

债券简称：23 滨房 01

债券代码：148410.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

(2023 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



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

(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)

2024 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2023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2023年8月2日至2023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	5
第三节 发行人 2023 年度经营情况和财务状况	7
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	10
第五节 发行人信息披露义务履行的核查情况	11
第六节 公司债券本息偿付情况	13
第七节 发行人偿债意愿和能力分析	14
第八节 增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析	15
第九节 债券持有人会议召开情况	16
第十节 公司债券的信用评级情况	17
第十一节 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况	18
第十二节 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	19
第十三节 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	20

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、注册文件及注册规模

2021年7月28日，发行人第五届董事会第四十八次会议审议通过了《关于公司公开发行公司债券的议案》。

2021年8月12日，发行人2021年第一次临时股东大会审议通过了《关于公司公开发行公司债券的议案》。

经中国证监会于2022年9月9日印发的“证监许可[2022]2070号”批复同意，发行人获准向专业投资者公开发行面值总额不超过（含）22.52亿元的公司债券。

三、公司债券基本情况

（一）“23滨房01”的基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	杭州滨江房产集团股份有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）
债券简称	23滨房01
债券代码	148410.SZ
起息日	2023年8月2日
到期日	2025年8月2日
债券余额	7.00
截止报告期末的利率（%）	4.20
还本付息方式	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。
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	牵头主承销商：中信证券股份有限公司；

	联席主承销商：中国国际金融股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称（如有）	附第1年末发行人赎回选择权、发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权
选择权条款的触发或执行情况（如有）	报告期内未触发选择权条款
行权日	2024年8月2日

第二节 公司债券受托管理人履职情况

报告期内，受托管理人依据《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《杭州滨江房产集团股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券受托管理协议》（以下简称《受托管理协议》）的约定，持续跟踪发行人的信息披露情况、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，按月定期全面排查发行人重大事项发生情况，持续关注发行人公开披露各项信息。报告期内，受托管理人持续督促发行人履行信息披露义务，包括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。报告期内，发行人出现 2 项重大事项，均已披露。

报告期内，未发现发行人发生对债券偿付产生重大不利影响的事项。

二、持续监测及排查发行人信用风险情况

报告期内，受托管理人持续关注发行人信用风险变化情况，持续监测对发行人生产经营、债券偿付可能造成重大不利影响的情况。根据监管规定或者协议约定，开展信用风险排查，研判信用风险影响程度，了解发行人的偿付意愿，核实偿付资金筹措、归集情况，评估相关投资者权益保护措施或者风险应对措施的有效性。

报告期内，发行人资信状况良好，偿债意愿正常。

三、持续关注增信措施

“23 滨房 01”无增信措施。

四、监督专项账户及募集资金使用情况

报告期内，债券募集资金全部使用完毕前，受托管理人持续监督并按照监管要

求和协议约定定期检查发行人公司债券募集资金存储、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和规定、监管政策要求和市场典型案例，提示发行人按照募集说明书约定用途合法合规使用募集资金。

发行人“23 滨房 01”募集资金实际用途与当期募集说明书披露用途一致。

五、披露受托管理事务报告

报告期内，受托管理人正常履职，于 2023 年 10 月 9 日在深圳证券交易所（www.szse.cn）就公司总裁及董事变动事项公告了《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总裁及董事变动之临时受托管理事务报告》，于 2023 年 11 月 3 日在深圳证券交易所（www.szse.cn）就公司总裁变动事项公告了《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总裁变动之临时受托管理事务报告》。

六、召开持有人会议，维护债券持有人权益

受托管理人按照《杭州滨江房产集团股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券受托管理协议》《杭州滨江房产集团股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券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，未发现“23 滨房 01”发行人存在触发召开持有人会议的情形，“23 滨房 01”不涉及召开持有人会议。

七、督促履约

报告期内，“23 滨房 01”不涉及兑付兑息事项。受托管理人将持续跟进受托债券还本付息、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 2023 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：张洪力

