

泛海控股股份有限公司  
2020 年面向合格投资者公开发行公司债券  
受托管理事务报告  
(2021 年度)

泛海控股股份有限公司



泛海控股  
OCEANWIDE HOLDINGS

(住所：北京市东城区建国门内大街 28 号民生金融中心 C 座 22 层)

债券受托管理人



中信建投证券股份有限公司  
CHINA SECURITIES CO.,LTD.

(住所：北京市朝阳区安立路66号4号楼)

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》）、证券交易所公司债券上市规则（以下简称“上市规则”）或证券交易所公司债券挂牌转让规则（以下简称“挂牌转让规则”）、发行人与中信建投证券股份有限公司（以下简称“中信建投证券”或“受托管理人”）签订的债券受托管理协议（以下简称“受托管理协议”）及其它相关信息披露文件以及泛海控股股份有限公司（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，由受托管理人中信建投证券编制。中信建投证券编制本报告的内容及信息均来源于泛海控股股份有限公司提供的资料或说明。

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作出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为中信建投证券所作的承诺或声明。在任何情况下，未经中信建投证券书面许可，不得将本报告用作其他任何用途。

# 目 录

一、受托管理的公司债券概况 .....	3
二、公司债券受托管理人履职情况 .....	6
三、发行人 2021 年度经营和财务状况 .....	15
四、发行人募集资金使用及专项账户运作情况 .....	16
五、发行人偿债意愿和能力分析 .....	17
六、内外部增信机制、偿债保障措施执行情况及有效性分析 .....	17
七、债券的本息偿付情况 .....	20
八、募集说明书中约定的其他义务 .....	24
九、债券持有人会议召开的情况 .....	24
十、发行人出现重大事项的情况 .....	24
十一、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 .....	24
十二、对债券持有人权益有重大影响的其他事项 .....	24

## 一、受托管理的公司债券概况

截至 2021 年（以下简称“报告期”）末，泛海控股股份有限公司发行且存续的由中信建投证券担任受托管理人的债券包括：20 泛控 01、20 泛控 02、20 泛控 03（以下简称“各期债券”），债券具体情况见下表：

表：受托管理债券概况

债券代码	149035.SZ	149044.SZ	149116.SZ
债券简称	20 泛控 01	20 泛控 02	20 泛控 03
债券名称	泛海控股股份有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）	泛海控股股份有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）	泛海控股股份有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第三期）
债券期限	3 年，附第 2 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。	3 年，附第 2 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。	3 年，附第 2 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。
发行规模（亿元）	12	4	7
债券余额（亿元）	5.732	4	7
发行时初始票面利率	7.50%	7.50%	7.50%
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权）	-	-	-
起息日	2020 年 1 月 23 日	2020 年 2 月 27 日	2020 年 4 月 29 日
还本付息方式	<p>按年付息、到期一次还本的方式。各期债券的利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。如果投资者在存续期第 2 年末行使回售选择权，则回售部分在第 2 年末本金随该年利息一起支付，未回售部分到期一次还本。各期债券本息支付将按照债券登记机构的有关规定来统计各期债券的持有人名单，本息支付的具体事项按照债券登记机构的相关规定办理。</p>	<p>按年付息、到期一次还本的方式。各期债券的利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。如果投资者在存续期第 2 年末行使回售选择权，则回售部分在第 2 年末本金随该年利息一起支付，未回售部分到期一次还本。各期债券本息支付将按照债券登记机构的有关规定来统计各期债券的持有人名单，本息支付的具体事项按照债券登记机构的相关规定办理。</p>	<p>按年付息、到期一次还本的方式。各期债券的利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。如果投资者在存续期第 2 年末行使回售选择权，则回售部分在第 2 年末本金随该年利息一起支付，未回售部分到期一次还本。各期债券本息支付将按照债券登记机构的有关规定来统计各期债券的持有人名单，本息支付的具体事项按照债券登记机构的相关规定办理。</p>

付息日	<p>2021年至2023年间每年的1月23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；顺延期间付息款项不另计利息）。如投资者行使回售权，则其回售部分债券的付息日为2021年至2022年每年的1月23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）。如发行人行使赎回权，则付息日为2021年至2022年每年的1月23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）。</p>	<p>2021年至2023年间每年的2月27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；顺延期间付息款项不另计利息）。如投资者行使回售权，则其回售部分债券的付息日为2021年至2022年每年的2月27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）。如发行人行使赎回权，则付息日为2021年至2022年每年的2月27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）。</p>	<p>2021年至2023年间每年的4月29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；顺延期间付息款项不另计利息）。如投资者行使回售权，则其回售部分债券的付息日为2021年至2022年每年的4月29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）。如发行人行使赎回权，则付息日为2021年至2022年每年的4月29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）。</p>
担保方式	<p>1、公司控股股东中国泛海控股集团有限公司提供全额、无条件、不可撤销的连带责任保证担保。 2、公司实际控制人卢志强先生本人为本期债券提供连带责任保证担保。 3、公司以其持有的11.77亿股武汉公司股权为本期债券提供质押担保。</p>	<p>公司控股股东中国泛海控股集团有限公司提供全额、无条件、不可撤销的连带责任保证担保。</p>	<p>无担保</p>
主体/债项评级	AA+/ AA+	AA+/ AA+	AA+/ AA+
报告期跟踪主体/债项评级	C/C	C/C	C/C

## 二、公司债券受托管理人履职情况

报告期内，受托管理人依据《管理办法》、《执业行为准则》、上市规则或挂牌转让规则和其他相关法律、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。

报告期内，发行人出现重大事项。

受托管理人相应公告临时受托管理事务报告 43 次。具体情况如下：

重大事项	基本情况	受托管理人履职情况	信息披露情况
收到执行通知书、股权变卖	公司因债权纠纷收到执行通知书；公司控股股东及其一致行动人所持公司部分股份将被拍卖	受托管理人通过月度重大事项排查获知发行人发生了该等重大事项，及时开展了进一步核查，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，确认该重大事项属实，督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告
债券延期支付	延迟 19 泛控 02 本息兑付日	受托管理人通过月度重大事项排查获知发行人发生了该等重大事项，及时开展了进一步核查，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，确认该重大事项属实，督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告
债券回售	19 泛控 02 回售及摘牌情况	受托管理人通过月度重大事项排查获知发行人发生了该等重大事项，及时开展了进一步核查，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，确认该重大事项属实，督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告

重大事项	基本情况	受托管理人履职情况	信息披露情况
诉讼进展、资产冻结	公司因欠付烟台山高款项被提起诉讼；公司部分资产被采取财产保全措施	受托管理人通过月度重大事项排查获知发行人发生了该等重大事项，及时开展了进一步核查，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，确认该重大事项属实，督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告
重大资产重组进展	民生证券不再纳入公司合并报表范围	受托管理人通过月度重大事项排查获知发行人发生了该等重大事项，及时开展了进一步核查，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，确认该重大事项属实，督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告
股权转让进展、债券违约	公司向第三方转让民生证券股权进展；17泛海 MTN001 未按期足额兑付	受托管理人通过月度重大事项排查获知发行人发生了该等重大事项，及时开展了进一步核查，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，确认该重大事项属实，督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告
美元债兑付进展	公司计划延期兑付部分美元债	受托管理人通过月度重大事项排查获知发行人发生了该等重大事项，及时开展了进一步核查，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，确认该重大事项属实，督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告
仲裁情况	杨延良因股权转让合同纠纷向公司提起仲裁	受托管理人通过月度重大事项排查获知发行人发生了该等重大事项，及时开展了进一步核查，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，确认该重大事项属实，督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告



重大事项	基本情况	受托管理人履职情况	信息披露情况
收到协助执行通知书	公司因与上海假面信息科技有限公司发生营业信托纠纷收到协助执行通知书	受托管理人通过月度重大事项排查获知发行人发生了该等重大事项，及时开展了进一步核查，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，确认该重大事项属实，督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告
诉讼进展、收到协助执行通知书	公司与洛阳利尔因民生证券股权转让产生的诉讼纠纷进展；公司因与浙越资产管理有限公司因股权转让就纠纷收到协助执行通知书	受托管理人通过月度重大事项排查获知发行人发生了该等重大事项，及时开展了进一步核查，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，确认该重大事项属实，督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告
港元票据债务进展	港元票据到期未支付，公司与票据持有人磋商寻求解决方案	受托管理人通过月度重大事项排查获知发行人发生了该等重大事项，及时开展了进一步核查，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，确认该重大事项属实，督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告
收到协助执行通知书	中山证券与公司发生债券交易纠纷，公司子公司收到协助执行通知书	受托管理人通过月度重大事项排查获知发行人发生了该等重大事项，及时开展了进一步核查，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，确认该重大事项属实，督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告
仲裁情况、境外债务处置情况	杨延良因股权转让合同纠纷向公司提起仲裁；境外债务到期未支付，公司与贷款人磋商还款计划	受托管理人通过月度重大事项排查获知发行人发生了该等重大事项，及时开展了进一步核查，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，确认该重大事项属实，督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告

重大事项	基本情况	受托管理人履职情况	信息披露情况
债券持有人会议	“19 泛控 01”“19 泛控 02”“20 泛控 02”“20 泛控 03”债券持有人会议情况	受托管理人通过月度重大事项排查获知发行人发生了该等重大事项，及时开展了进一步核查，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，确认该重大事项属实，督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告
诉讼、仲裁进展	公司与南油集团诉讼案、与珠海隆门仲裁案的最新进展	受托管理人通过月度重大事项排查获知发行人发生了该等重大事项，及时开展了进一步核查，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，确认该重大事项属实，督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告
收到执行裁定书	公司未清偿向信达金额租赁有限公司申请的融资款	受托管理人通过月度重大事项排查获知发行人发生了该等重大事项，及时开展了进一步核查，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，确认该重大事项属实，督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告
诉讼情况、监管措施	北京银行因与公司产生的合同借款纠纷向公司提起诉讼；公司有关人员因信息披露违规受到北京证监局警示函	受托管理人通过月度重大事项排查获知发行人发生了该等重大事项，及时开展了进一步核查，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，确认该重大事项属实，督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告
终止重大资产出售、境外仲裁情况	公司终止向武汉金控出售民生证券股权；公司因境外工程纠纷而受到仲裁	受托管理人通过月度重大事项排查获知发行人发生了该等重大事项，及时开展了进一步核查，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，确认该重大事项属实，督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告

重大事项	基本情况	受托管理人履职情况	信息披露情况
美元债兑付进展	公司计划延期兑付部分美元债	受托管理人通过月度重大事项排查获知发行人发生了该等重大事项，及时开展了进一步核查，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，确认该重大事项属实，督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告
评价调整	公司主体信用等级下调至 C，公司发行的“18 海控 01”、“19 泛控 01”、“19 泛控 02”、“20 泛控 01”、“20 泛控 02”、“20 泛控 03”信用等级下调至 C	受托管理人通过月度重大事项排查获知发行人发生了该等重大事项，及时开展了进一步核查，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，确认该重大事项属实，督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告
诉讼情况	廊坊市盛宏房地产开发有限公司等公司因营业信托纠纷向公司提起诉讼	受托管理人通过月度重大事项排查获知发行人发生了该等重大事项，及时开展了进一步核查，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，确认该重大事项属实，督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告
债券违约	18 泛海 MTN001 未按期足额兑付	受托管理人通过月度重大事项排查获知发行人发生了该等重大事项，及时开展了进一步核查，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，确认该重大事项属实，督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告
监管措施	公司因信息披露违规收到北京证监局警示函	受托管理人通过月度重大事项排查获知发行人发生了该等重大事项，及时开展了进一步核查，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，确认该重大事项属实，督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告

重大事项	基本情况	受托管理人履职情况	信息披露情况
美元债兑付进展	公司计划延期兑付部分美元债	受托管理人通过月度重大事项排查获知发行人发生了该等重大事项，及时开展了进一步核查，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，确认该重大事项属实，督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告
股权变卖	中国泛海持有公司部分股权司法变卖	受托管理人通过月度重大事项排查获知发行人发生了该等重大事项，及时开展了进一步核查，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，确认该重大事项属实，督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告
诉讼情况	山东高速环球融资租赁有限公司因公司未清偿融资款向公司提起诉讼	受托管理人通过月度重大事项排查获知发行人发生了该等重大事项，及时开展了进一步核查，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，确认该重大事项属实，督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告
股权转让、董监高人员调整	公司拟向武汉金控出售民生证券股权；部分董事、监事及高级管理人员变更	受托管理人通过月度重大事项排查获知发行人发生了该等重大事项，及时开展了进一步核查，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，确认该重大事项属实，督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告
股权变卖	中国泛海持有公司部分股权司法变卖	受托管理人通过月度重大事项排查获知发行人发生了该等重大事项，及时开展了进一步核查，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，确认该重大事项属实，督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告

