

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
(2022 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

2023 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公司债券 2022 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 2022 年度经营及财务状况	6
一、发行人基本情况	6
二、发行人 2022 年度经营情况	6
三、发行人 2022 年度财务情况	10
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	12
一、本期债券募集资金使用用途约定情况	12
二、本期债券募集资金实际使用情况	12
三、专项账户运作与核查情况	13
第四章 本期债券兑付兑息情况	14
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	15
一、内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析	15
二、内外部增信机制、偿债保障措施执行情况	15
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	17
第六章 债券持有人会议召开情况	18
第七章 本期债券跟踪评级情况	20
一、募集说明书约定情况	20
二、实际执行情况	20
第八章 发行人负责本次债券事务的专人变动情况	22
第九章 受托管理人履行职责情况	23
一、持续关注发行人和增信机构的资信情况	23
二、募集资金使用情况监督	23
三、定期跟踪机制及履行情况	23

四、债券兑付兑息及回售工作的监督	24
五、债券持有人会议情况	25
六、报告期内发行人监管检查情况及整改落实情况	26
七、其他履职事项	26
第十章 偿债能力影响分析	27
一、发行人偿债能力分析 & 偿债意愿分析	27
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	27
第十一章 其他事项	28
一、发行人的对外担保情况	28
二、发行人涉及的重大未决诉讼或仲裁事项	30
三、相关当事人	33
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	33
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	36

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 5.5861 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 2023 年 6 月 21 日发布的《江苏中南建设集团股份有限公司 2023 年跟踪评级报告》【联合（2023）4743 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 2022 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 2022 年度经营情况

（一）2022 年度主要业务开展情况

1、房地产业务

2022 年公司房地产业务受到市场调整和行业非良性循环的深刻影响，全公司合同销售金额 649.2 亿元，销售面积 543.2 万平方米，同比分别减少 67.1%和 63.0%，平均销售价格 11,951 元/平方米，同比下降 11.1%。在销售金额中一、二线城市占比 47%，同比略有上升。

2022 年公司实现新开工面积 189.4 万平方米，同比减少超过 80%，完成竣工面积 740.5 万平方米，同比减少 27.4%。

虽然竣工规模下降，但由于并表比例有所增加，公司 2022 年房地产业务结算收入 502.6 亿元，同比减少 10.33%，降幅明显低于竣工规模。公司全年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公司的盈利。全年公司房地产业务结算毛利率 1.34%，同比减少 9.35 个百分点。

截止 2022 年末，公司全部开发项目 473 个，其中在建项目规划建筑面积合计约 2,268 万平方米，未开工项目规划建筑面积合计约 836 万平方米，可竣工资源总面积 3,104 万平方米，其中一二线城市面积占比约 35%，三四线城市面积占比约 65%。期末公司合并报表范围内已售未结算资源 1128.5 亿元，是 2022 年结算收入的 2.3 倍。

2、建筑业务

受非良性循环影响，2022 年公司建筑业务新承接（中标）项目合同总金额仅 34.8 亿元，同比减少超过 80%。公司的收入确认也受到影响，2022 年公司建筑业务营业收入 94.8 亿元，同比下降 62.3%。公司针对部分业主的风险拨备也有所增加，这影响了公司的利润水平。2022 年公司建筑业务综合毛利率-11.01%，同比下降 17.44 个百分点。

2022 年末公司有息负债 475.5 亿元，比 2021 年末减少 147.2 亿元，不依赖有息负债发展模式的价值进一步体现。同时公司保持了良好的现金流状况，全年经营性现金流入 595.8 亿元，是一年内到期的各类有息负债的 2.6 倍。年内经营活动产生的现金流量净额 62.5 亿元，持续保持正值。2022 年末公司货币资金 137.5 亿元，比 2021 年末减少 86.6 亿元，减少幅度明显小于有息负债。

