

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2017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。

目录

第一节	本次公司债券概况	4
第二节	发行人 2017 年度经营情况和财务状况	10
第三节	发行人募集资金使用情况	18
第四节	本次债券利息偿付情况	19
第五节	债券持有人会议召开情况	20
第六节	公司债券担保人资信情况	21
第七节	本次公司债券的信用评级情况	22
第八节	负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况	24
第九节	其他情况	25

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人民币 21 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.债券利率及其确定方式：本期债券票面利率将由发行人和簿记管理人根据网下利率询价结果在预设利率区间内协商确定。

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 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次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，发行人的主体信用等级为 AA+，本次债券的信用等级为 AA+。

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 年末发行人调整票面利率选择权、发行人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人民币 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.债券利率及其确定方式：本期债券票面利率将由发行人和簿记管理人根据网下利率询价结果在预设利率区间内协商确定。

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中的机构投资者。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次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，发行人的主体信用等级为 AA+，本次债券的信用等级为 AA+。

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。

第二节 发行人 2017 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

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。

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

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。

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。

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。

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2017年度经营情况

报告期内，发行人实现营业收入13,773,703,966.33元，比上年同期下降29.19%；实现利润总额2,926,580,141.41元，比上年同期增长3.94%，实现归属于母公司所有者的净利润1,711,414,578.86元，比上年增长22.35%。

2017年发行人销售金额达到615亿元，是销售新的高峰年。土地储备方面，

发行人以招拍挂和兼并收购的方式获得杭州、深圳及浙江富裕地区的土地项目，土地储备达到新的高度。发行人具有以下五大优势：

三、发行人 2017 年度财务状况

1、合并资产负债表主要数据

单位：元

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	增减率
流动资产：			
货币资金	9,580,881,419.74	8,990,615,859.41	6.57%
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	169,182,900.00	-
应收账款	218,637,410.67	129,825,700.56	68.41%
预付款项	36,500,000.00	36,500,000.00	0.00%
应收利息	52,101,598.78	5,472,797.62	852.01%
其他应收款	10,927,358,747.00	7,222,904,217.36	51.29%
存货	24,148,965,040.79	26,278,163,170.96	-8.10%
其他流动资产	8,150,788,117.78	1,212,717,885.62	572.11%
流动资产合计	53,115,232,334.76	44,045,382,531.53	20.59%
非流动资产：			
可供出售金融资产	2,609,298,948.52	1,636,006,245.59	59.49%
持有至到期投资	129,999,916.56	-	-
长期应收款	1,260,000,000.00	1,160,000,000.00	8.62%
长期股权投资	327,891,042.71	132,479,637.57	147.50%
投资性房地产	1,790,460,235.74	1,865,375,211.76	-4.02%
固定资产	235,122,118.31	261,758,208.08	-10.18%
在建工程	612,917.15	1,519,958.94	-59.68%
无形资产	144,613,550.46	116,811,261.74	23.80%
商誉	593,092.34	593,092.34	0.00%
长期待摊费用	22,860,119.04	10,852,125.40	110.65%
递延所得税资产	607,644,470.49	314,051,130.15	93.49%
非流动资产合计	7,129,096,411.32	5,499,446,871.57	29.63%
资产总计	60,244,328,746.08	49,544,829,403.10	21.60%
流动负债：			
短期借款	466,670,000.00	400,000,000.00	16.67%
应付账款	2,388,295,022.92	2,077,276,066.42	14.97%
预收款项	25,579,481,146.96	19,862,996,417.82	28.78%
应付职工薪酬	69,686,082.77	111,962,858.96	-37.76%
应交税费	596,286,299.96	787,750,743.25	-24.31%
应付利息	127,660,405.12	36,538,187.48	249.39%
其他应付款	5,654,034,787.64	3,162,621,553.90	78.78%
一年内到期的非流动负债	931,000,000.00	726,000,000.00	28.24%
流动负债合计	35,813,113,745.37	27,165,145,827.83	31.83%
非流动负债：			
长期借款	1,949,653,420.00	3,119,383,500.00	-37.50%

