
中山城市建设集团有限公司
公司债券半年度报告
（2021 年）

二〇二一年八月

重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

本公司董事、高级管理人员已对半年度报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对半年度报告提出书面审核意见，监事已对半年度报告签署书面确认意见。

本公司及全体董事、监事、高级管理人员保证半年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

本公司半年度报告中的财务报告未经审计。

重大风险提示

投资者在评价和购买公司已发行公司债券时，应认真考虑各项可能对债券的偿付、债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素，并仔细阅读募集说明书中“风险因素”等有关章节内容。

截至 2021 年 6 月 30 日，公司面临的风险因素与“21 香建 01”募集说明书中风险因素章节没有重大变化。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	5
第一节 发行人情况.....	6
一、 公司基本信息.....	6
二、 信息披露事务负责人.....	6
三、 报告期内控股股东、实际控制人及其变更情况.....	7
四、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	7
五、 公司经营和业务情况.....	7
六、 公司治理情况.....	8
第二节 债券事项.....	9
一、 公司信用类债券情况.....	9
二、 公司债券选择权条款在报告期内的执行情况.....	11
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的执行情况.....	12
四、 公司债券报告期内募集资金使用情况.....	12
五、 公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	12
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	12
第三节 报告期内重要事项.....	13
一、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	13
二、 合并报表范围调整.....	13
三、 财务报告审计情况.....	13
四、 主要会计数据和财务指标.....	13
五、 资产受限情况.....	13
六、 可对抗第三人的优先偿付负债情况.....	14
七、 非经营性往来占款或资金拆借.....	14
八、 负债情况.....	14
九、 利润及其他损益来源情况.....	15
十、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末资产百分之十.....	15
十一、 对外担保情况.....	15
十二、 关于重大未决诉讼情况.....	15
十三、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	15
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	16
一、 发行人为可交换债券发行人.....	16
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....	16
三、 发行人为其他特殊品种债券发行人.....	16
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	16
五、 其他特定品种债券事项.....	16
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	16
第六节 备查文件目录.....	17
财务报表.....	19
附件一： 发行人财务报表.....	19

释义

发行人、公司、本公司	指	中山城市建设集团有限公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
国信证券	指	国信证券股份有限公司
中信华南	指	中信证券华南股份有限公司
会计师事务所	指	永拓会计师事务所（特殊普通合伙）
资信评级机构、中诚信国际	指	中诚信国际信用评级有限责任公司
律师事务所、广东卓而立	指	广东卓而立律师事务所
中山市国资委	指	中山市人民政府国有资产监督管理委员会
中山城投	指	中山市城市建设投资集团有限公司
公司董事会	指	中山城市建设集团有限公司董事会
《公司章程》	指	《中山城市建设集团有限公司公司章程》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
报告期	指	2021 年 1-6 月
工作日	指	上海证券交易所交易日
法定及政府指定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）
元/万元	指	如无特别说明，指人民币元/万元

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

单位：万元 币种：人民币

中文名称	中山城市建设集团有限公司
中文简称	中山城建
外文名称（如有）	Zhongshan City Construction Group Company Limited
外文缩写（如有）	ZSCC
法定代表人	陶仕飞
注册资本	384,244.72
实缴资本	384,244.72
注册地址	广东省中山市 东兴区兴政路 1 号环广场 2 座 7 楼
办公地址	广东省中山市 东兴区兴政路 1 号环广场 2 座 7 楼
办公地址的邮政编码	528403
公司网址（如有）	http://www.zspreim.com/
电子信箱	1071350251@qq.com

二、信息披露事务负责人

姓名	林正
在公司所任职务类型	☐ 董事 ☒ 高级管理人员
信息披露事务负责人 具体职务	副总经理
联系地址	中山市东区兴政路 1 号中环广场 2 座 7 楼
电话	0760-88229183
传真	0760-88229861
电子信箱	1071350251@qq.com

