

债券简称：22 香建 01  
债券简称：22 香建 02

债券代码：149893.SZ  
债券代码：148106.SZ

# 中山城市建设集团有限公司 公司债券受托管理事务报告 (2022 年度)

发行人



(住所：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



(住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座)

二〇二三年六月

## 声明

中信证券股份有限公司（以下简称“中信证券”）编制本报告的内容及信息均来源于发行人对外公布的《中山城市建设集团有限公司公司债券年度报告（2022年度）》等相关公开信息披露文件、中山城市建设集团有限公司（以下简称“中山城建”、“发行人”或“公司”）提供的证明文件以及第三方中介机构出具的专业意见。本报告所指报告期为 2022 年度。

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所作的承诺或声明。

# 目录

|                                            |    |
|--------------------------------------------|----|
| 声明 .....                                   | 1  |
| 目录 .....                                   | 2  |
| 第一节 公司债券概况.....                            | 3  |
| 第二节 公司债券受托管理人履职情况.....                     | 9  |
| 第三节 发行人 2022 年度经营情况和财务状况.....              | 11 |
| 第四节 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况 .....          | 15 |
| 第五节 发行人信息披露义务履行的核查情况.....                  | 17 |
| 第六节 公司债券本息偿付情况.....                        | 18 |
| 第七节 发行人偿债能力和意愿分析.....                      | 19 |
| 第八节 增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析 .....           | 20 |
| 第九节 债券持有人会议召开情况.....                       | 21 |
| 第十节 公司债券的信用评级情况.....                       | 22 |
| 第十一节 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况 .....            | 23 |
| 第十二节 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施 ... | 24 |
| 第十三节 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况 .....      | 25 |
| 第十四节 其他情况.....                             | 26 |

## 第一节 公司债券概况

### 一、发行人

公司名称：中山城市建设集团有限公司

### 二、核准文件和注册规模

经中国证监会（证监许可[2022]555号文）核准，发行人获准向专业投资者公开发行面值总额不超过10亿元的公司债券。

### 三、公司债券的主要条款

（一）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）

**发行主体：**中山城市建设集团有限公司。

**债券名称：**本期债券全称为“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）”，债券简称“22 香建 01”。

**发行规模：**5 亿元。

**债券期限：**本期债券期限为 5 年期，附第 3 年末发行人赎回选择权、发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

**发行人赎回选择权：**发行人有权决定在本期债券存续期的第 3 年末行使本期债券赎回选择权。发行人将于本期债券第 3 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，通过中国证监会指定的信息披露媒体发布关于是否行使赎回选择权的公告。若发行人决定行使赎回选择权，本期债券将被视为第 3 年末全部到期，发行人将以票面面值加最后一期利息向投资者赎回全部本期债券。所赎回的本金加第 3 个计息年度利息在兑付日一起支付。发行人将按照本期债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，按照债券登记机构的相关规定办理。若发行人不行使赎回选择权，则本期债券将继续在第 4、5 年存续。

**发行人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票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使本期债券调整票面利率选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

**投资者回售选择权：**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其持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人。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。

**回售登记期：**自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5个交易日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。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。

**债券票面金额：**100元。

**发行价格：**本期债券按面值平价发行。

**增信措施：**本期债券无担保。

**债券形式：**实名制记账式公开公司债券。投资者认购的本期债券在登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券持有人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

**债券利率及其确定方式：**3.19%，本期债券票面利率在其存续期前3年固定不变。如第3年末发行人行使调整票面利率选择权，则未被回售部分在其存续期后2年票面利率为前3年票面利率加/减调整基点，在其存续期后2年固定不变。如发行人未行使调整票面利率选择权，则未被回售部分在其存续期后2年票面利率仍维持原有票面利率不变。

**承销方式：**本期债券由主承销商以余额包销的方式承销。

**起息日期：**本期债券的起息日为2022年4月22日。

**兑付及付息的债权登记日：**将按照深交所和证券登记机构的相关规定执行。

**付息、兑付方式：**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。

**付息日：**本期债券付息日为 2023 年至 2027 年每年的 4 月 22 日。如发行人行使赎回选择权，则本期债券的付息日为 2023 年至 2025 年每年的 4 月 22 日。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2023 年至 2025 年每年的 4 月 22 日。（如遇法定节假日或休息日，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）。

