

股票简称：荣盛发展
债券简称：15 荣盛 01
债券简称：15 荣盛 02
债券简称：15 荣盛 03

股票代码：002146
债券代码：112253
债券代码：112257
债券代码：112258



2015 年荣盛房地产发展股份有限公司
公开发行公司债券受托管理事务报告
(2016年度)

债券受托管理人
J.P.Morgan
一 创 摩 根

第一创业摩根大通证券有限责任公司

2017 年 6 月

重要声明

第一创业摩根大通证券有限责任公司（以下简称“一创摩根”）编制本报告的内容及信息均来源于发行人对外公布的《荣盛房地产发展股份有限公司2016年年度报告》等相关信息披露文件以及第三方中介机构出具的专业意见等文件。一创摩根对报告中所包含的相关引述内容和信息未进行独立验证，也不就该等引述内容和信息的真实性、准确性和完整性做出任何保证或承担任何责任。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜做出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为一创摩根所作的承诺或声明。在任何情况下，投资者依据本报告所进行的任何作为或不作为，一创摩根不承担任何责任。

目录

第一节 公司债券概要	3
第二节 发行人 2016 年度经营和财务状况	11
第三节 发行人募集资金使用情况	16
第四节 债券利息偿付情况	18
第五节 债券持有人会议召开的情况	19
第六节 担保人情况、内外部增信机制及偿债保障措施变化情况	20
第七节 公司债券的信用评级情况	21
第八节 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况	22
第九节 其他情况	23

第一节 公司债券概要

一、发行人名称

中文名称：荣盛房地产发展股份有限公司

英文名称：RiseSun Real Estate Development Co., Ltd.

二、核准文件和核准规模

（一）荣盛房地产发展股份有限公司公开发行2015 年公司债券（第一期）

2015年6月9日，经中国证券监督管理委员会“证监许可[2015]1201号”文核准公开发行，荣盛房地产发展股份有限公司获准向合格投资者公开发行面值总额不超过人民币59亿元（含59亿元）的公司债券。

荣盛房地产发展股份有限公司2015 年公司债券（第一期）发行规模18亿元，债券简称：15 荣盛01，债券代码：112253，于2015 年6 月24 日发行，并于2015 年7月23日在深圳证券交易所上市交易。

（二）荣盛房地产发展股份有限公司公开发行2015 年公司债券（第二期）

荣盛房地产发展股份有限公司2015 年公司债券（第二期）发行规模41亿元，包含两个品种。品种一为4年期，附第2年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权，发行规模为19亿元，债券简称：15荣盛02，证券代码：112257；品种二为5年期，附第3年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权，发行规模为22亿元，简称：15荣盛03，证券代码：112258。

上述两个品种均于2015年7月28日发行，并均于2015年8月28日在深圳证券交易所上市交易。

三、公司债券的主要条款

（一）“15荣盛01”条款

1、债券名称：荣盛房地产发展股份有限公司2015 年公司债券（第一期）。

2、债券简称及代码：债券简称：15 荣盛01，债券代码：112253。

3、发行主体：荣盛房地产发展股份有限公司。

4、债券期限：本期债券期限为5年期，债券存续期第3年末附发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权。

5、发行规模：18亿元。

6、债券利率：票面年利率为5.78%。

7、还本付息方式：本期债券按年付息，利息每年支付一次，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利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面年利率的乘积；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。

8、债券起息日、付息日和兑付日：本期债券起息日为2015年6月24日。本期债券付息日为本期债券存续期内每年的6月24日。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为2016年至2018年每年的6月24日；若投资者未行使回售选择权，则本期债券的付息日为2016年至2020年每年的6月24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个工作日；顺延期间付息款项不另计利息。本期债券兑付日为2020年6月24日。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为2018年6月24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个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息。

9、票面利率上调选择权：本期债券附发行人上调票面利率选择权，即发行人有权决定是否在本期债券存续期的第3年末上调本期债券后2年的票面利率。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，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上调本期债券票面利率以及上调幅

度的公告。若发行人未行使利率上调选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

10、投资者回售选择权：本期债券设置了投资者回售选择权，即发行人发出关于是否上调本期债券票面利率及上调幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券的第3个计息年度的付息日将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人。投资者选择将持有的本期债券全部或部分回售给发行人的，须于发行人上调票面利率公告日起5个工作日内进行登记。若投资者行使回售选择权，本期债券第3个计息年度付息日即为回售支付日，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。若投资者未做登记，则视为继续持有本期债券并接受发行人关于是否上调本期债券票面利率及上调幅度的决定。自发行人发出关于是否上调票面利率及上调幅度的公告之日起5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，相应的公司债券份额将被冻结交易；回售申报期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有并接受上述关于是否上调票面利率及上调幅度的决定。

11、担保方式：本期公司债券无担保。

12、发行时信用级别及资信评级机构：经大公国际资信评估有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为AA+，本期债券的信用等级为AA+。

13、债券受托管理人：第一创业摩根大通证券有限责任公司。

14、募集资金、募集资金用途：本期债券募集资金在扣除发行费用后，公司拟将6.21亿元的募集资金用于偿还银行贷款，调整债务结构；剩余资金用于补充公司流动资金，改善公司资金状况。

（二）“15荣盛02”条款

1、债券名称：荣盛房地产发展股份有限公司2015年公司债券（第二期）（4

年期)。

2、债券简称及代码：债券简称：15 荣盛02，债券代码：112257。

3、发行主体：荣盛房地产发展股份有限公司。

4、债券期限：4年期，附第2年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。

5、发行规模：19亿元。

6、债券利率：票面年利率为5.10%。

7、还本付息方式：本期债券按年付息，利息每年支付一次，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利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面年利率的乘积；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。

8、债券起息日、付息日和兑付日：本期债券起息日为2015年7月28日。本期债券付息日为本期债券存续期内每年的7月28日。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为2016年至2017年每年的7月28日；若投资者未行使回售选择权，则本期债券的付息日为2016年至2019年每年的7月28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个工作日；顺延期间付息款项不另计利息。本期债券兑付日为2019年7月28日。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为2017年7月28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个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息。

9、票面利率上调选择权：本期债券附发行人上调票面利率选择权，即发行人有权决定是否在本期债券存续期的第2年末上调本期债券后2年的票面利率。发行人将于本期债券第2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上调本期债券票面利率以及上调幅度的公告。若发行人未行使利率上调选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

10、投资者回售选择权：本期债券设置了投资者回售选择权，即发行人发出关于是否上调本期债券票面利率及上调幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券的第2个计息年度的付息日将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人。投资者选择将持有的本期债券全部或部分回售给发行人的，须于发行人上调票面利率公告日起5个工作日内进行登记。若投资者行使回售选择权，本期债券第3个计息年度付息日即为回售支付日，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。若投资者未做登记，则视为继续持有本期债券并接受发行人关于是否上调本期债券票面利率及上调幅度的决定。自发行人发出关于是否上调票面利率及上调幅度的公告之日起5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，相应的公司债券份额将被冻结交易；回售申报期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有并接受上述关于是否上调票面利率及上调幅度的决定。

11、担保方式：本期公司债券无担保。

12、发行时信用级别及资信评级机构：经大公国际资信评估有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为AA+，本期债券的信用等级为AA+。

13、债券受托管理人：第一创业摩根大通证券有限责任公司。

14、募集资金、募集资金用途：本期债券包括“15荣盛02”和“15荣盛03”两支债券。该期债券募集资金在扣除发行费用后，公司拟将13.72亿元的募集资金用于偿还银行贷款，调整债务结构；剩余资金用于补充公司流动资金，改善公司资金状况。