重大事项	基本情况	受托管理人履职情况	信息披露情况
诉讼情况	公司与光大银行因借款事项产生的诉讼纠纷	受托管理人通过月度重大事项排查获知发行人发生了该等重大事项，及时开展了进一步核查，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，确认该重大事项属实，督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告
美元债兑付进展	公司计划延期兑付部分美元债	受托管理人通过月度重大事项排查获知发行人发生了该等重大事项，及时开展了进一步核查，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，确认该重大事项属实，督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告
境外诉讼情况	公司与总包商 SWINERTON WEBCOR JV 因工程款产生的诉讼纠纷	受托管理人通过月度重大事项排查获知发行人发生了该等重大事项，及时开展了进一步核查，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，确认该重大事项属实，督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告
诉讼情况	公司与洛阳利尔因民生证券股权转让产生的诉讼纠纷；公司与瑞京资管因债务产生的诉讼纠纷	受托管理人通过月度重大事项排查获知发行人发生了该等重大事项，及时开展了进一步核查，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，确认该重大事项属实，督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告
评级调整	公司主体信用等级下调至 A，评级展望维持负面，公司发行的“18 海控 01”、“19 泛控 01”、“19 泛控 02”、“20 泛控 01”、“20 泛控 02”、“20 泛控 03”信用等级下调至 A	受托管理人通过月度重大事项排查获知发行人发生了该等重大事项，及时开展了进一步核查，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，确认该重大事项属实，督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告

重大事项	基本情况	受托管理人履职情况	信息披露情况
美元债兑付进展	公司计划延期兑付部分美元债	受托管理人通过月度重大事项排查获知发行人发生了该等重大事项，及时开展了进一步核查，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，确认该重大事项属实，督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告
评级调整	公司主体信用等级由AA+调降至AA-，评级展望调整为负面，“18海控01”、“19泛控01”、“19泛控02”、“20泛控01”、“20泛控02”、“20泛控03”债项信用等级由AA+调降至AA-，并移出评级观察名单；“19泛控01”“19泛控02”“20泛控01”“20泛控02”“20泛控03”交易方式调整	受托管理人通过月度重大事项排查获知发行人发生了该等重大事项，及时开展了进一步核查，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，确认该重大事项属实，督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告
仲裁、股权变卖	珠海隆门就民生证券股权转让事宜对公司提出仲裁申请；中国泛海持有公司部分股权司法变卖	受托管理人通过月度重大事项排查获知发行人发生了该等重大事项，及时开展了进一步核查，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，确认该重大事项属实，督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告
股份冻结	评级机构关注公司控股股东所持公司部分股份被冻结的事项	受托管理人通过月度重大事项排查获知发行人发生了该等重大事项，及时开展了进一步核查，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，确认该重大事项属实，督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告

重大事项	基本情况	受托管理人履职情况	信息披露情况
收到执行通知书和执行裁定书	公司未清偿向信达金额租赁有限公司申请的融资款	受托管理人通过月度重大事项排查获知发行人发生了该等重大事项，及时开展了进一步核查，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，确认该重大事项属实，督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告
收到执行通知书和执行裁定书	公司未清偿向山东高速环球融资租赁有限公司申请的融资款	受托管理人通过月度重大事项排查获知发行人发生了该等重大事项，及时开展了进一步核查，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，确认该重大事项属实，督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告
变更增信措施	“20 泛控 01”变更增信措施	受托管理人通过月度重大事项排查获知发行人发生了该等重大事项，及时开展了进一步核查，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，确认该重大事项属实，督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告
重大诉讼	与中英益利资产管理股份有限公司的金融借款合同纠纷	受托管理人通过月度重大事项排查获知发行人发生了该等重大事项，及时开展了进一步核查，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，确认该重大事项属实，督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告
重要人员变动	部分董事、高管离任	受托管理人通过月度重大事项排查获知发行人发生了该等重大事项，及时开展了进一步核查，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，确认该重大事项属实，督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告

重大事项	基本情况	受托管理人履职情况	信息披露情况
对外担保	公司当年累计对外担保超过上年末净资产的 20%	受托管理人通过月度重大事项排查获知发行人发生了该等重大事项，及时开展了进一步核查，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，确认该重大事项属实，督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告

### 三、发行人 2021 年度经营和财务状况

#### （一）发行人 2021 年年度经营情况

发行人主要经营范围为投资及投资管理；资产管理；经营房地产业务及物业管理；自有物业租赁；企业管理咨询；销售建筑材料、装饰材料、机械设备。

2021 年度，发行人实现营业收入 149.23 亿元，产生营业成本 196.89 亿元。2021 年度，发行人实现营业利润-121.99 亿元，实现净利润 130.88 亿元。

#### （二）发行人 2021 年度财务状况

表：发行人 2021 年度主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	2021 年度/末	2020 年度/末	增减变动情况 (%)
流动资产合计	6,239,816.63	13,470,044.78	-53.68
非流动资产合计	4,784,704.97	4,629,038.45	3.36
资产总计	11,024,521.60	18,099,083.22	-39.09
流动负债合计	8,066,668.05	11,361,901.80	-29.00
非流动负债合计	1,580,560.06	3,239,147.06	-51.20
负债合计	9,647,228.12	14,601,048.86	-33.93
所有者权益合计	1,377,293.48	3,498,034.37	-60.63
归属母公司股东的净资产	578,479.70	1,660,643.24	-65.17
营业收入	1,492,280.28	1,405,681.92	6.16
营业利润	-1,219,880.74	-431,474.50	182.72
利润总额	-1,309,000.41	-449,733.57	191.06
净利润	-1,308,764.30	-472,038.46	177.26
归属母公司股东的净利润	-1,125,451.15	-462,175.83	143.51
经营活动产生的现金流量净额	1,062,531.90	833,623.74	27.46



项目	2021 年度/末	2020 年度/末	增减变动情况 (%)
投资活动产生的现金流量净额	-1,312,062.47	1,027,933.28	-227.64
筹资活动产生的现金流量净额	-1,198,338.98	-1,593,295.98	-24.79
现金及现金等价物净增加额	-1,462,225.92	256,362.16	-670.38
EBITDA 利息保障倍数 (倍)	-0.75	0.25	-400.00
资产负债率 (%)	87.51	80.67	6.84
流动比率 (倍)	0.77	1.19	-35.29
速动比率 (倍)	0.21	0.68	-69.12

#### 四、发行人募集资金使用及专项账户运作情况

##### (一) 募集资金使用情况

截至报告期末, 发行人各期债券募集资金披露用途与最终用途情况如下表所示:

**表 1: 20 泛控 01 募集资金使用情况**

债券代码: 149035.SZ	
债券简称: 20 泛控 01	
发行金额: 12 亿元	
<b>募集资金约定用途</b>	<b>募集资金最终用途</b>
偿还公司债券	偿还公司债券

**表 2: 20 泛控 02 募集资金使用情况**

债券代码: 149044.SZ	
债券简称: 20 泛控 02	
发行金额: 4 亿元	
<b>募集资金约定用途</b>	<b>募集资金最终用途</b>
偿还公司债券	偿还公司债券

**表 3: 20 泛控 03 募集资金使用情况**

债券代码: 149116.SZ	
债券简称: 20 泛控 03	
发行金额: 7 亿元	
<b>募集资金约定用途</b>	<b>募集资金最终用途</b>

偿还金融机构借款	偿还金融机构借款
----------	----------

截至报告期末，各期债券募集资金最终用途与约定用途一致。

## （二）募集资金专项账户运作情况

发行人、受托管理人与监管银行已签订三方监管协议。发行人在监管银行开立募集资金专项账户，用于债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，并进行专项管理。报告期内，发行人募集资金专项账户运行正常。

## （三）对发行人募集资金使用情况的核查结果

截至报告期末，各期债券募集资金使用情况、专户运作情况与发行人的定期报告披露内容一致。

## 五、发行人偿债意愿和能力分析

发行人的偿债资金来源为日常经营和间接融资。

### （一）发行人盈利能力及日常经营收益

按照合并报表口径，2019 年度、2020 年度和 2021 年度，发行人营业收入分别为 125.02 亿元、140.57 亿元和 149.23 亿元，净利润分别为 14.26 亿元、-47.20 亿元和-130.88 亿元。2019 度、2020 度和 2021 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 55.72 亿元、83.36 亿元和 106.25 亿元。受公司主营业务经营阶段性受阻以及公司按照企业会计准则要求计提减值准备、计入当期损益的财务费用增加等因素的综合影响，公司 2021 年度业绩出现重大亏损。

### （二）发行人的资信状况和间接融资能力

报告期内，发行人财务数据进一步恶化，债务规模巨大，偿债压力大，资金较为紧张，主要资产受到冻结，主体及存续债券信用评级下调至 C。发行人资信状况和间接融资能力较差。

## 六、内外部增信机制、偿债保障措施执行情况及有效性分析

### （一）内外部增信机制的变动情况及有效性分析

债券代码	债券简称	是否担保	担保方式	担保人名称	担保情况
149035.SZ	20 泛控 01	是	保证、质押	发行人、中国泛海控股集团有限公司、卢志强	(1)公司控股股东中国泛海控股集团有限公司提供全额、无条件、不可撤销的连带责任保证担保。 (2)公司实际控制人卢志强先生本人为本期债券提供连带责任保证担保。 (3)公司以其持有的 11.77 亿股武汉公司股权为本期债券提供质押担保。
149044.SZ	20 泛控 02	是	保证	中国泛海控股集团有限公司	公司控股股东中国泛海控股集团有限公司提供全额、无条件、不可撤销的连带责任保证担保。
149116.SZ	20 泛控 03	否	-	-	-

“20 泛控 01”由中国泛海提供全额、无条件、不可撤销的连带责任保证担保。2020 年 5 月，“20 泛控 01”持有人一致同意本期债券增加增信措施，具体如下：

- (1)由公司实际控制人卢志强先生本人为本期债券提供连带责任保证担保；
- (2)由公司控股子公司武汉中央商务区股份有限公司（以下简称“武汉公司”）为本期债券提供土地抵押担保，即武汉公司以合法拥有的以下土地使用权（对应不动产权证编号：鄂(2019)武汉市江汉不动产权第 0005471 号、鄂(2019)武汉市江汉不动产权第 0008053 号、鄂(2019)武汉市江汉不动产权第 0008070 号、鄂(2019)武汉市江汉不动产权第 0005470 号、鄂(2019)武汉市江汉不动产权第 0008072 号）作为抵押资产为本期债券提供抵押担保。

2021 年 4 月，经发行人和“20 泛控 01”持有人协商，“20 泛控 01”持有人一致同意变更本期债券增信措施，具体如下：

- (1)公司以其持有的 11.77 亿股武汉中央商务区股份有限公司（以下简称“武汉公司”）股权为本期债券提供质押担保。

(2) 解除公司控股子公司武汉公司以合法拥有的土地使用权（对应不动产权证编号：鄂（2019）武汉市江汉不动产权第 0005471 号、鄂（2019）武汉市江汉不动产权第 0008053 号、鄂（2019）武汉市江汉不动产权第 0008070 号、鄂（2019）武汉市江汉不动产权第 0005470 号、鄂（2019）武汉市江汉不动产权第 0008072 号）作为抵押资产为本期债券提供的抵押担保。

上述增信措施变更完成后，“20 泛控 01”担保措施具体如下：

(1) 公司控股股东中国泛海控股集团有限公司提供全额、无条件、不可撤销的连带责任保证担保。

(2) 公司实际控制人卢志强先生本人为本期债券提供连带责任保证担保。

(3) 公司以其持有的 11.77 亿股武汉公司股权为本期债券提供质押担保。

## **(二) 偿债保障措施及变动情况**

为了充分、有效地维护本次债券持有人的合法权益，发行人为公司债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，形成了一套确保债券安全兑付的保障措施。

### **1、设立专项偿债账户**

为了保证本次债券募集资金的合规使用及本息的按期兑付，保障投资者利益，发行人在发行前设立募集资金专户和专项偿债账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，并进行专项管理。

### **2、专门部门负责偿付工作**

发行人指定财务部牵头负责协调本期债券的偿付工作，并协调公司其他相关部门在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的偿付资金，保证本息的如期偿付，保障债券持有人的利益。

### **3、制定债券持有人会议规则**

发行人已按照《公司债券发行与交易管理办法》的规定与债券受托管理人为本期债券制定了《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本期公司债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

### **4、充分发挥债券受托管理人的作用**

发行人按照《公司债券发行与交易管理办法》的要求，聘请中信建投证券担

任本期债券的债券受托管理人，并与中信建投证券订立了《受托管理协议》。在本期债券存续期限内，由债券受托管理人依照协议的约定维护债券持有人的利益。

## 5、严格信息披露

发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，按《受托管理协议》及中国证监会的有关规定进行重大事项信息披露，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

报告期内，各期债券偿债计划及偿债保障措施未发生重大变化，未触发投资者权益保护条款约定的承诺事项。

### （三）偿债保障措施的执行情况及有效性分析

本期债券增信措施详见“六、内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的情况”“（一）内外部增信机制及变动情况”中的描述。

## 七、债券的本息偿付情况

### （一）本息偿付安排

债券代码	债券简称	还本付息方式	付息日	债券期限	到期日
------	------	--------	-----	------	-----

149035.S Z	20 泛控 01	按年付息、到期一次还本的方式。各期债券的利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。如果投资者在存续期第 2 年末行使回售选择权，则回售部分在第 2 年末本金随该年利息一起支付，未回售部分到期一次还本。各期债券本息支付将按照债券登记机构的有关规定来统计各期债券的持有人名单，本息支付的具体事项按照债券登记机构的相关规定办理。	2021 年至 2023 年间每年的 1 月 23 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；顺延期间付息款项不另计利息）。如投资者行使回售权，则其回售部分债券的付息日为 2021 年至 2022 年每年的 1 月 23 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）。如发行人行使赎回权，则付息日为 2021 年至 2022 年每年的 1 月 23 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）。	3 年，附第 2 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。	2023 年 1 月 23 日
---------------	-------------	---	---	-----------------------------------	-----------------

149044.S Z	20 泛控 02	按年付息、到期一次还本的方式。各期债券的利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。如果投资者在存续期第2年末行使回售选择权，则回售部分在第2年末本金随该年利息一起支付，未回售部分到期一次还本。各期债券本息支付将按照债券登记机构的有关规定来统计各期债券的持有人名单，本息支付的具体事项按照债券登记机构的相关规定办理。	2021年至2023年间每年的2月27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；顺延期间付息款项不另计利息）。如投资者行使回售权，则其回售部分债券的付息日为2021年至2022年每年的2月27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）。如发行人行使赎回权，则付息日为2021年至2022年每年的2月27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）。	3年，附第2年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。	2023年2月27日
---------------	-------------	---	--	--------------------------------	------------

149116.SZ	20 泛控 03	按年付息、到期一次还本的方式。各期债券的利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。如果投资者在存续期第 2 年末行使回售选择权，则回售部分在第 2 年末本金随该年利息一起支付，未回售部分到期一次还本。各期债券本息支付将按照债券登记机构的有关规定来统计各期债券的持有人名单，本息支付的具体事项按照债券登记机构的相关规定办理。	2021 年至 2023 年间每年的 4 月 29 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；顺延期间付息款项不另计利息）。如投资者行使回售权，则其回售部分债券的付息日为 2021 年至 2022 年每年的 4 月 29 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）。如发行人行使赎回权，则付息日为 2021 年至 2022 年每年的 4 月 29 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）。	3 年，附第 2 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。	2023 年 4 月 29 日
-----------	----------	---	---	-----------------------------------	-----------------

注：付息日如遇非交易日，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。

## （二）报告期内本息偿付情况

报告期内，受托管理人在利息偿付前已及时提示并督促发行人按时履约，足额付息，未发生预计发行人不能偿还债务的情况。发行人报告期内本息偿付情况如下：

债券代码	债券简称	报告期内本息偿付情况
149035.SZ	20 泛控 01	发行人已于 2021 年 1 月 25 日按时完成上年度付息兑付工作
149044.SZ	20 泛控 02	发行人已于 2021 年 3 月 1 日按时完成上年度付息兑付工作
149116.SZ	20 泛控 03	发行人已于 2021 年 4 月 29 日按时完成上年度付息兑付工作

## （三）发行人偿债保障措施的执行情况

报告期内，发行人偿债保障措施执行情况正常，无特殊情况。



## 八、募集说明书中约定的其他义务

无。

## 九、债券持有人会议召开的情况

报告期内，发行人发生须召开债券持有人会议的事项，召开 1 次债券持有人会议，相关会议情况如下：

债券代码	“19 泛控 01”、“19 泛控 02”、“20 泛控 02”、“20 泛控 03”
债券简称	112920.SZ、 112995.SZ、 149044.SZ、 149116.SZ
会议名称	“19 泛控 01”“19 泛控 02”“20 泛控 02”“20 泛控 03” 债券持有人会议
召开时间	2021 年 10 月 15 日 10:00 时（含）至 12:00 时（含）
召开地点	非现场（腾讯会议系统）
审议议案	《关于要求发行人严格履行信息披露义务的议案》《关于要求发行人出具书面承诺，对公司债券不逃废债、制定合理偿债计划并严格落实的议案》
会议表决情况 及会议决议	表决通过

## 十、发行人出现重大事项的情况

报告期内，发行人出现重大事项，发布相应临时公告 43 次。详情请见本报告“第二部分 公司债券受托管理人履职情况”。

## 十一、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，除本报告前文所述重大事项外，未发生与发行人偿债能力和增信措施有关的其他事项，受托管理人已按照受托管理协议约定履行相关职责。

