(上接B15版)

5.主要内部控制制度

（1）公司财务管理制度

公司设立了独立的财务会计部门（财务部），按照《中华人民共和国会计法》、《企业财务通则》、《企业会计准则》、《公司法》以及有关法规、政策、制度，并根据公司业务的实际情况和经营管理要求建立了相关的财务管理制度和独立的财务核算体系。

（2）预算管理制度

预算编制工作是由公司总经理负责统筹，由各部门负责协调统计，从项目费用、营销费用、行政费用、财务费用等方面全面编制公司预算，从而保证公司及下属子公司资金筹集和使用的计划性，为对外融资的及时妥适提供制度保障。

（3）合同管理制度

为健全公司合同审批流程，明确合同的审批权限，公司制定了《合同管理制度》，对公司所有对外签订的合同进行了分类梳理，规定融资、抵押、质押担保类合同　　、对外投资等类型的合同需经过董事会审批通过。同时，对已签的合同进行定期跟踪、记录，按约定督促对方当事人履行义务，保证已签合同的顺利履行。

（4）项目招标管理制度

为确保公司能根据项目需求选择符合要求的工程施工、物资供应承包方，确保中标的工程、物资承包商符合项目的承担资质和能力要求，公司建立了完善的项目招标管理制度。对项目招投标标准、方式、决策制度以及监督和管理方面做出相应规定，并对由于不规范行为产生不良影响的责任人进行责任追究。

（5）担保制度

为进一步规范公司的担保行为，控制担保风险，制定了《哈尔滨好民居建设投资发展有限公司对外担保管理制度》，从担保的申请、审批、办理流程、后续管理等方面做出详尽的规定。

（6）子公司管理制度

公司本部对子公司生产经营情况定期进行检查、审核，建立子公司重大事项跟踪机制，及时了解子公司的财务、生产运行情况，并提出相关的建议，从而保证子公司科学决策、规范管理以及安全运行。

6.发行人最近三年及一期违法违规情况

发行人最近三年及一期不存在违法违规及受处罚的情况。

第四节财务会计信息

本公司2012~2014年度的财务报表已按照企业会计准则的规定进行编制，中喜会计师事务所（特殊普通合伙）对本公司2012~2014年度财务报告进行了审计，并出具了“中喜审字[2015]第0832号”标准无保留意见的审计报告。

如无特别说明，本节引用的财务数据分别引自公司经审计的2012年度至2014年度财务报告及2015年1~3月未经审计的财务报表。

投资者应通过查阅公司2012年度至2014年度经审计的财务报告、以及2015年1~3月未经审计的财务报表，详细了解公司的财务状况、经营成果及现金流量。

一、最近三年及一期财务会计资料

（一）合并财务报表

公司2012年12月31日、2013年12月31日、2014年12月31日和2015年3月31日的合并资产负债表，以及2012年度、2013年度、2014年度和2015年1~3月的合并利润表、合并现金流量表如下：

