

债券代码：155557.SH

债券简称：19当代01

## 中航证券有限公司

### 关于当代节能置业股份有限公司发生重大损失及被出具无法表 示意见

### 的临时受托管理事务报告

当代节能置业股份有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）

2022 年度第十九次临时受托管理事务报告



**受托管理人：中航证券有限公司**

（住所：江西省南昌市红谷滩新区红谷中大道 1619 号  
南昌国际金融大厦 A 栋 41 层）

二〇二二年七月

## 重要声明

本报告依据《公司债券发行与交易管理办法》（以下简称《管理办法》）、《公司债券受托管理人执业行为准则》（以下简称《执业行为准则》）、《上海证券交易所公司债券上市规则（2022 年修订）》（以下简称《上市规则》）、《当代节能置业股份有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券之债券受托管理协议》（以下简称《受托管理协议》）及其它相关信息披露文件以及当代节能置业股份有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）出具的相关说明文件和提供的相关资料等，由受托管理人中航证券有限公司（以下简称“中航证券”或“受托管理人”）编制。中航证券编制本报告的内容及信息均来源于当代节能置业股份有限公司提供的资料或说明。

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作出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为中航证券所作的承诺或声明。在任何情况下，未经中航证券书面许可，不得将本报告用作其他任何用途。

## 中航证券有限公司

# 关于当代节能置业股份有限公司发生重大损失及被出具无法表示意见

## 的临时受托管理事务报告

中航证券作为当代节能置业股份有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（债券简称：“19 当代 01”，债券代码：155557.SH）的债券受托管理人，持续密切关注对持有人权益有重大影响的事项。根据《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》等相关规定及《受托管理协议》的约定，现就当代节能置业股份有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）重大事项报告如下：

### 一、本次债券批准情况

经中国证券监督管理委员会于 2019 年 7 月 8 日签发的“证监许可〔2019〕1233 号”文件核准，公司获准面向合格投资者公开发行面值不超过 9.40 亿元（含）的公司债券。

2019 年 7 月 30 日，发行人面向合格投资者公开发行规模为 8.80 亿元的“当代节能置业股份有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）”，债券简称为“19 当代 01”。

### 二、本次债券基本情况

1、发行主体：当代节能置业股份有限公司。

2、债券名称：当代节能置业股份有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）。

3、债券简称及代码：简称为“19 当代 01”，债券代码为“155557.SH”。

4、发行规模：人民币 8.80 亿元。

5、债券票面金额和发行价格：本期债券票面金额为 100 元，按面值平价发行。

6、债券期限：3 年期，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、债券票面利率：本期债券票面利率为 7.80%。在本期债券存续期内第 2 年末，如公司行使调整票面利率选择权，则未被回售部分债券存续期后 1 年的票面利率为债券存续期前 2 年票面利率加/减调整基点，在债券存续期后 1 年固定不变。若公司未行使调整票面利率选择权，则未被回售部分债券在债券存续期后 1 年的票面利率仍维持原有票面利率不变。

8、计息方式：债券票面利率采取单利按年计息，不计复利。

9、还本付息方式：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、计息期限：自 2019 年 7 月 30 日至 2022 年 7 月 29 日止；如投资者行使回售选择权，则回售部分债券的计息期限自 2019 年 7 月 30 日起至 2021 年 7 月 29 日止。

11、付息日：2020 年至 2022 年每年的 7 月 30 日；如投资者在第 2 年末行使回售选择权，则其回售部分本期债券的付息日为 2020 年至 2021 年每年的 7 月 30 日。以上日期如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间兑息款项不另计利息。

12、本金兑付日：2022 年 7 月 30 日，如投资者在第 2 年末行使回售选择权，则其回售部分的到期日为 2021 年 7 月 30 日。以上日期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。

13、担保情况：本期债券无担保。

14、债券受托管理人：中航证券有限公司。

### 三、重大事项

#### （一）重大损失情况

##### 1、重大损失的具体情况

当代节能置业股份有限公司（以下简称“发行人”）主营业务为房地产开发板块，发行人目前开发的房地产项目主要为住宅和商业类别，开发方式以合作拿地、自主开发经营为主，发行人开发的项目主要用于销售，同时选择性保留一些商业物业。

2021年1-12月，发行人净利润为-9.02亿元，占发行人2021年末净资产（110.21亿元）的-8.18%；发行人2021年度净利润相较于2020年度净利润（13.09亿元）变动了-22.11亿元，占发行人2020年末净资产（135.04亿元）的-16.37%。

##### 2、重大损失的发生原因

截至2021年末，发行人亏损主要原因为受新冠疫情及行业政策变化影响，房地产业务去化率下降，销售回款速度降低，导致发行人业绩大幅下滑。具体原因主要包括以下两方面：

##### （1）收入及毛利的影响

2021年10月发行人境外母公司当代置业（中国）有限公司出现美元债逾期，导致发行人再融资受阻，此外，因受宏观经济环境、行业环境、融资环境叠加新冠疫情的影响，虽发行人持续努力推进，仍致使发行人项目施工进度受到不同程度的影响，部分项目未能如期交付，最终导致发行人2021年度营业收入较2020年度下降48.31亿元，下降比例约31.17%。