## 十二、对债券持有人权益有重大影响的其他事项

截至 2021 年末，公司面临的风险因素如下：

1、政策和市场风险。公司目前业务主要涵盖证券、信托、保险等金融业务和房地产业务，均属全面从严从紧监管、市场竞争充分、近年持续深度调整的行业，短期内监管大幅转向的可能性较小，市场竞争的剧烈程度有增无减，此外，最近两年公司核心地产项目武汉中央商务区项目的工程进度、销售、经营以及证

券、信托、保险等金融板块业务均受到新冠肺炎疫情的较大影响，因此，当下公司面临的政策、行业、市场环境极为严峻，公司面临空前的经营压力。对此，公司将积极贯彻落实各级政府关于做好疫情防控工作的决策部署，积极履行疫情防控的社会责任，同时针对政策和市场变化提前做好研判，快速反应，灵活应对，在有效防控风险的前提下加强创新、开拓业务，最大限度降低疫情对企业生产经营的影响，实现稳健经营、快速发展。

2、流动性风险。财务稳健是公司持续健康发展的重要保障，对此公司一贯给予高度重视。公司战略转型持续深入推进，重点发展的业务均属资金密集型行业，资金需求较大，且部分存量融资陆续到期待偿，公司面临阶段性资金压力和一定的流动性风险。对此，公司一是将积极加快房地产项目去化，加速销售货款回笼，并着力提高信托、证券、保险等金融业务的盈利能力，从而增加公司的收入和利润；二是将加大与金融机构合作，深入推进战略合作关系，拓宽公司融资渠道；三是将积极利用多层次资本市场，综合运用股权、债权等各类融资方式，优化公司的资产负债结构；四是将加大财务统筹力度，做好相关资金安排和债务偿还工作，切实保护相关方利益。

3、海外资产运营和处置风险。目前公司海外资产主要包括美国地产项目和印尼电厂项目，在公司资产配置中占有一定比例。海外项目面临与国内迥异的社会经济环境、法律法规政策和市场竞争格局，同时需考虑人民币汇率波动加大、跨境资本流动管控趋严等情况，风险、挑战不断加大。境外资产处置是当前公司减负增效、缓解流动性压力的重要措施之一，但受近年来新冠肺炎疫情、中美关系波动、政策和市场变化等因素影响，处置进度较预期明显滞后，且不排除未来可能产生一定的减值和亏损。对此，公司将严格限制新增境外投资，并加强现有项目全流程风险管控，同时加快推进境外资产优化处置工作，以有效控制海外发展风险。

4、法律合规风险。受行业特点、公司经营和资金状况负面影响，公司当前面临较大的法律合规压力，部分争议事项已进入司法程序，诉讼事项明显增多引致部分资产已处于查封、冻结或强制执行状态，公司资产安全面临较大威胁。对此，公司将积极与相关方沟通探讨争议的解决方案，尽可能通过友好协商化解纠纷，减少公司利益损失。

5、内部管理风险。目前公司业务领域涵盖房地产和证券、信托、保险等金融子行业，且跨越境内外，需同时接受中国证监会、中国银保监会、上海证券交易所、深圳证券交易所等不同机构的监管，这对公司的综合管控能力提出了极高的要求。如何使公司的管理体制机制、业务模式适应房地产、金融等不同行业的特点，如何在有效控制风险的前提下切实促进各项业务的发展，是公司经营管理面临的紧迫课题。对此，公司将持续完善规章制度，优化管理体制机制，坚持合法合规经营，不断提升企业运营能力，降低经营管理风险，保障公司健康发展。

此外，永拓会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2021 年年度财务报告进行了审计，出具了保留意见的审计报告，主要是基于与持续经营相关的重大不确定性和子公司未决诉讼事项的影响等因素，相关事项对公司生产经营和偿债能力可能产生不利影响。

综上，2021 年以来，发行人发生多项重大不利事项，且预计将持续面临集中兑付压力，加之资产流动性减弱、出售资产筹措资金方案可行性降低，发行人违约、涉诉及被执行记录明显增多，面临的压力和挑战持续增加。报告期内，公司存在未按照部分债券募集说明书的约定以及与债券持有人的约定履行兑付兑息义务等义务的情形。特此提请投资者关注上述债券的相关风险，并请投资者对相关事项做出独立判断。

（此页无正文，为《泛海控股股份有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券受托管理事务报告（2021 年度）》之盖章页）

中信建投证券股份有限公司

