

债券简称：136463.SH

债券代码：16 香城建

中山城市建设集团有限公司
公开发行 2016 年公司债券
年度受托管理事务报告
(2019 年度)

债券受托管理人



中信证券华南股份有限公司
CITIC Securities South China Company Limited

(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)

二零二零年六月

重要声明

中信证券华南股份有限公司（以下简称“中信证券华南”或“受托管理人”，原名“广州证券股份有限公司”）编制本报告的内容及信息均来源于中山城市建设集团有限公司（以下简称“发行人”、“中山城建”或“公司”）提供的相关财务信息、相关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中信证券华南所作的承诺或声明。

目 录

第一章 本次公司债券概要.....	3
一、本次公司债券核准文件和核准规模.....	3
二、本次债券基本情况.....	3
第二章 债券受托管理人履职情况.....	5
第三章 发行人 2019 年度经营与财务状况.....	6
一、发行人基本情况.....	6
二、发行人 2019 年度经营情况.....	6
三、发行人 2019 年度财务状况.....	7
四、发行人偿债意愿和能力分析.....	8
第四章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况.....	10
一、本次债券募集资金使用情况.....	10
二、募集资金专项账户运作情况.....	10
第五章 内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的情况.....	11
一、内外部增信机制及变动情况.....	11
二、偿债保障措施及变动情况.....	11
第六章 发行人偿债保障措施的执行情况与有效性分析以及债券本息偿付情况	13
一、偿债保障措施的执行情况与有效性分析.....	13
二、债券本息偿付情况.....	13
第七章 发行人募集说明书其他约定的执行情况.....	14
第八章 债券持有人会议召开情况.....	15
第九章 其他重大事项及受托管理人采取的应对措施.....	16

第一章 本次债券概要

一、本次债券核准文件和核准规模

2015 年 12 月 24 日，本次债券经中国证监会“证监许可〔2015〕3053 号”文核准公开发行，核准规模为不超过 6 亿元（含 6 亿元）。

二、本次债券基本情况

1、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（以下简称：“本次债券”）。

2、债券简称及代码：16 香城建（136463.SH）。

3、发行规模：6 亿元。

4、债券余额：6 亿元。

5、债券面值及发行价格：100 元/张。按面值平价发行。

6、债券期限：本次公司债券期限为 5 年期，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。

7、债券利率：票面利率为 4.75%。

8、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，在上交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。

9、投资者回售选择权：投资者拥有回售选择权，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，发行人将按照深交所和证券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

10、还本付息的期限和方式：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。本次债券于

每年的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次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债权登记日收市时所持有的本次债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

11、起息日：2016年6月7日。

12、付息日：本次债券的付息日期为2017年至2021年每年的6月7日；若债券持有人行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为2018年至2019年每年的6月7日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日；顺延期间付息款项不另计利息）。

13、兑付日：本次债券的兑付日为2021年6月7日；若债券持有人行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为2019年6月7日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

14、计息期限：本次债券的计息期限为2016年6月7日至2021年6月6日。若债券持有人行使回售选择权，则回售部分债券的计息期限为2016年6月7日至2019年6月6日。

15、担保情况：无担保。

16、信用级别及资信评级机构：本次债券主体与债项评级均为AA，评级机构为东方金诚国际信用评估有限公司。

17、募集资金监管银行：中国建设银行股份有限公司中山市分行。

18、债券受托管理人：中信证券华南股份有限公司。

19、主承销商：中信证券华南股份有限公司。

20、承销方式：本次债券由主承销商以余额包销的方式承销。

21、登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司。

第二章 债券受托管理人履职情况

中信证券华南作为本次债券的受托管理人，已根据《公司债券发行与交易管理办法》《公司债券受托管理人执业行为准则》等相关法律、法规和规则的规定以及本次债券受托管理协议的约定履行受托管理职责，在债券存续期内对发行人进行持续跟踪和监督。

报告期内，受托管理人通过发放债券存续期重大事项问卷调查、电话沟通等方式，持续关注发行人的经营情况、财务状况及资信状况，督促发行人及时履行信息披露义务。

综上所述，受托管理人较好地履行了受托管理职责，为保护本次债券投资者的利益发挥了积极作用。

第三章 发行人 2019 年度经营与财务状况

一、发行人基本情况

中文名称	中山城市建设集团有限公司
法定代表人	陶仕飞
成立日期	2008 年 3 月 24 日
注册资本	人民币 202,470.43 万元
注册地址	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
公司网址	http://www.zspreim.com/
电话	0760-89983905
传真	0760-88827688
电子信箱	zsgjwy@163.net
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 2019 年度经营情况

发行人系经中山市人民政府批准，由中山市人民政府国有资产监督管理委员会于 2008 年 3 月 24 日出资组建的国有独资公司，公司主营业务为商业物业经营性租赁业务，同时具有中山市住房和城乡建设局颁发的房地产开发三级资质证书（证书编号：粤房开证字第 0111452 号），但截至报告期末本公司及其子公司未开展过房地产开发业务。

公司是推进中山市国资委属下物业及行政事业单位公有房产市场化改革的重要参与主体，自 2008 年 3 月成立以来，公司经营管理的市属公建物业逐步增加，通过理顺产权关系、整合资源、处置闲置资产等，不断加强物业维护管理，公司物业资产在资产结构、地段和房屋质量状况等方面得到改善，商业价值提升，

经营效益稳定增长；同时公司利用自身的优质资产，筹集资金，承建预制构件公房改造、行政机关办公楼等项目，不断扩大公司资产规模。目前，公司已形成租赁业务、物业转让、政府定向使用工程回购等多个板块。

2019 年末，发行人总资产 81.66 亿元，同比减少 6.07%；归属于母公司股东的净资产为 37.53 亿元，同比减少 0.65%。2019 年度实现营业总收入 2.17 亿元，同比减少 3.52%，归属于母公司股东的净利润 0.17 亿元，同比减少 95.26%。净利润的减少主要是由于 2018 年收回前期与中山市财政局坏账 5.62 亿元，2019 年无相关非经常性损益产所致。

三、发行人 2019 年度财务状况

北京永拓会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2019 年度财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

（一）合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2019 年末	2018 年末	增减率
资产总计	816,611.28	869,380.02	-6.07%
负债总计	405,693.66	459,776.14	-11.76%
归属于母公司所有者权益	375,278.86	377,726.18	-0.65%
所有者权益合计	410,917.62	409,603.89	0.32%

（二）合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	增减率
营业收入	21,668.96	22,459.14	-3.52%
营业利润	3,108.13	59,838.88	-94.81%
利润总额	3,084.40	52,345.21	-94.11%
净利润	2,750.75	36,865.48	-92.54%
归属于母公司股东的净利润	1,724.33	36,370.43	-95.26%

（三）合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	增减率
经营活动产生的现金流量净额	12,804.01	12,392.65	3.32%
投资活动产生的现金流量净额	-3,337.91	-7,795.65	57.18%
筹资活动产生的现金流量净额	-32,977.79	23,160.17	-242.39%

（四）主要财务指标

项目	2019 年度/末	2018 年度/末	增减率
流动比率	2.20	2.95	-25.52%
速动比率	1.02	1.65	-38.32%
资产负债率	49.68%	52.89%	-6.06%
EBITDA 利息保障倍数	1.70	4.65	-63.47%
贷款偿还率	100.00%	100.00%	-
利息偿付率	100.00%	100.00%	-

注：

EBITDA 利息保障倍数=息税折旧摊销前利润/（计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出）

贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额

利息偿付率=实际支付利息/应付利息

四、发行人偿债意愿和能力分析

项目	2019 年度	2018 年度	增减率
流动比率	2.20	2.95	-25.52%
速动比率	1.02	1.65	-38.32%
资产负债率	49.68%	52.89%	-6.06%

截至 2019 年末，发行人流动比率为 2.20，较 2018 年末降低 25.52%，主要系货币资金、其他应收款等减少导致流动资产减少所致；发行人速动比率为 1.02，较 2018 年末降低 38.32%，主要原因系货币资金、其他应收款等减少导致流动资产减少，同时存货同比增加，短期借款同比增加导致流动负债增加所致；发行人资产负债率为 49.68%，较 2018 年末降低 6.06%，主要系公司负债规模下降幅度大于资产规模下降幅度所致。

截至目前，未发现发行人偿债意愿和偿债能力存在重大不利变化。

第四章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况

一、本次债券募集资金使用情况

经深圳证券交易所预审核，并出具无异议函“上证函〔2015〕1929号”，本次债券合计发行人民币10亿元。

2015年12月24日，本次债券经中国证监会“证监许可〔2015〕3053号”文核准公开发行，核准规模为不超过6亿元（含6亿元）。

根据发行人公告的本次债券募集说明书的相关内容，本次债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于补充营运资金。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。报告期内，未发现本次债券募集资金使用存在与本次债券募集说明书约定不一致的情况。

