

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
(2021 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

2022 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 2021 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

重要声明.....	2
目录.....	3
第一章 本期债券概况.....	5
一、本期债券主要条款.....	5
二、备案情况.....	5
第二章 发行人 2021 年度经营及财务状况.....	6
一、发行人基本情况.....	6
二、发行人 2021 年度经营情况.....	6
三、发行人 2021 年度财务情况.....	9
第三章 本期债券募集资金使用及专项账户运作与核查情况.....	11
一、本期债券募集资金使用用途约定情况.....	11
二、本期债券募集资金实际使用情况.....	11
三、专项账户运作与核查情况.....	12
第四章 本期债券兑付兑息情况.....	13
第五章 内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析及执行情况.....	14
一、内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析.....	14
二、内外部增信机制、偿债保障措施执行情况.....	14
三、与发行人增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施.....	16
第六章 债券持有人会议召开情况.....	17
第七章 本期债券跟踪评级情况.....	19
一、募集说明书约定情况.....	19
二、实际执行情况.....	19
第八章 发行人负责本次债券事务的专人变动情况.....	21
第九章 受托管理人履行职责情况.....	22
一、持续关注发行人和增信机构的资信情况.....	22
二、募集资金使用情况监督.....	22
三、定期跟踪机制及履行情况.....	22

四、债券兑付兑息及回售工作的监督	23
五、债券持有人会议情况	24
六、报告期内发行人监管检查情况及整改落实情况	24
七、其他履职事项	25
第十章 偿债能力影响分析	26
一、发行人偿债能力分析 & 偿债意愿分析	26
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	26
第十一章 其他事项	27
一、发行人的对外担保情况	27
二、发行人涉及的重大未决诉讼或仲裁事项	28
三、相关当事人	31
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	31
五、是否存在非经营性占款或资金拆借的情形	35
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	35
七、其他重大事项	35

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 5.62259 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 年末和第 3 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：根据联合资信评估股份有限公司于 2022 年 6 月 24 日发布的《江苏中南建设集团股份有限公司 2022 年跟踪评级报告》【联合（2022）5138 号】，联合资信评估股份有限公司维持江苏中南建设集团股份有限公司主体长期信用等级为 AA+，“19 中南 03”信用等级为 AA+，评级展望为稳定。
- 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 2021 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：370,978.8797 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 2021 年度经营情况

（一）2021 年度主要业务开展情况

1、房地产业务

2021 年发行人房地产业务虽然也受到市场调整和疫情波动的影响，但发行人坚持大众主流产品定位，聚焦核心市场，受到的冲击小于整个行业。2021 年发行人合同销售金额 1,973.7 亿元，销售面积 1,468.7 万平方米，同比分别减少 11.8% 和 12.9%，低于行业 17.8% 和 15.6% 的降幅。平均销售价格 13,439 元/平方米，同比上升 1.2%。在销售金额中一、二线城市占比 42%，同比略有上升。

针对市场调整，发行人逐步放慢了投资和施工。2021 年发行人新增项目 45 个，规划建筑面积合计 752.0 万平方米，同比减少 50.6%。新增项目平均地价约 3,837 元/平方米，比同比下降 23.5%。2021 年发行人实现新开工面积 989.3 万平方米，同比减少 27.1%，完成竣工面积 1,020.4 万平方米，同比减少 24.4%。

虽然竣工规模下降,但由于并表比例有所增加,发行人 2021 年房地产业务结算收入 560.4 亿元,同比减少 4.3%,降幅明显低于竣工规模。由于第四季度市场调整进一步深入,发行人加大了现房库存的去化,降低预售监管政策严厉执行的影响,增加更多自由现金,这些当期销售当期确认收入的资源降低了发行人的盈利。全年发行人房地产业务结算毛利率 10.69%,同比减少 8.45 个百分点。

截止 2021 年末,发行人全部开发项目 503 个,其中在建项目规划建筑面积合计约 2,974.4 万平方米,未开工项目规划建筑面积合计约 1,160.5 万平方米,可竣工资源总面积 4,134.9 万平方米,其中一二线城市面积占比约 36%,三四线城市面积占比约 64%。期末发行人合并报表范围内已售未结算资源 1,344.6 亿元,是 2021 年结算收入的 2.40 倍。

2、建筑业务

受疫情和房地产行业调整影响,2021 年发行人建筑业务新承接(中标)项目合同总金额 212.6 亿元,同比减少 30.7%。其中 3 亿元以上项目 26 个,占比 54%。2021 年发行人施工的 3 个项目获得省级优质结构奖,彰显了发行人的质量管理水平。

由于房地产行业的风险扩展,发行人的收入确认也受到影响,2021 年发行人建筑业务实现营业收入 251.4 亿元,同比增长 13.3%。发行人针对部分业主的风险拨备也有所增加,这影响了其的利润水平。2021 年发行人建筑业务综合毛利率 6.43%,同比下降 2.22 个百分点。

(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	2021 年度		2020 年度		变动比例 (%)
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	
房地产开发	5,604,443.10	70.75	5,857,022.26	74.52	-4.31
建筑施工	2,514,463.96	31.74	2,219,706.14	28.24	13.28
酒店及其他	178,397.43	2.25	195,576.99	2.49	-8.78
内部交易抵消	-376,253.89	-	-412,220.56	-5.24	-8.73
合计	7,921,050.59	100.00	7,860,084.83	100.00	0.78

