股票简称：滨江集团　　股票代码：002244.SZ

债券简称：16 滨房 01　　债券代码：112427.SZ

17 滨房 01　　债券代码：112607.SZ

杭州滨江房产集团股份有限公司

公司债券受托管理事务报告（2019 年度）

发行人

杭州滨江房产集团股份有限公司

滨江集团
BINJIANG REAL ESTATE
创造生活　建筑家

（浙江省杭州市庆春东路 38 号）

债券受托管理人

中信证券股份有限公司

中信证券股份有限公司
CITIC Securities Company Limited

（广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座）

2020 年 6 月

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

重要声明

中信证券股份有限公司（“中信证券”）编制本报告的内容及信息均来源于发行人对外公布的《杭州滨江房产集团股份有限公司2019年年度报告》等相关公开信息披露文件、杭州滨江房产集团股份有限公司（以下简称“滨江集团”、“发行人”或“公司”）提供的证明文件以及第三方中介机构出具的专业意见。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜做出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为中信证券所作的承诺或声明。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

目录

第一节　本次公司债券概况 ……4
第二节　债券受托管理人履职情况 …… 10
第三节　发行人2019年度经营情况和财务状况 …… 12
第四节　发行人募集资金使用及专项账户运作情况…… 21
第五节　本次债券本息偿付情况 …… 22
第六节　发行人偿债意愿和能力分析 …… 23
第七节　增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析…… 24
第八节　债券持有人会议召开情况 …… 25
第九节　本次公司债券的信用评级情况 …… 26
第十节　负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况…… 28
第十一节　其他情况 …… 29

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第一节　本次公司债券概况

一、发行人名称

中文名称：杭州滨江房产集团股份有限公司

英文名称：Hangzhou Binjiang Real Estate Group Co., Ltd.

二、本次公司债券核准文件及核准规模

经中国证监会于 2015 年 11 月 11 日印发的“证监许可[2015]2573 号”批复核准，发行人获准向合格投资者公开发行面值总额不超过 30 亿元（含 30 亿元）的公司债券。

16 滨房 01 发行时间为 2016 年 8 月 10 日和 2016 年 8 月 11 日，最终本期债券发行规模为 21 亿元，最终票面利率为 3.46%。

17 滨房 01 发行时间为 2017 年 10 月 31 日和 2017 年 11 月 1 日，最终本期债券发行规模为 6 亿元，最终票面利率为 5.80%。

三、本次债券基本情况

（一）16 滨房 01 的基本情况

1.发行主体：杭州滨江房产集团股份有限公司。

2.债券名称：杭州滨江房产集团股份有限公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）。

3.债券期限：本期债券的期限为 5 年，附第 3 年末公司调整票面利率选择权、赎回选择权及投资者回售选择权。

4.发行规模：本次债券发行规模为 21 亿元。

剩余规模：本次债券目前剩余规模 20.56 亿元。

5.发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定在本期债券存续期的第 3 年末调整后 2 年的票面利率；发行人将于第 3 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，在中国证监会指定的上市公司信息披露媒体上发布关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使本期债券票面利率调整选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

6.发行人赎回选择权：发行人有权决定在本期债券存续期的第 3 年末行使本期债券赎回选择权。发行人将于本期债券第 3 个计息年度付息日前的第 30 个交

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

易日，通过中国证监会指定的上市公司信息披露媒体发布关于是否行使赎回选择权的公告。若发行人决定行使赎回选择权，本期债券将被视为第 3 年全部到期，发行人将以票面面值加最后一期利息向投资者赎回全部本期债券。所赎回的本金加第 3 个计息年度利息在兑付日一起支付。发行人将按照本期债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，按照债券登记机构的相关规定办理。若发行人不行使赎回选择权，则本期债券将继续在第 4、5 年存续。

7.投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券的第 3 个计息年度付息日将持有的本期债券全部或部分回售给发行人。发行人将按照深交所和证券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。。

8.回售登记期：自发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告之日起 3 个交易日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的公司债券面值总额将被冻结交易；回售登记期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

9.债券利率：本期债券发行时票面利率为 3.46%，经发行人行使上调票面利率选择权，2019 年 8 月 10 日起，本次债券的票面利率为 5.30%。

10.本期债券票面利率在其存续期前 3 年固定不变。如公司行使调整票面利率选择权，则未被回售部分在其存续期后 2 年票面利率为前 3 年票面利率加调整基点，在其存续期后 2 年固定不变。如公司未行使调整票面利率选择权，则未被回售部分在其存续期后 2 年票面利率仍维持原有票面利率不变。

11.债券票面金额：本期债券票面金额为 100 元。

12.发行价格：本期债券按面值平价发行。

13.债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券认购人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

14.发行对象及向公司股东配售安排：本期债券的发行对象为持有中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司 A 股证券账户的合格投资者。本期发行公司债券不向公司股东优先配售。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

15.起息日：本期债券的起息日为 2016 年 8 月 10 日。

16.付息债权登记日：本期债券的付息债权登记日将按照深交所和中国证券登记公司的相关规定办理。在付息债权登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就其所持本期债券获得该付息债权登记日所在计息年度的利息。

17.付息日期：本期债券的付息日期为 2017 年至 2021 年每年的 8 月 10 日，（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；每次付息款项不另计利息）。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2017 年至 2019 年每年的 8 月 10 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；每次付息款项不另计利息）。如发行人行使赎回选择权，则其赎回部分债券的付息日为 2017 年至 2019 年每年的 8 月 10 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；每次付息款项不另计利息）。

18.兑付债权登记日：本期债券的兑付债权登记日将按照深交所和中国证券登记公司的相关规定办理。

19.兑付日期：本期债券的兑付日期为 2021 年 8 月 10 日，如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2019 年 8 月 10 日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。如发行人行使赎回选择权，则其赎回部分债券的兑付日为 2019 年 8 月 10 日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

20.还本付息方式及支付金额：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至付息债权登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债权登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

21.付息、兑付方式：本期债券本息支付将按照证券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照证券登记机构的相关规定办理。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

