

证券代码：002244

证券简称：滨江集团

编号：2016—116 号

杭州滨江房产集团股份有限公司 面向合格投资者公开发行公司债券发行预案公告

本公司及其董事、监事、高级管理人员保证公告内容真实、准确和完整,并对公告中的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏承担责任。

一、关于公司符合面向合格投资者公开发行公司债券条件的说明

根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》以及《公司债券发行与交易管理办法》等有关法律、法规和规范性文件的规定,公司董事会将公司的实际情况与上述有关法律、法规和规范性文件的规定逐项对照,董事会认为本公司符合现行公司债券政策和公司债券发行条件关于向《公司债券发行与交易管理办法》规定的合格投资者公开发行公司债券的各项规定,具备向合格投资者公开发行公司债券的资格。

二、本次发行概况

(一) 债券发行规模及发行方式

本次发行公司债券规模不超过人民币 30 亿元(含 30 亿元),可在获得中国证券监督管理委员会核准后,以一次或分期形式在中国境内公开发行。具体发行规模及分期方式提请股东大会授权董事会根据公司资金需求情况和发行时市场情况,在前述范围内确定。

(二) 债券期限

本次发行公司债券的期限不超过 7 年(含 7 年),可以为单一期限品种,也可以为多种期限的混合品种。具体期限构成和各期限品种的规模提请股东大会授权董事会根据发行时的市场情况确定。

(三) 债券利率及还本付息方式

本次发行公司债券为固定利率债券,采用单利按年计息,不计复利。本次发行公司债券的票面利率及其支付方式提请股东大会授权董事会与主承销商根据市场情况确定。

（四）担保安排

本次发行公司债券的担保安排提请股东大会授权董事会确定。

（五）赎回条款或回售条款

本次发行公司债券是否设计赎回条款或回售条款及相关条款具体内容提请股东大会授权董事会确定。

（六）募集资金用途

本次发行公司债券的募集资金拟用于偿还银行贷款、调整债务结构、补充流动资金及适用的法律法规允许的其他用途。具体用途提请股东大会授权董事会根据公司财务状况与资金需求情况，在上述范围内确定。

（七）发行对象及向公司股东配售的安排

本次发行公司债券的发行对象为符合《公司债券发行与交易管理办法》规定的合格投资者。本次发行公司债券不向公司股东优先配售。

（八）上市安排

在满足上市条件的前提下，公司将申请本次公司债券于深圳证券交易所上市交易，提请股东大会授权公司董事会在中国证监会核准发行后根据交易所的相关规定办理本次公司债券上市交易事宜。

（九）偿债保障措施

提请股东大会授权董事会在本次发行公司债券出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息情况时，将至少采取如下保障措施：

- 1) 不向股东分配利润；
- 2) 暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- 3) 调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；
- 4) 主要责任人不得调离。

（十）决议有效期

本次发行公司债券的股东大会决议有效期为自股东大会审议通过之日起至中国证监会核准本次发行届满 24 个月之日止。

（十一）授权事项

为有效协调本次公司债券发行过程中的具体事宜，公司董事会拟提请股东大会授权董事会及董事会授权人士，根据有关法律法规的规定及监管机构的意见和

建议，在股东大会审议通过的框架和原则下，从维护本公司利益最大化的原则出发，全权办理本次发行公司债券的全部事项，包括但不限于：

1、依据国家法律、法规及证券监管部门的有关规定和公司股东大会的决议，根据公司和债券市场的具体情况，制定及调整公司债券的具体方案，包括但不限于具体发行数量、债券期限、债券利率、发行安排、担保安排、评级安排、具体申购办法、具体配售安排、赎回条款或回售条款、募集资金用途、债券上市等与本次公司债券发行方案有关的全部事宜；

2、决定聘请中介机构，办理本次发行公司债券的申报事宜，以及在本次发行公司债券完成后，办理本次发行公司债券的上市、还本付息等事宜，包括但不限于授权、签署、执行、修改、完成与本次公司债券发行及上市相关的所有必要的文件、合同、协议、合约（包括但不限于承销协议、债券受托管理协议、上市协议及其他法律文件等）；

3、为本次发行公司债券选择债券受托管理人，签署受托管理协议以及制定债券持有人会议规则；

4、除涉及有关法律、法规及《公司章程》规定须由股东大会重新表决的事项外，依据监管部门意见、政策变化，或市场条件变化，对与本次公开发行公司债券有关的事项进行相应调整，或根据实际情况决定是否继续进行本次发行公司债券的发行工作；

