

债券简称：20 茂业 01

债券代码：163796

债券简称：20 茂业 02

债券代码：163797

深圳茂业商厦有限公司
公开发行公司债券受托管理事务报告（2020 年度）

债券受托管理人



第一创业证券承销保荐有限责任公司

2021 年 6 月

重要声明

本报告依据《公司债券发行与交易管理办法》（以下简称“《管理办法》”）、《公司债券受托管理人执业行为准则》（以下简称“《执业行为准则》”）、发行人与受托管理人签署的《深圳茂业商厦有限公司2019年面向合格投资者公开发行公司债券受托管理协议》（以下简称“《债券受托管理协议》”）、《深圳茂业商厦有限公司2020年年度报告》及其它相关信息披露文件以及深圳茂业商厦有限公司（以下简称“发行人”或“公司”、“本公司”）出具的相关说明文件和提供的资料等，由受托管理人第一创业证券承销保荐有限责任公司（以下简称“一创投行”或“受托管理人”）编制。一创投行编制本报告的内容及信息均来源于发行人提供的资料或说明。

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一创投行所作的承诺或声明。

目录

第一节 受托管理的公司债券概要	3
第二节 公司债券受托管理人履职情况	5
第三节 发行人 2020 年度经营和财务状况	6
第四节 发行人募集资金使用情况及专项账户运作情况	8
第五节 内外部增信机制、偿债保障措施实施情况、变化情况及处理结果	9
第六节 债券持有人会议召开情况	10
第七节 债券本息偿付情况	11
第八节 债券跟踪评级情况	12
第九节 募集说明书中约定的发行人其他义务履行情况	13
第十节 发行人重大事项	14
第十一节 债券事务负责人变动情况	15

第一节 受托管理的公司债券概要

一、核准文件和核准规模

2020年1月9日，经中国证监会“证监许可[2020]49号”文核准，发行人获准公开发行不超过人民币15亿元（含15亿元）的公司债券。

二、公司债券主要条款

（一）深圳茂业商厦有限公司2020年面向合格投资者公开发行公司债券第一期（品种一）

1、债券名称：深圳茂业商厦有限公司2020年面向合格投资者公开发行公司债券第一期（品种一）

2、债券简称：20茂业01

3、债券代码：163796.SH

4、发行规模：3亿元

5、债券期限：2年期

6、担保情况：本期债券由深圳市深担增信融资担保有限公司提供其担保责任范围内的无条件不可撤销的连带责任保证担保

7、债券利率：4.79%

8、起息日：2020年8月4日

（二）深圳茂业商厦有限公司2020年面向合格投资者公开发行公司债券第一期（品种二）

1、债券名称：深圳茂业商厦有限公司2020年面向合格投资者公开发行公司债券第一期（品种二）

2、债券简称：20茂业02

3、债券代码：163797.SH

4、发行规模：3亿元

5、债券期限：3年期

6、担保情况：本期债券由深圳市深担增信融资担保有限公司提供其担保责任范围内的无条件不可撤销的连带责任保证担保

7、债券利率：4.94%

8、起息日：2020年8月4日

第二节公司债券受托管理人履职情况

根据发行人与受托管理人签署的《债券受托管理协议》，一创投行担任“20 茂业 01”、“20 茂业 02”的债券受托管理人。

2020 年度（以下简称“报告期”），受托管理人依据《管理办法》、《执业行为准则》和其他相关法律、法规、规范性文件及自律规则的规定以及受托管理协议的约定，持续跟踪发行人的资信状况、公司债券本息偿付情况及偿债保障措施实施情况等，并督促发行人履行公司债券募集说明书、受托管理协议中所约定的义务，积极行使债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。

第三节 发行人 2020 年度经营和财务状况

一、 报告期内业务情况

发行人是一家以中高档百货及购物中心为主营业务的全国性连锁零售运营商。作为国内领先的百货运营商，公司在中国富庶地区及经济高速增长区域开设百货店。

截至报告期末，公司在全国经营 43 家门店，覆盖广东、四川、山东、江苏、河北、内蒙古、山西、辽宁等 8 个省份 18 个城市核心商业圈，总建筑面积达 254 万平方米，其中自有建筑面积占比约 82.78%。

二、 报告期内主要经营情况

报告期内，公司实现营业收入67.77亿元，同比下降0.51%；实现归属于母公司所有者净利润-0.66亿元，同比下降119.90%。

报告期内发行人营业收入及成本构成如下：

单位：亿元

业务板块	2020 年度				2019 年度			
	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
专柜商品销售佣金收入	10.79	-	100.00	15.93	17.60	-	100.00	25.84
自营商品销售收入	15.75	14.47	8.11	23.24	17.49	15.85	9.36	25.68
房地产销售收入	18.99	11.80	37.86	28.02	3.64	1.27	65.27	5.35
投资性房地产租金收入	5.74	-	100.00	8.48	5.91	-	100.00	8.67
租赁商铺租金收入	4.62	-	100.00	6.81	5.83	-	100.00	8.57
百货店管理费收入	0.00	-	100.00	0.00	0.01	-	100.00	0.01
行政与管理费收入	6.73	-	100.00	9.93	8.08	-	100.00	11.86
促销费收入	2.12	-	100.00	3.13	5.24	-	100.00	7.70
信用卡手续费收入	1.27	-	100.00	1.88	1.93	-	100.00	2.83
其他收入	1.75	0.16	91.07	2.58	2.38	0.20	91.53	3.50
合计	67.77	26.43	61.00	100.00%	68.12	17.32	74.57	100.00%

