

金茂投资管理（上海）有限公司  
（原名为“方兴地产投资管理（上海）有限公司”）  
公司债券**2015**年年度报告

上海市闸北区广中西路359、365号

## 重要提示

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

本公司2015年度财务报告已经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

## 重大风险提示

一、本公司发行债券的偿债资金将主要来源于发行人经营活动产生的收益和现金流。2015 年度、2014 年度和 2013 年度，公司合并口径营业收入分别为 50.61 亿元、46.43 亿元和 78.38 亿元；归属于母公司所有者的净利润分别为 6.11 亿元、9.92 亿元和 16.88 亿元；经营活动产生的现金流净额分别为 1.38 亿元、-32.99 亿元和 43.31 亿元。2015 年度、2014 年度和 2013 年度公司合并口径息税折旧摊销前利润(EBITDA)分别为 12.68 亿元、16.24 亿元和 27.55 亿元。公司所从事房地产开发业务属于资金密集型行业，存在前期投资大、回收期较长、受宏观经济影响明显等特点。公司目前的经营情况、财务状况和资产质量良好，但在本次债券存续期内，若公司未来销售资金不能及时回笼，将可能会影响本次债券本息的按期兑付。

二、截至 2015 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日和 2013 年 12 月 31 日，公司合并口径资产负债率分别为 88.81%、84.28%和 85.49%；扣除预收账款后的资产负债率分别为 87.85%、82.99%和 84.64%。公司资产负债率较高。2015 年度、2014 年度和 2013 年度，公司 EBITDA 利息保障倍数分别为 2.03、2.88 和 7.29，对利息支出的保障能力较强。但若未来房地产市场出现重大波动，可能对公司销售情况及资金回笼产生不利影响，导致公司流动资金紧张，财务风险加大，因而对公司正常经营活动产生不利影响。

三、房地产行业受宏观经济和宏观政策的影响较大，为保持房地产行业的持续健康发展，政府可利用行政、税收、金融、信贷等多种手段对房地产市场进行调控。2006 年以来，我国政府针对房地产行业出台了一系列调控政策，从增加保障性住房和普通商品住房有效供给、抑制投资投机性购房需求、促进供应土地的及时开发利用等多个方面进行调控，对房地产市场造成了较大影响。房地产调控政策及未来宏观政策的出台或调整，可能对发行人的经营及发展带来一定的不利影响。

四、2014 年度和 2013 年度，公司主要项目和收入来自长沙地区，位于长沙的项目公司营业收入占营业收入的比重分别为 87.06%和 95.34%。2015 年度，公司主要项目和收入来自长沙地区、北京地区和南京地区，位于该等地区的项目公司营业收入占营业收入的比重合计为 97.46%。如果该等地区对商用物业和住宅的需求或价格下跌，会对公司的业务、现金流和经营业绩构成重大不利影响。

五、报告期内，公司关联交易包括采购商品和接受劳务、出售商品和提供劳务、关联担保、关联资金拆借等。2015 年度、2014 年度和 2013 年度，发行人采购商品和接受劳务的关联交易发生额分别为 2,658.00 万元、1,623.67 万元和 7,518.10 万元；公司出售商品和提供劳务的关联交易发生额分别为 0 万元、75,850.30 万元、0 万元。截至 2015 年 12 月 31 日，公司与关联方的其他应收款金额合计 999,807.76 万元，其他应付款金额合计 1,766,167.67 万元，关联方往来金额较大。公司 2015 年、2014 年和 2013 年关联方资金拆出金额分别为 581,387.43 万元、551,306.00 万元和 120,000.00 万元，2015 年末公司关联方资金拆出金额较大。若未来公司存在未能及时充分披露关联交易的相关信息、与关联方交易未按照市场化原则定价等情况，同时存在大规模关联资金拆出业务，均可能给公司带来一定的经营、财务、税务和法律风险，并进而对公司的生产经营活动和市场声誉造成不利影响。

六、截至 2015 年 12 月 31 日，发行人其他应收款账面金额为 1,005,353.91 万元，其中经营性款项为 5,546.15 万元，占全部其他应收款账面金额的 0.55%，主要为项目保证金、押金；非经营性款项为 999,807.76 万元，占全部其他应收款账面金额的 99.45%，主要是公司母公司中国金茂对资金采取集中管理，公司为中国金茂境内资金归集平台，部分项目的盈余资金集中至归集平台后，通过往来款方式划拨给中国金茂下属关联公司使用形成的其他应收款。由于中国金茂此种资金管理模式，因此公司未来仍可能存在大规模关联方资金拆借，从而形成大额非经营性往来占款，进而给公司带来一定的经营、财务、税务和法律风险。



## 目 录

重要提示 .....	1
重大风险提示 .....	2
第一节 释义 .....	6
第二节 公司及相关中介机构简介 .....	9
一、公司基本情况 .....	9
二、信息披露事务负责人 .....	9
三、报告期内控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员变更情况 .....	10
四、相关中介机构情况 .....	10
第三节 公司债券事项 .....	12
一、公司存量债券情况 .....	12
二、募集资金使用情况 .....	12
三、公司及公司债券跟踪评级情况 .....	13
四、增信机制、偿债计划及其他保障措施 .....	13
五、债券持有人会议 .....	17
六、债券受托管理人履职情况 .....	17
第四节 财务和资产情况 .....	19
一、公司主要会计数据和财务指标 .....	19
二、资产负债结构分析 .....	20
三、资产受限及其他优先偿付负债 .....	26
四、公司发行的所有债券还本付息情况 .....	26
五、公司对外担保情况 .....	26
六、公司银行授信及使用情况 .....	27
第五节 公司业务和公司治理情况 .....	28
一、公司业务情况介绍 .....	28
二、公司业务经营情况 .....	30
三、公司发展战略分析 .....	34
四、公司与主要客户往来违约情况 .....	35
五、公司独立性情况说明 .....	35

六、公司非经营性往来占款或资金拆借情况.....	35
七、报告期内公司违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保情况...	37
八、公司治理及内控情况.....	37
<b>第六节 重大事项 .....</b>	<b>38</b>
一、报告期内公司重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚事项.....	38
二、报告期内公司破产重整事项.....	38
三、公司债券面临暂停或终止上市风险情况.....	38
四、公司及其控股股东、实际控制人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，公司董事、 监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施的情况.....	38
五、报告期内其他重大事项.....	38
<b>第七节 财务报告 .....</b>	<b>39</b>
一、审计报告 .....	39
二、财务报表.....	39
三、保证人财务报表.....	39
<b>第八节 备查文件目录 .....</b>	<b>40</b>

## 第一节 释义

在本年度报告中，除非文意另有所指，下列词语具有如下含义：

本公司、公司、发行人、上海金茂	金茂投资管理（上海）有限公司（原名为“方兴地产投资管理（上海）有限公司”）
中国金茂、保证人	China Jinmao Holdings Group Limited（中国金茂控股集团有限公司）
中化集团	中国中化集团公司
中化股份	中国中化股份有限公司
中化香港	Sinochem Hong Kong（Group）Company Limited（中化香港(集团)有限公司）
公司章程	金茂投资管理（上海）有限公司章程
2015 公司债券、本次债券、本次公司债券	公司根据有关法律、法规公开发行的金茂投资管理（上海）有限公司 2015 年公司债券
募集说明书	公司根据有关法律、法规为发行本次债券而制作的《方兴地产投资管理（上海）有限公司公开发行 2015 年公司债券募集说明书》
募集说明书摘要	发行人根据有关法律、法规为发行本次债券而制作的《方兴地产投资管理（上海）有限公司公开发行 2015 年公司债券募集说明书摘要》
中国证监会、证监会	中国证券监督管理委员会
报告期、本报告期	2015 年度
证券登记机构、中国证券登记公司	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

财政部	中华人民共和国财政部
上证所	上海证券交易所
《债券受托管理协议》	发行人与债券受托管理人签署的《方兴地产投资管理（上海）有限公司 2015 年公司债券受托管理协议》及其变更和补充
《债券持有人会议规则》	《方兴地产投资管理（上海）有限公司公开发行 2015 年公司债券债券持有人会议规则》
投资者、持有人	就本次债券而言，通过认购、受让、接受赠与、继承等合法途径取得并持有本次债券的主体
公司董事	金茂投资管理（上海）有限公司执行董事
资信评级机构、评级机构、中诚信证评	中诚信证券评估有限公司
《公司法》	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	《公司债券发行与交易管理办法》
新会计准则	财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则——基本准则》和 38 项具体准则，其后颁布的企业会计准则应用指南，企业会计准则解释及其他相关规定
关联交易	与新会计准则中对于关联方所进行交易的定义具有相同含义
最近三年	2013 年度、2014 年度、2015 年度
工作日	中华人民共和国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日）
交易日	上海证券交易所的营业日

法定节假日或休息日	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日 (仅为本年度报告之目的, 不包括香港特别行政区、 澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日和/或休息 日)
元/万元/亿元	人民币元/万元/亿元

## 第二节 公司及相关中介机构简介

### 一、公司基本情况

公司中文名称及简称：金茂投资管理（上海）有限公司（上海金茂）

公司英文名称：Jinmao Investment Management（Shanghai）Co., Ltd

公司英文名称缩写：JIM

公司法定代表人：李从瑞

注册地：上海市闸北区广中西路359、365号2305-2307室

办公地址：上海市世纪大道88号金茂大厦701室

邮政编码：200120

公司网址：无

电子信箱：jianan1@sinochem.com

公司登载年度报告的交易场所网站的网址：<http://www.sse.com.cn/>

年度报告备置地：上海市闸北区广中西路359、365号2305-2307室

### 二、信息披露事务负责人

信息披露事务负责人：贾楠

联系地址：北京市复兴门外大街A2号中化大厦10层

电话：86-10-59369956

传真：86-10-59369901

电子信箱：jianan1@sinochem.com

### 三、报告期内控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员变更情况

报告期内，公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员未发生变更。

2016年3月，公司执行董事由何操变更为李从瑞，总理由何操变更为李从瑞。

### 四、相关中介机构情况

#### （一）会计师事务所：天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市海淀区车公庄西路19号外文文化创意园12号楼

负责人：赵永春

签字会计师：王玥、赵永春

联系电话：18612686605、18612686317

传真：010-88018737

#### （二）债券受托管理人：中信证券股份有限公司

住所：广东省深圳市福田区中心三路8号卓越时代广场（二期）北座

联系地址：北京市朝阳区亮马桥路48号中信证券大厦

法定代表人：张佑君

联系人：徐晨涵、刘晓渊、赵维

联系电话：010-60836701、3979

传真：010-60833504

#### （三）资信评级机构：中诚信证券评估有限公司

住所：上海市青浦区新业路599号一幢968室

负责人：关敬如

主要联系人：龚天璇

联系电话：021-51019090

传真：021-51019030



### 第三节 公司债券事项

#### 一、公司存量债券情况

本公司所有公开发行并在证券交易所上市，且在本年度报告批准报出日已发行未到期的公司债券为2015年公司债券，具体信息见下表：

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额 (人民币亿元)	利率 (%)	还本付息 方式	上市交易 场所
2015 年公司 债券（5 年期）	15 金茂投	136085SH	2015-12- 09	2020-12- 09	22	3.55	每年付息 一次， 到期一次 还本	上海证券 交易所

15金茂投的期限为5年期，附第3年末公司调整票面利率选择权和投资者回售选择权，报告期内上述条款均未执行。

本次债券采取网下发行面向合格投资者。本年度本次债券尚未进行任何付息兑付事项。

#### 二、募集资金使用情况

2015年公司债券募集资金共22亿元，本公司已经使用其中的12亿元偿还了下属子公司一笔余额为12亿元的银行贷款，贷款发放方为国家开发银行股份有限公司，剩余资金10亿元用于补充流动资金。

公司按照《公司债券发行与交易管理办法》的相关要求，设立了本次公司债券募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。专项账户相关信息如下：

账户名称：金茂投资管理（上海）有限公司

开户银行：招商银行北京分行营业部

银行账户：110906281010822

本公司制定专门的债券募集资金使用计划，相关业务部门对资金使用情况进行检查，切实做到专款专用，保证募集资金的投入、运用、稽核等方面的顺畅运作，并确

保本次债券募集资金根据董事会决议并按照本募集说明书披露的用途使用。

截至本报告期末，全部募集资金的使用，与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。

### 三、公司及公司债券跟踪评级情况

根据中国证监会相关规定、评级行业惯例以及中诚信证评评级制度相关规定，自本次债券的首次评级报告出具之日（以评级报告上注明日期为准）起，中诚信证评将在本次债券信用级别有效期内或者本次债券存续期内，持续关注本公司外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本次债券偿债保障情况等因素，以对本次债券的信用风险进行持续跟踪。跟踪评级包括定期和不定期跟踪评级。

在跟踪评级期限内，中诚信证评将于本公司及担保主体中国金茂年度报告公布后二个月内完成该年度的定期跟踪评级。

中诚信证评的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将在中诚信证评网站（[www.ccxr.com.cn](http://www.ccxr.com.cn)）和上证所网站予以公告，且上证所网站公告披露时间应早于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

报告期内本公司及担保主体中国金茂尚未出具2015年年度报告，因此中诚信证评尚未出具定期跟踪评级。此外，本公司外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本次债券偿债保障情况较债券发行时基本一致，中诚信证评未出具不定期跟踪评级报告。

截至本年度报告签署日，本公司主体信用等级为AA+，评级展望为稳定，该级别反映上海金茂偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低。本公司2015公司债券信用等级为AAA，说明债券信用质量极高，信用风险极低。

### 四、增信机制、偿债计划及其他保障措施

#### （一）增信机制

本公司2015年公司债券由中国金茂提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

#### 1、保证人基本情况

名称：中国金茂控股集团有限公司

英文名：China Jinmao Holdings Group Limited

主要办事处：香港湾仔港弯道1号会展广场办公大楼47楼4702-4703室

中国主要办公地址：北京市复兴门外大街A2号中化大厦22层

执行董事兼首席执行官：李从瑞（代行主席职责）

成立日期：2004年6月2日

中国金茂是中国中化集团公司旗下房地产和酒店板块的平台企业，最终实际控制人为国务院国有资产监督管理委员会（“国务院国资委”）。

中国金茂于2007年8月17日在香港联合交易所上市，是香港恒生综合指数成分股之一。截止2015年12月31日，中国金茂已发行股份10,671,810,609股。

中国金茂的主要业务为投资控股，其下属公司主要在中国大陆从事地产投资及开发业务，业务范围涵盖城市及物业开发、商务租赁及零售商业运营、酒店经营、金融及服务等业务。

中国金茂是一家大型高端地产开发商和运营商，业务板块涵盖高端地产开发、商务商业租赁及酒店投资与经营等，充分发挥板块间协同效应，打造了以“金茂”品牌为核心的高端系列产品。中国金茂已在北京、上海、三亚、长沙等地相继开发了多个优质地产项目，拥有包括上海金茂大厦、北京凯晨世贸中心、南京玄武湖金茂广场等多个城市地标项目，亦投资持有多家五星级豪华酒店。

## 2、保证人最近一年的主要财务数据和财务指标

### （1）主要财务数据（合并口径）

单位：万元港币

项目	2015年12月31日	2014年12月31日
总资产	15,889,967.1	13,802,576.8
净资产	5,890,262.0	5,633,257.1
营业收入	2,211,030.9	2,954,815.4
净利润	510,257.0	665,559.8

2015年中国金茂营业收入及净利润较2014年减少主要由于2014年房地产行业深度调整，市场出现大幅波动，多数城市量价齐跌，以致2015年交付结算的销售物业较2014

年下降。

## (2) 主要财务指标（合并口径）

项目	2015年12月31日/2015年度	2014年12月31日/2014年度
资产负债率	62.93%	59.19%
净资产收益率	8.66%	11.81%
流动比率（倍）	1.36	1.64
速动比率（倍）	1.36	1.64

注：财务指标计算公式：

(1) 资产负债率=负债总额/资产总额

(2) 净资产收益率=净利润/期末净资产

(3) 流动比率=流动资产/流动负债

(4) 速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

## 3、保证人资信状况

中国金茂作为香港联交所主板的上市公司，资信状况良好，与国内、外主要银行保持着良好合作伙伴关系，报告期内在偿还有息债务方面未发生违约行为。

## 4、累计对外担保余额

截至2015年12月31日，中国金茂就集团若干物业买家的按揭融资提供为数约港币1,453,874.8万元的担保。除此之外，中国金茂无其他对外担保。

截至2015年12月31日，中国金茂累计对外担保余额占净资产的比例为25%。

房地产开发商为物业买家提供按揭融资担保属于行业惯例，上述担保是为买家提供的短期过渡性担保，以便买家在取得物业所有权证之前能够成功取得银行按揭贷款。此类担保持续时间短，且被担保方非常分散，因买家出现拖欠款项导致中国金茂承担担保责任的风险很小，因此对中国金茂的偿债能力不存在重大不利影响。

## 5、偿债能力分析

中国金茂截至2015年末的流动比率和速动比率分别为1.36和1.36，资产的流动性较好，短期偿债能力良好；资产负债率为62.93%，负债水平较低。2015年12月31日，中国金茂现金及现金等价物余额为港币13,126,058千元，现金储备充足。

于2015年12月31日，中国金茂获得银行信贷额度总额为港币555.691亿元，已动用

银行信贷额度约为港币297.131亿元。

综上所述，中国金茂资产负债结构合理、现金储备充沛，且拥有充足的银行授信额度，流动性良好，能够为发行人本次公司债券的发行提供充足的担保。

## 6、保证人主要资产情况及其受限情况

中国金茂作为发行人的唯一股东，持有发行人100%股权。截至2015年12月31日，中国金茂拥有开发物业约逾1,000万平方米、土地一级开发逾2,000万平方米、六处投资物业约55万平方米、九家高档酒店。

截至2015年12月31日，中国金茂的计息银行贷款及其他借款乃以中国金茂的酒店物业及楼宇港币3,183.7百万元、发展中物业港币17,671.7百万元、持作出售物业港币222.1百万元、土地使用权港币1,132.6百万元、投资物业港币14,194.0百万元、应收贸易账款港币15.0百万元作抵押。截至2015年12月31日，中国金茂受限银行存款港币3,291.2百万元。

中国金茂其他主要资产均经营正常，除上述情况外，不存在其他权利限制或后续权利限制安排。

## （二）偿债计划

报告期内，公司债券的偿债计划与募集说明书中“偿债计划”没有重大变化。

## （三）偿债应急保障方案

本公司长期保持较为稳健的财务政策，资产流动性良好。在公司现金流量不足的情况下，必要时可以通过变现除所有权受限资产及已实现预售的存货外的流动资产来获得必要的偿债资金支持。截至2015年12月31日，公司流动资产余额为427.27亿元，其中受限货币资金4.48亿元，已抵押的存货35.30亿元，可随时用于支付的现金及银行存款为19.08亿元。公司流动资产主要明细构成如下：

单位：万元

项目	2015年12月31日	
	金额	占比（%）
货币资金	235,631.43	5.51
应收账款	77,512.68	1.81

项目	2015 年 12 月 31 日	
	金额	占比（%）
预付款项	4,873.32	0.11
其他应收款	1,005,331.15	23.53
存货	2,588,848.15	60.59
流动资产合计	4,272,653.43	100.00

公司流动资产变现存在的主要风险是项目开发风险和市场风险。项目开发风险指如公司开工项目无法顺利完成开发，则存在项目产品无法达到销售条件、无法销售变现的风险，同时无法按期交付的项目，还可能出现已预售房源退房的风险。通过多年的项目运作，公司在项目开发管理方面的能力已经非常成熟，未发生过已开工项目进度严重偏离的情况，也未发生项目无法按期交付的情况，项目开发风险总体可控。市场风险指如行业市场形势发生重大波动，甚至出现极端情形，则存在项目产品无法实现销售变现的风险。公司一贯坚持随行就市的销售政策，会根据公司的资金情况，结合市场形势，灵活调整产品价格，确保公司资金余额充裕。

#### （四）偿债保障方案

报告期内，公司债券偿债保障措施与募集说明书中“偿债保障措施”没有重大变化。

## 五、债券持有人会议

本报告期内，本公司未发生须召开债券持有人会议的事项，未召开债券持有人会议。

## 六、债券受托管理人履职情况

本报告期内，债券受托管理人根据《管理办法》的规定及《债券受托管理协议》的约定履行受托管理人的职责：

- （一）持续关注本公司和保证人的资信状况、增信措施及偿债保障措施的实施情况；
- （二）在债券存续期内监督本公司募集资金的使用情况；
- （三）对本公司的偿债能力和增信措施的有效性进行全面调查和持续关注，并至少每年向市场公告一次受托管理事务报告；
- （四）在债券存续期内持续督导本公司履行信息披露义务。

受托管理人在履行职责时不存在利益冲突情形。

受托管理人预计在2016年6月30日前向市场公告2015年度的受托管理事务报告，披露地点预计为上证所。

## 第四节 财务和资产情况

### 一、公司主要会计数据和财务指标

项目	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	变动比率(%)	变动原因
资产总额（亿元）	474.46	360.76	31.52	公司规模扩大所致
归属母公司股东的净资产（亿元）	33.95	29.29	15.93	-
营业收入（亿元）	50.61	46.43	9.00	-
归属于母公司所有者的净利润(亿元)	6.11	9.92	-38.41	主要系公司毛利率降低所致，参见第五节公司业务和公司治理情况二、公司业务经营情况（一）公司主营业务情况 4、毛利率及利润水平分析
EBITDA（亿元）	12.68	16.24	-21.92	-
经营活动产生现金流量净额（亿元）	1.38	-32.99	104.18	主要系 2014 年开发成本投入较多所致，参见第五节公司业务和公司治理情况二、公司业务经营情况（一）公司主营业务情况 1、发行人主营业务
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-3.91	-96.34	95.94	主要系 2014 年度投资活动现金流出较多所致，参见第五节公司业务和公司治理情况二、公司业务经营情况（一）公司主营业务情况 1、发行人主营业务
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	-1.31	103.77	-101.26	主要系取得借款收到的现金较 2014 年大幅减少且偿还债务所支付的现金较 2014 年大幅增加所致
期末现金及现金等价物余额	19.08	22.92	-16.75	-
流动比率	1.19	1.35	-11.85	-
速动比率	0.47	0.58	-18.97	-
资产负债率	88.81%	84.28%	5.37	-
EBITDA 全部债务比	0.10	0.14	-28.57	-
现金利息保障倍数	1.88	-4.52	141.67	2014 年经营活动产生的现金流量为负数所致
EBITDA 利息保障倍数（倍）	2.03	2.88	-29.51	-



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

截至报告期末公司近2年的主要会计数据和财务指标如下：

上述财务指标的计算方法：

上述指标均依据合并报表口径计算，各指标的具体计算公式如下：

全部债务=长期债务+短期债务；其中，长期债务=长期借款+应付债券；短期债务=短期借款+一年内到期的非流动负债；

EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销；

EBITDA全部债务比=EBITDA/全部债务；

利息保障倍数=息税前利润/（计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出）；

现金利息保障倍数=（经营活动产生的现金流量净额+现金利息支出+所得税付现）/现金利息支出；

EBITDA利息保障倍数=EBITDA/利息支出；

贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额；

利息偿付率=实际支付利息/应付利息；

如无特别说明，本节中出现的指标均依据上述口径计算。

## 二、资产负债结构分析

### （一）资产结构分析

单位：万元

项目	2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日		变动比率 (%)
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	
货币资金	235,631.43	4.97	256,332.71	7.11	-8.08
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	8,075.00	0.17	16,625.00	0.46	-51.43
应收票据	-	-	-	-	-

应收账款	77,512.68	1.63	106,184.48	2.94	-27.00
预付款项	4,873.32	0.10	1,936.04	0.05	151.72
其他应收款	1,005,331.15	21.19	646,661.77	17.92	55.46
存货	2,588,848.15	54.56	1,881,445.59	52.15	37.60
应收利息	33,981.69	0.72	13,333.64	0.37	154.86
其他流动资产	318,400.00	6.71	381,215.95	10.57	-16.48
<b>流动资产合计</b>	<b>4,272,653.43</b>	<b>90.05</b>	<b>3,303,735.18</b>	<b>91.58</b>	<b>29.33</b>
长期股权投资	93,568.23	1.97	5,942.02	0.16	1,474.69
投资性房地产	31,384.91	0.66	31,901.41	0.88	-1.62
固定资产	2,119.22	0.04	2,142.27	0.06	-1.08
在建工程	5,196.07	0.11	5,463.33	0.15	-4.89
长期待摊费用	1,668.40	0.04	1,002.96	0.03	66.35
无形资产	711.82	0.02	729.57	0.02	-2.43
递延所得税资产	8,283.72	0.17	9,399.27	0.26	-11.87
其他非流动资产	328,987.43	6.93	247,306.00	6.86	33.03
<b>非流动资产合计</b>	<b>471,919.81</b>	<b>9.95</b>	<b>303,886.84</b>	<b>8.42</b>	<b>55.29</b>
<b>资产总计</b>	<b>4,744,573.24</b>	<b>100.00</b>	<b>3,607,622.01</b>	<b>100.00</b>	<b>31.52</b>

### （1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

公司以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产为对公司少数股东所持股权的回购选择权。截止2015年12月31日、2014年12月31日，公司以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产余额分别为8,075.00万元、16,625.00万元，占总资产的比例分别为0.17%、0.46%。2015年减少的原因为年度内执行了部分少数股东所持股权的回购选择权。

### （2）应收账款

公司应收账款主要为土地和房屋销售款。截至2015年12月31日、2014年12月31日，公司应收账款余额分别为77,512.68万元、106,184.48万元，占总资产的比例分别为1.63%、2.94%。

### （3）预付款项

公司预付款项主要为预付工程款等。截至2015年12月31日、2014年12月31日，公司

预付款项余额分别4,873.32万元、1,936.04万元，占总资产的比例分别为0.10%、0.05%。预付款项2015年增加的原因因为子公司长沙梅溪湖金悦置业有限公司预付五矿二十三冶建设集团有限公司工程款。

#### （4）其他应收款

公司其他应收款主要为关联方往来款。于2015年12月31日、2014年12月31日，公司其他应收款余额分别为1,005,331.15万元、646,661.77万元，占总资产的比例分别为21.19%、17.92%。于2015年12月31日其他应收款较2014年增长55.46%，主要系应收关联方款项增多所致。

于2014年12月31日，其他应收款中应收关联方款项合计为584,742.10万元，占公司其他应收款总额的比例为90.42%。于2015年12月31日，其他应收款中应收关联方款项合计为999,807.76万元，占其他应收款总额的比例为99.45%。

截至2015年12月31日，公司其他应收款情况参见“第五节公司业务和公司治理情况六、公司非经营性往来占款或资金拆借情况”。

#### （5）存货

公司主营业务以房地产开发销售为主，存货主要由在产品和库存商品等构成。截至2015年12月31日、2014年12月31日，公司存货余额分别为2,588,848.15万元、1,881,445.59万元，占总资产的比例分别为54.56%、52.15%。存货余额增长主要系本公司经营规模扩大所致。

#### （6）应收利息

公司应收利息主要为应收委托贷款利息。截至2015年12月31日、2014年12月31日，公司应收利息余额分别为33,981.69万元、13,333.64万元，占总资产的比例分别为0.72%、0.37%。应收利息余额增长主要系本公司部分委托贷款产生的利息截至2015年12月31日尚未收取所致。

#### （7）长期股权投资

公司长期股权投资主要为对合营企业、联营企业投资等。截至2015年12月31日、2014年12月31日，公司长期股权投资余额分别为93,568.23万元、5,942.02万元，占总资产的

比例分别为1.97%、0.16%。长期股权投资余额于2015年12月31日较2014年12月31日增长1,474.69%，主要系本公司对本公司之合营公司广州融方置业有限公司增资8.95亿元所致。

#### （8）长期待摊费用

公司长期待摊费用主要为办公室装修费用、土地租赁费、展示区沙盘及互动系统等。截至2015年12月31日、2014年12月31日，公司长期待摊费用余额分别为1,668.40万元、1,002.96万元，占总资产的比例分别为0.04%、0.03%。长期待摊费用余额于2015年12月31日较2014年12月31日增长66.35%，主要系年度内增加展示区沙盘及互动系统、展览馆内部多媒体制作费所致。

#### （9）其他非流动资产

公司其他非流动资产为一年以上的委托贷款。于2015年12月31日、2014年12月31日，公司其他非流动资产金额分别为328,987.43万元，247,306.00万元，占公司总资产的比例分别为6.93%、6.86%。其他非流动资产于2015年12月31日金额较2014年12月31日增长33.03%，系本公司向本公司之合营公司广州融方置业有限公司提供委托贷款所致。

### （二）负债结构分析

单位：万元

项目	2015年12月31日		2014年12月31日		变动（%）
	金额	占比（%）	金额	占比（%）	
短期借款	495,945.64	11.77	521,583.64	17.16	-4.92
应付账款	599,262.99	14.22	124,952.92	4.11	379.59
应付票据	290.50	0.01	4,209.80	0.14	-93.10
预收款项	375,716.94	8.92	273,648.89	9.00	37.30
应付职工薪酬	204.07	0.00	3,730.41	0.12	-94.53
应交税费	42,907.37	1.02	67,501.86	2.22	-36.44
应付利息	2,492.46	0.06	2,111.94	0.07	18.02
应付股利	17,149.14	0.41	120.00	0.00	14190.95
其他应付款	1,845,390.50	43.80	1,370,892.00	45.09	34.61
一年内到期的非流动负债	202,696.64	4.81	76,217.00	2.51	165.95
<b>流动负债合计</b>	<b>3,582,056.23</b>	<b>85.01</b>	<b>2,444,968.45</b>	<b>80.42</b>	<b>46.51</b>

项目	2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日		变动 (%)
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	
长期借款	402,550.00	9.55	592,246.64	19.48	-32.03
长期债券	219,109.08	5.20	-	-	-
递延所得税负债	9,879.29	0.23	3,137.15	0.10	214.91
<b>非流动负债合计</b>	<b>631,538.37</b>	<b>14.99</b>	<b>595,383.79</b>	<b>19.58</b>	<b>6.07</b>
<b>负债总计</b>	<b>4,213,594.60</b>	<b>100.00</b>	<b>3,040,352.24</b>	<b>100.00</b>	<b>38.59</b>

#### (1) 应付账款

公司应付账款主要为应付开发成本款。截至2015年12月31日、2014年12月31日，公司应付账款余额分别为599,262.99万元、124,952.92万元，占负债总额比例分别为14.22%、4.11%。应付账款于2015年12月31日余额较2014年12月31日增长379.59%，主要系本公司规模扩大导致的应付土地款及工程款增长所致。

#### (2) 应付票据

公司应付票据为应付商业承兑汇票及银行承兑汇票。截至2015年12月31日、2014年12月31日，公司应付票据余额分别为290.50万元、4,209.80万元，占负债总额比例分别为0.01%、0.14%。应付票据于2015年12月31日余额较2014年12月31日减少93.10%，主要系2014年12月31日的应付票据于本年度承兑所致。

#### (3) 预收款项

公司预收款项主要为预收房款。截至2015年12月31日、2014年12月31日，公司预收款项余额为375,716.94万元、273,648.89万元，占负债总额的比例分别为8.92%、9.00%。随着公司业务的不断扩展，预收款项呈逐年递增趋势。

#### (4) 应付职工薪酬

公司应付职工薪酬主要包括短期薪酬、离职后福利及辞退福利。截至2015年12月31日、2014年12月31日，公司应付职工薪酬余额为204.07万元、3,730.41万元，占负债总额的比例分别为0.00%、0.12%。应付职工薪酬于2015年12月31日余额较2014年12月31日减少94.53%，主要系本年度短期薪酬中尚未支付的工资、奖金、津贴和补贴余额减少所致。

#### （5）应交税费

截至2015年12月31日、2014年12月31日，公司应交税费余额为42,907.37万元、67,501.86万元，占负债总额的比例分别为1.02%、2.22%，主要为应交企业所得税、营业税、土地增值税等。

#### （6）应付股利

截至2015年12月31日、2014年12月31日，公司应付股利余额为17,149.14万元、120.00万元，占负债总额的比例分别为0.41%、0.00%，应付股利于2015年12月31日余额较2014年12月31日增加14190.95%，主要系本年度对少数股东长沙中建投资有限公司分配利润1.7亿元，且截止2015年12月31日该款项尚未支付所致。

#### （7）其他应付款

公司其他应付款主要为应付关联方往来款、应付少数股东款项、押金及定金等。截至2015年12月31日、2014年12月31日，公司其他应付款余额分别为1,845,390.50万元、1,370,892.00万元，占负债总额的比例分别为43.80%、45.09%。于2015年12月31日其他应付款余额较2014年12月31日增长34.61%，主要系应付关联方款项增多所致。

于2015年12月31日，公司其他应付款中应付关联方的款项合计为1,766,167.67万元，占其他应付款总额的比例为95.70%；于2014年12月31日，其他应付款中应付关联方款项合计为1,294,701.67万元，占其他应付款总额的比例为94.44%。

#### （8）一年内到期的非流动负债及长期借款

公司一年内到期的非流动负债全部为一年内到期的长期借款。截至2015年12月31日、2014年12月31日，公司一年内到期的非流动负债的余额分别为202,696.64万元、76,217.00万元，占负债总额的比例分别为4.81%、2.51%。

截至2015年12月31日、2014年12月31日，公司长期借款余额分别为402,550.00万元、592,246.64万元，占负债总额的比例分别为9.55%、19.48%。

#### （9）长期债券

长期债券系2015公司债券。

#### （10）递延所得税负债

公司递延所得税负债主要是委托贷款的应收利息产生的递延所得税负债。截至2015年12月31日、2014年12月31日，公司递延所得税负债的余额分别为9,879.29万元、3,137.15万元，占负债总额的比例分别为0.23%、0.10%。于2015年12月31日递延所得税负债余额较2014年12月31日增长214.91%，主要系本年度委托贷款产生的应收利息增加所致。

报告期内，公司无逾期未偿还债项。

### 三、资产受限及其他优先偿付负债

截至2015年12月31日，公司受限资产主要为因借款抵押的存货以及受到监管的预售资金等，具体情况如下：

单位：万元

科目	用途	账目价值
货币资金	预售监管资金	44,819.71
存货	借款抵押	353,000.00
合计		<b>397,819.71</b>

截至2015年12月31日，除上述披露的受限资产之外，发行人无其他具有可对抗第三人的优先偿付负债的情况。

### 四、公司发行的所有债券还本付息情况

本报告期内，本公司无其他债券和债务融资工具需付息兑付，不存在延期支付利息本金以及无法支付利息和本金的情况。

### 五、公司对外担保情况

#### （一）对关联方担保情况

2013-2015年，公司无正在履行的对关联方担保情况。

#### （二）其他对外担保

截至2015年12月31日，公司就若干物业买家的按揭融资提供为数约人民币326,869.26万元的担保，除此之外，公司无其他对外担保。

## 六、公司银行授信及使用情况

本公司在各大银行等金融机构的资信情况良好，与国内主要商业银行一直保持长期合作伙伴关系，获得较高的授信额度，间接债务融资能力较强。截至2015年12月31日，公司获得银行给予的授信总额度合计为157.05亿元，其中已使用授信额度82.44亿元，未使用授信余额74.61亿元。

报告期内，本公司均已按时还本付息，不存在任何违约事项，本公司不存在逾期未偿还债项。



## 第五节 公司业务和公司治理情况

### 一、公司业务情况介绍

#### （一）房地产行业竞争格局和发展趋势

2015年以来，“去库存”成为2015年房地产政策的主要基调，稳定住房消费、支持自住和改善住房需求是房地产政策调整的主要方向。2015年3月，中国人民银行、住房城乡建设部和银监会联合发布《关于个人住房贷款政策有关问题的通知》，对二套房首付比例进行调整，刺激了改善性购房需求，市场供需加大，房价也因此上涨。此外，2015年以来，货币流动性持续释放，5次降息4次降准，为房地产业发展注入大量流动性。然而，房地产的区域差异在政策刺激下愈加明显。2015年二季度以来，一线城市及重点二线城市房价涨幅明显，出现了惜售现象；但库存较高、人口外流严重、产业空心化的三、四、五线城市库存压力并没有得到缓解。同时，在经济下行、“资产荒”的宏观背景下，预计大量资金涌向一线城市及重点二线城市寻求固定资产进行保值的现象仍将持续一段时间。

在经济仍存下行压力、政策促稳房地产的背景下，预计2016年全国房地产市场将呈现销售面积略有下降，新开工企稳，投资低速增长的特点。房价方面，一线城市及重点二线城市由于需求累积，预计仍将上涨，而三四五线城市在营改增落地后成本下降带来价格下降。土地供给方面，房企谨慎拿地造成的成交量较低这一情况预计将不会改变。

2015年房地产企业分化加剧，行业集中度日益提高。同时，行业竞争呈现区域差异大、资金要求高和品牌效应明显的特点。

#### （二）公司的主要竞争优势

公司是世界五百强企业中国中化集团公司旗下五大核心板块之一房地产开发板块的主要运营主体，中化集团给予了极大支持并提升了公司核心竞争力，造就了公司位居国内前列的高端城市运营商地位，以及形成了公司产品高品质基础。公司主要竞争优势包括：

##### 1、一二级联动的开发模式

公司开创了一二级联动的长沙梅溪湖模式，并积极在其他区域推广复制。公司积极

承接一级土地开发项目，在一级土地开发项目方面积累了丰富的经验，同时将其作为一项核心业务模式，以获取潜在土地储备供应。公司通过与地方政府捆绑发展，深度参与区域规划和新城开发，主导区域推地和开发节奏，在二级市场获得操作空间，极大提升了公司的区域综合开发能力。公司与地方政府建立的良好合作关系使公司更易于获得优质的土地资源，并形成了包括对地产开发项目的选择、运营和管理及与区域其他经济体实现协同发展的独特管理模式。

## **2、拥有适合本公司房地产开模式的优质土地储备和已竣工物业**

公司在中国的业务和过往业绩卓著，与中化集团、地方政府及业内经营商的关系良好，因此能够取得适合本公司房地产开发模式的优质土地。土地使用权的出让不仅取决于公司支付最高土地价格的能力，也取决于参与土地使用权竞投的公司的质素和声誉。公司业务发展稳健，金茂品牌具有较高市场影响力，且公司与中化集团关系良好，有利于本公司为开发项目取得优质土地。本公司精心物色土地，以重质不重量的前提发展优质项目。本公司已发展或现有的项目均分布在北京、上海、广州、长沙、丽江和青岛等大中型城市，在上述城市的项目位于或邻近商业中心或风景区，均属黄金地段。

## **3、出众的项目开发及营销能力**

公司的经营策略令公司能够顺应客户需求作出调整，具有良好、高效的项目开发及营销能力。第一，公司严格筛选具潜质的土地作为开发项目，主力收购市中心黄金地段的土地，在其上兴建的物业享有可观的升值潜力。其次，在项目设计时，公司不仅与地方政府沟通，确保项目符合当地的发展计划，也会在施工前咨询目标客户的意见，以便确定最切合客户需要的设计。公司就每个开发项目编制详细的项目预算及通过公开招标方式遴选承建商和供货商以控制成本，缔造项目增值成果。公司制定了规范的营销和开盘制度，积极拓展自销团队，改善公司项目的营销情况。

## **4、高端优质的品牌形象**

在全国各个城市中，“金茂”系高端产品的优良品质在市场上均树立了口碑。公司“绿色科技，金茂品质”的绿金理念是公司核心优势，公司“金茂”系产品目前形成了府、悦、墅、山、湖、湾六大高端产品系列，特别是以金茂府为代表的绿色科技高端住宅，已成为健康人居典范，使得公司在迅速扩大规模、抢占市场份额的同时，逐步确立

了品质领先的高端地产开发商形象，在人们对生活品质追求不断提高大背景下，公司产品的绿色高端及高品质形象使得公司在物业开发方面竞争优势明显。

## 5、与中化集团的关系

公司为中化集团成员企业，中化集团是国有大型骨干中央企业及全球财富500强企业之一，业务涵盖多个行业，其中包括石油、化肥和化工产品、房地产和酒店经营以及金融。尤为重要的是，中化集团是21家获得国务院国资委批准以发展和投资房地产业务为其一项核心业务的中央国有集团公司之一。本公司为中化集团房地产板块的主要运营主体之一，凭借公司在国内稳固的业务根基及良好表现及中化集团的支持，公司能够与国内各级政府建立联系，与优秀的地方合作伙伴发展和投资地标式开发项目，并借助中化集团的声誉争取新客户。

