

复地(集团)股份有限公司

已审财务报表

2015年12月31日

复地(集团)股份有限公司

目 录

	页 次
一、 审计报告	1 - 2
二、 已审财务报表	
合并资产负债表	3 - 5
合并利润表	6 - 7
合并股东权益变动表	8 - 9
合并现金流量表	10 - 11
资产负债表	12 - 13
利润表	14
股东权益变动表	15 - 16
现金流量表	17 - 18
财务报表附注	19 - 178



Ernst & Young Hua Ming LLP
Level 16, Ernst & Young Tower
Oriental Plaza
No. 1 East Chang An Avenue
Dong Cheng District
Beijing, China 100738

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
中国北京市东城区东长安街1号
东方广场安永大楼16层
邮政编码：100738

Tel 电话: +86 10 5815 3000
Fax 传真: +86 10 8518 8298
ey.com

审计报告

安永华明(2016)审字第60468950_B01号

复地(集团)股份有限公司董事会：

我们审计了后附的复地(集团)股份有限公司的财务报表，包括2015年12月31日的合并及公司的资产负债表，2015年度的合并及公司的利润表、股东权益变动表和现金流量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复地(集团)股份有限公司管理层的责任。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而导致的重大错报。

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，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

审计报告(续)

安永华明(2016)审字第60468950_B01号

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,公允反映了复地(集团)股份有限公司2015年12月31日的合并及公司财务状况以及2015年度的合并及公司的经营成果和现金流量。

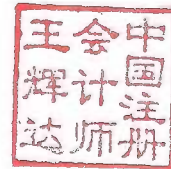
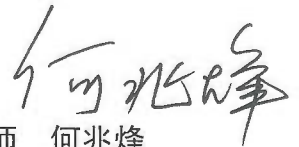
安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)



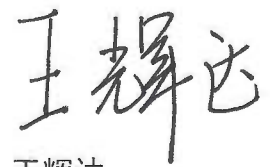
中国 北京



中国注册会计师 何兆烽



中国注册会计师 王辉达



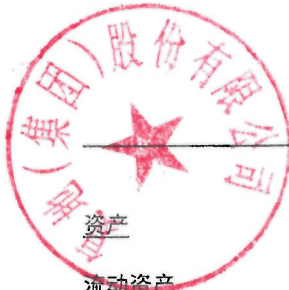
2016年4月27日

复地(集团)股份有限公司

合并资产负债表

2015年12月31日

人民币元



资产	附注五	2015年	2014年
流动资产			
货币资金	1	7,849,848,759.86	4,301,047,816.57
应收账款	2	691,402,138.89	564,165,850.11
预付款项	3	69,896,148.01	68,658,985.57
其他应收款	4	4,282,201,912.81	5,602,579,727.60
存货	5	27,016,414,919.81	31,358,064,763.93
一年内到期的非流动资产	14	100,892,600.20	774,100,531.04
其他流动资产	6	762,755,192.20	885,290,503.62
流动资产合计		40,773,411,671.78	43,553,908,178.44
非流动资产			
存货	5	11,218,779,515.54	10,491,248,452.45
可供出售金融资产	7	2,609,526,795.10	475,650,849.70
长期股权投资	8	6,148,101,153.33	6,188,395,558.62
投资性房地产	9	4,217,751,881.99	4,050,103,355.62
固定资产	10	156,658,007.76	162,411,403.94
长期待摊费用	11	166,772,308.50	173,863,785.16
商誉	12	70,526,345.70	70,526,345.70
递延所得税资产	13	1,117,333,697.61	940,948,000.62
其他非流动资产	14	3,180,560,889.55	2,588,784,497.15
非流动资产合计		28,886,010,595.08	25,141,932,248.96
资产总计		69,659,422,266.86	68,695,840,427.40

复地(集团)股份有限公司

合并资产负债表(续)

2015年12月31日

人民币元



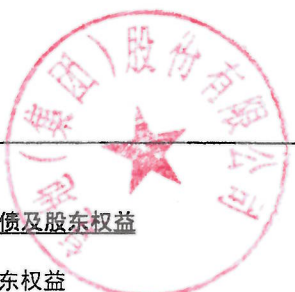
负债及股东权益	附注五	2015年	2014年
流动负债			
短期借款	16	684,356,076.42	1,938,033,550.00
应付票据	17	39,693,055.03	18,518,546.68
应付账款	18	6,036,936,534.20	5,880,528,372.10
预收款项	19	6,591,998,100.54	8,130,843,361.80
应付职工薪酬	20	70,391,233.44	67,800,813.07
应交税费	21	3,267,605,864.01	2,762,220,082.15
应付利息	22	34,695,777.96	-
其他应付款	23	11,778,534,368.30	12,606,536,016.15
一年内到期的非流动负债	24	9,122,877,500.13	4,260,557,943.78
其他流动负债	25	808,040,510.34	1,372,517,745.18
流动负债合计		38,435,129,020.37	37,037,556,430.91
非流动负债			
长期借款	26	11,702,688,645.54	16,130,457,179.52
应付债券	27	3,958,753,503.03	-
递延税项负债	13	658,707,737.13	735,813,344.89
其他非流动负债	28	429,000,000.00	1,049,055,100.00
非流动负债合计		16,749,149,885.70	17,915,325,624.41
负债合计		55,184,278,906.07	54,952,882,055.32

复地(集团)股份有限公司

合并资产负债表(续)

2015年12月31日

人民币元



<u>负债及股东权益</u>	<u>附注五</u>	<u>2015年</u>	<u>2014年</u>
股东权益			
股本	29	505,861,237.40	505,861,237.40
资本公积	30	1,877,947,506.27	2,011,917,690.75
其他综合(亏损)/收益	31	(91,618,815.66)	399,851,589.57
盈余公积	32	1,082,014,884.48	966,219,918.90
未分配利润	33	<u>8,661,379,226.09</u>	<u>7,416,553,605.96</u>
归属于母公司股东权益合计		12,035,584,038.58	11,300,404,042.58
少数股东权益		<u>2,439,559,322.21</u>	<u>2,442,554,329.50</u>
股东权益合计		<u>14,475,143,360.79</u>	<u>13,742,958,372.08</u>
负债和股东权益总计		<u>69,659,422,266.86</u>	<u>68,695,840,427.40</u>

财务报表由以下人士签署:

法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:



复地(集团)股份有限公司

合并利润表

2015年度

人民币元



	附注五	2015年	2014年
营业收入	34	17,521,585,729.58	12,643,184,333.97
减：营业成本	34	12,910,341,003.15	8,649,522,330.98
营业税金及附加	35	1,735,609,323.92	1,331,744,540.85
销售费用	36	477,389,597.03	433,255,822.26
管理费用	37	602,435,256.76	563,424,196.08
财务费用	38	300,705,811.16	366,395,901.59
资产减值损失	39	603,258,053.01	118,713,927.25
加：投资收益	40	1,144,344,249.61	168,158,205.84
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		<u>789,419,155.71</u>	<u>85,934,420.68</u>
营业利润		2,036,190,934.16	1,348,285,820.80
加：营业外收入	41	21,689,147.35	55,996,988.00
其中：非流动资产处置利得		<u>824,440.79</u>	<u>2,907,072.31</u>
减：营业外支出	42	25,046,345.85	64,218,330.47
其中：非流动资产处置损失		<u>191,956.23</u>	<u>2,501,273.86</u>
利润总额		2,032,833,735.66	1,340,064,478.33
减：所得税费用	44	<u>543,695,715.27</u>	<u>451,349,885.36</u>
净利润		<u>1,489,138,020.39</u>	<u>888,714,592.97</u>
归属于母公司股东的净利润		<u>1,360,620,585.71</u>	<u>626,298,859.30</u>
少数股东损益		<u>128,517,434.68</u>	<u>262,415,733.67</u>

复地(集团)股份有限公司

合并利润表(续)

2015年度

人民币元



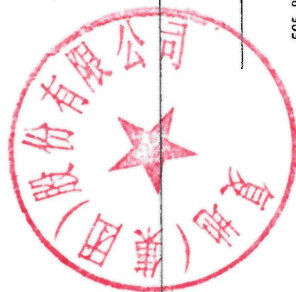
	附注五	2015年	2014年
其他综合亏损的税后净额		(491,470,405.23)	(2,388,798.06)
归属于母公司股东的其他综合亏损的 税后净额	31	(491,470,405.23)	(2,388,798.06)
以后将重分类进损益的其他综合收益			
权益法下在被投资单位将重分类进损益的 其他综合收益中所享有的份额		(7,437,134.19)	13,778,923.05
可供出售金融资产公允价值变动		(45,437,768.18)	-
外币财务报表折算差额		(438,595,502.86)	(16,167,721.11)
综合收益总额		997,667,615.16	886,325,794.91
其中：			
归属于母公司股东的综合收益总额		869,150,180.48	623,910,061.24
归属于少数股东的综合收益总额		128,517,434.68	262,415,733.67

复地(集团)股份有限公司

合并股东权益变动表

2015年度

人民币元



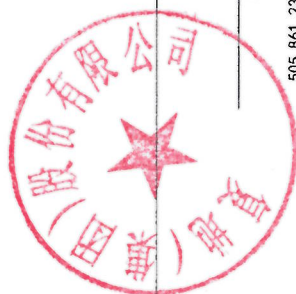
	股本	资本公积	归属于母公司股东权益			少数股东权益	股东权益合计
			其他综合收益	盈余公积	未分配利润		
一、上年年末余额	505,861,237.40	2,011,917,690.75	399,851,589.57	966,219,918.90	7,416,553,605.96	2,442,554,329.50	13,742,958,372.08
二、本年初余额	505,861,237.40	2,011,917,690.75	399,851,589.57	966,219,918.90	7,416,553,605.96	2,442,554,329.50	13,742,958,372.08
三、本年增减变动金额	-	-	(491,470,405.23)	-	1,360,620,585.71	128,517,434.68	997,667,615.16
(一) 综合(亏损)/收益总额	-	-	-	-	-	(19,78)	(19,78)
(二) 股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	(82,312,846.12)	(216,283,030.60)
1 丧失子公司控制权	-	(133,970,184.48)	-	-	-	-	-
2 购买少数股东股权	-	-	-	-	(115,794,965.58)	(49,199,576.07)	(49,199,576.07)
(三) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-
1 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-
2 对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	505,861,237.40	1,877,947,506.27	(91,618,815.66)	1,082,014,884.48	8,661,379,226.09	2,439,559,322.21	14,475,143,360.79

复地(集团)股份有限公司

合并股东权益变动表

2014年度

人民币元



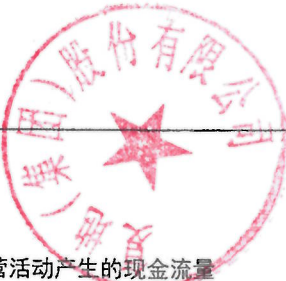
	归属于母公司股东权益					少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润		
一、上年年末余额	505,861,237.40	2,508,571,582.94	402,240,387.63	871,523,399.61	6,763,099,566.20	11,051,296,173.78	14,217,662,930.42
加：会计政策变更	-	(121,851,699.75)	-	-	121,851,699.75	-	-
二、本年年初余额	505,861,237.40	2,386,719,883.19	402,240,387.63	871,523,399.61	6,884,951,265.95	11,051,296,173.78	14,217,662,930.42
三、本年增减变动金额	-	-	(2,388,798.06)	-	626,298,859.30	623,910,061.24	886,325,794.91
(一) 综合(亏损)/收益总额	-	-	-	-	-	-	-
(二) 股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-
1. 股东投入资本	-	-	-	-	-	-	276,000,000.00
2. 丧失子公司控制权	-	-	-	-	-	-	(272,022,033.70)
3. 购买少数股东股权	-	(374,802,192.44)	-	-	-	(374,802,192.44)	(583,415,739.47)
4. 股东减少资本	-	-	-	-	-	-	(533,400,000.00)
(三) 利润分配	-	-	-	94,696,519.29	(94,696,519.29)	-	-
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	(248,192,580.08)
2. 对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	505,861,237.40	2,011,917,690.75	399,851,589.57	966,219,918.90	7,416,553,605.96	11,300,404,042.58	13,742,958,372.08

复地(集团)股份有限公司

合并现金流量表

2015年度

人民币元



	附注五	2015年	2014年
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		15,754,642,631.76	12,906,489,477.13
收到其他与经营活动有关的现金	45	<u>7,318,531,712.32</u>	<u>8,063,281,948.89</u>
经营活动现金流入小计		<u>23,073,174,344.08</u>	<u>20,969,771,426.02</u>
购买商品、接受劳务支付的现金		13,276,040,565.09	15,458,232,528.02
支付给职工以及为职工支付的现金		695,864,331.43	629,184,484.16
支付的各项税费		2,027,584,803.14	1,545,337,714.12
支付其他与经营活动有关的现金	45	<u>6,588,457,480.61</u>	<u>2,777,517,069.73</u>
经营活动现金流出小计		<u>22,587,947,180.27</u>	<u>20,410,271,796.03</u>
经营活动产生的现金流量净额	46	<u>485,227,163.81</u>	<u>559,499,629.99</u>
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		656,058,385.38	247,501,265.00
取得投资收益收到的现金		129,781,939.72	3,618,325.24
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,813,624.16	4,102,901.36
取得子公司及其他营业单位收到的现金净额	46	701,460,391.80	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	46	233,943,685.89	-
收到其他与投资活动有关的现金	45	<u>161,897,201.93</u>	<u>40,093,546.01</u>
投资活动现金流入小计		<u>1,884,955,228.88</u>	<u>295,316,037.61</u>
购建投资性房地产、固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		24,332,685.01	16,258,201.46
投资支付的现金		737,923,632.05	807,525,038.59
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	46	-	168,911,333.70
处置子公司及其他营业单位支付的现金净额	46	-	1,790,850,401.13
支付其他与投资活动有关的现金	45	<u>-</u>	<u>487,922,362.88</u>
投资活动现金流出小计		<u>762,256,317.06</u>	<u>3,271,467,337.76</u>
投资活动产生/(使用)的现金流量净额		<u>1,122,698,911.82</u>	<u>(2,976,151,300.15)</u>

复地(集团)股份有限公司

合并现金流量表(续)

2015年度

人民币元



	附注五	2015年	2014年
三、筹资活动产生的现金流量			
发行债券收到的现金		3,957,930,000.00	-
吸收投资收到的现金		-	276,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东 投资收到的现金		-	276,000,000.00
取得借款收到的现金		11,375,670,054.00	15,328,414,780.89
筹资活动现金流入小计		15,333,600,054.00	15,604,414,780.89
偿还债务支付的现金		12,160,634,695.34	11,172,879,253.45
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,432,275,803.67	1,718,839,321.41
其中：子公司支付给少数股东 的股利、利润		18,426,766.57	183,388,020.31
支付其他与筹资活动有关的现金	45	138,118,297.56	835,828,944.22
筹资活动现金流出小计		13,731,028,796.57	13,727,547,519.08
筹资活动产生的现金流量净额		1,602,571,257.43	1,876,867,261.81
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/(减少)额		3,210,497,333.06	(539,784,408.35)
加：年初现金及现金等价物余额		3,525,865,625.82	4,065,650,034.17
六、年末现金及现金等价物余额	46	6,736,362,958.88	3,525,865,625.82

复地(集团)股份有限公司

资产负债表

2015年12月31日

人民币元



资产	附注十四	2015年	2014年
流动资产			
货币资金		886,457,174.81	172,263,294.19
预付款项		-	313,607.60
其他应收款	1	27,558,457,199.28	24,981,391,329.89
存货		3,464,990.55	8,948,138.88
其他流动资产		242,462,600.20	41,500,531.04
流动资产合计		28,690,841,964.84	25,204,416,901.60
非流动资产			
存货		10,715,766.44	9,965,766.44
可供出售金融资产	2	1,940,597,726.59	440,597,726.59
长期股权投资	3	4,537,191,703.62	3,954,949,417.75
固定资产		4,960,422.34	6,917,175.39
其他非流动资产		118,146,088.56	784,934,474.94
非流动资产合计		6,611,611,707.55	5,197,364,561.11
资产总计		35,302,453,672.39	30,401,781,462.71

复地(集团)股份有限公司

资产负债表(续)

2015年12月31日

人民币元



负债及股东权益	附注十四	2015年	2014年
流动负债			
短期借款		93,000,000.00	93,000,000.00
应付票据		31,081,900.12	-
应付账款		19,779,098.82	20,359,563.72
预收款项		-	202,000.00
应付职工薪酬		16,818,179.75	16,956,363.36
应交税费		38,492,790.19	30,392,069.57
应付利息		34,695,777.96	-
其他应付款		17,276,336,861.50	16,750,343,832.58
一年内到期的非流动负债		3,413,004,700.13	817,840,645.83
其他流动负债		-	700,000,000.00
流动负债合计		20,923,209,308.47	18,429,094,475.06
非流动负债			
长期借款		1,450,000,000.00	3,396,580,570.93
应付债券		3,958,753,503.03	-
非流动负债合计		5,408,753,503.03	3,396,580,570.93
负债合计		26,331,962,811.50	21,825,675,045.99
股东权益			
股本		505,861,237.40	505,861,237.40
资本公积		2,624,509,348.16	2,624,509,348.16
其他综合收益		44,277,864.20	44,277,864.20
盈余公积		271,721,192.34	271,721,192.34
未分配利润		5,524,121,218.79	5,129,736,774.62
股东权益合计		8,970,490,860.89	8,576,106,416.72
负债及股东权益总计		35,302,453,672.39	30,401,781,462.71

复地(集团)股份有限公司

利润表

2015年度

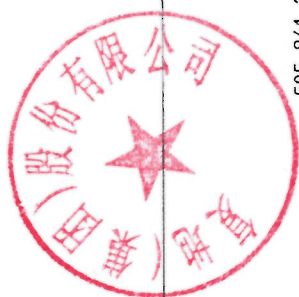
人民币元



	附注十四	2015年	2014年
营业收入	4	34,484,128.55	52,280,299.94
减：营业成本	4	(689,524.76)	956,677.14
营业税金及附加		19,697,177.94	5,691,403.47
销售费用		-	45,000.00
管理费用		121,638,477.27	133,674,572.95
财务费用		(254,835,808.21)	11,477,491.92
加：投资收益	5	259,337,812.73	1,395,136,070.11
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		227,257,681.04	39,554,683.83
营业利润		408,011,619.04	1,295,571,224.57
加：营业外收入		870,836.67	10,545.00
减：营业外支出		5,077,589.18	6,704,613.81
其中：非流动资产处置损失		43,525.18	37,582.05
利润总额		403,804,866.53	1,288,877,155.76
减：所得税费用		9,420,422.36	-
净利润		394,384,444.17	1,288,877,155.76
综合收益总额		394,384,444.17	1,288,877,155.76

复地(集团)股份有限公司

股东权益变动表



2015年度

人民币元

	股本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、本年初余额	505,861,237.40	2,624,509,348.16	44,277,864.20	271,721,192.34	5,129,736,774.62	8,576,106,416.72
二、本年增减变动金额	-	-	-	-	394,384,444.17	394,384,444.17
(一) 综合收益总额						
三、本年年末余额	505,861,237.40	2,624,509,348.16	44,277,864.20	271,721,192.34	5,524,121,218.79	8,970,490,860.89

复地(集团)股份有限公司

股东权益变动表

2014年度

人民币元



	股本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、本年年初余额	505,861,237.40	2,624,509,348.16	44,277,864.20	271,721,192.34	3,840,859,618.86	7,287,229,260.96
二、本年增减变动金额	-	-	-	-	1,288,877,155.76	1,288,877,155.76
(一) 综合收益总额			44,277,864.20	271,721,192.34	5,129,736,774.62	8,576,106,416.72
三、本年年末余额	505,861,237.40	2,624,509,348.16	44,277,864.20	271,721,192.34	5,129,736,774.62	8,576,106,416.72

复地(集团)股份有限公司

现金流量表

2015年度

人民币元



	附注十四	2015年	2014年
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		5,925,148.33	19,307,522.11
收到其他与经营活动有关的现金		<u>8,191,890,056.08</u>	<u>13,283,390,333.09</u>
经营活动现金流入小计		<u>8,197,815,204.41</u>	<u>13,302,697,855.20</u>
购买商品、接受劳务支付的现金		640,940.14	53,864.59
支付给职工以及为职工支付的现金		73,589,846.05	80,825,858.94
支付的各项税费		21,616,468.57	22,776,334.93
支付其他与经营活动有关的现金		<u>11,979,819,083.23</u>	<u>13,400,963,874.27</u>
经营活动现金流出小计		<u>12,075,666,337.99</u>	<u>13,504,619,932.73</u>
经营活动使用的现金流量净额	7	<u>(3,877,851,133.58)</u>	<u>(201,922,077.53)</u>
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		465,951,719.38	29,333,334.00
取得投资收益收到的现金		2,176,547.90	1,343,884.29
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,130,527.17	64,720.30
收到其他与投资活动有关的现金	6	<u>365,443,663.05</u>	<u>132,259,556.14</u>
投资活动现金流入小计		<u>834,702,457.50</u>	<u>163,001,494.73</u>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		434,559.00	1,020,373.00
投资支付的现金		120,243,502.36	416,505,330.00
支付的其他与投资活动有关的现金	6	<u>-</u>	<u>214,725,038.59</u>
投资活动现金流出小计		<u>120,678,061.36</u>	<u>632,250,741.59</u>
投资活动产生/(使用)的现金流量净额		<u>714,024,396.14</u>	<u>(469,249,246.86)</u>

复地(集团)股份有限公司

现金流量表(续)

2015年度

人民币元



	附注十四	2015年	2014年
三、筹资活动产生的现金流量			
取得借款收到的现金		1,450,000,000.00	3,509,000,000.00
发行债券收到的现金		3,957,930,000.00	-
筹资活动现金流入小计		5,407,930,000.00	3,509,000,000.00
偿还债务支付的现金		1,501,416,516.63	3,002,730,460.83
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		28,492,865.31	23,599,340.29
支付其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流出小计		1,529,909,381.94	3,026,329,801.12
筹资活动产生的现金流量净额		3,878,020,618.06	482,670,198.88
四、现金及现金等价物净增加/(减少)额			
加：年初现金及现金等价物余额		172,263,294.19	360,764,419.70
五、年末现金及现金等价物余额			
	7	886,457,174.81	172,263,294.19

复地(集团)股份有限公司

财务报表附注

2015年12月31日

人民币元

一、 本集团的基本情况

复地(集团)股份有限公司(以下简称“本公司”)是一家在中华人民共和国(以下简称“中国”)上海市注册成立的股份有限公司,经上海市人民政府沪府体改审[2001]026号文批准,由上海复星高科技(集团)有限公司(以下简称“复星高科技”)、上海复星高新技术发展有限公司(以下简称“复星高新科技”)、上海复星医药产业发展有限公司(以下简称“复星医药产业”)、上海复星信息产业发展有限公司(以下简称“复星信息”)、上海广信科技发展有限公司(以下简称“广信科技”)、大华(集团)有限公司、大众交通(集团)股份有限公司及上海新长宁(集团)有限公司于2001年9月27日共同发起设立,并经上海市工商行政管理局核准登记,企业法人营业执照注册号:00000001200109270004。本公司所发行境外上市外资股(“H股”),自2004年2月6日起在香港联合交易所有限公司(以下简称“香港联交所”)上市,并于2011年5月13日上午9时整正式退市。本公司总部位于上海市复兴东路2号。

本公司及子公司(以下统称“本集团”)主要经营活动为:房地产的开发、经营、经纪、房地产投资、物业管理及以上相关行业的咨询服务。

本公司的前身系为复星高科技和广信科技于1998年8月13日共同投资设立的上海复星房地产开发有限公司,于2000年10月25日依法更名为复地(集团)有限公司,并于2001年9月27日依法变更为复地(集团)股份有限公司。

本公司原注册资本为人民币21,149万元,股本总数21,149万股,其中国有发起人持有95.17万股,境内法人持有21,053.83万股。公司原股票面值为每股人民币1元。

本公司于2003年6月16日通过2002年度股东大会之决议,批准以2002年末股本总额数21,149万股为基数,按10股送4股的比例派送红股计8,459.60万股的利润分配方案,本公司注册资本增至人民币29,608.60万元。

复地(集团)股份有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币元

一、 本集团的基本情况(续)

本公司于2003年11月14日通过2003年度第3次临时股东大会决议，并经中国证券监督管理委员会于2004年1月7日签发的证监国合字[2004]1号文批准，本公司于2004年2月在香港向全球公开发行每股面值为人民币0.20元的H股，发行数量为72,635.15万股，其中包括计划发行的新股计63,161万股，及超额配售的新股计9,474.15万股；另外上海新长宁(集团)有限公司减持国有股出售存量股666.19万股，发行价格均为每股港币2.35元。该次发行完成以后，上述H股在香港联交所主板上市交易，本公司注册资本增至人民币44,135.63万元。

本公司于2004年6月15日通过2003年度股东周年大会授予董事会之一般性授权予以配售或发行之决议及2005年2月24日通过之董事会决议，并经中国证券监督管理委员会于2005年1月26日签发的证监国合字[2005]5号文批准，本公司于2005年3月3日按每股H股港币2.82元的价格向投资者配售14,660万股每股面值为人民币0.20元的H股。该次配售后，本公司的注册资本增至人民币47,068万元。

根据复星高科技与复星高新科技、复星信息及广信科技于2005年1月20日签订之股权转让协议，复星高科技分别受让了该等股东持有本公司的全部法人股共计61,438万股(占本公司配售后股本总数的26.11%)。该等股权转让于2005年5月30日获商务部之批准，于2005年6月20日获上海市工商行政管理局准予备案。

本公司上述发行新股及配股新增注册资本均业经安永华明会计师事务所出具相关验资报告验证，并已取得由上海市工商行政管理局换发的注册号为00000002200608310110号企业法人营业执照。

本公司于2005年6月15日通过2004年度股东周年大会授予董事之一般性授权予以配发或发行之决议及2005年12月20日通过之董事会决议，并经中国证券监督管理委员会于2006年3月31日签发的证监国合字[2006]6号文批准，本公司于2006年4月3日按每股H股港币3.95元的价格向投资者配售17,592.20万股每股面值为人民币0.20元的H股。该次配售后，本公司的注册资本增至人民币50,586万元。该次配售新增注册资本业经安永华明会计师事务所出具相关验资报告验证。

复地(集团)股份有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币元

一、 本集团的基本情况(续)

本公司与控股公司复星国际有限公司(“复星国际”)于2011年1月20日联合公告,复星国际就本公司全部已发行H股及内资股(复星国际及与其一致行动人士已持有者除外,一致行动人士为复星国际之子公司)提出自愿有条件收购要约,撤销本公司的上市地位,其中H股每股要约收购价为3.50港元;内资股每股要约收购价为3.50港元的等值人民币。2011年4月11日,本公司特别股东大会正式通过该决议。2011年5月13日上午9时整,本公司正式撤销于香港联交所的上市地位。

根据复星高科技与复星国际于2013年10月31日签订之股权转让协议,复星高科技受让复星国际持有本公司的全部法人股共计104,700万股(占本公司配售后股本总数的41.40%)。该等股权转让于2013年11月22日获上海市商务委员会之批准,于2013年11月26日获上海市工商行政管理局准予备案。

本集团的母公司为于中国成立的复星高科技,本集团的最终控制人为郭广昌先生。

于2015年12月31日,本公司的股东及其持股比例列示如下:

股东名称	股本	持股比例
复星高科技	501,194,174.00	99.08%
复星国际	352,000.00	0.07%
其他投资者	<u>4,315,063.40</u>	<u>0.85%</u>
	<u>505,861,237.40</u>	<u>100.00%</u>

本财务报表业经本公司董事会于2016年4月27日决议批准报出。

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定,本年度变化情况参见附注六。

复地(集团)股份有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币元

二、 财务报表的编制基础

本财务报表按照财政部颁布的《企业会计准则—基本准则》以及其后颁布及修订的具体会计准则、应用指南、解释以及其他相关规定(统称“企业会计准则”)编制。

本财务报表以持续经营为基础列报。

编制本财务报表时,除某些金融工具外,均以历史成本为计价原则。资产如果发生减值,则按照相关规定计提相应的减值准备。

三、 重要会计政策及会计估计

本集团根据实际生产经营特点制定了具体会计政策和会计估计,主要体现在存货计价方法、收入确认政策、投资性房地产计价方法、借款费用资本化等。

1. 遵循企业会计准则的声明

本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及本集团于2015年12月31日的财务状况以及2015年度的经营成果和现金流量。