22.担保情况：本期债券无担保。

23.信用级别及资信评级机构：经联合信用综合评定，发行时发行人的主体信用等级为 AA+，本期债券的信用等级为 AA+；根据联合信用于 2020 年 6 月 12 日出具的《杭州滨江房产集团股份有限公司公司债券 2020 年跟踪评级报告》，发行人最新主体信用等级为 AAA，本期债券的最新信用等级为 AAA。

24.主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：发行人聘请中信证券作为本次债券的主承销商、簿记管理人及债券受托管理人。

25.上市交易场所：深交所。

（二）17 滨房 01 的基本情况

1.发行主体：杭州滨江房产集团股份有限公司。

2.债券名称：杭州滨江房产集团股份有限公司 2017 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）。

3.债券期限：本期债券的期限为 5 年，附第 3 年末公司调整票面利率选择权、赎回选择权及投资者回售选择权。

4.发行规模：本次债券发行规模为 6 亿元。

5.发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定在本期债券存续期的第 3 年末调整后 2 年的票面利率；发行人将于第 3 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，在中国证监会指定的上市公司信息披露媒体上发布关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使本期债券票面利率调整选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

6.发行人赎回选择权：发行人有权决定在本期债券存续期的第 3 年末行使本期债券赎回选择权。发行人将于本期债券第 3 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，通过中国证监会指定的上市公司信息披露媒体发布关于是否行使赎回选择权的公告。若发行人决定行使赎回选择权，本期债券将被视为第 3 年全部到期，发行人将以票面面值加最后一期利息向投资者赎回全部本期债券。所赎回的本金加第 3 个计息年度利息在兑付日一起支付。发行人将按照本期债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，按照债券登记机构的相关规定办理。若发行人不行使赎回选择权，则本期债券将继续在第 4、5 年存续。

7.投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

度的公告后，投资者有权选择在本期债券的第 3 个计息年度付息日将持有的本期债券全部或部分回售给发行人。发行人将按照深交所和证券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。。

8.回售登记期：自发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告之日起 3 个交易日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的公司债券面值总额将被冻结交易；回售登记期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

9.债券利率：5.80%。

10.本期债券票面利率在其存续期前 3 年固定不变。如公司行使调整票面利率选择权，则未被回售部分在其存续期后 2 年票面利率为前 3 年票面利率加调整基点，在其存续期后 2 年固定不变。如公司未行使调整票面利率选择权，则未被回售部分在其存续期后 2 年票面利率仍维持原有票面利率不变。

11.债券票面金额：本期债券票面金额为 100 元。

12.发行价格：本期债券按面值平价发行。

13.债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券认购人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

14.发行对象及向公司股东配售安排：本期债券的发行对象为持有中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司 A 股证券账户的合格投资者。本期发行公司债券不向公司股东优先配售。

15.起息日：本期债券的起息日为 2017 年 10 月 31 日。

16.付息债权登记日：本期债券的付息债权登记日将按照深交所和中国证券登记公司的相关规定办理。在付息债权登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就其所持本期债券获得该付息债权登记日所在计息年度的利息。

17.付息日期：本期债券的付息日期为 2018 年至 2022 年每年的 10 月 31 日，（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；每次付息款项不另计利息）。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2018 年至 2020 年每年的 10 月 31 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

交易日；每次付息款项不另计利息）。如发行人行使赎回选择权，则其赎回部分债券的付息日为2018年至2020年每年的10月31日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日；每次付息款项不另计利息）。

18.兑付债权登记日：本期债券的兑付债权登记日将按照深交所和中国证券登记公司的相关规定办理。

19.兑付日期：本期债券的兑付日期为2022年10月31日，如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为2020年10月31日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。如发行人行使赎回选择权，则其赎回部分债券的兑付日为2020年10月31日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

20.还本付息方式及支付金额：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至付息债权登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债权登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

21.付息、兑付方式：本期债券本息支付将按照证券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照证券登记机构的相关规定办理。

22.担保情况：本期债券无担保。

23.信用级别及资信评级机构：经联合信用综合评定，发行时发行人的主体信用等级为AA+，本期债券的信用等级为AA+；根据联合信用于2020年6月12日出具的《杭州滨江房产集团股份有限公司公司债券2020年跟踪评级报告》，发行人最新主体信用等级为AAA，本期债券的最新信用等级为AAA。

24.主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：发行人聘请中信证券作为本次债券的主承销商、簿记管理人及债券受托管理人。

25.上市交易场所：深交所。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第二节　债券受托管理人履职情况

报告期内，中信证券依据《公司债券发行与交易管理办法》、《公司债券受托管理人执业行为准则》和其他相关法律、法规、规范性文件及自律规则的规定以及本期债券《受托管理协议》的约定，持续跟踪发行人的资信状况、募集资金使用情况、公司债券本息偿付情况、偿债保障措施实施情况等，并监督发行人对公司债券募集说明书、受托管理协议中所约定义务的执行情况。积极行使债券受托管理人职责，维护债券持有人合法权益。

一、持续关注发行人资信情况、督促发行人进行信息披露

报告期内，受托管理人持续关注发行人资信状况，监测发行人是否发生重大事项，按月定期全面核查发行人重大事项发生情况，持续关注发行人各项信息资料。报告期内，发行人未出现会对债券偿付产生重大不利影响的事项。报告期内，受托管理人持续督导发行人履行信息披露义务。受托管理人督促发行人按时完成定期信息披露、及时履行临时信息披露义务。

二、持续关注增信措施

发行人已发行的公司债券均无增信措施。

三、监督专项账户及募集资金使用情况

报告期内，受托管理人持续监督并定期检查发行人公司债券募集资金的接收、存储、划转和使用情况，监督募集资金专项账户运作情况。受托管理人及时向发行人传达法律法规规定、监管政策要求和市场典型案例，提示按照核准用途合法合规使用募集资金。发行人16滨房01、17滨房01债券募集资金实际用途与核准用途一致。

四、披露受托管理事务报告，维护债券持有人的合法权益

报告期内，受托管理人正常履职，中信证券于 2019 年 4 月 15 日出具了《杭州滨江房产集团股份有限公司 2016 年公司债券、2017 年公司债券受托管理事务临时报告》;于 2019 年 6 月 28 日出具了《杭州滨江房产集团股份有限公司 2016 年公司债券、2017 年公司债券受托管理事务报告（2018 年度）》；于 2019 年 12 月 13 日出具了《杭州滨江房产集团股份有限公司 2016 年公司债券、2017 年公

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

司债券受托管理事务临时报告》；于 2020 年 4 月 10 日出具了《杭州滨江房产集团股份有限公司 2016 年公司债券、2017 年公司债券受托管理事务临时报告》；于 2020 年 6 月 18 日出具了《杭州滨江房产集团股份有限公司 2016 年公司债券、2017 年公司债券受托管理事务临时报告》。

受托管理人按照《受托管理协议》、《债券持有人会议规则》约定履行受托管理职责，召开债券持有人会议，督促会议决议的具体落实，维护债券持有人的合法权益。报告期内，发行人未召开持有人会议。

五、督促履约

报告期内，本公司已督促 16 滨房 01、17 滨房 01 债券按期足额付息，本公司将持续掌握受托债券还本付息、赎回、回售等事项的资金安排，督促发行人按时履约。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第三节　发行人 2019 年度经营情况和财务状况

一、发行人基本情况

（一）发行人前身设立及重要股权变更的情况

1996 年 8 月，发行人前身杭州滨江房产集团有限公司（以下简称“滨江有限”）注册设立，注册资本 5,200 万元，法定代表人戚金兴。滨江有限设立时公司章程载明的出资结构为：杭州市江干区计划经济委员会（以下简称“江干区计经委”）出资 5,000 万元，占注册资本的 96%；杭州定海建筑工程公司出资 200 万元，占注册资本的 4%。根据杭州定海建筑工程公司于 1999 年 11 月 14 日在《杭州滨江房产集团有限公司股东转让协议》中的确认和杭州市江干区体制改革办公室于 1999 年 11 月 15 日出具的《关于同意杭州滨江房产集团公司改制方案请示的批复》（江体改办[1999]18 号），杭州定海建筑工程公司实际并未对滨江集团进行出资，故杭州市江干区计经委拥有滨江集团 100%的权益。

1999 年 11 月股权转让。由于杭州定海建筑工程公司并未实际出资，江干区计经委实际出资 1,200 万元，滨江有限注册资本减为 1,200 万元，其全部权益由江干区计经委享有。根据杭州市江干区体制改革办公室下发的《关于同意杭州滨江房产集团公司改制方案的请示的批复》（江体改办[1999]18 号）及杭州市江干区国有资产管理局（以下简称“江干区国资局”）下发的《关于对杭州滨江房产集团有限公司的出资证明》（江国资发[1999]10 号），滨江有限注册资本为 1,200 万元；江干区计经委出资中的 480 万元转由江干区国资局持有，占注册资本的 40%；江干区计经委转让其余出资 720 万元，由戚金兴为代表的经营层集体认购，占注册资本的 60%，其中，120 万元出资（占注册资本 10%）系代朱慧明持有，120 万元出资（占注册资本 10%）系代莫建华持有，60 万元出资（占注册资本 5%）系代王祖根持有。

2001 年 8 月，戚金兴、朱慧明、莫建华及王祖根等 4 名自然人对滨江有限进行增资，滨江有限注册资本增至 3,000 万元。增资完成后，杭州市江干区国资局出资 480 万元，占注册资本 16%；戚金兴出资 1,530 万元，占注册资本 51%；朱慧明出资 465 万元，占注册资本 15.5%；莫建华出资 465 万元，占注册资本 15.5%；王祖根出资 60 万元，占注册资本 2%。戚金兴与朱慧明、莫建华、王祖

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

根分别签署协议约定：上述委托持股关系解除，戚金兴分别向朱慧明、莫建华、王祖根返还各自所缴纳的出资款，不再返还其代持的滨江有限的股权。

2002 年 12 月，戚金兴、朱慧明、莫建华等 3 名自然人对滨江有限进行增资，滨江有限注册资本增至 6,000 万元；根据江干区国资局下发的《关于我局所持国家股转持证明》（江国资发[2001]5 号），江干区国资局将其所持滨江有限 480 万元出资转由杭州江干区国有资产经营管理有限公司（以下简称“江干区国资管理公司”）持有。增资及股权转持完成后，江干区国资管理公司出资 480 万元，占注册资本 8%；戚金兴出资 3,300 万元，占注册资本 55%；朱慧明出资 1,080 万元，占注册资本 18%；莫建华出资 1,080 万元，占注册资本 18%；王祖根出资 60 万元，占注册资本 1%。

2005 年 12 月，王祖根将其持有的滨江有限 1%出资转让给戚金兴。2006 年 6 月，江干区国资管理公司将其持有的滨江有限 8%出资转让给杭州滨江房屋建设开发有限公司。随后，该公司将其持有的滨江有限 8%出资转让给戚金兴。2006 年 10 月，戚金兴、朱慧明、莫建华分别将其持有的滨江有限 42.24%、11.88%、11.88%出资转让给滨江控股；戚金兴将其持有的滨江有限 6%出资转让给戚加奇。上述股权转让完成后，滨江有限股权结构如下表所示：

2005 年 12 月股权转让完成后滨江有限股权结构

单位：万元

序号	股东名称	出资金额	出资比例
1	滨江控股	3,960.00	66.00%
2	戚金兴	945.60	15.76%
3	朱慧明	367.20	6.12%
4	莫建华	367.20	6.12%
5	戚加奇	360.00	6.00%
合　计		**6,000.00**	**100.00%**

（二）股份公司设立、首次公开发行并上市

1、股份公司设立

2006 年 12 月，滨江有限以截至 2006 年 10 月 31 日的经浙江天健会计师事务所有限公司审计的净资产 424,367,992.91 元折合为总股本 42,000 万股，整体变更为杭州滨江房产集团股份有限公司。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