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中国建设银行股份有限公司中山市分行签订了《中山城市建设集团有限公司公开发行2015年公司债券募集资金专项账户监管协议》。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。2019年度，未发现募集资金专户运作异常。

第五章 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

本次债券无担保。

二、偿债保障措施及变动情况

为了充分、有效地维护债券持有人的合法权益，发行人为本债券按时足额偿付形成的偿债保障体系如下：

（一）制定债券持有人会议规则

发行人和债券受托管理人已按照《管理办法》第五十四条之规定要求共同制定了《债券持有人会议规则》，约定了本次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，为保障本次债券本息的按时足额偿付做出了合理的制度安排。

（二）切实做到专款专用

发行人将制定专门的债券募集资金使用计划，相关业务部门将对资金使用情况严格检查，切实做到专款专用，保证募集资金的投入、运用、稽核等方面的顺畅运作，并确保本次债券募集资金根据股东批复并按照本募集说明书披露的用途使用。

（三）设立专门的偿付工作小组

发行人财务部、董事会等共同组成本次债券本息偿付工作小组，自本次债券发行之日起至付息期限或兑付期限结束，工作小组全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

（四）充分发挥债券受托管理人的作用

本次债券引入了债券受托管理人制度，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，并在本次债券本息无法按约定偿付时，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。

发行人将严格按照《债券受托管理协议》的规定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人提供公司的相关财务资料，并在可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人根据《债券受托管理协议》采取必要的措施。

有关债券受托管理人的权利和义务，参见本募集说明书第九节“债券受托管理人”。

（五）发行人对本次债券偿债保障的相关承诺

1、根据发行人股东于 2015 年 9 月 1 日出具的批复，发行人股东授权董事会出现预计不能按期偿付本次债券本息或者到期未能按期偿付本次债券本息时，公司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，未发现发行人偿债保障措施发生重大变化。

第六章 发行人偿债保障措施的执行情况与有效性分析及债券本息偿付情况

一、偿债保障措施的执行情况与有效性分析

（一）偿债保障措施

本次债券偿债保障措施详见“第五章 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。

（二）偿债保障措施的执行情况与有效性分析

报告期内，未发现本次债券偿债保障措施执行情况存在异常，未发现发行人发生预计不能按期偿付本次债券本息或者到期未能按期偿付债券本息等情况。

二、债券本息偿付情况

发行人已于 2020 年 6 月 7 日按期足额支付当期应付利息。

第七章 发行人募集说明书其他约定的执行情况

发行人在本次债券募集说明书中承诺：本次发行公司债券不涉及新增地方政府债务；同时，本次公司债券募集资金不用于偿还地方政府债务或者投向不产生经营性收入的公益性项目。本次募集资金用途不用于地方政府融资平台，并建立切实有效的募集资金监管和隔离机制；本次债券的募集资金将符合《管理办法》第十五条“除金融类企业外，募集资金不得转借他人”的规定，确保募集资金用于披露的用途。

报告期内，未发现上述承诺执行情况存在重大异常。

第八章 债券持有人会议召开情况

报告期内，发行人未召开债券持有人会议。

第九章 其他重大事项及受托管理人采取的应对措施

2019 年度，发行人发生的重大事项如下：

一、发行人聘请的中介机构发生变更

（一）基本情况

根据中山市人民政府国有资产监督管理委员会《关于配合审计中介机构开展年度审计工作的通知》，按照政府采购程序的要求，通过公开招标方式确定了审计中介机构。公司 2018 年度审计机构为北京永拓会计师事务所（特殊普通合伙）。

（二）信息披露情况

就此事项，发行人已于 2019 年 3 月 25 日出具并披露《中山城市建设集团有限公司聘请的中介机构发生变更的公告》，受托管理人相应披露了《广州证券股份有限公司关于中山城市建设集团有限公司公开发行 2016 年公司债券重大事项临时受托管理事务报告》。

二、发行人信息披露事务负责人变更

（一）基本情况

为符合《上海证券交易所公司债券上市规则（2018 年修订）》要求，“16 香城建”信息披露负责人由黄智雄变更为公司高级管理人员林正。

（二）信息披露情况

就此事项，发行人已于 2019 年 3 月 25 日出具并披露《中山城市建设集团有限公司关于“16 香城建”信息披露负责人发生变动的公告》，受托管理人相应披露了《广州证券股份有限公司关于中山城市建设集团有限公司公开发行 2016 年公司债券重大事项临时受托管理事务报告》。

（本页以下无正文）

（本页无正文，为《中山城市建设集团有限公司公开发行 2016 年公司债券年度受托管理事务报告（2019 年度）》之盖章页）

