

复地（集团）股份有限公司

公司债券年度报告

（2017 年）

二〇一八年四月

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。

2017 年 5 月，本集团分别以人民币 5.97 亿，人民币 1.10 亿，人民币 0.84 亿、1 美元以及 1 美元的对价取得了复星物业和宁波星健 100%股权、苏州星河 70%股权以及 Globeview、Winner100%的股权，复星物业、宁波星健、苏州星和、Globeview 以及 Winner 系本集团的控股公司——复星国际子公司，由于合并前后合并双方均受复星国际控制且该控制并非暂时性，故本合并属同一控制下的企业合并。公司对上述同一控制下企业合并采用追溯调整法核算并重述了 2015 至 2016 年的财务报表，本报告中 2016 年财务数据采用经重述后的财务报表数据。

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

重大风险提示

报告期内，公司公允价值变动损益为 40,900.49 万元，同比下降 7,521.12 万元，降幅为 15.53%。由于未来房地产市场存在一定的不确定性，以公允价值计量的投资性物业价值可能会发生波动，可能会对公司利润产生不利影响。

除上述风险外，本年度报告披露的重大风险与公司上一期的重大风险无重大变化。

一、债券投资相关的风险

（一）利率风险

受国家宏观经济运行状况、货币政策、国际环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于“15复地01”、“16复地01”、“16复地F1”及“17复地F1”债券为固定利率且期限较长，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

（二）流动性风险

由于公司债券可能会出现在二级市场交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况，投资者可能会面临流动性风险。

（三）偿付风险

发行人目前的经营情况、财务状况和资产质量良好，但在债券存续期内，如果由于不可控制的因素如本公司所处的宏观经济环境、房地产行业、资本市场状况、国家相关政策等外部环境以及公司本身的生产经营发生重大不利变化，发行人不能从预期的还款来源获得足够资金，可能会影响公司债券的本息按期兑付。

（四）资信风险

本公司目前资信状况良好，最近三年及一期不存在银行贷款延期偿付的状况，在与主要客户发生重要业务往来时，未曾发生严重违约行为，严格执行经济合同，履行相关的合同义务。但是，鉴于宏观经济的周期性波动和房地产行业的运行特点，在债券存续期内，如果市场环境发生不利变化，则本公司可能无法按期偿还贷款或无法履行与客户订立的业务合同，从而导致本公司资信状况变差，进而影响债券本息的偿付。

（五）评级风险

债券评级机构中诚信证券评估有限公司评定本公司的主体信用等级为 AA+级，评定债券的信用等级为 AA+级。在债券存续期间，若出现任何影响发行人主体信用等级或债券信用等级的事项，评级机构调低发行人主体信用等级或债券信用等级，都将会对投资者利益产生不利影响。

二、与发行人相关的风险

（一）财务风险

1、偿债风险

2015年-2017年末，公司合并资产负债率分别为 76.58%、77.64%和 75.41%，2017年末资产负债率比 2016年下降了 2.23%。公司最近三年的流动比率分别为 1.18、1.24 和 1.06，速动比率分别为 0.33、0.49 和 0.62。房地产市场的波动和融资环境的变化可能使公司面临一定的偿债压力，同时存货的变现能力也将直接影响公司的资产流动性及短

期偿债能力。虽然公司拟开发项目、在建项目和已完工项目市场需求稳定，产品质量高，变现能力较强，但如果市场整体供需发生重大不利变化，公司的项目可能发生销售迟滞进而导致存货周转不畅，给公司总资产的周转和短期偿债能力带来一定压力。

2、存货规模较大的风险

房地产项目投资在产品销售并结转收入以前都以存货形式存在，因此房地产企业存货规模往往较大。2015年-2017年末，公司计入流动资产和非流动资产的存货期末余额合计为382.31亿元、371.51亿元和424.96亿元，占资产总额的比重分别为52.33%、46.88%和48.84%。公司存货的变现能力直接影响着公司的资产流动性及偿债能力，如果公司在售项目销售迟滞导致存货周转不畅，将对偿债能力和资金调配带来一定压力。如果未来因为宏观经济环境、信贷政策、产业政策等因素影响，相关房地产项目价格出现下滑，公司的存货将面临跌价风险，进而对其财务表现产生不利影响。

3、受限资产的风险

截至2017年12月31日，公司所有权受限制的资产账面价值合计为177.67亿元，其中货币资金为13.59亿元、存货为101.34亿元、投资性房地产为52.44亿元、子公司和联营公司的权益为10.29亿元、应收账款0.01亿元。公司受限存货主要为因向银行借款而需要抵押的土地及在建项目。若未来公司未能按时、足额偿付银行借款导致公司资产被冻结和处置，将对公司正常生产经营活动造成不利影响，进而影响公司的偿债能力及本次债券的还本付息。

4、销售按揭担保的风险

目前，购房者在购买商品房的时，多选用银行按揭的付款方式。按照房地产行业的惯例，购房人以银行按揭方式购买商品房的，购房人支付了首期房款、且将所购商品房作为向银行借款的抵押物后，在购房人办妥他项权证前，银行还要求开发商为购房人的银行借款提供阶段性担保，直至购房人产权证办理完成。截至2017年12月31日，公司合并口径累计按揭担保余额为29.30亿元。在担保期间内，如购房人无法继续履行银行贷款偿还义务且其抵押物价值不足以抵偿相关债务，公司将承担一定的经济损失。

5、关联交易的风险

报告期内，公司关联方往来款项较多，其中2015年-2017年末，公司关联方其他应收款余额分别为27.82亿元、74.60亿元和108.46亿元，公司关联方其他应付款余额分别为89.85亿元、81.10亿元和135.26亿元。公司关联方往来款形成的原因主要是公司与项目公司之间的工程往来款以及股东借款。关联方往来款项较多，可能影响公司经营现金流量和偿债能力。

（二）经营风险

1、项目开发的风险

房地产项目开发周期长，投资大，涉及相关行业广，合作单位多，要接受规划、国土、建设、房管、消防和环保等多个政府部门的审批和监管，这使得公司对项目开发控制的难度增大。尽管公司具备较强的项目操作能力，但如果项目的某个开发环节出现问题，如政府出台新的规定、政府部门沟通不畅、施工方案选定不科学、合作单位配合不力等，可能会直接或间接地导致项目开发周期延长、成本上升，造成项目预期经营目标难以如期实现。

2、销售风险

随着公司土地储备的不断扩大和公司开发实力的不断增强，公司推向市场的房地产销售数量持续增长。但由于市场需求日趋多元化和个性化，购房者对房地产产品和服务的要求越来越高，如果公司在项目定位、规划设计等方面不能准确把握消费者需求变化并作出快速反应，可能导致产品滞销。政府房地产政策的调整，如商品房预售标准和交易契税的提高，会增加商品房交易成本，从而影响消费者购房心理。同时，购房按揭贷款政策的变化也

会影响消费者购房欲望，加大公司的销售风险，如果进一步出台诸如征收房产税、提高首付比例以及进一步提高贷款利率等措施，可能对公司销售带来不利影响。

3、工程质量风险

房地产项目开发涉及了勘探、设计、施工、材料、监理、销售和物业管理等诸多方面，公司一直以来致力于加强对项目的监管控制及相关人员的责任意识和专业培训，制订了各项制度及操作规范，建立了完善的质量管理体系和控制标准，并以招标方式确定设计、施工和监理等专业单位负责项目开发建设的各个环节，但如其中任何一方面出现纰漏，都可能导致工程质量问题，损害公司品牌声誉和市场形象，并使公司遭受不同程度的经济损失，甚至导致法律诉讼。

4、市场竞争风险

公司在房地产开发、物业经营及租赁等板块均面临日益激烈的市场竞争。随着近年来购物中心、酒店、写字楼、城市综合体、商铺等市场供应增长，在商务地产开发、物业经营、物业租赁的竞争日趋激烈。各主营业务所在行业的竞争态势以及由此带来的竞争风险，将可能影响公司未来的经营业绩，并进而对公司的营业收入和盈利水平产生不利影响。

（三）管理风险

1、子公司管理风险

截至2017年12月31日，公司拥有控股子公司198家，对公司的管理能力要求较高。公司对子公司运营管理形成了较为完善的内部管理机制，倘若公司下属子公司在执行力度方面未达到公司要求，则将对公司的业务开展、品牌声誉产生一定不利影响。

2、人力资源管理风险

公司业务经营的开拓和发展在一定程度上依赖于核心经营管理人员。公司的管理团队具有丰富的项目运作经验，能够灵活调动资源、转换经营策略以适应房地产周期波动。公司高级管理人员的产业经验及专业知识对公司的发展十分关键。如果公司核心经营管理层出现波动，公司的业务管理与经营增长将可能受到影响。

3、跨区域管理风险

经过多年的布局与发展，公司已在北京、上海、武汉、南京等多个城市实现业务布局。虽然公司目前已建立了较为规范的管理体系，生产经营运作状况良好，但随着经营规模的进一步扩大，公司在跨区域管理、经营决策、运作管理和风险控制等方面的难度也将进一步增加。如果公司不能根据实际情况调整在不同区域的经营战略，则公司可能面临一定的跨区域管理风险。

（四）政策风险

房地产行业受国家宏观调控政策影响较大。近年来房地产行业属国家重点调控对象。国家对土地、税收、信贷等领域进行的政策调整，都将对房地产企业在土地取得、项目开发、产品设计、融资以及保持业绩稳定等方面产生相应的影响。

1、土地政策变化的风险

近年来，土地是政府对房地产行业宏观调控的重点对象，政府分别从土地供给数量、土地供给方式、土地供给成本等方面加强了调控。由于土地是开发房地产的必需资源，如果未来国家执行更加严格的土地政策，从严控制土地的供应，严格的土地政策将对未来的市场供求产生重大影响，从而对公司房地产开发业务开展带来重大影响。

2、税收政策变化的风险

政府税收政策的变动（如“营改增”政策）将直接影响房地产开发企业的盈利和现金流。目前，国家已经从土地持有、开发、转让和个人二手房转让等房地产各个环节采取税收调控措施，若国家进一步提高相关税费标准或对个人在房产的持有环节进行征税（如开征房

产税），将进一步影响商品房的购买需求，也将对房地产市场和公司产品的销售带来不利影响。

3、房地产企业融资政策变化的风险

房地产行业是一个资金密集型行业，资金占用周期较长，外部融资是房地产企业重要的资金来源。因此外部融资渠道和融资成本已经成为影响其盈利能力的关键因素之一。如果未来受政策影响，房地产企业融资可能受到限制，进而对公司盈利能力和健康发展造成负面影响。

4、限购政策变化的风险

为抑制房地产价格快速上涨，近年来全国各主要一、二线城市和部分三线城市均出台了住房限购政策。限购政策的出台或取消、执行标准和执行力度的改变均可能引起市场供需结构的波动，进而对房地产行业和平稳发展产生影响。

目录

重要提示	2
重大风险提示	3
释义	9
第一节 公司及相关中介机构简介	11
一、 公司基本信息	11
二、 信息披露事务负责人	11
三、 信息披露网址及置备地	11
四、 报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况	12
五、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况	13
六、 中介机构情况	14
七、 中介机构变更情况	15
第二节 公司债券事项	16
一、 债券基本信息	16
二、 募集资金使用情况	17
三、 跟踪资信评级情况	19
四、 增信机制及其他偿债保障措施情况	20
五、 偿债计划	20
六、 专项偿债账户设置情况	23
七、 持有人会议召开情况	25
八、 受托管理人履职情况	25
第三节 业务和公司治理情况	26
一、 公司业务情况	26
二、 公司治理、内部控制情况	27
三、 公司独立性情况	27
四、 业务经营情况分析	27
五、 投资状况	28
六、 与主要客户业务往来时是否发生严重违约	29
七、 非经营性往来占款或资金拆借及违规担保情况	29
第四节 财务情况	29
一、 审计情况	29
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正	29
三、 主要会计数据和财务指标	30
四、 资产情况	32
五、 负债情况	35
六、 利润及其他损益来源情况	39
七、 对外担保情况	40
第五节 重大事项	40
一、 关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项	40
二、 关于破产相关事项	40
三、 关于被司法机关调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人等事项	40
四、 关于暂停/终止上市的风险提示	40
五、 其他重大事项的信息披露情况	40
第六节 特殊债项应当披露的其他事项	41
第七节 发行人认为应当披露的其他事项	41
第八节 备查文件目录	42
担保人财务报表	44
附件 财务报表	44
合并资产负债表	45
合并利润表	49

合并现金流量表	53
合并所有者权益变动表.....	56
担保人财务报表	63

释义

复地/复地集团/发行人/公司/本公司	指	复地（集团）股份有限公司
中国	指	中华人民共和国
本报告	指	复地（集团）股份有限公司 2017 年公司债券年度报告
15 复地 01	指	复地（集团）股份有限公司于 2015 年 11 月公开发行的“复地（集团）股份有限公司公开发行 2015 年公司债券（面向合格投资者）（第一期）”
16 复地 01	指	复地（集团）股份有限公司于 2016 年 3 月公开发行的“复地（集团）股份有限公司公开发行 2016 年公司债券（面向合格投资者）（第一期）”
16 复地 F1	指	复地（集团）股份有限公司于 2016 年 8 月非公开发行的“复地（集团）股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第一期）”
17 复地 F1	指	复地（集团）股份有限公司于 2017 年 5 月非公开发行的“复地（集团）股份有限公司 2017 年非公开发行公司债券（第一期）”
“15 复地 01”及“16 复地 01”主承销商	指	德邦证券股份有限公司、国泰君安证券股份有限公司和海通证券股份有限公司
“16 复地 F1”及“17 复地 F1”主承销商	指	中信建投证券股份有限公司、德邦证券股份有限公司、国泰君安证券股份有限公司和海通证券股份有限公司
“15 复地 01”及“16 复地 01”牵头主承销商	指	德邦证券股份有限公司
“16 复地 F1”及“17 复地 F1”牵头主承销商	指	中信建投证券股份有限公司
“15 复地 01”及“16 复地 01”联席主承销商	指	国泰君安证券股份有限公司和海通证券股份有限公司
“16 复地 F1”及“17 复地 F1”联席主承销商	指	德邦证券股份有限公司、国泰君安证券股份有限公司和海通证券股份有限公司
“15 复地 01”及“16 复地 01”债券受托管理人	指	国泰君安证券股份有限公司
“16 复地 F1”及“17 复地 F1”债券受托管理人	指	中信建投证券股份有限公司
募集说明书	指	本公司根据有关法律法规为发行“15 复地 01”债券而制作的《复地（集团）股份有限公司公开发行 2015 年公司债券（面向合格投资者）（第一期）募集说明书》、为发行“16 复地 01”债券而制作的《复地（集团）股份有限公司公开发行 2016 年公司债券（面向合格投资者）（第一期）募集说明书》、为发行“16 复地 F1”债券而制作的《复地（集团）股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第一期）募集说明书》以及为发行“17 复地 F1”债券而制作的《复地（集团）股份有限公司 2017 年非公开发行公司债券（第一期）募集说明书》

资信评级机构	指	中诚信证券评估有限公司
会计师事务所	指	安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
人民银行/央行	指	中国人民银行
银监会	指	中国银行业监督管理委员会
债券持有人会议	指	由债券持有人集体行使权利的、即时召集的、临时性的决议机构。
受限资产	指	被设立了抵押/质押等限制物权，或被/查封/冻结，或被设立了可对抗第三人的优先受偿权的资产，其将无法变现，或必须满足一定条件才能够变现用于清偿债务。
银行授信	指	商业银行向非金融机构客户提供的资金，或者对客户在有关经济活动中可能产生的赔偿、支付责任做出的保证，包括贷款、贸易融资、票据融资、融资租赁、透支、各项垫款等表内业务，以及票据承兑、开出信用证、保函、备用信用证、信用证保兑、债券发行担保、借款担保、有追索权的资产销售、未使用的不可撤销的贷款承诺等表外业务。
行业生命周期	指	行业从出现到完全退出社会经济活动所经历的时间。行业的生命发展周期主要包括四个发展阶段：幼稚期，成长期，成熟期，衰退期。
独立性	指	公司与其控股股东或实际控制人之间，在业务、资产、人员、财务、机构五大方面保持独立性，能够自主决定其经营方针和战略决策。
非经营性往来占款	指	与主营业务和其他业务无关的大额长账龄往来款项，尤其是关联方之间的此类款项。
资金拆借	指	银行或其他金融机构之间在经营过程中相互调剂头寸资金的信用活动。
存续期	指	债券起息日起至债券到期日（或赎回日）止的时间区间
万元、千元、元	指	如无特别说明，指人民币万元、千元、元
《债券受托管理协议》	指	本公司与债券受托管理人签署的《关于复地（集团）股份有限公司发行公司债券之债券受托管理协议》
公司章程	指	复地（集团）股份有限公司章程
董事会	指	复地（集团）股份有限公司董事会
报告期	指	2017年度
公司控股股东/复星集团	指	上海复星高科技（集团）有限公司

第一节 公司及相关中介机构简介

一、公司基本信息

中文名称	复地（集团）股份有限公司
中文简称	复地集团
外文名称（如有）	Shanghai Forte Land Company Limited
外文缩写（如有）	Forte
法定代表人	王基平
注册地址	上海市普陀区曹杨路 510 号 9 楼
办公地址	上海市黄浦区中山东二路 600 号 BFC 外滩金融中心 S1 幢 11 楼
办公地址的邮政编码	200010
公司网址	www.forte.com.cn
电子信箱	不适用

二、信息披露事务负责人

姓名	黄娅萍
联系地址	上海市黄浦区中山东二路 600 号 BFC 外滩金融中心 S1 幢 11 楼
电话	021-23133902
传真	021-23133911
电子信箱	huangyaping@forte.com.cn

三、信息披露网址及置备地

登载年度报告的交易场所网站网址	www.sse.com.cn
年度报告备置地	报告期无变化

四、报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况

报告期末控股股东名称：上海复星高科技（集团）有限公司

报告期末实际控制人名称：郭广昌

（一）报告期内控股股东、实际控制人的变更情况

适用 不适用

（二）报告期内控股股东、实际控制人具体信息的变化情况

适用 不适用

控股股东或实际控制人的变化情况：

1、控股股东具体信息的变化情况：

截至本报告出具日，公司控股股东为上海复星高科技（集团），未发生变化。

公司控股股东基本情况如下：

公司名称：上海复星高科技（集团）有限公司

成立日期：1994年11月21日

法定代表人：陈启宇

注册资本：480,000万元

复星集团把握住了中国经济发展的主要动力，以资本管理作为驱动，从设立复地集团与复星医药，到通过股权投资、并购将业务板块扩张至钢铁、矿业领域。复星集团始终致力于打造世界一流的投资集团，坚持以股权投资为导向的企业运营模式，通过对高成长行业和高潜力小微企业的参股、控股，逐步形成了目前跨领域、效益可观的多元化经营格局。复星集团主要业务分为医药健康、房地产、钢铁、矿业和保险五大板块。

截至报告期末，上海复星高科技（集团）有限公司持有本公司99.705%的股份，且不存在质押或存在争议的情况。

上海复星高科技（集团）有限公司自成立以来，经营状况及社会信誉良好，不存在不能清偿到期债务的情形；最近三年及一期在中国证监会、银行、工商、税务、监管部门、主管部门等单位无不良诚信记录；最近三年无重大违法违规记录；不存在被判处罚金、刑罚执行完毕未愈三年的情形。

2、实际控制人具体信息的变化情况

截至本报告出具日，公司实际控制人为郭广昌，未发生变化。

郭广昌先生为复星集团创办人之一，1994年至今任复星集团董事长；1995年至今任复星医药董事，其中1995年至2007年10月任复星医药董事长；1998年至今任复地集团董事，其中1998年至2009年5月任复地集团董事长；2001年至2007年任豫园商城董事；2004年至2008年任复星国际执行董事、董事长兼首席执行官，其中2009年1月至今任复星国际执行董事、董事长。郭广昌先生现兼任南京南钢钢铁联合有限公司副董事长及鼎睿再保险有限公司董事。郭广昌先生现亦为中华全国工商业联合会第十一届常务委员、上海市工商业联合会（商会）决策委员会委员、上海市浙江商会名誉会长及中国光彩事业基金会副理事长。郭广昌先生为中国第十届、第十一届全国人民代表大会代表和中国人民政治协商会议第九届全国委员会委员，并于2001年至2002年获上海市人民政府委任为上海市人民政府决策咨询研究专家。郭广昌先生曾荣获“十大中国未来经济领袖”、“二零零三年十大新民企领袖”、“二零零四 CCTV 中国经济年度人物”、全国“关爱员工优秀民营企业家”、“安永企业家奖之工商业企业家奖”、中国光彩事业促进会颁发的“光彩事业突出贡献奖”、

香港董事学会颁发的“二零一零年度杰出董事奖”（非恒生指数成分股组别）、首届世界浙商大会颁发的“杰出浙商奖”、第十届中国企业领袖年会颁发的“2011年度最具影响力的25位企业领袖”。郭广昌先生于1989年从复旦大学取得哲学学士学位，并于1999年从复旦大学取得工商管理硕士学位。

五、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

截至本报告出具日，发行人董事、监事、高管任职情况如下：

发行人董事、监事、高管任职情况

姓名	职务	持有公司股权	持有公司债权
董事			
龚平	董事长	无	无
王基平	董事	无	无
张厚林	董事	无	无
王灿	董事	无	无
徐晓亮	董事	无	无
监事			
许方	监事	无	无
唐建龙	监事	无	无
王瑾	监事	无	无
高级管理人员			
王基平	总经理	无	无
张春玲	副总经理	无	无
邓小星	副总经理	无	无
姚岚	副总经理	无	无
茅向华	副总经理	无	无
唐冀宁	副总经理	无	无
倪强	副总经理	无	无
王忠	副总经理	无	无

宋伟锋	副总经理	无	无
陈雪明	副总经理	无	无
邹超	财务总监	无	无

2017年上半年，公司董事、监事、高级管理人员的变更情况请参见2017年8月在上交所披露的《复地（集团）股份有限公司公司债券半年度报告（2017年）》。2017年下半年，公司董事、监事、高级管理人员的变更情况如下：

新增高级管理人员陈雪明简历：陈雪明先生，中国国籍，无境外居留权，现任复地集团副总裁。陈先生毕业于南京大学 MBA。1997年起先后就职于金鹰国际集团、南京侨鸿国际集团；2014年起加入复星集团，现任复地集团副总裁，兼任运营管理部总经理、南京公司总经理。

新增高级管理人员邹超简历：邹超先生，中国国籍，无境外居留权，现任复地集团财务总监。邹先生毕业于上海财经大学，获企业管理专业硕士学位。2007年起就职于毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）担任审计助理经理；2011年起供职于世茂房地产集团总部，任创新金融部负责人、财务高级经理；自2015年3月起加入复星集团，历任复星地产财务资金部预算分析总监、财务高级总监、资金执行总经理，现兼任复地集团财务总监。

六、中介机构情况

（一）出具审计报告的会计师事务所

名称	安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	中国上海市浦东新区世纪大道100号50楼
签字会计师姓名	何兆烽、王辉达

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	136045、136306
债券简称	“15复地01”、“16复地01”
名称	国泰君安证券股份有限公司
办公地址	上海市浦东新区东园路18号中国金融信息中心5层
联系人	胡玮瑛、熊毅、夏海波
联系电话	021-38676666

债券代码	135759、145524
债券简称	“16复地F1”“17复地F1”
名称	中信建投证券股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区安立路66号4楼
联系人	邵宪宝、邢哲
联系电话	021-68801584

（三）资信评级机构

债券代码	136045、136306、135759、145524
------	-----------------------------

债券简称	“15 复地 01”、“16 复地 01”、“16 复地 F1”、“17 复地 F1”
名称	中诚信证券评估有限公司
办公地址	上海市青浦区新业路 599 号 1 幢 968 室

七、中介机构变更情况

适用 不适用

第二节 公司债券事项

一、债券基本信息

单位：亿元币种：人民币

1、债券代码	136045
2、债券简称	15 复地 01
3、债券名称	复地（集团）股份有限公司公开发行 2015 年公司债券（面向合格投资者）（第一期）
4、发行日	2015 年 11 月 20 日
5、到期日	2020 年 11 月 20 日
6、债券余额	40
7、利率（%）	4.15
8、还本付息方式	按年付息
9、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
10、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
11、报告期内付息兑付情况	已按时支付 2016 年 11 月 20 日至 2017 年 11 月 19 日的期间利息 16,601 万元。
12、特殊条款的触发及执行情况	尚未到达本次债券约定行权时间

