

股票简称：华远地产

股票代码：600743



华远地产股份有限公司
Hua Yuan Property Co., Ltd.

北京市西城区北展北街 11 号华远企业中心 11#楼

公开发行 2014 年公司债券 募集说明书摘要

保荐人/主承销商



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

签署日期：2015 年 4 月 23 日

声 明

本募集说明书摘要的目的仅为向公众提供有关本次发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于上海证券交易所网站。投资者在做出认购决定之前，应仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

除非另有说明或要求，本募集说明书摘要所用简称和相关用语与募集说明书相同。

目 录

声 明.....	1
第一节 发行概况	4
一、本次发行的基本情况.....	4
二、本次债券发行的有关机构.....	7
三、认购人承诺.....	12
四、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系.....	12
第二节 发行人的资信情况	13
一、本次债券的信用评级情况.....	13
二、信用评级报告的主要事项.....	13
三、发行人的资信情况.....	15
第三节 发行人基本情况	18
一、发行人基本情况介绍.....	18
二、发行人股本结构及前十名股东持股情况.....	25
三、发行人组织结构和对其他企业的重要权益投资情况.....	26
四、公司控股股东和实际控制人基本情况.....	28
五、董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	31
六、公司主营业务情况.....	39
第四节 财务会计信息	68
一、公司最近三年及一期合并及母公司财务报表.....	68
二、公司最近三年及一期比较式合并财务报表.....	78
三、比较式合并报表范围的变化.....	85
四、最近三年及一期主要财务指标.....	86
五、发行人最近三年及一期非经常性损益明细表.....	89
六、管理层讨论与分析.....	90
七、本期债券发行后公司资产负债结构的变化.....	122
第五节 本次募集资金运用	124
一、本次债券募集资金规模.....	124
二、本次债券募集资金运用初步计划.....	124
三、募集资金运用对发行人财务状况的影响.....	125
第六节 备查文件	126
一、备查文件内容.....	126
二、备查文件查阅地点.....	126

三、备查文件查阅时间.....	127
-----------------	-----

第一节 发行概况

一、本次发行的基本情况

(一) 发行人基本情况

中文名称：华远地产股份有限公司

英文名称：Hua Yuan Property Co., Ltd.

法定代表人：孙秋艳

股票上市交易所：上海证券交易所

股票简称：华远地产

股票代码：600743

设立日期：1992 年 2 月 8 日

注册资本：181,766.1006 万元

住所：北京市西城区北展北街 11 号华远企业中心 11#楼

联系地址：北京市西城区北展北街 11 号华远企业中心 11 号楼

邮政编码：100044

联系电话：010-68036966

传真：010-68012167

企业法人营业执照注册号：429005000006101

组织机构代码证号：18367213-2

公司网址：<http://www.hy-online.com>

经营范围：房地产开发、销售商品房；施工总承包、专业承包；物业管理；老旧城区危房成片改造；土地开发；出租办公用房；出租商业用房；销售建筑材料、机械电器设备、五金交电、化工产品（不含危险化学品及一类易制毒化学品）、制冷空调设备；信息咨询（不含中介服务）；货物进出口、技术进出口、代理进出口。

（二）核准情况及核准规模

2014 年 3 月 21 日，本公司第五届董事会第五十五次会议审议通过了《关于发行公司债券方案的议案》。

2014 年 5 月 5 日，本公司 2013 年度股东大会审议通过了《关于发行公司债券方案的议案》。

2013 年度股东大会决议公告于 2014 年 5 月 7 日披露于上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）、公司网站（<http://www.hy-online.com>）。

本次债券计划发行总规模不超过人民币 14 亿元，一次性发行：自中国证监会核准发行之日起六个月内发行完毕。

经中国证监会于 2015 年 4 月 14 日签发的“证监许可[2015]622 号”文核准，公司获准向社会公开发行面值总额不超过 14 亿元的公司债券。公司将综合市场等各方面情况确定债券的发行时间、发行规模及其他具体发行条款。

（三）本次债券的主要条款

发行主体：华远地产股份有限公司。

债券名称：华远地产股份有限公司 2014 年公司债券。

债券期限：本次债券期限为 5 年期。

发行规模：本次债券票发行规模为 14 亿元。

债券利率及其确定方式：本次债券为固定利率债券，采取网上与网下相结合的发行方式，票面年利率将根据网下询价结果，由公司与主承销商按照国家有关规定协商确定，在债券存续期内固定不变。

债券票面金额：本次债券票面金额为 100 元。

发行价格：本次债券按面值平价发行。

发行方式与发行对象：发行方式与发行对象安排请参见发行公告。

债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本次债券在登记机构开立的托管账户托管记载。本次债券发行结束后，债券认购人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

向公司股东配售安排：本次债券向社会公开发行，不向公司股东优先配售。

起息日：本次债券的起息日为 2015 年 4 月 27 日。

付息日：本次债券的付息日为 2016 年至 2020 年每年的 4 月 27 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；每次付息款项不另计利息。

到期日：本次债券的到期日为 2020 年 4 月 27 日。

兑付日：本次债券的兑付日为 2020 年 4 月 27 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。

计息期限：本次债券的计息期限为 2015 年 4 月 27 日至 2020 年 4 月 27 日。

还本付息方式及支付金额：本次债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本次债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至付息债权登记日收市时所持有的本次债券票面总额与对应的票面利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债权登记日收市时所持有的本次债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

付息、兑付方式：本次债券本息支付将按照证券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照证券登记机构的相关规定办理。

担保情况：本次债券无担保。

信用级别及资信评级机构：经中诚信证券评估有限公司综合评定，本公司的主体信用等级为 AA，本次债券的信用等级为 AA。

保荐人、主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：本公司聘请中信证券股份有限公司作为本次债券的保荐人、主承销商、簿记管理人及债券受托管理人。

承销方式：本次债券由主承销商负责组建承销团，以承销团余额包销的方式承销。本次债券发行最终认购不足 14 亿元部分全部由主承销商组织承销团余额包销，各承销方应足额划付各自承担余额包销责任比例对应的募集款项。

拟上市交易场所：上海证券交易所。

新质押式回购：本公司主体信用等级为 AA，本次债券信用等级为 AA，本次债券符合进行新质押式回购交易的基本条件。本公司拟向上海证券交易所及证券登记机构申请新质押式回购安排。如获批准，具体折算率等事宜将按上海证券交易所及证券登记机构的相关规定执行。

发行费用概算：本次发行费用概算不超过本次债券发行总额的 2%，主要包括保荐及承销费用、审计师费用、律师费用、资信评级费用、发行推介费用和信息披露费用等。

募集资金用途：本公司拟将本次债券募集资金扣除发行费用后用于调整债务结构，偿还金融机构借款，补充流动资金。

税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本次债券所应缴纳的税款由投资者承担。

（四）本次债券发行及上市安排

1、本次债券发行时间安排

发行公告刊登日期：2015 年 4 月 23 日。

发行首日：2015 年 4 月 27 日。

预计发行期限：2015 年 4 月 27 日至 2015 年 4 月 29 日，共 3 个工作日。

网上申购日：2015 年 4 月 27 日。

网下发行期限：2015 年 4 月 27 日至 2015 年 4 月 29 日。

2、本次债券上市安排

本次发行结束后，本公司将尽快向上证所提出关于本次债券上市交易的申请，具体上市时间将另行公告。

二、本次债券发行的有关机构

（一）发行人：华远地产股份有限公司

住所：北京市西城区北展北街 11 号华远企业中心 11#楼

联系地址：北京市西城区北展北街 11 号华远企业中心 11 号楼

法定代表人：孙秋艳

联系人：窦志康

联系电话：010-68036966

传真：010-68012167

（二）保荐人、主承销商、簿记管理人、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：王东明

联系人：杨霞、蒋昱辰、刘昀、徐晨涵、姜琪、张玺、赵宇驰、张藤一、方堃

联系电话：010-60833561、7690

传真：010-60833504

（三）分销商

1、东海证券股份有限公司

住所：江苏常州延陵西路 23 号投资广场 18 层

联系地址：上海浦东新区东方路 1928 号东海大厦 4 楼

法定代表人：朱科敏

联系人：阮洁琼

联系电话：021-20333395

传真：021-50498839

2、中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

联系地址：北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B 座 2 层

法定代表人：王常青

联系人：王彬

联系电话：010-65608390

传真：010-65608445

3、川财证券有限责任公司

住所：成都市高新区交子大道 177 号中海国际中心 B 座 17 楼

联系地址：北京市西城区平安里西大街 28 号中海国际中心 15 层

法定代表人：孟建军

联系人：杭芊

联系电话：010-66495914

传真：010-66495920

4、华宝证券有限责任公司

住所：上海市浦东新区世纪大道 100 号环球金融中心 57 层

联系地址：上海市浦东新区世纪大道 100 号环球金融中心 57 层

法定代表人：陈林

联系人：周凯、王静

联系电话：021-68778192、33833943

传真：021-68778303

5、金元证券股份有限公司

住所：海口市南宝路 36 号证券大厦 4 楼

联系地址：北京市西城区金融大街 28 号盈泰中心 2 号楼 16 层

法定代表人：陆涛

联系人：郭盟

联系电话：010-83958809

传真：0755-83025657

6、华泰联合证券有限责任公司

住所：深圳市福田区中心区中心广场香港中旅大厦第五层（01A、02、03、04）、17A、18A、24A、25A、26A

联系地址：北京市西城区太平桥大街丰盛胡同 22 号丰铭国际大厦 A 座 6 层

法定代表人：吴晓东

联系人：张娜、王梓濛、李想

联系电话：010-56839489、56839485、56839368

传真：010-56839400

（四）发行人律师：北京国枫律师事务所

住所：北京市东城区建国门内大街 26 号新闻大厦 7 层

负责人：张利国

经办律师：毛国权、孙冬松

联系电话：010-88004488

传真：010-66090016

（五）会计师事务所：立信会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：上海市南京东路 61 号新黄浦金融大厦 4 楼

法定代表人：朱建弟

经办注册会计师：罗振邦、朱锦梅、王可

联系电话：021-63391166

传真：021-63392558

（六）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 1 幢 968 室

法定代表人：关敬如

联系人：龚天璇、樊春裕

电话：021-51019090

传真：021-51019030

(七) 保荐人/主承销商收款银行

账户名称：中信证券股份有限公司

开户银行：中信银行北京瑞城中心支行

银行账户：7116810187000005664

汇入行人行支付系统号：302100011681

联系人：杨霞、徐晨涵、姜琪、张玺、赵宇驰

联系电话：010-60833561、7690

传真：010-60833504

(八) 申请上市的证券交易所：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路 528 号上海证券大厦

总经理：黄红元

电话：021-68808888

传真：021-68807813

邮政编码：200120

(九) 公司债券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

负责人：高斌

电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮政编码：200120

三、认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人，及以其他方式合法取得本期债券的人，下同）被视为作出以下承诺：

（一）接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

（二）本期债券的发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更；

（三）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在上交所上市交易，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

四、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

经核查，截至 2014 年 9 月 30 日，本次发行的保荐人、主承销商、簿记管理人、债券受托管理人中信证券自营业务股票账户持有本公司股票 141,522 股，信用融券专户持有本公司股票 505,203 股，资产管理业务股票账户持有本公司股票 90,301 股。中信证券持有本公司股票的自营业务账户，为指数化及量化投资业务账户，已经批准成为自营业务限制清单豁免账户。

除上述事项外，截至 2014 年 9 月 30 日，本公司与本次发行有关的中介机构及其法定代表人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系等实质性利害关系。

第二节 发行人的资信情况

一、本次债券的信用评级情况

经中诚信证评综合评定，本公司的主体信用等级为 AA，评级展望为稳定，本次债券的信用等级为 AA。中诚信证评出具了《华远地产股份有限公司 2014 年公司债券信用评级报告》，该评级报告在上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）和中诚信证评网站（<http://www.ccxr.com.cn>）予以公布。

二、信用评级报告的主要事项

（一）信用评级结论及标识所代表的涵义

经中诚信证评综合评定，本公司主体信用等级为 AA，本次债券的信用等级为 AA，评级展望为稳定，该级别反映了本公司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。

（二）评级报告的主要内容

中诚信证评肯定了公司品牌影响力、较强的股东支持力度、稳步提升的业务规模等因素对公司信用质量的支持。同时也关注房地产行业受国家调控政策影响较大，公司业务区域分布集中度偏高以及未来面临的资金压力有所加大等因素可能对公司信用质量产生的影响。

公司控股股东华远集团系西城区国资委旗下全资子公司，故公司实际控制人为西城区国资委。作为华远集团旗下房地产核心业务板块主要运营主体，公司在资源获取、土地审批、经营管理以及资金等方面可得到股东较大支持。特别是资金方面，近年来华远集团不断加大对公司的资金支持力度。截至 2011~2013 年末，华远集团向公司提供的集团借款余额分别为 3.70 亿元、14.40 亿元和 17.62 亿元，为公司房地产业务的发展提供了较好的资金支持。

公司从 20 世纪 80 年代初进入房地产行业，是国内最早从事房地产开发的企业之一，在多年的开发中逐渐在北京房地产市场积累形成了“华远”品牌。自成立以来，华远地产陆续在北京成功开发“海润国际公寓”、“尚都国际中心”、“盈都大厦”、“静林湾”、“华远企业中心”、“华远首府”、“昆仑公寓”、“裘马都”、

“九都汇”等多个高品质项目，并在长沙、青岛、西安开发了“青岛汤米公馆”、“西安君城”、“西安海蓝城”、“长沙·华中心”等项目，累积了丰富的项目开发经验及良好的市场声誉。

近年来在房地产项目逐渐竣工交付的带动下，华远地产营业收入持续上升，2011~2013 年公司分别实现营业收入 26.09 亿元、30.77 元和 47.28 亿元，三年年均复合增长率为 34.62%。此外，截至 2013 年 12 月 31 日，公司预收款项已达 42.31 亿元，较 2012 年末增长 14.18%，为其未来经营业绩的提升提供较好保障。营业毛利率方面，由于公司竣工交付的房地产项目多位于北京、西安等城市核心区域，且定位于高端产品，毛利空间较大。2011~2013 年公司营业毛利率分别为 50.74%、51.79%和 38.89%。2013 年受京外项目结算占比上升的影响，公司毛利率有所下滑，但整体上与行业内的其他上市公司相比，仍处于较好水平。截至 2014 年 9 月末，公司共持有土地规划建筑面积 142.7 万平方米，对其后续持续的房地产开发能力和业绩的增长提供支撑。

1、正面

（1）品牌影响力。公司是国内最早从事房地产开发的企业之一，在多年的开发中积累了较为丰富的项目运作经验，亦在北京房地产市场形成了具有较高影响力的“华远”品牌。

（2）较强的股东支持力度。公司控股股东华远集团系西城区国资委下属全资子公司，在业务资源、管理、资金等方面给予公司较多支持。

（3）稳步提升的业务规模。凭借较强的品牌优势和股东方的大力支持，华远地产近几年业务规模呈现稳步增长态势，近三年营业收入的复合增长率达到 34.62%。同时，较为丰富的已售待结算资源亦为公司未来 1-2 年内的经营业绩提供保障。

2、关注

（1）房地产行业风险。作为典型的周期性行业，房地产受外部政策及宏观经济环境变化影响较大。现阶段我国房地产市场景气度波动明显，部分地区供需结构处于调整阶段，市场环境的变化将对华远地产房地产业务经营提出新的要求。

(2) 区域分布集中度较高。公司目前储备项目和开发项目主要位于北京、西安和长沙，市场集中度较高，业务对单一市场区域的依赖程度过高，存在一定的区域集中风险。

(3) 资金压力有所加大。近年来公司加快了项目拓展的速度，外部融资需求显著提升，财务杠杆水平持续上升。未来项目建设的持续推进和新增土地储备或将给公司带来一定的资金压力。

(三) 跟踪评级的有关安排

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，持续关注本次债券发行人外部经营环境变化、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，中诚信证评将于发行主体及担保主体（如有）年度报告公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级，并发布定期跟踪评级结果及报告；在此期限内，如发行主体、担保主体（如有）发生可能影响本次债券信用级别的重大事件，应及时通知中诚信证评，并提供相关资料，中诚信证评将就该项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。

如发行主体、担保主体（如有）未能及时或拒绝提供相关信息，中诚信证评将根据有关情况进行分析，据此确认或调整主体、债券信用级别或公告信用级别暂时失效。中诚信证评的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将通过上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）和中诚信证评网站（<http://www.ccxr.com.cn>）予以公告。

三、发行人的资信情况

(一) 发行人获得主要贷款银行的授信情况

本公司资信情况良好，与银行等金融机构一直保持长期合作关系。截至 2014 年 9 月 30 日，本公司合并口径获得的授信额度合计为 81.45 亿元，其中已使用授信额度为 62.53 亿元，尚余授信额度为 18.92 亿元。

（二）最近三年及一期与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约现象

最近三年及一期，本公司与主要客户发生业务往来时，未曾出现严重违约。

（三）最近三年及一期发行的债券以及偿还情况

最近三年及一期，本公司未发行债券。

（四）本次发行后的累计公司债券余额及其占发行人最近一期净资产的比例

本期债券发行完成后，本公司累计公司债券余额为 14 亿元，占本公司 2014 年 9 月末合并资产负债表中所有者权益合计数的比例为 37.75%，未超过本公司 2014 年 9 月末净资产的 40%。

（五）发行人最近三年及一期合并财务报表口径下的主要财务指标

根据本公司经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审核的 2011 年-2013 年度追溯调整的合并财务报表及 2014 年 1-9 月未经审计的财务报表，公司最近三年及一期的主要财务指标如下：

项目	2014 年 9 月 30 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
流动比率	1.49	1.45	1.34	1.59
速动比率	0.28	0.32	0.49	0.29
资产负债率	81.07%	79.22 %	76.92 %	72.69%
债务资本比率	73.82%	67.92%	61.55%	57.54%
项目	2014 年 1-9 月	2013 年度	2012 年度	2011 年度
营业毛利率	21.37%	38.89%	51.79%	50.74%
应收账款周转率（次）	61.47	2,887.41	25,718.21	13,448.59
存货周转率（次）	0.32	0.28	0.20	0.18
EBITDA（亿元）	4.49	12.01	8.53	8.02
EBITDA 全部债务比	5.73%	15.46%	17.33%	22.70%
EBITDA 利息保障倍数（倍）	0.70	1.97	2.55	3.04

注：2014 年 1-9 月，应收账款周转率、存货周转率、EBITDA 全部债务比均为年化数据。

上述财务指标计算方法：

流动比率=流动资产/流动负债；

速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；

资产负债率=负债合计/资产总计；

债务资本比率=全部债务/(全部债务+所有者权益);其中全部债务=长期债务+短期债务;
长期债务=长期借款+应付债券+其他应付款中的长期有息债务;短期债务=短期借款+交易性
金融负债+应付票据+一年内到期的非流动负债+其他应付款中的一年内到期的有息债务;

营业毛利率=(营业收入-营业成本)/营业收入;

应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额,其中 2011 年应收账款周转率=营业收入
/应收账款余额;

存货周转率=营业成本/存货平均余额,其中 2011 年存货周转率=营业成本/存货余额;

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;

EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/(费用化的利息支出+资本化的利息支出)。

第三节 发行人基本情况

一、发行人基本情况介绍

（一）发行人历史沿革

1、发行人设立

本公司的前身为湖北幸福(集团)实业股份有限公司(以下简称“幸福实业”)。1992 年 12 月,经湖北省经济体制改革委员会《关于成立湖北幸福(集团)实业股份有限公司的批复》(鄂改[1992]46 号文)批准,在幸福集团公司所属核心企业-湖北省潜江市幸福服装厂(以下简称“幸福服装厂”)股份制改造的基础上成立。根据湖北省人民政府于 1996 年 4 月 22 日出具的《省人民政府关于下达湖北幸福(集团)实业股份有限公司 1995 年度社会公众股规模的通知》(鄂政函[1996]38 号)和于 1996 年 8 月 5 日出具的《省政府关于设立湖北幸福(集团)实业股份有限公司的批复》(鄂政函[1996]85 号),幸福集团公司、深圳中农信投资实业公司、湖北省国际信托投资公司、湖北环保(集团)股份有限公司及湖北省潜江市制药厂作为发起人,以社会募集方式设立湖北幸福(集团)实业股份有限公司。设立时,公司总股本为 8,000 万股,其中发起人股为 6,000 万股,占总股本的 75%,幸福集团公司以幸福服装厂截至 1995 年 9 月 30 日的净资产 8,709.6121 万元折为 5,613.3024 万股,占总股本的 70.16%;其余四家发起人分别出资 150 万元,折成 96.6744 万股,分别占总股本的 1.21%。

2、发行人首次公开发行股票并上市

根据证监会于 1996 年 8 月 13 日出具的《关于湖北幸福(集团)实业股份有限公司(筹)申请公开发行股票的批复》(证监发字[1996]155 号)及《关于同意湖北幸福(集团)实业股份有限公司(筹)采用“上网定价”方式发行 A 股的批复》(证监发字[1996]156 号),1996 年 8 月 20 日,幸福实业向社会公开发行人民币普通股 2,000 万股(其中 200 万股向职工配售)。

经证监会证监发字[1996]155 号文批准,并经上海证券交易所(上证上[1996]字第 072 号文)审核同意,幸福实业向社会公开发行的 1,800 万股于 1996 年 9 月 9 日在上交所挂牌交易,其余 200 万股职工股于 1997 年 3 月 11 日在上交所挂

牌交易。

1996 年 9 月，幸福实业取得了湖北省工商行政管理局颁发的的企业法人营业执照，幸福实业股权结构如下：

股东类别及名称	持股数量（股）	持股比例（%）
发起人股东：		
幸福集团公司	56,133,024	70.16
深圳中农信投资实业公司	966,744	1.21
湖北省国际信托投资公司	966,744	1.21
湖北环保（集团）股份有限公司	966,744	1.21
湖北省潜江市制药厂	966,744	1.21
社会募集股东：		
公众股本	20,000,000	25.00
其中：内部职工股	2,000,000	2.50
合计	80,000,000	100.00

（二）发行人历次股权变动情况

1、1997 年利润分配及资本公积转增股本，总股本增至 16,000 万股

1997 年 4 月，经 1996 年度股东大会批准，幸福实业进行 1996 年的利润分配，向全体股东每 10 股送红股 4.95 股；同时，每 10 股以资本公积金转增 5.05 股。经本次送股及资本公积金转增股本后，公司总股本从 8,000 万股增加至 16,000 万股。

2、1998 年配股，总股本增至 18,400 万股

1998 年 5 月，经 1997 年度股东大会审议通过，公司名称由“湖北幸福（集团）实业股份有限公司”变更为“湖北幸福实业股份有限公司”。

1998 年 8 月，经证监会《关于湖北幸福实业股份有限公司申请配股的批复》（证监上字[1998]90 号）核准，幸福实业以 1996 年 12 月 31 日总股本 8,000 万股为基数，按照 10:3 的比例向全体股东配售新股，其中向法人股股东配售 1,800 万股，向社会公众股股东配售 600 万股。幸福集团公司认购 16,839,907 股并受让其他两家发起人股东放弃的配股 580,047 股；另外两家发起人放弃的配股 580,046 股由本次配股的承销商南方证券有限公司包销。本次配股完成后，公司的总股本由 16,000 万股增加至 18,400 万股，幸福集团公司持股比例上升至 70.48%。

3、1998 年利润分配及资本公积转增股本，总股本增至 31,280 万股

经 1998 年临时股东大会批准，幸福实业进行 1997 年和 1998 年中期利润分配，以 1998 年 8 月完成配股后的总股本 18,400 万股为基数，向全体股东每 10 股送红股 4 股；同时，每 10 股以资本公积金转增 3 股。经本次利润分配及资本公积金转增股本后，公司总股本由 18,400 万股增加至 31,280 万股。

4、1999 年至 2001 年股权转让

(1) 1999 年股权转让，控股股东变更为湖北省国际信托有限公司

1999 年，由于幸福集团公司与多家单位发生债权债务纠纷，其持有的幸福实业股份被法院裁定转让。其中湖北省国际信托投资公司受让 140,000,000 股；上海城市房地产有限公司受让 5,314,006 股；潜江市农村信用合作联社受让 28,266,200 股；国泰证券有限公司兰州营业部受让 4,374,005 股；华夏证券有限公司受让 3,154,964 股。

上述股权转让完成后，湖北省国际信托投资公司合计持有幸福实业 143,286,930 股股份，占总股本的 45.81%，成为幸福实业第一大股东；幸福集团公司仍持有幸福实业 39,357,027 股股份，占总股本的 12.58%，为幸福实业第二大股东。

(2) 2000 年股权转让，控股股东变更为名流投资集团有限公司

2000 年，由于湖北省国际信托投资公司与多家单位有债权债务纠纷，其持有的幸福实业股份被法院裁定转让。其中，名流投资集团有限公司通过竞拍获得 60,000,000 股；君安证券天津新兴路营业部受让 25,000,000 股；君安证券大连西安路营业部受让 5,910,000 股；海口昌亿实业投资有限公司通过竞拍获得 16,276,930 股；中国科技国际信托投资公司受让 5,000,000 股；中化国际信息公司受让 12,800,000 股。

2000 年，幸福集团公司将持有的幸福实业 731,033 股股份转让给无锡市宏裕百货公司。

上述股权转让完成后，名流投资集团有限公司持有幸福实业 60,000,000 股股份，占总股本的 19.18%，成为幸福实业第一大股东。

(3) 2001 年股权转让

2001 年 2 月，北京宣福房地产开发有限责任公司通过竞拍获得幸福集团公司持有的幸福实业 13,000,000 股股份，以股权转让的方式受让幸福集团公司持有的幸福实业 20,000,000 股股份。上述股权转让完成后，北京宣福房地产开发有限责任公司合计持有幸福实业 33,000,000 股股份，占总股本的 10.55%。2001 年，湖南省证券交易中心通过司法裁定的方式受让幸福集团公司持有的幸福实业 5,625,995 股股份。至此，幸福集团公司不再持有幸福实业股份。

2001 年 3 月，湖北省国际信托投资公司持有的幸福实业 18,300,000 股股份全部被司法拍卖。至此，湖北省国际信托投资公司不再持有幸福实业股份。

上述股权转让完成后，截至 2001 年 12 月 31 日，幸福实业前十大股东情况如下：

序号	股东名称	持股数量（股）	持股比例（%）
1	名流投资集团有限公司	60,000,000	19.18
2	国泰君安证券股份有限公司	35,284,005	11.28
3	北京宣福房地地开发有限责任公司	33,000,000	10.55
4	潜江市农村信用合作联社	28,266,200	9.04
5	上海华鸣投资管理有限公司	13,761,000	4.40
6	中化国际信息公司	12,800,000	4.09
7	北京新财基业投资顾问有限公司	8,000,000	2.56
8	湖南省证券交易中心	5,625,995	1.80
9	上海城市房地产有限公司	5,314,006	1.70
10	中国科技国际信托投资公司	5,000,000	1.60
合计		207,051,206	66.19

5、2007 年股权转让，控股股东变更为名流置业集团股份有限公司

2007 年 2 月，名流投资集团有限公司与名流置业集团股份有限公司签署《股权转让协议书》，名流投资将其持有的幸福实业 60,000,000 股股份转让给名流置业。上述股权转让完成后，名流置业持有幸福实业 60,000,000 股股份，占公司总股本的 19.18%，成为幸福实业第一大股东。

6、2008 年股权分置改革及重大资产重组

（1）股权分置改革

根据幸福实业于 2008 年 2 月 21 日召开的 A 股市场股权分置改革相关股东会议审议通过的《湖北幸福实业股份有限公司股权分置改革方案》确定的股权分置改革方案，幸福实业全体股东以每 1 股减为 0.4 股的方式减少注册资本，以此

作为股权分置改革的前提条件，并与公司重大资产重组相结合。减资完成后，公司总股本为 12,512 万股，其中非流通股 9,384 万股，流通股 3,128 万股；公司注册资本由 31,280 万元减少为 12,512 万元。

本次股权分置改革的对价安排为公司的重大资产重组及原北京华远五位股东（即华远集团、华远浩利、首创阳光、京泰投资和华远旅游）代公司非流通股股东向流通股股东送股，以减资后流通股股东所持流通股股份数量为基础，每 10 股流通股将获送 15 股股份。送股完成后，流通股股东所持流通股股份数量为 7,820 万股，与减资前流通股股东所持流通股股份数量一致。

（2）重大资产重组

根据幸福实业与原北京华远、名流投资于 2007 年 2 月 13 日签署的《资产负债整体转让暨新增股份换股吸收合并协议书》，幸福实业、原北京华远、名流投资、名流置业于 2007 年 3 月 1 日签署的《关于<资产负债整体转让暨新增股份换股吸收合并协议书>的补充协议书》，以及幸福实业 2007 年 3 月 9 日召开的 2007 年第一次临时股东大会审议通过的《关于重大资产重组的议案》，公司本次重大资产重组方案如下：

1) 幸福实业将全部资产及负债出售给名流投资或其指定的企业

根据湖北民信资产评估有限公司出具的《资产评估报告书》（鄂信评报字（2006）第 080 号），幸福实业以截至 2006 年 10 月 31 日的全部资产和负债的评估值为基础，以 4,000 万元的价格将公司的全部资产和负债出售给名流投资或其指定的企业，并由其一并接收并安置公司全部职工。自评估基准日（2006 年 10 月 31 日）以后所发生的盈亏均由受让方享有和承担。

2) 原北京华远五位股东向名流投资支付补偿股份

因名流投资或其指定的企业受让公司全部资产和负债，并负责安置公司全部职工，因此原北京华远五位股东将其持有的合计 16,874,000 股原北京华远的股份支付给名流投资作为补偿，其中华远集团支付 10,471,667 股，华远浩利支付 2,261,116 股，首创阳光支付 2,024,880 股，京泰投资 2,024,880 股，华远旅游支付 91,457 股。

3) 幸福实业以新增股份换股吸收合并原北京华远

幸福实业新增 653,009,126 股股份换股吸收合并原北京华远。本次吸收合并的基准日为 2006 年 10 月 31 日，幸福实业股份的换股价格以公司股票截至 2006 年 10 月 23 日的 20 个交易日收盘价的算术平均值为基准，确定为 3.88 元/股；原北京华远股份的换股价格，以北京中恒信德威评估有限责任公司出具的《北京市华远地产股份有限公司资产评估报告书》（中恒信德威评报字[2007]第 139 号）的评估结论为依据，参考光大证券股份有限公司出具的《北京市华远地产股份有限公司之估值报告书》以及房地产行业上市公司的股票市场价格水平，在充分保护流通股股东利益的前提下，经充分协商确定为 5.06 元/股。幸福实业与原北京华远的换股比例确定为 1:0.767。

根据中国证监会《关于核准湖北幸福实业股份有限公司重大资产出售暨定向发行股份换股吸收合并北京市华远地产股份有限公司的批复》（证监许可[2008]120 号）、《关于核准北京市华远集团公司、北京华远浩利投资股份有限公司、北京市华远国际旅游有限公司公告湖北幸福实业股份有限公司收购报告书并豁免其要约收购义务的批复》（证监许可[2008]121 号），幸福实业发行不超过 653,009,126 股的人民币普通股换股吸收合并原北京华远，华远集团、华远浩利、首创阳光、京泰投资和华远旅游成为幸福实业股东。

根据名流投资与名流置业于 2007 年 2 月 28 日签署的《股权转让协议书》及幸福实业、原北京华远、名流投资、名流置业于 2007 年 3 月 1 日签署的《关于〈资产负债整体转让暨新增股份换股吸收合并协议书〉的补充协议书》，名流投资将上述原北京华远五位股东补偿的 16,874,000 股原北京华远的股份，折合为幸福实业 22,000,000 股股份，转让给名流置业。原北京华远五位股东应向名流投资支付的补偿股份，折合成幸福实业股份，直接过户登记到名流置业名下。

上述股权分置改革及重大资产重组完成后，幸福实业的总股本由 312,800,000 股变更为 778,129,126 股，注册资本变更为 778,129,126 元。华远集团持有公司 357,336,152 股股份¹，占公司总股本的 45.92%，成为公司的第一大股东。

2008 年 5 月，幸福实业的经营范围变更为：房地产开发；商品房销售；老

¹ 根据公司重大资产重组暨股权分置改革相关方案，公司全体股东以每 1 股减为 0.4 股的方式减持股份，由于北京新财基业投资顾问有限公司和华夏证券有限公司所持有的部分股份处于冻结状态无法减持，华远集团代为缩减共计 5,137,878 股股份。

旧城区危房成片改造、土地开发；市政设施建设；房屋租赁；物业管理；建筑材料、装饰材料、机械电器设备、五金、交电、化工（不含危险化学品）、制冷空调设备销售；信息咨询（不含中介服务）；自营和代理各类商品及技术的进出口业务（但国家限定公司经营或禁止进口的商品及技术除外）。

2008 年 10 月，公司名称由“湖北幸福实业股份有限公司”变更为“华远地产股份有限公司”。

7、2009 年利润分配，总股本增至 972,661,408 股

根据公司 2009 年度股东大会审议通过的《关于公司 2009 年分红方案的议案》，以公司总股本 778,129,126 股为基数，向全体股东以每 10 股送红股 2.5 股，共派送红股 194,532,282 股，公司总股本由 778,129,126 股增至 972,661,408 股。

8、2010 年利润分配，总股本增至 1,264,459,830 股

根据公司 2010 年度股东大会审议通过的《关于公司 2010 年分利润分配方案的议案》，以公司总股本 972,661,408 股为基数，向全体股东以每 10 股送红股 3 股，共派送红股 291,798,422 股，公司总股本由 972,661,408 股增至 1,264,459,830 股。

9、2011 年利润分配，总股本增至 1,580,574,788 股

根据公司 2011 年度股东大会审议通过的《关于公司 2011 年分利润分配方案的议案》，以公司总股本 1,264,459,830 股为基数，向全体股东每 10 股送红股 2.5 股，共派送红股 316,114,958 股，公司总股本由 1,264,459,830 股增至 1,580,574,788 股。

10、2012 年利润分配，总股本增至 1,817,661,006 股

根据公司 2012 年度股东大会审议通过的《关于公司 2012 年利润分配方案的议案》，以公司总股本 1,580,574,788 股为基数，向全体股东每 10 股送红股 1.5 股，共派送红股 237,086,218 股，公司总股本由 1,580,574,788 股增至 1,817,661,006 股。

经 2013 年度股东大会审议通过，公司注册地址由“湖北省潜江市湖滨路 21 号”变更至“北京市西城区北展北街 11 号华远企业中心 11#楼”，已完成工商变

更登记。

二、发行人股本结构及前十名股东持股情况

（一）发行人股本结构

截至 2014 年 9 月 30 日，本公司总股本为 1,817,661,006 股，股本结构如下表所示：

	股数（股）	股权比例（%）
一、有限售条件股份	-	-
二、无限售条件股份	1,817,661,006	100.00
人民币普通股	1,817,661,006	100.00
三、股份总数	1,817,661,006	100.00

（二）发行人前十名股东持股情况

截至 2014 年 9 月 30 日，本公司前十名股东持股情况如下：

序号	股东名称	持股数量（股）	股份比例（%）	股东性质	质押股份数量（股）
1	北京市华远集团有限公司	837,372,929	46.07	国有法人	837,372,928
2	北京华远浩利投资股份有限公司	182,829,024	10.06	境内非国有法人	164,546,121
3	北京首创阳光房地产有限责任公司	160,674,937	8.84	国有法人	-
4	北京京泰投资管理中心	147,000,000	8.09	国有法人	-
5	美好置业集团股份有限公司*	58,877,897	3.24	境内非国有法人	58,865,625
6	吴依忠	22,528,800	1.24	境内自然人	-
7	湖北潜江农村商业银行股份有限公司	10,541,596	0.58	境内非国有法人	-
8	向秋颖	7,750,000	0.43	境内自然人	-
9	赵家良	6,300,000	0.35	境内自然人	-
10	赵赢	5,600,000	0.31	境内自然人	-
合 计		1,439,475,183	79.21		1,060,784,674

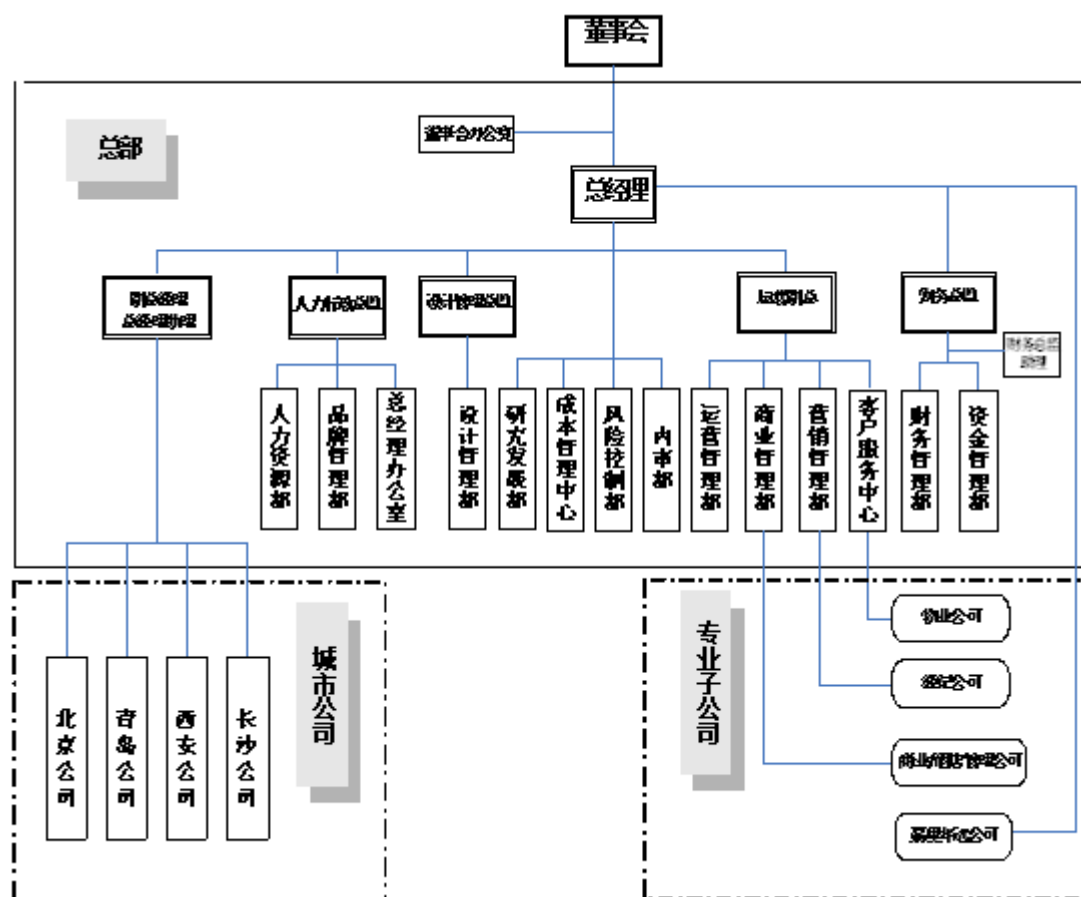
注：上述股东中，根据《上市公司收购管理办法》，北京市华远集团有限公司、北京华远浩利投资股份有限公司被认定为一致行动人关系。除此之外，公司未知以上其他前十名股东之间是否存在关联关系或一致行动人关系。

*2014 年 2 月，“名流置业集团股份有限公司”公司名称变更为“美好置业集团股份有限公司”。

三、发行人组织结构和对其他企业的重要权益投资情况

(一) 公司组织结构

公司建立、健全了法人治理结构，有完善的股东大会、董事会、监事会和管理层的独立运行机制，同时公司建立了与生产经营相适应的组织职能机构，保障了公司的运营效率。截至本募集说明书签署之日，公司的组织结构如下图所示：



(二) 发行人重要权益投资情况

1、控股子公司情况

截至 2014 年 9 月 30 日，本公司拥有控股子公司 28 家，基本情况如下：

截至 2014 年 9 月 30 日公司控股子公司情况

序号	公司名称	注册资本 (万元)	持股比例 (%)	主营业务
1	北京市华远置业有限公司	100,000.00	100	房地产开发经营
2	北京华远嘉利房地产开发有限公司	4,000.00	60	房地产开发经营

序号	公司名称	注册资本 (万元)	持股比例 (%)	主营业务
3	北京华远盈都房地产开发有限公司	2,000.00	100	房地产开发经营
4	北京新威房地产开发有限责任公司	18,932.52	100	房地产开发经营
5	北京嘉华利远商业管理有限公司	200.00	100	商业管理、物业管理
6	北京金秋莱太房地产开发有限公司	10,000.00	100	房地产开发经营
7	北京华和房地产开发有限公司	5,000.00	100	房地产开发经营
8	北京新通源远房地产开发有限公司	1,000.00	85	房地产开发经营
9	北京新通致远房地产开发有限公司	15,000.00	99	房地产开发经营
10	北京馨悦致远房地产开发有限公司	2,000.00	100	房地产开发经营
11	北京新都致远房地产开发有限公司	10,000.00	100	房地产开发经营
12	北京尚居置业有限公司	2,000.00	100	房地产开发经营
13	北京上和致远房地产开发有限公司	2,000.00	100	房地产开发经营
14	北京新尚致远房地产开发有限公司	2,000.00	100	房地产开发经营
15	北京心和致远房地产开发有限公司	5,000.00	100	房地产开发经营
16	北京华远锦程投资管理有限公司	1,000.00	60	房地产开发经营
17	青岛市华安房地产开发有限公司	1,000.00	51	房地产开发经营
18	西安万华房地产开发有限公司	35,638.00	100	房地产开发经营
19	西安曲江唐瑞置业有限公司	5,000.00	100	房地产开发经营
20	西安鸿华房地产开发有限公司	2,000.00	100	房地产开发经营
21	西安唐明宫置业有限公司	10,000.00	51	房地产开发经营
22	西安骏华房地产开发有限公司	1,000.00	100	房地产开发经营
23	长沙人韵投资有限公司	10,600.00	93	房地产开发经营
24	长沙地韵投资有限公司	15,400.00	93	房地产开发经营
25	长沙橘韵投资有限公司	28,500.00	93	房地产开发经营
26	长沙嘉华昌远商业管理有限公司	50.00	100	商业管理、物业管理
27	北京锦程上德投资中心（有限合伙）	201.00	99.5	商业管理、物业管理
28	北京上同致远房地产开发有限公司	5,000.00	100	房地产开发经营、物业管理

2、合营、联营公司情况

截至 2014 年 9 月 30 日，本公司合营及联营公司 4 家，基本情况如下：

截至 2014 年 9 月 30 日公司合营及联营公司情况

序号	公司名称	注册资本 (万元)	持股比例 (%)	主营业务
1	北京圣瑞物业服务有限公司	500.00	20	物业服务

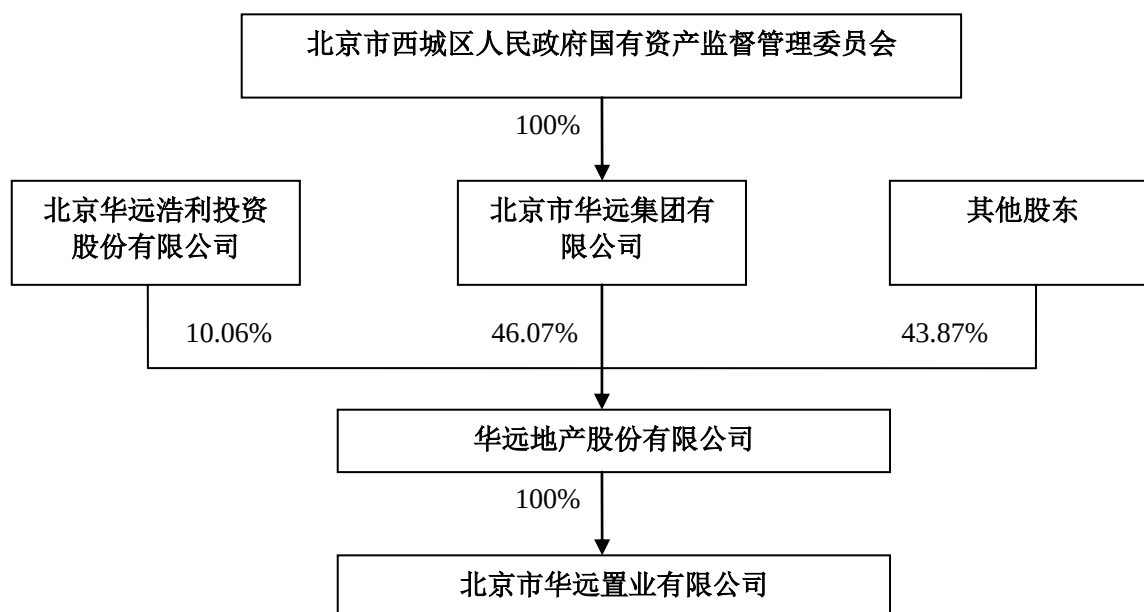
序号	公司名称	注册资本 (万元)	持股比例 (%)	主营业务
2	北京嘉里华远房地产开发有限公司	17,850.00	29	房地产开发经营
3	长沙海信广场实业有限公司	10,000.00	49	商品销售
4	北京建华置地有限公司*	10,397.00	5	房地产开发、销售

注：*2004 年 3 月和 2004 年 11 月，原北京华远与 SOHO 中国（BVI-7）有限公司（系 SOHO 中国有限公司的子公司）签订股权转让协议，将持有的建华置地 95%的股权转让给 SOHO 中国（BVI-7）有限公司，公司仍持有建华置地 5%的股权，建华置地变更为中外合作企业。根据协议约定，公司享有其经营开发的尚都国际中心 A 座项目的全部收益，SOHO 中国（BVI-7）有限公司享有尚都国际中心二、三期项目的全部收益。

四、公司控股股东和实际控制人基本情况

（一）公司、控股股东、实际控制人的股权关系

截至 2014 年 9 月 30 日，本公司、控股股东及实际控制人的股权关系如下：



注：根据《上市公司收购管理办法》，北京市华远集团有限公司、北京华远浩利投资股份有限公司被认定为一致行动人。

（二）公司控股股东及实际控制人情况介绍

1、控股股东情况介绍

截至 2014 年 9 月 30 日，华远集团持有华远地产 837,372,929 股股份，占公

司总股本的比例为 46.07%，为公司的控股股东。华远集团成立于 1993 年 9 月 28 日，经北京市西城区人民政府《关于成立北京市华远集团的批复》（西政复[1993]130 号）批准，以北京市华远经济建设开发总公司为基础组建。华远集团基本情况如下：

名称	北京市华远集团有限公司
住所	北京市西城区南礼士路 36 号(华远大厦 7 层)
法定代表人	杜凤超
成立日期	1993 年 9 月 28 日
注册资本	126,675.4979 万元
公司类型	有限责任公司（国有独资）
经营范围	资产管理；信息咨询服务（中介除外）；销售百货、针纺织品、计算机软硬件、钢材、木材、水泥、工艺美术品、五金交电；仓储服务。

截至 2014 年 9 月 30 日，除华远地产外，华远集团纳入合并报表范围的一级子公司情况如下：

序号	子企业名称	注册资本 (万元)	持股比例 (%)	业务性质
1	北京华远西单购物中心有限公司	3,500.00	47.14	商品零售
2	北京华远资产管理有限公司	10,287.00	96.24	投资与管理
3	北京华远投资有限公司	19,694.76	100.00	投资与管理
4	北京华控技术有限责任公司	5,000.00	60.38	仪器制造
5	赛迪克集团有限公司	美元 96.00	100.00	企业管理服务
6	北京远华生物保健品有限公司	200.00	77.50	医疗用品及器材零售
7	北京华远担保有限公司	6,000.00	100.00	贷款担保；融资租赁等
8	北京市西单购物中心*	2,509.53	100.00	商品零售

注：*北京市西单购物中心”股份制改造成立“北京华远西单购物中心有限公司”，“北京市西单购物中心”已于 2003 年停业。

2014 年 6 月，华远集团及北京华远西单购物中心有限公司出资设立了“北京华远大数电子商务有限公司”，注册资本 5,000 万元，华远集团持有其 80%的股份，北京华远西单购物中心有限公司持有其 20%的股份。截至 2014 年 9 月 30 日，北京华远大数电子商务有限公司尚未开展业务。

除华远地产外，截至 2014 年 9 月 30 日，华远集团直接持有上市公司-荣安地产股份有限公司（股票代码 000517）0.36%的股份；通过控股子公司深圳市新

海投资控股有限公司间接持有荣安地产 6.00%的股份。截至 2014 年 9 月 30 日，深圳市新海投资控股有限公司持有的荣安地产 53,667,851 股股份被冻结，占荣安地产股份的 5.06%。

截至 2013 年 12 月 31 日，华远集团经审计的总资产为 2,110,766.97 万元，净资产为 596,974.48 万元；2013 年实现营业收入 492,983.98 万元，营业利润 118,296.07 万元，净利润 85,038.10 万元。

截至 2014 年 9 月 30 日，华远集团未经审计的总资产为 2,311,464.98 万元，净资产为 596,995.77 万元；2014 年 1-9 月实现营业收入 406,353.82 万元，营业利润 30,051.87 万元，净利润 17,460.96 万元。

截至 2014 年 9 月 30 日，华远集团持有的公司 837,372,928 股股票已质押，占公司总股本的 46.07%。

2014 年 1 月 16 日，华远集团发行了 12 亿元企业债券，期限为 5 年期，募集资金以股东借款的形式借给本公司，全部用于本公司北京铭悦园项目和北京铭悦好天地项目中的保障性住房建设。

2、实际控制人情况介绍

截至 2014 年 9 月 30 日，西城区国资委持有华远集团 100%的股份，为公司实际控制人。

3、华远浩利

根据《上市公司收购管理办法》，华远浩利被认定为华远集团的一致行动人。截至 2014 年 9 月 30 日，华远浩利持有公司 182,829,024 股，占公司总股本的比例为 10.06%，华远浩利的基本情况如下：

名 称	北京华远浩利投资股份有限公司
住所	北京市西城区南礼士路 36 号华远大厦七层
法定代表人	任志强
成立日期	2002 年 9 月 9 日
注册资本	6,698 万元
公司类型	股份有限公司
经营范围	投资管理；投资信息咨询（不含中介服务）；房地产信息咨询（不含中介服务）；技术开发。

截至 2014 年 9 月 30 日，华远浩利持有的公司 164,546,121 股股票已质押，占公司总股本的 9.05%。

五、董事、监事、高级管理人员和员工情况

2014 年 11 月 24 日，公司召开了 2014 年第一次临时股东大会，审议通过了选举公司第六届董事会成员及第六届监事会股东代表监事的议案，经选举产生的股东代表监事与 2014 年 10 月 13 日经公司职工代表大会选举产生的职工代表监事共同组成公司第六届监事会。2014 年 11 月 24 日，公司召开了第六届董事会第一次会议，审议通过了关于聘任公司高级管理人员的议案。

（一）董事、监事和高级管理人员情况

公司第五届董事、监事和高级管理人员情况如下：

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期
任志强	董事长	男	64	2008/10/9-2014/11/24
杜凤超	副董事长	男	53	2008/10/9-2014/11/24
孙秋艳	董事兼总经理、党总支书记	女	53	2008/10/9-2014/11/24
常玲* ¹	董事	女	45	2014/5/5-2014/11/24
唐军	董事	男	56	2008/10/9-2014/11/24
冯娴	董事	女	34	2008/10/9-2014/11/24
宁高宁	独立董事	男	57	2008/10/9-2014/11/24
刘淀生	独立董事	男	68	2008/10/9-2014/11/24
张富根	独立董事	男	54	2008/10/9-2014/11/24
刘丽云	监事会主席	女	55	2008/10/9-2014/11/24
闫锋* ²	监事	男	42	2014/5/5-2014/11/24
张馥香	监事	女	54	2008/10/9-2014/11/24
刘香	职工监事	女	57	2008/10/9-2014/11/24
赵立文	职工监事	女	48	2008/10/9-2014/11/24
许智来	副总经理	男	48	2008/10/9-2014/11/24
刘康	副总经理	男	56	2008/10/9-2014/11/24
孙怀杰	副总经理	男	41	2010/1/28-2014/11/24
李然	副总经理	男	42	2010/1/28-2014/11/24
焦瑞云	财务总监	女	60	2009/8/20-2014/11/24
窦志康	董事会秘书	男	59	2008/10/9-2014/11/24

注：公司第五届董事会、第五届监事会任期于2011年10月8日到期。鉴于第六届董事会、第六届监事会候选人的推荐工作尚未完成，导致公司董事会、监事会换届选举工作延期，公司董事会专门委员会和管理层任期亦相应顺延。

*¹ 2014 年 3 月，原董事王立华先生因工作调整原因辞去公司董事职务；2014 年 5 月，经 2013 年度股东大会审议通过，由常玲女士担任公司董事。

*² 2014 年 3 月，原监事杨治昌先生因工作调整原因辞去公司监事职务；2014 年 5 月，经 2013 年度股东大会审议通过，由闫锋先生担任公司监事。

公司第六届董事、监事和高级管理人员情况如下：

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期
孙秋艳	董事长	女	53	2014/11/24-2017/11/23
孙怀杰	董事、总经理	男	41	2014/11/24-2017/11/23
杨云燕	董事	男	50	2014/11/24-2017/11/23
张蔚欣	董事	女	45	2014/11/24-2017/11/23
唐军	董事	男	56	2014/11/24-2017/11/23
陈晓玲	董事	女	54	2014/11/24-2017/11/23
陈淮	独立董事	男	63	2014/11/24-2017/11/23
王巍	独立董事	男	57	2014/11/24-2017/11/23
朱海武	独立董事	男	49	2014/11/24-2017/11/23
刘丽云	监事会主席	女	55	2014/11/24-2017/11/23
闫锋	监事	男	42	2014/11/24-2017/11/23
张馥香	监事	女	54	2014/11/24-2017/11/23
冯英洁	职工监事	女	45	2014/11/24-2017/11/23
赵立文	职工监事	女	48	2014/11/24-2017/11/23
刘康	副总经理	男	56	2014/11/24-2017/11/23
李然	副总经理	男	42	2014/11/24-2017/11/23
许智来	副总经理	男	48	2014/11/24-2017/11/23
焦瑞云	财务总监	女	60	2014/11/24-2017/11/23
窦志康	董事会秘书	男	59	2014/11/24-2017/11/23

公司第六届董事会 9 名董事较第五届董事会成员变更 7 人，变化比例为 77.78%；第六届监事会由 5 名监事较第五届监事会成员变更 1 人，变化比例为 20%。公司董事会及监事会成员的变更对公司的法人治理结构、内部控制、生产经营活动及本次公司债券的发行均无重大影响。但董事会和监事会成员的变更，可能对公司未来的经营战略和发展方向产生一定影响。

（二）董事、监事、高级管理人员简历

1、董事

孙秋艳，女，1962年出生，毕业于华北水利电力学院水电工程建筑专业，高级经济师。1987年加入华远，历任北京市华远房地产股份有限公司副总经理、北京华远京通房地产公司总经理、北京敬远房地产开发公司总经理、北京什刹海经

济建设开发公司总经理等职务，2001年至2002年任北京华远新时代房地产开发有限公司副董事长，2002年至2008年历任北京市华远地产股份有限公司副董事长、副董事长兼总经理，2008年至2014年11月任华远地产股份有限公司董事兼总经理，自2002年9月至今任北京华远浩利投资股份有限公司董事，自2006年8月至今任北京嘉里华远房地产开发有限公司副董事长，自2012年3月至今任长沙海信广场实业有限公司董事，自2013年3月至今任北京锦程上德投资中心（有限合伙）委派代表，自2013年9月至今任北京锦程上信投资中心（有限合伙）委派代表，自2014年11月至今担任华远地产股份有限公司董事长、北京市华远集团有限公司副总经理。

孙怀杰，男，1974年出生，毕业于北京建筑工程学院工程管理专业，工程师。1998年加入华远，历任北京市华远京通新城物业管理有限公司工程部经理、北京敬远房地产开发有限公司工程部经理、北京华远新时代房地产开发有限公司项目经理兼市政工程部经理、北京市华远地产股份有限公司总经理助理兼项目总监等职务。2010年至2014年11月任华远地产股份有限公司副总经理，自2014年11月至今任华远地产股份有限公司董事兼总经理。

杨云燕，男，1965年出生，北京科技大学管理工程硕士，工程师。曾任唐山钢铁集团公司助理工程师、唐山钢铁股份公司董事会秘书室秘书、北京光起管理咨询有限公司企业研究所所长、北京鸿卓咨询公司总经理、北京必嘉集团发展规划部总经理、北京帝力伟业公司副总经理、波正投资管理公司投资总监等职务。2008年加入华远，任北京市华远集团公司投资管理部项目经理。2009年9月至今任北京市华远集团有限公司董事会秘书，2010年10月至今任北京市华远集团有限公司投资管理部经理，自2014年11月至今担任华远地产股份有限公司董事。

张蔚欣，女，1970年出生，毕业于北京机械工业学院，高级会计师。1992年加入华远，历任山釜餐厅有限公司职员、北京市华远集团公司财务部出纳、北京万泰生物药业有限公司财务部经理等职务。2010年10月至今任北京市华远集团有限公司财务部经理，自2014年11月至今担任华远地产股份有限公司董事，自2014年5月至今任荣安地产股份有限公司监事。

唐军，男，1959年出生，高级工程师，毕业于合肥工业大学和中国社会科学院研究生院。曾就职于中国人民解放军基建工程兵63团和北京市城建三公司、北

京市计划委员会基建处，曾任北京市综合投资公司处长，北京阳光房地产综合开发公司总经理，北京首创阳光房地产有限责任公司董事长等职务，1997 年10月至今担任阳光新业地产股份有限公司（原名称“广西阳光股份有限公司”）董事长，2002 年12月至今担任首创置业股份有限公司执行董事兼总裁，2013 年12月至今担任钜大国际控股有限公司董事长，自2008年10月至今担任华远地产股份有限公司董事。

陈晓玲，女，1961年出生，毕业于北京玻璃集团技工学校和中共中央党校函授学院经济管理专业，经济师。曾在北京玻璃集团任职，2000年加入京泰实业（集团）有限公司，历任京泰实业（集团）有限公司投资管理中心人力资源部项目经理、副经理、办公室主任、京泰实业（集团）有限公司人力资源部副经理、经理等职务，2007年8月至今担任担任京泰实业（集团）有限公司人力资源部经理和北京京泰投资管理中心人力资源部经理，2014年7月至今担任京泰实业（集团）有限公司和北京京泰投资管理中心工会负责人，自2014年11月至今担任华远地产股份有限公司董事。

陈淮，男，1952年出生，北京经济学院经济学学士，中国人民大学工业经济博士。1992年至 2004 年任国务院发展研究中心副所长、研究员，2004年至2011年任住房和城乡建设部政策研究中心主任、研究员，现已退休。自2014年11月至今担任华远地产股份有限公司独立董事。

王巍，男，1958年出生，东北财经大学会计学士，中国人民银行总行研究生院国际金融硕士，美国福特姆大学文理学院国际金融博士。曾在中国银行总行国际金融研究所、摩根大通银行、世界银行任职，1992年至1996年任中国南方证券有限公司副总裁，1997年至2004年任万盟投资管理有限公司董事长，2008年1月至今任万盟并购集团有限公司董事长，自2014年11月至今担任华远地产股份有限公司独立董事。

朱海武，男，1966年出生，上海财经大学学士，澳大利亚迪肯大学硕士，注册会计师，高级会计师。曾在财政部和中华会计师事务所任职，2000年1月至今任瑞华会计师事务所（原名为中瑞岳华会计师事务所）合伙人，自2011年12月至今任唐山三孚硅业股份有限公司独立董事，自2012年6月至今任广东天禾农资股份有限公司独立董事，自2014年9月至今任中钢国际工程技术股份有限公司独立

董事，自2014年11月至今担任华远地产股份有限公司独立董事。

2、监事

刘丽云，女，1960 年出生，毕业于北京财贸学院财会专业，北京大学光华管理学院 EMBA。曾在北京市西城区生产服务管理局担任财务工作，1983 年加入华远，曾任北京市华远集团公司会计、华远世纪物业有限责任公司财务部经理、北京市华远集团公司财务部经理、北京市华远集团公司总会计师等职务，2002 年 9 月至今任北京华远浩利投资股份有限公司监事，2009 年 9 月至今任北京市华远集团有限公司财务总监，自 2008 年 10 月至今担任华远地产股份有限公司监事会主席。

闫锋，男，1973 年出生，南开大学经济系经济学专业硕士。曾任北京市公用局培训中心教师、北京市燃气集团企业经营管理部副经理、北京市燃气集团营销服务部主管、北控集团战略发展部副经理等职务，2010 年至今任京泰实业（集团）有限公司投资发展部经理和北京京泰投资管理中心投资发展部经理，自 2014 年 5 月至今担任华远地产股份有限公司监事。

张馥香，女，1961 年出生，毕业于中国人民大学财务会计专业，高级会计师。曾任中国人民大学职员、北京服装学院教研室副主任、北京房地产信托投资公司主管会计、国家开发银行综合处负责人、北京阳光房地产综合开发公司财务总监等职务，2005 年 3 月至今任阳光新业股份有限公司监事，2006 年 3 月至今任首创置业股份有限公司副总裁，自 2008 年 10 月至今担任华远地产股份有限公司监事。

