

债券简称：19 建邺 03  
债券简称：22 建邺 G1  
债券简称：22 建邺 G2  
债券简称：22 建邺 G3

债券代码：162462.SH  
债券代码：185720.SH  
债券代码：185866.SH  
债券代码：137706.SH



**南京市建邺区高新科技投资集团有限公司**

（住所：江苏省南京市建邺区奥体大街68号01幢）

**公司债券2023年度**

**受托管理事务报告**

**债券受托管理人**



（住所：深圳市前海深港合作区南山街道桂湾五路  
128号前海深港基金小镇B7栋401）

**2024 年 6 月**

## 重要声明

华泰联合证券有限责任公司（以下简称“华泰联合证券”）编制本报告的内容及信息均来源于南京市建邺区高新科技投资集团有限公司（以下简称“发行人”或“建邺高投”）对外公布的《南京市建邺区高新科技投资集团有限公司公司债券年度报告（2023年）》等相关公开信息披露文件、发行人提供的证明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华泰联合证券所作的承诺或声明。

# 目录

|                                             |    |
|---------------------------------------------|----|
| 重要声明 .....                                  | 1  |
| 第一章、受托管理债券概况.....                           | 2  |
| 一、发行主体名称.....                               | 2  |
| 二、受托债券主要条款.....                             | 2  |
| 第二章、债券受托管理人履职情况.....                        | 3  |
| 一、持续督促发行人履行信息披露义务.....                      | 3  |
| 二、履行年度受托及重大事项临时受托报告义务.....                  | 3  |
| 三、监督发行人募集资金使用情况.....                        | 3  |
| 四、督促发行人按时还本付息.....                          | 4  |
| 五、持续关注发行人的资信状况.....                         | 4  |
| 六、债券持有人会议召集情况.....                          | 4  |
| 七、存续期信用风险管理工作情况.....                        | 4  |
| 第三章、发行人 2023 年度经营和财务状况.....                 | 5  |
| 一、发行人基本情况.....                              | 5  |
| 二、发行人 2023 年度经营情况.....                      | 5  |
| 三、发行人 2023 年度财务情况.....                      | 6  |
| 第四章、发行人募集资金使用及专项账户运作情况.....                 | 7  |
| 一、受托债券募集资金情况.....                           | 7  |
| 二、受托债券募集资金实际使用情况.....                       | 7  |
| 三、募集资金专项账户运作情况.....                         | 8  |
| 第五章、发行人信息披露义务履行情况.....                      | 8  |
| 第六章、受托债券内外部增信机制、偿债保障措施情况.....               | 9  |
| 一、受托债券增信机制及有效性情况.....                       | 9  |
| 二、受托债券偿债保障措施及有效性情况.....                     | 9  |
| 三、受托债券增信机制、偿债保障措施重大变化情况.....                | 11 |
| 第七章、发行人偿债保障措施执行情况以及债券本息偿付情况.....            | 11 |
| 一、发行人偿债保障措施执行情况.....                        | 11 |
| 二、受托债券本息偿付情况.....                           | 12 |
| 第八章、公司债券募集说明书约定的其他义务执行情况.....               | 12 |
| 第九章、债券持有人会议召开情况.....                        | 12 |
| 第十章、发行人偿债能力和偿债意愿分析.....                     | 12 |
| 一、发行人偿债能力分析.....                            | 12 |
| 二、发行人偿债意愿分析.....                            | 13 |
| 第十一章、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 |
| 第十二章、其他受托管理事项.....                          | 14 |
| 一、报告期内发行人及相关债券评级变动情况.....                   | 14 |
| 二、发行人信息披露事务负责人变动情况.....                     | 14 |
| 三、相关中介机构变动情况.....                           | 14 |

# 第一章、受托管理债券概况

## 一、发行主体名称

中文名称：南京市建邺区高新科技投资集团有限公司

## 二、受托债券主要条款

2023 年度，华泰联合证券受托的债券主要条款信息如下：

| 债券简称     | 19 建邺 03                                                                       | 22 建邺 G1                                                                       | 22 建邺 G2                                                                       | 22 建邺 G3                                                                       |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| 债券代码     | 162462.SH                                                                      | 185720.SH                                                                      | 185866.SH                                                                      | 137706.SH                                                                      |
| 无异议函     | 上证函<br>[2019]1367 号                                                            | 证监许可[2022]215 号                                                                |                                                                                |                                                                                |
| 债券全称     | 南京市建邺区高新科技投资集团有限公司 2019 年非公开发行公司债券（第三期）                                        | 南京市建邺区高新科技投资集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）                                  | 南京市建邺区高新科技投资集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）                                  | 南京市建邺区高新科技投资集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）                                  |
| 发行规模（亿元） | 5                                                                              | 10                                                                             | 10                                                                             | 5                                                                              |
| 期限（年）    | 5（3+2）                                                                         | 5（3+2）                                                                         | 5（3+2）                                                                         | 5（3+2）                                                                         |
| 票面利率（%）  | 4.65                                                                           | 3.35                                                                           | 3.30                                                                           | 2.95                                                                           |
| 起息日      | 2019-11-07                                                                     | 2022-04-28                                                                     | 2022-06-10                                                                     | 2022-08-29                                                                     |
| 付息日      | 2020 年至 2024 每年的 11 月 7 日。若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2020 年至 2022 年每年的 11 月 7 日。 | 2023 年至 2027 每年的 4 月 28 日。若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2023 年至 2025 年每年的 4 月 28 日。 | 2023 年至 2027 每年的 6 月 10 日。若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2023 年至 2025 年每年的 6 月 10 日。 | 2023 年至 2027 每年的 8 月 29 日。若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2023 年至 2025 年每年的 8 月 29 日。 |
| 兑付日      | 2024-11-07                                                                     | 2027-04-28                                                                     | 2027-06-10                                                                     | 2027-08-29                                                                     |
| 还本付息方式   | 每年付息一次，到期一次还本，5 年期，附第 3 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权                                | 每年付息一次，到期一次还本，5 年期，附第 3 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权                                | 每年付息一次，到期一次还本，5 年期，附第 3 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权                                | 每年付息一次，到期一次还本，5 年期，附第 3 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权                                |
| 担保方式     | 无担保                                                                            |                                                                                |                                                                                |                                                                                |
| 募集资金用途   | 置换已到期的公司债券“16 宁新 03”支付的自有资金部分                                                  | 5 亿元用于置换已到期的公司债券“21 建邺 D1”的自有资金部分，5 亿元偿还到期                                     | 3 亿元用于置换已到期的公司债券“19 建邺 01”支付的自有资金部分，7 亿元用于                                     | 全部用于置换已到期的公司债券“19 建邺 02”支付的自有资金部分                                              |

| 债券简称          | 19 建邺 03                | 22 建邺 G1        | 22 建邺 G2            | 22 建邺 G3 |
|---------------|-------------------------|-----------------|---------------------|----------|
|               |                         | 的公司债券“19 建邺 01” | 偿还到期的公司债券“19 建邺 02” |          |
| 资信评级机构及跟踪评级情况 | 上述债券未聘请信用评级机构对主体及债项进行评级 |                 |                     |          |
| 债券受托管理人       | 华泰联合证券                  |                 |                     |          |

## 第二章、债券受托管理人履职情况

报告期内，华泰联合证券依据《公司债券发行与交易管理办法》、《公司债券受托管理人执业行为准则》、《公司信用类债券信息披露管理办法》和其他相关法律、法规、规范性文件及自律规则的规定以及与发行人签署的《受托管理协议》，履行了受托管理职责，持续跟踪发行人的资信状况、经营及财务情况、募集资金使用情况、信息披露情况、公司债券本息偿付情况、偿债保障措施实施情况等，并监督发行人对公司债券募集说明书、受托管理协议中所约定义务的执行情况。

报告期内，受托管理人履职基本情况如下：

### 一、持续督促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、履行付息兑付事项等信息披露义务。

### 二、履行年度受托及重大事项临时受托报告义务

报告期内，受托管理人已履行年度受托义务，及时出具了年度受托报告。

报告期内，受托管理人持续关注发行人重大临时事项，报告期内，发行人未发生重大临时事项。

报告期内，受托管理人受托管理事务报告披露情况如下：

| 序号 | 披露日期      | 披露报告名称                               |
|----|-----------|--------------------------------------|
| 1  | 2023/6/30 | 南京市建邺区高新科技投资集团有限公司公司债券2022年度受托管理事务报告 |

