

债券简称：16 特房 01

债券代码：136327.SH

厦门经济特区房地产开发集团有限公司

（厦门市思明区展鸿路 81 号 A 座五十一——五十三层）

2016 年公司债券（第一期）受托管理事务报告  
（2019 年度）

债券受托管理人：

 中银证券

注册地址：上海市浦东银城中路 200 号中银大厦 39 层

2020 年 6 月

## 重要提示

中银国际证券股份有限公司（以下简称“中银证券”）编制本报告的内容及信息均来源于厦门经济特区房地产开发集团有限公司（以下简称“特房集团”、“公司”或“发行人”）对外公布的《厦门经济特区房地产开发集团有限公司 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。

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中银证券所作的承诺或声明。

# 目录

重要提示.....	1
目录.....	2
第一章 本期债券概况.....	3
第二章 受托管理人履行职责情况.....	5
第三章 发行人 2019 年度经营及财务情况.....	6
第四章 本期债券募集资金使用情况.....	10
第五章 本期债券担保人情况.....	11
第六章 债券持有人会议召开情况.....	12
第七章 本期债券本息偿付情况.....	13
第八章 本期债券跟踪评级情况.....	14
第九章 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况.....	15
第十章 其他事项.....	16

# 第一章 本期债券概况

经中国证监会证监许可【2016】423号文核准，公司获准发行不超过人民币21亿元公司债券。公司已于2016年3月22日成功发行21亿元公司债券。本期债券具体情况如下：

1、债券名称：厦门经济特区房地产开发集团有限公司公开发行2016年公司债券（第一期）（以下简称“本期债券”或“16特房01”）

2、债券简称：16特房01

3、债券代码：136327.SH

4、债券期限：本期债券期限为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

5、债券发行额：21亿元

6、债券票面利率：票面利率为3.20%，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限后2年票面年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。

报告期内，发行人于2019年3月22日（回售行权日）上调票面利率210个基点，调整后票面利率为5.30%，并在本期债券存续期后2年（2019年3月22日至2021年3月21日）固定不变。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，本次回售有效申报数量为0手，回售金额为0元。

7、发行人调整票面利率选择权：发行人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；发行人将于第3个计息年度付息日前的第30个交易日，刊登关于是否调整本期债券的票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使票面利率调整选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

8、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，持有的投资者有权选择在本期债券的第3个计息年度付息日将持有的本期债券按票面金额全部或部分回售给发行人。

9、回售登记日：自发行人发出关于是否调整本期债券的票面利率及调整幅

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，相应的公司债券面值总额将被冻结交易；回售登记期不进行申报的，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调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

10、债券起息日：2016年3月22日

11、债券兑付日：2021年3月22日，如投资者行使回售选择权，则被回售部分兑付日期为2019年3月22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）。

12、还本付息方式：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。

13、债券信用等级：经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人主体信用等级为AA+，本期债券的信用等级为AA+。

14、担保方式：无担保

15、受托管理人：中银国际证券股份有限公司

16、资信评级机构：上海新世纪资信评估投资服务有限公司

17、登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

## 第二章 受托管理人履行职责情况

报告期内，中银证券作为本次债券的受托管理人履行职责情况如下：

中银证券按照相关规定每月定时给发行人发送邮件，提醒发行人对是否发生《公司债券发行与交易管理办法》第四十五条中所列示的重大事项进行自查。

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人所发生重大事项，中银证券均已积极履行受托管理职责，同时针对相关事项，均已按时披露临时受托管理事务报告。

