

债券代码：125745.SH

债券简称：15香建01

债券代码：136463.SH

债券简称：16香城建

中山城市建设集团有限公司 公司债券2016年度受托管理事务报告

发行人

中山城市建设集团有限公司

（住所：中山市东区兴政路1号中环广场2座7楼）

债券受托管理人



（住所：广州市天河区珠江西路5号广州国际金融中心主塔19层、20层）

签署日期：2017年6月

目 录

重要声明	3
第一章 本次债券概要	4
第二章 受托管理人履行职责情况	7
第三章 发行人 2016 年度经营和财务状况	8
第四章 发行人募集资金使用情况	11
第五章 本次债券保证人情况	12
第六章 债券持有人会议召开的情况	13
第七章 本次债券本息偿付情况	14
第八章 本次债券跟踪评级情况	15
第九章 发行人证券事务代表的变动情况	16
第十章 其他事项	17

重要声明

广州证券股份有限公司（以下简称“广州证券”）编制本报告的内容及信息均来源于发行人对外公布的《中山城市建设集团有限公司公司债券 2016 年年度报告》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广州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，广州证券不承担任何责任。

第一章 本次债券概要

一、中山城市建设集团有限公司非公开发行 2015 年公司债券（第一期）

（一）预审核文件和预审核规模：2015 年 10 月 26 日，本期债券经上海证券交易所预审核，并出具无异议函“上证函〔2015〕1929 号”，预审核规模为不超过人民币 10 亿元。

（二）债券名称：中山城市建设集团有限公司非公开发行 2015 年公司债券（第一期）。

（三）债券简称及代码：15 香建 01（125745.SH）。

（四）发行主体：中山城市建设集团有限公司。

（五）债券期限：3 年期，附存续期间第 2 个计息年度末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。

（六）发行规模：发行总额人民币 10 亿元。

（七）债券利率：票面利率为 5.80%。

（八）回售条款：发行人发出关于是否上调本期债券票面利率及上调幅度的公告后，投资者有权选择在第 2 个计息年度的付息日将其持有的全部或部分债券按面值回售给发行人。第 2 个计息年度的付息日即为回售支付日，发行人将按照上海证券交易所和证券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

（九）发行人上调票面利率选择权：发行人有权决定是否在本期债券存续期的第 2 年末上调本期债券后 1 年的票面利率。发行人将于第 2 个付息日前的第 20 个交易日，在中国证监会指定的上市公司信息披露媒体上发布关于是否上调本期债券票面利率以及上调幅度的公告。若发行人未行使上调票面利率选择权，则本期债券在其存续期限后 1 年的票面利率仍维持原有票面利率不变。

（十）票面金额：100 元/张。

（十一）发行价格：按面值平价发行。

（十二）债券形式：实名制记账式公司债券。

（十三）起息日：2015 年 11 月 4 日。

（十四）还本付息的期限及方式：本期债券采取单利按年计息，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一起支付。

(十五) 担保情况：本次债券无担保。

(十六) 发行时信用级别：无。

(十七) 跟踪评级结果：无。

(十八) 债券受托管理人：广州证券股份有限公司。

(十九) 募集资金用途：扣除发行费用后，本期债券募集资金拟用于补充发行人营运资金。

二、中山城市建设集团有限公司公开发行 2016 年公司债券

(一) 2015 年 12 月 24 日获得中国证券监督管理委员会证监许可〔2015〕3053 号文核准公开发行面值不超过人民币 6 亿元。

(二) 债券名称：中山城市建设集团有限公司公开发行 2016 年公司债券。

(三) 债券简称及代码：16 香城建（136463.SH）。

(四) 发行主体：中山城市建设集团有限公司。

(五) 债券期限：本次债券期限为 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。

(六) 发行规模：发行总额人民币 6 亿元。

(七) 债券利率：票面利率为 3.84%。

(八) 回售条款：发行人发出关于是否上调本次债券票面利率及上调幅度的公告后，投资者有权选择在第 3 个计息年度的付息日将其持有的全部或部分债券按面值回售给发行人。第 3 个计息年度的付息日即为回售支付日，发行人将按照上海证券交易所和证券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

(九) 发行人上调票面利率选择权：发行人有权决定在本次债券存续期的第 3 年末调整后 2 年的票面利率；发行人将于第 3 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，在上海证券交易所网站专区发布关于是否上调本次债券票面利率以及上调幅度的公告。若发行人未行使本次债券票面利率上调选择权，则本次债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