受两个核心业务都大幅调整影响，公司 2022 年营业收入 590.4 亿元，同比下降 25.5%。公司 2022 年综合毛利率-0.09%，同比下降 10.12 个百分点。面对市场调整，公司进一步严格控制支出，2022 年销售费用 18.2 亿元，同比下降 21.2%，管理费用 22.7 亿元，同比下降 34.8%，利息支出 54.3 亿元，同比下降 20.3%。但由于公司收入也大幅下降，公司销售费用率 3.08%，同比还增加 0.17 个百分点；施工进度放慢，不能资本化的利息支出增加，公司财务费用率 4.22%，同比增加 2.68 个百分点。同时非良性循环持续，公司 2022 年增加了对存货计提的跌价准备和各项应收款项等计提的减值准备合计 35.3 亿元，由此导致公司归属于上市公司股东的净利润产生亏损 91.7 亿元。

在应对市场挑战中，现金减少、亏损增加、资产减少，公司各项负债率水平有所提高。2022 年末公司总负债率 89.81%，比 2021 年末增加 1.44 个百分点；净负债率（有息负债减去货币资金与净资产的比值）108.18%，比 2021 年末增加 15.01 个百分点。公司总负债和总资产同时扣除预收账款（含合同负债、预收账款和待转销项税）的负债率为 82.47%，比 2021 年末增加 1.95 个百分点。不过公司总体负债中实际为销售产品收到的现金，只是在有关产品没有竣工确认收入前名义视为负债，基本没有偿付风险的合同负债及相关待转销项税合计 1284.5 亿元，占公司全部负债的 46.63%。剔除有关负债之后公司的负债率为 47.93%，继续在行业保持低位。在非良性循环的环境里，虽然负债率指标没能改善，但公司保证了持续的经营安全。

（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：元

项目	2022 年		2021 年		同比增 减
	金额（元）	占营业收入	金额（元）	占营业收入	
营业收入合计	59,036,308,075.82	100%	79,210,505,937.87	100%	-25.47%
分行业					
房地产开发	50,257,135,116.62	85.13%	56,044,430,988.66	70.75%	-10.33%
建筑施工	9,478,084,463.29	16.05%	25,144,639,577.87	31.74%	-62.31%
酒店及其他	1,234,838,836.50	2.09%	1,783,974,256.76	2.25%	-30.78%
内部交易抵消	-1,933,750,340.59	-3.28%	-3,762,538,885.42	-4.75%	48.61%

2022 年度，发行人实现营业收入 59,036,308,075.82 元，同比减少 25.47%，主要系 2022 年受行业非良性循环加深的影响，导致业务量下滑。

2、营业成本情况

表 2-2：发行人营业成本构成情况

单位：元

行业分类	项目	2022 年		2021 年		同比增 减
		金额（元）	占营业成本	金额（元）	占营业成本	
房地产开发	房地产开发	49,583,793,594.77	84.06%	50,052,507,742.22	70.23%	-0.94%
建筑施工	建筑施工	10,521,154,589.50	17.84%	23,527,829,370.78	33.01%	-55.28%
酒店及其他	酒店及其他	912,141,757.09	1.55%	1,177,968,345.73	1.65%	-22.57%
内部交易抵消	-	-1,927,693,335.13	-3.27%	-3,491,229,732.56	-4.90%	-44.78%
合计		59,089,396,606.23	100%	71,266,649,636.16	100%	-17.09%

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	2022 年度	本年比上年变化 (%)
一、营业收入	7,921,050.59	5,903,630.81	-25.47%
减：营业成本	7,126,664.96	5,908,939.66	-17.09%
税金及附加	229,547.16	88,564.65	-61.42%
销售费用	230,403.04	181,561.09	-21.20%
管理费用	347,352.42	226,561.30	-34.77%
研发费用	6,041.93	351.37	-94.18%
财务费用	122,328.24	249,380.48	103.86%
加：其他收益	16,056.51	6,673	-58.44%
投资收益（损失以“-”号填列）	191,593.83	168,151.49	-12.24%
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	53,595.44	13,041.87	-75.67%
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-81,840.07	-94,369.88	-15.31%
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-298,680.79	-259,088.29	13.26%
资产处置收益（损失以“-”号填列）	159.11	21,524.84	13428.28%
二、营业利润	-260,403.15	-895,794.72	-244.00%
加：营业外收入	9,078.65	11,782.64	29.78%
减：营业外支出	26,173.82	43,145.03	64.84%
三、利润总额	-277,498.31	-927,157.11	-234.11%
减：所得税费用	53,066.61	35,831.94	-32.48%
四、净利润	-330,564.92	-962,989.05	-191.32%