2. 会计期间

本集团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。

复地(集团)股份有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币元

三、 重要会计政策及会计估计(续)

3. 记账本位币

本公司记账本位币和编制本财务报表所采用的货币均为人民币。除有特别说明外，均以人民币元为单位表示。

本公司下属中国境外子公司、合营企业及联营企业，根据其经营所处的主要经济环境自行决定其记账本位币，编制财务报表时折算为人民币。

4. 企业合并

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。

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。

合并方在同一控制下企业合并中取得的资产和负债(包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉)，按合并日在最终控制方财务报表中的账面价值为基础进行相关会计处理。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价的账面价值(或发行股份面值总额)的差额，调整资本公积中的股本溢价，不足冲减的则调整留存收益。

复地(集团)股份有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币元

三、 重要会计政策及会计估计(续)

4. 企业合并(续)

非同一控制下的企业合并

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。

非同一控制下企业合并中所取得的被购买方可辨认资产、负债及或有负债在收购日以公允价值计量。

支付的合并对价的公允价值(或发行的权益性证券的公允价值)与购买日之前持有的被购买方的股权的公允价值之和大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉，并以成本减去累计减值损失进行后续计量。支付的合并对价的公允价值(或发行的权益性证券的公允价值)与购买日之前持有的被购买方的股权的公允价值之和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支付的合并对价的公允价值(或发行的权益性证券的公允价值)及购买日之前持有的被购买方的股权的公允价值的计量进行复核，复核后支付的合并对价的公允价值(或发行的权益性证券的公允价值)与购买日之前持有的被购买方的股权的公允价值之和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。

复地(集团)股份有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币元

三、 重要会计政策及会计估计(续)

5. 合并财务报表

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定,包括本公司及全部子公司截至2015年12月31日止年度的财务报表。子公司,是指被本公司控制的主体(含企业、被投资单位中可分割的部分,以及本公司所控制的结构化主体等)。

编制合并财务报表时,子公司采用与本公司一致的会计年度和会计政策。本集团内部各公司之间的所有交易产生的资产、负债、权益、收入、费用和现金流量于合并时全额抵销。

子公司少数股东分担的当期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的,其余额仍冲减少数股东权益。

对于通过非同一控制下的企业合并取得的子公司,被购买方的经营成果和现金流量自本集团取得控制权之日起纳入合并财务报表,直至本集团对其控制权终止。在编制合并财务报表时,以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础对子公司的财务报表进行调整。

对于通过同一控制下的企业合并取得的子公司,被合并方的经营成果和现金流量自合并当期期初纳入合并财务报表。编制比较合并财务报表时,对前期财务报表的相关项目进行调整,视同合并后形成的报告主体自最终控制方开始实施控制时一直存在。

如果相关事实和情况的变化导致对控制要素中的一项或多项发生变化的,本集团重新评估是否控制被投资方。

不丧失控制权情况下,少数股东权益发生变化作为权益性交易。

复地(集团)股份有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币元

三、 重要会计政策及会计估计(续)

6. 合营安排分类及共同经营

合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指合营方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，是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

合营方确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目：确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

7. 现金及现金等价物

现金，是指本集团的库存现金及可以随时用于支付的存款；现金等价物是指本集团持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

8. 外币业务和外币报表折算

本集团对于发生的外币交易，将外币金额折算为记账本位币金额。

外币交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率将外币金额折算为记账本位币金额。于资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算。由此产生的结算和货币性项目折算差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的差额按照借款费用资本化的原则处理之外，均计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，由此产生的差额根据非货币性项目的性质计入当期损益或其他综合收益。

复地(集团)股份有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币元

三、 重要会计政策及会计估计(续)

8. 外币业务和外币报表折算(续)

对于境外经营，本集团在编制财务报表时将其记账本位币折算为人民币：对资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，股东权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算；利润表中的收入和费用项目，采用平均汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，确认为其他综合收益。处置境外经营时，将与该境外经营相关的其他综合收益转入处置当期损益，部分处置的按处置比例计算。

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

9. 金融工具

金融工具，是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。

金融工具的确认和终止确认

本集团于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。

满足下列条件的，终止确认金融资产(或金融资产的一部分，或一组类似金融资产的一部分)，即从其账户和资产负债表内予以转销：

- 1) 收取金融资产现金流量的权利届满；
- 2) 转移了收取金融资产现金流量的权利，或在“过手”协议”下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务；并且(a)实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，或(b)虽然实质上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，但放弃了对该金融资产的控制。

复地(集团)股份有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币元

三、 重要会计政策及会计估计(续)

9. 金融工具(续)

如果金融负债的责任已履行、撤销或届满,则对金融负债进行终止确认。如果现有金融负债被同一债权人以实质上几乎完全不同条款的另一金融负债所取代,或者现有负债的条款几乎全部被实质性修改,则此类替换或修改作为终止确认原负债和确认新负债处理,差额计入当期损益。

以常规方式买卖金融资产,按交易日会计进行确认和终止确认。常规方式买卖金融资产,是指按照合同条款的约定,在法规或通行惯例规定的期限内收取或交付金融资产。交易日,是指本集团承诺买入或卖出金融资产的日期。

金融资产分类和计量

本集团的金融资产于初始确认时分类为:贷款和应收款项以及可供出售金融资产。金融资产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相关交易费用直接计入当期损益,其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

金融资产的后续计量取决于其分类:

贷款和应收款项

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。对于此类金融资产,采用实际利率法,按照摊余成本进行后续计量,其摊销或减值产生的利得或损失,均计入当期损益。

复地(集团)股份有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币元

三、 重要会计政策及会计估计(续)

9. 金融工具(续)

金融资产分类和计量(续)

可供出售金融资产

可供出售金融资产，是指初始确认时即指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除上述金融资产类别以外的金融资产。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量。其折价或溢价采用实际利率法进行摊销并确认为利息收入或费用。除减值损失及外币货币性金融资产的汇兑差额确认为当期损益外，可供出售金融资产的公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认或发生减值时，的累计利得或损失转入当期损益。与可供出售金融资产相关的股利或利息收入，计入当期损益。

对于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，按成本计量。

金融负债分类和计量

本集团的金融负债于初始确认时分类为其他金融负债。其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

其他金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

金融工具抵销

同时满足下列条件的，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；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。

复地(集团)股份有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币元

三、 重要会计政策及会计估计(续)

9. 金融工具(续)

金融资产减值

本集团于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。表明金融资产发生减值的客观证据，是指金融资产初始确认后实际发生的、对该金融资产的预计未来现金流量有影响，且企业能够对该影响进行可靠计量的事项。金融资产发生减值的客观证据，包括发行人或债务人发生严重财务困难、债务人违反合同条款(如偿付利息或本金发生违约或逾期等)、债务人很可能倒闭或进行其他财务重组，以及公开的数据显示预计未来现金流量确已减少且可计量。

以摊余成本计量的金融资产

发生减值时，将该金融资产的账面通过备抵项目价值减记至预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)现值，减记金额计入当期损益。预计未来现金流量现值，按照该金融资产原实际利率(即初始确认时计算确定的实际利率)折现确定，并考虑相关担保物的价值。减值后利息收入按照确定减值损失时对未来现金流量进行折现采用的折现率作为利率计算确认。

对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，确认减值损失，计入当期损益。对单项金额不重大的金融资产，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。

复地(集团)股份有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币元

三、 重要会计政策及会计估计(续)

9. 金融工具(续)

金融资产减值(续)

以摊余成本计量的金融资产(续)

本集团对以摊余成本计量的金融资产确认减值损失后，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，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

可供出售金融资产

如果有客观证据表明该金融资产发生减值，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，计入当期损益。该转出的累计损失，为可供出售金融资产的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。

可供出售权益工具投资发生减值的客观证据，包括公允价值发生严重或非暂时性下跌。“严重”根据公允价值低于成本的程度进行判断，“非暂时性”根据公允价值低于成本的期间长短进行判断。存在发生减值的客观证据的，转出的累计损失，为取得成本扣除当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。可供出售权益工具投资发生的减值损失，不通过损益转回，减值之后发生的公允价值增加直接在其他综合收益中确认。

在确定何谓“严重”或“非暂时性”时，需要进行判断。本集团根据公允价值低于成本的程度或期间长短，结合其他因素进行判断。

复地(集团)股份有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币元

三、 重要会计政策及会计估计(续)

9. 金融工具(续)

金融资产减值(续)

以成本计量的金融资产

如果有客观证据表明该金融资产发生减值，将该金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益。发生的减值损失一经确认，不再转回。

金融资产转移

本集团已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。

本集团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，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其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。

10. 存货

存货包括开发成本、开发产品、临时出租开发产品、外购商品房及低值易耗品。

开发成本是指尚未建成、以出售或出租为开发目的之物业。已预售或拟出售并预计在一个正常营业周期中预售之开发成本在财务报表中列作流动资产。拟持作自用、拟持作投资或拟出售但预计不能在一个正常营业周期中出售之开发成本在财务报表中列作非流动资产。开发产品是指已建成、待出售之物业。临时出租开发产品是指出售前以出租方式经营之物业。外购商品房是指外购以出售为目的之物业。

复地(集团)股份有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币元

三、 重要会计政策及会计估计(续)

10. 存货(续)

开发成本包括土地成本、主体建筑工程成本和其他成本。符合资本化条件的借款费用，亦计入开发成本(参见附注五、5. 存货)。各项存货按取得时的实际成本计价。除低值易耗品外，存货的日常核算采用个别计价法。低值易耗品采用一次转销法核算。

于资产负债表日，存货按成本与可变现净值孰低计价，按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额计提存货跌价准备。计提存货跌价准备，计入当期损益。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。如果以前计提存货跌价准备的影响因素已经消失，使得存货的可变现净值高于其账面价值，则在原已计提的存货跌价准备金额内，将以前减记的金额予以恢复，转回的金额计入当期损益。

本集团将购入且用于商品房开发的土地使用权，作为开发成本核算。公共配套设施按实际成本计入开发成本，完工时，分摊转入商品房等可售物业的成本，但如具有经营价值且开发商拥有收益权的配套设施，则计入固定资产。

复地(集团)股份有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币元

三、 重要会计政策及会计估计(续)

11. 长期股权投资

长期股权投资包括对子公司、合营企业及联营企业的权益性投资。

长期股权投资在取得时以初始投资成本进行初始计量。通过同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，以合并日取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为初始投资成本；初始投资成本与合并对价账面价值之间差额，调整资本公积(不足冲减的，冲减留存收益)；合并日之前的其他综合收益，在处置该项投资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股东权益变动而确认的股东权益，在处置该项投资时转入当期损益；其中，处置后仍为长期股权投资的按比例结转，处置后转换为金融工具的则全额结转。除企业合并形成的长期股权投资以外方式取得的长期股权投资，按照下列方法确定初始投资成本：支付现金取得的，以实际支付的购买价款及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作为初始投资成本；发行权益性证券取得的，以发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，在本公司个别财务报表中采用成本法核算。控制，是指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回报金额。

采用成本法时，长期股权投资按初始投资成本计价。追加或收回投资的，调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。

本集团对被投资单位具有共同控制或重大影响的，长期股权投资采用权益法核算。共同控制，是指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。

复地(集团)股份有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币元

三、 重要会计政策及会计估计(续)

11. 长期股权投资(续)

采用权益法时，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，归入长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的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。

采用权益法时，取得长期股权投资后，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，分别确认投资损益和其他综合收益并调整长期股权投资的账面价值。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可辨认资产等的公允价值为基础，按照本集团的会计政策及会计期间，并抵销与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照应享有的比例计算归属于投资方的部分(但内部交易损失属于资产减值损失的，应全额确认)，对被投资单位的净利润进行调整后确认，但投出或出售的资产构成业务的除外。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。本集团确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及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，本集团负有承担额外损失义务的除外。对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外股东权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入股东权益。

处置长期股权投资，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，终止采用权益法的，原权益法核算的相关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，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股东权益变动而确认的股东权益，全部转入当期损益；仍采用权益法的，原权益法核算的相关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转入当期损益，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股东权益变动而确认的股东权益，按相应的比例转入当期损益。

复地(集团)股份有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币元

三、 重要会计政策及会计估计(续)

12. 投资性房地产

投资性房地产，是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

投资性房地产按照成本进行初始计量。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够可靠地计量，则计入投资性房地产成本。否则，于发生时计入当期损益。

本集团采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。

投资性房地产折旧采用年限平均法计提，使用寿命、预计净残值率及年折旧率如下：

	<u>使用寿命</u>	<u>预计净残值率</u>	<u>年折旧率</u>
投资性房地产	40年	-	2.5%

本集团至少于每年年度终了，对投资性房地产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，必要时进行调整。

13. 固定资产

固定资产仅在与有关的经济利益很可能流入本集团，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。与固定资产有关的后续支出，符合该确认条件的，计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值；否则，在发生时计入当期损益。

固定资产按照成本进行初始计量，并考虑预计弃置费用因素的影响。购置固定资产的成本包括购买价款，相关税费，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出，如运输费、安装费等。

复地(集团)股份有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币元

三、 重要会计政策及会计估计(续)

13. 固定资产(续)

固定资产折旧采用年限平均法计提, 各类固定资产的使用寿命、预计净残值率及年折旧率如下:

类别	使用寿命	预计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	10-20年	0%-10%	4.5%-10.0%
运输工具	5年	10%	18.0%
办公及其他设备	5年	10%	18.0%

本集团至少于每年年度终了, 对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核, 必要时进行调整。

14. 借款费用

借款费用, 是指本集团因借款而发生的利息及其他相关成本, 包括借款利息、折价或者溢价摊销、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, 予以资本化, 计入相关资产成本; 其他借款费用, 在发生时候根据其发生额确认为费用, 计入当期损益。符合资本化条件的资产, 是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者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

复地(集团)股份有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币元

三、 重要会计政策及会计估计(续)

14. 借款费用(续)

借款费用同时满足下列条件的，才能开始资本化：

- (1) 资产支出已经发生；
- (2) 借款费用已经发生；
- (3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。之后发生的借款费用计入当期损益。

在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额，按照下列方法确认：

- (1) 专门借款以当期实际发生的利息费用，减去暂时性的存款利息收入或投资收益后的金额确定。
- (2) 占用的一般借款，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加权平均利率计算确定。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中，发生除达到预定可使用或者可销售状态必要的程序之外的非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用确认为费用，计入当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

15. 长期待摊费用

长期待摊费用采用直线法摊销，摊销期如下：

	<u>摊销期</u>
经营租入固定资产改良	20年

复地(集团)股份有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币元

三、 重要会计政策及会计估计(续)

16. 资产减值

本集团对除存货、递延所得税、金融资产外的资产减值，按以下方法确定：

本集团于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本集团将估计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少于每年末进行减值测试。对于尚未达到可使用状态的无形资产，也每年进行减值测试。

可收回金额根据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较高者确定。本集团以单项资产为基础估计其可收回金额；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为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或者资产组的可收回金额低于其账面价值时，本集团将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

就商誉的减值测试而言，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或者资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于本集团确定的报告分部。

复地(集团)股份有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币元

三、 重要会计政策及会计估计(续)

16. 资产减值(续)

对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时,如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的,首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试,计算可收回金额,确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试,比较其账面价值与可收回金额,如可收回金额低于账面价值的,减值损失金额首先抵减分摊至资产组或者资产组组合中商誉的账面价值,再根据资产组或者资产组组合中除商誉之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,在以后会计期间不再转回。

17. 职工薪酬

职工薪酬,是指本集团为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。本集团提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利,也属于职工薪酬。

短期薪酬

在职工提供服务的会计期间,将实际发生的短期薪酬确认为负债,并计入当期损益或相关资产成本。

离职后福利(设定提存计划)

本集团的职工参加由当地政府管理的养老保险和失业保险,相应支出在发生时计入相关资产成本或当期损益。

复地(集团)股份有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币元

三、 重要会计政策及会计估计(续)

17. 职工薪酬(续)

辞退福利

本集团向职工提供辞退福利的,在下列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:企业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;企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

18. 预计负债

除了非同一控制下企业合并中的或有对价及承担的或有负债之外,当与或有事项相关的义务同时符合以下条件,本集团将其确认为预计负债:

- (1) 该义务是本集团承担的现时义务;
- (2) 该义务的履行很可能导致经济利益流出本集团;
- (3) 该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量,并综合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。每个资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。有确凿证据表明该账面价值不能反映当前最佳估计数的,按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

复地(集团)股份有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币元

三、 重要会计政策及会计估计(续)

19. 收入

收入在经济利益很可能流入本集团、且金额能够可靠计量，并同时满足下列条件时予以确认。

商品房销售收入

在可售商品房已完工并通过有关部门验收合格，与买方签订了销售合同且商品房已移交给买方，本集团不再对该商品房继续实施与所有权相关的管理权和实际控制权，相关的价款已经收到或取得了收款的证据，并且与销售该商品房有关的成本能够可靠地计量时，确认商品房销售收入的实现。销售商品收入金额，按照从购货方已收或应收的合同或协议价款确定，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外；合同或协议价款的收取采用递延方式，实质上具有融资性质的，按照应收的合同或协议价款的公允价值确定。

其他商品销售收入

本集团已将其他商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方，并不再对该商品保留通常与所有权相联系的继续管理权和实施有效控制，且相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量，确认为收入的实现。销售其他商品收入金额，按照从购货方已收或应收的合同或协议价款确定，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。

提供劳务收入

于资产负债表日，在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，按完工百分比法确认劳务收入的实现。提供劳务收入总额，按照从接受劳务方已收或应收的合同或协议价款确定，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。

复地(集团)股份有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币元

三、 重要会计政策及会计估计(续)

19. 收入(续)

利息收入

按照他人使用本集团货币资金的时间和实际利率计算确定。

租赁收入

经营租赁的租金收入在租赁期内各个期间按照直线法确认，或有租金在实际发生时计入当期损益。

20. 政府补助

政府补助在能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

政府文件规定用于购建或以其他方式形成长期资产的，作为与资产相关的政府补助；政府文件不明确的，以取得该补助必须具备的基本条件为基础进行判断，以购建或以其他方式形成长期资产为基本条件的作为与资产相关的政府补助，除此之外的作为与收益相关的政府补助。

与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间计入当期损益；用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。与资产相关的政府补助，确认为递延收益，在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。但按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

复地(集团)股份有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币元

三、 重要会计政策及会计估计(续)

21. 所得税

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入股东权益的交易或者事项相关的计入股东权益外，均作为所得税费用或收益计入当期损益。

本集团对于当期和以前期间形成的当期所得税负债或资产，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。

本集团根据资产与负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，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计提递延所得税。

各种应纳税暂时性差异均据以确认递延所得税负债，除非：

- (1) 应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。
- (2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

复地(集团)股份有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币元

三、 重要会计政策及会计估计(续)

21. 所得税(续)

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本集团以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非：

- 1) 可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。
- 2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

本集团于资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，依据税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

于资产负债表日，本集团对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间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，减记递延所得税资产的账面价值。于资产负债表日，本集团重新评估未确认的递延所得税资产，在很可能获得足够的应纳税所得额可供所有或部分递延所得税资产转回的限度内，确认递延所得税资产。

如果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，且递延所得税与同一应纳税主体和同一税收征管部门相关，则将递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示。

复地(集团)股份有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币元

三、 重要会计政策及会计估计(续)

22. 租赁

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为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。

作为经营租赁承租人

经营租赁的租金支出，在租赁期内各个期间按照直线法计入相关的资产成本或当期损益，或有租金在实际发生时计入当期损益。

作为经营租赁出租人

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，或有租金在实际发生时计入当期损益。

23. 维修基金

本集团收到业主委托代为管理的公共维修基金，计入其他应付款，在办理房产登记时支付给相关房地产管理部门专户存放，专项用于商品房公共部位、共同设备和物业管理区域公共设施的维修、更新。

24. 滞留保证金

施工单位应滞留的质量保证金根据施工合同规定之金额，列入应付账款，待保证期过后根据实际情况和合同约定予以支付。

复地(集团)股份有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币元

三、 重要会计政策及会计估计(续)

25. 重大会计判断和估计

编制财务报表要求管理层作出判断、估计和假设，这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的列报金额及其披露，以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些假设和估计的不确定性所导致的结果可能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。

判断

在应用本集团的会计政策的过程中，管理层作出了以下对财务报表所确认的金额具有重大影响的判断：

经营租赁——作为出租人

本集团就投资性房地产签订了租赁合同。本集团认为，根据租赁合同的条款，本集团保留了这些房地产所有权上的所有重大风险和报酬，因此作为经营租赁处理。

估计的不确定性

以下为于资产负债表日有关未来的关键假设以及估计不确定性的其他关键来源，可能会导致未来会计期间资产和负债账面金额重大调整。

除金融资产之外的非流动资产减值(除商誉外)

本集团于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。预计未来现金流量现值时，管理层必须估计该项资产或资产组的预计未来现金流量，并选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。详见附注五、15. 资产减值准备。

复地(集团)股份有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币元

三、 重要会计政策及会计估计(续)

25. 重大会计判断和估计(续)

估计的不确定性(续)

商誉减值

本集团至少每年测试商誉是否发生减值。这要求对分配了商誉的资产组或者资产组组合的未来现金流量的现值进行预计。对未来现金流量的现值进行预计时, 本集团需要预计未来资产组或者资产组组合产生的现金流量, 同时选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。详见附注五、12。

递延所得税资产

在很可能有足够的应纳税所得额用以抵扣可抵扣亏损的限度内, 应就所有尚未利用的可抵扣亏损确认递延所得税资产。这需要管理层运用大量的判断来估计未来取得应纳税所得额的时间和金额, 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。

存货跌价准备

本集团的存货按照成本与可变现净值孰低计量。存货的可变现净值是指日常生活中, 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。

如果管理层对存货估计售价、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进行重新修订, 修订后的估计售价低于目前采用的估计售价, 或修订后的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高于目前采用的估计, 本集团需对存货增加计提跌价准备。如果实际售价, 至完工时将要发生的成本、销售费用以及相关税费高于或低于管理层的估计, 则本集团将于相应的会计期间将相关影响在合并利润表中予以确认。

复地(集团)股份有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币元

三、 重要会计政策及会计估计(续)

25. 重大会计判断和估计(续)

估计的不确定性(续)

坏账准备

本集团采用备抵法核算坏账损失,对于单项金额重大的应收款项,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;管理层对于单项金额非重大的应收款项,与经单独测试后未减值的应收款项一起按账龄分析法计提相应的坏账准备。

四、 税项

主要税种及税率

企业所得税

— 中国大陆公司按应纳税所得额的25%计缴企业所得税;中国大陆合伙企业无须计缴企业所得税,由合伙人计缴企业所得税或个人所得税;香港地区公司按应纳税所得额的16.5%计缴企业所得税;英属维京群岛公司无须计缴所得税;巴巴多斯公司按2.5%到1%的累退税率计缴所得税。

— 根据国家税务总局于2007年3月6日发出之《国家税务总局关于房地产开发业务征收企业所得税问题的通知》(国税发[2007]31号)及国家税务总局于2009年3月6日发出之《房地产开发经营业务企业所得税处理办法》(国税发[2009]31号),本集团按房地产预售收入的一定比例预缴企业所得税。

营业税

— 按应税营业收入的5%计征。

复地(集团)股份有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币元

四、 税项(续)

主要税种及税率(续)

土地增值税	— 根据国家税务法规, 本集团根据房地产销售收入的增值额按30%至60%的超率累进税率计缴土地增值税。
城市维护建设税	— 根据国家税务法规, 本集团按应缴纳营业税税额的7%、5%或1%计缴城市维护建设税。
教育费附加	— 根据有关法规, 本集团按应缴纳营业税税额的3%或4%计缴教育费附加。
契税	— 根据国家税务法规, 本集团根据土地使用权及房屋受让金额的1.5%或3%计缴契税。
房产税	— 根据国家税务法规, 本集团按照房产原值的70%或租金收入为纳税基准, 税率分别为1.2%或12%计缴房产税。
代扣缴个人所得税	— 本集团支付予个人的薪金及股利所得额, 由本集团依税法代扣缴个人所得税。

复地(集团)股份有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释

1. 货币资金

	2015年	2014年
库存现金	419,196.86	320,239.97
银行存款	6,735,943,762.02	3,525,545,385.85
其他货币资金	<u>1,113,485,800.98</u>	<u>775,182,190.75</u>
	<u>7,849,848,759.86</u>	<u>4,301,047,816.57</u>

于2015年12月31日,本集团无以银行存款为质押取得的银行借款(2014年12月31日:人民币3,486,463.01元)。

于2015年12月31日,本集团为购房者提供银行贷款担保的保证金为人民币234,536,319.37元(2014年12月31日:人民币259,540,134.14元)。

于2015年12月31日,本集团受限制的部分预售房款为人民币874,423,226.02元(2014年12月31日:人民币507,413,314.08元)。根据有关法规,若干项目公司需要将部分预售房款存放于指定银行账户。于预售完成前,存放于该等托管账户的收入只可在预先获得有关地方机关的批准下,用作购买建筑材料、器材、缴付中期建筑工程款项及缴付税款等指定用途。

于2015年12月31日,本集团存放于境外的货币资金为人民币440,067,372.48元(2014年12月31日:人民币236,792,275.62元)

银行活期存款按照银行活期存款利率取得利息收入。

复地(集团)股份有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

2. 应收账款

应收账款信用期通常为1个月,主要客户可以延长至12个月。应收账款并不计息。

应收账款的账龄分析如下:

	2015年	2014年
1年以内	641,633,076.47	522,961,844.12
1年至2年	67,114,701.37	41,204,005.99
	708,747,777.84	564,165,850.11
减:应收账款坏账准备	17,345,638.95	-
	691,402,138.89	564,165,850.11

应收账款坏账准备的变动如下:

	年初数	本年计提	本年转回	本年转销	年末数
2015年	-	17,345,638.95	-	-	17,345,638.95
2014年	-	-	-	-	-

于资产负债表日,本集团管理层针对逾期未收回租金金额计提应收账款坏账准备17,345,638.95元。

于2015年12月31日,年末余额前五名的应收账款的年末余额为人民币526,528,199.96元(2014年12月31日:人民币432,427,536.51元),占应收账款期末余额合计数的比例为76.15%(2014年12月31日:76.65%),无相应计提的坏账准备(2014年12月31日:无)。

复地(集团)股份有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

3. 预付款项

预付款项的账龄分析如下：

	2015年	2014年
1年以内	<u>69,896,148.01</u>	<u>68,658,985.57</u>

4. 其他应收款

其他应收款的账龄分析如下：

	2015年	2014年
1年以内	3,553,568,676.06	3,706,171,111.09
1年至2年	354,200,848.02	640,789,855.27
2年至3年	43,783,310.38	755,662,259.97
3年以上	<u>331,479,399.35</u>	<u>500,786,822.27</u>
	4,283,032,233.81	5,603,410,048.60
减：其他应收款坏账准备	<u>830,321.00</u>	<u>830,321.00</u>
	<u>4,282,201,912.81</u>	<u>5,602,579,727.60</u>

其他应收款坏账准备的变动如下：

	年初数	本年计提	本年转回	本年转销	年末数
2015年	830,321.00	-	-	-	830,321.00
2014年	830,321.00	-	-	-	830,321.00

2015年及2014年，本集团未计提坏账准备。截至2015年12月31日，其他应收款坏账准备约为人民币830,321.00元（2014年12月31日，人民币830,321.00元）

复地(集团)股份有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

4. 其他应收款(续)

其他应收款按性质分类如下:

	2015年	2014年
往来款	2,831,771,770.24	3,543,116,967.64
工程保证金	478,542,628.31	499,100,671.52
应收子公司少数股东款项	351,207,364.52	403,710,093.42
股权转让款	310,704,000.00	-
拟收购土地及项目保证金	134,585,643.84	950,004,043.84
动迁保证金	131,286,001.25	164,504,891.18
其他	44,104,504.65	42,143,060.00
	<u>4,282,201,912.81</u>	<u>5,602,579,727.60</u>

于2015年12月31日, 其他应收款金额前五名如下:

	期末余额	占其他应收款 余额合计数 的比例(%)	性质	账龄	坏账准备 年末余额
北京京鑫	957,520,000.00	22.36%	往来款	1-6个月	-
四川万融	362,089,261.07	8.46%	往来款	4-6个月	-
第三名:	310,704,000.00	7.26%	股权转让款	1-6个月	-
北京通盈	257,717,301.66	6.02%	往来款	1-6个月	-
眉山优联	186,899,755.00	4.36%	往来款	1-6个月	-
	<u>2,074,930,317.73</u>	<u>48.45%</u>			<u>-</u>

复地(集团)股份有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

4. 其他应收款(续)

于2014年12月31日, 其他应收款金额前五名如下:

	期末余额	占其他应收款 余额合计数 的比例(%)	性质	账龄	坏账准备 年末余额
北京京鑫	1,087,520,000.00	19.41%	往来款	1-3个月	-
第二名:	865,418,400.00	15.45%	土地保证金	4-6个月	-
武汉复江	701,415,000.00	12.52%	往来款	6-9个月	-
黄龙地产	396,900,400.00	7.08%	往来款		-
其中:	80,000,000.00			4-6个月	-
	316,900,400.00			1-2年	-
Shiner Way	395,705,897.15	7.06%	往来款		-
其中:	23,271,162.67			4-6个月	-
	372,434,734.48			3年以上	-
	<u>3,446,959,697.15</u>	<u>61.52%</u>			<u>-</u>

注: 北京通盈 — 北京复地通盈置业有限公司
眉山优联 — 眉山优联房地产开发有限公司
北京京鑫 — 北京京鑫置业有限公司
四川万融 — 四川万融房地产开发有限公司
武汉复江 — 武汉复江房地产开发有限公司
黄龙地产 — 四川复地黄龙房地产开发有限公司
Shiner Way — Shiner Way Limited

复地(集团)股份有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

5. 存货

	2015年		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本(注1)	27,431,371,576.11	234,585,480.30	27,196,786,095.81
开发产品	11,533,082,005.44	523,687,655.45	11,009,394,349.99
临时出租开发产品	1,035,131.71	-	1,035,131.71
外购商品房	5,692,024.00	-	5,692,024.00
低值易耗品	22,286,833.84	-	22,286,833.84
	<u>38,993,467,571.10</u>	<u>758,273,135.75</u>	<u>38,235,194,435.35</u>

	2014年		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本(注1)	34,118,631,753.28	-	34,118,631,753.28
开发产品	7,894,419,398.75	194,753,930.86	7,699,665,467.89
临时出租开发产品	2,343,362.09	-	2,343,362.09
外购商品房	5,692,024.00	-	5,692,024.00
低值易耗品	22,980,609.12	-	22,980,609.12
	<u>42,044,067,147.24</u>	<u>194,753,930.86</u>	<u>41,849,313,216.38</u>

截至2015年12月31日止,本集团以账面价值为人民币22,452,587,608.53元(2014年12月31日:人民币17,501,382,547.62元)的存货为抵押,取得银行借款人民币11,277,127,125.54元(2014年12月31日:人民币9,443,029,171.20元)。

本集团按照目前市场价格状况和实际销售情况,对项目可变现净值进行测试后,对上述项目计提了存货跌价准备。

计算存货可变现净值时采用的估计售价区分已预售及未售,已预售部分按照实际签约金额确认估计售价,未售部分结合近期平均签约价格和类似产品的市场销售价格确定估计售价。

复地(集团)股份有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

5. 存货(续)

存货跌价准备变动如下:

2015年

	年初余额	本年计提	本年转回或转销	年末余额
开发成本	-	234,585,480.30	-	234,585,480.30
开发产品	<u>194,753,930.86</u>	<u>351,326,933.76</u>	<u>22,393,209.17</u>	<u>523,687,655.45</u>
	<u>194,753,930.86</u>	<u>585,912,414.06</u>	<u>22,393,209.17</u>	<u>758,273,135.75</u>

2014年

	年初余额	本年计提	本年转回或转销	年末余额
开发产品	<u>76,493,678.94</u>	<u>118,713,927.25</u>	<u>453,675.33</u>	<u>194,753,930.86</u>

注1: 开发成本

	2015年	2014年
开发成本(流动部分)	15,978,006,580.27	23,627,383,300.83
开发成本(非流动部分)	<u>11,218,779,515.54</u>	<u>10,491,248,452.45</u>
开发成本合计	<u>27,196,786,095.81</u>	<u>34,118,631,753.28</u>

报告期内, 新增借款费用资本化金额如下:

	2015年	2014年
借款费用资本化金额	<u>1,230,717,117.72</u>	<u>1,385,206,995.75</u>

复地(集团)股份有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

6. 其他流动资产

	2015年	2014年
预售商品房预缴之税费	748,480,286.52	874,160,489.94
其他	<u>14,274,905.68</u>	<u>11,130,013.68</u>
	<u>762,755,192.20</u>	<u>885,290,503.62</u>

7. 可供出售金融资产

		2015年	
	账面余额	跌价准备	账面价值
可供出售权益工具			
按成本计量	2,192,613,955.90	-	2,192,613,955.90
按公允价值计量	<u>416,912,839.20</u>	<u>-</u>	<u>416,912,839.20</u>
	<u>2,609,526,795.10</u>	<u>-</u>	<u>2,609,526,795.10</u>
		2014年	
	账面余额	跌价准备	账面价值
可供出售权益工具			
按成本计量	<u>475,650,849.70</u>	<u>-</u>	<u>475,650,849.70</u>

复地(集团)股份有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

7. 可供出售金融资产(续)

以公允价值计量的可供出售金融资产:

	2015年
权益工具成本	462,350,607.38
公允价值	416,912,839.20
累计计入其他综合收益 的公允价值变动	<u>(45,437,768.18)</u>

复地(集团)股份有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币元

五、合并财务报表主要项目注释(续)

7. 可供出售金融资产(续)

以成本计量的可供出售金融资产:

2015年

	年初	账面余额		年末	年初	减值准备		年末	持股比例 (%)	本年现金 红利
		本年增加	本年减少			本年增加	本年减少			
中城联盟	32,797,726.59	-	-	32,797,726.59	-	-	-	-	1.83%	2,176,547.90
景盈	5,860,000.00	-	860,000.00	5,000,000.00	-	-	-	-	5.83%	-
北京盛世神州基金	10,000,000.00	-	10,000,000.00	-	-	-	-	-	-	6,615,720.00
天津滨海	11,643,123.11	-	-	11,643,123.11	-	-	-	-	10.00%	-
稳佳投资	10,000.00	-	-	10,000.00	-	-	-	-	0.02%	-
崇智基金	2,950,000.00	-	2,950,000.00	-	-	-	-	-	-	-
复邦鑫益	10,000.00	-	-	10,000.00	-	-	-	-	1.00%	-
复邦鑫瑞	10,000.00	-	-	10,000.00	-	-	-	-	1.00%	-
复邦鑫瑞	10,000.00	-	-	10,000.00	-	-	-	-	1.00%	-
复邦鑫瑞	10,000.00	-	-	10,000.00	-	-	-	-	1.00%	-
芜湖星晨	4,560,000.00	-	-	4,560,000.00	-	-	-	-	56.11%	-
星耀投资	155,000,000.00	-	-	155,000,000.00	-	-	-	-	27.89%	-
星耀投资	252,800,000.00	-	-	252,800,000.00	-	-	-	-	-	-
上海信托	-	1,500,000,000.00	-	1,500,000,000.00	-	-	-	-	7.77%	-
四川发展	-	230,773,106.20	-	230,773,106.20	-	-	-	-	-	-
	475,650,849.70	1,730,773,106.20	13,810,000.00	2,192,613,955.90	-	-	-	-	-	8,792,267.90

复地(集团)股份有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币元

五、合并财务报表主要项目注释(续)

7. 可供出售金融资产(续)

2014年

	账面余额		减值准备		年末	年初	本年增加	本年减少	年末	持股比例 (%)	本年现金 红利
	年初	本年增加	本年增加	本年减少							
曼恩斯	5,000,000.00	-	-	5,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-
中城联盟	32,797,726.59	-	-	-	32,797,726.59	-	-	-	-	1.83%	1,343,884.29
景盈	5,860,000.00	-	-	-	5,860,000.00	-	-	-	-	7.19%	662,966.95
天元壹号	55,000,000.00	-	-	55,000,000.00	-	-	-	-	-	-	8,252,475.00
北京盛世神州基金	10,000,000.00	-	-	-	10,000,000.00	-	-	-	-	2.00%	-
天津滨海	11,643,123.11	-	-	-	11,643,123.11	-	-	-	-	10.00%	-
复邦鑫业	6,370,000.00	-	-	6,370,000.00	-	-	-	-	-	-	-
稳佳投资	10,000.00	-	-	-	10,000.00	-	-	-	-	0.02%	-
景智基金	2,950,000.00	-	-	-	2,950,000.00	-	-	-	-	1.14%	-
复邦鑫益	10,000.00	-	-	-	10,000.00	-	-	-	-	1.00%	-
复邦鑫理	10,000.00	-	-	-	10,000.00	-	-	-	-	1.00%	-
复邦鑫编	10,000.00	-	-	-	10,000.00	-	-	-	-	1.00%	-
芜湖星晟	4,560,000.00	-	-	-	4,560,000.00	-	-	-	-	1.00%	-
星律投资	155,000,000.00	-	-	-	155,000,000.00	-	-	-	-	56.11%	-
星唯投资	25,000,000.00	227,800,000.00	-	-	252,800,000.00	-	-	-	-	27.89%	-
	314,220,849.70	227,800,000.00	-	66,370,000.00	475,650,849.70	-	-	-	-	-	10,259,326.24

复地(集团)股份有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币元

五、合并财务报表主要项目注释(续)

8. 长期股权投资

2015年

	年初余额	追加投资	减少投资	权益法下投资损益	本年变动	其他权益变动	宣告现金股利	计提减值准备	年末账面价值	年末减值准备
合营企业										
四川万融	9,230,945.64	-	-	(925,833.56)	-	(16,074,825.00)	-	-	8,305,112.08	-
巨峰	22,250,862.45	-	-	-	-	4,962,280.75	-	-	6,176,037.45	-
东锦夏地	292,299,380.48	-	-	976,473.09	-	(6,113,106.80)	-	-	298,238,134.32	-
木串	51,469,222.20	-	(50,000,000.49)	4,643,885.09	-	(33,486,852.64)	-	-	-	-
沪钢	41,440,679.70	-	(41,771,212.10)	33,817,385.04	-	(22,408,224.18)	-	-	-	-
港瑞	52,647,587.70	-	(52,398,987.51)	22,159,623.99	-	(11,892,272.74)	-	-	-	-
腾兴	61,368,148.56	-	(60,030,947.64)	10,555,071.82	-	8,188,017.76	-	-	-	-
陕西建泰	-	-	-	(8,188,017.76)	-	-	-	-	-	-
黄龙地产	49,732,710.02	-	-	(5,654,694.20)	-	-	-	-	44,078,015.82	-
黄龙投资	20,417,060.79	-	-	20,079,675.52	-	-	-	-	40,496,736.31	-
Trillion Full	(372,705.45)	-	-	69,693.17	32,866.79	-	-	-	(270,145.49)	-
顺福投资	2,491,454.33	-	(2,500,000.00)	-	-	8,545.67	-	-	-	-
福胜投资	2,517,093.00	-	(2,500,000.00)	16.88	(304,545.17)	(17,109.88)	-	-	129,198,944.38	-
Shineway	177,859,426.81	-	-	(48,355,937.26)	-	-	-	-	21,316.23	-
成都美吉利	23,067.59	-	-	(1,751.36)	-	-	-	-	(47,147.79)	-
Wealthy Smart	(31,193.17)	-	-	(14,212.98)	-	-	-	-	524,361,456.94	-
杭州利坤	533,294,166.16	-	-	(8,932,709.22)	(1,741.64)	-	-	-	1,236,489,753.41	-
上海墨耀	903,300,392.53	-	-	333,189,360.88	-	-	-	-	-	-
武汉复江	298,517,781.23	-	(299,865,400.00)	(10,753,594.33)	-	12,101,213.10	-	-	-	-

复地(集团)股份有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币元

五、合并财务报表主要项目注释(续)

8. 长期股权投资(续)

2015年(续)

	年初余额	本年变动					年末账面价值	年末减值准备
		追加投资	减少投资	权益法下投资损益	其他综合收益/(亏损)	其他权益变动		
合营企业(续)								
台州星耀	219,652,243.43	-	-	(4,469,566.77)	-	-	215,182,676.66	-
北京通达	-	6,000,000.00	-	(7,621.43)	-	-	9,069,149.11	-
北京通盈	-	6,000,000.00	-	(4,582,662.39)	-	3,076,770.54	773,206.93	-
余姚盈佳	-	195,000,000.00	-	(4,424,707.35)	-	(644,130.69)	190,575,292.65	-
景德镇陶溪川	-	2,550,000.00	-	(1,658,819.65)	-	-	891,180.35	-
佑联房产	-	5,000,000.00	-	(3,622.15)	-	-	4,996,377.85	-
联营企业								
北京玉泉	55,932,784.55	-	-	96,470,911.73	-	-	152,403,696.28	-
复鑫	99,685,766.78	-	-	51,888,966.17	-	-	50,585,061.13	-
南京大华	238,289,134.42	-	-	76,766,943.98	-	(873,162.96)	314,182,915.44	-
南京森林	33,498,856.72	-	-	-	-	(199,504.45)	33,299,352.27	-
郗城	1,086,612.62	-	-	1,970.21	-	-	1,088,582.83	-
黄塘建设	2,012,564.70	-	-	14,939.73	-	-	2,027,504.43	-
上海正大	8,082,740.96	-	-	(52,951.73)	-	-	8,029,789.23	-
盛世神州	716,505,732.52	-	(114,525,002.68)	(122,287,650.22)	(7,163,714.18)	(17,733,163.13)	461,332,964.31	-
重庆明福	18,635,579.71	-	-	4,928,127.29	-	-	23,563,707.00	-
原真风采	459,463,026.43	-	-	(41,446,464.46)	-	(11,975,628.25)	406,040,933.72	-
联优	6,878,161.96	-	-	(659,462.83)	-	-	6,218,699.13	-
海南振科	47,264,910.55	-	-	(1,130,978.65)	-	-	46,133,931.90	-
	28,437,610.69	-	(60,000,000.00)	(11,065,939.73)	-	42,628,329.04	-	-

复地(集团)股份有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币元

五、合并财务报表主要项目注释(续)

8. 长期股权投资(续)

2015年(续)

	年初余额	本年变动					年末账面价值	年末减值准备
		追加投资	减少投资	权益法下投资损益	其他综合收益	其他权益变动		
联营企业(续)								
重庆捷兴	150,864,767.64	-	-	(2,421,034.80)	-	-	148,245,732.84	-
华辰	19,165,983.19	-	-	(202.37)	-	-	19,165,780.82	-
上海地杰	1,178,238,702.91	-	-	423,530,988.05	-	(1,763,792.70)	1,400,005,898.26	-
浙江东阳	381,243,260.93	-	-	(10,598,530.75)	-	(6,565,350.00)	364,079,380.18	-
北京京鑫	4,995,037.34	-	-	(1,837,910.99)	-	-	3,161,126.35	-
	6,188,395,558.62	221,086,762.00	(683,591,550.42)	789,419,165.71	(7,437,134.20)	(58,781,966.56)	6,148,101,153.33	-

复地(集团)股份有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币元

五、合并财务报表主要项目注释(续)

8. 长期股权投资(续)

2014年

	年初余额	追加投资	减少投资	权益法下投资损益	本年变动	其他权益变动	宣告现金股利	计提减值准备	年末账面价值	年末减值准备
					其他综合收益/(亏损)					
合营企业										
四川万融	9,890,099.83	-	-	(659,154.19)	-	-	-	-	9,230,945.64	-
巨峰	22,250,862.45	-	-	-	-	-	-	-	22,250,862.45	-
无锡复地	232,227,408.09	-	-	57,251,216.05	-	2,820,756.34	-	-	292,299,380.48	-
木申	47,693,754.33	-	-	3,785,467.87	-	-	-	-	51,469,222.20	-
沪钢	44,445,211.31	-	-	(3,004,531.61)	-	-	-	-	41,440,679.70	-
莱瑞	53,328,721.76	-	-	(681,134.06)	-	-	-	-	52,647,587.70	-
随兴	62,141,953.64	-	-	(773,805.08)	-	-	-	-	61,368,148.56	-
陕西建泰	-	-	-	55,416,437.80	-	(55,416,437.80)	-	-	-	-
黄龙地产	58,004,947.13	-	-	(8,272,237.11)	-	-	-	-	49,732,710.02	-
黄龙投资	21,082,381.23	-	-	(665,320.44)	-	-	-	-	20,417,060.79	-
Trillion Full	(15,612.42)	-	-	(359,496.85)	2,403.82	-	-	-	(372,705.45)	-
顺禧投资	2,491,795.90	-	-	(341.57)	-	-	-	-	2,491,454.33	-
福胜投资	2,517,442.38	-	-	(349.38)	-	-	-	-	2,517,093.00	-
Shinerway	200,798,389.20	-	-	(20,298,652.00)	(2,640,310.39)	-	-	-	177,859,426.81	-
成都美吉利	24,033.95	-	-	(966.36)	-	-	-	-	23,067.59	-
成都鸿正	415,876,702.97	-	(441,192,786.54)	(11,007,204.07)	-	36,323,287.64	-	-	(31,193.17)	-
Wealthy Smart	(26,026.46)	-	-	(4,489.03)	(677.68)	-	-	-	533,294,166.16	-
杭州利坤	540,070,000.00	-	-	(6,775,833.84)	-	-	-	-	903,300,392.53	-
上海星耀	927,383,076.16	-	-	(23,982,683.63)	-	-	-	-	298,517,781.23	-
武汉复江	-	299,865,400.00	-	(1,347,618.77)	-	-	-	-	219,452,243.43	-
台州星耀	-	220,000,000.00	-	(347,756.57)	-	-	-	-	-	-

复地(集团)股份有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币元

五、合并财务报表主要项目注释(续)

8. 长期股权投资(续)

2014年(续)

	年初余额	追加投资	减少投资	权益法下投资损益	本年变动	其他综合收益	其他权益变动	宣告现金股利	计提减值准备	年末账面价值	年末减值准备
联营企业											
北京玉泉	58,461,526.45	-	-	(2,528,741.90)	-	-	-	-	-	55,932,784.55	-
复鑫	139,979,034.52	-	-	(20,293,267.74)	-	-	-	(20,000,000.00)	-	99,685,766.78	-
南京大华	229,958,641.28	-	-	8,330,493.14	-	-	-	-	-	238,289,134.42	-
南京森林	33,498,856.72	-	-	-	-	-	-	-	-	33,498,856.72	-
锦城	1,088,954.03	-	-	(2,341.41)	-	-	-	-	-	1,086,612.62	-
御地	2,010,236.58	-	-	2,328.12	-	-	-	-	-	2,012,564.70	-
北京荷华	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
黄浦建设	8,104,984.66	-	-	(22,243.70)	-	-	-	-	-	8,082,740.96	-
上海证大	767,973,939.31	-	-	(67,885,714.09)	16,417,507.30	-	-	-	-	716,505,732.52	-
盛世神州	15,117,905.45	-	-	5,129,148.26	-	-	-	(1,611,474.00)	-	18,635,579.71	-
重庆朗耀	464,777,655.85	-	-	6,083,575.61	-	-	(11,398,205.03)	-	-	459,463,026.43	-
原真风采	7,477,017.58	-	-	(598,855.62)	-	-	-	-	-	6,878,161.96	-
豫兴	48,000,000.00	-	-	(735,089.45)	-	-	-	-	-	47,264,910.55	-
海南惠科	47,560,993.96	-	-	(19,123,383.27)	-	-	-	-	-	28,437,610.69	-
重庆捷兴	11,402,358.34	140,000,000.00	-	(535,590.70)	-	-	-	-	-	150,866,767.64	-
华辰	19,166,299.21	-	-	(316.02)	-	-	-	-	-	19,165,983.19	-
上海地杰	1,245,507,305.33	412,109,449.42	-	170,710,023.44	-	-	(2,216,074.33)	(235,762,551.53)	-	1,178,238,702.91	-
浙江东阳	-	5,000,000.00	-	(30,866,188.49)	-	-	-	-	-	381,243,260.93	-
北京京鑫	-	-	-	(982.66)	-	-	-	-	-	4,999,037.34	-
	5,740,160,850.72	1,076,974,849.42	(441,192,786.54)	85,934,420.68	13,778,923.05	(29,886,673.18)	(257,374,025.53)	-	-	6,188,395,558.02	-

复地(集团)股份有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

8. 长期股权投资(续)

注：	巨峰	—上海巨峰房地产开发有限公司
	无锡复地	—无锡复地房地产开发有限公司
	木申	—上海木申置业发展有限公司
	沪钢	—上海沪钢置业发展有限公司
	港瑞	—上海港瑞置业发展有限公司
	腾兴	—上海腾兴置业发展有限公司
	陕西建秦	—陕西省建秦房地产开发有限公司
	黄龙投资	—四川复地黄龙投资有限公司
	Trillion Full	—Trillion Full Investments Limited
	顺福投资	—上海顺福投资发展有限公司
	福胜投资	—上海福胜投资发展有限公司
	成都美吉利	—成都美吉利商务服务有限公司
	Wealthy Smart	—Wealthy Smart Limited
	杭州利坤	—杭州利坤投资发展有限公司
	上海星耀	—上海星耀房地产发展有限公司
	台州星耀	—台州星耀房地产发展有限公司
	北京通达	—北京通达房地产开发有限公司
	余姚星律	—余姚星律房地产发展有限公司
	景德镇陶溪川	—景德镇陶溪川资产管理有限公司
	北京玉泉	—北京玉泉新城房地产开发有限公司
	复鑫	—上海复鑫房地产开发有限公司
	南京大华	—南京大华投资发展有限公司
	南京森林	—南京大华森林人居建设发展有限公司

复地(集团)股份有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

8. 长期股权投资(续)

注：(续)

馨城	— 上海馨城物业管理有限公司
御地	— 上海御地投资咨询有限公司
黄埔建设	— 上海市黄浦区住宅建设发展有限公司
上海证大	— 上海证大房地产有限公司
盛世神州	— 盛世神州房地产投资基金管理(北京)有限公司
重庆朗福	— 重庆朗福置业有限公司
原真风采	— 上海原真风采投资管理有限公司
驿优	— 上海复地驿优房地产开发有限公司
海南惠科	— 海南惠科国际信息产业园有限公司
重庆捷兴	— 重庆捷兴置业有限公司
华辰	— 上海华辰隆德丰农业投资发展有限公司
上海地杰	— 上海地杰置业有限公司
浙江东阳	— 浙江东阳中国木雕文化博览城及其附属公司

于资产负债表日，本集团管理层认为无需计提长期股权投资减值准备。

复地(集团)股份有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

9. 投资性房地产

采用成本模式进行后续计量：

2015年

	已完工物业	在建物业	合计
原价			
年初余额	3,619,068,149.66	776,888,152.36	4,395,956,302.02
存货转入	-	262,046,390.65	262,046,390.65
年末余额	<u>3,619,068,149.66</u>	<u>1,038,934,543.01</u>	<u>4,658,002,692.67</u>
累计折旧			
年初余额	345,852,946.40	-	345,852,946.40
计提	94,397,864.28	-	94,397,864.28
年末余额	<u>440,250,810.68</u>	<u>-</u>	<u>440,250,810.68</u>
账面价值			
年末	<u>3,178,817,338.98</u>	<u>1,038,934,543.01</u>	<u>4,217,751,881.99</u>
年初	<u>3,273,215,203.26</u>	<u>776,888,152.36</u>	<u>4,050,103,355.62</u>

截至2015年12月31日止，本集团以账面价值为人民币2,986,947,873.26元(2014年12月31日：人民币3,081,227,501.77元)的投资性房地产以及账面价值为人民币219,767,956.16元(2014年12月31日：无)的应收账款为抵押，取得银行借款人民币1,997,500,000.00元(2014年12月31日：人民币2,227,500,000.00元)。

复地(集团)股份有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

9. 投资性房地产(续)

2014年

	已完工物业	在建物业	合计
原价			
年初余额	3,815,696,463.19	-	3,815,696,463.19
存货转入	569,677,154.27	776,888,152.36	1,346,565,306.63
因处置子公司 而减少	(766,305,467.80)	-	(766,305,467.80)
年末余额	<u>3,619,068,149.66</u>	<u>776,888,152.36</u>	<u>4,395,956,302.02</u>
累计折旧			
年初余额	323,730,748.51	-	323,730,748.51
计提	87,586,414.14	-	87,586,414.14
因处置子公司 而减少	(65,464,216.25)	-	(65,464,216.25)
年末余额	<u>345,852,946.40</u>	<u>-</u>	<u>345,852,946.40</u>
账面价值			
年末	<u>3,273,215,203.26</u>	<u>776,888,152.36</u>	<u>4,050,103,355.62</u>
年初	<u>3,491,965,714.68</u>	<u>-</u>	<u>3,491,965,714.68</u>

该等投资性房地产以经营租赁的形式租给第三方。

于资产负债表日，本集团管理层认为无需计提投资性房地产减值准备。

于2015年12月31日，本集团无未办妥产权证书的投资性房地产。

复地(集团)股份有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

10. 固定资产

2015年

	房屋及建筑物	运输工具	办公及其他设备	合计
原价				
年初余额	226,833,908.18	50,750,482.43	21,739,082.85	299,323,473.46
购置	9,993,345.04	4,955,610.62	9,383,729.35	24,332,685.01
非同一控制下 企业合并	-	685,317.16	307,839.50	993,156.66
因处置子公司 而减少	-	-	(106,122.00)	(106,122.00)
处置或报废	(372,000.00)	(3,043,117.69)	(2,160,723.61)	(5,575,841.30)
年末余额	<u>236,455,253.22</u>	<u>53,348,292.52</u>	<u>29,163,806.09</u>	<u>318,967,351.83</u>
累计折旧				
年初余额	99,672,557.68	30,880,638.95	6,358,872.89	136,912,069.52
计提	14,999,005.58	6,478,954.74	7,510,080.00	28,988,040.32
购置	-	109,636.99	156,442.25	266,079.24
非同一控制下 企业合并	-	291,492.70	254,393.40	545,886.10
因处置子公司 而减少	-	-	(8,029.41)	(8,029.41)
处置或报废	(334,800.00)	(2,269,280.23)	(1,790,621.47)	(4,394,701.70)
年末余额	<u>114,336,763.26</u>	<u>35,491,443.15</u>	<u>12,481,137.66</u>	<u>162,309,344.07</u>
账面价值				
年末	<u>122,118,489.96</u>	<u>17,856,849.37</u>	<u>16,682,668.43</u>	<u>156,658,007.76</u>
年初	<u>127,161,350.50</u>	<u>19,869,843.48</u>	<u>15,380,209.96</u>	<u>162,411,403.94</u>

复地(集团)股份有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

10. 固定资产(续)

2014年

	房屋及建筑物	运输工具	办公及其他设备	合计
原价				
年初余额	288,546,891.98	50,854,959.70	24,832,466.00	364,234,317.68
购置	6,745,107.82	5,195,290.78	4,317,802.86	16,258,201.46
非同一控制下 企业合并	-	-	442,030.00	442,030.00
因处置子公司 而减少	(65,827,879.23)	(1,780,182.00)	(4,259,457.01)	(71,867,518.24)
处置或报废	(2,630,212.39)	(3,519,586.05)	(3,593,759.00)	(9,743,557.44)
年末余额	<u>226,833,908.18</u>	<u>50,750,482.43</u>	<u>21,739,082.85</u>	<u>299,323,473.46</u>
累计折旧				
年初余额	88,139,106.10	27,662,550.42	6,215,586.51	122,017,243.03
计提	18,971,319.88	6,566,378.43	4,897,046.45	30,434,744.76
非同一控制下 企业合并	-	-	184,595.55	184,595.55
因处置子公司 而减少	(7,112,379.52)	(713,280.92)	(1,852,398.85)	(9,678,059.29)
处置或报废	(325,488.78)	(2,635,008.98)	(3,085,956.77)	(6,046,454.53)
年末余额	<u>99,672,557.68</u>	<u>30,880,638.95</u>	<u>6,358,872.89</u>	<u>136,912,069.52</u>
账面价值				
年末	<u>127,161,350.50</u>	<u>19,869,843.48</u>	<u>15,380,209.96</u>	<u>162,411,403.94</u>
年初	<u>200,407,785.88</u>	<u>23,192,409.28</u>	<u>18,616,879.49</u>	<u>242,217,074.65</u>

