

债券简称：21 建资 01

债券代码：188999.SH

南京建邺国有资产经营集团有限公司
公司债券受托事务管理报告
(2021 年度)

发行人



南京建邺国有资产经营集团有限公司

(南京市建邺区河西大街 198 号 3 单元 10 楼 1001 室)

债券受托管理人



开源证券股份有限公司

(陕西省西安市高新区锦业路 1 号都市之门 B 座 5 层)

二零二二年六月

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》（以下简称“上市规则”）、《南京建邺国有资产经营集团有限公司公司债券年度报告（2021 年）》等相关公开信息披露文件及南京建邺国有资产经营集团有限公司（以下简称“建邺国资”、“发行人”或“公司”）提供的证明文件以及第三方中介机构出具的专业意见，由公司债券受托管理人开源证券股份有限公司（以下简称“开源证券”）编制。

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开源证券所作的承诺或声明。

目 录

第一节	本期公司债券概况.....	3
第二节	公司债券受托管理人履职情况.....	8
第三节	发行人 2021 年度经营和财务情况.....	10
第四节	发行人募集资金使用及专项账户运作情况.....	13
第五节	发行人偿债意愿和能力分析.....	14
第六节	增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析.....	15
第七节	公司债券本息偿付情况.....	16
第八节	债券持有人会议召开情况.....	17
第九节	公司债券的信用评级情况.....	18
第十节	与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施.....	19
第十一节	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.....	20
第十二节	重大事项情况.....	21
第十三节	其他事项.....	24

第一节 本期公司债券概况

一、发行人名称

中文名称：南京建邺国有资产经营集团有限公司

英文名称：Nanjing Jianye State-owned Assets Management Group

二、公司债券核准文件及核准规模

根据中国证券监督管理委员会出具的《关于同意南京建邺国有资产经营集团有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可〔2021〕3289号），发行人获准向专业投资者公开发行面值不超过人民币 15 亿元的公司债券。

三、公司债券基本情况

2021 年 11 月 24 日，发行人成功发行南京建邺国有资产经营集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（以下简称“本期债券”），基本情况如下：

（一）基本发行条款

- 1、发行人全称：南京建邺国有资产经营集团有限公司。
- 2、债券全称：南京建邺国有资产经营集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）。
- 3、注册文件：发行人于 2021 年 10 月 18 日获中国证券监督管理委员会出具的《关于同意南京建邺国有资产经营集团有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可〔2021〕3289 号），注册规模为不超过 15.00 亿元。
- 4、发行金额：本期债券发行规模为不超过人民币 4.50 亿元（含 4.50 亿元），不设置超额配售。
- 5、债券期限：本期债券期限为 5 年。本期债券设置投资者回售选择权，债券持有人有权在本期债券持续期的第 3 年末将其持有的全部或部分本期债券回

售给发行人。

6、票面金额及发行价格：本期债券票面金额为 100 元，本期债券按面值平价发行。

7、债券利率及其确定方式：本期债券票面利率为固定利率，票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商协商确定。本期债券设置票面利率调整选择权，发行人有权在本期债券存续期的第 3 年末决定是否调整本期债券后续计息期间的票面利率。

8、发行对象：本期债券发行面向专业投资者公开发行。

9、发行方式：本期债券发行方式为簿记建档发行。

10、承销方式：本期债券由主承销商以余额包销的方式承销。

11、起息日期：本期债券的起息日为 2021 年 11 月 24 日。

12、付息方式：本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息，不计复利。

13、利息登记日：本期债券利息登记日为付息日的前 1 个交易日，在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得上一计息期间的债券利息。

14、付息日：本期债券付息日为 2022 年至 2026 年每年的 11 月 24 日。如债券持有人行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2022 年至 2024 年每年的 11 月 24 日。（如遇法定节假日或休息日顺延至其后第一个工作日，顺延期间不另计息）。

15、兑付方式：本期债券的本息兑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。

16、兑付金额：本期债券到期一次性偿还本金。本期债券于付息日向投资者支付的利息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票面利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息为投资者截止兑付登记日收市时投资者持有的本期债券最后一期利息及等于票面总额的本金。

17、兑付登记日：本期债券兑付登记日为兑付日的前 1 个交易日，在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得相应本金及利息。

18、本金兑付日：本期债券的兑付日为 2026 年 11 月 24 日。如债券持有人行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为 2024 年 11 月 24 日。（如遇法定节假日或休息日则顺延至其后的第一个工作日，顺延期间不另计息）。