## 二、公司业务经营情况

### （一）公司主营业务情况

#### 1、发行人主营业务

公司利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：万元

项目	2015年12月31日	2014年12月31日	变动比率(%)
营业收入	506,112.35	464,254.45	9.02
营业成本	351,312.42	280,292.88	25.34
销售费用	20,429.40	18,156.04	12.52
管理费用	10,985.64	18,300.44	-39.97
财务费用	-4,424.61	-9,241.34	52.12
经营活动产生的现金流量净额	13,819.86	-329,939.21	104.19
投资活动产生的现金流量净额	-39,084.83	-963,444.78	95.94
资产减值损失	-	-	-
投资收益	17,120.11	15,517.22	10.33

#### （1）管理费用

公司管理费用主要包括管理人员职工薪酬、办公费、差旅费、业务招待费、税金、租赁费、折旧等。2015年度公司管理费用为10,985.64万元，较2014年度18,300.44万元下

降39.97%，主要系公司于2015年度内有效节流所致。

## （2）财务费用

公司财务费用主要包括利息支出、利息收入、汇兑损益及金融机构手续费。2015年度公司财务费用为-4,424.61万元，较2014年度-9,241.34万元增加52.12%，主要系公司2015年度利息支出增加所致。

## （3）经营活动产生的现金流量净额

2015年度公司经营活动现金流净额13,819.86万元，较2014年度-329,939.21万元有所增加，主要原因为公司在2014 年开发成本投入较多。公司2014年度购买商品、接收劳务支付的现金总计达739,558.33万元，主要为公司长沙梅溪湖二期项目和北京亦庄金茂悦项目的投入，其中长沙梅溪湖二期项目当年增加投入421,428.27 万元，导致2014年度经营活动现金流净额较低。

## （4）投资活动产生的现金流量净额

2015年度投资活动现金流净额-39,084.83万元，较2014年度-963,444.78万元有所增加，主要原因为公司2014年度投资活动现金流出较多。公司2014年度由于对方股东增资扩股，公司对上海拓平置业有限公司、上海拓赢实业有限公司和北京方兴兴亦置业有限公司丧失控制权，公司间的借款、往来款合计789,113.00万元调整至投资活动现金流出，导致2014年度投资活动现金流出较多。

## 2、公司主营业务收入构成

公司主营业务主要为土地一级开发、物业销售，同时涉及少量租赁：

单位：万元

项目	2015 年度		2014 年度	
	金额	占比（%）	金额	占比（%）
主营业务收入	503,285.95	99.44	458,737.86	98.81
其中：土地一级开发	127,044.44	25.10	289,043.30	62.26
物业销售	374,172.42	73.93	168,540.90	36.30
租赁	2,069.09	0.41	1,153.66	0.25
其他业务收入	2,826.40	0.56	5,516.59	1.19
营业收入合计	506,112.35	100.00	464,254.45	100.00

2015年度和2014年度，公司营业收入分别为506,112.35万元和464,254.45万元。

公司营业收入主要来源于土地一级开发和物业销售收入。

报告期内，公司主营业务收入分地区构成情况如下：

单位：万元

地区	2015 年度		2014 年度	
	金额	占比（%）	金额	占比（%）
北京	129,977.39	25.83	232.24	0.05
上海	-	-	18,454.03	4.02
长沙	233,463.49	46.39	404,160.04	88.10
丽江	12,800.63	2.54	35,891.55	7.82
南京	127,044.44	25.24	-	-
合计	<b>503,285.95</b>	<b>100.00</b>	<b>458,737.86</b>	<b>100.00</b>

### 3、公司营业成本分析

单位：万元

项目	2015 年度		2014 年度	
	金额	占比（%）	金额	占比（%）
主营业务成本	<b>351,275.52</b>	<b>99.99</b>	<b>276,376.92</b>	<b>98.60</b>
其中：土地一级开发	57,720.78	16.43	156,089.08	55.69
物业销售	292,371.21	83.22	119,484.01	42.63
租赁	1,183.54	0.34	803.83	0.29
其他业务成本	<b>36.89</b>	<b>0.01</b>	<b>3,915.95</b>	<b>1.40</b>
营业成本合计	<b>351,312.42</b>	<b>100.00</b>	<b>280,292.88</b>	<b>100.00</b>

2015年度和2014年度，公司营业成本分别351,312.42万元和280,292.88万元，其中土地一级开发和物业销售成本合计分别为350,091.99万元和275,573.09万元。

### 4、毛利率及利润水平分析

单位：万元

项目	2015 年度		2014 年度	
	毛利润	毛利率（%）	毛利润	毛利率（%）
主营业务毛利润/毛利率	<b>152,010.43</b>	<b>30.20</b>	<b>182,360.94</b>	<b>39.75</b>
其中土地一级开发	69,323.66	54.57	132,954.22	46.00

项目	2015 年度		2014 年度	
	毛利润	毛利率（%）	毛利润	毛利率（%）
物业销售	81,801.21	21.86	49,056.89	29.11
租赁	885.55	42.80	349.83	30.32
其他业务毛利润/毛利率	<b>2,789.51</b>	<b>98.69</b>	<b>1,600.64</b>	<b>29.02</b>
毛利润合计/综合毛利率	<b>154,799.93</b>	<b>30.59</b>	<b>183,961.58</b>	<b>39.63</b>

2015年度和2014年度，公司整体业务毛利率分别为30.59%和39.63%。2015度和2014年度，公司营业利润分别为120,359.81万元和157,965.37万元；公司利润总额分别为121,516.70万元和161,256.00万元，实现净利润分别为88,527.74万元、118,833.16万元。

## （二）投资情况分析

### 1、长期股权投资情况

报告期末公司长期股权投资余额为93,568.23万元，期初余额5,942.02万元，同比增长1474.69%。

报告期内，公司对外股权投资金额为93,000.00万元，去年同期5,942.02万元，同比增长1465.12%，具体对外投资情况如下：

被投资公司名称	本期投资金额（元）	期末持股比例（%）	主要业务
广州融方置业有限公司	895,000,000.00	50	房地产开发
嘉兴金坊股权投资管理有限公司	500,000.00	50	投资管理
南京嘉茂房地产开发有限公司	10,000,000.00	40	房地产开发
北京鑒庄房地产开发有限公司	24,500,000.00	49	房地产开发

广州融方置业有限公司系本公司之合营公司，2015年度本公司对其增资8.95亿元。

### 2、证券投资情况

无。

### 3、持有其他上市公司股权情况

无。

### 4、持有非上市金融企业、拟上市公司股权情况

无。

## 5、理财产品投资情况

截止2015年12月31日，公司理财产品余额为4,042万元。

## 6、衍生品投资情况

无。

# 三、公司发展战略分析

在全球经济深度调整、中国发展步入新常态的大环境下，公司将努力成为中国经济转型发展背景下城市进化升级的推动者与践行者。公司将致力于中国城市综合开发与运营，充分发挥自身在一二级联动开发的经验与优势，从经营城市的角度出发，通过规划引导、产业培育、住宅开发、配套建设等多方面参与，与当地政府共同打造城市新核心。同时，以基础物业服务为根蒂，打造社区最后一公里商业生态圈，满足客户全生活周期需要，在合理统筹规划城市功能承载基础上，导入产业、办公资源，推进产城融合，满足客户全工作周期需要，整合教育、医疗、文化、旅游、养老等配套，满足客户全生命周期需要。通过满足客户全生活周期、全工作周期、全生命周期的不同需求，更好的释放城市未来生命力。

公司将由传统意义上的“地产开发商”转型成为“城市运营商”。为实现“城市运营商”的顺利转型，公司未来将实现由“双轮驱动”到“双轮两翼”的战略升级。

“双轮两翼”战略是指：构建开发持有两大核心业务的均衡组合与良性互动，实现开发业务规模有序扩张，持有业务规模稳步增长，持续巩固“精工优质、绿色健康、智慧科技”的品质地产标杆地位。坚持客户导向，整合服务资源，搭建互联网平台，围绕核心业务实现服务延伸，完成从提供产品向提供产品及服务转变，逐渐形成“配套多维、体验超值、便捷无忧”的服务地产特色形象。推进资产证券化、私募基金、股权众筹等多种渠道资本运作创新，提供消费金融、社区金融等多种形式金融服务创新，丰富投融资渠道，打造“融资多元、稳健持续、特色突出”的地产金融创新平台。

在“双轮双翼”战略中，由地产开发与持有组成的“双轮”是公司发展的基础和优势所在，服务与金融创新构成的“两翼”是助推公司发展的全新动力，代表行业及公司未来发展的方向。短期而言，公司将继续坚持“双轮”为核心，同时借助金融及服务创

新，推动公司主营业务更快、更好的发展。长期而言，随着地产相关服务与金融业务规模的持续增长和盈利能力的日趋成熟，“两翼”将逐渐成长为公司发展的新引擎。

#### 四、公司与主要客户往来违约情况

无。

#### 五、公司独立性情况说明

报告期内，公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面不存在不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况。

#### 六、公司非经营性往来占款或资金拆借情况

截至2015年12月31日，公司其他应收款账面金额为1,005,353.91万元，其中经营性款项为5,546.15万元，占全部其他应收款账面金额的0.55%，主要为项目保证金、押金；非经营性款项为999,807.76万元，占全部其他应收款账面金额的99.45%，主要是公司母公司中国金茂对集团内资金采取集中管理，公司为中国金茂境内资金归集平台，部分项目的盈余资金集中至归集平台后，通过往来款方式划拨给中国金茂下属关联公司使用形成的其他应收款。

公司向关联方的资金拆借主要依据中国金茂资金管理制度决策并实行。中国金茂对资金调配有严格管理，各单位实行滚动资金计划管理，以项目全周期(目标运营计划书)、年(资金预算)、月(月度资金计划)、周(周下拨计划)为维度预测资金收支。目标运营计划书中的现金流量预测部分以关键开发和运营节点作为编制依据，同时必须计算出IRR、资金峰值、投资回收期等关键资金指标。年度资金预算以年度经营计划为依据，并按照公司预算管理办法的有关要求进行编制。中国金茂对资金实行严格的计划管理，各子公司须根据年度资金预算并结合实际情况，按照资金计划管理办法定期编制月度资金滚动预测表。中国金茂资本市场部根据资金预算、月度资金计划以及周下拨计划统一调配资金。

因中国金茂全资公司之间的资金调拨在合并层面抵消，集团内关联方大额往来占款或者资金拆借均按无息或极低息划拨；合资公司各方股东根据股比提供资金并协商按统一利率收取利息，确保各方资金占用公允合理。



截至2015年12月末，公司前5大非经营性其他应收款期末余额合计714,652万元，占其他应收款的71.09%，具体情况如下：

单位：万元

序号	债务人	与发行人关系	本期期末余额	形成原因	回款安排
1	A 公司	关联方	246,225.00	代付土储竞买保证金	根据项目销售回流偿还借款
2	B 公司	关联方	176,060.00	往来款	根据项目销售回流偿还借款
3	C 公司	关联方	127,631.00	往来款	2016 年陆续归还
4	D 公司	关联方	100,000.00	往来款	根据项目销售回流偿还借款
5	E 公司	关联方	64,736.00	往来款	根据项目销售回流偿还借款

公司其他应收款科目主要是由于中国金茂实施资金集中管理，集团内部单位资金往来汇划产生。因此债券存续期内仍可能存在新增关联方资金拆借，从而形成大额非经营性往来占款，后续如果新增非经营性往来或资金拆借，将严格按照中国金茂资金集中管理办法和汇划审批权责进行审批。

公司制定了《金茂投资管理（上海）有限公司须予公布交易与关连交易管理标准》，明确了关联交易的决策权限和决策程序。根据《金茂投资管理（上海）有限公司须予公布交易与关连交易管理标准》，发行人经办部门将有关交易情况报送审计法务部，由审计法务部对交易类型进行甄别。审计法务部和公司秘书按照交易金额计算百分比，该百分比作为应履行具体批准程序的依据。全部关连交易须经执行董事批准，如经审计法务部甄别属于须进一步提请股东大会批准的交易，由股东大会通过后方可进行。后续公司将严格按照制度的相关要求，履行审核程序，防范公司唯一股东违规抽逃及关联方违规占用资金的风险。

公司专门制定了《金茂投资管理（上海）有限公司内幕信息披露管理标准》和《金茂投资管理（上海）有限公司投资者关系管理标准》，建立起有关信息披露和投资者关系管理的负责部门，并明确了相关负责人，向投资者提供了沟通渠道。对于金额较大的非经营性往来占款或资金往来事项，发行人将及时向市场和投资者披露，同时将在年度审计报告中依据企业会计准则《关联方披露》的要求对关联交易资金往来情况进行充分披露。

## 七、报告期内公司违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保情况

报告期内，公司不存在违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的行为。

## 八、公司治理及内控情况

报告期内，公司在公司治理和内部控制等方面，均不存在违反严格按照《公司法》、公司章程规定的情况。

报告期内，公司如约执行募集说明书相关约定和承诺。

## 第六节 重大事项

### 一、报告期内公司重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚事项

无。

### 二、报告期内公司破产重整事项

无。

### 三、公司债券面临暂停或终止上市风险情况

无。

### 四、公司及其控股股东、实际控制人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，公司董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施的情况

无。

### 五、报告期内其他重大事项

报告期内，除《公司债券发行与管理办法》第四十五条规定的“发行人当年累计新增借款或对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十”外，本公司未发生其他重大事项。

公司2015年全年累计新增借款（含发行债券）超过2014年末净资产人民币56.73亿元的20%。

2015年，公司及子公司通过银行借款、委托借款、发行债券等方式累计新增借款人民币7,143,620,000.00元。

## 第七节 财务报告

### 一、审计报告

本公司2015年审计报告见附件。

### 二、财务报表

本公司2015年经审计的财务报表见附件。

### 三、保证人财务报表

本公司保证人中国金茂2015年经审计的财务报表见中国金茂在香港联交所 (<http://www.hkex.com.hk/>) 发布的中国金茂2015年年报第145页-247页。

## 第八节 备查文件目录

备查文件目录	载有公司负责人、主管会计工作负责人、总会计师及会计机构负责人签名并盖章的会计报表。
备查文件目录	载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件
备查文件目录	报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿
备查文件目录	按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息。

---

（本页无正文，为金茂投资管理（上海）有限公司公司债券 2015 年年度报告之盖章页）

金茂投资管理（上海）有限公司



金茂投资管理（上海）有限公司  
审计报告  
天职业字[2016]7226 号

---

目 录

审 计 报 告	1
2015 年度财务报表	3
2015 年度财务报表附注	13

## 审计报告

天职业字[2016]7226 号

金茂投资管理（上海）有限公司全体股东：

我们审计了后附的金茂投资管理（上海）有限公司（原名为“方兴地产投资管理（上海）有限公司”，以下简称“贵公司”）财务报表，包括 2015 年 12 月 31 日的资产负债表及合并资产负债表，2015 年度的利润表及合并利润表、所有者权益变动表及合并所有者权益变动表和现金流量表及合并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贵公司管理层的责任，这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

### 二、注册会计师的责任

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

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

### 三、审计意见

我们认为，贵公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司 2015 年 12 月 31 日的财务状况及合并财务状况以及 2015 年度的经营成果和现金流量及合并经营成果和合并现金流量。





[此页无正文]



中国注册会计师：



中国注册会计师：



# 合并资产负债表

编制单位：金茂投资管理（上海）有限公司

2015年12月31日

金额单位：元

项 目	行次	期末余额	年初余额	附注编号
<b>流动资产：</b>	1			
货币资金	2	2,356,314,299.00	2,563,327,085.02	八、（一）
△结算备付金	3			
△拆出资金	4			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	5	80,750,000.00	166,250,000.00	八、（二）
衍生金融资产	6			
应收票据	7			
应收账款	8	775,126,790.95	1,061,844,799.92	八、（三）
预付款项	9	48,733,215.98	19,360,362.89	八、（四）
△应收保费	10			
△应收分保账款	11			
△应收分保准备金	12			
应收利息	13	339,816,942.81	133,336,388.91	八、（五）
应收股利	14			
其他应收款	15	10,053,311,493.48	6,466,617,684.54	八、（六）
△买入返售金融资产	16			
存货	17	25,888,481,536.62	18,814,455,906.54	八、（七）
其中：原材料	18			
库存商品(产成品)	19	2,513,476,015.33	1,661,751,939.60	八、（七）
划分为持有待售的资产	20			
一年内到期的非流动资产	21			
其他流动资产	22	3,184,000,000.00	3,812,159,540.05	八、（八）
<b>流动资产合计</b>	23	42,726,534,278.84	33,037,351,767.87	
<b>非流动资产：</b>	24			
△发放贷款及垫款	25			
可供出售金融资产	26			
持有至到期投资	27			
长期应收款	28			
长期股权投资	29	935,682,261.31	59,420,169.46	八、（九）
投资性房地产	30	313,849,112.13	319,014,126.09	八、（十）
固定资产原价	31	36,269,511.88	31,435,792.01	八、（十一）
减：累计折旧	32	15,077,278.76	10,013,086.79	八、（十一）
固定资产净值	33	21,192,233.12	21,422,705.22	八、（十一）
减：固定资产减值准备	34			
固定资产净额	35	21,192,233.12	21,422,705.22	八、（十一）
在建工程	36	51,960,728.21	54,633,322.48	八、（十二）
工程物资	37			
固定资产清理	38			
生产性生物资产	39			
油气资产	40			
无形资产	41	7,118,239.62	7,295,731.68	八、（十三）
开发支出	42			
商誉	43			
长期待摊费用	44	16,684,021.92	10,029,551.36	八、（十四）
递延所得税资产	45	82,837,228.66	93,992,749.95	八、（十五）
其他非流动资产	46	3,289,874,250.00	2,473,060,000.00	八、（十六）
其中：特准储备物资	47			
<b>非流动资产合计</b>	48	4,719,198,074.97	3,038,868,356.24	
	49			
	50			
	51			
	52			
	53			
	54			
	55			
	56			
	57			
	58			
	59			
	60			
	61			
	62			
	63			
	64			
	65			
	66			
	67			
	68			
	69			
	70			
	71			
<b>资产总计</b>	72	47,445,732,353.81	36,076,220,124.11	

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



# 合并资产负债表（续）

编制单位：金茂投资管理（上海）有限公司

2015年12月31日

金额单位：元

项 目	行次	期末余额	年初余额	附注编号
<b>流动负债：</b>	73			
短期借款	74	4,959,456,351.76	5,215,836,351.76	八、（十七）
△向中央银行借款	75			
△吸收存款及同业存放	76			
△拆入资金	77			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	78			
衍生金融负债	79			
应付票据	80	2,905,000.00	42,098,000.00	八、（十八）
应付账款	81	5,992,629,856.97	1,249,529,189.40	八、（十九）
预收款项	82	3,757,169,396.10	2,736,488,871.77	八、（二十）
△卖出回购金融资产款	83			
△应付手续费及佣金	84			
应付职工薪酬	85	2,040,658.70	37,304,117.38	八、（二十一）
其中：应付工资	86	1,350.00	35,113,483.83	八、（二十一）
应付福利费	87	-	359,120.00	八、（二十一）
#其中：职工奖励及福利基金	88			
应交税费	89	429,073,717.67	675,018,550.39	八、（二十二）
其中：应交税金	90	435,418,776.37	684,876,161.10	八、（二十二）
应付利息	91	24,924,560.46	21,119,379.16	八、（二十三）
应付股利	92	171,491,433.45	1,200,000.00	八、（二十四）
其他应付款	93	18,453,904,951.19	13,708,920,024.85	八、（二十五）
△应付分保账款	94			
△保险合同准备金	95			
△代理买卖证券款	96			
△代理承销证券款	97			
划分为持有待售的负债	98			
一年内到期的非流动负债	99	2,026,966,391.34	762,170,000.00	八、（二十六）
其他流动负债	100			
<b>流动负债合计</b>	101	35,820,562,317.64	24,449,684,484.71	
<b>非流动负债：</b>	102			
长期借款	103	4,025,500,000.00	5,922,466,391.34	八、（二十七）
应付债券	104	2,191,090,805.89		八、（二十八）
长期应付款	105			
长期应付职工薪酬	106			
专项应付款	107			
预计负债	108			
递延收益	109			
递延所得税负债	110	98,792,899.98	31,371,480.00	八、（十五）
其他非流动负债	111			
其中：特准储备基金	112			
<b>非流动负债合计</b>	113	6,315,383,705.87	5,953,837,871.34	
<b>负 债 合 计</b>	114	42,135,946,023.51	30,403,522,356.05	
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>	115			
实收资本（或股本）	116	58,652,000.00	58,652,000.00	八、（二十九）
国有资本	117	58,652,000.00	58,652,000.00	八、（二十九）
其中：国有法人资本	118	58,652,000.00	58,652,000.00	八、（二十九）
集体资本	119			
民营资本	120			
其中：个人资本	121			
外商资本	122			
#减：已归还投资	123			
实收资本（或股本）净额	124	58,652,000.00	58,652,000.00	八、（二十九）
其他权益工具	125			
其中：优先股	126			
永续债	127			
资本公积	128		29,505,745.35	八、（三十）
减：库存股	129			
其他综合收益	130			
其中：外币报表折算差额	131			
专项储备	132			
盈余公积	133	1,919,410.96	1,919,410.96	八、（三十一）
其中：法定公积金	134	1,919,410.96	1,919,410.96	八、（三十一）
任意公积金	135			
#储备基金	136			
#企业发展基金	137			
#利润归还投资	138			
△一般风险准备	139			
未分配利润	140	3,334,770,064.40	2,838,619,738.59	八、（三十二）
归属于母公司所有者权益合计	141	3,395,341,475.36	2,928,696,894.90	
*少数股东权益	142	1,914,444,854.94	2,744,000,873.16	
<b>所有者权益（或股东权益）合计</b>	143	5,309,786,330.30	5,672,697,768.06	
<b>负债和所有者权益（或股东权益）总计</b>	144	47,445,732,353.81	36,076,220,124.11	

