

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)
受托管理事务报告
(2019 年度)

债券受托管理人



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

广东省深圳市福田区福田街道福华一路 111 号

二零二零年八月

重要声明

招商证券股份有限公司（以下简称“招商证券”）编制本报告的内容及信息均来源于深圳深国投房地产开发有限公司（以下简称“发行人”、“公司”）对外公布的《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）2019年年度报告》（以下简称“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。招商证券对报告中所包含的相关引述内容和信息未进行独立验证，也不就该等引述内容和信息的真实性、准确性和完整性作出任何保证或承担任何责任。

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。

目 录

| | |
|--|----|
| 第一章 受托管理人履行职责情况..... | 3 |
| 第二章 本期债券概况及受托管理人履行职责情况..... | 4 |
| 一、本期债券概况..... | 4 |
| 二、受托管理人履行职责情况..... | 5 |
| 第三章 发行人募集资金使用情况..... | 6 |
| 一、本期债券募集资金使用情况及履行的程序..... | 6 |
| 二、募集资金余额..... | 6 |
| 三、募集资金专户运作情况..... | 7 |
| 四、本期债券募集资金与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致..... | 7 |
| 第四章 发行人 2019 年度经营和财务状况..... | 8 |
| 一、发行人基本情况..... | 8 |
| 二、发行人经营情况..... | 8 |
| 三、发行人财务情况..... | 9 |
| 第五章 债券持有人会议召开的情况..... | 16 |
| 第六章 本期债券利息的偿付情况..... | 17 |
| 第七章 本期债券跟踪评级情况..... | 18 |
| 第八章 公司人员的变动情况..... | 19 |
| 第九章 其他事项..... | 20 |
| 一、对外担保情况..... | 20 |
| 二、其他重大事项..... | 21 |

第一章 受托管理人履行职责情况

作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的受托管理人，招商证券股份有限公司对深圳深国投房地产开发有限公司履行《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》（以下简称《募集说明书》）及有关协议约定义务的情况进行持续跟踪和监督，持续关注公司的资信状况及偿债保障措施的实施情况，对公司专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。

第二章 本期债券概况及受托管理人履行职责情况

一、本期债券概况

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”）于2016年6月21日经中国证券监督管理委员会“证监许可[2016]1364号”文核准，规模为不超过40亿元。

本期债券概况如下：

1、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）。

2、债券简称：16莱蒙01。

3、债券代码：112448。

4、发行日：2016年9月13日。

5、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。如遇法定节假日和/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息。

6、债券余额：1.44亿元。

7、发行利率/票面利率：5.80%。

8、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。

9、公司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。

10、投资者回售选择权：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公司。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。

11、上市的交易场所：深圳证券交易所。

12、投资者适当性安排：本期债券上市后将实施投资者适当性管理，仅限合格投资者参与交易，公众投资者认购或买入的交易行为无效。

13、债券受托管理人：本期债券的受托管理人为招商证券股份有限公司。

14、募集资金用途：本期债券募集的资金在扣除发行等相关费用后，2亿元用于偿还金融机构借款，剩余募集资金用于补充公司流动资金。

二、受托管理人履行职责情况

报告期内，受托管理人依据《管理办法》、《执业行为准则》、上市规则和其他相关法律、法规、规范性文件及自律规则的规定以及《受托管理协议》的约定，持续跟踪发行人的资信状况、募集资金使用情况、公司债券本息偿付情况及偿债保障措施实施情况等，并督促发行人履行公司债券募集说明书、受托管理协议中所约定的义务，积极行使债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。

第三章 发行人募集资金使用情况

一、本期债券募集资金使用情况及履行的程序

(1) 本期债券募集资金使用情况

2016年9月27日，中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）出具了验资报告（中兴财光华审验字【2016】第327019号），经审验：本期实际发行债券募集资金总额为人民币800,000,000.00元，扣除承销费及托管费共人民币8,100,000.00元，募集资金净额为人民币791,900,000.00元。截至目前，本期债券募集资金的具体使用情况如下：

