

股票简称：中洲控股

股票代码：000042

债券简称：15 中洲债

债券代码：112281

**深圳市中洲投资控股股份有限公司**  
**2015 年面向合格投资者公开发行公司债券**  
**受托管理事务报告**  
**（2016 年度）**

发行人

深圳市中洲投资控股股份有限公司



（深圳市南山区海德一道 88 号中洲控股金融中心 A 座 39 层）

债券受托管理人



（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）

2017 年 6 月

## 重要声明

中信证券股份有限公司（以下简称“中信证券”、“本公司”）编制本报告的内容及信息均来源于发行人对外公布的《深圳市中洲投资控股股份有限公司2016年年度报告》等相关公开信息披露文件、深圳市中洲投资控股股份有限公司（以下简称“中洲控股”、“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。在任何情况下，投资者依据本报告所进行的任何作为或不作为，中信证券不承担任何责任。

## 目 录

|                                 |    |
|---------------------------------|----|
| 第一节 本期公司债券概况 .....              | 4  |
| 第二节 债券受托管理人履职情况 .....           | 7  |
| 第三节 发行人 2016 年度经营情况和财务状况 .....  | 8  |
| 第四节 发行人募集资金使用及专项账户运作情况 .....    | 12 |
| 第五节 内外部增信机制、偿债保障措施重大变化的情况 ..... | 13 |
| 第六节 偿债保障措施的执行及本期债券本息偿付情况 .....  | 14 |
| 第七节 债券持有人会议召开情况 .....           | 16 |
| 第八节 跟踪评级情况 .....                | 17 |
| 第九节 发行人出现重大事项的情况 .....          | 18 |
| 第十节 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况 .....  | 19 |
| 第十一节 其他情况 .....                 | 20 |

根据发行人与中信证券于 2015 年 6 月在深圳市签署的《深圳市中洲投资控股股份有限公司 2015 年公司债券受托管理协议》（以下简称“《债券受托管理协议》”），本公司担任深圳市中洲投资控股股份有限公司 2015 年公司债券（第一期）（以下简称“15 中洲债”、“本期债券”）的债券受托管理人。本公司严格履行《债券受托管理协议》相关义务，现本公司依据《债券受托管理协议》，出具本期债券的 2016 年度债券受托管理事务报告。

## 第一节 本期公司债券概况

### 一、发行人名称

中文名称：深圳市中洲投资控股股份有限公司

英文名称：SHENZHEN CENTRALCON INVESTMENT HOLDING  
CO.,LTD.

### 二、本期公司债券核准文件及核准规模

2015 年 5 月 27 日，发行人第七届董事会第十九次会议审议通过了《关于公开发行公司债券的议案》。

2015 年 6 月 12 日，发行人 2015 年第三次临时股东大会审议通过了《关于公开发行公司债券的议案》。

经中国证监会于 2015 年 9 月 1 日印发的“证监许可[2015]2029 号”文核准，发行人获准向合格投资者公开发行面值总额为 13 亿元的公司债券。

### 三、本期债券基本情况

**发行主体：**深圳市中洲投资控股股份有限公司。

**债券名称：**深圳市中洲投资控股股份有限公司 2015 年面向合格投资者公开发行公司债券。

**债券期限：**本期债券为 3 年期。

**发行规模：**本期债券发行规模为人民币 13 亿元。

**债券票面金额：**本期债券票面金额为 100 元。

**付息日：**本期债券的付息日为 2016 年至 2018 年每年的 9 月 21 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；每次付息款项不另计利息。

**到期日：**本期债券的到期日为 2018 年 9 月 21 日。

**兑付日：**本期债券的兑付日为 2018 年 9 月 21 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。

**计息期限：**本期债券的计息期限为 2015 年 9 月 21 日至 2018 年 9 月 20 日。

**还本付息方式及支付金额：**本期债券采用单利按年计息，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的兑付一起支付。本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至付息债权登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债权登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

**付息、兑付方式：**本期债券本息支付将按照证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证券登记机构的相关规定办理。

**发行对象：**本期债券面向符合《管理办法》规定且在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司开立合格 A 股的合格投资者公开发行，不向公司股东优先配售。

**担保情况：**本期债券无担保。

**信用级别及资信评级机构：**经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AA，本期债券的信用等级为 AA。

**主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：**发行人聘请中信证券股份有限公司

公司作为本期债券的主承销商、簿记管理人及债券受托管理人。

**募集资金用途：**本次公司债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还金融机构借款和补充公司营运资金。

## 第二节 债券受托管理人履职情况

报告期内，受托管理人依据《管理办法》、《公司债券受托管理人执业行为准则》（以下简称“《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《债券受托管理协议》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、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。

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，按月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“当年累计新增借款或对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十”、“涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚”重大事项分别出现 1 次，受托管理人得知该等情形后，及时向发行人问询获得解释和证据，并公告临时受托管理事务报告。

报告期内，受托管理人持续督导发行人履行信息披露义务。受托管理人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。发行人于 2016 年 8 月 30 日披露了 2016 年半年度报告，于 2017 年 4 月 29 日披露了 2016 年年度报告。

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，提示按照核准用途合法合规使用募集资金。发行人本期债券募集资金实际用途与核准用途一致。

报告期内，受托管理人及时督促发行人按时履约，未发生预计发行人不能偿还债务的情况。发行人已于 2016 年 9 月 21 日按时完成本期债券的利息偿付。

受托管理人按照《受托管理协议》《持有人会议规则》约定履行受托管理职责，报告期内未发生须召开债券持有人会议的事项，未召开债券持有人会议。

## 第三节 发行人 2016 年度经营情况和财务状况

### 一、发行人基本情况

**注册名称：**深圳市中洲投资控股股份有限公司

**法定代表人：**姚日波

**成立日期：**1984 年 9 月 17 日

**注册资本：**66,483.1139 万元

**注册地址：**深圳市福田区百花五路长源楼

**联系地址：**深圳市南山区海德一道 88 号中洲控股金融中心 A 座 39 层

**邮政编码：**518054

**联系电话：**0755-88393666

**经营范围：**房地产开发及商品房的销售、管理；承接建筑安装工程；自有物业租赁。

**统一社会信用代码：**91440300192190768P

### 二、发行人 2016 年度经营情况

公司以房地产开发为主营业务，其他业务涵盖酒店经营、资产管理、物业管理、商业管理、股权投资等多个领域。公司在全国开发建设了众多知名项目和精品楼盘，并拥有科学合理的土地储备。除此以外，公司还拥有大量优质资产，自主经营国际化五星级酒店，拥有专业、高效的物业管理队伍，拥有优良的社会信誉和品牌形象。

目前公司房地产业务主要集中在深圳、上海、成都、惠州、青岛五个城市，业务以商品住宅开发与销售为主，精选优质资产自持运营为辅。

2016 年，公司继续以“高周转、扩规模”的发展战略为导向，对外加大项

目获取力度，对内着重提升内部管控能力和项目运营水平。全年实现合同销售金额 105.85 亿元，顺利完成 2014-2016 年三年战略目标。

2016 年，公司实现房地产销售面积 84.86 万平方米，完成年度目标的 131.50%，比上年同期增长 104.28%；合同销售金额 105.85 亿元，完成年度目标的 100.6%，比上年同期增长 43.37%；房地产开发投资 40.03 亿元，完成年度目标的 72.87%，比上年同期下降 12.89%。

### 三、发行人 2016 年度财务状况

#### 1、合并资产负债表主要数据

金额单位：万元人民币

| 项目         | 2016 年末      | 2015 年末      | 增减率（%） |
|------------|--------------|--------------|--------|
| 流动资产合计     | 2,483,256.23 | 2,041,620.93 | 21.63  |
| 非流动资产合计    | 432,904.62   | 420,518.41   | 2.95   |
| 资产总额       | 2,916,160.85 | 2,462,139.35 | 18.44  |
| 流动负债合计     | 1,507,742.06 | 1,187,121.83 | 27.01  |
| 非流动负债合计    | 822,304.35   | 713,398.99   | 15.27  |
| 负债总额       | 2,330,046.41 | 1,900,520.82 | 22.60  |
| 归属于母公司股东权益 | 588,503.71   | 561,510.93   | 4.81   |
| 股东权益合计     | 586,114.44   | 561,618.52   | 4.36   |

