(上接A15版)

公司最近三年及一期母公司利润表

单位:万元

项目	2015年上半年	2014年度	2013年度	2012年度
一、营业收入	141.70	214.10	4,568.64	12,105.33
减:营业成本	31.01	84.71	1,838.29	7,627.12
营业税金及附加	7.94	156.45	324.38	1,297.52
销售费用	0.14	0.07	1.28	53.55
管理费用	252.68	417.06	475.81	717.23
财务费用	480.18	3,780.38	260.51	217.49
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)	56,000.00	–	–	155,000.00
二、营业利润(亏损以“-”号填列)	55,369.76	-4,224.58	1,668.40	157,192.42
加:营业外收入	–	–	6.15	–
减:营业外支出	–	258.00	262.00	434.96
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	55,369.76	-4,482.58	1,412.55	156,757.48
减:所得税费用	–	219.12	371.74	518.15
四、净利润(净亏损以“-”号填列)	55,369.76	-4,701.70	1,040.82	156,239.33
五、其他综合收益的税后净额	–	–	–	–
六、综合收益总额	55,369.76	-4,701.70	1,040.82	156,239.33

公司最近三年及一期母公司现金流量表

单位:万元

项目	2015年上半年	2014年度	2013年度	2012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	141.70	23.13	2,379.32	3,702.77
收到其他与经营活动有关的现金	–	0.15	352.76	1,427.93
经营活动现金流入小计	141.70	23.28	2,732.08	5,130.69
购买商品、接受劳务支付的现金	–	1.18	217.17	2,272.70
支付给职工以及为职工支付的现金	53.15	119.66	211.79	248.21
支付的各项税费	16.74	581.76	301.47	706.83
支付其他与经营活动有关的现金	189.50	502.14	482.93	2,531.70
经营活动现金流出小计	259.39	1,204.74	1,213.35	5,758.45
经营活动产生的现金流量净额	-117.68	-1,181.46	1,518.73	-627.75
二、投资活动产生的现金流量:				
向关联方收回的现金	39,702.10	–	36,197.05	23,796.86
取得投资收益所收到的现金	–	–	–	–
非关联方收回的现金	–	–	–	–
处置固定资产、无形资产、投资性房地产和其他长期资产所收回的现金	–	–	–	–
处置可供出售金融资产收到的现金	–	–	–	–
收回按揭担保保证金收到的现金	–	–	–	–
收到其他与投资活动有关的现金	1.32	11.82	8.72	21.94
投资活动现金流入小计	39,703.42	11.82	36,205.78	23,818.80
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	0.93	0.26	0.68	178.94
取得子公司支付的现金净额	–	10,000.00	–	–
支付前期收购子公司对价	–	–	–	–
处置子公司收到的现金净额	–	–	–	–
投资所支付的现金	–	–	–	–
向关联方支付的现金	42,295.47	58,983.45	–	–
向非关联方支付的现金	–	–	–	–
存入按揭担保保证金支付的现金	–	–	–	–
投资活动现金流出小计	42,296.40	68,983.71	0.68	178.94
投资活动产生的现金流量净额	-2,592.97	-68,971.88	36,205.09	23,639.86
三、筹资活动产生的现金流量:				
股东投入收到的现金	–	–	–	–
向银行借款收到的现金	–	48,000.00	–	–
向非银行金融机构借款收到的现金	–	36,100.00	80,000.00	–
向关联方收到的现金	46,975.63	–	149,798.64	4,550.22
筹资活动现金流入小计	46,975.63	84,100.00	229,798.64	4,550.22
偿还银行借款支付的现金	20,001.40	–	–	4,400.00
偿还非银行金融机构借款支付的现金	13,000.00	23,100.00	–	–
偿还关联方支付的现金	8,397.20	20,604.36	–	26,505.44
偿还非关联方支付的现金	–	–	–	–
支付前期股权收购款	–	–	–	–
取得少数股东股权支付的现金	–	–	–	–
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	3,089.62	15,549.88	222,574.79	238.02
筹资活动现金流出小计	44,488.22	59,254.24	222,574.79	31,143.47
筹资活动产生的现金流量净额	2,487.41	24,845.76	7,223.85	-26,593.25
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	-223.24	-45,307.59	44,947.67	-3,581.14
加:期初现金及现金等价物余额	711.61	46,019.20	1,071.52	4,652.67
六、期末现金及现金等价物余额	488.36	711.61	46,019.20	1,071.52

