

债券简称：16 正源 01

债券代码：136548.SH

正源房地产开发有限公司
2016 年度公开发行公司债券（第一期）
受托管理事务报告（2017 年度）

债券受托管理人



（北京市东城区建国门内大街 28 号民生金融中心 A 座 16-18 层）

二零一八年六月

重要声明

民生证券股份有限公司（“民生证券”）编制本报告的内容及信息均来源于正源房地产开发有限公司（以下简称“正源地产”、“发行人”或“公司”）对外公布的 2017 年年度报告等相关公开信息披露文件、发行人提供的证明文件以及第三方中介机构出具的专业意见。本报告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民生证券所作的承诺或声明。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，民生证券不承担任何责任。

目 录

第一节	本期公司债券概况	4
一、	发行人概况	4
二、	本期公司债券核准情况	4
三、	本期债券基本情况	4
第二节	发行人 2017 年度经营情况和财务状况	7
一、	发行人基本情况	7
二、	发行人 2017 年度经营情况	7
三、	发行人 2017 年度财务情况	8
第三节	发行人募集资金使用及专项账户运作情况	10
一、	本期债券募集资金情况	10
二、	本期债券募集资金使用情况	10
第四节	本期债券本息偿付情况	11
第五节	债券持有人会议召集情况	12
第六节	本期债券的信用评级情况	13
第七节	负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况	14
第八节	受托管理人履职情况	15
第九节	其他情况	16
一、	对外担保情况	16
二、	银行授信及贷款偿还情况	16
三、	重大事项	17

第一节 本期公司债券概况

一、发行人概况

公司中文名称：正源房地产开发有限公司

公司英文名称：Rightway Real Estate Development Co., Ltd.

法定代表人：何延龙

住所：辽宁省大连市沙河口区五一路 107-1 号

成立日期：1992 年 11 月 28 日

注册资本：人民币 794685.654200 万元

统一社会信用代码：9121020024238131XK

联系电话：0411-84586808

传真：0411-84653681

发行人经营范围：房屋开发、销售；物业管理；房屋租赁

二、本期公司债券核准情况

2015 年 9 月 26 日，发行人董事会第二次会议审议通过了《关于发行 2015 年度正源房地产开发有限公司债券方案的议案》。本次债券计划发行总规模不超过人民币 40 亿元（含 40 亿元）的公司债券，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，首期发行规模不超过人民币 20 亿元（含 20 亿元）；剩余额度自中国证监会核准发行之日起二十四个月内发行完毕。

经中国证监会于 2015 年 12 月 30 日签发的“证监许可[2015]3165 号”文核准，公司获准向合格投资者公开发行面值总额不超过 40 亿元的公司债券。公司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、本期债券基本情况

1、债券名称：正源房地产开发有限公司 2016 年公司债券（第一期）。

2、发行规模：本期债券基础发行规模 5 亿元，可超额配售不超过 15 亿元。

3、票面金额和发行价格：本次债券面值 100 元，按面值平价发行。

4、债券期限：本期债券为 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。

5、债券利率确定方式：本期债券票面年利率将根据簿记建档结果确定。本期债券票面利率在存续期内前 3 年固定不变，在存续期的第 3 年末，公司可选择上调票面利率，存续期后 2 年票面利率为本期债券存续期前 3 年票面利率加公司提升的基点，在存续期后 2 年固定不变。

6、还本付息方式：期债券采用单利按年计，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。

7、发行人上调票面利率选择权：公司有权决定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，公司将于本期债券第 3 个计息年度付息日前的第 20 个工作日刊登关于是否上调本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若公司未行使利率上调权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

8、投资者回售选择权：公司发出关于是否上调本期债券票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给公司；若债券持有人未做登记，则视为继续持有本期债券并接受上述调整。

9、起息日：2016 年 7 月 15 日。

10、利息登记日：本次债券的利息登记日按登记机构相关规定处理。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就所持本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息。

11、付息日起：本期债券的付息日期为 2017 年至 2021 年每年的 7 月 15 日。如遇法定节假日或休息日，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。

12、到期日：本期债券的到期日为 2021 年 7 月 15 日。

13、兑付登记日：本次债券的兑付登记日按登记机构相关规定处理。在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就所持本期债券获得本次兑付款项。

14、兑付日：本期债券的兑付日期为 2021 年 7 月 15 日。如遇法定节假日或休息日，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。

15、计息期限：本期债券的计息期限为 2016 年 7 月 15 日至 2021 年 7 月 15 日。

16、付息、兑付方式：本次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。

17、信用级别及资信评级机构：经联合信用评级有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AA，本次债券的信用等级为 AA。

18、发行对象及向公司股东配售安排：本期债券面向《公司债券发行与交易管理办法》规定的合格投资者公开发行，不向公司股东优先配售。

19、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。

20、承销方式：由主承销商组织承销团，以余额包销方式承销本期债券。

21、质押式回购：本公司主体信用等级为 AA，本期债券信用等级为 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上海证券交易所及证券登记机构的相关规定执行。

22、募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后拟用于偿还银行贷款、补充流动资金。

23、担保情况：本期债券为无担保债券。

24、拟交易流通场所：上海证券交易所和/或经监管部门批准的其他交易场所。

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

第二节 发行人 2017 年度经营情况和财务状况

一、发行人基本情况

1992 年 11 月 16 日，根据大连市房地产开发管理领导小组《关于成立大连新世界房屋开发公司资格审查的批复》（大房开发[1992]27 号）批准，大连新世界房屋开发公司成立。后经过改制、名称变更、增资及股权变更，名称由大连新世界房屋开发公司更名为大连正源房屋开发公司，后又更名为正源房地产开发有限公司，公司性质也由集体所有制经济性质变更为有限责任公司。目前公司持有统一社会信用代码为 9121020024238131XK 的营业执照，注册资本 794,685.65 万元，股东分别为北京利源投资有限公司 50.95%，大连正源·尚峰尚水房地产开发有限公司 41.08%，Dash Limited 7.97%。

2016 年 8 月 31 日，公司控股股东由大连正源·尚峰尚水房地产开发有限公司（以下简称“尚峰尚水”）变更为北京利源投资有限公司（以下简称“利源投资”）。利源投资成立于 2015 年 7 月 7 日，注册资本金 1 亿元，法定代表人为富彦斌，股东为富彦斌、张伟娟，社会信用代码 91110000348395349W，经营范围为投资管理、投资咨询、企业管理。尚峰尚水及利源投资均为富彦斌先生控制的公司，富彦斌先生仍为公司实际控制人。上述控股股东的变化不会导致公司控制权发生变化。

二、发行人 2017 年度经营情况

发行人的主营业务包括房地产开发及商品房销售。根据 2011 年第三次修订的《国民经济行业分类》（GB/T4754-2011）的行业划分标准和中国证监会颁布的《上市公司行业分类指引》（2012 年修订），发行人属于“K70-房地产业”。

2017 年，发行人主营业务实现了平稳正常的增长，战略实施稳步推进，主要表现在以下方面：

（一）房地产及相关业务

2017 年公司房地产业务继续巩固在北京、大连、南京、重庆、长沙五大重点区域的业务成果，延续区域聚焦的战略布局，秉持“幸福艺术、智慧筑家”的

开发理念，致力于为客户提供一流的产品。同时，为全面拓展企业开发规模，公司的战略布局继续扩张，除继续大力发展公司五大重点区域的房地产业务外，公司将继续以具竞争力的成本增加具有高增长潜力地区的土地储备。此外公司继续以“898 创新空间”项目为标杆，对公司现有住宅业务进行有效补充，助力公司快速发展。

（二）其他业务

2016 年，公司通过收购上市公司国栋建设（600321，现已更名为“正源股份”）切入人造板业务和大宗商品贸易业务。2017 年上市公司股权顺利完成交接，全面推行精细化管理、成本控制、加强环保升级技术改造、加快生产销售周转率和去库存化等措施，对人造板业务进一步夯实提升。同时，有效利用公司在人造板制造的上下游产业链经验及资源渠道优势，拓展板木产品、化工产品和粮油商品等大宗商品贸易业务。

除上述业务外，2017 年公司还经营包括工程建设业务、出租房屋、物业服务业务等多种类业务，具体情况为：

单位：万元

项目	收入	成本	收入占比（%）
商品房业务	170,641.84	108,208.38	54.42
建材和大宗贸易销售业务	113,159.01	109,381.59	36.09
工程业务	7,571.82	4,245.52	2.41
其他业务	22,215.37	11,449.17	7.08
合计	313,588.04	233,284.66	100.00

三、发行人 2017 年度财务情况

发行人 2017 年按照中国企业会计准则编制的财务报告已经亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）审计，主要财务数据如下：

单位：万元

序号	项目	2017 年末/年度	2016 年末/年度	变动比例（%）
1	总资产	2,936,279.64	2,745,379.99	6.95%
2	总负债	1,638,186.40	1,578,058.17	3.81%
3	净资产	1,298,093.24	1,267,321.82	2.43%
4	归属母公司股东的净资产	1,069,139.29	1,039,183.55	2.88%

