

股票简称：顺发恒业

股票代码：000631

债券简称：16顺发债

债券代码：112447



顺发恒业股份公司

（长春市前进大街 3055 号南湖新村办公楼 201 室）

2016 年面向合格投资者公开发行公司债券 受托管理事务报告 （2016 年度）

债券受托管理人：

申万宏源证券有限公司



（上海市徐汇区长乐路 989 号 45 层）

二〇一七年六月

重要声明

申万宏源证券有限公司（以下简称“申万宏源”）编制本报告的内容及信息均来源于顺发恒业股份公司（以下简称“顺发恒业”、“发行人”、“公司”）对外公布的《顺发恒业股份公司2016年年度报告》等相关公开信息披露文件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作出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为申万宏源所作的承诺或声明。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，申万宏源不承担任何责任。

目 录

第一章 本期公司债券概况及债券受托管理人履职情况	3
第二章 发行人 2016 年度经营和财务情况	7
第三章 发行人募集资金专户运作及使用情况	20
第四章 发行人偿债保障措施的执行情况	22
第五章 债券持有人会议召开的情况	23
第六章 发行人董事会秘书及证券事务代表的变动情况	24
第七章 本期公司债券本息偿付情况	25
第八章 本期公司债券跟踪评级情况	26
第九章 其他情况	27

第一章 本期公司债券概况及债券受托管理人履职情况

一、发行人名称

中文名称：顺发恒业股份公司

英文名称：SHUNFA HENGYE CORPORATION

二、本期公司债券核准文件及核准规模

本次债券于2016年3月15日经中国证监会“证监许可[2016]518号”文核准公开发行，核准规模不超过12亿元（含12亿元）。

2016年9月13日，顺发恒业面向合格投资者公开发行公司债券，发行规模12亿元，票面利率4.70%。

三、本次债券的主要条款

1、债券名称：顺发恒业股份公司2016年面向合格投资者公开发行公司债券。

2、债券简称及代码：16顺发债、112447。

3、发行规模：人民币12亿元。

4、债券期限：本次债券的发行期限为5年，含第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：本次债券票面利率为4.70%，票面利率在债券存续期的前3年保持不变；如发行人行使上调票面利率选择权，未被回售部分债券在存续期后2年票面利率为债券存续期限前3年票面年利率加上调基点，在债券存续期限后2年固定不变。若发行人未行使利率上调权，未被回售部分债券在债券存续期后两年票面利率仍维持原有

票面利率不变。

6、债券形式：实名制记账式公司债券。

7、还本付息方式及支付金额：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一起支付。本次债券本金的兑付通过登记机构和有关机构办理。

8、起息日：2016年9月13日。

9、付息日：2017年至2021年每年的9月13日；若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为2017年至2019年每年的9月13日（如遇法定节假日或休息日延至其后的第1个交易日；每次付息款项不另计利息）。

10、兑付日：2021年9月13日；若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为2019年9月13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）。

11、上调票面利率选择权：发行人有权决定在存续期限的第三年末上调本次债券后两年的票面利率。发行人将于第三个计息年度付息日前的第20个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否上调票面利率以及上调幅度的公告。若发行人未行使利率上调权，未被回售部分债券在债券存续期后两年票面利率仍维持原有票面利率不变。

12、投资者回售选择权：发行人发出关于是否上调票面利率及上调幅度的公告后，投资者有权选择在第三个计息年度付息日将其持有的本次债券全部或部分按面值回售给发行人。第三个计息年度付息日

即为回售支付日，发行人将按照深交所和登记机构相关业务规则完成回售支付工作。发行人发出关于是否上调本次债券票面利率及上调幅度的公告之日起三个交易日内，行使回售权的债券持有人可通过指定的交易系统进行回售申报，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，继续持有本次债券并接受上述关于是否上调本次债券票面利率及上调幅度的决定。

13、担保情况：本次债券为无担保债券。

14、发行时信用级别：经东方金诚国际信用评估有限公司（以下简称“东方金诚”）综合评定，发行人的主体信用等级为AA，本次债券信用等级为AA。

15、最新跟踪信用级别及评级机构：东方金诚国际信用评估有限公司2017年5月22日出具本次债券的跟踪评级报告。经东方金诚综合评定，公司的长期主体信用等级为AA，本次债券的信用等级为AA，评级展望稳定。