**兑付日：**本期债券兑付日为 2027 年 4 月 22 日。如发行人行使赎回选择权，则本期债券的兑付日为 2025 年 4 月 22 日。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2025 年 4 月 22 日。（如遇法定节假日或休息日，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）。

**支付金额：**本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与票面利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付登记日收市时投资者持有的本期债券最后一期利息及所持有的本期债券票面总额的本金。

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。

**偿付顺序：**本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

**信用评级机构及信用评级结果：**经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，本期公司债券信用等级为 AA+。

**上市交易所：**深圳证券交易所。

**募集资金用途：**本期债券募集资金在扣除发行费用后，将用于偿还有息负债。

**募集资金专项账户：**本公司将根据《公司债券发行与交易管理办法》《债券受托管理协议》《公司债券受托管理人执业行为准则》等相关规定，指定专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转。具体账户信息如下：

开户银行：中国农业银行股份有限公司中山大东裕支行

账户户名：中山城市建设集团有限公司

收款账号：44313601040008432

大额支付行号：103603031360

**主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：**中信证券股份有限公司。

**质押式回购安排：**本期债券不符合进行质押式回购交易的基本条件。

## **（二）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（第二期）**

**发行主体：**中山城市建设集团有限公司。

**债券名称：**本期债券全称为“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（第二期）”，债券简称“22 香建 02”。

**发行规模：**5 亿元。

**债券期限：**本期债券期限为 5 年期，附第 3 年末发行人赎回选择权、发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

**发行人赎回选择权：**发行人有权决定在本期债券存续期的第 3 年末行使本期债券赎回选择权。发行人将于本期债券第 3 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，通过中国证监会指定的信息披露媒体发布关于是否行使赎回选择权的公告。若发行人决定行使赎回选择权，本期债券将被视为第 3 年末全部到期，发行人将以票面面值加最后一期利息向投资者赎回全部本期债券。所赎回的本金加第 3 个计息年度利息在兑付日一起支付。发行人将按照本期债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，按照债券登记机构的相关规定办理。若发行人不行使赎回选择权，则本期债券将继续在第 4、5 年存续。

**发行人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票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使本期债券调整票面利率选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

**投资者回售选择权：**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其持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人。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。

**回售登记期：**自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 5 个交易日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。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。

**债券票面金额：**100 元。

**发行价格：**本期债券按面值平价发行。

**增信措施：**本期债券无担保。

**债券形式：**实名制记账式公开公司债券。投资者认购的本期债券在登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券持有人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

**债券利率及其确定方式：**2.77%，本期债券票面利率在其存续期前 3 年固定不变。如第 3 年末发行人行使调整票面利率选择权，则未被回售部分在其存续期后 2 年票面利率为前 3 年票面利率加/减调整基点，在其存续期后 2 年固定不变。如发行人未行使调整票面利率选择权，则未被回售部分在其存续期后 2 年票面利率仍维持原有票面利率不变。

**起息日期：**本期债券的起息日为 2022 年 10 月 28 日。

**兑付及付息的债权登记日：**将按照深交所和证券登记机构的相关规定执行。

**付息、兑付方式：**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。

**付息日：**本期债券付息日为 2023 年至 2027 年每年的 10 月 28 日。如发行人行使赎回选择权，则本期债券的付息日为 2023 年至 2025 年每年的 10 月 28 日。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2023 年至 2025 年每年的 10 月 28 日。（如遇法定节假日或休息日，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）。

**兑付日：**本期债券兑付日为 2027 年 10 月 28 日。如发行人行使赎回选择权，则本期债券的兑付日为 2025 年 10 月 28 日。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2025 年 10 月 28 日。（如遇法定节假日或休息日，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）。

**支付金额：**本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与票面利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付登记日收市时投资者持有的本期债券最后一期利息及所持有的本期债券票面总额的本金。

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。

**偿付顺序：**本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

**信用评级机构及信用评级结果：**经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，本期公司债券无评级。

**上市交易所：**深圳证券交易所。

**募集资金用途：**本期债券募集资金在扣除发行费用后，将用于偿还有息负债。

**募集资金专项账户：**本公司将根据《公司债券发行与交易管理办法》《债券受托管理协议》《公司债券受托管理人执业行为准则》等相关规定，指定专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转。具体账户信息如下：