5、办理与本次发行公司债券有关的其他事项。

公司董事会提请股东大会同意董事会授权董事长为本次发行公司债券的获授权人士，代表公司根据股东大会的决议及董事会授权具体处理与本次发行公司债券有关的事务。

以上授权自股东大会审议通过之日起至上述授权事项办理完毕之日止。

上述事项已经公司 2016 年 11 月 4 日第四届董事会第十六次会议审议通过。

三、公司简要财务会计信息

（一）最近三年及一期的资产负债表、利润表及现金流量表

公司最近三年数据来源于公司经审计的财务报告，2016 年 1-9 月财务数据来源于公司未经审计的财务报告。

1、最近三年及一期合并财务报表

(1) 合并资产负债表

单位：万元

项目	2016 年 9 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	883,631.80	357,524.75	187,720.92	203,336.32
交易性金融资产	49,185.76			
应收票据	957.96		840.00	
应收账款	19,455.42	7,769.28	7,345.81	5,114.24
预付款项	19,999.20	24,488.39	4,209.25	326,663.88
应收利息				
其他应收款	645,543.50	336,080.55	11,403.55	105,349.61
应收股利				
买入返售金融资产				
存货	2,686,059.54	3,053,473.15	3,301,257.64	3,012,144.71
其他流动资产	196,355.92	109,761.06	101,480.37	107,464.91
流动资产合计	4,501,189.10	3,889,097.20	3,614,257.55	3,760,073.67
非流动资产：				
发放贷款及垫款				
可供出售金融资产	101,796.02	58,961.60	1,000.00	
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资	5,684.12			1,000.00
投资性房地产	188,689.21	194,511.95	120,059.77	104,918.43
固定资产	27,211.33	30,072.40	35,596.26	39,883.49
在建工程	37,265.56	67.69	11.25	72.28
无形资产	11,787.13	12,144.03	12,645.56	13,148.41
开发支出				
商誉	59.31	59.31	59.31	59.31
长期待摊费用	109.27	53.05	215.50	350.00
递延所得税资产	32,033.49	38,054.53	40,732.08	36,976.73
其他非流动资产	30,000.00			
非流动资产合计	434,635.45	333,924.56	210,319.73	196,408.64
资产总计	4,935,824.55	4,223,021.76	3,824,577.28	3,956,482.31
流动负债：				
短期借款				
交易性金融负债				
应付票据				
应付账款	113,936.70	134,539.63	166,126.27	170,244.28
预收款项	2,123,364.33	1,759,934.90	1,346,992.52	1,684,279.15
应付手续费及佣金				
应付职工薪酬	3,002.61	9,166.78	8,278.52	6,263.87
应交税费	47,555.98	91,191.72	87,700.23	93,416.16

项目	2016 年 9 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
应付利息	5,248.70	1,702.99	1,590.46	1,849.82
应付股利				
其他应付款	382,106.29	494,971.87	600,894.69	238,878.40
划分为持有待售的负债				
一年内到期的非流动负债	90,170.00	17,752.00	237,956.00	392,444.00
流动负债合计	2,765,384.61	2,509,259.89	2,449,538.69	2,587,375.68
非流动负债:				
长期借款	313,757.00	530,200.00	453,263.43	518,292.00
应付债券	297,681.60	90,000.00		
长期应付款	52,412.72			
长期应付职工薪酬				
专项应付款				
预计负债				
递延所得税负债	236.28			
递延收益-非流动负债	19.49	25.91	741.78	
其他非流动负债				2,000.00
非流动负债合计	664,107.08	620,225.91	454,005.21	520,292.00
负债合计	3,429,491.69	3,129,485.81	2,903,543.90	3,107,667.68
所有者权益(或股东权益):				
实收资本(或股本)	311,144.39	270,400.00	135,200.00	135,200.00
资本公积金	233,779.27	2,402.28	56,482.28	56,482.28
减: 库存股				
其它综合收益	836.44	396.92		
专项储备				
盈余公积金	69,735.61	69,735.61	67,600.00	61,988.03
一般风险准备				
未分配利润	624,910.09	533,544.27	536,793.59	474,373.09
归属于母公司所有者权益合计	1,240,405.79	876,479.08	796,075.88	728,043.41
少数股东权益	265,927.06	217,056.87	124,957.50	120,771.22
所有者权益合计	1,506,332.86	1,093,535.95	921,033.38	848,814.63
负债和所有者权益总计	4,935,824.55	4,223,021.76	3,824,577.28	3,956,482.31

注：2013-2015 年的财务数据引自经审计的审计报告，2016 年 1-9 月的财务数据未经审计。

(2) 合并利润表

单位：万元

项目	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
营业总收入	1,395,566.73	1,261,755.52	1,175,856.96	1,038,191.64
营业收入	1,395,566.73	1,261,755.52	1,175,856.96	1,038,191.64
营业总成本	1,204,574.77	1,055,200.15	1,059,729.70	866,513.58
营业成本	1,012,820.86	854,566.77	911,341.45	722,012.26
营业税金及附加	140,577.46	129,174.31	93,926.25	101,545.74

项目	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
销售费用	12,065.15	12,011.95	11,716.71	11,319.89
管理费用	21,077.81	25,786.31	23,334.06	24,213.69
财务费用	12,003.10	16,794.28	20,090.56	5,141.86
资产减值损失	6,030.39	16,866.54	-679.32	2,280.15
其他经营收益	5,800.78	87.41	78.41	27,752.66
公允价值变动净收益	1,790.66			
投资净收益	4,010.12	87.41	78.41	27,752.66
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-456.57			
汇兑净收益				
营业利润	196,792.74	206,642.78	116,205.66	199,430.72
加：营业外收入	707.10	2,906.92	2,245.46	1,413.23
减：营业外支出	1,585.21	2,385.22	2,323.23	3,781.13
其中：非流动资产处置净损失	64.11	6.69	17.06	86.04
利润总额	195,914.62	207,164.48	116,127.90	197,062.83
减：所得税	62,165.03	56,778.82	35,527.15	51,435.14
净利润	133,749.59	150,385.65	80,600.75	145,627.68
减：少数股东损益	32,121.74	50,099.37	-2,303.72	4,615.23
归属于母公司所有者的净利润	101,627.84	100,286.28	82,904.47	141,012.45
加：其他综合收益	602.97	396.92		
综合收益总额	134,352.55	150,782.57	80,600.75	145,627.68
减：归属于少数股东的综合收益总额	32,285.19	50,099.37	-2,303.72	4,615.23
归属于母公司普通股股东综合收益总额	102,067.36	100,683.20	82,904.47	141,012.45
每股收益：				
基本每股收益	0.34	0.37	0.61	1.04
稀释每股收益	0.34	0.37	0.61	1.04

