

杭州滨江房产集团股份有限公司公司债券发行预案公告

证券代码:002244 证券简称:滨江集团 公告编号:2018-040

(3)最近三年合并现金流量表

Table with 4 columns: 项目, 2017年度, 2016年度, 2015年度. Rows include operating activities, investing activities, and financing activities.

(3)最近三年母公司现金流量表

Table with 4 columns: 项目, 2017年度, 2016年度, 2015年度. Rows include operating activities, investing activities, and financing activities.

2. 公司最近三年的资产负债表

Table with 4 columns: 项目, 2017年12月31日, 2016年12月31日, 2015年12月31日. Rows include assets and liabilities.

(二)公司最近三年主要财务指标

Table with 4 columns: 项目, 2017年12月31日, 2016年12月31日, 2015年12月31日. Rows include financial ratios like debt-to-equity ratio and interest coverage ratio.

注:各指标的具体计算方法如下:

- 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=总负债/总资产;
4、每股净资产=期末归属于母公司所有者权益/期末股本总额;
5、总资产周转率=营业收入/总资产平均余额;
6、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额;
7、存货周转率=营业成本/存货平均余额;
8、每股经营活动的现金流量=经营活动产生的现金流量净额/期末股本总额。

(三)公司管理层简况

结合公司最近三年的合并财务报表,公司管理层对资产结构、负债结构、现金流量、偿债能力、盈利能力进行了分析。

最近三年,公司资产构成情况如下:

Table with 4 columns: 项目, 2017年, 2016年, 2015年. Rows include assets and liabilities with percentages.

截至2015年12月31日、2016年12月31日和2017年12月31日,发行人资产总额分别为4,223,021.76万元、4,954,482.94万元和6,024,432.87万元,总体保持稳中有升的态势。

其中,发行人流动资产合计为3,889,097.20万元,4,404,538.25万元和5,311,523.23万元,占资产总额的比重分别为92.09%、88.90%和88.17%;发行人非流动资产合计分别为444,924.56万元、549,944.69万元和712,909.64万元,占资产总额的比重分别为10.51%、11.10%和11.83%。总体来看,发行人资产结构呈现出流动资产占比高、非流动资产占比低的特点。其中流动资产主要为发行人房地产项目开发形成的开发成本和开发产品。

最近三年,公司负债构成情况如下:

Table with 4 columns: 项目, 2017年, 2016年, 2015年. Rows include liabilities with percentages.

截至2015年12月31日、2016年12月31日和2017年12月31日,发行人负债总额分别为3,129,485.81万元、3,381,191.26万元和4,388,385.08万元,总体保持稳定。

其中,发行人流动负债合计分别为2,509,259.89万元、2,716,514.58万元和3,581,311.37万元,占负债总额的比重分别为80.18%、80.34%和81.61%;发行人非流动负债合计分别为620,225.91万元、664,676.68万元和807,073.70万元,占负债总额的比重分别为19.82%、19.66%和18.39%。总体来看,发行人负债结构呈现出流动负债占比高、非流动负债占比低的特点。

3. 现金流量分析

Table with 4 columns: 项目, 2017年度, 2016年度, 2015年度. Rows include operating, investing, and financing cash flows.

截至2015年12月31日、2016年12月31日和2017年12月31日,发行人经营活动产生的现金流量净额分别为804,860.92万元、1,313,113.89万元和3,422,986.09万元,发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-379,603.01万元、-806,769.91万元和-397,805.86万元,发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为-255,254.82万元、29,997.84万元和120,229.20万元。

最近三年,发行人经营活动产生的现金流量净额分别为804,860.92万元、1,313,113.89万元和3,422,986.09万元,发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-379,603.01万元、-806,769.91万元和-397,805.86万元,发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为-255,254.82万元、29,997.84万元和120,229.20万元。

4. 偿债能力分析

Table with 4 columns: 项目, 2017年12月31日, 2016年12月31日, 2015年12月31日. Rows include debt-to-equity ratio, interest coverage ratio, etc.

最近三年,公司财务状况良好,资产负债率等指标均处于合理水平,流动比率、速动比率维持在较好水平,资产流动性较好,显示公司较强的偿债能力以及较低的财务风险。

5. 盈利能力分析

最近三年,公司总体经营业绩情况如下:

Table with 4 columns: 项目, 2017年度, 2016年度, 2015年度. Rows include total revenue, operating income, profit, etc.

最近三年,发行人分别实现营业收入1,261,755.52万元、1,945,224.54万元和1,377,370.40万元,年均复合增长率为4.48%,营业收入增长稳定;2015至2016年,受房地产市场销售结转影响,发行人营业收入同比增长大幅增长,发行人营业收入增速有所放缓;2016至2017年,受房地产行业宏观调控和杭州地区限购影响,营业收入有所回落。

四、本次债券发行的募集资金用途
本次发行公司债券的募集资金拟全部用于长租房产项目建设。具体募集资金用途提请股东大会授权董事会及董事会授权人士根据公司财务状况与资金需求情况,在上述范围内确定。

五、公司现金分红政策及安排
(一)公司利润分配政策的制定
公司的利润分配政策具体内容如下:
第一百五十四条 公司利润分配政策和利润分配方案由董事会制订,并经公司股东大会表决通过后实施。

董事会制定现金分红具体方案时,应当认真研究和论证公司现金分红的时机、条件和最低比例、调整的条件及其决策程序要求等事宜,独立董事应当发表明确意见。
独立董事可以征集中小股东的意见,提出分红提案,并直接提交董事会审议。

