

债券简称：21 建资 01

债券代码：188999.SH

债券简称：22 建资 01

债券代码：185208.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
(2022 年度)

发行人



南京建邺国有资产经营集团有限公司

(江苏省南京市建邺区奥体大街 68 号 01 幢)

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)

二零二三年六月

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（2022 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	5
第三节	发行人 2022 年度经营和财务情况	7
第四节	发行人募集资金使用及专项账户运作情况	11
第五节	发行人信息披露义务履行的核查情况	12
第六节	发行人偿债意愿和能力分析	13
第七节	增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析	14
第八节	公司债券本息偿付情况	15
第九节	债券持有人会议召开情况	16
第十节	公司债券的信用评级情况	17
第十一节	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	18
第十二节	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	19
第十三节	重大事项情况	20
第十四节	其他事项	23

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。

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）（简称“21 建资 01”）；2022 年 01 月 11 日，发行人成功发行南京建邺国有资产经营集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（简称“22 建资 01”）。

三、公司债券基本情况

单位：亿元 币种：人民币

1、债券名称	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）
2、债券简称	21 建资 01
3、债券代码	188999.SH
4、起息日	2021 年 11 月 24 日
5、到期日	2026 年 11 月 24 日
6、债券余额	4.50
7、截至报告期末的票面利率（%）	3.40
8、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
9、上市或转让的	上海证券交易所

交易场所	
10、报告期内付息兑付情况	该期债券已于 2022 年 11 月 24 日完成偿付上一年度利息
11、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券

1、债券名称	南京建邺国有资产经营集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）
2、债券简称	22 建资 01
3、债券代码	185208.SH
4、起息日	2022 年 01 月 11 日
5、到期日	2027 年 01 月 11 日
6、债券余额	5.00
7、截至报告期末的票面利率（%）	3.27
8、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
9、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
10、报告期内付息兑付情况	该期债券已于 2023 年 01 月 11 日完成偿付上一年度利息
11、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券

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、22 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规使用募集资金。发行人 21 建资 01、22 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 02 月 08 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管理

事务报告》。

2022 年 03 月 07 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管理事务报告》。

2022 年 6 月 24 日，开源证券在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn/）披露了《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）》。

2022 年 09 月 01 日，针对发行人董事及监事发生变更的事宜，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董事及监事变更的临时受托管理事务报告》。

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、22 建资 01 已完成偿付上一年度利息，暂不涉及赎回、回售等事宜，后续开源证券将持续跟踪受托债券还本付息、回售等资金安排，督促发行人按时履约。

第三节 发行人 2022 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）	江苏省南京市建邺区奥体大街68号01幢
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 2022 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 7.47 亿元，较去年同期减少 23.15%；实现净利润 1.54 亿元，较去年同期减少 69.24%。报告期内，发行人经营状况正常，盈利能力有所下降。

2021-2022 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	2022 年			2021 年		
	营业收入	营业收入	营业收入	营业收入	营业成本	毛利率
工程代建	0.39	0.42	-7.31	3.47	3.01	13.35
科技载体	2.00	1.59	20.20	1.56	1.37	12.02
房屋租赁	3.28	1.03	68.60	3.20	0.62	80.79
酒店服务	0.32	0.19	40.58	0.23	0.12	46.26
其他	1.48	1.15	22.63	1.26	0.94	25.34
合计	7.47	4.38	41.43	9.72	6.06	37.70

三、发行人 2022 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	2022 年末	2021 年末	变动比率
资产总额	508.55	497.10	2.30
负债总额	312.51	302.80	3.21
归属于母公司所有者权益	190.30	188.89	0.75
所有者权益	196.04	194.30	0.90

截至 2022 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 2021 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	2022 年度	2021 年度	变动比率
营业收入	7.47	9.72	-23.15
利润总额	2.29	5.97	-61.59
净利润	1.54	5.02	-69.24
归属于母公司股东的净利润	1.61	4.46	-63.89