(3) 合并现金流量表

单位：万元

项目	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	1,786,937.02	1,674,432.67	835,358.57	990,087.48
收到的税费返还		5,841.34	370.28	407.31
收到其他与经营活动有关的现金	5,059.61	21,368.55	5,171.57	6,029.90
经营活动现金流入小计	1,791,996.63	1,701,642.55	840,900.42	996,524.70
购买商品、接受劳务支付的现金	386,399.09	662,332.70	808,055.49	781,213.40
支付给职工以及为职工支付的现金	31,561.30	33,794.22	26,718.19	21,464.20
支付的各项税费	264,390.42	176,546.05	117,865.14	129,358.48
支付其他与经营活动有关的现金	43,078.47	24,108.65	19,965.85	23,951.23
经营活动现金流出小计	725,429.27	896,781.62	972,604.67	955,987.31
经营活动产生的现金流量净额	1,066,567.36	804,860.92	-131,704.2	40,537.39

			4	
投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	11,594.92	18,461.00	29,432.00	1,200.00
取得投资收益收到的现金	503.12	87.41	78.41	26,363.93
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	2.71	7.82	13.99	34.43
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			7,219.52	15,683.46
收到其他与投资活动有关的现金			91,661.04	64,533.72
投资活动现金流入小计	12,100.75	18,556.23	128,404.96	107,815.54
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,141.18	1,619.81	2,425.95	5,004.34
投资支付的现金	143,300.72	74,838.80	30,122.00	810.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-42,059.53			
支付其他与投资活动有关的现金	390,658.71	321,700.63		75,061.04
投资活动现金流出小计	494,041.08	398,159.24	32,547.95	80,875.38
投资活动产生的现金流量净额	-481,940.33	-379,603.01	95,857.01	26,940.16
筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	272,512.49	42,000.00	6,490.00	34,200.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		42,000.00	6,490.00	34,200.00
取得借款收到的现金	226,290.00	329,000.00	295,411.43	513,250.00
收到其他与筹资活动有关的现金	5,772.26	60,806.30	317,849.82	183,412.08
发行债券收到的现金	207,681.60	89,730.00		
筹资活动现金流入小计	712,256.35	521,536.30	619,751.25	730,862.08
偿还债务支付的现金	370,315.00	472,267.43	514,928.00	445,074.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	41,348.96	71,408.08	83,841.02	90,719.25
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润				8,896.00
支付其他与筹资活动有关的现金	395,298.95	233,115.60	1,200.88	214,665.22
筹资活动现金流出小计	806,962.91	776,791.12	599,969.90	750,458.47
筹资活动产生的现金流量净额	-94,706.56	-255,254.82	19,781.35	-19,596.39
汇率变动对现金的影响	268.89	-186.88		
现金及现金等价物净增加额	490,189.36	169,816.21	-16,065.88	47,881.16
期初现金及现金等价物余额	356,444.38	186,628.17	202,694.06	154,812.90
期末现金及现金等价物余额	846,633.74	356,444.38	186,628.17	202,694.06

2、母公司财务报表

(1) 母公司资产负债表

单位：万元

项目	2016年9月30日	2015年12月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
流动资产：				

项目	2016 年 9 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
货币资金	21,321.79	82,405.62	9,428.10	29,655.33
交易性金融资产	20,329.36			
应收票据				
应收账款	15,111.36	2,831.71	2,084.11	3,031.99
预付款项	69.20			
应收利息	134.35	147.78		
其他应收款	1,285,070.18	646,796.93	774,961.25	663,378.90
应收股利				5,070.29
买入返售金融资产				
存货	3,407.57	20,966.49	66,541.89	297,447.05
一年内到期的非流动资产				
待摊费用				
其他流动资产	30,118.11	99.70	133.47	19,087.75
流动资产合计	1,375,561.92	753,248.23	853,148.82	1,017,671.31
非流动资产：				
发放贷款及垫款				
可供出售金融资产	78,501.14	20,000.00	1,000.00	
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资	368,800.94	426,435.22	363,435.22	409,425.22
投资性房地产	27,409.16	28,238.36	29,343.95	30,449.55
固定资产	3,298.11	2,894.59	2,908.54	2,019.54
长期待摊费用	109.27	53.05	215.50	350.00
递延所得税资产	5,738.14	10,843.58	9,842.08	5,453.89
其他非流动资产	89,730.00	89,730.00		
非流动资产合计	573,586.76	578,194.79	406,745.29	447,698.20
资产总计	1,949,148.68	1,331,443.02	1,259,894.11	1,465,369.50
流动负债：				
短期借款				
交易性金融负债				
应付票据				
应付账款	14,356.87	21,084.25	68,864.98	85,998.27
预收款项	4,126.93	19,913.89	37,652.30	373,494.71
应付手续费及佣金				
应付职工薪酬	530.24	2,076.72	1,755.50	1,873.14
应交税费	13,684.74	14,878.02	16,746.29	23,847.47
应付利息	4,624.88	767.86	155.92	98.74
应付股利				
其他应付款	458,684.30	312,888.50	263,405.42	178,823.82
划分为持有待售的负债				
一年内到期的非流动负债	135.00	3,552.00	2,556.00	2,444.00
流动负债合计	496,142.97	375,161.23	391,136.42	666,580.15

项目	2016 年 9 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
非流动负债:				
长期借款	50,000.00	59,000.00	62,552.00	39,892.00
应付债券	297,681.60	90,000.00		
长期应付款				
长期应付职工薪酬				
专项应付款				
预计负债				
递延所得税负债	236.28			
递延收益-非流动负债				
其他非流动负债				
非流动负债合计	347,917.88	149,000.00	62,552.00	39,892.00
负债合计	844,060.85	524,161.23	453,688.42	706,472.15
所有者权益(或股东权益):				
实收资本(或股本)	311,144.39	270,400.00	135,200.00	135,200.00
资本公积金	251,774.28	20,397.30	74,477.30	74,477.30
减: 库存股				
其它综合收益				
专项储备				
盈余公积金	69,735.61	69,735.61	67,600.00	61,988.03
一般风险准备				
未分配利润	472,433.54	446,748.87	528,928.39	487,232.02
外币报表折算差额				
未确认的投资损失				
归属于母公司所有者权益合计	1,105,087.82	807,281.78	806,205.69	758,897.36
少数股东权益				
所有者权益合计	1,105,087.82	807,281.78	806,205.69	758,897.36
负债和所有者权益总计	1,949,148.68	1,331,443.02	1,259,894.11	1,465,369.50

(2) 母公司利润表

单位: 万元

项目	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
营业总收入	84,258.54	87,964.51	380,360.15	433,547.35
营业收入	84,258.54	87,964.51	380,360.15	433,547.35
营业总成本	39,564.93	64,293.32	305,972.69	313,289.52
营业成本	17,210.95	48,074.10	263,205.96	219,430.89
营业税金及附加	5,522.43	11,247.89	40,040.81	59,040.24
销售费用	104.04	329.08	836.30	1,538.26
管理费用	4,938.29	7,139.96	6,426.99	7,436.54
财务费用	4,014.25	-2,816.19	-4,991.25	24,827.64
资产减值损失	7,774.97	318.48	453.89	1,015.96

项目	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
其他经营收益	3,620.63	3,770.37	6,400.00	101,971.23
公允价值变动净收益	945.13			
投资净收益	2,675.50	3,770.37	6,400.00	101,971.23
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-1,055.88			
汇兑净收益				
营业利润	48,314.24	27,441.56	80,787.46	222,229.05
加：营业外收入	35.84	67.00	87.05	770.07
减：营业外支出	85.20	119.84	1,299.32	2,556.45
其中：非流动资产处置净损失	28.49	1.87	14.50	81.41
利润总额	48,264.88	27,388.73	79,575.19	220,442.68
减：所得税	12,318.19	6,032.64	17,394.85	36,643.56
加：未确认的投资损失				
净利润	35,946.69	21,356.09	62,180.34	183,799.12
减：少数股东损益				
归属于母公司所有者的净利润	35,946.69	21,356.09	62,180.34	183,799.12
加：其他综合收益				
综合收益总额	35,946.69	21,356.09	62,180.34	183,799.12
减：归属于少数股东的综合收益总额				
归属于母公司普通股股东综合收益总额	35,946.69	21,356.09	62,180.34	183,799.12

(3) 母公司现金流量表

单位：万元

项目	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	56,434.13	69,204.37	44,673.42	39,143.21
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金	5,049.50	3,942.11	2,425.00	3,211.82
经营活动现金流入小计	61,483.63	73,146.48	47,098.42	42,355.03
购买商品、接受劳务支付的现金	5,583.17	49,173.84	48,314.49	102,784.66
支付给职工以及为职工支付的现金	3,088.25	3,185.54	3,286.08	3,347.99
支付的各项税费	43,599.20	16,568.75	33,461.05	7,360.65
支付其他与经营活动有关的现金	3,629.38	6,386.99	6,318.52	10,712.76
经营活动现金流出小计	55,900.01	75,315.12	91,380.15	124,206.06
经营活动产生的现金流量净额	5,583.62	-2,168.65	-44,281.73	-81,851.03
投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	34,000.00		49,500.00	461,608.00
取得投资收益收到的现金	3,694.51	3,622.59	11,470.29	94,359.40
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1.66		11.60	23.35
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			7,219.52	
收到其他与投资活动有关的现金	97,526.99	387,381.29	204,788.49	431,038.94