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：311,144.389 万元

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 2023 年度经营情况

2023 年，公司销售情况良好，实现销售额 1,534.7 亿元，与上年基本持平，全年权益销售现金回笼 732 亿元。

报告期内，公司新增土地储备项目 33 个，其中宁波 1 个，南京 1 个，湖州 2 个，金华 2 个，杭州 27 个，进一步巩固杭州市场份额。报告期内新增项目计

容建筑面积合计 333 万平方米，权益土地款 256 亿元。截止报告期末，公司土地储备中杭州占 60%，浙江省内非杭州的城市包括宁波、金华、湖州、嘉兴等经济基础扎实的二三线城市占比 25%，浙江省外占比 15%。优质的土地储备为公司未来可持续发展提供良好保障。

表：发行人 2022-2023 年度主营业务收入结构情况表

单位：万元

业务板块	2023 年				2022 年			
	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
房地产开发业务	6,933,499.84	5,794,183.32	16.43	98.43	4,066,893.41	3,369,873.17	17.14	97.99
酒店服务业务	26,710.31	13,622.79	49.00	0.38	18,771.63	11,268.80	39.97	0.45
房产租赁	35,790.06	40,469.22	-13.07	0.51	33,131.68	34,455.28	-3.99	0.8
房产项目管理服务	46,540.03	13,729.83	70.50	0.66	30,296.94	8,329.77	72.51	0.73
其他	1,718.50	1,776.31	-3.36	0.02	1,137.98	999.15	12.2	0.03
合计	7,044,258.75	5,863,781.47	16.76	100.00	4,150,231.64	3,424,926.17	17.48	100.00

三、发行人 2023 年度财务状况

发行人主要财务数据及财务指标情况：

项目	2023 年末 /2023 年度	2022 年末 /2022 年度	变动比例	变动比例超过 30%的原因
资产总额（万元）	29,003,173.56	27,617,604.30	5.02%	-
负债总额（万元）	23,157,689.18	22,345,931.18	3.63%	-
所有者权益（万元）	5,845,484.38	5,271,673.12	10.88%	-
流动比率	1.27	1.36	-6.62%	-
速动比率	0.42	0.36	16.67%	-
资产负债率（合并报表）	79.85%	80.91%	-1.31%	-
营业收入（万元）	7,044,258.75	4,150,231.64	69.73%	主要系房地产开发销售业务交付面积较上期增多，结转收入增加所致

项目	2023 年末 /2023 年度	2022 年末 /2022 年度	变动比 例	变动比例超过 30%的原因
营业利润（万元）	505,451.41	532,043.07	-5.00%	-
利润总额（万元）	503,566.64	531,051.32	-5.18%	-
净利润（万元）	285,172.88	390,358.04	-26.95%	-
归属于母公司所有者的净利润（万元）	252,913.87	374,103.14	-32.39%	主要系计提存货减值准备增加影响，以及 2023 年交付的项目主要为 2019、2020 年新增的项目，而这两年土地市场竞争激烈，房地产项目的利润较低所致
经营活动产生现金流量净额（万元）	3,265,000.22	521,365.43	526.24%	主要系报告期内销售商品、提供劳务收到的现金大幅上升所致
投资活动产生现金流量净额（万元）	-1,231,429.81	-2,421,394.81	-49.14%	主要系收到其他与投资活动有关的现金流较上年同期增长较多而支付其他与投资活动有关的现金流下降较多所致
筹资活动产生现金流量净额（万元）	-1,196,702.47	2,214,980.51	-154.03%	主要系本期吸收投资收到的现金和取得借款收到的现金较上年同期下降较多所致

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、公司债券募集资金使用情况及核查情况

单位：亿元 币种：人民币

债券简称	23 滨房 01
债券代码	148410.SZ
募集资金总额	7.00
约定的募集资金用途	本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还“21 滨房 02”。
截至报告期末募集资金使用金额	7.00
截至报告期末募集资金余额	0.00
截至报告期末募集资金实际使用情况（包括实际使用和临时补流）	全部用于偿还“21 滨房 02”
募集资金是否按照约定用途使用	是
截至报告期末是否变更募集资金用途	否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生变更）	不适用
募集资金变更后的用途（如发生变更）	不适用
募集资金实际使用情况是否与发行人定期报告披露内容一致	是
募集资金用于项目建设的，项目的进展情况及运营效益（如有）	不适用
截至报告期末募集资金是否存在违规使用情况	否
违规使用的具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
截至报告期末专项账户运作情况	根据有关制度规定，公司与募集资金托管银行、债券受托管理人签订三方资金监管协议、对募集资金实行专户存储。目前专项账户运行正常、管理规范。

