



厦门象屿集团有限公司

中国（福建）自由贸易试验区厦门片区象屿路 99 号厦门国际航运中心 E 栋 11 层 01 单元

2018 年面向合格投资者公开发行 可续期公司债券 临时受托管理事务报告

债券受托管理人



广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

签署日期：2019 年 10 月 16 日

声明

本报告依据《公司债券发行与交易管理办法》、《公司债券受托管理人执业行为准则》、《厦门象屿集团有限公司 2017 年面向合格投资者公开发行可续期公司债券受托管理协议》（以下简称“《受托管理协议》”）等相关规定、公开信息披露文件以及厦门象屿集团有限公司（以下简称“象屿集团”、“发行人”）出具的相关说明文件以及提供的相关资料等，由本次公司债券受托管理人中信证券股份有限公司（以下简称“中信证券”）编制。

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中信证券所作的承诺或声明。

一、核准及发行情况

经中国证监会于 2018 年 1 月 10 日签发的“证监许可[2018]97 号”文核准，发行人获准向合格投资者公开发行面值总额不超过 20 亿元（含 20 亿元）的可续期公司债券（以下简称“本次债券”）。本次债券项下，发行人发行了两期公司债券，包括厦门象屿集团有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行可续期公司债券（第一期）（简称“18 象屿 Y1”）和厦门象屿集团有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行可续期公司债券（第二期）（简称“18 象屿 Y2”）。

二、本次公司债券的基本情况

（一）18 象屿 Y1

债券名称：厦门象屿集团有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行可续期公司债券（第一期）。

债券简称：18 象屿 Y1。

债券代码：112688。

发行主体：厦门象屿集团有限公司。

发行规模：本期债券实际发行规模为人民币 12 亿元。

债券期限：本期债券基础期限为 3 年，在约定的基础期限末及每个续期的周期末，发行人有权行使续期选择权，每次续期的期限不超过基础期限，在发行人不行使续期选择权全额兑付时到期。

发行人续期选择权：本期债券以每 3 个计息年度为 1 个周期，在每个周期末，发行人有权选择将本期债券期限延长 1 个周期（即延长 3 年），或选择在该周期末到期全额兑付本期债券。发行人应至少于续期选择权行权年度付息日前 30 个交易日，在相关媒体上刊登续期选择权行使公告。

票面利率：本期债券基础期限的票面利率为 5.80%，在基础期限内固定不变，其后每个周期重置一次。

首个周期的票面利率为初始基准利率加上初始利差，后续周期的票面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加 300 个基点。初始利差为首个周期的票面利率减去初始基准利率。如果未来因宏观经济及政策变化等因素影响导致当期基准利率在利率重置日不可得，当期基准利率沿用利率重置日之前一期基准利率。

递延支付利息权：本期债券附设发行人延期支付利息权，除非发生强制付息事件，本期债券的每个付息日，发行人可自行选择将当期利息以及按照本条款已经递延的所有利息及其孳息推迟至下一个付息日支付，且不受到任何递延支付利息次数的限制。

前述利息递延不属于发行人未能按照约定足额支付利息的行为。如发行人决定递延支付利息的，发行人应在付息日前10个工作日披露《递延支付利息公告》。

发行人赎回选择权：

(1) 发行人因税务政策变更进行赎回

发行人由于法律法规的改变或修正，相关法律法规司法解释的改变或修正而不得不为本期债券的存续支付额外税费，且发行人在采取合理的审计方式后仍然不能避免该税款缴纳或补缴责任的时候，发行人有权对本期债券进行赎回。

(2) 发行人因会计准则变更进行赎回

根据《企业会计准则第37号——金融工具列报》（财会[2014]23号）和《关于印发<金融负债与权益工具的区分及相关会计处理规定>的通知》（财会[2014]13号），发行人将本期债券计入权益。若未来因企业会计准则变更或其他法律法规改变或修正，影响发行人在合并财务报表中将本期债券计入权益时，发行人有权对本期债券进行赎回。

除了以上两种情况以外，发行人没有权利也没有义务赎回本期债券。

强制付息及递延支付利息的限制：本期债券的强制付息事件：付息日前12个月内，发生以下事件的，发行人不得递延当期利息以及按照约定已经递延的所有利息及其孳息：(1) 向普通股股东分红；(2) 减少注册资本。

本期债券利息递延下的限制事项：若发行人选择行使延期支付利息权，则在

延期支付利息及其孳息未偿付完毕之前，发行人不得有下列行为：（1）向普通股股东分红；（2）减少注册资本。

偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

会计处理：本期债券设置递延支付利息权，根据《企业会计准则第37号——金融工具列报》（财会[2014]23号）和《关于印发<金融负债与权益工具的区分及相关会计处理规定>的通知》（财会[2014]13号），发行人将本期债券分类为权益工具。

发行方式与发行对象：发行方式和发行对象安排请参见发行公告。

起息日：本期债券的起息日为2018年4月26日。

付息债权登记日：本期债券的付息债权登记日将按照深圳证券交易所和中国证券登记公司的相关规定办理。在付息债权登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就其所持本期债券获得该付息债权登记日所在计息年度的利息。

付息日期：本期债券的付息日期为每年的4月26日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日。每次付息款项不另计利息。

兑付日期：若在本期债券的某一续期选择权行权年度，发行人选择全额兑付本期债券，则该计息年度的付息日即为本期债券的兑付日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

还本付息方式：在发行人不行使递延支付利息权的情况下，每年付息一次。

担保情况：本期债券无担保。

信用级别及资信评级机构：经中诚信证券评估有限公司（以下简称“中诚信证评”）综合评定，发行人的主体信用等级为AAA，本期债券的信用等级为AAA。

募集资金用途：本期债券的募集资金扣除发行费用后用于补充物流供应链等非房地产业务板块的流动资金及偿还非房地产业务板块债务。本期债券募集资金不直接或间接用于房地产业务或偿还房地产相关债务。

债券受托管理人：中信证券。

上市交易场所：深圳证券交易所。

(二) 18 象屿 Y2

债券名称：厦门象屿集团有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行可续期公司债券（第二期）。

债券简称：18 象屿 Y2。

债券代码：112736。

发行主体：厦门象屿集团有限公司。

发行规模：本期债券实际发行规模为人民币 5 亿元。

债券期限：本期债券基础期限为 3 年，在约定的基础期限末及每个续期的周期末，发行人有权行使续期选择权，每次续期的期限不超过基础期限，在发行人不行使续期选择权全额兑付时到期。

发行人续期选择权：本期债券以每3个计息年度为1个周期，在每个周期末，发行人有权选择将本期债券期限延长1个周期（即延长3年），或选择在该周期末到期全额兑付本期债券。发行人应至少于续期选择权行权年度付息日前30个交易日，在相关媒体上刊登续期选择权行使公告。

票面利率：本期债券基础期限的票面利率为 6.00%，在基础期限内固定不变，其后每个周期重置一次。

首个周期的票面利率为初始基准利率加上初始利差，后续周期的票面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加 300 个基点。初始利差为首个周期的票面利率减去初始基准利率。如果未来因宏观经济及政策变化等因素影响导致当期基准利率在利率重置日不可得，当期基准利率沿用利率重置日之前一期基准利率。

递延支付利息权：本期债券附设发行人延期支付利息权，除非发生强制付息事件，本期债券的每个付息日，发行人可自行选择将当期利息以及按照本条款已经递延的所有利息及其孳息推迟至下一个付息日支付，且不受到任何递延支付利息次数的限制。

前述利息递延不属于发行人未能按照约定足额支付利息的行为。如发行人决定递延支付利息的，发行人应在付息日前10个工作日披露《递延支付利息公告》。

发行人赎回选择权：

(1) 发行人因税务政策变更进行赎回

发行人由于法律法规的改变或修正，相关法律法规司法解释的改变或修正而不得不为本期债券的存续支付额外税费，且发行人在采取合理的审计方式后仍然不能避免该税款缴纳或补缴责任的时候，发行人有权对本期债券进行赎回。

(2) 发行人因会计准则变更进行赎回

根据《企业会计准则第37号——金融工具列报》（财会[2014]23号）和《关于印发<金融负债与权益工具的区分及相关会计处理规定>的通知》（财会[2014]13号），发行人将本期债券计入权益。若未来因企业会计准则变更或其他法律法规改变或修正，影响发行人在合并财务报表中将本期债券计入权益时，发行人有权对本期债券进行赎回。

除了以上两种情况以外，发行人没有权利也没有义务赎回本期债券。

强制付息及递延支付利息的限制：本期债券的强制付息事件：付息日前12个月内，发生以下事件的，发行人不得递延当期利息以及按照约定已经递延的所有利息及其孳息：（1）向普通股股东分红；（2）减少注册资本。

本期债券利息递延下的限制事项：若发行人选择行使延期支付利息权，则在延期支付利息及其孳息未偿付完毕之前，发行人不得有下列行为：（1）向普通股股东分红；（2）减少注册资本。

偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

会计处理：本期债券设置递延支付利息权，根据《企业会计准则第37号——金融工具列报》（财会[2014]23号）和《关于印发<金融负债与权益工具的区分及相关会计处理规定>的通知》（财会[2014]13号），发行人将本期债券分类为权益工具。

发行方式与发行对象：发行方式和发行对象安排请参见发行公告。

起息日：本期债券的起息日为2018年7月24日。

付息债权登记日：本期债券的付息债权登记日将按照深圳证券交易所和中国证券登记公司的相关规定办理。在付息债权登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就其所持本期债券获得该付息债权登记日所在计息年度的利息。

付息日期：本期债券的付息日期为每年的7月24日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日。每次付息款项不另计利息。

兑付日期：若在本期债券的某一续期选择权行权年度，发行人选择全额兑付本期债券，则该计息年度的付息日即为本期债券的兑付日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

还本付息方式：在发行人不行使递延支付利息权的情况下，每年付息一次。

担保情况：本期债券无担保。

信用级别及资信评级机构：经中诚信证券评估有限公司（以下简称“中诚信证评”）综合评定，发行人的主体信用等级为AAA，本期债券的信用等级为AAA。

募集资金用途：本期债券的募集资金扣除发行费用后用于补充物流供应链等非房地产业务板块的流动资金及偿还非房地产业务板块债务。本期债券募集资金不直接或间接用于房地产业务或偿还房地产相关债务。

债券受托管理人：中信证券。

上市交易场所：深圳证券交易所。

三、本次公司债券的重大事项

（一）诉讼或仲裁中当事人基本情况

1、“中海外”案件

案件的唯一编码	(2019)闽02民初301号、(2019)闽02民初302号、(2019)闽02民初499号
当事人姓名/名称	厦门象屿金象控股集团有限公司（以下简称“象屿金控”）

当事人的法律地位	原告
当事人与发行人的关系	发行人二级子公司

2、“华骏”案件

案件的唯一编码	(2019)闽02民初601号
当事人姓名/名称	象屿金控
当事人的法律地位	原告
当事人与发行人的关系	发行人二级子公司

(二) 一审或仲裁情况

1、“中海外”案件

案件的唯一编码	(2019)闽02民初301号、(2019)闽02民初302号、(2019)闽02民初499号
本次诉讼/仲裁的受理时间	2019年4月3日
本次诉讼/仲裁的知悉时间	2019年4月3日
本次诉讼/仲裁的案由	合同纠纷
诉讼/仲裁的标的	因被告中海外恒泰(厦门)投资管理有限公司逾期未归还借款，象屿金控分三案提起诉讼，要求被告偿还借款本金39450万元本金及利息，并向法院申请财产保全，法院查封了被告抵押给原告的车位和商场房地产及两被告持有其他公司的股权等财产
立案/接受仲裁的机构	厦门市中级人民法院
裁判结果	(2019)闽02民初301号、(2019)闽02民初302号对应的9000万元的两案件已经判决支持我司诉请，3.045亿元案件已经审理待判决
裁判结果的作出时间	-

2、“华骏”案件

案件的唯一编码	(2019)闽02民初601号
本次诉讼/仲裁的受理时间	2019年6月13日
本次诉讼/仲裁的知悉时间	2019年6月13日
本次诉讼/仲裁的案由	合同纠纷
诉讼/仲裁的标的	因被告广州华骏实业有限公司等逾期未还借款，象屿金控提起诉讼，要求被告偿还借款本金3亿元及利息，并向法院申请财产保全，因抵押物(该抵押物二押给象屿金控)经一押权利人申

	请已经在拍卖阶段，故象屿金控申请参与分配，并向法院申请查封了保证人海南保亭新创设投资有限公司的房地产、漯河银鸽实业集团有限公司持有的河南银鸽实业投资股份有限公司（600069）47.35%股权等财产
立案/接受仲裁的机构	厦门市中级人民法院
裁判结果	立案并保全完毕，将于近期开庭审理
裁判结果的作出时间	-

（三）诉讼、仲裁对公司偿债能力的影响

针对“中海外”案件，受理法院已查封了被告提供的抵押物及其他财产，其中仅抵押物的市场价值超过8亿元。被告亦积极配合发行人诉讼，共同推进司法程序。

针对“华骏”案件，受理法院查封了保证人海南保亭新创设投资有限公司的房地产、漯河银鸽实业集团有限公司持有的河南银鸽实业投资股份有限公司（600069）47.35%股权等财产，同时发行人会跟进对保证人财产的追索。

因上述案件的抵押物价值足以覆盖债权本息，故发行人尚未计提坏账准备。发行人将会同律师和相关单位，共同做好诉讼工作，维护公司权益，并根据案件进展情况及时履行信息披露义务。

截至本报告出具日，本次诉讼对发行人生产经营、财务状况及本次债券的偿债能力无重大不利影响。

根据《深圳证券交易所公司债券上市规则（2018年修订）》第3.3.2条，发行人就上述重大诉讼事项予以披露，上述事项属于《公司债券受托管理人执业行为准则》规定之重大事项，中信证券作为本次债券的债券受托管理人，为充分保障债券投资人的利益，履行债券受托管理人职责，在获悉相关事项后，就有关事项与发行人进行了沟通，并根据《公司债券受托管理人执业行为准则》、《公司债券临时报告信息披露格式指引》的有关规定出具本受托管理临时报告。

中信证券后续将密切关注发行人对本次债券的本息偿付情况以及其他对债券持有人利益有重大影响的事项，并将严格按照《公司债券受托管理人执业行为

准则》、《受托管理协议》等规定和约定履行债券受托管理人职责。

特此提请投资者关注相关风险，请投资者对相关事宜做出独立判断。

四、受托管理人联系方式

有关受托管理人的具体履职情况，请咨询受托管理人的指定联系人。

联系人：杨芳、陈小东、林鹭翔

联系电话：010-60838888

（以下无正文）

(本页无正文，为《厦门象屿集团有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行可持续期公司债券临时受托管理事务报告》之盖章页)



2019年10月16日