(上接A18版)

3.母公司现金流量表

表4-6:母公司现金流量表

单位:万元

项目	2015年第三季度	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	218,652.85	175,112.86	229,966.61	291,372.25
收到的税费返还	–	–	–	–
收到其他与经营活动有关的现金	11,434.51	15,449.30	8,936.74	3,404.31
经营活动现金流入小计	230,087.36	190,562.16	238,903.35	294,776.56
购买商品、接受劳务支付的现金	37,933.31	68,164.24	89,374.99	118,321.87
支付给职工以及为职工支付的现金	7,939.04	8,604.32	9,699.94	8,635.28
支付的各项税费	76,758.53	60,164.93	41,676.50	55,283.76
支付其他与经营活动有关的现金	17,896.47	28,519.03	26,807.09	29,864.43
经营活动现金流出小计	140,527.34	163,452.52	167,558.53	212,075.35
经营活动产生的现金流量净额	89,560.01	27,109.64	71,344.82	82,701.21
二.投资活动产生的现金流量:				
收回投资收到的现金	30,338.00	756.00	5,310.34	110,304.50
取得投资收益收到的现金	7,656.66	110,767.33	118,436.51	97,902.14
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	3.91	1.47	0.65	1.65
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	37,997.57	111,523.80	123,747.49	208,208.29
购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	522.96	618.31	56.456	1,120.18
投资支付的现金	117,110.00	50,811.83	30,597.08	66,522.74
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	–	90,000.00	–	–
投资活动现金流出小计	117,632.95	141,430.15	31,153.64	67,642.91
投资活动产生的现金流量净额	-79,635.38	-29,906.35	92,793.85	140,565.38
三.筹资活动产生的现金流量:				
吸收投资收到的现金	–	–	–	–
其中:子公司吸收少数股东投资收到的现金	–	–	–	–
取得借款收到的现金	54,777.00	72,262.00	112,068.00	51,843.00
发行债券收到的现金	–	–	–	–
收到其他与筹资活动有关的现金	1,317,933.63	1,568,152.21	969,135.04	691,713.32
筹资活动现金流入小计	1,372,710.63	1,640,414.21	1,081,193.04	743,556.32
偿还债务支付的现金	93,060.00	68,313.00	48,450.50	132,562.50
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	18,013.52	20,137.27	49,666.15	87,880.64
支付其他与筹资活动有关的现金	1,166,956.87	1,451,375.66	1,068,412.94	877,789.06
筹资活动现金流出小计	1,278,029.39	1,539,825.93	1,166,529.58	1,038,232.19
筹资活动产生的现金流量净额	94,681.23	100,588.28	-85,336.55	-294,677.87
四.汇率变动对现金及现金等价物的影响	-375.32	-0.84	–	–
五.现金及现金等价物净增加额	104,235.55	97,790.73	78,798.13	-71,411.28
加:期初现金及现金等价物余额	220,205.38	122,414.65	43,616.52	115,027.81
六.期末现金及现金等价物余额	324,440.93	220,205.38	122,414.65	43,616.52

二.公司关于并购重组情况的说明

(一)公司2012年合并范围的变更情况

2012年合并范围新增子公司6家,新增子公司情况如下表所示:

表4-7:2012年公司新纳入合并范围的主体

序号	公司全称	类型
1	上海大华美兰房地产开发有限公司	全资子公司
2	大华集团大连华凌地产有限公司	控股子公司
3	济南华隆置业有限公司	控股子公司
4	上海华隆酒店管理有限公司	控股子公司

表4-8:2012年公司非同一控制下企业合并

序号	被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本(万元)	股权取得比例(%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
1	上海交运置业发展有限公司	2012年12月	11,600.79	52.70	购买	2012年12月10日	已办理工商变更手续,完成股权转让款支付	无	无
2	海南成燕房地产开发有限公司	2012年3月	136,158.48	67.14	购买	2012年3月13日	已办理工商变更手续,完成股权转让款支付	无	无

2012年合并范围减少子公司3家,减少子公司情况如下表所示:

表4-9:2012年公司不再纳入合并范围的主体

序号	公司全称	类型	不纳入合并范围原因
1	大华集团大连房地产开发有限公司	控股子公司	歇业关闭
2	大华集团上海长兴岛房地产开发有限公司	控股子公司	股权转让
3	上海开华建筑工程有限公司	控股子公司	股权转让