另外，受多轮新冠疫情的冲击及 2021 年发行人流动性风险影响，部分结转项目工期有所延长，导致发生的建设成本、人工成本、资本化利息等相关成本增加，同时建设过程中施工及材料价格持续上涨，最终导致 2021 年度营业毛利较 2020 年度减少 22.23 亿元。

## （2）减值计提及公允价值的影响

发行人综合评判 2021 年以来房地产宏观调控政策对房地产价格的影响，同时考虑发行人的经营策略，结合项目所在地的市场情况及项目优势，逐个分析预估各项目的可变现净值并进行减值测试，从谨慎性原则出发 2021 年度计提了 7.19 亿存货减值及 0.34 亿公允价值变动损失。

## （二）发行人 2021 年度财务报表被出具无法表示意见审计报告

### 1、审计机构出具无法表示意见的具体原因

#### （1）与持续经营相关的多项重大不确定性

发行人 2021 年度归属于母公司股东的净亏损 7.75 亿元，现金及现金等价物净增加额-87.13 亿元，于 2021 年 12 月 31 日，发行人货币资金 33.23 亿元，短期借款及一年内到期的非流动负债合计 54.95 亿元，且存在因债务违约涉及大额诉讼情况。

截至财务报告批准报出日，审计机构未能就发行人改善持续经营能力相关的措施获取充分、适当的审计证据，无法就其自报告期末起未来 12 个月的持续经营能力做出判断，因此无法判断管理层运用持续经营假设编制 2021 年度财务报表是否适当。

#### （2）审计范围受限

由于受发行人部分下属子公司用印受限、发行人人员流失以及疫情等因素的影响，在审计过程中，审计机构无法全面获取相关的财务资料，未能对发行人的部分银行账户、往来款项、交易、借款等事项实施包括

函证、检查等审计机构认为必要的审计程序，其对财务报表的影响重大且具有广泛性。

截至财务报告批准报出日，审计机构无法取得充分、适当的审计证据以判断相关的财务报表项目是否存在重大错报，亦无法确定是否存在重大错报，亦无法确定是否有必要做出调整建议，以及无法确定应调整的金额。

### （三）影响分析和应对措施

2021 年度，由于房地产行业政策变化、市场行情低迷、发行人境外母公司美元债逾期、发行人再融资受阻等原因，发行人生产经营、财务状况以及偿债能力受到重大不利影响。面对上述等重大不利影响，发行人第一时间积极开展自救他救，主动聘请财务、法律顾问，采取了债务展期、资产处置、引入战投等全方位的应对策略，目前已经处在平稳纾困阶段。

在债务重组层面，针对于境外债务，发行人经过多方努力已与多数债权人签署重组支持协议，将以“现金赎回+发行新票据”方式推进，首先现金赎回一部分票据，同时计划发行数笔新票据，通过借新还旧的方式偿还剩余债务；针对于境内债务，发行人主动与银行、信托、等金融机构友好磋商，征求各方理解，积极寻求债务展期或替换的和解方案。

在资产重组层面，与各方积极推进项目为主的资产处置，对于开复工受影响的项目，发行人也会积极促成与相关债权人达成和解，重新制定偿债方案，同时积极与所属政府达成共识，按照合理的节奏释放受限资金，实现项目重启，保证项目顺利交付。

在股权重组层面，发行人积极协同外部合作伙伴，采用诸如战投引入、承债式收购等多种形式的危机化解措施，同时，与多方共同商讨搭

建纾困平台，集中处理困境项目以盘活资金流动性；针对未来发展模式探索成立合作平台，促成开发、代建、产业链等领域的联动。

在降费增效层面，发行人以极限生存为原则，持续优化组织人员，在职能部门内打造精简体系，在项目上打造极简操盘团队，同时将大量项目纳入集团直管名单，建立集团-项目两级管理体系，集约人力和管理成本，打造在极端环境下保持发行人各项目的正常运转。

同时，发行人管理层高度重视会计师无法表示意见相关内容所产生的影响，积极结合目前发行人内外实际情况，对于涉及的诉讼案件，发行人将积极应诉，同时加强与诉讼相关方的沟通，采取切实有效的措施解决诉讼纠纷，解决资产、账户被查封冻结给发行人经营带来的诸多困难，使发行人生产经营活动恢复正常。

#### **四、提醒投资者关注的风险**

中航证券作为债券受托管理人，根据《公司债券受托管理人执业行为准则》第十二条、第十八条要求出具本临时受托管理事务报告，特此提醒投资者关注信用风险以及投资风险，请投资者对相关事宜作出独立判断。

中航证券后续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《公司债券受托管理人执业行为准则》及本期债券《受托管理协议》的规定履行债券受托管理人职责。

#### **五、受托管理人的联系方式**

有关受托管理人的具体履职情况，请咨询受托管理人的指定联系人。

联系人：谢明智 联系电话：15184171338

（以下无正文）



(本页无正文，为《中航证券有限公司关于当代节能置业股份有限公司发生重大损失及被出具无法表示意见的临时受托管理事务报告》之盖章页)

债券受托管理人：中航证券有限公司（公章）

