（上接B133版）

（十三）对董事会的其他授权事项

公司提请股东大会授权董事会办理一切与本次非公开发行公司债券有关的事宜，包括但不限于：

1、在法律、法规允许的范围内，根据公司和市场的具体情况，确定本次非公开发行公司债券的具体发行方案以及修订、调整本次非公开发行公司债券的发行条款，包括但不限于具体发行规模、债券期限、债券利率或其确定方式、发行时机、是否分期发行及发行期数、各期发行规模、债券品种、是否设置回售条款和赎回条款、评级安排、确定担保相关事项、还本付息的期限和方式、具体配售安排、偿债保障、挂牌转让安排等，以及在股东大会核准的用途范围内决定募集资金的具体使用等与发行条款有关的一切事宜。

2、执行就本次非公开发行及申请挂牌转让而作出所有必要的步骤，包括但不限于：签署所有必要的法律文件，选择并委聘涉及的各类中介机构，确定承销安排，编制及向监管机构报送有关申请文件，选择债券受托管理人，签署债券受托管理协议及制定债券持有人会议规则等；在本次发行完成后，办理挂牌转让交易的相关事宜。

3、如监管部门的政策发生变化或市场条件发生变化，除涉及有关法律、法规及公司章程规定必须由股东大会重新表决的事项外，可依据监管部门的意见（如有）对本次公司债券发行的具体方案等相关事项作适当调整或根据实际情况决定是否继续开展本次公司债券发行的工作。

4、办理与本次非公开发行公司债券有关的其他事项。

本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。

三、公司的简要财务会计信息

（一）公司最近二年及一期的资产负债表、利润表及现金流量表

1、合并财务报表

（1）合并资产负债表

单位：万元

项目	2019年9月30日	2018年12月31日	2017年12月31日
流动资产：			
货币资金	264,587.91	265,727.89	277,861.96
交易性金融资产	–	–	–
应收票据	–	–	–
应收账款	83,061.27	95,437.52	19,175.18
预付款项	2,797.87	1,609.56	21,188.86
应收利息	–	–	–
应收股利	–	–	–
其他应收款	154,484.39	159,560.81	223,207.34
买入返售金融资产	–	–	–
存货	1,760,813.98	1,752,214.50	1,671,430.59
一年内到期的非流动资产	–	–	–
其他流动资产	27,543.52	30,285.48	14,507.06
流动资产合计	2,293,498.94	2,304,935.56	2,227,371.00
非流动资产：	–		
长期应收款	997.00	1,000.00	1,000.00
长期股权投资	28,029.63	19,000.95	4,515.27
投资性房地产	–	–	–
固定资产	65,157.46	66,721.90	68,718.97
在建工程	–	–	–
工程物资	–	–	–
固定资产清理	–	–	–
无形资产	113.17	184.63	215.4
开发支出	–	–	–
商誉	–	–	–
长期待摊费用	7,753.36	3,310.59	1,884.82
递延所得税资产	1,091.39	1,046.81	720.01
其他非流动资产	931.81	348.77	–
非流动资产合计	104,073.81	91,613.65	77,054.38
资产总计	2,397,572.75	2,396,479.20	2,304,425.37
流动负债：			
短期借款	8,000.00	52,500.00	80,500
交易性金融负债	–	–	–
应付票据	3,118.00	2,500.00	–
应付账款	204,635.30	135,380.70	134,581.06
预收款项	406,576.14	665,932.77	485,753.14
卖出回购金融资产款	–	–	–
应付手续费及佣金	–	–	–
应付职工薪酬	685.82	17.84	11.71
应交税费	2,689.42	1,908.03	26,170.03
其他应付款	139,093.70	78,730.51	94,293.74
其中：应付利息	8,077.61	3,405.56	10,066.19
应付股利	131,016.09	75,324.96	–
一年内到期的非流动负债	175,562.94	102,650.00	354,064.79
其他流动负债		89,847.75	–
流动负债合计	939,361.32	1,119,467.60	1,175,374.48
非流动负债			
长期借款	710,690.00	764,885.00	631,264.00
应付债券	217,355.19	–	–
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	928,045.19	764,885.00	631,264.00
负债合计	1,867,406.52	1,884,352.60	1,806,638.48
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	173,421.58	173,421.58	173,421.58
资本公积	130,715.95	130,715.95	130,715.95
盈余公积	22,371.24	22,371.24	15,184.99
未分配利润	120,159.38	124,510.62	131,933.52
归属于母公司所有者权益合计	446,668.14	451,019.38	451,256.04
少数股东权益	83,498.09	61,107.22	46,530.85
所有者权益合计	530,166.23	512,126.60	497,786.90
负债和所有者权益总计	2,397,572.75	2,396,479.20	2,304,425.37

（2）合并利润表

单位：万元

项目	2019年1-9月	2018年度	2017年度
一、营业总收入	400,809.43	403,094.38	316,612.05
其中：营业收入	400,809.43	403,094.38	316,612.05
利息收入	–	–	–
已赚保费	–	–	–
手续费及佣金收入	–	–	–
二、营业总成本	386,124.09	380,584.56	285,270.47
其中：营业成本	358,373.65	352,033.65	265,270.47
税金及附加	18,423.00	14,284.75	30,156.98
销售费用	4,477.49	10,622.52	16,062.71
管理费用	3,077.54	4,389.86	4,964.36
财务费用	1,772.41	-2,063.44	148.66
其中：利息支出	10,772.41		
利息收入	9,008.28		
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	–		–
投资收益（损失以“-”号填列）	9,028.68	-881.76	16,918.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	9,028.68	-1,874.32	-3,114.36
汇兑收益（损失以“-”号填列）	–		–
资产减值损失	–	1,307.17	-1,731.67
信用减值损失	-1,095.02		
其他收益			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	22,_656.91	21,681.06	18,668.56
加：营业外收入	196.36	2,533.08	211.89
减：营业外支出	94.22	1,232.60	17.17
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	22,758.05	22,981.53	18,863.27
减：所得税费用	6,450.66	11,760.75	11,327.96
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	16,307.47	11,220.78	7,535.32
其中：归属于母公司所有者的净利润	2,994.46	8,434.41	5,737.44
少数股东损益	13,313.02	2,786.36	1,797.88

（3）合并现金流量表

单位：万元

项目	2019年1-9月	2018年度	2017年度
一、经营活动产生的现金流量：		–	–
销售商品、提供劳务收到的现金	184,220.54	517,892.06	641,740.10
收到其他与经营活动有关的现金	22,948.96	247,613.87	87,743.02
经营活动现金流入小计	207,169.50	765,505.94	729,483.11
购买商品、接受劳务支付的现金	155,_220.14	276,_356.99	391,638.23
支付给职工以及为职工支付的现金	14,321.27	18,751.61	18,839.31
支付的各项税费	35,_527.45	80,079.89	66,687.22
支付其他与经营活动有关的现金	19,386.79	156,916.01	87,296.36
经营活动现金流出小计	224,455.66	531,103.51	564,461.13
经营活动产生的现金流量净额	-17,286.16	234,402.42	165,021.98
二、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	23.87		–
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		–	25,_122.78
收到其他与投资活动有关的现金	42,464.92	19,701.46	36,000.00
投资活动现金流入小计	42,488.79	19,701.46	61,122.78
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	18.40	1,196.38	636.26
投资支付的现金	–	16,360.00	–
质押贷款净增加额		–	–
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	37,356.60	46,246.51	–
支付其他与投资活动有关的现金	6,762.60	50,508.69	48,199.05
投资活动现金流出小计	44,136.60	114,311.59	48,835.31
投资活动产生的现金流量净额	-1,647.81	-94,610.12	12,287.47
三、筹资活动产生的现金流量：		–	–
吸收投资收到的现金	200.00	300.00	–
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	200.00	300.00	–
取得借款收到的现金	573,550.00	630,150.00	1,377,610.00
发行债券收到的现金		89,797.50	–
收到其他与筹资活动有关的现金	414.62	–	21,414.00
筹资活动现金流入小计	574,164.62	720,247.50	1,399,024.00
偿还债务支付的现金	475,792.06	776,379.00	1,300,180.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	70,015.88	87,729.28	86,446.14
支付其他与筹资活动有关的现金	55,250	16,694.50	129,372.2
筹资活动现金流出小计	546,360.44	880,802.78	1,515,998.34
筹资活动产生的现金流量净额	27,804.19	-160,555.28	-116,974.34
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		–	–
五、现金及现金等价物净增加额	8,870.22	-20,762.98	60,335.11
加：年初现金及现金等价物余额	252,521.16	273,284.15	212,949.04
六、期末现金及现金等价物余额	261,391.29	252,521.16	273,284.15

2、母公司财务报表

（1）母公司资产负债表

项目	2019年9月30日	2018年12月31日	2017年12月31日
流动资产：			
货币资金	103,485.33	123,907.97	172,424.44
交易性金融资产		–	–
应收票据		–	–
应收账款	43.31		56.08
预付款项		–	58.12
其他应收款	1,133,971.23	641,851.87	833,491.98
存货	71,745.99	72,115.72	72,960.06
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计	1,309,246.37	837,875.57	1,078,990.68
非流动资产：			
可供出售金融资产		–	–
长期应收款	997.00	1,000.00	1000.00
长期股权投资	197,765.13	188,736.45	170,750.78
投资性房地产			
固定资产	112.92	151.54	188.23
在建工程		–	–
无形资产		–	–
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	199,385.04	190,135.07	171,999.01
资产总计	1,508,631.41	1,028,010.65	1,250,990.49
流动负债：			
短期借款		22,500.00	80,500.00
应付账款	14,442.23	14,589.06	15,773.19
预收款项	494.51	343.01	19.20
应付职工薪酬	62.89	–	–
应交税费	3,938.66	4,091.61	14,362.24
应付利息	7,397.75	3,149.99	10,066.19
应付股利		–	–
其他应付款	477,791.91	183,058.51	269,765.10
一年内到期的非流动负债	63,113.89	36,850.00	235,064.80
其他流动负债			
流动负债合计	559,244.09	89,847.75	616,551.10
非流动负债：			
长期借款	331,200.00	274,300.00	295,000.00
应付债券	217,355.19	–	–
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	548,555.19	274,300.00	295,000.00
负债合计	1,108,399.28	625,379.94	911,551.10
所有者权益：			
股本	173,421.58	173,421.57	173,421.58
资本公积	126,895.51	126,895.51	126,895.51
盈余公积	22,371.23	22,371.23	15,184.99
未分配利润	77,543.81	79,942.39	23,937.30
所有者权益合计	400,232.13	402,630.71	339,439.38
负债和所有者权益总计	1,508,631.41	1,028,010.65	1,250,990.49

（2）母公司利润表

单位：万元

项目	2019年1-9月	2018年度	2017年度
一、营业收入	975.75	1,916.79	5,215.93
減：营业成本	1,126.56	1,776.43	3,369.50
税金及附加	519.90	877.17	6,835.78
销售费用		7.62	48.26
管理费用	2,006.54	2,875.69	2,525.49
财务费用	-702.75	-2,442.31	-1,737.88
资产减值损失	–	745.09	-1,296.04
信用减值损失	-1,051.61		
加：公允价值变动收益		–	–
投资收益	9,028.68	74,716.53	16,915.56
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	9,028.68	-1,874.33	-3,114.36
其他收益		9.67	–
二、营业利润	6,002.49	72,803.27	12,386.36
加：营业外收入	7.10	–	–
減：营业外支出		1,127.14	–
其中：非流动资产处置净损失		–	–
三、利润总额	6,009.59	71,676.13	12,386.36
減：所得税费用	-262.90	-196.27	4,350.1
四、净利润	6272.50	71,872.41	8,036.26
五、每股收益		–	970.915
六、其他综合收益		–	–
七、综合收益总额	6272.50	71,872.41	8,036.26

（3）母公司现金流量表

单位：万元

项目	2019年1-9月	2018年度	2017年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	1,093.29	2,693.41	4,103.10
收到的税费返还		–	–
收到其他与经营活动有关的现金	22,501.58	187,259.72	163,522.80
经营活动现金流入小计	23,594.87	189,853.13	167,625.90
购买商品、接受劳务支付的现金	6,471.72	2,418.72	4,548.45
支付给职工以及为职工支付的现金	1,043.24	1,041.24	606.70
支付的各项税费	1,093.89	12,069.02	7,186.94
支付其他与经营活动有关的现金	218,067.99	26,065.13	207,840.64
经营活动现金流出小计	226,676.84	41,574.12	220,184.72
经营活动产生的现金流量净额	-203,081.97	148,279.01	-52,558.82
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		–	25,_129.91
取得投资收益收到的现金		75,_598.29	–
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	16.65	–	–
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	42,464.92	19,701.46	36,000.00
投资活动现金流入小计	42,481.57	95,_299.76	61,_129.91
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2.95	10.91	84.29
投资支付的现金	–	19,860.00	2,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	6,_762.6	50,_508.69	48,_199.05
投资活动现金流出小计	6,_765.55	70,_379.60	50,_283.34
投资活动产生的现金流量净额	35,_716.02	24,_920.15	10,_846.57
三、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		312,_150.00	1,_035,_810.00
发行债券收到的现金		89,_797.50	–
收到其他与筹资活动有关的现金	365,_050.00	–	–
筹资活动现金流入小计	365,_050.00	401,_947.50	1,_035,_810.00
偿还债务支付的现金	175,_636.11	580,_700.00	823,_910.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	32,_470.59	50,_562.92	41,_074.21
支付其他与筹资活动有关的现金	–	1,_416.50	–
筹资活动现金流出小计	208,_106.70	632,_669.42	864,_984.21
筹资活动产生的现金流量净额	156,_943.30	-230,_721.92	170,_825.79
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		–	–
五、现金及现金等价物净增加额	-10,_422.64	-57,_522.75	129,_113.54
加：年初现金及现金等价物余额	113,_907.97	171,_430.72	42,_317.19
六、期末现金及现金等价物余额	103,_485.33	113,_907.97	171,_430.73

（二）主要财务指标

单位：万元

项目	2019年1-9月/9月末	2018年/末	2017年/末
流动资产	2,293,_498.94	2,304,_935.56	2,_227,_371.00
非流动资产	104,_073.81	91,_613.65	77,_054.38
总资产	2,397,_572.75	2,396,_479.20	2,304,_425.37
流动负债	939,_361.32	1,_119,_467.60	1,_175,_374.48
非流动负债	928,_045.19	764,_885.00	631,_264.00
负债合计	1,867,_406.52	1,884,_352.60	1,806,_638.48
归属于母公司所有者的净资产	446,_668.14	451,_019.38	451,_256.04
营业收入	400,_809.43	403,_094.38	316,_612.05
营业利润	386,_124.09	380,_584.56	285,_270.47
净利润	16,_307.47	11,_220.78	7,_535.32
归属于母公司所有者的净利润	2,_994.46	8,_434.41	5,_737.44
资产负债率（%）	77.89	78.63	78.40
流动比率（倍）	2.44	2.06	1.90
速动比率（倍）	0.57	0.49	0.47
应收账款周转率（次）	4.49	7.03	16.05
存货周转率（次）	0.22	0.21	0.16
毛利率（%）	10.59	12.67	16.22
销售净利率（%）	4.07	2.78	2.38
净资产收益率（%）	3.13	2.22	1.51
总资产收益率（%）	0.68	0.48	0.34
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00	100.00

上述财务指标计算公式如下：（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=负债总额/资产总额

（4）应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

（5）存货周转率=营业成本/存货平均余额

（6）毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入

（7）销售净利率=（净利润/营业收入）×100%

（8）净资产收益率=净利润/净资产平均余额

（9）总资产收益率=净利润/总资产平均余额

（10）贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额

（11）利息偿付率=实际支付利息/应付利息

（三）公司管理层简明财务分析

1、合并报表口径分析

（1）资产情况分析

报告期内，公司资产结构如下：

单位：万元、%

项目	2019.09.30		2018.12.31		2017.12.31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	2,293,_498.94	95.66	2,304,_935.56	96.18	2,227,_371.00	96.66
非流动资产	104,_073.81	4.34	91,_613.65	3.82	77,_054.38	3.34
总资产	2,397,_572.75	100.00	2,396,_479.20	100.00	2,304,_425.37	100.00

2017年末、2018年末和2019年9月末，公司的资产总额分别为2,_304,_425.37万元、2,_396,_479.20万元和2,_397,_572.75万元。

2017年末、2018年末及2019年9月末，公司流动资产分别为2,_227,_371.00万元、2,_304,_865.56万元和2,_293,_498.94万元，占总资产的比重分别为96.66%、96.18%和95.66%；非流动资产分别为77,_054.38万元、91,_613.65万元和104,_073.81万元，占总资产的比重分别为3.34%、3.82%和4.34%。

从资产构成情况来看，公司流动资产总额较大、占资产比重较高，资产变现能力强。整体而言，公司资产以流动资产为主，资产质量优良、结构合理，与公司经营状况和行业特征相符。

（2）负债结构分析

报告期内，公司负债结构如下：

单位：万元、%

项目	2019年9月末		2018年末		2017年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债	939,_361.32	50.30	1,_119,_467.60	59.41	1,_175,_374.48	65.06
非流动负债	928,_045.19	49.70	764,_885.00	40.59	631,_264.00	34.94
负债合计	1,867,_406.52	100.00	1,884,_352.60	100.00	1,806,_638.48	100.00

2017年末、2018年末及2019年9月末，公司负债总额分别为1,_806,_638.48万元、1,_884,_352.60万元和1,_867,_406.52万元。

2017年末、2018年末及2019年9月末，公司流动负债分别为1,_175,_374.48万元、1,_119,_467.60万元和939,_361.32万元，分别占总负债的65.06%、59.41%和50.30%；非流动负债分别为631,_264.00万元、764,_885.00万元和928,_045.19万元，分别占总负债的34.94%、40.59%和49.70%。

公司以流动负债为主的资产结构，与这种负债结构能够形成良好对应，债务结构合理。房地产行业属于资金密集型行业，公司债务规模较高，但总体债务风险可控。

（3）现金流量分析

报告期内，公司的现金流情况如下

单位：万元

项目	2019年1-9月	2018年度	2017年度
经营活动现金流入小计	207,_169.50	765,_505.94	729,_483.11
经营活动现金流出小计	224,_455.66	531,_103.51	564,_461.13
经营活动产生的现金流量净额	-17,_286.16	234,_402.42	165,_021.98
投资活动现金流入小计	42,_488.79	19,_701.46	61,_122.78
投资活动现金流出小计	44,_136.60	114,_311.59	48,_835.31
投资活动产生的现金流量净额	-1,_647.81	-94,_610.12	12,_287.47
筹资活动现金流入小计	574,_164.62	720,_247.50	1,_399,_024.00
筹资活动现金流出小计	546,_360.44	880,_802.78	1,_515,_998.34
筹资活动产生的现金流量净额	27,_804.19	-160,_555.28	-116,_974.34
现金及现金等价物净增加额	8,_870.22	-20,_762.98	60,_335.11

①经营活动现金流量分析

2017年、2018年和2019年1-9月，公司经营活动产生的现金流量净额分别为165,_021.98万元、234,_402.42万元和-17,_286.16万元。

发行人2017年度、2018年度经营活动现金流量净额与净利润差额较大，主要是因为公司主要从事房地产开发业务，房地产开发具有投资周期长、资金需求庞大等特点，并且房地产项目的收入确认和成本结转具有滞后性，与房地产项目的销售与开发投入不同步，因而导致报告期内的经营活动现金流量净额与净利润不匹配。

公司的经营活动现金流入主要来源于商业地产业务板块。2017年度、2018年度及2019年1-9月，公司的经营活动现金流入分别为729,_483.11万元、765,_505.94万元及207,_169.50万元，近两年呈现增长态势。2018年度，公司经营活动产生的现金流入同比增加36,_022.83万元，增幅4.94%，增幅较小。

公司的经营活动现金流出主要是正常经营活动所需的费用支出以及对公司所投资项目的资金注入。2017年度、2018年度及2019年1-9月，公司经营活动现金流出分别为564,_461.13万元、531,_103.51万元及224,_455.66万元。2018年度，发行人经营活动产生的现金流出同比减少33,_357.62万元，减幅5.91%，减幅较小。

②投资活动现金流量分析

2017年、2018年和2019年1-9月，公司投资活动现金流量净额分别为12,_287.47万元、-94,_610.12万元和-1,_647.81万元。2018年公司投资活动现金净流量较2017年末下降106,_897.59万元，降幅为869.97%，主要系收回关联企业融资款项金额同比减少和本年非同一控制下收购武汉临江悦城房地产开发有限公司所致。2019年1-9月发行人投资活动现金净流量较2018年末增加92,_962.31万元，增幅98.26%，主要系收回关联企业融资款项所致。

③筹资活动现金流量分析

2017年、2018年和2019年1-9月，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为-116,_974.34万元、-160,_555.28万元和27,_804.19万元。

2018年公司筹资活动现金净流量较2017年末减少43,_580.94万元，降幅为37.26%，主要因为发行人取得借款现金流入及偿还债务现金流出大幅减少所致。2019年1-9月公司筹资活动现金净流量较2018年末增加188,_359.47万元，增幅117.32%，主要系发行企业债券和中期票据所致。

（4）偿债能力分析

报告期内公司主要偿债能力指标如下：

单位：万元

指标	2019年1-9月/9月末	2018年/末	2017年/末
流动资产	2,293,_498.94	2,304,_935.56	2,_227,_371.00
非流动资产	104,_073.81	91,_613.65	77,_054.38
总资产	2,397,_572.75	2,396,_479.20	2,304,_425.37
流动负债	939,_361.32	1,_119,_467.60	1,_175,_374.48
非流动负债	928,_045.19	764,_885.00	631,_264.00
总负债	1,867,_406.52	1,884,_352.60	1,806,_638.48
资产负债率（%）	77.89	78.63	78.40
流动比率（倍）	2.44	2.06	1.90
速动比率（倍）	0.57	0.49	0.47
利息保障倍数	0.57	0.44	0.27
EBITDA利息保障倍数	0.61	0.48	0.31

上述财务指标计算公式如下

（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=负债总额/资产总额

（4）利息保障倍数=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/（计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出）。如果（利润总额+计入财务费用的利息支出）小于或等于0，则利息保障倍数等于0。

（5）EBITDA利息保障倍数＝EBITDA/利息支出＝ EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化利息支出）

从短期偿债能力来看，2017年末、2018年末及2019年9月末，公司流动比率分别为1.90、2.06和2.44，速动比率分别为0.47、0.49和0.57，公司流动比率和速动比率保持在房地产行业的合理水平且基本保持稳定，公司以流动资产为主的资产结构保证了公司短期偿债能力。

从长期偿债能力来看，2017年末、2018年末及2019年9月末，公司资产负债率分别为78.97%、78.63%及77.89%，公司财务杠杆水平较高，主要与公司所处行业和业务特征相关。公司主要从事房地产开发业务，房地产开发具有投资周期长、资金需求庞大等特点。根据Wind资讯数据，房地产业平均偿债能力指标情况：

单位：倍、%

项目	2019-09-30	2018-12-31	2017-12-31
资产负债率	80.15	79.78	78.49
流动比率	1.44	1.44	1.53
速动比率	0.48	0.52	0.54

综合来看，公司资产变现能力较强，负债结构与其所处发展阶段及业务特征匹配，同时公司具备较强的盈利能力，能对负债的偿还起到保障作用。

（5）盈利能力分析

报告期内，公司主要盈利能力指标如下：

项目	2019年1-9月	2018年	2017年
营业总收入	400,_809.43	403,_094.38	316,_612.05
营业成本	386,_124.09	380,_584.56	285,_270.47
营业利润	22,_656.91	21,_681.06	18,_668.56
利润总额	22,_758.05	22,_981.53	18,_863.27
净利润	16,_307.47	11,_220.78	7,_535.32
EBITDA	36,_100.30	34,_325.25	24,_424.31
毛利率	10.59%	12.67%	16.22%
净资产收益率	3.13%	2.22%	1.51%
总资产收益率	0.68%	0.48%	0.34%

单位：万元、%

上述财务指标计算公式如下：

（1）毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入

（2）净资产收益率=净利润/净资产平均余额

（3）总资产收益率=净利润/总资产平均余额

（4）EBITDA＝利润总额＋计入财务费用的利息支出＋固定资产折旧＋无形资产摊销＋长期待摊费用摊销

2017年末、2018年末及2019年1-9月，公司营业收入分别为316,_612.05万元、403,_094.38万元和400,_809.43万元。2018年营业收入较2017年增加84,_197.38万元，增幅26.59%。

2017年末、2018年末及2019年1-9月，公司营业成本分别为265,_270.47万元、380,_584.55万元和386,_124.09万元。近两年公司的营业成本基本稳定，无显著变化，与营业收入相匹配。

2017年末、2018年末及2019年1-9月，公司净利润分别为7,_535.32万元、11,_220.78万元和4,_132.42万元，近两年净利润保持持续稳定增长。

2、未来业务目标及盈利能力的可持续性

（1）未来业务发展目标

公司顺应国家产业政策和行业发展趋势，坚持以商业地产开发与运营为主体，以地产金融业务和产业地产等新兴业务为两翼的“一体两翼”发展战略，围绕北京、上海、深圳、武汉、南京、成都、重庆等重要城市和项目开发、商业运营、金融业务、产业地产、长租公寓等业务板块及重要城市、重大交通节点、重大综合体项目三个重大方向进行战略布局。

公司将整合资源，把握节奏，确保达成长展战略。一是高度聚焦战略区域，加大并购力度和对外合作，做好多种拓展模式下的融资匹配和风险控制，进一步提升投资拓展能力。二是积极与标杆企业合作，夯实公司在商业运营和住宅开发的核心竞争力。三是深入研究各项政策，寻求新的业绩突破点，推进项目落地。

公司将推进商业理念转型升级，开展与商业强相关的产业IP研究分析，着力引入优质IP，完善资产管理体系，建设标准化数据系统，整合内外资源，持续提升商业招商和运营能力。

（2）盈利能力可持续性

公司营业收入主要由主营业务构成，主营业务收入在营业总收入中占比高。公司主营业务由商业物业的开发与销售、住宅物业的开发与销售、商业物业的出租与物业管理构成。公司的毛利润主要来自物业销售。

从公司主营业务的商业模式来看，公司开发商业地产项目通常采取自主开发模式，少数项目采取合作开发模式，公司无委托代建形式开发的商业地产项目。自主开发模式下，公司通过对拟开发土地进行土地价值评估，充分研究项目开发的可行性、研发并选择合适的产品定位，公司自行投资进行开发、建设、销售或出租的商业地产开发模式。合作开发模式下，公司与其他投地产公司共同投资成立项目公司，以项目公司的名义获取拟开发的土地，共同开发、建设、销售，双方按照出资比例或通过合同约定承担风险、分享收益。

综上，公司主要采取自主开发的商业模式，公司的收入基本保持着稳定增长的趋势，其中收入波动的主要原因为房地产行业项目周期较长的特殊性。公司的利润水平一直保持行业平均水平，而公司的成本控制保持着稳定的水平。公司的盈利水平具较强的可持续性。

四、募集资金用途

本次发行公司债券的募集资金拟用于偿还有息债务、补充流动资金等其他符合要求的用途。提请股东大会授权董事会根据公司财务状况等实际情况在上述范围内决定募集资金使用的具体事宜。

五、其他重要事项

（一）对外担保情况

1、公司及其子公司对外担保情况

截止2018年末，公司及子公司对外担保（不包括对子公司的担保）总金额为3.96亿元，详细情况如下：

担保对象名称	担保额度（万元）	实际担保金额（万元）	担保类型	担保期	是否为关联方担保
武汉岱悦房地产有限公司	5,_200	5,_161	连带责任保证	2017.06.31-2020.06.31	是
武汉岱悦房地产有限公司	3,_900	3,_861	连带责任保证	2017.06.30-2020.06.30	是
武汉岱悦房地产有限公司	5,_200	5,_174	连带责任保证	2017.07.31-2020.07.31	是
武汉岱悦房地产有限公司	7,_800	7,_774	连带责任保证	2017.09.29-2020.07.31	是
南京电建中储房地产有限公司	39,_275	2,_601	连带责任保证	2017.04.12-2020.04.12	是
重庆源悦房地产开发有限公司	33,_000	15,_000	连带责任保证	2018.07.31-2021.07.30	是
合计	94,_375	39,_571			

2、公司对子公司的担保情况

截止2018年末，公司对子公司的担保总金额为30.44亿元，详细情况如下：

担保对象名称	担保额度（万元）	实际担保金额（万元）	担保类型	担保期	是否为关联方担保
湖