（上接A32版）

别为36,277,373.73万元、44,204,658.52万元、46,480,569.75万元和48,119,860.08万元，年均复合增长率15.17%，略低于总资产平均增速，主要归因于存货增速放缓所致。

公司非流动资产主要由长期股权投资、投资性房地产等构成。最近三年及一期末，公司非流动资产分别为1,602,787.78万元、3,715,873.83万元、4,360,305.79万元和4,484,184.06万元，年均复合增长率67.26%，显著高于总资产平均增速，主要归因于长期股权投资和投资性房地产规模增长所致。

（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，其他货币资金为物业项目维护基金。最近三年及一期末，公司的货币资金余额分别为5,229,154.21万元、4,436,540.98万元、6,271,525.34万元和3,888,971.46万元，占总资产的比例分别为13.80%、9.26%、12.34%和17.39%，公司坚持积极销售、审慎投资的策略，资金状况良好。2014年年末，公司货币资金余额较2013年年末增加1,834,984.36万元，增幅41.36%，主要归因于销售回款加快。2015年3月末，公司货币资金余额较2014年年末减少2,382,553.88万元，降幅37.99%，主要是由于投资与偿还借款所致。

截至2015年3月末，货币资金总额为3,888,971.46万元，其中存放在境内的货币资金为3,825,964.48万元（含受限使用三个月以上资金人民币83,420.87万元），存放在境外货币资金共计折合人民币63,006.97万元。截至2015年3月末，公司无因抵押、质押或冻结等对使用有限制的款项。

（2）预付款项

公司的预付款项主要包括预付地价款、土地保证金、预缴税费、工程款及设计费等。账龄超过一年的预付款项，主要因土地未交付。最近三年及一期末，公司预付款项余额分别3,337,361.19万元、2,865,366.51万元、2,943,312.56万元和3,796,003.48万元，占总资产的比例分别为8.81%、5.98%、5.79%和7.22%。2015年3月末，预付款项余额较2014年年末增加852,690.93万元，增幅28.97%，主要归因于预付工程款和预缴税金的增长。

截至2015年3月末和2014年12月末，公司预付款项账龄结构如下表所示：

单位：万元

项目	截至2015年3月31日		截至2014年12月31日	
	账面余额	占比（%）	账面余额	占比（%）
1年以内（含1年）	3,345,464.42	88.13	2,526,783.64	85.85
1-2年（含2年）	248,758.11	6.55	182,092.64	6.19
2-3年（含3年）	106,367.81	2.80	112,456.04	3.82
3年以上	96,413.14	2.51	121,980.24	4.14
合计	3,796,003.48	100.00	2,943,312.56	100.00

公司截至2015年3月末超过一年且金额重大的预付款项主要是预付武汉市子湖实业有限公司的皖子湖前期项目款人民币15.47亿元，正在积极有序的推进相关工作，促进项目地块早日移交。

（3）其他应收款

公司其他应收款主要为土地保证金等政府部门保证金、应收联营/合营企业款及合作方经营往来款。最近三年及一期末，公司其他应收款分别为2,005,792.18万元、3,481,531.72万元、4,892,446.37万元和6,092,505.06万元，占总资产的比例分别为5.30%、7.27%、9.62%和11.58%。2013年年末其他应收款较2012年年末增加1,475,739.54万元，增幅73.57%，主要归因于应收合作方往来增加所致，系为合作项目开发垫付资金而形成的应收款；2014年年末，其他应收款较2013年年末增加1,410,914.65万元，增幅40.53%，主要归因于应收合营、联营公司款增加所致，系公司与合作方共同开发合营及联营项目公司，各方按协议约定投入的项目运营资金而形成的应收款。2015年3月末，其他应收款较2014年年末增加1,200,058.69万元，增幅24.53%，主要归因于合作方经营往来与应收联合营公司款项的增加。