| 收款人 | 汇入行名称 | 收款人账号 | 汇款金额 (万元) | 用途 |
|-------------------|----------------------|----------------------|------------------|---------------|
| 南昌莱蒙置业有限公司 | 江西银行南昌红谷滩支行 | 791911678600198 | 5,000.00 | 归还银行借款 |
| 南昌莱蒙置业有限公司 | 江西银行南昌红谷滩支行 | 791911678600198 | 15,000.00 | 归还银行借款 |
| 招商证券股份有限公司 | 招商银行深圳分行深纺大厦支行 | 819589052110 001 | 810.00 | 承销费、受托管理 费 |
| 深圳市水榭花都房地产有限公司 | 中国建设银行股份有限公司深圳田背支行 | 44201514500059100296 | 5,000.00 | 补充流动资金 |
| 深圳市水榭花都房地产有限公司 | 中国建设银行股份有限公司深圳田背支行 | 44201514500059100296 | 19,800.00 | 补充流动资金 |
| 深圳市臻霖投资发展有限公司 | 招商银行股份有限公司时代广场支行 | 755918155910901 | 8,110.00 | 补充流动资金 |
| 深圳市水榭花都房地产有限公司 | 广东华兴银行深圳分行 | 801880100007328 | 10,000.00 | 补充流动资金 |
| 南京莱蒙水榭花都房地产开发有限公司 | 中国农业银行股份有限公司南京兴隆大街支行 | 10109201040008488 | 5,000.00 | 补充流动资金 |
| 深圳市水榭花都房地产有限公司 | 中国建设银行股份有限公司深圳田背支行 | 44201514500059100296 | 11,280.00 | 补充流动资金 |
| 合计 | | | 80,000.00 | - |

(2) 公司履行的程序

公司严格执行了资金管理计划，本着优化公司债务结构的原则，经公司管理层批准，按照《募集说明书》的约定使用了本期债券募集资金。

二、募集资金余额

截至目前，募集资金共使用80,000万元，余额为0元。

三、募集资金专户运作情况

公司已按照《募集资金专项账户管理协议》在中国建设银行深圳碧波支行开立了募集资金专项账户，并委托上述银行作为监管银行对该账户进行管理。公司开立募集资金专户专项用于募集资金款项的接收、存储及划转活动，并严格按照募集说明书披露的资金投向使用募集资金，实现了专款专用。截至目前上述账户运营正常，未出现违规使用等问题。

四、本期债券募集资金与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致

按照《募集说明书》约定，本期债券募集资金扣除发行费用后，2亿元用于偿还贷款，其余用于补充公司流动资金，并约定如果本期债券发行前有关借款已到期归还，公司可以本着优化公司债务结构的原则通过自筹归还有关借款，待本期债券募集资金到位后予以替换。

本期债券募集资金扣除承销相关费用后，公司将其中2亿元用于归还子公司南昌莱蒙置业有限公司向江西银行南昌红谷滩支行的贷款，其余资金用于补充流动资金。公司募集资金的使用与《募集说明书》约定的使用计划相一致。

第四章 发行人 2019 年度经营和财务状况

一、发行人基本情况

| | |
|-----------|--|
| 公司名称 | 深圳深国投房地产开发有限公司 |
| 公司简称 | 深圳深国投、深国投地产 |
| 法定代表人 | 齐翌博 |
| 信息披露事务负责人 | 曾玉 |
| 联系地址 | 深圳市福田区沙头街道天安社区博今商务广场 B 座十二层 |
| 电话 | 0755-23913924 |
| 电子邮箱 | 568403900@qq.com |
| 注册地址 | 深圳市福田区沙头街道天安社区车公庙泰然七路 1 号博今商务广场 B 座十二层 1201 |
| 办公地址 | 深圳市福田区沙头街道天安社区博今商务广场 B 座十二层 |
| 注册资本 | 35 亿元 |
| 实缴资本 | 35 亿元 |
| 设立日期 | 1996 年 4 月 5 日 |
| 邮政编码 | 518000 |
| 所属行业 | 房地产开发 |
| 经营范围 | 在合法取得土地使用权范围内从事房地产开发经营 |
| 组织机构代码 | 61893220-5 |
| 年度报告披露网址 | www.szse.cn |
| 年度报告备置地 | 深圳市福田区沙头街道天安社区博今商务广场 B 座十二层 |

