

债券代码：
188298.SH
185382.SH
185795.SH

债券简称：
21 建投 01
22 建投 03
22 建投 04

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）

公开发行公司债券受托管理事务报告 （2022 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）

2023 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2022年年度报告》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
本次债券	指	21 建投 01、22 建投 03、22 建投 04
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	2022 年 1 月 1 日到 2022 年 12 月 31 日
报告期末	指	2022 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。

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 2022 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	12
第四章 发行人信息披露义务履行的核查情况	14
第五章 本次债券内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析及重大变化情况	15
第六章 债券持有人会议召开情况	21
第七章 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	22
第八章 发行人偿债意愿和能力分析	24
第九章 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	25
第十章 本期债券的跟踪评级情况	26
第十一章 对债券持有人权益有重大影响的其他事项	27
第十二章 其他事项	28

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

2018年12月19日，发行人董事会审议通过了《关于面向合格投资者公开发行公司债券的议案》，并出具了《南京江北新区建设投资集团有限公司董事会决议》。

2019年2月26日，发行人股东南京江北新区国资公司和工银金融资产投资有限公司出具了《南京江北新区建设投资集团有限公司股东决议》，同意发行人申请公开发行不超过人民币20亿元的公司债券。

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。

2021年6月25日，发行人成功发行3.50亿元的“南京江北新区建设投资集团有限公司2021年公开发行公司债券（第一期）”（简称“21建投01”）。

2022年2月21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2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）”（简称“22建投03”）。

2022年5月30日，发行人成功发行6.50亿元的“南京江北新区建设投资集团有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）”（简称“22建投04”）。

三、本期债券的主要条款

债券名称	南京江北新区建设投资集团有限公司2021年公开发行公司债券（第一期）	南京江北新区建设投资集团有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）	南京江北新区建设投资集团有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）
债券简称	21建投01	22建投03	22建投04
债券代码	188298.SH	185382.SH	185795.SH
发行规模（亿）	3.5	5	6.50
票面利率（当期）	3.49%	3.00%	2.83%

债券名称	南京江北新区建设投资有限公司2021年公开发行公司债券（第一期）	南京江北新区建设投资集团有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）	南京江北新区建设投资集团有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）
回售选择权	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。	发行人发布关于是否调整本期债券品种一票面利率、调整方式（加/减）以及调整幅度的公告后，本期债券品种一的债券持有人有权选择在本期债券品种一存续期的第2个计息年度付息日将其持有的本期债券品种一全部或部分按面值回售给发行人；或放弃投资者回售选择权而继续持有本期债券品种一。发行人有权选择将回售的债券进行转售或予以注销。	无
调整票面利率选择权	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；发行人将最晚于第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。	发行人有权决定在本期债券品种一存续期的第2年末调整本期债券后1年的票面利率。发行人将于本期债券品种一存续期的第2个计息年度付息日的20个交易日前，在上海证券交易所指定的信息披露媒体上发布关于是否调整本期债券品种一票面利率、调整方式（加/减）以及调整幅度的公告。若发行人当期未行使调整票面利率选择权，则未被回售部分债券在下一个调整票面利率选择权行权日前票面利率仍维持原有票面利率不变。	无
担保情况	无担保		
信用等级	主体AAA、评级展望稳定；债项AAA	主体AAA、评级展望稳定；本期债券无评级。	主体AAA、评级展望稳定；本期债券无评级。
债券受托管理人	国泰君安证券股份有限公司		
募集资金用途	募集资金扣除承销费后拟全部用于偿还公司有息债务	募集资金扣除承销费后拟全部用于偿还公司债务	募集资金扣除承销费后拟全部用于偿还公司债务及其利息

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、风险排查机制，并监督了发行人付息兑付及信息披露等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

2022 年 6 月 29 日，国泰君安证券针对 21 建投 01 出具《南京江北新区建设投资集团有限公司公开发行公司债券受托管理事务报告（2021 年度）》。

22 建投 03、22 建投 04 分别于 2022 年 2 月 23 日、2022 年 6 月 1 日起息，不涉及 2021 年度的定期受托管理报告。

（二）临时受托管理事务报告

发行人未触发重大事项，不涉及出具临时受托管理事务报告。

第二章 发行人 2022 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：211899

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）许可项目：房地产开发经营（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，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：住房租赁（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

二、发行人2022年度经营情况

报告期内，发行人生产经营业务范围主要涉及园区管理及服务、市政基础设施承建、土地开发转让、市政环卫绿化和房屋租赁等多个门类。

园区管理及服务是公司最主要的业务。目前美国的塞拉尼斯公司、美国空气化工公司、德国瓦克公司、德国德司达公司、英国 BP 公司、法国 BNC 公司、荷兰帝斯曼公司、瑞士龙沙公司、日本三菱瓦斯株式会社、韩国锦湖石化公司等一批著名跨国公司已经在园区建立生产基地。公司利用园区的“高速公路”一管廊

优势、园区的“隧道”—管线优势、园区的铁路专用线优势，集中管理园区公用事业，包括供应蒸汽、污水处理、工业用水和资产出租等，为园区内企业提供有价值的服务。

市政基础设施承建是公司产业发展战略中的重要产业，自成立以来，承担了园区 23 平方公里的“十通一平”工程建设任务，包括新建了约 180 公里道路、90 公里管廊、135 公里蒸汽管线、125 公里地下管线、3 座消防站、4 座雨水泵站、4 座污水泵站、21.7 公里长的铁路专用线、完成绿化面积 500 万平方米等。

土地成片开发转让业务是发行人以前的传统业务，有新旧两种土地开发核算模式。2007 年以前，公司运用自有资金、银行贷款对招商引资所需的工业用地进行一级开发。公司与入园企业签订协议，入园企业向公司支付土地出让金；公司支付相关的拆迁费、征地费等，土地开发收益归公司所有。公司自 2007 年 7 月 1 日后不再承担园区土地开发任务。目前公司的土地成片开发收入主要为 2007 年以前开发的土地逐步转让所形成，在存量土地逐步转让后，公司将不再有此项业务收入。

2019 年，发行人新增市政环卫绿化配套服务业务，主要由新纳入合并范围的子公司南京江北新材料科技园市政绿化有限责任公司、南京大厂园林绿化工程有限公司、南京绿环环境服务有限公司和南京大厂市政公用有限公司负责。发行人市政环卫绿化业务内容主要为绿地养护、道路保洁、环卫设施养护、市政设施维修及河道清理等。

商务办公租赁是公司的传统业务板块，业务收入计入园区管理及服务，随着公司业务不断发展，可租赁载体已不仅仅局限于新材料科技园区内楼宇资产，目前公司可租赁载体面积已达 17 万平方（含在建），该业务板块收入将成为公司未来重点的收入增长点，所以 2022 年开始将这部分收入单设，列为房产租赁收入。

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	2022 年度				2021 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	20.79	18.48	11.11	63.22	19.14	16.99	11.22	76.51
市政基础设施承建	7.26	7.16	1.37	22.08	1.12	1.07	4.93	4.48
市政环卫绿化配套服务	4.34	3.26	24.78	13.19	4.57	3.47	24.07	18.28

业务板块	2022 年度				2021 年度			
	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
其他业务收入	0.5	0.14	72.00	1.51	0.18	0.03	81.09	0.72
合计	32.89	29.04	11.69	100.00	25.02	21.56	13.80	100.00

三、发行人2022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	2022 年末	2021 年末	增减额	增减率
资产总计	363.42	358.51	4.91	1.37%
负债总计	245.09	239.55	5.54	2.31%
归属母公司的净资产	118.33	118.96	-0.63	-0.53%
所有者权益	118.33	118.96	-0.63	-0.53%

截至 2022 年 12 月 31 日，公司资产总额为 363.42 亿元，较去年末增长了 4.91%；负债总额为 245.09 亿元，较去年末增长了 5.54%；归属母公司股东的净资产为 118.33 亿元，较去年末下降了 0.53%；所有者权益合计为 118.33 亿元，较去年末下降了 0.53%。

(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	2022 年度	2021 年度	增减额	增减率
营业收入	32.89	25.02	7.87	31.45%
营业利润	1.97	2.21	-0.24	-10.86%
利润总额	2.04	2.27	-0.23	-10.13%
净利润	1.58	1.90	-0.32	-16.84%
归属于母公司所有者的净利润	1.58	1.90	-0.32	-16.84%

