

债券代码：
163553.SH

债券简称：
20 建设 02

南京江北新区建设投资集团有限公司

（住所：南京市江北新区长芦街道方水路 168 号）

2020 年公开发行公司债券（第一期） （品种二）受托管理事务报告 （2020 年度）

债券受托管理人



（住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号）

2021 年 6 月

重要声明

国泰君安证券股份有限公司（以下简称“国泰君安证券”）编制本报告的内容及信息均来源于南京江北新区建设投资集团有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）对外发布的《南京江北新区建设投资集团有限公司公司债券年度报告（2020年）》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证券所作的承诺或声明。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。

释义

江北建投	指	南京江北新区建设投资集团有限公司
中国	指	中华人民共和国
国泰君安证券/国泰君安	指	国泰君安证券股份有限公司
债券持有人	指	根据登记机构的记录显示在其名下登记拥有本期公司债券的投资者
元/万元/亿元	指	如无特别说明，指人民币元/万元/亿元
报告期	指	2020 年 1 月 1 日到 2020 年 12 月 31 日
报告期末	指	2020 年 12 月末

本报告中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。本年度报告中上年同期财务数据引自 2019 年度财务报告期末数。

目 录

重要声明	2
释义	3
目 录	4
第一章 本期债券概况及债券受托管理人履行职责情况	5
第二章 发行人 2020 年度经营情况及财务状况	8
第三章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况	13
第四章 本期债券内外部增信机制、偿债保障措施重大变化情况	14
第五章 债券持有人会议召开情况	15
第六章 发行人偿债保障措施的执行情况以及本期债券的本息偿付情况	16
第七章 发行人偿债意愿和能力分析	17
第八章 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况	18
第九章 本期债券的跟踪评级情况	19
第十章 对债券持有人权益有重大影响的其他事项	20

第一章 本期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：南京江北新区建设投资集团有限公司

英文名称：Nanjing Jiangbei New Area Construction Investment Group Co., Ltd.

二、核准文件和核准规模

经中国证监会于2019年9月16日印发的“证监许可【2019】1715号”批复核准，发行人获准向合格投资者公开发行面值总额不超过20亿元的公司债券，本次债券分期发行。

2020年5月25日，发行人成功发行5亿元的“南京江北新区建设投资集团有限公司2020年公开发行公司债券(第一期)(品种二)”（简称“20建设02”）。

三、本期债券的主要条款

- 1、**发行主体：**南京江北新区建设投资集团有限公司；
- 2、**债券名称：**南京江北新区建设投资集团有限公司2020年公开发行公司债券（第一期）（品种二）；
- 3、**债券简称：**20建设02；
- 4、**债券代码：**163553；
- 5、**发行规模：**本期债券发行规模为5亿元；
- 6、**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；
- 7、**债券期限：**5年。附第3年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权；
- 8、**发行人调整票面利率选择权：**对于本期债券，发行人有权决定在存续期的第3年末调整本期债券后2年的票面利率；发行人将于第3个计息年度付息日前的第20个交易日，在上交所指定的信息披露媒体上发布关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变；
- 9、**投资者回售选择权：**对于本期债券，发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券的第3个计息年度付

息日将持有的本期债券按票面金额全部或部分回售给发行人。发行人将按照上交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作；

10、债券形式：实名制记账式公司债券；

11、债券利率：本期债券为固定利率，票面利率为2.85%；

12、还本付息的期限和方式：本期债券按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。本期债券的兑付日为2025年5月25日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为2023年5月25日（如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日）；

13、起息日：本期债券的起息日为2020年5月25日；

14、付息日：本期债券的付息日为存续期每年的5月25日（如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日；每次付息款项不另计利息）；

15、兑付日：本期债券的兑付日为2025年5月25日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为2023年5月25日（如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日）；

16、利息登记日：本期债券利息登记日按照债券登记机构的相关规定办理。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息；

17、本息支付方式：本期债券本息支付将按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的相关规定办理；

18、支付金额：本期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期债券票面总额与对应的票面利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本金金额为投资者截至兑付债券登记日收市时所持有的本期债券票面金额总额；

19、担保情况：本期债券为无担保债券；

20、信用级别及资信评级机构：经新世纪评级综合评定，发行人主体信用等级为AAA，评级展望稳定；本期债券信用等级为AAA；

21、债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司；

22、向公司股东配售的安排：本期债券不向公司股东优先配售；

23、承销方式：本期债券采取余额包销的方式承销；

24、募集资金用途：公司拟将本期债券募集资金扣除发行费用后用于偿还公司有息债务及其利息。

四、债券受托管理人履行职责情况

国泰君安证券作为本期债券受托管理人，报告期内按照本期债券受托管理协议及募集说明书的约定履行了本期债券的受托管理职责，建立了对发行人的定期跟踪机制，并监督了发行人对公司债券募集说明书所约定义务的执行情况。

国泰君安证券在报告期内出具受托管理报告情况及披露等情况如下：

（一）定期受托管理事务报告

本期债券 2020 年 5 月 25 日起息，不涉及 2019 年度的定期受托管理报告。

（二）临时受托管理事务报告

1、2020 年 6 月 11 日，国泰君安证券就发行人于 2020 年 6 月 5 日在上海证券交易所披露的《南京江北新区建设投资集团有限公司关于当年累计新增借款超过 20%的公告》，出具了受托管理事务临时报告。

2、2021 年 5 月 20 日，国泰君安证券就发行人于 2021 年 5 月 20 日在上海证券交易所披露的《南京江北新区建设投资集团有限公司当年累计新增借款超过上年末净资产百分之 20 的公告（以此为准）》，出具了受托管理事务临时报告。

第二章 发行人 2020 年度经营情况及财务状况

一、发行人基本情况

公司名称：南京江北新区建设投资集团有限公司

英文名称：Nanjing Jiangbei New Area Construction Investment Group Co., Ltd.

法定代表人：熊福旺

成立日期：2001年8月22日

注册资本：人民币600,000.00万元

住所：南京市江北新区长芦街道方水路168号

联系地址：南京市浦口区天浦路1号3号楼

邮政编码：210047

信息披露事务负责人：熊福旺

电话：025-58539019

统一社会信用代码：91320193730553029Q

经营范围：高新技术产业投资与管理；公用基础工程开发；房地产开发咨询服务；企业生产所需原辅材料及配套设备供应；机电产品、仪器仪表、五金交电、通讯设备（不含地面卫星接收设备）销售；高新技术产品研制、销售。（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

2020 年度，发行人实现营业收入合计 21.09 亿元，同比增加 0.13 亿元，增幅为 0.60%；发行人营业成本合计 18.04 亿元，同比增加 1.02 亿元，增幅为 5.98%，主要系新增公用事业业务；发行人营业毛利率为 14.45%，同比增加 19.80 个百分点。

发行人主营业务收入主要来源于园区管理及服务业收入（包括公用事业收入、资产租赁收入、铁路运输收入）、市政基础设施承建收入和市政环卫绿化配套服务等。2020 年度，公司园区管理及服务业务收入为 16.44 亿元，同比减少 1.86%；公司市政环卫绿化配套服务业务收入为 3.86 亿元，同比增加 33.76%；公司市政基础设施承建业务收入为 0.65 亿元，同比减少 36.90%。

从营业成本情况分析，发行人营业成本主要是由园区管理及服务业收入、市政基础设施承建收入和市政环卫绿化配套服务等业务构成，同比变动与营业收入相关情况基本一致。

表：近两年发行人各业务板块收入成本情况

单位：亿元

业务板块	2020 年度				2019 年度			
	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
园区管理及服务	16.44	14.55	11.49	77.97	16.75	13.99	16.51	79.92
市政基础设施承建	0.65	0.59	8.41	3.08	1.03	0.96	6.45	4.91
土地成片开发转让	-	-	-	-	0.16	0.11	32.60	0.76
市政环卫绿化配套服务	3.86	2.88	25.42	18.33	2.89	1.95	32.36	13.78
其他业务	0.13	0.01	91.90	0.63	0.13	0.01	91.98	0.62
合计	21.09	18.04	14.45	-	20.96	17.02	18.79	-

三、发行人2020年度财务情况

（一）合并资产负债表主要数据

表：合并资产负债表主要数据

单位：亿元

项目	2020 年末	2019 年末	增减额	增减率
流动资产合计	177.02	172.24	4.78	2.78%
非流动资产合计	173.09	161.09	12.01	7.45%
资产总计	350.11	333.32	16.79	5.04%
流动负债合计	52.97	56.72	-3.75	-6.61%
非流动负债合计	180.82	162.20	18.62	11.48%
负债总计	233.78	218.92	14.87	6.79%

表：主要资产变动情况

单位：亿元

项目	2020 年末	2019 年末	增减额	增减率
货币资金	61.91	65.86	-3.96	-6.01%
应收账款	22.11	22.11	0.00	0.01%
其他应收款	13.58	11.61	1.97	16.95%
存货	77.74	71.42	6.32	8.84%
可供出售金融资产	14.09	9.67	4.41	45.63%
投资性房地产	2.26	2.16	0.10	4.78%
固定资产	19.08	20.03	-0.95	-4.72%

项目	2020 年末	2019 年末	增减额	增减率
无形资产	12.93	13.06	-0.13	-0.96%
其他非流动资产	113.67	113.39	0.28	0.25%

主要资产科目的变动说明：

1、可供出售金融资产的变动比例为 45.63%，主要系发行人于 2020 年 10 月 17 日出资 2.6 亿参加南京证券股份有限公司非公开发行股票，于 2020 年 10 月 21 日认购南京证券非公开发行股票 23,029,229 股。

表：主要负债项目变动情况

单位：亿元

项目	2020 年末	2019 年末	增减额	增减率
短期借款	7.60	3.80	3.80	100.03%
应付账款	1.89	0.61	1.27	208.29%
预收款项	1.65	0.62	1.03	167.96%
其他应付款	3.59	3.09	0.50	16.27%
一年内到期的非流动负债	32.55	48.03	-15.48	-32.22%
其他流动负债	5.00	0.00	5.00	-
长期借款	107.42	91.94	15.49	16.85%
应付债券	73.00	70.00	3.00	4.29%

主要负债科目的变动说明：

1、短期借款：增幅为 100.03%，主要系发行人新增保证借款及信用借款所致。

2、应付账款：增幅为 208.29%，主要系发行人应付工程款增加较多所致。

3、预收款项：增幅为 167.96%，主要系发行人新增预收工程款增加较多所致。

4、一年内到期的非流动负债：增幅为-32.22%，主要系发行人到期偿还 17 宁化 02 等债券所致。

5、其他流动负债：新增 50,000.00 万元，系发行人发行 20 江北建投 SCP002 等短期融资券所致。

（二）合并利润表主要数据

表：主要合并利润表数据变动情况

单位：亿元

项目	2020 年度	2019 年度	增减额	增减率
----	---------	---------	-----	-----

项目	2020 年度	2019 年度	增减额	增减率
营业收入	21.09	20.96	0.13	0.60%
营业成本	18.04	17.02	1.02	5.98%
销售费用	0.02	0.01	0.01	212.05%
管理费用	1.25	1.16	0.09	8.21%
财务费用	0.98	0.44	0.53	120.26%
净利润	2.20	2.11	0.09	4.23%

主要科目的变动说明：

- 1、销售费用：增幅为 212.05%，主要系广告宣传费增加所致。
- 2、财务费用：增幅为 120.26%，主要系租赁费、综合管理费、通讯费等增加所致。

（三）合并现金流量表主要数据

表：合并现金流量表主要数据

单位：亿元

项目	2020 年度	2019 年度	增减额	增减幅
经营活动现金流入小计	25.87	26.85	-0.97	-3.62%
经营活动现金流出小计	22.11	22.92	-0.81	-3.51%
经营活动产生的现金流量净额	3.76	3.93	-0.17	-4.23%
投资活动现金流入小计	5.49	1.78	3.71	208.26%
投资活动现金流出小计	11.44	17.96	-6.52	-36.28%
投资活动产生的现金流量净额	-5.96	-16.18	10.22	63.18%
筹资活动现金流入小计	117.49	77.22	40.26	52.14%
筹资活动现金流出小计	119.25	66.70	52.55	78.78%
筹资活动产生的现金流量净额	-1.76	10.53	-12.29	-116.72%

主要科目的变动说明：

- 1、投资活动现金流入小计：同比增长 208.26%，主要系收到其他与投资活动有关的现金增加所致。
- 2、投资活动现金流出小计：同比减少 36.28%，主要系取得子公司及其他营业单位支付的现金净额减少所致。
- 3、投资活动产生的现金流量净额：同比增加 63.18%，主要系化工园管委会归还拆迁借款所致。
- 4、筹资活动现金流入小计：同比增长 52.14%，主要系取得借款收到的现金增加所致。

5、筹资活动现金流出小计：同比增长 78.78%，主要系偿还债务所支付的现金较多所致所致。

6、筹资活动产生的现金流量净额：同比减少 116.72%，主要系偿还债务所支付的现金较多所致。

第三章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况

一、本期债券募集资金情况

发行人已在监管银行开设募集资金专项账户，发行人、国泰君安证券及监管银行也已按照相关规定签署了本期债券募集资金三方监管协议。

本期债券合计发行人民币 5 亿元，扣除承销费用之后的净募集资金已汇入发行人本期债券募集资金专户。

二、本期债券募集资金实际使用情况

根据本期债券募集说明书中募集资金运用计划，本期债券拟全部用于公司有息债务及其利息。

截至报告期末，本期债券募集资金已全部使用完毕，发行人募集资金的实际使用情况与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。

第四章 本期债券内外部增信机制、偿债保障措施重大变化情况

本期债券采用无担保形式发行。报告期内本期债券偿债保障措施未发生重大变化。

第五章 债券持有人会议召开情况

2020 年度，本期债券未发生须召开债券持有人会议的事项，未召开债券持有人会议。

第六章 发行人偿债保障措施的执行情况以及本期债券的本息偿付情况

一、本期公司债券本息偿付情况

本期债券的起息日为2020年5月25日。本期债券的付息日为2021年至2025年每年的5月25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)。

本期债券的本金支付日为2025年5月25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)。如本期债券的投资者在第3年末行使回售权,则其回售部分债券的兑付日为2023年5月25日(如遇非交易日,则顺延至其后的第1个交易日)。

报告期内,本期债券尚未兑付兑息。

二、本期债券偿债保障措施执行情况

报告期内,发行人按照本期债券募集说明书的约定较为有效地执行了本期债券的相关偿债保障措施。

第七章 发行人偿债意愿和能力分析

一、发行人偿债意愿情况

报告期内，本期债券不涉及兑付兑息事宜。截止目前，发行人未出现兑付兑息违约的情况，偿债意愿正常。

二、发行人偿债能力分析

表：近两年主要偿债能力指标统计表

指标（合并口径）	2020 年 12 月 31 日/2020 年度	2019 年 12 月 31 日/2019 年度
资产负债率（%）	66.77	65.68
流动比率	3.34	3.04
速动比率	1.87	1.78
EBITDA 利息倍数	0.71	0.74

从短期指标来看，最近两年末，发行人流动比率分别为 3.04、3.34，速动比率分别为 1.78、1.87，表明发行人的流动资产及变现能力较强的速动资产均能够覆盖流动负债。

从长期指标来看，最近两年末，发行人资产负债率分别为 65.68%和 66.77%，资产负债率水平较为平稳。总体而言，发行人的资产负债水平较低，长期偿债能力较好。

从 EBITDA 利息倍数来看，最近两年，EBITDA 利息倍数分别为 0.74 和 0.71，对整体的利息支出覆盖倍数较高，发行人利息偿付能力较强。

截至本报告出具日，发行人生产经营及财务指标未出现重大不利变化，发行人偿债能力正常。

第八章 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的履行情况

发行人在本期债券募集说明书中未约定其他义务。

第九章 本期债券的跟踪评级情况

2020年5月20日，上海新世纪资信评估投资服务有限公司发布《南京江北新区建设投资集团有限公司2020年公开发行公司债券(第一期)评级报告》，发行人主体信用等级为AAA，评级展望稳定；本期债券信用等级为AAA；

2021年6月9日，上海新世纪资信评估投资服务有限公司发布《南京江北新区建设投资集团有限公司及其发行的公开发行债券跟踪评级报告》，发行人主体信用等级为AAA，评级展望稳定；本期债券信用等级为AAA。

作为本期债券的受托管理人，国泰君安证券特此提请投资者关注本期债券的相关风险，并请投资者对相关事项做出独立判断。

第十章 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

截至 2020 年末，发行人对外担保余额 6.75 亿元，占同期净资产的 5.80%，较上期末减少 3.02 亿元。

二、涉及的未决诉讼或仲裁事项

报告期内，发行人未发生可能对公司财务产生重大不利影响的未决诉讼或仲裁事项情况。

三、相关当事人

报告期内，20 建设 02 的受托管理人未发生变动情况。

（以下无正文）

（本页无正文，为国泰君安证券股份有限公司关于《南京江北新区建设投资集团有限公司2020年公开发行公司债券（第一期）（品种二）受托管理事务报告（2020年度）》的盖章页）



债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司

2021 年 6 月 29 日