

债券代码	债券简称
149565.SZ	21 绿景 01
149566.SZ	21 绿景 02

正兴隆房地产（深圳）有限公司

（注册地址：深圳市福田区深南大道和泰然大道交汇处绿景纪元大厦55层A1单元）

2021年面向专业投资者 公开发行公司债券（第一期） 受托管理事务报告 （2021年度）

债券受托管理人



（注册地址：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）

二〇二二年六月

重要声明

华泰联合证券有限责任公司（以下简称“华泰联合”）编制本报告的内容及信息均来源于正兴隆房地产（深圳）有限公司（以下简称“正兴隆”、“公司”或“发行人”）对外公布的《正兴隆房地产（深圳）有限公司公司债券年度报告（2021年）》等相关公开信息披露文件、第三方中介机构出具的专业意见。

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所作的承诺或声明。

目 录

第一章 本期债券基本情况	4
一、核准文件和核准规模	4
二、本期债券的主要条款	4
第二章 受托管理人履行职责情况	7
第三章 发行人2021年度经营及财务状况	8
一、发行人基本信息	8
二、发行人2021年度经营状况	8
三、发行人2021年度财务状况	9
第四章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况	11
第五章 增信机制及偿债保障措施情况	12
一、增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况	12
二、担保人情况	12
三、披露增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况、变化情况 ..	13
第六章 本期债券的本息偿付情况	15
第七章 债券持有人会议的召开情况	16
第八章 本期债券的跟踪评级情况	17
第九章 其他情况	18
一、重大事项核查	18
二、重大资产重组事项	18

根据发行人与华泰联合证券有限责任公司（以下简称“本公司”）签署的《正兴隆房地产（深圳）有限公司2021年公司债券受托管理协议》（以下简称“《债券受托管理协议》”），本公司担任正兴隆房地产（深圳）有限公司2021年公司债券（第一期）（以下简称“21绿景01、21绿景02”、“本期债券”）的债券受托管理人。现本公司根据中国证监会《公司债券发行与交易管理办法》、中国证券业协会《公司债券受托管理人执业行为准则》、《深圳证券交易所公司债券上市规则》等法律法规的规定以及《债券受托管理协议》的相关约定，出具本期债券的2021年度债券受托管理事务报告。

第一章 本期债券基本情况

一、核准文件和核准规模

经中国证监会于2020年7月30日印发的“证监许可[2020]1604号”文核准，公司获准面向合格投资者公开发行面值总额不超过21亿元的公司债券。2021年8月，发行人成功发行规模为21亿元的“正兴隆房地产（深圳）有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）”。

二、本期债券的主要条款

发行主体	正兴隆房地产（深圳）有限公司	
债券名称	正兴隆房地产（深圳）有限公司2021年面向专业合格投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）	正兴隆房地产（深圳）有限公司2021年面向专业合格投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）
债券简称	21绿景01	21绿景02
债券代码	149565.SZ	149566.SZ
发行总额	14.00亿元	2.00亿元
债券期限和利率	期限为5年，附第1年末、第3年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权	期限为5年，附第2年末、第4年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权
发行人调	存续期内，发行人有权决定	存续期内，发行人有权决定在存

<p>整票面利率选择权</p>	<p>在存续期的第1年末调整本期债券第2年至第3年的票面利率，在存续期的第3年末调整本期债券后2年的票面利率；发行人将于第1个计息年度、第3个计息年度付息日前的第15个交易日，刊登关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。</p>	<p>存续期的第2年末调整本期债券第3年至第4年的票面利率，在存续期的第4年末调整本期债券后1年的票面利率；发行人将于第2个计息年度、第4个计息年度付息日前的第15个交易日，刊登关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。</p>
<p>投资者回售选择权</p>	<p>发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券第1个计息年度付息日、第3个计息年度付息日将持有的本期债券按票面金额全部或部分回售给发行人。发行人将按照深交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支持工作。</p>	<p>发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券第2个计息年度付息日、第4个计息年度付息日将持有的本期债券按票面金额全部或部分回售给发行人。发行人将按照深交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支持工作。</p>
<p>票面利率</p>	<p>本期债券票面利率为8.50%</p>	<p>本期债券票面利率为8.80%</p>
<p>付息日</p>	<p>2022年至2026年每年的8月17日。若投资者在第1年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为2022年8月17日；若投资者在第3年末行使回售选择权，则其回售部分</p>	<p>2022年至2026年每年的8月17日。若投资者在第2年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为2022年至2023年每年的8月17日；若投资者在第4年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付</p>

	债券的付息日为2022年至2024年每年的8月17日。如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间付息款项不另计利息；每次付息款项不另计利息。	息日为2022年至2025年每年的8月17日。如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间付息款项不另计利息；每次付息款项不另计利息。
本金兑付日	兑付日期为2026年8月17日，若投资者在第1年末行使回售选择权，则其回售部分债券的本金兑付日为2022年8月17日；若投资者在第3年末行使回售选择权，则其回售部分债券的本金兑付日为2024年8月17日。如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息。	兑付日期为2026年8月17日，若投资者在第2年末行使回售选择权，则其回售部分债券的本金兑付日为2023年8月17日；若投资者在第4年末行使回售选择权，则其回售部分债券的本金兑付日为2025年8月17日。如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息。
还本付息方式	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。	
债券担保	由绿景（中国）地产投资有限公司提供全额无条件的不可撤销连带责任保证担保。	
上市或转让交易所	深圳证券交易所	
债券受托管理人	华泰联合证券有限责任公司	

第二章 受托管理人履行职责情况

华泰联合已建立对发行人的定期跟踪机制，在存续期内严格监督发行人对公司债券募集说明书所约定义务的执行情况，并将在每年六月三十日前向市场公告债券上一年度的受托管理事务报告。

本报告系本期债券存续期内的第一个受托管理事务报告。

第三章 发行人2021年度经营及财务状况

一、发行人基本信息

中文名称：正兴隆房地产（深圳）有限公司

法定代表人：黄敬舒

注册资本：4,000.00万港币

实收资本：人民币42,632,000.00元

统一社会信用代码：91440300618934411C

公司成立时间：1997年12月22日

注册地址：深圳市福田区深南大道和泰然大道交汇处绿景纪元大厦55层A1单元

办公地址：深圳市深南中路6011号NEO大厦A座55层

邮政编码：518031

联系人：黄博

电话号码：0755-23625393

传真号码：0755-23625001

所属行业：根据2011年第三次修订的《国民经济行业分类》（GB/T4754B-2011）的行业划分标准，发行人属于“K7010房地产开发经营”。

经营范围：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；房地产经纪；房地产信息咨询；自有物业租赁；机动车停放服务。（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）。

二、发行人2021年度经营状况

发行人的主营业务为商品房销售、租赁以及物业管理、酒店综合服务业务。

发行人2021年营业收入为39.94亿元，较2020年减少12.79亿元，降幅为24.26%，主要是因为深圳项目结转面积减少，与其他城市项目每平方米单价差异较大；销售中有相当大一部分在年底启动，因此有未入账的金额。2021年度，公司的营业利润为7.65亿元，净利润为5.72亿元，发行人的利润主要来自于日常经营实现的营业利润。

（一）房地产开发与销售

公司的房地产开发与销售业务活动主要集中在国内经济最繁荣地区之一——粤港澳大湾区。公司的主要项目包括城市精品住宅、佐岭中心、NEO都市商务

综合体等。

2021年度公司房产销售收入为30.52亿元，较2020年度减少14.36亿元，降幅为32.00%。房产销售收入占主营业务收入的76.42%，是公司的核心业务。

（二）租赁

公司持有并运营大部分其开发的商业物业用作长期投资，包括佐岭中心、NEO都市商务综合体和其他商铺。公司持有上述商业物业用作资本增值，并出租以获得租金收入。此外，公司向特定租户收取推广费、场地使用费及广告位使用费。

