

---

股票简称：华联股份

股票代码：000882

债券简称：18 华联 01

债券代码：112637



## 北京华联商厦股份有限公司

（住所：北京市通州区永乐经济开发区永开路 1 号）

## 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）

债券受托管理人

瑞信证券（中国）有限公司

（住所：北京市东城区金宝街 89 号 19 层 01A、02、03A 及 20 层）

2022 年 6 月

---

## 重要声明

瑞信证券（中国）有限公司（以下简称“瑞信证券”）编制本报告的内容及信息均来源于北京华联商厦股份有限公司（以下简称“华联股份”、“发行人”或“公司”）对外公布的《北京华联商厦股份有限公司 2021 年年度报告》等相关公开信息披露文件、发行人提供的证明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瑞信证券所作的承诺或声明。在任何情况下，投资者依据本报告所进行的任何作为或不作为，瑞信证券不承担任何责任。

---

## 目录

第一章	本次公司债券概况以及债券受托管理人履行职责情况.....	4
第二章	发行人 2021 年度经营情况及财务状况.....	9
第三章	发行人募集资金使用情况.....	13
第四章	本期债券内外部增信机制、偿债保障措施重大变化情况.....	14
第五章	债券持有人会议召开情况.....	15
第六章	发行人偿债保障措施的执行情况以及本期债券的本息偿付及回售情况 .....	16
第七章	公司债券跟踪评级情况.....	18
第八章	负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况.....	19
第九章	其他事项.....	20

---

## 第一章 本次公司债券概况以及债券受托管理人履行职责情况

### 一、发行人名称

中文名称：北京华联商厦股份有限公司

英文名称：BEIJING HUALIAN DEPARTMENT STORE CO., LTD

### 二、核准文件及核准规模

经中国证监会“证监许可[2017]2216号”文核准，公司获准向合格投资者公开发行人面值总额不超过 20 亿元的公司债券。本次债券将分期发行，自中国证监会核准本次债券发行之日起十二个月内完成首期债券的发行，剩余数量将按照《公司债券发行与交易管理办法》的相关规定，根据公司的发展状况和资金需求，自中国证监会核准本次债券发行之日起二十四个月内发行完毕。

北京华联商厦股份有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（以下简称“本期债券”）已于 2018 年 1 月 29 日完成发行，发行规模为 7.70 亿元，债券简称为“18 华联 01”。

### 三、本期债券的主要条款

- 1、发行主体：北京华联商厦股份有限公司。
- 2、债券名称：北京华联商厦股份有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期），简称“18 华联 01”，债券代码为“112637”。
- 3、发行规模：人民币 7.7 亿元。
- 4、票面金额和发行价格：本期债券票面金额为 100 元，按面值平价发行。
- 5、债券期限：本期债券的期限为 5 年，附第 1 年末、第 3 年末及 2021 年 11 月 30 日发行人赎回选择权和投资者回售选择权。
- 6、担保情况：本期债券无担保。
- 7、债券利率及确定方式：本期债券票面利率根据簿记建档结果，由发行人与主承销商按照国家有关规定协商一致在利率询价区间内确定，最终票面利率为

---

7.00%。本期债券在第 1 年末和第 3 年末设置调整票面利率选择权。发行人在本期债券存续期第 1 年末上调本期债券票面利率 100 个基点，即本期债券存续期的第 2 年和第 3 年（2019 年 1 月 29 日至 2021 年 1 月 28 日）的票面利率为 8.00%，并在存续期的第 2 年和第 3 年固定不变。发行人在本期债券存续期第 3 年末未调整本期债券票面利率。

8、发行人赎回选择权：本期债券设置发行人赎回选择权，发行人将于本期债券第 1 个和第 3 个计息年度付息日及 2021 年 11 月 30 日前的第 20 个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否行使赎回选择权的公告。若发行人决定行使赎回权，发行人将以票面面值加当期截至债权登记日利息（兑付当日不另行计息，下同；赎回时应付本息的计算公式以发行人赎回公告为准）向投资者赎回全部或部分本期债券。若不行使赎回权，则本期债券将继续在后续期限存续。发行人在本期债券存续期第 1 年末、第 3 年末及 2021 年 11 月 30 日选择不行使赎回选择权。