1、债券代码	136306
2、债券简称	16 复地 01
3、债券名称	复地（集团）股份有限公司公开发行 2016 年公司债券（面向合格投资者）（第一期）
4、发行日	2016 年 3 月 21 日
5、到期日	2019 年 3 月 21 日
6、债券余额	10
7、利率（%）	3.60
8、还本付息方式	按年付息
9、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
10、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
11、报告期内付息兑付情况	已按时支付 2016 年 3 月 21 日至 2017 年 3 月 20 日的期间利息 3,600 万元。
12、特殊条款的触发及执行情况	发行人于 2018 年 3 月 19 日支付本期债券回售金额 9.955 亿元

1、债券代码	135759
2、债券简称	16 复地 F1
3、债券名称	复地（集团）股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第一期）
4、发行日	2016 年 8 月 22 日
5、到期日	2019 年 8 月 22 日
6、债券余额	30
7、利率（%）	4.38
8、还本付息方式	本期公司债券按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。
9、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
10、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券

11、报告期内付息兑付情况	已按时支付 2016 年 8 月 22 日至 2017 年 8 月 21 日的期间利息 13,140 万元。
12、特殊条款的触发及执行情况	尚未到达本次债券约定行权时间
1、债券代码	145524
2、债券简称	17 复地 F1
3、债券名称	复地（集团）股份有限公司 2017 年非公开发行公司债券（第一期）
4、发行日	2017 年 5 月 2 日
5、到期日	2020 年 5 月 2 日
6、债券余额	30
7、利率（%）	6.55
8、还本付息方式	本期公司债券按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付
9、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
10、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
11、报告期内付息兑付情况	尚未到债券首次付息日
12、特殊条款的触发及执行情况	尚未到达本次债券约定行权时间

二、募集资金使用情况

单位：亿元币种：人民币

债券代码：136045

债券简称	15 复地 01
募集资金专项账户运作情况	公司与上海浦东发展银行股份有限公司长宁支行签订了《复地（集团）股份有限公司公司债券资金账户管理协议》，设立了募集资金使用专项账户，确保募集资金专款专用。截至报告期末，募集资金账户运作良好，公司在使用募集资金时，严格履行了申请和审批手续，符合公司相关规定。
募集资金总额	40
募集资金期末余额	0
募集资金报告期使用金额、使用情况及履行的程序	截至 2017 年 12 月 31 日，“15 复地 01”债券募集资金 40 亿元，其中 20 亿元用于偿还金融机构贷款，20 亿元用于补充流动资金（实际用途为偿还金融机构借款），剩余 0 亿元。 公司募集资金的使用流程严格履行了公司内部审批程序，募集资金实际使用情况与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。
募集资金是否存在违规使用，及其整改情况（如有）	否

单位：亿元币种：人民币

债券代码：136306

债券简称	16 复地 01
募集资金专项账户运作情况	本公司与上海浦东发展银行股份有限公司长宁支行签订了《复地（集团）股份有限公司公司债券资金账户管理协议》，设立了募集资金使用专项账户，确保募集资金专款专用。截至报告期末，募集资金账户运作良好，公司在使用募集资金时，严格履行了申请和审批手续，符合公司相关规定。
募集资金总额	10
募集资金期末余额	0
募集资金报告期使用金额、使用情况及履行的程序	截至 2017 年 12 月 31 日，“16 复地 01”债券募集资金 10 亿元，已全部用于归还金融机构贷款，剩余 0 亿元。 公司募集资金的使用流程严格履行了公司内部审批程序，募集资金实际使用情况与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。
募集资金是否存在违规使用，及其整改情况（如有）	否

单位：亿元币种：人民币

债券代码：135759

债券简称	16 复地 F1
募集资金专项账户运作情况	本公司与上海浦东发展银行股份有限公司长宁支行签订了《复地（集团）股份有限公司公司债券资金账户管理协议》，设立了募集资金使用专项账户，确保募集资金专款专用。截至报告期末，募集资金账户运作良好，公司在使用募集资金时，严格履行了申请和审批手续，符合公司相关规定。
募集资金总额	30
募集资金期末余额	0
募集资金报告期使用金额、使用情况及履行的程序	截至 2017 年 12 月 31 日，“16 复地 F1”债券募集资金 30 亿元，已全部用于偿还公司债务以及补充流动资金，剩余 0 亿元。 公司募集资金的使用流程严格履行了公司内部审批程序，募集资金实际使用情况与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。
募集资金是否存在违规使用，及其整改情况（如有）	否

单位：亿元币种：人民币

债券代码：145524

债券简称	17 复地 F1
募集资金专项账户运作情况	本公司与上海浦东发展银行股份有限公司长宁支行签订了《复地（集团）股份有限公司公司债券资金账户管理协议》，设立了募集资金使用专项账户，确保募集资金专款专用。截至报告期末，募集资金账户运作良好，公司在使用募集资金时，严格履行了申请和审批手续，符合公司相关规定。
募集资金总额	30

募集资金期末余额	0
募集资金报告期使用金额、使用情况及履行的程序	截至2017年12月31日，“17复地F1”债券募集资金30亿元，已全部用于偿还公司债券，剩余0亿元。公司募集资金的使用流程严格履行了公司内部审批程序，募集资金实际使用情况与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。
募集资金是否存在违规使用，及其整改情况（如有）	否

三、跟踪资信评级情况

（一）最新跟踪评级情况

√适用 □不适用

债券代码	136045
债券简称	15复地01
评级机构	中诚信证券评估有限公司
评级报告出具时间	2017年6月28日
评级结论（主体）	AA+
评级结论（债项）	AA+
评级展望	稳定
主体评级标识所代表的含义	中诚信证评对公司主体信用等级维持AA+评级，代表受评主体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；
债项评级标识所代表的含义	中诚信证评对“15复地01”信用等级维持AA+评级，代表债券信用质量很高，信用风险很低。
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响	与上一次评级结果维持不变 中诚信证评持续关注外部经营环境的变化、影响本公司经营或财务状况的重大事件、本公司履行债务的情况等因素，并在下一年度报告披露后两个月内对公司及公司债券作出最新跟踪评级，并在上海证券交易所网站（ www.sse.com.cn ）公告，提醒投资者关注。

债券代码	136306
债券简称	16复地01
评级机构	中诚信证券评估有限公司
评级报告出具时间	2017年6月28日
评级结论（主体）	AA+
评级结论（债项）	AA+
评级展望	稳定
主体评级标识所代表的含义	中诚信证评对公司主体信用等级维持AA+评级，代表受评主体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；
债项评级标识所代表的含义	中诚信证评对“16复地01”信用等级维持AA+评级，代表债券信用质量很高，信用风险很低。
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响	与上一次评级结果维持不变 中诚信证评持续关注外部经营环境的变化、影响本公司经营或财务状况的重大事件、本公司履行债务的情况等因素，并在下一年度报告披露后两个月内对公司及公司债券作出最新跟踪评级，并在上海证券交易所

网站（ www.sse.com.cn ）公告，提醒投资者关注。

（二）主体评级差异

适用 不适用

四、增信机制及其他偿债保障措施情况

（一）增信机制及其他偿债保障措施变更情况

适用 不适用

（二）截至报告期末增信机制情况

1. 保证担保

1) 法人或其他组织保证担保

适用 不适用

2) 自然人保证担保

适用 不适用

3) 保证人为发行人控股股东或实际控制人

适用 不适用

2. 抵押或质押担保

适用 不适用

3. 其他方式增信

适用 不适用

（三）截至报告期末其他偿债保障措施情况

适用 不适用

五、偿债计划

（一）偿债计划变更情况

适用 不适用

（二）截至报告期末偿债计划情况

适用 不适用

债券代码：136045

债券简称	15 复地 01
偿债计划概述	<p>(1) 利息的支付“15 复地 01”债券在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付，付息日为 2016 年至 2020 年每年的 11 月 20 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间付息款项不另计利息）。若债券持有人行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2016 年至 2018 年每年的 11 月 20 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间付息款项不另计利息）。利息登记日为付息日之前的第 1 个工作日。在利息登记日当日收市后登记在册的债券持有人，均有权就所持本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间付息款项不另计利息。根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税费由投资者自行承担。(2) 本金的偿付“15 复地 01”债券到期一次还本，兑付日期为 2020 年 11 月 20 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息）。若债券持有人行使回售选择权，则其回售部分的本期债券的兑付日为 2018 年 11 月 20 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息）。兑付登记日为兑付日之前的第 3 个工作日。在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得所持本期债券的本金。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息。“15 复地 01”债券本金的偿付通过登记机构和有关机构办理。本金偿付的具体事项将按照国家有关规定，由公司在中国证监会指定媒体上发布的兑付公告中加以说明。报告期内，“15 复地 01”债券尚未有偿还本金的偿债行为。</p>
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	不适用

债券代码：136306

债券简称	16 复地 01
偿债计划概述	<p>(1) 利息的支付 “16 复地 01”债券在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付，付息日为 2017 年至 2019 年每年的 3 月 21 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间付息款项不另计利息）。若债券持有人行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2017 年至 2018 年每年的 3 月 21 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间付息款项不另计利息）。利息登记日为付息日之前的第 1 个工作日。在利息登记日当日收市后登记在册的债券持有人，均有权就所持本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间付息款项不另计利息。根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税费由投资者自行承担。</p>

	<p>(2) 本金的偿付</p> <p>“16 复地 01” 债券到期一次还本，兑付日期为 2019 年 3 月 21 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息）。若债券持有人行使回售选择权，则其回售部分的本期债券的兑付日为 2018 年 3 月 21 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息）。兑付登记日为兑付日之前的第 3 个工作日。在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得所持本期债券的本金。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息。“16 复地 01” 债券本金的偿付通过登记机构和有关机构办理。本金偿付的具体事项将按照国家有关规定，由公司在证监会指定媒体上发布的兑付公告中加以说明。</p>
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	不适用

债券代码：135759

债券简称	16 复地 F1
偿债计划概述	<p>(1) 利息的支付 “16 复地 F1” 债券在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付，付息日为 2017 年至 2019 年每年的 8 月 22 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间付息款项不另计利息）。若债券持有人行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2017 年至 2018 年每年的 8 月 22 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间付息款项不另计利息）。利息登记日为付息日之前的第 1 个工作日。在利息登记日当日收市后登记在册的债券持有人，均有权就所持 “16 复地 F1” 债券获得该利息登记日所在计息年度的利息。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间付息款项不另计利息。根据国家税收法律、法规，投资者投资 “16 复地 F1” 债券应缴纳的有关税费由投资者自行承担。(2) 本金的偿付</p> <p>“16 复地 F1” 债券到期一次还本，兑付日期为 2019 年 8 月 22 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息）。若债券持有人行使回售选择权，则其回售部分的 “16 复地 F1” 债券的兑付日为 2018 年 8 月 22 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息）。兑付登记日为兑付日之前的第 3 个工作日。在兑付登记日当日收市后登记在册的 “16 复地 F1” 债券持有人，均有权获得所持 “16 复地 F1” 债券的本金。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息。“16 复地 F1” 债券本金的偿付通过登记机构和有关机构办理。本金偿付的具体事项将按照国家有关规定，由公司在证监会指定媒体上发布的兑付公告中加以说明。报告期内，“16 复地 F1” 债券尚未有偿还本金的偿债行为。</p>
报告期内是否按募集说明书	是

相关承诺执行	
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	不适用

债券代码：145524

债券简称	17复地F1
偿债计划概述	<p>（1）利息的支付“17复地F1”债券在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付，付息日为2018年至2020年每年的5月2日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日；顺延期间付息款项不另计利息）。若债券持有人行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为2018年至2020年每年的5月2日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日；顺延期间付息款项不另计利息）。利息登记日为付息日之前的第1个工作日。在利息登记日当日收市后登记在册的债券持有人，均有权就所持“17复地F1”债券获得该利息登记日所在计息年度的利息。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日；顺延期间付息款项不另计利息。根据国家税收法律、法规，投资者投资“17复地F1”债券应缴纳的有关税费由投资者自行承担。（2）本金的偿付“17复地F1”债券到期一次还本，兑付日期为2020年5月2日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息）。若债券持有人行使回售选择权，则其回售部分的“17复地F1”债券的兑付日为2019年5月2日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息）。兑付登记日为兑付日之前的第3个工作日。在兑付登记日当日收市后登记在册的“17复地F1”债券持有人，均有权获得所持“17复地F1”债券的本金。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息。“17复地F1”债券本金的偿付通过登记机构和有关机构办理。本金偿付的具体事项将按照国家有关规定，由公司在证监会指定媒体上发布的兑付公告中加以说明。报告期内，“17复地F1”债券尚未有偿还本金的偿债行为。</p>
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	不适用

六、专项偿债账户设置情况

√适用 □不适用

债券代码：136045、136306、135759、145524

债券简称	“15复地01”、“16复地01”、“16复地F1”及“17复地F1”
账户资金的提取情况	公司与上海浦东发展银行股份有限公司长宁支行签订了《复地（集团）股份有限公司公司债券资金账户管理协议》，设立了募集资金使用专项账户，确保募集资金专款专用。截至

	报告期末，募集资金账户运作良好，公司在使用募集资金时，严格履行了申请和审批手续，符合公司相关规定。
与募集说明书的相关承诺的一致情况	是
专项偿债账户的变更、变化情况以及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用

七、持有人会议召开情况

适用 不适用

八、受托管理人履职情况

债券代码	136045、136306
债券简称	15复地01、16复地01
债券受托管理人名称	国泰君安证券股份有限公司（以下简称“国泰君安”）
受托管理人履职情况	<p>国泰君安证券股份有限公司（以下简称“国泰君安”）作为15复地01和16复地01（以下简称“本次债券”）受托管理人，报告期内按照本次债券受托管理协议及募集说明书的约定履行了本次债券的受托管理职责，建立了对发行人的定期跟踪机制，并监督了发行人对公司债券募集说明书所约定义务的执行情况。报告期内，国泰君安作为受托管理人进行的提示发行人工作如下：1、定期提示发行人，如发现截至月末借款余额或对外担保余额（合并口径）与上年末借款余额或对外担保余额（合并口径）的差额超过上年末净资产（合并口径）的20%，应及时披露相关信息；2、定期向发行人发送重大事项提示函；3、于2017年1月9日提示发行人披露法定代表人变更事宜；4、于2017年3月14日提示发行人16复地01付息事宜；5、于2017年5月末提示发行人披露豫园商城收购发行人部分子公司相关事宜；6、于2017年6月初提示发行人披露新增借款相关事宜；7、于2017年6月末提示发行人督促评级机构披露跟踪评级报告事宜。报告期内，国泰君安作为受托管理人披露受托管理事务报告情况如下：1、定期受托管理事务报告（1）2017年6月29日，国泰君安在上交所公告了《复地（集团）股份有限公司公开发行2015年公司债券（面向合格投资者）（第一期）受托管理事务报告（2016年度）》和《复地（集团）股份有限公司公开发行2016年公司债券（面向合格投资者）（第一期）受托管理事务报告（2016年度）》2、临时受托管理事务报告（1）2017年6月5日，国泰君安在上交所公告了《复地（集团）股份有限公司公开发行公司债券之临时受托管理事务报告》（2）2017年6月12日，国泰君安在上交所公告了《复地（集团）股份有限公司公开发行公司债券之2017年度临时受托管理事务报告（二）》</p>
履行职责时是否存在利益冲突情形	否
采取的相关风险防范措施、解决机制（如有）	不适用
是否已披露报告期受托事务管理报告及披露地址	是
债券代码	135759、145524
债券简称	16复地F1、17复地F1
债券受托管理人名称	中信建投证券股份有限公司（以下简称“中信建投”）
受托管理人履职情况	<p>中信建投证券股份有限公司（以下简称“中信建投”）作为16复地F1和17复地F1受托管理人，报告期内，受托</p>

	<p>管理人依法履行以下职责：</p> <p>（1）根据法律、法规和规则的规定及本协议的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，对公司履行募集说明书及本协议约定义务的情况进行持续跟踪和监督；</p> <p>（2）持续关注 and 调查了解公司的经营状况、财务状况、资信状况、募集资金使用情况，以及可能影响债券持有人重大权益的事项，并召集债券持有人会议；</p> <p>（3）持续督导公司履行信息披露义务；</p> <p>（4）债券受托管理协议约定的其他重要职责。</p> <p>受托管理人在报告期内，勤勉尽责、恪尽职守，较好地履行相关职责，尽力维护投资者的合法权益。</p>
履行职责时是否存在利益冲突情形	否
采取的相关风险防范措施、解决机制（如有）	不适用
是否已披露报告期受托事务管理报告及披露地址	是

第三节 业务和公司治理情况

一、公司业务情况

（一）公司业务情况概述

公司主要从事房地产开发、经营、房地产投资、物业管理及以上相关行业的咨询服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

公司以房地产开发和商业地产经营为主营业务，主要包括商品房销售和配套物业的管理经营。商品房销售供单位、组织、家庭及个人营业、办公或居住。物业管理经营提供相关物业的维护、修缮和整治等服务。

面对市场变化，公司将践行蜂巢城市理论，成为资源整合的先行者，努力为客户提供最佳的人居空间，并通过以全球视野和互联网思维，整合复星及复地全球资源，进一步释放通融的能量，创造产品和服务竞争优势，落地蜂巢模式地产项目，增加土地储备。对房地产行业审慎乐观，深耕核心城市，融资渠道进一步多元化，基金、保险等机构资金多渠道并举。

公司项目周期主要包括以下阶段：项目论证评估筛选、可研报告编制、取得土地使用权、签订各类合同、设立项目公司、取得各类规划许可、工程建设、竣工验收、房屋交付、确认收入、项目总结。

本公司的前身系为复星高科和广信科技于1998年8月13日共同投资设立的上海复星房地产开发有限公司，于2000年10月25日依法更名为复地（集团）有限公司，并于2001年9月27日依法变更为复地（集团）股份有限公司。复地集团是中国著名的大型房地产开发企业集团，国家建设部一级开发资质企业，是复星集团创始成员企业，复星地产旗下最大规模开发平台。凭借在企业规模、风险管理、盈利能力、成长潜力、运营绩效、创新能力和社会责任等多个维度的突出表现，位列2016中国房地产百强企业第19位，荣获2016中国房地产开发企业品牌价值50强第20位。历年来，复地集团先后荣获全国和上海市行业评比的多项奖项，其中包括2011、2012、2013、2015、2016年中国房地产百强企业综合实力TOP10。2010年作为上海世博会中国民企馆总承包商和总运营商，将低碳环保技术应用用于场馆建设中，成为世博园区第一个举行亮灯仪式的自建馆，并荣获卓越服务奖之世博最佳承建商。

复地集团积极践行“蜂巢城市”理念，推动城市与产业深层次融合，助力中国新型城镇化建设，迄今实现上海、北京、广州、武汉、南京、成都、杭州、天津等国内近 20 余座重点城市的布局深耕。形成了住宅社区、商业办公、健康地产等产品的开发运营和相关产业链整合业务，凭借“内生增长”和“外延扩张”不断提升企业规模、运营能力和服务范畴。

（二）未来发展展望

复地集团在 2018 年积极推进产城一体为核心的蜂巢城市战略落地，嫁接包括太阳马戏团、地中海俱乐部、星堡老年服务等优质产业资源，打造产品竞争力，提升项目整体价值。复地专注于城市深耕方针，加强对已进入一二线城市的业务拓展。同时，在大股东的支持下，积极对接资本市场和其他各类融资渠道，持续优化融资结构，为业务发展提供了多元化的资金来源。

（三）报告期末房地产业务情况

是否属于房地产行业发行人

是 否

报告期末房地产业务非一二线城市占比情况

单位：亿元币种：人民币

	涉及非一二线城市相关资产的账面价值	涉及房地产业务的全部账面价值	占比(%)
存货	37.07	424.96	8.72%
投资性房地产	0.00	91.85	0.00%
合计	37.07	516.81	7.17%

二、公司治理、内部控制情况

是否存在违反公司法、公司章程规定

是 否

执行募集说明书相关约定或承诺的情况

报告期内，公司在公司治理、内部控制有关的所有重大方面严格按照《公司法》、《公司章程》规定开展经营管理活动，充分执行了募集说明书的相关约定和承诺，有效保障了债券投资者的合法权益。

三、公司独立性情况

是否存在与发行人控股股东之间不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况：

是 否

与控股股东之间在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立性的机制安排说明：

公司与控股股东在业务方面不存在任何依赖，人员、资产、机构、财务等方面均保持独立性，不存在不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况。

四、业务经营情况分析

（一）各业务板块的收入成本情况

单位：亿元币种：人民币

业务板块	本期			上年同期		
	收入	成本	收入占比 (%)	收入	成本	收入占比 (%)
房地产	189.74	118.91	94.85	115.31	75.98	92.98
物业管理	5.80	4.72	2.90	4.64	4.50	3.74
物业出租	3.69	0.67	1.84	3.39	1.42	2.73
其他	0.83	0.67	0.41	0.68	1.11	0.55
合计	200.06	124.97	100.00	124.02	83.00	100.00

（二） 新增业务板块分析

报告期内新增业务板块且收入占到报告期收入 30%的

是 否

说明新增业务板块的主要产品、经营模式、该业务与原主营业务的关联性等

不适用

五、投资状况

（一） 报告期内新增超过上年末净资产 20%的重大股权投资

适用 不适用

单位：亿元币种：人民币

被投资企业名称	武汉复智房地产开发有限公司
出资方式、价款支付情况	新设全资子公司、注册资本 45 亿、报告期内尚未出资
上期末股权投资比例 (%)	0.00
本期末股权投资比例 (%)	100.00
标的股权公允价值 (如有)	不适用
本期投资成本	0.00
期末投资成本	0.00
主营业务	房地产开发与经营
报告期末总资产	56.28
报告期末总负债	56.30
报告期末所有者权益	-0.02
报告期营业总收入	0.00
报告期净利润	-0.02

（二） 报告期内新增超过上年末净资产 20%的重大非股权投资

适用 不适用

六、与主要客户业务往来时是否发生严重违约

适用 不适用

七、非经营性往来占款或资金拆借及违规担保情况

（一） 非经营性往来占款和资金拆借

单位：亿元币种：人民币

1. 发行人经营性往来款与非经营性往来款的划分标准：

与经营有关的往来款划分为经营性往来款，否则为非经营性往来。

2. 报告期内是否存在非经营性往来占款或资金拆借的情形：

截至 2017 年 12 月 31 日，公司共有两笔资金拆借款项，分别为：应收上海礼仕酒店有限公司 10,831.18 万元、应收上海华辰隆德丰企业集团有限公司 3,260 万元。

3. 报告期末非经营性往来占款和资金拆借合计：1.41 亿，占合并口径净资产的比例（%）：0.66%，是否超过合并口径净资产的 10%：是 否

（二） 是否存在违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形

是 否

第四节 财务情况

一、审计情况

标准无保留意见 其他审计意见

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

适用 不适用

变更、更正的类型及原因，说明是否涉及到追溯调整或重述，以及变更、更正对报告期及比较期间财务报表的影响科目及变更、更正前后的金额。

资产处置损益列报方式变更

根据《财政部关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》(财会[2017]30号)要求，本集团在利润表中的“营业利润”项目之上单独列报“资产处置收益”项目，原在“营业外收入”和“营业外支出”的部分非流动资产处置损益，改为在“资产处置收益”中列报；本集团相应追溯重述了比较利润表。该会计政策变更对合并及公司净利润和股东权益无影响。

政府补助列报方式变更

根据《关于印发修订〈企业会计准则第16号——政府补助〉的通知》（财会[2017]15号）要求，本集团在利润表中的“营业利润”项目之上单独列报“其他收益”项目，与企业日常活动相关的政府补助由在“营业外收入”中列报改为在“其他收益”中列报；按照该准则的衔接规定，本集团对2017年1月1日前存在的政府补助采用未来适用法处理，对2017年1月1日至该准则施行日（2017年6月12日）之间新增的政府补助根据本准则进行调整。该会计政策变更对合并及公司净利润和股东权益无影响。

终止经营列报方式变更

根据《关于印发〈企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营〉的通知》（财会[2017]13号）要求，本集团在利润表中的“净利润”项目之下新增“持续经营净利润”和“终止经营净利润”项目，分别列示持续经营损益和终止经营损益；按照该准则的衔接规定，本集团对2017年5月28日存在的终止经营，采用未来适用法处理。该会计政策变更对合并及公司净利润和股东权益无影响。

三、主要会计数据和财务指标

（一）主要会计数据和财务指标（包括但不限于）

单位：亿元 币种：人民币

序号	项目	本期末	上年末	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的，说明原因
1	总资产	870.16	792.46	9.81%	
2	总负债	656.18	615.27	6.65%	
3	净资产	213.99	177.20	20.76%	
4	归属母公司股东的净资产	183.17	153.35	19.44%	
5	资产负债率(%)	75.41%	77.64%	-2.87%	
6	流动比率	1.18	1.24	-4.90%	
7	速动比率	0.62	0.49	26.15%	
8	期末现金及现金等价物余额	104.74	89.20	17.43%	
		本期	上年同期	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的，说明原因
1	营业总收入	200.06	124.02	61.31%	
2	营业总成本	124.97	83.00	50.57%	
3	利润总额	41.80	22.36	86.91%	
4	净利润	28.30	15.42	83.53%	
5	扣除非经常性损益后净利润	3.49	4.94	-29.43%	
6	归属母公司股东的净利润	20.52	14.42	42.27%	
7	息税折旧摊销前利润（EBITDA）	63.62	42.70	48.99%	
8	EBITDA 利息倍数	2.95	2.15	37.17%	
9	经营活动产生的现金流净额	-4.47	57.26	-	107.82%
10	投资活动产生的现金流净额	8.73	-0.87	1,105.75%	

序号	项目	本期末	上年末	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的, 说明原因
11	筹资活动产生的现金流净额	11.29	-35.27	- 132.00%	
12	应收账款周转率	34.59	18.95	82.53%	
13	存货周转率	0.31	0.22	40.91%	
14	贷款偿还率 (%)	100%	100%	0.00%	
15	利息偿付率 (%)	100%	100%	0.00%	

（二）主要会计数据和财务指标的变动原因

截至2017年12月31日, 本公司营业总收入为200.06亿, 同比增加了76.04亿元, 变动比例为61.31%, 主要原因是2017年完工并交付的物业面积114.55万平方米, 比2016年增加53.39%, 从而导致商品房的销售收入增加了72.23亿元。公司在可售商品房已完工并通过有关部门验收合格, 与买方签订了销售合同且商品房已移交给买方, 公司不再对该商品房继续实施与所有权相关的管理权和实际控制权时确认商品房的销售收入。同时养老会籍融资出租收入增加了人民币2.19亿元, 物业管理收入增加了人民币1.16亿元, 投资性物业处置收益增加了0.39亿元, 物业出租收入增加了0.09亿元。上述增加在一定程度上由于咨询及顾问收入等业务收入的减少而有所抵减。

截至2017年12月31日, 本公司营业总成本为124.97亿, 同比增加41.97亿, 变动比例为50.57%, 主要原因是随着营业收入的增加而有所增长, 增长幅度低于营业收入的幅度原因系2017年总体毛利率与去年相比上升5%, 导致2017年毛利高于去年。

截至2017年12月31日, 本公司利润总额为41.80亿元, 同比增加19.44亿元, 变动比例为86.91%, 主要原因系相比2016年收入增加76.04亿元, 成本增加41.97亿元, 税金增加了11.82亿。

截至2017年12月31日, 本公司净利润为20.52亿元, 同比增加12.88亿元, 变动比例为83.53%, 主要原因系相比2016年利润总额增加19.44亿元, 相应所得税费用增加6.56亿元所致。

截至2017年12月31日, 本公司归属母公司股东的净利润为20.52亿元, 同比增加6.10亿元, 变动比例为42.27%, 主要原因系本期净利润增加所致。

报告期内, 本公司息税折旧摊销前利润为63.62亿元, 同比增加20.92亿元, 变动比例为48.99%, 主要原因系相比上年利润总额增加19.44亿元, 折旧摊销减少0.23亿元, 偿还利息所支付的现金增加1.71亿元所致。

报告期内, 本公司EBITDA利息倍数为4.69, 同比上升了1.25, 变动比例为36.48%, 主要原因系2017年EBITDA同比增加20.92万元, 同时总利息支出同比增加1.14亿元, 偿付债务利息的能力提高。

报告期内, 本公司经营活动产生的现金流量净额为-4.47亿元, 同比下降了61.73亿元, 变动比率为107.82%, 主要原因是2017年公司拿地支出大幅增加, 2017购买商品、接收劳务支付的现金为170.24亿元, 相比上年增加104.41亿元; 同时支付其他与经营活动有关的现金支出为48.55亿元, 相比上年减少64.42亿元, 一定程度上抵消了上述增加额的影响。

报告期内，本公司投资活动产生的现金流量净额为 8.73 亿元，同比增加了 9.60 亿元，变动比率为 1105.75%，主要原因是如下：（1）本年复地集团收回陕西建秦委贷、烟台星颐委贷、德邦创新基金等投资收到的现金约人民币 19.38 亿元，比 2016 年增加 6.09 亿元；（2）本年复地集团投资广发银行理财产品、富春控股、高和德邦等支付的现金约人民币 7.22 亿元

，比上年减少 8.11 亿元；（3）本年复地集团取得德邦创新股利、工商银行股利、红星美凯龙股利等投资收益收到的现金约人民币 2.14 亿元，比上年减少 1.73 亿元；（4）本年复地集团取得礼兴委贷利息、烟台星颐委贷利息等其他投资收益收到的现金约人民币 0.82 亿元，比上年减少 2.34 亿元；（5）本年复地集团构建投资性房地产、固定资产等长期资产支付的现金约人民币 1.15 亿元，比上年增加 0.73 亿元；

报告期内，本公司筹资活动产生的现金流量净额为 11.29 亿元，同比增加了 46.56 亿元，变动比率为-132.00%，主要原因是如下：（1）2017 年吸收投资收到现金 20.6 亿元，比上年增加 19.92 亿元；（2）2017 年取得借款收到的现金 98.72 亿，比上年增加 11.59 亿元；（3）2017 年偿还债务支付的现金为 113.31 亿元，比上年减少 17.70 亿元；（4）2017 年发行债券收到的现金为 29.91 亿元，比上年减少 9.85 亿元；（5）2017 年分配股利、利润或偿付利息支付的现金为 24.58 亿元，比上年增加 3.67 亿元；

报告期内应收账款周转率为 3459%，同比增加 1554%，变动比例为 82.53%，主要因为本期营业收入较上年增加 76.04 亿元，应收账款较上年减少 0.78 亿元，两者同时导致了应收账款周转率的大幅上升；

报告期内存货周转率为 31%，同比增加 9%，变动比例为 42.51%，主要因为本期主营业务成本较上年增加 41.97 亿元，增长比例 50.57%，存货 2017 年平均余额较上年只增加了 21.32 亿元，增长比例 5.66%，远小于营业成本增长的幅度，使得本期存货去化水平明显提升。

四、资产情况

（一）主要资产变动情况及其原因

1. 变动情况

单位：亿元币种：人民币

资产项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的，说明原因
货币资金	118.33	107.07	10.52%	
应收账款	5.39	6.18	-12.68%	
预付款项	1.23	0.85	43.74%	
其他应收款	122.16	88.07	38.70%	
存货	205.95	283.55	-27.37%	
一年内到期的非流动资产	2.46	3.05	-19.45%	
其他流动资产	12.43	19.48	-36.20%	
存货	219.01	87.96	148.99%	
可供出售金融资产	16.65	25.36	-34.36%	
长期股权投资	55.54	60.00	-7.44%	
投资性房地产	91.85	87.48	5.00%	
固定资产	1.59	1.92	-17.05%	
商誉	0.71	0.71	0.00%	
长期待摊费用	1.57	1.66	-5.94%	

资产项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例（%）	变动比例超过30%的，说明原因
递延所得税资产	10.49	11.35	-7.60%	
其他非流动资产	4.82	7.77	-37.99%	

2. 主要资产变动的原因

截至2017年12月31日，本公司预付款项余额为1.23亿元，比2016年12月31日增加0.37亿元，变动比例43.74%，主要原因(1)本年将西安复明、山东复地等公司纳入合并范围，相应导致预付工程款增加人民币31,734千元；(2)本年海南复地、重庆复信、成都明珠等附属公司继续开发房地产项目，相应增加预付工程款约人民币27,727千元。该增加被以下因素所部分抵消：(1)本年处置大同复地，相应导致预付工程款减少人民币11,585千元；(2)本年山西得一、成都鸿汇等项目公司去年预付工程款对应项目已完成并收到发票，相应导致预付账款减少人民币10,567千元。

截至2017年12月31日，本公司其他应收款余额为122.16亿元，比2016年12月31日增加34.09亿元，变动比例38.70%，主要原因为：(一)2017年末应收合营企业款项较2016年末增加金额约人民币15.76亿元，主要是由于复地本部新增向复毓、武汉汉正街、复兴南岭、北京通盈、星健星粤等合营公司提供的项目开发支款项共计人民币21.27亿元，其中复毓对应人民币10.00亿元，对应人民币3.81亿元，武汉汉正街对应人民币3.66亿元，北京通盈对应人民币2.47亿元，星健星粤对应人民币1.33亿元。以上增加被如下因素抵消：复地集团本年收回对北京通达、四川万融、富阳复润、广州星穗、Shinerway等合营公司项目支持款项约人民币5.51亿元，其中北京通达对应人民币2.79亿元，四川万融对应人民币1.02亿元，富阳复润对应人民币0.82亿元，广州星穗对应人民币0.54亿元，Shinerway对应人民币0.32亿元；(二)2017年末应收其他关联公司款项较2016年末增加金额约人民币19.43亿元，主要由于：本年复地本部与其他关联公司浙江复星商业发展有限公司之间往来款项增加约人民币19.20亿元；(三)股权转让款本年增加人民币0.57亿元，主要由于本年处置智盈投资全部股权，应收星济股权处置款0.577亿元；(四)本年拟收购土地保证金增加约人民币0.51亿元，系本年附属公司西安复赢拟收购向西安曲江大明宫遗址区附近土地，向遗址保护改造办公室支付保证金人民币0.51亿元；(五)应收附属公司少数股东款项本年年末较2016年末余额减少人民币2.15亿元，主要系集团提供其附属公司的少数股东款项，以支持其开发的房地产项目。本年收到宁波宝莱小股东宁波阳明和金轮集团，及山西得一小股东山西得一文化产业归还借款，分别为人民币1.45亿元及0.71亿元。

截至2017年12月31日，本公司其他流动资产余额为4.82亿元，比2016年12月31日减少2.95亿元，变动比例37.99%，主要由于：(1)本年复地集团收回向烟台星颐提供的委托贷款约人民币400,000千元和向陕西建秦提供委托贷款人民币50,000千元(2)本年对物业预售收入预缴增值税及政府附加费、所得税及土地增值税余额较上年减少人民币346,206千元，主要是由于本年武汉东湖国际7期、复地悦城2期、成都中心金融岛1期及海南鹿岛等楼盘竣工交付，该等税金的减少与主营业务收入增加呈相同比例。该减少被如下因素所部分抵消：(1)成都美吉利与本集团重新签订了股东借款之补充协议，约定无需在到期日归还人民币58,500千元借款，无固定还款期限于需要时偿还，因此将其从非流动资产划分为其他流动资产列示；(2)华辰隆德丰与本集团重新签订了股东借款之展期协议，约定无需在到期日归还人民币32,600千元借款，因此将其从一年内到期的非流动资产划分为其他流动资产列示。

截至2017年12月31日，本公司存货-非流动余额为219.01亿元，比2016年12月31日增加131.05亿元，变动比例148.99%，主要原因为：(1)本年进一步增加开发成本（南京明珠2.2期、成都明珠四期、重庆金羚、重庆致德、北京复鑫等）金额约人民币7.25亿元；(2)本年将山东复地、山东复高地创、武汉复腾、武汉复智新增开发中物业，

相应增加非流动开发成本约人民币 136.90 亿元。上述增加被下列因素所部分抵消：(1)本年眉山铂琅开发成本金额约为人民币 13.10 亿元预计将于一年内预售从非流动开发成本转入流动开发成本；

截至 2017 年 12 月 31 日，本公司可供出售金融资产余额为 16.65 亿元，比 2016 年 12 月 31 日减少 8.71 亿元，变动比例 34.36%，主要原因为(1)本年处置上海国际信托理财产品人民币 1,490,000 千元；(2)本年全部处置所持星唯投资 2.76%股权约人民币 227,799 千元，本年全部处置景盈 5.83%股权约人民币 1,580 千元和创合业全部股权约人民币 10 千元；(3)本年处置部分工商银行股票人民币 145,582 千元和全部银泰商业股票人民币 19,676 千元，其中包括以前年度公允价值变动人民币 1,803 千元。(4)上述减少额在一定程度上由下列因素抵消：(a)本年复地本部出资人民币 500,000 千元购买高和德邦商业物业资产支持证券，出资人民币 100,000 千元购买广发银行理财产品“薪满益足”；(b)本年本年 Topflight 以及中和置业所持有工商银行以及红星美凯龙股票股价上升，公允价值变动，导致投资成本增加 287,243 千元，其中工商银行股票增加投资成本约人民币 221,312 千元，截至 2017 年 12 月 31 日，共持工商银行股票的公允价值约人民币 5.56 亿元；红星美凯龙股票增加投资成本约人民币 65,931 千元，截至 2017 年 12 月 31 日，共持红星美凯龙股票的公允价值约人民币 1.46 亿元；(c)本年红星美凯龙与工商银行股票因外币报表折算差额变动及抵减借款，增加投资成本人民币 83,508 千元。(d)本年中合置业出资人民币 42,537 千元持有富春项目 6%股份。

截至 2017 年 12 月 31 日，本公司其他非流动资产余额为 4.82 亿元，比 2016 年 12 月 31 日减少 2.95 亿元，变动比例 37.99%，主要原因为(1)向重庆朗福提供免息优先股利分配保证金本年增加人民币 13,615 千元，且有人民币 219,292 千元将于 2018 年 12 月到期，因此将其从其他非流动资产划分为一年内到期的非流动资产列示，导致其他非流动资产减少人民币 205,677 千元；(2)成都美吉利与本集团重新签订了股东借款之补充协议，约定无需在到期日归还人民币 58,500 千元借款，无固定还款期限于需要时偿还，因此将其从非流动资产划分为其他流动资产列示，导致其他非流动资产减少。我们获取并检查了补充协议，我们与管理层一致认为该股东借款的可回收性不存在问题。(3)上海礼仕委托贷款减少约人民币 30,871 千元，其中有人民币 26,633 千元将于一年内到期。

（二） 资产受限情况

1. 各类资产受限情况

√适用 □不适用

单位：亿元币种：人民币

受限资产类别	账面价值	评估价值（如有）	资产受限原因
货币资金	13.59	不适用	为购房者提供贷款担保、预付放款、质押存款等
存货	101.33	不适用	取得金融机构借款
投资性房地产	52.44	52.44	取得金融机构借款
于子公司的权益	10.29	不适用	取得金融机构借款
应收账款	0.01	不适用	取得金融机构借款
合计	177.67		-

2. 发行人所持子公司股权的受限情况

报告期（末）母公司口径营业总收入或资产总额低于合并口径相应金额 50%

√适用 □不适用

直接或间接持有的子公司股权截至报告期末存在的权利受限情况：

单位：亿元币种：人民币

子公司名称	子公司报告期末资产总额	子公司报告期营业收入	母公司直接或间接持有的股权比例(%)	母公司持有的股权中权利限制情况及原因
上海新施华投资管理有限公司	37.16	1.37	100.00	取得金融机构借款
重庆复信置业有限公司	11.28	1.71	100.00	取得金融机构借款
合计	48.44	3.08	-	-

五、负债情况

(一) 主要负债变动情况及其原因

1. 变动情况

单位：亿元币种：人民币

负债项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例(%)	变动比例超过30%的，说明原因
短期借款	2.73	1.61	69.60%	
应付票据	0.07	0.97	-92.80%	
应付账款	54.54	54.14	0.75%	
预收款项	102.80	149.68	-31.32%	
应付职工薪酬	0.81	0.79	2.77%	
应交税费	47.35	31.74	49.18%	
应付利息	3.29	1.16	184.58%	
应付股利	-	1.50	-100.00%	
其他应付款	159.13	103.59	53.61%	
一年内到期的非流动负债	24.00	62.28	-61.47%	
其他流动负债	1.41	1.69	-16.62%	
长期借款	128.43	99.33	29.30%	
应付债券	109.59	79.47	37.91%	
递延税项负债	16.20	15.75	2.90%	
其他非流动负债	5.81	11.57	-49.78%	

2. 主要负债变动的原因

截至2017年12月31日，本公司短期借款余额为2.73亿元，比2016年12月31日增加1.12亿元，变动比例69.60%，主要由于：本年Marvel新增对马来亚银行的短期借款欧元35,000千元，约人民币2.73亿元。上述增加被如下因素所部分抵消：本年中合置业归还恒生银行到期的短期借款1.61亿元。

截至2017年12月31日，本公司应付票据余额为0.07亿元，比2016年12月31日减少0.9亿元，变动比例-92.80%，主要由于2017年采用应付票据结算金额下降所致。

截至2017年12月31日，本公司预收账款余额未102.80亿元，比2016年12月31日减少46.88亿元，变动比例为-31.32%，主要由于：(1)本年成都明珠金融岛一期、成都鸿汇御香山3.1.1期、山西得一复地东山国际2期、杭州复拓蓝孔雀1号、东航复地的帕缇欧香苑三期、海南复地鹿岛项目1号和2号楼、宁波宝莱御上海1期和2期、武汉中北复地东湖国际七期陆续结盘，将原预收账款结转至营业收入，导致预收账款减少约人民币76.07亿元；(2)本年处置大同复地，导致预收账款减少人民币2.12亿元。该减少在一定程度上被以下因素所抵消：(1)海南复地的复地鹿岛4号楼、杭州复曼达蓝孔雀2号、苏州星和等楼盘本年开始预售，而武汉复江的新港城一期、成都明珠的复地金融岛、山西得一的复地东山国际3期和四期、无锡复地的复地公园城4.2期、重庆复信复地花屿城二期、樱花置业复地御西郊项目本年继续预售，导致预售账款增加约计人民币31.31亿元。

截至2017年12月31日，本公司应交税费余额为47.35亿元，比2016年12月31日增加15.61亿元，变动比例为49.18%，主要由于：(一)本年应交土地增值税较上年增加人民币15.27亿元，主要由于：(1)武汉东山国际因本期竣工交付，且销售增值率较高，确认土增税人民币3.05亿元；(2)上海御西郊因楼盘增值额较高，故今年确认土增税额外拨备人民币2.23亿元；(3)南京宴南都一期持续售卖且二期本年结盘，整体增值率都达到了土增税清算口径下的20%的增值额，确认了土增税人民币1.25亿元；(4)本年物业销售收入较上年增加约人民币76.07亿元，导致本年土地增值税相应增加约人民币3.47亿元；(二)本年应交企业所得税较上年末增加约计人民币2.78亿元，主要由于本年物业销售收入较上年大幅增加约人民币76.07亿元，主要系海南半山半岛、武汉东湖国际、成都金融岛、武汉悦城等完工结转收入，计提尚未缴纳企业所得税较上年增加约人民币4.50亿元；上述增加被集团缴纳上年度应付的企业所得税部分抵消，这些附属公司主要为本年进入尾盘销售的天津湖滨、樱花置业、南京东郡和成都上锦等，导致企业所得税较上年减少约人民币2.15亿元；(三)自2016年5月1日起，全面推行营改增，本年应交增值税余额主要为扣除新项目产生的可抵扣的进项税额后本年物业销售所需预缴的增值税。本年武汉中北等项目公司继续销售，因此导致本年应交增值税增加约人民币1.67亿元；(四)本年税金及附加较上年减少人民币7,750千元。主要系本年缴纳2016年应付的营业税，导致税金及附加减少；(五)本年房产税较去年增加人民币3,704千元，主要由于本年成都复地本年项目竣工，新增固定资产作自用房产导致本年计提但尚未支付的房产税人民币2,334千元。

截至2017年12月31日，本公司应付利息余额为3.29亿元，比2016年12月31日增加2.14亿元，变动比例为184.58%，主要由于(1)本年集团发行人民币33.7亿元商业房地产抵押贷款支持证券，截至2017年12月31日，尚有人民币263,390千元应付利息尚未支付，较去年增加人民币147,677千元；(2)武汉复江、杭州复曼达、金成品屋、海南复地等公司因银行结息日为每季度20日，按照权责发生制利息费用人民币65,903.00千元。

截至2017年12月31日，本公司应付股利余额为1.5亿元，比2016年12月31日减少1.5亿元，变动比例-100%，主要由于2016年4月29日，武汉中北房地产开发有限公司宣告分配上海豫园商城房地产发展有限公司股利人民币1.98亿元，截至2016年12月31日，仍有人民币1.5亿元尚未支付。该笔应付股利于2017年支付，截至2017年12月31日应付股利余额为零。

截至2017年12月31日，本公司其他应付款余额为159.13亿元，比2016年12月31日减少55.54亿元，变动比例53.61%，主要由于：
(一) (1) 2017年年末应付合营企业款项较2016年年末增加约计人民币11.28亿元，由

于新增对合营企业北京通达、北京通盈、长沙复盈、富阳复润、余姚星律等项目的往来款项共计约人民币 12.28 亿元，上述往来款均免息，无固定还款期限，于需要时偿还。上述增加被以下因素所部分抵消：本年处置合营企业杭州利坤，其往来款项不再作为关联企业款项核算，减少应付往来款人民币 1 亿元；

(2) 2017 年年末应付联营企业款项较 2016 年年末增加约计人民币 3.62 亿元，由于本年新增对联营企业上海地杰、东阳投资、北京荷华及盛世神州的往来款项人民币 8.86 亿元，上述往来款均免息，无固定还款期限，于需要时偿还。上述增加被以下因素所部分抵消：本年度集团归还联营企业东阳木雕城、南京大华及黄埔建设等往来款项约计人民币 5.24 亿元；

(3) 2017 年年末应付其他关联企业款项较 2016 年年末增加约计人民币 34.22 亿元，由于本年新增对其他关联公司 Sparkle、宁波星馨、合肥星泓、上海星双健等应付款项人民币 46.16 亿元。上述往来款均免息，无固定还款期限，于需要时偿还。上述增加被以下因素所部分抵消：本年归还其他关联公司复星地产控股、上海证大、成都致胜等的应付款项约人民币 11.94 亿元；

(4) 2017 年年末应付控股公司款项较 2016 年年末增加约计人民币 486,143 千元，由于本年新增对其控股公司复星高科的应付款项；

(5) 2017 年年末其他往来款余额较 2016 年年末减少约计人民币 185,601 千元，因为：(a)本年归还上海森宁工贸小股东借款人民币 218,834 千元；(b)本年归还山西合纵小股东借款人民币 38,112 千元。上述减少被下列因素所部分抵消：本年收到小股东借款重庆市渝中地产和绿地控股集团，以支持项目发展，总计约人民币 68,024 千元。该借款无固定期限，无利息，于需要时偿还，我们已经查看进账单及相关协议，无异常情况。

(二) 代收代付款项主要为对外暂收款及代业主支付水电、物业费、契税及维修基金等，本年较去年增加人民币 91,197 千元。主要由于：(1)本年竣工交付项目较去年有增加，且多为小户型刚需住宅用房，导致本年向小业主代收代付的费用增加约人民币 84,075 千元；

(2)本年因房地产销售情况良好，计提了管理类奖金，导致以奖金为基数的由个人负担，由企业代扣代缴四金及所得税增加人民币约 7,122 千元；

(三) 工程建设及销售代理保证金较上年增加人民币 239,272 千元。主要由于成都明珠、海南复地、宁波宝莱、成都复地等项目公司，本年竣工交付后，尚未清算退还保证金，且继续开发新楼盘，引入新标段分包公司导致押金及保证金增加人民币约 166,279 千元；

(2)武汉复腾、武汉复智、苏州星河等公司开始项目建设，引入总包公司，增加工程质量保证金约人民币 72,933 千元。

(四) 购房定金较上年增加人民币约 7,123 千元。主要由于本年银行贷款利率逐渐进入上升周期，同时房地产税立法正在加快进行，加速业主购买居住用房的进度。

截至 2017 年 12 月 31 日，本公司一年内到期的非流动负债余额为 24 亿元，较 2016 年 12 月 31 日下降 38.28 亿元，变动比例 61.47%，主要由于：(1)本年归还上年末一年内到期的长期借款人民币 61.14 亿元；(2)本年浙商建业、成都明珠及南京明珠归还少数股东借款人民币 1.14 亿元。该减少被如下因素部分抵消：本年花园商贸、闵光、杭州复曼达、武汉复江、宁波星健、苏州星河等公司贷款于今年内到期，转入一年内到期的非流动负债，金额约计人民币 24.00 亿元。

截至 2017 年 12 月 31 日，本公司应付债券余额为 109.59 亿元，较 2016 年 12 月 31 日增加 30.13 亿元，变动比例 37.91%，主要变动来自复地集团发行的债券于 2017 年 5 月非公开发行的私募债券。公司于 2017 年 5 月 2 日成功向投资者平价发行 3,000 万张面值为人民币 100 元、三年期固定利率债券。债券票面年利率 6.55%，每年 5 月 2 日付息、到期一次还本，年末摊余成本约人民币 29.91 亿元。该笔债券扣减保荐人及承销商费约人民币 9,000 千元。公司于 2015 年发行的五年期固定利率公司债券，年末新增摊余成本约人民币 14,684 千元，16 年 8 月发行的三年期固定利率私募债年末新增摊余成本约 4,581 千元，16 年 3 月发行的三年期固定利率公司债券年末新增摊余成本约人民币 2,884 千元。

截至 2017 年 12 月 31 日，本公司其他非流动负债余额为 5.81 亿元，较 2016 年 12 月 31 日减少 5.76 亿元，变动比例 49.78%，主要由于：(1) 本年浙商建业提前归还华融资产管理保证抵押借款人民币 540,000 千元。(2) 本年提前 Globeview 归还股东 shawn 借款人民币 36,183 千元，该借款免息且将于 2019 年 12 月 31 日到期。

（二） 主要有息负债情况

报告期末借款总额 270.57 亿元；上年末借款总额 254.26 亿元
借款总额同比变动超过 30%，或存在逾期未偿还借款且未达成展期协议

适用 不适用

1. 借款情况披露

单位：亿元币种：人民币

借款类别	上年末金额	本期新增金额	本期减少金额	报告期末金额
银行贷款	101.86	28.62	71.17	59.31
非银行金融机构贷款	60.21	68.51	32.87	95.85
公司债券、其他债券及债务融资工具	79.47	30.12	0.00	109.59
委托贷款	12.72	0.00	6.91	5.81

2. 剩余借款金额达到报告期末净资产 5%以上的单笔借款情况

存在 不存在

单位：亿元币种：人民币

借款类别	债权人	金额	到期时间	利率 (%)	担保情况
非银行金融机构贷款	中信信托	20	2019 年 3 月 8 日	6.4	信用借款
非银行金融机构贷款	中信信托	11.6	2019 年 8 月 1 日	6.4	信用借款
非银行金融机构贷款	中信信托	31.90	2035 年 10 月 26 日	7.85	抵押借款
公司债券	合格投资者	40	2020 年 11 月 20 日	4.15	
公司债券	合格投资者	30	2019 年 8 月 22 日	4.38	
公司债券	合格投资者	30	2020 年 5 月 2 日	6.55	
合计	-	163.50	-	-	-

（三） 报告期内新增逾期有息债务且单笔债务金额超过 1000 万元的

适用 不适用

（四） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，可对抗第三人的优先偿付负债情况：

不适用

（五）后续融资计划及安排

1. 后续债务融资计划及安排

未来一年内营运资金、偿债资金的总体需求情况及相应的融资计划：

2018年运营资金流入预估 180 亿元，流出 237 亿元，偿债资金流出预估 79 亿元，融资计划预估 148 亿元。

2. 所获银行授信情况

单位：亿元币种：人民币

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
渤海银行	62.20	41.90	20.30
浦发银行	39.00	23.26	15.74
平安银行	38.00	21.97	16.03
北京银行	20.50	0.00	20.50
招商银行	11.60	5.76	5.84
中信银行	44.00	0.00	44.00
大连银行	8.00	8.00	0.00
建设银行	28.00	3.00	25.00
中国银行	15.00	11.00	4.00
广发银行	11.00	3.04	7.96
华夏银行	7.00	3.00	4.00
廊坊银行	6.00	6.00	0.00
光大银行	3.00	2.35	0.65
南商银行	6.40	4.84	1.56
成都农商行	3.00	3.00	0.00
恒生银行	4.97	4.97	0.00
台湾银行	2.63	2.63	0.00
马来西亚银行	3.32	2.73	0.59
上海农商行	2.00	2.00	0.00
兴业银行	5.00	0.00	5.00
上海银行	5.00	0.00	5.00
合计	325.61	149.45	176.16

本报告期银行授信额度变化情况：172.88 亿元

3. 截至报告期末已获批尚未发行的债券或债务融资工具发行额度：

无

六、利润及其他损益来源情况

单位：亿元币种：人民币

报告期利润总额：41.80

报告期非经常性损益总额：4.65

报告期公司利润构成或利润来源的重大变化源自非主要经营业务：适用 不适用

七、对外担保情况

（一）对外担保的增减变动情况及余额超过报告期末净资产 30%的情况

单位：亿元币种：人民币

公司报告期对外担保的增减变动情况：于 2017 年 12 月 31 日，为购买本集团之开发产品，应银行要求本集团为业主提供担保而办理按揭贷款，由此产生的或有负债约计人民币 29.30 亿元，于 2016 年 12 月 31 日对外担保金额为 28.7 亿元。该等担保将于业主取得商品房所有权证交予该等银行作为已授按揭贷款之抵押后解除。

尚未履行及未履行完毕的对外担保总额：29.30 亿

尚未履行及未履行完毕的对外担保总额是否超过报告期末净资产 30%：是 否

（二）对外担保是否存在风险情况

适用 不适用

第五节 重大事项

一、关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项

适用 不适用

二、关于破产相关事项

适用 不适用

三、关于被司法机关调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人等事项

（一）发行人及其董监高被调查或被采取强制措施

适用 不适用

（二）控股股东/实际控制人被调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人

报告期内发行人的控股股东、实际控制人涉嫌犯罪被司法机关立案调查或被采取强制措施：是 否

报告期内发行人的控股股东、实际控制人被列为失信被执行人或发生其他重大负面不利变化等情形：是 否

四、关于暂停/终止上市的风险提示

适用 不适用

五、其他重大事项的信息披露情况

适用 不适用

发行人承诺，除以下事项外，无其他按照法律法规、自律规则等要求披露而未披露的事项。

（一） 法规要求披露的事项

重大事项明细	披露网址	临时公告披露日期	最新进展	对公司经营情况和偿债能力的影响
发行人重大资产重组	www.sse.com.cn	2017年12月7日	获取证监会有条件通过	无重大不利影响

（二） 公司董事会或有权机构判断为重大的事项

报告期内，上海豫园旅游商城股份有限公司(以下简称“豫园股份”)召开股东大会，会议通过了关于《上海豫园旅游商城股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）》及其摘要的议案（以下简称“方案”），并于2017年12月7日在上海证券交易所进行了公告。豫园股份拟发行股份购买本集团闵祥地产、复星物业等23家子公司部分或全部股权。重组完成后，本集团将持有豫园股份48.99%股权。于2018年1月31日，豫园本次发行股份购买资产暨关联交易事项获得有条件通过。截至本财务报告签署日，上述重大资产重组尚未完成。相关事项不会对公司日常管理、生产经营和偿债能力等产生重大不利影响。

报告期内，公司法人代表发生变动，属于提交股东大会审议的重大事项。公司已于2017年1月19日于上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）发布《关于复地（集团）股份有限公司法定代表人发生变动的公告》。此次变更事项不会对公司日常管理、生产经营和偿债能力等产生实质影响。

第六节 特殊债项应当披露的其他事项

无

第七节 发行人认为应当披露的其他事项

无

第八节 备查文件目录

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

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件；

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

四、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。

(以下无正文)

（本页无正文，为《复地（集团）股份有限公司公司债券年度报告（2017 年）》
之盖章页）

复地（集团）股份有限公司
2018 年 4 月 27 日



担保人财务报表

附件 财务报表

合并资产负债表
2017年12月31日

编制单位：复地（集团）股份有限公司

单位：万元币种：人民币审计类型：经审计

项目	期末余额	年初余额
流动资产：		
货币资金	1,183,334.84	1,070,681.59
结算备付金		
拆出资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	53,924.75	61,757.92
预付款项	12,261.38	8,530.49
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
应收利息		
应收股利		
其他应收款	1,221,619.14	880,733.15
买入返售金融资产		
存货	2,059,536.63	2,835,526.74
持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产	24,592.41	30,530.89
其他流动资产	124,286.62	194,797.25
流动资产合计	4,679,555.78	5,082,558.03
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
可供出售金融资产	166,457.84	253,593.71
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	555,382.81	600,017.53
投资性房地产	918,480.00	874,770.00
固定资产	15,923.18	19,195.58
在建工程	2,190,078.58	879,587.98
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产		
开发支出		
商誉	7,052.63	7,052.63
长期待摊费用	15,652.46	16,640.15
递延所得税资产	104,897.52	113,525.49
其他非流动资产	48,167.92	77,672.70
非流动资产合计	4,022,092.94	2,842,055.77

资产总计	8,701,648.72	7,924,613.79
流动负债：		
短期借款	27,308.37	16,101.18
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	700.00	9,723.30
应付账款	545,426.77	541,361.24
预收款项	1,027,997.26	1,496,815.11
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	8,146.59	7,927.09
应交税费	473,494.27	317,400.73
应付利息	32,929.31	11,571.25
应付股利	0.00	15,000.00
其他应付款	1,591,316.09	1,035,946.70
应付分保账款		
保险合同准备金		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债	239,976.21	622,812.78
其他流动负债	14,080.61	16,887.52
流动负债合计	3,961,375.47	4,091,546.91
非流动负债：		
长期借款	1,284,305.97	993,261.64
应付债券	1,095,944.77	794,662.55
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	162,011.22	157,452.16
其他非流动负债	58,120.91	115,739.18
非流动负债合计	2,600,382.88	2,061,115.53
负债合计	6,561,758.35	6,152,662.44
所有者权益：		
股本	250,415.50	50,415.50
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	142,416.88	218,817.26
减：库存股		

其他综合收益	144,219.96	74,815.33
专项储备		
盈余公积	145,219.86	131,429.08
一般风险准备		
未分配利润	1,149,380.65	1,058,011.47
归属于母公司所有者权益合计	1,831,652.86	1,533,488.64
少数股东权益	308,237.52	238,462.71
所有者权益合计	2,139,890.37	1,771,951.36
负债和所有者权益总计	8,701,648.72	7,924,613.79

法定代表人：王基平 主管会计工作负责人：邹超 会计机构负责人：赵延

母公司资产负债表
2017年12月31日

编制单位：复地（集团）股份有限公司

单位：万元 币种：人民币 审计类型：经审计

项目	期末余额	年初余额
流动资产：		
货币资金	193,291.00	203,412.28
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款		
预付款项	689.09	681.36
应收利息		
应收股利		
其他应收款	3,904,908.99	2,715,846.45
存货	1,400.00	1,450.77
持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	339,663.26	57,919.10
流动资产合计	4,439,952.34	2,979,309.96
非流动资产：		
可供出售金融资产	90,779.77	202,559.65
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	355,982.73	486,531.35
投资性房地产		
固定资产	409.84	402.57
在建工程		
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		

递延所得税资产		
其他非流动资产	9,174.31	12,043.37
非流动资产合计	456,346.64	701,536.95
资产总计	4,896,298.99	3,680,846.90
流动负债：		
短期借款		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	0.00	9,584.00
应付账款	2,667.00	2,646.87
预收款项		
应付职工薪酬	1,837.67	1,762.95
应交税费	4,298.25	3,588.36
应付利息	26,277.79	10,030.44
应付股利		
其他应付款	2,265,051.75	1,839,579.60
持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债	0.00	90,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	2,300,132.46	1,957,192.21
非流动负债：		
长期借款	739,958.36	120,000.00
应付债券	1,095,944.77	794,662.55
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	1,835,903.13	914,662.55
负债合计	4,136,035.59	2,871,854.76
所有者权益：		
股本	250,415.50	50,415.50
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	136,723.96	260,066.26
减：库存股		
其他综合收益	4,427.79	4,427.79
专项储备		
盈余公积	27,172.12	27,172.12
未分配利润	341,524.03	466,910.47
所有者权益合计	760,263.40	808,992.14
负债和所有者权益总计	4,896,298.99	3,680,846.90

法定代表人：王基平 主管会计工作负责人：邹超 会计机构负责人：赵延

合并利润表

2017年1—12月

编制单位：复地（集团）股份有限公司

单位：万元币种：人民币审计类型：经审计

项目	本期金额	上期金额
一、营业总收入	2,000,571.21	1,240,205.96
其中：营业收入	2,000,571.21	1,240,205.96
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	1,677,689.51	1,131,286.41
其中：营业成本	1,249,712.22	829,967.93
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	231,736.40	113,598.88
销售费用	44,516.50	54,146.85
管理费用	72,271.68	63,244.43
财务费用	67,061.96	56,566.54
资产减值损失	12,390.75	13,761.79
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	40,900.49	48,421.61
投资收益（损失以“-”号填列）	53,775.46	57,528.53
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	10,936.11	27,964.88
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-151.94	70.35
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
其他收益	1,019.90	0.00
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	418,425.62	214,940.04
加：营业外收入	2,344.46	10,599.95
减：营业外支出	2,788.17	1,918.48
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	417,981.92	223,621.51
减：所得税费用	134,953.51	69,406.74
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	283,028.41	154,214.76
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	283,260.37	160,048.01
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-231.96	-5,833.25
（二）按所有权归属分类		

1.少数股东损益	77,868.45	10,010.99
2.归属于母公司股东的净利润	205,159.96	144,203.77
六、其他综合收益的税后净额	69,442.10	3,062.26
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	69,404.63	-2,039.35
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益	69,404.63	-2,039.35
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	3,245.63	4,355.62
2.可供出售金融资产公允价值变动损益	28,544.00	-360.84
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额	42,418.89	-44,337.74
6.其他	-4,803.89	38,303.61
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	37.47	5,101.61
七、综合收益总额	352,470.51	157,277.02
归属于母公司所有者的综合收益总额	274,564.59	142,164.42
归属于少数股东的综合收益总额	77,905.92	15,112.60
八、每股收益：		
（一）基本每股收益（元/股）		
（二）稀释每股收益（元/股）		

法定代表人：王基平 主管会计工作负责人：邹超 会计机构负责人：赵延

母公司利润表
2017年1—12月

编制单位：复地（集团）股份有限公司

单位：万元币种：人民币审计类型：经审计

项目	本期金额	上期金额
一、营业收入	17,431.76	7,651.07
减：营业成本	2,030.14	1,079.90
税金及附加	145.39	195.61
销售费用		
管理费用	19,417.24	14,543.20
财务费用	24,213.84	5,233.72
资产减值损失	11,912.35	7,458.56
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
投资收益（损失以“-”号填列）	14,442.27	35,754.90
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	1,560.68	23,807.00
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-24.11	51.52
其他收益	10.00	0.00
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-25,859.03	14,946.50
加：营业外收入	656.82	54.29
减：营业外支出	184.24	502.45
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-25,386.44	14,498.35
减：所得税费用	0.00	0.00
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-25,386.44	14,498.35
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		

6.其他		
六、综合收益总额	-25,386.44	14,498.35
七、每股收益：		
（一）基本每股收益（元/股）		
（二）稀释每股收益（元/股）		

法定代表人：王基平主管会计工作负责人：邹超会计机构负责人：赵延

合并现金流量表
2017年1—12月

编制单位：复地（集团）股份有限公司

单位：万元币种：人民币审计类型：经审计

项目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	1,637,580.58	1,990,478.13
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
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		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	749,431.44	721,093.70
经营活动现金流入小计	2,387,012.02	2,711,571.83
购买商品、接受劳务支付的现金	1,702,354.48	662,290.19
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	84,324.03	75,991.41
支付的各项税费	159,593.93	270,999.60
支付其他与经营活动有关的现金	485,487.95	1,129,703.98
经营活动现金流出小计	2,431,760.40	2,138,985.18
经营活动产生的现金流量净额	-44,748.38	572,586.65
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	193,788.60	132,793.64
取得投资收益收到的现金	21,336.83	38,625.46
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	6,135.32	1,172.46
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	8,204.82	31,613.89
投资活动现金流入小计	229,465.57	204,205.44
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	11,546.53	4,286.69
投资支付的现金	72,196.67	153,222.34
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	645.63	55,379.65
支付其他与投资活动有关的现金	57,745.33	0.00

投资活动现金流出小计	142,134.15	212,888.67
投资活动产生的现金流量净额	87,331.42	-8,683.23
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	206,000.00	6,861.72
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	6,000.00	6,861.72
取得借款收到的现金	987,271.07	871,328.74
发行债券收到的现金	299,100.00	397,626.95
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	1,492,371.07	1,275,817.41
偿还债务支付的现金	1,133,169.90	1,410,118.49
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	245,824.08	209,073.88
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	30,372.52	10,717.71
支付其他与筹资活动有关的现金	501.42	9,328.11
筹资活动现金流出小计	1,379,495.40	1,628,520.49
筹资活动产生的现金流量净额	112,875.67	-352,703.08
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	155,458.71	211,200.34
加：期初现金及现金等价物余额	891,976.28	680,775.94
六、期末现金及现金等价物余额	1,047,434.99	891,976.28

法定代表人：王基平 主管会计工作负责人：邹超 会计机构负责人：赵延

母公司现金流量表

2017年1—12月

编制单位：复地（集团）股份有限公司

单位：万元 币种：人民币 审计类型：经审计

项目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	17,482.53	7,668.31
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	1,405,652.29	1,465,815.88
经营活动现金流入小计	1,423,134.82	1,473,484.19
购买商品、接受劳务支付的现金	29.87	71.08
支付给职工以及为职工支付的现金	14,295.38	10,082.24
支付的各项税费	395.79	518.69
支付其他与经营活动有关的现金	2,030,107.96	1,384,996.49
经营活动现金流出小计	2,044,829.00	1,395,668.49
经营活动产生的现金流量净额	-621,694.19	77,815.70
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	22,779.88	35,095.08
取得投资收益收到的现金	5,500.00	36,175.05
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	5.18	51.52
处置子公司及其他营业单位收到的		

现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	65,905.34	33,654.44
投资活动现金流入小计	94,190.39	104,976.09
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	364.72	843.35
投资支付的现金	421,556.62	76,475.48
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	421,921.34	77,318.82
投资活动产生的现金流量净额	-327,730.95	27,657.27
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	200,000.00	0.00
取得借款收到的现金	701,920.00	0.00
发行债券收到的现金	299,100.00	397,626.95
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	1,201,020.00	397,626.95
偿还债务支付的现金	155,000.00	285,600.47
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	106,716.15	102,732.88
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	261,716.15	388,333.35
筹资活动产生的现金流量净额	939,303.85	9,293.60
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-10,121.28	114,766.56
加：期初现金及现金等价物余额	203,412.28	88,645.72
六、期末现金及现金等价物余额	193,291.00	203,412.28

法定代表人：王基平 主管会计工作负责人：邹超 会计机构负责人：赵延

合并所有者权益变动表

2017年1—12月

编制单位：复地（集团）股份有限公司

单位：万元币种：人民币审计类型：经审计

项目	本期											少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益												
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
	优先股	永续债	其他										
一、上年年末余额	50,415.50				185,729.10		72,810.72		131,429.08		1,061,960.51	236,827.87	1,739,172.80
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并					33,088.15		2,004.61				3,949.05	1,634.84	32,778.56
其他													
二、本年初余额	50,415.50				218,817.26		74,815.33		131,429.08		1,058,011.47	238,462.71	1,771,951.36
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	200,000.00				76,400.38		69,404.63		13,790.78		91,369.18	69,774.81	367,939.02
（一）综合收益总额							69,404.63				205,159.96	77,905.92	352,470.51
（二）所有者投入和减少资本	200,000.00				77,822.01							7,241.41	129,419.40
1. 股东投入的普通股	200,000.00											9,000.00	209,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额					1,259.77							-	-498.82
4. 其他					79,081.78								79,081.78
（三）利润分配									13,790.		-	-	-

复地（集团）股份有限公司公司债券年度报告（2017年）

									78		78	15,372.52	115,372.52
1. 提取盈余公积									13,790.78		-13,790.78		
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配											-100,000.00	-15,372.52	-115,372.52
4. 其他													
（四）所有者权益内部结转					1,421.63								1,421.63
1. 资本公积转增资本（或股本）													
2. 盈余公积转增资本（或股本）													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 其他					1,421.63								1,421.63
（五）专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
（六）其他													
四、本期期末余额	250,415.50				142,416.88		144,219.96		145,219.86		1,149,380.65	308,237.52	2,139,890.37

项目	上期											少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益												
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
	优先股	永续债	其他										
一、上年年末余额	50,586.12				187,794.75		74,850.07		120,278.59		1,026,593.68	250,746.81	1,710,850.03
加：会计政策变更													

前期差错更正												
同一控制下企业合并						2,004.61				-1,635.49	2,409.30	2,778.42
其他												
二、本年年初余额	50,586.12			187,794.75		76,854.68		120,278.59	1,024,958.19	253,156.11	1,713,628.45	
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-170.62			31,022.51		2,039.35		11,150.49	33,053.28	14,693.40	58,322.91	
（一）综合收益总额						2,039.35			144,203.77	15,112.60	157,277.02	
（二）所有者投入和减少资本	-170.62			30,703.48						-4,088.29	26,444.57	
1. 股东投入的普通股	-170.62			2,384.68						2,388.29	4,943.58	
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额										1,700.00	1,700.00	
4. 其他				33,088.15							33,088.15	
（三）利润分配								11,150.49	111,150.49	-25,717.71	125,717.71	
1. 提取盈余公积								11,150.49	11,150.49			
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者（或股东）的分配									100,000.00	25,717.71	125,717.71	
4. 其他												
（四）所有者权益内部结转				319.03							319.03	
1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（												

或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 其他				319.03								319.03
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本期期末余额	50,415. 50			218,817. 26		74,815. 33		131,429. 08		1,058,011.47	238,462. 71	1,771,951. 36

法定代表人：王基平 主管会计工作负责人：邹超 会计机构负责人：赵延

母公司所有者权益变动表
2017年1—12月

编制单位：复地（集团）股份有限公司

单位：万元币种：人民币审计类型：经审计

项目	本期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	50,415.50				260,066.26		4,427.79		27,172.12	466,910.47	808,992.14
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年年初余额	50,415.50				260,066.26		4,427.79		27,172.12	466,910.47	808,992.14
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	200,000.00				-123,342.30					125,386.44	-48,728.74
（一）综合收益总额										25,386.44	-25,386.44
（二）所有者投入和减少资本	200,000.00				-123,342.30						76,657.70
1. 股东投入的普通股	200,000.00										200,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他					-123,342.30						-123,342.30
（三）利润分配										-100,000.00	-100,000.00
1. 提取盈余公积											

2. 对所有者（或股东）的分配										100,000.00	100,000.00
3. 其他											
（四）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. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	250,415.50				136,723.96		4,427.79		27,172.12	341,524.03	760,263.40

项目	上期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	50,586.12				262,450.93		4,427.79		27,172.12	552,412.12	897,049.09
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	50,586.12				262,450.93		4,427.79		27,172.12	552,412.12	897,049.09
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-170.62				-2,384.68					-85,501.65	-88,056.95
（一）综合收益总额										14,498.35	14,498.35
（二）所有者投入和减少资	-170.62				-2,384.68						-

本										2,555.30	
1. 股东投入的普通股	-170.62				-2,384.68					-	
										2,555.30	
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配											
									100,000.00	100,000.00	
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配									100,000.00	100,000.00	
3. 其他											
（四）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. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	50,415.50				260,066.26		4,427.79		27,172.12	466,910.47	808,992.14

法定代表人：王基平 主管会计工作负责人：邹超 会计机构负责人：赵延

担保人财务报表

适用 不适用