2021年度，公司实现租金收入4.64亿元，较2020年度增加0.15亿元，增幅为3.41%。随着未来公司租赁业务的持续稳定发展，公司租金收入有望呈现稳步增长态势。

（三）综合服务

公司向其住宅及商业物业的客户及租户提供的综合服务包括物业管理服务、酒店运营及其他。公司目前通过其全资子公司深圳市绿景纪元物业管理服务有限公司和深圳市绿景物业管理有限公司为其大多数房地产开发项目提供全面物业管理服务。绿景锦江酒店位于深圳福田区中心商业，总占地面积为4,978平方米，

总建筑面积为25,751平方米。酒店由公司全资持有，于2011年4月开始运营，由中国著名酒店管理公司锦江国际酒店管理有限公司管理。2021年度公司综合业务实现营业收入4.78亿元。

三、发行人2021年度财务状况

根据发行人2021年度报告，其主要财务数据如下：

（一）合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2021年12月31日	2020年12月31日	增减率（%）
资产总计	3,552,010.47	3,316,735.38	7.09
负债总计	2,132,255.66	2,060,663.25	3.47
归属于母公司股东的权益	1,419,612.99	1,256,565.35	12.98
所有者权益合计	1,419,754.81	1,256,072.13	13.03

（二）合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2021年度	2020年度	增减率（%）
营业收入	399,390.06	527,318.41	-24.26
营业成本	202,361.25	236,230.10	-14.34
净利润	57,164.84	88,598.81	-35.48
归属于母公司股东的净利润	57,204.91	88,731.10	-35.53

于2021年度，公司营业收入下降12.79亿元，降幅约24.26%；净利润下降约3.14亿元，降幅35.48%。主要由于公司房地产开发业务交付节奏导致。根据公司年报，公司受益于控股股东绿景（中国）地产丰厚的土地储备，未来也将全力推进珠海东桥项目、深圳黎光项目等其他商业价值高的核心项目，助力资金快速回笼。通过主动铺排珠海南溪项目开发计划，推动旧改项目走向成熟。

（三）合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2021年度	2020年度	增减率（%）
经营活动产生的现金流量净额	135,305.80	292,675.10	-53.77
投资活动产生的现金流量净额	-75,827.57	-38,573.12	-96.58
筹资活动产生的现金流量净额	-257,891.19	-203,656.23	-26.63
期末现金及现金等价物余额	239,642.57	387,607.11	-38.17

于2021年度，公司经营活动产生的现金流量净额下降约53.77%，主要由于房地产项目销售节奏，当年推盘下降导致销售规模下降。投资活动产生的现金流量净额从-3.86亿元下降至-7.58亿元，主要由于投资支付的现金及支付其他与投资活动有关的现金上升导致。筹资活动产生的现金流量净额从-20.37亿元下降至-25.79亿元，主要由于债务偿还导致。

第四章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况

2021年8月16日至2021年8月17日，发行人成功发行正兴隆房地产（深圳）有限公司2021年面向专业投资者公开发行人公司债券（第一期）

发行人面向专业投资者公开发行了16亿元公司债券“21绿景01”、“21绿景02”，于2021年8月17日，扣除发行费用之后的募集资金净额已汇入发行人设立的募集资金使用专项专户。

具体而言，本期公司债券的募集资金在扣除发行费用后已全部用于偿还回售公司债券，使用方式与募集说明书披露的内容一致。截至本报告出具日，本期公司债券已全部使用完毕。

发行人为本期债券设立了募集资金使用专项账户及偿债保证金专户，并按照募集说明书的约定分别用于募集资金的接收、存储、划转以及本息偿付。

偿债账户相关信息如下：

账户名称：正兴隆房地产（深圳）有限公司

开户银行：上海银行深圳光明支行

银行账户：03004636634

募集资金使用专项账户相关信息如下：

账户名称：正兴隆房地产（深圳）有限公司

开户银行：上海银行深圳光明支行

银行账户：03004636634

第五章 增信机制及偿债保障措施情况

一、增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

21绿景01、21绿景02报告期内未发生增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况，担保人为绿景（中国）地产投资有限公司（以下简称“绿景中国地产”，股票代码0095.HK）。绿景中国地产于2020年4月15日出具担保函，为“21绿景01”、“21绿景02”提供全额无条件且不可撤销的连带责任保证担保。

二、担保人情况

（一）担保人基本情况

公司名称	绿景(中国)地产投资有限公司
英文名称	LVGEM (China) Real Estate Investment Company Limited
注册地	开曼群岛
成立日期	2004-12-23
注册资本	300,000,000HKD
法定代表人	黄敬舒
实际控制人	黄康境
第一大股东	Kinson Group Limited
第一大股东(持股比例)	47.08%
员工总数(人)	2,281
主要电话	852-21239530
主要传真	852-21239510
公司网站	www.lvgem-china.com
经营范围	在中国从事物业发展及物业投资

（二）担保人的主要财务指标

根据担保人2021年度报告，担保人的主要财务数据及指标如下：

单位：万元

项目	2021年12月末/2021年	2020年12月末/2020年	变动比例
总资产	8,494,205.30	7,426,699.80	14.37%
净资产	2,944,078.90	2,788,562.30	5.58%
归属于上市公司股东的净资产	2,592,926.20	2,472,371.60	4.88%
营业收入	438,882.20	543,350.90	-19.23%
归属于上市公司股东的净利润	115,257.60	345,338.00	-66.62%
经营活动产生的现金流量净额	-202,143.00	50,696.70	-498.73%
息税折旧摊销前利润	416,490.30	591,609.80	-29.60%
流动比率	2.74	3.04	-9.87%
资产负债率	65.34%	62.45%	4.63%
速动比率	0.49	0.72	-31.94%

担保人2021年度经营活动产生的现金流量净额为-20.21亿元，较上年下降25.28亿元，降幅约498.73%，主要由于房地产销售收入的下降，及因本年白石洲项目注入担保人报表等原因，导致项目开发建设发生较多现金投入导致。

（三）担保人资信情况

绿景中国长期以来与各商业银行保持良好的合作关系，获得了大量授信额度。根据中证鹏元资信评估股份有限公司（以下简称“中证鹏元”）2021年7月16日出具的跟踪评级报告，绿景中国主体长期信用评级为AA+，评级展望稳定。

（四）担保人累计对外担保情况

截至2021年末，绿景中国为商品房承购人提供的阶段性担保金额为18.14亿元，为其他企业提供对外担保的金额为0。

（五）担保人拥有的除发行人股权外的其他主要资产情况

绿景中国成立于1995年，是深圳公认知名的综合性房地产开发及商业物业运营商。拥有房地产开发与销售、商用物业投资与经营、综合服务三大业务板块。其中，在主营的房地产开发与销售领域，多年来，公司坚持深耕核心城市，聚焦城市核心的战略布局理念，以深圳—香港为主轴，围绕粤港澳大湾区布局，所开发的项目皆位于深圳、香港、珠海等地的核心区域，连续多年蝉联深圳市房地产综合实力前十名及华南品牌企业前十名。在商用物业投资与经营领域，成功运营以佐岭和NEO为代表的商业地产系列。在综合服务领域，公司具有国家物业管理企业一级资质，为各类物业提供全面优质的物业管理服务。展望未来，公司将继续朝着做中国最受尊敬的城市价值创造者的愿景目标前进，进一步巩固公司在大湾区发展的市场地位及品牌影响力。绿景中国于2016年12月获纳入深港通，为首批深港通标的，深受南下资金青睐。

截至2021年末，绿景中国合并财务报表口径总资产为8,494,205.30万元，净资产为2,944,078.90万元，扣除正兴隆房地产（深圳）有限公司的总资产3,552,010.47万元、净资产1,419,754.81万元外，绿景中国剩余总资产为4,942,194.83万元，剩余净资产为1,524,324.09万元。