9、发行人调整票面利率选择权：若发行人在本期债券第 1 个和第 3 个计息年度付息日前的第 20 个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于放弃行使赎回权的公告，将同时发布关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。发行人在本期债券存续期第 1 年末上调本期债券票面利率 100 个基点，即本期债券存续期的第 2 年和第 3 年（2019 年 1 月 29 日至 2021 年 1 月 28 日）的票面利率为 8.00%，并在存续期的第 2 年和第 3 年固定不变。发行人在本期债券存续期第 3 年末选择不调整本期债券票面利率，即本期债券存续期的第 4 年和第 5 年（2021 年 1 月 29 日至 2023 年 1 月 28 日）的票面利率为 8.00%，并在存续期的第 4 年和第 5 年固定不变。

10、投资者回售选择权：发行人发出不行使赎回选择权的公告或关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券的第 1 个和第 3 个计息年度付息日及 2021 年 11 月 30 日将其持有的本期债券按照票面金额全部或部分回售给发行人。本期债券第 1 个和第 3 个计息年度付息日及 2021 年 11 月 30 日即为回售支付日，发行人将按照深交所和债券登记机构相关

---

业务规则完成回售支付工作，回售部分应付本息的计算公式以发行人回售提示性公告为准。自发行人发出不行使赎回选择权的公告或关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告之日起的 5 个交易日内，债券持有人可通过指定的交易系统进行回售申报。回售登记期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受发行人上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。本期债券第 1 个计息年度的回售工作已完成，发行人已于 2019 年 1 月 29 日按照约定按时、足额完成本期债券回售部分的兑付，剩余债券规模为人民币 40,000 万元。本期债券第 3 个计息年度的回售工作已完成，发行人已于 2021 年 1 月 29 日按照约定按时、足额完成本期债券回售部分的兑付，剩余债券规模为人民币 20,000 万元。本期债券 2021 年 11 月 30 日的回售工作已完成，发行人已于 2021 年 11 月 30 日按照约定按时、足额完成本期债券回售部分的兑付，剩余债券规模为人民币 10,000 万元。

11、经债券持有人会议表决同意，本期债券可以提前分期偿付，发行人于 2022 年 2 月 23 日提前兑付本期债券余额 20% 的本金，剩余债券规模为人民币 8,000 万元。

12、发行方式：本期债券采取网下面向合格投资者询价配售的方式，由发行人和簿记管理人根据利率询价情况进行债券配售。

13、发行对象：本期债券发行对象为符合《公司债券发行与交易管理办法》、《证券期货投资者适当性管理办法》和《深圳证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》规定并拥有中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司 A 股证券账户的合格投资者中的机构投资者（法律、法规禁止购买者除外）。

14、债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在债券登记机构开立的托管账户登记托管。

15、还本付息方式及支付金额：本期债券采用单利按年计息，不计复利。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。若发行人行使赎回权，或投资者行使回售权，则赎回或回售的全部或部分本金加最后一期利息在其兑付日支付。本期债券于付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至付息债权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。

16、起息日：本期债券起息日为 2018 年 1 月 29 日。

17、付息日：2019 年至 2023 年每年的 1 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）。

18、兑付日：本期债券兑付日为 2023 年 1 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）。若发行人在本期债券存续期的第 1 年末行使赎回权或债券持有人行使回售权，则本期债券兑付日为 2019 年 1 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）；若发行人在本期债券存续期的第 3 年末行使赎回权或债券持有人行使回售权，则本期债券兑付日为 2021 年 1 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）；若发行人在 2021 年 11 月 30 日行使赎回权或债券持有人行使回售权，则本期债券兑付日为 2021 年 11 月 30 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）。

19、付息债权登记日：本期债券的付息债权登记日为每年付息日的前 1 个交易日，在该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上一计息年度的债券利息（最后一期含本金）。

20、付息、兑付方式：本期债券本息支付将按照深交所和债券登记机构的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照债券登记机构的相关规定办理。

21、信用级别及资信评级机构：根据上海新世纪出具的《北京华联商厦股份有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）跟踪评级报告》，发行人的主体信用等级为 AA，本期债券的信用等级为 AA。在本期债券的存续期内，上海新世纪每年将对公司主体信用等级和本期债券信用等级进行一次跟踪评级。

22、主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：瑞信证券（中国）有限公司。

---

23、募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后拟用于调整公司债务结构。

#### 四、公司债券受托管理人履职情况

瑞信证券作为本期债券受托管理人，2021 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，持续跟踪发行人的资信情况等，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，积极履行债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。



