



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）（更新）

2017 年 6 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%
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%

项目	2016年	2015年	同期变动率
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。

(五) 其他重大事项

序号	重大事项	是否发生	进展及影响
1	发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；	否	
2	债券信用评级发生变化；	否	
3	发行人主要资产被查封、扣押、冻结；	否	
4	发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；	否	
5	发行人当年累计新增借款或对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；	是	参见下注
6	发行人放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十；	否	
7	发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；	否	
8	发行人作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定；	否	
9	发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或受到重大行政处罚；	否	
10	保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；	否	
11	发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件；	否	
12	发行人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施；	否	
13	其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项。	否	

注释：公司 2016 年 12 月末借款余额与 2015 年末借款余额差额为 45.69 亿元，其中银行借款净增加约-11.48 亿元、资产管理公司借款净增加-3.60 亿元、发行债券（包括但不限于银行间、交易所所有公募、私募债券等）取得资金 21.25

亿元、控股股东委托借款净增加 25.31 亿元、关联方福星新材料有限公司委托贷款净增加 5 亿元、控股股东湖北福星科技股份有限公司与福星惠誉及其子公司的往来借款净增加约 9.2 亿元。公司 2016 年至今累计新增借款为 2015 年末经审计净资产的 63.29%，超过 2015 年末经审计净资产的 60%，主要系银行借款、资产管理公司借款、控股股东委托贷款和往来借款、关联方委托借款等所致，属于公司正常经营活动范围。除 2015 年净资产外，上述财务数据均未经审计。

根据《深圳证券交易所公司债上市规则（2015 年修订）》及证监会《公司债券日常监管问答（五）》的相关规定，公司于 2017 年 1 月 16 日公告了“16 惠誉 01”及“16 惠誉 02”《关于 2016 年至今累计新增借款情况的公告》，具体情况详见深圳证券交易所（<http://www.szse.cn/>）的公告。

同时，发行人将补充披露 2016 年累计对外新增对外担保公告。

(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）（更新）》盖章页)

