股票简称：滨江集团	股票代码：002244.SZ
债券简称：16 滨房 01	债券代码：112427.SZ
17 滨房 01	112607.SZ
20 滨房 01	149210.SZ

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、2020 年公司债券

受托管理事务临时报告

债券受托管理人

中信证券股份有限公司

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

（广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座）

2020 年 12 月

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

声明

本报告依据《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》、《杭州滨江房产集团股份有限公司公开发行 2015 年公司债券受托管理协议》、《杭州滨江房产集团股份有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券受托管理协议》等相关规定、公开信息披露文件、第三方中介机构出具的专业意见以及杭州滨江房产集团股份有限公司（以下简称“滨江集团”或“发行人”）出具的相关说明文件以及提供的相关资料等，由受托管理人中信证券股份有限公司（以下简称“中信证券”）编制。

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

一、核准文件及核准规模

2015 年 11 月 11 日，经中国证监会印发的“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。

2019 年 8 月 9 日，经中国证监会印发的“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 亿元的公司债券。

二、发行人已发行公司债券的基本情况

（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、债券全称：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），证券简称：“16 滨房 01”，证券代码“112427”。

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：本期债券发行规模为 21 亿元，目前存续规模为 20.56 亿元。

5、债券利率：5.30%

6、债券票面金额：本期债券票面金额为 100 元。

7、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。

8、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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

9、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。

10、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。

11、债券形式：实名制记账式公司债券。

12、起息日：本期债券的起息日为 2016 年 8 月 10 日。

13、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。

14、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）。

15、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。

16、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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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）。

17、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。

18、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。

19、担保情况：本期债券无担保。

20、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AAA，本次债券的信用等级为AAA。

21、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。

（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、债券全称：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），证券简称：“17滨房01”，证券代码“112607”。

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：本期债券发行规模为6亿元，目前存续规模为1.85亿元，已

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

回售部分仍在转售中。

5、债券利率：3.99%

6、债券票面金额：本期债券票面金额为 100 元。

7、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。

8、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。

9、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。

10、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。

11、赎回选择权、发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权行权的先后顺序：关于发行人赎回选择权、发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

权行权的先后顺序，由发行人在本期债券第 3 个计息年度付息日前的第 30 个交易日决定是否行使赎回选择权，如果发行人选择行使赎回选择权，则本次债券在第 3 年全部到期。如果发行人行使赎回选择权，则投资者无法行使投资者回售选择权。

如果发行人不行使赎回选择权，则由发行人在本期债券第 3 个计息年度付息日前的第 30 个交易日决定是否行使票面利率选择权，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。

12、债券形式：实名制记账式公司债券。

13、起息日：本期债券的起息日为 2017 年 10 月 31 日。

14、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。

15、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）。

16、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。

17、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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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）。

18、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。

19、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。

20、担保情况：本期债券无担保。

21、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 AAA，本次债券的信用等级为 AAA。

22、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。

（三）20 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、债券全称：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”。

3、债券期限：本期债券的期限为 3 年期。

4、发行规模：本期债券发行规模为 6 亿元。

5、债券利率：4.00%

6、债券票面金额：本期债券票面金额为 100 元。

7、债券形式：实名制记账式公司债券。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

8、起息日：本期债券的起息日为2020年8月24日。

9、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。

10、付息日期：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）。

11、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。

12、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。

13、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。

14、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。

15、担保情况：本期债券无担保。

16、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AAA，本期债券的信用等级为AAA。

17、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期债券的主承销商、簿记管理人及债券受托管理人。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

三、公司债券的重大事项

根据发行人 2020 年 12 月 7 日公布的《杭州滨江房产集团股份有限公司关于当年累计新增借款的公告》，截至 2019 年 12 月 31 日，公司经审计的借款余额为 318.61 亿元，截至 2020 年 11 月 30 日，公司借款余额为 415.01 亿元（未经审计），公司当年累计新增借款额为 96.4 亿元，占 2019 年末公司经审计净资产 224.12 亿元的 43.01%。

发行人 2020 年 1-11 月（未经审计）新增借款分类明细如下：

借款类别	累计新增借款	
	金额（亿元）	占上年末净资产比例（%）
中期票据	5.40	2.41
公司债	6.00	2.68
短融	-5.00	-2.23
银行贷款	90.00	40.16
合计	96.40	43.01

上述新增借款属于发行人正常经营活动范围。发行人经营稳健、盈利情况良好、各项业务经营情况正常。发行人将根据已发行的债券和其他债务的本息到期情况，合理调度分配资金，保证按期支付到期利息和本金。

上述事项属于《公司债券受托管理人执业行为准则》第十一条规定之重大事项，中信证券作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、2020 年公司债券的债券受托管理人，为充分保障债券投资人的利益，履行债券受托管理人职责，在获悉相关事项后，中信证券就有关事项与发行人进行了沟通，并根据《公司债券受托管理人执业行为准则》的有关规定出具本受托管理临时报告。

中信证券后续将密切关注发行人对上述债券的本息偿付情况以及其他对债券持有人利益有重大影响的事项，并将严格按照《公司债券受托管理人执业行为准则》、《募集说明书》及《受托管理协议》等规定和约定履行债券受托管理人职责。

特此提请投资者关注相关风险，请投资者对相关事宜做出独立判断。

四、受托管理人的联系方式

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

有关受托管理人的具体履职情况，请咨询受托管理人的指定联系人。

联系人：蔡林峰、张大明

联系电话：010-60837491、60837839

（以下无正文）

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（本页无正文，为《杭州滨江房产集团股份有限公司2016年公司债券、2017年公司债券、2020年公司债券受托管理事务临时报告》之盖章页）

中信证券股份有限公司

2020年12月11日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn