（上接B15版）

15、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额；

16、存货周转率=营业成本/存货平均余额；

17、总资产周转率-营业收入/资产总计平均余额；

18、每股经营活动的现金流量=经营活动产生的现金流量净额/期末普通股股份总数；

19、每股净现金流量=现金及现金等价物净增加额/期末普通股股份总数；

20、每股收益指标根据中国证监会《公开发行证券公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010年修订）的规定计算。上表中其他每股指标均比照执行。

如无特别说明，本节中出现的财务指标均依据上述公式计算。

六、发行人最近三年及一期非经常性损益明细表

根据中国证监会发布的《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益（2008）》的规定，非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系，以及虽与正常经营业务相关，但由于其性质特殊和偶发性，影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力做出正常判断的各项交易和事项产生的损益。发行人最近三年非经常性损益明细如下表所示：

表4-13 发行人最近三年及一期非经常性损益明细

单位：万元

项目	2017年1-6月	2016年度	2015年度	2014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	25,379.07	1.29	-3.74	-16.98
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免	-	206.88	339.9	370.28
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）	420.50	552.50	1,390.81	1,697.33
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	1,246.79	1,686.52	-	-
委托他人投资或管理资产的损益	3,406.32	106.25	87.41	-
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	-1,815.77	5,195.22	-	78.41
对外委托贷款取得的损益	4,460.00	1,868.26	-	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-87.93	-840.82	96.63	-900.81
小计	33,008.99	8,776.10	1,911.01	1,228.23
减：企业所得税影响数	8,694.85	3,364.60	538.71	307.06
少数股东权益影响额（税后）	51.14	-405.87	300.81	-52.07
归属于母公司所有者的非经常性损益净额	24,263.01	5,817.37	1,071.50	973.24

2017年1-6月，发行人非经常性损益金额较大，这主要是因为发行人处置子公司杭州滨江物业有限公司。

七、管理层讨论与分析

发行人管理层结合最近三年及一期比较式财务报告，对公司的资产、负债结构、现金流量、偿债能力、盈利能力、未来业务目标以及盈利能力的可持续性进行了如下分析。

（一）最近三年及一期发行人合并报表分析

1、资产结构分析

表4-14 最近三年及一期发行人资产构成情况

单位：万元

项目	2017年6月30日		2016年12月31日		2015年12月31日		2014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	914,721.16	17.56%	899,061.59	18.15%	357,524.75	8.47%	187,720.92	4.91%
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产*	65,107.00	1.25%	16,918.29	0.34%	-	-	-	-
应收票据	-	-		0.00%	-	-	840.00	0.02%
应收账款	17,591.54	0.34%	12,982.57	0.26%	7,769.28	0.18%	7,345.81	0.19%
预付款项	3,650.00	0.07%	3,650.00	0.07%	24,488.39	0.58%	4,209.25	0.11%
应收利息	1,567.28	0.03%	547.28	0.01%	-	-	-	-
其他应收款	603,061.63	11.58%	722,290.42	14.58%	336,080.55	7.96%	11,403.55	0.30%
存货	2,543,787.69	48.84%	2,627,816.32	53.04%	3,053,473.15	72.31%	3,301,257.64	86.32%
其他流动资产	496,857.76	9.54%	121,271.79	2.45%	109,761.06	2.60%	101,480.37	2.65%
流动资产合计	4,646,344.07	89.21%	4,404,538.25	88.90%	3,889,097.20	92.09%	3,614,257.55	94.50%
非流动资产：								
可供出售金融资产	254,592.69	4.89%	163,600.62	3.30%	58,961.60	1.40%	1,000.00	0.03%
长期应收款	30,000.00	0.58%	116,000.00	2.34%	-	-	-	-
长期股权投资	25,732.48	0.49%	13,247.96	0.27%	-	-	-	-
投资性房地产	171,322.24	3.29%	186,537.52	3.77%	194,511.95	4.61%	120,059.77	3.14%
固定资产	24,656.44	0.47%	26,175.82	0.53%	30,072.40	0.71%	35,596.26	0.93%
在建工程	11.25	0.00%	152.00	0.00%	67.69	0.00%	11.25	0.00%
无形资产	11,470.58	0.22%	11,681.13	0.24%	12,144.03	0.29%	12,645.56	0.33%
商誉	59.31	0.00%	59.31	0.00%	59.31	0.00%	59.31	0.00%
长期待摊费用	2,156.31	0.04%	1,085.21	0.02%	53.05	0.00%	215.50	0.01%
递延所得税资产	41,716.59	0.80%	31,405.11	0.63%	38,054.53	0.90%	40,732.08	1.07%
其他非流动资产	-	-	-	-	-	-	-	-
非流动资产合计	561,717.89	10.79%	549,944.69	11.10%	333,924.56	7.91%	210,319.73	5.50%
资产总计	5,208,061.96	100.00%	4,954,482.94	100.00%	4,223,021.76	100.00%	3,824,577.28	100.00%

截至2014年12月31日、2015年12月31日和2016年12月31日，发行人资产总额分别为3,824,577.28万元、4,223,021.76万元和4,954,482.94万元，总体保持稳中有升的态势。

截至2014年12月31日、2015年12月31日和2016年12月31日，发行人流动资产合计分别3,614,257.55万元、3,889,097.20万元和4,404,538.25万元，占资产总额的比重分别为94.50%、92.09%和88.90%；发行人非流动资产合计分别为210,319.73万元、333,924.56万元和549,944.69万元，占资产总额的比重分别为5.50%、7.91%和11.10%。总体来看，发行人资产结构呈现出流动资产占比较高，非流动资产占比较低的特点。其中流动资产主要为发行人房地产项目所形成的开发成本和开发产品。房地产项目的开发周期相对较长，且购置土地和前期工程投入较大，房地产开发企业的主要投入在开发成本和在售的已完工产品上，同时通常会保有一定的土地储备以保障后续项目开发。因此，发行人流动资产尤其是存货占资产总额的比例较高，符合房地产开发企业的一般特点。

截至2017年6月30日，发行人资产总额为5,208,061.96万元，其中流动资产合计4,646,344.07万元，占资产总额的比重为89.21%；非流动资产合计561,717.89万元，占资产总额的比重为10.79%。

发行人各主要资产科目具体情况如下：

（1）货币资金

截至2014年12月31日、2015年12月31日和2016年12月31日，发行人货币资金期末余额分别为187,720.92万元、357,524.75万元和899,061.59万元，占资产总额的比重分别为4.91%、8.47%和18.15%。2015年末发行人货币资金期末余额较2014年末增加169,803.83万元，增幅为90.46%，这主要是因为本期公司房地产项目销售情况良好，带动经营活动现金流入增加。2016年末发行人货币资金期末余额较2015年末增加541,536.84万元，增幅为151.47%，这主要是因为销售商品、提供劳务收到的现金增加所致。

截至2017年6月30日，发行人货币资金期末余额为914,721.16万元，占资产总额的比重为17.56%。2017年6月末发行人货币资金期末余额较2016年末增加15,659.57万元，增幅为1.74%，保持稳定。

发行人货币资金主要包括库存现金、银行存款和其他货币资金等，其中以银行存款为主，占比持续保持在99%以上；其他货币资金主要包括代建项目保函保证金、农民工工资保障金等。最近三年及一期，发行人货币资金构成情况如下表所示：

表4-15 最近三年及一期发行人货币资金构成情况

单位：万元

项目	2017年6月30日		2016年12月31日		2015年12月31日		2014年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
现金	34.33	0.00%	159.67	0.02%	159.19	0.04%	142.12	0.08%
银行存款	913,897.55	99.91%	898,088.10	99.89%	356,285.19	99.65%	186,486.05	99.34%
其他货币资金	789.28	0.09%	813.82	0.09%	1,080.37	0.30%	1,092.75	0.58%
合计	914,721.16	100.00%	899,061.59	100.00%	357,524.75	100.00%	187,720.92	100.00%

（2）应收账款

发行人应收账款主要包括应收的代建收入款和少量购房款。

发行人近年来大力开展代建业务，通过与委托方签订合同，约定收取固定委托管理费用。商品房项目一般按照代建项目的预计销售金额的3.50%-5.00%收取；安置房项目一般按建安工程费及配套基础设施建设费的2.50%-3.50%收取。发行人根据工程进度和销售进度分别收取代建和代销管理费，不直接享有项目的投资收益，亦不承担项目投资风险。

一般而言，代建管理费总额根据工程的进度情况（如拿到方案批复文件、取得施工许可证、领取预售许可证、主体结顶竣工交付、竣工交付满一年等）及形象完工比例分期确认收入；代销管理费根据代建项目每季度签约的房屋销售合同金额，按合同约定比例确认当季度应确认的代销管理费收入。若当期实际收到的款项低于确认的代建收入，则发行人将差额部分确认为应收代建收入款。

截至2014年12月31日、2015年12月31日和2016年12月31日，发行人应收账款期末净额分别为7,345.81万元、7,769.28万元和12,982.57万元，占资产总额的比重分别为0.19%、0.18%和0.26%。2016年末发行人应收账款期末净额较2015年末增加5,213.29万元，增幅为67.10%，这主要是因为代建收入挂账所致。

截至2017年6月30日，发行人应收账款期末净额为17,591.54万元，占资产总额的比重为0.34%。2017年6月末发行人应收账款期末净额较2016年末增加4,608.97万元，增幅为35.50%，这主要是因为代建收入挂账所致。

最近三年及一期，发行人应收账款分类情况如下表所示：

表4-16 最近三年及一期发行人按信用风险特征组合计提坏账准备的计提情况

单位：万元

项目	2017年6月30日			2016年12月31日			2015年12月31日			2014年12月31日		
	账面余额	占比	坏账准备	账面余额	占比	坏账准备	账面余额	占比	坏账准备	账面余额	占比	坏账准备
按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法	32,512.02	100.00%	14,920.48	15,417.43	100.00%	2,434.86	8,537.62	100.00%	768.33	7,852.32	100.00%	506.52
合计	32,512.02	100.00%	14,920.48	15,417.43	100.00%	2,434.86	8,537.62	100.00%	768.33	7,852.32	100.00%	506.52

最近三年及一期，发行人按账龄组合计提坏账准备的应收账款的账龄及坏账准备计提情况如下表所示：

表4-17 最近三年及一期发行人按账龄组合计提坏账准备的应收账款的账龄及坏账准备计提情况

单位：万元，%

账龄	2017年6月30日			2016年12月31日			2015年12月31日			2014年12月31日		
	账面余额	占比	坏账准备	账面余额	占比	坏账准备	账面余额	占比	坏账准备	账面余额	占比	坏账准备
1年以内	30,098.13	92.58	13,235.58	12,642.36	82.00	632.12	6,153.59	72.08	307.68	5,682.85	72.37	284.14
1-2年	84.21	0.26	8.42	445.4	2.89	44.54	222.60	2.61	22.26	2,161.74	27.53	216.17
2-3年	312.10	0.96	62.42	175.89	1.14	35.18	2,153.78	25.23	430.76	0.09	0.00	0.02
3-5年	2,017.58	6.21	1,614.06	2,153.78	13.97	1,723.03	-	-	7.64	7.28	0.09	5.83
5年以上	-	-	-	-	-	-	7.64	0.09	768.33	0.35	0.00	0.35
合计	32,512.02	100.00	14,920.48	15,417.43	100.00	2,434.86	8,537.62	100.00	307.68	7,852.32	100.00	506.52

从应收账款账龄结构来看，最近三年及一期发行人应收账款账龄以1年以内为主，账龄较短，回收情况良好。

截至2017年6月30日，发行人应收账款余额前五名单位情况如下表所示：

表4-18 截至2017年6月30日发行人应收账款余额前五名单位情况

单位：万元

账面余额	账面余额	占应收账款余额的比例(%)	坏账准备
杭州京滨置业有限公司（以下简称京滨公司）	14,319.45	44.04	12,446.64
杭州天名房地产有限公司	2,884.34	8.87	144.22
义乌滨信房地产开发有限公司	2,298.57	7.07	114.93
浙江华成置业发展有限公司	1,490.87	4.59	74.54
杭州万家之星房地产开发有限公司	1,384.33	4.26	69.22
小计	22,377.56	68.83	12,849.55

