

债券代码：136376.SH 债券简称：16 中希 01

# 中国希格玛有限公司

## 公开发行 2016 年公司债券受托管理事务报告 (2017 年度)

债券受托管理人

摩根士丹利华鑫证券

MORGAN STANLEY HUAXIN SECURITIES

(注册地址：中国（上海）自由贸易试验区世纪大道 100 号上海环球金融中心 75 楼 75T30 室)

2018 年 6 月

## 重要声明

摩根士丹利华鑫证券有限责任公司（简称“摩根士丹利华鑫证券”）编制本报告的内容及信息均来源于中国希格玛有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）2018年4月对外披露的《中国希格玛有限公司公司债券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发行人向摩根士丹利华鑫证券出具的说明文件。

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摩根士丹利华鑫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，摩根士丹利华鑫证券不承担任何责任。

## 目录

重要声明 .....	2
第一章 本期债券概要 .....	4
第二章 受托管理人履行职责情况 .....	6
第三章 发行人 2017 年度经营和财务状况 .....	7
第四章 发行人募集资金使用情况 .....	10
第五章 本期债券增信机制 .....	10
第六章 本期债券本息偿付情况 .....	11
第七章 债券持有人会议召开情况 .....	11
第八章 本期债券跟踪评级情况 .....	12
第九章 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况 .....	13
第十章 本期债券存续期内重大事项 .....	13
第十一章 其他事项 .....	15

## 第一章 本期债券概要

### 一、核准文件和核准规模：

中国证监会签发了证监许可[2016]333号《关于核准中国希格玛有限公司向合格投资者公开发行公司债券的批复》，核准发行人向合格投资者公开发行总额不超过人民币16亿元的公司债券。

**二、债券名称：**中国希格玛有限公司公开发行2016年公司债券（第一期）（以下简称“本次债券”）。

**三、债券简称代码：**16中希01、136376.SH。

**四、发行主体：**中国希格玛有限公司。

**五、发行规模、期限：**本次债券发行规模为16亿元。

**六、债券品种和期限：**本次债券为3年期固定利率品种，附发行人第2年末调整票面利率选择权和投资者回售选择权。本次债券的票面利率在存续期限的前2年内固定不变。若发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分债券在其存续期限后1年票面利率为存续期限前2年票面利率加调整基点，在其存续期限后1年固定不变；如发行人未行使调整票面利率选择权，则未被回售部分债券在其存续期限后1年票面利率仍维持原有票面利率不变。

**七、担保方式：**本次债券无担保。

**八、发行对象及方式：**本次债券面向在中国证券登记公司上海分公司开立合格证券账户且符合《公司债券发行与交易管理办法》及《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》规定的合格投资者公开发行，采取网下面向合格投资者询价配售的方式，由主承销商根据询价情况进行债券配售。具体发行安排将根据上证所的相关规定进行。

主承销商有权要求申购投资者配合其进行投资者适当性核查工作，申购投资者应积极配合该核查工作如实提供有效证明资料，不得采用提供虚假材料等手段规避投资者适当性管理要求。如申购投资者未通过主承销商对其进行的投资者适当性核查，主承销商有权拒绝向其配售本次债券，在此情况下，投资者应赔偿主承销商因此遭受的一切损失和产生的一切费用。

**九、债券票面金额和发行价格：**本期债券票面金额为100元，按面值平价发

行。

**十、信用级别及资信评级机构：**经联合信用评级有限公司综合评定，发行人的主体长期信用等级为AA，本次债券信用等级为AA。

**十一、债券受托管理人：**摩根士丹利华鑫证券有限责任公司。

**十二、募集资金用途：**本次债券募集资金扣除发行费用后全部用于偿还金融机构借款。

## 第二章 受托管理人履行职责情况

报告期内，本次债券受托管理人摩根士丹利华鑫证券持续关注发行人的资信状况，监测发行人是否出现《公司债券受托管理人执业行为准则》所约定的相关重大事项，履行受托管理职责。

根据《公司债券受托管理人执业行为准则》第十六条的规定，本次债券受托管理人摩根士丹利华鑫证券于2017年5月17日在上海证券交易所披露了《中国希格玛有限公司公开发行2016年公司债券受托管理事务报告（2016年度）》。

根据《公司债券受托管理人执业行为准则》第十一条、第十七条规定，本次债券受托管理人摩根士丹利华鑫证券就发行人重新评估已抵押资产价值事项，于2017年12月18日在上海证券交易所披露了《摩根士丹利华鑫证券有限责任公司关于中国希格玛有限公司公开发行2017年公司债券的受托管理事务临时报告》。

### 第三章 发行人 2017 年度经营和财务状况

#### 一、发行人基本情况

公司名称：中国希格玛有限公司

法定代表人：王晓岩

成立日期：1987年3月12日

注册资本：10,037万元

实缴资本：10,037万元

住所：北京市海淀区知春路49号

邮政编码：100190

信息披露事务负责人：毛萍

联系电话：010-88096688

传真：010-88096689

所属行业：股权投资、房地产开发、酒店经营、物业管理等

经营范围：高新技术、新工艺、新产品的开发、生产、销售；化工原材料（危险品除外）、建筑材料、计算机软硬件、电子电器设备、有线通讯设备、机械设备、家用电器的开发、生产、销售；装饰装修工程；百货的销售；上述范围的项目承包、技术咨询、信息咨询。（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2017年主要业务经营情况

发行人及子公司主要经营股权投资、酒店经营、商品房销售和物业管理等业务。公司经营的酒店地理位置优越，酒店经营收入不断扩大，土地获取成本低，业务具备差异化及地域优势，且对外投资主要以金融机构和上市公司股权为主，被投资方经营效益较好。

发行人开展股权投资管理业务，主要通过参股联营、财务投资等形式获得收益，并通过财务报表中的投资收益科目体现，为发行人营业利润的主要来源。发行人股权投资业务主要体现在对被投公司进行股权投资，通过被投公司的分红和退出时实现的资本增值以获得投资收益。考虑到金融类公司的成长性与扩张性较

高，发行人专注于投资金融类公司，曾先后投资了多家银行、保险等金融类公司股权。

房地产开发业务方面，发行人致力于为中国的老年人建造全新理念的退休社区，其房地产开发业务的核心竞争力在于独特的养老房地产开发模式。

酒店经营方面，发行人在多个城市拥有数家已开业酒店，经营情况良好，均坐落于一线城市与旅游资源丰富区域。

物业管理方面，发行人旗下写字楼希格玛大厦于1997年建成投入使用，地处北京中关村高科技园区内，紧邻地铁13号线和地铁10号线，核心的地理位置让希格玛大厦常年保持了高水平的出租率，并实现了租金收入的稳定增长与资产价值的持续增值。

根据发行人经审计的2017年财务报告，2017年，公司实现主营业务收入92,543.34万元，其中，房地产开发实现29,461.60万元，占公司主营业务收入的31.84%；酒店经营实现46,385.73万元，占公司主营业务收入的50.12%；物业管理及其他实现16,696.01万元，占公司主营业务收入的18.04%。具体收入情况如下：

#### （一）主营业务构成

单位：万元

业务板块	2017 年度		2016 年度		收入同比 增减
	收入	收入占比	收入	收入占比	
商品房销售收入	29,461.60	31.84%	26,755.73	31.71%	10.11%
客房餐饮收入	46,385.73	50.12%	42,058.70	49.85%	10.29%
物业管理及其他收入	16,696.01	18.04%	15,551.22	18.43%	7.36%
<b>合计</b>	<b>92,543.34</b>	<b>100.00%</b>	<b>84,365.65</b>	<b>100.00%</b>	<b>9.69%</b>

### 三、发行人2017年度财务情况

根据发行人2017年年报，截至2017年12月31日，发行人总资产达1,979,672.50万元，较2016年末的1,825,868.09万元增加8.42%；所有者权益合计为847,002.70万元，较2016年末的793,046.21万元增加6.80%。公司2017年度实现营业收入93,955.06万元，较2016年度的90,238.47万元上升4.12%。

#### 1、合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2017 年末	2016 年末	增减率
资产总计	1,979,672.50	1,825,868.09	8.42%
其中：流动资产	563,281.39	426,027.95	32.22%
非流动资产	1,416,391.11	1,399,840.15	1.18%
负债合计	1,132,669.79	1,032,821.88	9.67%
其中：流动负债	672,485.50	444,771.66	51.20%
非流动负债	460,184.29	588,050.22	-21.74%
归属于母公司所有者权益合计	816,474.27	756,780.73	7.89%
少数股东权益	30,528.43	36,265.49	-15.82%

## 2、合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2017 年度	2016 年度	增减率
营业收入	93,955.06	90,238.47	4.12%
营业利润	57,382.29	89,993.46	-36.24%
利润总额	57,060.69	87,842.95	-35.04%
净利润	53,226.31	80,219.99	-33.65%
归属于母公司所有者的净利润	59,955.62	93,834.09	-36.10%

## 3、合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2017 年度	2016 年度	增减率
经营活动产生的现金流量净额	37,835.76	21,142.20	78.96%
投资活动产生的现金流量净额	32,033.31	-26,589.30	220.47%
筹资活动产生的现金流量净额	-11,121.51	6,854.07	-262.26%
期末现金及现金等价物余额	80,200.34	21,452.78	273.85%

## 4、主要财务指标

项目	2017 年度	2016 年度	增减率
流动比率（倍）	0.84	0.96	-12.50%
速动比率（倍）	0.32	0.37	-13.51%
资产负债率（%）	57.22	56.57	1.15%

## 第四章 发行人募集资金使用情况

经中国证监会签发的“证监许可[2016]333号”文核准，发行人公开发行了16亿元公司债券。本次债券扣除发行费用之后的净募集资金已于2016年4月18日全部汇入募集资金专项账户。根据公开披露的《中国希格玛有限公司公开发行2016年公司债券（第一期）募集说明书》，本次债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还金融机构借款。根据《中国希格玛有限公司公司债券2017年年度报告》与主承销商核查，本次债券募集资金的使用与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致，募集资金专项账户运作规范。

## 第五章 本期债券增信机制

根据发行人与摩根士丹利华鑫证券签订的《中国希格玛有限公司公开发行2016年公司债券之债券受托管理协议》，发行人应在本次债券发行所筹集的募集资金到位后六个月内，将其控股子公司已抵押给其他金融机构的土地、房产和其他资产解除抵押、质押和/或任何其他第三方权利负担，并将评估值不低于本次债券累计待偿本息的1倍的抵押资产设定第一优先顺位的抵押，为本次债券本息偿还提供第一优先顺位的抵押担保。

2016年10月，发行人已完成上述抵押担保手续，并对完成土地及建筑物抵押担保手续的情况予以披露，具体情况详见发行人于2016年10月12日在上海证券交易所披露的《中国希格玛有限公司为16中希01提供土地及建筑物抵押担保手续完成的公告》。

根据《上海证券交易所公司债券上市规则》、《中国希格玛有限公司公开发行2016年公司债券（第一期）募集说明书》及《中国希格玛有限公司公开发行2016年公司债券之资产抵押协议》的相关规定及约定，公司委托北京国融兴华资产评估有限责任公司对公司发行的公司债券“16中希01”涉及的已抵押资产重

新进行了资产价值评估，根据发行人披露的评估结果公告，本期债券已抵押资产的评估价值总计 24.03 亿元，为本期公司债券余额 16 亿元的 1.5 倍、本期债券累计代偿本息的 1.35 倍，抵押物价值大于本期债券累计待偿本息的 1 倍。具体情况详见发行人于 2017 年 12 月 12 日在上海证券交易所披露的《中国希格玛有限公司关于公司债券“16 中希 01”已抵押资产价值跟踪评估结果的公告》。

## 第六章 本期债券本息偿付情况

本次债券的起息日为2016年4月13日，付息日期为2017年至2019年每年的4月13日。若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为2017年至2018年每年的4月13日。

发行人已于2017年3月31日在上海证券交易所披露《中国希格玛有限公司公开发行人2016年公司债券2017年付息公告》，并按期完成了本次债券2017年利息的偿付。

## 第七章 债券持有人会议召开情况

2017年度，由于未出现根据《中国希格玛有限公司2016年公司债券债券持有人会议规则》约定的相关事项，发行人未召开债券持有人会议。

## 第八章 本期债券跟踪评级情况

本次债券资信评级机构为联合信用评级有限公司，2017年6月经联合信用评级有限公司评级，发行人公司主体长期信用等级为AA，评级展望为“稳定”，本次债券信用等级为AA，2017年跟踪评级报告结果与2016年跟踪评级报告结果及本次债券信用评级结果一致。

## 第九章 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况

公司指定的负责处理本次债券的相关事务专人为毛萍, 2017年度上述人员未发生变动情况。

## 第十章 本期债券存续期内重大事项

### 一、发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等未发生重大变化

公司经营稳健, 资产负债率较低、货币资金充足, 报告期内未有重大事项对公司经营情况和偿债能力产生明显重大影响。

### 二、本期债券信用评级发生变化

本次债券信用评级未发生变化。

### 三、发行人未发生主要资产被查封、扣押、冻结

经查阅发行人2017年年度报告及发行人确认, 发行人未发生主要资产被查封、扣押、冻结的情况。

### 四、发行人未发生未能清偿到期债务的违约情况

经查阅发行人2017年年度报告以及发行人确认, 发行人未发生未能清偿到期债务的违约情况。

### 五、发行人当年累计新增借款或者对外提供担保未超过上年末净资产的百分之二十

经查阅发行人2017年年度报告及发行人确认, 报告期内发行人未发生当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十的情形。

## **六、 发行人未发生放弃债权或财产超过上年末净资产的百分之十**

经查阅发行人2017年年度报告以及发行人确认，报告期内发行人未发生放弃债权或财产超过上年末净资产的百分之十的情形。

## **七、 发行人未发生超过上年末净资产百分之十的重大损失**

经查阅发行人2017年年度报告及发行人确认，报告期内发行人未发生超过上年末净资产百分之十的重大损失的情形。

## **八、 发行人未作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定**

经查阅发行人2017年年度报告以及发行人确认，报告期内发行人未作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定。

## **九、 发行人未涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚**

经查阅发行人2017年年度报告以及发行人确认，报告期内未发现发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚。

## **十、 保证人、担保物或者其他偿债保障措施未发生重大变化**

根据发行人披露的评估结果公告，本期债券已抵押资产的评估价值总计24.03亿元，为本期公司债券余额16亿元的1.5倍、本期债券累计代偿本息的1.35倍，抵押物价值大于本期债券累计待偿本息的1倍。详情见发行人于2017年12月12日披露的《中国希格玛有限公司关于公司债券“16中希01”已抵押资产价值跟踪评估结果的公告》。

## **十一、 发行人情况未发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件**

经查阅发行人2017年年度报告以及发行人确认，报告期内发行人情况未发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件。

## **十二、 发行人未涉嫌犯罪被司法机关立案调查，发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施**

经查阅发行人2017年年度报告以及发行人确认，报告期内未发现发行人涉嫌犯罪被司法机关立案调查或发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施的情形。

## 第十一章 其他事项

无。

（本页无正文，为《中国希格玛有限公司公开发行 2016 年公司债券受托管理事务报告（2017 年度）》之盖章页）

债券受托管理人：摩根士丹利华鑫证券有限责任公司



日期：2018 年 6 月 29 日