	2017年12月31日	2016年12月31日	增减率
应付债券	5,601,090,599.17	2,979,333,120.72	88.00%
长期应付款	519,667,429.74	548,050,195.77	-5.18%
递延所得税负债	325,579.28	-	-
非流动负债合计	8,070,737,028.19	6,646,766,816.49	21.42%
负债合计	43,883,850,773.56	33,811,912,644.32	29.79%
所有者权益：			
实收资本(或股本)	3,111,443,890.00	3,111,443,890.00	0.00%
资本公积金	2,334,315,076.87	2,337,792,687.73	-0.15%
其它综合收益	4,111,226.62	16,318,430.73	-74.81%
盈余公积金	913,169,102.24	731,186,234.76	24.89%
未分配利润	7,915,652,877.96	6,597,799,351.10	19.97%
归属于母公司所有者权益合计	14,278,692,173.69	12,794,540,594.32	11.60%
少数股东权益	2,081,785,798.83	2,938,376,164.46	-29.15%
所有者权益合计	16,360,477,972.52	15,732,916,758.78	3.99%
负债和所有者权益总计	60,244,328,746.08	49,544,829,403.10	21.60%

截至2017年12月31日，发行人资产总额60,244,328,746.08元，较年初增加21.60%；负债总额43,883,850,773.56元，较年初增加29.79%；归属于母公司股东的所有者权益为14,278,692,173.69元，较年初增加11.60%。

2、合并利润表主要数据

单位：元

	2017年度	2016年度	增减率
一、营业总收入	13,773,703,966.33	19,452,245,423.65	-29.19%
营业收入	13,773,703,966.33	19,452,245,423.65	-29.19%
二、营业总成本	11,444,907,571.25	16,667,888,314.36	-31.34%
营业成本	9,586,411,872.56	14,579,761,496.60	-34.25%
税金及附加	1,134,142,106.66	1,427,887,375.79	-20.57%
销售费用	153,815,021.14	162,454,847.44	-5.32%
管理费用	239,335,482.76	295,763,121.47	-19.08%
财务费用	210,664,521.85	114,099,438.17	84.63%
资产减值损失	120,538,566.28	87,922,034.89	37.10%
公允价值变动收益	30,817,529.60	-30,817,529.60	-200.00%
投资收益	581,924,467.74	76,497,067.33	660.71%
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	70,234,821.91	-26,629,824.50	-363.74%
资产处置收益	9,962.96	325,070.25	-96.94%
其他收益	3,316,516.12	-	-
三、营业利润	2,944,864,871.50	2,830,361,717.27	4.05%
加：营业外收入	5,027,264.48	10,791,101.79	-53.41%
减：营业外支出	23,311,994.57	25,379,861.38	-8.15%
四、利润总额	2,926,580,141.41	2,815,772,957.68	3.94%
减：所得税	616,632,557.33	844,787,376.56	-27.01%
五、净利润	2,309,947,584.08	1,970,985,581.12	17.20%

	2017 年度	2016 年度	增减率
减：少数股东损益	598,533,005.22	572,178,542.35	4.61%
归属于母公司所有者的净利润	1,711,414,578.86	1,398,807,038.77	22.35%
加：其他综合收益	-15,822,205.58	16,011,517.86	-198.82%
六、综合收益总额	2,294,125,378.50	1,986,997,098.98	15.46%
减：归属于少数股东的综合收益总额	594,918,003.75	575,840,784.64	3.31%
归属于母公司普通股股东综合收益总额	1,699,207,374.75	1,411,156,314.34	20.41%

2017 年度，发行人营业收入为 13,773,703,966.33 元，较上年同期减少 29.19%；营业利润为 2,944,864,871.50 元，较上年同期增加 4.05%；净利润为 2,309,947,584.08 元，较上年同期增加 17.20%。