19、偿付顺序：本期债券在破产清算时的偿付顺序等同于发行人普通债务。

20、增信措施：本期债券不设定增信措施。

21、信用评级机构及信用评级结果：本期债券无评级。经联合资信评估股份有限公司综合评定，发行人主体长期信用等级为 AA+，评级展望为稳定。

22、募集资金用途：本期债券的募集资金将用于借新还旧公司债券本金。

23、质押式回购安排：本期公司债券发行结束后，认购人不可进行债券质押式回购。

（二）特殊发行条款

1、票面利率调整选择权

（1）发行人有权在本期债券存续期的第 3 年末调整本期债券后续计息期间的票面利率。

（2）发行人决定形式票面利率调整选择权的，自票面利率调整生效日起，本期债券的票面利率按以下方式确定：

调整后的票面利率以发行人发布的票面利率调整实施公告为准，且票面利率的调整方向和幅度不限。

（3）发行人承诺不晚于票面利率调整实施日前的 1 个交易日披露关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度（如有）的公告。

若本期债券投资者享有回售选择权的，发行人承诺前款约定的公告将于本期债券回售登记期起始日前披露，以确保投资者在行使回售选择权前充分知悉票面利率是否调整及相关事项。

（4）发行人决定不行使票面利率调整选择权的，则本期债券的票面利率在发行人行使下次票面利率选择权前继续保持不变。

2、投资者回售选择权

（1）债券持有人有权在本期债券存续期的第 3 年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。

（2）为确保投资者回售选择权的顺利实现，发行人承诺履行如下义务：

1) 发行人承诺以适当方式提前了解本期债券持有人的回售意愿及回售规模提前测算并积极筹备回售资金。

2) 发行人承诺按照规定及约定及时披露回售实施及提示性公告、回售结果公告、转售结果公告等，确保投资者充分知悉相关安排。

3) 发行人承诺回售登记期原则上不少于 3 个交易日。

4) 回售实施过程中如发生可能需要变更回售流程的重大事项，发行人承诺及时与投资者、交易场所、登记结算机构等积极沟通协调并及时披露变更公告，确保相关变更不会影响投资者的实质权利，且变更后的流程不违反相关规定。

5) 发行人承诺按照交易场所、登记结算机构的规定及相关约定及时启动债券回售流程，在各流程节点及时提交相关申请，及时划付款项。

6) 如本期债券持有人全部选择回售的，发行人承诺在回售资金划付完毕且转售期届满（如有）后，及时办理未转售债券的注销等手续。

（3）为确保回售选择权的顺利实施，本期债券持有人承诺履行如下义务：

1) 本期债券持有人承诺于发行人披露的回售登记期内按时进行回售申报或撤销，且申报或撤销行为还应当同时符合本期债券交易场所、登记结算机构的相关规定。若债券持有人未按要求及时申报的，视为同意放弃行使本次回售选择权并继续持有本期债券。发行人与债券持有人另有约定的，从其约定。

2) 发行人按约定完成回售后，本期债券持有人承诺将积极配合发行人完成债券注销、摘牌等相关工作。

（4）为确保回售顺利实施和保障投资者合法权益，发行人可以在本次回售实施过程中决定延长已披露的回售登记期，或者新增回售登记期。

发行人承诺将于原有回售登记期终止日前 3 个交易日，或者新增回售登记期起始日前 3 个交易日及时披露延长或者新增回售登记期的公告，并于变更后的回售登记期结束日前至少另行发布一次回售实施提示性公告。新增的回售登记期间至少为 1 个交易日。

如本期债券持有人认为需要在本次回售实施过程中延长或新增回售登记期的，可以与发行人沟通协商。发行人同意的，根据前款约定及时披露相关公告。

第二节 公司债券受托管理人履职情况

报告期内，开源证券依据《管理办法》《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《受托管理协议》的约定，对发行人募集资金使用情况、发行人财务和经营状况、报告期内重大事项等进行了持续跟踪，并督促发行人履行公司债券募集说明书所约定的义务，积极履行了公司债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。

一、持续关注发行人资信情况、督促发行人进行信息披露

报告期内，受托管理人持续关注发行人资信状况，监测发行人是否发生重大事项，按月定期全面核查发行人重大事项发生情况，持续关注发行人各项信息资料。报告期内，发行人未出现会对债券偿付产生重大不利影响的事项。报告期内，受托管理人持续督导发行人履行信息披露义务。受托管理人督促发行人按时完成定期信息披露，及时履行临时信息披露义务。