2021 年度, 发行人实现营业收入 7,921,050.59 万元, 同比增加 0.78%, 主要系 2021 年度建筑施工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	2021 年度		2020 年度		变动比例 (%)
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	
房地产开发	5,005,250.77	70.23	4,735,734.61	72.85	5.69
建筑施工	2,352,782.94	33.01	2,027,788.65	31.19	16.03
酒店及其他	117,796.83	1.65	124,278.61	1.91	-5.22
内部交易抵消	-349,122.97	-4.90	-386,873.36	-5.95	-9.76
合计	7,126,664.96	100.00	6,500,928.51	100.00	9.63

2021 年度, 发行人的营业成本为 7,126,707.57 万元, 同比增加 9.63%, 主要系 2021 年建筑施工业务收入增加, 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	2021 年度	2020 年度	本年比上年变化 (%)
一、营业收入	7,921,050.59	7,860,084.83	0.78
减: 营业成本	7,126,664.96	6,500,928.51	9.63
税金及附加	229,547.16	195,569.33	17.37
销售费用	230,403.04	173,021.97	33.16
管理费用	347,352.42	282,056.64	23.15
研发费用	6,041.93	6,084.27	-0.70
财务费用	122,328.24	54,952.18	122.61
加: 其他收益	16,056.51	14,384.01	11.63
投资收益 (损失以“-”号填列)	191,593.83	428,952.54	-55.33
公允价值变动收益 (损失以“-”号填列)	53,595.44	28,941.83	85.18
信用减值损失 (损失以“-”号填列)	-81,840.07	-4,684.49	1,647.04
资产减值损失 (损失以“-”号填列)	-298,680.79	-49,835.28	499.34

资产处置收益（损失以“-”号填列）	159.11	1,434.69	-88.91
二、营业利润	-260,403.15	1,066,665.22	-124.41
加：营业外收入	9,078.65	7,386.16	22.91
减：营业外支出	26,173.82	22,376.98	16.97
三、利润总额	-277,498.31	1,051,674.40	-126.39
减：所得税费用	53,066.61	271,267.79	-80.44
四、净利润	-330,564.92	780,406.61	-142.36

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

2022 年，发行人房地产业务将继续坚持大众主流产品定位，聚焦长三角、山东、华南以及内地人口密集核心城市布局，通过提高运营周转效率，获得更好的资产回报水平。在此基础上，公司将进一步响应国家导向，进一步聚焦投资区域，加强对进入市场客户需求的研究，不断推动产品升级；公司将进一步简化组织架构，加强对过程的管控，更好应用信息化工具，控制经营风险；发行人将进一步严格投资要求，控制规模增长，更好平衡项目回报和公司的资产回报；发行人将在进一步提高运营管理效率，实现卓越运营基础上，探索代建业务，为行业输出更好的经营管理。

在市场仍处于调整阶段时，发行人将坚持审慎投资，确保经营安全。在国家推进行业良性循环政策作用下，市场回暖后，发行人才会考虑扩大投资。在市场明确回暖之前，发行人将根据市场变化确定推盘速度，保持灵活的价格策略，控制库存的增长。

2022 年发行人建筑业务也将进一步加强对进入区域的深耕，进一步聚焦优质客户，加强对政府平台公司、央国企及优质民营企业非住宅设施业务的扩展，降低住宅项目的占比；发行人将进一步加强节能环保技术的应用，提高工业化和模块化水平，降低对传统劳动力的依赖，进一步提高施工质量；公司将进一步推进组织升级，提高综合管理水平，加强对 EPC 等综合业务的承接能力。

三、发行人 2021 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	2021 年末	2020 年末	变动比例 (%)
总资产	36,797,652.18	35,925,345.27	2.43
总负债	32,518,218.73	31,089,028.68	4.60
净资产	4,279,433.45	4,836,316.60	-11.51
归属母公司股东的净资产	2,341,452.06	2,870,111.16	-18.42
期末现金及现金等价物余额	1,453,471.56	2,441,471.22	-40.47
项目	2021 年度	2020 年度	变动比例 (%)
营业收入	7,921,050.59	7,860,084.83	0.78
利润总额	-277,498.31	1,051,674.40	-126.39
净利润	-330,564.92	780,406.61	-142.36
扣除非经常性损益后净利润	-403,649.42	564,455.50	-171.51
经营活动产生的现金流量净额	1,677,198.05	846,744.88	98.08
投资活动产生的现金流量净额	-298,546.63	-1,390,950.82	78.54
筹资活动产生的现金流量净额	-2,367,021.80	1,371,680.86	-272.56

(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	2021 年末	2020 年末	变动比例 (%)
资产负债率 (%)	88.37	86.54	2.11
流动比率	1.06	1.18	-10.17
速动比率	0.39	0.46	-15.22
项目	2021 年度	2020 年度	变动比例 (%)
EBITDA 全部债务比 (%)	-1.07	14.75	-107.25
利息保障倍数	-0.23	1.62	-114.20
现金利息保障倍数	3.55	2.80	26.79
EBITDA 利息保障倍数	-0.10	1.71	-105.85
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及专项账户运作与核查情况

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 99,300.00 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）。

（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。

三、专项账户运作与核查情况

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

截至本报告出具之日，本期债券的募集资金专户运作正常。

第四章 本期债券兑付兑息情况

发行人已于 2021 年 11 月 22 日完成 2021 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, 已于 2021 年 11 月 22 日行权, 维持票面利率 7.60% 不变, 投资者回售金额为 4.37741 亿元。截至本受托管理事务报告出具之日, 本期债券余额为 5.62259 亿元。

第五章 内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析及执行情况

一、内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析

(一) 增信机制

根据发行人股东大会决议，本次发行公司债券无担保。

(二) 偿债保障措施

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，公司为按时、足额偿付本期债券制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、安排偿债资金、制定并严格执行资金管理计划、充分发挥债券受托管理人的作用和严格履行信息披露义务等，努力形成一套确保本期债券安全付息、兑付的保障措施。

1、切实做到专款专用

发行人制定专门的债券募集资金使用计划，相关业务部门对资金使用情况将进行严格检查，切实做到专款专用，保证募集资金的投入、运用、稽核等方面的顺畅运作，并确保本期债券募集资金根据股东大会决议并按照本募集说明书披露的用途使用。

2、设立专门的偿付工作小组

发行人在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保障债券持有人的利益。在利息和到期本金偿付日之前的十五个工作日内，公司将组成偿付工作小组，负责利息和本金的偿付及与之相关的工作。

3、制定并严格执行资金管理计划

本期债券发行后，发行人根据债务结构情况进一步加强其资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理等，并将根据债券本息未来到期应付情况制定年度、月度资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利

益。

4、充分发挥债券受托管理人的作用

本期债券引入了债券受托管理人制度，由债券受托管理人协调债券持有人对公司的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，协调债券持有人，采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。

发行人将严格按照《债券受托管理协议》的规定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人提供公司的相关财务资料，并在公司可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人及时依据《债券受托管理协议》采取必要的措施。

5、制定《债券持有人会议规则》

发行人和债券受托管理人根据《公司债券发行与交易管理办法》等法律法规的要求，制定了《债券持有人会议规则》，约定了债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序及其他重要事项，为保障本期债券本息及时足额偿付作出了合理的制度安排。

6、严格履行信息披露义务

发行人将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按《债券受托管理协议》及中国证监会的有关规定进行重大事项信息披露，使发行人偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

7、其他保障措施

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，发行人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) 主要负责人不得调离。

报告期内，增信机制及其他偿债保障措施无重大变化。

二、内外部增信机制、偿债保障措施执行情况

报告期内，相关偿债保障措施执行良好。

三、与发行人增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施

无。

第六章 债券持有人会议召开情况

发行人于 2021 年 10 月 21 日召开“19 中南 03”2021 年第一次债券持有人会议，会议审议事项为《关于修改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）基本条款的议案》。本次会议表决结果如下：

（1）同意票代表有表决权的债券 5,390,000 张，占本期债券未偿还总张数的 53.90%；

（2）反对票代表有表决权的债券 0 张，占本期债券未偿还总张数的 0%；

（3）弃权票代表有表决权的债券 0 张，占本期债券未偿还总张数的 0%。

本次会议的表决程序符合《江苏中南建设集团股份有限公司 2019 年公开发行公司债券之债券持有人会议规则》、《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》的相关规定，所审议议案经全体本期未偿还债券的有表决权的债券持有人（或债券持有人的代理人）同意通过，表决结果合法、有效。

发行人于 2022 年 4 月 7 日召开“19 中南 03”2022 年第一次债券持有人会议，会议审议事项为《关于豁免发行人违约责任的议案》。“19 中南 03”未偿还总张数为 5,622,590 张，出席本次会议的债券持有人代表共计 1 名，代表有表决权的本期债券 3,000,000 张，占本期债券未偿还总张数的 53.36%。本次会议表决结果如下：

（1）同意票代表有表决权的债券 3,000,000 张，占出席本次会议有表决权债券持有人所持未偿还债券张数的 100.00%，占本期债券未偿还总张数的 53.36%；

（2）反对票代表有表决权的债券 0 张，占出席本次会议有表决权债券持有人所持未偿还债券张数的 0.00%，占本期债券未偿还总张数的 0.00%；

（3）弃权票代表有表决权的债券 0 张，占出席本次会议有表决权债券持有人所持未偿还债券张数的 0.00%，占本期债券未偿还总张数的 0.00%。

本次会议的表决程序符合《江苏中南建设集团股份有限公司 2019 年公开发行公司债券之债券持有人会议规则》、《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》的相关规定，《关于豁免发行人违约责任的议案》获本次持有人会议表决通过，表决结果合法、有效。

第七章 本期债券跟踪评级情况

一、募集说明书约定情况

根据监管部门和联合信用评级有限公司（联合评级）对跟踪评级的有关要求，联合评级将在本次（期）债券存续期内，在每年江苏中南建设集团股份有限公司年报公告后的两个月内，且不晚于每一会计年度结束之日起六个月内进行一次定期跟踪评级，并在本次（期）债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。

江苏中南建设集团股份有限公司应按联合评级跟踪评级资料清单的要求，提供有关财务报告以及其他相关资料。江苏中南建设集团股份有限公司如发生重大变化，或发生可能对信用等级产生较大影响的重大事件，应及时通知联合评级并提供有关资料。

联合评级将密切关注江苏中南建设集团股份有限公司的相关状况，如发现江苏中南建设集团股份有限公司或本次（期）债券相关要素出现重大变化，或发现其存在或出现可能对信用等级产生较大影响的重大事件时，联合评级将落实有关情况并及时评估其对信用等级产生的影响，据以确认或调整本次（期）债券的信用等级。

如江苏中南建设集团股份有限公司不能及时提供上述跟踪评级资料及情况，联合评级将根据有关情况进行分析并调整信用等级，必要时，可宣布信用等级暂时失效，直至江苏中南建设集团股份有限公司提供相关资料。

联合评级对本次（期）债券的跟踪评级报告将在发行人网站和交易所网站公告，且在交易所网站公告的时间不晚于在发行人网站、其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间；同时，跟踪评级报告将报送江苏中南建设集团股份有限公司、监管部门等。

二、实际执行情况

根据联合资信评估股份有限公司于 2022 年 6 月 24 日发布的《江苏中南建设集团股份有限公司 2022 年跟踪评级报告》【联合〔2022〕5138 号】，联合资信

