

债券简称：20 香建 01

债券代码：163318.SH

中山城市建设集团有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)

2020 年定期受托管理事务报告

发行人



中山城市建设集团有限公司

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



(深圳市罗湖区红岭中路 1012 号国信证券大厦十六层至二十六层)

2021 年 6 月

重点声明

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》、《中山城市建设集团有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券之受托管理协议》、《中山城市建设集团有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)募集说明书》等相关规定和约定，国信证券股份有限公司（以下简称“国信证券”）作为受托管理人，以公开信息披露文件、发行人出具的相关说明文件以及第三方中介机构出具的专业意见等为信息来源编制本定期受托管理事务报告。

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国信证券所作的承诺或声明。

目录

重点声明	1
释义	3
第一章 本次债券概况	4
第二章 受托管理人履行职责情况	6
第三章 发行人经营及财务状况	7
第四章 发行人偿债意愿及能力分析	12
第五章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况	13
第六章 本次债券偿债保障措施执行情况及公司债券本息偿付情况	14
第七章 本次债券跟踪评级情况	15
第八章 募集说明书约定的其他义务情况	16
第九章 负责处理与本次债券相关事务专人的变动情况	17
第十章 债券持有人会议召开情况	18
第十一章 其他事项	19

释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

发行人/公司/中山城建	指	中山城市建设集团有限公司
债券受托管理人/国信证券	指	国信证券股份有限公司
审计机构	指	永拓会计师事务所
元/万元/亿元	指	如无特别说明，为人民币元/万元/亿元
报告期	指	2020年1月1日至2020年12月31日

第一章 本次债券概况

一、发行人名称

中文名称：中山城市建设集团有限公司

英文名称：Zhongshan City Construction Group Company Limited

二、本次债券的基本情况

1、债券名称：中山城市建设集团有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)。

2、债券简称及代码：简称为“20 香建 01”，代码为“163318.SH”。

3、发行规模及利率：人民币 3.5 亿元，发行利率为 3.75%。

4、债券余额：人民币 3.5 亿元，本年度利率为 3.75%。

5、债券期限：5 年。附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

6、起息日：2020 年 3 月 24 日。

7、付息日：2021 年至 2025 年每年的 3 月 24 日为上一个计息年度的付息日。
(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 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息)。

8、兑付日：本期债券的兑付日为 2025 年 3 月 24 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 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。若投资者在存续期第 3 年末行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为 2023 年 3 月 24 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 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

9、债券担保情况：无。

10、信用级别及资信评级机构：根据中诚信国际信用评级有限责任公司于

2020 年 3 月 11 日发布的《中山城市建设集团有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)信用评级报告》，发行人的主体信用等级为 AA，本次债券的信用等级为 AA，评级展望为稳定。

11、募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后，将 3.50 亿元全部用于偿还部分有息负债本金和利息。

第二章 受托管理人履行职责情况

国信证券作为本次债券的受托管理人，已按照《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》等相关规定以及《债券受托管理协议》的相关约定，通过访谈、查阅获取发行人相关资料、核查募集资金专项账户信息等方式持续对发行人报告期内的财务状况、经营状况、资信状况、偿债保障措施实施情况以及募集资金使用情况等进行监督，履行了受托管理人职责。具体情况如下：

报告期内，受托管理人披露的临时受托管理事务报告如下：

公告日期	公告标题	主要披露内容
2020-4-17	国信证券股份有限公司关于中山城市建设集团有限公司公司债券 2020 年第一次临时受托管理事务报告	发行人截至 2020 年 3 月末累计新增对外提供担保超过 2019 年末净资产的百分之二十
2020-5-14	国信证券股份有限公司关于中山城市建设集团有限公司公司债券 2020 年第二次临时受托管理事务报告	发行人截至 2020 年 4 月末累计新增对外提供担保超过 2019 年末净资产的百分之四十
2020-6-29	国信证券股份有限公司关于中山城市建设集团有限公司公司债券 2020 年第三次临时受托管理事务报告	中山市国资委以中山市城市建设投资集团有限公司 100% 股权对发行人进行注资。
2020-7-14	国信证券股份有限公司关于中山城市建设集团有限公司公司债券 2020 年第四次临时受托管理事务报告	根据发行人公司股东决定，同意委派黄佩怡、张立军同志新任股东监事职务，杨辉、余磊同志不再担任股东监事一职；并同意免去杨辉同志监事会主席职务，指定黄佩怡同志担任公司监事会主席。
2020-7-23	国信证券股份有限公司关于中山城市建设集团有限公司公司债券 2020 年第五次临时受托管理事务报告	中山市城市建设投资集团有限公司股东由中山市人民政府国有资产监督管理委员会变更为发行人
2020-8-5	国信证券股份有限公司关于中山城市建设集团有限公司公司债券 2020 年第六次临时受托管理事务报告	发行人的主体信用等级由“AA”上调至“AA+”，“20 香建 01”的信用等级由 AA 调升至 AA+。

第三章 发行人经营及财务状况

一、发行人基本情况

中文名称：中山城市建设集团有限公司

办公地址：中山市东区兴政路1号中环广场2座7楼

法定代表人：陶仕飞

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。）（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 2020 年度经营情况

（一）公司业务情况

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。

（二）公司主要经营情况

单位：亿元

业务板块	本期 ¹				上年同期 ¹			
	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
租赁业务收入	2.28	1.05	53.94	28.08	2.68	1.11	58.77	12.98
指标业务	3.44	1.23	64.29	42.32	1.08	0.52	51.65	5.22

业务板块	本期 ¹				上年同期 ¹			
	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
资产处置	0.18	0.17	7.30	2.26	0.00	0.00	100.00	0.00
公交客运收入	1.76	7.74	— 340.58	21.64	2.57	8.51	-231.86	12.42
广告业务收入	0.07	0.04	42.86	0.88	0.08	0.05	37.50	0.37
运营管理收入	0.04	0.12	— 200.00	0.51	0.06	0.14	-133.33	0.28
保税物流收入	0.18	0.26	-41.58	2.27	0.23	0.27	-18.59	1.11
其他收入	0.02	0.00	100.00	0.22	0.01	0.00	100.00	0.03
土地转让收入	0.11	0.00	96.96	1.35	13.95	7.00	49.83	67.53
咨询服务费收入	0.01	0.00	100.00	0.07	0.01	0.00	100.00	0.03
废旧物料回收	0.00	0.00	100.00	0.02	0.00	0.00	100.00	0.01
代理费收入	0.00	0.00	100.00	0.00	0.00	0.00	100.00	0.00
其他收入	0.03	0.00	100.00	0.39	0.00	0.00	100.00	0.02
合计	8.12	10.61	-30.60	100.00	20.66	17.60	14.77	100.00

注 1：上表“本期”、“上年同期”数据分别来自永拓会计师事务所（特殊普通合伙）为发行人出具的 2020 年审计报告（“永证审字（2021）第 145028 号”）中的本期发生额、上期发生额。

三、发行人 2020 年度财务情况

(一) 发行人 2020 年度主要财务数据

单位：万元

项目	2020 年末/年度 ¹	2019 年末/年度 ¹	同比变动比例
流动资产合计	818,503.3	880,200.22	-7.01%
货币资金	113,134.65	121,294.13	-6.73%
应收账款	5,854.17	14,626.19	-59.97%
预付款项	300.14	344.38	-12.85%
其他应收款	93,130.33	140,816.76	-33.86%
存货	599,953.66	588,912.86	1.87%
非流动资产合计	894,650.31	862,379.48	3.74%
总资产	1,713,153.61	1,742,579.71	-1.69%
流动负债合计	325,767.29	618,403.62	-47.32%
短期借款	67,160	109,000	-38.39%

应付账款	81,427.51	76,963.70	5.80%
预收款项	0.00	3,447.72	-100.00%
非流动负债合计	759,882.23	492,617.47	54.25%
总负债	1,085,649.52	1,111,021.09	-2.28%
所有者权益合计	627,504.09	631,558.61	-0.64%
归属母公司股东的净资产	587,172.43	596,560.66	-1.57%
营业总收入	81,227.87	206,550.58	-60.67%
营业总成本	148,435.53	231,508.60	-35.88%
归属母公司股东的净利润	17,762.95	39,326.43	-54.83%
经营活动产生的现金流净额	152,550.15	119,580.09	27.57%
投资活动产生的现金流净额	-22,321.68	-7,607.19	193.43%
筹资活动产生的现金流净额	-139,387.94	-177,830.3	-21.62%
期末现金及现金等价物余额	112,134.65	121,294.13	-7.55%

注 1: 上表“2020 年末/年度”、“2019 年末/年度”数据分别来自永拓会计师事务所（特殊普通合伙）为发行人出具的 2020 年审计报告（“永证审字（2021）第 145028 号”）中的“期末余额/本期金额”、“期初余额/上期金额”

（二）发行人 2020 年度主要财务指标

单位：万元

主要财务指标	2020 年末/年度 ¹	2019 年末/年度 ¹	同比变动比例
流动比率	2.51	1.42	76.76%
速动比率	0.67	0.47	42.55%
资产负债率	63.37%	63.76%	-0.61%
息税折旧摊销前利润（EBITDA）	88,458.15	127,386.27	-30.56%
EBITDA 利息保障倍数	2.59	2.60	-0.38%
贷款偿还率	100.00%	100.00%	0.00%
利息偿付率	100.00%	100.00%	0.00%

注: 上表“2020 年末/年度”、“2019 年末/年度”数据分别采用永拓会计师事务所（特殊普通合伙）为发行人出具的 2020 年审计报告（“永证审字（2021）第 145028 号”）中的“期末余额/本期金额”、“期初余额/上期金额”数据进行计算得到。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；
- 4、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）；
- 5、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额；
- 6、利息偿付率=实际利息支出/应付利息支出；
- 7、EBITDA=利润总额+利息支出+固定资产折旧+投资性房地产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销。

（三）财务数据及财务指标变动分析

（1）资产分析

截至 2020 年末，发行人资产总计为 1,713,153.61 万元，同比减少 29,426.10 万元，降幅 1.69%。

截至 2020 年末，发行人流动资产为 818,503.30 万元，占资产总计比例为 47.78%，同比减少 61,696.92 万元，降幅 7.01%。

截至 2020 年末，发行人非流动资产为 894,650.31 万元，占资产总计比例为 52.22%，同比增加 32,270.83 万元，增幅 3.74%。

1、货币资金

截至 2020 年末，发行人货币资金为 113,134.65 万元，同比减少 8,159.48 万元，降幅 6.73%。

2、其他应收款

截至 2020 年末，发行人其他应收款为 93,130.33 万元，同比减少 47,686.43 万元，降幅 33.86%。

3、存货

截至 2020 年末，发行人存货为 599,953.66 万元，同比增加 11,040.80 万元，增幅 1.87%。

（2）负债分析

截至 2020 年末，发行人负债合计为 1,085,649.52 万元，同比减少 25,371.57 万元，降幅 2.28%。

1、短期借款

截至 2020 年末，发行人短期借款为 67,160.00 万元，同比减少 41,840.00 万元，降幅 38.39%。

2、应付账款

截至 2020 年末，发行人应付账款为 81,427.51 万元，同比增加 4,463.81 万元，增幅 5.80%。

（3）现金流量分析

1、经营活动现金流量分析

2020 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额为 152,550.15 万元，同比

增加 32,970.06 万元，增幅 27.57%。

2、投资活动现金流量分析

2020 年度，发行人投资活动产生的现金流量净额为-22,321.68 万元，同比减少 14,714.49 万元，降幅 193.43%。

3、筹资活动现金流量分析

2020 年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额为-139,387.94 万元，同比增加 38,442.36 万元，变动幅度为 21.62%。

第四章 发行人偿债意愿及能力分析

一、发行人偿债意愿分析

截至目前，发行人资信情况良好，各期债券均已按时偿还。结合发行人过去及现在的债务履行情况，发行人行业地位突出，盈利能力较强，发行人偿债意愿较强。

二、发行人偿债能力分析

从短期偿债指标来看，截至 2020 年末，发行人流动比率为 2.51，同比增加 1.09，增幅 76.76%；截至 2020 年末，发行人速动比率为 0.67，同比增加 0.20，增幅 42.55%。发行人短期偿债指标良好。

从长期偿债指标来看，截至 2020 年末，发行人资产负债率为 63.37%，同比减少 0.39%，降幅 0.61%。

从 EBITDA 利息保障倍数来看，2020 年末，发行人 EBITDA 利息保障倍数为 2.59，同比减少-0.01，降幅-0.38%。

从贷款偿还率来看，公司各期债券本息到期均能按时偿付，从未出现逾期情况。

第五章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况

一、公司债券募集资金情况

发行人发行了“20 香建 01”，发行规模为人民币 3.5 亿元。

根据发行人披露的本次公司债券募集说明书的相关内容，本期债券募集资金扣除发行费用后，将 3.50 亿元全部用于偿还部分有息负债本金和利息。

二、公司债券募集资金实际使用情况

截至 2020 年 12 月 31 日，本次债券的募集资金余额为 0 亿元。

发行人已将募集资金用于偿还部分有息负债本金和利息。使用情况与募集说明书的约定一致。

三、募集资金专项账户运作情况

发行人已在东莞银行股份有限公司中山分行设立了募集资金专项账户。用于募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。

报告期内，发行人的募集资金专项账户运作不存在异常。

第六章 本次债券偿债保障措施执行情况及公司债券本息 偿付情况

一、本次债券增信机制变更及执行情况及有效性

本次债券为无担保债券，无信用增进安排。

二、本次债券偿债保障措施的变更及相应的执行情况及有效性

报告期内，公司债券偿债计划及其他偿债保障措施均与募集说明书中相关承诺一致。

三、本次债券的本息偿付情况

截至本报告出具日，“20 香建 01”已完成 2020 年付息工作，发行人按时支付应付付息资金。

第七章 本次债券跟踪评级情况

一、债券初始评级情况

根据中诚信国际信用评级有限责任公司 2020 年 3 月出具的《中山城市建设集团有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)信用评级报告》，发行人的主体信用等级为 AA，评级展望为稳定。本期债券的信用等级为 AA。

二、债券跟踪评级情况

根据中诚信国际信用评级有限责任公司 2020 年 7 月出具的《中山城市建设集团有限公司 2020 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+，评级展望为稳定。本期债券的信用等级为 AA+。

该评级结果较过往评级结果发生上调变化，中诚信国际此次调级主要基于以下因素：发行人良好的地区经济实力及粤港澳大湾区建设前景，为发行人业务发展提供较好保障；重组后发行人成为中山市最重要的国有资产经营管理和基础设施建设主体，具有突出的战略地位；发行人持有较为优质的物业和土地，具有较好的收益性；发行人重组中山城投后，资产规模大幅增加，业务类型更为多样化，自身实力进一步增强。但同时，中诚信国际关注到发行人面临的土地整理业务受政策影响较大、主营业务公益性较强，较为依赖财政补贴以及发行人重组完成后债务规模增加和资产负债率提升等因素对发行人经营及信用状况造成的影响。

第八章 募集说明书约定的其他义务情况

发行人在公司债券募集说明书中未约定其他义务。

第九章 负责处理与本次债券相关事务专人的变动情况

一、发行人信息披露负责人变动情况

2020 年度，发行人负责本次债券的信息披露负责人未发生变动。信息披露负责人联系方式如下：

姓名	林正
联系地址	中山市东区兴政路 1 号中环广场 2 座 7 楼
电话	0760-88871108
传真	0760-88820696

三、中介机构变动情况

2020 年度，发行人聘请的会计师事务所未发生变动，债券受托管理人未发生变动。具体如下：

会计师事务所	名称	永拓会计师事务所
	办公地址	北京市朝阳区关东店北街 1 号 2 幢 13 层
	签字会计师姓	石志勇、邝文就
受托管理人	名称	国信证券股份有限公司
	办公地址	深圳市罗湖区红岭中路 1012 号国信证券大厦十六至二十六层
	联系人	陈杨、钟志光、郭玉玮
	联系电话	15328761687、18566758725、18038090828

第十章 债券持有人会议召开情况

报告期内，相关债券不存在召开持有人会议的情况。

第十一章 其他事项

一、对外担保情况

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人不存在对外担保的情况（不包括对控股子公司的担保）。

二、重大事项情况

公告日期	公告标题	主要披露内容
2020-4-8	中山城市建设集团有限公司当年累计对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十公告	发行人截至 2020 年 3 月末累计新增对外提供担保超过 2019 年末净资产的百分之二十
2020-5-11	中山城市建设集团有限公司当年累计对外提供担保超过上年末净资产的百分之四十公告	发行人截至 2020 年 4 月末累计新增对外提供担保超过 2019 年末净资产的百分之四十
2020-6-18	中山城市建设集团有限公司关于中山市国资委以城投集团 100% 股权增资的公告	中山市国资委以中山市城市建设投资集团有限公司 100% 股权对发行人进行增资。
2020-7-9	中山城市建设集团有限公司监事发生变动的公告	根据发行人公司股东决定，同意委派黄佩怡、张立军同志新任股东监事职务，杨辉、余磊同志不再担任股东监事一职；并同意免去杨辉同志监事会主席职务，指定黄佩怡同志担任公司监事会主席。
2020-7-20	中山城市建设集团有限公司关于市国资委以城投集团 100% 股权增资的第二次公告	中山市城市建设投资集团有限公司股东由中山市人民政府国有资产监督管理委员会变更为发行人
2020-8-3	中山城市建设集团有限公司关于主体及债券信用评级上调的公告	发行人的主体信用等级由“AA”上调至“AA+”，“20 香建 01”的信用等级由 AA 调升至 AA+。

三、受托管理人采取的应对措施

国信证券股份有限公司作为债券受托管理人，已对发行人相关重大事项及时跟进，并披露了临时受托管理报告，具体措施请参考本报告第二章。
(以下无正文)

(本页无正文，为《中山城市建设集团有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)2020 年定期受托管理事务报告》之盖章页)