于2015年12月31日，账面价值为人民币61,514,910.97元(2014年12月31日：人民币71,775,066.59元)的房屋及建筑物暂以经营租赁的形式租给第三方。

于资产负债表日，本集团管理层认为无需计提固定资产减值准备。

于资产负债表日，本集团无未办妥产权证书的固定资产。

复地(集团)股份有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

11. 长期待摊费用

	2015年	2014年
经营租入固定资产改良	<u>166,772,308.50</u>	<u>173,863,785.16</u>

12. 商誉

2015年

	年初余额	本年增加 非同一控制下 企业合并	本年减少 处置	年末余额
上海光霞	84,198.80	-	-	84,198.80
复地新河	883,319.08	-	-	883,319.08
江苏盛唐	1,614,758.81	-	-	1,614,758.81
西单佳慧	21,631,435.04	-	-	21,631,435.04
北京康堡	3,179,466.25	-	-	3,179,466.25
北京柏宏	263,107.13	-	-	263,107.13
高益能源	1,382,406.02	-	-	1,382,406.02
西府华城	6,964,867.47	-	-	6,964,867.47
Garden Plaza	<u>69,643,026.62</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>69,643,026.62</u>
	<u>105,646,585.22</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>105,646,585.22</u>

2014年

	年初余额	本年增加 非同一控制下 企业合并	本年减少 处置	年末余额
上海光霞	84,198.80	-	-	84,198.80
复地新河	883,319.08	-	-	883,319.08
江苏盛唐	1,614,758.81	-	-	1,614,758.81
西单佳慧	21,631,435.04	-	-	21,631,435.04
北京康堡	3,179,466.25	-	-	3,179,466.25
北京柏宏	263,107.13	-	-	263,107.13
高益能源	1,382,406.02	-	-	1,382,406.02
西府华城	6,964,867.47	-	-	6,964,867.47
Garden Plaza	<u>69,643,026.62</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>69,643,026.62</u>
	<u>105,646,585.22</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>105,646,585.22</u>

复地(集团)股份有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

12. 商誉(续)

商誉减值准备的变动如下:

2015年

	年初余额	本年增加 计提	本年减少 处置	年末余额
上海光霞	84,198.80	-	-	84,198.80
江苏盛唐	1,614,758.81	-	-	1,614,758.81
西单佳慧	21,631,435.04	-	-	21,631,435.04
北京康堡	3,179,466.25	-	-	3,179,466.25
北京柏宏	263,107.13	-	-	263,107.13
高益能源	1,382,406.02	-	-	1,382,406.02
西府华城	6,964,867.47	-	-	6,964,867.47
	<u>35,120,239.52</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>35,120,239.52</u>

2014年

	年初余额	本年增加 计提	本年减少 处置	年末余额
上海光霞	84,198.80	-	-	84,198.80
江苏盛唐	1,614,758.81	-	-	1,614,758.81
西单佳慧	21,631,435.04	-	-	21,631,435.04
北京康堡	3,179,466.25	-	-	3,179,466.25
北京柏宏	263,107.13	-	-	263,107.13
高益能源	1,382,406.02	-	-	1,382,406.02
西府华城	6,964,867.47	-	-	6,964,867.47
	<u>35,120,239.52</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>35,120,239.52</u>

复地(集团)股份有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

12. 商誉(续)

于资产负债表日, 本集团对通过企业合并收购形成的商誉, 已经分配至现金产出单位进行减值测试。

该等现金产出单位的可收回金额根据其使用价值确定。计算时使用的现金流量预测根据经管理层批准的五年期财务预算编制, 五年后之现金流量乃依据预计增长率推断而得。该预算增长率不超过我国房地产开发行业的长期平均增长率。

计算资产负债表日各个现金产出单位的使用价值时采用了关键假设。以下内容描述了管理层为进行商誉减值测试, 在制定现金流量预测时作出的关键假设:

预算毛利率 — 确定预算毛利率所用的基准为紧接以往年度取得的平均毛利率, 并就预测效益增幅及预期市场发展调整。

折现率 — 所使用的折现率为除税前之折现率, 并反映与相关单位有关的个别风险。

分配至关于基础设施和工业品行业的市场开发、折现率、原材料价格通货膨胀的关键假设的金额与外部信息一致。

根据以上商誉减值测试结果, 本集团管理层认为于2015年12月31日, 无需对商誉进一步计提减值准备。

注: 上海光霞	— 上海光霞商务咨询有限公司
高益能源	— 上海高益能源科技有限公司
江苏盛唐	— 江苏盛唐艺术投资有限公司
西单佳慧	— 北京西单佳慧房地产开发有限公司
北京康堡	— 北京康堡房地产开发有限公司
北京柏宏	— 北京柏宏房地产开发有限公司
西府华城	— 北京西府华城房地产开发有限公司

复地(集团)股份有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

13. 递延所得税资产/递延税项负债

未经抵消的递延所得税资产列示如下:

	2015年		2014年	
	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
预计可抵扣之				
累计亏损	212,052,230.49	53,013,057.62	291,679,328.92	72,919,832.23
预提土地增值税	1,955,941,237.64	488,985,309.41	1,632,619,817.76	408,154,954.44
资产减值准备	469,586,901.06	117,396,725.26	219,292,668.52	54,823,167.13
内部交易未实现利润	728,254,350.20	182,063,587.55	541,908,621.60	135,477,155.40
拨备及预提费用	1,097,433,877.79	274,358,469.45	1,072,225,372.40	268,056,343.10
其他	6,066,193.26	1,516,548.32	6,066,193.28	1,516,548.32
	<u>4,469,334,790.44</u>	<u>1,117,333,697.61</u>	<u>3,763,792,002.48</u>	<u>940,948,000.62</u>

递延税项负债列示如下:

	2015年	2014年
递延土地增值税	208,677,084.81	212,973,684.89
递延所得税负债(注)	<u>450,030,652.32</u>	<u>522,839,660.00</u>
	<u>658,707,737.13</u>	<u>735,813,344.89</u>

注: 未经抵消的递延所得税负债列示如下:

	2015年		2014年	
	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
内部交易未实现利润	549,270,766.62	137,317,691.66	536,893,463.36	134,223,365.84
非同一控制下企业合并 公允价值调整	<u>1,250,851,842.65</u>	<u>312,712,960.66</u>	<u>1,554,465,176.64</u>	<u>388,616,294.16</u>
	<u>1,800,122,609.27</u>	<u>450,030,652.32</u>	<u>2,091,358,640.00</u>	<u>522,839,660.00</u>

复地(集团)股份有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

13. 递延所得税资产/递延税项负债(续)

未确认递延所得税资产的可抵扣亏损及可抵扣暂时性差异如下:

项目	2015年	2014年
可抵扣亏损	<u>2,268,213,842.95</u>	<u>1,724,403,870.30</u>

未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于未来1-5年内到期。

复地(集团)股份有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

14. 其他非流动资产

		2015年	2014年
预付长期投资款			
宁波江湾	注1	-	465,951,719.38
四川旅游	注2	-	230,773,106.20
预付土地购买款			
武汉汉正街	注3	2,611,380,274.48	1,300,000,000.00
应收贷款			
成都美吉利	注4	66,000,000.00	66,000,000.00
陕西建秦	注5	192,163,262.95	200,351,280.71
上海华辰隆德丰企业集团有限公司	注6	32,600,000.00	32,600,000.00
委托贷款			
陕西建秦	注5	-	700,000,000.00
上海礼兴	注7	186,438,688.76	186,313,286.60
优先独享利润分配权保证金			
重庆渝开发	注8	192,871,263.56	180,895,635.30
		3,281,453,489.75	3,362,885,028.19
减：一年内到期的非流动资产		100,892,600.20	774,100,531.04
其他非流动资产		3,180,560,889.55	2,588,784,497.15

复地(集团)股份有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

14. 其他非流动资产(续)

注1：于2013年6月18日，本集团与招商局地产控股股份有限公司（“招商局地产”）、上海世茂股份有限公司（“世茂股份”）签署《合作协议》，合作开发位于宁波湾头3#地块项目。于2013年9月29日，本集团与招商局地产、世茂股份签署《宁波湾头启动区3#地块之合作补充协议》。根据上述协议，三方成立“宁波江湾房地产开发有限公司”（“宁波江湾”）为项目开发主体，宁波江湾由招商局地产100%投资注册成立，宁波江湾获得宁波湾头3#地块土地证后的60个工作日内，三方将办理增资扩股，增资扩股完成后本集团持股33%，在未进行增资扩股之前，宁波江湾前期开发的过程中发生的前期成本，本集团按33%股权相应承担。截止2015年12月31日，本集团已从招商局地产收回长期投资款。（2014年12月31日：人民币465,951,719.38元）。

注2：于2015年5月20日，本集团与股权转让方签署的产权交易协议，本集团拟以人民币229,235,400元收购四川旅游发展集团有限责任公司（“四川旅游”）7.77%股权。截止2015年12月31日，本集团已完成收购，将其转入可供出售金融资产进行列示。

注3：于2014年9月，本集团竞得位于武汉市硚口区中山大道与多福路交汇处（宗地名称：武政供地字[2014]28号）。截止2015年12月31日，本公司已支付予武汉国土资源局土地款及竞买保证金人民币2,611,380,274.48元。剩余尚未拨备的资本承诺参见附注十二、承诺事项。

复地(集团)股份有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

14. 其他非流动资产(续)

注4: 根据本集团与合作方签署的股权转让协议, 在合作期内, 双方将向成都美吉利提供免息股东贷款。截止2015年12月31日, 本集团已向成都美吉利提供人民币66, 000, 000. 00元之股东贷款, 该贷款免息、无担保, 将于2028年12月到期(2014年12月31日: 人民币66, 000, 000. 00元)。

注5: 根据本集团与合作方签署的项目合作协议, 在合作期内, 双方向陕西建秦提供股东贷款。截止2015年12月31日, 本集团已向陕西建秦全额提供上述人民币192, 163, 262. 95元之股东贷款(2014年12月31日: 人民币200, 351, 280. 71元), 该贷款为免息、无担保及无固定还款期限。

截止2015年12月31日, 本集团委托中国光大银行股份有限公司向陕西建秦提供的无担保贷款已到期收回(2014年12月31日: 人民币700, 000, 000. 00元)。委托贷款到期日为2015年9月6日, 年利率为11%(2014年: 人民币700, 000, 000. 00元的无担保贷款。委托贷款到期日为2015年9月6日, 年利率为11%)。

注6: 截止2015年12月31日, 本集团已向上海华辰隆德丰企业集团有限公司提供人民币32, 600, 000. 00元(2014年12月31日: 人民币32, 600, 000. 00元)之贷款, 该贷款年利率为10%, 分期付息, 贷款由上海华辰隆德丰企业集团有限公司所持华辰隆德丰之股份作为质押, 该笔贷款将于2016年5月27日到期, 将其转入一年内到期的非流动资产列示。

复地(集团)股份有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

14. 其他非流动资产(续)

注7: 于2015年1月23日, 本集团委托北京银行股份有限公司向上海礼兴酒店有限公司(“上海礼兴”)提供无担保贷款, 总金额为人民币164, 446, 619. 60元, 年利率为12%, 到期还本, 按年付息。根据贷款合同, 部分贷款将于2016年12月之前偿还, 金额为人民币68, 292, 600. 20元, 剩余贷款将于2019年1月23日到期。截止2015年12月31日, 上述贷款的本息合计人民币186, 438, 688. 76元。

注8: 根据本集团与合作方签署的协议, 复地投资向重庆渝开发支付人民币233, 000, 000. 00元的优先独享利润分配权保证金。于2015年12月31日, 复地投资已支付优先利润分配权保证金账面价值为人民币233, 000, 000. 00元(2014年: 人民币233, 000, 000. 00元), 该款项不计利息, 预计将于2018年收回。该款项之公允价值参照中国人民银行公布之同期借款利率折现。该款项按摊余成本进行后续计量。截止2015年12月31日, 该款项之摊余成本为人民币192, 871, 263. 56元(2014年: 人民币180, 895, 635. 30元)。

复地(集团)股份有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

15. 资产减值准备

2015年

	年初余额	本年计提	本年减少		年末余额
			转回	转销/核销	
坏账准备	830,321.00	17,345,638.95	-	-	18,175,959.95
存货跌价准备	194,753,930.86	585,912,414.06	-	22,393,209.17	758,273,135.75
商誉减值准备	35,120,239.52	-	-	-	35,120,239.52
	<u>230,704,491.38</u>	<u>603,258,053.01</u>	<u>-</u>	<u>22,393,209.17</u>	<u>811,569,335.22</u>

2014年

	年初余额	本年计提	本年减少		年末余额
			转回	转销/核销	
坏账准备	830,321.00	-	-	-	830,321.00
存货跌价准备	76,493,678.94	118,713,927.25	-	453,675.33	194,753,930.86
商誉减值准备	35,120,239.52	-	-	-	35,120,239.52
	<u>112,444,239.46</u>	<u>118,713,927.25</u>	<u>-</u>	<u>453,675.33</u>	<u>230,704,491.38</u>

复地(集团)股份有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

16. 短期借款

		2015年	2014年
信用借款	注1	382,755,276.42	219,000,000.00
抵押或质押借款		-	800,000,000.00
保证借款	注2	301,600,800.00	919,033,550.00
		<u>684,356,076.42</u>	<u>1,938,033,550.00</u>

注1：于2015年11月7日，无锡复地向本集团提供金额为人民币93,000,000.00元的信用贷款，利率为3.25%，将于2016年11月7日到期，参见附注十一、关联方关系及其交易。

于2015年11月11日，无锡复地向本集团提供金额为人民币100,000,000.00元的信用贷款，利率为3.25%，将于2016年11月10日到期，参见附注十一、关联方关系及其交易。

注2：于2015年12月31日，金额为人民币301,600,800.00元的借款由复星国际提供保证担保(2014年12月31日：人民币919,033,550.00元)，参见附注十一、关联方关系及其交易。

于2015年12月31日，外币借款为港币360,000,000.00元(折合人民币301,600,800.00元)(2014年：港币1,165,000,000.00元(折合人民币919,033,550.00元))。

于2015年12月31日，上述借款的年利率为2.10%至8.00%(2014年：2.10%至12.00%)。

复地(集团)股份有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

17. 应付票据

	2015年	2014年
商业承兑汇票	<u>39,693,055.03</u>	<u>18,518,546.68</u>

于2015年12月31日, 本集团无到期未付的应付票据(2014年12月31日: 无)。

18. 应付账款

应付账款不计息, 并通常按照项目进度及工程合同约定在完工后清偿。

	2015年	2014年
1年以内	4,722,192,017.47	4,668,152,547.33
1至2年	400,823,011.34	901,366,199.97
2至3年	610,719,675.23	198,243,075.13
3年以上	<u>303,201,830.16</u>	<u>112,766,549.67</u>
	<u>6,036,936,534.20</u>	<u>5,880,528,372.10</u>

于2015年12月31日, 账龄超过1年的重要应付账款列示如下:

	应付金额	未偿还原因
第一名	398,839,301.19	未付工程款
第二名	138,647,456.37	未付工程款
第三名	100,672,371.07	未付工程款
第四名	74,844,572.37	未付工程款
第五名	74,736,151.75	未付工程款

复地(集团)股份有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

19. 预收款项

	2015年	2014年
1年以内	6,561,625,599.82	8,091,008,122.68
1至2年	30,372,500.72	39,733,997.62
2至3年	-	101,241.50
	<u>6,591,998,100.54</u>	<u>8,130,843,361.80</u>

20. 应付职工薪酬

2015年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
短期薪酬	68,751,599.80	637,832,631.59	635,221,873.40	71,362,357.99
离职后福利(设定提存计划)	(928,289.88)	60,135,012.68	60,173,822.55	(967,099.75)
辞退福利	(22,496.85)	487,107.53	468,635.48	(4,024.80)
	<u>67,800,813.07</u>	<u>698,454,751.80</u>	<u>695,864,331.43</u>	<u>70,391,233.44</u>

2014年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
短期薪酬	66,882,832.12	577,262,029.47	575,393,261.79	68,751,599.80
离职后福利(设定提存计划)	(477,177.78)	49,701,922.97	50,153,035.07	(928,289.88)
辞退福利	(18,462.05)	3,634,152.50	3,638,187.30	(22,496.85)
	<u>66,387,192.29</u>	<u>630,598,104.94</u>	<u>629,184,484.16</u>	<u>67,800,813.07</u>

复地(集团)股份有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

20. 应付职工薪酬(续)

短期薪酬如下:

2015年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
工资、奖金、津贴和补贴	62,503,799.87	547,347,964.28	543,262,783.12	66,588,981.03
职工福利费	343,080.16	17,189,695.52	17,184,478.74	348,296.94
社会保险费	(12,969.31)	31,855,312.06	31,924,043.60	(81,700.85)
其中:				
医疗保险费	(12,385.07)	28,246,178.68	28,302,554.89	(68,761.28)
工伤保险费	2,432.67	1,588,382.00	1,594,062.94	(3,248.27)
生育保险费	(3,016.91)	2,020,751.38	2,027,425.77	(9,691.30)
住房公积金	(1,095,975.55)	33,893,531.83	31,497,024.34	1,300,531.94
工会经费和职工教育经费	7,013,664.63	7,546,127.90	11,353,543.60	3,206,248.93
	<u>68,751,599.80</u>	<u>637,832,631.59</u>	<u>635,221,873.40</u>	<u>71,362,357.99</u>

2014年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
工资、奖金、津贴和补贴	58,469,358.91	512,093,933.88	508,059,492.92	62,503,799.87
职工福利费	349,742.16	6,077,684.65	6,084,346.65	343,080.16
社会保险费	150,866.32	24,815,413.05	24,979,248.68	(12,969.31)
其中:				
医疗保险费	147,095.63	21,761,362.30	21,920,843.00	(12,385.07)
工伤保险费	10,020.31	1,302,689.83	1,310,277.47	2,432.67
生育保险费	(6,249.62)	1,751,360.92	1,748,128.21	(3,016.91)
住房公积金	131,393.83	28,532,043.25	29,759,412.63	(1,095,975.55)
工会经费和职工教育经费	7,781,470.90	5,742,954.64	6,510,760.91	7,013,664.63
	<u>66,882,832.12</u>	<u>577,262,029.47</u>	<u>575,393,261.79</u>	<u>68,751,599.80</u>

复地(集团)股份有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

20. 应付职工薪酬(续)

离职后福利(设定提存计划)如下:

2015年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
基本养老保险	(897,471.31)	59,276,144.28	59,330,692.14	(952,019.17)
失业保险费	(30,818.57)	858,868.40	843,130.41	(15,080.58)
	<u>(928,289.88)</u>	<u>60,135,012.68</u>	<u>60,173,822.55</u>	<u>(967,099.75)</u>

2014年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
基本养老保险	(435,347.27)	45,962,978.75	46,425,102.79	(897,471.31)
失业保险费	(41,830.51)	3,738,944.22	3,727,932.28	(30,818.57)
	<u>(477,177.78)</u>	<u>49,701,922.97</u>	<u>50,153,035.07</u>	<u>(928,289.88)</u>

21. 应交税费

	2015年	2014年
营业税	269,061,058.51	172,769,235.16
城建税	17,780,358.29	11,166,419.88
企业所得税	986,575,508.87	824,176,305.03
土地增值税	1,953,412,952.60	1,730,100,754.89
个人所得税	4,428,628.02	3,359,368.23
教育费附加	12,807,880.97	7,749,650.89
其他	<u>23,539,476.75</u>	<u>12,898,348.07</u>
	<u>3,267,605,864.01</u>	<u>2,762,220,082.15</u>

复地(集团)股份有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

22. 应付利息

	2015年	2014年
公司债券利息	<u>34,695,777.96</u>	<u>-</u>

该应付的公司债券利息为本公司发行的五年期固定利率债券的未付利息，将于2016年11月22日支付。详情参见附注五、27. 应付债券。

23. 其他应付款

	2015年	2014年
代收代付款	241,681,096.09	205,387,276.99
未支付股权收购款	16,021,418.19	38,128,650.18
购房定金	40,412,294.06	228,926,277.04
工程保证金	290,792,475.60	155,050,389.46
往来款	11,147,579,532.33	11,908,668,905.43
其他	<u>42,047,552.03</u>	<u>70,374,517.05</u>
	<u>11,778,534,368.30</u>	<u>12,606,536,016.15</u>

于2015年12月31日，本集团应付关联方余额见附注十一、关联方关系及其交易。

复地(集团)股份有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

23. 其他应付款(续)

于2015年12月31日, 账龄超过1年的重要其他应付款列示如下:

	应付金额	未偿还原因
第一名	758,016,000.00	工程保证金
第二名	280,035,193.28	工程保证金
第三名	190,299,177.19	工程保证金
第四名	110,242,493.39	工程保证金
第五名	71,486,246.33	工程保证金

24. 一年内到期的非流动负债

	2015年	2014年
一年内到期的长期借款	<u>9,122,877,500.13</u>	<u>4,260,557,943.78</u>

复地(集团)股份有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

25. 其他流动负债

		2015年	2014年
少数股东贷款		664,055,100.00	506,000,000.00
预提费用	注	135,405,271.13	125,071,539.41
违约金		8,580,139.21	41,446,205.77
附追索权转让债权		<u>-</u>	<u>700,000,000.00</u>
		<u>808,040,510.34</u>	<u>1,372,517,745.18</u>

注：其他预提费用主要为房租、借款利息及销售代理佣金等。

26. 长期借款

		2015年	2014年
抵押或质押借款		14,361,533,645.54	11,850,607,206.54
信用借款		142,500,000.00	1,867,500,000.00
保证借款	注1	<u>6,321,532,500.13</u>	<u>6,672,907,916.76</u>
		20,825,566,145.67	20,391,015,123.30
减：一年内到期的长期借款		<u>9,122,877,500.13</u>	<u>4,260,557,943.78</u>
		<u>11,702,688,645.54</u>	<u>16,130,457,179.52</u>

复地(集团)股份有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

26. 长期借款(续)

注1: 于2015年12月31日, 金额为美元220,000,000.00元(折合人民币1,428,592,000.00元)(2014年: 美元60,000,000.00元(折合人民币367,140,000.00元))及金额为港币1,110,000,000.00元(折合人民币929,935,800.00元)(2014年: 港币234,000,000.00元(折合人民币184,595,580.00元))的借款由复星国际提供保证担保, 参见附注十一、关联方关系及其交易。

于2015年12月31日, 金额为人民币5,463,004,700.13元(2014年: 人民币3,996,580,570.93元)的借款由复星高科技提供保证担保, 参见附注十一、关联方关系及其交易。

于2015年12月31日, 上述借款的年利率为2.69%至7.78%(2014年12月31日: 2.29%至12%)。

于2015年12月31日, 本集团无已到期但未偿还的长期借款(2014年12月31日: 无)。

27. 应付债券

2015年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
公司债券	-	3,958,753,503.03	-	3,958,753,503.03

于2015年12月31日, 应付债券余额列示如下:

	面值	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额	本年发行	本年计提利息	折溢价摊销	年末余额
公司债券	4,000,000,000.00	2015年11月16日	5年	4,000,000,000.00	4,000,000,000.00		17,735,986.30	(58,983,483.27)	3,958,753,503.03

复地(集团)股份有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

27. 应付债券(续)

本公司根据2015年8月14日通过之董事会决议及2015年9月15日通过之临时股东大会决议，并经中国证券监督管理委员会于2015年11月16日签发的证监许可[2015]2511号文批准，于2015年11月16日成功向投资者平价发行4,000万张面值为人民币100元、五年期固定利率债券。债券票面年利率4.15%，每年11月22日付息、到期一次还本。

28. 其他非流动负债

		2015年	2014年
少数股东贷款	注1	1,093,055,100.00	1,555,055,100.00
附追索权转让债权	注2	-	700,000,000.00
		1,093,055,100.00	2,255,055,100.00
减：其他流动负债		664,055,100.00	1,206,000,000.00
		<u>429,000,000.00</u>	<u>1,049,055,100.00</u>

复地(集团)股份有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

28. 其他非流动负债(续)

注1: 于2015年12月31日, 本公司子公司之少数股东向本公司之子公司提供的股东贷款包括:

- (1) 于2012年度, 根据本集团与合作方上海东蓉投资有限公司(以下简称“东蓉”)签署的合作开发及股东协议, 在合作期内, 东蓉将向本集团持有之66%股权的子公司成都明珠提供股东贷款。截至2015年12月31日, 东蓉已向成都明珠提供上述人民币527,000,000.00元之计息股东贷款(2014年: 人民币646,000,000.00元), 贷款利率同期上浮30%, 该借款无担保, 根据贷款合同, 部分贷款将于2016年7月之前偿还, 金额为人民币387,000,000.00元(2014年: 人民币506,000,000.00), 将其转入其他流动负债列示, 剩余贷款预计于2017年到期。
- (2) 于2012年度, 根据本集团与合作方武汉市洪山区青菱乡光霞村民委员会(以下简称“光霞村”)签署的合作开发及股东协议, 在合作期内, 光霞村将向本集团持有之65%股权的子公司湖北光霞提供股东贷款。截至2015年12月31日, 光霞村已向湖北光霞提供上述人民币277,055,100.00元之计息股东贷款(2014年: 人民币297,055,100.00元), 利率为银行三年期银行贷款利率, 预计于2017年到期, 该借款无担保, 将转入其他流动负债列示。
- (3) 于2013年度, 根据本集团与合作方东秦投资有限公司(以下简称“东秦”)签署的合作开发及股东协议, 在合作期内, 东秦将向本集团持有之66%股权的子公司南京明珠提供股东贷款。于2015年12月31日, 东秦已向南京明珠提供上述人民币289,000,000.00元之计息股东贷款(2014年: 人民币612,000,000.00元), 按同期银行贷款利率上浮30%, 该借款无担保, 预计于2017年偿还。

注2: 本集团向陕西建秦提供共计人民币700,000,000.00元的无担保贷款。于2013年8月, 本集团与云南国际信托有限公司(“云南信托”)签订《瑞恒【9】号复地债权投资集合资金信托计划债权转让合同》(“债权转让协议”), 根据该协议, 云南信托以信托资金人民币700,000,000.00元受让上述无担保贷款, 信托期限为1.5年, 已于本年到期, 陕西建秦偿还了该贷款。

复地(集团)股份有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

29. 股本

本公司注册及实收股本计人民币505,861,237.40元，每股面值人民币0.20元，股份变动如下：

2015年

	年初余额	本年增减变动					年末余额
		发行新股	送股	公积金转增	其他	小计	
一、境内法人持股	2,520,775,170	-	-	-	-	-	2,520,775,170
二、外资股	8,531,017	-	-	-	-	-	8,531,017
三、股份总数	2,529,306,187	-	-	-	-	-	2,529,306,187

2014年

	年初余额	本年增减变动					年末余额
		发行新股	送股	公积金转增	其他	小计	
一、境内法人持股	2,520,775,170	-	-	-	-	-	2,520,775,170
二、外资股	8,531,017	-	-	-	-	-	8,531,017
三、股份总数	2,529,306,187	-	-	-	-	-	2,529,306,187

30. 资本公积

2015年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
股本溢价	2,119,689,809.06	-	133,970,184.48	1,985,719,624.58
按照权益法核算的在被投资单位				
除综合收益以及利润分配以外				
其他所有者权益中所享有的份额	(121,851,699.75)	-	-	(121,851,699.75)
其他	14,079,581.44	-	-	14,079,581.44
	2,011,917,690.75	-	133,970,184.48	1,877,947,506.27

复地(集团)股份有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

30. 资本公积(续)

2014年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
股本溢价	2,494,492,001.50	-	374,802,192.44	2,119,689,809.06
按照权益法核算的在被投资单位				
除综合收益以及利润分配以外				
其他所有者权益中所享有的份额	(121,851,699.75)	-	-	(121,851,699.75)
其他	14,079,581.44	-	-	14,079,581.44
	<u>2,386,719,883.19</u>	<u>-</u>	<u>374,802,192.44</u>	<u>2,011,917,690.75</u>

31. 其他综合收益

资产负债表中其他综合收益累积余额:

	2014年1月1日	增减变动	2014年12月31日	增减变动	2015年12月31日
权益法下在被投资单位以后将重分类					
进损益的其他综合收益中享有的份额	8,858,407.30	13,778,923.05	22,637,330.35	(7,437,134.19)	15,200,196.16
可供出售金融资产公允价值变动	-	-	-	(45,437,768.18)	(45,437,768.18)
外币财务报表折算差额	393,381,980.33	(16,167,721.11)	377,214,259.22	(438,595,502.86)	(61,381,243.64)
	<u>402,240,387.63</u>	<u>(2,388,798.06)</u>	<u>399,851,589.57</u>	<u>(491,470,405.23)</u>	<u>(91,618,815.66)</u>

利润表中归属于母公司的其他综合收益当期发生额:

2015年

	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	归属 母公司	归属少数 股东权益
权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的					
其他综合收益中享有的份额	(7,437,134.19)	-	-	(7,437,134.19)	-
可供出售金融资产公允价值变动	(45,437,768.18)	-	-	(45,437,768.18)	-
外币报表折算差额	(438,595,502.86)	-	-	(438,595,502.86)	-
	<u>(491,470,405.23)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(491,470,405.23)</u>	<u>-</u>

复地(集团)股份有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

31. 其他综合收益(续)

利润表中归属于母公司的其他综合收益当期发生额(续):

2014年

	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	归属 母公司	归属少数 股东权益
权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的					
其他综合收益中享有的份额	13,778,923.05	-	-	13,778,923.05	-
外币报表折算差额	(16,167,721.11)	-	-	(16,167,721.11)	-
	<u>(2,388,798.06)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(2,388,798.06)</u>	<u>-</u>

32. 盈余公积

2015年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	<u>966,219,918.90</u>	<u>115,794,965.58</u>	<u>-</u>	<u>1,082,014,884.48</u>

2014年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	<u>871,523,399.61</u>	<u>94,696,519.29</u>	<u>-</u>	<u>966,219,918.90</u>

根据公司法和本公司章程的规定, 本公司以及子公司按净利润的10%提取法定盈余公积金。法定盈余公积累计额为本公司以及子公司注册资本50%以上的, 可不再提取。

本公司及子公司未提取任意盈余公积金。截至2015年12月31日及2014年12月31日止, 盈余公积全部为法定盈余公积。

复地(集团)股份有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

33. 未分配利润

	2015年	2014年
调整前上年年末未分配利润	7,416,553,605.96	6,763,099,566.20
追溯调整	-	121,851,699.75
调整后年初未分配利润	7,416,553,605.96	6,884,951,265.95
追溯调整后的归属于母公司 股东的净利润	1,360,620,585.71	626,298,859.30
减：提取法定盈余公积	115,794,965.58	94,696,519.29
年末未分配利润余额	<u>8,661,379,226.09</u>	<u>7,416,553,605.96</u>

34. 营业收入及成本

	2015年		2014年	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	17,497,705,298.09	12,897,681,686.16	12,624,370,358.54	8,638,922,769.94
其他业务	<u>23,880,431.49</u>	<u>12,659,316.99</u>	<u>18,813,975.43</u>	<u>10,599,561.04</u>
	<u>17,521,585,729.58</u>	<u>12,910,341,003.15</u>	<u>12,643,184,333.97</u>	<u>8,649,522,330.98</u>

复地(集团)股份有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

34. 营业收入及成本(续)

营业收入列示如下:

	2015年	2014年
房地产销售	16,816,038,884.67	12,075,540,797.15
物业管理	323,309,537.72	159,283,260.64
建筑工程监理	200,000.00	1,836,612.90
咨询及顾问	39,481,482.59	150,629,903.55
物业出租	313,782,027.11	236,756,884.22
装饰及工程材料销售	4,893,366.00	322,900.08
零星出租	20,393,102.22	18,430,550.30
其他	3,487,329.27	383,425.13
合计	<u>17,521,585,729.58</u>	<u>12,643,184,333.97</u>

35. 营业税金及附加

	2015年	2014年
土地增值税	743,421,712.62	609,941,660.22
营业税	881,708,348.45	638,564,104.15
城市维护建设税	58,303,069.88	43,780,099.61
教育费附加	44,249,105.60	32,317,145.82
其他	7,927,087.37	7,141,531.05
	<u>1,735,609,323.92</u>	<u>1,331,744,540.85</u>

复地(集团)股份有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

35. 营业税金及附加(续)

注： 根据相关地方税务局的通知，本集团于2004年开始按持有物业之销售及预售收入的0.5%至5%预缴土地增值税。于以前年度，除该等已支付之土地增值税外，本集团并未自相关税务主管机关接获其他关于缴纳土地增值税的通知。于以前年度，本公司董事认为除已缴纳之土地增值税外，主管税务机关不太可能再征收额外的土地增值税。因此，未就土地增值税做出额外的拨备。

根据对国家税务总局相关土地增值税法及条例的理解，本集团自2006年起就土地增值税做出额外拨备并于2006年对以前年度亦做出额外拨备。本集团对物业于2015年度做出的土地增值税额外拨备净拨备为人民币299,482,665.74元(2014年净转回：人民币114,180,852.25元)。

36. 销售费用

	2015年	2014年
市场推广费	225,813,262.47	219,658,548.21
销售佣金	192,042,808.24	151,480,665.93
租金及物业管理费	22,999,789.24	25,203,574.51
员工成本	8,244,898.05	11,992,930.53
装修费	11,244,807.49	9,794,522.47
折旧及摊销	7,665,325.73	6,697,412.51
办公费	3,701,696.00	5,161,129.42
水电费	3,298,676.48	1,401,338.04
其他	2,378,333.33	1,865,700.64
	<u>477,389,597.03</u>	<u>433,255,822.26</u>

复地(集团)股份有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

37. 管理费用

	2015年	2014年
人力成本	350,544,990.77	325,273,345.42
税金	52,553,194.54	53,698,354.98
租赁费	33,268,517.01	35,978,544.20
折旧及摊销	21,835,306.05	26,073,868.75
差旅费	21,310,418.59	20,970,055.06
中介机构费	45,627,796.94	19,750,270.19
业务招待费	20,622,711.37	17,838,105.36
办公费	15,962,543.46	15,573,808.77
车船使用费	13,265,129.65	15,151,639.63
开发维护费	15,121,441.37	8,881,369.59
会务费	7,775,831.42	7,151,271.13
其他	4,547,375.59	17,083,563.00
	<u>602,435,256.76</u>	<u>563,424,196.08</u>

38. 财务费用

	2015年	2014年
利息支出	1,640,392,806.46	1,738,088,219.82
减：利息收入	111,198,831.05	8,247,048.14
利息资本化金额	1,230,717,117.72	1,385,206,995.75
汇兑(收益)/损失	(11,955,335.15)	3,365,410.99
其他	14,184,288.62	18,396,314.67
	<u>300,705,811.16</u>	<u>366,395,901.59</u>

利息资本化金额已计入营业成本及存货。

复地(集团)股份有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

39. 资产减值损失

	2015年	2014年
存货跌价损失	585,912,414.06	118,713,927.25
应收账款坏账准备	17,345,638.95	-
	<u>603,258,053.01</u>	<u>118,713,927.25</u>

40. 投资收益

	2015年	2014年
可供出售金融资产在持有期 间取得的投资收益	8,792,267.90	10,259,326.24
权益法核算的 长期股权投资收益	789,419,155.71	85,934,420.68
处置长期股权投资产生 的投资收益	159,140,763.39	7,000,000.00
处置可供出售金融资产 取得的投资收益/(损失)	3,998,810.05	(1,267,284.00)
处置子公司产生的投资收益	161,001,183.40	5,047,440.74
银行委托贷款利息	21,992,069.16	61,184,302.18
	<u>1,144,344,249.61</u>	<u>168,158,205.84</u>

复地(集团)股份有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

41. 营业外收入

	2015年	2014年
非流动资产处置利得	824,440.79	2,907,072.31
其中: 固定资产处置利得	824,440.79	2,907,072.31
企业合并对价成本小于 被收购方可辨认净资产 公允价值份额的差额	-	1,053,963.65
政府补助	8,620,353.79	41,150,939.84
罚款及违约金收入	9,005,659.03	8,970,917.80
其他	3,238,693.74	1,914,094.40
	<u>21,689,147.35</u>	<u>55,996,988.00</u>

计入当期损益的政府补助如下:

	2015年	2014年
产业发展扶持 资金及补助款	8,396,538.39	41,101,439.84
税费返还	223,815.40	49,500.00
	<u>8,620,353.79</u>	<u>41,150,939.84</u>

复地(集团)股份有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

42. 营业外支出

	2015年	2014年
非流动资产处置损失	191,956.23	2,501,273.86
其中: 固定资产处置损失	191,956.23	2,501,273.86
对外捐赠	6,657,500.00	5,809,741.92
违约金及赔偿款	13,602,513.52	52,459,070.92
其他	4,594,376.10	3,448,243.77
	<u>25,046,345.85</u>	<u>64,218,330.47</u>

43. 费用按性质分类

本集团营业成本、销售费用、管理费用费用按照性质分类的补充资料如下:

	2015年	2014年
物业销售成本	12,434,163,995.60	8,082,644,780.83
职工薪酬	635,197,048.33	563,127,642.44
折旧和摊销	163,363,207.73	149,885,391.82
其他费用	757,441,605.28	850,544,534.23
	<u>13,990,165,856.94</u>	<u>9,646,202,349.32</u>

复地(集团)股份有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

44. 所得税费用

	2015年	2014年
当期所得税费用	843,074,524.50	582,748,804.09
递延所得税费用	<u>(299,378,809.23)</u>	<u>(131,398,918.73)</u>
	<u>543,695,715.27</u>	<u>451,349,885.36</u>

所得税费用与利润总额的关系列示如下：

	2015年	2014年
利润总额	<u>2,032,833,735.65</u>	<u>1,340,064,478.33</u>
按法定税率计算的所得税费用	508,208,433.91	335,016,119.59
某些子公司适用不同税率的影响	20,433,694.15	6,229,619.34
归属于合营企业和联营企业的损益	(208,191,951.53)	(27,253,890.87)
无需纳税收入	(5,327,174.23)	(43,329,561.25)
不可抵扣费用	8,170,068.39	7,263,037.39
未确认的可抵扣亏损	<u>220,402,644.58</u>	<u>173,424,561.16</u>
按本集团实际税率计算的所得税费用	<u>543,695,715.27</u>	<u>451,349,885.36</u>

复地(集团)股份有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

44. 所得税费用(续)

注1： 本集团所得税按在中国境内取得的估计应纳税所得额及适用税率计提。源于其他地区应纳税所得的税项根据本集团经营所在国家/所受管辖区域的现行法律、解释公告和惯例，按照适用税率计算。

45. 现金流量表项目注释

	2015年	2014年
收到的其他与经营活动有关的现金：		
-政府补助	8,396,538.39	11,464,902.25
-收到合营及联营企业等的往来款项	7,297,935,048.99	8,040,816,196.45
-其他	<u>12,200,124.94</u>	<u>11,000,850.19</u>
合计	<u>7,318,531,712.32</u>	<u>8,063,281,948.89</u>
支付的其他与经营活动有关的现金：		
-销售费用	467,853,986.40	293,705,516.82
-管理费用	203,283,903.75	155,382,144.32
-支付合营及联营企业等的往来款项	5,889,498,163.98	2,257,125,141.87
-其他	<u>27,821,426.48</u>	<u>71,304,266.72</u>
合计	<u>6,588,457,480.61</u>	<u>2,777,517,069.73</u>

复地(集团)股份有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

45. 现金流量表项目注释(续)

	2015年	2014年
收到的其他与投资活动有关的现金：		
-利息收入	133,190,900.21	40,093,546.01
-受限制的保证金的减少	28,706,301.72	-
合计	<u>161,897,201.93</u>	<u>40,093,546.01</u>
支付的其他与投资活动有关的现金：		
-受限制的保证金的增加	-	243,768,459.95
-支付与股权收购相关的预付款	-	244,153,902.93
	<u>-</u>	<u>487,922,362.88</u>
支付的其他与筹资活动有关的现金：		
-取得少数股东权益		
取得的现金	138,118,297.56	302,428,944.22
-关闭子公司退还少数股东投资	-	533,400,000.00
合计	<u>138,118,297.56</u>	<u>835,828,944.22</u>

复地(集团)股份有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

46. 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

将净利润调节为经营活动现金流量：

	2015年	2014年
净利润	1,489,138,020.39	888,714,592.97
加：计提资产减值准备	603,258,053.01	118,713,927.25
存货跌价准备转销	(22,393,209.17)	(453,675.33)
固定资产折旧	28,988,040.32	30,434,744.76
投资性房地产折旧	94,397,864.28	87,586,414.14
长期待摊费用摊销	7,091,476.66	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的利得	(632,484.56)	(405,798.45)
财务费用	298,476,857.69	395,773,956.20
投资收益	(1,144,344,249.61)	(168,158,205.84)
企业合并对价小于被收购方可辨认净资产公允价值份额的差额	-	(1,053,963.64)
递延所得税资产的增加	(170,426,008.46)	(132,637,901.71)
递延税项负债的减少	(157,088,155.02)	(20,576,112.44)
存货的减少/(增加)	292,094,620.09	(4,824,279,667.07)
经营性应收项目的减少/(增加)	160,976,113.73	(2,148,459,682.27)
经营性应付项目的增加/(减少)	(994,309,775.54)	6,334,301,001.42
经营活动产生的现金流量净额	<u>485,227,163.81</u>	<u>559,499,629.99</u>

复地(集团)股份有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

46. 现金流量表补充资料(续)

(1) 现金流量表补充资料(续)

现金及现金等价物净变动:

	2015年	2014年
现金的年末余额	419,196.86	320,239.97
减: 现金的年初余额	320,239.97	718,545.85
加: 现金等价物的年末余额	6,735,943,762.02	3,525,545,385.85
减: 现金等价物的年初余额	<u>3,525,545,385.85</u>	<u>4,064,931,488.32</u>
现金及现金等价物 净增加/(减少)额	<u>3,210,497,333.06</u>	<u>(539,784,408.35)</u>

(2) 取得或处置子公司及其他营业单位信息

取得子公司及其他营业单位的信息:

	2015年	2014年
取得子公司及其他营业 单位的价格	<u>621,815,598.57</u>	<u>387,938,300.00</u>
取得子公司及其他营业 单位支付的 现金和现金等价物	611,815,598.57	387,938,300.00
减: 取得子公司及其他 营业单位持有的 现金和现金等价物	<u>1,313,275,990.37</u>	<u>219,026,966.30</u>
取得子公司及其他营业 单位(收到)/支付 的现金净额	<u>(701,460,391.80)</u>	<u>168,911,333.70</u>

复地(集团)股份有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

46. 现金流量表补充资料(续)

(2) 取得或处置子公司及其他营业单位信息(续)

处置子公司及其他营业单位的信息：

	2015年	2014年
处置子公司及其他营业单位的价格	<u>243,978,868.69</u>	<u>-</u>
处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物	243,978,868.69	-
减：处置子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	<u>10,035,182.80</u>	<u>1,790,850,401.13</u>
处置子公司及其他营业单位收到/(支付)的现金净额	<u>233,943,685.89</u>	<u>(1,790,850,401.13)</u>

(3) 现金及现金等价物

	2015年	2014年
货币资金中的现金及现金等价物		
其中：库存现金	419,196.86	320,239.97
可随时用于支付的银行存款	<u>6,735,943,762.02</u>	<u>3,525,545,385.85</u>
年末现金及现金等价物余额	<u>6,736,362,958.88</u>	<u>3,525,865,625.82</u>

复地(集团)股份有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

47. 所有权或使用权受到限制的资产

		2015年	2014年
货币资金	注1	1, 113, 485, 800. 98	775, 182, 190. 75
存货	注2	22, 452, 587, 608. 53	17, 501, 382, 547. 62
投资性房地产	注3	2, 986, 947, 873. 26	3, 081, 227, 501. 77
固定资产	注1	-	13, 447, 373. 57
于子公司及联合营			
公司的权益	注5	695, 247, 738. 70	835, 237, 165. 34
长期股权投资	注4	540, 070, 000. 00	533, 294, 166. 15
应收账款	注3	219, 767, 956. 16	-
		<u>28, 008, 106, 977. 63</u>	<u>22, 739, 770, 945. 20</u>

注1：截至2015年12月31日止，本集团为购房者提供银行贷款担保的保证金为人民币234,536,319.37元(2014年12月31日：人民币259,540,134.14元)。

截至2015年12月31日止，本集团受限制的部分预售房款为人民币874,423,226.02元(2014年12月31日：人民币507,413,314.08元)。根据有关法规，若干项目公司需要将部分预售房款存放于指定银行账户。于预售完成前，存放于该等托管账户的收入只可在预先获得有关地方机关的批准下，用作购买建筑材料、器材、缴付中期建筑工程款项及缴付税款等指定用途。

截至2015年12月31日止，本集团无以质押存款和房屋建筑为为抵押，取得的银行借款(2014年12月31日以账面价值为人民币3,486,463.01元的质押存款、账面价值为人民币13,447,373.57元的房屋建筑物为抵押，取得银行借款人民币14,832,455.34元)。

复地(集团)股份有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

47. 所有权受到限制的资产(续)

注2: 截至2015年12月31日止, 本集团以账面价值为人民币22,452,587,608.53元(2014年12月31日: 人民币17,501,382,547.62元)的存货为抵押, 取得银行借款人民币11,677,127,125.54元(2014年12月31日: 人民币9,443,029,171.20元)。

注3: 截至2015年12月31日止, 本集团以账面价值为人民币2,986,947,873.26元(2014年12月31日: 人民币3,081,227,501.77元)的投资性房地产以及账面价值为人民币219,767,956.16元(2014年12月31日: 无)的应收账款为抵押, 取得银行借款人民币1,997,500,000.00元(2014年12月31日: 人民币2,227,500,000.00元)。

注4: 截至2015年12月31日止, 本集团以杭州利坤51%的股权, 账面价值为人民币540,070,000.00元(2014年12月31日: 杭州利坤51%的股权, 账面价值为人民币533,294,166.15元)作为抵押, 取得银行借款人民币101,250,000.00元(其中, 一年内到期的银行借款为人民币56,250,000.00元)(2014年12月31日: 人民币168,750,000.00元, 其中, 一年内到期的银行借款为人民币67,500,000.00元)。

复地(集团)股份有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

47. 所有权受到限制的资产(续)

注5: 截至2015年12月31日止, 本集团无以权益及股权作为抵押取得的银行借款(2014年12月31日: 美元40,000,000.00元(折合人民币244,760,000.00元))。

于2015年12月31日, 本集团以Skysail 100%的权益作为抵押, 取得银行借款美元60,000,000.00元及港币234,106,200.00(折合人民币585,656,520.00元)(2014年12月31日: 美元60,000,000.00元(折合人民币551,735,580.00))。

于2015年12月31日, 本公司于上述子公司的权益的账面价值为人民币695,247,738.70元(2014年12月31日: 人民币835,237,165.34元)。

48. 外币货币性项目

	2015年			2014年		
	原币	汇率	折合人民币	原币	汇率	折合人民币
货币资金						
美元	17,293,491.39	6.4936	112,297,015.66	5,033,531.52	6.1190	30,800,179.37
港币	117,742,502.45	0.8378	98,644,668.55	261,113,064.05	0.7889	205,992,096.23
澳元	2,776,395.69	4.7276	13,125,688.27	-	5.0174	-
欧元	30,443,116.48	7.0952	216,000,000.00	-	7.4556	-
其他应收款						
港币	614,146.37	0.8378	514,531.83	614,535.31	0.7889	484,806.91
澳元	5,475,000.00	4.7276	25,883,610.00	-	5.0174	-
短期借款						
港币	360,000,000.00	0.8378	301,600,800.00	1,165,000,000.00	0.7889	919,068,500.00

复地(集团)股份有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

48. 外币货币性项目(续)

	2015年			2014年		
	原币	汇率	折合人民币	原币	汇率	折合人民币
一年内到期的非流动负债						
美元	50,000,000.00	6.4936	324,680,000.00	40,000,000.00	6.1190	244,760,000.00
港币	1,100,000,000.00	0.8378	921,580,000.00	300,000,000.00	0.7889	236,670,000.00
长期借款						
美元	170,000,000.00	6.4936	1,103,912,000.00	280,000,000.00	6.1190	1,713,320,000.00
港币	234,000,000.00	0.8378	196,045,200.00	1,344,000,000.00	0.7889	1,060,281,600.00
澳元	10,520,586.67	4.7276	49,737,125.54	-	5.0174	-
其他应付款						
港币	2,143,847.66	0.8378	1,796,115.57	2,089,684.37	0.7889	1,648,552.00

复地(集团)股份有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币元

六、 合并范围的变动

1. 非同一控制下收购子公司

- (1) 本年内, 本集团以人民币300,000,000.00元取得了武汉复江50%的股权, 购买日确定为7月17日。本次收购前, 本集团持有武汉复江50%股权, 根据武汉复江之公司章程, 本集团将武汉复江作为其共同控制企业, 不纳入合并范围。本次收购完成后, 本集团持有武汉复江100%股权, 自2015年7月17日起将武汉复江纳入合并范围。

武汉复江的可辨认资产和负债于购买日的公允价值和账面价值如下:

	2015年6月30日	2015年6月30日
	公允价值	账面价值
货币资金	1,302,730,480.33	1,302,730,480.33
其他应收款	14,644.73	14,644.73
存货	2,074,249,744.05	2,066,783,942.86
应付账款	(125,553,605.65)	(125,553,605.65)
其他应付款	(649,979,183.08)	(649,979,183.08)
长期借款	(2,000,000,000.00)	(2,000,000,000.00)
递延所得税负债	(1,866,450.30)	-
	<u>599,595,630.08</u>	<u>593,996,279.19</u>

注: 管理层认为收购日武汉复江的净资产与2015年6月30日相较未发生重大变动, 因此采用2015年6月30日账面价值作为此次处置的账面金额。

合并成本差异计入

当期损益部分

(202,184.96)

合并对价

注

599,797,815.04

复地(集团)股份有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币元

六、 合并范围的变动(续)

1. 非同一控制下收购子公司(续)

(续)

注：该金额包括本集团在企业合并中支付的现金人民币300,000,000.00元，以及根据评估确定的购买日之前持有的武汉复江50%股权的公允价值人民币299,797,815.04元。

武汉复江自购买日起至本年末的经营成果和现金流量列示如下：

	2015年6月30日 至12月31日期间
营业收入	-
净亏损	(25,970,369.92)
现金流量净额	(821,008,909.80)

复地(集团)股份有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币元

六、 合并范围的变动(续)

1. 非同一控制下收购子公司(续)

- (2) 本年内, 本集团以人民币283,240,540.10元取得了沪钢、港瑞、腾兴、木申、顺福、福胜(以上六家公司统称“钢领项目公司”)50%的股权, 购买日确定为2015年2月28日。本次收购前, 本集团持有钢领项目公司50%股权, 将其作为其共同控制企业, 不纳入合并范围。本次收购完成后, 本集团持有钢领项目公司100%股权, 自2015年2月28日起将其纳入合并范围。

钢领项目公司的可辨认资产和负债于购买日的公允价值和账面价值如下:

	2015年2月28日	2015年2月28日
	公允价值	账面价值
货币资金	10,542,319.06	10,542,319.06
应收账款	272,228,405.41	272,228,405.41
存货	812,322,849.85	595,590,140.61
其他应收款	421,404,593.43	421,404,593.43
应付账款	(73,316,130.07)	(73,316,130.07)
其他应付款	(494,805,292.69)	(494,805,292.69)
长期借款	(310,000,000.00)	(310,000,000.00)
递延土地增值税	(23,838,754.13)	-
递延所得税负债	(48,317,654.29)	(94,165.52)
	<u>566,220,336.57</u>	<u>421,549,870.23</u>
合并成本差异计入		
当期损益部分	<u>(130,371.81)</u>	
合并对价	注	<u>566,350,708.38</u>

复地(集团)股份有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币元

六、 合并范围的变动(续)

1. 非同一控制下收购子公司(续)

(续)

注：该金额包括本集团在企业合并中支付的现金人民币283,240,540.10元，以及根据评估确定的购买日之前持有的钢领项目公司50%股权的公允价值人民币283,110,168.28元。

钢领项目公司自购买日起至本年末的经营成果和现金流量列示如下：

	2015年2月28日 至12月31日期间
营业收入	-
净亏损	(12,270,860.42)
现金流量净额	(2,589,127.30)

复地(集团)股份有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币元

六、 合并范围的变动(续)

1. 非同一控制下收购子公司(续)

本年内，本年度本集团以人民币18,575,052.36元取得了舜港100%的股权，购买日确定为2015年2月28日。本集团自2015年2月28日起将舜港纳入合并范围。

舜港的可辨认资产和负债于购买日的公允价值和账面价值如下：

	2015年2月28日	2015年2月28日
	公允价值	账面价值
流动资产	131,307,568.18	131,307,568.18
其中：现金及现金等价物	830.37	830.37
非流动资产	36,214.00	27,445.50
流动负债	<u>(112,760,344.24)</u>	<u>(112,760,344.24)</u>
	<u>18,583,437.94</u>	<u>18,574,669.44</u>
合并成本差异计入		
当期损益部分	<u>8,385.58</u>	
合并对价	注	
	<u>18,575,052.36</u>	

注：该金额包括本集团在企业合并中支付的现金人民币18,575,052.36元。

舜港自购买日起至本年末的经营成果和现金流量列示如下：

	2015年2月28日 至12月31日期间
营业收入	-
净亏损	(15,503.29)
现金流量净额	254,960.44

复地(集团)股份有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币元

六、 合并范围的变动(续)

2. 处置子公司

(1)

	注册地	业务性质	本集团合计 持股比例	本集团合计 享有的 表决权比例	不再成为 子公司 原因
复贤	上海	投资管理	原100%/现0%	原100%/现0%	注
北京通达	北京	房地产开发	原100%/现60%	原100%/现60%	注
北京通盈	北京	房地产开发	原100%/现60%	原100%/现60%	注

注： 本年度复地集团之全资子公司复地投资与上海国际信托（“上海信托”）签署股权转让复地股权所持有的上海复贤有限公司（“复贤”）100%股权的协议，转让对价为人民币100万元。于股权转让日前，复地集团持有北京通盈、北京通达100%股权，其中通过复贤持有北京通达及北京通盈各40%股权，通过复地本部持有剩余60%股权。根据北京通盈及北京通达的公司章程，股东会职权范围内的所有事项决议须经全体股东一致同意通过，同时在任何董事会会议上每一董事或其代理人对由董事会决定的每一事项享有一票否决权，本次股权转让后，本集团丧失对北京通盈及北京通达的控制权。于2015年2月，本集团完成相关股权转让手续，并收到股权转让款项，，管理层确认股权转让时点为2015年2月28日，自股权转让日起本集团不再将复贤纳入合并范围，并将北京通盈、北京通达转为合营公司核算。

复地(集团)股份有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币元

六、 合并范围的变动(续)

2. 处置子公司(续)

(1)(续)	2015年2月28日 账面价值	2014年12月31日 账面价值
流动资产	3,304,029,399.38	3,011,342,133.93
其中：现金及现金等价物	844,773.81	2,276,331.90
非流动资产	8,098,092.59	8,086,245.96
流动负债	(3,296,629,653.75)	(3,001,654,541.79)
	<u>15,497,838.22</u>	<u>17,773,838.10</u>
减：剩余股权的公允价值	<u>14,432,639.85</u>	
处置收益	<u>7,935,749.11</u>	
处置对价	<u>1,000,000.00</u>	
		2015年1月1日 至2月28日期间
营业收入		-
营业成本		-
净亏损		2,275,139.88
现金流量净额		(860.00)

复地(集团)股份有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币元

六、 合并范围的变动(续)

2. 处置子公司(续)

(2)

	注册地	业务性质	本集团合计 持股比例	本集团合计 享有的 表决权比例	不再成为 子公司 原因
确诚	上海	房地产开发与经营	原100%/现0%	原100%/现0%	注

注： 于2015年1月，本年度复地集团之全资子公司复地投资与上海豫园商城(“豫园商城”)及上海豫园商城房地产发展有限公司(“豫园房产”)签署了转让上海确诚100%股权的股权转让协议，本次股权转让后，本集团丧失对上海确诚的控制权，管理层确认股权转让时点为2015年1月31日。故自2015年2月1日起，本集团不再将上海确诚纳入合并范围。

	2014年12月31日 账面价值
流动资产	62,746,162.03
其中：现金及现金等价物	4,408,452.23
非流动资产	74,587,123.95
流动负债	(52,151,808.34)
	<u>注 85,181,477.64</u>

