

股票简称：滨江集团

股票代码：002244

杭州滨江房产集团股份有限公司

Hangzhou Binjiang Real Estate Group Co., Ltd.

浙江省杭州市庆春东路 38 号



2016 年面向合格投资者公开发行公司债券
(第一期)
募集说明书摘要

主承销商



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

签署日期：2016 年 8 月 8 日

声 明

本募集说明书摘要的目的仅为向投资者提供有关本次发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于上海证券交易所网站。投资者在做出认购决定之前，应仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

除非另有说明或要求，本募集说明书摘要所用简称和相关用语与募集说明书相同。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“风险因素”等有关章节。

一、经联合信用评级有限公司综合评定，发行人主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，本次债券信用等级为 AA+，说明发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险较低；本次债券到期不能偿还的风险很小。本期债券上市前，发行人最近一期末净资产为 142.90 亿元（截至 2016 年 3 月 31 日未经审计的合并报表中所有者权益合计数）；本期债券上市前，发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 10.81 亿元（2013 年、2014 年和 2015 年度经审计的合并报表中归属于母公司所有者的净利润平均值），预计不少于本期债券一年利息的 1.5 倍。本期债券发行及上市安排请参见发行公告。本期债券符合进行质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜按债券登记机构的相关规定执行。

二、受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本次债券期限较长，债券的投资价值在存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，因而本次债券投资者实际投资收益具有一定的不确定性。

三、本期债券发行结束后，发行人将积极申请本期债券在深圳证券交易所上市流通（本期债券不可以在除深圳证券交易所之外的交易场所上市流通）。由于具体上市审批或核准事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批或核准，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在深圳证券交易所上市（本期债券不可以在除深圳证券交易所之外的交易场所上市流通），且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人亦无法保证本期债券在深圳证券交易所上市后（本期债券不可以在除深圳证券交易所之外的交易场所上市流通）本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

四、本期债券的偿债资金将主要来源于发行人日常经营所产生的现金流。最近三年，发行人息税折旧摊销前利润（EBITDA）分别为 21.49 亿元、14.87 亿元和 23.92

亿元；最近三年及一期，发行人合并口径实现的营业收入分别为 103.82 亿元、117.59 亿元、126.18 亿元和 47.25 亿元；归属于母公司所有者的净利润分别为 14.10 亿元、8.29 亿元、10.03 亿元和 3.84 亿元；经营活动产生的现金流净额分别为 4.05 亿元、-13.17 亿元、80.49 亿元和 37.25 亿元。发行人经营活动现金流波动较大，这一方面是因为自 2013 年以来，发行人加大了土地储备力度，土地价款支出相应增加，2013 年度和 2014 年度发行人华家池项目、萧山东方海岸项目和平湖万家花城项目合计支出土地价款约 439,148.50 万元；另一方面是因为房地产项目往往开发周期较长，包括前期购置土地、支付项目建筑安装成本、商品销售资金回笼等诸多环节，资金回笼和资金支出之间存在一定的时间错配；同时，近年来包括杭州市在内的全国主要房地产市场增速放缓，甚至出现回落，导致发行人商品房销售资金回笼速度降低。随着发行人 2013 年度和 2014 年度新获取项目逐步开始去化，加之诸多利好政策的陆续出台带动杭州房地产市场回暖，2015 年发行人经营活动产生的现金流净额出现明显回升。

虽然发行人目前的经营情况、财务状况和资产质量良好，但在本次债券存续期内，如若发行人未来销售资金不能及时回笼、融资渠道不畅或不能合理控制融资成本，将可能会影响本次债券本息的按期兑付。

五、房地产企业普遍存在资产负债率较高的特点。最近三年及一期末，发行人合并口径资产负债率分别为 78.55%、75.92%、74.11%和 70.98%，发行人母公司的资产负债率分别为 48.21%、36.01%、39.37%以及 38.17%，资产负债率较高，这主要是因为房地产业务项目前期投入较大，为满足开发项目的资金需求，发行人主要通过银行贷款、信托融资等债务融资方式筹措资金，从而使得公司的负债率水平较高；此外，发行人从事的房地产业务所形成的商品房预售款确认收入前在预收款项科目核算，对公司的资产负债水平亦有一定影响，最近三年及一期末发行人扣除预收账款后的资产负债率分别为 62.64%、62.83%、55.60%和 52.97%。近年来，发行人积极控制财务杠杆水平，并大力发展轻资产的代建管理业务，资产负债率总体呈现回落趋势。

最近三年，发行人 EBIT 利息保障倍数分别为 2.71 倍、1.37 倍和 3.00 倍；EBITDA 利息保障倍数分别为 2.87 倍、1.49 倍和 3.20 倍。总体来看发行人经营活动对有息负债利息支出的保障能力较强。若未来房地产市场出现重大波动，可能对公司房地产业务的销售情况和资金回笼产生不利影响，进而导致公司流动资金紧张，财务风险加大，

从而对公司的正常经营产生不利影响。

六、存货是发行人资产的最重要组成部分，包括开发成本（在建及拟建商品房）、开发产品（完工商品房）、原材料、库存商品和低值易耗品。开发成本和开发产品中包括土地使用权、建筑安装工程费、资本化的借款费用、其他直接和间接开发费用等。最近三年及一期末，发行人存货账面价值分别为 3,012,144.71 万元、3,301,257.64 万元、3,053,473.15 万元和 3,139,457.20 万元，占资产总额的比例分别为 76.13%、86.32%、72.31%和 63.76%。如果未来因为宏观经济环境、信贷政策、产业政策等因素影响，相关房地产项目价格出现大幅下滑，发行人的存货将面临跌价风险，进而对其财务表现产生不利影响。

七、通过合作开发方式，发行人拓宽了融资渠道，减少了自有资金投入，合作开发已成为公司重要的经营模式之一。发行人在合作开发经营中，尽管已经采取谨慎选择合作方、强调项目经营上的主导权以及建立有效的纠纷处理机制等措施应对合作所可能带来的风险，但如果合作各方在履行合作合同时产生了争议和纠纷，且无法得到正常解决时，则项目进度将可能会受到较大影响，进而对公司经营带来负面影响。

此外，房地产开发项目一般投资金额巨大，对资金流动性要求很高，但房地产项目公司一般情况下注册资本较小，仅依靠项目公司注册资本金往往无法满足项目开发建设所需，在项目建设前期需要通过股东借款来解决资金需求。因此，项目公司合作各方均会签订项目合作开发协议，约定合作各方在项目前期按股权比例为项目公司提供股东借款，该笔股东借款成为公司对少数股东的其他应付款。在项目实现预售且能够保障项目正常运作的情况下，按股权比例归还股东借款或将结余资金暂存至各方股东，该笔暂存资金成为公司对少数股东的其他应收款。如若发行人在合作开发项目中采取的管理措施不当，或与合作方间的资金往来未能严格遵循合作协议约定开展，则可能对发行人和本次债券的持有人产生不利影响。

八、房地产行业受宏观经济和宏观政策的影响较大，为保持房地产行业的持续健康发展，政府可利用行政、税收、金融、信贷等多种手段对房地产市场进行调控。2006 年以来，我国政府针对房地产行业出台了一系列调控政策，从增加保障性住房和普通商品住房有效供给、抑制投资投机性购房需求、促进供应土地的及时开发利用等多个方面进行调控，对房地产市场造成了较大影响。房地产调控政策及未来宏观政策的出

台或调整，可能对发行人的经营及发展带来一定的不利影响。

九、债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对所有本次未偿还债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本次债券的持有人）具有同等约束力。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本次债券均视作同意并接受《债券持有人会议规则》并受之约束。

十、本期债券为无担保债券。在本期债券的存续期内，若受国家政策法规、行业及市场等不可控因素的影响，发行人未能如期从预期的还款来源中获得足够资金，可能将影响本次债券本息的按期偿付。若发行人未能按时、足额偿付本期债券的本息，债券持有人亦无法从除发行人外的第三方处获得偿付。此外，截至 2015 年 12 月 31 日，发行人抵、质押资产账面价值合计为 90.77 亿元，占净资产的比例为 63.52%。若公司经营不善而破产清算，则本期债券持有人对发行人抵、质押资产的求偿权劣后于发行人的抵质押债权。

十一、2015 年 8 月，大公国际资信评估有限公司给予发行人的主体评级为 AA，债项评级为 AA；由于 2015 年以来，发行人经营情况良好，盈利能力较强；加之 2016 年发行人非公开发行股票完成后，资本实力得到比较大的增强，联合信用评级有限公司给予发行人的评级为主体 AA+，债项为 AA+。

十二、联合信用将在本次债券信用等级有效期内或者本次债券存续期内，持续关注本次债券发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本次债券偿债保障情况等因素，以对本次债券的信用风险进行持续跟踪，并出具跟踪评级报告，以动态地反映发行人的信用状况。资信评级机构的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将通过其网站（<http://www.ccxr.com.cn>）予以公告。发行人亦将通过深圳证券交易所网站（<http://www.szse.cn>）及监管部门指定的其他媒体将上述跟踪评级结果及报告予以公告，投资者可以在深圳证券交易所网站查询上述跟踪评级结果及报告。

十三、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，公众投资者不得参与发行认购。本期债券上市后将被实施投资者适当性管理，仅限合格投资者参与交易，公众投资者认购或买入的交易行为无

效。

十四、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。

目 录

声 明.....	2
目 录.....	3
第一节 发行概况.....	5
一、 本次发行的基本情况.....	5
二、 本次债券发行的有关机构.....	10
三、 认购人承诺.....	13
四、 发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系.....	13
第二节 发行人及本期债券的资信情况.....	15
一、 本次债券的信用评级情况.....	15
二、 信用评级报告的主要事项.....	15
三、 发行人的资信情况.....	17
第三节 发行人基本情况.....	19
一、 发行人概况.....	19
二、 发行人设立、上市及股本变化情况.....	20
三、 发行人股本总额和前十名股东持股情况.....	24
四、 发行人的组织结构和权益投资情况.....	25
五、 发行人控股股东和实际控制人的基本情况.....	31
六、 发行人的独立性情况.....	33
七、 发行人法人治理结构.....	35
八、 发行人内部控制制度情况.....	38
九、 发行人董事、监事和高级管理人员的基本情况.....	39
十、 发行人主要业务情况.....	43
十一、 发行人的关联方和关联交易情况.....	89
第四节 财务会计信息.....	97
一、 发行人最近三年及一期财务报告（表）的审计情况.....	97
二、 会计政策调整对发行人财务报表的影响.....	97
三、 发行人最近三年及一期比较式财务报表.....	98
四、 发行人合并报表范围和变化情况.....	105
五、 发行人最近三年及一期主要财务指标.....	107
六、 发行人最近三年非经常性损益明细表.....	110
七、 管理层讨论与分析.....	111
八、 本期债券发行后发行人资产负债结构的变化.....	151

九、 重大或有事项或承诺事项.....	152
十、 资产抵押、质押和其他限制用途安排.....	153
第五节 备查文件.....	155
一、 备查文件内容.....	155
二、 备查文件查阅地点.....	155
三、 备查文件查阅时间.....	156

第一节 发行概况

一、本次发行的基本情况

（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

设立日期：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

组织机构代码证号：71957766-0

公司网址：www.binjiang.com.cn

联系电话：0571-86987771

邮政编码：310016

经营范围：一般经营项目：房地产开发，房屋建筑，商品房销售，水电安装，室内外装潢

（二）核准情况及核准规模

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》。

发行人 2014 年年度股东大会决议公告于 2015 年 5 月 26 日披露于深圳证券交易所网站（<http://www.szse.com.cn>）、公司网站（www.binjiang.com.cn）。

本次债券计划发行总规模不超过人民币 30 亿元（含 30 亿元），分期发行，自中国证监会核准发行之日起十二个月内完成首期发行。

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。发行人将综合市场等各方面情况确定债券的发行时间、发行规模及其他具体发行条款。

（三）本期债券的主要条款

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 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）。

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：本次债券计划发行总规模不超过人民币 30 亿元（含 30 亿元），本期债券是本次债券的首期发行，基础发行规模为人民币 10 亿元，可超额配售不超过人民币 20 亿元（含 20 亿元）

超额配售选择权：发行人和簿记管理人将根据本期债券申购情况，决定是否行使超额配售选择权，即在基础发行规模人民币 10 亿元的基础上可追加不超过人民币 20 亿元的发行额度。

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。

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 2016 年 8 月 10 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 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）。

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 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）。

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。

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。

信用评级及资信评级机构：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+。

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。

发行方式：本期债券发行采取网下面向合格投资者询价配售的方式。网下申购由发行人、簿记管理人根据簿记建档情况进行债券配售。

配售规则：主承销商/簿记管理人根据网下询价结果对所有有效申购进行配售，机构投资者的获配金额不会超过其有效申购中相应的最大申购金额。配售依照以下原则进行：按照投资者的申购利率从低到高进行簿记建档，按照申购利率从低向高对申购金额进行累计，当累计金额超过或等于本次债券发行总额时所对应的最高申购利率确认为发行利率，申购利率在最终发行利率以下（含发行利率）的投资者按照价格优先的原则配售；在价格相同的情况下，按照时间优先的原则进行配售，同时适当考虑长期合作的投资者优先。

承销方式：本期债券由主承销商负责组建承销团，以承销团余额包销的方式承销。本期债券发行最终认购不足 10 亿元部分全部由主承销商组织承销团余额包销，各承销方应足额划付各自承担余额包销责任比例对应的募集款项。

拟上市交易场所：深交所。

质押式回购：发行人主体信用等级为 AA+，本次债券信用等级为 AA+，本期债券符合进行质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜将按债券登记机构的相关规定执行。

发行费用概算：本期发行费用概算不超过本期债券发行总额的 1.5%，主要包括承销费用、审计师费用、律师费用、资信评级费用、发行推介费用和信息披露费用等。

募集资金用途：本期债券的募集资金拟用于偿还银行贷款、调整债务结构、补充流动资金。

募集资金专项账户：

账户名称：杭州滨江房产集团股份有限公司

开户银行：兴业银行股份有限公司杭州分行

银行账户：35698010010077086

税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

（四）本期债券发行及上市安排

1、本期债券发行时间安排

发行公告刊登日期：2016 年 8 月 8 日。

发行首日：2016 年 8 月 10 日。

预计发行期限：2016 年 8 月 10 日至 2016 年 8 月 11 日，共 2 个交易日。

网下申购日：2016 年 8 月 9 日。

网下发行期限：2016 年 8 月 10 日至 2016 年 8 月 11 日。

2、本期债券上市安排

本期发行结束后，发行人将尽快向深交所提出关于本期债券上市交易的申请，具体上市时间将另行公告。

二、本次债券发行的有关机构

（一）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

联系地址：浙江省杭州市庆春东路 38 号

法定代表人：戚金兴

联系人：李渊、李耿瑾

联系电话：0571-86987771

传真：0571-86987779

（二）主承销商、簿记管理人、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

联系地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦

法定代表人：张佑君

联系人：蒋昱辰、刘忠江、王艳艳、屈耀辉、何佳睿、马丰明、朱军、段遂、蔡林峰、余文诗

联系电话：010-60833515、60833551

传真：010-60833504

（三）分销商：东海证券股份有限公司

住所：常州延陵西路 23 号投资广场 18 层

办公地址：上海市浦东新区东方路 1928 号东海大厦 4 楼债券发行部

法定代表人：朱科敏

经办律师：桓朝娜

联系电话：021-20333219

传真：021-50498839

（四）发行人律师：浙江天册律师事务所

住所：浙江省杭州市杭大路 1 号黄龙世纪广场 A-11

办公地址：浙江省杭州市杭大路 1 号黄龙世纪广场 A 座 11 楼

负责人：章靖忠

经办律师：吕崇华、赵琰

联系电话：0571-87901527、87903628

传真：0571-87901500

（五）会计师事务所：天健会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：杭州市西湖区西溪路 128 号 9 楼

办公地址：杭州市西湖区西溪路 128 号

负责人：胡少先

联系人：向晓三

联系电话：0571-88215870

传真：0571-88216870

（六）资信评级机构：联合信用评级有限公司

住所：天津市南开区水上公园北道 38 号爱丽园公寓 508

办公地址：北京市朝阳区建国门外大街 2 号 PICC 大厦

负责人：吴金善

联系人：王安娜

联系电话：010-85172818

传真：010-85171273

（七）簿记管理人收款银行

账户名称：中信证券股份有限公司

开户银行：中信银行北京瑞城中心支行

账号：7116 8101 8700 0000 121

大额支付系统行号：3021 0001 1681

联系人：刘忠江、王艳艳、何佳睿、朱军、段遂、蔡林峰

联系电话：010-60837501

传真：010-60833504

（八）募集资金专项账户开户银行

账户名称：杭州滨江房产集团股份有限公司

开户银行：兴业银行股份有限公司杭州分行

银行账户：35698010010077086

（九）申请上市的证券交易所：深圳证券交易所

住所：深圳市深南东路 5045 号

总经理：王建军

电话：0755-82083333

传真：0755-82083667

邮政编码：518010

（十）公司债券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司

住所：广东省深圳市深南中路 1093 号中信大厦 18 楼

负责人：戴文华

电话：0755-25938000

传真：0755-25988122

邮政编码：518031

三、认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人，及以其他方式合法取得本期债券的人，下同）被视为作出以下承诺：

（一）接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

（二）本期债券的发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更；

（三）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在深交所和/或经监管部门批准的其他交易场所上市交易，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

四、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

经核查，截至 2016 年 3 月 31 日，本次发行的主承销商、簿记管理人、债券受托管理人中信证券自营业务股票账户持有发行人股票 107,400 股，占发行人总股本的

0.0039%。中信证券持有发行人股票的自营业务账户，为通过自营交易账户进行 ETF、LOF、组合投资、避险投资、量化投资，以及依法通过自营交易账户进行的事先约定性质的交易及做市交易，根据证券业协会《证券公司信息隔离墙制度指引》的规定，该类自营业务账户可以不受到限制清单的限制。上述账户已经批准成为自营业务限制清单豁免账户。

经核查，本次发行人的主承销商、簿记管理人、债券受托管理人中信证券信用融券账户持有发行人股票 82 股，占发行人总股本的 0.00%。

除上述事项外，截至 2016 年 3 月 31 日，发行人与本次发行有关的中介机构及其法定代表人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系等实质性利害关系。

第二节 发行人及本期债券的资信情况

一、本次债券的信用评级情况

经联合信用综合评定，发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，本次债券的信用等级为 AA+。联合信用出具了《杭州滨江房产集团股份有限公司 2016 年公司债券信用评级报告》，该评级报告在深圳证券交易所网站（<http://www.szse.cn>）和联合信用网站予以公布。

二、信用评级报告的主要事项

（一）信用评级结论及标识所代表的涵义

经联合信用综合评定，发行人主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，本次债券信用等级为 AA+，说明发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险较低；本次债券到期不能偿还的风险很小。

（二）评级报告的内容摘要

联合信用对杭州滨江房产集团股份有限公司的评级反映了发行人作为一家国内大中型上市房地产企业，在开发经验、区域竞争力、产品品质、土地储备等方面具有明显优势；发行人盈利能力强、现金类资产比较充足、现金流状况良好、债务负担较轻。同时，联合信用也关注到杭州地区房地产市场仍存在一定的去库存压力、发行人在建规模较大、部分存货存在跌价风险等因素对发行人信用水平带来的不利影响。

未来随着发行人在建房地产项目的开发完成和实现销售，发行人经营状况将保持良好。联合信用对发行人的评级展望为“稳定”。基于对发行人主体长期信用以及本次公司债券偿还能力的综合评估，联合信用认为，本次公司债券到期不能偿还的风险很低。

1、优势

（1）公司项目主要分布在杭州市，并逐步拓展至上海市，两地经济发展水平较高，公司面临的外部发展环境较好。

（2）公司深耕杭州市，在杭州地区房地产行业处于优势地位；公司在高端精装修、环境营造以及物业服务方面优势突出，在区域内竞争力强、品牌知名度高。

(3) 公司土地储备比较丰富，且质量较好，能够为公司持续发展提供支撑；且公司前期开发的三、四线城市项目基本销售完毕，未来面对的销售压力较小。

(4) 公司盈利能力较强，有息债务规模较低，现金类资产比较充足，财务政策稳健；加之 2016 年公司完成非公开发行股票，资本实力得到进一步充实。

(5) 公司资产质量较好，其中投资性房地产均采用成本法计量，未来增值空间较大。

2、关注

(1) 公司业务集中于杭州地区，存在一定的区域集中风险；同时，当地房地产市场仍面临一定的去库存压力。

(2) 公司存货中西溪明珠项目 2015 年计提部分存货跌价准备，未来该项目可能仍存在一定的减值风险。

(3) 公司权益土地储备面积规模不大，可持续发展能力有待提高。

(4) 公司开展代建业务，进行品牌输出，该业务若运行不当，可能对公司的品牌、美誉度造成不良影响。

(三) 跟踪评级的有关安排

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本公司网站、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。

三、发行人的资信情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信情况

发行人资信情况良好，与国内多家商业银行一直保持长期合作伙伴关系，截至目前，发行人获得的商业银行授信总额为 84.2 亿元，其中已使用授信额度 51.9 亿元，未使用授信额度 32.3 亿元。

（二）最近三年及一期与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约现象

最近三年及一期，发行人与主要客户发生业务往来时，未曾有严重违约。

（三）最近三年及一期发行的债券以及偿还情况

2015 年 11 月，发行人发行中期票据 15 杭滨江 MTN001，发行规模为 9 亿元，票面利率为 5.10%，发行期限为 3 年。

（四）累计公司债券余额及其占发行人最近一期净资产的比例

截至本募集说明书签署日，发行人累计公司债券余额为零。如发行人本次申请的不超过 30 亿元公司债券经中国证监会核准并全部发行完毕，发行人累计最高公司债券余额为 30 亿元，占发行人截至 2016 年 3 月 31 日未经审计净资产（合并报表中所有者权益合计）的比例为 20.99%，未超过发行人最近一期净资产的 40%。

（五）评级差异调整说明

2015 年 8 月，大公国际资信评估有限公司给予发行人的主体评级为 AA，债项评级为 AA；由于 2015 年以来，发行人经营情况良好，盈利能力较强；加之 2016 年发行人非公开发行股票完成后，资本实力得到比较大的增强，联合信用评级有限公司给予发行人的评级为主体 AA+，债项为 AA+。

（六）发行人最近三年及一期主要财务指标（合并报表口径）

表 3-1 发行人最近三年及一期主要财务指标（合并报表口径）

主要财务指标	2016 年 3 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
流动比率	1.70	1.55	1.48	1.45
速动比率	0.53	0.33	0.13	0.29
资产负债率	70.98%	74.11%	75.92%	78.55%
主要财务指标	2016 年 1-3 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
EBIT 利息保障倍数	-	3.00	1.37	2.71
贷款偿还率	100%	100%	100%	100%
利息偿付率	100%	100%	100%	100%

注：除特别注明外，以上财务指标均按照合并报表口径计算。

上述财务指标的计算方法如下：

- 1、流动比率=流动资产/流动负债；
- 2、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；
- 3、资产负债率=总负债/总资产；
- 4、EBIT 利息保障倍数=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/（计入财务费用的利息支出+资本化利息支出）；
- 5、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额；
- 6、利息偿付率=实际支付利息/应付利息。

第三节 发行人基本情况

一、发行人概况

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

董事会秘书：李 渊

注册资本：3,111,443,890 元人民币

注册地址：浙江省杭州市庆春东路 38 号

办公地址：浙江省杭州市庆春东路 38 号

邮政编码：310016

互联网网址：www.binjiang.com.cn

电子邮箱：office@binjiang.com.cn

公司类型：其他股份有限公司（上市）

所属行业：房地产业

经营范围：一般经营项目：房地产开发，房屋建筑，商品房销售，水电安装，室内外装潢

股票简称：滨江集团

股票代码：002244

股票上市交易所：深圳证券交易所

组织机构代码：71957766-0

信息披露事务负责人和联系方式：

表 3-1 发行人信息披露事务负责人和联系方式

项 目	董 事 会 秘 书	证 券 事 务 代 表
姓名	李 渊	李耿瑾

联系地址	浙江省杭州市庆春东路 38 号
电话	0571-86987771
传真	0571-86987779
电子信箱	office@binjiang.com.cn

二、发行人设立、上市及股本变化情况

（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：

表 3-2 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：

表 3-3 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：

表 3-4 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

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。

（四）最近三年及一期实际控制人变化情况

最近三年及一期，发行人的控股股东均为滨江控股，实际控制人均为戚金兴先生，未发生变化。

（四）最近三年及一期重大资产重组情况

最近三年及一期，发行人不存在中国证监会颁布的《上市公司重大资产重组管理办法》（2014 年修订）所规定的重大购买或出售资产情况。

三、发行人股本总额和前十名股东持股情况

（一）发行人股本结构

截至 2016 年 3 月 31 日，发行人股本总额为 3,111,443,890 股，股本结构如下表所示：

表 3-5 截至 2016 年 3 月 31 日发行人股本结构

单位：股

股份类型	持股数量	持股比例
一、有限售条件股份	815,983,890.00	26.23%
1、国家持股	-	0.00%
2、国有法人持股	124,260,355.00	3.99%
3、其他内资持股	691,723,535.00	22.23%
4、外资持股	-	0.00%
二、无限售条件流通股份	2,295,460,000.00	73.77%
1、人民币普通股	2,295,460,000.00	73.77%
2、境内上市的外资股	-	0.00%
3、境外上市的外资股	-	0.00%
4、其他	-	0.00%
三、股本总数	3,111,443,890.00	100.00%

（二）发行人前十大股东持股情况

截至 2016 年 3 月 31 日，发行人前十大股东持股情况如下：

表 3-6 截至 2016 年 3 月 31 日发行人前十大股东持股情况

单位：股

序号	股东名称	持股数量	持股比例	持股性质	持有限售股数量
1	杭州滨江投资控股有限公司	1,247,671,129	40.10	境内非国有法人	-
2	戚金兴	344,198,400	11.06	境内自然人	258,148,800
3	宁波天堂硅谷时通股权投资合伙企业(有限合伙)	154,320,000	4.96	其他	-
4	朱慧明	100,260,800	3.22	境内自然人	75,195,600

序号	股东名称	持股数量	持股比例	持股性质	持有限售股数量
5	莫建华	100,260,800	3.22	境内自然人	75,195,600
6	华龙证券-南京银行-华龙证券金投智汇集合资产管理计划	82,840,237	2.66	其他	82,840,237
7	深圳平安大华汇通财富-包商银行-深圳平安大华汇通财富管理有限公司	82,840,000	2.66	其他	82,840,000
8	兴业财富资产-兴业银行-兴金 301 号 1 期特定多客户资产管理计划	62,126,768	2.00	其他	62,126,768
9	兴业财富资产-兴业银行-兴金 301 号 2 期特定多客户资产管理计划	62,126,767	2.00	其他	62,126,767
10	中央汇金资产管理有限责任公司	50,056,600	1.61	国有法人	-
	合计	2,286,701,501	73.49		

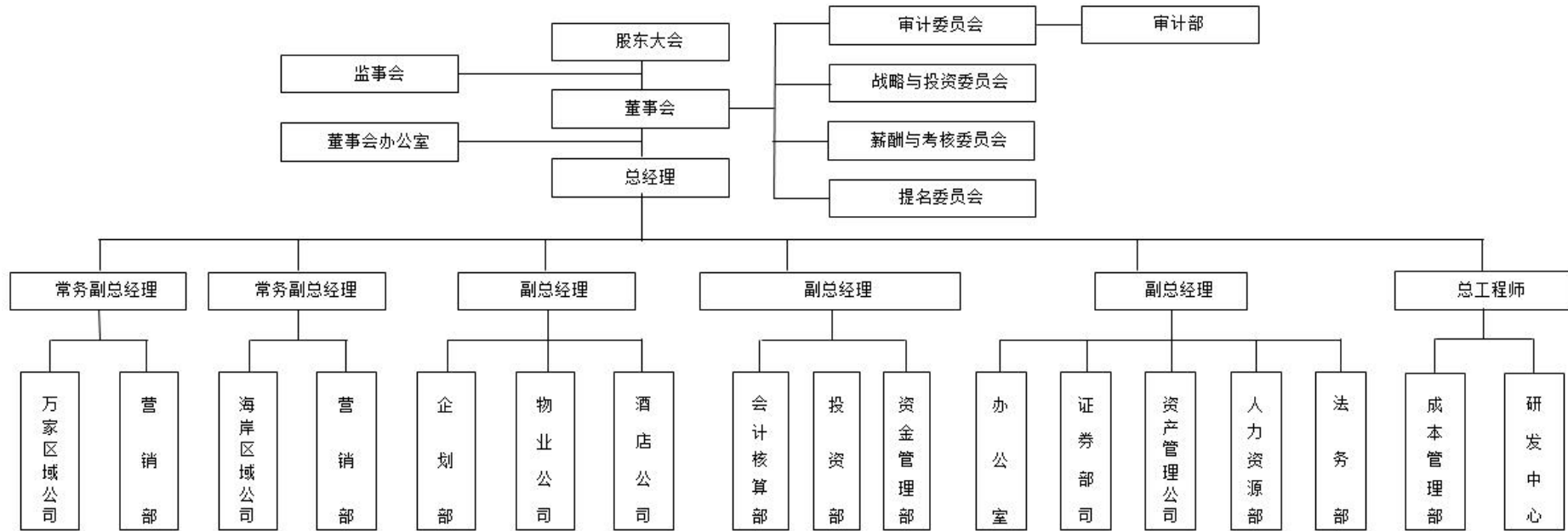
发行人前十股东中戚金兴先生与滨江控股之间存在关联关系。

四、发行人的组织结构和权益投资情况

（一）发行人的组织结构

截至2016年3月31日，发行人的组织结构如下图所示：

图 5-1 截至 2016 年 3 月 31 日发行人组织结构图



发行人各职能部门主要职责如下表所示：

表 3-7 发行人各职能部门主要职责情况

序号	部门名称	主要职能
1	董事会办公室	负责公司和相关当事人与证券交易所及其他证券监管机构之间的及时沟通和联络，负责处理公司信息披露事务，督促公司制定并执行信息披露管理制度和重大信息的内部报告制度，协调公司与投资者之间的关系，接待投资者来访，回答投资者咨询，向投资者提供公司信息披露资料。以及按照法定程序筹备各专门委员会会议、董事会会议和股东大会，准备和提交有关会议文件和资料。
2	审计部	负责公司内部审计工作。负责公司及所属单位的财务收支、内部财经制度执行情况以及其他事项的审计和效能监察工作；负责公司经济活动及其执行情况的监督管理。
3	总经理办公室	主要负责协助总经理处理日常管理工作，承担公司日常行政管理职能。
4	区域公司	负责具体房产项目的开发管理，以工程质量保证为基础，确保项目开发品质和建设进度，合理控制成本。下设项目工程部：负责项目的工程建设管理；项目财务部：负责各具体项目的会计核算、成本监督工作；项目前期部：负责各具体项目的规划设计、报批等前期工作；项目采购部：负责需要项目公司直接采购部分的采购工作。
5	营销部	负责各具体项目的宣传策划工作和各具体项目的销售工作；
6	企划部	负责公司整体品牌形象的营销宣传推广，负责保持媒体关系沟通，负责对房地产市场状况的研究，落实土地储备计划工作。
7	会计核算部	负责制订公司内部财务管理和会计核算的各项规章制度，指导和监督各控股子公司贯彻实施；及时、完整地编制公司财务决算，如实地反映公司的财务状况和经营成果；负责各公司的依法纳税工作；审核费用发生单据的合法性、有效性，履行审批程序并提供审批记录；及时掌握公司存货的构成与现状，定期进行存量分析特别是对现房的分析；做好决策参谋的职责；负责为公司的经营决策提供真实、准确的财务资料。
8	投资部	
9	资金管理部	负责资金的集中管理，筹集经营资金，合理有效地运用资金，提高资金使用效率。负责应收款项管理、应付款项管理、银行借款管理、关联单位往来管理等职责。
10	研发中心	主要负责公司开发项目的开发进度、品质管控，制定标准化开发流程体系、对各项目采用的材料设备、工程技术方案提供技术支持，并进行归纳梳理，实现各项目间的信息整合与资源共享。
11	成本管理部	负责为公司领导决策提供基础性参考意见、确定项目各阶段成本重要目标值、监督检查项目部成本实际值的生成、积累成本控制经验以实现持续改进。
12	人力资源部	负责公司人力资源开发工作，通过科学的测评机制完成人员招录，对人力资源进行合理调配、培养及绩效考核。
13	法务部	负责为公司经营提供法律上的可行性、合法性分析，控制法律风险。据公司业务需要，为各部门提供法律支持。
14	证券部	负责公司信息披露、投资者关系管理以及董事会各专门委员会会议、董事会会议和股东大会的筹备工作。

（二）发行人的子公司情况

截至 2016 年 3 月 31 日，发行人纳入合并报表范围的子公司合计 33 家，基本情况如下：

表 3-8 截至 2016 年 3 月 31 日发行人子公司基本情况

单位：万元

序号	公司名称	注册地	注册资本	业务性质	间接或直接持股比例	表决权比例
1	杭州滨江房屋资产管理有限公司	杭州市	2,000.00	房地产业	100.00%	100.00%
2	杭州滨绿房地产开发有限公司	杭州市	138,914.00	房地产业	50.00%	50.00%
3	杭州滨江盛元房地产开发有限公司	杭州市	50,000.00	房地产业	50.00%	50.00%
4	绍兴滨江镜湖置业有限公司	绍兴市	1,000.00	房地产业	100.00%	100.00%
5	杭州万家星城房地产开发有限公司	杭州市	1,000.00	房地产业	100.00%	100.00%
6	杭州滨江城东房地产开发有限公司	杭州市	1,000.00	房地产业	100.00%	100.00%
7	杭州滨江三花房地产开发有限公司	杭州市	30,000.00	房地产业	51.00%	51.00%
8	杭州千岛湖滨江度假酒店有限公司	杭州市	16,000.00	住宿和餐饮业	100.00%	100.00%
9	杭州滨江房地产经纪有限公司	杭州市	50.00	房地产中介	100.00%	100.00%
10	杭州曙光之城房地产开发有限公司	杭州市	1,000.00	房地产业	100.00%	100.00%
11	杭州滨凯房地产开发有限公司	杭州市	1,000.00	房地产业	100.00%	100.00%
12	绍兴滨江蓝庭置业有限公司	绍兴市	35,000.00	房地产业	100.00%	100.00%
13	上虞滨江城市之星置业有限公司	上虞市	50,500.00	房地产业	100.00%	100.00%
14	金华滨江蓝庭房地产开发有限公司	金华市	55,000.00	房地产业	100.00%	100.00%
15	杭州滨江西部房地产开发有限公司	杭州市	20,000.00	房地产业	100.00%	100.00%
16	杭州滨江房产建设管理有限公司	杭州市	1,000.00	服务业	100.00%	100.00%
17	杭州千岛湖滨江游艇有限公司	杭州市	500.00	服务业	100.00%	100.00%
18	杭州滨江南部房地产开发有限公司	杭州市	5,000.00	房地产业	100.00%	100.00%
19	杭州滨江盛元海岸房地产开发有限公司	杭州市	5,000.00	房地产业	50.00%	50.00%
20	杭州滨江商博房地产开发有限公司	杭州市	50,000.00	房地产业	51.00%	51.00%
21	平湖滨江房地产开发有限公司	平湖市	3,510.00	房地产业	35.10%	35.10%
22	杭州滨江物业管理有限公司	杭州市	500.00	房地产业	100.00%	100.00%
23	杭州友好饭店有限公司	杭州市	5,000.00	房地产业	100.00%	100.00%
24	东方海岸（淳安）房地产开发有限公司	杭州市	22,000.00	房地产业	100.00%	100.00%
25	杭州滨江房产集团衢州置业有限公司	衢州市	20,000.00	房地产业	100.00%	100.00%
26	杭州滨润房地产开发有限公司	杭州市	18,000.00	房地产业	30.00%	30.00%
27	上海滨顺投资管理有限公司	上海市	50,000.00	投资管理业	100.00%	100.00%
28	滨江（香港）有限公司	香港	1,000.00	投资管理业	100.00%	100.00%
29	BinShun Limited Liability Company	美国	60.00	投资管理业	100.00%	100.00%
30	Binjiang Limited Partnership	美国	5,940.00	投资管理业	100.00%	100.00%
31	Binjiang Othello Corp	美国	1,500.00	投资管理业	100.00%	100.00%
32	Binjiang Shoreline Corp	美国	1,500.00	投资管理业	100.00%	100.00%

序号	公司名称	注册地	注册资本	业务性质	间接或直接持股比例	表决权比例
33	Binjiang Tower Corp	美国	3,000.00	投资管理业	100.00%	100.00%

发行人主要子公司情况如下：

1、杭州滨绿房地产开发有限公司

滨绿公司成立于 2006 年 12 月，注册资本 138,914.0188 万元，注册地为杭州，经营范围为“许可经营项目：对杭政储出（2006）20 号地块开发（除国家限制或禁止类项目）（上述经营范围应在批准的有效期限内方可经营）。一般经营项目：无”。发行人持有滨绿公司 50.00%的股权，杭州添惠投资管理有限公司持有 43.00%的股权，杭州绿智科技有限公司持有 7.00%的股权。

截至 2015 年 12 月 31 日，滨绿公司资产总额 1,009,699.59 万元，净资产 223,027.85 万元。2015 年度，滨绿公司实现营业收入 365,382.89 万元，净利润 93,552.52 万元。

2、杭州滨江盛元房地产开发有限公司

滨江盛元公司成立于 2008 年 2 月，注册资本 50,000 万元，注册地为杭州，经营范围为“一般经营项目：房地产开发、经营”。发行人持有滨江盛元公司 50.00%的股权，杭州盛元房地产开发有限公司持有剩余 50.00%的股权。

截至 2015 年 12 月 31 日，滨江盛元公司资产总额 327,826.21 万元，净资产 76,074.07 万元。2015 年度，滨江盛元公司实现营业收入 69,310.64 万元，净利润 14,785.14 万元。

3、杭州滨江三花房地产开发有限公司

滨江三花公司成立于 2009 年 10 月，注册资本 30,000 万元，注册地为杭州，经营范围为“许可经营项目：房地产开发经营”。发行人持有滨江三花公司 51.00%的股权，浙江三花置业有限公司持有剩余 49.00%的股权。

截至 2015 年 12 月 31 日，滨江三花公司资产总额 276,829.57 万元，净资产 25,791.57 万元。2015 年度，滨江三花公司实现营业收入 250,390.96 万元，净利润 13,208.27 万元。

4、绍兴滨江蓝庭置业有限公司

绍兴蓝庭公司成立于 2010 年 9 月，注册资本 35,000 万元，注册地为绍兴，经营范

围为“一般经营项目：房地产开发经营”。发行人持有绍兴蓝庭公司 100.00%的股权。

截至 2015 年 12 月 31 日，绍兴蓝庭公司资产总额 63,382.52 万元，净资产 34,562.96 万元。2015 年度，绍兴蓝庭公司实现营业收入 59,483.63 万元，净利润 1,218.86 万元。

5、上虞滨江城市之星置业有限公司

上虞置业公司成立于 2010 年 11 月，注册资本 1,000 万元，注册地为绍兴市上虞区，经营范围为“一般经营项目：房地产开发经营”。发行人持有上虞置业公司 100.00%的股权。

截至 2015 年 12 月 31 日，上虞置业公司资产总额 138,884.34 万元，净资产 1,304.78 万元。2015 年度，上虞置业公司实现营业收入 78,799.84 万元，净利润 3,004.51 万元。

6、金华滨江蓝庭房地产开发有限公司

金华蓝庭公司成立于 2011 年 1 月，注册资本 55,000 万元，注册地为金华，经营范围为“一般经营项目：房地产开发经营”。发行人持有金华蓝庭公司 100.00%的股权。

截至 2015 年 12 月 31 日，金华蓝庭公司资产总额 86,646.30 万元，净资产 60,949.80 万元。2015 年度，金华蓝庭公司实现营业收入 60,532.87 万元，净利润 2,037.99 万元。

7、杭州滨江商博房地产开发有限公司

滨江商博公司成立于 2013 年 9 月，注册资本 50,000 万元，注册地为杭州，经营范围为“许可经营项目：房地产开发经营（上述经营范围应在批准的有效期限内方可经营）”。发行人持有滨江商博公司 51.00%的股权，浙江中国小商品城集团股份有限公司持有剩余的 49.00%股权。

截至 2015 年 12 月 31 日，滨江商博公司资产总额 556,712.57 万元，净资产 38,870.15 万元。2015 年度，滨江商博公司实现营业收入 0.00 万元，净利润-320.73 万元。

8、上海滨顺投资管理有限公司

滨顺公司成立于 2015 年 4 月，注册资本 50,000 万元，注册地为上海，经营范围为“投资管理、实业投资，投资咨询、商务信息咨询。依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动”。发行人持有滨顺公司 100.00%的股权。

截至 2015 年 12 月 31 日，滨顺公司资产总额 45,364.03 万元，净资产 44,991.53 万

元。2015 年度，滨顺公司实现营业收入 0.00 万元，净利润-8.47 万元。

（三）发行人的合营、联营企业情况

截至 2016 年 3 月 31 日，发行人的合营、联营企业合计 2 家，基本情况如下：

表 3-9 截至 2016 年 3 月 31 日发行人子公司基本情况

单位：万元

序号	公司名称	注册地	注册资本	业务性质	间接或直接持股比例	表决权比例
1	上海滨安房地产开发有限公司	上海市	10,000.00	房地产业	30%	30%
2	杭州京滨置业有限公司	杭州市	5,000.00	房地产业	30%	30%

1、上海滨安房地产开发有限公司

上海滨安房地产开发有限公司成立于 2015 年 11 月，注册资本为 10,000 万元，注册地为上海，经营范围为“房地产开发经营”。发行人持有上海滨安 30%的股权。

截至 2015 年 12 月 31 日，上海滨安资产总额 346,544.08 万元，净资产-5.92 万元。2015 年度，上海滨安实现净利润-5.92 万元。

2、杭州京滨置业有限公司

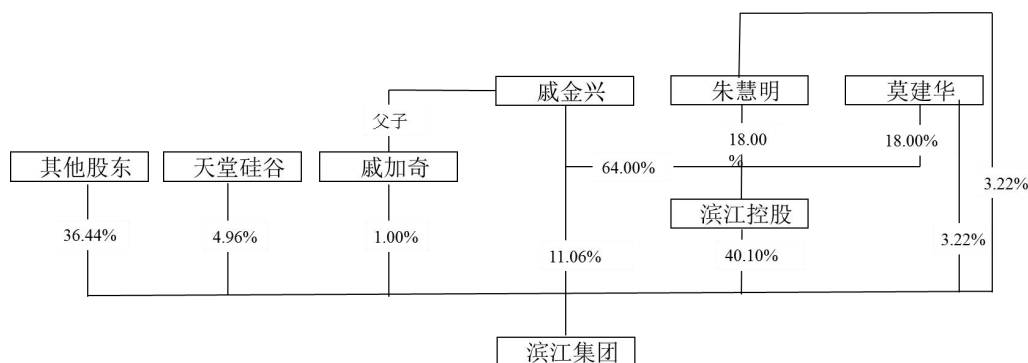
杭州京滨置业有限公司成立于 2015 年 11 月，注册资本为 5,000 万元，注册地为杭州市，经营范围为“一般经营项目：房地产开发经营，投资管理”。发行人持有京滨置业 33%的股权。

五、发行人控股股东和实际控制人的基本情况

（一）发行人的股权结构

截至本募集说明书签署日，发行人的股权结构如下：

图 5-2 截至本募集说明书签署日发行人股权结构图



（二）发行人控股股东的情况

截至本募集说明书签署日，滨江控股持有发行人 1,247,671,129 股股份，占公司股份总数的 40.10%，是发行人的控股股东。

1、控股股东基本情况

滨江控股成立于 2006 年 10 月 8 日，注册资本 5,000 万元，注册地址为杭州市江干区秋涛北路 73 号，法定代表人为威金兴，经营范围为“以公司自有资金投资；服务：物业管理，经济信息咨询，其他无需报批的一切合法项目”。滨江控股自然人股东威金兴、朱慧明和莫建华分别持有滨江控股 64.00%、18.00%和 18.00%的股权。

截至 2015 年 12 月 31 日，滨江控股经审计的合并口径资产总额为 452.11 万元，净资产为 126.73 万元。2015 年度，滨江控股实现营业收入 126.46 万元，净利润 13.45 万元。

2、控股股东持有发行人股份的质押、冻结或其他争议情况

截至本募集说明书签署日，滨江控股持有发行人股份质押情况如下：

截至本募集说明书签署日，滨江控股持有发行人股份占发行人股份总数的 40.10%；累计质押其持有的公司股份占发行人股份总数的 3.20%，全部为质押给中信证券股份有限公司用于办理股票质押式回购业务。除上述质押情况外，滨江控股持有的公司股份不存在其他质押、冻结的权利限制及权属纠纷情况。

3、控股股东控制的其他企业

截至本募集说明书签署日，滨江控股控制的除发行人及其子公司以外的其他主要子公司情况如下表所示：

表 3-10 截至本募集说明书签署日滨江控股控制的其他企业情况

单位：万元

序号	被投资企业名称	注册资本	直接或间接合计持股比例	经营范围
1	滨江创投	10,000.00	100.00%	服务：创业投资业务；代理其他创业投资企业等机构或个人的创业投资业务；创业投资咨询业务（除证券期货）；为创业企业提供创业管理服务业务；参与设立创业投资企业与创业投资管理顾问机构
2	普特资本	1,000.00	100.00%	服务：股权投资管理及相关咨询
3	世方科技	8,424.87	100.00%	研发；医药技术、医药产品、生物技术；技术咨询、技术转让（涉及许可证的凭证经营，国家禁止和限制的除外）
4	滨江餐饮	300.00	100.00%	服务：餐饮管理；含下属分级机构经营范围

普特资本从事股权投资基金业务。截至本募集说明书签署日，普特资本在普特滨江基金、普特元腾基金、普特元俊基金、普特元迪基金、普特元策基金、沃海投资基金以及润海投资基金中担任执行事务合伙人。同时，普特滨江基金和杭州广景房地产开发有限公司共同持有普特房产的股权，持股比例分别为 99.00%和 1.00%；发行人、普特元俊基金、普特元腾基金和普特元迪基金共同持有滨普房产的股权，持股比例分别为 50.00%、27.86%、13.78%和 8.36%，其中发行人在滨普房产的出资额收取年化 16%的固定收益。

（三）发行人实际控制人的情况

截至本募集说明书签署日，戚金兴先生直接持有发行人 11.06%的股份；戚金兴先生控制的滨江控股持有发行人 40.10%的股份，因此戚金兴先生为发行人的实际控制人。

戚金兴先生的基本情况见本募集说明书“第五节 发行人基本情况”中“九、发行人董事、监事和高级管理人员的基本情况”。

截至本募集说明书签署日，除发行人、发行人的控股股东及其所控制的企业外，发行人的实际控制人未曾控制其他企业。

截至本募集说明书签署日，实际控制人直接持有的发行人股份不存在被质押、冻结等权利限制或权属纠纷的情况。

六、发行人的独立性情况

发行人已按照《公司法》、《证券法》和中国证监会的规章及规范性文件等的要求，

建立了较为完善的法人治理结构，与控股股东、实际控制人及其关联企业之间在业务、资产、机构、人员、财务等方面保持独立，完全具备直接面向市场独立经营的能力。

（一）业务独立

发行人具有独立完整的房地产开发业务体系，项目立项、土地储备、规划设计、工程施工、材料采购、销售、物业管理等各环节的运作均独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业。

（二）资产独立

发行人与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业的资产产权界定明确。发行人合法拥有与生产经营有关的土地、房产以及其他资产的所有权和使用权。发行人具有独立的采购和产品销售系统。发行人的控股股东、实际控制人及其控制的其他企业不存在占用发行人的资金、资产和其他资源的情况。

（三）人员独立

发行人的生产经营和行政管理完全独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业。发行人设有独立的劳动、人事、工资管理体系，与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业完全分离。

发行人董事、监事和高级管理人员均严格按照《公司法》、《公司章程》等的有关规定产生。发行人总经理、副总经理、财务总监和董事会秘书等高级管理人员没有在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业担任除董事、监事以外的其他职务，没有在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业领薪；发行人的财务人员没有在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业兼职。

（四）机构独立

发行人依法设有股东大会、董事会、监事会三个权力机构，并设立了财务部、企划营销部、人力资源部、成本管理部、研发中心、总经理办公室等职能部门，已建立健全了内部经营管理机构，建立了相应的内部管理制度，独立行使经营管理职权，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业机构混同的情形。发行人办公场所完全独立，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业合署办公的情形。

（五）财务独立

发行人设立了独立的财务部门，配备了专职财务人员，建立了独立的财务核算体系，能独立作出财务决策，具有规范的财务会计制度和对子公司的财务管理制度。发行人独立在银行开户，独立纳税，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户的情形。

七、发行人法人治理结构

发行人已按照《公司法》、《上市公司治理准则》、《公司章程》等有关规定建立了健全的股东大会、董事会、监事会以及董事会专门委员会等决策及议事机构。上述机构和人员的职责完备、明确。发行人制定的上述规则、制度、条例的内容和形式均符合目前法律法规的相关规定。

1、股东大会

根据《公司章程》，股东大会是公司的权力机构，依法行使下列职权：

- （1）决定公司的经营方针和投资计划；
- （2）选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- （3）审议批准董事会的报告；
- （4）审议批准监事会报告；
- （5）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- （6）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （7）对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- （8）对发行公司债券作出决议；
- （9）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- （10）修改《公司章程》；
- （11）对公司聘用、解聘会计师事务所作出决议；
- （12）审议批准《公司章程》第四十一条规定的担保事项；
- （13）审议公司在一年内购买、出售重大资产（不含出售商品房）超过公司最近一期经审计总资产 30%的事项；
- （14）审议批准变更募集资金用途事项；

(15) 审议股权激励计划；

(16) 审议法律、行政法规、部门规章或《公司章程》规定应当由股东大会决定的其他事项。

2、董事会

根据《公司章程》，发行人董事会由 7 名董事组成，设董事长 1 人，独立董事 3 人。董事会行使下列权利：

(1) 召集股东大会，并向股东大会报告工作；

(2) 执行股东大会的决议；

(3) 决定公司的经营计划和投资方案；

(4) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；

(5) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

(6) 制订公司增加或者减少注册资本、发行债券或其他证券及上市方案；

(7) 拟订公司重大收购、收购本公司股票或者合并、分立、解散及变更公司形式的方案；

(8) 在股东大会授权范围内，决定公司对外投资、收购出售资产、资产抵押、对外担保事项、委托理财、关联交易等事项；

(9) 决定公司内部管理机构的设置；

(10) 聘任或者解聘公司经理、董事会秘书；根据经理的提名，聘任或者解聘公司副经理、财务负责人等高级管理人员，并决定其报酬事项和奖惩事项；

(11) 制订公司的基本管理制度；

(12) 制订《公司章程》的修改方案；

(13) 管理公司信息披露事项；

(14) 向股东大会提请聘请或更换为公司审计的会计师事务所；

(15) 听取公司经理的工作汇报并检查经理的工作；

(16) 法律、行政法规、部门规章或《公司章程》授予的其他职权。

超过股东大会授权范围的事项，董事会应当提交股东大会审议。

3、经理及其他高级管理人员

根据《公司章程》，发行人设经理 1 名，副经理若干名，由董事会聘任或解聘。公司经理、副经理、财务负责人、董事会秘书为公司高级管理人员。经理对董事会负责，行使下列职权：

- （1）主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议，并向董事会报告工作；
- （2）组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- （3）拟订公司内部管理机构设置方案；
- （4）拟订公司的基本管理制度；
- （5）制定公司的具体规章；
- （6）提请董事会聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；
- （7）决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；
- （8）《公司章程》或董事会授予的其他职权。

4、监事会

根据《公司章程》，发行人监事会由 3 名监事组成，至少有 1 人是公司职工代表，由公司职工通过职工代表大会、职工大会或者其他形式民主选举产生。监事会行使下列职权：

- （1）应当对董事会编制的公司定期报告进行审核并提出书面审核意见；
- （2）检查公司财务；
- （3）对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、《公司章程》或者股东大会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；
- （4）当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；
- （5）提议召开临时股东大会，在董事会不履行《公司法》规定的召集和主持股东大会职责时召集和主持股东大会；
- （6）向股东大会提出提案；
- （7）依照《公司法》第一百五十二条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；
- （8）发现公司经营情况异常，可以进行调查；必要时，可以聘请会计师事务所、律师事务所等专业机构协助其工作，费用由公司承担。

最近三年及一期，发行人不存在重大违法违规及受处罚的情况。

八、发行人内部控制制度情况

发行人结合业务特点和内控要求，设置了内部机构，明确各自的职责权限；同时，发行人结合企业实际经营特点，按照权责明确、结构合理等原则，科学地建立了公司的内部控制机制，健全了公司内部高效、灵活的运行机制。

1、财务管理控制

发行人制定了《财务管理制度》、《资金管理制度》、《工程、广告支出管理制度》、《费用报销、固定资产购置管理制度》、《集团内部往来管理制度》、《财务人员管理制度》、《内部稽核制度》、《会计档案管理制度》、《会计电算化管理制度》等一系列专门的、操作性强的会计制度；同时还建立了持续的财务人员培训制度，让财务人员学习掌握国家最新政策法规，不断提高财务人员的知识水平和业务技能素质；发行人制定了控制风险的相关规定，对于会计岗位的设置也是贯彻“责任分离、相互制约”的原则；发行人同时聘用会计师事务所进行会计报表审计、净资产验证及其他相关的咨询服务等业务，保证了公司财务报告的真实可靠、资产的安全完整。

2、人力资源管理控制

发行人制定了《人事招聘制度》、《劳动合同管理规定》、《社保及相关福利制度》、《员工手册》、《晋升机制与培训发展管理》。发行人非常重视人力资源对公司发展的重要性，在符合国家基本人事管理规范的基础上，充分体现了公司人性化管理的特色，并坚持了“同类比较适度超前”的原则，力求给员工创造阳光下的职业发展体系，强化了员工对企业的归属感，并提供了完善的职业培养体系，为公司的快速发展提供了人才保证。

3、工程管理控制

发行人制定了《房地产开发工作大纲》、《招投标管理规定》、《工程管理细则》、《工地现场安全文明施工检查评分表》、《商品住宅质量管理手册》、《工程预决算规定》等工程管理制度。在不断总结十余年来开发经验的基础上，发行人以工程质量为第一，形成了建设效率高的、可操作性强的执行规范，保证了公司的开发效率。

4、销售管理控制

发行人制定了《销售部内部管理制度》、《房交会管理流程》、《销售事项流程》、《交

房流程管理制度》等销售管理制度。发行人以“销售服务是房产品质的重要组成部分”为宗旨，强化了销售服务的完整性，确保了对客户的服务品质，有力保证了快速的资金回笼速度。

5、对关联交易管理控制

发行人制定《关联交易决策制度》对关联交易的定义、关联人与关联交易的范围、关联交易的审核权限及表决等方面作出了明确规定。对于董事会有权判断并实施的关联交易，若交易金额在 3,000 万元人民币以上或者占公司最近经审计净资产 5%以上的，必须经二分之一以上独立董事认可。对于应由股东大会表决并授权实施的关联交易，应在关联股东回避情况下经出席会议股东半数以上表决通过，公司独立董事对该项关联交易的程序及公允性明确发表意见，但经中国证监会批准豁免的除外。

6、对信息披露及投资者关系管理的控制

为了规范公司的信息披露履行义务，加强信息披露事务管理，提高信息披露工作质量，保护公司和股东合法权益，根据《上市公司治理准则》、《深圳证券交易所股票上市规则》以及《上市公司信息披露管理办法》等法规之规定，结合《公司章程》和公司实际情况，发行人制定了《信息披露管理制度》。

发行人为进一步完善公司治理结构，规范公司投资者关系管理工作，根据《公司法》、《证券法》以及《深圳证券交易所股票上市规则》等法律、法规和规范性文件，结合《公司章程》和公司实际情况，制定了《投资者关系管理办法》。

发行人设立董事会办公室，履行了信息披露义务，并通过接待股东来访、回答咨询、联系股东等其他方式增强信息披露的透明度。

九、发行人董事、监事和高级管理人员的基本情况

（一）发行人董事、监事和高级管理人员的基本情况

截至本募集说明书签署日，发行人现任董事、监事和高级管理人员的任职情况如下：

表 3-11 截至本募集说明书签署日发行人现任董事、监事和高级管理人员的任职情况

姓名	职务	性别	任期起始日期	任期终止日期
戚金兴	董事长	男	2016 年 05 月 16 日	2020 年 05 月 16 日
朱慧明	董事、总经理	男	2016 年 05 月 16 日	2020 年 05 月 16 日

姓名	职务	性别	任期起始日期	任期终止日期
莫建华	董事	男	2016年05月16日	2020年05月16日
李渊	董事、副总经理、董事会秘书	男	2016年05月16日	2020年05月16日
王曙光	独立董事	男	2016年05月16日	2020年05月16日
于永生	独立董事	男	2016年05月16日	2020年05月16日
贾生华	独立董事	男	2016年05月16日	2020年05月16日
赵军	监事会主席	男	2016年05月16日	2020年05月16日
陈国灵	监事	女	2016年05月16日	2020年05月16日
薛蓓蕾	监事	女	2016年05月16日	2020年05月16日
余忠祥	常务副总经理	男	2016年05月16日	2020年05月16日
张洪力	常务副总经理	男	2016年05月16日	2020年05月16日
朱立东	副总经理	男	2016年05月16日	2020年05月16日
沈伟东	副总经理、财务总监	男	2016年05月16日	2020年05月16日

发行人董事、监事和高级管理人员已掌握进入证券市场应具备的法律、行政法规和
相关知识，知悉上市公司及其董事、监事及高级管理人员的法定义务和责任，具备足够
的诚信水准和管理上市公司的能力及经验，其任职均符合《公司法》和《公司章程》的
规定。

（二）发行人董事、监事和高级管理人员的主要工作经历

截至本募集说明书签署日，发行人现任董事、监事和高级管理人员的主要工作经历
情况如下：

1、董事

戚金兴：男，1962年出生。研究生学历，高级经济师、工程师，杭州市第九届、第
十届、第十一届、第十二届人大代表，浙商全国理事会主席团主席，浙商理事会主席，
浙江省浙商研究会副会长，浙江省经营管理研究会副会长，浙江省民营企业发展联合会
不动产专业委员会常务副会长，浙江大学 MBA 研究生企业导师。曾获中国经营大师，
中国优秀房地产企业家，全国五一劳动奖章，浙江省劳动模范，中国推进城市化进程十
大突出贡献者，中国住宅产业领军人物，中国房地产品牌贡献人物，最具社会责任感形
象大使，浙江经济年度人物，浙江省房地产十大风云人物，浙江省伯乐奖，春风行动特
别贡献奖等荣誉。2003年至今任公司董事长、党委书记，兼任杭州滨江投资控股有限公
司执行董事。曾任杭州滨江房屋建设开发有限公司董事长、总经理，杭州滨江房产集团
有限公司董事长、总经理、党支部书记；1987年-1992年任杭州市江干区第四建筑工程

公司副经理。

朱慧明：男，1963 年出生。大专学历，工程师、高级经济师，杭州市劳动模范、中国地产百杰。2003 年至今任公司董事、总经理；曾任杭州滨江房屋建设开发有限公司副总经理，杭州滨江房产集团有限公司副总经理；1988 年-1992 年任职于杭州市江干区第四建筑工程公司。

莫建华：男，1970 年出生。EMBA，工程师。2003 年至 2012 年 5 月任公司董事、常务副总经理；2012 年 5 月至今任公司董事；曾任杭州滨江房屋建设开发有限公司副总经理，杭州滨江房产集团有限公司副总经理；1988 年-1992 年任职于杭州市江干区第四建筑工程公司。

李 渊：男，1979 年出生。研究生学历。现任公司董事、副总经理、董事会秘书。曾任滨江控股监事。2003 年至今就职于公司。2001 年-2003 年就职于上海中姿房地产开发有限公司。

王曙光：男，1953 年出生。高等师范专科，教授，中共党员。曾任浙江省青年研究会会长，现任上海开创国际海洋资源股份有限公司独立董事。

于永生：男，1969 年出生。教授，会计学博士。2001 年 11 月至今任职于浙江财经学院，现任浙江财经学院会计学院国际会计系主任、会计学硕士生导师。

贾生华：男，1962 年出生。博士，教授，博士生导师。曾任西北农业大学农业经济系副书记、浙江大学工商管理系主任、MBA 教育中心主任、副院长，浙江大学社会科学学部副主任等职，兼任过浙江佳力科技股份有限公司、广宇集团股份有限公司、浙江中大集团股份有限公司独立董事。现任浙江大学房地产研究中心主任，浙江大学企业投资研究所所长，绿城中国控股有限公司、荣安房地产股份有限公司、银亿房地产股份有限公司、嘉凯城集团股份有限公司独立董事。

2、监事

赵 军：男，1974 年出生。公司监事会主席、职工监事。现任总经理办公室主任，工会副主席，兼任杭州市房地产业协会开发经营专业委员会秘书长。曾就职于浙江经济报社。

陈国灵：女，1972 年出生。本科学历。现任杭州普特股权投资管理有限公司执行总

经理，公司监事。

薛蓓蕾：女，1981 年出生。本科学历。现任杭州滨江投资控股有限公司会计，公司监事。

3、高级管理人员

余忠祥：男，1970 年出生。研究生学历，高级工程师。现任公司常务副总经理。1993 年-2003 年就职于杭州广宇房地产集团有限公司；2003 年至今就职于公司，曾任项目经理；2005 年至 2011 年 7 月任公司副总经理。

张洪力：男，1973 年出生。本科学历。现任公司常务副总经理。1997 年至今就职于公司，曾任企划部经理；2005 年至 2011 年 7 月任公司副总经理。

朱立东：男，1963 年出生。本科学历。2003 年起任公司副总经理；1994 年-2003 年就职于杭州日报报业集团，历任部主任、杭州日报下午版副总编辑、每日商报副总编辑；1984 年-1994 年就职于武警杭州指挥学校，任教员、政治处干事。

沈伟东：男，1973 年出生。研究生学历，高级会计师，中国注册会计师。现任公司副总经理、财务总监。2007 年 5 月起任公司财务总监；2004 年-2007 年就职于立信会计师事务所有限公司杭州分所，曾任业务部门经理；2000 年-2003 年就职于浙江东方会计师事务所，历任项目经理、部门经理助理、部门副经理；1995 年-2000 年就职于浙江省计划与经济委员会。

李 渊：个人简历请见本节“（二）发行人董事、监事和高级管理人员的主要工作经历”中“1、董事”。

（三）发行人董事、监事和高级管理人员的兼职情况

截至本募集说明书签署日，发行人董事、监事和高级管理人员的兼职情况如下：

表 3-12 发行人董事、监事和高级管理人员的兼职情况

姓 名	发行人处职务	其他任职单位	所任职务
戚金兴	董事、董事长	杭州滨江投资控股有限公司	执行董事
		杭州滨江创业投资有限公司	执行董事
朱慧明	董事、总经理	杭州滨江餐饮管理有限公司	执行董事

姓名	发行人处职务	其他任职单位	所任职务
莫建华	董事	世方科技（杭州）有限公司	执行董事
		杭州普特股权投资管理有限公司	执行董事
		杭州普特房地产开发有限公司	执行董事、经理
		杭州滨普房地产开发有限公司	执行董事、经理
于永生	独立董事	浙江财经学院会计学院	会计学教授
		浙江东方集团股份有限公司	独立董事
		海宁中国皮革城股份有限公司	独立董事
	独立董事	浙江江山化工股份有限公司	独立董事
		永兴特种不锈钢股份有限公司	独立董事
贾生华	独立董事	浙江大学房地产研究中心	主任
		浙江大学企业投资研究所	所长
		绿城中国控股有限公司	独立董事
		荣安房地产股份有限公司	独立董事
		银亿房地产股份有限公司	独立董事
		嘉凯城集团股份有限公司	独立董事
陈国灵	监事	杭州普特股权投资管理有限公司	执行总经理
薛蓓蕾	监事	杭州滨江投资控股有限公司	会计
沈伟东	副总经理、财务总监	杭州滨江投资控股有限公司	监事
		杭州滨江餐饮管理有限公司	监事

（四）发行人董事、监事和高级管理人员持有公司股票和债券情况

截至 2016 年 3 月 31 日，发行人董事长戚金兴直接持有公司 344,198,400 股股票；董事、总经理朱慧明直接持有公司 100,260,800 股股票；董事莫建华直接持有公司 100,260,800 股股票。除此之外，发行人其他董事、监事和高级管理人员均未直接持有公司股票。

截至 2016 年 3 月 31 日，发行人董事、监事、高级管理人员直接持有的公司股份均不存在质押或冻结的情况

截至 2016 年 3 月 31 日，发行人董事、监事和高级管理人员均未直接持有公司发行的债券。

十、发行人主要业务情况

（一）发行人的经营范围

发行人的经营范围为一般经营项目：房地产开发，房屋建筑，商品房销售，水电安

装，室内外装潢。

发行人业务主要包括房地产开发业务、酒店服务业务、物业服务业务、持有型物业出租业务和代建业务等。其中，房地产开发业务为发行人的核心业务板块。

（二）发行人的主要产品 and 用途

发行人多年来一直秉承“创造生活，建筑家”的专业理念，精确细分客户需求，坚持推出服务于客户、契合客户需求的各类住宅产品，从而能够有效覆盖各层次消费者。发行人的住宅产品已形成五大系列产品线，具体情况如下：

“A+”系列产品：以湘湖壹号、武林壹号、华家池为代表的国际一流精装修住宅。该系列产品旨在满足高净值家庭改善型住房需求，地处城市绝对核心或城郊风景秀丽的度假区，为由国际顶尖设计师倾力打造的精装豪宅典范。

“A”系列产品：以城市之星、凯旋门为代表的国内一流精装修住宅。该系列产品择址地段稀缺，装修气质卓越，能够全面满足高收入家庭对于享受城市中心丰富资源和便捷配套的居住需求。

“B+”系列产品：以金色黎明、曙光之城为代表的高品质毛坯住宅（石材或板立面）。该系列产品户型紧凑实用，外观简洁环保，旨在满足年轻家庭住房刚性需求。

“B”系列产品：以万家花城、万家星城为代表的高品质毛坯住宅（面砖立面）。该系列产品拥有较高性价比，建筑风格现代简约，周边商业交通配套纯熟，旨在满足年轻家庭首次置业目标。

“C”系列产品：以绍兴翡翠园、普福公寓三、四期为代表的代建系列住宅。

（三）发行人所在行业情况

1、房地产行业情况

（1）发展概况

房地产行业是进行房产、地产的开发和经营的基础建设行业，属于固定资产投资的范畴，目前已成为我国国民经济发展的支柱产业和主要的经济增长点。改革开放以来，特别是 1998 年进一步深化城镇住房制度改革以来，伴随着城镇化的快速发展，我国的房地产业得到了快速发展。但是，由于房地产行业的特点，房地产市场受宏观调控和经

济形势影响显著。2002-2013 年，全国房地产开发投资完成额从 7,790.92 亿元提高到 86,013.38 亿元，年均增长率为 24.53%；同期，全国商品房竣工面积从 32,522.81 万平方米增加至 2013 年的 101,434.99 万平方米，年均增长率为 12.05%；全国商品房销售面积从 24,969.27 万平方米上升至 130,550.59 万平方米，年均增长率为 17.99%。

2000 年以来我国房地产行业发展概况如下：

A、2000 年至 2007 年

国家统计局的数据显示，2000-2007 年全国房地产开发投资和商品住宅投资均保持 20%以上的增长速度。2004 年房地产开发投资和商品住宅投资的增速甚至超过 30%。经过 2005 年短暂回落后，2006 年投资增速又恢复到较高水平。以房地产开发投资完成金额为例，2006 年为 19,382 亿元，同比增长 21.80%，2007 年为 25,280 亿元，同比增长 30.20%。

期间，在我国城市化进程加快、收入增加和消费结构升级等因素推动下，全国商品房销售面积和商品房销售金额呈现稳步快速增长的局面，2000-2007 年，全国商品房销售面积从 16,984.16 万平方米增加至 77,354.72 万平方米，年均增长率达 24.18%；商品房销售金额从 3,572.00 亿元上升至 29,889.12 亿元，年均增长率达 35.46%。

我国房地产的快速发展，对推动国民经济的快速发展、改善居民居住条件、加快城市化建设，都发挥了重要作用。一方面，房地产业已成为重要的第三产业和国民经济的支柱产业之一，在整个国民经济体系中处于先导性、基础性的地位。另一方面，部分城市房价上涨过快、住房供求结构性失衡、住房保障制度相对滞后、中等偏下收入家庭住房困难等问题也日益凸显。为了促进房地产业平稳健康发展，国家近几年来加大了对房地产市场的调控力度。长远来看，随着城镇化进程的演进以及我国人均居住水平的进一步上升，我国房地产行业仍有较大的发展空间。

B、2008 年

2008 年由于受到国际金融危机的冲击，我国宏观经济增速放缓，加之 2007 年出台的房地产调控政策效果逐步显现，房地产市场观望情绪持续加重，进而导致当年商品房销售面积和销售金额双双回落。2008 年全国商品销售面积为 65,969.83 万平方米，同比下降 14.72%；商品房销售金额为 25,068.18 亿元，同比回落 16.13%。

受宏观经济增速减缓和房地产市场调整影响，房地产开发企业纷纷控制新开工面积和投资速度，房地产开发投资增速出现回落。2008 年，全国房地产开发投资完成额为 31,203.20 亿元，同比增长 23.39%，较上年同期回落 6.81 个百分点。

2008 年底，为了刺激内需，稳定经济增长，改善民生，我国政府出台了多项信贷、消费政策，旨在维护房地产市场稳定，支持房地产行业平稳调整。在相关具体政策的拉动下，2009 年中国房地产市场整体呈现快速复苏态势，市场需求有所释放，超过同期的开发投资规模增速。随着房价的快速上涨，中国对房地产的政策由支持逐步转向收紧。

C、2009 年

2008 年下半年开始，随着国家宏观调控的首要任务由“防过热、防通胀”转向“保增长、控通胀”并更多向保增长倾斜，国家对房地产业的主要政策导向亦发生了明显转变，主要是以发挥房地产扩大内需、促进经济平稳较快增长的重要支柱产业作用，鼓励普通商品住房消费，促进房地产市场健康稳定发展为指导方针和基本原则。随着 2008 年密集出台的稳定房地产市场政策在 2009 年逐步得到落实，特别是贷款利率下降和按揭贷款优惠措施的推广，使得购房成本得到明显控制，商品房销售面积和销售金额在 2009 年均出现大幅回升。2009 年，全国商品房销售面积达到 94,755.00 万平方米，同比大幅增长 43.63%；商品房销售金额达到 44,355.17 亿元，同比增长 76.94%。

2009 年 12 月 9 日以来，国务院以及相关部门连续出台了一系列的房地产调控政策，各地纷纷出台相应的细化措施，房地产行业政策显著收紧。打击囤地、增加保障性住房用地等的土地政策和调整二套房首付最低比例限制及个人住房贷款利率等的货币政策仍然是政府调控房地产市场的主要手段。

D、2010 年至今

2010 年，国家频繁出台针对房地产行业的调控政策，通过调整信贷、税收政策以及推进保障性安居工程建设等方式多管齐下，遏制房价过快上涨，防止社会资源向房地产行业过度集中。2010-2012 年，我国商品房销售面积增速逐步回落，同比增速由 2010 年的 10.56% 下降至 2012 年的 1.77%；同期商品房销售金额增速也由 2010 年的 18.86% 回落至 2012 年的 10.01%。同期全国房地产开发投资增速保持高位运行，但是随着调控政策持续深入，投资增速逐步放缓。2010-2012 年，房地产开发完成投资额同比增速分别

为 33.16%、28.05%和 16.19%。

2013 年，国家在坚持房地产调控政策不放松的同时，有倾向于通过建立市场化长效机制来逐步替代原有行政调控手段的趋势。市场有效供给的增加、房产税试点范围的扩大、个人住房信息系统的建立及不动产登记条例的出台等正在落实或未来可能落实的措施大大稳定了房地产市场的预期。在上述宏观政策环境下，2013 年全国房地产市场整体呈现回升势头，各项主要指标增速均出现回升，其中商品房销售面积出现强劲反弹。2013 年，全国商品房销售面积为 130,550.59 万平方米，同比增加 17.29%；商品房销售金额为 81,428.28 亿元，同比上升 26.33%。随着国民经济的快速增长，城市化进程的加快，土地供应刚性加强，未来房地产业仍将在国民经济中占据重要地位，并保持平稳增长的景气度。但房地产业也受到政府调控的直接影响，因此政府调控力度的大小一定程度上也决定着房地产行业的未来。

2014 年以来，我国宏观经济增速放缓，居民购房观望情绪上升，房地产销售面积和销售金额均出现同比回落。2014 年度，全国商品房销售面积为 120,648.54 万平方米，同比回落 7.58%；商品房销售金额为 76,292.41 亿元，同比回落 6.31%。2014 年 4 月开始，除一线城市外，实施限购的城市逐步开始放松或取消限购。2014 年 9 月，人民银行和银监会联合下发通知，要求金融机构支持居民家庭合理住房贷款需求，并在一定程度上放宽了对限贷标准的认定；2014 年 11 月、2015 年 3 月、2015 年 4 月和 2015 年 6 月，人民银行分四次公告降低贷款基准利率，将 5-30 年公积金贷款利率由 4.50%调整至 3.50%。2015 年 3 月，人民银行、住建部、银监会联合下发通知，将二套房首付比例降至 40%；对于使用公积金购买首套普通自住房，最低首付降至 20%；拥有一套住房并已结清贷款的家庭，再次申请住房公积金购房，最低首付降至 30%。相关政策的实施不仅加大了对刚性住房需求的保障力度，并将促进合理改善性住房需求的释放。

（2）行业政策

房地产行业受国家宏观调控政策影响较大。近年来房地产行业属国家重点调控对象。国家对土地、住宅供应结构、税收、信贷等领域进行的政策调整，都将对房地产企业在土地取得、项目开发、产品设计、融资以及保持业绩稳定等方面产生相应的影响。

A、土地供应方式

表 3-13 近年来土地供应方式政策出台情况

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
2004 年 3 月 31 日	《关于继续开展经营性土地 使用权招标投标挂牌出让情 况执法监察工作的通知》	国土资源部、监察部	2004 年 8 月 31 日后不得以历史遗留问题为由 采用协议方式出让经营性土地使用权。
2006 年 5 月 30 日	《关于当前进一步从严土地 管理的紧急通知》	国土资源部	明确房地产开发用地必须采用招标投标挂牌 方式公开出让。
2006 年 8 月 1 日	《招标投标挂牌出让国有土 地使用权规范》	国土资源部	对通过招标投标挂牌出让国有土地使用权的 范围进行了明确的界定。
2007 年 8 月 8 日	《关于开展国有土地使用权 出让情况专项清理工作的通 知》	监察部、国土资源部、财政 部、住建部、审计署	对 2005 年 1 月 1 日至 2007 年 12 月 31 日期 间供应的所有建设用地逐宗进行清理，重点方 面是土地出让过程中的违法违纪行为。
2007 年 9 月 28 日	《招标投标挂牌出让国有建 设用地使用权规定》	国土资源部	明确将工业用地纳入招标投标挂牌出让范围； 规定未按国有建设用地使用权出让合同约定 缴清全部国有建设用地使用权出让金的，不得 发放建设用地使用权证书，也不得按出让金缴 纳比例分期发放建设用地使用权证书。
2012 年 9 月 15 日	《关于推进土地利用计划差 别化管理的意见》	国土资源部	建立健全计划指标体系；加强计划总量、结构 和布局调控；改进计划编制下达方法；推进计 划分类精细化管理；严格计划执行监管。
2013 年 2 月 26 日	《关于继续做好房地产市场 调控工作的通知》	国务院办公厅	各地区要根据供需情况科学编制年度住房用 地供应计划，保持合理、稳定的住房用地供应 规模。原则上 2013 年住房用地供应总量不应 低于过去 5 年平均实际供应量。

B、土地供应总量和结构

表 3-14 近年来土地供应总量和结构政策出台情况

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
2004 年 10 月 21 日	《国务院关于深化改革严格 土地管理的决定》	国务院	严格控制建设用地增量，完善符合我国国情 的最严格的土地管理制度。 停止高档别墅类房地产、高尔夫球场等用地 的审批。
2005 年 3 月 26 日	《国务院办公厅关于切实稳 定住房价格的通知》	国务院	对已经批准但长期闲置的住宅建设用地，要 严格按有关规定收回土地使用权或采取其他措 施进行处置。
2005 年 4 月 30 日	《关于做好稳定住房价格工 作的意见》	住建部、国家发改委、财政 部、国土资源部、人民银行、 国家税务总局、银监会	增加中低价位普通商品住房和经济适用住房 建设用地供应量。 继续停止别墅类用地供应，严格控制高档住 房用地供应。

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
			对超过出让合同约定的动工开发日期满 2 年未动工开发的，无偿收回土地使用权。
2006 年 5 月 24 日	《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》	住建部、国家发改委、监察部、财政部、国土资源部、人民银行、国家税务总局、国家统计局、银监会	优先保证中低价位、中小套型普通商品住房（含经济适用住房）和廉租住房的土地供应，其年度供应量不得低于居住用地供应总量的 70%。
2006 年 5 月 30 日	《关于当前进一步从严土地管理的紧急通知》	国土资源部	优先保证中低价位、中小套型普通商品住房（含经济适用住房）和廉租住房的土地供应，严格限制低密度、大套型住房的土地供应。坚决执行停止别墅类房地产开发项目土地供应的规定，一律停止其供地和办理相关用地手续，进行全面清理。
2007 年 9 月 8 日	《关于加大闲置土地处置力度的通知》	国土资源部	土地闲置费原则上按出让或划拨土地价款的 20% 征收；依法可以无偿收回的，坚决无偿收回。对于违法审批而造成土地闲置的，要在 2007 年年底完成清退。
2008 年 1 月 3 日	《关于促进节约集约用地的通知》	国务院	要求开发用地必须按照规划执行；严格执行闲置土地处置政策，闲置满两年的土地无偿收回，闲置满一年按地价款征收 20% 土地闲置费；供应住宅用地确保不低于 70% 的住宅用地用于廉租房、经济适用房、限价房和 90 平方米以下中小套型普通商品房的建设。
2010 年 1 月 14 日	《国土资源部关于改进报国务院批准城市建设用地申报与实施工作的通知》	国土资源部	明确提出城市申报住宅用地时，经济适用房、廉租房、中小普通住房用地占比不得低于 70%，并严格按照产业政策控制高污染、高能耗及过剩项目用地。
2010 年 12 月 29 日	《国土资源部关于严格落实房地产用地调控政策促进土地市场健康发展有关问题的通知》	国土资源部	完善调控措施，促进土地市场健康发展；严格执行招拍挂出让制度和操作程序，规范房地产用地出让行为；加强房地产用地监管，严禁保障性住房用地改变地性质。
2012 年 6 月 1 日	《闲置土地处置办法》	国土资源部	企业“囤地”造成土地闲置的，未动工开发满一年将被征缴土地价款 20% 的闲置费，满两年则将无偿收回土地使用权。
2013 年 2 月 20 日	《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》	国务院办公厅	2013 年住房用地供应总量应不低于过去 5 年平均实际供应量。部分房价上涨压力较大的热点城市和区域中心城市，要进一步增加年度住房用地供应总量，提高其占年度土地供应计划的比例。
2013 年 4 月 15 日	《开展城镇低效用地再开发试点指导意见》	国土资源部	通过推进城镇低效用地再开发利用，优化土地利用结构，促进经济发展方式转变。主要政策包括：鼓励和引导原国有土地使用权人、农村

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
			集体经济组织和市场主体开展城镇低效用地再开发，规范政府储备存量建设用地开发利用；统筹兼顾各方利益，规范城镇低效用地补偿，加强公共设施和民生项目建设。

C、土地供应成本

表 3-15 近年来土地供应成本政策出台情况

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
2006 年 8 月 31 日	《关于加强土地调控有关问题的通知》	国务院	提高新增建设用地土地有偿使用费缴纳标准。
2006 年 11 月 7 日	《关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》	财政部、国土资源部、人民银行	从 2007 年 1 月 1 日起，新批准新增建设用地的土地有偿使用费征收标准在原有基础上提高 1 倍。今后，财政部将会同国土资源部根据需要，适时调整新增建设用地土地有偿使用费征收等别和征收标准。
2007 年 9 月 8 日	《关于加大闲置土地处置力度的通知》	国土资源部	土地闲置费原则上按出让或划拨土地价款的 20% 征收；依法可以无偿收回的，坚决无偿收回。对于违法审批而造成土地闲置的，要在 2007 年年底前完成清退。
2009 年 11 月 18 日	《关于进一步加强土地出让收支管理的通知》	财政部、国土资源部、人民银行、监察部、审计部	明确规定分期缴纳全部土地出让价款的期限原则上不超过一年；特殊项目可以约定在两年内全部缴清。首次缴纳比例不得低于全部土地出让价款的 50%。
2010 年 3 月 8 日	《国土资源部关于加强房地产用地供应和监管有关问题的通知》	国土资源部	明确土地出让最低价不得低于出让地块所在地级别基准地价的 70%，竞买保证金不得低于出让最低价的 20%，合同签订后 1 个月内必须缴纳出让价款 50% 的首付款，余款最迟付款时间不得超过 1 年；对用地者欠缴土地出让价款和闲置土地的，禁止其在一定期限内参加土地竞买。
2012 年 3 月 16 日	《关于大力推进节约集约用地制度建设的意见》	国土资源部	进一步完善节约集约用地鼓励政策，加快研究促进经济发展方式转变和市场配置土地要求的供地政策和地价政策。
2015 年 3 月 20 日	《国土资源部办公厅关于实施<城镇土地分等定级规程>和<城镇土地估价规程>有关问题的通知》	国土资源部	市、县国土资源主管部门应严格按照规程，开展基准地价制订、更新和公布工作。基准地价每 3 年应全面更新一次；超过 6 年未全面更新的，在土地估价报告中不再使用基准地价系数修正法；不能以网格等形式借助计算机信息系

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
			统实时更新基准地价。

D、住宅价格和供给结构

表 3-16 近年来住宅价格和供给结构政策出台情况

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
2005 年 3 月 26 日	《国务院办公厅关于切实稳定住房价格的通知》	国务院	在控制非住宅和高价位商品住宅建设的基础上，着力增加普通商品住房、经济适用住房和廉租住房供给。
2005 年 4 月 30 日	《关于做好稳定住房价格工作的意见》	住建部、国家发改委、财政部、国土资源部、人民银行、国家税务总局、银监会	要严格控制低密度、高档住房的建设。在规划审批、土地供应以及信贷、税收等方面，对中小套型、中低价位普通住房给予优惠政策支持。
2006 年 5 月 24 日	《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》	住建部、国家发改委、监察部、财政部、国土资源部、人民银行、国家税务总局、国家统计局、银监会	重点发展满足当地居民自住需求的中低价位、中小套型普通商品住房。自 2006 年 6 月 1 日起，凡新审批、新开工的商品住房建设，套型建筑面积 90 平方米以下住房（含经济适用住房）面积所占比重，必须达到开发建设总面积的 70%以上。
2006 年 7 月 6 日	《关于落实新建住房结构比例要求的若干意见》	住建部	自 2006 年 6 月 1 日起，各城市（包括县城，下同）年度（从 6 月 1 日起计算，下同）新审批、新开工的商品住房总面积中，套型建筑面积 90 平方米以下住房（含经济适用住房）面积所占比重，必须达到 70%以上。
2007 年 8 月 1 日	《关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》	国务院	要把解决城市低收入家庭住房困难作为住房建设和住房制度改革的重要内容，加大保障性住房供应和资金安排；廉租住房制度保障范围由城市最低收入住房困难家庭扩大到低收入住房困难家庭；经济适用住房 5 年内不得上市交易，5 年后交易时要向政府补齐土地收益。
2008 年 12 月 20 日	《关于促进房地产市场健康发展的若干意见》	国务院	在 2009-2011 年三年时间内，计划总投资 9,000 亿元人民币通过廉租住房的方式解决城镇 747 万户低收入住房困难家庭的住房问题，其中 287 万户通过实物配租的方式解决，460 万户通过货币补贴的方式解决，同时，根据各地经济适用房建设规划，今后三年，全国还将建设 400 万套经济适用房，并将进行国有林业、煤矿、农垦职工的棚户区危旧房改造，大约解决 220 万户的住房问题。

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
2010 年 1 月 7 日	《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》	国务院	加快中低价位、中小套型普通商品住房建设；力争到 2012 年末，基本解决 1,540 万户低收入住房困难家庭的住房问题；加大对保障性安居工程建设的支持力度，适当提高对中西部地区廉租住房建设的补助标准。
2010 年 4 月 17 日	《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》	国务院	要求各地区、各有关部门要切实履行稳定房价和住房保障职责，坚决抑制不合理住房需求，增加住房有效供给，加快保障性安居工程建设以及加强市场监管；严格限制各种名目的炒房和投机性购房，房价过高地区可暂停发放购买第三套及以上住房贷款，对不能提供 1 年以上当地纳税证明或社会保险缴纳证明的非本地居民暂停发放购买住房贷款；加强对房地产开发企业购地和融资的监管。
2010 年 4 月 13 日	《关于进一步加强房地产市场监管完善商品住房预售制度有关问题的通知》	住建部	未取得预售许可的商品住房项目，房地产开发企业不得以认购、预订、排号、发放 VIP 卡等方式向买受人收取或变相收取定金、预定款等性质的费用；房地产开发企业应将取得预售许可的商品住房项目在 10 日内一次性公开全部准售房源及每套房屋价格，并严格按照预售方案申报价格，明码标价对外销售；严格商品住房预售许可管理，合理确定商品住房项目预售许可的最低规模和工程形象进度要求，预售许可的最低规模不得小于栋，不得分层、分单元办理预售许可。
2011 年 1 月 26 日	《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》	国务院	进一步落实地方政府责任，加大保障性安居工程建设力度，调整完善相关税收政策，加强税收征管，强化差别化住房信贷政策，对贷款购买第二套住房的家庭，首付款比例不低于 60%，贷款利率不低于基准利率的 1.1 倍；各直辖市、计划单列市、省会城市和房价过高、上涨过快的城市，在一定时期内，要从严制定和执行住房限购措施；落实住房保障和稳定房价工作的约谈问责机制，坚持和强化舆论引导。
2013 年 2 月 26 日	《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》	国务院	完善稳定房价工作责任制，坚决抑制投机投资性购房，增加普通商品住房及用地供应，加快保障性安居工程规划建设，加强市场监管和预期管理，加快建立和完善引导房地产市场健康发展的长效机制。

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
2015 年 3 月 27 日	《关于优化 2015 年住房及用地供应结构促进房地产市场平稳健康发展的通知》	国土资源部、住建部	对于在建商品住房项目，各地国土资源、城乡规划主管部门在不改变用地性质和容积率等必要规划条件的前提下，允许房地产开发企业适当调整套型结构，对不适应市场需求的住房户型做出调整，满足合理的自住和改善性住房需求。

E、房地产信贷

表 3-17 近年来房地产信贷政策出台情况

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
2003 年 6 月 5 日	《关于进一步加强房地产信贷业务管理的通知》	人民银行	房地产开发贷款对象应为具备房地产开发资质、信用等级较高、没有拖欠工程款的房地产开发企业；适当限制大户型、大面积、高档商品房、别墅等项目；严格审批和重点监控商品房空置量大、负债率高的房地产开发企业贷款；对未取得土地使用权证书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证和施工许可证的项目（以下简称“四证”），不得发放任何形式的贷款； 严禁以房地产开发流动资金贷款及其他形式贷款科目发放；房地产开发企业申请银行贷款，其自有资金应不低于开发项目总投资的 30%；严格控制土地储备贷款的发放；商业银行只能对购买主体结构已封顶住房的个人发放个人住房贷款等。
2004 年 4 月 26 日	《关于调整部分行业固定资产投资项目资本金比例的通知》	国务院	水泥、电解铝、房地产开发项目（不含经济适用房项目）资本金比例由 20%及以上提高到 35%及以上。
2004 年 8 月 30 日	《商业银行房地产贷款风险管理指引》	银监会	加强了对土地储备贷款的风险管理：商业银行对资本金没有到位或资本金严重不足、经营管理不规范的借款人不得发放土地储备贷款；加强了对房地产开发贷款的风险管理：商业银行对未取得“四证”的项目不得发放任何形式的贷款；商业银行对申请贷款的房地产开发企业，应要求其开发项目资金比例不低于 35%。
2005 年 3 月 16 日	《关于调整商业银行住房信贷政策和超额准备金存款利率的通知》	人民银行	取消商业银行自营性个人住房贷款优惠利率，自营性个人住房贷款利率改按商业性贷款利率执行，上限放开，实行下限管理，下限利率

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
			水平为相应期限档次贷款基准利率的 0.9 倍 (2006 年 8 月 19 日, 人民银行又将该比例由 0.9 调整为 0.85)。商业银行法人可根据具体情况自主确定利率水平和内部定价规则; 对房地产价格上涨过快的城市或地区, 个人住房贷款最低首付款比例可由现行的 20% 提高到 30%。
2006 年 7 月 22 日	《关于进一步加强房地产信贷管理的通知》	银监会	严禁向项目资本金比例达不到 35% (不含经济适用房)、“四证”不齐等不符合贷款条件的房地产开发企业发放贷款。
2007 年 9 月 27 日	《关于加强商业性房地产信贷管理的通知》	人民银行、银监会	对房地产开发企业发放的贷款只能通过房地产开发贷款科目发放, 严禁以房地产开发流动资金贷款和其它贷款科目发放; 不得接受空置 3 年以上的商品房作为抵押物; 不得向房地产开发企业发放专门用于缴交土地出让金的贷款; 对申请贷款购买第二套住房的首付比例不得低于 40%, 利率不得低于人民银行同期同档次基准利率的 1.1 倍; 商业用房购房贷款首付比例不得低于 50%, 期限不得超过 10 年; 贷款利率不得低于人民银行同期同档次基准利率的 1.1 倍。
2008 年 1 月 18 日	《中国人民银行、中国银行业监督管理委员会关于印发<经济适用住房开发贷款管理办法>的通知》	人民银行、银监会	经济适用房贷款项目的资本金比例不得低于 30%, 贷款利率可以在基准利率上下浮不超过 10%。贷款人增加了股份制商业银行等其他银行业金融机构。
2008 年 10 月 22 日	《国务院关于扩大商业性个人住房贷款利率下浮幅度等有关问题的通知》	人民银行	自 2008 年 10 月 27 日起, 将商业性个人住房贷款利率的下限扩大为贷款基准利率的 0.7 倍; 最低首付款比例调整为 20%。对居民首次购买普通自住房和改善型普通自住房的贷款需求, 金融机构可在贷款利率和首付款比例上按优惠条件给予支持; 对非自住房、非普通住房的贷款条件, 金融机构适当予以提高。
2009 年 5 月 25 日	《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》	国务院	保障性住房和普通商品房项目资本金比率由原 35% 下调为 20%, 其他房地产开发项目资本金比率由原 35% 下调为 30%。
2010 年 1 月 7 日	《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》	国务院	对已利用贷款购买住房、又申请购买第二套 (含) 以上住房的家庭 (包括借款人、配偶及未成年子女), 贷款首付款比例不得低于 40%, 贷款利率严格按照风险定价。
2010 年 2 月 11 日	《关于加强信托公司房地产信托业务监管有关问题的通知》	银监会	信托公司不得以信托资金发放土地储备贷款 (土地储备贷款是指向借款人发放的用于土地收购及土地前期开发、整理的贷款)。

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
2010 年 4 月 17 日	《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》	国务院	要求各地区、各有关部门要切实履行稳定房价和住房保障职责，坚决抑制不合理住房需求，增加住房有效供给，加快保障性安居工程建设以及加强市场监管；严格限制各种名目的炒房和投机性购房，房价过高地区可暂停发放购买第三套及以上住房贷款，对不能提供 1 年以上当地纳税证明或社会保险缴纳证明的非本地居民暂停发放购买住房贷款；加强对房地产开发企业购地和融资的监管。
2011 年 1 月 26 日	《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》	国务院	对贷款购买第二套住房的家庭，首付款比例不低于 60%，贷款利率不低于基准利率的 1.1 倍。
2013 年 2 月 26 日	《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》	国务院	严格实施差别化住房信贷政策。扩大个人住房房产税改革试点范围。
2014 年 9 月 30 日	《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》	人民银行、银监会	对于贷款购买首套普通自住房的家庭，贷款最低首付款比例为 30%，贷款利率下限为贷款基准利率的 0.7 倍。对拥有 1 套住房并已结清相应购房贷款的家庭，为改善居住条件再次申请贷款购买普通商品住房，银行业金融机构执行首套房贷款政策。在已取消或未实施“限购”措施的城市，对拥有 2 套及以上住房并已结清相应购房贷款的家庭，又申请贷款购买住房，银行业金融机构应根据借款人偿付能力、信用状况等因素审慎把握并具体确定首付款比例和贷款利率水平。 银行业金融机构在防范风险的前提下，合理配置信贷资源，支持资质良好、诚信经营的房地产企业开发建设普通商品住房，积极支持有市场前景的在建、续建项目的合理融资需求。扩大市场化融资渠道，支持符合条件的房地产企业在银行间债券市场发行债务融资工具。积极稳妥开展房地产投资信托基金（REITs）试点。
2015 年 3 月 30 日	《关于个人住房贷款政策有关问题的通知》	人民银行、住建部、银监会	调整个人住房贷款政策，对拥有 1 套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通自住房，最低首付款比例调整为不低于 40%。 在住房公积金方面，调整后，缴存职工家庭使用住房公积金委托贷款购买首套普通自住房，最低首付款比例为 20%；对拥有 1 套住房并已结清相应购房贷款的缴存职工家庭，为改善居

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
			住条件再次申请住房公积金委托贷款购买普通自住房，最低首付款比例为 30%。
2016 年 2 月 1 日	《关于调整个人住房贷款政策有关问题的通知》	人民银行、银监会	在不实施“限购”措施的城市，居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，原则上最低首付款比例为 25%，各地可向下浮动 5 个百分点；对拥有 1 套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通住房，最低首付款比例调整为不低于 30%。

F、房地产税费

表 3-18 近年来房地产税费政策出台情况

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
2005 年 4 月 30 日	《关于做好稳定住房价格工作的意见》	住建部、国家发改委、财政部、国土资源部、人民银行、国家税务总局、银监会	自 2005 年 6 月 1 日起，对个人购买住房不足 2 年转手交易的，销售时按其取得的售房收入全额征收营业税；个人购买普通住房超过 2 年（含 2 年）转手交易的，销售时免征营业税；对个人购买非普通住房超过 2 年（含 2 年）转手交易的，销售时按其售房收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税。
2006 年 5 月 24 日	《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》	住建部、国家发改委、监察部、财政部、国土资源部、人民银行、国家税务总局、国家统计局、银监会	从 2006 年 6 月 1 日起，对购买住房不足 5 年转手交易的，销售时按其取得的售房收入全额征收营业税；个人购买普通住房超过 5 年（含 5 年）转手交易的，销售时免征营业税；个人购买非普通住房超过 5 年（含 5 年）转手交易的，销售时按其售房收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税。
2006 年 11 月 28 日	《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》	国税总局	房地产开发项目全部竣工、完成销售的，整体转让未竣工决算房地产开发项目的，直接转让土地使用权的，房地产公司应进行土地增值税的清算，主管税务机关亦可有条件地要求企业进行土地增值税清算。
2008 年 4 月 11 日	《国家税务总局关于房地产开发企业企业所得税预缴问题的通知》	国家税务总局	房地产开发企业按当年实际利润据实分季（或月）预缴企业所得税的，对开发、建造的开发产品，在未完工前采取预售方式销售取得的预售收入，按照规定的预计利润率分季（或月）计算出预计利润额，计入利润总额预缴，开发产品完工、结计税成本后按照实际利润再行

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
			调整；另规定了预计利润率的标准。
2008 年 4 月 11 日	《关于房地产开发企业所得税预缴问题的通知》	国家税务总局	规定房地产开发企业预缴企业所得税的，按照规定的预计利润率分季（或月）计算出预计利润额，计入利润总额预缴，开发产品完工、结算计税成本后按照实际利润再行调整。
2008 年 7 月 11 日	《关于改变国有土地使用权出让方式征收契税的批复》	国家税务总局	对因改变土地用途而签订土地使用权出让合同变更协议或者重新签订土地使用权出让合同的，应征收契税。
2008 年 12 月 20 日	《关于促进房地产市场健康发展的若干意见》	国务院办公厅	自 2009 年 1 月 1 日至 2009 年 12 月 31 日，个人购买普通住房超过 2 年（含 2 年）转让免征营业税，个人购买普通住房不足 2 年转让的，按其转让收入减去购买住房原价的差额征收营业税；个人购买非普通住房超过 2 年（含 2 年）转让按其转让收入减去购买住房原价的差额征收营业税，个人购买非普通住房不足 2 年转让的，按其转让收入全额征收营业税。取消城市房地产税，内外资企业和个人统一适用《中华人民共和国房产税暂行条例》。
2009 年 12 月 22 日	《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》	财政部、国家税务总局	自 2010 年 1 月 1 日起，个人将购买不足 5 年的非普通住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买超过 5 年（含 5 年）的非普通住房或者不足 5 年的普通住房对外销售的，按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税；个人将购买超过 5 年（含 5 年）的普通住房对外销售的，免征营业税。
2011 年 1 月 27 日	《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》	财政部、国家税务总局	个人将购买不足 5 年的住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买超过 5 年（含 5 年）的非普通住房对外销售的，按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税；个人将购买超过 5 年（含 5 年）的普通住房对外销售的，免征营业税。
2013 年 2 月 26 日	《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》	国务院	税务、住房城乡建设部门要密切配合，对出售自有住房按规定应征收的个人所得税，通过税收征管、房屋登记等历史信息能核实房屋原值的，应依法严格按转让所得的 20% 计征。
2015 年 3 月 30 日	《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》	财政部、国家税务总局	个人将购买不足 2 年的住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买 2 年以上（含 2 年）的非普通住房对外销售的，按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税；个人将购买 2 年以上（含 2 年）的普通住房对外销

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
			售的，免征营业税。
2016 年 3 月 24 日	《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》	财政部	建筑业、房地产业适用于增值税，税率为 11%

（3）发展趋势

持续向好的经济形势、快速的城市化进程以及人口红利是支持中国房地产行业发展的主要动力。目前来看，上述根本因素没有发生改变，因而我国房地产行业的中长期前景依然向好。但经过多年的高速发展，并在宏观调控政策的推动下，我国房地产行业正处于结构性转变的关键时期。

A、宏观经济及人均可支配收入持续稳定增长，房地产发展长期向好

改革开放以来，我国经济保持平稳高速发展。2007-2012 年，我国 GDP 年增速均超过 8%，城镇居民人均可支配收入年增长幅度亦维持在 6.4% 以上。尽管未来宏观经济增速可能会逐步放缓，但在国家的大力扶持下，国家经济仍能够维持稳定的发展趋势，为房地产业长期发展创造了良好的经济环境。

此外，根据世界银行研究表明，住宅需求与人均 GDP 有着密切的联系，当人均 GDP 在 600-800 美元时，房地产行业将进入高速发展期；当人均 GDP 进入 1,300-8,000 美元时，房地产行业进入稳定快速增长期。2012 年我国人均 GDP 约为 6,076 美元，房地产行业已步入稳定快速增长期。

B、持续快速的城市化进程及城镇居民居住水平的不断改善有利于继续推动房地产的发展

人口的大规模向城市迁移是房地产市场需求的重要支撑。截至 2012 年末我国城市化率水平为 52.07%，与发达国家平均 70%-80% 的水平依然存在较大差距。根据发达国家的城市化经验，城市化率在 30%-70% 期间是加速城市化的时期。按照“十二五”规划纲要，到 2015 年我国城市化水平将提高到 54.90%；到 2020 年，我国城市化率水平将达到 59.90% 左右。假设“十二五”期间年新增城镇的人均居住使用面积为 0.8 平方米；人口年自然增长率为 0.45%，“十二五”期间每年新增的商品化住宅需求为 13.8 亿平方米。而 2011-2013 年，我国年均住宅销售面积为 10.4 亿平方米，供需矛盾依然存在。

C、行业集中度进一步提高

我国房地产行业经过多年的高速发展后，目前正处于结构性转变的时期，行业内并购重组正在宏观调控下加速，未来的行业格局可能在竞争态势、商业模式等方面出现转变。房地产行业曾经高度分散，但随着消费者选择能力的显现及调控政策的推动，房地产企业竞争越发激烈，行业的集中度将不断上升，重点市场将出现品牌主导下的精细化竞争态势。同时随着行业对效率和专业能力的要求不断上升，未来将从“全面化”转向精细分工，不同层次的房地产企业很可能将分化发展。

随着市场化程度的加深，资本实力强大并具有品牌优势的房地产企业将逐步获得更大的竞争优势，并在行业收购兼并的过程中获得更高的市场地位和更大的份额，行业的集中度也将逐步提高。

D、房地产行业利润率呈现下降趋势

近年来国家对房地产行业出台了一系列的宏观调控政策，部分地区房地产市场过热势头得到有效控制，房地产销售价格上涨势头放缓，同时部分三、四线城市出现供大于求的情况，房地产销售难度显著增加。另一方面，作为房地产基本生产资料的土地价格持续上升，建材及人工费用亦呈上升趋势，房地产企业开发成本压力不断显现。在上述因素综合作用下，房地产行业利润率将呈现下降趋势。

E、调控政策支持合理性住房需求

中央政府进一步深化改革，加快制度建设，激发市场活力。2014年3月，全国两会召开，确定今年政府工作15个方面共55项重点任务。其中，城镇化、土地制度改革、金融制度改革等与房地产市场长期发展相关的制度建设成为工作报告重点。随后，国务院公布《国家新型城镇化规划（2014-2020）》，在“以人为本”原则下，形成“人落户——城镇布局——可持续发展——城乡统筹”的发展脉络。2014年5月20日国务院批转发展改革委《关于2014年深化经济体制改革重点任务的意见》，优先推出了对稳增长、调结构、惠民生有直接效果的改革举措，包括深化户籍、土地等相关制度改革，以及推进房产税立法工作。

房地产市场更加注重调控稳定性，强调双向调控、分类指导。在中央提出“双向调控”的背景下，各地调控频繁出现政策微调，2014年6月4日建设部再次重申了“双向

调控、分类指导”的调控基调，并且表示对房地产市场的调控始终要坚持保护消费需求、遏制投资需求的原则。总体来看，“不打压、不刺激”、“尊重市场规律对房地产市场调整的作用”以及“加强市场监管、做好应对方案”等，将成为下一阶段房地产市场调控政策的基本口径。

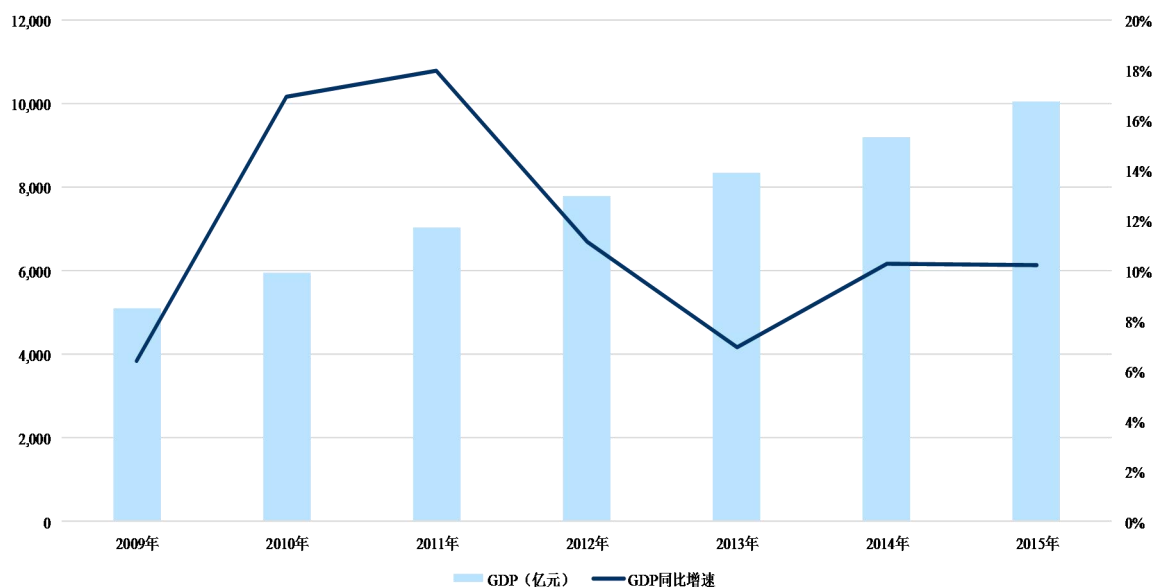
2、发行人业务所在区域市场分析

目前，发行人正在开发与拟开发房地产项目主要集中在杭州、衢州、绍兴、金华及平湖五个城市。

（1）杭州地区房地产市场分析

杭州位于东南沿海，是浙江省省会，是浙江省的政治、经济、文化、科教、交通、传媒、通信和金融中心，中国东南重要交通枢纽，副省级城市之一，是中国最大的经济圈——长三角的副中心城市。近年来，杭州保持了较快的经济发展速度，2015年，杭州GDP总量为10,053.58亿元，同比增长10.20%。

图 5-3 2009-2015 年杭州市 GDP 和同比增幅情况



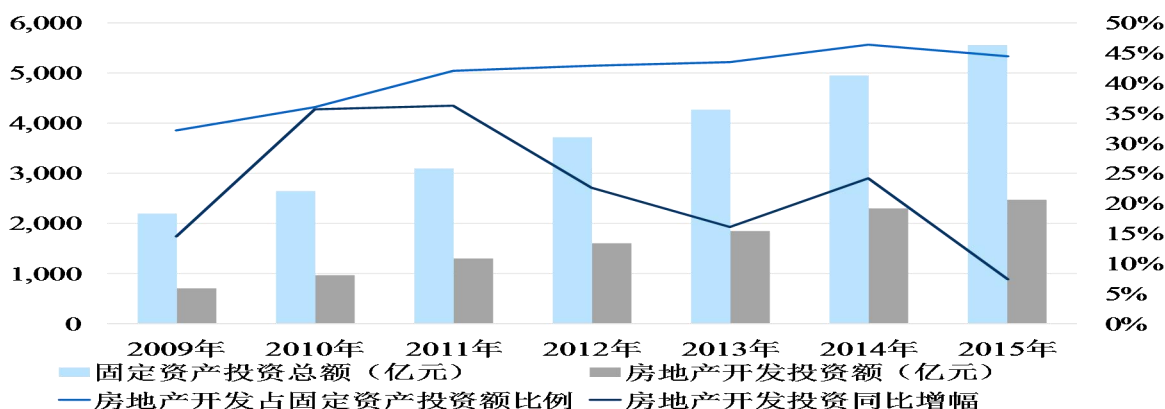
数据来源：杭州统计年鉴及杭州统计公报

A、房地产开发投资情况

杭州固定资产投资规模较大，2015年完成固定资产投资 5,556.32 亿元，同比增长

12.20%。房地产开发投资是杭州固定资产投资的重要组成部分，投资比重相对较高。2015 年，杭州房地产开发投资完成 2,472.07 亿元，同比增长 7.40%，占当年固定资产投资的 44.49%。

图 5-4 2009-2015 年杭州市固定资产投资和房地产投资情况

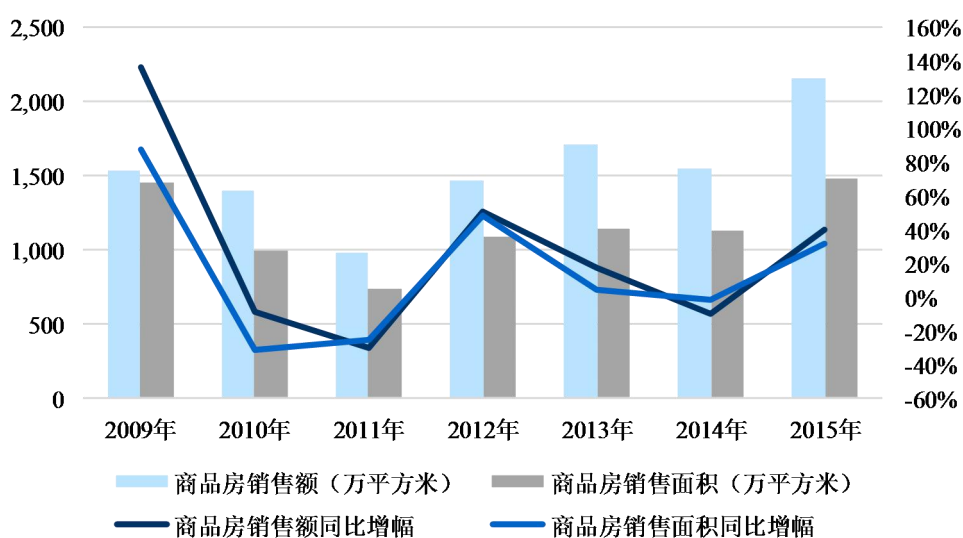


数据来源：杭州统计年鉴及杭州统计公报

B、商品房销售情况

近年来，杭州房地产市场受宏观调控政策影响较为明显，商品房销售面积及金额波动较大。2015 年杭州商品房销售面积为 1,481.45 万平方米，同比增长 32.80%；商品房销售金额为 2,155.10 亿元，同比增长 39.59%。

图 5-5 2009-2015 年杭州市商品房销售面积和销售金额情况



数据来源：杭州统计年鉴及杭州统计公报

C、杭州市房地产市场发展前景

杭州市是浙江省省会，是华东地区重要的商业城市，民营经济发达，历年经济增长稳定，经济总量长期位于全国前列，市场经济活力大。此外，杭州市是著名的旅游城市，环境优美，生态宜居，吸引较多的购房者前往置业。

2015 年 2 月，杭州市成功获得 2016 年 G20 峰会的举办权，将进一步推动杭州基础设施建设和城市发展进程，房地产市场将获得更大的发展空间。此外，杭州市作为中国“电子商务第一城”，2015 年 3 月，国务院正式批复同意其设立中国（杭州）跨境电子商务综合试验区，被视为“网上自贸区”，激发了更多的电商巨头的投资热情。

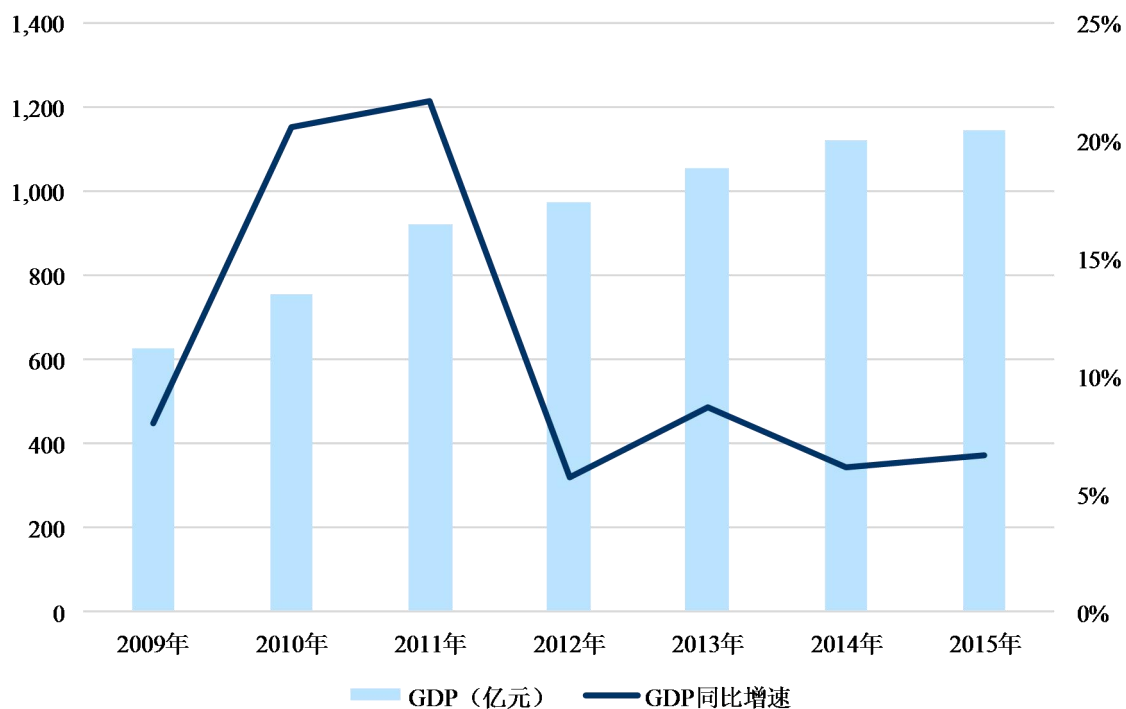
杭州市经济发达，房地产市场较为成熟，是发行人开展华东地区房地产业务的重要区域。

（2）衢州地区房地产市场分析

衢州地处浙江西部，钱塘江上游，金（华）衢（州）盆地西端，南接福建南平，西连江西上饶、景德镇，北邻安徽黄山，东与省内金华、丽水、杭州三市相交，是闽浙赣皖四省边际中心城市。衢州常住人口约 212 万。公路国道、省道纵横境内，市区到各县（市）的半小时经济圈已经形成。衢州是浙西生态市，国家历史文化名城，国家化学工业基地，2006 年入选中国特色魅力城市 200 强。

近年来，衢州经济保持稳定增长势头。2015 年，衢州市 GDP 总量为 1,146.16 亿元，同比增长 6.60%。

图 5-6 2009-2015 年衢州市 GDP 和同比增幅情况

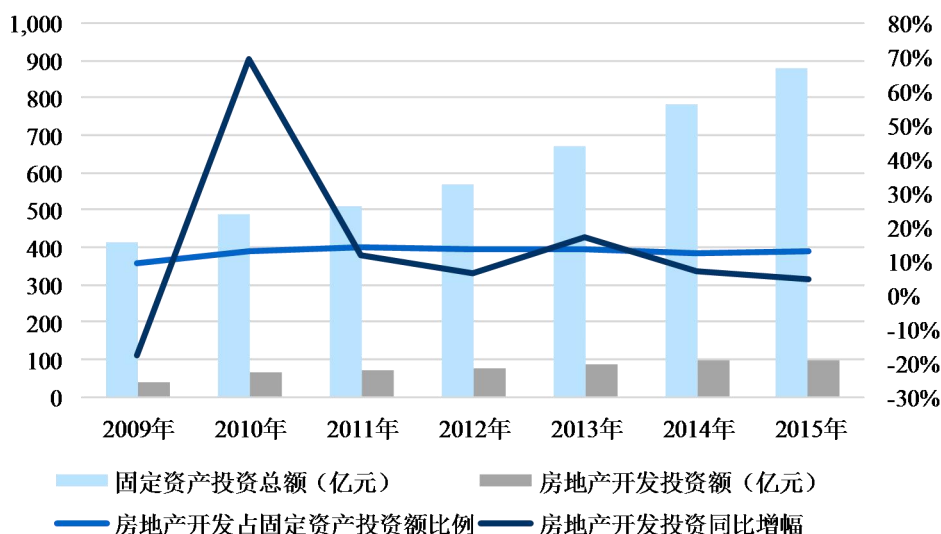


数据来源：衢州统计年鉴及衢州统计公报

A、房地产开发投资情况

衢州市固定资产投资增速保持较高水平，2015 年固定资产投资额为 882.01 亿元，同比增长 12.80%。衢州市房地产开发投资占固定资产投资的比重较为稳定，2015 年占比 11.28%。2009 年至 2015 年，衢州市房地产开发投资额增速较快，平均增速 16.50%。2015 年，衢州市房地产开发投资额出现增速放缓的态势，投资额为 99.51 亿元，同比增长为 4.60%。

图 5-7 2009-2015 年衢州市固定资产投资和房地产投资情况

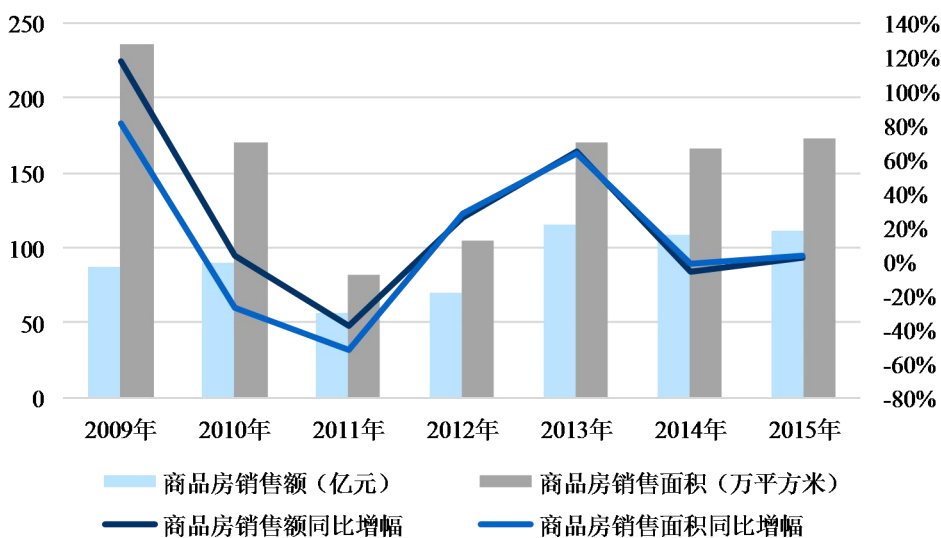


数据来源：衢州统计年鉴及衢州统计公报

B、商品房销售情况

衢州市商品房市场容量较大，2009 至 2015 年年均销售面积为 157.35 万平方米，其中 2015 年商品房销售面积 172.65 万平方米，同比增长 3.50%。2015 年商品房销售额有所回升，为 111.24 亿元，同比增加 1.90%。

图 5-8 2009-2015 年衢州市商品房销售面积和销售金额情况



数据来源：衢州统计年鉴及衢州统计公报

C、衢州市房地产市场发展前景

衢州市是闽浙赣皖四省枢纽，交通便利，风景优美，旅游资源丰富，被国务院命名

为国家级历史文化名城，2012、2013 年连续两次入选中国十大宜居城市。2014 年，衢州市国家休闲区旅游产业发展规划通过评审。作为中国首个国家休闲区，衢州市将形象定位为“新衢州、最江南”，并确定了“1245”发展结构，在全城打造“泛休闲产业体系”。

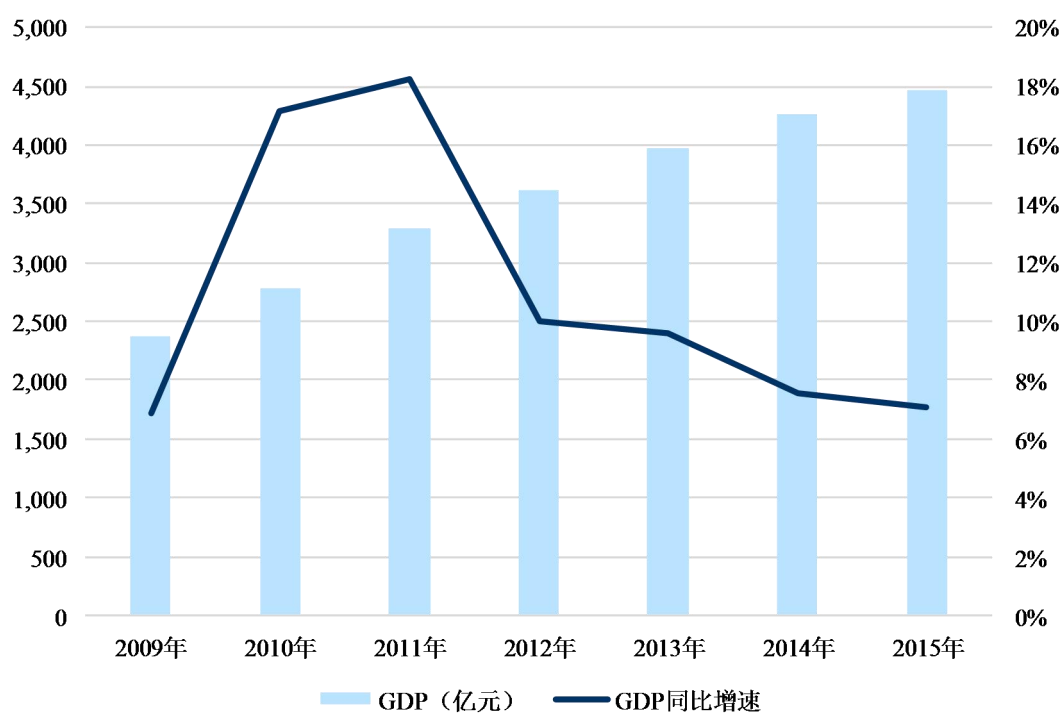
目前衢州市的城市化率为 47%，低于浙江省 64%的城市化率均值，其推进城镇化的进程将促进房地产市场的发展。衢州作为浙江西部地区的四省边际中心城市，有大量的新增住房需求，房地产市场发展潜力较大。

（3）绍兴市房地产市场分析

绍兴市是浙江省辖市，位于浙江省中北部、杭州湾南岸。东连宁波市，南临台州市和金华市，西接杭州市，北隔钱塘江与嘉兴市相望。绍兴市常住人口 491 万。绍兴市是首批国家历史文化名城、联合国人居奖城市，中国优秀旅游城市，中国民营经济最具活力城市。

近年来绍兴市经济保持平稳增长，2009-2015 年年均 GDP 增速为 10.59%，2015 年，绍兴的 GDP 总量达到 4,466.65 亿元，同比增长 7.10%。

图 5-9 2009-2015 年绍兴市 GDP 和同比增幅情况

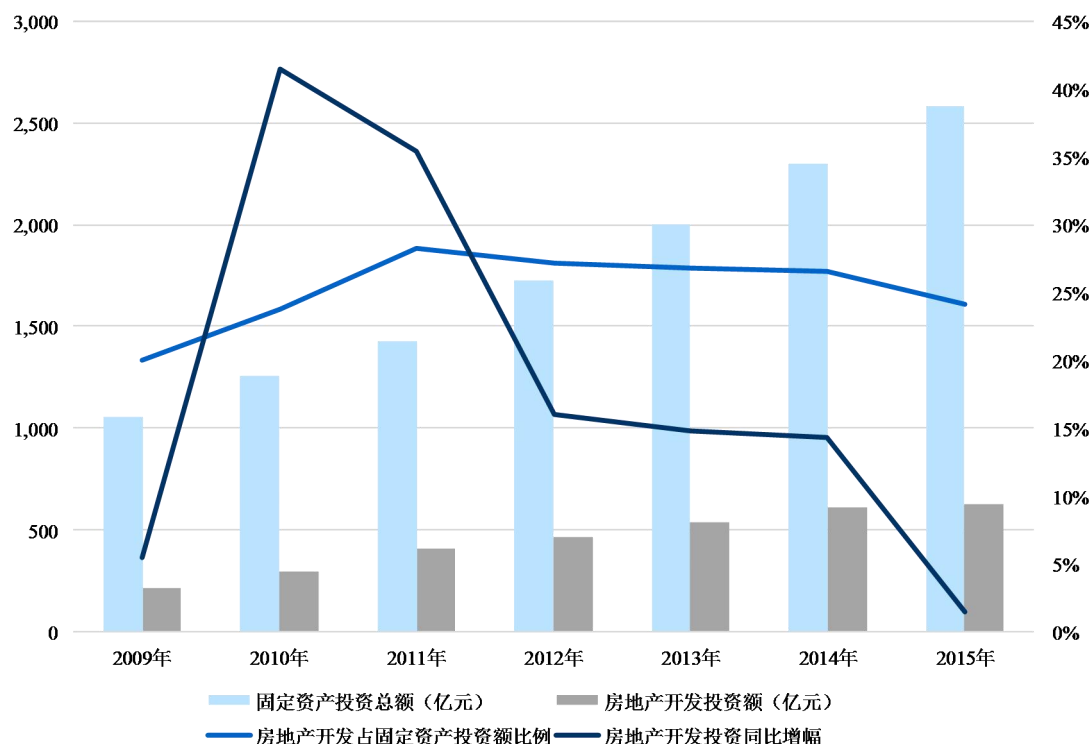


数据来源：绍兴统计年鉴及绍兴统计公报

A、房地产开发投资情况

2009-2015 年，绍兴市固定资产投资保持快速增长，年均增速 15.33%。2015 年，绍兴市实现固定资产投资 2,582.84 亿元。近年来，绍兴市房地产开发投资增长较快，2015 年完成开发投资 622.65 亿元，同比增长 14.25%。

图 5-10 2009-2015 年绍兴市固定资产投资和房地产投资情况

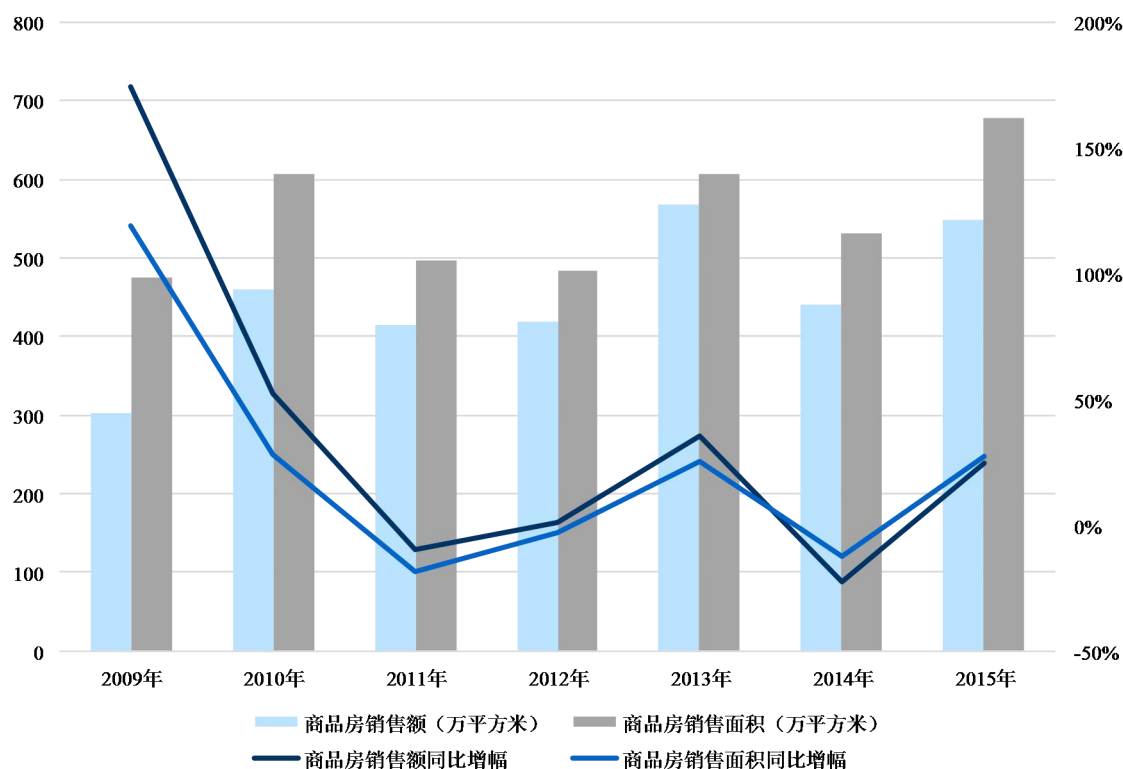


数据来源：绍兴统计年鉴及绍兴统计公报

B、商品房销售情况

2009-2015 年，绍兴市商品房市场受宏观调控政策影响波动较为明显，商品房销售面积及销售金额年增长幅度放缓，年平均商品房销售面积约为 554.59 万平方米，年平均商品房交易金额为 450.89 亿元。2015 年，绍兴商品房销售面积为 677.76 万平方米，同比增长 27.50%，商品房销售金额为 548.70 亿元，同比增长 54.60%。

图 5-11 2009-2015 年绍兴市商品房销售面积和销售金额情况



数据来源：绍兴统计年鉴及绍兴统计公报

C、绍兴市房地产市场发展前景

绍兴市是首批国家历史文化名城、联合国人居奖城市，中国优秀旅游城市，中国民营经济最具活力城市，也是著名的水乡。

近年来绍兴市政府全面落实“重建水城绍兴”的决策部署，保护古城水乡风貌，重点打造镜湖新区现代水城，着力建设江南生态宜居水城。同时，在绍兴部分行政区划调整的效应下，绍兴市政府扎实推进大城市建设，促进越城、柯桥、上虞三区融合，不断提升中心城市集聚力、辐射力，加快城乡发展一体化。

在此背景下，绍兴市未来经济总量和城市发展的都将迈上一个新台阶，房地产市场的规模和容量也将随之提升。

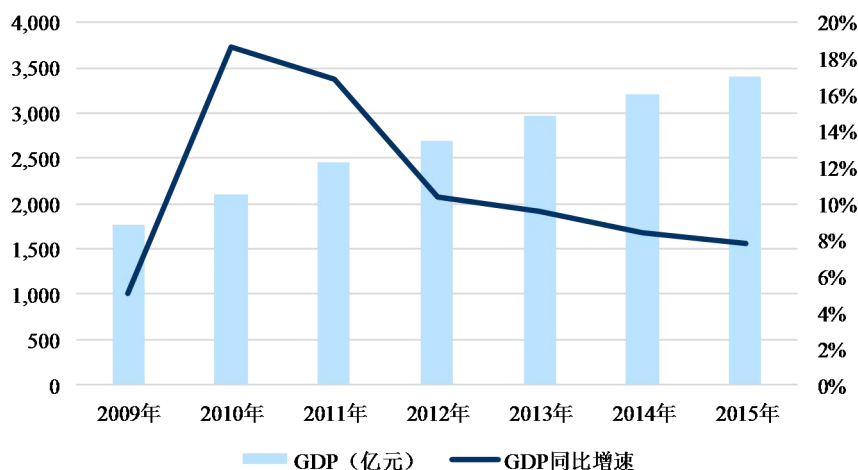
(4) 金华市房地产市场分析

金华市位于浙江省中部，为省辖地级市，以境内金华山得名，东邻台州，南毗丽水，西连衢州，北接绍兴、杭州。金华常住人口 473 万。金华是国家级历史文化名城、中国十佳宜居城市之一。2011 年金华-义乌都市区被确定为浙江省的第四个大都市区，规划 2020 年成为 200 万人以上特大城市。在福布斯公布的 2012 年中国大陆最佳商业城市排

行榜中，金华位居全国第 33 位，并且入围大陆创新能力最强 25 个城市之一。2013 年 1 月 29 日，住建部列金华市为第一批智慧城市试点。

2015 年，金华市 GDP 总量为 3,406.48 亿元，同比增长 7.80%。

图 5-12 2009-2015 年金华市 GDP 和同比增幅情况

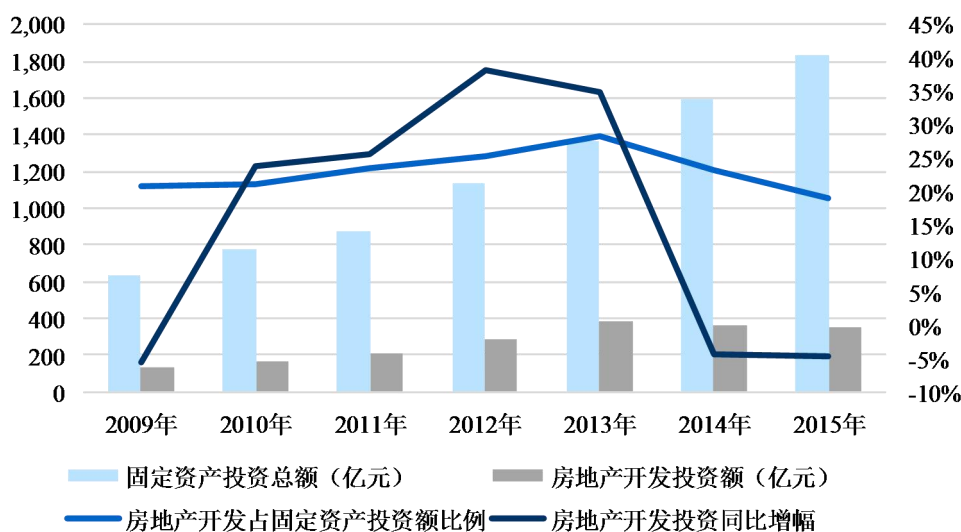


数据来源：金华统计年鉴及金华统计公报

A、房地产开发投资情况

2009 年至 2015 年，金华市固定资产投资增速较快，年平均增速 16.57%。房地产开发投资保持较快的增长速度，年平均增速 18.50%。2015 年，金华市房地产投资增速放缓，完成 350.22 亿元，同比减少 4.70%，占固定资产投资比重为 19.07%。

图 5-13 2009-2015 年金华市固定资产投资和房地产投资情况

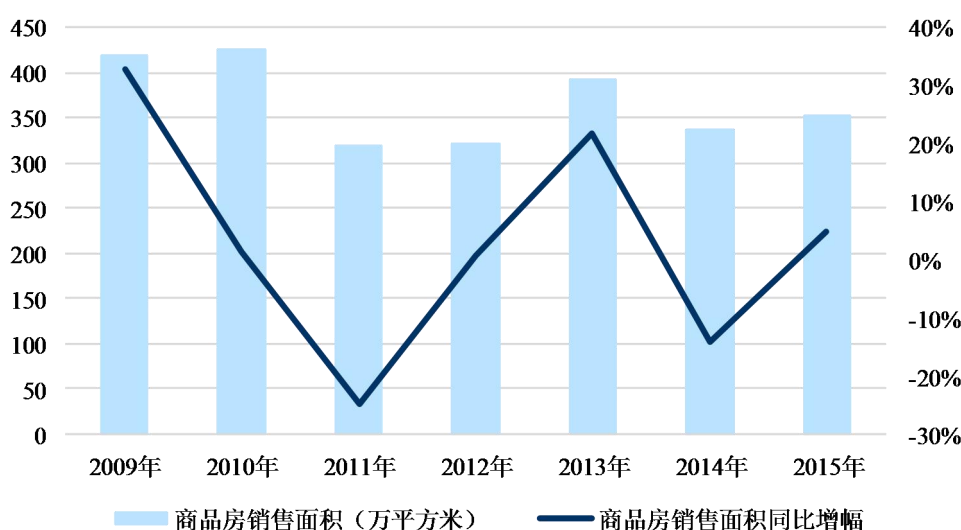


数据来源：金华统计年鉴及金华统计公报

B、商品房销售情况

2009 年至 2015 年，金华市商品房市场整体较为稳定。2009 年-2011 年，金华市年商品房销售面积受宏观经济以及房地产行业调控政策影响有所回落；2011 年-2013 年，金华市年商品房销售面积恢复增长。2014 年，金华市实现商品房销售面积 336.60 万平方米，较 2013 年下降 14.28%。2015 年，金华市实现商品房销售面积 352.39 万平方米，较 2014 年增长 4.70%。

图 5-14 2009-2015 年金华市商品房销售面积情况



数据来源：金华统计年鉴及金华统计公报

C、金华市房地产市场发展前景

金华市是国家级历史文化名城，中国十佳宜居城市之一。2011 年，金华——义乌都市区被确定为浙江省的第四个大都市区。

改革开放以来，金华市走了一条“市场群+产业群+城市群”的独特发展之路。随着《长江三角洲地区区域规划》全面实施，长三角一体化加快推进，有利于金华接轨上海，积极参与长三角区域合作。浙江省委、省政府提出浙中城市群要“加快形成浙江发展新的重要增长极”，进一步提升了金华在全省的战略地位。

目前金华市正在发挥特色产业集群和专业市场优势，聚合发展主轴线，建设国际贸易物流中心和高技术产业基地，推进金华——义乌双向融合，加强金华——义乌都市区建设，进一步提升城市群内核集聚辐射能力，建设成为浙江中西部中心城市。随着新型

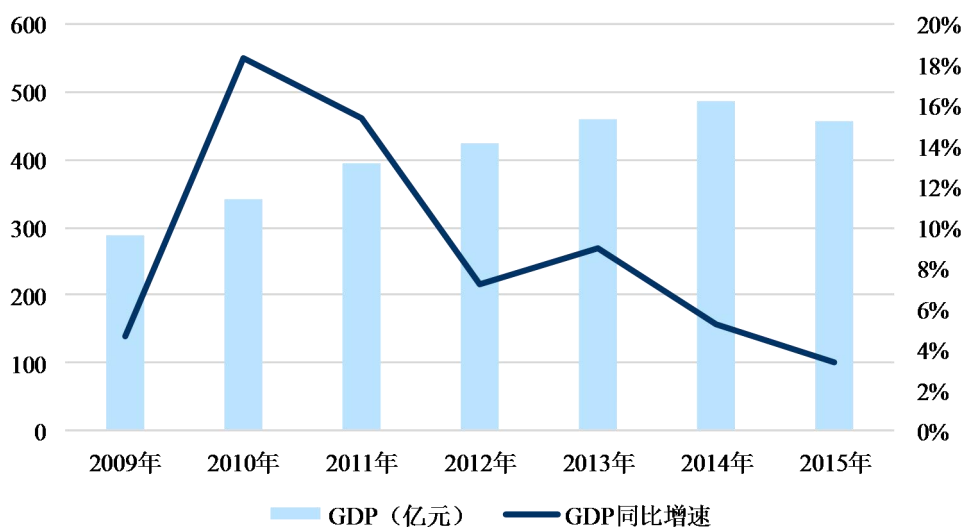
城市化全面推进，到 2015 年末，预计金华城市化水平将达到 63%左右，为房地产市场带来巨大潜力。

（5）平湖市房地产市场分析

平湖市位于东海之滨，地处浙江省东北部杭嘉湖平原腹地，北接上海市，南濒杭州湾。常住人口 68.28 万。平湖是接轨上海开发开放的前沿阵地，区位优势得天独厚。平湖是浙江接轨大上海的第一站，杭州湾大桥的北岸桥头堡，地处上海、杭州、苏州、宁波四大城市的地理中心，距沪、杭、苏、甬各 1 小时车程，是长三角的交通枢纽城市。平湖在全国综合实力百强县排名中列第 28 位，是中国最具投资价值金融生态示范城市和长三角首批最具投资价值县市之一，是全省首批扩大经济管理权限的 17 个强县市之一。

2015 年，平湖市 GDP 总量为 485.10 亿元，同比增长 3.30%。

图 5-15 2009-2015 年平湖市 GDP 和同比增幅情况

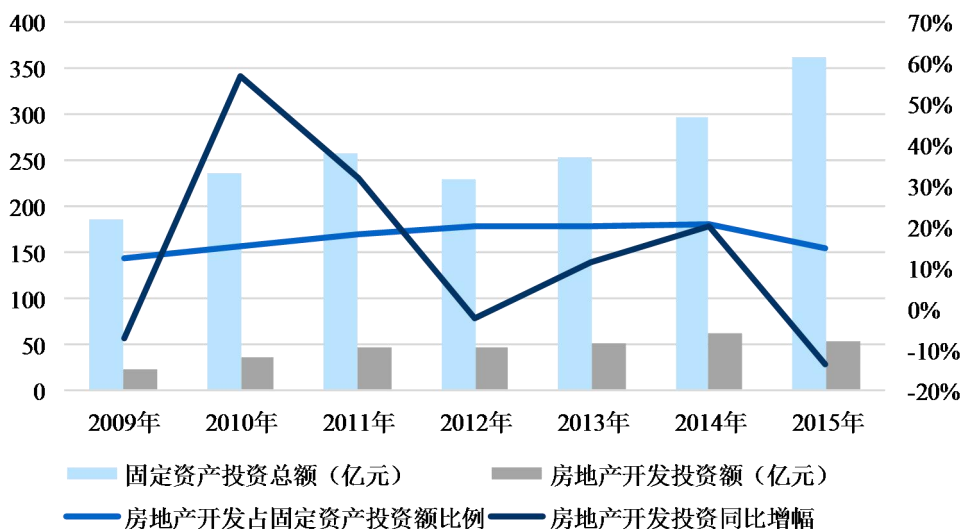


数据来源：平湖统计年鉴及平湖统计公报

A、房地产开发投资情况

平湖市固定资产投资规模增长较快，2015 年完成固定资产投资 361.30 亿元，同比增长 21.50%。2015 年，平湖市房地产开发投资完成 52.80 亿元，同比减少 13.60%，占当年固定资产投资的 14.61%。

图 5-16 2009-2015 年平湖市固定资产投资和房地产投资情况

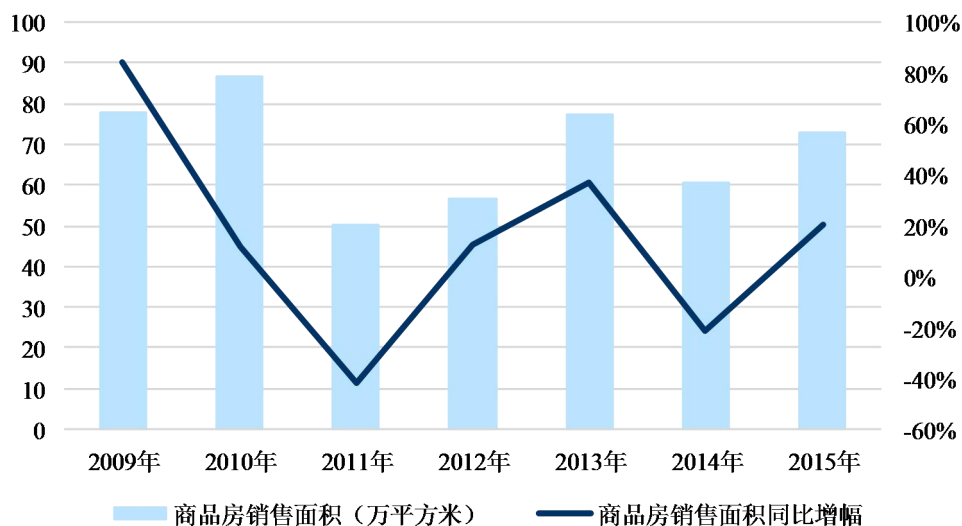


数据来源：平湖统计年鉴及平湖统计公报

B、商品房销售情况

近年来，平湖市商品房市场受宏观经济政策调控影响存在波动。2011 年至 2013 年，平湖市商品房销售面积增幅有所回升。2014 年，平湖市商品房销售面积为 60.70 万平方米，同比下降 21.68%。2015 年，平湖市商品房销售面积为 72.90 万平方米，同比增长 20.20%。

图 5-17 2009-2015 年平湖市商品房销售面积情况



数据来源：平湖统计年鉴及平湖统计公报

（四）发行人主营业务情况

1、发行人总体经营情况

发行人业务主要包括房地产开发业务、酒店服务业务、物业服务业务、持有型物业出租业务及代建业务，其中，房地产开发业务为发行人核心业务。发行人以立足杭州市场、深耕长三角核心区域为布局策略，凭借“产品+服务”的核心竞争能力，房地产开发业务稳健发展。

（1）营业收入构成

最近三年，发行人分别实现营业收入 1,038,191.64 万元、1,175,856.96 万元和 1,261,755.52 万元，年均复合增长率为 10.24%。2016 年 1-3 月，发行人实现营业收入 472,523.40 万元。

最近三年，发行人营业收入按业务类型构成情况如下表所示：

表 3-19 最近三年发行人营业收入按业务类型构成情况

单位：万元

项 目	2015 年度		2014 年度		2013 年度	
	金 额	占 比	金 额	占 比	金 额	占 比
房地产开发业务	1,194,908.05	94.70%	1,125,641.05	95.73%	999,769.63	96.30%
酒店服务业务	17,104.89	1.36%	16,139.53	1.37%	16,513.04	1.59%
物业服务业务	17,212.96	1.36%	12,820.76	1.09%	9,897.24	0.95%
持有型物业出租业务	11,289.29	0.89%	9,015.87	0.77%	8,200.13	0.79%
代建业务	20,950.06	1.66%	11,998.82	1.02%	3,811.60	0.37%
其他	290.27	0.02%	240.93	0.02%	0.00	0.00%
营业收入合计	1,261,755.52	100.00%	1,175,856.96	100.00%	1,038,191.64	100.00%

最近三年，发行人房地产开发业务分别实现收入 999,769.63 万元、1,125,641.05 万元和 1,194,908.05 万元，对同期营业收入的贡献分别为 96.30%、95.73%和 94.70%。总体来看，最近三年房地产开发业务收入占营业收入的比例保持在 94%以上，说明发行人主业突出，房地产开发业务是其核心业务板块。随着发行人长期发展战略的不断实施和房地产行业的持续稳步发展，未来公司房地产开发业务将保持良好的发展趋势。

最近三年，发行人营业收入按区域构成情况如下表所示：

表 3-20 最近三年发行人营业收入按区域构成情况

单位：万元

项目	2015 年度		2014 年度		2013 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
杭州地区	1,035,501.84	82.07%	1,012,549.65	86.11%	821,094.53	79.09%
衢州地区	16,625.32	1.32%	49,037.45	4.17%	48,898.92	4.71%
绍兴地区	149,095.49	11.81%	19,222.88	1.63%	168,198.19	16.20%
金华地区	60,532.87	4.80%	95,046.98	8.08%	-	0.00%
营业收入合计	1,261,755.52	100.00%	1,175,856.96	100.00%	1,038,191.64	100.00%

发行人实现的营业收入主要来源于杭州地区。最近三年及一期，发行人在杭州地区实现的营业收入占营业收入总额的比重分别为 79.09%、86.11%、82.07%和 76.91%。在做好、做精杭州市场的同时，发行人也适当向杭州周边区域进行拓展，公司在衢州、绍兴和金华等地区复制了其在杭州的项目开发经验，产品品质也得到了当地市场的认可。

（2）房地产开发业务经营概况

最近三年及一期，发行人房地产开发业务保持了较快的增长速度，主要经营指标如下表所示：

表 3-21 最近三年及一期发行人房地产开发业务主要经营指标情况

单位：万平方米、亿元

项目	2016 年 1-3 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
新开工面积	-	40.23	43.22	36.19
竣工面积	-	62.58	48.70	39.55
签约面积	37.66	77.93	49.48	48.77
签约金额	94.43	160.38	94.21	104.74
结算面积	18.58	47.52	45.99	49.18
结算金额	47.25	119.49	112.56	99.98

最近三年及一期，发行人累计签约面积为 175.68 万平方米、累计签约金额为 3,647,272.62 万元、累计结算面积为 152.51 万平方米、累计结算金额为 3,298,139.22 万元。

（3）酒店服务业务经营概况

发行人投资建设了杭州友好饭店及杭州千岛湖滨江希尔顿度假酒店 2 家高档星级酒店

店。杭州友好饭店坐落于西湖畔，由发行人下属子公司友好饭店运营管理；千岛湖滨江希尔顿度假酒店位于千岛湖辉照山，由希尔顿酒店管理集团运营管理。最近三年，发行人酒店服务业务分别实现营业收入 16,513.04 万元、16,139.53 万元和 17,104.89 万元。

（4）物业服务业务经营概况

发行人委托下属子公司滨江物业公司为其开发的房地产项目提供物业服务，滨江物业公司具有国家物业服务一级资质。经过多年的实践积累和创新突破，发行人确立了以“三大价值服务体系”为核心内容的服务模式，分别是基于楼盘特色而提供的公共性服务，基于业户需求而提供的个性化服务，以及基于物业作为投资产品而提供的物业资产管理服务。最近三年，发行人物业服务业务分别实现营业收入 9,897.24 万元、12,820.76 万元和 8,880.84 万元，保持了良好的发展势头。

（5）持有型物业出租业务经营概况

发行人逐步建立起“开发+持有”模式，不仅可以获取稳定的租金收益，布局长远获取超额收益，而且可以通过物业抵押、收益证券化等模式有效改善融资结构，降低融资成本。发行人通过对商业物业的研究，提出在杭州加大商业物业的持有，除优质的写字楼、商场以外，围绕住宅小区配套商业的功能性要求，2012 年进一步明确提出加大“生活房产”（即住宅小区配套商业）的持有，并且从业主日常生活角度出发，战略性引进便利店、早餐、医药、餐饮、洗衣等品牌商家，满足业主日常生活需求。

发行人委托子公司滨江资产公司负责其持有型物业的自持运营及对外租赁，旨在通过持有型物业的持续经营，形成浓厚的商业氛围，从而提升租金水平，带来长期稳定的现金流，从而带动整个项目的价值提升，实现良性循环。滨江资产公司目前持有的物业包括万家星城底商、金色黎明底商、曙光之城底商、凯旋门底商等，持有物业资产总建筑面积超 17 万平方米。最近三年，发行人持有型物业出租业务分别实现营业收入 8,200.13 万元、9,015.87 万元和 11,289.29 万元，总体保持稳定。

（6）代建业务经营概况

发行人于 2011 年成立全资子公司滨江建设公司作为代建业务经营平台。在代建业务模式下，投资商筹集项目所需开发资金，拥有项目开发中的投资决策权、监督权、建议权和知情权，享有项目的投资收益，并承担项目投资风险；发行人则负责包括项目前

期管理、规划设计管理、工程营造管理、成本管理、营销管理、竣工交付管理等开发环节的全过程管理，通过输出品牌和专业化管理能力与投资商合作，在帮助投资商提升产品价值的同时以轻资产的模式收取稳定的代建管理费用。

目前，发行人将代建业务作为重点发展的业务，项目利润多来自运营、品牌溢价和资金管理，在扩大市场份额的同时可进一步降低公司运营风险。最近三年，发行人代建业务分别实现营业收入 3,811.60 万元、11,998.82 万元和 20,950.06 万元，呈现出快速发展的态势。

2、房地产业务经营情况

（1）房地产业务经营模式

A、主要从事房地产项目的类型

目前，发行人开发的房地产项目以商品住宅为主，开发方式包括自主开发及合作开发。发行人开发房地产项目以销售为主，同时选择性保留部分商铺及写字楼作为持有型物业进行租赁，以适度调整公司的收入结构，增强抗风险能力。

B、定价模式

发行人开发的房地产项目主要根据市场供求关系，采取市场定价模式。对于中档产品，发行人强调性价比并主动推行价格竞争策略，即以同区域的同类型产品市场价格为参照，结合公司所预期的楼盘销售速度，凭借公司二十余年来在成本控制和品质建设上所积累的成功经验，采取突出产品性价比，将产品升值部分让渡给业主的定价模式。对于高端产品，发行人则强调品质，采取按质定价的定价模式。

具体而言，发行人房地产项目的定价主要包括成本导向、产品导向、客户导向三个阶段。首先，在综合分析项目成本和项目细分市场状况的基础上，确定项目初步的定价区间，该阶段以成本导向为主；随后，以产品为导向，在综合评估产品类型、产品配套、规划布局、面积设置、户外景观等产品品质要素的基础上，并结合销售部门的价格建议确定销售单价；最后，在项目实销阶段，主要以客户为导向，对项目实际销售情况、客户对项目定价认同程度及成交客户特征等方面进行定期分析与总结，及时通过促销等手段对销售价格进行动态调整，以适应市场和竞争需要。

C、融资模式

发行人房地产开发项目的主要融资渠道包括银行贷款、信托融资及以销售回款为主的自有资金等。同时，发行人不断拓宽融资渠道和积极探索创新融资模式，满足公司资金需求，降低公司融资成本，提高资金运用效率。

D、采购模式

发行人房地产开发业务的主要采购产品或服务包括建筑所需原材料，如门窗、墙体材料、建筑装饰材料等建筑材料及设备，以及建筑设计、施工及监理服务。公司制定《招标投标管理制度》、《工程造价管理制度》等规范文件，对采购行为进行管理。

发行人建筑原材料产品、设备及建筑设计、施工、监理等服务主要通过招投标的方式由公司进行集中采购：对于建筑原材料产品及设备，由项目公司根据实际需求编制《材料设备采购名目表》并通过主要媒体报刊对外刊登《投标报名登记表》，而后从《合格供方名册》及《投标报名登记表》中选择 3 家以上相对应材料设备的供应商，编制《招标文件》并组织进行招标；对于建筑设计、施工、监理等服务，项目公司收集有关服务类供方提供的资料，综合评价服务类供方的资质、社会信誉、服务能力、过往业绩等，汇总《服务类供方单位评价表》，经分管经理审批后形成《合格供方名册》，而后从《合格供方名册》中选择 3 家以上服务供应商组织进行招标。个别辅助性材料由施工单位自行采购。

由于建筑工程设计、监理合同金额通常较小，因此最近三年发行人前五大供应商均为建筑施工单位。发行人房地产开发业务向前五名供应商支付的采购总金额占当期购买商品、支付劳务总金额的比重分别为 18.47%、15.39%和 14.69%，不存在依赖单一供应商的风险。

最近三年，发行人房地产开发业务向前五名供应商采购情况如下表所示：

表 3-22 最近三年发行人房地产开发业务向前五名供应商采购情况

单位：万元

年 度	供应商名称	采购金额	占本期房地产开发业务采购总额的比例
2015 年度	供应商 1	22,860.18	3.45%
	供应商 2	21,996.56	3.32%
	供应商 3	21,460.90	3.24%
	供应商 4	16,300.00	2.46%
	供应商 5	14,679.24	2.22%

年 度	供应商名称	采购金额	占本期房地产开发业务采购总额的比例
	小 计	97,296.87	14.69%
2014 年度	供应商 1	34,083.88	4.22%
	供应商 2	29,078.00	3.60%
	供应商 3	27,633.58	3.42%
	供应商 4	18,036.19	2.23%
	供应商 5	15,520.61	1.92%
	小 计	124,352.26	15.39%
2013 年度	供应商 1	36,220.11	4.64%
	供应商 2	34,049.49	4.36%
	供应商 3	28,783.86	3.68%
	供应商 4	25,023.16	3.20%
	供应商 5	20,222.35	2.59%
	小 计	144,298.96	18.47%

E、销售模式

发行人始终贯彻“市场导向、客户至上、品质为先、服务取胜”的销售理念，开展双层面的营销模式。在集团公司层面，设立企划营销部，专门负责企业整体形象宣传和推广。通过对企业品牌的整体推广，让“滨江”品牌深入人心，强化品牌效应；在各项目公司层面，专门设立企划部与销售部。其中，企划部专门负责具体项目的形象宣传，通过平面、立体媒体以及产品说明会、房交会等各种活动推广项目；销售部则专门负责具体项目的全程销售，自客户接触项目开始，直至项目交付使用、办理交房手续，提供全程专业服务。发行人制定了《销售管理办法》对销售事务进行组织和管理。

另外，根据项目具体情况，发行人采用分期开盘的销售策略，首期树立高品质的市场形象，辅以具有竞争力的价格，以达到形成市场效应、聚集人气的目标；中、后期主要以巩固竞争优势，不断呈现新的产品形态为目标，进一步扩大楼盘影响，进而实现持续销售。

最近三年，发行人房地产开发业务对前五大客户的销售总金额占当期房地产销售总金额的比重分别为 3.01%、2.85%和 1.48%，不存在对单一客户的依赖。

最近三年，发行人房地产开发业务向前五名客户销售情况如下表所示：

表 3-23 最近三年发行人房地产开发业务向前五名客户销售情况

单位：万元

年 度	客户名称	销售金额	占本期房地产开发业务销售总额的比例
2015 年度	客户 1	9,000.00	0.39%
	客户 2	8,550.11	0.37%
	客户 3	6,163.92	0.26%
	客户 4	5,604.39	0.24%
	客户 5	5,169.74	0.22%
	小 计	34,488.17	1.48%
2014 年度	客户 1	5,773.61	0.61%
	客户 2	5,572.62	0.59%
	客户 3	5,396.00	0.57%
	客户 4	5,333.62	0.57%
	客户 5	4,810.58	0.51%
	小 计	26,886.43	2.85%
2013 年度	客户 1	9,300.08	0.89%
	客户 2	5,589.01	0.53%
	客户 3	5,581.58	0.53%
	客户 4	5,517.58	0.53%
	客户 5	5,500.64	0.53%
	小 计	31,488.89	3.01%

F、合作开发模式

发行人武林壹号、湘湖壹号等部分房地产开发项目是由发行人以合作开发模式进行项目开发的。发行人与合作方的合作模式主要如下：由发行人与合作方共同组建房地产项目公司，合作方作为少数股东参与开发房地产项目。该等房地产项目公司由发行人实际控制并合并财务报表，是发行人的子公司。

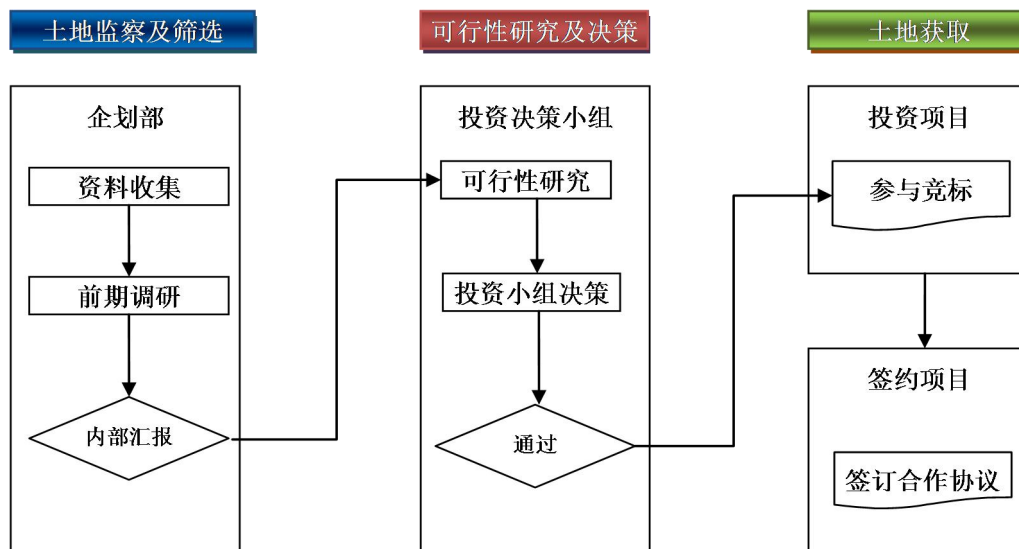
房地产行业属于资金密集型行业，开发项目一般投资金额巨大，对资金流动性要求很高，但房地产项目公司一般情况下注册资本较小，仅依靠项目公司注册资本金往往无法满足项目开发建设所需，在项目建设前期需要通过股东借款来解决资金需求。因此，项目公司合作各方均会签订项目合作开发协议，约定合作各方在项目前期按股权比例为项目公司提供股东借款，并对担保等重要事项做出明确约定。在项目实现预售且能够保障项目正常运作的情况下，按股权比例归还股东借款或将结余资金暂存至各方股东。上述资金运用方式系房地产行业惯例。

（2）房地产业务流程

A、项目决策和获取程序

发行人项目决策与执行程序分为土地监察及筛选、项目可行性研究及决策与土地获取三个阶段，具体流程如下图所示：

图 5-18 发行人项目决策与执行程序流程图



(a) 土地监察及筛选：发行人企划部土地拓展人员定期监察监测地方政府发布的关于土地公开招标、拍卖或挂牌出让的公告，并与房地产代理商、经纪商等保持良好关系以获取二级市场上合适地块的出让信息。在发现合适地块的出让信息后，土地拓展人员将根据前期调研情况完成《地块概况表》，并向公司领导进行汇报。

(b) 项目可行性研究及决策：经公司领导初步筛选需要深入调研的地块，企划部立即组织人员进行全面调研及现场查勘，对相关地块进行可行性研究并完成《可行性研究报告》。调研及评估指标根据地块的所在城市各有侧重，包括但不限于：地理位置及地块规模；当地人口、购买力、目标客户需求及地块所在区域的预期增长情况；当地交通设施和基础设施配套情况；预计开发成本及时间；预期的财务回报；当地竞争环境；政府针对该地块及其周边区域的发展计划；产品定位等。项目的《可行性研究报告》将提交至发行人投资决策小组，投资决策小组将综合考量各方面因素，最终形成项目的投资决策。

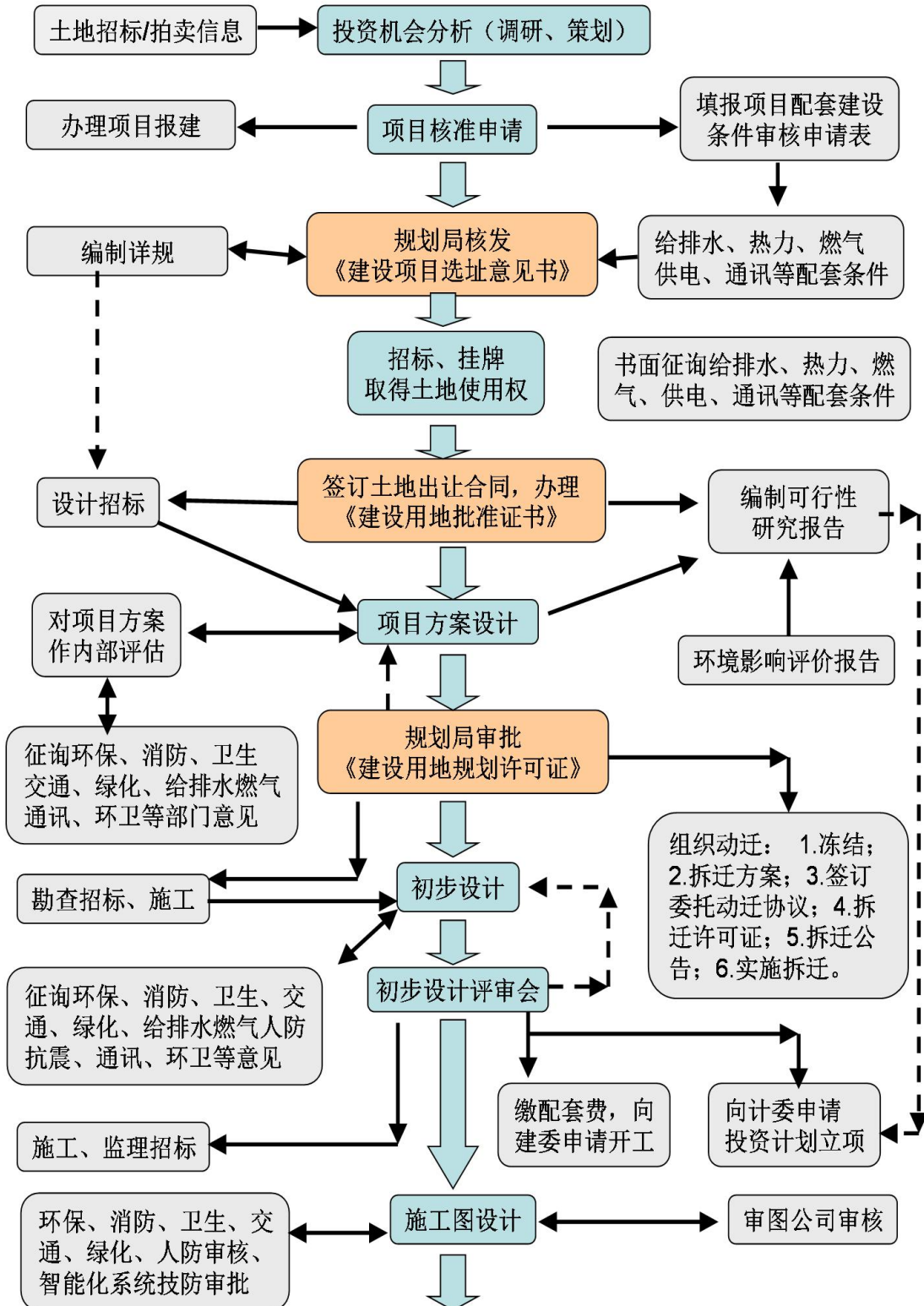
(c) 土地获取：对于决策通过的地块，发行人相关部门根据项目的类型，分别采

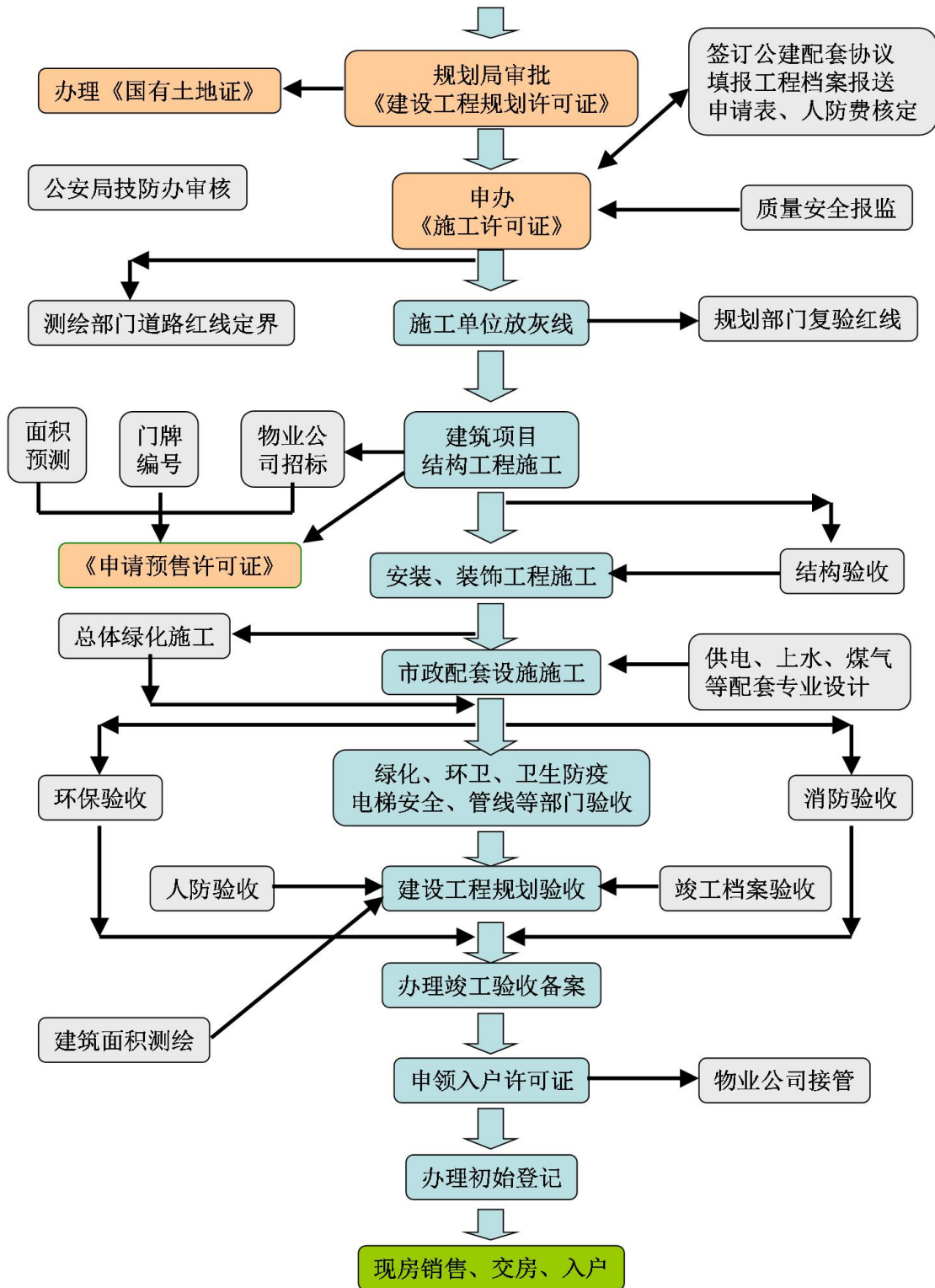
取参与竞标（招、拍、挂）或对外签订合作协议的形式执行公司决策。

B、房地产项目开发流程

房地产项目开发流程较为复杂，涉及的政府部门和合作单位较多，一般来说，发行个人房地产项目开发的简要流程、各业务部门在流程中承担的职能具体如下图所示：

图 5-19 发行个人房地产项目开发流程图





(3) 工程质量控制体系

A、质量控制体系

发行人以 ISO9001 管理制度为质量控制先决条件，导入 ISO9001:2010 质量管理体系，结合公司多年房地产项目开发经验，编制了统一的质量手册以及配套程序，内容涵盖了开发设计、工程管理、销售、交付等房产项目开发所有环节。

B、质量控制制度

发行人各部门严格按照质量管理体系文件的要求，开展质量管理活动，严格填写表单记录。发行人通过加大现场检查与监督的力度，使质量管理体系在不断运行中得以保持和持续改进，特别通过执行《开发策划管理程序》、《工程管理程序》、《房产销售和服务提供管理程序》、《产品验收管理程序》、《纠正和预防措施管理程序》等对产品实现过程进行重点监控。

通过相关质量控制制度的制定与实施，发行人不断深化内部管理体系，严格要求施工单位按施工图纸和施工相关规范进行施工，同时项目实施前需要编制专项方案和措施，制定质量计划和质量目标，通过事前预控、事中检查、事后验收的管理程序，强化全过程质量控制，落实质量计划和质量目标，树立“滨江”产品质量的良好形象。

C、质量控制措施

（a）施工单位质量控制

在施工单位的选择上，发行人对施工单位实行日常考核和定期考核相结合的方式，考察其管理现状、人员现状架构、生产设备、检测手段、检验品质量等，形成《服务类供方单位评价表》，经分管经理审批后形成《合格供方名册》。

在施工单位的考评上，公司制定《供方与招标管理程序》及《工程管理程序》等，以合同约定的质量标准为依据，对施工单位的进度控制情况，质量控制情况进行核查，对各类施工过程资料的全面性和准确性进行抽查，并在施工各分部分项工程完毕后进行质量检查，以此反映施工过程中的供方服务是否合格。如出现重大质量、安全事故，如隐蔽工程质量监督站验收不合格，或者严重滞后合同工期，项目公司将发出整改通知单。严重影响工程正常进行则上报分管副总经理审定是否与该供方终止合同。

（b）对材料设备类供应商的质量控制

在材料设备类供应商的选择上，发行人根据工程项目的要求，收集有关物资供应商提供的资料，了解供应商的资质、社会信誉、生产能力和质量保证能力，查阅所供物资

的材质证明、合格证书、检测试验报告、价格等有关资料，分类建立供应商信息档案，并对其进行评价、汇总填入《材料供方单位评价表》，并编制《合格供方名册》。

在材料设备类供应商的考评上，工程建设过程中，发行人下属各项目公司对各类材料（设备）的实际供应情况进行日常考核，填写《日常供货记录》，报项目公司经理审阅。工程完成后，项目公司对供应方进行考核。考核成绩的主要依据为：监理公司抽检合格率、质保资料、履约情况、服务态度、使用情况，在合同履行过程中，对物资供应方如出现供货质量问题或供货能力不足，项目公司对该物资供应方进行考核，确定是否继续履行合同，是否保留其合格供应方资格（抽检合格率=抽检合格批次/材料交货总批次×100%）。具体考核标准为：得分≥80分优先考虑采购，50—80分为合格供方；得分≤50取消合格供方资格，一年内不予考虑。

（4）安全生产与环境保护

发行人建立了以项目公司总经理为总负责、项目经理为项目安全生产责任人的安全保证体系，贯彻“安全第一、预防为主”的管理方针，提高建筑施工现场安全生产工作的管理水平。

发行人安全生产管理的具体措施包括：项目公司对施工现场进行巡视检查，外脚手架、施工用电、井字架及塔吊等为检查的重要关注点，将检查情况写入《工程管理周记》；项目公司每月组织监理公司、施工单位相关负责人对施工现场的文明施工、安全生产管理进行检查，编写《文明施工、安全生产管理检查表》并交由公司备案，对安全隐患由监理公司督促施工单位整改。

发行人根据国家和项目所在地政策法规，逐一落实环境保护要求，编纂项目环境影响评价报告书，并依法取得当地主管部门的建设项目环境影响评价文件。

（5）主要房地产开发项目情况

A、已完工项目情况

最近三年及一期，发行人及其下属子公司主要已完工项目情况如下表所示：

表 3-24 最近三年及一期发行人及其下属子公司主要已完工项目情况

单位：万平方米

序号	项目名称	开发主体	地理位置	土地面积	建筑面积	开盘时间	截至 2016 年
----	------	------	------	------	------	------	-----------

								3月31日销售率
1	万家星城二期	万家星城公司	杭州市下城区	5.5766	19.18	2010.07		91.09%
2	万家星城三期	万家星城公司	杭州市下城区	8.4623	28.61	2010.10		82.70%
3	城市之星	滨江集团	杭州市江干区	4.7455	30.72	2010.09		97.25%
4	曙光之城	曙光公司	杭州市江干区	4.6487	19.57	2012.03		100.00%
5	凯旋门公寓	滨凯公司	杭州市江干区	3.9745	15.89	2012.09		100.00%
6	金色黎明一期	滨江城东公司	杭州市江干区	7.7459	23.54	2012.04		100.00%
7	绍兴金色家园	滨江置业公司	绍兴市镜湖新区	8.0644	23.26	2010.08		100.00%
8	衢州春江月	滨江衢州公司	衢州市柯城区	7.8433	19.50	2010.06		90.74%
9	金华金色蓝庭	金华蓝庭公司	金华市湖海塘区	11.0524	24.69	2012.11		87.00%
10	金色黎明二期	滨江三花公司	杭州市江干区	5.9283	19.45	2012.12		92.18%
11	金色黎明三期	滨江三花公司	杭州市江干区	5.93	14.23	2014.10		90.98%
12	绍兴金色蓝庭	绍兴蓝庭公司	绍兴市镜湖新区	5.83	14	2013.9		82.37%
13	上虞城市之星	上虞置业公司	绍兴市上虞区	8.74	15.45	2013.11		96.58%

B、在建项目情况

截至 2016 年 3 月 31 日，发行人及其下属子公司主要在建项目情况如下表所示：

表 3-25 截至 2016 年 3 月 31 日发行人及其下属子公司主要在建项目情况

单位：万平方米、亿元

序号	项目名称	开发主体	地理位置	土地面积	建筑面积	预计总投资金额	累计已投资金额	开盘时间	销售率	证照情况
1	西溪明珠	滨江西部公司	杭州市西湖区	7.1393	12.90	23.20	22.62	2014.09	33.72%	五证
2	武林壹号	滨绿公司	杭州市拱墅区	10.4070	45.39	110.76	79.28	2013.03	52.10%	五证
3	华家池	滨江商博公司	杭州市江干区	4.7274	27.51	72.13	49.61	2015.07	38.16%	四证
4	湘湖壹号	滨江盛元公司	杭州市萧山区	24.1340	30.34	59.47	38.54	2012.06	35.52%	五证
5	金色江南	滨江南部公司	杭州市萧山区	3.8744	14.50	13.84	12.41	2014.07	96.87%	五证
6	萧山东方海岸	盛元海岸公司	杭州市萧山区	8.7386	32.92	25.18	16.84	2015.06	52.33%	五证
7	千岛湖东方海岸	东方海岸公司	杭州市淳安县	25.7230	26.20	19.00	10.67	2014.05	45.13%	五证
8	衢州月亮湾	滨江衢州公司	衢州市柯城区	18.2365	39.25	3.65	24.55	2010.06	93.67%	五证
9	平湖万家花城项目	平湖公司	平湖市南市新区	45.99	93.08	46.67	23.33	2015.08	39.98%	五证

注 1：湘湖壹号项目包含 28 号地块及 32 号地块两块土地；

注 2：销售率为房地产项目合同签约面积与该项目总规划可售面积的比率；

注 3：华家池项目于 2015 年 7 月 2 日取得商品房预售证；萧山东方海岸于 2015 年 6 月 24 日取得商品房预售证，于 2015 年 7 月 4 日开始销售。

C、拟建项目情况

截至 2015 年 12 月 31 日，发行人及其下属子公司主要拟建项目情况如下表所示：

表 3-26 截至 2015 年 12 月 31 日发行人及其下属子公司主要拟建项目情况

单位：万平方米、亿元

序号	项目名称	开发主体	地理位置	土地面积	建筑面积	预计开工时间	预计总投资金额
1	平湖万家花城项目 G-1	平湖公司	平湖市南市区	3.2772	13.30	2017 年 5 月	4.76
2	平湖万家花城项目 G-2	平湖公司	平湖市南市区	5.0739	20.60	2017 年 11 月	7.45
3	杭政储出[2015]3 号地块	滨润公司	杭州市江干区	4.8780	12.68	2016 年 1 月	12.82
4	平湖万家花城项目 F2-1	平湖公司	平湖市南市区	3.8287	10.91	2017 年 9 月	3.27
5	平湖万家花城项目 F2-2	平湖公司	平湖市南市区	6.4261	18.31	2017 年 9 月	5.49

注 1：平湖万家花城项目 F1 包含 F1-1、F1-2、F1-3 及 F1-4 四块土地；

注 2：平湖万家花城项目 F1 于 2015 年 7 月 30 日和 2015 年 8 月 18 日分别取得《建筑工程施工许可证》。

3、代建业务经营情况

（1）代建业务经营模式

发行人作为代建业务受托方，并非项目的建筑施工单位，而是派出专业人员全权负责项目开发的整体管理和操盘，包括项目后续工程管理、精装修设计和施工管理、成本管理、项目销售、竣工交付、前期物业咨询等全过程的项目开发管理。项目开发所需的资金和项目投资风险都由委托方承担，委托方依法享有项目的投资收益，拥有项目开发中的知情权、建议权和监督权。项目开发中的设计单位和施工单位等都由发行人通过招标等形式寻找专业机构来担任，发行人通过输出品牌和专业化管理能力与投资商合作。发行人无需为委托方垫资，也不作为相关设计、施工、监理、采购等合同的签约主体，没有支付相关委托方设计费、工程款、采购款等义务。发行人在帮助投资商提升产品价值的同时以轻资产的模式获取稳定的代建管理费用。具体而言，发行人负责的工作如下：

A、设计管理：发行人通过招标/议标或者其他市场化原则自主确定实施设计内容的设计单位；各类设计合同以投资方名义签署，由

B、公司负责具体组织实施和管理；

C、工程管理：发行人拟定招标方案，并组织实施招标工作；发行人督促施工单位进行施工，并随时接受投资方的检查检验；

D、销售管理：发行人主导代建项目销售，对项目销售过程进行全面管理，负责组织营销专业工作团队，同时充分发挥自身专业优势建议销售价格，并与投资商共同商定销售方案；

E、竣工验收和交付管理：发行人组织竣工验收，并完成竣工验收备案；

F、品牌使用及维护：为提升代建项目的市场美誉度，增加代建项目的品牌附加价值，发行人同意授权并许可代建项目在宣传推广中使用“滨江”品牌。但同时，投资方应尊重公司对于“滨江”产品的相关规范和标准，保证项目品质的各方面均符合“滨江”产品要求，并配合公司按照“滨江”标准进行客户服务和“滨江”品牌维护。

发行人与委托方签署项目委托开发管理合同，对双方在房地产项目开发中的权利及义务进行约定。公司根据合同约定收取固定委托管理费用，商品房项目一般按照代建项目的预计销售金额的一定比例来收取，比例通常在 3.5%到 5%之间；安置房项目一般按建安工程费及配套基础设施建设费的一定比例来收取，比例通常在 2.5%到 3.5%之间。公司一般根据工程进度和销售进度分别收取代建和代销管理费，不直接享有项目的投资收益，亦不承担项目投资风险。

代建管理费总额根据工程的进度情况及形象完工比例分期确认收入；代销管理费根据代建项目每季度签约的房屋销售合同金额，按合同约定比例确认当季度应确认的代销管理费收入。若当期实际收到的款项低于公司确认的代建收入，则差额部分确认为应收代建收入款。发行人已采用账龄分析法对相关应收款项计提了坏账准备。

（2）代建项目情况

截至 2015 年 12 月 31 日，发行人正在履行的代建项目合同共计 13 项，包括 3 个保障房代建项目和 10 个商业代建项目，预计合计代建管理费合同金额 114,085.57 万元，项目概况如下：

表 3-27 截至 2015 年 12 月 31 日发行人正在履行的代建项目概况

单位：万元

序号	项目名称	地理位置	委托方	预计 代建合同金额	项目属性

1	普福三、四期农转非居民拆迁安置房项目	杭州市江干区	杭州市江干区普福社区综合改造指挥部	1,600.00	保障房代建项目
2	江干区牛田单元 R21-13 地块农转非居民拆迁安置房项目	杭州市江干区	杭州市江干区艮山东路北区地块开发建设指挥部办公室	1,100.00	保障房代建项目
3	杭州国际商贸城单元 JG18-08-R21-02、JG18-08-R21-03 地块农转非居民拆迁安置房项目	杭州市江干区	杭州（九乔）国际商贸城江干区块建设指挥部办公室	4,929.57	保障房代建项目
4	滨江金色家园	金华市婺城新区	金华金殿置业投资有限公司	10,000.00	商业代建项目
5	绍兴翡翠园	绍兴市越城区	绍兴稽山置业有限公司、绍兴稽山房地产开发有限公司	13,800.00	商业代建项目
6	钱塘印象	杭州市上城区	杭州商博南星置业有限公司	14,000.00	商业代建项目
7	紫金府	杭州市西湖区	杭州祐康置地有限公司	10,500.00	商业代建项目
8	万家名城	杭州市余杭区	杭州滨普房地产开发有限公司	20,856.00	商业代建项目
9	西溪之星	杭州市余杭区	杭州普特滨江股权投资合伙企业（有限合伙）	12,000.00	商业代建项目
10	西湖天地二期项目	杭州市西湖区	杭州西湖天地开发有限公司	7,500.00	商业代建项目
11	大江之星	杭州市萧山区河庄街道	浙江华成置业发展有限公司	4,000.00	商业代建项目
12	象牙海岸	杭州市西湖区	浙江亚飞置业有限公司	4,800.00	商业代建项目
13	铂金海岸	杭州市江干区	杭州天名房地产有限公司	9,000.00	商业代建项目

发行人承接的商业代建项目与自有开发项目在所处区位、客户定位等均有一定差异，不存在直接竞争关系，具体情况如下表所示：

表 3-28 发行人主要商业代建项目情况

序号	项目名称	地理位置	销售定位及业务竞争分析
1	滨江金色家园	金华市婺城新区	该项目为公司早期代建的项目之一，主要定位于年轻家庭住房刚性需求；公司于金华自主开发的项目为金华金色蓝庭，其位于金华市湖海塘区，集精品公寓、排屋、商业于一体，主要定位于高收入家庭对于享受丰富资源和便捷配套的居住需求。
2	绍兴翡翠园	绍兴市越城区	该项目以排屋别墅为主，结合高层、叠墅等物业类型，主要定位于高收入家庭改善型住房需求；公司于绍兴自主开发的项目主要为绍兴金色家园及绍兴金色蓝庭，均位于绍兴市镜湖新区，其中金色家园定位较之翡翠园略低，金色蓝庭与翡翠园定位相似，但由于二者所处区域不同。
3	钱塘印象	杭州市上城区	公司自主开发项目中，无项目位于上城区及余杭区；西溪明珠项目位于西湖区，但其目标群体及定价高于紫金府，西溪明珠系以排屋别墅为主的精装豪宅，紫金府则定位为高端住宅。
4	紫金府	杭州市西湖区	
5	万家名城	杭州市余杭区	

序号	项目名称	地理位置	销售定位及业务竞争分析
6	西溪之星	杭州市余杭区	

同时，代建项目由发行人主导代建项目销售，对项目销售过程进行全面管理，公司也将根据自身房地产开发业务发展安排统筹规划自主开发及代建项目的销售策略，最大化自身利益。

（五）发行人业务资质情况

发行人及其下属子公司已经取得了与其业务经营相关的资质或许可，具体情况如下表所示：

表 3-29 发行人及其下属子公司业务资质情况

序号	公司名称	资质证书	证书编号	有效期至
1	滨江集团	房地产开发企业资质证书（一级）	建开企[2001]145 号	2018.12.31
2	滨绿公司	房地产开发企业暂定资质证书	杭房项 271 号	2016.12.31
3	滨江盛元公司	房地产开发企业暂定资质证书	萧房项字 201011 号	2017.08.29
4	滨江城东公司	房地产开发企业暂定资质证书	杭房项 319 号	/
5	滨江三花公司	房地产开发企业暂定资质证书	杭房项 334 号	2017.03.31
6	希尔顿分公司	餐饮服务许可证	浙餐证字 2011380127000331	2017.12.30
7		烟草专卖零售许可证	33010820110726638A	2020.12.31
8		特种行业许可证	淳公特证字第 533 号	/
9		卫生许可证	浙卫公证字[2015]第 330127000091 号	2019.07.16
10	滨江经纪公司	杭州市房地产经纪机构备案证书	杭房经纪备[2009]第 33 号	2017.04.13
11	绍兴蓝庭公司	房地产开发企业暂定资质证书（暂定三级）	绍房开字第 31214 号	2018.12.31
12	上虞置业公司	房地产开发企业暂定资质证书	虞建房开字[2014]第 022 号	2016.05.20 ¹
13	金华蓝庭公司	房地产开发企业资质证书（四级）	浙房金综字 554 号	2018.04.30
14	滨江西部公司	房地产开发企业暂定资质证书	杭房项 378 号	2016.11.20
15	滨江游艇公司	水路运输许可证	浙杭 XK-90091	2018.04.30
16	滨江南部公司	房地产开发企业暂定资质证书	萧房项字 201312 号	2016.11.19
17	盛元海岸公司	房地产开发企业暂定资质证书	萧房项字 201411 号	2017.08.29
18	滨江商博公司	房地产开发企业暂定资质证书	杭房项 516 号	2016.11.17
19	滨江物业公司	物业服务企业资质证书（一级）	（建）107059	/
20	友好饭店	杭州市污染物排放许可证	330102819002-001	2017.11.30
21		特种行业许可证	上公特字第 04 号	/
22		餐饮服务许可证	浙餐证字 2010330102000396	2018.05.20
23		卫生许可证	浙卫公证字[2008]第	2019.06.08

¹ 上虞置业公司的资质证书目前正在审批过程中。

序号	公司名称	资质证书	证书编号	有效期至
			330102M00082 号	
24		烟草专卖店零售许可证	33010110080225147A	2020.12.31
25	东方海岸公司	房地产开发企业暂定资质证书	杭房开（淳）72 号	2016.11.15
26	滨江衢州公司	房地产开发企业资质证书（三级）	浙房衢综字（226）号	2018.05.05
27	平湖公司	房地产开发企业暂定资质证书	浙房平房 149 号	2019.04.20

（六）发行人的经营方针和战略

发行人定位于“区域市场领导者”，坚持“立足杭州市场、深耕长三角核心区域”的战略布局，强化区域领导力，确保把城市“做精、做透”，把产品线“做长、做强”。房地产业务以“三分之一自有，三分之一合作，三分之一代建”为发展目标，公司运营以“确保管理水平，确保成本控制优势，确保品牌优势”为指导思想，全方位提升公司核心竞争力。

发行人奉行“稳健、安全”的经营理念，坚持贯彻“两保持、两下降”的经营目标：稳健发展房地产开发业务，保持公司销售规模稳定增长；推行轻资产运营的代建及合作开发业务，加快资产周转速度，保持公司正常的现金流；以销售为中心，以客户为重点，确保公司销售在区域中建立领导者地位，降低并消化现有产品存量；借助资本市场融资工具，改变融资渠道单一的现状，降低公司负债规模。

十一、发行人的关联方和关联交易情况

（一）发行人的关联方情况

1、控股股东及实际控制人

截至本募集说明书签署日，发行人控股股东为滨江控股，实际控制人为戚金兴先生。

2、控股股东及实际控制人控制的其他公司

截至本募集说明书签署日，控股股东及实际控制人控制的其他公司见本募集说明书中“第五节 发行人基本情况”中“五、发行人控股股东和实际控制人的基本情况”。

3、发行人控制的子公司

发行人控制的子公司情况见本募集说明书“第五节 发行人基本情况”中“四、发行人的组织结构和权益投资情况”。

4、发行人的合营、联营企业

发行人的合营、联营企业情况见本募集说明书“第五节 发行人基本情况”中“四、发行人的组织结构和权益投资情况”。

5、发行人的董事、监事、高级管理人员及其关系密切的家庭成员

发行人的董事、监事、高级管理人员情况见本募集说明书“第五节 发行人基本情况”中“九、发行人董事、监事和高级管理人员的基本情况”。

（二）发行人与关联方发生的关联交易

1、关联交易情况

（1）采购商品、接受劳务

最近三年，发行人控股股东直接控制的滨江餐饮向发行人及其子公司提供餐饮服务，构成关联交易，相关情况如下表所示：

表 3-30 最近三年发行人向关联方采购商品或接受劳务情况

单位：万元

关联方名称	交易内容	定价原则	2015 年度	2014 年度	2013 年度
滨江餐饮	支付餐饮费用	市场价	256.17	316.90	307.85

（2）销售商品、提供劳务

最近三年，发行人向关联方销售商品房、提供代建服务以及物业服务等，具体情况如下：

A、2013 年度，发行人向关联方销售商品或提供劳务的情况

表 3-31 2013 年度发行人向关联方销售商品或提供劳务情况

单位：万元

关联方	关联关系	交易内容	关联交易定价方式及决策程序	2013 年度发生金额	
				金 额	占同类交易金额的比例
戚加奇	公司实际控制人、董事长戚金兴先生之子	销售商品房	市场价	4,378.22	0.32%
朱书莹	公司自然人股东、董事兼总经理朱慧明之女	销售商品房	市场价	3,066.58	0.23%

发行人向关联自然人戚加奇、朱书莹出售武林壹号项目商品房，构成关联交易，已经公司第三届董事会第六次会议审议通过，关联董事戚金兴先生和朱慧明先生回避表决，独立董事对上述关联交易进行了事前认可并发表了同意本次关联交易的独立意见。

B、2014 年度，发行人向关联方销售商品或提供劳务的情况

表 3-32 2014 年度发行人向关联方销售商品或提供劳务情况

单位：万元

关联方	关联关系	交易内容	关联交易定价方式及决策程序	2014 年度发生金额	
				金 额	占同类交易金额的比例
卢 慧	公司副总经理、财务总监沈伟东先生之配偶	销售商品房	市场价	1,014.63	0.06%
普特房产	注	提供代建服务	参照市场价协商确定	543.53	4.44%
滨普房产	注	提供代建服务	参照市场价协商确定	4,762.27	38.94%
滨普房产	注	提供物业服务	参照市场价协商确定	116.92	0.96%

注：普特房产、滨普房产与发行人的关联关系见本募集说明书中“第五节 发行人基本情况”中“五、发行人控股股东和实际控制人的基本情况”。

(a) 发行人向关联自然人卢慧出售凯旋门项目商品房，构成关联交易，已经公司第三届董事会第二十九次会议审议通过，独立董事对上述关联交易进行了事前认可并发表了同意本次关联交易的独立意见。

(b) 2013 年 11 月 26 日，发行人子公司滨江建设公司与滨普房产签订《房地产项目委托开发管理合同书》，接受滨普房产委托进行万家名城项目的开发管理，预估的委托开发管理费约 20,856 万元。上述关联交易已经公司第三届董事会第十九次会议审议通过，关联董事戚金兴先生、朱慧明先生和莫建华先生回避表决，非关联董事一致审议同意该事项，独立董事对本次关联交易进行了事前认可并发表了同意本次关联交易的独立意见。2014 年度，发行人确认万家名城项目代建收入 4,762.27 万元。

(c) 发行人子公司滨江物业公司向滨普房产万家名城项目提供前期物业服务，滨普房产向其支付前期物业服务费用。万家名城项目通过投标方式选聘前期物业公司，物业服务费用收取执行国家、省、市关于物业管理费的规定，根据物业建筑面积交纳。2014 年度，滨普房产向滨江物业公司支付前期物业服务费用 116.92 万元。

C、2015 年度，发行人向关联方销售商品或提供劳务的情况

表 3-33 2015 年度发行人向关联方销售商品或提供劳务情况

单位：万元

关联方	关联关系	交易内容	关联交易定价方式及 决策程序	2015 年度发生金额	
				金 额	占同类交易金额的比例
普特房产	注	提供代建服务	参照市场价协商确定	4,467.69	
滨普房产	注	提供代建服务	参照市场价协商确定	6,336.74	
普特房产	注	提供物业服务	参照市场价协商确定	78.15	
滨普房产	注	提供物业服务	参照市场价协商确定	16.99	

注：普特房产、滨普房产与发行人的关联关系见本募集说明书中“第五节 发行人基本情况”中“五、发行人控股股东和实际控制人的基本情况”。

（3）关联方资金拆借

最近三年，发行人控股股东滨江控股为支持公司业务发展，向发行人提供财务资助。资金拆入均无需支付利息。

2013 年度，发行人向关联方拆入资金情况如下表所示：

表 3-34 2013 年度发行人向关联方拆入资金情况

单位：万元

关联方名称	拆借资金金额	起始日期	到期日期	2013 年度利息支出	2013 年末余额	性 质
滨江控股	22,800.00	2011 年 9 月 21 日	-	无	0.00	财务资助

2014 年度，发行人向关联方拆入资金情况如下表所示：

表 3-35 2014 年度发行人向关联方拆入资金情况

单位：万元

关联方名称	拆借资金金额	起始日期	到期日期	2014 年度利息支出	2014 年末余额	性 质
滨江控股	14,728.00	2014 年 4 月 11 日	-	无	3,000.00	财务资助
普特房产	7,000.00	2014 年 3 月 27 日	-	无	5,000.00	财务资助
滨普房产	48,000.00	2014 年 3 月 27 日	-	无	10,000.00	财务资助

2015 年度，发行人向关联方拆入资金情况如下表所示：

表 3-36 2015 年度发行人向关联方拆入资金情况

单位：万元

关联方名称	拆借资金金额	起始日期	到期日期	2015 年度 利息支出	截至 2015 年 12 月 31 日余额	性 质
-------	--------	------	------	-----------------	--------------------------	-----

关联方名称	拆借资金金额	起始日期	到期日期	2015 年度 利息支出	截至 2015 年 12 月 31 日余额	性 质
滨江控股	31,000.00	-	-	无	-	财务资助
普特房产	500.00	-	-	无	-	财务资助
滨普房产	0,010.00	-	-	无	-	财务资助

2015 年度，发行人向关联方拆出资金情况如下表所示：

表 3-37 2015 年度发行人向关联方拆出资金情况

单位：万元

关联方名称	拆借资金金额	起始日期	到期日期	2015 年度 利息支出	截至 2015 年 12 月 31 日余额	性 质
滨安公司	104,000.00	-	-	无	104,000.00	财务资助
京滨公司	32,182.43	-	-	无	32,182.43	财务资助

（4）董事、监事和高级管理人员薪酬

最近三年，发行人向董事、监事和高级管理人员支付薪酬情况如下表所示：

表 3-38 最近三年发行人向董事、监事和高级管理人员支付薪酬情况

单位：万元

项 目	2015 年度	2014 年度	2013 年度
薪酬合计数（万元）	778.25	777.50	791.00

（5）共同对外投资

2012 年 10 月 26 日，发行人与普特元腾基金签订了《合作意向书》，就余政储出[2012]48 号、余政储出[2012]49 号地块（万家名城项目）达成合作意向。根据《合作意向书》的约定，公司与普特元腾基金签订《合作协议》，共同出资设立滨普房产，注册资本为人民币 1,000 万元，其中发行人出资人民币 500 万元，占注册资本的 50%，普特元腾基金出资人民币 500 万元，占注册资本的 50%。发行人负责项目的具体开发管理；公司对项目的投资以项目公司成立时所投入的注册资本为限，项目开发建设的其余资金全部由普特元腾基金负责。

普特元腾基金系发行人控股股东全资子公司普特资本作为普通合伙人管理的投资基金，故上述交易构成关联交易，分别已经公司第二届董事会第四十九次会议及第二届

董事会第五十一次会议批准，关联董事戚金兴先生、朱慧明先生和莫建华先生回避表决，非关联董事一致审议同意该事项，独立董事对上述关联交易进行了事前认可并发表了同意本次关联交易的独立意见。

2013 年 10 月 11 日和 2013 年 12 月 23 日，发行人与普特元腾基金签订《合作协议》及《补充协议》，进一步明确公司与普特元腾基金的合作关系。发行人与普特元腾基金按股权比例以现金方式向项目公司增资，其中公司增资 500 万元，普特元腾基金增资 500 万元。本次增资完成后，项目公司的注册资本由 1,000 万元增加到 2,000 万元，发行人与普特元腾基金占项目公司股权比例不变。发行人对项目的实际出资以 1,000 万元为限，项目开发建设的其余资金全部由普特元腾基金负责。发行人不承担项目风险，普特元腾基金及项目公司确保公司对项目的实际年化收益率为 16%。

上述关联交易分别经公司第三届董事会第十六次会议及第三届董事会第二十一次会议审议批准，关联董事戚金兴先生、朱慧明先生和莫建华先生回避表决，非关联董事一致审议同意该事项，独立董事对上述关联交易进行了事前认可并发表了同意本次关联交易的独立意见。

（6）提供借款的及接受关联担保

发行人通过 LHXT[2010]GQXT 号《股权信托合同》享有东尚置业 50%的权益，万科南都持有东尚置业 50%的股权。由于发行人的信托受益权与万科南都的资产收益权的实现均取决于东尚置业的高效运作和其所开发项目的顺利进行。鉴于上述利益的一致性，发行人与万科南都签订《合作协议》，公司拟以股东借款的方式与万科南都同比例向东尚置业提供项目开发所需资金，其中公司提供的股东借款不超过 75,000 万元，并由控股股东滨江控股为本次股东借款提供连带责任担保。

上述关联交易已于 2010 年 7 月 20 日经发行人第二届董事会第十二次会议审议通过，关联董事戚金兴先生、朱慧明先生和莫建华先生回避表决，非关联董事一致审议同意该事项，独立董事对上述关联交易进行了事前认可并发表了同意本次关联交易的独立意见，并于 2010 年 8 月 5 日经公司 2010 年第二次临时股东大会审议通过。

2013 年 5 月 15 日，发行人将上述《股权信托合同》项下 100%受益权和委托人的权利义务转让给万科南都，万科南都代东尚置业向公司归还股东借款本金及利息合计

89,855.81 元，控股股东提供的担保履行完毕。

2、关联方往来余额

最近三年末，发行人应收关联方往来余额情况如下表所示：

表 3-39 最近三年末应收关联方往来余额情况

单位：万元

关联方名称	科目名称	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
普特房产	应收账款	3,011.20	543.53	-
滨普房产	应收账款	599.00	-	-
京滨公司	其他应收款	32,182.40	-	-
滨安公司	其他应收款	104,000.00	-	-

最近三年末，发行人应付关联方往来余额情况如下表所示：

表 3-40 最近三年末发行人应付关联方往来余额情况

单位：万元

关联方名称	科目名称	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
胡宇婕（注 1）	预收款项	100.00	100.00	100.00
朱书莹		-	100.00	100.00
戚加奇		-	100.00	100.00
卢意		105.00	105.00	-
滨普房产（注 2）		-	1,737.73	-
合计		205.00	2,142.73	300.00
滨江控股	其他应付款	-	3,000.00	-
杭州佳杰塑钢门窗有限公司（注 3）		5.00	5.00	5.00
滨普房产		-	10,000.00	-
普特房产		-	5,000.00	-
杭州滨江餐饮管理有限公司		116.14	-	-
合计		121.14	18,005.00	5.00

注：1、胡宇婕系公司董事、副总经理、董秘李渊先生之配偶，2010 年因购买城市之星项目楼盘预付购房款 100 万元，已经公司第二届董事会第十七次会议审议通过，关联董事李渊回避表决，独立董事对上述关联交易进行了事前认可并发表了同意本次关联交易的独立意见。

2、滨普房产因万家名城项目预付公司代建费用 1,737.73 万元。

3、杭州佳杰塑钢门窗有限公司系公司自然人股东、董事兼总经理朱慧明之兄长朱福明控制的企业，发行人因采购房地产项目所需门窗产生其他应付款 5.00 万元，截至 2016 年 3 月 31 日尚未支付。

3、规范关联交易的措施

为了规范关联交易，确保公司的关联交易行为不损害公司及全体股东的利益，发行人制定了《关联交易决策制度》，对关联交易的定义、关联人与关联交易的范围、关联交易的审核权限及表决等方面作出了明确规定。此外，发行人还在《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《独立董事制度》等文件中对关联交易事项进行了规范。

第四节 财务会计信息

一、发行人最近三年及一期财务报告（表）的审计情况

发行人 2013 年度、2014 年度和 2015 年度财务报告均按照财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则—基本准则》和 38 项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他有关规定编制。

发行人 2013 年度、2014 年度和 2015 年度财务报告已经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并分别出具了编号为“天健审[2014]2066 号”、“天健审[2015]3968 号”、“天健审[2016]5176 号”的标准无保留意见审计报告。

发行人 2016 年 1-3 月的财务报表未经审计。

二、会计政策调整对发行人财务报表的影响

财政部 2014 年 1 月起陆续发布了三项新的企业会计准则，并对五项企业会计准则进行了修订，除《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》要求在 2014 年年度及以后期间的财务报告中按新准则要求对金融工具进行列报外，其余准则要求自 2014 年 7 月 1 日起实施。2014 年 7 月 23 日，财政部对《企业会计准则——基本准则》进行了修订和公布，并要求自公布之日起施行。

根据上述准则的变化，发行人对于“可供出售金融资产”、“长期股权投资”、“其他非流动负债”和“递延收益”科目进行了追溯调整。发行人财务报表因会计政策变更导致的影响如下：

根据修订后《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》，发行人对持有的不具有控制、共同控制、重大影响的股权投资，不作为长期股权投资核算，应适用《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》，作为可供出售金融资产进行核算，并对其采用追溯调整法进行调整。具体调整为：对于公司持有的滨普公司 50%股权投资，调增 2013 年 12 月 31 日“可供出售金融资产”1,000.00 万元，调减“长期股权投资”1,000.00 万元。

根据财政部 2014 年修订的《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》，新准则增设“递延收益”一级科目，原来在“其他非流动负债”科目核算的递延收益单独进行列示。

公司对于 2013 年合并财务报表采用追溯调整法，2013 年末合并资产负债表调减“其他非流动负债”2,000.00 万元，调增“递延收益”2,000.00 万元，对负债总额无影响。

上述会计政策变更对发行人 2013 年末总资产、总负债和净资产均未产生影响；对发行人 2013 年度净利润亦未造成影响。

为保持最近三年及一期财务数据的可比性，发行人根据前述会计政策变更事项对 2013 年度合并报表财务数据进行了追溯调整；2014 年度、2015 年度和 2016 年 1-3 月财务报表已适用新准则。除特别说明外，本节引用的 2013 年度财务数据的均为根据会计政策变更事项追溯调整后的财务数据。

三、发行人最近三年及一期比较式财务报表

（一）发行人最近三年及一期比较式合并财务报表

1、比较式合并资产负债表

表 4-1 发行人最近三年及一期比较式合并资产负债表

单位：万元

项 目	2016 年 3 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	933,883.34	357,524.75	187,720.92	203,336.32
以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产			-	-
应收票据			840.00	-
应收账款	6,707.21	7,769.28	7,345.81	5,114.24
预付款项	26,543.61	24,488.39	4,209.25	326,663.88
应收股利			-	-
其他应收款	328,082.73	336,080.55	11,403.55	105,349.61
存货	3,139,457.20	3,053,473.15	3,301,257.64	3,012,144.71
一年内到期的非流动资产			-	-
其他流动资产	112,256.88	109,761.06	101,480.37	107,464.91
流动资产合计	4,546,930.97	3,889,097.20	3,614,257.55	3,760,073.67
非流动资产：				
可供出售金融资产	103,095.28	58,961.60	1,000.00	1,000.00
持有至到期投资			-	-
长期股权投资			-	-
投资性房地产	192,657.14	194,511.95	120,059.77	104,918.43
固定资产	28,534.83	30,072.40	35,596.26	39,883.49
在建工程	294.70	67.69	11.25	72.28
无形资产	12,033.21	12,144.03	12,645.56	13,148.41
商誉	59.31	59.31	59.31	59.31
长期待摊费用	148.51	53.05	215.50	350.00
递延所得税资产	40,380.15	38,054.53	40,732.08	36,976.73
其他非流动资产			-	-
非流动资产合计	377,203.13	333,924.56	210,319.73	196,408.65
资产总计	4,924,134.10	4,223,021.76	3,824,577.28	3,956,482.31

项 目	2016 年 3 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
流动负债：				
短期借款				-
应付票据				-
应付账款	149,105.29	134,539.63	166,126.27	170,244.28
预收款项	1,885,769.12	1,759,934.90	1,346,992.52	1,684,279.15
应付职工薪酬	497.08	9,166.78	8,278.52	6,263.87
应交税费	91,023.84	91,191.72	87,700.23	93,416.16
应付利息	1,712.70	1,702.99	1,590.46	1,849.82
应付股利				-
其他应付款	526,076.47	494,971.87	600,894.69	238,878.40
一年内到期的非流动负债	13,413.00	17,752.00	237,956.00	392,444.00
其他流动负债				-
流动负债合计	2,667,597.50	2,509,259.89	2,449,538.69	2,587,375.68
非流动负债：				
长期借款	737,513.00	530,200.00	453,263.43	518,292.00
应付债券	90,000.00	90,000.00		-
递延收益	21.57	25.91	741.78	2,000.00
递延所得税负债				-
其他非流动负债				-
非流动负债合计	827,534.57	620,225.91	454,005.21	520,292.00
负债合计	3,495,132.07	3,129,485.81	2,903,543.90	3,107,667.68
所有者权益：				
股本	311,144.39	270,400.00	135,200.00	135,200.00
其他权益工具				-
资本公积	233,779.27	2,402.28	56,482.28	56,482.28
其他综合收益	202.52	396.92		-
盈余公积	69,735.61	69,735.61	67,600.00	61,988.03
未分配利润	571,902.09	533,544.27	536,793.59	474,373.09
归属于母公司所有者权益合计	1,186,763.87	876,479.08	796,075.88	728,043.41
少数股东权益	242,238.16	217,056.87	124,957.50	120,771.22
所有者权益合计	1,429,002.03	1,093,535.95	921,033.38	848,814.63
负债和所有者权益总计	4,924,134.10	4,223,021.76	3,824,577.28	3,956,482.31

2、比较式合并利润表

表 4-2 发行人最近三年及一期比较式合并利润表

单位：万元

项目	2016 年 1-3 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
一、营业总收入	472,523.40	1,261,755.52	1,175,856.96	1,038,191.64
其中：营业收入	472,523.40	1,261,755.52	1,175,856.96	1,038,191.64
二、营业总成本	390,496.19	1,055,200.15	1,059,729.70	866,513.58
其中：营业成本	328,220.91	854,566.77	911,341.45	722,012.26
营业税金及附加	51,787.92	129,174.31	93,926.25	101,545.74
销售费用	2,762.42	12,011.95	11,716.71	11,319.89
管理费用	4,891.19	25,786.31	23,334.06	24,213.69
财务费用	2,651.56	16,794.28	20,090.56	5,141.86
资产减值损失	182.20	16,866.54	-679.32	2,280.15

项目	2016 年 1-3 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
加：公允价值变动收益			-	-
投资收益		87.41	78.41	27,752.66
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			-	-
三、营业利润	82,027.21	206,642.78	116,205.66	199,430.72
加：营业外收入	132.90	2,906.92	2,245.46	1,413.23
减：营业外支出	625.94	2,385.22	2,323.23	3,781.13
其中：非流动资产处置损失		6.69	17.06	86.04
四、利润总额	81,534.16	207,164.48	116,127.90	197,062.83
减：所得税费用	21,895.04	56,778.82	35,527.15	51,435.14
五、净利润	59,639.12	150,385.65	80,600.75	145,627.68
归属于母公司所有者的净利润	38,357.83	100,286.28	82,904.47	141,012.45
少数股东损益	21,281.30	50,099.37	-2,303.72	4,615.23
六、其他综合收益	-194.40	396.92		
七、综合收益总额	59,444.72	150,782.57	80,600.75	145,627.68
归属于母公司所有者的综合收益总额	38,163.43	100,683.20	82,904.47	141,012.45
归属于少数股东的综合收益总额	21,281.30	50,099.37	-2,303.72	4,615.23
八、每股收益：				
（一）基本每股收益（元/股）	0.14	0.37	0.31	0.52
（二）稀释每股收益（元/股）	0.14	0.37	0.30	0.45

3、比较式合并现金流量表

表 4-3 发行人最近三年及一期比较式合并现金流量表

单位：万元

项目	2016 年 1-3 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
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	599,475.59	1,674,432.67	835,358.57	990,087.48
收到的税费返还		5,841.34	370.28	407.31
收到其他与经营活动有关的现金	8,189.15	21,368.55	5,171.57	6,029.90
经营活动现金流入小计	607,664.74	1,701,642.55	840,900.42	996,524.70
购买商品、接受劳务支付的现金	151,525.30	662,332.70	808,055.49	781,213.40
支付给职工以及为职工支付的现金	11,772.85	33,794.22	26,718.19	21,464.20
支付的各项税费	61,730.57	176,546.05	117,865.14	129,358.48
支付其他与经营活动有关的现金	10,167.31	24,108.65	19,965.85	23,951.23
经营活动现金流出小计	235,196.03	896,781.62	972,604.67	955,987.31
经营活动产生的现金流量净额	372,468.71	804,860.92	-131,704.24	40,537.39

项目	2016 年 1-3 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金		18,461.00	29,432.00	1,200.00
取得投资收益收到的现金		87.41	78.41	26,363.93
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		7.82	13.99	34.43
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			7,219.52	15,683.46
收到其他与投资活动有关的现金	29,888.29		91,661.04	64,533.72
投资活动现金流入小计	29,888.29	18,556.23	128,404.96	107,815.54
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	642.91	1,619.81	2,425.95	5,004.34
投资支付的现金	44,328.08	74,838.80	30,122.00	810.00
支付其他与投资活动有关的现金	132,212.90	321,700.63	-	75,061.04
投资活动现金流出小计	177,183.89	398,159.24	32,547.95	80,875.38
投资活动产生的现金流量净额	-147,295.60	-379,603.01	95,857.01	26,940.16
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	272,121.37	42,000.00	6,490.00	34,200.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	272,121.37	42,000.00	6,490.00	34,200.00
取得借款收到的现金	207,600.00	329,000.00	295,411.43	513,250.00
发行债券收到的现金		89,730.00	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金		60,806.30	317,849.82	183,412.08
筹资活动现金流入小计	479,721.37	521,536.30	619,751.25	730,862.08
偿还债务支付的现金	51,181.00	472,267.43	514,928.00	445,074.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	7,846.11	71,408.08	83,841.02	90,719.25
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			-	8,896.00
支付其他与筹资活动有关的现金	134,507.04	233,115.60	1,200.88	214,665.22
筹资活动现金流出小计	193,534.15	776,791.12	599,969.90	750,458.47
筹资活动产生的现金流量净额	286,187.22	-255,254.82	19,781.35	-19,596.39
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	0.00	-186.88	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	511,360.33	169,816.21	-16,065.88	47,881.16
加：期初现金及现金等价物余额	356,444.38	186,628.17	202,694.06	154,812.90
六、期末现金及现金等价物余额	867,804.71	356,444.38	186,628.17	202,694.06

（二）发行人最近三年及一期比较式母公司财务报表

1、比较式母公司资产负债表

表 4-4 发行人最近三年及一期比较式母公司资产负债表

单位：万元

项目	2016 年 3 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	143,868.31	82,405.62	9,428.10	29,655.33
应收票据			-	-
应收账款	2,831.71	2,831.71	2,084.11	3,031.99
预付款项	180.40		-	-
应收利息	147.78	147.78		
应收股利			-	5,070.29
其他应收款	772,133.00	646,796.93	774,961.25	663,378.90
存货	16,051.74	20,966.49	66,541.89	297,447.05
其他流动资产	189.15	99.70	133.47	19,087.75
流动资产合计	935,402.09	753,248.23	853,148.82	1,017,671.31
非流动资产：				
可供出售金融资产	63,762.60	20,000.00	1,000.00	1,000.00
持有至到期投资			-	-
长期股权投资	430,435.22	426,435.22	363,435.22	408,425.22
投资性房地产	27,961.96	28,238.36	29,343.95	30,449.55
固定资产	3,051.41	2,894.59	2,908.54	2,019.54
在建工程			-	-
无形资产			-	-
长期待摊费用	149.59	53.05	215.50	350.00
递延所得税资产	11,221.02	10,843.58	9,842.08	5,453.89
其他非流动资产	278,126.35	89,730.00	-	-
非流动资产合计	814,708.14	578,194.79	406,745.29	447,698.20
资产总计	1,750,110.23	1,331,443.02	1,259,894.11	1,465,369.50
流动负债：				
短期借款			-	-
应付票据			-	-
应付账款	16,272.73	21,084.25	68,864.98	85,998.27
预收款项	23,595.42	19,913.89	37,652.30	373,494.71
应付职工薪酬	40.76	2,076.72	1,755.50	1,873.14
应交税费	14,684.47	14,878.02	16,746.29	23,847.47
应付利息	767.86	767.86	155.92	98.74
应付股利			-	-

项目	2016年3月31日	2015年12月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
其他应付款	472,317.14	312,888.50	263,405.42	178,823.82
一年内到期的非流动负债	3,413.00	3,552.00	2,556.00	2,444.00
其他流动负债			-	-
流动负债合计	531,091.37	375,161.23	391,136.42	666,580.15
非流动负债:				
长期借款	47,000.00	59,000.00	62,552.00	39,892.00
应付债券	90,000.00	90,000.00	-	-
递延所得税负债			-	-
其他非流动负债			-	-
非流动负债合计	137,000.00	149,000.00	62,552.00	39,892.00
负债合计	668,091.37	524,161.23	453,688.42	706,472.15
所有者权益:				
股本	311,144.39	270,400.00	135,200.00	135,200.00
其他权益工具			-	-
资本公积	251,774.28	20,397.30	74,477.30	74,477.30
其他综合收益			-	-
盈余公积	69,735.61	69,735.61	67,600.00	61,988.03
未分配利润	449,364.58	446,748.87	528,928.39	487,232.02
所有者权益合计	1,082,018.86	807,281.78	806,205.69	758,897.36
负债和所有者权益合计	1,750,110.23	1,331,443.02	1,259,894.11	1,465,369.50

2、比较式母公司利润表

表 4-5 发行人最近三年及一期比较式母公司利润表

单位：万元

项目	2016年1-3月	2015年度	2014年度	2013年度
一、营业收入	10,460.41	87,964.51	380,360.15	433,547.35
减：营业成本	5,191.15	48,074.10	263,205.96	219,430.89
营业税金及附加	1,309.85	11,247.89	40,040.81	59,040.24
销售费用	75.78	329.08	836.30	1,538.26
管理费用	1,215.06	7,139.96	6,426.99	7,436.54
财务费用	-474.53	-2,816.19	-4,991.25	24,827.64
资产减值损失	1,303.72	318.48	453.89	1,015.96
加：投资收益	1,222.55	3,770.37	6,400.00	101,971.23
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			-	-
二、营业利润	3,061.94	27,441.56	80,787.46	222,229.05
加：营业外收入	10.00	67.00	87.05	770.07

项目	2016 年 1-3 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
减：营业外支出	18.90	119.84	1,299.32	2,556.45
其中：非流动资产处置净损失	8.44	1.87	14.50	81.41
三、利润总额	3,053.03	27,388.73	79,575.19	220,442.68
减：所得税费用	437.33	6,032.64	17,394.85	36,643.56
四、净利润	2,615.71	21,356.09	62,180.34	183,799.12
五、其他综合收益			-	-
六、综合收益总额	2,615.71	21,356.09	62,180.34	183,799.12

3、比较式母公司现金流量表

表 4-6 发行人最近三年及一期比较式母公司现金流量表

单位：万元

项目	2016 年 1-3 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
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	14,141.94	69,204.37	44,673.42	39,143.21
收到的税费返还			-	-
收到其他与经营活动有关的现金	944.22	3,942.11	2,425.00	3,211.82
经营活动现金流入小计	15,086.17	73,146.48	47,098.42	42,355.03
购买商品、接受劳务支付的现金	5,268.32	49,173.84	48,314.49	102,784.66
支付给职工以及为职工支付的现金	2,444.20	3,185.54	3,286.08	3,347.99
支付的各项税费	2,628.49	16,568.75	33,461.05	7,360.65
支付其他与经营活动有关的现金	1,873.62	6,386.99	6,318.52	10,712.76
经营活动现金流出小计	12,214.63	75,315.12	91,380.15	124,206.06
经营活动产生的现金流量净额	2,871.53	-2,168.65	-44,281.73	-81,851.03
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金			49,500.00	461,608.00
取得投资收益收到的现金	1,222.55	3,622.59	11,470.29	94,359.40
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			11.60	23.35
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			7,219.52	-
收到其他与投资活动有关的现金	31,345.77	387,381.29	204,788.49	431,038.94
投资活动现金流入小计	32,568.31	391,003.88	272,989.90	987,029.69
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	481.18	944.07	1,639.46	961.21
投资支付的现金	44,762.60	171,730.00	4,510.00	104,370.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	3,000.00		-	-

项目	2016 年 1-3 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
支付其他与投资活动有关的现金	273,595.74	245,637.81	312,130.21	369,641.48
投资活动现金流出小计	321,839.52	418,311.88	318,279.67	474,972.68
投资活动产生的现金流量净额	-289,271.20	-27,307.99	-45,289.77	512,057.01
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	272,121.37		-	-
取得借款收到的现金		89,730.00	30,000.00	70,000.00
发行债券收到的现金			-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	116,230.90	102,317.68	112,865.26	113,458.35
筹资活动现金流入小计	388,352.28	192,047.68	142,865.26	183,458.35
偿还债务支付的现金	12,139.00	2,556.00	7,228.00	37,444.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,090.16	25,042.23	19,211.64	15,448.32
支付其他与筹资活动有关的现金	27,260.75	61,995.30	47,574.30	553,517.93
筹资活动现金流出小计	40,489.91	89,593.53	74,013.94	606,410.25
筹资活动产生的现金流量净额	347,862.36	102,454.15	68,851.32	-422,951.91
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			-	-
五、现金及现金等价物净增加额	61,462.69	72,977.51	-20,720.19	7,254.07
加：期初现金及现金等价物余额	82,405.62	8,720.15	29,440.33	22,186.26
六、期末现金及现金等价物余额	143,868.31	81,697.66	8,720.15	29,440.33

四、发行人合并报表范围和变化情况

（一）发行人合并报表范围内子公司情况

截至 2016 年 3 月 31 日，发行人合并报表范围内子公司情况如下表所示：

表 4-7 截至 2016 年 3 月 31 日发行人合并报表范围内子公司情况

单位：万元

序号	公司名称	注册地	注册资本	业务性质	间接或直接持股比例	表决权比例
1	杭州滨江房屋资产管理有限公司	杭州市	2,000.00	房地产业	100.00%	100.00%
2	杭州滨绿房地产开发有限公司	杭州市	138,914.00	房地产业	50.00%	50.00%
3	杭州滨江盛元房地产开发有限公司	杭州市	50,000.00	房地产业	50.00%	50.00%
4	绍兴滨江镜湖置业有限公司	绍兴市	1,000.00	房地产业	100.00%	100.00%
5	杭州万家星城房地产开发有限公司	杭州市	1,000.00	房地产业	100.00%	100.00%
6	杭州滨江城东房地产开发有限公司	杭州市	1,000.00	房地产业	100.00%	100.00%
7	杭州滨江三花房地产开发有限公司	杭州市	30,000.00	房地产业	51.00%	51.00%
8	杭州千岛湖滨江度假酒店有限公司	杭州市	16,000.00	住宿和餐饮业	100.00%	100.00%

序号	公司名称	注册地	注册资本	业务性质	间接或直接持股比例	表决权比例
9	杭州滨江房地产经纪有限公司	杭州市	50.00	房地产中介	100.00%	100.00%
10	杭州曙光之城房地产开发有限公司	杭州市	1,000.00	房地产业	100.00%	100.00%
11	杭州滨凯房地产开发有限公司	杭州市	1,000.00	房地产业	100.00%	100.00%
12	绍兴滨江蓝庭置业有限公司	绍兴市	35,000.00	房地产业	100.00%	100.00%
13	上虞滨江城市之星置业有限公司	上虞市	50,500.00	房地产业	100.00%	100.00%
14	金华滨江蓝庭房地产开发有限公司	金华市	55,000.00	房地产业	100.00%	100.00%
15	杭州滨江西部房地产开发有限公司	杭州市	20,000.00	房地产业	100.00%	100.00%
16	杭州滨江房产建设管理有限公司	杭州市	1,000.00	服务业	100.00%	100.00%
17	杭州千岛湖滨江游艇有限公司	杭州市	500.00	服务业	100.00%	100.00%
18	杭州滨江南部房地产开发有限公司	杭州市	5,000.00	房地产业	100.00%	100.00%
19	杭州滨江盛元海岸房地产开发有限公司	杭州市	5,000.00	房地产业	50.00%	50.00%
20	杭州滨江商博房地产开发有限公司	杭州市	50,000.00	房地产业	51.00%	51.00%
21	平湖滨江房地产开发有限公司	平湖市	3,510.00	房地产业	35.10%	35.10%
22	杭州滨江物业管理有限公司	杭州市	500.00	房地产业	100.00%	100.00%
23	杭州友好饭店有限公司	杭州市	5,000.00	房地产业	100.00%	100.00%
24	东方海岸（淳安）房地产开发有限公司	杭州市	22,000.00	房地产业	100.00%	100.00%
25	杭州滨江房产集团衢州置业有限公司	衢州市	20,000.00	房地产业	100.00%	100.00%
26	杭州滨润房地产开发有限公司	杭州市	18,000.00	房地产业	30.00%	30.00%
27	上海滨顺投资管理有限公司	上海市	45,000.00	投资行业	100.00%	100.00%
28	滨江（香港）有限公司	香港	美元 1,000.00	投资行业	100.00%	100.00%
29	BinShun Limited Liability Company	美国	美元 60.00	投资行业	100.00%	100.00%
30	Binjiang Limited Partnership	美国	美元 5,940.00	投资行业	100.00%	100.00%
31	Binjiang Othello Corp	美国	美元 1,500.00	投资行业	100.00%	100.00%
32	Binjiang Shoreline Corp	美国	美元 1,500.00	投资行业	100.00%	100.00%
33	Binjiang Tower Corp	美国	美元 3,000.00	投资行业	100.00%	100.00%

注 1：根据发行人与 GREENSEAINTERNATIONALLIMITED 签署的《关于共同投资组建“杭汽发”地块项目公司之协议书》约定，发行人对杭州滨绿房地产开发有限公司的财务和经营政策能够实施控制，故将其纳入合并财务报表范围。

注 2：根据杭州滨江盛元房地产开发有限公司、杭州滨江盛元海岸房地产开发有限公司、平湖滨江房地产开发有限公司和杭州滨润房地产开发有限公司的章程约定，发行人对上述三家公司的财务和经营政策能够实施控制，故将其纳入合并财务报表范围。

（二）发行人最近三年及一期合并报表范围变化情况

1、2016 年 1-3 月发行人合并报表范围变化情况

无

2、2015 年度发行人合并报表范围变化情况

表 4-8 2015 年发行人合并报表范围变化情况

序号	公司名称	变动情况	变动原因
1	杭州滨润房地产开发有限公司	新纳入	新设子公司，持股比例 30.00%，根据章程约定拥有实际控制权
2	上海滨顺投资管理有限公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
3	滨江（香港）有限公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
4	BinShun Limited Liability Company	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
5	Binjiang Limited Partnership	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
6	Binjiang Othello Corp	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
7	Binjiang Shoreline Corp	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
8	Binjiang Tower Corp	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%

3、2014 年度发行人合并报表范围变化情况

表 4-9 2014 年度发行人合并报表范围变化情况

序号	公司名称	变动情况	变动原因
1	平湖滨江房地产开发有限公司	新纳入	新设立子公司，持股比例 35.10%，根据章程约定拥有实际控制权

4、2013 年度发行人合并报表范围变化情况

表 4-10 2013 年度发行人合并报表范围变化情况

序号	公司名称	变动情况	变动原因
1	杭州滨江南部房地产开发有限公司	新纳入	新设立子公司，持股比例 100.00%
2	杭州滨江盛元海岸房地产开发有限公司	新纳入	新设立子公司，持股比例 50.00%，根据章程约定拥有实际控制权
3	杭州滨江商博房地产开发有限公司	新纳入	新设立子公司，持股比例 51.00%
4	上虞市创恒实业投资有限公司	不再纳入	股权转让
5	上虞亚厦金色家园置业有限公司	不再纳入	股权转让
6	杭州千岛湖滨江房地产开发有限公司	不再纳入	工商注销

五、发行人最近三年及一期主要财务指标

（一）发行人最近三年及一期主要财务指标

表 4-11 发行人最近三年及一期主要财务指标

项目	2016年3月31日	2015年12月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
资产总额（万元）	4,924,134.10	4,223,021.76	3,824,577.28	3,956,482.31
负债总额（万元）	3,495,132.07	3,129,485.81	2,903,543.90	3,107,667.68
全部债务（万元）	840,926.00	637,952.00	691,219.43	910,736.00
所有者权益（万元）	1,429,002.03	1,093,535.95	921,033.38	848,814.63
流动比率	1.70	1.55	1.48	1.45
速动比率	0.53	0.33	0.13	0.29
资产负债率（合并报表）	70.98%	74.11%	75.92%	78.55%
资产负债率（母公司报表）	38.17%	39.37%	36.01%	48.21%
债务资本比率	37.05%	36.84%	42.87%	51.76%
项目	2016年1-3月	2015年度	2014年度	2013年度
营业收入（万元）	472,523.40	1,261,755.52	1,175,856.96	1,038,191.64
营业利润（万元）	82,027.21	206,642.78	116,205.66	199,430.72
利润总额（万元）	81,534.16	207,164.48	116,127.90	197,062.83
净利润（万元）	59,639.12	150,385.65	80,600.75	145,627.68
归属于母公司所有者的净利润（万元）	38,357.83	100,286.28	82,904.47	141,012.45
经营活动产生现金流量净额（万元）	372,468.71	804,860.92	-131,704.24	40,537.39
投资活动产生现金流量净额（万元）	-147,295.60	-379,603.01	95,857.01	26,940.16
筹资活动产生现金流量净额（万元）	286,187.22	-255,254.82	19,781.35	-19,596.39
营业毛利率	30.54%	32.27%	22.50%	30.45%
总资产报酬率	1.78%	5.58%	3.50%	5.21%
加权平均净资产收益率	3.04%	9.96%	9.37%	17.44%
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率	6.34%	6.34%	10.79%	18.32%
EBIT（万元）	-	224,401.17	136,332.11	202,961.49
EBITDA（万元）	-	239,217.21	148,677.37	214,936.53
EBITDA 全部债务比	-	37.50%	21.51%	23.60%
EBIT 利息保障倍数	-	3.00	1.37	2.71
EBITDA 利息保障倍数	-	3.20	1.49	2.87
应收账款周转率（次/年）	261.13	166.95	188.74	380.46
存货周转率（次/年）	0.42	0.27	0.29	0.23
总资产周转率（次/年）	0.41	0.31	0.30	0.27
每股经营活动产生的现金流量净额（元）	1.20	2.98	-0.97	0.30

项目	2016 年 1-3 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
每股净现金流量（元）	1.64	0.63	-0.12	0.35
基本每股收益（元）	0.14	0.37	0.31	0.52
稀释每股收益（元）	0.14	0.37	0.31	0.45

注 1：2016 年 1-3 月的应收账款周转率、存货周转率和总资产周转率已经年化处理。受发行人营业收入和营业成本的结算周期影响，相关指标均不具有可比意义。

（二）上述财务指标的计算方法

上述指标均依据比较式合并报表计算。各指标的具体计算公式如下：

1、全部债务=长期债务+短期债务；其中，长期债务=长期借款+应付债券；短期债务=短期借款+交易性金融负债+应付票据+一年内到期的非流动负债；

2、流动比率=流动资产/流动负债；

3、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；

4、资产负债率=负债合计/资产总计；

5、债务资本比率=全部债务/（全部债务+所有者权益）；

6、营业毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入；

7、总资产报酬率=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/总资产平均余额；

8、加权平均净资产收益率= $P / (E_0 + NP \div 2 + E_i \times M_i \div M_0 - E_j \times M_j \div M_0 \pm E_k \times M_k \div M_0)$ ，

其中：P 对应于归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润；NP 为归属于公司普通股股东的净利润；E₀ 为归属于公司普通股股东的期初净资产；E_i 为报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产；E_j 为报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产；M₀ 为报告期月份数；M_i 为新增净资产下一月份起至报告期期末的月份数；M_j 为减少净资产下一月份起至报告期期末的月份数；E_k 为因其他交易或事项引起的净资产增减变动；M_k 为发生其他净资产增减变动下一月份起至报告期期末的月份数；

9、EBIT=利润总额+计入财务费用的利息支出；

10、EBIT 利息保障倍数=EBIT/（财务费用中的利息支出+当期资本化利息支出）；

11、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销；

12、EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务；

13、EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/（财务费用中的利息支出+当期资本化利息支

出)；

14、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额；

15、存货周转率=营业成本/存货平均余额；

16、总资产周转率=营业收入/资产总计平均余额；

17、每股经营活动的现金流量=经营活动产生的现金流量净额/期末普通股股份总数；

18、每股净现金流量=现金及现金等价物净增加额/期末普通股股份总数；

19、每股收益指标根据中国证监会《公开发行证券公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010 年修订）的规定计算。上表中其他每股指标均比照执行。

如无特别说明，本节中出现的财务指标均依据上述公式计算。

六、发行人最近三年非经常性损益明细表

根据中国证监会发布的《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益（2008）》的规定，非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系，以及虽与正常经营业务相关，但由于其性质特殊和偶发性，影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力做出正常判断的各项交易和事项产生的损益。发行人最近三年非经常性损益明细如下表所示：

表 4-12 发行人最近三年非经常性损益明细

单位：万元

项目	2015 年度	2014 年度	2013 年度
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-3.74	-16.98	27,326.00
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免	339.90	370.28	407.31
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	1,390.81	1,697.33	222.67
委托他人投资或管理资产的损益	87.41	-	71.84
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、金融负债产生的公允价值变动收益，以	-	78.41	-

项目	2015 年度	2014 年度	2013 年度
及处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益			
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	96.63	-900.81	-1,871.80
小计		1,228.22	26,156.02
减：企业所得税影响数	538.71	307.06	6,591.24
少数股东权益影响额（税后）	300.81	-52.07	-187.46
归属于母公司所有者的非经常性损益净额	1,071.50	973.24	19,752.24

2013 年度，发行人非经常性损益金额较大，这主要是因为发行人当期转让东尚置业 50% 股权对应的信托收益权，相应确认投资收益 24,178.94 万元。

七、管理层讨论与分析

发行人管理层结合最近三年及一期比较式财务报告，对公司的资产、负债结构、现金流量、偿债能力、盈利能力、未来业务目标以及盈利能力的可持续性进行了如下分析。

（一）最近三年及一期发行人合并报表分析

1、资产结构分析

表 4-13 最近三年及一期末发行人资产构成情况

单位：万元

项目	2016 年 3 月 31 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：								
货币资金	933,883.34	18.97%	357,524.75	8.47%	187,720.92	4.91%	203,336.32	5.14%
应收票据		0.00%		0.00%	840.00	0.02%	-	-
应收账款	6,707.21	0.14%	7,769.28	0.18%	7,345.81	0.19%	5,114.24	0.13%
预付款项	26,543.61	0.54%	24,488.39	0.58%	4,209.25	0.11%	326,663.88	8.26%
其他应收款	328,082.73	6.66%	336,080.55	7.96%	11,403.55	0.30%	105,349.61	2.66%
存货	3,139,457.20	63.76%	3,053,473.15	72.31%	3,301,257.64	86.32%	3,012,144.71	76.13%
其他流动资产	112,256.88	2.28%	109,761.06	2.60%	101,480.37	2.65%	107,464.91	2.72%
流动资产合计	4,546,930.97	92.34%	3,889,097.20	92.09%	3,614,257.55	94.50%	3,760,073.67	95.04%
非流动资产：								
可供出售金融资产	103,095.28	2.09%	58,961.60	1.40%	1,000.00	0.03%	1,000.00	0.03%
持有至到期投资		0.00%		0.00%	-	0.00%	-	-
投资性房地产	192,657.14	3.91%	194,511.95	4.61%	120,059.77	3.14%	104,918.43	2.65%

项目	2016年3月31日		2015年12月31日		2014年12月31日		2013年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
固定资产	28,534.83	0.58%	30,072.40	0.71%	35,596.26	0.93%	39,883.49	1.01%
在建工程	294.70	0.01%	67.69	0.00%	11.25	0.00%	72.28	0.00%
无形资产	12,033.21	0.24%	12,144.03	0.29%	12,645.56	0.33%	13,148.41	0.33%
商誉	59.31	0.00%	59.31	0.00%	59.31	0.00%	和 9.31	0.00%
长期待摊费用	148.51	0.00%	53.05	0.00%	215.50	0.01%	350.00	0.01%
递延所得税资产	40,380.15	0.82%	38,054.53	0.90%	40,732.08	1.07%	36,976.73	0.93%
非流动资产合计	377,203.13	7.66%	333,924.56	7.91%	210,319.73	5.50%	196,408.65	4.96%
资产总计	4,924,134.10	100.00%	4,223,021.76	100.00%	3,824,577.28	100.00%	3,956,482.31	100.00%

截至 2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日和 2015 年 12 月 31 日，发行人资产总额分别为 3,956,482.31 万元、3,824,577.28 万元和 4,223,021.76 万元，总体保持稳中有升的态势。

截至 2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日和 2015 年 12 月 31 日，发行人流动资产合计分别 3,760,073.67 万元、3,614,257.55 万元和 3,889,097.20 万元，占资产总额的比重分别为 95.04%、94.50%和 92.09%；发行人非流动资产合计分别为 196,408.65 万元、210,319.73 万元和 333,924.56 万元，占资产总额的比重分别为 4.96%、5.50%和 7.91%。总体来看，发行人资产结构呈现出流动资产占比较高，非流动资产占比较低的特点。其中流动资产主要为发行人房地产项目所形成的开发成本和开发产品。房地产项目的开发周期相对较长，且购置土地和前期工程投入较大，房地产开发企业的主要投入在开发成本和在售的已完工产品上，同时通常会保有一定的土地储备以保障后续项目开发。因此，发行人流动资产尤其是存货占资产总额的比例较高，符合房地产开发企业的一般特点。

截至 2016 年 3 月 31 日，发行人资产总额为 4,924,134.10 万元，其中流动资产合计 4,546,930.97 万元，占资产总额的比重为 92.34%；非流动资产合计 377,203.13 万元，占资产总额的比重为 7.66%。

发行人各主要资产科目具体情况如下：

（1）货币资金

截至 2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日和 2015 年 12 月 31 日，发行人货币资金期末余额分别为 203,336.32 万元、187,720.92 万元和 357,524.75 万元，占资产总额的比重分别为 5.14%、4.91%和 8.47%。2015 年末发行人货币资金期末余额较 2014 年末增

加 169,803.83 万元，增幅为 90.46%，这主要是因为本期公司房地产项目销售情况良好，带动经营活动现金流入增加。

截至 2016 年 3 月 31 日，发行人货币资金期末余额为 933,993.34 万元，占资产总额的比重为 18.97%。2016 年 3 月末发行人货币资金期末余额较 2015 年末增加 576,358.59 万元，增幅为 161.21%，这主要是因为本期公司房地产项目销售情况良好，带动经营活动现金流入增加。

发行人货币资金主要包括库存现金、银行存款和其他货币资金等，其中以银行存款为主，占比持续保持在 99%以上；其他货币资金主要包括代建项目保函保证金、农民工工资保障金等。最近三年末，发行人货币资金构成情况如下表所示：

表 4-14 最近三年末发行人货币资金构成情况

单位：万元

项目	2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
现金	159.19	0.04%	142.12	0.08%	131.69	0.08%
银行存款	356,285.19	99.65%	186,486.05	99.34%	154,681.21	99.47%
其他货币资金	1,080.37	0.30%	1,092.75	0.58%	686.27	0.44%
合计	357,524.75	100.00%	187,720.92	100.00%	155,499.17	100.00%

（2）应收账款

发行人应收账款主要包括应收的代建收入款和少量购房款。

发行人近年来大力开展代建业务，通过与委托方签订合同，约定收取固定委托管理费用。商品房项目一般按照代建项目的预计销售金额的 3.50%-5.00%收取；安置房项目一般按建安工程费及配套基础设施建设费的 2.50%-3.50%收取。发行人根据工程进度和销售进度分别收取代建和代销管理费，不直接享有项目的投资收益，亦不承担项目投资风险。

一般而言，代建管理费总额根据工程的进度情况（如拿到方案批复文件、取得施工许可证、领取预售许可证、主体结项竣工交付、竣工交付满一年等）及形象完工比例分期确认收入；代销管理费根据代建项目每季度签约的房屋销售合同金额，按合同约定比例确认当季度应确认的代销管理费收入。若当期实际收到的款项低于确认的代建收入，

则发行人将差额部分确认为应收代建收入款。

截至 2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日和 2015 年 12 月 31 日，发行人应收账款期末净额分别为 5,114.24 万元、7,345.81 万元和 7,769.28 万元，占资产总额的比重分别为 0.13%、0.19%和 0.18%。2014 年末发行人应收账款期末净额较 2013 年末增加 2,231.57 万元，增幅为 43.63%，这主要是因为发行人代建的紫金府项目完工进度达到 50%，应收杭州佑康置地有限公司代建收入增加 741.37 万元；代建的钱塘印象项目施工进度达到会所及样板房开放阶段，应收杭州商博南星置业有限公司代建收入款 2,109.06 万元；代建的西溪之星项目取得施工许可证，应收普特房产代建收入款 543.53 万元。

截至 2016 年 3 月 31 日，发行人应收账款期末净额为 6,707.21 万元万元，占资产总额的比重为 0.14%。

最近三年末，发行人应收账款分类情况如下表所示：

表 4-15 最近三年末发行人应收账款分类情况

单位：万元

项目	2015 年 12 月 31 日			2014 年 12 月 31 日			2013 年 12 月 31 日		
	账面余额	占比	坏账准备	账面余额	占比	坏账准备	账面余额	占比	坏账准备
按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法	8,537.62	100.00%	768.33	7,852.32	100.00%	506.52	5,391.68	100.00%	277.44
合计	8,537.62	100.00%	768.33	7,852.32	100.00%	506.52	5,391.68	100.00%	277.44

最近三年末，发行人按账龄组合计提坏账准备的应收账款的账龄及坏账准备计提情况如下表所示：

表 4-16 最近三年末发行人按账龄组合计提坏账准备的应收账款的账龄及坏账准备计提情况

单位：万元、%

账龄	2015 年 12 月 31 日			2014 年 12 月 31 日			2013 年 12 月 31 日		
	账面余额	占比	坏账准备	账面余额	占比	坏账准备	账面余额	占比	坏账准备
1 年以内	6,153.59	72.08	307.68	5,682.85	72.37	284.14	5,345.66	99.15	267.28
1-2 年	222.60	2.61	22.26	2,161.74	27.53	216.17	36.30	0.67	3.63

账龄	2015 年 12 月 31 日			2014 年 12 月 31 日			2013 年 12 月 31 日		
2-3 年	2,153.78	25.23	430.76	0.09	0.00	0.02	2.09	0.04	0.42
3-5 年	-	-	7.64	7.28	0.09	5.83	7.64	0.14	6.11
5 年以上	7.64	0.09	768.33	0.35	0.00	0.35	-	-	-
合计	8,537.62	100.00	307.68	7,852.32	100.00	506.52	5,391.68	100.00	277.44

从应收账款账龄结构来看，最近三年末发行人应收账款账龄以 1 年以内为主，账龄较短，回收情况良好。

截至 2015 年 12 月 31 日，发行人应收账款余额前五名单位情况如下表所示：

表 4-17 截至 2015 年 12 月 31 日发行人应收账款余额前五名单位情况

单位：万元

账面余额	占应收账款余额的比例(%)	坏账准备	账面余额
杭州普特房地产开发有限公司	3,011.22	35.27	150.56
杭州四季青服装发展有限公司	947.45	11.1	47.37
客户一	869.63	10.19	173.93
客户二	841.06	9.85	168.21
杭州商博南星置业有限公司	607.11	7.11	30.36
合计	6,276.48	73.52	570.43

（3）预付款项

发行人预付款项主要为房地产业务形成的土地预付款等。截至 2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日和 2015 年 12 月 31 日，发行人预付款项期末净额分别为 326,663.88 万元、4,209.25 万元和 24,488.39 万元，占资产总额的比重分别为 8.26%、0.11%和 0.58%。2014 年末发行人预付款项期末净额较 2013 年末减少 322,454.63 万元，降幅为 98.71%，这主要是因为萧山东方海岸和华家池项目当年取得土地证，相应将预付土地款结转至存货。2015 年末发行人预付款项期末净额较 2014 年末增加 20,279.14 万元，增幅为 481.78%，主要原因为购买了尚未交付的房产。

截至 2016 年 3 月 31 日，发行人预付款项期末净额为 26,543.61 万元，占资产总额的比重为 0.54%。

最近三年末，发行人预付款项账龄结构情况如下表所示：

表 4-18 最近三年末发行人预付款项账龄结构情况

单位：万元

账龄	2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1 年以内	20,838.39	85.09%	533.68	12.68%	322,731.68	98.80%
1-2 年	-	0.00%	25.57	0.61%	-	0.00%
2-3 年	-	0.00%	-	0.00%	282.20	0.09%
3 年以上	3,650.00	14.91%	3,650.00	86.71%	3,650.00	1.12%
合计	24,488.39	100.00%	4,209.25	100.00%	326,663.88	100.00%

从预付款项账龄结构来看，最近三年末发行人预付款项账龄以 1 年以内为主。发行人账龄在 3 年以上的预付款项为预付上城区湖滨消防中队地块的拆迁补偿款。该地块位于友好饭店附近，业主单位最早为湖滨消防中队和少量居民。湖滨消防中队现已搬迁，目前地块上尚有少量住户，已完成第一轮入户调查。总体来看，发行人预付款项账龄结构较为合理。

截至 2015 年 12 月 31 日，发行人预付款项余额前五名单位情况如下表所示：

表 4-19 截至 2015 年 12 月 31 日发行人预付款项金额前五名单位情况

单位：万元

单位名称	与发行人关系	账面余额	占预付款项总额的比例	支付时间	款项性质
佑康置地有限公司	非关联方	20,833.79	85.08	2015.11	预付房款
杭州市上城区小营地区危旧房改造指挥部	非关联方	2,650.00	10.82	2007.05	保证金
杭州市上城区解放路拓宽改造工程指挥部	非关联方	1,000.00	4.08	2007.05	保证金
延边中道乐餐饮管理有限公司	非关联方	4.00	0.02	2015.06	预付贷款
上海市外高桥国际贸易营运中心有限公司	非关联方	0.60	-	2015.10	预付租赁费
合计		24,488.39	100.00		

（4）其他应收款

发行人其他应收款主要为土地履约保证金以及应收合作方往来款。截至 2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日和 2015 年 12 月 31 日，发行人其他应收款期末净额分别为 105,349.61 万元、11,403.55 万元和 336,080.55 万元，占资产总额的比重分别为 2.66%、0.30%和 7.96%。2014 年末发行人其他应收款期末净额较 2013 年末减少 93,946.06 万元，

降幅为 89.18%。2015 年末发行人其他应收款期末净额较 2014 年末增加 324,677.00 万元，主要原因为对合营、联营企业按照持股比例提供项目投入款有所增加。最近三年末，发行人其他应收款期末净额波动主要是受武林壹号项目与子公司少数股东绿城房地产开发集团有限公司往来款金额变化影响所致。最近三年末，发行人与绿城房地产开发集团有限公司的其他应收款期末净额分别为 91,661.04 万元、0.00 万元和 185,415.70 万元，占其他应收款净额的比例分别为 82.70%、0.00%和 53.46。

截至 2016 年 3 月 31 日，发行人其他应收款期末净额为 328,082.73 万元，占资产总额的比重为 6.66%。

最近三年末，发行人其他应收款分类情况如下表所示：

表 4-20 最近三年末发行人其他应收款分类情况

单位：万元

项目		2015 年 12 月 31 日			2014 年 12 月 31 日			2013 年 12 月 31 日		
		账面余额	占比	坏账准备	账面余额	占比	坏账准备	账面余额	占比	坏账准备
按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法	账龄分析法	20,959.64	6.04%	7,495.96	14,780.14	92.49%	4,564.59	17,973.55	16.22%	4,556.37
	余额百分比法	325,875.63	93.96%	3,258.76	1,200.00	7.51%	12.00	92,861.04	83.78%	928.61
合计		346,835.27	100%	10,754.72	15,980.14	100.00%	4,576.59	110,834.6	100.00%	5,484.98

最近三年末，发行人按账龄组合计提坏账准备的其他应收款的账龄及坏账准备计提情况如下表所示：

表 4-21 最近三年末发行人按账龄组合计提坏账准备的其他应收账款的账龄及坏账准备计提情况

单位：万元

账龄	2015 年 12 月 31 日			2014 年 12 月 31 日			2013 年 12 月 31 日		
	账面余额	占比	坏账准备	账面余额	占比	坏账准备	账面余额	占比	坏账准备
1 年以内	9,122.14	43.52%	456.31	5,332.04	36.08%	266.60	10,046.36	55.90%	502.32
1-2 年	3,172.42	15.14%	317.24	2,639.74	17.86%	263.97	2,806.79	15.62%	280.68
2-3 年	1,637.90	7.81%	327.58	2,551.98	17.27%	510.40	1,004.84	5.59%	200.97
3-5 年	3,161.77	15.09%	2,529.42	3,663.80	24.79%	2,931.04	2,715.76	15.11%	2,172.61

账龄	2015 年 12 月 31 日			2014 年 12 月 31 日			2013 年 12 月 31 日		
	5 年以上	3,865.41	18.44%	3865.41	592.58	4.01%	592.58	1,399.80	7.79%
合计	20,959.64	100.00%	7,495.96	14,780.14	100.00%	4,564.59	17,973.55	100.00%	4,556.37

最近一年末，发行人按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款情况如下表所示：

截至 2015 年 12 月 31 日，发行人其他应收款余额前五名单位情况如下表所示：

表 4-22 截至 2015 年 12 月 31 日发行人其他应收款余额前五名单位情况

单位：万元

单位名称	与发行人关系	账面余额	账龄	占其他应收款余额的比例	款项性质
绿城房地产开发集团有限公司	非关联方	185,415.70	1 年内	53.46%	拆借款
上海滨安房地产开发有限公司	关联方	104,000.00	1 年内	29.99%	拆借款
杭州京滨置业有限公司	关联方	32,182.43	1 年内	9.28%	拆借款
杭州市物业维修资金管理中心	非关联方	9,791.01	注 1	2.82%	物业维修金、保修金
杭州市国土资源局	非关联方	2,000.00	1 年内	0.58%	投标保证金
河北建设投资集团有限责任公司	非关联方	2,000.00	1 年内	0.58%	投标保证金
合计		335,389.14		96.71%	

注 1：1 年以内 1,656.88 元，1-2 年 1,201.69 元，2-3 年 1,194.62 元，3-5 年 2,201.33 元，5 年以上 3,536.49 元。

(5) 存货

存货是发行人资产的最重要组成部分，包括开发成本（在建及拟建商品房项目）、开发产品（完工商品房项目）、原材料、库存商品和低值易耗品。开发成本和开发产品中包括土地使用权、建筑安装工程费、资本化的借款费用、其他直接和间接开发费用等。

截至 2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日和 2015 年 12 月 31 日，发行人存货期末账面价值分别为 3,012,144.71 万元、3,301,257.64 万元和 3,053,473.15 万元，占资产总额的比重分别为 76.13%、86.32%和 72.31%。2014 年末发行人存货期末账面价值较 2013 年末增加 289,112.93 万元，增幅为 9.60%。2015 年末发行人存货期末账面价值较 2014 年末减少 247,784.49 万元，降幅为 7.51%。最近三年末，发行人存货账面价值较为稳定。

截至 2016 年 3 月 31 日，发行人存货期末账面价值为 3,139,457.20 万元，占资产总额的比重为 63.76%。2016 年 3 月末发行人存货期末账面价值较 2015 年末增加 85,984.05 万元，增幅为 2.82%，变动较小。

最近三年末，发行人存货构成情况如下表所示：

表 4-23 最近三年末发行人存货构成情况

单位：万元

项目	2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
原材料	146.68	0.00%	143.41	0.00%	155.76	0.01%
开发产品	59.88	0.00%	478,967.55	14.51%	488,885.12	16.23%
开发成本	2,648,031.79	86.72%	2,822,048.67	85.48%	2,523,018.62	83.76%
库存商品	405,165.23	13.27%	62.80	0.00%	68.43	0.00%
低值易耗品	69.58	0.00%	35.22	0.00%	16.79	0.00%
合计	3,053,473.15	100.00%	3,301,257.64	100.00%	3,012,144.71	100.00%

截至 2015 年 12 月 31 日，发行人根据其西湖明珠项目已签约销售价格及预计销售价格为基础，减去减去至完工时预计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额等确定可变现净值进行了存货减值测试。截至 2015 年 12 月 31 日，发行人的开发成本计提减值准备 10,418.53 万元。截至 2013 年 12 月 31 日和 2014 年 12 月 31 日，发行人经存货减值测试，发行人存货不存在减值情况，因此未计提存货跌价准备。

A、开发成本情况

截至 2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日和 2015 年 12 月 31 日，发行人开发成本分别为 2,523,018.62 万元、2,822,048.67 万元和 2,648,031.79 万元，占存货总额的比重分别为 83.76%、85.48%和 86.72%。2014 年末发行人开发成本较 2013 年末增加 299,030.05 万元，增幅为 11.85%，这主要系（a）萧山东方海岸、华家池等项目用地在本期取得土地证后由预付款项转入开发成本；（b）新取得平湖万家花城项目用地；（c）武林壹号、金色黎明二、三期等在建项目的建安成本投入持续增加；2015 年末发行人开发成本较 2014 年末减少 174,016.88 万元，降幅为 6.17%，主要原因为部分项目完工交付。

最近二年末，发行人开发成本明细如下表所示：

表 4-24 最近二年末发行人开发成本明细

单位：万元

项目	2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	账面价值	占比	账面价值	占比

项目	2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	账面价值	占比	账面价值	占比
武林壹号	541,305.25	20.36%	620,409.68	21.98%
千岛湖东方海岸	106,684.52	4.01%	89,657.33	3.18%
湘湖壹号	299,462.14	11.26%	301,019.77	10.67%
金色黎明二期、三期	205,653.62	7.74%	401,955.78	14.24%
上虞城市之星	-	0.00%	151,215.21	5.36%
衢州月亮湾二期	124,932.39	4.70%	105,800.32	3.75%
绍兴金色蓝庭	-	0.00%	85,557.53	3.03%
西溪明珠	226,210.26	8.51%	214,376.11	7.60%
金色江南	124,074.89	4.67%	107,817.81	3.82%
萧山东方海岸	168,380.54	6.33%	151,823.39	5.38%
华家池	496,062.25	18.66%	461,510.43	16.35%
东方星城	132,407.08	4.98%		
平湖万家花城	233,277.38	8.77%	130,905.32	4.64%
合计	541,305.25	20.36%	2,822,048.68	100.00%

B、开发产品情况

截至 2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日和 2015 年 12 月 31 日，发行人开发产品分别为 488,885.12 万元、478,967.55 万元和 405,165.23 万元，占存货总额的比重分别为 16.23%、14.51%和 13.27%。2014 年末发行人开发产品较 2013 年末减少 9,917.57 万元，降幅为 2.03%，变动较小。2015 年末发行人开发产品较 2014 年末减少 73,802.32 万元，降幅为 15.41%，主要原因为金色黎明二期、凯旋门项目等项目的开发产品销售结转所致。

最近二年末，发行人开发产品明细如下表所示：

表 4-25 最近二年末发行人开发产品明细

单位：万元

项目	2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	账面价值	占比	账面价值	占比
御景苑	156.57	0.04%	156.57	0.06%
平湖万家花城	101.58	0.03%	108.83	0.04%
城市之星	20,393.79	5.03%	65,961.19	25.47%
万家星城一期	711.86	0.18%	920.99	0.36%
万家星城二期	585.41	0.14%	1,605.14	0.62%

项目	2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	账面价值	占比	账面价值	占比
万家星城三期	48,827.35	12.05%	102,343.33	39.52%
绍兴金色家园	4,737.85	1.17%	10,767.73	4.16%
绍兴星城大厦	3,184.73	0.79%	3,634.29	1.40%
绍兴金色蓝庭	52,813.60	13.04%		
衢州春江月	6,174.10	1.52%	11,126.47	4.30%
金色黎明一期	-	0.00%	226.21	0.09%
金色黎明二期	8,966.80	2.21%		
金华金色蓝庭	38,484.83	9.50%	90,423.24	34.92%
凯旋门	3,163.89	0.78%	161,981.74	62.55%
曙光之城	614.12	0.15%	4,529.42	1.75%
衢州月亮湾一期	14,212.65	3.51%	22,528.90	8.70%
武林壹号	83,029.44	20.49%		
湘湖壹号	10,829.26	2.67%	2,653.51	1.02%
上虞城市之星	108,177.40	26.70%		
合计	405,165.23	100.00%	478,967.56	100.00%

（6）其他流动资产

发行人其他流动资产主要为预缴的房产预售相关税金。根据相关规定，发行人房地产项目预售时，应以预收款为基础，按照规定比率预缴营业税、土地增值税、企业所得税、城市维护建设税、教育费附加和地方教育费附加等。

截至 2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日和 2015 年 12 月 31 日，发行人其他流动资产期末余额分别为 107,464.91 万元、101,480.37 万元和 109,761.06 万元，占资产总额的比重分别为 2.72%、2.65%和 2.60%。2014 年末发行人其他流动资产期末余额较 2013 年末减少 5,984.54 万元，降幅为 5.57%。2015 年末发行人其他流动资产期末余额较 2014 年末增加 8,280.69 万元，增幅为 8.16%。

截至 2016 年 3 月 31 日，发行人其他流动资产期末余额为 112,256.88 万元，占资产总额的比重为 2.28%。2016 年 3 月末发行人其他流动资产期末余额较 2015 年末增加 2,495.82 万元，增幅为 2.27%，变动较小。

最近三年末，发行人其他流动资产构成情况如下表所示：

表 4-26 最近三年末发行人其他流动资产构成情况

单位：万元

项目	2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
预缴的房地产预售相关税金	109,695.04	99.94%	100,395.03	98.93%	107,084.40	99.65%
理财产品	-	0.00%	1,000.00	0.99%	310.00	0.29%
其他	66.02	0.06%	85.34	0.08%	70.51	0.07%
合计	109,761.06	100.00%	101,480.37	100.00%	107,464.91	100.00%

(7) 可供出售金融资产

截至 2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日和 2015 年 12 月 31 日，发行人可供出售金融资产期末账面价值分别为 1,000.00 万元、1,000.00 万元和 58,691.60 万元，占资产总额的比重分别为 0.03%、0.03%和 1.40%。2015 年 4 月 16 日，发行人与杭州沃安实业有限公司、艾柯瑟伦株式会社签订《关于杭州沃安供应链管理有限公司的投资意向协议》，协议约定公司以自有资金人民币 10,000 万元，通过增资扩股的方式投资杭州沃安供应链管理有限公司，持有其 10%的股权。2015 年 4 月 24 日，发行人出资 4,000 万元人民币以增资扩股的形式投资杭州三仁焱兴投资合伙企业（有限合伙），持有其 4%的股权。此外，2015 年度发行人出资 3.90 亿元投资 POTALA TOWER SEATILE,LLC、PATH OTHELLO,LLC、POTALA SHORELINE ,LLC 三家公司，发行人所占的出资比例分别为 20.00%、27.50%和 40.00%。

截至 2016 年 3 月 31 日，发行人可供出售金融资产期末账面价值为 103,095.28 万元，占资产总额的比重为 2.09%。

表 4-27 最近三年末发行人可供出售金融资产构成情况

单位：万元

被投资单位	2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
滨普公司	1,000.00	1.70%	1,000.00	100.00%	500.00	100.00%
杭州三仁焱兴投资合伙企业（有限合伙）	4,000.00	6.78%	-	-	-	-
杭州沃安供应链管理 有限公司	10,000.00	16.96%	-	-	-	-

被投资单位	2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
宁波金丹丰股权投资合伙企业（有限合伙） （以下简称金丹丰合伙公司）	5,000.00	8.48%				
POTALA TOWER SEATILE,LLC	19,480.80	33.04%				
PATH OTHELLO,LLC	9,740.40	16.52%				
POTALA SHORELINE,LLC	9,740.40	16.52%				
合计	58,961.60	100.00%	1,000.00	100.00%	500.00	100.00%

发行人对滨普房产的实际出资以1,000万元为限，不承担项目经营风险，杭州普特元腾股权投资合伙企业（有限合伙）及滨普房产确保发行人对项目的实际出资年化收益率为16%。

发行人对金丹丰合伙公司以出资额为限，发行人为有限合伙人，不执行合伙企业事务。

根据 POTALA TOWER SEATILE,LLC 、 PATH OTHELLO,LLC 、 POTALA SHORELINE,LLC的投资协议约定，发行人为上述三家公司的非管理公司成员，对其经营无重大影响。

（8）投资性房地产

发行人投资性房地产主要为办公楼和商铺。随着公司逐步形成“开发+持有”的房地产经营模式，在房地产开发过程中发行人会选择保留部分优质办公楼和商铺用于出租以获取长期稳定租金收益。

截至 2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日和 2015 年 12 月 31 日，发行人投资性房地产期末账面价值分别为 104,918.43 万元、120,059.77 万元和 194,511.95 万元，占资产总额的比重分别为 2.65%、3.14%和 4.61%。2014 年末发行人投资性房地产期末账面价值较 2013 年末增加 15,141.34 万元，增幅为 14.43%，这主要是由于曙光之城商铺及金色黎明商铺建成并投入使用所致。2015 年末发行人投资性房地产期末账面价值较 2014 年末增加 74,452.18 万元，增幅为 62.01%，这主要是由于凯旋门商铺建成并投入使用所

致。

截至 2016 年 3 月 31 日，发行人投资性房地产期末账面价值为 192,657.14 万元，占资产总额的比重为 3.91%。2016 年 3 月末发行人投资性房地产账面价值较 2015 年末减少 1,854.81 万元，降幅为 0.95%，变动较小。

最近三年末，发行人投资性房地产明细如下表所示：

表 4-28 最近三年末发行人投资性房地产明细

单位：万元

项目	2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日	
	账面价值	占比	账面价值	占比	账面价值	占比
文景苑商铺	3,373.12	1.73%	3,528.25	2.94%	3,683.37	3.51%
新城时代广场	24,865.24	12.78%	25,815.71	21.50%	26,766.18	25.51%
新城市广场	4,767.40	2.45%	4,993.59	4.16%	5,219.77	4.98%
庆春发展大厦	6,661.81	3.42%	6,956.87	5.79%	7,251.94	6.91%
星城大厦及部分商铺	56,629.90	29.11%	59,792.11	49.80%	61,997.17	59.09%
曙光之城商铺	9,576.79	4.92%	9,889.97	8.24%	-	0.00%
金色黎明商铺	20,766.21	10.68%	9,083.27	7.57%	-	0.00%
凯旋门商铺	67,871.47	34.89%				
合计	194,511.95	100.00%	120,059.77	100.00%	104,918.43	100.00%

（9）固定资产

发行人固定资产主要包括房屋及建筑物、通用设备、专用设备和运输工具等。截至 2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日和 2015 年 12 月 31 日，发行人固定资产期末账面价值分别为 39,883.49 万元、35,596.26 万元和 30,072.40，占资产总额的比重分别为 1.01%、0.93%和 0.71%。2014 年末发行人固定资产期末账面价值较 2013 年末减少 4,287.23 万元，降幅为 10.75%。2015 年末发行人固定资产期末账面价值较 2014 年末减少 5,523.86 万元，降幅为 15.52%。最近三年末，发行人固定资产账面价值的变动主要系每年计提折旧所致。

截至 2016 年 3 月 31 日，发行人固定资产期末账面价值为 28,534.93 万元，占资产总额的比重为 0.58%。2016 年 3 月末发行人固定资产期末账面价值较 2015 年末减少 1,537.57 万元，降幅为 5.11%，变动较小。

最近三年末，发行人固定资产构成情况如下表所示：

表 4-29 最近三年末发行人固定资产构成情况

单位：万元

项目	2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日	
	账面价值	占比	账面价值	占比	账面价值	占比
房屋及建筑物	14,162.31	47.09%	16,947.13	47.61%	19,666.28	49.31%
通用设备	1,083.51	3.60%	1,335.21	3.75%	1,514.47	3.80%
专用设备	11,433.39	38.02%	13,881.60	39.00%	16,149.64	40.49%
运输工具	3,393.20	11.28%	3,432.32	9.64%	2,553.10	6.40%
合计	30,072.40	100.00%	35,596.26	100.00%	39,883.49	100.00%

（10）在建工程

发行人在建工程主要系发行人对友好饭店进行的装修、局部改造工程，完成后结转至固定资产科目。截至 2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日和 2015 年 12 月 31 日，发行人在建工程期末余额分别为 72.28 万元、11.25 万元和 67.69 万元，占资产总额的比重分别为 0.00%、0.00%和 0.00%。2014 年末发行人在建工程期末余额较 2013 年末减少 61.03 万元，降幅为 84.44%。

截至 2016 年 3 月 31 日，发行人在建工程期末余额为 294.70 万元，占资产总额的比重为 0.01%。2016 年 3 月末发行人在建工程期末余额较 2015 年增加 227.01 万元，增幅为 335.37%，这主要是由于杭州友好饭店内部改造。

（11）无形资产

发行人无形资产主要包括土地使用权及计算机软件。截至 2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日和 2015 年 12 月 31 日，发行人无形资产期末账面价值分别为 13,148.41 万元、12,645.56 万元和 12,144.03 万元，占资产总额的比重分别为 0.33%、0.33%和 0.29%。2014 年末发行人无形资产期末账面价值较 2013 年末减少 502.85 万元，降幅为 3.82%。2015 年末发行人无形资产期末账面价值较 2014 年末减少 501.53 万元，降幅为 3.97%。最近三年末，发行人无形资产账面价值基本保持稳定。

截至 2016 年 3 月 31 日，发行人无形资产期末账面价值为 12,033.21 万元，占资产总额的比重为 0.24%。2016 年 3 月末发行人无形资产期末账面价值较 2014 年末减少

110.82 万元，降幅为 0.91%，变动较小。

（12）商誉

截至 2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日和 2016 年 3 月 31 日，发行人商誉期末账面价值均为 59.31 万元，系发行人收购友好饭店和东方海岸公司形成，其中友好饭店商誉账面价值 32.38 万元，东方海岸公司商誉账面价值 26.93 万元。

A、友好饭店商誉

发行人 2005 年 2 月通过拍卖获得友好饭店 100% 产权，实际支付价款高于友好饭店转让基准日净资产的金额，自 2005 年 3 月起开始按 10 年摊销，至 2006 年 12 月 31 日累计摊销 7.27 万元。自 2007 年 1 月 1 日起不再摊销。

B、东方海岸公司商誉

2008 年发行人支付 7,520.00 万元取得东方海岸公司 34.18% 的股权，自 2008 年 9 月 25 日起对东方海岸公司拥有实质控制权。购买日东方海岸公司的可辨认净资产为 21,922.39 万元。支付的合并成本大于应享有的在购买日东方海岸公司可辨认净资产公允价值的差额 26.93 万元，确认为商誉。

（13）递延所得税资产

截至 2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日和 2015 年 12 月 31 日，发行人递延所得税资产期末余额分别为 36,976.73 万元、40,732.08 万元和 38,054.53 万元，占资产总额的比重分别为 0.93%、1.07% 和 0.90%。2014 年末发行人递延所得税资产期末余额较 2013 年末增加 3,755.35 万元，增幅为 10.16%。2015 年末发行人递延所得税资产期末余额较 2014 年末减少 2,677 万元，降幅为 6.57%。

截至 2016 年 3 月 31 日，发行人递延所得税资产期末余额为 40,385.15 万元，占资产总额的比重为 0.82%。2016 年 3 月末发行人递延所得税资产期末余额较 2015 年末增加 2,325.62 元，增幅为 6.11%。

最近三年末，发行人递延所得税资产构成情况如下表所示：

表 4-30 最近三年末发行人递延所得税资产构成情况

单位：万元

项目	2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日	
	账面价值	占比	账面价值	占比	账面价值	占比
资产减值准备	5,441.75	14.30%	1,241.84	3.05%	1,435.10	3.88%
可弥补亏损	3,546.17	9.32%	10,997.24	27.00%	10,520.83	28.45%
房产开发项目相关税收备抵金	21,244.96	55.83%	20,164.89	49.51%	17,233.09	46.61%
投资性房地产计税基础差异	620.71	1.63%	649.06	1.59%	677.41	1.83%
开发成本计税基础差异	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
可抵扣的广告宣传费	441.80	1.16%	1,505.43	3.70%	1,560.76	4.22%
递延收益	6.48	0.02%	185.45	0.46%	-	0.00%
合并抵销内部未实现利润	6,752.66	17.74%	5,988.18	14.70%	5,549.55	15.01%
合计	38,054.53	100.00%	40,732.09	100.00%	36,976.74	100.00%

2、负债结构分析

表 4-31 最近三年及一期末发行人负债构成情况

单位：万元

项目	2016 年 3 月 31 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：								
应付账款	149,105.29	4.27%	134,539.63	4.30%	166,126.27	5.72%	170,244.28	5.48%
预收款项	1,885,769.12	53.95%	1,759,934.90	56.24%	1,346,992.52	46.39%	1,684,279.15	54.20%
应付职工薪酬	497.08	0.01%	9,166.78	0.29%	8,278.52	0.29%	6,263.87	0.20%
应交税费	91,023.84	2.60%	91,191.72	2.91%	87,700.23	3.02%	93,416.16	3.01%
应付利息	1,712.70	0.05%	1,702.99	0.05%	1,590.46	0.05%	1,849.82	0.06%
应付股利		0.00%		0.00%	-	0.00%	-	0.00%
其他应付款	526,076.47	15.05%	494,971.87	15.82%	600,894.69	20.70%	238,878.40	7.69%
一年内到期的非流动负债	13,413.00	0.38%	17,752.00	0.57%	237,956.00	8.20%	392,444.00	12.63%
流动负债合计	2,667,597.50	76.32%	2,509,259.89	80.18%	2,449,538.69	84.36%	2,587,375.68	83.26%
非流动负债：								
长期借款	737,513.00	21.10%	530,200.00	16.94%	453,263.43	15.61%	518,292.00	16.68%
应付债券	90,000.00	2.58%	90,000.00	-				
递延收益	21.57	0.00%	25.91	0.00%	741.78	0.03%	2,000.00	0.06%
非流动负债合计	827,534.57	23.68%	620,225.91	19.82%	454,005.21	15.64%	520,292.00	16.74%
负债合计	3,495,132.07	100.00%	3,129,485.81	100.00%	2,903,543.90	100.00%	3,107,667.68	100.00%

截至 2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日和 2016 年 3 月

31 日，发行人负债合计分别为 3,107,667.68 万元、2,903,543.90 万元、3,129,485.81 万元和 3,495,132.07 万元，总体保持稳定。

截至 2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日和 2016 年 3 月 31 日，发行人流动负债合计分别为 2,587,375.68 万元、2,449,538.69 万元、2,509,259.89 万元和 2,667,597.50 万元，占负债总额的比重分别为 83.26%、84.36%、80.18%和 76.32%；发行人非流动负债合计分别为 520,292.00 万元、454,005.21 万元、620,225.91 万元和 827,534.57 万元，占负债总额的比重分别为 16.74%、15.64%、19.82%和 23.68%。总体来看，发行人负债结构呈现出流动负债占比较高，非流动负债占比较低的特点。

（1）应付账款

发行人应付账款主要包括房地产项目应付工程款和其他采购款等。截至 2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日和 2015 年 12 月 31 日，发行人应付账款期末余额分别为 170,244.28 万元、166,126.27 万元和 134,539.63 万元，占负债总额的比重分别为 5.48%、5.72%和 4.30%。2014 年末发行人应付账款期末余额较 2013 年末减少 4,118.01 万元，降幅为 2.42%，变动较小。2015 年末发行人应付账款期末余额较 2014 年末减少 31,586.64 万元，降幅为 19.01%，这主要是因为支付工程款增加。截至 2016 年 3 月 31 日，发行人应付账款期末余额为 149,105.29 万元，占负债总额的比重为 4.27%。2016 年 3 月末发行人应付账款期末余额较 2015 年末增加 14,565.66 万元，增幅为 10.83%，这主要是由于部分项目交付暂估未付工程款增加所致。预收款项

（2）预收款项

发行人预收款项主要包括预收购房款和预收租金等。由于各期预售项目和竣工结转项目构成有所不同，因而最近三年及一期末发行人预收款项期末余额有所波动。截至 2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日和 2015 年 12 月 31 日，发行人预收款项期末余额分别为 1,684,279.15 万元、1,346,992.52 万元和 1,759,934.90 万元，占负债总额的比重分别为 54.20%、46.39%和 56.24%。2014 年末发行人预收款项期末余额较 2013 年末减少 337,286.63 万元，降幅为 20.03%，这主要是因为本期城市之星、曙光之城、凯旋门等项目大规模交房，预收款项结转营业收入金额相应增加。2015 年末发行人预收款项期末余额较 2014 年末增加 412,942.38 万元，增幅为 30.66%，这主要是因为预收购房款增

加。

截至 2016 年 3 月 31 日，发行人预收款项期末余额为 1,885,769.12 万元，占负债总额的比重为 53.95%。2016 年 3 月末发行人预收款项期末余额较 2015 年末增加 125,834.22 万元，增幅为 7.15%。

最近三年末，发行人预收款项构成情况如下表所示：

表 4-32 最近三年末发行人预收款项构成情况

单位：万元

项目	2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
购房款	1,753,953.46	99.66%	1,340,006.78	99.48%	1,679,371.71	99.71%
租金	2,572.04	0.15%	2,096.03	0.16%	2,087.59	0.12%
物业管理费	2,946.63	0.17%	2,653.14	0.20%	2,485.74	0.15%
代建管理费	-	0.00%	1,737.73	0.13%	-	0.00%
其他	462.77	0.03%	498.84	0.04%	334.11	0.02%
合计	1,759,934.90	100.00%	1,346,992.52	100.00%	1,684,279.15	100.00%

（3）应交税费

发行人应交税费主要包括应交企业所得税和土地增值税等。截至 2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日和 2015 年 12 月 31 日，发行人应交税费期末余额分别为 93,416.16 万元、87,700.23 万元和 91,191.72 万元，占负债总额的比重分别为 3.01%、3.02%和 2.91%。2014 年末发行人应交税费期末余额较 2013 年末减少 5,715.93 万元，降幅为 6.12%。2015 年末发行人应交税费期末余额较 2014 年末增加 3,491.49 万元，增幅为 3.98%。

截至 2016 年 3 月 31 日，发行人应交税费期末余额为 91,023.84 万元，占负债总额的比重为 2.60%。2016 年 3 月末发行人应交税费期末余额较 2015 年末减少 167.88 万元，降幅为 0.18%。

最近三年末，发行人应交税费构成情况如下表所示：

表 4-33 最近三年末发行人应交税费构成情况

单位：万元

项目	2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比

项目	2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
增值税	0.32	0.00%	0.23	0.00%	0.17	0.00%
营业税	2,460.02	2.70%	889.06	1.01%	523.95	0.56%
企业所得税	55,596.94	60.97%	41,535.32	47.36%	41,604.11	44.54%
代扣代缴个人所得税	133.33	0.15%	33.46	0.04%	32.13	0.03%
城市维护建设税	171.73	0.19%	61.8	0.07%	36.35	0.04%
土地增值税	31,982.91	35.07%	44,161.30	50.35%	50,378.90	53.93%
房产税	343.97	0.38%	323.45	0.37%	267.13	0.29%
土地使用税	126.21	0.14%	185.83	0.21%	133.19	0.14%
印花税	110.25	0.12%	49.99	0.06%	147.65	0.16%
教育费附加	24.25	0.03%	16.80	0.02%	13.91	0.01%
地方教育附加	168.89	0.19%	137.51	0.16%	9.28	0.01%
水利建设专项资金	72.90	0.08%	305.49	0.35%	269.39	0.29%
合计	91,191.72	100.00%	87,700.24	100.00%	93,416.16	100.00%

（4）其他应付款

发行人其他应付款主要为应付合作方往来款。发行人与合作方（子公司少数股东）在房地产项目开发初期，按协议约定比例对等向项目公司投入超过注册资本的资金用于项目开发建设，该等款项形成项目公司对合作方的其他应付款。截至 2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日和 2015 年 12 月 31 日，发行人其他应付款期末余额分别为 238,878.40 万元、600,894.69 万元和 494,971.87 万元，占负债总额的比重分别为 7.69%、20.70%和 15.82%。2014 年末发行人其他应付款期末余额较 2013 年末增加 362,016.29 万元，增幅为 151.55%，这主要是因为华家池项目本期进入大规模开发期，发行人与项目合作方浙江中国小商品城集团股份有限公司共同为该项目提供建设资金，满足项目投资建设需要。2015 年末发行人其他应付款期末余额较 2014 年末减少 105,922.82 万元，降幅为 17.63%，这主要是因为支付合作开发项目合作方投入款增加所致。

截至 2016 年 3 月 31 日，发行人其他应付款期末余额为 526,076.47 万元，占负债总额的比重为 15.05%。2016 年 3 月末发行人其他应付款期末余额较 2015 年末增加 31,104.60 元，增幅为 6.28%，变动较小。

最近三年末，发行人其他应付款构成情况如下表所示：

表 4-34 最近三年末发行人其他应付款构成情况

单位：万元

项目	2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
押金保证金	11,808.83	2.39%	8,392.08	1.40%	3,240.52	1.36%
合作开发项目合作方投入款	392,672.21	79.33%	528,367.52	87.93%	218,008.49	91.26%
财务资助款	15,566.30	3.14%	28,730.00	4.78%	880.00	0.37%
应付暂收款	20,939.90	4.23%	2,857.45	0.48%	3,266.55	1.37%
其他	53,984.63	10.91%	32,547.63	5.42%	13,482.85	5.64%
合计	494,971.87	100.00%	600,894.68	100.00%	238,878.41	100.00%

（5）一年内到期的非流动负债

截至 2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日和 2015 年 12 月 31 日，发行人一年内到期的非流动负债期末余额分别为 392,444.00 万元、237,956.00 万元和 17,752.00 万元，占负债总额的比重分别为 12.63%、8.20%和 0.57%。2014 年末发行人一年内到期的非流动负债期末余额较 2013 年末减少 154,488.00 万元，降幅为 39.37%。2015 年末发行人一年内到期的非流动负债期末余额较 2014 年末减少 220,204.00 万元，降幅为 92.54%。最近三年末，发行人一年内到期的非流动负债波动较大，增加的主要原因系公司前期取得的长期借款临近到期转入本科目列报；减少的主要原因为相关借款到期偿还。

截至 2016 年 3 月 31 日，发行人一年内到期的非流动负债期末余额为 13,413.00 万元，占负债总额的比重为 0.38%。2016 年 3 月末发行人一年内到期的非流动负债期末余额较 2015 年末减少 4,339.00 万元，降幅为 24.44%。

（6）长期借款

截至 2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日和 2015 年 12 月 31 日，发行人长期借款期末余额分别为 518,292.00 万元、453,263.43 万元和 530,200.00 万元，占负债总额的比重分别为 16.68%、15.61%和 16.94%。2014 年末发行人长期借款期末余额较 2013 年末减少 65,028.57 万元，降幅为 12.55%，这主要是因为金色黎明、武林壹号等项目长期借款到期。2015 年末发行人长期借款期末余额较 2014 年末增加 76,936.57 万元，增幅为 16.97%，这主要是因为本期项目开发贷款增加。

截至 2016 年 3 月 31 日，发行人长期借款期末余额为 737,513.00 万元，占负债总额的比重为 21.10%。2016 年 3 月末发行人长期借款期末余额较 2015 年末增加 207,313.00 万元，增幅为 39.10%。

（7）递延收益

截至 2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日和 2015 年 12 月 31 日，发行人递延收益期末余额分别为 2,000.00 万元、741.78 万元和 25.91 万元，占负债总额的比重分别为 0.06%、0.03%和 0.00%。2013 年，发行人开发项目期间为政府提供加固地基服务，获取政府补助—基坑补助款 2,000.00 万元。2014 年，该笔补助款随着项目销售结转，确认营业外收入 1,258.22 万元。2015 年，发行人获取政府补助-基坑补助款 25.91 万元。

截至 2016 年 3 月 31 日，发行人递延收益期末余额为 21.57 万元，占负债总额的比重为 0.00%。

3、现金流量分析

表 4-35 最近三年及一期发行人现金流量情况

单位：万元

项目	2016 年 1-3 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
经营活动现金流入小计	607,664.74	1,701,642.55	840,900.42	996,524.70
经营活动现金流出小计	235,196.03	896,781.62	972,604.67	955,987.31
经营活动产生的现金流量净额	372,468.71	804,860.92	-131,704.24	40,537.39
投资活动现金流入小计	29,888.29	18,556.23	128,404.96	107,815.54
投资活动现金流出小计	177,183.89	398,159.24	32,547.95	80,875.38
投资活动产生的现金流量净额	-147,295.60	-379,603.01	95,857.01	26,940.16
筹资活动现金流入小计	479,721.37	521,536.30	619,751.25	730,862.08
筹资活动现金流出小计	193,534.15	776,791.12	599,969.90	750,458.47
筹资活动产生的现金流量净额	286,187.22	-255,254.82	19,781.35	-19,596.39
汇率变动对现金及现金等价物的影响	0.00	-186.88	-	-
现金及现金等价物净增加额	511,360.33	169,816.21	-16,065.88	47,881.16

（1）经营活动产生的现金流量分析

最近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 40,537.39 万元、-131,704.24 万元、804,860.92 万元和 372,468.71 万元，其中经营活动现金流入分别为 996,524.70 万元、840,900.42 万元、1,701,642.55 万元和 607,664.74 万元；经营活动现金

流出分别为 955,987.31 万元、972,604.67 万元、896,781.62 万元和 235,196.03 万元。

发行人经营活动现金流入主要为公司开发的商品房项目预售回款，经营活动现金流出主要为支付的土地价款和建筑安装支出等。最近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流量净额呈现逐年下降的趋势，这主要是因为：

A、自 2013 年以来，发行人加大了土地储备力度，土地价款支出相应增加。2013 年度和 2014 年度，发行人华家池项目、萧山东方海岸项目和平湖万家花城项目合计支出土地价款约 439,148.50 万元。2015 年 1-6 月，发行人支付杭政储出[2015]3 号地块土地价款约 64,111.00 万元。

B、房地产项目往往开发周期较长，包括前期购置土地、支付项目建筑安装成本、商品销售资金回笼等诸多环节，资金回笼和资金支出之间存在一定的时间错配。同时，近年来包括杭州市在内的全国主要房地产市场增速放缓，甚至出现回落，导致发行人商品房销售资金回笼速度降低。2014 年度，发行人经营活动现金流入为 840,900.42 万元，同比回落 155,624.28 万元，降幅为 15.62%。

随着发行人 2013 年度和 2014 年度新增土地对应项目的逐步销售以及房地产市场的回暖，2015 年 1-6 月公司经营活动现金流情况有所好转。2015 年 1-6 月，发行人实现销售合同金额约为 107 亿元（其中包括代建销售金额约 32.38 亿元），销售金额在杭州主城区占比达到 12%。经营活动现金流出方面，2015 年 1-6 月发行人土地购置支出合计约 115,537.00 万元，具体为支付杭政储出[2015]3 号地块约 64,111.00 万元土地款、平湖市 G1 和 G2 地块 43,531.00 万元土地款、平湖市宗地编号为 2015-43 和 2015-44 地块 7,895.00 万元土地履约保证金及定金。

（2）投资活动产生的现金流量分析

最近三年及一期，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为 26,940.16 万元、95,857.01 万元、-379,603.01 万元和 -147,295.60 万元，其中投资活动现金流入分别为 107,815.54 万元、128,404.96 万元、18,556.23 万元和 29,888.29 万元；投资活动现金流出分别为 80,875.38 万元、32,547.95 万元、398,159.24 万元和 177,183.89 万元。总体来看，受发行人收到和支付其他与投资活动有关的现金影响，其投资活动产生的现金流量净额表现出一定的波动性。发行人收到和支付的其他与投资活动有关的现金主要系公司与武

林壹号项目合作方（子公司少数股东）绿城房地产开发集团有限公司以及东尚置业间发生的资金往来款。房地产项目公司通常注册资本较小，项目前期需要通过股东借款以满足项目投资建设资金需求，并在项目实现预售且能够保障项目正常运作的情况下，对等统筹安排利用项目公司富余资金，资金的借出与收回均会造成发行人投资活动现金流有较大幅度的波动。

2013 年度，发行人支付其他与投资活动有关的现金 75,061.04 万元，这主要系本期向武林壹号项目合作方绿城房地产开发集团有限公司支付的资金往来款；收到其他与经营活动有关的现金 64,533.72 万元，取得投资收到的现金 26,363.93 万元，这主要为本期发行人转让东尚置业 50%股权对应的信托受益权，同时收回向东尚置业前期投入的资金。

2014 年度，发行人收到其他与投资活动有关的现金 91,661.04 万元，这主要系本期发行人收回武林壹号项目合作方绿城房地产开发集团有限公司资金往来款；投资支付的现金 30,122.00 万元，收回投资收到的现金 29,432.00 万元，这主要为发行人使用暂时闲置资金购买短期银行理财产品。

2015 年度，发行人支付其他与投资活动有关的现金 321,700.63 亿元，这主要系投资了多家企业。

2016 年 1-3 月，发行人支付其他与投资活动有关的现金 132,212.90 万元。

（3）筹资活动产生的现金流量分析

最近三年及一期，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为-19,596.39 万元、19,781.35 万元、-255,254.82 万元和 286,187.22 万元，其中筹资活动现金流入分别为 730,862.08 万元、619,751.25 万元、521,536.30 万元和 479,721.37 万元；筹资活动现金流出分别为 750,458.47 万元、599,969.90 万元、776,791.12 万元和 193,534.15 万元。发行人筹资活动产生的现金流主要包括取得、偿还金融机构借款，以及收到、偿还合作项目少数股东投入的股东借款。

2013 年度，发行人收到其他与筹资活动有关的现金同比增加 168,312.08 万元，这主要是因为本期公司收到华家池项目、萧山东方海岸项目等合作项目少数股东的股东借款金额较大；支付其他与筹资活动有关的现金同比减少 186,543.41 万元，这主要系本期偿

还武林壹号项目、萧山东方海岸项目等合作项目的股东借款金额较小。

2014 年度，发行人收到武林壹号项目、平湖万家花城项目等合作项目少数股东的股东借款总额同比增加 134,437.74 万元；本期偿还华家池项目、萧山东方海岸项目等合作项目少数股东的股东借款同比减少 213,464.34 万元。此外，随着发行人去杠杆战略的逐步推进，并根据开发项目的实际资金需要，本期发行人取得借款收到的现金同比回落 217,838.57 万元。

2015 年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额为-255,254.82 亿元，本期收到合作项目股东投入的项目合作款 55,600.00 万元；归还合作项目股东投入的项目合作款 213,594.30 万元。

2016 年 1-6 月，发行人筹资活动产生的现金流量净额为 286,187.22 万元。

4、偿债能力分析

（1）主要偿债能力指标

最近三年及一期，发行人主要偿债能力指标如下表所示：

表 4-36 最近三年及一期发行人主要偿债能力指标

项目	2016 年 3 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
流动比率	1.70	1.55	1.48	1.45
速动比率	0.53	0.33	0.13	0.29
资产负债率（合并报表）	70.98%	74.11%	75.92%	78.55%
资产负债率（母公司报表）	38.17%	39.37%	36.01%	48.21%
剔除预收账款后的资产负债率	32.68%	32.43%	40.70%	35.98%
项目	2016 年 1-3 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
EBIT（万元）	-	224,401.17	136,332.11	202,961.49
EBITDA（万元）	-	239,217.21	148,677.37	214,936.53
EBIT 利息保障倍数	-	3.00	1.37	2.71
EBITDA 利息保障倍数	-	3.20	1.49	2.87

注：扣除预收账款的资产负债率=（负债总额-预收款项）/（资产总额-预收款项）。

从短期偿债能力指标来看，截至 2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日和 2016 年 3 月 31 日，发行人流动比率分别为 1.45、1.48、1.55 和 1.70，速动比率分别为 0.29、0.13、0.33 和 0.53。发行人的速动比率较低，一方面是由于 2013 年以来发行人加大了土地储备力度，相关地块在取得土地证后结转入存货——开发成本

核算；另一方面是因为发行人近年来逐步控制资产负债率，偿还债务支付的现金高于取得借款支付的现金，货币资金规模持续回落。2014 年末，发行人速动比率较 2013 年末出现较大幅度回落，这主要是因为萧山东方海岸和华家池项目当年取得土地证，相应将预付土地款结转至存货——开发成本核算。随着发行人存货逐步去化，2015 年以来，公司速动比率较 2014 年末回升 0.20，增加至 0.33。

从长期偿债能力指标来看，由于房地产行业属于资金密集型行业，土地储备和建安工程等占用现金规模较大，因此房地产开发企业往往财务杠杆水平较高。截至 2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日和 2016 年 3 月 31 日，发行人资产负债率分别为 78.55%、75.92%、74.11%和 70.98%；剔除预收账款后的资产负债率分别为 35.98%、40.70%、32.43%和 32.68%。近年来，发行人积极控制财务杠杆水平，并大力发展轻资产的代建管理业务，资产负债率总体呈现回落趋势。

最近三年，发行人 EBIT 利息保障倍数分别为 2.71 倍、1.37 倍和 3.00 倍；EBITDA 利息保障倍数分别为 2.87 倍、1.49 倍和 3.20 倍。2014 年度发行人 EBIT 利息保障倍数和 EBITDA 利息保障倍数均出现较大幅度回落，这主要是因为本期发行人结转的产品中包括较高比例的高周转、低毛利产品；加之受到市场因素影响，发行人实现的利润总额同比回落 41.07%。总体来看，发行人经营活动对有息负债利息支出的保障能力较强。

（2）有息负债情况

截至 2015 年 12 月 31 日，发行人有息负债余额为 637,952.00 万元，期限结构如下表所示：

表 4-37 截至 2015 年 12 月 31 日发行人有息负债期限结构

单位：万元

项目	短期借款	一年内到期的 长期借款	长期借款	应付债券	有息负债合计
1 年以内	-	17,752.00		-	
1-2 年	-		288,300.00	-	
2-3 年	-		103,000.00	90,000.00	90,000.00
3 年以上	-		138,900.00	-	
合计	-	17,752.00	530,200.00	90,000.00	637,952.00

截至 2015 年 12 月 31 日，发行人有息负债担保方式结构如下表所示：

表 4-38 截至 2015 年 12 月 31 日发行人有息负债担保方式结构

单位：万元

项目	短期借款	一年内到期的 长期借款	长期借款	应付债券	有息负债合计
抵押兼保证借款	-	14,000.00	388,800.00	-	402,800.00
抵押借款	-	3,752.00	83,400.00	-	87,152.00
质押兼保证借款	-	-	-	-	0.00
抵押兼质押兼保证	-	-	58,000.00	-	58,000.00
信用借款	-	-	-	90,000.00	90,000.00
合计	-	17,752.00	530,200.00	90,000.00	637,952.00

(3) 融资渠道情况

发行人资信情况良好，与国内多家商业银行一直保持长期合作伙伴关系，截至目前，发行人获得的商业银行授信总额为 84.2 亿元，其中已使用授信额度 51.9 亿元，未使用授信额度 32.3 亿元。

(4) 房地产业务资金需求规模、资金来源、偿还安排情况

A、房地产业务资金需求情况

2016-2018 年，发行人主要在建项目资金需求合计约为 119.08 亿元，主要拟建项目资金需求合计约为 59.36 亿元。同时，发行人将继续慎重选择拟用于开发的土地，并根据宏观政策以及公司自身资金情况，及时调整投资节奏，确保土地价款支出和项目开发、销售节奏基本匹配，不对公司实际经营和偿债能力产生实质影响。

截至 2016 年 3 月 31 日，发行人及其下属子公司主要在建项目情况如下表所示：

表 4-39 截至 2016 年 3 月 31 日发行人及其下属子公司主要在建项目情况

单位：万平方米、亿元

序号	项目名称	开发主体	地理位置	土地面积	建筑面积	预计总投资金额	累计已投资金额
1	西溪明珠	滨江西部公司	杭州市西湖区	7.1393	12.90	23.20	22.14
2	武林壹号	滨绿公司	杭州市拱墅区	10.4070	45.39	110.76	72.78
3	金色黎明三期	滨江三花公司	杭州市江干区	5.8321	19.08	21.65	19.80
4	华家池	滨江商博公司	杭州市江干区	4.7274	27.51	72.13	47.85
5	湘湖壹号	滨江盛元公司	杭州市萧山区	24.1340	30.34	59.47	39.45
6	金色江南	滨江南部公司	杭州市萧山区	3.8744	14.50	13.84	11.77

序号	项目名称	开发主体	地理位置	土地面积	建筑面积	预计总投资金额	累计已投资金额
7	萧山东方海岸	盛元海岸公司	杭州市萧山区	8.7386	32.92	25.18	15.35
8	千岛湖东方海岸	东方海岸公司	杭州市淳安县	25.7230	26.20	19.00	9.86
9	绍兴金色蓝庭	绍兴蓝庭公司	绍兴市镜湖新区	8.7370	15.45	9.76	9.39
10	上虞城市之星	上虞置业公司	绍兴市上虞区	9.4508	26.48	18.00	15.72
11	衢州月亮湾	滨江衢州公司	衢州市柯城区	18.2365	39.25	24.55	18.49
12	平湖万家花城项目 H	平湖公司	平湖市南市新区	5.0995	17.36	8.89	4.75

截至 2016 年 3 月 31 日，发行人及其下属子公司主要拟建项目情况如下表所示：

表 4-40 截至 2016 年 3 月 31 日发行人及其下属子公司主要拟建项目情况

单位：万平方米、亿元

序号	项目名称	开发主体	地理位置	土地面积	建筑面积	预计开工时间	预计总投资金额
1	平湖万家花城项目 F1	平湖公司	平湖市南市新区	22.3036	60.59	2015 年 8 月	25.57
2	平湖万家花城项目 G-1	平湖公司	平湖市南市新区	3.2772	13.30	2017 年 5 月	4.76
3	平湖万家花城项目 G-2	平湖公司	平湖市南市新区	5.0739	20.60	2017 年 11 月	7.45
4	杭政储出[2015]3 号地块	滨润公司	杭州市江干区	4.8780	12.68	2016 年 1 月	12.82
5	平湖万家花城项目 F2-1	平湖公司	平湖市南市新区	3.8287	10.91	2017 年 9 月	3.27
6	平湖万家花城项目 F2-2	平湖公司	平湖市南市新区	6.4261	18.31	2017 年 9 月	5.49

B、资金偿还安排情况

2016-2018 年，发行人有息负债到期规模约为 1.77 亿元、28.83 亿元和 10.30 亿元，合计约为 40.90 亿元。

C、资金来源情况

发行人资金来源主要包括房地产项目销售回款，直接融资和间接融资等渠道。

(a) 房地产项目销售回款

2015 年 1-7 月，发行人自有开发项目合同销售金额已达到 106.76 亿元，权益合同销售金额达到 69.96 亿元，销售情况较好，已经接近全年的销售计划目标。2015-2017 年，发行人计划每年的销售金额（包括自有项目和代建项目）保持在 150 亿元左右的水平，其中自有项目销售金额保持在 100 亿元左右。

（b）直接融资

发行人已向中国银行间市场交易商协会提交注册发行不超过人民币 30 亿元中期票据注册申请，首期计划发行 9 亿元中期票据，目前尚待完成中国银行间市场交易商协会的注册工作。

发行人已向中国证监会提交非公开发行 A 股股票募集不超过人民币 28 亿元的申请，目前尚待获得中国证监会的行政许可。

发行人本次债券拟发行规模不超过人民币 30 亿元，其中首期发行规模不超过人民币 26 亿元，目前尚待获得中国证监会的行政许可。

总体来看，发行人直接融资渠道丰富，为满足公司资金需求，控制和降低财务成本，改善资产负债结构提供了有力支持。

（c）间接融资

发行人资信情况良好，与中国银行、兴业银行等商业银行保持了良好的长期合作关系，具备较强的间接融资能力。

总体来看，发行人未来在战略层面将继续坚持“两保持，两下降”，降低负债规模，减少偿债压力；主要可售项目，如华家池、萧山东方海岸、平湖万家花城等，将在未来为公司提供充裕现金流以满足公司偿债和项目拓展的需要。

5、营运能力分析

最近三年及一期，发行人主要营运能力指标如下表所示：

表 4-41 最近三年及一期发行人主要营运能力指标

单位：次/年

项目	2016 年 1-3 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
应收账款周转率	261.13	166.95	188.74	570.70
存货周转率	0.42	0.27	0.29	0.35

总资产周转率	0.41	0.31	0.30	0.40
--------	------	------	------	------

注：2016 年 1-3 月的应收账款周转率、存货周转率和总资产周转率已经年化处理。受发行人营业收入和营业成本的结算周期影响，相关指标均不具有可比意义。

最近三年，发行人应收账款周转率分别为 570.70 次/年、188.74 次/年和 166.95 次/年。最近三年，发行人应收账款周转率呈现出现逐年下降的趋势，这主要是因为近年来发行人大力发展轻资产的代建管理业务，应收代建收入规模相应扩大，进而导致应收账款周转率回落。2016 年 1-3 月，发行人经年化的应收账款周转率为 261.13 次/年。

由于房地产项目开发周期相对较长，从获取土地储备到正式交付商品房并确认营业收入及成本通常需要 2-3 年时间，因此发行人存货周转率较低。最近三年，发行人存货周转率分别为 0.35 次/年、0.29 次/年和 0.27 次/年。最近三年，发行人存货周转率保持稳步上升的趋势，说明发行人营运效率在标准化和精细化管理的带动下逐步提升。2016 年 1-3 月，发行人经年化的存货周转率为 0.42 次/年。

最近三年，发行人总资产周转率分别为 0.40 次/年、0.30 次/年和 0.31 次/年。最近三年，发行人总资产周转率呈现逐年上升的趋势，反映出公司资产管理效率和周转能力的提高，说明公司营运效率良好。2016 年 1-3 月，发行人经年化的总资产周转率为 0.41 次/年。

6、盈利能力分析

最近三年及一期，发行人利润表主要科目情况如下表所示：

表 4-42 最近三年及一期发行人利润表主要科目情况

单位：万元

项目	2016 年 1-3 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
一、营业总收入	472,523.40	1,261,755.52	1,175,856.96	1,038,191.64
其中：营业收入	472,523.40	1,261,755.52	1,175,856.96	1,038,191.64
二、营业总成本	390,496.19	1,055,200.15	1,059,729.70	866,513.58
其中：营业成本	328,220.91	854,566.77	911,341.45	722,012.26
营业税金及附加	51,787.92	129,174.31	93,926.25	101,545.74
销售费用	2,762.42	12,011.95	11,716.71	11,319.89
管理费用	4,891.19	25,786.31	23,334.06	24,213.69
财务费用	2,651.56	16,794.28	20,090.56	5,141.86
资产减值损失	182.20	16,866.54	-679.32	2,280.15
加：公允价值变动收益	-	-	-	-

项目	2016 年 1-3 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
投资收益	-	-	78.41	27,752.66
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			-	-
三、营业利润	82,027.21	206,642.78	116,205.66	199,430.72
加：营业外收入	132.90	2,906.92	2,245.46	1,413.23
减：营业外支出	625.94	2,385.22	2,323.23	3,781.13
其中：非流动资产处置损失	-	-	17.06	86.04
四、利润总额	81,534.16	207,164.48	116,127.90	197,062.83
减：所得税费用	21,895.04	56,778.82	35,527.15	51,435.14
五、净利润	59,639.12	150,385.65	80,600.75	145,627.68
归属于母公司所有者的净利润	38,357.83	100,286.28	82,904.47	141,012.45
少数股东损益	21,281.30	50,099.37	-2,303.72	4,615.23

（1）营业收入分析

最近三年，发行人分别实现营业收入 1,038,191.64 万元、1,175,856.96 万元和 1,261,755.52 万元，年均复合增长率为 10.24%。2016 年 1-3 月，发行人实现营业收入 472,523.40 万元。最近三年，受房地产行业宏观调控和杭州地区限购影响，发行人营业收入增速有所放缓。2016 年 1-3 月，受房地产销售结转带动，发行人营业收入同比出现大幅增长。

最近三年，发行人营业收入按业务类型构成情况如下表所示：

表 4-43 最近三年发行人营业收入按业务类型构成情况

单位：万元

项目	2015 年度		2014 年度		2013 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产开发业务	1,194,908.05	94.70%	1,125,641.05	95.73%	999,769.63	96.30%
酒店服务业务	17,104.89	1.36%	16,139.53	1.37%	16,513.04	1.59%
物业服务业务	17,212.96	1.36%	12,820.76	1.09%	9,897.24	0.95%
持有型物业出租业务	11,289.29	0.89%	9,015.87	0.77%	8,200.13	0.79%
代建业务	20,950.06	1.66%	11,998.82	1.02%	3,811.60	0.37%
其他	290.27	0.02%	240.93	0.02%	0.00	0.00%
营业收入合计	1,261,755.52	100.00%	1,175,856.96	100.00%	1,038,191.64	100.00%

最近三年，发行人房地产开发业务分别实现营业收入 999,769.63 万元、1,125,641.05

万元和 1,194,908.05 万元，对同期营业收入的贡献分别为 96.30%、95.73%和 94.70%。总体来看，最近三年房地产开发业务收入占营业收入的比例保持在 94%以上，说明发行人主业突出，房地产开发业务是其核心业务板块，带动了公司整体营业收入的增长。

最近三年，发行人酒店服务业务分别实现营业收入 16,513.04 万元、16,139.53 万元和 17,104.89 万元，对同期营业收入的贡献分别为 1.59%、1.37%和 1.36%。2013 年度，发行人酒店服务业务实现的营业收入同比增加 2,874.60 万元，增幅达到 21.08%，这主要是因为千岛湖滨江希尔顿度假酒店于 2011 年 7 月开业，开业初期入住率相对较低，随着知名度的提高以及千岛湖地区旅游市场的逐步成熟，其入住率在 2013 年有了较大幅度提高，带动营业收入相应提升。

最近三年，发行人物业服务业务分别实现营业收入 9,897.24 万元、12,820.76 万元和 17,212.96 万元，对同期营业收入的贡献分别为 0.95%、1.09%和 1.36%。发行人开发的房地产项目均由下属物业公司进行管理，随着交付商品房数量的增长，公司实现的物业服务业务收入相应保持了逐年增长的态势。

最近三年，发行人持有型物业出租业务分别实现营业收入 8,200.13 万元、9,015.87 万元和 11,289.29 万元，对同期营业收入的贡献分别为 0.79%、0.77%和 0.89%。发行人已逐步形成“开发+持有”的房地产经营模式，在开发过程中有选择地保留部分优质办公楼和商铺用于出租来获取长期稳定的租金收益。最近三年，发行人实现的持有型物业出租业务营业收入整体稳步增长。

近年来，发行人在以自有资金稳健开发的同时，通过输出品牌和专业化管理能力与投资商合作，在帮助投资商提升产品价值的同时以轻资产的代建管理模式获取稳定收入。最近三年，发行人代建业务分别实现营业收入 3,811.60 万元、11,998.82 万元和 20,950.06 万元，对同期营业收入的贡献分别为 0.37%、1.02%和 1.66%。受发行人大力发展代建业务推动，公司代建业务规模逐年扩大，实现的营业收入相应快速增长。

最近三年，发行人营业收入按区域构成情况如下表所示：

表 4-44 最近三年发行人营业收入按区域构成情况

单位：万元

项目	2015 年度	2014 年度	2013 年度
----	---------	---------	---------

	金额	占比	金额	占比	金额	占比
杭州地区	1,035,501.84	82.07%	1,012,549.65	86.11%	821,094.53	79.09%
衢州地区	16,625.32	1.32%	49,037.45	4.17%	48,898.92	4.71%
绍兴地区	149,095.49	11.81%	19,222.88	1.63%	168,198.19	16.20%
金华地区	60,532.87	4.80%	95,046.98	8.08%	-	0.00%
营业收入合计	1,261,755.52	100.00%	1,175,856.96	100.00%	1,038,191.64	100.00%

发行人实现的营业收入主要来源于杭州地区。最近三年，发行人在杭州地区实现的营业收入占营业收入总额的比重分别为 79.09%、86.11%、82.07%。在做好、做精杭州市场的同时，发行人也适当向杭州周边区域进行拓展，公司在衢州、绍兴和金华等地区复制了其在杭州的项目开发经验，产品品质也得到了当地市场的认可。

（2）营业成本分析

最近三年，发行人发生的营业成本分别为为 911,341.45 万元、854,566.77 万元和 328,220.91 万元。总体来看，发行人营业成本的变动趋势和营业收入的基本一致。

最近三年，发行人营业成本按业务类型构成情况如下表所示：

表 4-45 最近三年发行人营业成本按业务类型构成情况

单位：万元

项目	2015 年度		2014 年度		2013 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产开发业务	819,861.49	95.94	885,626.44	97.18	699,595.54	96.90
酒店服务业务	9,261.36	1.08	8,986.62	0.99	9,075.65	1.26
物业服务业务	14,342.19	1.68	10,607.20	1.16	8,322.96	1.15
持有型物业出租业务	5,521.76	0.65	5,093.65	0.56	4,728.14	0.65
代建业务	5,191.29	0.61	701.88	0.08	289.96	0.04
其他	388.68	0.04	325.66	0.04	-	0.00
营业成本合计	854,566.77	100	911,341.45	100.00	722,012.25	100.00

最近三年，发行人营业成本按业务类型构成情况和营业收入的较为一致。

（3）毛利润分析

最近三年，发行人实现的营业毛利润分别为 316,179.38 万元、264,515.51 万元、407,188.75 万元和 144,302.49 万元；营业毛利率分别为 30.45%、22.50%、32.27%和

30.54%。总体来看，2014 年以来，发行人的营业毛利率有所回升。

最近三年，发行人营业毛利润按业务类型构成情况如下表所示：

表 4-46 最近三年发行人营业毛利润按业务类型构成情况

单位：万元

项目	2015 年度		2014 年度		2013 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产开发业务	375,046.56	92.11%	240,014.61	90.74%	300,174.09	94.94%
酒店服务业务	7,843.53	1.93%	7,152.91	2.70%	7,437.39	2.35%
物业服务业务	2,870.77	0.71%	2,213.56	0.84%	1,574.28	0.50%
持有型物业出租业务	5,767.53	1.42%	3,922.22	1.48%	3,471.99	1.10%
代建业务	15,758.77	3.87%	11,296.94	4.27%	3,521.64	1.11%
其他	-98.41	-0.02%	-84.73	-0.03%	-	-
营业毛利润合计	407,188.75	100.00%	264,515.51	100.00%	316,179.39	100.00%

最近三年，发行人营业毛利率按业务类型构成情况如下表所示：

表 4-47 最近三年发行人营业毛利率按业务类型构成情况

项目	2015 年度	2014 年度	2013 年度
房地产开发业务	31.39%	21.32%	30.02%
酒店服务业务	45.86%	44.32%	45.04%
物业服务业务	16.68%	17.27%	15.91%
持有型物业出租业务	51.09%	43.50%	42.34%
代建业务	75.22%	94.15%	92.39%
其他	-33.90%	-35.17%	-
综合营业毛利率	32.27%	22.50%	30.45%

最近三年，发行人房地产开发业务分别实现营业毛利润 300,174.09 万元、240,014.61 万元和 375,046.56 万元，对营业毛利润的贡献分别为 94.94%、90.74%和 92.11%，是发行人营业毛利润的重要组成部分。最近三年，发行人房地产开发业务营业毛利率分别为 30.02%、21.32%和 31.39%。最近三年，发行人房地产开发业务营业毛利率表现出一定的波动性，主要原因如下：

从土地市场和宏观调控来看，一方面竞争激烈的土地市场使土地成本增加，另一方面房屋售价在国家及地方宏观调控下增速放缓，导致房地产开发企业近年来结转项目的

毛利率普遍有所降低，整个行业呈现毛利率下降的态势。其次，发行人近年来根据国家房地产调控政策以及市场形势，加快了产品的多元化布局，近两年增加了市场受众面更广的中低端刚需产品配置，对部分房地产项目进行了灵活定价。虽然刚需产品去化速度更快，但由于该类项目毛利率相对较低，相应导致发行人房地产开发业务毛利率水平有所下降。第三，发行人的房地产开发业务主要集中于杭州及周边城市。近两年浙江省主要城市房地产市场呈现供给过剩的态势，同时多数城市由于限购等因素，房价增速放缓，导致新开盘项目利润空间受到挤压，进而使得发行人房地产开发业务营业毛利率有所下滑。

最近三年，发行人酒店服务业务分别实现营业毛利润 7,437.39 万元、7,152.91 万元和 7,843.53 万元；营业毛利率分别为 45.04%、44.32%和 45.86%。随着千岛湖滨江希尔顿度假酒店随着酒店知名度提高和千岛湖当地旅游市场的成熟，入住率有了很大提高，酒店服务业务保持着较高的毛利率。

最近三年，发行人物业服务业务分别实现营业毛利润 1,574.28 万元、2,213.56 万元和 2,870.77 万元；营业毛利率分别为 15.91%、17.27%和 16.68%。2013 年度，受各地上调最低工资标准的影响，发行人物业服务业务营业成本增加，进而导致该业务营业毛利率相应回落。随着物业费逐步上升，2014 年开始发行人物业服务业务营业毛利率有所回升。

最近三年，发行人持有型物业出租业务分别实现营业毛利润 3,471.99 万元、3,922.22 万元和 5,767.53 万元；营业毛利率分别为 42.34%、43.50%和 51.09%。

2013 年度、2014 年度和 2015 年度，发行人代建业务分别实现营业毛利润 3,521.64 万元、11,296.94 万元和 15,758.77 万元；营业毛利率分别为 92.39%、94.15%和 75.22%。总体来看，发行人代建业务营业毛利率保持在较高水平。发行人作为代建业务受托方，派出专业人员全权负责项目开发的整体管理，包括项目后续工程管理、精装修设计和施工管理、成本管理、项目销售、竣工交付、前期物业咨询等全过程的项目开发管理，发行人通过输出品牌和专业化管理能力与投资商合作，在帮助投资商提升产品价值的同时获取稳定的代建管理费用。发行人开展代建业务的成本主要为相关的管理人员和销售费用，金额相对较少，因此公司代建业务营业毛利率较高。

（4）营业税金及附加分析

最近三年，发行人发生的营业税金及附加分别为 101,545.74 万元、93,926.25 万元、129,174.31 万元和 51,787.92 万元，主要包括土地增值税和营业税等。最近三年，发行人营业税金及附加构成情况如下表所示：

表 4-48 最近三年发行人营业税金及附加构成情况

单位：万元

项目	2015 年度		2014 年度		2013 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业税	63,130.81	48.87%	58,739.59	62.54%	51,953.62	51.16%
城市维护建设税	4,410.22	3.41%	4,103.52	4.37%	3,622.46	3.57%
教育费附加	1,894.23	1.47%	1,762.45	1.88%	1,561.94	1.54%
地方教育附加	1,262.79	0.98%	1,174.97	1.25%	1,037.61	1.02%
房产税	1,117.89	0.87%	1,119.34	1.19%	1,001.19	0.99%
土地增值税	57,358.36	44.40%	27,026.39	28.77%	42,368.91	41.72%
合 计	129,174.31	100.00%	93,926.26	100.00%	101,545.73	100.00%

发行人主要税种和适用税率情况如下表所示：

表 4-49 发行人主要税种和适用税率情况

项目	计税依据	适用税率
增值税	子公司友好饭店、滨江游艇公司系小规模纳税人，按销售货物计缴。	3%
营业税	公司及从事房地产开发的子公司根据当期增加的预收款预缴；友好饭店按应纳税营业额计缴。	5%
土地增值税	从事普通标准住宅开发与转让的，预缴率为 2%，从事别墅、经营用房和其他用房开发与转让的，预缴率为 2%、2.1%、3%、5%。在达到规定相关的清算条件后，公司向当地税务机关申请土地增值税清算。	税率：实行四级超率累进税率。增值额未超过扣除项目金额 50% 的部分，税率为 30%；增值额超过扣除项目金额 50% 未超过 100% 的部分，税率为 40%；增值额超过扣除项目金额 100% 未超过 200% 的部分，税率为 50%；增值额超过扣除项目金额 200% 的部分，税率为 60%。预缴税率：2%、2.1%、3%、5%
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除 30% 后余值的 1.2% 计缴；从租计征的，按租金收入的 12% 计缴。	1.2%、12%
城市维护建设税	应缴流转税税额	5%、7%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

（5）期间费用分析

最近三年及一期，发行人发生的期间费用合计分别为 40,675.44 万元、55,141.33 万元、54,592.54 万元和 10,305.17 万元，占同期营业收入的比例分别为 3.92%、4.69%、4.33% 和 2.18%。总体来看，发行人对期间费用的管控处于较好水平，期间费用占营业收入的比重保持在较低水平。

最近三年及一期，发行人期间费用情况如下表所示：

表 4-50 最近三年及一期发行人期间费用情况

单位：万元

项目	2016 年 1-3 月		2015 年度		2014 年度		2013 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
销售费用	2,762.42	0.58%	12,011.95	0.95%	11,716.71	1.00%	11,319.89	1.09%
管理费用	4,891.19	1.04%	25,786.31	2.04%	23,334.06	1.98%	24,213.69	2.33%
财务费用	2,651.56	0.56%	16,794.28	1.33%	20,090.56	1.71%	5,141.86	0.50%
合计	10,305.17	2.18%	54,592.54	4.33%	55,141.33	4.69%	40,675.44	3.92%

注：本表中“占比”指占营业收入的比重。

发行人销售费用主要包括广告及宣传制作费、销售人员工资及福利等。最近三年及一期，发行人发生的销售费用分别为 11,319.89 万元、11,716.71 万元、12,011.95 万元和 2,762.42 万元，占同期营业收入的比例分别为 1.09%、1.00%、0.95% 和 0.58%，占比较低且呈现出逐年下降的趋势。

发行人管理费用主要包括工资及福利费、办公费及差旅费、水电费及燃料、折旧摊销费用等。最近三年及一期，发行人发生的管理费用分别为 24,213.69 万元、23,334.06 万元、25,786.31 万元和 4,891.19 万元，占同期营业收入的比例分别为 2.33%、1.98%、2.04% 和 1.04%。最近三年及一期，发行人管理费用占比呈现出逐年下降的趋势。发行人一直以来实施扁平化管理，人员精干，同时公司业务均在浙江省内开展，公司的管理、品牌的辐射效果较好，进而公司的人力成本、行政开支费用均相对较少。

最近三年及一期，发行人发生的财务费用分别为 5,141.86 万元、20,090.56 万元、16,794.28 万元和 2,651.56 万元，占同期营业收入的比例分别为 0.50%、1.71%、1.33% 和 0.56%。2014 年度，发行人发生的财务费用较上年大幅增加 14,948.70 万元，这一方

面是因为 2012 年以来发行人有选择地自留部分物业用于出租，并逐步使用相关物业产向商业银行申请经营性物业长期贷款，此部分经营性物业贷款利息支出均需计入财务费用；另一方面是因为发行人对部分合作开发项目的股东投入款计提一定的利息并计入损益，该部分利息支出也会对公司的财务费用产生一定影响。

（6）资产减值损失分析

最近三年及一期，发行人发生的资产减值损失分别为 2,280.15 万元、-679.32 万元、16,866.54 万元和 182.20 万元，其主要系应收账款和其他应收款计提的坏账准备。

2014 年度，发行人发生的资产减值损失为负，这主要是因为本期公司收回对绿城房地产开发集团有限公司其他应收款 91,661.04 万元，相应地将计提的坏账准备转回。

2015 年度，发行人发生的资产减值损失较 2014 年度增加 17,545.86 万元，这主要是由于计提了 10,418.53 万元的存货跌价损失。。

（7）投资收益分析

最近三年及一期，发行人实现的投资收益分别为 27,752.66 万元、78.41 万元、87.41 万元和 0.00 万元。2013 年度，发行人实现的投资收益金额较大，这主要是因为本期发行人转让东尚置业 50%股权对应的信托受益权，相应确认投资收益 24,178.94 万元。

发行人与万科南都于 2010 年 7 月 20 日签署《合作协议》，约定双方按照 50:50 的权益比例通过东尚置业对“杭政储出[2010]25 号”地块进行合作开发，并在《合作协议》中对合作开发项目的资金投入、经营管理、股权架构设置及变更等事宜进行了约定。

2013 年 5 月 15 日，发行人与万科南都签订《权益转让协议书》，将公司持有的上述信托 100%受益权和委托人的权利义务以 2,000.00 万元转让给万科南都，并由万科南都代东尚置业向发行人归还股东借款本金及利息合计人民币 89,855.81 万元。发行人将上述收益扣除相关成本及税费后的净额 24,178.94 万元在投资收益科目进行了列报。

（8）营业外收入和支出分析

最近三年，发行人实现的营业外收入分别为 1,413.23 万元、2,245.46 万元和 2,906.92 万元，其中收到政府补助金额分别为 629.98 万元、2,067.61 万元和 1,730.72 万元。2016 年 1-3 月，发行人实现营业外收入 132.90 万元。

最近三年及一期，发行人发生的营业外支出分别为为 3,781.13 万元、2,323.23 万元、2,385.22 万元和 625.94 万元。2013 年度和 2014 年度，发行人发生的营业外支出金额较大，这主要是由于公司对外捐赠金额增加所致。

（9）净利润分析

最近三年及一期，发行人分别实现净利润 145,627.68 万元、80,600.75 万元、150,385.65 万元和 59,639.12 万元。由于 2014 年度发行人房地产业务营业毛利率下降以及本期财务费用大幅增加，因此公司本期实现的净利润同比出现大幅回落。

（10）盈利能力指标分析

最近三年及一期，发行人主要盈利能力指标情况如下表所示：

表 4-51 最近三年及一期发行人主要盈利能力指标情况

项目	2016 年 1-3 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
总资产报酬率	1.78%	5.58%	3.50%	7.81%
加权平均净资产收益率	3.04%	9.96%	9.37%	17.44%
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率	6.34%	6.34%	10.79%	18.32%

最近三年及一期，发行人总资产报酬率分别为 7.81%、3.50%、5.58%和 1.78%；加权平均净资产收益率分别为 17.44%、9.37%、9.96%和 3.04%；扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率分别为 18.32%、10.79%、6.34%和 6.34%。2014 年度，由于本期房地产开发业务营业毛利率同比下降，以及财务费用增幅较大，发行人主要盈利能力财务指标均同比出现回落。

（11）可能影响发行人盈利能力持续性、稳定性的因素分析

发行人未来将实行战略上更加稳健、经营上更为安全、财务上更为保守的策略。经营上，发行人将继续消化现有存量。财务上，发行人将保持销售额，保持公司正常的现金流，降低银行贷款。战略上，发行人在房地产业务的布局，将坚持“三分之一合作，三分之一代建，三分之一自有”的战术；做强服务商，大力推行轻资产运营的代建管理业务，合作方式灵活多样，既有与战略财务投资者的小股操盘合作，又有与专业地产公司的代建合作；相应的拿地战略，同样改变债务杠杆为股权杠杆，减少自有投入，以无

股操盘 的 代 建 业 务 和 合 作 方 式 为 主 。 同 时 ， 发 行 人 将 “ 做 长 生 活 房 产 ” ， 保 障 企 业 安 全 。 发 行 人 将 继 续 用 好 资 本 市 场 金 融 工 具 ， 改 变 融 资 渠 道 单 一 的 现 状 ， 降 低 企 业 风 险 。

在 坚 持 稳 健 发 展 房 地 产 开 发 业 务 的 基 础 上 ， 2016 年 滨 江 集 团 积 极 拓 展 海 外 项 目 、 小 镇 建 设 ， 做 强 服 务 商 ， 并 尝 试 对 房 地 产 行 业 以 外 的 新 兴 产 业 互 联 网 行 业 进 行 投 资 ， 力 争 打 造 多 元 滨 江 。

（二）发行人未来发展的战略目标

发 行 人 定 位 于 “ 区 域 市 场 领 导 者 ” ， 坚 持 “ 立 足 杭 州 市 场 、 深 耕 长 三 角 核 心 区 域 ” 的 战 略 布 局 ， 强 化 区 域 领 导 力 ， 确 保 把 城 市 “ 做 精 、 做 透 ” ， 把 产 品 线 “ 做 长 、 做 强 ” ， 其 中 房 地 产 业 务 以 “ 三 分 之 一 自 有 ， 三 分 之 一 合 作 ， 三 分 之 一 代 建 ” 为 发 展 目 标 。 公 司 运 营 以 “ 确 保 管 理 水 平 ， 确 保 成 本 控 制 优 势 ， 确 保 品 牌 优 势 ” 为 指 导 思 想 ， 全 方 位 提 升 公 司 核 心 竞 争 力 。

发 行 人 主 要 业 务 发 展 计 划 如 下 ：

1、提升产品品质，巩固品牌价值

发 行 人 秉 承 “ 创 造 生 活 ， 建 筑 家 ” 的 专 业 理 念 ， 坚 持 “ 滨 江 ” 核 心 品 牌 战 略 ， 以 品 质 至 上 、 以 责 任 为 先 ， 把 品 质 提 升 从 功 能 扩 展 至 人 性 化 体 验 ， 把 品 牌 建 设 从 产 品 扩 展 到 整 体 服 务 ， 建 立 全 方 位 的 品 牌 优 势 ， 进 一 步 巩 固 和 提 升 品 牌 价 值 ， 在 产 品 日 趋 同 质 化 的 形 势 下 进 一 步 提 升 公 司 的 核 心 竞 争 优 势 。

2、积极发展代建业务，向轻资产模式转型

发 行 人 确 定 了 “ 三 个 三 分 之 一 ” 的 业 务 发 展 目 标 ， 即 三 分 之 一 的 项 目 由 公 司 自 行 拿 地 并 开 发 销 售 ； 三 分 之 一 与 其 他 公 司 合 作 拿 地 建 设 ； 三 分 之 一 为 其 他 公 司 代 建 项 目 。 未 来 ， 发 行 人 将 重 点 发 展 高 毛 利 、 轻 资 产 的 代 建 业 务 ， 作 为 一 家 具 有 20 多 年 开 发 经 验 的 专 业 房 地 产 开 发 企 业 ， 发 行 人 将 充 分 发 挥 专 业 开 发 商 的 开 发 、 运 营 、 管 理 能 力 和 品 牌 优 势 ， 逐 步 由 自 主 开 发 转 向 品 牌 输 出 ， 从 重 资 产 向 轻 资 产 经 营 模 式 转 变 。

3、加速海外布局，资产配置多元化

2015 年 初 ， 发 行 人 开 始 积 极 进 行 国 际 资 产 配 置 ， 分 别 与 KuafuProperties 及 DargeyDevelopment 签 署 投 资 意 向 协 议 ， 拟 投 资 7,040 万 美 元 以 合 作 方 式 参 与 纽 约 及 西 雅 图 房 地 产 开 发 项 目 ， 迈 出 了 布 局 海 外 市 场 的 第 一 步 。 发 行 人 未 来 将 进 一 步 推 进 海 外 布

局，以安全为准绳，以战略投资者的身份与海外当地开发商进行合作，进行国际化资产配置。房地产开发项目由合作方开发，项目完成将作为公司持有型物业，这样不仅为公司提供稳定现金流，也有利于公司学习借鉴国际领先的合作代建开发模式及先进的经营管理理念，未来将适时在国内推广实施。

4、试水互联网+，涉足养老及农业，打造多元滨江

发行人产业延伸方向明确，未来将逐步涉足养老、农业及互联网产业，打造“互联网+”、“房地产+养老”及“房地产+生态农业”等新型业务模式。2015年3月，发行人以自有资金1亿元通过增资扩股方式投资以互联网电子产品生产与销售为主营业务的杭州沃安供应链管理有限公司，为试水“互联网+”迈出第一步。作为涉足养老产业首个项目，发行人计划在杭州临安建设“临安滨江天目山小镇”，打造集养老、旅游、休闲、文化于一体的新型养老基地。生态农业方面，发行人未来计划在杭州周边的富阳、桐庐、余杭等地寻找合适的地块，建设蔬菜基地，为“滨江”住户通过互联网平台配送绿色蔬菜，依托20年来建立的房地产平台和渠道，充分发挥互联网的工具作用，实现最大化协同效应。

同时，发行人引入战略投资者天堂硅谷时通，利用天堂硅谷时通全球化的视野以及战略投资人的视角帮助公司提升公司治理能力、管理能力并进行有效并购整合来提高公司的外延式发展效率，在做稳地产主业、做好管理输出的同时对业务进行多元化的探索，打造多元滨江。

八、本期债券发行后发行人资产负债结构的变化

本期债券发行完成后将引起发行人资产负债结构的变化。假设发行人的资产负债结构在以下假设基础上产生变动：

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为2016年3月31日；
- 2、假设本期债券的募集资金净额为30亿元，即不考虑融资过程中所产生的相关费用且全部发行；
- 3、假设本期债券募集资金净额30亿元计入2016年3月31日的资产负债表；
- 4、假设本期债券募集资金30亿元全部用来偿还短期借款；
- 5、假设本期债券于2016年3月31日完成发行。

基于上述假设，本期债券发行对发行人合并资产负债结构的影响如下表所示：

表 4-52 本期债券发行对发行人合并资产负债结构的影响

单位：万元

项目	历史数	模拟数	变化值
流动资产合计	4,546,930.97	4,546,930.97	
非流动资产合计	377,203.13	377,203.13	-
资产总计	4,924,134.10	4,924,134.10	
流动负债合计	2,667,597.50	2,367,597.50	-300,000.00
非流动负债合计	827,534.57	1,127,534.57	300,000.00
负债合计	3,495,132.07	3,495,132.07	0.00
资产负债率	70.98%	70.98%	0.00%

九、重大或有事项或承诺事项

（一）发行人对外担保情况

发行人及其下属子公司为商品房承购人向银行提供抵押贷款担保。发行人为商品房承购人向银行提供抵押贷款担保事项系发行人为购买发行人商品房的业主所提供的阶段性担保，该担保至按揭房产取得房地产权利证书并办妥抵押登记手续止，属于行业惯例。

除上述对外担保及对合并报表范围内子公司的担保外，发行人不存在其他的对外担保情形。

（二）未决诉讼、仲裁事项

截至本募集说明书签署日，发行人下属子公司滨江衢州公司与曾进、李勋峰等 27 户自然人关于衢州月亮湾项目《商品房买卖合同》纠纷案尚未了结。

2015 年 6 月，因滨江衢州公司所开发的衢州月亮湾项目的《商品房买卖合同》纠纷，曾进、李勋峰等 27 户自然人（作为原告）向衢州市柯城区人民法院提起诉讼，要求法院撤销其与滨江衢州公司签订的《<商品房买卖合同>补充协议》中部分条款。截至本募集说明书签署日，衢州市柯城区人民法院已受理该等诉讼，目前本案正在一审审理中。

该等纠纷系基于发行人正常业务经营所引起的纠纷，原告诉讼请求本身并不会对发行人经营、财务以及本次发行构成重大不利影响。

截至本募集说明书签署日，发行人及其下属公司不存在其他尚未了结的或可以合理预见的第三方面对其重要资产、权益和业务等事项提出的、可能对本次发行有实质性影响的重大诉讼、仲裁情况。

（三）重大承诺

除为银行借款提供的资产担保外，截至本募集说明书签署日，发行人无其他应披露未披露的重大承诺事项。

（四）资产负债表日后事项

（五）海外投资事项

2015 年 2 月，发行人与 DARGEYDEVELOPMENT,LLC 签订投资意向协议。根据意向协议的约定，发行人拟合计投资 6,000 万美元参与位于美国西雅图的 3 处物业的开发，该 3 处物业目前由 DARGEYDEVELOPMENT,LLC 及其关联方投资开发。发行人拟参与投资开发物业的基本情况如下：

1、物业一：位于美国华盛顿州金郡西雅图市第 4 大道 2116 号的多用途物业。该 41 层建筑将包括一家拥有 142 间房间的精品酒店和 339 套住宅公寓。该处物业预计总投资 1.88 亿美元。

2、物业二：位于美国华盛顿州金郡西雅图市奥赛罗南街和马丁路德金南大道西南角的多用途公寓物业，包括 490 套公寓单元。该处物业预计总投资 1.1 亿美元。

3、物业三：位于美国华盛顿州金郡海岸线市第 155 大道北 900-904 号和奥罗拉大道北 15555-15565 号的多用途公寓物业，包括 309 套公寓单元。该处物业预计总投资 6,800 万美元。

发行人拟在物业一中投入 3,000 万美元的股权投资，享受 20.00%的初始投资人股权权益；在物业二中投入 1,500 万美元的股权投资，享受 27.50%的初始投资人股权权益；在物业三中投入 1,500 万元的股权投资，享受 40.00%的初始投资人股权权益。

十、资产抵押、质押和其他限制用途安排

截至 2015 年 12 月 31 日，发行人所有权受限资产主要系为金融机构借款而设定的担保资产，包括货币资金、存货、投资性房地产、固定资产和无形资产等，具体情况如下：

表 4-53 截至 2015 年 12 月 31 日发行人所有权受限资产情况

单位：万元

项目	用途	账面价值
货币资金	注 1	1,080.37
存货	为借款提供抵押担保	805,787.76
投资性房地产	为借款提供抵押担保	33,103.48
固定资产	为借款提供抵押担保	16,406.40
无形资产	为借款提供抵押担保	51,371.77
合计		907,749.78

注 1：期末其他货币资金余额系代建项目保函保证金 7,079,570.00 元，电力保函保证金 200,000.00 元，质量保证金 63,669.00 元，农民工工资保障金 3,255,657.10 元，中介业务保证金 200,000.00 元和监管账户余额 4,799.26 元。

截至 2015 年 12 月 31 日，除上述披露的受限资产之外，发行人无其他具有可对抗第三人的优先偿付负债的情况。

第五节 备查文件

一、备查文件内容

本募集说明书摘要的备查文件如下：

- 1、杭州滨江房产集团股份有限公司 2013 年度、2014 年度和 2015 年度经审计的财务报告和 2016 年一季度未经审计的财务报表；
- 2、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公开发行 2015 年公司债券的核查意见；
- 3、浙江天册律师事务所关于杭州滨江房产集团股份有限公司发行 2015 年公司债券的法律意见书；
- 4、杭州滨江房产集团股份有限公司 2016 年公司债券信用评级报告；
- 5、杭州滨江房产集团股份有限公司 2015 年公司债券持有人会议规则；
- 6、杭州滨江房产集团股份有限公司 2015 年公司债券受托管理协议；
- 7、中国证监会核准本次发行的文件。

在本次债券发行期内，投资者可以至发行人和主承销商处查阅本募集说明书摘要全文及上述备查文件，或访问深圳证券交易所网站（<http://www.szse.cn>）查阅本募集说明书摘要。

二、备查文件查阅地点

投资者可以自本次债券募集说明书摘要公告之日起到下列地点查阅本募集说明书摘要全文及上述备查文件：

发行人：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

联系地址：浙江省杭州市庆春东路 38 号

法定代表人：戚金兴

联系人：李渊、李耿瑾

联系电话：0571-86987771

传真：0571-86987779

主承销商：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

联系地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦

法定代表人：张佑君

联系人：蒋昱辰、刘忠江、王艳艳、屈耀辉、何佳睿、马丰明、朱军、段遂、蔡林峰、余文诗

联系电话：010-60833515、60833551

传真：010-60833504

三、备查文件查阅时间

本次债券发行期间，每日 9:00-11:30，14:00-17:00（非交易日除外）。

投资者若对本募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

(本页无正文，为《杭州滨江房产集团股份有限公司公开发行 2016 年公司债券
(第一期)(面向合格投资者)募集说明书摘要》之盖章页)

杭州滨江房产集团股份有限公司



2016年8月8日