滨江集团设立时的股权结构如下表所示：

滨江集团设立时的股权结构

单位：万股

序号	股东名称	持股数量	持股比例
1	滨江控股	27,720.00	66.00%
2	戚金兴	6,619.20	15.76%
3	朱慧明	2,570.40	6.12%
4	莫建华	2,570.40	6.12%
5	戚加奇	2,520.00	6.00%
合　计		**42,000.00**	**100.00%**

2、2007 年 3 月股份公司设立后第一次增资

2007 年 3 月，发行人向上海汉晟信投资有限公司、新理益集团有限公司、江苏新业科技投资发展有限公司和深圳市新九思人实业发展有限公司以每股 4.9 元的价格增发 4,000 万股普通股，注册资本由 42,000 万元增至 46,000 万元，并于 2007 年 3 月 28 日完成工商变更登记。本次增资后，发行人股权结构如下表所示：

2007 年 3 月发行人增资完成后的股权结构

单位：万股

序号	股东名称	持股数量	持股比例
1	滨江控股	27,720.00	60.26%
2	戚金兴	6,619.20	14.39%
3	朱慧明	2,570.40	5.59%
4	莫建华	2,570.40	5.59%
5	戚加奇	2,520.00	5.48%
6	上海汉晟信投资有限公司	2,295.40	4.99%
7	新理益集团有限公司	1,000.00	2.17%
8	江苏新业科技投资发展有限公司	460.00	1.00%
9	深圳市新九思人实业发展有限公司	244.60	0.53%
合　计		**46,000.00**	**100.00%**

3、首次公开发行股票并上市

2008 年 5 月，经中国证监会“证监许可[2008]624 号”文核准，发行人首次公开发行人民币普通股 6,000 万股，并在深交所上市。首次公开发行股票后，发行

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

人注册资本由 46,000 万元增至 52,000 万元。

（三）发行人上市后历次股权变动情况

1、2008 年，资本公积转增股本

2008 年 8 月，发行人实施了 2008 年半年度资本公积金转增股本方案：以资本公积金转增股本方式，向全体股东每 10 股转增 10 股。本次转增完成后发行人总股本变更为 104,000 万股。

2、2009 年，送红股

2009 年 4 月，发行人实施了 2008 年度权益分派方案：向全体股东每 10 股送红股 3 股，派 1.22 元人民币现金（含税）。本次送红股实施后发行人总股本变更为 135,200 万股。

3、2015 年，送红股和资本公积转增

2015 年 5 月，发行人 2014 年度股东大会审议通过 2014 年度利润分配方案：向全体股东每 10 股送红股 6 股，派 1.50 元人民币现金（含税）；同时，以资本公积金转增股本，向全体股东每 10 股转增 4 股。本次送红股和转增完成后发行人总股本增加至 270,400 万股。

4、2016 年，非公开发行股票

2016 年 1 月，中国证监会做出《关于核准杭州滨江房产集团股份有限公司非公开发行股票的批复》（证监许可[2016]10 号），核准发行人非公开发行不超过 414,201,183 股新股。2016 年 3 月，发行人非公开发行新股 407,442,890 股，总股本增加至 3,111,443,890 股。

二、发行人 2019 年度经营情况

报告期内，发行人实现营业收入 249.55 亿元，与上年同期相比增长 18.18%；营业利润 54.19 亿元，与上年同期相比增长 27.61%；归属于母公司的净利润 16.31 亿元，比上年增长 34.03%。

自 1996 年发行人成立以来，发行人一直从事房地产开发及其延伸业务的经营，致力于成为一家具有自身独特优势的专业的房地产开发企业。商品住宅的开发和建设是目前最主要的经营业务。2019 年发行人销售额达 1,120.6 亿元，再创新高，较上年增长 32%。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

三、发行人 2019 年度财务状况

1、合并资产负债表主要数据

单位：万元

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	增减率	重大变化原因
流动资产：				
货币资金	1,201,683.66	718,959.48	67.14%	主要系销售及筹资取得的货币资金增加所致
交易性金融资产	170.00	-	-	
应收账款	46,124.28	30,676.99	50.35%	主要系本期增加应收政府土地收储款 2.03 亿元
预付款项	4,954.42	3,910.75	26.69%	
其他应收款	1,831,912.48	1,543,024.29	18.72%	
存货	8,449,354.51	5,351,365.95	57.89%	主要系本期取得土地、支付工程款增加
其他流动资产	431,185.20	418,648.34	2.99%	
流动资产合计	**11,965,384.57**	**8,066,585.80**	**48.33%**	
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	240,444.39	-100.00%	
其他权益工具投资	135,530.41	-	-	
其他非流动金融资产	101,763.92	-	-	
长期股权投资	257,043.10	153,156.27	67.83%	主要系本期对联营企业投资增加所致
投资性房地产	275,499.69	160,106.56	72.07%	主要系本期公寓资产达到预定可使用状态存货转入所致
固定资产	58,797.95	22,135.24	165.63%	主要系本期酒店资产达到预定可使用状态存货转入所致
在建工程	1.14	161.15	-99.29%	
无形资产	15,126.02	13,985.41	8.16%	
商誉	59.31	59.31	0.00%	
长期待摊费用	2,151.50	2,214.77	-2.86%	
递延所得税资产	151,177.64	96,376.76	56.86%	主要系可弥补亏损、房产开发项目相关税收备抵金等确认递延所得税资产项目的金额增加所致