注：本年比上年变化 (%) 中“+”代表增加，“-”代表减少。

发行人税金及附加较上年减少了 61.42% 主要是因为土地增税减少；管理费用较上年减少 34.77% 主要是因为优化了人员工资及差旅费；研发费用较上年减少了 94.18% 主要是因为减少了研发；财务费用增加了 103.86% 主要是因为产生了汇兑损失；其他收益减少 58.44% 是因为政府补助减少；公允价值变动收益减少了 75.67% 是因为投资性房地产及其他非流动金融资产减少了；资产处置收益大幅增长主要是因为处置固定资产所得。

(三) 未来发展战略及经营计划

2023 年, 国家政策支持方向进一步明确, 行业已现回暖迹象, 在确保市场平稳发展的同时, 国家也要求推动行业向新发展模式平稳过渡, 企业必须紧跟政策方向。

公司房地产开发业务将继续坚持大众主流住宅产品定位, 进一步聚焦长三角、珠三角以及内地人口密集城市, 不断精准对客户需求把握, 提高产品适配, 加强与建筑业务整合, 提升品质服务, 改善盈利能力, 推进代建业务深入, 探索新的发展模式。

公司建筑业务将继续推进业务形态调整, 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, 提高公建、基建占比; 进一步加强节能环保技术的应用, 改进施工工艺, 提高施工质量; 进一步推进组织升级, 提高综合管理水平, 强化履约能力、控制风险。

2023 年公司将继续积极推动销售, 加快回款, 保持灵活的经营节奏, 努力盘活资产, 坚持审慎策略, 严格控制支出, 确保经营安全。公司将更加努力与金融机构等合作伙伴协商, 优化合作条款, 为未来发展留出更多空间; 公司将更充分利用资本市场, 推进非公开发行, 补充权益资本, 抓住第二只箭扩容的机会, 扩展新的融资, 更快恢复盈利, 引导市场信心。

三、发行人 2022 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	2022 年末	变动比例 (%)
总资产	36,797,652.18	30,672,229.60	-16.65%
总负债	32,518,218.73	27,546,933.07	-15.29%
净资产	4,279,433.45	3,125,296.53	-26.97%
归属母公司股东的净资产	2,341,452.06	1,442,594.11	-38.39%
期末现金及现金等价物余额	1,453,471.56	749,080.53	-48.46%
项目	2021 年度	2022 年度	变动比例 (%)
营业收入	7,921,050.59	5,903,630.81	-25.47%
利润总额	-277,498.31	-927,157.11	-234.11%
净利润	-330,564.92	-962,989.05	-191.32%

经营活动产生的现金流量净额	1,677,198.05	625,331.63	-62.72%
投资活动产生的现金流量净额	-298,546.63	143,912.91	148.20%
筹资活动产生的现金流量净额	-2,367,021.80	-1,473,247.61	37.76%

发行人利润总额、净利润较上年下降较多主要是因为业务量减少，销售收入减少，但成本减少幅度较低，还在缓慢下降中；发行人期末现金及现金等价物余额减少的主要原因是经营活动产生的现金流减少，发行人经营活动产生的现金流量净额减少较多主要是由于业务量减少；发行人投资活动产生的现金流量净额增长较多是由于发行人本期处置固定资产收回资金较多。

(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	2022 年末	变动比例 (%)
资产负债率 (%)	88.37	89.81	1.44%
流动比率	1.06	0.99	-6.6%
速动比率	0.39	0.38	-0.77%
项目	2021 年度	2022 年度	变动比例 (%)
EBITDA 全部债务比 (%)	-1.07	-13.98	-1291%
利息保障倍数	-0.23	-1.33	-478.26%
现金利息保障倍数	3.55	2.45	-30.99%
EBITDA 利息保障倍数	-0.10	-1.23	-1130%
贷款偿还率 (%)	100.00	80	-20%
利息偿付率 (%)	100.00	88	-12%

