

石榴置业集团有限公司公司债券 2023 年度受托管理事务报告

石榴置业集团有限公司



（住所：北京市丰台区榴乡路 88 号院 18 号楼 13 层 1301-1）

债券受托管理人



（住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼）

二〇二四年六月

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》）、《公司信用类债券信息披露管理办法》、《关于深化债券注册制改革的指导意见》、《关于注册制下提高中介机构债券业务执业质量的指导意见》、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规则（以下简称“挂牌规则”）、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石榴置业集团有限公司（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所引用的财务数据，引自经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计的 2023 年度财务报告和发行人出具的 2023 年度公司债券年度报告。本报告其他内容及信息均来源于石榴置业集团有限公司提供的资料或说明，请投资人关注并独立做出投资判断。

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.....	4
三、发行人 2023 年度经营和财务状况.....	5
四、发行人募集资金使用及专项账户运作情况.....	7
五、发行人偿债意愿和能力分析.....	7
六、内外部增信机制、偿债保障措施执行情况及有效性分析.....	7
七、债券的本息偿付情况.....	9
八、募集说明书中约定的其他义务.....	10
九、债券持有人会议召开的情况.....	11
十、发行人出现重大事项的情况.....	11
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.....	11

一、受托管理的公司债券概况

截至 2023 年（以下简称“报告期”）末，石榴置业集团有限公司发行，且截至本报告出具日仍存续的由中信建投证券担任受托管理人的债券包括：19 石榴 04（以下简称“本期债券”），债券具体情况见下表：

表：受托管理债券概况

债券代码	112950.SZ
债券简称	19 石榴 04
债券名称	石榴置业集团股份有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）
债券期限	本次债券的期限为 5 年，附第 1 年末、第 2 年末、第 3 年末和第 4 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权
发行规模（亿元）	8.50
债券余额（亿元）	8.50
发行时初始票面利率	7.80%
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）	2020 年 8 月 20 日起调整为 6.5%
起息日	2019 年 8 月 20 日
还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。每年付息一次，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	2020 年至 2024 年每年 8 月 20 日为上一计息年度的付息日。若投资者在第 1 年末行使回售选择权，则回售部分的付息日为 2020 年的 8 月 20 日。若投资者在第 2 年末行使回售选择权，则回售部分的付息日为 2020 年至 2021 年每年的 8 月 20 日。若投资者在第 3 年末行使回售选择权，则回售部分的付息日为 2020 年至 2022 年每年的 8 月 20 日。若投资者在第 4 年末行使回售选择权，则回售部分的付息日为 2020 年至 2023 年每年的 8 月 20 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）
担保方式	本期债券为无担保债券

发行时主体/债项评级	AA/AA
报告期跟踪主体/债项评级	AA/AA

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，发行人发生董事、监事变动等重大事项。受托管理人相应公告临时受托管理事务报告 6 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
董事、监事变动	发行人增选祝艳华、叶俊超、徐振峰、缪毅担任公司董事职务；免去郑诚、林新武的监事职务，选举马龙江、郑立平担任公司监事；免去林新武监事会主席职务，选举汪磊担任公司监事会主席；免去盛敏梅公司监事会职工代表监事职务，选举汪磊为公司监事会职工代表监事。	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
董事变动、桑春华未签署半年报书面确认意见	公司股东决定，免去桑春华的董事职务；桑春华未签署半年报书面确认意见	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

评级机构终止评级	发行人根据经营发展情况和业务需要，终止评级	受托管理人通过公开信息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
重大舆情	关注到发行人创始人桑春华与创始人崔巍存在纠纷的媒体报道和发行人的相关声明	受托管理人通过公开渠道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
经理、财务负责人变动	发行人免去桑春华公司经理职务，选举崔巍担任公司经理；免去李敬军公司财务负责人职务，选举徐家华担任公司财务负责人	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
信息披露事务负责人变动、董事变动	何云燕女士因个人原因辞任债券信息披露事务负责人。经股东决定审议通过，聘任徐家华先生为公司债券信息披露事务负责人；免去罗庚、匡文的董事职务，选举申霖担任公司董事	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 2023 年度经营和财务状况

(一) 发行人 2023 年度经营情况

发行人主要经营范围为物业管理；建设工程项目管理；销售食品；房地产开发；销售自行开发的商品房；出租办公用房；出租商业用房；房地产信息咨询；企业管理；计算机系统服务；数据处理（数据处理中的银行卡中心、PUE

值在 1.5 以上的云计算数据中心除外)；基础软件服务；应用软件开发；技术推广；销售建筑材料、五金交电、机械设备、日用品、文化用品、工艺品。(市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；销售食品以及依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

2023 年度，发行人实现营业收入 1,181,421.84 万元，产生营业成本 926,428.78 万元。2023 年度，发行人实现营业利润-147,913.94 万元，实现净利润-136,591.53 万元。2023 年末，发行人货币资金 15.30 亿元，其中受限货币资金 5.29 亿元。发行人营业收入同比下滑 29.62%，主要系 2023 年度项目竣工交付面积较上年度减少；净利润同比下滑 2,896.64%，主要系投资性房地产公允价值变动损失及计提存货减值损失。

