

债券简称：19 华南 01
债券简称：19 华南 02

债券代码：112943
债券代码：112944



华南国际工业原料城（深圳）有限公司

（注册地址：广东省深圳市龙岗区平湖镇华南大道 1 号）

公司债券受托管理事务报告 （2021 年度）

债券受托管理人：招商证券股份有限公司



深圳市福田区福田街道福华一路 111 号

二〇二二年六月

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》）、《华南国际工业原料城（深圳）有限公司与招商证券股份有限公司关于华南国际工业原料城（深圳）有限公司公司债券受托管理协议》（以下简称《受托管理协议》）及其它相关信息披露文件以及华南国际工业原料城（深圳）有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）出具的相关说明文件和提供的相关资料等，由受托管理人招商证券股份有限公司（以下简称“招商证券”或“受托管理人”）编制。招商证券编制本报告的内容及信息均来源于发行人对外公布的《华南国际工业原料城（深圳）有限公司公司债券 2021 年年度报告》（以下简称“2021 年年度报告”）等相关公开信息披露文件、发行人提供的资料或说明以及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招商证券所作的承诺或声明。请投资者独立征询专业机构意见，在任何情况下，投资者不能将本报告作为投资行为依据。

如无特别说明，本报告中相关用语具有与本次债券募集说明书中相同的含义。

目录

第一章 公司债券概况	4
第二章 受托管理人履行职责情况	5
一、持续关注发行人经营和资信情况.....	5
二、持续关注增信措施.....	5
三、监督专项账户及募集资金使用情况.....	5
四、持续督促发行人履行信息披露义务.....	5
五、督促履约.....	6
（一）19华南01.....	6
（二）19华南02.....	6
六、受托管理人执行信用风险管理工作的情况.....	6
第三章 发行人2021年度经营和财务状况	7
一、发行人2021年主要业务经营情况.....	7
二、发行人2021年财务情况.....	8
三、发行人主要财务指标变动原因分析.....	9
第四章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况	11
一、发行人募集资金使用情况.....	11
二、专项账户运作情况.....	11
（一）“19华南01”专项账户运作情况.....	11
（二）“19华南02”专项账户运作情况.....	11
第五章 发行人偿债意愿和能力分析	12
一、发行人有息负债情况.....	12
二、发行人偿债意愿情况.....	12
三、发行人偿债能力分析.....	12
四、发行人信用评级情况.....	13
第六章 增信机制、偿债保障措施的重大变化、执行情况及有效性分析	14
第七章 本次债券本息偿付情况	15
一、19华南01.....	15
二、19华南02.....	15
第八章 债券持有人会议召开情况	17
一、19华南01.....	17
二、19华南02.....	17
第九章 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	18
第十章 对债券持有人权益有重大影响的其他事项	19

第一章 公司债券概况

截至 2021 年（以下简称“报告期”）末，华南国际工业原料城（深圳）有限公司发行且存续的由招商证券股份有限公司担任受托管理人的公司债券共 2 只，分别为 19 华南 01 和 19 华南 02（合称为本次债券），债券具体情况见下表：

表：受托管理债券概况

债券代码	112943	112944
债券简称	19 华南 01	19 华南 02
债券名称	华南国际工业原料城（深圳）有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）	华南国际工业原料城（深圳）有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）
注册或备案文件	证监许可[2019]843 号	证监许可[2019]843 号
注册或备案规模	14	14
债券期限	1+1+1	1+1+1
债券发行规模（亿元）	2	12
债券存续余额（亿元）	2	11.88
发行时初始票面利率	8%	8%
调整票面利率时间及调整后票面利率情况（如发行人行使票面利率调整选择权）	无	无
起息日	2019 年 8 月 1 日	2019 年 8 月 5 日
还本付息方式	本次债券按年付息，利息每年支付一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	本次债券按年付息，利息每年支付一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
付息日	本期债券的付息日为本期债券存续期内每年的 8 月 1 日	本期债券的付息日为本期债券存续期内每年的 8 月 5 日
到期日	2022 年 8 月 1 日	2022 年 8 月 5 日
增信机制	无	无
发行时主体/债项评级	AA+/AA+（2019 年 5 月 24 日）	AA+/AA+（2019 年 5 月 24 日）
报告期内主体/债项评级	AA+/AA+（2021 年 6 月 25 日）	AA+/AA+（2021 年 6 月 25 日）