### 三、监督发行人募集资金使用情况

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。经核查，受托管理债

券募集资金实际用途与约定用途一致。

#### 四、督促发行人按时还本付息

受托债券报告期内均正常付息，付息日期如下：

单位：亿元

| 序号 | 债券简称   | 债券代码      | 发行金额  | 债券余额  | 付息日期        |
|----|--------|-----------|-------|-------|-------------|
| 1  | 19建邺03 | 162462.SH | 5.00  | 5.00  | 2023/11/07  |
| 2  | 22建邺G1 | 185720.SH | 5.00  | 5.00  | 2023/04/28  |
| 3  | 22建邺G2 | 185866.SH | 10.00 | 10.00 | 2023//06/12 |
| 4  | 22建邺G3 | 137706.SH | 10.00 | 10.00 | 2023/11/07  |

报告期内，受托管理人在债券每次付息前提前督促发行人准备付息资金，并督促发行人提前2个工作日将付息资金自专项偿债账户转至中证登指定账户，并取得转账凭证确认。报告期内，前述受托债券已按时披露付息公告，并按时、足额偿付债券利息。

#### 五、持续关注发行人的资信状况

受托管理人监测发行人是否发生重大事项，定期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《执业行为准则》第十二条规定和《受托管理协议》约定的重大事项。

#### 六、债券持有人会议召集情况

报告期内，发行人未召开债券持有人会议。

#### 七、督促发行人自查工作

受托管理人督促发行人按照江苏证监局要求开展自查工作，并向江苏证监局提交了自查报告。

#### 八、存续期信用风险管理工作情况

根据《受托管理协议》约定，受托管理人对发行人进行回访，进行信用风险排查，监督募集说明书约定义务的执行情况。报告期内，受托管理人与发行人保持正常沟通交流。

### 第三章、发行人 2023 年度经营和财务状况

#### 一、发行人基本情况

|            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 公司名称：      | 南京市建邺区高新科技投资集团有限公司                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 法定代表人：     | 秦念奇                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 成立时间：      | 2003年9月11日                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 注册资本：      | 人民币200,000万元                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 公司类型：      | 有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 住所：        | 南京市建邺区奥体大街68号01幢                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 邮政编码：      | 210019                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 信息披露事务负责人： | 魏巍（于2024年3月变更为吴惠明）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 联系电话：      | 025-87788805                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 传真：        | 025-87788810                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 所属行业：      | 建筑业                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 经营范围：      | 许可项目：建设工程施工；住宅室内装饰装修（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：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；私募股权投资基金管理、创业投资基金管理服务（须在中国证券投资基金业协会完成登记备案后方可从事经营活动）；以私募基金从事股权投资、投资管理、资产管理等活动（须在中国证券投资基金业协会完成登记备案后方可从事经营活动）；私募证券投资基金管理服务（须在中国证券投资基金业协会完成登记备案后方可从事经营活动）；股权投资；销售代理；房地产经纪；非居住房地产租赁；住房租赁；土地使用权租赁；土地整治服务；管道运输设备销售；物业管理；商业综合体管理服务；企业管理咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；信息技术咨询服务；会议及展览服务（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） |
| 统一社会信用代码：  | 913201057541060125                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

#### 二、发行人 2023 年度经营情况

发行人作为南京市建邺高新区最主要的园区开发、建设与运营主体，承担了园区大量的前期开发建设任务，同时也是园区科技项目孵化的重要引导主体。发行人从事的主要业务包括载体销售、工程代建、房屋租赁、酒店服务和其他业务五个板块构成。发行人将紧紧围绕建邺区实现产业结构战略性调整的有利时机，借助建邺高新区日益集聚的科技创新要素，全面实施业务创新和转型，优化企业资产资源的布局，实现核心主业与多元化经营并存发展的目标。

公司的载体销售收入是发行人为了引进企业入驻建邺高新区而提供的写字楼

以及加速器的销售收入。

公司的工程代建收入是发行人接受建邺高新区管委会及相关发包方的安排，对高新区范围内的基础设施进行代建开发所获得的收入。公司代建成本主要为拆迁补偿成本和地块整理成本等，包括项目前期费用、工程勘察费用、工程设计费用、工程监理费用、工程管理费用、工程决算费用等。

公司的房屋租赁收入主要系通过载体租赁获得的收入以及公司在园区内拆除出来的部分空地被施工单位、电力、电信等部门租用所获得的租金。

公司酒店业务板块的酒店服务收入指公司下属子公司南京新城商务服务有限公司管理并经营的新城商务酒店的营业收入，营业收入主要由客房收入和餐饮收入构成。

2023 年，发行人主要业务开展情况如下：

单位：万元、%

| 业务       | 营业收入      | 营业成本      | 毛利率    | 营业收入较 2022 年增减 | 营业成本较 2022 年增减 | 毛利率较 2022 年增减 |
|----------|-----------|-----------|--------|----------------|----------------|---------------|
| 工程代建     | 12,513.40 | 11,597.50 | 7.32   | 193.54         | 172.34         | 7,220.00      |
| 载体销售     | 3,423.05  | 4,238.92  | -23.83 | -82.86         | -73.40         | -217.97       |
| 房屋租赁     | 42,172.06 | 4,117.66  | 90.24  | 32.37          | -56.70         | 28.64         |
| 酒店服务     | 235.38    | 289.07    | -22.81 | -92.53         | -84.56         | -156.21       |
| 公共性服务    | 7,895.95  | 6,260.91  | 20.71  | 23.50          | 5.02           | 206.81        |
| 水电费等其他业务 | 12,799.93 | 10,255.13 | 19.88  | 59.20          | 95.78          | -42.96        |
| 合计       | 79,039.77 | 36,759.19 | 53.49  | 7.29           | -14.06         | 27.54         |

三、发行人 2023 年度财务情况

截至 2023 年 12 月 31 日，按合并口径，发行人总资产为 4,553,438.62 万元，同比增加 0.32%；归属于母公司所有者权益合计为 1,579,612.71 万元，同比减少 0.56%；2023 年实现营业收入为 79,039.77 万元，同比增长 7.29%；利润总额为 5,636.84 万元，同比降低 79.28%；归属于母公司股东的净利润人民币 6,327.56 万元，同比降低 68.06%。

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2023 年财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的“中兴华审字（2024）第 020908 号”审计报告。

发行人 2023 年主要财务数据如下：

（一）合并资产负债表主要数据

单位：万元、%

| 项目        | 2023 年末      | 2022 年末      | 变动率   |
|-----------|--------------|--------------|-------|
| 资产合计      | 4,553,438.62 | 4,538,922.68 | 0.32  |
| 负债合计      | 2,961,629.22 | 2,935,369.15 | 0.89  |
| 所有者权益合计   | 1,591,809.40 | 1,603,553.54 | -0.73 |
| 归属母公司股东权益 | 1,579,612.71 | 1,588,465.52 | -0.56 |

## （二）合并利润表主要数据

单位：万元、%

| 项目              | 2023 年度   | 2022 年度   | 变动率    |
|-----------------|-----------|-----------|--------|
| 营业收入            | 79,039.77 | 73,672.02 | 7.29   |
| 营业成本            | 36,759.19 | 42,771.94 | -14.06 |
| 利润总额            | 5,636.84  | 27,199.05 | -79.28 |
| 净利润             | 6,834.61  | 20,240.91 | -66.23 |
| 其中：归属母公司所有者的净利润 | 6,327.56  | 19,809.89 | -68.06 |

## （三）合并现金流量表主要数据

单位：万元、%

| 项目            | 2023 年度    | 2022 年度     | 变动率     |
|---------------|------------|-------------|---------|
| 经营活动产生的现金流量净额 | -31,016.64 | 96,050.28   | -132.29 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -39,288.05 | -6,211.76   | -532.48 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | -4,275.17  | -150,063.52 | 97.15   |
| 现金及现金等价物净增加额  | -74,579.86 | -60,225.00  | -23.84  |

# 第四章、发行人募集资金使用及专项账户运作情况

## 一、受托债券募集资金情况

根据发行人披露的募集说明书，受托债券约定的募集资金用途如下：

| 债券简称       | 19 建邺 03                      | 22 建邺 G1                                                  | 22 建邺 G2                                                      | 22 建邺 G3                          |
|------------|-------------------------------|-----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| 募集资金金额（亿元） | 5                             | 10                                                        | 10                                                            | 5                                 |
| 募集说明书约定用途  | 置换已到期的公司债券“16 宁新 03”支付的自有资金部分 | 5 亿元用于置换已到期的公司债券“21 建邺 D1”的自有资金部分，5 亿元偿还到期的公司债券“19 建邺 01” | 3 亿元用于置换已到期的公司债券“19 建邺 01”支付的自有资金部分，7 亿元用于偿还到期的公司债券“19 建邺 02” | 全部用于置换已到期的公司债券“19 建邺 02”支付的自有资金部分 |

