



债券简称：22 江宁 Y2

债券代码：185318.SH

南京江宁城市建设集团有限公司

（住所：南京市江宁区东山街道金箔路 577 号）

2022 年面向专业投资者公开发行永续期公司债券（第
一期）（品种二）受托管理事务报告
（2021 年度）

债券受托管理人



（住所：上海市静安区新闻路 1508 号）

2022 年 6 月



重要声明

光大证券股份有限公司（以下简称“光大证券”）编制本报告的内容及信息均来源于南京江宁城市建设集团有限公司（以下简称“发行人”）对外公布的《2021年年度报告》等相关公开信息披露文件、第三方中介机构出具的专业意见以及发行人向光大证券提供的其他材料。

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光大证券所作的承诺或声明。



目 录

重要声明	I
目 录.....	II
第一章 本期公司债券概况及受托管理人履行职责情况.....	3
第二章 发行人经营与财务状况.....	5
第三章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况.....	7
第四章 本期债券增信机制、偿债保障措施的有效性分析.....	8
第五章 发行人偿债保障措施的执行情况与本期债券的本息偿付情况.....	9
第六章 发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况.....	10
第七章 债券持有人会议召开情况.....	11
第八章 发行人偿债意愿和偿债能力分析.....	12
第九章 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.....	13
第十章 负责处理与本期债券相关事务专人的变动情况.....	14



第一章 本期公司债券概况及受托管理人履行职责情况

一、本期债券名称

- (一) 债券简称：22 江宁 Y2
- (二) 债券代码：185318
- (三) 债券期限：3+N 年期
- (四) 债券利率：3.37%
- (五) 债券发行规模：5.80 亿元
- (六) 债券还本付息方式：本期债券采用单利按年计息，在公司不行使递延支付利息权的情况下，每年付息一次。
- (七) 债券发行首日：2022 年 1 月 21 日
- (八) 债券上市/挂牌交易首日：2022 年 1 月 28 日
- (九) 债券上市/挂牌地点：上海证券交易所

二、受托管理人履行职责情况

2021 年度光大证券严格按照《公司债券发行与交易管理办法》、《公司信用类债券信息披露管理办法》、《公司债券受托管理人执业行为准则》等相关法律、法规、规范性文件及自律规则的规定，以及受托管理协议和募集说明书的约定，持续跟踪发行人的资信状况、募集资金使用情况、偿债保障措施实施情况等，督促发行人履行募集说明书、受托管理协议中所约定的义务，积极行使债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益，落实投资者权益保护机制。2021 年度光大证券在履行职责时无利益冲突情形发生。

(一) 持续关注发行人资信情况、提示并督促发行人进行信息披露

报告期内，光大证券持续关注发行人资信状况，定期监测发行人是否发生重大事项，持续关注发行人各项信息资料，并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、偿债保障措施的有效性

本期债券未设置增信措施，募集说明书中约定的偿债保障措施未发生重大变化。

(三) 监督专项账户及募集资金使用情况



报告期内，光大证券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，提示发行人合法合规使用募集资金。

（四）债券持有人会议召集情况

光大证券按照本期债券受托管理协议、债券持有人会议规则约定履行受托管理职责，报告期内发行人未发生需召开债券持有人会议的事项，未召开债券持有人会议。



第二章 发行人经营与财务状况

一、发行人概况

- (一) 公司名称：南京江宁城市建设集团有限公司
- (二) 公司注册地址：南京市江宁区东山街道金箔路 577 号
- (三) 公司法定代表人：许世新
- (四) 信息披露事务负责人：徐传超
- (五) 联系电话：025-51196508
- (六) 联系传真：025-51196508
- (七) 互联网址：<http://www.jncjtt.com>
- (八) 电子邮箱：Jncjtt2011@163.com
- (九) 发行人聘请的会计师事务所：中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

二、发行人的经营与财务状况

- (一) 公司经营情况

单位：人民币亿元、%

项目	2021 年		2020 年		2021 年		2020 年	
	收入	占比	收入	占比	成本	占比	成本	占比
管理费收入	6.31	35.99	5.46	30.66	-	-	-	-
自来水供应	4.60	26.25	4.29	24.06	3.62	38.65	2.92	29.86
污水处理	1.66	9.46	1.62	9.10	1.48	15.79	1.41	14.40
安装工程	3.37	19.24	2.04	11.44	2.52	26.87	1.49	15.25
管网费	-	-	0.01	0.05	-	-	-	-
园林工程	0.05	0.30	0.06	0.32	0.04	0.38	0.04	0.39
租赁费	-	-	0.02	0.11	-	-	0.01	0.06
酒店管理	0.00	0.02	0.00	0.03	0.00	0.01	0.00	0.02
技术服务	0.84	4.80	0.24	1.36	0.81	8.61	0.25	2.59
物业管理费	0.02	0.14	0.02	0.10	0.02	0.22	0.06	0.60
保障房销售收入	--	-	3.74	20.98	-	-	3.26	33.38
农污运维管理费	0.12	0.66	-	-	0.08	0.87	-	-
小计	16.99	96.86	17.49	98.19	8.57	91.40	9.44	96.54
其他业务	0.55	3.14	0.32	1.80	0.81	8.64	0.34	3.48
合计	17.54	100.00	17.81	100.00	9.38	100.00	9.78	100.00

2021 年，公司安装工程收入同比增加 65.68%，成本同比增加 69.06%，主要



系工程项目的增加导致；公司酒店管理收入同比减少 35.75%，成本同比减少 46.83%，主要系疫情影响；公司技术服务收入同比增加 246.22%，成本同比增加 219.12%，主要系环境监测、运维等服务项目增加导致；公司物业管理费收入同比增加 37.42%，成本同比减少 65.51%，主要系物业范围增加导致收入增加，同时修理修缮大幅减少导致成本同比减少。

(二) 公司主要财务数据（按照中国企业会计准则编制）

单位：人民币亿元、%

项目	2021 年	2020 年	变动比例
总资产	598.72	553.92	8.09
总负债	385.71	364.90	5.70
净资产	213.01	189.02	12.69
归属母公司净资产	211.84	187.82	12.79
营业收入	17.54	17.81	-1.52
营业成本	9.38	9.78	-4.09
利润总额	5.71	6.02	-5.15
净利润	4.46	5.12	-12.89
归属母公司净利润	4.48	5.09	-11.98
扣除非经常性损益后净利润	4.48	4.91	-8.76
经营活动现金净流量	3.95	-26.16	115.10
投资活动现金净流量	-6.76	-31.71	78.68
筹资活动现金净流量	0.79	56.84	-98.61

2021 年，公司经营活动现金净流量转正，主要系 2020 年购置较多土地现金支出较大，而 2021 年该项支出减少导致购买商品、接受劳务支付的现金大幅减少所致；

2021 年，公司投资活动现金净流量仍为净流出，但净流出规模大幅收窄，主要系公司购置固定资产及投资支出现金减少所致。

2021 年，公司筹资活动现金净流量较上年同期减少 98.61%，主要系当期到期债务规模较大，公司筹资性现金流出规模大幅上升。



第三章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况

一、本期公司债券募集资金情况

本期债券合计发行人民币 5.80 亿元，扣除发行费用之后募集资金净额已于 2022 年 1 月 24 日汇入本期债券募集说明书指定的银行账户，本期债券募集说明书约定用途为 5.80 亿元全部用于偿还公司债券本金。

