

债券简称：19 中南 03

债券代码：112997.SZ

江苏中南建设集团股份有限公司
2019 年面向合格投资者
公开发行公司债券（第一期）
受托管理事务报告
（2020 年度）

发行人：江苏中南建设集团股份有限公司

住所：江苏省海门市常乐镇



受托管理人：中山证券有限责任公司

住所：深圳市南山区粤海街道蔚蓝海岸社区创业路 1777 号海信南方大厦 21 层、22 层

2021 年 6 月



重要声明

中山证券有限责任公司（以下简称“中山证券”或者“受托管理人”）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”或“公司”）提供的《江苏中南建设集团股份有限公司 2020 年度报告》等相关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中山证券所作的承诺或声明。



目录

第一章 本期债券概况.....	1
一、本期债券主要条款.....	1
二、备案情况.....	1
第二章 发行人 2020 年度经营及财务状况.....	2
一、发行人基本情况.....	2
二、发行人 2020 年度经营情况.....	2
三、发行人 2020 年度财务情况.....	5
第三章 本期债券募集资金使用情况.....	8
一、本期债券募集资金使用用途约定情况.....	8
二、本期债券募集资金实际使用情况.....	8
第四章 本期债券兑付兑息情况.....	10
第五章 本期债券担保人情况.....	11
第六章 债券持有人会议召开情况.....	12
第七章 本期债券跟踪评级情况.....	13
第九章 受托管理人履行职责情况.....	15
一、持续关注发行人和增信机构的资信情况.....	15
二、募集资金使用情况监督.....	15
三、定期跟踪机制及履行情况.....	15
四、债券还本付息的监督.....	16
五、债券持有人会议情况.....	17
六、报告期内发行人监管检查情况及整改落实情况.....	17
七、其他履职事项.....	18
第十章 偿债能力影响分析.....	19
一、发行人偿债能力分析.....	19
二、可能影响发行人偿债能力的重大事项及受托管理人采取的应对措施.....	19
第十一章 其他事项.....	20
一、发行人的对外担保情况.....	20
二、发行人涉及的重大未决诉讼或仲裁事项.....	22
三、相关当事人.....	22
四、是否存在会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正情况.....	22
五、是否存在非经营性占款或资金拆借的情形.....	26
六、是否存在违规为控股股东、实际控制人及其关联方担保的情形.....	26
七、偿债计划及其他偿债保障措施变更、变化及执行情况.....	26
八、其他重大事项.....	26

第一章 本期债券概况

一、本期债券主要条款

1、债券名称：江苏中南建设集团股份有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）

2、债券简称：19 中南 03

3、债券代码：112997.SZ

4、发行规模：10.00 亿元。截至本报告出具之日，本期债券余额为 10.00 亿元。

5、发行品种：面向专业投资者公开发行公司债券

6、发行期限：4 年（附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权）

7、起息日：2019 年 11 月 22 日

8、兑付日：2023 年 11 月 22 日

9、还本付息方式：：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。

10、债券利率：7.60%。

11、担保方式：本期债券无担保。

12、最新信用级别及资信评级机构：经联合资信评估股份有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AA+级，评级展望为稳定。本期债券信用等级为 AA+级。

13、募集资金用途：偿还有息债务（公司债券）。

二、备案情况

2019 年 9 月 16 日，经中国证监会证监许可[2019]1717 号文核准，发行人获准面向合格投资者公开发行面值总额不超过 27 亿元公司债券，采用分期发行方式。

第二章 发行人 2020 年度经营及财务状况

一、发行人基本情况

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

注册资本：370,978.88 万元人民币

注册地址：江苏省南通市海门市常乐镇

办公地址：上海市长宁区天山西路 1068 号 A 栋 9 楼

信息披露负责人：梁洁

联系电话：021-61929799

传真：021-61929733

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）。

二、发行人 2020 年度经营情况

（一）2020 年度主要业务开展情况

发行人核心业务是房地产开发和建筑施工。发行人房地产业务聚焦大众主流住宅，秉承“美好就现在”理念，推出健康住宅标准体系，建设健康 TED 社区。目前已进入内地 112 个城市，覆盖全国 400 毫米等降水线以东多数人口密集省份，聚焦长三角区域、珠三角区域、山东、福建以及中西部核心城市。2020 年发行人合同销售金额 2,238.3 亿元，销售面积 1,685.3 万平方米，同比分别增加 14.2% 和 9.4%，新增项目 107 个，规划建筑面积合计 1,522.9 万平方米，平均土地成本同比有所下降，继续保持全国房地产开发企业 20 强。

发行人建筑业务拥有国家首批授予的民营企业特一级资质，还拥有建筑装饰一级、机电设备安装一级等资质，是 AAA 诚信施工企业，累计获得国家专利 180 余项，先后荣获鲁班奖、詹天佑奖、钢结构金奖、安装之星等国家级大奖

100 余项，扬子杯、长城杯、白玉兰杯、泰山杯等省级优质工程奖 200 余项。发行人注重大型公共建筑及民用建筑的承接，近年来发行人业务模式从单一的施工总承包向多元化建筑集团升级。2020 年新增合同额 306.8 亿元，同比增长 10.4%。