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

非流动资产合计	**997,150.68**	**688,639.87**	**44.80%**	
资产总计	**12,962,535.25**	**8,755,225.67**	**48.05%**	
流动负债：				
短期借款	60,128.43	126,000.00	-52.28%	
应付账款	316,671.20	261,825.41	20.95%	
预收款项	5,559,571.08	2,524,714.49	120.21%	
应付职工薪酬	10,534.79	8,468.78	24.40%	
应交税费	105,152.07	115,423.18	-8.90%	
应付利息	-	29,347.47	-100.00%	
其他应付款	1,446,001.54	1,191,023.64	21.41%	
一年内到期的非流动负债	742,353.27	231,990.00	219.99%	
其他流动负债	273,969.21	206,485.09	32.68%	
流动负债合计	**8,514,381.59**	**4,695,278.05**	**81.34%**	
非流动负债：				
长期借款	1,562,442.56	1,294,898.71	20.66%	
应付债券	588,074.58	778,624.92	-24.47%	
长期应付款	55,457.04	54,984.51	0.86%	
递延所得税负债	965.01	-	-	
非流动负债合计	**2,206,939.19**	**2,128,508.14**	**3.68%**	
负债合计	**10,721,320.77**	**6,823,786.19**	**57.12%**	
所有者权益：				
实收资本	311,144.39	311,144.39	0.00%	
资本公积金	219,824.65	230,869.19	-4.78%	
其它综合收益	1,012.68	5,336.11	-81.02%	
盈余公积金	107,524.62	99,825.75	7.71%	
未分配利润	1,017,230.58	878,933.01	15.73%	
归属于母公司所有者权益合计	**1,656,736.92**	**1,526,108.45**	**8.56%**	
少数股东权益	584,477.56	405,331.03	44.20%	
所有者权益合计	**2,241,214.47**	**1,931,439.48**	**16.04%**	
负债和所有者权益总计	**12,962,535.25**	**8,755,225.67**	**48.05%**	

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人资产总额为 12,962,535.25 万元，较年初增加 48.05%；负债总额为 10,721,320.77 万元，较年初增加 57.12%；归属于母公司股东的所有者权益为 1,656,736.92 万元，较年初增加 8.56%。

2、合并利润表主要数据

单位：万元

	2019 度	**2018 年度**	**增减率**
一、营业总收入	**2,495,450.33**	**2,111,547.45**	**18.18%**
其中：营业收入	2,495,450.33	2,111,547.45	18.18%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

二、营业总成本	**1,988,794.62**	**1,677,382.12**	**18.57%**
其中：营业成本	1,619,565.48	1,356,785.39	19.37%
营业税金及附加	183,886.79	112,454.20	63.52%
销售费用	57,174.18	30,657.02	86.50%
管理费用	38,076.58	30,979.19	22.91%
财务费用	90,091.58	65,710.41	37.10%
资产减值损失	-	80,795.91	-100.00%
加：公允价值变动收益	2,470.21	-	-
投资收益	30,413.97	-10,542.58	-388.49%
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	21,731.18	-2,335.44	-1,030.50%
信用减值损失	2,055.92	-	-
资产处置收益	-19.50	-20.49	-4.83%
其他收益	293.38	1,013.12	-71.04%
三、营业利润	**541,869.69**	**424,615.39**	**27.61%**
加：营业外收入	478.90	1,051.67	-54.46%
减：营业外支出	2,018.70	1,518.03	32.98%
四、利润总额	**540,329.90**	**424,149.02**	**27.39%**
减：所得税费用	143,026.35	108,927.54	31.30%
五、净利润	**397,303.54**	**315,221.48**	**26.04%**
归属于母公司所有者的净利润	163,122.31	121,701.55	34.03%
少数股东损益	234,181.23	193,519.94	21.01%
六、其他综合收益	**-4,338.45**	**5,335.11**	**-181.32%**
七、综合收益总额	**392,965.09**	**320,556.60**	**22.59%**
归属于母公司所有者的综合收益总额	158,798.83	126,626.53	25.41%
归属于少数股东的综合收益总额	234,166.26	193,930.07	20.75%
八、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）	0.52	0.39	33.33%
（二）稀释每股收益（元/股）	0.52	0.39	33.33%

2019 年度，发行人营业收入为 2,495,450.33 万元，较上年同期增加 18.18%；营业利润为 541,869.69 万元，较上年同期增加 27.61%；净利润为 397,303.54 万元，较上年同期增加 26.04%。

销售费用本期较上期增长 86.50%，主要系本期预售的楼盘较上年同期增加及本期广告宣传费及外部代销费增加所致。

财务费用本期较上期增长 37.10%，主要系本期根据新金融工具准则将投资性利息收入改列至投资收益科目所致。

3、合并现金流量表主要数据

单位：万元

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

	2019 年度	2018 年度	增减率
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	4,273,154.82	2,202,453.20	94.02%
收到的税费返还	18,806.96	5,816.01	223.37%
收到其他与经营活动有关的现金	37,885.82	11,218.61	237.71%
经营活动现金流入小计	**4,329,847.60**	**2,219,487.82**	**95.08%**
购买商品、接受劳务支付的现金	3,475,679.51	3,242,652.96	7.19%
支付给职工以及为职工支付的现金	43,017.80	31,200.86	37.87%
支付的各项税费	482,939.70	280,815.61	71.98%
支付其他与经营活动有关的现金	66,098.16	58,837.62	12.34%
经营活动现金流出小计	**4,067,735.18**	**3,613,507.04**	**12.57%**
经营活动产生的现金流量净额	**262,112.42**	**-1,394,019.23**	**-118.80%**
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	55,316.74	89,203.50	-37.99%
取得投资收益收到的现金	11,242.00	3,651.73	207.85%
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	48.12	26.51	81.52%
收到其他与投资活动有关的现金	787,376.39	254,948.44	208.84%
投资活动现金流入小计	**853,983.25**	**347,830.19**	**145.52%**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,753.47	2,704.23	1.82%
投资支付的现金	43,031.75	191,131.30	-77.49%
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-57,239.51	-100.00%
支付其他与投资活动有关的现金	906,183.87	955,410.99	-5.15%
投资活动现金流出小计	**951,969.10**	**1,092,007.01**	**-12.82%**
投资活动产生的现金流量净额	**-97,985.85**	**-744,176.82**	**-86.83%**
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	50,552.34	82,942.46	-39.05%
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	50,552.34	82,942.46	-39.05%
取得借款收到的现金	1,607,700.94	1,989,713.34	-19.20%
发行债券收到的现金	-	398,000.00	-100.00%
收到其他与筹资活动有关的现金	864,482.72	667,961.62	29.42%
筹资活动现金流入小计	**2,522,735.99**	**3,138,617.42**	**-19.62%**
偿还债务支付的现金	1,171,729.89	781,607.78	49.91%
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	201,369.00	177,603.65	13.38%
支付其他与筹资活动有关的现金	831,715.47	284,667.33	192.17%
筹资活动现金流出小计	**2,204,814.36**	**1,243,878.76**	**77.25%**
筹资活动产生的现金流量净额	**317,921.63**	**1,894,738.66**	**-83.22%**
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	**1,341.22**	**4,390.32**	**-69.45%**
五、现金及现金等价物净增加额	**483,389.43**	**-239,067.07**	**-302.20%**
加：期初现金及现金等价物余额	717,741.93	956,809.00	-24.99%
六、期末现金及现金等价物余额	**1,201,131.36**	**717,741.93**	**67.35%**