（3）预付款项

发行人预付款项主要为房地产业务形成的土地预付款等。截至2014年12月31日、2015年12月31日和2016年12月31日，发行人预付款项期末余额分别为4,209.25万元、24,488.39万元和3,650.00万元，占资产总额的比重分别为0.11%、0.58%和0.07%。2015年末发行人预付款项期末余额较2014年末增加20,279.14万元，增幅为481.78%，主要原因为购买了尚未交付的房产。2016年末发行人预付款项期末余额较2015年末减少20,838.39万元，降幅为85.09%，主要原因为2015年末的预付土地款转存货。

截至2017年6月30日，发行人预付款项期末余额为3,650.00万元，占资产总额的比重为0.07%。

最近三年及一期，发行人预付款项账龄结构情况如下表所示：

表4-19 最近三年及一期发行人预付款项账龄结构情况

单位：万元

账龄	2017年6月30日		2016年12月31日		2015年12月31日		2014年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1年以内	-	-	-	-	20,838.39	85.09%	533.68	12.68%
1-2年	-	-	-	-	-	0.00%	25.57	0.61%
2-3年	-	-	-	-	-	0.00%	-	0.00%
3年以上	3,650.00	100.00	3,650.00	100.00	3,650.00	14.91%	3,650.00	86.71%
合计	3,650.00	100.00	3,650.00	100.00	24,488.39	100.00%	4,209.25	100.00%

从预付款项账龄结构来看，最近三年及一期发行人预付款项账龄以1年以内为主。发行人账龄在3年以上的预付款项为预付小营地区危旧房改造款项和上城区解放路拓宽改造工程款项。

截至2017年6月30日，发行人预付款项余额前五名单位情况如下表所示：

表4-20 截至2017年6月30日发行人预付款项金额前五名单位情况

单位：万元

单位名称	与发行人关系	账面余额	占预付款项总额的比例	支付时间	款项性质
杭州市上城区小营地区危旧房改造指挥部	非关联方	2,650.00	72.60%	注1	改造款
杭州市上城区解放路拓宽改造工程指挥部	非关联方	1,000.00	27.40%	2007.02	改造款
合计		3,650.00	100.00%		

注1：其中50万元于2006年9月支付，600万元于2007年2月支付，1,000万元于2008年1月支付，1,000万元于2008年5月支付

（4）其他应收款

发行人其他应收款主要为土地履约保证金以及应收合作方往来款。截至2014年12月31日、2015年12月31日和2016年12月31日，发行人其他应收款期末净额分别为11,403.55万元、336,080.55万元和722,290.42万元，占资产总额的比重分别为0.30%、7.96%和14.58%。2015年末发行人其他应收款期末净额较2014年末增加324,677.00万元，主要原因为对合营、联营企业按持股比例提供项目投入款有所增加。最近三年及一期，发行人其他应收款期末净额波动主要是受武林壹号项目与子公司少数股东绿城房地产开发集团有限公司往来款金额变化影响所致。最近三年及一期，发行人与绿城房地产开发集团有限公司的其他应收款期末净额分别为91,661.04万元、0.00万元和185,415.70万元，占其他应收款期末净额的比例分别为82.70%、0.00%和53.46。2016年末发行人其他应收款期末净额较2015年末增加386,209.87万元，增幅114.92%，主要原因为对联营、合营企业按公司持股比例提供除注册资本外的项目投入款增加所致。

截至2017年6月30日，发行人其他应收款期末净额为603,061.63万元，占资产总额的比重为11.58%。

最近三年及一期，发行人其他应收款分类情况如下：

表4-21 最近三年及一期发行人其他应收款分类情况

单位：万元，%

项目		2017年6月30日			2016年12月31日			2015年12月31日			2014年12月31日		
		账面余额	占比	坏账准备	账面余额	占比	坏账准备	账面余额	占比	坏账准备	账面余额	占比	坏账准备
按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法	账龄分析法	95,332.58	14.75	13,447.18	69,155.66	9.17	10,951.42	20,959.64	6.04	7,495.96	14,780.14	92.49	4,564.59
	余额百分比法	551,045.35	85.25	29,869.13	685,102.19	90.83	21,016.01	325,875.63	93.96	3,258.76	1,200.00	7.51	12.00
合计		646,377.93	100	43,316.31	754,257.85	100	31,967.43	346,835.27	100	10,754.72	15,980.14	100	4,576.59

最近三年及一期，发行人按账龄组合计提坏账准备的其他应收款的账龄及坏账准备计提情况如下表所示：

表4-22最近三年及一期发行人按账龄组合计提坏账准备的其他应收款的账龄及@坏账准备计提情况

单位：万元

账龄	2017年6月30日			2016年12月31日			2015年12月31日			2014年12月31日		
	账面余额	占比	坏账准备	账面余额	占比	坏账准备	账面余额	占比	坏账准备	账面余额	占比	坏账准备
1年以内	77,102.66	80.88%	3,855.13	55,563.07	80.34%	2,778.15	9,122.14	43.52%	456.31	5,332.04	36.08%	266.60
1-2年	7,096.59	7.44%	709.66	3,102.48	4.49	310.25	3,172.42	15.14%	317.24	2,639.74	17.86%	263.97
2-3年	2,080.59	2.18%	416.12	2,409.12	3.48%	481.82	1,637.90	7.81%	327.58	2,551.98	17.27%	510.40
3-5年	2,932.36	3.08%	2,345.88	3,498.99	5.06%	2,799.19	3,161.77	15.09%	2,529.42	3,663.80	24.79%	2,931.04
5年以上	6,120.39	6.42%	6,120.39	4,582.01	6.63%	4,582.01	3,865.41	18.44%	3865.41	592.58	4.01%	592.58
合计	95,332.58	100.00%	13,447.18	69,155.66	100.00%	10,951.42	20,959.64	100.00%	7,495.96	14,780.14	100.00%	4,564.59

截至2017年6月30日，发行人其他应收款余额前五名单位情况如下表所示：

表4-23 截至2017年6月30日发行人其他应收款余额前五名单位情况

单位：万元

单位名称	与发行人关系	账面余额	账龄	占其他应收款余额的比例	款项性质
绿城房地产开发集团有限公司	非关联方	116,831.60	[注1]	18.07	拆借款
杭州滨保房地产开发有限公司	关联方	94,560.86	1年内	14.63	拆借款
上海滨安房地产开发有限公司	关联方	92,477.40	[注2]	14.31	拆借款
义乌滨信公司	关联方	38,730.24	1年内	5.99	拆借款
杭州信达奥体置业有限公司	关联方	38,186.25	1年内	5.91	拆借款
合计		380,786.35		58.91	

[注1]：账龄1年内33,583.31万元，1-2年83,248.29万元。

[注2]：账龄1年内5,464.53万元，1-2年87,012.87万元。

（5）存货

存货是发行人资产的最重要组成部分，包括开发成本（在建及拟建商品房项目）、开发产品（完工商品房项目）、原材料、库存商品和低值易耗品。开发成本和开发产品中包括土地使用权、建筑安装工程费、资本化的借款费用、其他直接和间接开发费用等。

截至2014年12月31日、2015年12月31日和2016年12月31日，发行人存货期末账面价值分别为3,301,257.64万元、3,053,473.15万元和2,627,816.32万元，占资产总额的比重分别为86.32%、72.31%和53.04%。2016年末发行人存货期末账面价值较2014年末减少247,784.49万元，降幅为7.51%。最近三年及一期，发行人存货账面价值较为稳定。

截至2017年6月30日，发行人存货期末账面价值为2,543,787.69万元，占资产总额的比重为48.84%。

最近三年及一期，发行人存货构成情况如下表所示：

表4-24 最近三年及一期发行人存货构成情况

单位：万元

项目	2017年6月30日		2016年12月31日		2015年12月31日		2014年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
原材料	144.43	0.01%	149.66	0.01%	146.68	0.00%	143.41	0.00%
开发产品	254,163.33	9.99%	310,598.09	11.82%	405,165.23	13.27%	478,967.55	14.51%
开发成本	2,289,437.82	90.00%	2,316,976.92	88.17%	2,648,031.79	86.72%	2,822,048.67	85.48%
库存商品	41.96	0.00%	48.25	0.00%	59.88	0.00%	62.80	0.00%
低值易耗品	0.16	0.00%	43.40	0.00%	69.58	0.00%	35.22	0.00%
合计	2,543,787.69	100.00%	2,627,816.32	100.00%	3,053,473.15	100.00%	3,301,257.64	100.00%

截至2014年12月31日，发行人经存货减值测试，发行人存货不存在减值情况，因此未计提存货跌价准备。截至2015年12月31日，发行人根据其西湖明珠项目已签约销售价格及预计销售价格为基础，减去减去至完工时预计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定可变现净值进行了存货减值测试。截至2016年12月31日，发行人的开发成本计提减值准备10,418.53万元。截至2016年12月31日，发行人转回西溪明珠项目存货跌价准备4,967.56万元，2016年6月1日，西溪明珠项目竣工，同存货跌价准备一同转入开发产品。

A、开发成本情况

截至2014年12月31日、2015年12月31日和2016年12月31日，发行人开发成本分别为2,822,048.67万元、2,648,031.79万元和2,316,976.92万元，占存货总额的比重分别为85.48%、86.72%和88.17%。2015年末发行人开发成本较2014年末减少174,016.88万元，降幅为6.17%，主要原因为部分项目完工交付。2016年末发行人开发成本较2015年末减少331,054.87万元，降幅为12.50%，主要原因为衢州月亮湾二期、东方海岸等项目完工交付。

最近一年及一期，发行人开发成本明细如下表所示：

表4-25 最近一年及一期发行人开发成本明细

单位：万元

项目	2017年6月30日		2016年12月31日	
	账面价值	占比	账面价值	占比
武林壹号	221,402.13	9.67%	347,891.37	15.01%
千岛湖东方海岸三期	-	-	70,912.26	3.06%
千岛湖东方海岸四期	39,050.47	1.71%		
湘湖壹号	254,176.75	11.10%	270,228.17	11.66%
萧山东方海岸	220,689.48	9.64%	209,629.51	9.05%
华家池	573,817.56	25.06%	546,655.14	23.59%
东方星城	200,336.09	8.75%	188,529.40	8.14%
平湖万家花城	261,928.49	11.44%	237,079.41	10.23%
锦绣之城项目	265,404.41	11.59%	254,423.98	10.98%
定安府项目	36,857.06	1.61%	36,769.33	1.59%
东方名府项目	38,065.82	1.66%	31,878.88	1.38%
东方悦府项目	82,166.39	3.59%	74,961.45	3.24%
美国之路区城中心项目	59,309.08	2.59%	44,603.03	1.93%
天目山小镇项目	11,161.38	0.49%	3,415.00	0.15%
大江名筑项目	25,072.71	1.10%	-	-
合计	2,289,437.82	100.00%	2,316,976.92	100.00%

B、开发产品情况

截至2014年12月31日、2015年12月31日和2016年12月31日，发行人开发产品分别为478,967.55万元、405,165.23万元和310,598.09万元，占存货总额的比重分别为14.51%、13.27%和11.82%。2015年末发行人开发产品较2014年末减少73,802.32万元，降幅为15.41%，主要原因为金色黎明二期、凯旋门项目等项目的开发产品销售结转所致。2016年末发行人开发产品较2015年末减少94,567.14万元，降幅23.34%，主要原因为东方海岸、金色黎明等项目销售结转所致。