二、发行人经营情况

公司最近两年的经营情况如下表所示：

单位：万元

| 项目 | 2019 年度 | 2018 年度 | 变动比例 |
|------|------------|------------|--------|
| 营业收入 | 221,469.84 | 167,749.18 | 32.02% |
| 营业成本 | 175,911.35 | 110,602.03 | 59.05% |
| 期间费用 | 28,631.46 | 31,311.13 | -8.56% |

| | | | |
|------|-----------|-----------|--------|
| 营业利润 | 32,067.72 | 20,111.37 | 59.45% |
| 利润总额 | 32,212.30 | 24,751.30 | 30.14% |
| 净利润 | 22,599.49 | 14,442.21 | 56.48% |

公司 2019 年营业总收入较 2018 年上升 32.02%，主要原因为子公司南昌莱蒙、苏州欣润 2019 年销售收入增加。2019 年利润总额比 2018 年增加 30.14%，主要原因是 2019 年营业总收入较 2018 年增加 5.37 亿、投资性房地产公允价值变动损益较 2018 年增加 1.57 亿。2019 年净利润比 2018 年增加 56.84%，主要原因为 2019 年营业总收入同比增加 32.02%，利润总额同比增加 30.14%，所得税费用同比下降了 6.75%。

三、发行人财务情况

（一）财务报表审计情况

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）依据中国注册会计师独立审计原则对本公司出具了众环审字（2020）第 210024 号审计报告，对公司 2019 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2019 年度的合并及母公司利润表和现金流表以及财务报表附注进行了审计，出具了标准无保留意见的审计报告。

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）同时对 2018 年相关财务数据作了追溯调整，调整内容如下：1、将芜湖长顺投资中心（有限合伙）纳入合并范围；2、南昌莱蒙税局查补 2013-2016 年期间税款，构成前期重大会计差错；3、2018 年南昌莱蒙从投资性房地产转回存货相关房产计提了跌价准备不恰当。根据《企业会计准则》讲解（2010）“对投资性房地产，当其拟用于出售时，除非先对其进行重大的结构性改建（再开发），否则不能从投资性房地产重分类到存货，仍按投资性房地产处置进行会计处理”，对上期进行前期差错更正；4、对 2018 年个别科目披露进行调整并对前期差错进行了追溯调整。

调整明细如下：

| 受影响的比较期间报表 项目名称 | 2018 年 12 月 31 日 /2018 年度更正前金额 (元) | 调整金额 | 2018 年 12 月 31 日 /2018 年度更正后金额 (元) |
|--------------------|--|-----------------|--|
| 存货 | 4,854,798,052.42 | -942,762,892.81 | 3,912,035,159.61 |
| 其他流动资产 | 165,371,477.74 | 2,373,991.36 | 167,745,469.10 |
| 可供出售金融资产 | 800,000,000.00 | -800,000,000.00 | - |

| | | | |
|----------------|------------------|-------------------|------------------|
| 投资性房地产 | 3,057,603,186.00 | 1,096,475,400.00 | 4,154,078,586.00 |
| 递延所得税资产 | 120,804,524.10 | 62,797,855.03 | 183,602,379.13 |
| 应交税费 | 485,746,788.52 | 42,509,408.33 | 528,256,196.85 |
| 长期借款 | 944,345,928.05 | -800,000,000.00 | 144,345,928.05 |
| 递延所得税负债 | 493,327,935.30 | 47,869,445.43 | 541,197,380.73 |
| 其他综合收益 | 251,284,554.97 | 21,450,695.04 | 272,735,250.01 |
| 未分配利润 | 858,161,878.01 | 7,148,476.12 | 865,310,354.13 |
| 投资收益 | 49,499,832.80 | -59,215,969.46 | -9,716,136.66 |
| 资产减值损失 | 207,905,111.52 | 191,477,781.63 | -16,427,329.89 |
| 所得税费用 | 70,025,433.91 | 33,065,453.04 | 103,090,886.95 |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | 134,798,341.52 | 1,117,034,185.01 | 1,251,832,526.53 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | 260,614,878.95 | 2,051,489,784.38 | 2,312,104,663.33 |
| 收到其他与投资活动有关的现金 | 1,117,034,185.01 | -1,117,034,185.01 | - |
| 支付其他与投资活动有关的现金 | 2,051,489,784.38 | -2,051,489,784.38 | - |

(二) 发行人最近两年主要会计数据和财务指标

发行人 2019 年及 2018 年主要会计数据和财务指标如下：

单位：万元

| 项目 | 2019 年 | 2018 年 | 变动比例 |
|------------------|--------------|--------------|---------|
| 资产总计 | 1,731,640.43 | 2,054,727.60 | -15.72% |
| 负债总计 | 969,219.04 | 1,288,774.85 | -24.80% |
| 所有者权益 | 762,421.39 | 765,952.75 | -0.46% |
| 归属于母公司所有者权益合计 | 526,292.62 | 529,486.26 | -0.60% |
| 营业总收入 | 221,469.84 | 167,749.18 | 32.02% |
| 利润总额 | 32,212.30 | 24,751.30 | 30.14% |
| 净利润 | 22,599.49 | 14,442.21 | 56.48% |
| 归属于母公司所有者的净利润 | 8,761.73 | 9,510.86 | -7.88% |
| 息税折旧摊销前利润 EBITDA | 48,658.52 | 44,975.91 | 8.19% |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -119,108.89 | -163,789.08 | 27.28% |
| 投资活动产生的现金流量净额 | 16,979.24 | 86,174.99 | -80.30% |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 65,051.73 | -51,869.34 | 225.41% |
| 期末现金及现金等价物余额 | 34,914.53 | 71,992.74 | -51.50% |
| 流动比率（倍） | 1.56 | 1.30 | 19.88% |
| 速动比率（倍） | 0.97 | 0.98 | -1.09% |
| 资产负债率（%） | 55.97 | 62.72 | -10.76% |
| EBITDA 全部债务比 | 0.36 | 0.14 | 162.08% |

| | | | |
|-------------|---------|---------|--------|
| 利息保障倍数 | 1.73 | 1.20 | 44.65% |
| 现金利息保障倍数 | -3.99 | -7.51 | 46.86% |
| EBITDA 利息倍数 | 1.79 | 1.25 | 43.30% |
| 贷款偿还率 | 100.00% | 100.00% | 0 |
| 利息偿付率 | 100.00% | 100.00% | 0 |

注：全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债

现金利息保障倍数=（经营活动产生的现金流量净额+现金利息支出+所得税付现）/现金利息支出

（三）资产负债情况分析

1、资产情况分析

公司 2019 年及 2018 年主要资产情况如下：

| 项 目 | 2019 年 12 月 31 日 | | 2018 年 12 月 31 日 | | 本期期末较上期期末 的变动比例 |
|----------------------------|---------------------|---------------|---------------------|---------------|--------------------|
| | 金额（万元） | 占总资产比 例 | 金额（万元） | 占总资产比 例 | |
| 流动资产： | | | | | |
| 货币资金 | 90,124.71 | 5.20% | 149,096.46 | 7.26% | -39.55% |
| 交易性金融资产 | | | | | |
| 以公允价值计量且其变动计 入当期损益的金融资产 | | | | | |
| 衍生金融资产 | | | | | |
| 应收票据 | | | | | |
| 应收账款 | 1,202.52 | 0.07% | 1,697.24 | 0.08% | -29.15% |
| 预付款项 | 8,024.06 | 0.46% | 4,274.98 | 0.21% | 87.70% |
| 其他应收款 | 672,088.67 | 38.81% | 1,019,419.82 | 49.61% | -34.07% |
| 其中：应收利息 | | | | | |
| 应收股利 | 3,000.00 | 0.17% | 60,391.00 | 2.94% | -95.03% |
| 存货 | 475,337.00 | 27.45% | 391,203.52 | 19.04% | 21.51% |
| 持有待售资产 | | | | | |
| 一年内到期的非流动资产 | | | | | |
| 其他流动资产 | 7,771.44 | 0.45% | 16,774.55 | 0.82% | -53.67% |
| 流动资产合计 | 1,254,548.41 | 72.45% | 1,582,466.56 | 77.02% | -20.72% |
| 非流动资产： | | | | | |
| 发放委托贷款及垫款 | | | | | |
| 可供出售金融资产 | | | | | |
| 持有至到期投资 | | | | | |
| 长期应收款 | | | | | |
| 长期股权投资 | 14,000.20 | 0.81% | 9,711.17 | 0.47% | 44.17% |
| 其他权益工具投资 | | | | | |
| 投资性房地产 | 413,577.15 | 23.88% | 415,407.86 | 20.22% | -0.44% |
| 固定资产 | 23,336.35 | 1.35% | 24,316.21 | 1.18% | -4.03% |