16、主承销商、簿记管理人：申万宏源证券承销保荐有限责任公司。

17、债券受托管理人：申万宏源证券有限公司。

18、募集资金用途：本次债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还金融机构借款和补充公司营运资金。

19、质押式回购：公司主体长期信用等级为AA，本次债券的信用等级为AA，符合进行质押式回购交易的基本条件，本次债券质押

式回购相关申请尚需相关机构批准，具体折算率等事宜将按登记机构的相关规定执行。

四、债券受托管理人履职情况

申万宏源作为本次债券受托管理人，2016年内按照《公司债券受托管理人执业行为准则》、《募集说明书》及本次债券受托管理协议等规定和约定，持续关注发行人的经营情况、财务状况及资信状况，积极履行受托管理人职责，维护了债券持有人的合法权益。

第二章 发行人 2016 年度经营和财务情况

一、发行人基本情况

- 1、名称：顺发恒业股份公司
- 2、曾用名：长春兰宝实业股份有限公司、兰宝科技信息股份有限公司
- 3、英文名称：SHUNFA HENGYE CORPORATION
- 4、法定代表人：管大源
- 5、成立日期：1993年7月2日
- 6、注册资本：2,432,519,168元
- 7、实缴资本：2,432,519,168元
- 8、住所：长春市前进大街3055号南湖新村办公楼201室
- 9、邮编：130012
- 10、信息披露事务负责人：程捷
- 11、联系方式：0431-85180631
- 12、所属行业：K70 房地产业
- 13、统一社会信用代码：912201012438438899
- 14、经营范围：房地产开发与经营、物业管理、装修装饰、房屋和土木工程建筑业、园林绿化工程（以上项目均凭有效资质证书经营）；不动产投资、实业投资（除金融投资、风险投资）（法律、法规和国务院决定禁止的项目不得经营，依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

二、发行人历史沿革

（一）发行人设立的基本情况

顺发恒业股份公司原名为“长春兰宝实业股份有限公司”、“兰宝科技信息股份有限公司”，系经长春市经济体制改革委员会长体改[1993]78号文《关于组建长春兰宝实业股份有限公司的批复》批准，由长春君子兰工业集团（公司）、营口天力电机股份有限公司、中轻贸易中心共同发起，以定向募集方式设立的股份有限公司。

发行人设立时总股本 3,600 万股，其中，发起人股 3,100 万股，占总股本的 86.11%；定向募集职工个人股 500 万股，占总股本的 13.89%。上述股东的出资已经吉林会计师事务所一分所 1993[验字]第 70 号和 1993[验字]第 75 号验资报告验证。

发行人设立时的股本结构如下：

股本结构	股数（股）	持股比例（%）	股权性质
君子兰集团	20,000,000	55.56	国有法人股
营口天力	10,000,000	27.78	社会法人股
中轻贸易中心	1,000,000	2.77	国有法人股
内部职工股	5,000,000	13.89	境内自然人股
总股本	36,000,000	100.00	---

发行人设立时的经营范围为：主营塑料燃油箱，塑料保险杠，塑料制品，电机制造，汽车出租，设备租赁。

（二）发行人上市

1996 年 11 月 7 日，经中国证监会证监发字[1996]298 号《关于长春兰宝实业股份有限公司申请公开发行股票批复》和证监发字[1996]299 号《关于同意长春兰宝实业股份有限公司采用“上网定价”

方式发行 A 股的批复》批准，发行人在深交所网上发行 1,600 万股流通股。

中庆会计师事务所出具了（96）中庆字 191 号验资报告，对各股东投入资本情况进行了验证，该次发行后，公司注册资本增至 5,200 万元。

上述公开发行的股票经深证发[1996]417 号《上市通知书》同意，于 1996 年 11 月 22 日挂牌交易，公司原内部职工股 500 万股直接上市流通。公司股票代码为 000631，证券简称为“长春兰宝”。

公司上市时总股本为 5,200 万股，发行人上市时的股本结构如下表：

股本结构	股数（股）	持股比例（%）	股权性质
流通 A 股	21,000,000	40.38	社会公众股
非流通股	31,000,000	59.62	---
其中：君子兰集团	20,000,000	38.46	国有法人股
营口天力	10,000,000	19.23	社会法人股
中轻贸易中心	1,000,000	1.92	国有法人股
总股本	52,000,000	100.00	---

注：公司上市时原 500 万股内部职工股占用该次发行上市额度，于公司上市后转为流通股。

（三）发行人主要的工商变更情况

1、1997 年 5 月实施 1996 年利润分配方案

1997 年 5 月，经公司第八次董事会和第五次股东大会审议通过，并经长春市证监会长证监字（1997）3 号文批复同意，公司实施 1996 年利润分配方案，每 10 股送 2 股。上述利润分配方案实施后，公司总股本增至 6,240 万股。长春现代会计师事务所出具了长现代所验字 [1997]第 73 号验资报告，对上述送红股情况进行了验证。

2、1998年6月股权转让

公司的第二大法人股股东营口天力于1998年6月18日与长春通信签订《股权转让协议书》，将其持有的公司1,200万股法人股股权以协议方式全部转让给长春通信，转让总价款6,227万元。长春市证监会出具长证监字[1998]8号文同意了此次股权转让。

上述股权转让后，公司的股本结构如下表：

股本结构	股数(股)	持股比例(%)	股权性质
流通A股	25,200,000	40.38	社会公众股
非流通股	37,200,000	59.62	---
其中：君子兰集团	24,000,000	38.46	国有法人股
长春通信	12,000,000	19.23	社会法人股
中轻贸易中心	1,200,000	1.93	国有法人股
总股本	62,400,000	100.00	---

3、1998年6月实施配股方案

1998年6月，经公司第二届三次董事会和第七次（临时）股东大会审议通过，并经长春市证监会长证监字[1998]7号文、中国证监会证监上字[1998]47号文批复同意，公司按当时股本6,240万股为基数（即以1996年11月15日总股本5,200万股为基数）向全体股东配售1,010.5万股普通股。上述配股完成后，公司总股本增至7,250.5万股。中庆会计师事务所出具了中庆验字[1998]第29号验资报告，对上述配股资金到位情况进行了验证。

4、1998年10月利润分配及资本公积金转增股本

1998年10月，经公司第二届第六次董事会和1998年度第一次临时股东大会审议通过，并经长春市证监会长证监字（1998）11号

文批复同意，公司实施利润分配方案，每 10 股送 2 股，每 10 股转增 8 股。上述利润分配方案实施后，公司总股本增至 14,501 万股。中庆会计师事务所出具了中庆验字[1998]第 156 号验资报告，对上述送红股、转增股本情况进行了验证。

5、2000 年 6 月实施配股方案

2000 年 6 月，经公司第二届第十一次董事会和 1999 年度股东大会审议通过，并经中国证监会证监公司字[2000]37 号文批复同意，公司以 1999 年末总股本 14,501 万股为基数，按每 10 股配售 3 股向全体股东配售 2,668.25 万股普通股。上述配股实施后，公司的总股本增至 17,169.25 万股。中庆会计师事务所出具了中庆验字[2000]第 220 号验资报告，对上述配股资金到位情况进行了验证。

6、2000 年 10 月名称变更

2000 年 10 月，经长春兰宝 2000 年度第一次临时股东大会决议通过，并经长春市工商局核准，发行人名称由“长春兰宝实业股份有限公司”变更为“兰宝科技信息股份有限公司”。

7、2001 年 7 月资本公积金转增股本

2001 年 7 月，经公司第三届第七次董事会和 2000 年度股东大会审议通过，公司实施 2000 年度利润分配方案，每 10 股转增 4 股派现金 1 元(含税)。上述利润分配方案实施后，公司总股本增至 24,036.96 万股。吉林昊灵会计师事务所出具了吉昊灵验字[2001]064 号验资报告，对上述资本公积金转增股本情况进行了验证。

8、2004 年 9 月股权转让

公司股东长春通信于 2004 年 9 月与辽宁合利实业有限公司（后更名为：深圳合利）签署《股份转让协议》，将其持有的公司 3,360 万股社会法人股股权（占总股本的 13.98%）以协议转让的方式全部转让给深圳合利，转让总价款 5,427.66 万元。

该次股权转让后，公司的股本结构如下表：

股本结构	股数（股）	持股比例（%）	股权性质
流通 A 股	114,660,000	47.70	社会公众股
非流通股	125,709,558	52.30	---
其中：君子兰集团	88,749,558	36.92	国有法人股
深圳合利	33,600,000	13.98	社会法人股
中轻贸易中心	3,360,000	1.40	社会法人股
总股本	240,369,558	100.00	---

9、2007 年 11 月破产重整

因兰宝信息不能清偿到期债务，经债权人上海美东房地产开发有限公司申请，长春中级人民法院于 2007 年 6 月 14 日裁定受理公司破产一案。经股东深圳合利申请，长春中级人民法院于 2007 年 11 月 16 日裁定准许公司进行重整。2007 年 12 月 21 日，长春中级人民法院作出[2007]长民破字第 21-5 号《民事裁定书》，批准《重整计划》，并裁定终止公司的破产重整程序。

10、2008 年 2 月股权拍卖，公司控制权变更

2008 年 2 月 16 日，经长春市中级人民法院裁定，公司原控股股东君子兰集团持有的 88,749,558 股国有法人股股份被司法拍卖。其中，万向资源竞得公司股份 33,651,838 股，占公司总股本的 14%；高新光电竞得公司股份 44,374,779 股，占公司总股本的 18.46%；和嘉

投资竞得公司股份 10,722,941 股，占公司总股本的 4.46%。由于万向资源与兰宝信息原股东深圳合利为一致行动人，万向资源竞拍取得兰宝信息 33,651,838 股后，二者合计持有公司 67,251,838 股股份，占公司总股本的 27.98%，万向资源与深圳合利取得公司的控制权。

11、2008 年 7 月完成股权分置改革

2008 年 7 月，根据公司 2008 年第一次临时股东大会通过的股权分置改革相关决议，并经吉林省国有资产监督管理委员会吉国资发产权[2008]80 号文件批准，公司以资本公积金向方案实施日登记在册的全体流通股股东每 10 股定向转增 6 股。上述股权分置改革后，公司的总股本增至 30,916.56 万股。中磊会计师事务所出具了中磊验字[2008]第 5005 号验资报告，对上述资本公积金转增股本情况进行了验证。

12、2009 年 5 月发行股份购买资产

2009 年 5 月，公司向股东万向资源发行 736,344,195 股人民币普通股，购买其持有的顺发有限 100% 股权扣除补足公司重大资产重组过程中出售负债金额小于资产价值的差额 44,510,458.74 元后的剩余权益。该次发行后，发行人的总股本由 309,165,558 股增至 1,045,509,753 股。中磊会计师事务所出具了中磊验字[2009]第 5001 号验资报告，对上述股份发行情况进行了验证。

13、2009 年 8 月 17 日，公司部分限售股份实现可上市流通

该次限售股份实际可上市流通数量为 29,541,219 股，占总股本 2.83%，其中：高新光电 15,458,278 股，占总股本的 1.48%；和嘉投

资 10,722,941 股，占总股本的 1.03%；中轻贸易中心 3,360,000 股，占总股本的 0.32%。

14、2011 年 8 月 10 日，公司部分限售股份实现可上市流通

该次限售股份实际可上市流通数量为 13,458,223 股，为高新光电持有的股份，占公司总股本的 1.29%。

15、2012 年 6 月 18 日，公司部分限售股份实现可上市流通

该次限售股份实际可上市流通数量为 803,596,033 股，占公司总股本的 76.86%。其中：万向资源 769,996,033 股，占公司总股本的 73.65%；深圳合利 33,600,000 股，占公司总股本的 3.21%。

16、2015 年 4 月公司实施 2014 年度利润分配方案

2015 年 4 月，公司实施 2014 年年度权益分派方案，以公司 2014 年末总股本 1,045,509,753 股为基数，向全体股东每 10 股送红股 4 股，派 1 元人民币现金（含税），分红后公司总股本增至 1,463,713,654 股。

17、2014 年 3 月与 2015 年 4 月启动与调整非公开发行 A 股股票方案

2014 年 3 月 24 日召开第六届董事会第十五次会议，审议通过了《关于公司非公开发行 A 股股票方案的议案》等议案，相关议案已经 2014 年 4 月 16 日召开的公司 2013 年年度股东大会表决批准，决议有效期为股东大会审议通过之日起 12 个月。鉴于公司该次非公开发行股票方案的决议有效期已于 2015 年 4 月 16 日到期，公司于 2015 年 4 月 16 日召开 2014 年度股东大会，审议通过了《关于延长非公开

发行 A 股股票方案决议有效期的议案》，决定将该次非公开发行股票方案的有效期限延长一年。2015 年 9 月，根据资本市场整体情况，公司经慎重考虑决定调减该次《公司非公开发行 A 股股票方案》中募集资金总额，调整后募集资金总额不超过 160,000 万元，全部用于房地产开发项目。

2015 年 12 月 11 日，公司已收到证监会《关于核准顺发恒业股份公司非公开发行股票的批复》（证监许可[2015]2875 号），核准公司非公开发行不超过 177,975,000 股新股，自核准发行之日起 6 个月内有效。

18、2016 年 5 月公司实施 2015 年年度利润分配方案

2016 年 5 月，公司实施 2015 年年度利润分配方案，以 2015 年 12 月 31 日总股本 1,463,713,654 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利人民币 1 元（含税），送红股 3.8 股（含税），以资本公积金向全体股东每 10 股转增 1 股。分红后公司总股本增至 2,166,296,207 股，并于 2016 年 5 月完成了该次工商变更登记的相关手续。

19、2016 年 5 月公司完成向特定对象非公开发行人民币普通股

2016 年 5 月，公司向浙江航民实业集团有限公司非公开发行股份 266,222,961 股，募集资金总额 1,599,999,995.61 元。该次发行后，发行人的总股本由 2,166,296,207 股增至 2,432,519,168 股。2016 年 5 月 24 日，中汇会计师事务所出具了中汇验字[2016]3068 号验资报告，对上述股份发行情况进行了验证。截至本报告出具日，公司已在长春市工商行政管理局办理了工商变更登记相关手续。2017 年 6 月 7 日，

公司2016年非公开发行的266,222,961股限售股份全部实现可上市流通，可流通数量占公司总股本的10.94%。

三、发行人2016年度经营情况¹

2016年度，公司继续从事房地产领域开发与运营，主要专注住宅产品的开发。公司开发的项目主要集中于浙江（杭州、桐庐）、安徽（淮南）、江苏（南通）三省。其中，浙江开发项目有：杭州的美哉美城、恒园、世纪之光、春江悦茗、国悦府、璟悦府，桐庐的富春峰景；淮南开发项目有：泽润园二期；南通开发项目有：御园二期、御园三期。公司凭借多年经营，在各区域内开发的项目均占有一定市场份额。

（一）2016年度公司营业收入构成

单位：元

	2016年		2015年		同比增减	变动原因
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重		
营业收入合计	3,635,318,884.86	100%	3,474,115,188.81	100%	4.64%	-
分行业						
房地产开发	3,530,464,679.13	97.12%	3,388,878,110.13	97.55%	4.18%	-
物业管理服务	52,024,174.80	1.43%	42,176,827.28	1.21%	23.35%	主要系物业服务项目增加
其他业务收入	52,830,030.93	1.45%	43,060,251.40	1.24%	22.69%	主要系租赁收入增加
分产品						
房地产开发	3,530,464,679.13	97.12%	3,388,878,110.13	97.55%	4.18%	-
物业管理服务	52,024,174.80	1.43%	42,176,827.28	1.21%	23.35%	主要系物业服务项目增加
其他业务收入	52,830,030.93	1.45%	43,060,251.40	1.24%	22.69%	主要系租赁收入增加
分地区						
浙江省	3,367,886,656.95	92.65%	3,245,355,984.18	93.42%	3.78%	主要系本期恒园等项目交付，结转收入增加
安徽省	39,728,404.19	1.09%	96,561,204.63	2.78%	-58.86%	主要系泽润园一期尾盘交付减少，二期尚未交付
江苏省	227,703,823.72	6.26%	132,198,000.00	3.80%	72.24%	主要系本期新增御园二期交付

¹ 本章节相关数据均来自发行人2016年年度报告及2016年度审计报告。

(二) 2016年房地产项目开发情况

区域	项目名称	业态	项目状态	权益比例 (%)	占地面积 (m ²)	计容面积 (m ²)	2016年完工面积 (m ²)	预计总投资 (万元)	实际投资金额 (万元)
浙江	美哉美城	住宅商业	在建	100%	90,902	163,622.10	0	316,746.00	294,953.07
	恒园	住宅商业	竣工交付	100%	45,154	112,885.00	112,885.00	170,856.23	182,929.96
	世纪之光	住宅商业	在建	25%	30,763	61,526.00	0	87,815.25	55,750.13
	春江悦茗	住宅商业	在建	25%	9,802	27,446.00	0	34,485.50	23,866.76
	国悦府	住宅商业	在建	35%	14,678	26,468.00	0	51,192.97	33,688.28
	璟悦府	住宅商业	在建	35%	4,702	8,002.00	0	17,903.69	12,945.52
	富春峰景	住宅商业	在建	100%	49,936	179,399.52	0	132,467.27	125,274.55
安徽	泽润园二期	住宅	在建	100%	78,010.96	87,720.98	0	30,321.31	19,513.23
江苏	御园二期	住宅	竣工交付	100%	85,470.60	54,583.00	54,583.00	69,877.65	70,612.05
	御园三期	住宅	在建	100%	87,814.17	52,820.00	0	65,199.28	40,734.99
合计					497,232.73	774,472.60	167,468.00	976,865.15	860,268.54

注：世纪之光、春江悦茗、国悦府及璟悦府项目为公司与其他方合作开发项目，上述数据均为公司按享有的相应权益折算所得。

(三) 2016年主要房地产项目销售情况

区域	项目名称	权益比例 (%)	业态	可供出售面积 (m ²)	销售面积 (m ²)	结算面积 (m ²)
浙江	美哉美城	100%	住宅	60,186.31	49,135.30	0.00
	恒园	100%	住宅	12,515.17	6,804.25	96,154.40
			商业	3,800.66	112.93	74.73
	江南丽锦	100%	住宅	9,980.63	4,263.77	8,616.27
			车位 (个)	359.00	101.00	101.00
	康庄	100%	住宅	43,853.06	27,228.34	30,550.12
			车位 (个)	570.00	43.00	43.00
	堤香	100%	住宅	9,863.47	4,694.92	5,295.63
车位 (个)			218.00	37.00	37.00	
旺角城二期	100%	住宅	8,035.40	5,778.92	6,480.45	

			写字楼	147.87	147.87	147.87
	和美家	100%	住宅	3,297.72	1,944.52	2,034.70
			商业	5,685.73	0.00	0.00
	富春峰景	100%	住宅	36,383.54	32,148.18	0.00
			商业	4,557.42	2,548.60	0.00
	一品江山	100%	住宅	25,859.69	14,356.96	18,318.09
			商业	5,551.98	630.39	501.61
			车位(个)	194.00	88.00	102.00
	吉祥半岛	100%	住宅	22,775.90	11,981.67	10,794.23
			商业	4,132.88	0.00	4,132.88
			车位(个)	308.00	116.00	192.00
安徽	泽润园一期	100%	住宅	17,272.14	9,491.70	5,118.32
			商业	7,650.53	0.00	0.00
			车位(个)	219.00	18.00	18.00
	泽润园二期	100%	住宅	66,376.92	17,165.60	0.00
江苏	御园一期	100%	住宅	18,060.10	590.35	3,355.03
	御园二期	100%	住宅	42,678.16	28,727.41	14,803.27
合计				410,533.28	218,154.68	192,067.33

(四) 公司的房地产出租情况

区域	项目名称	业态	权益比例(%)	建筑面积(m ²)	出租率(%)
浙江	旺角城二期	商业	100%	48,895.92	91.73%
	佳境天城	商业	100%	8,139.27	82.13%
	倾城之恋	商业	100%	3,098.97	78.86%
	吉祥半岛	商业	100%	3,148.78	76.19%
合计				63,282.94	88.79%

(五) 2016年发行人累计持有土地储备情况

区域	项目名称	土地面积(m ²)	计容建筑面积(m ²)
安徽	淮南HGTP09015地块	378,234.00	416,057.00
	淮国土挂06021地块三期	74,091.37	96,825.68
合计		452,325.37	512,882.68

三、发行人 2016 年度财务情况

根据发行人年度报告，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：万元

	2016年12月31日	2015年12月31日	增减率
--	-------------	-------------	-----

资产总计	1,663,939.82	1,189,184.03	39.92%
负债合计	1,102,836.76	812,913.77	35.66%
归属于母公司股东的所有者权益	558,377.50	376,270.27	48.40%
所有者权益合计	561,103.06	376,270.27	49.12%

2016年度，发行人资产较2015年增加39.92%，主要系商品销售等经营性现金净额增加及非公开发行股份导致货币资金大幅增长所致；负债较2015年增加35.66%，主要系发行人销售商品预收账款增加及收到联营企业往来款增加所致；归属母公司股东的所有者权益和所有者权益较2015年增长超过40%，主要系2016年5月，发行人完成非公开发行人民币普通股（A股）所致。

2、合并利润表主要数据

单位：万元

	2016年度	2015年度	增减率
营业收入	363,531.89	347,411.52	4.64%
营业利润	50,515.36	46,018.20	9.77%
利润总额	49,649.33	44,392.88	11.84%
净利润	36,114.82	32,688.44	10.48%
归属于母公司股东的净利润	36,631.76	32,688.44	12.06%

3、合并现金流量表主要数据

单位：万元

	2016年度	2015年度	增减率
经营活动产生的现金流量净额	330,463.61	317,828.49	3.98%
投资活动产生的现金流量净额	91,151.17	-69,241.94	231.64%
筹资活动产生的现金流量净额	172,015.99	-187,956.69	191.52%

2016年度，发行人投资活动产生的现金流量净额较2015年增加231.64%，主要系报告期内公司净收回联营企业往来投资款增加所致；筹资活动现金流净额较2015年增加191.52%，主要系2016年公司完成非公开发行股票、公司债及中期票据所致。

第三章 发行人募集资金专户运作及使用情况

一、本期公司债券募集资金专项账户运作情况

发行人经中国证券监督管理委员会“证监许可[2016]518号”文核准，于2016年9月13日至2016年9月14日公开发行了规模为12亿元的公司债券。

本期公司债券募集资金专户及专项偿债账户的开户银行为中国光大银行股份有限公司杭州萧山支行（以下简称“监管银行”），账号为77400188000328178。

本期公司债券募集资金总额扣除发行费用后的净募集资金已于2016年9月18日汇入发行人募集资金专户。此次募集资金经中汇会计师事务所（特殊普通合伙）审验，并出具了《债券募集资金到位验证报告》（中汇会验【2016】4221号）。

根据本次债券募集说明书的相关内容，扣除发行费用后本次债券募集资金中的4亿元用于偿还金融机构借款，剩余资金用于补充公司营运资金。

二、本期公司债券募集资金实际使用情况

根据监管银行提供的募集资金专户对账单，截至本报告出具日，发行人从募集资金专户划转资金总计 8.21 亿元。

根据企业提供的募集资金最终使用明细表及抽取的银行回单，截至本报告出具日，发行人已使用公司债券募集资金 8.21 亿元，剩余

未使用募集资金 3.71 亿元²。已使用的公司债券募集资金中，4 亿元用于归还中建投信托有限责任公司借款，剩余资金由专户划转至发行人及下属子公司一般户后用于补充公司营运资金，其中补充公司营运资金中 0.29 亿元存在企业根据实际需求先行使用自有资金对外支付后，使用公司债募集资金作为资金替换的情况。

² 该剩余募集资金已扣除承销费用，并未计算募集资金产生的相关利息收入。

第四章 发行人偿债保障措施的执行情况

本次债券为无担保债券。

报告期内，发行人按照募集说明书要求执行了相应的偿债保障措施。截至2016年12月31日，本期公司债券增信机制、偿债保障措施未发生重大变化。

第五章 债券持有人会议召开的情况

2016年度，本次债券未出现需召开债券持有人会议之事项，故发行人未召开债券持有人会议。

第六章 发行人董事会秘书及证券事务代表的变动情况

2016年度，发行人董事会秘书及证券事务代表未发生变动。

第七章 本期公司债券本息偿付情况

2017年至2021年每年的9月13日为本次债券的付息日，若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为2017年至2019年每年的9月13日（如遇法定节假日或休息日延至其后的第1个交易日；每次付息款项不另计利息）。

截至本报告出具日，本次债券尚未发生付息情况。

第八章 本期公司债券跟踪评级情况

东方金诚国际信用评估有限公司（以下简称“东方金诚”）于2017年5月22日出具本次债券的跟踪评级报告。经东方金诚综合评定，公司的长期主体信用等级为AA，本次债券的信用等级为AA，评级展望稳定，详细情况敬请投资者关注跟踪评级报告。

在本期公司债券的存续期内，东方金诚每年将至少出具一次正式的定期跟踪评级报告，出具的跟踪评级报告将在交易所网站（www.seszh.cn）或巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）予以公告，敬请投资者关注。

第九章 其他情况

一、对外担保情况

截至2016年12月31日，公司无对外担保。

二、涉及的未决重大诉讼或仲裁事项

截至2016年12月31日，公司无重大诉讼或仲裁事项。

三、相关当事人

2016年度，本期公司债券的受托管理人、担保人和资信评级机构未发生变动。

四、报告期内的发行人其他事项说明

1、2016年度，发行人对《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使用情况如下：

(1) 公司经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化

无重大变化。

(2) 债券信用评级发生变化

无。

(3) 公司主要资产被查封、扣押、冻结

无。

(4) 公司发生未能清偿到期债券的违约情况

无。

(5) 公司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

无。

(6) 公司放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十

无。

(7) 公司发生超过上年末净资产百分之十的重大损失

无。

(8) 公司做出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定

无。

(9) 公司涉及重大诉讼、仲裁事项或受到重大行政

无。

(10) 公司情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件

无。

(11) 公司涉嫌犯罪被司法机关立案调查，公司董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施

无。

(12) 保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化（如有）

无。

(13) 其他对债券持有人权益有重大影响的事项

无。

2、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

1).2014 年 12 月 31 日，公司第六届董事会第十九次会议审议通

过了《关于投资 Wanxiang 150 North Riverside Manager 公司的议案》。公司全资子公司顺发美国与万向美国共同投资了 Wanxiang 150 North Riverside Manager 公司（以下简称：150 北河畔公司）。合资后，股东双方出资总额为 38,425,709 美元，其中顺发美国货币出资 23,055,425.40 美元，持股比例 60%，万向美国货币出资 15,370,283.60 美元，持股比例 40%。

2015 年 4 月 20 日，公司第七届董事会第二次会议审议通过了《关于投资万向奥兰德有限责任公司的议案》。公司全资子公司顺发美国拟与万向美国共同投资万向奥兰德有限责任公司（以下简称：奥兰德公司），与其他合作方共同开发位于美国伊利诺伊州的 ORLAND PARK 公寓项目。本次投资总额为 13,229,060 美元，其中：顺发美国货币出资 9,921,795 美元，持股比例 75%，万向美国货币出资 3,307,265 美元，持股比例 25%。

截至 2016 年 12 月 31 日，上述项目尚在投资建设中，无资金回流。

2).经营租出

报告期内，公司各类租出资产情况如下：

单位：元

经营租赁租出资产类别	期末账面价值	期初账面价值
房屋建筑物	605,788,221.22	501,728,602.97
合计	605,788,221.22	501,728,602.97

（以下无正文）

(本页无正文，为《顺发恒业股份公司 2016 年面向合格投资者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：申万宏源证券有限公司

2017 年 6 月 28 日