2016年末，公司资产总额为2,916,160.85万元，比上年增加18.44%。其中，流动资产为2,483,256.23万元，比上年增加21.63%；非流动资产432,904.62万元，比上年增加2.95%。公司负债总额为2,330,046.41万元，比上年增加22.60%。其中，流动负债为1,507,742.06万元，比上年增加27.01%；非流动负债822,304.35万元，比上年增加15.27%。主要科目变动分析如下：

货币资金：2016年年末数为383,831.42万元，比2015年年末数增加19.04%。

存货：2016年年末数为1,784,732.80万元，比2015年年末数增加9.15%。

投资性房地产：2016年年末数为170,418.02万元，比2015年年末数减少9.58%。

固定资产：2016年年末数为145,118.80万元，比2015年年末数减少0.46%。

短期借款：2016年年末数为87,079.58万元，比2014年年末数减少26.66%，主要原因是本期新增短期借款少于本期短期借款到期偿还。

预收账款：2016年年末数为901,551.07万元，比2015年年末数增加51.66%，主要原因是本期预售房款增加所致。

其他应付款：2016年年末数为108,810.80元，比2015年年末数减少24.66%，主要原因是本期支付万载银河湾项目股权收购款。

应付债券：2016年年末数为129,176.47万元，2015年年末数为128,737.84万元，基本未变。

## 2、合并利润表主要数据

金额单位：万元人民币

| 项目            | 2016 年度    | 2015 年度    | 增减率 (%) |
|---------------|------------|------------|---------|
| 营业收入          | 811,575.53 | 504,782.40 | 60.78   |
| 利润总额          | 52,597.98  | 61,707.24  | -14.76  |
| 归属于母公司所有者的净利润 | 26,053.26  | 40,117.73  | -35.06  |

2016 年公司营业收入同比增长 60.78%，主要是本期房地产项目销售规模扩大所致。2016 年公司利润总额及归属于母公司所有者的净利润同比下降，主要系 2016 年度公司结算项目结构变化导致毛利率同比下降所致。

## 3、合并现金流量表主要数据

金额单位：万元人民币

| 项目            | 2016 年度      | 2015 年度    | 增减率 (%) |
|---------------|--------------|------------|---------|
| 经营活动现金流入小计    | 1,119,333.74 | 648,906.90 | 72.50   |
| 经营活动现金流出小计    | 944,491.39   | 733,589.77 | 28.75   |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 174,842.36   | -84,682.87 | 306.47  |
| 投资活动现金流入小计    | 1,877.40     | 1,146.51   | 63.75   |
| 投资活动现金流出小计    | 72,470.35    | 10,839.99  | 568.55  |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -70,592.94   | -9,693.48  | -628.25 |
| 筹资活动现金流入小计    | 747,085.34   | 838,786.64 | -10.93  |
| 筹资活动现金流出小计    | 713,710.89   | 632,596.76 | 12.82   |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 33,374.45    | 206,189.88 | -83.81  |
| 现金及现金等价物净增加额  | 137,338.24   | 111,940.30 | 22.69   |

2016年经营活动产生的现金流量净额为174,842.36万元，较上年同期-84,682.87万元增加306.47%，主要原因是本期房地产销售回款较去年同期大幅增加所致。

2016年投资活动产生的现金流量净额为-70,592.94万元，较上年同期-9,693.48万元减少628.25%，主要原因是本期新增投资银行现金管理产品所致。

2016年筹资活动产生的现金流量净额为33,374.45万元，较上年同期206,189.88万元减少83.81%，主要原因是上年同期新增非公开发行A股股票和发行公司债募集资金，而本期无此项筹资业务所致。

## 第四节 发行人募集资金使用及专项账户运作情况

### 一、本期债券募集资金情况及运用计划

发行人经中国证券监督管理委员会“证监许可[2015]2029号”文批准，于2015年9月21日至2015年9月22日面向合格投资者公开发行了人民币13亿元的公司债券，本期公司债券募集资金总额扣除承销费用后的募集资金净额12.87亿元，已于2015年9月22日划入发行人指定的银行账户，瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）已经对上述到账款项进行了验证，并出具了“瑞华验字[2015]48330008号”验资报告。根据发行人2015年9月17日公告的本期公司债券募集说明书的相关内容，发行人对本期公司债券募集资金运用计划为扣除发行费用后，拟将2.00亿元用于偿还金融机构贷款，剩余部分用于补充流动资金。

