（上接A19版）

投资支付的现金	–	10,000.00	2,000.00	–
支付的其他与投资活动有关的现金	–	75,707.72		1,522.00
投资活动现金流出小计	–	85,734.57	2,001.84	1,525.45
投资活动产生的现金流量净额	–	-4,875.34	38,507.36	-1,525.45
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	–	–	5,000.00	–
取得借款收到的现金	50,000.00	110,000.00	80,000.00	–
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	50,000.00	110,000.00	85,000.00	–
偿还债务支付的现金	52,500.00	154,012.00	0.00	–
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	7,665.53	28,074.38	4,396.51	2,409.99
支付其他与筹资活动有关的现金	–	20,730.65	5,608.88	879.37
筹资活动现金流出小计	60,165.53	202,817.03	10,005.39	3,289.36
筹资活动产生的现金流量净额	-10,165.53	-92,817.03	74,994.61	-3,289.36
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	0.01	–	–	–
五、现金及现金等价物净增加额	-18,307.72	-92,796.98	111,388.96	-1,685.55
加：期初现金及现金等价物余额	18,606.99	111,402.97	14.01	1,699.56
六、期末现金及现金等价物余额	299.27	18,606.99	111,402.97	14.01

二、合并报表范围的变化

1、同一控制下企业合并

2013年11月15日，公司以现金人民币20,000,000.00元取得了大连亿达管理咨询有限公司及其子公司100%股权和大连亿达服务咨询有限公司及其子公司100%股权（统称“被收购公司”），被收购公司系本公司的最终控制人孙萌环控制的公司，由于合并前后合并双方均受孙萌环控制且该控制并非暂时性，故本合并属同一控制下的企业合并，合并日确定为2013年11月15日。

2、处置子公司

	新增或减少合并报表范围的公司名称	变动原因
减少	大连圣美房地产开发有限公司	重组，持股比例100%
	大连圣北发展有限公司	重组，持股比例100%
	大连龙门旅游度假区开发建设有限公司	重组，持股比例100%
	大连亿达普湾发展有限公司	重组，持股比例100%
	大连圣元房地产开发有限公司	重组，持股比例100%
	沈阳亿达房地产有限公司	重组，持股比例100%
	大连圣通信息咨询有限公司	重组，持股比例100%
	大连圣墅开发有限公司	重组，持股比例100%
	大连橡树湾酒店有限公司	重组，持股比例100%
	大连蓝湾浴场有限公司	重组，持股比例100%
	大连桐仁发展有限公司	重组，持股比例100%
	大连软件园基础设施建设有限公司	重组，持股比例100%
	大连科技城基础配套设施建设有限公司	重组，持股比例100%
	大连软景酒店开发有限公司	重组，持股比例100%
	大连软件园软件技术中心有限公司	重组，持股比例100%
	大连软件园信息系统有限公司	重组，持股比例100%

公司于2013年7月1日与大连群英投资有限公司和大连众益投资有限公司签订股权转让协议，以人民币129,690,000.00元出售其所持有上述所列公司的100%股权，处置日为2013年7月1日。因此于2013年7月1日起，公司不再将上述公司纳入合并范围。

三、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	2015年3月31日	2014年12月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
资产总额（亿元）	337.20	340.07	354.02	352.34
负债总额（亿元）	261.01	263.88	289.01	274.91
全部债务（亿元）	162.62	157.97	129.51	84.33
所有者权益（亿元）	76.20	76.19	65.01	77.43
流动比率	1.43	1.44	1.11	1.05
速动比率	0.60	0.57	0.48	0.57
资产负债率	77.40%	77.60%	81.64%	78.02%
债务资本比率	68.09%	67.46%	66.58%	52.13%
项目	2015年1-3月	2014年度	2013年度	2012年度
营业收入（亿元）	7.72	82.37	67.93	63.48
营业利润（亿元）	0.11	14.28	11.16	18.73
利润总额（亿元）	0.09	15.57	13.64	18.72
净利润（亿元）	0.01	11.15	10.10	13.89
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	0.04	9.52	9.37	13.25
经营活动产生现金流量净额（亿元）	-4.75	7.34	21.71	4.36
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-0.12	0.48	-8.79	-5.77
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	0.47	-21.83	2.50	-7.99
营业毛利率	29.94%	36.10%	36.99%	38.35%
总资产报酬率	–	8.78%	7.84%	8.15%
净资产收益率	–	15.80%	14.19%	19.30%
EBITDA（亿元）	–	17.72	16.54	19.93
EBITDA全部债务比	–	0.11	0.13	0.24
EBITDA利息保障倍数（倍）	–	1.19	1.18	2.27
应收账款周转率（次，年化）	6.02	17.16	13.06	12.66
存货周转率（次，年化）	0.20	0.43	0.37	0.39

