

股票简称：荣安地产

证券代码：000517



荣安地产股份有限公司

住所：浙江省宁波市海曙区灵桥路 513 号（14-12）

2015 年公司债券受托管理事务报告 （2015 年度）

债券受托管理人：



（住所：重庆市江北区桥北苑 8 号）

签署日期：2016 年 4 月

目 录

重要声明.....	3
第一章 本期公司债券概要.....	4
第二章 发行人 2015 年度经营和财务状况.....	5
第三章 发行人募集资金使用情况.....	8
第四章 本期公司债券保证人情况.....	10
第五章 债券持有人会议召开的情况.....	11
第六章 本期公司债券本息偿付情况.....	12
第七章 本期公司债券跟踪评级情况.....	13
第八章 发行人董事会秘书的变动情况.....	14
第九章 其他事项.....	15

重要声明

西南证券股份有限公司（以下简称“西南证券”）编制本报告的内容及信息均来源于发行人对外公布的《荣安地产股份有限公司 2015 年年度报告》等相关公开信息披露文件以及第三方中介机构出具的专业意见。西南证券对报告中所包含的相关引述内容和信息未进行独立验证， 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西南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，西南证券不承担任何责任。

第一章 本期公司债券概要

一、核准文件和核准规模：本期债券经中国证监会“证监许可[2015]517 号”文核准公开发行，核准规模为不超过人民币 12 亿元。

二、债券名称：荣安地产股份有限公司 2015 年公司债券。

三、债券简称及代码：15 荣安债（112262）。

四、发行主体：荣安地产股份有限公司。

五、债券期限：本期公司债券期限为 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。

六、发行规模：1200 万张，发行总额人民币 12 亿元。

七、债券利率：票面利率为 6.50%。

八、回售条款：发行人发出关于上调本次债券票面利率及上调幅度的公告后，本次债券持有人有权在第 3 个付息日将其持有的全部或部分本次债券按票面金额回售发行人。

九、票面金额：100 元/张。

十、发行价格：按面值平价发行。

十一、债券形式：实名制记账式公司债券。

十二、起息日：2015 年 8 月 7 日。

十三、还本付息的期限及方式：本次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。本次债券于每年的付息日期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年利率的乘积；于本金支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次债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

十四、担保情况：本期公司债券无担保。

十五、发行时信用级别：经联合信用评级有限公司综合评定，公司的主体信用等级为 AA，本次债券的信用等级为 AA。

十六、债券受托管理人：西南证券股份有限公司。

十七、募集资金用途：本期债券发行募集的资金在扣除发行费用后用于补充公司流动资金。

第二章 发行人 2015 年度经营和财务状况

一、发行人基本情况

中文名称：荣安地产股份有限公司

英文名称：RONGAN PROPERTY CO.,LTD.

法定代表人：王久芳

注册资本：318,392.2485 万元

注册地址：浙江省宁波市海曙区灵桥路 513 号（14-12）

成立日期：1989 年 5 月 19 日

上市日期：1993 年 8 月 6 日

股票简称：荣安地产

股票代码：000517

股票上市地：深圳证券交易所

互联网址：www.rongan.com.cn

经营范围：房地产开发、经营；物业服务；房屋租赁；建筑材料、装饰材料、机械电器设备、五金交电、化工产品、制冷空调设备的批发、零售；市政工程、建筑智能化工程施工；工业与民用建筑工程；实业投资；建筑施工技术咨询、国内劳务派遣；自营和代理货物和技术的进出口，但国家限定经营或禁止进出口的货物或技术除外（上述经营范围不含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目）。

二、发行人 2015 年度经营情况

2015 年，公司主营业务主要由房地产开发、物业出租、物业管理及“代建、建筑施工”四方面构成。从各业务发展情况看，房地产开发业务经营周期长，是公司收入的主要来源，但受房地产政策及项目储备、开发周期的影响，经营业绩存在波动性；物业出租，即两栋商业写字楼出租是公司近两年来新增加的收入来源，收入规模稳定增长，但占比较小；物业管理的经营及收入规模随公司开发项目的增加稳步增长；近两年来，公司还涉足“代建”、“建筑施工”等业务，进一步延伸了房产开发链，对公司业绩形成有益补充。

在产业布局上，公司立足浙江，深度挖潜宁波当地市场。报告期内，公司在宁波在建项目 5 个（荣安香园、钱湖山庄、凤凰城、欢乐高层、古林地块），竣工交付项目 1 个（荣安月园（持股 25%）），代建项目 1 个（中央公园（持股 2%）），1 栋写字楼（宁波荣安大厦）出租；杭州 1 栋写字楼（杭州荣安大厦）

出租；台州竣工交付项目 1 个（金域华府）。

2015 年公司主要营收来自于台州金域华府、荣安月园交付及杭州荣安望江南的余房交付。由于近几年受国家对房地产行业宏观调控的影响，房地产行业景气度整体呈下降趋势，房地产公司融资成本不断上升，毛利率整体走低。公司为控制经营风险，近年来拿地更趋谨慎，开发的项目也逐渐转为刚需楼盘，因此，近两年来公司开发项目的毛利率相较于前几年有一定幅度的下降。随着调控政策的调整及市场的回暖，公司房地产项目的毛利率趋于回稳并将回归到行业毛利率的平均水平。

2015 年公司实现营业收入 11.24 亿元，营业利润 1.17 亿元；归属于上市公司股东的净利润 1.03 亿元；基本每股收益 0.0324 元/股，加权平均净资产收益率 2.82%；截止 2015 年 12 月 31 日，公司总资产 79.35 亿元，净资产 36.23 亿元，资产负债率 54.34%，扣除预收账款后的公司其他各项负债占资产比例为 33.69%

三、发行人 2015 年度财务情况

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	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	增减率
资产总计	7,934,616,164.50	6,003,016,460.33	32.18%
负债总计	4,311,391,907.23	2,323,861,252.0	85.53%
归属于母公司股东的权益	3,623,224,257.27	3,679,155,208.26	-1.52%
所有者权益合计	3,623,224,257.27	3,679,155,208.26	-1.52%

2、合并利润表主要数据

单位：人民币元

项目	2015 年度	2014 年度	增减率
营业收入	1,124,460,990.57	3,460,138,326.90	-67.50%
营业利润	116,577,302.74	372,898,421.56	-68.74%
利润总额	118,199,629.69	367,114,258.50	-67.80%
净利润	103,265,173.26	309,254,538.10	-66.61%
归属于母公司股东的净利润	103,265,173.26	309,254,538.10	-66.61%

3、合并现金流量表主要数据

单位：人民币元

项目	2015 年度	2014 年度	增减率
经营活动产生的现金流量净额	660,400,494.62	-639,843,823.97	-203.21%

投资活动产生的现金流量净额	-1,534,128,497.98	97,554,144.56	-1672.59%
筹资活动产生的现金流量净额	826,548,866.12	506,141,402.28	63.30%

第三章 发行人募集资金使用情况

一、本期公司债券募集资金情况

经中国证券监督管理委员会证监许可[2015]517号文核准，荣安地产股份有限公司获准向社会公开发行面值不超过人民币12亿元的公司债券。本期债券合计发行人民币120,000万元。本期债券扣除发行费用之后的净募集资金118,920.00万元已于2015年8月11日汇入发行人指定的银行账户。天健会计师事务所对本期债券申购资金的缴存情况进行了验资，并出具《西南证券股份有限公司主承销的荣安地产股份有限公司2015年公司债券公开发行中网下申购资金实收情况的验证报告》（天健验[2015]8-73号），

根据发行人公告的本期债券募集说明书的相关内容，本期债券扣除发行费用后，拟将本期债券募集资金用于补充流动资金。

二、本期公司债券募集资金实际使用情况

荣安地产本期债券扣除发行费用之后的净募集资金118,920.00万元于2015年8月11日汇入公司募集资金专户，2015年度募集资金基本使用完毕，具体情况如下：

1、2015年8月17日，公司通过募集资金专户分别转出募集资金至子公司宁波康美房屋租赁有限公司、宁波投创荣安置业有限公司10,000.00万元、40,000.00万元用于补充流动资金，合计50,000.00万元；

2、2015年8月19日，公司通过募集资金专户转出募集资金至子公司宁波投创荣安置业有限公司50,000.00万元用于补充流动资金；

3、2015年8月27日，公司通过募集资金专户分别转出募集资金至子公司宁波康瀚投资有限公司、宁波投创荣安置业有限公司2,000.00万元、6,000.00万元用于补充流动资金，合计8,000.00万元；

4、2015年9月9日，公司通过募集资金专户转出募集资金至子公司台州荣安置业有限公司10,000.00万元用于补充流动资金；

5、2015年9月9日、2015年9月10日，宁波投创荣安置业有限公司分别向公司募集资金专户转入销售回款4,700万元、300万元，合计5,000万元；

6、2015年9月11日，公司将募集资金专户中转出2,827.61万元至荣安集团股份有限公司用于派发2015年半年度的现金红利；

7、2015年9月14日，公司通过募集资金专户各转出资金1,000.00万元至宁波投创荣安置业有限公司、荣安地产股份有限公司其他账户；

8、2015 年 9 月 18 日，公司通过募集资金专户转出资金 1,000.00 万元至子公司宁波康美房屋租赁有限公司；

9、2015 年 9 月 24 日，公司通过募集资金专户转出资金 100.00 万元至荣安地产股份有限公司其他账户；

10、2015 年 12 月 7 日，公司通过募集资金专户转出资金 3.66 万元至荣安地产股份有限公司其他账户；

11、募集资金专户使用过程中产生少量利息及手续费等。

截至2015年底，公司募集资金专户剩余 53.53 元，公司募集资金基本使用完毕。经查阅公司募集资金专户，公司不存在使用本次债券募集资金直接购买理财产品的情形。

第四章 本期公司债券保证人情况

本期债券无保证人。

第五章 债券持有人会议召开的情况

2015 年度内未召开债券持有人会议。

第六章 本期公司债券本息偿付情况

本期债券的付息日为 2016 年至 2020 年每年的 8 月 7 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 2016 年至 2018 年每年的 8 月 7 日，未回售部分债券的付息日为 2016 年至 2020 年每年的 8 月 7 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；顺延期间付息款项不另计利息）。

本期债券报告期内未到兑付期。

第七章 本期公司债券跟踪评级情况

联合信用评级有限公司将在近期出具“15 荣安债”跟踪评级报告，详细情况敬请投资者关注跟踪评级报告。

第八章 发行人董事会秘书的变动情况

本年度无变化。

第九章 其他事项

本期债券本年度无其他事项。

西南证券作为“15 荣安债”受托管理人将本着诚信、谨慎、有效的原则，以维护全体债券持有人的最大利益为行事原则；持续关注荣安地产的经营情况、财务状况及资信状况，积极履行受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。

（以下无正文）

（此页无正文，为西南股份有限公司关于《荣安地产股份有限公司 2015 年公司
债券受托管理事务报告（2015 年度）》之盖章页）

