

债券简称：16 惠誉 01、16 惠誉 02

债券代码：112346.SZ、112347.SZ



福星惠誉房地产有限公司
公司债券受托管理事务报告
(2015 年)

债券受托管理人



住所：深圳市红岭中路 1012 号国信证券大厦 16-26 层

2016 年 6 月

重要声明

国信证券股份有限公司（以下简称“国信证券”）编制本报告的内容及信息均来源于福星惠誉房地产有限公司（以下简称“发行人”、“公司”、“福星惠誉”）对外公布的《福星惠誉房地产有限公司 2015 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。国信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、准确性和完整性做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做出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为国信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，国信证券不承担任何责任。

目录

第一节 本期公司债券概况	4
第二节 发行人 2015 年度经营和财务状况	9
第三节 发行人募集资金使用情况	13
第四节 债券持有人会议召开的情况	15
第五节 本期公司债券本息偿付情况	16
第六节 本期公司债券跟踪评级情况	17
第七节 其他重大事项	19

第一节 本期公司债券概况

一、核准文件及核准规模

2015 年 12 月 9 日,本次债券经中国证券监督管理委员会证监许可[2015]2864 号文核准公开发行,获准向合格投资者公开发行面值总额不超过人民币 20 亿元(含 20 亿元)的公司债券。

二、债券基本情况

1、债券名称:福星惠誉房地产有限公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)

2、债券简称及代码:16 惠誉 01, 112346.SZ, 16 惠誉 02, 112347.SZ。

3、发行规模:“16 惠誉 01”(简称“品种一”)为 5 年期,附第 3 年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权,最终发行规模为 19.4 亿元;“16 惠誉 02”(简称“品种二”)也为 5 年期,最终发行规模为 0.6 亿元。

4、票面金额及发行价格:本期债券面值为 100 元,按面值平价发行。

5、债券期限:本期债券分为两个品种:品种一为 5 年期(3+2 年期),最终发行规模为人民币 19.4 亿元;品种二也为 5 年期,最终发行规模为人民币 0.6 亿元。

6、债券利率或其确定方式:本期债券采取网下发行方式,票面利率根据网下询价簿记结果,由发行人与主承销商按照国家有关规定协商一致,在利率询价区间内确定。品种一票面利率 5.8%,品种二票面利率 6.11%。

7、发行人上调票面利率选择权:

品种一:发行人有权决定是否在本期债券存续期的第 3 年末上调本期债券后 2 年的票面利率。发行人将于本期债券第 3 个计息年度付息日前的第 30 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,则品种一后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

品种二：未设置发行人上调票面利率选择权。

8、投资者回售选择权：

品种一：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，投资者有权选择在本期债券的第 3 个计息年度的付息日将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人。发行人应在披露票面利率调整及投资者回售实施办法的公告后连续两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债券回售提示性公告，投资者根据发行人发布的票面利率调整及投资者回售实施办法的公告在指定的回售申报期间（本期债券第 3 个计息年度付息日前的第 30 个交易日至第 25 个交易日）实施回售申请。发行人在投资者回售申报结束之日发布回售申报结果公告。若投资者行使回售选择权，本期债券品种一第 3 个计息年度付息日即为回售支付日，发行人将按照交易所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。若投资者未做登记，则视为继续持有本期债券品种一并接受发行人的上述安排。

品种二：未设置投资者回售选择权。

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、还本付息方式：采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券本息支付将按照债券登记机构的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付的具体事项按照债券登记机构的相关规定办理。

11、本期债券还本付息发生逾期时另计利息的相关标准：对于逾期未支付的利息或本金，公司将根据逾期天数按逾期利率向债券持有人支付逾期利息，逾期利率为本期债券票面利率上浮 20%。

12、利息登记日：

本期债券品种一：若投资者放弃回售选择权，则 2017 年至 2021 年每年 3 月 14 日之前的第 1 个交易日为上个计息年度的利息登记日（如遇法定节假日或

休息日延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计息）；若投资者部分或全部行使回售选择权，则回售部分债券 2017 年至 2019 年每年 3 月 14 日之前的第 1 个交易日为上个计息年度的利息登记日（如遇法定节假日或休息日延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计息），未回售部分债券 2017 年至 2021 年每年 3 月 14 日之前的第 1 个交易日为上个计息年度的利息登记日（如遇法定节假日或休息日延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计息）。

本期债券品种二：2017 年至 2021 年每年 3 月 14 日之前的第 1 个交易日为上个计息年度的利息登记日（如遇法定节假日或休息日延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计息）。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息（最后一个计息年度的利息随本金一起支付）（如遇法定节假日或休息日延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计息）。

13、起息日：2016 年 3 月 14 日。

14、付息日：

本期债券品种一：若投资者放弃回售选择权，则付息日为 2017 年至 2021 年每年的 3 月 14 日（如遇法定节假日或休息日延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计息）；若投资者部分或全部行使回售选择权，则回售部分债券付息日为 2017 年至 2019 年每年的 3 月 14 日（如遇法定节假日或休息日延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计息），未回售部分债券付息日为 2017 年至 2021 年每年的 3 月 14 日（如遇法定节假日或休息日延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计息）。

本期债券品种二：2017 年至 2021 年每年的 3 月 14 日（如遇法定节假日或休息日延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计息）。

15、到期日：

本期债券品种一：若投资者放弃回售选择权，则到期日为 2021 年 3 月 14 日（如遇法定节假日或休息日延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计息）；若投资者部分或全部行使回售选择权，则回售部分债券的到期日为 2019

年 3 月 14 日，未回售部分债券的到期日为 2021 年 3 月 14 日（如遇法定节假日或休息日延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计息）。

本期债券品种二：到期日为 2021 年 3 月 14 日（如遇法定节假日或休息日延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计息）。

16、本金兑付登记日：

本期债券品种一：若投资者放弃回售选择权，则 2021 年 3 月 14 日之前的第 3 个交易日为本金及最后一期利息的兑付登记日（如遇法定节假日或休息日延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计息）；若投资者部分或全部行使回售选择权，则回售部分债券 2019 年 3 月 14 日之前的第 3 个交易日为本金及最后一期利息的兑付登记日（如遇法定节假日或休息日延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计息），未回售部分债券 2021 年 3 月 14 日之前的第 3 个交易日为本金及最后一期利息的兑付登记日（如遇法定节假日或休息日延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计息）。

本期债券品种二：2021 年 3 月 14 日之前的第 3 个交易日为本金及最后一期利息的兑付登记日（如遇法定节假日或休息日延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计息）。

17、本金兑付日：

本期债券品种一：若投资者放弃回售选择权，则本金兑付日为 2021 年 3 月 14 日（如遇法定节假日或休息日延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计息）；若投资者部分或全部行使回售选择权，则回售部分债券的本金兑付日为 2019 年 3 月 14 日（如遇法定节假日或休息日延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计息），未回售部分债券的本金兑付日为 2021 年 3 月 14 日（如遇法定节假日或休息日延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计息）。

本期债券品种二：本金兑付日为 2021 年 3 月 14 日（如遇法定节假日或休息日延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计息）。

18、发行方式：具体定价与配售方案参见发行公告。

- 19、发行对象及配售安排：面向合格投资者公开发售，具体参见发行公告。
- 20、担保情况：本期债券由福星股份提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。
- 21、募集资金专项账户及偿债资金专项账户：
中国民生银行股份有限公司武汉分行：695996418。
- 22、信用级别及资信评级机构：经中诚信综合评定，本期债券信用等级为 AA，发行人主体长期信用等级为 AA。
- 23、承销方式：由主承销商组织承销团，采取余额包销的方式承销。
- 24、主承销商：国信证券股份有限公司。
- 25、债券受托管理人：国信证券股份有限公司。
- 26、募集资金用途：本次发行公司债券的募集资金拟用于偿还公司有息债务及补充公司营运资金。
- 27、上市地：深圳证券交易所。

第二节 发行人 2015 年度经营和财务状况

一、发行人基本信息

中文名称：福星惠誉房地产有限公司

法定代表人：谭少群

注册资本：80,000 万元

实缴资本：80,000 万元

设立日期：2001 年 1 月 18 日

住所：东西湖区武汉银湖科技产业开发园 8 号

邮政编码：430022

信息披露负责人：汤明亮

公司电话：027-85350043

公司传真：027-85350043

组织机构代码：72576851-9

所属行业：房地产行业

互联网址：<http://www.whfxhy.com/>

经营范围：房地产开发、商品房销售。

二、发行人 2015 年度经营情况

随着房地产相关政策的宽松以及市场需求的增加，一二线城市房地产销售普遍升温。公司积极响应政策，抓住市场需求的积极变化，稳产扩销，保持了良好的经营成果。具体表现在：房地产业实现销售面积 103.89 万平方米，销售金额 847,706.11 万元，分别同比增加 13.29%、13.70%；商业地产盈利水平逐步增强，北京宇盛宏利项目拆迁工作基本结束，海外项目销售任务圆满完成。

1、合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
资产总计	3,406,138.84	3,060,099.65	2,266,330.76
负债总计	2,684,183.79	2,303,774.64	1,480,677.98

项目	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
所有者权益合计	721,955.04	756,325.01	785,652.77

2、合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2015 年度	2014 年度	2013 年度
营业收入	717,574.29	653,713.43	585,972.36
利润总额	125,758.51	150,232.49	105,132.82
净利润	90,024.94	109,700.85	78,212.44
归属于母公司所有者的净利润	75,750.24	107,250.46	77,263.89

3、合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2015 年度	2014 年度	2013 年度
经营活动产生的现金流量净额	-106,597.48	-193,141.72	28,332.83
投资活动产生的现金流量净额	-123,670.14	-239,197.86	-5,136.43
筹资活动产生的现金流量净额	332,160.64	358,631.52	12,458.60
现金及现金等价物净增加额	101,372.52	-72,953.77	36,500.15

三、担保人 2015 年度经营情况

1、担保人基本情况

公司名称：湖北福星科技股份有限公司

英文名称：HUBEI FUXING SCIENCE AND TECHNOLOGY CO., LTD.

注册地址：湖北省汉川市沉湖镇福星街 1 号

注册资本：71,235.57 万元

股票上市地：深圳证券交易所

股票简称：福星股份

股票代码：000926

法定代表人：谭少群

成立时间：1993 年 6 月 8 日

办公地址：湖北省汉川市沉湖镇福星街 1 号

邮政编码：431608

电 话：0712-8740018、0712-8741411

传 真：0712-8740018

公司网址：<http://www.chinafxkj.com>

电子信箱：fxkj0926@chinafxkj.com

公司经营范围为：金属丝、绳及其制品的制造、销售、出口业务；商品房销售；高新技术的开发与高新技术项目投资；创业投资、主营业务以外的其他项目投资；经营本企业生产、科研所需的原辅料、机械设备、仪器仪表、备品备件、零配件及技术的进口业务；化工产品（不含化学危险品）、汽车（不含九座及以下品牌乘用车）、汽车轮胎的销售；普通货运。

2、担保人主要财务数据

单位：元

项目	2015 年	2014 年	同期变动率
总资产	39,395,203,061.17	33,707,838,892.50	16.87%
净资产	10,792,125,765.75	8,307,693,059.21	29.91%
归属于上市公司 股东的净资产	9,014,975,933.30	7,079,527,303.84	27.34%
营业收入	8,028,869,707.32	7,879,257,934.13	1.90%
归属于上市公司 股东的净利润	468,870,301.25	734,465,131.31	-36.16%
经营活动产生的 现金流量净额	43,518,625.26	-2,120,675,692.04	102.05%
息税折旧摊销前 利润	141,674.40	137,437.98	3.08%
流动比率	2.19	1.56	0.63
资产负债率	72.61%	75.35%	-2.74%
速动比率	0.98	0.65	0.33

注：上述数据已经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具致同审字（2016）第 420ZA 4473 号标准无保留审计报告。

3、担保人资信情况

报告期内，担保人的资信情况良好，未出现债务逾期或无法兑付的情况。

4、担保人累计对外担保的情况

截至 2015 年 12 月 31 日，合并报表范围内福星股份累计对子公司实际担保金额 880,631.48 万元，累计担保余额占净资产比例为 97.69%，无对外担保余额。

第三节 发行人募集资金使用情况

一、本期公司债券募集资金情况

2016 年 3 月 18 日，福星惠誉房地产有限公司公开发行人公司债券募集资金到账情况经致同会计师事务所(特殊普通合伙)出具的《验证报告》(致同验字(2016)第 420ZC0164 号)验证确认：

“截至 2016 年 3 月 18 日止，公司已发行公司债券 20,000,000.00 张，每张面值 100 元，应募集资金总额为人民币 2,000,000,000.00 元，扣除承销保荐费人民币 15,940,000.00 元，实际收到公开发行人公司债券资金人民币 1,984,060,000.00 元。该款项由国信证券股份有限公司 2016 年 3 月 17 日汇入贵公司如下银行账户：

开户银行	币种	银行账号	金额
中国民生银行股份有限公司武汉分行	人民币	695996418	¥1,984,060,000.00

”

二、本期公司债券募集资金实际使用情况

截止本报告出具日，本公司 2016 年公司债券募集资金人民币 20 亿元严格按照募集说明书的规定进行募集资金的使用，其中人民币 152,764.41 万元用于偿还银行贷款；人民币 47,235.59 万元用于暂时补充发行人流动资金，与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。募集资金的使用审批均依照公司内部程序的相关规定执行。

截至本报告出具日，发行人募集资金已偿还借款明细如下：

单位：万元

序号	借款人	合作金融机构	拟偿还金额	实际偿还金额	到期时间	利率
1	湖北福星惠誉江北置业有限公司	信达资产管理公司湖北分公司	54,800	54,800	2018.6.17	11.59%
2	湖北福星惠誉江北置业有限公司	华融资产管理公司湖北分公司	20,625	10,000	20,625	11.732%

序号	借款人	合作金融机构	拟偿还金额	实际偿还金额	到期时间	利率
3	湖北福星惠誉汉阳房地产有限公司	信达资产管理公司湖北分公司	20,590	15,000	2016.7	11.59%
4	湖北福星惠誉后湖置业有限公司	工行武汉水果湖支行	79,864	10,364	2020.1.12	6.60%
5	武汉福星惠誉欢乐谷有限公司	华融资产管理公司湖北分公司	59,580	51,975.41	2018.7	10.9086%

第四节 债券持有人会议召开的情况

本期债券发行完成日至本报告出具日期间，发行人未发生需召开债券持有人会议的事项，未召开债券持有人会议。

第五节 本期公司债券本息偿付情况

福星惠誉房地产有限公司在 2016 年 3 月发行公司债券 20 亿元(深交所简称:“16 惠誉 01”、“16 惠誉 02”),本期债券在存续期内每年付息 1 次,最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券的付息日为:2017 年至 2021 年每年的 3 月 14 日,若投资者行使回售选择权,则回售部分债券的付息日为 2017 年至 2019 年每年的 3 月 14 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。截至本报告出具日,该债券没有到期需支付的债券利息。

第六节 本期公司债券跟踪评级情况

福星惠誉房地产有限公司已委托中诚信证券评估有限公司担任“16 惠誉 01”、“16 惠誉 02”的跟踪评级机构，将对本公司进行定期跟踪评级以及不定期跟踪评级。根据募集说明书约定：在跟踪评级期限内，中诚信证评将于发行人及担保主体年度报告公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级，并发布定期跟踪评级结果及报告。此外，自本次评级报告出具之日起，中诚信证评将密切关注与发行主体、担保主体以及本次债券有关的信息，如发生可能影响本次债券信用级别的重大事件，发行主体应及时通知中诚信证评并提供相关资料，中诚信证评将在认为必要时及时启动不定期跟踪评级，就该事项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。发行人的跟踪评级结果等相关信息将在中诚信证评网站（www.ccxr.com.cn）和交易所网站予以公告，且交易所网站公告披露时间应早于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

本期公司债券的信用评级机构中诚信证券评估有限公司于 2016 年 6 月发布了《福星惠誉房地产有限公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）跟踪评级报告（2016）》，该报告主要内容如下：