项目	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
投资活动现金流入小计	135,223.16	391,003.88	272,989.90	987,029.69
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,145.53	944.07	1,639.46	961.21
投资支付的现金	109,306.97	171,730.00	4,510.00	104,370.00
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	772,221.63	245,637.81	312,130.21	369,641.48
投资活动现金流出小计	882,674.12	418,311.88	318,279.67	474,972.68
投资活动产生的现金流量净额	-747,450.96	-27,307.99	-45,289.77	512,057.01
筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	272,512.49			
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		89,730.00	30,000.00	70,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	257,149.18	102,317.68	112,865.26	113,458.35
发行债券收到的现金	207,681.60			
筹资活动现金流入小计	737,343.27	192,047.68	142,865.26	183,458.35
偿还债务支付的现金	12,417.00	2,556.00	7,228.00	37,444.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	14,394.03	25,042.23	19,211.64	15,448.32
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润				
支付其他与筹资活动有关的现金	29,748.72	61,995.30	47,574.30	553,517.93
筹资活动现金流出小计	56,559.75	89,593.53	74,013.94	606,410.25
筹资活动产生的现金流量净额	680,783.52	102,454.15	68,851.32	-422,951.91
汇率变动对现金的影响				
现金及现金等价物净增加额	-61,083.82	72,977.51	-20,720.19	7,254.07
期初现金及现金等价物余额	81,697.66	8,720.15	29,440.33	22,186.26
期末现金及现金等价物余额	20,613.84	81,697.66	8,720.15	29,440.33

（二）最近三年及一期的主要财务指标

1、主要财务指标

项目	2016 年 9 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
资产总额（万元）	4,935,824.55	4,223,021.76	3,824,577.28	3,956,482.31
负债总额（万元）	3,429,491.69	3,129,485.81	2,903,543.90	3,107,667.68
全部债务（万元）	701,608.60	637,952.00	691,219.43	910,736.00
所有者权益（万元）	1,506,332.86	1,093,535.95	921,033.38	848,814.63
流动比率	1.63	1.55	1.48	1.45
速动比率	0.66	0.33	0.13	0.29
资产负债率（合并报表）	69.48%	74.11%	75.92%	78.55%
资产负债率（母公司报表）	43.30%	39.37%	36.01%	48.21%
债务资本比率	31.78%	36.84%	42.87%	51.76%
项目	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
营业收入（万元）	1,395,566.73	1,261,755.52	1,175,856.96	1,038,191.64

营业利润（万元）	196,792.74	206,642.78	116,205.66	199,430.72
利润总额（万元）	195,914.62	207,164.48	116,127.90	197,062.83
净利润（万元）	133,749.59	150,385.65	80,600.75	145,627.68
归属于母公司所有者的净利润（万元）	101,627.84	100,286.28	82,904.47	141,012.45
经营活动产生现金流量净额（万元）	1,066,567.36	804,860.92	-131,704.24	40,537.39
投资活动产生现金流量净额（万元）	-481,940.33	-379,603.01	95,857.01	26,940.16
筹资活动产生现金流量净额（万元）	-94,706.56	-255,254.82	19,781.35	-19,596.39
营业毛利率	27.43%	32.27%	22.50%	30.45%
总资产报酬率	4.56%	5.58%	3.50%	5.21%
加权平均净资产收益率	9.20%	9.96%	9.37%	17.44%
项目	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
每股净现金流量（元）	1.58	0.63	-0.12	0.35
基本每股收益（元）	0.34	0.37	0.31	0.52
稀释每股收益（元）	0.34	0.37	0.31	0.45

2、公司非经常性损益如下

单位：万元

项目	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-64.11	-3.74	-16.98	27,326.00
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免		339.90	370.28	407.31
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	516.87	1,390.81	1,697.33	222.67
委托他人投资或管理资产的损益	40.22	87.41	-	71.84
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、金融负债产生的公允价值变动收益，以及处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	734.94	-	78.41	-
对外委托贷款取得的损益	5,482.19			
除上述各项之外的其他营业外收入和	-116.60	96.63	-900.81	-1,871.80

项目	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
支出				
小计	6,593.52		1,228.22	26,156.02
减：企业所得税影响数	1,648.38	538.71	307.06	6,591.24
少数股东权益影响额（税后）	-64.27	300.81	-52.07	-187.46
归属于母公司所有者的非经常性损益净额	5,009.40	1,071.50	973.24	19,752.24

（四）管理层分析意见

1、资产结构分析

（1）资产状况

单位：万元、%

项目	2016 年 9 月 30 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日		2013 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	4,501,189.10	91.19	3,889,097.20	92.09	3,614,257.55	94.50	3,760,073.67	95.04
非流动资产	434,635.45	8.81	333,924.56	7.91	210,319.73	5.50	196,408.65	4.96
资产总额	4,935,824.55	100.00	4,223,021.76	100.00	3,824,577.28	100.00	3,956,482.31	100.00

报告期各期末，公司资产总额稳步增长，资产结构总体较为稳定。公司由于多年来业务经营需要增加投资与资产购置，目前资产构成结构符合公司现有经营特点，反映了公司业务模式较为成熟，与公司的基本情况相适应。

（2）流动资产分析

单位：万元、%

项目	2016 年 9 月 30 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日		2013 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：								
货币资金	883,631.80	19.63	357,524.75	9.19	187,720.92	5.19	203,336.32	5.41
以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	49,185.76	1.09		0.00		0.00		0.00
应收票据	957.96	0.02		0.00	840	0.02	-	#VALUE!
应收账款	19,455.42	0.43	7,769.28	0.20	7,345.81	0.20	5,114.24	0.14
预付款项	19,999.20	0.44	24,488.39	0.63	4,209.25	0.12	326,663.88	8.69
其他应收款	645,543.50	14.34	336,080.55	8.64	11,403.55	0.32	105,349.61	2.80
存货	2,686,059.54	59.67	3,053,473.15	78.51	3,301,257.64	91.34	3,012,144.71	80.11
其他流动资产	196,355.92	4.36	109,761.06	2.82	101,480.37	2.81	107,464.91	2.86
流动资产合计	4,501,189.10	100.00	3,889,097.20	100.00	3,614,257.55	100.00	3,760,073.67	100.00

