（上接A35版）

单位：万元

项目名称	账面余额	跌价准备	账面价值
安徽金辉地产—枫尚花园			
安徽融辉置业—悦府	19,083.01		19,083.01
成都金辉环境—金辉悦府	13,616.17		13,616.17
成都瑞华企业—益江项目1	12,209.74		12,209.74
成都瑞华企业—益江项目2	3,628.66		3,628.66
福清金辉地产—金辉西园	19,680.64		19,680.64
福清融能地产—光明城	46,876.10		46,876.10
淮安金辉地产—天鹅湾	57,069.58		57,069.58
淮安金辉置业—四季金辉一、二期	47,579.51	8,122.28	39,457.27
淮安融辉地产—金辉城B地块	950.90		950.90
淮安融辉环境—金辉城A地块	10,204.65		10,204.65
句容弘源地产—四季金辉	92,880.02		92,880.02
连云港融辉置业—四季金辉	119,530.73		119,530.73
连云港天域置地—金辉城	56,101.51		56,101.51
福州融侨置业—淮安项目	318,101.30		318,101.30
上海融辉地产—金辉天鹅湾	180,542.63	10,924.85	169,617.77
沈阳融辉环境—蓝郡里	98,994.23		98,994.23
苏州金辉地产—优步花园	75,181.42		75,181.42
苏州金辉环境—融城花园	10,156.96	2,450.47	7,706.47
天津融辉投资—枫尚	37,277.01	2,249.82	35,027.19
无锡金辉地产—梁溪原筑	21,283.61	6,521.39	14,762.22
西安际华集团置业—金辉悦府	116,268.28		116,268.28
西安金辉兴业—世界城上东区	62,868.78		62,868.78
西安融辉地产—天鹅湾	56,341.16		56,341.16
西安兴茂地产—天鹅湾西园	48,704.29		48,704.29
益城金辉环境—金辉城	61,389.81	9,984.15	51,396.66
杨州金辉置业—四季金辉	66,928.35		66,928.35
重庆金辉锦江—观江苑	10,043.98		10,043.98
重庆金辉长江—金辉城	248,012.90		248,012.90
苏州金辉置业—越溪原筑			
合计	1,910,486.95	40,252.92	1,870,234.03

表4-24截至2015年9月30日发行人开发产品具体项目情况

单位：万元

项目名称	账面余额	跌价准备	账面价值
安徽金辉地产—枫尚花园	23,417.48	2,935.77	20,481.71
安徽融辉置业—悦府	6,026.22		6,026.22
成都金辉环境—金辉悦府	32,291.30		32,291.30
成都融辉置业—金辉枫尚	9,509.57		9,509.57
福清金辉地产—融侨城	23.41		23.41
福清金辉地产—金辉尊域	75,670.61		75,670.61
福清融辉置业—金辉悦府	8,463.46		8,463.46
福清瑞华企业—东景家园	136.16		136.16
福州金辉地产—问鼎花园	60.48		60.48
福州金辉地产—蓝华家园	250.85		250.85
淮安金辉地产—天鹅湾	2,066.33		2,066.33
淮安金辉置业—四季金辉一期	5,822.66	993.73	4,828.94
淮安融辉环境—金辉城A地块	10,469.29	3,688.45	6,773.93
金辉集团—英岛城	72.49		72.49
金辉集团—金城蓝湾	136.46		136.46
金辉集团—东景家园C区、C2区	280.12		280.12
金辉集团—东景家园B区	214.79		214.79
金辉集团—锦江花园	11.37		11.37
福州金辉置业—城市三环	291.39		291.39
连云港融辉置业—四季金辉	3,742.37		3,742.37
辽宁金辉置业—天鹅湾	68,437.27	14,581.12	53,856.14
福州融辉地产—天鹅湾	940.09		940.09
福州融辉地产—榕树湾	141.92		141.92
福州融侨置业—淮安项目	152,498.36		152,498.36
陕西金辉环境—紫微馨苑	398.20		398.20
上海融程—金港商业广场	17,403.04		17,403.04
上海融辉置业—兰湖英城	13,682.01	5,384.81	8,297.20
沈阳金辉环境—尚雅	38,273.75	4,797.43	30,476.32
西安际华集团—金辉悦府	8,200.70		8,200.70
西安金辉地产—曲江观邸	7,907.79		7,907.79
西安金辉地产—西安馨苑	21.73		21.73
西安金辉环境—融侨城	48,383.48		48,383.48
西安融辉地产—天鹅湾	19,870.11		19,870.11
益城金辉环境—金辉城	23,320.10	225.50	23,094.60
重庆金辉锦江—香奈山1号	17.89		17.89
重庆金辉锦江—云满庭	1,382.36		1,382.36
重庆金辉锦江—香奈山2号	297.39		297.39
重庆金辉锦江—彩虹道	1,364.22	303.16	1,061.05
重庆金辉长江—凤临洲	4,789.29		4,789.29
重庆金辉长江—金辉城	37,674.43		37,674.43
重庆融辉地产—平果城	214.23		214.23
重庆融辉地产—碧丁阳光	3,046.68		3,046.68
苏州金辉环境—融城花园	9,516.51	2,296.96	7,220.55
苏州金辉置业—越溪原筑	36,763.38		36,763.38
杨州金辉置业—四季金辉	8,749.42		8,749.42
无锡金辉地产—梁溪原筑	6,074.32		6,074.32
合计	685,372.68	35,202.93	650,169.65

