

泛海控股股份有限公司  
2016年面向合格投资者公开发行公司债券  
受托管理事务报告  
(2020年度)

泛海控股股份有限公司



(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



(住所：北京市朝阳区安立路66号4号楼)

二零二一年六月

## 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》）、《深圳证券交易所公司债券上市规则（2018年修订）》、以下简称上市规则）、《泛海控股股份有限公司2015年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）之债券受托管理协议》（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股份有限公司（以下简称“中信建投证券”或“受托管理人”）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，投资者应对相关事项作出独立判断，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.....	4
三、发行人 2020 年度经营和财务状况.....	4
四、发行人募集资金使用及专项账户运作情况.....	6
五、发行人偿债能力分析.....	7
六、内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的情况.....	8
七、增信措施、偿债保障措施的执行情况及有效性分析.....	9
八、债券的本息偿付情况.....	10
九、募集说明书中约定的其他义务.....	11
十、债券持有人会议召开的情况.....	12
十一、公司债券跟踪评级情况.....	12
十二、与公司债券相关事务专人的变动情况.....	12
十三、发行人出现重大事项的情况.....	12
十四、对债券持有人权益有重大影响的其他事项.....	13

## 一、受托管理的公司债券概况

泛海控股股份有限公司发行的由中信建投证券担任受托管理人的债券包括：16泛控01、16泛控02，债券具体情况见下表：

表：受托管理债券概况

	16 泛控 01	16 泛控 02
债券名称	泛海控股股份有限公司 2016 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 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）
核准文件和核准规模	证监许可[2016]183 号文，35 亿元	证监许可[2016]183 号文，35 亿元
债券期限	5 年，附第 3 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。	5 年，附第 3 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	22 亿元	13 亿元
债券利率	存续期前 3 年票面利率为 5.60%，存续期后 2 年票面利率为 6.50%	存续期前 3 年票面利率为 5.29%，存续期后 2 年票面利率为 6.50%
计息方式	采用单利按年计息，不计复利	采用单利按年计息，不计复利
还本付息方式	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 3 年末行使回售选择权，则回售部分在第 3 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。	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 3 年末行使回售选择权，则回售部分在第 3 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。
付息日	2017 年至 2021 年间每年的 3 月 7 日为该期债券上一计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）	2017 年至 2021 年间每年的 3 月 23 日为该期债券上一计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）
担保方式	无担保	无担保
发行时信用级别	AA	AA
跟踪评级情况	AA+（列入观察）	AA+（列入观察）

## 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。

## 三、发行人 2020 年度经营和财务状况

### （一）发行人 2020 年度经营情况

#### 1、行业情况

2020年是公司发展历程中极不平凡的一年，是企业负重前行的一年，突出表现在：一方面，公司主要资产集中分布在境内外新冠肺炎疫情影响严重区域，受此影响，企业生产经营和资产优化处置工作难以按原定计划推进实施；另一方面，公司金融、地产等主要业务继续受到国内“严监管、强调控”政策影响，叠加融资难、融资贵等市场影响，公司年内面临的挑战因素显著增多，发展阻力持续加大。

#### 2、经营开展情况

目前，公司核心业务包括金融业务和房地产业务。

年内，公司所属证券、信托、保险等金融子公司严格落实各项监管要求，沉下心来做好经营并探索发展新思路，努力提升发展质量，其中：公司控股子公司民生证券经纪业务、投资银行、资产管理、固收业务条线经营均同比向好，全年民生证券实现营业收入36.20亿元，同比增长36.54%，实现净利润9.19亿元，同比增长72.65%；公司控股子公司民生信托受托资产管理规模及其中的主动管理规模均有所提升，但受疫情、监管政策、风险减值计提等诸多因素影响，民生信托业绩同比大幅下降，全年实现营业收入22.43亿元，净利润为-4.49亿元；公

司控股子公司亚太财险保费收入首次突破50亿元，全年实现营业收入55.06亿元，同比增长23.84%，实现净利润1.49亿元，同比上升50.11%。此外，民生证券旗下民生基金管理有限公司于年内获中国证监会核准设立，公司金融业务扩展至公募基金领域，金融综合服务体系进一步完善。

报告期内，作为公司境内重点地产项目，武汉中央商务区项目上半年受新冠肺炎疫情负面影响巨大。为抢抓业绩，公司合理安排各项目开发进度节奏，积极拓展整售资源渠道，全力促进武汉中央商务区项目公建部分的整售或合作开发，并推动旗下武汉费尔蒙酒店于年内实现全房开业目标。在推进地产项目正常开发建设运营的同时，公司依托整体资产质量优良、经营决策机制灵活的优势，加大了对境内外部分资产进行优化处置的工作力度并有所突破。

### 3、总体经营数据

受新冠肺炎疫情蔓延等外部环境因素剧烈冲击，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2020年度业绩出现大额亏损。经审计，公司全年实现营业总收入140.57亿元，同比上升12.17%，归属于上市公司股东的净利润-46.22亿元。截至2020年12月31日，公司总资产1,809.91亿元，归属于上市公司股东的净资产166.06亿元。

#### （二）发行人 2020 年度财务状况

截至2020年末，公司总资产达到1,809.91亿元，归属于上市公司股东的净资产166.06亿元。2020年度，公司实现营业收入140.57亿元，实现归属于上市公司股东的净利润-46.22亿元；归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润为-40.75亿元，每股收益为-0.89元/股，公司2020年度业绩出现大额亏损。

表：发行人主要财务数据

单位：元、%

项目	2020 年度/末	2019 年度/末	增减变动情况
资产总计	180,990,832,219.94	177,874,514,963.44	1.75
负债合计	146,010,488,560.06	144,758,098,066.90	0.87
所有者权益合计	34,980,343,659.88	33,116,416,896.54	5.63
营业收入	14,056,819,178.97	12,531,253,482.30	12.17
营业利润	-4,314,744,992.47	2,458,177,520.64	-275.53

利润总额	-4,497,335,704.65	2,405,734,512.21	-286.94
净利润	-4,720,384,567.93	1,426,471,695.74	-430.91
归属于母公司所有者的净利润	-4,621,758,344.82	1,094,824,731.08	-522.15
经营活动产生的现金流量净额	8,336,237,439.78	5,571,463,704.84	49.62
投资活动产生的现金流量净额	10,279,332,755.45	7,320,425,358.59	40.42
筹资活动产生的现金流量净额	-15,932,959,778.32	-12,657,383,111.80	25.88

#### 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

“16 泛控 01”于 2016 年 3 月 7 日至 3 月 8 日发行，募集资金为 22 亿元，票面利率为 5.60%。截至 2016 年 3 月 8 日，发行人实际募集资金总额为 2,200,000,000.00 元，扣除承销费 13,200,000.00 元后，募集资金净额为 2,186,800,000.00 元。立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具编号为“信会师报字[2016]第 310169 号”验资报告对募集资金的到位情况进行验证确认。

“16 泛控 02”于 2016 年 3 月 23 日至 3 月 24 日发行，募集资金为 13 亿元，票面利率为 5.29%。截至 2016 年 3 月 24 日，发行人实际募集资金总额为 1,300,000,000.00 元，扣除承销费 7,800,000.00 元后，募集资金净额为 1,292,200,000.00 元。立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具编号为“信会师报字[2016]第 310319 号”验资报告对募集资金的到位情况进行验证确认。

“16 泛控 01”和“16 泛控 02”的募集资金用于偿还 35 亿元的金融机构借款，具体情况如下表所示：

单位：亿元

序号	融资主体	融资机构	融资余额	期限	拟投入募集资金额度
1	武汉中心大厦开发投资有限公司	上海国际信托有限公司	8.00	2015/1/16-2017/1/15	8.00
2	武汉泛海城市广场开发投资有限公司	上海国际信托有限公司	8.50	2015/4/16-2017/4/15	8.00
3	泛海建设集团青岛有限公司	上海国际信托有限公司	7.00	2015/3/30-2017/3/29	7.00
4	泛海控股股份有限公司	华鑫国际信托有限公司	2.00	2015/4/22-2017/4/22	4.00
			5.00	2015/4/24-2017/4/24	

5	武汉中央商务区建设投资股份有限公司	兴业国际信托有限公司	10.00	2015/6/30-2017/6/29	8.00
	合计		40.50	-	35.00

截至 2020 年 12 月 31 日，“16 泛控 01”和“16 泛控 02”募集资金合计使用 3,479,000,000.00 元，募集资金余额为 0.00 元，上述两期公司债券的募集资金已经按照募集说明书约定的用途使用完毕。

## （二）募集资金专项账户运作情况

发行人在渤海银行股份有限公司天津分行设立了募集资金专项账户，账户名称为泛海控股股份有限公司，银行账号为 2000646216000593。发行人严格按照债券募集说明书中的约定对专项账户进行募集资金管理，将该专项账户用于募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。截至本报告披露日，发行人的募集资金专项账户运作不存在异常。

## 五、发行人偿债能力分析

发行人主营业务的盈利是偿债资金的主要来源。2018 年至 2020 年发行人实现营业收入分别为 124.04 亿元、125.02 亿元和 140.57 亿元；实现归属于母公司所有者的净利润分别为 9.31 亿元、10.95 亿元和-46.21 亿元；受新冠肺炎疫情蔓延等外部环境因素剧烈冲击，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 2020 年度业绩出现大额亏损。

发行人注重资金流动性管理，严格执行资金管理计划。截至 2020 年末，发行人货币资金余额为 193.88 亿元，发行人货币资金余额充足。截至 2020 年末，发行人流动资产金额为 1347.00 亿元，占总资产的比例超过 70%。虽然公司资产流动性较好，具有较强的变现能力，必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金，但公司受新冠肺炎疫情蔓延等外部环境因素剧烈冲击，存在较大的偿债压力。



## 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

“16 泛控 01” 和 “16 泛控 02” 无增信机制。

### （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、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。

#### 2、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。

#### 3 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。

#### 4、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，发行人偿债保障措施未发生重大变化。

## 七、增信措施、偿债保障措施的执行情况及有效性分析

### （一）增信措施的执行情况及有效性分析

“16 泛控 01”和“16 泛控 02”无增信机制。

### （二）偿债保障措施的执行情况及有效性分析

#### 1、偿债保障措施

“16 泛控 01”和“16 泛控 02”偿债保障措施详见“六、内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的情况”“（二）偿债保障措施及变动情况”中的描述。

#### 2、偿债保障措施的执行情况

##### （1）专门部门负责偿付工作

发行人在财务预算中落实安排债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保证债券持有人的利益。

##### （2）制定债券持有人会议规则

发行人已按照《管理办法》的规定与债券受托管理人制定了《债券持有人会议规则》。《债券持有人会议规则》约定了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，为保障公司债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

##### （3）充分发挥债券受托管理人的作用

发行人已按照《管理办法》的规定，聘请中信建投证券担任债券受托管理人，并与中信建投证券签订了《受托管理协议》，由债券受托管理人代表债券持有人对发行人的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，代表债券持有人采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。

报告期内，中信建投证券依据《管理办法》、《执业行为准则》、《上市规则》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。

#### **(4) 严格信息披露**

发行人遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，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，使发行人偿债能力、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。

### **3、偿债保障措施的有效性分析**

报告期内，“16 泛控 01”和“16 泛控 02”偿债保障措施均得到有效执行。

## **八、债券的本息偿付情况**

### **(一) 本息偿付安排**

“16 泛控 01”和“16 泛控 02”均为每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金兑付一起支付。

#### **1、16 泛控 01**

2017 年至 2021 年间每年的 3 月 7 日为该期债券上一计息年度的付息日（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）；如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2017 年至 2019 年间每年的 3 月 7 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）。

#### **2、16 泛控 02**

2017 年至 2021 年间每年的 3 月 23 日为该期债券上一计息年度的付息日（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）；如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2017 年至 2019 年间每年的 3 月 23 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，监督发行人对募集说明书约定义务的执行情况，督促发行人按时偿还本息，未发生预计发行人不能偿还债务的情况。