第二章 受托管理人履行职责情况

报告期内，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、募集资金使用情况、公司债券本息偿付情况、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。

一、持续关注发行人经营和资信情况

根据《债券受托管理协议》约定，受托管理人持续关注发行人资信情况。报告期内，受托管理人通过固定发送月度重大事项核查确认表、电话回访、到发行人现场回访、查询发行人定期财务报告、征信报告以及公开渠道信息等方式，持续关注发行人的经营与资信状况，监测发行人是否出现重大事项。若发行人出现重大事项，将及时在深圳证券交易所发布临时受托管理事务报告。经核查，发行人2021年度未出现对债券偿付产生重大不利影响的事项。

二、持续关注增信措施

“19华南01”及“19华南02”公司债券未采取增信措施。

三、监督专项账户及募集资金使用情况

发行人已在本次债券发行前与中国工商银行股份有限公司深圳横岗支行、招商证券股份有限公司签署《华南国际工业原料城（深圳）有限公司公开发行2019年公司债券（面向合格投资者）募集资金专项账户及专项偿债账户协议》，开立了募集资金专项账户及专项偿债账户。本次债券募集资金已按照约定，及时划入专项账户，并在募集资金专户中储存、使用。截至2019年末，本次债券募集资金已使用完毕，发行人已严格按照核准用途以及募集说明书的约定和相关规定使用募集资金。本报告期内，发行人未使用募集资金。

四、持续督促发行人履行信息披露义务

针对发行人信息披露事项，受托管理人依照《债券受托管理协议》约定，持续关注发行人信息披露情况，并就相关事项进行了业务指导。报告期内，本公司持续督促发行人履行信息披露义务，包括不限于督促发行人按时完成定期信息披露义务、及时履行临时信息披露义务。在公司债券存续期内，受托管理人按月向发行人发送《月度重大事项核查确认表》，提醒发行人对上个月可能影响本次债券偿债相关重大事项进行自查，确认是否发生需要公告的重大事项，

及时披露已发生的重大事项。前述确认表均已取得发行人加盖公章的回函。

五、督促履约

（一）19华南01

报告期内，“19华南01”的回售申报数量为0。

发行人已于2021年8月2日（募集说明书约定为8月1日，该日为非交易日，故顺延至8月2日）向债券持有人支付了2020年8月1日至2021年7月31日期间的利息，不存在兑付兑息违约情况。

我公司提前掌握了本次公司债券2022年度还本付息的资金安排，督促发行人按时履约；后续将协助发行人完成还本付息划款、发布公告等事宜，按时完成19华南01的还本付息工作。

（二）19华南02

报告期内，“19华南02”的2021年7月8日至7月12日（限交易日）为投资者回售登记期，回售价格为100元/张，回售日为2021年8月5日。此次“19华南02”回售行权数量为120,000张，回售金额0.12亿元，行权后剩余托管数量为11,800,000张，债券余额为11.88亿元。

发行人已于2021年8月5日向债券持有人支付了2020年8月5日至2021年8月4日期间的利息及回售本金0.12亿元，不存在兑付兑息违约情况。

我公司提前掌握了本次公司债券2022年度还本付息的资金安排，督促发行人按时履约；后续将协助发行人完成还本付息划款、发布公告等事宜，按时完成19华南02的还本付息工作。

六、受托管理人执行信用风险管理工作的情况

受托管理人根据深圳证券交易所关于公司债券存续期信用风险管理相关规定及公司内部风险管理要求，对本期债券进行风险排查，实时监测、动态调整，并按相关要求定期向深圳证券交易所及监管部门汇报债券风险分类情况。

第三章 发行人2021年度经营和财务状况

一、发行人2021年主要业务经营情况

发行人主营业务是开发、运营大型综合商贸物流和商品交易中心，并为商贸物流和商品交易商户及其客户提供包括仓储物流、会议展览、办公设施等综合配套服务。发行人采取“一体两翼”的经营模式，即以建立大型综合商贸物流及商品交易中心为主体，辅以完善的配套商业设施和紧邻主体的住宅物业的“两翼”业务，其中商业配套又包含物业管理、会议及展览服务、商务办公及生活配套等多个配套子系统。2021年度，发行人实现营业收入434,751.96万元，同比下降4.88%，收入主要来源于物流园区开发、物流园区经营及物流园区配套，占营业收入的98.84%。