截至 2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日和 2016 年 9 月 30 日，公司流动资产分别为 3,760,073.67 万元、3,614,257.55 万元、3,889,097.20 万元和 4,501,189.10 万元，占总资产比重分别为 95.04%、94.50%、92.09%和 91.19%。流动资产以存货及货币资金为主要构成，公司资产的流动性较好。

(3) 非流动资产分析

单位：万元、%

项目	2016 年 9 月 30 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
非流动资产：								
可供出售金融资产	101,796.02	23.42%	58,961.60	17.66%	1,000.00	0.48%	1,000.00	0.51%
持有至到期投资		0.00%		0.00%	0	0.00%	0	0.00%
长期股权投资	5,684.12	1.31%		0.00%		0.00%		0.00%
投资性房地产	188,689.21	43.41%	194,511.95	58.25%	120,059.77	57.08%	104,918.43	53.42%
固定资产	27,211.33	6.26%	30,072.40	9.01%	35,596.26	16.92%	39,883.49	20.31%
在建工程	37,265.56	8.57%	67.69	0.02%	11.25	0.01%	72.28	0.04%
无形资产	11,787.13	2.71%	12,144.03	3.64%	12,645.56	6.01%	13,148.41	6.69%
商誉	59.31	0.01%	59.31	0.02%	59.31	0.03%	9.31	0.00%
长期待摊费用	109.27	0.03%	53.05	0.02%	215.5	0.10%	350	0.18%
递延所得税资产	32,033.49	7.37%	38,054.53	11.40%	40,732.08	19.37%	36,976.73	18.83%
其他非流动资产	30,000.00	6.90%	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
非流动资产合计	434,635.45	100.00%	333,924.56	100.00%	210,319.73	100.00%	196,408.65	100.00%

截至 2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日和 2016 年 9 月 30 日，公司非流动资产分别为 196,408.65 万元、210,319.73 万元、333,924.56 万元和 434,635.45 万元，占总资产比重分别为 4.96%、5.50%、7.91%和 8.81%。非流动资产以投资性房地产、可供出售金融资产为主要构成。

2、负债结构分析

单位：万元、%

项目	2016 年 9 月 30 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日		2013 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：								
应付账款	113,936.70	3.32	134,539.63	4.30	166,126.27	5.72	170,244.28	5.48
预收款项	2,123,364.33	61.91	1,759,934.90	56.24	1,346,992.52	46.39	1,684,279.15	54.20
应付职工薪酬	3,002.61	0.09	9,166.78	0.29	8,278.52	0.29	6,263.87	0.20

项目	2016年9月30日		2015年12月31日		2014年12月31日		2013年12月31日	
应交税费	47,555.98	1.39	91,191.72	2.91	87,700.23	3.02	93,416.16	3.01
应付利息	5,248.70	0.15	1,702.99	0.05	1,590.46	0.05	1,849.82	0.06
应付股利				0.00	-	0.00	-	0.00
其他应付款	382,106.29	11.14	494,971.87	15.82	600,894.69	20.70	238,878.40	7.69
一年内到期的非流动负债	90,170.00	2.63	17,752.00	0.57	237,956.00	8.20	392,444.00	12.63
流动负债合计	2,765,384.61	80.64	2,509,259.89	80.18	2,449,538.69	84.36	2,587,375.68	83.26
非流动负债：								
长期借款	313,757.00	9.15	530,200.00	16.94	453,263.43	15.61	518,292.00	16.68
应付债券	297,681.60	8.68	90,000.00	-				
长期应付款	52,412.72	1.53						
递延收益	19.49	0.00	25.91	0.00	741.78	0.03	2,000.00	0.06
递延所得税负债	236.28	0.01						
非流动负债合计	664,107.08	19.36	620,225.91	19.82	454,005.21	15.64	520,292.00	16.74
负债合计	3,429,491.69	100.00	3,129,485.81	100.00	2,903,543.90	100.00	3,107,667.68	100.00

报告期内，随着公司规模扩张，公司对营运资金的需求逐年增长。截至2013年12月31日、2014年12月31日、2015年12月31日和2016年9月30日，公司的负债总额分别为3,107,667.68万元、2,903,543.90万元、3,129,485.81万元和3,429,491.69万元。

截至2013年12月31日、2014年12月31日、2015年12月31日和2016年9月30日，公司流动负债合计分别为2,587,375.68万元、2,449,538.69万元、2,509,259.89万元和2,765,384.61万元，占负债总额的比重分别为83.26%、84.36%、80.18%和80.64%；公司非流动负债合计分别为520,292.00万元、454,005.21万元、620,225.91万元和664,107.08万元，占负债总额的比重分别为16.74%、15.64%、19.82%和19.36%。总体来看，公司负债结构呈现出流动负债占比较高，非流动负债占比较低的特点。

截至2013年12月31日、2014年12月31日、2015年12月31日和2016年9月30日，公司资产负债率分别为78.55%、75.92%、74.11%和69.48%，本次发行期限不超过7年的公司债，有利于调整公司债务结构，提高资产使用率，控制财务风险。