2022 年度，公司实现营业收入 32.89 亿元，同比增长 31.45%；营业利润 1.97 亿元，同比减少 10.86%；实现利润总额 2.04 亿元，同比减少 10.13%；实现净利润 1.58 亿元，同比减少 16.84%，其中归属于母公司的净利润 1.58 亿元，同比减少 16.84%。

(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	2022 年度	2021 年度	增减额	增减幅
经营活动产生的现金流量净额	2.88	7.86	-4.98	-63.36%
投资活动产生的现金流量净额	-5.55	-8.08	2.53	31.31%
筹资活动产生的现金流量净额	-6.6	-5.41	-1.19	-22.00%

2022 年度公司实现经营活动产生的现金流量净额 2.88 亿元，同比减少了 63.36%，主要系销售商品、提供劳务收到的现金大幅减少所致；公司投资活动产生的现金流量净额为-5.55 亿元，同比增加了 31.31%，主要系购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金支出较大所致；公司筹资活动产生的现金流量净额为-6.6 亿元，同比减少了 22.00%，主要系吸收投资收到的现金减少导致的。

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

（一）21 建投 01

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 3.5 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）22 建投 03

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。

（三）22 建投 04

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 6.5 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

（一）21 建投 01

根据本期债券募集说明书中募集资金运用计划，本期债券募集资金扣除承销费后拟全部用于偿还公司有息债务。

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。

（二）22 建投 03

根据本期债券募集说明书中募集资金运用计划，本期债券募集资金扣除承销费后拟全部用于偿还公司债务。

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。

（三）22 建投 04

根据本期债券募集说明书中募集资金运用计划，本期债券募集资金扣除承销费后拟全部用于偿还公司债务及其利息。

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 发行人信息披露义务履行的核查情况

一、报告期内发行人披露的定期报告、临时报告和还本付息公告情况

1、定期报告

报告期内，发行人已按规定在指定网站披露了《南京江北新区建设投资集团有限公司公司债券中期报告（2022 年度）》和《南京江北新区建设投资集团有限公司公司债券 2022 年年度报告》。

2、临时报告

报告期内，发行人未触发重大事项，故不涉及出具临时报告。

3、还本付息公告

报告期内，发行人已就付息事项及时履行了披露义务，具体情况如下：

2022 年 6 月 16 日，发行人公告了《南京江北新区建设投资集团有限公司 2021 年公开发行公司债券（第一期）2022 年付息公告》。

二、发行人信息披露义务履行的核查情况

经核查，报告期内，发行人按照募集说明书和相关协议约定履行了信息披露义务，未发现发行人存在应披未披或者披露信息不准确的情形。

第五章 本次债券内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析及重大变化情况

一、21 建投 01

（一）增信机制

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。

（二）偿债保障措施的有效性分析

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括设立专门的偿付工作小组、充分发挥债券受托管理人的作用、严格履行信息披露义务和发行人承诺等，努力形成一套确保债券安全兑付的保障措施。

1、设立专门的偿付工作小组

在债券存续期间，发行人指定公司计划财务部牵头负责协调本期债券的偿付工作，并通过公司其他相关部门，在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保证债券持有人的利益。

2、充分发挥债券受托管理人的作用

本期债券聘请国泰君安证券担任债券受托管理人，并与其订立了《债券受托管理协议》，从制度上保障本期债券本金和利息的按时、足额偿付。

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报送承诺履行情况，并在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根据《债券受托管理协议》采取其他必要的措施。

本期债券存续期间，由债券受托管理人代表债券持有人对发行人的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，代表全体债券持有人，采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。

3、设立偿债资金专户和募集资金专户

偿债资金专户和募集资金专户为同一账户，独立于发行人其他账户，分别用于兑息、兑付资金归集和募集资金接收、存储及划转，不得挪作他用。发行人将

提前安排必要的还本付息资金，保证按时还本付息。监管银行将履行监管的职责，切实保障发行人按时、足额提取偿债资金。

4、制定债券持有人会议规则

发行人已制定了《债券持有人会议规则》。《债券持有人会议规则》约定了本期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，为保障本期债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