根据发行人披露的2021年年度报告，公司经营情况如下：

表1 公司近两年经营情况

单位：万元

项目	2021年1-12月	2020年1-12月	同比变动
一、营业总收入：	434,751.96	457,060.17	-4.88%
其中：物流园区开发	241,656.89	187,020.52	29.21%
物流园区经营	156,008.66	106,784.80	46.10%
物流园区配套	32,048.34	142,529.15	-77.51%
其他业务收入	5,038.06	20,725.70	-75.69%
二、营业总成本	355,843.57	351,853.00	1.13%
减：营业成本：	239,575.42	218,723.30	9.53%
其中：物流园区开发	130,437.77	109,891.47	18.70%
物流园区经营	96,662.65	45,826.86	110.93%
物流园区配套	10,778.70	60,100.14	-82.07%
其他业务成本	1,696.30	2,904.83	-41.60%
税金及附加	37,557.98	33,057.47	13.61%
销售费用	13,574.69	33,273.28	-59.20%
管理费用	20,257.74	24,041.52	-15.74%
财务费用	44,877.74	42,757.42	4.96%
加：其他收益	25,135.30	1,863.98	1,248.47%
投资收益	-153.93	-2,782.14	-

项目	2021年1-12月	2020年1-12月	同比变动
公允价值变动收益	21,671.46	69,789.80	-68.95%
资产减值损失	0	0	0
资产处置收益	0	-0.64	-
三、营业利润	125,169.30	170,075.03	-26.40%
加：营业外收入	784.96	669.44	17.26%
减：营业外支出	1,655.68	1,261.74	31.22%
四、利润总额	124,298.58	169,482.73	-26.66%
五、净利润	88,997.88	125,139.01	-28.88%
六、经营活动产生的现金流量净额	-261,415.13	362,618.15	-172.09%
七、投资活动产生的现金流量净额	-11,320.91	13,728.85	-182.46%
八、筹资活动产生的现金流量净额	-113,763.73	-211,061.72	-

二、发行人2021年财务情况

本节的财务会计信息及有关分析反映了发行人最近两年财务和资产情况。中喜会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2021年度的财务报表进行了审计，并出具了中喜财审S01015号的标准无保留意见的审计报告。本节所引用的2020年度末及2021年度末财务数据均摘自上述经审计的审计报告。

表2 合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2021年末	2020年末	同比变动
流动资产	3,690,918.41	3,785,492.56	-2.50%
非流动资产合计	4,233,324.14	4,355,137.87	-2.80%
资产总计	7,924,242.55	8,140,630.43	-2.66%
流动负债	2,902,411.69	3,126,486.00	-7.17%
非流动负债	1,977,646.14	2,053,163.18	-3.68%
负债合计	4,880,057.83	5,179,649.18	-5.78%
股东权益合计	3,044,184.71	2,960,981.25	2.81%
归属于母公司所有者的权益合计	2,789,164.65	2,710,921.09	2.89%

表3 合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2021年1-12月	2020年1-12月	同比变动
营业收入	434,751.96	457,060.17	-4.88%
营业总成本	355,843.57	351,853.00	1.13%
营业利润	125,169.30	170,075.03	-26.40%
利润总额	124,298.58	169,482.73	-26.66%
净利润	88,997.88	125,139.01	-28.88%
归属于母公司所有者的净利润	84,037.96	125,653.54	-33.12%

表4 合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2021年度末	2020年度末	同比变动
经营活动产生的现金流量净额	-261,415.13	362,618.15	-172.09%
投资活动产生的现金流量净额	-11,320.91	13,728.85	-182.46%
筹资活动产生的现金流量净额	-113,763.73	-211,061.72	-46.10%
期末现金及现金等价物余额	49,506.56	436,006.43	-88.65%

三、发行人主要财务指标变动原因分析

2021年度发行人其他业务收入同比下降75.69%，主要是因为：发行人向合并范围外的关联方收取的资金占用费下降。

2021年度发行人物流园区配套收入同比下降77.51%，物流园区配套业务成本同比下降82.07%，主要是因为：2021年存量在建的配套住宅暂未达到可结转收入条件，配套住宅收入下降从而导致配套业成本下降。