最近一年及一期，发行人开发产品明细如下表所示：

表4-26 最近一年及一期发行人开发产品明细

单位：万元

项目	2017年6月30日		2016年12月31日	
	账面价值	占比	账面价值	占比
御景苑	156.57	0.06%	156.57	0.05%
平湖万家花城	-	0.00%	0.00	0.00%
城市之星	-	0.00%	0.00	0.00%
万家星城一期	-	0.00%	550.69	0.17%
万家星城二期	-	-	193.65	0.06%
万家星城三期	-	0.00%	4,279.91	1.35%
绍兴金色蓝庭	10,764.87	4.17%	11,527.75	3.65%
金色黎明二、三期	29,892.54	11.58%	21,319.51	6.75%
金华金色蓝庭	-	0.00%	8,191.05	2.59%
衢州月亮湾一期	5,897.51	2.28%	8,434.19	2.67%
衢州月亮湾二期	2,425.78	0.94%	15,227.27	4.82%
武林壹号项目	73,613.43	28.51%	47,228.01	14.94%
湘湖壹号	1,060.91	0.41%	7,691.84	2.43%
东方海岸一期	1,429.81	0.55%	1,429.81	0.45%
东方海岸二期	7,027.26	2.72%	12,249.93	3.88%
东方海岸三期	3,378.21	1.31%	-	-
上虞城市之星	4,926.51	1.91%	9,854.85	-
西溪明珠项目	90,875.46	35.20%	122,611.95	38.80%
祐康紫金府项目	20,833.79	8.07%	20,833.79	6.59%
金色江南项目	202.37	0.08%	12,594.32	3.98%
平湖万家花城家和苑项目	5,718.19	2.21%	11,673.97	3.69%
合计	258,203.21	100.00%	316,049.06	100.00%

（6）其他流动资产

发行人其他流动资产主要为预缴的房产预售相关税金。根据相关规定，发行人房地产项目预售时，应以预收款为基础，按照规定比率预缴营业税、土地增值税、企业所得税、城市维护建设税、教育费附加和地方教育费附加等。

截至2014年12月31日、2015年12月31日和2016年12月31日，发行人其他流动资产期末余额分别为101,480.37万元、109,761.06万元和121,271.79万元，占资产总额的比重分别为2.65%、2.60%和2.45%。2015年末发行人其他流动资产期末余额较2014年末增加8,280.69万元，增幅为8.16%。2016年末发行人其他流动资产期末余额较2015年末增加11,510.73万元，增幅为10.49%。

截至2017年6月30日，发行人其他流动资产期末余额为496,857.76万元，占资产总额的比重为9.54%。2017年6月末发行人其他流动资产期末余额较2016年末增加375,585.97万元，增幅为309.71%，主要原因为发行人购买了理财产品、信托计划，发放了委托单贷款。

最近三年及一期，发行人其他流动资产构成情况如下表所示：

表4-27 最近三年及一期发行人其他流动资产构成情况

单位：万元

项目	2017年6月30日		2016年12月31日		2015年12月31日		2014年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
预缴的房地产预售相关税金	186,050.28	37.45%	121,171.76	99.92%	109,695.04	99.94%	100,395.03	98.93%
理财产品	194,600.00	39.17%	-	0.00%	-	-	1,000.00	0.99%
信托资金计划	86,000.00	17.31%	-	0.00%	-	-	-	-
委托贷款	30,000.00	6.04%	-	0.00%	-	-	-	-
其他	207.48	0.04%	100.03	0.08%	66.02	0.06%	85.34	0.08%
合计	496,857.76	100.00%	121,271.79	100.00%	109,761.06	100.00%	101,480.37	100.00%

（7）可供出售金融资产

截至2014年12月31日、2015年12月31日和2016年12月31日，发行人可供出售金融资产期末账面价值分别为1,000.00万元、58,691.60万元和163,600.62万元，占资产总额的比重分别为0.03%、1.40%和3.30%。2015年4月16日，发行人与杭州沃安实业有限公司、艾柯瑟伦株式会社签订《关于杭州沃安供应链管理有限公司的投资意向协议》，协议约定公司以自有资金人民币10,000万元，通过增资扩股的方式投资杭州沃安供应链管理有限公司，持有其10%的股权。2015年4月24日，发行人出资4,000万元人民币以增资扩股的形式投资杭州三仁焱兴投资合伙企业（有限合伙），持有其4%的股权。此外，2015年度发行人出资3.90亿元投资POTALA TOWER SEATILE,LLC、PATH OTHELLO,LLC、POTALA SHORELINE ,LLC三家公司，发行人所占的出资比例分别为20.00%、27.50%和40.00%。2016年末发行人可供出售金融资产期末账面价值较2015年末上升104,639.02万元，增幅177.47%，主要是因为增加对外投资所致。

截至2017年6月30日，发行人可供出售金融资产期末账面价值为254,592.69万元，占资产总额的比重为4.89%。2017年6月末发行人可供出售金融资产期末余额较2016年末增加90,992.07万元，增幅为55.62%，主要原因为增加对外投资所致。

表4-28 最近三年及一期发行人可供出售金融资产构成情况

单位：万元

被投资单位	2017年6月30日		2016年12月31日		2015年12月31日		2014年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
滨普公司	1,000.00	0.39%	1,000.00	0.61%	1,000.00	1.70%	1,000.00	100.00%
杭州三仁焱兴投资合伙企业（有限合伙）	4,000.00	1.57%	4,000.00	2.44%	4,000.00	6.78%	-	-
杭州沃安供应链管理有限公司	10,000.00	3.93%	10,000.00	6.11%	10,000.00	16.96%	-	-
宁波金丹丰股权投资合伙企业（有限合伙）	-	-	-	-	5,000.00	8.48%	-	-
POTALATOWERSEATILE,LLC	-	-	-	-	19,480.80	33.04%	-	-
PATHOTHELLO,LLC	-	-	-	-	9,740.40	16.52%	-	-
POTALASHORELINE,LLC	-	-	-	-	9,740.40	16.52%	-	-
北京醋溜网络科技有限公司	5,000.00	1.96%	5,000.00	3.06%	-	-	-	-
北京中联康生物科技股份有限公司	15,000.00	5.89%	15,000.00	9.17%	-	-	-	-
电视剧《鸡毛飞上天》	1,300.00	0.51%	1,300.00	0.79%	-	-	-	-
PROLOGIUM HOLDING INC.	32,211.14	12.65%	32,211.14	19.69%	-	-	-	-
上海湘府房地产开发有限公司	79,800.00	31.34%	30,000.00	18.34%	-	-	-	-
上海崇置城市建设发展合伙企业（有限合伙）	26,892.52	10.56%	26,892.52	16.44%	-	-	-	-
北京众鸣世纪科技有限公司	5,000.00	1.96%	5,000.00	3.06%	-	-	-	-
上海黑桃互动网络科技有限公司	3,000.00	1.18%	3,000.00	1.83%	-	-	-	-
浙江创泰科技有限公司	5,500.00	2.16%	5,500.00	3.36%	-	-	-	-
北京洋浦伟业科技发展有限公司	5,000.00	1.96%	5,000.00	3.06%	-	-	-	-
浙江东亚药业股份有限公司	3,822.00	1.50%	-	-	-	-	-	-
微宏动力系统（湖州）有限公司	26,000.00	10.21%	-	-	-	-	-	-
按公允价值计量的可供出售金融资产	31,067.03	12.20%	19,696.96	12.04%	-	-	-	-
合计	254,592.69	100.00%	163,600.62	100.00%	58,961.60	100.00%	1,000.00	100.00%

发行人对滨普房产的实际出资以1,000万元为限，不承担项目经营风险，杭州普特元腾股权投资合伙企业（有限合伙）及滨普房产确保发行人对项目的实际出资年化收益率为16%。

发行人对金丹丰合伙公司以出资额为限，发行人为有限合伙人，不执行合伙企业事务。

根据POTALA TOWER SEATILE,LLC、PATH OTHELLO,LLC、POTALA SHORELINE,LLC的投资协议约定，发行人为上述三家公司的非管理公司成员，对其经营无重大影响。

（8）投资性房地产

发行人投资性房地产主要为办公楼和商铺。随着公司逐步形成"开发+持有"的房地产经营模式，在房地产开发过程中发行人会选择保留部分优质办公楼和商铺用于出租以获取长期稳定租金收益。

截至2014年12月31日、2015年12月31日和2016年12月31日，发行人投资性房地产期末账面价值分别为120,059.77万元、194,511.95万元和186,537.52万元，占资产总额的比重分别为3.14%、4.61%和3.77%。2015年末发行人投资性房地产期末账面价值较2014年末增加74,452.18万元，增幅为62.01%，这主要是由于凯旋门商铺建成并投入使用所致。

截至2017年6月30日，发行人投资性房地产期末账面价值为171,322.24万元，占资产总额的比重为3.29%。2017年6月末发行人投资性房地产账面价值较2016年末减少15,215.28万元，降幅为8.16%，变动较小。

最近三年及一期，发行人投资性房地产明细如下表所示：

表4-29 最近三年及一期发行人投资性房地产明细

单位：万元

项目	2017年6月30日		2016年12月31日		2015年12月31日		2014年12月31日	
	账面价值	占比	账面价值	占比	账面价值	占比	账面价值	占比
文景苑商铺	3,140.43	1.83%	3,217.99	1.73%	3,373.12	1.73%	3,528.25	2.94%
新城时代广场	23,439.53	13.68%	23,914.77	12.82%	24,865.24	12.78%	25,815.71	21.50%
新城市广场	4,428.13	2.58%	4,541.22	2.43%	4,767.40	2.45%	4,993.59	4.16%
庆春发展大厦	6,219.22	3.63%	6,366.75	3.41%	6,661.81	3.42%	6,956.87	5.79%
星城大厦及部分商铺	52,064.16	30.39%	53,467.70	28.66%	56,629.90	29.11%	59,792.11	49.80%
曙光之城商铺	9,107.02	5.32%	9,263.61	4.97%	9,576.79	4.92%	9,889.97	8.24%
金色黎明商铺	8,354.56	4.88%	20,095.54	10.77%	20,766.21	10.68%	9,083.27	7.57%
凯旋门商铺	64,569.19	37.69%	65,669.94	35.20%	67,871.47	34.89%	-	-
合计	171,322.24	100.00%	186,537.52	100.00%	194,511.95	100.00%	120,059.77	100.00%

（9）固定资产

发行人固定资产主要包括房屋及建筑物、通用设备、专用设备和运输工具等。截至2014年12月31日、2015年12月31日和2016年12月31日，发行人固定资产期末账面价值分别为35,596.26万元、30,072.40万元和26,175.82万元，占资产总额的比重分别为0.93%、0.71%和0.53%。2015年末发行人固定资产账面价值较2014年末减少5,523.86万元，降幅为15.52%。最近三年及一期，发行人固定资产账面价值的变动主要系每年计提折旧所致。

截至2017年6月30日，发行人固定资产期末账面价值为24,656.44万元，占资产总额的比重为0.47%。2017年6月末发行人固定资产期末账面价值较2016年末减少1,519.38万元，降幅为5.80%，变动较小。

最近三年及一期，发行人固定资产构成情况如下表所示：

表4-30 最近三年及一期发行人固定资产构成情况

单位：万元

项目	2017年6月30日		2016年12月31日		2015年12月31日		2014年12月31日	
	账面价值	占比	账面价值	占比	账面价值	占比	账面价值	占比
房屋及建筑物	12,219.20	49.56%	12,025.58	45.94%	14,162.31	47.09%	16,947.13	47.61%
通用设备	559.50	2.27%	966.34	3.69%	1,083.51	3.60%	1,335.21	3.75%
专用设备	8,599.37	34.88%	9,452.62	36.11%	11,433.39	38.02%	13,881.60	39.00%
运输工具	3,278.36	13.30%	3,731.28	14.25%	3,393.20	11.28%	3,432.32	9.64%
合计	24,656.44	100.00%	26,175.82	100.00%	30,072.40	100.00%	35,596.26	100.00%

（10）在建工程

发行人在建工程主要系发行人对友好饭店进行的装修、局部改造工程，完成后结转至固定资产科目。截至2014年12月31日、2015年12月31日和2016年12月31日，发行人在建工程期末余额分别为11.25万元、67.69万元和152.00万元，占资产总额的比重分别为0.00%、0.00%和0.00%。发行人在建工程主要为友好饭店内部改造工程。

截至2017年6月30日，发行人在建工程期末余额为11.25万元，占资产总额的比重为0.00%。2017年6月末发行人在建工程期末余额较2016年末减少140.75万元，降幅为92.60%，这主要是由于杭州友好饭店改造工程接近完工。

