

信息披露

(上接A26版)

土地一级开发收入大幅增长主要系公司获得哈德门一二期土地开发项目的一次性政府补偿所致。2012-2014年度及2015年上半年度,公司房产出租收入分别为23,496.53万元、24,576.49万元、28,349.64万元和14,965.08万元,呈逐年上升趋势,未来随着公司海南云龙、万宁国瑞城、永清国瑞城、神州国瑞城、沈阳国瑞城、佛山国瑞城、佛山国瑞城、西安国际金融中心、汕头国瑞城等项目陆续竣工,预计公司房产出租收入将持续增长。

最近三年及一期,公司房地产开发业务已签约销售地区区域情况如下:

单位:百万元

项目	2015年1-6月		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 (%)
北京	689	22.89	1,906	30.71	1,763	26.81	151	15.56
沈阳	728	24.69	1,361	21.93	1,670	25.03	637	26.49
万宁	625	21.17	1,212	24.52	69	1.26	-	-
廊坊	227	7.58	711	11.46	279	5.52	-	-
惠州	422	14.10	1,049	16.90	965	19.09	663	19.88
沈阳	404	13.50	963	15.51	244	4.83	323	9.83
汕头	327	10.83	3	0.06	-	-	-	-
汕头	1.4	0.05	2	0.03	46	0.91	121	3.68
石家庄	-	-	-	-	-	-	171	5.21
石家庄	-	-	-	-	-	-	609	20.37
合计	2,993.00	100.00	6,207.00	100.00	5,994.00	100.00	2,880.00	100.00

近年来,公司房地产业务集中在“一线+三线城市”,2012-2014年度及2015年1-6月,北京已签约销售面积分别为51.12亿元、17.83亿元、19.06亿元和8.85亿元,占公司全部地区已签约销售面积的比例分别为15.65%、38.27%、30.71%和22.89%。2012-2014年度及2015年1-6月,海口地区已签约销售面积分别为3.97亿元、16.70亿元、13.61亿元和7.29亿元,占公司全部地区已签约销售面积的比例分别为25.48%、33.91%、21.93%和24.69%。2012-2014年度及2015年1-6月,郑州地区已签约销售面积分别为5.35亿元、12.12亿元、11.46亿元和6.83亿元,占公司全部地区已签约销售面积的比例分别为19.88%、19.09%、16.90%和14.10%。2013年以来,公司在万宁、廊坊、沈阳、惠州、汕头、石家庄等区域均有业务开展,随着公司全国化战略的推进,2014年、万宁、廊坊、沈阳已签约的销售面积分别为2.12亿元、7.11亿元和6.83亿元,占当年公司全部地区已签约销售面积的比例分别为32.42%、11.45%和15.51%,该区域市场占有率有降低。

近年来,公司房地产开发业务主要集中在二线城市,2012-2014年度及2015年上半年度,北京已签约的销售面积分别为51.11万元、17.83亿元、19.06亿元和6.95亿元,占公司全部地区已签约销售面积分别为15.65%、35.27%、30.71%和22.89%。2012-2014年度及2015年上半年度,公司全部地区已签约销售面积分别为3.87亿元、16.70亿元、13.61亿元和7.29亿元,占公司全部地区已签约销售面积的比例分别为25.48%、33.03%、21.93%和22.61%。2012-2014年度及2015年上半年度,郑州地区已签约销售面积分别为9.63亿元、9.95亿元、10.49亿元和4.22亿元,占公司全部地区已签约销售面积的比例分别为19.88%、14.09%、16.34%和14.09%。2013年以来,公司万宁、廊坊、沈阳业务均有较大规模增长,随着公司全国化战略的推进,2014年、万宁、廊坊、沈阳已签约的销售面积分别为2.12亿元、7.11亿元和6.63亿元,占公司全部地区已签约销售面积的比例分别为3.42%、11.45%和15.51%,区域集中度有所下降。

(2) 营业收入分析

公司营业成本中建造成本有所波动。2012-2014年度及2015年1-6月，公司营业成本分别为269,591.74万元、312,770.14万元、287,340.12万元和126,162.87万元，2012-2014年年均复合增长率为3.24%，其中房地产开发成本分别为226,176.76万元、285,314.87万元、262,816.73万元和113,017.92万元，占营业成本的比分别为83.99%、91.22%、91.47%和89.58%。

公司营业收入构成营业收入有波动,2012-2014年度及2015年上半年度,公司营业收入分别为269,591.74万元、312,770.14万元、287,340.00万元和126,162.87万元,2012-2014年度复合增长率为3.24%,其中主营业务收入占比分别为226,431.76万元、286,314.87万元、262,816.73万元和113,019.92万元,占营业收入的比例分别为91.53%、91.22%、91.47%和89.58%。

(3) 期间费用分析

主营业务毛利	146,941,533	53.00%	271,456,265	41.58%	406,550,322	56.56%	176,751,433	40.05%
其中：房地产开发	133,793,222	64.21%	244,536,227	43.20%	192,398,322	40.46%	144,922,734	39.68%
土地一级开发	428,033	4.76%	872,286	4.76%	1,189,650,733	181.77%	1,718,057	4.50%
房产出租	13,208,676	88.47%	26,061,744	91.89%	21,968,134	89.35%	20,248,837	86.18%
物业管理	-619,047	-22.28%	-173	-0.04%	1,031,133	26.22%	7,886,477	69.03%

2012-2014年度及2015年上半年度,公司销售费用分别为181,115.59万元、407,371.23万元、271,598.64万元和94,193.92万元,综合毛利率分别为40.48%、16.67%、43.50%和33.80%,其中销售费用占营业收入的比例分别为39.68%、40.40%、48.20%和54.21%,均居房地产行业前列,2013年开始毛利率有所提高是由于公司房地产开发收入中北京区域项目的比重占比较大所致,2015年毛利率持续高企主要是由于上半年结转的高利润的项目(如北京国瑞城)占比相对较大,从而导致毛利率相对较高。2012-2014年度及2015年上半年度,土地一级开发业务毛利率分别为4.70%、89.77%、4.76%和47.41%,土地一级开发收入毛利率较高是由于公司获得哈德门一二期土地开发项目的一次性政府补偿所致,2012-2014年度及2015年上半年度,公司房产出租业务的毛利率分别为96.18%、89.38%、91.89%和88.47%,始终维持较高水平。

(五) 发行人房地产开发业务

1. 发行人房地产开发业务
本公司下属从事房地产开发的主要项目均具备开发资质证书或暂定资质证书,具体情况如下:

公司全称	资质等级	资质证书编号
北京国瑞城房地产开发有限公司	一级	建开字第01010777
廊坊国瑞城房地产开发有限公司	二级	冀房开字第01010664
惠州国瑞城房地产开发有限公司	暂定	粤房开字第01010763
万宁国瑞城房地产开发有限公司	四级	[2015]琼建开字第01010764
海南国瑞城开发有限公司	暂定	[2013]琼建开字第01010764
海南南渡江实业发展有限公司	四级	[2014]琼建开字第01010769
海南神州国瑞城开发有限公司	暂定	[2014]琼建开字第01010763
海南国瑞城开发有限公司	四级	[2014]琼建开字第01010763
北京国瑞城物业服务公司	二级	京房开字第01010702
北京国瑞城置业有限公司	二级	京房开字第01010727
佛山国瑞城置业有限公司	暂定	粤房开字第01010738
惠州国瑞城置业有限公司	暂定	粤房开字第01010738
海南神州国瑞城置业有限公司	二级	琼建开字第01010727
北京天友置业有限公司	二级	21010021011212727
沈阳国瑞城房地产开发集团有限公司	一级	A1013977