债券简称：16 中南 01　　债券代码：112325

债券简称：16 中南 02　　债券代码：112418

债券简称：17 中南 01　　债券代码：112619

债券简称：17 中南 02　　债券代码：112630

# 江苏中南建设集团股份有限公司
# 面向合格投资者公开发行公司债券
# 2019 年年度受托管理事务报告

**债券受托管理人**

**国泰君安证券股份有限公司**

国泰君安证券股份有限公司
GUOTAI JUNAN SECURITIES CO., LTD.

（住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号）

**2020 年 6 月**

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn

# 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面向合格投资者公开发行公司债券募集说明书》（以下简称“《募集说明书》”）《江苏中南建设集团股份有限公司 2019 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。



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

# 目录

第一章本次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 2019 年度经营及财务状况.....11
第三章发行人募集资金使用及专项账户运作情况..... 14
第四章本次债券内外部增信机制、偿债保障措施重大变化情况..... 15
第五章债券持有人会议召开情况.....16
第六章发行人偿债保障措施的执行情况以及..... 17
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..... 19
第八章本次债券的信用评级情况.....20
第九章对债券持有人权益有重大影响的其他事项..... 21
第十章其他事项.....23



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

# 第一章　本次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：JiangsuZhongnanConstructionGroupCo.,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 1 月 22 日，发行人成功发行 10 亿元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（第一期）（以下简称“16 中南 01”）。

2016 年 7 月 28 日，发行人成功发行 12 亿元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）（以下简称“16 中南 02”）。

2017 年 12 月 14 日，发行人成功发行 10 亿元江苏中南建设集团股份有限公司 2017 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（以下简称“17 中南 01”）。

2017 年 12 月 28 日，发行人成功发行 5 亿元江苏中南建设集团股份有限公司 2017 年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）（以下简称“17 中南 02”）。

## 三、本次债券的主要条款

**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（第一期）。债券简称：“16 中南 01”，债券代码：“112325”

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”

江苏中南建设集团股份有限公司 2017 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）。债券简称：“17 中南 01”，债券代码：“112619”

江苏中南建设集团股份有限公司 2017 年面向合格投资者公开发行公司债券



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（第二期）。债券简称：“17 中南 02”，债券代码：“112630”

**3、发行总额及分期情况：**本次债券发行规模不超过人民币 48 亿元（含 48 亿元），其中本次债券发行规模为 10 亿元，2019 年 1 月 22 日，中南建设发布《中南建设:关于“16 中南 01”公司债券回售结果的公告》，公告根据中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司对“16 中南 01”债券回售申报登记的统计，回售有效申报数量为 356,844 张，回售金额为 38,003,886 元（含利息）。剩余托管数量为 9,643,156 张

16 中南 02 发行规模为 12 亿元。2019 年 7 月 9 日，中南建设发布《江苏中南建设集团股份有限公司关于“16 中南 02”公司债券回售申报情况的公告》，公告根据中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司对“16 中南 02”债券回售申报登记的统计，回售有效申报数量为 660,472 张，回售金额为 70,010,032 元（含利息），剩余托管数量为 11,339,528 张

17 中南 01 发行规模为 10 亿元

17 中南 02 发行规模为 5 亿元。2019 年 12 月 7 日，中南建设发布《江苏中南建设集团股份有限公司关于“17 中南 02”公司债券回售申报情况的公告》，公告根据中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司对“17 中南 02”债券回售申报登记的统计，回售有效申报数量为 2,110,000 张，回售金额为 226,192,000.00 元（含利息），剩余托管数量为 2,289,000 张

**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。“16 中南 01”发行规模为人民币 10 亿元、“16 中南 02”发行规模为 12 亿元，“17 中南 01”发行规模为 10 亿元，“17 中南 02”发行规模为 5 亿元。本次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：**本次债券票面金额为 100 元

**6、债券期限：**16 中南 01、16 中南 02、17 中南 01 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。17 中南 02 期限为 4 年，附第 2 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