一、基本观点

福星惠誉房地产有限公司（以下简称“福星惠誉”或“公司”）作为湖北福星科技股份有限公司（以下简称“福星股份”）下属主要运营主体，专注于“城中村”改造业务，土地储备资源丰富，并在武汉地区具有较高的品牌影响力及市场占有率，2015 年以来通过大力实施以价换量策略，加大去化力度，销售业绩稳步增长。但同时，中诚信证评也关注到公司存在较大的资本支出压力以及存货中开发产品占比较高因素可能对公司经营及整体信用状况造成的影响。

综上，中诚信证评维持福星惠誉主体信用级别 AA，评级展望为稳定，维持“福星惠誉房地产有限公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）”信用级别 AA，该级别同时考虑了湖北福星科技股份有限公司（以下简称“福星股份”）提供的全额无条件不可撤销的连带责任保证担保对本次债券本息偿付所起的保障作用。

1、正面

(1) 较高的品牌影响力和区域竞争优势。公司作为福星股份下属子公司，作为武汉本土企业，公司在“城中村改造”开发模式中具备优势；同时作为武汉地区房地产龙头企业，公司持续在武汉房地产市场具有较高的品牌影响力及市场占有率。

(2) 项目储备充足且区位条件良好。近年来公司持续在武汉市以“城中村改造”模式进行土地储备，2015 年末土地储备的建筑面积共计 265.10 万平方米，项目资源储备充足，且项目所在地较好的区位条件和较快的经济发展水平亦为项目的开发及未来经营业绩提供较好保障。

(3) 经营业绩增长较快。2015 年公司通过以价换量等策略加大去化力度，实现合同销售面积 103.89 万平方米，合同销售金额 84.77 亿元，分别较上年同期增长 13.29% 和 13.70%；结算面积 100.60 万平方米，结算收入 66.08 亿元，分别同比增长 16.64% 和 2.17%。同时公司较大规模的待结算资源亦可为未来业绩提供一定保障。

2、关注

(1) 债务规模增速较快，资本支出压力较大。2015 年末债务规模增值 117.71 亿元，同比增长 28.05%，同时公司在建及储备项目规模较大，未来随着项目建设的持续推进，公司或面临一定资本支出压力。

(2) 存货中开发产品占比较高。2015 年末公司存货净额为 178.12 亿元，较上年末增长 16.38%，其中开发产品余额亦快速增至 45.32 亿元，占比 25.44%，较上年增加 11.95 个百分点，公司竣工待售存货的持续上升或使其面临一定的销售压力。

二、跟踪评级结果

经中诚信证评信用评级委员会最后审定，福星惠誉本期债券信用等级维持为 AA，主体信用等级维持为 AA，评级展望稳定。

第七节 其他重大事项

一、公司涉及的未决诉讼、仲裁及行政处罚事项

报告期内，公司不存在对公司正常经营情况、财务状况及偿债能力等可能产生重大不利影响的未决诉讼、仲裁及行政处罚事项。

二、报告期内公司破产重整事项

报告期内，公司不存在破产重整事项。

三、存续期内公司债券面临暂停或终止上市风险情况

报告期内，公司存续期内的债券不存在面临暂停或终止上市风险的情况。

四、公司及其控股股东、实际控制人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，公司董事、监事、高级管理人员涉嫌被司法机关采取强制措施的情况

报告期内，公司及其控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员不存在对公司财务状况、经营成果、声誉、业务活动、未来前景等可能产生较大影响的未决诉讼、仲裁及行政事项。

五、其他事项

2016 年 4 月 25 日，胡朔商先生由于工作岗位变动原因，辞去控股股东福星股份董事、总经理职务，同时辞去本公司董事、总经理职务。辞职后胡朔商先生继续担任福星股份下属子公司福星智慧家物业服务有限公司董事长，专注上市公司转型升级相关工作。胡朔商先生的辞职不影响公司正常生产经营。

（本页无正文，为《国信证券股份有限公司关于福星惠誉房地产有限公司 2016
年公司债券受托管理事务报告》盖章页）