（二）各项主营业务分析

1、营业收入情况

表 2-1：发行人营业收入构成情况

单位：万元

业务板块	2020 年度		2019 年度		变动比例 (%)
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	
房地产开发	5,857,022.26	70.80	5,158,657.66	68.03	13.54
建筑施工	2,219,706.14	26.83	2,217,749.99	29.24	0.09
酒店及其他	195,576.99	2.36	207,004.29	2.73	-5.52
内部交易抵消	-412,220.56	-	-400,333.33	-	2.97
合计	7,860,084.83	100.00	7,183,078.61	100.00	9.43

2020 年度，发行人实现营业收入 7,860,084.83 万元，同比增加 9.43%，主要系 2020 年度房地产开发业务收入有所增加所致。

2、营业成本情况

表 2-2：发行人营业成本构成情况

单位：万元

业务板块	2020 年度		2019 年度		变动比例 (%)
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	
房地产开发	4,735,734.61	68.76	4,233,768.40	66.72	11.86
建筑施工	2,027,788.65	29.44	2,018,017.04	31.80	0.48
酒店及其他	124,278.61	1.80	93,602.61	1.48	32.77
内部交易抵消	-386,873.36	-	-365,237.69	-	5.92
合计	6,500,928.51	100.00	5,980,150.36	100.00	8.71

2020 年度，发行人的营业成本为 6,500,928.51 万元，同比增加 8.71%，主要系 2020 年房地产开发业务收入增加，其营业成本同步增加所致。

3、营业收支变动情况

表 2-3：发行人营业收支情况

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	本年比上年 变化 (%)	变动原因
一、营业收入	7,860,084.83	7,183,078.61	9.43	-
减：营业成本	6,500,928.51	5,980,150.36	8.71	-
税金及附加	195,569.33	187,829.20	4.12	-
销售费用	173,021.97	146,280.67	18.28	-
管理费用	282,056.64	321,623.47	-12.30	-
研发费用	6,084.27	128.37	4,639.52	主要系2020年度开发项目增加，加大研发投入所致
财务费用	54,952.18	67,466.80	-18.55	-
加：其他收益	14,384.01	10,780.88	33.42	主要系2020年度取得的政府补助和债务重组利得有所增加导致
投资收益（损失以“-”号填列）	428,952.54	209,168.37	105.08	主要系2020年度处置长期股权投资产生的收益及权益法核算的长期股权投资收益大幅增加
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	28,941.83	5,096.53	467.87	主要系按公允价值计量的投资性房地产产生的收益较2019年度有所增加
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-4,684.49	-47,938.87	-90.23	主要系2020年度产生的应收账款、其他应收款坏账损失较2019年度有所减少
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-49,835.28	-26,672.99	86.84	主要系2020年度产生的存货跌价损失、合同资产减值损失较2019年度有所增加
资产处置收益（损失以“-”号填列）	1,434.69	893.96	60.49	主要系2020年度固定资产处置利得较2019年度有所增加
二、营业利润	1,066,665.22	630,927.59	69.06	主要系业务规模扩张，营业收入大幅增加、长期股权投资收益大幅增加所致
加：营业外收入	7,386.16	5,109.11	44.57	主要系2020年度罚款、违约金、赔偿金收入及废料收入较2019年度有所增加
减：营业外支出	22,376.98	20,531.01	8.99	-

项目	2020 年度	2019 年度	本年比上年 变化 (%)	变动原因
三、利润总额	1,051,674.40	615,505.69	70.86	主要系业务规模扩张，营业收入大幅增加、长期股权投资收益大幅增加导致营业利润增加所致
减：所得税费用	271,267.79	153,249.01	77.01	主要系利润总额增加使得当期所得税费用增加所致
四、净利润	780,406.61	462,256.68	68.83	主要系业务规模扩张，营业收入大幅增加、长期股权投资收益大幅增加导致营业利润增加所致

注：本年比上年变化(%)中“+”代表增加，“-”代表减少。

(三) 未来发展战略及经营计划

2021 年发行人房地产业务将在继续以客户为中心，坚持大众主流住宅产品定位，健康住宅的核心理念，深入推进标准化，提升产品质量，提高运营周转效率基础上，适度控制规模增速，扩大多元化投资探索，提高土地储备弹性。发行人将努力实现房地产业务合同销售合理增长，确保预售资源竣工和收入确认，增加资产实力，优化资产负债表，提升信用评级，降低融资成本，尽快实现“三道红线”全部绿档。

发行人建筑业务将继续提升能力优化经营质量，加快转型升级，智慧建造、绿色施工，抓住新的市场机遇。

发行人将坚持简单透明的文化，打造不断创造历史、令人向往的美好组织，推动事业可持续发展。

2021 年发行人将继续深耕长三角区域、珠三角区域和中西部核心城市，现有项目计划开工建筑面积约 930 万平方米，竣工面积约 1,251 万平方米

三、发行人 2020 年度财务情况

(一) 主要财务数据

表 2-4：发行人主要财务数据及变动情况

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末	变动比例 (%)	变动原因
总资产	35,925,345.27	29,057,058.78	23.64	-
总负债	31,089,028.68	26,374,798.11	17.87	-
净资产	4,836,316.60	2,682,260.68	80.31	主要系报告期末未分配利润、少数股东权益较上年末大幅增加
归属母公司股东的净资产	2,870,111.16	2,143,926.07	33.87	主要系 2020 年度业务规模扩张, 归属于母公司所有者的净利润有所增加导致未分配利润增加所致
期末现金及现金等价物余额	2,441,471.22	1,616,829.43	51.00	主要系筹资活动产生的现金流量净额大幅增加所致
项目	2020 年度	2019 年度	变动比例 (%)	变动原因
营业收入	7,860,084.83	7,183,078.61	9.43	-
利润总额	1,051,674.40	615,505.69	70.86	主要系业务规模扩张, 营业收入大幅增加、长期股权投资收益大幅增加导致营业利润增加所致
净利润	780,406.61	462,256.68	68.83	主要系业务规模扩张, 营业收入、利润总额大幅增加所致
EBITDA	1,182,110.22	747,910.21	58.06	主要系利润大幅增加所致
EBITDA 利息保障倍数	1.71	1.13	51.33	主要系利润大幅增加所致
经营活动产生的现金流量净额	846,744.88	819,633.09	3.31	-
投资活动产生的现金流量净额	-1,390,950.82	-1,338,052.37	3.95	-
筹资活动产生的现金流量净额	1,371,680.86	805,861.70	70.21	主要系子公司吸收少数股东投资收到的现金、发行债券收到的现金大幅增加所致

(二) 主要财务指标

表 2-5: 发行人主要财务指标及变动情况

项目	2020 年末	2019 年末	变动比例 (%)	变动原因
资产负债率 (%)	86.54	90.77	-4.66	-
流动比率	1.18	1.17	0.85	-
速动比率	0.46	0.40	15.00	-
项目	2020 年度	2019 年度	变动比例 (%)	变动原因

EBITDA 全部债务 比 (%)	14.75	10.56	39.68	主要系 2020 年度利润增幅 快于负债增幅所致
利息保障倍数	1.62	1.04	55.77	主要系 2020 年度利润大幅 增加所致
现金利息保障倍 数	2.80	2.60	7.69	-
贷款偿还率 (%)	100.00	100.00	-	-
利息偿付率 (%)	100.00	100.00	-	-

第三章 本期债券募集资金使用情况

一、本期债券募集资金使用用途约定情况

发行人在《江苏中南建设集团股份有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》（以下简称“募集说明书”）中约定：

“经公司第七届董事会第十四次会议及第七届董事会第二十七次会议审议通过，并经公司 2018 年第二次临时股东大会及 2018 年第八次临时股东大会批准，扣除发行费用后，本次发行公司债券的募集资金拟用于偿还有息债务（公司债券）。募集资金的具体用途由股东大会授权董事会根据公司财务状况与资金需求情况，在上述范围内确定。

公司拟将本期债券募集资金 10 亿元全部用于偿还有息债务（公司债券）。该资金使用计划将有利于调整并优化公司负债结构，改善资金状况。”

二、本期债券募集资金实际使用情况

（一）募集资金基本情况

1、实际募集资金金额和资金到账时间

本期债券发行总额为 100,000.00 万元，扣除承销费用后的募集资金净额为 99,300 万元，主承销商已于发行结束后汇入发行人募集资金监管账户。

2、募集资金使用和结余情况

截至本报告出具之日，发行人募集资金已全部使用完毕，全部用于偿还有息债务（公司债券）。

3、募集资金专户存储情况

本期债券现有 1 个募集资金专户，具体信息如下：

开户银行：江苏银行股份有限公司杭州分行

银行账号：33230188000058372

账户名称：江苏中南建设集团股份有限公司

（二）本次募集资金的实际使用情况

1、募集资金使用情况核查表

截至本报告出具之日，发行人的募集资金使用情况如下：

表 3-1：发行人募集资金使用情况

单位：万元

序号	承诺情况		实际情况	
	承诺资金用途	承诺使用金额	实际资金用途	实际使用金额
1	偿还有息债务 （公司债券）	99,300.00	置换前期使用自有资金偿还的“16 中南 03”债券本金	70,000.00
			偿付“18 中南 01”债券回售本金	29,300.00
合计	-	99,300.00	-	99,300.00

截至本报告出具之日，发行人共使用募集资金 99,300.00 万元，其中 70,000.00 万元用于置换前期使用自有资金偿还的“16 中南 03”债券本金；29,300.00 万元用于偿付“18 中南 01”债券回售本金，符合本期债券募集说明书的约定。

2、募集资金实际投资项目变更情况说明

截至本报告出具之日，发行人不存在募集资金实际使用项目变更情况。

3、募集资金使用项目对外转让或置换情况说明

截至本报告出具之日，不存在募集资金使用项目对外转让或置换情况。

（三）闲置募集资金情况说明

截至本报告出具之日，本期债券的募集资金已全部使用完毕，不存在闲置募集资金的情况。

第四章 本期债券兑付兑息情况

发行人已于 2020 年 11 月 23 日完成 2020 年度兑息，将于 2023 年 11 月 22 日兑付，截至本报告出具之日，不存在违约情况。

本期债券设置了调整票面利率选择权及投资者回售选择权，截至本受托管理事务报告出具之日，本期债券尚未行权。

第五章 本期债券担保人情况

本期债券无担保。

第六章 债券持有人会议召开情况

报告期内，发行人未发生需要召开债券持有人会议的事项，未召开债券持有人会议。

第七章 本期债券跟踪评级情况

联合信用评级有限公司于 2020 年 6 月 10 日出具了编号为“联合[2020]1344 号”的《江苏中南建设集团股份有限公司公司债券 2020 年跟踪评级报告》，联合信用评级有限公司确定江苏中南建设集团股份有限公司主体长期信用等级为 AA+，评级展望为“稳定”；确定本期债券信用等级为 AA+。

联合资信评估股份有限公司于 2021 年 6 月 22 日出具了编号为“联合[2021]4886 号”的《江苏中南建设集团股份有限公司 2021 年跟踪评级报告》，联合信用评级有限公司确定江苏中南建设集团股份有限公司主体长期信用等级为 AA+，评级展望为“稳定”；确定本期债券信用等级为 AA+。

第八章 发行人负责本次债券事务的专人变动情况

截至本报告出具之日，发行人负责处理“19 中南 03”相关事务的专人未发生变动。

第九章 受托管理人履行职责情况

一、持续关注发行人和增信机构的资信情况

报告期内，受托管理人依据《公司债券发行与交易管理办法》、《公司债券受托管理人执业行为准则》和其他相关法律、法规、规范性文件及自律规则的规定以及《江苏中南建设集团股份有限公司与中山证券有限责任公司关于在中国境内公开发行公司债券之债券受托管理协议》的约定，持续关注发行人的经营和财务状况，持续关注发行人的资信状况，持续关注发行人关联方交易情况，持续关注发行人偿债保障措施的实施情况，并按照受托协议的约定对上述情况进行核查，并督促公司履行公司债券募集说明书、受托管理协议中所约定的义务，积极履行了债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。

二、募集资金使用情况监督

在受托管理期间，受托管理人严格按照受托管理协议和三方资金监管协议的约定，对发行人募集资金使用进行审核，保证了募集资金的使用和募集说明书约定一致。

三、定期跟踪机制及履行情况

（一）定期报告

发行人于 2020 年 4 月 28 日披露了《江苏中南建设集团股份有限公司 2019 年年度报告》；于 2020 年 4 月 30 日披露了《江苏中南建设集团股份有限公司 2020 年第一季度报告》；于 2020 年 8 月 25 日披露了《江苏中南建设集团股份有限公司 2020 年半年度报告》；于 2020 年 10 月 30 日披露了《江苏中南建设集团股份有限公司 2020 年第三季度报告》；于 2021 年 4 月 27 日披露了《江苏中南建设集团股份有限公司 2020 年年度报告》；于 2021 年 4 月 30 日披露了《江苏中南建设集团股份有限公司 2021 年第一季度报告》。

（二）临时报告

受托管理人形成了每月月初督促发行人进行重大事项核查的机制。中山证券每月初以邮件形式发送《重大事项自查通知》，提示发行人对上月重大事项进行

自查，发行人自查后以《重大事项确认表》的方式回复给中山证券。针对《重大事项确认表》触发的重大事项，中山证券及时对相关事项和底稿进行收集和核查确认，督导发行人发布临时公告以告知投资者，并出具临时受托管理事务报告。

报告期内，受托管理人已披露如下临时受托管理事务报告：

表9-1：本期债券的临时受托管理事务报告披露情况

出具时间	公告名称	简要描述	对偿债风险的影响及处理结果
2020 年 5 月 14 日	《中山证券有限责任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临时受托管理事务报告》	发行人违反了深圳证券交易所《股票上市规则（2018 年 11 月修订）》第 1.4 条和《主板上市公司规范运作指引（2015 年修订）》第 7.4.3 条、第 7.4.4 条和第 7.4.7 条的规定。	无重大不利影响
2020 年 7 月 17 日	《中山证券有限责任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临时受托管理事务报告》	发行人董事成员发生变动，通过发行人股东大会选举，原独立董事金德钧、倪俊骥变更为石军、华志伟；原非独立董事刘畋、陆忠亮、柳方变更为姚可、唐晓东、胡红卫。	无重大不利影响
2020 年 8 月 31 日	《中山证券有限责任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临时受托管理事务报告》	2020 年 1 月至 2020 年 6 月，发行人新增借款超过上年末净资产的 20%。	无重大不利影响