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

**7、债券利率：**16 中南 01 票面利率为 6.50%，2019 年 1 月 22 日，16 中南 01 票面利率上调为 7.80%

16 中南 02 票面利率为 6.00%，2019 年 7 月 27 日，16 中南 02 票面利率上调为 7.30%

17 中南 01 票面利率为 7.50%

17 中南 02 票面利率为 7.20%，2019 年 12 月 28 日，17 中南 02 的票面利率将上调为 7.60%

**8、还本付息方式及支付金额：**本次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。本次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次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次债券最后一期利息及所持有的本次债券票面总额的本金

**9、付息、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

**10、起息日：**16 中南 01 起息日为 2016 年 1 月 22 日，16 中南 02 起息日为 2016 年 7 月 27 日，17 中南 01 起息日为 2017 年 12 月 14 日，17 中南 02 起息日为 2017 年 12 月 28 日

**11、付息日：**16 中南 01 的付息日期为 2017 年至 2021 年每年的 1 月 22 日，16 中南 02 的付息日期为 2017 年至 2021 年每年的 7 月 27 日，17 中南 01 的付息日期为 2018 年至 2022 年每年的 12 月 14 日，17 中南 02 的付息日期为 2018 年至 2021 年每年的 12 月 28 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：**16 中南 01 的兑付日期为 2021 年 1 月 22 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，则其回售部分的本次债券的兑付日为 2019 年 1 月 22



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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）

16 中南 02 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，则其回售部分的本次债券的兑付日为 2019 年 7 月 27 日或 2020 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）

17 中南 01 的兑付日期为 2022 年 12 月 14 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，则其回售部分的本次债券的兑付日为 2020 年 12 月 14 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）

17 中南 02 的兑付日期为 2021 年 12 月 28 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，则其回售部分的本次债券的兑付日为 2019 年 12 月 28 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，本次债券停止交易

**13、发行人上调票面利率选择权：**发行人有权决定是否在 16 中南 01 存续期的第 3 年末上调本次债券后 2 年的票面利率。发行人于本次债券第 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次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，则本次债券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 16 中南 02 存续期的第 3 年末上调本次债券后 1 年的票面利率，有权决定是否在 16 中南 02 存续期的第 4 年末上调本次债券后 1 年的票面利率。发行人于本次债券第 3 个、第 4 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次债券票面利率以



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

及上调幅度的公告。若发行人未行使利率上调权，则本次债券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17中南01存续期的第3年末上调本次债券后2年的票面利率。发行人于本次债券第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次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，则本次债券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17中南02存续期的第2年末上调本次债券后2年的票面利率。发行人于本次债券第2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次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，则本次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次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次债券调整票面利率年度付息日将其持有的本次债券全部或部分按面值回售给发行人。本次债券调整票面利率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次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，继续持有本次债券并接受上述关于是否上调本次债券票面利率及上调幅度的决定

**17、发行价格：**本次债券按面值平价发行

**18、发行对象：**本次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：**本次债券向合格投资者公开发行，不向公司股东优先配售



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

**20、担保情况：**本次债券为无担保债券

**21、债券形式：**实名制记账式公司债券。投资者认购的本次债券在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

**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，本次债券信用等级为 AA+级

**23、债券受托管理人：**发行人聘请国泰君安作为本次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，本次债券信用等级为 AA+级

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

**26、承销方式：**本次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次债券信用等级均为 AA+级，本次债券符合进行质押式回购交易的基本条件。本次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：**本次债券面向《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：**本次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**

2019 年 4 月 26 日，国泰君安根据《关于对江苏中南建设集团股份有限公司及相关当事人给予通报批评处分的决定》，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面向合格投资者公开发行公司债券重大事



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项的临时受托管理事务报告》，提醒投资者注意发行人及相关当事人存在被深圳证券交易所通报批评的情形。

2019 年 6 月 12 日，国泰君安出具了《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》，提醒投资者注意发行人存在更换董事人数达到董事总人数三分之一的情形。

2019 年 8 月 7 日，国泰君安根据发行人于 2019 年 8 月披露的《江苏中南建设集团股份有限公司关于为淄博锦泉等公司提供担保的进展公告》，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》，提醒投资者注意发行人存在 2019 年累计新增对外担保达到上年末净资产 20%的情形。

