

债券简称：16 祥源债

债券代码：136744

SUNRIVER
祥源控股

旅游目的地建造者

祥源控股集团有限责任公司
面向合格投资者公开发行 2016 年公司债券
受托管理事务报告
(2019 年度)

债券受托管理人



2020 年 6 月

声 明

华融证券股份有限公司（下称“华融证券”）编制本报告的内容及信息均来源于祥源控股集团有限责任公司（下称“公司”、“发行人”）对外公布的《祥源控股集团有限责任公司公司债券 2019 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。

目 录

声 明.....	1
目 录.....	2
第一章 本次债券概况.....	3
第二章 发行人 2019 年度经营及财务情况.....	6
第三章 发行人募集资金使用情况.....	10
第四章 本次债券担保人情况.....	11
第五章 债券持有人会议召开情况.....	12
第六章 本次债券本息偿付情况.....	13
第七章 本次债券跟踪评级情况.....	15
第八章 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况.....	16
第九章 其他事项.....	17

第一章 本次债券概况

一、**债券名称**：祥源控股集团有限责任公司面向合格投资者公开发行 2016 年公司债券；

二、**债券简称**：16 祥源债；

三、**发行规模**：6.00 亿元人民币；

四、**票面金额**：本次债券面值 100 元；

五、**发行价格**：本次债券按面值平价发行；

六、**债券期限**：本次债券期限为 5 年，债券存续期第 3 年末及第 4 年末均附有发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权；

七、**债券形式**：实名制记账式公司债券。投资者认购的本次债券在登记机构开立的托管账户托管记载。本次债券发行结束后，债券持有人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作；

八、**还本付息的方式**：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。若债券持有人在第 3 年末行使回售选择权，所回售债券的票面面值加第 3 年的利息在投资者回售支付日一起支付；若债券持有人在第 4 年末行使回售选择权，所回售债券的票面面值加第 4 年的利息在投资者回售支付日一起支付。

九、**兑付方式及金额**：本次债券兑付方式为到期兑付，兑付金额为本次债券的票面面值。若债券持有人在第 3 年末行使回售选择权，则本次债券回售部分的兑付金额为所回售债券的票面面值；若债券持有人在第 4 年末行使回售选择权，则本次债券回售部分的兑付金额为本次所回售债券的票面面值；第 5 年末兑付的金额为本次债券票面面值减去已回售部分债券的票面面值；

十、**起息日**：2016 年 9 月 29 日；

十一、**利息登记日**：付息日之前的第 1 个交易日为上一个计息年度的利息登记日。在利息登记日当日收市后登记在册的本次债券持有人，均有权就所持本次债券获得该利息登记日所在利息年度的利息（最后一个计息年度的利息随本金一起支付）；

十二、付息日：本次债券的付息日为 2017 年至 2021 年每年的 9 月 29 日；若债券持有人在第 3 年末行使回售选择权，则本次债券付息日为 2017 年至 2019 年每年的 9 月 29 日；若债券持有人在第 4 年末行使回售选择权，则本次债券付息日为 2017 年至 2020 年每年的 9 月 29 日（上述日期如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日，每次付息款项不另计利息）。

十三、到期日：若在本次债券存续期第 3 年末及第 4 年末投资者未行使回售选择权，则本次债券到期日为 2021 年 9 月 29 日；

十四、本金兑付日：本次债券的兑付日为 2021 年 9 月 29 日，若债券持有人在第 3 年末行使回售选择权，则本次债券回售部分的兑付日为 2019 年 9 月 29 日；若债券持有人在第 4 年末行使回售选择权，则本次债券回售部分的兑付日为 2020 年 9 月 29 日（遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日，顺延期间兑付款项不另计利息）；（**本期债券部分债券持有人已在债券存续期第 3 年末行使回售选择权，有效回售登记数量 199,922 手，回售金额 199,922,000 元，相关回售债券已在存续期第 3 年末完成本金兑付**）

十五、债券利率：本次债券为固定利率债券，债券存续期前三年的票面利率为 6.49%；发行人已于本次债券存续期第 3 年末行使上调票面利率选择权，将本次债券票面利率上调至 6.99%，即债券存续期第 4 年及第 5 年（即 2019 年 9 月 29 日起），债券票面利率为 6.99%；

十六、上调票面利率选择权：本期公司债券的固定票面利率在其存续期的前 3 年内固定不变。债券存续期第 3 年末如发行人行使上调票面利率选择权，则未被回售部分在其存续期的第 4 年的票面利率为前 3 年票面利率加上调基点；债券存续期第 3 年末如发行人未行使上调票面利率选择权，则未被回售部分在其存续期的第 4 年的票面利率仍维持原有票面利率不变。债券存续期第 4 年末如发行人行使上调票面利率选择权，则未被回售部分在其存续期最后 1 年的票面利率为第 4 年的票面利率加上调基点；债券存续期第 4 年末如发行人未行使上调票面利率选择权，则未被回售部分在其存续期最后 1 年票面利率仍维持第 4 年的票面利率；（**发行人已于本次债券存续期第 3 年末行使上调票面利率选择权，将本次债券票面利率由 6.49% 上调至 6.99%**）

十七、回售选择权：发行人发出关于是否上调本期债券的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存续期内第 3 个计息年度付息日和第 4 个计息年度付息日将其持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人；（本次债券部分投资者已在债券存续期内第 3 个计息年度付息日将其持有的本次债券回售给发行人，有效回售登记数量 199,922 手，回售金额 199,922,000 元，发行人已全部完成转售，截至本报告出具日，本次债券余额仍为 6 亿元）

十八、担保人及担保方式：本次债券无担保；

十九、信用级别及资信评级机构：经大公国际资信评估有限公司（以下简称“大公国际”）综合评定，发行人的主体信用等级为 AA，本次债券的信用等级为 AA；

二十、主承销商、债券受托管理人：华融证券股份有限公司。

第二章 发行人 2019 年度经营及财务情况

一、发行人基本情况

中文名称：祥源控股集团有限责任公司

英文名称：Sunriver Co., Ltd.

注册资本：人民币 90,000.00 万元

法定代表人：俞发祥

成立日期：2002 年 4 月 29 日

注册地址：浙江省绍兴市迪荡新城汇金大厦十楼

办公地址：合肥市濉溪路 310 号祥源广场 A 座

邮政编码：230041

公司网址：www.sunriver.cn

电子邮箱：cwglb@sunriver.cn

主要经营范围：实业投资；市场设施开发与服务；旅游开发及投资；批发、零售；家用电器及配件、电子产品及配件、机电设备及配件；企业管理咨询服务等。

公司是一家以构建旅游目的地为战略目标的综合型控股集团，经过 28 年的发展，现已形成以文旅产业为主，城市地产和基础设施建设为两翼的战略格局。公司以自然资源为核心，致力于建造旅游景区+的旅游目的地，借助游客增长和消费升级的红利，通过景区+业态升级的模式，实现旅游收入的持续增长。

（一）旅游目的地建设和运营的先行者

公司现已拥有湖北武当山、湖南黄龙洞、广东丹霞山、福建太姥山、青岛崂山等多个国家 5A 级旅游景区；拥有安徽阜阳颍淮生态乐园、合肥三十岗生态文化旅游区、湖南凤凰古城生态文化旅游区、祁红博物馆等多个国家 4A 级旅游景区；拥有合肥花世界生态文化旅游区、湖南昭山、黄山云谷酒店等多个旅游综合体项目的开发权和运营权。年均接待游客量超过 1000 万人次。

公司逐步探索并深耕“自然生态模式”的旅游开发模式——以生态自然景区+生态休闲综合体+旅居物业的有机融合，致力于成为中国旅游目的地的建造者，目前已获

得 2018 年、2019 年“中国旅游集团 20 强”、“中国旅游领军品牌”、“中国文旅地产 10 强”等奖项。

未来几年，公司将继续通过打造旅游产业集群，延伸旅游核心产业价值链，积极参与资本运作，继续探索符合公司发展的商业和开发模式，提升产业协同和业务融合效应，进一步夯实自身在中国旅游目的地建设和运营中的领先地位。

（二）安徽省基础设施建设龙头企业

公司及控股子公司拥有公路工程施工总承包特级，市政公用工程施工总承包壹级，水利水电工程、港口与航道工程、机电工程施工总承包贰级，桥梁工程、隧道工程、公路路面工程、公路路基工程、公路交通工程(公路安全设施)、环保工程专业承包壹级，公路行业甲级设计资质，公路专业甲级工程咨询单位资格等一系列资质。公司作为安徽省资质齐全、资质等级较高的公路、市政基础设施施工企业之一，在招投标中处于优势地位，是公司持续发展的重要保障。

公司所在地安徽省区位优势明显，作为中部六省之一，紧紧抓住中部崛起战略和长三角经济一体化带来的机遇，经济发展势头良好。交通运输相关的基础设施建设为促进安徽省区位优势发挥，对经济社会持续健康发展提供了强有力的支撑。

（三）城市区域综合开发品牌企业

公司房地产业务以“低成本、高溢价”为主要经营模式，充分发挥祥源在收并购、城市更新、新型城镇化建设、文旅产品研发及运营等多个领域的的能力，适时选择特定区域开展城市深耕，借助时间杠杆与资源叠加的放大效应，通过差异化方式储备丰富的中长期土地资源。

公司拥有国家房地产开发一级资质，物业服务一级资质。公司开发的项目多为区域综合开发项目，包括旧城改造、棚户区改造、房地产开发等，通过产业协同，获取综合开发利润。

截至 2019 年 12 月 31 日，公司待开发土地储备万余亩，主要分布在上海、宁波杭州湾、湖南岳阳、长沙、湖北十堰、海南海口、安徽合肥、阜阳、蚌埠等地，在建房地产项目主要有：上海西康路 989、杭州湾漫城、岳阳城市之光、海口祥源广场、合肥祥源城，合肥金港湾，合肥祥源花世界、安徽阜阳文化旅游城、安徽阜阳公园城、蚌埠五河祥源城等。

综合看来，公司房地产开发业已成为城市区域性品牌开发企业，并向长三角、珠三角等一线、强二线城市布局，品牌知名度不断提高，房地产收入稳定，经营稳健，运营模式成熟，管理层从业经验丰富，在建及储备项目主要为大型多期开发项目现金流稳健充沛。并且，优质且充足的土地储备以及优质的在建项目在一定时期内为公司房地产开发业务的稳定发展提供了有力保障。

二、发行人 2019 年度经营情况

公司2019年度实现总收入144.47亿元，同比增长32.75%；归属于母公司股东的净利润为16.49亿元，同比增长17.05%。2019年度发行人基础设施板块实现营业收入34.81亿元，同比增长13.13%；房地产开发业务板块实现营业收入86.73亿元，同比增长51.36%；文化旅游业务板块合计实现营业收入22.93亿元，同比增长10.45%。

三、发行人 2019 年度财务情况

根据发行人 2019 年度报告，主要财务数据如下：

（一）合并资产负债表主要数据

单位：万元 币种：人民币

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	变动率 (%)
资产合计	4,922,324.41	4,059,384.27	21.26
负债合计	3,334,184.41	2,741,675.10	21.61
所有者权益合计	1,588,140.01	1,317,709.17	20.52
归属于母公司所有者权益合计	1,347,768.59	1,050,224.87	28.33

（二）合并利润表主要数据

单位：万元 币种：人民币

项目	2019 年度	2018 年度	变动率 (%)
营业总收入	1,444,704.21	1,088,306.51	32.75
其中：主营业务收入	1,408,930.44	1,036,896.25	35.88
营业成本	1,004,796.49	754,004.13	33.26
营业利润	175,753.95	202,486.99	-13.20

利润总额	172,451.21	211,031.84	-18.28
净利润	116,088.86	152,544.42	-23.90
归属于母公司所有者的净利润	164,907.36	140,882.38	17.05

注：2019 年度公司营业收入和营业成本增幅较大主要为公司 2019 年商品房交付量增加、旅游服务板块新增了北京迈途国际旅行社有限公司及澳洲宏城旅游有限公司两家合并主体所致。

（三）合并现金流量表主要数据

单位：万元 币种：人民币

项目	2019 年度	2018 年度	变动率
经营活动产生的现金流量净额	85,571.46	94,175.85	-9.14
投资活动产生的现金流量净额	-219,000.72	-275,468.01	-
筹资活动产生的现金流量净额	161,083.67	179,644.83	-10.33
年末现金及现金等价物余额	344,760.28	317,091.96	8.73

（四）主要财务指标

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	变动率
流动比率	1.79	1.60	11.88
资产负债率	67.74%	67.54%	0.30
速动比率	0.47	0.52	-9.62
利息保障倍数	2.41	2.91	-17.15
EBITDA 利息保障倍数	2.54	3.10	-18.07
贷款偿还率	100%	100%	
利息偿还率	100%	100%	

第三章 发行人募集资金使用情况

一、本次债券募集资金情况

经中国证监会“证监许可[2016]1163号文”核准，发行人于2016年9月29日至2016年9月30日面向合格投资者公开发行6亿元人民币公司债券，票面利率为6.49%，扣除发行费用后的募集资金净额5.952亿元已于2016年10月8日汇入发行人指定的银行账户。

根据本次债券募集说明书披露的内容，本次债券募集资金在扣除发行费用后拟全部用于补充公司流动资金，优化公司经营结构。截至本受托管理报告披露日，公司已严格按照约定全部使用募集资金。

二、本次债券募集资金实际使用情况

发行人已严格按照募集说明书中的约定使用募集资金。

三、本次债券募集资金专项账户运作情况

截至本受托管理报告批准报出日，“16祥源债”募集资金专项账户中募集资金余额为0。

截至本受托管理报告批准报出日，发行人已按期偿付了本次债券第三个计息年度的利息6.49元（含税）/张。发行人严格遵守募集资金专项账户存储制度，做到专款专用，募集资金专项账户运作正常。截至本受托管理报告批准报出日，华融证券作为本次债券受托管理人严格督促发行人按照募集说明书约定的用途使用募集资金，并监督发行人本次债券付息严格通过专项账户划入中国证券登记结算有限公司备付金账户，做到募集资金专户仅用于本次债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，不允许其他资金划转进出该账户。

第四章 本次债券担保人情况

发行人本次债券无担保。

第五章 债券持有人会议召开情况

2019年7月25日，华融证券股份有限公司作为“16祥源债”的债券受托管理人，召集了2019年第一次债券持有人会议，本次债券持有人会议以现场方式召开，会议审议通过了《关于调整“16祥源债”剩余期限及相关条款的议案》，该议案具体内容如下：

基于宏观环境变化及公司资金整体安排，祥源控股集团有限责任公司申请将“16祥源债”（债券代码：136744）期限由原5年（3+2）调整为5年（3+1+1），即在原债券期限条款基础上，在第四年末增加一次发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。本次调整后的相关条款如下：

“债券期限：本次债券的期限为5年，债券存续期第3年末及第4年末均附有发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权。

上调票面利率选择权：本期公司债券的固定票面利率在其存续期的前3年内固定不变。债券存续期第3年末如发行人行使上调票面利率选择权，则未被回售部分在其存续期的第4年的票面利率为前3年票面利率加上调基点；债券存续期第3年末如发行人未行使上调票面利率选择权，则未被回售部分在其存续期的第4年的票面利率仍维持原有票面利率不变。债券存续期第4年末如发行人行使上调票面利率选择权，则未被回售部分在其存续期最后1年的票面利率为第4年的票面利率加上调基点；债券存续期第4年末如发行人未行使上调票面利率选择权，则未被回售部分在其存续期最后1年票面利率仍维持第4年的票面利率。

回售选择权：发行人发出关于是否上调本期债券的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存续期内第3个计息年度付息日和第4个计息年度付息日将其持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人。”

第六章 本次债券本息偿付情况

本次债券起息日为 2016 年 9 月 29 日，付息日为 2017 年至 2021 年每年的 9 月 29 日；若债券持有人在第 3 年末行使回售选择权，则本次债券付息日为 2017 年至 2019 年每年的 9 月 29 日；若债券持有人在第 4 年末行使回售选择权，则本次债券付息日为 2017 年至 2020 年每年的 9 月 29 日（上述日期如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日，每次付息款项不另计利息）。

本次债券兑付方式为到期兑付，兑付金额为本次债券的票面面值。若债券持有人在第 3 年末行使回售选择权，则本次债券回售部分的兑付金额为所回售债券的票面面值；若债券持有人在第 4 年末行使回售选择权，则本次债券回售部分的兑付金额为本次所回售债券的票面面值；第 5 年末兑付的金额为本次债券票面面值减去已回售部分债券的票面面值。

2017 年 9 月 22 日，发行人公告了《祥源控股集团有限责任公司面向合格投资者公开发行 2016 年公司债券 2017 年付息公告》，并于约定的付息日 2017 年 9 月 29 日支付了本次债券第一个计息年度的利息 6.49 元（含税）/张。

2018 年 9 月 20 日，发行人公告了《祥源控股集团有限责任公司面向合格投资者公开发行 2016 年公司债券 2018 年付息公告》，并于约定的付息日 2018 年 10 月 8 日支付了本次债券第二个计息年度的利息 6.49 元（含税）/张。（原约定日 2018 年 9 月 29 日为休息日，则顺延至其后的第一个工作日，即 2018 年 10 月 8 日）

2019 年 9 月 17 日，发行人公告了《祥源控股集团有限责任公司关于“16 祥源债”回售实施结果公告》，根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司对本期债券回售情况的统计，“16 祥源债”回售有效期登记数量为 199,922 手，回售金额为 199,922,000 元，发行人决定对本次回售债券进行转售。

2019 年 9 月 20 日，发行人公告了《祥源控股集团有限责任公司面向合格投资者公开发行 2016 年公司债券 2019 年付息公告》，并于约定的付息日 2019 年 9 月 30 日支付了本次债券第三个计息年度的利息 6.49 元（含税）/张。（原约定日 2019 年 9 月 29 日为休息日，则顺延至其后的第一个工作日，即 2019 年 9 月 30 日）

2019 年 10 月 30 日，发行人公告了《祥源控股集团有限责任公司关于“16 祥源

债”转售实施结果公告》，发行人完成转售债券金额 199,922,000 元。

第七章 本次债券跟踪评级情况

2016年9月23日，大公国际资信评估有限公司（以下简称“大公国际”）出具了《祥源控股集团有限责任公司2016年公司债券信用评级报告》（大公报D【2015】1120号），对发行人本次债券进行了首次评级。发行人主体评级为AA，本次债券信用等级为AA，评级展望稳定。

2017年6月26日，大公国际出具了本次债券的《跟踪评级报告》（大公报SD【2017】526号），对发行人本次债券进行了首次跟踪评级。确定公司主体评级维持AA，本次债券信用等级维持AA，评级展望维持稳定。

2018年6月27日，大公国际出具了本次债券的《跟踪评级报告》（大公报SD【2018】546号），对发行人本次债券进行了跟踪评级，确定公司主体评级维持AA，本次债券信用等级维持AA，评级展望维持稳定。

2019年6月25日，大公国际出具了本次债券的《跟踪评级报告》（大公报SD【2019】367号），对发行人本次债券进行了跟踪评级，确定公司主体评级维持AA，本次债券信用等级维持AA，评级展望维持稳定。

第八章 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况

公司本次债券信息披露和其他相关事务负责人为陈晓山，职务为财务管理中心总经理。2019 年度，本次债券相关事务负责专人未发生变动。

第九章 其他事项

一、对外担保情况

(一) 发行人母公司为其他单位提供的担保事项

截至2019年12月31日，发行人母公司无为其他单位提供担保的情形。

(二) 发行人子公司为其他单位提供的担保事项

截至2019年12月31日，发行人的子公司为其他单位提供的担保事项如下：

担保单位	被担保单位	担保金额 (万元)	备注
祥源建设有限责任公司	绍兴市宏恺机械设备有限公司	300.00	信用担保
凤凰古城文化旅游投资股份有限公司	湖南洪江古商城文化旅游产业投资股份有限公司	11,253.33	信用担保
凤凰古城文化旅游投资股份有限公司	张家界百龙天梯旅游发展有限公司	470.00	信用担保
合计		12,023.33	

二、重大诉讼、仲裁事项

2019 年度发行人不存在可能对其生产经营、偿债能力产生较大不利影响的重大诉讼、仲裁事项。

三、控股股东、实际控制人变化情况

根据发行人 2019 年年报，发行人的控股股东为绍兴世合投资咨询有限公司，实际控制人为俞发祥，2019 年度未发生变化。

四、增信机制、偿债保障措施

本期债券无增信安排。2019 年度，本期债券的增信机制、偿债保障措施均未发生变动。

五、相关当事人

2019 年度，本次债券的受托管理人和资信评级机构均未发生变动。

六、发行人董事、监事变动情况

2019 年度，发行人未发生董事、监事变动的情况。

七、受托管理人履职情况

2019 年度，华融证券作为本次公司债券受托管理人，勤勉履行受托管理人职责披露受托管理事务信息，具体情况如下表：

披露时点	公告名称	披露事项	披露地点
2019 年 2 月 21 日	华融证券股份有限公司关于“16 祥源债”重大事项的受托管理事务临时报告	发行人 2018 年的累计新增借款超过上年末净资产 20%	上海证券交易所
2019 年 6 月 5 日	祥源控股集团有限责任公司 2016 年公司债券受托管理事务报告（2018 年度）	针对发行人本次债券 2018 年度募集资金使用情况、本息偿付、评级及跟踪评级、受托管理人履职以及其他事项进行如实客观陈述	上海证券交易所
2019 年 7 月 9 日	华融证券股份有限公司关于召开祥源控股集团有限责任公司公开发行 2016 年公司债券 2019 年第一次债券持有人会议的通知	通知 2019 年第一次债券持有人会议的召开时间、地点、及审议议案等事项	上海证券交易所
2019 年 7 月 30 日	华融证券股份有限公司关于祥源控股集团有限责任公司公开发行 2016 年公司债券 2019 年第一次债券持有人会议决议的公告	债券持有人会议审议通过《关于调整“16 祥源债”剩余期限及相关条款的议案》	上海证券交易所

(本页无正文，为《祥源控股集团有限责任公司面向合格投资者公开发行 2016 年公司债券受托管理事务报告（2019 年度）》之盖章页)

债券受托管理人：华融证券股份有限公司

