

南京新港开发有限公司
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”、“受托管理人”）编制本报告的内容及信息均来自于南京新港开发有限公司（以下简称“公司”、“发行人”）对外公布的《南京新港开发有限公司公司债券2023年年度报告》等相关信息披露文件以及第三方中介机构出具的专业意见。

第一节 受托管理的债券概要

南京新港开发有限公司发行的由华泰联合证券担任受托管理人的债券包括：16南港07、23新港01、23新港02，债券具体情况见下表：

债券简称	16南港07
债券名称	南京新港开发总公司面向合格投资者公开发行2016年公司债券(第四期)(品种三)
债券期限	10年
发行规模	5亿元
债券利率	3.70%
还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。本期债券存续期内每年付息一次，到期一次还本。
付息日	2017年至2026年每年的10月17日。前述日期如遇法定节假日或休息日，则兑付顺延至下一个工作日，顺延期间不另计息。
担保方式	无担保人
发行时信用级别	主体AA+，债券未评级

债券简称	23新港01
债券名称	南京新港开发有限公司2023年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)
债券期限	3年
发行规模	5亿元
债券利率	3.60%
还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。本期债券存续期内每年付息一次，到期一次还本。
付息日	每年的8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，顺延期间不另计利息）。
担保方式	无担保人
发行时信用级别	主体AA+，债券未评级

债券简称	23新港02
债券名称	南京新港开发有限公司2023年面向专业投资者非公开发行公司债券(第二期)
债券期限	3年
发行规模	6亿元
债券利率	3.47%
还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。本期债券存续期内每年付息一次，到期一次还本。

付息日	每年的 8 月 28 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）。
担保方式	无担保人
发行时信用级别	主体AA+，债券未评级

第二节 债券受托管理人履职情况

报告期内，华泰联合证券严格按照《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》、《公司债券存续期信用风险管理指引》等相关法律、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》，持续跟踪发行人的资信状况、募集资金使用情况、偿债保障措施实施情况等，并督促发行人履行公司债券募集说明书、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。在债券受托管理期内，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。报告期内，发行人在上海证券交易所网站披露了年度报告和半年度报告等定期信息披露，并按要求进行临时信息披露。

二、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，以保证募集资金的使用和募集说明书约定一致。

三、督促发行人按时还本付息

报告期内，受托管理人持续关注发行人偿债能力，督促发行人提前做好偿债资金并做好相关信息披露工作。

四、持续关注发行人的资信状况

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，发行人未发生重大事项。

五、债券持有人会议召集情况

受托管理人按照《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、存续期信用风险管理工作情况

根据《受托管理协议》约定，受托管理人定期对发行人进行回访，监督募集说明书约定义务的执行情况。报告期内，受托管理人保持与发行人的沟通交流。

第三节 发行人 2023 年度经营和财务状况

一、发行人基本情况

中文名称：南京新港开发有限公司

注册资本：人民币896,363.51万元

实缴资本：人民币896,363.51万元

统一社会信用代码：91320192608964318G

住所：江苏省南京市经济技术开发区新港大道100号

邮编：210038

法定代表人：赵艳梅

信息披露事务负责人：张轶

联系方式：025-85800867

传真：025-85899124

所属行业：综合类

成立日期：1992年04月12日

经营范围：物资供应；国内贸易；投资兴办企业、企业管理服务；项目开发；仓储服务；市政基础设施建设；土地成片开发；设备租赁。（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）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 2023 年度经营情况

（1）园区开发

公司园区开发业务主要包括市政基础设施承建（含工程施工）、受托代建、土地成片开发转让、园区管理及服务等业务。该板块经营主体为公司本部及子公司南京高科建设发展有限公司、南京高科环境科技有限公司、南京高科园林工程有限公司。

1) 市政基础设施承建业务

发行人市政基础设施承建业务主要由子公司南京高科建设发展有限公司负责经营。高科建设拥有市政工程总承包二级、房建施工总承包二级、市政监理甲级、房建

监理甲级等多项资质，初步形成了较强的区域竞争优势。公司承建的多个项目取得“省、市文明工地”、“优质结构工程”、“江苏省示范监理项目”称号。公司市政基础设施承建业务主要包括道路、绿化、给排水和土方回填等工程总承包或者施工总承包业务。

2) 受托代建业务

2012年公司与南京经济技术开发区管理委员会签订了一份《委托建设管理协议》，协议约定，为进一步加快开发区的开发建设，开发区管委会拟将开发区范围内的建设以及管理工作委托给公司实施，期限自2012年1月1日起，协议有效期暂定为五年。2017年，公司与南京经济技术开发区管理委员会续签了该协议，协议约定委托期限不固定，具体时间根据实际开发进展情况，由双方商议决定。目前公司主要参与龙潭综合保税区、龙潭新城、加工区等项目的开发。

3) 土地成片开发转让

公司土地成片开发转让业务主要是公司将开发平整后的土地转让给新区内企业建设厂房，随着南京经济技术开发区建成区建设发展趋于成熟，存量土地较少，土地成片开发及转让收入呈逐年递减态势，后期扩区东区的存量土地将按照新的土地管理法和土地流转招拍挂的要求，由区内招商企业直接摘牌取得。

4) 园区管理及服务业务

公司园区管理与服务业务主要包括道路出租、房屋出租、公共设施服务、物业管理等业务，园区开发管理与服务业务最初主要集中于南京经济技术开发区起步区，此后根据宁政复[2007]67号文件，南京市政府同意由南京经济技术开发区托管仙林大学城高科技产业园、栖霞经济开发区、栖霞区三江口工业园，三个园区合计开发面积达100平方公里，园区开发管理与服务业务半径进一步扩大。

(2) 房地产行业

发行人房地产项目主要分布于南京地区，住宅产品主要定位于中高端消费市场，以自住性住房需求为主要目标市场，以中小户型住宅开发为主力产品，发展定位明确，与国家房地产产业政策相符合。发行人通过多年的房地产开发，积累了较丰富的房地产开发和管理经验，拥有稳定的管理团队和较高水准的专业技术人员，为房地产业务的持续发展储备了一定资源。发行人房地产业务经营主体主要为子公司南京高科置业

有限公司及其子公司。

三、发行人 2023 年度财务情况

项目	2023年末/度	2022年末/度
总资产(亿元)	708.98	749.83
净资产(亿元)	290.25	280.71
总负债(亿元)	418.73	469.11
资产负债率	59.06	62.56
营业总收入(亿元)	73.92	73.87
净利润(亿元)	12.78	26.14
经营活动现金流(亿元)	-7.37	-16.24
投资活动现金流(亿元)	5.95	6.97
筹资活动现金流(亿元)	-1.05	14.38
流动比率	1.90	1.79
速动比率	1.13	1.03

说明:

- 1、流动比率=流动资产/流动负债
- 2、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债
- 3、资产负债率=负债总额/资产总额×100%

第四节 发行人募集资金使用及专项账户运作情况

一、 债券募集资金及实际使用情况

对于16南港07，公司在监管银行设立本期债券募集资金专项账户，本期债券募集资金到账后，公司根据募集资金专项账户使用规定及监管协议相关要求，5亿元全部用于偿还公司债务，调整负债结构，补充流动资金，与募集说明书约定保持一致。截至目前，该期债券募集资金已使用完毕，余额为0.00亿元。

对于23新港01，公司在监管银行设立本期债券募集资金专项账户，本期债券募集资金到账后，公司根据募集资金专项账户使用规定及监管协议相关要求，5亿元全部用于偿还公司债券本金，与募集说明书约定保持一致。截至目前，该期债券募集资金已使用完毕，余额为0.00亿元。

对于23新港02，公司在监管银行设立本期债券募集资金专项账户，本期债券募集资金到账后，公司根据募集资金专项账户使用规定及监管协议相关要求，6亿元全部用于偿还公司债券本金，与募集说明书约定保持一致。截至目前，该期债券募集资金已使用完毕，余额为0.00亿元。

二、 募集资金专项账户运作情况

公司在银行设立募集资金使用专项账户以来，该账户运作正常，公司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，并由银行监督公司严格按照募集资金用途进行使用。

第五节 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，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 内外部增信机制、偿债保障措施情况

一、内外部增信机制情况

16南港07、23新港01、23新港02债券无增信机制。

二、偿债保障措施情况

发行人已根据相关法律法规要求，开立了募集资金专户专项用于募集资金款项的接收、存储及划转活动，制定了《债券持有人会议规则》，并聘请华泰联合证券有限责任公司担任本次债券的受托管理人。

发行人设立了专门的偿付工作小组，负责本息偿付及与之相关的工作，组成人员包括发行人财务部等相关部门，保证本息偿付。

发行人根据内部管理制度及本次公司债券的相关条款，加强对本次募集资金的使用管理，提高各期债券募集资金的使用效率，并将定期审查和监督资金的实际使用情况及各期公司债券各期利息及本金还款来源的落实情况，以保障到期时有足够的资金偿付各期公司债券本息。

第七节 债券本息偿付情况

为了充分、有效地维护16南港07、23新港01、23新港02债券持有人的合法权益，发行人为债券的按时、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等，努力形成一套确保债券安全兑付的保障措施。

1、开立募集资金专户专款专用

对于16南港07、23新港01、23新港02，发行人开立募集资金专户专项用于募集资金款项的接受、存储及划转活动，将严格按照募集说明书披露的资金投向，确保专款专用。

2、制定《债券持有人会议规则》

对于16南港07、23新港01、23新港02，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力的范围、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、聘请债券受托管理人

对于16南港07、23新港01、23新港02发行人已按照《公司债券发行与交易管理办法》的规定，聘请华泰联合证券有限责任公司担任债券的债券受托管理人，并与华泰联合证券有限责任公司签订了《债券受托管理协议》。在债券的存续期内，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。

4、设立专门的偿付工作小组

对于16南港07、23新港01、23新港02，发行人组成专门工作小组，负责管理本息偿付及相关工作。小组人员包括公司高管、财务部负责人等。自成立起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。

5、严格信息披露

对于16南港07、23新港01、23新港02发行人遵循真实、准确、完整的信息披露原则，按《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，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。

第八节 债券持有人会议召开的情况

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。

第九节 发行人偿债意愿和能力分析

截至本报告出具之日，发行人发行的各类债券及债务融资工具均未出现延迟支付到期利息及本金的情况，发行人偿债意愿及偿债能力正常。

第十节 其他重大事项

一、担保情况

截至2023年末，公司对外担保余额为28.26亿元。

二、其他重大事项

报告期内，发行人未发生可能影响其偿债能力或债券价格的重大事项。

(本页无正文，为《南京新港开发有限公司公司债券 2023 年度受托管理事务报告》之盖章页)