三、 主要会计数据和财务指标

发行人主要会计数据和财务指标如下表：

项目	2020年度/末	2019年度/末	变动比例（%）
营业收入（万元）	677,663.11	681,162.49	-0.51
息税折旧摊销前利润 （万元）	170,650.80	283,978.37	-39.91
流动比率	0.64	0.52	23.08
速动比率	0.25	0.23	8.70
资产负债率（%）	70.09	69.11	0.98
EBITDA全部债务比	0.12	0.20	-40.00
现金利息保障倍数	0.96	1.85	-48.11
EBITDA利息保障倍 数	1.62	2.50	-35.20
贷款偿还率	100	100	-
利息偿付率	100	100	-

四、财务分析

从收入和利润指标来看，发行人2020年营业收入为677,663.11万元，较上年同期下降0.51%，营业收入基本保持稳定。发行人2020年息税折旧摊销前利润为170,650.80万元，较去年同期减少39.91%，主要系2020年度发行人利润总额下降较多，利润总额下降的原因主要是（1）全资子公司中兆投资对所持中嘉博创股权计提资产减值损失；（2）市场可比租金受COVID-19影响下降，导致发行人投资性房地产公允价值下降；（3）及受COVID-19影响，零售行业销售承压，百货分部利润因此下降。。

从短期偿债指标来看，公司2019年末、2020年末流动比率分别为0.52和0.64，速动比率分别为0.23和0.25，近两年流动比率、速动比率有所上升，短期偿债能力较弱。

从长期偿债指标来看，公司2019年末、2020年末资产负债率分别为69.11%和70.09%，资产负债率基本保持稳定；2019年度和2020年度EBITDA利息保障倍数分别为2.50和1.62，2020年EBITDA利息保障倍数下降较多，主要系受新冠疫情等影响，2020年度利润总额相较于上年同期大幅下降。

第四节 发行人募集资金使用情况及专项账户运作情况

一、公司债券募集资金情况

中国证监会于2020年1月9日出具《关于核准深圳茂业商厦有限公司向合格投资者公开发行公司债券的批复》（证监许可[2020]49号），同意发行人向合格投资者公开发行面额不超过15亿元的公司债券。发行人于2020年8月4日面向合格投资者公开发行公司债券，共计募集资金6亿元。

根据《深圳茂业商厦有限公司2020年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》（以下简称“《募集说明书》”）约定，本期公司债券的募集资金在扣除发行费用后，拟全部用于偿还金融机构借款。本次发行的募集资金到位前，若公司以自筹资金偿还已到期的部分借款，在募集资金到位后可按照合规的程序予以置换或偿还其他借款。

二、公司债券募集资金实际使用情况

募集资金扣除发行费用后已全部用于偿还《募集说明书》中所列的金融机构借款。发行人将募集资金中的1.00亿元用于偿还交通银行借款，2.649亿元用于偿还南洋商业银行借款，2.30亿元用于偿还厦门国际银行借款，由于募集资金到位前发行人用自有资金偿还厦门国际银行贷款，因此以募集资金置换自有资金。截至2020年末，募集资金已全部使用完毕。

第五节 内外部增信机制、偿债保障措施实施情况、变化情况及处理结果

本期债券通过保证担保方式增信，由深圳市深担增信融资担保有限公司提供其担保责任范围内的无条件的不可撤销的连带责任保证担保，偿债保障措施未发生重大变化。

报告期内发行人不涉及“20茂业01”、“20茂业02”利息的支付。

第六节 债券持有人会议召开情况

报告期内，未召开债券持有人会议。

第七节 债券本息偿付情况

（一）本息偿付安排

根据《募集说明书》约定，“20 茂业 01”的付息日为 2021 年至 2022 年每年的 8 月 4 日，“20 茂业 02”的付息日为 2021 年至 2023 年每年的 8 月 4 日。“20 茂业 01”本金兑付日为 2022 年 8 月 4 日，“20 茂业 02”本金兑付日为 2023 年 8 月 4 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；顺延期间付息款项不另计利息。

（二）报告期内本息偿付情况

报告期内，“20 茂业 01”、“20 茂业 02”不涉及利息的支付。

第八节 债券跟踪评级情况

截至本报告出具日，中证鹏元资信评估股份有限公司尚未出具本期债券 2021 年度跟踪评级报告。

第九节 募集说明书中约定的发行人其他义务履行情况

根据《深圳茂业商厦有限公司2020年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》，截至2020年3月末，发行人非经营性其他应收款231,643.21万元。发行人承诺在债券存续期内不新增非经营性往来占款或资金拆借。截至2020年末，发行人非经营性往来占款和资金拆借合计210,192.71万元。截至2020年末，发行人非经营性往来占款余额未新增。

发行人在本期公司债券募集说明书中未约定除上述内容以外的其他义务。

第十节 发行人重大事项

2020年度，“20茂业01”、“20茂业02”存续期间发行人未发生重大事项。

第十一节 债券事务负责人变动情况

2020年度，发行人处理与公司债券相关事务的负责人未发生变动。

（本页无正文，为《深圳茂业商厦有限公司公开发行公司债券受托管理事务报告（2020年度）》之盖章页）

债券受托管理人：第一创业证券承销保荐有限责任公司



日期：2021年6月25日