

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（2021 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

2022 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公司债券2021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相关资料等，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 2021 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 发行人偿债意愿和能力分析	9
第六节 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	10
第七节 债券持有人会议召开情况	11
第八节 债券本息偿付情况	12
第九节 债券跟踪评级情况	13
第十节 募集说明书中约定的发行人其他义务履行情况	14
第十一节 发行人重大事项	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

9、发行时信用级别及资信评级机构：经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评估，发行人主体信用等级为AA，本期债券信用等级为AAA。

（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

9、发行时信用级别及资信评级机构：经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评估，发行人主体信用等级为AA，本期债券信用等级为AAA。

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。

2021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 2021 年度经营和财务状况

一、 报告期内业务情况

茂业商厦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，本集团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，本集团在全国经营42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258万平方米，其中自有建筑面积占比约81.24%。

报告期内，公司实现营业收入60.38亿元，同比下降10.89%；实现归属于母公司所有者净利润0.63亿元，由负转正，同比增加196.07%。

二、 主要会计数据

发行人主要会计数据如下表：

项目	2021年度/末	2020年度/末	变动比例
流动资产合计（万元）	1,178,882.02	1,244,164.72	-5.25%
非流动资产合计（万元）	3,652,609.75	3,378,918.79	8.10%
资产总计（万元）	4,831,491.78	4,623,083.51	4.51%
流动负债合计（万元）	1,668,773.27	1,932,003.31	-13.62%
非流动负债合计（万元）	1,745,860.31	1,308,371.93	33.44%
负债总计（万元）	3,414,633.58	3,240,375.24	5.38%
所有者权益合计（万元）	1,416,858.20	1,382,708.28	2.47%
营业总收入（万元）	603,848.62	677,663.11	-10.89%
营业总成本（万元）	588,336.46	621,303.54	-5.31%
营业利润（万元）	29,364.99	21,710.13	35.26%
利润总额（万元）	15,187.66	1,929.88	686.98%
净利润（万元）	9,607.30	-9,762.56	198.41%
经营活动产生的现金流量净额（万元）	71,924.72	35,499.99	102.60%

投资活动产生的现金流量净额（万元）	-39,926.79	-86,691.48	53.94%
筹资活动产生的现金流量净额（万元）	-12,179.23	27,047.46	-145.03%

2021年末，发行人非流动负债1,745,860.31，较2020年末增加33.44%，主要系新租赁准则下租赁的确定方法及会计处理方法调整的影响，租赁负债科目余额增加，发行人负债总额近两年相对稳定。

2021年度，发行人营业利润为29,364.99万元，较上年同期相比增加35.26%，主要系房地产销售业务板块营业成本的降低。2021年度，发行人利润总额及净利润均有较大幅度增长，净利润实现由负转正。

2021年度，发行人经营活动产生的现金流量净额为71,924.72万元，较上年同期增长102.60%，主要系销售商品、提供劳务收到的现金增加所致。发行人投资活动产生的现金流量净流出为39,926.79万元，主要系取得子公司及其他营业单位支付的现金净额以及支付其他与投资活动有关的现金大幅减少。筹资活动产生的现金流量净流出为12,179.23万元，主要系取得借款收到的现金、偿还债务支付的现金、支付其他与筹资活动有关的现金综合变动的的影响。

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金融机构借款。本报告期，不涉及目募集资金的使用。

三、公司债券募集专户运作情况

公司已根据相关法律法规的规定指定募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转等。募集资金已按时划入公司指定银行账户，募集资金专项账户运作正常。

第五节 发行人偿债意愿和能力分析

一、偿债意愿分析

发行人主体长期信用等级为AA，公司经营规范，信用记录良好。

为充分、有效地维护债券持有人的利益，公司为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括制定《债券持有人会议规则》、设立债券受托管理人、建立专门的偿付工作小组、加强信息披露义务等，努力形成一套确保债券安全付息、兑付的保障措施。

综上，发行人偿债意愿较为强烈。

二、偿债能力分析

截至2021年末，发行人资产总额4,831,491.78万元，净资产1,416,858.20万元，2021年发行人营业总收入603,848.62万元，净利润9,607.30万元，发行人财务情况良好，另外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的不可撤销的连带责任保证担保，可为本期债券的按期偿付提供保障。

第六节 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

一、内外部增信机制及变动情况

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。

二、偿债保障措施实施及变动情况

为充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括制定《债券持有人会议规则》、设立债券受托管理人、建立专门的偿付工作小组、加强信息披露义务等，努力形成一套确保债券安全付息、兑付的保障措施。

报告期内，公司严格执行公司债券募集说明书中约定的偿债计划和其他偿债保障措施，相关计划和措施均未发生变化。

第七节 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。

第八节 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，受托管理人及时督促发行人按时履约，未发生预计发行人不能偿还债务的情况。2021 年 8 月 4 日，发行人已完成“20 茂业 01”、“20 茂业 02”债券的付息事宜。

第九节 债券跟踪评级情况

2021年6月25日，中证鹏元资信评估股份有限公司出具《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、品种二2021年跟踪评级报告》(中鹏信评【2021】跟踪第【332】号01)，根据跟踪评级报告，发行人主体信用等级为AA，评级展望为稳定，“20茂业01”及“20茂业02”债券信用等级为AAA。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2022年跟踪评级报告。

第十节 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。根据发行人2021年年度报告，截至2021年末，发行人非经营性往来占款和资金拆借合计172,614.79万元。截至2021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。

第十一节 发行人重大事项

（一）重大事项情况说明

1、公司涉及重大诉讼、仲裁事项

发行人已于2021年1月6日出具《深圳茂业商厦有限公司关于重大诉讼进展的公告》。

发行人已于2021年3月5日出具《深圳茂业商厦有限公司涉及重大诉讼的公告》。

发行人已于2021年11月1日出具《深圳茂业商厦有限公司涉及重大诉讼的公告》。

发行人已于2021年12月1日出具《深圳茂业商厦有限公司关于重大诉讼进展的公告》。

（二）重大事项处理结果

发行人就上述重大事项出具相应公告，一创投行作为受托管理人，已相应出具《第一创业证券承销保荐有限责任公司关于深圳茂业商厦有限公司公开发行公司债券临时受托管理事务报告》。

（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（2021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：2022年 6月 28日