二、合并报表范围的变化

1、2015年上半年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		变动原因
新增	廊坊市国华房地产开发有限公司	新设
新增	深圳万基药业有限公司	收购
减少	廊坊国兴房地产开发有限公司	转让
减少	汕头市国瑞房地产开发有限公司	转让

2、2014年度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		变动原因
新增	北京文华盛达房地产开发有限公司	新设
	佛山市国瑞南方地产开发有限公司	新设
	海南骏和实业有限公司	收购

3、2013年度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		变动原因
新增	北京国瑞兴业地产房控股有限公司	新设
	深圳国瑞兴业房地产有限公司	新设
	陕西华威世达实业有限公司	收购
减少	北京菲尔斯特商务服务有限公司	转让
	廊坊国瑞农业开发有限公司	转让
	汕头经济特区三金厂房开发有限公司	转让
	汕头花园物业管理有限公司	转让
	通和租赁股份有限公司	转让
	汕头市澄海花园酒店有限公司	转让
	北京市德通顺利投资顾问有限公司	转让

4、2012年度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		变动原因
新增	北京菲尔斯特商务服务有限公司	新设
	国瑞兴业(北京)投资有限公司	新设
	佛山市国华置业有限公司	新设
	通和租赁股份有限公司	新设
减少	北京国瑞兴业地产管理有限公司	转让
	北京国瑞购物中心有限公司	转让
	重庆龙翼房地产开发有限公司	转让
	重庆瑞奥置业有限公司	转让
	石家庄国瑞房地产开发有限公司	转让
	石家庄国瑞物业服务有限公司	转让
	石家庄国瑞房地产开发有限公司	转让
	石家庄兴兴房地产开发有限公司	转让
	石家庄国厦房地产开发有限公司	转让

三、重大资产重组对财务报表的影响

为满足本公司民营控股公司国瑞置业在香港上市之需要,基于建立业务清晰、经营独立的公司运行方式及经营机制等目的,本公司进行了一系列重组,其中包括2012年处置由本公司全资子公司北京国瑞兴业地产有限公司全资控股的石家庄国瑞房地产开发有限公司(以下简称“石家庄国瑞”)及其子公司及重庆龙翼房地产开发有限公司及其子公司(以下简称“重庆龙翼”)。

备考合并财务报表是以假设上文所述重大业务重组工作已于各考合并财务报表年初,即2012年1月1日完成,并依照重组完成后的架构,将本公司、除石家庄国瑞和重庆龙翼之外的本公司之子公司纳入备考合并财务报表的范围,在持续经营前提下,根据实际发生的交易和事项编制。

公司最近三年及一期合并利润表

单位:万元

项目	2015年上半年	2014年度	2013年度	2012年度
一、营业总收入	273,784.21	558,938.76	720,141.87	200,626.41
其中:营业收入	273,784.21	558,938.76	720,141.87	200,626.41
二、营业总成本	161,874.14	401,096.54	425,561.84	98,408.30
其中:营业成本	126,162.87	287,340.12	312,770.14	137,049.44
营业税金及附加	39,582.30	71,730.93	53,200.74	12,567.72
销售费用	12,380.55	18,244.59	18,096.84	7,776.27
管理费用	14,586.96	26,500.91	23,567.68	23,061.99
财务费用	8,522.61	23,684.13	56,356.92	21,736.68
资产减值损失	–	–	120.00	206.26
加:公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	39,202.67	27,093.61	38,525.57	104,309.65
投资收益(损失以“-”号填列)	158.49	-689.46	24.91	0.40
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	111,910.07	157,842.22	294,580.03	176,947.71
加:营业外收入	210.10	772.87	26,829.82	4,263.03
减:营业外支出	1,284.11	1,318.79	1,831.65	1,592.75
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	110,836.06	157,296.29	319,578.20	179,618.00
减:所得税费用	29,594.39	41,680.80	79,643.08	31,077.07
五、净利润(净亏损以“-”号填列)	81,241.67	115,615.49	239,935.12	73,803.12
归属于母公司股东的净利润	64,366.42	91,777.51	194,206.81	60,161.06
少数股东损益	16,875.25	23,837.98	45,728.31	13,642.06
六、其他综合收益的税后净额	16,782.46	8,627.69	39,545.26	–
七、综合收益总额	98,024.12	124,243.18	279,480.38	73,803.12
归属于母公司股东的综合收益总额	78,461.00	98,679.65	225,843.02	60,161.06
归属于少数股东的综合收益总额	19,563.12	25,563.52	53,637.36	13,642.06

注:此表中2012年度数据为备考财务数据。

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	2015年6月30日	2014年12月31日	2013年12月31日	2012年12月31日	2012年12月31日
资产总额(亿元)	296.76	279.85	224.94	187.00	187.00
负债总额(亿元)	212.84	205.81	163.27	130.34	130.34
全部债务(亿元)	107.22	108.19	73.37	56.83	56.83
所有者权益(亿元)	83.92	74.04	61.67	56.66	56.66
流动比率	1.24	1.20	1.69	1.38	1.38
速动比率	0.20	0.11	0.19	0.33	0.33
资产负债率	71.72%	73.54%	72.58%	69.70%	69.70%
债务资本比率	56.10%	59.37%	54.33%	50.07%	50.07%

项目	2015年上半年	2014年度	2013年度	2012年度	2012年度(备考)
营业收入(亿元)	27.38	55.89	72.01	45.07	20.06
营业利润(亿元)	11.19	15.78	29.45	17.69	10.22
利润总额(亿元)	11.08	15.73	31.96	17.92	10.49
净利润(亿元)	8.12	11.56	23.99	12.73	7.38
归属于母公司所有者的净利润(亿元)	6.44	9.18	19.42	10.30	6.02
经营活动产生现金流量净额(亿元)	5.18	-6.11	0.28	0.34	0.34
投资活动产生现金流量净额(亿元)	0.04	-19.50	3.19	-4.97	-4.97
筹资活动产生现金流量净额(亿元)	-3.29	22.52	-3.09	6.80	6.80
营业毛利率(%)	53.92%	48.59%	56.57%	40.18%	31.69%
总资产报酬率(%)	8.28%	7.18%	18.30%	–	–
净资产收益率(%)	20.44%	17.09%	39.88%	–	–
EBITDA(亿元)	12.06	18.33	37.88	20.43	–
EBITDA全部债务比	0.22	0.17	0.52	0.36	–
EBITDA利息保障倍数(倍)	3.08	2.36	4.42	4.25	–
应收账款周转率(次)	19.42	26.64	65.70	–	–
存货周转率(次)	0.20	0.22	0.29	–	–

注:2015年1-6月,总资产报酬率、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;部分2012年财务指标由于没有2011年数据无法计算。

(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=归属于母公司的净利润/归属于母公司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。

五、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	2015年6月30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	94,523.61	3.19%	60,662.98	2.17%	90,184.70	4.01%	116,633.98	6.24%
以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	9.66	0.00%	9.66	0.00%	8.04	0.00%	300.99	0.02%
应收账款	31,337.36	1.06%	24,233.74	0.87%	16,907.35	0.75%	4,193.60	0.22%
预付款项	6,655.66	0.22%	12,166.60	0.45%	10,774.74	0.48%	20,737.63	1.11%
应收股利	–	–	–	–	–	–	–	–
其他应收款	101,069.38	3.41%	27,980.64	1.00%	32,106.08	1.43%	120,560.82	6.46%
存货	1,229,049.38	41.42%	1,340,953.67	47.92%	1,272,095.03	56.55%	866,095.67	46.31%
其他流动资产	4,638.79	0.16%	5,853.90	0.21%	7,665.56	0.34%	7,840.51	0.42%
流动资产合计	1,467,283.83	49.44%	1,472,131.19	52.60%	1,429,741.48	63.56%	1,136,263.21	60.77%
可供出售金融资产	500.00	0.02%	500.00	0.02%	500.00	0.02%	1,200.00	0.06%
长期股权投资	19,066.09	0.64%	18,907.60	0.68%	–	–	–	–
投资性房地产	1,454,417.11	49.01%	1,282,245.00	45.82%	798,565.00	35.50%	699,290.00	37.40%
固定资产	12,227.92	0.41%	13,382.29	0.48%	13,774.57	0.61%	21,445.79	1.15%
在建工程	–	–	–	–	–	–	27.65	0.00%
无形资产	524.75	0.02%	538.36	0.02%	465.26	0.02%	3,462.03	0.19%
递延所得税资产	12,509.84	0.42%	9,961.18	0.36%	6,110.11	0.27%	7,574.71	0.41%
长期待摊费用	1,064.49	0.04%	815.54	0.03%	302.75	0.01%	650.81	0.03%
非流动资产合计	1,500,300.19	50.56%	1,326,339.98	47.40%	819,702.69	36.44%	733,650.99	39.23%
资产总计	2,967,584.02	100.00%	2,798,471.17	100.00%	2,249,444.17	100.00%	1,870,004.20	100.00%