开户银行：中国农业银行股份有限公司中山大东裕支行

账户户名：中山城市建设集团有限公司

收款账号：44313601040008432

大额支付行号：103603031360

**主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：**中信证券股份有限公司。

**债券通用质押式回购安排：**本期债券不符合进行债券通用质押式回购交易的基本条件。

## 第二节 公司债券受托管理人履职情况

报告期内，受托管理人依据《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》和其他相关法律、法规、规范性文件及自律规则的规定以及《受托管理协议》的约定，持续跟踪发行人的资信状况、募集资金使用情况、公司债券本息偿付情况、偿债保障措施实施情况等，并督促发行人履行公司债券募集说明书、受托管理协议中所约定的义务，积极行使债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。

### 一、持续关注发行人资信情况、督促发行人进行信息披露

报告期内，受托管理人持续关注发行人资信状况，监测发行人是否发生重大事项，定期全面核查发行人重大事项发生情况，持续关注发行人各项信息资料。报告期内，发行人未出现会对债券偿付产生重大不利影响的事项。报告期内，受托管理人持续督导发行人履行信息披露义务，督促发行人按时完成定期信息披露、及时履行临时信息披露义务。

### 二、持续关注增信措施

“22 香建 01”、“22 香建 02”无增信措施。

### 三、监督专项账户及募集资金使用情况

报告期内，受托管理人持续监督并定期检查发行人公司债券募集资金的接收、存储、划转和使用情况，监督募集资金专项账户运作情况。受托管理人及时向发行人传达法律法规规定、监管政策要求和市场典型案例，提示按照募集说明书约定用途合法合规使用募集资金。“22 香建 01”、“22 香建 02”募集资金实际用途与募集说明书约定用途一致。

### 四、披露受托管理事务报告，维护债券持有人的合法权益

报告期内，受托管理人正常履职，分别于 2022 年 7 月 11 日在深圳证券交易所网站（<http://www.szse.cn>）公告了《中信证券股份有限公司关于中山城市建设集团有限公司董事发生变动之临时受托管理事务报告》，于 2022 年 8 月 3 日在

深圳证券交易所网站（<http://www.szse.cn>）公告了《中信证券股份有限公司关于中山城市建设集团有限公司董事长、董事发生变动之临时受托管理事务报告》，于 2022 年 9 月 7 日在深圳证券交易所网站（<http://www.szse.cn>）公告了《中信证券股份有限公司关于中山城市建设集团有限公司信息披露事务负责人变更之临时受托管理事务报告》。

受托管理人按照《受托管理协议》、《债券持有人会议规则》约定履行受托管理职责，维护债券持有人的合法权益。报告期内，未发现“22 香建 01”、“22 香建 02”发生触发召开持有人会议的情形。

## 五、督促履约

截至本报告出具日，中信证券已督促“22 香建 01”按期足额付息，“22 香建 02”不涉及还本付息事项。中信证券将持续掌握受托债券还本付息等事项的资金安排，督促发行人按时履约。

### 第三节 发行人 2022 年度经营情况和财务状况

#### 一、发行人 2022 年度经营情况

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。发行人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。因此，发行人在商业物业经营领域具有广阔的发展前景。

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，在租赁和物流服务领域具有广阔的发展前景。

发行人营业收入、营业成本、毛利润以及毛利率构成情况如下表所示：

最近两年发行人营业收入、营业成本、毛利润及毛利率构成情况

单位：万元，%

| 项目     | 2022 年度   |           |            |         | 2021 年度   |           |            |         |
|--------|-----------|-----------|------------|---------|-----------|-----------|------------|---------|
|        | 收入        | 成本        | 毛利润        | 毛利率     | 收入        | 成本        | 毛利润        | 毛利率     |
| 租赁业务   | 22,885.30 | 12,698.72 | 10,186.58  | 44.51   | 22,877.89 | 10,670.95 | 12,206.94  | 53.36   |
| 土地指标   | 11,226.99 | 4,136.37  | 7,090.62   | 63.16   | 98,213.51 | 13,227.50 | 84,986.01  | 86.53   |
| 资产处置   | 30,903.79 | 24,327.42 | 6,576.37   | 21.28   | 945.20    | 943.11    | 2.09       | 0.22    |
| 公交客运   | 11,610.05 | 87,219.54 | -75,609.49 | -651.24 | 20,792.91 | 85,892.58 | -65,099.67 | -313.09 |
| 广告业务   | 3,139.51  | 614.18    | 2,525.33   | 80.44   | 714.39    | 379.04    | 335.35     | 46.94   |
| 运营管理   | 572.16    | 1,029.36  | -457.20    | -79.91  | 81.39     | 522.03    | -440.64    | -541.38 |
| 保税物流   | 1,998.35  | 1,501.76  | 496.59     | 24.85   | 2,253.81  | 2,005.22  | 248.59     | 11.03   |
| 其他主营业务 | 3,545.13  | 1,965.25  | 1,579.88   | 44.56   | 719.12    | -         | 719.12     | 100.00  |