评估股份有限公司维持江苏中南建设集团股份有限公司主体长期信用等级为 AA+, “19 中南 03” 信用等级为 AA+, 评级展望为稳定。

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 2021 年 4 月 26 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 29 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》；于 2021 年 8 月 26 日披露了《江苏中南建设集团股份有限公司 2021 年半年度报告》；于 2021 年 10 月 29 日披露了《江苏中南建设集团股份有限公司 2021 年第三季度报告》；于 2022 年 4 月 26 日披露了《江苏中南建设集团股份有限公司 2021 年年度报告》；于 2022 年 4 月 29 日披露了《江苏中南建设集团股份有限公司 2022 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
2021 年 9 月 15 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》	中南云锦因合同纠纷向北京市第三中级人民法院起诉密云经开总公司、北京众智、国邦京基，案号：(2020)京 03 民初 570 号。	无重大不利影响
2022 年 5 月 9 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》	东方金诚国际信用评估有限公司（以下简称“东方金诚”）出具《东方金诚国际信用评估有限公司关于下调江苏中南建设集团股份有限公司主体及相关债项信用等级的公告》（东方金诚公告[2022]0056 号），下调中南建设主体信用等级至 AA，评级展望调整为负面。	本次评级调整事项触发了中南建设已发行的“17 中南 01”、“19 中南 02”、“19 中南 03”、“20 中南 01”、“20 中南 02”、“21 中南 01”共 6 只公司债券及“20 中南建设 MTN001”、“20 中南建设 MTN002”、“21 中南建设 MTN001”共 3 只中期票据的违约条款及评级承诺条款。除“17 中南 01”、“19 中南 02”、“20 中南 01”三只债券外，剩余 3 只公司债券及 3 只中期票据均豁免了因东方金诚下调发行人评级而触发的违约条款或评级承诺条款。发行人于 2022 年 4 月 28 日发布公告，宣布于 2022 年 5 月 11 日提前兑付并摘牌“17 中南 01”、“19 中南 02”、“20 中南 01”三只债券，偿付完成后，因评级下调而导致的条款触发事项均已得到解决。

四、债券兑付兑息及回售工作的监督

本期债券的付息日为 2022 年 11 月 22 日。受托管理人于付息前提示发行人做好 2022 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 2022 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 2022 年度兑息工作。

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,并于 2021 年 11 月 22 日进行了第一次行权,维持票面利率 7.60% 不变,投资者回售金额为 4.37741 亿元,债券余额为 5.62259 亿元。截至受托管理事务报告出具之日,本期债券尚未到 2022 年度的行权日。

五、债券持有人会议情况

发行人于 2021 年 10 月 21 日召开“19 中南 03”2021 年第一次债券持有人会议,会议审议了《关于修改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)基本条款的议案》的事项;于 2022 年 4 月 7 日召开“19 中南 03”2022 年第一次债券持有人会议,会议审议了《关于豁免发行人违约责任的议案》的事项。

中山证券有限责任公司作为“19 中南 03”的受托管理人,积极落实并督促了发行人及其他相关方落实债券持有人会议决议,按照规定和约定及时披露决议落实的进展情况和后续安排,切实维护债券持有人法定或约定的权利。

六、报告期内发行人监管检查情况及整改落实情况

2022 年 3 月,中国证监会江苏监管局下发《江苏证监局关于做好 2022 年辖区公司债券自查工作的通知》(苏证监会计字【2022】22 号),发行人根据要求对募集资金情况、信息披露情况、偿债能力情况和公司治理情况逐条自查,并形成自查结果。发行人于 2022 年 5 月 20 日提交《2022 年公司债券发行人自查工作底稿》及《2022 年公司债券发行人核查问题及整改情况汇总表》。

本次自查中,发现发行人募集资金和偿债能力情况存在的问题及整改措施如下:

募集资金方面, 发行人部分债券到期还本付息通过自有账户完成, 未对投资者人利益产生影响。发行人后续将加强对专户的使用管理, 确保募集资金使用、本息偿付及专户使用符合相关监管规定及协议约定。

偿债能力方面, 受行业环境等因素影响, 发行人 2021 年度计提了较大规模减值损失, 发生亏损; 同时, 发行人 2021 年度筹资活动现金流出较多, 期末现金余额较期初减少较多, 上述事项可能对公司偿债能力存在一定影响。发行人坚持不依赖有息负债发展的原则, 将继续做好货币资金及负债管理工作, 确保经营稳定, 保障公司各项债务的按期偿付。

受托管理人针对核查发现的问题, 已督导发行人加强内部管理, 做好整改工作, 切实维护投资人利益。后续将对发行人持续关注, 持续督导发行人按照相关监管规定履行职责, 切实做好受托管理工作。

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 & 偿债意愿分析

从短期偿债能力指标来看,截至 2021 年末,发行人流动比率、速动比率分别为 1.06 和 0.39;从长期偿债能力指标来看,发行人资产负债率为 88.37%,2021 年度的贷款偿还率和利息偿还率均为 100%。

截至 2021 年末,发行人有息负债(含期末应付利息)622.8 亿元,比 2020 年末减少 176.3 亿元,有息负债与年度经营规模比值继续在行业保持最低水平。发行人保持了良好的经营性现金流状况,全年经营性现金流入 1,446.7 亿元,是一年内到期的各类有息负债(含期末应付利息)的 6.0 倍。年内经营活动产生的现金流量净额 167.7 亿元,连续保持正值。2021 年末发行人货币资金 224.1 亿元,比 2020 年末减少 104.5 亿元,减少金额小于有息负债。

