

债券简称: 18 花样年

债券代码: 155092.SH

债券简称: 19 花样年

债券代码: 155493.SH

债券简称: 19 花样 02

债券代码: 163025.SH

花样年集团(中国)有限公司 公司债券受托管理事务报告 (2020 年度)

债券受托管理人



(住所: 深圳市前海深港合作区南山街道桂湾五路 128 号前海深港基
金小镇 B7 栋 401)

二零二一年六月

目 录

重要提示	2
第一章 债券基本情况	3
一、发行人名称.....	3
二、公司债券核准文件及核准规模.....	3
三、债券基本情况.....	3
第二章 受托管理人履行职责情况	6
第三章 发行人 2020 年度经营和财务状况	7
一、 发行人基本情况.....	7
二、 发行人 2020 年度经营情况.....	7
三、 发行人 2020 年度财务状况.....	8
第四章 募集资金使用情况	11
一、花样年集团（中国）有限公司 2018 年公开发行公司债券（第一期）	11
二、花样年集团（中国）有限公司 2019 年公开发行公司债券（第一期）	11
三、花样年集团（中国）有限公司 2019 年公开发行公司债券（第二期）	11
第五章 本次债券付息情况	13
一、花样年集团（中国）有限公司 2018 年公开发行公司债券（第一期）	13
二、花样年集团（中国）有限公司 2019 年公开发行公司债券（第一期）	13
三、花样年集团（中国）有限公司 2019 年公开发行公司债券（第二期）	13
第六章 债券持有人会议召开情况	15
第七章 本次债券跟踪评级情况	16
第八章 发行人负责本次债券事务的专人变动情况	17
第九章 其他事项	18
一、 重大未决诉讼或仲裁事项.....	18
二、 其他事项.....	18

重要提示

华泰联合证券有限责任公司（以下简称“华泰联合证券”）编制本报告的内容及信息均来源于花样年集团(中国)有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）发布的《花样年集团(中国)有限公司 2020 年年度报告》等相关信息披露文件、发行人提供的证明文件以及第三方中介机构出具的专业意见。华泰联合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华泰联合证券所作的承诺或声明。

华泰联合证券与本次债券发行人及其他中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人之间不存在直接的或间接的股权关系或其他重大利害关系。华泰联合证券作为本次债券受托管理人，与发行人之间发生的任何交易或者对发行人采取的任何行为均不会损害债券持有人的权益。

第一章 债券基本情况

一、发行人名称

花样年集团(中国)有限公司

二、公司债券核准文件及核准规模

2018年11月15日，经中国证监会（证监许可[2018]1864号文）核准，公司获准面向合格投资者公开发行不超过29亿元人民币公司债券。

（一）花样年集团（中国）有限公司 2018 年公开发行公司债券（第一期）

2018年12月13日至12月17日，发行人成功发行花样年集团（中国）有限公司2018年公开发行公司债券（第一期）（简称“18 花样年”）10亿元公司债券。

（二）花样年集团（中国）有限公司 2019 年公开发行公司债券（第一期）

2019年7月3日至7月5日，发行人成功发行花样年集团（中国）有限公司2019年公开发行公司债券（第一期）（简称“19 花样年”）8亿元公司债券。

（三）花样年集团（中国）有限公司 2019 年公开发行公司债券（第二期）

2019年11月27日至11月29日，发行人成功发行花样年集团（中国）有限公司2019年公开发行公司债券（第二期）（简称“19 花样 02”）7.3亿元公司债券。

三、债券基本情况

（一）花样年集团（中国）有限公司 2018 年公开发行公司债券（第一期）

- 1、债券名称：花样年集团(中国)有限公司 2018 年公开发行公司债券(第一期)。
- 2、债券简称及代码：18 花样年、155092.SH。
- 3、发行规模：本期发行规模为 10 亿元。
- 4、票面金额及发行价格：本期债券票面金额为人民币 100 元，按面值平价发行。
- 5、本期债券的期限及特殊条款：本期债券为 3 年，在债券存续的第 2 年发行人

调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

6、本期债券票面利率为 7.50%，采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

7、本期债券的起息日为 2018 年 12 月 17 日。

8、本期债券的兑付日为 2021 年 12 月 17 日，若投资人执行回售选择权则兑付日为 2020 年 12 月 17 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）。