二、持续关注增信措施

21 建资 01 无增信措施。

三、监督专项账户及募集资金使用情况

报告期内，受托管理人持续监督并定期检查发行人公司债券募集资金的接收、存储、划转和使用情况，监督募集资金专项账户运作情况。受托管理人及时向发行人传达法律法规规定、监管政策要求和市场典型案例，提示按照核准用途合法合规使用募集资金。发行人 21 建资 01 募集资金实际用途与核准用途一致。

四、披露受托管理事务报告，维护债券持有人的合法权益

2022 年 2 月 8 日，针对发行人董事发生变更的事宜，开源证券在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn/）披露了《开源证券股份有限公司关于南京建邺国有资产经营集团有限公司公开发行公司债券之 2022 年度第一次临时受托事务管理报告》。

2022 年 3 月 7 日，针对发行人总经理及信息披露事务负责人发生变更事宜，开源证券在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn/）披露了《开源证券股份有限公司关于南京建邺国有资产经营集团有限公司公开发行公司债券之 2022 年度第二次临时受托事务管理报告》。

截至本报告出具之日，受托管理人正常履职，按照《受托管理协议》《债券持有人会议规则》等履行受托管理职责，披露受托管理事务报告，积极维护债券持有人合法权益。

五、督促履约

截至本报告出具之日，21 建资 01 暂不涉及还本付息、赎回、回售等事宜，后续开源证券将持续掌握受托债券还本付息、赎回、回售等资金安排，及时督促发行人按时履约。

第三节 发行人 2021 年度经营和财务情况

一、发行人基本情况

注册名称	南京建邺国有资产经营集团有限公司
法定代表人	秦念奇
注册资本	人民币100,000.00万元
实缴资本	人民币100,000.00万元
设立（工商注册）日期	2005年03月08日
统一社会信用代码	91320105771264194D
住所（注册地）	南京市建邺区河西大街198号3单元10楼1001室
邮政编码	210019
所属行业	综合（行业代码：S90）
经营范围	授权范围内的国有资产投资、经营、管理；资本管理，股权投资，企业资产重组、并购及项目融资；房地产开发、经营；城市基础设施、市政公用配套设施、社会服务配套设施项目的投资、建设、经营、管理；农村基础设施项目的投资、建设、经营、管理；农业综合开发；物业管理。（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）
电话及传真号码	025-87775708；025-87788810
信息披露事务负责人及其职位与联系方式	秦念奇；董事长、总经理；025-87775708

二、发行人 2021 年度经营情况

发行人主营业务由工程代建、科技载体、房屋租赁、酒店服务和其他五个板块构成。报告期内，发行人实现营业收入 9.72 亿元，较去年同期增长 2.85%；实现净利润 5.02 亿元，较去年同期增长 18.96%。报告期内，发行人盈利能力有所提升，经营状况持续向好。

2020-2021 年，发行人各版块营业收入及成本构成情况如下：

单位：人民币亿元、%

业务板块	2021 年			2020 年		
	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入	营业成本	毛利率
工程代建	3.47	3.01	13.35	2.31	2.00	13.43
科技载体	1.56	1.37	12.02	3.95	3.19	19.25
房屋租赁	3.20	0.62	80.79	2.23	0.34	84.55

酒店服务	0.23	0.12	46.26	0.23	0.30	-31.45
其他	1.25	0.94	25.34	0.73	0.52	30.19
合计	9.72	6.06	37.70	9.45	6.35	32.83

三、发行人 2021 年度财务状况

（一）合并资产负债表主要数据

单位：人民币亿元、%

项目	2021 年末	2020 年末	变动比率
资产总额	497.10	479.21	3.73
负债总额	302.80	278.01	8.92
归属于母公司所有者权益	188.89	196.31	-3.78
所有者权益	194.30	201.19	-3.43

截至 2021 年末，发行人资产总额、负债总额、归属于母公司所有者权益以及所有者权益较 2020 年末保持平稳趋势，发行人资产、负债、所有者权益较为稳定。

（二）合并利润表主要数据

单位：人民币亿元、%

项目	2021 年度	2020 年度	变动比率
营业收入	9.72	9.45	2.85
利润总额	5.97	5.04	18.49
净利润	5.02	4.22	18.95
归属于母公司股东的净利润	4.46	3.71	20.38