（11）无形资产

发行人无形资产主要包括土地使用权及计算机软件。截至2014年12月31日、2015年12月31日和2016年12月31日，发行人无形资产期末账面价值分别为12,645.56万元、12,144.03万元和11,681.13万元，占资产总额的比重分别为0.33%、0.29%和0.24%。2015年末发行人无形资产账面价值较2014年末减少501.53万元，降幅为3.97%。最近三年及一期，发行人无形资产账面价值基本保持稳定。

截至2017年6月30日，发行人无形资产期末账面价值为11,470.58万元，占资产总额的比重为0.22%。2017年6月末发行人无形资产账面价值较2016年末减少210.55万元，降幅为1.80%，变动较小。

（12）商誉

截至2014年12月31日、2015年12月31日和2016年12月31日，发行人商誉期末账面价值均为59.31万元，系发行人收购友好饭店和东方海岸公司形成，其中友好饭店商誉账面价值32.38万元，东方海岸公司商誉账面价值26.93万元。

A、友好饭店商誉

发行人2005年2月通过拍卖获得友好饭店100%产权，实际支付价款高于友好饭店转让基准日净资产的金额，自2005年3月起开始按10年摊销，至2006年12月31日累计摊销7.27万元。自2007年1月1日起不再摊销。

B、东方海岸公司商誉

2008年发行人支付7,520.00万元取得东方海岸公司34.18%的股权，自2008年9月25日起对东方海岸公司拥有实质控制权。购买日东方海岸公司的可辨认净资产为21,922.39万元。支付的合并成本大于应享有的在购买日东方海岸公司可辨认净资产公允价值的差额26.93万元，确认为商誉。

（13）递延所得税资产

截至2014年12月31日、2015年12月31日和2016年12月31日，发行人递延所得税资产期末余额分别为40,732.08万元、38,054.53万元和31,405.11万元，占资产总额的比重分别为1.07%、0.90%和0.63%。

截至2017年6月30日，发行人递延所得税资产期末余额为41,716.59万元，占资产总额的比重为0.80%。2017年6月末发行人递延所得税资产期末余额较2016年末增加10,311.48万元，增幅为32.83%，主要是因为资产减值准备、房地产开发项目相关税收备抵金造成的可抵扣暂时性差异增加，导致递延所得税资产上升。

最近三年及一期，发行人递延所得税资产构成情况如下表所示：

表4-31 最近三年及一期发行人递延所得税资产构成情况

单位：万元，%

项目	2017年6月30日		2016年12月31日		2015年12月31日		2014年12月31日	
	账面价值	占比	账面价值	占比	账面价值	占比	账面价值	占比
资产减值准备	14,945.89	35.83%	9,364.96	29.82%	5,441.75	14.30	1,241.84	3.05
可弥补亏损	5,716.81	13.70%	3,096.38	9.86%	3,546.17	9.32	10,997.24	27.00
房产开发项目相关税收备抵金	13,091.28	31.38%	9,929.70	31.62%	21,244.96	55.83	20,164.89	49.51
投资性房地产计税基础差异	589.06	1.41%	592.36	1.89%	620.71	1.63	649.06	1.59
可抵扣的广告宣传费	637.40	1.53%	487.73	1.55%	441.80	1.16	1,505.43	3.70
可供出售金融资产公允价值变动	-	-	758.26	2.41%	-	-	-	-
递延收益	-	-	0.00	0.00%	6.48	0.02	185.45	0.46
合并抵销内部未实现利润	6,736.15	16.15%	7,175.71	22.85%	6,752.66	17.74	5,988.18	14.70
合计	41,716.59	100.00%	31,405.11	100.00%	38,054.53	100.00	40,732.09	100.00

2、负债结构分析

表4-32 最近三年及一期末发行人负债构成情况

单位：万元

项目	2017年6月30日		2016年12月31日		2015年12月31日		2014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：								
短期借款	-	-	40,000.00	1.18%	-	-	-	-
应付账款	150,757.44	4.17%	207,727.61	6.14%	134,539.63	4.30%	166,126.27	5.72%
预收款项	2,336,553.73	64.60%	1,986,299.64	58.75%	1,759,934.90	56.24%	1,346,992.52	46.39%
应付职工薪酬	708.46	0.02%	11,196.29	0.33%	9,166.78	0.29%	8,278.52	0.29%
应交税费	61,412.07	1.70%	78,775.07	2.33%	91,191.72	2.91%	87,700.23	3.02%
应付利息	9,989.82	0.28%	3,653.82	0.11%	1,702.99	0.05%	1,590.46	0.05%
其他应付款	254,959.87	7.05%	316,262.16	9.35%	494,971.87	15.82%	600,894.69	20.70%
一年内到期的非流动负债	75,234.00	2.08%	72,600.00	2.15%	17,752.00	0.57%	237,956.00	8.20%
流动负债合计	2,889,615.39	79.90%	2,716,514.58	80.34%	2,509,259.89	80.18%	2,449,538.69	84.36%
非流动负债：								
长期借款	165,165.72	4.57%	311,938.35	9.23%	530,200.00	16.94%	453,263.43	15.61%
应付债券	508,134.79	14.05%	297,933.31	8.81%	90,000.00	-		
长期应付款	53,706.52	1.48%	54,805.02	1.62%				
递延所得税负债	86.26	0.00%		0.00%				
递延收益	-	0.00%		0.00%	25.91	0.00%	741.78	0.03%
其他非流动负债	-	0.00%		0.00%				
非流动负债合计	727,093.29	20.10%	664,676.68	19.66%	620,225.91	19.82%	454,005.21	15.64%
负债合计	3,616,708.68	100.00%	3,381,191.26	100.00%	3,129,485.81	100.00%	2,903,543.90	100.00%

截至2014年12月31日、2015年12月31日、2016年12月31日和2017年6月31日，发行人负债合计分别为2,903,543.90万元、3,129,485.81万元、3,381,191.26万元和3,616,708.68万元，总体保持稳定。

截至2014年12月31日、2015年12月31日、2016年12月31日和2017年6月30日，发行人流动负债合计分别为2,449,538.69万元、2,509,259.89万元、2,716,514.58万元和2,889,615.39万元，占负债总额的比重分别为84.36%、80.18%、80.34%和79.90%；发行人非流动负债合计分别为454,005.21万元、620,225.91万元、664,676.68万元和727,093.29万元，占负债总额的比重分别为15.64%、19.82%、19.66%和20.10%。总体来看，发行人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。

（1）应付账款

发行人应付账款主要包括房地产项目应付工程款和其他采购款等。截至2014年12月31日、2015年12月31日和2016年12月31日，发行人应付账款期末余额分别为166,126.27万元、134,539.63万元和207,727.61万元，占负债总额的比重分别为5.72%、4.30%和6.14%。2015年末发行人应付账款期末余额较2014年末减少31,586.64万元，降幅为19.01%，这主要是因为支付工程款增加。2016年末发行人应付账款期末余额较2015年末增加73,187.98万元，增幅为54.40%，这主要是因为工程款增加。截至2017年6月30日，发行人应付账款期末余额为150,757.44万元，占负债总额的比重为4.17%。2017年6月末发行人应付账款期末余额较2016年末减少56,970.17万元，降幅为27.43%，这主要是由于部分项目交付工程款增加所致。

（2）预收款项

发行人预收款项主要包括预收购房款和预收租金等。由于各期预售项目和竣工结转项目构成有所不同，因而最近三年一期末发行人预收款项期末余额有所波动。截至2014年12月31日、2015年12月31日和2016年12月31日，发行人预收款项期末余额分别为1,346,992.52万元、1,759,934.90万元和1,986,299.64万元，占负债总额的比重分别为46.39%、56.24%和58.75%。2015年末发行人预收款项期末余额较2014年末增加412,942.38万元，增幅为30.66%，这主要是因为预收购房款增加。2016年末发行人预收款项期末余额较2015年末增加226,364.74万元，增幅为12.86%。

截至2017年6月30日，发行人预收款项期末余额为2,336,553.73万元，占负债总额的比重为64.60%。2017年6月末发行人预收款项期末余额较2016年末增加350,254.09万元，增幅为17.63%，这主要是由于预售房款增加较多所致。

最近三年及一期，发行人预收款项构成情况如下表所示：

表4-33 最近三年及一期发行人预收款项构成情况

单位：万元

项目	2017年6月30日		2016年12月31日		2015年12月31日		2014年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
购房款	2,333,290.49	99.86%	1,975,650.16	99.46%	1,753,953.46	99.66%	1,340,006.78	99.48%
租金	1,536.34	0.07%	2,599.27	0.13%	2,572.04	0.15%	2,096.03	0.16%
物业管理费	-	0.00%	6,136.27	0.31%	2,946.63	0.17%	2,653.14	0.20%
代建管理费	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%	1,737.73	0.13%
其他	1,726.90	0.07%	1,913.94	0.10%	462.77	0.03%	498.84	0.04%
合计	2,336,553.73	100.00%	1,986,299.64	100.00%	1,759,934.90	100.00%	1,346,992.52	100.00%

（3）应交税费

发行人应交税费主要包括应交企业所得税和土地增值税等。截至2014年12月31日、2015年12月31日和2016年12月31日，发行人应交税费期末余额分别为87,700.23万元、91,191.72万元和78,775.07万元，占负债总额的比重分别为3.02%、2.91%和2.33%。2015年末发行人应交税费期末余额较2014年末增加3,491.49万元，增幅为3.98%。2016年末发行人应交税费期末余额较2015年末减少12,416.65万元，降幅为13.62%。

截至2017年6月30日，发行人应交税费期末余额为61,412.07万元，占负债总额的比重为1.70%。2017年6月末发行人应交税费期末余额较2016年末减少17,363.00万元，降幅为22.04%，这主要是由于期末应交所得税及土地增值税下降较多所致。

最近三年及一期，发行人应交税费构成情况如下表所示：

表4-34 最近三年及一期发行人应交税费构成情况

单位：万元

项目	2017年6月30日		2016年12月31日		2015年12月31日		2014年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
增值税	8,937.83	14.55%	5,398.35	6.85%	0.32	0.00%	0.23	0.00%
营业税	-	-	-	-	2,460.02	2.70%	889.06	1.01%
企业所得税	49,601.15	80.77%	47,157.46	59.86%	55,596.94	60.97%	41,535.32	47.36%
代扣代缴个人所得税	163.98	0.27%	180.80	0.23%	133.33	0.15%	33.46	0.04%
城市维护建设税	377.38	0.61%	300.25	0.38%	171.73	0.19%	61.8	0.07%
土地增值税	1,947.05	3.17%	24,920.11	31.63%	31,982.91	35.07%	44,161.30	50.35%
房产税	26.86	0.04%	66.16	0.08%	343.97	0.38%	323.45	0.37%
土地使用税	3.44	0.01%	283.35	0.36%	126.21	0.14%	185.83	0.21%
印花税	25.80	0.04%	158.32	0.20%	110.25	0.12%	49.99	0.06%
教育费附加	55.03	0.09%	56.67	0.07%	24.25	0.03%	16.80	0.02%
地方教育附加	226.48	0.37%	205.54	0.26%	168.89	0.19%	137.51	0.16%
水利建设专项资金	47.06	0.08%	48.06	0.06%	72.90	0.08%	305.49	0.35%
合计	61,412.07	100.00%	78,775.07	100.00%	91,191.72	100.00%	87,700.24	100.00%

注：2016年增值税变动较大为营改增所致

（4）其他应付款

发行人其他应付款主要为应付合作方往来款。发行人与合作方（子公司少数股东）在房地产项目开发初期，按协议约定比例对等向项目公司投入超过注册资本的资金用于项目开发建设，该等款项形成项目公司对合作方的其他应付款。截至2014年12月31日、2015年12月31日和2016年12月31日，发行人其他应付款期末余额分别为600,894.69万元、494,971.87万元和316,262.16万元，占负债总额的比重分别为20.70%、15.82%和9.35%。2015年末发行人其他应付款期末余额较2014年末减少105,922.82万元，降幅为17.63%，这主要是因为支付合作开发项目合作方投入款增加所致。2016年末发行人其他应付款期末余额较2015年末减少178,709.71万元，降幅为36.11%，这主要是因为归还支付合作开发项目合作方投入款及利息所致。