冯英洁，女，1970 年出生，毕业于北京联合大学文理学院。曾任北京元隆丝绸股份有限公司经理助理，精品购物指南报社编辑、记者，东城区校办企业总公司职员等。1996 年加入华远，历任北京华远新时代房地产开发有限公司职员、北京市华远地产股份有限公司办公室主任等职务，2007 年 11 月至今担任北京浩华利投资咨询有限公司监事，现任北京市华远置业有限公司总经理办公室主任，华远地产股份有限公司工会主席，自 2014 年 11 月至今担任华远地产股份有限公司监事。

赵立文，女，1967 年出生，毕业于北京财贸学院，高级会计师。曾任北京

国际科技服务中心会计、北京凯奇通信总公司会计等。1997 年加入华远，任北京市华远地产股份有限公司会计主管等职务，现任北京市华远置业有限公司北京城市公司财务部经理，自 2008 年 10 月至今担任华远地产股份有限公司监事。

3、高级管理人员

刘康，男，1959 年出生，曾任原北京华远项目总经理、总经理助理、副总经理等职务，现任华远地产股份有限公司副总经理兼西安地区总经理。

李然，男，1973 年出生，曾任北京市首旅华远房地产开发有限公司项目总监、原北京华远项目总经理等职务，现任华远地产股份有限公司副总经理。

许智来，男，1967 年出生，曾任原北京华远成本管理中心经理、总经理助理、副总经理等职务，现任华远地产股份有限公司副总经理兼长沙地区总经理、长沙海信广场实业有限公司董事。

焦瑞云，女，1955 年出生，曾任原北京华远财务副总监、华远置业财务副总监兼财务部总经理等职务，现任华远地产股份有限公司财务总监、长沙海信广场实业有限公司监事、华远浩利监事会主席。

窦志康，男，1956 年出生，曾任原北京华远董事兼董事会秘书、董事会办公室主任，现任华远地产股份有限公司董事会秘书、华远浩利董事。

（三）董事、监事和高级管理人员兼职情况

截至 2014 年 11 月 24 日，本公司董事、监事、高级管理人员兼职情况如下：

1、在股东单位任职情况

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期
孙秋艳	北京市华远集团有限公司	副总经理	2014/11
	北京华远浩利投资股份有限公司	董事	2002/9
杨云燕	北京市华远集团有限公司	董事会秘书	2009/9
		投资管理部经理	2010/10
张蔚欣	北京市华远集团有限公司	财务部经理	2010/10
陈晓玲	北京京泰投资管理中心	工会负责人	2014/7
		人力资源部经理	2007/8
刘丽云	北京市华远集团有限公司	财务总监	2009/9
	北京华远浩利投资股份有限公司	监事	2002/9
闫锋	北京京泰投资管理中心	投资发展部经理	2010/6

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期
焦瑞云	北京华远浩利投资股份有限公司	监事会主席	2013/4
窦志康	北京华远浩利投资股份有限公司	董事	2002/9

2、在其他单位任职情况

任职人员姓名	其他单位名称	担任的职务	任期起始日期
孙秋艳	北京嘉里华远房地产开发有限公司	副董事长	2006/8
	长沙海信广场实业有限公司	董事	2012/3
	北京锦程上德投资中心（有限合伙）	委派代表	2013/3
	北京锦程上信投资中心（有限合伙）	委派代表	2013/9
张蔚欣	荣安地产股份有限公司	监事	2014/5
唐军	首创置业股份有限公司	执行董事兼总裁	2002/12
	阳光新业地产股份有限公司	董事长	1997/10
	钜大国际控股有限公司	董事长	2013/12
陈晓玲	京泰实业（集团）有限公司	工会负责人	2014/7
		人力资源部经理	2007/8
王巍	万盟并购集团有限公司	董事长	2008/1
朱海武	瑞华会计师事务所	合伙人	2000/1
	唐山三孚硅业股份有限公司	独立董事	2011/12
	广东天禾农资股份有限公司	独立董事	2012/6
	中钢国际工程技术股份有限公司	独立董事	2014/9
闫锋	京泰实业（集团）有限公司	投资发展部经理	2010/6
张馥香	首创置业股份有限公司	副总裁	2006/3
	阳光新业股份有限公司	监事	2005/3
冯英洁	北京浩华利投资咨询有限公司	监事	2007/11
许智来	长沙海信广场实业有限公司	董事	2012/3
焦瑞云	长沙海信广场实业有限公司	监事	2012/8

3、董事、监事和高级管理人员报酬情况

2014 年 11 月 24 日召开了 2014 年第一次临时股东大会，选举了第六届董事会成员及第六届监事会股东代表监事，经选举产生的股东代表监事与 2014 年 10 月 13 日经公司职工代表大会选举产生的职工代表监事共同组成公司第六届监事会。

公司第五届董事会成员、第五届监事会成员及时任高级管理人员 2013 年的税前报酬情况如下：

姓名	职务	2013年度从公司领取报酬 (万元)(税前)	是否在股东单位领取报酬、津贴
任志强	董事长	1,145.59	否
杜凤超	副董事长	-	是
孙秋艳	董事兼总经理	767.52	否
王立华	董事	-	否
唐军	董事	-	否
冯嫔	董事	-	是
宁高宁	独立董事	20.00	否
刘淀生	独立董事	20.00	否
张富根	独立董事	20.00	否
刘丽云	监事会主席	-	是
杨治昌	监事	-	否
张馥香	监事	-	否
刘香	职工监事	75.57	否
赵立文	职工监事	61.22	否
许智来	副总经理	330.10	否
刘康	副总经理	312.94	否
孙怀杰	副总经理	292.69	否
李然	副总经理	276.79	否
焦瑞云	财务总监	348.67	否
窦志康	董事会秘书	149.98	否
合计		3,821.07	—

(四) 持有本公司股票及债券情况

截至 2014 年 11 月 24 日，本公司董事、监事和高级管理人员持有本公司股票情况如下：

1、直接持股情况

截至 2014 年 11 月 24 日，本公司董事、监事和高级管理人员未直接持有本公司股票。

2、间接持股情况

截至 2014 年 11 月 24 日，华远浩利持有公司 182,829,024 股，占公司总股本的比例为 10.06%。

截至 2014 年 11 月 24 日，本公司董事、监事和高级管理人员持有华远浩利股权情况如下：

姓名	职务	持股数量(万股)	持股比例(%)
孙秋艳	董事长	357.8	5.34

姓名	职务	持股数量（万股）	持股比例（%）
孙怀杰	董事、总经理	50	0.75
张蔚欣	董事	10	0.15
刘丽云	监事会主席	60	0.90
赵立文	职工监事	36.9	0.55
刘康	副总经理	100	1.49
李然	副总经理	35	0.52
许智来	副总经理	81	1.21
焦瑞云	财务总监	82.9	1.24
窦志康	董事会秘书	141	2.11

截至 2014 年 11 月 24 日，北京浩华利投资咨询有限公司持有华远浩利 3.7325%的股份。截至 2014 年 11 月 24 日，本公司董事、监事和高级管理人员持有北京浩华利投资咨询有限公司股权情况如下：

姓名	职务	出资金额（元）	持股比例（%）
冯英洁	职工监事	4,960	2.48

除上述情况外，截至 2014 年 11 月 24 日，本公司其他董事、监事和高级管理人员均未持有本公司股票或债券。

六、公司主营业务情况

本公司以房地产开发销售为主营业务，目前项目主要集中在北京、青岛、西安和长沙四个城市。

（一）房地产行业情况

1、行业概述

改革开放以来，特别是 1998 年进一步深化城镇住房制度改革以来，伴随着城镇化的快速发展，我国的房地产业得到了快速发展。过去的十余年间，全国房地产开发投资完成额从 2002 年的 7,790.92 亿元提高到 2013 年的 86,013.38 亿元，累计达 42.70 万亿元，年均增长 24.53%；同期，全国房屋竣工面积累计达 80.02 亿平方米，年均竣工面积达 6.67 亿平方米；全国商品房销售面积累计 91.02 亿平方米，年均销售 7.58 亿平方米，其中住宅销售面积 81.20 亿平方米，年均销售

6.77 亿平方米。

我国房地产业的快速发展,对推动国民经济的快速发展、改善居民居住条件、加快城市化建设,都发挥了重要作用。一方面,房地产业已成为重要的第三产业和国民经济的支柱产业之一,在整个国民经济体系中处于先导性、基础性的地位。另一方面,部分城市房价上涨过快、住房供求结构性失衡、住房保障制度相对滞后、中等偏下收入家庭住房困难等问题也日益凸显。为了促进房地产业平稳健康发展,国家近几年来加大了对房地产市场的调控力度。长远来看,随着城镇化进程的演进以及我国人均居住水平的进一步上升,我国房地产行业仍有较大的发展空间。

2、行业政策情况

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、住宅供应结构、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

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。

土地供给数量方面,2004 年 10 月,国务院发布《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》,提出“严格控制建设用地增量,完善符合我国国情的最严格的土地管理制度”。2006 年 5 月,国土资源部发布《关于当前进一步从严土地管理的紧急通知》,提出严格限制低密度、大套型住房的土地供应,并坚决执行停止别墅类房地产开发项目土地供应的政策。2010 年 3 月,国土资源部发布《关于加强房地产用地供应和监管有关问题的通知》(以下简称“国十九条”),明确提出确保保障性住房、棚户改造和自住性中小套型商品房建房用地,须确保上述用地不低于住房建设用地供应总量的 70%,同时,要严格控制大套型住房建设用地,严禁向别墅供地,保障性住房用地亦不得从事商业性房地产开发。2012 年 2 月,国土资源部发布《关于做好 2012 年房地产用地管理和调控重点工作的通知》,要求计划总量不低于前五年年均实际供给量,其中保障性住房、棚户区改造住房

和中小套型普通商品住房用地不低于总量的 70%，严格控制高档住宅用地，不得以任何形式安排别墅用地。2012 年 5 月，国土资源部、国家发改委联合印发《限制用地项目目录（2012 年本）》和《禁止用地项目目录（2012 年本）》，明确限定住宅项目容积率不得低于 1，别墅类房地产项目列入禁止用地项目目录。2013 年 2 月 20 日，国务院常务会议确定的五项加强房地产市场调控的政策措施（以下简称“国五条”）明确规定：增加普通商品住房及用地供应；2013 年住房用地供应总量原则上不低于过去五年平均实际供应量；加快中小套型普通商品住房项目的供地、建设和上市，尽快形成有效供应。2013 年 4 月 16 日，国土资源部公布《2013 年全国住房用地供应计划》，明确 2013 年全国住房用地计划供应 15.08 万公顷，是过去 5 年年均实际供应量的 1.5 倍，其中“保障性住房、棚户区改造住房和中小套型普通商品房”用地计划占住房用地计划总量的 79.4%。2013 年 4 月 27 日，国土资源部印发《关于下达<2013 年全国土地利用计划>的通知》，要求统筹安排城乡建设用地，控制大城市建设用地规模，合理安排中小城市和小城镇建设用地，对农村地区实行新增建设用地计划指标单列。

土地供给方式方面，经营性土地使用权已经建立招标、拍卖、挂牌的出让方式。2006 年 5 月，国土资源部明确房地产开发用地必须采用招标、拍卖、挂牌方式公开出让。2006 年 8 月，国土资源部通告实施《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》和《协议出让国有土地使用权规范》，进一步完善国有土地出让制度，严格规定了允许划拨用地和协议出让土地的范围。2006 年 8 月，国务院出台《关于加强土地调控有关问题的通知》，要求严把土地“闸门”，规范土地出让收支管理，调整建设用地有关税费政策，着重解决当前土地管理和调控中存在的突出问题，统一制定并公布工业用地出让最低标准，以租代征等非法占地行为被禁止。2007 年 9 月，国土资源部通过《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》明确将工业用地纳入招标拍卖挂牌出让范围；规定未按国有建设用地使用权出让合同约定缴清全部土地出让款的，不得发放国有建设用地使用权证书，也不得按出让金缴纳比例分割发放建设用地使用权证书。2009 年 8 月，国土资源部下发了《关于进一步落实工业用地出让制度的通知》，要求严格执行工业用地招标拍卖挂牌制度，凡属于农用地转用和土地征收审批后由政府供应的工业用地，政府收回、收购国有土地使用权后重新供应的工业用地，必须采取招标

拍卖挂牌方式公开确定土地价格和土地使用权人；依法不属于招标拍卖挂牌出让范围的工业用地，方可按照《协议出让国有土地使用权规范》规定的程序，办理协议出让。2009 年 12 月 23 日，国土资源部召开了挂牌督办房地产开发闲置土地处置新闻通气会。新闻通气会旨在加强对房地产市场的宏观调控，督促各地严格落实闲置土地清理处置政策，促进供应土地的及时开发利用，尽快形成住房的有效供给，改善住房的供求关系；督促房地产开发企业根据实际开发能力理性取得土地，按合同约定及时开发利用，为城市居民提供住房保障，并接受新闻媒体和社会公众的监督。2010 年 3 月，“国十九条”亦再次强调要求各地按照公开、公平、公正的原则和统一、规范的市场建设要求，坚持和完善招拍挂出让制度。2011 年 1 月 7 日的国土资源部“全国国土资源工作会议”和 2 月 5 日的《关于切实做好 2011 年城市住房用地管理和调控重点工作的通知》都提出进一步完善土地招拍挂制度；5 月 13 日，国土资源部更专门针对土地招拍挂制度发布《关于坚持和完善土地招标拍卖挂牌出让制度的意见》指出，为进一步落实中央关于房地产市场调控各项政策和工作要求，促进地价房价合理调整，2011 年我国继续坚持和完善招拍挂出让制度。

土地供给成本方面，2006 年 11 月 7 日，财政部、国土资源部、中国人民银行发布《关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》，要求从 2007 年 1 月 1 日起，新批准新增建设用地的土地有偿使用费征收标准在原有基础上提高 1 倍。2007 年 9 月，国土资源部颁布了《关于加大闲置土地处置力度的通知》以及 2008 年 1 月国务院颁布的《关于促进节约集约用地的通知》，规定闲置满一年按土地价款征收 20% 闲置费。2011 年 12 月，国土资源部关于土地使用草案中规定，国土资源主管部门与土地使用者未能就土地处置方式达成一致的，土地闲置满 1 年，经批准后可按土地出让或划拨的价款的 20% 上交土地闲置费；未动工开发建设，土地闲置 2 年的经批准后可无偿收回土地使用权。2012 年 6 月，国土资源部公布了经过修订后的《闲置土地处置办法》，提出对囤地问题的部分预防和监管措施，要求土地使用者对项目竣工时间进行约定和公示。原规定闲置土地超过出让合同约定的动工开发日期满 1 年未动工开发的，可以征收相当于土地使用权出让金 20% 以下的土地闲置费；满 2 年未动工开发的，可以无偿收回土地使用权。修订后，土地闲置费征收标准统一改为“20%”，并首次明确土地闲置

费不得列入生产成本。

2009 年 11 月 18 日，财政部、国土资源部、中国人民银行、监察部、审计署联合发布了《关于进一步加强土地出让收支管理的通知》，明确提出规范土地出让收入分期缴纳的行为。根据该通知，市县国土资源管理部门与土地受让人在土地出让合同中依法约定的分期缴纳全部土地出让价款的期限原则上不超过一年；经当地土地出让协调决策机构集体认定，特殊项目可以约定在两年内全部缴清；首次缴纳比例不得低于全部土地出让价款的 50%；土地租赁合同约定的当期应缴土地价款（租金）应当一次全部缴清，不得分期缴纳。

2010 年 3 月，“国十九条”明确规定：（1）严格规范土地出让底价。招标、拍卖、挂牌和协议出让底价应当依据土地估价结果、供地政策和土地市场行情等，集体决策，综合确定；土地出让最低价不得低于出让地块所在地级别基准地价的 70%，竞买保证金不得低于出让最低价的 20%。（2）严格土地出让合同管理。土地出让成交后，必须在 10 个工作日内签订土地出让合同，土地出让合同签订后 1 个月内必须缴纳出让价款 50% 的首付款，余款要按土地出让合同约定及时缴纳，最迟付款时间不得超过一年；土地出让合同必须明确约定土地面积、用途、容积率、建筑密度、套型面积及比例、定金、交地时间及方式、价款缴纳时间及方式、开竣工时间及具体认定标准、违约责任处理；上述条款约定不完备的，不得签订土地出让合同，违规签订土地出让合同的，必须追究出让人责任；受让人逾期不签订土地出让合同的，终止供地、不得退还定金，已签土地出让合同不缴纳出让价款的，必须收回土地。（3）严格土地竞买人资格审查。对土地使用人欠缴土地出让价款、闲置土地、囤地炒地、土地开发规模超过实际开发能力以及不履行土地出让合同的行为，市、县国土资源管理部门要禁止其在一定期限内参加土地竞买，对存在的违法违规用地行为，要严肃查处。2012 年 2 月 22 日，国土资源部下发《关于严格土地利用总体规划实施管理的通知》指出，要严格土地利用总体规划的实施，加强土地利用机会调控，严格建设项目用地预审，严格中心城区规划控制范围的管控，规范土地利用总体规划评估修改，保障土地利用总体规划有效实施。

2012 年 3 月 16 日，国土资源部印发《关于大力推进节约集约用地制度建设的意见》，要求各省级国土资源主管部门在 2012 年底前基本建立符合本地区经济

社会发展水平、土地资源利用条件和发展需要的节约集约用地制度，研究出台制度建设的规范性文件；加快制定规划管控和计划调节的专项制度，严格落实规划管控制度，严格土地利用总体规划审查，实行土地利用计划差别化管理；进一步完善节约集约用地鼓励政策，加快研究促进经济发展方式转变和市场配置土地要求的供地政策和地价政策。

由于土地是开发房地产的必需资源，如果未来国家继续执行严格的土地政策，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，从而对公司业务开展带来重大影响。

（2）住房供应结构政策

2006 年 5 月，中华人民共和国住房和城乡建设部等中央九部委联合发布了《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》（以下简称“《意见》”），该《意见》规定自 2006 年 6 月 1 日起，凡新审批、新开工的商品住房建设，套型建筑面积 90 平方米以下住房（含经济适用住房）面积所占比重，必须达到开发建设总面积的 70%以上；个人购买套型建筑面积 90 平方米以上的住房按揭贷款首付款比例不得低于 30%。2008 年 1 月 3 日，国务院发布《关于促进节约集约用地的通知》，重申必须确保不低于 70%的住宅用地用于廉租房、经济适用房、限价房和 90 平方米以下中小套型普通商品房的建设，防止大套型商品房多占土地。2008 年 12 月，国务院办公厅下发了《关于促进房地产市场健康发展的若干意见》，提出了加大保障性住房建设力度的政策，计划用 3 年时间基本解决城市低收入住房困难家庭住房及棚户区改造问题。2009 年 12 月，温家宝总理主持召开的国务院常务会议要求，在保持政策连续性和稳定性的同时，加快保障性住房建设，加强市场监管，稳定市场预期，遏制部分城市房价过快上涨的势头。2010 年 1 月 7 日，国务院办公厅发布了《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》，从增加保障性住房和普通商品住房有效供给、合理引导住房消费、抑制投资投机性购房需求、加强风险防范和市场监管、加快推进保障性安居工程建设、落实地方各级人民政府责任五个方面，进一步加强房地产市场调控。2012 年 5 月 23 日，国土资源部、国家发改委联合印发《限制用地项目目录（2012 年本）》和《禁止用地项目目录（2012 年本）》，明确限定住宅容积率不得低于 1，别墅类房地产项目进入禁止用地项目目录。2013 年 2 月 20 日，“国五条”明确规定：（1）完善稳定

房价工作责任制。各直辖市、计划单列市和除拉萨外的省会城市要按照保持房价基本稳定的原则，制定并公布年度新建商品住房价格控制目标。建立健全稳定房价工作的考核问责制度。（2）坚决抑制投机投资性购房。严格执行商品住房限购措施，已实施限购措施的直辖市、计划单列市和省会城市要在限购区域、限购住房类型、购房资格审查等方面，按统一要求完善限购措施。其他城市房价上涨过快的，省级政府应要求其及时采取限购等措施。严格实施差别化住房信贷政策。扩大个人住房房产税改革试点范围。（3）增加普通商品住房及用地供应。2013 年住房用地供应总量原则上不低于过去五年平均实际供应量。加快中小套型普通商品住房项目的供地、建设和上市，尽快形成有效供应。（4）加快保障性安居工程规划建设。全面落实 2013 年城镇保障性安居工程基本建成 470 万套、新开工 630 万套的任务。配套设施要与保障性安居工程项目同步规划、同期建设、同时交付使用。完善并严格执行准入退出制度，确保公平分配。2013 年底前，地级以上城市要把符合条件的外来务工人员纳入当地住房保障范围。（5）加强市场监管。加强商品房预售管理，严格执行商品房销售明码标价规定，强化企业信用管理，严肃查处中介机构违法违规行为。推进城镇个人住房信息系统建设，加强市场监测和信息发布管理。

上述政策的贯彻实施将对房地产市场的供给结构产生深刻的影响，从而对公司的市场开发能力提出了更高的要求。

（3）税收政策

政府税收政策的变动将直接影响房地产开发企业的盈利和现金流。税收政策历来是常用的房地产宏观调控手段，其变动情况将直接影响房地产开发企业的盈利和现金流情况。

2006 年 3 月、2006 年 12 月和 2007 年 1 月财政部、国家税务总局相继颁布有关房地产企业土地增值税预征及清算的具体规定，要求土地增值税以国家有关部门审批的房地产开发项目为单位进行清算，对于分期开发的项目，以分期项目为单位清算。2009 年 5 月 12 日，国家税务总局下发了《关于印发〈土地增值税清算管理规程〉的通知》，进一步强调并细化了土地增值税的清算工作，对土地增值税清算的前期管理、清算受理、清算审核和核定征收等环节作出具体规定。公司已严格按照《中华人民共和国土地增值税暂行条例》、《中华人民共和国土地增

值税暂行条例实施细则》及开发项目所在地土地增值税管理办法的规定，对有关项目涉及的土地增值税进行了预提。如未来国家税务总局改变土地增值税征收政策及清算标准，则会对公司现金流情况造成影响。

根据财政部与国家税务总局于 2011 年 1 月 27 日发布的《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》，个人将购买不足 5 年的住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买超过 5 年（含 5 年）的非普通住房对外销售的，按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税；个人将购买超过 5 年（含 5 年）的普通住房对外销售的，免征营业税。

2013 年 2 月 26 日，国务院办公厅发布《关于继续做好房地产市场调整工作的通知》，明确表示充分发挥税收政策的调节作用；税务、住房城乡建设部门要密切配合，对出售自有住房按规定应征收的个人所得税，通过税收征管、房屋登记等历史信息能核实房屋原值的，应依法严格按转让所得的 20% 计征；总结个人住房房产税改革试点城市经验，加快扩大试点工作，引导住房合理消费；税务部门要继续推进应用房地产价格评估方法加强存量房交易税收征管工作。2013 年 5 月 24 日，国务院批转发改委《2013 年深化经济体制改革重点工作的意见》，要求扩大个人住房房产税改革试点范围。

国家已经从土地持有、开发、转让和个人二手房转让等房地产各个环节采取税收调控措施，若国家进一步在房产的持有环节进行征税，如开征物业税，将较大程度地影响商品房的购买需求，特别是投资性和改善居住条件的购房需求，也将对房地产市场和公司产品的销售带来不利影响；尽管公司持有的投资性物业的量比较小，开征物业税可能会对公司业绩造成一定影响。

（4）房地产金融调控政策

近年来，国家针对房地产开发企业的信贷、消费者购房贷款等方面实施了一系列金融调控政策。

2006 年 5 月，根据《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》及监管机构的要求，商业银行不得对项目资本金比例不足 35%（不含经济适用房）、“四证”不齐等不符合贷款条件的房地产企业发放贷款，不得接受空置 3 年以上的商品房作为贷款抵押物。2008 年 7 月 29 日，中国人民银行、中国银行业监督管理

委员会下发了《关于金融促进节约集约用地的通知》，要求严格商业性房地产信贷管理，主要体现在以下几个方面：禁止商业银行向房地产开发企业发放专门用于缴交土地出让价款的贷款；如土地储备贷款采取抵押方式的，应具有合法的土地使用证，贷款抵押率最高不得超过抵押物评估价值的 70%，贷款期限原则上不超过 2 年；对国土资源部门认定的房地产项目超过土地出让合同约定的动工开发日期满一年、完成该宗土地开发面积不足三分之一或投资不足四分之一的企业，应审慎发放贷款，并从严控制展期贷款或滚动授信；对国土资源部门认定的建设用地闲置 2 年以上的房地产项目，禁止发放房地产开发贷款或以此类项目建设用地作为抵押物的各类贷款（包括资产保全业务）。

同时，国家也在不断调整存贷款基准利率。自 2006 年 4 月 28 日至 2007 年 12 月 21 日，中国人民银行 8 次上调金融机构人民币贷款基准利率，一年期贷款基准利率由 5.58% 提高到 7.47%。调控措施的不断出台，加大了公司的融资成本和融资风险。

2008 年，国内外经济环境发生巨大变化，中国人民银行 5 次下调金融机构人民币贷款基准利率，一年期贷款基准利率由 7.47% 下调到 5.31%。2010 年 10 月 20 日至 2011 年 7 月 7 日，中国人民银行连续 5 次上调金融机构人民币贷款基准利率，一年期贷款基准利率由 5.31% 上调到 6.56%。2012 年以来，中国人民银行已连续三次下调金融机构人民币贷款基准利率，一年期贷款基准利率由 6.56% 下调到 5.60%。当前阶段来看，利率下调减少了公司的融资成本。但是利率调整作为央行重要的货币调控手段，长期来看，后续如果提高贷款利率，势必将加大公司融资成本和融资风险，对公司项目开发的进度、资金安排、成本和销售等会产生一定的影响。

2010 年 2 月 22 日，中国人民银行和银监会联合发布《关于贯彻落实国务院办公厅关于促进房地产业市场平稳健康发展的通知》，要求对于查实存在囤地、炒地、捂盘惜售等违法违纪行为的房地产开发企业，金融机构不得发放新增贷款，已有贷款要迅速采取保全措施。同时，各地也在出台预售款监管制度，房地产开发企业商品房预售款必须开设专用账户，专款专用，该等政策的变化会对公司资金的运用效率产生影响。

2013 年 7 月，国务院发布《国务院办公厅关于金融支持经济结构调整及转

型升级的指导意见》，提出对房地产行业继续秉持“有保有压”原则，在防控融资风险的前提下，进一步落实差别化信贷政策，加大对居民首套住房的支持力度，同时抑制投资投机需求，促进市场需求结构合理回归。

2014 年 9 月，中国人民银行和银监会联合发布《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》，重申首套房最低首付比例为 30%，贷款利率下限为贷款基准利率的 0.7 倍，要求银行业金融机构要缩短放贷审批周期，合理确定贷款利率，优先满足居民家庭贷款购买首套普通自住房和改善型普通自住房的信贷需求；在首套房认定标准方面，对拥有 1 套住房并已结清相应购房贷款的家庭，为改善居住条件再次申请贷款购买普通商品住房，银行业金融机构执行首套房贷款政策；要求金融机构积极支持棚户区改造和保障房建设；鼓励金融机构发行 MBS，专项金融债券等方式筹集资金用于增加首套房和改善型普通自住房贷款投放；支持符合条件的房地产企业在银行间债券市场发行债务融资工具，积极稳妥开展 REITS 试点。

3、行业运行情况¹

2010 年，国家频繁出台针对房地产行业的调控政策，通过调整信贷、税收政策以及推进保障性安居工程建设等方式多管齐下，遏制房价过快上涨，防止社会资源向房地产行业过度集中。在一系列调控政策下，2010 年全国房地产开发投资 48,267 亿元，比上年增长 33.2%；全国商品房销售面积 10.43 亿平方米，同比增长 10.1%，增幅比上年回落超过 30 个百分点；商品房销售额 5.25 万亿元，同比增长 18.3%，增幅比上年回落超过 50 个百分点。前 4 个月房地产价格涨幅逐渐扩大，受调控政策影响，后 8 个月增幅有所回落，全年房地产价格走势表现为稳定增长。主要城市土地供应显著增长，一线城市受限于中心城区的可开发空间，土地出让量略有下降，较高的土地价格门槛使溢价率也略有下降，而二三线城市则进入快速发展期，土地出让量明显增加，溢价率普遍提高。出让土地中，居住用地比例逐渐下降，商办和保障房用地比例有所提升。

2011 年 1 月 26 日，国务院发布《关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》（国办发[2011]1 号）（简称“新国八条”），在从严落实原有调控政

¹ 本部分房地产开发和销售有关数据来自于国家统计局。

策的基础上新增了限购、限贷政策，同时开始在上海和重庆开展房产税试点，进一步抑制了投资投机性购房的需求，对房地产市场产生较大的影响。2011 年，市场成交以满足刚性居住需求的中小户型普通住宅为主，住宅的投资功能逐渐弱化，市场总体相对低迷，多数城市成交量在限购令出台后有明显的下滑，而地方限价令及“一房一价”细则进一步促使成交量在低位徘徊，调控效应日趋显现。此外，2011 年前三季度，央行先后 6 次上调人民币存款准备金率，流动性呈现紧缩态势；同时，银监会也加大了对房地产信托风险的关注力度，进一步严格相关管理制度。受这些因素的影响，房地产行业融资渠道大幅收缩。

2012 年，国家对房地产行业的调控政策体现了“严控和发展并举”、有的放矢的目标和思路。一方面，通过继续执行房地产行业调控，严格落实限购、限贷政策，打击房地产投机投资性需求；另一方面，继续推进土地市场管理和改革，加大土地供应，特别是加大保障房的土地供应量及相应资金支持力度，保护合理自住需求。2012 年全国房地产市场呈现出低开高走的格局，整个行业在严峻的调控中仍然获得较快发展：全年商品房销售面积一直处于回升通道中，累计达 111,304 万平方米，同比增长 1.8%；销售金额增速自 8 月份由负转正后连续 5 个月回升，全年达到 64,456 亿元，同比增长 10%；房地产开发累计投资 71,804 亿元，同比增长 16.19%。从区域来看，限购的一、二线核心城市的房价回暖力度明显大于中小城市；少数热点一、二线城市潜在需求强烈但供应不足，有价格上涨压力；三、四线城市供应充足但潜在需求弱，价格上涨动力不足；少部分供应严重过剩的城市，其风险则值得关注。为促进货币信贷合理适度增长，央行在 2012 年上半年两次下调存款准备金率各 0.5 个百分点，并在 6、7 月两次下调存贷款基准利率。根据央行报告，2012 年全国新增房地产贷款 13,465 亿元，同比多增 897 亿元，但房地产贷款新增额占各项贷款新增额的比例为 17.4%，较 2011 年微降 0.1 个百分点。尽管行业的融资环境相比 2011 年有所改善，但并未出现根本性的好转。拓宽融资渠道、增强资金稳健性对于房地产企业仍然非常重要。

2013 年在刚性和改善性需求的支撑下，房地产市场出现回暖，当年全国实现商品房销售面积 130,551 万平方米，较上年增长 17.3%，增速同比提高 15.5 个百分点。从区域来看，一二线城市房地产市场延续了 2012 年年底的高涨趋势，市场全面复苏，行业投资环境全面回暖，城市住宅市场成交量持续回升，重点城

市房价普涨、土地市场量价齐升。而另一方面，部分三、四线城市交易萎靡不振，房价回落，房地产市场出现了“两极分化”现象。政策方面，房地产行业仍然处于政策调控发展的阶段周期，全国市场整体调控的基调不变，“有保有压”方向明确。不同城市由于市场走势分化，调控政策导向也出现分化：北京、上海等热点城市陆续出台措施平抑房价上涨预期，而温州等市场持续低迷的城市，在不突破调控底线的前提下，微调当地调控政策以促进需求释放。在产品同质化严重的背景下，行业竞争更加激烈，集中度进一步提升，龙头企业在融资渠道、拓展布局、品牌与人才建设、抗风险能力上的优势进一步体现，中小房企的发展空间被进一步压缩，市场份额被进一步挤占。

2014 年前三季度，价格方面，受到宏观调控等因素影响，全国商品房销售均价环比涨幅逐渐缩小，2014 年 5 月首次出现环比下降，截至 2014 年 9 月已连续 5 个月环比下降。2014 年 9 月，全国商品房销售均价和住宅销售均价分别为 6,382 元/平方米和 5,987 元/平方米，同比维持下跌，跌幅分别为 0.3%和 0.6%，房地产价格已逐渐回归理性。成交方面，2014 年 1-9 月全国住宅竣工面积 43,268.23 万平方米，同比增长 5.10%，；但住宅销售面积为 67,669 万平方米，同比下降 10.29%，住宅销售额为 40,516 亿元，同比下降 10.83%。

4、行业发展趋势

（1）行业增速将放缓

展望未来，我国房地产业将告别二十多年的繁荣期，进入过渡期。过渡期的两大市场特征分别是投资继续高速增长的动力不足和价稳量增。2012 年全国房地产开发投资增速为 16.19%，2013 年虽略微回升至 19.79%，但仍显著低于 2000 年到 2011 年繁荣期的水平（平均 25.69%左右）。从 2012 年开始，由于供给已经超越了潜在的需求，过往繁荣期房地产开发投资的高速增长预计将难以重现。此外，在 2012 年下半年，除了一线城市是价量齐增的之外，绝大多数二线城市走上了价稳量增的道路，部分三线城市甚至出现了价跌量增。在目前的供求格局下，预计房地产市场价稳量增的特征仍将延续。

（2）行业周期运行特征将被调控政策的长效机制削弱

2013 年 7 月中央政治局会议提出，“积极释放有效需求，推动居民消费升级，

保持合理投资增长，积极稳妥推进以人为核心的新型城镇化，促进房地产市场平稳健康发展”。从中央政治局的表态来说，促进房地产市场平稳健康发展已经明确了长效机制努力的方向。房地产调控的长效机制，就是既要实现房价稳定，又要实现房地产开发投资持续平稳增长。整体来看，长效调控机制主要包括以融资渠道正常化和加大土地供给为标志的促供应政策，以打击囤地、鼓励周转为标志的供给有效化政策，和以缓慢抬升按揭贷款加权平均利率、分区域缓慢退出购房需求行政管制为标志的稳需求政策。

（3）行业集中度日益提高

我国房地产行业在过去很多年里一直处于低集中度的状态，自 1997 年以来房地产开发企业呈增长趋势，截至 2011 年末，房地产开发企业达到 88,419 家，市场仍处于分散竞争的格局。但是，近两年来房地产行业走向成熟和调控的深入使行业集中度呈现提升的态势。据中国房产信息集团（CRIC）统计，2012 年前十大房企市场占有率为 12.5%，较 2011 年提升约 2 个百分点，提升速度快于 2011 年。2013 年前十大房企市场占有率为 13.27%，比 2012 年提升约 0.5 个百分点，继续稳步提升。

预计未来房地产行业集中度进一步提高将是大势所趋。从国际经验来看，美国主要的前八大开发企业的市场占有率在 2009 年最高达到了 29%；而香港的房地产市场则更具有典型的垄断性特征，前十大地产集团开发量约占香港市场总开发量的 80%左右。预计我国房地产行业未来将继续处于产业集中度快速提升的阶段。在国内市场环境下，地方政府、金融机构和消费者都更加亲睐大型企业，大型房地产公司因而在拿地、融资能力和消费者认可方面具备了明显优势，未来产业集中度进一步提高顺理成章。

5、公司已进入城市房地产市场情况

（1）北京房地产市场

2011 年以来，国务院陆续发布多项楼市调控举措，北京随之出台相关细则法规。2011 年北京颁布限购政策，土地市场成交热度骤降，2011 年度北京市土地购置面积为 507.04 万平方米，同比下降 46%；2012 年度土地购置面积进一步降低至 305.99 万平方米；2013 年度受自住型商品房政策影响，北京土地供应明

显增加，土地购置面积回升至 906.17 万平方米。

房地产开发投资方面，2011 年-2013 年度，北京房地产开发投资增速分别为 4.66%、3.86%和 10.46%。由于宏观调控因素，房地产开发投资资金来源增长受到抑制，导致 2011 年-2012 年度北京房地产开发投资的增速有所回落。

商品房市场方面，2011 年-2013 年度，北京商品房销售额增速分别为-16.81%、36.42%和 6.72%；其中住宅销售额增速分别为-22.06%、52.89%和-0.85%。2013 年北京地区住宅销售同比增速出现较大幅度下调，尤其在 2013 年 10 月后，北京楼市出现成交回落，市场逐渐出现滞涨态势。

2014 年前三季度，北京市商品房销售面积为 900.7 万平方米，较去年同期下降 32.3%，降幅比 2014 年上半年收窄 2.5 个百分点。其中住宅销售面积 690.2 万平方米，较上年同期下降 28.0%，降幅比 2014 年上半年收窄 7.2 个百分点。

（2）西安房地产市场

西安房地产市场方面，“十一五”期间，伴随着国民经济的快速发展和人民生活的持续改善，西安市房地产业得到了长足的发展。在中央和地方一系列促进房地产市场健康发展政策措施的推动下，西安市房地产业进入快速发展阶段，呈现出开发规模持续扩张、开发实力明显增强、开发结构逐步优化、商品住房购销两旺的良好局面。2011 年以来，由于西安的城市化进程与北京等一线城市相比还远未达到完善的程度，西安市房地产行业还有着巨大的发展空间。2011 年以来，西安地区房地产开发投资增速及开竣工面积均保持稳定上升趋势，显现出良好的发展势头。2013 年，西安市商品房销售面积 1,476 万平方米，同比上升 24.24%，成交量创近年最高，其中普通住宅成交 1,196 万平方米，同比上升 22.92%。2013 年 11 月，西安市为稳控住房价格，出台七项房地产调控措施，包括严格执行“限购”、“限贷”、“限价”的政策；增加普通住房用地供应，确保 2014 年住房用地计划供应量在 2013 年的基础上增加 10%等。

2014 年前三季度，受全国楼市整体下行的宏观背景影响，西安商品房市场成交走势持续疲软，但在预售证审批速度加快以及开发商加强推盘等因素影响下，市场供应量大幅增加，整体供求矛盾进一步加剧。2014 年 1-9 月，西安商品房市场总成交面积为 1,030.2 万平方米，同比上较上年同期下降 2.7%，成交均价

7,159 元/平方米，较去年同期下跌 5.1%。

（3）长沙房地产市场

随着长沙经济水平的不断提高，长沙地区居住购房需求持续旺盛。尽管长沙房地产业起步较沿海发达城市稍晚，但其迅猛发展态势在全国省会城市中具有较强影响力。随着长沙地区房地产市场规模的快速发展以及房地产开发投资在固定资产投资中的比重进一步提升，房地产业在推动长沙经济又好又快率先发展中发挥了极其重要的基础作用。2011 年以来，长沙商品房市场价格运行平稳，居民购房压力相对小于其他城市，市场总体健康运行。2011 年以来长沙商品房销售金额多次居中部省会城市之首，显现出长沙房地产市场消费需求旺盛，辐射带动力强的特征。2013 年度长沙地区商品房成交量价齐升，平稳上行，长沙市内六区新建商品住宅供应 1,280.01 万平方米，同比增长 26.96%，成交 1,176.48 万平方米，同比增长 37.09%。与此同时，2013 年度长沙土地市场加大供应力度，呈现出供销火热的局面，土地供销同比也显著上升。

受银行信贷政策收紧的影响，长沙房地产市场在 2014 年以来出现小幅回调。2014 年前三季度长沙地区新建商品房累计网签 1,115.92 万平方米，住宅网签每平方米均价为 5,456 元，较去年同期分别下降 22.81%和 6.48%；长沙市内六区新建商品房累计网签 726.92 万平方米，较去年同期下降 29.43%，其中纯商品住宅网签每平方米均价为 6,460 元，较去年同期下跌 1.39%。

（4）青岛房地产市场

青岛房地产市场方面，与众多二线城市相同，2011 年以来青岛市城市化进程正在迅猛发展，住房消费还有着较大的发展空间。随着青岛市政府逐渐将城市建设重点由前海向后海（胶州湾）转移，青岛地区房地产市场面临新的重大变化和发展机遇。2013 年度，青岛房地产市场刚需住宅持续发力，成交量稳步拉升；青岛市辖七区全年总供应量 1,279.32 万平方米，同比上升 24.7%；其中新增供应 698.49 万平方米，同比上升 49.8%；全年总成交 641.46 万平方米，同比上升 36.7%。面对日益增长的市场需求，开发强度激增，但 2013 年末库存面积同比仅增长 14.6%，仍处于可控范围。从去化周期及量价各指标看，青岛市房地产市场表现在众多二线城市中处于中上水平，具备较大的发展潜能。

2014 年前三季度，受银行持续收紧信贷和农历新年的影响，青岛住宅市场呈现量跌价涨的局面，成交面积 622.77 万平方米，较去年同期下降 23.86%；成交均价 11,797 元/平方米，较去年同期上升 11.72%。受银行信贷持续收紧、政府增加保障房供应量以及青岛市公积金制度改革等因素影响，预计 2014 年青岛住宅市场价格上涨幅度将进一步收窄。

（二）发行人经营范围及主营业务

本公司是一家全国性房地产开发企业，经营范围为：房地产开发、销售商品房；施工总承包、专业承包；物业管理；老旧城区危房成片改造；土地开发；出租办公用房；出租商业用房；销售建筑材料、机械电器设备、五金交电、化工产品（不含危险化学品及一类易制毒化学品）、制冷空调设备；信息咨询（不含中介服务）；货物进出口、技术进出口、代理进出口。

（三）发行人房地产开发资质

本公司通过下属全资子公司华远置业开展具体业务，华远置业于 2009 年获得住房和城乡建设部颁发的房地产开发企业国家一级资质证书（建开企[2009]870 号）。

华远地产于 2014 年 8 月获得住房和城乡建设部颁发的房地产开发企业暂定资质证书。

（四）发行人主营业务收入构成

1、主营业务收入分产品构成

最近三年及一期，公司主营业务收入分产品构成情况如下：

单位：万元

项目	2014 年 1-9 月		2013 年度		2012 年度		2011 年度	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
开发产品收入	422,354.01	98.48	462,172.60	97.99	300,181.67	97.59	252,963.87	97.38
出租房产收入	6,498.68	1.52	9,480.11	2.01	7,400.59	2.41	6,816.37	2.62
主营业务	428,852.69	100.00	471,652.70	100.00	307,582.26	100.00	259,780.25	100.00

项目	2014 年 1-9 月		2013 年度		2012 年度		2011 年度	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
收入								

注：自 2013 年起，公司对房地产销售收入的确认时点由竣工办理入住调整为竣工办理入住或入住通知规定的时限结束后的次日。

近年来，公司主营业务收入持续增长，2011 年-2013 年度，公司主营业务收入分别为 259,780.25 万元、307,582.26 万元和 471,652.70 万元，保持了良好的增长势头。2014 年 1-9 月，公司主营业务收入为 428,852.69 万元。2011 年-2013 年度及 2014 年 1-9 月，公司主营业务收入结构相对稳定，房地产开发产品收入占比均在 95%以上。

最近三年及一期，公司主营业务毛利润与毛利率分产品构成情况如下：

单位：万元

项目	2014 年 1-9 月		2013 年度		2012 年度		2011 年度	
	金额	毛利率 (%)	金额	毛利率 (%)	金额	毛利率 (%)	金额	毛利率 (%)
开发产品毛利润	87,612.34	20.74	176,624.67	38.22	154,376.81	51.43	127,519.69	50.41
出租房产毛利润	3,848.23	59.22	6,063.73	63.96	4,847.76	65.51	4,158.45	61.01
主营业务毛利润	91,460.57	21.33	182,688.39	38.73	159,224.57	51.77	131,678.15	50.69

随着主营业务收入的增长，公司主营业务毛利润逐年提高。2011 年-2013 年度，公司主营业务毛利润分别为 131,678.15 万元、159,224.57 万元和 182,688.39 万元；公司专注于核心的房地产业务，2011 年-2013 年度房地产开发业务整体毛利率均保持在 35%以上，项目盈利能力较强。

2014 年 1-9 月，公司主营业务毛利润为 91,460.57 万元，由于北京铭悦园项目中的限价房、定向安置房项目竣工结算，保障性住房的毛利率较低，导致公司房地产开发业务整体毛利率显著下降。

2、主营业务收入分地区构成

最近三年及一期，公司主营业务收入分地区构成情况如下：

单位：万元

项目	2014 年 1-9 月		2013 年度		2012 年度		2011 年度	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
华北地区（北京）	254,263.75	59.29	63,168.34	13.39	148,261.79	48.20	138,790.56	53.43
华东地区（青岛）	1,225.45	0.29	8,337.89	1.77	8,969.40	2.92	60,029.02	23.11
华中地区（长沙）	139,591.88	32.55	159,764.21	33.87	-	-	-	-
西北地区（西安）	33,771.61	7.87	240,382.26	50.97	150,351.07	48.88	60,960.67	23.47
主营业务收入	428,852.69	100.00	471,652.70	100.00	307,582.26	100.00	259,780.25	100.00

最近三年及一期，公司主营业务毛利润及毛利率分地区情况如下：

单位：万元

地区	2014 年 1-9 月		2013 年度		2012 年度		2011 年度	
	毛利润	毛利率 (%)	毛利润	毛利率 (%)	毛利润	毛利率 (%)	毛利润	毛利率 (%)
华北地区（北京）	25,164.74	9.90	39,392.16	62.36	84,637.61	57.09	74,471.21	53.66
华东地区（青岛）	552.49	45.08	4,253.84	51.02	4,095.64	45.66	25,975.42	43.27
华中地区（长沙）	53,013.91	37.98	60,640.25	37.96	-	-	-	-
西北地区（西安）	12,729.43	37.69	78,402.14	32.62	70,491.32	46.88	31,231.51	51.23
主营业务毛利润	91,460.57	21.33	182,688.39	38.73	159,224.57	51.77	131,678.15	50.69

近年来，公司坚持以北京为核心，以青岛、西安、长沙三个城市作为公司拓展外埠市场、全国化发展的桥头堡的区域发展策略，在上述四个城市实现了良好的销售业绩和较强的品牌影响力。

2011 年-2013 年度及 2014 年 1-9 月，公司北京地区项目结转收入分别为 138,790.56 万元、148,261.79 万元、63,168.34 万元和 254,263.75 万元，毛利率分别为 53.66%、57.09%、62.36%和 9.90%。2011 年-2013 年度，公司北京地区项目收益情况较好，毛利率均保持在 50%以上。2014 年 1-9 月，由于北京铭悦园项目中的限价房、定向安置房竣工结算，保障性住房的毛利率较低，导致公司北京地区项目毛利率显著下降。截至 2014 年 9 月末，公司北京地区的在建项目包括北京铭悦园项目（155 地块商品房部分）、北京铭悦好天地项目、北京澜悦项目，拟建项目包括北京和墅项目（原北京大兴项目）、北京门头沟项目、北京大兴西红门项目。

公司在青岛地区开发了“青岛汤米公馆项目”，2011 年-2013 年度及 2014 年 1-9 月，该项目结转收入分别为 60,029.02 万元、8,969.40 万元、8,337.89 万元和

1,225.45 万元，毛利率分别为 43.27%、45.66%、51.02%和 45.08%。截至 2014 年 9 月末，公司在青岛地区暂无新开发项目或新增土地储备。

公司在长沙地区开发了“长沙华中心项目”，2013 年度及 2014 年 1-9 月，该项目结转收入分别为 159,764.21 万元和 139,591.88 万元，毛利率分别为 37.96% 和 37.98%。未来，公司还将持续开发“长沙华中心项目”。

公司在西安地区的项目主要为“西安君城项目”、“西安海蓝城项目”、“西安锦悦项目”，2011 年-2013 年度及 2014 年 1-9 月，西安地区结转收入分别为 60,960.67 万元、150,351.07 万元、240,382.26 万元和 33,771.61 万元，毛利率分别为 51.23%、46.88%、32.62%和 37.69%。未来，公司还将持续开发“西安海蓝城项目”和“西安锦悦项目”。

2013 年度，由于北京地区达到结转条件的项目较少，青岛地区无新增项目，而长沙华中心项目开始结转收入，西安君城项目、西安海蓝城一期、二期项目结转收入增加，因此长沙和西安地区的收入占比显著提高，合计占主营业务收入的比例达到 84.84%。2014 年 1-9 月，由于北京铭悦园项目开始结转收入、长沙华中心项目持续结转收入，因此北京和长沙地区的收入占比显著提高，合计占主营业务收入的比例达到 91.84%。

（五）发行人房地产开发经营业绩

本公司最近三年及一期房地产开发经营情况如下：

项目	2014 年 1-9 月	2013 年度	2012 年度	2011 年度
开（复）工面积（万平方米）	227.4	206.6	183.0	133.6
其中：新开工面积（万平方米）	51.6	75.1	70.3	65.7
竣工面积（万平方米）	32.4	30.8	52.0	21.8
在建项目建筑面积（万平方米）	195.0	175.8	131.0	111.8
签约销售面积（万平方米）	24.8	50.8	51.5	25.6
签约销售金额（亿元）	29.5	56.1	56.2	22.4

最近三年及一期，尽管宏观经济运行复杂多变，房地产调控政策持续加强，但公司通过积极调整针对市场环境的应对策略，不断拓展融资渠道、完善公司项目的区域布局和产品结构，以提高市场适应性，使公司获得了较为持续与稳定的

发展。2012 年度，公司房地产销售签约面积为 51.5 万平方米，销售签约金额为 56.2 亿元，同比分别增长 101%和 150%；2013 年度，由于西安海蓝城二期项目、北京铭悦园项目、北京澜悦项目等因规划设计或工程施工方案调整等原因推迟了开竣工和开盘时间，影响了公司的签约销售计划，公司房地产销售签约面积 50.8 万平方米，销售签约金额为 56.1 亿元，与 2012 年度基本持平。2014 年 1-9 月，一方面，由于部分项目进度推迟，如北京澜悦项目、北京铭悦好天地项目、北京和墅项目、北京门头沟项目中的保障性住房（含自住型商品房）等项目均未能按计划实现预售；另一方面，受房地产市场低迷的影响，公司房地产销售签约面积为 24.8 万平方米，销售签约金额为 29.5 亿元。

截至 2014 年 9 月末，公司持有待开发及已开发房产储备总面积共约 260.4 万平方米，其中，拟发展作销售的房产面积约 245.4 万平方米，拟发展作出租经营用房面积约 15 万平方米。

公司在中国房地产开发界实力雄厚，具有较强的品牌影响力，曾荣获由《楼市》杂志颁发的“地产杰出贡献企业”、“2013 中国华北房地产公司品牌价值 TOP10”、“2013 中国房地产开发企业 500 强（第 128 位）”、“十大房企品牌奖”、“2011 年中国房地产开发企业 200 强”、“2011 年中国房地产开发企业北京区域 20 强”等荣誉。公司信用资质优异，荣获“中国责任地产 TOP100”、多次荣获由六大银行联合评选的“北京地产资信 20 强”等荣誉。

（六）发行人房地产开发项目情况

1、最近三年及一期竣工项目

最近三年及一期，公司房地产开发竣工项目如下：

单位：平方米

序号	项目名称	功能用途	所在地区	用地面积	开发建筑面积	开工时间	竣工时间
1	青岛汤米公馆项目	公寓、商业	青岛市	14,995	86,841	2009.4	2011.3
2	北京九都汇项目	住宅、公寓及商业	北京市	16,073	101,575	2009.3	2011.9
3	西安海蓝城一期项目	住宅、商业	西安市	67,604	182,550	2011.9	2013.3
4	长沙华中心一期项目	住宅、商业	长沙市	43,593	120,760	2010.11	2013.12

序号	项目名称	功能用途	所在地区	用地面积	开发建筑面积	开工时间	竣工时间
5	北京铭悦园项目（限价房、定向安置房、158 地块商品房）	限价房、定向安置房、商品房	北京市	104,594	323,584	2011.6	2014.6
6	西安君城二期 A 区项目塔楼	住宅	西安市	35,650	31,000	2009.7	2011.1
7	西安君城二期 B 区	住宅	西安市	9,480	76,793	2010.4	2012.1
8	西安君城二期 C 区	住宅、商业	西安市	17,085	129,510	2010.8	2012.9
9	西安君城三期 A 区	住宅	西安市	27,560	144,131	2010.6	2012.6
10	西安君城三期 B 区	住宅、商业	西安市	33,990	187,944	2011.6	2013.9

2、主要在建项目

截至 2014 年 9 月 30 日，本公司主要在建项目如下：

单位：平方米

序号	项目名称	功能用途	所在地区	用地面积	开发建筑面积	开工时间	计划竣工时间
1	北京铭悦园项目（155 地块商品房）	商品房	北京市	24,435	78,297	2011.11	2015.3
2	北京铭悦好天地项目	住宅（含限价商品房、经济适用房）、写字楼、商业	北京市	59,119	157,824	2014.3	2015.6
3	北京澜悦项目	住宅（含限价商品房）、商业	北京市	50,431	110,605	2014.3	2017.3
4	西安海蓝城二期项目	住宅、商业	西安市	64,940	271,134	2011.9	2015.11
5	西安海蓝城三期项目	住宅、商业	西安市	59,896	209,113	2013.12	2015.9
6	西安海蓝城四期项目	住宅、商业	西安市	34,867	132,945	2014.5	2015.11
7	西安海蓝城六期	住宅、商业	西安市	53,610	220,000	2014.9	2017.9
8	西安锦悦项目一期	住宅、商业	西安市	34,807	170,331	2013.8	2015.3
9	长沙华中心三期项目	住宅、商业	长沙市	21,470	281,884	2012.5	2016.7
10	长沙华中心四期项目	写字楼、酒店、商业	长沙市	16,755	222,641	2012.5	2016.4
11	长沙华中心五期项目	写字楼、商业	长沙市	29,224	98,334	2014.6	2016.11

3、公司拟建项目情况

截至 2014 年 9 月 30 日，公司主要拟建项目如下：

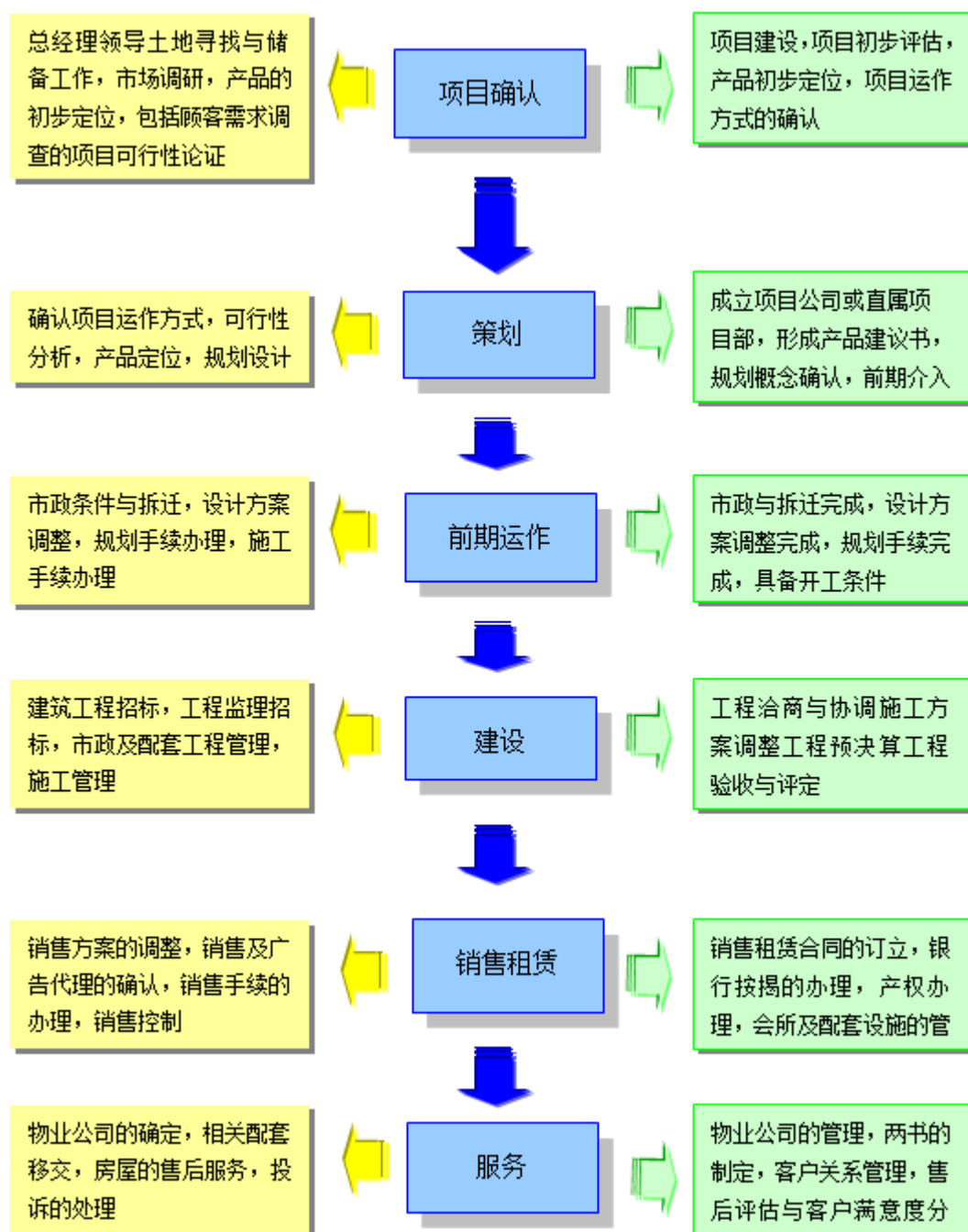
单位：平方米

序号	项目名称	功能用途	所在地区	用地面积	拟开发建筑面积	计划开工时间	计划竣工时间
1	北京和墅项目（原北京大兴项目）	住宅（含自住型商品房、限价房）	北京市	99,000	188,343	2014.10	2016.1
2	北京大兴西红门项目	商业、写字楼	北京市	40,905	162,015	2015.7	2016.12
3	北京门头沟项目	住宅（含自住型商品房、经济适用房、还建住宅、还建公建）	北京市	58,901	302,787	2014.12	2017.12
4	长沙华中心二期项目	住宅、商业	长沙市	19,297	132,274	2015.3	2017.11
5	长沙华中心·人韵项目	住宅、商业	长沙市	26,119	145,858	2015.5	2018.5
6	长沙华中心·地韵项目	住宅、商业	长沙市	29,870	178,235	2015.5	2018.5
7	西安海蓝城五期	住宅、商业	西安市	63,962	317,538	2014.12	2016.9

（七）发行人房地产开发项目的业务运行模式

房地产开发流程较为复杂，涉及政府部门和合作单位较多，要求开发商有较强的项目管理和协调能力。公司坚持以能够快速变现的普通住宅为开发重点，坚持做住宅产品，同时重视持有物业，主动持有商业物业，双轮驱动协调发展。近年来，公司保持适度的投资、开工规模，加大销售力度，并不断提高房屋产品质量和服务质量。

公司房地产开发简要流程如图所示：



（八）发行人销售模式

1、定价模式与销售理念

公司房地产销售定价以实现项目综合收益最大化为原则，参照项目开发战略、经营安排与利润指标，并结合项目销售实际情况、客户群购买能力、竞争楼盘定价策略和市场环境等因素综合考虑。定价流程上，由各城市公司市场营销部组织和制定项目整盘均价、销售底价与销售报价等，由公司决策层进行审批并由公司总部营销管理部进行备案。

公司凭借多年的开发经验和品牌优势，产品形式以中高端的商品住宅开发为主，目前也适量开发满足刚需型的中档商品住宅、经济适用房等，优化产品结构。公司对产品质量控制严谨，注重目标消费者的差异化需求，项目选址方面坚持文化资源与经济发展潜力并重，开发产品品质较好，受到客户的一致好评。

2、销售方式

销售管理由公司总部营销管理部统筹，由各城市公司市场营销部为组织单位，由营销承包商负责具体营销推广与销售任务执行工作；以项目现场销售为主，异地营销推广为辅。在营销推广中，以平面媒体和活动营销为主要推广模式，发布会、房展、电视、广播、网络、户外展示等推广手段也被广泛采用。

（九）同业竞争情况

公司主营业务为房地产开发销售，经营范围为：房地产开发、销售商品房；施工总承包、专业承包；物业管理；老旧城区危房成片改造；土地开发；出租办公用房；出租商业用房；销售建筑材料、机械电器设备、五金交电、化工产品（不含危险化学品及一类易制毒化学品）、制冷空调设备；信息咨询（不含中介服务）；货物进出口、技术进出口、代理进出口。

公司的控股股东为华远集团，华远集团的经营范围为：资产管理；信息咨询服务（中介除外）；销售百货、针纺织品、计算机软硬件、钢材、木材、水泥、工艺美术品、五金交电；仓储服务。

公司的实际控制人为西城区国资委。

幸福实业吸收合并原北京华远时，华远集团作为吸收合并后的第一大股东，华远浩利、华远旅游作为华远集团本次吸收合并交易的一致行动人，于 2007 年 2 月 13 日共同出具了《北京市华远集团公司及其一致行动人关于避免同业竞争的承诺函》，承诺如下：“本公司及本公司所控制企业今后将不以任何方式（包括但不限于单独经营、通过合资经营或拥有另一公司或企业的股份及其他权益）直接或间接参与任何与上市公司主营业务构成同业竞争的业务或活动。如本公司或本公司所控制的企业获得的商业机会与上市公司主营业务发生同业竞争或可能发生同业竞争的，本公司将立即通知上市公司，尽力将该商业机会给予上市公司，以确保上市公司及其全体股东利益不受损害。”

截至本募集说明书签署日，华远集团及其一致行动人未出现违背上述承诺的情形。

（十）减少和规范关联交易的承诺

公司按照《公司法》等法律法规，建立了规范健全的法人治理结构，公司的控股股东及公司自身均按照有关法律法规的要求规范运作。

公司董事会按照《公司法》、《上市公司章程指引》等有关法律法规及相关规定，制定了《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《关联交易管理制度》等规章制度，建立了一系列措施有效规范关联交易的决策权限和决策程序，确保关联交易的公允性，切实保护独立中小股东的利益。公司聘请了独立董事，制订了《独立董事工作制度》，以确保董事会的独立性和法人治理结构的完善。

幸福实业吸收合并原北京华远时，为了减少和规范关联交易，维护上市公司及中小股东的合法权益，华远集团、华远浩利、华远旅游于 2007 年 2 月 13 日共同出具了《北京市华远集团公司及其一致行动人关于减少及规范关联交易的承诺函》，承诺如下：“本次交易完成后，本公司将尽量规避与上市公司之间的关联交易；在进行确有必要且无法规避的关联交易时，保证按市场化原则和公允价格进行公平操作，并按相关法律法规以及规范性文件的规定履行交易程序及信息披露义务。”

（十一）发行人主要客户及供应商

1、主要客户

2014 年 1-9 月公司前五大客户情况

序号	客户名称	收入（万元）	占营业收入的比例
1	北京市华远集团有限公司	37,500.00	8.74%
2	北京银行股份有限公司长沙分行	32,128.64	7.49%
3	长沙海信广场实业有限公司	25,191.50	5.87%
4	个人	2,078.00	0.48%
5	个人	1,755.47	0.41%
合计		98,653.61	22.99%

2013 年度公司前五大客户情况

序号	客户名称	收入（万元）	占营业收入的比例
1	长沙海信广场实业有限公司	77,711.86	16.43%
2	个人	6,379.14	1.35%
3	个人	3,302.11	0.70%
4	个人	3,193.98	0.68%
5	北京中经智赢理财顾问有限公司	2,778.49	0.59%
合计		93,365.57	19.75%

2012 年度公司前五大客户情况

序号	客户名称	收入（万元）	占营业收入的比例
1	个人	3,900.00	1.30%
2	个人	3,834.57	1.28%
3	个人	3,640.00	1.20%
4	个人	2,755.40	0.92%
5	个人	2,701.28	0.90%
合计		16,831.25	5.60%

2011 年度公司前五大客户情况

序号	客户名称	收入（万元）	占营业收入的比例
1	个人	3,500.00	1.38%
2	个人	3,300.00	1.30%
3	个人	2,830.42	1.12%
4	个人	2,812.87	1.11%
5	个人	2,102.46	0.83%
合计		14,545.75	5.74%

本公司的客户主要为个人消费者，较为分散。2012 年 3 月，华远置业及其下属控股子公司长沙橘韵与青岛海信东海商贸有限公司签订了关于长沙海信广场项目的合作协议书，约定由华远置业与青岛海信合资成立长沙海信广场实业有限公司，由该公司向长沙橘韵定制建设长沙海信广场物业，交易价格约为 14.26 亿元。2013 年度及 2014 年 1-9 月，公司按建造合同准则采用完工百分比法对长沙海信广场物业分别确认了销售收入 77,711.86 万元和 25,191.50 万元。

2014 年 1-9 月，长沙橘韵向华远集团销售了长沙市华中心项目北区一期范围内的 1.6 万平方米商业裙楼物业及 60 个车位，交易总价款为 37,500 万元。

2011 年-2013 年度和 2014 年 1-9 月，公司对前五大客户营业收入合计为 14,545.75 万元、16,831.25 万元、93,365.57 万元和 98,653.61 万元，占营业收入的比例分别为 5.74%、5.60%、19.75%和 22.99%。2013 年度及 2014 年 1-9 月，由于长沙海信广场物业销售收入和对华远集团销售收入的确认，公司前五大客户合计收入和占比显著上升。

2、主要供应商

本公司对主要供应商的选择均采用公开招标的模式。2011 年-2013 年度及 2014 年 1-9 月，公司对前五大供应商采购金额合计为 40,482.49 万元、68,918.65 万元、83,979.77 万元和 81,956.97 万元，分别占公司当年总采购金额的 28.19%、28.43%、27.63%和 21.68%，不存在严重依赖个别供应商的情况。

2014 年 1-9 月公司前五名供应商情况

序号	供应商	金额（万元）	占采购金额的比例
1	中国建筑第二工程局有限公司	25,186.98	6.66%
2	北京城建六建设工程有限公司	19,278.25	5.10%
3	北京市新广厦建材有限责任公司	17,959.01	4.75%
4	中国新兴建设开发总公司	12,051.50	3.19%
5	中太建设集团股份有限公司	7,481.23	1.98%
合计		81,956.97	21.68%

2013 年度公司前五名供应商情况

序号	供应商	金额（万元）	占采购金额的比例
1	中国新兴建设开发总公司	22,879.13	7.53%
2	中国建筑第二工程局有限公司	21,998.72	7.24%
3	南通华新建工集团有限公司	17,804.22	5.86%
4	北京市新广厦建材有限责任公司	13,685.96	4.50%
5	北京城建六建设工程有限公司	7,611.73	2.50%
合计		83,979.77	27.63%

2012 年度公司前五名供应商情况

序号	供应商	金额（万元）	占采购金额的比例
1	北京市新广厦建材有限责任公司	33,357.74	13.76%
2	南通华新建工集团有限公司	20,320.54	8.38%
3	国都建设（集团）有限公司	5,907.59	2.44%
4	中国新兴建设开发总公司	5,491.73	2.27%
5	北京住总第二开发建设有限公司	3,841.06	1.58%
合计		68,918.65	28.43%

2011 年度公司前五名供应商情况

序号	供应商	金额（万元）	占采购金额的比例
1	北京市新广厦建材有限责任公司	12,162.14	8.47%
2	国都建设（集团）有限公司	9,585.48	6.68%

序号	供应商	金额（万元）	占采购金额的比例
3	南通华新建工集团有限公司	7,161.00	4.99%
4	北京城建六建设工程有限公司	5,891.90	4.10%
5	北京住总第二开发建设有限公司	5,681.97	3.96%
合计		40,482.49	28.19%

2011 年-2013 年度及 2014 年 1-9 月，公司与前五大供应商之间均不存在关联关系。

（十二）本公司在行业中的竞争优势

1、广泛的品牌影响力

公司控股股东华远集团从 20 世纪 80 年代初进入房地产行业，是国内最早从事房地产开发的企业之一，在多年的开发中逐步积累形成了“华远”这一北京房地产市场的一线品牌。华远地产承继了这一品牌，自 2001 年至今陆续在北京开发出海润国际公寓、尚都国际中心、盈都大厦、静林湾、华远企业中心、华远首府、昆仑公寓、裘马都、九都汇等多个高品质项目，并在青岛、西安、长沙开发了青岛汤米公馆、西安君城、西安海蓝城、长沙华中心等项目，具有广泛品牌影响力和美誉度。

2、高素质的管理团队，项目运作经验丰富

公司的管理团队继承了华远集团房地产运作的优良传统，具有丰富的项目运作经验。公司的骨干精英经历了中国房地产市场三十年发展跌宕起伏的长期考验，能够灵活调动资源、转换经营策略适应房地产周期波动，在各种市场环境下均能确保企业获得稳定的发展。高素质的管理团队是公司实现盈利增长的重要因素。

3、战略清晰，管理规范

公司致力于成为一个全国性的房地产运营商（发展商）和令人尊敬的房地产品牌企业，为此公司制定了清晰的区域发展策略、土地储备策略、资本及财务发展策略、项目开发策略以及公司管理策略，确保十二五期间公司业务的发展规模、盈利能力、品牌实力保持稳定的发展。同时公司建立了规范健全的治理结构和内部控制体系，以保障发展目标得以有效实现。

4、良好的企业资信和融资能力

公司的诚信经营在金融界和社会上创立了良好的信誉。公司连续多年被北京市工商局评选为“守信企业”，北京市国税局、地税局联合评定的北京市纳税信用 A 级企业，六大金融机构联合评选的“北京地产资信 20 强”等。良好的信誉使得公司能够持续通过银行、信托、基金等多渠道融资，确保公司能取得充足的项目开发资金，保障公司的良好运营与发展。

第四节 财务会计信息

一、公司最近三年及一期合并及母公司财务报表

本公司 2011 年度、2012 年度及 2013 年度合并及母公司财务报告均经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了信会师报字（2012）第 210067 号、信会师报字（2013）第 210035 号、信会师报字（2014）第 210211 号标准无保留意见的审计报告。

本公司 2014 年 1-9 月合并及母公司财务报表未经审计。

公司最近三年及一期合并资产负债表

单位：元

项目	2014 年 9 月 30 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	2,081,159,511.80	2,875,776,762.45	2,756,223,357.47	910,639,355.50
结算备付金	-	-	-	-
拆出资金	-	-	-	-
交易性金融资产	1,611,496.52	1,637,264.62	9,056,187.43	1,625,371.66
应收票据	-	-	-	-
应收账款	182,919,435.00	3,229,901.00	45,299.32	194,006.72
预付款项	703,616,462.06	523,861,955.79	414,512,837.29	66,991,095.87
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	280,457,388.10	102,699,325.82	1,155,008,369.13	471,907,014.25
买入返售金融资产	-	-	-	-
存货	15,183,068,063.50	13,006,230,648.36	7,932,934,805.16	7,180,386,845.23
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	282,873,185.97	-	-	-
流动资产合计	18,715,705,542.95	16,513,435,858.04	12,267,780,855.80	8,631,743,689.23
非流动资产：				
发放委托贷款及垫款	-	-	-	-
可供出售金融资产	119,914,266.44	-	-	-

项目	2014 年 9 月 30 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	84,943,407.43	166,011,003.12	104,800,221.83	79,304,067.36
投资性房地产	420,612,353.58	430,515,622.92	443,719,982.04	456,924,341.16
固定资产	90,641,199.67	93,079,230.72	96,114,956.85	85,686,398.14
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	46,896,245.53	47,710,238.67	48,926,943.39	50,143,648.11
开发支出	-	-	-	-
商誉	46,782,083.37	46,782,083.37	46,782,083.37	46,782,083.37
长期待摊费用	-	-	-	-
递延所得税资产	64,562,010.73	82,787,904.13	87,824,840.15	64,401,098.06
其他非流动资产	-	-	-	-
非流动资产合计	874,351,566.75	866,886,082.93	828,169,027.63	783,241,636.20
资产总计	19,590,057,109.70	17,380,321,940.97	13,095,949,883.43	9,414,985,325.43
流动负债：				
短期借款	1,611,400,000.00	1,439,800,000.00	-	-
向中央银行借款	-	-	-	-
吸收存款及同业存放	-	-	-	-
拆入资金	-	-	-	-
交易性金融负债	-	-	-	-
应付票据	-	58,060,000.00	-	-
应付账款	583,804,347.54	630,177,296.41	456,976,334.13	289,495,489.73
预收款项	3,202,011,997.53	4,230,838,915.13	3,706,148,129.70	2,361,439,911.55
卖出回购金融资产款	-	-	-	-
应付手续费及佣金	-	-	-	-
应付职工薪酬	18,710,652.13	18,800,331.13	18,620,693.94	18,637,152.57
应交税费	373,254,222.62	521,355,990.33	526,428,496.23	248,469,368.10
应付利息	68,077,963.14	-	4,098,888.89	-
应付股利	-	-	-	-
其他应付款	5,382,045,095.90	3,411,515,354.44	3,231,651,583.00	1,147,415,982.96
应付分保账款	-	-	-	-
保险合同准备金	-	-	-	-
代理买卖证券款	-	-	-	-

项目	2014 年 9 月 30 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
代理承销证券款	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	1,283,365,733.53	1,002,965,140.60	1,151,161,010.95	1,281,448,318.37
其他流动负债	-	-	-	-
流动负债合计	12,522,670,012.39	11,313,513,028.04	9,095,085,136.84	5,346,906,223.28
非流动负债：				
长期借款	3,358,440,681.49	2,398,143,110.89	925,708,251.49	1,459,465,056.36
应付债券	-	-	-	-
长期应付款	-	-	-	-
专项应付款	-	-	-	-
预计负债	-	-	-	-
递延所得税负债	-	-	-	82,259.66
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	3,358,440,681.49	2,398,143,110.89	925,708,251.49	1,459,547,316.02
负债合计	15,881,110,693.88	13,711,656,138.93	10,020,793,388.33	6,806,453,539.30
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	1,817,661,006.00	1,817,661,006.00	1,580,574,788.00	1,264,459,830.00
资本公积	40,000,000.00	40,000,000.00	40,000,000.00	40,000,000.00
减：库存股	-	-	-	-
专项储备	-	-	-	-
盈余公积	216,102,506.42	216,102,506.42	178,369,474.69	137,589,134.12
一般风险准备	-	-	-	-
未分配利润	1,418,302,709.91	1,347,630,085.45	1,045,405,247.48	987,461,248.66
外币报表折算差额	-	-	-	-
归属于母公司所有者权益合计	3,492,066,222.33	3,421,393,597.87	2,844,349,510.17	2,429,510,212.78
少数股东权益	216,880,193.49	247,272,204.17	230,806,984.93	179,021,573.35
所有者权益（或股东权益）合计	3,708,946,415.82	3,668,665,802.04	3,075,156,495.10	2,608,531,786.13
负债和所有者权益（或股东权益）总计	19,590,057,109.70	17,380,321,940.97	13,095,949,883.43	9,414,985,325.43

公司最近三年及一期合并利润表

单位：元

项目	2014 年 1-9 月	2013 年度	2012 年度	2011 年度
一、营业总收入	4,290,882,748.40	4,729,393,339.55	3,079,539,997.70	2,614,754,011.82
其中：营业收入	4,290,882,748.40	4,729,393,339.55	3,079,539,997.70	2,614,754,011.82
利息收入	-	-	-	-

项目	2014 年 1-9 月	2013 年度	2012 年度	2011 年度
已赚保费	-	-	-	-
手续费及佣金收入	-	-	-	-
二、营业总成本	3,882,494,372.08	3,576,274,554.62	2,267,343,464.51	1,846,344,497.04
其中：营业成本	3,373,921,189.70	2,889,820,521.61	1,484,227,549.94	1,287,384,208.45
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	-	-	-	-
营业税金及附加	309,313,721.44	511,084,114.66	537,241,601.76	386,599,978.25
销售费用	109,347,428.21	107,698,266.98	97,493,876.46	69,321,895.97
管理费用	92,187,815.80	108,644,076.99	93,805,220.97	82,503,842.34
财务费用	4,288,416.93	9,526,355.29	6,084,892.15	-234,203.91
资产减值损失	-6,564,200.00	-50,498,780.91	48,490,323.23	20,768,775.94
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-25,768.10	80,077.19	-68,184.23	-329,038.65
投资收益（损失以“-”号填列）	9,912,528.32	11,620,944.29	4,427,270.09	5,022,201.16
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	1,060,910.13	7,238,474.14	3,189,902.95	10,591,546.86
汇兑收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	418,275,136.54	1,164,819,806.41	816,555,619.05	773,102,677.29
加：营业外收入	4,752,000.00	105,496.17	142,099.00	27,000.00
减：营业外支出	2,694,656.36	3,430,453.43	3,527,921.18	2,125,107.27
其中：非流动资产处置损失	11,896.36	11,776.97	13,921.18	5,976.85
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	420,332,480.18	1,161,494,849.15	813,169,796.87	771,004,570.02
减：所得税费用	122,757,663.50	318,076,884.49	217,467,671.94	205,545,673.13
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	297,574,816.68	843,417,964.66	595,702,124.93	565,458,896.89
其中：被合并方在合并前实现的净利润	-	-	-	-
归属于母公司所有者的净利润	288,791,945.18	656,072,827.10	541,285,280.39	466,581,150.30
少数股东损益	8,782,871.50	187,345,137.56	54,416,844.54	98,877,746.59
六、每股收益：	-	-	-	-

项目	2014 年 1-9 月	2013 年度	2012 年度	2011 年度
(一) 基本每股收益	0.16	0.36	0.34	0.37
(二) 稀释每股收益	0.16	0.36	0.34	0.37
七、其他综合收益	-	-	-	-
八、综合收益总额	297,574,816.68	843,417,964.66	595,702,124.93	565,458,896.89
归属于母公司所有者的综合收益总额	288,791,945.18	656,072,827.10	541,285,280.39	466,581,150.30
归属于少数股东的综合收益总额	8,782,871.50	187,345,137.56	54,416,844.54	98,877,746.59

公司最近三年及一期合并现金流量表

单位：元

项目	2014 年 1-9 月	2013 年度	2012 年度	2011 年度
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	2,911,157,498.79	5,031,278,486.31	4,344,378,163.42	2,333,953,857.69
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	-	-	-	-
处置交易性金融资产净增加额	-	-	-	-
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	4,522,399,419.79	6,020,095,491.64	2,150,166,802.54	877,349,824.55
经营活动现金流入小计	7,433,556,918.58	11,051,373,977.95	6,494,544,965.96	3,211,303,682.24
购买商品、接受劳务支付的现金	5,018,715,071.93	5,649,405,073.98	2,530,411,254.61	2,481,294,624.99
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	-	-	-	-

项目	2014 年 1-9 月	2013 年度	2012 年度	2011 年度
支付保单红利的现金	-	-	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金	179,578,027.38	158,430,524.82	138,815,342.33	105,046,529.48
支付的各项税费	873,426,516.97	842,807,718.36	504,318,972.73	442,337,733.50
支付其他与经营活动有关的现金	4,129,493,003.28	5,311,629,187.10	2,421,303,391.17	937,076,824.12
经营活动现金流出小计	10,201,212,619.56	11,962,272,504.26	5,594,848,960.84	3,965,755,712.09
经营活动产生的现金流量净额	-2,767,655,700.98	-910,898,526.31	899,696,005.12	-754,452,029.85
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	176,968,790.00	19,654,348.48	3,800,000.00
取得投资收益收到的现金	20,604,168.61	4,737,346.04	10,891,115.62	22,234,377.77
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,100.00	2,100.00	2,800.00	1,480.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流入小计	20,605,268.61	181,708,236.04	30,548,264.10	26,035,857.77
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,010,924.00	1,584,436.20	9,756,028.20	2,865,171.00
投资支付的现金	108,138,000.00	256,290,000.00	39,999,000.00	1,257,726.59
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	-	126,375,299.81	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流出小计	109,148,924.00	384,249,736.01	49,755,028.20	4,122,897.59
投资活动产生的现金流量净额	-88,543,655.39	-202,541,499.97	-19,206,764.10	21,912,960.18
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	10,000.00	4,000,000.00	57,000,000.00	51,500,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	10,000.00	4,000,000.00	57,000,000.00	51,500,000.00
取得借款收到的现金	5,698,999,998.00	5,554,900,000.00	3,533,120,000.00	822,841,000.00
发行债券收到的现金	-	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流入小计	5,699,009,998.00	5,558,900,000.00	3,590,120,000.00	874,341,000.00
偿还债务支付的现金	3,041,563,836.47	3,466,591,010.95	2,146,164,112.29	1,263,427,575.20
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	616,839,129.00	853,592,082.76	472,452,916.45	369,341,488.72
其中：子公司支付给少数	2,310,000.00	6,300,000.00	13,555,065.96	12,400,000.00

项目	2014 年 1-9 月	2013 年度	2012 年度	2011 年度
股东的股利、利润				
支付其他与筹资活动有关的现金	146,861.19	-	-	-
筹资活动现金流出小计	3,658,549,826.66	4,320,183,093.71	2,618,617,028.74	1,632,769,063.92
筹资活动产生的现金流量净额	2,040,460,171.34	1,238,716,906.29	971,502,971.26	-758,428,063.92
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	-815,739,185.03	125,276,880.01	1,851,992,212.28	-1,490,967,133.59
加：期初现金及现金等价物余额	2,800,364,613.83	2,675,150,229.20	823,158,016.92	2,314,125,150.51
六、期末现金及现金等价物余额	1,984,625,428.80	2,800,427,109.21	2,675,150,229.20	823,158,016.92

公司最近三年及一期母公司资产负债表

单位：元

项目	2014 年 9 月 30 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	1,398,758.82	986,891.53	1,887,498.32	535,816.46
交易性金融资产	-	-	-	-
应收票据	-	-	-	-
应收账款	-	-	-	-
预付款项	-	-	-	-
应收利息	-	-	-	-
应收股利	-	-	-	-
其他应收款	1,226,996,994.88	1,448,342,643.68	1,149,179,915.18	869,062,163.18
存货	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	-	-	-	-
流动资产合计	1,228,395,753.70	1,449,329,535.21	1,151,067,413.50	869,597,979.64
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	1,046,782,083.37	1,046,782,083.37	1,046,782,083.37	1,046,782,083.37
投资性房地产	-	-	-	-

项目	2014 年 9 月 30 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
固定资产	-	-	-	3,411.00
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	-	-	-	-
非流动资产合计	1,046,782,083.37	1,046,782,083.37	1,046,782,083.37	1,046,785,494.37
资产总计	2,275,177,837.07	2,496,111,618.58	2,197,849,496.87	1,916,383,474.01
流动负债：				
短期借款	-	-	-	-
交易性金融负债	-	-	-	-
应付票据	-	-	-	-
应付账款	-	-	-	-
预收款项	-	-	-	-
应付职工薪酬	-	-	-	-
应交税费	113,569.30	36,823.81	4,800.00	4,800.00
应付利息	-	-	-	-
应付股利	-	-	-	-
其他应付款	5,328,789.20	5,236,145.51	5,307,625.51	5,199,025.39
一年内到期的非流动负债	-	-	-	-
其他流动负债	-	-	-	-
流动负债合计	5,442,358.50	5,272,969.32	5,312,425.51	5,203,825.39
非流动负债：				
长期借款	-	-	-	-
应付债券	-	-	-	-
长期应付款	-	-	-	-

项目	2014 年 9 月 30 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
专项应付款	-	-	-	-
预计负债	-	-	-	-
递延所得税负债	-	-	-	-
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	-	-	-	-
负债合计	5,442,358.50	5,272,969.32	5,312,425.51	5,203,825.39
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	1,817,661,006.00	1,817,661,006.00	1,580,574,788.00	1,264,459,830.00
资本公积	40,000,000.00	40,000,000.00	40,000,000.00	40,000,000.00
减：库存股	-	-	-	-
专项储备	-	-	-	-
盈余公积	216,102,506.42	216,102,506.42	178,369,474.69	137,589,134.12
一般风险准备	-	-	-	-
未分配利润	195,971,966.15	417,075,136.84	393,592,808.67	469,130,684.50
所有者权益（或股东权益）合计	2,269,735,478.57	2,490,838,649.26	2,192,537,071.36	1,911,179,648.62
负债和所有者权益（或股东权益）总计	2,275,177,837.07	2,496,111,618.58	2,197,849,496.87	1,916,383,474.01

公司最近三年及一期母公司利润表

单位：元

项目	2014 年 1-9 月	2013 年度	2012 年度	2011 年度
一、营业收入	-	-	-	-
减：营业成本	-	-	-	-
营业税金及附加	-	-	-	-
销售费用	-	-	-	-
管理费用	3,006,629.10	2,709,279.29	2,237,161.09	4,049,991.98
财务费用	-20,779.13	-34,596.59	-21,977.83	-20,912.86
资产减值损失	-	-	-	-
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	-	380,000,000.00	410,000,000.00	473,000,000.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-	-

项目	2014 年 1-9 月	2013 年度	2012 年度	2011 年度
二、营业利润（亏损以“—”号填列）	-2,985,849.97	377,325,317.30	407,784,816.74	468,970,920.88
加：营业外收入	2,000.00	5,000.00	18,589.00	-
减：营业外支出	-	-	-	-
其中：非流动资产处置净损失	-	-	-	-
三、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	-2,983,849.97	377,330,317.30	407,803,405.74	468,970,920.88
减：所得税费用	-	-	-	-
四、净利润（净亏损以“—”号填列）	-2,983,849.97	377,330,317.30	407,803,405.74	468,970,920.88
五、每股收益：	-	-	-	-
（一）基本每股收益	-	-	-	-
（二）稀释每股收益	-	-	-	-
六、其他综合收益	-	-	-	-
七、综合收益总额	-2,983,849.97	377,330,317.30	407,803,405.74	468,970,920.88

公司最近三年及一期母公司现金流量表

单位：元

项目	2014 年 1-9 月	2013 年度	2012 年度	2011 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	-	-	-	-
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	224,553,793.80	3,519,167.25	3,505,189.61	130,230,465.39
经营活动现金流入小计	224,553,793.80	3,519,167.25	3,505,189.61	130,230,465.39
购买商品、接受劳务支付的现金	-	-	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金	-	-	-	-
支付的各项税费	118,543.11	158,057.50	12.00	-
支付其他与经营活动有关的现金	5,757,201.49	4,261,716.54	2,153,495.75	31,984,638.87
经营活动现金流出小计	5,875,744.60	4,419,774.04	2,153,507.75	31,984,638.87
经营活动产生的现金流量净额	218,678,049.20	-900,606.79	1,351,681.86	98,245,826.52
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	-	-	-
取得投资收益收到的现金	-	79,028,739.40	126,445,983.00	-

项目	2014 年 1-9 月	2013 年度	2012 年度	2011 年度
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流入小计		79,028,739.40	126,445,983.00	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-	-	-	-
投资支付的现金	-	-	-	-
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	-	-	-	-
投资活动产生的现金流量净额	-	79,028,739.40	126,445,983.00	-
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	-	-	-
取得借款收到的现金	-	-	-	-
发行债券收到的现金	-	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流入小计	-	-	-	-
偿还债务支付的现金	-	-	-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	218,119,320.72	79,028,739.40	126,445,983.00	102,356,140.80
支付其他与筹资活动有关的现金	146,861.19	-	-	-
筹资活动现金流出小计	218,266,181.91	79,028,739.40	126,445,983.00	102,356,140.80
筹资活动产生的现金流量净额	-218,266,181.91	-79,028,739.40	-126,445,983.00	-102,356,140.80
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	411,867.29	-900,606.79	1,351,681.86	-4,110,314.28
加：期初现金及现金等价物余额	986,891.53	1,887,498.32	535,816.46	4,646,130.74
六、期末现金及现金等价物余额	1,398,758.82	986,891.53	1,887,498.32	535,816.46

二、公司最近三年及一期比较式合并财务报表

2014 年，公司根据《企业会计准则第 2 号-长期股权投资》第二条“长期股权投资，是指投资方对被投资单位实施控制、重大影响的权益性投资，以及对其合营企业的权益性投资”，对持有的不具有控制、共同控制、重大影响，且其公允价值不能可靠计量的股权投资，不作为长期股权投资核算，作为按成本计量的可供出售金融资产进行核算，并对其采用追溯调整法进行调整。

公司根据《企业会计准则第 33 号-合并财务报表》重新评估合并财务报表的合并范围，原合并范围内特殊目的主体“北京建华置地有限公司”不再纳入合并范围，转为按权益法核算，并对其采用追溯调整法进行调整。

上述会计政策变更对母公司的报表无任何影响。本公司 2014 年 1-9 月未经审计的合并财务报表已根据上述准则进行了追溯调整。为保持最近三年及一期合并口径财务数据的可比性，发行人对 2011 年-2013 年度合并报表财务数据进行了追溯调整，并由立信会计师事务所（特殊普通合伙）进行了审核，出具了《华远地产股份有限公司会计政策变更情况专项说明》（信会师报字[2014]第 211356 号）（以下简称“专项说明”）。

除特别说明外，本节披露的 2011 年-2013 年度合并口径财务数据均引自《专项说明》中追溯调整后的数据。

公司最近三年及一期比较式合并资产负债表

单位：元

项目	2014 年 9 月 30 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	2,081,159,511.80	2,873,101,821.63	2,748,606,124.81	900,896,838.97
结算备付金	-	-	-	-
拆出资金	-	-	-	-
交易性金融资产	1,611,496.52	1,637,264.62	9,056,187.43	1,625,371.66
应收票据	-	-	-	-
应收账款	182,919,435.00	3,229,901.00	45,299.32	194,006.72
预付款项	703,616,462.06	523,861,955.79	414,512,837.29	66,991,095.87
应收保费	-	-	-	-
应收分保账款	-	-	-	-
应收分保合同准备金	-	-	-	-
应收利息	-	-	-	-

项目	2014 年 9 月 30 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
应收股利	-	-	-	-
其他应收款	280,457,388.10	102,489,764.92	1,154,243,532.97	470,993,732.06
买入返售金融资产	-	-	-	-
存货	15,183,068,063.50	12,999,322,024.14	7,925,848,742.91	7,172,650,176.87
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	282,873,185.97	254,884,727.54	210,466,958.72	124,710,918.32
流动资产合计	18,715,705,542.95	16,758,527,459.64	12,462,779,683.45	8,738,062,140.47
非流动资产：				
发放委托贷款及垫款	-	-	-	-
可供出售金融资产	119,914,266.44	99,414,266.44	28,434,266.44	10,187,726.59
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	84,943,407.43	95,635,047.70	107,439,624.81	98,846,420.46
投资性房地产	420,612,353.58	430,515,622.92	443,719,982.04	456,924,341.16
固定资产	90,641,199.67	93,079,230.72	96,114,956.85	85,686,398.14
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	46,896,245.53	47,710,238.67	48,926,943.39	50,143,648.11
开发支出	-	-	-	-
商誉	46,782,083.37	46,782,083.37	46,782,083.37	46,782,083.37
长期待摊费用	-	-	-	-
递延所得税资产	64,562,010.73	82,465,086.26	87,478,641.97	64,094,793.60
其他非流动资产	-	-	-	-
非流动资产合计	874,351,566.75	895,601,576.08	858,896,498.87	812,665,411.43
资产总计	19,590,057,109.70	17,654,129,035.72	13,321,676,182.32	9,550,727,551.90
流动负债：				
短期借款	1,611,400,000.00	1,439,800,000.00	-	-
向中央银行借款	-	-	-	-
吸收存款及同业存放	-	-	-	-
拆入资金	-	-	-	-
交易性金融负债	-	-	-	-
应付票据	-	58,060,000.00	-	-
应付账款	583,804,347.54	629,086,682.79	455,885,720.51	288,404,876.11

项目	2014 年 9 月 30 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
预收款项	3,202,011,997.53	4,230,838,915.13	3,705,398,129.70	2,361,439,911.55
卖出回购金融资产款	-	-	-	-
应付手续费及佣金	-	-	-	-
应付职工薪酬	18,710,652.13	18,800,331.13	18,620,693.94	18,637,152.57
应交税费	373,254,222.62	775,968,064.46	736,608,763.40	372,907,633.01
应付利息	68,077,963.14	-	4,098,888.89	-
应付股利	-	-	-	-
其他应付款	5,382,045,095.90	3,431,800,988.68	3,249,038,228.34	1,159,810,558.14
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	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	1,283,365,733.53	1,002,965,140.60	1,151,161,010.95	1,281,448,318.37
其他流动负债	-	-	-	-
流动负债合计	12,522,670,012.39	11,587,320,122.79	9,320,811,435.73	5,482,648,449.75
非流动负债：				
长期借款	3,358,440,681.49	2,398,143,110.89	925,708,251.49	1,459,465,056.36
应付债券	-	-	-	-
长期应付款	-	-	-	-
专项应付款	-	-	-	-
预计负债	-	-	-	-
递延所得税负债	-	-	-	82,259.66
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	3,358,440,681.49	2,398,143,110.89	925,708,251.49	1,459,547,316.02
负债合计	15,881,110,693.88	13,985,463,233.68	10,246,519,687.22	6,942,195,765.77
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	1,817,661,006.00	1,817,661,006.00	1,580,574,788.00	1,264,459,830.00
资本公积	40,000,000.00	40,000,000.00	40,000,000.00	40,000,000.00
减：库存股	-	-	-	-
专项储备	-	-	-	-
盈余公积	216,102,506.42	216,102,506.42	178,369,474.69	137,589,134.12
一般风险准备	-	-	-	-
未分配利润	1,418,302,709.91	1,347,630,085.45	1,045,405,247.48	987,461,248.66
外币报表折算差额	-	-	-	-
归属于母公司所有者权益合计	3,492,066,222.33	3,421,393,597.87	2,844,349,510.17	2,429,510,212.78

项目	2014 年 9 月 30 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
少数股东权益	216,880,193.49	247,272,204.17	230,806,984.93	179,021,573.35
所有者权益（或股东权益）合计	3,708,946,415.82	3,668,665,802.04	3,075,156,495.10	2,608,531,786.13
负债和所有者权益（或股东权益）总计	19,590,057,109.70	17,654,129,035.72	13,321,676,182.32	9,550,727,551.90

公司最近三年及一期比较式合并利润表

单位：元

项目	2014 年 1-9 月	2013 年度	2012 年度	2011 年度
一、营业总收入	4,290,882,748.40	4,728,426,740.61	3,077,261,321.76	2,609,116,144.70
其中：营业收入	4,290,882,748.40	4,728,426,740.61	3,077,261,321.76	2,609,116,144.70
利息收入	-	-	-	-
已赚保费	-	-	-	-
手续费及佣金收入	-	-	-	-
二、营业总成本	3,882,494,372.08	3,576,082,673.62	2,266,244,974.58	1,843,578,006.04
其中：营业成本	3,373,921,189.70	2,889,643,083.58	1,483,576,943.83	1,285,195,805.83
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	-	-	-	-
营业税金及附加	309,313,721.44	510,967,226.96	537,113,995.90	386,268,161.50
销售费用	109,347,428.21	107,698,266.98	97,297,938.76	68,523,824.80
管理费用	92,187,815.80	108,624,073.56	93,798,978.68	82,500,170.98
财务费用	4,288,416.93	9,555,282.20	6,126,369.05	-38,912.64
资产减值损失	-6,564,200.00	-50,405,259.66	48,330,748.36	21,128,955.57
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-25,768.10	80,077.19	-68,184.23	-329,038.65
投资收益（损失以“-”号填列）	9,912,528.32	12,385,585.89	5,770,859.92	7,803,532.37
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	1,060,910.13	-	-	-
汇兑收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	418,275,136.54	1,164,809,730.07	816,719,022.87	773,012,632.38
加：营业外收入	4,752,000.00	92,192.20	18,589.00	27,000.00

项目	2014 年 1-9 月	2013 年度	2012 年度	2011 年度
减：营业外支出	2,694,656.36	3,430,453.43	3,527,921.18	2,125,107.27
其中：非流动资产处置损失	11,896.36	-	-	-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	420,332,480.18	1,161,471,468.84	813,209,690.69	770,914,525.11
减：所得税费用	122,757,663.50	318,053,504.18	217,507,565.76	205,455,628.22
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	297,574,816.68	843,417,964.66	595,702,124.93	565,458,896.89
其中：被合并方在合并前实现的净利润	-	-	-	-
归属于母公司所有者的净利润	288,791,945.18	656,072,827.10	541,285,280.39	466,581,150.30
少数股东损益	8,782,871.50	187,345,137.56	54,416,844.54	98,877,746.59
六、每股收益：	-	-	-	-
（一）基本每股收益	0.16	0.36	0.34	0.37
（二）稀释每股收益	0.16	0.36	0.34	0.37
七、其他综合收益	-	-	-	-
八、综合收益总额	297,574,816.68	843,417,964.66	595,702,124.93	565,458,896.89
归属于母公司所有者的综合收益总额	288,791,945.18	656,072,827.10	541,285,280.39	466,581,150.30
归属于少数股东的综合收益总额	8,782,871.50	187,345,137.56	54,416,844.54	98,877,746.59

公司最近三年及一期比较式合并现金流量表

单位：元

项目	2014 年 1-9 月	2013 年度	2012 年度	2011 年度
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	2,911,157,498.79	5,031,061,887.37	4,341,349,487.48	2,329,523,749.57
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	-	-	-	-
处置交易性金融资产净增加额	-	-	-	-

项目	2014 年 1-9 月	2013 年度	2012 年度	2011 年度
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	4,522,399,419.79	6,019,400,804.25	2,149,967,857.14	875,210,516.07
经营活动现金流入小计	7,433,556,918.58	11,050,462,691.62	6,491,317,344.62	3,204,734,265.64
购买商品、接受劳务支付的现金	5,018,715,071.93	5,649,405,073.98	2,530,411,254.61	2,481,294,624.99
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	179,578,027.38	158,430,524.82	138,815,342.33	105,046,529.48
支付的各项税费	873,426,516.97	842,656,800.19	504,198,059.22	441,986,950.05
支付其他与经营活动有关的现金	4,129,493,003.28	5,308,218,474.24	2,418,143,235.33	935,188,553.29
经营活动现金流出小计	10,201,212,619.56	11,958,710,873.23	5,591,567,891.49	3,963,516,657.81
经营活动产生的现金流量净额	-2,767,655,700.98	-908,248,181.61	899,749,453.13	-758,782,392.17
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	176,968,790.00	19,654,348.48	3,800,000.00
取得投资收益收到的现金	20,604,168.61	7,537,346.04	10,891,115.62	25,434,377.77
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,100.00	2,100.00	2,800.00	1,480.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流入小计	20,605,268.61	184,508,236.04	30,548,264.10	29,235,857.77
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,010,924.00	1,584,436.20	9,756,028.20	2,865,171.00

项目	2014 年 1-9 月	2013 年度	2012 年度	2011 年度
投资支付的现金	108,138,000.00	256,290,000.00	39,999,000.00	1,257,726.59
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	-	126,375,299.81	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流出小计	109,148,924.00	384,249,736.01	49,755,028.20	4,122,897.59
投资活动产生的现金流量净额	-88,543,655.39	-199,741,499.97	-19,206,764.10	25,112,960.18
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	10,000.00	4,000,000.00	57,000,000.00	51,500,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	10,000.00	4,000,000.00	57,000,000.00	51,500,000.00
取得借款收到的现金	5,698,999,998.00	5,554,900,000.00	3,533,120,000.00	822,841,000.00
发行债券收到的现金	-	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流入小计	5,699,009,998.00	5,558,900,000.00	3,590,120,000.00	874,341,000.00
偿还债务支付的现金	3,041,563,836.47	3,466,591,010.95	2,146,164,112.29	1,263,427,575.20
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	616,839,129.00	853,592,082.76	472,452,916.45	369,341,488.72
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	2,310,000.00	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	146,861.19	-	-	-
筹资活动现金流出小计	3,658,549,826.66	4,320,183,093.71	2,618,617,028.74	1,632,769,063.92
筹资活动产生的现金流量净额	2,040,460,171.34	1,238,716,906.29	971,502,971.26	-758,428,063.92
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	-815,739,185.03	130,727,224.71	1,852,045,660.29	-1,492,097,495.91
加：期初现金及现金等价物余额	2,800,364,613.83	2,669,637,389.12	817,591,728.83	2,309,689,224.74
六、期末现金及现金等价物余额	1,984,625,428.80	2,800,364,613.83	2,669,637,389.12	817,591,728.83

三、比较式合并报表范围的变化

1、2014年1-9月比较式合并报表范围变化及原因

新增或减少合并报表范围的公司名称		取得方式
新增	北京上和致远房地产开发有限公司	新设
	北京新尚致远房地产开发有限公司	新设
	北京心和致远房地产开发有限公司	新设
	北京锦程上德投资中心（有限合伙）	合伙人变更
	北京上同致远房地产开发有限公司	新设
减少	无	-

2、2013年度比较式合并报表范围变化及原因

新增或减少合并报表范围的公司名称		取得方式
新增	北京华远锦程投资管理有限公司	新设
	北京馨悦致远房地产开发有限公司	新设
	北京尚居置业房地产开发有限公司	新设
	西安唐明宫置业有限公司	收购股权
	西安骏华房地产开发有限公司	收购股权
	长沙嘉华昌远商业管理有限公司	新设
	北京新都致远房地产开发有限公司	新设
减少	无	-

3、2012年度比较式合并报表范围变化及原因

新增或减少合并报表范围的公司名称		取得方式
新增	西安鸿华房地产开发有限公司	新设
减少	青岛源远置业有限责任公司	注销

4、2011年度比较式合并报表范围变化及原因

公司 2011 年度财务报表合并范围无变化。

四、最近三年及一期主要财务指标

（一）发行人最近三年及一期主要财务指标

项目	2014 年 9 月 30 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
总资产（亿元）	195.90	176.54	133.22	95.51
总负债（亿元）	158.81	139.85	102.47	69.42
全部债务（亿元）	104.57	77.68	49.22	35.35
所有者权益（亿元）	37.09	36.69	30.75	26.09
流动比率	1.49	1.45	1.34	1.59
速动比率	0.28	0.32	0.49	0.29
资产负债率（合并报表）	81.07%	79.22%	76.92 %	72.69 %

资产负债率（母公司报表）	0.24%	0.21%	0.24%	0.27%
债务资本比率	73.82%	67.92%	61.55%	57.54%
项目	2014 年 1-9 月	2013 年度	2012 年度	2011 年度
营业收入（亿元）	42.91	47.28	30.77	26.09
营业利润（亿元）	4.18	11.65	8.17	7.73
利润总额（亿元）	4.20	11.61	8.13	7.71
净利润（亿元）	2.98	8.43	5.96	5.65
扣除非经常性损益后净利润（亿元）	2.96	8.46	5.98	5.67
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	2.89	6.56	5.41	4.67
归属于母公司所有者的扣除非经常性损益后净利润（亿元）	2.87	6.58	5.44	4.68
经营活动产生现金流量净额（亿元）	-27.68	-9.08	9.00	-7.59
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-0.89	-2.00	-0.19	0.25
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	20.40	12.39	9.72	-7.58
营业毛利率（%）	21.37	38.89	51.79	50.74
总资产报酬率（%）	1.50	7.76	7.41	8.22
加权平均净资产收益率（%）	11.11	21.03	20.53	20.94
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率	10.97	21.10	20.62	21.02
EBITDA（亿元）	4.49	12.01	8.53	8.02
EBITDA 全部债务比	5.73%	15.46%	17.33%	22.70%
EBITDA 利息保障倍数（倍）	0.70	1.97	2.55	3.04
应收账款周转率（次）	61.47	2,887.41	25,718.21	13,448.59
存货周转率（次）	0.32	0.28	0.20	0.18
每股经营活动产生的现金流量净额（元）	-1.52	-0.50	0.57	-0.60
每股净现金流量	-0.45	0.07	1.17	-1.18

(元)				
基本每股收益 (元)	0.16	0.36	0.34	0.37

注：2014年1-9月，总资产报酬率、加权平均净资产收益率、扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率、EBITDA全部债务比、应收账款周转率和存货周转率均为年化数据。

(二) 上述财务指标的计算方法

上述指标中除母公司资产负债率的指标外，其他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；

长期债务=长期借款+应付债券+其他应付款中的长期有息债务；

短期债务=短期借款+交易性金融负债+应付票据+一年内到期的非流动负债
+其他应付款中的一年内到期的有息债务；

流动比率=流动资产/流动负债；

速动比率=(流动资产-存货)/流动负债；

资产负债率=负债合计/资产合计；

债务资本比率=全部债务/(全部债务+所有者权益)；

营业毛利率=(营业收入-营业成本)/营业收入；

总资产报酬率=(利润总额+计入财务费用的利息支出)/总资产平均余额；

加权平均净资产收益率= $P / (E_0 + NP \div 2 + E_i \times M_i \div M_0 - E_j \times M_j \div M_0 \pm E_k \times M_k \div M_0)$

其中：P 对应于归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润；NP 为归属于公司普通股股东的净利润；E₀ 为归属于公司普通股股东的期初净资产；E_i 为报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产；E_j 为报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产；M₀ 为报告期月份数；M_i 为新增净资产下一月份起至报告期期末的月份数；M_j 为减少净资产下一月份起至报告期期末的月份数；E_k 为因其他交易或事项引起的净资产增减变动；M_k 为发生其他净资产增减变动下一月份起至报告期期末的月份数；

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；

EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/利息支出；

应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额，其中 2011 年应收账款周转率=营业收入/应收账款余额；

存货周转率=营业成本/存货平均余额，其中 2011 年存货周转率=营业成本/存货余额；

每股经营活动的现金流量=经营活动产生的现金流量净额/期末普通股股份总数；

每股净现金流量=现金及现金等价物净增加额/期末普通股股份总数；

每股收益指标根据中国证监会《公开发行证券公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010 年修订）的规定计算。上表中其他每股指标均比照执行。

如无特别说明，本节中出现的指标均依据上述口径计算。

五、发行人最近三年及一期非经常性损益明细表

根据中国证监会发布的《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益（2008）》的规定，非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系，以及虽与正常经营业务相关，但由于其性质特殊和偶发性，影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力做出正常判断的各项交易和事项产生的损益。本公司最近三年及一期非经常性损益情况如下：

单位：万元

项目	2014 年 1-9 月	2013 年度	2012 年度	2011 年度
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	-1.19	-1.18	0.47	-0.6
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负	-2.58	28.85	-6.82	-32.9

项目	2014 年 1-9 月	2013 年度	2012 年度	2011 年度
债和可供出售金融资产取得的投资收益				
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	206.92	-332.65	-351.40	-209.21
合计	203.15	-304.98	-357.75	-242.71
减：所得税影响额	-50.79	76.25	89.44	52.45
少数股东权益影响额（税后）	-	-	-	-1.64
归属于母公司所有者的非经常性损益净额	152.37	-228.73	-268.31	-191.90

六、管理层讨论与分析

本公司管理层结合最近三年及一期财务报告，对公司的资产负债结构、现金流量、偿债能力、盈利能力、未来业务目标以及盈利能力的可持续性进行了如下分析。

（一）最近三年及一期合并报表口径分析

1、资产结构分析

单位：万元

项目	2014 年 9 月 30 日		2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日		2011 年 12 月 31 日	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
流动资产合计	1,871,570.55	95.54	1,675,852.75	94.93	1,246,277.97	93.55	873,806.21	91.49
非流动资产合计	87,435.16	4.46	89,560.16	5.07	85,889.65	6.45	81,266.54	8.51
资产总计	1,959,005.71	100.00	1,765,412.90	100.00	1,332,167.62	100.00	955,072.76	100.00

随着公司业务的快速发展，公司总资产规模不断提高。2011 年-2013 年末及 2014 年 9 月末，公司资产总额分别为 955,072.76 万元、1,332,167.62 万元、1,765,412.90 万元和 1,959,005.71 万元。公司主营业务为房地产开发，属于资金密集型行业，资产结构呈现流动资产占比较高的特点。2011 年-2013 年末及 2014 年 9 月末，公司流动资产占资产总额的比例分别为 91.49%、93.55%、94.93%和 95.54%，流动资产占比呈逐年上升趋势。

（1）流动资产分析

2011 年-2013 年末及 2014 年 9 月末，公司流动资产结构如下表所示：

单位：万元

项目	2014 年 9 月 30 日		2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日		2011 年 12 月 31 日	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
货币资金	208,115.95	11.12	287,310.18	17.14	274,860.61	22.05	90,089.68	10.31
交易性金融资产	161.15	0.01	163.73	0.01	905.62	0.07	162.54	0.02
应收账款	18,291.94	0.98	322.99	0.02	4.53	0.00	19.40	0.00
预付款项	70,361.65	3.76	52,386.20	3.13	41,451.28	3.33	6,699.11	0.77
其他应收款	28,045.74	1.50	10,248.98	0.61	115,424.35	9.26	47,099.37	5.39
存货	1,518,306.81	81.12	1,299,932.20	77.57	792,584.87	63.60	717,265.02	82.09
其他流动资产	28,287.32	1.51	25,488.47	1.52	21,046.70	1.69	12,471.09	1.43
流动资产合计	1,871,570.55	100.00	1,675,852.75	100.00	1,246,277.97	100.00	873,806.21	100.00

公司流动资产以货币资金、预付款项、其他应收款和存货为主。公司主要流动资产具体情况如下：

① 货币资金

公司货币资金包括现金、银行存款和其他货币资金。2011 年-2013 年末及 2014 年 9 月末，公司货币资金余额分别为 90,089.68 万元、274,860.61 万元、287,310.18 万元和 208,115.95 万元，占流动资产的比例分别为 10.31%、22.05%、17.14%和 11.12%。2012 年以来由于公司房地产销售回款及债务融资显著增加，导致公司货币资金余额大幅上升。

截至 2014 年 9 月末，公司受限制的货币资金为 21,323.77 万元，其中用于阶段性按揭贷款的保证金为 3,018.77 万元；用于银行贷款的存单质押 10,600.00 万元；根据协议约定转让北京千禧房地产开发有限公司尚未结算的款项为 6,000.00 万元及长沙市住房和城乡建设委员会监管长沙华中心项目资本金 1,704.99 万元。

② 应收账款

公司应收账款主要为应收房地产销售的尾款。由于公司房地产开发项目通常采用预售模式，因此应收账款余额相对较小。2011 年-2013 年末及 2014 年 9 月末，公司应收账款分别为 19.40 万元、4.53 万元、322.99 万元和 18,291.94 万元。2013 年末，公司应收北京新光环宇科技有限公司销售尾款 312.21 万元；2014 年

9 月末，公司应收华远集团长沙华中心项目北区一期内商业裙楼及部分车位销售尾款 18,250.00 万元，导致 2013 年末及 2014 年 9 月末公司应收账款大幅上升。

③ 预付款项

公司预付款项主要为预付长沙华中心项目拆迁款及预付工程、材料款等。2011 年-2013 年末及 2014 年 9 月末，公司预付账款账面余额分别为 6,699.11 万元、41,451.28 万元、52,386.20 万元和 70,361.65 万元，占流动资产的比例分别为 0.77%、3.33%、3.13%和 3.76%。长沙华中心项目需进行项目地块的前期拆迁工作，由公司支付拆迁款。2012 年以来，项目拆迁进度加快，公司预付的拆迁款显著增加，导致预付账款余额显著上升。

2011 年-2013 年末及 2014 年 9 月末，公司预付款项按账龄分析列示如下：

单位：万元

账龄结构	2014 年 9 月 30 日		2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日		2011 年 12 月 31 日	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
1 年以内(含)	43,981.38	62.51	25,732.11	49.12	36,938.53	89.11	3,458.24	51.62
1—2 年(含)	22,608.21	32.13	22,838.43	43.60	1,474.65	3.56	2,702.51	40.34
2—3 年(含)	1,038.93	1.48	1,038.93	1.98	2,603.27	6.28	538.36	8.04
3 年以上	2,733.13	3.88	2,776.72	5.30	434.83	1.05	-	-
合计	70,361.65	100.00	52,386.20	100.00	41,451.28	100.00	6,699.11	100.00

公司预付款项账龄多数在 2 年以内(含 2 年)，2011 年-2013 年末及 2014 年 9 月末，账龄在 2 年以内(含 2 年)的预付款项余额合计占预付款项总额的比例分别为 91.96%、92.67%、92.72%和 94.64%。

截至 2014 年 9 月末公司预付款项前五大客户明细

单位：万元

单位名称	与本公司关系	账面余额	账龄	内容	占比 (%)
长沙顺之安棚户区改造投资有限公司	合作方	60,550.48	1 年以内、1-2 年	预付拆迁款	86.06
北京市新广厦建材有限责任公司	供应商	2,247.12	1 年以内	预付材料款	3.19
长沙市矿山运输机械厂	合作方	1,385.00	1-2 年	预付拆迁款	1.97
湖南兴威建设开发集团有限公司	供应商	1,301.24	3 年以上	预付拆迁款	1.85
湖南中嘉房地产开发有限	合作方	918.08	2-3 年	预付拆	1.30

单位名称	与本公司关系	账面余额	账龄	内容	占比 (%)
公司				迁款	

注：公司预付长沙顺之安棚户区改造投资有限公司、长沙市矿山运输机械厂和湖南兴威建设开发集团有限公司的款项均为预付的长沙华中心项目拆迁款。

截至 2014 年 9 月末，公司预付款项中无预付持有公司 5%（含 5%）以上表决权的股东单位和其他关联方的款项。

④ 其他应收款

公司其他应收款主要为土地竞买保证金、合作诚意金及债权转让款等。2011 年-2013 年末及 2014 年 9 月末，公司其他应收款账面余额分别为 47,099.37 万元、115,424.35 万元、10,248.98 万元和 28,045.74 万元，占流动资产的比例分别为 5.39%、9.26%、0.61%和 1.50%。

2008 年 2 月和 2008 年 8 月，西安万华与西安大明宫建材实业（集团）有限公司签署借款协议，大明宫建材向西安万华借款合计 27,053.40 万元，双方约定在西安万华未来向大明宫建材分配的税后利润中扣除。2011 年-2012 年末，公司应收大明宫建材的款项余额分别为 20,375.28 万元和 15,767.64 万元，2013 年度已全部抵扣完毕。

公司为收购西安唐明宫置业有限公司和西安骏华房地产开发有限公司，2010 年度和 2012 年度，分别向西安曲江大明宫投资（集团）有限公司支付合作诚意金 20,000.00 万元和 40,000.00 万元，导致 2012 年末公司其他应收款显著增加。2013 年度，公司完成上述股权收购，公司其他应收款显著下降。

截至 2014 年 9 月末，公司为开发西安锦悦项目向西安曲江大明宫遗址区保护改造办公室支付的合作诚意金余额为 11,600.00 万元；投资芜湖歌斐文欣投资中心（有限合伙）5,000.00 万元，因此公司其他应收款有所上升。

2011 年-2013 年末及 2014 年 9 月末，公司其他应收款分类情况如下：

单位：万元

项目	账面金额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
2014 年 9 月 30 日				
单项金额重大并单项计提坏账准备				

项目	账面金额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
按组合计提坏账准备:				
账龄分析法组合	29,648.87	100.00	1,603.13	5.41
合计	29,648.87	100.00	1,603.13	5.41
2013 年 12 月 31 日				
单项金额重大并单项计提坏账准备	-	-	-	-
按组合计提坏账准备:				
账龄分析法组合	12,488.46	100.00	2,239.48	17.93
合计	12,488.46	100.00	2,239.48	17.93
2012 年 12 月 31 日				
单项金额重大并单项计提坏账准备	15,767.64	12.85	-	-
按组合计提坏账准备:				
账龄分析法组合	106,936.99	87.15	7,280.28	6.81
合计	122,704.63	100.00	7,280.28	5.93
2011 年 12 月 31 日				
单项金额重大并单项计提坏账准备	20,375.28	41.12	-	-
按组合计提坏账准备:				
账龄分析法组合	29,171.41	58.88	2,447.32	8.39
合计	49,546.69	100.00	2,447.32	4.94

2011 年-2013 年末及 2014 年 9 月末，公司其他应收款的账龄结构如下：

单位：万元

账龄结构	2014 年 9 月 30 日			2013 年 12 月 31 日		
	金额	占比(%)	坏账准备	金额	占比(%)	坏账准备
1 年以内(含)	25,530.66	86.11	-	5,054.48	40.47	-
1—2 年(含)	100.60	0.34	10.06	3,099.92	24.82	309.99
2—3 年(含)	3,289.72	11.10	986.91	3,289.70	26.34	986.91
3 年以上	727.89	2.45	606.15	1,044.36	8.36	942.58
合计	29,648.87	100.00	1,603.13	12,488.46	100.00	2,239.48
账龄结构	2012 年 12 月 31 日			2011 年 12 月 31 日		
	金额	占比(%)	坏账准备	金额	占比(%)	坏账准备
1 年以内(含)	79,917.23	74.73	-	8,106.30	27.79	-
1—2 年(含)	5,972.74	5.59	597.27	20,202.75	69.26	2,020.27
2—3 年(含)	20,185.06	18.88	6,055.52	21.16	0.07	6.35
3 年以上	861.96	0.81	627.5	841.2	2.88	420.7
合计	106,936.99	100.00	7,280.28	29,171.41	100.00	2,447.32

截至 2014 年 9 月末公司其他应收款前五大客户明细

单位：万元

单位名称	与本公司关系	账面金额	账龄	内容	占比 (%)
西安曲江大明宫遗址区保护改造办公室	政府部门	11,600.00	1 年以内	诚意金	39.12
芜湖歌斐文欣投资中心（有限合伙）	合作方	5,000.00	1 年以内	投资款	16.86
海南奥联实业有限公司	受让方	3,147.02	2-3 年	债权转让款	10.61
西安市住房保障和房屋管理局	政府部门	1,767.60	1 年以内	保修金	5.96
北京圣瑞物业服务有限公司	联营公司	879.36	1 年以内	垫付款	2.97

2011 年 12 月，华远置业将持有的北京霄云绿都房地产开发有限公司 55% 股权及债权转让给海南奥联实业有限公司。截至 2014 年 9 月末，上述股权转让款已全部收到，应收海南奥联实业有限公司债权转让款为 3,147.02 万元。

⑤ 存货

公司主营业务以房地产开发销售及房产出租为主，存货主要由开发成本和开发产品构成。2011 年-2013 年末及 2014 年 9 月末，公司存货余额分别为 717,265.02 万元、792,584.87 万元、1,299,932.20 万元和 1,518,306.81 万元，占流动资产的比例分别为 82.09%、63.60%、77.57% 和 81.12%。随着公司经营规模的扩大，房地产开发项目不断增加，公司存货规模呈逐年上升趋势。2013 年度及 2014 年 1-9 月，公司新项目拓展取得较大进展，先后取得了北京澜悦项目、西安海蓝城三-六期项目、北京门头沟项目、北京和墅项目（原北京大兴项目）、北京大兴西红门项目地块等；2012 年 12 月末取得的北京铭悦好天地项目于 2013 年 2 月完成了土地价款的支付，因此公司 2013 年末及 2014 年 9 月末开发成本显著大幅上升。

2011 年-2013 年末及 2014 年 9 月末，公司存货明细情况如下：

单位：万元

项目	2014 年 9 月 30 日		2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日		2011 年 12 月 31 日	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
开发成本	1,452,617.40	95.67	1,164,004.24	89.54	605,365.98	76.38	606,098.52	84.50
开发产品	65,689.41	4.33	135,927.96	10.46	187,218.89	23.62	111,166.50	15.50
合计	1,518,306.81	100.00	1,299,932.20	100.00	792,584.87	100.00	717,265.02	100.00

公司于报告期末，存货跌价准备按单项存货项目期末账面成本高于可变现净值的差额提取，可变现净值按估计售价减去预计完工成本、销售费用和相关税费后确定。2011 年-2013 年度及 2014 年 1-9 月，公司房地产开发业务整体毛利率均

维持在 20%以上，盈利情况良好，存货未出现减值迹象，因此公司未计提存货跌价准备。

(2) 非流动资产分析

2011 年-2013 年末及 2014 年 9 月末，公司非流动资产结构如下表所示：

单位：万元

项目	2014 年 9 月 30 日		2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日		2011 年 12 月 31 日	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
可供出售金融资产	11,991.43	13.71	9,941.43	11.10	2,843.43	3.31	1,018.77	1.25
长期股权投资	8,494.34	9.72	9,563.50	10.68	10,743.96	12.51	9,884.64	12.16
投资性房地产	42,061.24	48.11	43,051.56	48.07	44,372.00	51.66	45,692.43	56.23
固定资产	9,064.12	10.37	9,307.92	10.39	9,611.50	11.19	8,568.64	10.54
无形资产	4,689.62	5.36	4,771.02	5.33	4,892.69	5.70	5,014.36	6.17
商誉	4,678.21	5.35	4,678.21	5.22	4,678.21	5.45	4,678.21	5.76
递延所得税资产	6,456.20	7.38	8,246.51	9.21	8,747.86	10.19	6,409.48	7.89
合计	87,435.16	100.00	89,560.16	100.00	85,889.65	100.00	81,266.54	100.00

公司非流动资产主要包括可供出售金融资产、长期股权投资、投资性房地产、固定资产、无形资产、商誉和递延所得税资产等。公司主要非流动资产的具体情况如下：

① 可供出售金融资产

2011 年-2013 年末及 2014 年 9 月末，公司可供出售金融资产余额分别为 1,018.77 万元、2,843.43 万元、9,941.43 万元及 11,991.43 万元，占非流动资产的比例分别为 1.25%、3.31%、11.10%和 13.71%。2012 年度，公司参与设立上海伍翎投资中心（有限合伙），首期出资额为 1,500 万元，因此 2012 年末公司可供出售金融资产余额有所上升。2013 年度，公司认购上海中城联盟投资管理股份有限公司 2,000 万股，金额为 2,228 万元；完成对上海伍翎投资中心（有限合伙）第二次出资，出资额为 3,750 万元；出资设立北京锦程上信投资中心（有限合伙），出资额为 1,000 万元，因此 2013 年末公司可供出售金融资产显著增加；2014 年 1-9 月，公司完成对上海伍翎投资中心（有限合伙）第三次出资，出资额为 2,250 万元，因此 2014 年 9 月末公司可供出售金融资产余额有所上升。

截至 2014 年 9 月末公司可供出售金融资产资明细

被投资单位名称	账面余额（万元）	持股比例（%）
北京市城远市政工程有限公司	50.00	2.24
上海中城联盟投资管理有限公司	3,196.77	1.83
北京盛同华远房地产投资有限公司	170.05	4.40
北京盛同联行房地产经纪有限公司	74.60	4.40
上海伍翎投资中心（有限合伙）	7,500.00	7.89
北京锦程上信投资中心(有限合伙)	1,000.00	1.00
合计	11,991.43	

② 长期股权投资

2011 年-2013 年末及 2014 年 9 月末，公司长期股权投资余额分别为 9,884.64 万元、10,743.96 万元、9,563.50 万元和 8,494.34 万元，占非流动资产的比例分别为 12.16%、12.51%、10.68%和 9.72%。

截至 2014 年 9 月末公司长期股权投资明细

被投资单位名称	持股比例	账面余额（万元）	核算方法
北京市圣瑞物业服务有限公司	20.00%	168.91	权益法
北京嘉里华远房地产开发有限公司	29.00%	5,391.60	权益法
长沙海信广场实业有限公司	49.00%	-	权益法
北京建华置地有限公司（一期项目）	5.00%	2,933.83	权益法
合计		8,494.34	

注：根据长沙海信广场物业销售产生的顺流交易利润，公司对长沙海信广场实业有限公司的长期股权投资抵消至零。

截至 2014 年 9 月末，公司未计提长期股权投资减值准备。

③ 投资性房地产

公司投资性房地产主要为用于出租的房屋、建筑物，公司对投资性房地产采用成本模式计量。2011 年-2013 年末及 2014 年 9 月末，公司投资性房地产余额分别为 45,692.43 万元、44,372.00 万元、43,051.56 万元和 42,061.24 万元，占非流动资产的比例分别为 56.23%、51.66%、48.07%和 48.11 %。

截至 2014 年 9 月末，公司未计提投资性房地产减值准备。

④ 固定资产

公司固定资产主要为房屋及建筑物、机器设备和运输工具等。2011 年-2013 年末及 2014 年 9 月末，公司固定资产余额分别为 8,568.64 万元、9,611.50 万元、9,307.92 万元和 9,064.12 万元，占非流动资产的比例分别为 10.54%、11.19%、10.39%和 10.37%，基本保持稳定。

截至 2014 年 9 月末，公司未计提固定资产减值准备。

⑤ 无形资产

公司无形资产主要为土地使用权等。2011 年-2013 年末及 2014 年 9 月末，公司无形资产余额分别为 5,014.36 万元、4,892.69 万元、4,771.02 万元和 4,689.62 万元，占非流动资产的比例分别为 6.17%、5.70%、5.33%和 5.36%。2011 年-2013 年末及 2014 年 9 月末，公司无形资产未有增加，因摊销导致无形资产余额逐年下降。

截至 2014 年 9 月末，公司未计提无形资产减值准备。

⑥ 商誉

2011 年-2013 年末及 2014 年 9 月末，公司商誉均为 4,678.21 万元，为 2008 年 8 月借壳上市前，原北京华远于 2006 年-2007 年间收购项目公司北京金秋莱太房地产开发有限公司、北京市首旅华远房地产开发有限公司（后更名为“北京市华远置业有限公司”）股权所产生的商誉。

公司对商誉不摊销，在报告期末进行减值测试。由于形成商誉的两个公司至今运行情况良好，商誉不存在减值迹象，因此未计提商誉减值准备。

⑦ 递延所得税资产

2011 年-2013 年末及 2014 年 9 月末，公司递延所得税资产余额分别为 6,409.48 万元、8,747.86 万元、8,246.51 万元和 6,456.20 万元，占非流动资产的比例分别为 7.89%、10.19%、9.21%和 7.38%。2012 年末，因公司计提的坏账准备及房地产预售收入增加，导致递延所得税资产余额显著增加。

2011 年-2013 年末及 2014 年 9 月末，公司递延所得税资产明细如下：

单位：万元

项目	2014 年 9 月 30 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
资产减值准备	259.86	559.86	1,819.24	611.61
合并报表抵消的内部利润	249.30	249.30	322.05	478.40
计提的土地增值税	-	937.15	764.95	-
可结转的税款抵扣	5,389.09	5,939.06	5,263.48	4,738.82
未付工资	453.80	453.80	456.80	456.80
交易性金融资产公允价值变动	8.62	8.62	10.62	-
预提成本	95.53	98.72	110.72	123.85
合计	6,456.20	8,246.51	8,747.86	6,409.48

2、负债结构分析

单位：万元

项目	2014 年 9 月 30 日		2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日		2011 年 12 月 31 日	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
流动负债合计	1,252,267.00	78.85	1,158,732.01	82.85	932,081.14	90.97	548,264.84	78.98
非流动负债合计	335,844.07	21.15	239,814.31	17.15	92,570.83	9.03	145,954.73	21.02
负债合计	1,588,111.07	100.00	1,398,546.32	100.00	1,024,651.97	100.00	694,219.58	100.00

随着公司业务的发展及总资产规模的扩大，公司负债规模快速上升。2011 年-2013 年末及 2014 年 9 月末，公司负债总额分别为 694,219.58 万元、1,024,651.97 万元、1,398,546.32 万元和 1,588,111.07 万元，其中流动负债分别为 548,264.84 万元、932,081.14 万元、1,158,732.01 万元和 1,252,267.00 万元，占负债总额的比例分别为 78.98%、90.97%、82.85%和 78.85%。

2012 年末，由于预收账款和其他应付款的显著增加，导致公司流动负债显著增加；但长期借款余额下降，导致公司非流动负债显著下降，因此 2012 年末公司流动负债占负债总额的比例显著提高。2013 年末及 2014 年 9 月末，由于长期借款余额显著增加，导致非流动负债占比有所上升。

(1) 流动负债分析

2011 年-2013 年末及 2014 年 9 月末，公司流动负债结构如下表所示：

单位：万元

主要项目	2014 年 9 月 30 日		2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日		2011 年 12 月 31 日	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
短期借款	161,140.00	12.87	143,980.00	10.29	-	-	-	-
应付票据	-	-	5,806.00	0.42	-	-	-	-
应付账款	58,380.43	4.66	62,908.67	4.50	45,588.57	4.45	28,840.49	4.15
预收款项	320,201.20	25.57	423,083.89	30.25	370,539.81	36.16	236,143.99	34.02
应付职工薪酬	1,871.07	0.15	1,880.03	0.13	1,862.07	0.18	1,863.72	0.27
应交税费	37,325.42	2.98	77,596.81	5.55	73,660.88	7.19	37,290.76	5.37
应付利息	6,807.80	0.54	-	-	409.89	0.04	-	-
其他应付款	538,204.51	42.98	343,180.10	24.54	324,903.82	31.71	115,981.06	16.71
一年内到期的非流动负债	128,336.57	10.25	100,296.51	7.17	115,116.10	11.23	128,144.83	18.46
流动负债合计	1,252,267.00	100.00	1,398,546.32	100.00	1,024,651.97	100.00	694,219.58	100.00

公司流动负债以短期借款、应付账款、预收账款、应交税费、其他应付款和一年内到期的非流动负债为主。公司主要流动负债的具体情况如下：

① 短期借款

2011 年-2012 年末，公司无短期借款；2013 年末及 2014 年 9 月末，公司短期借款余额分别 143,980.00 万元和 161,140.00 万元，占流动负债的比例分别为 10.29%和 12.87%。2013 年以来，为满足项目资金需求，公司短期借款余额显著增加。

最近三年及一期末公司短期借款结构明细

单位：万元

项目	2014 年 9 月 30 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
信用借款	51,140.00	-	-	-
质押借款	110,000.00	143,980.00	-	-
合计	161,140.00	143,980.00	-	-

② 应付账款

公司应付账款主要为应付的项目工程和材料款。2011 年-2013 年末及 2014 年 9 月末，公司应付账款余额分别为 28,840.49 万元、45,588.57 万元、62,908.67 万元和 58,380.43 万元，占流动负债的比例分别为 4.15%、4.45%、4.50%和 4.66%。2011 年-2013 年末，随着公司业务规模的扩大，竣工结算项目增加，公司应付账款余额逐年上升。2014 年 9 月末，因公司结算了部分应付账款，应付账款余额

有所下降。

截至 2014 年 9 月末公司应付账款前五大客户明细情况

单位：万元

单位名称	与本公司关系	账面金额	内容	占比（%）
中国新兴建设开发总公司	供应商	12,399.04	工程款	21.24
南通华新建工集团有限公司	供应商	6262.10	工程款	10.73
中国建筑第八工程局有限公司	供应商	3,874.17	工程款	6.64
中国建筑第三工程局有限公司	供应商	2,104.42	工程款	3.60
中建安装工程有限公司	供应商	1,793.62	工程款	3.07

③ 预收账款

2011 年-2013 年末及 2014 年 9 月末，公司预收账款余额分别为 236,143.99 万元、370,539.81 万元、423,083.89 万元和 320,201.20 万元，占流动负债的比例分别为 34.02%、36.16%、30.25%和 25.57%。公司预收账款全部为预收售房款，随着公司在售开发项目的增加，2011 年-2013 年末，公司预收账款余额呈逐年上升趋势。

④ 应交税费

公司应交税费主要为应交的企业所得税、土地增值税等。2011 年-2013 年末及 2014 年 9 月末，公司应交税费余额分别为 37,290.76 万元、73,660.88 万元、77,596.81 万元和 37,325.42 万元，占流动负债的比例分别为 5.37%、7.19%、5.55%和 2.98%。公司按照土地增值税相关政策和地方政府规定，取得房地产预售款的同时预缴土地增值税，并按当期确认的收入及成本对结转项目计提土地增值税。2012 年-2013 年度，公司结转项目增加，因此应交土地增值税显著增加，导致 2012 年-2013 年末，公司应交税费显著增加。2014 年 1-9 月，一方面，公司完成北京九都汇项目、北京昆仑公寓项目的土地增值税汇算清缴；另一方面，公司结转收入的北京铭悦园保障性住房项目不涉及土地增值，不需计提土地增值税，因此 2014 年 9 月末，公司应付税费显著下降。

⑤ 其他应付款

2011 年-2013 年末及 2014 年 9 月末，公司其他应付款余额分别为 115,981.06 万元、324,903.82 万元、343,180.10 万元和 538,204.51 万元，占流动负债的比例

分别为 16.71%、31.71%、24.54%和 42.98%。公司其他应付款主要为股东借款及其他债务融资、代垫拆迁款等。

2012 年末，由于华远集团的股东借款及其他债务融资显著增加，导致公司其他应付款余额显著增加。2014 年 9 月末，华远集团股东借款余额相比于 2013 年末增加 155,250.00 万元，导致公司其他应付款余额显著增加。

公司下属子公司北京新通源远房地产开发有限公司受北京市通州区梨园镇政府委托操作通州区西小马庄居住项目 B-2.2 地块（占地约 4.3 万平方米）土地一级开发整理工作，完成后土地将交由土地整理储备中心上市交易。截至 2014 年 9 月末，公司代北京市土地整理储备中心通州分中心垫付的拆迁款合计为 12,014.00 万元。

截至 2014 年 9 月末公司其他应付款前五大客户明细情况

单位：万元

单位名称	与本公司关系	账面金额	内容	占比(%)
北京市华远集团有限公司	控股股东	348,269.50	借款	64.71
上海歌斐星舟投资中心	子公司少数股东	73,073.70	借款	13.58
北京拓诚影世置业有限公司	合作方	27,710.22	投资款	5.15
北京永同昌房地产开发有限公司	合作方	27,702.81	投资款	5.15
北京华远浩利投资股份有限公司	股东	22,202.64	借款	4.13

⑥ 一年内到期的非流动负债

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。2011 年-2013 年末及 2014 年 9 月末，公司一年内到期的非流动负债余额分别为 128,144.83 万元、115,116.10 万元、100,296.51 万元和 128,336.57 万元，占流动负债的比例分别为 18.46%、11.23%、7.17%和 10.25%。

最近三年及一期末公司一年内到期的长期借款结构明细

单位：万元

项目	2014 年 9 月 30 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
保证借款	79,000.00	11,000.00	50,000.00	40,000.00
抵押借款	49,336.57	89,296.51	65,116.10	88,144.83
合计	128,336.57	100,296.51	115,116.10	128,144.83

(2) 非流动负债分析

2011 年-2013 年末及 2014 年 9 月末，公司非流动负债结构如下表所示：

单位：万元

项目	2014 年 9 月 30 日		2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日		2011 年 12 月 31 日	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
长期借款	335,844.07	100.00	239,814.31	100.00	92,570.83	100.00	145,946.51	99.99
递延所得税负债	-	-	-	-	-	-	8.23	0.00
非流动负债合计	335,844.07	100.00	239,814.31	100.00	92,570.83	100.00	145,954.73	100.00

公司非流动负债主要为长期借款。2011 年-2013 年末及 2014 年 9 月末，公司长期借款余额分别为 145,946.51 万元、92,570.83 万元、239,814.31 万元和 335,844.07 万元。2012 年度，计入其他应付款的股东借款及其他债务融资显著增长，新增银行长期借款减少，导致 2012 年末公司长期借款余额显著下降。2013 年以来，由于公司信托融资规模显著增长，因此 2013 年末及 2014 年 9 月末，公司长期借款余额相比 2012 年末显著增长。

最近三年及一期末公司长期借款结构明细

单位：万元

项目	2014 年 9 月 30 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
保证借款	161,940.00	163,940.00	-	50,000.00
抵押借款	173,904.07	75,874.31	92,570.83	95,946.51
合计	335,844.07	239,814.31	92,570.83	145,946.51

3、现金流量分析

单位：万元

项目	2014 年 1-9 月	2013 年度	2012 年度	2011 年度
经营活动产生的现金流量净额	-276,765.57	-90,824.82	89,974.95	-75,878.24
投资活动产生的现金流量净额	-8,854.37	-19,974.15	-1,920.68	2,511.30
筹资活动产生的现金流量净额	204,046.02	123,871.69	97,150.30	-75,842.81
现金及现金等价物净增加额	-81,573.92	13,072.72	185,204.57	-149,209.75

(1) 经营活动产生的现金流量

2011 年-2013 年度及 2014 年 1-9 月，公司销售商品、提供劳务收到的现金分别为 232,952.37 万元、434,134.95 万元、503,106.19 万元和 291,115.75 万元，主

要为房地产销售的现金流入；公司收到其他与经营活动有关的现金分别为 87,521.05 万元、214,996.79 万元、601,940.08 万元和 452,239.94 万元，主要为往来款及投标保证金等。

2011 年-2013 年度及 2014 年 1-9 月，公司购买商品、接受劳务支付的现金分别为 248,129.46 万元、253,041.13 万元、564,940.51 万元和 501,871.51 万元，主要为支付的房地产开发项目土地价款及项目的工程、材料款项。2011 年-2013 年度及 2014 年 1-9 月，公司用于购置土地的现金支出分别为 95,178 万元、93,420 万元、312,807 万元和 258,929 万元，对公司经营活动现金流造成较大压力。2011 年-2013 年度及 2014 年 1-9 月，公司支付的各项税费分别为 44,198.69 万元、50,419.81 万元、84,265.68 万元和 87,342.65 万元；支付其他与经营活动有关的现金分别为 93,518.86 万元、241,814.32 万元、530,821.85 万元和 412,949.30 万元，主要为往来款及投标保证金等。

2011 年-2013 年度及 2014 年 1-9 月，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 -75,878.24 万元、89,974.95 万元、-90,824.82 万元和 -276,765.57 万元，经营活动产生的现金流量净额波动较大。2012 年度，公司加大销售力度，积极去库存化，因此 2012 年度公司房地产预售收入显著增加，经营活动产生的现金流显著改善。2013 年度，由于西安海蓝城二期项目、北京铭悦园项目、北京澜悦项目等因规划设计或工程施工方案调整等原因推迟了开竣工和开盘时间，影响了公司的预售计划；2014 年 1-9 月，一方面，由于部分项目进度推迟，如北京澜悦项目、北京铭悦好天地项目、北京和墅项目、北京门头沟项目中的保障性住房（含自住型商品房）等项目均未能按计划实现预售；另一方面，受房地产市场低迷的影响，公司房地产销售签约金额未能达到预期；同时，公司新项目拓展取得较大进展，购置土地的现金支出显著增加，导致经营活动产生的现金流为负。

（2）投资活动产生的现金流量分析

2011 年-2013 年度及 2014 年 1-9 月，公司投资活动产生的现金流入分别为 2,923.59 万元、3,054.83 万元、18,450.82 万元和 2,060.53 万元，主要为收回投资收到的现金和取得投资收益收到的现金。2013 年度，由于公司收到西安万华股权转让款 3,563.80 万元，收到西安唐明宫置业有限公司股权转让款 5,620.839 万元，收到北京霄云绿都房地产开发有限公司股权转让款 2,682.34 万元；收回芜湖

歌斐嘉山投资中心（有限合伙）和芜湖歌斐万航投资中心（有限合伙）投资合计 5,000.00 万元，导致投资活动产生的现金流入显著增加。

2011 年-2013 年度及 2014 年 1-9 月，公司投资活动产生的现金流出分别为 412.29 万元、4,975.50 万元、38,424.97 万元和 10,914.89 万元，主要为投资支付的现金。2013 年度，公司回购了长沙橘韵和新通致远的股权，合计 10,301.00 万元；投资芜湖歌斐嘉山投资中心（有限合伙）和芜湖歌斐万航投资中心（有限合伙），合计投资 5,000.00 万元；支付海信实业公司、海伍翎投资中心（有限合伙）、北京锦程上德投资中心（有限合伙）、北京锦程上信投资中心（有限合伙）出资款，合计 8,100.00 万元，认购上海中城联盟投资管理股份有限公司股权，支付 2,228.00 万元，导致投资活动产生的现金流出显著增加。

2011 年-2013 年度及 2014 年 1-9 月，公司投资活动产生的现金流量净额分别为 2,511.30 万元、-1,920.68 万元、-19,974.15 万元和 -8,854.37 万元。

（3）筹资活动产生的现金流量分析

2011 年-2013 年度及 2014 年 1-9 月，公司筹资活动产生的现金流入分别为 87,434.10 万元、359,012.00 万元、555,890.00 万元和 569,901.00 万元，主要为债务融资的现金流入。

2011 年-2013 年度及 2014 年 1-9 月，公司筹资活动产生的现金流出合计为 163,276.91 万元、261,861.70 万元、432,018.31 万元和 365,854.98 万元，主要为偿还债务本息及股利分配的现金流出。

2011 年-2013 年度，由于经营规模的持续扩大，公司筹资活动产生的现金流入及流出均显著增加。2011 年-2013 年度及 2014 年 1-9 月，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 -75,842.81 万元、97,150.30 万元、123,871.69 万元和 204,046.02 万元。2012 年以来，除销售回款外，公司主要依赖于外部债务融资以满足公司经营活动及投资活动的现金需求。

4、偿债能力分析

（1）主要偿债指标

2011 年-2013 年末及 2014 年 9 月末，公司主要偿债指标如下表所示：

项目	2014 年 9 月 30 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
流动比率	1.49	1.45	1.34	1.59
速动比率	0.28	0.32	0.49	0.29
资产负债率（合并报表）	81.07%	79.22%	76.92%	72.69 %
扣除预收账款的资产负债率（合并报表）	77.37%	72.67%	68.02 %	63.72 %
项目	2014 年 1-9 月	2013 年度	2013 年度	2011 年度
EBITDA（亿元）	4.49	12.01	8.53	8.02
EBITDA 利息保障倍数（倍）	0.70	1.97	2.55	3.04

注：扣除预收账款的资产负债率=（负债总计-预收账款）/（资产总计-预收账款）。

从短期偿债能力指标来看，2011 年-2013 年末及 2014 年 9 月末，公司流动比率分别为 1.59、1.34、1.45 和 1.49，速动比率分别为 0.29、0.49、0.32 和 0.28，基本保持稳定。由于公司所处房地产行业的特性，存货在资产中占比较大，因此公司扣除存货后的速动比率相对较低。

从长期偿债能力指标来看，由于房地产行业属于资金密集型行业，前期土地储备及工程施工等占用现金规模较大，因此房地产公司普遍存在财务杠杆水平较高的现象。2011 年-2013 年末及 2014 年 9 月末，公司资产负债率分别为 72.69%、76.92%、79.22%和 81.07%。由于公司自借壳上市以来尚未进行过股权融资，主要依赖债务融资满足公司发展的资金需求，导致公司资产负债率呈逐年上升趋势。2011 年-2013 年末及 2014 年 9 月末，公司扣除预收账款后的资产负债率分别为 63.72%、68.02%、72.67%和 77.37%，仍处于较高水平。

2011 年-2013 年度及 2014 年 1-9 月，公司 EBITDA 利息保障倍数分别为 3.04、2.55、1.97 和 0.70。2011 年-2013 年，由于公司经营规模的不断扩大，公司有息负债规模逐年大幅上升，导致公司 EBITDA 利息保障倍数逐年下降；2014 年 1-9 月，由于公司承建的保障性住房结转收入和利润，导致公司毛利率显著下降，EBITDA 利息保障倍数小于 1。

截至 2013 年末，同行业可比上市公司主要偿债能力指标见下表：

股票代码	股票简称	流动比率	速动比率	资产负债率（%）	扣除预收款项的资产负债率（%）
000046.SZ	泛海控股	3.21	0.70	76.31	75.86
601588.SH	北辰实业	2.10	0.38	66.82	60.82

股票代码	股票简称	流动比率	速动比率	资产负债率 (%)	扣除预收款项的资产负债率 (%)
600223.SH	鲁商置业	1.17	0.27	92.58	90.03
600724.SH	宁波富达	1.51	0.26	76.08	70.08
600743.SH	华远地产	1.45	0.32	79.22	72.67
000517.SZ	荣安地产	1.54	0.45	60.43	34.45
000006.SZ	深振业 A	2.50	0.71	58.00	55.05
000981.SZ	银亿股份	1.66	0.36	81.47	76.42
600663.SH	陆家嘴	1.23	0.17	60.59	58.39
600657.SH	信达地产	2.37	0.53	68.82	64.67
行业中值		1.60	0.37	72.45	67.38
算术平均		1.87	0.42	72.03	65.84

注：（1）同行业上市公司的分类标准为中国证监会公布的《上市公司行业分类指引》；（2）样本来源为截至 2014 年 4 月 30 日已公布 2013 年年度报告的房地产上市公司中，2013 年度营业收入在 40 亿-60 亿元之间的房地产公司；（3）数据来源：WIND 资讯。

从同行业可比上市公司的比较来看，公司流动比率、速动比率低于行业平均水平，但资产负债率高于行业平均水平。

目前，公司拟通过非公开发行股票募集不超过 16 亿元的资金，已获得北京市人民政府国有资产监督管理委员会批准（京国资产权[2014]55 号），尚待取得证监会的核准。上述非公开发行完成后，将有利于缓解公司高杠杆的负债水平。

（2）融资渠道分析

公司资信情况良好，与多家金融机构保持良好的合作关系。截至 2014 年 9 月 30 日，公司合并口径的银行授信额度合计为 81.45 亿元，其中已使用授信额度为 62.53 亿元，尚余授信额度为 18.92 亿元。

（3）公司债务融资情况

① 股东及子公司少数股东借款

截至 2014 年 9 月 30 日，公司取得的股东及子公司少数股东借款余额合计为 420,414.82 万元，借款情况如下：

序号	贷款方	与本公司关系	借款日	到期日	余额(万元)
1	北京市华远集团有限公司	控股股东	2012/12/28	2015/12/27	130,000.00
			2013/6/18	2016/6/17	24,197.00
			2013/6/21	2016/6/17	9,500.00
			2014/1/17	2019/1/16	120,000.00
			2014/1/28	2015/1/27	20,000.00

序号	贷款方	与本公司关系	借款日	到期日	余额(万元)
			2014/5/23	2015/5/22	10,000.00
			2014/6/23	2015/6/22	750.00
			2014/9/11	2015/9/10	15,000.00
			2014/9/11	2015/9/10	2,000.00
2	北京华远浩利投资股份有限公司	股东	2014/6/18	2016/6/18	21,700.00
3	上海歌斐星舟投资中心（有限合伙）	子公司少数股东	2012/11/15	2015/5/14	43,800.00
			2013/8/23	2015/5/14	23,467.82
合计					420,414.82

② 银行借款

截至 2014 年 9 月 30 日, 公司取得的银行借款余额合计为 409,240.64 万元, 银行借款情况如下:

序号	借款方	贷款银行	借款日	到期日	余额(万元)
1	北京华远盈都房地产开发有限公司	东亚银行北京分行	2010/11/12	2020/11/11	7,617.14
2	北京华远嘉利房地产开发有限公司	交行北京三元支行	2008/11/11	2016/11/11	4,000.00
			2009/4/24	2016/11/11	1,000.00
3	北京市华远置业有限公司	北京银行阜成门支行	2013/1/15	2015/11/9	4,030.00
			2013/4/3	2015/11/9	4,030.00
			2013/8/23	2015/11/9	8,075.00
			2013/11/25	2015/11/9	12,111.00
			2013/11/28	2015/11/9	4,037.50
		江苏银行股份有限公司北京分行* ¹	2014/3/19	2015/3/18	10,000.00
		江苏银行股份有限公司北京分行* ²	2014/6/19	2016/6/18	50,000.00
		东亚银行北京分行	2010/11/15	2015/11/14	4,500.00
4	西安鸿华房地产开发有限公司	招商银行股份有限公司西安西影路支行	2014/6/23	2017/4/10	30,000.00
5	北京新通致远房地产开发有限公司	中国银行北京海淀支行	2012/9/27	2015/9/26	440.00
			2013/3/29	2015/9/26	990.00
			2013/4/24	2015/9/26	1,160.00
			2013/5/21	2015/9/26	10,410.00

序号	借款方	贷款银行	借款日	到期日	余额(万元)
6	长沙橘韵投资有限公司	中国银行湖南芙蓉支行	2013/6/6	2016/5/23	26,000.00
7	西安曲江唐瑞置业有限公司	北京银行西安分行	2014/7/29	2017/7/20	15,000.00
		招商银行股份有限公司上海中远两湾城支行 * ⁴	2013/12/6	2014/12/5	45,760.00
			2013/12/23	2014/12/5	54,240.00
8	北京华和房地产开发有限公司	中国银行	2014/8/27	2017/8/24	6,200.00
			2014/9/26	2017/8/24	2,240.00
9	北京馨悦致远房地产开发有限公司	中国银行	2014/9/1	2017/9/1	17,400.00
合计					409,240.64

注： *¹ 北京天地房中资产管理有限公司通过江苏银行股份有限公司北京分行的委托贷款；

*² 嘉实资本管理有限公司通过江苏银行股份有限公司北京分行的委托贷款；

*³ 民生加银资产管理有限公司通过平安银行股份有限公司北京分行的委托贷款；

*⁴ 北京锦程上信投资中心（有限合伙）通过招商银行股份有限公司上海中远两湾城支行的委托贷款；截至 2014 年 9 月 30 日，公司下属控股公司华远锦程对北京锦程上信投资中心（有限合伙）出资 1,000 万元，持股比例为 1%，为普通合伙人。

③ 信托借款

截至 2014 年 9 月 30 日，公司取得的信托借款余额合计为 214,940.00 万元，信托借款情况如下：

序号	借款方	信托单位	借款日	到期日	余额(万元)
1	长沙橘韵投资有限公司	北京国际信托有限公司	2013/4/26	2016/4/26	59,940.00
2	北京市华远置业有限公司	建信信托有限责任公司	2013/8/2	2015/8/2	55,000.00
3	北京市华远置业有限公司	吉林信托有限公司	2013/12/3	2015/12/2	30,000.00
4	北京新通致远房地产开发有限公司	山东省国际信托有限公司	2014/1/24	2016/1/23	40,000.00
5	北京市华远置业有限公司	华能贵诚信托有限公司	2014/9/23	2016/9/22	30,000.00
合计					214,940.00

④ 其他关联方借款

截至 2014 年 9 月 30 日，华远集团持有北京华远小额贷款有限公司（以下简

称“华远小贷公司”) 29.77%的股权, 为华远小贷公司第一大股东。公司向华远小贷公司的借款余额合计为 1,140 万元, 借款情况如下:

序号	贷款方	借款方	借款日	到期日	余额（万元）
1	北京华远小额贷款有限公司	北京市华远置业有限公司	2014/8/15	2015/8/14	380.00
		北京新通致远房地产开发有限公司	2014/8/15	2015/8/14	380.00
		北京华远盈都房地产开发有限公司	2014/8/15	2015/8/14	380.00
合计					1,140.00

5、资产周转能力分析

最近三年及一期, 公司主要资产周转能力指标如下表所示:

项目	2014 年 1-9 月	2013 年度	2012 年度	2011 年度
应收账款周转率(次)	61.47	2,887.41	25,718.21	13,448.59
存货周转率(次)	0.32	0.28	0.20	0.18

注: 2014 年 1-9 月, 应收账款周转率和存货周转率均为年化数据。

由于公司房地产开发项目通常采用预售模式, 因此应收账款余额相对较小, 周转率较高。公司应收账款主要为房地产销售尾款。2011 年-2013 年度及 2014 年 1-9 月, 公司应收账款周转率分别为 13,448.59、25,718.21、2,887.41 和 61.47。2013 年末, 公司应收北京新光环宇科技有限公司销售尾款 312.21 万元; 2014 年 9 月末, 公司应收华远集团长沙华中心项目北区一期商业裙楼及部分车位的销售尾款 18,250.00 万元, 导致 2013 年末及 2014 年 9 月末公司应收账款大幅上升, 因此 2013 年及 2014 年 1-9 月, 公司应收账款周转率显著下降。

由于房地产项目开发周期相对较长, 从购买土地到正式交付产品、结转收入成本, 通常需要 2-3 年时间, 因此房地产公司存货周转率普遍偏低。2011 年-2013 年度及 2014 年 1-9 月, 公司存货周转率分别为 0.18、0.20、0.28 和 0.32。2013 年度及 2014 年 1-9 月, 由于公司结转项目较多, 营业成本大幅上升, 导致存货周转率显著上升。

2013 年度, 同行业上市公司主要营运能力指标如下表:

代码	简称	应收账款周转率	存货周转率
000046.SZ	泛海控股	8.22	0.10
601588.SH	北辰实业	106.10	0.14
600223.SH	鲁商置业	42.17	0.20
600724.SH	宁波富达	58.52	0.26
600743.SH	华远地产	2,887.41	0.28
000517.SZ	荣安地产	306.52	0.56
000006.SZ	深振业 A	299.06	0.55
000981.SZ	银亿股份	5.15	0.06
600663.SH	陆家嘴	80.39	0.10
600657.SH	信达地产	16.35	0.18
行业中值		69.46	0.19
算术平均		380.99	0.24

注：（1）同行业上市公司的分类标准为中国证监会公布的《上市公司行业分类指引》；
（2）样本来源为截至 2014 年 4 月 30 日已公布 2013 年年度报告的房地产上市公司中，2013 年度营业收入在 40 亿-60 亿元之间的房地产公司；（3）数据来源：WIND 资讯。

从同行业上市公司的比较来看，房地产公司应收账款周转率差异较大，公司应收账款周转率和存货周转率均高于行业平均水平。

6、盈利能力分析

2011 年-2013 年度及 2014 年 1-9 月，公司经营业绩如下：

单位：万元

项目	2014 年 1-9 月	2013 年度	2012 年度	2011 年度
营业总收入	429,088.27	472,842.67	307,726.13	260,911.61
其中：营业收入	429,088.27	472,842.67	307,726.13	260,911.61
营业总成本	388,249.44	357,608.27	226,624.50	184,357.80
其中：营业成本	337,392.12	288,964.31	148,357.69	128,519.58
营业税金及附加	30,931.37	51,096.72	53,711.40	38,626.82
销售费用	10,934.74	10,769.83	9,729.79	6,852.38
管理费用	9,218.78	10,862.41	9,379.90	8,250.02
财务费用	428.84	955.53	612.64	-3.89
资产减值损失	-656.42	-5,040.53	4,833.07	2,112.90
投资收益	991.25	1,238.56	577.09	780.35
营业利润	41,827.51	116,480.97	81,671.90	77,301.26
利润总额	42,033.25	116,147.15	81,320.97	77,091.45
净利润	29,757.48	84,341.80	59,570.21	56,545.89
其中：归属于母公司股东的净利润	28,879.19	65,607.28	54,128.53	46,658.12

（1）营业收入分析

单位：万元

项目	2014 年 1-9 月		2013 年度		2012 年度		2011 年度	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
主营业务收入	428,852.69	99.95	471,652.70	99.75	307,582.26	99.95	259,780.25	99.57
其中：开发产品	422,354.01	98.43	462,172.60	97.74	300,181.67	97.54	252,963.87	96.95
出租房产	6,498.68	1.51	9,480.11	2.01	7,400.59	2.41	6,816.37	2.62
其他业务收入	235.58	0.05	1,189.97	0.25	143.87	0.05	1,131.37	0.43
营业收入合计	429,088.27	100.00	472,842.67	100.00	307,726.13	100.00	260,911.62	100.00

注：自 2013 年起，公司对房地产销售收入的确认时点由竣工办理入住调整为竣工办理入住或入住通知规定的时限结束后的次日。

2011 年-2013 年度及 2014 年 1-9 月，公司营业收入分别为 260,911.62 万元、307,726.13 万元、472,842.67 万元和 429,088.27 万元，2011 年-2013 年度，公司营业收入呈逐年上升的趋势。

公司主营业务收入主要来源于房地产销售和房产出租。2011 年-2013 年度及 2014 年 1-9 月，公司主营业务收入分别为 259,780.25 万元、307,582.26 万元、471,652.70 万元和 428,852.69 万元。公司长期专注于房地产开发主业，2011 年-2013 年度及 2014 年 1-9 月，公司房地产销售收入占营业收入的比例均在 95%以上，收入结构相对稳定。

公司其他业务收入主要来源于管理费、品牌使用费等。2011 年-2013 年度及 2014 年 1-9 月，公司其他业务收入分别为 1,131.37 万元、143.87 万元、1,189.97 万元和 235.58 万元。2011 年度，公司将华远大厦三层出售给华远集团，销售金额为 931.79 万元；2013 年度，收取北京盛同华远房地产投资有限公司、北京盛同联行房地产经纪有限公司品牌使用费 383.48 万元；华远锦程收取北京锦程上德投资中心（有限合伙）、北京锦程上信投资中心（有限合伙）管理费 639.74 万元；因此 2011 年度和 2013 年度，公司其他业务收入显著增加。

（2）营业成本分析

单位：万元

项目	2014 年 1-9 月		2013 年度		2012 年度		2011 年度	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
主营业务成本	337,392.12	100.00	288,964.31	100.00	148,357.69	100.00	128,102.10	99.68
其中：开发产品	334,741.67	99.21	285,547.93	98.82	145,804.86	98.28	125,444.18	97.61
出租房产	2,650.45	0.79	3,416.38	1.18	2,552.83	1.72	2,657.92	2.06
其他业务成本	-	-	-	-	-	-	417.48	0.32
营业成本合计	337,392.12	100.00	288,964.31	100.00	148,357.69	100.00	128,519.58	100.00

2011 年-2013 年度及 2014 年 1-9 月，公司营业成本分别为 128,738.42 万元、148,422.75 万元、288,982.05 万元和 337,392.12 万元。2011 年-2013 年度，随着公司营业收入的持续增长，营业成本逐年增长。

2011 年度，公司出售华远大厦三层，产生其他业务成本 417.48 万元。

(3) 利润情况分析

2011 年-2013 年度及 2014 年 1-9 月，公司营业利润分别为 77,310.27 万元、81,671.90 万元、116,480.97 万元和 41,827.51 万元；公司利润总额分别为 77,091.45 万元、81,320.97 万元、116,147.15 万元和 42,033.25 万元，实现净利润分别为 56,545.89 万元、59,570.21 万元、84,341.80 万元和 29,757.48 万元。最近三年，随着公司营业收入的持续增长，营业利润、利润总额及净利润水平均呈稳步增长态势。

单位：万元

项目	2014 年 1-9 月		2013 年度		2012 年度		2011 年度	
	金额	毛利率 (%)	金额	毛利率 (%)	金额	毛利率 (%)	金额	毛利率 (%)
主营业务毛利	91,460.57	21.33	182,688.39	38.73	159,224.57	51.77	131,678.15	50.69
其中：开发产品	87,612.34	20.74	176,624.67	38.22	154,376.81	51.43	127,519.69	50.41
出租房产	3,848.23	59.22	6,063.73	63.96	4,847.76	65.51	4,158.45	61.01
其他业务毛利	235.58	100.00	1,189.97	100.00	143.87	100.00	713.89	63.10
营业毛利润合计	91,696.15	27.18	183,878.36	38.89	159,368.44	51.79	132,392.04	50.74

2011 年-2013 年度，公司毛利率分别为 50.74%、51.79%和 38.89%，其中房地产销售业务的毛利率分别为 50.41%、51.43%和 38.22%。2011 年-2013 年度，公司在北京地区项目的毛利率相对较高，西安和长沙地区项目的毛利率相对较

低，2013 年度，由于北京地区收入占比下降，西安和长沙地区收入占比上升，因此公司房地产业务毛利率有所下降。

2014 年 1-9 月，公司毛利率为 27.18%，其中房地产销售业务的毛利率为 20.74%。2014 年 1-9 月，由于北京铭悦园项目中的限价房、定向安置房项目竣工结算，保障性住房的毛利率较低，导致公司房地产开发业务整体毛利率显著下降。

2011 年-2013 年度，同行业上市公司房地产开发业务毛利率情况如下：

单位：%

代码	简称	2013 年	2012 年	2011 年
000046.SZ	泛海控股	57.60	60.11	56.34
601588.SH	北辰实业	41.88	36.71	48.64
600223.SH	鲁商置业	27.72	29.91	27.32
600724.SH	宁波富达	25.57	52.90	50.97
600743.SH	华远地产	38.22	51.43	50.41
000517.SZ	荣安地产	23.64	44.17	43.24
000006.SZ	深振业 A	32.93	43.93	52.55
000981.SZ	银亿股份	34.53	41.81	38.08
600663.SH	陆家嘴	45.46	54.92	58.72
600657.SH	信达地产	35.70	37.21	41.81
行业中值		35.12	44.05	49.53
算术平均		36.33	45.31	46.81

注：（1）同行业上市公司的分类标准为中国证监会公布的《上市公司行业分类指引》；（2）样本来源为截至 2014 年 4 月 30 日已公布 2013 年年度报告的房地产上市公司中，2013 年度营业收入在 40 亿-60 亿元之间的房地产公司；（3）数据来源：WIND 资讯。

从同行业上市公司的比较来看，2011 年-2013 年度，房地产上市公司整体房地产业务毛利率呈下降趋势；2013 年度发行人房地产业务毛利率明显下降，但仍高于行业平均水平。

（4）主营业务收入按地区分析

公司最近三年及一期主营业务收入分地区情况

单位：万元

地区	2014 年 1-9 月		2013 年度		2012 年度		2011 年度	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)

地区	2014 年 1-9 月		2013 年度		2012 年度		2011 年度	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
华北地区(北京)	254,263.75	59.29	63,168.34	13.39	148,261.79	48.20	138,790.56	53.43
华东地区(青岛)	1,225.45	0.29	8,337.89	1.77	8,969.40	2.92	60,029.02	23.11
华中地区(长沙)	139,591.88	32.55	159,764.21	33.87	-	-	-	-
西北地区(西安)	33,771.61	7.87	240,382.26	50.97	150,351.07	48.88	60,960.67	23.47
主营业务收入合计	428,852.69	100	471,652.70	100.00	307,582.26	100.00	259,780.25	100.00

公司最近三年及一期毛利润及毛利率分地区情况

单位：万元

地区	2014 年 1-9 月		2013 年度		2012 年度		2011 年度	
	毛利润	毛利率 (%)	毛利润	毛利率 (%)	毛利润	毛利率 (%)	毛利润	毛利率 (%)
华北地区(北京)	25,164.74	9.90	39,392.16	62.36	84,637.61	57.09	74,471.21	53.66
华东地区(青岛)	552.49	45.08	4,253.84	51.02	4,095.64	45.66	25,975.42	43.27
华中地区(长沙)	53,013.91	37.98	60,640.25	37.96	-	-	-	-
西北地区(西安)	12,729.43	37.69	78,402.14	32.62	70,491.32	46.88	31,231.51	51.23
主营业务毛利润合计	91,460.57	21.33	182,688.39	38.73	159,224.57	51.77	131,678.15	50.69

公司房地产开发业务主要集中在北京、青岛、长沙、西安四个城市。2011 年-2013 年度及 2014 年 1-9 月，公司北京地区收入分别为 138,790.56 万元、148,261.79 万元、63,168.34 万元和 254,263.75 万元，占主营业务收入的比例分别为 53.43%、48.20%、13.39%和 59.29%。2013 年度，由于北京达到结转条件的项目较少，北京地区收入显著大幅下降。2011 年-2013 年度及 2014 年 1-9 月，公司北京地区项目毛利率分别为 53.66%、57.09%、62.36%和 9.90%。2014 年 1-9 月，由于北京铭悦园项目中的限价房、定向安置房竣工结算，保障性住房的毛利率较低，导致公司北京地区项目毛利率显著下降。

公司在青岛地区开发的“青岛汤米公馆项目”于 2011 年 3 月竣工入住，当年结转收入 60,029.02 万元，占主营业务收入的比例为 23.11%。2011 年-2013 年度及 2014 年 1-9 月，该项目毛利率分别为 43.27%、45.66%、51.02%和 45.08%，毛利率均保持在 40%以上。

公司在长沙地区开发的“长沙华中心一期项目”于 2013 年 12 月竣工入住，

当年结转收入 159,764.21 万元，占主营业务收入的比例为 33.87%；2014 年 1-9 月，长沙华中心项目结转收入 139,591.88 万元，占主营业务收入的比例为 32.55%。2013 年度及 2014 年 1-9 月，该项目毛利率分别为 37.96%和 37.98%。

公司在西安地区的项目主要为“西安君城项目”、“西安海蓝城项目”、“西安锦悦项目”，2011 年-2013 年度及 2014 年 1-9 月，西安地区结转收入分别为 60,960.67 万元、150,351.07 万元、240,382.26 万元和 33,771.61 万元，毛利率分别为 51.23%、46.88%、32.62%和 37.69%。

(5) 期间费用分析

2011 年-2013 年度及 2014 年 1-9 月，公司期间费用情况如下：

单位：万元

项目	2014 年 1-9 月		2013 年度		2012 年度		2011 年度	
	金额	与预售收入比例(%)	金额	与预售收入比例(%)	金额	与预售收入比例(%)	金额	与预售收入比例(%)
销售费用	10,934.74	3.71	10,769.83	1.92	9,729.79	1.73	6,852.38	3.06
管理费用	9,218.78	3.13	10,862.41	1.94	9,379.90	1.67	8,250.02	3.68
财务费用	428.84	0.15	955.53	0.17	612.64	0.11	-3.89	-0.00
期间费用合计	20,582.36	6.98	22,587.77	4.03	19,722.33	3.51	15,098.51	6.74

2011 年-2013 年度及 2014 年 1-9 月，公司期间费用合计分别为 15,098.51 万元、19,722.33 万元、22,587.77 万元和 20,582.36 万元，与当期房地产预售收入的比例分别为 6.74%、3.51%、4.03%和 6.98%。2012 年-2013 年度，由于公司预售金额显著增长，期间费用与预售收入的比例显著下降。2014 年 1-9 月，受公司项目进度影响，预售收入下降，导致期间费用与预售收入的比例显著上升。

公司销售费用主要包括销售代理费、营销推广费、广告费等。2011 年-2013 年度及 2014 年 1-9 月，公司销售费用分别为 6,852.38 万元、9,729.79 万元、10,769.83 万元和 10,934.74 万元，与当期房地产预售收入的比例分别为 3.06%、1.73%、1.92%和 3.71%。

公司管理费用主要包括职工薪酬及社会保险、税费、摊销折旧费、办公通讯费等。2011 年-2013 年度及 2014 年 1-9 月，公司管理费用分别为 8,250.02 万元、9,379.90 万元、10,862.41 万元和 9,218.78 万元，与当期房地产预售收入的比例分

别为 3.68%、1.67%、1.94%和 3.13%。

公司财务费用主要为费用化的利息支出。2011 年-2013 年度及 2014 年 1-9 月，公司财务费用分别为-3.89 万元、612.64 万元、955.53 万元和 428.84 万元，与当期房地产预售收入的比例分别为-0.00%、0.11%、0.17%和 0.15%。由于公司对房地产开发项目贷款的利息支出予以资本化，因此财务费用相对较低。

（二）最近三年及一期母公司口径分析

华远地产母公司为控股公司，2008 年 8 月公司借壳上市，原北京华远将持有的其他子公司股权全部转让给华远置业，母公司通过华远置业开展业务活动。最近三年及一期，母公司未开展实质业务。

1、资产结构

单位：万元

主要项目	2014 年 9 月 30 日		2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日		2011 年 12 月 31 日	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
货币资金	139.88	0.06	98.69	0.04	188.75	0.09	53.58	0.03
其他应收款	122,699.70	53.93	144,834.26	58.02	114,917.99	52.29	86,906.22	45.35
流动资产合计	122,839.58	53.99	144,932.95	58.06	115,106.74	52.37	86,959.80	45.38
长期股权投资	104,678.21	46.01	104,678.21	41.94	104,678.21	47.63	104,678.21	54.62
固定资产	-	-	-	-	-	-	0.34	0.00
非流动资产合计	104,678.21	46.01	104,678.21	41.94	104,678.21	47.63	104,678.55	54.62
资产总计	227,517.78	100.00	249,611.16	100.00	219,784.95	100.00	191,638.35	100.00

2011 年-2013 年末及 2014 年 9 月末，母公司资产总额分别为 191,638.35 万元、219,784.95 万元、249,611.16 万元和 227,517.78 万元。

2011 年-2013 年末及 2014 年 9 月末，母公司流动资产合计分别为 86,959.80 万元、115,106.74 万元、144,932.95 万元和 122,839.58 万元，占总资产的比例分别为 45.38%、52.37%、58.06%和 53.99%，主要为应收下属子公司华远置业往来款项。

2011 年-2013 年末及 2014 年 9 月末，母公司非流动资产合计分别为 104,678.55 万元、104,678.21 万元、104,678.21 万元和 104,678.21 万元，占总资产的比例分别为 54.62%、47.63%、41.94%和 46.01%，主要为以成本法核算的对华远置业的长期股权投资。

2、负债状况

单位：万元

主要项目	2014 年 9 月 30 日		2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日		2011 年 12 月 31 日	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
应交税费	11.36	2.09	3.68	0.70	0.48	0.09	0.48	0.09
其他应付款	532.88	97.91	523.61	99.30	530.76	99.91	519.90	99.91
流动负债合计	544.24	100.00	527.30	100.00	531.24	100.00	520.38	100.00
非流动负债合计	-	-	-	-	-	-	-	-
负债合计	544.24	100.00	527.30	100.00	531.24	100.00	520.38	100.00

2011 年-2013 年末及 2014 年 9 月末，母公司负债总额分别为 520.38 万元、531.24 万元、527.30 万元和 544.24 万元，公司负债规模较小，且全部为流动负债，主要为预留股东分红款。公司 2008 年 8 月借壳上市时存在两项未决诉讼，原北京华远五位股东承诺若上述两项诉讼对公司造成损失，则由原北京华远五位股东承担，因此原北京华远五位股东于 2009 年 4 月公司实施 2008 年度分红方案时留存分红所得合计 1,000 万元。根据上述两项诉讼进展情况，公司实际损失不超过 491 万元，因此 2011 年末-2013 年末及 2014 年 9 月，母公司预留股东分红款均为 491 万元。

3、现金流量分析

单位：万元

项目	2014 年 1-9 月	2013 年度	2012 年度	2011 年度
经营活动产生的现金流量净额	21,867.80	-90.06	135.17	9,824.58
投资活动产生的现金流量净额	-	7,902.87	12,644.60	-
筹资活动产生的现金流量净额	-21,826.62	-7,902.87	-12,644.60	-10,235.61
现金及现金等价物净增加额	41.19	-90.06	135.17	-411.03

2011 年-2013 年度及 2014 年 1-9 月，母公司经营活动产生的现金流量净额分别为 9,824.58 万元、135.17 万元、-90.06 万元和 21,867.80 万元。2011 年度，由于母公司将取得的华远置业现金分红款作为收到其他与经营活动有关的现金核算，导致 2011 年度母公司经营活动产生的现金流量净额较大。

2012 年-2013 年度，母公司投资活动现金流入分别为 12,644.60 万元和 7,902.87 万元，全部为取得的华远置业现金分红款。2014 年 1-9 月，华远置业尚未进行现金股利分配，母公司无投资活动现金流入。2011 年-2013 年度及 2014

年 1-9 月，母公司未发生投资活动现金流出。

2011 年-2013 年度及 2014 年 1-9 月，母公司未发生筹资活动现金流入；筹资活动现金流出分别为-10,235.61 万元、-12,644.60 万元、-7,902.87 万元和 21,826.62 万元，主要为对普通股股东的现金股利分配和支付其他与筹资活动有关的现金。

4、偿债能力分析

项目	2014 年 9 月 30 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
流动比率	225.71	274.86	216.67	167.11
速动比率	225.71	274.86	216.67	167.11
资产负债率	0.24%	0.21%	0.24%	0.27%

2011 年-2013 年末及 2014 年 9 月末，母公司未实质开展业务，流动资产主要为对华远置业的应收账款，流动负债规模较小，因此流动比率和速动比率指标较高。

2011 年-2013 年末及 2014 年 9 月末，母公司资产负债率分别为 0.27%、0.24%、0.21%和 0.24%，因母公司无直接对外债务融资，因此资产负债率较低。

5、盈利能力分析

单位：万元

项目	2014 年 1-9 月	2013 年度	2012 年度	2011 年度
营业收入	-	-	-	-
营业成本	-	-	-	-
投资收益	-	38,000.00	41,000.00	47,300.00
营业利润	-298.58	37,732.53	40,778.48	46,897.09
利润总额	-298.38	37,733.03	40,780.34	46,897.09
净利润	-298.38	37,733.03	40,780.34	46,897.09

由于母公司未实质开展业务，因此 2011 年-2013 年度及 2014 年 1-9 月，母公司无营业收入及营业成本，营业利润主要来源于华远置业的利润分配。2011 年-2013 年度，母公司获得的投资收益分别为 47,300.00 万元、41,000.00 万元和 38,000.00 万元；2014 年 1-9 月，华远置业尚未进行利润分配。

（三）可能影响公司盈利能力持续性、稳定性的因素分析

受国家对房地产行业金融、税收政策和公司自身特点的影响，公司盈利能力

的持续性、稳定性可能受以下因素的影响而产生波动：

1、房地产开发受国家宏观调控政策的影响较大。国家通过对土地、信贷、税收等领域进行政策调整，都将对房地产企业在土地取得、项目开发、融资以及保持业绩稳定等方面产生相应的影响。

2、房地产项目开发具有开发周期长、投入资金大、涉及合作方多的行业特征。从市场研究到土地获得、投资决策、规划设计、市场营销、建设施工、销售服务和物业管理的开发流程中，项目开发涉及到多个领域。同时涉及到不同政府部门的审批和监管。任何环节的变化，将可能导致项目周期拉长、成本上升等风险，影响预期的销售和盈利。

3、房地产开发企业众多，市场竞争激烈；同时房地产业务具有开发资金投入大、建设周期长和易受国家政策、市场需求、项目定位、销售价格等多种因素影响的特点，这给开发项目销售带来一定程度的不确定性。如果市场供求关系发生重大变化，或者公司的销售策略失误，可能会导致开发项目不能及时出售从而导致销售风险。

4、房地产项目的开发周期长，资金需求量大，公司短期内支付地价使公司的项目资金占用期长，财务成本高，可能导致公司现金流量不足和资金周转困难。

5、公司的持续发展以不断获得新的土地资源为基础，而公司在取得新土地资源的过程中可能面临土地政策和土地市场变化的风险。政府对土地供应政策的调整，可能使公司面临土地储备不足的局面，影响公司后续项目的持续开发。城市房屋拆迁安置成本越来越高，会提高公司长沙华中心项目拆迁成本，从而提高项目土地成本。

（四）未来业务发展目标

1、区域发展策略

公司将在已进入城市继续深耕细作，持续扩展土地储备，增加市场份额，并在合适的时机下丰富现有产品结构。公司将择机进入环渤海区域的新城市，发掘新的市场发展机会，拓展公司业务规模。

2、土地储备策略

公司将坚持通过土地公开市场等手段，以区域发展策略为指导，积极增加公司土地储备，同时充分利用公司品牌优势，加强市场研究，积极寻找兼并重组的机会，通过兼并收购获得新的土地储备，保障公司持续稳定的长期发展。

3、资本和财务发展策略

公司将在市场上寻找机会，通过资本市场融资以及资产重组、兼并收购等方式扩大公司发展规模。公司将继续珍惜所建立起的诚信名誉，与银行等金融机构建立维护长期合作伙伴关系，获得银行贷款支持；通过基金、信托等多种渠道融资，筹集资金，支持公司发展壮大。

4、项目开发策略

（1）加快开发速度，缩短开发周期

公司将通过提高经营管理效率，加快开发速度，缩短开发周期，推进全过程成本管理，加强现金流动态规划和支出计划管理，积极调整在售项目的销售策略及推广力度，加快产品销售和资金回笼，以降低公司财务成本和财务风险，确保公司稳健发展，并实现预期收益。

（2）调整产品结构，适当提高商业地产投入

在“十二五”期间公司将针对政策变动，积极调整产品结构，适当增加商业地产投入，探索旅游地产、养老地产新业务，寻求新的盈利增长点。通过更加丰富的产品线平衡市场波动，从而实现更好的业绩稳定性。

（3）加大保障房投入，获得稳定收益

公司将在保障股东利益前提下，适当加大保障房项目投入比例，进一步维护公司责任地产商的品牌形象，获得稳定收益。

（4）建立产品分级标准化体系

公司将继续完善“华远地产产品分级标准化体系”。整合研发、设计、成本、工程、销售等各专业力量，开展产品标准化及分级体系研究，及时将研究成果应用于公司项目开发，支持公司不断提高产品品质，在产品形式更加丰富的同时加快开发速度，提高工作效率。

（5）加强与战略合作伙伴的联盟

公司将继续积极发展和稳定与战略合作伙伴的联盟，在集团级战略合作伙伴发展的基础上，增加区域战略合作伙伴的发展。在持续发展新增战略合作伙伴的同时，深化与战略合作伙伴的合作，与伙伴实现双赢，充分利用合作伙伴自身技术优势，提前介入项目开发工作，在项目方案、设计、实施、验收等多个环节开展与战略合作伙伴广泛合作，有效促进项目开发工作。

七、本期债券发行后公司资产负债结构的变化

本期债券发行完成后将引起公司资产负债结构的变化。假设公司的资产负债结构在以下假设基础上产生变动：

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2014 年 9 月 30 日；
- 2、假设本期债券的募集资金净额为 14.00 亿元，即不考虑融资过程中所产生相关费用且全部发行；
- 3、假设本期债券募集资金净额 14.00 亿元计入 2014 年 9 月 30 日的资产负债表；
- 4、本期债券募集资金 14.00 亿元，其中 7.00 亿元用于偿还金融机构借款，其余募集资金用于补充公司流动资金；
- 5、假设本期债券于 2014 年 9 月 30 日完成发行。

基于上述假设，本期债券发行对公司资产负债结构的影响如下表：

合并资产负债表

单位：万元

项目	债券发行前	债券发行后（模拟）	模拟变动额
流动资产合计	1,871,570.55	1,941,570.55	+70,000
非流动资产合计	87,435.16	87,435.16	-
资产总计	1,959,005.71	2,029,005.71	+70,000
流动负债合计	1,252,267.00	1,182,267.00	-70,000
非流动负债合计	335,844.07	475,844.07	+140,000
负债合计	1,588,111.07	1,658,111.07	+70,000
资产负债率	81.07%	81.72%	+0.65%

母公司资产负债表

单位：万元

项目	债券发行前	债券发行后（模拟）	模拟变动额
流动资产合计	122,839.58	262,839.58	+140,000
非流动资产合计	104,678.21	104,678.21	-
资产总计	227,517.78	367,517.78	+140,000
流动负债合计	544.24	544.24	-
非流动负债合计	-	140,000	+140,000
负债合计	544.24	140,544.24	+140,000
资产负债率	0.24%	38.24%	+38.00%

第五节 本次募集资金运用

一、本次债券募集资金规模

根据《试点办法》的相关规定，结合公司财务状况及未来资金需求，经公司 2014 年 3 月 21 日第五届董事会第五十五次会议审议通过，并经公司 2014 年 5 月 5 日 2013 年度股东大会表决通过，公司向中国证监会申请发行不超过 14 亿元的公司债券，一次性发行。

二、本次债券募集资金运用初步计划

本期债券的募集资金扣除发行费用后，拟以 7 亿元偿还金融机构借款，剩余募集资金用于补充公司流动资金。

（一）偿还金融机构借款

综合考虑公司的借款成本及到期时间，目前公司暂定还款计划如下：

单位：万元

借款人	借款机构	借款到期日	截至 2014 年 9 月末待偿还余额	公司债券募集资金分配
北京市华远置业有限公司	建信信托有限责任公司	2015/08/02	55,000.00	20,000.00
北京市华远置业有限公司	平安银行北京分行	2015/07/14	50,000.00	50,000.00
合计			105,000.00	70,000.00

因本期债券的审批和发行时间尚有一定不确定性，待本期债券发行完毕、募集资金到账后，本公司将根据本期债券募集资金的实际到位情况、公司债务结构调整及资金使用需要，对具体偿还计划进行调整。

（二）补充流动资金

除上述 7 亿元拟用于偿还金融机构借款外，本期债券的募集资金扣除发行费用后，剩余募集资金用于补充公司流动资金，以满足公司日常生产经营需求，有助于进一步改善公司财务状况、优化资本结构，对于保障公司顺利进行项目开发

及运营具有重要意义。

三、募集资金运用对发行人财务状况的影响

（一）对发行人负债结构的影响

若不考虑发行费用，本期债券发行完成且根据上述安排运用募集资金后，本公司的资产负债率水平将较 2014 年 9 月 30 日的 81.07%增加至 81.72%；非流动负债占总负债的比例将较 2014 年 9 月 30 日的 21.15%增加至 28.70%。中长期债券融资规模的提升，有利于增强公司资金使用的稳定性。

（二）对发行人短期偿债能力的影响

本期债券发行完成且根据上述安排运用募集资金后，本公司的流动比率将由 2014 年 9 月 30 日的 1.49 增加至 1.64，速动比率也将由 2014 年 9 月 30 日的 0.28 增加至 0.36，流动资产对于流动负债的覆盖能力得到提升，本公司短期偿债能力得以增强，短期偿债压力减轻。

第六节 备查文件

一、备查文件内容

本募集说明书的备查文件如下：

- 1、华远地产股份有限公司 2011 年度、2012 年度及 2013 年度经审计的财务报告及 2014 年三季度未经审计的财务报表；
- 2、立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《华远地产股份有限公司会计政策变更情况专项说明》（信会师报字[2014]第 211356 号）；
- 3、中信证券股份有限公司关于华远地产股份有限公司公开发行 2014 年公司债券的发行保荐书；
- 4、北京国枫律师事务所关于华远地产股份有限公司发行 2014 年公司债券的法律意见书；
- 5、华远地产股份有限公司 2014 年公司债券信用评级报告；
- 6、华远地产股份有限公司 2014 年公司债券受托管理协议；
- 7、华远地产股份有限公司 2014 年公司债券持有人会议规则；
- 8、中国证监会核准本次发行的文件。

在本期债券发行期内，投资者可以至本公司及保荐人/主承销商处查阅本募集说明书全文及上述备查文件，或访问上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）查阅本募集说明书及摘要。

二、备查文件查阅地点

投资者可以自本期债券募集说明书公告之日起到下列地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件：

华远地产股份有限公司

住所：北京市西城区北展北街 11 号华远企业中心 11#楼

联系地址：北京市西城区北展北街 11 号华远企业中心 11 号楼

联系人：窦志康

联系电话：010-68036966

传真：010-68012167

中信证券股份有限公司

联系地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦

联系人：杨霞、蒋昱辰、刘昀、徐晨涵、姜琪、张玺、赵宇驰、张藤一、方堃

联系电话：010-60833561、7690

传真：010-60833504

三、备查文件查阅时间

本期债券发行期间，每日 9:00-11:30，14:00-17:00（非交易日除外）。

投资者若对本募集说明书及其摘要有任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

（本页无正文，为《华远地产股份有限公司公开发行 2014 年公司债券募集说明书摘要》之盖章页）

华远地产股份有限公司

2015 年 4 月 23 日