2021 年度，发行人营业收入、利润总额、净利润以及归属于母公司股东的净利润较 2020 年度有所上升，发行人盈利能力较去年有所提升，经营状况持续向好。

（三）合并现金流量表主要数据

单位：人民币亿元、%

项目	2021 年度	2020 年度	变动比率
经营活动产生的现金流量净额	-4.33	-3.04	-42.24
投资活动产生的现金流量净额	-1.65	-21.93	92.48
筹资活动产生的现金流量净额	13.94	12.73	9.57

期末现金及现金等价物余额	57.98	50.01	15.93
--------------	-------	-------	-------

2021 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额较 2020 年度有所下降，主要系报告期销售商品、提供劳务收到的现金较上期有所下降的同时，购买商品、接受劳务支付的现金维持较高水平所致；2021 年度，发行人投资活动产生的现金流量净额较 2020 年度大幅提升，主要系报告期支付其他与投资活动有关的现金较去年同期大幅下降所致。

（四）主要财务数据及财务指标

单位：人民币亿元、%

项目	2021 年末	2020 年末	变动比率	备注
资产总额	497.10	479.21	3.73	
归属于母公司所有者权益	188.89	196.31	-3.78	
流动比率	2.29	2.81	-18.51	
速动比率	0.69	0.80	-13.75	
资产负债率	60.91	58.02	4.98	
贷款偿还率	100.00	100.00	-	
利息偿付率	100.00	100.00	-	
项目	2021 年度	2020 年度	变动比率	
营业收入	9.72	9.45	2.85	
利润总额	5.97	5.04	18.49	
净利润	5.02	4.22	18.95	
归属于母公司股东的净利润	4.46	3.71	20.38	
应收账款周转率（次/年）	0.62	0.46	34.78	注 1
存货周转率（次/年）	0.03	0.03	-	

注 1：主要系报告期发行人营业收入较去年同期有所提升的同时，发行人应收账款余额有所下降所致。

四、发行人其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

截至 2021 年末，发行人其他债券和债务融资工具均按时兑付兑息。

五、对外担保情况

截至 2021 年末，发行人对外担保余额为 0.00 亿元。

第四节 发行人募集资金使用及专项账户运作情况

一、募集资金使用情况

根据中国证券监督管理委员会于 2021 年 10 月 18 日出具的《关于同意南京建邺国有资产经营集团有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可〔2021〕3289 号），发行人获准向专业投资者公开发行面值不超过人民币 15 亿元的公司债券。

2021 年 11 月 24 日，发行人完成了“南京建邺国有资产经营集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）”的发行，募集资金总额为 4.50 亿元。

截至本报告出具之日，本期债券募集资金 4.50 亿元扣除必要的发行费用后已全部用于偿还“18 宁邺 02”的部分公司债券本金，募集资金已使用完毕。本期债券募集资金用途与募集说明书的约定一致。

二、募集资金专项账户运作情况

发行人严格按照公司债券募集说明书的约定，设立了募集资金专项账户用于募集资金的管理，包括募集资金的接受、存储、划转以及本息偿付。截至本报告出具之日，发行人公司债券募集资金专项账户运作不存在异常情形。

第五节 发行人偿债意愿和能力分析

一、发行人偿债意愿情况

截至本报告出具之日，21 建资 01 暂不涉及还本付息、赎回、回售等事宜，后续开源证券将持续掌握受托债券还本付息、赎回、回售等资金安排，及时督促发行人按时履约。发行人经营状况稳健，盈利状况较好，不存在有息债务兑付兑息违约等异常情形，偿债意愿正常。

二、发行人偿债能力分析

近两年发行人主要偿债能力指标统计表

项目	2021 年末	2020 年末	变动比率
流动比率	2.29	2.81	-18.51
速动比率	0.69	0.80	-13.75
资产负债率	60.91	58.02	4.98

从短期偿债能力指标来看，截至 2021 年末，发行人流动比率和速动比率分别为 2.29 和 0.69，较上年末分别下降了 18.51%和 13.75%，略有下降但仍然处于正常合理区间。

从长期偿债能力指标来看，截至 2021 年末，发行人资产负债率为 60.91%，较上年末上升 4.98%，较为稳定。

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

第六节 增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析

一、增信机制及变动情况

21 建资 01 无增信措施。

二、偿债保障措施变动情况

报告期内，发行人偿债保障措施未发生重大变化。

三、偿债保障措施的执行情况及有效性分析

发行人已就公司债券设立了专项偿债账户，制定了《债券持有人会议规则》，聘请债券受托管理人，设立了专门的偿债工作小组，按照要求履行了信息披露义务。报告期内，发行人按照募集说明书的约定执行了各项偿债保障措施。