三、报告期内控股股东、实际控制人及其变更情况

（一）报告期内控股股东的变更情况

☐适用 ☒不适用

（二）报告期内实际控制人的变更情况

☐适用 ☒不适用

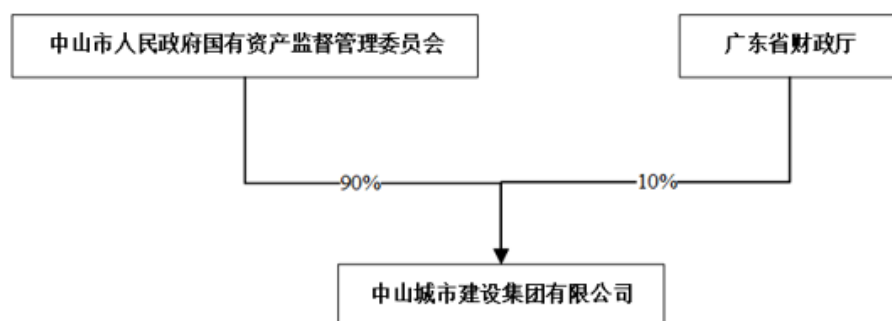
（三）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：中山市人民政府国有资产监督管理委员会

报告期末控股股东对发行人的股权（股份）质押占其持股的百分比（%）：90

报告期末实际控制人名称：中山市人民政府国有资产监督管理委员会

公司与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图（有实际控制人的披露至实际控制人，无实际控制人的披露至最终自然人、法人或结构化主体）



四、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

☐发生变更 ☒未发生变更

最近一年内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：0 人

截止报告期末发行人的全体董事、监事、高级管理人名单如下：

发行人董事长：罗锐鸿不再担任董事长，相关政府部门暂未任命新任董事长

发行人的其他董事：陶仕飞、肖兆宏、梁仕伦

发行人的监事：黄佩怡、张立军、黄智雄、麦燕鸣、吴玉玲

发行人的总经理：陶仕飞

发行人的其他非董事高级管理人员：肖兆宏、林正、黄健、张秋瑜

五、公司经营和业务情况

（一）公司业务情况

公司经营范围：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、车辆停放管理服务等。

合并中山城投前，公司主营业务为物业经营性租赁业务。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。自 2020 年合并中山城投后，公司新增客运服务业务和土地指标业务等业务。报告期内，公司的业务经营情况较好，为公司提供了稳定的收入来源，保障了公司的偿债能力。

（二）公司经营情况

1、本公司整体发展情况

报告期内，发行人实现主营业务收入为 66,410.45 万元，占营业收入的比重为 99.83%。其中收入主要来源于土地指标业务、公交客运收入以及租赁业务收入，占营业收入比例分别为 64.03%，16.67%和 15.21%。报告期内，发行人营业收入较去年同期增加 154.20%，主要是因为土地指标业务收入大幅增加。

2、本公司的主营业务状况

（1）土地指标业务

土地指标是指用于建设用地的配套指标，公司通过易地开发的方式有偿取得补充耕地指标，并将所取得的指标销售。根据《关于开垦整理补充耕地项目主体问题的批复》（中府办复〔2008〕426 号），公司是中山市开垦整理补充耕地的主体。本年土地指标业务同比大幅增长，与上年同期相比增加了 458.33%，主要系省重点项目使用补充耕地指标单价提升，由 2.67 万元/亩提高至 12 万元/亩，相对应地，结转指标成本导致成本增加，成本较去年同期上升了 86.37%。

（2）公交客运业务

公共交通业务板块主要由中山城投的全资子公司中山市公共交通运输集团有限公司经营。在中山市的公交客运企业中，公司是唯一一家国有法人独资的经营主体。中山公交主要负责中山市内公交客运、包车客运、县级班车客运、出租客运、机动车车辆修理、广告设计制作与发布以及公司停车场内停车服务等。报告期内，实现营业收入 11,090.10 万元，较去年同期增长了 70.66%，主要系 2020 年上半年疫情影响，公交客流骤减，今年疫情形式有所缓和，公交收入同比增加，人工成本等也随之增加。

（3）租赁业务收入

公司管理的物业主要为公司 2008 年 5 月接收原中山市城区公房管理所管辖的公房物业和公司成立后筹资建设的物业，以及因合并中山城投而纳入合并范围的其下辖物业。公司原持有物业按物业性质分为以下四类：商业及行政事业类物业、公建配套类物业、住宅租赁类物业和其他类物业。报告期内，公司实现租赁收入 10,120.90 万元，与去年同期相比，业务收入波动幅度小，小幅下降 0.74%。