5、严格履行信息披露义务

发行人将按《债券受托管理协议》及主管部门的有关规定进行重大事项信息披露，重大事项至少包括但不限于以下内容：预计难以按时偿付利息或本金；订立可能对还本付息产生重大影响的担保合同及其他重要合同；发生重大亏损或者遭受超过净资产 10%以上的重大损失；发生或可能发生超过发行人净资产 10%以上的重大仲裁、诉讼；拟进行超过发行人净资产 10%以上的重大债务重组；未能履行募集说明书的约定；债券被暂停转让交易；提出拟变更债券募集说明书的约定；拟变更债券受托管理人；发生减资、合并、分立、解散之事项或进入破产程序；其他可能对债券持有人权益有重大影响的事项，以及法律、法规、规章、规范性文件或中国证监会规定的其他情形。

发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使偿债能力、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。

6、其他保障措施

在出现预计不能按期偿付债券本息或者未能按期偿付债券本息时，公司将至少采取如下措施，包括但不限于：

- （1）不向股东分派利润；
- （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）削减或暂停董事和高级管理人员的工资和奖金；
- （4）与公司债券相关的公司主要责任人不得调离；
- （5）在出现偿付能力可能不足的情况下追加担保。

（三）偿债保障措施的重大变化情况

报告期内本期债券偿债保障措施未发生重大变化。

二、22 建投 03

（一）增信机制

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。

（二）偿债保障措施的有效性分析

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括设立专门的偿付工作小组、充分发挥债券受托管理人的作用、严格履行信息披露义务和发行人承诺等，努力形成一套确保债券安全兑付的保障措施。

1、设立专门的偿付工作小组

在债券存续期间，发行人指定公司计划财务部牵头负责协调本期债券的偿付工作，并通过公司其他相关部门，在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保证债券持有人的利益。

2、充分发挥债券受托管理人的作用

本期债券聘请国泰君安证券担任债券受托管理人，并与其订立了《债券受托管理协议》，从制度上保障本期债券本金和利息的按时、足额偿付。

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报送承诺履行情况，并在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根据《债券受托管理协议》采取其他必要的措施。

本期债券存续期间，由债券受托管理人代表债券持有人对发行人的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，代表全体债券持有人，采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。

3、设立偿债资金专户和募集资金专户

偿债资金专户和募集资金专户为同一账户，独立于发行人其他账户，分别用于兑息、兑付资金归集和募集资金接收、存储及划转，不得挪作他用。发行人将提前安排必要的还本付息资金，保证按时还本付息。监管银行将履行监管的职责，切实保障发行人按时、足额提取偿债资金。

4、制定债券持有人会议规则

发行人已制定了《债券持有人会议规则》。《债券持有人会议规则》约定了本期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，为保障本期债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

5、严格履行信息披露义务

发行人将按《债券受托管理协议》及主管部门的有关规定进行重大事项信息披露，重大事项至少包括但不限于以下内容：预计难以按时偿付利息或本金；订立可能对还本付息产生重大影响的担保合同及其他重要合同；发生重大亏损或者遭受超过净资产 10%以上的重大损失；发生或可能发生超过发行人净资产 10%以上的重大仲裁、诉讼；拟进行超过发行人净资产 10%以上的重大债务重组；未能履行募集说明书的约定；债券被暂停转让交易；提出拟变更债券募集说明书的约定；拟变更债券受托管理人；发生减资、合并、分立、解散之事项或进入破产程序；其他可能对债券持有人权益有重大影响的事项，以及法律、法规、规章、规范性文件或中国证监会规定的其他情形。

发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使偿债能力、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。

6、其他保障措施

在出现预计不能按期偿付债券本息或者未能按期偿付债券本息时，公司将至少采取如下措施，包括但不限于：

- （1）不向股东分派利润；
- （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）削减或暂停董事和高级管理人员的工资和奖金；
- （4）与公司债券相关的公司主要责任人不得调离；
- （5）在出现偿付能力可能不足的情况下追加担保。

（三）偿债保障措施的重大变化情况

报告期内本期债券偿债保障措施未发生重大变化。

三、22 建投 04

（一）增信机制

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。

（二）偿债保障措施的有效性分析

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括设立专门的偿付工作小组、充分发挥债券受托管理人的作用、严格履行信息披露义务和发行人承诺等，努力形成一套确保债券

安全兑付的保障措施。

1、设立专门的偿付工作小组

在债券存续期间，发行人指定公司计划财务部牵头负责协调本期债券的偿付工作，并通过公司其他相关部门，在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保证债券持有人的利益。

