

---

**中山城市建设集团有限公司**  
**公司债券年度报告**  
(2021 年)

二〇二二年四月

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

发行人及全体董事、监事、高级管理人员保证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。

永拓会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

## 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 12 月 31 日，公司面临的风险因素与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、 公司业务和经营情况.....	8
六、 公司治理情况.....	11
第二节 债券事项.....	12
一、 公司信用类债券情况.....	12
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	15
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况.....	16
四、 公司债券报告期内募集资金使用情况.....	16
五、 公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	17
六、 公司债券担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	17
七、 中介机构情况.....	18
第三节 报告期内重要事项.....	19
一、 财务报告审计情况.....	19
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	19
三、 合并报表范围调整.....	20
四、 资产情况.....	20
五、 负债情况.....	21
六、 利润及其他损益来源情况.....	23
七、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	23
八、 非经营性往来占款和资金拆借.....	23
九、 对外担保情况.....	24
十、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	24
十一、 向普通投资者披露的信息.....	24
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	24
一、 发行人为可交换债券发行人.....	24
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.....	24
三、 发行人为其他特殊品种债券发行人.....	24
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	24
五、 其他特定品种债券事项.....	24
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	24
第六节 备查文件目录.....	25
财务报表.....	27
附件一： 发行人财务报表.....	27

## 释义

发行人、公司、本公司	指	中山城市建设集团有限公司
20 中山城建 MTN001	指	中山城市建设集团有限公司 2020 年度第一期中期票据
20 香建 01	指	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）
21 中山城建 MTN001	指	中山城市建设集团有限公司 2021 年度第一期中期票据
21 香建 01	指	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公司债券（第一期）
22 香建 01	指	中山城市建设集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）
上交所	指	上海证券交易所
深交所	指	深圳证券交易所
银行间	指	银行间债券交易市场
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
中山城投、城投	指	中山市城市建设投资集团有限公司
公司董事会、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》
工作日	指	上海证券交易所交易日
报告期	指	2021 年 1-12 月
报告期末	指	2021 年 12 月 31 日
元/万元/亿元	指	如无特别说明，指人民币元/万元/亿元

## 第一节 发行人情况

### 一、公司基本信息

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 Chengjian Group Co., Ltd.
外文缩写（如有）	ZSCC
法定代表人	陶仕飞
注册资本（万元）	384,244.72
实缴资本（万元）	384,244.72
注册地址	广东省中山市 东区兴政路 1 号中环广场 2 座 7 楼
办公地址	广东省中山市 东区兴政路 1 号中环广场 2 座 7 楼
办公地址的邮政编码	528403
公司网址（如有）	<a href="http://www.zspreim.com/">http://www.zspreim.com/</a>
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	<input type="checkbox"/> 董事 <input checked="" type="checkbox"/> 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

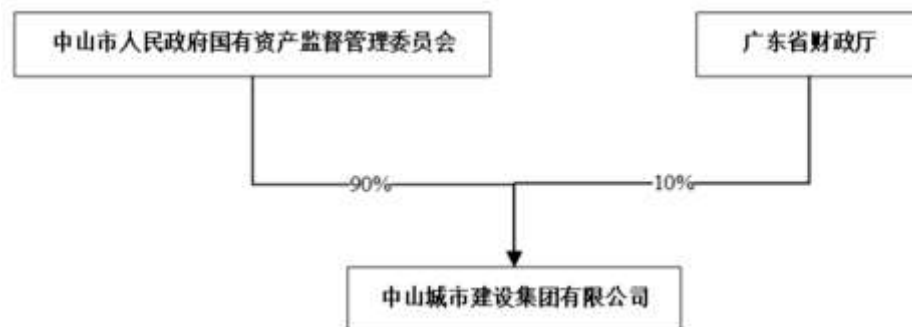
#### （三）报告期末控股股东、实际控制人信息

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）质押占控股股东持股的百分比（%）：0

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）



控股股东、实际控制人为非机关法人或者法律法规规定的其他主体

☐适用 ☒不适用

### 四、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

#### （一）报告期内董事、监事、高级管理人员是否发生变更

☐发生变更 ☒未发生变更

#### （二）报告期内董事、监事、高级管理人员离任人数

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：0 人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员人数 0%。

#### （三）定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

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、梁士伦

发行人的监事：黄佩怡、张立军、林剑龙、麦燕鸣、赵丹

发行人的总经理：陶仕飞

发行人的财务负责人：张秋瑜

发行人的其他高级管理人员：林正、黄健

## 五、公司业务和经营情况

### （一） 公司业务情况

#### 1. 报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式

公司业务范围：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、物业管理、物业管理、车辆停放管理服务。

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。

2. 报告期内公司所处行业情况，包括所处行业基本情况、发展阶段、周期性特点等，以及公司所处的行业地位、面临的主要竞争状况，可结合行业特点，针对性披露能够反映公司核心竞争力的行业经营性信息

#### （1） 行业情况

##### ①商业物业租赁业

近年来，我国经济增长总体平稳，经济结构不断优化，服务业对经济增长的贡献持续提升，消费需求仍然是经济增长的主要拉动力，住宿和餐饮业、批发和零售业发展势头良好，均为商业地产的发展奠定了良好的基础。全年商业地产迎来了更为高涨的发展热潮，首先就表现在写字楼和商铺租金的提升。从北上广深等一线城市来看，受惠于旺盛的租赁需求，租金普遍上涨。在空置率方面，共享办公的加速跑马圈地，对写字楼的空置去化起到了积极作用，也是推高写字楼租金的原因之一。从市场优秀企业频繁资本运作来看，共享办公行业已经逐步迈入了深度整合以及产业升级的新阶段。