(二)公司2013年合并范围新增子公司1家,新增子公司情况如下表所示:

表4-10:2013年公司新纳入合并范围的主体

序号	公司全称	类型
1	上海宝秀房地产开发有限公司	控股子公司
2	上海隆鼎房地产开发有限公司	控股子公司
3	海口大华锦绣海岸物业服务有限公司	控股子公司

表4-11:2013年公司非同一控制下企业合并

序号	被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本(万元)	股权取得比例(%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
1	大连佳海房地产开发有限公司	2012年11月	560.00	70.00	购买	2012年11月8日	已办理工商变更手续,完成股权转让款支付	无	无

2013年合并范围减少子公司3家,减少子公司情况如下表所示:

表4-12:2013年公司不再纳入合并范围的主体

序号	公司全称	类型	不纳入合并范围原因
1	上海振城花园房地产有限公司	控股子公司	歇业关闭
2	大华集团大连投资发展有限公司	控股子公司	歇业关闭
3	大华集团上海华宜置业有限公司	控股子公司	歇业关闭
4	大连华凌投资发展有限公司	控股子公司	歇业关闭
5	武汉大华华锦房地产有限公司	控股子公司	歇业关闭

(三)公司2014年合并范围的变更情况

2014年合并范围新增子公司3家,新增子公司情况如下表所示:

表4-13:2014年公司新纳入合并范围的主体

序号	公司全称	类型
1	大华永隆(海南)酒店管理有限公司	控股子公司
2	大华集团南京置业有限公司	全资子公司
3	大华集团南京浦口置业有限公司	全资子公司
4	大华集团西安华鼎置业有限公司	全资子公司
5	西安华海置业有限公司	全资子公司
6	大华集团香港投资有限公司	全资子公司
7	大华集团大连华锦置业有限公司	全资子公司
8	大连华凌投资发展有限公司	控股子公司
9	上海宝山大华女子篮球俱乐部有限公司	全资子公司

(四)公司2015年前三季度合并范围的变更情况

2015年前三季度合并范围新增子公司4家,新增子公司情况如下表所示:

表4-14:2015年前三季度公司新纳入合并范围的主体

序号	公司全称	类型
1	大华集团上海投资有限公司	全资子公司
2	上海华行房地产开发有限公司	控股子公司
3	上海睿华房地产开发有限公司	控股子公司
4	武汉大华华锦房地产开发有限公司	控股子公司

四、最近三年及一期主要财务指标

(一)公司最近三年及一期主要财务指标

表4-15:公司最近三年及一期主要财务指标

财务指标	2015年9月30日	2014年12月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
流动比率	1.89	1.90	1.82	1.53
速动比率	0.77	0.69	0.52	0.39
资产负债率	69.33%	67.97%	67.34%	73.18%
财务指标	2015年第三季度	2014年度	2013年度	2012年度
EBITDA(万元)	178,928.10	312,750.27	432,675.74	204,699.99
利息保障倍数	7.13	6.75	15.77	9.00
主营业务利润率	52.08%	49.24%	47.33%	44.77%
总资产报酬率	–	5.61%	8.71%	4.19%
净资产收益率	–	14.42%	31.93%	16.38%
存货周转率(次/年)	–	0.22	0.35	0.18
净资产周转率(次/年)	–	0.81	1.44	0.83
总资产周转率(次/年)	–	0.26	0.43	0.22

1.上述财务指标的计算方法

上述各指标的具体计算公式如下:

1.流动比率=流动资产/流动负债

2.速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

3.资产负债率=负债合计/资产总计

4.EBITDA、息税折旧摊销前利润=利润总额+计入财务费用的利息支出+投资性房地产折旧+固定资产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销

5.利息保障倍数=(利润总额+计入财务费用的利息支出)/计入财务费用的利息支出

6.主营业务利润率=(主营业务收入-主营业务成本)/主营业务收入×100%

7.总资产报酬率=(净利润+财务费用)/资产总计平均余额×100%

(其中2012年资产总计按照期末余额计算)

8.净资产收益率=归属于母公司股东的净利润/归属于母公司所有者权益合计平均余额×100%

(其中2012年归属于母公司所有者权益合计按照期末余额计算)