（4）其他主营业务

本公司其他主营业务包括资产处置收入、广告业务收入、运营管理收入、保税物流收入等，占比较小。其中较去年同期波动幅度较大的业务有保税物流收入板块、运营管理收入板块。保税物流成本较去年同期减少了 33.04%，主要是系仓储业务成、物料消耗减少导致；运营管理收入较去年同期增加 324.84%，主要系本年增加了岐华大厦管理费收入。

整体看来，公司主营业务明确，公司作为中山市政府指定的城市基础设施建设主体，在土地指标服务业务、公共交通运输领域处于行业垄断地位，在租赁和物流服务领域具有广阔的发展前景。

六、公司治理情况

（一） 发行人报告期内是否存在与控股股东之间不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况：

☐是 ☒否

（二） 发行人报告期内与控股股东、实际控制人、其他关联方之间在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立性的机制安排说明

1、业务独立情况

公司是中山市国资委履行出资人职责的有限责任公司，具有独立的企业法人资格，以其全部法人资产自主经营，自负盈亏，独立从事《企业法人营业执照》核准的经营范围内的业务，独立核算。

2、资产独立情况

公司拥有生产经营性资产权属清楚，与出资人之间的产权关系明晰，公司资产账实相符，且由公司控制与使用。公司不存在出资人违规占用资金、资产及其他资源情况。

3、机构独立情况

公司具有健全的公司组织机构和较为完善的法人治理机构，各职能机构均独立于出资人；公司的办公机构和办公场所与出资人完全分开，不存在合署办公等情形。

4、人员独立情况

公司拥有独立于实际控制人的劳动、人事和工资管理体系；董事、监事和高级管理人员均严格按照《公司法》、《公司章程》等有关规定产生，履行了合法程序；公司建立了一套完整的、适应其业务开展需要的组织机构。

5、财务独立情况

公司建立了独立的财务核算系统及规范的财务会计制度和对子公司的财务管理制度，能够独立作出财务决策，且独立开设银行账户，依法独立纳税，不存在财务人员在该公司和出资人双重任职的情况，也不存在出资人干预公司财务运作及资金使用的情况，在财务方面完全独立于出资人。

（三） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

公司制定了《中山城市建设集团有限公司关联交易管理制度》。制度规定，公司的关联交易应当遵循以下基本原则：（1）符合诚实信用的原则；（2）符合公平、公开、公允原则；（3）关联方如享有股东大会表决权，除特殊情况外，应当回避表决；（4）与关联方有任何利害关系的总经理办公会成员，在总经理办公会就该事项进行表决时应当回避；确实无法回避的，应征得有关部门同意；（5）总经理办公会应根据客观标准判断该关联交易是否对公司有利，必要时聘请专业评估师或独立财务顾问进行审计。

（四） 发行人报告期内是否存在违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形

☐是 ☒否

（五） 发行人报告期内是否存在违反《公司法》、公司章程、公司信息披露事务管理制度的情况

☐是 ☒否

（六） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

☐是 ☒否

第二节 债券事项

一、公司信用类债券情况

（一） 结构情况

截止报告期末，发行人有息负债余额 27.12 亿元，其中公司信用类债券余额 11.5 亿元，占有息负债余额的 42.40%。

截止报告期末，公司信用类债券中，公司债券余额 3.50 亿元，企业债券余额 0.00 亿元，非金融企业债务融资工具余额 8.00 亿元，且共有 0.00 亿元公司信用类债券在未来一年内面临偿付。

（二） 债券基本信息列表（以到期及回售的时间顺序排列）

单位：亿元 币种：人民币

1、债券名称	中山城市建设集团有限公司 2020 年度第一期中期票据
2、债券简称	20 中山城建 MTN001
3、债券代码	102000110. IB
4、发行日	2020 年 2 月 11 日
5、起息日	2020 年 2 月 13 日
6、最近回售日（如有）	--
7、到期日	2023 年 2 月 13 日
8、债券余额	4.0
9、截止报告期末的利率(%)	3.6
10、还本付息方式	本期中期票据每年付息一次，于兑付日一次性兑付本金，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期中期票据的付息和兑付将通过托管人办理（付息日和兑付日如遇节假日，则顺延至随后的第一个工作日兑付，顺延期间不另计息）
11、交易场所	全国银行间债券市场
12、主承销商	交通银行股份有限公司、国泰君安证券股份有限公司
13、受托管理人	无
14、投资者适当性安排（如适用）	面向合格机构投资者
15、适用的交易机制	询价
16、是否存在终止上市的风险（如适用）	不存在

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债券（第一期）
2、债券简称	20 香建 01
3、债券代码	163318. SH
4、发行日	2020 年 3 月 19 日
5、起息日	2020 年 3 月 24 日
6、最近回售日（如有）	2023 年 3 月 24 日
7、到期日	2025 年 3 月 24 日
8、债券余额	3.50
9、截止报告期末的利率(%)	3.75
10、还本付息方式	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。
11、交易场所	上海证券交易所
12、主承销商	国信证券股份有限公司
13、受托管理人	国信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向合格机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	报价、询价和协议交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）	不存在

1、债券名称	中山城市建设集团有限公司 2021 年度第一期中期票据
2、债券简称	21 中山城建 MTN001
3、债券代码	102101024. IB
4、发行日	2021 年 6 月 1 日
5、起息日	2021 年 6 月 2 日
6、最近回售日（如有）	—
7、到期日	2024 年 6 月 2 日
8、债券余额	4.0
9、截止报告期末的利率(%)	3.59
10、还本付息方式	本期中期票据每个付息日前 5 个工作日，由发行人按照有关规定在主管部门指定的信息披露媒体上刊登《付息公告》，并在付息日按票面利率由上海清算所代理完成付息工作
11、交易场所	全国银行间债券市场
12、主承销商	交通银行股份有限公司、国泰君安证券股份有限公司
13、受托管理人	无
14、投资者适当性安排（如适用）	面向合格机构投资者
15、适用的交易机制	询价
16、是否存在终止上市的风险（如适用）	不存在

1、债券名称	中山城市建设集团有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行人公司债券（第一期）
2、债券简称	21 香建 01
3、债券代码	188434. SH
4、发行日	2021 年 7 月 22 日
5、起息日	2021 年 7 月 27 日
6、最近回售日（如有）	2024 年 7 月 27 日
7、到期日	2026 年 7 月 27 日
8、债券余额	3.5
9、截止报告期末的利率(%)	3.3
10、还本付息方式	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。
11、交易场所	上海证券交易所
12、主承销商	国信证券股份有限公司
13、受托管理人	国信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向合格机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	报价、询价和协议交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）	不存在

二、公司债券选择权条款在报告期内的执行情况

债券名称：中山城市建设集团有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行人公司债券（第一期）

债券简称：21 香建 01

债券包括的条款条款类型：

☒ 调整票面利率选择权 ☒ 回售选择权 ☐ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权
☐ 其他选择权

选择权条款的执行情况：

本期债券在报告期内尚未发行

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债券（第一期）

债券简称：20 香建 01

债券包括的条款条款类型：

☒ 调整票面利率选择权 ☒ 回售选择权 ☐ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权
☐ 其他选择权

选择权条款的执行情况：

本期债券相应选择权在报告期内均未触发执行

三、公司债券投资者保护条款在报告期内的执行情况

☒ 本公司所有公司债券均不含投资者保护条款 ☐ 本公司的债券有投资者保护条款

四、公司债券报告期内募集资金使用情况

☒ 本公司所有公司债券在报告期内均未使用募集资金
☐ 本公司的债券在报告期内使用了募集资金

五、公司信用类债券报告期内资信评级调整情况

☐ 适用 ☒ 不适用

六、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

☐ 适用 ☒ 不适用

（二）截止报告期末增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

☒ 适用 ☐ 不适用

债券代码：163318.SH

债券简称	20 香建 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	将根据债务结构进一步加强资产负债管理、流动性管理和募集资金运用管理，保证资金按计划使用，及时、足额准备资金用于每年的利息支付和到期的本金兑付，以充分保障投资者的利益
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	本期债券尚未到付息兑付日。

第三节 报告期内重要事项

一、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

☐适用 ☒不适用

二、合并报表范围调整

报告期内单独或累计新增合并财务报表范围内子公司，且单独或累计新增的子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产任一占合并报表 10%以上

☐适用 ☒不适用

报告期内单独或累计减少合并财务报表范围内子公司，且单独或累计减少的子公司上个报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产占该期合并报表 10%以上