1.发行人最近三年及一期末合并资产负债表

单位：元

项目	2015年3月31日	2014年12月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
流动资产：				
货币资金	779,679,889.43	813,206,843.20	1,776,457,428.81	1,980,436,577.56
交易性金融资产	–	–	–	–
应收票据	–	–	–	–
应收账款	–	–	–	–
预付款项	5,882,595,300.40	5,657,381,559.24	5,529,948,223.78	3,582,276,522.89
应收利息	–	–	–	–
应收股利	–	–	–	–
其他应收款	859,049,807.97	663,410,402.35	585,941,997.78	769,968,605.70
存货	6,488,447,739.27	6,339,482,244.88	5,827,872,157.96	6,255,226,325.20
一年内到期的非流动资产	–	–	–	–
其他流动资产	–	217,800,000.00	–	–
流动资产合计	14,009,772,737.07	13,691,281,049.67	13,720,219,808.33	12,587,908,031.35
非流动资产：				
可供出售金融资产	60,000,000.00	60,000,000.00	60,000,000.00	60,000,000.00
持有至到期投资	–	–	–	–
长期应收款	–	–	–	–
长期股权投资	–	–	–	–
投资性房地产	–	–	–	–
固定资产	3,981,161.16	3,835,652.17	5,941,903.05	6,912,465.28
在建工程	3,352,673,789.20	3,352,673,789.20	3,223,026,484.80	3,034,376,245.81
工程物资	–	–	–	–
固定资产清理	–	–	–	–
生产性生物资产	–	–	–	–
油气资产	–	–	–	–
无形资产	89,501.04	143,444.17	279,640.00	378,731.57
开发支出	–	–	–	–
商誉	–	–	–	–
长期待摊费用	405,529.51	447,373.00	614,747.00	–
递延所得税资产	–	–	–	–
其他非流动资产	–	–	–	–
非流动资产合计	3,417,149,980.91	3,417,100,258.54	3,289,862,774.85	3,101,667,442.66
资产总计	17,426,922,717.98	17,108,381,308.21	17,010,082,583.18	15,689,575,474.01
流动负债：	–	–	–	–
短期借款	1,630,000,000.00	1,630,000,000.00	765,000,000.00	1,128,000,000.00
交易性金融负债	–	–	–	–
应付票据	–	–	–	–
应付账款	140,882,579.81	337,936,864.21	182,276,373.60	222,180,773.09
预收款项	1,434,159,976.58	979,657,070.14	780,786,857.67	1,369,264,646.50
应付职工薪酬	–	–	–	–
应付税费	359,140,047.70	369,059,541.33	298,702,647.62	288,146,507.33
应付利息	–	–	–	–
应付股利	–	–	–	–
其他应付款	1,817,358,850.31	1,803,460,024.42	1,532,439,514.94	1,780,362,912.48
一年内到期的非流动负债	1,958,000,000.00	2,308,000,000.00	1,784,000,000.00	325,000,000.00
其他流动负债	–	–	–	–
流动负债合计	7,339,541,454.40	7,428,113,500.10	5,343,205,393.83	5,112,954,839.40
非流动负债：	–	–	–	–
长期借款	4,873,524,749.89	4,466,939,386.99	6,618,500,000.00	6,172,000,000.00
应付债券	–	–	–	–
长期应付款	–	–	–	–
专项应付款	–	–	–	–
预计负债	–	–	–	–
递延所得税负债	–	–	–	–
其他非流动负债	–	–	–	–
非流动负债合计	4,873,524,749.89	4,466,939,386.99	6,618,500,000.00	6,172,000,000.00
负债总计	12,213,066,204.29	11,895,052,887.09	11,961,705,393.83	11,284,954,839.40
股东权益：	–	–	–	–
股本	50,000,000.00	50,000,000.00	50,000,000.00	50,000,000.00
减：库存股	–	–	–	–
资本公积	2,562,870,000.00	2,562,870,000.00	2,562,870,000.00	2,562,870,000.00
盈余公积	244,516,249.96	244,516,249.96	244,516,249.96	179,691,123.61
未分配利润	2,356,470,263.73	2,355,942,171.16	2,190,990,939.39	1,612,059,511.00
一般风险准备	–	–	–	–
归属于母公司所有者权益合计	5,213,856,513.69	5,213,328,421.12	5,048,377,189.35	4,404,620,634.61
少数股东权益	–	–	–	–
所有者权益合计	5,213,856,513.69	5,213,328,421.12	5,048,377,189.35	4,404,620,634.61
负债和所有者权益合计	17,426,922,717.98	17,108,381,308.21	17,010,082,583.18	15,689,575,474.01

2.发行人最近三年及一期合并利润表

单位：元

项目	2015年1-3月	2014年度	2013年度	2012年度
营业收入	11,243,700.68	1,124,213,983.41	2,133,183,261.06	1,312,296,577.18
减：营业成本	5,139,715.52	849,831,904.13	2,165,374,909.40	805,255,694.09
营业税金及附加	94,774.87	44,374,468.32	39,322,167.03	57,154,006.94
销售费用	406,792.79	14,085,078.24	15,355,948.75	15,618,815.79
管理费用	5,957,256.97	28,300,756.66	30,627,041.69	22,426,509.70
财务费用	-444,263.28	-579,741.92	-4,866,976.42	-2,507,902.09
资产减值损失	–	–	–	–
加：公允价值变动收益（损失以“-”填列）	–	–	–	–
投资收益（损失以“-”号填列）	–	–	–	–
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	–	–	–	–
营业利润（亏损以“-”填列）	89,423.81	188,201,517.98	-112,629,829.39	414,349,452.75
加：营业外收入	656,000.00	25,283,824.86	757,172,677.33	262,595,406.73
其中：非流动资产处置利得	–	464,034.65	–	61,206.73
减：营业外支出	41,301.24	103,514.66	778,843.20	704,396.64
其中：非流动资产处置损失	–	43,514.66	–	7,786.89
利润总额（亏损以“-”填列）	704,122.57	213,381,828.18	643,764,004.74	676,240,462.84
减：所得税费用	176,030.00	48,430,596.41	7,450.00	77,966,406.13
净利润（净亏损以“-”填列）	528,092.57	164,951,231.77	643,756,554.74	598,274,056.71
其中：归属于母公司所有者的净利润	528,092.57	164,951,231.77	643,756,554.74	598,274,056.71
少数股东损益	–	–	–	–

3.发行人最近三年及一期合并现金流量表

单位：元

项目	2015年1-3月	2014年度	2013年度	2012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	357,010,631.88	1,332,689,719.23	942,671,462.44	816,373,266.27
收到的税费返还	–	–	–	–
收到其他与经营活动有关的现金	153,190,126.12	860,517,939.63	945,234,133.48	152,712,549.36
经营活动现金流入小计	510,200,758.00	2,193,207,658.86	1,887,905,595.92	969,085,815.63
购买商品、接受劳务支付的现金	275,337,175.81	827,128,118.75	2,482,758,860.07	2,686,534,667.17
支付给职工以及为职工支付的现金	7,169,327.26	23,795,850.95	37,142,895.89	33,242,729.58
支付的各项税费	10,354,790.52	42,064,821.42	70,323,448.88	17,714,282.94
支付其他与经营活动有关的现金	143,031,584.22	748,211,408.59	858,714,047.24	1,445,788,893.13
经营活动现金流出小计	435,892,877.81	1,641,200,199.71	3,448,939,252.08	4,183,280,572.82
经营活动产生的现金流量净额	74,307,880.19	552,007,459.15	-1,561,033,656.16	-3,214,194,757.19
投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	–	–	–	–
取得投资收益收到的现金	–	–	–	–
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	380,000.00	485,089.25	–	–
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	–	–	–	–
收到其他与投资活动有关的现金	–	–	–	–
投资活动现金流入小计	380,000.00	485,089.25	–	–
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	241,667.00	919,312.00	25,280,607.82	2,859,129.00
投资支付的现金	–	–	–	–
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	–	217,800,000.00	–	–
投资活动现金流出小计	241,667.00	218,719,312.00	25,280,607.82	2,859,129.00
投资活动产生的现金流量净额	138,333.00	-218,234,222.75	-25,280,607.82	-2,859,129.00
筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	–	–	–	–
取得借款收到的现金	406,585,362.90	2,513,849,386.99	4,716,000,000.00	6,561,000,000.00
发行债券收到的现金	–	–	–	–
收到其他与筹资活动有关的现金	–	–	–	–
筹资活动现金流入小计	406,585,362.90	2,513,849,386.99	4,716,000,000.00	6,561,000,000.00
偿还债务支付的现金	350,000,000.00	3,111,730,900.00	3,173,500,000.00	2,192,973,324.18
分配股利、利润和偿付利息支付的现金	164,558,529.86	716,400,915.86	493,402,004.32	520,889,600.93
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	–	–	–	–
筹资活动现金流出小计	514,558,529.86	3,828,131,815.86	3,666,902,004.32	2,713,862,925.11
筹资活动产生的现金流量净额	-107,973,166.96	-1,314,282,428.87	1,049,097,995.68	3,847,137,074.89
汇率变动对现金及现金等价物的影响	–	–	–	–
现金及现金等价物净增加额	-33,526,953.77	-980,509,192.47	-537,216,268.30	630,083,188.70
加：期初现金及现金等价物余额	391,534,996.35	1,372,044,188.82	1,909,260,457.12	1,279,177,268.42
期末现金及现金等价物余额	358,008,042.58	391,534,996.35	1,372,044,188.82	1,909,260,457.12

（二）母公司财务报表

公司2012年12月31日、2013年12月31日、2014年12月31日、2015年3月31日的母公司资产负债表，以及2012年度、2013年度、2014年度、2015年1~3月的母公司利润表、母公司现金流量表如下：

1.发行人最近三年及一期末母公司资产负债表

单位：元

项目	2015年3月31日	2014年12月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
流动资产：				
货币资金	301,512,343.25	266,823,264.67	1,282,279,714.36	1,931,729,691.74
交易性金融资产	–	–	–	–
应收票据	–	–	–	–
应收账款	–	–	–	–
预付款项	5,882,595,300.40	5,657,381,559.24	5,529,948,223.78	3,582,276,522.89
应收利息	–	–	–	–
应收股利	–	–	–	–
其他应收款	674,425,900.58	562,153,449.33	518,626,088.84	629,626,331.14
存货	6,793,767,602.83	6,646,398,540.77	6,156,737,611.46	6,255,170,626.70
一年内到期的非流动资产	–	–	–	–
其他流动资产	–	217,800,000.00	–	–
流动资产合计	13,652,301,147.06	13,350,556,814.01	13,487,591,638.44	12,398,803,172.47
非流动资产：				
可供出售金融资产	60,000,000.00	60,000,000.00	60,000,000.00	60,000,000.00
持有至到期投资	–	–	–	–
长期应收款	–	–	–	–
长期股权投资	53,000,000.00	53,000,000.00	53,000,000.00	53,000,000.00
投资性房地产	–	–	–	–
固定资产	3,156,578.22	3,039,307.23	4,633,296.03	5,058,747.76
在建工程	3,352,673,789.20	3,352,673,789.20	3,223,026,484.80	3,034,376,245.81
工程物资	–	–	–	–
固定资产清理	–	–	–	–
生产性生物资产	–	–	–	–
公益性生物资产	–	–	–	–
油气资产	–	–	–	–
无形资产	69,959.37	123,902.50	255,865.00	333,789.90
开发支出	–	–	–	–
商誉	–	–	–	–
长期待摊费用	–	–	–	–
递延所得税资产	–	–	–	–
其他非流动资产	–	–	–	–
非流动资产合计	3,468,900,326.79	3,468,836,998.93	3,340,915,645.83	3,152,768,783.47
资产总计	17,121,201,473.85	16,819,393,812.94	16,828,507,284.27	15,551,571,955.94
流动负债：				
短期借款	1,000,000,000.00	1,300,000,000.00	450,000,000.00	1,128,000,000.00
交易性金融负债	–	–	–	–
应付票据	–	–	–	–
应付账款	140,882,579.81	337,936,864.21	182,276,373.60	222,180,773.09
预收款项	1,210,597,912.72	755,434,207.63	682,953,253.17	1,312,697,671.50
应付职工薪酬	–	–	–	–
应交税费	361,623,698.78	369,819,325.56	300,688,273.67	288,145,738.10
应付利息	–	–	–	–
应付股利	–	–	–	–
其他应付款	3,737,401,292.44	3,743,243,799.89	3,451,556,884.39	2,531,766,537.26
一年内到期的非流动负债	1,958,000,000.00	2,308,000,000.00	1,784,000,000.00	325,000,000.00
其他流动负债	–	–	–	–
流动负债合计	8,408,505,483.75	8,814,434,197.29	6,851,474,784.83	5,807,790,719.95
非流动负债：				
长期借款	3,484,024,749.89	2,777,439,386.99	4,919,000,000.00	5,334,000,000.00
应付债券	–	–	–	–
长期应付款	–	–	–	–
预计负债	–	–	–	–
递延所得税负债	–	–	–	–
其他非流动负债	–	–	–	–
非流动负债合计	3,484,024,749.89	2,777,439,386.99	4,919,000,000.00	5,334,000,000.00
负债总计	11,892,530,233.64	11,591,873,584.28	11,770,474,784.83	11,141,790,719.95
股东权益：				
股本	50,000,000.00	50,000,000.00	50,000,000.00	50,000,000.00
减：库存股	–	–	–	–
资本公积	2,562,870,000.00	2,562,870,000.00	2,562,870,000.00	2,562,870,000.00
盈余公积	244,516,249.96	244,516,249.96	244,516,249.96	179,691,123.61
未分配利润	2,371,284,990.25	2,370,133,978.70	2,200,646,249.48	1,617,220,112.38
一般风险准备	–	–	–	–
所有者权益合计	5,228,671,240.21	5,227,520,228.66	5,058,032,499.44	4,409,781,235.99
负债和所有者权益合计	17,121,201,473.85	16,819,393,812.94	16,828,507,284.27	15,551,571,955.94