2、充分发挥债券受托管理人的作用

本期债券聘请国泰君安证券担任债券受托管理人，并与其订立了《债券受托管理协议》，从制度上保障本期债券本金和利息的按时、足额偿付。

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报送承诺履行情况，并在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根据《债券受托管理协议》采取其他必要的措施。

本期债券存续期间，由债券受托管理人代表债券持有人对发行人的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，代表全体债券持有人，采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。

3、设立偿债资金专户和募集资金专户

偿债资金专户和募集资金专户为同一账户，独立于发行人其他账户，分别用于兑息、兑付资金归集和募集资金接收、存储及划转，不得挪作他用。发行人将提前安排必要的还本付息资金，保证按时还本付息。监管银行将履行监管的职责，切实保障发行人按时、足额提取偿债资金。

4、制定债券持有人会议规则

发行人已制定了《债券持有人会议规则》。《债券持有人会议规则》约定了本期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，为保障本期债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

5、严格履行信息披露义务

发行人将按《债券受托管理协议》及主管部门的有关规定进行重大事项信息披露，重大事项至少包括但不限于以下内容：预计难以按时偿付利息或本金；订立可能对还本付息产生重大影响的担保合同及其他重要合同；发生重大亏损或者遭受超过净资产 10%以上的重大损失；发生或可能发生超过发行人净资产 10%以上的重大仲裁、诉讼；拟进行超过发行人净资产 10%以上的重大债务重组；未

能履行募集说明书的约定；债券被暂停转让交易；提出拟变更债券募集说明书的约定；拟变更债券受托管理人；发生减资、合并、分立、解散之事项或进入破产程序；其他可能对债券持有人权益有重大影响的事项，以及法律、法规、规章、规范性文件或中国证监会规定的其他情形。

发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使偿债能力、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。

6、其他保障措施

在出现预计不能按期偿付债券本息或者未能按期偿付债券本息时，公司将至少采取如下措施，包括但不限于：

- （1）不向股东分派利润；
- （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）削减或暂停董事和高级管理人员的工资和奖金；
- （4）与公司债券相关的公司主要责任人不得调离；
- （5）在出现偿付能力可能不足的情况下追加担保。

（三）偿债保障措施的重大变化情况

报告期内本期债券偿债保障措施未发生重大变化。

第六章 债券持有人会议召开情况

2022 年度，本次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。

第七章 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、本次公司债券本息偿付情况

（一）21 建投 01

本期债券的起息日为 2021 年 6 月 25 日。本期债券的付息日为 2022 年至 2026 年每年的 6 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 2026 年 6 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 2024 年 6 月 25 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。

发行人于 2022 年 6 月 16 日在指定网站披露了本期债券的 2022 年付息公告，并按时、足额偿付了债券利息。本期债券未到兑付日。

（二）22 建投 03

本期债券的起息日为 2022 年 2 月 23 日，本期债券的付息日为 2023 年至 2025 年每年的 2 月 23 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 2 月 23 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。

2022 年度，本期债券尚未兑付兑息。

（三）22 建投 04

本期债券的起息日为 2022 年 6 月 1 日，本期债券的付息日为 2023 年至 2025 年每年的 6 月 1 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 6 月 1 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。

2022 年度，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

（一）21 建投 01

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。

（二）22 建投 03

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。

（三）22 建投 04

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。

第八章 发行人偿债意愿和能力分析

一、发行人偿债意愿情况

截至目前，发行人均正常完成兑付兑息事宜。截至目前，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）	2022 年 12 月 31 日/2022 年度	2021 年 12 月 31 日/2021 年度
资产负债率（%）	67.44	66.82
流动比率	2.60	3.24
速动比率	1.10	1.66

从短期指标来看，最近两年末，发行人流动比率分别为 3.24 和 2.60，速动比率分别为 1.66 和 1.10，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 66.82%和 67.44%，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。

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。

第九章 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

发行人在本次债券募集说明书中未约定其他义务。

第十章 本期债券的跟踪评级情况

2023 年 6 月 14 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；21 建投 01 的信用等级为 AAA。其余债项不涉及债项评级。

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。

第十一章 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 2022 年末，发行人对外担保余额 1.75 亿元，占同期净资产的 1.47%，较上期末未发生变动。

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，21 建投 01、22 建投 03、22 建投 04 的受托管理人未发生变动情况。

第十二章 其他事项

无。

（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公开发行公司债券受托管理事务报告（2022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



2023年6月12日