

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
(2015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

2016 年 5 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2015年年度报告》等相关公开信息披露文件、发行人提供的说明以及第三方中介机构出具的专业意见。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 2015 年度经营和财务状况	11
第三节 发行人募集资金使用情况	15
第四节 债券利息偿付情况.....	17
第五节 债券持有人会议召开的情况	18
第六节 公司债券担保人资信情况	19
第七节 公司债券的信用评级情况	20
第八节 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况.....	21
第九节 其他情况	22

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。

第二节 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 381,527.79 万元（截止 2015 年 6 月末）

法定代表人：耿建明

成立日期：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：23607772-5

二、 发行人2015年度经营情况

2015年公司实现营业收入234.32亿元，同比增长1.35%，营业利润32.07亿元，同比下降28.58%，归属于母公司所有者净利润24.28亿元，同比下降24.87%。截至2015年12月31日，公司总资产1,028.71亿元，同比增长35.73%；归属于上市公司股东的所有者权益206.36亿元，同比增长48.59%，公司净资产收益率16.49%。

2015年，公司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674.59万平米、竣工面积409.90万平米、签约金额309亿元、销售回款248亿元、

融资额343.18亿元、新增土地储备权益建筑面积820.55万平方米。

2015年，公司实现开工674.59万平方米，完成2015年开工计划的150.28%；竣工409.90万平方米，完成2015年竣工计划的89.75%。

2015年，公司签订商品房销售合同面积483万平方米，合同金额309亿元，同比分别增长3.43%、9.19%。结转项目面积339.09万平方米，同比下降4.83%；结算收入223.30亿元，同比下降0.43%。

2015年，公司通过招拍挂方式和股权收购等方式共取得40余宗地块，建筑面积约847.97万平方米，可售规划权益建筑面积合计约820.55万平方米。

2015年，公司营业收入中分行业、分产品、分区域构成情况如下：

单位：元

	2015年		2014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	23,431,945,877.73	100%	23,118,965,572.22	100%	1.35%
分行业					
房地产业	22,230,397,088.33	94.87%	22,325,411,141.49	96.57%	-0.43%
物业服务	370,341,866.98	1.58%	186,255,969.32	0.81%	98.83%
酒店经营	238,390,833.53	1.02%	200,685,239.52	0.87%	18.79%
其他行业	592,816,088.89	2.53%	406,613,221.89	1.76%	45.79%
分产品					
房地产业	22,230,397,088.33	94.87%	22,325,411,141.49	96.57%	-0.43%
物业服务	370,341,866.98	1.58%	186,255,969.32	0.81%	98.83%
酒店经营	238,390,833.53	1.02%	200,685,239.52	0.87%	18.79%
其他行业	592,816,088.89	2.53%	406,613,221.89	1.76%	45.79%
分地区					
河北省	7,633,505,534.19	32.58%	7,004,841,719.37	30.30%	8.97%
山东省	1,340,953,014.75	5.72%	3,601,575,290.07	15.58%	-62.77%
江苏省	7,984,643,867.44	34.08%	5,440,458,207.10	23.53%	46.76%
安徽省	1,391,328,270.51	5.94%	1,610,648,843.87	6.97%	-13.62%
湖南省	396,775,934.86	1.69%	361,449,072.13	1.56%	9.77%

广东省	1,275,955,100.08	5.45%	674,389,072.92	2.92%	89.20%
辽宁省	1,887,074,027.32	8.05%	2,566,749,402.88	11.10%	-26.48%
四川省	872,552,928.50	3.72%	1,193,742,764.23	5.16%	-26.91%
北京市	236,252,057.27	1.01%	80,240,474.65	0.35%	194.43%
内蒙古自治区	412,905,142.81	1.76%	584,870,725.00	2.53%	-29.40%

三、 发行人2015年度财务情况

截至2015年底，发行人合并资产总额102,871,331,415.26元，负债合计80,855,803,496.01元，所有者权益（含少数股东权益）22,015,527,919.25元。2015年发行人实现营业收入23,431,945,877.73元，净利润（含少数股东损益）2,572,165,512.04元；经营活动产生的现金流量净额-2,473,456,284.86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	2015年12月31日	2014年12月31日	增减率
资产总计	102,871,331,415.26	75,792,173,016.94	35.73%
负债合计	80,855,803,496.01	60,316,559,180.32	34.05%
少数股东权益	1,379,776,928.67	1,587,909,931.98	-13.11%
归属于母公司股东的权益合计	22,015,527,919.25	15,475,613,836.62	42.26%

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	23,431,945,877.73	23,118,965,572.22	1.35%
营业利润	3,207,378,129.99	4,490,590,538.16	-28.58%
利润总额	3,276,020,007.62	4,505,336,235.20	-27.29%
归属于上市公司股东的净利润	2,428,235,122.13	3,231,977,600.81	-24.87%

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	-2,473,456,284.86	-1,660,815,661.12	48.93%
投资活动产生的现金流量净额	-2,802,824,648.50	-1,299,092,845.29	115.75%
筹资活动产生的现金流量净额	12,479,520,691.29	2,659,340,147.06	369.27%

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”尚未付息。

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”均尚未付息。

第五节 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。

第六节 公司债券担保人资信情况

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。

第七节 公司债券的信用评级情况

截至本受托管理报告发布日，资信评级机构未出具不定期跟踪报告。

截至本受托管理报告发布日，资信评级机构因公司发行债券对发行人进行了主体评级，不存在评级差异。

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，发行人未对除子公司以外的其他公司提供担保，发行人对子公司的担保余额为1,393,171万元人民币，约占截至2015年12月31日公司净资产的67.51%。

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

2015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。

（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（2015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：2016年 5月20日