

债券代码:

185818.SH

137696.SH

债券简称:

22滨江G1

22滨江G2

南京滨江投资发展有限公司
公开发行公司债券
受托管理事务报告
(2023年度)

债券受托管理人

国泰君安证券股份有限公司



国泰君安证券股份有限公司
GUOTAI JUNAN SECURITIES CO., LTD.

(住所: 中国(上海)自由贸易试验区商城路618号)

2024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滨江投资发展有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）对外发布的《南京滨江投资发展有限公司公司债券 2023 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

发行人、公司、本公司、南京滨江	指	南京滨江投资发展有限公司
中国	指	中华人民共和国
本次债券	指	南京滨江投资发展有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券
主承销商/债券受托管理人/受托管理人/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次公司债券的投资者
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	2023 年 1 月 1 日到 2023 年 12 月 31 日
报告期末	指	2023 年 12 月 31 日
近两年	指	2022 年及 2023 年

注：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

第一章	本公司债券概况	4
第二章	债券受托管理人履行职责情况	8
第三章	发行人 2023 年度经营情况及财务状况	9
第四章	发行人募集资金使用和披露、专项账户运作情况与核查情况	13
第五章	发行人信息披露义务履行的核查情况	14
第六章	本次债券内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析	15
第七章	发行人偿债保障措施或投资者权益保护措施的执行情况及公司债券的本息偿付情况	16
第八章	债券持有人会议召开情况	17
第九章	发行人偿债意愿和能力分析	18
第十章	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及相应成效	19

第一章 本次公司债券概况

一、 发行人名称

中文名称：南京滨江投资发展有限公司

英文名称：Nanjing Riverside Investment & Development Co.,Ltd.

二、 核准文件和核准规模

2021年4月14日，经中国证监会《证监许可〔2021〕1278号》文件核准，发行人获准在中国境内面向专业投资者公开发行不超过人民币9亿元的公司债券。

本次债券采取分期发行的方式，2022年5月30日，发行人成功发行5亿元2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（简称“22滨江G1”）；2022年8月26日，发行人成功发行4亿元2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（简称“22滨江G2”）。

三、 本次债券的主要条款

（一）22滨江G1

1.发行人全称：南京滨江投资发展有限公司

2.债券全称：南京滨江投资发展有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）。

3.注册文件及注册金额：发行人于2021年4月14日获中国证券监督管理委员会出具的《关于同意南京滨江投资发展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〕1278号），注册金额为不超过9亿元。

4.发行金额：本期债券发行总额不超过人民币5亿元（含5亿元）。

5.债券期限：本期债券期限为5年。

6.票面金额及发行价格：本期债券面值为100元，按面值平价发行。

7.债券利率及其确定方式：本期债券为固定利率债券，债券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。

8.发行对象：本期债券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方式承销。

11.起息日期: 本期债券的起息日为 2022 年 5 月 30 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。

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.付息日期: 本期债券的付息日期为 2023 年至 2027 年每年的 5 月 30 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，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。

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 2027 年 5 月 30 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，顺延期间不另计利息）

19.偿付顺序: 本期债券在破产清算时的清偿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: 经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，公司的主体长期信用等级为 AA+，本期债券的债项无评级。

22.募集资金用途: 本期债券的募集资金将用于偿还公司债券。

23.质押式回购安排: 发行人主体信用等级为 AA+，本期债券无评级，本期债券不符合进行质押式回购交易的基本条件。

（二）22 滨江 G2

1.发行人全称: 南京滨江投资发展有限公司

2.债券全称: 南京滨江投资发展有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）。

3.注册文件及注册金额: 发行人于 2021 年 4 月 14 日获中国证券监督管理

委员会出具的《关于同意南京滨江投资发展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〕1278号),注册金额为不超过9亿元。

4.发行金额:本期债券发行总额不超过人民币4亿元(含4亿元)。

5.债券期限:本期债券期限为5年。

6.票面金额及发行价格:本期债券面值为100元,按面值平价发行。

7.债券利率及其确定方式:本期债券为固定利率债券,债券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。

8.发行对象:本期债券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方式承销。

11.起息日期:本期债券的起息日为2022年8月26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。

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.付息日期:本期债券的付息日期为2023年至2027年每年的8月26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,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。

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2027年8月26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,顺延期间不另计利息)

19.偿付顺序:本期债券在破产清算时的清偿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: 经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，公司的主体长期信用等级为 AA+，本期债券的债项无评级。

22.募集资金用途: 本期债券的募集资金将用于偿还公司债券。

23.质押式回购安排: 发行人主体信用等级为 AA+，本期债券无评级，本期债券不符合进行质押式回购交易的基本条件。

第二章 债券受托管理人履行职责情况

国泰君安证券作为本次债券受托管理人，报告期内按照本次债券受托管理协议及募集说明书的约定履行了本次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

国泰君安证券已于 2023 年 6 月 29 日在上海证券交易所网站披露 2022 年度定期受托管理事务报告《南京滨江投资发展有限公司公开发行公司债券受托管理事务报告（2022 年度）》。