2019 年，发行人经营活动现金流量净额 262,112.42 万元，投资活动产生的现金流量净额-97,985.85 万元，筹资活动产生的现金流量净额 317,921.63 万元。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

经营活动现金流入本期较上期增长 95.08%，主要系本期楼盘销售额较上期增加所致。

经营活动产生的现金流量净额较上期增长 118.80%，主要系本期楼盘销售额较上期增加所致。

投资活动现金流入本期较上期上升 145.52%，主要系本期收回拆借款及利息的现流增长较多所致。

投资活动产生的现金流量净额本期较上期增长 86.83%，主要系本期投资活动现金流入增长、投资活动现金流出减少所致。

筹资活动现金流出本期较上期增长 77.25%，主要系本期偿还债务支付及偿付利息的现流较上期增加所致。

筹资活动产生的现金流量净额较上期减少 83.22%，主要系本期取得借款扣除偿还债务后的净额较上年同期减少所致。

现金及现金等价物净增加额较上期上升 302.20%，主要系本期经营活动产生的现金流量净额较上期增长较多所致。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第四节　发行人募集资金使用及专项账户运作情况

一、本次债券募集资金情况

经中国证监会于 2015 年 11 月 11 日印发的“证监许可[2015]2573 号”批复核准，发行人获准向合格投资者公开发行面值总额不超过 30 亿元的公司债券。

16 滨房 01 发行时间为 2016 年 8 月 10 日和 2016 年 8 月 11 日，最终本期债券发行规模为 21 亿元，根据募集说明书中的约定，募集资金将用于偿还银行贷款、调整债务结构、补充流动资金。

17 滨房 01 发行时间为 2017 年 10 月 31 日和 2017 年 11 月 1 日，最终本期债券发行规模为 6 亿元，根据募集说明书中的约定，募集资金将用于偿还金融机构借款。

二、本次债券募集资金实际使用情况与专项账户运作情况

中信证券在募集资金使用完毕前按约定对本次债券募集资金专项账户进行核查。

截至 2019 年 12 月 31 日，16 滨房 01 的募集资金已使用完毕，本期债券的募集资金全部用于偿还债务。上述募集资金使用严格按照公司资金管理制度履行相关审批手续，公司债券募集资金、专项账户的管理和使用，与公司债券募集说明书承诺的用途、使用计划和其他约定一致，符合公司债券募集资金使用的各项规定。

截至 2019 年 12 月 31 日，17 滨房 01 募集资金专项账户余额为 200.23 万元，本期债券募集资金全部用于偿还债务。上述募集资金使用严格按照公司资金管理制度履行相关审批手续，公司债券募集资金、专项账户的管理和使用，与公司债券募集说明书承诺的用途、使用计划和其他约定一致，符合公司债券募集资金使用的各项规定。

公司按照《公司债券发行与交易管理办法》的相关要求，设立了公司债券募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。目前专项账户运行正常，不存在募集资金违规使用情况。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第五节　本次债券本息偿付情况

发行人于 2019 年 8 月 1 日在指定信息披露网站发布了《杭州滨江房产集团股份有限公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）2019 年付息公告》，并于 2019 年 8 月 12 日支付了 16 滨房 01 债券自 2018 年 8 月 10 日至 2019 年 8 月 9 日期间的利息。发行人于 2019 年 8 月 10 日在指定信息披露网站发布了《杭州滨江房产集团股份有限公司关于“16 滨房 01”回售结果的公告》，并于 2019 年 8 月 12 日支付了 16 滨房 01 债券回售部分本金。

发行人于 2019 年 10 月 22 日在指定信息披露网站发布了《杭州滨江房产集团股份有限公司 2017 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）2019 年付息公告》，并于 2019 年 10 月 31 日支付了“17 滨房 01”债券自 2018 年 10 月 31 日至 2019 年 10 月 30 日期间的利息。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第六节　发行人偿债意愿和能力分析

一、发行人偿债意愿情况

报告期内，发行人已于 2019 年 8 月 12 日足额支付“16 滨房 01”债券当期利息和回售部分本金，已于 2019 年 10 月 31 日足额支付“17 滨房 01”债券当期利息。发行人未出现兑付兑息违约的情况，偿债意愿正常。

二、发行人偿债能力分析

近两年主要偿债能力指标统计表

指标（合并口径）	2019 年 12 月 31 日/2019 年	2018 年 12 月 31 日/2018 年
资产负债率（%）	82.71%	77.94%
流动比率	1.41	1.72
速动比率	0.41	0.58
EBITDA 利息倍数	3.36	3.91

从短期偿债能力指标来看，截至 2018 年末、2019 末，发行人流动比率分别为 1.72、1.41，速动比率分别为 0.58、0.41。发行人的速动比率较低，一方面是由于发行人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；另一方面是因为发行人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。

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 2018 年末、2019 年末，发行人资产负债率分别为 77.94%、82.71%，资产负债率较高，这主要是因为发行人房地产业务项目前期投入较大，为满足开发项目的资金需求，发行人主要通过银行贷款等债务融资方式筹措资金，从而使得公司的负债率水平较高。

2018 年末及 2019 年末，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 3.91 倍、3.36 倍。2019 年度发行人 EBITDA 利息保障倍数出现回落，这主要是因为发行人房地产项目增多导致借款增加、利息支出较高所致。

截至本报告出具日，发行人生产经营情况未出现重大不利变化，发行人偿债能力正常。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第七节 增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析