四、债券还本付息的监督

本期债券的第一个付息日为 2020 年 11 月 23 日。受托管理人于付息前提示发行人做好 2020 年度付息工作。受托管理人还于付息前向发行人发送本期债券 2020 年兑息所需准备的所有材料，包括发行人兑息工作清单等，督促发行人根据兑息工作清单要求的时间节点完成本期债券 2020 年度兑息工作。发行人已于 2020 年 11 月 23 日按时支付利息 7,600.00 万元。

本期债券设置了调整票面利率选择权及投资者回售选择权，截至本受托管理事务报告出具之日，本期债券尚未到行权日和到期日。

五、债券持有人会议情况

2020 年度，发行人未发生需召开债券持有人会议的事项，未召开债券持有人会议。

六、报告期内发行人监管检查情况及整改落实情况

2020 年 3 月，中国证监会江苏监管局下发《江苏证监局关于开展公司债券发行人自查工作的通知》（苏证监会计字【2020】4 号），发行人根据要求对信息披露情况、募集资金情况、偿债能力情况逐条自查，并形成自查结果。发行人于 2020 年 5 月 29 日提交《江苏中南建设集团股份有限公司公司债券发行自查工作报告》及《公司债券发行人自查表》。

本次自查中，发现发行人内部控制管理有待加强。发行人 2016 年至 2019 年存在向公司合并报表范围外或所占权益比例不超过 50%的房地产项目公司提供财务资助但未履行相关审议程序和披露义务的情形，期间发行人使用闲置募集资金补充流动资金。2019 年 12 月 6 日，发行人召开股东大会审议通过向发行人合并报表范围外或所占权益比例不超过 50%的房地产项目公司提供财务资助的议案。2020 年 5 月 7 日，公司因此事被深圳证券交易所出具监管函。

发行人将加强对《股票上市规则（2018 年 11 月修订）》、《主板上市公司规范运作指引（2015 年修订）》、《公司法》及《证券法》等相关法律、法规和规范性文件的学习，并进一步加强内部控制建设，真实、准确、完整、及时地履行信息披露义务，杜绝此类事件再次发生。

2021 年 4 月，中国证监会江苏监管局下发《江苏证监局关于做好 2021 年辖区公司债券相关工作的通知》（苏证监会计字【2021】7 号），发行人根据要求对信息披露情况、募集资金情况、偿债能力情况、公司治理及其他情况逐条自查，并形成自查结果。发行人于 2021 年 5 月 16 日提交《江苏中南建设集团股份有限公司公司债券发行自查工作报告》及《公司债券发行人自查表》。

本次自查中发现发行人法务内部管理有待加强、发行人累计新增借款统计不及时等情况。

青岛市黄岛区人民法院于 2020 年 6 月 12 日发布（2020）鲁 0211 执 3195 号限制消费令，因青岛海湾新城房地产开发有限公司未按执行通知书指定的期间履行生效法律文书确定的给付义务，对青岛海湾新城房地产开发有限公司（以下简称“青岛海湾新城”）采取限制消费措施，限制青岛海湾新城及其（法定代表人、主要负责人、影响债务履行的直接责任人员、实际控制人）陈锦石不得实施高消费及非生活和工作必需的消费行为。

经发行人查证，该事项系青岛海湾新城与对方青岛晨阳至诚度假公寓管理有限公司（以下简称“青岛晨阳”）互诉，因对方已进入破产程序，发行人法务担心率先执行赔偿难以保护本方利益，因此拖延支付赔偿金，希望等待青岛海湾新城诉青岛晨阳案件判决后，抵消公司赔偿金额。青岛海湾新城诉青岛晨阳一案因疫情拖延，法务疏忽赔偿期限截止日并未中止计算，造成上述影响。青岛海湾新城已于限制消费令签发次日履行赔偿义务，青岛市黄岛区人民法院也于次日撤销相关限制消费令。

发行人将加强对《民法典》、《公司法》及《证券法》等相关法律、法规和规范性文件的学习，对公司法务进行进一步的法务培训。并进一步加强内部控制建设，杜绝此类事件再次发生。

2020 年 8 月 25 日，发行人发布公告，截至 2020 年 6 月末，发行人累计新增借款超上年末净资产 20%。根据《公司债券发行与交易管理办法》和《深圳证券交易所公司债券上市规则》等相关规定，发行人累计新增借款超上年末净资产 20%应于次月初 5 个工作日内统计完成并及时予以公告。

发行人将加强对《公司债券发行与交易管理办法》和《深圳证券交易所公司债券上市规则》等相关法律、法规和规范性文件的学习，改革累计新增借款统计和汇报机制，努力在 5 个工作日内完成上月末累计新增借款统计情况。

七、其他履职事项

无。

第十章 偿债能力影响分析

一、发行人偿债能力分析

从短期偿债能力指标来看，截至 2020 年末，发行人流动比率、速动比率分别为 1.18 和 0.46；从长期偿债能力指标来看，发行人资产负债率为 86.54%，2020 年度的贷款偿还率和利息偿还率均为 100%。

截至 2020 年末，发行人有息负债（含期末应付利息）799.0 亿元。有息负债中短期借款和一年内到期的非流动负债 233.7 亿元，占全部有息负债的 29.25%，较 2019 年末下降 5.06 个百分点。

2020 年，发行人实现净利润 780,406.61 万元，较上年度增加 68.83%；实现经营性净现金流入 846,744.88 万元，继续保持正值；期末账面货币资金 3,286,074.57 万元，可全额覆盖短期借款和一年内到期的非流动负债 233.7 亿元。

2020 年末，发行人流动资产余额为 29,982,247.17 万元，其中存货为 18,437,491.12 万元，占期末流动资产的比重为 61.49%。发行人必要时可通过流动资产变现获取偿债资金。

2020 年度，发行人 EBITDA 利息保障倍数为 1.71，较上年同期增加 51.33%，利息保障倍数为 1.62，较上年同期增加 55.77%，偿债能力指标良好。

发行人的资信情况良好，与中国工商银行、中国农业银行、中国银行、中国建设银行等各大银行都保持长期合作关系，融资能力较好。截止报告期末，公司共获得各类银行授信额度 1,725 亿元，其中已使用授信额度为 413 亿元，剩余授信额度为 1,312 亿元。报告期内，公司偿还银行贷款 185 亿元。

二、可能影响发行人偿债能力的重大事项及受托管理人采取的应对措施

报告期内，未发生可能对发行人偿债能力造成重大不利影响的重大事项。中山证券将密切关注对本期债券的本息偿付情况以及其他对债券持有人利益有重大影响的事项，并将严格按照《公司债券发行与交易管理办法》、《公司债券受托管理人执业行为准则》、《募集说明书》及《受托管理协议》等规定和约定履行债券受托管理人职责。

第十一章 其他事项

一、发行人的对外担保情况

截至 2020 年末，尚未履行及未履行完毕的对外担保总额为 1,302,898.00 万元。具体情况如下：

表 10-1 截至 2020 年末发行人对外担保情况

单位：万元

担保对象名称	担保类型	担保余额	担保期
重庆金南盛唐房地产开发有限公司	连带责任担保	7,500	36 个月
重庆南唐府房地产开发有限公司（同时为并表公司重庆锦腾房地产开发有限公司提供担保）	连带责任担保	96,000	18 个月
沈阳金科骏达房地产开发有限公司	连带责任担保	5,968	36 个月
沈阳中南屹盛房地产开发有限公司	连带责任担保	33,510	36 个月
沈阳地铁昱瑞项目管理有限公司	连带责任担保	13,100	36 个月
佛山雅旭房地产开发有限公司	连带责任担保	25,436	36 个月
梅州中南昱晟房地产开发有限公司	连带责任担保	7,000	36 个月
湖州锦驭置业有限公司	连带责任担保	62,500	36 个月
杭州德全置业有限公司	连带责任担保	6,100	18 个月
海宁鸿翔锦昱置业有限公司	连带责任担保	10,329	24 个月
海宁鸿翔锦元置业有限公司	连带责任担保	2,660	36 个月
嘉兴市嘉南置业有限公司	连带责任担保	15,010	36 个月
邹城市锦尚置业有限公司	连带责任担保	7,750	36 个月
南京锦安中垠房地产开发有限公司	连带责任担保	18,560	36 个月
扬州颐诚置业有限公司	连带责任担保	13,500	36 个月
镇江恒润房地产开发有限公司	连带责任担保	6,086	36 个月
镇江颐发房地产开发有限公司	连带责任担保	990	24 个月
潍坊市中南锦悦房地产开发有限公司	连带责任担保	45,000	36 个月
深圳市宝昱投资有限公司（同时为非并表公司深圳市金中盛投资有限公司提供担保）	连带责任担保	168,000	24 个月
淮安市和锦置业有限公司	连带责任担保	14,144	36 个月
徐州锦熙房地产开发有限公司	连带责任担保	12,000	36 个月
淮安市锦熙置业有限公司	连带责任担保	20,900	36 个月
淮安昱成房地产开发有限公司	连带责任担保	7,642	36 个月
张家港锦裕置地有限公司	连带责任担保	17,553	36 个月
余姚锦好置业有限公司	连带责任担保	26,475	36 个月

太仓市敏骏房地产开发有限公司	连带责任担保	10,560	60 个月
海门市海诚置业有限公司	连带责任担保	80,000	36 个月
连云港华玺房地产有限公司	连带责任担保	10,000	12 个月
如皋锦瑞置业有限公司	连带责任担保	17,200	24 个月
南通唐盛房地产有限公司	连带责任担保	25,000	36 个月
常州唐盛房地产有限公司	连带责任担保	40,000	36 个月
商丘育华置业有限公司	连带责任担保	11,025	24 个月
许昌市昱恒房地产开发有限公司	连带责任担保	30,000	24 个月
西安源恩置业有限公司	连带责任担保	47,000	36 个月
宁波杭州湾新区碧桂园房地产开发有限公司	连带责任担保	3,300	36 个月
宁波杭州湾新区碧桂园房地产开发有限公司	连带责任担保	2,640	36 个月
宁波杭州湾新区碧桂园房地产开发有限公司	连带责任担保	12,375	24 个月
宁波杭州湾新区碧桂园房地产开发有限公司	连带责任担保	4,950	36 个月
宁波杭州湾新区碧桂园房地产开发有限公司	连带责任担保	1,299	-
绍兴世茂瑞盈置业有限公司	连带责任担保	6,400	24 个月
诸暨璟铭房地产有限公司	连带责任担保	19,210	18 个月
宁波奉化花祺置业有限公司	连带责任担保	23,067	36 个月
余姚力铂置业有限公司	连带责任担保	40,000	36 个月
绍兴锦嘉置业有限公司	连带责任担保	9,800	36 个月
台州卓舜房地产开发有限公司	连带责任担保	14,190	36 个月
台州卓舜房地产开发有限公司	连带责任担保	3,300	36 个月
台州卓舜房地产开发有限公司	连带责任担保	4,851	36 个月
太仓彤光房地产开发有限公司	连带责任担保	19,440	36 个月
太仓彤光房地产开发有限公司	连带责任担保	7,200	12 个月
德清锦叶置业有限公司	连带责任担保	49,000	24 个月
南通欣和置业有限公司	连带责任担保	6,359	36 个月
常州市宏禾置业有限公司	连带责任担保	24,500	36 个月
阜南中南新路投资有限责任公司	连带责任担保	22,547	132 个月
成都昀泽房地产开发有限公司	连带责任担保	18,000	36 个月
威海德发房地产开发有限公司	连带责任担保	11,000	6 个月
儋州润捷房地产开发有限公司	连带责任担保	29,072	12 个月
温州景容置业有限公司	连带责任担保	0	36 个月
江苏锦泽置业有限公司	连带责任担保	41,400	48 个月
安徽省宁国市鸿鹰生态旅游发展有限责任公司（同时为并表公司上海中南锦时置业有限责任公司提供担保）	连带责任担保	14,500	24 个月
合计	-	1,302,898.00	-

上述担保事项是基于发行人发展需要，目前发行人经营正常，担保事项对偿债能力影响较小。

二、发行人涉及的重大未决诉讼或仲裁事项

截至 2021 年 4 月 27 日，发行人存在如下重大未决诉讼或仲裁事项：

原告	被告	案由	受理法院	标的额（万元）	案件进展情况
中南云锦（北京）房地产开发有限公司	北京密云经济开发区总公司、北京中智房地产开发有限公司、国邦京基（北京）房地产开发有限公司	合同纠纷	北京市第三中级人民法院	58,579.87	一审

三、相关当事人

本期债券的受托管理人未发生变动。

四、是否存在会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正情况

（1）重要会计政策变更

①新收入准则

财政部于 2017 年颁布了《企业会计准则第 14 号——收入（修订）》（以下简称“新收入准则”），公司经第七届董事会第六十二次会议批准自 2020 年 1 月 1 日起执行该准则，对会计政策相关内容进行了调整。

发行人在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务的控制权时，确认收入。在满足一定条件时，发行人属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务。合同中包含两项或多项履约义务的，发行人在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

发行人依据新收入准则有关特定事项或交易的具体规定调整了相关会计政策。例如：合同成本、质量保证、主要责任人和代理人的区分、附有销售退回条款的销售、额外购买选择权、知识产权许可、回购安排、预收款项、无需退回的初始费的处理等。

发行人已向客户转让商品而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素作为合同资产列示。发行人已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务作为合同负债列示。

发行人根据首次执行新收入准则的累积影响数，调整发行人 2020 年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，未对比较财务报表数据进行调整。发行人仅对在 2020 年 1 月 1 日尚未完成的合同的累积影响数调整公司 2020 年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额。

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目	影响金额 (2020 年 1 月 1 日)
因执行新收入准则，公司将与基建建设、部分制造与安装业务及提供劳务相关、不满足无条件收款权的已完工未结算计入合同资产；将与销售商品相关的合同取得成本计入其他流动资产；将与基建建设、部分制造与安装业务相关的已结算未完工、销售商品及与提供劳务相关的预收款项重分类至合同负债；将待执行的亏损合同计入预计负债。	应收账款	-5,719,468,773.96
	存货	-9,900,777,649.56
	合同资产	15,141,946,436.92
	其他流动资产	746,555,409.88
	长期应收款	-13,102,203,611.41
	递延所得税资产	-135,575,685.99
	其他非流动资产	13,110,036,574.30
	预收款项	-120,865,320,359.37
	合同负债	110,468,759,236.80
	应交税费	116,503,021.19
	其他流动负债	9,872,097,846.56
	预计负债	391,014.14

与原收入准则相比，执行新收入准则对 2020 年度财务报表相关项目的影响如下：

受影响的资产负债表项目	影响金额 2020 年 12 月 31 日
应收账款	-3,035,298,321.07
存货	-16,491,706,883.34

合同资产	18,825,264,366.82
其他流动资产	1,003,647,787.34
长期应收款	-18,455,326,040.30
递延所得税资产	-251,641,210.65
其他非流动资产	18,590,205,254.64
预收款项	-131,117,331,935.50
合同负债	120,291,130,216.05
应交税费	355,682,881.81
其他流动负债	10,460,340,152.70
预计负债	574,216.66

(续上表)

受影响的利润表项目	影响金额 2020 年年度
营业成本	574,216.66
销售费用	-257,092,377.46
信用减值损失	166,303,135.37
资产减值损失	-166,877,352.03
所得税费用	61,194,522.42
净利润	194,749,421.72
其中：归属于母公司股东权益	182,492,025.53
少数股东权益	12,257,396.19

②企业会计准则解释第 13 号

财政部于 2019 年 12 月发布了《企业会计准则解释第 13 号》(财会〔2019〕21 号)(以下简称“解释第 13 号”)。

解释第 13 号修订了构成业务的三个要素，细化了业务的判断条件，对非同一控制下企业合并的购买方在判断取得的经营活动或资产的组合是否构成一项业务时，引入了“集中度测试”的方法。

解释第 13 号明确了企业的关联方包括企业所属企业集团的其他共同成员单位(包括母公司和子公司)的合营企业或联营企业，以及对企业实施共同控制的投资方的企业合营企业或联营企业等。

解释第 13 号自 2020 年 1 月 1 日起实施，公司采用未来适用法对上述会计政策变更进行会计处理。

采用解释第 13 号未对公司财务状况、经营成果和关联方披露产生重大影响。

③财政部于 2020 年 6 月发布了《关于印发<新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定>的通知》（财会[2020]10 号），可对新冠肺炎疫情相关租金减让根据该会计处理规定选择采用简化方法。

发行人对于自 2020 年 1 月 1 日起发生的经营租赁的相关租金减让，采用了该会计处理规定中的简化方法，在减免期间或在达成减让协议等解除并放弃相关权利义务时，将相关租金减让计入损益。上述简化方法对本期利润的影响金额为 18,307,443.63 元。

发行人对 2020 年 1 月 1 日之前发生的租金减让不适用上述简化处理方法。

（2）重要会计估计变更

会计估计变更的内容和原因	审批程序	开始适用的时点	受影响的报表项目	影响金额
根据市场的普遍情况，中端连锁酒店一般在运营 8 年左右进行改造，因此酒店主体装修工程摊销费用摊销年限普遍为 8 年。公司酒店业务长期摊销费用摊销年限之前为 5 年，考虑公司酒店业务实际情况和酒店行业的普遍现实，将酒店主体工程的长期待摊费用的摊销年限由 5 年变更为 8 年与租赁期间孰短。	经由 2020 年 10 月 29 日第八届董事会第八次会议审议通过了《关于变更酒店长期摊销费用摊销年限会计估计的议案》	2020 年 7 月 1 日	长期待摊费用	14,543,936.58
			主营业务成本	-14,543,936.58
			净利润	10,907,952.43
			归属于母公司所有者权益	10,907,952.43

（3）首次执行新收入准则调整首次执行当年年初合并财务报表相关项目情况（对年初母公司财务报表没有影响）

合并资产负债表

项目	2019.12.31	2020.01.01	调整数
应收账款	11,732,392,315.46	6,012,923,541.50	-5,719,468,773.96
存货	165,586,813,570.85	155,686,035,921.29	-9,900,777,649.56
合同资产		15,141,946,436.92	15,141,946,436.92
其他流动资产	10,846,764,318.34	11,593,319,728.22	746,555,409.88

项目	2019.12.31	2020.01.01	调整数
长期应收款	13,104,703,611.41	2,500,000.00	-13,102,203,611.41
递延所得税资产	2,134,935,595.96	1,999,359,909.97	-135,575,685.99
其他非流动资产		13,110,036,574.30	13,110,036,574.30
预收款项	123,359,236,032.48	2,493,915,673.11	-120,865,320,359.37
合同负债		110,468,759,236.80	110,468,759,236.80
应交税费	4,575,771,268.66	4,692,274,289.85	116,503,021.19
其他流动负债	1,402,261,230.12	11,274,359,076.68	9,872,097,846.56
预计负债		391,014.14	391,014.14
未分配利润	12,974,056,355.67	13,422,285,163.72	448,228,808.05
归属于母公司所有者权益合计	21,439,260,715.50	21,887,489,523.55	448,228,808.05
少数股东权益	5,383,346,049.36	5,483,199,182.17	99,853,132.81

(4) 重大会计差错更正情况

报告期内，无重大会计差错更正情况。

五、是否存在非经营性占款或资金拆借的情形

2020 年，发行人不存在控股股东及其他关联方非经营性占用公司资金或资金拆借的情况。

六、是否存在违规为控股股东、实际控制人及其关联方担保的情形

报告期内，发行人不存在违规为控股股东、实际控制人及其关联方担保的情形。

七、偿债计划及其他偿债保障措施变更、变化及执行情况

报告期内，偿债计划及其他偿债保障措施无重大变化。相关偿债保障措施执行良好。

八、其他重大事项

无。

（本页无正文，为《江苏中南建设集团股份有限公司 2019 年面向合格投资者公
开发行公司债券（第一期）受托管理事务报告（2020 年度）》之盖章页）