受两个核心业务都大幅调整影响，发行人 2022 年营业收入 590.4 亿元，同比下降 25.5%。2022 年综合毛利率-0.09%，同比下降 10.12 个百分点。2022 年销售费用 18.2 亿元，同比下降 21.2%，管理费用 22.7 亿元，同比下降 34.8%，利息支出 54.3 亿元，同比下降 20.3%。但由于收入也大幅下降，发行人销售费用率 3.08%，同比增加 0.17 个百分点；施工进度放慢，不能资本化的利息支出增加，财务费用率 4.22%，同比增加 2.68 个百分点。同时非良性循环持续，发行人 2022 年增加了对存货计提的跌价准备和各项应收款项等计提的减值准备合计 35.3 亿元，由此导致归属于母公司的净利润产生亏损 91.7 亿元。因此，现金减少、亏损增加、资产减少，公司各项负债率水平有所提高，偿债能力也有所下降。

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、募集资金用途变更情况

截至本报告出具之日，发行人不存在募集资金用途变更情况。

3、募投项目变更、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变更、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 2022 年 11 月 22 日完成 2022 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；已于 2022 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 365 万元。截至本受托管理事务报告出具之日，本期债券余额为 5.5861 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。

发行人于 2022 年 12 月 7 日召开“19 中南 03”2022 年第二次债券持有人会议，会议审议事项为《关于豁免发行人境外子公司美元票据违约责任的议案》。本次会议表决结果如下：

（1）同意票代表有表决权的债券 4,787,590 张，占本期债券未偿还总张数的 85.71%；

（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。

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、报告期内实际执行情况

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。

根据联合资信评估股份有限公司于 2023 年 6 月 21 日发布的《江苏中南建设集团股份有限公司 2023 年跟踪评级报告》【联合（2023）4743 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+，“20 中南 02”信用登记为 AA+，评级展望为稳定。

根据联合资信评估股份有限公司于 2022 年 9 月 15 日发布的《联合资信评估股份有限公司关于深圳证券交易所对江苏中南建设集团股份有限公司及相关当事人予以通报批评处分的关注公告》【联合（2022）8927 号】，发行人 2021 年度预计净利润与 2022 年度经审计的净利润差异较大，且预计盈亏性质发生变化，深交所对发行人及相关当事人予以通报批评，针对上述事项，联合资信已与发行人取得联系并了解相关情况，并对上述事项可能给发行人经营及管理带来的影响保持关注。

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 2023 年 4 月 25 日披露了《江苏中南建设集团股份有限公司 2022 年年度报告》；于 2023 年 4 月 29 日披露了《江苏中南建设集团股份有限公司 2023 年第一季度报告》；于 2022 年 10 月 31 日披露了《江苏中南建设集团股份有限公司 2022 年第三季度报告》；于 2022 年 8 月 30 日披露了《江苏中南建设集团股份有限公司 2022 年半年度报告》；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》；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》。

(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
2022 年 5 月 10 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。
2022 年 11 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重大事项的临时受托管理事务报告》	发行人全资子公司 Haimen Zhongnan Investment Developement(International)Co.,Ltd(简称 HZID) 2021 年 4 月发行 2.5 亿美元 2024 年 4 月到期票面利率 11.5% 的优先票据在香港联交所上市，证	本次事项将触发 19 中南 03 的交叉违约保护条款和投资者保护条款，发行人与我司已与持有人沟通本次风险事项，召

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
		券简称 HMZN N2404，证券代码：40638.HK。HMZN N2404 现有余额 2.4 亿美元，日前发布公告称由于市场调整，行业非良性循环等原因，将暂不支付有关票据利息。	开了持有人会议，表决通过了豁免交叉违约条款处罚事项，切实维护投资者利益。发行人已争取在宽限期内取得对上述违约情形的豁免，未导致相关债券立即到期应付。