2021年度发行人物流园区经营成本上涨110.93%主要是因为发行人该项业务营收增长，带动成本上升。

2021年度发行人其他业务成本同比下降41.6%，主要是因为其他业务收入下降，相应其他业务成本也有所下降。

2021年度发行人销售费用同比下降59.20%，主要是因为发行人2021年度销售收入下降，相应销售费用也有所下降。

2021年度发行人公允价值变动损益同比下降68.95%，主要是因为2021年房地产市场处低迷状态，评估单位因为市场环境的原因，对存量的投资性房产增值较小。

2021年度发行人归属于母公司所有者的净利润同比下滑-33.12%，主要是受到国内房地产市场不景气及郑州华南城大雨、新冠疫情等影响导致销售收入下滑。

2021年度发行人经营活动产生的现金流量净额同比下降 172.09%，主要是因为报告期内国内经济增长放缓叠加房地产调控、郑州华南城大雨等因素，导致发行人销售回款减少；经营活动的往来款流出增加。

2021年度发行人投资活动产生的现金流量净额下降 182.46%，主要是因为 2020年收回一笔投资资金 2.2 亿，2021年无此项流入；2021年在建工程支出增加。

2021年末发行人现金及现金等价物余额下降 88.65%，主要是因为 2021年度销售收到的现金减少。

第四章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况

一、发行人募集资金使用情况

华南国际工业原料城（深圳）有限公司2019年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）已于2019年8月2日发行完毕，发行规模2亿元，发行期限3年（1+1+1），票面利率8%。

华南国际工业原料城（深圳）有限公司2019年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）已于2019年8月5日发行完毕，发行规模12亿元，发行期限3年（1+1+1），票面利率8%。

根据发行人的财务状况和资金需求情况，本次债券募集资金将用于偿还公司借款。本次债券募集资金实际用途与募集说明书的相关约定一致。发行人开立了募集资金专项账户及专项偿债账户，专门用于储蓄本次债券募集资金，相关资金划转皆通过专项账户进行，保证了募集资金的安全。截至2021年末，本次债券募集资金已使用完毕，本报告期内发行人未使用募集资金。

二、专项账户运作情况

（一）“19华南01”专项账户运作情况

募集资金使用情况	与募集说明书的相关约定一致。
履行的程序	“19 华南 01”募集资金的支取均经过发行人资金管理中心审核，最终由发行人董事长批准使用。
2021 年末余额	0 亿元
募集资金专项账户运作情况	受托管理人根据《监管协议》对募集资金账户内资金的使用情况进行监管。
是否与约定用途一致	是

（二）“19华南02”专项账户运作情况

募集资金使用情况	与募集说明书的相关约定一致。
履行的程序	“19 华南 02”募集资金的支取均经过发行人资金管理中心审核，最终由发行人董事长批准使用。
2021 年末余额	0 亿元
募集资金专项账户运作情况	受托管理人根据《监管协议》对募集资金账户内资金的使用情况进行监管。
是否与约定用途一致	是

第五章 发行人偿债意愿和能力分析

一、发行人有息负债情况

截至报告期末，发行人有息负债总额为1,598,144.8万元，同比增加2.95%。

二、发行人偿债意愿情况

报告期内，19华南01和19华南02已按时兑付兑息，发行人偿债意愿正常，不存在兑付兑息违约的情况。

三、发行人偿债能力分析

发行人主要偿债能力指标

主要财务指标	2021年12月31日/2021年度	2020年12月31日/2020年度	同比变动
资产负债率（%）	61.58	63.63	-3.22%
流动比率（%）	127.17	121.08	5.03%
速动比率（%）	25.45	34.42	-26.07%
EBITDA（万元）	173,965.82	229,047.85	-24.05%
EBITDA全部债务比（%）	10.87%	14.76%	-26.36%
EBITDA利息倍数（倍）	1.62	2.17	-25.35%
利息保障倍数（倍）	1.55	2.08	-25.48%
现金利息保障倍数（倍）	-1.28	4.66	-127.47%
利息偿付率	100%	100%	-
贷款偿还率	100%	100%	-

2020年度及2021年度发行人合并口径资产负债率分别为63.63%和61.58%，公司资产负债率有所下降，处于合理范围，发行人债务负担有所减轻。

2020年度及2021年度发行人流动比率分别为121.08%和127.17%。2020年度及2021年度EBITDA利息保障倍数为2.17和1.62，同比下降25.35%。2020年度及2021年度利息保障倍数为2.08和1.55，同比下降25.48%。2020年度及2021年度，现金利息保障倍数分别为4.66和1.22，同比下降127.47%，主要是由于发行人经营活动产生的现金流量净额下滑。由于2021年度国内房地产行业经营状况和企业融资环境不佳，发行人偿债能力有所下降。截至2021年末，发行人短期借款、应付票据、一年内到期的非流动负债及其他流动负债合计为807,361.29万元，短期偿债压力较大。

发行人一方面将逐步优化负债结构并争取逐步主动降低总有息负债规模；另一方面也在积极引入外部资源，增加偿债资金来源，截至本报告披露前，发行人控股股东华南城控股有限公司(HK.1668)已完成增发事项，深圳市特区建设发展有限公司（通过其全资子公司）成为华南城控股第一大单一股东。以上举措预计将显著增强发行人偿债能力。

四、发行人信用评级情况

2021年6月25日，东方金诚国际信用评估有限公司出具了《信用等级通知书》（东方金诚债跟踪评字【2021】503号），确认发行人主体评级和19华南01、19华南02债项评级均为AA+，保持不变。

第六章 增信机制、偿债保障措施的重大变化、执行情况及有效性分析

公司发行的“19华南01”及“19华南02”公司债券未采取增信措施。本次债券的偿债资金将主要依靠公司的经营利润和日常经营活动所产生的现金流。

截至2021年12月31日，“19华南01”及“19华南02”公司债券偿债计划及其他偿债保障措施与募集说明书的相关承诺一致，没有重大变化。发行人能够按照相关约定执行偿债计划及偿债保障措施，切实保障债券持有人的利益。

第七章 本次债券本息偿付情况

一、19华南01

发行人于2021年6月29日、6月30日和7月1日分别发布了《华南国际工业原料城（深圳）有限公司关于“19华南01”公司债券票面利率不调整暨投资者回售实施办法的第一次提示性公告》、《华南国际工业原料城（深圳）有限公司关于“19华南01”公司债券票面利率不调整暨投资者回售实施办法的第二次提示性公告》、《华南国际工业原料城（深圳）有限公司关于“19华南01”公司债券票面利率不调整暨投资者回售实施办法的第三次提示性公告》，在“19华南01”存续期的第2年末，发行人决定不对票面利率进行调整，即本期债券存续期后第3年的票面利率仍维持8%不变，同时向投资者提示回售实施办法。

报告期内，“19华南01”的回售申报数量为0。

发行人已于2021年8月2日（募集说明书约定为8月1日，该日为非交易日，故顺延至8月2日）向债券持有人支付了2020年8月1日至2021年7月31日期间的利息0.16亿元，不存在兑付兑息违约情况。

二、19华南02

发行人于2021年7月2日、7月5日和7月6日分别发布了《华南国际工业原料城（深圳）有限公司关于“19华南02”公司债券票面利率不调整暨投资者回售实施办法的第一次提示性公告》、《华南国际工业原料城（深圳）有限公司关于“19华南02”公司债券票面利率不调整暨投资者回售实施办法的第二次提示性公告》、《华南国际工业原料城（深圳）有限公司关于“19华南02”公司债券票面利率不调整暨投资者回售实施办法的第三次提示性公告》，在“19华南02”存续期的第2年末，发行人决定不对票面利率进行调整，即本期债券存续期后第3年的票面利率仍维持8%不变，同时向投资者提示回售实施办法。

报告期内，2021年7月8日至7月12日（限交易日）为“19华南02”的投资者回售登记期，回售价格为100元/张，行权日为2021年8月5日。此次“19华南02”回售行权数量为120,000张，回售金额0.12亿元，行权后剩余托管数量为11,800,000张，债券余额为11.88亿元。

发行人已于2021年8月5日向债券持有人支付了2020年8月5日至2021年8月4

日期间的利息0.96亿元和回售本金0.12亿元，不存在兑付兑息违约情况。

第八章 债券持有人会议召开情况

一、19华南01

2021年度未召开“19华南01”有关的债券持有人会议。

二、19华南02

2021年度未召开“19华南02”有关的债券持有人会议。

第九章 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

报告期内，发行人未发生需要披露的影响偿债能力和增信措施的重大事项。

第十章 对债券持有人权益有重大影响的其他事项

报告期内无其他重大事项。

（本页无正文，为《华南国际工业原料城（深圳）有限公司 2019 年公开发行公司债券受托管理事务报告（2021 年度）》之盖章页）



2022年6月13日