

债券简称：17滨房01

债券代码：112607.SZ

债券简称：20滨房01

债券代码：149210.SZ

债券简称：21滨房01

债券代码：149540.SZ

债券简称：21滨房02

债券代码：149585.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

(2021年度)

发行人

杭州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)

债券受托管理人

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)

2022年6月

重要声明

中信证券股份有限公司（以下简称“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2021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，报告期是指2021年1月1日至2021年12月31日。

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 本期公司债券概况	3
第二节 公司债券受托管理人履职情况	12
第三节 发行人2021年度经营情况和财务状况	14
第四节 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况	16
第五节 本期债券本息偿付情况	17
第六节 发行人偿债意愿和能力分析	18
第七节 增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析	19
第八节 债券持有人会议召开情况	20
第九节 本期公司债券的信用评级情况	21
第十节 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况	22
第十一节 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施	23
第十二节 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况（如有） ...	24
第十三节 其他情况.....	25

第一节 本期公司债券概况

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

（一）17滨房01的核准文件及核准规模

2015年5月11日，发行人第三届董事会第四十次会议审议通过了《关于发行公司债券方案的议案》。

2015年5月25日，发行人2014年年度股东大会审议通过了《关于发行公司债券方案的议案》。

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。

（二）20滨房01、21滨房01、21滨房02的核准文件及核准规模

2018年3月30日，发行人第四届董事会第四十六次会议审议通过了《关于公司符合发行公司债券条件的议案》、《关于发行公司债券的议案》。

2018年4月9日，发行人2017年度股东大会审议通过了《关于公司符合发行公司债券条件的议案》、《关于发行公司债券的议案》。

经中国证监会于2019年8月9日印发的“证监许可[2019]1481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27亿元（含27亿元）的公司债券。

三、 公司债券基本信息

（一）17滨房01的基本情况

发行主体：杭州滨江房产集团股份有限公司。

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），债券简称为“17 滨房 01”，债券代码“112607.SZ”。

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。

发行规模：本期债券发行规模为 6 亿元。

存续规模：本期债券目前存续规模 6 亿元。

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。

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。

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。

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。

债券利率：本期债券发行时票面利率为 5.80%，经发行人行使下调票面利率选择权，2020 年 10 月 31 日起，本次债券的票面利率为 3.99%。

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。

债券票面金额：本期债券票面金额为 100 元。

发行价格：本期债券按面值平价发行。

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。

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。

起息日：本期债券的起息日为 2017 年 10 月 31 日。

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。

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）。

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。

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）。

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。

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。

担保情况：本期债券无担保。

信用级别及资信评级机构：经联合资信评估股份有限公司综合评定，发行人主体信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA。

主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：中信证券。

上市交易场所：深圳证券交易所

（二） 20滨房01的基本情况

发行主体：杭州滨江房产集团股份有限公司。

债券名称：杭州滨江房产集团股份有限公司2020年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期），债券简称为“20滨房01”，债券代码“149210.SZ”。

发行规模：本期债券发行规模为 6 亿元。

存续规模：本期债券目前存续规模 6 亿元。

本期债券期限：本期债券期限为3年。

票面利率：4.00%

债券票面金额及发行价格：本期债券票面金额为100元，按面值平价发行。

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。

发行对象及向公司股东配售安排：《公司债券发行与交易管理办法》规定的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（法律、法规禁止购买者除外）。本期发行公司债券不向公司股东优先配售。

起息日：本期债券的起息日为2020年8月24日。

付息日：本期债券的付息日期为2021年至2023年每年的8月24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）。

兑付债权登记日：本期债券的兑付债权登记日将按照中国证券登记公司的相关规定办理。

兑付日期：本期债券的兑付日期为2023年8月24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。

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。

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。

担保情况：本期债券为无担保债券。

上市交易场所：深圳证券交易所。

信用级别及资信评级机构：经联合资信评估股份有限公司综合评定，发行人主体信用等级为AAA，本期债券的信用等级为AAA。

质押式回购：发行人主体长期信用等级为 AAA 级，本期债券的信用等级为 AAA 级，符合进行质押式回购交易的基本条件。

主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：中信证券。

（三） 21滨房01的基本情况

发行主体：杭州滨江房产集团股份有限公司

债券名称：杭州滨江房产集团股份有限公司2021年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期），债券简称为“21滨房01”，债券代码“149540.SZ”。

债券期限：本期债券为2年期品种。

发行规模：本期债券发行规模6亿元。

存续规模：本期债券目前存续规模6亿元。

票面利率：3.96%

债券利率及其确定方式：本期债券票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商按照国家有关规定协商确定。

债券票面金额：本期债券票面金额为100元。

发行价格：本期债券按面值平价发行。

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。

发行对象及向公司股东配售安排：《公司债券发行与交易管理办法》规定的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（法律、法规禁止购买者除外）。本期发行公司债券不向公司股东优先配售。

起息日：本期债券的起息日为2021年7月9日。

付息债权登记日：本期债券的付息债权登记日将按照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。

付息日期：本期债券的付息日期为2022年至2023年每年的7月9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）。

兑付债权登记日：本期债券的兑付债权登记日将按照中国证券登记公司的相关规定办理。

兑付日期：本期债券的兑付日期为2023年7月9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。在兑付登记日次日至兑付日期间，本期债券停止交易。

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。

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。

担保情况：本期债券无担保。

上市交易场所：深圳证券交易所。

信用级别及资信评级机构：经联合资信评估股份有限公司综合评定，发行人主体信用等级为AAA，本期债券的信用等级为AAA。

质押式回购：发行人主体长期信用等级为AAA级，本期债券的信用等级为AAA级，符合进行质押式回购交易的基本条件。

主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：中信证券。

（四） 21滨房02的基本情况

发行主体：杭州滨江房产集团股份有限公司

债券名称：杭州滨江房产集团股份有限公司2021年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期），债券简称为“21滨房02”，债券代码“149585.SZ”。

债券期限：本期债券为2年期品种。

发行规模：本期债券发行规模8.5亿元。

存续规模：本期债券目前存续规模 8.5 亿元。

债券利率：3.84%。

债券票面金额：本期债券票面金额为100元。

发行价格：本期债券按面值平价发行。

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。

发行对象及向公司股东配售安排：《公司债券发行与交易管理办法》规定的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（法律、法规禁止购买者除外）。本期发行公司债券不向公司股东优先配售。

起息日：本期债券的起息日为2021年8月5日。

付息债权登记日：本期债券的付息债权登记日将按照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。

付息日期：本期债券的付息日期为2022年至2023年每年的8月5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）。

兑付债权登记日：本期债券的兑付债权登记日将按照中国证券登记公司的相关规定办理。

兑付日期：本期债券的兑付日期为2023年8月5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。在兑付登记日次日至兑付日期间，本期债券停止交易。

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。

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。

担保情况：本期债券无担保。

上市交易场所：深圳证券交易所。

信用级别及资信评级机构：经联合资信评估股份有限公司综合评定，发行人主体信用等级为AAA，本期债券的信用等级为AAA。

质押式回购：发行人主体长期信用等级为AAA级，本期债券的信用等级为AAA级，符合进行质押式回购交易的基本条件。

主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：中信证券。

第二节 公司债券受托管理人履职情况

中信证券作为17滨房01、20滨房01、21滨房01、21滨房02的债券受托管理人，报告期内依据《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《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，并督促发行人履行公司债券募集说明书、受托管理协议中所约定的义务，积极行使债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。

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17滨房01、20滨房01、21滨房01、21滨房02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2021年6月30日在深圳证券交易所网站（<http://www.szse.cn>）公告了《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（2020年度）》；于2021年8月13日对发行人2021年度新增借款已超过上年末净资产20%的事项出具了《杭州滨江房产集团股份有限公司2017年公司债券、2020年公司债券、2021年公司债券受托管理事务临时报告》；于2021年12月13日对发行人2020

年度新增借款已超过上年末净资产20%的事项出具了《杭州滨江房产集团股份有限公司2017年公司债券、2020年公司债券、2021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17滨房01、20滨房01、21滨房01、21滨房02未发生须召开债券持有人会议的事项，发行人未因上述债券召开债券持有人会议。

五、督促履约

报告期内，受托管理人已督促发行人完成了17滨房01、20滨房01债券的按期足额付息工作，21滨房01、21滨房02尚无付息兑付事项。受托管理人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。

第三节 发行人2021年度经营情况和财务状况

一、发行人基本情况

注册名称：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.

法定代表人：戚金兴

股票上市交易所：深圳证券交易所

股票简称：滨江集团

股票代码：002244

注册资本：3,111,443,890元人民币

成立日期：1996年8月22日

注册地址：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

工商登记号：330000000027853

统一社会信用代码：91330000719577660B

公司网址：www.binjiang.com.cn

邮政编码：310016

经营范围：房地产开发，房屋建筑，商品房销售，水电安装，室内外装潢。

二、发行人 2021 年度经营情况

自 1996 年公司成立以来，公司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。2021 年公司全年销售额达 1691 亿元，同比增长 24%，位列克尔瑞行业销售排名第 22 位，并荣获杭州房企销售冠军。在交付方面，公司 21 个主要项目顺利交付，在杭州、温州、台州、嘉兴、湖州等地均取得了业主的一致好评。

报告期内，公司新增土地储备项目 38 个，其中在浙江省的 8 个地级市共获取 35 个

项目，并成功开拓丽水市场实现浙江省内 11 个地级市项目全覆盖。报告期内，公司累计新增土地面积 200.29 万平方米，新增土储计容建筑面积 469.4 万平方米，土地款总额 710 亿元，权益土地款 437.86 亿元，平均楼面价为 1.51 万元/平方米，新增土储货值权益比例 56.6%。

三、发行人 2021 年度财务状况

发行人主要财务数据及财务指标情况：

项目	2021 年末 /2021 年度	2020 年末 /2020 年度	变动比 例	变动比例超过 30%的原因
资产总额（万元）	21,172,579.74	17,201,552.79	23.09%	-
负债总额（万元）	17,433,886.68	14,397,055.47	21.09%	-
所有者权益（万元）	3,738,693.06	2,804,497.32	33.31%	主要系未分配利润、少数股东权益增加较多所致
流动比率	1.34	1.4	-4.29%	-
速动比率	0.34	0.36	-5.56%	-
资产负债率（合并报表）	82.34%	83.70%	-1.62%	-
营业收入（万元）	3,797,635.65	2,859,679.98	32.80%	主要系房地产项目销售结转带动
营业利润（万元）	674,554.04	482,714.30	39.74%	主要系房地产项目销售结转带动
利润总额（万元）	673,720.93	478,721.38	40.73%	主要系房地产项目销售结转带动
净利润（万元）	492,086.36	354,777.00	38.70%	主要系房地产项目销售结转带动
归属于母公司所有者的净利润（万元）	302,732.70	232,764.52	30.06%	主要系房地产项目销售结转带动
经营活动产生现金流量净额（万元）	83,941.91	-315,714.02	126.59%	主要系商品房销售收到的款项较上期增加所致
投资活动产生现金流量净额（万元）	-876,032.55	-313,878.66	-179.10%	主要系本期投资活动现金流出增加较多所致
筹资活动产生现金流量净额（万元）	1,053,084.76	1,280,891.51	-17.79%	-
营业毛利率	24.83%	27.04%	-8.17%	-
总资产报酬率	3.93%	3.78%	3.97%	-
加权平均净资产收益率	15.04%	13.32%	12.91%	-
EBITDA 利息保障倍数	3.04	2.55	19.22%	-
应收账款周转率（次/年）	79.98	61.89	29.23%	-
存货周转率（次/年）	0.22	0.21	4.76%	-
总资产周转率（次/年）	0.20	0.19	5.26%	-

第四节 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况

一、公司债券募集资金情况

17滨房01债券募集资金6亿元，募集资金扣除发行费用后用于偿还金融机构借款。

20滨房01债券募集资金6亿元，募集资金扣除发行费用后用于偿还公司债券。

21滨房01债券募集资金6亿元，募集资金扣除发行费用后用于偿还公司债券。

21滨房02债券募集资金8.5亿元，募集资金扣除发行费用后用于偿还公司债券。

二、公司债券募集资金实际使用情况

截至报告期末，17滨房01、20滨房01、21滨房01、21滨房02债券募集资金已全部使用完毕，发行人按照《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）募集说明书》、《杭州滨江房产集团股份有限公司2020年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》、《杭州滨江房产集团股份有限公司2021年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》、《杭州滨江房产集团股份有限公司2021年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）募集说明书》的约定使用17滨房01、20滨房01、21滨房01、21滨房02债券募集资金。

三、公司债券募集资金专项账户运行情况

公司按照《公司债券发行与交易管理办法》的相关要求，设立了本次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。经核查，存续期间，发行人均按时对公司债券进行还本付息，但在债券利息偿付资金划转路径上存在瑕疵；由于工作人员误操作导致募集资金专户存在其他资金进入情形，发行人获悉后及时将资金划出完成了整改，公司债券募集资金已在上述资金划入之前使用，未造成募集资金混同。除上述事项外，专项账户运作正常。中信证券就债券存续期间专项账户运作要求再次与发行人进行了说明，后续将持续监督发行人加强募集资金账户使用管理。

四、公司债券募集资金使用与定期报告披露内容一致性的核查情况

经核查，发行人公司债券募集资金使用情况与发行人2021年年度报告披露内容一致，不存在违反且与定期报告披露内容不一致的情况。

第五节 本期债券本息偿付情况

报告期内，涉及利息偿付的为17滨房01、20滨房01债券。

2021年11月1日，发行人按时足额支付17滨房01债券的当期利息。

2021年8月24日，发行人按时足额支付20滨房01债券的当期利息。

报告期内，17滨房01、20滨房01不涉及本金兑付，21滨房01、21滨房02不涉及本息兑付。中信证券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。

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2021年8月24日足额支付20滨房01债券的当期利息，已于2021年11月1日足额支付17滨房01债券的当期利息，17滨房01、20滨房01不涉及本金兑付，21滨房01、21滨房02不涉及本息兑付。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）	2021年12月31日 /2021年	2020年12月31日 /2020年
资产负债率（%）	82.34	83.70
流动比率	1.34	1.40
速动比率	0.34	0.36
EBITDA利息倍数	3.04	2.55

从短期偿债指标来看，2021年末发行人流动比率较上年末下降4.29%，2021年末发行人速动比率较上年末下降5.56%，波动较小，短期偿债能力保持稳定。

从长期偿债指标来看，2021年末发行人资产负债率较上年末下降1.62%，负债率水平变动较小。

从EBITDA利息倍数来看，2021年发行人EBITDA利息倍数较上年上升19.22%，利息保障倍数的上升体现了公司EBITDA对利息支出的覆盖程度不断提升。

截至本报告出具日，发行人生产经营及财务指标未出现重大不利变化，发行人偿债能力正常。

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

17滨房01、20滨房01、21滨房01、21滨房02无增信措施。

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。

第八节 债券持有人会议召开情况

报告期内，发行人未发生须召开债券持有人会议的事项，未召开债券持有人会议。

第九节 本期公司债券的信用评级情况

报告期内，2021年6月1日，联合资信评估股份有限公司出具了《杭州滨江房产集团股份有限公司公司债券2021年跟踪评级报告》，发行人的主体信用等级为AAA，17滨房01、20滨房01信用等级为AAA，评级展望为稳定。

2021年6月8日，联合资信评估股份有限公司出具了《杭州滨江房产集团股份有限公司2021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》，发行人的主体信用等级为AAA，21滨房01信用等级为AAA，评级展望为稳定。

2021年7月14日，联合资信评估股份有限公司出具了《杭州滨江房产集团股份有限公司2021年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）信用评级报告》，发行人的主体信用等级为AAA，21滨房02信用等级为AAA，评级展望为稳定。

作为17滨房01、20滨房01、21滨房01、21滨房02债券的受托管理人，中信证券特此提请投资者关注本次公司债券的相关风险，并请投资者对相关事项作出独立判断。

第十节 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况

报告期内，发行人负责处理与公司债券相关事务的专人未发生变动。

第十一节 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托

管理人采取的应对措施

报告期内，发行人未发生与其偿债能力和增信措施有关的其他情况，中信证券将持续关注发行人相关情况，督促发行人按时完成披露义务并按募集说明书约定采取相应措施。

第十二节 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况（如有）

报告期内，发行人无公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况。

第十三节 其他情况

报告期内，发行人根据监管要求披露的重大事项公告及中信证券作为受托管理人出具的受托管理事务临时报告情况如下所示：

一、发行人关于当年累计新增借款的公告

发行人于 2021 年 8 月 6 日披露了《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 12 月 31 日，公司经审计的借款余额为 416.08 亿元，截至 2021 年 7 月 31 日，公司借款余额为 481.06 亿元（未经审计），公司当年累计新增借款额为 64.98 亿元，占 2020 年末公司经审计净资产 280.45 亿元的 23.17%。

针对发行人上述相关事宜，中信证券于 2021 年 8 月 13 日公告了《杭州滨江房产集团股份有限公司 2017 年公司债券、2020 年公司债券、2021 年公司债券受托管理事务临时报告》

二、发行人关于当年累计新增借款的公告

发行人于 2021 年 12 月 7 日披露了《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 12 月 31 日，公司经审计的借款余额为 416.08 亿元，截至 2021 年 11 月 30 日，公司借款余额为 472.19 亿元（未经审计），公司当年累计新增借款额为 56.11 亿元，占 2020 年末公司经审计净资产 280.45 亿元的 20%。

针对发行人上述相关事宜，中信证券于 2021 年 12 月 13 日公告了《杭州滨江房产集团股份有限公司 2017 年公司债券、2020 年公司债券、2021 年公司债券受托管理事务临时报告》。

报告期内，除上述事项外，发行人未披露其他重大事项公告，受托管理人也暂未发现发行人应当披露而未披露的其他重大事项。

（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（2021年度）》之盖章页）