---

## 第二章 发行人 2021 年度经营情况及财务状况

### 一、发行人基本情况

中文名称：北京华联商厦股份有限公司

英文名称：BEIJING HUALIAN DEPARTMENT STORE CO., LTD

股票简称：华联股份

股票代码：000882.SZ

法定代表人：王锐

成立日期：1998 年 5 月 29 日

股本：人民币 2,737,351,947 元

注册地址：北京市通州区永乐经济开发区永开路 1 号

注册地址邮编：101105

办公地址：北京市大兴区青云店镇祥云路北四条 208 号创新中心 2 号楼

办公地址邮编：102605

公司网址：[www.bhgmall.com.cn](http://www.bhgmall.com.cn)

董事会秘书：周剑军

电子信箱：[hlgf000882@sina.com](mailto:hlgf000882@sina.com)

统一社会信用代码：9111000071092147XM

经营范围：销售烟、音像制品、包装食品、副食品；零售、邮购公开发行的国内版书刊（限分支机构经营）；美容美发；电子游艺；餐饮（限分支机构经营）；销售百货、针纺织品、工艺美术品、珠宝首饰、银饰品、花卉、家具、日用杂品、土产品、五金交电化工（不含危险化学品）、电子计算机软硬件及外部设备、传真机、移动电话、寻呼机及配件、饮食炊事机械、制冷空调设备、劳保用品、金属材料、机械电器设备、汽车（不含九座以下乘用车）及配件、化工轻工材料、

建筑材料、民用建材；仓储、洗衣、劳务服务；摄影、彩扩、打字服务；承办展览展示活动；企业管理、信息咨询（中介除外）；组织文化交流活动（演出除外）；连锁店经营管理；家居装饰；出租商业设施；日用品修理；技术开发、咨询、服务、培训；资产经营；零售内销黄金饰品（限分支机构经营）、汽车配件、自行车、电动车、摩托车及配件、健身器材设施、粮食（限零售）、饲料（限分支机构经营）、复印、健身服务、经营场地出租；项目投资；投资管理。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；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；不得从事本区产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

## 二、发行人 2021 年度经营情况

根据公司 2021 年年度报告披露，2021 年以来，国内疫情得到有效控制，购物中心行业整体经营情况逐渐恢复。但多点散发的疫情依然不利于购物中心的经营恢复，尤其是北京等区域性零星散发疫情对公司经营仍然产生一定影响。本年度，公司坚持聚焦购物中心核心主业，密切关注新冠肺炎疫情的发展，在严格落实相关部门疫情防控要求的基础上，将各购物中心、影院门店在后疫情时代的经营恢复与提升作为工作重点。

截至 2021 年 12 月 31 日，公司资产总额为 129.77 亿元人民币，归属于母公司的股东权益为 71.20 亿元人民币。2021 年度，公司实现营业收入 12.18 亿元人民币，营业利润 2216.75 万元人民币，归属于母公司股东的净利润-17,693.94 万元人民币。

按照主营业务行业划分，发行人 2021 年度的营业收入、营业成本、毛利率情况如下：

单位：元

	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 (%)
分行业情况						

租赁及物业管理	845,818,400.71	348,802,142.59	58.76%	16.03%	-28.91%	26.07%
电影放映及卖品收入	114,673,999.94	45,149,859.57	60.63%	120.84%	85.80%	7.43%
物业服务收入	139,045,399.42	126,513,381.20	9.01%	不适用	不适用	不适用
其他业务	118,531,864.97	64,094,813.88	45.93%	25.57%	16.43%	4.24%

### 三、发行人 2021 年度财务情况

根据发行人 2021 年审计报告，发行人主要财务数据如下：

#### 1、合并资产负债表主要数据

单位：元

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	同比变动
资产合计	12,976,923,501.92	11,268,269,638.26	15.16%
负债合计	5,837,178,186.92	3,266,901,084.26	78.68%
归属于母公司股东的所有者权益合计	7,119,701,734.19	8,034,012,344.89	-11.38%
所有者权益合计	7,139,745,315.00	8,001,368,554.00	-10.77%

#### 2、合并利润表主要数据

单位：元

项目	2021 年度	2020 年度	同比变动
营业收入	1,218,069,665.04	889,808,086.40	36.89%
营业利润	22,167,478.84	38,688,354.69	-42.70%
利润总额	-169,381,103.11	27,879,360.80	-
净利润	-177,447,293.62	14,364,572.67	-
归属于母公司股东的净利润	-176,939,412.43	22,972,627.47	-

#### 3、合并现金流量表主要数据

单位：元

项目	2021 年度	2020 年度	同比变动
经营活动产生的现金流量净额	751,236,270.42	343,118,125.73	118.94%
投资活动产生的现金流量净额	281,272,456.91	2,478,595,178.90	-88.65%
筹资活动产生的现金流量净额	-1,028,008,338.30	-2,628,638,527.66	60.89%
期末现金及现金等价物余额	1,078,550,561.49	1,074,369,829.01	0.39%

#### 4、主要财务指标

项目	2021 年 12 月 31 日 /2021 年度	2020 年 12 月 31 日 /2020 年度	同比变动
流动比率	1.2699	1.2122	4.76%
资产负债率	44.98%	28.99%	15.99 个百分点
速动比率	0.9806	0.8607	13.93%
扣除非经常性损益后净利润	-5,597.33 万元	-29,563.37 万元	81.07%
EBITDA 全部债务比	4.88%	11.07%	-6.19 个百分点
利息保障倍数	0.36	1.04	-65.38%
现金利息保障倍数	2.62	3.01	-12.96%
EBITDA 利息保障倍数	0.98	1.85	-47.03%
贷款偿还率	100.00%	100.00%	-
利息偿付率	100.00%	100.00%	-

#### 四、发行人偿债能力

受到子公司国有建设用地使用权被收回事项的影响，2021 年公司利润及相关财务指标较 2020 年有所下滑。2021 年，发行人实现营业收入 12.18 亿元人民币，经营活动产生的现金流量净额 7.51 亿元，贷款偿还率与利息偿付率均为 100%。此外，2021 年，关联方华联财务有限责任公司（相同控股股东）授予公司贷款授信额度 80,000 万元，为公司偿债能力提供了一定的保障。

---

### 第三章 发行人募集资金使用情况

#### 一、本期债券募集资金情况

本期债券发行规模人民币 77,000.00 万元，本期债券扣除发行费用之后的募集资金净额已于 2018 年 1 月 29 日汇入发行人指定的银行账户。

发行人已在中国光大银行北京金源支行开设募集资金专项账户，发行人、瑞信证券及光大银行已按照相关规定签署了本期债券募集资金三方监管协议。

#### 二、本期债券募集资金使用情况及专项账户运作情况

本期债券募集资金的使用与募集说明书的相关承诺一致，均依照公司内部控制程序的相关规定执行，募集资金专项账户运作规范，募集资金已于 2018 年使用完毕。

---

#### 第四章 本期债券内外部增信机制、偿债保障措施重大变化情况

本期债券无担保。2021 年度，本期债券的偿债计划及偿债保障措施与募集说明书中披露的内容一致，未发生变更。

---

## 第五章 债券持有人会议召开情况

2021年1月6日，发行人召开了“18华联01”2021年第一次债券持有人会议。会议审议通过了《关于豁免“18华联01”2021年第一次债券持有人会议通知期限及债权登记日期限的议案》、《关于增加“18华联01”债券发行人赎回选择权及投资者回售选择权的议案》：1、豁免本次债券持有人会议至少在会议日期之前10个交易日公告债券持有人会议通知及债权登记日为债券持有人会议召开日期之前第五个交易日的期限，2、北京华联商厦股份有限公司在保护债券持有人利益的前提下，于2021年11月30日对“18华联01”增加一次债券发行人赎回选择权及投资者回售选择权。

2022年1月28日，发行人召开了“18华联01”2022年第一次债券持有人会议。会议审议通过了《关于豁免“18华联01”2022年第一次债券持有人会议通知期限及债权登记日期限的议案》、《关于“18华联01”债券提前分期偿付的议案》：1、豁免本次债券持有人会议至少在会议日期之前10个交易日公告债券持有人会议通知及债权登记日为债券持有人会议召开日期之前第五个交易日的期限，2、本期债券可以提前分期偿付。

