

债券简称：20 香建 01

债券代码：163318.SH

债券简称：21 香建 01

债券代码：188434.SH

## 中山城市建设集团有限公司 2021 年公司债券

### 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



国信证券股份有限公司  
GUOSEN SECURITIES CO.,LTD.

(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)

2022 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》、相关债券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作出独立判断，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 .....	2
释义 .....	4
第一章 本次债券概况 .....	5
第二章 受托管理人履行职责情况 .....	7
第三章 发行人经营及财务状况 .....	8
第四章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况 .....	11
第五章 增信机制、偿债保障措施及公司债券偿付情况 .....	12
第六章 募集说明书约定的其他义务情况 .....	13
第七章 债券持有人会议召开情况 .....	14
第八章 发行人偿债意愿及能力分析 .....	15
第九章 其他事项 .....	16

## 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（特殊普通合伙）
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	2021年1月1日至2021年12月31日

注：报告中，如部分财务数据合计数与各加数直接相加之和在尾数上存在差异，则该差异是由于四舍五入造成的。

# 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、债券基本情况

### （一）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)

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、债券担保情况：无。

8、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。

### （二）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)

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、债券简称及代码：简称为“21 香建 01”，代码为“188434.SH”。

- 3、发行规模及利率：人民币 3.5 亿元，发行利率为 3.30%。
- 4、债券余额：人民币 3.5 亿元，本年度利率为 3.30%。
- 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：2021 年 7 月 27 日。
- 7、债券担保情况：无。
- 8、募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后，将 3.50 亿元全部用于偿还公司有息债务。

## 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：

发行人于 2021 年 4 月 21 日在交易所网站上发布了公告，披露其发生的股权结构变更事项。受托管理人已于 2021 年 4 月 26 日披露了《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的 2021 年第一次临时受托管理事务报告》。

## 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 2021 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。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。

目前，公司主营业务收入主要来源于租赁业务、指标业务、公交客运及保税物流等业务。

#### （二）公司主要经营情况

单位：亿元

业务板块	本期 <sup>1</sup>	上年同期 <sup>1</sup>
------	-----------------	-------------------

	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			0.49	0.02			0.23
合计	<b>14.66</b>	11.36	22.51	<b>100.00</b>	<b>7.91</b>	<b>10.61</b>	-34.13	<b>100.00</b>

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 2021 年审计报告（“永证审字（2022）第 145031 号”）中的本期发生额、上期发生额。

### 三、发行人 2021 年度财务情况

#### (一) 发行人 2021 年度主要财务数据

单位：万元

项目	2021年末	2020年末	同比变动
流动资产合计	960,873.33	816,750.63	17.65%
非流动资产合计	777,667.53	895,913.83	-13.20%
总资产	1,738,540.86	1,712,664.46	1.51%
流动负债合计	296,590.45	317,171.54	-6.49%
非流动负债合计	772,380.22	756,852.51	2.05%
总负债	1,068,970.67	1,074,024.05	-0.47%
所有者权益合计	669,570.19	638,640.41	4.84%
归属母公司股东的净资产	634,712.45	598,229.91	6.10%
营业收入	209,934.75	80,628.10	160.37%
营业总成本	230,662.65	149,806.82	53.97%
归属母公司股东的净利润	47,019.07	17,748.16	164.92%
经营活动产生的现金流净额	182,643.70	152,550.15	19.73%
投资活动产生的现金流净额	-36,488.62	-22,322.17	63.46%
筹资活动产生的现金流净额	-102,464.75	-139,387.94	-26.49%
期末现金及现金等价物余额	155,824.49	112,134.16	38.96%

## (二) 发行人 2021 年度主要财务指标

单位: %、万元

主要财务指标	2021 年度/末	2020 年度/末	同比变动
流动比率	3.24	2.58	25.81%
速动比率	0.96	0.68	39.74%
资产负债率	61.49%	62.71%	-1.95%
息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	121,003.35	84,988.42	42.38%
EBITDA 利息保障倍数	3.71	2.78	33.42%
贷款偿还率	100.00%	100.00%	-
利息偿付率	100.00%	100.00%	-

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；
- 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

2021 年主要财务数据及财务指标变动情况分析如下：

2021 年，公司营业总收入同比上升 160.37%，主要系土地指标价量齐升，价格较上年有所上涨，且 2021 年公司土地指标转让 10,686 亩，同比增加 769 亩，使得营业总收入增加。

2021 年，公司归属母公司股东的净利润同比上升 164.92%，主要系收入同比大幅增长引起净利润大幅增长所致。

2021 年，发行人投资活动产生的现金流量净额为 -36,488.62 万元，同比减少 63.46%，主要系投资活动现金流出较往年出现较大增幅所致。

## 第四章 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

#### (一) 20 香建 01

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) 21 香建 01

发行人发行了“21 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 亿元全部用于偿还公司有息债务。

### 二、公司债券募集资金实际使用情况

#### (一) 20 香建 01

截至 2021 年 12 月 31 日，本次债券的募集资金使用完毕。

本次债券募集资金扣除发行费用后，发行人已将募集资金全部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。

#### (二) 21 香建 01

截至 2021 年 12 月 31 日，本次债券的募集资金使用完毕。

本次债券募集资金扣除发行费用后，发行人已将募集资金全部用于偿还公司有息债务，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市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行不存在异常。

## **第五章 增信机制、偿债保障措施及公司债券偿付情况**

### **一、本次债券内外部增信机制变更、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、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 2021 年付息工作，发行人按时支付应付付息资金。

“21 香建 01”于 2021 年 7 月 27 日起息，截至本报告期末，暂不涉及本金偿还或付息事项。

## 第六章 募集说明书约定的其他义务情况

不适用。

## 第七章 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。

## 第八章 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 2021 年末，发行人流动比率为 3.24，同比增长 25.81%；截至 2021 年末，发行人速动比率为 0.96，同比增长 39.74%。发行人短期偿债指标良好。

从长期偿债指标来看，截至 2021 年末，发行人资产负债率为 61.49%，同比下降 1.95%。

从 EBITDA 利息保障倍数来看，2021 年末，发行人 EBITDA 利息保障倍数为 3.71，同比增长 33.42%。

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。

## **第九章 其他事项**

### **一、可能影响发行人偿债能力的重大事项**

不适用。

### **二、与增信措施有关的其他事项**

不适用。

### **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，已对相关重大事项及时跟进，并披露了临时受托管理事务报告，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 2021 年公司债券定期受托管理  
事务报告》之盖章页)

