

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 （2022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）

二〇二三年六月

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（2022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	5
一、注册文件和注册规模	5
二、本期债券的主要条款	5
第二章 受托管理人履行职责情况	8
第三章 发行人2022年度经营及财务状况	9
一、发行人基本信息	9
二、发行人2022年度经营状况	9
三、发行人2022年度财务状况	10
第四章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况	13
第五章 增信机制及偿债保障措施情况	14
一、增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况	14
二、担保人情况	14
（一）担保人基本情况	14
（二）担保人的主要财务指标	14
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	16
第六章 本期债券的本息偿付情况	17
第七章 债券持有人会议的召开情况	18
第八章 本期债券的跟踪评级情况	19
第九章 发行人信息披露情况	20
第十章 其他情况	21

一、重大事项核查	21
二、重大资产重组事项	21

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2022年度债券受托管理事务报告。

第一章 本期债券基本情况

一、注册文件和注册规模

经中国证监会于2020年7月30日印发的“证监许可[2020]1604号”文批准，公司获准面向专业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“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）（品种一）”及“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）（品种二）”，债券合计规模16.00亿元，其中品种一债券14.00亿元，品种二债券2.00亿元。

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
存续金额	8.91亿元	2.00亿元
债券期限和利率	期限为5年，附第1年末、第2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
发行人调整票面利	存续期内，发行人有权决定在存续期的第1年末调整本期债券	存续期内，发行人有权决定在存续期的第2年末调整本期债券

率选择权	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。	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。
投资者回售选择权	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。	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。
票面利率	本期债券票面利率为8.50%	本期债券票面利率为8.80%
付息日	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。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。	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。
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	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。	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。	
上市或转让交易场所	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二个受托管理事务报告。

第三章 发行人2022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2022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2022年营业收入为21.01亿元，较2021年减少18.93亿元，降幅为47.40%，主要是因为2022年，公司深圳项目结转面积减少，主要结转项目集中于珠海、化州等其他城市，项目每平方米单价差异较深圳区域项目偏低，导致结转收入金额降低。销售中有相当大一部分在年底启动，因此有未入账的金额。2022年度，公司的营业利润为1.04亿元，净利润为0.56亿元，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。

2022年度公司房产销售收入为 10.96 亿元，房产销售收入占主营业务收入的 52.17%，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。

2022年度，公司实现租金收入5.21亿元，较2021年度增加0.57亿元，增幅为12.20%。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。2022年度公司综合业务实现营业收入4.84亿元。

三、发行人2022年度财务状况

根据发行人2022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	2022年12月31日	2021年12月31日	增减率（%）
资产总计	3,301,461.50	3,552,010.47	-7.06
负债总计	2,106,642.20	2,132,255.66	-1.21
归属于母公司股东的权益	1,194,650.13	1,419,612.99	-15.85

项目	2022年12月31日	2021年12月31日	增减率 (%)
所有者权益合计	1,194,819.30	1,419,754.81	-15.85

(二) 合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2022年度	2021年度	增减率 (%)
营业收入	210,139.33	399,390.06	-47.39
营业成本	105,564.34	202,361.25	-47.83
净利润	5,617.34	57,164.84	-90.17
归属于母公司股东的净利润	5,646.97	57,204.91	-90.13

于2022年度，公司营业收入下降18.92亿元，降幅约47.39%；净利润下降约5.15亿元，降幅90.17%，公司净利润下降较为明显，一方面是因为公司结转房屋销售收入下降较为明显，另一方面则是因为公司开工项目上升，项目贷款增多而导致财务费用增加。根据公司年报，公司收入呈现以商品房销售收入为主，租金及综合服务收入为辅的收入结构。公司房地产项目收入来源主要来自化州国际华城与珠海东桥项目销售；此外，公司持有深圳等区域的优质物业，已形成“佐岭”社区物业与“NEO”高端写字楼商业两类业态，项目的租金收入以及物业综合服务收入，能够为公司日常运营提供较为稳定的现金流入。

(三) 合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2022年度	2021年度	增减率 (%)
经营活动产生的现金流量净额	118,395.26	135,305.80	-12.50
投资活动产生的现金流量净额	125,804.75	-75,827.57	265.91
筹资活动产生的现金流量净额	-362,919.77	-257,891.19	-40.73
期末现金及现金等价物余额	120,922.81	239,642.57	-49.54

于2022年度，公司经营活动产生的现金流量净额下降约12.50%。投资活动产生的现金流量净额从-7.58亿元增长至12.58亿元。投资活动产生的现金流量金额增加265.91%，一方面主要系2022年发行人大额存单及保证金解质押回流，另一方面是由于2021年“支付其他与投资活动有关的现金”较高，导致2021年度投资活动净现金流量偏低，2022年“支付其他与投资活动有关的现金”较少，整

体投资性现金流回正。筹资活动产生的现金流量净额从 -25.79亿元下降至-36.29亿元，主要系2022年公司新增借款金额较少。

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）（品种一）及（品种二）

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。

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

本债券受托管理期间，发行人不涉及募集资金使用等情况。

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2022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	2022年12月末/2022年	2021年12月末/2021年	变动比例
总资产	9,970,459.30	8,494,205.30	17.38%
净资产	3,097,651.20	2,944,078.90	5.22%
归属于上市公司股东的净资产	2,476,003.00	2,592,926.20	-4.51%
营业收入	235,225.80	438,882.20	-46.40%
归属于上市公司股东的净利润	-73,014.70	115,257.60	-163.35%
经营活动产生的现金流量净额	-353,251.40	-202,143.00	-74.75%
流动比率	2.09	2.74	-23.72%
资产负债率	68.93%	65.34%	5.49%

项目	2022年12月末/2022年	2021年12月末/2021年	变动比例
速动比率	0.28	0.49	-42.86%

担保人2022年度营业收入为23.52亿元，较2021年度下降46.40%，此外担保人2022年度归母净利润为-7.30亿元，较2021年度下降163.35%，主要是因为2022年公司项目因购房人信心不足导致去化放缓，收入减少，另一方面，结转项目中，主要来源于珠海、化州等非深圳地区，项目毛利较深圳等核心城市偏低，导致公司整体收入及毛利下跌，净利下降。担保人2022年度经营活动产生的现金流量净额为-35.33亿元，较上年下降15.12亿元，降幅约74.75%，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。担保人2022年末流动比率与速动比率出现下降，主要系公司在2022年流动资产中货币资金减少所致。

（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，2022年，担保人旧改白石洲项目银团组团正式成立，由光大银行牵头，五家银行参团，总授信额度207亿元。此外，万科集团以23亿的对价向白石洲项目注资，获取了项目8%的股权，进一步增强了担保人的资信能力。

（四）担保人累计对外担保情况

截至2022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2022年末，绿景中国合并财务报表口径总资产为9,970,459.30万元，净资产为3,097,651.20万元，扣除正兴隆房地产（深圳）有限公司的总资产3,301,461.50万元、净资产1,194,819.30万元外，绿景中国剩余总资产为6,668,997.80万元，剩余净资产为1,902,831.90万元。

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21绿景01、21绿景02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。

根据《关于召开正兴隆房地产(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)(品种一)2022年第一次债券持有人会议的通知》及《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)(品种一)2022年第一次债券持有人会议决议公告》，本期债券第二年末增加一次发行人调整票面选择权与投资者回售选择权。

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已兑付2022年度利息，未出现逾期兑付情况。

第七章 债券持有人会议的召开情况

2022年7月22日，发行人作为召集人召开《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)(品种一)2022年第一次债券持有人会议》，审议《关于“21 绿景 01”豁免债券持有人会议相关期限的议案》及《关于“21 绿景 01”增加一次发行人票面利率选择权和投资者回售选择权的议案》，经持有人表决，前述两个议案均获得通过。

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，2023年信用评级报告已于2023年6月20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。

中证鹏元维持公司主体信用等级为AA，维持评级展望为稳定，维持“21绿景01”、“21绿景02”的信用等级均为AA+。

第九章 发行人信息披露情况

1、信息披露事务管理

发行人信息披露工作由董事会统一领导和管理，董事长是公司信息披露的第一责任人，资本运营中心负责协调和组织公司信息披露工作和投资者关系管理的工作，负责处理投资者关系、准备证监会及交易所要求的信息披露文件，并通过证监会及交易所认可的网站或其他指定渠道公布相关信息。

发行人制定了完善的信息披露事物管理制度，并安排专人负责信息披露相关事宜。公司信息披露工作保密机制完善，报告期内不存在内部刊物、内部网络或办公平台上刊载未公开重大信息情况，未出现泄漏事件或内幕交易行为。

2、信息披露综合要求

报告期内，发行人按照中国证监会和深圳证券交易所的信息披露要求，及时、公平地履行信息披露义务，披露的信息均刊登在债券交易场所的互联网网站上。在债券存续期内，公司每年向市场公布一次定期跟踪评级报告，公开发行人年度报告中的财务报告由具有从事证券服务业务资格的会计师事务所审计，审计报告由至少两名注册会计师签字。

3、定期报告披露内容与格式要求

发行人在报告期内，严格按照《公司信用类债券信息披露管理办法》相关要求进行年度报告披露，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

报告期内，发行人聘用容诚会计师事务所（特殊普通合伙）审计机构对公司2021年的财务数据进行审计，并出具了报告文号为容诚审字[2022]518Z0180号的无保留意见审计报告。

报告期内，经中证鹏元资信评估股份有限公司评估，21绿景01、21绿景02信用评级为AA+，评级暂无调整。

4、临时报告披露

报告期内，发行人未有需要披露临时报告的情况。

第十章 其他情况

一、重大事项核查

经查阅发行人2022年年度报告以及发行人确认，2022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公司债券（第一期）受托管理事务报告（2022年度）》之盖章页）