## 第二章 发行人 2019 年度经营及财务情况

### 1、发行人基本情况

公司名称:	厦门经济特区房地产开发集团有限公司
公司简称:	特房集团
法定代表人:	黄偏明
成立日期:	2006 年 6 月 8 日
住所:	福建省厦门市思明区展鸿路 81 号 A 座五十一-五十三层
信息披露负责人:	蔡绿水
电话:	0592-2995289
传真:	0592-6032678
所属行业:	房地产业
经营范围:	1、经营、管理授权范围内的国有资产；2、道路、桥梁、隧道、码头、仓储、市场等城市基础设施的投资；3、房地产开发与经营管理、经纪与代理；4、从事酒店业、物业管理、监理、证券业、贸易的投资；5、批发、零售金属材料、建筑材料、木制品、百货、五金交电；6、批发机械电子设备；7、建筑工程施工（凭资质证书经营）。
统一社会信用代码:	91350200154983572R

### 2、发行人2019年度经营状况

公司是经厦门市人民政府批准设立的以“住宅产业为核心，工程设计、建筑施工、物业服务、产融投资、生活服务、园林绿化、资产运营、酒店运营、现代农业、文体产业、健康产业、信息技术和代建业务、产业园运营等多产业共融发展”的综合性国有独资企业。2020 年，公司荣获厦门企业 100 强、福建服务业企业 100 强。

2018-2019 年公司各业务板块收入、成本构成情况

单位：万元、%

业务板块	2019 年度				2018 年度			
	收入	成本	毛利率	收入占比	收入	成本	毛利率	收入占比
房地产开发业务	185,461.86	91,655.64	50.58	30.27	203,287.96	75,019.85	63.10	50.50
工程结算业务	390,861.49	373,918.35	4.33	63.79	165,192.02	155,721.57	5.73	41.03
代建管理业务	2,294.02	2,434.56	-6.13	0.37	2,506.95	2,695.85	-7.53	0.62
商品销售业务	3,056.38	2,788.91	8.75	0.50	6,307.49	5,973.65	5.29	1.57
物业管理业务	11,776.42	10,584.89	10.12	1.92	10,137.32	9,118.70	10.05	2.52
租金收入	16,983.50	7,077.56	58.33	2.77	13,785.10	6,636.82	51.86	3.42
俱乐部门票收入	0.97	607.29	-62,507.22	0.00	1.25	1,019.31	-81,444.80	0.00
其他	2,310.25	1,652.56	28.47	0.38	1,360.77	1,692.88	-24.41	0.34
合计	612,744.88	490,719.76	19.91	-	402,578.87	257,878.63	35.94	-

3、发行人2019年度财务状况

发行人 2019 年主要财务数据如下：

(1) 合并资产负债表主要数据

单位：万元、%



项目	2019 年末	2018 年末	变动幅度
总资产总计	3,450,289.95	3,183,007.09	8.40
总负债合计	2,710,756.10	2,520,716.63	7.54
净资产	739,533.85	662,290.46	11.66
归属于母公司股东的净资产	701,350.28	590,689.58	18.73

(2) 合并利润表主要数据

单位：万元、%

项目	2019 年度	2018 年度	变动幅度
营业收入	612,744.88	402,578.87	52.20
营业成本	490,719.76	257,878.63	90.29
利润总额	74,203.63	19,635.78	277.90
净利润	42,716.85	14,411.78	196.40
归属于母公司股东的净利润	46,314.19	16,764.43	176.26

(3) 合并现金流量表主要数据

单位：万元、%

项目	2019年度	2018年度	变动幅度
经营活动产生的现金流量净额	163,853.34	-402,988.72	140.66
投资活动产生的现金流量净额	80,640.60	92,858.72	-13.16
筹资活动产生的现金流量净额	32,024.87	211,630.71	-84.87

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人总资产为 3,450,289.95 万元，总负债为 2,710,756.10 万元，归属于母公司股东的净资产为 701,350.28 万元。2019 年度，发行人实现营业收入 612,744.88 万元，利润总额 74,203.63 万元，净利润 42,716.85 万元。

其中，发行人 2019 年营业收入较 2018 年增加 52.20%，主要系本期发行人子公司特房建工公司工程结算业务增加，相应的工程结算收入增加所致；2019 年利润总额较 2018 年增加 277.90%、且 2019 年净利润较 2018 年增加 196.40%，均由于本期转让天津市中澳成功实业有限公司部分股权，导致投资收益增加，相

应利润总额增加；2019 年经营活动产生的现金流净额较 2018 年增加 140.66%，主要是由于本期收到购房款较上年同期增加；2019 年筹资活动产生的现金流量净额较 2018 年减少 84.87%，主要系本期取得借款较上年同期减少所致。

## 第四章 本期债券募集资金使用情况

根据本期债券《募集说明书》中募集资金运用计划，本期债券募集资金扣除发行费用后将全部用于补充流动资金和偿还金融机构借款。2016年，发行人本着节约资金成本、节省财务费用的目的将部分补充流动资金的募集资金归还了公司及下属子公司的流动贷款。受托管理人根据监管机构规定，及时进行了募集资金使用检查，本着规范使用募集资金的目的，要求发行人严格按照募集说明书约定使用，发行人已于2017年3月将上述归还贷款部分的资金返回至募集资金专户，后续已按照募集说明书约定用于公司及下属子公司补充流动资金之用途。

“16特房01”债券募集资金已于2018年以前使用完毕，本报告期内，作为受托管理人，我司已对发行人后续募集资金的规范使用做了进一步的告知和提醒。

## 第五章 本期债券担保人情况

本期债券无担保。

## 第六章 债券持有人会议召开情况

报告期内，未发生须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 本期债券本息偿付情况

根据《募集说明书》约定，2017年至2021年每年的3月22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个工作日，顺延期间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3月22日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日，顺延期间付息款项不另计利息）。

发行人已于2019年3月22日支付2018年3月22日至2019年3月21日的债券利息。

## 第八章 本期债券跟踪评级情况

本期债券发行人主体评级AA+，本期债券评级AA+，评级展望为稳定。上海新世纪资信评估投资服务有限公司预计于2020年6月底出具跟踪评级报告，并在其公司网站（<http://www.shxsj.com/>）公布。发行人将及时在上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn/>）予以公布。敬请投资者关注。

## 第九章 负责处理与公司债券相关事务专人的 变动情况

报告期内，发行人负责处理与公司债券相关事务的专人未发生变动。



## 第十章 其他事项

### 1、涉及的未决诉讼或仲裁事项

报告期内，发行人无重大诉讼、仲裁事项。

### 2、相关当事人

报告期内，本期公司债券的受托管理人和资信评级机构均未发生变动。

### 3、重大事项披露情况

报告期内，根据《公司债券发行与交易管理办法》第四十五条，发行人已披露重大事项明细如下：

（1）发行人已于2019年1月19日对“发行人聘请的中介机构发生变更事项”进行公告。

（2）发行人已于2019年1月23日对“发行人票面利率调整事项”及“发行人回售实施事项”分别进行公告。

（3）发行人已于2019年1月29日对“发行人回售事项”进行第一次提示性公告。

（4）发行人已于2019年1月30日对“发行人回售事项”进行第二次提示性公告。

（5）发行人已于2019年1月31日对“发行人回售事项”进行第三次提示性公告。

（6）发行人已于2019年2月11日对“发行人回售实施结果事项”进行公告。

（7）发行人已于2019年2月13日对“发行人当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之二十事项”进行公告。

（8）发行人已于2019年8月20日对“发行人子公司转让其子公司部分股权事项”进行公告。

（9）发行人已于2019年9月10日对“发行人子公司转让其子公司部分股权事项”的进展情况进行公告。

（10）发行人已于2019年12月3日对“发行人拍地事项”进行公告。

报告期内，上述涉及须受托管理人履行存续期信息披露义务的重大事项，中银证券均已按要求分别于2019年1月25日及2019年2月15日披露相关事项的临时

受托管理事务报告。

#### **4、对债券持有人权益有重大影响的事项**

报告期内，未发生对债券持有人权益有重大影响的事项。

（本页无正文，为《厦门经济特区房地产开发集团有限公司2016年公司债券（第一期）受托管理事务报告（2019年度）》盖章页）