二、本期公司债券募集资金使用及专项账户运作情况

截至 2021 年 12 月 31 日，本期募集资金实际使用情况如下：

单位：人民币亿元

项目	金额	约定用途	是否一致
募集资金净额	5.80	—	—
已使用资金合计	5.80	偿还公司债券本金	是
募集资金余额	0.00	—	—

募集资金专项账户运作正常，募集资金严格按照募集说明书约定的用途使用。



第四章 本期债券增信机制、偿债保障措施的有效性分析

一、增信机制及变动情况

本期债券未设置增信机制。

二、偿债保障措施的变动情况

报告期内，本期债券偿债保障措施与募集说明书中约定的一致，未发生重大变化。



第五章 发行人偿债保障措施的执行情况与本期债券的本息 偿付情况

一、发行人偿债保障措施的执行情况

截至 2021 年末，发行人按照募集说明书的要求履行相关承诺事项，并为维护本期债券持有人的合法权益，执行了如下偿债保障措施：

（一）设立专门的偿付工作小组

发行人指定公司资金同业部牵头负责协调本期债券的偿付工作，并协调公司其他相关部门在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的偿付资金，保证本息的如期偿付，保障债券持有人的利益。

（二）制定债券持有人会议规则

发行人已按照《公司债券发行与交易管理办法》的规定与债券受托管理人为本期债券制定了《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本期公司债券本息及时足额偿付做出合理的制度安排。

（三）充分发挥债券受托管理人的作用

发行人按照《公司债券发行与交易管理办法》的要求，聘请光大证券股份有限公司担任本期债券的债券受托管理人，并与光大证券股份有限公司订立了《南京江宁城市建设集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行永续期公司债券受托管理协议》。在本期债券存续期限内，由债券受托管理人依照协议的约定维护债券持有人的利益。

（四）严格信息披露

发行人遵循真实、准确、完整的信息披露原则，按《南京江宁城市建设集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行永续期公司债券受托管理协议》及中国证监会、上海/深圳交易所的有关规定进行重大事项信息披露，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人的监督，防范偿债风险。

二、本期债券的本息兑付情况

本期债券尚无兑付兑息情况，亦没有迹象表明发行人未来按期偿付存在风险。



第六章 发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况

1、年度报告、审计报告的披露情况

发行人已按规定于 2022 年 4 月 29 日披露了《南京江宁城市建设集团有限公司 2021 年年度报告》，及《南京江宁城市建设集团有限公司 2021 年度审计报告》，符合相关规定。

2、募集说明书涉及的发行人承诺

募集说明书中约定：“发行人承诺在出现预计不能或者到期未能按期偿付债券本息时，公司将至少采取下列措施：

- （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）调减或者停发董事会和高级管理人员的工资和奖金；
- （4）主要责任人不得调离；
- （5）限制债务及对外担保规模；
- （6）限制对外投资规模；
- （7）限制向第三方出售或抵押主要资产。”

报告期内未触发上述情形。



第七章 债券持有人会议召开情况

2021 年度，发行人未召开债券持有人会议。



第八章 发行人偿债意愿和偿债能力分析

一、偿债能力指标

单位： %

偿债指标	2021 年	2020 年	变动比率
流动比率	2.08	2.35	-11.49
速动比率	0.50	0.69	-27.54
资产负债率	64.42	65.88	-2.22
EBITDA 全部债务比	0.03	0.03	0.00
现金利息保障倍数	1.22	-1.73	170.52
EBITDA 利息保障倍数	0.54	0.58	-6.90
贷款偿还率	100.00	100.00	0.00
利息偿付率	100.00	100.00	0.00

二、发行人偿债意愿和偿债能力分析

发行人 2021 年度偿债能力指标没有明显不利变化，说明公司偿债能力与上年度相比没有明显变动。发行人本期已按期付息，也不存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况，说明发行人仍然有按时偿债的意愿。



第九章 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

2021 年度，本期债券未发生对债券持有人权益有重大影响的其他事项。



第十章 负责处理与本期债券相关事务专人的变动情况

根据发行人对外披露的 2021 年年度报告，2021 年度内发行人的相关信息披露事务负责人为徐传超，发行人指定的代表发行人负责本期债券事务的专人未发生变更。



【本页无正文，为《南京江宁城市建设集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行永续期公司债券（第一期）（品种二）受托管理事务报告（2021 年度）》之盖章页】

债券受托管理人：光大证券股份有限公司

2022 年 6 月 29 日