



福星惠誉房地产有限公司

2016 年公开发行公司债券

2016 年年度报告（摘要）

2017 年 4 月

一、重要提示

本公司董事、监事及高级管理人员保证年度报告内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

本公司 2016 年年度报告经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

二、已发行公司债券基本情况

（一）16 惠誉 01

债券简称	16惠誉01
代码	112346
发行日	2016/3/14
债券期限	5年，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
债券余额（万元）	194,000
利率	5.28%
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
上市或转让的交易场所	深圳证券交易所
投资者适当性安排	仅面向《管理办法》规定的合格投资者公开发行
债券兑付执行情况	尚未到付息日

（二）16 惠誉 02

债券简称	16惠誉02
代码	112347
发行日	2016/3/14
债券期限	5年
债券余额（万元）	6,000
利率	6.11%
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
上市或转让的交易场所	深圳证券交易所
投资者适当性安排	仅面向《管理办法》规定的合格投资者公开发行
债券兑付执行情况	尚未到付息日

（三）15 福惠 01

债券名称	福星惠誉房地产有限公司 2015 年非公开发行公司债券(第一期)
债券简称	15 福惠 01
债券代码	118400.SZ
发行日	2015/9/17
募集资金金额	130,000.00 万元
债券期限	3 年
利率	8%
上市或转让的交易场所	深圳证券交易所
增信措施	本期债券由福星股份为其本息兑付提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保
信用级别及资信评级机构	经中诚信证券评估有限公司综合评定，本期债券信用等级为 AA，发行人主体信用等级为 AA

(四) 15 福惠 02

债券名称	福星惠誉房地产有限公司 2015 年非公开发行公司债券(第二期)
债券简称	15 福惠 02
债券代码	118457.SZ
发行日	2015/11/23
募集资金金额	20,000.00 万元
债券期限	3 年
利率	8%
上市或转让的交易场所	深圳证券交易所
增信措施	本期债券由福星股份为其本息兑付提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保
信用级别及资信评级机构	经中诚信证券评估有限公司综合评定，本期债券信用等级为 AA，发行人主体信用等级为 AA

三、其他债务融资工具付息兑付情况

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初金额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末金额
福星惠誉非公开发行公司债	100.00	2015/9/17、2015/11/	3 年	1,500,000,000.00	1,486,152,789.02	-	152,022,222.22	4,781,560.21		1,490,934,349.23

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初金额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末金额
券		23								
福星惠誉非公开定向债务融资工具	100.00	2015/10/29	3年	1,410,000,000.00	1,403,639,800.34	-	129,532,000.00	-4,360,879.29		1,399,278,921.05
汇辰有限公司美元债券	200,000.00 美元	2015/2/10	3年	240,263,200.00	233,436,316.95	-	17,911,931.35	19,387,767.72		252,824,084.67

四、公司债券兑付兑息情况

本公司在 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：2016 年至 2020 年每年的 3 月 22 日，若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2016 年至 2018 年每年的 4 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。截至本报告出具日，本期债券在存续期内每年付息 1 次，付息方案为：

（1）本期债券 16 惠誉 01 票面利率为 5.28%，每手 10 张（面值 1,000 元）付息金额为人民币 52.8 元（含税），扣税后个人、证券投资基金债券持有人每手实际取得的利息为 42.24 元，扣税后非居民企业（包含 QFII、RQFII）每手实际取得的利息为 47.52 元。

（2）本期债券 16 惠誉 02 票面利率为 6.11%，每手 10 张（面值 1,000 元）付息金额为人民币 61.1 元（含税），扣税后个人、证券投资基金债券持有人每手实际取得的利息为 48.88 元，扣税后非居民企业（包含 QFII、RQFII）每手实际取得的利息为 54.99 元。

相关时间为：

- 1、债权登记日：2017 年 3 月 13 日。
- 2、除息交易日：2017 年 3 月 14 日。

3、债券付息日：2017年3月14日。

公司按时支付本期债券利息，未出现延迟支付本期公司债券到期利息的情况。

本公司在2015年9月和11月分别发行非公开公司债券13亿元和2亿元(深交所简称：“15福惠01”、“15福惠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。“15福惠01”的付息日为：2016年至2018年每年的9月17日，“15福惠02”的付息日为：2016年至2018年每年的11月23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，本期债券在存续期内每年付息1次，付息方案为：

(1) 本期债券15福惠01票面利率为8.00%，每手10张(面值1,000元)付息金额为人民币80.00元(含税)，扣税后个人、证券投资基金债券持有人每手实际取得的利息为64.00元，扣税后非居民企业(包含QFII、RQFII)每手实际取得的利息为72.00元。

(2) 本期债券15福惠02票面利率为8.00%，每手10张(面值1,000元)付息金额为人民币80.00元(含税)，扣税后个人、证券投资基金债券持有人每手实际取得的利息为64.00元，扣税后非居民企业(包含QFII、RQFII)每手实际取得的利息为72.00元。

15福惠01相关时间为：

1、债权登记日：2016年9月14日。

2、债券付息日：2016年9月19日。

15福惠02相关时间为：

1、债权登记日：2016年11月22日。

2、债券付息日：2016年11月23日。

公司按时支付本期债券利息，未出现延迟支付本期公司债券到期利息的情况。

五、公司债券募集资金使用情况

(一) 公开发行公司债券(“16惠誉01”、“16惠誉02”)

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 197,222.33 万元用于偿还银行贷款；人民币 1,453.67 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控制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	54,800.00	54,800.00	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	21,283.33	21,283.33	2016.9.21	11.73%
3	湖北福星惠誉江北置业有限公司	工商银行	37,710.00	37,710.00	2016.8.19	6.15%
4	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	20,590.00	20,590.00	2016.7	11.59%
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	51,975.00	51,975.00	2018.7	10.91%
6	武汉福星惠誉欢乐谷有限公司	工商银行	5,000.00	500.00	2017.2	6.90%
7	湖北福星惠誉后湖置业有限公司	工行武汉水果湖支行	19,864.00	10,364.00	2016.6	6.60%
合计			211,222.33	197,222.33		

（二）非公开发行公司债券（“15 福惠 01”、“15 福惠 02”）

截至本报告出具日，公司严格按照相关募集说明书中承诺的资金用途，将“15 福惠 01”、“15 福惠 02”债券资金用于补充公司营运资金。

六、公司债券资信评级机构情况

本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”

及“15 福惠 01”、“15 福惠 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。

2016年6月16日，中诚信证评对“16 惠誉 01”及“16 惠誉 02”出具年度跟踪评级报告：本期债务信用等级维持为 AA，主体信用等级维持为 AA，评级展望稳定。

2016年6月16日，中诚信证评对“15 福惠 01”及“15 福惠 02”出具年度跟踪评级报告：本期债务信用等级维持为 AA，主体信用等级维持为 AA，评级展望稳定。

七、主要会计数据和财务指标及变动分析

（一）主要会计数据和财务指标

单位：元

项目	2016 年	2015 年	同期变动率
总资产	43,049,648,680.39	34,061,388,377.65	26.39%
归属于母公司股东的净资产	7,720,787,201.67	5,491,400,596.77	40.60%
营业收入	9,490,475,075.82	7,175,742,915.35	32.26%
归属于母公司股东的净利润	859,153,601.67	757,502,394.53	13.42%
息税折旧摊销前利润	1,610,280,089.39	1,431,527,660.20	10.79%
经营活动产生的现金流量净额	2,435,786,979.21	-1,065,974,786.80	-328.50%
投资活动产生的现金流量净额	-241,143,581.25	-1,236,701,421.46	-80.50%
筹资活动产生的现金流量净额	5,105,008,425.70	3,321,606,359.55	53.69%
期末现金及现金等价物余额	8,982,061,741.22	1,673,323,236.21	436.78%
流动比率	2.74	2.07	32.07%
资产负债率	76.68%	78.80%	-2.12%
速动比率	1.36	0.80	71.04%
EBITDA 全部债务比	7.59%	8.79%	-1.2%
利息保障倍数	1.08	1.11	-1.9%

项目	2016年	2015年	同期变动率
现金利息保障倍数	2.68	0.03	8,230.16%
EBITDA 利息保障倍数	1.09	1.11	-2.23%
贷款偿还率	100.00%	100.00%	-
利息偿付率	100.00%	100.00%	-

注：除特别注明外，以上财务指标均按照合并报表口径计算。

上述财务指标的计算方法如下：

1、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销；2、流动比率=流动资产/流动负债；

3、速动比率=（流动资产-存货净额）/流动负债；

4、资产负债率=总负债/总资产

5、EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务

6、利息保障倍数=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/（计入财务费用的利息支出+资本化利息支出）

7、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

8、EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出）

9、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额

10、利息偿付率=实际支付利息/应付利息

八、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。

（本页无正文，为《福星惠誉房地产有限公司公开发行 2016 年公司债券 2016 年年度报告（摘要）》盖章页）

福星惠誉房地产有限公司

