

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 (2018年度)

债券受托管理人



第一创业证券承销保荐有限责任公司

2019 年 6 月

重要声明

第一创业证券承销保荐有限责任公司（以下简称“一创投行”）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2018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。

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投行所作的承诺或声明。在任何情况下，未经一创投行书面许可，不得将本报告用作其他任何用途。

目录

第一节 受托管理的公司债券概要	3
第二节 公司债券受托管理人履职情况	4
第三节 发行人 2018 年度经营和财务状况	5
第四节 发行人募集资金使用情况	7
第五节 偿债能力分析	9
第六节 内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的情况	10
第七节 增信措施、偿债保障措施的执行情况及有效性分析	13
第八节 债券利息偿付情况	15
第九节 募集说明书中约定的其他义务	18
第十节 债券持有人会议召开的情况	19
第十一节 发行人出现重大事项的情况	20
第十二节 对债券持有人权益有重大影响的其他事项	21

第一节 受托管理的公司债券概要

截至2018年末，荣盛房地产发展股份有限公司发行的由一创投行担任受托管理人公开发行尚未到期的公司债券包括：15荣盛01、15荣盛02和15荣盛03，债券具体情况见下表：

表：受托管理债券概况

	15 荣盛 01	15 荣盛 02	15 荣盛 03
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）	荣盛房地产发展股份有限公司 2015 年公司债券（第二期）（品种一）	荣盛房地产发展股份有限公司 2015 年公司债券（第二期）（品种二）
核准文件和核准规模	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		
债券期限(年)	5（3+2）	4（2+2）	5（3+2）
发行规模（万元）	180,000	190,000	220,000
债券利率	5.78%	5.10%	5.30%
计息方式	单利按年计息，不计复利		
还本付息方式	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。		
付息日	6 月 24 日	7 月 28 日	7 月 28 日
担保方式	无担保	无担保	无担保
发行时主体信用等级、债券信用等级	AA+、AA+	AA+、AA+	AA+、AA+
跟踪评级情况	2018 年 6 月 7 日，大公国际资信评估有限公司对发行人出具了《荣盛房地产发展股份有限公司主体与相关债项 2018 年度跟踪评级报告》（大公报 SD【2018】114 号），发行人信用等级维持为 AA+，评级展望为稳定。		

第二节公司债券受托管理人履职情况

根据发行人与受托管理人签署的《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》”），一创投行证券担任“15 荣盛 01”、“15 荣盛 02”、“15 荣盛 03”的债券受托管理人。

报告期内，受托管理人依据《公司债券发行与交易管理办法》（以下简称《管理办法》）、《公司债券受托管理人执业行为准则》（以下简称《执业行为准则》）、《深圳证券交易所非公开发行公司债券挂牌转让规则》（以下简称挂牌转让规则）和其他相关法律、法规、规范性文件及自律规则的规定以及《受托管理协议》的约定，持续跟踪发行人的资信状况、募集资金使用情况、公司债券本息偿付情况及偿债保障措施实施情况等，并督促发行人履行公司债券募集说明书、受托管理协议中所约定的义务，积极行使债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。

第三节 发行人 2018 年度经营和财务状况

一、 发行人2018年度经营情况

2018 年，公司的主营业务为房地产开发与销售，拥有中华人民共和国住房和城乡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“3+X”新型产业全面发展的战略格局。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、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、利润的持续、快速增长。

发行人 2017 年度及 2018 年度各业务板块的收入情况如下表：

表：发行人报告期内营业收入情况

单位：万元

板块	2018 年度		2017 年度		变动比例
	金额	占比	金额	占比	
房地产业	4,996,095.91	88.63%	3,458,209.63	89.35%	44.47%
产业园	335,936.36	5.96%	157,271.25	4.06%	113.60%
物业服务	67,357.59	1.19%	46,810.07	1.21%	43.90%
酒店经营	59,626.74	1.06%	40,386.86	1.04%	47.64%
其他行业	177,745.09	3.15%	167,723.34	4.33%	5.98%
营业收入合计	5,636,761.70	100.00%	3,870,401.15	100.00%	45.64%

二、 发行人2018年度财务情况

发行人资产、负债及所有者权益均呈稳定增长趋势，其中发行人 2018 年末总资产较 2017 年末增加 18.79%，2018 年末总负债较 2017 年末增加 17.89%，2018 年末所有者权益较 2017 年末增加 23.76%，资本得到快速积累。发行人经营情况良好，营业收入及各项利润指标均大幅增长。具体财务数据如下表：

表：发行人主要财务数据

单位：万元

项目	2018 年度/末	2017 年度/末	增减变动情况
流动资产合计	21,196,328.97	18,027,821.14	17.58%
非流动资产合计	1,579,909.58	1,145,493.74	37.92%
资产总计	22,776,238.55	19,173,314.88	18.79%
流动负债合计	15,425,420.99	12,272,656.63	25.69%
非流动负债合计	3,714,765.29	3,962,660.50	-6.26%
负债合计	19,140,186.28	16,235,317.12	17.89%
所有者权益合计	3,636,052.27	2,937,997.76	23.76%
营业收入	5,636,761.70	3,870,401.15	45.64%
营业利润	1,106,903.95	776,700.34	42.51%
利润总额	1,094,285.19	802,273.69	36.40%
净利润	827,693.90	607,933.95	36.15%
经营活动产生的现金流量净额	1,751,165.85	227,366.94	670.19%
投资活动产生的现金流量净额	-296,798.49	-484,326.61	38.72%
筹资活动产生的现金流量净额	-965,405.01	736,039.94	-231.16%
现金及现金等价物净增加额	487,312.06	479,147.23	1.70%

第四节 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。本报告期不涉及募集资金使用情况。

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。本报告期不涉及募集资金使用情况。

第五节 偿债能力分析

发行人经营情况良好,2017年-2018年,发行人营业收入分别为3,870,401.15万元及5,636,761.70万元,同比增加45.64%;发行人净利润分别为607,933.95万元及827,693.90万元,同比增加36.15%。随着发行人业务规模的不断扩大和盈利能力的增强,发行人偿债资金更加能够得到保障。

截至2018年末,发行人在各家银行授信合计943.63亿元,其中已使用授信398.42亿元,剩余未使用的授信额度共计545.21亿元。发行人凭借行业地位和影响力、持续良好的经营和发展能力,与银行等金融机构保持着较好的合作共赢关系,并进行了广泛和深入的业务合作。由于间接融资渠道畅通,发行人可积极利用银行授信额度进一步调整财务结构,适时使用银行贷款补充公司营运资金周转,在加强流动性管理的同时,也为公司偿债能力提供了保障。

截至2018年末,发行人持有的货币资金3,036,663.29万元,应收账款292,154.42万元,存货13,670,090.41万元,发行人上述部分资产变现能力较强,可对存续债券兑付提供一定支持。若存续债券到期兑付本息时出现资金不足的情况,发行人可对以上资产进行处置以筹集资金,保护投资者利益。

发行人已制定并执行偿债保障措施,偿债意愿明确。

第六节 内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的情况

（一）内外部增信机制及变动情况

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）均无增信机制。

（二）偿债保障措施及其变化情况

为了充分维护债券持有人的利益，发行人为债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，已经形成一套确保债券安全兑付的保障措施。

1、设立偿债专项账户

（1）账户设立

发行人将设立偿债专项账户，提前归集债券本息，以保证债券本息的及时、足额偿付。发行人将于发行结束后的20个工作日内，选定具有良好声誉的金融机构开设债券偿债专项账户，并书面通知债券的债券受托管理人。

（2）账户资金来源

偿债专项账户的资金来源为发行人日常经营产生的现金流入，账户内资金专门用于债券本息的偿付，除此之外不得用于其他支出。

（3）账户的管理方式和监督安排

发行人、专项账户开设所在金融机构、债券受托管理人三方将签署《专项偿债账户管理协议》。专项账户开设所在金融机构将按照协议约定，对偿债专项账户内资金的归集和使用进行监管。

（4）信息披露

若发行人未能在前述规定的时间内将约定的偿债资金足额划入专项账户，专项账户开设所在金融机构应通知债券受托管理人，并由其负责督促本公司补足

应缴的偿债资金。若本公司未能在前述规定时间结束后的1个工作日内补足，债券受托管理人有权督促发行人按协议规定履行应尽义务，并立即通过在相关信息披露平台发布公告的方式督促发行人按期偿付当期应付利息/本息。

2、制定并严格执行资金管理计划

债券发行后，发行人将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理等，并将根据债券本息未来到期应付情况制定年度、月度资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障债券持有人的利益。

3、充分发挥债券受托管理人的作用

发行人已按照《公司债券发行与交易管理办法》的规定，聘请一创投行担任债券的债券受托管理人，并与投行订立了债券受托管理协议。在债券存续期限内，由一创投行依照债券受托管理协议的约定代表债券持有人对公司的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，代表债券持有人采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。

发行人将严格按照债券受托管理协议的规定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人报送公司履行承诺的情况，并在公司可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人及时依据债券受托管理协议采取必要的措施。

4、制定债券持有人会议规则

发行人和债券受托管理人已按照《公司债券发行与交易管理办法》的要求制定了债券的债券持有人会议规则，约定了债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障债券的本息及时足额偿付作出了合理

的制度安排。

5、设立专门的偿付工作小组

公司成立偿付工作小组，自债券发行之日起至付息期限或兑付期限结束，工作小组全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。本公司将在每年的财务预算中落实安排债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保证债券持有人的利益。

6、严格履行信息披露义务

公司将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，按照《债券受托管理协议》及中国证监会、深交所的有关规定进行重大事项信息披露，严格履行信息披露义务，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人和债券受托管理人监督，防范偿债风险，保障债券持有人的权益。

7、发行人承诺

根据发行人第五届董事会第七次会议决议及2015年度第六次临时股东大会会议决议，在出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，发行人将至少采取如下措施：

- 1、不向股东分配利润；
- 2、暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- 3、调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；
- 4、主要责任人不得调离。

报告期内，“15荣盛01”、“15荣盛02”、“15荣盛03”偿债保障措施均未发生重大变化。

第七节 增信措施、偿债保障措施的执行情况及有效性分析

（一）增信措施的执行情况及有效性分析

发行人公司债券“15 荣盛 01”、“15 荣盛 02”、“15 荣盛 03”均无增信机制。

（二）偿债保障措施的执行情况及有效性分析

1、偿债保障措施

“15 荣盛 01”、“15 荣盛 02”、“15 荣盛 03”偿债保障措施详见“六、内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的情况”“（二）偿债保障措施及变动情况”中的描述。

2、偿债保障措施的执行情况

（1）专门部门负责偿付工作

发行人已成立偿付工作小组，自本次债券发行之日起至付息期限或兑付期限结束，工作小组全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。发行人已在每年的财务预算中落实安排本次债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保障债券持有人的利益。

（2）设立偿债专项账户并严格执行资金管理计划

发行人已设立偿债保障金账户，以保证本次债券本息的及时、足额偿付。上述债券发行后，发行人根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理等，并根据债券本息未来到期应付情况制定年度、月度资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障债券持有人的利益。

（3）制定《债券持有人会议规则》

发行人和受托管理人已按照《管理办法》的要求制定并签署了《债券持有人会议规则》，约定了债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本次债券的本息及时足额偿付作出了合理的制度安排。

（4）充分发挥债券受托管理人的作用

发行人已按照《管理办法》的规定，聘请一创投行担任本次债券的受托管理人，并与一创投行签订了《受托管理协议》。在债券存续期限内，由一创投行依照《受托管理协议》的约定代表债券持有人对发行人的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，代表债券持有人采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。

(5) 严格信息披露

报告期内发行人遵循真实、准确、完整的信息披露原则，按照《受托管理协议》及中国证监会、深交所的有关规定进行重大事项信息披露，严格履行信息披露义务，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人和受托管理人监督，防范偿债风险，保障债券持有人的权益。

(6) 限定发行人特定行为

发行人第五届董事会第二十二次会议及 2015 年度第十二次临时股东大会已审议相关议案，在出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，发行人至少采取如下措施：

- 1) 不向股东分配利润；
- 2) 暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- 3) 调减或者停发董事和高级管理人员的工资和奖金；
- 4) 与公司债券相关的主要责任人不得调离。

报告期内未出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息的情形。

“15 荣盛 01”、“15 荣盛 02”、“15 荣盛 03”偿债保障措施均得到有效执行。

3、偿债保障措施的有效性分析

根据以上偿债保障措施的执行情况，“15 荣盛 01”、“15 荣盛 02”、“15 荣盛 03”偿债保障措施均能够有效保障公司债券本息的偿付。

第八节 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。

“15荣盛01”存续期前3年票面利率为5.78%，在债券的第3年末，根据当时的金融市场环境，发行人选择上调票面利率100BP至6.78%，即“15荣盛03”存续期后2年票面利率为6.78%并固定不变。根据《募集说明书》设定的回售选择权，“15荣盛01”债券持有人有权选择在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发行人，或选择继续持有本期债券。2018年6月25日（因2018年6月24日为非交易日，故顺延至2018年6月25日）为“15荣盛01”第3个计息年度兑付日，“15荣盛01”回售金额为178,167.01万元（含利息），发行人于2018年6月25日向截至付息登记日、兑付登记日登记在册的“15荣盛01”债券持有人支付了自2017年6月24日至2018年6月23日期间的债券利息及债券的本金。

截至本报告出具之日，“15 荣盛01”未出现延迟兑付利息或本金的情况。

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。

“15荣盛02”存续期前3年票面利率为5.10%，在债券的第2年末，根据当时的金融市场环境，发行人选择不上调票面利率，即“15荣盛02”存续期后2年票面利率为5.10%并固定不变。根据《募集说明书》设定的回售选择权，“15荣盛02”债券持有人有权选择在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发行人，或选择继续持有本期债券。2017年7月28日为“15荣盛02”第2个计息年度兑付日，回售金额为152,871.38万元(含利息)。发行人于2017年7月28日向截至付息登记日、兑付登记日登记在册的“15荣盛02”债券持有人支付了自2016年7月28日至2017年7月27日期间的债券利息及债券的本金。2018年7月30日，发行人已经按期支付“15荣盛02”债券利息。

“15荣盛03”存续期前3年票面利率为5.30%，在债券的第3年末，根据当时的金融市场环境，发行人选择上调票面利率150BP至6.80%，即“15荣盛03”存续期后2年票面利率为6.80%并固定不变。根据《募集说明书》设定的回售选择权，“15荣盛03”债券持有人有权选择在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发行人，或选择继续持有本期债券。2018年7月30日（因2018年7月28日为非交易日，故顺延至2018年7月30日）为“15荣盛03”

第3个计息年度兑付日，回售金额为224,687.55万元（含利息）。发行人已于2018年7月30日向截至付息登记日、兑付登记日登记在册的“15荣盛03”债券持有人支付自2017年7月28日至2018年7月27日期间的债券利息及债券的本金。

截至本报告出具之日，“15荣盛02”、“15荣盛03”未出现延迟兑付利息或本金的情况。

第九节 募集说明书中约定的其他义务

无。

第十节 债券持有人会议召开的情况

2018年度内，未召开债券持有人会议。

第十一节 发行人出现重大事项的情况

报告期内发行人未出现重大事项，无需发布关于重大事项的公告，受托管理人无需公告临时受托管理事务报告。

第十二节对债券持有人权益有重大影响的其他事项

无。

（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（2018年度）》之盖章页）



债券受托管理人：第一创业证券承销保荐有限责任公司

日期：2019年 6月 6日