（二）上述财务指标的计算方法

上述指标均依据合并报表口径计算，各指标的具体计算公式如下：

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

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；

净资产收益率＝净利润/所有者权益平均余额；

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/利息支出；

应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额；

存货周转率=营业成本/存货平均余额。

如无特别说明，本节中出现的指标均依据上述口径计算。

四、管理层讨论与分析

本公司管理层结合最近三年经审计财务报告及2015年一季度未经审计财务报表，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）最近三年及最近一季度合并报表口径分析

1、资产结构分析

单位：万元

项目	2015年3月31日		2014年12月31日		2013年12月31日		2012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	83,848.23	2.49	120,266.05	3.54	287,959.50	8.13	151,161.59	4.29
应收账款	64,379.69	1.91	38,283.61	1.13	57,721.28	1.63	46,297.35	1.31
预付款项	236,587.39	7.02	192,695.11	5.67	161,983.61	4.58	171,897.02	4.88
其他应收款	368,076.14	10.92	375,774.26	11.05	358,003.50	10.11	851,949.77	24.18
存货	1,140,429.35	33.82	1,205,482.85	35.45	1,227,551.02	34.67	1,064,743.87	30.22
应收利息	594.81	0.02	448.44	0.01	–	–	–	–
应收股利	4,054.30	0.12	4,054.30	0.12	4,054.30	0.11	–	–
其他流动资产	62,804.32	1.86	53,356.30	1.57	65,822.04	1.86	50,662.22	1.44
流动资产合计	1,960,774.23	58.15	1,990,361.92	58.53	2,163,095.24	61.10	2,336,711.82	66.32
可供出售金融资产	2,454.00	0.07	2,454.00	0.07	2,454.00	0.07	2,854.00	0.08
长期股权投资	267,018.72	7.92	269,730.58	7.93	266,706.46	7.53	146,646.36	4.16
投资性房地产	1,105,592.96	32.79	1,105,592.96	32.51	1,079,658.29	30.50	1,012,824.57	28.75
固定资产	10,098.41	0.30	11,710.20	0.34	12,074.54	0.34	12,213.80	0.35
无形资产	336.16	0.01	1,090.68	0.03	900.56	0.03	4,280.66	0.12
递延所得税资产	21,966.42	0.65	15,954.32	0.47	15,321.31	0.43	7,915.05	0.22
其他非流动资产	3,800.00	0.11	3,800.00	0.11	–	–	–	–
非流动资产合计	1,411,266.67	41.85	1,410,332.73	41.47	1,377,115.15	38.90	1,186,734.44	33.68
资产总计	3,372,040.90	100.00	3,400,694.65	100.00	3,540,210.39	100.00	3,523,446.26	100.00

最近三年及一期末公司总资产规模稳步提升，截至2015年3月31日、2014年12月31日、2013年12月31日和2012年12月31日，公司资产总额分别为3,372,040.90万元、3,400,694.65万元、3,540,210.39万元和3,523,446.26万元。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，截至2015年3月31日、2014年12月31日、2013年12月31日和2012年12月31日，公司流动资产占资产总额的比例分别为58.15%、58.53%、61.10%和66.32%。

公司流动资产主要由货币资金、预付款项、其他应收款和存货等构成。截至2015年3月31日、2014年12月31日、2013年12月31日和2012年12月31日，公司流动资产分别为1,960,774.23万元1,990,361.92万元、2,163,095.24万元和2,336,711.82万元。

公司非流动资产主要由投资性房地产、长期股权投资等构成。截至2015年3月31日、2014年12月31日、2013年12月31日和2012年12月31日，公司非流动资产分别为1,411,266.67万元、1,410,332.73万元、1,377,115.15万元和1,186,734.44万元。

（1）货币资金

公司货币资金包括库存现金和银行存款。公司财务政策较为稳健，最近三年末，公司始终保持持有一定量的货币资金，为其业务的开拓发展和债务本息的偿付提供了有力的资金保障。截至2015年3月31日、2014年12月31日、2013年12月31日和2012年12月31日，公司货币资金余额分别为83,848.23万元、120,266.05万元、287,959.50万元和151,161.59万元，占总资产的比例分别为2.49%、3.54%、8.13%和4.29%。2013年货币资金规模较大主要由于当年增加外部融资规模所致。

截至2014年12月末，公司货币资金构成情况如下：

项目	金额（万元）	占比（%）?
库存现金	47.88	0.04
银行存款	120,218.16	99.96
合计	120,266.05	100.00

截至2014年12月31日，公司使用受限的货币资金余额为53,373.08万元，主要为项目贷款保证金、银行借款质押保证金和工伤意外保证金等。

（2）应收账款

公司应收账款主要为应收建造合同工程款。截至2015年3月31日、2014年12月31日、2013年12月31日和2012年12月31日，公司应收账款余额分别为64,379.69万元、38,283.61万元、57,721.28万元和46,297.35万元，占总资产的比例分别为1.91%、1.13%、1.63%和1.31%。

截至2014年12月31日，公司应收账款账龄结构如下表所示：

单位：万元

项目	账面余额	占比（%）	坏账准备	净额
1年以内	19,519.71	50.99	–	19,519.71
1-2年	11,594.31	30.29	–	11,594.31
2-3年	7,090.36	18.52	–	7,090.36
3年以上	79.24	0.21		79.24
合计	38,283.61	100.00	–	38,283.61

截至2014年12月31日，公司应收账款前五大客户明细如下表所示：

单位：万元

单位名称	与本公司关系	账面金额	计提坏账准备	账龄	内容	占比（%）
大连亿鸿房地产开发有限公司	合营公司	8,050	–	1-2年	工程款	21.03
大连奥泰房地产开发有限公司	非关联方	5,293	–	2-3年	工程款	13.83
大连软件园安博开发有限公司	合营公司	4,254	–	1年以内	工程款	11.11
大连嘉诺科技发展有限公司	联营公司	3,838	–	1年以内	工程款	10.03
大连软件园世通开发有限公司	合营公司	2,941	–	1年以内	工程款	7.68
合计		24,376				63.67

截至2014年12月31日，公司应收账款中无应收持有本公司5%（含5%）以上表决权股份的股东的款项。

（3）预付款项

公司预付款项主要为预付土地款、工程款等。截至2015年3月31日、2014年12月31日、2013年12月31日和2012年12月31日，公司预付款项余额分别236,587.39万元、192,695.11万元、161,983.61万元和171,897.02万元，占总资产的比例分别为7.02%、5.67%、4.58%和4.88%。

截至2014年12月31日，公司预付款项账龄结构如下表所示：

单位：万元

项目	账面余额	占比（%）	坏账准备	净额
1年以内	144,779.28	75.13	–	144,779.28
1-2年	6,657.18	3.45	–	6,657.18
2-3年	14,435.79	7.49	–	14,435.79
3年以上	26,822.85	13.92	–	26,822.85
合计	192,695.11	100.00	–	192,695.11

截至2014年12月末，公司预付款项前五大客户明细如下表所示：

单位：万元

单位名称	与本公司关系	账面金额	计提坏账准备	账龄	内容	占比（%）
大连市西岗区旧城区改造开发领导小组办公室	非关联方	165,240	–	1至3年以上	预付土地款	70.76
旅顺口国土资源分局	非关联方	24,966	–	3年以上	预付土地款	10.69
土地储备中心	非关联方	13,656	–	1年以内	预付土地款	5.85
大连市财政局市级国家金库大连市分库	非关联方	8,501	–	1-2年	预付土地款	3.64
大连安盛建筑劳务有限公司	非关联方	1,964	–	1年 以内	预付工程款	0.84
合计		197,778				84.70

（4）其他应收款

公司其他应收款主要为应收代垫土地开发款和关联方往来款。截至2015年3月31日、2014年12月31日、2013年12月31日和2012年12月31日，公司其他应收款余额分别为368,076.14万元、375,774.26万元、358,003.50万元和851,949.77万元，占总资产的比例分别为10.92%、11.05%、10.11%和24.18%。

截至2014年12月31日，公司其他应收款按性质分类如下表所示：

单位：万元

项目	账面余额	占比（%）	坏账准备	净额
代垫土地开发款	328,904.98	87.53	–	328,904.98
关联方往来款	30,561.87	8.13	–	30,561.87
押金及保证金	8,303.49	2.21	–	8,303.49
其他	8,004.92	2.13	–	8,004.92
合计	375,775.26	100.00	–	375,775.26

截至2014年12月31日，公司其他应收款账龄结构如下表所示：

单位：万元

项目	账面余额	占比（%）	坏账准备	净额
1年以内	66,808.09	17.78	–	66,808.09
1-2年	92,450.75	24.60	–	92,450.75
2-3年	106,118.60	28.24		106,118.60
3年以上	110,397.83	29.38		110,397.83
合计	375,775.26	100.00	–	375,775.26

截至2014年12月31日，公司其他应收款前五大明细如下表所示：

单位：万元

单位名称	与本公司关系	账面金额	计提坏账准备	账龄	内容	占比（%）
甘井子区人民政府	非关联方	171,175.50	–	1至3年以上	代垫土地开发款	45.55
甘井子区人民政府	非关联方	58,921.65	–	1至3年以上	代垫土地开发款	15.68
大连高新园区财政局	非关联方	47,646.04	–	1至2年	代垫土地开发款	12.68
甘井子区人民政府	非关联方	40,994.72	–	2至3年	代垫土地开发款	10.91
武汉软件新城发展有限公司	关联方	30,000.00	–	1至2年	关联方往来款	7.98
合计		348,737.92	–			92.80

截至2014年12月31日，公司应收关联方款项合计为30,561.87万元，占公司其他应收款总额的比例为8.13%。

（5）存货

公司主营业务以房地产开发销售为主，存货主要由建筑材料、开发成本和开发产品等构成。截至2015年3月31日、2014年12月31日、2013年12月31日和2012年12月31日，公司存货余额分别为1,140,429.35万元、1,205,482.85万元、1,227,551.02万元和1,064,743.87万元，占总资产的比例分别为33.82%、35.45%、34.67%和30.22%。

截至2014年12月31日，公司存货明细如下表所示：

单位：万元

项目	账面余额	存货跌价准备	账面净额	占比（%）
建筑材料	289.15	–	289.15	0.02
开发成本	1,001,830.22	–	1,001,830.22	83.11
开发产品	203,363.47	–	203,363.47	16.87
合计	1,205,482.85	–	1,205,482.85	100.00

（6）长期股权投资

公司长期股权投资主要为对合营企业、联营企业投资等。截至2015年3月31日、2014年12月31日、2013年12月31日和2012年12月31日，公司长期股权投资余额分别为267,018.72万元、269,730.58万元、266,706.46万元和146,646.36万元，占总资产的比例分别为7.92%、7.93%、7.53%和4.16%。2013年长期股权投资增长主要是2013年公司增加对大连青云天下房地产开发有限公司的投资所致。

截至2014年12月31日，公司长期股权投资明细如下表所示：

单位：万元

被投资单位	持股比例（%）	表决权比例（%）	账面余额
对合营企业投资：			
大连软件园安博开发有限公司	51	51	24,341.26
大连软件园世通开发有限公司	51	51	26,828.39
大连软件园腾飞发展有限公司	50	50	48,645.39
武汉软件新城发展有限公司	50	50	18,178.23
大连亿达德基装饰工程有限公司	50	50	508.79
大连亿泽房地产开发有限公司	49	49	13,967.45
大连亿鸿房地产开发有限公司	49	49	15,572.52
大连青云天下房地产开发有限公司	25	25	73,275.39
松下亿达装饰工程有限公司	49	49	3,039.34
对联营企业投资：			
大连乾通科技发展有限公司	22	22	17,597.47
大连瑞圣软件发展有限公司	22	22	17,597.47
大连德兰软件发展有限公司	22	22	5,567.10
大连嘉道科技发展有限公司	22	22	4,611.79
合计			269,730.58

截至2014年12月31日，公司未计提长期股权投资减值准备。

（7）投资性房地产

公司投资性房地产主要为用于出租的持有型商业物业，公司对投资性房地产采用公允价值计量。截至2015年3月31日、2014年12月31日、2013年12月31日和2012年12月31日，公司投资性房地产价值分别为1,105,592.96万元、1,105,592.96万元、1,079,658.29万元和11,012,824.57万元，占公司总资产的比例分别为32.79%、32.51%、30.50%和28.74%。