报告期内，发行人已完工的存货的去化情况如下表所示：

表4-25截至2015年9月30日发行人已完工的存货去化情况

单位：万平方米

项目	竣工部分总可售面积	竣工部分已售面积	竣工部分已售金额（亿元）	竣工部分已售均价（元/平方米）	竣工部分未售面积	取得预售许可证时间	竣工部分去化率
【成都】金辉枫尚	11.34	8.43	6.81	8,078	2.91	2012.5	74%
【成都】金辉悦府	8.80	7.02	4.48	6,388	1.78	2013.8	80%
【重庆】金辉城	99.96	94.91	69.68	7,342	5.05	2009.9	95%
【福清】融侨城	46.35	46.29	43.48	9,600	0.06	2009.11	100%
【福清】金辉尊域	15.67	5.44	6.27	11,693	10.23	2012.5	35%
【福清】金辉悦府	40.27	36.45	29.75	8,162	3.82	2010.12	91%
【福州】榕树湾	14.40	14.36	14.54	10,125	0.04	2010.6	100%
【福州】天鹅湾	27.61	27.38	30.66	11,197	0.23	2010.1	99%
【福州】淮安项目	21.49	10.44	24.74	23,697	11.05	2011.8	49%
【淮安】四季金辉	9.72	9.52	4.25	4,462	0.20	2011.10	98%
【淮安】金辉城	2.37	1.58	1.48	9,363	0.79	2012.6	67%
【淮安】天鹅湾	1.83	1.79	0.92	5,147	0.04	2013.8	98%
【合肥】枫尚花园	13.36	13.36	9.54	7,142	–	2011.12	100%
【合肥】悦府	15.90	15.58	9.21	5,909	0.32	2011.12	98%
【连云港】四季金辉	11.96	11.39	7.01	6,156	0.57	2011.12	95%
【上海】三湖英城	10.02	9.05	15.09	16,680	0.97	2010.12	90%
【沈阳】尚雅	4.67	4.36	6.52	14,954	0.31	2011.12	93%
【苏州】融城花园	2.67	2.67	1.25	4,682	–	2011.12	100%
【苏州】越溪原筑	35.80	35.34	36.70	10,385	0.46	2011.3	99%
【苏州】越溪原筑	6.88	6.34	6.44	10,167	0.54	2013.10	92%
【无锡】梁溪原筑	5.49	4.81	4.22	8,773	0.68	2013.9	88%
【西安】雅苑	58.83	58.79	50.06	8,516	0.04	2011.12	100%
【西安】曲江观邸	38.93	37.86	38.46	10,144	1.07	2009.3	97%
【西安】融侨城	65.72	61.25	64.38	10,498	4.47	2009.9	93%
【西安】天鹅湾	22.26	22.24	16.46	7,374	0.02	2012.4	99%
【西安】金辉悦府	11.97	11.33	8.35	7,370	0.64	2013.6	95%
【盐城】金辉城	11.23	10.39	5.20	5,003	0.84	2012.5	93%
【杨州】四季金辉家园	7.67	6.89	5.01	7,271	0.78	2013.4	90%
合计	622.17	574.26	520.86	9070.06	47.91		92%

发行人已完工项目的去化状况良好，总体的去化水平在90%以上。去化率较低的项目，包括福清的尊域、福州的淮安项目、淮安的金辉城项目等，主要为高端住宅项目，故去化速度较慢。

此外，成都的枫尚项目去化率未超过80%，主要原因为剩余的可售面积为独立商业。

报告期内，发行人在建的存货的去化情况如下表所示：

表4-26截至2015年9月30日发行人在建的存货去化情况

单位：万平方米

项目	在建部分总可售面积	在建部分已售面积	在建部分已售金额（亿元）	在建部分已售均价（元/平方米）	在建部分未售面积	取得预售许可证时间	在建部分去化率
【成都】悦府	5.35	0.34	0.49	14,412	5.01	2014.9	6%
【重庆】观江苑	2.81	1.69	1.74	10,289	1.12	2015.6	60%
【重庆】金辉城	47.44	39.54	36.79	9,305	7.90	2014.10	83%
【福清】尧明城	11.51	8.05	5.24	6,506	3.46	2014.10	70%
【福州】淮安项目	52.57	28.35	47.08	16,607	24.22	2014.1	54%
【淮安】四季金辉	8.77	4.28	2.01	4,696	4.39	2014.3	50%
【淮安】天鹅湾	14.21	8.27	3.84	4,649	5.94	2013.9	58%
【合肥】枫尚花园	1.74	0.65	0.55	8,398	1.09	2012.8	37%
【合肥】悦府	6.35	5.85	3.85	6,588	0.50	2013.7	92%
【连云港】四季金辉	22.26	19.40	13.16	6,783	2.86	2013.12	87%
【上海】金港商业广场	0.46	0.36	0.70	19,444	0.10	2011.12	78%
【上海】金辉天鹅湾	6.01	5.31	12.85	24,214	0.70	2014.8	88%
【沈阳】天鹅湾	7.58	6.98	5.57	7,989	0.60	2011.12	92%
【沈阳】蓝郡里	7.77	6.85	3.34	4,869	0.92	2012.11	88%
【苏州】融城花园	16.29	11.45	7.57	6,617	4.84	2014.8	70%
【苏州】优步花园	2.40	2.35	2.94	12,500	0.05	2013.7	98%
【西安】融侨城	3.66	3.65	3.48	9,548	0.01	2012.10	100%
【西安】天鹅湾	14.34	12.22	9.43	7,713	2.12	2013.8	85%
【西安】悦府	20.43	15.42	11.41	7,395	5.00	2013.6	76%
【西安】世界城上东区	6.46	–	–	–	6.46	2015.8	0%
【西安】天鹅湾西园	7.43	3.23	2.08	6,447	4.20	2015.1	43%
【益城】金辉城	7.12	3.29	1.74	5,276	3.83	2013.9	46%
【杨州】四季金辉	10.45	5.86	4.25	7,137	4.49	2014.1	57%
【句容】四季金辉	16.46	8.75	6.08	6,946	7.71	2014.8	53%
合计	303.92	206.26	190.32	9,228	97.67	–	68%

从在建项目的去化速度来看，发行人总体的去化水平接近70%。去化率较高的项目，包括合肥的悦府、沈阳天鹅湾、苏州的融侨城、苏州优步花园、西安融侨城等，去化率超过90%。去化率较低的项目，包括成都悦府等，主要为取得预售许可证的时间较短，导致去化率较低。

从在建项目的未售来看，根据发行人的预计，去化周期均在18个月内。其中，福州的淮安项目和淮安的天鹅湾项目的预期去化周期为18个月，主要是因为淮安项目和天鹅湾项目主要为高端住宅项目；西安的悦府项目的预期去化周期为18个月，主要是因为悦府项目中有较大比例的LOFT产品，去化速度较慢。扬州的四季金辉家园的预期去化周期为16个月，主要是因为在未售面积中，有较大比例的车位。除却上述四个项目之外，发行人在建项目的未售均将在12个月之内完成。平均来看，发行人的存货去化速度在12-18个月，维持在较为合理的水平。

从发行人的存货所在地区来看，金辉集团位于福州、重庆、成都、西安、天津、上海、苏州、沈阳以及合肥等一二线及省会城市的存货账面价值占比超过50%。

此外，金辉集团位于三四线城市的存货主要位于江苏省，包括淮安、扬州、连云港、盐城、无锡以及句容等城市，上述城市经济较为发达，购买力较强（上述六个城市2014年的人均GDP均超过4万元。其中，淮安2014年人均GDP为50,868元，扬州2014年人均GDP为82,727元，连云港2014年人均GDP44,393元，盐城的人均GDP为53,126元，无锡2014年的人均GDP为126,545万元，句容2014年的人均GDP为79,684元。这些地区的房地产市场较为发达，当地人均可支配收入较高，房地产市场较为活跃。

整体来看，发行人的存货去化率较快，整体去化速度较高。目前存货所在城市主要为一二线及省会城市，所在的三四线城市为经济较为发达的城市，购买力较强。

从目前来看，发行人的存货去化率处于比较合理的水平。发行人对于出现减值迹象的存货也计提了较为充分的存货跌价准备，发行人存货区域集中度较小，盈利能力能够维持在较好的水平。

（1）其他应收款

发行人其他应收款主要为应收关联方款项、应收押金和保证金等。截至2012年12月31日、2013年12月31日、2014年12月31日和2015年9月30日，发行人其他应收款期末净额分别为263,880.75万元、275,464.52万元、235,966.29万元和90,637.58万元，占总资产的比例分别为7.46%、6.94%、5.48%和2.19%，占流动资产的比例分别为9.12%、8.53%、7.10%和3.00%。2015年9月末，发行人其他应收款期末净额较2014年末减少145,328.70万元，降幅为61.59%，这主要是由于金辉集团与母公司金辉投资于2015年6月结算关联往来15.4亿元。

（2）其他流动资产

发行人其他流动资产主要包括预缴各项税费、理财产品和待抵扣进项税等。截至2012年12月31日、2013年12月31日、2014年12月31日和2015年9月30日，发行人其他流动资产期末余额分别为101,394.05万元、101,207.04万元、133,327.09万元和118,553.86万元，占总资产的比例分别为2.87%、2.55%、3.10%和2.87%，占流动资产的比例分别为3.51%、3.13%、4.01%和3.92%。2014年末，发行人其他流动资产期末净额较2013年末增加32,120.05万元，增幅为31.74%，这主要是由于预缴各项税费增加11,232.30万元及投资理财产品增加增加20,871.00万元。

最近三年及一期末，发行人其他流动资产构成情况如下表所示：

表4-27最近三年及一期末发行人其他流动资产构成情况

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	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
预缴各项税费	104,650.88	88.27%	108,102.43	81.08%	96,870.14	96.71%	95,113.68	93.81%
理财产品	13,900.00	11.72%	25,206.00	18.91%	4,335.00	4.28%	6,280.00	6.19%
待抵扣进项税	2.98	0.00%	18.66	0.01%	1.90	0.00%	0.37	0.00%
合计	118,553.86	100.00%	133,327.09	100.00%	101,207.04	100.00%	101,394.05	100.00%

（3）可供出售金融资产

截至2012年12月31日、2013年12月31日、2014年12月31日和2015年9月30日，发行人可供出售金融资产期末余额分别为17,500.00万元、19,500.00万元、20,822.22万元和3,322.22万元，占总资产的比例分别为0.50%、0.49%、0.48%和0.08%，占非流动资产的比例分别为2.72%、2.65%、2.12%和0.30%。截至2015年9月30日，发行人可供出售金融资产期末净额较2014年末减少17,500.00万元，减幅达到84.04%，主要是由于发行人于2015年6月处置北京世纪文创有限公司，该公司本为发行人与其他开发商合作开发北京七棵树项目，对该项目的投资确认为可供出售金融资产，该项目于本年6月终止合作同时处置该可供出售金融资产。截至2015年9月30日，发行人持有的可供出售金融资产不存在变现的重大限制。

（4）长期股权投资

截至2012年12月31日、2013年12月31日、2014年12月31日和2015年9月30日，发行人长期股权投资期末余额分别为340.00万元、43,039.56万元、204,548.74万元和319,206.34万元，占总资产的比例分别为0.01%、1.09%、4.75%和7.72%，占非流动资产的比例分别为0.05%、5.84%、20.87%和28.69%。最近三年及一期末，发行人长期股权投资期末余额持续增长，这主要是因为发行人在期间与业内开发商合作开发项目，主要为2013年9月新增旭邦置业（香兰雅苑项目）、2014年5月新增金辉新园（浅湾雅苑项目）、2014年12月新增金辉华园（斜塘项目）和2014年3月新增福清金辉置业（城市广场项目），均为合营公司；另外一项为收购西安世界城项目的一揽子交易，目前该项目处于分步收购过程中，尚未达到企业控制的条件，确认为公司的长期股权投资。最近三年及一期，发行人不断追加股权投资，导致长期股权投资余额不断增长。

截至2015年9月末，发行人长期股权投资构成情况如下表所示：

表4-28截至2015年9月末发行人长期股权投资构成情况

单位：万元

被投资单位	2014年12月31日	追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	2015年9月30日
合营企业：					
苏州金辉华园置业有限公司		49,000.00	–	-189.82	48,810.18
苏州金辉新园置业有限公司	35,221.16		–	-636.33	34,584.83
福清金辉置业有限公司	4,982.47		–	-37.08	4,945.38
福州金辉环境房地产有限公司		2,550.00	–	-0.54	2,549.46
苏州旭邦置业有限公司	1,731.76		–	-499.75	1,232.01
其他企业：			–		
西安曲江郭山置业有限公司	120,881.50	52,781.01	–		173,662.51
西安曲江合创房地产开发有限公司	32,802.37	6,712.04	–		39,514.41
西安博朗房地产开发有限公司	8,929.48	4,975.08	–		13,907.56
合计	204,548.74	116,021.13	–	-1,363.53	319,206.34

（5）投资性房地产

截至2012年12月31日、2013年12月31日、2014年12月31日和2015年9月30日，发行人投资性房地产账面价值分别为482,255.18万元、540,222.69万元、611,243.10万元和662,094.20万元，占总资产的比例分别为13.64%、13.62%、14.20%和16.01%，占非流动资产的比例分别为75.00%、73.36%、62.36%和59.50%。2013年末，发行人投资性房地产账面价值较2012年末大幅增加57,967.51万元，增幅为12.02%，这主要是因为发行人投资性房地产采用公允价值模式计量，于2013年投资性房地产评估增值3.08亿，其中5,000万以上大额增值包括北京金辉大厦、西安金辉大厦和重庆金辉广场。2014年末，发行人投资性房地产账面价值较2013年末增加71,202.41万元，增幅达13.15%，这主要是由于2014年投资性房地产评估增值3.44亿，其中5,000万以上大额增值包括北京金辉大厦和西安金辉大厦。

发行人每年对房地产公允价值进行核算，对投资性房地产公允价值采用的是市场法、假设开发法和收益法综合进行评估测算。对于评估基准日已完成投入使用的金辉集团的福州金辉大厦、重庆长江公司的重庆金辉广场和西安金辉居业的西安金辉大厦采用市场法进行评估，所采用市场价格是与周边同类型物业进行比较并进行合理修正后得出，评估师将被评估的建筑物或房地产与市场近期已销售的相类似的建筑物或房地产相比较，明确评估对象与每个参照物之间的若干价值影响诸因素方面的差异，并据此对参照物的交易价格进行比较调整，从而得出多个参考值，再通过综合分析，调整确定被评估建筑物或房地产的评估值；对于评估基准日已出租的幼儿园会所采用收益法进行评估，测算时租约期以内的租金收益采用租约租金，租约期以外的租金收益根据周边同类型物业进行对比采用市场租金确定；对于基准日尚未完工的投资性房地产采用假设开发法进行评估（假设开发法是预计估价对象开发完成后的价值，扣除预计的正常开发成本、税费和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法，其中估价对象预期开发后的价值采用市场比较法或收益法进行测算。由于投资性房地产为自持不对外销售，评估在自持物业不对外销售假设前提下，不扣减续建销售税、费及相关利润），开发完成后的房地产价值通过与周边同类型物业进行比较并合理修正后得出。发行人聘请了具有证券、期货相关评估业务资质（证书编号：0100020009）的北京中同华资产评估有限公司进行了投资性房地产的评估，并且出具了相应的评估报告。

表4-29最近三年及一期末发行人投资性房地产构成情况

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
福州金辉大厦	23,262.85	21,899.97	21,574.23	20,391.59
重庆渝丁旬化纺小区1期	224.88	213.11	209.61	206.05
重庆渝丁旬化纺小区2期	187.99	179.07	176.97	176.47
重庆云满庭B区幼儿园	563.90	535.18	522.60	511.96
重庆云满庭B区会所	1,080.19	1,037.95	1,001.82	969.31
重庆香奈山小区幼儿园	572.59	530.92	513.26	497.94
重庆凤临洲南坪实验幼儿园	999.78	956.90	939.62	921.59
重庆凤临洲运动会所	6,734.60	6,034.66	5,887.83	5,757.95
重庆金辉城2期B区幼儿园	476.49	469.37	467.13	458.06
重庆金辉城五期写字楼1#	58,772.99	55,203.42	51,570.21	48,690.92
重庆金辉城四期三标（不含1#楼）	47,337.90	42,904.88	36,133.10	31,773.34
重庆金辉广场	109,283.26	102,189.32	96,916.06	79,610.58
西安曲江观邸幼儿园	1,299.61	1,202.36	1,175.90	1,150.11
西安馨苑幼儿园	1,647.77	1,539.83	1,516.04	1,483.75
西安馨苑会所	4,201.16	3,945.46	3,797.32	3,672.70
西安金辉大厦	43,243.57	39,831.42	32,983.51	22,163.83
西安创智大厦	18,963.63	18,376.84	11,816.09	7,169.11
西安蓝湾商业广场	1,407.49	1,398.14	992.88	922.73
上海金港商业广场	29,502.72	26,021.29	13,608.10	10,216.98
北京北望金辉大厦	312,251.83	298,795.03	258,430.04	245,510.42
合计	662,094.20	611,243.10	540,222.69	482,255.18

（6）固定资产

作为房地产开发企业，发行人资产主要由存货、货币资金等流动资产构成，固定资产账面价值占总资产的比例较小。发行人固定资产主要包括少量房产、设备等，账面价值基本保持稳定。截至2012年12月31日、2013年12月31日、2014年12月31日和2015年9月30日，发行人固定资产账面价值分别为56,517.31万元、56,657.74万元、62,271.12万元和53,818.86万元，占总资产的比例分别为1.60%、1.43%、1.45%和1.30%，占非流动资产的比例分别为8.79%、7.69%、6.35%和4.84%。

（7）递延所得税资产

截至2012年12月31日、2013年12月31日、2014年12月31日和2015年9月30日，发行人递延所得税资产期末余额分别为68,353.15万元、68,755.92万元、72,341.74万元和65,695.72万元，占总资产的比例分别为1.93%、1.73%、1.68%和1.59%，占非流动资产的比例分别为10.63%、9.34%、7.38%和5.90%。最近三年末，发行人递延所得税资产基本保持稳定。

2、负债结构分析

最近三年及一期末，发行人负债构成情况如下表所示：

表4-30最近三年及一期末发行人负债构成情况

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	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动负债：								
短期借款	20,600.00	0.62	100,000.00	3.01				
应付票据					1,200.00	0.04		
应付账款	297,460.23	8.99	270,465.06	8.14	339,323.94	10.63	346,915.13	11.90
预收款项	1,426,801.65	43.11	1,535,101.82	46.17	1,500,916.20	47.01	1,429,775.21	49.18
应付职工薪酬	3,636.84	0.11	3,920.17	0.12	3,685.87	0.11	2,694.78	0.09
应交税费	82,143.13	2.48	102,522.26	3.08	83,291.15	2.61	51,000.49	1.75
应付利息	14,249.56	0.43	17,047.86	0.51	18,622.64	0.58	4,708.92	0.16
应付股利	21,456.28	0.65	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他应付款	169,907.68	5.01	87,658.13	2.64	63,273.94	1.98	39,501.61	1.36
一年内到期的非流动负债	672,450.00	20.32	376,575.60	11.33	279,928.40	8.77	516,638.13	17.77
流动负债合计	2,704,605.36	81.72	2,493,290.89	75.00	2,290,222.14	71.74	2,390,234.27	82.22
非流动负债：								
长期借款	475,555.00	14.37	691,240.00	20.79	775,990.29	24.31	393,894.96	13.55
递延所得税负债	122,522.92	3.70	120,054.14	3.61	110,333.09	3.46	101,134.18	3.48
其他非流动负债	7,000.00	0.21	20,000.00	0.60	16,000.00	0.50	22,000.00	0.76
非流动负债合计	606,077.92	18.28	831,294.14	25.00	902,323.38	28.26	517,029.14	17.78
负债合计	3,309,773.28	100.00	3,324,585.03	100.00	3,192,545.52	100.00	2,907,263.41	100.00

随着发行人房地产开发销售业务的持续发展，发行人负债规模伴随着资产规模的增长而逐年上升。截至2012年12月31日、2013年12月31日、2014年12月31日和2015年9月30日，发行人负债总额分别为2,907,263.41万元、3,192,545.52万元、3,324,585.03万元和3,309,773.28万元。最近三年末，发行人负债总额的逐年稳步增长。

发行人负债结构主要以流动负债为主。截至2012年12月31日、2013年12月31日、2014年12月31日和2015年9月30日，发行人流动负债占总负债的比例分别为82.22%、71.74%、75.00%和81.72%，非流动负债占总负债的比例分别为17.78%、28.26%、25.00%和18.28%。

（1）短期借款

截至2014年12月31日和2015年9月30日，发行人短期借款期末余额分别为100,000.00万元和20,600.00万元，占总负债的比例分别为3.01%和0.62%，占流动负债的比例分别为4.01%和0.76%%。

最近三年及一期末，发行人短期借款构成情况如下表所示：

表4-31最近三年及一期末发行人短期借款构成情况

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	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
质押借款	4,600.00	22.33%	100,000.00	100.00%	–	–	–	–
抵押借款及保证借款	16,000.00	77.67%	–	–	–	–	–	–
合计	20,600.00	100.00%	100,000.00	100.00%	–	–		

发行人的短期借款主要为抵押借款及保证借款。截至2015年9月30日，发行人的短期借款中质押借款占短期借款比重为22.33%，抵押借款及保证借款为77.67%。

（2）应付账款

发行人应付账款主要系工程款和物业支出等。截至2012年12月31日、2013年12月31日、2014年12月31日和2015年9月30日，发行人应付账款期末余额分别为345,915.13万元、339,323.94万元、270,465.06万元和297,450.23万元。占总负债的比重分别为11.90%、10.63%、8.14%和8.99%，占流动负债比重分别14.47%、14.82%、10.85%和11.00%。最近三年末发行人应付账款期末余额呈现下降的趋势。

（3）预收款项

发行人预收款项主要包括预收房款、预收物业费、预收租金等。其中预收房款系客户在签订了商品房销售合同，但未达到商品房销售收入确认条件时已经支付给公司的购房款所形成的公司负债。在项目竣工并向客户办理交付手续时，相应的预收款项结转为主营业务收入。

截至2012年12月31日、2013年12月31日、2014年12月31日和2015年9月30日，发行人预收款项期末余额分别为1,429,775.21万元、1,500,916.20万元、1,535,101.82万元和1,426,801.65万元，占总负债的比例分别为49.18%、47.01%、46.17%和43.11%，占流动负债的比例分别为59.82%、65.54%、61.57%和52.75%。

最近三年及一期末，发行人预收款项构成情况如下表所示：

表4-32最近三年及一期末发行人预收款项构成情况

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	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
预收房款	1,422,773.80	99.72%	1,531,895.04	99.79%	1,497,778.78	99.79%	1,427,871.25	99.87%
预收物业费	3,760.58	0.26%	3,189.06	0.21%	3,107.34	0.21%	1,874.64	0.13%
其他	267.27	0.02%	17.72	0.00%	30.07	–	29.32	–
合计	1,426,801.65	100.00%	1,535,101.82	100.00%	1,500,916.20	100.00%	1,429,775.21	100.00%

最近三年及一期末，发行人预收款项房款期末余额分别为1,427,871.25万元、1,497,778.78万元、1,531,895.04万元和1,422,773.80万元，占预收款项的比例始终保持在99%以上。

最近三年末，发行人预收款项的城市分布如下所示：

表4-33最近三年末发行人预收款项的城市分布

单位：万元

项目	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
福州	193,251.85	12.59%	164,619.16	10.97%	257,161.11	17.99%
福清	39,483.00	2.57%	178,078.23	11.86%	202,174.43	14.14%
重庆	199,941.41	13.02%	155,102.00	10.33%	132,109.69	9.24%
西安	471,702.22	30.73%	536,574.44	35.75%	643,129.89	44.98%
上海	30,428.73	1.98%	34,468.75	2.30%	33,517.51	2.34%
苏州	105,468.48	6.87%	95,898.70	6.39%	73,057.52	5.11%
杨州	59,701.13	3.89%	25,399.73	1.69%	–	0.00%
沈阳	100,230.51	6.53%	49,291.71	3.28%	11,572.38	0.81%
淮安	53,724.42	3.50%	39,397.38	2.62%	13,545.09	0.95%
连云港	66,801.13	4.35%	61,045.89	4.07%	19,772.92	1.38%
合肥	96,525.79	6.29%	78,019.71	5.20%	17,889.95	1.25%
成都	46,088.27	3.00%	42,323.30	2.82%	13,715.81	0.96%
盐城	27,411.81	1.79%	34,652.39	2.31%	12,128.02	0.85%
无锡	26,756.17	1.74%	6,054.79	0.40%	–	0.00%
句容	17,586.89	1.15%	–	0.00%	–	0.00%
天津		0.00%	–	0.00%	–	0.00%
北京	–	0.00%	–	0.00%	–	0.00%
合计