第五节 发行人信息披露义务履行的核查情况

经核查，报告期内，发行人按照募集说明书和相关协议约定履行了信息披露义务，未发现发行人存在应披未披、披露不及时或者披露信息不准确的情形。具体信息披露如下：

一、定期报告披露情况

报告期内，发行人于 2023 年 8 月 30 日在深交所网站披露了《杭州滨江房产集团股份有限公司 2023 年半年度报告》。

经中信证券核查，报告期内发行人严格按照相关法律法规要求，根据交易所披露系统的格式，按时披露定期报告。

二、临时报告披露情况

（一）发行人关于公司总裁退休离任的公告

发行人于 2023 年 9 月 23 日披露了《杭州滨江房产集团股份有限公司关于公司总裁退休离任的公告》，朱慧明先生因达到法定退休年龄，自 2023 年 9 月 23 日起不再担任公司总裁职务。公司已对相关工作衔接作了充分合理安排，新总裁到任前，由董事长戚金兴先生暂行代理总裁职责。

针对发行人上述相关事宜，中信证券于 2023 年 10 月 9 日公告了《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总裁及董事变动之临时受托管理事务报告》。

（二）发行人关于聘任公司总裁的公告

发行人于 2023 年 10 月 27 日披露了《杭州滨江房产集团股份有限公司关于聘任公司总裁的公告》，公司第六届董事会第二十九次会议审议通过了《关于聘任公司总裁的议案》，同意聘任张洪力先生为公司总裁，全面负责公司的日常经营管理，行使总裁权力，并履行相关义务。

针对发行人上述相关事宜，中信证券于 2023 年 11 月 3 日公告了《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总裁变动之临时受托管理事

务报告》。

第六节 公司债券本息偿付情况

报告期内本期债券不涉及兑付兑息。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。

第七节 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“23 滨房 01”不涉及兑付兑息事项，上述债券未出现兑付兑息违约的情况，发行人偿债意愿正常。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。

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）	2023年12月31日 /2023年	2022年12月31日 /2022年
资产负债率（%）	79.85	80.91
流动比率	1.27	1.36
速动比率	0.42	0.36
EBITDA利息倍数	3.16	2.42

从短期偿债指标来看，2023 年末发行人流动比率较上年末降低 6.62%，2023 年末发行人速动比率较上年末上升 16.67%，短期偿债能力保持稳定。

从长期偿债指标来看，2023 年末发行人资产负债率较上年末下降 1.31%，负债率水平变动较小。

从 EBITDA 利息倍数来看，2023 年发行人 EBITDA 利息倍数较上年上升了 30.58%，公司 EBITDA 对利息支出的覆盖程度保持较高水平。

报告期内，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。

第八节 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

“23 滨房 01”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

发行人根据约定设立专项偿债账户，制定《杭州滨江房产集团股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券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，按照要求履行信息披露义务。报告期内，未发现“23 滨房 01”偿债保障措施的执行情况和有效性存在异常。

第九节 债券持有人会议召开情况

报告期内，未发现“23 滨房 01”发行人存在触发召开持有人会议的情形，“23 滨房 01”不涉及召开持有人会议。

第十节 公司债券的信用评级情况

联合资信评估有限公司于 2024 年 6 月 7 日出具了《杭州滨江房产集团股份有限公司主体长期信用评级报告》，发行人主体长期信用评级为 AAA，评级展望为稳定。“23 滨房 01”的债券无信用评级。

作为“23 滨房 01”债券的受托管理人，中信证券特此提请投资者关注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。

第十一节 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况

2023 年度，发行人负责处理与公司债券相关事务的专人未发生变动。

第十二节 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。

第十三节 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

发行人承诺“23 滨房 01”债券募集资金将按照募集说明书约定用途使用，不用于购置土地、不会转借他人、不会用于弥补亏损和非生产性支出、不会用于房地产开发业务、不用于地方政府融资平台及偿还地方政府债务，也不用于不产生经营性收入的公益性项目。

报告期内，未发现发行人上述承诺执行情况存在异常。

(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
(2023 年度)》之盖章页)

债券受托管理人：中信证券股份有限公司



2024 年 6 月 27 日