2021 年,发行人实现净利润-330,564.92 万元,较上年度下降 142.36%;实现经营性净现金流入 1,677,198.05 万元,继续保持正值;期末账面货币资金 2,240,733.31 万元,对短期借款和一年内到期的非流动负债的覆盖率达 92.45%。

2021 年末,发行人流动资产余额为 30,066,664.51 万元,其中存货为 19,013,430.29 万元,占期末流动资产的比重为 63.24%。发行人必要时可通过流动资产变现获取偿债资金。

2021 年度,发行人现金利息保障倍数为 3.55,较上年同期增加 26.79%,偿债能力指标总体保持良好。

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 2021 年末，尚未履行及未履行完毕的对外担保总额为 1,113,277.00 万元。具体情况如下：

表 10-1 截至 2021 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
成都昀泽房地产开发有限公司	连带责任担保	14,880	36 个月
重庆金南盛唐房地产开发有限公司	连带责任担保	2,400	36 个月
沈阳中南屹盛房地产开发有限公司	连带责任担保	49,912	12 个月
佛山雅旭房地产开发有限公司	连带责任担保	15,536	36 个月
儋州润捷房地产开发有限公司	连带责任担保	23,390	12 个月
南宁景信置业有限公司	连带责任担保	45,800	36 个月
南宁景信置业有限公司	连带责任担保	49,000	60 个月
潍坊市中南锦悦房地产开发有限公司	连带责任担保	24,000	36 个月
深圳市宝昱投资有限公司	连带责任担保	168,000	24 个月
深圳市金中盛投资有限公司	连带责任担保	0	24 个月
淮安市锦熙置业有限公司	连带责任担保	11,220	36 个月
张家港锦裕置地有限公司	连带责任担保	7,712	36 个月
太仓市敏骏房地产开发有限公司	连带责任担保	14,850	60 个月
海门市海诚置业有限公司	流动性支持	7,500	36 个月
盐城港达房地产开发有限公司	连带责任担保	2,865	12 个月
常州唐盛房地产有限公司	连带责任担保	26,531	36 个月
西安源恩置业有限公司	连带责任担保	38,500	36 个月
商丘育华置业有限公司	连带责任担保	3,675	24 个月
杭州德全置业有限公司	连带责任担保	18,250	36 个月
绍兴聚嵘置业有限公司	连带责任担保	29,133	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	4,125	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	2,921	-
诸暨祥生弘宜置业有限公司	连带责任担保	5,149	18 个月
余姚力铂置业有限公司	连带责任担保	18,900	36 个月
余姚金捷房地产发展有限公司	连带责任担保	75,500	36 个月
温州景容置业有限公司	连带责任担保	25,490	36 个月

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 (2021 年度)

温州兆瓯房地产有限公司	连带责任担保	31,212	36 个月
常熟峰达房地产开发有限公司	连带责任担保	29,000	36 个月
德清锦叶置业有限公司	连带责任担保	23,000	24 个月
南通欣和置业有限公司	连带责任担保	2,953	36 个月
江苏锦泽置业有限公司	连带责任担保	33,600	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	18,000	24 个月
太仓市溁鼎房地产开发有限公司	连带责任担保	36,000	36 个月
太仓锦盛房地产开发有限公司	连带责任担保	22,000	36 个月
常州市宏禾置业有限公司	连带责任担保	22,026	36 个月
重庆万涪达置业有限公司	连带责任担保	10,950	18 个月
江苏太云生态农业发展有限公司	连带责任担保	19,839	12 个月
无锡唐美房地产有限公司	连带责任担保	6,867	36 个月
阜南中南新路投资有限责任公司	连带责任担保	44,300	132 个月
烟台沐源置业有限公司(同时为并表公司青岛中南世纪城房地产业投资有限公司提供担保)	连带责任担保	62,000	36 个月
南通嘉意置业有限公司	连带责任担保	18,000	36 个月
绍兴驭远置业有限公司	连带责任担保	34,170	36 个月
江苏港龙华扬置业有限公司	连带责任担保	13,122	12 个月
山东指南帮教育文化咨询有限公司	连带责任担保	1,000	24 个月
合计	-	1,113,277.00	-

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

1、重大诉讼仲裁事项

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额(万元)	是否形成预计负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况	披露日期	披露索引
中南云锦(北京)房地产开发有限公司起诉北京密云经济开发区总公司、北京众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	58,555	否	二审中	未有结果	未到执行阶段	2020年8月18日、2020年8月25日、2021年4月27日、2021年8月27日和2021年9月8日	刊登于指定媒体的《关于中南云锦有关诉讼情况的公告》(2020-163)、《2020年半年度报告》、《2020年年度报告》、《2021年半年度报告》和《关于中南云锦有关诉讼进展情况的公告》

2、其他诉讼事项

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(2021 年度)

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额 (万元)	是否形成 预计负债	诉讼(仲裁) 进展	诉讼(仲裁)审 理结果及影响	诉讼(仲裁)判 决执行情况	披露日期	披露索引
张文华因建设工程施工合同纠纷起诉江苏中南建筑产业集团有限责任公司	2,000	否	二审中	未有结果	未到执行阶段	2017年8月24日、 2018年4月27日、 2019年4月23日、 2019年8月27日、 2020年4月28日、 2020年8月25日、 2021年4月27日和 2021年8月27日	刊登于指定媒体的《2017年半年度报告》、《2017年度报告》、《2018年度报告》、《2019年半年度报告》、《2019年度报告》、《2020年半年度报告》、《2020年度报告》和《2021年半年度报告》
海门中南世纪城开发有限公司因建设工程施工合同纠纷起诉南通麒麟建筑安装工程有限公司、海门大生建设工程有限公司、沈卫祥	1,991	否	二审中	未有结果	未到执行阶段		
公司诉唐山国际旅游岛管理委员会、唐山湾三岛旅游区旅游开发有限公司 ^{注1}	56,996	否	一审中	未有结果	未到执行阶段		
公司诉唐山金融控股集团股份有限公司、唐山湾三岛旅游区旅游开发有限公司 ^{注2}	12,719	否	一审中	未有结果	未到执行阶段	2021年8月27日	刊登于指定媒体的《2021年半年度报告》
江苏中南建筑产业集团有限责任公司诉北京天津基业投资有限公司 ^{注3}	18,088	否	强制执行	胜诉	强制执行中		
江苏焕锦房地产有限公司诉新沂市城市投资发展有限公司 ^{注4}	10,049	否	二审中	未有结果	未到执行阶段		
江苏中南建筑产业集团有限责任公司诉唐山恒瀚邑房地产开发有限公司、北京恒世投资有限公司、恒大地产集团北京有限公司、深圳恒忆格心投资合伙企业(有限合伙)、恒大地产集团有限公司 ^{注5}	13,292	否	一审中	未有结果	未到执行阶段		
江苏中南建筑产业集团有限责任公司诉河北鼎嘉琪房地产开发有限公司、恒大地产集团石家庄有限公司、恒大地产集团有限公司 ^{注6}	10,550	否	一审中	未有结果	未到执行阶段		
江苏中南建筑产业集团有限责任公司诉成都金尊房地产开发有限公司、恒大地产集团成都有限公司 ^{注7}	16,038	否	一审中	未有结果	未到执行阶段	2022年4月26日	刊登于指定媒体的《2021年度报告》
江苏中南建筑产业集团有限责任公司诉德阳欣恒房地产开发有限公司、恒大地产集团成都有限公司 ^{注8}	23,342	否	一审中	未有结果	未到执行阶段		
江苏中南建筑产业集团有限责任公司诉成都国宏腾实业有限公司、成都鑫苑人居企业管理有限公司、鑫苑置业成都有限公司、河南鑫苑置业有限公司、鑫苑中国置业有限公司 ^{注9}	25,900	否	一审中	未有结果	未到执行阶段		

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(2021 年度)

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额 (万元)	是否形成 预计负债	诉讼(仲裁) 进展	诉讼(仲裁)审 理结果及影响	诉讼(仲裁)判 决执行情况	披露日期	披露索引
江苏中南建筑产业集团有限责任公司诉菏泽市人民政府、菏泽市住房和城乡建设局 ^{注 10}	21,883	否	一审中	未有结果	未到执行阶段		
江苏中南建筑产业集团有限责任公司诉济南贵达置业有限公司 ^{注 11}	12,746	否	一审中	未有结果	未到执行阶段		
江苏中南建筑产业集团有限责任公司诉咸阳恒远置业有限公司、恒大地产集团西安有限公司、恒大地产集团有限公司 ^{注 12}	16,099	否	一审中	未有结果	未到执行阶段		
江苏中南建筑产业集团有限责任公司诉营口市熊岳城市建设发展有限公司、营口经济技术开发区管理委员会 ^{注 13}	10,352	否	二审中	未有结果	未到执行阶段		
海生龙湖园(固安)房地产开发有限公司、文昌中南房地产开发有限公司诉海生房地产开发有限公司、杨海丰、杨海红 ^{注 14}	50,000	否	一审中	未有结果	未到执行阶段		

注 1: 公司向唐山市中级人民法院诉请唐山国际旅游岛管理委员会偿还投资建设工程款 48,240 万元, 偿还垫付的拆迁费用 8,756 万元, 诉请唐山湾三岛旅游区旅游开发建设有限公司对其中 25,071 万元工程款承担连带清偿责任, 二者承担本案的诉讼费、保全费、鉴定费等全部费用。

注 2: 公司向唐山市中级人民法院诉请唐山金融控股集团股份有限公司履行双方签署的《合作协议书》及其《补充协议》, 向公司支付有关工程款 12,719 万元, 并承担本案的诉讼费、保全费、鉴定费等全部费用。

注 3: 公司全资子公司江苏中南建筑产业集团有限责任公司向北京市第二中级人民法院诉请北京天洋基业投资有限公司解除双方签订的施工合同, 确认我方建设工程价款优先受偿权, 支付工程欠款 18,088 万元及利息, 并承担本案诉讼费、保全费、诉讼保全保险费等费用。法院一审判决被告支付工程欠款 18,088 万元, 承担本案诉讼费用, 并确认我方就施工的工程在 17,271 万元范围内享有优先受偿权。被告不服一审判决, 向北京市高级人民法院提起上诉, 二审维持原判。已申请立案执行, 尚在强制执行中。

注 4: 公司持股 75% 的子公司江苏焕锦房地产有限公司向徐州市中级人民法院诉请新沂市城市投资发展有限公司双倍返还定金 5000 万元, 赔偿因其违约解除合同造成的双倍返还定金仍不足以弥补的损失 5049 万元, 并承担本案全部诉讼费用及诉讼保全担保保险费等有关费用。法院一审判决被告单方解除合同行为构成违约, 承担违约责任, 给付我方 4721 万元, 同时其他诉讼请求。被告不服一审判决, 已向江苏省高级人民法院提起上诉, 目前二审审理中。

注 5: 公司全资子公司江苏中南建筑产业集团有限责任公司向广州市中级人民法院诉请唐山恒瀚邑房地产开发有限公司解除双方签订的施工合同, 确认我方建设工程价款优先受偿权, 支付工程欠款及利息 13292 万元, 并承担本案诉讼费、保全费、诉讼保全保险费等费用, 诉请其他被告承担连带责任。

注 6: 公司全资子公司江苏中南建筑产业集团有限责任公司向广州市中级人民法院诉请河北鼎嘉琪房地产开发有限公司解除双方签订的施工合同, 确认我方建设工程价款优先受偿权, 支付工程欠款及利息 10,550 万元, 并承担本案诉讼费、保全费、诉讼保全保险费等费用, 诉请其他被告承担连带责任。

注 7: 公司全资子公司江苏中南建筑产业集团有限责任公司向成都市中级人民法院诉请成都金尊房地产开发有限公司解除双方签订的施工合同, 确认我方建设工程价款优先受偿权, 支付工程欠款及利息 16,038 万元, 并承担本案诉讼费、保全费、诉讼保全保险费等费用, 诉请其他被告承担连带责任。

注 8: 公司全资子公司江苏中南建筑产业集团有限责任公司向广州市荔湾区人民法院诉请德阳欣恒房地产开发有限公司解除双方签订的施工合同, 确认我方建设工程价款优先受偿权, 支付工程欠款及利息 23,342 万元, 并承担本案诉讼费、保全费、诉讼保全保险费等费用, 诉请其他被告承担连带责任。

注 9: 公司全资子公司江苏中南建筑产业集团有限责任公司向成都市中级人民法院诉请成都国宏腾实业有限公司解除双方签订的施工合同, 确认我方建设工程价款优先受偿权, 支付工程欠款及利息 25,900 万元, 并承担本案诉讼费、保全费、诉讼保全保险费等费用, 诉请其他被告承担连带责任。已和解撤诉结案。

注 10: 公司全资子公司江苏中南建筑产业集团有限责任公司向菏泽市中级人民法院诉请菏泽市人民政府、菏泽市住房和城乡建设局解除双方签订的施工合同, 确认我方建设工程价款优先受偿权, 支付工程欠款及利息 21,883 万元, 并承担本案诉讼费、保全费、诉讼保全保险费等费用。

注 11: 公司全资子公司江苏中南建筑产业集团有限责任公司向济南市中级人民法院诉请济南贵达置业有限公司支付工程欠款及利息 12,746 万元, 并承担本案诉讼费、保全费、诉讼保全保险费等费用。

注 12: 公司全资子公司江苏中南建筑产业集团有限责任公司向广州市中级人民法院诉请咸阳恒远置业有限公司解除双方签订的施工合同, 确认我方建设工程价款优先受偿权, 支付工程欠款及利息 13,292 万元, 并承担本案诉讼费、保全费、诉讼保全保险费等费用, 诉请其他被告承担连带责任。

注 13: 公司全资子公司江苏中南建筑产业集团有限责任公司向营口市中级人民法院诉请营口市熊岳城市建设发展有限公司、营口经济技术开发区管理委员会支付工程款 10,352 万元及财务成本 (按年化 12% 计算), 并承担诉讼费。营口市中级人民法院一审判决被告支付工程款 10,352 万元及财务成本 (按人民银行同期贷款利率/贷款市场报价利率计算)。原告不服一审判决, 已向辽宁省高级人民法院提起上诉, 目前二审审理中。

注 14: 公司全资子公司文昌中南房地产开发有限公司、海生龙湖园 (固安) 房地产开发有限公司向北京市第三中级人民法院诉请固安县海生房地产开发有限公司、杨海丰、杨海红, 变更三方公司签订的《合作协议》第五条中约定的合作款项, 调减合作款项 5 亿元 (由人民币 19 亿元变更为人民币 14 亿元), 海生公司赔偿项目公司的损失 5 亿元, 杨海丰、杨海红对海生公司的上述赔偿义务承担连带责任, 并承担本案全部诉讼费用。

截至 2021 年 12 月末, 公司 (包括控股子公司) 其他被诉小额诉讼仲裁事项约 502 件, 平均标的金额约 235 万元。

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新租赁准则

财政部于 2018 年发布了《企业会计准则第 21 号——租赁 (修订)》, 要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业, 自 2019 年 1 月 1 日起施行; 其他执行企业会计准则的企业自 2021 年 1 月 1 日起施行。发行人于 2021 年 4 月 25 日召开的第八届董

事会第十五次会议批准自 2021 年 1 月 1 日起执行新租赁准则，对会计政策相关内容进行了调整。

对于首次执行日前已存在的合同，发行人在首次执行日选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。对首次执行日之后签订或变更的合同，发行人按照新租赁准则中租赁的定义评估合同是否为租赁或者包含租赁。

新租赁准则中租赁的定义并未对发行人满足租赁定义的合同的范围产生重大影响。

作为承租人

新租赁准则要求承租人对所有租赁确认使用权资产和租赁负债，简化处理的短期租赁和低价值资产租赁除外，并分别确认折旧和利息费用。

- 新租赁准则允许承租人选择下列方法之一对租赁进行衔接会计处理：按照《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更和差错更正》的规定采用追溯调整法处理。

- 根据首次执行本准则的累积影响数，调整首次执行本准则当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，不调整可比期间信息。

发行人按照新租赁准则的规定，对于首次执行日新租赁准则与现行租赁准则的差异追溯调整入 2021 年年初留存收益。同时，发行人未对比较财务报表数据进行调整。

- 对于首次执行日之前的融资租赁，发行人按照融资租入资产和应付融资租赁款的原账面价值，分别计量使用权资产和租赁负债；

- 对于首次执行日之前的经营租赁，发行人根据剩余租赁付款额按首次执行日的增量借款利率折现的现值计量租赁负债，并对于除短期低价值租赁外的租赁按照与租赁负债相等的金额，并根据预付租金进行必要调整计量使用权资产。

- 在首次执行日，发行人按照附注五、18 对使用权资产进行减值测试并进行相应的会计处理。

发行人对首次执行日之前租赁资产属于低价值资产的经营租赁或将于 12 个月内完成的经营租赁, 采用简化处理, 未确认使用权资产和租赁负债。

发行人对于首次执行日之前的经营租赁, 采用了下列简化处理:

- 计量租赁负债时, 具有相似特征的租赁采用同一折现率, 所采用的增量借款利率的加权平均值为 6.3%至 9%; 使用权资产的计量不包含初始直接费用;
- 存在续租选择权或终止租赁选择权的, 发行人根据首次执行日前选择权的实际行使及其他最新情况确定租赁期;
- 作为使用权资产减值测试的替代, 发行人评估包含租赁的合同在首次执行日前是否为亏损合同, 并根据首次执行日前计入资产负债表的亏损准备金额调整使用权资产;
- 首次执行日前的租赁变更, 发行人根据租赁变更的最终安排进行会计处理。

执行新租赁准则对 2021 年 1 月 1 日合并资产负债表项目的影响如下:

项 目	调整前账面金额 (2020年12月31日)	重分类	重新计量	调整后账面金额 (2021年1月1日)
资产:				
使用权资产	--	-	2,070,148,438.52	2,070,148,438.52
长期待摊费用	636,615,636.64		-943,165.00	635,672,471.64
预付账款	6,665,529,007.18	-	-25,330,721.33	6,640,198,285.85
资产项目合计	7,302,144,643.82	-	2,043,874,552.19	9,346,019,196.01
负债:				
一年内到期的非流动负债	12,813,972,964.74	-	154,035,538.82	12,968,008,503.56
租赁负债	--	-	1,890,104,521.64	1,890,104,521.64
其他应付款	46,834,071,519.42	-	-265,508.27	46,833,806,011.15
负债项目合计	59,648,044,484.16	-	2,043,874,552.19	61,691,919,036.35

2021 年 1 月 1 日使用权资产的账面价值构成如下:

项目	2021.01.01
使用权资产：	
对于首次执行日前的经营租赁确认的使用权资产	2,070,148,438.52

作为出租人

根据新租赁准则，发行人无需对其作为出租人的租赁按照衔接规定进行调整，但需自首次执行新租赁准则之日按照新租赁准则进行会计处理。

新冠肺炎疫情引发的租金减让

财政部于 2021 年 6 月发布《关于调整<新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定>适用范围的通知》（财会〔2021〕9 号），适用财会〔2020〕10 号简化方法的租金减让期间由“减让仅针对 2021 年 6 月 30 日前的应付租赁付款额，2021 年 6 月 30 日后应付租赁付款额增加不影响满足该条件，2021 年 6 月 30 日后应付租赁付款额减少不满足该条件”调整为“减让仅针对 2022 年 6 月 30 日前的应付租赁付款额，2022 年 6 月 30 日后应付租赁付款额增加不影响满足该条件，2022 年 6 月 30 日后应付租赁付款额减少不满足该条件”。

发行人自 2021 年 1 月 1 日起，对新冠肺炎疫情相关租金减让按照财会〔2021〕9 号规定的适用范围，重新评估是否符合简化处理的条件，对于简化方法的选择一致地应用于适用范围调整前后符合条件的类似租赁合同。

发行人对适用范围调整前符合条件的租赁合同选择不采用简化方法的，对适用范围调整后符合条件的类似租赁合同也不选择采用简化方法。

发行人对适用范围调整前符合条件的租赁合同已采用简化方法的，对适用范围调整后符合条件的类似租赁合同也采用简化方法。采用简化方法处理的相关租金减让对当期损益的影响金额为 292,722.00 元。

企业会计准则解释第 14 号

财政部于 2021 年 1 月 26 日发布了《企业会计准则解释第 14 号》（财会〔2021〕1 号）（以下简称“解释第 14 号”），并自公布之日起施行。解释 14 号规定了关于政府和社会资本合作（以下简称“PPP”）项目的会计处理。《企业会计准则解释第 2 号》“五、企业采用建设经营移交方式（BOT）参与公共基础

设施建设业务应当如何处理”相关规定同时废止。

发行人自 2021 年 1 月 26 日执行解释第 14 号的规定。执行解释第 14 号与现行准则的差异追溯调整 2021 年 1 月 1 日留存收益，对可比期间信息不予调整。

采用解释第 14 号未对发行人财务状况和经营成果产生重大影响。

(2) 重要会计估计变更

本报告期无重要的会计估计变更。

(3) 首次执行新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

合并资产负债表

项 目	2020.12.31	2021.01.01	调整数
预付款项	6,665,529,007.18	6,640,198,285.85	-25,330,721.33
使用权资产	--	2,070,148,438.52	2,070,148,438.52
长期待摊费用	636,615,636.64	635,672,471.64	-943,165.00
其他应付款	46,834,071,519.42	46,833,806,011.15	-265,508.27
一年内到期的非流动负债	12,813,972,964.74	12,968,008,503.56	154,035,538.82
租赁负债	--	1,890,104,521.64	1,890,104,521.64

母公司资产负债表

项 目	2020.12.31	2021.01.01	调整数
使用权资产	--	36,133,896.16	36,133,896.16
一年内到期的非流动负债	6,087,400,307.65	6,093,924,077.04	6,523,769.39
租赁负债	--	29,610,126.77	29,610,126.77

五、是否存在非经营性占款或资金拆借的情形

2021 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、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 (2021 年度) 》之盖章页)