截至2017年6月30日，发行人其他应付款期末余额为254,959.87万元，占负债总额的比重为7.05%。2017年6月末发行人其他应付款期末余额较2016年末减少61,302.29万元，减幅为19.38%，这主要是由于归还了合作开发项目合作方投入款及利息所致。

最近三年及一期，发行人其他应付款构成情况如下表所示：

表4-35 最近三年及一期发行人其他应付款构成情况

单位：万元

项目	2017年6月30日		2016年12月31日		2015年12月31日		2014年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
押金保证金	18,414.52	7.22%	13,485.39	4.26%	11,808.83	2.39%	8,392.08	1.40%
合作开发项目合作方投入款	129,912.39	50.95%	230,390.14	72.85%	392,672.21	79.33%	528,367.52	87.93%
财务资助款	44,550.74	17.47%	13,074.55	4.13%	15,566.30	3.14%	28,730.00	4.78%
应付暂收款	9,283.70	3.64%	18,711.19	5.92%	20,939.90	4.23%	2,857.45	0.48%
其他	52,798.52	20.71%	40,600.88	12.84%	53,984.63	10.91%	32,547.63	5.42%
合计	254,959.87	100.00%	316,262.16	100.00%	494,971.87	100.00%	600,894.68	100.00%

（5）一年内到期的非流动负债

截至2014年12月31日、2015年12月31日和2016年12月31日，发行人一年内到期的非流动负债期末余额分别为237,956.00万元、17,752.00万元和72,600.00万元，占负债总额的比重分别为8.20%、0.57%和2.15%。2015年末发行人一年内到期的非流动负债期末余额较2014年末减少220,204.00万元，降幅为92.54%。2016年末发行人一年内到期的非流动负债期末余额较2015年末增加54,848.00万元，增幅为308.97%。最近三年，发行人一年内到期的非流动负债波动较大，增加的主要原因系公司前期取得的长期借款临近到期转入本科目列报；减少的主要原因为相关借款到期偿还。

截至2017年6月30日，发行人一年内到期的非流动负债期末余额为75,234.00万元，占负债总额的比重为2.08%。2017年6月末发行人一年内到期的非流动负债期末余额较2016年末增加2,634.00万元，增幅为3.63%。

（6）长期借款

截至2014年12月31日、2015年12月31日和2016年12月31日，发行人长期借款期末余额分别为453,263.43万元、530,200.00万元和311,938.35万元，占负债总额的比重分别为15.61%、16.94%和9.23%。2015年末发行人长期借款期末余额较2014年末增加76,936.57万元，增幅为16.97%，这主要是因为本期项目开发贷款增加。2016年末发行人长期借款期末余额较2015年末减少218,261.65万元，降幅为41.17%，这主要是因为归还长期借款。

截至2017年6月30日，发行人长期借款期末余额为165,165.72万元，占负债总额的比重为4.57%。2017年6月末发行人长期借款期末余额较2016年末减少146,772.63万元，降幅为47.05%，主要是因为为支持业务发展，新增银行借款。

（7）递延收益

截至2014年12月31日、2015年12月31日和2016年12月31日，发行人递延收益期末余额分别为741.78万元、25.91万元和0.00万元，占负债总额的比重分别为0.03%、0.00%和0.00%。2014年，该笔补助款随着项目销售结转，确认营业外收入1,258.22万元。2015年，发行人获取政府补助-基坑补助款25.91万元。

截至2017年6月30日，发行人递延收益期末余额为0.00万元，占负债总额的比重为0.00%。

3、现金流量分析

表4-36最近三年及一期发行人现金流量情况

单位：万元

项目	2017年1-6月	2016年度	2015年度	2014年度
经营活动现金流入小计	857,810.29	2,194,324.24	1,701,642.55	840,900.42
经营活动现金流出小计	459,223.85	881,210.35	896,781.62	972,604.67
经营活动产生的现金流量净额	398,586.44	1,313,113.89	804,860.92	-131,704.24
投资活动现金流入小计	1,890,901.80	135,945.91	18,556.23	128,404.96
投资活动现金流出小计	2,185,146.42	942,715.82	398,159.24	32,547.95
投资活动产生的现金流量净额	-294,244.62	-806,769.91	-379,603.01	95,857.01
筹资活动现金流入小计	327,165.54	754,963.66	521,536.30	619,751.25
筹资活动现金流出小计	412,829.79	724,965.83	776,791.12	599,969.90
筹资活动产生的现金流量净额	-85,664.25	29,997.84	-255,254.82	19,781.35
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-2,997.47	5,430.13	-186.88	-
现金及现金等价物净增加额	15,680.10	541,771.95	169,816.21	-16,065.88

（1）经营活动产生的现金流量分析

最近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-131,704.24万元、804,860.92万元、1,313,113.89万元和398,586.44万元，其中经营活动现金流入分别为840,900.42万元、1,701,642.55万元、2,194,324.24万元和857,810.29万元；经营活动现金流出分别为972,604.67万元、896,781.62万元、881,210.35万元和459,223.85万元。

发行人经营活动现金流入主要为公司房地产开发的商品房项目预售回款，经营活动现金流出主要为支付的土地价款和建筑安装支出等。最近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流量净额呈现先下降后上升的趋势，这主要是因为：

随着发行人2014年度新增土地对应项目的逐步销售以及房地产市场的回暖，2015年、2016年公司经营活动现金流情况有所好转。2016年度发行人经营活动产生的现金流量净额较2015年度大幅增加。

（2）投资活动产生的现金流量分析

最近三年及一期，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为95,857.01万元、-379,603.01万元、-806,769.91万元和-294,244.62万元，其中投资活动现金流入分别为128,404.96万元、18,556.23万元、135,945.91万元和1,890,901.80万元；投资活动现金流出分别为32,547.95万元、398,159.24万元、942,715.82万元和2,185,146.42万元。总体来看，受发行人收到和支付其他与投资活动有关的现金影响，其投资活动产生的现金流量净额表现出一定的波动性。发行人收到和支付其他与投资活动有关的现金主要系公司与武林壹号项目合作方（子公司少数股东）绿城房地产开发集团有限公司以及市场上的合作伙伴之间的资金往来款。房地产项目公司通常注册资本较小，项目前期需要通过股东借款以满足项目投资建设资金需求，并在项目实现预售且能够保障项目正常运作的情况下，对等统筹安排利用项目公司富余资金，资金的借出与收回均会造成发行人投资活动现金流有较大幅度的波动。

2014年度，发行人收到其他与投资活动有关的现金91,661.04万元，这主要系本期发行人收回武林壹号项目合作方绿城房地产开发集团有限公司往来款；投资支付的现金30,122.00万元，收回投资收到的现金29,432.00万元，这主要为发行人使用暂时闲置资金购买短期银行理财产品。

2015年度，发行人支付其他与投资活动有关的现金321,700.63万元，这主要系投资了多家企业。

2016年度，发行人支付其他与投资活动有关的现金547,247.83万元，这主要系支付联营、合营企业按公司持股比例提供除注册资本外的项目投入款增加所致。

2017年1-6月，发行人支付其他与投资活动有关的现金103,327.41万元。

（3）筹资活动产生的现金流量分析

最近三年及一期，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为19,781.35万元、-255,254.82万元、29,997.84万元和-85,664.25万元，其中筹资活动现金流入分别为619,751.25万元、521,536.30万元、754,963.66万元和327,165.54万元；筹资活动现金流出分别为599,969.90万元、776,791.12万元、724,965.83万元和412,829.79万元。发行人筹资活动产生的现金流主要包括取得、偿还金融机构借款，以及收到、偿还合作项目少数股东投入的股东借款。

2014年度，发行人收到武林壹号项目、平湖万家花城项目等合作项目少数股东的股东借款总额同比增加134,437.74万元；本期偿还华家池项目、萧山东方海岸项目等合作项目少数股东的股东借款同比减少213,464.34万元。此外，随着发行人去杠杆战略的逐步推进，并根据开发项目的实际资金需要，本期发行人取得借款收到的现金同比回落217,838.57万元。

2015年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额为-255,254.82万元，本期收到合作项目股东投入的项目合作款55,600.00万元；归还合作项目股东投入的项目合作款213,594.30万元。

2016年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额为29,997.84万元，这主要是因为发行了21亿元公司债券。

2017年1-6月，发行人筹资活动产生的现金流量净额为-85,664.25万元。

4、偿债能力分析

（1）主要偿债能力指标

最近三年及一期，发行人主要偿债能力指标如下表所示：

表4-37最近三年及一期发行人主要偿债能力指标

项目	2017年6月30日	2016年12月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
流动比率	1.61	1.62	1.55	1.48
速动比率	0.73	0.65	0.33	0.13
资产负债率（合并报表）	69.44%	68.25%	74.11%	75.92%
资产负债率（母公司报表）	45.91%	46.06%	39.37%	36.01%
剔除预收账款后的资产负债率	44.58%	46.99%	55.60%	62.83%
项目	2017年1-6月	2016年度	2015年度	2014年度
EBIT（万元）	179,253.81	299,193.31	224,401.17	136,332.11
EBITDA（万元）	185,382.66	315,298.04	239,217.21	148,677.37
EBIT利息保障倍数	9.44	7.05	3.00	1.37
EBITDA利息保障倍数	9.76	7.43	3.20	1.49

注：扣除预收账款的资产负债率=（负债总额-预收款项）/（资产总额-预收款项）。

从短期偿债能力指标来看，截至2014年12月31日、2015年12月31日、2016年12月31日和2017年6月30日，发行人流动比率分别为1.48、1.55、1.62和1.61，速动比率分别为0.13、0.33、0.65和0.73。发行人的速动比率较低，一方面是由于2013年以来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，货币资金规模持续回落。2014年末，发行人速动比率较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。随着发行人存货逐步去化，2015年以来，公司速动比率2014年末回升0.20，增加至0.33。2016年以来随着存货不断销售，速动比率大幅提升。2017年6月末，发行人速动比率为0.73。

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2014年12月31日、2015年12月31日、2016年12月31日和2017年6月30日，发行人资产负债率分别为75.92%、74.11%、68.25%和69.44%；剔除预收账款后的资产负债率分别为62.83%、55.60%、46.99%和44.58%。近年来，发行人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。

最近三年，发行人EBIT利息保障倍数分别为1.37倍、3.00倍和7.05倍；EBITDA利息保障倍数分别为1.49倍、3.20倍和7.43倍。2014年度发行人EBIT利息保障倍数和EBITDA利息保障倍数均出现较大幅度回落，这主要是因为本期发行人结转的产品中包括较高比例的高周转、低毛利产品；加之受到市场因素影响，发行人实现的利润总额同比回落41.07%。总体来看，发行人经营活动对有息负债利息支出的保障能力较强。2016年以来发行人有息负债利息支出保障能力大幅增强。

（2）有息负债情况

截至2017年6月30日，发行人有息负债余额为748,534.52万元，期限结构如下所示：

表4-38截至2017年6月30日发行人有息负债期限结构

单位：万元

项目	短期借款	一年内到期的长期借款	长期借款	应付债券	有息负债合计
1年以内	-	75,234.00	-	-	75,234.00
1-2年	-	-	56,697.98	90,000.00	146,697.98
2-3年	-	-	54,300.00	208,134.79	262,434.79
3年以上	-	-	54,167.74	210,000.00	264,167.74
合计	-	75,234.00	165,165.72	508,134.79	748,534.51

截至2017年6月30日，发行人有息负债担保方式结构如下表所示：

表4-39截至2017年6月30日发行人有息负债担保方式结构

单位：万元

项目	短期借款	一年内到期的长期借款	长期借款	应付债券	有息负债合计
抵押兼保证借款	-	65,200.00	76,967.74	-	142,167.74
抵押借款	-	10,034.00	61,420.00	-	71,454.00
质押兼保证借款	-	-	-	-	-
抵押兼质押兼保证	-	-	26,777.98	-	26,777.98
信用借款	-	-	-	508,134.79	508,134.79
合计	-	75,234.00	165,165.72	508,134.79	748,534.52

（3）融资渠道情况

发行人资信情况良好，与国内多家商业银行一直保持长期合作伙伴关系，截至目前，发行人获得的商业银行授信总额为90.20亿元，其中已使用授信额度24.04亿元，未使用授信额度66.16亿元。

（4）房地产业务资金需求规模、资金来源、偿还安排情况

A、房地产业务资金需求情况

2017-2019年，发行人主要在建项目资金需求合计约为100亿元，主要拟建项目资金需求合计约为50亿元。同时，发行人将继续慎重选择拟用于开发的土地，并根据宏观政策以及公司自身资金情况，及时调整投资节奏，确保土地价款支出和项目开发、销售形势基本匹配，不对公司实际经营和偿债能力产生重大影响。

截至2017年6月30日，发行人及其下属子公司主要在建项目情况如下表所示：

表4-40 截至2017年6月30日发行人及其下属子公司主要在建项目情况

单位：万平方米、亿元

序号	项目	所在地	项目类别	开工时间（已施工许可证为准）	预计竣工时间	计容建筑面积（平方米）	预计总投资（亿元）	2017年6月末已投金额
1	上海公园壹号	上海	住宅	2016.01	2018.12	120,499.60	53.00	43.71
2	武林壹号	杭州	住宅、商业	2011.05	部分2014.06	333,953.00	110.76	92.46
3	湘湖壹号	杭州	住宅	2013.12	2018.06	238,960.00	59.47	43.31
4	华家池	杭州	住宅、商业	2014.12	2017.06	189,021.00	72.13	56.75
5	萧山东方海岸	杭州	住宅、商业	2015.04	2017.06	218,465.00	25.18	21.89
6	千岛湖东方海岸	杭州	住宅	2013.04	部分2016.01	192,017.00	19.00	12.38
7	东方星城	杭州	住宅	2016.02	2018.12	126,800.00	24.09	19.55
8	锦绣之城	杭州	住宅	2016.2	2018.12	109,149.00	35.00	25.95
9	东方名府	杭州	商住	2016.11.9	2019.12	47,530.00	5.20	3.44
10	东方悦府	杭州	住宅、商业	2016.11.04	2019.4	75,376.11	13.20	7.69
11	平湖万家花城	平湖	住宅、商业	2015.7	2020.12	935,312.99	57.45	28.56
	合计					2,587,083.70	474.48	355.69

截至2017年6月30日，发行人及其下属子公司主要拟建项目情况如下表所示：

表4-41截至2017年6月30日发行人及其下属子公司主要拟建项目情况

单位：万平方米、亿元

序号	项目	所在地	取得时间	开工时间	预计竣工时间	土地面积	建筑面积	预计总投资
1	临政储出【2016】12号	杭州临安	2016.8	2017年底前	2020	223,035	133,821.00	13.00
2	萧政储出【2017】7号地块	杭州市萧山区	2017.6	2017年底前	2020	31,600	79,000	17.77
3	杭州西湖大道11号地块	杭州	2016.5	2017年底前	2020	11,308	12,460	5.3
4	杭大江东储出【2016】9号地块	杭州市大江东	2017.5	2017年底前	2020	37,282	67,018	4.1
5	深圳龙华区城市更新项目	深圳市	2017.6	2018年底前	2022	47,781.43	294,000	48.69

B、资金偿还安排情况

2017-2019年，发行人有息负债到期规模约为29.56亿元、14.65亿元和1.40亿元，合计约为45.61亿元。

C、资金来源情况

发行人资金来源主要包括房地产项目销售回款，直接融资和间接融资等渠道。

（a）房地产项目销售回款

2017-2019年，发行人计划每年的销售金额（包括自有项目和代建项目）保持在150亿元左右的水平，其中自有项目销售金额保持在100亿元左右。

（b）直接融资

发行人已向中国银行间市场交易商协会提交注册发行不超过人民币30亿元中期票据注册申请已获得通过，截至目前已全部发行。公司已获得证监会核准发行不超过人民币30亿元公司债券，已经发行21亿元，尚余额度9亿元。

另外，公司积极通过非公开增发股权、公司债券等方式进行融资。

总体来看，发行人直接融资渠道丰富，为满足公司资金需求，控制和降低财务成本，改善资产负债结构提供了有力支持。

（c）间接融资

发行人资信情况良好，与中国银行、兴业银行等商业银行保持了良好的长期合作关系，具备较强的间接融资能力。

总体来看，发行人未来在战略层面将继续坚持"两保持，两下降"，降低负债规模，减少偿债压力；主要可售项目，如华家池、萧山东方海岸、平湖万家花城等，将在未来为公司提供充裕现金流以满足公司偿债和项目拓展的需要。

5、营运能力分析

最近三年及一期，发行人主要营运能力指标如下表所示：

表4-42最近三年及一期发行人主要营运能力指标

单位：次/年

项目	2017年1-6月	2016年度	2015年度	2014年度
应收账款周转率	64.99	187.47	166.95	188.74
存货周转率	0.22	0.51	0.27	0.29
总资产周转率	0.20	0.42	0.31	0.30

注：2017年1-6月的应收账款周转率、存货周转率和总资产周转率已经年化处理。受发行人营业收入和营业成本的结算周期影响，相关指标均不具有可比性意义。

最近三年及一期，发行人应收账款周转率分别为188.74次/年、166.95次/年、187.47次/年和64.99次/年。最近三年及一期，发行人应收账款周转率呈现出逐年下降的趋势，这主要是因为近年来发行人大力发展轻资产的代建管理业务，应收代建收入规模相应扩大，进而导致应收账款周转率回落。

由于房地产项目开发周期相对较长，从获取土地储备到正式交付商品房并确认营业收入及成本通常需要2-3年时间，因此发行人存货周转率较低。最近三年及一期，发行人存货周转率分别为0.29次/年、0.27次/年、0.51次/年和0.22次/年。最近三年，发行人存货周转率保持稳步上升的趋势，说明发行人营运效率在标准化和精细化管理的带动下逐步提升。

最近三年及一期，发行人总资产周转率分别为0.30次/年、0.31次/年、0.42次/年和0.20次/年。最近三年及一期，发行人总资产周转率呈现逐年上升的趋势，反映出公司资产管理效率和周转能力的提高，说明公司营运效率良好。

6、盈利能力分析

最近三年及一期，发行人利润表主要科目情况如下表所示：

表4-43 最近三年及一期发行人利润表主要科目情况

单位：万元

项目	2017年1-6月	2016年度	2015年度	2014年度
一、营业总收入	496,768.20	1,945,224.54	1,261,755.52	1,175,856.96
其中：营业收入	496,768.20	1,945,224.54	1,261,755.52	1,175,856.96
二、营业总成本	360,594.47	1,666,788.83	1,055,200.15	1,059,729.70
其中：营业成本	285,382.24	1,457,976.15	854,566.77	911,341.45
营业税金及附加	39,142.37	142,788.74	129,174.31	93,926.25
销售费用	7,151.58	16,245.48	12,011.95	11,716.71
管理费用	10,547.04	29,576.31	25,786.31	23,334.06
财务费用	9,340.51	11,409.94	16,794.28	20,090.56
资产减值损失	9,030.74	8,792.20	16,866.54	-679.32
加：公允价值变动收益	-283.23	-3,081.75	-	-
投资收益	32,099.34	7,649.71	87.41	78.41
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	384.31	-2,662.98	-	-
三、营业利润	167,989.83	283,003.66	206,642.78	116,205.66
加：营业外收入	443.74	1,111.63	2,906.92	2,245.46
减：营业外支出	113.34	2,538.00	2,385.22	2,323.23
其中：非流动资产处置损失	3.23	31.23	6.69	17.06
四、利润总额	168,320.23	281,577.30	207,164.48	116,127.90
减：所得税费用	47,518.91	84,478.74	56,778.82	35,527.15
五、净利润	120,801.32	197,098.56	150,385.65	80,600.75
归属于母公司所有者的净利润	92,041.60	139,880.70	100,286.28	82,904.47
少数股东损益	28,759.72	57,217.85	50,099.37	-2,303.72
六、其他综合收益	938.07	1,601.15	396.92	-
七、综合收益总额	121,739.39	198,699.71	150,782.57	80,600.75
归属于母公司所有者的综合收益总额	93,126.07	141,115.63	100,683.20	82,904.47
归属于少数股东的综合收益总额	28,613.32	57,584.08	50,099.37	-2,303.72

（1）营业收入分析

最近三年，发行人分别实现营业收入1,175,856.96万元、1,261,755.52万元和1,945,224.54万元，年均复合增长率为28.62%。2017年1-6月，发行人实现营业收入496,768.20万元。最近三年，受房地产销售情况带动，发行人营业收入同比出现大幅增长，发行人营业收入增速有所放缓。2017年1-6月，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。

最近三年及一期，发行人营业收入按业务类型构成情况如下表所示：

表4-44最近三年及一期发行人营业收入按业务类型构成情况

单位：万元

项目	2017年1-6月		2016年度		2015年度		2014年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产开发业务	451,021.95	90.79%	1,864,704.71	95.86%	1,194,908.05	94.70%	1,125,641.05	95.73%
酒店服务业务	6,526.47	1.31%	16,296.80	0.84%	17,104.89	1.36%	16,139.53	1.37%
物业服务业务	4,395.39	0.88%	24,104.45	1.24%	17,212.96	1.36%	12,820.76	1.09%
持有型物业出租业务	8,799.10	1.77%	14,142.78	0.73%	11,289.29	0.89%	9,015.87	0.77%
代建业务	25,827.83	5.2%	25,510.33	1.31%	20,950.06	1.66%	11,998.82	1.02%
其他	197.47	0.04%	465.46	0.02%	290.27	0.02%	240.93	0.02%
营业收入合计	496,768.20	100.00%	1,945,224.54	100.00%	1,261,755.52	100.00%	1,175,856.96	100.00%

最近三年及一期，发行人房地产开发业务分别实现营业收入1,125,641.05万元、1,194,908.05万元、1,864,704.71万元和451,021.95万元，对同期营业收入的贡献分别为95.73%、94.70%、95.86%和90.79%。总体来看，最近三年及一期房地产开发业务收入占营业收入的比例保持在90%以上，说明发行人主业突出，房地产开发业务是其核心业务板块，带动了公司整体营业收入的增长。

最近三年及一期，发行人酒店服务业务分别实现营业收入16,139.53万元、17,104.89万元、16,296.80万元和6,526.47万元，对同期营业收入的贡献分别为1.37%、1.36%、0.84%和1.31%。基本保持稳定

最近三年及一期，发行人物业服务业务分别实现营业收入12,820.76万元、17,212.96万元、24,104.45万元和4,395.39万元，对同期营业收入的贡献分别为1.09%、1.36%、1.24%和0.88%。发行人开发的房地产项目均由下属物业公司进行管理，随着交付商品房数量的增长，公司实现的物业服务业务收入相应保持了逐年增长的态势。

最近三年及一期，发行人持有型物业出租业务分别实现营业收入9,015.87万元、11,289.29万元、14,142.78万元和8,799.10万元，对同期营业收入的贡献分别为0.77%、0.89%、0.73%和1.77%。发行人已逐步形成"开发+持有"的房地产经营模式，在开发过程中有选择地保留部分优质办公楼和商铺用于出租来获取长期稳定的租金收益。最近三年，发行人实现的持有型物业出租业务收入整体稳步增长。

近年来，发行人在以自有资金稳健开发的同时，通过输出品牌和专业化管理能力与投资商合作，在帮助投资商提升产品价值的同时以轻资产的代建管理模式获取稳定收入。最近三年及一期，发行人代建业务分别实现营业收入11,998.82万元、20,950.06万元、25,510.33万元和25,827.83万元，对同期营业收入的贡献分别为1.02%、1.66%、1.31%和5.20%。受发行人大力发展代建业务推动，公司代建业务规模逐年扩大，实现的营业收入相应快速增长。

最近三年及一期，发行人营业收入按区域构成情况如下表所示：

表4-45最近三年及一期发行人营业收入按区域构成情况

单位：万元

项目	2017年1-6月		2016年度		2015年度		2014年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
杭州地区	454,002.47	91.39%	1,514,057.89	77.83%	1,035,501.84	82.07%	1,012,549.65	86.11%
衢州地区	19,467.19	3.92%	162,389.72	8.35%	16,625.32	1.32%	49,037.45	4.17%
绍兴地区	7,075.19	1.42%	168,149.85	8.64%	149,095.49	11.81%	19,222.88	1.63%
金华地区	8,174.98	1.65%	30,192.59	1.55%	60,532.87	4.80%	95,046.98	8.08%
嘉兴地区	8,048.37	1.62%	70,434.49	3.62%				
营业收入合计	496,768.20	100.00%	1,945,224.54	100.00%	1,261,755.52	100.00%	1,175,856.96	100.00%