3、合并现金流量表主要数据

单位：元

	2017 年度	2016 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	19,915,711,528.15	21,861,953,239.30	-8.90%
收到的税费返还	1,549,455.65	2,064,940.87	-24.96%
收到其他与经营活动有关的现金	71,062,329.49	79,224,214.18	-10.30%
经营活动现金流入小计	19,988,323,313.29	21,943,242,394.35	-8.91%
购买商品、接受劳务支付的现金	11,905,350,170.06	5,150,251,223.25	131.16%
支付给职工以及为职工支付的现金	316,520,630.72	404,320,726.72	-21.72%
支付的各项税费	2,515,872,137.88	2,819,440,977.26	-10.77%
支付其他与经营活动有关的现金	1,820,719,461.60	438,090,523.46	315.60%
经营活动现金流出小计	16,558,462,400.26	8,812,103,450.69	87.91%
经营活动产生的现金流量净额	3,429,860,913.03	13,131,138,943.66	-73.88%
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	43,056,414,676.18	739,751,872.52	5720.39%
取得投资收益收到的现金	140,229,520.76	108,631,490.94	29.09%
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	59,006.00	406,822.73	-85.50%
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	199,505,765.21	117,980,881.17	69.10%
收到其他与投资活动有关的现金	2,916,497,829.98	392,688,059.33	642.70%
投资活动现金流入小计	46,312,706,798.13	1,359,459,126.69	3306.70%
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	57,589,522.01	37,218,846.14	54.73%
投资支付的现金	44,713,649,163.14	4,685,807,155.76	854.24%
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	371,584,076.93	-768,346,092.08	-148.36%
支付其他与投资活动有关的现金	5,147,942,634.11	5,472,478,329.89	-5.93%
投资活动现金流出小计	50,290,765,396.19	9,427,158,239.71	433.47%
投资活动产生的现金流量净额	-3,978,058,598.06	-8,067,699,113.02	-50.69%

	2017 年度	2016 年度	增减率
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	68,000,000.00	2,762,644,897.02	-97.54%
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	68,000,000.00	37,520,000.00	81.24%
取得借款收到的现金	2,970,000,000.00	2,519,590,740.00	17.88%
发行债券收到的现金	3,520,000,000.00	2,100,000,000.00	67.62%
收到其他与筹资活动有关的现金	3,735,736,522.43	167,401,000.00	2131.61%
筹资活动现金流入小计	10,293,736,522.43	7,549,636,637.02	36.35%
偿还债务支付的现金	4,768,019,800.00	3,953,740,200.00	20.60%
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,167,942,998.38	482,340,681.97	142.14%
支付其他与筹资活动有关的现金	3,155,481,698.47	2,813,577,387.73	12.15%
筹资活动现金流出小计	9,091,444,496.85	7,249,658,269.70	25.41%
筹资活动产生的现金流量净额	1,202,292,025.58	299,978,367.32	300.79%
四、汇率变动对现金的影响	-68,167,613.38	54,301,271.57	-225.54%
五、现金及现金等价物净增加额	585,926,727.17	5,417,719,469.53	-89.18%
期初现金及现金等价物余额	8,982,163,291.24	3,564,443,821.71	151.99%
六、期末现金及现金等价物余额	9,568,090,018.41	8,982,163,291.24	6.52%

2017 年，发行人经营活动现金流量净额 3,429,860,913.03 元，投资活动产生的现金流量净额 -3,978,058,598.06 元，筹资活动产生的现金流量净额 1,202,292,025.58 元。

第三节 发行人募集资金使用情况

一、本次债券募集资金情况

（一）16 滨房 01 的基本情况

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

截至 2017 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，用途与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。

截至 2017 年 12 月 31 日，17 滨房 01 募集资金专项账户余额为 199.01 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，用途与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。

第四节 本次债券利息偿付情况

2017 年度，发行人按时足额完成 16 滨房 01 的利息兑付，17 滨房 01 尚未涉及利息偿付情况。

第五节 债券持有人会议召开情况

2017 年度，发行人未召开债券持有人会议。

第六节 公司债券担保人资信情况

发行人已发行的“16 滨房 01”和“17 滨房 01”公司债券均无担保。

第七节 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。

2017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2017年跟踪评级报告（2017年）》，联合信用维持发行人的主体信用等级为AA+，维持16滨房01信用等级为AA+，评级展望为稳定。

截至目前，联合信用评级尚未发布16滨房01和17滨房01的2018年度跟踪评级报告。

第八节 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况

2017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。

第九节 其他情况

一、对外担保情况

截至 2017 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 164,000 万元,占截至 2017 年 12 月 31 日公司净资产的 11.49%。

二、涉及的未决诉讼或仲裁事项

2017 年度,发行人不存在重大诉讼、仲裁事项。

三、相关当事人

2017 年度,本次公司债券的受托管理人和资信评级机构均未发生变动。

四、其他重大事项

2018 年 3 月,发行人发布《杭州滨江房产集团股份有限公司关于项目合作的进展公告》,公告称:“发行人于 2016 年 8 月 9 日与深圳市安远控股集团有限公司(以下简称“安远控股”)签订《合作意向书》。发行人与安远控股共同投资成立深圳滨安房地产开发有限公司(以下简称“滨安公司”),滨安公司注册资本 2000 万元,公司持有 70% 股权,安远控股持有 30% 股权。双方拟以项目公司为主体合作开发深圳龙华区安丰工业区地块城市更新改造项目。

2016 年 11 月 28 日公司与安远控股、滨安公司、深圳新润先科有限公司签订《关于深圳龙华区安丰工业区项目之投资合作框架协议》,发行人以 8.6 亿元人民币收购《光大信托-安远集团单一资金信托》项下信托受益权,并另行向安远控股提供一笔 3 亿元人民币的资金支持。

上述《光大信托-安远集团单一资金信托》至 2018 年 3 月 21 日届满。因向深圳市相关主管部门申报城市更新计划实施上的不确定性,深圳龙华区安丰工业区地块城市更新改造项目目前仍尚未办理完成前期项目审批手续。

发行人经研究决定,在上述《光大信托-安远集团单一资金信托》期限届满后,将先行按照《光大信托-安远集团单一资金信托之信托合同》(以下简称“信托合同”)以及《深圳市安远控股集团有限公司与光大兴陇信托有限责任公司之

股权转让及回购合同》（以下简称“回购合同”）的约定要求安远控股履行回购义务并立即支付回购价款（含本金 8.6 亿元及合同约定的其他回购价款）。发行人将同时要求收回经由四川信托有限公司发放给安远控股的 3 亿元的信托贷款。”。

目前，安远控股的短期流动性较为紧张，不具备短期内履行回购信托计划及偿还信托贷款的能力。

根据发行人签署的相关协议，《光大信托-安远控股单一资金信托》项下的担保措施包括连带保证责任担保，房屋和土地抵押担保、股权和电费收益权质押担保等。四川信托有限公司的信托贷款担保措施包括保证担保、股权质押，根据浙江天健会计师事务所（特殊普通合伙）的测算，上述担保措施中，公司享有优先权的三座水电站收益权和深圳、昆明两处房地产，其价值保守估计约为 12.43 亿元，上述优先权基本可以涵盖公司本次违约的债权和利息；此外根据相关公司提供的资料，相关股权质押标的公司的净资产及经营情况尚可，相关担保各方的经营规模和净资产均较大，亦具备一定的偿债能力。

综上所述，本次债务违约对公司的财务状况影响不大。

（本页无正文，为《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人报告（2017 年度）》之盖章页）

中信证券股份有限公司

2018 年 4 月 11 日