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



# 合并利润表

编制单位：金茂投资管理（上海）有限公司

2015年度

金额单位：元

项目	行次	本期金额	上期金额	附注编号
一、营业总收入	1	5,061,123,513.65	4,642,544,516.36	
其中：营业收入	2	5,061,123,513.65	4,642,544,516.36	八、（三十三）
△利息收入	3			
△已赚保费	4			
△手续费及佣金收入	5			
二、营业总成本	6	4,028,726,561.93	3,218,062,984.36	
其中：营业成本	7	3,513,124,173.15	2,802,928,750.55	八、（三十三）
△利息支出	8			
△手续费及佣金支出	9			
△退保金	10			
△赔付支出净额	11			
△提取保险合同准备金净额	12			
△保单红利支出	13			
△分保费用	14			
营业税金及附加	15	245,698,109.60	142,982,918.67	
销售费用	16	204,293,996.96	181,560,394.15	八、（三十四）
管理费用	17	109,856,429.18	183,004,356.31	八、（三十五）
其中：研究与开发费	18			
财务费用	19	-44,246,146.96	-92,413,435.32	八、（三十六）
其中：利息支出	20	43,474,704.52	6,241,139.72	八、（三十六）
利息收入	21	89,502,980.65	99,260,206.72	八、（三十六）
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）	22	8,462.02		八、（三十六）
资产减值损失	23			
其他	24			
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	25			
投资收益（损失以“-”号填列）	26	171,201,139.11	155,172,192.11	八、（三十七）
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	27	-122,875,459.43	-25,839,718.93	
△汇兑收益（损失以“-”号填列）	28			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	29	1,203,598,090.83	1,579,653,724.11	
加：营业外收入	30	17,439,949.59	36,309,940.75	八、（三十八）
其中：非流动资产处置利得	31	139,999.94	18,538,295.27	八、（三十八）
非货币性资产交换利得	32			
政府补助	33	11,895,167.00	15,836,851.40	八、（三十八）
债务重组利得	34			
减：营业外支出	35	5,871,011.93	3,403,686.63	八、（三十九）
其中：非流动资产处置损失	36	6,199.22	322,719.46	八、（三十九）
非货币性资产交换损失	37			
债务重组损失	38			
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	39	1,215,167,028.49	1,612,559,978.23	
减：所得税费用	40	329,889,618.77	424,228,393.36	八、（四十）
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	41	885,277,409.72	1,188,331,584.87	
归属于母公司所有者的净利润	42	610,617,157.47	991,750,339.93	
*少数股东损益	43	274,660,252.25	196,581,244.94	
六、其他综合收益的税后净额	44	-	-	
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益	45			
其中：1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动	46			
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	47			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益	48			
其中：1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	49			
2.可供出售金融资产公允价值变动损益	50			
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	51			
4.现金流量套期损益的有效部分	52			
5.外币报表折算差额	53			
七、综合收益总额	54	885,277,409.72	1,188,331,584.87	
归属于母公司所有者的综合收益总额	55	610,617,157.47	991,750,339.93	
*归属于少数股东的综合收益总额	56	274,660,252.25	196,581,244.94	
八、每股收益	57	-	-	
基本每股收益	58			
稀释每股收益	59			

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



# 合并现金流量表

编制单位：金茂投资管理(上海)有限公司

2015年度

金额单位：元

项 目	行次	本期金额	上期金额	附注编号
一、经营活动产生的现金流量：	1	—	—	
销售商品、提供劳务收到的现金	2	6,583,016,631.78	6,477,903,942.03	
△客户存款和同业存放款项净增加额	3			
△向中央银行借款净增加额	4			
△向其他金融机构拆入资金净增加额	5			
△收到原保险合同保费取得的现金	6			
△收到再保险业务现金净额	7			
△保户储金及投资款净增加额	8			
△处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额	9			
△收取利息、手续费及佣金的现金	10			
△拆入资金净增加额	11			
△回购业务资金净增加额	12			
收到的税费返还	13	28,489.68	597,661.44	
收到其他与经营活动有关的现金	14	32,592,077,233.57	13,279,774,638.62	
经营活动现金流入小计	15	39,175,122,355.03	19,758,276,242.09	
购买商品、接受劳务支付的现金	16	4,795,437,019.07	7,395,583,297.18	
△客户贷款及垫款净增加额	17			
△存放中央银行和同业款项净增加额	18			
△支付原保险合同赔付款项的现金	19			
△支付利息、手续费及佣金的现金	20			
△支付保单红利的现金	21			
支付给职工以及为职工支付的现金	22	195,795,817.14	210,392,290.39	
支付的各项税费	23	795,559,833.33	495,659,778.43	
支付其他与经营活动有关的现金	24	33,250,131,096.50	14,956,032,940.52	
经营活动现金流出小计	25	39,036,923,766.04	23,057,668,306.52	
经营活动产生的现金流量净额	26	138,198,588.99	-3,299,392,064.43	八、(四十一)
二、投资活动产生的现金流量：	27	—	—	
收回投资收到的现金	28	3,116,000,000.00	1,961,912,742.53	
取得投资收益收到的现金	29	12,394,987.49	51,918,461.69	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	30	397,440.00	746,334,750.00	
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	31		—	
收到其他与投资活动有关的现金	32		13,125.00	
投资活动现金流入小计	33	3,128,792,427.49	2,760,179,079.22	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	34	8,860,774.28	40,406,879.54	
投资支付的现金	35	3,430,000,000.00	4,457,080,000.00	
△质押贷款净增加额	36		—	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	37		6,000,000.00	
支付其他与投资活动有关的现金	38	80,780,000.00	7,891,139,965.25	
投资活动现金流出小计	39	3,519,640,774.28	12,394,626,844.79	
投资活动产生的现金流量净额	40	-390,848,346.79	-9,634,447,765.57	
三、筹资活动产生的现金流量：	41	—	—	
吸收投资收到的现金	42	20,000,000.00	1,010,900,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	43	20,000,000.00	850,000,000.00	
取得借款所收到的现金	44	7,143,620,000.00	10,850,252,743.10	
△发行债券收到的现金	45		—	
收到其他与筹资活动有关的现金	46		—	
筹资活动现金流入小计	47	7,163,620,000.00	11,861,152,743.10	
偿还债务所支付的现金	48	5,832,170,000.00	779,280,000.00	
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	49	457,762,228.50	686,864,016.73	
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	50	27,076,960.40	146,532,996.51	
支付其他与筹资活动有关的现金	51	1,004,918,877.73	17,631,622.22	
筹资活动现金流出小计	52	7,294,851,106.23	1,483,775,638.95	
筹资活动产生的现金流量净额	53	-131,231,106.23	10,377,377,104.15	
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	54	-8,462.02		
五、现金及现金等价物净增加额	55	-383,889,326.05	-2,556,462,725.85	八、(四十一)
加：期初现金及现金等价物余额	56	2,292,006,556.49	4,848,469,282.34	八、(四十一)
六、期末现金及现金等价物余额	57	1,908,117,230.44	2,292,006,556.49	八、(四十一)

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



# 合并所有者权益变动表

金额单位：元

项 目	行次	2011年度金额										2012年度金额									
		归属于母公司所有者权益					归属于母公司所有者权益					归属于母公司所有者权益					归属于母公司所有者权益				
		实收资本 (或股本)	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	实收资本 (或股本)	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	实收资本 (或股本)	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	实收资本 (或股本)	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备
一、上年年末余额	1	58,652,000.00	29,505,145.35	-	-	-	58,652,000.00	29,505,145.35	-	-	-	58,652,000.00	29,505,145.35	-	-	-	58,652,000.00	29,505,145.35	-	-	-
加：会计政策变更	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	5	58,652,000.00	29,505,145.35	-	-	-	58,652,000.00	29,505,145.35	-	-	-	58,652,000.00	29,505,145.35	-	-	-	58,652,000.00	29,505,145.35	-	-	-
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	6	-	-29,505,145.35	-	-	-	-	-29,505,145.35	-	-	-	-	-29,505,145.35	-	-	-	-	-29,505,145.35	-	-	-
（一）综合收益总额	7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（二）所有者投入和减少资本	8	-	-29,505,145.35	-	-	-	-	-29,505,145.35	-	-	-	-	-29,505,145.35	-	-	-	-	-29,505,145.35	-	-	-
1.所有者投入的普通股	9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.其他权益工具持有者投入资本	10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.股份支付计入所有者权益的金额	11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.其他	12	-	-29,505,145.35	-	-	-	-	-29,505,145.35	-	-	-	-	-29,505,145.35	-	-	-	-	-29,505,145.35	-	-	-
（三）专项储备提取和使用	13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.计提专项储备	14	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.使用专项储备	15	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）利润分配	16	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.提取盈余公积	17	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：法定盈余公积	18	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
任意盈余公积	19	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
一般准备	20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
盈余公积转增资本（或股本）	21	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
未分配利润转增资本（或股本）	22	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
提取一般风险准备	23	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.对所有者（或股东）的分配	24	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.其他	25	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）所有者权益内部结转	26	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增资本（或股本）	27	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.盈余公积转增资本（或股本）	28	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.盈余公积弥补亏损	29	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.结转重分类调整及资产减值准备计提净额	30	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5.其他	31	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	32	58,652,000.00	-	-	-	-	58,652,000.00	-	-	-	-	58,652,000.00	-	-	-	-	58,652,000.00	-	-	-	-

会计机构负责人：

主管会计工作负责人：

法定代表人：

# 资产负债表

编制单位：金茂投资管理（上海）有限公司

2015年12月31日

金额单位：元

项 目	行次	期末余额	年初余额	附注编号
<b>流动资产：</b>	1			
货币资金	2	17,025,304.48	79,400,952.23	
△结算备付金	3			
△拆出资金	4			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	5			
衍生金融资产	6			
应收票据	7			
应收账款	8			
预付款项	9	873,811.30		
△应收保费	10			
△应收分保账款	11			
△应收分保准备金	12			
应收利息	13			
应收股利	14	66,880,000.00	55,000,000.00	
其他应收款	15	2,175,624,763.39	37,133,847.94	十二、（一）、1
△买入返售金融资产	16			
存货	17			
其中：原材料	18			
库存商品（产成品）	19			
划分为持有待售的资产	20			
一年内到期的非流动资产	21			
其他流动资产	22			
<b>流动资产合计</b>	23	2,260,403,879.17	171,534,800.17	
<b>非流动资产：</b>	24			
△发放贷款及垫款	25			
可供出售金融资产	26			
持有至到期投资	27			
长期应收款	28			
长期股权投资	29	10,000,000.00	10,000,000.00	十二、（一）、2
投资性房地产	30			
固定资产原价	31	3,696,828.91	2,912,314.80	
减：累计折旧	32	1,436,671.49	921,885.34	
固定资产净值	33	2,260,157.42	1,990,429.46	
减：固定资产减值准备	34			
固定资产净额	35	2,260,157.42	1,990,429.46	
在建工程	36			
工程物资	37			
固定资产清理	38			
生产性生物资产	39			
油气资产	40			
无形资产	41	4,710,629.24	4,957,139.28	
开发支出	42			
商誉	43			
长期待摊费用	44	1,507,256.81	1,100,945.83	
递延所得税资产	45			
其他非流动资产	46			
其中：特准储备物资	47			
<b>非流动资产合计</b>	48	18,478,043.47	18,048,514.57	
	49			
	50			
	51			
	52			
	53			
	54			
	55			
	56			
	57			
	58			
	59			
	60			
	61			
	62			
	63			
	64			
	65			
	66			
	67			
	68			
	69			
	70			
	71			
<b>资产总计</b>	72	2,278,881,922.64	189,583,314.74	

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



# 资产负债表（续）

编制单位：金茂投资管理（上海）有限公司

2015年12月31日

金额单位：元

项	行次	期末余额	年初余额	附注编号
<b>流动负债：</b>	73			
短期借款	74			
△向中央银行借款	75			
△吸收存款及同业存放	76			
△拆入资金	77			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	78			
衍生金融负债	79			
应付票据	80			
应付账款	81			
预收款项	82			
△卖出回购金融资产款	83			
△应付手续费及佣金	84			
应付职工薪酬	85	80,901.08	6,458,866.76	
其中：应付工资	86		6,458,866.76	
应付福利费	87			
#其中：职工奖励及福利基金	88			
应交税费	89	300,332.94	2,018,992.03	
其中：应交税金	90	300,332.94	1,960,379.88	
应付利息	91			
应付股利	92	4,493,424.66		
其他应付款	93	9,814,914.41	103,259,346.35	
△应付分保账款	94			
△保险合同准备金	95			
△代理买卖证券款	96			
△代理承销证券款	97			
划分为持有待售的负债	98			
一年内到期的非流动负债	99			
其他流动负债	100			
<b>流动负债合计</b>	101	14,689,573.09	111,737,205.14	
<b>非流动负债：</b>	102			
长期借款	103			
应付债券	104	2,191,090,805.89	-	
长期应付款	105			
长期应付职工薪酬	106			
专项应付款	107			
预计负债	108			
递延收益	109			
递延所得税负债	110			
其他非流动负债	111			
其中：特准储备基金	112			
<b>非流动负债合计</b>	113	2,191,090,805.89	-	
<b>负 债 合 计</b>	114	2,205,780,378.98	111,737,205.14	
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>	115			
实收资本（或股本）	116	58,652,000.00	58,652,000.00	
国有资本	117	58,652,000.00	58,652,000.00	
其中：国有法人资本	118	58,652,000.00	58,652,000.00	
集体资本	119			
民营资本	120			
其中：个人资本	121			
外商资本	122			
#减：已归还投资	123			
实收资本（或股本）净额	124	58,652,000.00	58,652,000.00	
其他权益工具	125			
其中：优先股	126			
永续债	127			
资本公积	128			
减：库存股	129			
其他综合收益	130			
其中：外币报表折算差额	131			
专项储备	132			
盈余公积	133	1,919,410.96	1,919,410.96	
其中：法定公积金	134	1,919,410.96	1,919,410.96	
任意公积金	135			
#储备基金	136			
#企业发展基金	137			
#利润归还投资	138			
△一般风险准备	139			
未分配利润	140	12,530,132.70	17,274,698.64	
<b>归属于母公司所有者权益合计</b>	141	73,101,543.66	77,846,109.60	
*少数股东权益	142			
<b>所有者权益（或股东权益）合计</b>	143	73,101,543.66	77,846,109.60	
<b>负债和所有者权益（或股东权益）总计</b>	144	2,278,881,922.64	189,583,314.74	

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



# 利润表

编制单位：金茂投资管理(上海)有限公司

2015年度

金额单位：元

项	行次	本期金额	上期金额	附注编号
一、营业总收入	1	21,753,151.70	20,991,841.24	
其中：营业收入	2	21,753,151.70	20,991,841.24	十二、（一）、3
△利息收入	3			
△已赚保费	4			
△手续费及佣金收入	5			
二、营业总成本	6	38,456,184.15	39,712,887.25	
其中：营业成本	7			
△利息支出	8			
△手续费及佣金支出	9			
△退保金	10			
△赔付支出净额	11			
△提取保险合同准备金净额	12			
△保单红利支出	13			
△分保费用	14			
营业税金及附加	15	125,072.26	152,391.58	
销售费用	16	9,863,765.66	8,931,276.47	
管理费用	17	30,411,189.93	34,127,247.54	
其中：研究与开发费	18			
财务费用	19	-1,943,843.70	-3,498,028.34	
其中：利息支出	20	4,667,626.78		
利息收入	21	6,711,253.64	3,506,538.45	
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）	22			
资产减值损失	23			
其他	24			
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	25			
投资收益（损失以“-”号填列）	26	11,880,000.00	35,000,000.00	十二、（一）、4
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	27			
△汇兑收益（损失以“-”号填列）	28			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	29	-4,823,032.45	16,278,953.99	
加：营业外收入	30	78,466.51	5,077.57	
其中：非流动资产处置利得	31			
非货币性资产交换利得	32			
政府补助	33			
债务重组利得	34			
减：营业外支出	35			
其中：非流动资产处置损失	36			
非货币性资产交换损失	37			
债务重组损失	38			
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	39	-4,744,565.94	16,284,031.56	
减：所得税费用	40			
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	41	-4,744,565.94	16,284,031.56	
归属于母公司所有者的净利润	42	-4,744,565.94	16,284,031.56	
*少数股东损益	43			
六、其他综合收益的税后净额	44	-	-	
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益	45			
其中：1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动	46			
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	47			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益	48			
其中：1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	49			
2.可供出售金融资产公允价值变动损益	50			
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	51			
4.现金流量套期损益的有效部分	52			
5.外币报表折算差额	53			
七、综合收益总额	54	-4,744,565.94	16,284,031.56	
归属于母公司所有者的综合收益总额	55	-4,744,565.94	16,284,031.56	
*归属于少数股东的综合收益总额	56			
八、每股收益	57	-	-	
基本每股收益	58			
稀释每股收益	59			

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



# 现金流量表

编制单位：金茂投资管理（上海）有限公司

2015年度

金额单位：元

项 目	行次	本期金额	上期金额	附注编号
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>	1	---	---	
销售商品、提供劳务收到的现金	2		915,451.39	
△客户存款和同业存放款项净增加额	3			
△向中央银行借款净增加额	4			
△向其他金融机构拆入资金净增加额	5			
△收到原保险合同保费取得的现金	6			
△收到再保险业务现金净额	7			
△保户储金及投资款净增加额	8			
△处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额	9			
△收取利息、手续费及佣金的现金	10			
△拆入资金净增加额	11			
△回购业务资金净增加额	12			
收到的税费返还	13			
收到其他与经营活动有关的现金	14	2,515,482,555.17	771,191,474.15	
经营活动现金流入小计	15	2,515,482,555.17	772,106,925.54	
购买商品、接受劳务支付的现金	16			
△客户贷款及垫款净增加额	17			
△存放中央银行和同业款项净增加额	18			
△支付原保险合同赔付款项的现金	19			
△支付利息、手续费及佣金的现金	20			
△支付保单红利的现金	21			
支付给职工以及为职工支付的现金	22	34,271,352.68	28,069,748.99	
支付的各项税费	23	2,369,175.97	6,493.00	
支付其他与经营活动有关的现金	24	4,739,595,258.46	663,601,939.93	
经营活动现金流出小计	25	4,776,235,787.11	691,678,181.92	
经营活动产生的现金流量净额	26	-2,260,753,231.94	80,428,743.62	十二、（一）、5
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>	27	---	---	
收回投资收到的现金	28			
取得投资收益收到的现金	29			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	30			
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	31			
收到其他与投资活动有关的现金	32			
投资活动现金流入小计	33	-	-	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	34	1,622,415.81	2,134,390.63	
投资支付的现金	35			
△质押贷款净增加额	36			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	37			
支付其他与投资活动有关的现金	38			
投资活动现金流出小计	39	1,622,415.81	2,134,390.63	
投资活动产生的现金流量净额	40	-1,622,415.81	-2,134,390.63	
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>	41	---	---	
吸收投资收到的现金	42			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	43			
取得借款所收到的现金	44	2,200,000,000.00		
△发行债券收到的现金	45			
收到其他与筹资活动有关的现金	46			
筹资活动现金流入小计	47	2,200,000,000.00	-	
偿还债务所支付的现金	48			
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	49			
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	50			
支付其他与筹资活动有关的现金	51			
筹资活动现金流出小计	52	-	-	
筹资活动产生的现金流量净额	53	2,200,000,000.00	-	
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	54			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	55	-62,375,647.75	78,294,352.99	十二、（一）、5
加：期初现金及现金等价物余额	56	79,400,952.23	1,106,599.24	十二、（一）、5
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	57	17,025,304.48	79,400,952.23	十二、（一）、5

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



# 所有者权益变动表

金额单位：元

项	2015年度金额										2014年度金额						
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
一、上年年末余额	58,652,000.00						1,919,410.96		17,274,698.64		77,846,109.60	58,652,000.00					291,007.80
加：会计政策变更																	
前期差错更正																	
其他																	
二、本年初余额	58,652,000.00						1,919,410.96		17,274,698.64		77,846,109.60	58,652,000.00					291,007.80
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）																	
（一）综合收益总额																	
1.所有者投入和减少资本																	
2.所有者投入的普通股																	
3.其他权益工具持有者投入资本																	
4.股份支付计入所有者权益的金额																	
5.其他																	
（二）利润分配																	
1.提取盈余公积																	
2.提取一般风险准备																	
3.对所有者（或股东）的分配																	
4.其他																	
（三）所有者权益内部结转																	
1.资本公积转增资本（或股本）																	
2.盈余公积转增资本（或股本）																	
3.盈余公积弥补亏损																	
4.结转重新计量设定受益计划净资产或净负债所产生的变动																	
5.其他																	
四、本年年末余额	58,652,000.00						1,919,410.96		17,274,698.64		77,846,109.60	58,652,000.00					291,007.80

法定代表人： 主管会计工作负责人： 会计机构负责人：

# 金茂投资管理（上海）有限公司

## 2015 年度财务报表附注

（除另有注明外，本附注均以人民币元为货币单位）

### 一、企业的基本情况

（一）企业注册地、组织形式和总部地址。

金茂投资管理（上海）有限公司（原名为“方兴地产投资管理（上海）有限公司”，以下简称“本公司”）系由上海工商行政管理局批准，由中国金茂控股集团有限公司出资，于 2007 年 11 月 15 日成立的有限责任公司。取得的统一社会信用代码 91310000667818230C；法定代表人：李从瑞；注册资本：800 万美元（折合人民币：5,865.20 万元人民币）；注册地：上海市。

（二）企业的业务性质和主要经营活动。

所处行业：房地产开发企业。

经营范围：受中国金茂控股集团有限公司和其所投资企业及关联企业的委托，提供经营决策和管理咨询，财务管理咨询，协助或代理采购咨询，质量监控和管理咨询，市场营销服务，信息服务，管理服务，产品生产，销售和市场开发过程中的技术支持，员工培训和企业内部认识管理服务，为实施管理人事新产品及高新技术的研究开发，转让或许可其研究开发成果，并提供相应的技术服务。

（三）母公司以及集团总部的名称。

本公司的母公司是：中国金茂控股集团有限公司。

本公司最终控制方是：中国中化集团公司。

### 二、财务报表的编制基础

本财务报表以企业持续经营假设为基础，根据实际发生的交易事项，按照财政部最新颁布的《企业会计准则》及其应用指南的有关规定，并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

### 三、遵循企业会计准则的声明

本公司基于上述编制基础编制的财务报表符合财政部最新颁布的《企业会计准则》的要求，真实完整地反映了本公司 2015 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2015 年度的合并及公司经营成果和现金流量等有关信息。

此外，本财务报表参照了《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号-财务报告的一般规定》(2014年修订)(以下简称“第15号文(2014年修订)”)的列报和披露要求。

#### 四、重要会计政策、会计估计

##### (一) 会计期间

本公司的会计年度从公历1月1日至12月31日止。

##### (二) 记账本位币

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

##### (三) 记账基础和计价原则

本公司会计核算以权责发生制为记账基础。

本公司在对会计要素进行计量时，一般采用历史成本，如所确定的会计要素金额能够取得并可靠计量则对个别会计要素采用重置成本、可变现净值、现值、公允价值计量。

##### 1. 本报告期采用的计量属性

在历史成本计量下，资产按照购置时支付的现金或者现金等价物的金额，或者按照购置资产时所付出的对价的公允价值计量。负债按照因承担现时义务而实际收到的款项或者资产的金额，或者承担现时义务的合同金额，或者按照日常活动中为偿还负债预期需要支付的现金或者现金等价物的金额计量。

本年度公司报表项目中衍生金融工具和上市的权益工具投资采用公允价值计量；弃置费、职工辞退补偿费采用现值计量。除上述外，均采用历史成本计量。

##### 2. 计量属性在报告期发生变化的报表项目

报告期内计量属性未发生变化。

##### (四) 企业合并

##### 1. 同一控制下企业合并的会计处理方法

本公司在一次交易取得或通过多次交易分步实现同一控制下企业合并，企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。本公司取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值(或发行股份面值总额)的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

##### 2. 非同一控制下企业合并的会计处理方法

本公司在购买日对合并成本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；如果合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并，应按以下顺序处理：

(1)对长期股权投资的账面余额进行调整。购买方应当以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，应当在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益转入当期投资收益。

(2)比较达到企业合并时每一单项交易的成本与交易时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额，确定每一单项交易应予确认的商誉或者应计入发生当期损益的金额。购买方在购买日确认的商誉（或计入损益的金额）应为每一单项交易产生的商誉（或应予确认损益的金额）之和。

(3)对于购买日之前持有的被购买方的股权，应当按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，确认有关投资收益，同时将与相关的其他综合收益转为投资收益。

通过多次交易分步处置股权至丧失对子公司控制权的情形

(1)判断分步处置股权至丧失对子公司控制权过程中的各项交易是否属于“一揽子交易”的原则

处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- 1) 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- 2) 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- 3) 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- 4) 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

(2)分步处置股权至丧失对子公司控制权过程中的各项交易属于“一揽子交易”的会计处理方法

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，应当将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中应当确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

在合并财务报表中，对于剩余股权，应当按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原子公司股权投资相关的其他综合收益，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。

(3)分步处置股权至丧失对子公司控制权过程中的各项交易不属于“一揽子交易”的会计处理方法

处置对子公司的投资未丧失控制权的，合并财务报表中处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额计入资本公积（资本溢价或股本溢价），资本溢价不足冲减的，应当调整留存收益。

处置对子公司的投资丧失控制权的，在合并财务报表中，对于剩余股权，应当按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。

#### （五）合并财务报表的编制方法

本公司将控制的所有子公司纳入合并财务报表的合并范围。合并财务报表以本公司及其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由本公司按照《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》编制。

#### （六）现金及现金等价物的确定标准

现金流量表的现金指企业库存现金及可以随时用于支付的存款。现金等价物指持有的期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

#### （七）外币业务和外币报表折算

##### 1. 外币业务折算

外币交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率折算为人民币金额。资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，因汇率不同而产生的汇兑差额，除与购建符合资本化条件资产有关的外币专门借款本金及利息的汇兑差额外，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，不改变其人民币金额；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，差额计入当期损益或其他综合收益。

##### 2. 外币财务报表折算

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；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用交易发生日的即期汇率折算；利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。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。

#### （八）金融工具

##### 1. 金融资产和金融负债的分类

金融资产在初始确认时划分为以下四类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产）、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产。

金融负债在初始确认时划分为以下两类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债（包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债）、其他金融负债。

### 2. 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

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

公司按照公允价值对金融资产进行后续计量，且不扣除将来处置该金融资产时可能发生的交易费用，但下列情况除外：(1) 持有至到期投资以及贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本计量；(2) 在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

公司采用实际利率法，按摊余成本对金融负债进行后续计量，但下列情况除外：(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，按照公允价值计量，且不扣除将来结清金融负债时可能发生的交易费用；(2) 与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本计量；(3) 不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，或没有指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺，在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：1) 按照《企业会计准则第 13 号——或有事项》确定的金额；2) 初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号——收入》的原则确定的累积摊销额后的余额。

金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，除与套期保值有关外，按照如下方法处理：(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，计入公允价值变动损益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利，确认为投资收益；处置时，将实际收到的金额与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。(2) 可供出售金融资产的公允价值变动计入其他综合收益；持有期间按实际利率法计算的利息，计入投资收益；可供出售权益工具投资的现金股利，于被投资单位宣告发放股利时计入投资收益；处置时，将实际收到的金额与账面价值扣除原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之后的差额确认为投资收益。

当收取某项金融资产现金流量的合同权利已终止或该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬已转移时，终止确认该金融资产；当金融负债的现时义务全部或部分解除时，相应终止确认该金融负债或其一部分。

### 3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给了转入方的，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，继续确认所转移的金融资产，并将收到的对价确认为一项金融负债。公司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：(1) 放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产；(2) 未放弃对该金融资产控制的，按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。



金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：(1)所转移金融资产的账面价值；(2)因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额之和。金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：(1)终止确认部分的账面价值；(2)终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。

#### 4. 主要金融资产和金融负债的公允价值确定方法

存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场的报价确定其公允价值；不存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用估值技术（包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等）确定其公允价值；初始取得或源生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

#### 5. 金融资产的减值测试和减值准备计提方法

资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，如有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。

对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，可以单独进行减值测试，或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试；单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。

按摊余成本计量的金融资产，期末有客观证据表明其发生了减值的，根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间的差额确认减值损失。在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值时，将该权益工具投资或衍生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。可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，确认其减值损失，并将原直接计入所有者权益的公允价值累计损失一并转出计入减值损失。

#### （九）套期工具

1. 套期包括公允价值套期、现金流量套期、境外经营净投资套期。

2. 对于满足下列条件的套期工具，运用套期会计方法进行处理：(1)在套期开始时，公司对套期关系（即套期工具和被套期项目之间的关系）有正式指定，并准备了关于套期关系、风险管理目标和套期策略的正式书面文件；(2)该套期预期高度有效，且符合公司最初为该套期关系所确定的风险管理策略；(3)对预期交易的现金流量套期，预期交易很可能发生，且必须使公司面临最终将影响损益的现金流量变动风险；(4)套期有效性能够可靠地计量；(5)持续地对套期有效性进行评价，并确保该套期在套期关系被指定的会计期间内高度有效。

套期同时满足下列条件时，公司认定其高度有效：（1）在套期开始及以后期间，该项套期预期会高度有效地抵销套期指定期间被套期风险引起的公允价值或现金流量变动；（2）该套期的实际抵销结果在80%至125%的范围内。

### 3. 套期会计处理

#### （1）公允价值套期

套期工具为衍生工具的，套期工具公允价值变动形成的利得或损失计入当期损益；套期工具为非衍生工具的，套期工具账面价值因汇率变动形成的利得或损失计入当期损益。

被套期项目因被套期风险形成的利得或损失计入当期损益，同时调整被套期项目的账面价值。

#### （2）现金流量套期

1）套期工具利得或损失中属于有效套期的部分，直接确认为所有者权益，无效部分计入当期损益。

2）被套期项目为预期交易，且该预期交易使公司随后确认一项金融资产或一项金融负债的，原直接确认为所有者权益的相关利得或损失，在该金融资产或金融负债影响企业损益的相同期间转出，计入当期损益；如果该预期交易使公司在随后确认一项非金融资产或非金融负债的，将原直接在所有者权益中确认的相关利得或损失转出，计入该非金融资产或非金融负债的初始确认金额。/且该预期交易使公司随后确认一项资产或负债的，原直接确认为所有者权益的相关利得或损失，在该资产或负债影响企业损益的相同期间转出，计入当期损益。

其他现金流量套期，原直接计入所有者权益的套期工具利得或损失，在被套期预期交易影响损益的相同期间转出，计入当期损益。

#### （3）境外经营净投资套期

套期工具形成的利得或损失中属于有效套期的部分，直接确认为所有者权益，并在处置境外经营时，将其转出计入当期损益；套期工具形成的利得或损失中属于无效套期的部分，计入当期损益。

### （十）应收款项

#### 1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	应收款项余额超1亿元的客户款项视为重大应收款项。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。

#### 2. 按组合计提坏账准备的应收款项

##### （1）确定组合的依据及坏账准备的计提方法

确定组合的依据除单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项与单项金额不重大但单独计提坏账准备的	应收款项之外，其余应收款项按账龄划分组合
--	----------------------

按组合计提坏账准备的计提方法

账龄分析法组合	账龄分析法
---------	-------

## (2)账龄分析法

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
6个月内(含6个月)	0	0
6个月-1年(含1年)	2	2
1-2年(含2年)	10	10
2-3年(含3年)	30	30
3-5年(含5年)	80	80
5年以上	100	100

### 3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	单项金额不重大且按照组合计提坏账准备不能反映其风险特征的应收款项
坏账准备的计提方法	根据其未来现金流量现值低于账面价值的差额, 确认减值损失。

注: 本公司其他应收款坏账准备的计提参照上述方法执行。

## (十一) 存货

### 1. 存货的分类

存货包括在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。

本公司存货分为开发成本、开发产品等。

### 2. 发出存货的计价方法

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

### 3. 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

存货可变现净值是按存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时, 以取得的确凿证据为基础, 同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。资产负债表日, 存货成本高于其可变现净值的, 计提存货跌价准备。本集团通常按照单个存货项目计提存货跌价准备, 资产负债表日, 以前减记存货价值的影响因素已经消失的, 存货跌价准备在原已计提的金额内转回。

### 4. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

## 5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

### (1) 低值易耗品

按照一次转销法进行摊销。

### (2) 包装物

按照一次转销法进行摊销。

## (十二) 长期股权投资

### 1. 投资成本的确定

(1) 同一控制下的企业合并形成的：合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照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其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的面值总额之间的差额调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

(2) 非同一控制下的企业合并形成的，在购买日按照支付的合并对价的公允价值作为其初始投资成本。

(3) 除企业合并形成以外的：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本；投资者投入的，按照投资合同或协议约定的价值作为其初始投资成本（合同或协议约定价值不公允的除外）。

### 2. 后续计量及损益确认方法

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；对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。

采用成本法时，长期股权投资按初始投资成本计价，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，按享有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，并同时根据有关资产减值政策考虑长期投资是否减值。

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的份额，确认投资损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各项可辨认资产等的公允价值为基础，按照本公司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持股比例计算归属于投资企业的部分（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。按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期

股权投资的账面价值。本公司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，本公司负有承担额外损失义务的除外。对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

### 3. 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

按照合同约定，与被投资单位相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意的，认定为共同控制；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的，认定为重大影响。

### 4. 减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，在资产负债表日有客观证据表明其发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

## (十三) 投资性房地产

1. 投资性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和已出租的建筑物。

2. 投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量，并采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。资产负债表日，有迹象表明投资性房地产发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

## (十四) 固定资产

### 1. 固定资产确认条件、计价和折旧方法

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一个会计年度的有形资产。

固定资产以取得时的实际报告成本入账，并从其达到预定可使用状态的次月起采用年限平均法计提折旧。

### 2. 各类固定资产的折旧方法

项目	折旧年限(年)	预计净残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	4-50	3-5	1.90-24.25
专用设备	3-20	3-5	4.75-32.33
运输工具	3-15	3-5	6.33-32.33
其他设备	2-20	0-5	4.75-50.00

### 3. 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日，有迹象表明固定资产发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

#### 4. 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

符合下列一项或数项标准的，认定为融资租赁：(1)在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人；(2)承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将会行使这种选择权；(3)即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分[通常占租赁资产使用寿命的 75%以上(含 75%)]；(4)承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值[90%以上(含 90%)]；出租人在租赁开始日的最低租赁收款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值[90%以上(含 90%)]；(5)租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。

融资租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额的现值中较低者入账，按自有固定资产的折旧政策计提折旧。

#### (十五) 在建工程

1. 在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

2. 资产负债表日，有迹象表明在建工程发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

#### (十六) 借款费用

##### 1. 借款费用资本化的确认原则

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时确认为费用，计入当期损益。

##### 2. 借款费用资本化期间

(1)当借款费用同时满足下列条件时，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可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2)若符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

(3)当所购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时，借款费用停止资本化。

##### 3. 借款费用资本化金额

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用(包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销)，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

### （十七）无形资产

1. 无形资产包括土地使用权、专利权及非专利技术等，按成本进行初始计量。

2. 使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。

3. 使用寿命确定的无形资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备；使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

4. 内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：（1）完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；（2）具有完成该无形资产并使用或出售的意图；（3）无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能证明其有用性；（4）有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；（5）归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

公司划分内部研究开发项目研究阶段支出和开发阶段支出的具体标准：

（1）完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性。

（2）具有完成该无形资产并使用或出售的意图。

（3）无形资产产生经济利益的方式。

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

（5）归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

### （十八）长期待摊费用

长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

### （十九）职工薪酬

1. 职工薪酬，是指公司为获得职工提供的服务而给予各种形式的报酬以及其他相关支出。职工薪酬包括：职工工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、养老保险费、失业保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利、因解除与职工的劳动关系给予的补偿及其他与获得职工提供的服务相关的支出等。

2. 本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬确认为负债。

#### （1）社会保险费用

本公司按规定参加由政府机构设立的职工社会保障体系，包括法定的养老保险、医疗保险、工伤保险、生育保险和失业保险，根据政府有关规定为职工缴纳住房公积金，相应的支出于发生时计入当期损益。

## (2) 辞退福利

本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系,或者为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议,在满足预计负债确认条件的确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的预计负债,同时计入当期损益。

本公司按照《企业会计准则第9号—职工薪酬准则》对内部退休人员支出在满足以下条件的确认为预计负债并同时计入当期损益,应当满足的条件:

1) 内部退休计划在首次执行日之前已经过企业董事会或类似权力机构批准并已实施,不包括在首次执行日之后批准实施的内部退休计划;

2) 内部退休人员为距法定退休年龄不足5年或者工龄已满30年的企业职工;

3) 内部退休人员支出包括自首次执行日至法定退休日企业拟支付给职工的基本生活费和按规定应缴纳的社会保险费。

本公司对上述内部退休计划人员除参加统一社会保障体系之外,还根据国家相关政策和为本公司提供服务的年限等为上述人员提供生活补贴,并按月发放。本公司承担的义务为上述人员在为本公司提供服务期间的补偿,属于设定受益计划。

本公司对于设定受益计划,在各资产负债表日委托独立的精算师进行精算估值,采用预期累计福利单位法确定提供福利的成本。精算利得和损失超出设定受益义务现值全部在下一期的利润与亏损中反映。

## (3) 奖金计划

本公司根据经营业绩和可归属于本公司股东的利润情况确定奖金金额,并计入相关负债和费用。本公司在有合同义务支付奖金或根据过去的经验形成支付奖金的推定义务时确认负债。

## (二十) 股份支付及权益工具

### 1. 股份支付的种类

包括以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

### 2. 权益工具公允价值的确定方法

(1) 存在活跃市场的,按照活跃市场中的报价确定。

(2) 不存在活跃市场的,采用估值技术确定,包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

### 3. 确认可行权权益工具最佳估计的依据

根据最新取得的可行权职工数变动等后续信息进行估计。

### 4. 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

(1) 以权益结算的股份支付



授予后立即可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应调整资本公积。完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，相应调整资本公积。

换取其他方服务的权益结算的股份支付，如果其他方服务的公允价值能够可靠计量的，按照其他方服务在取得日的公允价值计量；如果其他方服务的公允价值不能可靠计量，但权益工具的公允价值能够可靠计量的，按照权益工具在服务取得日的公允价值计量，计入相关成本或费用，相应增加所有者权益。

#### (2) 以现金结算的股份支付

授予后立即可行权的换取职工服务的以现金结算的股份支付，在授予日按公司承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按公司承担负债的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和相应的负债。

#### (3) 修改、终止股份支付计划

如果修改增加了所授予的权益工具的公允价值，公司按照权益工具公允价值的增加相应地确认取得服务的增加；如果修改增加了所授予的权益工具的数量，公司将增加的权益工具的公允价值相应地确认为取得服务的增加；如果公司按照有利于职工的方式修改可行权条件，公司在处理可行权条件时，考虑修改后的可行权条件。

如果修改减少了授予的权益工具的公允价值，公司继续以权益工具在授予日的公允价值为基础，确认取得服务的金额，而不考虑权益工具公允价值的减少；如果修改减少了授予的权益工具的数量，公司将减少部分作为已授予的权益工具的取消来进行处理；如果以不利于职工的方式修改了可行权条件，在处理可行权条件时，不考虑修改后的可行权条件。

如果公司在等待期内取消了所授予的权益工具或结算了所授予的权益工具（因未满足可行权条件而被取消的除外），则将取消或结算作为加速可行权处理，立即确认原本在剩余等待期内确认的金额。

#### （二十一）应付债券

应付债券按实际收到的款项记账，于资产负债表日按摊余成本和实际利率计算确定债券利息费用，在实际利率与票面利率差异较小的情况下，采用票面利率计算确定利息费用。

#### （二十二）预计负债

1. 因对外提供担保、诉讼事项、产品质量保证、亏损合同等或有事项形成的义务成为公司承担的现时义务，履行该义务很可能导致经济利益流出公司，且该义务的金额能够可靠的计量时，公司将该项义务确认为预计负债。

2. 公司按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行初始计量，并在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。

### (二十三) 收入

#### 1. 销售商品

销售商品收入在同时满足下列条件时予以确认：(1) 将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；(2) 公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已售出的商品实施有效控制；(3) 收入的金额能够可靠地计量；(4) 相关的经济利益很可能流入；(5) 相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

#### 2. 提供劳务

提供劳务交易的结果在资产负债表日能够可靠估计的（同时满足收入的金额能够可靠地计量、相关经济利益很可能流入、交易的完工进度能够可靠地确定、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量），采用完工百分比法确认提供劳务的收入，并按已经发生的成本占估计总成本的比例确定提供劳务交易的完工进度。提供劳务交易的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若已经发生的劳务成本预计能够得到补偿，按已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本；若已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认劳务收入。

#### 3. 让渡资产使用权

让渡资产使用权在同时满足相关的经济利益很可能流入、收入金额能够可靠计量时，确认让渡资产使用权的收入。利息收入按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定；使用费收入按有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

### (二十四) 建造合同

1. 建造合同的结果在资产负债表日能够可靠估计的，根据完工百分比法确认合同收入和合同费用。建造合同的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；若合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。

2. 固定造价合同同时满足下列条件表明其结果能够可靠估计：合同总收入能够可靠计量、与合同相关的经济利益很可能流入、实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量、合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地计量。成本加成合同同时满足下列条件表明其结果能够可靠估计：与合同相关的经济利益很可能流入、实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量。

3. 确定合同完工进度的方法为累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例。

4. 资产负债表日，合同预计总成本超过合同总收入的，将预计损失确认为当期费用。执行中的建造合同，按其差额计提存货跌价准备；待执行的亏损合同，按其差额确认预计负债。

## （二十五）政府补助

1. 政府补助包括与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

2. 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。

3. 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。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，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。

## （二十六）递延所得税资产和递延所得税负债

1. 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

2. 确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

3. 资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来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，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

4. 公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：（1）企业合并；（2）直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

## （二十七）租赁

### 1. 经营租赁

公司为承租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金计入相关资产成本或确认为当期损益，发生的初始直接费用，直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

公司为出租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金确认为当期损益，发生的初始直接费用，除金额较大的予以资本化并分期计入损益外，均直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

### 2. 融资租赁

公司为承租人时，在租赁期开始日，公司以租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值中两者较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额为未确认融资费用，发生的初始直接费用，计入租赁资产价值。在租赁期各个期间，采用实际利率法计算确认当期的融资费用。

公司为出租人时，在租赁期开始日，公司以租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。在租赁期各个期间，采用实际利率法计算确认当期的融资收入。

#### （二十八）持有待售

本公司将同时满足下列条件的企业组成部分（或非流动资产）划分为持有待售：（1）该组成部分必须在其当前状况下仅根据出售此类组成部分的通常和惯用条款即可立即出售；（2）已经就处置该组成部分作出决议；（3）与受让方签订了不可撤销的转让协议；（4）该项转让很可能在一年内完成。

本公司将持有待售的预计净残值调整为反映其公允价值减去处置费用后的金额（但不得超过该项持有待售的原账面价值），原账面价值高于调整后预计净残值的差额，作为资产减值损失计入当期损益。

#### （二十九）公允价值计量

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

本公司估计公允价值时，考虑市场参与者在计量日对相关资产或负债进行定价时考虑的特征（包括资产状况及所在位置、对资产出售或者使用的限制等），并采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术。使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。

### 五、会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

#### （一）会计政策变更情况

本公司 2015 年度无会计政策变更情况。

#### （二）会计估计变更情况

本公司 2015 年度无会计估计变更情况。

#### （三）前期重大会计差错更正情况

本公司 2015 年度无前期重大会计差错更正情况。

### 六、税项

#### 1、主要税种及税率

税 种	计税依据	税率（%）
营业税	应税营业收入	5.00
城市维护建设税	应缴纳流转税额	7.00

税 种	计税依据	税率 (%)
教育费附加	应缴纳流转税额	3.00
企业所得税	应纳税所得额	25.00

## 2、税收优惠及批文

本公司之子公司北京林茂苗木有限公司享受免征增值税优惠政策。

## 七、企业合并及合并财务报表

### (一) 本年纳入合并报表范围的重要子公司基本情况

序号	企业名称 名称	企业 类型	注册地	主要经营地	业务 性质	实收 资本 (万元)	持股 比例 (%)	享有的表决 权 (%)	投资额 (万元)	取得 方式
1	上海兴展投资管理咨询有限公司	境内非金融投资企业	上海	上海	其他企业管理服务	1,000	100.00	100.00	1,000	同一控制下的企业合并
2	北京兴茂置业有限公司	境内非金融投资企业	北京	北京	房地产开发	2,000	100.00	100.00	2,000	投资设立
3	上海金茂经济开发有限公司	境内非金融投资企业	上海	上海	房地产开发	3,000	100.00	100.00	3,000	同一控制下的企业合并
4	金茂(上海)置业有限公司	境内非金融投资企业	上海	上海	房地产开发	101,000	100.00	100.00	101,000	同一控制下的企业合并
5	北京丰源置业有限公司	境内非金融投资企业	北京	北京	房地产开发	5,000	100.00	100.00	5,000	投资设立
6	北京方兴必城置业有限公司	境内非金融投资企业	北京	北京	房地产开发	174,280	100.00	100.00	200,560	投资设立
7	北京林茂资本有限公司	境内非金融投资企业	北京	北京	生产销售造林苗等	1,000	100.00	100.00	1,000	投资设立
8	北京嘉辉置业有限公司	境内非金融投资企业	北京	北京	房地产开发	5,000	100.00	100.00	5,000	同一控制下的企业合并
9	金茂(浙江)置业有限公司	境内非金融投资企业	浙江	浙江	房地产开发	10,000	100.00	100.00	10,000	同一控制下的企业合并
10	宁波方兴投资咨询有限公司	境内非金融投资企业	宁波	宁波	社会经济咨询	100	100.00	100.00	100	投资设立
11	嘉兴兴凯投资管理有限公司	境内非金融投资企业	嘉兴	嘉兴	其他专业咨询	100	100.00	100.00	100	投资设立
12	嘉兴凯展投资管理有限公司	境内非金融投资企业	嘉兴	嘉兴	其他专业咨询	100	100.00	100.00	100	投资设立
13	青岛方盛置业有限公司	境内非金融投资企业	青岛	青岛	房地产开发	2,000	100.00	100.00	2,000	投资设立
14	青岛方成置业有限公司	境内非金融投资企业	青岛	青岛	房地产开发	2,400	100.00	100.00	2,400	投资设立
15	广州方荣房地产有限公司	境内非金融投资企业	广州	广州	房地产开发	1,000	100.00	100.00	1,000	投资设立

序号	企业名称	企业 名称	企业 类型	注册地	主要经营地	业务 性质	实收 资本 (万元)	持股 比例 (%)	享有的表决 权 (%)	投资额 (万元)	取得 方式
16	南京万耀辰投资有限公司	南京	境内非金融子企业	南京	南京	其他专业咨询	1,000	100.00	100.00	1,200	投资设立
17	南京兴拓投资有限公司	南京	境内非金融子企业	南京	南京	城市基础设施投资与建设等	10,000	80.00	80.00	8,200	投资设立
18	金茂地产（长沙）有限公司	长沙	境内非金融子企业	长沙	长沙	房地产开发	375,000	80.00	80.00	300,200	投资设立
19	长沙梅溪湖国际研发中心置业有限公司	长沙	境内非金融子企业	长沙	长沙	房地产开发	1,000	100.00	100.00	1,200	投资设立
20	长沙金茂置业有限公司	长沙	境内非金融子企业	长沙	长沙	房地产开发	1,000	100.00	100.00	1,000	投资设立
21	长沙万兴能源置业有限公司	长沙	境内非金融子企业	长沙	长沙	房地产开发	50,016	51.00	51.00	76,128	投资设立
22	长沙梅溪湖金悦置业有限公司	长沙	境内非金融子企业	长沙	长沙	房地产开发	15,000	70.00	70.00	10,500	投资设立
23	长沙兴茂置业有限公司	长沙	境内非金融子企业	长沙	长沙	房地产开发	1,000	100.00	100.00	1,000	投资设立
24	长沙金茂城市建设开发有限公司	长沙	境内非金融子企业	长沙	长沙	房地产开发	298,250	100.00	100.00	298,250	投资设立
25	长沙天尚盛峰投资管理有限公司	长沙	境内非金融子企业	长沙	长沙	房地产开发	50	100.00	100.00	50	投资设立
26	长沙乾瑞置业有限公司	长沙	境内非金融子企业	长沙	长沙	房地产开发	800	100.00	100.00	800	投资设立
27	上海商建投资有限公司	上海	境内非金融子企业	上海	上海	实业投资	2,100	100.00	100.00	2,100	投资设立
28	上海福岛体育文化有限公司	上海	境内非金融子企业	上海	上海	体育赛事活动策划等	2,000	100.00	100.00	2,000	投资设立
29	佛山市茂兴房地产开发有限公司	广州	境内非金融子企业	广州	广州	房地产开发	1,000	100.00	100.00	1,000	投资设立

## （二）重要非全资子公司情况

### 1. 少数股东

序号	企业名称	少数股东持股 比例（%）	当期归属于少 数股东的损益	当期向少数股 东支付的股利	期末累计少数 股东权益
1	金茂投资（长沙）有限公司	20.00	-23,141,175.63	25,876,960.40	798,944,254.66
2	长沙方兴盛荣置业有限公司	49.00	75,029,664.52		929,069,167.56
3	长沙梅溪湖金悦置业有限公司	30.00	24,353,142.95	1,200,000.00	71,583,957.33
4	南京兴拓投资有限公司	20.00	90,325,939.82		110,325,939.82

### 2. 主要财务信息

项目	本期数			
	金茂投资（长沙） 有限公司	长沙方兴盛荣置业 有限公司	长沙梅溪湖金悦置业 有限公司	南京兴拓投资 有限公司
流动资产	10,748,243,962.54	2,516,012,967.59	1,402,732,532.96	5,113,969,583.77
非流动资产	124,350,916.38	350,097.55	634,230.09	2,332,128.51
资产合计	10,872,594,878.92	2,516,363,065.14	1,403,336,813.05	5,116,301,712.28
流动负债	2,865,472,701.75	620,303,539.50	1,164,723,621.94	4,565,672,013.17
非流动负债	3,813,782,593.21			
负债合计	6,679,255,294.96	620,303,539.50	1,164,723,621.94	4,565,672,013.17
营业收入	11,557,312.84	1,586,087,411.68	740,039,735.31	1,513,072,192.00
净利润	6,404,555.36	153,121,764.32	81,177,143.15	451,629,699.11
综合收益总额	6,404,555.36	153,121,764.32	81,177,143.15	451,629,699.11
经营活动现金流量	642,116,323.51	73,775,156.16	61,555,506.30	-77,212,786.51

接上表：

项目	上期数			
	金茂投资（长沙） 有限公司	长沙方兴盛荣置业 有限公司	长沙梅溪湖金悦置业 有限公司	北京万兴亦城置业 有限公司
流动资产	7,453,639,111.19	2,933,210,851.34	1,532,917,891.72	3,624,716,928.61
非流动资产	3,943,817,470.77	771,451.99	963,589.61	16,185,543.78
资产合计	11,397,456,581.96	2,933,982,303.33	1,533,881,481.33	3,640,902,472.39
流动负债	1,762,585,038.12	1,191,044,542.01	1,376,445,433.37	3,694,731,005.60
非流动负债	4,566,500,000.00			1,165,966,391.34
负债合计	6,329,085,038.12	1,191,044,542.01	1,376,445,433.37	4,860,697,396.94
营业收入	2,924,963,587.21	835,098,286.00	281,532,557.00	



项目	上期数			
	金茂投资（长沙） 有限公司	长沙方兴盛荣置业 有限公司	长沙梅溪湖金悦置业 有限公司	北京方兴亦城置业 有限公司
净利润	980,309,501.43	82,240,854.63	24,055,015.90	41,778,670.36
综合收益总额	980,309,501.43	82,240,854.63	24,055,015.90	41,778,670.36
经营活动现金流量	2,820,434,115.32	-1,645,825,341.77	66,830,690.32	-2,185,352,353.50

### （三）本年新纳入合并范围的主体和不再纳入合并范围的主体

#### 1. 本年新纳入合并范围的主体

子公司名称	合计持股比例（%）	年末净资产	购买日至年末净利润
青岛方茂置业有限公司	100.00	20,112,511.45	112,911.45
佛山市茂兴房地产开发有限公司	100.00	10,026,465.47	20,465.47
南京万耀投资有限公司	100.00	10,011,397.66	11,397.66
南京兴拓投资有限公司	80.00	551,629,699.11	451,629,699.11
长沙天尚盛辉投资咨询有限公司	100.00	501,961.11	1,961.11
长沙乾瑞置业有限公司	100.00	6,487,533.85	-1,512,466.15

#### 2. 不再纳入合并范围的主体

序号	企业名称	注册地	注册资本	业务性质	持股比例 （%）	表决权 比例（%）	本期不再纳入 合并范围的原因
1	上海金航国际贸易有限公司	上海	1,000.00万	贸易代理	100.00	100.00	注销

## 八、合并会计报表重要项目的说明

### （一）货币资金

项目	期末余额	年初余额
库存现金	66,495.95	34,165.54
银行存款	1,908,050,734.49	2,281,548,327.50
其他货币资金	448,197,068.56	271,744,391.88
合计	<u>2,358,314,299.00</u>	<u>2,563,327,385.32</u>

注：截止到2015年12月31日受限的货币资金为448,197,068.56元，主要为预售监管资金。

(二) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

项目	期末公允价值	年初公允价值
1. 交易性金融资产	80,750,000.00	166,250,000.00
(1) 交易性权益工具投资	80,750,000.00	166,250,000.00
合计	80,750,000.00	166,250,000.00

注：该金融资产为股权激励选择权。

(三) 应收账款

种类	期末数		年初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	751,020,087.00	96.89	1,030,298,725.00	97.03
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款				
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	24,103,703.95	3.11	31,646,074.92	2.97
合计	775,123,790.95	100.00	1,061,844,799.92	100.00

1. 期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例 (%)	计提理由
A 公司	751,020,087.00		0-6 个月		账期内，无回收风险
合计	751,020,087.00				

2. 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

债务人名称	账面余额
A 公司	751,020,087.00
B 公司	4,730,005.00
C 公司	564,153.47
D 公司	520,924.46
E 公司	476,692.90
合计	757,311,867.73

(四) 预付款项

1. 预付款项按账龄列示

账龄	期末数		坏账准备	年初数		坏账准备
	账面余额			账面余额		
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内(含 1 年)	48,407,515.98	99.33		16,160,332.89	83.47	
1 至 2 年(含 2 年)	325,700.00	0.67		3,230,000.00	16.53	
合计	48,733,215.98	100.00		19,390,332.89	100.00	

(五) 应收利息

1. 应收利息分类

项目	期末余额	年初余额
应收委托贷款利息	339,815,942.81	133,336,388.91
合计	<u>339,815,942.81</u>	<u>133,336,388.91</u>

(六) 其他应收款

种类	期末数				年初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	9,695,777,072.78	96.44			6,002,995,647.15	92.83		
按组合计提坏账准备的其他应收款	29,576,007.47	0.29	227,571.01	0.77	227,571.01	0.30	227,571.01	100.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	328,185,984.24	3.26			463,622,037.39	7.17		
合计	<u>10,053,539,064.49</u>	<u>100.00</u>	<u>227,571.01</u>	<u>0.77</u>	<u>6,466,845,255.55</u>	<u>100.30</u>	<u>227,571.01</u>	<u>100.00</u>

### 1. 按组合计提坏账准备的其他应收款

采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末数		年初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
6个月内(含6个月)	29,348,436.46	93.23				
5年以上	227,571.01	0.77	227,571.01	100.00	227,571.01	100.00
合计	29,576,007.47	100.00	227,571.01		227,571.01	100.00

### 2. 期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例(%)	计提理由
A 公司	2,462,250,000.00		7-12 个月		账期内,无回收风险
B 公司	1,760,600,000.00		0-6 个月		账期内,无回收风险
C 公司	1,276,310,000.00		0-6 个月		账期内,无回收风险
D 公司	1,000,000,000.00		0-6 个月		账期内,无回收风险
E 公司	647,360,000.00		0-6 个月		账期内,无回收风险
F 公司	631,500,000.00		0-6 个月		账期内,无回收风险
G 公司	556,417,500.00		0-6 个月		账期内,无回收风险
H 公司	460,279,572.78		0-6 个月		账期内,无回收风险
I 公司	342,000,000.00		0-6 个月		账期内,无回收风险
J 公司	288,000,000.00		0-6 个月		账期内,无回收风险
K 公司	150,000,000.00		0-6 个月		账期内,无回收风险
L 公司	121,060,000.00		0-6 个月		账期内,无回收风险
合计	9,695,777,072.78		--	--	--

### 3. 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

债务人名称	款项性质	账面余额
A 公司	关联方往来款	2,462,250,000.00
B 公司	关联方往来款	1,760,600,000.00
C 公司	关联方往来款	1,276,310,000.00
D 公司	关联方往来款	1,000,000,000.00
E 公司	关联方往来款	647,360,000.00
合计		7,146,520,000.00

(七) 存货

(1) 分类列示

项目	期末数		年初数	
	账面余额	跌价准备	账面余额	跌价准备
自制半成品及在产品	23,375,005,521.29		17,152,703,966.94	
其中：开发成本	23,375,005,521.29		17,151,913,716.94	
库存商品（产成品）	2,513,476,015.33		1,661,751,930.60	
其中：开发产品	2,451,351,787.93		1,606,257,627.23	
合计	<u>25,888,481,536.62</u>		<u>18,814,455,906.54</u>	

注：1、截至2015年12月31日，存货期末余额中含有的借款费用资本化金额为2,175,743,621.17元。

2、截止2015年12月31日，存货用于抵押情况详见附注八之（二十六）、（四十二）。

(2) 房地产项目开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期末余额	期初余额
上海东滩金茂逸墅项目	2010 年	2015 年	2,500,000,000.00	42,528,679.32	125,440,636.90
长沙梅溪湖金茂悦项目	2013 年	2016 年	3,000,000,000.00	1,007,932,728.01	788,505,743.29
长沙梅溪湖国际研发中心项目	2012 年	2016 年	1,043,816,600.00	63,060,394.60	122,338,800.77
北京亦庄金茂悦项目	2013 年	2016 年	5,135,850,000.00	3,849,181,138.06	4,448,557,426.87
青岛高新区项目	2016 年	2019 年	全部地块未定	794,730,637.46	6,861,502.07
长沙梅溪湖一级开发项目一期	2010 年	2017 年	15,488,560,500.00	6,423,829,921.11	5,143,495,653.76
长沙梅溪湖 A 组团地块一级开发项目	2012 年	2015 年	1,328,000,000.00		664,000,000.00
长沙梅溪湖一级开发项目二期	2014 年	2020 年	19,065,639,110.00	4,548,656,190.14	4,214,282,741.89
长沙金茂梅溪湖项目	2012 年	2015 年	3,200,000,000.00		1,274,072,980.94
丽江金茂雪山语项目	2013 年	2017 年	802,180,000.00	185,281,834.76	364,330,230.45
佛山绿岛湖项目	2016 年	2020 年	5,296,330,000.00	884,889,703.37	
南京青龙山国际生态新城项目	2014 年	2015 年	904,094,600.00	4,043,898,193.04	
长沙梅溪湖 F 组团地块项目	2015 年	2019 年	4,100,000,000.00	1,531,026,101.52	
合计				<u>23,375,005,521.29</u>	<u>17,151,919,716.94</u>

(3) 开发产品情况

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
上海东滩金茂逸墅项目	2012 年	312,760,030.71	132,389,924.48	3,754,872.93	441,395,082.26
长沙梅溪湖国际研发中心	2014 年		91,178,300.00		91,178,300.00
长沙梅溪湖金茂悦	2014 年	595,983,525.00		462,391,525.06	133,592,100.94
长沙金茂梅溪湖	2014 年	150,472,020.69	1,774,546,423.94	1,246,979,860.34	878,038,584.29
丽江金茂雪山铂项目	2014 年	547,041,949.83	401,357,585.20	82,948,763.74	865,450,771.29
北京亦庄金茂悦项目	2016 年		1,266,939,104.00	1,025,242,154.85	241,696,949.15
合计		<u>1,608,257,527.23</u>	<u>3,666,411,337.62</u>	<u>2,821,317,176.92</u>	<u>2,451,351,787.93</u>

(八) 其他流动资产

项目	期末余额	年初余额
委托贷款	3,184,000,000.00	3,800,000,000.00
预缴企业所得税		12,159,540.05
<u>合计</u>	<u>3,184,000,000.00</u>	<u>3,812,159,540.05</u>

(九) 长期股权投资

1. 长期股权投资分类

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对合营企业投资	58,420,169.46	933,303,000.00	53,737,508.15	534,682,261.31
对联营企业投资	1,000,000.00			1,000,000.00
<u>小计</u>	<u>59,420,169.46</u>	<u>933,303,000.00</u>	<u>53,737,508.15</u>	<u>535,682,261.31</u>
减:长期股权投资减值准备				
<u>合计</u>	<u>59,420,169.46</u>	<u>933,303,000.00</u>	<u>53,737,508.15</u>	<u>535,682,261.31</u>



2. 长期股权投资明细

被投资单位	投资成本	年初余额	追加投资	减少投资	本期增减变动					期末余额	减值准备 期末余额
					权益法下确认 的投资损益	其他 综合 收益 调整	宣告发放 现金股利 或利润	计提 减值 准备	其 他		
一、合营企业											
其中：1. 北京方兴兴置业有限公司	50,000,000.00	48,027,541.70			-3,988,824.54					44,038,717.16	
2. 上海打贏实业有限公司	8,000,000.00	5,392,627.76			-5,392,627.76						
3. 广州融万置业有限公司	900,000,000.00	5,000,000.00	895,000,000.00		-35,384,025.79					863,615,973.21	
4. 嘉兴金坊股权投资管理有限公司	500,000.00		500,000.00							500,000.00	
5. 广州悦茂营销咨询有限公司					2,085,329.69					2,085,329.69	
6. 南京嘉茂房地产开发有限公司	10,000,000.00		0,000,000.00		-10,000,000.00						
7. 北京盛庄房地产开发有限公司	24,500,000.00		24,500,000.00		-57,758.75					24,442,241.25	
合计	993,000,000.00	58,420,169.46	930,000,000.00		-53,737,908.15					934,682,251.31	
二、联营企业											
其中：1. 嘉兴凯晨大宁股权投资合伙企业	1,000,000.00	1,000,000.00								1,000,000.00	
2. 上海金茂盛融游艇俱乐部有限公司	9,200,000.00										
3. 上海拓平置业有限公司	8,000,000.00										
合计	18,200,000.00	1,000,000.00								1,000,000.00	

## （十）投资性房地产

### 1. 按成本计量的投资性房地产

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计	323,387,777.38			323,387,777.38
其中：1. 房屋、建筑物	304,795,777.38			304,795,777.38
2. 土地使用权	18,592,000.00			18,592,000.00
二、累计折旧和累计摊销合计	4,373,631.29	5,165,013.96		9,538,645.25
其中：1. 房屋、建筑物	4,373,631.29	4,878,983.16		9,252,614.45
2. 土地使用权		286,030.80		286,030.80
三、投资性房地产账面净值合计	319,014,126.09			313,849,132.13
其中：1. 房屋、建筑物	300,422,126.09			295,543,142.93
2. 土地使用权	18,592,000.00			18,305,989.20
四、投资性房地产减值准备累计金额合计				
其中：1. 房屋、建筑物				
2. 土地使用权				
五、投资性房地产账面价值合计	319,014,126.09			313,849,132.13
其中：1. 房屋、建筑物	300,422,126.09			295,543,142.93
2. 土地使用权	18,592,000.00			18,305,989.20

## （十一）固定资产

### 1. 固定资产分类

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计	31,435,792.01	5,618,904.87	783,183.00	36,269,511.88
其中：房屋及建筑物	5,950,300.00	236,921.90		6,187,221.90
机器设备	184,100.00			184,100.00
运输工具	11,107,255.65	1,737,057.27	766,188.00	12,078,124.92
办公设备	14,194,136.36	3,644,925.70	18,997.00	17,829,065.06
二、累计折旧合计	10,013,086.79	5,560,237.69	516,043.72	15,077,278.76
其中：房屋及建筑物		285,452.70		285,452.70
机器设备	46,310.91	34,979.04		81,289.95
运输工具	4,647,206.81	2,065,594.10	497,503.96	6,235,294.95
办公设备	5,319,569.07	3,174,211.85	18,539.76	8,475,241.16
三、固定资产账面净值合计	21,422,705.22			21,192,233.12
其中：房屋及建筑物	5,950,300.00			5,901,769.20

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
机器设备	137,789.09			102,810.05
运输工具	6,460,048.84			5,842,829.97
办公设备	8,874,567.29			9,344,823.90
四、固定资产减值准备合计				
其中：房屋及建筑物				
机器设备				
运输工具				
办公设备				
五、固定资产账面价值合计	21,422,705.22			21,192,233.12
其中：房屋及建筑物	5,950,300.00			5,901,769.20
机器设备	137,789.09			102,810.05
运输工具	6,460,048.84			5,842,829.97
办公设备	8,874,567.29			9,344,823.90

## （十二）在建工程

### 1. 在建工程情况

项目	期末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
体育公园项目	51,960,728.21		51,960,728.21	54,633,322.48		54,633,322.48
合计	<u>51,960,728.21</u>		<u>51,960,728.21</u>	<u>54,633,322.48</u>		<u>54,633,322.48</u>

## （十三）无形资产

### 1. 无形资产分类

项目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、原价合计	7,647,330.18	1,029,210.55		8,676,600.73
其中：电脑软件	2,373,990.18	1,029,210.55		3,403,200.73
特许经营使用权	4,905,900.00			4,905,900.00
汽车牌照	367,500.00			367,500.00
二、累计摊销额合计	351,658.50	1,206,702.61		1,558,361.11
其中：电脑软件	351,658.50	576,239.27		927,897.77
特许经营使用权		630,463.34		630,463.34
汽车牌照				

项目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
三、无形资产减值准备金额合计				
其中：电脑软件				
特许经营使用权				
汽车牌照				
四、账面价值合计	7,295,731.69			7,118,239.62
其中：电脑软件	2,022,331.68			2,475,302.96
特许经营使用权	4,905,900.00			4,275,436.66
汽车牌照	367,500.00			367,500.00

(十四) 长期待摊费用

项目	年初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额	其他减少的原因
办公室装修费用	3,735,405.01	179,543.00	1,486,397.28		2,428,550.73	
土地租赁费	5,193,200.52		288,511.14		4,904,689.38	
经营性固定资产改良支出	1,100,945.82	782,274.94	375,963.96		1,507,256.81	
展示区沙盘及互动系统		6,880,000.00	501,667.00		6,378,333.00	
展览馆内部多媒体制作费		1,580,000.00	115,203.00		1,464,797.00	
合计	10,029,551.36	9,422,217.94	2,767,747.38		16,684,021.92	

(十五) 递延所得税资产和递延所得税负债

项目	报告期末互抵后的递延所得税资产或负债	报告期末互抵后的可抵扣暂时性差异	报告年初互抵后的递延所得税资产或负债	报告年初互抵后的可抵扣暂时性差异
一、递延所得税资产				
可抵扣亏损	29,318,006.00	117,272,024.00	12,810,973.20	51,243,892.80
已计提未支付的职工薪酬	136,754.94	547,019.77	5,726,647.24	22,906,588.97
抵销内部未实现利润	45,507,231.97	182,028,927.88	63,423,518.69	253,594,074.76
预缴土地增值税	7,875,235.75	31,500,942.99	7,875,235.75	31,500,942.99
递延广告费			4,156,375.07	15,625,500.28
合计	82,837,228.66	531,348,914.64	93,992,749.95	375,370,999.80
二、递延所得税负债				
其他	98,792,899.98	395,171,599.93	31,371,480.00	125,485,920.00
合计	98,792,899.98	395,171,599.93	31,371,480.00	125,485,920.00

(十六) 其他非流动资产

项目	期末余额	年初余额
委托贷款(一年以上)	3,289,874,253.30	2,473,060,000.00
合计	<u>3,289,874,253.30</u>	<u>2,473,060,000.00</u>

(十七) 短期借款

1. 短期借款分类

项目	期末余额	年初余额
信用借款	4,959,456,351.76	5,215,836,351.76
合计	<u>4,959,456,351.76</u>	<u>5,215,836,351.76</u>

(十八) 应付票据

种类	期末余额	年初余额
商业承兑汇票	2,905,000.00	11,998,000.00
银行承兑汇票		30,100,000.00
合计	<u>2,905,000.00</u>	<u>42,098,000.00</u>

(十九) 应付账款

账龄	期末余额	年初余额
1年以内(含1年)	5,991,978,152.41	1,249,211,667.67
1-2年(含2年)	635,764.61	317,521.73
2-3年(含3年)	15,839.95	
合计	<u>5,992,629,856.97</u>	<u>1,249,529,189.40</u>

(二十) 预收款项

项目	期末余额	年初余额
1年以内(含1年)	2,903,861,955.94	2,564,483,890.77
1年以上	853,307,440.16	172,004,981.00
合计	<u>3,757,169,396.10</u>	<u>2,736,488,871.77</u>

账龄超过 1 年的重要预收款项：

债权单位名称	期末余额	未结转原因
预收个人购房款	853,307,440.16	尚未交付
<b>合计</b>	<b>853,307,440.16</b>	

## （二十一）应付职工薪酬

### 1. 应付职工薪酬

项目	年初余额	本期 增加	本期 减少	期末余额
一、短期薪酬	37,121,756.15	146,413,817.03	131,825,198.30	1,710,374.88
二、离职后福利-设定提存计划	182,351.23	13,533,432.64	13,396,181.05	319,612.82
三、辞退福利		1,054,722.76	1,044,051.76	10,671.00
<b>合计</b>	<b>37,304,117.38</b>	<b>161,001,972.43</b>	<b>146,265,431.11</b>	<b>2,040,658.70</b>

### 2. 短期薪酬列示

项目	年初余额	本期 增加额	本期 减少额	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	34,983,034.97	118,358,150.14	153,339,835.11	1,350.00
二、职工福利费	359,120.00	9,222,727.98	9,581,847.98	
三、社会保险费	59,141.91	7,821,277.39	7,729,340.04	151,079.26
其中：1. 医疗保险费	48,238.94	5,451,276.70	5,371,225.38	128,350.26
2. 工伤保险费	5,939.09	513,799.50	507,142.06	12,596.63
3. 生育保险费	4,903.88	499,807.22	494,578.63	10,133.47
4. 其他		1,356,393.97	1,356,393.97	-
四、住房公积金	34,734.00	8,130,938.30	8,235,061.72	-69,309.42
五、工会经费和职工教育经费	1,655,216.41	2,778,828.58	2,806,789.95	1,627,255.04
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬	30,448.86	101,874.64	132,323.50	
<b>合计</b>	<b>37,121,756.15</b>	<b>146,413,817.03</b>	<b>131,825,198.30</b>	<b>1,710,374.88</b>

### 3. 设定提存计划列示

项目	年初余额	本期 增加	本期 减少	期末余额
一、基本养老保险	175,553.16	12,748,794.03	12,618,078.20	306,271.96
二、失业保险费	3,305.07	784,638.64	778,102.85	13,340.86
<u>合计</u>	<u>182,361.23</u>	<u>13,533,432.64</u>	<u>13,396,181.05</u>	<u>319,612.82</u>

### (二十二) 应交税费

项目	年初余额	本期应交	本期已交	期末余额
增值税	2,245,403.38	112,079.20	2,877,415.69	-519,933.11
营业税	-107,661,634.06	203,254,222.03	215,089,914.82	-119,497,326.85
企业所得税	785,536,875.87	257,180,712.45	410,840,004.42	636,277,583.90
城市维护建设税	-7,495,711.98	13,783,316.84	15,145,539.80	-8,857,934.94
房产税	7,056.00	3,019,425.34	2,851,505.70	174,975.64
土地使用税		4,389,061.61	4,389,061.61	
个人所得税	2,623,912.09	21,811,991.35	23,151,024.28	1,274,879.16
教育费附加	-3,096,453.08	6,468,179.31	7,151,857.98	-3,790,131.75
土地增值税	422,847.02	22,883,297.37	94,850,547.68	-71,554,433.29
地方教育费附加	2,160,136.74	3,351,718.40	3,746,508.61	-2,554,926.95
其他税费	196,391.89	36,532,020.99	38,607,477.02	-1,879,054.14
<u>合计</u>	<u>675,018,550.39</u>	<u>572,776,024.89</u>	<u>818,720,857.61</u>	<u>429,073,717.67</u>

### (二十三) 应付利息

项目	期末余额	年初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	15,377,006.30	12,719,707.76
企业债券利息	4,493,424.66	
短期借款应付利息	5,354,129.50	8,399,671.40
<u>合计</u>	<u>24,924,560.46</u>	<u>21,119,379.16</u>

### (二十四) 应付股利

单位名称	期末余额	年初余额
普通股股利	171,431,433.45	1,200,000.00
其中：长沙游溪湖实业有限公司		1,200,000.00

单位名称	期末余额	年初余额
普通股股利	171,491,433.45	1,200,000.00
长沙中建投资有限公司	171,491,433.45	
合计	<u>171,491,433.45</u>	<u>1,200,000.00</u>

## （二十五）其他应付款

### 1. 按款项性质列示其他应付款

项目	期末余额	年初余额
押金和定金	24,786,815.22	22,585,772.10
应付工程款		4,790,197.24
应付少数股东款项	587,209,901.40	582,709,301.40
关联方往来款项	17,661,676,708.46	12,947,016,393.00
其他	180,237,526.11	151,817,458.11
合计	<u>18,453,904,951.19</u>	<u>13,708,920,324.85</u>

### 2. 账龄列示

账龄	期末余额	年初余额
1 年以内（含 1 年）	13,582,720,527.08	13,491,563,159.65
1-2 年（含 2 年）	4,701,743,202.10	40,208,183.68
2-3 年（含 3 年）	27,270,000.00	177,146,081.52
3 年以上	142,169,222.01	2,600.00
合计	<u>18,453,904,951.19</u>	<u>13,708,920,024.85</u>

### 3. 账龄超过 1 年的重要其他应付款情况

债权单位名称	期末余额	未偿还原因
A 公司	1,132,930,600.00	账期内，无回收风险
B 公司	1,078,936,500.00	账期内，无回收风险
C 公司	916,030,950.00	账期内，无回收风险
D 公司	636,030,000.00	账期内，无回收风险
E 公司	337,731,122.01	账期内，无回收风险
F 公司	341,070,000.00	账期内，无回收风险
G 公司	96,030,000.00	账期内，无回收风险
H 公司	50,039,656.25	账期内，无回收风险



债权单位名称	期末余额	未偿还原因
1 公司	27,000,000.00	账期内,无回收风险
1 公司	10,000,000.00	账期内,无回收风险
其他	15,369,393.85	账期内,无回收风险
<u>合计</u>	<u>4,871,184,424.11</u>	

(二十六) 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	年初余额
1 年内到期的长期借款	2,026,966,391.34	762,170,000.00
<u>合计</u>	<u>2,026,966,391.34</u>	<u>762,170,000.00</u>

1、1年内到期的长期借款分类:

项目	期末余额	年初余额
抵押借款	1,249,966,391.34	122,170,000.00
保证借款	762,000,000.00	630,000,000.00
信用借款	15,000,000.00	10,000,000.00
<u>合计</u>	<u>2,026,966,391.34</u>	<u>762,170,000.00</u>

2、抵押借款明细:

公司名称	期末余额	抵押物
北京方兴亦城置业有限公司	1,249,966,391.34	存货
<u>合计</u>	<u>1,249,966,391.34</u>	

3、保证借款明细:

公司名称	期末余额	担保人
金茂投资(长沙)有限公司	605,600,000.00	中国中化股份有限公司贷款份额 80%连带保证责任
金茂投资(长沙)有限公司	152,400,000.00	中国建筑股份有限公司 20%连带保证责任
<u>合计</u>	<u>762,000,000.00</u>	

## (二十七) 长期借款

项目	期末余额	年初余额
信用借款	185,000,000.00	190,000,000.00
抵押借款	36,000,000.00	1,165,966,391.34
保证借款	3,804,500,000.00	4,566,500,000.00
<u>合计</u>	<u>4,025,500,000.00</u>	<u>5,922,466,391.34</u>

## 1、抵押借款明细:

公司名称	期末余额	抵押物
北京方兴亦城置业有限公司	36,000,000.00	存货
<u>合计</u>	<u>36,000,000.00</u>	

## 2、保证借款明细:

公司名称	期末余额	担保人
金茂投资(长沙)有限公司	3,043,600,000.00	中国中化股份有限公司贷款份额 80%连带保证责任
金茂投资(长沙)有限公司	760,900,000.00	中国建筑股份有限公司 20%连带保证责任
<u>合计</u>	<u>3,804,500,000.00</u>	

## (二十八) 应付债券

## 1. 应付债券

项目	期末余额	年初余额
金茂投资管理(上海)有限公司 5 年期债券	2,191,090,805.89	
<u>合计</u>	<u>2,191,090,805.89</u>	

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

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额	本期发行	按面值计提利息	本期偿还	期末余额
金茂投资管理(上海)有限公司 5 年期债券	2,200,000,000.00	2015 年 12 月 08 日	5 年	2,200,000,000.00		2,200,000,000.00	8,909,154.11		2,191,390,805.89
<u>合计</u>	<u>2,200,000,000.00</u>			<u>2,200,000,000.00</u>		<u>2,200,000,000.00</u>	<u>8,909,154.11</u>		<u>2,191,390,805.89</u>

## (二十九) 实收资本

投资者名称	年初余额		本期 增加	本期 减少	期末余额	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
<b>合计</b>	<u>58,652,000.00</u>	<u>100.00</u>			<u>58,652,000.00</u>	<u>100.00</u>
中国金茂控股集团有限公司	58,652,000.00	100.00			58,652,000.00	100.00

## (三十) 资本公积

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、资本（股本）溢价	29,505,745.35		29,505,745.35	
<b>合计</b>	<u>29,505,745.35</u>		<u>29,505,745.35</u>	

注：本公司之子公司北京兴茂置业有限公司于 2015 年 12 月 31 日购买子公司北京方兴亦城置业有限公司 49% 的少数股东股权，支付对价 10.71 亿元，与取得 49% 的股权比例计算应享有北京方兴亦城置业有限公司自控制日开始持续计算的可辨认净资产公允价值份额 9.27 亿元的差额 1.44 亿元，冲减资本公积 0.30 亿元，其余金额冲减留存收益。

## (三十一) 盈余公积

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积金	1,919,410.96			1,919,410.96
<b>合计</b>	<u>1,919,410.96</u>			<u>1,919,410.96</u>

## (三十二) 未分配利润

项目	本期金额	上年金额
本期年初余额	2,838,619,738.59	1,848,497,801.82
本期增加额	610,617,157.47	991,750,339.93
其中：本期净利润转入	610,617,157.47	991,750,339.93
其他调整因素		
本期减少额	114,466,831.36	1,628,403.16
其中：本期提取盈余公积数		1,628,403.16
本期提取一般风险准备		
本期分配现金股利数		
转增资本		
其他减少	114,466,831.36	
本期期末余额	<u>3,334,770,064.40</u>	<u>2,838,619,738.59</u>

(三十三) 营业收入、营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
1. 主营业务小计	5,032,859,507.86	3,512,755,236.47	4,587,378,590.28	2,763,739,238.95
其中：土地一级开发	1,270,444,358.40	577,207,772.19	2,890,432,980.00	1,560,890,811.68
物业销售	3,741,724,207.10	2,923,712,097.74	1,685,409,003.07	1,194,840,077.83
租赁	20,690,942.36	11,835,366.54	11,536,607.21	8,038,349.44
2. 其他业务小计	28,264,005.79	368,936.68	55,165,926.03	39,159,511.60
其中：咨询服务	21,240,118.80		15,993,841.24	
物业租赁	1,967,406.99	368,936.68	329,464.80	312,991.56
团购服务	5,056,480.00			
材料销售			38,842,620.04	38,846,520.04
合计	<u>5,061,123,513.65</u>	<u>3,513,124,173.15</u>	<u>4,642,544,516.33</u>	<u>2,802,928,750.55</u>

(1) 主营业务（分行业）

行业类别	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
土地一级开发	1,270,444,358.40	577,207,772.19	2,890,432,980.00	1,560,890,811.68
物业销售	3,741,724,207.10	2,923,712,097.74	1,685,409,003.07	1,194,840,077.83
租赁	20,690,942.36	11,835,366.54	11,536,607.21	8,038,349.44
合计	<u>5,032,859,507.86</u>	<u>3,512,755,236.47</u>	<u>4,587,378,590.28</u>	<u>2,763,769,238.95</u>

(2) 主营业务（分地区）

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
北京	1,299,773,916.67	1,027,908,080.60	2,322,378.50	2,048,509.22
上海			184,540,291.57	101,061,336.67
长沙	2,334,634,918.08	1,820,851,727.57	4,041,600,430.21	2,425,721,696.55
丽江	128,006,314.71	86,786,656.51	358,915,490.00	234,937,696.51
南京	1,270,444,358.40	577,207,772.19		
合计	<u>5,032,859,507.86</u>	<u>3,512,755,236.47</u>	<u>4,587,378,590.28</u>	<u>2,763,769,238.95</u>

## (三十四) 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
人员费用	31,144,683.19	29,631,154.54
办公费	10,057,610.04	9,681,606.13
差旅费	1,842,294.12	3,607,300.09
业务招待费	1,791,744.61	1,757,517.21
会议费	41,035.92	194,508.67
咨询费	2,263,795.00	1,192,721.10
租赁费	184,631.92	527,680.94
折旧费	1,230,038.79	1,027,528.96
业务宣传费	32,410,342.99	39,760,109.45
广告费	86,067,418.85	85,855,918.81
销售服务费	36,831,358.89	7,806,067.69
委托代销手续费	292,152.39	395,305.53
工会经费	22,333.33	27,333.24
其他	124,496.87	95,651.79
<b>合计</b>	<b>204,293,996.96</b>	<b>181,560,394.15</b>

## (三十五) 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	51,802,395.68	94,368,447.58
办公费	12,364,673.85	17,943,623.98
差旅费	3,793,884.19	4,566,618.28
业务招待费	3,842,704.18	7,116,058.57
会议费	806,605.54	1,135,064.50
中介机构费	428,500.00	996,523.53
咨询费	3,519,185.46	2,138,585.67
诉讼费	873,805.50	393,472.50
税金	10,751,116.28	8,336,064.09
租赁费	12,742,345.84	10,952,531.13
折旧费	4,150,362.80	4,009,616.68
无形资产摊销	913,091.21	72,085.13
长期待摊费用摊销	375,963.96	245,294.17
酒店开办费		28,456,630.64

项目	本期发生额	上期发生额
物业管理费	2,690,581.78	1,277,017.76
其他	891,212.91	991,423.10
<b>合计</b>	<b>109,856,429.18</b>	<b>183,004,356.51</b>

#### (三十六) 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	43,474,704.52	6,241,139.72
减:利息收入	89,532,980.65	99,260,206.72
汇兑损益	8,462.02	
金融机构手续费	1,773,667.15	605,631.68
<b>合计</b>	<b>-44,246,146.96</b>	<b>-92,413,435.32</b>

#### (三十七) 投资收益

##### 1. 投资收益明细情况

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-122,873,459.43	-25,839,718.93
处置长期股权投资产生的投资收益		-88,757.47
委托贷款投资收益	294,373,598.54	131,100,668.52
<b>合计</b>	<b>171,201,139.11</b>	<b>155,172,192.12</b>

#### (三十八) 营业外收入

##### 1. 营业外收入明细情况

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得	139,999.94	18,538,235.27	
其中: 固定资产处置利得	139,999.94	18,538,235.27	
政府补助	11,895,167.00	15,836,851.40	
罚没利得	923,101.04	355,766.00	
违约金收入	3,515,762.83	377,046.12	
退房收取的印花税返还款	392,724.86		
代扣代缴个人所得税手续费返还	112,317.97		

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
其他	459,875.95	1,231,981.96	
<b>合计</b>	<b>17,439,949.59</b>	<b>36,339,940.75</b>	

## 2. 政府补助明细

项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/与收益相关
税收返还		569,159.40	与收益相关
崇明县财政局专项扶持资金		295,258.00	与收益相关
可再生能源补贴款	140,100.00	118,700.00	与收益相关
节能减排奖励基金		12,470,000.00	与收益相关
新型墙体补贴款		106,734.00	与收益相关
长沙市财政局湘江新区分局绿色生态保护基金		2,277,000.00	与收益相关
楞溪湖新城国家绿色生态示范城区财政补助	10,993,000.00		与收益相关
其他	762,067.00		与收益相关
<b>合计</b>	<b>11,895,167.00</b>	<b>15,836,851.40</b>	—

## （三十九）营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失	6,199.22	322,719.46	
其中：固定资产处置损失	6,199.22	322,719.46	
对外捐赠	2,000,000.00	400.00	
赔偿金及违约金支出	3,165,749.27	3,032,401.75	
罚没及滞纳金支出	382,141.67	28,165.42	
其他	316,921.77		
<b>合计</b>	<b>5,871,011.93</b>	<b>3,403,686.63</b>	

(四十) 所得税费用

1. 所得税费用表

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	251,312,677.50	381,308,236.60
递延所得税调整	78,576,941.27	42,920,156.76
<b>合计</b>	<b>329,889,618.77</b>	<b>424,228,393.36</b>

(四十一) 合并现金流量表

1. 采用间接法将净利润调节为经营活动现金流量

补充资料	本期发生额	上期发生额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	885,277,409.72	1,188,331,584.87
加: 资产减值准备		
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	10,459,220.85	5,037,444.64
无形资产摊销	1,492,733.41	73,085.13
长期待摊费用摊销	2,767,747.38	245,294.17
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 (收益以“-”号填列)	133,800.72	-18,215,575.81
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)	43,474,704.52	6,241,139.72
投资损失(收益以“-”号填列)	-171,201,139.11	-155,172,192.11
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	11,155,521.20	11,548,676.77
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	67,421,419.96	31,371,480.00
存货的减少(增加以“-”号填列)	-6,679,583,020.38	-3,529,314,252.02
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-3,923,891,444.28	-1,341,436,124.48
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	9,890,969,246.32	501,697,374.69
其他		
经营活动产生的现金流量净额	138,198,588.99	-3,299,392,064.43
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况:		



补充资料	本期发生额	上期发生额
现金的期末余额	1,903,117,230.44	2,292,000,556.49
减：现金的年初余额	2,292,000,556.49	4,848,469,282.34
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	383,889,326.05	2,556,462,725.85

#### （四十二）所有权和使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	448,197,068.56	主要为预售监管资金
存货	3,530,000,000.00	借款抵押
合计	<u>3,978,197,068.56</u>	

### 九、关联方关系及其交易

#### （一）本公司的母公司的有关信息

母公司名称	注册地	业务性质	股本（万元）	母公司对本公司持股比例（%）	母公司对本公司的表决权比例（%）
中国金茂控股集团有限公司	香港	房地产与酒店业务	1,769,340.56	100.00	100.00

#### （二）本集团的子公司

本公司子公司的情况详见“七、企业合并及合并财务报表”。

#### （三）本集团的合营企业、联营企业有关信息

本公司的合营企业、联营企业有关信息详见“八、（九）长期股权投资”。

#### （四）关联方

##### 1. 关联方交易

交易类型	企业名称	关联方关系性质	交易金额	交易金额占同类交易总额的比例（%）	未结算项目金额	未结算项目金额坏账准备金额	定价政策
一、购买商品、接受劳务的关联交易							
接受劳务	上海金茂建筑装饰有限公司	同一控制	22,236,821.65	0.61	1,103,678.47		市场价
接受劳务	广州悦茂营销咨询管理有限公司	同一控制	4,230,000.00	79.28			市场价

交易类型	企业名称	关联方 关系性质	交易金额	交易金额占同类 交易总额的比例 (%)	未结算 项目金额	未结算项目金额 坏账准备金额	定价政策
接受劳务	金茂（丽江）酒店分公司	同一控制	51,330.00	1.17			市场价
接受劳务	金茂（上海）物业服务有 限公司丽江分公司	同一控制	1,739.00	0.04			市场价
二、其他交易							
委贷利息收入	上海拓平置业有限公司	同一控制	222,575,400.00	100.00	222,575,400.00		市场价
委贷利息收入	北京凯晨置业有限公司	同一控制	9,349,792.96	100.00	269,927.78		市场价
委贷利息收入	广州融方置业有限公司	同一控制	59,574,502.33	100.00	59,574,502.33		市场价
委贷利息支出	北京凯晨置业有限公司	同一控制	38,807,077.74	100.00	2,221,497.81		市场价
资本化借款费 用利息支出	北京凯晨置业有限公司	同一控制	104,206,209.74	64.37			市场价
资本化借款费 用利息支出	上海金茂建筑装饰有限 公司	同一控制	43,385.90	0.62			市场价

## 2. 关联方担保事项

担保单位	被担保单位	被担保单 位性质	期末担保总额	担保期	被担保单位现状
中国中化股份有限公司	金茂投资（长沙）有限公司		3,465,200,000.00	5年	正常经营
中国金茂控股集团有限公司	金茂投资（长沙）有限公司		168,000,000.00	3年	正常经营

## 3. 应收、应付关联方款项情况

关联方名称	应收项目	期末余额	坏账准备余额
北京德庄房地产开发有限公司	其他应收款	2,462,250,000.00	
北京茂丰置业有限公司	其他应收款	1,760,600,000.00	
北京金丰置业有限公司	其他应收款	1,276,310,000.00	
中国金茂（集团）有限公司	其他应收款	1,000,000,000.00	
上海托麻实业有限公司	其他应收款	647,360,000.00	
北京方兴兴办置业有限公司	其他应收款	631,500,000.00	
北京方兴托麻房地产开发有限公司	其他应收款	556,417,500.00	
北京凯晨置业有限公司	其他应收款	460,279,572.78	
添友有限公司	其他应收款	342,000,000.00	
广州启创置业有限公司	其他应收款	288,000,000.00	
上海源泰置业有限公司	其他应收款	150,000,000.00	

关联方名称	应收项目	期末余额	坏账准备余额
上海拓方置业有限公司	其他应收款	121,060,000.00	
南京嘉茂房地产开发有限公司	其他应收款	79,172,384.32	
三亚康州湾经济发展有限公司	其他应收款	51,820,000.00	
囍隆（上海）酒店管理有限公司	其他应收款	38,981,741.08	
青岛兴创置业有限公司	其他应收款	45,957,210.96	
长沙金茂梅溪湖国际广场置业有限公司	其他应收款	30,831,141.41	
宁波兴茂地产开发有限公司	其他应收款	20,000,000.00	
青岛蓝海新港城置业有限公司商业管理分公司	其他应收款	24,126,815.34	
中化国际物业酒店管理有限公司	其他应收款	4,329,472.19	
南京国际广场购物中心有限公司	其他应收款	3,807,406.68	
方兴置业（上海）有限公司	其他应收款	1,260,512.31	
金茂长沙梅溪湖国际广场置业有限公司	其他应收款	711,164.78	
金茂（三亚）旅业有限公司	其他应收款	248,885.04	
北京方兴葛洲坝房地产开发有限公司	其他应收款	223,769.71	
中化金茂物业长沙分公司	其他应收款	200,000.00	
北京方兴融创房地产开发有限公司	其他应收款	160,934.52	
金茂（北京）置业有限公司	其他应收款	150,000.00	
金茂（丽江）酒店投资有限公司	其他应收款	123,867.10	
金茂（上海）物业服务有限公司丽江分公司	其他应收款	87,017.78	
中化方兴置业（北京）有限公司	其他应收款	25,568.13	
中化集团财务有限责任公司	其他应收款	6,666.67	
重庆兴拓置业有限公司	其他应收款	5,440.00	
金茂（上海）物业服务有限公司	其他应收款	400.00	
中化方兴置业（北京）有限公司	应收账款	102,660.00	
上海金茂建筑装饰有限公司	预付账款	2,537,746.03	

关联方名称	应付项目	期末余额
中化方兴置业（北京）有限公司	其他应付款	7,905,226,224.36
长沙金茂梅溪湖国际广场置业有限公司	其他应付款	1,961,070,000.00
上海浦东金鑫房地产发展有限公司	其他应付款	1,166,006,950.00
上海拓丰投资咨询有限公司	其他应付款	1,155,436,300.00
中化方兴房地产开发（珠海）有限公司	其他应付款	1,102,980,600.00
重庆兴拓置业有限公司	其他应付款	1,003,880,000.00

关联方名称	应付项目	期末余额
方兴地产（宁波）有限公司	其他应付款	1,000,000,000.00
上海晨拓投资咨询有限公司	其他应付款	686,000,000.00
方兴置业（上海）有限公司	其他应付款	600,000,000.00
青岛蓝海新港城置业有限公司	其他应付款	265,836,611.67
重庆兴浩置业有限公司	其他应付款	171,000,000.00
中化方兴房地产有限公司	其他应付款	149,400,000.00
中化国际物业酒店管理有限公司	其他应付款	131,644,003.46
南京嘉茂房地产开发有限公司	其他应付款	80,430,713.60
珠海凯明咨询服务有限公司	其他应付款	67,290,000.00
广州兴拓置业有限公司	其他应付款	51,000,000.00
盛明（上海）投资咨询有限公司	其他应付款	50,089,655.25
方兴地产（苏州）有限公司	其他应付款	50,000,000.00
上海拓平置业有限公司	其他应付款	15,755,753.32
中化金茂物业管理（北京）有限公司	其他应付款	27,000,000.00
上海晨拓投资咨询有限公司	其他应付款	10,000,000.00
北京方兴绿建节能科技有限公司	其他应付款	9,910,000.00
北京凯晨置业有限公司	其他应付款	7,430,133.44
金茂（上海）物业服务有限公司	其他应付款	892,242.93
上海金茂建筑装饰有限公司	其他应付款	1,002,339.19
中化金茂物业管理（北京）有限公司上海分公司	其他应付款	620,112.78
骊隆（上海）酒店管理有限公司	其他应付款	411,972.82
金茂（上海）物业服务有限公司丽江分公司	其他应付款	154,638.89
中国金茂控股集团有限公司	其他应付款	103,178.64
方兴地产（苏州）有限公司	其他应付款	47,866.60
北京方兴拓赢房地产开发有限公司	其他应付款	29,361.94
南京国际集团股份有限公司	其他应付款	20,908.00
上海金茂花园服务中心	其他应付款	4,880.00
方兴置业（杭州）有限公司	其他应付款	2,161.17
上海金茂建筑装饰有限公司	应付账款	20,474,890.99
中化金茂物业管理（北京）长沙分公司	应付账款	1,459,100.26
金茂（上海）物业服务有限公司长沙分公司	应付账款	15,940.31
中化方兴置业（北京）有限公司	预收账款	1,197,583.33
金茂长沙梅溪湖国际广场置业有限公司	预收账款	37,708.67

#### 4、关联方资金拆借

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
1、资金拆出：				
北京凯晨置业有 限公司	2,124,000,000.00	2014-1-25	不固定	委托贷款
北京凯晨置业有 限公司	160,000,000.00	2014-7-10	不固定	委托贷款
北京凯晨置业有 限公司	200,000,000.00	2014-7-23	不固定	委托贷款
北京凯晨置业有 限公司	40,000,000.00	2014-9-4	不固定	委托贷款
上海拓平置业有 限公司	2,473,060,000.00	2014-5-29	2017-5-28	委托贷款
广州融方置业有 限公司	816,814,250.00	2014-9-17	2017-9-16	委托贷款
合计	5,813,874,250.00			

### 十、母公司会计报表的主要项目附注

#### (一) 母公司报表主要项目

##### 1. 其他应收款

种类	期末数		年初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	2,130,563,851.25	97.53		
按组合计提坏账准备的其他应收款	289,315.66	0.01		
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	44,771,596.48	2.06	37,133,847.94	100.00
合计	2,175,624,763.39	100.00	37,133,847.94	100.00

##### 1) 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款

##### (1) 采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末数		年初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
6 个月内 (含 6 个月)	289,315.66	100.00		
合计	289,315.66	100.00		

## 2) 单项计提坏账准备的其他应收款

### (1) 期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例 (%)	计提理由
北京兴茂置业有限公司	2,130,563,851.25				关联方往来款
<u>合计</u>	<u>2,130,563,851.25</u>				

### (2) 期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例 (%)	计提理由
A 公司	17,024,121.12				账期内, 无回收风险
B 公司	10,002,844.41				账期内, 无回收风险
C 公司	7,920,715.34				账期内, 无回收风险
D 公司	5,725,046.91				账期内, 无回收风险
E 公司	3,807,406.68				账期内, 无回收风险
F 公司	248,996.04				账期内, 无回收风险
G 公司	24,503.46				账期内, 无回收风险
H 公司	17,963.52				账期内, 无回收风险
<u>合计</u>	<u>44,771,596.48</u>				

### 3) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

债务人名称	账面余额
A 公司	2,130,563,851.25
B 公司	17,024,121.12
C 公司	10,002,844.41
D 公司	7,920,715.34
E 公司	5,725,046.91
<u>合计</u>	<u>2,171,236,579.03</u>

## 2. 长期股权投资

### 1) 投资类别

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对子公司投资	10,000,000.00			10,000,000.00
<u>小计</u>	<u>10,000,000.00</u>			<u>10,000,000.00</u>
减: 长期投资减值准备				
<u>合计</u>	<u>10,000,000.00</u>			<u>10,000,000.00</u>

2) 长期股权投资明细

被投资单位	投资成本	年初余额	追加 投资	减少投资	本期增减变动				计提 减值 准备	其 他	期末余额	减值准备 期末余额
					权益法下 确认的投 资损益	其他综合 收益调整	其他 权益 变动	宣告发放 现金股利 或利润				
合计	10,000,000.00	10,000,000.00									10,000,000.00	
一、子公司	10,000,000.00	10,000,000.00									10,000,000.00	
其中：上海兴耀投资咨询有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00									10,000,000.00	

### 3. 营业收入、营业成本

#### 1) 按类别列示

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
1. 主营业务小计				
其中：物业销售				
2. 其他业务小计	21,753,151.70		20,991,841.24	
其中：咨询服务	21,753,151.70		20,991,841.24	
物业租赁				
材料销售				
合计	<u>21,753,151.70</u>		<u>20,991,841.24</u>	

### 4. 投资收益

#### 1) 投资收益明细情况

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	11,880,000.00	35,000,000.00
合计	<u>11,880,000.00</u>	<u>35,000,000.00</u>

### 5. 净利润调节为经营活动现金流量

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-4,744,565.94	16,284,031.56
加：资产减值准备		
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	514,786.15	355,390.41
无形资产摊销	585,723.71	4,401.75
长期待摊费用摊销	375,963.96	245,294.17
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 （收益以“-”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	4,667,626.78	
投资损失（收益以“-”号填列）	-11,880,000.00	-35,000,000.00
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）		



补充资料	本期金额	上期金额
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）		
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-2,220,680,873.50	-368,255.57
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-29,591,891.10	99,407,881.30
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-2,260,753,231.94	80,428,743.62
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	17,025,304.48	73,400,952.23
减：现金的年初余额	79,400,952.23	1,106,599.24
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	-62,375,647.75	78,294,352.99

## 十一、按照有关财务会计制度应披露的其他内容

本公司本年度无按照按有关会计制度披露的其他内容。

## 十二、财务报表的批准

本年度财务报表经公司股东决定批准。