三、披露增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况、变化情况

（一）保证担保

21绿景01、21绿景02报告期内未发生增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施

变更情况，担保人仍为绿景中国地产。

（二）抵押或质押担保

21绿景01、21绿景02未采取抵押或质押担保增信。

（三）其他方式增信

21绿景01、21绿景02未采其他方式增信进行增信。

（四）偿债计划或采取其他偿债保障措施

为保障21绿景01、21绿景02的顺利兑息兑付，公司根据债券本息未来到期支付情况制定年度、月度资金运用计划，合理调度分配资金，按期支付到期利息和本金。21绿景01、21绿景02的起息日为2021年8月17日，债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次，存续期内每年的8月17日为16绿景01上一计息年度的付息日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日；顺延期间付息款项不另计利息）。

（五）专项偿债账户

公司发行的21绿景01、21绿景02在上海银行深圳光明支行设立了监管账户，专门用于接收募集资金及归集偿债资金，偿付本期债券本息的活动，发行人将严格按照募集说明书约定的资金用途进行使用，确保专款专用。

第六章 本期债券的本息偿付情况

21绿景01的付息日为2022年至2026年每年的8月17日。若投资者在第1年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为2022年8月17日；若投资者在第3年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为2022年至2024年每年的8月17日。

21绿景02的付息日为2022年至2026年每年的8月17日。若投资者在第2年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为2022年至2023年每年的8月17日；若投资者在第4年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为2022年至2025年每年的8月17日。

如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间付息款项不另计利息；每次付息款项不另计利息。

21绿景01的兑付日期为2026年8月17日，若投资者在第1年末行使回售选择权，则其回售部分债券的本金兑付日为2022年8月17日；若投资者在第3年末行使回售选择权，则其回售部分债券的本金兑付日为2024年8月17日。

21绿景02的兑付日期为2026年8月17日，若投资者在第2年末行使回售选择权，则其回售部分债券的本金兑付日为2023年8月17日；若投资者在第4年末行使回售选择权，则其回售部分债券的本金兑付日为2025年8月17日。

如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息。

截至本报告出具日，21绿景01、21绿景02尚未到达首个付息日或兑付日。

第七章 债券持有人会议的召开情况

报告期内，本期债券未曾召开债券持有人会议。

第八章 本期债券的跟踪评级情况

发行人已委托中证鹏元资信评估股份有限公司（原名“鹏元资信评估有限公司”）担任21绿景01、21绿景02跟踪评级机构，根据发行人与之签订的《信用评级委托协议书》相关条款，2021年信用评级报告已于2021年8月13日在中证鹏元资信评估股份有限公司网站（www.pyrating.cn）、深交所和中国证券业协会网站上公布，且在深交所网站披露的时间不晚于在其他渠道公开披露的时间，投资者可以在上述网站查询上述跟踪评级结果及报告。

中证鹏元资信评估股份有限公司对正兴隆房地产（深圳）有限公司及其2021年8月13日面向合格投资者公开发行的公司债券的2021年度信用评级结果为：本期债券信用等级为AA+，发行主体长期信用等级为AA，评级展望稳定。

第九章 其他情况

一、重大事项核查

经查阅发行人2021年年度报告以及发行人确认，2021年度发行人重大事项的核查事项如下：

序号	重大事项	有/无
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	无
2	债券信用评级发生变化	无
3	发行人主要资产被查封、扣押、冻结	无
4	发行人发生未能清偿到期债务的违约情况	无
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	无
6	发行人放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十	无
7	发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失	无
8	发行人作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定	无
9	发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或受到重大行政处罚	无
10	保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化	无
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	无
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	无
13	其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项	无

二、重大资产重组事项

无。

（本页以下无正文）

（本页无正文，为《华泰联合证券有限责任公司关于正兴隆房地产（深圳）有限公司2021年面向专业投资者公开发行人公司债券（第一期）受托管理事务报告（2021年度）》之盖章页）

