

股票简称：南山控股

股票代码：002314

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

Shenzhen New Nanshan Holding (Group) Co.,Ltd

（住所：深圳市南山区高新技术产业园区南区

高新南十二路九洲电器大厦五楼 A 室）

2012 年公司债券 受托管理事务报告 （2017 年度）

债券受托管理人



东方花旗证券有限公司

（住所：上海市中山南路 318 号东方国际金融广场 2 号楼 24 层）

2018年5月29日

重要声明

本报告依据《公司债券发行试点办法》（以下简称“试点办法”）、《雅致集成房屋股份有限公司 2012 年公司债券受托管理协议》（以下简称“受托管理协议”）、《雅致集成房屋股份有限公司公开发行 2012 年公司债券募集说明书》（以下简称“募集说明书”）、《深圳市新南山控股（集团）股份有限公司 2017 年年度报告》等相关公开信息披露文件、第三方中介机构出具的专业意见以及深圳市新南山控股（集团）股份有限公司出具的相关说明文件等，由本期公司债券受托管理人东方花旗证券有限公司（以下简称“东方花旗”）编制。东方花旗对本报告中所包含的从上述文件中引述内容和信息未进行独立验证，也不就该等引述内容和信息的真实性、准确性和完整性作出任何保证或承担任何责任。

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东方花旗所作的承诺或声明。在任何情况下，未经东方花旗书面许可，不得用作其他任何用途，投资者依据本报告所进行的任何作为或不作为，东方花旗不承担任何责任。

目 录

第一章	本期公司债券概况.....	3
第二章	发行人 2017 年度经营情况和财务状况.....	6
第三章	发行人募集资金使用情况.....	0
第四章	债券持有人会议召开的情况.....	1
第五章	本期债券本息偿付情况.....	2
第六章	本期债券跟踪评级情况.....	3
第七章	发行人董事会秘书及证券事务代表变动情况.....	5
第八章	其他情况.....	6

第一章 本期公司债券概况

一、本期公司债券核准文件及核准规模

雅致集成房屋（集团）股份有限公司 2012 年公司债券经中国证监会“证监许可[2012]120 号”文核准。发行人获准向社会公开发行面值不超过 8 亿元（含 8 亿元）的公司债券。

二、**债券名称：**雅致集成房屋（集团）股份有限公司 2012 年公司债券（简称“本期公司债券”或“本期债券”）。

三、**债券简称及代码：**5 年期品种简称“12 雅致 01”，代码为“112075”；7 年期品种简称“12 雅致 02”，代码为“112076”。

四、**发行规模：**人民币 8 亿元。

五、**票面金额和发行价格：**本期债券面值 100 元，按面值平价发行

六、**债券期限：**“12 雅致 01”，五年期，附第三年末发行人利率上调选择权和投资者回售选择权；“12 雅致 02”，七年期，附第五年末发行人利率上调选择权和投资者回售选择权。

七、**债券形式：**实名制记账式公司债券。

八、**债券利率：**“12 雅致 01”票面利率 6.5%，“12 雅致 02”票面利率 6.7%。采用单利按年计息，不计复利。

九、**还本付息的期限和方式：**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。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日。

十、**起息日：**债券存续期间内每年 4 月 10 日为该计息年度的起息日。

十一、**付息日：**（1）本期债券品种一的付息日为 2013 年至 2017 年每年的 4 月 10 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）。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2013 年至 2015 年每年的 4 月 10 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）。

(2) 本期债券品种二的付息日为 2013 年至 2019 年每年的 4 月 10 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）。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2013 年至 2017 年每年的 4 月 10 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）。

十二、利率上调选择权：发行人有权决定是否在品种一存续期的第 3 年末上调本期债券后 2 年的票面利率。上调幅度为 0 至 100 个基点（含本数），其中一个基点为 0.01%。发行人将于品种一第 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上调品种一票面利率以及上调幅度的公告。若发行人未行使利率上调权，则品种一后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

发行人有权决定是否在品种二存续期的第 5 年末上调本期债券后 2 年的票面利率。上调幅度为 0 至 100 个基点（含本数），其中一个基点为 0.01%。发行人将于品种二第 5 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上调品种二票面利率以及上调幅度的公告。若发行人未行使利率上调权，则品种二后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