| 项目     | 2022 年度    |            |            |        | 2021 年度    |            |            |        |
|--------|------------|------------|------------|--------|------------|------------|------------|--------|
|        | 收入         | 成本         | 毛利润        | 毛利率    | 收入         | 成本         | 毛利润        | 毛利率    |
| 主营业务小计 | 85,881.28  | 133,492.60 | -47,611.32 | -55.44 | 146,598.22 | 113,640.42 | 32,957.79  | 22.48  |
| 产业园区开发 | -          | -          | -          | -      | 62,828.29  | 75,310.66  | -12,482.36 | -19.87 |
| 土地转让   | 53,585.32  | 33,276.99  | 20,308.33  | 37.90  | -          | -          | -          | -      |
| 咨询服务费  | 212.83     | -          | 212.83     | 100.00 | 101.64     | -          | 101.64     | 100.00 |
| 废旧物料回收 | 25.22      | -          | 25.22      | 100.00 | 10.16      | -          | 10.16      | 100.00 |
| 代理费    | 3.73       | -          | 3.73       | 100.00 | 1.14       | -          | 1.14       | 100.00 |
| 其他     | 6,884.96   | 1,177.72   | 5,707.24   | 82.89  | 395.30     | -          | 395.30     | 100.00 |
| 其他业务小计 | 60,712.06  | 34,454.71  | 26,257.35  | 43.25  | 63,336.54  | 75,310.66  | -11,974.12 | -18.91 |
| 合计     | 146,593.34 | 167,947.32 | -21,353.98 | -14.57 | 209,934.75 | 188,951.08 | 12,206.94  | 53.36  |

注：发行人 2022 年度数据来源于中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《中山城市建设集团有限公司审计报告》（勤信审字【2023】第 1557 号）当年数据，2021 年度数据来源于永拓会计师事务所（特殊普通合伙）出具的 2021 年审计报告（永证审字（2022）第 145031 号）当年数据。

## 二、发行人 2022 年度财务状况

单位：万元、%

| 项目                     | 2022 年度     | 2021 年度     | 变动比例     |
|------------------------|-------------|-------------|----------|
| 营业总收入                  | 146,593.34  | 209,934.75  | -30.17%  |
| 利润总额                   | 13,784.52   | 56,561.56   | -75.63%  |
| 净利润                    | 9,053.73    | 43,101.72   | -78.99%  |
| 扣除非经常性损益后的净利润          | 8,676.75    | 42,939.21   | -79.79%  |
| 扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润 | 2,540.39    | 46,856.57   | -94.58%  |
| 归属于母公司所有者的净利润          | 2,917.38    | 47,019.07   | -93.80%  |
| 经营活动产生现金流量净额           | -143,078.52 | 182,643.70  | -178.34% |
| 投资活动产生现金流量净额           | -158,466.88 | -36,488.62  | -334.29% |
| 筹资活动产生现金流量净额           | 257,544.23  | -102,464.75 | -351.35% |
| 营业毛利率                  | -14.08      | 10.00       | -240.80% |

| 项目           | 2022 年度      | 2021 年度      | 变动比例     |
|--------------|--------------|--------------|----------|
| EBITDA       | 81,005.06    | 121,003.35   | -33.06%  |
| EBITDA 全部债务比 | 8.43         | 0.17         | 4858.82% |
| EBITDA 利息倍数  | 2.40         | 4.27         | -43.79%  |
| 应收账款周转率      | 36.78        | 45.64        | -19.41%  |
| 存货周转率        | 0.29         | 0.30         | -3.33%   |
| 项目           | 2022 年末      | 2021 年末      |          |
| 总资产          | 1,919,395.28 | 1,738,540.86 | 10.40%   |
| 总负债          | 1,217,441.14 | 1,068,970.67 | 13.89%   |
| 全部债务         | 960,582.71   | 731,666.07   | 31.29%   |
| 所有者权益        | 701,954.14   | 669,570.19   | 4.84%    |
| 流动比率         | 2.59         | 3.24         | -20.06%  |
| 速动比率         | 1.34         | 0.96         | 39.58%%  |
| 资产负债率        | 63.43        | 61.49        | 3.15%    |
| 债务资本比率       | 57.78        | 52.22        | 10.65%   |

注：发行人 2022 年度数据来源于中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《中山城市建设集团有限公司审计报告》（勤信审字【2023】第 1557 号）当年数据，2021 年度数据来源于永拓会计师事务所（特殊普通合伙）出具的 2021 年审计报告（永证审字（2022）第 145031 号）当年数据。

2022 年度，发行人营业总收入、利润总额、净利润、扣除非经常性损益后的净利润、归属于母公司所有者的净利润较去年同期大幅下降，主要原因是土地指标业务收入和毛利润大幅下降。

2022 年度，发行人经营活动产生现金流量净额较去年同期降低 178.34%，主要原因是购买商品、接受劳务支付的现金大幅增加。

2022 年度，发行人投资活动产生现金流量净流出较去年同期增加 334.29%，主要原因是构建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金大幅增加。

2022 年度，发行人筹资活动产生现金流量净额较去年同期增加 351.35%，主要原因是取得借款收到的现金大幅增加。

2022 年度，发行人营业毛利率较去年同期大幅下降，主要原因是公司土地指标业务收入和毛利润大幅下降。

## 第四节 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况

### 一、公司债券募集资金情况

#### （一）22 香建 01

2022 年 4 月 22 日，发行人发行了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），发行规模 5 亿元，期限为 3+2 年，发行利率为 3.19%。本期债券募集资金在扣除发行费用后，将用于偿还有息负债。

发行人、受托管理人及监管银行签署了募集资金账户监管协议，并在中国农业银行股份有限公司中山大东裕支行设立了募集资金专项账户。截至 2022 年 12 月 31 日，公司已按照募集说明书的规定用于偿还有息负债，“22 香建 01”募集资金已使用完毕。

#### （二）22 香建 02

2022 年 10 月 28 日，发行人发行了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（第二期），发行规模 5 亿元，期限为 3+2 年，发行利率为 2.77%。本期债券募集资金在扣除发行费用后，将用于偿还有息负债。

发行人、受托管理人及监管银行签署了募集资金账户监管协议，并在中国农业银行股份有限公司中山大东裕支行设立了募集资金专项账户。截至 2022 年 12 月 31 日，公司已按照募集说明书的规定用于偿还有息负债，“22 香建 02”募集资金已使用完毕。

### 二、公司债券募集资金实际使用情况

截至报告期末，“22 香建 01”、“22 香建 02”募集资金均已使用完毕，实际用途与募集说明书的相关约定一致。

### 三、募集资金专项账户运作情况

报告期内，本次债券募集资金的存储及使用程序均按照与受托管理人、存放募集资金的托管银行签订的《募集资金专户存储三方监管协议》执行，募集资金账户运作规范。

### 四、与定期报告披露内容一致性的核查情况

经中信证券核查，报告期内，发行人公司债券募集资金使用情况和专户运作情况与发行人 2022 年年度报告披露内容一致。

## 第五节 发行人信息披露义务履行的核查情况

报告期内，中信证券通过以下手段核查发行人信息披露义务履行情况：（1）每月排查发行人重大事项反馈情况；（2）进行舆情监测；（3）发现发行人触发重大事项及时督促发行人履行信息披露义务；（4）核查发行人定期报告披露情况。

经核查，报告期内，发行人按照募集说明书和相关协议约定履行了信息披露义务，未发现发行人存在应披未披或者披露信息不准确的情形。

## 第六节 公司债券本息偿付情况

### 一、22 香建 01

“22 香建 01”的付息日：债券的付息日为 2023 年至 2027 年每年的 4 月 22 日。如发行人行使赎回选择权，则本期债券的付息日为 2023 年至 2025 年每年的 4 月 22 日。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2023 年至 2025 年每年的 4 月 22 日。（如遇法定节假日或休息日，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）。

“22 香建 01”的兑付日：2027 年 4 月 22 日。如发行人行使赎回选择权，则本期债券的兑付日为 2025 年 4 月 22 日。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2025 年 4 月 22 日。（如遇法定节假日或休息日，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）。

截至本报告出具日，发行人于 2023 年 4 月 24 日完成第一次付息。截至本报告出具日，发行人未涉及本金偿付事宜。

### 二、22 香建 02

“22 香建 02”的付息日：债券的付息日为 2023 年至 2027 年每年的 10 月 28 日。如发行人行使赎回选择权，则本期债券的付息日为 2023 年至 2025 年每年的 10 月 28 日。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2023 年至 2025 年每年的 10 月 28 日。（如遇法定节假日或休息日，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）。

“22 香建 02”的兑付日：2027 年 10 月 28 日。如发行人行使赎回选择权，则本期债券的兑付日为 2025 年 10 月 28 日。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2025 年 10 月 28 日。（如遇法定节假日或休息日，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）。

截至本报告出具日，本期债券不涉及付息兑付事宜。

## 第七节 发行人偿债能力和意愿分析

### 一、发行人偿债意愿情况

截至本报告出具日，“22 香建 01”已按期足额付息，“22 香建 02”不涉及还本付息事项，发行人未出现兑付兑息违约的情况，偿债意愿正常。

### 二、发行人偿债能力分析

近两年主要偿债能力指标统计表

| 项目          | 2022 年度/末 | 2021 年度/末 |
|-------------|-----------|-----------|
| EBITDA 利息倍数 | 2.40      | 4.27      |
| 流动比率        | 2.59      | 3.24      |
| 速动比率        | 1.34      | 0.96      |
| 资产负债率       | 63.43%    | 61.49%    |

从短期指标来看，2021 年末及 2022 年末，发行人流动比率保持分别为 3.24 和 2.59，速动比率分别为 0.96 和 1.34，均保持在较高水平。公司流动比率和速动比率的变化与公司的实际经营状况匹配，并处于行业较优水平。总体来看，公司短期偿债能力较为稳定，仍处于合理区间。

从长期指标来看，2021 年末及 2022 年末，公司资产负债率分别为 61.49%和 63.43%，资产负债率较为稳定。总体而言，公司具有较为优异的再融资能力及长期偿债能力。

从 EBITDA 利息倍数来看，2021 年末及 2022 年末，EBITDA 利息倍数分别为 4.27 和 2.40，发行人利息偿付能力较强。

截至本报告出具日，发行人生产经营及财务指标未出现重大不利变化，发行人偿债能力正常。

## 第八节 增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析

### 一、增信机制及变动情况

“22 香建 01”、“22 香建 02”无增信机制。

### 二、偿债保障措施变动情况

报告期内，发行人偿债保障措施未发生重大变化。

### 三、偿债保障措施的执行情况及有效性分析

发行人设立募集资金专项账户，制定《债券持有人会议规则》，聘请债券受托管理人，设立专门的偿债工作小组，按照要求进行信息披露。报告期内，发行人按照募集说明书的约定执行各项偿债保障措施。

## 第九节 债券持有人会议召开情况

报告期内，未发现 22 香建 01、22 香建 02 存在触发召开持有人会议的情形，不涉及召开持有人会议。

## 第十节 公司债券的信用评级情况

“22 香建 01”的信用评级机构为中诚信国际信用评级有限责任公司（以下简称“中诚信国际”）， “22 香建 02”无评级。

中诚信国际于 2022 年 4 月 15 日完成了对“22 香建 01”的初次评级。根据《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）信用评级报告》，经中诚信国际评定，“22 香建 01”的信用等级为 AA+。

根据中诚信国际于 2022 年 6 月 29 日出具《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）2022 年度跟踪评级报告》，经中诚信国际综合评定，发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，“22 香建 01”的信用等级为 AA+。

作为本次公司债券的受托管理人，中信证券特此提请投资者关注本次公司债券的相关风险，并请投资者对相关事项作出独立判断。

## 第十一节 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况

2022年8月26日，发行人发布《中山城市建设集团有限公司关于信息披露事务负责人变更的公告》，发行人原信息披露事务负责人林正先生因退休，不再担任公司信息披露事务负责人，由发行人副总经理刘敏铿先生担任公司信息披露事务负责人。

本次信息披露事务负责人变更属于公司正常的人事变动，不会对公司日常管理、生产经营及偿债能力产生实质性影响。

## **第十二节 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及 受托管理人采取的应对措施**

报告期内，公司不存在与偿债能力和增信措施有关的其他情况。中信证券将持续关注发行人相关情况，督促发行人及时履行披露义务并按募集说明书约定采取相应措施。

### 第十三节 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的 执行情况

根据“22 香建 01”募集说明书，发行人承诺将严格按照募集说明书约定的用途使用本期债券的募集资金，不用于弥补亏损和非生产性支出。发行人承诺，如在存续期间变更募集资金用途，将履行相关程序并及时披露有关信息。发行人承诺，本期债券所偿还的存量债务不涉及地方政府隐性债务。

根据“22 香建 02”募集说明书，发行人承诺将严格按照募集说明书约定的用途使用本期债券的募集资金，不用于弥补亏损和非生产性支出。发行人承诺，如在存续期间变更募集资金用途，将履行相关程序并及时披露有关信息。发行人承诺，本期债券所偿还的存量债务不涉及地方政府隐性债务。

报告期内，未发现发行人上述承诺执行情况存在异常。

## 第十四节 其他情况

### 一、中山城市建设集团有限公司董事发生变动

2022年7月6日，发行人发布《中山城市建设集团有限公司董事发生变动的公告》，根据中山市人民政府国有资产监督管理委员会《关于王坚等同事兼职的通知》（中府国资[2022]163号），中山市人民政府国有资产监督管理委员会委派李宏、黄智勇同志兼任中山城市建设集团有限公司外部董事。本次人员变动后，公司董事成员共5人。本次人员变动已履行公司内部相关程序，符合公司章程及相关法律法规规定。

本次董事的变更系公司日常经营过程中管理层的正常变动，不会对公司日常管理、生产经营及偿债能力产生不利影响，不会影响公司存续期内债券的本息偿付。上述人事变动后，公司治理结构符合法律规定和公司章程规定。

中信证券于2022年7月11日在深圳证券交易所网站（<http://www.szse.cn>）公告了《中信证券股份有限公司关于中山城市建设集团有限公司董事发生变动之临时受托管理事务报告》。

### 二、中山城市建设集团有限公司董事长、董事发生变动

2022年8月1日，发行人发布《中山城市建设集团有限公司董事长、董事发生变动的公告》。2022年7月15日，根据《中山市人民政府关于陈武兵等通知职务任免的通知》（中府干〔2022〕32号），陈武兵同志任中山城市建设集团有限公司董事、董事长，闫文静同志任中山城市建设集团有限公司董事。陶仕飞、肖兆宏、梁士伦、李宏、黄智勇同志原任职务自然免除。2022年7月22日，根据中山市人民政府国有资产监督管理委员会《关于高少初等同志兼职的通知》（中府国资[2022]184号），中山市人民政府国有资产监督管理委员会委派黄建、王坚、刘庆苗同志担任中山城市建设集团有限公司外部董事。

本次董事长、董事的变更系公司日常经营过程中管理层的正常变动，不会对公司日常管理、生产经营及偿债能力产生不利影响，不会影响公司存续期内债券的本息偿付。上述人事变动后，公司治理结构符合法律规定和公司章程规

定。

中信证券于 2022 年 8 月 3 日在深圳证券交易所网站（<http://www.szse.cn>）公告了《中信证券股份有限公司关于中山城市建设集团有限公司董事长、董事发生变动之临时受托管理事务报告》。

### 三、中山城市建设集团有限公司关于信息披露事务负责人变更的公告

2022 年 8 月 26 日，发行人发布《中山城市建设集团有限公司关于信息披露事务负责人变更的公告》，发行人原信息披露事务负责人林正先生因退休，不再担任公司信息披露事务负责人，由发行人副总经理刘敏铿先生担任公司信息披露事务负责人。

本次信息披露事务负责人变更属于公司正常的人事变动，不会对公司日常管理、生产经营及偿债能力产生实质性影响。

中信证券于 2022 年 9 月 7 日在深圳证券交易所网站（<http://www.szse.cn>）公告了《中信证券股份有限公司关于中山城市建设集团有限公司信息披露事务负责人变更之临时受托管理事务报告》。

(本页无正文,为《中山城市建设集团有限公司公司债券受托管理事务报告(2022年度)》之盖章页)

