华南国际工业原料城(深圳)有限公司
(注册地址:广东省深圳市龙岗区平湖镇华南大道1号)
2016年面向合格投资者公开发行公司债券(第二期)募集说明书

主承销商
(注册地址:北京市西城区金融大街5号(新盛大厦)12、15层)
签署日期:2016年4月27日

声明

本募集说明书依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第23号——公开发行公司债券募集说明书（2015年修订）》及其他现行法律、法规的规定，以及中国证券监督管理委员会对本次债券的核准，并结合发行人的实际情况编制。

发行人全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

公司负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人保证本募集说明书及其摘要中财务会计报告真实、完整。

发行人全体董事、监事、高级管理人员和其他直接责任人员以及主承销商承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；除承销机构以外的专业机构及其直接责任人员应当就其负有责任的部分承担赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外。

主承销商已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。主承销商承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，主承销商承诺负责组织、落实相应的还本付息安排。

受托管理人承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及受托管理协议等文件的约定，履行相关职责。发行人的相关信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或违约风险的，受托管理人承诺及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益。受托管理人承诺，因其担不履行、迟延履行或者其他未按照相关规定、约定及受托管理人声明中载明的职责，给债券持有人造成损失的，将承担相应的法律责任。

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立投资判断并自行承担相关风险。证券监督管理机构及其他政府部门对本次发行所作的任何决定，均不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

根据《中华人民共和国证券法》的规定，本期债券依法发行后，发行人经营与收益的变化由发行人自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

投资者认购或持有本期公司债券视作同意债券受托管理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。投资者若对本募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。投资者在评价和购买本期债券时，应特别审慎地考虑本募集说明书第三节所述的各项风险因素。

重大事项提示

本募集说明书摘要的目的仅为向投资者提供有关本次发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于深圳证券交易所网站。投资者在做出认购决定之前，应仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书摘要中“风险因素”等有关章节。

一、华南国际工业原料城（深圳）有限公司面向合格投资者公开发行不超过人民币44亿元公司债券已获得中国证券监督管理委员会证监许可［2015］3170号文核准。发行人本次债券采取分期发行的方式，其中首期规模30亿元已于2016年1月发行。本期债券为第二期发行，债券简称为16华南02，债券代码为112387，发行规模为14亿元。本期债券发行及上市安排请参见发行公告。

二、公司的主体信用等级为AA，本次债券的信用等级为AA+。本次债券发行前，发行人2014年12月31日合并报表经审计的净资产为1,568,083万元，资产负债率为67.70%，母公司资产负债率为67.05%；发行人2015年12月31日合并报表未经审计的净资产为1,776,740万元，资产负债率为69.01%，母公司资产负债率为68.21%。发行人2013年度、2014年度及2015年度合并报表中归属于母公司所有者的净利润分别为283,168万元、264,113万元、282,446万元（2015年度数据未经审计），最近三个会计年度实现的年均可分配利润为276,576万元，预计不少于本次债券一年利息的1.5倍。

三、受国家宏观经济、金融政策以及国际政治经济环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。同时，债券属于利率敏感性投资品种，本次债券期限较长，可能跨越一个以上的利率波动周期，市场利率的波动将可能使投资者实际投资收益具有一定的不确定性。在本次债券存续期内，如果市场利率上升，可能造成投资者实际投资收益水平下降。

四、发行人主营业务为开发、运营大型综合商贸物流和商品交易中心，并为商贸物流和商品交易商户及其客户提供包括仓储物流、会议展览、办公设施等综合配套服务。受经济周期、区域发展状况、商品价格波动及国家宏观调控政策的影响，发行人产品的市场需求存在一定的不确定性，市场需求的不确定性会影响发行人的主营业务成长性及盈利能力，从而影响公司的偿债能力。

