(上接 D27 版)

对策:华远地产房地产开发业务中的土地均是严格按照国家土地政策、执行土地出让或转让的法律程序取得,不存在违规和非法占用、转让土地的情形。本公司未来将继续遵守国土的土地法律法规,依法取得土地,依法进行开发。针对此土地储备政策变化的风险,本公司将加强调研,加强管理,确定最佳的市场定位,储备有开发前景的土地资源。本公司将立足北京市场现有项目储备,同时根据自身财务状况和市场行情,寻求通过多种方式积极增加土地储备,以尽量降低土地的成本和项目开发的风险。

（二）税收政策风险

政府税收政策的变动将直接影响房地产开发企业的盈利和资金流。例如,国家税务总局于 2006 年 3 月 6 日颁发了《国家税务总局关于房地产开发业务征收企业所得税问题的通知》（国税发[2006]31 号）,文件规定房地产开发企业开发产品预售收入按销售毛利率计算毛利额,扣除相关的期间费用、营业税金及附加后再计入当期应纳税所得额,缴纳企业所得税。文件同时规定开发项目位于省、自治区、直辖市和计划单位市人民政府所在地城市城区和郊区的,销售毛利率不得低于 20%。类似的税收文件将导致本公司税款资金的提前支付,加大项目开发的资金成本,进而影响本公司的盈利能力,给本公司资金安排带来不利影响。2007 年 1 月 16 日,国家税务总局公布了《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》（国税发[2006]187 号）,要求房地产项目按照相关要求进行土地增值税清算。

对策:本公司将密切关注国家税制的改革态势,同时积极采取加强地产与房产销售、控制开发成本、节约管理费用在内的各种办法,抵消税收政策调整可能对本公司盈利产生的不利影响。

（三）房地产金融政策风险

2003 年下半年以来,国家相继出台了一系列宏观调控政策及房地产金融政策,如 2003 年 6 月中国人民银行发布《关于进一步加强房地产信贷业务管理的通知》(银发 2003 ［121］号);2004 年 4 月 27 日,国务院通知提高房地产行业资本比例,房地产开发(不含经济适用房)等固定资产投资项目资本金比例由 20%及以上提高到 35%及以上。2005 年初,中国人民银行调整房贷利率,将原住房贷款优惠利率回归到同期贷款利率水平;2005 年 4 月底,中央七部委联合出台《关于做好稳定住房价格工作的通知》,提出提高调整房屋交易税、禁止期房转让、打击炒地等具体措施;2004 年 4 月 25 日、2006 年 7 月 5 日、2006 年 8 月 15 日、2006 年 11 月 15 日,中国人民银行四次提高存款准备金率,由 7%提高到 9%;2004 年 10 月 29 日、2006 年 4 月 28 日、2006 年 8 月 19 日,中国人民银行三次提高贷款基准利率。2006 年 5 月 17 日国务院召开常务会议,在重申“房地产业是我国新的发展阶段的一个重要支柱产业”的前提下,进一步提出了六条关于楼市调控的针对性措施,明确提出了调整住房供应结构、控制住房价格过快上涨以及整顿和规范房地产市场秩序的要求,旨在运用信贷税收土地等工具调节规范市场。

上述国家宏观调控政策和房地产金融政策对房地产行业的资金供给进行了严格的规范,提高了本公司进行房地产开发项目获取资金的成本。

对策:针对上述国家宏观调控政策和房地产金融政策变化的风险,本公司将采取一系列措施以尽量减小宏观调控及信贷紧缩对本公司经营的不利影响。具体措施如下:（1）在间接融资方面,本公司将在现有银行借款结构基础上提高中、长期借款的比例,减轻本公司的短期支付压力;采取相应措施,增加现金储备;（2）在经营方面,本公司加强销售工作,降低销售风险,确保经营性现金的流入;（3）本公司将尝试新的融资方式,采取多渠道融资,同时本公司将利用国家宏观调控中市场进行整合的时机,积极扩大本公司业务和市场份额。

七、业务风险

本次交易完成后,本公司主营业务将转变为房地产开发与经营,将面临房地产开发企业的一系列业务经营风险。

（一）项目开发风险

房地产项目开发具有开发周期长、投入资金大、涉及合作方多的行业特征。从市场研究到土地获得、投资决策、规划设计、市场营销、建设施工、销售服务和物业管理的开发流程中,项目开发涉及到调研、规划设计、建筑施工、材料供应、广告策划等多个领域。同时涉及到不同政府部门的审批和监管。任何环节的变化,将可能导致项目周期拉长、成本上升等风险,影响预期的销售和盈利。

对策:针对项目开发的风险,本公司将依托华远地产在房地产开发领域的丰富经验,通过周密调查、精心选址、科学决策、精心规划设计、准确的市场定位,开发出适合市场需要的项目,降低新项目开发的风险;对于新建项目,采取一系列措施,使项目及时根据市场的需求作调整;在项目的销售中采取预售的方式,以降低新项目中的资金风险;同时本公司将进一步完善项目管理体系,加大成本控制力度,优化项目施工方案,通过科学严密的施工组织,降低施工材料的周转库存和损耗,进一步降低项目的成本。

（二）筹资风险

本公司进行房地产开发所需要的资金,除自有资金外,还需利用预售收回的资金、银行借款、以及从资本市场筹措资金。一旦国家经济形势发生重大变化,或产业政策发生重大变化,或信贷政策进行重大调整,本公司存在由于资金筹措困难,从而影响本公司正常经营及顺利发展的风险。

对策:针对筹资风险,本公司首先是加强经营管理,保证项目按计划进行开发和完工,以便及时销售回笼资金;二是提高财务管理水平,加强财务工作的计划性,保持合理的资产负债比例并使债务结构合理化,尽可能提高本公司资产的流动性,坚持稳健的理财观念,在节约资金成本、提高资金使用效率的同时保证经营活动对资金的需要;三是准确把握国家宏观经济形势、国家产业政策及银行信贷政策的发展与变化,及时调整本公司项目发展计划;四是积极开拓新的融资渠道,借助房地产信托计划等新型金融工具,或与海外产业投资者进行合作等方式实现多渠道融资。

（三）销售风险

本次交易完成后,房地产业务成为本公司的主要业务。目前北京市房地产开发企业众多,市场竞争激烈;同时房地产业务具有开发资金投入大、建设周期长和易受国家政策、市场需求、项目定位、销售价格等多种因素影响的特点,这给房地产开发项目销售带来一定程度的不确定性。本公司亦不能完全避免今后由于市场竞争和房地产行业特性可能带来的房地产销售实现风险。

华远地产目前开发的项目主要是中高档住宅、写字楼、商场、商住项目。如果市场供求关系发生重大变化,或者公司的销售策略失误,可能会导致开发项目不能及时出售从而导致销售风险。

对策:首先,本公司在决策开发项目之前,都会针对每个具体项目认真研究市场及客户需求,进行项目设计规划,使项目推出时能够满足它所面对的特殊市场需要;其次,本公司将充分借助目前的品牌优势和区域性市场优势,加强销售工作力度和深度,尽量降低项目开发周期长、投资额大给本公司带来的销售风险;第三,加强开发项目流程的科学管理和与客户的沟通,有效控制项目开发过程中的各项环节,减低履约纠纷发生可能性,进一步提升本公司的市场形象。

（四）土地储备风险

本次交易完成后,本公司将主要从事房地产开发业务。对于房地产企业而言,土地是最重要的自然资源。本公司目前的土地资源储备和开发产品主要集中在北京,预计 2009 年完成现有项目的开发和销售。本公司的持续发展以不断获得新的土地资源为基础,而本公司在取得新土地资源的过程中可能面临土地政策和土地市场变化的风险。

政府对土地供应政策的调整,可能使本公司面临土地储备不足的局面,影响公司后续项目的持续开发,造成本公司的经营业绩波动。随着城市的发展,城市房屋拆迁安置的标准将越来越高,这可能会提高本公司的土地取得成本。同时,由于地产市场的周期性波动等原因也可能使本公司面临土地闲置的风险。

对策:本公司紧密跟踪国家和当地政府对土地政策调整的步调和趋势,并密切结合公司未来发展的需要,利用本公司在房地产行业的品牌优势,通过收购项目公司股权及与当地开发商联合开发等方式,拓宽增加土地储备的渠道和来源,以北京市为主,逐步向北京周边省市发展,有计划、有步骤的增加土地储备,保持本公司土地存量足够公司三年开发所用,满足本公司可持续发展对土地资源合理保有量的需要,减少土地政策变化带来的风险。

（五）合作和合资项目的控制风险

本公司目前主要是采用自主开发的方式进行房地产项目开发,同时也有一些项目与其他企业进行合作或合资进行开发。如果有关各方在今后的合作中不能达成一致,或在合作方式的合法性、履行合同条款的可能性等方面出现问题,都将使本公司面临风险。

对策:首先,对采用合作、合资方式进行开发的项目,本公司都对合作单位的资质、实力、信誉进行严格的审查,确保合作对方能够顺利履行合作条款;其次,本公司在合作中也充分考虑合作方应得的利益,使合作伙伴与本公司成为利益共同体;第三,在合作模式的选择上,本公司要占有绝对或相对控股权,全面主持项目的开发运作和日常管理工作,保持合作开发项目的运作过程与本公司独立开发项目的一致性,将合作项目的控制风险降低到到最低。