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“中兴华所”）对发行人 2023 年财务报告出具了带强调事项段的无保留意见。强调事项段主要内容为石榴置业与桑春华先生的劳动纠纷，中兴华所认为该事项的存在可能导致对发行人持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。

中信建投证券作为本期债券的受托管理人，提示投资者关注上述事项对发行人偿债能力的影响及本期债券的相关风险，并对相关事项做出独立判断。

（二）发行人 2023 年度财务状况

表：发行人 2023 年度主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	2023 年度/末	2022 年度/末	增减变动情况 (%)
流动资产合计	3,168,530.32	4,526,296.16	-30.00
非流动资产合计	2,071,899.37	2,222,059.59	-6.76
资产总计	5,240,429.69	6,748,355.75	-22.35
流动负债合计	2,569,324.11	3,298,189.06	-22.10
非流动负债合计	1,020,301.59	1,640,157.42	-37.79
负债合计	3,589,625.70	4,938,346.48	-27.31
所有者权益合计	1,650,803.99	1,810,009.27	-8.80
归属母公司的所有者权益合计	1,433,922.49	1,593,692.55	-10.03
营业收入	1,181,421.84	1,678,531.18	-29.62
营业利润	-147,913.94	36,455.40	-505.74
利润总额	-151,376.58	34,581.13	-537.74

净利润	-136,591.53	4,884.13	-2,896.64
归属母公司股东的净利润	-154,016.00	11,140.01	-1,482.55
经营活动产生的现金流量净额	494,199.05	236,712.47	108.78
投资活动产生的现金流量净额	-20,182.00	12,191.26	-265.54
筹资活动产生的现金流量净额	-606,757.37	-330,222.32	-83.74
现金及现金等价物净增加额	-132,740.21	-81,318.05	-63.24
EBITDA 利息保障倍数	-1.01	1.44	-170.03
资产负债率 (%)	68.50	73.18	-6.40
流动比率	1.23	1.37	-10.14
速动比率	0.32	0.33	-2.76

四、发行人募集资金使用及专项账户运作情况

募集资金已于本次报告期前使用完毕，本报告期不涉及应说明的使用情况。

五、发行人偿债意愿和能力分析

（一）发行人偿债意愿分析

按照合并报表口径，2022 度和 2023 年度，发行人营业收入分别为 1,678,531.18 万元和 1,181,421.84 万元。2022 度和 2023 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 236,712.47 万元和 494,199.05 万元。截至 2023 年末，发行人非受限货币资金余额为 10.01 亿元。总体来看，发行人经营现金流较稳定，运作规范，偿债意愿未发生重大不利变化。

（二）发行人偿债能力分析

报告期内，发行人资产负债结构、融资能力和现金流基本稳定，未发生影响偿债能力的重大不利变化。

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

我司受托管理的发行人存续债券中，无债券设有增信机制安排。

（二）偿债保障措施及变动情况

为了充分、有效地维护本期债券持有人的合法权益，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，努力形成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，发行人将在发行前设立募集资金专户和专项偿债账户，募集资金专户和专项偿债账户为同一个账户，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. 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。

5. 发行人承诺

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。

报告期内，本期债券偿债计划及偿债保障措施未发生重大变化。

(三) 偿债保障措施的执行情况及有效性分析

发行人设立专项偿债账户，制定《债券持有人会议规则》，充分发挥债券受托管理人作用，设立专门部门负责债券偿付工作，严格履行信息披露义务。报告期内，发行人已执行各项偿债保障措施。

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
112950.SZ	19 石榴 04	本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	2020 年至 2024 年每年 8 月 20 日为上一计息年度的付息日。若投资者在第 1 年末行使回售选择权，则回售部分的付息日为 2020 年的 8 月 20 日。若投资者在第 2 年末行使回售选择权，则回售部分的付息日为 2020 年至 2021 年每年的 8 月 20 日。若投资者在第 3 年末行使回售选择权，则回售部分的付息	本次债券的期限为 5 年，附第 1 年末、第 2 年末、第 3 年末和第 4 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权	2024 年 8 月 20 日

			日为 2020 年至 2022 年每年的 8 月 20 日。若投资者在第 4 年末行使回售选择权，则回售部分的付息日为 2020 年至 2023 年每年的 8 月 20 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
114424.SZ	19 石榴 01	1、发行人已于 2023 年 1 月 14 日按时完成上年度付息工作； 2、发行人分别于 2023 年 6 月 28 日、2023 年 7 月 5 日、2023 年 7 月 10 日、2023 年 7 月 13 日完成本金及对应利息兑付工作。
114442.SZ	19 石榴 02	1、发行人已于 2023 年 3 月 8 日按时完成上年度付息工作； 2、发行人分别于 2023 年 7 月 18 日、2023 年 7 月 21 日、2023 年 7 月 26 日、2023 年 7 月 31 日、2023 年 8 月 3 日、2023 年 8 月 8 日完成本金及对应利息兑付工作。
112950.SZ	19 石榴 04	发行人已于 2023 年 8 月 21 日按时完成上年度付息兑付工作

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，发行人未发生须召开债券持有人会议的事项。

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，详情请见本报告“二、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。

（此页无正文，为《石榴置业集团有限公司公司债券 2023 年度受托管理事务报告》之盖章页）

中信建投证券股份有限公司