最近三年末及一期末公司总资产规模稳步提升,2012年-2014年末和2015年上半年末,公司资产总额分别为1,870,004.20万元、2,249,444.17万元、2,798,471.17万元和2,967,584.02万元。2012年-2014年末和2015年上半年末,公司流动资产占资产总额的比例分别为60.77%、63.56%、52.60%和49.44%。

公司流动资产主要由存货等构成。2012年-2014年末和2015年上半年末,公司流动资产分别为1,136,353.21万元、1,429,741.48万元、1,472,131.19万元和1,467,283.83万元。

公司非流动资产主要由投资性房地产等构成。2012年-2014年末和2015年上半年末,公司非流动资产分别为733,650.99万元、819,702.69万元、1,326,339.98万元和1,500,300.19万元。

(一) 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。2012年-2014年末和2015年上半年末,公司货币资金余额分别为116,633.98万元、90,184.70万元、60,662.98万元和94,523.61万元,占总资产的比例分别为6.24%、4.01%、2.17%和3.19%。最近三年,由于公司业务处于扩张阶段,因此现金使用需求较大,导致公司现金余额下降较大。

截至2014年末和2015年上半年末,公司货币资金构成情况如下:

项目	2014年末		2015年上半年末	
	金额(万元)	占比(%)	金额(万元)	占比(%)
现金	252.94	0.42	966.40	1.02
银行存款	52,985.17	87.34	71,576.75	75.72
其他货币资金	7,424.87	12.24	21,980.46	23.25
合计	60,662.98	100.00	94,523.61	100.00

其他货币资金主要为按揭担保保证金存款及部分预售监管资金。

(二) 应收账款

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。公司应收账款主要为待收取的购房款和租金等。2012年-2014年末和2015年上半年末,公司应收账款账面价值分别为4,193.60万元、16,907.36万元、24,233.74万元和31,337.36万元,占总资产的比例分别为0.22%、0.75%、0.87%和1.06%。

公司2015年上半年末应收账款比2014年末增加7,103.62万元,主要是公司加大分期收款销售模式导致应收售楼款增加所致。

截至2014年末,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	账面价值
1年以内	23,519.28	95.43	–	23,519.28
1-2年	474.23	1.92	–	474.23
2-3年	35.82	0.15	–	35.82
3年以上	615.33	2.50	410.92	204.41
合计	24,644.66	100.00	410.92	24,233.74

截至2014年末,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(%)
业主(法人)	客户	5,717.59	–	1年以内	房款	23.59
业主(自然人)	客户	552.73	–	1年以内	房款	2.28
业主(自然人)	客户	513.69	–	1年以内	房款	2.12
业主(自然人)	客户	471.00	–	1年以内	房款	1.94
业主(自然人)	客户	328.00	–	1年以内	房款	1.35
合计		7,583.01				31.29

截至2015年6月30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	账面价值
1年以内	25,974.50	81.81	–	25,974.50
1-2年	5,080.39	16.00	–	5,080.39
2-3年	267.04	0.84	–	267.04
3年以上	426.35	1.34	-410.92	15.43
合计	31,748.27	100.00	-410.92	31,337.36

截至2015年上半年末,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(%)
业主(法人)	客户	5,717.59	–	2年以内	房款	18.25
业主(自然人)	客户	996.00	–	1年以内	房款	3.18
业主(自然人)	客户	972.00	–	1年以内	房款	3.10
业主(自然人)	客户	876.88	–	1年以内	房款	2.80
业主(自然人)	客户	873.00	–	1年以内	房款	2.79
合计		9,435.47				30.19

截至2015年6月末,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。

(三) 预付款项

公司预付款项主要为预付工程款等。2012年-2014年末和2015年上半年末,公司预付款项余额分别20,737.63万元、10,774.74万元、12,556.60万元和6,655.66万元,占总资产的比例分别为1.11%、0.48%、0.45%和0.22%。2013年,由于京福阁项目完工,公司将其预付的款项结转为成本,导致2013年末预付款项较2012年大幅下降。公司2015年上半年末预付款项比2014年末减少5,900.95万元,主要是汕头市国瑞房地产开发有限公司原预付款项转让至本次发债主体范围外导致。

截至2014年末,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(%)
1年以内	8,864.33	70.59
1-2年	1,651.62	13.15
2-3年	1,370.80	10.92
3年以上	669.86	5.33
合计	12,556.60	100.00