截至2014年末，公司其他应收款分类披露情况如下：

单位：万元

类别	账面余额	比例（%）	坏账准备	比例（%）
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款				
组合一	4,506,158.02	91.39	–	–
组合二	394,483.09	8.00	16,872.64	4.28
组合小计	4,900,641.11	99.39	16,872.64	4.28
单项金额虽不重大但单独计提了坏账准备的其他应收款	30,122.81	0.61	21,444.92	71.19
合计	4,930,763.92	100.00	38,317.56	

单项金额重大的款项主要为合作项目开发所需垫付的资金。

单项金额不重大但单独计提了坏账准备的其他应收款主要为因实行酬金制的物业服务项目产生的亏损应向所服务客户收取，该款项的信用风险较大，本公司对此类款项按个别方式评估减值损失。

1）组合一中包含已经单项测试未发生减值的其他应收款，本集团将其包括在具有类似信用风险特征的其他应收款组合中再进行减值测试。

2）组合中，年末按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

单位：万元

账龄	账面余额	坏账准备	比例
1年以内（含1年）	242,705.80	2,428.21	1%
1-3年（含3年）	124,368.70	6,219.23	5%
3年以上	27,408.59	8,225.19	30%
合计	394,483.09	16,872.64	

截至2015年3月末和2014年12月末，公司其他应收款分类情况如下：

单位：万元

项目	截至2015年3月31日金额	截至2014年12月31日金额
土地保证金等政府部门保证金	713,992.09	702,683.40
合作方经营往来款	1,770,817.69	1,269,930.53
应收联营/合营企业款	3,231,245.64	2,786,101.81
其他	420,803.88	172,048.18
小计	6,136,859.30	4,930,763.92
减：坏账准备	44,354.24	38,317.56
合计	6,092,505.06	4,892,446.37

（4）存货

公司主营业务以房地产开发销售为主，存货主要由已完工开发产品、在建开发产品和拟开发产品等构成。最近三年及一期，公司存货余额分别为25,516,411.30万元、33,113,322.33万元、31,772,637.85万元和33,662,102.74万元，占总资产的比例分别为67.36%、69.10%、62.49%和63.99%。2013年年末，存货较2012年年末增加7,596,911.03万元，增幅29.77%，主要归因于公司规模扩大，获取资源增加所致；2014年年末，存货较2013年年末减少1,340,684.48万元，降幅4.05%，主要归因于地价上涨导致公司减少新获取项目所致。

截至2014年12月末，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（%）
已完工开发产品	2,314,970.56	45,491.77	2,269,478.79	7.12
在建开发产品	19,656,341.57	27,233.82	19,629,107.75	61.58
拟开发产品	9,524,020.01	3,648.97	9,520,371.04	29.85
建造合同形成的已完工未结算资产	302,731.14	–	302,731.14	0.95
其他	50,949.13	–	50,949.13	0.16
合计	31,849,012.41	76,374.56	31,772,637.85	100.00

截至2015年3月末，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（%）
已完工开发产品	2,440,672.34	45,491.77	2,395,180.57	7.12
在建开发产品	22,002,442.53	27,233.82	21,975,208.71	65.28
拟开发产品	8,874,435.02	3,648.97	8,870,786.05	26.35
建造合同形成的已完工未结算资产	378,644.94	–	378,644.94	1.12
其他	42,282.47	–	42,282.47	0.13
合计	33,738,477.30	76,374.56	33,662,102.74	100.00

资产负债表日，公司存货按成本与可变现净值孰低计量，存货跌价准备按单项存货成本高于其可变现净值的差额计提。可变现净值是存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。计算存货可变现净值时所采用的估计售价区分已预售及未售，已预售部分按照实际签约金额确认估计售价，未售部分结合近期平均签约价格和类似产品的市场销售价格确定估计售价。

截至2015年3月末和2014年12月末，公司共计提了存货跌价准备人民币76,374.56万元。因部分城市房价、地价调整幅度较大，公司基于审慎的财务策略，根据市场情况对温州龙湾花园、烟台海云台、唐山红郡、抚顺金域蓝湾、乌鲁木齐南山郡、乌鲁木齐金域缇香等6个可能存在风险的项目计提存货跌价准备76,374.56万元。未来公司将持续关注市场环境的变化，根据实际情况对存货跌价准备进行调整。