2022 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 2021 年度有所下降，发行人经营状况正常，盈利能力较去年有所下降。

（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	-3.77	-4.33	12.85
投资活动产生的现金流量净额	-0.51	-1.65	69.26
筹资活动产生的现金流量净额	-12.77	13.94	-191.58
期末现金及现金等价物余额	40.94	57.98	-29.40

2022 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额较 2021 年度有所上升，主要系报告期销售商品、提供劳务收到的现金较上期有所增加所致；2022 年度，发行人投资活动产生的现金流量净额较 2021 年度大幅提升，主要系报告期投资支付的现金及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；2022 年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额较 2021 年度大幅下降，主要系取得借款收到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	2022 年末	2021 年末	变动比率
资产总额	508.55	497.10	2.30
归属于母公司所有者权益	190.30	188.89	0.75
流动比率	2.74	2.29	19.65
速动比率	0.61	0.69	-11.59
资产负债率	61.45	60.91	0.89
贷款偿还率	100.00	100.00	-
利息偿付率	100.00	100.00	-
项目	2022 年度	2021 年度	变动比率
营业收入	7.47	9.72	-23.15
利润总额	2.29	5.97	-61.59
净利润	1.54	5.02	-69.24
归属于母公司股东的净利润	1.61	4.46	-63.89
应收账款周转率（次/年）	0.72	0.62	16.13
存货周转率（次/年）	0.02	0.03	-33.33

四、发行人其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

截至 2022 年末，发行人其他债券和债务融资工具均按时兑付兑息。

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。

2022 年 1 月 11 日，发行人完成了“南京建邺国有资产经营集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）”的发行，募集资金总额为 5.00 亿元。截至本报告出具之日，本期债券募集资金 5.00 亿元扣除必要的发行费用后已全部用于偿还“21 建资 D1”的公司债券本金，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 发行人信息披露义务履行的核查情况

一、核查手段

核查手段主要包括：1、每月重大事项排查发行人的反馈情况；2、舆情监测；3、发现触发重大事项，是否及时督促发行人履行信息披露义务；4、发行人定期报告披露情况的核查。

二、核查结论

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，发行人不存在应披未披或者披露信息不准确的情形。

第六节 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、22 建资 01 已完成偿付上一年度利息，暂不涉及回售等事宜，后续开源证券将持续掌握受托债券还本付息、回售等资金安排，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	2022 年末	2021 年末	变动比率
流动比率	2.74	2.29	19.65
速动比率	0.61	0.69	-11.59
资产负债率	61.45	60.91	0.89

从短期偿债能力指标来看，截至 2022 年末，发行人流动比率和速动比率分别为 2.74 和 0.61，较上年末分别增加了 19.65%和下降了 11.59%，但仍然处于正常合理区间。

从长期偿债能力指标来看，截至 2022 年末，发行人资产负债率为 61.45%，较上年末上升 0.89%，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。

第七节 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、22 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。

第八节 公司债券本息偿付情况

“21 建资 01”已于 2022 年 11 月 24 日完成偿付上一年的利息。

“22 建资 01”已于 2023 年 01 月 11 日完成偿付上一年的利息。

第九节 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。

第十节 公司债券的信用评级情况

2022 年 7 月 27 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 2022 年跟踪评级报告》（联合〔2022〕7102 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、22 建资 01 进行信用评级。

第十一节 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。

第十二节 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。

第十三节 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、22 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 2022 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 2022 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 2022 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 2022 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 2022 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 2022 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 2022 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 2022 年年度报告并经发行人确认，21 建资 01、22 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 2022 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 2022 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 02 月 08 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管理事务报告》。

2022 年 03 月 07 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管理事务报告》。

2022 年 6 月 24 日，开源证券在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn/）披露了《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）》。

2022 年 09 月 01 日，针对发行人董事及监事发生变更的事宜，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董事及监事变更的临时受托管理事务报告》。

第十四节 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（2022 年度）》之盖章页）

债券受托管理人：开源证券股份有限公司

2023 年 6 月 29 日