9、本期债券无担保。

10、经中诚信证券评估有限公司出具的《评级报告》，发行人的主体信用等级为 AA+，本期债券信用等级为 AA+。

11、发行人聘请华泰联合证券有限责任公司担任本次债券的债券受托管理人。

(二) 花样年集团（中国）有限公司 2019 年公开发行公司债券（第一期）

1、债券名称：花样年集团(中国)有限公司 2019 年公开发行公司债券(第一期)。

2、债券简称及代码：19 花样年、155493.SH。

3、发行规模：本期发行规模为 8 亿元。

4、票面金额及发行价格：本期债券票面金额为人民币 100 元，按面值平价发行。

5、本期债券的期限及特殊条款：本期债券为 3 年，在债券存续的第 2 年发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

6、本期债券票面利率为 8.20%，采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

7、本期债券的起息日为 2019 年 7 月 5 日。

8、本期债券的兑付日为 2022 年 7 月 5 日，若投资人执行回售选择权则兑付日为 2021 年 7 月 5 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）。

9、本期债券无担保。

10、经中诚信证券评估有限公司出具的《评级报告》，发行人的主体信用等级为 AA+，本期债券信用等级为 AA+。

11、发行人聘请华泰联合证券有限责任公司担任本次债券的债券受托管理人。

（三）花样年集团（中国）有限公司 2019 年公开发行公司债券（第二期）

- 1、债券名称：花样年集团(中国)有限公司 2019 年公开发行公司债券(第二期)。
- 2、债券简称及代码：19 花样 02、163025.SH。
- 3、发行规模：本期发行规模为 7.3 亿元。
- 4、票面金额及发行价格：本期债券票面金额为人民币 100 元，按面值平价发行。
- 5、本期债券的期限及特殊条款：本期债券为 3 年，在债券存续的第 2 年发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。
- 6、本期债券票面利率为 7.80%，采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
- 7、本期债券的起息日为 2019 年 11 月 29 日。
- 8、本期债券的兑付日为 2022 年 11 月 29 日，若投资人执行回售选择权则兑付日为 2021 年 11 月 29 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）。
- 9、本期债券无担保。
- 10、经中诚信证券评估有限公司出具的《评级报告》，发行人的主体信用等级为 AA+，本期债券信用等级为 AA+。
- 11、发行人聘请华泰联合证券有限责任公司担任本次债券的债券受托管理人。

第二章 受托管理人履行职责情况

华泰联合证券作为本次债券的受托管理人，对公司履行募集说明书及协议约定义务的情况进行持续跟踪和监督，持续关注公司的资信状况及偿债保障措施的实施情况，对公司专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。

第三章 发行人 2020 年度经营和财务状况

一、 发行人基本情况

中文名称	花样年集团（中国）有限公司
中文简称	花样年中国
法定代表人	潘军
注册地址	广东省深圳市福田区福保街道福保社区福田保税区市花路3号花样年·福年广场A栋一层
办公地址	广东省深圳市福田区深南大道南泰然九路西喜年中心A座2801房
邮政编码	518040
公司网址	www.cnfantasia.com
电子信箱	zhengjy@cnfantasia.com

二、 发行人 2020 年度经营情况

（一）公司主营业务介绍

公司经营范围为：电子技术开发；软件开发及咨询；经济信息咨询；房地产信息咨询、房地产经纪；在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营；物业管理；园林绿化；从事摄影及彩色扩印服务，建筑材料（不含钢材）与建筑机械设备的批发、佣金代理（不含拍卖）与进出口（涉及配额许可证管理、专项规定管理的商品按国家有关规定办理）。

公司主营业务板块有：房屋销售、房屋租赁、物管业务、酒店业务等。

（二）经营模式及行业地位等

根据 2020 年 3 月中国房地产业协会与中国房地产测评中心发布的 2020 中国房地产开发 500 强测评结果显示，发行人花样年集团（中国）有限公司排名第 71 位。公司先后开发花郡、花样城、别样城等精品住宅系列，喜年、福年、香年等综合体系列项目近百个，连续多年荣获全国百强地产企业称号，2010 年荣获中国华南房地产品牌 TOP10，2011 年荣获综合价值（中资港股）TOP10 及最具投资潜力公司称号，自 2013 年始连续五年跻身全国年销售额百亿军团。

（三）营业收入的构成及比例

发行人 2020 年主营业务收入成本情况如下：

公司主营业务收入、成本情况

单位：万元

业务板块	2020 年	2019 年
------	--------	--------

	收入	成本	收入占比 (%)	收入	成本	收入占比 (%)
房屋销售	1,624,854.06	1,191,304.44	90.61%	1,314,715.88	947,391.24	92.23%
房屋租赁	18,483.22	11,841.23	1.03%	19,751.30	11,443.23	1.39%
物管业务	58,902.92	42,683.95	3.28%	47,242.96	40,862.17	3.31%
酒店业务	11,592.93	11,982.04	0.65%	12,889.77	14,336.80	0.90%
其他	79,382.70	28,902.72	4.43%	30,959.78	22,297.63	2.17%
合计	1,793,215.83	1,286,714.40	100.00	1,425,559.68	1,036,331.06	100.00

从主营业务收入构成来看，发行人 2020 年度主营业务收入主要来源于房屋销售业务，主营业务成本也主要集中于房屋销售板块。

（四）毛利情况

2019 年度和 2020 年度，公司合并口径毛利润、毛利率变动情况如下：

主营业务毛利润、毛利率情况

单位：万元

项目	主营业务毛利润				增减变动
	2020年度		2019年度		
	金额	占比	金额	占比	
房屋销售	433,549.62	85.60%	367,324.64	94.37%	18.03%
房屋租赁	6,641.99	1.31%	8,308.07	2.13%	-20.05%
物管业务	16,218.97	3.20%	6,380.79	1.64%	154.18%
酒店业务	-389.11	-0.08%	-1,447.03	-0.37%	-73.11%
其他	50,479.98	9.97%	8,662.15	2.23%	482.77%
合计	506,501.43	100.00	389,228.61	100.00	30.13%
项目	主营业务毛利率			增减 (%)	
	2020年度		2019年度		
房屋销售	26.68%		27.94%	-4.50%	
房屋租赁	35.94%		42.06%	-14.57%	
物管业务	27.54%		13.51%	103.87%	
酒店业务	-3.36%		-11.23%	-70.10%	
其他	63.59%		27.98%	127.28%	
合计	28.25%		27.30%	3.45%	

从毛利润构成来看，公司毛利润主要来自房屋销售业务，与营业收入构成情况保持一致。

三、 发行人 2020 年度财务状况

根据发行人 2020 年年度报告，截至 2020 年 12 月 31 日，发行人资产总计为 7,486,946.60 万元，负债合计为 5,074,774.39 万元，归属于母公司所有者权益合计为 1,678,758.91 万元。2020 年度，发行人实现营业收入 1,817,853.44 万元，利润总额

289,587.57 万元，净利润 173,470.66 万元，归属于母公司所有者的净利润 117,156.29 万元。

（一）合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	同比变动
资产总计	7,486,946.60	7,277,438.38	2.88%
负债总计	5,074,774.39	5,176,066.74	-1.96%
归属母公司股东所有者权益合计	1,678,758.91	1,661,556.20	1.04%
所有者权益合计	2,412,172.21	2,101,371.64	14.79%

（二）合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	同比变动
营业收入	1,817,853.44	1,514,922.04	20.00%
营业利润	291,601.07	295,780.01	-1.41%
利润总额	289,587.57	292,866.99	-1.12%
净利润	173,470.66	188,579.96	-8.01%
归属于母公司所有者的净利润	117,156.29	120,378.60	-2.68%

2020 年，公司营业收入达 1,817,853.44 万元，同比增长 20.00%，主要系公司房屋销售收入与其他业务收入上升所致。

（三）合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	同比变动
经营活动产生的现金流量净额	145,928.69	76,549.18	90.63%
投资活动产生的现金流量净额	-261,996.63	226,918.81	-215.46%
筹资活动产生的现金流量净额	81,655.18	-499,779.25	-

2020 年，公司经营活动产生的现金流净额较上年上升了 90.63%，主要原因系经营规模扩大，经营性现金流入增加所致；

2020 年，公司投资活动产生的现金流净额较上年下降了 215.46%，主要原因系合作项目投资增加导致；

2020 年，公司筹资活动产生的现金流净额较上年增加了 581,434.43 万元，变动幅度较大，主要系增加外部融资及偿付债务支付现金减少导致。

(四) 主要财务指标

项目	2020年 12月31日	2019年 12月31日	同比变动
流动比率（倍）	1.46	1.44	1.39%
速动比率（倍）	0.64	0.52	23.08%
资产负债率（%）	67.78	71.12	-4.70%
EBITDA 利息保障倍数（倍）	3.36	3.75	-10.40%
贷款偿还率（%）	100	100	-
利息偿付率（%）	100	100	-

注：上述财务指标计算方法如下：

1、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）；

2、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额；

3、利息偿付率=实际利息支出/应付利息支出。

第四章 募集资金使用情况

一、花样年集团（中国）有限公司 2018 年公开发行公司债券（第一期）

（一）债券募集资金情况

本期债券募集资金总额为 10 亿元，扣除发行费用之后的募集资金净额已全部汇入发行人指定的银行账户。

（二）债券募集资金实际使用情况

本期债券扣除发行费用后剩余募集资金 9.97 亿元，截至 2020 年 12 月末，已使用 9.97 亿元，剩余 0.00 亿元。使用募集资金 9.97 亿元替换前期已用于偿付公司债券投资人回售的自有资金，与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。

二、花样年集团（中国）有限公司 2019 年公开发行公司债券（第一期）

（一）债券募集资金情况

本期债券募集资金总额为 8 亿元，扣除发行费用之后的募集资金净额已全部汇入发行人指定的银行账户。

（二）债券募集资金实际使用情况

本期债券扣除发行费用后剩余募集资金 7.99 亿元，截至 2020 年 12 月末，已使用 7.99 亿元，剩余 0.00 亿元。使用募集资金 7.99 亿元用于偿还前期存续公司债券的本金，与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。

三、花样年集团（中国）有限公司 2019 年公开发行公司债券（第二期）

（一）债券募集资金情况

本期债券募集资金总额为 7.3 亿元，扣除发行费用之后的募集资金净额已全部汇入发行人指定的银行账户。

（二）债券募集资金实际使用情况

本期债券扣除发行费用后剩余募集资金 7.29 亿元，截至 2020 年 12 月末，已使用 7.29 亿元，剩余 0.00 亿元。使用募集资金 7.29 亿元置换公司已偿还的前

期存续公司债券本金的自有资金，与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。

第五章 本次债券付息情况

一、花样年集团（中国）有限公司 2018 年公开发行公司债券（第一期）

本期债券的付息日为 2019 年至 2021 年中每年的 12 月 17 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）。如投资者在债券存续期第 2 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2019 年和 2020 年每年的 12 月 17 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）。

“18 花样年”于 2020 年 12 月 17 日期满 2 年，根据“18 花样年”募集说明书约定，债券存续期第 2 年末附发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。根据当时的市场环境及公司实际情况，公司选择不上调本期债券的票面利率，即本期债券后 1 年票面利率仍维持 7.50% 不变。2020 年，部分“18 花样年”债券持有人行使了回售选择权，“18 花样年”的回售有效申报数量为 50,603 手，回售金额为 50,603,000 元（不含利息）。同时已于 2020 年 12 月 17 日支付本期债券自 2019 年 12 月 17 日至 2020 年 12 月 16 日的利息，未出现延迟兑付利息或本金的情况。

截至本受托管理报告批准报出日，“18 花样年”于付息日正常偿付利息，并于发行人按照募集说明书的约定执行了偿债保障措施。

二、花样年集团（中国）有限公司 2019 年公开发行公司债券（第一期）

本期债券的付息日为 2020 年至 2022 年中每年的 7 月 5 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）。如投资者在债券存续期第 2 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2020 年和 2021 年每年的 7 月 5 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）。

截至本受托管理报告批准报出日，“19 花样年”于付息日正常偿付利息，发行人按照募集说明书的约定执行了偿债保障措施。

三、花样年集团（中国）有限公司 2019 年公开发行公司债券（第二期）

本期债券的付息日为 2020 年至 2022 年中每年的 11 月 29 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）。如投资者在债券存续期第 2 年末

行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2020 年和 2021 年每年的 11 月 29 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）。

截至本受托管理报告批准报出日，“19 花样 02”于付息日正常偿付利息，发行人按照募集说明书的约定执行了偿债保障措施。

第六章 债券持有人会议召开情况

截至本报告出具日，发行人未发生须召开债券持有人会议的事项，未召开债券持有人会议。

第七章 本次债券跟踪评级情况

截至本报告出具日，中诚信国际信用评级有限责任公司尚未对“18 花样年”、“19 花样年”和“19 花样 02”出具 2021 年跟踪信用评级报告。

第八章 发行人负责本次债券事务的专人变动情况

2020 年度，发行人负责处理本次公司债券相关事务的专人未发生变动。

2020 年度，本次债券的受托管理人、债券受托管理小组成员未发生变动。

第九章 其他事项

一、重大未决诉讼或仲裁事项

报告期内，公司不存在对其财务状况、经营成果、声誉、业务活动、未来前景等可能产生较大影响的尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件。

二、其他事项

（一）银行授信情况

发行人与国内主要商业银行一直保持长期的良好合作关系，资信情况良好。截至2020年12月31日，发行人银行授信总额度为426.48亿元，已使用授信为195.40亿元，未使用授信231.08亿元。截至本年度报告出具之日，公司均按时偿还银行贷款，不存在违约、展期、减免的情况。

（二）相关当事人

截至本报告出具日，本次债券的受托管理人未发生变动。

（三）担保情况

截至2020年12月31日，发行人对外担保余额为156.69亿元，对外担保明细如下：

被担保单位名称	发行人与被担保人的关联关系	实收资本	主要业务	资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
深圳市花样年房地产开发有限公司	关联公司	2	房地产开发	良好	信用担保	1.8	2024-1-10	无
深圳市	关联	0.3	物业	良好	信用	0.24	2021-5-10	无

被担保单位名称	发行人与被担保人的关联关系	实收资本	主要业务	资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
彩生活服务集团有限公司	公司		服务		担保			
深圳市彩生活服务集团有限公司	关联公司	1.1925	物业服务	良好	信用担保	0.855	2021-8-29	无
深圳市彩生活服务集团有限公司	关联公司	1.5	物业服务	良好	信用担保	0	2020-11-9	无
南京花千里房地产开发有限公司	关联公司	4.5	房地产开发	良好	信用担保	4.5	2023-6-15	无
成都鸿望房地产开发有限公司	关联公司	1.63	房地产开发	良好	信用担保	1.63	2022-8-2	无
武汉华通置业发展有限公司	关联公司	9.84	房地产开发	良好	信用担保	9.84	2022-9-30	无
宁波奉化花祺置业有限公司	关联公司	6.99	房地产开发	良好	信用担保	6.99	2023-6-17	无
深圳前海花万里供应链管理服务有限公司	关联公司	1.2	供应商管理	良好	信用担保	1.20	2021-9-25	无

被担保单位名称	发行人与被担保人的关联关系	实收资本	主要业务	资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
有限公司								
深圳前海花万里供应链管理服务有限公司	关联公司	1.2	供应商管理	良好	信用担保	1.20	2021-12-17	无
合计	—	—	—	—	—	28.26	—	—

截至 2020 年 12 月 31 日，公司为关联方提供担保余额为 28.26 亿元。

截至 2020 年 12 月 31 日，为购房人提供阶段性担保余额为 128.43 亿元，较 2019 年 12 月 31 日增加了 11.84%，担保金额为贷款本金、利息（包括罚息）及银行为实现债权而发生的有关费用，担保金额随着借款人逐期还款而相应递减。担保期限自购房人与银行签订的借款合同生效之日起，至公司为购房人办理完毕所购住房的《房屋产权证》及房屋抵押登记，并将《房屋产权证》等房屋权属证明文件交银行保管之日止。因按揭担保的对象均为个人购房者，一一披露各购房者信息存在困难，现本报告将按揭担保余额披露至各城市，详见下表：

城市	按揭担保余额
北京	13.61
成都	76.82
桂林	25.35
惠州	4.45
南京	5.62
苏州	1.64
太仓	0.70
武汉	0.25
总计	128.43

（四）其他重大事项

发行人于 2020 年 11 月 2 日披露了《花样年集团(中国)有限公司监事发生变

动的公告》，原公司监事会主席邓波、监事张其明不再担任公司监事，委任孔维益为公司监事。

除上述事项外，报告期内，无其他重大事项。

（本页无正文，为《花样年集团(中国)有限公司公司债券受托管理事务报告(2020年度)》之盖章页）

华泰联合证券有限责任公司