注： 管理层认为处置日上海确诚的净资产与2014年12月31日相较未发生重大变动，因此采用2014年12月31日账面价值作为此次处置的账面金额。

处置收益	<u>67,797,391.05</u>
处置对价	<u>152,978,868.69</u>

复地(集团)股份有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币元

六、 合并范围的变动(续)

3. 其他原因的合并范围变动

本年度本集团新设子公司长沙复盈、海南复地、南京蜂邻、上海浙业、创合业、创韶业、旻轩健康、山西骏德、山西连横、山西复泓、Auburn、Five Dock、Fortitude Valley、Orchid、武汉汉正街和旻汇；本年度本集团注销子公司亿万豪、天津复滨。

七、 在其他主体中的权益

1. 在子公司中的权益

本公司重要子公司的情况如下：

	主要经营地	注册地	业务性质	注册资本 (人民币千元)	持股比例(%)	
					直接	间接
通过收购取得的子公司：						
上海复远建设监理有限公司（“复远监理”）	上海	上海	工程监理	3,000	90.00%	10.00%
江苏盛唐艺术投资有限公司（“江苏盛唐”）	江苏	江苏	房地产开发与经营	50,000	70.00%	30.00%
北京西单佳慧房地产开发有限公司 （“西单佳慧”）	北京	北京	房地产开发与经营	41,379	80.00%	20.00%
北京康堡房地产开发有限公司（“北京康堡”）	北京	北京	房地产开发与经营	10,000	-	100.00%
北京柏宏房地产开发有限公司（“北京柏宏”）	北京	北京	房地产开发与经营	30,000	-	100.00%
上海鼎奋房地产开发有限公司（“鼎奋”）	上海	上海	房地产开发与经营	60,000	100.00%	-
重庆润江置业有限公司（“重庆润江”）	重庆	重庆	房地产开发与经营	400,000	95.00%	5.00%
杭州花园商贸有限公司（“杭州花园商贸”）	浙江	浙江	商贸	424,000	-	100.00%
西安三鑫房地产发展有限公司（“西安三鑫”）	陕西	陕西	房地产开发与经营	20,000	-	95.00%
武汉中北房地产开发有限公司（“武汉中北”）	湖北	湖北	房地产开发与经营	933,000	-	70.00%
上海普惠投资服务有限公司（“上海普惠”）	上海	上海	房地产开发与经营	30,000	-	100.00%
长春兆基房地产开发有限公司（“长春兆基”）	吉林	吉林	房地产开发与经营	50,000	-	100.00%
上海富华商业投资发展有限公司（“富华商业”）	上海	上海	房地产管理	10,000	-	48.50%
上海富华资产管理有限公司（“富华资产”）	上海	上海	房地产管理	500	-	48.50%
南京润昌房地产开发有限公司（“南京润昌”）	江苏	江苏	房地产开发与经营	875,000	-	100.00%
信都置业有限公司（“信都置业”）	香港	香港	房地产管理	港币1元	-	100.00%
		巴巴				
Garden Plaza Capital SRL（“Garden Plaza”）	香港	马斯	房地产管理	美元10千元	-	100.00%
上海樱花置业有限公司（“樱花置业”）	上海	上海	房地产开发与经营	美元111,500	-	100.00%
浙江博城置业有限公司（“浙江博城”）	浙江	浙江	房地产开发与经营	416,903	-	100.00%
浙江金成品屋置业有限公司（“金成品屋”）	浙江	浙江	房地产开发与经营	100,000	-	60.00%
晋尚有限公司（“晋尚”）	香港	香港	房地产开发与经营	港币2元	-	100.00%

复地(集团)股份有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币元

七、 在其他主体中的权益(续)

1. 在子公司中的权益(续)

本公司重要子公司的情况如下(续):

主要经营地	注册地	业务性质	注册资本 (人民币千元)	持股比例(%)	
				直接	间接
通过收购取得的子公司(续):					
			美元		
无锡地久置业有限公司(“无锡地久”)	江苏	江苏	房地产开发与经营	149,600千元	- 80.00%
宁波中瑞投资有限公司(“宁波中瑞”)	浙江	浙江	房地产投资管理	20,000	- 100.00%
宁波宝莱置业有限公司(“宁波宝莱”)	浙江	浙江	房地产开发与经营	1,181,600	- 70.00%
湖北光霞房地产开发有限公司(“湖北光霞”)	湖北	湖北	房地产开发与经营	261,000	- 65.00%
上海复启投资中心(有限合伙)(“复启投资”)	上海	上海	投资管理	499,000	- 100.00%
成都鸿汇置业有限公司(“成都鸿汇”)	成都	成都	房地产开发与经营	600,000	- 100.00%
上海复邦鑫业投资有限公司(“复邦鑫业”)	上海	上海	投资管理	263,880	- 100.00%
武汉复江房地产开发有限公司(“武汉复江”)	湖北	湖北	房地产开发与经营	600,000	- 100.00%
上海木申置业发展有限公司(“木申”)(注1)	江苏	上海	房地产开发与经营	100,000	50.00% 50.00%
上海港瑞置业发展有限公司(“港瑞”)(注1)	上海	上海	房地产开发与经营	104,798	50.00% 50.00%
上海沪钢置业发展有限公司(“沪钢”)(注1)	上海	上海	房地产开发与经营	83,504	50.00% 50.00%
上海腾兴置业发展有限公司(“腾兴”)(注1)	上海	上海	房地产开发与经营	120,000	50.00% 50.00%
上海顺福投资发展有限公司(“顺福投资”)(注1)	上海	上海	投资管理	5,000	50.00% 50.00%
上海福胜投资发展有限公司(“福胜投资”)(注1)	上海	上海	投资管理	5,000	50.00% 50.00%
上海舜港置业发展有限公司(“舜港置业”)(注1)	上海	上海	投资管理	24,250	- 100.00%
上海复晶投资管理有限公司(“上海复晶”)(注1)	上海	上海	投资管理	1,000	100.00% -
Phoenix (“Phoenix”)(注1)	香港	香港	投资管理	港币1元	- 100.00%
Triple Gains Global Limited (“Triple Gains”)(注1)	香港	BVI	投资管理	美元1元	- 100.00%
眉山市彭山区铂琅房地产开发有限公司 (“眉山铂琅”)(注1)	四川	四川	投资管理	20,000	- 100.00%
上海复地新河房地产开发 有限公司(“复地新河”)(注1)	上海	上海	房地产开发与经营	13,222.90	100.00% -
美元					
同一控制下企业合并取得的子公司:					
				美元	
金羚投资有限公司(“Golden Fleece”)	香港	香港	投资管理	港币1元	- 100.00%
重庆复地金羚置业有限公司(“重庆金羚”)(注3)	重庆	重庆	房地产开发与经营	650,000	- 100.00%
领弘有限公司(“Spread Grand”)	香港	香港	投资管理	港币1元	- 100.00%
投资设立的子公司:					
				港币10千元	
上海光霞商务咨询有限公司(“上海光霞”)	上海	上海	房地产管理	1,000	90.00% 10.00%
武汉复地房地产开发有限公司(“武汉复地”)	湖北	湖北	房地产开发与经营	10,000	60.00% -
北京西府华城房地产开发有限公司(“西府华城”)	北京	北京	房地产开发与经营	300,000	26.67% 73.33%
上海颐华房地产有限公司(“颐华”)	上海	上海	房地产开发与经营	10,000	50.00% -
上海松亭复地房地产开发有限公司(“松亭复地”)	上海	上海	房地产开发与经营	35,000	90.00% 10.00%
上海东航复地房地产开发有限公司(“东航复地”)	上海	上海	房地产开发与经营	10,000	55.00% -
北京复地房地产开发有限公司(“北京复地”)	北京	北京	房地产开发与经营	20,000	80.00% 20.00%
上海高地资产经营管理有限公司(“高地资产”)	上海	上海	房地产管理	100,000	100.00% -
西安复地房地产开发有限公司(“西安复地”)	陕西	陕西	房地产开发与经营	500,000	18.00% 82.00%
中合置业有限公司(“中合置业”)	香港	香港	房地产管理	港币10千元	100.00% -
浙江复地置业发展有限公司(“浙江复地”)	浙江	浙江	房地产开发与经营	440,000	60.00% 15.00%

复地(集团)股份有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币元

七、 在其他主体中的权益(续)

1. 在子公司中的权益(续)

本公司重要子公司的情况如下(续):

	主要经营地	注册地	业务性质	注册资本 (人民币千元)	持股比例(%)	
					直接	间接
投资设立的子公司(续):						
上海复地投资管理有限公司(“复地投资”)	上海	上海	房地产管理	80,000	100.00%	-
上海方鑫投资管理有限公司(“上海方鑫”)	上海	上海	房地产开发与经营	10,000	-	70.00%
成都复地置业有限公司(“成都复地”)	四川	四川	房地产开发与经营	500,000	-	100.00%
浙商建业有限公司(“浙商建业”)	上海	上海	房地产开发与经营	100,000	-	51.00%
复地商务管理(上海)有限公司 (“复地商务管理”)	上海	上海	房地产管理	60,000	-	100.00%
复地宝丰商业投资管理(上海)有限公司 (“宝丰商业”)	上海	上海	房地产管理	19,000	-	100.00%
Kaipo Investments Limited(“Kaipo”)	香港	香港	房地产管理	港币1元	-	100.00%
Skysail Investments Limited(“Skysail”)	香港	香港	房地产管理	港币10千元	-	100.00%
Easley Investments Limited(“Easley”)	香港	香港	房地产管理	港币1元	-	100.00%
Topflighter Limited(“Topflighter”)	香港	维京群岛	房地产管理	美元1元	-	100.00%
Marvel Profits Limited(“Marvel”)	香港	香港	房地产管理	港币1元	-	100.00%
Navarra Limited(“Navarra”)	香港	香港	房地产管理	港币1元	-	100.00%
天津申港置业发展有限公司(“天津申港”)	天津	天津	房地产开发与经营	30,000	70.00%	-
成都上锦置业有限公司(“成都上锦”)	四川	四川	房地产开发与经营	270,000	100.00%	-
上海智盈股权投资管理有限公司(“智盈投资”)	上海	上海	房地产管理	55,800	-	100.00%
武汉东湖高地物业管理有限公司(“武汉高地”)	湖北	湖北	物业管理	5,000	-	100.00%
上海精盛房地产开发有限公司(“精盛房产”)	上海	上海	房地产开发与经营	10,000	-	80.00%
山西复地得一房地产开发有限公司 (“山西得一”)	山西	山西	房地产开发与经营	100,000	80.00%	-
上海复科投资有限公司(“上海复科”)	上海	上海	房地产投资管理	10,000	-	100.00%
上海复地共赢股权投资管理有限公司 (“共赢股权”)	上海	上海	投资管理	10,000	-	100.00%
上海复地股权投资有限公司(“复地股权”)	上海	上海	投资管理	500,000	-	100.00%
上海新施华投资管理有限公司(“新施华”)	上海	上海	投资管理	100,000	100.00%	-
上海艺会贸易有限公司(“上海艺会”)	上海	上海	建材装潢与材料	10,000	-	100.00%
上海复地景创股权投资合伙企业 (有限合伙)(“复地景创”(注4)	上海	上海	投资管理	-	-	9.90%
天津湖滨广场置业发展有限公司 (“天津湖滨”)(注6)	天津	天津	房地产开发与经营	190,000	-	100.00%
长沙复地房地产开发有限公司(“长沙复地”)	湖南	湖南	房地产开发与经营	500,000	100.00%	-
上海驿众实业有限公司(“驿众实业”)	上海	上海	投资管理	500	-	100.00%
上海驿辉实业有限公司(“驿辉实业”)	上海	上海	投资管理	500	-	100.00%
大连复地置业有限公司(“大连复地”)	辽宁	辽宁	房地产开发与经营	20,000	-	100.00%
上海复欣投资有限公司(“复欣投资”)	上海	上海	投资管理	1,000	-	100.00%
上海复建投资有限公司(“复建投资”)	上海	上海	投资管理	1,000	-	100.00%
南京复久紫郡投资管理有限公司(“南京复久”)	江苏	江苏	投资管理	500	-	100.00%
南京复远越城投资管理有限公司(“南京复远”)	江苏	江苏	投资管理	500	-	100.00%
上海复地投资发展投资有限公司(“复地发展”)	上海	上海	投资管理	1,000	100.00%	-
南京复地东郡置业有限公司(“南京东郡”)	江苏	江苏	房地产开发与经营	650,000	10.00%	90.00%
浙业(杭州)投资有限公司(“浙业投资”)	浙江	浙江	投资管理	10,000	-	51.00%
上海闵光房地产开发有限公司(“闵光房产”)	上海	上海	房地产开发与经营	196,078	-	100.00%

复地(集团)股份有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币元

七、 在其他主体中的权益(续)

1. 在子公司中的权益(续)

本公司重要子公司的情况如下(续):

	主要经营地	注册地	业务性质	注册资本 (人民币千元)	持股比例(%)	
					直接	间接
投资设立的子公司(续):						
上海复昌投资有限公司						
(“复昌投资”)	上海	上海	投资管理	268,750	-	100.00%
大同复地房地产开发有限公司(“大同复地”)	山西	山西	房地产开发与经营	60,000	-	100.00%
上海复优投资有限公司(“复优投资”)	上海	上海	投资管理	1,000	-	100.00%
上海复昭投资有限公司(“复昭投资”)	上海	上海	投资管理	1,000	-	100.00%
杭州吉宝教育咨询有限公司(“杭州吉宝”)	浙江	浙江	教育咨询	100	-	100.00%
Magic Castle Investment Limited						
(“Magic Castle”)	香港	香港	投资管理	港币1元	-	100.00%
Upper Fame Enterprises Limited						
(“Upper Fame”)	香港	香港	投资管理	港币1元	-	100.00%
Profit Earner Limited(“Profit Earner”)						
	香港	香港	投资管理	港币1元	-	100.00%
杭州复耀投资管理有限公司(“杭州复耀”)	浙江	浙江	投资管理	5,000	-	100.00%
杭州复翔投资管理有限公司(“杭州复翔”)	浙江	浙江	投资管理	5,000	-	100.00%
杭州复凤投资管理有限公司(“杭州复凤”)	浙江	浙江	投资管理	5,000	-	100.00%
上海艺中投资有限公司(“艺中”)	上海	上海	投资管理	1,000	-	100.00%
上海艺谱投资有限公司(“艺谱”)	上海	上海	投资管理	1,000	-	100.00%
上海艺京投资有限公司(“艺京”)	上海	上海	投资管理	1,000	-	100.00%
上海复艺园艺有限公司(“复艺园艺”)	上海	上海	园林绿化	2,000	51.00%	-
上海方新资产管理有限公司(“方新”)	上海	上海	资产管理	500	-	100.00%
重庆复信置业有限公司(“重庆复信”)	重庆	重庆	房地产开发与经营	750,000	-	100.00%
Far Energy Limited(“Far Energy”)	香港	香港	投资管理	港币1元	-	100.00%
杭州复贸商业城有限公司(“杭州复贸”)	杭州	杭州	市场经营管理	10,000	-	100.00%
上海闵祥房地产开发有限公司(“闵祥房产”)	上海	上海	房地产开发与经营	10,000	-	100.00%
Valiant Enterprises Limited(“Valiant”)	香港	香港	投资管理	港币1元	-	100.00%
Zemindar Limited(“Zemindar”)	香港	香港	投资管理	港币1元	-	100.00%
上海复川投资有限公司(“复川投资”)	上海	上海	投资管理	10,000	-	100.00%
成都复地明珠置业有限公司(“成都明珠”)	四川	四川	房地产开发与经营	500,000	-	66.00%
Wide Lucky enterprises Limited						
(“Wide Lucky”)	香港	香港	投资管理	港币1元	-	100.00%
长春高地物业服务服务有限公司(“长春高地物业”)	长春	长春	物业管理	5,000	-	100.00%
上海复北投资管理有限公司(“复北投资”)	上海	上海	房地产管理	1,000	-	100.00%
上海浙商建业经营管理有限公司(“浙商经营”)	上海	上海	房地产开发与经营	500	-	51.00%
复地(上海)资产管理有限公司(“复地资产”)	上海	上海	房地产管理	20,000	-	100.00%
杭州复城高地物业服务服务有限公司						
(“杭州复城物业”)	浙江	浙江	房地产管理	500	-	100.00%
成都复地商业管理有限公司(“成都商业管理”)	四川	四川	房地产管理	3,000	-	100.00%
南京复城润广投资管理有限公司(“南京润广”)	江苏	江苏	投资管理	500	-	100.00%
杭州复曼投资管理有限公司(“杭州复曼”)	浙江	浙江	投资管理	100	-	100.00%
富阳东方茂投资管理有限公司(“富阳东方茂”)	浙江	浙江	资产管理	1,000	-	51.00%
南京复地明珠置业有限公司(“南京明珠”)	江苏	江苏	房地产开发与经营	500,000	-	66.00%
杭州复北投资管理有限公司(“杭州复北”)	浙江	浙江	投资管理	100	-	100.00%
重庆复地致德置业有限公司(“重庆致德”)	重庆	重庆	房地产开发与经营	20,000	-	80.00%
宁波复地明珠置业有限公司(“宁波明珠”)	浙江	浙江	房地产开发与经营	50,000	66.00%	-

复地(集团)股份有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币元

七、 在其他主体中的权益(续)

1. 在子公司中的权益(续)

本公司重要子公司的情况如下(续)：

	主要经营地	注册地	业务性质	注册资本 (人民币千元)	持股比例(%)	
					直接	间接
投资设立的子公司(续)：						
上海复迈投资有限公司(“复迈投资”)	上海	上海	投资管理	1,000	-	100.00%
上海复骏投资有限公司(“复骏投资”)	上海	上海	投资管理	1,000	-	100.00%
上海复贤投资有限公司(“复贤投资”)	上海	上海	投资管理	1,000	-	100.00%
西安复地侨商置业有限公司(“西安复地侨商”)	陕西	陕西	房地产开发与经营	312,500	-	68.00%
杭州复拓置业有限公司(“杭州复拓”)	浙江	浙江	房地产开发与经营	150,000	51.00%	49.00%
山西国土房地产开发有限公司(“山西国土”)	山西	山西	房地产开发与经营	51,000	-	80.00%
杭州复曼达置业有限公司 (“杭州复曼达”)	浙江	浙江	房地产开发与经营	660,000	51.00%	49.00%
Creation Basic Holdings Limited (“Creation”)	香港	英属维 京群岛	房地产开发与经营	港币1元	-	100.00%
上海峰邻健康管理咨询有限公司 (“峰邻健康”)(注3/注5)	上海	上海	健康管理咨询	10,000	-	100.00%
上海复旻投资有限公司(“复旻”)(注3)	上海	上海	投资管理	100	100.00%	-
上海复颐投资有限公司(“复颐”)(注3)	上海	上海	投资管理	100	100.00%	-
上海复毓投资有限公司(“复毓”)(注3)	上海	上海	投资管理	100	100.00%	-
北京复鑫置业有限公司(“北京复鑫”)	北京	北京	房地产开发与经营	10,000	25.00%	25.00%
长沙复盈房地产开发有限公司(“长沙复盈”)(注5)	湖南	湖南	房地产开发与经营	50,000	-	100.00%
ORCHID ISLAND LIMITED (“ORCHID”)(注5)	香港	香港	投资管理	港币1元	-	100.00%
海南复地投资有限公司 (“海南复地”)(注5)	海南	海南	房地产开发与经营	10,000	-	100.00%
南京峰邻健康咨询有限公司 (“南京峰邻”)(注3/注5)	江苏	江苏	健康管理咨询	500	-	100.00%
上海浙业投资有限公司(“上海浙业”)(注5)	上海	上海	投资管理	100,100	-	100.00%
上海创合业投资中心(有限合伙) (“创合业”)(注4/注5)	上海	上海	投资管理	11	-	100.00%
上海创韶业投资中心(有限合伙) (“创韶业”)(注4/注5)	上海	上海	投资管理	11	-	100.00%
上海曼轩健康管理咨询有限公司 (“曼轩健康”)(注3/注5)	上海	上海	健康管理咨询	1,000	-	100.00%
山西骏德房地产开发有限公司 (“山西骏德”)(注3/注5)	山西	山西	房地产开发与经营	15,000	-	100.00%
山西连横房地产开发有限公司 (“山西连横”)(注3/注5)	山西	山西	房地产开发与经营	15,000	-	100.00%
山西复泓房地产开发有限公司 (“山西复泓”)(注3/注5)	山西	山西	房地产开发与经营	15,000	-	100.00%
Forte Auburn Pty Ltd (“Auburn”)(注5)	澳大利亚	澳大利 亚	房地产开发与经营	澳元1元	-	100.00%
Forte Five Dock Pty Ltd (“Five Dock”)(注5)	澳大利亚	澳大利 亚	房地产开发与经营	澳元1元	-	100.00%
Forte Fortitude Valley Pty Ltd (“Fortitude Valley”)(注5)	澳大利亚	澳大利 亚	房地产开发与经营	澳元1元	-	100.00%
武汉复星汉正街房地产开发有限公司 (“武汉汉正街”)(注5)	湖北	湖北	房地产开发与经营	2,600,000	-	100.00%
上海曼汇投资管理有限公司 (“曼汇”)(注3/注5)	上海	上海	投资管理	1,000	-	100.00%

复地(集团)股份有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币元

七、 在其他主体中的权益(续)

1. 在子公司中的权益(续)

上述各子公司中,根据湖北光霞及颐华公司章程,本公司拥有的表决权比例分别为57%及60%,与本公司持有的65%及50%股权比例不一致。除此及下述注4之外,本公司及本集团在其他各子公司的表决权比例/利润分配比例与持股比例一致。

注1: 上述子公司为本报告期内通过收购取得,参见附注六、1.非同一控制下收购子公司。

注2: 亿万豪、天津复滨已于2015年注销,自注销之日起不再将其纳入合并范围。

注3: 于2015年12月31日,重庆金羚的实收资本为人民币489,117,150.00元。于2015年12月31日,蜂邻健康、南京蜂邻、复旻、复颐、复毓、旻汇、旻轩健康、山西骏德、山西连横及山西复泓的出资程序尚未完成。

注4: 根据下列各有限合伙企业的《有限合伙企业合作协议》,本公司子公司智盈投资为创业业及创韶业唯一普通合伙人及执行事务合伙人,对上述合伙企业具有控制权,因此将上述合伙企业纳入合并范围。

注5: 上述子公司为本报告期内新设成立。

注6: 本年天津复港被天津湖滨吸收合并。

复地(集团)股份有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币元

七、 在其他主体中的权益(续)

1. 在子公司中的权益(续)

存在重要少数股东权益的子公司如下:

2015年

	少数股东 持股比例	归属少数 股东损益	向少数股东 支付股利	年末累计 少数股东权益
武汉中北	30.00%	142,419,917.19	-	869,867,129.24
宁波宝莱	30.00%	(58,775,042.00)	-	542,769,669.39

2014年

	少数股东 持股比例	归属少数 股东损益	向少数股东 支付股利	年末累计 少数股东权益
武汉中北	30.00%	309,739,037.73	-	727,447,212.04
宁波宝莱	30.00%	(4,939,741.88)	-	601,544,711.40

复地(集团)股份有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币元

七、 在其他主体中的权益(续)

1. 在子公司中的权益(续)

下表列示了上述子公司主要财务信息。这些信息为本集团内各企业之间相互抵销前的金额：

2015年

	武汉中北	宁波宝莱
流动资产	4,761,864,427.02	2,455,883,963.31
非流动资产	3,449,872.09	15,841,044.61
资产合计	4,765,314,299.11	2,471,725,007.92
流动负债	(1,903,488,440.47)	(1,085,818,236.95)
非流动负债	(2,699,688.75)	(225,783,000.00)
负债合计	(1,906,188,129.22)	(1,311,601,236.95)
营业收入	(2,154,801,371.00)	(915,506,096.19)
经营活动产生/(使用)		
现金流量净额	171,974,714.33	(399,705,295.44)
综合收益/(亏损)总额	481,483,221.79	(22,106,872.66)

2014年

	武汉中北	宁波宝莱
流动资产	5,916,648,583.02	3,067,675,550.51
非流动资产	1,783,879.04	1,056,017.82
资产合计	5,918,432,462.06	3,068,731,568.33
流动负债	(3,278,462,314.08)	(837,964,670.02)
非流动负债	(190,000,000.00)	(1,092,750,000.00)
负债合计	(3,468,462,314.08)	(1,930,714,670.02)
营业收入	(4,555,288,468.00)	-
经营活动使用现金流量		
净额	(442,991,703.56)	(468,610,633.38)
综合收益/(亏损)总额	100,483,081.79	(16,465,806.27)

复地(集团)股份有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币元

七、 在其他主体中的权益(续)

2. 在合营企业和联营企业中的权益

	主要 经营地	注册地	业务性质	注册资本 (人民币千元)	持股比例(%)		会计处理
					直接	间接	
合营企业							
巨峰(注1)	上海	上海	房地产开发与经营	50,000	45%	-	权益法
无锡复地	江苏	江苏	房地产开发与经营	195,000	50%	-	权益法
陕西建秦	陕西	陕西	房地产开发与经营	130,000	-	50%	权益法
黄龙地产	四川	四川	房地产开发与经营	150,000	-	50%	权益法
黄龙投资	四川	四川	项目投资	50,000	-	50%	权益法
Trillion Full(注1)	香港	香港	投资管理	美元300元	-	44%	权益法
Shiner Way	香港	香港	房地产管理	港币10千元	-	50%	权益法
四川万融	四川	四川	房地产开发与经营	20,000	-	50%	权益法
成都美吉利	四川	四川	投资管理	100	-	50%	权益法
Wealthy Smart	香港	香港	投资管理	港币2元	-	50%	权益法
杭州利坤(注2)	浙江	浙江	房地产开发	50,000	-	51%	权益法
上海星耀	上海	上海	房地产开发	1,900,000	-	50%	权益法
台州星耀	台州	台州	房地产开发、经营	1,100,000	-	20%	权益法
北京通盈(注2)	北京	北京	房地产开发、经营	10,000,000	60%	-	权益法
北京通达(注2)	北京	北京	房地产开发、经营	10,000,000	60%	-	权益法
余姚星律(注1)	浙江	浙江	房地产开发、经营	6,500,000	-	30%	权益法
景德镇陶溪川	江西	江西	投资管理	5,000,000	-	51%	权益法
优联房产	四川	四川	房地产开发、经营	5,000,000	-	50%	权益法
联营企业							
复鑫	上海	上海	房地产开发与经营	100,000	50%	-	权益法
南京大华	江苏	江苏	房地产开发与经营	292,000	41%	-	权益法
馨城	上海	上海	物业管理	3,000	-	20%	权益法
北京玉泉新城	北京	北京	房地产开发与经营	180,000	30%	-	权益法
南京森林	江苏	江苏	房地产开发与经营	100,000	34%	-	权益法
			酒店管理、	美元			
北京荷华	北京	北京	出租酒店配套设施	19,600千元	-	37%	权益法
御地投资	上海	上海	投资咨询	5,000	-	40%	权益法
黄浦建设	上海	上海	建筑业	50,000	-	20%	权益法
盛世神州	北京	北京	投资管理	47,750	-	12.57%	权益法
				港币			
上海证大	上海	百慕大	房地产开发与经营	297,587千元	-	14.05%	权益法
华辰隆德丰	上海	上海	投资管理	50,000	-	40%	权益法
重庆朗福(注3)	重庆	重庆	房地产开发与经营	700,000	-	50%	权益法
原真风采	上海	上海	房地产投资管理	20,000	-	45%	权益法
驿优房产	上海	上海	房地产开发与经营	80,000	-	20%	权益法
重庆捷兴	重庆	重庆	房地产开发与经营	380,000	-	40%	权益法

复地(集团)股份有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币元

七、 在其他主体中的权益(续)

2. 在合营企业和联营企业中的权益(续)

	主要 经营地	注册地	业务性质	注册资本 (人民币千元)	持股比例(%)		会计处理
					直接	间接	
联营企业(续)							
上海地杰	上海	上海	房地产开发与经营	20,000	-	40%	权益法
北京京鑫	北京	北京	房地产开发	10,000	50%	-	权益法
浙江东阳	浙江	浙江	会议及展览服务	370,000	-	55%	权益法
东阳木雕城	浙江	浙江	市场开发、 管理及经营	100,000	-	55%	权益法
东阳投资	浙江	浙江	房地产开发	100,000	-	55%	权益法
东阳运营管理	浙江	浙江	企业管理咨询	500	-	55%	权益法
中聚电子商务	浙江	浙江	网上销售	100,000	-	55%	权益法

注1： 本集团对该公司持股比例低于50%，本集团与合作方约定该公司重大财务和经营决策需合作各方一致同意。

注2： 本集团对该公司持股比例高于50%，本集团与合作方约定该公司重大财务和经营决策需合作各方一致同意。

注3： 根据重庆朗福的公司章程，本集团拥有的表决权比例为40%，与本集团持有的50%股权比例不一致。本集团对该公司的财务及经营决策有重大影响，将其作为联营企业核算。

复地(集团)股份有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币元

七、 在其他主体中的权益(续)

2. 在合营企业和联营企业中的权益(续)

本集团的重要合营企业上海星耀，采用权益法核算，该投资对本集团活动不具有战略性。

下表列示了上海星耀的财务信息，这些财务信息调整了所有会计政策差异且调节至本财务报表账面金额：

	2015年	2014年
流动资产	4,010,269,069.02	4,947,626,475.51
其中：现金和现金等价物	174,687,381.06	1,092,180,705.99
非流动资产	123,352.85	28,069,703.74
资产合计	4,010,392,421.87	4,975,696,179.25
流动负债	920,812,915.05	2,392,670,514.18
非流动负债	616,600,000.00	776,424,880.00
负债合计	1,537,412,915.05	3,169,095,394.18
所有者权益	2,472,979,506.82	1,806,600,785.07
按持股比例享有的净资产份额	<u>1,236,489,753.41</u>	<u>903,300,392.53</u>
投资的账面价值	<u>1,236,489,753.41</u>	<u>903,300,392.53</u>
营业收入	2,780,837,886.74	-
财务费用——利息收入	2,934,821.70	6,220,880.85
财务费用——利息费用	-	154,005.26
所得税费用	219,796,414.96	15,724,995.20
净利润	658,821,666.52	47,965,367.25
综合收益总额	658,821,666.52	47,965,367.25

复地(集团)股份有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币元

七、 在其他主体中的权益(续)

2. 在合营企业和联营企业中的权益(续)

本集团的重要联营企业上海证大和上海地杰, 采用权益法核算, 该投资对本集团活动不具有战略性。

下表列示了上海证大的财务信息, 这些财务信息调整了所有会计政策差异且调节至本财务报表账面金额:

	2015年	2014年
流动资产	13,665,603,834.74	12,166,531,381.71
其中: 现金和现金等价物	1,364,881,015.92	866,237,636.38
非流动资产	4,472,177,713.62	4,600,139,208.74
资产合计	18,137,781,548.36	16,766,670,590.45
流动负债	8,074,860,427.56	5,938,472,152.26
非流动负债	5,975,294,617.86	5,876,507,202.64
负债合计	14,050,155,045.42	11,814,979,354.90
少数股东权益	179,685,111.18	305,220,630.97
归属于母公司的股东权益	3,907,941,391.76	4,646,470,604.58
按持股比例享有的		
净资产份额	574,311,523.66	809,106,347.89
调整事项	(112,978,559.35)	(92,600,615.37)
投资的账面价值	<u>461,332,964.31</u>	<u>716,505,732.52</u>
营业收入	1,425,266,259.90	1,249,110,584.72
财务费用	471,750,871.59	345,396,455.60
所得税费用	(2,735,399.68)	(338,330,161.88)
净利润	764,322,025.74	415,457,246.57
综合亏损总额	990,135,421.63	510,183,864.20

复地(集团)股份有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币元

七、 在其他主体中的权益(续)

2. 在合营企业和联营企业中的权益(续)

下表列示了上海地杰的财务信息，这些财务信息调整了所有会计政策差异且调节至本财务报表账面金额：

	2015年	2014年
流动资产	10,357,484,098.67	11,166,316,995.95
其中：现金和现金等价物	509,159,196.34	978,129,387.47
非流动资产	1,589,851,013.97	1,431,511,186.83
资产合计	11,947,335,112.64	12,597,828,182.78
流动负债	7,136,837,574.24	7,778,572,823.43
非流动负债	1,310,720,623.95	1,871,334,431.44
负债合计	8,447,558,198.19	9,649,907,254.87
少数股东权益	1,399,910,765.78	1,179,168,371.16
归属于母公司的股东权益	2,099,866,148.67	1,768,752,556.75
按持股比例享有的净资产份额	1,399,910,765.78	1,179,168,371.16
调整事项	95,132.48	(929,668.25)
投资的账面价值	<u>1,400,005,898.26</u>	<u>1,178,238,702.91</u>
营业收入	4,052,874,922.00	765,699,089.00
财务费用——利息收入	3,403,655.63	727,204.91
财务费用——利息费用	192,785.43	255,440.74
所得税费用	350,712,735.98	99,796,376.77
净利润	1,051,855,986.54	278,623,628.23
综合收益总额	1,051,855,986.54	278,623,628.23
收到的股利	435,762,551.53	235,762,551.53

复地(集团)股份有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币元

七、 在其他主体中的权益(续)

2. 在合营企业和联营企业中的权益(续)

下表列示了对本集团不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息：

	2015年	2014年
投资账面价值合计	1, 472, 046, 343. 80	1, 837, 391, 496. 95
下列各项按持股比例计算的合计数		
净(亏损)/利润	(62, 489, 386. 90)	239, 490, 143. 33
终止经营的净(亏损)/利润	(73, 841, 435. 57)	36, 323, 287. 65
其他综合亏损	(273, 420. 01)	(2, 638, 584. 25)
综合收益总额	1, 608, 650, 586. 28	1, 564, 216, 650. 22
联营企业		
投资账面价值合计	1, 578, 226, 193. 55	1, 550, 543, 761. 86
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润	153, 289, 722. 87	20, 560, 935. 05
综合收益总额	1, 424, 936, 470. 68	1, 529, 982, 826. 81
收到的股利	100, 989, 671. 82	21, 611, 474. 00

由于对北京荷华不负有承担额外损失义务，因此在确认北京荷华发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对北京荷华净投资的长期权益减记至零为限，本集团累计未确认的投资损失金额分别为人民币167, 886, 658. 97元(2014年：人民币132, 471, 509. 24元)。

由于对陕西建秦不负有承担额外损失义务，因此在确认陕西建秦发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对陕西建秦净投资的长期权益减记至零为限，本集团累计未确认的投资损失金额分别为人民币97, 836, 737. 05元(2014年：人民币89, 648, 719. 30元)。

复地(集团)股份有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币元

八、 对外提供担保形成的或有负债

	注释	2015年	2014年
客户	(a)	<u>2,726,667,058.30</u>	<u>2,434,754,113.00</u>

- (a) 于2015年12月31日,为购买本集团之开发产品,应银行要求本集团为客户提供担保而办理按揭贷款,由此产生的或有负债约计人民币2,726,667,058.30元(2014年:人民币2,434,754,113.00元)。该等担保将于客户取得商品房所有权证交予该等银行作为已授按揭贷款之抵押后解除。

复地(集团)股份有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币元

九、与金融工具相关的风险

1. 金融工具分类

资产负债表日的各类金融工具的账面价值如下：

2015年

金融资产

	贷款和应收款项	可供出售金融资产	合计
货币资金	7,849,848,759.86	-	7,849,848,759.86
应收账款	691,402,138.89	-	691,402,138.89
可供出售金融资产	-	2,609,526,795.10	2,609,526,795.10
其他应收款	4,282,201,912.81	-	4,282,201,912.81
			<u>15,432,979,606.66</u>

金融负债

	其他金融负债
银行借款	21,509,922,222.09
应付债券	3,958,753,503.03
应付账款	6,036,936,534.20
应付票据	39,693,055.03
其他应付款中的 金融负债部分	11,738,122,074.24
其他流动负债中的 金融负债部分	<u>808,040,510.34</u>
	<u>44,091,467,898.93</u>

复地(集团)股份有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币元

九、与金融工具相关的风险(续)

1. 金融工具分类(续)

2014年

金融资产

	贷款和应收款项	可供出售金融资产	合计
货币资金	4,301,047,816.57	-	4,301,047,816.57
应收账款	564,165,850.11	-	564,165,850.11
可供出售金融资产	-	475,650,849.70	475,650,849.70
其他应收款	<u>5,602,579,727.60</u>	<u>-</u>	<u>5,602,579,727.60</u>
			<u>10,943,444,243.98</u>

金融负债

	其他金融负债
银行借款	22,329,048,673.30
应付账款	5,880,528,372.10
应付票据	18,518,546.68
其他应付款中的 金融负债部分	12,377,609,739.11
其他流动负债中的 金融负债部分	<u>1,372,517,745.18</u>
	<u>41,978,223,076.37</u>

复地(集团)股份有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币元

九、 与金融工具相关的风险(续)

2. 金融工具风险

本集团的主要金融工具，包括银行借款、应付债券、其他计息借款以及货币资金等。这些金融工具的主要目的在于为本集团的运营融资。本集团具有多种因经营而直接产生的其他金融资产和负债，如应收账款和应付账款等。

本集团的金融工具导致的主要风险是信用风险、流动性风险及市场风险。本集团对此的风险管理政策概述如下。

信用风险

本集团仅与经认可的、信誉良好的第三方进行交易。按照本集团的政策，需对所有要求采用信用方式进行交易的客户进行信用审核。另外，本集团对应收账款余额进行持续监控，以确保本集团不致面临重大坏账风险。对于未采用相关经营单位的记账本位币结算的交易，除非本集团信用控制部门特别批准，否则本集团不提供信用交易条件。

本集团其他金融资产包括货币资金、可供出售金融资产、其他应收款等，这些金融资产的信用风险源自交易对手违约，最大风险敞口等于这些工具的账面金额。本集团还因提供财务担保而面临信用风险，详见附注十二、承诺及或有事项中披露。

由于本集团仅与经认可的且信誉良好的第三方进行交易，所以无需担保物。信用风险集中按照客户、地理区域进行管理。由于本集团的应收账款客户群广泛地分散于不同的部门中，因此在本集团内部不存在重大信用风险集中。本集团对应收账款余额未持有任何担保物或其他信用增级。

复地(集团)股份有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币元

九、与金融工具相关的风险(续)

2. 金融工具风险(续)

信用风险(续)

于资产负债表日,认为没有发生减值的金融资产的期限分析如下:

2015年

	合计	未逾期未减值	逾期		
			1年以内	1年至5年	5年以上
应收账款	691,402,138.89	691,402,138.89	-	-	-
其他应收款	4,282,201,912.81	4,282,201,912.81	-	-	-

2014年

	合计	未逾期未减值	逾期		
			1年以内	1年至5年	5年以上
应收账款	564,165,850.11	564,165,850.11	-	-	-
其他应收款	5,602,579,727.60	5,602,579,727.60	-	-	-

于2015年12月31日,尚未逾期和发生减值的应收账款和其他应收款与大量的近期无违约记录的分散化的客户有关。

复地(集团)股份有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币元

九、与金融工具相关的风险(续)

2. 金融工具风险(续)

流动性风险

本集团采用循环流动性计划工具管理资金短缺风险。该工具既考虑其金融工具的到期日，也考虑本集团运营产生的预计现金流量。

本集团的目标是运用银行借款、公司债券等多种融资手段以保持融资的持续性与灵活性的平衡。本集团的政策是，根据财务报表中反映的借款的账面价值，不超过45.59%的借款应于12个月内到期。于2015年12月31日，本集团45.59%(2014年：44.16%)的债务在不足1年内到期。

下表概括了金融负债按未折现的合同现金流量所作的到期期限分析：

2015年

	账面价值	未折现合同金额	1年以内	1年至5年	5年以上
银行借款	21,509,922,222.09	25,051,148,798.68	2,006,319,663.20	22,929,124,718.81	115,704,416.67
应付债券	3,958,753,503.03	4,000,000,000.00	-	4,000,000,000.00	-
应付票据	39,693,055.03	39,693,055.03	39,693,055.03	-	-
应付账款	6,036,936,534.20	6,036,936,534.20	6,036,936,534.20	-	-
其他应付款	11,738,122,074.24	11,738,122,074.24	11,738,122,074.24	-	-
其他流动负债	808,040,510.34	808,040,510.34	808,040,510.34	-	-
	<u>44,091,467,898.93</u>	<u>44,091,467,898.93</u>	<u>20,629,111,837.01</u>	<u>26,929,124,718.81</u>	<u>115,704,416.67</u>

2014年

金融负债

	账面价值	未折现合同金额	1年以内	1年至5年	5年以上
银行借款	22,329,048,673.30	24,607,472,061.92	7,244,111,353.13	17,145,223,187.16	218,137,521.63
应付票据	18,518,546.68	18,518,546.68	18,518,546.68	-	-
应付账款	5,880,528,372.10	5,880,528,372.10	5,880,528,372.10	-	-
其他应付款	12,377,609,739.11	12,377,609,739.11	12,377,609,739.11	-	-
其他流动负债	<u>1,372,517,745.18</u>	<u>1,372,517,745.18</u>	<u>1,372,517,745.18</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>41,978,223,076.37</u>	<u>44,256,646,464.99</u>	<u>26,893,285,756.20</u>	<u>17,145,223,187.16</u>	<u>218,137,521.63</u>

复地(集团)股份有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币元

九、与金融工具相关的风险(续)

2. 金融工具风险(续)

市场风险

利率风险

本集团面临的利率变动的风险主要与本集团以浮动利率计息的长期负债有关。

下表为利率风险的敏感性分析，反映了在其他变量不变的假设下，利率发生合理、可能的变动时，将对净损益(通过对浮动利率借款的影响)和其他综合收益的税后净额产生的影响。

	基准点 增加/(减少)	利润总额 增加/(减少)* 人民币元
2015年		
人民币	25 (25)	(34,018,081.69) 34,018,081.69
2014年		
人民币	25 (25)	(37,083,076.36) 37,083,076.36

* 以上对利润总额的影响指包含利息资本化的存货在销售确认时对利润总额的影响。

本报告期间，本集团采取了不进行衍生利率工具投机交易的政策。

复地(集团)股份有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币元

九、与金融工具相关的风险(续)

2. 金融工具风险(续)

市场风险(续)

汇率风险

本集团在中国经营，其主要业务以人民币结算。除披露于附注五、16. 短期借款、附注五、24. 一年内到期的非流动负债及附注五、26. 长期借款外，本集团并无其他重大资产或负债面临外汇风险。因此，人民币对美元的汇率发生变动时，将对本集团的经营成果产生影响。

本报告期间，本集团采取了不进行衍生汇率工具投机交易的政策。

下表为汇率风险的敏感性分析，反映了在其他变量不变的假设下，美元汇率发生合理、可能的变动时，将对净损益和其他综合收益的税后净额产生的影响。

2015年

	美元汇率	净损益	其他综合收益 的税后净额	股东权益 合计
	增加/(减少)	增加/(减少)	增加/(减少)	增加/(减少)*
人民币对美元贬值	(5%)	(90,910,400.00)	(22,727,600.00)	(22,727,600.00)
人民币对美元升值	5%	90,910,400.00	22,727,600.00	22,727,600.00

2014年

	美元汇率	净损益	其他综合收益 的税后净额	股东权益 合计
	增加/(减少)	增加/(减少)	增加/(减少)	增加/(减少)*
人民币对美元贬值	(5%)	(97,904,000.00)	(24,476,000.00)	(24,476,000.00)
人民币对美元升值	5%	97,904,000.00	24,476,000.00	24,476,000.00

*不包括留存收益。

*以上对利润总额的影响指包含利息资本化的存货在销售确认时对利润总额的影响。

复地(集团)股份有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币元

九、 与金融工具相关的风险(续)

2. 金融工具风险(续)

市场风险(续)

权益工具投资价格风险

权益工具投资价格风险，是指权益性证券的公允价值因股票指数水平和个别证券价值的变化而降低的风险。于2015年12月31日，本集团暴露于因归类为可供出售权益工具投资(附注五、7)的个别权益工具投资而产生的权益工具投资价格风险之下。本集团持有的上市权益工具投资在香港的证券交易所上市，并在资产负债表日以市场报价计量。

以下证券交易所的、在最接近资产负债表日的交易日的收盘时的市场股票指数，以及年度内其各自的最高收盘点和最低收盘点如下：

	2015年 12月31日	2015年 最高/最低	2014年 12月31日	2014年 最高/最低
香港—恒生指数	21,914	28,443/20,557	23,605	25,318/21,182

复地(集团)股份有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币元

九、 与金融工具相关的风险(续)

2. 金融工具风险(续)

市场风险(续)

权益工具投资价格风险(续)

下表说明了，在所有其他变量保持不变的假设下，本集团净损益和其他综合收益的税后净额对权益工具投资的公允价值的每5%的变动(以资产负债表日的账面价值为基础)的敏感性。

2015年

	权益工具投资 账面价值	净损益 增加	其他综合收益 的税后净额 增加	股东权益 合计 增加
权益工具投资 香港—可供出售	416,912,839.20	20,845,641.96	15,634,231.47	15,634,231.47

2014年

	权益工具投资 账面价值	净损益 增加	其他综合收益 的税后净额 增加	股东权益 合计 增加
权益工具投资 香港—可供出售	-	-	-	-

复地(集团)股份有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币元

九、 金融工具及其风险(续)

3. 资本管理

本集团资本管理的主要目标是确保本集团持续经营的能力，并保持健康的资本比率，以支持业务发展并使股东价值最大化。

本集团管理资本结构并根据经济形势以及相关资产的风险特征的变化对其进行调整。为维持或调整资本结构，本集团可以调整对股东的利润分配、向股东归还资本或发行新股。本集团不受外部强制性资本要求的约束。2015年度和2014年度，资本管理的目标、政策或程序未发生变化。

复地(集团)股份有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币元

十、 公允价值的披露

公允价值估值

金融工具公允价值

本集团金融工具的公允价值与其账面价值无重大差异。公允价值估计是指在某个特定时间按相关的市场讯息及有关金融工具的资料而作出的估计, 由于估计属主观性质, 并涉及不确定因素和主要判断事项, 故不能确定厘定。任何假设的变动, 都可能对估计造成重大影响。

以下是本集团除账面价值与公允价值相差很小的金融工具、活跃市场中没有报价且其公允价值无法可靠计量的权益工具之外的各类别金融工具的账面价值与公允价值:

	账面价值		公允价值	
	2015年12月31日	2014年12月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
长期借款	11,702,688,645.54	16,130,457,179.52	11,702,688,645.54	16,130,457,179.52
应付债券	3,958,753,503.03	-	4,017,104,000.00	-

管理层已经评估了货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款、应收股利、应收利息、其他流动资产、应付票据、应付账款等, 因剩余期限不长, 公允价值与账面价值相若。

复地(集团)股份有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币元

十一、关联方关系及其交易

1. 母公司

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (千元)	对本公司 持股比例	对本公司 表决权比例
复星高科技	上海	投资	人民币3,800,000	99.08%	99.08%

本公司的最终控制方为郭广昌先生。

母公司实收资本(千元)：

	2015年12月31日	2014年12月31日
复星高科技	人民币3,800,000	人民币3,800,000

2. 子公司

子公司详见附注七。

3. 合营、联营企业

合营、联营企业详见附注五、8. 长期股权投资。

复地(集团)股份有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币元

十一、关联方关系及其交易(续)

4. 其他关联方

关联公司名称	关联方关系
上海复星产业投资有限公司(“复星产业”)	同一控股股东
复星物业管理有限公司(“复星物业”)	同一控股股东
上海豫园商城房地产发展有限公司 (“豫园房地产”)	受本公司的母公司 重大影响
浙江复星商业发展有限公司(“浙江复星”)	同一控股股东
上海复星创业投资管理有限公司(“复星创投”)	同一控股股东
上海衡壹实业有限公司(“衡壹实业”)	同一控股股东
上海加投实业有限公司(“加投实业”)	同一控股股东
上海驿华实业有限公司(“驿华实业”)	同一控股股东
上海复星医药(集团)股份有限公司(“复星医药”)	同一控股股东
复星长征医学科学有限公司(“复星长征”)	同一控股股东
南京钢铁联合有限公司(“南京钢铁”)	同一控股股东
上海策源房地产经纪有限公司(“上海策源”)	同一控股股东
上海策源置业顾问有限公司(“上海策源置业顾问”)	同一控股股东
南京策源房地产经纪有限公司(“南京策源”)	同一控股股东
上海复星高科技集团财务有限公司 (“复星高科财务”)	同一控股股东
重庆策通房地产经纪有限公司(“重庆策通”)	同一控股股东
上海复星工业技术发展有限公司 (“复星工业技术”)	同一控股股东
复星产业控股有限公司	同一控股股东
复星金融控股有限公司	同一控股股东
复星地产控股有限公司	同一控股股东
Sparkle Assets Limited	同一控股股东
Spinel Investment Limited	同一控股股东
星堡(上海)投资咨询有限公司(“星堡”)	受本公司的母公司 共同控制
上海证大外滩国际金融服务中心置业有限公司	受本公司的母公司 共同控制

复地(集团)股份有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币元

十一、关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方之主要交易

(1) 作为承租人

	注释	租赁 资产种类	2015年 租赁支出	2014年 租赁支出
复星物业	(1) a	房屋	10,846,416.48	10,846,416.48

(a) 复星物业向本集团提供上海市复兴东路2号办公室租赁。

(2) 接受关联方的借款

注释	2015年	2014年
无锡复地 (2) a、b	193,000,000.00	193,000,000.00
复星高科财务 (2) c	-	1,230,000,000.00

(a) 如附注五、16. 短期借款之注1所述, 于2015年无锡复地向本集团提供信用贷款人民币100,000,000.00元, 利率为3.25%, 将于2016年11月10日到期。

(b) 如附注五、17. 短期借款之注1所述, 于2015年无锡复地向本集团提供委托借款人民币93,000,000.00元, 利率3.25%, 将于2016年11月7日到期。

(c) 如附注五、26. 长期借款所述, 复星高科财务不再向本集团提供信用贷款(2014年: 人民币1,230,000,000.00元)。

复地(集团)股份有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币元

十一、关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方之主要交易(续)

(3) 关联方担保情况

2015年

担保方	被担保方	注释	担保金额	担保起始日	担保到期日	截至2016年 3月20日止 担保是否 履行完毕
本公司	子公司		4,774,540,000.00	2012年1月至 2015年10月	2016年5月至 2022年5月	尚在履行
为合营企业及联营企业的 借款提供担保						
复地投资	黄龙地产		150,000,000.00	2012年7月	2015年8月	履行完毕
小计			150,000,000.00			
接受关联方的借款担保						
复星国际	中合置业	(3) a	150,800,400.00	2014年9月	2016年9月	尚在履行
复星国际	中合置业	(3) a	150,800,400.00	2013年9月	2016年9月	尚在履行
复星国际	中合置业	(3) a	226,200,600.00	2013年9月	2016年12月	尚在履行
复星国际	中合置业	(3) a	184,311,600.00	2013年6月	2016年6月	尚在履行
复星国际	中合置业	(3) a	192,689,400.00	2013年6月	2016年6月	尚在履行
复星国际	中合置业	(3) a	324,680,400.00	2013年6月	2016年6月	尚在履行
复星国际	Marvel	(3) a	326,734,200.00	2013年9月	2016年9月	尚在履行
复星高科技	本公司	(3) a	213,004,700.13	2014年5月	2016年5月	尚在履行
复星高科技	本公司	(3) a	1,200,000,000.00	2014年11月	2016年11月	尚在履行
复星高科技	本公司	(3) a	800,000,000.00	2014年7月	2016年6月	尚在履行
复星高科技	本公司	(3) a	1,200,000,000.00	2014年6月	2016年6月	尚在履行
复星国际	中合置业	(3) a	454,552,000.00	2014年7月	2016年7月	尚在履行
复星国际	Spread Grand	(3) a	649,360,000.00	2013年6月	2017年6月	尚在履行
复星高科技	本公司	(3) a	50,000,000.00	2015年7月	2020年7月	尚在履行
复星高科技	本公司	(3) a	500,000,000.00	2015年5月	2020年5月	尚在履行
小计			6,623,133,700.13			

复地(集团)股份有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币元

十一、关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方之主要交易(续)

(3) 关联方担保情况(续)

2014年

担保方	被担保方	注释	担保金额	担保起始日	担保到期日	截至2015年 3月20日止 担保是否 履行完毕
本公司	子公司		<u>6,807,014,657.39</u>	2009年1月至 2014年10月	2015年1月至 2022年5月	尚在履行
为合营企业及联营企业的 借款提供担保						
本公司	富阳复润		100,000,000.00	2013年2月	2014年1月	履行完毕
复地投资	黄龙地产		<u>150,000,000.00</u>	2012年7月	2015年8月	尚在履行
小计			<u>250,000,000.00</u>			
接受关联方的借款担保						
复星高科技	本公司	(3) a	1,000,000,000.00	2013年9月	2014年9月	履行完毕
复星高科技	本公司	(3) a	800,000,000.00	2013年9月	2015年9月	尚在履行
复星高科技	本公司	(3) a	3,396,580,570.93	2013年9月	2016年11月	尚在履行
复星高科技	复地投资	(3) a	600,000,000.00	2014年9月	2016年9月	尚在履行
复星国际	Marvel	(3) a	307,659,300.00	2013年9月	2016年9月	尚在履行
复星国际	Skysail	(3) a	551,735,580.00	2014年11月	2017年11月	尚在履行
复星国际	Spread Grand	(3) a	611,900,000.00	2013年6月	2017年6月	尚在履行
复星国际	中合置业	(3) a	<u>2,457,960,950.00</u>	2010年12月	2017年4月	尚在履行
小计			<u>9,725,836,400.93</u>			
接受关联方的公司债担保						
复星高科技	本公司		<u>1,900,000,000.00</u>	2009年9月	2014年9月	履行完毕

复地(集团)股份有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币元

十一、关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方之主要交易(续)

(3) 关联方担保情况(续)

(a) 如附注五、16. 短期借款、附注五、24. 一年内到期的非流动负债以及附注五、26. 长期借款所述, 复星国际为本集团的短期借款、一年内到期的长期借款以及长期借款提供保证担保, 复星高科技为本集团的短期借款、长期借款提供保证担保。

(4) 其他主要的关联交易

		2015年	2014年
复星高科财务	委托贷款利息支出	80,138,333.33	134,384,999.96
巨峰	委托贷款利息收入	35,721,833.33	-
上海策源	销售代理佣金	14,858,373.28	26,244,649.81
浙江东阳	咨询费收入	11,937,000.00	-
复星物业	委托贷款利息收入	10,846,416.48	10,846,416.48
无锡复地	委托贷款利息支出	6,382,861.11	9,683,706.55
复星医药	物业管理费收入	5,704,671.16	6,151,205.99
重庆策通	销售代理佣金	857,526.40	1,317,170.14
陕西建泰	委托贷款利息收入	-	77,000,000.00
陕西建泰	咨询费收入	-	14,998,530.00
南京钢铁	财务顾问费	-	6,538,038.36
南京策源	销售代理佣金	-	3,530,803.32
复瑞	物业管理费支出	-	2,516,779.87

以上交易均按照有关协议条款进行, 定价方式为双方协议定价。

(5) 关键管理人员薪酬

	2015年	2014年
关键管理人员薪酬	<u>10,153,626.00</u>	<u>11,930,264.85</u>

复地(集团)股份有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币元

十一、关联方关系及其交易(续)

6. 关联方应收、应付款项余额

	2015年	2014年
其他应收款:		
北京京鑫	957,520,000.00	1,087,520,000.00
四川万融	362,089,261.07	-
北京通盈	257,717,301.66	-
重庆朗福	154,016,244.97	80,384,748.16
北京荷华	146,020,806.13	57,003,936.28
重庆捷兴	135,886,000.00	135,886,000.00
Shiner way	102,647,263.77	395,705,897.15
北京通达	101,218,733.33	-
陕西建秦	99,081,438.90	-
黄龙地产	96,195,832.97	396,900,400.00
Trillion Full	62,526,814.40	37,413,629.23
无锡复地	39,097,640.27	66,807,988.12
驿优房产	37,698,997.30	45,766,688.81
复瑞	16,105,543.81	12,141,480.02
东阳木雕城	11,937,000.00	-
南京森林	10,000,000.00	11,645,506.42
原真风采	10,217,104.94	9,170,059.53
上海策源	4,600,503.12	-
巨峰	377,668.58	225,653,369.86
海南惠科	472,525.24	99,945,750.00
南京大华	38,834.76	42,078,834.76
Wealthy Smart	94,115.37	6,180,587.12
Spinel	23,378.25	43,781.81
复星高科	15,532.42	-
复星长征	6,481.28	-
驿华实业	3,640.00	-
黄龙投资	400.00	-