一、增信机制及变动情况

发行人已发行的公司债券中均无增信机制。

二、偿债保障措施变动情况

报告期内，发行人偿债保障措施未发生重大变化。

三、偿债保障措施的执行情况及有效性分析

发行人设立专项偿债账户，制定《债券持有人会议规则》，聘请债券受托管理人，设立专门的偿债工作小组，按照要求进行信息披露。报告期内，发行人按照募集说明书的约定执行各项偿债保障措施。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第八节　债券持有人会议召开情况

2019 年度，发行人未召开债券持有人会议。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第九节　本次公司债券的信用评级情况

2016 年 8 月，联合信用评级出具了《杭州滨江房产集团股份有限公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券信用评级报告》,联合信用确定发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，16 滨房 01 的信用等级为 AA+。

2017 年 9 月，联合信用评级出具了《杭州滨江房产集团股份有限公司 2017 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）信用评级报告》，联合信用确定发行人的主体信用等级为 AA+，17 滨房 01 的信用等级为 AA+，评级展望为稳定。

根据监管部门和联合信用评级有限公司对跟踪评级的有关要求，联合评级将在本次（期）债券存续期内，在每年杭州滨江房产集团股份有限公司年报公告后的两个月内进行一次定期跟踪评级，并在本次（期）债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。

杭州滨江房产集团股份有限公司应按联合评级跟踪评级资料清单的要求，提供有关财务报告以及其他相关资料。杭州滨江房产集团股份有限公司如发生重大变化，或发生可能对信用等级产生较大影响的重大事件，应及时通知联合评级并提供有关资料。

联合评级将密切关注杭州滨江房产集团股份有限公司的相关状况，如发现杭州滨江房产集团股份有限公司或本次（期）债券相关要素出现重大变化，或发现其存在或出现可能对信用等级产生较大影响的重大事件时，联合评级将落实有关情况并及时评估其对信用等级产生的影响，据以确认或调整本次（期）债券的信用等级。

如杭州滨江房产集团股份有限公司不能及时提供上述跟踪评级资料及情况，联合评级将根据有关情况进行分析并调整信用等级，必要时，可公布信用等级暂时失效，直至杭州滨江房产集团股份有限公司提供相关资料。

联合评级对本次（期）债券的跟踪评级报告将在联合评级网站和交易所网站公告，且在交易所网站公告的时间不晚于在联合评级网站、其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间；同时，跟踪评级报告将报送杭州滨江房产集团股份有限公司、监管部门等。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2019 年 6 月，联合信用评级出具了《杭州滨江房产集团股份有限公司公司债券 2019 年跟踪评级报告》，联合信用维持发行人的主体信用等级为 AA+，维持 16 滨房 01、17 滨房 01 信用等级为 AA+，评级展望为稳定。

2020 年 6 月，联合信用评级出具了《杭州滨江房产集团股份有限公司公司债券 2020 年跟踪评级报告》，联合信用调高发行人的主体信用等级为 AAA，调高 16 滨房 01、17 滨房 01 信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第十节　负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况

2019 年，发行人负责处理与公司债券相关事务的专人未发生变动。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第十一节　其他情况

一、对外担保情况

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人未对除控股子公司以外的其他公司提供担保，发行人对控股子公司的担保余额为 1,281,759 万元，占截至 2019 年 12 月 31 日公司净资产的 57.19%。

二、涉及的未决诉讼或仲裁事项

2019 年度，发行人重大诉讼、仲裁情况如下表所示：

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额（万元）	是否形成预计负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况	披露日期	披露索引
2016 年 11 月，公司与安远控股公司签订《关于深圳龙华区安丰工业区项目之合作协议书》，共同开发深圳龙华区安丰工业区地块城市更新改造项目，为合作需要，公司共通过信托向其借出资金 11.6 亿元。因项目未能推进，公司决定退出该项目合作并要求安远控股公司归还本金总额为 11.6 亿元的融资款，该款项已于 2018 年 3 月到期，2018 年 4 月，公司向浙江省高级人民法院提起诉讼。经由浙江省高级人民法院主持调解，2018 年 9 月，公司与安远控股公司签订《民事调解书》,《民事调解书》内容逾期未执行。	116,000	否	已达成调解	经由浙江省高级人民法院主持调解，2018 年 9 月，公司与安远控股公司签订《民事调解书》,《民事调解书》内容逾期未执行。根据坤元资产评估有限公司出具的《评估报告》（坤元评报（2019）71 号），安远控股公司抵押及质押资产价值的评估价值共计 498,571,030.00 元，考虑相应的受偿比例后预计可收回金额为 436,207,132.93 元，故对该重大应收款项计提坏账准备 723,792,867.07 元。由于安远公司抵押及质押资产价值受市场行情波动影响，最终可受偿金额存在不确定性，可能对公司的经营业绩造成不利影响。	安远控股到期未能清偿债务，《调解书》内容尚未履行完毕，公司已向法院申请强制执行。	2018 年 09 月 20 日 2019 年 06 月 29 日 2019 年 08 月 29 日	www.cninfo.com.cn《诉讼进展公告》（编号 2018-110）www.cninfo.com.cn《关于深圳证券交易所 2018 年年报问询函回复的公告》（2019-071）《2019 年半年度报告》
上海湘府公司委托本公司之子公司滨江建设公司负责上海湘府公司的整体开发管理，预计代建管理费 3.3 亿元，上海湘府公司违约未按合同约定支付代建管理费。滨江建设公司已向上海第一中级人民法院递交民事诉状，请求法院判令上海湘府公司支付截至 2018 年 8 月 21 日的代建管理费及违约金合计 5,380.40 万元。本案于 2019 年 6 月 11 日开庭，鉴于上海湘府公司提出要求解除合同，公司已于 2019 年 6 月 13 日向法院申请变更本诉诉讼请求，要求被告向原告支付委托管理费 5,000 万元，支付截止 2018 年 8 月 21 日的逾期付款违约金 380.40 万元，支付解除合同违约金 5,600 万元，以上三项合计人民币 10,980.40 万元。本案于 2019 年 6 月 26 日开庭，2020 年 3 月 20 日作出一审判决，确认委托开发管理合同解除，并判令上海湘府公司向滨江建设公司支付管理费 1,000 万元及逾期付款违约金，同时上海湘府公司赔偿滨江建设公司解除合同违约金 700	10,980.4	否	一审已判决，公司于 2020 年 3 月 30 日向上海市高级人民法院提起上诉，尚未受理。	诉讼尚在受理过程中。	公司已就一审判决提起上诉，尚未受理。	019 年 06 月 29 日 2019 年 08 月 29 日	www.cninfo.com.cn《关于深圳证券交易所 2018 年年报问询函回复的公告》（2019-071）《2019 年半年度报告》

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

万元。基于代建合作存在纠纷，公司账面暂未确认该项目的代建管理费。公司于 2020 年 3 月 30 日向上海高院提起上讼，尚未受理。							
2016 年 12 月，公司与上海湘府房地产开发有限公司（以下简称上海湘府公司）、上海崇滨建设发展有限公司、中崇集团有限公司签署《上海湘府房地产开发有限公司股权合作框架协议》，公司以 7.98 亿元收购上海崇滨建设发展有限公司持有的上海湘府公司 10%股权。因上海湘府公司未按协议支付相关固定收益，公司于 2018 年 9 月向上海国际经济贸易仲裁委员会递交仲裁申请书，申请解除上述合作框架协议；并请求依法裁令上述上海湘府公司、上海崇滨建设发展有限公司、中崇集团有限公司共同向本公司返还资金 70,600 万元和按约定支付年化 10%的收益，作为股本投入的 9,200 万元和《上海湘府房地产开发有限公司股权合作框架协议》中约定的超额收益在项目清算时另行处理。该案件已于 2020 年 1 月作出裁决：上海崇滨建设发展有限公司应返还公司借款人民币 706,000,000 元，并按年 10%向申请人支付固定收益（其中人民币 3 亿元自 2017 年 1 月 1 日计算至 2020 年 1 月 10 日，人民币 4.06 亿元自 2017 年 1 月 10 日计算至 2020 年 1 月 10 日），目前未收到相关款项。	84,351.84	否	上海国际经济贸易仲裁委员会已裁决	已于 2020 年 1 月裁决，由于裁决仍在执行过程中，相关资金的回收存在不确定性，可能对公司的经营业绩造成不利影响。	裁决仍在执行过程中	2019 年 06 月 29 日 2019 年 08 月 29 日	www.cninfo.com.cn《关于深圳证券交易所 2018 年年报问询函回复的公告》（2019-071）《2019 年半年度报告》
其他未达到披露标准的诉讼	25,863.07	否	尚未裁决	无重大影响	尚未裁决		

三、相关当事人

2019 年度，16 滨房 01、17 滨房 01 债券的受托管理人和资信评级机构均未发生变动。

四、临时受托报告披露的重大事项

中信证券于 2019 年 4 月 15 日出具了《杭州滨江房产集团股份有限公司 2016 年公司债券、2017 年公司债券受托管理事务临时报告》，该报告披露事项为：根据《杭州滨江房产集团股份有限公司关于当年累计新增借款的公告》，截至 2019 年 3 月 31 日，发行人借款余额为 311.85 亿元（未经审计）；截至 2018 年 12 月 31 日，发行人未经审计的借款余额为 261.15 亿元，发行人 2019 年累计新增借款额为 50.7 亿元，占 2018 年末发行人未经审计净资产 193.18 亿元的 26.24%，发行人 2019 年度新增借款已超过上年末净资产的 20%。上述新增借款属于发行人正常经营活动范围，不会对发行人的偿债能力造成重大不利影响。

中信证券于 2019 年 12 月 13 日出具了《杭州滨江房产集团股份有限公司 2016 年公司债券、2017 年公司债券受托管理事务临时报告》，该报告披露事项为：根据《杭州滨江房产集团股份有限公司关于当年累计新增借款的公告》，截

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

至 2019 年 11 月 30 日，发行人借款余额为 304.27 亿元（未经审计）；截至 2018 年 12 月 31 日，发行人经审计的借款余额为 261.29 亿元，发行人 2019 年累计新增借款额为 42.98 亿元，占 2018 年末发行人经审计净资产 193.14 亿元的 22.25%，发行人 2019 年度新增借款已超过上年末净资产的 20%。上述新增借款属于发行人正常经营活动范围，不会对发行人的偿债能力造成重大不利影响。

中信证券于 2020 年 4 月 10 日出具了《杭州滨江房产集团股份有限公司 2016 年公司债券、2017 年公司债券受托管理事务临时报告》，该报告披露事项为：根据《杭州滨江房产集团股份有限公司关于当年累计新增借款的公告》，截至 2020 年 3 月 31 日，发行人借款余额为 375.43 亿元（未经审计）；截至 2019 年 12 月 31 日，发行人未经审计的借款余额为 318.61 亿元，发行人 2020 年累计新增借款额为 56.82 亿元，占 2019 年末发行人未经审计净资产 224.27 亿元的 25.34%，发行人 2020 年度新增借款已超过上年末净资产的 20%。上述新增借款属于发行人正常经营活动范围，不会对发行人的偿债能力造成重大不利影响。

中信证券于 2020 年 6 月 18 日出具了《杭州滨江房产集团股份有限公司 2016 年公司债券、2017 年公司债券受托管理事务临时报告》，该报告披露事项为：根据《杭州滨江房产集团股份有限公司关于公司主体及债券信用评级上调的公告》、《杭州滨江房产集团股份有限公司公司债券 2020 年跟踪评级报告》，2020 年 6 月 12 日，杭州滨江房产集团股份有限公司收到联合信用评级有限公司（以下简称“联合评级”）出具的《公司债券 2020 年跟踪评级报告》，上调滨江集团主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定；同时上调滨江集团发行的“16 滨房 01”和“17 滨房 01”的债项信用等级为 AAA。

五、其他重大事项

报告期内，除上述事项外，发行人未出现《执业行为准则》第十一条规定和《受托管理协议》约定的其他重大事项。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（本页无正文，为《杭州滨江房产集团股份有限公司公司债券受托管理事务报告（2019 年度）》之盖章页）

中信证券股份有限公司

2020 年 6 月 30 日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn