

债券简称：16 莱蒙 01

债券代码：112448

深圳深国投房地产开发有限公司

（深圳市福田区福田街道益田路 4068 号卓越时代广场 3501）

2016 年面向合格投资者公开发行公司债券

受托管理事务临时报告

债券受托管理人



招商证券股份有限公司
CHINA MERCHANTS SECURITIES CO., LTD.

声 明

本报告依据《公司债券发行与交易管理办法》、《公司债券受托管理人执业行为准则》、《深圳深国投房地产开发有限公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券受托管理协议》等相关规定、公开信息披露文件、第三方中介机构出具的专业意见以及深圳深国投房地产开发有限公司（以下简称“公司”或“发行人”）出具的相关说明文件以及提供的相关资料等，由本次公司债券受托管理人招商证券股份有限公司（以下简称“招商证券”）编制。

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以作为招商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，招商证券不承担任何责任。

一、本次公司债券的基本情况

经中国证券监督管理委员会于 2016 年 6 月 21 日签发的“[2016]1364”号文核准，公司获准向合格投资者公开发行面值总额不超过 40 亿元（含 40 亿元）的公司债券。本次债券计划发行总规模不超过人民币 40 亿元（含 40 亿元），采取分期发行方式。深圳深国投房地产开发有限公司 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”）已于 2016 年 9 月 14 日完成发行，于 2016 年 11 月 25 日起在深交所的集中竞价系统和综合协议交易平台双边挂牌交易。

本期债券基本情况如下：

发行主体：深圳深国投房地产开发有限公司。

债券名称：深圳深国投房地产开发有限公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（简称“16 莱蒙 01”，债券代码：112448）。

发行规模：人民币 8 亿元。

存续金额：人民币 144,026,000 元

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债券登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券认购人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押。

票面金额及发行价格：本期债券票面金额为 100 元，按面值平价发行。

债券品种和期限：本期发行的公司债券期限为 5 年，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

债券利率及其确定方式：本期债券票面利率为 5.80%。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

本期债券的票面利率在存续期内前 3 年固定不变，在存续期的第 3 年末，公司可选择调整票面利率，存续期后 2 年票面年利率为本期债券存续期前 3 年票面年利率加公司调整的基点，在存续期后 2 年固定不变。

发行人在存续期第 3 年末选择不调整票面利率。

向公司股东配售的安排：本期债券不向公司股东优先配售。

发行人调整票面利率选择权：公司有权决定在本期债券存续期的第 3 年末调整本期债券后 2 年的票面利率，公司将于本期债券的第 3 个计息年度付息日前

的第 20 个交易日刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若公司未行使利率调整权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

发行人在存续期第 3 年末选择不调整票面利率。

投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券第 3 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。本期债券第 3 个计息年度付息日即为回售支付日，公司将按照深圳证券交易所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。公司发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告之日起 3 个交易日内，行使回售权的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。

本期债券回售工作已完成。

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。

发行首日：2016 年 9 月 13 日。

起息日：本期债券自发行首日开始计息，起息日为 2016 年 9 月 13 日。

计息期限（存续期间）：本期债券的计息期限为自 2016 年 9 月 13 日至 2021 年 9 月 12 日止。若债券持有人行使回售选择权，则回售部分债券的计息期限为 2016 年 9 月 13 日至 2019 年 9 月 12 日。

到期日：本期债券的到期日为 2021 年 9 月 13 日。若债券持有人行使回售选择权，则回售部分债券的到期日为 2019 年 9 月 13 日。

利息登记日：本期债券存续期间，自 2017 年至 2021 年每年 9 月 13 日之前的第 1 个交易日为本期债券的利息登记日。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就所持本期债券获得该付息登记日所在计息年度的利息。

付息日：本期债券存续期间，自 2017 年至 2021 年每年 9 月 13 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，顺延期间不另计息）。若债券持有人行使回售选择权，则回售部分债券的付息日

为 2017 年至 2019 年每年 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，顺延期间不另计息）。

兑付登记日：2021 年 9 月 13 日前的第 1 个交易日为本期债券本金及最后一期利息的兑付登记日。若债券持有人行使回售选择权，则 2019 年 9 月 13 日之前的第 1 个交易日为本期债券回售部分的本金及其最后一期利息的兑付登记日。在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得所持本期债券的本金及最后一期利息。

兑付日：本期债券的兑付日为 2021 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，顺延期间不另计息）。若债券持有人行使回售选择权，则回售部分的本期债券的兑付日为 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；顺延期间兑付款项不另计利息）。在兑付登记日次日至兑付日期间，本期债券停止交易。

担保人及担保方式：本期债券无担保。

信用级别及资信评级机构：经联合信用评级有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AA，本期债券的信用等级为 AA。在本期债券的存续期内，资信评级机构将在每年发行人发布年度报告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。

主承销商/簿记管理人/债券受托管理人：招商证券股份有限公司。

承销方式：本期债券由主承销商采取余额包销的方式承销。

募集资金用途：本期债券募集的基础资金部分在扣除发行等相关费用后，用于偿还金融机构借款及补充流动资金。

登记、托管、委托债券派息、兑付机构：中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司。

上市交易场所：深圳证券交易所。

上市和交易流通安排：本期债券于 2016 年 11 月 25 日起在深交所的集中竞价系统和综合协议交易平台双边挂牌交易。

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所应缴纳的税款由投资者承担。

二、本次公司债券的重大事项

本期债券年度报告审计机构发生变更，具体情况如下：

（一）原中介机构概况

名称：中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）

成立时间：2013-11-13

住所：北京市西城区阜成门外大街 2 号 22 层 A24

执行事务合伙人：姚庚春

企业类型：特殊普通合伙企业

统一社会信用代码：9111010208376569XD

经营范围：审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具相关报告；承办会计咨询、会计服务业务；法律、行政法规规定的其他审计业务；代理记账；房屋租赁；税务咨询；企业管理咨询。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；代理记账以及依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

（二）变更情况概述

1、变更的原因和变更生效时间

鉴于发行人业务发展和整体审计工作的需要，经慎重考虑并与原审计机构中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）友好协商后，决定不再聘请其担任发行人审计机构。发行人已改聘中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2019 年度报表审计机构，此项变更于双方签署《审计业务约定书》之日起生效。

2、该项变更是否经过发行人内部有效决策机构的审议，以及该项变更是否符合公司章程

该项变更已经发行人内部有权决策机构审议通过，符合发行人的公司章程规定。

3、新任会计师事务所基本情况

名称：中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）

成立时间：2013-11-06

住所：武汉市武昌区东湖路 169 号 2-9 层

执行事务合伙人：石文先

企业类型：特殊普通合伙企业

统一社会信用代码：91420106081978608B

经营范围：审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务审计、基本建设决（结）算审核；法律、法规规定的其他业务；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训。（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）

4、变更后中介机构的职业资格

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）具有武汉市武昌区行政审批局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91420106081978608B），湖北省财政厅局核发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号：42010005）和中华人民共和国财政部、中国证券监督管理委员会共同核发序号为【000387】的《会计师事务所证券、期货相关业务许可证》，中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）具有从事审计业务的资格。

5、协议签署情况及约定的主要职责

发行人与中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）已签订《审计业务约定书》。该《审计业务约定书》中约定致同会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2019 年度财务报表以及财务报表附注进行审计，并发表审计意见。

（三）移交办理情况

发行人此次会计师事务所变更后，相关审计工作已完成移交。本次会计师事务所变更属于公司正常经营活动范围，不会对公司生产经营情况和偿债能力产生重大不利影响。

招商证券后续将密切关注发行人对上述债券的本息偿付情况以及其他对债券持有人利益有重大影响的事项，并将严格按照《公司债券受托管理人执业行为准则》、《深圳深国投房地产开发有限公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券募集说明书》及《深圳深国投房地产开发有限公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券受托管理协议》等规定和约定履行债券受托管理人职责。特此提请投资者关注相关风险，请投资者对相关事宜做出独立判断。

三、受托管理人的联系方式

有关受托管理人的具体履职情况，请咨询受托管理人的指定联系人。

联系人：连亚峰

联系电话：0755-82943666

（以下无正文）

(本页无正文，为《深圳深国投房地产开发有限公司 2016 年面向合格
投资者公开发行公司债券受托管理事务临时报告》之盖章页)



2020 年 5 月 26 日