



2020年7月1日 星期三 zqsb@stcn.com (0755)83501750

股票简称:滨江集团
债券简称:16滨江01
17滨江01

股票代码:002244.SZ
债券代码:112427.SZ
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)

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。

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1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滨江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滨江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滨江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。

剩余额度:本次债券目前剩余额度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个计息年度后的票面利率;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票面利率的公告,若发行人未行使调整票面利率选择权,则本期债券票面利率以及调整幅度的公告,若发行人未行使调整票面利率选择权,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,若发行人未行使赎回选择权,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个交易日后,债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。债券持有人未申报回售即视为不能回售,相应的公司债券面值总额将被划转至发行人;回售登记期间不进行申报的,则视为放弃回售权利,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,2016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:实名制记式公司债券,投资者认购的本期债券在登记机构开立托管账户并托管登记。本期债券发行结束后,债券认购人可按照有关主管机构的規定进行债券的转让、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2016年8月10日。

16. 付息频率及付息日:本期债券的付息权益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。在付息权益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权益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兑付日为2019年8月10日(如遇法定节假日或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兑付日为2019年8月10日(如遇法定节假日或政府指定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个交易日;顺延期间付息款项不另计利息)。

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面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截至票面总额的本息。

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. 信用评级及信用评级机构:经联合信用评级评定,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+;根据联合信用评级于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滨江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个计息年度后的票面利率;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票面利率的公告,若发行人未行使调整票面利率选择权,则本期债券票面利率以及调整幅度的公告,若发行人未行使调整票面利率选择权,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,若发行人未行使赎回选择权,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个交易日后,债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。债券持有人未申报回售即视为不能回售,相应的公司债券面值总额将被划转至发行人;回售登记期间不进行申报的,则视为放弃回售权利,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:实名制记式公司债券,投资者认购的本期债券在登记机构开立托管账户并托管登记。本期债券发行结束后,债券认购人可按照有关主管机构的規定进行债券的转让、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. 付息频率及付息日:本期债券的付息权益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。在付息权益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权益登记日所在计息年度的利息。

17. 付息日期:2017年至2020年的付息日期为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

发行人

杭州滨江房产集团股份有限公司



(浙江省杭州市庆春东路38号)

2020年6月

2007年3月发行人增资完成后的股权结构

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	戴金兴	6,619.20	14.39%
3	朱慧明	2,570.40	5.59%
4	戴建华	2,570.40	5.59%
5	戴加奇	2,520.00	5.48%
6	上海汉晟投资有限公司	2,295.40	4.99%
7	群利益集团有限公司	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,并获深交所上市。首次公开发行股票后,发行人注册资本由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决定》(证监许可[2016]10号),核准发行人公开发行不超过444,201,183股新股。2016年3月,发行人非公开发行股票新股442,800股,总股本增加至311,443,890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41.19亿元,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1,120.62亿元,再创新高,较上年增长32%。

三、发行人2019年度财务状况

1. 合并资产负债表主要数据

	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%	主要系货币资金和理财产品增加所致
交易性金融资产	170.00	-	-	-
应收账款	46,124.28	30,676.99	50.35%	主要系应收账款增加所致
预付款项	4,954.42	3,910.75	26.69%	-
其他应收款	1,831,912.48	1,543,429.29	18.72%	-
存货	8,449,354.51	5,351,365.95	57.89%	主要系本期取得开发项目,支付土地款所致
其他流动资产	43,185.20	418,684.34	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%	主要系本期对外投资所致
投资性房地产	275,499.69	160,106.56	72.07%	主要系本期公司投资性房地产达到预定可使用状态所致
固定资产	58,797.95	22,135.24	165.63%	主要系本期取得开发项目,支付土地款所致
在建工程	1,114	161.15	-99.29%	-
无形资产	15,126.02	13,985.41	8.16%	-
长期待摊费用	59.31	59.31	0.00%	-
递延所得税资产	2,151.50	2,214.77	-2.86%	-
非流动资产合计	997,150.68	688,639.87	44.80%	主要系本期取得开发项目,支付土地款所致
资产总计	12,962,535.25	8,755,225.67	48.05%	-
短期借款	60,124.83	126,000.00	-52.28%	-
应付账款	316,621.20	267,823.41	20.95%	-
预收账款	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	113,425.18	-8.90%	-
应付利息	-	29,347.47	-100.00%	-
其他应付款	1,446,004.54	1,191,022.64	21.41%	-
一年内到期的非流动负债	742,533.27	231,690.00	219.99%	-
其他流动负债	273,969.21	206,485.09	32.68%	-
流动负债合计	8,314,381.38	4,995,270.85	65.34%	-
非流动负债:				
长期借款	1,562,442.56	1,299,898.77	20.66%	-
应付债券	588,074.58	776,624.92	-24.47%	-
长期应付款	55,547.04	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	2,126,508.14	3.68%	-
负债合计	10,521,320.57	6,821,789.19	57.12%	-
所有者权益:				
实收资本	311,144.39	311,144.39	0.00%	-
资本公积	219,245.65	230,869.19	-4.78%	-
其他权益工具	1,012.68	5,336.11	-81.02%	-
盈余公积	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	1,526,108.48	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%	-

