

债券代码：112418

债券简称：16 中南 02



江苏中南建设集团股份有限公司  
2016 年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）  
受托管理事务报告  
（2017 年度）

债券受托管理人

国泰君安证券股份有限公司



（住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号）

2018 年 5 月

## 声 明

国泰君安证券股份有限公司（以下简称“国泰君安”）编制本报告的内容及信息均来源于江苏中南建设集团股份有限公司（以下简称“发行人”、“公司”）对外公布的《江苏中南建设集团股份有限公司 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国泰君安所作的承诺或声明。请投资者独立征询专业机构意见，在任何情况下，投资者不能将本报告作为投资行为依据。

## 目录

|                                    |    |
|------------------------------------|----|
| 第一章 本期公司债券概况及债券受托管理人履行职责情况 .....   | 3  |
| 第二章 发行人 2017 年度经营及财务状况 .....       | 8  |
| 第三章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况 .....       | 11 |
| 第四章 本期债券内外部增信机制、偿债保障措施重大变化情况 ..... | 12 |
| 第五章 债券持有人会议召开情况 .....              | 13 |
| 第六章 发行人偿债保障措施的执行情况以及 .....         | 14 |
| 第七章 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务情况 .....  | 15 |
| 第八章 本期债券的信用评级情况 .....              | 16 |
| 第九章 对债券持有人权益有重大影响的其他事项 .....       | 17 |
| 第十章 其他事项 .....                     | 18 |

## 第一章 本期公司债券概况及债券受托管理人履行职责情况

### 一、发行人名称

中文名称：江苏中南建设集团股份有限公司

英文名称：Jiangsu Zhongnan Construction Group Co.,Ltd.

### 二、核准文件和核准规模

本次债券已经中国证监会“证监许可[2015]3169号”文核准发行，核准规模为债券面值不超过人民币48亿元。

2016年7月27日至2016年7月28日，发行人成功发行规模为12亿元的江苏中南建设集团股份有限公司2016年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）。

### 三、本期债券的主要条款

**1、发行主体：**江苏中南建设集团股份有限公司。

**2、债券名称：**江苏中南建设集团股份有限公司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中南02”，债券代码：“112418”。

**3、发行总额：**本次债券发行规模不超过人民币48亿元（含48亿元），其中本期债券发行规模为12亿元。

**4、发行方式：**本次公司债券将在经中国证监会“证监许可[2015]3169号”文核准后，分4期在中国境内公开发行。本期发行规模为人民币12亿元，在获准发行后的1个月内完成发行。本期债券采取网下面向合格投资者询价配售的方式发行。

**5、债券票面金额：**本期债券票面金额为100元。

**6、债券期限：**本期债券期限为5年，附第3年末发行人上调票面利率选择权和债券持有人回售选择权。

**7、债券利率：**本期债券票面利率由发行人与主承销商根据询价结果协商确

定，在本期债券存续期内前 3 年固定不变；在本期债券存续期的第 3 年末，如发行人行使上调票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 3 年票面利率加上调整基点，在债券存续期后 2 年固定不变。

**8、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利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面年利率的乘积；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本期债券票面总额的本金。

**9、付息、兑付方式：**本期债券本息支付将按照本期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。

**10、起息日：**本期债券的起息日为公司债券的发行首日，即 2016 年 7 月 27 日。

**11、付息日：**本期债券的付息日期为 2017 年至 2021 年每年的 7 月 27 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）。若债券持有人行使回售选择权，则本期债券回售部分的付息日为自 2017 年至 2019 年间每年的 7 月 27 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）。

**12、兑付日：**本期债券的兑付日期为 2021 年 7 月 27 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）。若投资者行使回售选择权，则其回售部分的本期债券的兑付日为 2019 年 7 月 27 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）。

在兑付登记日次日至兑付日期间，本期债券停止交易。

**13、计息期限：**本期债券的计息期限为 2016 年 7 月 27 日至 2021 年 7 月 26 日。若债券持有人行使回售选择权，则本期债券回售部分的计息期限为 2016 年

7月27日至2019年7月26日。

**14、发行人上调票面利率选择权：**发行人有权决定是否在本期债券存续期的第3年末上调本期债券后2年的票面利率。发行人将于本期债券第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本期债券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，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

**15、债券持有人回售选择权：**发行人发出关于是否上调本期债券票面利率及上调幅度的公告后，债券持有人有权选择在本期债券第3个计息年度付息日将其持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人。本期债券第3个计息年度付息日即为回售支付日，发行人将按照深圳证券交易所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

**16、回售登记期：**自发行人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。

**17、发行价格：**本期债券按面值平价发行。

**18、发行对象：**本期债券向合格机构投资者公开发行，投资者以现金方式认购。

**19、向公司股东配售安排：**本期债券向合格投资者公开发行，不向公司股东优先配售。

**20、担保情况：**本期债券为无担保债券。

**21、债券形式：**实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，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。

**22、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+级，本期债券信用等级为 AA+级。

**23、债券受托管理人：**发行人聘请国泰君安作为本期债券的债券受托管理人。

**24、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+级，本期债券信用等级为 AA+级。

**25、债券受托管理人：**发行人聘请国泰君安作为本期债券的债券受托管理人。

**26、承销方式：**本期债券采取余额包销的方式承销。

**27、上市交易场所：**深圳证券交易所。

**28、质押式回购安排：**发行人主体信用等级和本期债券信用等级均为 AA+级，本期债券符合进行质押式回购交易的基本条件。本期债券质押式回购相关申请尚需相关机构批准，具体折算率等事宜按登记机构的相关规定执行。

**29、发行对象及发行方式：**本期债券面向《公司债券发行与交易管理办法》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。网下申购由发行人与主承销商根据询价情况进行债券配售。具体发行安排参见发行公告。

**30、募集资金专项账户：**本期债券的募集资金专项账户开立于中国建设银行股份有限公司海门支行。

**31、募集资金用途：**偿还金融机构借款。

#### 四、债券受托管理人履行职责情况

国泰君安证券作为本期债券受托管理人，2017 年内按照本期债券受托管理协议及募集说明书的约定履行了本期债券的受托管理职责，建立了对发行人的定期跟踪机制，并监督了发行人对公司债券募集说明书所约定义务的执行情况。

2017 年 1 月 12 日，国泰君安根据发行人于 2017 年 1 月 5 日披露的《江苏中南建设集团股份有限公司关于 2016 年当年累计新增借款的公告》，出具了《国泰君安证券股份有限公司关于江苏中南建设集团股份有限公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券重大事项的临时受托管理事务报告》。

2017 年 7 月 13 日，国泰君安根据发行人于 2017 年 7 月 8 日披露的《江苏中南建设集团股份有限公司关于 2017 年累计新增借款超过上年末净资产 20%的公告》，出具了《国泰君安证券股份有限公司关于江苏中南建设集团股份有限公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券重大事项的临时受托管理事务报告》。

2017 年 10 月 20 日，国泰君安根据发行人于 2017 年 10 月 14 日披露的《江苏中南建设集团股份有限公司关于 2017 年当年累计新增借款的公告》，出具了《国泰君安证券股份有限公司关于江苏中南建设集团股份有限公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券重大事项的临时受托管理事务报告》。

## 第二章 发行人 2017 年度经营及财务状况

### 一、发行人基本信息

公司中文名称：江苏中南建设集团股份有限公司

法定代表人：陈锦石

设立日期：1998 年 7 月 28 日

注册资本：人民币 3,709,788,797 元

实缴资本：人民币 3,709,788,797 元

住所：江苏省海门市常乐镇

办公地址：江苏省海门市上海路 899 号中南大厦

邮政编码：226124

信息披露负责人：张伟

电话：0513-68702888

传真：0513-68702889

电子信箱：zhongnanconstruction@zhongnangroup.cn

所属行业：土木工程建筑业（E48）

**经营范围：**房地产开发、销售（凭资质证书承接业务）；土木建筑工程施工，物业管理，实业投资。（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）。

**统一社会信用代码：**91320600MA1M9AEW6B

### 二、发行人 2017 年度经营状况

报告期内，发行人实现营业收入 305.52 亿元，同比下降 11.29%，归属于母公司所有者净利润 6.03 亿元，同比上升 78.00%。截至 2017 年 12 月 31 日，发行人总资产 1,750.04 亿元，同比增长 49.40%，归属于上市公司股东的所有者权益

140.52 亿元，同比增长 4.18%。

报告期内，发行人坚持深耕核心一、二线核心城市群的战略。发行人计划房地产签约销售金额 500 亿元，实际签约销售金额 963 亿元，指标完成率 192.60%。在土地获取方面，发行人坚持精选区域策略，以在核心都市圈周边拓展土地为主，发行人 2017 年共新增土地 98 宗，规划建筑面积 1,499 万平方米，货值 1,907 亿元。

报告期内，发行人建筑工程业务计划实现业务收入 120 亿元，实际完成施工业务收入 117 亿元。在建筑业务承接方面，发行人建筑工程业务中标合同金额 312 亿元，同比增长 50.3%，在业务结构上，PPP 业务占比达到 33%，承接了诸如：滨海医疗卫生机构工程、东阿水系治理工程项目、宁波大学等一批合同金额超过 10 亿元的大型项目。