2019 年 8 月 28 日，国泰君安根据发行人于 2019 年 8 月披露的《江苏中南建设集团股份有限公司关于关于 2019 年上半年新增借款情况的公告》，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》，提醒投资者注意发行人存在 2019 年累计新增借款达到上年末净资产 20%的情形。

2019 年 9 月 10 日，国泰君安根据发行人于 2019 年 9 月披露的《江苏中南建设集团股份有限公司关于为绍兴垄越提供担保的进展公告》，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》，提醒投资者注意发行人存在 2019 年累计新增对外担保达到上年末净资产 20%的情形。

2019 年 11 月 2 日，国泰君安根据发行人于 2019 年 9 月披露的《江苏中南建设集团股份有限公司关于为利辛锦瀚等公司提供担保的进展公告》，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》，提醒投资者注意发行人存在 2019 年累计新增对外担保达到上年末净资产 20%的情形。

2019 年 12 月 24 日，国泰君安根据发行人于 2019 年 12 月披露的《江苏中



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

南建设集 团股份有限公司关于涉及青岛市李沧区有关诉讼情况的进展公告》，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》，提醒投资者注意发行人存在涉及诉讼超过 5,000 万元的情形。



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

# 第二章　发行人2019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：**上海市长宁区天山西路1068号联强国际A栋9楼

**邮政编码：**200335

**信息披露负责人：**梁洁

**电话：**021-61929799

**传真：**021-61929733

**电子信箱：**zhongnanconstruction@zhongnangroup.cn

**所属行业：**房地产业、建筑业

**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2019年度经营状况

报告期内，发行人实现营业收入718.31亿元，同比上升79.08%，归属于母公司所有者净利润46.23亿元，同比上升99.89%。截至2019年12月31日，发行人总资产2,905.71亿元，同比增长23.28%，归属于上市公司股东的所有者权



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

益 214.39 亿元，同比增长 23.23%。

公司业务以房地产开发及建筑施工为主。房地产业务聚焦大众主流住宅，构建“美好就现在”的品牌理念，推出健康住宅标准体系。目前已进入内地 107 个城市，覆盖全国 400 毫米等降水线以东多数人口密集省份，开发项目主要集中在长三角区域和山东，在珠三角区域、福建、湖南、河南、京津冀区域以及沈阳、西安、武汉、成都、重庆、昆明、贵阳、南宁等中心城市亦有项目。2019 年公司合同销售金额约 1,961 亿元，同比增长 34%，销售面积约 1,541 万平方米，同比增长 35%，继续保持全国房地产开发企业 20 强。2019 年公司新增项目 78 个，项目规划建筑面积合计约 989 万平方米，新进入济南、厦门等 6 个城市，公司聚焦长三角、珠三角以及内地核心城市的战略布局进一步完善。

公司建筑业务核心主体江苏中南建筑产业集团有限责任公司是国家首批授予的特一级资质企业，还拥有建筑装修装饰一级、机电设备安装一级等资质，是中国施工企业 AAA 诚信企业，累计获得国家专利 160 余项。公司注重大型公共建筑及民用建筑的承接，近年来公司业务模式从单一的施工总承包向多元化建筑集团升级。公司建筑业务新增合同额 278 亿元，完成产值 222 亿元。

## 三、发行人 2019 年度财务状况

根据发行人 2019 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 | 2019 年 12 月 31 日 | 2018 年 12 月 31 日 | 增减率 |
|---|---|---|---|
| 资产总计 | 29,057,058.78 | 23,569,408.70 | 23.28% |
| 负债合计 | 26,374,798.11 | 21,610,065.45 | 23.58% |
| 归属于母公司股东的权益 | 2,143,926.07 | 1,739,833.35 | 23.23% |
| 所有者权益合计 | 2,682,260.68 | 1,959,343.25 | 36.90% |

### （二）合并利润表主要数据

单位：万元

| 项目 | 2019 年度 | 2018 年度 | 增减率 |
|---|---|---|---|
| 营业收入 | 7,183,078.61 | 4,011,012.59 | 79.08% |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| | | | |
|---|---|---|---|
| 营业成本 | 6,703,478.88 | 3,226,487.78 | 107.76% |
| 营业利润 | 630,927.59 | 315,642.34 | 99.89% |
| 利润总额 | 615,505.69 | 304,993.45 | 101.81% |
| 净利润 | 462,256.68 | 231,255.09 | 99.89% |
| 归属于母公司股东的净利润 | 416,308.56 | 219,309.79 | 89.83% |

### （三）合并现金流量表主要数据

单位：万元

| 项目 | 2019 年度 | 2018 年度 | 增减率 |
|---|---|---|---|
| 经营活动产生的现金流量净额 | 819,633.09 | 1,943,157.78 | -57.82% |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -1,338,052.37 | -1,265,637.68 | -5.78% |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 805,861.70 | -403,563.97 | 299.36% |
| 现金及现金等价物净增加额 | 287,442.42 | 273,513.92 | 4.92% |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

# 第三章　发行人募集资金使用及专项账户运作情况

## 一、本次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次债券募集资金三方监管协议。

16 中南 01 合计发行人民币 100,000.00 万元，扣除发行费用之后的募集资金净额人民币 99,100.00 万元已于 2016 年 1 月 25 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，发行人聘请的利安达会计事务所（特殊普通合伙）出具了利安达验字[2016]第 2028 号验资报告，予以确认。

16 中南 02 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。

17 中南 01 合计发行人民币 100,000.00 万元，扣除发行费用之后的募集资金净额人民币 99,100.00 万元已汇入发行人指定的银行账户。

17 中南 02 合计发行人民币 50,000.00 万元，扣除发行费用之后的募集资金净额人民币 49,700.00 万元已于 2018 年 1 月汇入发行人指定的银行账户。

## 二、本次公司债券募集资金实际使用情况

根据本次债券募集说明书中募集资金运用计划，本次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 2019 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。



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

# 第四章　本次债券内外部增信机制、偿债保障措施重大变化情况

本次债券采用无担保形式发行。

2019 年内发行人本次债券偿债保障措施未发生重大变化。



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

# 第五章　债券持有人会议召开情况

2019 年度，发行人共召开 1 次债券持有人会议。2019 年 6 月 13 日，发行人召开持有人会议，审议关于 16 中南 02 相关事项。出席本次会议的债券持有人（或委托代理人）共 9 名，合计持有表决权的公司债券 8,461,650 张，占 16 中南 02 全部表决权的 70.51%。16 中南 02 的发行人、债券受托管理人代表及见证律师也出席了本次会议。

会议审议了《关于增加公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）回售申报期的议案》、《关于调整公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）债券回售申报的议案》、《关于增加公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）债券持有人会议召开方式的议案》，同意票代表有表决权的债券 8,461,650 张，占 16 中南 02 全部表决权的 70.51%。根据 16 中南 02 的《债券持有人会议规则》，本次持有人会议三份议案均获得通过。



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

# 第六章　发行人偿债保障措施的执行情况以及本次债券的本息偿付情况

“16 中南 01”的付息日期为 2017 年至 2021 年每年的 1 月 22 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，则本次债券回售部分的付息日为自 2017 年至 2019 年间每年的 1 月 22 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）。

“16 中南 01”的本金支付日为 2021 年 1 月 22 日。部分投资者行使回售权，则其回售部分债券的兑付日为 2019 年 1 月 22 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，本次公司债券已于 2017 年 1 月 22 日、2018 年 1 月 23 日、2019 年 1 月 22 日及 2020 年 1 月 22 日支付 4 期债券利息。

“16 中南 02”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，则本次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）。

“16 中南 02”的本金支付日为 2021 年 7 月 27 日。部分投资者行使回售权，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，本次公司债券已于 2017 年 7 月 27 日、2018 年 7 月 27 日、2019 年 7 月 27 日支付 3 期债券利息。

“17 中南 01”的付息日期为 2018 年至 2022 年每年的 12 月 14 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，则本次债券回售部分的付息日为自 2018 年至 2020 年间每年的 12 月 14 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。

“17 中南 01”的本金支付日为 2022 年 12 月 14 日。部分投资者行使回售权，则其回售部分债券的兑付日为 2020 年 12 月 14 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，本次公司债券已于 2018 年 12 月 14 日、2019 年 12 月 14 日支付 2 期债券利息。

“17 中南 02”的付息日期为 2018 年至 2021 年每年的 12 月 28 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，则本次债券回售部分的付息日为自 2018 年至 2019 年间每年的 12 月 28 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）。

“17 中南 02”的本金支付日为 2021 年 12 月 28 日。部分投资者行使回售权，则其回售部分债券的兑付日为 2019 年 12 月 28 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，本次公司债券已于 2018 年 12 月 28 日、2019 年 12 月 28 日支付 2 期债券利息。



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

# 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次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。

发行人承诺按照本次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次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，逾期利率为本次债券票面利率上浮 20%。

本次债券 2019 年内未发生发行人需履行上述承诺的情形。



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

# 第八章　本次债券的信用评级情况

2019 年 6 月 21 日，东方金诚国际信用评估有限公司对公司及“16 中南 01”、“16 中南 02”、“17 中南 01”、“17 中南 02”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债项 2019 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 01”、“16 中南 02”、“17 中南 01”、“17 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 2020 年度的定期跟踪评级。截至本报告发布日，东方金诚国际信用评估有限公司尚未就本次债券出具 2020 年度跟踪评级报告。

作为本次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次债券的相关风险，并请投资者对相关事项做出独立判断。



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

# 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 2019 年 12 月 31 日，发行人对其关联方提供担保余额合计为 555.27 元。

2、发行人为非关联方提供的担保事项

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人及其子公司为非关联方提供担保余额合计为 108.60 亿元。

### （二）发行人为商品房承购人提供的阶段性连带担保

发行人属于房地产行业，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 2019 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 516.29 亿元。

## 二、涉及的重大未决诉讼或仲裁事项

发行人作为原告超过 5000 万元的未决诉讼：

| 原告 | 被告 | 案由 | 受理法院 | 标的额（万元） | 案件进展 |
|---|---|---|---|---|---|
| 中南控股集团有限公司、青岛中南世纪城房地产业投资有限公司 | 青岛市李沧区人民政府、青岛市李沧区湘潭路街道办事处大枣园社区居民委员会 | 合同纠纷 | 山东省高级人民法院 | 134,231.43 | 二审 |
| 中南控股集团有限公司、青岛中南世纪城房地产业投资有限公司 | 青岛市李沧区人民政府、青岛市李沧区湘潭路街道办事处南岭社区居民委员会 | 合同纠纷 | 山东省高级人民法院 | 60,895.16 | 二审 |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 中南控股集团有限公司、青岛中南世纪城房地产业投资有限公司 | 青岛市李沧区人民政府、青岛市李沧区湘潭路街道办事处大枣园社区居民委员会 | 合同纠纷 | 山东省高级人民法院 | 16,804.69 | 二审 |

发行人作为被告超过 5000 万元的未决诉讼：

| 原告 | 被告 | 案由 | 受理法院 | 标的额（万元） | 案件进展 |
|---|---|---|---|---|---|
| 东营市彤成劳务有限公司 | 广饶中南房地产有限公司 | 建设工程价款优先受偿权纠纷 | 东营市中级人民法院 | 5,602.84 | 一审 |
| 山东阜丰置业有限公司 | 青岛中南新世纪房地产有限公司 | 合作开发房地产合同纠纷 | 临沂市中级人民法 | 5,000.00 | 一审 |

## 三、相关当事人

2019 年度，本次公司债券的受托管理人和资信评级机构均未发生变动。



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

# 第十章　其他事项

2019 年内发行人本次债券未发生其他重大事项。



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

本页无正文，为《江苏中南建设集团股份有限公司面向合格投资者公开发行公司债券2019年年度受托管理事务报告》签章页）

债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司

2020年 6月 16日



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn