(上接A17版)

2.监事

田玉,监事会主席,女,1952年5月出生,中国籍,大学专科学历,毕业于河南省委党校,高级审计师,1971年-2006年历任河南医脑抽床集团科长、处长,2006年4月加入本公司,至今担任大华(集团)有限公司审计部总经理。

张丽娜,监事,女,1971年11月出生,中国籍,大学本科学历,毕业于上海工程技术大学,2000年9月加入本公司,历任销售主管、销售部经理,目前担任大华(集团)有限公司营销管理中心副总经理。

朱金龙,监事,男,1961年10月出生,中国籍,中专学历,1994-1999年担任上海鹏宇丝绸印染有限公司厂长,1999年-2005年担任宝山区大场镇联东村主任,2005年进入大场工业公司,历任办公室主任,目前担任副书记。

3.其他高级管理人员

沈宝根,副总裁,男,1964年12月出生,中国籍,大专学历,高级经济师,1980-1986年担任宝山大场镇修建队出纳;1986年-1988年5月调入大华版店筹建组担任会计;1988年6月调入大华(集团)有限公司,历任会计、主办会计、财务经理、财务总监,2008年至今担任大华(集团)有限公司副总裁。

朱梁松,副总裁,男,1976年3月出生,中国籍,硕士学历,毕业于复旦大学,1998年-2003年担任上海欣荣房地产开发有限公司工程师,项目经理,2003年-2014年担任上海华晶房地产开发公司、上海永隆商业投资公司总经理,2014年至今担任大华(集团)有限公司副总裁。

张志华,财务总监,男,1975年3月出生,中国籍,硕士学历,高级会计师,毕业于香港大学,1997-2005历任工商银行宝山大华支行副行长、行长;2005-2008年担任大华(集团)有限公司财务副总监;2008年至今担任大华(集团)有限公司财务总监。

经上海市君悦律师事务所律师核查,发行人现任董事会成员、监事、高级管理人员均能够按照《公司法》等法律法规及公司章程行使职权,且发行人当前现任的董事、监事和高级管理人员的任职均合法、合规,符合公司章程的规定,不存在不能担任职务的情形。

五.发行人的主要业务板块

发行人经营范围包括实业投资、房地产开发、国内贸易(除专项审批外)、物业管理、服装加工、木制品加工、机械加工、通用设备制造、家具制造、仓储的投资管理,自有房屋租赁,以及为国内企业提供劳务派遣服务等。其现阶段的主营业务为房地产开发、物业租赁及物业管理等。

(一)发行人主要业务情况

发行人是一家以房地产开发为主,集房地产设计、建设、销售、物业管理等业务为一体的,兼具投资管理和商业运营等多元化经营的企业集团,是国内第一批拥有房地产开发国家一级资质的房地产开发企业,长期以来跻身“中国企业500强”、“2015中国民营企业服务业100强”、“中国房地产开发企业50强”、“上海企业100强”、“上海房地产开发企业50强”等企业行列。公司自成立以来,专注于房地产开发,二十余年的业务积累,逐步形成了包括城中村改造、新农村建设、成片旧区开发等整体开发模式等大地块开发的运作能力。

(二)经营收入、成本及利润分析

1.营业收入构成分析

表3-8:近三年及一期发行人营业收入结构

单位:万元、%

业务板块	2015年1-9月		2014年		2013年		2012年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产开发业务	496,256.46	89.47	905,691.72	89.24	1,407,529.39	93.47	703,731.43	91.06
非房地产开发业务	58,428.09	10.53	109,186.95	10.76	98,319.15	6.53	69,089.13	8.94
合计	554,684.55	100	1,014,878.67	100	1,505,848.54	100	772,820.56	100

2012-2014年及2015年1-9月,发行人分别实现营业收入772,820.56万元、1,505,848.54万元、1,014,878.67万元和554,684.55万元,其中,房地产开发业务收入比约在89%以上,是其收入的主要来源。2013年,发行人房地产开发业务收入较2012年同比增长100.01%,主要是2013年中环一号(汶北二期)项目、上海锦绣华城(11-4二期,公寓)、大华河畔华城等项目集中进入交付结算期,致使当年确认的房地产业务收入同比大幅增长。2014年,由于交付规模进入平稳期,发行人房地产开发业务收入规模较2013年的集中交付期相比明显下滑,同比降幅为55.41%,业务收入规模回归正常水平。2015年1-9月,发行人房地产开发业务收入为496,256.46万元;发行人非房地产开发业务主要包括建筑施工安装劳务、物业租赁及物业管理等,其近三年收入规模呈增长态势,尽管非房地产开发业务占比有所上升,但合计占比仍约在10%以下。2015年1-9月,发行人非房地产开发业务合计收入为58,428.09万元。

2.营业成本构成分析

表3-9:近三年及一期发行人营业成本结构

单位:万元、%

业务板块	2015年1-9月		2014年		2013年		2012年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产开发业务	224,266.27	86.91	445,065.91	86.21	725,589.55	91.43	382,740.20	90.30
非房地产开发业务	33,786.92	13.09	71,175.27	13.79	68,047.29	8.57	41,117.04	9.70
合计	258,053.19	100	516,241.19	100	793,636.84	100	423,857.24	100

2012-2014年及2015年1-9月,发行人营业成本分别为423,857.24万元、793,636.84万元、516,241.19万元和258,053.19万元。与收入结构相对应,发行人房地产开发业务的成本占比约保持在85%以上,是其营业成本的主要组成部分。2013年,在中环一号(汶北二期)项目、上海锦绣华城(11-4二期,公寓)、上海锦绣华城(15-1,公寓)、大华河畔华城等项目集中交付的带动下,公司房地产开发业务发展较快,相应的业务成本亦实现了同比增幅达89.85%的较快增长。2014年,由于交付规模进入平稳期,发行人房地产开发业务收入规模回归正常水平,致使业务成本较高增长的2013年同比下降38.66%,达445,065.91万元。2015年1-9月,发行人房地产开发业务成本为224,266.27万元;发行人非房地产开发业务成本随收入结构特征波动,同比降幅达29.83%,2014年,其营业成本合计占比达10.37%。2015年1-9月,发行人非房地产开发业务合计成本为33,786.92万元。

3.营业利润构成分析

表3-10:近三年及一期发行人营业利润构成情况

单位:万元、%

业务板块	2015年1-9月		2014年		2013年		2012年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产开发业务	271,990.19	91.69	460,625.80	92.38	681,939.84	95.75	320,991.23	91.98
非房地产开发业务	24,641.17	8.31	38,011.68	7.62	30,271.86	4.25	27,972.09	8.02
合计	296,631.36	100	498,637.48	100	712,211.70	100	348,963.32	100

2012-2014年及2015年1-9月,发行人分别实现毛利润348,963.32万元、712,211.70万元、498,637.48万元和296,631.36万元。其中,房地产开发业务毛利润占比保持在90%以上,是其毛利润的主要贡献方,2013年,在中环一号(汶北二期)项目、上海锦绣华城(11-4二期,公寓)、上海锦绣华城(15-1,公寓)、大华河畔华城等项目集中交付的带动下,发行人房地产开发业务实现毛利润较2013年同比增幅达112.46%。2014年,由于交付规模进入平稳期,发行人房地产开发业务收入规模回归正常水平,导致对应的业务毛利润规模较高增长的2013年同比下滑32.45%,达460,625.81万元。2015年1-9月,发行人房地产开发业务实现营业毛利润271,990.19万元;2012-2014年,发行人非房地产开发业务毛利润规模呈增长态势,合计毛利润占比保持在10%以下。2015年1-9月,其非房地产开发业务实现毛利润24,641.17万元。

4.毛利率结构分析

表3-11:近三年及一期发行人营业毛利率情况

单位:%

业务板块	2015年1-9月	2014年	2013年	2012年
房地产开发业务	54.81	50.86	48.45	45.61
非房地产开发业务	42.17	34.81	30.79	40.49
综合	53.48	49.13	47.30	45.15

上述指标计算公式如下:

(1)房地产开发业务营业毛利率=(房地产开发业务收入-房地产开发业务成本)/房地产开发业务收入;

(2)非房地产开发业务营业毛利率=(非房地产开发业务收入-非房地产开发业务成本)/非房地产开发业务收入。

(3)综合业务营业毛利率=(营业收入-营业成本)/营业收入

2012-2014年及2015年1-9月,发行人房地产开发业务营业毛利率分别为45.61%、48.45%、50.86%和54.81%,整体保持在较高水平。2012-2014年,受益于转轨后的房地产开发成本及京、沪等一线城市房价的上涨,发行人房地产开发项目毛利率整体呈小幅上升态势;同期,发行人非房地产开发业务毛利率水平呈波动下降态势,主要是近年来随着市场竞争加剧、市政工程业务增长,加强集中采购力度、规模效应的作用,发行人非房地产开发业务毛利率水平呈波动下降态势。2015年1-9月,其综合毛利率较前年度有所上升,但较2013年水平仍有一定差距,主要是受房地产开发业务毛利率提升在较高水平,2012-2014年及2015年1-9月,其综合毛利率分别为45.15%、47.30%、49.13%和53.48%。

(三)发行人各业务板块经营情况

1.房地产开发业务

公司房地产开发业务的主要经营实体为下属大华(集团)有限公司三分公司(以下简称“三分公司”)、上海锦绣华城房地产开发有限公司(以下简称“锦绣公司”)和大华版图大厦置业有限公司(以下简称“大厦公司”)。

表3-12:公司房地产开发业务的主要经营实体

单位:万元、万平方米、%

序号	开发/运营主体名称	开发项目名称	发行人持股比例	开发项质	经营模式	截至2015年9月末累计投资额	开工面积	销售面积
1	大华(集团)有限公司三分公司	中环一号	–	一级	自营	792,630.00	109.10	81.63
2	上海锦绣华城房产开发有限公司	锦绣华城	96.20	二级	自营	997,162.00	160.66	108.56
3	大华版图大厦置业有限公司	大华版图大厦	70.00	三级	自营	522,566.00	91.74	42.39

截至2014年末,三分公司资产总额223,580.38万元,负债总额384,582.07万元,所有者权益138,998.31万元。2014年,三分公司实现营业收入252,744.27万元,利润总额100,651.36万元,经营活动现金流量净额28,400.48万元。

截至2015年9月末,三分公司资产总额283,307.10万元,负债总额96,862.70万元,所有者权益186,444.40万元。2015年1-9月,三分公司实现营业收入124,139.04万元,利润总额61,611.57万元,经营活动现金流量净额101,330.05万元。

截至2014年末,锦绣公司资产总额675,244.44万元,负债总额569,122.00万元,所有者权益106,122.44万元。2014年,锦绣公司实现营业收入171,163.48万元,利润总额72963.51万元,经营活动现金流量净额107,485.96万元。

截至2015年9月末,锦绣公司资产总额815,572.91万元,负债总额702,887.64万元,所有者权益112,685.27万元。2015年1-9月,锦绣公司实现营业收入60,557.64万元,利润总额8,785.14万元,经营活动现金流量净额106,274.19万元。

截至2014年末,大连公司资产总额679,437.46万元,负债总额529,249.06万元,所有者权益150,187.50万元。2014年,大连公司实现营业收入246,697.11万元,利润总额31,040.79万元,经营活动现金流量净额24,533.05万元。

截至2015年9月末,大连公司资产总额665,641.60万元,负债总额383,521.56万元,所有者权益182,120.04万元。2015年1-9月,大连公司实现营业收入133,830.42万元,利润总额36,672.54万元,经营活动现金流量净额232,471.12万元。

(1)房地产开发业务经营情况

①按项目划分

发行人房地产开发业务主要专注于居住类商品房的开发。2012-2015年9月,其房地产业务的主要产品开发情况如下:

表3-13:公司房地产业务收入情况(按业态划分)

单位:万元、万平方米、%

业态	2015年1-9月			2014年			2013年			2012年		
	结算面积	结算金额	比例	结算面积	结算金额	比例	结算面积	结算金额	比例	结算面积	结算金额	比例
住宅	31.93	475,702.16	96.46	57.87	868,780.12	96.92	107.9	1,336,179.41	94.93	72.36	702,287.83	99.79
商业	0.37	7,473.90	1.55	2.44	36,911.60	4.08	2.92	71,349.97	5.07	0.35	1,443.60	0.21
合计	32.3	483,176.06	100	60.3	906,691.72	100	110.82	1,407,529.38	100.00	72.71	703,731.43	100

2012年,发行人实现房产销售结算面积72.71万平方米,结算金额为703,731.43万元,其中,住宅销售结算面积为72.36万平方米,结算金额达702,287.83万元,占全部结算金额的99.79%,住宅业态是发行人房地产开发业的主要收入构成,其住宅销售项目主要集中于上海、南京、大连,武汉等地区;同期,商业结算面积为0.35万平方米,结算金额为1,443.60万元,占全年结算总额的0.21%。发行人商业业态收入主要来源于物业租赁收入。

2013年,发行人实现房产销售结算面积110.82万平方米,结算金额1,407,529.38万元,分别较2012年上涨52.41%和100.01%,主要原因是在中环一号(汶北二期)项目、上海锦绣华城(11-4二期,公寓)、上海锦绣华城(15-1,公寓)、大华河畔华城等项目当年实现了大规模的交付结算,上述两个项目结算金额分别较2012年上升了269%和77%。同期,发行人住宅业态销售结算金额1,336,179.41万元,占总结算金额的94.93;商业业态销售结算金额为71,349.97万元,占比5.07%。住宅业态仍是发行人房地产开发业务的主要收入构成。

2014年,发行人实现房产销售结算面积60.30万平方米,结算金额905,691.72万元,较2013年下降45.59%和35.65%,主要是在中环一号(汶北二期)项目(1)、上海锦绣华城(11-4二期,公寓)、上海锦绣华城(15-1,公寓)、大华河畔华城等项目大部分以于2013年结算,当年结算量同比显著下降所致。2014年,上述两个项目结算金额同比分别下降15%和4%。同期,发行人住宅业态销售结算金额868,780.12万元,占总结算金额的95.92%;商业业态销售结算金额为36,911.60万元,占比4.08%。尽管当期公司房地产销售业务规模有所下滑,但收入的主要业态构成并未发生较大变化,住宅业态仍是发行人房地产开发业务的主要收入构成。

2015年1-9月,发行人实现房产销售结算面积32.3万平方米,结算金额483,176.06万元。其中,住宅业态销售结算金额475,702.16万元,占总结算金额的98.45%;商业业态销售结算金额为7,473.90万元,占比1.55%。2015年前三季度房地产业务结算销售收入同比增长8.78%,主要包括“上海中环一号汶北二期二组团”、“大连锦绣华城G-a、G-b区”,以及“颐华二期南块”等项目的结算收入。

②按地区划分

发行人房地产开发业务的布局充分考虑到地区经济发展水平及区域购买力情况。项目主要集中于上海、南京、大连、武汉等东部沿海及部分中部地区。近年来,其在西安、烟台、济南及海南地区也加大了土地储备和房地产开发力度。按主营区域划分,发行人主营业务情况如下表所示:

表3-14:公司房地产业务收入情况

单位:万元、万平方米、%

区域	2015年1-9月		2014年		2013年		2012年	
	签约销售面积	签约销售		签约销售面积	签约销售		签约销售面积	签约销售	
		金额	比例		金额	比例		金额	比例
上海	16.17	525,538.00	61.65	21.40	615,015.00	56.95	34.69	696,987.00	64.62	50.79	793,069.00	68.14
南京	8.22	101,041.00	11.85	11.97	125,286.00	11.4	12.69	119,965.00	11.12	13.28	96,469.00	8.29
大连	6.31	70,886.00	8.32	9.99	114,605.00	10.43	11.31	129,796.00	12.03	9.01	103,896.00	8.93
武汉	8.05	77,700.00	9.12	19.97	185,965.00	16.92	8.66	75,125.00	6.97	12.58	105,727.00	9.08
西安	5.50	30,632.00	3.59	3.41	21,813.00	1.98	5.27	34,579.00	3.21	7.7	44,482.00	3.82
烟台	3.00	20,389.00	2.39	3.33	22,809.00	2.07	2.31	16,801.00	1.56	2.57	16,845.00	1.45
海口	1.83	14,567.00	1.71	1.44	13,785.00	1.25	0.35	5,281.00	0.49	0.21	3,314.00	0.28
济南	0.46	11,653.00	1.37	–	–	–	–	–	–	–	–	–
合计	50.53	852,396.00	100	71.5	1,099,248.00	100	75.27	1,078,533.00	100	96.14	1,163,791.00	100

注:表中列示“区域”项下省、市均代表公司房地产业务的区域分布,各区域由主要省、市及周边地区组成,非按行政区划划分。

上海地区是发行人运营总部所在地,也是其房地产业务的发源地。发行人凭借以往开发过程中形成的大片区旧城改造的能力,在大华集团转色开发方式于上海地区得到发展和深化的基础上,将房地产业务范围拓展至全国,陆续在南京、大连、武汉、西安、海口、烟台等城市开发大型居住社区。目前,大华集团开发的项目覆盖包括上海在内的全国11个重点城市区域。

从受约销售额的口径来看,2012-2015年9月,发行人房地产业务主要集中于上海、南京、大连、武汉四个城市区域,合计占各期全部签约销售额的比重均在90%以上,仅上海地区签约销售金额占比曾已达到50%以上;进入时间相对较晚的西安、烟台、海口、济南等城市区域签约销售额占比较低,存在一定的业务开拓空间。

(2)房地产开发业务经营模式

发行人房地产开发业务的开展以自主开发为主,兼有少数合作开发,在自主开发的房地产项目中,较大部分主要针对成批旧改、新农村开发进行大市政建设、大公建配套,以及区域商业的开发。

大华集团坚持以地产开发推动模式化进程,在成批旧改、新农村建设上配合政府在区域道路交通、供水、供热、电力、电信等方面进行大市政基础设施建设,并在开发项目的同时,集中建设区域的地下管网(包括雨水、污水、有线电视等专用管网)的建设。

①土地使用权的获取

发行人房地产开发业务所涉土地使用权的取得采用“整体开发”与“公开购买或收购”相结合的方式。

(i)“整体开发”

所谓“整体开发”是指发行人与政府签订协议,对意向开发地块开展土地平整及动、拆迁相关工作,待前期开发工作完成后,再在该地块上开展房地产开发业务。在采用整体开发取得土地使用权的方式下,投资结收得目标地块土地使用权转移形式的不同,分为定向“招、拍、挂”和公开“招、拍、挂”两种形式。

关于整体开发下的定向“招、拍、挂”取得地块土地使用权,根据上海市城乡建设和管理委员会、上海市发展和改革委员会、上海市规划和国土资源管理局、上海市住房保障和房屋管理局等十一部门于2014年3月26日联合发布的《关于本市开展“城中村”地块改造的实施意见(护河(2014)24号)》,为贯彻落实国务院《关于加快棚户区改造工作的意见》(国发(2013)25号)、国土资源部《关于开展城镇低效用地再开发试点指导意见(国土资发(2013)3号)》,积极推进上海城市更新型城镇化建设,“城中村”改造地块可引入合作单位开发建设,待经营性土地形成“净地”后,可采取定向挂牌方式出让。在此改革背景下,发行人采用“整体开发”的方式,可以通过参与“城中村”改造地块的前期土地平整、动拆迁等前期开发业务,进而在经营性土地形成“净地”后,以“定向”挂牌方式获得相应地块使用权与开发权,并在该地块之范围内开展房地产和其业务,而无需再通过公开“招、拍、挂”的方式参与竞拍,一定程度上规避了其“整体开发”方式下的业务不确定性。现阶段,发行人已经获得上海地区多个“城中村”项目的开发建设权。

关于整体开发下的公开“招、拍、挂”取得地块土地使用权,发行人首先就开发的目标地块其与地块政策订优先渠道以协议,协议规定发行人在乘担目标地块土地平整及动、拆迁等相关前期开发工作时,将先行支付相关配套费用,待前期开发工作完成后,发行人有权通过当地土地管理部门组织的公开“招、拍、挂”土地使用权出让程序获取土的开发、使用权,并享有同等条件下优先受让的中标权。如果发行人中标该地块的使用权,则需向当地土地管理部门缴纳出让金,以获得相应土地使用权;若发行人未中标该地块土地使用权,则由当地政府通还其依该条款前期开发过程中以支付的全部配套费收取,同时加计补偿其前期投资款利息。对于除上海以外的其他区域的目标地块及“城中村”项目,发行人多采用整体开发下的公开“招、拍、挂”方式予以承接,对于开发的目标地块,其与当地政府签订优先受让协议,明确在完成前期开发工作后,发行人有权通过当地土地管理部门组织的公开“招、拍、挂”土地使用权出让程序获取土地的开发、使用权,同等条件下,其享有优先受让的中标权。若发行人未中标该目标地块的使用权,则由当地政府通还其在该地块前期开发过程中已支付的全部配套费收取,同时加计补偿其前期投资款利息。

在“整体开发”方式下,对于前期土地开发所产生的配套支出,发行人将其计入“预付账款”或者“其他应收款”,待所开发地块形成“净地”之后,通过公开“招、拍、挂”的方式竞得土地使用权,则以全部土地出让金额计入“开发成本”,同时冲销“预付账款”或者“其他应收款”项下相关金额。若未能取得目标地块之土地使用权,当地政府将退还其在目标地块前期开发过程中已支付的全部配套费收取,同时结计补偿其前期投资款利息。

发行人以“金凯盈社区”为主的房地产项目因较高的居住满意度和性价比而受到市场的广泛认可,所开发项目的销售情况良好,商品房去化水平处于行业内较高水平,产品开发周期适中。

截至2015年9月30日,发行人已完工在售或待售之房地产项目以住宅类项目为主,主要分布区域均在上海地区,且大多项目已进入“尾盘”或配套车库的销售阶段。发行人不存在“捂盘惜售”或商品房大规模滞销的情况。其已完工在售或待售之房地产项目的具体情况如下表所示:

表3-16:截至2015年9月末公司已完工在售或待售之房地产项目情况

序号	开发主体	地点	项目名称	项目类别	销售进度	未完成原因
1	大华(集团)有限公司(一分公司)	上海宝山区	大华公园世家	住宅	在售	车库
2	大华(集团)有限公司(一分公司)	上海宝山区	大华河畔华城	住宅	在售	车库
3	大华(集团)有限公司(二分公司)	上海宝山区	大华购物中心	商铺	在售	–
4	大华(集团)有限公司(二分公司)	上海宝山区	上海铂金华府	住宅	在售	车库
5	上海邦华房地产开发有限公司	上海宝山区	上大项目	住宅	在售	尾盘
6	大华集团(武汉)房地产有限公司	武汉	武汉南湖公园世家	住宅	在售	尾盘
7	武汉大华人和房地产有限公司	武汉	武汉铂金华府	住宅	在售	尾盘
8	海口埃力生星华房地产开发有限公司	海口	海口大华西海岸	住宅	在售	尾盘

表3-17:截至2015年9月末公司已完工在售或待售之房地产项目情况(续一)

序号	项目名称	总建面	用地面积(万平方米)	土地取得方式	规划计容面积(万平方米)	总建筑面积(万平方米)	销售均价(万元/平方米)
1	大华公园世家	上海名华工程建筑有限公司	30.53	整体开发	52.8	52.8	0.86
2	大华河畔华城	上海名华工程建筑有限公司	27.68	整体开发	49.08	49.08	1.52
3	大华购物中心	上海名华工程建筑有限公司	1.96	整体开发	6.57	6.57	3.31
4	上海铂金华府	上海名华工程建筑有限公司	10.11	整体开发	24.07	24.07	1.33
5	上大项目	上海名华工程建筑有限公司	16.19	整体开发	23.06	23.06	0.49
6	武汉南湖公园世家	上海名华工程建筑有限公司	44.10	公开购买	83.03	83.03	0.61
7	武汉铂金华府	上海名华工程建筑有限公司	2.82	公开购买	12.26	12.26	0.99
8	海口大华西海岸	上海名华工程建筑有限公司	7.61	股权收购	5.80	5.80	1.72
	合计		141.00		256.66	256.66	

注:公司通过股权收购方式获取了入股目土地使用权中“公开购买或收购”中的收购方式,即公司通过收购外部公司股权后,取得被收购方所有的土地增值。

截至2015年9月末,发行人共有13个房地产在建项目取得“商品房预售许可证”处于在售状态,这些在建在售项目均为住宅类商品房,主要分布于上海、武汉、南京、大连等地区。经上海市君悦律师事务所律师核查,截至本募集说明书签署日,发行人所属在建在售房地产项目均处正常施工状态,不存在可能导致工程停工的事项,发行人在建在售房地产项目具体情况如下:

表3-18:截至2015年9月末发行人在建在售房地产项目情况

序号	开发主体	地点	项目名称	项目类别	完工进度	停工原因
1	大华(集团)有限公司	上海	中环一号	住宅	在建	未停工
2	上海邦华房地产开发有限公司	上海	天缘华城	住宅	在建	未停工
3	上海宝秀房地产开发有限公司	上海	南大项目	住宅	在建	未停工
4	上海大华美兰房地产开发有限公司	上海	美兰项目	住宅	在建	未停工
5	上海锦绣华城房地产开发有限公司	上海	浦东锦绣华城	住宅	在建	未停工
6	武汉大华东兴房地产有限公司	武汉	武汉滨江天地	住宅	在建	未停工
7	南京大华投资发展有限公司	南京	南京锦绣华城	住宅	在建	未停工
8	大华泰州投资发展有限公司	泰州	泰州锦绣华城	住宅	在建	未停工
9	大华集团大连置业有限公司	大连	大连锦绣华城	住宅	在建	未停工
10	陕西佳鑫置业有限公司	西安	西安大华公园世家	住宅	在建	未停工
11	烟台三岱置业有限公司	烟台	烟台上海滩花园	住宅	在建	未停工
12	海南成燕房地产开发有限公司	海口	海南成燕项目	住宅	在建	未停工
13	济南华隧置业有限公司	济南	济南龙脊项目	住宅	在建	未停工

表3-19:截至2015年9月末发行人在建在售房地产项目情况(续一)

序号	项目名称	总包方	用地面积(万平方米)	土地取得方式	规划计容面积(万平方米)	总建筑面积(万平方米)
1	中环一号	上海名华工程建筑有限公司	44.18	整体开发	128.11	128.11
2	天缘华城	上海名华工程建筑有限公司	8.96	整体开发	23.10	23.10
3	南大项目	上海名华工程建筑有限公司	6.64	整体开发	16.83	16.83
4	美兰项目	上海名华工程建筑有限公司	3.72	公开购买	7.55	7.55
5	浦东锦绣华城	上海名华工程建筑有限公司	128.35	整体开发	238.69	238.69
6	武汉滨江天地	上海名华工程建筑有限公司	21.59	整体开发	116.28	116.28
7	南京锦绣华城	上海名华工程建筑有限公司	105.07	整体开发	171.65	171.65
8	泰州锦绣华城	上海名华工程建筑有限公司	18.60	公开购买	39.98	39.98
9	大连锦绣华城	上海名华工程建筑有限公司	75.71	整体开发	157.73	157.73
10	西安大华公园世家	上海名华工程建筑有限公司	41.01	整体开发	117.52	117.52
11	烟台上海滩花园	上海名华工程建筑有限公司	44.62	整体开发	88.42	88.42
12	海南成燕项目	上海名华工程建筑有限公司	29.70	股权收购	63.83	63.83
13	济南龙脊项目	上海名华工程建筑有限公司	24.17	公开购买	35.48	35.48

单位:万元

序号	项目名称	项目类别	开工时间	总投资金额
1	中环一号	住宅	2005年5月	726,533.00
2	天缘华城	住宅	2011年1月	208,897.00
3	南大项目	住宅	2014年7月	128,497.00
4	美兰项目	住宅	2014年3月	77,876.00
5	浦东锦绣华城	住宅	2001年12月	1,756,326.00
6	武汉滨江天地	住宅	2012年11月	763,472.00
7	南京锦绣华城	住宅	2005年4月	612,573.00
8	泰州锦绣华城	住宅	2011年8月	89,649.00
9	大连锦绣华城	住宅	2010年6月	1,188,748.00
10	西安大华公园世家	住宅	2008年6月	518,344.00
11	烟台上海滩花园	住宅	2007年7月	351,568.00
12	海南成燕项目	住宅	2014年8月	47,932.00
13	济南龙脊项目	住宅	2014年11月	36,006.00
	合计			7,357,615.00

注:1.浦东锦绣华城项目位于上海浦东新区,占地33平方公里,规划综合容积率1.01。天华集团以公园为核心作社区规划,将公园的场所精神与生态环境进行有机的结合,规划了“芯公园街区化住宅”的居住文化形态。

2.南京锦绣华城:地块1800亩,规划总建筑面积约180亩,由法国阿尔泰克建筑与城市规划设计公司规划设计,呈现大型法式风情社区风格。设计理念等重不同社会层次居民多元化的消费需求,已累计开发面积约115万平方米。

4.西安大华公园世家位于曲江新区东南部,毗邻杜陵万亩森林公园。规划总占地1000亩,总建筑面积约110万平方米,已累计开发面积达47万平方米。

5.大连大华锦绣华城位于红凌路南岭路段,地处大连市高新技术产业园区,东临大连软件园成熟发展区,南接学府林立的大学城,规划用地面积约90万平方米,总建筑面积150万平方米,已累计开发面积达35万平方米。

6.烟台大华上海滩花园项目位于烟台市莱山区,毗区域,是莱山区的新居住中心,项目总用地面积41万平方米,规划总建筑面积90万平方米,已累计开发面积达20万平方米。

关于所开发房地产项目的去化,公司现阶段房地产库存压力尚在可控范围内,在上海、南京、武汉等热门城市,正加快现有项目的开发进度,增加供给,在泰州、海口等城市,采取了积极的销售政策,加大库存去化,同时加强市场调研力度,优化产品结构,以期应市场需求的转变。

表3-21:截至2015年9月末发行人所开发的房地产库存与销售情况

单位:万平方米

区域	剩余面积	2015年前3季度销售面积	备注
上海	7.39	16.17	
南京	2.08	9.22	
泰州	4.13	0.83	
大连	11.21	6.31	整体开发取得土地使用权,销量较好
武汉	0.85	8.05	
西安	7.26	5.50	
烟台	2.50	3.00	
海口	10.06	1.83	
济南	1.69	0.46	2015年7月新销售区域
合计	47.16	51.37	

(6)房地产开发业务储备情况

发行人房地产业务坚持有计划有步骤的推进原则,在不断提高商品房品质,积极开拓市场的同时,亦重视业务的持续、长久发展,其现有土地储备充足,能够满足房地产业务发展的需求。发行人储备土地均通过与地主方签订合作开发协议的方式,在土地使用权出让条件下,以“出让”方式取得,其已经顺利通过招拍挂程序获得土地使用权证或土地使用权证书的土地项目共计6个,大部分储备土地均具备相应的“国有土地使用权”证明文件。近三年,发行人拟将土地储备,预计总规划面积124.69万平方米。按权益建筑面积及权益成本计算,发行人现有土地储备平均取得成本为293.86万元/亩,土地成本相对较低,主要用途为住宅用地。

截至2015年9月末,发行人土地使用权储备情况如下:

表3-22:截至2015年9月末发行人储备土地使用权情况

单位:万平方米、亿元

序号	地块名称	地块总面积	取得方式(出让/划拨)	土地出让金额	已缴纳土地出让金情况
1	上海中环一号	6.46	出让	0.19	0.19
2	大场镇老镇项目	12.74	出让	0.22	0.22
3	上海锦绣华城	26.61	出让	1.73	1.73
4	武汉黄陂区黄店村桥咀村	11.82	出让	0.92	0.92
5	武汉青山区东兴闸村	10.49	出让	14.26	14.26
6	大连运岭村	35.64	出让	17.16	17.16
7	海南成燕项目	32.19	出让	14.48	14.10
8	泰州锦绣华城	9.09	出让	1.30	1.30
9	烟台莱山区	12.10	出让	0.06	0.05
10	西安佳鑫项目	14.32	出让	1.88	1.88
11	西安华鑫项目	6.96	出让	2.19	2.19
12	济南龙脊	21.84	出让	8.96	8.96
13	西安华海项目	12.79	出让	4.30	2.33
14	上海联东村地块	20.09	出让	32.21	–
15	上海康家村地块	33.53	出让	49.32	–
16	上海场中村地块	29.06	出让	25.00	–
	合计	295.73	–	174.18	65.29

注:其中上海市“城中村”改造项目之储备土地使用权为582.68万平方米,该土地使用权尚未取得权属证明。根据上海市城乡建设和管理委员会、上海市发展和改革委员会、上海市规划和国土资源管理局、上海市住房保障和房屋管理局等十一部门于2014年3月26日联合发布的《关于本市开展“城中村”地块改