公司每半年聘请专业评估机构戴德梁行对投资性房地产采用收益法并参考公开市场价格进行公允价值评估，以其评估值做为投资性房地产的公允价值入账。公司园区投资性房地产满足“有活跃房地产交易市场、能够取得类似房地产价格及其他信息，从而对公允价值合理估计”的条件。公司目前投资性房地产项目位于城市核心发展区域，为成熟商业区的商业物业，有较为活跃的房地产交易市场及可供评估参考的同类物业，可以取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息。

截至2014年12月31日，公司主要投资性房地产情况如下：

单位：万元

	项目名称	成本	公允价值变动	账目价值合计	占比（%）
已完工投资性房地产					
大连软件园一期	2号楼	8,792	18,308	27,100	2.54
	3号楼	12,523	27,777	40,300	3.77
	5号楼	1,257	3,713	4,970	0.47
	6号楼	1,109	2,951	4,060	0.38
	7号楼	1,066	2,934	4,000	0.37
	8号楼	5,686	1,594	7,280	0.68
	9号楼	16,541	25,259	41,800	3.92
	10号楼	3,899	5,571	9,470	0.89
	11号楼	5,425	4,675	10,100	0.95
	12号楼	13,486	29,714	43,200	4.05
	17号楼	12,007	31,093	43,100	4.04
	麦当劳	282	1,211	1,493	0.14
	15号楼	15,561	26,939	42,500	3.98
	16号楼	12,205	33,895	46,100	4.32
	18号楼	29,705	4,695	34,400	3.22
	21#	38,874	5,426	44,300	4.15
	公寓二期	6,194	29,306	35,500	3.33
	公寓三期/大学生服务中心	19,227	49,173	68,400	6.41
	公寓四期	13,304	30,596	43,900	4.11
	公寓四-2	3,254	7,746	11,000	1.03
	公寓四-3	2,629	5,671	8,300	0.78
	公寓四-4	1,616	4,084	5,700	0.53
	22#-24#	94,202	33,498	127,700	11.96
	肯德基餐厅	1,008	396	1,404	0.13
	公寓三期C7	6,007	1,793	7,800	0.73
科技城	4#地	38,951	27,249	66,200	6.20
已完工投资性房地产合计		364,811	415,266	780,077	73.07
在建投资性房地产					
大连软件园一期地块		3,343	–	3,343	0.31
信息谷	一期	26,897	44,503	71,400	6.69
	二期	9,991	–	9,991	0.94
安博谷		14,442	28,758	43,200	4.05
科技城	3#地	32,860	15,140	48,000	4.50
	5#地	27,589	7,711	35,300	3.31
	6#地	30,087	7,713	37,800	3.54
	G地块	30,387	–	30,387	2.85
	M地块（2#地）	4,533	–	4,533	0.42
	L地块（1#地）	3,527	–	3,527	0.33
在建投资性房地产合计		183,654	103,826	287,480	26.93
合计		548,465	519,092	1,067,557	100.00

截至2015年3月31日在建投资性房地产投资情况

单位：万元

项目名称	预计总投资额	已完成投资额	预计完工时间
科技城3#地	42,104	33,160	2015/09/30
科技城5#地	43,556	28,064	2015/12/31
科技城6#地	44,790	30,959	2015/12/31
信息谷一期	53,053	43,119	2015/09/30
安博谷	35,031	24,811	2015/12/31
合计	218,535	160,112	

2、负债结构分析

单位：万元

项目	2015年3月31日		2014年12月31日		2013年12月31日		2012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	234,670.00	8.99	238,617.44	9.04	336,500.17	11.64	266,569.66	9.70
应付账款	130,417.06	5.00	184,719.07	7.00	211,432.21	7.32	145,335.06	5.29
预收款项	504,924.57	19.35	489,692.64	18.56	615,212.04	21.29	576,181.42	20.96
应付职工薪酬	7,429.39	0.28	20,549.23	0.78	17,693.32	0.61	7,080.70	0.26
应交税费	49,379.16	1.89	56,034.63	2.12	35,576.04	1.23	22,017.03	0.80
应付利息	5,396.68	0.21	14,181.08	0.54	14,120.77	0.49	697.17	0.03
应付股利	–	–	–	–	–	–	2,080.00	0.08
其他应付款	31,537.21	1.21	38,153.97	1.45	447,727.63	15.49	876,155.72	31.87
一年内到期的非流动负债	316,404.00	12.12	250,104.00	9.48	178,330.00	6.17	217,700.00	7.92
递延收益	3,672.76	0.14	5,563.11	0.21	1,363.12	0.05	11,810.00	0.43
其他流动负债	84,001.47	3.22	83,164.14	3.15	83,813.04	2.90	106,685.54	3.88
流动负债合计	1,367,832.30	52.41	1,380,779.31	52.33	1,941,768.34	67.19	2,232,312.29	81.20
长期借款	1,075,141.14	41.19	1,090,951.14	41.34	780,254.54	27.00	359,038.91	13.06
递延收益	12,257.00	0.47	12,257.00	0.46	13,779.00	0.48	13,779.00	0.50
递延所得税负债	154,846.63	5.93	154,846.63	5.87	154,306.45	5.34	144,017.30	5.24
非流动负债合计	1,242,244.78	47.59	1,258,054.78	47.67	948,339.99	32.81	516,835.20	18.80
负债总计	2,610,077.07	100.00	2,638,834.09	100.00	2,890,108.33	100.00	2,749,147.50	100.00

随着公司业务的发展及总资产规模的扩大，公司负债规模持续增长。截至2015年3月31日、2014年12月31日、2013年12月31日和2012年12月31日，公司负债总额分别为2,610,077.07万元、2,638,834.09万元、2,890,108.33万元、2,749,147.50万元。

公司流动负债主要由短期借款、应付账款、预收款项、应交税费、其他应付款和一年内到期的非流动负债等构成。截至2015年3月31日、2014年12月31日、2013年12月31日和2012年12月31日，公司流动负债分别为1,367,832,30万元、1,380,779.31万元、1,941,768.34万元和2,232,312.29万元，占负债总额的比例分别为52.41%、52.33%、67.19%和81.20%。近三年内，由于其他应付款中发行人应付关联方亿达集团款项逐步支付，因此流动负债规模及占负债总额的比例逐年下降。

公司非流动负债主要由长期借款构成。截至2015年3月31日、2014年12月31日、2013年12月31日和2012年12月31日，公司非流动负债分别为1,242,244.78万元、1,258,054.78万元、948,339.99万元和516,835.20万元，占负债总额的比例分别为47.59%、47.67%、32.81 %和18.80%。近三年内，由于公司长期借款余额增长及流动负债余额下降，非流动负债的规模和占负债总额的比例均上升。

（1）短期借款

截至2015年3月31日、2014年12月31日、2013年12月31日和2012年12月31日，公司短期借款余额分别为234,670.00万元、238,617.44万元、336,500.17万元和266,569.66万元，占负债总额的比例分别为8.99%、9.04%、11.64 %和9.70%。

截至2014年12月31日、2013年12月31日和2012年12月31日，公司短期借款结构如下表所示：

单位：万元

项目	2014年12月31日		2013年12月31日		2012年12月31日	
	金额	占比（%）	金额	占比（%）	金额	占比（%）
质押借款	123,700.00	51.84	63,115.00	18.76	30,200.00	11.33
抵押借款	75,217.44	31.52	218,385.17	64.90	155,519.66	58.34
保证借款	39,700.00	16.64	55,000.00	16.34	57,000.00	21.38
信用借款	–	–	–	–	23,850.00	8.95
合计	238,617.44	100.00	336,500.17	100.00	266,569.66	100.00

（2）应付账款

公司应付账款主要为应付工程款和应付材料款等。截至2015年3月31日、2014年12月31日、2013年12月31日和2012年12月31日，公司应付账款余额分别为130,417.06万元、184,719.07万元、211,432.21万元和145,335.06万元，占负债总额比例分别为5.00%、7.00%、7.32%和5.29%。

截至2014年12月31日，公司应付账款账龄结构如下表所示：

单位：万元

账龄	金额	比例（%）
1年以内	108,385	58.68
1年以上	76,334	41.32
合计	184,719	100.00

截至2014年12月31日，公司应付账款中无对持有公司5%（含5%）以上表决权股份的股东的应付款。

（3）预收款项

公司预收款项主要为商品房预售款。截至2015年3月31日、2014年12月31日、2013年12月31日和2012年12月31日，公司预收款项余额为504,924.57万元、489,692.64万元、615,212.04万元和576,181.42万元，占负债总额的比例分别为19.35%、18.56%、21.29%和20.96%。2014年度，由于公司第五郡、天琴山、科技城融庄及晴湾等项目结转，因此2014年末公司预收款项显著下降。

截至2014年12月31日，公司预收款项账龄结构如下表所示：

单位：万元

账龄	金额	比例（%）
1年以内	346,302	70.72
1年以上	143,391	29.28
合计	489,693	100.00

截至2014年12月31日，公司预收款项以账龄1年以内的预收款项为主，主要为尚未交房结算的预收房款。截至2014年12月31日，公司预收款项中无对持有公司5%（含5%）以上表决权股份的股东的预收款项。

（4）应交税费

截至2015年3月31日、2014年12月31日、2013年12月31日和2012年12月31日，公司应交税费余额为49,379.16万元、56,034.63万元、35,576.04万元和22,017.03万元，占负债总额的比例分别为1.89%、2.12%、1.23%和0.80%，主要为应交企业所得税、营业税等。2014年度，由于公司利润增长，因此应交企业所得税增加，导致2014年末公司应交税费余额增加。

（5）其他应付款

公司其他应付款主要为应付关联方及其他单位的往来款、代收代缴业主税费、保证金等。截至2015年3月31日、2014年12月31日、2013年12月31日和2012年12月31日，公司其他应付款余额分别为31,537.21万元、38,153.97万元、447,727.63万元和876,155.72万元，占负债总额的比例分别为1.21%、1.45%、14.49%和31.87%。

截至2012年末和2013年末其他应付款中关联公司往来主要是与亿达集团的往来款，是上市前亿达集团做为平台公司与下属各公司之间的正常资金调拨形成的年末余额。截至2014年末公司其他应付款显著减少，原因是公司对关联方亿达集团的应付款项支付完毕所致。

截至2014年12月31日，公司其他应付款账龄结构如下表所示：

单位：万元

项目	账面余额	占比（%）
1年以内	25,869	67.80
1-2年	9,719	25.47
2-3年	1,503	3.94
3年以上	1,063	2.79
合计	38,154	100.00

截至2014年12月31日，公司其他应付款中应付关联方的款项合计为16,496.29万元，占其他应付款总额的比例为43.24%；截至2014年12月31日，公司其他应付款中无对持有公司5%（含5%）以上表决权股份的股东的应付款。

（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。截至2015年3月31日、2014年12月31日、2013年12月31日和2012年12月31日，公司一年内到期的非流动负债的余额分别为316,404.00万元、250,104.00万元、178,330.00万元和217,700.00万元，占负债总额的比例分别为12.12%、9.48%、6.17%和7.92%。

截至2014年12月31日、2013年12月31日和2012年12月31日，公司一年内到期的长期借款结构如下表所示：

单位：万元

项目	2014年12月31日		2013年12月31日		2012年12月31日	
	金额	占比（%）	金额	占比（%）	金额	占比（%）
质押借款	39,992.00	15.99	–	–	–	–
抵押借款	91,112.00	36.43	178,330.00	100.00	184,700.00	84.84
保证借款	49,000.00	19.59	–	–	19,000.00	8.73
信用借款	70,000.00	27.99	–	–	14,000.00	6.43
合计	250,104.00	100.00	178,330.00	100.00	217,700.00	100.00

（7）长期借款

截至2015年3月31日、2014年12月31日、2013年12月31日和2012年12月31日，公司长期借款余额分别为1,075,141.14万元、1,090,951.14万元、780,254.54万元和359,038.91万元，占负债总额的比例分别为41.19%、41.34%、27.00%和13.06%。2014年末公司长期借款余额显著增加主要是公司重组时承接原亿达集团大量银行贷款所致。

截至2014年12月31日、2013年12月31日和2012年12月31日，公司长期借款结构明细如下所示：

单位：万元

项目	2014年12月31日		2013年12月31日		2012年12月31日	
	金额	占比（%）	金额	占比（%）	金额	占比（%）
质押借款	80,000.00	7.33	127,800.00	16