

债券简称：21 复地 01

债券代码：175947.SH

复地（集团）股份有限公司
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）

债券受托管理人

国泰君安证券股份有限公司



（住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号）

2023 年 6 月

重要声明

国泰君安证券股份有限公司（以下简称“国泰君安证券”或“国泰君安”）编制本报告的内容及信息均来源于发行人对外发布的《复地(集团)股份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国泰君安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。

目录

第一章	“21 复地 01”概况及债券受托管理人履行职责情况.....	4
第二章	发行人 2022 年度经营情况及财务状况.....	8
第三章	发行人募集资金使用及专项账户运作情况.....	11
第四章	发行人信息披露义务履行的核查情况.....	12
第五章	发行人偿债意愿和能力分析.....	13
第六章	本期债券内外部增信机制、偿债保障措施有效性分析.....	15
第七章	债券持有人会议召开情况.....	16
第八章	发行人偿债保障措施的执行情况以及“21 复地 01”的本息偿付情况.....	17
第九章	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.....	19
第十章	“21 复地 01”的信用评级情况.....	20
第十一章	可能影响发行人偿债能力的重大事项及受托管理人采取的应对措施.....	21

第一章 “21 复地 01” 概况及债券受托管理人履行职责情况

一、 发行人名称

中文名称：复地（集团）股份有限公司（以下简称“发行人”或“公司”或“复地集团”）

英文名称：Shanghai Forte Land Company Limited

二、 核准文件和核准规模

复地（集团）股份有限公司（以下简称“发行人”、“公司”或“本公司”）面向专业投资者公开发行不超过人民币 80 亿元的公司债券（以下简称“本次债券”）已获得中国证券监督管理委员会证监许可[2021]739 号文注册。

发行人本次债券采用分期发行的方式，本期发行为本次债券项下第一期债券，债券名称为“复地（集团）股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）”（以下简称“本期债券”），发行规模 5 亿元，债券简称为“21 复地 01”，债券代码为“175947”。

三、 涉及债券的主要条款

1、发行主体：复地（集团）股份有限公司。

2、债券名称：复地（集团）股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）。

3、发行规模：5 亿元。

4、当期余额：4.40 亿元。

5、票面金额：人民币 100 元。

6、发行价格：按面值平价发行。

7、债券期限：3 年期，在第 2 年末附发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

8、发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定是否在本期债券存续期第

2 年末调整本期债券存续期后 1 年的票面利率。发行人于本期债券存续期第 2 年末决定不调整票面利率，即将存续期第 3 年的票面利率保持为 4.95%。

9、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，债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人；若债券持有人未做登记，则视为继续持有本期债券并接受上述调整。本期债券已完成投资者回售，目前余额 4.40 亿元。

10、债券利率及确定方式：本期债券为固定利率债券，债券票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商按照市场情况确定。

11、还本付息的期限和方式：本期公司债券按年付息，不计复利，到期一次还本付息。本期债券本息支付将按照债券登记机构的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付的具体事项按照债券登记机构的相关规定办理。

12、起息日：2021 年 4 月 6 日。

13、付息日：2022 年至 2024 年间每年的 4 月 6 日为上一计息年度的付息日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。如投资者在本期债券存续期第 2 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2022 年和 2023 年每年的 4 月 6 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。

14、兑付日：本期债券的兑付日为 2024 年 4 月 6 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。如投资者在本期债券存续期第 2 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2023 年 4 月 6 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。

15、利息登记日：本期债券的利息登记日按登记机构相关规定处理。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就所持本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息。

16、兑付登记日：本期债券的兑付登记日按登记机构相关规定处理。在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得所持本期债券的本金及最后一期利息。

17、支付金额：本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面年利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债权登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

18、担保事项：本期公司债券不提供担保。

19、牵头主承销商：中信证券股份有限公司。

20、联席主承销商：国泰君安证券股份有限公司、德邦证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司。

21、债券受托管理人：国泰君安证券。

22、发行方式：本期公司债券采用公开方式发行，分期发行。

23、承销方式：本期债券由主承销商组织承销团，以余额包销的方式承销。

24、本期募集资金专项账户：本期公司债券募集资金到位后将存放于公司董事会或董事会授权人士决定的专项账户中，用于本期公司债券募集资金的接收、存储、划转与本金偿付。

25、信用级别及资信评级机构：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本次债券的信用等级为 AAA。中诚信国际信用评级有限责任公司将在本次债券有效存续期间对发行人进行定期跟踪评级以及不定期跟踪评级。

26、拟上市地：上海证券交易所。

27、募集资金用途：本次发行公司债券的募集资金扣除发行费用后用于调整公司债务结构、偿还公司债券。

28、税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

四、 债券受托管理人履行职责情况

国泰君安证券作为本期债券受托管理人，2022 年内按照本期债券受托管理

协议及募集说明书的约定履行了本期债券的受托管理职责,建立了对发行人的定期跟踪机制,并监督了发行人对公司债券募集说明书所约定义务的执行情况。

公司债券发行后,国泰君安证券定期提醒发行人做好存续期募集资金使用与信息披露相关工作,按照募集说明书约定使用募集资金,排查重大事项并做好重大事项的临时信息披露。未来债券存续期内,国泰君安证券将根据募集说明书中关于定期报告信息披露的约定,提醒发行人披露年度报告和半年度报告。

国泰君安证券已于 2022 年遵照监管机构相关要求开展了本期债券存续期信用风险排查工作。

第二章 发行人 2022 年度经营情况及财务状况

一、 发行人基本情况

1、公司名称：复地（集团）股份有限公司

2、英文名称：Shanghai Forte Land Company Limited

3、法定代表人：王基平

4、设立日期：1998 年 8 月 13 日

5、注册资本：人民币 250,415.5034 万元

6、实缴资本：人民币 250,415.5034 万元

7、住所：上海市普陀区曹杨路 510 号 9 楼

8、邮政编码：200010

9、信息披露事务负责人：张厚林

10、经营范围：房地产开发、经营、房地产投资、物业管理及以上相关行业的咨询服务。【依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动】

11、统一社会信用代码：91310000631174736F

12、公司性质：其他股份有限公司（非上市）

二、 发行人 2022 年度经营情况

发行人经营范围为房地产开发、经营、房地产投资、物业管理及以上相关行业的咨询服务。目前发行人主要业务板块及其经营模式如下：（1）房地产销售。根据中国新型城镇化建设发展需求，不断深化“五大蜂巢”开发模式，将通过导入复星核心产业、衍生产业及相关生活服务功能，打造模块自由组合（如保险、旅游等）的新型城市建设模式。（2）黄金珠宝销售。黄金珠宝业务的经营模式的特点：以直营店为核心，发展连锁加盟网络、打造品牌形象、拓展市场空间，以直营零售、批发为主要经营模式拓展连锁网络。

2022年，发行人实现营业总收入564.51亿元，较去年同期增加1.30%，发行人主营业务毛利率19.91%，较去年同期减少20.90%。

发行人2022年主营业务情况如下：

单位：亿元

业务板块	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
物业开发与销售	152.63	102.33	32.96%	-23.47%	-13.94%	-18.38%
珠宝时尚	330.71	302.28	8.60%	20.49%	21.25%	-6.22%
餐饮管理与服务	6.47	2.35	63.59%	-14.98%	-10.98%	-2.63%
食品、百货及工艺品销售	11.36	10.17	10.47%	35.89%	12.87%	-234.58%
医药	3.79	3.07	18.87%	-26.97%	-28.44%	8.82%
化妆品	4.23	1.69	59.95%	-13.14%	-18.36%	4.28%
时尚表业	6.71	4.50	32.98%	-22.07%	-28.00%	20.32%
物业经营管理与租赁	20.19	16.17	18.89%	-14.16%	-1.46%	-37.51%
度假村	5.99	0.82	86.25%	69.69%	43.86%	2.86%
酒业	18.02	7.25	59.74%	0.22%	-0.96%	0.76%
其他	4.42	1.46	66.99%	20.11%	595.24%	-28.95%
合计	564.51	452.10	19.91%	1.30%	8.42%	-20.90%

三、发行人2022年度财务状况

1、合并资产负债表主要数据

单位：亿元

项目	2022年12月31日	2021年12月31日
资产合计	1,833.03	1,854.84
负债合计	1,292.47	1,288.89
少数股东权益	213.43	238.72
归属于母公司股东的权益合计	327.12	327.22

2、合并利润表主要数据

单位：亿元

项目	2022年度	2021年度
营业收入	564.51	557.27
营业利润	53.94	58.63

利润总额	53.53	58.07
净利润	31.10	45.06
归属于母公司股东的净利润	17.20	32.17

3、合并现金流量表主要数据

单位：亿元

项目	2022 年度	2021 年度
经营活动产生的现金流量净额	59.63	-46.46
投资活动产生的现金流量净额	56.65	-33.81
筹资活动产生的现金流量净额	-168.91	2.14

2022 年,发行人营业收入为 564.51 亿元,同比增加了 7.24 亿元,增幅 1.30%,与 2021 年基本持平。

2022 年,发行人营业总成本为 562.90 亿元,同比增加了 30.44 亿元,增幅 5.72%,主要原因系随着营业收入的增加,成本对应增加。

2022 年,发行人利润总额为 53.53 亿元,同比减少 4.54 亿元,降幅 7.82%。

2022 年,发行人净利润为 31.10 亿元,同比减少 13.96 亿元,降幅 30.98%,主要系 2022 年部分地区营业放缓但成本上涨所致。

2022 年,发行人归属母公司股东的净利润为 17.20 亿元,同比减少 14.97 亿元,降幅 46.53%,主要系 2022 年部分地区营业放缓但成本上涨所致。

2022 年,发行人经营活动产生的现金流量净额为 59.63 亿元,同比增加了 106.09 亿元,增幅 228.35%,主要原因系随业务扩张,发行人购买商品、接受劳务支付的现金以及支付其他与经营活动有关的现金增加。

2022 年,发行人投资活动产生的现金流量净额为 56.65 亿元,同比增加 90.46 亿元,增幅 267.55%,主要原因系发行人投资支付的现金流增加,投资收回的现金流减少以及处置子公司收到的现金净额增加所致。

2022 年,发行人筹资活动产生的现金流量净额为-168.91 亿元,同比减少 171.05 亿元,大幅减少,主要原因系发行人债券融资等大幅减少所致。

第三章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况

一、本期公司债券募集资金情况

发行人与北京银行股份有限公司上海分行及上海银行股份有限公司签订了《复地（集团）股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）账户及资金监管协议》，设立了募集资金使用专项账户，确保募集资金专项专用。截至本报告出具日，募集资金账户运作良好。

“21 复地 01”合计发行人民币 50,000.00 万元，“21 复地 01”的募集资金已于扣除发行费用后，全部用于偿还公司债券。

二、本期公司债券募集资金实际使用情况

根据“21 复地 01”募集说明书中募集资金运用计划，“21 复地 01”募集资金拟用于偿还公司债券。

截至本报告出具日，“21 复地 01”扣除发行费用之后的募集资金已使用完毕，全部用于偿还公司债券，符合募集说明书的约定以及证监会核准的用途。

第四章 发行人信息披露义务履行的核查情况

一、报告期内发行人披露的定期报告、临时报告和其他兑付兑息公告情况

21 复地 01 于 2021 年 4 月 6 日起息，发行人已于 2022 年 3 月 25 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露了《复地（集团）股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行人公司债券（第一期） 2022 年付息公告》。

发行人于 2022 年 4 月 28 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露了《复地（集团）股份有限公司公司债券年度报告（2021 年）》及《复地(集团)股份有限公司公司债券 2021 年年度财务报告及附注》。

发行人于 2022 年 8 月 31 日上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露了《复地(集团)股份有限公司公司债券中期报告(2022 年)》及《复地(集团)股份有限公司 2022 年半年度财务报告》。

发行人涉及下属子公司资产出售，已于 2022 年 9 月 8 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露了《复地（集团）股份有限公司关于下属子公司重大资产出售的公告》。

发行人涉及下属子公司出售股权资产，已于 2022 年 11 月 10 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露了《复地（集团）股份有限公司关于下属子公司出售股权资产的进展公告》。

二、发行人信息披露业务履行的核查情况

经核查，报告期内，发行人按照募集说明书等约定履行了信息披露义务，发行人不存在应披未披或者披露信息不准确的情形。

第五章 发行人偿债意愿和能力分析

一、发行人偿债意愿分析

截至本报告出具日，发行人按时支付了“21 复地 01”利息。公司主体信用保持良好，未出现不良、违约类贷款，亦未出现延迟还本付息的情况。综合而言，发行人偿债意愿较强。

二、发行人偿债能力分析

1、偿债能力指标

发行人主要偿债能力指标

项目	2022 年末/2022 年度	2021 年末/2021 年度
流动比率（倍）	1.30	1.21
速动比率（倍）	0.43	0.47
资产负债率（%）	70.51	69.49
扣除合同负债、预收账款后 资产负债率（%）	63.39	67.50
EBITDA 利息保障倍数	4.21	4.79

最近两年末，公司流动比率分别为 1.21 和 1.30，速动比率分别为 0.47 和 0.43。报告期内公司流动比率、速动比率均较为稳定，处行业正常水平。最近两年末，公司的资产负债率分别为 69.49%及 70.51%，扣除合同负债及预收账款后的资产负债率分别 67.50%及 63.39%，为较为稳定。

最近两年末，公司 EBITDA 利息保障倍数分别为 4.79 和 4.21。公司报告期内 EBITDA 利息保障倍数保持稳定且处于较高水平，说明公司经营活动产生的收益可以充分覆盖利息支出。总体来看，发行人负债率维持在正常水平，利息保障倍数较高，偿债能力较强。

2、融资渠道情况

在间接融资方面，发行人资信情况良好，与银行机构建立了长期稳定的信贷业务关系，具有较强的间接融资能力。截至 2022 年末，发行人取得的银行授信总额合计 809.91 亿元，未使用授信额度 321.59 亿元。

3、发行人偿债能力总体评价

发行人主要偿债指标处于合理水平，同时发行人已按照现代企业制度的要求

建立规范的法人治理结构,并建立了稳健自律的财务制度与良好的风险控制机制;发行人具备良好的信誉,虽然债券融资受到市场整体影响有所收缩,但间接融资等融资渠道畅通,融资能力较强;发行人盈利水平和偿债能力稳定,可为本次债券偿还提供有力保障。

第六章 本期债券内外部增信机制、偿债保障措施有效性分析

一、本期债券内外部增信机制

本期债券采用无担保形式发行。

二、本期债券偿债保障措施

本期债券偿债保障措施包括：1、设立专门的偿债工作小组；2、聘请债券受托管理人；3、制定持有人会议规则；4、严格履行信息披露义务；5、发行人承诺：在出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，公司将至少采取如下措施：（1）不向股东分配利润；（2）暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；（3）调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；（4）公司主要责任人不得调离。

2022年度，发行人本期债券偿债保障措施未发生重大变化。

截至本报告出具日，本期债券的增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施均得到有效执行，正常运作。发行人暂未涉及兑付兑息情况。

第七章 债券持有人会议召开情况

2022 年度，发行人未发生须召开债券持有人会议的事项，未召开债券持有人会议。

第八章 发行人偿债保障措施的执行情况以及“21 复地 01”的本 息偿付情况

一、“21 复地 01”本次偿付情况

“21 复地 01”的起息日为 2021 年 4 月 6 日。“21 复地 01”的付息日为 2022 年至 2024 年每年的 4 月 6 日；如投资者行使回售权，则其回售部分债券的付息日为 2022 年至 2023 年每年的 4 月 6 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）。

“21 复地 01”的本金支付日为 2024 年 4 月 6 日。如投资者行使回售权，则其回售部分债券的兑付日为 2023 年 4 月 6 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；顺延期间兑付款项不另计利息）。

报告期内，受托管理人已督促“21 复地 01”按期足额付息，受托管理人将持续掌握受托债券还本付息、调整票面利率、回售等事项的资金安排，督促发行人按时履约。

发行人已于 2022 年付息日按时支付了当期债券利息和回售本金。截至本报告出具日，21 复地 01 已回售偿付本金 0.60 亿元，剩余规模为 4.40 亿元。

二、“21 复地 01”偿债保障措施执行情况

2021 年内发行人按照“21 复地 01”募集说明书的约定较为有效执行了“21 复地 01”的相关偿债保障措施。

三、投资者保护契约条款

“21 复地 01”设置了投资者保护契约条款，具体如下：

1、事先约束事项

（1）触发情形

发行人在本期公司债券存续期间约定下列约束事项，若发生下列约束条件，则触发投资者保护机制。

a. 本期债券存续期内，浙江复星、复地投资管理等 16 名对象持有的标的资产中主要采用动态假设开发法、收益法及市场价值倒扣法评估的资产（以下简称“资产范围 A”）的经营情况出现重大不利变化导致资产范围 A 内的标的资产明显无法达到承诺业绩或受托管理人认为有必要时。