### 二、本期债券募集资金实际使用及专项账户运作情况

截至2016年12月31日，本期债券募集净额12.87亿元全部使用完毕，且均按募集说明书指定用途使用。本期债券募集资金的使用方向与募集说明书披露的内容一致。

发行人按照《管理办法》的相关要求，在监管银行（平安银行深圳长城支行）开立了本期债券的募集资金专项账户（账户号：11014790603999），用于债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，并进行专项管理。

截至2016年12月31日，本期债券募集资金专项账户余额为8,373,76元，系利息收入扣除手续费净额。

## 第五节 内外部增信机制、偿债保障措施重大变化的情况

### 一、内外部增信机制及变动情况

本期债券无增信机制。

### 二、偿债保障措施及变动情况

为了充分、有效的维护债券持有人的利益，公司为本次债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、安排偿债资金、制定并严格执行资金管理计划、做好组织协调、充分发挥债券受托管理人的作用和严格履行信息披露义务等，形成一套确保债券安全付息、兑付的保障措施。

报告期内，发行人偿债保障措施未发生重大变化。

## 第六节 偿债保障措施的执行及本期债券本息偿付情况

### 一、偿债保障措施的执行情况

#### 1、制定《债券持有人会议规则》

发行人已按照《管理办法》的规定制定了《债券持有人会议规则》，报告期未发生需要召开债券持有人会议的情况。

#### 2、设立专门的偿付工作小组

发行人已在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保证债券持有人的利益。同时已按照募集说明书约定组成偿付工作小组，负责利息和本金的偿付及与之相关的工作。

#### 3、制定并严格执行资金管理计划

发行人已根据债券本息未来到期应付情况制定年度、月度资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

#### 4、充分发挥债券受托管理人的作用

中信证券已与发行人签订《债券受托管理协议》，由其依照协议的约定维护债券持有人的利益。

#### 5、严格履行信息披露义务

本期债券严格按照募集说明书约定履行严格的信息披露义务，发生相关法律法规规定的需披露事宜的，将及时履行相应程序。

#### 6、发行人董事会承诺

根据公司 2015 年 5 月 27 日召开的第七届董事会十九次议以及 2015 年 6 月 12 日召开的 2015 年第三次临时股东大会审议通过的《关于公开发行公司债券的议案》以及作出的相关承诺，在出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，至少采取如下措施：

- （1）不向股东分配利润；
- （2）暂缓重大对外投资、收购兼并等本性支出项目的实施；
- （3）调减或停发董事和高级管理人员的工资奖金；

（4）主要责任人不得调离。

发行人未出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息的情况，无需采取相应承诺的措施。

#### **7、专项偿债账户**

发行人已按照本期债券募集说明书约定设置偿债保障金专户，报告期内，本期债券本息支付的资金及时归集至专项偿债账户，保证了本期债券本息的按时足额支付。

## **二、本期债券的本息偿付情况**

本期债券的付息日为 2016 年至 2018 年间每年的 9 月 21 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；每次付息款项不另计利息。报告期内，发行人已于 2016 年 9 月 21 日按时完成利息偿付。

本期债券的兑付日为 2018 年 9 月 21 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，发行人未涉及本金偿付事宜。

## 第七节 债券持有人会议召开情况

2016 年度，发行人未发生须召开债券持有人会议的事项，未召开债券持有人会议。

## 第八节 跟踪评级情况

根据东方金诚国际信用评估有限公司（以下简称“东方金诚”）于 2016 年 5 月 27 日出具的《深圳市中洲投资控股股份有限公司主体及“15 中洲债”2016 年度跟踪评级报告》：深圳市中洲投资控股股份有限公司主体信用等级为 AA，“15 中洲债”的信用等级为 AA，评级展望为稳定。

在本期债券的存续期内，东方金诚将在每年进行跟踪评级。东方金诚将在近期出具本期债券跟踪评级报告，详细情况敬请投资者关注相关公告。

## 第九节 发行人出现重大事项的情况

报告期内发行人出现“当年累计新增借款或对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十”、“涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚”重大事项各 1 次，受托管理人公告受托管理事务临时报告 1 次，具体情况如下表所示：

| 重大事项                          | 基本情况  | 受托管理人履职情况  | 信息披露情况  |
|-------------------------------|---|--|---|
| 当年累计新增借款或对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十 | 截至 2016 年 11 月 30 日，公司 2016 年累计新增借款为人民币 24.01 亿元，超过 2015 年末净资产的 40%   | 就此事项，受托管理人及时开展进一步核查，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，确认上述融资系公司正常融资行为，未对公司债券偿付造成重大不利影响，督促发行人及时履行信息披露义务 | 就此事项，受托管理人于 2016 年 12 月 9 日披露了《中信证券股份有限公司关于深圳市中洲投资控股股份有限公司 2015 年面向合格投资者公开发行公司债券重大事项受托管理事务临时报告》 |
| 涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚         | 根据发行人公告的《深圳市中洲投资控股股份有限公司重大诉讼公告》，2016 年 11 月 22 日，发行人子公司成都深长城地产有限公司及成都市银河湾房地产开发有限公司收到四川省高级人民法院（2016）川民初 97 号之《传票》、《举证通知书》、《权利义务告知书》以及《应诉通知书》和万载县银河湾贸易有限公司《民事起诉状》 | 就此事项，受托管理人及时开展进一步核查，通过询问发行人，获得解释说明，了解发行人正在收集相关案件资料，积极应诉                                  | 就此事项，受托管理人于 2016 年 12 月 9 日披露了《中信证券股份有限公司关于深圳市中洲投资控股股份有限公司 2015 年面向合格投资者公开发行公司债券重大事项受托管理事务临时报告》 |

注：2017 年 5 月 9 日，发行人就 2017 年累计新增借款超过公司净资产 40% 的事项进行公告，借款的增加属于公司正常经营活动范围，不会对公司的偿债能力造成不利影响。就此事项，中信证券于同日披露了《中信证券股份有限公司关于深圳市中洲投资控股股份有限公司 2015 年面向合格投资者公开发行公司债券重大事项受托管理事务临时报告》。

## 第十节 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况

2016 年度，发行人负责处理公司债券相关事务的专人未发生变动。

## 第十一节 其他情况

### 一、 对外担保情况

报告期内，公司不存在对外担保的情形，亦不存在违规对外担保事项。公司存在的担保均为对子公司的担保，2016 年度公司对子公司担保实际发生额合计为 559,151.86 万元，2016 年末对子公司的担保余额为 689,394.22 万元。

### 二、 涉及的未决诉讼或仲裁事项

报告期内，公司全资子公司深圳市华电房地产有限公司（以下简称“华电公司”）收到龙岗投控送达的《区投控集团公司关于黄金台山庄项目 10% 权益归属问题的函》，函件称宝东地产是由龙岗投控代表区政府持有其全部产权的全民所有制企业，1997 年 10 月该企业已改制。原宝东公司与华电公司合作开发黄金台项目，享有黄金台项目 10% 权益。该 10% 权益在原宝东公司改制之前属于原宝东公司已查明的账外资产，其改制时未列入改制资产评估范围及移交清单内，仍属于龙岗投控所拥有的国有资产。

2016 年 9 月，华电公司作为原告，就龙岗投控要求享有黄金台项目 10% 权益纠纷向深圳市中级人民法院提起诉讼，请求判决：（1）确认宝东公司在“黄金台山庄”项目中同华电公司和国土局所签订的合同均已解除；（2）确认深圳市龙华“黄金台”A806-1 宗地的土地使用权和收益权归华电公司独家享有；（3）判令龙岗投控和宝东公司承担本案的诉讼费。2016 年 11 月 7 日，深圳市中级人民法院作出受理案件通知书。2017 年 4 月 17 日已开庭审理，但尚未作出判决。

### 三、 其他或有事项

公司及房地产子公司为商品房承购人向银行提供按揭抵押贷款担保，截止 2016 年 12 月 31 日尚未结清的担保金额计人民币 645,120.04 万元。由于该等房产目前的市场价格高于售价，发行人评估后认为提供该等担保相关的风险较小。

#### 四、相关当事人

报告期内，本期债券的受托管理人和资信评级机构均未发生变动。

（本页以下无正文）

（本页无正文，为《深圳市中洲投资控股股份有限公司 2015 年面向合格投资者公开发行公司债券受托管理事务报告（2016 年度）》之盖章页）

债券受托管理人：中信证券股份有限公司

2017 年 6 月 23 日