序号	项目	2017 年末/年度	2016 年末/年度	变动比例 (%)
5	资产负债率 (%)	55.79	57.48	-2.94%
6	流动比率	3.66	3.85	-4.94%
7	速动比率	1.93	1.68	14.88%
8	期末现金及现金等价物余额	37,024.48	260,431.76	-85.78%
1	营业总收入	313,588.04	271,384.07	15.55%
2	营业总成本	233,284.67	202,755.00	15.06%
3	利润总额	67,432.40	44,839.59	50.39%
4	净利润	30,042.02	21,545.75	39.43%
5	扣除非经常性损益后净利润	2,327.32	9,720.08	-76.06%
6	归属母公司股东的净利润	27,620.48	10,627.52	159.90%
7	息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	154,247.07	93,334.87	65.26%
8	EBITDA 利息倍数	2.01	2.33	-13.73%
9	经营活动产生的现金流净额	-158,446.71	-46,099.36	243.71%
10	投资活动产生的现金流净额	-32,259.89	-437,413.35	-92.62%
11	筹资活动产生的现金流净额	-32,700.69	687,992.47	-104.75%
12	应收账款周转率	2.71	2.84	-4.58%
13	存货周转率	0.26	0.19	36.84%
14	贷款偿还率 (%)	100	100	0.00%
15	利息偿付率 (%)	100	100	0.00%

第三节 发行人募集资金使用及专项账户运作情况

一、本期债券募集资金情况

根据公司《正源房地产开发有限公司 2016 年度公开发行公司债券（第一期）募集说明书》披露的募集资金运用计划，本次公司债券募集资金扣除发行费用后拟用于偿还公司银行贷款、补充流动资金。

二、本期债券募集资金使用情况

本期债券发行规模 20 亿元，扣除承销费后的募集资金为 19.75 亿元。截止报告期末，本期公司债券募集资金已全部使用完毕。公司债券募集资金的使用符合募集资金运用计划的要求，公司债券受托管理人、募集资金专项账户监管银行依据《债券受托管理协议》、《公司债券账户及资金三方监管协议》的规定对募集资金的存储和使用情况进行了监督。

第四节 本期债券本息偿付情况

发行人于 2017 年 7 月 15 日按期足额偿付了本期债券的第一个计息年度利息，截至本受托管理事务报告出具日，本期债券尚未到本金兑付日。

第五节 债券持有人会议召集情况

截至本报告出具日，本期债券未召开债券持有人会议。

第六节 本期债券的信用评级情况

在本次债券有效存续期间，联合信用将对发行人进行定期跟踪评级以及不定期跟踪评级。2016年6月2日、2016年7月22日，联合信用分别出具了《正源房地产开发有限公司2016年公开发行公司债券信用评级报告》、《正源房地产开发有限公司2016年公开发行公司债券（第二期）信用评级报告》，对发行人主体信用等级评定为AA评级，对“16正源01”、“16正源02”信用等级评定为AA评级。2017年6月20日，联合信用出具了《正源房地产开发有限公司公司债券2017年跟踪评级报告》，对发行人主体信用等级评定为AA评级，对“16正源01”、“16正源02”信用等级评定为AA评级。上述评级报告已在联合信用网站和上海证券交易所网站予以公布。

根据监管部门和联合信用对跟踪评级的有关要求，联合信用将在本次债券存续期内，在每年正源房地产开发有限公司年报公告后的两个月内进行一次定期跟踪评级，并在本次债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。正源房地产开发有限公司应按联合信用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。正源房地产开发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，应及时通知联合信用并提供有关资料。

联合信用将密切关注正源房地产开发有限公司的相关状况，如发现正源房地产开发有限公司或本次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，联合信用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债券的信用等级。

如正源房地产开发有限公司不能及时提供上述跟踪评级资料及情况，联合信用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，直至正源房地产开发有限公司提供相关资料。

跟踪评级结果将在联合信用网站和交易所网站予以公布，并同时报送正源房地产开发有限公司、监管部门等，且交易所网站公告披露时间不得晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

第七节 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况

截至本报告出具日，发行人负责处理与公司债券相关事务的专人未发生变动。

第八节 受托管理人履职情况

本次公司债券受托管理人为民生证券股份有限公司。截至本报告出具日，民生证券严格按照《公司债券发行与交易管理办法》等规定和《债券受托管理协议》的约定履行债券受托管理人职责。报告期，受托管理人发现以下问题，并提请发行人进行了补充披露、提供说明等补充措施。

1、未及时披露董事、高管变动情况

2017年5月22日，公司董事长由惠盛林变更为何延龙，总理由何延龙变更为薛雷，发行人对上述信息未及时披露。经受托管理人提醒，公司已于2017年半年度报告中补充披露了上述人员变动信息。

2、未及时披露子公司、实际控制人及相关关联方收到上交所通报批评的信息

上海证券交易所于2018年1月16日披露了《关于对正源控股股份有限公司及其股东和有关责任人予以通报批评的决定》，因正源控股股份有限公司在重大资产重组风险揭示不充分以及权益变动报告披露不及时、不准确，对正源控股股份有限公司、四川国栋建设集团股份有限公司、正源房地产开发有限公司、正源房地产开发有限公司实际控制人富彦斌、时任正源控股股份有限公司董事长王春鸣、时任正源正源控股股份有限公司董事会秘书曾莉予以通报批评。

由于发行人未及时收到子公司受到处罚的相关通知，导致未能及时进行信息披露。受托管理人查阅上市公司公告了解到上述情况后，立即督促发行人进行信息披露，于2018年1月29日在上海证券交易所网站进行了补充公告。

3、发行人母公司房地产开发一级资质已到期

报告期内，发行人母公司房地产开发一级资质已经到期，发行人已向辽宁省住建厅申报了房地产开发一级资质的申请文件，辽宁省住建厅初审同意并已上报住建部，住建部已经受理了上述申请材料。在此期间，发行人拥有房地产开发二级资质（证书编号2102042015100852484），有效期至2018年10月。经受托管理人提醒，公司已于2017年半年度报告中补充披露了上述资质到期问题信息。

第九节 其他情况

一、对外担保情况

截至 2017 年 12 月 31 日，公司对外担保余额为 70,323.07 万元，全部是为商品房承购人提供的阶段性连带担保，不存在为非合并范围内关联方提供担保的情况。

发行人属于房地产行业，按照中国人民银行的有关规定必须为商品房承购人提供抵押贷款担保。发行人目前为商品房承购人提供的担保为阶段性连带担保，担保期限自按揭银行放款之日起至购房者办妥《房地产证》之日止。如果上述担保期间购房者没有履行债务人责任，发行人有权收回已售出的房屋，因此该种担保一般不会给发行人造成实际损失。截至 2017 年 12 月 31 日发行人向承购人提供的住房抵押贷款的阶段性担保具体如下：

单位：万元

项 目	按揭担保余额
南京尚峰尚水项目	35,034.10
湖南尚峰尚水项目	2,407.97
北京尚峰尚水项目	32,881.00
合 计	70,323.07

2017 年末，合并财务报表口径下，发行人向银行提供商品房按揭贷款担保的金额合计为 70,323.07 万元，较 2016 年末减少 28,595.93 万元，占发行人净资产（含少数股东权益）的 5.42%。

二、银行授信及贷款偿还情况

发行人具备良好的资信水平，与华夏银行、民生银行等各大银行建立了良好的长期合作关系。2017 年末，发行人拥有的授信总额为 52.85 亿元，已使用金额 42.35 亿元，未使用授信余额 10.5 亿元。

单位：万元

金融机构	授信额度	已使用授信额度	未使用授信额度
渤海银行	265,000	200,000	65,000
民生银行	43,000	3,000	40,000
山东信托	135,000	135,000	
中信银行	30,000	30,000	
华融资产	25,000	25,000	
中信信托	30,000	30,000	
哈尔滨银行	500	500	
合计	528,500	423,500	105,000

报告期内，发行人按时偿还各项银行贷款及利息，未发生贷款展期及减免的情况。

三、重大事项

报告期内，发行人没有涉及重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项，也没有发生破产重整的相关事项。发行人概无涉嫌犯罪被司法机关立案调查，发行人董事、监事、高级管理人员也概无涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施。

报告期内，发行人根据《公司债券发行与交易管理办法》第四十五条列示的重大事项如下：

序号	重大事项	是否发生重大事项
1	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；	否
2	债券信用评级发生变化；	否
3	发行人主要资产被查封、扣押、冻结；	否
4	发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；	否
5	发行人当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；	否
6	发行人放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十；	否
7	发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；	否
8	发行人作出减资、合并、分立、解散、歇业及申请破产的决定，或发生被接管、被申请破产的情形；	否
9	发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚；	否
10	保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；	否

11	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；	否
12	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；	否
13	其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项。	否

(本页无正文，为《正源房地产开发有限公司 2016 年度公开发行公司债券（第一期）受托管理事务报告（2017 年度）》之盖章页）

债券受托管理人