二、临时受托管理事务报告

自本次债券起息日至今，发行人未触发重大事项。

第三章 发行人 2023 年度经营情况及财务状况

一、发行人 2023 年度经营情况

发行人的主营业务收入包括园区基础设施服务（含城市基础设施建设收入、土地一级开发收入）、工程建设收入（含安置房建设收入、企业厂房代建收入）、租赁收入、场地配套设施服务收入、物业费收入和服务费收入等。发行人 2023 年主营业务情况如下：

表：发行人2023年主营业务情况

单位：万元、%

业务板块	营业收入	营业成本	毛利率	收入占比
工程建设管理	3,672.83	3,672.83	-	2.29
园区基础设施服务	118,781.93	112,058.42	5.66	74.03
租赁	7,297.33	6,598.88	9.57	4.55
场地配套设施服务	2,267.71	1,085.55	52.13	1.41
物业费	656.31	1,254.31	-91.12	0.41
复建房维护	3,014.69	2,565.20	14.91	1.88
道路养护	5,970.65	5,386.83	9.78	3.72
雨污管网及泵站维护	1,560.98	1,394.16	10.69	0.97
路灯维护	439.34	215.05	51.05	0.27
绿化养护	2,832.61	1,740.05	38.57	1.77
扫雪应急工程	75.36	71.09	5.67	0.05
工程施工	83.43	78.11	6.38	0.05
污水处理	-	-	-	-
代收水电费	13,803.55	13,329.50	3.43	8.60
其他	-	24.62	-100.00	-
合计	160,456.70	149,474.61	6.84	100.00

2023 年度，工程建设管理业务营业收入相较上期下降 73.75%，营业成本相较上期下降 83.48%，主要系发行人厂房代建业务工程量有所下降。

2023 年度，租赁业务营业收入相较上期增加 36.84%，毛利率相较上期上升 243.24%，主要系本期不再受公众卫生事件的影响，租赁业务的营收有所增加。

2023 年度，场地配套设施服务营业成本相较上期增加 50.93%，主要系场地维护成本增加所致。

2023 年度，复建房维护营业收入相较上期下降 50%，营业成本相较上期下降 54.23%，毛利率相较上期上升 111.86%，本期营业收入与营业成本下降主要系复建房维护工程量减少所致；本期毛利率上升为本期的复建房维护的成本控

制较好，毛利率有所上升。

2023 年度，道路养护毛利率相较上期下降 49.86%，主要系本期道路养护的成本增加。

2023 年度，雨污管网及泵站维护毛利率较上期增加 56.46%，主要系本期雨污管网及泵站维护的成本有所下降。

2023 年度，绿化养护营业收入相较上期上升 66.76%，营业成本相较上期上升 71.63%，主要系本期绿化养护业务规模拓展。

2023 年度，扫雪应急工程营业收入相较上期下降 54.57%，营业成本相较上期下降 54.57%，主要系本期扫雪应急工程工作量下降。

2023 年度，工程施工营业收入相较上期增长 59.16%，营业成本相较上期增加 1663.21%，毛利率相较上期下降 93.03%，主要系本期承接的工程增加所致。

2023 年度，污水处理营业收入相较上期下降 100%，主要系本期无污水处理业务。

2023 年度，代收水电费营业收入、营业成本相较上期增长 2472.12%、2155.72%，毛利率相较上期上升 133.97%，主要系本期代收水电费范围有所增加，毛利率相较上期由负转正主要系代收水电费业务有所改善，保障公司盈利性。

2023 年度，其他业务营业收入相较上期下降 100%，营业成本相较上期增加 100%，毛利率下降 200%，主要系其他业务为偶发性的零星支出，每年存在较大差异。

二、发行人 2023 年度财务状况

1、合并资产负债表主要数据

单位：万元、%

项目名称	2023 年末	2022 年末	变动比例	变动比例超 30% 的情况说明
固定资产	26,675.82	3,353.83	695.38	存货转入的房屋及建筑物增加
在建工程	39,582.63	23,265.05	70.14	新增烽火人才公寓的在建工程
使用权资产	4,782.12	19,928.17	-76.00	租赁到期导致使用权资产减少
长期待摊费用	-	43.10	-100.00	2022 年末存在装修及

				改造费用
递延所得税资产	2,120.96	6,451.90	-67.13	租赁到期导致租赁负债减少，其形成的可抵扣暂时性差异下降
货币资金	227,976.38	214,117.43	6.47	-
应收账款	883,943.63	840,943.47	5.11	-
预付款项	46,316.18	48,525.17	-4.55	-
其他应收款	2,180,479.34	2,274,663.61	-4.14	-
存货	1,314,368.86	1,302,446.67	0.92	-
其他流动资产	34,484.11	32,301.31	6.76	-
长期股权投资	33,389.57	33,727.52	-1.00	-
其他权益工具投资	102,612.05	101,058.07	1.54	-
其他非流动金融资产	83,639.89	80,918.96	3.36	-
投资性房地产	98,455.38	78,355.83	25.65	-
无形资产	14,131.19	14,367.72	-1.65	-
商誉	520.00	520.00	-	-