报告期内,本公司已督促16滨江01、17滨江01债券按期足额付息,本公司将持续掌握受偿债券本息支付、赎回、回售等事项的资金安排,督促发行人按时履约。

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”)注册成立,注册资本为200万元,法定代表人戴金兴。滨江有限设立时公司章程载明的出资情况为:杭州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%;杭州滨江建筑工程公司出资200万元,占注册资本的4%。根据杭州滨江建筑工程公司于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,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),杭州滨江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%的股权。

1999年11月股权转让。由于杭州滨江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,滨江有限注册资本实收为1,200万元,其全部权益由江干区计经委享有。根据杭州市江干区计划经济委员会下发的《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“江干国资局”)下发的《关于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未出资720万元,由戴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%)系戴金兴持有,120万元出资(占注册资本10%)系戴建华持有,60万元出资(占注册资本5%)系朱慧明持有。

2001年8月,戴金兴、朱慧明、戴建华等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%;戴金兴出资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%;戴建华出资465万元,占注册资本15.5%;戴加奇出资60万元,占注册资本2%。戴金兴与朱慧明、戴建华、王祖根分别签署协议约定:上述委托持股关系解除,戴金兴分别向朱慧明、戴建华、王祖根偿还各自所缴纳的出资款,不再返还其持有的滨江有限的股权。

2002年12月,戴金兴、朱慧明、戴建华等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,根据杭州市江干区国资局下发的《关于同意所持国家股转让证明》(江国资发[2001]15号),江干区国资局将其所持滨江有限480万元出资转给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,增资及股权转让完成后,江干区国资管理公司出资480万元,占注册资本18%;戴金兴出资3,000万元,占注册资本55%;朱慧明出资1,080万元,占注册资本18%;戴建华出资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%出资转让给戴加奇,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产集团有限公司,随后,该公司将其持有的滨江有限8%出资转让给戴金兴,2006年10月,戴金兴、朱慧明、戴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;戴金兴将其持有的滨江有限6%出资转让给戴加奇。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

序号	股东名称	出资额	出资比例
1	滨江控股	3,960.00	66.00%
2	戴金兴	945.60	15.76%
3	朱慧明	367.20	6.12%
4	戴建华	367.20	6.12%
5	戴加奇	60.00	1.00%
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。

滨江集团设立时的股权结构

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	戴金兴	6,619.20	15.76%
3	朱慧明	2,570.40	6.12%
4	戴建华	2,570.40	6.12%
5	戴加奇	2,520.00	6.00%
合计		42,000.00	100.00%

2、2007年3月份股份公司设立后第一次增资

2007年3月,发行人向上海汉晟投资有限公司、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:

序号	股东名称	持股数量	持股比例
1	滨江控股	27,720.00	60.00%
2	戴金兴	6,619.20	14.39%
3	朱慧明	2,570.40	5.59%
4	戴建华	2,570.40	5.59%
5	戴加奇	2,520.00	5.48%
6	上海汉晟投资有限公司	2,295.40	4.99%
7	群利益集团有限公司	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%

2、2007年3月份股份公司设立后第一次增资

2007年3月,发行人向上海汉晟投资有限公司、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:

序号	股东名称	持股数量	持股比例
1	滨江控股	27,720.00	60.00%
2	戴金兴	6,619.20	14.39%
3	朱慧明	2,570.40	5.59%
4	戴建华	2,570.40	5.59%
5	戴加奇	2,520.00	5.48%
6	上海汉晟投资有限公司	2,295.40	4.99%
7	群利益集团有限公司	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%

2、2007年3月份股份公司设立后第一次增资

20