十三、回售条款：发行人发出关于是否上调品种一票面利率及上调幅度的公告后，投资者有权选择在品种一第 3 个计息年度付息日将其持有的品种一全部或部分按面值回售给发行人。品种一第 3 个计息年度付息日即为回售支付日，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。自公司发出关于是否上调本期债券票面利率及上调幅度的公告之日起 3 个交易日内，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不能撤销，相应的公司债券面值总额将被冻结交易；回售申报日不进行申报的，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上调本期债券票面利率及上调幅度的决定。

发行人发出关于是否上调品种二票面利率及上调幅度的公告后，投资者有权选择在品种二第 5 个计息年度付息日将其持有的品种二全部或部分按面值回售给发行人。品种二第 5 个计息年度付息日即为回售支付日，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。自公司发出关于是否上调本期

债券票面利率及上调幅度的公告之日起 3 个交易日内，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不能撤销，相应的公司债券面值总额将被冻结交易；回售申报日不进行申报的，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上调本期债券票面利率及上调幅度的决定。

十四、担保人及担保方式：中国南山开发（集团）股份有限公司为本期债券的还本付息提供无条件不可撤销连带责任保证担保。

十五、发行时信用级别及信用评级机构：经联合信用评级有限公司综合评定，本公司的主体长期信用等级为 AA 级，本期债券的信用等级为 AA+级。

十六、最新跟踪信用级别及评级机构：根据 2018 年 5 月 28 日联合信用评级有限公司出具的《深圳市新南山控股（集团）股份有限公司公司债券 2018 年跟踪评级报告》，2017 年跟踪评级结果维持为 AA+，发行主体长期信用等级上调为 AA+，评级展望为稳定。

十七、债券受托管理人：东方花旗证券有限公司。

十八、募集资金用途：本次发行的公司债券拟用于偿还借款、调整债务结构和用于补充公司流动资金。其中约 67,000.00 万元偿还银行借款（包括偿还控股子公司的借款），优化公司债务结构；剩余募集资金用于补充公司流动资金，改善公司资金状况。

第二章 发行人 2017 年度经营情况和财务状况

一、发行人的基本情况

（一）发行人的设立和首次公开发行股票并上市

2005年3月1日，发行人经深圳市人民政府深府股[2005]1号文《关于以发起方式改组设立深圳市雅致集成房屋股份有限公司的批复》批准，由雅致有限公司整体变更设立股份有限公司。2005年3月1日，雅致有限公司在深圳市工商行政管理局办理了工商变更登记，领取了注册号为4403012064809的企业法人营业执照，注册资本13,500万元。

发行人设立时，发起人为华南建材、雅致钢构、官木喜、官银洲、王海鑫和李新。各发起人的持股情况如下：

发起人名称	持股数（万股）	持股比例（%）	股权性质
华南建材（深圳）有限公司	8,100.00	60.00	社会法人股
官木喜	3,298.41	24.43	自然人股
深圳市雅致钢构制品有限公司	881.63	6.53	社会法人股
官银洲	677.76	5.02	自然人股
王海鑫	271.10	2.01	自然人股
李新	271.10	2.01	自然人股
合计	13,500.00	100.00	-

2009年11月13日，公司经中国证券监督管理委员会证监发行字【2009】1175号文核准，采用向沪市、深市二级市场投资者定价配售方式发行了7,364.1万股人民币普通股（A股）股票。发行后，公司股本总额增加至29,000万元。公司7,364.1万股人民币普通股中，无限售条件的股份数为5,894.1万股，自2009年12月3日起在深圳证券交易所中小企业板上市交易；有限售条件的股份数为1,470万股，自2010年3月3日起在深圳证券交易所中小企业板上市交易。

发行人上市时，股东持股情况如下：

股份性质	持股数量（万股）	比例
一、非流通股		
赤晓企业有限公司	14,144.000	48.77%

官木喜	4,287.933	14.79%
深圳雅致钢结构工程有限公司	1,146.119	3.95%
倪细卿	546.000	1.88%
徐伟	471.900	1.63%
李新	352.430	1.22%
王海鑫	352.430	1.22%
官银洲	335.088	1.16%
二、流通股		
社会公众股	7,364.100	25.39%
合 计	29,000.000	100.00%

（二）上市以来，发行人重大股权变动情况

截至2015年12月31日，南山控股的总股本为1,877,530,273.00股，其中，中国南山开发（集团）股份有限公司持有939,275,881.00股，占公司总股本比例的50.03%，为公司控股股东。

经国务院国资委批准（国资产权[2014]314号）及中国证监会核准（证监许可[2015]608号），雅致股份以发行股份购买资产的方式购买南山集团持有的南山地产100%股权，以发行股份购买资产的方式购买上海南山持有的上海新南山80%股权和南通南山100%股权，并募集配套资金。

本次标的资产的交易对价为417,150.34万元，发行股份价格为3.66元/股，公司向上海南山和南山集团发行113,975.50万股，其中向南山集团发行的股份数量为93,927.59万股，向上海南山发行的股份数量为20,047.91万股；向8名特定投资者募集配套资金发行的股份15,777.53万股，发行股份价格为8.81元/股。因此，本次重大资产重组合计发行股份数量为129,753.03万股。

本次发行股份购买资产的交易完成后，南山集团持有公司93,927.59万股，占交易后公司总股本比例的50.03%，为公司控股股东。

本次交易前后，公司的股权结构如下：

股东	本次交易前		本次交易后（不含募集配套资金）		本次交易后（含募集配套资金）	
	持股数（万股）	占比（%）	持股数（万股）	占比（%）	持股数（万股）	占比（%）
中国南山开发（集团）股份有限公司	-	-	93,927.59	54.62	93,927.59	50.03

上海南山房地产开发有限公司	-	-	20,047.91	11.66	20,047.91	10.68
赤晓企业有限公司	28,288.00	48.77	28,288.00	16.45	28,288.00	15.07
其他股东	29,712.00	51.23	29,712.00	17.28	45,489.53	24.23
合计	58,000.00	100.00	171,975.50	100.00	187,753.03	100.00-

二、发行人2017年度经营情况

（一）总体经营情况

2017年度，公司实现营业收入66.02亿元，较2016年增长32.41%；实现利润总额13.89亿元，较上年同期增长62.28%；实现归属于母公司所有者的净利润6.42亿元，较上年同期增长21.80%。

（二）主营业务构成及经营情况

公司是一家以房地产开发为核心，集成房屋、船舶舾装相结合的综合性企业集团。公司房地产业务主营包含房地产开发与销售、持有物业经营和物业管理。公司集成房屋业务拥有活动房、打包箱、模方空间、易安居、雅居、特种集装箱、配套产品等七大系列产品，广泛应用于建筑工地、政府安置、能源矿山营地、市政临时用房、大型赛事及各类商业活动临时用房等领域。公司船舶舾装业务主要包括船用配套复合岩棉板、舱室防火门、船用卫生单元以及船舶整体舱室等的生产和销售。

主营业务分行业情况						
分行业或分产品	营业收入 (万元)	营业成本 (万元)	毛利率	营业收入比上年 增减	营业成本比上年 增减	毛利率比上年 增减
房地产业务	539,735.19	263,840.29	51.12%	37.80%	19.53%	7.48%
集成房屋业务	74,012.66	65,714.06	11.21%	40.46%	49.63%	-5.44%
船舶舱室配套业务	33,802.76	28,184.07	16.62%	-15.56%	-6.71%	-7.92%
塔机租赁业务	10,481.25	9,666.94	7.77%	-11.27%	-10.17%	-1.14%
其他业务	2,120.20	1,729.29	18.44%	-9.74%	-3.58%	-5.20%
主营业务分产品情况						
1)房产销售及租赁业务						
商品房销售	531,070.69	256,333.29	51.73%	38.21%	19.66%	7.48%
物业管理	8,664.50	7,507.01	13.36%	16.36%	15.25%	0.83%

2) 集成房屋业务						
销售业务	68,173.50	58,622.25	14.01%	51.77%	56.63%	-2.67%
其他业务	5,839.16	7,091.80	-21.45%	-24.88%	9.24%	-37.93%
3) 船舶舱室配套业务						
销售业务	33,802.76	28,184.07	16.62%	-15.56%	-6.71%	-7.92%
4) 塔机租赁业务						
租赁业务	10,481.25	9,666.94	7.77%	-11.27%	-10.17%	-1.14%
5) 其他业务	2,120.20	1,729.29	18.44%	-9.74%	-3.58%	-5.20%
合 计	660,152.05	369,134.65	44.08%	32.41%	20.07%	32.41%

三、发行人2017年度财务状况

根据发行人2017年度报告，截至2017年12月31日，发行人合并财务报表总资产为1,653,312.47万元，较2016年末的1,471,606.85万元增加12.35%；归属于母公司的所有者权益为588,993.33万元，较2016年末的563,685.94万元增加4.49%。

发行人2017年实现营业收入660,152.05万元，较上年增加32.41 %；实现归属于母公司所有者的净利润64,185.70万元，较上年增加21.80%。

发行人主要财务数据如下：

1、合并资产负债表主要数据

单位：元

项目	2017 年末	2016 年末	增减率
资产合计	16,533,124,650.86	14,716,068,515.88	12.35%
负债合计	9,824,345,454.73	8,224,639,231.18	19.45%
归属于母公司所有者权益合计	5,889,933,324.01	5,636,859,407.36	4.49%
少数股东权益	818,845,872.12	854,569,877.34	-4.18%

2、合并利润表主要数据

单位：元

项目	2017 年度	2016 年度	增减率
营业收入	6,601,520,545.77	4,985,812,076.68	32.41%
营业利润	1,375,852,995.22	850,080,679.96	61.85%
利润总额	1,388,792,808.33	855,814,173.73	62.28%
净利润	952,357,423.61	601,083,355.55	58.44%

归属于母公司净利润	641,856,969.77	526,997,146.42	21.80%
-----------	----------------	----------------	--------

3、合并现金流量表主要数据

单位：元

项目	2017 年度	2016 年度	增减率
经营活动产生的现金流量净额	-491,860,519.24	977,484,439.09	-150.32%
投资活动产生的现金流量净额	-674,246,719.52	-237,858,120.17	-183.47%
筹资活动产生的现金流量净额	178,862,929.37	302,636,972.33	-40.90%

第三章 发行人募集资金使用情况

发行人经中国证券监督管理委员会“证监许可[2012]120号”批准，于2012年4月10日至2012年4月12日公开发行了人民币8亿元的公司债券，本期公司债券募集资金总额扣除承销费、债券受托管理费、保荐费后的净募集款项共计78,712万元，已于2012年4月13日汇入发行人指定的银行账户，天健会计师事务所(特殊普通合伙)已经对上述到账款项进行了验证【天健验字（2012）3-20号验证报告】。

根据发行人2012年4月6日公告的本期公司债券募集说明书的相关内容，发行人本次发行的公司债券拟用于偿还借款、调整债务结构和用于补充公司流动资金，其中约61,400万元偿还银行借款（包括偿还控股子公司的借款），优化公司债务结构，剩余募集资金用于补充公司流动资金，改善公司资金状况。

根据发行人2013年3月25日对外披露的《雅致集成房屋（集团）股份有限公司2012年年度报告》的相关内容，截至2012年12月31日，本期公司债券募集资金已全部使用完毕。

第四章 债券持有人会议召开的情况

2017年度内，未召开债券持有人会议。

第五章 本期债券本息偿付情况

本期债券于 2012 年 4 月 10 日正式计息。2012 年度内，发行人不存在需要为本期公司债券偿付本息的情况。

2013 年 4 月 10 日，发行人按期足额支付了 2012 年 4 月 10 日至 2013 年 4 月 9 日期间的利息。

2014 年 4 月 10 日，发行人按期足额支付了 2013 年 4 月 10 日至 2014 年 4 月 9 日期间的利息。

2015 年 4 月 10 日，发行人按期足额支付了 2014 年 4 月 10 日至 2015 年 4 月 9 日期间的利息。

2016 年 4 月 11 日，发行人按期足额支付了 2015 年 4 月 10 日至 2016 年 4 月 10 日期间的利息。

“12 雅致 01”于 2017 年 4 月 10 日到期，发行人按期足额支付了“12 雅致 01”2016 年 4 月 10 日至 2017 年 4 月 9 日期间的利息及本期债券本金。此外，2017 年 4 月 10 日，发行人按期足额支付了“12 雅致 02”2016 年 4 月 10 日至 2017 年 4 月 9 日期间的利息。2018 年 4 月 3 日，发行人按期足额支付 2017 年 4 月 10 日至 2018 年 4 月 9 日期间的利息。

第六章 本期债券跟踪评级情况

本期公司债券的信用评级机构联合信用评级有限公司于2018年5月出具了《深圳市新南山控股（集团）股份有限公司公司债券2018年跟踪评级报告》（联合[2018]599号）。该报告主要内容如下：

一、基本观点

2017年，深圳市新南山控股（集团）股份有限公司（以下简称“公司”或“南山控股”）房地产业务结转收入规模大幅增长，房地产业务收入占比进一步提升，拿地规模增长，土地储备和在建项目对未来销售起到了支持作用，公司整体盈利能力有所提升。同时，联合信用评级有限公司（以下简称“联合评级”）也关注到公司2017年房地产协议销售金额和销售均价下降，传统集成房屋业务和船舶舾装业务利润空间有所减小，以及经营净现金流持续为负等因素给公司信用水平带来的不利影响。

公司房地产业务发展良好，同时，作为国内最大的集成房屋生产企业和船舶舱室耐火材料生产商，公司在同行业内依旧保持很强的竞争地位。目前，公司正通过换股方式吸收合并深圳赤湾石油基地股份有限公司，该事项已获得中国证券监督管理委员会证监许可[2018]339号文核准，相关事项持续推进中，重大资产重组完成后，公司将增加物流业务，业务规模和范围将有所扩大，资本实力和竞争力有望增强。

“12雅致02”担保方中国南山开发（集团）股份有限公司（以下简称“南山开发”）盈利规模保持增长，整体财务实力较强，仍具有很强的偿债能力，其担保对本次债券的信用水平仍具有积极影响。

综上，联合评级对公司的主体长期信用等级上调为AA+，评级展望为“稳定”；同时维持对“12雅致02”债项AA+的信用评级。

二、优势

1. 2017年，公司房地产业务拿地规模增长，为未来开发销售提供支撑。
2. 公司当期结转收入地产项目毛利率有所提高，拉动公司整体毛利率提升，公司整体盈利能力有所增强。

3. 公司正通过换股方式吸收合并深圳赤湾石油基地股份有限公司，重大资产重组完成后，公司将增加物流业务，业务规模和范围将有所扩大，资本实力和竞争力有望增强。

4. 担保方南山开发盈利规模保持平稳增长，整体财务实力较强，仍具有很强的偿债能力，其担保对本次债券的信用水平仍具有积极影响。

三、关注

1. 公司2017年房地产协议销售面积和协议销售均价均有所下降，公司地产项目开发进度对公司未来利润结转有一定影响。

2. 受行业景气度下降影响，公司船舶舾装业务收入下降；受原材料价格上升等因素影响，公司集成房屋业务利润空间有所减小。

3. 2017年，公司拿地规模增长，经营活动现金流表现为净流出。苏州区域土地获取成本较高，需关注区域政策调控带来的项目盈利波动风险。

四、跟踪评级结果

联合信用评级有限公司对深圳市新南山控股(集团)股份有限公司发行的“12雅致02”的2017年跟踪评级结果AA+，发行主体长期信用等级AA+，评级展望为稳定。

第七章 发行人董事会秘书及证券事务代表变动情况

2017年4月，发行人收到公司证券事务代表张丽女士的书面辞职报告。张丽女士因工作原因辞去公司证券事务代表职务，辞职后，张丽女士仍在公司任职。

经公司董事会提名委员会提名，公司第四届董事会第二十六次会议审议通过《关于聘任公司证券事务代表的议案》，董事会同意聘任刘逊先生为公司证券事务代表，任期自董事会审议通过之日起至第四届董事会届满之日止。

2017年5月26日，发行人召开第五届董事会第一次会议，会议审议通过了《关于聘任公司高级管理人员的议案》及《关于聘任公司证券事务代表的议案》，董事会同意聘任沈启盟先生为公司副总经理兼董事会秘书，任期与第五届董事会一致；同意聘任刘逊先生为公司证券事务代表，任期与第五届董事会一致。

第八章 其他情况

一、对外担保情况

报告期内，发行人不存在违规对外担保事项。

二、涉及的未决诉讼或仲裁事项

报告期内，发行人不存在重大诉讼、仲裁事项。

三、相关当事人

报告期内，本期公司债券的受托管理人和资信评级机构均未发生变动。发行人负责处理与本期公司债券相关事务专人在报告期内未发生变动。

（本页无正文，为东方花旗证券有限公司关于《深圳市新南山控股（集团）股份有限公司债券受托管理事务报告（2017年度）》之盖章页）

东方花旗证券有限公司

2018年5月29日