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；已于 2022 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 365 万元。截至本受托管理事务报告出具之日，本期债券余额为 5.5861 亿元。

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；于 2022 年 12 月 7 日召开“19 中南 03”2022 年第二次债券持有人会议，会议审议了《关于豁免发行人境外子公司美元票据违约责任的议案》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

2023 年 4 月，中国证监会江苏监管局下发《江苏证监局关于做好 2023 年辖区公司债券自查工作的通知》（苏证监会计字【2023】2 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 2023 年 5 月 15 日提交《2023 年公司债券发行人自查工作底稿》及《2023 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 2022 年度计提了较大规模减值损失，发生亏损；同时，发行人 2022 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。

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 2022 年末,发行人流动比率、速动比率分别为 0.99 和 0.38;从长期偿债能力指标来看,发行人资产负债率为 89.81%,2022 年度的贷款偿还率和利息偿还率均为 80%和 88%。

截至 2022 年末,发行人有息负债(含期末应付利息)475.5 亿元,比 2021 年末减少 147.2 亿元,不依赖有息负债发展模式的价值进一步体现。

2022 年,发行人实现净利润-962,989.05 万元,较上年度下降 191.32%;实现经营性净现金流入 625331.63 万元,继续保持正值。

2022 年末,发行人流动资产余额为 24,576,543.84 万元,其中存货为 15,080,799.09 万元,占期末流动资产的比重为 61.36%。发行人必要时可通过流动资产变现获取偿债资金。

2022 年度,发行人现金利息保障倍数为 2.45,偿债能力指标总体正常。

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,房地产行业受不利影响较大,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 2022 年末，尚未履行及未履行完毕的对外担保总额为 839408 万元。
具体情况如下：

表 10-1 截至 2022 年末发行人对外担保情况

单位：万元

担保对象名称	截止 2022 年 12 月 31 日担保 金额	担保类型	担保期
沈阳中南屹盛房地产开发有限公司	22,800	连带责任担保	12 个月
儋州润捷房地产开发有限公司	19,293	连带责任担保	9 个月
佛山雅旭房地产开发有限公司	7,500	连带责任担保	12 个月
南宁景信置业有限公司	48,700	连带责任担保	36 个月
南宁景信置业有限公司	45,500	连带责任担保	60 个月
烟台沐源置业有限公司	57,000	连带责任担保	36 个月
潍坊市中南锦悦房地产开发有限公司	14,700	连带责任担保	36 个月
深圳市宝昱投资有限公司	168,000	连带责任担保	24 个月
深圳市金中盛投资有限公司		连带责任担保	24 个月
常州唐盛房地产有限公司	11,200	连带责任担保	36 个月
海门市海诚置业有限公司	3,000	连带责任担保	36 个月
太仓市敏骏房地产开发有限公司	4,290	连带责任担保	60 个月
成都昀泽房地产开发有限公司	4,200	连带责任担保	36 个月
重庆金南盛唐房地产开发有限公司	750	连带责任担保	36 个月
西安源恩置业有限公司	32,000	连带责任担保	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 (2022 年度)

杭州德全置业有限公司	10,500	连带责任担保	36 个月
绍兴驭远置业有限公司	19,832	连带责任担保	36 个月
温州景容置业有限公司	25,485	连带责任担保	36 个月
温州兆瓯房地产有限公司	30,794	连带责任担保	36 个月
余姚金捷房地产发展有限公司	57,970	连带责任担保	36 个月
阜南中南新路投资有限责任公司	44,300	连带责任担保	132 个月
南京汇雄物资有限公司	800	连带责任担保	12 个月
常熟峰达房地产开发有限公司	19,720	连带责任担保	36 个月
常州市宏禾置业有限公司	5,856	连带责任担保	36 个月
达州达开房地产开发有限公司	10,800	连带责任担保	24 个月
江苏锦泽置业有限公司	15,350	连带责任担保	48 个月
南通欣和置业有限公司	1,189	连带责任担保	36 个月
平湖市鸿正房地产开发有限公司	1,788	连带责任担保	36 个月
安徽省宁国市鸿鹰生态旅游发展有限责任公司	9,000	连带责任担保	24 个月
苏州致睿房地产开发有限公司	2,625	连带责任担保	60 个月
苏州致哲房地产开发有限公司	2,691	连带责任担保	36 个月
南宁景信置业有限公司	21,000	连带责任担保	-
广西润鸿置业有限公司	120,776	连带责任担保	-
平嘉(深圳)投资有限公司			-
平熙(深圳)投资有限公司			-
云南亿鸿房地产开发有限公司			-
广西润凯置业有限公司			-

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 (2022 年度)

报告期末实际对外担保余额合计	839,408	-	-
----------------	---------	---	---

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、截至报告期末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、2021年9月8日、2022年4月26日和2022年8月27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年度报告》、《2021年半年度报告》、《关于中南云锦有关诉讼进展情况的公告》、《2021年度报告》和《2022年半年度报告》

2、其他诉讼事项

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
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	是	再审	未有结果	执行中	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、2021年8月27日、2022年4月26日和2022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》、《2021年半年度报告》、《2021年度报告》和《2022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	二审判决	二审判决对方支付429万元	执行中	2021年8月27日、2022年4月26日和2022年8月27日	刊登于指定媒体的《2021年半年度报告》、《2021年度报告》和《2022年半年度报告》
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建设有限公司	56,996	否	二审中	未有结果	未到执行阶段	2021年8月27日、2022年4月26日和2022年8月27日	刊登于指定媒体的《2021年半年度报告》、《2021年度报告》和《2022年半年度报告》
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建设有限公司	12,719	否	二审判决	二审判决对方支付9918万元	执行中	2021年8月27日、2022年4月26日和2022年8月27日	刊登于指定媒体的《2021年半年度报告》、《2021年度报告》和《2022年半年度报告》

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 (2022 年度)

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	13,292	否	已撤诉	-	-	2022 年 4 月 26 日和 2022 年 8 月 27 日	刊登于指定媒体的《2021 年度报告》和《2022 年半年度报告》
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	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	16,038	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	23,342	否	已撤诉	-	-		
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	12,746	否	重审中	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	16,099	否	已撤诉	-	-		
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	10,352	否	重审中	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	50,000	否	二审中	未有结果	未到执行阶段	2022 年 8 月 27 日	刊登于指定媒体的《2022 年半年度报告》
海门市金新泰房地产开发有限公司、杭州同灿企业管理咨询有限公司诉海门市瑞德酒店管理有限公司、启东市金新泰房地产开发有限公司、黄玉兵、李秀兰	41,389	否	一审中	未有结果	未到执行阶段		
深圳安创投资管理有限公司诉昆明锦腾置业有限公司等 28 家公司	60,299	是	仲裁	已裁决支付对方约 6.35 亿元	执行中		
江苏中南建筑产业集团有限责任公司诉重庆恒雅旅游开发有限公司、恒大(重庆)高科农业有限公司、恒大现代农业集团有限公司、恒大集团有限公司	26,993	否	已撤诉	-	-		
江苏中南建筑产业集团有限责任公司诉成都市中顺城投资有限公司、珠海市广融恒金弘泰投资发展合伙企业	11,054	否	二审判决	判决对方支付 3966 万元	执行中		
江苏中南建筑产业集团有限责任公司诉成都市中顺城投资有限公司、珠海市广融恒金弘泰投资发展合伙企业	14,219	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市中顺城投资有限公司、珠海市广融恒金弘泰投资发展合伙企业	11,433	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 (2022 年度)

江苏中南建筑产业集团有限责任公司诉西安国谊置业发展有限公司、西安融创天朗地产有限公司	11,573	否	已撤诉	-	-		
江苏中南建筑产业集团有限责任公司诉广饶县人民政府、山东兵圣孙武文化旅游开发有限公司	31,000	否	一审中	未有结果	未到执行阶段	2023 年 3 月 15 日	刊登于指定媒体的《关于累计诉讼、仲裁情况的公告》
江苏中南建筑产业集团有限责任公司诉安阳县住房和城乡建设局	13,241	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南瀚海港汇置业有限公司	12,900	否	一审中	未有结果	未到执行阶段		
新余瀚宇碧江资产管理有限公司诉南通海门中南新锦信房地产开发有限公司、南通中南海门中南世纪城房地产开发有限公司、江苏中南建设集团股份有限公司	56,492	否	一审中	未有结果	未到执行阶段		
新余瀚宇碧江资产管理有限公司诉东台中南锦悦置业有限公司、南通中南新世界中心开发有限公司、江苏中南建设集团股份有限公司、海门中南世纪城(香港)有限公司	30,814	否	一审中	未有结果	未到执行阶段		
佳邦建设集团有限公司诉惠州市嘉霖智远房地产开发有限公司	10,381	否	一审中	未有结果	未到执行阶段		
北京中武利百文化体育发展有限公司、佛山市高明区中武利百文化体育有限公司、佛山利百泛澳文化体育管理有限公司诉江苏中南建设集团股份有限公司、佛山中武景熙置地有限公司	12,425	否	一审中	未有结果	未到执行阶段		
中建二局第四建筑工程有限公司诉广饶中南房地产有限公司、青岛锦拓房地产开发有限公司	13,237	否	一审中	未有结果	未到执行阶段		
万向信托股份公司台州诉盛耀置业有限公司、宁波中沐置业有限公司、江苏中南建设集团股份有限公司	11,995	否	一审中	未有结果	未到执行阶段		
广州金诺实业发展有限公司诉深圳中南晏熙投资有限公司、中南控股集团有限公司、南通中南新世界中心开发有限公司	35,740	否	一审中	未有结果	未到执行阶段		
平安信托有限责任公司诉唐山中南国际旅游岛房地产投资开发有限公司、南通鑫恒置业有限公司、广西唐迪投资有限公司、广西润琅置业有限公司、南通中南新世界中心开发有限公司、广西锦铮置业有限公司、广西润蓝置业有限公司、江苏中南建设集团股份有限公司、陈锦石、陆亚行	76,167	否	一审中	未有结果	未到执行阶段		
中南绿洲(唐山)房地产开发有限公司诉唐山市自然资源和规划局	50,322	否	一审中	未有结果	未到执行阶段		
南通中南新世界中心开发有限公司诉唐山市好运房地产开发有限公司、唐山绿洲游乐有限公司、王秀超、鄢丹、张彦鹏、孙建辉	28,287	否	一审中	未有结果	未到执行阶段		
公司诉北京中武利百文化体育发展有限公司、佛山市高明区中武利百	10,176	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 (2022 年度)

文化体育有限公司、佛山利百泛澳文化体育管理有限公司							
宁波锦培企业管理咨询有限公司诉桐乡市恒翔置业有限公司	19,430	否	一审中	未有结果	未到执行阶段		
杭州鼎松资产管理有限公司诉威海锦展置业有限公司、江苏中南建设集团股份有限公司、镇江新区金港房地产开发经营有限公司	11,954	否	一审中	未有结果	未到执行阶段		
西安卓益泽置业有限公司诉陕西省西咸新区自然资源和规划局	50,828	否	一审中	未有结果	未到执行阶段		
深圳中南晏熙投资有限公司、江苏中南建设集团股份有限公司诉深圳市嘉霖集团有限公司、惠州市嘉霖置地有限公司、林伟泉、惠州市嘉霖柏豪房地产开发有限公司	10,910	否	一审中	未有结果	未到执行阶段	2023 年 4 月 25 日	刊登于指定媒体的《2022 年度报告》
深圳中南晏熙投资有限公司、江苏中南建设集团股份有限公司诉深圳市嘉霖集团有限公司、惠州市嘉霖置地有限公司、林伟泉、惠州市嘉霖柏豪房地产开发有限公司	10,061	否	一审中	未有结果	未到执行阶段		

截至 2022 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 5276 件，平均标的金额约 107 万元；其他主诉小额诉讼仲裁事项约 258 件，平均标的金额约 713 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适用财会〔2022〕13 号文件规定情形的租金减让

2022 年 05 月，财政部发布了财会〔2022〕13 号文件，对于适用财会〔2022〕13 号文件规定情形的 2022 年 6 月 30 日之后应付租赁付款额的减让，承租人和出租人可以继续选择采用财会〔2020〕10 号文件规范的简化方法进行会计处理。

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继续采用简化方法。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 878,166.00 元。

②企业会计准则解释第 15 号

财政部于 2021 年 12 月发布了《企业会计准则解释第 15 号》（财会〔2021〕35 号）（以下简称“解释第 15 号”）。

解释第 15 号规定，企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售（以下统称试运行销售）的，应当按照《企业会计准则第 14 号——收入》、《企业会计准则第 1 号——存货》等规定分别进行会计处理。

该规定自 2022 年 1 月 1 日起施行，企业应当对于财务报表列报最早期间的期初至 2022 年 1 月 1 日之间发生的试运行销售进行追溯调整。

解释第 15 号规定，在判断亏损合同时，企业履行该合同的成本包括履行合同的增量成本和与履行合同直接相关的其他成本的分摊金额。其中，履行合同的增量成本包括直接人工、直接材料等；与履行合同直接相关的其他成本的分摊金额包括用于履行合同的固定资产的折旧费用分摊金额等。该规定自 2022 年 1 月 1 日起施行。企业应当对在 2022 年 1 月 1 日尚未履行完所有义务的合同执行该规定，累积影响数调整施行日当年年初留存收益及其他相关的财务报表项目，不调整前期比较财务报表数据。

采用解释第 15 号未对发行人财务状况和经营成果产生重大影响。

③企业会计准则解释第 16 号

财政部于 2022 年 11 月发布了《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号）（以下简称“解释第 16 号”）。

解释第 16 号规定，对于分类为权益工具的永续债等金融工具，企业应当在确认应付股利时，确认与股利相关的所得税影响。对于所分配的利润来源于以前产生损益的交易或事项，该股利的所得税影响应当计入当期损益；对于所分配的利润来源于以前确认在所有者权益中的交易或事项，该股利的所得税影响应当计入所有者权益项目。上述规定自 2022 年 11 月 30 日起实施。企业应当对

发生在 2022 年 1 月 1 日之前且相关金融工具在 2022 年 1 月 1 日尚未终止确认的，涉及所得税影响进行追溯调整。

发行人对分类为权益工具的金融工具确认应付股利发生在本年度的，涉及所得税影响按照上述解释第 16 号的规定进行会计处理，对发生在 2022 年 1 月 1 日之前且相关金融工具在 2022 年 1 月 1 日尚未终止确认的，涉及所得税影响进行追溯调整。

解释第 16 号规定，企业修改以现金结算的股份支付协议中的条款和条件，使其成为以权益结算的股份支付的，在修改日，企业应当按照所授予权益工具当日的公允价值计量以权益结算的股份支付，将已取得的服务计入资本公积，同时终止确认以现金结算的股份支付在修改日已确认的负债，两者之间的差额计入当期损益。如果由于修改延长或缩短了等待期，企业应当按照修改后的等待期进行上述会计处理。上述规定自 2022 年 11 月 30 日起实施。企业应当对于 2022 年 1 月 1 日之前发生的该类交易调整 2022 年 1 月 1 日留存收益及其他相关财务报表项目，对可比期间信息不予调整。

发行人本年度发生的以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付，按照上述解释第 16 号的规定进行会计处理，对于 2022 年 1 月 1 日之前发生的该类交易调整 2022 年 1 月 1 日留存收益及其他相关财务报表项目，对可比期间信息不予调整。

采用解释第 16 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) 重大会计差错更正情况

本报告期无重大会计差错更正。

五、是否存在非经营性占款或资金拆借的情形

2022 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 (2022 年度)》之盖章页)

