

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

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

（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 （2023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）

二〇二四年六月

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（2023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	6
一、注册文件和注册规模	6
二、本期债券的主要条款	6
第二章 受托管理人履行职责情况	8
第三章 发行人2023年度经营及财务状况	9
一、发行人基本信息	9
二、发行人2023年度经营状况	9
三、发行人2023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	12
第五章 发行人信息披露义务履行的核查情况	13
第六章 内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析，发生重大变化的，说明基本情况及处理结果	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
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
第七章 本期债券的本息偿付情况	17
第八章 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况（如有）	18
第九章 债券持有人会议召开的情况	19
第十章 偿债能力和意愿分析	20

第十一章 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施	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2023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
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
发行人调整票面利率选择权	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。	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	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。	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三个受托管理事务报告。

第三章 发行人2023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

信息披露事务负责人：呼勇

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2023年度经营状况

发行人主营业务为商品房销售、租赁以及物业管理、酒店等综合服务业务，是深圳知名的综合性房地产开发商与商业物业运营商。发行人成立于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，拥有物业开发与销售、商用物业投资与经营、综合服务三大业务板块。成功运营二十余年，发行人紧跟国家战略发展步伐，聚焦粤港澳大湾区，积极拓展长三角区域，发展成为“深耕核心城市、精专城市更新、开发与运营并重”的特色地产开发运营商和区域领先企业。

发行人运营历史稳健，拥有多元化的土地获取途径、优秀的项目资源、优异

的客户服务与良好的品牌形象，是中国城市更新的先锋，产品涵盖了城市精品住宅、高端公寓、CBD 都市综合体、国际商业购物中心、地标性超甲级国际商务建筑群、高级商务酒店等物业类型。连续多年蝉联深圳市房地产综合实力前十强榜单，成为华南品牌企业前十强。发行人拥有住建部颁发的房地产开发企业国家二级资质证书。

发行人的业务活动主要集中在中国经济最繁荣的地区之一——粤港澳大湾区。发行人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。发行人持有并运营的大部分商业物业主要用作长期投资，包括佐岭中心、NEO 都市商务综合体和其他商铺。发行人持有其商业物业用作资本增值，并出租以获得租金收入。此外，发行人还向其住宅及商业物业的客户及租户提供综合服务，包括物业管理服务、酒店运营及其他。

三、发行人2023年度财务状况

根据发行人2023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	2023年12月31日	2022年12月31日	增减率（%）
资产总计	3,143,844.75	3,301,461.50	-4.77
负债总计	2,284,168.34	2,106,642.20	8.43
归属于母公司股东的权益	859,515.24	1,194,650.13	-28.05
所有者权益合计	859,676.41	1,194,819.30	-28.05

（二）合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2023年度	2022年度	增减率（%）
营业收入	189,612.77	210,139.33	-9.77
营业成本	119,741.39	105,564.34	13.43
净利润	-71,855.52	5,617.34	-1,379.17
归属于母公司股东的净利润	-71,847.53	5,646.97	-1,372.32

于2023年度，公司营业收入下降2.05亿元，降幅约9.77%；净利润下降约7.75亿元，降幅1,379.17%，公司净利润下降较为明显，主要原因是投资性房地产减

值损失导致的，年度减值7.49亿元，属于非现金损益，剔除该部分导致的亏损，公司的经营性利润为正值，主营业务盈利。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主要来自于化州国际花城、深圳红树华府二期尚悦府、珠海喜悦荟等项目结转收入；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	2023年度	2022年度	增减率（%）
经营活动产生的现金流量净额	157,790.08	118,395.26	33.27
投资活动产生的现金流量净额	41,217.58	125,804.75	-67.24
筹资活动产生的现金流量净额	-280,970.69	-362,919.77	22.58
期末现金及现金等价物余额	38,959.78	120,922.81	-67.78

于2023年度，公司经营活动产生的现金流量净额增长约33.27%。投资活动产生的现金流量净额从12.58亿元降低至4.12亿元。投资活动产生的现金流量净额降幅约67.24%，一方面主要系2023年“收到其他与投资活动有关的现金”较低，另一方面是由于2023年“投资支付的现金”较高。筹资活动产生的现金流量净额从-36.29亿元增加至-28.10亿元，主要系2023年公司融资取得的现金较多。

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

2023年，发行人不涉及募集资金使用等情况。

第五章 发行人信息披露义务履行的核查情况

2023年以来，发行人主要涉及的信息披露情况如下：

1、定期报告的披露

（1）2023年8月31日，发行人于深圳证券交易所披露了《正兴隆房地产(深圳)有限公司公司债券2023半年度报告》；

（2）2024年1月10日，发行人于深圳证券交易所披露了《正兴隆房地产(深圳)有限公司公司债券2022年度报告(更正)》；

（3）2024年4月30日，发行人于深圳证券交易所披露了《正兴隆房地产(深圳)有限公司公司债券2023年度报告》。

2、临时报告的披露

序号	公告日期	公告名称	公告事项
1	2023/8/28	正兴隆房地产(深圳)有限公司关于分配股利的公告	就相关股利分配事项进行公告
2	2023/12/22	正兴隆房地产(深圳)有限公司关于分配股利的公告	就相关股利分配事项进行公告
3	2024/1/9	正兴隆房地产(深圳)有限公司关于资产抵质押等事项的公告	就资产抵质押等事项进行公告
4	2024/1/10	正兴隆房地产(深圳)有限公司关于2022年度报告更正的公告	就发布了2022年更正年报事项进行提示
5	2024/6/13	正兴隆房地产(深圳)有限公司关于资产出售的公告	就资产处置事项发布了公告

本受托管理期间，发行人根据相关制度要求，履行了信息披露义务。由于受限于上市公司管理安排，发行人存在资产处置等事项临时公告不及时的情形，受托管理人将持续督促发行人在相关事项发生后及时履行临时报告信息披露义务。

第六章 内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析，发生重大变化的，说明基本情况及处理结果

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2023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	2023年12月末/2023年	2022年12月末/2022年	变动比例
总资产	10,551,255.80	9,970,459.30	5.83
净资产	2,938,902.40	3,097,651.20	-5.12
归属于上市公司股东的净资产	2,317,842.80	2,476,003.00	-6.39
营业收入	612,831.90	235,225.80	160.53
归属于上市公司股东的净利润	-212,647.50	-73,014.70	-191.24
经营活动产生的现金流量净额	-362,772.10	-353,251.40	-2.70

项目	2023年12月末/2023年	2022年12月末/2022年	变动比例
流动比率	1.52	2.09	-27.27
资产负债率	72.15%	68.93%	4.67
速动比率	0.21	0.28	-25.00

担保人2023年度营业收入为61.28亿元，较2023年度增加160.53%，主要系公司顺应当前行业发展趋势，拥抱市场变化，顺势而为，聚焦粤港澳大湾区核心城市、核心区域的高价值住宅和商业发展项目，包括：深圳白石洲城市更新项目、深圳黎光项目、珠海东桥项目（珠海玺悦湾）、深圳沙嘴二期项目（深圳红树湾壹号二期尚悦府）等项目。担保人2023年度归母净利润为-21.26亿元，较2022年度降低191.24%，主要系2023年度投资性房地产的公允价值损失导致的，年度减值12.12亿元；此外，2023年度公司融资成本较高，为17.44亿元。担保人2023年末流动比率与速动比率出现下降，主要系公司在2023年流动资产中货币资金减少所致。

（三）担保人资信情况

经中证鹏元资信评估股份有限公司评定，根据《绿景(中国)地产投资有限公司2024年主体信用评级报告》，绿景中国的主体信用等级为AA+，评级展望为稳定。

（四）担保人累计对外担保情况

截至2023年末，绿景中国为商品房承购人提供的阶段性担保金额为48.80亿元，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强及华南品牌企业前十强。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。

截至2023年末，绿景中国合并财务报表口径总资产为10,551,255.80万元，净资产为2,938,902.40万元，扣除正兴隆房地产（深圳）有限公司的总资产3,143,844.75万元、净资产859,676.41万元外，绿景中国剩余总资产为7,407,411.05万元，剩余净资产为2,079,225.99万元。

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。

第七章 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。

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。

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；顺延期间付息款项不另计利息；每次付息款项不另计利息。

2023年，根据持有人的回售情况，21绿景01债券回售0.4457亿元，21绿景02债券回售0.70亿元。

截至本报告出具日，21绿景01、21绿景02已兑付2023年度利息及回售债券本金，未出现逾期兑付情况。

第八章 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况（如有）

发行人未在募集说明书中约定其他义务执行安排。

第九章 债券持有人会议召开的情况

本年度受托管理期间，未召开债券持有人会议。

第十章 偿债能力和意愿分析

经华泰联合证券核查发行人相关情况，华泰联合证券认为，受到相关存货去化不及预期等情况的影响，发行人2023年度净利润由正转负，部分财务数据指标出现恶化。

截至2023年末，发行人货币资金余额8.07亿元，此外，发行人相关物业区位较好，能够贡献较为稳定现金流。发行人相关存货销售虽然放缓，但仍保持稳定去化，有助于进一步增加发行人资金流动性。

此外，根据发行人相关公告，发行人也在积极协商处置部分资产，进一步提高资产流动性，努力保障债券兑付。

第十一章 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托 管理人采取的应对措施

无。

（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（2023年度）》之盖章页）