五、本次债券发行结束后，发行人将申请本次债券在深交所上市流通。本次债券不能在除深交所以外的其他交易场所上市。由于具体上市审批事宜需要在本次债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批或核准，发行人目前无法保证本次债券一定能够按照预期在深交所交易流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人亦无法保证上市后本次债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。因此，本次债券的投资者在购买本次债券后可能面临由于不及时上市流通而无法立即出售本次债券，或者由于债券上市流通后交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况，不能以某一价格足额出售其希望的本次债券所带来流动性风险。

六、报告期各期末，公司合并报表资产负债率分别62.58%、68.03%、67.70%和72.89%。发行人资产负债率较高，整体呈上升趋势，主要原因系随着公司业务的不断扩张，公司资金需求量不断加大所致。较高的资产负债率增加了公司的偿债风险。

七、2012-2014年及2015年1-9月，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为10,175万元、430,881万元、-190,393万元和-259,487万元，波动较大，且最近一年及一期为负值，作为本次债券还本付息资金的主要来源，如果发行人不能在持续经营期内有效改善公司的经营活动产生的现金流状况，则对本次债券的偿还产生不利影响。

八、截至2014年12月31日，发行人受限资产账面价值1,554,811万元，占总资产的比例为32.03%，主要为银行贷款抵押资产。发行人声誉和信用记录良好，与多家商业银行有良好的合作关系，银行借款本息偿付正常，但受限资产较大一定程度上影响其资产变现能力。如果因流动性不足或某一时点银行贷款集中到期等原因导致发行人不能按时、足额偿还银行借款，有可能导致受限资产被银行冻结甚至处置，对发行人声誉及正常经营造成不利影响。

九、报告期内，发行人净利润分别为264,552万元、337,115万元、302,408万元和45,847万元，2012-2014年扣除非经常性损益后的净利润分别为74,649万元、134,150万元、109,901万元。发行人非经常性损益主要由投资性房地产公允价值变动损益所致。2012-2014年公司投资性房地产公允价值变动损益金额分别为252,685万元、268,918万元、251,224万元。发行人非经常性损益无其是投资性房地产公允价值变动损益对于公司盈利能力具有一定程度的影响。如未来市场波动造成公司持有的投资性房地产减值，公允价值变动损益为负或者由于其他原因导致非经常性损益净额减少，这将降低公司的盈利能力，从而对公司的偿债能力产生不利影响。

十、截至2015年9月30日，发行人非经营性占款账面净额为235,345万元，占其他应收款净额的89.90%，占净资产的15.71%，占总资产的4.26%。发行人非经营性占款比率较高，主要是由于发行人关联方往来款数额较大。截至2015年9月30日，发行人关联方往来款金额为198,824万元。如关联方不能及时还款，这将对公司运营能力和偿债能力造成不利影响。

十一、经东方金诚综合评定，发行人的主体信用等级为AA，本次债券的信用等级为AA+，该评级反映了发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。华南城控股为本次债券提供了无条件不可撤销的连带责任保证担保。华南城控股资信状况较好，具有较强的代偿能力，担保人的担保对本次债券信用状况具有显著的积极影响，对本次债券起到提升信用的作用。但评级机构对发行人和本次债券的评级是一个动态评估过程，如果发生任何影响发行人主体长期信用级别或债券信用级别的事项，导致评级机构调低发行人主体长期信用级别或本次公司债券信用级别，本次债券的市场价格将可能随之发生波动，从而对持有本次债券的投资者造成损失。根据主管部门有关规定及东方金诚跟踪评级业务管理制度，东方金诚将在债券存续内在发行人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。东方金诚将及时在网站公布跟踪评级结果与跟踪评级报告。

十二、本次债券由华南城控股提供无条件不可撤销的连带责任保证担保，属于内保外贷和外保内贷以外的其他形式跨境担保。根据国家外汇管理局关于发布《跨境担保外汇管理规定》的通知（汇发［2014］29号），境内机构办理其他形式跨境担保，可自行办理担保履约。另据《跨境担保外汇管理操作指引》，除另有明确规定外，境内担保人或境内债权人申请汇出或收取担保履约款时，可直接向境内银行提出申请；银行在审核担保履约真实性、合规性并留存必要材料后，担保人或债权人可以办理相关购汇、结汇和跨境收支。本次债券在担保事项履约时，相关各方需要按照国村有效的相关外汇管理规定办理相关购汇、结汇和跨境收支审批或登记备案手续。如本次债券在担保事项履约时，相关各方未能及时办理相关购汇、结汇和跨境收支审批或登记备案手续，将会对债券持有人的利益造成一定不利影响。

十三、本次债券的发行对象为符合《公司债券发行与交易管理办法》规定的、具备相应风险识别和承担能力的合格投资者，公众投资者不得参与发行认购。本次债券上市后将被实施投资者适当性管理，仅限合格投资者参与交易，公众投资者认购或买入的交易行为无效。

十五、发行人的主体信用等级为AA，债券信用等级为AA+，本次债券符合进行质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜将按登记机构的相关规定执行。

十六、截至本募集说明书签署之日，发行人不存在对公司经营情况产生重大不利影响的未披露事项。

释义

在本募集说明书中，除非文中另有所指，下列简称具有如下意义：

本公司、公司、发行人	指	华南国际工业原料城（深圳）有限公司
本次债券	指	发行人拟公开发行的华南国际工业原料城（深圳）有限公司2016年面向合格投资者公开发行公司债券
本次发行	指	本次债券的发行
本期债券	指	华南国际工业原料城（深圳）有限公司2016年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）
华南城控股	指	华南城控股有限公司
南宁华南城公司	指	南宁华南城有限公司
南昌华南城公司	指	南昌华南城有限公司
西安华南城公司	指	西安华南城有限公司
郑州华南城公司	指	郑州华南城有限公司
哈尔滨华南城公司	指	哈尔滨华南城有限公司
重庆华南城公司	指	重庆华南城有限公司
合肥华南城公司	指	合肥华南城有限公司
深圳好百年	指	发行人二级子公司，全称为深圳市好百年家居连锁股份有限公司
哈尔滨宝力通公司	指	发行人三级子公司，全称为哈尔滨宝力通市场开发管理有限公司
深圳华南城	指	发行人在深圳投资建设的华南城项目
南宁华南城	指	发行人子公司南宁华南城有限公司在南宁投资建设的华南城项目
南昌华南城	指	发行人子公司南昌华南城有限公司在南昌投资建设的华南城项目
西安华南城	指	发行人二级子公司西安华南城有限公司在西安投资建设的华南城项目
郑州华南城	指	发行人二级子公司郑州华南城有限公司在郑州投资建设的华南城项目
哈尔滨华南城	指	发行人二级子公司哈尔滨华南城有限公司在哈尔滨投资建设的华南城项目
重庆华南城	指	华南城控股之子公司重庆华南城有限公司在重庆投资建设的华南城项目
合肥华南城	指	华南城控股之子公司合肥华南城有限公司在合肥投资建设的华南城项目
募集说明书	指	《华南国际工业原料城（深圳）有限公司2015年面向合格投资者公开发行公司债券募集说明书》
《债券持有人会议规则》	指	《华南国际工业原料城（深圳）有限公司2015年公开发行公司债券债券持有人会议规则》
《债券受托管理协议》	指	《华南国际工业原料城（深圳）有限公司2015年公开发行公司债券之受托管理协议》
《信用评级报告》	指	《华南国际工业原料城（深圳）有限公司2016年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）信用评级报告》
《法律意见书》	指	《北京通商律师事务所关于华南国际工业原料城（深圳）有限公司2015年公开发行公司债券法律意见书》
《主承销商核查意见》	指	《东兴证券股份有限公司关于华南国际工业原料城（深圳）有限公司2015年公开发行公司债券《面向合格投资者》的核查意见》
主承销商、受托管理人、东兴证券	指	东兴证券股份有限公司
余额包销	指	承销团成员按照承销团协议所规定的承销义务销售本次债券，并承担相应的发行风险，即在规定的发行期限内将各自未售出的本次债券全部自行购入
发行人律师	指	北京通商律师事务所
资信评级机构、东方金诚	指	东方金诚国际信用评估有限公司
募集资金账户及偿债账户开户银行	指	中国银行股份有限公司深圳龙华支行
证监会、中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
募集资金账户	指	发行人设立的用于本次债券募集资金的接收、存储、划转的银行账户
偿债账户	指	发行人设立的用于本次债券偿债资金的接收、储存及划转的银行账户
深交所	指	深圳证券交易所
债券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
《外资企业法》	指	《中华人民共和国外资企业法》
《公司章程》	指	华南国际工业原料城（深圳）有限公司章程
近三年及一期、报告期	指	2012年度、2013年度、2014年度及2015年上半年
法定节假日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日或休息日）
财年	指	华南城控股会计期间，当年的4月1日至次年的3月31日
工作日	指	北京市商业银行对公营业日（不包括法定节假日或休息日）
元	指	如无特别说明，指人民币元

本募集说明书中部分合计数与各分项数值之和如存在尾数上的差异，均为四舍五入原因造成，并非计算错误。

第一节 发行概况

一、发行人基本情况

注册名称：华南国际工业原料城（深圳）有限公司

英文名称：China South International Industrial Materials City（Shenzhen）Co.，Ltd

注册资本：港币2,200,000,000元

注册地址：广东省深圳市龙岗区平湖镇华南大道1号

法定代表人：郑妙芳

设立时间：2002年12月18日

二、本次发行的基本情况及发行条款

（一）本次公开发行公司债券的批准情况

公司于2015年6月8日召开2015年第二次董事会会议，审议并形成了《发行2015年华南国际工业原料城（深圳）有限公司公司债券的决议》。

（二）中国证监会核准情况及核准规模

2015年12月30日，经中国证监会证监许可［2015］3170文件核准，本公司获准在中国境内公开发行不超过44亿元的公司债券。

本次债券分期发行，公司根据市场情况等因素与主承销商协商确定本次债券的发行时间、发行规模及其他发行条款。本次债券首期发行已于自核准之日起12个月内完成，首期发行规模为30亿元；本期（第二期）本期债券发行规模为14亿元。

（三）本期债券的主要条款

1、债券名称：华南国际工业原料城（深圳）有限公司2016年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）（债券简称：16华南02，债券代码为112387）。

2、发行规模：本次债券发行规模为44亿元人民币。本次债券分期发行，本期债券发行规模为14亿元。

3、票面金额和发行价格：本次债券面值100元，按面值平价发行。

4、债券期限：本期债券的期限为3年。

5、债券利率确定方式：本期债券票面利率通过簿记建档方式确定，票面利率在存续期内固定不变。

6、债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本次债券在证券登记机构开立的托管账户托管记载。本次债券发行结束后，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。

7、还本付息方式：采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

8、利息登记日：本次债券利息登记日按照债券登记机构的相关规定办理。在利息登记日当日收市后登记在册的本次债券持有人，均有权就本次债券获得该利息登记日所在计息年度的利息。

9、发行首日：2016年5月3日。

10、发行期限：2016年5月3日至2016年5月4日。

11、计息期限：自2016年5月3日起至2019年5月2日止。

12、起息日：2016年5月3日。

13、付息日：2017年至2019年每年的5月3日为上一个计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日）。

14、兑付日：兑付日为2019年5月3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）。

15、本息兑付方式：本次债券本息支付将按照本次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。

16、发行对象：本期债券面向《管理办法》规定的持有中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司A股证券账户的合格投资者（法律、法规禁止购买者除外）公开发行。

17、发行方式：本期债券发行采取网下面向合格投资者询价配售的方式，网下中购由本公司与主承销商根据簿记建档情况进行债券配售。

18、担保方式：本次债券由华南城控股提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

19、信用级别及资信评级：经东方金诚综合评定，发行人主体信用等级为AA，本次债券信用等级为AA+。

20、承销方式：本次债券由主承销商组织承销团，采取余额包销的方式承销。

21、募集资金用途：本次债券募集资金拟用于调整债务结构和补充营运资金。

22、募集资金账户账号：758865862897，户名：华南国际工业原料城（深圳）有限公司，开户银行：中国银行深圳龙华支行。

23、主承销商、债券受托管理人：东兴证券股份有限公司。

24、质押式回购：发行人主体信用等级为AA，本次债券的信用等级为AA+，符合进行质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜将按债券登记机构的相关规定执行。

25、拟上市地：深交所。

26、税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本次债券应缴的税款由投资者承担。

三、本期债券发行及上市安排

（一）本期债券发行时间安排

发行公告刊登日期：2016年4月28日

发行首日：2016年5月3日

发行期限：2016年5月3日至2016年5月4日

网下认购期限：2016年5月3日至2016年5月4日

（二）本期债券上市安排

本期债券发行结束后，本公司将尽快向深交所提出关于本期债券上市交易的申请，办理有关上市手续，具体上市时间将另行公告。

四、本次债券发行的有关机构

（一）发行人：华南国际工业原料城（深圳）有限公司

住所：	广东省深圳市龙岗区平湖镇华南大道1号
法定代表人：	郑妙芳
联系人：	李德泰、王玲
电话：	0755-61218888
传真：	0755-61266606
联系地址：	深圳市龙岗区平湖镇华南大道1号

（二）主承销商：东兴证券股份有限公司

住所：	北京市西城区金融大街5号（新盛大厦）12层、15层
法定代表人：	魏庆华
项目主办人：	刘健辉、郭玉玮
电话：	0755-82083333
传真：	0755-82083275

（十）公司债券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司

住所：	深圳市深南中路1093号中信大厦18楼
法定代表人：	戴文华
电话：	0755-25938000
传真：	0755-25988122

五、认购入承诺

购买本次债券的投资者（包括本次债券的初始购买人和二级市场的购买人，下同）被视为作出以下承诺：

（一）接受本募集说明书对本次债券项下的所有规定并受其约束；

（二）本次债券的发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露，投资者同意并接受该等变更；

（三）本次债券发行结束后，发行人将申请本次债券在深圳交易所上市交易，并由主承销商协助办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

六、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

截至本募集说明书签署之日，发行人与本次债券有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他利害关系。

第二节 发行人及本次债券的资信状况

一、资信评级机构及其对本次债券的信用评级情况

本公司聘请东方金诚对本次债券的资信情况进行了评级。根据东方金诚出具的《信用评级报告》（东方金诚债评字［2015］170号），公司的主体信用等级为AA，评级展望为稳定，本次债券的信用等级为AA+。

二、信用评级报告的主要事项

（一）信用评级结论及标识所代表的涵义

东方金诚评定本次债券的信用等级为AA+，该级别反映了本次债券具备很强的偿还保障，到期不能偿还的风险很低。

（二）有无担保的情况下评级结论的差异

东方金诚基于对本公司自身运营实力和偿债能力的综合评估，评定本公司主体长期信用等级为AA，评级展望为稳定；华南城控股为本次债券提供了无条件不可撤销的连带责任保证担保，东方金诚基于对本公司主体长期信用和本次债券提供保障措施及担保人的综合评估，评定本次债券信用级别为AA+。本公司主体信用级别是本公司依靠自身的财务实力偿还全部债务的能力，是对本公司长期信用级别的评估，可以等同于本次债券无担保情况下的信用级别。

因此，本次债券在无担保的情况下信用等级为AA，在由华南城控股提供担保的情况下信用等级为AA+。

（三）评级报告的内容摘要

1、优势

（1）我国经济的持续增长以及降低物流成本的内在需求，加上政策的支持，将为大型商贸物流园区和交易中心的发展提供较好的发展机遇；

（2）公司主要从事大型商贸物流园区以及商品交易中心的开发与经营业务，开发区域分布于深圳、南宁、南昌、西安、哈尔滨和郑州六个大型城市，具有一定的规模和品牌优势；

（3）租售结合、出租为主”的分期滚动开发模式有利于保障公司商贸物流园区项目持续开发的资金需求，并获取长期稳定的收益；

（4）公司各个华南城项目内可售面积和土地储备较多，且土地获得成本较低；

（5）本次债券由控股股东提供连带责任保证担保，控股股东实力较强，其提供的保证担保能提升本次债券的安全性。

2、关注

（1）商贸物流园区和交易中心的开发和经营面临宏观经济增速放缓、商品交易市场竞争日趋激烈等不利因素，来自网络零售市场竞争压力也逐步加大；

（2）2014年以来，由于营业成本上升幅度较大，公司毛利率略有下降，总体盈利能力有所下降；

（3）公司在建和拟建的物流园区开发项目投资较大，面临一定的筹资压力；

（4）公司近年来长期借款大幅增加，债务负担有所加大。

（四）跟踪评级的有关安排

根据主管部门有关规定和东方金诚的评级业务管理制度，在本次债券的存续期内，东方金诚将在发行人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。

发行人应按东方金诚跟踪评级资料清单的要求，提供有关资料。如发生任何可能对本次债券信用等级产生较大影响的重大事件，发行人应及时通知东方金诚并提供有关资料。东方金诚将核实有关情况并及时评估其对本次债券信用等级产生的影响，确认调整或不调整本次债券信用等级。

如发行人不能及时提供上述跟踪评级资料及相关情况，东方金诚将根据有关情况进行分析并调整本次债券的信用等级，必要时，可撤销本次债券信用等级，直至发行人提供相关资料。

东方金诚的跟踪评级报告及评级结果将通过东方金诚网站（http://www.dlfratings.com）、深交所网站（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。

三、公司的资信情况

（一）公司获得主要贷款银行的授信情况

本公司与银行等金融机构保持良好的长期合作关系，并获得较高的授信额度，间接债务融资能力较强。截至2015年9月30日，公司合并口径授信总额为1,741,728万元，未使用的授信额度为489,986万元。

（二）近三年与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约现象

近三年，本公司与主要客户发生业务往来时，均遵守合同约定，未发生严重违约情形。

（三）近三年发行的债券、其他债务融资工具以及偿还情况

近三年本公司发行的债券、其他债务融资工具如下表所示：

表2-1近三年发行的债券、其他债务融资工具情况

起息日期	融资工具	发行规模	期限	债券评级	主体评级	票面利率或成本	担保人
2014.5.9	中期票据	10亿元	5年	AA	AA	7.50%	无
2014.9.12	中期票据	10亿元	5年	AA	AA	8.40%	无
2014.10.17	短期融资券	22亿元	1年	A-1	AA	5.40%	无
2014.12.31	融资租赁	4.25亿元	3年	–	–	Libor+3%	无
2015.4.13	企业债	15亿元	6（3+3）年	AA+	AA	7.00%	华南城控股
2015.05.26	融资租赁	3.64亿元	3年	–	–	Libor+2.1%	无
2015.7.13	中期票据	20亿元	3年	AA	AA	7.00%	无
2015.9.9	短期融资券	21亿元	1年	A-1	AA	4.30%	无
2016.1.14	公司债券	30亿元	3年	AA+	AA	5.98%	华南城控股

注：Libor指伦敦3个月同业拆借利率

发行人近三年因发行中期票据、短期融资券、企业债而进行的资信评级，主体评级结果为AA，与本次债券发行主体评级评级结果一致。

2015年5月11日，发行人支付了2014年度第一期中期票据利息款7,500万元；2015年9月12日，发行人支付了2014年度第二期中期票据利息款8,400万元；2015年10月17日，发行人支付了2014年发行的短期融资券本金22亿元，利息款11,880万元；公司两笔融资租赁借款所涉租金本金及利息均按期支付；2016年4月13日，发行人支付了2015年度企业债券利息款10,500万元。除前述情况之外，公司所发债券及其他债务融资工具尚不涉及其它还本付息事项，不存在延迟支付利息或本金的情况。

（四）本期债券发行后的累计公司债券余额及其占公司最近一期净资产的比例

截至本募集说明书签署之日，发行人已发行企业债券15亿元、公司债券30亿元。如公司本期债券发行完毕后，公司累计债券余额为59亿元，占公司2015年9月30日未经审计的公司合并报表所有者权益（包含少数股东权益）的比例为39.39%，未超过发行人最近一期净资产的40%。

（五）近三年及一期的主要偿债指标

表2-2 主要偿债指标（合并报表口径）

财务指标	2015年1-9月/末	2014年度/末	2013年度/末	2012年度/末
流动比率	1.12	1.04	1.10	1.19
速动比率	0.44	0.34	0.50	0.37
资产负债率（%）	72.89	67.70	68.03	62.58
利息保障倍数	–	41.65	46.81	50.45
贷款偿还率（%）	100	100	100	100
利息偿付率（%）	100	100	100	100

注：上述财务指标的计算公式如下：

1、流动比率=流动资产/流动负债；

2、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；

3、资产负债率=负债总额/资产总额；

4、利保保障倍数=（利润总额+利息支出）/利息支出额；

5、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额；

6、利息偿付率=实际支付利息/应付利息。

第三节 担保

华南城控股为本次公司债券本息兑付提供无条件不可撤销的连带责任保证担保，担保范围包括本次债券的本金及利息、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用及其他应支付的费用。

关于担保事项具体内容详见募集说明书。

第四节 发行人基本情况

一、发行人基本信息

公司名称：华南国际工业原料城（深圳）有限公司

英文名称：China South International Industrial Materials City（Shenzhen）Co.，Ltd

法定代表人：郑妙芳

设立日期：2002年12月18日

注册资本：港币2,200,000,000元

实缴资本：港币2,200,000,000元

住所：广东省深圳市龙岗区平湖镇华南大道1号

邮政编码：518111

信息披露事务负责人：王玲

联系电话：0755-61218888

传真：0755-61266606

企业类型：有限责任公司（合港澳法人独资）

所属行业：按照2011年第三次修订的《国民经济行业分类》（GB/T 4754-2011）和《上市公司行业分类指引》（2012年修订）：2012年10月26日证监会公告（2012）31号）的行业划分标准，发行人属于L72商务服务业。

经营范围：工业原料市场、其它商品市场及配套设施的开发、建设、出租、出售、管理；咨询服务；物业管理；仓储配送；餐饮服务（具体项目由分公司经营）；展览、展示、会议；建立和经营华南国际工业原料城内的电子商务系统（以上项目须经有关行业主管部门批准方可经营）；货物、技术进出口（不含进口分销）；经营保税区仓库和出口监管仓库。

工商登记号：440301503262772

组织机构代码：74324708-X

二、发行人重要权益投资情况

截至2015年9月30日，公司控股的子公司共计51家，具体情况如下：

表4-1 公司控股子公司情况表

单位：万元/人民币

序号	子公司名称	子公司级别	注册资本	持股比例（%）	表决权比例（%）
1	华南城集团有限公司	一级	30,000	100.00	100.00
2	深圳华启商业运营管理有限公司	二级	500	100.00	100.00
3	深圳华利嘉电子市场管理有限公司	二级	500	100.00	100.00
4	郑州华南城有限公司	二级	100,000	100.00	100.00
5	郑州银中房地产开发管理有限公司	三级	1,000	100.00	100.00
6	郑州银湖置业有限公司	三级	1,000	100.00	100.00
7	郑州宝力通市场开发管理有限公司	三级	1,000	100.00	100.00
8	郑州兴茂实业发展有限公司	三级	1,000	100.00	100.00
9	郑州普菲特商业地产有限公司	三级	1,000	100.00	100.00
10	哈尔滨华南城有限公司	二级	50,000	100.00	100.00
11	哈尔滨宝力通市场开发管理有限公司	三级	50,000	100.00	100.00
12	西安华南城有限公司	二级	100,000	100.00	100.00
13	西安泰盛商业运营管理有限公司	三级	500	100.00	100.00
14	合肥华南城运营管理有限公司	二级	1,000	100.00	100.00
15	深圳华诺建筑规划设计院有限公司	二级	500	100.00	100.00
16	南昌华南城有限公司	一级	110,000	41.00	60.00
17	深圳华南城商贸物流服务有限公司	一级	10,000	100.00	100.00
18	深圳市华益股权投资基金有限公司	二级	10,000	100.00	100.00
19	深圳第一亚太物业管理有限公司	一级	5,000	97.50	97.50
20	深圳市华南城国际会展中心有限公司	一级	200	100.00	100.00
21	深圳市华南城广告有限公司	一级	150	100.00	100.00
22	深圳购团电子采购中心有限公司	一级	2,000	95.00	95.00
23	河源华南城商贸有限公司	一级	2,000	100.00	100.00
24	华丽城酒店（深圳）有限公司	一级	4,000	65.00	65.00
25	南宁华南城有限公司	一级	100,000	100.00	100.00
26	南宁华乐园娱乐投资有限公司	二级	150	100.00	100.00
27	南宁嘉泰商业运营管理有限公司	二级	500	100.00	100.00
28	西安嘉泰商业运营管理有限公司	三级	500	100.00	100.00
29	深圳市好百年家居连锁股份有限公司	二级	48,000	75.00	75.00
30	深圳市德高投资发展有限公司	三级	300	75.00	75.00
31	中山市好百年家居有限公司	三级	100	52.50	52.50
32	杭州美庭品位家居销售有限公司	三级	3,200	75.00	75.00
33	深圳市好百年办公家居有限公司	三级	300	60.00	60.00
34	深圳市美庭商贸有限公司	三级	300	75.00	75.00
35	深圳市好百年企业管理顾问有限公司	三级	100	75.00	75.00
36	深圳市好百年物业管理有限公司	三级	100	75.00	75.00
37	深圳市好百年商贸有限公司	三级	3,000	75.00	75.00
38	珠海市好百年家居有限公司	三级	100	75.00	75.00
39	福州好百年家居有限公司	三级	100	75.00	75.00
40	重庆好百年家居有限公司	三级	100	75.00	75.00
41	上海好百年家居市场经营管理有限公司	三级	100	75.00	75.00
42	北京市好百年家居商场有限公司	三级	500	75.00	75.00
43	长沙好百年家居有限公司	三级	200	75.00	75.00
44	广西好百年商业管理有限公司	三级	1,000	75.00	75.00
45	郑州好百年家居销售有限公司	三级	500	75.00	75.00
46	西安好百年商业运营管理有限公司	三级	500	75.00	75.00

（下转B14版）

债券简称:16 华南02　　债券代码:112387

华南国际工业原料城(深圳)有限公司
(注册地址:广东省深圳市龙岗区平湖镇华南大道1号)
2016年面向合格投资者公开发行公司债券(第二期)发行公告

发行人及董事会全体成员保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

重要事项提示

1、华南国际工