2.发行人最近三年及一期母公司利润表

单位：元

项目	2015年1-3月	2014年度	2013年度	2012年度
营业收入	11,164,296.00	1,122,414,042.48	2,133,148,965.79	1,312,296,577.18
减：营业成本	5,139,715.52	849,831,904.13	2,165,374,909.40	805,255,694.09
营业税金及附加	65,200.58	44,273,671.57	39,320,202.98	57,154,006.94
销售费用	405,371.79	13,922,322.74	14,365,509.45	15,609,626.79
管理费用	4,928,402.56	22,921,095.89	25,644,333.24	19,471,337.07
财务费用	-294,377.24	-1,659,752.53	-3,921,645.33	-2,292,178.07
资产减值损失	–	–	–	–
加：公允价值变动收益（损失以“-”填列）	–	–	–	–
投资收益（损失以“-”号填列）	–	–	–	–
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	–	–	–	–
营业利润（亏损以“-”填列）	919,982.79	193,124,800.68	-108,134,343.95	417,098,090.36
加：营业外收入	656,000.00	24,896,955.61	757,171,900.60	262,581,209.29
其中：非流动资产处置利得	–	77,165.40	–	47,009.29
减：营业外支出	41,301.24	103,430.66	778,843.20	671,767.47
其中：非流动资产处置损失	–	43,430.66	–	5,157.72
利润总额（亏损以“-”填列）	1,534,681.55	217,918,325.63	648,258,713.45	679,007,532.18
减：所得税费用	383,670.00	48,430,596.41	7,450.00	77,966,406.13
净利润（净亏损以“-”填列）	1,151,011.55	169,487,729.22	648,251,263.45	601,041,126.05