上述债券募集资金未用于固定资产投资项目。

## 二、受托债券募集资金实际使用情况

截至本受托报告出具日，受托债券的募集资金实际使用情况如下表所示，符合募集说明书约定的募集资金用途。

| 债券简称          | 19 建邺 03                      | 22 建邺 G1                                                  | 22 建邺 G2                                                      | 22 建邺 G3                          |
|---------------|-------------------------------|-----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| 募集资金实际使用情况    | 置换已到期的公司债券“16 宁新 03”支付的自有资金部分 | 5 亿元用于置换已到期的公司债券“21 建邺 D1”的自有资金部分,5 亿元偿还到期的公司债券“19 建邺 01” | 3 亿元用于置换已到期的公司债券“19 建邺 01”支付的自有资金部分,7 亿元用于偿还到期的公司债券“19 建邺 02” | 全部用于置换已到期的公司债券“19 建邺 02”支付的自有资金部分 |
| 募集资金用途是否与约定一致 | 是                             | 是                                                         | 是                                                             | 是                                 |
| 募集资金用途是否变更    | 否                             | 否                                                         | 否                                                             | 否                                 |
| 募集资金使用是否合法合规  | 合法合规                          | 合法合规                                                      | 合法合规                                                          | 合法合规                              |

## 三、募集资金专项账户运作情况

上述受托债券，发行人已在监管银行设立募集资金使用专项账户，报告期内，该账户运作正常，发行人严格按照募集说明书承诺的用途和金额安排使用募集资金，专门用于存放债券募集的资金，实行专款专用，并由银行监督发行人严格按照募集资金用途进行使用。

## 第五章、发行人信息披露义务履行情况

报告期内，发行人能够及时披露各类定期报告、临时公告、付息兑付公告等，具体信息披露情况汇总如下：

| 序号 | 公告日期      | 公告文件名称                                                     | 公告类型 |
|----|-----------|------------------------------------------------------------|------|
| 1  | 2023/4/21 | 南京市建邺区高新科技投资集团有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）2023年付息公告       | 付息公告 |
| 2  | 2023/4/28 | 南京市建邺区高新科技投资集团有限公司2022年年度报告<br>南京市建邺区高新科技投资集团有限公司2022年审计报告 | 年度报告 |
| 3  | 2023/4/28 | 南京市建邺区高新科技投资集团有限公司2023年一季度报告                               | 季度报告 |

| 序号 | 公告日期       | 公告文件名称                                               | 公告类型 |
|----|------------|------------------------------------------------------|------|
|    |            | 度财务报表                                                |      |
| 4  | 2023/6/5   | 南京市建邺区高新科技投资集团有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）2023年付息公告 | 付息公告 |
| 5  | 2023/8/22  | 南京市建邺区高新科技投资集团有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）2023年付息公告 | 付息公告 |
| 6  | 2023/8/31  | 南京市建邺区高新科技投资集团有限公司公司债券2023年中期报告                      | 中期报告 |
|    |            | 南京市建邺区高新科技投资集团有限公司2023年半年度财务报表及附注                    |      |
| 7  | 2023/10/31 | 南京市建邺区高新科技投资集团有限公司2019年非公开发行公司债券（第三期）2023年付息公告       | 付息公告 |
| 8  | 2023/10/31 | 南京市建邺区高新科技投资集团有限公司2023年三季度财务报表                       | 季度报告 |

## 第六章、受托债券内外部增信机制、偿债保障措施情况

### 一、受托债券增信机制及有效性情况

受托债券为无担保信用债券。

### 二、受托债券偿债保障措施及有效性情况

#### 1、偿债保障措施

为了充分、有效地维护债券持有人的合法权益，发行人为受托债券按时、足额偿付制定了一系列工作计划，努力形成一套确保债券安全兑付的保障措施。

（1）聘请债券受托管理人。发行人已按照《公司债券发行与交易管理办法》的规定，聘请华泰联合证券担任本期债券的受托管理人，并签订了《债券受托管理协议》。在本期债券的存续期内，债券受托管理人依照协议的约定维护公司债券持有人的利益。

