

证券代码：000979

债券代码：112326

证券简称：中弘股份

债券简称：16 中弘 01



中弘控股股份有限公司

Zhonghong Holding Co., Ltd.

(安徽省宿州市浍水路 271 号)

2016 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）

受托管理事务报告

(2016 年度)

债券受托管理人



(住所：北京市西城区金融大街5号新盛大厦B座12层、15层)

二零一七年六月

重要声明

东兴证券股份有限公司（以下简称“东兴证券”或“受托管理人”）编制本报告的内容及信息均来源于中弘控股股份有限公司（以下简称“中弘控股”、“发行人”或“公司”）对外发布的《中弘控股股份有限公司 2016 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。

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东兴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，东兴证券不承担任何责任。

目 录

第一章 本期公司债券概况及债券受托管理人履行职责情况.....	3
一、发行人名称.....	3
二、本期债券发行核准情况.....	3
三、本期债券的主要条款.....	3
四、债券受托管理人履行职责情况.....	6
第二章 发行人 2016 年度经营情况和财务状况.....	7
一、发行人基本情况.....	7
二、发行人 2016 年度经营情况.....	7
三、发行人 2016 年财务状况.....	10
第三章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况.....	11
第四章 本期债券内外部增信机制、偿债保障措施重大变化情况.....	12
第五章 发行人偿债保障措施的执行情况以及本期债券的本息偿付情况.....	13
一、发行人偿债保障措施的执行情况.....	13
二、本期债券的本息偿付情况.....	13
第六章 债券持有人会议召开情况.....	14
第七章 本期债券跟踪评级情况.....	15
第八章 本期债券报告期内重大事项.....	16
第九章 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况.....	17
第十章 其他事项.....	18
一、公司对外担保情况.....	18
二、或有事项.....	18
三、重大诉讼、仲裁事项.....	18
四、相关当事人.....	18
五、其他重大事项.....	18

第一章 本期公司债券概况及债券受托管理人履行职责情况

一、发行人名称

中文名称：中弘控股股份有限公司

英文名称：Zhonghong Holding Co., Ltd.

二、本期债券发行核准情况

经中国证券监督管理委员会证监许可[2016]2 号文核准，中弘控股获准面向合格投资者公开发行不超过人民币 12 亿元的公司债券（以下简称“本次债券”）。本次债券采取分期发行的方式，其中中弘控股股份有限公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（以下简称“本期债券”）为第一期发行，实际发行规模为 2.5 亿元。

三、本期债券的主要条款

1、发行人：中弘控股股份有限公司。

2、债券名称：中弘控股股份有限公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期），债券简称：16 中弘 01，债券代码：112326。

3、债券期限：5 年，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。

4、发行规模：人民币 2.5 亿元。

5、债券利率：本期债券票面利率为 6.89%，本期债券票面利率在存续期限前 3 年保持不变；如发行人行使上调票面利率选择权，则未被回售部分债券在存续期限后 2 年的票面利率为债券存续期限前 3 年票面利率加上上调基点，在债券存续期限后 2 年固定不变；如发行人未行使上调票面利率选择权，则未被回售部分债券在存续期限后 2 年的票面利率仍维持原票面利率不变。

6、债券票面金额：本期债券票面金额为 100 元。

7、发行价格：本期债券按面值平价发行。

8、发行方式与发行对象：本期债券面向《公司债券发行与交易管理办法》规定的在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司开立 A 股证券账户的合格

投资者（法律、法规禁止购买者除外）公开发售，采取网下面向合格投资者询价配售的方式，由发行人与主承销商根据询价情况进行债券配售。

9、债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，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。

10、向公司股东配售安排：本次债券不安排向公司股东优先配售。

11、起息日：2016年1月25日。

12、付息日：2017年至2021年每年的1月25日为上一个计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日；每次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2017年至2019年每年的1月25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个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。

13、到期日：本期债券的到期日为2021年1月25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）。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的到期日为2019年1月25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个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。

14、兑付日：本期债券的兑付日为2021年1月25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；顺延期间兑付款项不另计利息）。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为2019年1月25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个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。

15、还本付息方式及支付金额：本期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付息债券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债权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。

16、付息、兑付方式：本期债券本息支付将按照本期债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照债券登记机构的相关

业务规则办理。

17、发行人上调票面利率选择权：发行人有权决定是否在本期债券存续期的第3年末上调本期债券存续期后2年的票面利率，调整幅度为0至100个基点（含本数），其中1个基点为0.01%。发行人将于第3个付息日前的第20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。若发行人未行使上调票面利率选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

18、投资者回售选择权：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，投资者有权选择在第3个计息年度的付息日将其持有的全部或部分债券按面值回售给发行人。第3个计息年度的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。

19、回售申报：自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之日起3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，继续持有本期债券并接受上述关于是否上调本期债券票面利率及上调幅度的决定。

20、担保情况：本期债券为无担保债券。

21、质押式回购安排：发行人主体信用等级为AA，本期债券信用等级为AA，本期债券符合进行质押式回购交易的基本条件。具体折算率等事宜按中国证券登记结算有限责任公司的相关规定执行。

22、募集资金专项账户：北京银行营业部20000013925200006274861。

23、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，发行人主体信用等级为AA，本期债券信用等级为AA。

24、主承销商/债券受托管理人：东兴证券股份有限公司。

25、承销方式：本次债券由主承销商东兴证券股份有限公司组织承销团以余额包销方式承销。

26、上市时间和地点：本期债券于2016年3月7日在深圳证券交易所上市交易。

27、募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还公司借

款、补充公司流动资金。

28、税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券应缴纳的税款由投资者承担。

四、债券受托管理人履行职责情况

东兴证券作为本期债券的受托管理人，2016 年内按照本期债券受托管理协议及募集说明书的约定履行了本期债券的受托管理职责，建立了对发行人的定期跟踪机制，并持续关注和调查了解发行人的经营状况、财务状况、资信状况、募集资金使用情况以及可能影响债券持有人权益的重大事项。

第二章 发行人 2016 年度经营情况和财务状况

一、发行人基本情况

中文名称：中弘控股股份有限公司

英文名称：Zhonghong Holding Co., Ltd.

上市地点：深圳证券交易所

股票简称：中弘股份

股票代码：000979

股本：5,993,286,571 股

法定代表人：王继红

公司住址：安徽省宿州市浍水路 271 号

邮政编码：234023

董事会秘书：吴学军

办公地址：北京市朝阳区北路五里桥一街非中心 1 号院 32 号楼

联系电话：010-59279999-9979

联系传真：010-59279979

电子邮箱：zhonghong000979@163.com

经营范围：房地产开发，实业投资、管理、经营及咨询，基础建设投资，商品房销售，物业管理及房屋出租，公寓酒店管理，装饰装潢，金属材料、建筑材料、机械电器设备销售，项目投资（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 2016 年度经营情况

报告期内，公司实现营业收入 4,452,108,161.72 元，较上年上升 245.09%，主要原因是公司本期销售房产销售收入增长所致；营业利润 207,030,752.67 元，较上年下降 21.16%；归属于上市公司股东的净利润 157,048,489.68 元，较上年下降 45.28%；基本每股收益 0.03 元；每股净资产 1.64 元，加权平均净资产收益率 1.78%。

1、报告期内项目开发和销售情况

截至 2016 年 12 月 31 日，公司主要项目开发情况：

区域	项目	业态	权益比例	占地面积 (万平方米)	计容建筑面积 (万平方米)	项目进度	预计总投资金额(亿元)	已完成投资金额 (万元)
北京	中弘大厦	写字楼、商业、地下车库	100%	1.34	8.11	在建	36	241,169.35
	御马坊度假城	公寓、酒店式公寓	100%	37.37	76.65	在建	26	306,804.48
	夏各庄二期 (1+5B 地块)	LOFT、花园洋房、叠拼、跃层	100%	14.12	27	在建	24.68	204,149.19
	夏各庄三期 (2号地块)	花园洋房、养老公寓	100%	8.98	17.15	在建	10.55	46,737.24
山东	济南中弘广场	公寓、写字楼、商业	100%	6.28	54	在建	34.91	292,618.39
	济南鹊山龙湖	洋房、小高层、商业、停车楼	100%	90.88	91.98	在建	34.09	132,033.4
海南	西岸首府35号地	高端公寓、商业、车库	100%	3.1	15.26	未开工	21.46	22,628.49
	如意岛	度假公寓、综合办公酒店、度假村、商业、养老社区	100%	386.14	320.59	填岛	129	427,377.41
吉林	长白山东参项目	住宅	100%	14.35	8.17	在建	6.5	31,428.65
	长白山漫江项目	住宅	100%	18.56	7.24	在建	5	41,418.12
	池北祚荣府项目	商业、客栈、公寓、电影院、酒店	60%	21.8	18.31	在建	13	47,502.29
浙江	上影安吉新奇世界	宅、商业、影视基地	100%	23.72	19.70	在建	18.31	24,794.53
合计				626.64	664.16		359.50	1,818,662

2016 年度房产销售情况：

区域	在售项目	业态	权益比例	可供出售面积 (万平方米)	签约面积 (万平方米)	签约金额 (万元)	回款金额 (万元)	结算面积 (万平方米)	累计结算面积 (万平方米)
北京	中弘大厦	办公、商业	100%	6.56	0.79	63,723.21	29,742.40	0	0
	平谷御马坊度假城	公寓	100%	25.39	12.25	201,220.44	107,701.02	11.79	11.79
	平谷夏各庄 5A 地块	自住型商品房、商业	100%	2.36	2.20	22,776.76	36,709.52	2.20	8.72
	平谷夏各庄 5B 地块	住宅、别墅、公寓、地下车位	100%	10.77	8.86	132,284.91	110,015.47	8.76	8.76
	平谷夏各庄 1#地	公寓、商业	100%	2.03	0.91	13,755.95	7,758.94	0	0
	平谷夏各庄 2-06#	住宅	100%	2.77	0	0	0	0	0
山东	济南鹊山 2#地	住宅、储藏室、地下车位	100%	7.96	5.24	29,869.09	27,056.86	5.70	5.70
	济南鹊山 5#地	住宅、商业、储藏室、地下车位	100%	12.58	6.10	29,125.42	27,855.27	7.68	7.68
	济南中弘广场 16#	办公、商业	100%	2.65	1.49	18,950.56	18,299.42	0	0
	济南中弘广场 17#	公寓、车位	100%	11.50	0.13	1,914.37	1,758.37	0	0
海南	海口西岸首府 36#	住宅、商业、车库	100%	14.17	1.43	13,184.00	8,398.16	1.29	8.31

浙江	安吉 A11 地块	住宅、别墅	100%	3.58	1.19	10,650.00	5,613.97	1.19	1.19
	安吉 A12 地块	住宅、别墅	100%	3.32	0	0	0	0	0
	安吉 A13 地块	住宅、别墅	100%	4.40	0	0	0	0	0
	安吉 A09 地块	别墅	100%	1.31	0	0	0	0	0
吉林	鹿岗小镇 1#地西	住宅、商业	100%	2.0	0.16	943.58	914.58	0	0
	长白小镇 4#	公寓、商业	60%	2.09	0.05	606.39	319.29	0	0
	长白小镇 5#	公寓、商业	60%	2.74	0.09	802.01	687.26	0	0
	红柳漫江	别墅、商业	100%	5.18	0.01	118	0	0	0
合计				123.36	40.9	539,924.69	382,830.53	38.61	52.15

2、报告期内土地储备取得情况

报告期内，公司还通过竞拍及收购的方式合计取得土地储备 1,757 亩（折合 117 万平方米），其中在吉林长白山取得土地储备 278 亩、在山东济南获得土地储备 1,007 亩，在云南西双版纳取得土地储备 217 亩，在浙江安吉取得土地储备 255 亩。另，公司在海南海口取得海域使用权 330 亩（折合 21.98 万平方米）。

3、加强直接融资，有效降低公司融资成本

报告期内，公司完成非公开发行股票事项，实际募集资金净额 38.78 亿元，大大降低了公司资产负债率，对公司的行业地位、净资产规模、股份的流动性和公司声誉都有显著提升。

报告期内，公司完成公开发行公司债 2.5 亿元和非公开发行公司债 26.2 亿元。用于偿还借款和补充流动资金，公司债务结构持续优化，资金成本持续降低。

4、轻资产转型战略持续推进中，完成对 KEE 的收购，并成为亚洲旅游第一大股东

报告期内，公司境外子公司 GLORY EMPEROR TRADING LIMITED 对 KEE 公司股权收购完成，GLORY EMPEROR TRADING LIMITED 持有 KEE 公司股份 326,089,600 股，占 KEE 公司已发行总股份的 75% 。

报告期内，公司间接持有的境外子公司 Zhong Hong New World International Limited 已完成认购亚洲旅游新增股份 8,850 万股。截至报告期末，公司直接和间接合计持有亚洲旅游股份 12,850 万股，占亚洲旅游已发行总股份 432,765,286

股的 29.69%，成为亚洲旅游第一大股东。

三、发行人 2016 年财务状况

发行人主要财务数据如下：

项目	2016 年	2015 年	本年比上年增减	2014 年
营业收入（元）	4,452,108,161.72	1,290,121,821.26	245.09%	2,484,976,917.28
归属于上市公司股东的净利润（元）	157,048,489.68	286,986,303.83	-45.28%	291,384,949.71
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	166,424,753.64	-344,844,054.90	148.26%	268,385,674.42
经营活动产生的现金流量净额（元）	-2,911,490,102.33	-431,249,219.57	-575.13%	-3,827,801,703.22
基本每股收益（元/股）	0.03	0.06	-50.00%	0.09
稀释每股收益（元/股）	0.03	0.06	-50.00%	0.09
加权平均净资产收益率	1.78%	5.01%	-3.23%	11.54%
	2016 年末	2015 年末	本年末比上年末增减	2014 年末
总资产（元）	33,258,881,756.23	20,054,588,053.98	65.84%	17,819,895,394.63
归属于上市公司股东的净资产（元）	9,815,620,498.46	5,849,373,379.98	67.81%	5,614,713,857.15

第三章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况

经中国证券监督管理委员会证监许可[2016]2 号文核准，本次债券发行总规模不超过人民币 12 亿元，采用分期发行方式。本次债券募集资金扣除发行费用后，拟以 4 亿元用于偿还公司借款、剩余部分用于补充公司流动资金。

发行人于北京银行股份有限公司总行营业部开立了本期债券募集资金专项账户，并与东兴证券及北京银行股份有限公司签署了本期债券募集资金三方监管协议。

本期债券发行人民币 2.5 亿元。本期债券扣除发行费用之后的募集资金净额已于 2016 年 1 月 27 日汇入发行人指定的银行账户。天健会计师事务所（特殊普通合伙）对本期债券网下配售认购资金以及募集资金到位情况出具了编号为天健验[2016]5-3 号的验资报告。

截至 2016 年 12 月 31 日，发行人已按照公司审批程序及募集说明书的约定将本期债券募集资金净额用于补充公司流动资金，不存在违规使用募集资金的情况。

第四章 本期债券内外部增信机制、偿债保障措施重大变化情况

本期债券为无担保债券，也未安排增信机制。2016 年内发行人本期债券偿债保障措施未发生重大变化。

第五章 发行人偿债保障措施的执行情况以及本期债券的本息偿付情况

一、发行人偿债保障措施的执行情况

2016 年内发行人按照本期债券募集说明书的约定有效的执行了本期债券的相关偿债保障措施。

二、本期债券的本息偿付情况

本期债券的起息日为 2016 年 1 月 25 日。付息日为 2017 年至 2021 年每年的 1 月 25 日为上一个计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；每次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 2017 年至 2019 年每年的 1 月 25 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 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。兑付日为本期债券的兑付日为 2021 年 1 月 25 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；顺延期间兑付款项不另计利息）。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2019 年 1 月 25 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 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。

发行人于 2017 年 1 月 19 日发布《中弘控股股份有限公司“16 中弘 01”2017 年付息公告》，并于 2017 年 1 月 25 日完成本期债券第一次利息支付。

第六章 债券持有人会议召开情况

2016 年度，发行人未发生需要召开债券持有人会议的事项，未召开债券持有人会议。

第七章 本期债券跟踪评级情况

根据大公国际资信评估有限公司出具的《中弘控股股份有限公司主体与相关债项 2017 年度跟踪评级报告》，发行人的主体长期信用等级维持 AA，评级展望维持稳定，本期债券的信用等级维持 AA。

大公国际资信评估有限公司将在本期债券存续期内，在每年公司年度报告发布后两个月内出具一次定期跟踪评级报告，并在本期债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。

第八章 本期债券报告期内重大事项

截至 2016 年 3 月末、2016 年 10 月末和 2016 年 11 月末，发行人累计新增借款超过发行人 2015 年经审计净资产的 80%、80%和 100%。上述新增借款主要为公司发行公司债券及子公司新增银行、信托等借款所致，均属于正常经营活动范围，不会对发行人偿债能力产生重大不利影响。发行人已对上述新增借款相关信息进行了公告。

第九章 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况

2016 年度，发行人的董事会秘书变更为吴学军先生，原董事会秘书金洁先生于 2016 年 8 月 12 日任期届满离任；证券事务代表仍为马刚先生。

第十章 其他事项

一、公司对外担保情况

2016 年度，发行人及子公司无对外担保事项。

二、或有事项

按照房地产企业经营惯例，公司及部分控股子公司为相关业主按揭贷款提供保证。截至 2016 年 12 月 31 日，上述保证贷款金额为 236,158,190.00 元。

三、重大诉讼、仲裁事项

2016 年度，发行人无重大诉讼、仲裁事项。

四、相关当事人

2016 年度，本期债券的受托管理人和资信评级机构均未发生变动。

五、其他重大事项

重大事项概述	披露日期	临时报告披露网站查询索引	进展情况
2015年3月16日公司第六届董事会2015年第二次临时会议审议通过了《关于公司符合非公开发行股票条件的议案》、《关于公司2015年度非公开发行股票方案的议案》等议案	2015年03月18日	http://www.cninfo.com.cn/finalpage/2015-03-18/1200710483.PDF	2015年12月22日，公司收到中国证监会《关于核准中弘控股股份有限公司非公开发行股票的批复》。 2016年4月20日，公司本次非公开发行新增股份1,382,978,723股在深圳证券交易所上市。
2015年5月25日公司第六届董事会2015年第三次临时会议审议通过了《关于公司符合发行公司债券条件的议案》、《关于公司2015年度发行公司债券方案的议案》等议案	2015年05月26日	http://www.cninfo.com.cn/cninfo-new/disclosure/szse_main/bulletin_detail/true/1201061773?announceTime=2015-05-26	2016年1月8日，公司收到中国证监会《关于中弘控股股份有限公司向合格投资者公开发行公司债券的批复》。 2016年1月26日，2.5亿元公司债券（第一期）发行完毕。 2016年3月7日，2.5亿元公司债券在深圳证券交易所上市。
2015年10月10日公司第六届董事会2015年第七次临时会议审议通过了《关于公司符合非公开发行公司债券条件的议案》、《关于公司非公开发行公司债券方案的议案》等议案	2015年10月12日	http://www.cninfo.com.cn/cninfo-new/disclosure/szse_main/bulletin_detail/true/1201680932?announceTime=2015-10-12	2015年11月30日，公司收到深圳证券交易所《关于中弘控股股份有限公司2015年非公开发行公司债券符合深交所转让条件的无异议函》。 2016年1月28日，5亿元公司2016年非公开发行公司债券（第一期）发行完毕。
2016年6月21日公司第六届董事会	2016年6月22日	http://www.cninfo.com.cn/cninfo-	2016年7月4日，8亿元公司2016年非公开

2016年第六次临时会议审议通过了《关于公司非公开发行公司债券第二期发行方案的议案》		new/disclosure/szse/bulletin_detail/true/1202380383?announceTime=2016-06-22	发行公司债券（第二期）发行完毕。
2016年4月24日公司第六届董事会第十二次会议审议通过了《关于公司符合非公开发行股票条件的议案》、《关于公司非公开发行A股股票方案的议案》等议案	2016年4月26日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/szse/bulletin_detail/true/1202241032?announceTime=2016-04-26	2016年6月2日公司收到中国证监会出具的《中国证监会行政许可申请受理通知书》。 2016年7月11日公司收到中国证监会出具的《中国证监会行政许可项目审查反馈意见通知书》。 2016年8月16日，公司对上述反馈意见答复进行公告，并按要求将反馈意见回复及时报送中国证监会。
2016年9月12日公司第七届董事会2017年第一次临时会议审议通过了《关于公司非公开发行公司债券第三期发行方案的议案》	2016年9月13日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/szse/bulletin_detail/true/1202695110?announceTime=2016-09-13	2016年10月21日，13.20亿元公司2016年非公开发行公司债券（第三期）发行完毕。

（以下无正文）

(本页无正文，为《中弘控股股份有限公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）受托管理事务报告（2016 年度）》之盖章页)