3.发行人最近三年及一期母公司现金流量表

单位：元

项目	2015年1-3月	2014年度	2013年度	2012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	357,683,158.20	1,123,044,003.49	901,122,505.88	759,806,291.27
收到的税费返还	–	–	–	–
收到其他与经营活动有关的现金	156,544,270.23	825,313,196.17	1,502,188,463.39	152,496,177.34
经营活动现金流入小计	514,227,428.43	1,948,357,199.66	2,403,310,969.27	912,302,468.61
购买商品、接受劳务支付的现金	247,508,265.14	825,295,175.67	2,482,758,860.07	2,686,534,667.17
支付给职工以及为职工支付的现金	6,580,508.26	21,570,842.10	35,821,193.58	32,827,177.48
支付的各项税费	8,808,989.38	23,000,136.69	68,597,650.60	17,675,760.26
支付其他与经营活动有关的现金	141,071,568.45	695,779,442.24	331,238,776.81	568,835,928.14
经营活动现金流出小计	403,969,331.23	1,565,645,596.70	2,918,416,481.06	3,305,873,533.05
经营活动产生的现金流量净额	110,258,097.20	382,711,602.96	-515,105,511.79	-2,393,571,064.44
投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	–	–	–	–
取得投资收益收到的现金	–	–	–	–
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	380,000.00	98,220.00	–	–
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	–	–	–	–
收到其他与投资活动有关的现金	–	–	–	–
投资活动现金流入小计	380,000.00	98,220.00	–	–
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	213,429.00	392,760.00	25,179,580.82	1,697,887.00
投资支付的现金	–	–	–	30,000,000.00
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	–	217,800,000.00	–	–
投资活动现金流出小计	213,429.00	218,192,760.00	25,179,580.82	31,697,887.00
投资活动产生的现金流量净额	166,571.00	-218,094,540.00	-25,179,580.82	-31,697,887.00
筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资所收到的现金	–	–	–	–
取得借款所收到的现金	406,585,362.90	2,183,849,386.99	3,539,000,000.00	5,723,000,000.00
发行债券收到的现金	–	–	–	–
收到其他与筹资活动有关的现金	–	–	–	–
筹资活动现金流入小计	406,585,362.90	2,183,849,386.99	3,539,000,000.00	5,723,000,000.00
偿还债务支付的现金	350,000,000.00	2,786,730,900.00	3,173,000,000.00	2,192,973,324.18
分配股利、利润和偿付利息支付的现金	132,320,952.52	579,450,606.50	493,402,004.32	520,889,600.93
支付其他与筹资活动有关的现金	–	–	–	–
筹资活动现金流出小计	482,320,952.52	3,366,181,506.50	3,666,402,004.32	2,713,862,925.11
筹资活动产生的现金流量净额	-75,735,589.62	-1,182,332,119.51	-127,402,004.32	3,009,137,074.89
汇率变动对现金及现金等价物的影响	–	–	–	–
现金及现金等价物净增加额	34,689,078.58	-1,017,715,056.55	-667,687,096.93	583,868,123.45
加：期初现金及现金等价物余额	175,151,417.82	1,192,866,474.37	1,860,553,571.30	1,276,685,447.85
期末现金及现金等价物余额	209,840,496.40	175,151,417.82	1,192,866,474.37	1,860,553,571.30

二、发行人最近三年及一期合并报表范围的变化情况

发行人的合并报表范围符合财政部规定及企业会计准则的相关规定。

（一）2015年1~3月发行人合并报表范围情况

序号	公司名称	注册资本（万元）	持股比例	表决权比例
1	哈尔滨冠居房地产开发有限责任公司	5,000.00	100.00%	100.00%
2	哈尔滨好民居资产运营管理有限公司	300.00	100.00%	100.00%

（二）发行人最近三年及一期合并报表范围的变化情况

最近三年及一期，公司合并报表范围未发生变化。

三、最近三年及一期主要财务指标

（一）发行人最近三年及一期主要财务指标

1.合并报表财务指标

财务指标	2015年3月末	2014年末	2013年末	2012年末
流动比率1(倍)	1.91	1.84	2.57	2.46
速动比率2(倍)	1.02	0.99	1.48	1.24
资产负债率3	70.08%	69.53%	70.32%	71.93%
全部债务4(万元)	846,152.47	840,493.94	916,750.00	762,500.00
债务资本比率5	72.21%	74.31%	73.74%	65.15%
财务指标	2015年1-3月	2014年度	2013年度	2012年度
应收账款周转率6(次)	–	–	–	–
存货周转率7(次)	0.00	0.14	0.36	0.13
利息保障倍数8	0.01	0.32	1.26	1.90
EBITDA9(万元)	104.30	22,745.13	64,596.99	67,852.27
EBITDA全部债务比10	0.00	0.03	0.07	0.09
EBITDA利息倍数11	0.01	0.33	1.26	1.90
总资产报酬率12	0.02%	1.32%	3.94%	4.31%

2.母公司报表财务指标

财务指标	2015年3月31日	2014年末	2013年末	2012年末
流动比率1(倍)	1.62	1.51	1.97	2.13
速动比率2(倍)	0.82	0.76	1.07	1.06
资产负债率3	69.46%	68.92%	69.94%	71.64%
全部债务4(万元)	644,202.47	638,543.94	715,300.00	678,700.00
债务资本比率5	55.20%	54.99%	58.58%	60.62%
财务指标	2015年1-3月	2014年度	2013年度	2012年度
应收账款周转率6(次)	–	–	–	–
存货周转率7(次)	0.00	0.13	0.35	0.13
利息保障倍数8	0.01	0.39	1.60	2.07
EBITDA9(万元)	125.88	21,979.55	65,046.46	68,128.97
EBITDA全部债务比10	0.00	0.03	0.09	0.10
EBITDA利息倍数11	0.01	0.39	1.60	2.07
总资产报酬率12	0.01%	1.30%	4.00%	4.37%

注：上述财务指标计算方法如下：

1.流动比率=流动资产/流动负债

2.速动比率=（流动资产-存货净额）/流动负债

3.资产负债率=负债总计/资产总计×100%

4.全部债务=短期借款+交易性金融负债+应付票据+一年内到期的非流动负债+长期借款+应付债券

5.债务资本比率=全部债务/（全部债务+所有者权益总额）×100%

6.应收账款周转率=营业收入/（期初应收账款净额+期末应收账款净额）/2

7.存货周转率=营业成本/（期初存货净额+期末存货净额）/2

8.利息保障倍数=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/（资本化利息+计入财务费用的利息支出）

9.EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销

10.EBITDA全部债务比=EBITDA/全部债务

11.EBITDA利息倍数=EBITDA/（资本化利息+计入财务费用的利息支出）

12.总资产报酬率=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/（期初资产总额+期末资产总额）/2）×100%

四、本期债券发行后资产负债结构的变化

本期债券的发行将引起公司资产负债结构的变化。假设公司的资产负债结构在以下假设基础上产生变动：

1.相关财务数据模拟调整的基准日为2015年3月31日；

2.假设本期债券的募集资金净额为3亿元，即不考虑融资过程中所产生的相关费用且全部发行；

3.假设本期债券募集资金净额3亿元计入公司2015年3月31日的资产负债表；

4.假设本期债券募集资金全部用于补充营运资金；

5.假设本期债券于2015年3月31日完成发行。

基于上述假设，本期债券发行对公司资产负债结构的影响如下表所示：

表4-1 合并资产负债表

单位：万元

项目	本期债券发行前	本期债券发行后（模拟）	模拟变动额
流动资产合计	1,400,977.27	1,600,977.27	200,000.00
非流动资产合计	341,715.00	341,715.00	0
资产总计	1,742,692.27	1,942,692.27	200,000.00
流动负债合计	733,954.15	733,954.15	0
非流动负债合计	487,352.47	687,352.47	200,000.00
负债总计	1,221,306.62	1,421,306.62	200,000.00
所有者权益合计	521,385.65	521,385.65	0
流动比率	1.91	2.18	0.27
资产负债率	70.08%	73.16%	增加3.08个百分点

表4-2 母公司资产负债表

单位：万元

项目	本期债券发行前	本期债券发行后（模拟）	模拟变动额
流动资产合计	1,365,230.11	1,565,230.11	200,000.00
非流动资产合计	346,890.03	346,890.03	0
资产总计	1,712,120.15	1,912,120.15	200,000.00
流动负债合计	840,850.55	840,850.55	0.00
非流动负债合计	348,402.47	548,402.47	200,000.00
负债总计	1,189,253.02	1,389,253.02	200,000.00
所有者权益合计	522,867.12	522,867.12	0
流动比率	1.62	1.86	0.24
资产负债率	69.46%	72.66%	增加3.20个百分点

第五节募集资金运用

一、公司债券募集资金数额

根据《管理办法》的相关规定，结合公司的财务状况及未来资金需求，经公司董事会会议审议通过，并经公司股东批复，公司向中国证监会申请发行不超过20亿元的公司债券。本次公司债券的募集资金用于补充营运资金。

二、本期债券募集资金运用计划

本期债券的20亿元募集资金，公司拟使用于补充营运资金，以满足公司营运资金不断增长的需求。

公司作为哈尔滨市棚户区改造等保障性住房建设的重要主体之一，自成立以来，承担了一批在哈尔滨市有重要影响力的保障性住房建设工程，如滨江新城、中华巴洛克、陶瓷小区、群力西区等多个大规模保障性住房项目、共建设棚改安置用房、经济适用住房、公租房、廉租房等各类保障性住房58,431套，合计308.29万平方米。同时，公司经过多年的发展，成功开发了如意泰嘉园、如意雅居等多个城市精品房地产项目，合计开发62.77万平方米。

随着公司早期建设项目的逐步出售，公司经营性现金流量净额在2014年实现由负转正。未来随着国家城镇化战略和哈尔滨市“南拓、北跃”战略深入实施，哈尔滨市房地产市场增量扩容趋势明显，发行人将继续加强住房保障和供应体系建设。根据公司2015年规划，哈尔滨市群力西区环地安置棚保障住房项目工程及陶瓷一期（含01、02地块）为公司现阶段重点推进的棚户区改造建设项目，公司将保质保量推进上述项目建设，支持哈尔滨市保障性住房的刚性需求和改善性需求。上述项目总投资额约1,190,506.50万元，目前已投资701,121.25万元，未来计划投资489,385.25万元。

房地产行业属于资本密集型行业，随着项目的逐步推进，公司的营运资金缺口较大。因此，从未来业务增长和资金需求量等方面综合分析，公司拟使用本期债券的20亿元募集资金用于补充营运资金，以满足公司营运资金不断增长的需求。

表5-1公司重大项目资本支出计划表

单位：万元

项目名称	项目总投资	截止2014年累计投资额	未来重大项目资本支出预算
哈尔滨市群力西区异地安置棚保障住房项目工程（亦称“民生商都一期”）	474,870.50	136,067.70	338,802.80
陶瓷一期（含01、02地块）	715,636.00	565,053.55	150,582.45
合计	1,190,506.50	701,121.25	489,385.25

三、募集资金运用对发行人财务状况的影响

（一）有利于拓宽公司融资渠道，优化公司债务结构

通过本期债券的发行，可以有效拓宽融资渠道，丰富融资管理手段，以公司2015年3月31日的财务数据为基准，假设本期债券发行完成且根据上述募集资金运用计划执行后，公司合并口径的资产负债率水平将由本期债券发行前的70.08%增加至73.16%；非流动负债占负债总额的比例由本期债券发行前的39.90%增加至48.36%。母公司口径的资产负债率水平将由本期债券发行前的69.46%增加至72.66%；非流动负债占负债总额的比例由本期债券发行前的29.30%增加至39.47%。本期债券的发行有助于改善公司的债务结构，提高长期债务融资的比例，公司的负债结构得到一定程度的优化，并与公司的经营特点和未来发展规划相匹配。

（二）有利于提高公司短期偿债能力

以公司2015年3月31日的财务数据为基准，假设本期债券发行完成且根据上述募集资金运用计划执行后，公司合并口径的流动比率将由本期债券发行前的1.91增加至2.18，母公司口径的流动比率将由本期债券发行前的1.62增加至1.86。公司流动比率将有较为明显的提高，流动资产对于流动负债的覆盖能力得到提升，在一定程度上增强了公司短期偿债能力。

第六节备查文件

一、备查文件目录

本募集说明书摘要的备查文件目录如下：

1.发行人最近三年及一期的财务报表及最近三年的审计报告；

2.