截至2015年3月末，存货中用于长期借款、一年内到期的非流动负债及短期借款抵押的存货账面价值为人民币574,050.82万元，占存货账面价值的比例为1.71%。

（5）长期股权投资

公司长期股权投资主要为对合营企业和联营企业投资。最近三年及一期末，公司长期股权投资余额分别为704,030.65万元、1,063,748.57万元、1,923,365.74万元和2,005,736.30万元，占总资产的比例分别为1.86%、2.22%、3.78%和3.81%。2013年年末，长期股权投资较2012年末增加359,717.92万元，增幅51.09%；2014年年末，长期股权投资较2013年年末增加859,617.17万元，增幅80.81%。上述长期股权投资的大幅增长均归因于公司不断深化合作经营，加大对合营、联营企业投资，以提升投资回报率。

截至2015年3月末，公司长期股权投资明细如下表所示：

单位：万元

被投资单位	账面价值
对合营企业投资	1,121,777.44
对联营企业投资	883,958.86
合计	2,005,736.30

（6）投资性房地产

公司将持有的为赚取租金或资本增值，或两者兼有的房地产（包括正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物）划分为投资性房地产。本公司采用成本模式计量投资性房地产。最近三年及一期末，公司投资性房地产价值分别为237,522.84万元、1,171,047.63万元、798,087.96万元和838,286.29万元，占公司总资产的比例分别为0.63%、2.44%、1.57%和1.59%。2013年年末，公司投资性房地产较2012年末增加933,524.79万元，增幅393.03%，2013年发行人新增的持有型物业主要包括深圳、上海、北京等地的写字楼及购物广场；2014年年末，投资性房地产较2013年年末减少372,959.67万元，降幅31.85%，主要归因于合并范围的变动。

截至2015年3月末，公司主要投资性房地产情况如下：

单位：万元

被投资单位名称	房屋、建筑物	在建工程	小计
原值	545,126.28	318,596.46	863,722.74
累计折旧和累计摊销	25,436.45	–	25,436.45
账面价值	519,689.83	318,596.46	838,286.29

截至2015年3月末，本公司用于银行借款抵押的投资性房地产人民币86,021.36万元。

（7）其他非流动资产

公司其他非流动资产主要为回收期一年以上的应收联营/合营企业款。最近三年及一期末，其他非流动资产分别为21,849.20万元、508,061.92万元、667,907.20万元和637,811.70万元，占公司总资产的比例分别为0.06%、1.06%、1.31%和1.21%。2013年年末，其他非流动资产较2012年年末增加486,212.72万元，增幅2225.31%；2014年年末，其他非流动资产较2013年年末增加159,845.28，增幅31.46%。均主要归因于联营/合营公司的合作往来增加。

（二）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	102,330.44	0.25	238,306.97	0.61	510,251.46	1.37	993,240.02	3.35
交易性金融负债	–	–	–	–	1,168.70	0.00	2,576.10	0.01
应付票据	2,470,131.02	6.03	2,129,189.38	5.42	1,478,389.99	3.96	497,713.14	1.68
应付账款	6,571,584.56	16.03	6,704,719.98	17.08	6,395,845.91	17.11	4,486,099.57	15.12
预收款项	20,636,403.83	50.35	18,174,933.70	46.30	15,561,807.14	41.63	13,102,397.75	44.17
应付职工薪酬	44,698.05	0.11	183,083.00	0.47	245,167.44	0.66	217,774.89	0.73
应交税费	393,031.83	0.96	512,417.29	1.31	457,820.53	1.22	451,558.91	1.52
应付利息	24,437.98	0.06	33,650.98	0.09	29,124.36	0.08	64,968.79	0.22
其他应付款	4,427,129.05	10.80	4,544,172.97	11.58	5,470,428.53	14.64	3,604,531.58	12.15
一年内到期的非流动负债	2,261,033.76	5.52	2,044,928.83	5.21	2,752,179.16	7.36	2,562,495.92	8.64
流动负债合计	36,930,780.52	90.11	34,565,403.10	88.06	32,892,183.22	88.00	25,983,356.67	87.59
长期借款	2,817,813.20	6.88	3,453,671.21	8.80	3,668,312.84	9.81	3,603,607.04	12.15
应付债券	1,162,641.33	2.84	1,161,223.18	2.96	739,839.19	1.98	–	–
预计负债	6,036.05	0.01	5,342.28	0.01	4,687.69	0.01	4,429.22	0.01
其他非流动负债	7,821.84	0.02	6,844.15	0.02	4,295.50	0.01	1,567.80	0.01
递延所得税负债	58,698.92	0.14	59,029.93	0.15	67,271.57	0.18	73,381.28	0.25
非流动负债合计	4,052,911.34	9.89	4,686,110.75	11.94	4,484,406.79	12.00	3,682,985.34	12.41
负债合计	40,983,691.86	100.00	39,251,513.85	100.00	37,376,590.01	100.00	29,666,342.01	100.00

截至2015年3月末，公司的负债总额分别为29,666,342.01万元、37,376,590.01万元、39,251,513.85万元和40,983,691.86万元，年均复合增长率17.54%，较资产总额年均增速（17.84%）相当。公司负债以流动负债为主，与资产结构相匹配，符合公司的主营业务特点。最近三年及一期末，公司流动负债占负债总额的比例分别为87.59%、88.00%、88.06%和90.11%，呈稳中有升趋势。

公司流动负债主要由短期借款、应付票据、应付账款、预收账款、其他应付款和一年内到期的非流动负债等构成。最近三年及一期末，公司流动负债分别为25,983,356.67万元、32,892,183.22万元、34,565,403.10万元和36,930,780.52万元，年均复合增长率19.22%，略高于总负债平均增速，主要归因于销售金额增加导致预收账款规模增长。

公司非流动负债主要由长期借款和应付债券等构成。最近三年及一期末，公司非流动负债分别为3,682,985.34万元、4,484,406.79万元、4,686,110.75万元和4,052,911.34万元，年均复合增长率4.25%，显著低于总负债平均增速，主要归因于长期借款规模下降所致。

（1）短期借款

最近三年及一期末，公司短期借款余额分别为993,240.02万元、510,251.46万元、238,306.97万元和102,330.44万元，占负债总额的比例分别为3.35%、1.37%、0.61%和0.25%。最近三年及一期，公司短期借款规模呈持续下降趋势，其中，2013年年末，短期借款余额较2012年末减少482,988.56万元，降幅48.63%；2014年年末，短期借款余额较2013年年末减少271,944.49万元，降幅53.30%；2015年3月末，短期借款余额较2014年年末减少135,976.53，降幅57.06%。主要归因于借款的结构性变动。

最近三年末及一期，公司短期借款结构如下表所示：

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（%）
信用借款	102,330.44	100.00	238,306.97	100.00	506,600.11	99.28	992,330.32	99.91
抵押借款	–	–	–	–	3,651.35	0.72	909.70	0.09
合计	102,330.44	100.00	238,306.97	100.00	510,251.46	100.00	993,240.02	100.00

以上抵押借款主要由公司的存货作为抵押。

（2）应付票据

最近三年及一期末，公司的应付票据均为一年内到期的商业承兑汇票。最近三年及一期，公司应付票据余额分别为497,713.14万元、1,478,389.99万元、2,129,189.38万元和2,470,131.02万元，占负债总额的比例分别为1.68%、3.96%、5.42%和6.03%，年均复合增长率达122.78%。主要归因于优化支付方式。

（3）应付账款

公司应付账款主要为应付及预提工程款、应付地价款等。最近三年及一期末，公司应付账款余额分别为4,486,099.57万元、6,395,845.91万元、6,704,719.98万元和6,571,584.56万元，占负债总额比例分别为15.12%、17.11%、17.08%和16.03%，最近三年及一期，公司应付账款余额及占负债总额的比例整体呈上升趋势。

截至2015年3月末和2014年12月末，公司应付账款分类情况如下表所示：

单位：万元

项目	2015年3月31日	2014年12月31日
应付地价	398,478.09	527,636.52
应付及预提工程款	5,867,018.47	6,058,444.83
质量保证金	130,404.39	57,829.46
应付及预提销售佣金	23,715.53	41,257.15
其他	151,968.08	19,552.03
合计	6,571,584.56	6,704,719.99

截至2015年3月末，公司无账龄超过一年的重要应付账款。

（4）预收款项

公司预收款项主要为预收购房款。最近三年及一期末，公司预收款项余额为13,102,397.75万元、15,561,807.14万元、18,174,933.70万元和20,636,403.83万元，占负债总额的比例分别为44.17%、41.61%、46.30%和50.35%。2013年年末，预收款项较2012年年末增加2,449,409.39万元，增幅18.69%；2014年年末，预收款项较2013年年末增加2,623,126.56万元，增幅16.87%；2015年3月末，公司预收款项较2014年年末增加2,461,470.13万元，增幅13.54%。最近三年及一期，公司预收款项规模及占比呈逐年增长趋势，主要归因于房屋销售金额不断增加及公司严控销售回款。

截至2015年3月末，公司账龄超过1年的预收款项主要为尚未结算的预收房款。

（5）其他应付款

公司其他应付款主要为应付合营/联营企业款、土地增值税清算准备金、代收款、应付股权款与合作公司往来及其他等。最近三年及一期末，公司其他应付款余额分别为3,604,531.58万元、5,470,428.53万元、4,544,172.97万元和4,427,129.05万元，占负债总额的比例分别为12.15%、14.64%、11.58%和10.80%。2013年年末，公司其他应付款较2012年年末增加1,865,896.95万元，增幅51.77%，主要归因于合作公司往来增加；2014年年末，其他应付款较2013年年末减少926,255.56万元，降幅16.93%，主要归因于股权收购款减少所致。

截至2015年3月末和2014年12月末，公司其他应付款分类情况如下：

单位：万元

项目	2015年3月31日	2014年12月31日
应付合营/联营企业款	1,130,280.21	832,764.90
应付股权款与合作公司往来及其他	2,573,790.33	2,818,678.65
土地增值税清算准备金	316,778.89	439,022.14
押金及保证金	118,263.83	75,589.65
代收款	198,447.74	307,607.20
购房意向金	89,568.05	70,510.44
合计	4,427,129.05	4,544,172.98

（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主要为一年内到期的长期借款等。最近三年及一期末，公司一年内到期的非流动负债的余额分别为2,562,495.92万元、2,752,179.16万元、2,044,928.83万元和2,261,033.76万元，占负债总额的比例分别为8.64%、7.36%、5.21%和5.52%。

最近三年及一期末，公司一年内到期的非流动负债结构如下表所示：

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（%）
信用借款	2,192,341.59	96.96	1,975,697.96	96.61	2,588,527.92	94.05	1,370,365.76	53.48
抵押借款	30,684.51	1.36	31,769.37	1.55	93,056.10	3.38	171,464.63	6.69
保证借款	–	–	–	–	32,000.00	1.16	–	–
质押借款	38,007.66	1.68	37,461.50	1.83	38,595.14	1.40	432,503.76	16.88
无担保债券	–	–	–	–	–	–	289,631.20	11.30
有担保债券	–	–	–	–	–	–	298,530.57	11.65
合计	2,261,033.76	100.00	2,044,928.83	100.00	2,752,179.16	100.00	2,562,495.92	100.00

一年内到期的非流动负债中，抵押借款主要由公司的存货以及投资性房地产作为抵押；质押借款主要由公司持有的控股子公司的股权作为质押。

（7）长期借款

最近三年及一期末，公司长期借款余额分别为3,603,607.04万元、3,668,312.84万元、3,453,671.21万元和2,817,813.20万元，占负债总额的比例分别为12.15%、9.81%、8.80%和6.88%，整体呈下降趋势，主要归因于对融资结构的调整与优化。

最近三年及一期末，公司长期借款结构明细如下所示：

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（%）
信用借款	2,715,234.54	96.36	3,333,365.82	96.52	3,491,976.38	96.19	3,047,024.56	84.55
抵押借款	67,500.00	2.40	85,690.08	2.48	96,038.06	2.62	164,082.22	4.55
保证借款	–	–	–	–	–	–	51,000.00	1.42
质押借款	35,078.66	1.24	34,615.31	1.00	80,298.40	2.19	341,500.26	9.48
合计	2,817,813.20	100.00	3,453,671.21	100.00	3,668,312.84	100.00	3,603,607.04	100.00

长期借款中，抵押借款主要由公司的存货和投资性房地产作为抵押；质押借款主要由公司持有的子公司的股权作为质押。

（8）应付债券

最近三年及一期末，公司应付债券余额分别为0万元、739,839.19万元、1,161,223.18万元和1,162,641.33万元，占负债总额比例分别为0%、1.98%、2.96%和2.84%。

截至2015年3月末，公司已发行尚处于存续期内的债券情况如下：

序号	币种	发行金额	发行日期	债券期限	票面利率
1	美元	80,000.00	2013/3/13	5年	2.625%
2		40,000.00	2014/6/4	5年	4.500%
3	新加坡币	14,000.00	2013/11/6	4年	3.275%
4	人民币	100,000.00	2013/12/4	5年	4.500%
5		100,000.00	2013/12/16	3年	4.050%
6		180,000.00	2014/12/24	3年	4.700%

截至本募集说明书摘要签署日，上述债务融资工具尚未到期兑付，且均已按期足额向投资者支付了债券利息。

截至本募集说明书摘要签署日，发行人共注册了3期、合计融资规模108亿元中期票据，具体情况如下：

单位：亿元

序号	接受注册通知书	接受注册日期	注册规模	有效期	已发行规模
1	中市协注[2014]MTN459号	2014年12月12日	18	自注册通知书发出之日起2年内有效	18
2	中市协注[2015]MTN202号	2015年5月25日	45		0
3	中市协注[2015]MTN203号	2015年5月25日	45		0

本公司于2014年12月24日发行了“万科企业股份有限公司2014年度第一期中期票据”（14万科MTN001），发行规模18亿元，期限3年，票面利率4.70%。

（三）盈利能力分析

单位：万元

项目	2015年一季度	2014年度	2013年度	2012年度
一、营业总收入	889,433.82	14,638,800.45	13,541,879.11	10,311,624.51
二、营业总成本	808,633.41	12,557,892.09	11,216,206.85	8,302,317.31
其中：营业成本	587,011.02	10,255,706.37	9,279,765.08	6,542,161.43
营业税金及附加	75,389.09	1,316,674.59	1,154,499.80	1,091,629.76
销售费用	68,724.42	452,188.95	386,471.36	305,637.77
管理费用	71,285.19	390,261.77	300,283.76	278,030.80
财务费用	4,434.33	64,083.95	89,171.51	76,475.72
资产减值损失	1,789.36	78,976.46	6,015.34	8,381.83
公允价值变动收益/(损失)	–	1,101.33	-57.2	-871.92
投资收益	36,181.86	415,926.20	100,518.78	92,868.80
三、营业利润	116,982.27	2,497,935.89	2,426,133.84	2,101,304.08
加：营业外收入	3,808.82	35,186.63	11,896.95	14,464.51
减：营业外支出	2,364.58	7,886.20	8,929.67	8,750.08
四、利润总额	118,426.51	2,525,236.32	2,429,101.12	2,107,018.51
五、净利润	90,802.62	1,928,752.40	1,829,754.99	1,566,258.84
归属于母公司股东的净利润	65,023.24	1,574,545.41	1,511,854.94	1,255,118.24

1、营业收入分析

单位：万元

项目	2015年一季度		2014年度		2013年度		2012年度	
	金额	占比（%）	金额	占比（%）	金额	占比（%）	金额	占比（%）
主营业务收入	871,147.38	97.94	14,551,810.45	99.41	13,425,889.46	99.14	10,243,903.98	99.34
其中：房地产	822,425.23	92.47	14,353,009.21	98.05	13,278,768.51	98.05	10,157,971.69	98.51
物业管理	48,722.15	5.47	198,801.24	1.36	147,120.95	1.09	85,932.29	0.83
其他业务收入	18,286.44	2.06	86,990.00	0.59	115,989.65	0.86	67,720.53	0.66
营业总收入	889,433.82	100.00	14,638,800.45	100.00	13,541,879.11	100.00	10,311,624.51	100.00

最近三年，公司营业总收入分别为10,311,624.51万元、13,541,879.11万元和14,638,800.45万元，年均复合增长率为19.15%。2015年一季度，公司的营业总收入为889,433.82万元。

公司主营业务突出，最近三年及一期，主营业务收入占营业总收入的比例分别为99.34%、99.14%、99.41%以及97.94%，其他业务收入占比较低。

发行人主营业务收入包括房地产收入和物业管理收入，最近三年，公司房地产收入稳步增长，分别为10,157,971.69万元、13,278,768.51万元和14,353,009.21万元，占营业收入的比例保持在98%以上。最近一期，公司的房地产收入为822,425.23万元，占营业收入的比例为92.47%。

最近三年，公司物业管理收入分别为85,932.29万元、147,120.95万元和198,801.24万元，呈逐年上升趋势。最近一期，公司的物业管理收入为48,722.14万元。

公司其他业务收入主要为收取合营联营企业的运营管理费。最近三年，公司其他业务收入分别为67,720.53万元、115,989.65万元和86,990.00万元。最近一期，公司的其他业务收入为18,286.44万元。

2、营业成本分析

单位：万元

项目	2015年一季度		2014年度		2013年度		2012年度	
	金额	占比（%）	金额	占比（%）	金额	占比（%）	金额	占比（%）
主营业务成本	583,649.63	99.43	10,248,182.76	99.93	9,269,206.67	99.89	6,529,313.80	99.8
其中：房地产	547,649.08	93.29	10,080,542.66	98.29	9,152,850.89	98.63	6,456,833.75	98.7
物业管理	36,000.55	6.14	167,640.10	1.64	116,355.78	1.26	72,480.05	1.1
其他业务成本	3,361.39	0.57	7,523.61	0.07	10,558.41	0.11	12,847.64	0.2
营业成本合计	587,011.02	100	10,255,706.37	100	9,279,765.08	100	6,542,161.44	100

随着公司营业收入的持续增长，营业成本呈逐年上升趋势。最近三年，公司营业成本分别为6,542,161.44万元、9,279,765.08万元和10,255,706.37万元，年均复合增长率为25.21%，其中房地产业务成本分别为6,456,833.75万元、9,152,850.89万元和10,080,542.66万元。最近一期，公司营业成本为587,011.02万元，其中房地产业务成本为547,649.08万元，同比增加2.87%，主要归因于结算成本增加。最近三年及一期，受行业由黄金时代进入白银时代，房地产开发项目土地成本占比上涨等因素影响，公司营业成本的复合增长率高于营业收入的复合增长率。

3、毛利率及利润水平分析

单位：万元

项目	2015年一季度		2014年度		2013年度		2012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（%）
主营业务	215,549.98	24.74	3,006,174.52	20.66	2,979,880.99	22.20	2,628,809.34	25.66
其中：房地产	205,363.95	24.97	2,979,853.24	20.76	2,961,946.95	22.31	2,624,765.37	25.84
物业管理	10,186.03	20.91	26,321.28	13.24	17,394.04	12.19	4,043.97	4.71
其他业务	11,483.73	62.80	60,244.97	69.26	99,542.32	85.82	49,023.98	72.39
毛利润合计/综合毛利率	227,033.71	25.53	3,066,419.49	20.95	3,079,423.31	22.74	2,677,833.32	25.97

注：毛利润率数据已扣除主营业务税金及附加。

最近三年，公司整体业务毛利率分别为25.97%、22.74%和20.95%，其中房地产业务的毛利率分别为25.84%、22.31%和20.76%。最近三年，受土地成本上涨、结算项目的区域和类型差异等因素的影响，公司房地产销售业务毛利率逐年下降。最近一期，公司的整体业务毛利率和房地产业务的毛利率为25.53%和24.97%。