(十) 票面金额：100 元/张。

(十一) 发行价格：按面值平价发行。

(十二) 债券形式：实名制记账式公司债券。

(十三) 起息日：2016 年 6 月 7 日。

(十四) 还本付息的期限及方式：本次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。本息支付方式及其他具体安排按照登记机构的相关规定办理。

（十五）担保情况：本次债券无担保。

（十六）发行时信用级别：AA。

（十七）跟踪评级结果：在本次债券的存续期内，资信评级机构每年将对公司主体信用等级和本次债券信用等级进行一次跟踪评级。

（十八）债券受托管理人：广州证券股份有限公司。

（十九）募集资金用途：本次债券募集资金在扣除发行费用后，拟用于补充营运资金。

第二章 受托管理人履行职责情况

广州证券股份有限公司作为发行人“15 香建 01”和“16 香城建”的债券受托管理人，报告期内，依据相关规定，采用发送《债券存续期重大事项问卷调查》、电话沟通、查阅相关公告及文件、出具临时受托管理报告等方式，持续关注发行人的经营情况、财务状况及资信状况，积极履行受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。报告期内，受托管理人出具临时受托管理报告的主要情况具体如下：

截至 2016 年 8 月 22 日，发行人当年累计新增借款超过上年末净资产 20%。针对上述情况，2016 年 8 月 24 日，广州证券股份有限公司出具了《关于中山城市建设集团有限公司公司债券重大事项受托管理事务临时报告》。

2016 年 11 月 18 日，广州证券股份有限公司出具了《关于中山城市建设集团有限公司公司债券重大事项受托管理事务临时报告》，向投资者详细披露了“15 香建 01”的募集资金使用情况。

发行人于 2016 年 12 月 16 日收到中国证券监督管理委员会广东监管局行政监管措施决定书《关于对中山城市建设集团有限公司采取出具警示函措施的决定》。2016 年 12 月 23 日，广州证券股份有限公司就上述事项出具了《关于中山城市建设集团有限公司公司债券重大事项受托管理事务临时报告》。

第三章 发行人 2016 年度经营和财务状况

一、发行人基本情况

公司名称：中山城市建设集团有限公司

法定代表人：陶仕飞

注册资本：人民币 191,097.00 万元

住所：中山市东区兴政路 1 号中环广场 2 座 7 楼

办公地址：中山市东区兴政路 1 号中环广场 2 座 7 楼

邮政编码：528403

联系电话：0760-88871108

传真：0760-88820696

电子邮箱：cwsbaby@163.com

经营范围：资产重组、项目投资、项目融资、房地产开发经营、房产租赁、转让、物业维护、物业管理、车辆停放管理服务。（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。）

二、发行人 2016 年度经营情况

2016 年，公司营业总收入 14,834.08 万元，较 2015 年下降了 37.11%，营业总成本同样有较大幅度下降，较 2015 年下降了 18.99%。营业总收入下降的主要是发行人物业转让收入大幅减少所致。

三、发行人 2016 年度财务情况

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：万元

项目	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	同比增减
资产总计	776,359.72	674,622.84	15.08%
负债总计	436,491.88	423,389.96	3.09%
归属于母公司所有者权益	317,889.98	241,872.23	31.43%
所有者权益合计	339,867.84	251,232.88	35.28%

2、合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度	同比增减
营业收入	14,834.08	23,586.87	-37.11%
营业利润	4,237.58	5,926.81	-28.50%
利润总额	11,230.39	6,008.29	86.91%
净利润	9,177.56	4,235.55	116.68%
归属于母公司的净利润	6,109.75	3,957.86	54.37%

3、合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度	同比增减
经营活动产生的现金流量净额	41,138.96	5,317.00	673.73%
投资活动产生的现金流量净额	-10,137.54	-30,633.69	66.91%
筹资活动产生的现金流量净额	-16,230.27	33,158.37	-148.95%