（2）制定《债券持有人会议规则》。发行人和债券受托管理人已按照《公司债券发行与交易管理办法》的要求制定了本期债券的《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，为保障本期债券的本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

（3）设立专门的偿付工作小组。发行人将组成专门工作小组，负责管理本息偿付及相关工作。小组人员包括公司高管、财务部负责人、融资部负责人等。自本期公司债券发行完成至付息期限或兑付期限结束，偿付工作小组全面负责利

息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

（4）加强债券募集资金使用的监督和管理。发行人将根据内部的财务管理制度，加强对募集资金的管理，保证募集资金的合理使用。财务部门和融资部门将定期审查、监督债券募集资金的使用及还款来源的落实情况，保障到期足额偿付本息。

（5）严格的信息披露。发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，按照《债券受托管理协议》及中国证监会的有关规定进行重大事项信息披露，严格履行信息披露义务，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险，保障债券持有人的权益。

（6）建立债券偿债的财务安排。针对发行人未来的财务状况、债券自身的特征、募集资金使用的特点，发行人将建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息，并根据实际情况进行调整。偿债资金将来源于发行人日常营运所产生的现金流。为了有效地维护债券持有人的利益，保证本期债券本息按约定偿付，发行人建立了一系列工作机制，包括设立募集资金专户和专项偿债账户、组建偿付工作小组、建立发行人与债券受托管理人的长效沟通机制、健全风险监管和预警机制及加强信息披露等，形成一套完整的确保本期债券本息按约定偿付的保障体系。

综上，报告期内，发行人设定的偿债保障措施运行情况正常，偿债保障措施切实有效。

## **2、偿债保障措施承诺**

“19 建邺 03” 未设置偿债保障措施承诺。

发行人为“22 建邺 G1”、“22 建邺 G2”、“22 建邺 G3” 设置了偿债保障措施承诺，具体内容如下：

发行人承诺：

（1）按照发行人合并财务报表，在本期债券存续期间，每半年度产生的营业收入不低于 2 亿元、净利润不低于 2,000 万元、经营活动产生的现金流入不低于 5 亿元。

（2）在本期债券每次付息、兑付日（含分期偿还、赎回）前 20 个交易日货

币资金不低于每次应偿付金额的 20%；在本期债券每次回售资金发放日前 5 个交易日，货币资金不低于每次应偿付金额的 50%。

（3）在本期债券存续期间，如无特殊融资政策调整或其他合理原因，每半年末合并授信总额度、合并可用授信额度不得发生 30%以上重大不利变动。

经核查：

（1）2023 年度，发行人营业收入为 7.90 亿元、净利润为 0.68 亿元、经营活动产生的现金流入为 18.67 亿元。

（2）“22 建邺 G1”、“22 建邺 G2”、“22 建邺 G3”在 2023 年度付息前 20 个交易日货币资金均未低于每次应偿付金额的 20%。

（3）2023 年 6 月末，发行人合并口径授信总额度为 407.96 亿元，尚可使用的授信额度为 238.93 亿元；2023 年末，发行人合并口径授信总额度为 492.99 亿元，尚可使用的授信额度为 307.80 亿元。发行人的授信总额、可用授信未发生重大不利变化。

综上，报告期内，发行人设定的偿债保障措施运行情况正常，偿债保障措施切实有效。

### 三、受托债券增信机制、偿债保障措施重大变化情况

报告期内，受托债券的增信机制、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执行情况以及债券本息偿付情况

### 一、发行人偿债保障措施执行情况

报告期内，发行人财务部及时制定和落实偿付资金计划，按照约定及时披露相关付息公告，及时划付偿付资金，确保付息工作顺利开展。

发行人开立的偿债资金专项账户运作正常，实行专户管理。在债券存续期内，付息工作按照募集说明书及监管协议约定的流程完成。

受托管理人按照《募集说明书》、《受托管理协议》、《债券持有人会议规则》的约定及其他监管文件规定，持续关注可能影响发行人实际偿债能力的重大临时事项。报告期内，发行人未发生可能影响发行人偿付能力、需要召开债券持有人会议的重大事项，发行人的偿债能力正常。