☐适用 ☒不适用

三、财务报告审计情况

☐标准无保留意见 ☐其他审计意见 ☒未经审计

四、主要会计数据和财务指标

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

☐是 ☒否

说明 1：非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系，以及虽与正常经营业务相关，但由于其性质特殊和偶发性，影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力做出正常判断的各项交易和事项产生的损益。具体内容按《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号—非经常性损益（2008）》执行。

说明 2：EBITDA=息税前利润（EBIT）+折旧费用+摊销费用

五、资产受限情况

（一）资产受限情况概述

☒适用 ☐不适用

单位：万元 币种：人民币

各类受限资产账面价值总额：235,411.06 万元

受限资产类别	账面价值	受限资产账面价值占该类别资产账面价值的比例（%）	评估价值（如有）
投资性房地产	130,168.95	33.03	—
存货	63,745.39	10.69	—
固定资产	41,496.72	24.02	—
合计	235,411.06	—	—

（二）单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产百分之十

☐适用 ☒不适用

（三） 发行人所持子公司股权的受限情况

直接或间接持有的子公司股权截止报告期末存在的权利受限情况：

☒适用 ☐不适用

单位：万元 币种：人民币

子公司名称	子公司报告期末资产总额	子公司报告期营业收入	发行人直接或间接持有的股权比例合计(%)	发行人持有的权利受限股权占其持股的比例	权利受限原因
中山保税物流中心有限公司	50,885.68	1,253.27	100	11.93	上海宝冶集团有限公司工程施工合同纠纷一案，现已在法院办理解押中
合计	50,885.68	1,253.27	-	-	-

六、可对抗第三人的优先偿付负债情况

截止报告期末，可对抗第三人的优先偿付负债情况：

无

七、非经营性往来占款或资金拆借

单位：万元 币种：人民币

（一） 发行人经营性往来款与非经营性往来款的划分标准：

将与本公司经营有关的其他应收款划分为经营性，否则为非经营性，非经营性往来主要为同一控制下企业的往来款或资金拆借。

（二） 报告期内非经营性往来占款或资金拆借的发生情况，及是否与募集说明书约定是否一致

一致

（三） 报告期末非经营性往来占款和资金拆借合计：0.00 万元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：0.00 万元。非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例（%）：0.00，是否超过合并口径净资产的 10%：□是 ☒否

（四） 以前报告期内披露的回款安排的执行情况

☒完全执行 ☐未完全执行

八、负债情况

（一） 有息借款情况

报告期末有息借款总额 75.10 亿元，较上年末总比变动-2.82%，其中短期有息负债 5.75 亿元。

（二） 报告期末是否存在公司信用类债券逾期或其他单笔债务逾期金额超过 1000 万元的情形

☐适用 ☒不适用

（三） 有息借款情况类别

报告期末有息借款总额同比变动超过 30%，或报告期末存在前项逾期情况的

☐适用 ☒不适用

九、利润及其他损益来源情况

单位：万元 币种：人民币

报告期利润总额：26,133.72 万元

报告期非经常性损益总额：-266.35 万元

报告期公司利润主要源自非主要经营业务：☐适用 ☒不适用

十、报告期末合并报表范围亏损超过上年末资产百分之十

☐是 ☒否

十一、 对外担保情况

单位：万元 币种：人民币

报告期末对外担保的余额：0.00 万元

报告期对外担保的增减变动情况：0.00 万元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：0.00 万元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外单笔担保金额或者对同一对象的担保金额是否超过报告期末净资产 10%：☐是 ☒否

十二、 关于重大未决诉讼情况

☒适用 ☐不适用

披露发行人合并范围内的重大未决诉讼情况

截至报告期末，本公司存在两段重大未决诉讼：

（1）中山市人民政府国有资产监督管理委员会诉中山市城市建设投资集团有限公司、中山市昌生花园房地产开发有限公司确认合同无效纠纷一案，要求公司赔偿 5,040.00 万元，目前在二审阶段，尚未判决；

（2）岭南人家诉中山市城市投资集团有限公司租赁合同纠纷一案，城投向岭南公司退还押金 4 万元，要求城投向岭南公司支付违约金 6.95 万元，要求城投向岭南公司赔偿损失 150.00 万元，目前在二审阶段，尚未判决。

