

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

(2018 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)

二〇一九年四月



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2018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。

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 2018 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.....	13
第四章 发行人偿债保障措施的执行情况.....	15
第五章 债券持有人会议召开的情况.....	16
第六章 发行人董事会秘书及证券事务代表的变动情况	17
第七章 本期公司债券本息偿付情况.....	19
第八章 本期公司债券跟踪评级情况.....	20
第九章 其他情况.....	21

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将在发行人公布年报后的两个月内出具定期跟踪评级报告，截至本报告出具日，东方金诚尚未出具最新跟踪评级报告，申万宏源将持续关注最新评级情况，并于发行人主体评级或本期债券信用评级发生变化时出具临时受托管理报告。

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。

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，2018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 2018 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：钱嘉清
- 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 2018 年度经营情况¹

2018年度，公司主业未发生变化，专注于房地产开发与经营，经营模式为：自主开发与销售，并提供物业服务；主要产品为：住宅地产。报告期内，公司项目主要分布在浙江（杭州、桐庐）、安徽（淮南）、江苏（南通）三地。主要有：杭州地区：世纪之光、国悦府、璟悦府；南通地区：御园三期。

2018年度，公司实现营业收入271,571.76万元，营业利润135,838.99万元，归属于母公司所有者的净利润102,773.25万元，分别较上年同期增长-59.36%、40.19%和34.34%。

2018年度，公司在建项目规划总建筑面积为6.98万平方米；2018年1-12月，公司完成合同销售金额211,851.74万元，合同销售面积10.85万平方米，分别较上年同期下降16.43%和9.28%。

（一）2018年度公司营业收入构成

单位：元

	2018年		2017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	2,715,717,577.56	100%	6,681,695,222.33	100%	-59.36%	主要系本期交付物业结转收入下降所致
分行业						
房地产行业	2,428,800,933.35	89.44%	6,529,780,788.90	97.73%	-62.80%	主要系本期交付物业结转收入下降所致
物业服务管理	82,935,220.25	3.05%	62,000,405.27	0.93%	33.77%	主要系本期新增物业服务项目所致
其他业务收入	203,981,423.96	7.51%	89,914,028.16	1.34%	126.86%	主要系本期出售投资性房地产增加所致
分产品						
房地产开发	2,428,800,933.35	89.44%	6,529,780,788.90	97.73%	-62.80%	主要系本期交付物业结转收入下降所致
物业管理服务	82,935,220.25	3.05%	62,000,405.27	0.93%	33.77%	主要系本期新增物业服务项目所致
其他业务收入	203,981,423.96	7.51%	89,914,028.16	1.34%	126.86%	主要系本期出售投资性房地产增加所致
分地区						
浙江省	2,452,224,249.92	90.30%	6,117,058,446.52	91.55%	-59.91%	主要系本期交付物业结转收入下降所致
安徽省	88,644,592.35	3.26%	174,417,415.14	2.61%	-49.18%	主要系本期交付物业结转收入下降所致
江苏省	174,848,735.29	6.44%	390,219,360.67	5.84%	-55.19%	主要系本期交付物业结转收入下降所致

¹ 本章节相关数据均来自发行人 2018 年年度报告及 2018 年度审计报告。

(二) 2018年房地产项目开发情况

区域	项目名称	业态	项目状态	是否已取得资质	权益占比 (%)	占地面积 (m ²)	计容建筑面积 (m ²)	已完工面积 (m ²)	开工时间	预计总投资 (万元)	实际投资金额 (万元)
浙江	世纪之光	住宅、商业	竣工交付	是	25%	30,763	62,493.06	38,945.22	2015年5月	57,500.00	57,500.00
	国悦府	住宅、商业	竣工交付	是	35%	14,678	25,691.75	25,691.75	2015年11月	30,400.01	30,400.01
	璟悦府	住宅、商业	竣工交付	是	35%	4,702	7,867.77	7,867.77	2016年03月	10,071.83	10,071.83
江苏	御园三期	住宅	在建	是	100%	87,814.17	52,820.98	-	2016年11月	65,199.28	59,623.05
合 计						137,957.17	148,873.56	72,504.74	-	163,171.12	157,594.89

注：1、以上在建项目不存在实际进度与计划进度在金额、周期等方面出现50%以上差异的情况；也不存在停工的情况。

2、以上项目不存在达到可销售状态后的十二个月内未进行销售的情况。

3、世纪之光、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) 2018年公司主要房地产项目销售情况

区域	项目名称	权益占比 (%)	业态	当年可供出售面积 (m ²)	预售面积 (m ²)	结算面积 (m ²)	竣工时间 (年月)
浙江	美哉美城	100%	住宅	8,490.46	7,585.52	7,582.78	2017年5月
	恒园	100%	住宅	2,037.08	263.95	792.48	2016年4月
			商业	2,225.69	1,014.53	219.13	
	江南丽锦	100%	住宅	5,030.88	5,030.88	5,030.88	2014年11月
	康庄	100%	住宅	6,694.42	3,723.70	5,549.44	2013年12月
	堤香	100%	住宅	3,171.44	3,171.44	3,240.21	2013年12月
	富春峰景	100%	住宅	13,637.01	13,428.06	13,570.88	2017年3月
			商业	16,243.42	16,243.42	16,243.42	
	一品江山	100%	住宅	228.82	228.82	228.82	2013年11月
商业			4,771.66	980.32	980.32		
吉祥半岛	100%	住宅	6,608.21	2,691.61	2,386.83	2014年9月	
安徽	泽润园一期	100%	住宅	1,944.16	1,804.73	1,938.63	2013年3月
	泽润园二期	100%	住宅	38,921.55	19,577.96	20,556.96	2017年7月
江苏	御园一期	100%	住宅	4,736.73	1,654.88	3,395.12	2014年1月
	御园二期	100%	住宅	6,316.41	1,739.31	9,590.58	2016年12月
	御园三期	100%	住宅	28,763.20	27,514.94		2019年3月

(四) 2018年公司主要房地产出租情况

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%	51,050.43	99.09%
	和美家	商业	100%	5,696.40	69.53%
	佳境天城	商业	100%	3,237.95	70.35%
	倾城之恋	商业	100%	1,604.00	80.29%
	吉祥半岛	商业	100%	3,914.14	71.39%
	一品江山	商业	100%	3,791.62	76.07%
合计				69,294.54	

(五) 2018年末公司累计持有土地储备情况

区域	项目名称	土地用途	土地面积 (m ²)	计容建筑面积 (m ²)
安徽	淮南HGTP09015地块	商品住宅开发	378,234.00	416,057.00
	淮国土挂06021地块三期	商品住宅开发	74,091.37	84,942.00
合计			452,325.37	500,999.00

三、发行人 2018 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：元

项目	2018年12月31日	2017年12月31日	增减率
资产总计	12,630,428,765.37	13,691,369,112.87	-7.75%
负债合计	6,152,526,780.32	7,578,892,953.42	-18.82%
归属于母公司股东的所有者权益	6,380,953,983.68	6,092,602,593.27	4.73%
所有者权益合计	6,477,901,985.05	6,112,476,159.45	5.98%

2018年末，发行人资产较2017年减少7.75%，主要系交付物业结转存货所致；负债较2017年减少18.82%，主要系交付物业结转预收账款及归还联营企业往来款所致。

2、合并利润表主要数据

单位：元

项目	2018年度	2017年度	增减率
营业收入	2,715,717,577.56	6,681,695,222.33	-59.36%
营业利润	1,358,389,902.63	968,977,377.38	40.19%
利润总额	1,365,504,943.41	976,393,445.25	39.85%
净利润	1,104,806,910.63	757,658,224.27	45.82%
归属于母公司股东的净利润	1,027,732,475.44	765,040,341.37	34.34%

2018年度，发行人营业收入大幅下降59.36%，主要系报告期内交付物业结转收入下降所致。发行人营业利润、利润总额、净利润及归属于母公司股东净利润大幅增长，主要系本期交付物业毛利上升、退出和转让美国投资项目取得投资收益及取得联营企业投资收益增加所致。

3、合并现金流量表主要数据

单位：元

项目	2018年度	2017年度	增减率
经营活动产生的现金流量净额	1,456,658,250.62	1,972,328,829.55	-26.15%
投资活动产生的现金流量净额	-596,656,682.78	-739,301,212.63	19.29%
筹资活动产生的现金流量净额	-1,056,225,872.72	-497,626,303.91	-112.25%

2018年度，发行人经营活动产生的现金流量净额较2017年减少26.15%，主要系报告期内商品房销售金额下降所致；投资活动现金流

净额较 2017 年增加 19.29%，主要系报告期内顺发美国投资项目退出并取得投资收益所致；筹资活动现金流净额较 2017 年减少 112.25%，主要系报告期内现金分红同比大幅增加所致。

4、其他主要财政指标

项目	2018年度	2017年度	增减率
资产负债率	48.71%	55.36%	-6.65%
流动比率	327.15%	245.43%	81.72%
速动比率	281.40%	190.40%	91.00%
EBITDA 全部债务比	56.35%	41.52%	14.83%
利息保障倍数	10.02	6.99	43.35%
贷款偿还率	100.00%	100.00%	-
利息偿付率	100.00%	100.00%	-

2018 年，发行人流动比率较 2017 年上升 81.72%、速动比率较 2017 年上升 91.00%，主要系报告期内交付物业结转预收账款以及归还联营企业往来款导致流动负债下降所致；利息保障倍数较 2017 年上升 43.35%，主要系报告期内息税折旧摊销前利润上升所致。

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2018年12月31日，募集资金专户余额为0.97万元²。

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2018年12月31日，发行人累计已使用公司债券募集资金

²已扣除承销费用并包含存款利息。

120,113.51 万元³。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，再使用公司债券募集资金作为资金替换的情况。

³ 包括募集资金专户中产生的存款利息。

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2018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

2018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

2018年4月28日，发行人发布《关于董事长代行董事会秘书职责的公告》，主要内容为：“顺发恒业股份公司第七届董事会秘书、副总裁、董事程捷先生任期已届满，不再担任公司董事会秘书、副总裁职务。离任后，程捷先生继续担任公司第八届董事会董事职务。鉴于公司新的董事会秘书人选尚未取得深圳证券交易所认可的《董事会秘书资格证书》，根据《深圳证券交易所股票上市规则》等有关规定，在新的董事会秘书聘任之前，暂由公司董事长管大源先生代行董事会秘书职责。公司将按照相关法律法规和《公司章程》的相关规定，尽快完成董事会秘书的聘任并及时公告。”

2018年9月29日，发行人发布《顺发恒业股份公司关于聘任董事会秘书及证券事务代表的公告》，主要内容为：“顺发恒业股份公司第八届董事会第三次会议，审议通过了《关于聘任董事会秘书的议案》及《关于聘任证券事务代表的议案》，同意聘任钱嘉清女士为公司董事会秘书；董事会秘书任期自董事会聘任之日起至本届董事会届满。钱嘉清，女，1980年5月生，浙江嘉善人，本科学历，经济师，党员。历任浙江工信房地产开发有限公司综合部副经理、经理，顺发恒业股份公司职工监事，现任顺发恒业股份公司行政人力资源部经理。钱嘉清女士已取得深圳证券交易所董事会秘书任职资格证书；未持有本公司股份；与公司控股股东不存在关联关系，与公司实际控制人、其他董事、监事及高级管理人员之间不存在关联关系；不存在受到中国证

监会及其他有关部门处罚和证券交易所惩戒的情形；不存在《公司法》等法律法规和《公司章程》中规定的不得担任公司董事、监事和高级管理人员的情形；不存在作为失信被执行人的情形；其任职资格符合《深圳证券交易所上市规则》及《公司章程》的有关规定。”

2018年度，发行人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）。

2017年9月5日，发行人发布《顺发恒业股份公司“16顺发债”2017年付息公告》，并于2017年9月13日按期、足额支付了“16顺发债”利息。

2018年9月7日，发行人发布《顺发恒业股份公司“16顺发债”2018年付息公告》，并于2018年9月13日按期、足额支付了“16顺发债”利息。

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”）为本期公司债券的评级机构。

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。

截至本报告出具日，东方金诚尚未出具最新跟踪评级报告，申万宏源将持续关注最新评级情况，并于发行人主体评级或本期债券信用评级发生变化时出具临时受托管理报告。

第九章 其他情况

一、对外担保情况

截至2018年12月31日，公司无对外担保。

二、相关当事人

2018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。

三、报告期内的发行人其他事项说明

1、2018年度，根据《公司债券发行与交易管理办法》第四十五条，发行人发生的重大事项情况如下：

(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

发行人分别于2018年4月28日和2018年8月29日在深交所公告了
《关于累计三分之二以上监事发生变动的公告》和《顺发恒业股份公
司关于总裁发生变动的公告》。申万宏源作为本期债券受托管理人于
2018年5月4日和2018年9月5日分别就上述事宜出具了临时受托管理
事务报告。

2、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

根据发行人公布的《顺发恒业股份公司 2018 年年度报告》及《顺发恒业股份公司关于万向集团公司申请中止审查豁免要约收购的公告》，其他对投资者决策有影响的重要交易和事项主要如下：

为了进一步明晰万向集团公司各业务板块的发展战略，万向集团公司向万向资源有限公司协议收购其持有的公司 61.33% 股权（请参阅公司在 2018 年 11 月 19 日《证券时报》及巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）刊登的公告）。顺发恒业股份公司于 2018 年 11 月 19 日发布了《关于控股股东所持公司股份在同一实际控制人下进行协议转让的提示性公告》。万向集团公司于 2018 年 11 月 20 日向中国证监会提交了《万向集团公司要约收购义务豁免核准》申请材料，于 2018 年 11 月 30 日收到中国证监会出具的《中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书》（181865 号）。2019 年 1 月 15 日，顺发恒业股份公司发布了《关于万向集团公司延期回复中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见的公告》，申请延期 30 个工作日。

鉴于本次反馈意见相关事项的具体落实还需一定时间，相关材料还需要进一步补充收集与完善，万向集团公司已于 2019 年 2 月 28 日向中国证监会申请中止审查豁免要约收购顺发恒业申请文件。

本次万向集团公司要约收购义务豁免尚需取得中国证监会核准，能否获得核准尚存在不确定性。顺发恒业股份公司将按照相关规定及时披露上述事项的进展情况，请广大投资者注意投资风险。

（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（2018 年度）》之盖章页）

债券受托管理人：申万宏源证券有限公司

2019 年 4 月 22 日