最近三年，公司营业利润分别为2,101,304.08万元、2,426,133.84万元和2,497,935.89万元；公司利润总额分别为2,107,018.51万元、2,429,101.12万元和2,525,236.32万元，实现净利润分别为1,566,258.84万元、1,829,754.99万元和1,928,752.40万元，均呈逐年上升趋势。最近一期，公司营业利润、利润总额和净利润分别为116,982.27万元、118,426.51万元和90,802.62万元。

4、期间费用分析

单位：万元

项目	2015年一季度		2014年度		2013年度		2012年度	
	金额	占比（%）	金额	占比（%）	金额	占比（%）	金额	占比（%）
销售费用	68,724.42	7.73	452,188.95	3.09	386,471.36	2.85	305,637.77	2.96
管理费用	71,285.19	8.01	390,261.77	2.67	300,283.76	2.22	278,030.80	2.70
财务费用	4,434.33	0.50	64,083.95	0.44	89,171.51	0.66	76,475.72	0.74
期间费用合计	144,443.94	16.24	906,534.67	6.19	775,926.63	5.73	660,144.29	6.40

最近三年，公司期间费用合计分别为660,144.29万元、775,926.63万元和906,534.67万元，占当期营业收入的比例分别为6.40%、5.73%和6.19%。2012—2014年度，随着公司经营规模的持续扩大，公司期间费用呈逐年上升趋势，但期间费用与当期营业收入的比例基本维持稳定。最近一期，公司的期间费用为144,443.94万元，占当期营业收入的比例为16.24%。由于房地产企业普遍一季度结算收入较小，而一季度期间费用相对比较正常，因此在营业收入中占比偏高。

公司销售费用主要包括品牌宣传推广费用、销售代理费用及佣金等。最近三年，公司销售费用分别为305,637.77万元、386,471.36万元和452,188.95万元，占当期营业收入的比例分别为2.96%、2.85%和3.09%。最近一期，公司的销售费用为68,724.42万元，占当期营业收入的比例为7.73%。

公司管理费用主要包括人工与行政费用、财产费用等。最近三年，公司管理费用分别为278,030.80万元、300,283.76万元和390,261.77万元，与当期营业收入的比例分别为2.70%、2.22%和2.67%。最近一期，管理费用为71,285.19万元，占当期营业收入的比例为8.01%。

公司财务费用主要为费用化的利息支出（减利息收入）、汇兑损益等。最近三年，公司的财务费用为76,475.72万元、89,171.51万元和64,083.95万元。最近一期，公司的财务费用为4,434.33万元。

5、公允价值变动收益分析

最近三年，公司公允价值变动收益分别为-871.92万元、-57.2万元和1,101.33万元，全部为衍生金融工具公允价值变动收益。2014年度，公司购买的利率互换合约金融衍生品到期，确认当期投资收益；新购入的无本金交割远期外汇契约金融衍生品，根据会计准则，将其累计公允价值变动计入权益科目。2015年1-3月，公司公允价值变动收益为0万元。

6、投资收益

最近三年，公司实现投资收益分别为92,868.80万元、100,518.78万元和415,926.20万元，主要为权益法核算的长期股权投资收益和处置长期股权投资取得的投资收益。最近一期，公司实现投资收益36,181.86万元。

7、营业外收入和营业外支出

最近三年，公司营业外收入分别为14,464.51万元、11,896.95万元和35,186.63万元。公司营业外收入主要包含非流动资产处置利得、罚款收入、没收订金及违约金收入等，其中近三年没收订金及违约金收入分别为3,833.48万元、2,456.05万元和5,855.17万元。最近一期，公司的营业外收入为3,808.82万元。

最近三年，公司营业外支出分别为8,750.08万元、8,929.67万元和7,886.20万元。公司营业外支出主要包含非流动资产处置损失、对外捐赠等。最近一期，营业外支出为2,364.58万元。

（四）现金流量分析

单位：万