| | | | | | |
|---------------|---------------------|----------------|---------------------|----------------|----------------|
| 在建工程 | | | | | |
| 生产性生物资产 | | | | | |
| 油气资产 | | | | | |
| 无形资产 | 4,047.33 | 0.23% | 4,227.32 | 0.21% | -4.26% |
| 开发支出 | | | | | |
| 商誉 | | | | | |
| 长期待摊费用 | 4,938.89 | 0.29% | 238.25 | 0.01% | 1972.97% |
| 递延所得税资产 | 17,192.11 | 0.99% | 18,360.24 | 0.89% | -6.36% |
| 其他非流动资产 | | | | | |
| 流动资产合计 | 477,092.02 | 27.55% | 472,261.04 | 22.98% | 1.02% |
| 资产总计 | 1,731,640.43 | 100.00% | 2,054,727.60 | 100.00% | -15.72% |

公司 2019 年较 2018 年变动超过 30% 以上的主要财务指标变动原因分析如下：

(1) 货币资金

公司 2019 年货币资金较 2018 年下降 39.55%，主要原因是 2019 年度债券到期回售 25.06 亿。

(2) 应收账款

公司 2019 年应收账款较 2018 年减少 29.15% 主要原因为子公司杭州莱水的应收酒店租金减少。

(3) 预付款项

公司 2019 年预付款项较 2018 年增加 87.70% 主要原因为子公司苏州欣润预付账款增加。

(4) 其他应收款、应收股利

公司 2019 年其他应收款比 2018 年减少 34.07%，应收股利比 2018 年减少 95.03%，主要原因是公司与莱蒙国际集团有限公司之间的往来款于 2019 年度作债权债务集中清理。

(5) 其他流动资产

公司 2019 年其他流动资产较 2018 年下降 53.67% 主要原因为 2018 年留抵增值税在 2019 年抵扣。

(6) 长期股权投资

公司 2019 年长期股权投资较 2018 年增加 44.17%，主要原因为 2019 年子公司苏州欣润权益法下确认了投资损益 3,789.03 万元。

(7) 长期待摊费用

公司 2019 年长期待摊费用较 2018 年增加 1972.97%，主要为子公司杭州莱水 2019 年度产生的装修费增加。

2、负债情况分析

公司 2019 年及 2018 年主要负债情况如下：

| 项 目 | 2019 年 12 月 31 日 | | 2018 年 12 月 31 日 | | 本期期末较 上期期末的 变动比例 |
|------------------------|-------------------|---------------|---------------------|---------------|------------------------|
| | 金额（万元） | 占总负债比例 | 金额（万元） | 占总负债比例 | |
| 流动负债： | | | | | |
| 短期借款 | 14,468.00 | 0.84% | 12,500.00 | 0.61% | 15.74% |
| 交易性金融负债 | | | | | |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债 | | | | | |
| 衍生金融负债 | | | | | |
| 应付票据 | 13,229.64 | 0.76% | 4,725.07 | 0.23% | 179.99% |
| 应付账款 | 159,278.32 | 9.20% | 47,480.10 | 2.31% | 235.46% |
| 预收款项 | 44,895.85 | 2.59% | 197,864.99 | 9.63% | -77.31% |
| 应付职工薪酬 | 2,873.34 | 0.17% | 2,947.88 | 0.14% | -2.53% |
| 应交税费 | 46,449.01 | 2.68% | 52,825.62 | 2.57% | -12.07% |
| 其他应付款 | 525,544.70 | 30.35% | 601,815.36 | 29.29% | -12.67% |
| 其中：应付利息 | 671.83 | 0.04% | 10,607.44 | 0.52% | -93.67% |
| 应付股利 | 182,425.00 | 10.53% | 127,987.90 | 6.23% | 42.53% |
| 持有待售负债 | | | | | |
| 一年内到期的非流动负债 | | | 299,707.15 | 14.59% | -100.00% |
| 其他流动负债 | | | | | |
| 流动负债合计 | 806,738.86 | 46.59% | 1,219,866.17 | 59.37% | -33.87% |
| 非流动负债： | | | | | |
| 长期借款 | 94,980.00 | 5.48% | 14,434.59 | 0.70% | 558.00% |
| 应付债券 | 14,110.06 | 0.81% | | | 100.00% |
| 其中：优先股 | | | | | |
| 永续债 | | | | | |
| 长期应付款 | | | | | |
| 长期应付职工薪酬 | | | | | |
| 预计负债 | | | 354.34 | 0.02% | -100.00% |
| 递延收益 | | | | | |
| 递延所得税负债 | 53,390.12 | 3.08% | 54,119.74 | 2.63% | -1.35% |
| 其他非流动负债 | | | | | |
| 非流动负债合计 | 162,480.18 | 9.38% | 68,908.67 | 3.35% | 135.79% |
| 负债合计 | 969,219.04 | 55.97% | 1,288,774.85 | 62.72% | -24.80% |
| 所有者权益： | | | | | |