（2）处置程序

a. 信息披露。发行人应在知悉上述触发情形发生之日起 3 个工作日内进行信息披露，说明事项的起因、目前的状态和可能产生的影响；

b. 通知。发行人、受托管理人知悉上述触发情形发生或其合理认为可能构成该触发情形的，应当及时通知本期公司债券全体持有人；

c. 救济与豁免机制。受托管理人应在知悉（或被合理推断应知悉）触发情形发生之日起按照受托管理协议约定时限召开持有人会议。

发行人可做出适当解释或提供救济方案，以获得债券持有人会议决议豁免履行相关措施。债券持有人有权决定是否豁免。

发行人应无条件接受债券持有人会议作出的上述决议。如果债券持有人会议未获通过的，视同未获得豁免，则在该触发情形发生之日（若有宽限期的，在宽限期到期之日），发行人承诺履行该投资者保护措施；投资者选择性提前回售。

报告期内未发生触发“21 复地 01”投资者保护契约条款的情形。

第九章 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

根据发行人与“21 复地 01”受托管理人国泰君安证券股份有限公司签订的《复地（集团）股份有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券之债券受托管理协议》的规定，发行人无法按时偿付本次债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知债券持有人。本次债券的后续措施安排包括但不限于：

- （1）不向股东分配利润；
- （2）暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- （3）调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；
- （4）主要责任人不得调离。

2022 年内未发生发行人需履行上述承诺的情形。

第十章 “21 复地 01”的信用评级情况

中诚信国际信用评级有限责任公司于 2022 年 6 月 23 日出具了《复地(集团) 股份有限公司 2022 年度跟踪评级报告》，21 复地 01 的债券信用等级为 AAA，主体信用评级为 AAA，评级展望为稳定。

作为“21 复地 01”的受托管理人，国泰君安证券特此提请投资者关注“21 复地 01”的相关风险，并请投资者对相关事项做出独立判断。

第十一章 可能影响发行人偿债能力的重大事项及受托管理人采取的 应对措施

一、对外担保情况

截至 2022 年末,公司尚未履行及未履行完毕的对外担保总额为 73.27 亿元,占 2022 年末净资产的 13.55%,主要为向购房人银行借款提供的阶段性担保。

二、涉及的重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项

截至本报告出具日,发行人及其重要子公司不存在其他对公司财务状况、经营成果、声誉、业务活动、未来前景等可能产生实质影响的重大未决诉讼或仲裁事项。

三、相关当事人

报告期内,“21 复地 01”的受托管理人及其他相关中介机构未发生变动。

四、其他重大事项

2022 年度,发行人未发生对债券持有人权益有重大影响的事项。

发行人涉及下属子公司资产出售,已于 2022 年 9 月 8 日在上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)披露了《复地(集团)股份有限公司关于下属子公司重大资产出售的公告》。

国泰君安证券股份有限公司已于 2022 年 9 月 15 日在上海证券交易所(<http://www.sse.com.cn>)就发行人资产出售情况披露了《复地(集团)股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)之下属子公司重大资产出售临时受托管理事务报告》。

发行人涉及下属子公司出售股权资产,已于 2022 年 11 月 10 日在上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)披露了《复地(集团)股份有限公司关于下属子公司出售股权资产的进展公告》。

国泰君安证券股份有限公司已于 2022 年 11 月 16 日在上海证券交易所

(<http://www.sse.com.cn>)就发行人资产出售进展情况披露了《国泰君安证券股份有限公司关于复地(集团)股份有限公司下属子公司出售股权资产进展之临时受托管理事务报告》。

（本页无正文，为《复地（集团）股份有限公司 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）》签章页

债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司