2、合并利润表主要数据

单位：万元、%

项目	2023 年度	2022 年度	变动比例	变动比例超过 30% 的说明原因
营业收入	160,456.70	164,141.30	-2.24	-
营业利润	33,369.61	31,634.57	5.48	-
利润总额	33,182.25	31,482.14	5.40	-
净利润	31,486.92	29,634.08	6.25	-
归属于母公司股东的净利润	31,477.46	29,626.89	6.25	-

3、合并现金流量表主要数据

单位：万元、%

项目	2023 年度	2022 年度	变动比例	变动比例超过 30% 的说明原因
经营活动产生的现金流量净额	179,170.78	-188,866.51	194.87	注 1
投资活动产生的现金流量净额	-35,331.97	-17,167.47	-105.81	注 2
筹资活动产生的现金流量净额	-103,935.92	128,124.21	181.12	注 3

注 1：主要系 2023 年度折旧、摊销、经营性应收项目减少、经营性应付项

目的增加及存货减少的影响。

注 2：主要系 2023 年度发行人购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金增加所致。

注 3：主要系 2023 年度发行人新增银行借款与新发行债券减少所致。

第四章 发行人募集资金使用和披露、专项账户运作情况与核查情况

一、本次公司债券募集资金情况

发行人已与资金监管银行及受托管理人签署了募集资金专项账户监管协议，设立了募集资金账户，确保募集资金专款专用。截至报告期末，募集资金账户运作良好。

二、本次公司债券募集资金实际使用情况

根据本次债券《募集说明书》中募集资金运用计划，本次债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还公司债券。

截至 2023 年 12 月 31 日，本次债券募集资金已全部使用完毕，募集资金扣除发行费用后，全部用于偿回事售公司债券。

经核查，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。发行人已在《南京滨江投资发展有限公司公司债券 2023 年年度报告》中披露本次公司债券的募集资金使用情况，本次公司债券募集资金不涉及发行后变更募集资金用途、不存在违规使用，募集资金用途合地方政府债务管理规定，实际募集资金用途与募集说明书约定一致。

第五章 发行人信息披露义务履行的核查情况

一、 信息披露制度情况核查

发行人已制定与公司债券相关的信息披露事务管理制度。

二、 重大事项信息披露核查情况

自本次债券起息日至今，发行人未触发重大事项。

三、 定期报告信息披露核查情况

发行人已于 2024 年 4 月 30 日披露《南京滨江投资发展有限公司公司债券 2023 年年度报告》和《南京滨江投资发展有限公司审计报告（2023 年度）》，上述报告披露时间与约定一致，且年度报告的内容与格式符合法律法规的规定和上交所相关定期报告编制技术规范的要求。

四、 还本付息信息披露核查情况

报告期内，发行人公司债券均按约定完成付息，并及时公告了相应付息公告。

第六章 本次债券内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析

本次债券均采用无担保形式发行。

2023年内发行人本次债券偿债保障措施未发生重大变化。

第七章 发行人偿债保障措施或投资者权益保护措施的执行情况及 公司债券的本息偿付情况

一、本次公司债券本息偿付情况

(1) 22 滨江 G1

本期债券的起息日为 2022 年 5 月 30 日，本期债券的付息日为 2023 年至 2027 年每年的 5 月 30 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，顺延期间不另计息）。

本期债券的兑付日为 2027 年 5 月 30 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，顺延期间不另计息）。

截至本报告出具日，发行人已经按时、足额兑付了该公司债券 2 个年度利息。

(2) 22 滨江 G2

本期债券的起息日为 2022 年 8 月 26 日，本期债券的付息日为 2023 年至 2027 年每年的 8 月 26 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，顺延期间不另计息）。

本期债券的兑付日为 2027 年 8 月 26 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，顺延期间不另计息）。

截至本报告出具日，发行人已经按时、足额兑付了该公司债券 1 个年度利息。

二、本期债券偿债保障措施执行情况

2023 年内发行人按照本次债券募集说明书的约定较为有效执行了本次债券的相关偿债保障措施。

第八章 债券持有人会议召开情况

2023 年度，发行人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。

第九章 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，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

近两年主要偿债能力指标统计表

项目	2023 年末/度	2022 年末/度
流动比率	3.19	3.20
速动比率	2.30	2.32
资产负债率（%）	62.77	65.01
EBITDA 利息保障倍数	0.37	0.26

从短期偿债能力指标看，最近两年，发行人流动比率分别为3.20和3.19，速动比率分别为2.32和2.30。

长期偿债指标来看，最近两年，发行人资产负债率分别为65.01%和62.77%，呈上升趋势，总体来看处于较合理水平。最近两年，发行人EBITDA利息保障倍数分别为0.26和0.37。

截至本报告出具日，公司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。

第十章 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及相应成效

报告期内，本次债券未发生须披露的与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况。

(本页无正文，为《南京滨江投资发展有限公司公开发行公司债券受托管理事
务报告（2023年度）》签章页)

债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司