| | | | | | |
|-------------------|---------------------|----------------|---------------------|----------------|----------------|
| 实收资本 | 350,000.00 | 20.21% | 350,000.00 | 17.03% | 0.00% |
| 其他权益工具 | | | | | |
| 其中：优先股 | | | | | |
| 永续债 | | | | | |
| 资本公积 | 29,711.23 | 1.72% | 29,711.23 | 1.45% | 0.00% |
| 减：库存股 | | | | | |
| 其他综合收益 | 15,318.16 | 0.88% | 27,273.53 | 1.33% | -43.84% |
| 专项储备 | | | | | |
| 盈余公积 | 35,970.48 | 2.08% | 35,970.48 | 1.75% | 0.00% |
| 一般风险准备 | | | | | |
| 未分配利润 | 95,292.76 | 5.50% | 86,531.04 | 4.21% | 10.13% |
| 归属于母公司所有者权益合计 | 526,292.62 | 30.39% | 529,486.26 | 25.77% | -0.60% |
| 少数股东权益 | 236,128.77 | 13.64% | 236,466.49 | 11.51% | -0.14% |
| 所有者权益合计 | 762,421.39 | 44.03% | 765,952.75 | 37.28% | -0.46% |
| 负债和所有者权益总计 | 1,731,640.43 | 100.00% | 2,054,727.60 | 100.00% | -15.72% |

公司 2019 年较 2018 年变动超过 30% 以上的主要财务指标变动原因分析如下：

(1) 应付票据

公司 2019 年应付票据较 2018 年增加 179.99%，主要原因为子公司苏州欣润应付票据增加。

(2) 应付账款

公司 2019 年应付账款较 2018 年增加 235.46%，主要原因为子公司南昌莱蒙、深圳水榭、苏州欣润应付工程款增加。

(3) 预收账款

公司 2019 年预收账款较 2018 年减少 77.31%，主要原因为 2018 年预收账款于 2019 年确认收入，2019 年满足确认收入的条件，则未计入预收帐款。

(4) 应付利息、应付股利

公司 2019 年应付利息较 2018 年减少 93.67% 主要原因为 2019 年公司回售债券 25.06 亿，使应付利息减少；

公司 2019 年应付股利较 2018 年增加 42.53% 主要原因为 2019 年公司转回与其母公司 2018 年抵消的应付股利 5.97 亿。

(5) 一年内到期的非流动负债

公司 2019 年一年内到期的非流动负债较 2018 年减少 100.00% 主要原因为一年内到期应付债券和长期借款已经偿还。

(6) 长期借款

公司 2019 年长期借款较 2018 年增加 558.00% 主要原因为子公司深圳水榭和南昌莱蒙新增借款。

(7) 应付债券

公司 2019 年应付债券较 2018 年增加 100.00% 主要原因为 2018 年末公司根据投资者预计行使回售选择权, 将应付债券余额转入一年内到期的非流动负债科目, 回售完成后剩余存续债券继续持有, 转入应付债券。

(8) 预计负债

公司 2019 年预计负债较 2018 年减少 100.00% 主要原因为子公司苏州欣润的联营企业超额亏损形成的预计负债转回。

(9) 其他综合收益

公司 2019 年其他综合收益较 2018 年减少 43.84% 主要原因为子公司南昌莱蒙置业部分处置公允价值模式计量的投资性房地产, 结转原转换日计入其他综合收益的金额。

第五章 债券持有人会议召开的情况

2019年度内，本期债券未召开债券持有人大会。

第六章 本期债券利息的偿付情况

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）。

截至本报告出具之日，发行人已于2019年9月13日支付了本期债券自2018年9月13日至2019年9月12日期间的利息。

第七章 本期债券跟踪评级情况

在债券存续期内，每年公司年报公告后2个月内需进行一次定期跟踪评级，并在债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。

2020年8月21日，联合信用评级有限公司（以下简称“联合评级”）出具了《深圳深国投房地产开发有限公司公司债券2020年跟踪评级报告》（联合[2020]2759号），经联合评级综合评定，公司主体长期信用等级为AA，对公司的评级展望维持为“稳定”，公司“16莱蒙01”的债项信用等级为AA。

第八章 公司人员的变动情况

报告期内公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员的未发生变化；公司负责处理与公司债券相关事务的专人未发生变动。

第九章 其他事项

一、对外担保情况

(一) 关联担保

截至2019年12月31日，正在履行中的公司及其子公司对合并报表范围以外的关联方提供担保情况如下：

单位：元

| 担保方 | 被担保方 | 担保余额 | 担保起始日 | 担保到期日 | 担保是否已经履行完毕 |
|--|--------------|------------------|------------|------------|------------|
| 深圳深国投房地产开发有限公司 深圳市华龙物业发展有限公司 深圳市祥盛信息咨询有限公司 深圳莱蒙鼎盛投资有限公司 | 深圳运昌管理咨询有限公司 | 6,066,000,000.00 | 2017/11/29 | 2022/11/29 | 否 |
| 常州莱蒙水榭花都房地产开发有限公司 深圳莱蒙俊达投资发展有限公司 深圳市水榭花都房地产有限公司 | | 2,672,000,000.00 | 2018/12/19 | 2022/11/21 | 否 |

截至2019年12月31日，正在履行中的公司对合并报表范围以外的关联方提供担保余额为8,738,000,000.00元，主要系深圳深国投房地产开发有限公司为深圳运昌管理咨询有限公司（以下简称“深圳运昌”）的实际借款提供的担保，公司作为深圳运昌的担保方之一。

(二) 为购房人提供担保

截至2019年12月31日，公司为商品房承购人向银行提供抵押贷款担保尚未结清的担保金额如下：

| 做为担保方的公司 | 担保余额（元） | 担保期限 | 担保结束时间 |
|-------------------|----------------|-------|-----------------|
| 常州莱蒙水榭花都房地产开发有限公司 | 71,138,000.00 | 阶段性担保 | 承购人取得产权证且办完抵押登记 |
| 南昌莱蒙置业有限公司 | 183,964,908.80 | 阶段性担保 | 承购人取得产权证且办完抵押登记 |

| | | | |
|---------------|-----------------------|-------|-----------------|
| 苏州欣润房地产有限责任公司 | 70,295,432.00 | 阶段性担保 | 承购人取得产权证且办完抵押登记 |
| 安徽运昌置业发展有限公司 | 391,171,000.00 | 阶段性担保 | 承购人取得产权证且办完抵押登记 |
| 合计 | 716,569,340.80 | | |

截止 2019 年 12 月 31 日，尚未结清的为购房人提供的担保金额为 716,569,340.80 元，较 2018 年末减少 45.24%。由于截止目前购房人未发生违约，且该等房产目前的市场价格高于售价，公司认为与提供该等担保相关的风险较小。

除以上担保之外，公司无其他对外担保。

二、其他重大事项

2019年度，公司不存在重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项。

2019年度，公司未发生破产重组事项。

2019年度，公司及控股股东、实际控制人未出现涉嫌犯罪被司法机关立案调查情况，未出现公司董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施的情况。

2019年度，公司未发生《公司债券发行与交易管理办法》第四十五条列示的重大事项，以及公司董事会或有权机构判断为重大的事项。

（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（第一期）受托管理事务报告（2019年度）》之盖章页）



招商证券股份有限公司

2020年8月27日