

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  
(2020 年度)

发行人

深圳深国投房地产开发有限公司

(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)

债券受托管理人

**CMS**  **招商证券**

(广东省深圳市福田区福田街道福华一路 111 号)

2021 年 6 月

## 重要声明

本报告依据《公司债券发行与交易管理办法》（以下简称《管理办法》）、《公司债券受托管理人执业行为准则》（以下简称《执业行为准则》）、《深圳深国投房地产开发有限公司与招商证券股份有限公司关于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之受托管理协议》（以下简称《受托管理协议》）及其它相关信息披露文件以及深圳深国投房地产开发有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）出具的相关说明文件和提供的相关资料等，由受托管理人招商证券股份有限公司（以下简称“招商证券”或“受托管理人”）编制。招商证券编制本报告的内容及信息均来源于发行人对外公布的《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）2020年年度报告》、《深圳深国投房地产开发有限公司关于“16莱蒙01”2020年年度报告的更正公告》等相关公开信息披露文件、发行人提供的资料或说明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招商证券所作的承诺或声明。

如无特别说明，本报告中相关用语具有与本次债券募集说明书中相同的含义。

## 目 录

第一节	公司债券概况.....	4
第二节	债券受托管理人履职情况.....	6
第三节	发行人 2020 年度经营情况和财务状况 .....	8
第四节	募集资金的使用及专项账户运作的核查情况.....	15
第五节	发行人偿债意愿和能力分析.....	17
第六节	增信机制、偿债保障措施的重大变化、执行情况及有效性分析 .....	19
第七节	本期债券的本息偿付情况.....	20
第八节	发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况 .....	21
第九节	债券持有人会议召开的情况.....	22
第十节	可能影响发行人偿债能力的重大事项及受托管理人采取的应对措施	23
第十一节	对债券持有人权益有重大影响的其他事项.....	24

## 第一节 公司债券概况

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：本期债券上市后将被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。

## 第二节 债券受托管理人履职情况

报告期内，受托管理人依据《管理办法》、《执业行为准则》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、公司债券本息偿付情况、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。

### 一、对发行人经营、资信情况的持续跟踪情况

报告期内，受托管理人每月月初向发行人发送《重大事项月度核查确认表》要求发行人填列，跟踪发行人的生产经营、债务规模、资信等情况，并不定期通过微信、电话等方式了解发行人的还本付息能力。

### 二、监督专项账户及募集资金使用的情况

本期债券募集资金已于 2018 年使用完毕，报告期内不涉及监督专项账户及募集资金使用的情况。

### 三、督促发行人履行信息披露义务

报告期内，因受疫情影响，发行人需延期披露 2019 年年度报告，受托管理人积极协助发行人与交易所的沟通工作，督促发行人于 2020 年 6 月 30 日之前披露了 2019 年年报；另外，受托管理人积极督促发行人按期披露了定期跟踪评级报告、2020 年半年度报告及付息公告等。

### 四、督促发行人履行债券偿还义务的情况

报告期内，于付息日之前一个月，受托管理人向发行人发送《“16 莱蒙 01” 2020 年付息安排备忘录》，督促发行人按备忘录所列时间表准备好付息工作。

### 五、受托管理人执行信用风险管理工作的情况

按照监管要求，受托管理人每半年对发行人进行一次风险排查，并填列了 2020 年上半年、2020 年下半年信用风险管理分类表。

### 六、其他

无。

### 第三节 发行人 2020 年度经营情况和财务状况

#### 一、发行人 2020 年度经营情况

##### （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	0755-23883688
传真	0755-23995500
电子邮箱	568403900@topspring.com
注册地址	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
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）发行人最近两年的经营情况

发行人主营业务为房地产开发及销售，营业收入均来自于房地产项目的销售收入及投资性房地产的租金收入。

发行人最近两年的经营情况如下表所示：

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	变动比例
----	---------	---------	------



营业收入	60,568.43	221,469.84	-72.65%
营业成本	56,971.77	175,911.35	-67.61%
期间费用	13,479.41	28,631.46	-52.92%
营业利润	-7,604.57	32,067.72	-123.71%
利润总额	-8,829.40	32,212.30	-127.41%
净利润	-16,780.66	22,599.49	-174.25%

### 1、营业收入、营业利润、利润总额、净利润下降原因

2020年，发行人营业收入、营业利润、利润总额、净利润同比均下降超过30%，主要原因为公司完工项目大部分已于以前年度结转收入，2020年结转销售收入较少，而在建项目尚未进入销售期，导致公司主营业务收入及利润均出现大幅下滑。

### 2、营业成本、期间费用下降原因

2020年，发行人营业成本、期间费用同比下降超过30%，主要原因为2020年公司结转收入下降，结转的成本和费用对应下降。

## 二、发行人2020年度财务状况

### （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发行人2019年12月31日的合并及母发行人资产负债表，2019年度的合并及母发行人利润表和现金流表以及财务报表附注进行了审计，出具了众环审字（2020）第210024号标准无保留意见审计报告；对发行人2020年12月31日的合并及母发行人资产负债表，2020年度的合并及母发行人利润表和现金流表以及财务报表附注进行了审计，出具了众环审字（2021）第2110019号标准无保留意见审计报告。

### （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2020年主要会计数据和财务指标如下：

单位：万元

项目	2020-12-31	2019-12-31	变动比例
资产总计	1,681,405.07	1,731,640.43	-2.90%
负债总计	944,383.57	969,219.04	-2.56%

所有者权益	737,021.50	762,421.39	-3.33%
归属于母发行人所有者权益合计	517,131.42	526,292.62	-1.74%
流动比率（倍）	1.60	1.56	2.82%
速动比率（倍）	0.99	0.97	1.57%
资产负债率（%）	56.17	55.97	0.53%
贷款偿还率	100%	100%	0.00%
利息偿付率	100%	100%	0.00%
<b>项目</b>	<b>2020年1-12月</b>	<b>2019年1-12月</b>	<b>变动比例</b>
营业总收入	60,568.43	221,469.84	-72.65%
利润总额	-8,829.40	32,212.30	-127.41%
净利润	-16,780.66	22,599.49	-174.25%
归属于母发行人所有者的净利润	-4,765.40	8,761.73	-154.39%
息税折旧摊销前利润 EBITDA	-3,051.03	48,658.52	-106.27%
<b>EBITDA 全部债务比</b>	-0.02	0.36	-105.78%
利息保障倍数	-0.22	1.73	-112.72%
现金利息保障倍数	-4.96	-3.99	24.25%
<b>EBITDA 利息倍数</b>	-0.12	1.79	-106.70%
经营活动产生的现金流量净额	-149,320.35	-119,108.89	25.36%
投资活动产生的现金流量净额	3,652.23	16,979.24	-78.49%
筹资活动产生的现金流量净额	123,670.77	65,051.73	90.11%
期末现金及现金等价物余额	12,917.17	34,914.53	-63.00%

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

发行人 2020 年末及 2019 年末主要资产情况如下：

项 目	2020年12月31日		2019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	
<b>流动资产：</b>					
货币资金	18,412.66	1.10%	90,124.71	5.20%	-79.57%
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	1,221.33	0.07%	1,202.52	0.07%	1.56%
预付款项	3,850.27	0.23%	8,024.06	0.46%	-52.02%
其他应收款	725,553.68	43.15%	669,088.67	38.64%	8.44%
其中：应收利息					
应收股利	3,000.00	0.18%	3,000.00	0.17%	0.00%
存货	480,972.66	28.61%	475,337.00	27.45%	1.19%
持有待售资产					
一年内到期的非流动资产					
其他流动资产	13,407.99	0.80%	7,771.44	0.45%	72.53%
<b>流动资产合计</b>	<b>1,246,418.61</b>	<b>74.13%</b>	<b>1,254,548.41</b>	<b>72.45%</b>	<b>-0.65%</b>
<b>非流动资产：</b>					
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	12,493.79	0.74%	14,000.20	0.81%	-10.76%
其他权益工具投资					
投资性房地产	385,451.44	22.92%	413,577.15	23.88%	-6.80%
固定资产	22,293.92	1.33%	23,336.35	1.35%	-4.47%
在建工程					
生产性生物资产					
油气资产					
无形资产	3,866.59	0.23%	4,047.33	0.23%	-4.47%
开发支出					
商誉					
长期待摊费用	4,193.94	0.25%	4,938.89	0.29%	-15.08%
递延所得税资产	6,686.78	0.40%	17,192.11	0.99%	-61.11%
其他非流动资产					
<b>非流动资产合计</b>	<b>434,986.46</b>	<b>25.87%</b>	<b>477,092.02</b>	<b>27.55%</b>	<b>-8.83%</b>
<b>资产总计</b>	<b>1,681,405.07</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,731,640.43</b>	<b>100.00%</b>	<b>-2.90%</b>

发行人 2020 年末较 2019 年末变动超过 30% 以上的主要财务指标变动原因分析如下：

#### （1）货币资金

发行人 2020 年末货币资金较 2019 年末减少 79.57%，主要原因是 2019 年末其他货币资金中有较大金额的抵押、质押存单于 2020 年解除限制并用于偿还贷款。

## （2）其他流动资产

发行人 2020 年末其他流动资产较 2019 年末增加 72.53%，主要原因为 2020 年发行人将理财产品调整至其他流动资产科目。

## （3）递延所得税资产

发行人 2020 年末递延所得税资产较 2019 年末下降 61.11%，主要原因为随着项目竣工，销售逐步完成，以前年度确认的递延所得税资产逐步冲回，导致递延所得税资产减少。

## （4）预付账款

发行人 2020 年末预付账款较 2019 年末减少 52.02%，主要原因是各类工程款、货款已于前期预付，后期业务中预付金额减少。

## 2、负债情况分析

发行人 2020 年末及 2019 年末主要负债情况如下：

项 目	2020 年 12 月 31 日		2019 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	
<b>流动负债：</b>					
短期借款			14,468.00	1.49%	-100.00%
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	15,396.08	1.63%	13,229.64	1.36%	16.38%
应付账款	52,596.54	5.57%	159,278.32	16.43%	-66.98%
预收款项	16,392.14	1.74%	44,895.85	4.63%	-63.49%
应付职工薪酬	2,386.71	0.25%	2,873.34	0.30%	-16.94%
应交税费	19,003.75	2.01%	46,449.01	4.79%	-59.09%
其他应付款	473,349.08	50.12%	342,447.86	35.33%	38.23%
应付利息	1,126.33	0.12%	671.83	0.07%	67.65%
应付股利	182,425.00	19.32%	182,425.00	18.82%	0.00%
持有待售负债					
一年内到期的非流动	14,273.57	1.51%			100.00%

负债					
其他流动负债		0.00%			
<b>流动负债合计</b>	<b>776,949.18</b>	<b>82.27%</b>	<b>806,738.85</b>	<b>83.24%</b>	<b>-3.69%</b>
<b>非流动负债：</b>					
长期借款	117,049.19	12.39%	94,980.00	9.80%	23.24%
应付债券			14,110.06	1.46%	-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					
递延收益					
递延所得税负债	50,385.20	5.34%	53,390.12	5.51%	-5.63%
其他非流动负债					
<b>非流动负债合计</b>	<b>167,434.39</b>	<b>17.73%</b>	<b>162,480.18</b>	<b>16.76%</b>	<b>3.05%</b>
<b>负债合计</b>	<b>944,383.57</b>	<b>100.00%</b>	<b>969,219.04</b>	<b>100.00%</b>	<b>-2.56%</b>

发行人2020年末较2019年末变动超过30%以上的主要财务指标变动原因分析如下：

（1）短期借款

发行人2020年末短期借款较2019年末减少100%，主要原因为短期借款已还清。

（2）应付账款

发行人2020年末应付账款较2019年末下降66.98%，主要原因为2019年交付项目工程结算款项于2020年予以支付。

（3）预收账款

发行人2020年末预收账款较2019年末减少63.49%，主要原因为安徽运昌、苏州欣润等发行人的项目已于2018年、2019年竣工，随着销售的逐步完成，预收账款也会逐步下降。

（4）应交税费

发行人2020年末应交税费较2019年末降低59.09%，主要原因为南昌莱蒙南北地清算导致2020年应交税费-土地增值税金额大幅下降。

（5）其他应付款

发行人 2020 年末其他应付款较 2019 年末增加 38.23%，主要原因为 2020 年对于关联方的资金往来款较 2019 年增长。

（6）应付利息

发行人 2020 年末应付利息较 2019 年末增加 67.65%，主要原因为子公司银行借款增加。

（7）一年内到期的非流动负债、应付债券

发行人 2020 年末一年内到期的非流动负债、应付债券变动 100.00%主要原因为将应付债券余额转入由应付债券转入一年内到期的非流动负债科目。

## 第四节 募集资金的使用及专项账户运作的核查情况

### 一、各期债券募集资金情况及运用计划

#### （一）募集资金情况

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。

#### （二）募集资金运用计划

根据《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）募集说明书》（以下简称“《募集说明书》”），本期公司债券发行募集资金2.00亿元将用于偿还金融机构借款，其余用于补充公司流动资金。

### 二、各期债券募集资金实际使用及专项账户运作情况

#### （一）本期债券募集资金使用情况

本期债券募集资金已于2018年使用完毕，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
<b>合计</b>			<b>80,000.00</b>	<b>-</b>

## （二）募集资金专户运作情况

发行人已按照《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。发行人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。



## 第五节 发行人偿债意愿和能力分析

### 一、发行人有息负债情况

截止 2020 年 12 月 31 日，发行人有息负债规模为 131,322.76 万元，主要包括一年内到期的长期借款和长期借款。

有息负债按期限类型分类具体如下：

单位：万元

项目	短期借款	一年内到期的长期借款	其他应付款	长期借款	长期应付款	合计
1 年以内	-	14,273.57	-	49,000.00	-	63,273.57
2-5 年	-	-	-	68,049.19	-	68,049.19
5 年以上	-	-	-	-	-	-
合计	-	14,273.57	-	117,049.19	-	131,322.76

### 二、发行人授信情况

发行人与南洋商业银行、光大银行、华商银行等多家银行机构建立了良好的合作关系，截至 2020 年 12 月 31 日上述金融机构合计授予发行人综合授信额度为 656,000.00 万元，已使用授信额度 416,700.00 万元，结余额度 239,300.00 万元。

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人的银行授信情况如下：

银行名称	授信额度（万元）	已用额度（万元）	结余额度（万元）
广东华兴银行	18,000.00	18,000.00	0.00
浦发银行	8,700.00	8,700.00	0.00
九江银行	30,000.00	30,000.00	0.00
南昌银行	80,000.00	80,000.00	0.00
兴业银行	15,000.00	15,000.00	0.00
北京银行	5,000.00	5,000.00	0.00
华商银行	94,000.00	94,000.00	0.00
中国银行	11,000.00	11,000.00	0.00
南洋商业银行（委贷）	154,300.00	45,000.00	109,300.00
光大银行	170,000.00	40,000.00	130,000.00
赣州银行	70,000.00	70,000.00	0.00
合计	656,000.00	416,700.00	239,300.00

### 三、发行人历史逾期情况

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人历史无债务逾期情况。

#### 四、偿债能力分析

发行人于 2021 年 6 月 18 日披露了《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）2021 年提前兑付及摘牌公告》，发行人已与本期债券全部持有人签订了提前兑付协议，并拟于 2021 年 6 月 29 日提前兑付本期债券。

#### 五、评级情况

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。

## 第六节 增信机制、偿债保障措施的重大变化、执行情况及有效性 分析

### 一、担保机构（如有）年度经营及财务情况

本期债券无担保。

### 二、增信机制、偿债保障措施的变化情况

本期债券无增信机制。

报告期内，本期债券偿债保障措施未发生变化。

### 三、增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性

本期债券无增信机制。

报告期内，本期债券偿债保障措施按照《募集说明书》的约定正常执行。

## 第七节 本期债券的本息偿付情况

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）。

报告期内，发行人已于 2020 年 9 月 13 日支付了本期债券自 2019 年 9 月 13 日至 2020 年 9 月 12 日期间的利息。

## 第八节 发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况

《募集说明书》未约定发行人应履行的其他业务。

## 第九节 债券持有人会议召开的情况

报告期内，本期债券未召开债券持有人大会。

## 第十节 可能影响发行人偿债能力的重大事项及受托管理人采取的 应对措施

因审计机构变更，发行人于2020年5月26日披露了《关于审计机构发生变更的公告》，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。受托管理人于2020年5月26日出具了《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》。

## 第十一节 对债券持有人权益有重大影响的其他事项

报告期内，因受疫情影响，发行人延期至2020年6月23日披露2019年年度报告。

报告期内，发行人或其子公司存在与购房人、物业或员工的诉讼纠纷，其中因与购房人关于房屋质量问题的纠纷，发行人子公司常州莱蒙水榭花都房地产开发有限公司被列为失信被执行人。以上诉讼纠纷涉及事项主要为房屋质量、房产预售、物业管理及劳务关系等问题，涉及金额不大，不会对发行人的偿债能力产生重大不利影响。

除上述情况外，无对债券持有人权益有重大影响的其他事项。



（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（2020 年度）》之盖章页）



债券受托管理人：招商证券股份有限公司

2021年6月28日