（三）“15荣盛03”条款

1、债券名称：荣盛房地产发展股份有限公司2015年公司债券（第二期）（5年期）。

2、债券简称及代码：债券简称：15荣盛03，债券代码：112258。

3、发行主体：荣盛房地产发展股份有限公司。

4、债券期限：5年期，附第3年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。

5、发行规模：22亿元。

6、债券利率：票面年利率为5.30%。

7、还本付息方式：本期债券按年付息，利息每年支付一次，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利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面年利率的乘积；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。

8、债券起息日、付息日和兑付日：本期债券起息日为2015年7月28日。本期债券付息日为本期债券存续期内每年的7月28日。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为2016年至2018年每年的7月28日；若投资者未行使回售选择权，则本期债券的付息日为2016年至2020年每年的7月28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个工作日；顺延期间付息款项不另计利息。本期债券兑付日为2020年7月28日。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为2018年7月28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个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息。

9、票面利率上调选择权：本期债券附发行人上调票面利率选择权，即发行

人有权决定是否在本期债券存续期的第3年末上调本期债券后2年的票面利率。发行人将于本期债券第2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上调本期债券票面利率以及上调幅度的公告。若发行人未行使利率上调选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

10、投资者回售选择权：本期债券设置了投资者回售选择权，即发行人发出关于是否上调本期债券票面利率及上调幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券的第3个计息年度的付息日将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人。投资者选择将持有的本期债券全部或部分回售给发行人的，须于发行人上调票面利率公告日起5个工作日内进行登记。若投资者行使回售选择权，本期债券第3个计息年度付息日即为回售支付日，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。若投资者未做登记，则视为继续持有本期债券并接受发行人关于是否上调本期债券票面利率及上调幅度的决定。自发行人发出关于是否上调票面利率及上调幅度的公告之日起5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，相应的公司债券份额将被冻结交易；回售申报期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有并接受上述关于是否上调票面利率及上调幅度的决定。

11、担保方式：本期公司债券无担保。

12、发行时信用级别及资信评级机构：经大公国际资信评估有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为AA+，本期债券的信用等级为AA+。

13、债券受托管理人：第一创业摩根大通证券有限责任公司。

14、募集资金、募集资金用途：本期债券包括“15荣盛02”和“15荣盛03”两支债券。该期债券募集资金在扣除发行费用后，公司拟将13.72亿元的募集资

金用于偿还银行贷款，调整债务结构；剩余资金用于补充公司流动资金，改善公司资金状况。

四、债券受托管理人履行职责情况

根据发行人与第一创业摩根大通证券有限责任公司（简称“一创摩根”）签署的《荣盛房地产发展股份有限公司2015年公司债券（第一期）之公司债券受托管理协议》、《荣盛房地产发展股份有限公司2015年公司债券（第二期）之公司债券受托管理协议》（上述协议以下简称“《债券受托管理协议》”），一创摩根证券担任首创集团“15荣盛01”、“15荣盛02”、“15荣盛03”的债券受托管理人。

2016年4月25日，发行人公告新增借款超过上年末净资产20%，根据《债券受托管理协议》，受托管理人未就上述事项出具临时受托事务管理报告。2016年9月19日，发行人公告新增借款超过上年末净资产40%，受托管理人及时出具了临时受托事务管理报告。

一创摩根作为债券受托管理人，建立了对发行人的定期跟踪机制，并监督了发行人对公司债券募集说明书所约定义务的执行情况。受托管理人将严格执行《公司债券受托管理人执业行为准则》的要求。

第二节 发行人 2016 年度经营和财务状况

一、 发行人基本情况

中文名称：荣盛房地产发展股份有限公司

英文名称：RiseSun Real Estate Development Co., Ltd.

证券代码：002146

注册资本：人民币 434,816.3851 万元（截止 2016 年 12 月末）

法定代表人：耿建明

设立日期：1996 年 12 月 30 日

住所：廊坊经济技术开发区祥云道 81 号荣盛发展大厦

邮政编码：065001

信息披露事务负责人：陈金海

信息披露事务负责人联系方式：0316-5909688

传真：0316-5908565

公司网址：www.risesun.cn

电子信箱：dongmichu@risesun.cn

所属行业：房地产业

经营范围：房地产开发与经营（一级）

组织机构代码：911310002360777257

二、 发行人2016年度经营情况

公司的主营业务为房地产开发与销售，拥有建设部颁发的房地产开发企业一级资质证书。公司的产品以普通商品房住宅为主。2015年以来，在对行业格局和发展趋势进行深入分析的基础上，公司制定了由传统的房地产开发企业逐渐转型为“大地产、大健康、大金融”以及新型产业全面发展的“3+X”战略格局。公司目前已初步形成了以房地产开发为主业，贯穿康旅、产业园、设计、实业、酒店、物业、商管、互联网、房地产金融等业务为一体的全方位、综合性的全产业链条，通过主、辅业的协同发展，实现公司收入、利润的快速增长。目前，公司

房地产开发项目主要分布在京津冀及长江经济带区域，包含廊坊、石家庄、邯郸、唐山、张家口、沧州、天津、济南、临沂、聊城、郑州、长沙、南京、徐州、宜兴、常州、嘉兴、蚌埠、芜湖等地；公司康旅项目主要分布在河北秦皇岛、承德市兴隆县、邢台市内丘县、保定野三坡、安徽黄山及九华山、湖北神农架、西安临潼、四川广汉、南京六合、海南陵水、捷克共和国等地。

2016年，房地产住宅开发与销售在国家“去库存”政策背景下，延续“强者恒强”的发展态势，行业集中度继续提高。全国销售额Top100企业市场占有率已达到约43.9%，创出新高。报告期内，公司通过产品结构与营销策略的调整加快库存去化速度，取得了较好的销售成绩，全年完成签约金额512.24亿元，增速超过全行业平均值，在所处的城市与细分市场中保持领先地位。

报告期，公司实现营业收入306.22亿元，同比增长30.60%；营业利润56.36亿元，同比增长75.79%；归属于母公司所有者净利润41.48亿元，同比增长72.07%。截至2016年12月31日，公司总资产1,457.45亿元，同比增长40.35%；归属于上市公司股东的所有者权益236.65亿元，同比增长14.44%；公司净资产收益率18.74%，同比增长2.43个百分点。

报告期，经过公司全体员工的共同努力，较好地完成了年初制定的各项生产经营计划，实现开工面积604.20万平方米、竣工面积535.50万平方米、签约金额512.24亿元、销售回款484.88亿元、融资额395.70亿元、新增土地储备权益建筑面积873.81万平方米。

报告期内，公司通过招拍挂、股权收购等方式共取得80余宗地块的土地使用权，总建筑面积约953.95万平方米，可售规划权益建筑面积合计约873.81万平方米。

2016年，公司营业收入中分行业、分产品、分区域构成情况如下：

位：元

	2016年		2015年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	30,622,014,467.85	100%	23,446,304,596.80	100%	30.60%
分行业					
房地产业	27,100,669,526.00	88.50%	22,230,397,088.33	94.81%	21.91%
产业园	1,508,090,433.28	4.92%	15,691,004.43	0.07%	9511.18%
物业服务	400,316,310.80	1.31%	370,341,866.98	1.58%	8.09%
酒店经营	281,769,709.62	0.92%	238,390,833.53	1.02%	18.20%
其他行业	1,331,168,488.15	4.35%	591,483,803.53	2.52%	125.06%
分产品					
房地产业	27,100,669,526.00	88.50%	22,230,397,088.33	94.81%	21.91%
产业园	1,508,090,433.28	4.92%	15,691,004.43	0.07%	9511.18%
物业服务	400,316,310.80	1.31%	370,341,866.98	1.58%	8.09%
酒店经营	281,769,709.62	0.92%	238,390,833.53	1.02%	18.20%
其他行业	1,331,168,488.15	4.35%	591,483,803.53	2.52%	125.06%
分地区					
河北省	12,691,736,896.21	41.45%	7,647,864,253.26	32.62%	65.95%
山东省	4,627,323,574.02	15.11%	1,340,953,014.75	5.72%	245.08%
江苏省	7,060,306,167.45	23.06%	7,984,643,867.44	34.06%	-11.58%
安徽省	1,645,886,375.88	5.37%	1,391,328,270.51	5.93%	18.30%
湖南省	868,048,329.77	2.83%	396,775,934.86	1.69%	118.78%
广东省	1,042,111,943.23	3.40%	1,275,955,100.08	5.44%	-18.33%
辽宁省	1,476,506,415.95	4.82%	1,887,074,027.32	8.05%	-21.76%
四川省	275,557,313.83	0.90%	872,552,928.50	3.72%	-68.42%
北京市	639,442,511.95	2.09%	236,252,057.27	1.01%	170.66%
内蒙古自治区	211,145,404.39	0.69%	412,905,142.81	1.76%	-48.86%
湖北省	51,306,028.47	0.17%	-	-	100.00%
海南省	32,643,506.70	0.11%	-	-	100.00%

三、 发行人2016年度财务情况

(一) 财务报告审计情况

大华会计师事务所(特殊普通合伙)对发行人2016年度财务报表进行了审计，

出具了大华审字[2017]003833号标准的无保留意见的审计报告。

（二）主要财务指标及相关分析

截至2016年底，发行人合并资产总额14,574,488.00万元，负债合计12,053,638.07万元，所有者权益（含少数股东权益）2,520,849.93万元。2016年发行人实现营业收入3,062,201.45万元，净利润（含少数股东损益）437,215.56万元；经营活动产生的现金流量净额-369,488.69元。

发行人主要财务数据如下：

1、合并资产负债表主要数据

单位：人民币/元

项目	2016年12月31日	2015年12月31日	增减率
资产总计	145,744,880,025.36	103,840,235,460.32	40.35%
负债合计	120,536,380,716.67	81,770,412,514.30	47.41%
少数股东权益	1,543,076,635.12	1,389,937,866.16	11.02%
归属于母公司股东的权益合计	23,665,422,673.57	20,679,885,079.86	14.44%

2、合并利润表主要数据

单位：人民币/元

项目	2016年度	2015年度	增减率
营业收入	30,622,014,467.85	23,446,304,596.80	30.60%
营业利润	5,636,432,829.01	3,206,367,464.26	75.79%
利润总额	5,720,639,191.21	3,275,014,508.85	74.68%
归属于上市公司股东的净利润	4,148,093,110.68	2,410,745,429.96	72.07%

3、合并现金流量表主要数据

单位：人民币/元

项目	2016年度	2015年度	增减率
经营活动产生的现金流量净额	-3,694,886,906.82	-2,460,639,764.54	50.16%
投资活动产生的现	-2,737,191,331.49	-2,839,880,348.26	-3.62%

项目	2016年度	2015年度	增减率
现金流量净额			
筹资活动产生的现金流量净额	12,741,538,006.88	12,474,312,566.29	2.14%

4、主要财务指标

发行人2016年、2015年主要财务指标如下：

单位：人民币/元

项目	2016年末/ 2016年度	2015年末/ 2015年度	变动
资产负债率	82.70%	78.75%	增长 3.95 个百分点
流动比率	1.63	1.65	-1.21%
速动比率	0.59	0.52	13.46%
EBITDA 全部债务比	0.12	0.10	20.00%
利息保障倍数	1.56	1.23	26.83%
EBITDA 利息保障倍数	1.61	1.28	25.78%
贷款偿还率	100.00%	100.00%	0.00%
利息偿付率	100.00%	100.00%	0.00%

上述财务指标的计算方法如下：

资产负债率=负债/资产×100%

流动比率=流动资产/流动负债

速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务

利息保障倍数=(利润总额+利息支出)/利息支出

EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/(资本化利息+计入财务费用的利息支出)

EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销

贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额

利息偿付率=实际支付利息/应付利息

第三节 发行人募集资金使用情况

一、荣盛房地产发展股份有限公司公开发行2015年公司债券（第一期）

（一）本期债券募集资金情况

经中国证券监督管理委员会证监许可[2015]1201号文核准，公司于2015年6月24日发行荣盛房地产发展股份有限公司公开发行2015年公司债券（第一期），募集资金总额18亿元。该募集资金已于2016年6月26日到位。公司将主要用于偿还公司借款和补充公司营运资金。

（二）本期公司债券募集资金实际使用情况

荣盛房地产发展股份有限公司公开发行2015年公司债券（第一期）募集资金总额人民币18亿元，用于偿还公司借款和补充营运资金，已按照募集说明书上列明的用途使用完毕。

二、荣盛房地产发展股份有限公司公开发行2015年公司债券（第二期）

（一）本期债券募集资金情况

经中国证券监督管理委员会证监许可[2015]1201号文核准，公司于2015年7月28日发行荣盛房地产发展股份有限公司公开发行2015年公司债券（第二期），该期债券包括两个品种，分别为“15荣盛02”和“15荣盛03”，分别募集资金19亿元和22亿元，合计募集资金总额41亿元。该募集资金已于2016年7月30日到位。公司将主要用于偿还公司借款和补充公司营运资金。

（二）本期公司债券募集资金实际使用情况

荣盛房地产发展股份有限公司公开发行2015年公司债券（第二期）募集资金总额人民币41亿元，用于偿还公司借款和补充营运资金，已按照募集说明书上

列明的用途使用完毕。

第四节 债券利息偿付情况

一、荣盛房地产发展股份有限公司公开发行2015 年公司债券(第一期)

根据《荣盛房地产发展股份有限公司公开发行2015 年公司债券（第一期）募集说明书》约定，“15 荣盛01”付息日为本期债券存续期内每年的6月24日。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为2016年至2018年每年的6月24日；若投资者未行使回售选择权，则本期债券的付息日为2016年至2020年每年的6月24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个工作日；顺延期间付息款项不另计利息。

目前“15荣盛01”已于2016年6月24日付息。

二、荣盛房地产发展股份有限公司公开发行2015 年公司债券(第二期)

根据《荣盛房地产发展股份有限公司公开发行2015 年公司债券（第二期）募集说明书》约定，“15 荣盛02”付息日为2016年至2019年每年的7月28日。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为2016年至2017年每年的7月28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个工作日；顺延期间付息款项不另计利息。“15 荣盛03”付息日为2016年至2020年每年的7月28日，如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为2016年至2018年每年的7月28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个工作日；顺延期间付息款项不另计利息。

目前“15荣盛02”、“15荣盛03”已均于2016年7月28日付息。

第五节 债券持有人会议召开的情况

2016年度内，未召开债券持有人会议。

第六节 担保人情况、内外部增信机制及偿债保障措施变化情况

（一）担保人情况

荣盛房地产发展股份有限公司公开发行2015年公司债券（第一期）与荣盛房地产发展股份有限公司公开发行2015年公司债券（第二期）均无担保。

（二）内外部增信机制及偿债保障措施变化情况

报告期内，“15荣盛01”、“15荣盛02”、“15荣盛03”偿债计划、内外部增信机制及偿债保障措施均未发生变更。

第七节 公司债券的信用评级情况

债券资信评级机构大公国际资信评估有限公司（以下简称“大公国际”）于2017年5月20日出具《荣盛房地产发展股份有限公司主体与相关债项2017年度跟踪评级报告》。跟踪评级情况如下：

公司在环北京区域多年的房地产开发中积累了丰富的经验，仍具有较高的品牌知名度。公司土地储备仍较为充足，项目分布分散，有利于保持收入的可持续性和稳定性。公司仍具有高效的管理模式，项目开发周转效率高，成本管控严格，增强了市场竞争力。2016年以来，营业收入大幅增长，毛利率水平有所提升，房地产销售面积和签约金额同比大幅增加。

2016年四季度以来，政府加大房地产调控力度，多地密集出台限购限贷政策，房地产市场发展不确定性增加。2016年以来，公司受限资产占净资产比重仍较大，影响资产流动性。2016年以来，公司负债及有息债务规模增加较快，资产负债率处于较高水平且继续上升。公司经营性现金流持续为净流出，在建项目未来资金需求较大，仍面临一定资本支出压力。

大公国际对“15荣盛01”、“15荣盛02”、“15荣盛03”进行跟踪评级，确定荣盛房地产发展股份有限公司长期主体信用等级维持AA+，评级展望维持稳定，“15荣盛01”、“15荣盛02”、“15荣盛03”债项评级维持AA+。详细情况敬请投资者关注跟踪评级报告。

第八节 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况

报告期内，发行人负责处理与公司债券相关事务的专人未发生变动。

第九节 其他情况

一、 对外担保情况

截至2015年12月31日，发行人对除子公司以外的其他公司提供担保余额13,000万元，发行人对子公司的担保余额为2,462,672万元人民币，合计担保余额2,475,672万元，占截至2016年12月31日公司净资产的104.61%。

二、 涉及的未决诉讼或仲裁事项

发行人本报告期内没有发生重大诉讼或仲裁事项。

三、 相关当事人

2016年度，发行人公开发行人公司债券的受托管理人和资信评级机构均未发生变动。

四、 其他重大事项的说明

（一） 发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化

报告期内，发行人经营方针、经营范围未发生重大变化，未发生对经营情况和偿债能力等明显产生重大影响的事件。

（二） 债券信用评级发生变化

报告期内，债券信用评级未发生变化。

（三） 发行人主要资产被查封、扣押、冻结

经查阅发行人年度报告并经发行人确认，发行人未发生主要资产被查封、扣押、冻结的情形。

（四） 发行人发生未能清偿到期债务的违约情况

经查阅发行人年度报告并经发行人确认，发行人未发生未能清偿到期债务的违约情况。

（五） 发行人当年累计新增借款或对外提供担保超过上年末净资产的百分之

二十

经查阅发行人年报并经发行人确认，截止2016年12月31日，公司合并口径下借款余额较2015年12月31日借款余额元增加127.39亿元，2016年累计新增借款超过2015年12月31日经审计净资产的40%。

(六) 发行人放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十

经查阅发行人年度报告并经发行人确认，发行人未发生放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十的情形。

(七) 发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失

经查阅发行人年度报告并经发行人确认，发行人未发生超过上年末净资产百分之十的重大损失。

(八) 发行人作出减资、合并、分立、解散、申请破产的决定

经查阅发行人年度报告并经发行人确认，发行人未作出减资、合并、分立、解散、申请破产的决定的情形。

(九) 发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚

经查阅发行人年度报告并经发行人确认，发行人未涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚。

(十) 发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件

经查阅发行人年度报告并经发行人确认，未有发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件的情形。

(十一) 发行人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施

经查阅发行人年度报告并经发行人确认，发行人未涉嫌犯罪被司法机关立案调查，发行人董事、监事、高级管理人员未涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施。

(十二) 其他对债券持有人权益有重大影响的事项

报告期内，未发生对债券持有人权益有重大影响的其他事项。

（本页无正文，为《2015年荣盛房地产发展股份有限公司公开发行公司债券受托管理事务报告（2016年度）》之盖章页）

债券受托管理人：第一创业摩根大通证券有限责任公司



日期：2017年6月20日