	--------

(5) 未办妥产权证书的固定资产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
员工食堂	1,084,600.24	临建
保安宿舍	123,788.05	临建

临建仓库	33,751.28	临建
宝龙大厦	512,416.32	抵债房产未办理竣工结算
合计	1,754,555.89	

其他说明

上述固定资产中用于融资售后回租抵押的固定资产账面原值5,486,498.55元，累计折旧4,940,609.10元，账面净值545,889.45元。抵押情况详见附注“所有权或使用权受限制的资产”。

20、在建工程

(1) 在建工程情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
瑞致售楼部装修	102,112.50		102,112.50			
深圳2号住宅装修	1,719,324.00		1,719,324.00			
合计	1,821,436.50		1,821,436.50			

(2) 重要在建工程项目本期变动情况

单位：元

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率	资金来源
瑞致售楼部装修	2,200,000.00		102,112.50			102,112.50	4.64%					其他
深圳2号住宅装修	2,800,000.00		1,719,324.00			1,719,324.00	61.40%	85.00				其他
合计	5,000,000.00		1,821,436.50			1,821,436.50	--	--				--

(3) 本期计提在建工程减值准备情况

单位：元

项目	本期计提金额	计提原因
----	--------	------

其他说明

21、工程物资

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明：

22、固定资产清理

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明：

23、生产性生物资产

(1) 采用成本计量模式的生产性生物资产

☐ 适用 ☒ 不适用

(2) 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

☐ 适用 ☒ 不适用

24、油气资产

☐ 适用 ☒ 不适用

25、无形资产

(1) 无形资产情况

单位：元

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件	合计
一、账面原值					
1.期初余额				1,437,390.00	1,437,390.00
2.本期增加金额				2,237,160.00	2,237,160.00
(1) 购置				2,237,160.00	2,237,160.00
(2) 内部研发					
(3) 企业合并增加					
3.本期减少金额					
(1) 处置					

4.期末余额				3,674,550.00	3,674,550.00
二、累计摊销					
1.期初余额				414,133.37	414,133.37
2.本期增加金额				695,830.96	695,830.96
(1) 计提				695,830.96	695,830.96
3.本期减少金额					
(1) 处置					
4.期末余额				1,109,964.33	1,109,964.33
三、减值准备					
1.期初余额					
2.本期增加金额					
(1) 计提					
3.本期减少金额					
(1) 处置					
4.期末余额					
四、账面价值					
1.期末账面价值				2,564,585.67	2,564,585.67
2.期初账面价值				1,023,256.63	1,023,256.63

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例。

(2) 未办妥产权证书的土地使用权情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
----	------	------------

其他说明：

26、开发支出

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
----	------	--------	--------	------

其他说明

27、商誉

(1) 商誉账面原值

单位：元

被投资单位名称 或形成商誉的事 项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
-------------------------	------	------	------	------

(2) 商誉减值准备

单位：元

被投资单位名称 或形成商誉的事 项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
-------------------------	------	------	------	------

说明商誉减值测试过程、参数及商誉减值损失的确认方法：

其他说明

28、长期待摊费用

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
12 号宿舍外装修改造工程	218,890.28		218,890.28		
办公楼装修改造工程	76,431.49		76,431.49		
2 号宿舍装修改造工程	179,656.61		179,656.61		
8 号厂房 2 层改造装修	124,586.40		27,182.52		97,403.88
中国康富国际租赁有 限公司融资顾问费	27,041,666.67		5,500,000.00		21,541,666.67
佳华员工宿舍装修	233,687.39		80,121.36		153,566.03
办公室装修	342,935.20		257,201.40	85,733.80	
国贸大厦 10 楼电梯间 卫生间装修	86,724.54		61,217.34	25,507.20	
合生财富广场办公楼 装修费		2,905,367.49	272,558.21		2,632,809.28
合计	28,304,578.58	2,905,367.49	6,673,259.21	111,241.00	24,425,445.86

其他说明

29、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	5,140,676.04	1,285,169.01	5,140,676.04	1,285,169.01
内部交易未实现利润	48,642,472.60	12,160,618.15		
可抵扣亏损	163,283,768.96	40,820,942.24	92,424,603.30	23,106,150.83
长期应收款折现	1,738,388.32	434,597.08		
合计	218,805,305.92	54,701,326.48	97,565,279.34	24,391,319.84

(2) 未经抵销的递延所得税负债

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

单位：元

项目	递延所得税资产和负债 期末互抵金额	抵销后递延所得税资产 或负债期末余额	递延所得税资产和负债 期初互抵金额	抵销后递延所得税资产 或负债期初余额
递延所得税资产		54,701,326.48		24,391,319.84

(4) 未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	66,880,798.43	66,880,798.43
可抵扣亏损	14,728,205.74	13,947,644.09
合计	81,609,004.17	80,828,442.52

(5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元

年份	期末金额	期初金额	备注
2017 年	1,152,592.85	1,152,592.85	

2018 年	646,575.07	646,575.07	
2019 年	12,148,476.17	12,148,476.17	
2020 年	780,561.65		
合计	14,728,205.74	13,947,644.09	--

其他说明：

30、其他非流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明：

31、短期借款

(1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
保证借款		150,000,000.00
合计		150,000,000.00

短期借款分类的说明：

本公司子公司嘉润公司于2014年4月10日取得重庆银海融资租赁有限公司15,000.00万元短期借款，期限为9个月，年利率为11%，该借款由本公司为嘉润公司提供连带责任担保。该短期借款已于2015年1月9日偿还。

(2) 已逾期未偿还的短期借款情况

本期末已逾期未偿还的短期借款总额为元，其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

单位：元

借款单位	期末余额	借款利率	逾期时间	逾期利率
------	------	------	------	------

其他说明：

32、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明：

33、衍生金融负债

☐ 适用 ☒ 不适用

34、应付票据

单位：元

种类	期末余额	期初余额
----	------	------

本期末已到期未支付的应付票据总额为元。

35、应付账款

(1) 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付工程款	618,779,068.24	371,196,999.03
应付材料款	4,852,881.74	1,572,182.30
应付暂估款	240,016,558.89	44,040,620.36
质量保证金	15,342.24	4,799.25
其他	9,205,520.22	2,365,337.90
合计	872,869,371.33	419,179,938.84

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
江苏南通三建集团有限公司	121,003,763.72	尚未结算
江苏南通三建集团有限公司	5,490,737.35	质保金
中国建筑第八工程局有限公司	3,568,060.50	质保金
长沙市城乡建设工程公司	654,651.77	质保金
重庆长江轴承股份有限公司	500,000.00	尚未结算
合计	131,217,213.34	--

其他说明：

36、预收款项

(1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
购房款	938,591,381.92	388,142,111.00

停车管理费	110,800.00	115,646.00
物业管理费	144,998.00	28,087.64
合计	938,847,179.92	388,285,844.64

(2) 账龄超过 1 年的重要预收款项

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
中房颐园	25,540,100.00	预售的 2、7 楼未取得竣工备案
中房瑞致	1,800,000.00	幼儿园保证金
中房那里	6,340,658.00	7 号楼商业未取得竣工备案
合计	33,680,758.00	

(3) 期末建造合同形成的已结算未完工项目情况

单位：元

项目	金额
----	----

其他说明：

37、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	3,720,817.81	58,547,125.19	59,599,929.75	2,668,013.25
二、离职后福利-设定提存计划	83,336.43	6,878,629.70	5,797,645.56	1,164,320.57
三、辞退福利		615,537.00	615,537.00	
四、一年内到期的其他福利	122,527.56	554,063.03	554,063.03	122,527.56
合计	3,926,681.80	66,595,354.92	66,567,175.34	3,954,861.38

(2) 短期薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	1,933,603.15	48,174,395.76	49,107,595.76	1,000,403.15

2、职工福利费		2,523,489.74	2,523,489.74	
3、社会保险费	45,238.71	3,253,051.45	3,191,216.82	107,073.34
其中：医疗保险费	38,580.20	2,880,960.40	2,826,340.80	93,199.80
工伤保险费	3,628.02	162,314.83	159,600.93	6,341.92
生育保险费	3,030.49	209,776.22	205,275.09	7,531.62
4、住房公积金	168,189.54	3,465,515.23	3,463,835.23	169,869.54
5、工会经费和职工教育经费	1,573,786.41	1,130,673.01	1,313,792.20	1,390,667.22
合计	3,720,817.81	58,547,125.19	59,599,929.75	2,668,013.25

(3) 设定提存计划列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	77,534.40	5,285,066.07	5,176,266.87	186,333.60
2、失业保险费	5,802.03	280,507.24	275,122.30	11,186.97
3、企业年金缴费		1,313,056.39	346,256.39	966,800.00
合计	83,336.43	6,878,629.70	5,797,645.56	1,164,320.57

其他说明：

38、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	2,796.47	135,942.41
营业税	5,359,434.09	1,546,721.40
企业所得税	9,230,834.81	29,711,423.66
个人所得税	409,002.66	458,792.62
城市维护建设税	375,160.34	116,900.43
房产税	408,988.78	386,237.28
教育费附加	306,336.14	122,602.71
其他	24,431.17	24,873.63
合计	16,116,984.46	32,503,494.14

其他说明：

39、应付利息

单位：元

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	2,867,637.56	1,667,994.16
企业债券利息	11,434,838.71	
短期借款应付利息		504,166.67
合计	14,302,476.27	2,172,160.83

重要的已逾期未支付的利息情况：

单位：元

借款单位	逾期金额	逾期原因
------	------	------

其他说明：

40、应付股利

单位：元

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	2,874,750.00	2,874,750.00
合计	2,874,750.00	2,874,750.00

其他说明，包括重要的超过 1 年未支付的应付股利，应披露未支付原因：

以前年度宣告发放但股东尚未领取的股利累计余额。

41、其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
保证金和押金	24,429,556.27	16,647,280.54
材料设备款		1,113,065.35
代收购房相关费用	11,789,923.81	3,908,984.11
代收款	2,586,006.36	1,691,298.75
往来款项	30,304,000.00	496,425.68
应付水电费	2,944,000.00	8,908,390.79
咨询费	3,645,000.00	3,530,000.00
应付律师代理费	12,880,000.00	
其他	4,004,330.01	3,203,200.75

合计	92,582,816.45	39,498,645.97
----	---------------	---------------

(2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

单位： 元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
租房押金	6,657,593.18	租房押金，合同未到期
应付水电费	2,944,000.00	暂未支付
咨询费	2,000,000.00	暂未支付
代收款	1,660,000.00	暂未支付
托管损失	728,650.00	暂未支付
审计费	680,000.00	暂未支付
合计	14,670,243.18	--

其他说明

42、划分为持有待售的负债

单位： 元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明：

43、一年内到期的非流动负债

单位： 元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	200,000,000.00	54,000,000.00
一年内到期的长期应付款	87,500,000.00	
合计	287,500,000.00	54,000,000.00

其他说明：

44、其他流动负债

单位： 元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

短期应付债券的增减变动：

单位： 元

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计 提利息	溢折价摊 销	本期偿还		期末余额
------	----	------	------	------	------	------	-------------	-----------	------	--	------

其他说明：

45、长期借款

(1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	1,277,000,000.00	978,000,000.00
减：一年内到期的长期借款	-200,000,000.00	-54,000,000.00
合计	1,077,000,000.00	924,000,000.00

长期借款分类的说明：

其他说明，包括利率区间：

年末长期借款明细情况

贷款单位	借款起始日	借款终止日	利率(%)	利率种类	币种	年末余额
中国建设银行重庆市渝中支行营业部	2014-8-29	2017-8-28	5.50	浮动利率	人民币	20,500,000.00
中德住房储蓄银行重庆分行	2014-9-25	2017-9-24	5.50	浮动利率	人民币	74,500,000.00
中国建设银行重庆市渝中支行营业部	2014-10-31	2017-10-30	5.50	浮动利率	人民币	42,000,000.00
中国建设银行重庆市渝中支行营业部	2015-1-16	2018-1-15	5.50	浮动利率	人民币	45,000,000.00
中国建设银行重庆市渝中支行营业部	2015-5-25	2018-5-24	5.50	浮动利率	人民币	90,000,000.00
中国建设银行重庆市渝中支行营业部	2015-7-2	2018-7-1	5.50	浮动利率	人民币	35,000,000.00
中国建设银行长沙湘江支行	2014-6-10	2017-6-9	7.07	浮动利率	人民币	49,000,000.00
中国建设银行长沙湘江支行	2014-6-23	2017-6-9	7.07	浮动利率	人民币	51,000,000.00
中国建设银行长沙湘江支行	2014-9-26	2017-6-9	7.38	浮动利率	人民币	20,000,000.00
中国建设银行长沙湘江支行	2014-10-24	2017-6-9	7.38	浮动利率	人民币	30,000,000.00
中国建设银行长沙湘江支行	2014-11-27	2017-6-9	7.20	浮动利率	人民币	30,000,000.00
中国建设银行长沙湘江支行	2014-12-23	2017-6-9	7.20	浮动利率	人民币	20,000,000.00
昆仑信托有限责任公司	2015-1-27	2017-1-26	9.80	固定利率	人民币	320,000,000.00
中国银行吴江分行营业部	2014-4-8	2017-4-8	6.77	浮动利率	人民币	100,000,000.00
中国银行吴江分行营业部	2014-5-27	2017-5-27	6.15	浮动利率	人民币	140,000,000.00
渤海国际信托有限公司	2014-4-2	2017-4-2	8.20	固定利率	人民币	210,000,000.00
合计						1,277,000,000.00

46、应付债券

(1) 应付债券

单位：元

项目	期末余额	期初余额
15 中房债	689,016,620.55	
合计	689,016,620.55	

(2) 应付债券的增减变动（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

单位：元

15 中房债	700,000,000.00	2015 年 8 月 12 日	5 年	688,170,937.90		688,170,937.90		845,682.65			689,016,620.55
--------	----------------	-----------------	-----	----------------	--	----------------	--	------------	--	--	----------------

(3) 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明

(4) 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

单位：元

发行在外的金融工具	期初		本期增加		本期减少		期末	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值

其他金融工具划分为金融负债的依据说明

其他说明

47、长期应付款

(1) 按款项性质列示长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
中国房地产开发集团有限公司	647,138,730.67	922,019,758.28
康富融资租入固定资产租赁借款	500,000,000.00	200,000,000.00
中住地产开发有限公司	96,364,277.61	
联合信用评级有限公司	175,062.10	
减：一年内到期部分	-87,500,000.00	
合计	1,156,178,070.38	1,122,019,758.28

其他说明：

48、长期应付职工薪酬**(1) 长期应付职工薪酬表**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

(2) 设定受益计划变动情况

设定受益计划义务现值：

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

计划资产：

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

设定受益计划净负债（净资产）

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

设定受益计划的内容及与之相关风险、对公司未来现金流量、时间和不确定性的影响说明：

设定受益计划重大精算假设及敏感性分析结果说明：

其他说明：

49、专项应付款

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
----	------	------	------	------	------

其他说明：

50、预计负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额	形成原因
----	------	------	------

其他说明，包括重要预计负债的相关重要假设、估计说明：

51、递延收益

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
----	------	------	------	------	------

政府补助		4,197,000.00		4,197,000.00	政府财政政策
合计		4,197,000.00		4,197,000.00	--

涉及政府补助的项目：

单位：元

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
		4,197,000.00			4,197,000.00	与资产相关
合计		4,197,000.00			4,197,000.00	--

其他说明：

52、其他非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明：

53、股本

单位：元

	期初余额	本次变动增减（+、—）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	297,193,885.00						297,193,885.00

其他说明：

54、其他权益工具

（1）期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

（2）期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

单位：元

发行在外的金融工具	期初		本期增加		本期减少		期末	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

其他说明：

55、资本公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	2,966,455.13			2,966,455.13
其他资本公积	506,003,113.80			506,003,113.80
合计	508,969,568.93			508,969,568.93

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

56、库存股

单位： 元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
----	------	------	------	------

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

57、其他综合收益

单位： 元

项目	期初余额	本期发生额					期末余额
		本期所得 税前发生 额	减：前期计入 其他综合收益 当期转入损益	减：所得税 费用	税后归属 于母公司	税后归属 于少数股 东	

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：

58、专项储备

单位： 元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
----	------	------	------	------

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

59、盈余公积

单位： 元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	47,011,601.72	5,703,671.58	9,258,998.99	49,329,376.69
合计	47,011,601.72	5,703,671.58	9,258,998.99	49,329,376.69

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

本公司 2008 年重组时构成反向收购，原合并报表的盈余公积按会计主体计提，本年按法律主体计提的盈余公积进行调整，差额调整未分配利润。

60、未分配利润

单位： 元

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	833,365,075.21	765,621,814.73
调整后期初未分配利润	833,365,075.21	765,621,814.73
加：本期归属于母公司所有者的净利润	28,424,001.41	75,653,885.63
减：提取法定盈余公积	5,703,671.58	1,966,770.43
应付普通股股利	5,943,861.92	5,943,854.72
权益内部结转	-9,258,998.99	
期末未分配利润	853,527,439.73	833,365,075.21

调整期初未分配利润明细：

- 1)、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润元。
- 2)、由于会计政策变更，影响期初未分配利润元。
- 3)、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润元。
- 4)、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润元。
- 5)、其他调整合计影响期初未分配利润元。

61、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,106,523,549.88	840,008,807.58	704,665,868.86	479,749,871.52
其他业务	5,745,696.35	402,736.34	3,792,373.45	193,836.63
合计	1,112,269,246.23	840,411,543.92	708,458,242.31	479,943,708.15

62、营业税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
营业税	63,378,319.23	38,958,768.82
城市维护建设税	4,483,710.34	2,775,457.27
教育费附加	1,921,580.67	1,189,481.68
地方教育费附加	1,281,040.88	792,987.79
房产税	1,678,932.83	1,544,949.12
土地增值税	7,113,911.78	8,271,038.02
土地使用税	342,610.94	342,610.94
其他	38.67	4,861.15

合计	80,200,145.34	53,880,154.79
----	---------------	---------------

其他说明：

63、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
广告宣传费	14,041,201.51	30,722,040.60
委托代销手续费	11,196,021.61	3,725,923.04
职工薪酬	4,630,313.73	4,157,607.44
物业管理费	2,721,845.92	1,760,941.83
销售服务费	2,016,229.63	2,441,677.97
办公费	861,382.03	732,047.25
折旧费	332,789.72	321,849.68
差旅费	186,908.05	273,487.86
业务费	143,538.44	118,429.00
展览费	1,200.00	1,706,200.00
其他	364,364.45	1,054,278.69
合计	36,495,795.09	47,014,483.36

其他说明：

64、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	40,174,971.31	36,682,673.53
聘请中介机构费用	15,931,426.69	3,542,693.00
办公费	10,843,187.11	7,958,346.33
固定资产使用费	5,247,013.05	6,838,671.36
差旅交通费	4,553,586.30	6,061,368.99
业务招待费	4,087,697.35	4,716,508.98
物业管理费	3,002,241.87	2,354,759.30
税金	1,865,854.84	3,189,115.35
长期待摊费用	671,098.31	153,627.86
董事会费	659,733.43	450,000.00
无形资产摊销	618,541.00	200,130.05

咨询费	327,343.24	269,000.00
会议费	257,168.00	770,230.30
其他	1,124,324.87	189,792.97
合计	89,364,187.37	73,376,918.02

其他说明：

65、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	24,340,218.87	2,006,348.73
减：利息收入	6,553,577.12	8,840,142.15
金融机构手续费	803,398.38	1,860,345.93
长期应收款折现	-916,960.97	2,655,523.26
贴现息	2,453,526.67	
合计	20,126,605.83	-2,317,924.23

其他说明：

66、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
七、固定资产减值损失		518,188.46
合计		518,188.46

其他说明：

67、公允价值变动收益

单位：元

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
---------------	-------	-------

其他说明：

68、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-178,003.59	-945,508.96
处置长期股权投资产生的投资收益		125,715.47

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		-388,068.00
处置可供出售金融资产取得的投资收益		69,031,884.23
合计	-178,003.59	67,824,022.74

其他说明：

69、营业外收入

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金 额
非流动资产处置利得合计	19,749.87	36,600.00	19,749.87
其中：固定资产处置利得	19,749.87	36,600.00	19,749.87
政府补助		50,000.00	
罚没利得	275,112.89	211,316.00	383,112.89
无法支付的应付款项	724.73	1,230.30	724.73
其他	198,540.65	75,991.12	90,540.65
合计	494,128.14	375,137.42	494,128.14

计入当期损益的政府补助：

单位：元

补助项目	发放主体	发放原因	性质类型	补贴是否影 响当年盈亏	是否特殊补 贴	本期发生金 额	上期发生金 额	与资产相关/ 与收益相关
------	------	------	------	----------------	------------	------------	------------	-----------------

其他说明：

70、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金 额
非流动资产处置损失合计	29,302.00	48,223.05	29,302.00
其中：固定资产处置损失	29,302.00	48,223.05	29,302.00
对外捐赠	120,000.00	200,000.00	120,000.00
其他	79,201.45	218,958.23	79,201.45
合计	228,503.45	467,181.28	228,503.45

其他说明：

71、所得税费用

(1) 所得税费用表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	48,284,277.64	53,703,124.15
递延所得税费用	-30,310,006.64	2,802,403.17
合计	17,974,271.00	56,505,527.32

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

单位：元

项目	本期发生额
利润总额	45,758,589.78
所得税费用	17,974,271.00

其他说明

72、其他综合收益

详见附注。

73、现金流量表项目

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
收到往来款项	62,929,247.10	690,048,500.00
代收水电费、排污费	21,377,414.44	21,444,108.38
利息收入	15,466,320.60	8,845,890.01
代收购房相关税费	21,432,836.38	4,942,369.32
收到保证金、押金及项目资本金	145,975,234.25	39,885,372.71
收到地下车库财政补贴	4,197,000.00	
收到望龙路补偿款	7,050,000.00	
收到华夏诉讼赔款	49,633,106.90	
其他	2,239,633.42	6,932,405.76
合计	330,300,793.09	772,098,646.18

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
支付的往来款项	32,103,967.76	695,048,500.00
支付华夏经济违约金和欠款		55,551,448.80
销售费用、管理费用、财务费用等支付的现金	57,497,773.67	68,815,188.68
代付水电费、排污费	18,394,226.67	20,401,117.93
退诚意金及代付购房相关税费	18,469,479.70	6,270,672.92
保证金及其他项目资本金	1,049,889,006.44	120,918,436.53
其他	6,096,002.89	20,645,905.24
合计	1,182,450,457.13	987,651,270.10

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
合计		0.00

收到的其他与投资活动有关的现金说明：

(4) 支付的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
合并范围内购买固定资产纳税		18,160.00
合计	0.00	18,160.00

支付的其他与投资活动有关的现金说明：

(5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
验资款结息		1,088.89
零碎股出售		2.94
中住地产补足江苏公司清算剩余价值与评估值差额	2,966,452.19	

其他外部筹资	87,600,473.33	
合计	90,566,925.52	1,091.83

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

（6）支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
支付的担保费、财务顾问费及贷款相关手续费等	22,765,557.46	28,435,359.71
偿还外部筹资	90,000,000.00	
合计	112,765,557.46	28,435,359.71

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

74、现金流量表补充资料

（1）现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	--	--
净利润	27,784,318.78	67,269,165.32
加：资产减值准备		518,188.46
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	7,675,601.77	7,963,113.46
无形资产摊销	709,908.16	322,278.41
长期待摊费用摊销	6,673,259.21	1,214,941.12
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“—”号填列）	9,552.13	11,623.05
财务费用（收益以“—”号填列）	25,877,150.16	4,662,401.80
投资损失（收益以“—”号填列）	178,003.59	-67,824,022.74
递延所得税资产减少（增加以“—”号填列）	-30,310,006.64	2,802,403.17
存货的减少（增加以“—”号填列）	-703,728,510.79	-1,330,325,777.13
经营性应收项目的减少（增加以“—”号填列）	-956,427,771.93	-94,167,541.64
经营性应付项目的增加（减少以“—”号填列）	1,039,858,094.19	25,972,525.64

经营活动产生的现金流量净额	-581,700,401.37	-1,381,580,701.08
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	553,976,906.27	426,895,853.44
减：现金的期初余额	426,895,853.44	610,931,410.90
现金及现金等价物净增加额	127,081,052.83	-184,035,557.46

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

单位：元

	金额
其中：	--
其中：	--
其中：	--

其他说明：

(3) 本期收到的处置子公司的现金净额

单位：元

	金额
其中：	--
其中：	--
其中：	--

其他说明：

(4) 现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	553,976,906.27	426,895,853.44
其中：库存现金	82,924.45	142,773.48
可随时用于支付的银行存款	553,854,282.94	426,710,500.91
可随时用于支付的其他货币资金	39,698.88	42,579.05
三、期末现金及现金等价物余额	553,976,906.27	426,895,853.44

其他说明：

75、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项:

76、所有权或使用权受到限制的资产

单位: 元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	107,528,924.50	见注①
存货	1,987,665,403.85	见注②
固定资产	545,889.45	见注③
投资性房地产	46,019,137.11	见注③
合计	2,141,759,354.91	--

其他说明:

注: ①截至2015年12月31日, 其他货币资金中受限金额10,752.89万元, 其中包括: 本公司按规定在重庆住房公积金管理中心缴存的住房基金98.39万元, 项目保证金及按揭保证金10,654.50万元。

②本公司子公司长沙中住兆嘉房地产开发有限公司(以下简称“兆嘉公司”)于2012年5月以土地证抵押(6号地和2号地)与中国建设银行股份有限公司长沙湘江支行(以下简称“建行湘江支行”)签订了最高额抵押合同。2012年10月-2014年6月, 兆嘉公司以中房瑞致小区部分在建工程房地产对上述部分抵押的土地予以置换。截止2015年12月31日, 6号地、2号地土地抵押已全部办理解除手续, 但地上在建工程仍处于抵押状态中, 抵押资产存货账面价值40,040.21万元; 兆嘉公司于2014年5月以土地证抵押与建行湘江支行签订了最高额抵押合同, 截止2015年12月31日, 兆嘉公司与建行湘江支行签订了两份借款金额均为10,000.00万元的借款合同, 贷款余额为20,000.00万元; 另2015年1月以土地证抵押与昆仑信托签订最高额抵押合同, 同时签订借款金额为32,000.00万元的借款合同, 该两次土地抵押存货账面价值合计为43,182.82万元。

本公司子公司中房(苏州)地产有限公司(以下简称“苏州公司”)以土地使用权抵押取得渤海国际信托有限公司长期借款21,000.00万元, 抵押资产账面价值为41,963.75万元; 以土地使用权为抵押取得中国银行股份有限公司吴江分行营业部长期借款29,000.00万元, 抵押资产账面价值为41,777.84万元。

本公司子公司重庆中房嘉汇房地产开发有限公司(以下简称“嘉汇公司”)与建设银行渝中支行签订开发贷款协议, 以14,466.80平方米土地面积及17,670.30平方米商服用房在建工程作为押资产, 所抵押资产账面价值31,801.93万元。

③2014年11月本公司子公司深圳市中住汇智实业有限公司(以下简称“深圳公司”)与租赁公司签订融资租赁售后回租合同, 将百门前工业区地下管网、设备等出售给租赁公司, 转让价款50,000万元, 工业区内房屋建筑物作为抵押物, 深圳公司与本公司为共同承租人租回租赁物, 并按约定由本公司支付租金。上述用于融资租赁售后回租抵押的厂房和宿舍投资性房地产账面价值4,601.91万元, 固定资产账面价值54.59万元, 合计4,656.50万元。

77、外币货币性项目

(1) 外币货币性项目

单位: 元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
----	--------	------	-----------

其他说明:

(2) 境外经营实体说明，包括对于重要的境外经营实体，应披露其境外主要经营地、记账本位币及选择依据，记账本位币发生变化的还应披露原因。

☐ 适用 ☒ 不适用

78、套期

按照套期类别披露套期项目及相关套期工具、被套期风险的定性和定量信息：

79、其他

八、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

(1) 本期发生的非同一控制下企业合并

单位： 元

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
--------	--------	--------	--------	--------	-----	----------	---------------	----------------

其他说明：

(2) 合并成本及商誉

单位： 元

合并成本	
------	--

合并成本公允价值的确定方法、或有对价及其变动的说明：

大额商誉形成的主要原因：

其他说明：

(3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

单位： 元

	购买日公允价值	购买日账面价值

可辨认资产、负债公允价值的确定方法：

企业合并中承担的被购买方的或有负债：

其他说明：

(4) 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

是否存在通过多次交易分步实现企业合并并且在报告期内取得控制权的交易

☐ 是 ☒ 否

(5) 购买日或合并当期期末无法合理确定合并对价或被购买方可辨认资产、负债公允价值的相关说明

(6) 其他说明

2、同一控制下企业合并

(1) 本期发生的同一控制下企业合并

单位： 元

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例	构成同一控制下企业合并的依据	合并日	合并日的确定依据	合并当期期初至合并日被合并方的收入	合并当期期初至合并日被合并方的净利润	比较期间被合并方的收入	比较期间被合并方的净利润
--------	--------------	----------------	-----	----------	-------------------	--------------------	-------------	--------------

其他说明：

(2) 合并成本

单位： 元

合并成本	
------	--

或有对价及其变动的说明：

其他说明：

(3) 合并日被合并方资产、负债的账面价值

单位： 元

	合并日	上期期末

企业合并中承担的被合并方的或有负债：

其他说明：

3、反向购买

交易基本信息、交易构成反向购买的依据、上市公司保留的资产、负债是否构成业务及其依据、合并成本的确定、按照权益性交易处理时调整权益的金额及其计算：

4、处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

☐ 是 ☒ 否

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

☐ 是 ☒ 否

5、其他原因的合并范围变动

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：

6、其他

九、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

（1）企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
深圳市中住汇智实业有限公司	广东省深圳市	广东省深圳市	工业厂房租赁	100.00%		购买
上海中住置业开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发	100.00%		购买
湖南修合地产实业有限责任公司	湖南省长沙市	湖南省长沙市	房地产开发	55.00%	45.00%	购买
长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	湖南省长沙市	湖南省长沙市	房地产开发	39.20%	40.80%	购买
重庆重实房地产开发有限公司	重庆市	重庆市	房地产开发	40.00%	60.00%	设立
中房（苏州）地产有限公司	江苏省苏州市	江苏省苏州市	房地产开发	40.00%		设立
重庆中房嘉汇房地产开发有限公司	重庆市	重庆市	房地产开发	40.00%		设立
重庆中房嘉润房地产开发有限公司	重庆市	重庆市	房地产开发	70.00%		设立
中房（天津）置业有限公司	天津市	天津市	房地产开发	51.00%		设立

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位、以及持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据：

本公司对苏州公司和嘉汇公司的持股比例低于半数，但是根据两公司的章程约定，本公司在其董事会的席位大于二分之一，且章程约定了董事会的决议经二分之一董事会成员通过有效。

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

确定公司是代理人还是委托人的依据：

其他说明：

（2）重要的非全资子公司

单位：元

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	20.00%	5,871,183.56		143,521,091.64
中房（苏州）地产有限公司	60.00%	977,772.27		558,347,171.55
重庆中房嘉汇房地产开发有限公司	60.00%	-3,846,131.55		487,554,308.87
重庆中房嘉润房地产开发有限公司	30.00%	-1,384,496.42		27,872,491.86
中房（天津）置业有限公司	49.00%	-2,258,010.47		45,182,568.55

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

其他说明：

（3）重要非全资子公司的主要财务信息

单位：元

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	1,743,584,737.83	59,141,200.01	1,802,725,937.84	396,756,202.06	688,364,277.61	1,085,120,479.67	1,768,247,164.54	44,692,791.50	1,812,939,956.04	484,325,623.41	640,364,792.19	1,124,690,415.60
中房（苏州）地产有限公司	2,405,117,048.16	6,837,237.86	2,411,954,286.02	1,228,358,337.24	250,000,000.00	1,478,358,337.24	1,373,353,307.92	272,985,239.83	1,646,338,547.75	267,389,548.96	450,000,000.00	717,389,548.96
重庆中	997,368,	257,065,	1,254,43	128,071,	311,197,	439,268,	1,037,59	119,112,	1,156,70	95,708,2	242,000,	337,708,

房嘉汇 房地产 开发有 限公司	235.25	508.92	3,744.17	654.92	000.00	654.92	6,008.90	972.52	8,981.42	47.39	000.00	247.39
重庆中 房嘉润 房地产 开发有 限公司	1,826,24 5,030.33	3,739,82 2.36	1,829,98 4,852.69	263,637, 559.83	1,473,43 8,986.67	1,737,07 6,546.50	1,344,92 0,331.73	2,399,13 7.23	1,347,31 9,468.96	249,422, 339.54	1,000,37 3,835.15	1,249,79 6,174.69
中房（天 津）置 业有限 公司	419,702, 702.23	2,848,65 3.99	422,551, 356.22	342,032. 64	330,000, 000.00	330,342, 032.64	376,153, 850.60	1,471,10 5.60	377,624, 956.20	170,364. 64	280,637, 083.34	280,807, 447.98

单位：元

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总 额	经营活动现 金流量	营业收入	净利润	综合收益总 额	经营活动现 金流量
长沙中住兆 嘉房地产开 发有限公司	556,784,723.00	29,355,917.73	29,355,917.73	135,554,475.79	525,935,929.00	54,697,748.85	54,697,748.85	-198,381,916.07
中房（苏州） 地产有限公 司	247,690,127.45	4,646,949.99	4,646,949.99	299,697,928.46		-17,775,399.56	-17,775,399.56	-137,723,361.35
重庆中房嘉 汇房地产开 发有限公司	256,457,524.71	-3,835,644.78	-3,835,644.78	-14,846,448.20		-10,594,329.43	-10,594,329.43	-139,194,064.79
重庆中房嘉 润房地产开 发有限公司		-4,614,988.08	-4,614,988.08	-78,215,090.15		-2,476,705.73	-2,476,705.73	-619,995,677.83
中房（天津） 置业有限公 司		-4,608,184.64	-4,608,184.64	-27,175,497.13		-3,182,491.78	-3,182,491.78	-289,250,272.20

其他说明：

(4) 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

(5) 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

其他说明：

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

- (1) 在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明
- (2) 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

单位： 元

--	--

其他说明

3、在合营安排或联营企业中的权益

- (1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
北京盛世新业房地产开发公司	北京市	北京市通州区	房地产开发		30.00%	权益法

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：

持有 20%以下表决权但具有重大影响，或者持有 20%或以上表决权但不具有重大影响的依据：

- (2) 重要合营企业的主要财务信息

单位： 元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额

其他说明

- (3) 重要联营企业的主要财务信息

单位： 元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额

其他说明

- (4) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

单位： 元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业：	--	--

投资账面价值合计	38,346,293.50	38,524,297.09
下列各项按持股比例计算的合计数	--	--
联营企业：	--	--
下列各项按持股比例计算的合计数	--	--
--净利润	-593,345.30	-945,508.96
--综合收益总额	-593,345.30	-945,508.96

其他说明

(5) 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

(6) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

单位：元

合营企业或联营企业名称	累积未确认前期累计认的损失	本期未确认的损失（或本期分享的净利润）	本期末累积未确认的损失
-------------	---------------	---------------------	-------------

其他说明

(7) 与合营企业投资相关的未确认承诺

(8) 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

4、重要的共同经营

共同经营名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例/享有的份额	
				直接	间接

在共同经营中的持股比例或享有的份额不同于表决权比例的说明：

共同经营为单独主体的，分类为共同经营的依据：

其他说明

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

6、其他

十、与金融工具相关的风险

本公司经营活动面临各种财务风险，主要包括市场风险（利率风险）、流动风险等。本公司整体风险管理措施主要针对流动风险控制负债规模，设法减低对本公司财务表现的潜在不利影响。

(1) 利率风险

本公司面临的利率变动风险主要来自借款及应付债券等带息负债。浮动利率的借款令本公司面临现金流量利率风险。固定利率的借款令本公司面临公允价值利率风险。于 2015 年 12 月 31 日，本公司的借款约为人民币 320,951,96 万元。本公司财务部门持续监控公司利率水平。利率上升会增加新增带息债务的成本以及本公司尚未付清的以浮动利率计息的带息债务的利息支出，并对本公司的财务业绩产生重大的不利影响，管理层会依据最新的市场状况及时做出调整，这些调整可能是进行利率互换的安排来降低利率风险。于 2015 年度本公司并无利率互换安排。

（2）流动风险

本公司维持充裕的现金水平，减少流动资金风险，并通过维持充裕可使用的承诺信贷额度，以保持资金的灵活性。本公司业务属于资本密集型，所以本公司确保维持足够的现金及信贷融资以满足对流动资金的需求。本公司以经营活动产生的资金、银行及其他借款来应对营运资金的需求。

十一、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位：元

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量	--	--	--	--
二、非持续的公允价值计量	--	--	--	--

- 2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据
- 3、持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息
- 4、持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息
- 5、持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析
- 6、持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策
- 7、本期内发生的估值技术变更及变更原因
- 8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况
- 9、其他

十二、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例
中住地产开发有限公司	上海市浦东新区	房地产开发	104,487.06	53.32%	53.32%

本企业的母公司情况的说明

本公司实际控制人系中交房地产，中交房地产持有中住地产的股权比例为100.00%。本公司最终控制人为中交集团。

本企业最终控制方是中国交通建设集团公司。

其他说明：

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注在子公司中的权益。

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注在联营企业中的权益。

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下：

合营或联营企业名称	与本企业关系
-----------	--------

其他说明

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
重庆渝富资产经营管理集团有限公司	本公司第二大股东并委派一名董事会成员
重庆渝富兴盛土地开发有限公司	本公司第二大股东的全资子公司
重庆银海融资租赁有限公司	本公司第二大股东控股子公司
北京盛世新业房地产有限公司	联营公司
中国房地产开发集团有限公司	同受中交集团控制
中房集团北京物业公司长沙分公司	同受中交集团控制
中交郴州筑路机械厂	同受中交集团控制

其他说明

5、关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度	是否超过交易额度	上期发生额
中房集团北京物业公司长沙分公司	物业服务	721,117.00			967,439.00

出售商品/提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
-----	--------	-------	-------

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

(2) 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

单位：元

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	受托/承包资产类型	受托/承包起始日	受托/承包终止日	托管收益/承包收益定价依据	本期确认的托管收益/承包收益
-----------	-----------	-----------	----------	----------	---------------	----------------

关联托管/承包情况说明

本公司委托管理/出包情况表：

单位：元

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	委托/出包资产类型	委托/出包起始日	委托/出包终止日	托管费/出包费定价依据	本期确认的托管费/出包费
长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	中交郴州筑路机械厂	施工合同	2014 年 12 月 23 日	2015 年 12 月 31 日	市场价格	1,237,742.80

司						
---	--	--	--	--	--	--

关联管理/出包情况说明

(3) 关联租赁情况

本公司作为出租方：

单位：元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
-------	--------	-----------	-----------

本公司作为承租方：

单位：元

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
重庆渝富兴盛土地开发有限公司	土地租赁	164,700.00	164,700.00

关联租赁情况说明

(4) 关联担保情况

本公司作为担保方

单位：元

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

本公司作为被担保方

单位：元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
中国交通建设集团有限公司	700,000,000.00	2015 年 08 月 12 日	2020 年 08 月 12 日	否

关联担保情况说明

(5) 关联方资金拆借

单位：元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
中国房地产开发集团有限公司	149,438,730.67	2014 年 01 月 06 日		年利率 12%，本期无偿还
中国房地产开发集团有限公司	21,793,469.33	2014 年 01 月 06 日	2015 年 11 月 09 日	本期已偿还
中国房地产开发集团有限公司	76,000,000.00	2014 年 03 月 26 日		年利率 12%，本期无偿还
中国房地产开发集团有	60,000,000.00	2014 年 12 月 05 日		年利率 12%，本期无偿

限公司				还
中国房地产开发集团有限公司	28,206,530.67	2014 年 12 月 31 日	2015 年 11 月 09 日	本期已偿还
中国房地产开发集团有限公司	150,000,000.00	2015 年 01 月 05 日	2015 年 02 月 10 日	本期已偿还
中国房地产开发集团有限公司	150,000,000.00	2015 年 08 月 19 日		年利率 9.5%，本期无偿还
中国房地产开发集团有限公司	132,300,000.00	2014 年 07 月 24 日	2017 年 07 月 24 日	年利率 10%
中国房地产开发集团有限公司	29,400,000.00	2015 年 02 月 13 日		年利率 11%，本期无偿还
重庆银海融资租赁有限公司	150,000,000.00	2014 年 04 月 10 日	2015 年 01 月 09 日	本期已偿还
中住地产开发有限公司	78,364,277.61	2015 年 01 月 01 日	2018 年 12 月 31 日	借款年利率为中国人民银行公布的同期银行贷款基准利率上浮 40%，债权人由中房集团转为中住地产
中住地产开发有限公司	18,000,000.00	2013 年 12 月 17 日	2016 年 12 月 16 日	借款年利率为中国人民银行公布的同期银行贷款基准利率上浮 40%，债权人由中房集团转为中住地产
拆出				

(6) 关联方资产转让、债务重组情况

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
-----	--------	-------	-------

(7) 关键管理人员报酬

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	514.37	479.35

(8) 其他关联交易

支付资金使用费

关联方	本年发生额		上年发生额	
	金额（元）	占同类交易金额的比例（%）	金额（万元）	占同类交易金额的比例（%）
中国房地产开发集团有限公司	65,007,366.97	26.27	55,545,652.16	33.72
重庆银海融资租赁有限公司	366,666.66	0.15	12,191,666.67	7.40
中住地产开发有限公司	28,944,495.58	11.70		
合计	93,951,862.55	37.97	67,737,318.83	41.13

6、关联方应收应付款项

（1）应收项目

单位：元

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款：					
	重庆渝富兴盛土地开发有限公司	75,000.00		75,000.00	
	江苏汇智房地产开发有限公司清算组			8,452.08	
	中住地产开发有限公司			2,966,452.19	
	合计	75,000.00		3,049,904.27	
预付账款：					
	中交郴州筑路机械厂			68,288.00	
	合计			68,288.00	

（2）应付项目

单位：元

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款：			
	中交郴州筑路机械厂	17,244.80	
	合计	17,244.80	
其他应付款：			
	重庆渝富资产经营管理集团有限公司	496,425.68	496,425.68
	北京盛世新业房地产有限公司	30,000,000.00	

	合计	30,496,425.68	496,425.68
长期应付款：			
	中国房地产开发集团有限公司	647,138,730.67	922,019,758.28
	中住地产开发有限公司	96,364,277.61	
	合计	743,503,008.28	922,019,758.28

7、关联方承诺

8、其他

十三、股份支付

1、股份支付总体情况

☐ 适用 ☒ 不适用

2、以权益结算的股份支付情况

☐ 适用 ☒ 不适用

3、以现金结算的股份支付情况

☐ 适用 ☒ 不适用

4、股份支付的修改、终止情况

5、其他

十四、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

资产负债表日存在的重要承诺

（1）资产负债表日存在的股改承诺

公司控股股东中住地产开发有限公司在《股权分置改革说明书》中特别承诺，其在 2008 年定向发行中认购的股份自公司股权分置改革实施之日起的三十六个月之内不上市交易或转让。自其持有的本公司股份锁定期满之日起，若本公司股价未达到 20 元/股，中住地产将不通过证券交易所出售其所持的股份。”

履行情况：按规定履行。

（2）中住地产在《向特定对象发行股份购买资产报告书》中的承诺事项及履行情况①对其他房地产资产处置的承诺为避免同业竞争，目前中住地产旗下的其他房地产资产，包括北京汉华房地产开发有限公司、华能（海南）实业开发公司三亚公司、上海华能天地房地产有限公司、惠州华能房地产开发经营公司等部分股权，尚在处置过程中，或因其资产状况不宜转入上市公司，

中住地产即将予以处置；对于该部分资产，中住地产承诺在本次发行股份及资产重组获得中国证监会批准（2008 年 5 月 13 日获批）后 12 个月内处置完毕。

报告期内，中住地产根据实际情况对三亚公司、惠州公司清理的完成期限进行了变更，《关于中住地产开发公司变更承诺事项履行期限的方案》已提交本公司于 2014 年 6 月 30 日召开的 2014 年第三次临时股东大会审议通过。中住地产承诺最迟在 2016 年底前完成三亚公司、惠州公司的资产处置工作。履行情况：北京汉华房地产开发有限公司、上海华能天地房地产有限公司前期已清理完毕；2015 年 5 月 14 日，公司第三次临时股东大会审议通过了《关于豁免控股股东中住地产开发有限公司履行相关承诺的议案》，鉴于三亚公司更后的经营范围与房地产开发无关，经股东大会审议，豁免中住地产履行处置三亚公司的承诺。惠州华能房地产开发经营公司的资产清理工作正在抓紧推进。②对相关企业清算的承诺

对于拟清算的上海中住置业开发有限公司（简称“上海中住”）、北京华能房地产开发有限责任公司（现名北京汇星智房地产开发有限公司，简称“北京华能”）、江苏汇智房地产开发有限公司（原名江苏华能房地产开发有限公司，简称“江苏华能”）、北京裕泰房地产开发有限公司（简称“北京裕泰”）、上海华能房地产开发公司物业管理服务公司（简称“上海华能物业”）、深圳市华汇仓储有限公司（简称“华汇仓储”）等，中住地产承诺如下：a. 如果上述公司清算后的剩余财产价值低于 2007 年 5 月 31 日评估值，则中住地产以现金补足；b. 上述公司从 2007 年 5 月 31 日至清理时不发生或有负债等其它影响上市公司权益的或有事项。如果期间发生影响上市公司权益的或有事项，则中住地产承担发生或有事项之损失。履行情况：除上海中住外，北京华能、江苏华能、北京裕泰、上海华能物业、华汇仓储已经清算完毕，对于存在差异的中住地产已按照前述承诺补足差额。

（3）中房集团在《向特定对象发行股份购买资产报告书》中还涉及的承诺事项及履行情况

公司原实际控制人中房集团在《向特定对象发行股份购买资产报告书》中，承诺如下：

通过划分区域市场避免同业竞争，包括：a、中房地产（原简称“重庆实业”）重组完成后，在中房地产及其控股子公司已有房地产业务及拟开展房地产业务的城市或地区重庆、四川、贵州、广西、陕西、湖南、湖北等，中房集团及中房集团控制的其他企业不会直接或以合作、参股等任何间接方式从事新的可能对中房地产构成竞争的房地产业务，包括但不限于房地产开发、销售、租赁及物业管理业务等；b、对于中房地产重组前中房集团及中房集团控制的其他企业在上述中房地产开展房地产业务的地区已经开展、尚未完成的可能对中房地产构成竞争的房地产业务，中房集团已做出通过转让、委托销售、委托管理等方式委托与中房集团不具有关系的第三方继续经营的安排，中房集团仍享有收益权；c、中房地产重组完成后，在中房地产开展房地产业务的地区，如中房集团或中房集团控制的其他企业有任何商机可从事、参与从事可能对中房地产构成竞争的房地产业务，中房集团保证将该等商业机会通知中房地产，中房地产在通知指定的合理期间内作出愿意利用该等商业机会的肯定答复的，中房地产将享有取得该商业机会的优先权；如果中房地产放弃该商业机会，中房集团保证在该房地产项目进入实质销售或经营阶段时，将该等房地产项目转让或委托给中房集团不具有关联关系的第三方，中房集团仍享有收益权。

履行情况：

目前，中房集团及中房集团控制的其他企业不存在在中房集团开展房地产业务的城市或地区构成竞争的房地产业务。广东东莞中房·龙域项目是中房集团收购重组中房地产之前下属企业遗留的项目，目前正在进行后期销售。该项目完成销售后，中房集团将不再从事与房地产开发相关的与中房集团产生同业竞争的业务。

2014 年 5 月中房集团向本公司送达了关于《关于河南省郑州市郑东新区龙湖金融中心项目商业机会的函》及项目相关资料，告知本公司关于郑州市郑东新区龙湖金融中心项目商业机会的相关事宜。本公司第六届董事会第二十九次会议审议后拟放弃上述商业机会，并与中房集团签订相应的《代为业务培育协议》，保留未来业务成熟后的优先收购权，在该业务条件成熟时本公司再

决定是否行使优先收购权。

(4) 中交房地产对于中房集团尚未履行完毕且适用于中交房地产的承诺

2015 年 7 月，中交房地产通过无偿划转方式受让取得中房集团持有的中住地产 100% 股权，成为本公司实际控制人。中交房地产承诺如下：

证监会的相关要求，对于中房集团尚未履行完毕且适用于中交房地产的承诺，中交房地产承诺予以承接并继续履行相关义务。中交房地产及下属控股子公司与本公司业务的同业竞争事项，中交房地产将按照实际情况和证券监管部门的要求，逐步规范 and 解决。中交房地产正在筹划与本公司的重大资产重组事宜，中交房地产将在本次重大资产重组过程中，根据实际情况提出有效可行的同业竞争问题解决方案，保证中小股东的合法权益。

履行情况：持续履行。

(5) 关于不通过二级市场减持公司股份的承诺

承诺事项

中住地产开发有限公司、重庆渝富资产经营管理集团公司、湖南华夏投资集团公司承诺自 2015 年 7 月 8 日起 6 个月内，不通过二级市场减持中房地产公司股份。

履行情况：按承诺履行。

2、或有事项

(1) 资产负债表日存在的重要或有事项

为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

本公司所属子公司按房地产经营惯例和银行要求，为商品房承购人提供抵押贷款担保，担保类型为阶段性担保，担保期限自商品房转让合同生效之日起至商品房承购人所购住房《房屋他项权证》及抵押登记手续办妥并交银行执管之日止。截止2015年12月31日，共承担的阶段性担保金额为人民币102,375.96万元。

本公司子公司修合公司按房地产经营惯例和湖南省住房公积金管理中心的要求，为商品房承购人因向省公积金管理中心申请个人住房公积金抵押贷款，而向湖南省湘诚置业担保有限责任公司提供阶段性连带责任担保，担保期限自商品房转让合同生效之日起至商品房承购人所购住房《房屋他项权证》及抵押登记手续办妥并交湖南省住房公积金管理中心执管之日止，根据《反担保合同》的要求，公司须向湖南省住房公积金管理中心指定的湖南省湘诚置业担保有限责任公司交纳所反担保贷款本金2010年为10%、2011年为5%、2012年为3%比例的保证金，截止2015年12月31日，公司承担的阶段性担保贷款本金为人民币125万元，向湖南省湘诚置业担保有限责任公司交纳所反担保公积金贷款保证金为人民币1.4万元。

(2) 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明

公司不存在需要披露的重要或有事项。

3、其他

十五、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

单位：元

项目	内容	对财务状况和经营成果的影响数	无法估计影响数的原因
----	----	----------------	------------

2、利润分配情况

单位：元

3、销售退回

4、其他资产负债表日后事项说明

1、2016年1月6日，本公司第七届董事会第七次会议通过了《中房地产股份有限公司关于向关联方借款的关联交易议案》。本公司和子公司兆嘉公司向中交房地产借入款项3亿元，年利率为7.2%，借款期限18个月。该笔借款由本公司、子公司上海中住持有的兆嘉公司80%股权提供股权质押担保，中房集团持有的兆嘉公司20%股权提供股权质押担保。同时兆嘉公司对本公司和上海中住提供等额反担保，并出具无条件的不可撤销的反担保函，承担反担保的保证担保责任。

2、2016年1月8日，本公司召开第七届董事会第八次会议，审议通过了《中房地产股份有限公司关于投资设立全资子公司的议案》。1月20日本公司全资子公司重庆中交绿城房地产开发有限公司工商设立手续已办理完毕。

3、2015年8月21日，本公司收到中交集团《关于中房地产股份有限公司公开发行2015年第二期公司债券的批复》（中交财发【2015】207号），同意公司公开发行2015年第二期公司债。2015年10月27日，本公司向深圳证券交易所递交了第二期公司债发行申请。2016年2月1日收到中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）《关于核准中房地产股份有限公司向合格投资者公开发行公司债券的批复》（证监许可【2016】161号），核准本公司向合格投资者公开发行面值总额不超过4.7亿元的公司债券。

4、本公司正筹划重大事项，拟购买中交集团旗下优质地产项目，本公司明确该事项构成重大资产重组，该有关事项尚存在不确定性。本公司承诺争取在不超过30个自然日的时间内披露本次重组方案，即最晚将在2016年3月29日前按照《公司开发行证券的公司信息披露内容与格式准则26号-上市公司重大资产重组》的要求披露重大资产重组信息，若未能在上述期限内召开董事会审议并披露重组事项且公司未能提出延期复牌申请或申请未获得交易所同意的，本公司证券最晚将于2016年3月29日恢复交易，若恢复并终止本次重大资产重组，本公司承诺在证券恢复交易后3个月内不再停牌筹划重大资产重组事项。

5、2016年3月16日，本公司第七届董事会召开第十一次会议，批准2015年度利润分配预案，分配现金股利人民币5,943,877.70元。

十六、其他重要事项

1、前期会计差错更正

(1) 追溯重述法

单位：元

会计差错更正的内容	处理程序	受影响的各个比较期间报表 项目名称	累积影响数
-----------	------	----------------------	-------

(2) 未来适用法

会计差错更正的内容	批准程序	采用未来适用法的原因
-----------	------	------------

2、债务重组

3、资产置换

(1) 非货币性资产交换

(2) 其他资产置换

4、年金计划

5、终止经营

单位：元

项目	收入	费用	利润总额	所得税费用	净利润	归属于母公司所 有者的终止经营 利润
----	----	----	------	-------	-----	--------------------------

其他说明

6、分部信息

(1) 报告分部的确定依据与会计政策

根据本公司的内部组织结构、管理要求及内部报告制度，本公司的经营业务划分为三个经营分部，在经营分部的基础上本公司确定了三个报告分部，分别为地产业务、物业业务和其他。分部报告信息根据各分部向管理层报告时采用的会计政策及计量标准披露，这些计量基础与编制财务报表时的会计与计量基础保持一致。

(2) 报告分部的财务信息

单位：元

项目	地产业务本年金额	地产业务上年金额	物业业务本年金额	物业业务上年金额	其他本年金额	其他上年金额	分部间抵销	合计
一、营业收入	106,296.07	66,155.21	4,930.86	4,690.61		1,114.87		1,114.86
其中：对外交易收入	106,296.07	66,155.21	4,930.86	4,690.61		0.01		
分部间交易收入						1,114.86		1,114.86
二、营业费用	100,781.86	60,098.82	2,812.81	2,602.82	3,302.47	3,125.64	237.31	585.73
三、营业利润（亏损）	6,239.27	12,578.63	2,860.91	2,087.79	1,319.86	-2,049.58	5,870.74	230.16
四、资产总额	819,868.34	600,146.76	9,480.00	12,250.48	6,170.00	5,579.22	22,824.54	9,164.58
五、负债总额	518,493.33	313,407.20	3,220.68	2,418.15		3,600.00	6,170.00	5,579.22
六、补充信息								
1、折旧和摊销费用	377.80	332.58	467.87	480.90	661.44	136.55		
2、资本性支出								
3、折旧和摊销以外的非现金费用								

(3) 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因

(4) 其他说明

7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

8、其他

兆嘉公司与华夏科技诉讼事项说明

本公司子公司兆嘉公司于2007年6月19日与华夏科技签订《华夏科技与兆嘉公司关于协助拆迁的协议》，华夏科技承诺以2.5亿元的包干费确保华夏项目拆迁工作，并承诺在2007年12月20日前完成项目土地的征地补偿、安置及房屋拆迁的90%以上的工作，同时约定如因自身原因导致拆迁进度的延迟，除应在原包干费用范围内完成拆迁工作外，还应按照造成的实际损失的2倍向兆嘉公司支付违约金。2008年4月1日，长沙市实施了《长沙市征地补偿安置条例》，该条例增加了征地补偿标准，导致拆迁补偿款总额增加。自2009年9月开始，长沙市国土资源局芙蓉区分局先后以《限期到位补偿金通知书》、《华夏项目拆迁补偿汇总表》、《长沙市芙蓉区人民政府关于华夏项目追加征地拆迁补偿资金函》等形式，多次督促拨付拆迁费用并要求追加征地补偿金49,633,106.90元，否则收回土地。为避免给公司造成重大损失，兆嘉公司于2010年8月与项目所在地拆迁部门签订了拆迁工作补充协议并垫付了上述新增拆迁补偿资金。

2010年，兆嘉公司委托湖南湘正律师事务所就本公司与华夏科技上述合同纠纷案向湖南省高级人民法院提起诉讼，请求判令华夏科技向公司支付赔偿金4,963.31万元，违约金人民币4,963.31万元及因其违约给兆嘉公司造成的其它经济损失人民币2,329万元。

湖南省高级人民法院于2011年1月10日决定立案受理。2011年3月8日，华夏科技向湖南高院提出管辖权异议，请求将案件移送至长沙中院审理。2011年12月，按最高人民法院裁定，该案由湖南省高院移至长沙中院，并以合同纠纷在长沙市中级人民法院以案号（2011）长中民征初字第0782号立案。

2012年2月8日，华夏科技以兆嘉公司未完全履行2008年10月24日其与中住地产开发公司签订的《补充协议》为由提出反诉，请求判令兆嘉公司向华夏科技支付欠款本金、资金占用费和违约金9,998万元，并承担受理费等所有相关诉讼费用。该案于2012年6月19日第一次开庭。2012年8月23日，法院依职权追加中住地产开发公司为案件第三人，并于2012年10月23日进行了第二次开庭审理。

（1）该案由已于2013年8月27日宣判，一审主要判决内容如下：

- 一、兆嘉公司支付华夏科技公司欠款2,381.2万元；
- 二、兆嘉公司支付华夏科技公司违约金5,291.03万元；

（2）针对一审判决，兆嘉公司已向湖南省高级人民法院提出要求重审并改判的上诉，二审判决书已于2013年12月24日送达，本判决为终审判决，主要判决内容如下：

一、维持一审判决第一、四、五项，即：兆嘉公司支付华夏科技欠款2,381.20万元；驳回兆嘉公司的诉讼请求；驳回华夏科技的其他反诉请求。

二、变更一审判决第二项，即：兆嘉公司支付华夏科技违约金5,291.03万元变更为兆嘉公司支付华夏投资违约金5,540.58万元。上述判决款项自本判决书送达之日起十日内支付给华夏投资。

三、撤销一审判决第三项，即：第三人中住地产对兆嘉公司的上述债务承担连带清偿责任。

2014年1月，兆嘉公司已按照终审判决向华夏公司支付7,921.78万元。

（3）公司认为终审判决由兆嘉公司承担赔偿责任是不合理的，为维护上市公司合法权益，将由兆嘉公司向最高人民法院提出申诉，确保上市公司正当权益不受到损害。

2014年7月7日，兆嘉公司收到最高人民法院民事申请再审案件受理通知书，最高人民法院已立案审查。

2015年11月23日，兆嘉公司收到最高人民法院（2015）民提字第2号民事判决书，对本案判决如下：（一）维持湖南省高级人民法院（2013）湘高法民一终字第161号民事判决第二项、第三项；（二）撤销湖南省高级人民法院（2013）湘高法民一终字第161号民事判决第一项；（三）维持湖南省长沙市中级人民法院（2011）长中民征初字第0782号民事判决第一、五项；（四）华夏公司自本判决生效之日起十日内支付给兆嘉公司4,963.31069万元；（五）驳回兆嘉公司的其他诉讼请求。本判决为终审判决。2015年12月7日华夏公司已按照终审判决向兆嘉公司支付4,963.31069万元。

十七、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

（1）应收账款分类披露

单位： 元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	218,825.99	100.00%	218,825.99	100.00%		218,825.99	100.00%	218,825.99	100.00%	

合计	218,825.99	100.00%	218,825.99	100.00%		218,825.99	100.00%	218,825.99	100.00%	
----	------------	---------	------------	---------	--	------------	---------	------------	---------	--

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款：

☐ 适用 ☒ 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

☒ 适用 ☐ 不适用

单位： 元

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内分项			
5 年以上	218,825.99	100.00	218,825.99%
合计	218,825.99	100.00	218,825.99%

确定该组合依据的说明：

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

☐ 适用 ☒ 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额元；本期收回或转回坏账准备金额元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位： 元

单位名称	收回或转回金额	收回方式
------	---------	------

(3) 本期实际核销的应收账款情况

单位： 元

项目	核销金额
----	------

其中重要的应收账款核销情况：

单位： 元

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
------	--------	------	------	---------	-------------

应收账款核销说明：

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

(5) 因金融资产转移而终止确认的应收账款

(6) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明：

2、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

单位： 元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	8,000,000.00	77.92%	8,000,000.00	100.00%		8,000,000.00	70.16%	8,000,000.00	100.00%	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	2,266,834.54	22.08%	433,230.82	19.11%	1,833,603.72	3,401,933.01	29.84%	433,230.82	12.73%	2,968,702.19
合计	10,266,834.54	100.00%	8,433,230.82	82.14%	1,833,603.72	11,401,933.01	100.00%	8,433,230.82	73.96%	2,968,702.19

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

√ 适用 □ 不适用

单位： 元

其他应收款（按单位）	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例	计提理由
广州安迪实业投资有限公司	8,000,000.00	8,000,000.00	100.00%	账龄超过 5 年，全额计提坏账准备
合计	8,000,000.00	8,000,000.00	--	--

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

√ 适用 □ 不适用

单位： 元

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内分项			
5 年以上	433,230.82	433,230.82	100.00%
合计	433,230.82	433,230.82	100.00%

确定该组合依据的说明：

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

□ 适用 √ 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

□ 适用 √ 不适用

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额元；本期收回或转回坏账准备金额元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元

单位名称	转回或收回金额	收回方式
------	---------	------

(3) 本期实际核销的其他应收款情况

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的其他应收款核销情况：

单位：元

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
------	---------	------	------	---------	-------------

其他应收款核销说明：

(4) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
资产转让款	8,000,000.00	8,000,000.00
押金	1,833,603.72	2,250.00
补偿款		2,966,452.19
其他	433,230.82	433,230.82
合计	10,266,834.54	11,401,933.01

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
广州安迪实业投资有限公司	资产转让款	8,000,000.00	5 年以上	77.92%	8,000,000.00
北京合生兴业房地产开发有限公司	房屋租赁押金	1,814,803.72	7-12 个月	17.68%	
安徽皖通电子公司重庆分公司	其他应收款项	300,000.00	5 年以上	2.92%	300,000.00
重庆市住房管理中心	其他应收款项	51,107.46	5 年以上	0.50%	51,107.46

个人	应收个人款项	23,168.76	5 年以上	0.23%	23,168.76
合计	--	10,189,079.94	--	99.25%	8,374,276.22

(6) 涉及政府补助的应收款项

单位：元

单位名称	政府补助项目名称	期末余额	期末账龄	预计收取的时间、金额及依据
------	----------	------	------	---------------

(7) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

(8) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明：

3、长期股权投资

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	2,008,888,768.75	107,975,049.61	1,900,913,719.14	2,008,888,768.75	107,975,049.61	1,900,913,719.14
合计	2,008,888,768.75	107,975,049.61	1,900,913,719.14	2,008,888,768.75	107,975,049.61	1,900,913,719.14

(1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
深圳市中住汇智实业有限公司	256,693,417.58			256,693,417.58		
上海中住置业开发有限公司	570,007,981.94			570,007,981.94		107,975,049.61
长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	270,641,136.91			270,641,136.91		
重庆重实房地产开发有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
湖南修合地产实业有限责任公司	58,546,232.32			58,546,232.32		
中房（苏州）地产	380,000,000.00			380,000,000.00		

有限公司						
重庆中房嘉汇房地产开发有限公司	332,000,000.00			332,000,000.00		
重庆中房嘉润房地产开发有限公司	70,000,000.00			70,000,000.00		
中房（天津）置业有限公司	51,000,000.00			51,000,000.00		
合计	2,008,888,768.75			2,008,888,768.75		107,975,049.61

(2) 对联营、合营企业投资

单位：元

投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备 期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的投资 损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提减值 准备	其他		
一、合营企业											
二、联营企业											

(3) 其他说明

4、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
其他业务	109,523,564.77	66,724,454.70	43,416,199.19	26,638,883.32
合计	109,523,564.77	66,724,454.70	43,416,199.19	26,638,883.32

其他说明：

5、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	46,223,223.20	
处置长期股权投资产生的投资收益		24,011.88
处置以公允价值计量且其变动计入当期损		-388,068.00

益的金融资产取得的投资收益		
可供出售金融资产在持有期间的投资收益		69,031,884.23
合计	46,223,223.20	68,667,828.11

6、其他

十八、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	-9,552.13	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	275,176.82	
减：所得税影响额	66,406.17	
少数股东权益影响额	14,626.25	
合计	184,592.27	--

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

□ 适用 √ 不适用

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	1.68%	0.10	0.10
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	1.66%	0.1	0.1

3、境内外会计准则下会计数据差异

（1）同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

□ 适用 √ 不适用

（2）同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

□ 适用 √ 不适用

(3) 境内外会计准则下会计数据差异原因说明, 对已经境外审计机构审计的数据进行差异调节的, 应注明该境外机构的名称

4、其他

第十一节 备查文件目录

- （一）载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表。
- （二）载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- （三）报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

中房地产股份有限公司
2016年5月25日