第七节 公司债券本息偿付情况

21 建资 01 的起息日为 2021 年 11 月 24 日，下一个付息日为 2022 年 11 月 24 日（如遇法定节假日或休息日则顺延至其后的第一个工作日，顺延期间不另计息）。

截至本报告出具之日，21 建资 01 暂不涉及利息支付及本金兑付事宜。

第八节 债券持有人会议召开情况

报告期内，发行人未召开债券持有人会议。

第九节 公司债券的信用评级情况

2021 年 7 月 28 日，联合资信评估股份有限公司发布了《南京建邺国有资产经营集团有限公司 2021 年跟踪评级报告》（联合〔2021〕7405 号），维持发行人主体长期信用等级为 AA+，评级展望为稳定。

发行人未聘请资信评级机构对 21 建资 01 进行信用评级。

第十节 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施

报告期内，发行人未发生与其偿债能力和增信措施有关的其他情况。开源证券将对发行人相关情况予以持续关注，督促发行人按时履行相关披露义务并按照募集说明书的约定采取相应措施。

第十一节 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

无。

第十二节 重大事项情况

一、发行人股权结构或生产经营状况发生重大变化

报告期内，发行人股权结构稳定。

报告期内，发行人经营稳健，资产负债率保持合理水平、货币资金充足、银行及资本市场信用状况良好，未有重大事项使得发行人生产经营状况发生重大变化。

二、公司债券信用评级发生变化

21 建资 01 未进行信用评级。经查阅发行人跟踪评级报告，发行人主体信用评级未发生变化。

三、发行人重大资产抵押、质押、出售、转让、报废

经查阅发行人公司债券 2021 年年度报告并经发行人确认，发行人不存在重大资产抵押、质押、出售、转让、报废的情况。

四、发行人发生未能清偿到期债务的情况

经查阅发行人公司债券 2021 年年度报告并经发行人确认，发行人未发生未能清偿到期债务的情况。

五、发行人新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十

经查阅发行人公司债券 2021 年年度报告并经发行人确认，发行人未发生新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十的情形。

六、发行人放弃债权或财产超过上年末净资产的百分之十

经查阅发行人公司债券 2021 年年度报告并经发行人确认，发行人未发生放弃债权或财产超过上年末净资产的百分之十的情形。

七、发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失

经查阅发行人公司债券 2021 年年度报告并经发行人确认，发行人未发生超过上年末净资产百分之十的重大损失的情形。

八、发行人分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者依法进入破产程序、被责令关闭

经查阅发行人公司债券 2021 年年度报告并经发行人确认，发行人未分配股利，未作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，不存在依法进入破产程序、被责令关闭的情形。

九、发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚

经查阅发行人公司债券 2021 年年度报告并经发行人确认，未发现发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚的情形。

十、保证人、担保物或其他偿债保障措施发生重大变化

经查阅发行人公司债券 2021 年年度报告并经发行人确认，21 建资 01 无增信措施，发行人偿债保障措施未发生重大变化。

十一、发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件

经查阅发行人公司债券 2021 年年度报告并经发行人确认，发行人不存在情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件的情形。

十二、发行人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施

经查阅发行人公司债券 2021 年年度报告并经发行人确认，未发现发行人涉嫌犯罪被司法机关立案调查或发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施的情形。

十三、中国证监会规定的其他事项

2022 年 2 月 8 日，针对发行人董事发生变更的事宜，开源证券在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn/）披露了《开源证券股份有限公司关于南京建邺国有资产经营集团有限公司公开发行公司债券之 2022 年度第一次临时受托事务管理报告》。

2022 年 3 月 7 日，针对发行人总经理及信息披露事务负责人发生变更的事宜，开源证券在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn/）披露了《开源证券股份有限公司关于南京建邺国有资产经营集团有限公司公开发行公司债券之 2022 年度第二次临时受托事务管理报告》。

第十三节 其他事项

无。

（本页以下无正文）

（本页无正文，为《南京建邺国有资产经营集团有限公司公司债券受托管理事务报告（2021 年度）》之盖章页）

债券受托管理人：开源证券股份有限公司



2022 年 6 月 23 日