9.存货周转率=营业成本/存货平均余额

(其中2012年存货按照期末余额计算)

10.净资产周转率=营业收入/股东权益合计平均余额

(其中2012年股东权益合计按照期末余额计算)

11.总资产周转率=营业收入/资产总计平均余额

(其中2012年资产总计按照期末余额计算)

如无特别说明,本节中出现的指标均依据上述口径计算。

(三)公司最近一年及一期非经常性损益表

表4-16:公司最近三年及一期未经审计非经常性损益表

单位:万元

项目	2015年前三季度	2014年度	2013年度	2012年度
非流动资产收购与处置损益,包括已计提资产减值准备的冲销部分	795.19	1,193.24	58.05	1.72
其他符合非经常性损益定义的损益项目	–	–	–	–
除上述各项之外的其他营业外收支净额	5,031.43	3,475.23	688.37	4,346.46
减:所得税影响数	1,476.02	1,035.96	196.26	1,273.95
扣除所得税影响后非经常性损益合计	4,350.59	3,632.62	550.16	3,074.23
归属于母公司股东权益影响数	–	–	–	–
归属于母公司股东净利润	3,943.48	3,402.96	456.64	2,551.61
占归属于母公司股东净利润的比例	5.49%	2.37%	0.18%	2.22%

五、管理层讨论与分析

公司董事会成员和管理层结合公司最近三年及一期的财务报表,从合并财务报表口径对公司的资产负债结构、现金流量、偿债能力、资产周转能力、盈利能力、未来业务目标以及盈利能力的可持续性进行了重点讨论和分析。

(一)合并财务报表口径下的财务分析

1.资产结构分析

表4-17:公司最近三年及一期资产构成

单位:万元

项目	2015年9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
流动资产	4,252,061.41	90.30%	3,710,178.75	89.01%	3,168,565.23	89.03%	3,117,634.01	89.42%
非流动资产	456,785.94	9.70%	457,924.18	10.99%	390,225.24	10.97%	368,685.49	10.58%
资产总额	4,708,847.35	100.00%	4,168,102.93	100.00%	3,558,790.47	100.00%	3,486,319.50	100.00%

(1)资产总体情况

截至2012年12月31日、2013年12月31日、2014年12月31日及2015年9月30日,公司的流动资产分别为3,117,634.01万元、3,168,565.23万元、3,710,178.75万元及4,252,061.41万元;非流动资产分别为368,685.49万元、390,225.24万元、457,924.18万元及456,785.94万元;资产总额分别为3,486,319.50万元、3,558,790.47万元、4,168,102.93万元及4,708,847.35万元。

报告期内,公司资产规模保持上升态势,且流动资产占比远高于非流动资产。截至报告期内各期末,流动资产占总资产的比例分别为89.42%、89.03%、89.01%和90.30%,其中存货占流动资产比例分别为74.6%、71.55%、63.49%和59.11%,呈现下行态势,但在报告期内占比始终保持较高,是公司主要的资产组成部分。

表4-18:公司最近三年及一期资产构成明细

单位:万元

项目	2015年9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	602,567.40	12.80%	390,514.77	9.37%	364,195.79	10.23%	366,254.43	10.51%
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	–	–	–	–	–	–	3,016.00	0.09%
衍生金融资产	–	–	–	–	–	–	–	–
应收票据	–	–	–	–	–	–	–	–
应收账款	41,561.70	0.88%	46,446.39	1.11%	48,318.92	1.36%	33,794.86	0.97%
预付款项	236,489.94	5.02%	234,284.58	5.62%	226,163.86	6.36%	70,754.94	2.03%
应收利息	–	–	–	–	–	–	–	–
应收股利	3,414.16	0.07%	3,414.16	0.08%	5,414.16	0.15%	3,414.16	0.10%
其他应收款	590,637.83	12.54%	485,464.36	11.65%	161,915.73	4.55%	220,156.19	6.31%
存货	2,513,403.94	53.38%	2,355,741.82	56.52%	2,267,177.43	63.71%	2,320,929.61	66.57%
划分为持有待售的资产	–	–	–	–	–	–	–	–
一年内到期的非流动资产	–	–	–	–	–	–	–	–
其他流动资产	263,986.44	5.61%	194,322.67	4.66%	96,379.34	2.68%	99,314.81	2.85%
流动资产合计	4,252,061.41	90.30%	3,710,178.75	89.01%	3,168,565.23	89.03%	3,117,634.01	89.42%
可供出售金融资产	79,435.01	1.69%	79,435.01	1.91%	80,181.77	2.25%	79,581.86	2.28%
持有至到期投资	–	–	–	–	–	–	–	–
长期应收款	–	–	–	–	–	–	–	–
长期股权投资	26,034	0.01%	861.15	0.02%	926.42	0.03%	3,117,634.01	89.42%
投资性房地产	283,467.34	6.02%	292,109.88	7.01%	247,400.01	6.95%	220,127.97	6.31%
固定资产	30,827.25	0.65%	33,236.49	0.80%	16,494.28	0.46%	26,896.57	0.77%
在建工程	9,901.42	0.21%	9,897.42	0.24%	9,703.50	0.27%	82.31	微小
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	94.94	微小	181.60	微小	141.86	微小	4.89	微小
开发支出	–	–	–	–	–	–	–	–
商誉	–	–	45.71	微小	45.71	微小	–	微小
长期待摊费用	1,243.59	0.03%	1,877.60	0.05%	1,852.72	0.05%	2,015.05	0.06%
递延所得税资产	51,565.46	1.10%	40,279.34	0.97%	33,478.97	0.94%	37,064.80	1.06%
其他非流动资产	–	–	–	–	–	–	–	–
非流动资产合计	456,785.94	9.70%	457,924.18	10.99%	390,225.24	10.97%	368,685.49	10.58%
资产总计	4,708,847.35	100.00%	4,168,102.93	100.00%	3,558,790.47	100.00%	3,486,319.50	100.00%

(2)流动资产结构及变动分析

公司的流动资产主要包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货和其他流动资产。上述资产在报告期内总计为3,117,203.84万元、3,163,151.07万元、3,706,764.59万元和4,248,647.25万元,占公司总资产的比例为89.24%、88.89%、88.93%和90.23%,是公司资产规模变动的主要因素。

①货币资金:

截至2012年12月31日、2013年12月31日、2014年12月31日及2015年9月30日,公司的货币资金分别为366,254.43万元、364,195.79万元、390,514.77万元和602,557.40万元,规模呈平稳态势,2012年一2014年复合增长率为2.16%。货币资金占当期总资产的比例分别为10.51%、10.23%、9.37%和12.80%。公司货币资金余额充足,主要来源于商品销售和通过银行贷款等间接融资方式取得的现金。公司货币资金通过银行存款和其他货币资金构成,其中银行存款是公司货币资金组成的最主要部分,其他货币资金则为定期存款,截至2014年12月31日止,公司货币资金不存在质押、冻结,或有潜在收回风险的款项。公司货币资金复合增长率低于公司资产规模的增长率,主要系公司将部分盈余货币资金用于购买无固定期限、可随时赎回的保本型理财产品,并将其计入其他流动资产科目。

(续表)

项目	2012年12月31日	本年增加	本年减少	2013年12月31日
一.账面原值合计	256,372.09	40,328.22	62.44	296,637.87
其中:房屋、建筑物	256,372.09	40,328.22	62.44	296,637.87
二.累计折旧和累计摊销合计	36,244.12	13,004.18	10.45	49,237.85
其中:房屋、建筑物	36,244.12	13,004.18	10.45	49,237.85
三.投资性房地产账面净值合计	220,127.97	–	–	247,400.01
其中:房屋、建筑物	220,127.97	–	–	247,400.01
四.投资性房地产减值准备累计金额合计	–	–	–	–
其中:房屋、建筑物	–	–	–	–
五.投资性房地产账面价值合计	220,127.97	–	–	247,400.01
其中:房屋、建筑物	220,127.97	–	–	247,400.01

(续表)

项目	2013年12月31日	本年增加	本年减少	2014年12月31日
一.账面原值合计	296,637.87	63,501.33	2,605.22	357,533.98
其中:房屋、建筑物	296,637.87	63,501.33	2,605.22	357,533.98
二.累计折旧和累计摊销合计	49,237.85	16,549.15	362.90	65,424.11
其中:房屋、建筑物	49,237.85	16,549.15	362.90	65,424.11
三.投资性房地产账面净值合计	247,400.01	–	–	292,109.88
其中:房屋、建筑物	247,400.01	–	–	292,109.88
四.投资性房地产减值准备累计金额合计	–	–	–	–
其中:房屋、建筑物	–	–	–	–
五.投资性房地产账面价值合计	247,400.01	–	–	292,109.88
其中:房屋、建筑物	247,400.01	–	–	292,109.88

(续表)

项目	2014年12月31日	本年增加	本年减少	2015年9月30日
一.账面原值合计	357,533.98	5,709.80	2,231.73	361,012.06
其中:房屋、建筑物	357,533.98	5,709.80	2,231.73	361,012.06
二.累计折旧和累计摊销合计	65,424.11	142.96	12,263.56	77,544.71
其中:房屋、建筑物	–	–	–	77,544.71
三.投资性房地产账面净值合计	292,109.88	–	–	283,467.34
其中:房屋、建筑物	292,109.88	–	–	283,467.34
四.投资性房地产减值准备累计金额合计	–	–	–	–
其中:房屋、建筑物	–	–	–	–
五.投资性房地产账面价值合计	292,109.88	–	–	283,467.34
其中:房屋、建筑物	292,109.88	–	–	283,467.34

2.负债结构分析

表4-32:公司最近三年及一期负债构成

单位:万元

项目	2015年9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
流动负债	2,253,479.45	69.03%	1,956,434.46	69.06%	1,739,812.87	72.69%	2,037,002.15	79.94%
非流动负债	1,010,963.27	30.97%	876,556.63	30.94%	656,828.92	27.41%	514,216.06	20.16%
负债总额	3,264,442.72	100.00%	2,832,985.08	100.00%	2,396,641.79	100.00%	2,551,218.22	100.00%

(1)负债总体情况

截至2012年12月31日、2013年12月31日、2014年12月31日及2015年9月30日,公司的流动负债分别为2,037,002.15万元、1,739,812.87万元、1,956,434.45万元及2,253,479.45万元;非流动负债分别为514,216.06万元、656,828.92万元、876,556.63万元及1,010,963.27万元,负债总额分别为2,551,218.22万元、2,396,641.79万元、2,832,985.08万元及3,264,442.72万元;公司负债规模的快速扩张是公司经营业务迅速发展规模扩大,公司通过银行贷款等方式筹集资金,满足日常业务发展所需。

报告期内,公司流动负债规模始终远高于非流动负债规模,但流动负债占负债总额比例则呈现持续下降态势,负债结构趋向稳健。截至报告期内各期末,流动负债占总负债的比例分别为79.84%、72.59%、69.06%和69.03%。

表4-33:公司最近三年及一期负债构成明细

单位:万元

项目	2015年9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
短期借款	–	–	25,000.00	0.88%	10,000.00	0.42%	19,000.00	0.74%
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	–	–	–	–	–	–	–	–
衍生金融负债	–	–	–	–	–	–	–	–
应付票据	–	–	–	–	–	–	–	–
应付账款	287,399.43	8.80%	335,681.48	11.85%	330,106.92	13.77%	233,340.93	9.15%
预收款项	1,502,008.65	46.01%	1,079,886.05	38.12%	894,485.96	37.32%	1,340,121.80	52.53%
应付职工薪酬	835.74	0.03%	722.22	0.03%	431.68	0.02%	424.00	0.02%
应交税费	7,544.90	0.23%	74,229.92	2.62%	115,890.15	4.84%	19,874.21	0.78%
应付利息	62.66	微小	–	–	–	–	–	–
应付股利	13,684.66	0.42%	13,684.66	0.48%	9,354.03	0.39%	–	–
其他应付款	310,805.50	9.52%	173,593.07	6.13%	210,321.26	8.78%	258,872.45	10.15%
划分为持有待售的负债	–	–	–	–	–	–	–	–
一年内到期的非流动负债	131,137.90	4.02%	253,587.04	8.95%	169,222.07	7.06%	165,368.76	6.48%
其他流动负债	–	–	–	–	–	–	–	–
流动负债合计	2,253,479.45	69.03%	1,956,434.46	69.06%	1,739,812.87	72.69%	2,037,002.15	79.84%
长期借款	1,006,271.90	30.83%	873,878.16	30.85%	635,904.91	26.53%	491,088.82	19.25%
应付债券	–	–	–	–	–	–	–	–
其中:优先股	–	–	–	–	–	–	–	–
永续债	–	–	–	–	–	–	–	–
长期应付款	2,007.87	0.06%	7.87	微小	19,482.87	0.81%	21,382.87	0.84%
长期应付职工薪酬	–	–	–	–	–	–	–	–
专项应付款	983.79	0.03%	974.57	0.03%	1,262.50	0.05%	1,286.70	0.05%
预计负债	–	–	–	–	–	–	–	–
递延收益	–	–	–	–	–	–	–	–
递延所得税负债	1,699.71	0.05%	1,690.04	0.06%	178.64	0.01%	457.68	0.02%
其他非流动负债	–	–	–	–	–	–	–	–
非流动负债合计	1,010,963.27	30.97%	876,556.63	30.94%	656,828.92	27.41%	514,216.06	20.16%
负债合计	3,264,442.72	100.00%	2,832,985.08	100.00%	2,396,641.79	100.00%	2,551,218.22	100.00%

(2)流动负债结构及变动分析

公司的流动负债主要包括短期借款、应付账款、预收款项、其他应付款和一年内到期的非流动负债。上述负债在报告期内总计为2,016,703.94万元、1,614,136.10万元、1,867,747.64万元和2,231,351.49万元,占公司总负债的比例为79.05%、67.35%、65.93%和68.35%,是公司负债的重要组成部分。

①短期借款

截至2012年12月31日、2013年12月31日、2014年12月31日及2015年9月30日,公司的短期借款账面余额分别为19,000.00万元、10,000.00万元、25,000.00万元和0.00万元,分别占负债总额的0.74%、0.42%、0.88%和0.00%。截至2014年12月31日,公司短期借款由保证借款和信用借款组成,其中抵押借款则主要以公司持有的存货(包括其他用途和及其他用途)、投资性房地产提供抵押。

公司短期借款规模较小,主要系公司采取整体开发房地产模式,并针对被拍卖的土地,新收村开发进行市政建设,公建配套,以及区域商业的开发,具有经营周期、资金回流周期较长的特点,对短期资金使用需求较低所致。

表4-34:公司最近三年及一期短期借款明细

单位:万元

项目	2015年9月30日	2014年12月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
抵押借款	–	–	9,000.00	19,000.00
保证借款	–	10,000.00	1,000.00	–
信用借款	–	15,000.00	–	–
合计	–	25,000.00	10,000.00	19,000.00

②应付账款

截至2012年12月31日、2013年12月31日、2014年12月31日及2015年9月30日,公司的应付账款余额分别为233,340.93万元、330,106.82万元、335,681.48万元和287,399.43万元,分别占负债总额的9.15%、13.77%、11.85%和8.80%。2012年一2014年复合增长率为12.89%。公司应付账款主要为土地款、工程款、商品采购款和预提成本等构成,公司2014年、2013年应付账款规模较2012年大幅增加,主要系公司在中标一号(汶北二期1组团)、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进入结算阶段,工程结算款、质保金以及预估的工程结算款(计入"预提成本")增加所致。

表4-35:公司最近三年及一期应付账款明细

单位:万元

项目	2015年9月30日	2014年12月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
土地款	31,343.50	56,469.39	56,358.81	69,580.30
设计费	–	669.99	369.07	63.01
工程款	136,610.17	114,364.36	78,315.65	61,101.48
工程质保金	–	7,102.58	3,461.94	1,298.83
市政配套费	36.27	36.27	36.27	36.27
维修费	–	–	68.01	62.52
商品采购款	42,041.13	56,068.28	53,513.44	48,496.53
无形资产购置费	1.11	1.11	1.11	1.11
广告费	–	–	3,277.89	149.97
服务费	17,535.06	13,419.73	5,646.06	4,275.64
动迁安置费	10,491.69	2,894.14	6,440.76	1,696.25
预提成本	47,870.34	85,632.46	123,617.82	46,583.12
其他	1,470.18	42.18	–	–
合计	287,399.44	336,681.48	330,106.82	233,340.93

表4-36:公司截至2015年9月30日应付账款金额前五名情况

单位:万元

债权单位名称	所欠金额	占应付账款总额比例	账龄	未结转期因
湖北弘城建设集团有限公司	20,801.00	7.24%	一年以内	未到结算期
上海市宝山区庙行镇人民政府村镇建设专户	9,000.00	3.13%	一年以内	未到结算期
大上海市宝山区大场镇人民政府	5,239.03	1.82%	三年以上	未到结算期
大连印华建筑劳务有限公司	4,957.80	1.73%	一年以内	未到结算期
南京福荣混凝土有限责任公司	2,374.93	0.83%	一年以内	未到结算期
合计	42,372.76	14.74%		

③预收款项

截至2012年12月31日、2013年12月31日、2014年12月31日及2015年9月30日,公司的预收款项分别为1,340,121.80万元、894,485.95万元、1,079,886.05万元和1,502,008.65万元,2012年一2014年复合增长率为-6.94%,呈现小幅下滑态势。公司预收账款主要由房地产销售款为主,占报告期内预收账款总额的99.73%、99.24%、99.25%和99.64%,其变化情况基即确公司预收账款波动的主要原因,公司采取期房销售的销售模式,在出售房屋未达到交付条件前,客户购房款计入预收款项科目。2013年,公司房地产销售预收款较2012年显著下滑主要系中环一号(汶北二期1组团)、上海锦绣华城(11-4二期,公寓)和上海锦绣华城(15-1,公寓)等重大项目的集中交付结算,转入营业收入所致。

截至2015年9月30日,公司预收账款余额为1,502,008.65万元,较2014年12月31日增加422,122.6万元,主要系2015年上海地区房地产市场回暖,消费者购房情绪高涨,销售情况显著高于预期,房地产销售款大幅增加所致。其中上海中环一号、上海浦东锦绣华城项目2015年前三季度新增房地产销售款分别为193,927.65万元和210,927.76万元,是公司2015年前三季度预收账款规模增加的主要原因。同时,由于公司计划拟于2015年第四季度集中交付部分房地产项目,主要包括上海中环一号、上海浦东锦绣华城、南京锦绣华城和大连锦绣华城等,并将相关预收账款转入一般计提转化营业收入的财务处理。基于上述原因,截至2015年9月30日公司预收账款规模较2014年末有较为显著的增加。

表4-37:公司最近三年及一期公司预收款项明细

单位:万元

项目	2015年9月30日	2014年12月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
房地产销售款	1,496,596.59	1,071,826.13	887,709.87	1,336,496.13
工程款	1,165.55	4,019.28	3,169.26	224.40
货物销售款	–	–	5.99	5.99
服务费	1,689.17	1,768.39	1,857.63	1,590.28
租金	1,904.92	1,937.20	1,743.21	1,806.00
酒店业营业款	652.42	335.05	–	–
合计	1,502,008.65	1,079,886.05	894,485.95	1,340,121.80

表4-38:公司截至2015年9月30日预收账款之房地产销售款明细

单位:万元

项目	类型	2014年12月31日	2015年前三季度新增	2015年前三季度结转	截至2015年9月30日房地产销售款余额
上海大华河畔华城	住宅	4,924.99	11,198.56	863.73	15,259.82
上海中环一号	住宅	152,491.57	193,927.65	123,435.39	222,983.83
上海天缘华城	住宅	64,356.07	91,316.78	–	155,672.85
上海丽和华城	住宅	66,427.02	48,196.05	86,622.89	28,754.18
上海浦东锦绣华城	住宅	291,185.66	210,927.76	55,236.09	447,483.33
上海美兰项目	住宅	–	4,809.80	115.00	4,694.80
武汉南湖公园世家	住宅	39,339.79	23,085.81	2,937.00	59,488.60
武汉新江天地	住宅	121,025.12	60,210.48	–	181,235.60
南京锦绣华城	住宅	108,370.65	73,942.62	28,060.46	154,252.71
泰州锦绣华城	住宅	7,824.37	3,542.14	6.12	11,360.39
大连锦绣华城	住宅	148,487.43	78,675.85	132,463.21	94,700.07
西安大华公园世家	住宅	28,436.86	27,676.05	11,588.06	42,524.85
烟台上海滩花园	住宅	21,330.38	21,604.52	8,329.54	34,606.36
海南成燕项目	住宅	4,360.98	14,963.17	–	19,344.15
济南龙脊项目	住宅	–	11,619.00	–	11,619.00
其他项目	–	14,600.34	37,794.81	39,777.10	12,618.05
房地产销售款小计		1,071,826.13