复地(集团)股份有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币元

十一、关联方关系及其交易(续)

6. 关联方应收、应付款项余额(续)

	2015年	2014年
其他应收款：(续)		
复星产业控股有限公司	6.49	6.12
武汉复江	-	701,415,000.00
港瑞	-	55,147,153.30
沪钢	-	32,010,737.80
腾兴	-	14,875,159.33
星堡	-	5,000,000.00
上海御地	-	3,476,752.06
重庆策通	-	37,450.80
复星创富投资	-	3,640.00
	<u>2,605,609,069.03</u>	<u>3,522,214,556.68</u>
其他应付款：		
Sparkle	5,291,857,182.10	3,039,798,652.63
浙江复星	1,555,000,000.00	4,839,272,955.60
上海地杰	1,342,910,053.93	928,558,904.76
东阳投资	481,078,397.27	72,000,000.00
富阳复润	175,395,416.73	538,305,258.89
杭州利坤	54,574,280.00	130,570,240.00
黄浦建设	44,374,633.93	28,058,024.78
北京玉泉	29,999,200.00	29,999,200.00
上海证大外滩	3,000,000.00	-
成都策源	2,420,026.11	-
上海策源置业顾问	1,552,240.33	25,943,205.28
馨城	960,000.00	960,000.00

复地(集团)股份有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币元

十一、关联方关系及其交易(续)

6. 关联方应收、应付款项余额(续)

	2015年	2014年
其他应付款：(续)		
盛世神州投资	709,507.60	-
复星人寿	440,228.10	-
武汉策源	244,550.03	-
德邦证券	212,976.05	-
江苏万邦医药	113,416.00	-
德邦资本	85,433.00	-
复星医药	14,306.04	14,306.04
浙江东阳	-	255,720,363.93
复鑫	-	109,960,887.80
复星高科财务	-	100,000,000.00
木申	-	88,958,735.71
陕西建秦	-	21,119,301.05
黄龙投资	-	10,000,000.00
顺福投资	-	2,450,000.00
福胜投资	-	2,450,000.00
东阳商业管理	-	1,595,833.34
	<u>8,984,941,847.22</u>	<u>10,225,735,869.81</u>

复地(集团)股份有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币元

十一、关联方关系及其交易(续)

6. 关联方应收、应付款项余额(续)

	注释	2015年	2014年
一年内到期的非流动资产:			
陕西建秦	(a)	<u>-</u>	<u>700,000,000.00</u>
其他非流动资产:			
陕西建秦	(a)	192,163,262.95	200,351,280.71
成都美吉利	(b)	<u>66,000,000.00</u>	<u>66,000,000.00</u>
		<u>258,163,262.95</u>	<u>266,351,280.71</u>
短期借款:			
无锡复地	(c)	<u>193,000,000.00</u>	<u>193,000,000.00</u>
长期借款:			
复星高科财务	(d)	<u>-</u>	<u>1,230,000,000.00</u>

复地(集团)股份有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币元

十一、关联方关系及其交易(续)

6. 关联方应收、应付款项余额(续)

- (a) 本集团向陕西建秦提供的银行委托贷款及股东贷款, 详情参见附注五、14之注5. 其他非流动资产。
- (b) 本集团向成都美吉利提供的股东贷款, 详情参见附注五、14之注4. 其他非流动资产。
- (c) 无锡复地向本集团提供的银行借款余额, 详情参见附注五、16. 短期借款及附注五、24. 一年内到期的非流动负债。
- (d) 复星高科财务向本集团提供的银行借款余额, 详情参见附注五、26. 长期借款。

应收、应付关联方款项除提供给陕西建秦的银行委托贷款、无锡复地向本集团提供的信用贷款及银行委托贷款、复星高科技向本集团提供的信用贷款、复星高科财务向本集团提供的信用贷款外均不计利息、无担保且无固定还款期限。

7. 存放关联方的货币资金

	2015年	2014年
复星高科财务	<u>153,677,808.91</u>	<u>206,459,443.27</u>

2015年, 上述存款年利率为0.35%-2.34%(2014年度: 0.385%-3.08%)。

复地(集团)股份有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币元

十二、承诺及或有事项

1. 重要承诺事项

	2015年12月31日	2014年12月31日
已签约但未拨备		
资本承诺-开发成本	<u>11,667,289,221.34</u>	<u>15,374,753,020.39</u>

此外, 本集团应占合营企业之资本承诺份额(未计入上表中)如下:

	2015年12月31日	2014年12月31日
已签约但未拨备		
资本承诺-开发成本	<u>206,628,262.33</u>	<u>777,305,223.99</u>

2. 或有事项

	2015年12月31日	2014年12月31日
对外提供担保形成的		
或有负债	<u>2,726,667,058.30</u>	<u>2,584,754,113.00</u>

复地(集团)股份有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币元

十三、其他重要事项

1、 分部报告

经营分部

决策者出于配置资源和评价业绩的目的，根据业务和地区划分成分部，本集团有如下16个报告分部：

- (1) 上海、武汉、北京、南京、重庆、杭州、西安、成都、长春、天津、太原、长沙、大同、无锡、宁波、东阳16个分部主要从事住宅及商业地产的开发、销售及租赁。
- (2) 其他分部主要从事房地产经纪、物业管理、广告策划、建筑工程监理、装饰及工程材料销售、投资管理及咨询等业务

管理层出于配置资源和评价业绩的决策目的，对各报告分部的经营成果分开进行管理。分部业绩，以利润总额为基础进行评价。

分部资产不包括递延所得税资产及商誉。

分部负债不包括除土地增值税补偿款外其他事项引起的递延所得税负债。

经营分部间的转移定价，参照与第三方进行交易所采用的公允价格制定。

复地(集团)股份有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币元

十三、其他重要事项(续)

1. 分部报告(续)

经营分部(续)

2015年

	对外交易收入	分部间交易收入	收入小计	分部利润/(亏损)	资产总额	负债总额	资产减值损失计提	资产减值损失转回
上海	5,251,967,835.08	-	5,251,967,835.08	1,443,111,272.05	14,261,080,200.27	10,954,812,876.83	-	22,393,209.17
武汉	2,154,941,371.00	-	2,154,941,371.00	615,687,207.43	10,756,042,293.12	4,702,820,011.54	-	-
北京	96,246,172.27	-	96,246,172.27	30,847,266.87	3,900,749,649.52	2,938,955,934.61	-	-
南京	4,000,690,650.47	-	4,000,690,650.47	366,971,848.92	8,772,734,664.21	7,304,259,691.84	-	-
重庆	122,483,272.96	-	122,483,272.96	(76,467,835.00)	3,467,544,459.23	2,161,435,824.82	60,978,036.93	-
杭州	1,048,101,501.88	-	1,048,101,501.88	(600,745,668.45)	6,522,966,107.13	5,532,599,539.36	368,672,572.71	-
西安	14,779,775.00	-	14,779,775.00	(6,336,967.62)	397,633,558.69	11,791,898.66	-	-
成都	629,673,673.30	-	629,673,673.30	3,064,659.70	5,662,586,761.98	3,733,267,761.28	-	-
长春	229,422,646.00	-	229,422,646.00	(1,228,657.17)	1,205,347,481.14	1,108,192,666.71	-	-
天津	44,089,155.00	-	44,089,155.00	31,139,406.51	3,097,679,516.66	2,667,182,855.68	-	-
太原	196,537,055.97	-	196,537,055.97	(3,858,938.68)	930,545,776.53	868,829,864.00	-	-
长沙	307,477,058.00	-	307,477,058.00	(10,622.35)	1,113,103,478.60	483,196,427.76	-	-
大同	343,167,418.00	-	343,167,418.00	(21,063,933.46)	852,130,818.93	854,665,907.18	-	-
无锡	82,704,965.00	-	82,704,965.00	(194,322,060.49)	1,027,253,147.97	332,966,667.79	173,607,443.37	-
宁波	-	-	-	(6,086,903.69)	1,006,228,252.40	977,732,413.70	-	-
慈溪	915,506,096.19	-	915,506,096.19	24,578,188.12	2,456,664,616.98	1,311,601,236.95	-	-
其他	2,083,797,083.46	98,764,641.46	2,182,561,724.92	386,148,441.21	73,989,152,963.67	82,157,138,289.67	-	-
关联方往来抵消	-	-	-	-	(72,063,688,252.25)	(72,063,688,252.25)	-	-
其他调整抵消	-	(98,764,641.46)	(98,764,641.46)	41,407,031.76	2,303,666,772.08	(853,482,710.06)	-	-
合计	17,521,585,729.58	-	17,521,585,729.58	2,032,833,735.66	69,659,422,266.86	55,184,278,906.07	603,258,053.01	22,393,209.17

复地(集团)股份有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币元

十三、其他重要事项(续)

1. 分部报告(续)

经营分部(续)

2014年

	对外交易收入	分部间交易收入	收入小计	分部利润/(亏损)	资产总额	负债总额	资产减值损失计提	资产减值损失转回
上海	1,231,271,828.82	-	1,231,271,828.82	140,930,132.98	12,877,660,580.48	10,839,107,458.33	-	453,675.33
武汉	4,558,075,725.00	-	4,558,075,725.00	1,374,407,655.84	5,939,728,314.85	3,470,671,768.54	-	-
北京	4,731,929.27	-	4,731,929.27	(26,701,124.91)	6,861,075,288.81	5,913,293,799.25	-	-
南京	1,393,162,279.26	-	1,393,162,279.26	93,036,374.20	10,303,454,622.55	9,084,656,680.42	-	-
重庆	384,653,353.60	-	384,653,353.60	30,194,789.02	3,397,246,539.68	2,014,670,070.27	-	-
杭州	974,846,393.83	-	974,846,393.83	(243,618,301.63)	6,832,314,297.09	5,769,229,745.23	118,713,927.25	-
西安	3,025,921.00	-	3,025,921.00	(9,144,817.79)	407,683,541.53	15,504,913.88	-	-
成都	385,306,947.10	-	385,306,947.10	59,954,019.72	4,931,334,914.39	2,989,458,423.08	-	-
长春	794,323,776.85	-	794,323,776.85	33,416,302.15	1,433,713,817.96	1,333,982,121.85	-	-
天津	509,704,487.00	-	509,704,487.00	52,345,165.83	2,687,723,152.63	2,063,718,695.98	-	-
太原	384,111,738.00	-	384,111,738.00	(39,140,528.71)	1,121,180,911.93	1,055,606,060.72	-	-
长沙	702,007,748.00	-	702,007,748.00	82,691,111.58	967,862,845.75	387,847,604.93	-	-
大同	-	-	-	(17,283,460.22)	1,032,214,034.41	1,013,685,189.20	-	-
无锡	803,035,750.00	-	803,035,750.00	(40,238,720.43)	1,121,658,420.74	233,049,880.07	-	-
宁波	-	-	-	(28,672,871.07)	3,068,731,568.33	2,672,534,285.25	-	-
东阳	22,391,842.69	-	22,391,842.69	1,830,287.43	-	-	-	-
其他	492,534,613.55	145,827,689.51	638,362,303.06	19,720,049.43	62,354,190,801.33	66,802,809,999.13	-	-
关联方往来抵消	-	-	-	-	(59,872,453,897.69)	(59,872,453,897.69)	-	-
其他调整和抵消	-	(145,827,689.51)	(145,827,689.51)	(144,661,585.09)	3,230,520,672.63	(834,490,743.12)	-	-
合计	12,643,184,333.97	-	12,643,184,333.97	1,340,064,478.33	68,695,840,427.40	54,952,882,055.32	118,713,927.25	453,675.33

复地(集团)股份有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币元

十三、其他重要事项(续)

1. 分部报告(续)

地理信息

对外交易收入

本集团之对外交易收入均来自于中国大陆。

非流动资产总额

	2015年	2014年
中国大陆	26,393,329,662.08	23,285,831,304.09
香港	2,482,998,808.20	1,856,100,944.87
澳大利亚	9,682,124.80	-
	<u>28,886,010,595.08</u>	<u>25,141,932,248.96</u>

非流动资产归属于该资产所处区域，不包括递延所得税资产。

主要客户信息

于2015年度，本集团于本报告期内无某一客户产生的收入达到或超过本集团对外交易收入之10%(2014年：无)。

复地(集团)股份有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币元

十三、其他重要事项(续)

2. 租赁

作为出租人

根据与承租人签订的租赁合同，不可撤销租赁的最低租赁收款额如下：

	2015年	2014年
1年以内(含1年)	82,036,539.06	144,988,442.00
1年至2年(含2年)	19,171,599.24	65,962,542.23
2年至3年(含3年)	7,491,586.89	21,926,502.54
3年以上	35,372,102.26	50,488,554.22
	<u>144,071,827.45</u>	<u>283,366,040.99</u>

作为承租人

重大经营租赁：根据与出租人签订的租赁合同，不可撤销租赁的最低租赁付款额如下：

剩余租赁期	最低租赁付款额	
	2015年	2014年
1年以内(含1年)	43,027,755.15	41,062,887.15
1年至2年(含2年)	42,610,790.82	42,195,012.15
2年至3年(含3年)	28,876,053.82	42,195,012.15
3年以上	301,166,441.24	273,837,261.90
	<u>415,681,041.03</u>	<u>399,290,173.35</u>

复地(集团)股份有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币元

十四、公司财务报表主要项目注释

1. 其他应收款

其他应收款的账龄分析如下：

	2015年	2014年
1年以内	25,968,737,030.64	24,895,225,376.82
1年至2年	1,527,109,615.70	-
2年至3年	-	2,342,515.85
3年以上	63,440,873.94	84,653,758.22
	27,559,287,520.28	24,982,221,650.89
减：其他应收款坏账准备	830,321.00	830,321.00
	27,558,457,199.28	24,981,391,329.89

其他应收款坏账准备的变动如下：

	年初数	本年计提	本年减少		年末数
			转回	转销	
2015年	830,321.00	-	-	-	830,321.00
2014年	830,321.00	-	-	-	830,321.00

复地(集团)股份有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币元

十四、公司财务报表主要项目注释(续)

1. 其他应收款(续)

其他应收款按性质分类如下:

	2015年	2014年
工程保证金及绿化保证金	2,507,351.95	2,960,142.22
拟收购土地保证金	74,585,643.84	84,585,643.84
动迁保证金	146,602.00	146,602.00
应收子公司少数股东款项	1,726,166.00	1,726,166.00
往来款	27,477,103,455.91	24,890,145,846.98
-应收控股公司款项	15,532.42	-
-应收子公司款项	25,602,967,405.16	22,656,896,332.59
-应收合营企业款项	897,984,813.30	1,091,491,682.81
-应收联营企业款项	967,769,279.76	1,141,283,150.58
-应收其他关联公司款项	8,020,510.27	128,766.00
-其他往来款	345,915.00	345,915.00
其他	3,218,300.58	2,657,249.85
	27,559,287,520.28	24,982,221,650.89
减:坏账准备	830,321.00	830,321.00
	<u>27,558,457,199.28</u>	<u>24,981,391,329.89</u>

2. 可供出售金融资产

	2015年			2014年		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
可供出售权益工具 按成本计量	1,940,597,726.59	-	1,940,597,726.59	440,597,726.59	-	440,597,726.59

复地(集团)股份有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币元

十四、公司财务报表主要项目注释(续)

2. 可供出售金融资产(续)

2015年:

	账面余额		减值准备		持股比例 (%)	本年现金 红利
	年初	本年增加	本年减少	年末		
中城联盟	32,797,726.59	-	-	-	1.83%	2,176,547.90
星律投资	155,000,000.00	-	-	-	56.11%	-
星唯投资	252,800,000.00	-	-	-	56.11%	-
上海信托	-	1,500,000,000.00	-	-	-	-

2014年:

	账面余额		减值准备		持股比例 (%)	本年现金 红利
	年初	本年增加	本年减少	年末		
中城联盟	32,797,726.59	-	-	-	1.83%	1,343,884.29
星律投资	155,000,000.00	-	-	-	56.11%	-
星唯投资	250,000,000.00	2,800,000,000.00	-	-	56.11%	-

复地(集团)股份有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币元

十四、公司财务报表主要项目注释(续)

3. 长期股权投资

	2015年	2014年
子公司	3,662,887,774.11	3,007,247,725.51
合营企业	319,449,578.70	514,343,270.57
联营企业	<u>554,854,350.81</u>	<u>433,358,421.67</u>
合计	<u>4,537,191,703.62</u>	<u>3,954,949,417.75</u>

财务报表附注(续)

人民币元

3. 长期股权投资(续)

子公司	账面余额			减值准备			持股比例 (%)	本年现金 红利
	年初	本年增加	本年减少	年初	本年增加	本年减少		
复锐	4,800,000.00	-	-	-	-	-	60.00%	-
复信	6,400,000.00	-	-	-	-	-	80.00%	-
光霞商务	900,000.00	-	-	-	-	-	90.00%	-
新河	95,304,499.10	-	-	-	-	-	87.09%	-
复远监理	3,088,530.69	-	-	-	-	-	90.00%	-
武汉复地	6,000,000.00	-	-	-	-	-	60.00%	-
西府华城	80,000,000.00	-	-	-	-	-	80.00%	-
顺华	2,500,000.00	-	-	-	-	-	50.00%	30,772,809.50
松亭复地	31,500,000.00	-	-	-	-	-	90.00%	-
江苏盛唐	35,000,000.00	-	-	-	-	-	70.00%	-
东航复地	5,500,000.00	-	-	-	-	-	55.00%	-
北京复地	16,000,000.00	-	-	-	-	-	80.00%	-
高地资产	100,000,000.00	-	-	-	-	-	100.00%	-
西单佳慧	43,243,872.00	-	-	-	-	-	80.00%	-
鼎奇	189,883,685.66	-	-	-	-	-	100.00%	-
重庆润江	445,431,250.00	-	-	-	-	-	95.00%	-
西安复地	90,000,000.00	-	-	-	-	-	90.00%	-
中合置业	10,600.00	-	-	-	-	-	100.00%	-
浙江复地	264,000,000.00	-	-	-	-	-	60.00%	-
复地投资	80,000,000.00	-	-	-	-	-	100.00%	-
天津申港	21,000,000.00	-	-	-	-	-	70.00%	-
成都上锦	373,973,078.06	-	-	-	-	-	100.00%	-
山西得一	80,000,000.00	-	-	-	-	-	80.00%	-
新施华	100,000,000.00	-	-	-	-	-	100.00%	-
长沙复地	649,684,941.00	-	-	-	-	-	100.00%	-
复地发展	1,000,000.00	-	-	-	-	-	100.00%	-

复地(集团)股份有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币元

十四、公司财务报表主要项目注释(续)

3. 长期股权投资(续)

2015年(续)

子公司(续)	账面余额		减值准备		持股比例 (%)	本年现金 红利
	年初	本年增加	本年减少	年末	年初	年末
复艺园艺	1,020,000.00	-	-	1,020,000.00	-	-
宁波明珠	33,000,000.00	-	-	33,000,000.00	-	-
杭州复拓	76,500,000.00	-	-	76,500,000.00	-	-
南京东郡	157,007,269.00	-	-	157,007,269.00	-	-
北京通达	6,000,000.00	-	6,000,000.00	0.00	-	-
北京通盈	6,000,000.00	-	6,000,000.00	0.00	-	-
北京复鑫	2,500,000.00	-	-	2,500,000.00	-	-
复晶	-	120,243,502.36	-	120,243,502.36	-	-
杭州复曼达	-	336,600,000.00	-	336,600,000.00	-	-
木申	-	51,311,352.98	-	51,311,352.98	-	-
腾兴	-	61,755,103.18	-	61,755,103.18	-	-
港瑞	-	51,798,571.56	-	51,798,571.56	-	-
沪钢	-	40,922,971.20	-	40,922,971.20	-	-
福顺	-	2,491,454.32	-	2,491,454.32	-	-
福胜	-	2,517,093.00	-	2,517,093.00	-	-
	3,007,247,725.51	667,640,048.60	12,000,000.00	3,662,887,774.11	-	30,772,809.50

复地(集团)股份有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币元

十四、公司财务报表主要项目注释(续)

3. 长期股权投资(续)

2015年(续)

	年初 余额	本年变动					年末 账面 价值	年末 减值 准备
		追加 投资	减少 投资	权益法下 投资损益	其他综合 收益	其他权益 变动	宣告现金 股利	计提减值 准备
合营企业								
巨峰	22,250,862.45	-	-	-	-	-	-	-
无锡复地	280,158,222.62	-	-	5,909,719.33	-	-	-	-
木申	51,469,222.20	-	50,000,000.49	(157,869.22)	-	(1,311,352.49)	-	-
沪钢	41,440,679.70	-	41,771,212.10	(517,708.51)	-	848,240.91	-	-
港瑞	52,647,587.70	-	52,398,987.51	(849,016.14)	-	600,415.95	-	-
腾兴	61,368,148.56	-	60,030,947.64	386,954.61	-	(1,724,155.53)	-	-
顺福投资	2,491,454.33	-	2,500,000.00	-	-	8,545.67	-	-
福胜投资	2,517,093.01	-	2,500,000.00	-	-	(17,093.01)	-	-
北京通达	-	6,000,000.00	-	2,746,418.35	-	-	-	-
北京通盈	-	6,000,000.00	-	(3,615,644.05)	-	-	-	-
	514,343,270.57	12,000,000.00	209,201,147.74	3,902,854.37	-	(1,595,398.50)	-	-
							319,449,578.70	-
联营企业								
北京玉泉	55,932,784.53	-	-	96,470,911.73	-	-	-	-
复鑫	99,445,304.03	-	-	51,888,966.16	-	-	-	-
南京大华	241,480,814.44	-	-	75,963,634.06	-	(100,989,671.82)	-	-
南京森林	34,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-
北京京鑫	2,499,518.67	-	-	(1,837,910.99)	-	-	-	-
	433,358,421.67	-	-	222,485,600.96	-	(100,989,671.82)	-	-
							554,854,350.81	-

复地(集团)股份有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币元

十四、公司财务报表主要项目注释(续)

3. 长期股权投资(续)

2014年(续)

子公司(续)	账面余额			减值准备			持股比例 (%)	本年现金 红利
	年初	本年增加	本年减少	年末	年初	本年增加		
夏艺园艺	1,020,000.00	-	-	1,020,000.00	-	-	51.00%	-
宁波明珠	33,000,000.00	-	-	33,000,000.00	-	-	66.00%	-
杭州复拓	76,500,000.00	-	-	76,500,000.00	-	-	51.00%	-
南京东郡	157,007,269.00	-	-	157,007,269.00	-	-	10.00%	-
北京通达	-	6,000,000.00	-	6,000,000.00	-	-	60.00%	-
北京通盈	-	6,000,000.00	-	6,000,000.00	-	-	60.00%	-
北京复鑫	-	2,500,000.00	-	2,500,000.00	-	-	25.00%	-
	2,831,417,295.51	175,830,430.00	-	3,007,247,725.51	-	-		1,354,237,501.99

复地(集团)股份有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币元

十四、公司财务报表主要项目注释(续)

3. 长期股权投资(续)

2014年(续)

	年初 余额	追加 投资	减少 投资	权益法下 投资损益	其他综合 收益	其他权益 变动	宣告现金 股利	计提减值 准备	年末 账面 价值	年末 减值 准备
合营企业										
巨峰	22,250,862.45	-	-	-	-	-	-	-	22,250,862.45	-
无锡复地	225,436,847.13	-	-	54,721,375.49	-	-	-	-	280,158,222.62	-
木申	47,683,754.33	-	-	3,785,467.87	-	-	-	-	51,469,222.20	-
沪钢	44,445,211.31	-	-	(3,004,531.61)	-	-	-	-	41,440,679.70	-
港瑞	53,328,721.76	-	-	(681,134.06)	-	-	-	-	52,647,587.70	-
腾兴	62,141,953.64	-	-	(773,805.08)	-	-	-	-	61,368,148.56	-
顺福投资	2,491,795.90	-	-	(341.57)	-	-	-	-	2,491,454.33	-
福隆投资	2,517,442.39	-	-	(349.38)	-	-	-	-	2,517,093.01	-
	460,296,588.91	-	-	54,046,681.66	-	-	-	-	514,343,270.57	-
联营企业										
北京玉泉	58,461,526.43	-	-	(2,528,741.90)	-	-	-	-	55,932,784.53	-
复鑫	139,738,571.77	-	-	(20,293,267.74)	-	-	(20,000,000.00)	-	99,445,304.03	-
南京大华	233,150,321.30	-	-	8,330,493.14	-	-	-	-	241,480,814.44	-
南京森林	34,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	34,000,000.00	-
北京京鑫	-	2,500,000.00	-	(481.33)	-	-	-	-	2,499,518.67	-
	465,350,419.50	2,500,000.00	-	(14,491,997.83)	-	-	(20,000,000.00)	-	433,358,421.67	-

复地(集团)股份有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币元

十四、公司财务报表主要项目注释(续)

3. 长期股权投资(续)

(1) 本公司的被投资单位向本公司转移资金的能力未受到重大限制。

(2)	复铭	—	上海复铭房地产开发有限公司
	复信	—	上海复信房地产开发有限公司

4. 营业收入及成本

	2015年		2014年	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	644,000.00	689,524.76	21,145,522.11	956,677.14
其他业务	33,840,128.55	—	31,134,777.83	—
	<u>34,484,128.55</u>	<u>689,524.76</u>	<u>52,280,299.94</u>	<u>956,677.14</u>

营业收入列示如下:

	2015年	2014年
房地产销售	644,000.00	5,287,700.00
咨询策划费	—	15,857,822.11
委贷利息收入	33,840,128.55	31,134,777.83
提供劳务收入	—	—
合计	<u>34,484,128.55</u>	<u>52,280,299.94</u>

复地(集团)股份有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币元

十四、公司财务报表主要项目注释(续)

5. 投资收益

	2015年	2014年
可供出售金融资产		
持有期间的投资收益	2,176,547.90	1,343,884.29
成本法核算的长期股权投资		
投资收益	30,772,809.50	1,354,237,501.99
按权益法核算的		
长期股权投资收益		
其中：联营企业投资		
收益/(损失)	222,485,600.96	(14,491,997.83)
合营企业投资收益	3,902,854.37	54,046,681.66
	<u>259,337,812.73</u>	<u>1,395,136,070.11</u>

于资产负债表日，本公司的投资收益的汇回均无重大限制。

6. 现金流量表项目注释

	2015年	2014年
收到的其他与投资活动有关的现金：		
-项目合作意向金返还	10,000,000.00	21,000,000.00
-利息收入	<u>355,443,663.05</u>	<u>111,259,556.14</u>
合计	<u>365,443,663.05</u>	<u>132,259,556.14</u>
支付的其他与投资活动有关的现金：		
-委托贷款	<u>-</u>	<u>214,725,038.59</u>

复地(集团)股份有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币元

十四、公司财务报表主要项目注释(续)

7. 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

将净利润调节为经营活动现金流量：

	2015年	2014年
净利润	394,384,444.17	1,288,877,155.76
加：固定资产折旧	1,691,235.32	1,688,475.86
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	(430,450.44)	37,582.05
财务费用	(257,716,790.35)	7,261,207.10
投资收益	(259,337,812.73)	(1,395,136,070.11)
存货的减少	4,733,148.33	902,812.55
经营性应收项目的增加	(4,291,589,780.47)	(5,954,526,187.00)
经营性应付项目的增加	<u>530,414,872.59</u>	<u>5,848,972,946.26</u>
经营活动使用的现金流量净额	<u>(3,877,851,133.58)</u>	<u>(201,922,077.53)</u>

复地(集团)股份有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币元

十四、公司财务报表主要项目注释(续)

7. 现金流量表补充资料(续)

(2) 现金及现金等价物

	2015年	2014年
现金		
其中：库存现金	6,760.68	226.38
可随时用于支付的		
银行存款	886,261,089.99	170,460,794.81
可随时用于支付的		
其他货币资金	<u>189,324.14</u>	<u>1,802,273.00</u>
年末现金及现金等价物余额	<u>886,457,174.81</u>	<u>172,263,294.19</u>