### 三、发行人 2017 年度财务状况

根据发行人 2017 年年度报告，其主要财务数据如下：

#### （一）合并资产负债表主要数据

单位：万元

| 项目          | 2017 年 12 月 31 日 | 2016 年 12 月 31 日 | 增减率    |
|-------------|------------------|------------------|--------|
| 资产总计        | 17,500,409.28    | 11,713,545.67    | 49.40% |
| 负债总计        | 15,840,583.86    | 10,100,016.41    | 56.84% |
| 归属于母公司股东的权益 | 1,405,241.07     | 1,348,883.96     | 4.18%  |
| 所有者权益合计     | 1,659,825.42     | 1,613,529.26     | 2.87%  |

#### （二）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 | 3,055,232.75 | 3,443,958.58 | -11.29% |
| 营业成本 | 2,556,970.29 | 2,878,663.07 | -11.18% |
| 营业利润 | 104,996.86   | 62,399.22    | 68.27%  |
| 利润总额 | 92,075.94    | 57,288.91    | 60.72%  |

|              |           |           |        |
|--------------|-----------|-----------|--------|
| 净利润          | 53,767.09 | 35,904.96 | 49.75% |
| 归属于母公司股东的净利润 | 60,266.16 | 33,857.24 | 78.00% |

### （三）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 | -293,793.45 | -450,004.93  | -34.71% |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -373,363.17 | -257,663.33  | 44.90%  |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 988,975.65  | 1,054,039.37 | -6.17%  |
| 现金及现金等价物净增加额  | 323,545.33  | 346,099.04   | -6.52%  |

### **第三章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况**

#### **一、本期公司债券募集资金情况**

发行人已在中国建设银行海门支行开设募集资金专项账户，发行人、国泰君安证券及中国建设银行海门支行也已按照相关规定签署了本期债券募集资金三方监管协议。

本期债券合计发行人民币 120,000.00 万元，扣除发行费用之后的募集资金净额人民币 118,920.00 万元已于 2016 年 7 月 29 日汇入发行人指定的银行账户。针对本期债券募集资金到位情况，发行人聘请的大信会计事务所（特殊普通合伙）出具了大信验字[2016]第 15-00013 号验资报告，予以确认。

#### **二、本期公司债券募集资金实际使用情况**

根据本期债券募集说明书中募集资金运用计划，本期债券募集资金扣除发行费用后将全部用于偿还金融机构借款。

截至 2017 年 12 月 31 日，公司已将全部募集资金严格按照募集说明书中的约定用于偿还金融机构借款。

#### 第四章 本期债券内外部增信机制、偿债保障措施重大变化情况

本期债券采用无担保形式发行。

2017 年内发行人本期债券偿债保障措施未发生重大变化。

## 第五章 债券持有人会议召开情况

2017 年度，发行人未发生须召开债券持有人会议的事项，发行人未召开债券持有人会议。

## 第六章 发行人偿债保障措施的执行情况以及

### 本期债券的本息偿付情况

根据本期债券募集说明书，本期债券的付息日期为 2017 年至 2021 年每年的 7 月 27 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）。若债券持有人行使回售选择权，则本期债券回售部分的付息日为自 2017 年至 2019 年间每年的 7 月 27 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）。

本期债券的本金支付日为 2021 年 7 月 27 日。如投资者行使回售权，则其回售部分债券的兑付日为 2019 年 7 月 27 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

截至本报告出具日，本期债券已于 2017 年 7 月 27 日支付 1 期债券利息。

## 第七章 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务情况

根据 2015 年 9 月 2 日召开的发行人第六届董事会第二十四次次会议及于 2015 年 9 月 18 日召开的公司 2015 年第七次临时股东大会通过的关于本期债券发行的有关决议,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,公司将至少采取如下措施:

- (1) 不向股东分配利润;
- (2) 暂缓重大对外投资、收购兼并等资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和奖金;
- (4) 主要责任人不得调离。

发行人承诺按照本期债券基本条款约定的时间向债券持有人支付债券利息及兑付债券本金,如果发行人不能按时支付利息或在本期债券到期时未按时兑付本金,对于逾期未付的利息或本金,发行人将根据逾期天数按逾期利率向债券持有人支付逾期利息,逾期利率为本期债券票面利率上浮 20%。

本期债券 2017 年内未发生发行人需履行上述承诺的情形。

## 第八章 本期债券的信用评级情况

2017 年 6 月 24 日，东方金诚国际信用评估有限公司对公司及公司已发行的“江苏中南建设集团股份有限公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）”的信用状况进行了跟踪评级，出具《江苏中南建设集团股份有限公司主体及“16 中南 02”2016 年度跟踪信用评级报告》。根据评级报告，公司主体信用等级维持 AA+，评级展望稳定；16 中南 02 债券信用等级维持 AA+。

东方金诚国际信用评估有限公司将于发行人年度报告公布后两个月内完成 2018 年度的定期跟踪评级。本期债券尚未出具 2018 年度跟踪评级报告。

作为本期公司债券的受托管理人，国泰君安证券特此提请投资者关注本期债券的相关风险，并请投资者对相关事项做出独立判断。

## 第九章 对债券持有人权益有重大影响的其他事项

### 一、对外担保情况

#### （一）发行人提供的对外担保

##### （1）、发行人为关联方提供的担保事项

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人对其关联方提供担保余额合计为 290.66 亿元。

##### （2）、发行人为非关联方提供的担保事项

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人及其子公司为非关联方提供担保总额为 30.07 亿元。

#### （二）发行人为商品房承购人提供的阶段性连带担保

发行人经营房地产业务，按照中国人民银行的有关规定必须为商品房承购人提供抵押贷款担保。发行人目前为商品房承购人提供的担保为阶段性连带担保，担保期限自按揭银行放款之日起至按揭银行为购房者办妥《房地产证》之日止。如果上述担保期间购房者没有履行债务人责任，发行人有权收回已售出的楼房，因此该种担保不会给发行人造成实际损失。截止 2017 年 12 月 31 日，发行人向银行提供商品房按揭贷款担保的金额为 245.35 亿元。

### 二、涉及的重大未决诉讼或仲裁事项

2017 年度，发行人无重大未决诉讼或仲裁事项。

### 三、相关当事人

2017 年度，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。

## 第十章 其他事项

### 一、当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之二十

2017 年 1 月 12 日，国泰君安根据发行人于 2017 年 1 月 5 日披露的《江苏中南建设集团股份有限公司关于 2016 年当年累计新增借款的公告》，出具了《国泰君安证券股份有限公司关于江苏中南建设集团股份有限公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券重大事项的临时受托管理事务报告》。

2017 年 7 月 13 日，国泰君安根据发行人于 2017 年 7 月 8 日披露的《江苏中南建设集团股份有限公司关于 2017 年累计新增借款超过上年末净资产 20%的公告》，出具了《国泰君安证券股份有限公司关于江苏中南建设集团股份有限公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券重大事项的临时受托管理事务报告》。

2017 年 10 月 20 日，国泰君安根据发行人于 2017 年 10 月 14 日披露的《江苏中南建设集团股份有限公司关于 2017 年当年累计新增借款的公告》，出具了《国泰君安证券股份有限公司关于江苏中南建设集团股份有限公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券重大事项的临时受托管理事务报告》。

### 二、报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

#### （一）前期差错更正的原因

发行人于 2017 年 1 月出售融资租入的飞机一架，形成 89,204,736.28 元资产处置损失，由于该项事项属于资产负债表日后调整，发行人根据该资产损失金额对 2016 年 12 月 31 日相应的资产计提固定资产减值准备。

#### （二）具体的会计处理

在合并报表中，发行人对 2016 年度财务数据进行了追溯调整，调减固定资产 89,204,736.28 元，调增递延所得税资产 20,055,896.85 元，调增资产减值损失 89,204,736.28 元，调减所得税费用 20,055,896.85 元，调减 2016 年年末未分配利润 69,148,839.43 元。

### （三）前期会计差错更正对财务报表项目的影响

#### （1）资产类科目差异

单位：元

| 科目      | 2016 年（本次报告）     | 2016 年（上次报告数据）   | 差异金额           |
|---------|------------------|------------------|----------------|
| 固定资产    | 1,869,053,603.57 | 1,958,258,339.85 | -89,204,736.28 |
| 递延所得税资产 | 942,404,909.91   | 922,349,013.06   | 20,055,896.85  |

#### （2）损益类科目差异

单位：元

| 科目     | 2016 年（本次报告）   | 2016 年（上次报告数据） | 差异金额           |
|--------|----------------|----------------|----------------|
| 资产减值损失 | 227,568,865.31 | 138,364,129.03 | 89,204,736.28  |
| 所得税费用  | 213,839,475.27 | 233,895,372.12 | -20,055,896.85 |

### （四）发行人董事会、监事会和独立董事对该差错更正的意见

发行人董事会、监事会和独立董事均认为本次会计差错更正符合《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 19 号——财务信息的更正及相关披露》和《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更和差错更正》的有关规定，有利于更加公允、客观的反映发行人财务状况，同意该项会计差错更正的处理。

### （五）发行人会计师对该差错更正的意见

致同会计师事务所（特殊普通合伙）对本次前期会计差错更正出具了《关于江苏中南建设集团股份有限公司 2017 年度会计政策变更、重大会计差错更正的专项说明》。

（本页无正文，为国泰君安证券股份有限公司关于《江苏中南建设集团股份有限公司 2016 年公司债券（第二期）受托管理事务报告（2017 年度）》之盖章页）



债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司

2018年5月18日