4、主要财务指标

单位：万元

财务指标	2016 年度/末	2015 年度/末
总资产	776,359.72	674,622.84
归属于母公司股东的净资产	317,889.98	241,872.23
营业收入	14,834.08	23,586.87
归属于母公司股东的净利润	6,109.75	3,957.86
息税折旧摊销前利润（EBITDA）	20,105.91	12,588.09
经营活动产生的现金流量净额	41,138.96	5,317.00
投资活动产生的现金流量净额	-10,137.54	-30,633.69
筹资活动产生的现金流量净额	-16,230.27	33,158.37
期末现金及现金等价物余额	32,629.97	17,858.82
流动比率 ¹	2.49	2.05
速动比率 ²	2.11	1.66
资产负债率 ³	56.22%	62.76%
EBITDA 全部债务比（EBITDA/全部债务） ⁴	0.08	0.05
利息保障倍数 ⁵	4.01	2.69
现金利息保障倍数 ⁶	12.56	3.00
EBITDA 利息保障倍数 ⁷	5.38	3.55
贷款偿还率 ⁸	100%	100%
利息偿付率 ⁹	100%	100%

注：上述财务指标计算方法如下：

1、流动比率=流动资产/流动负债；

2、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；

3、资产负债率=负债总额/资产总额×100%；

4、EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务；全部债务=短期借款+其他应付款（有息部分）+一年内到

期的非流动负债+长期借款+长期应付款+应付债券；

- 5、利息保障倍数=息税前利润/（计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出）；
- 6、现金利息保障倍数=（经营活动产生的现金流量净额+现金利息支出+所得税付现）/现金利息支出；
- 7、EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出）；
- 8、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额；
- 9、利息偿付率=实际支付利息/应付利息。

第四章 发行人募集资金使用情况

一、“15 香建 01” 募集资金使用情况

中山城市建设集团有限公司非公开发行 2015 年公司债券（第一期），即“15 香建 01”，共募集资金 10 亿元。根据募集说明书披露，该期债券募集资金拟用于补充营运资金。

“15 香建 01”的募集资金中有 5 亿元转借至中山市城市建设投资集团有限公司，剩余募集资金主要用于偿还发行人自身银行贷款。截至 2016 年末，公司累计转借中山城投的 5 亿元资金，已全部归还，归还资金已全部用于偿还银行贷款。“15 香建 01”的募集资金已基本使用完毕。

2016 年 11 月 18 日，广州证券股份有限公司出具了《关于中山城市建设集团有限公司公司债券重大事项受托管理事务临时报告》，向投资者详细披露了“15 香建 01”的募集资金使用情况。

二、“16 香城建” 募集资金实际使用情况

中山城市建设集团有限公司公开发行 2016 年公司债券，即“16 香城建”，共募集资金 6 亿元。根据募集说明书披露，该期债券募集资金拟用于补充营运资金。截至本受托管理事务报告报出日，发行人该期债券募集资金已使用完毕，用于补充营运资金。专项账户的募集资金已提取完毕。

第五章 本次债券保证人情况

本次债券无担保。

第六章 债券持有人会议召开的情况

2016 年度内未召开债券持有人会议。

第七章 本次债券本息偿付情况

中山城市建设集团有限公司非公开发行 2015 年公司债券,即“15 香建 01”,已于 2016 年 11 月 4 日按时支付 2015 年 11 月 4 日至 2016 年 11 月 3 日期间的利息。

中山城市建设集团有限公司公开发行 2016 年公司债券,即“16 香城建”,已于 2017 年 6 月 7 日按时支付 2016 年 6 月 7 日至 2017 年 6 月 6 日期间的利息。

第八章 本次债券跟踪评级情况

一、“15 香建 01”跟踪评级情况

本期债券无跟踪评级。

二、“16 香城建”跟踪评级情况

根据东方金诚国际信用评估有限公司出具的《中山城市建设集团有限公司公开发行 2016 年公司债券信用评级报告》，发行人的主体信用等级为 AA，本次债券信用等级为 AA。在本次债券的存续期内，资信评级机构每年将对公司主体信用等级和本次债券信用等级进行一次跟踪评级。

预计最新跟踪评级报告将于 2017 年 6 月 30 日之前披露，提醒投资者关注。

第九章 发行人证券事务代表的变动情况

本年度无变化。

第十章 其他事项

未发现发行人 2016 年度内存在其他需要披露的重大事项。

广州证券作为“15 香建 01”和“16 香城建”的受托管理人，将本着诚信、谨慎、有效的原则，以维护全体债券持有人的最大利益为行事准则，持续关注发行人的经营情况、财务状况及资信状况，积极行使受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。

（以下无正文）

（此页无正文，为广州证券股份有限公司出具的《中山城市建设集团有限公司公司债券 2016 年度受托管理事务报告》之签章页）



2017 年 6 月 29 日