公司将提供多种途径(电话、传真、电子邮件、互动平台等)与股东进行沟通和交流,听取股东对公司分红的建议,充分听取中小股东的意见和诉求,及时答复中小股东关心的问题,切实保障社会公众股东参与股东大会的权利。

监事会应对董事会和管理层执行公司利润分配政策的情况及决策程序进行监督。
公司的利润分配政策不得随意变更,并应严格执行公司章程确定的现金分红政策以及股东大会审议批准的现金分红具体方案。

如遇到特殊情况,自然灾难等不可抗力时或者公司外部经营情况发生变化并对生产经营造成重大影响,公司可对利润分配政策进行调整。
董事会在利润分配政策的修改过程中,应以保护股东权益为出发点,充分听取股东(尤其是社会公众股东)、独立董事的意见。董事会提出调整或变更利润分配政策的议案,应详细论证和说明原因,独立董事应对利润分配政策调整或变更议案发表独立意见。

确有必要对公司章程确定的现金分红政策进行调整或者变更的,应当满足公司章程规定的条件,经过详细论证后,履行相应的决策程序,并经出席股东大会的股东所持表决权的2/3以上通过。
公司股东大会对利润分配方案作出决议后,公司董事会须在股东大会召开后2个月内完成股利(或股份)的派发事项。

第一百五十条 公司利润分配政策为:
(一)公司应当执行稳健、持续的利润分配原则,公司利润分配不得超过累计可分配利润范围。

(二)公司利润分配政策为应重视对投资者的合理投资回报,公司可以采取现金、股票或者现金与股票相结合的方式分配股利,最近三年以现金方式累计分配的利润不少于最近三年实现的年均可分配利润的百分之三十。

(三)在保证公司正常经营和长期发展的前提下,原则上每年度进行一次现金分红,公司可以在进行中期现金分红。
(四)若公司经营现金流量连续2年为负时不进行高比例现金分红。

(五)公司根据累计可供分配利润、公积金及现金流状况,在保证最低现金分红比例和公司股本规模合理的前提下,可以采取股票股利方式进行利润分配。原则上现金分红应优先于股票股利。

(六)公司董事会未做出现金利润分配预案,应当在定期报告中披露原因,独立董事应当对此发表独立意见。存在股东违规占用公司资金情况的,公司应当扣减该股东所分配的现金红利,以偿还其占用的资金。

(七)公司董事会应当综合考虑所处行业特点、发展阶段、自身经营模式、盈利水平以及是否有重大资金支出安排等因素,区分下列情形,并按照公司章程规定的程序,提出差异化的现金分红政策:
(1)公司发展阶段属成熟期且无重大资金支出安排的,进行利润分配时,现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到80%。

(2)公司发展阶段属成熟期且有重大资金支出安排的,进行利润分配时,现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到40%。
(3)公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的,进行利润分配时,现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到20%。

公司发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的,可以按照前项规定处理。
第一百五十条中的“重大资金支出安排”,是指公司在一年内购买固定资产、对外投资投资或单个项目投资等任意一类交易涉及的总金额,占公司最近一期经审计净资产10%以上(包括10%)的事项。

公司利润分配的信息披露特别规定:
公司在年度报告中披露利润分配预案和现金分红政策执行情况,说明是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求,现金分红和比例是否明确、清晰,相关的决策程序和机制是否完备,独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用,中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会,中小股东的合法权益是否得到充分维护等。对现金分红政策进行调整或变更的,还要详细说明调整或变更的条件和程序是否合规和透明等。

(二)公司最近三年现金分红情况及未分配利润使用情况
1. 公司最近三年的利润分配方案
(1)2017年度利润分配方案
以公司总股本3,111,443,890股为基数,向全体股东每10股派发现金红利0.83元(含税)。
(2)2016年度利润分配方案
以公司总股本3,111,443,890股为基数,向全体股东每10股派发现金红利0.68元(含税)。
(3)2015年度利润分配方案
以公司总股本3,111,443,890股为基数,向全体股东每10股派发现金红利0.33元(含税)。

2. 公司最近三年的现金分红情况
单位:万元
Table with 4 columns: 分红年度, 现金分红总额(含税), 合并报表中归属于母公司所有者的净利润, 分红占合并报表中归属于母公司所有者的净利润的比重

3. 公司近三年未分配利润使用情况
公司近三年实现的归属于母公司股东的净利润在提取法定盈余公积及向股东进行分配后,当年的剩余未分配利润转入下一年度,主要用于公司经营活动。

六、其他重要事项
(一)截至2017年12月31日,公司对下属子公司担保金额合计164,000万元,无对外担保情况。公司无逾期担保及涉讼担保,无未决重大诉讼或仲裁事项。

(二)按照房地产行业惯例,公司及控股子公司为客户按揭贷款提供阶段性保证。截至2017年12月31日,公司及部分控股子公司为购买本公司相关房产的业主提供保证所及的借款金额为721,730万元。
(三)按照中国证监会《上市公司并购重组财务顾问业务管理办法》的有关规定,公司及公司聘请的主承销商、律师对公司是否存在闲置土地、炒地以及捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为进行了初步自查和初步核查,未发现公司存在上述行为被行政处罚或在被立案调查的情况。公司及公司聘请的主承销商、律师将在公司召开股东大会审议本次公开发行公司债券之前,按照监管机构的要求及时披露自查及核查报告。

杭州滨江房产集团股份有限公司 董事会

二〇一八年三月三十日