十三、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况

☐发生变更 ☒未发生变更

第四节 特定品种债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换债券发行人

☐适用 ☒不适用

二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

三、发行人为其他特殊品种债券发行人

☐适用 ☒不适用

四、发行人为永续期公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

五、其他特定品种债券事项

无

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

无

第六节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的半年度报告、半年度财务信息。

发行人披露的公司债券信息披露文件可在交易所网站上进行查询，投资者可以至发行人、主承销商处查阅上述备查文件。

（以下无正文）

(本页无正文 ,为《中山城市建设集团有限公司公司债券半年度报告(2021
年 》之盖章页)



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2021 年 06 月 30 日

编制单位: 中山城市建设集团有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2021 年 06 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	1,295,627,606.10	1,131,346,509.88
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	43,906,308.24	58,541,722.16
应收款项融资		
预付款项	3,452,303.53	3,001,367.11
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	1,066,366,608.00	931,303,339.05
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	5,965,476,411.55	5,999,536,613.56
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	135,345,238.34	61,303,422.84
流动资产合计	8,510,174,475.76	8,185,032,974.60
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产	817,286,000.00	817,286,000.00
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款	24,834,449.50	24,834,449.50
长期股权投资	735,126,484.24	735,483,864.05
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	3,940,902,604.15	3,981,676,326.95
固定资产	1,727,432,514.48	1,795,209,973.16
在建工程	1,150,759,130.80	1,093,230,750.79
生产性生物资产		

油气资产		
使用权资产		
无形资产	380,483,467.40	384,629,317.09
开发支出		
商誉	5,541,706.40	5,541,706.40
长期待摊费用	84,854,187.03	87,426,164.01
递延所得税资产	20,161,265.65	21,184,525.46
其他非流动资产		
非流动资产合计	8,887,381,809.65	8,946,503,077.41
资产总计	17,397,556,285.41	17,131,536,052.01
流动负债：		
短期借款	575,000,000.00	671,600,000.00
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	730,299,938.26	814,275,122.17
预收款项	22,164,029.15	34,167,156.85
合同负债		
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	51,208,648.94	69,649,584.57
应交税费	161,484,758.42	155,074,295.52
其他应付款	1,546,791,489.96	1,506,507,832.46
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债	4,010,826.93	6,398,879.16
流动负债合计	3,090,959,691.66	3,257,672,870.73
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	5,736,024,245.09	5,576,096,842.59
应付债券	1,148,870,877.46	1,348,420,877.46
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	800,000.00	800,000.00
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	336,921,816.57	60,312,539.67

递延所得税负债	613,192,042.27	613,192,042.27
其他非流动负债		
非流动负债合计	7,835,808,981.39	7,598,822,301.99
负债合计	10,926,768,673.05	10,856,495,172.72
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	3,842,447,200.00	3,842,447,200.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	1,003,323,598.15	1,023,535,161.15
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	40,288,417.71	40,288,417.71
一般风险准备		
未分配利润	1,187,275,992.19	965,453,499.83
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	6,073,335,208.05	5,871,724,278.69
少数股东权益	397,452,404.31	403,316,600.60
所有者权益（或股东权益）合计	6,470,787,612.36	6,275,040,879.29
负债和所有者权益（或股东权益）总计	17,397,556,285.41	17,131,536,052.01

公司负责人：陶仕飞 主管会计工作负责人：林正 会计机构负责人：张秋瑜

母公司资产负债表

2021 年 06 月 30 日

编制单位：中山城市建设集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2021 年 06 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	410,312,310.58	396,201,243.60
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	20,714,042.72	24,543,973.66
应收款项融资		
预付款项	0.00	
其他应收款	1,255,118,852.70	1,194,560,879.64
其中：应收利息	0.00	
应收股利	0.00	
存货	57,195,363.07	57,195,363.07
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		

其他流动资产	13,016,582.61	12,207,548.29
流动资产合计	1,756,357,151.68	1,684,709,008.26
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产	268,800,000.00	268,800,000.00
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款	24,834,449.50	24,834,449.50
长期股权投资	3,516,540,744.26	3,516,540,744.26
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	2,911,947,454.66	2,940,126,078.22
固定资产	43,069,594.77	43,330,968.43
在建工程	50,867,204.47	35,117,413.23
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	1,984,061.19	2,271,180.51
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	15,385,972.47	17,543,876.43
递延所得税资产	774,990.87	1,798,250.68
其他非流动资产		
非流动资产合计	6,834,204,472.19	6,850,362,961.26
资产总计	8,590,561,623.87	8,535,071,969.52
流动负债：		
短期借款	180,000,000.00	180,000,000.00
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	9,324,692.53	12,311,864.04
预收款项	19,707,243.58	31,542,055.48
合同负债		
应付职工薪酬	4,188,674.21	8,587,459.71
应交税费	20,763,611.89	14,887,357.21
其他应付款	780,066,663.21	775,515,699.39
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债	4,010,826.93	6,119,769.91
流动负债合计	1,018,061,712.35	1,028,964,205.74
非流动负债：		
长期借款	1,332,874,245.09	954,846,970.59
应付债券	1,148,870,877.46	1,348,420,877.46
其中：优先股		

永续债		
租赁负债		
长期应付款	800,000.00	800,000.00
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	2,482,545,122.55	2,304,067,848.05
负债合计	3,500,606,834.90	3,333,032,053.79
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	3,842,447,200.00	3,842,447,200.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	1,023,535,161.15	1,023,535,161.15
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	41,273,860.58	40,288,417.71
未分配利润	182,698,567.24	295,769,136.87
所有者权益（或股东权益）合计	5,089,954,788.97	5,202,039,915.73
负债和所有者权益（或股东权益）总计	8,590,561,623.87	8,535,071,969.52

公司负责人：陶仕飞 主管会计工作负责人：林正 会计机构负责人：张秋瑜

合并利润表
2021 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2021 年半年度	2020 年半年度
一、营业总收入	665,223,626.03	261,694,603.80
其中：营业收入	665,223,626.03	261,694,603.80
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	756,413,635.38	654,232,807.16
其中：营业成本	576,359,691.38	472,474,843.70
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	16,077,425.05	10,094,701.06
销售费用	335,345.36	147,425.62

管理费用	58,981,197.05	53,349,236.71
研发费用		
财务费用	104,659,976.54	118,166,600.07
其中：利息费用		
利息收入		
加：其他收益	355,011,165.00	319,858,527.18
投资收益（损失以“－”号填列）	179,598.97	437,321.31
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	715.40	278,610.31
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“－”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“－”号填列）		
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	264,000,754.62	-72,242,354.87
加：营业外收入	810,675.45	1,416,695.97
减：营业外支出	3,474,182.96	2,028,519.32
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	261,337,247.11	-72,854,178.22
减：所得税费用	21,733.53	967,759.89
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	261,315,513.58	-73,821,938.11
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
2.终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	-678,961.77	-737,302.96
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	261,994,475.35	-73,084,635.15
六、其他综合收益的税后净额		
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
1.不能重分类进损益的其他综合收益		
（1）重新计量设定受益计划变动额		
（2）权益法下不能转损益的其他		

综合收益		
（3）其他权益工具投资公允价值变动		
（4）企业自身信用风险公允价值变动		
2. 将重分类进损益的其他综合收益		
（1）权益法下可转损益的其他综合收益		
（2）其他债权投资公允价值变动		
（3）可供出售金融资产公允价值变动损益		
（4）金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
（5）持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
（6）其他债权投资信用减值准备		
（7）现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
（8）外币财务报表折算差额		
（9）其他		
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额		
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		
（二）归属于少数股东的综合收益总额		
八、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0.00 元,上期被合并方实现的净利润为：0.00 元。

公司负责人：陶仕飞 主管会计工作负责人：林正 会计机构负责人：张秋瑜

母公司利润表

2021 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	2021 年半年度	2020 年半年度
一、营业收入	69,573,579.97	73,207,976.83
减：营业成本	38,413,078.11	38,399,347.84
税金及附加	9,023,852.81	6,054,519.57
销售费用		
管理费用	8,292,036.56	9,263,062.59
研发费用		
财务费用	26,816,834.93	15,102,381.60
其中：利息费用		
利息收入		

加：其他收益		
投资收益（损失以“－”号填列）	0.00	0.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“－”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
信用减值损失（损失以“－”号填列）		
资产减值损失（损失以“－”号填列）		
资产处置收益（损失以“－”号填列）		
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	-12,972,222.44	4,388,665.23
加：营业外收入	79,384.50	46,629.90
减：营业外支出	1,010,432.53	597,036.61
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	-13,903,270.47	3,838,258.52
减：所得税费用		959,564.63
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	-13,903,270.47	2,878,693.89
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供		

出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额		
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

公司负责人：陶仕飞 主管会计工作负责人：林正 会计机构负责人：张秋瑜

合并现金流量表

2021 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2021年半年度	2020年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	926,130,337.52	249,302,062.26
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	14,263,952.16	139,194.66
收到其他与经营活动有关的现金	604,248,907.33	1,117,816,233.57
经营活动现金流入小计	1,544,643,197.01	1,367,257,490.49
购买商品、接受劳务支付的现金	84,560,054.74	70,676,575.35
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		

支付给职工及为职工支付的现金	292,023,876.07	212,562,809.11
支付的各项税费	48,794,565.68	178,532,825.73
支付其他与经营活动有关的现金	115,758,445.18	128,396,077.34
经营活动现金流出小计	541,136,941.67	590,168,287.53
经营活动产生的现金流量净额	1,003,506,255.34	777,089,202.96
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	0.00	0.00
取得投资收益收到的现金	86,090,161.35	159,313,193.46
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,086,244.60	538,806.80
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	4,816,817.51	0.00
收到其他与投资活动有关的现金	46,197,123.14	518,819,516.60
投资活动现金流入小计	138,190,346.60	678,671,516.86
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	372,700,893.48	408,816,690.49
投资支付的现金	0.00	0.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	145,000,952.56	641,200,940.67
投资活动现金流出小计	517,701,846.04	1,050,017,631.16
投资活动产生的现金流量净额	-379,511,499.44	-371,346,114.30
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	1,601,654,276.00	4,591,140,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	76,875,081.44	305,902,596.30
筹资活动现金流入小计	1,678,529,357.44	4,897,042,596.30
偿还债务支付的现金	1,780,063,563.50	4,842,155,868.05
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	327,064,807.52	270,362,054.50
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	31,114,646.10	267,850,623.84
筹资活动现金流出小计	2,138,243,017.12	5,380,368,546.39
筹资活动产生的现金流量净额	-459,713,659.68	-483,325,950.09
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	164,281,096.22	-77,582,861.43

加：期初现金及现金等价物余额	1,121,346,509.88	1,127,642,720.67
六、期末现金及现金等价物余额	1,285,627,606.10	1,050,059,859.24

公司负责人：陶仕飞 主管会计工作负责人：林正 会计机构负责人：张秋瑜

母公司现金流量表

2021 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2021年半年度	2020年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	71,891,617.14	60,646,541.71
收到的税费返还	17,165.71	
收到其他与经营活动有关的现金	13,088,279.67	35,402,194.09
经营活动现金流入小计	84,997,062.52	96,048,735.80
购买商品、接受劳务支付的现金	7,723,520.56	6,647,816.47
支付给职工及为职工支付的现金	15,193,445.62	9,624,116.55
支付的各项税费	10,811,194.35	28,972,077.08
支付其他与经营活动有关的现金	19,602,633.52	22,942,302.35
经营活动现金流出小计	53,330,794.05	68,186,312.45
经营活动产生的现金流量净额	31,666,268.47	27,862,423.35
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		424,300.58
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计		424,300.58
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,640,943.04	1,831,371.59
投资支付的现金		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	2,640,943.04	1,831,371.59
投资活动产生的现金流量净额	-2,640,943.04	-1,407,071.01
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	1,037,654,276.00	1,110,000,000.00

收到其他与筹资活动有关的现金	490,603,110.67	368,254,655.31
筹资活动现金流入小计	1,528,257,386.67	1,478,254,655.31
偿还债务支付的现金	859,627,001.50	1,026,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	180,431,263.63	54,541,772.66
支付其他与筹资活动有关的现金	503,113,379.99	302,071,438.21
筹资活动现金流出小计	1,543,171,645.12	1,382,613,210.87
筹资活动产生的现金流量净额	-14,914,258.45	95,641,444.44
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	14,111,066.98	122,096,796.78
加：期初现金及现金等价物余额	396,201,243.60	246,643,214.85
六、期末现金及现金等价物余额	410,312,310.58	368,740,011.63

公司负责人：陶仕飞 主管会计工作负责人：林正 会计机构负责人：张秋瑜