“16 泛控 01”第一个计息年度的利息已于 2017 年 3 月 7 日支付完毕。“16 泛控 01”第二个计息年度的利息已于 2018 年 3 月 7 日支付完毕。“16 泛控 01”第三个计息年度的利息已于 2019 年 3 月 7 日支付完毕。根据中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司（以下简称“中国结算深圳分公司”）提供的债券回售申报数据，“16 泛控 01”的回售申报有效数量为 20,942,844 张，回售金额为 2,094,284,400.00 元（不含利息），剩余托管数量为 1,057,156 张。公司在 2019 年 3 月 7 日向有效申报回售的“16 泛控 01”债券持有人支付本金及当期利息。

公司已于 2021 年 3 月 8 日偿付“16 泛控 01”。

“16 泛控 02”第一个计息年度的利息已于 2017 年 3 月 23 日支付完毕。“16 泛控 02”第二个计息年度的利息已于 2018 年 3 月 23 日支付完毕。“16 泛控 02”第三个计息年度的利息已于 2019 年 3 月 25 日支付完毕。根据中国结算深圳分公司提供的数据，本次回售申报数量为 12,965,790 张，回售金额为 1,296,579,000.00 元（不含利息），剩余托管数量为 34,210 张。公司在 2019 年 3 月 25 日向有效申报回售的“16 泛控 02”债券持有人支付本金及当期利息。

公司已于 2021 年 3 月 23 日偿付“16 泛控 02”。

## 九、募集说明书中约定的其他义务

经公司 2015 年 10 月 16 日召开的第八届董事会第四十四次临时会议和 2015 年 11 月 2 日召开的 2015 年第八次临时股东大会审议通过，发行人承诺在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，发行人将至少采取如下措施：

- 1、不以现金方式进行利润分配；
- 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。

2020年度，发行人未发生需履行上述承诺的情形。

## 十、债券持有人会议召开的情况

2020 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。

## 十一、公司债券跟踪评级情况

根据东方金诚于 2020 年 7 月 13 日出具的《东方金诚国际信用评估有限公司关于将泛海控股股份有限公司主体及相关债项列入评级观察名单的公告》（东方金诚公告【2020】245 号），将发行人主体信用等级 AA+，“16 泛控 01”和“16 泛控 02”债项评级 AA+列入观察名单。

## 十二、与公司债券相关事务专人的变动情况

2020 年，发行人负责处理与公司债券相关事务的专人未发生变动。

## 十三、发行人出现重大事项的情况

报告期内发行人出现评级调整、收到行政监管措施、重大诉讼等重大事项，发布了关于重大事项的公告，受托管理人相应公告了临时受托管理事务报告。

### （一）基本情况

公告日期	基本内容
2020-07-15	公司主体及相关债项评级被列入观察名单
2020-09-14	公司收到中国证券监督管理委员会北京监管局《关于对泛海控股股份有限公司采取出具警示函措施的决定》
2020-12-24	公司拟为中国泛海相关债务提供担保（以下简称“本次担保”），担

	保金额不超过 50 亿元，公司以控股子公司武汉中央商务区股份有限公司部分股份为其提供担保，担保期限不超过 2021 年 12 月 31 日，中国泛海将就此提供反担保。
2021-01-08	公司当年累计对外担保超过上年末净资产的 20%
2021-01-29	公司董事离任
2021-03-03	公司面临重大诉讼

### （二）受托管理人履职情况

受托管理人通过与发行人沟通获知相关重大事项的具体情况，及时开展进一步核查，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，确认该重大事项需要对外披露，督促发行人及时对外披露相关情况。

### （三）信息披露情况

就上述此事项，发行人披露了相关公告，受托管理人披露了相应的临时受托管理事务报告。

## 十四、对债券持有人权益有重大影响的其他事项

报告期内，发行人未发生对债券持有人权益有重大影响的其他事项。

（此页无正文，为《泛海控股股份有限公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券受托管理事务报告（2020 年度）》之盖章页）