发行人的营业收入主要来源于杭州地区。最近三年及一期，发行人在杭州地区实现的营业收入占营业收入总额的比重分别为86.11%、82.07%、77.83%和91.39%。在做好、做精杭州市场的同时，发行人也适当向杭州周边区域进行拓展，公司在衢州、绍兴和金华等地区复制了其在杭州的项目开发经验，产品品质也得到了当地市场的认可。

（2）营业成本分析

最近三年及一期，发行人发生的营业成本分别为为911,341.45万元、854,566.77万元、1,457,976.15万元和285,382.24万元。总体来看，发行人营业成本的变动趋势和营业收入的基本一致。

最近三年及一期，发行人营业成本按业务类型构成情况如下表所示：

表4-46最近三年及一期发行人营业成本按业务类型构成情况

单位：万元

项目	2017年1-6月		2016年度		2015年度		2014年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产开发业务	273,505.95	95.84%	1,415,474.67	97.08%	819,861.49	95.94%	885,626.44	97.18%
酒店服务业务	2,662.36	0.93%	9,749.87	0.67%	9,261.36	1.08%	8,986.62	0.99%
物业服务业务	3,553.74	1.25%	21,018.69	1.44%	14,342.19	1.68%	10,607.20	1.16%
持有型物业出租业务	3,376.16	1.18%	6,214.52	0.43%	5,521.76	0.65%	5,093.65	0.56%
代建业务	2,120.41	0.74%	5,168.04	0.35%	5,191.29	0.61%	701.88	0.08%
其他	163.62	0.06%	350.36	0.02%	388.68	0.05%	325.66	0.04%
营业成本合计	285,382.24	100.00%	1,457,976.15	100.00%	854,566.77	100.00%	911,341.45	100.00%

最近三年及一期，发行人营业成本按业务类型构成情况和营业收入的较为一致。

（3）毛利润分析

最近三年及一期，发行人实现的营业毛利润分别为264,515.51万元、407,188.75万元、487,248.39万元和211,385.96万元；营业毛利率分别为22.50%、32.27%、25.05%和42.55%。

最近三年及一期，发行人营业毛利润按业务类型构成情况如下表所示：

表4-47最近三年及一期发行人营业毛利润按业务类型构成情况

单位：万元

项目	2017年1-6月		2016年度		2015年度		2014年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产开发业务	177,516.00	83.98%	449,230.04	92.20%	375,046.56	92.11%	240,014.61	90.74%
酒店服务业务	3,864.11	1.83%	6,546.93	1.34%	7,843.53	1.93%	7,152.91	2.70%
物业服务业务	841.65	0.40%	3,085.76	0.63%	2,870.77	0.71%	2,213.56	0.84%
持有型物业出租业务	5,422.94	2.57%	7,928.26	1.63%	5,767.53	1.42%	3,922.22	1.48%
代建业务	23,707.42	11.22%	20,342.29	4.17%	15,758.77	3.87%	11,296.94	4.27%
其他	33.85	0.02%	115.10	0.02%	-98.41	-0.02%	-84.73	-0.03%
营业毛利润合计	211,385.96	100.00%	487,248.39	100.00%	407,188.75	100.00%	264,515.51	100.00%

最近三年及一期，发行人营业毛利率按业务类型构成情况如下表所示：

表4-48最近三年及一期发行人营业毛利率按业务类型构成情况

项目	2017年1-6月	2016年度	2015年度	2014年度
房地产开发业务	39.36%	24.09%	31.39%	21.32%
酒店服务业务	59.21%	40.17%	45.86%	44.32%
物业服务业务	19.15%	12.80%	16.68%	17.27%
持有型物业出租业务	61.63%	56.06%	51.09%	43.50%
代建业务	91.79%	79.74%	75.22%	94.15%
其他	17.14%	24.73%	-33.90%	-35.17%
综合营业毛利率	42.55%	25.05%	32.27%	22.50%

最近三年及一期，发行人房地产开发业务分别实现营业毛利润240,014.61万元、375,046.56万元、449,230.04万元和177,516.00万元，对营业毛利润的贡献分别为90.74%、92.11%、92.20%和83.98%，是发行人营业毛利润的重要组成部分。最近三年及一期，发行人房地产开发业务营业毛利率分别为21.32%、31.39%、24.09%和39.36%。最近三年及一期，发行人房地产开发业务营业毛利率表现出一定的波动性，主要原因如下：

从土地市场和宏观调控来看，一方面竞争激烈的土地市场使土地成本增加，另一方面房屋售价在国家及地方宏观调控下增速放缓，导致房地产开发企业近年来结转项目的毛利率普遍有所降低，整个行业呈现毛利率下降的态势。其次，发行人近年来根据国家房地产调控政策以及市场形势，加快了产品的多元化布局，近两年增加了市场受众面更广的中低端刚需产品配置，对部分房地产项目进行了灵活定价。虽然刚需产品去化速度更快，但由于该类项目毛利率相对较低，相应导致发行人房地产开发业务毛利率水平有所下降。第三，发行人的房地产开发业务主要集中于杭州及周边城市。近两年浙江省主要城市房地产市场呈现供给过剩的态势，同时多数城市由于限购等因素，房价增速放缓，导致新开盘项目利润空间受到挤压，进而使得发行人房地产开发业务营业毛利率有所下滑。随着房地产市场开始逐渐好转，发行人房地产业务毛利率水平开始出现回升。

最近三年及一期，发行人酒店服务业务分别实现营业毛利润7,152.91万元、7,843.53万元、6,546.93万元和3,864.11万元；营业毛利率分别为44.32%、45.86%、40.17%和59.21%。随着千岛湖滨江希尔顿度假酒店随着酒店知名度提高和千岛湖当地旅游市场的成熟，入住率有了很大提高，酒店服务业务保持着较高的毛利率。

最近三年及一期，发行人物业服务业务分别实现营业毛利润2,213.56万元、2,870.77万元、3,085.76万元和841.65万元；营业毛利率分别为17.27%、16.68%、12.80%和19.15%。2014年开始发行人物业服务业务毛利率呈上升态势。

最近三年及一期，发行人持有型物业出租业务分别实现营业毛利润3,922.22万元、5,767.53万元、7,928.26万元和5,422.94万元；营业毛利率分别为43.50%、51.09%、56.06%和61.63%。

最近三年及一期，发行人代建业务分别实现营业毛利润11,296.94万元、15,758.77万元、20,342.29万元和23,707.42万元；营业毛利率分别为94.15%、75.22%、79.74%和91.79%。总体来看，发行人代建业务毛利率保持在较高水平。发行人作为代建业务受托方，派出专业人员全权负责项目开发的整体管理，包括项目启块工程管理、精装修设计和施工管理、成本管理、项目销售、竣工交付、前期物业咨询等全过程的项目开发管理，发行人通过输出品牌和专业化管理能力与投资商合作，在帮助投资商提升产品价值的同时获取稳定的代建管理费用。发行人开展代建业务的成本主要为相关的管理人员和销售人员费用，金额相对较少，因此公司代建业务毛利率较高。

（4）营业税金及附加分析

最近三年及一期，发行人发生的营业税金及附加分别为93,926.26万元、129,174.31万元、142,788.74万元和39,142.37万元，主要包括土地增值税和营业税等。最近三年及一期，发行人营业税金及附加构成情况如下表所示：

表4-49最近三年及一期发行人营业税金及附加构成情况

单位：万元

项目	2017年1-6月		2016年度		2015年度		2014年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业税	10,341.93	26.42%	40,054.27	42.75%	63,130.81	48.87%	58,739.59	62.54%
土地增值税	23,710.68	60.58%	46,964.26	50.12%	57,358.36	44.40%	27,026.39	28.77%
城市维护建设税	1,772.78	4.53%	3,404.50	3.63%	4,410.22	3.41%	4,103.52	4.37%
教育费附加	769.84	1.97%	1,479.45	1.58%	1,894.23	1.47%	1,762.45	1.88%
地方教育附加	501.00	1.28%	986.49	1.05%	1,262.79	0.98%	1,174.97	1.25%
房产税	971.29	2.48%	808.12	0.86%	1,117.89	0.87%	1,119.34	1.19%
印花税	738.08	1.89%	-	-	-	-	-	-
土地使用税	291.21	0.74%	-	-	-	-	-	-
车船使用税	1.03	0.00%	-	-	-	-	-	-
其他	44.52	0.11%	-	-	-	-	-	-
合计	39,142.37	100.00%	93,697.10	100.00%	129,174.31	100.00%	93,926.26	100.00%

发行人主要税种和适用税率情况如下表所示：

表4-50发行人主要税种和适用税率情况

项目	计税依据	适用税率
增值税	子公司友好饭店、滨江游艇公司系小规模纳税人，按销售货物计缴。	3%
营业税	公司及从事房地产开发的子公司根据当期增加的预收款预缴；友好饭店按应纳税营业额计缴。	5%
土地增值税	从事普通标准住宅开发与转让的，预缴率为2%，从事别墅、经营用房和其他用房开发与转让的，预缴率为2%、3%、5%。在达到规定相关的清算条件后，公司向当地税务机关申请土地增值税清算。	税率：实行四级超率累进税率。增值额未超过扣除项目金额50%的部分，税率为30%；增值额超过扣除项目金额50%未超过100%的部分，税率为40%；增值额超过扣除项目金额100%未超过200%的部分，税率为50%；增值额超过扣除项目金额200%的部分，税率为60%。预缴税率：2%、2.1%、3%、5%
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除30%后余值的1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的12%计缴。	1.2%、12%
城市维护建设税	应缴流转税税额	5%、7%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

（5）期间费用分析

最近三年及一期，发行人发生的期间费用合计分别为55,141.33万元、54,592.54万元、57,231.73万元和27,039.12万元，占同期营业收入的比例分别为4.69%、4.33%、2.94%和5.44%。总体来看，发行人对期间费用的管控处于较好水平，期间费用占营业收入的比重保持在较低水平。

最近三年及一期，发行人期间费用情况如下表所示：

表4-51最近三年及一期发行人期间费用情况

单位：万元

项目	2017年1-6月		2016年度		2015年度		2014年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
销售费用	7,151.58	1.44%	16,245.48	0.84%	12,011.95	0.95%	11,716.71	1.00%
管理费用	10,547.04	2.12%	29,576.31	1.52%	25,786.31	2.04%	23,334.06	1.98%
财务费用	9,340.51	1.88%	11,409.94	0.59%	16,794.28	1.33%	20,090.56	1.71%
合计	27,039.12	5.44%	57,231.73	2.94%	54,592.54	4.33%	55,141.33	4.69%

注：本表中"占比"指占营业收入的比重。

发行人销售费用主要包括广告及宣传制作费、销售人员工资及福利等。最近三年及一期，发行人发生的销售费用分别为11,716.71万元、12,011.95万元、16,245.48万元和7,151.58万元，占同期营业收入的比例分别为1.00%、0.95%、0.84%和1.44%，近三年占比较低且呈现出逐年下降的趋势。

发行人管理费用主要包括工资及福利费、办公费及差旅费、水电费及燃料、折旧摊销费用等。最近三年及一期，发行人发生的管理费用分别为23,334.06万元、25,786.31万元、29,576.31万元和10,547.04万元，占同期营业收入的比例分别为1.98%、2.04%、1.52%和2.12%。发行人管理费用占比呈现出逐年下降的趋势。发行人一直以来实施扁平化管理，人员精干，同时公司业务均在浙江省内开展，公司的管理、品牌的辐射效果较好，进而公司的人力成本、行政开支费用均相对较少。

最近三年及一期，发行人发生的财务费用分别为20,090.56万元、16,794.28万元11,409.94万元和9,340.51万元，占同期营业收入的比例分别为1.71%、1.33%、0.59%和1.88%。近三年发行人财务费用呈现下降趋势。