##### ②交通运输业

交通运输业是国民经济的基础产业和社会可持续发展的必要条件，交通运输业的持续、快速发展有利于国民经济的持续、快速增长，因此，交通运输业投资和建设一直受到中央和地方各级政府的高度重视，并得到国家产业政策的重点扶持。2021 年，我国交通运输经济运行总体平稳，投资规模持续高位运行，货运量、港口货物吞吐量实现较快增长，客运结构持续调整。中山市大力推进交通运输行业绿色发展，提升交通运输行业地毡发展管理能力，全力助推国家低碳城市试点建设。

##### ③土地指标服务业

土地指标是指用于建设用地的配套指标，土地指标服务是指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出去的行为。土地是社会经济发展的基础和保障，国家政策对该行业的发展起着绝对的主导作用。根据《中山市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》，“十四五”时期，中山将开启全面建设社会主义现代化新征程，建设更具实力、更富活力、更有魅力的国际化现代化创新型城市，奋力打



造“湾区枢纽、精品中山”，努力建设珠江东西两岸融合发展的支撑点、沿海经济带的枢纽城市、粤港澳大湾区的重要一极。可以预见，深中通道带来的同城效应，将为土地指标服务业的发展提供广阔空间。

#### ④土地开发整理行业

土地整理行业与宏观经济形势及国家政策走向高度相关。随着国内经济的持续发展和我国城市化和工业化进程加快，土地作为不可再生性稀缺资源，长期内将保持升值趋势。总体上，我国房地产行业在国家宏观政策指引和市场供求作用下，仍将保持稳定发展的趋势，使得城市土地整理行业能够持续稳定地发展。

#### ⑤城市基础设施建设行业

城市基础设施是国民经济可持续发展的重要物质基础，对于促进国民经济及地区经济健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、加强区域交流与协作、发挥城市经济核心区辐射功能等有着积极的作用，其发展一直受到中央和地方各级政府的高度重视，并得到国家产业政策的重点扶持。未来 20 年将是中国实现由农村化社会向城市化社会转型的关键时期，城市人口的快速增长，将大大带动城市建设以及对相关的城建资源性资产开发业务的需求。中山境内基建方面也迎来新进展，譬如三旧改造项目、东区经济总部区、石岐总部经济区、岐江新城等多个项目正处规划和动工，规范移动通信基站及其配套设施建设，推进电信基础设施共建共享。

#### （2）行业地位

发行人是中山市市属公建物业最为主要的经营管理企业，在行政办公楼、商业办公、商铺等物业经营管理领域具有一定的区域垄断地位。公司持有的商业物业、公建配套物业地理位置优越，大多是通过政府注资或是低价购入取得，具备较大的升值盈利空间。公司持有的优质出让土地大多为位于南朗、翠亨等交通便利地段，未来商业价值升值潜力较大。此外，发行人于 2020 年合并中山城投，中山城投是中山市城市基础设施和市政公用事业项目的投资及建设主体，主要业务包括基础设施建设、土地一级开发业务、土地指标服务业务、物业租赁业务及公共交通服务业务等，合并后成为公司收入和利润的重要来源。中山城投是中山市城市基础设施建设的重要主体，是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。

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。

### 3. 报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况是否发生重大变化，以及变化对公司生产经营和偿债能力产生的影响

报告期内未发生重大变化。

#### （二） 新增业务板块

报告期内新增业务板块

☐是 ☒否

#### （三） 主营业务情况

##### 1. 主营业务分板块、分产品情况

##### （1）各业务板块基本情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
租赁业务	2.29	1.07	53.28	15.61	2.22	1.05	52.70	28.06
指标业务	9.82	1.32	86.56	67.00	3.44	1.23	64.24	43.43
资产处置	0.09	0.09	0.00	0.64	0.18	0.17	5.56	2.31
公交客运	2.08	8.59	-312.98	14.18	1.76	7.74	-339.77	22.21
广告业务	0.07	0.04	42.86	0.49	0.07	0.04	42.86	0.90
运营管理	0.01	0.05	-400.00	0.06	0.04	0.12	-200.00	0.52
保税物流	0.23	0.20	13.04	1.54	0.18	0.26	-44.44	2.33
其他	0.07		100.00	0.49	0.02		100.00	0.23
合计	14.66	11.36	22.51	100.00	7.91	10.61	-34.13	100.00

## (2) 各业务板块分产品（或服务）情况

□适用 √不适用

## 2. 收入和成本分析

各业务板块、各产品（或服务）营业收入、营业成本、毛利率等指标同比变动在 30%以上的，发行人应当结合所属行业整体情况、经营模式、业务开展实际情况等，进一步说明相关变动背后的经营原因及其合理性。

报告期内，公司指标业务收入 9.82 亿，上期收入 3.44 亿，增加 185.72%，毛利率同比增加 34.6%，主要是土地指标价量齐升，价格较上年有所上涨，且 2021 年土地指标转让 10686 亩，同比增加 769 亩，导致收入大幅增加；

资产处置业务收入 0.09 亿，上期收入 0.18 亿，同比减少 48.4%，成本同比减少 44.46%，毛利率同比减少 96.97%，主要是人民医院公交枢纽站回迁房销售减少所致；

运营管理业务收入 0.01 亿，成本 0.05 亿，上期收入 0.04 亿，成本 0.12 亿，收入同比减少 80.18%，成本同比减少 54.71%，毛利率同比减少 199.68%，主要是由于公交集团下属自行车公司业务骤减，导致运营费收入及成本都相应大幅减少；

保税物流业务收入 0.23 亿，毛利率 11.03%，上期收入 0.26 亿，毛利率-41.58%，毛利率同比增加 126.52%，主要是上年度因疫情减免租金超 400 万元以及本年折旧减少所致。

## (四) 公司关于业务发展目标的讨论与分析

## 1. 结合公司面临的特定环境、所处行业及所从事业务的特征，说明报告期末的业务发展目标

未来发展战略方面，公司将聚焦“城市地产开发（工业+商业+住宅）、城市基础建设（设计+施工+管理）、智慧城市运营（智慧城市+智慧物管+数字经济）”三大主营业务板块，立足打造“投资科学化、业务专业化、管理精细化、资产优质化、发展持续化”的具有较强市场竞争力旗舰型国企，加快向“市场化、产业化、实体化”的城市建设投资管理服务运营商转型发展。在城市地产开发板块，公司将通过城市运营开发业务，实现“以产兴城、以城促产”，推动产业升级和城市升级，提升城市开发运营服务水平；在城市基础建设板块，公司将体现国企担当，勇担中山城市建设主力军，做实“施工总承包、建筑工业化、建材采购”三大业务；在智慧城市运营板块，公司将积极争取中山市政府授予智慧城市专营权，依托云计算、物联网、大数据以及人工智能等新一代信息技术，打造中山智慧城市综合服务平台。

## 2. 公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

截至报告期末，公司运营状况良好，业务收入稳定，无重大风险。

## 六、公司治理情况

### （一） 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间不能保证独立性的情况：

☐是 ☒否

### （二） 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

#### 1、关联交易的决策权限、决策程序、定价机制

公司财务部是关联交易管理的归口部门，主要负责关联人的分析确认、关联交易合规审查及重大关联交易决策的组织工作。公司财务部负责关联交易的会计记录、核算、报告及统计分析工作。财务部对关联交易情况进行整理、分析，并按照本制度的规定，保证关联交易决策程序的履行。

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。

公司拟进行的关联交易由公司职能部门提出议案，议案应就该关联交易的具体事项、定价依据和对公司及股东利益的影响程度做出详细说明。公司董事会审议关联交易事项时，关联董事应当回避表决，也不得代理其他董事行使表决权。该董事会会议由过半数的非关联董事出席即可举行，董事会会议所作决议须经非关联董事过半数通过。

#### 2、信息披露安排

发行人承诺，在债券存续期内，将按照法律法规规定和募集说明书的约定，及时、公平地履行信息披露义务，保证信息披露内容的真实、准确、完整，简明清晰，通俗易懂。

发行人承诺，将于每一会计年度结束之日起 4 月内披露年度报告，每一会计年度的上半年结束之日起 2 个月内披露半年度报告，且年度报告和半年度报告的内容与格式符合法律法规的规定和深交所相关定期报告编制要求。

发行人承诺，当发生影响发行人偿债能力、债券价格、投资者权益的重大事项或募集说明书约定发行人应当履行信息披露义务的其他事项时，或者存在关于发行人及其债券的重大市场传闻时，发行人将按照法律法规的规定和募集说明书的约定及时履行信息披露义务，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果，并持续披露事件的进展情况。

发行人承诺，将按照上交所以及深交所业务要求及时披露本息兑付安排。

### （三） 发行人关联交易情况

#### 1. 日常关联交易

☐适用 ☒不适用

#### 2. 其他关联交易

☒适用 ☐不适用

单位：亿元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
资金拆借，作为拆出方	1.09
资金拆借，作为拆入方	0.60

### 3. 担保情况

☐适用 ☒不适用

### 4. 报告期内与同一关联方发生的关联交易情况

报告期内与同一关联方发生关联交易累计占发行人上年末净资产百分之一百以上的

☐适用 ☒不适用

#### （四） 发行人报告期内是否存在违反法律法规、公司章程、公司信息披露事务管理制度等规定的情况

☐是 ☒否

#### （五） 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

#### （六） 发行人是否属于应当履行环境信息披露义务的主体

☐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，发行人口径有息债务余额 28.26 亿元，其中公司信用类债券余额 15 亿元，占有息债务余额的 53.08%；银行贷款余额 13.26 亿元，占有息债务余额的 46.92%；非银行金融机构贷款 0 亿元，占有息债务余额的 0%；其他有息债务余额 0 亿元，占有息债务余额的 0%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间					合计
	已逾期	6 个月以内（含）；	6 个月（不含）至 1 年（含）	1 年（不含）至 2 年（含）	2 年以上（不含）	
公司信用类债券	0	0	0	7.5	7.5	15
银行贷款	0	1.36	0.26	3.24	8.40	13.26
非银行金融机构贷款	0	0	0	0	0	0
其他	0	0	0	0	0	0

截止报告期末，发行人层面发行的公司信用类债券中，公司债券余额 7 亿元，企业债券余额 0 亿元，非金融企业债务融资工具余额 8 亿元，且共有 0 亿元公司信用类债券在 2022 年内到期或回售偿付。

#### （二） 债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）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、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
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	银行间
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（如有）	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）及其应对措施	无

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	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、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	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	上交所
12、主承销商	国信证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	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）及其应对措施	无

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、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2024 年 6 月 2 日
8、债券余额	4.00
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	银行间
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（如有）	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）及其应对措施	无

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、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	2024 年 7 月 27 日
7、到期日	2026 年 7 月 27 日
8、债券余额	3.50
9、截止报告期末的利率(%)	3.30
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	上交所
12、主承销商	国信证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	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）及其应对措施	无

1、债券名称	中山城市建设集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）
2、债券简称	22 香建 01
3、债券代码	149893.SZ

4、发行日	2022 年 4 月 20 日
5、起息日	2022 年 4 月 22 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	2025 年 4 月 22 日
7、到期日	2027 年 4 月 22 日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.19
10、还本付息方式	本期债券按年付息，到期一次还本。本息支付将按照债券登记机构的有关规定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。
11、交易场所	深交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业机构投资者
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）及其应对措施	无

## 二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

☐ 本公司所有公司债券均不含选择权条款 ☒ 本公司的债券有选择权条款

债券代码：163318.SH

债券简称：20 香建 01

债券包括的条款类型：

☒ 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

选择权条款的触发和执行情况：

调整票面利率选择权：发行人有权决定在本期债券存续期的第 3 年末调整本期债券后 2 年的票面利率。发行人将于本期债券第 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是否调整本期债券的票面利率以及调整幅度的公告，若发行人未行使利率调整选择权，则本期债券的后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

回售选择权：投资者可于发行人发出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开始进行回售申报，回售登记期为 5 个交易日。行使回售权的债券持有人可通过指定的方式进行回售申报，债券持有人的回售申报经确认后相应的公司债券份额将被冻结交易；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。

本期债券相应选择权在报告期内均未触发执行。

债券代码：188434.SH

债券简称：21 香建 01

债券包括的条款类型：

☒ 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

选择权条款的触发和执行情况：

调整票面利率选择权：发行人有权决定在本期债券存续期的第 3 年末调整本期债券后 2 年

的票面利率。发行人将于本期债券第 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是否调整本期债券的票面利率以及调整幅度的公告，若发行人未行使利率调整选择权，则本期债券的后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券的第 3 个计息年度付息日将持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人或选择继续持有本期债券，本期债券的第 3 个计息年度付息日即为回售支付日，发行人将按照上交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

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触发和执行情况

☒ 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

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：188434.SH

债券简称	21 香建 01
募集资金总额	3.50
募集资金报告期内使用金额	3.50
募集资金期末余额	0.00
报告期内募集资金专项账户运作情况	运作规范
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期债券募集资金扣除发行费用后用于偿还公司有息债务。
是否调整或改变募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
调整或改变募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生调整或变更）	无
报告期内募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内募集资金的违规使用情况（如有）	无
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	无
报告期内募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用
报告期内募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	无
截至报告期末实际的募集资金使用用途	本期债券募集资金扣除发行费用后用于偿还公司有息债务。
报告期内募集资金使用情况是否与募集说明书的约定一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金用途是否包含用于项目建设，项目的进展情况及运	无



营效益（如有）	
---------	--

## 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、公司债券担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况

### （一）报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

☐适用 ☒不适用

### （二）截至报告期末担保、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
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	担保：无担保 偿债计划：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。 偿债保障措施：为了有效地维护债券持有人的利益，保证债券本息按约定偿付，发行人建立了一系列工作机制，包括设立偿付工作小组，建立发行人与债券受托管理人的长效沟通机制，健全风险监管和预警机制，加强信息披露等，形成一套完整的确保本期债券本息按约定偿付的保障体系。
担保、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）	无
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	按照募集说明书的相关约定执行

债券代码：188434.SH

债券简称	21 香建 01
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	担保：无担保 偿债计划：本期债券本金及利息的支付将通过证券登记托管机构和有关机构办理，具体事项将按照国家有关规定，由发行人在中国证监会指定媒体上发布的本息偿付公告中加以说明。发行人将根据债券本息未来到期支付情况制定年度、月度资金运用计划，合理调度分配资金，按期支付到期利息和本金。偿债资金主要来源为日常经营所产生的现金流、流动资产变现等。 偿债保障措施：为了有效地维护债券持有人的利益，保证本期债券本息按约定偿付，发行人建立了一系列工作机制，包括设立偿付工作小组，建立发行人与债券受托管理人的长效沟通机制，健全风险监管和预警机制，加强信息披露等，形成一套完整的确保本期债券本息按约定偿付的保障体系。

担保、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）	无
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	按照募集说明书的相关约定执行

## 七、中介机构情况

### （一）出具审计报告的会计师事务所

√适用 □不适用

名称	永拓会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	北京市朝阳区关东店北街 1 号 2 幢 13 层
签字会计师姓名	石志勇、邝文就

### （二）受托管理人/债权代理人

债券代码	163318.SH、188434.SH
债券简称	20 香建 01、21 香建 01
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层至二十六层
联系人	林亿平、钟志光
联系电话	0755-82130833

债券代码	149893.SZ
债券简称	22 香建 01
名称	中信证券股份有限公司
办公地址	广东省深圳市福田区中心三路 8 号中信证券大厦
联系人	王宏峰、陈天涯、张路、吴林、罗家聪
联系电话	0755-23835190

### （三）资信评级机构

√适用 □不适用

债券代码	163318.SH、188434.SH、149893.SZ、102000110.IB、102101024.IB
债券简称	20 香建 01、21 香建 01、22 香建 01、20 中山城建 MTN001、21 中山城建 MTN001
名称	中诚信国际信用评级有限责任公司
办公地址	北京市东城区朝阳门内大街南竹竿胡同 2 号银河 SOHO5 号楼

### （四）报告期内中介机构变更情况

□适用 √不适用

### 第三节 报告期内重要事项

#### 一、财务报告审计情况

√标准无保留意见 □其他审计意见

#### 二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

√适用 □不适用

变更、更正的类型及原因，并说明是否涉及到追溯调整或重述，以及变更、更正对报告期及比较期间财务报表的影响科目及变更、更正前后的金额，涉及追溯调整或重述的，还应当披露对以往各年度经营成果和财务状况的影响。

##### （一）会计政策变更

2018 年 12 月 7 日，财政部发布了《企业会计准则第 21 号——租赁》（财会[2018]35 号）（以下简称“新租赁准则”）。要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业自 2019 年 1 月 1 日起施行，其他执行企业会计准则的企业自 2021 年 1 月 1 日起施行。按照财政部的规定，公司自 2021 年 1 月 1 日起执行新租赁准则。

新租赁准则首次执行日公司无长期租赁，对 2021 年 1 月 1 日的报表无影响。

##### （二）会计估计变更

公司本报告期内未发生会计估计变更。

##### （三）重大会计差错更正

公司及所属子公司在本报告期因前期会计差错更正，对报表项目追溯调整，追溯调整后受影响的报表项目如下：

单位：元 币种：人民币

项目	2021年期初余额 (上年同期)	2021年期末余额 (本报告期)	差异
货币资金	1,131,341,596.03	1,131,346,509.88	-4,913.85
应收账款	58,594,016.59	58,541,722.16	52,294.43
预付款项	2,957,721.57	3,001,367.11	-43,645.54
其他应收款	913,762,102.96	931,303,339.05	-17,541,236.09
存货	5,999,539,253.56	5,999,536,613.56	2,640.00
其他流动资产	61,311,618.10	61,303,422.84	8,195.26
长期股权投资	746,808,163.19	735,483,864.05	11,324,299.14
投资性房地产	3,978,855,579.15	3,981,676,326.95	-2,820,747.80
固定资产	1,793,680,567.14	1,795,209,973.16	-1,529,406.02
在建工程	1,100,054,964.54	1,093,230,750.79	6,824,213.75
无形资产	384,700,858.76	384,629,317.09	71,541.67
长期待摊费用	86,191,771.04	87,426,164.01	-1,234,392.97
递延所得税资产	21,184,198.31	21,184,525.46	-327.15
应付账款	790,784,550.51	814,275,122.17	-23,490,571.66
合同负债	35,190,955.85	34,167,156.85	1,023,799.00
应付职工薪酬	87,091,929.85	69,649,584.57	17,442,345.28

项目	2021年期初余额 (上年同期)	2021年期末余额 (本报告期)	差异
应交税费	147,582,194.42	155,074,295.52	-7,492,101.10
其他应付款	1,433,066,887.38	1,506,507,832.46	-73,440,945.08
应付债券	1,348,725,031.39	1,348,420,877.46	304,153.93
递延收益	582,590,651.77	613,192,042.27	-30,601,390.50
资本公积	884,379,633.15	1,023,535,161.15	-139,155,528.00
盈余公积	40,242,005.70	40,288,417.71	-46,412.01
未分配利润	1,215,230,239.10	965,453,499.83	249,776,739.27
少数股东权益	404,105,026.30	403,316,600.60	788,425.70
营业收入	806,281,016.62	812,278,667.08	-5,997,650.46
营业成本	1,060,860,593.61	1,060,834,404.45	26,189.16
税金及附加	44,307,549.18	44,307,569.97	-20.79
销售费用	640,291.43	497,493.49	142,797.94
管理费用	141,491,935.61	129,765,769.44	11,726,166.17
财务费用	250,767,874.74	248,950,112.18	1,817,762.56
其他收益	666,439,957.95	663,120,693.23	3,319,264.72
投资收益	275,915,243.67	259,443,039.79	16,472,203.88
营业外收入	3,315,505.26	2,901,483.34	414,021.92
营业外支出	8,298,187.66	8,297,991.66	196.00
所得税费用	21,584,869.31	21,730,622.71	-145,753.40

### 三、合并报表范围调整

报告期内新增合并财务报表范围内子公司，且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

报告期内减少合并财务报表范围内子公司，且减少的子公司上个报告期内营业收入、净利润或上个报告期末总资产占上个报告期合并报表 10%以上

☐适用 ☒不适用

### 四、资产情况

#### （一） 资产变动情况

公司存在期末余额变动比例超过 30%的资产项目

☒适用 ☐不适用

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	占本期末资产总额的比例 (%)	上期末余额	变动比例 (%)
货币资金	15.68	9.02	11.31	38.61
应收账款	0.33	0.19	0.59	-43.01
预付款项	0.00	0.00	0.03	-91.01
在建工程	1.43	0.82	11.00	-87.01
长期待摊费用	1.60	0.92	0.86	85.35
递延所得税资产	0.40	0.23	0.21	90.02

发生变动的原因：

公司货币资金余额 15.68 亿，上期末余额 11.31 亿，增幅 38.61%，主要是城投本部本年度土地指标业务价量齐升，收到的土地指标款增加所致；

应收账款余额 0.33 亿，上期末余额 0.59 亿，降幅 43.01%，主要是中山城建本部应收租金减少以及公交集团应收票款及校包车、购买服务款、广告租赁款减少导致；

预付账款余额 0.003 亿，上期末余额 0.03 亿，降幅 91.01%，主要是预付购车款约 3000 万元进行会计科目重分类导致减少；

在建工程余额 1.43 亿，上期末余额 11.0 亿，降幅 87.01%，主要是城投本部根据审计调整将中山北站从在建工程转入存货 8.8 亿元导致；

长期待摊费用余额 1.60 亿，上期末余额 0.86 亿，增幅 85.35%，主要是公交车报销的相关费用进行长期待摊费用进行摊销；

递延所得税资产余额 0.4 亿，上期末余额 0.21 亿，增幅 90.02%，主要是板芙城投本年结转收入，造成亏损因此计提了部分递延所得税资产导致。

## （二） 资产受限情况

### 1. 资产受限情况概述

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产类别	受限资产账面价值	资产受限金额	受限资产评估价值（如有）	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例（%）
货币资金	15.68	0.10		0.63
存货	67.76	4.78		7.05
固定资产	16.20	2.77		17.10
无形资产	3.84	1.47		38.39
投资性房地产	39.01	12.13		31.09
合计	142.49	21.25	—	—

### 2. 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

### 3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

直接或间接持有的重要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

## 五、负债情况

### （一） 负债变动情况

公司存在期末余额变动比例超过 30%的负债项目

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	占本期末负债总额的比例（%）	上年末余额	变动比例（%）
短期借款	4.00	3.74	6.72	-40.44
应付账款	5.47	5.11	7.91	-30.89
合同负债	0.19	0.18	0.35	-46.44
应交税费	2.69	2.51	1.48	82.02
其他流动负债	0.04	0.04	0.06	-31.36
递延收益	7.73	7.23	5.83	32.63

发生变动的的原因：

截至本报告期末，公司短期借款余额 4.0 亿，上期末余额 6.72 亿，降幅 40.44%，主要是部分借款到期偿还所致；

应付账款余额 5.47 亿，上期末余额 7.91 亿，降幅 30.89%，主要是公司结算相应工程款所致；

合同负债余额 0.19 亿，上期末余额 0.35 亿，降幅 46.44%，主要是公司预收租金减少导致；

应交税费余额 2.69 亿，上期末余额 1.48 亿，增幅 82.02%，主要是公司报告期内业务收入增加所致；

其他流动负债余额 0.04 亿，上期末余额 0.06 亿，降幅 31.36%，主要是公司因租金摊销引起待转销项税额减少；

递延收益余额 7.73 亿，上期末余额 5.83 亿，增幅 32.63%，主要是上一年度购置公交车的补贴增加导致。

## （二） 报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务

☐适用 ☒不适用

## （三） 合并报表范围内公司报告期末存在公司信用类债券逾期的

☐适用 ☒不适用

## （四） 有息债务及其变动情况

1. 报告期初合并报表范围内公司有息债务总额：77.28 亿元，报告期末合并报表范围内公司有息债务总额 72.68 亿元，有息债务同比变动-5.97%。2022 年内到期或回售的有息债务总额：4.00 亿元。

报告期末合并报表范围内有息债务中，公司信用类债券余额 15 亿元，占有息债务余额的 20.64%；银行贷款余额 57.68 亿元，占有息债务余额的 79.36%；非银行金融机构贷款 0 亿元，占有息债务余额的 0%；其他有息债务余额 0 亿元，占有息债务余额的 0%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间					合计
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	1 年（不含）至 2 年（含）	2 年以上（不含）	
公司信用类债券	0	0	0	7.5	7.5	15
银行贷款	0	7.26	5.44	26.81	18.17	57.68
非银行金融机构贷款	0	0	0	0	0	0
其他	0	0	0	0	0	0

2. 截止报告期末，发行人合并口径内发行的境外债券余额 0 亿元人民币，且在 2022 年内到期的境外债券余额为 0 亿元人民币。

#### （五） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，可对抗第三人的优先偿付负债情况：

☐适用 ☒不适用

### 六、利润及其他损益来源情况

#### （一） 基本情况

报告期利润总额：56,561.56 万元

报告期非经常性损益总额：153.18 万元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

☐适用 ☒不适用

#### （二） 投资状况分析

如来源于单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对发行人合并口径净利润影响达到 10%以上

☐适用 ☒不适用

#### （三） 净利润与经营性净现金流差异

报告期公司经营活动产生的现金净流量与报告期净利润存在重大差异的，请说明原因

☒适用 ☐不适用

公司经营活动产生的现金净流量为 18.26 亿，净利润为 4.31 亿，两者差异主要是由于租赁业务的主要成本、土地指标费用、公交业务的折旧部分以及部分土地价款多为以前会计年度投入或支出，报告期内计入成本影响利润，但没有引起现金流变化。

### 七、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

☐是 ☒否

### 八、非经营性往来占款和资金拆借

#### （一） 非经营性往来占款和资金拆借余额

1.报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：0 亿元；

2.报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0 亿元，收回：0 亿元；

3.报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

不存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况。

4.报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：0 亿元，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 亿元。

#### （二） 非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，发行人合并口径未收回的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%，是否超过合并口径净资产的 10%：

☐是 ☒否

**（三） 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

**九、对外担保情况**

报告期初对外担保的余额：0 亿元

报告期末对外担保的余额：0 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：0 亿元

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 亿元

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、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

**十一、 向普通投资者披露的信息**

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

**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年度报告、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，  
<http://www.sse.com.cn/>（公募债）。

（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 12 月 31 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 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	1,568,196,491.48	1,131,341,596.03
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	33,392,229.62	58,594,016.59
应收款项融资		
预付款项	265,768.85	2,957,721.57
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	1,182,059,540.86	913,762,102.96
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	6,775,700,606.24	5,999,539,253.56
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	49,118,684.95	61,311,618.10
流动资产合计	9,608,733,322.00	8,167,506,308.81
<b>非流动资产：</b>		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		
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	657,580,180.32	746,808,163.19
其他权益工具投资	817,286,000.00	817,286,000.00

其他非流动金融资产	3,900,809,563.67	3,978,855,579.15
投资性房地产	1,620,112,836.20	1,793,680,567.14
固定资产	142,912,608.69	1,100,054,964.54
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	23,389,066.63	
无形资产	384,198,539.02	384,700,858.76
开发支出		
商誉	5,541,706.40	5,541,706.40
长期待摊费用	159,757,081.96	86,191,771.04
递延所得税资产	40,253,224.69	21,184,198.31
其他非流动资产		
非流动资产合计	7,776,675,257.08	8,959,138,258.03
资产总计	17,385,408,579.08	17,126,644,566.84
<b>流动负债：</b>		
短期借款	400,000,000.00	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	546,524,309.31	790,784,550.51
预收款项		
合同负债	18,850,013.38	35,190,955.85
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	82,201,492.97	87,091,929.85
应交税费	268,634,992.16	147,582,194.42
其他应付款	1,645,301,224.21	1,433,066,887.38
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	4,392,453.08	6,398,879.16
流动负债合计	2,965,904,485.11	3,171,715,397.17

<b>非流动负债：</b>		
保险合同准备金		
长期借款	5,368,101,519.59	5,576,096,842.59
应付债券	1,498,559,166.67	1,348,725,031.39
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	24,214,741.51	
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	772,680,427.63	582,590,651.77
递延所得税负债	59,446,340.31	60,312,539.67
其他非流动负债		
非流动负债合计	7,723,802,195.71	7,568,525,065.42
负债合计	10,689,706,680.82	10,740,240,462.59
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
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	884,379,633.15	884,379,633.15
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	49,128,239.44	40,242,005.70
一般风险准备		
未分配利润	1,571,169,467.65	1,215,230,239.10
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	6,347,124,540.24	5,982,299,077.95
少数股东权益	348,577,358.02	404,105,026.30
所有者权益（或股东权益）合计	6,695,701,898.26	6,386,404,104.25
负债和所有者权益（或股东权益）总计	17,385,408,579.08	17,126,644,566.84

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 12 月 31 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 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>		

货币资金	512,512,877.22	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	12,014,286.24	24,594,959.50
应收款项融资		
预付款项		
其他应收款	1,492,356,961.44	1,194,564,778.64
其中：应收利息		
应收股利		
存货	57,195,833.17	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	13,290,641.27	12,207,548.29
流动资产合计	2,087,370,599.34	1,684,763,893.10
<b>非流动资产：</b>		
债权投资		
可供出售金融资产		
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	3,346,245,433.72	3,377,385,216.26
其他权益工具投资	268,800,000.00	268,800,000.00
其他非流动金融资产		
投资性房地产	2,890,129,209.14	2,940,126,078.22
固定资产	42,770,071.97	43,330,968.43
在建工程	36,443,214.91	35,117,413.23
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	1,970,940.99	2,271,180.51
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	14,158,567.58	16,309,483.46
递延所得税资产	6,343,007.31	1,798,250.68
其他非流动资产		
非流动资产合计	6,631,694,895.12	6,709,973,040.29
资产总计	8,719,065,494.46	8,394,736,933.39
<b>流动负债：</b>		

短期借款	110,000,000.00	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	10,854,909.35	14,076,783.42
预收款项	15,548,079.52	32,565,854.48
合同负债		
应付职工薪酬	11,983,180.09	13,697,915.61
应交税费	21,759,146.42	14,504,087.54
其他应付款	798,986,246.31	782,837,693.17
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	4,113,343.83	6,119,769.91
流动负债合计	973,244,905.52	1,043,802,104.13
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	1,216,401,519.59	954,846,970.59
应付债券	1,498,559,166.67	1,348,725,031.39
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	2,715,760,686.26	2,304,372,001.98
负债合计	3,689,005,591.78	3,348,174,106.11
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
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	884,379,633.15	884,379,633.15
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	49,128,239.44	40,242,005.70

未分配利润	254,104,830.09	279,493,988.43
所有者权益（或股东权益）合计	5,030,059,902.68	5,046,562,827.28
负债和所有者权益（或股东权益）总计	8,719,065,494.46	8,394,736,933.39

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—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2021 年年度	2020 年年度
一、营业总收入	2,099,347,545.55	806,281,016.62
其中：营业收入	2,099,347,545.55	806,281,016.62
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	2,306,626,463.03	1,498,068,244.57
其中：营业成本	1,889,510,797.07	1,060,860,593.61
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	54,018,245.09	44,307,549.18
销售费用	635,533.96	640,291.43
管理费用	152,779,163.76	141,491,935.61
研发费用		
财务费用	209,682,723.15	250,767,874.74
其中：利息费用	296,333,997.61	317,472,580.76
利息收入	90,165,966.36	74,990,125.82
加：其他收益	719,427,452.16	666,439,957.95
投资收益（损失以“－”号填列）	53,152,570.66	275,915,243.67
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		
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)	-78,505.83	-2,567,497.37
资产减值损失 (损失以“-”号填列)		
资产处置收益 (损失以“—”号填列)		10,174,189.39
三、营业利润 (亏损以“—”号填列)	565,222,599.51	258,174,665.69
加: 营业外收入	1,558,591.73	3,315,505.26
减: 营业外支出	1,165,556.53	8,298,187.66
四、利润总额 (亏损总额以“—”号填列)	565,615,634.71	253,191,983.29
减: 所得税费用	134,598,463.05	21,584,869.31
五、净利润 (净亏损以“—”号填列)	431,017,171.66	231,607,113.98
(一) 按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润 (净亏损以“—”号填列)	431,017,171.66	231,607,113.98
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)	470,190,724.25	177,481,605.84
2. 少数股东损益 (净亏损以“-”号填列)	-39,173,552.59	54,125,508.14
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	431,017,171.66	231,607,113.98
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	470,190,724.25	177,481,605.84
（二）归属于少数股东的综合收益总额	-39,173,552.59	54,125,508.14
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 元,上期被合并方实现的净利润为：0 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—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2021 年年度	2020 年年度
一、营业收入	162,758,766.27	163,178,023.82
减：营业成本	81,542,806.15	86,192,762.74
税金及附加	25,900,233.24	23,537,497.10
销售费用		
管理费用	28,375,569.85	23,113,342.68
研发费用		
财务费用	45,393,845.96	28,569,158.10
其中：利息费用	110,500,874.58	99,608,163.41
利息收入	67,519,838.63	72,843,479.87
加：其他收益		6,851.99
投资收益（损失以“－”号填	103,028,731.92	7,369,146.55

列)		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	527,163.64	505,206.03
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）	-230.94	-183,199.22
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）	84,574,812.05	8,958,062.52
加：营业外收入	826,826.52	49,262.50
减：营业外支出	1,084,057.84	963,038.21
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	84,317,580.73	8,044,286.81
减：所得税费用	-4,544,756.63	1,023,259.81
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	88,862,337.36	7,021,027.00
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	88,862,337.36	7,021,027.00
（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	88,862,337.36	7,021,027.00
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—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2021年年度	2020年年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	1,796,832,151.44	820,342,363.16
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	38,140,608.49	137,343,551.74
收到其他与经营活动有关的现金	1,246,709,615.79	1,903,237,213.70
经营活动现金流入小计	3,081,682,375.72	2,860,923,128.60

购买商品、接受劳务支付的现金	312,296,934.05	344,538,924.42
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	579,575,016.99	469,095,433.39
支付的各项税费	170,806,154.18	242,972,517.11
支付其他与经营活动有关的现金	192,567,258.26	278,814,793.08
经营活动现金流出小计	1,255,245,363.48	1,335,421,668.00
经营活动产生的现金流量净额	1,826,437,012.24	1,525,501,460.60
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	41,666,946.18	
取得投资收益收到的现金	105,042,177.80	213,806,306.57
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	5,912,889.26	4,402,794.37
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	966,604,700.91	522,552,620.66
投资活动现金流入小计	1,119,226,714.15	740,761,721.60
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	538,524,527.79	737,703,451.96
投资支付的现金		
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	945,588,378.74	226,280,000.00
投资活动现金流出小计	1,484,112,906.53	963,983,451.96
投资活动产生的现金流量净额	-364,886,192.38	-223,221,730.36
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金	20,000,000.00	40,792,700.00
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	2,494,000,000.00	5,839,590,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	1,017,041,916.35	822,229,720.21
筹资活动现金流入小计	3,531,041,916.35	6,702,612,420.21
偿还债务支付的现金	2,867,595,323.00	6,104,704,150.15
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	499,856,056.82	578,376,548.85
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	1,188,238,034.71	1,413,411,152.49
筹资活动现金流出小计	4,555,689,414.53	8,096,491,851.49
筹资活动产生的现金流量净额	-1,024,647,498.18	-1,393,879,431.28
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	436,903,321.68	-91,599,701.04
加：期初现金及现金等价物余额	1,121,341,596.03	1,212,941,297.07
六、期末现金及现金等价物余额	1,558,244,917.71	1,121,341,596.03

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—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2021年年度	2020年年度
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	174,878,599.25	194,561,552.70
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	111,888,200.94	319,719,088.71
经营活动现金流入小计	286,766,800.19	514,280,641.41
购买商品、接受劳务支付的现金	15,864,027.94	12,873,054.48
支付给职工及为职工支付的现金	24,674,055.99	18,830,348.06
支付的各项税费	32,897,251.74	56,055,521.62
支付其他与经营活动有关的现金	119,478,535.17	33,052,717.47
经营活动现金流出小计	192,913,870.84	120,811,641.63

经营活动产生的现金流量净额	93,852,929.35	393,468,999.78
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	41,666,946.18	
取得投资收益收到的现金	102,501,568.28	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	144,168,514.46	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	11,334,783.04	202,076,983.73
投资支付的现金	10,000,000.00	
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	21,334,783.04	202,076,983.73
投资活动产生的现金流量净额	122,833,731.42	-201,652,683.15
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金		40,792,700.00
取得借款收到的现金	1,530,000,000.00	1,545,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	538,553,448.97	95,786,514.23
筹资活动现金流入小计	2,068,553,448.97	1,681,579,214.23
偿还债务支付的现金	1,188,445,451.00	1,041,153,029.41
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	217,665,735.84	76,000,421.91
支付其他与筹资活动有关的现金	762,817,289.28	606,684,050.79
筹资活动现金流出小计	2,168,928,476.12	1,723,837,502.11
筹资活动产生的现金流量净额	-100,375,027.15	-42,258,287.88
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	116,311,633.62	149,558,028.75
加：期初现金及现金等价物余额	396,201,243.60	246,643,214.85
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	512,512,877.22	396,201,243.60

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