3、盈利能力分析

单位：万元

项目	2016年1-9月	2015年度	2014年度	2013年度
----	-----------	--------	--------	--------

项目	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
一、营业总收入	1,395,566.73	1,261,755.52	1,175,856.96	1,038,191.64
其中：营业收入	1,395,566.73	1,261,755.52	1,175,856.96	1,038,191.64
二、营业总成本	1,204,574.77	1,055,200.15	1,059,729.70	866,513.58
其中：营业成本	1,012,820.86	854,566.77	911,341.45	722,012.26
营业税金及附加	140,577.46	129,174.31	93,926.25	101,545.74
销售费用	12,065.15	12,011.95	11,716.71	11,319.89
管理费用	21,077.81	25,786.31	23,334.06	24,213.69
财务费用	12,003.10	16,794.28	20,090.56	5,141.86
资产减值损失	6,030.39	16,866.54	-679.32	2,280.15
加：公允价值变动收益	1,790.66	-	-	-
投资收益	4,010.12	-	78.41	27,752.66
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-456.57		-	-
三、营业利润	196,792.74	206,642.78	116,205.66	199,430.72
加：营业外收入	707.10	2,906.92	2,245.46	1,413.23
减：营业外支出	1,585.21	2,385.22	2,323.23	3,781.13
其中：非流动资产处置损失	64.11	-	17.06	86.04
四、利润总额	195,914.62	207,164.48	116,127.90	197,062.83
减：所得税费用	62,165.03	56,778.82	35,527.15	51,435.14
五、净利润	133,749.59	150,385.65	80,600.75	145,627.68
归属于母公司所有者的净利润	101,627.84	100,286.28	82,904.47	141,012.45
少数股东损益	32,121.74	50,099.37	-2,303.72	4,615.23

最近三年，公司分别实现营业收入 1,038,191.64 万元、1,175,856.96 万元和 1,261,755.52 万元，年均复合增长率为 10.24%。2016 年 1-9 月，公司实现营业收入 1,395,566.73 万元。最近三年，公司营业收入保持平稳增长。2016 年 1-9 月，受房地产销售结转带动，公司营业收入同比出现大幅增长。

4、现金流量分析

单位：万元

项目	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
经营活动现金流入小计	1,791,996.63	1,701,642.55	840,900.42	996,524.70
经营活动现金流出小计	725,429.27	896,781.62	972,604.67	955,987.31
经营活动产生的现金流量净额	1,066,567.36	804,860.92	-131,704.24	40,537.39
投资活动现金流入小计	12,100.75	18,556.23	128,404.96	107,815.54
投资活动现金流出小计	494,041.08	398,159.24	32,547.95	80,875.38
投资活动产生的现金流量净额	-481,940.33	-379,603.01	95,857.01	26,940.16
筹资活动现金流入小计	712,256.35	521,536.30	619,751.25	730,862.08

项目	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
筹资活动现金流出小计	806,962.91	776,791.12	599,969.90	750,458.47
筹资活动产生的现金流量净额	-94,706.56	-255,254.82	19,781.35	-19,596.39
汇率变动对现金及现金等价物的影响	268.89	-186.88	-	-
现金及现金等价物净增加额	490,189.36	169,816.21	-16,065.88	47,881.16

5、偿债能力分析

项目	2016 年 9 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
流动比率	1.63	1.55	1.48	1.45
速动比率	0.66	0.33	0.13	0.29
资产负债率（合并报表）	69.48%	74.11%	75.92%	78.55%
资产负债率（母公司报表）	43.30%	39.37%	36.01%	48.21%
剔除预收账款后的资产负债率	26.46%	32.43%	40.70%	35.98%

从短期偿债能力指标来看，截至 2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日和 2016 年 9 月 30 日，公司流动比率分别为 1.45、1.48、1.55 和 1.63，速动比率分别为 0.29、0.13、0.33 和 0.66。最近三年各年末，公司的速动比率相对较低，一方面是由于 2013 年以来公司加大了土地储备力度，相关地块在取得土地证后结转入存货——开发成本核算；另一方面是因为公司近年来逐步控制资产负债率，偿还债务支付的现金高于取得借款支付的现金，货币资金规模持续回落。2014 年末，公司速动比率较 2013 年末出现较大幅度回落，这主要是因为萧山东方海岸和华家池项目当年取得土地证，相应将预付土地款结转至存货——开发成本核算。随着公司存货逐步去化，2015 年公司速动比率较 2014 年末回升 0.20，增加至 0.33。2016 年以来，受房地产销售结转带动，公司存货去化速度加快，速动比率进一步提升至 0.66。

从长期偿债能力指标来看，由于房地产行业属于资金密集型行业，土地储备和建安工程等占用现金规模较大，因此房地产开发企业往往财务杠杆水平较高。截至 2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日和 2016 年 9 月 30 日，公司资产负债率分别为 78.55%、75.92%、74.11%和 69.48%；剔除预收账款后的资产负债率分别为 35.98%、40.70%、32.43%和 26.46%。近年来，公司积极控制财务杠杆水平，并大力发展轻资产的代建管理业务，资产负债率总体呈现回落趋势。

6、未来业务发展目标

公司将在保持房地产主业平稳发展基础上，加大金融投资力度，力争做到以

房地产为主，服务业、金融投资“一体两翼”均衡发展。

在房地产业务上，将调整公司的战略布局，将上海作为公司未来发展的一个主要市场，杭州作为公司的根据地，而其他城市则是作为“游击战”。

在服务业，公司将坚持做好服务商，包括服务好政府、服务好合作单位、服务好业主以及服务好社会。

在金融投资上，公司拟在整个投资领域中涵盖一级、一级半市场，投资周期长、中、短结合，投资风格保守、稳健、激进相匹配，投资方式为直投或与专业机构共同设立投资基金等方式

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用于偿还银行贷款、调整债务结构、补充流动资金及适用的法律法规允许的其他用途。

五、公司现金分红政策及安排

（一）公司现金分红政策

公司的利润分配条款具体内容如下：

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拟订，并经公司股东大会表决通过后实施。

董事会拟订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。

如遇到战争、自然灾害等不可抗力时或者公司外部经营情况发生变化并对公司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，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。

第一百五十五条 公司利润分配政策为：

（一）公司应当执行稳定、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。公司可以进行中期现金分红。

（四）若公司经营活动现金流量连续 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的，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。

本第一百五十五条中的“重大资金支出安排”，是指公司在一年内购买固定资产、对外股权投资或单个项目垫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：

公司应在年度报告中披露利润分配预案和现金利润分配政策执行情况，说明是否符合本章程的规定或者股东大会决议的要求，分红标准和比例是否明确和清晰，相关的决策程序和机制是否完备，独立董事是否尽职履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）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）2014 年度利润分配方案

以公司总股本 1,352,000,000 股为基数，向全体股东每 10 股送 6 股红股，每 10 股派 1.5 元人民币现金红利（含税），每 10 股转增 4 股。

（3）2013 年度利润分配方案

以 2013 年 12 月 31 日公司总股本 1,352,000,000 股为基数，每 10 股派发现金红利 1.10 元（含税），共派发现金红利 148,720,000.00 元。

2、公司最近三年的现金分红情况

单位：万元

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
2015 年度	10,267.76	100,286.68	10.24%
2014 年度	20,280.00	82,904.47	24.46%
2013 年度	14,872.00	141,012.45	10.55%

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金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。

(三) 公司 2015-2017 年的股东分红回报规划

为完善和健全公司科学、持续、稳定的分红决策和监督机制,积极回报投资者,引导投资者树立长期投资和理性投资理念,根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》(证监发[2012]37 号文)、中国证监会浙江监管局《关于转发进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》(浙证监上市字[2012]138 号文)和中国证监会《上市公司监管指引第 3 号——上市公司现金分红》(证监发[2013]43 号文)的要求以及《公司章程》等相关规定,综合考虑公司发展战略规划、行业发展趋势、股东回报、社会资金成本以及外部融资环境等因素,公司特制订未来三年股东分红回报规划(2015 年-2017 年):

1、公司制定本规划的考虑因素

本规划的制定着眼于公司长远的、可持续发展,综合考虑公司实际情况、发展目标、股东意愿、外部融资成本和融资环境,建立对投资者持续、稳定、科学的回报机制,以保证利润分配政策的连续性、稳定性。

2、公司制定本规划的原则

(1) 严格遵守国家相关法律法规及《公司章程》对利润分配相关条款的规定,不损害公司的持续经营能力。

(2) 充分考虑和听取股东(特别是中小股东)和独立董事意见,重视对投资者稳定的合理回报。

(3) 进一步增强公司利润分配特别是现金分红政策的透明度,保持公司利润分配政策的连续性和稳定性。

3、股东分红回报规划的制定周期和决策机制

公司董事会应当根据《公司章程》确定的利润分配政策,制定股东分红回报

规划，至少每三年重新修订一次未来股东分红回报规划。如公司根据生产经营情况、投资规划、长期发展的需要或因外部经营环境、自身经营状况发生较大变化，需要调整利润分配政策和股东分红回报规划的，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及股东分红回报规划的，应详细论证和说明原因，独立董事应对利润分配政策及股东分红回报规划调整或变更议案发表独立意见，并经出席股东大会的股东所持表决权的 2/3 以上通过。

4、公司未来三年（2015—2017 年）股东分红回报规划

（1）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。

（2）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。公司可以进行中期现金分红。

（3）若公司经营活动现金流量连续 2 年为负时不进行高比例现金分红。

（4）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。

（5）公司拟采用现金与股票相结合的方式分配利润的，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，并遵循以下原则：

（i）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%；

（ii）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%；

（iii）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。

本条中的“重大资金支出安排”，是指公司在一年内购买固定资产、对外股权投资或单个项目垫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。

5、规划其他事宜

（1）本规划自公司股东大会审议通过之日起生效，修订时亦同。

（2）本规划未尽事宜，依照相关法律法规、规范性文件及公司章程的规定执行。

（3）本规划由公司董事会负责解释。

六、其他重要事项

按照房地产企业经营惯例，公司及部分控股子公司为相关业主按揭贷款提供保证。截至 2016 年 9 月 30 日，本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 753,759.20 万元。除上述事项外本公司不存在需要披露的重大或有事项。

截至本预案出具日，公司不存在应披露的对公司财务状况、经营成果、业务活动、未来前景等可能产生重大影响的未决诉讼或仲裁事项。

特此公告。

杭州滨江房产集团股份有限公司董事会

二〇一六年十一月五日