

债券简称：22 江宁 Y2

债券代码：185318.SH

22 江宁 Y3

138670.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）、（第二期）受托管理事务报告 （2023 年度）

债券受托管理人



**光大证券股份有限公司**  
EVERBRIGHT SECURITIES CO., LTD.

（住所：上海市静安区新闻路 1508 号）

2024 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《2023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.....	6
第三章 发行人募集资金使用及专项账户运作与核查情况.....	9
第四章 本期债券增信机制、偿债保障措施的有效性分析.....	10
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.....	11
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.....	13
第七章 债券持有人会议召开情况.....	14
第八章 发行人偿债意愿和偿债能力分析.....	15
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.....	16
第十章 负责处理与本期债券相关事务专人的变动情况.....	17

# 第一章 本期债券概况及受托管理人履行职责情况

## 一、本期债券概况

### (一) 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可续期公司债券（第一期）

- 1、债券简称：22 江宁 Y2
- 2、债券代码：185318
- 3、债券期限：3+N 年期
- 4、债券利率：3.37%
- 5、债券发行规模：5.80 亿元
- 6、债券余额：5.80 亿元

7、债券还本付息方式：本期债券采用单利按年计息，在发行人不行使递延支付利息权的情况下，每年付息一次。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。

- 8、债券发行首日：2022 年 1 月 21 日
- 9、债券上市交易首日：2022 年 1 月 28 日
- 10、债券上市地点：上海证券交易所

### (二) 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可续期公司债券（第二期）

- 1、债券简称：22 江宁 Y3
- 2、债券代码：138670
- 3、债券期限：3+N 年期
- 4、债券利率：4.03%
- 5、债券发行规模：7.00 亿元
- 6、债券余额：7.00 亿元

7、债券还本付息方式：本期债券采用单利按年计息，在发行人不行使递延

支付利息权的情况下，每年付息一次。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。

8、债券发行首日：2022年11月28日

9、债券上市交易首日：2022年12月2日

10、债券上市地点：上海证券交易所

## 二、受托管理人履行职责情况

2023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、信用风险情况、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。2023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）信用风险管理履职情况

报告期内，光大证券持续动态监测本期债券及发行人、增信机构（如有）的信用风险变化情况，根据本期债券的信用风险程度，将其划分为正常类。光大证券已在通过非现场方式开展信用风险排查，并持续跟踪偿付资金落实情况。

### （四）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。

（五）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。

（六）永续期公司债券特殊发行事项的持续跟踪义务的履行情况

本期债券报告期内未触发发行人续期选择权、发行人递延支付利息选择权，发行人未发生强制付息事件，本期债券仍计入权益。

## 第二章 发行人经营与财务状况

### 一、发行人概况（注意相关信息的更新）

- （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：王国庆
- （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](mailto:Jncjtt2011@163.com)
- （九）发行人聘请的会计师事务所：众华会计师事务所（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	2023 年		2022 年		2023 年		2022 年		
	收入	占比	收入	占比	成本	占比	成本	占比	
主营业务	代建管理费	2.62	6.21	3.46	19.21	-	-	-	-
	自来水供应	5.08	12.04	4.77	26.45	4.43	11.93	3.83	30.43
	污水处理	2.06	4.88	2.38	13.20	1.93	5.18	2.19	17.40
	安装工程	2.81	6.66	3.96	21.98	2.53	6.81	3.24	25.80
	园林工程	0.11	0.26	0.07	0.42	0.10	0.28	0.06	0.45
	酒店管理	0.00	0.00	0.01	0.03	0.00	0.00	0.00	0.01
	委托运营管理及技术服务	1.78	4.21	0.98	5.44	1.63	4.40	0.90	7.12
	物业管理费	0.06	0.13	0.10	0.57	0.05	0.14	0.09	0.72
	保障房业务	21.45	50.86	1.10	6.09	20.89	56.24	1.08	8.55
	商品房销售业务	4.62	10.97	-	-	4.09	11.01	-	-
	农污运维管理费	0.76	1.81	0.67	3.70	0.68	1.82	0.70	5.55
小计	41.34	98.03	17.50	97.08	36.33	97.81	12.08	96.03	
其他业务	0.83	1.97	0.53	2.92	0.81	2.19	0.50	3.97	
合计	42.17	100.00	18.02	100.00	37.14	100.00	12.57	100.00	

2023 年，发行人园林工程收入同比增加 44.93%，成本同比增加 81.34%，主要系园林工程业务量增加所致；酒店管理收入同比减少 93.36%，成本同比增加 59.77%，主要系酒店管理业务经营策略调整所致；委托运营管理及技术服务收入

同比增加 81.23%，成本同比增加 82.42%，主要系委托运营管理及技术服务业务量增加所致；物业管理费收入同比减少 44.97%，成本同比减少 44.62%，主要系物业管理费业务量减少所致；保障房代建业务收入同比增加 1854.88%，成本同比增加 1,842.96%，主要系安置房进行集中分配并办理权证所致；商品房销售业务收入和成本相比上年大幅增加，主要系商品房竣工交付确认收入所致。

(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	2023 年	2022 年	变动比例
总资产	595.54	617.20	-3.51
总负债	380.79	398.74	-4.50
净资产	214.75	218.46	-1.70
归属母公司净资产	205.40	209.11	-1.77
营业收入	42.17	18.02	134.02
营业成本	41.42	16.63	149.07
利润总额	2.42	3.60	-32.78
净利润	1.80	3.27	-44.95
归属母公司净利润	1.81	2.96	-38.85
扣除非经常性损益后净利润	1.67	3.25	-48.62
经营活动现金净流量	-1.54	0.05	-3,180.00
投资活动现金净流量	-15.54	-9.06	-71.52
筹资活动现金净流量	-12.00	1.17	-1,125.64

2023 年，发行人营业收入较上年同期增加 134.02%，营业成本较上年同期增加 149.07%，主要系安置房进行集中分配并办理权证所致。

2023 年，发行人利润总额较上年同期减少 32.78%，净利润较上年同期减少 44.95%，归属母公司净利润较上年同期减少 38.85%，扣除非经常性损益后净利润较上年同期减少 48.62%，主要系 2023 年城市基础设施建设和土地整治业务量减少，相关收入同比大幅下降。

2023 年，发行人经营活动现金净流量较上年同期由正转负，主要系 2023 年支付的各项税费和其他与经营活动有关的现金同比增加，导致经营性活动现金流出增加。

2023 年，发行人投资活动现金净流量较上年同期减少 71.52%，主要系 2023 年投资支付的现金同比增加，导致投资活动现金流出增加。

2023 年，发行人筹资活动现金净流量较上年同期由正转负，主要系 2023 年



支付其他与筹资活动有关的现金同比增加，导致筹资活动现金流出增加。

### 第三章 发行人募集资金使用及专项账户运作与核查情况

#### 一、本期债券募集资金情况

22 江宁 Y2 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偿还公司债券本金。

22 江宁 Y3 合计发行人民币 7.00 亿元，扣除发行费用之后募集资金净额已于 2022 年 11 月 29 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偿还公司债券本金。

#### 二、本期债券募集资金使用及专项账户运作与核查情况

截至 2023 年 12 月 31 日，22 江宁 Y2 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	—	—
偿还公司债券本金	5.80	偿还公司债券本金	是
已使用资金合计	5.80	—	—
募集资金余额	0.00	—	—

截至 2023 年 12 月 31 日，22 江宁 Y3 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	7.00	—	—
偿还公司债券本金	7.00	偿还公司债券本金	是
已使用资金合计	7.00	—	—
募集资金余额	0.00	—	—

经核查，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、偿债保障措施的有效性及其变动情况

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 2023 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

发行人指定专门部门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》和《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（第二期）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》和《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（第二期）受托管理协议》及中国证监会、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

2023年1月30日，22江宁Y2已按时全额兑付2022年1月24日至2023年1月23日计息年度的应付利息。

2023年11月29日，22江宁Y3已按时全额兑付2022年11月29日至2023年11月28日计息年度的应付利息。

## 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 2023 年 8 月 31 日披露了《南京江宁城市建设集团有限公司公司债券中期报告（2023 年）》，符合相关规定。

发行人已按规定于 2024 年 4 月 30 日披露了《南京江宁城市建设集团有限公司公司债券年度报告（2023 年）》及《南京江宁城市建设集团有限公司 2023 年度财务报表及审计报告》，符合相关规定。

### 2、跟踪评级情况

发行人已按规定于 2023 年 6 月 26 日披露了《南京江宁城市建设集团有限公司主体与相关债项 2023 年度跟踪评级报告》，跟踪评级机构名称为大公国际资信评估有限公司，跟踪评级时间为 2023 年 6 月 25 日，跟踪评级结果为主体评级为 AAA，评级展望稳定，22 江宁 Y2 和 22 江宁 Y3 的信用等级均为 AAA，跟踪评级未发生变化。

### 3、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

2023 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：人民币亿元、%

偿债指标	2023 年	2022 年	变动比率
流动比率	1.52	1.68	-9.52
速动比率	0.69	0.77	-10.39
资产负债率	65.64	64.88	1.17
EBITDA 全部债务比	1.51	2.16	-30.09
现金利息保障倍数	0.89	1.01	-11.88
EBITDA 利息保障倍数	0.53	0.48	10.42
贷款偿还率	100.00	100.00	-
利息偿付率	100.00	100.00	-

### 二、发行人偿债意愿和偿债能力分析

2022 年和 2023 年，发行人 EBITDA 全部债务比分别为 2.16 和 1.51，主要是 2023 年城市基础设施建设和土地整治业务量减少导致利润总额减少，不会对发行人偿债能力造成重大不利影响。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

2023 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 2023 年年度报告，2023 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人续期公司债券（第一期）（品种二）、（第二期）受托管理事务报告（2023 年度）》之盖章页】

债券受托管理人：光大证券股份有限公司