截至2015年6月末,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(%)
1年以内	2,964.39	44.54
1-2年	1,045.18	15.70
2-3年	678.77	10.20
3年以上	1,967.32	29.56
合计	6,655.66	100.00

截至2014年末,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(%)
汕头市龙湖区龙祥街道周厝堀经济联合社	政府相关部门	5,500.00	–	1年以内	工程款	43.80
永清县韩村镇人民政府	政府相关部门	1,350.00	–	2-3年	土地相关款项	10.75
神州长城装饰工程有限公司	承包商	561.45	–	1-2年	工程款	4.47
乐华程兰装饰建材有限公司	承包商	503.00	–	1年以内	工程款	4.01
新郑市兴业房地产服务中心	承包商	294.92	–	1年以内	工程款	2.35
合计		8,209.37				65.38

截至2015年上半年末,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(%)
永清县韩村镇人民政府	政府相关部门	1,350.00	–	3年以上	土地相关款项	20.28
神州长城装饰工程有限公司	承包商	564.45	–	2年以内	工程款	8.48
北京诚信开来装饰工程有限公司	承包商	403.94	–	2年以内	工程款	6.07
辽宁市政建设工程有限公司	承包商	348.71	–	1年以内	工程款	5.24
新郑市兴业房地产服务中心	承包商	336.79	–	1年以内	工程款	5.06
合计		3,003.89				45.13

(一)其他应收款

公司其他应收款主要为应收关联方款项和为取得土地的项目合作款等。2012年-2014年末和2015年上半年末,公司其他应收款余额分别为120,560.82万元、32,106.08万元、27,860.64万元和101,069.38万元,占总资产的比例分别为6.45%、1.43%、1.00%和3.41%。2013年,公司应收关联方款项减少,导致2013年末其他应收款较2012年末减少。公司2015年上半年末其他应收款比2014年末增加73,208.74万元,主要是公司转让汕头市国瑞房地产开发有限公司股权至国益控股(香港)有限公司所致。

截至2014年末,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	账面价值
1年以内	17,654.80	63.37	–	17,654.80
1-2年	4,386.48	15.74	–	4,386.48
2-3年	3,255.40	11.68	–	3,255.40
3年以上	2,563.95	9.20	–	2,563.95
合计	27,860.64	100.00	–	27,860.64

截至2015年6月末,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	账面价值
1年以内	77,093.33	76.28	–	77,093.33
1-2年	15,103.92	14.94	–	15,103.92
2-3年	3,085.87	3.05	–	3,085.87
3年以上	5,786.26	5.73	–	5,786.26
合计	101,069.38	100.00	–	101,069.38

截至2014年末,公司其他应收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	内容	占比(%)
国瑞地产(香港)投资有限公司	关联方	5,142.27	–	往来款	18.46
永清台湾工业新城管理委员会	无	3,000.00	–	项目合作保证金	10.77
国瑞置业有限公司	关联方	2,908.48	–	往来款	10.65
万宁市财政局	无	1,726.95	–	项目合作款	6.19
汕头国瑞企业管理有限公司	关联方	1,357.59	–	往来款	4.87
合计		14,194.29			50.95

截至2015年6月30日,公司其他应收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(%)
廊坊国兴房地产开发有限公司	关联方	50,467.96	–	1-2年	往来款	49.93
汕头市国瑞房地产开发有限公司	关联方	20,287.89	–	3年以上	往来款	20.07
国瑞地产(香港)投资有限公司	关联方	6,401.91	–	1-2年	往来款	6.33
永清熙园房地产开发有限公司	第三方	5,000.00	–	1年以内	项目合作保证金	4.95
国瑞置业有限公司	关联方	3,219.58	–	1-2年	往来款	3.19
合计		85,377.34				84.47

截至2015年6月末,公司应收关联方款项合计为85,377.34万元,占公司其他应收款总额的比例为84.47%。其中应收国瑞置业3,219.58万元,应收国瑞地产(香港)6,401.91万元,应收汕头国瑞20,287.89万元,应收廊坊国兴50,467.96万元。

(二)存货

公司主营业务以房地产开发销售为主,存货主要由开发成本和开发产品等构成。2012年-2014年末和2015年上半年末,公司存货余额分别为866,085.67万元、1,272,095.03万元、1,340,953.67万元和1,229,049.38万元,占总资产的比例分别为46.31%、56.55%、47.92%和41.42%。2013年,由于公司新增北京国瑞中心项目,导致2013年末存货余额较2012年末大幅增长。

截至2014年末,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(%)
房地产开发成本	1,009,292.03	–	1,009,292.03	75.27
房地产开发产品	224,396.22	–	224,396.22	16.73
低值易耗品	7.85	–	7.85	0.00
建造合同形成的存货已完工尚未结算款	107,258.58	–	107,258.58	8.00
合计	1,340,953.67	–	1,340,953.67	100.00

截至2015年6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(%)
房地产开发成本	907,747.25	–	907,747.25	73.86
房地产开发产品	205,030.22	–	205,030.22	16.68
低值易耗品	7.85	–	7.85	0.00
建造合同形成的存货已完工尚未结算款	116,264.06	–	116,264.06	9.46
合计	1,229,049.38	–	1,229,049.38	100.00

截至2015年6月末,公司未计提存货跌价准备。

(三) 长期股权投资

公司长期股权投资主要为对联营企业投资等。2012年-2014年末和2015年上半年末,公司长期股权投资余额分别为0.00万元、0.00万元、18,907.60万元和19,066.09万元,占总资产的比例分别为0.00%、0.00%、0.68%和0.64%。

截至2014年末和2015年上半年末,公司长期股权投资明细如下表所示:

单位:万元

被投资单位	持股比例(%)	2014年末账面余额	2015年上半年末账面余额
对联营企业投资:			
渤海人寿保险股份有限公司	20	15,491.78	15,765.76
深圳市大湖温建设有限公司	30	3,415.82	3,300.33
合计		18,907.60	19,066.09

本公司对上述联营企业投资采用权益法核算。

截至2015年6月末,公司未计提长期股权投资减值准备。

(四) 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,2012年末和2013年末投资性房地产的公允价值经世邦魏理仕有限公司进行评估,2014年末投资性房地产的公允价值经高力国际物业顾问(香港)有限公司进行评估,评估方法采用市场比较法结合收益现值法。2012年-2014年末和2015年上半年末,公司投资性房地产价值分别为699,290.00万元、798,550.00万元、1,282,245.00万元和1,454,417.11万元,占公司总资产的比例分别为37.40%、35.50%、45.82%和49.01%。2014年,公司新增北京国瑞中心和佛山南提湾项目作为投资性物业持有,导致2014年末投资性房地产余额较2013年末大幅增加,公司2015年上半年末投资性房地产比2014年末增加172,172.11万元,主要是因为新增北京国瑞城底商、富贵园底商、深圳南山商业广场作为投资性房地产持有所致。

截至2015年6月末,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
汕头建材家具中心	11,586.52	41,593.48	53,180.00	3.66%
北京富贵园-购物中心	12,975.14	71,914.86	84,890.00	5.84%
北京富贵园-配套楼	190.05	3,579.95	3,770.00	0.26%
北京富贵园-写字楼	1,015.46	4,524.54	5,540.00	0.38%
北京国瑞城-购物中心	73,835.87	358,664.13	432,500.00	29.74%
北京国瑞城-写字楼	8,088.81	26,901.19	34,990.00	2.41%
北京国瑞城-车库	4,554.34	16,895.66	21,450.00	1.47%
北京国瑞城-零售商业	11,567.41	66,942.59	78,500.00	5.40%
北京国瑞城-零售商业	3,297.88	14,272.12	17,570.00	1.21%
北京国瑞城-四合院	13,408.00	54,992.00	68,400.00	4.70%
北京国瑞中心	375,789.91	57,210.09	433,000.00	29.77%
北京京福阁地下车位	2,191.58	1,313.42	3,505.00	0.24%
沈阳国瑞城-专业市场	18,643.92	15,386.08	34,030.00	2.34%
沈阳国瑞城-零售商业	22,299.84	10,700.16	33,000.00	2.27%
佛山南提湾项目	59,577.05	10,622.95	70,200.00	4.83%
深圳·南山	79,892.11	–	79,892.11	5.49%
合计	698,903.89	756,513.21	1,454,417.11	100.00%

(五)固定资产

公司固定资产主要为房屋及建筑物、运输设备、电子设备、器具及家具等。2012年-2014年末及2015年上半年末,公司固定资产净额分别为21,445.79万元、13,774.57万元、13,382.29万元和12,227.92万元,占总资产的比例分别为1.15%、0.61%、0.48%和0.41%。2013年,由于公司转让汕头澄海花园酒店有限公司、汕头经济特区三金厂房开发有限公司、汕头花园物业管理有限公司等,导致2013年末公司的固定资产净额较2012年末大幅减少。

2、负债结构分析

单位:万元

| 项目 | 2015年6月30日 | |