（六）工程质量风险

本公司在房地产项目开发过程中,如果楼宇的设计质量、施工质量不能满足客户的需求,可能会给楼盘的销售及公司的品牌造成负面影响;如果发生重大质量事故,则不但会严重影响楼盘的销售进度,更会对本公司的经营活动造成重大损害;如果本公司将项目开发过程主要以出包的方式,交由其他单位负责施工及监理,由于管理的不到位和承包商未能保证项目的开发进度和开发质量的原因也会给本公司带来产品质量风险。

对策:针对产品质量风险,本公司拟采取以下措施:

1、严格选择设计、施工、监理、材料供应商等合作单位。设计、施工、监理、材料供应商等单位的选择采用公开招标的选择方式,并且在投标资格的审查中严格把关,并与中标的施工、监理、材料供应商等单位签订条款严格的合同,保证承包合同条款的履行和施工质量,以降低本公司直接的质量风险。

2、加强本公司本身的设计、施工管理力量,强化对设计环节的控制力,确保设计、施工的质量。

3、本公司在开发项目中实施工程担保制度,由担保公司进行第三方保证,确保工程质量。

八、财务风险

（一）资金周转的风险

房地产项目的开发周期长,资金需求量大。在实行新的用地政策后,房地产开发企业支付地价的付款时间大大缩短,增加了前期土地储备资金支出负担。本公司今后的发展需有较大量的土地储备,而本公司的资金有很大部分来自于银行借款,如在建设过程中遭遇意外困难导致项目建设延期,或遇市场发生重大变化,投入资金不能如期回笼,则本公司可能面临阶段性现金流量不足风险和资金周转压力。

对策:首先,本公司将充分结合房地产开发项目的特点,对每个项目进行周密的安排,利用目前有利时机加快建设,保证各开发项目按期完工;其次,加强项目销售工作,促进现金回流;第三,本公司将继续维护与各家银行间的良好合作关系,并努力拓展各种筹资渠道,以提高公司抗风险能力。

（二）收入、利润增长不均衡的风险

鉴于房地产行业的周期性特征及收入确认的严格性,本公司所开发的房地产商品主要是向不特定多数的购买者销售,销售受到多种因素影响,因此本公司可能存在年度之间收入与利润不均衡性的风险。

对策:本公司将紧密关注房地产市场的形势,合理安排项目开发的节奏,合理搭配各项目之间的投资比例,尽可能避免本公司年度之间收入与利润出现大幅度变动;其次,本公司将积极开发拓展新的土地储备,以保持公司今后发展的均衡、稳定。

（三）存货跌价的风险

华远地产目前的存货主要为已经投入但尚未完工销售的开发成本,这些存货存在因市场变动发生价格波动而发生跌价的风险。

对策:本公司将密切关注房地产行业政策的变化和发展,加强对房地产市场和相关政策的研究,把握未来的变化,减少存货跌价损失的风险;对在建的房产开发项目,落实资金,保证按期完工交付使用;定期或不定期对存货市价进行评估,发现存货市价有不利变动需提取减值准备的,按规定及时、足额提取减值准备。

（四）预收账款的风险

由于房地产行业销售房地产商品的收入确认原则的特殊性,按照相关会计规定,预收账款为本公司进行商品房预售时收取的相关房款,在本公司向客户商品房交付并办妥手续后上述预收帐款才能转为收入。如果本公司所开发产品不能按协议约定条件交用,存在对方要求退还已预付款项的可能,本公司将可能因此面临支付压力及被对方索赔的风险。

对策:为化解预收账款的风险,本公司对所开发项目,从资金、工期等各方面周密安排,充分考虑可能遇到的困难,并逐一采取措施落实,最大限度地避免发生不能按协议约定交付产品的现象。

（五）销售按揭担保风险

目前,购房者在购买商品房时,多选用银行按揭的付款方式。按照房地产行业的惯例,在购房人以银行按揭方式购买商品房,购房人支付了首期房款、且将所购商品房作为向银行借款的抵押物后,办妥他项权证前,银行还要求开发商为购房人的银行借款提供担保。在担保期间内,如购房人无法继续偿还银行贷款,且其抵押物价值不足以抵偿相关债务,本公司将承担一定的经济损失。

对策:针对销售按揭担保风险,本公司首先建立健全各项制度,通过对购房人资信审查、严格的风险控制体系（包括房屋所有权证办理程序、违约金、反担保等）努力防范和降低风险。例如,在与购房人签订《商品房买卖合同》,将相关内容约定在《商品房买卖合同》中,对销售按揭担保风险做到事先防范。此外,如因销售按揭担保贷款发生损失,本公司将及时向有关当事人进行追偿,将损失降低至最小范围内。

九、其他风险

（一）股票价格波动风险

股票市场价格波动不仅取决于企业的经营业绩,还要受宏观经济周期、利率、资金供求关系等因素的影响,同时也会因国际、国内政治经济形式及投资者心理因素的变化而产生波动。因此,股票交易是一种风险较大的投资活动,投资者对此应有充分准备。

对策:股票的价格波动是股票市场的正常现象。为此,公司提醒投资者必须具备风险意识,以便做出正确的投资决策。同时,公司一方面将以股东利益最大化作为公司最终目标,加强内部管理,努力降低成本,积极拓展市场,提高盈利水平;另一方面将严格按《公司法》、《证券法》等法律、法规的要求规范运作。公司重大资产重组完成后,将严格按照上市规则和公司的信息披露管理制度,及时、充分、准确地进行信息披露,以利于投资者做出正确的投资决策。

（二）大股东控制风险

本次交易后,华远集团将成为本公司的控股股东。本次交易完成后,华远集团如利用其控股地位,对本公司重大决策、生产经营和人事安排等进行非正常干涉,则可能产生影响本公司其他股东特别是中小股东合法权益。

对策:本公司已经建立起了股东大会、董事会、监事会和经营层各司其职、各尽其责、依法运营、规范操作的公司法人治理结构,制定了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《总经理工作细则》和《监事会议事规则》等基本管理制度。本公司严格按照《公司法》、《证券法》等有关法律、法规的规定维护本公司的独立性,股东不分大小一律按程序依规则参与公司的决策。为了避免“一股独大”和内部人控制的风险,维护全体股东特别是中小股东利益,公司将按照证监会有关规范意见的要求,进一步建立健全独立董事制度。华远集团已经向公司作出承诺,不利用其控股股东地位损害公司及中小股东的利益,在遇有涉及其自身利益有关事项时,在表决时将采取必要的回避措施。

第七节 业务与技术

本次交易完成前本公司的主营业务为铝型材的生产、销售及电力服务,本次交易完成后,本公司主营业务将转变为房地产开发与经营。

一、房地产行业概况

房地产是人类生存与发展必需的最基本的生活资料之一,是国民经济中兼有生产和服务两种职能的独立的产业部门,其行业发展水平是衡量一国经济水平和人民生活水平的重要指标。

（一）行业监管体制

房地产行业的管理体制主要分为对房地产开发企业的管理和对房地产开发项目的管理两个方面。

根据建设部《房地产开发企业资质管理规定》:房地产开发企业应当按照本规定申请核定企业资质等级。未取得房地产开发资质等级证书的企业,不得从事房地产开发经营业务。各资质等级企业应当在规定的业务范围内从事房地产开发经营业务,不得越级承担任务。

我国各地政府对房地产开发管理的主要机构是各级建设委员会、国土资源管理部门、房屋交易管理部门和规划管理部门。目前国家对房地产行业尚未设置全国性的行业监管部门,由于地区差异性,各大城市的机构设置和各级管理部门的具体管理职能并非完全一致。目前北京市对房地产开发项目进行管理的部门主要有:北京市发展与改革委员会、北京市规划委员会、北京市建设管理委员会、北京市交通委员会、北京市民防局（原北京市人民防空办公室）、北京市国土资源局、北京市环境保护局、北京市园林局等。

（二）主要政策法规

房地产开发过程中涉及的主要环节包括土地获取、规划设计、建设开发等,与行业直接相关的法律主要包括:《土地管理法》、《城市规划法》、《城市房地产管理法》和《建筑法》等。具体到房地产开发的各个阶段,国家均制订了严格的政策法规进行规范。主要相关法规政策包括:《土地管理法实施条例》、《经济适用房管理办法》、《城市房屋拆迁管理条例》、《住宅室内装饰装修管理办法》、《建设工程质量管理条例》、《房产税暂行条例》、《城市商品房预售管理办法》、《商品房销售管理办法》、《住房公积金管理条例》、《物业管理条例》等。

（三）行业发展状况

1、国民经济的稳健发展为房地产行业提供了良好的成长环境

房地产行业发展与宏观经济发展密切相关,宏观经济的稳定增长是房地产业发展的良好基础。根据国家统计局的资料,2006 年前 10 个月,我国完成房地产开发投资 14,611 亿元,同比增长 24.1%,比去年同期加快 2.5 个百分点;全国房地产开发企业到位资金 20,592 亿元,同比增长 29.2%。2006 年 10 月份,国家统计局“国房景气指数”为 103.40 点,比 9 月份上升 0.26 点,比去年同月上升 2.38 点。房地产业依然保持积极的发展态势。

世界银行的研究表明,住宅需求与人均 GDP 有着密切的联系,当一个国家人均 GDP 在 600－800 美元时,房地产进入高速发展期;当人均 GDP 进入 1,300 —8,000 美元时,房地产进入稳定快速增长期;在一国人均居住面积达到 30－35 平方米之前,城镇居民将保持旺盛的居住需求。2005 年,我国人均 GDP 接近 1,703 美元,而全国城镇人均住宅建筑面积为 26.11 平方米,表明中国房地产市场面临良好的发展前景。

此外,我国顺利加入世界贸易组织加快融入了经济全球化的步伐、北京 2008 年奥运会的即将举行、上海成功申办 2010 年世界博览会、广州成功申办 2010 年亚运会等重要国际赛事、展览活动,也为我国房地产业发展带来良好机遇。

2、我国房地产市场需求前景分析

在城市化进程加速、居民收入增长等有利因素的刺激下,未来几年我国房地产市场需求潜力巨大。

第一,城市化进程加快,住房需求量大。目前,我国的城市化水平只有 40%。中国科学院可持续发展战略研究组发布的《2004 中国可持续发展战略报告》中称中国的城市化率到 2020 年将提高到 55%以上,十一五期间城市化水平将提高 4 个百分点。到 2020 年,我国人口总数将达到 14 亿,城市化率达到 55%,则城市人口将达到 7.7 亿,城市人口净增加 2.6 亿。按人均 20 平方米的居住面积测算,共需为新增城市人口建设住房 52 亿平方米。这意味着每年的住房竣工面积将至少达到 2.6 亿平方米,旺盛的需求将直接推动房地产的发展。

第二,城乡居民收入持续快速增长,购房能力进一步上升。根据国家统计局统计资料,2005 年我国城乡居民收入继续保持较快增长。全年城镇居民人均可支配收入 10,493 元,扣除价格因素,比上年实际增长 9.6%,增幅比上年提高 1.9 个百分点。其中新增收入的很大部分将用在住宅需求方面。

第三,随着城市居民收入水平的提高,普通居民对改善居住环境的需要日益迫切。而现阶段不论从“量”还是“质”的方面,我国城镇居民居住环境与这种客观需要的矛盾均十分突出。

第四,城市拆迁改造仍将保持相当规模,带来迫切的建造新房需求。未来较长的时间内,由于城市基础设施建设、旧城改造将仍保持较大规模,从而形成对房地产的巨大需求。现阶段,我国城镇需求更新改造的住宅面积约 80 亿平方米,到 2020 年,平均每年的改造量约为 2.5 亿平方米。

3、行业整合加速房地产行业的优胜劣汰,最终实现产业升级

我国房地产企业数量多,规模小,市场集中度低。香港前 10 大房地产上市公司占据的市场份额达到 80%,实现了帕雷托的 80/20 规律。根据产业经济理论,一个成熟的行业,20%的企业占有 80%的市场份额,才能形成有序的竞争,促进行业的良性发展。因此,房地产行业的整合之路势在必行。

从国家对房地产行业的宏观调控政策、行业竞争态势等角度分析,严格的信贷、土地、税收等政策势必使规模较小的公司以及一些靠不正当手段进行土地投机的公司面临出局的危险;同时也为资金实力雄厚规模大的房地产企业进行资本扩张,实施收购兼并创造了良好的市场机遇。

作为资金密集型的房地产行业,我国房地产企业无论从资金实力,开发能力,管理能力,还是技术水平上都与国外房地产企业有较大的差距。房地产业实现从数量型扩张为主的粗放型增长模式向数量质量并重的节约型模式转变,实现规模经济是我国房地产企业发展的必然之路。

经过十几年的发展,中国房地产业正处于向规模化、品牌化、规范运作的转型时期,房地产业的增长方式正在由偏重速度规模向注重效益和市场细分的转变,从主要靠政府政策调控向依靠市场和企业自身调节的方式转变。转轨过程中的房地产行业给所有这个行业内的企业带来机会和挑战,如何在激烈的市场竞争中脱颖而出并最终确立行业的领导地位成为每个企业面临的难题。

（四）行业的性质和特点

房地产行业具有以下特点:

1、资金密集型行业。房地产开发项目投资额大,投资周期长,对资金的需求量大,要求房地产开发企业具有雄厚的资金实力、良好的信用和融资能力。

2、知识密集型行业,专业化分工和市场化程度高。房地产业涉及的相关行业多、开发流程复杂、涵盖领域广,要求房地产开发企业具有较强的专业技术水平、丰富的项目操作能力和资源整合能力。

3、房地产具有较强的政策敏感性。房地产业自身具有高度的联动性,政府对房地产业十分关注,相应的管理和调控力度较大。政府土地出让制度、土地规划条件、行业管理政策、税费政策、交易管理等相关政策法规都直接影响房地产业的发展。

4、房地产具有较强的产业关联性。房地产业与相关产业的关联性也很强,房地产的发展能有效拉动钢铁、水泥、建材、建筑施工等相关产业,对一个国家和地区整体经济的拉动作用明显,对国民经济的贡献率较高。

5、房地产生产资料具有典型的稀缺性。土地资源是房地产开发的重要生产资料,具有稀缺性、不可再生长性和不动产性。我国地少人多,土地价格总体呈上升趋势。

6、房地产开发地域性强。房地产业的属地化经营特点十分明显,房地产产品设计和销售受当地人文环境和生活习惯影响较大,房地产供求状况受当地经济发展水平的影响较大。我国房地产业还处于成长期,绝大部分房地产企业的业务范围都局限于一个或几个地区,只有极个别的企业能够在全国范围内进行大规模房地产开发。

7、收入和利润波动比较大。一般房地产建设周期是 2－3 年,房地产企业在连续性的经营过程中,如果在某个时间段缺乏新的项目,那么相应在未来的时间段就会面临收入突然减少从而影响利润的现象。

8、财务杠杆作用明显。房地产行业具有很高的财务杠杆效应,这使得在行业景气时,房地产开发企业的资本回报率和自有资产增值率相当高,同时,在行业不景气时,因财务杠杆而导致的财务风险较大。

（五）行业存在的主要问题

目前房地产业总体发展趋势较好,但也存在一些发展中的问题有待调整和解决:

1、企业规模偏小,市场集中度低。我国房地产行业发展时间较短,房地产企业资金有限,企业规模普遍偏小,市场占有率较低,基本处于无序竞争状态。

2、产业化水平低,整体素质不高。房地产行业产业化水平和科技贡献率偏低,产品质量参差不齐,产品同质化现象较为突出,单个房地产企业所占市场份额很低,具有全国性品牌优势的大型房地产企业较少。

3、二级市场欠发达,市场体系尚待完善。受二手租赁市场规范程度和居民居住观念等因素的制约,二级市场发展相对缓慢,在一定程度上制约了一级市场的发展。

（六）行业竞争状况

1、房地产行业进入壁垒日益提高。随着土地市场化机制的逐步完善,行业管理日益规范,对房地产企业的规模和资金实力的要求越来越高,缺乏品牌的中小房地产开发企业必将被市场淘汰。

2、房地产行业整体开发水平不高。我国早期房地产业市场进入门槛较低,国内房地产开发企业逾 2 万家,各个企业开发水平参差不齐,行业总体水平不高。

3、房地产竞争区域差异性较大。目前我国房地产投资主要集中在东部地区,中、西部地区投资量相对较少,区域发展不平衡。

4、房地产竞争加剧,买方市场已基本形成。随着个人购房成为消费主体,较高行业利润的吸引,不少企业通过产业转型、直接投资、收购兼并、投资参股等方式涉足房地产业,房地产市场竞争正朝着多元化、个性化的方向升级发展。

5、房地产进入资本竞争时代。房地产是资金密集型产业,随着市场竞争的升级和国家相关信贷、土地管理政策的更为完善,资本实力将成为企业竞争的主导因素,实力雄厚、具有规模和品牌优势、规范成熟的房地产企业将成为市场的领导者。

我国房地产业经过前几年的高速发展,目前正处在一个结构性转变的关键时期。一些大的房地产企业的实力正在快速增强,市场竞争的核心能力正在加速形成,一批对市场有较大影响能力的房地产龙头企业正在脱颖而出。

（七）影响房地产行业发展的有利和不利因素

1、有利因素

（1）国家宏观经济形势的持续、快速、健康发展将成为房地产行业发展的动力,稳定发展的社会经济环境为房地产市场的发展奠定了坚实的物质基础和需求保障。

（2）国家一系列针对房地产行业调控政策的出台以及国内房地产相关法律、法规体系的逐步健全,将改变行业无序、混乱的竞争状况,促进行业理性、规范、健康的发展。

（3）国外先进的房地产设计、开发、营销理念的引入成为房地产企业发展走向成熟的有利条件。

（4）国外投资（含我国港、澳、台地区）增长和国内资本市场逐步对房地产开发企业开放,为房地产行业的发展带来新的生机和活力。

2、不利因素

（1）我国的房地产金融体系还不够完善,而房地产项目开发一般周期较长,资金需求比较大,因此资金短缺某些时候还是阻碍房地产企业发展、壮大的主要因素。

（2）中国加入 WTO 后,国外投资商进入国内市场的步伐加快,国内房地产企业面临新的、强大的对手,在投资经验、管理方式、融资能力、品牌经营、市场营销等方面存在一定的差距。

二、北京市房地产市场分析

（一）北京市房地产市场的运行情况

北京是我国政治、经济、文化中心,城市辐射力强,经济素质和城市发展水平较高,房地产市场容量和需求较大。2006 年上半年北京刚性住房需求不断释放,北京市统计局统计结果表明,2006 年 1—6 月,北京市房地产市场形势总体上保持基本稳定,商品房市场销售依然旺盛,空置面积减少,住宅价格指数持续上升。2006 年上半年,北京商品房和商品住宅价格继续保持稳定上涨态势。2006 年 1–6 月,北京商品房和商品住宅销售价格指数保持稳定增长趋势,且商品住宅销售价格增幅明显高于商品房价格增幅。

（二）北京市房地产市场的竞争格局

1、竞争手段:以品牌竞争力为主

在激烈的市场竞争中,企业之间的竞争主要集中在规模、品牌、企业文化等方面。一些大型房地产开发商,通过实施品牌战略,市场地位不断提高;一些仅仅依靠资金或土地优势的房地产开发商在市场竞争中将被逐渐淘汰。

2、集中度:北京房地产产业集中度较低

尽管全国房地产业有较强实力的企业均在北京市开展业务,但尚无一家企业取得绝对竞争优势,绝大多数企业依靠某个或几个项目在短期内成为市场的焦点。北京的房地产市场集中度与全国总体情况一致,企业规模普遍较小,经营分散。

3、竞争策略:差异化竞争程度逐渐提高

面对房地产市场激烈的竞争态势,房地产企业越发重视差异化竞争策略。随着经济的发展和居民购买力的提升,消费者越来越关注住宅的个性、品牌以及特色等因素。开发商必须研究消费者的消费心理,细化自己的产品结构。

（三）北京市房地产市场的前景展望

1、房地产市场整顿全面开启,房地产市场秩序逐步规范

近几年来,国家相关部门陆续出台了多项针对房地产行业的监管政策,北京市各个相关政府部门也颁布了一系列针对房地产行业的政策。2006 年 4 月以来,北京市建委先后出台政策,从房地产预售项目抵押信息公示、加强商品房交易市场动态监管、开展房屋交易市场秩序专项整顿等方面开展了对北京房地产市场秩序的全面整顿。随着整顿的逐步深入,房地产市场秩序逐步规范。

2、良好的宏观经济环境为北京市房地产市场提供了最大的成长动力

从宏观经济环境看,今后 5－10 年以至更长时期,北京完全有条件、有可能在经济上保持一个较高的增长速度。从居民消费能力方面分析,2005 年北京市按常住人口计算人均 GDP 达到 44,969 元,折合美元为 5457 美元,已达中等发达国家水平;按可比价格计算,比上年增长 11.1%。2005 年,北京市城市居民人均可支配收入达到 17,653 元,比上年增长 12.9%,扣除价格因素,实际增长 11.2%。宏观经济的稳定增长,对于拉动房地产消费和投资会起到积极作用。2005 年北京市居民消费的恩格尔系数由 1992 年的 52.76%下降到 2005 年的 31.7%,按照联合国粮农组织的标准,北京市居民的生活水平,已经从改革开放初期的“温饱型”,上升到“富裕型”。未来几年在居民家庭消费性支出结构中,改善居住条件的消费比重仍将有比较大的增长。

根据北京市发改委的需求规模测算,2010 年前北京每年有 20 万套住房需求,2004－2010 年全市住房年均竣工规模保持在 2000 万平方米左右。同时抽样调查显示,北京市居民需求取向偏好置业,外埠人士也看好北京住宅。

总体来看,未来随着奥运工程、CBD（中央商务区）等大规模基础市政建设的启动以及北京市国际化和城市化的进程加快,房地产投资和需求将持续升温。北京市宏观经济的快速发展,市民的购房能力将进一步提高,都将为北京房地产市场提供持续发展动力。

三、华远地产主营业务情况

（一）主营业务和主要产品

华远地产目前的主营业务是开发、销售中高档房地产产品,包括高档公寓、写字楼、商场、商住公寓、联排别墅等产品。

（二）开发资质、人员和新技术

1、开发资质

华远地产取得了北京市建设委员会颁发的编号为 XC–A–0245 的中华人民共和国房地产开发企业资质等级证书,资质等级为房地产资质二级。

2、专业技术人员

华远地产拥有一支高水准的专业技术人员队伍,其中建筑工程类专业技术人员 69 人,经济管理专业技术人员 18 人,财务类专业技术人员 16 人,专业技术人员中具有高级职称的有 21 人,中级职称的有 47 人。

3、在项目开发过程中采用的新技术、新工艺、新材料、新产品的情况

华远地产一直致力于提高产品品质和技术水平,不断研究探索新技术,并积极在各项目应用。在项目开发中采用了如下新技术:

建筑设计方面:华泽大厦项目主体幕墙设计率先采用 Low–e 镀膜玻璃;结构设计方面:华远置业大厦主体采用方钢管混凝土框架—钢筋混凝土核心筒—伸臂桁架加强层混合结构;给排水设计方面:裘马都园项目采用无负压给水技术;暖通设计方面:裘马都园项目率先采用环保节能设备——户式热交换新风机;暖通设计方面:在华远置业大厦和华泽大厦项目中采用 VAV 空调系统。

此外,华远地产在电气设计、景观设计等诸多方面采纳新技术、新方法,从细节出发,以功能为主,强调环保节能,尽量给客户提供最优的产品。通过新技术、新工艺、新材料的应用提升了产品品质,极大的提升了客户价值。

四、华远地产的行业地位

（一）主要竞争对手情况

目前,北京市房地产市场共有房地产开发与经营法人单位 1000 余家,开发企业的竞争格局按照参与竞争的不同对象可以分为三类,分别是大型开发企业,中型企业以及小型项目公司。

大型开发企业一般都是成立时间较早、开发规模较大,该类企业市场竞争能力强,处于主导地位。这些公司大多具有大量的优质土地储备,在北京市房地产市场具有相当的开发规模,占据了较大的市场份额。中型的开发企业一般属于一些传统行业的集团公司的下属公司。这些公司由于属于其他行业转入房地产行业,依靠在原来行业的资源基础也取得了一定的市场。小型开发公司大部分属于项目公司,主要依附于一到两个项目。其中的大部分公司信用等级较低,很难获得资金和土地,这些公司大部分都没有长远的发展目标,其很多行为都属于短期行为。

华远地产在北京市房地产市场格局中属于国有控股的大型房地产开发企业,在北京房地产市场具有较高的知名度和品牌影响力,目前的竞争对手主要是一些大型房地产开发企业。

（二）市场份额状况

华远集团自 20 世纪 80 年代初进入房地产行业,是国内最早从事房地产开发的企业之一。华远地产依托华远集团的品牌支持,不断提升项目运作能力和品牌知名度,近三年来在北京房地产市场取得了良好的销售业绩。2003 年度华远地产实现销售额 5.8 亿元,占当年北京市商品房销售额（898 亿元）的比例为 0.65%;2004 年度华远地产实现销售额 9.8 亿元,占当年北京市商品房销售额（1,249 亿元）的比例为 0.78%;2005 年度华远地产实现销售额 6.7 亿元,占当年北京市商品房销售额（2,120 亿元）的比例为 0.32%（北京市商品房销售额数据:北京市统计局）。

五、华远地产的主要经营策略及市场推广模式

（一）经营的市场定位及主要消费群体

华远地产的市场定位是在经济较发达的城市主要从事商品住宅开发,实施精品策略。产品形式以优质中高档商品住宅开发为主,适量开发商业物业、低密度生态住宅和高档写字楼等,优化产品结构。产品的主要消费群体为中高档消费群体。

（二）主要从事房地产项目的类型

华远地产目前以商品住宅、写字楼开发为主,商用物业开发为辅;以物业销售为主,物业出租为辅;华远地产的房地产项目开发主要方式包括:收购项目公司股权、直接投资设立项目公司或与他人共同设立项目公司等。

（三）房地产项目的定价模式和销售理念

华远地产产品的定价模式是:以项目建设的成本为基础,以类比项目为参考,结合市场反应确定合理的价格区间,保证项目适度的利润空间。

华远地产的销售理念以客户需求为中心,走精品路线,以高标准的产品质量、贴心周到的服务、高端的产品品位和文化内涵赢得市场,为客户提供优质服务,不断提高华远地产的企业品质、产品品质和服务品质,不断提高“华远”品牌形象。

（四）主要融资方式

华远地产开发房地产项目的资金来源为自有资金和商品房的销售回款,资金缺口部分通过银行贷款解决。此外,华远地产还积极探索信托融资等创新融资模式,努力降低资金成本,提高资金运用效率。

（五）主要销售模式

华远地产所开发项目均在达到政府规定的预售条件并取得《商品房预售许可证》后组织销售,所有项目在推向市场时,都必须具备良好的工程形象和销售形象,让客户能切身感受到项目价值和前景,以增强客户的购买信心。

华远地产采用“自主策划、委托代理”的销售模式。在充分吸取外部专业策划建议的基础上,由华远经纪与研究发展部共同制定销售推广计划,然后委托华远经纪代理销售。

（六）物业管理模式

根据国家和北京市有关规定,开发商开发的物业在业主委员会成立之前,由开发商选定的物业管理公司负责物业管理,而在业主委员会成立之后,由业主委员会选择物业管理公司。华远地产已经完成的开发项目,在业主委员会成立之前,委托参股公司首旅酒店进行物业管理,在业主委员会成立之后,由业主委员会根据有关规定自行选择物业管理公司。

（七）主要竞争优势及局限

1、华远地产的竞争优势

（1）房地产行业规范能力

华远地产一直将诚信作为立业之首,在树立行业规范方面的主要成就包括:首推“工程保证担保制度”、“领先业权研究,兑现业权收益”、创建《产品标准》、创新客服理念等。特别是华远地产所创立的“业权制度”和“工程保证担保制度”已在具体项目中成功实施并由政府在行业内推广,获得良好口碑。2005 年 3 月,华远地产将历时近三年研究完善的工程保证担保体系及实践经验汇集成册,正式出版《担保－构筑一道防火墙》一书,为同行业者和政府决策部门提供担保实践的具体借鉴。2006 年 3 月,华远地产被中国消费者协会,中国房地产业协会发起设立的中国房地产业诚信建设金授予“2005 年度中国商品房市场诚信建设典型事件开拓创新奖”。

（2）创新能力

华远地产在项目开发中应用多项新技术,注重环保、科技与人文氛围的结合,开发的项目屡开行业之先河。2003 年,华远地产获得中国建设报评选的“CHIC 中国房地产创新力企业”;2004 年 7 月,华远地产获博鳌二十一世纪房地产论坛 2004 届年会评选的“2004 年度引领中国城市住宅十大风尚企业”;2004 年 12 月,华远地产荣获中华全国工商业联合会住宅产业商会颁发的“2004 年度精瑞住宅科学技术奖”之“住宅产业领军企业奖”;2006 年 7 月,裘马都园荣膺建设部 3A 住宅标准性能评定;2006 年 11 月,华远地产开发的裘马都园获“CIHAF 中国名盘”,昆仑公寓获“CIHAF 中国公寓国际大奖”,百岛园会馆获“CIHAF 中国写字楼国际大奖”。

（3）品牌影响力

“华远”品牌诞生已二十余年,具有广泛的社会影响力和认知度,曾获得 2003 年国际住宅与建筑科学技术展览会“二十大品牌企业”奖;2004 年 11 月,被北京晚报等数十家主流媒体评选为“2004 年中国值得尊敬的房地产品牌企业”;2005 年被中国住交会组委会评选为“2005CIHAF 中国房地产名牌企业”。2006 年 6 月,蓝筹地产、新浪网等联合评选的 2005–2006 中国房地产年度品牌价值,华远地产获得“最具影响力品牌企业”称号;2006 年 11 月,在 CIHAF2006 第八届中国地产节暨亚洲地产博览会上,华远地产荣获“2006 年度 CIHAF 中国名企”大奖;

（4）对精英人才的凝聚能力

华远地产建立了完整的人才培训和能力评估机制,确保了公司从规划设计到市场运作各个开发环节以及公司财务、人力资源等各个管理部门都聚集了大量的业界精英。目前公司内部 134 名员工中,14.18%拥有硕士以上学历,69.40%拥有本科学历;专业技术人员中具有高级职称的有 21 人,中级职称的有 47 人。

华远地产董事长任志强先生作为华远地产的主要管理者,具有很高的社会知名度。任志强先生曾当选为西城区人大代表,现任北京市政协委员,并分别在多个社团组织、大学等机构任顾问、理事、兼职教授、副主席等职务。

（5）公司资信

2003 年 3 月,华远地产被北京市工商局评选为“守信企业”,并连续三年当选;2004 年 6 月,华远地产被中国农业银行北京市分行企业信用等级评审委员会评定为 AAA 级信用企业;2005 年,华远地产获得北京市地方税务局评定的北京市纳税信誉等级评定 A 级证书;2006 年 7 月华远地产再次被北京市地税局评为纳税信用 A 级企业;自 2005 年起,华远地产连续二年获得中国工商银行北京分行、中国农业银行北京分行、中国银行北京分行、中国建设银行北京分行、北京银行、中国光大银行北京分行六大金融机构联合评选的“北京地产资信 20 强”。

2、华远地产的主要局限

华远地产目前的开发项目全部集中在北京,仍属区域性企业。北京房地产市场风险给公司未来盈利带来不确定性。伴随着北京市房地产市场竞争的不断升级和全国地产行业的全面规范化,华远地产正在实施全国扩张战略以避免单一市场的风险。

六、华远地产的经营管理体制和内控制度

（一）房地产开发项目决策程序

华远地产根据《公司项目发展管理办法》和《项目可行性研究流程》,制定房地产开发项目决策程序。

（二）开发项目管理架构的设置

华远地产项目开发中设项目总经理一名,负责整个项目的开发过程。项目管理的组织形式实行弱矩阵式,即项目组的大部分成员为由各部门派出的项目专业主管,按项目不同阶段的工作需求分期到岗。项目组的成员以项目为单位定岗定责,项目组的组成根据项目规模和难度确定,包括但不限于:项目总经理、项目副经理（或项目助理）、成本主管、计划主管、设计主管、研发营销主管、工程主管、市政主管（可视个人及项目情况与工程主管兼职）、工地现场主管、前期主管、专业工程师、客服主管、法律主管等。项目组的各级员工按项目岗位和公司规定的权限工作并向项目总经理负责,项目总经理对其每月考核。

（三）质量控制体系

华远地质量体系涵盖工程担保、工程管理、计划管理、内务及档案管理、合作伙伴评价管理办法等各个环节,包括:《工程项目保证担保实施办法》、《总、分包合同履约担保工作管理办法（暂行）》、《工程监理合同履约担保工作管理办法（暂行）》、《工程保证担保信用评级管理办法（暂行）》、《履约保函》、《施工现场进度管理制度》、《市政工程工作手册》、《工程项目监理单位委托控制制度》、《工程项目工程监理工作规程》、《工程部工作计划管理制度》、《工程技术部常规工作守则（暂行）》、《工程技术部档案管理办法（试行）》、《合作伙伴评价管理办法》等。并通过对整个开发过程中每个环节工作质量记录的控制,对工程管理部门实行质量跟踪和考核、评价、奖惩,对客户实行质量保证和承诺,以证明质量体系的有效运行和产品符合规定的要求。

七、华远地产具体业务的运行情况

（一）房地产项目设计单位和设计方案的选择

华远地产总结多年设计管理的经验,编制了规范的设计技术标准和设计单位、设计方案选择流程。每年从行业主管部门获得设计单位的资质情况,在此基础上,选择与公司拟开发项目规模相适应的设计单位进入考察范围,并建立设计单位名录。

（二）项目施工单位的选择和监督

华远地产长期坚持从严及高标准选择施工单位,在进行调查、考察的基础上建立合格施工单位名录。计划信息部招标工作小组为华远地产招标的对外窗口,负责统一对外进行招投标工作联络和招标程序的计划组织工作。招标小组组织责任部门（项目组）和成本管理中心对投标文件进行评价分析。由责任部门、成本管理中心分别向评标小组汇报技术标和经济标分析结果,由评标小组讨论评定中标单位。

（三）项目监理单位的选择和监督

对项目监理单位的选择,华远地产严格按照《中华人们共和国招标投标法》等法规、规定和公司《工程项目监理单位委托控制制度》。同时,在工程的进展过程中,根据华远地产《工程项目工程监理工作规程》、《监理合同履约担保管理办法》,华远地产工程部将与监理单位共同管理工程的进度及质量。

（四）出租物业的经营方式

华远地产现在的出租物业主要是少量住宅和商业物业,目前出租物业由资产管理部负责与承租方签署租赁合同,确定出租价格,按租赁合同的有关条款收取租金。对于在建项目的商业物业由商业管理部负责招商工作,然后设立专门的项目公司负责商业物业出租与管理。

八、华远地产开发的主要房地产项目情况

截止 2006 年 10 月 31 日,华远地产已完工、在建及拟开发的项目情况如下:

序号	项目名称	占地面积(平方米)	建筑面积(平方米)	项目类型	开发进度
1	望海楼	7,469	7,189	商业	已完工
2	海润国际公寓	26,000	96,000	高级公寓	已完工
3	尚都国际中心 A 座	9,994	108,783	写字楼、商场	已完工
4	盈都大厦	22,323	138,255	公寓、写字楼、商场	已完工
5	静林苑	61,880	47,774	连排别墅	已完工
6	首府大厦	10,135	37,740	写字楼	已完工
7	百岛园会馆	17,880	85,413	高级公寓、写字楼、商场	已完工
8	昆仑公寓	5,563	29,494	高级公寓、商场	已完工
9	裘马都园	48,801	165,632	高级公寓	在建
10	华泽大厦	5,881	60,359	写字楼	在建
11	新源国际公寓（一期）	8,054	65,206	高级公寓	在建
12	莱太花园	18,062	108,756	高级公寓、商场	拟建
13	西安 1001 厂	37,714	250,000	住宅、商场	拟建
14	青岛汇丰名车世界	48,801	84,867	住宅、商场	拟建

（一）已开发完工项目

1、望海楼

望海楼位于北京市西城区什刹海后海北沿 49 号,是一座三面环水具有中国古典建筑风格建筑群,是集旅游、服务、餐饮、文化娱乐为一体的综合性设施。项目建筑形式为仿古建筑,加上后海沿岸的人文环境,使项目具有浓厚的文化气息。项目总占地面积 7,469 平方米,总建筑面积为 7,189 平方米,主体结构地上、地下各 2 层。

本项目由华远地产的前身北京市什刹海经济建设开发公司自主开发建设。项目已于 1996 年 10 月完工并通过竣工验收,为改善项目的形象并提升价值,2003 年 6 月华远地产对项目进行了外立面及环境的整改,2003 年 11 月取得了项目的国有土地使用权证,2004 年 12 月取得了房屋所有权证。

2、海润国际公寓

（1）项目概况

海润国际公寓坐落于北京市朝阳区机场辅路将台路,北临将台路,西临燕翔饭店,东临芳园西路。项目占地 2.60 万平方米,总建筑面积 9.60 万平方米,其中公寓面积 7.56 万平方米,由四座两组连体的 20–28 层的建筑组成。项目定位为精装修高档外销公寓。

本项目由北京开拓房地产开发有限公司负责开发建设。2004 年本项目全部售罄结算后,华远地产将其持有的北京开拓房地产开发有限公司 55%股权全部转让给安泰永业科贸发展有限公司。

（2）土地取得和资格文件

2001 年 7 月,华远地产前身北京市什刹海经济建设开发公司通过股权转让获得北京开拓房地产开发有限公司 55%的股权,从而获得本项目土地使用权。本项目取得了房地产开发所需的所有资格文件和证书,主要包括:建设用地规划许可证、国有土地使用权证、建设工程规划许可证、施工许可证、商品房预售证等。

（3）施工单位和工程质量情况

本项目采用招投标方式选择总包和分包进行施工建设。项目施工总承包单位是中铁建设集团有限公司,具有房屋建筑工程施工总承包特级资质。本项目结构施工获得了结构长城杯,竣工验收质量合格,无质量纠纷。

（4）工程进度和销售情况

本项目于 2001 年 10 月开工,2003 年 8 月完成竣工验收并取得竣工验收备案表。

本项目 2002 年初开盘后销售顺利,被评选为“2002 年北京楼市十大热销楼盘”,已于 2003 年全部销售完毕。

（5）共用部位及共用设施设备维修基金执行情况

物业所有人在办理产权证前,已按照有关规定向政府有关部门缴纳了相关的住宅共用部分和共用设施设备维修基金。

3、尚都国际中心 A 座

（1）项目概况

本项目位于北京市朝阳区东大桥路 8 号,处于 CBD 商务区范围内西北部,西临东大桥路,距离东二环与东三环均约 1000 米左右;北侧为普通高层住宅,距规划中的朝阳北路约 300 米;南侧距光华路约 600 米,距长安街约 1000 米。总建筑面积 10.88 万平方米,地上 29 层、地下 3 层。其中公寓 6.39 万平方米、商业 0.66 万平方米、办公 1.59 万平方米。项目定位为公寓、写字楼及部分商业用途。

本项目由建华置地自主开发建设。2004 年 4 月 29 日,华远地产与 SOHO 中国（BVI–7）有限公司签订股权转让协议,将其持有的建华置地 60%的股权转让给 SOHO 中国（BVI–7）有限公司;2004 年 11 月 1 日,华远地产、尚城投资与 SOHO 中国（BVI–7）有限公司签署股权购买协议,华远地产及尚城投资分别将其持有的建华置地 15%及 20%的股份转让给 SOHO 中国（BVI–7）有限公司。上述股权转让完成后,华远地产仅持有建华置地 5%的股权。但鉴于上述股权转让协议中明确约定尚都国际中心 A 座全部权力及义务由华远地产自行享有或承担,因此华远地产拥有本项目全部收益。

（2）土地取得和资格文件

华远地产通过收购项目公司——建华置地股权的方式获得本项目开发权。本项目已经取得的资格文件有:土地使用证:京市朝涉外国用（2004 出）第 10346 号;建设用地规划许可证:2003 规地字 0166 号;建设工程规划许可证:2003 规建字 0850 号、94 市规建字 2106 号;建筑工程施工许可证:05（建）2002·2808 号、京建开字[94]第 0243 号;商品房预售许可证:京房售证字（2003）172 号;房屋所有权证:京房权证市朝涉外字第 10218 号。

（3）施工单位和工程质量情况

本项目采用招投标方式选择总包和分包进行施工建设工程质量。项目施工总承包单位为北京市第二建筑工程有限责任公司,具有房屋建筑工程施工总承包一级、建筑装饰装修工程和起重设备安装工程及机电设备安装工程一级资质。本项目结构施工获得了结构长城杯,竣工验收质量合格,无质量纠纷。

（4）工程进度和销售情况

华远地产于 2002 年取得该项目的开发权,2004 年 9 月 9 日完成竣工验收并取得竣工验收备案表,2004 年 11 月开始办理业主入住手续。

截止 2006 年 10 月 31 日,本项目销售率为 99%。

（5）共用部位及共用设施设备维修基金执行情况

物业所有人在办理产权证前,已按照有关规定向政府有关部门缴纳了相关的住宅共用部分和共用设施设备维修基金。

4、盈都大厦

（1）项目概况

本项目位于北京市海淀区双榆树供热厂区北侧,北临厦门商务会馆,东临轻轨 5# 线,西临财经西路,南临知春路供热厂。总建筑面积 13.83 万平方米,其中公寓 3.72 万平方米、商业 3.20 万平方米、写字楼 3.82 万平方米。项目定位为商住公寓、办公及商业。

本项目由华远地产控股子公司华远盈都负责开发建设,华远地产拥有华远盈都 70%的权益,北京天赞文化传播有限责任公司（以下简称“天赞文化”）拥有华远盈都 30%的权益。2004 年,天赞文化将其拥有的华远盈都 30%的权益全部转让给华远地产控股子公司尚城投资。

（2）土地取得和资格文件

华远盈都通过项目转让方式获得本项目开发权。原土地方为北京颂阳房地产开发有限责任公司,2003 年 1 月华远盈都与北京颂阳房地产开发有限责任公司签订《土地使用权及附属权益转让合同》,取得本项目土地使用权。

本项目已经取得的资格文件有:土地使用证:京海国用（2003 转）字第 2393 号;建设用地规划许可证:2004 规地字 0040 号;建设工程规划许可证:2002 规建字 1075 号;建筑工程施工许可证:00（建）2004·1872 号;商品房预售许可证:京房售证字（2004）500 号、京房售证字（2003）266 号;房屋所有权证:京房权证海其字第 0017840 号。

（3）施工单位和工程质量情况

本项目采用招投标方式选择总包和分包进行施工建设。施工总承包单位为中铁建设集团有限公司,具有房屋建筑工程施工总承包特级资质。本项目结构施工获得了结构长城杯,竣工验收质量合格,无质量纠纷。

（4）工程进度和销售情况

本项目于 2002 年 9 月开工,2003 年 12 月正式封顶,2004 年 11 月完成竣工验收并取得竣工验收备案表,2004 年 12 月开始办理业主入住手续。

本项目已于 2005 年 11 月全部销售完毕。

（5）共用部位及共用设施设备维修基金执行情况

物业所有人在办理产权证前,已按照有关规定向政府有关部门缴纳了相关的住宅共用部分和共用设施设备维修基金。

5、静林苑

（1）项目概况

本项目位于北京市昌平县回龙观镇龙城花园西南侧。总建筑面积 4.77 万平方米,除 310 平米会所外均为联排别墅。项目定位为别墅项目的过渡型产品,即低总价和相对小面积的连排别墅,以满足目标客户的“别墅”居住需求。

本项目由华远地产子公司华远龙苑负责开发建设。

（2）土地取得和资格文件

2004 年 1 月,华远龙苑与北京昌信回龙园别墅有限公司项目转让合同,华远龙苑以项目转让的方式受让本项目,并按规定办理了土地有偿使用手续,根据合同约定支付地价款,依法取得本项目土地使用权。

本项目已经取得的资格文件有:土地使用证:京昌国用（2004 转）字第 052 号;建设用地规划许可证:2004 规（昌）地字 0039 号;建设工程规划许可证:2004 规（昌）建字 0210 号;建筑工程施工许可证:00（建）2004·3335 号;商品房预售许可证:京房售证字（2005）324 号;房屋所有权证:京房权证昌其字第 30818 号。

（3）施工单位和工程质量情况

本项目采用招投标方式选择总包和分包进行施工建设。项目施工总承包单位:中建一局华江建设有限公司,是房屋建筑工程施工总承包一级企业。本项目工程竣工验收质量合格,无质量纠纷。

