

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
受托管理人报告
(2015 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

中信证券股份有限公司



(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)

2016 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2015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。中信证券对报告中所包含的相关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、准确性和完整性做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 发行人 2015 年度经营情况和财务状况	7
第三节 发行人募集资金使用情况	11
第四节 本期债券本息偿付情况	12
第五节 债券持有人会议召开情况	13
第六节 本期公司债券的信用评级情况	14
第七节 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况	15
第八节 其他情况	16

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 2015 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》。

本次公开发行公司债券票面总额为人民币 13 亿元（含 13 亿元）、期限不超过 3 年（含 3 年）的公司债券，一次发行，具体发行规模提请股东大会授权董事会在上述范围内确定。

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。发行人将综合市场等各方面情况确定债券的发行时间、发行规模及其他具体发行条款。

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 发行人 2015 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

设立日期：1984 年 9 月 17 日

注册资本：488,234,980 元人民币（公司非公开发行的 176,834,659 股股份正在办理工商变更登记）

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。

工商注册号：440301103813177

组织机构代码证号：19219076-8

二、发行人 2015 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、惠州四个城市，业务

以商品住宅开发与销售为主，优质商业综合体为核心的商业板块配合住宅，精选优质资产自持运营。

2015 年，公司继续围绕战略发展规划开展各项工作，完成了年度任务目标，顺利实现 2014--2016 三年战略规划中第二年战略目标。

2015 年，公司完成房地产销售面积 41.54 万平方米，完成年度目标的 95.78%，比上年同期增长 21%；合同销售金额 73.83 亿元，完成年度目标的 143.89%，比上年同期增长 52.19%；完成房地产开发投资 45.96 亿元，完成年度目标的 74.95%，比上年同期减少 22.04%。

三、发行人 2015 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	2015 年末	2014 年末	增减率 (%)
流动资产合计	2,041,620.93	1,510,774.14	35.14%
非流动资产合计	420,518.41	110,464.54	280.68%
资产总额	2,462,139.35	1,621,238.68	51.87%
流动负债合计	1,187,121.83	895,327.27	32.59%
非流动负债合计	713,398.99	395,119.00	80.55%
负债总额	1,900,520.82	1,290,446.27	47.28%
归属于母公司股东权益	561,510.93	330,335.86	69.98%
股东权益合计	561,618.52	330,792.41	69.78%

2015 年末，公司资产总额为 2,462,139.35 万元，比上年增加 51.87%。其中，流动资产为 2,041,620.93 万元，比上年增加 35.14%；非流动资产 420,518.41 万元，比上年增加 280.68%。公司负债总额为 1,900,520.82 万元，比上年增加 47.28%。其中，流动负债为 1,187,121.83 万元，比上年增加 32.59%；非流动负债 713,398.99 万元，比上年增加 80.55%。主要科目变动分析如下：

货币资金：2015 年年末数为 322,443.18 万元，比 2014 年年末数增加 182.34%，主要原因是本期销售回款增加。

存货：2015 年年末数为 1,635,146.84 万元，比 2014 年年末数增加 21.25%，主要原因是 2015 年中洲控股金融中心项目竣工，自持写字楼和商业裙楼项目投入出租经营以及投入中洲万豪酒店经营。

投资性房地产：2015年年末数为188,471.03万元，比2014年年末数增加294.01%，主要原因是本期中洲控股金融中心项目竣工，新增出租的写字楼和商业裙楼项目。

固定资产：2015年年末数为145,783.50万元，比2014年年末数增加1671.06%，主要原因是本期中洲控股金融中心项目竣工，新增中洲万豪酒店项目以及自用的办公写字楼。

短期借款：2015年年末数为118,731.36万元，比2014年年末数增加3857.71%，主要原因是本期新增内保外贷流动资金贷款。

应付账款：2015年年末数为262,563.08万元，比2014年年末数增加87.84%，主要原因是本期房地产项目竣工新增项目预结算款。

预收账款：2015年年末数为594,446.18万元，比2014年年末数增加68.26%，主要原因是本期房地产项目-君廷、中央城邦预售房款增加所致。

其他应付款：2015年年末数为144,433.86元，比2014年年末数减少31.70%，主要原因是本期支付收购成都银河湾公司股权收购款及相关债务。

应付债券：2015年年末数为128,737.84万元，2014年年末数为0，主要原因是2015年发行15中洲债13亿元。

2、合并利润表主要数据

金额单位：万元人民币

项目	2015 年度	2014 年度	增减率 (%)
营业收入	504,782.40	305,450.89	65.26%
利润总额	61,707.24	49,433.51	24.82%
归属于母公司所有者的净利润	40,117.73	30,670.34	30.80%

3、合并现金流量表主要数据

金额单位：万元人民币

项目	2015 年	2014 年	同比增减
经营活动现金流入小计	648,906.90	486,373.10	33.42%
经营活动现金流出小计	733,589.77	650,391.78	12.79%
经营活动产生的现金流量净额	-84,682.87	-164,018.68	48.37%
投资活动现金流入小计	1,146.51	3,631.09	-68.43%
投资活动现金流出小计	10,839.99	10,061.21	7.74%
投资活动产生的现金流量净额	-9,693.48	-6,430.12	-50.75%

筹资活动现金流入小计	838,786.64	407,205.94	105.99%
筹资活动现金流出小计	632,596.76	260,571.71	142.77%
筹资活动产生的现金流量净额	206,189.88	146,634.23	40.62%
现金及现金等价物净增加额	111,940.30	-23,810.82	570.12%

2015年经营活动产生的现金流量净额为-84,682.87万元，较上年同期-164,018.68万元增加48.37%。主要原因是本期房地产销售回款较上年同期增加。

2015年投资活动产生的现金流量净额为-9,693.48万元，较上年同期-6,430.12万元减少50.75%，主要原因是本期公司处置可供出售金融资产收回投资款较上年同期减少。

2015年筹资活动产生的现金流量净额为206,189.88万元，较上年同期146,634.23万元增长40.62%，主要原因是本期银行借款余额及公司债发行导致增加。

第三节 发行人募集资金使用情况

一、本期债券募集资金情况

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的初步计划为2亿元偿还金融机构借款，剩余募集资金用于补充公司流动资金。

二、本期债券募集资金实际使用情况

截至2015年12月31日，本期债券募集净额12.87亿元除104.02万元尚未使用，其余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。

第四节 本期债券本息偿付情况

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。截至本报告出具日，发行人未涉及利息偿付事宜。

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。

第五节 债券持有人会议召开情况

截至本报告出具日，发行人未召开债券持有人会议。

第六节 本期公司债券的信用评级情况

本期公司债券的信用评级机构为东方金诚国际信用评估有限公司（以下简称“东方金诚”）。经东方金诚综合评定，发行人的主体信用等级为 AA，评级展望为稳定，本次债券的信用等级为 AA。东方金诚出具了《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评级报告》，该评级报告在东方金诚网站（<http://www.dfrating.com>）予以公布。

根据主管部门有关规定和东方金诚的评级业务管理制度，在本期债券的存续期内，东方金诚将在深圳市中洲投资控股股份有限公司年度报告公布后的两个月内进行一次定期跟踪评级，并根据有关情况进行不定期跟踪评级。

东方金诚将密切关注深圳市中洲投资控股股份有限公司的经营管理状况及相关信息，如发现深圳市中洲投资控股股份有限公司出现可能对信用等级产生较大影响的重大事件时，东方金诚将及时评估其对信用等级产生的影响，确认调整或不调整深圳市中洲投资控股股份有限公司主体及债券信用等级。

跟踪评级结果将通过东方金诚网站(<http://www.dfrating.com>)、深圳证券交易所网站（<http://www.szse.cn>）和监管部门指定的其他媒体上予以公告，并根据监管要求向相关部门报送。

东方金诚于 2016 年 5 月 27 日出具了《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》（东方金诚债跟踪评字【2016】023 号）。维持发行人主体信用等级 AA，评级展望稳定，维持“15 中洲债”公司债券信用等级为 AA。

第七节 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况

报告期内，发行人负责处理与公司债券相关事务专人未发生变动。

第八节 其他情况

一、或有事项

(一) 发行人及其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 2015 年 12 月 31 日尚未结清的担保金额计人民币 269,296.05 万元。

(二) 截止 2015 年 12 月 31 日，发行人及其附属子公司为下列公司提供担保，明细如下：

被保证人	受益人	担保类型	担保余额 (万元)	担保期限
成都深长城地产有限公司	万载银河湾贸易有限公司	股权收购款担保	49,128.40	2014.11.27 至款项支付完毕后两年
上海深长城地产有限公司	平安银行上海自贸试验区分行	借款担保	32,665.64	2015.4.17~2018.4.15
成都市银河湾房地产开发有限公司	江苏银行深圳分行	借款担保	100,000.00	2015.7.31~2018.7.30
惠州市昊恒房地产开发有限公司	民生银行深圳分行	借款担保	10,171.00	2015.2.13~2018.2.4
惠州大丰投资有限公司	民生银行深圳分行	借款担保	10,554.00	2015.8.4~2018.7.22
深圳圣廷苑酒店有限公司	平安银行	借款担保	10,000.00	2015.4.29~2016.6.16
深圳市长城物流有限公司	渤海信托	借款担保	130,000.00	2015.2.16~2020.2.15
上海盛博房地产开发有限公司	广州农村商业银行海珠支行	借款担保	40,000.00	2015.6.12~2018.3.6
上海盛博房地产开发有限公司	光大银行汕头分行	借款担保	14,900.00	2015.7.10~2016.3.31
中洲投资控股(香港)有限公司	东亚银行有限公司	保证金质押反担保	41,889.00	2015.11.27~2016.6.24
中洲投资控股(香港)有限公司	澳门国际银行股份有限公司	保证金质押反担保	26,808.96	2015.11.26~2016.5.28
中洲投资控股(香港)有限公司	永隆银行有限公司	保证金质押反担保	25,133.40	2015.11.26~2016.4.24
合计			491,250.40	

二、其他或有负债及其财务影响

1997 年，发行人与深圳市星河房地产开发有限公司（下称星河公司）、深圳市岗厦实业股份有限公司（下称岗厦公司）签订了《合作开发“长城畔山花园”合同书》及补充协议，约定三方合作开发宗地号为 B306-18 和 B306-23 两地块的建设项目。《合作开发合同书》及补充协议约定：岗厦公司负责提供本项目开发用地，星河公司负责本项目地块的综合地价、三通一平及三通一平前的工作及费用；星河公司采取包干的形式将本项目的前期费用包干给本公司，本公司负责本项目三通一平后的全部建设工作及资金。星河公司、岗厦公司、本公司分别按 9%、9%、82% 的比例占有本项目的权益并承担相应比例风险。

2013 年 8 月，深圳市福田区人民法院向本公司送达了（2013）深福法民三初字第 1708 号传票，岗厦公司以本公司及星河公司未按上述合同全额支付项目收益款为由，要求法院判决：判令本公司及星河公司支付岗厦公司售房款 56,555,343.00 元；判令本公司及星河公司负担案件受理费。2013 年 11 月 14 日，深圳市福田区人民法院出具了（2013）深福法民三初字第 1708 号《民事判决书》，判决如下：驳回原告岗厦实业的诉讼请求。本案受理费 324,577.00 元，由原告岗厦实业负担。岗厦实业不服上述判决，提出上诉。其上诉请求为：(1)、撤销（2013）深福法民三初字第 1708 号《民事判决书》，改判本公司及星河公司支付其售房款 56,055,343.00 元。(2)、本公司及星河公司共同负担一、二审案件受理费。

2015 年 8 月 26 日，广东省深圳市中级人民法院出具了案号（2014）深中法房终字第 277 号《民事判决书》，判决如下：驳回原告岗厦实业的诉讼请求。本案受理费 324,577.00 元，由原告岗厦实业负担。

本次诉讼对发行人 2015 年利润或期后利润不造成影响。

（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人报告（2015 年度）》之盖章页）

债券受托管理人：中信证券股份有限公司



2016 年 6 月 7 日