报告期内，发行人设定的偿债保障措施执行情况正常，偿债保障措施切实有效。

## 二、受托债券本息偿付情况

报告期内，受托债券付息兑付情况正常。

## 第八章、公司债券募集说明书约定的其他义务执行情况

报告期内，发行人已按照募集说明书的约定履行其他相关义务。

## 第九章、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。

## 第十章、发行人偿债能力和偿债意愿分析

### 一、发行人偿债能力分析

#### 1、发行人主要偿债能力指标

发行人的主要偿债能力指标如下：

| 项目              | 2023 年末/度 | 2022 年末/度 |
|-----------------|-----------|-----------|
| 流动比率            | 2.34      | 2.36      |
| 速动比率            | 0.37      | 0.46      |
| 资产负债率（%）        | 65.04     | 64.67     |
| 债务资本比率          | 57.00     | 55.47     |
| EBITDA（万元）      | 7,416.61  | 28,209.74 |
| EBITDA 全部债务比（%） | 0.35      | 1.41      |
| EBITDA 利息保障倍数   | 0.08      | 0.28      |
| 利息偿付率（%）        | 100.00    | 100.00    |
| 贷款偿还率（%）        | 100.00    | 100.00    |

发行人近年来资产规模增长较快，2022年末、2023年末总资产分别为4,538,922.68万元和4,553,438.62万元，归属母公司股东的净资产分别为1,588,465.52万元和1,579,612.71万元。

从短期偿债能力来看，发行人近两年的流动比率分别为2.36和2.34，速动比率分别为0.46和0.37，呈下降趋势，速动比率偏低。

从长期偿债能力来看，发行人近两年末资产负债率总体保持小幅上升，分别

为64.67%和65.04%，资产负债率处于行业内平均水平，长期偿债能力正常。

从主要偿债指标来看，发行人的资产负债率、流动性较为稳定，长短期债务实际偿付能力正常。总体来看，发行人面临的偿债风险较小。

## **2、发行人盈利能力及现金流状况**

近两年，发行人实现营业收入分别为73,672.02万元和79,039.77万元，净利润分别为20,240.91万元和6,834.61万元，总体变化不大。

从现金流状况看：

发行人2022年、2023年经营活动产生的现金流量净额分别为96,050.28万元和-31,016.64万元，2023年较2022年有所下滑，主要与当年其他与经营活动有关的现金收支规模波动较大有关。

发行人2022年、2023年投资活动产生的现金流量净额分别为-6,211.76万元和-39,288.05万元，2023年较2022年有所下滑，主要系当年投资支付的现金规模增加所致。

发行人2022年、2023年筹资活动产生的现金流量净额分别为-150,063.52万元和-4,275.17万元，2023年较2022年有较好转，主要系当年偿还债务支付的现金有所下降所致。

综上所述，发行人资产实力较为雄厚，经营情况稳定，资金融通能力良好，债券履约能力及偿债能力较好，偿债风险较小。

## **二、发行人偿债意愿分析**

报告期内，发行人针对到期债务能够提前制定资金偿付计划，切实落实偿付资金，并积极与受托管理人沟通。债券存续期内，发行人能够按照《募集说明书》、《监管协议》约定以及中证登公司本息兑付要求，按时、足额完成付息兑付工作，偿债意愿良好。

## **第十一章、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**

报告期内，发行人未发生《公司债券受托管理人执业行为准则》第十二条及《受托管理协议》规定的可能影响发行人偿债能力或债券价格的重大事项。

## 第十二章、其他受托管理事项

### 一、报告期内发行人及相关债券评级变动情况

受托债券未就主体及债项聘请信用评级机构进行评定。

经核查，报告期内，发行人主体信用等级及相关债券跟踪评级未发生变动。

### 二、发行人信息披露事务负责人变动情况

报告期内，发行人的信息披露事务负责人未发生变更。

### 三、相关中介机构变动情况

报告期内，发行人存续公司债券的相关中介机构未发生变更。

（此页以下无正文，为签章页）

(此页无正文, 为《南京市建邺区高新科技投资集团有限公司公司债券 2023 年度受托管理事务报告》之签章页)

债券受托管理人: 华泰联合证券有限责任公司

日期: 2024年6月27日