（6）资产减值损失分析

最近三年及一期，发行人发生的资产减值损失分别为-679.32万元、16,866.54万元、8,792.20万元和9,030.74万元，其主要系应收账款计提的坏账准备。

2014年度，发行人发生的资产减值损失为负，这主要是因为本期公司收回对绿城房地产开发集团有限公司其他应收款91,661.04万元，相应地将计提的坏账准备转回。

2015年度，发行人发生的资产减值损失较2014年度增加17,545.86万元，这主要是由于计提了10,418.53万元的存货跌价损失。

（7）投资收益分析

最近三年及一期，发行人实现的投资收益分别为78.41万元、87.41万元、7,649.71万元和32,099.34万元。2016年度，发行人投资收益较2015年度增加7,562.30万元，主要是因为处置交易性金融资产和委托贷款及信托产生的收益。

2017年1-6月，发行人投资收益金额较大，主要是因为处置长期股权投资及信托、理财产品产生的投资收益。

（8）营业外收入和支出分析

最近三年及一期，发行人实现的营业外收入分别为2,245.46万元、2,906.92万元、1,111.63万元和443.74万元，其中收到政府补助金额分别为2,067.61万元、1,730.72万元、759.38万元和420.50万元。

最近三年及一期，发行人发生的营业外支出分别为2,323.23万元、2,385.22万元、2,538.00万元和113.34万元。2014-2015年度，发行人发生的营业外支出金额较大，这主要是由于公司对外捐赠金额增加所致。2016年度发行人营业外支出金额较大，主要是因为固定资产处置损失所致。

（9）净利润分析

最近三年及一期，发行人分别实现净利润80,600.75万元、150,385.65万元、197,098.56万元和120,801.32万元。由于2014年度发行人房地产业务营业毛利率下降以及本期财务费用大幅增加，因此公司本期实现的净利润同比出现大幅回落。近两年受房地产行业的影响，发行人净利润实现稳定增长。

（10）盈利能力指标分析

最近三年及一期，发行人主要盈利能力指标情况如下表所示：

表4-52最近三年及一期发行人主要盈利能力指标情况

项目	2017年1-6月	2016年度	2015年度	2014年度
总资产报酬率	3.53%	6.52%	5.58%	3.50%
加权平均净资产收益率	13.88%	12.21%	9.96%	9.37%
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率	10.22%	11.70%	6.34%	10.79%

注：2017年1-6月指标已经进行年化处理

最近三年及一期，发行人总资产报酬率分别为3.50%、5.58%、6.52%和3.53%；加权平均净资产收益率分别为9.37%、9.96%、12.21%和13.88%；扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率分别为10.79%、6.34%、11.70%和10.22%。2014年度，由于本期房地产开发业务营业毛利率同比下降，以及财务费用增幅较大，发行人主要盈利能力财务指标均同比出现回落。2015年-2017年发行人盈利能力不断好转。

（11）可能影响发行人盈利能力持续性、稳定性的因素分析

发行人未来将实行战略上更加稳健、经营上更为安全、财务上更为保守的策略。经营上，发行人将继续消化现有存量。财务上，发行人将保持销售额，保持公司正常的现金流，降低银行贷款。战略上，发行人在房地产业务的布局，将坚持"三分之一合作，三分之一代建，三分之一自有"的战术；做强服务商，大力推行轻资产运营的代建管理业务，合作方式灵活多样，既有与战略财务投资者的小股操盘合作，又有与专业地产公司的代建合作；相应的拿地战略，同样改变债务杠杆为股权杠杆，减少自有投入，以无股操盘的代建业务和合作方式为主。同时，发行人将"做长生活房产"，保障企业安全。发行人将继续用好资本市场金融工具，改变融资渠道单一的现状，降低企业风险。

在坚持稳健发展房地产开发业务的基础上，2016年滨江集团积极拓展海外项目、小镇建设，做强服务商，并尝试对房地产行业以外的新兴产业互联网行业进行投资，力争打造多元滨江。

（二）发行人未来发展的战略目标

发行人定位于"区域市场领导者"，坚持"立足杭州市场，深耕长三角核心区域"的战略布局，强化区域领导力，确保把城市"做精、做透"，把产品线"做长、做强"，其中房地产业务以"三分之一自有，三分之一合作，三分之一代建"为发展目标。公司运营以"确保管理水平，确保成本控制优势，确保品牌优势"为指导思想，全方位提升公司核心竞争力。

发行人主要业务发展计划如下：

1、提升产品品质，巩固品牌价值

发行人秉承"创造生活，建筑家"的专业理念，坚持"滨江"核心品牌战略，以品质至上，以责任为先，把品质提升从功能扩展至人性化体验，把品牌建设从产品扩展到整体服务，建立全方位的品牌优势，进一步巩固和提升品牌价值，在产品日趋同质化的形势下进一步提升公司的核心竞争优势。

2、积极发展代建业务，向轻资产模式转型

发行人确定了"三个三分之一"的业务发展目标，即三分之一的项目由公司自行拿地并开发销售；三分之一与其他公司合作拿地建设；三分之一为其他公司代建项目。未来，发行人将重点发展高毛利、轻资产的代建业务，作为一家具有20多年开发经验的专业房地产开发企业，发行人将充分发挥专业开发商的开发、运营、管理能力和品牌优势，逐步由自主开发转向品牌输出，从重资产向轻资产经营模式转变。

3、加速海外布局，资产配置多元化

2015年初，发行人开始积极进行国际资产配置，分别与KuafuProperties及DargeyDevelopment签署投资意向协议，拟投资7,040万美元以合作方式参与纽约及西雅图房地产开发项目，迈出了布局海外市场的第一步。发行人未来将进一步推进海外布局，以安全为准绳，以战略投资者的身份与海外当地开发商进行合作，进行国际化资产配置。房地产开发项目作为工程项目，项目完成将作为公司持有型物业，这样不仅为公司提供稳定现金流，也有利于公司学习借鉴国际领先的合作代建开发模式及先进的经营管理理念，未来将适时在国内推广实施。

4、试水互联网+，涉足养老及农业，打造多元滨江

发行人产业延伸方向明确，未来将逐步涉足养老、农业及互联网产业，打造"互联网+"、"房地产+养老"及"房地产+生态农业"等新型业务模式。2015年3月，发行人以自有资金1亿元通过增资扩股方式投资以互联网电子产品生产与销售为主营业务的杭州沃安供应链管理有限公司，作为试水"互联网+"迈出第一步。作为涉足养老产业首个项目，发行人计划在杭州临安建设"临安滨江天目山小镇"，打造集养老、旅游、休闲、文化于一体的新型养老基地。生态农业方面，发行人未来计划在杭州周边的富阳、桐庐、余杭等地寻找合适的地块，建设蔬菜基地，为"滨江"住户通过互联网平台配送绿色蔬菜，依托20年来建立的房地产平台和渠道，充分发挥互联网的工具作用，实现最大化协同效应。

同时，发行人引入战略投资者天堂硅谷时通，利用天堂硅谷时通全球化的视野以及战略投资人的视角帮助公司提升公司治理能力，管理能力并进行有效并购整合来提高公司的外延式发展效率，在做稳地产主业、做好管理输出的同时对业务进行多元化的探索，打造多元滨江。

八、本期债券发行后发行人资产负债结构的变化

本期债券发行完成后将引起发行人资产负债结构的变化。假设发行人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2017年6月30日；

2、假设本期债券的募集资金净额为9亿元，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9亿元计入2017年6月30日的资产负债表；

4、假设本期债券募集资金9亿元全部用来补充流动资金；

5、假设本期债券于2017年6月30日完成发行。

基于上述假设，本期债券发行对发行人合并资产负债结构的影响如下表所示：

表4-53本期债券发行对发行人合并资产负债结构的影响

单位：万元

项目	历史数	模拟数	变化值
流动资产合计	4,646,344.07	4,736,344.07	90,000.00
非流动资产合计	561,717.89	561,717.89	-
资产总计	5,208,061.96	5,298,061.96	90,000.00
流动负债合计	2,889,615.39	2,889,615.39	-
非流动负债合计	727,093.29	817,093.29	90,000.00
负债合计	3,616,708.68	3,706,708.68	90,000.00
资产负债率	69.44%	69.96%	0.52%

九、重大或有事项或承诺事项

（一）发行人对外担保情况

发行人及其下属子公司为商品房承购人向银行提供抵押贷款担保。发行人为商品房承购人向银行提供抵押贷款担保事项系发行人为购买发行人商品房的业主所提供的阶段性担保，该担保至按揭房产取得房地产权利证书并办妥抵押登记手续止，属于行业惯例。

除上述对外担保及对并表范围内子公司的担保外，发行人不存在其他的对外担保情形。

（二）未决诉讼、仲裁事项

截至本募集说明书摘要签署日，发行人及其下属公司不存在尚未了结的或可以合理预见的第三方针对其重要资产、权益和业务及其管理人员提出的、可能对本期发行有实质性影响的重大诉讼、仲裁情况。

（三）重大承诺

除为银行借款提供的资产担保外，截至本募集说明书摘要签署日，发行人无其他应披露未披露的重大承诺事项。

（四）资产负债表日后事项

截至本募集说明书摘要签署日，本公司无重大资产负债表日后事项中的非调整事项。

十、资产抵押、质押和其他限制用途安排

截至2017年6月30日，发行人所有权受限资产主要系为金融机构借款而设定的担保资产，包括货币资金、存货、投资性房地产、固定资产和无形资产等，具体情况如下：

表4-54截至2017年6月30日发行人所有权受限资产情况

单位：万元

项目	用途	账面价值
货币资金	注1	824.73
存货	为借款提供抵押担保	227,500.39
投资性房地产	为借款提供抵押担保	46,473.25
固定资产	为借款提供抵押担保	11,082.19
无形资产	为借款提供抵押担保	15,557.59
合计		301,438.15

注1：2017年6月30日，期末其他货币资金余额中代建项目保函保证金7,079,570.00元，信用证保证金200,000.00元，期末银行存款中的旅行社质量保证金219,138.53元，房改资金563,236.72元，维修资金185,347.58元不属于现金及现金等价物。

截至2017年6月30日，除上述披露的受限资产之外，发行人无其他具有可对抗第三人的优先偿付负债的情况。

第五节 备查文件

一、备查文件内容

本募集说明书摘要的备查文件如下：

1、杭州滨江房产集团股份有限公司2014年度、2015年度和2016年度经审计的财务报告和2017年1-6月未经审计的财务报表；

2、中信证券股份有限公司关于杭州滨江房产集团股份有限公司公开发行2015年公司债券的核查意见；

3、浙江天册律师事务所关于杭州滨江房产集团股份有限公司发行2015年公司债券的法律意见书；

4、杭州滨江房产集团股份有限公司2017年公司债券（第一期）信用评级报告；

5、杭州滨江房产集团股份有限公司2015年公司债券持有人会议规则；

6、杭州滨江房产集团股份有限公司2015年公司债券受托管理协议；

7、中国证监会核准本次发行的文件。

在本期债券发行期内，投资者可以至发行人和主承销商处查阅本募集说明书摘要全文及上述备查文件，或访问深圳证券交易所网站（http://www.szse.cn）查阅本募集说明书摘要。

二、备查文件查阅地点

投资者可以自本期债券募集说明书公告之日起到下列地点查阅本募集说明书摘要全文及上述备查文件：

发行人：滨江房产集团股份有限公司
住所：浙江省杭州市庆春东路38号
联系地址：浙江省杭州市庆春东路38号
法定代表人：戚金兴
联系人：李渊、李耿瑾
联系电话：0571-86987771
传真：0571-86987779

主承销商：中信证券股份有限公司
住所：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
联系地址：北京市朝阳区亮马桥路48号中信证券大厦
法定代表人：张佑君
联系人：蒋昱辰、刘忠江、王艳艳、屈耀辉、何佳睿、蔡林峰
联系电话：010-60833515、60833551
传真：010-60833504

三、备查文件查阅时间

本期债券发行期间，每日9:00-11:30，14:00-17:00（非交易日除外）。

投资者若对本募集说明书摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。