（4）工程进度和销售情况

本项目于 2004 年 12 月开工,2005 年 12 月完成竣工验收并取得竣工验收备案表。本项目已于 2006 年 7 月全部销售完毕。

（5）共用部位及共用设施设备维修基金执行情况

物业所有人在办理产权证前,已按照有关规定向政府有关部门缴纳了相关的住宅共用部分和共用设施设备维修基金。

6、首府大厦

（1）项目概况

本项目位于北京市东城区地兴居一巷 1 号,南侧紧邻北二环滨河路,东侧毗邻中国成套进出口大厦,西侧毗邻神华大厦,项目北侧与安德路相连。项目总建筑面积 3.77 万平方米,其中写字楼 2.89 万平方米。项目定位为高档写字楼。

本项目由华远地产子公司首旅华远开发建设。

（2）土地取得和资格文件

本项目原土地方为北京首都旅游集团有限责任公司（以下简称“首旅集团”）,2002 年 6 月,首旅华远与首旅集团、北京首汽集团公司签订合作开发协议,取得本项目土地使用权。

本项目已经取得的资格文件有:土地使用证:京东国用（2004 出）第 A00432 号;建设用地规划许可证:2004 规地字 0092 号;建设工程规划许可证:2004 规建字 0338 号;建筑工程施工许可证:00（建）2004·2297;商品房预售许可证:京房售证字（2005）175 号;房屋所有权证:京房权证东他字第 C04149 号。

（3）施工单位和工程质量情况

本项目采用招投标方式选择总包和分包进行施工建设。项目施工总承包单位:中建 –– 大成建筑有限公司,具有房屋建筑工程施工总承包一级、建筑装饰装修工程专业承包一级资质。本项目竣工验收质量合格,无质量纠纷。

（4）工程进度和销售情况

本项目于 2004 年 9 月开工,2005 年 12 月完成竣工验收并取得竣工验收备案表。截止 2006 年 10 月 31 日,本项目销售率为 65%。

（5）共用部位及共用设施设备维修基金执行情况

物业所有人在办理产权证前,已按照有关规定向政府有关部门缴纳了相关的住宅共用部分和共用设施设备维修基金。

7、百岛园会馆

（1）项目概况

本项目位于北京市西城区西直门外大街 135 号北展后湖东侧（北展综合楼）,南至北展北街,东至高梁桥斜街,西临北展后湖,北临长河。项目总建筑面积 8.54 万平方米,其中商业 2.31 万平方米、写字楼 3.73 万平方米。项目定位为高档写字楼。

本项目由华远地产子公司首旅华远开发建设。

（2）土地取得和资格文件

本项目原土地方为首旅集团和其下属的北京市北京展览馆,2002 年 6 月,首旅华远与首旅集团和北京市北京展览馆签订合作开发协议,取得本项目土地使用权。

本项目已经取得的资格文件有:土地使用证:京西国用（2006 出）第 20304 号;建设用地规划许可证:2004 规地字 0093 号;建设工程规划许可证:2004 规建字 0273 号、2004 规建字 0389 号;建筑工程施工许可证:00（建）2004·1740、00（建）2004·3075;商品房预售许可证:京房售证字（2006）220 号。

（3）施工单位和工程质量情况

本项目采用招投标方式选择总包和分包进行施工建设。项目施工总承包单位:北京市城建五建设工程有限公司,是房屋建筑工程施工总承包一级企业。项目竣工验收质量合格,无质量纠纷。

（4）工程进度和销售情况

本项目于 2004 年 7 月开工,2006 年 10 月完成竣工验收并取得竣工验收备案表。截止 2006 年 10 月 31 日,本项目销售率为 24%。

8、昆仑公寓

（1）项目概况

本项目位于北京市朝阳区新源南路 2 号,东侧与昆仑饭店毗邻,集高级产权式酒店和高档商业为一体,是燕莎商业区内具代表性的顶级公寓及配套综合性建筑。项目建筑面积 2.95 万平方米,其中公寓 1.09 万平方米、商业 0.83 万平方米。项目定位为高级公寓及商业。

本项目由华远地产子公司华远嘉利开发建设。

（2）土地取得和资格文件

华远嘉利在北京土地招拍挂公开市场,通过竞拍摘牌获得本项目土地开发权,2003 年 8 月与北京市国有土地资源和房屋管理局签订国有土地使用权出让合同,办理完毕土地有偿使用手续并按合同约定支付地价款后依法取得本项目土地使用权。

本项目已经取得的资格文件有:土地使用证:京朝国用（2004 出）字第 0562 号;建设用地规划许可证:2003 规地字 0445 号;建设工程规划许可证:2004 规建字 0201 号;建筑工程施工许可证:00（建）2004·1270 号;商品房预售许可证:京房售证字（2005）661 号;房屋所有权证:京房权证朝其 06 字第 001805 号。

（3）施工单位和工程质量情况

本项目采用招投标方式选择总包和分包进行施工建设。项目施工总承包单位:江苏省第一建筑安装有限公司,是房屋建筑工程施工总承包特级资质企业。本项目结构施工获得了结构长城杯,竣工验收质量合格,无质量纠纷。

（4）工程进度和销售情况

本项目于 2003 年 12 月开始施工、2005 年 1 月封顶、2006 年 3 月完成竣工验收并取得竣工验收备案表,目前正在根据意向购买客户的意见进行精装修施工,预计 2007 年二季度正式入住,与计划进度基本相符。

本项目计划总投资约 7.3 亿元,截止 2006 年 10 月 31 日已完成投资约 4.1 亿元,占计划总投资的 56%。

本项目公寓部分于 2006 年二季度开始正式销售,截止 10 月 31 日,预售比率为 15%;本项目商业部分,截止 10 月 31 日,已有 30.2%的招商面积签订了正式租约、31.8%签订了招商意向书,共完成 62%商业的招商工作。

（二）开发建设中项目

1、裘马都园

（1）项目概况

本项目位于北京市朝阳区太阳宫乡,地处亚奥经济圈、CBD、燕莎经济圈和丽都商圈交汇处,北通首都国际机场。项目周边各种涉外酒店、高档商业、文化娱乐设施云集,并有良好的绿色生态环境系统和道路交通系统作为可持续发展的源动力。总建筑面积为 16.56 万平方米,由 9 栋、共 12.09 万平方米的豪华公寓、酒店式公寓以及 0.83 万平方米的配套商业会所构成。项目定位为“中央涉外区·都市 CLUB”之大都会洲际公寓。本项目由华远地产子公司新威房地产负责开发建设。

（2）土地取得和资格文件

2005 年 2 月 6 日,华远地产及其子公司尚城投资与新威房地产原股东签订股权转让合同,以收购新威房地产股权的方式取得本项目的开发权,并于 2005 年 5 月 8 日完成股权转让和工商变更手续。

本项目已经取得的资格文件有:土地使用证:京朝国用（2006 出）第 0141 号;建设用地规划许可证:2004 规地字 0191 号;建设工程规划许可证:2005 规（朝）建字 0685 号、2005 规（朝）字 0695 号、2005 规（朝）字 0696 号、2005 规（朝）字 0699 号、2005 规（朝）字 0697 号、2006 规（朝）字 0258 号;建筑工程施工许可证:2006（绿）002、2006（绿）003、2006（绿）005;商品房预售许可证:京房售证字（2006）325 号。

（3）施工单位和工程质量情况

本项目采用招投标方式选择总包和分包进行施工建设。施工总承包单位:北京市第二建筑工程有限责任公司,具有房屋建筑工程施工总承包一级、建筑装饰装修工程和起重设备安装工程及机电设备安装工程一级资质。

（4）工程进度和销售情况

本项目共有 10 栋楼组成,其中:1–3# 楼于 2005 年底开工、4–10# 楼于 2006 年 9 月开工。截止 2006 年 10 月 31 日,项目实际进度与计划进度基本相符。

本项目计划总投资 16.8 亿元,截至 2006 年 10 月 31 日已完成投资 6.9 亿元,占计划总投资的 41.1%。

本项目于 2006 年 9 月正式开始预售,截止 2006 年 10 月 31 日,公寓部分已销售 7%。

2、华泽大厦

（1）项目概况

本项目位于北京市朝阳区永安西里,北侧紧邻建国门外大街,与外交公寓和卡塔尔大使馆隔街相望,地理位置极其优越,交通便利,距天安门约 4 公里,距离国贸中心约 1 公里。项目总建筑面积 6.04 万平方米,其中写字楼 4.03 万平方米、商业 0.67 万平方米。项目定位为高档写字楼。

本项目由华远地产子公司汇利房地产与中国少年报社合作开发,项目建设完成后中国少年报社将获得总建筑面积 25%的房屋所有权。

（2）土地取得和资格文件

2005 年 12 月,华远地产与中国少年报社、江苏雨润食品集团有限公司签署合作协议,约定华远地产以项目转让的方式受让华泽大厦项目,代替江苏雨润食品集团有限公司与中国少年报社合作建设华泽大厦项目,全部建设资金由华远地产负担。2006 年 5 月,汇利房地产已办理了土地有偿使用手续并按合同约定支付地价款,依法取得本项目土地使用权。

本项目已经取得的资格文件有:土地使用证:京朝国用(2006 出)第 0138 号;建设用地规划许可证:2006 规地字 0175 号;建设工程规划许可证:2006 规建字 0462 号、2006 规建字 0403 号;建筑工程施工许可证:[2006]施建字 1977 号。

（3）施工单位和工程质量情况

本项目采用招投标方式选择总包和分包进行施工建设。项目施工总承包单位:中建－大成建筑有限公司,是 1986 年成立的中外合资企业,具有房屋建筑工程施工总承包一级、建筑装饰装修工程专业承包一级资质。

（4）工程进度和销售情况

截止 2006 年 10 月 31 日,本项目正在进行地下 3 层墙体工程施工,实际进度与计划进度基本相符,预计在 2008 年 8 月竣工入住。

本项目计划总投资约 6.1 亿元,截至 2006 年 10 月 31 日已完成投资约 3.0 亿元,占计划总投资的 49.2%。本项目计划采取整售方式,目前正与意向客户积极洽谈。

3、新源国际公寓（一期）

（1）项目概况

本项目位于北京市朝阳区新源南路 5 号,东至新源街、南至新源南路、西临首汽停车场、北接新源大厦二期项目。总建筑面积 65,206 平方米,其中地上 50,432 平方米,地下 14,774 平方米,可销售面积 53,329 平方米。项目定位为高档公寓。本项目由华远地产子公司首旅华远负责开发建设。

（2）土地取得和资格文件

本项目原由千禧房地产开发,2002 年 12 月,首旅华远通过对千禧房地产增资方式取得本项目土地使用权。

本项目已经取得的资格文件有:土地使用证:京市朝其国用（2003 出）字第 10071 号;建设用地规划许可证:2001 规地字 0162 号;建设工程规划许可证:地下 2002 规建字 0228 号、地上 2003 规建字 1279 号;建筑工程施工许可证:05（建）2002·1327、00（建）2003·3257;商品房销售许可证:京房售证字（2004）194 号。

（3）施工单位和工程质量情况

本项目采用招投标方式选择总包和分包进行施工建设。项目施工总承包单位:中地建设开发有限责任公司,是房屋建筑工程施工总承包一级企业。本项目结构工程取得结构长城杯、钢结构金奖,无质量纠纷。

（4）工程进度和销售情况

本项目于 2002 年 10 月开工,原计划 2006 年 12 月竣工。后根据市场需求进行户型调整,因此进度与计划有较大差异,预计于 2007 年 10 月竣工。

本项目计划总投资约 13.4 亿元,截至 2006 年 10 月 31 日已完成投资约 5.1 亿元,占总投资的 38.1%。本项目目前尚未开始销售。

（三）拟开发项目

1、莱太花园

（1）项目概况

本项目位于北京市朝阳区麦子店西路 9 号,莱太花卉市场的西侧,美国驻中国大使馆的北侧,西北侧临朝阳区劳动局,北与嘉和丽园公寓相对。总建筑面积约 10.88 万平方米,其中住宅 5.42 万平方米、商业 2.42 万平方米。项目规划建设内容为酒店式公寓和商业。本项目由华远地产子公司金秋莱太负责开发建设。

（2）项目进展

2006 年 10 月 27 日,华远地产与北京市秦力达房地产开发有限公司签订股权转让协议,受让金秋莱太 60%的股权及其全部所附权益;2006 年 10 月 30 日,华远地产子公司融诚利房地产与北京莱太拍卖中心有限责任公司签订股权转让协议,受让金秋莱太 20%的股权;2006 年 11 月 5 日,华远地产与北京溢锦荣商贸有限公司签订协议受让金秋莱太 20%的股权。上述股权转让完成后,华远地产及融诚利房地产合计持有金秋莱太 100%的股权。截止 2006 年 11 月 7 日已完成股权变更手续。

本项目原土地拥有方已完成方案设计及报审工作,目前已经全额交纳土地出让金,并签订了土地出让合同,取得了国有土地使用证。本项目计划于 2007 年二季度开工、2009 年二季度竣工入住。

2、西安 1001 工厂项目

（1）项目概况

本项目位于西安市南二环外,雁塔区小寨西路与含光路交汇处东南角;距南二环约 0.6 公里,距环城南路约 2.5 公里。该地块方正,东西长约 210 米,南北长约 180 米。项目地处西南二环外小寨商圈,商业气氛较好;距西安高新技术开发区 1.5 公里,未来发展趋势看好。规划总建筑面积约 25 万平方米,其中住宅 12.4 万平方米、商业 12.2 万平方米。

（2）项目进展

本项目原系立丰（西安）房地产开发有限公司与中国人民解放军第 1001 厂（西安航光仪器厂）合作开发的房地产项目。2006 年 9 月 22 日,华远地产与立丰（西安）房地产开发有限公司签署合作协议,华远地产以股权转让的方式受让西安立丰御海置业有限公司 80%股权,与立丰（西安）房地产开发有限公司合作开发该项目。目前,立丰（西安）房地产开发有限公司已经向部队交纳了土地出让金,军队土地转让许可证正在办理中。

3、青岛汇丰名车世界

（1）项目概况

本项目位于青岛市市北区福州路东侧,桦川中路以西,边防站办公楼北侧。项目占地约 1.5 万平方米,规划总建筑面积约 8.5 万平方米,其中地上 5.7 万平方米。项目规划建设内容为住宅和商场。本项目由华远地产子公司青岛华安负责开发建设。

（2）项目进展

2006 年 9 月,华远地产出资 510 万元与青岛安华机电设备有限公司（以下简称“青岛安华”）共同投资设立青岛华安,华远地产拥有青岛华安 51.00%的股权;青岛华安于 2006 年 10 月 13 日办理完毕工商登记手续。

2006 年 11 月 9 日,华远地产与青岛市市北区振华农工商总公司（以下简称“青岛振华”）、青岛安华签订《山东省青岛市福州路汇丰名车世界项目三方合作框架协议》。协议约定,由青岛华安进行该项目的开发。青岛振华负责该项目的前期投入,在该项目土地达到法律规定的土地使用权转让条件时,将该项目转让给青岛华安,项目转让价格为 11,229.58 万元。截至本报告书签署之日,该项目尚处于前期运作阶段。

九、主要供应商和客户的情况

1、向前 5 名供应商合计的采购额占年度采购总额的比例

华远地产以房地产开发与经营为核心业务,项目开发以招标方式总包给建筑公司,因此主要建筑材料由承建商提供,原材料采购主要是部分机器设备及建筑材料等。

最近三年又一期前 5 名供应商采购金额占年度采购总额的有关数据如下:

年份	采购总额（万元）	前 5 名采购金额（万元）	比例
2006年 1－10 月	55,493	10,182	18.35%
2005年度	122,051	13,519	11.08%
2004年度	145,251	29,970	20.6%
2003年度	115,012	20,137	17.5%

2、向前 5 名客户的销售额占年度销售总额的比例

华远地产房地产开发项目的销售均为随机销售或委托房地产中介机构代理销售,客户主要为公司、机关团体及个人消费者。

最近三年前 5 名客户销售金额占年度销售总额的有关数据如下:

年份	房地产销售总额（万元）	前 5 名销售金额（万元）	比例
2006年 1－10 月	71,957	5,142	7.15%
2005年度	64,871	9,648	14.87%
2004年度	72,589	10,252	14.12%
2003年度	90,283	3,682	4.08%

3、华远地产无向单个供应商的采购比例或对单个客户的销售比例超过总额的 50%的情况。

4、华远地产董事、监事、高级管理人员和核心技术人员,主要关联方或持有公司 5%以上股份的股东与主要客户不存在关联关系。

5、华远地产董事、监事、高级管理人员和核心技术人员,主要关联方或持有公司 5%以上股份的股东与华远地产项目总包和分包商等主要供应商不存在关联关系。

十、华远地产的土地储备情况

华远地产严格遵守国家相关宏观调控政策,从企业实际情况出发增加土地储备,对每一个项目都经过严格的论证、研究,建立了项目前期调研、可行性研究、项目决策、项目实施等一系列的管理制度和决策体系。只有具备切实可行的项目开发方案,华远地产才会通过投标、出让等方式取得项目开发所需土地,因此华远地产并无闲置的土地储备,现有土地储备已经具有初步的开发计划或正在开发建设过程中。

截止 2006 年 10 月 31 日,华远地产可开发的土地（储备）资源情况详见本部分“八、华远地产开发的主要房地产项目情况之（三）拟开发项目”。

十一、华远地产主要的固定资产及无形资产

（一）主要固定资产情况

华远地产开发房地产主要是通过招投标方式委托建筑施工单位承建,自身没有与建筑安装相关的资产和设备,主要固定资产为房屋建筑物、交通设备、电脑等办公设备等,固定资产产权清晰、目前使用状态良好。

根据北京天华出具的华远地产审计报告（天华审字（2006）第 003–06 号）,截止 2006 年 10 月 31 日,华远地产固定资产原值为 21,705,621.92 元,累计折旧为 12,536,691.34 元,净值为 9,168,930.5 元。分类列示如下:

(下转 D29 版)