---

## 第六章 发行人偿债保障措施的执行情况以及本期债券的本息偿付及回售情况

2021 年度，本期债券的偿债计划及其他保障措施与募集说明书中披露的内容一致，未发生变更，发行人能够有效执行偿债计划及其他保障措施，本期债券的回售及利息偿付情况如下：

2021 年 1 月 27 日，公司发布《2018 年面向合格投资者公开发行公司债券 2021 年付息公告》（公告编号：2021-003），将于 2021 年 1 月 29 日支付自 2020 年 1 月 29 日至 2021 年 1 月 28 日的公司债利息，发行人已按公告披露安排完成利息支付。

2022 年 1 月 26 日，公司发布《2018 年面向合格投资者公开发行公司债券 2022 年付息公告》（公告编号：2022-001），将于 2022 年 1 月 29 日支付自 2021 年 1 月 29 日至 2022 年 1 月 28 日的公司债利息，发行人已按公告披露安排完成利息支付。

发行人分别于 2021 年 11 月 1 日、2021 年 11 月 3 日、2021 年 11 月 5 日发布了《北京华联商厦股份有限公司关于“18 华联 01”不行使赎回选择权和投资者回售实施办法的第一次提示性公告》、《北京华联商厦股份有限公司关于“18 华联 01”不行使赎回选择权和投资者回售实施办法的第二次提示性公告》、《北京华联商厦股份有限公司关于“18 华联 01”不行使赎回选择权和投资者回售实施办法的第三次提示性公告》。根据上述公告，公司不行使赎回选择权，投资者可在回售申报日内选择将持有的“18 华联 01”全部或部分回售给公司，回售价格为人民币 100 元/张（不含利息），“18 华联 01”回售申报日为 2021 年 11 月 2 日至 2021 年 11 月 8 日。回售部分债券享 2021 年 1 月 29 日至 2021 年 11 月 29 日期间利息，票面利率为 8.00%。根据中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司提供的债券回售申报数据，本期债券最终回售金额为 100,000,000 元（不含利息），未回售债券数量为 1,000,000 张。回售资金到账日为 2021 年 11 月 30 日。

经“18 华联 01”2022 年第一次债券持有人会议表决同意，本期债券可以提



---

前分期偿付，发行人于 2022 年 2 月 23 日提前兑付本期债券余额 20%的本金，  
剩余债券规模为人民币 8,000 万元。

---

## 第七章 公司债券跟踪评级情况

根据相关主管部门的监管要求以及上海新世纪资信评估投资服务有限公司（以下简称：“上海新世纪”）的业务操作规范，在本期债券存续期（本期公司债券发行日至到期兑付日止）内，上海新世纪将对发行人进行跟踪评级。

定期跟踪评级报告每年出具一次，跟踪评级结果和报告于每年发行人年度报告披露后 2 个月内出具，在发生可能影响发行人信用质量的重大事项时，上海新世纪将根据有关情况进行不定期跟踪评级。

2022 年 6 月 24 日，上海新世纪出具了《北京华联商厦股份有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）跟踪评级报告》，上海新世纪通过对发行人主体长期信用状况和已发行的公司债券进行跟踪评级，确定发行人长期信用等级为 AA，评级展望为稳定，本期公司债券的信用等级为 AA。

---

## 第八章 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况

2021 年度，发行人负责处理与公司债券相关事务的专人未发生变动。

---

## 第九章 其他事项

### 一、担保情况

截至 2021 年 12 月 31 日，发行人对控股股东担保余额合计为 100,000 万元，占 2021 年末公司净资产的 14.05 %。

### 二、涉及的未决诉讼或仲裁事项

2021 年度，发行人不存在重大诉讼、仲裁事项。

### 三、相关当事人

2021 年度，本次公司债券的受托管理人和资信评级机构均未发生变动。

### 四、其它可能影响发行人偿债能力的重大事项

根据发行人公告，发行人全资子公司青岛海融兴达商业管理有限公司所持位于青岛市黄岛区，面积为 34,368 平方米土地使用权被无偿收回，发行人对该土地资产确认损失 2.05 亿元。瑞信证券已出具《北京华联商厦股份有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）受托管理事务临时报告》并将持续关注相关事项最新进展情况，及时履行受托管理人职责。

具体详见发行人及受托管理人相关公告。

---

(本页无正文，为《北京华联商厦股份有限公司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)



瑞信证券(中国)有限公司

2022年6月30日