

债券简称：22 建投 03

债券代码：185382.SH

债券简称：22 建投 04

债券代码：185795.SH

债券简称：21 建投 01

债券代码：188298.SH

债券简称：20 建设 02

债券代码：163553.SH

南京江北新区建设投资集团有限公司
公司债券受托管理事务报告
(2023 度)

债券受托管理人



(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发行人对外发布的《南京江北新区建设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。

目录

| | |
|---|----|
| 第一章 公司债券概况 | 4 |
| 第二章 受托管理人履行职责情况 | 6 |
| 第三章 发行人 2023 年度经营与财务状况 | 7 |
| 第四章 发行人募集资金使用、专项账户运作核查及披露情况 | 11 |
| 第五章 发行人信息披露义务履行的核查情况 | 13 |
| 第六章 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 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 | 25 |
| 第九章 债券持有人会议召开情况 | 26 |
| 第十章 发行人偿债意愿和偿债能力分析 | 27 |
| 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及相应成效 | 28 |

第一章 公司债券概况

一、发行人名称

中文名称：南京江北新区建设投资集团有限公司

英文名称：Nanjing Jiangbei New Area Construction Investment Group Co. Ltd.

二、核准文件和核准规模

2019年9月16日，经中国证监会“证监许可【2019】1715号”文核准同意，发行人获准公开发行面值总额不超过20亿元的公司债券。

（一）20建设02

2020年5月25日，发行人成功发行5亿元的“南京江北新区建设投资集团有限公司2020年公开发行公司债券（第一期）（品种二）”（简称“20建设02”）。

（二）21建投01

2021年6月25日，发行人成功发行3.50亿元的“南京江北新区建设投资集团有限公司2021年公开发行公司债券（第一期）”（简称“21建投01”）。

（三）22建投03

2022年2月21日，发行人成功发行5亿元的“南京江北新区建设投资集团有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）”（简称“22建投03”）。

（四）22建投04

2022年5月30日，发行人成功发行6.50亿元的“南京江北新区建设投资集团有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）”（简称“22建投04”）。

三、公司债券的主要条款

| 债券名称 | 南京江北新区建设投资集团有限公司2020年公开发行公司债券（第一期）（品种二） | 南京江北新区建设投资集团有限公司2021年公开发行公司债券（第一期） | 南京江北新区建设投资集团有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二） | 南京江北新区建设投资集团有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期） |
|----------|---|------------------------------------|--|---|
| 债券简称 | 20建设02 | 21建投01 | 22建投03 | 22建投04 |
| 债券代码 | 163553.SH | 188298.SH | 185382.SH | 185795.SH |
| 发行规模（亿） | 5.00 | 3.50 | 5.00 | 6.50 |
| 票面利率（当期） | 2.85% | 3.49% | 3.00% | 2.83% |

| | | | | |
|------------------|--|--|--|---|
| 债券名称 | 南京江北新区建设投资集团有限公司2020年公开发行公司债券（第一期）（品种二） | 南京江北新区建设投资集团有限公司2021年公开发行公司债券（第一期） | 南京江北新区建设投资集团有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二） | 南京江北新区建设投资集团有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期） |
| 回售选择权 | 发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券的第3个计息年度付息日将持有的本期债券按票面金额全部或部分回售给发行人。 | 发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券的第3个计息年度付息日将持有的本期债券按票面金额全部或部分回售给发行人。 | 无 | 无 |
| 调整票面利率选择权 | 本期债券在债券存续期前3年内票面利率固定不变；在存续期的第3年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前3年票面利率加/减调整基点，在债券存续期后2年固定不变。 | 发行人有权决定在存续期的第3年末调整本期债券后2年的票面利率；发行人将最晚于第3个计息年度付息日前的第20个交易日，在上交所指定的信息披露媒体上发布关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。 | 无 | 无 |
| 担保情况 | 无担保 | | | |
| 信用等级 | 主体AAA、评级展望稳定；债项AAA | 主体AAA、评级展望稳定；债项AAA | 主体AAA、评级展望稳定；本期债券无评级。 | 主体AAA、评级展望稳定；本期债券无评级。 |
| 债券受托管理人 | 国泰君安证券股份有限公司 | | | |
| 募集资金用途 | 募集资金扣除发行费用后用于偿还公司有息债务及其利息 | 募集资金扣除承销费后拟全部用于偿还公司有息债务 | 募集资金扣除承销费后拟全部用于偿还公司债券 | 募集资金扣除承销费后拟全部用于偿还公司债券及其利息 |

第二章 受托管理人履行职责情况

国泰君安证券作为“22 建投 03”、“22 建投 04”、“21 建投 01”、“20 建设 02”的债券受托管理人，2023 年度，按照公司债券受托管理协议及募集说明书的约定履行了公司债券的受托管理职责，建立了对发行人的定期跟踪机制，每年对发行人进行回访，监督发行人对公司债券募集说明书所约定义务的执行情况，并做好回访记录，出具受托管理事务报告。

公司债券发行后，国泰君安证券对债券专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付展开持续监督，定期提醒发行人做好存续期募集资金使用与信息披露相关工作，按照《募集说明书》、《资金专项账户监管协议》等要求履行募集资金使用程序。2023 年度，国泰君安证券每月检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致，并于债券每次本息兑付日前至少 20 个工作日，对发行人的偿债资金准备情况与资金到位情况进行监督。

2023 年度，国泰君安证券对“22 建投 03”、“22 建投 04”、“21 建投 01”、“20 建设 02”展开持续监测，对发行人舆情、债券价格波动、重大事项等予以关注，排查重大事项并做好重大事项的临时信息披露。2023 年度，国泰君安证券根据募集说明书中关于定期报告信息披露的约定，提醒发行人披露年度报告和半年度报告。未来债券存续期内，国泰君安证券将根据募集说明书中关于定期报告信息披露的约定，提醒发行人披露年度报告和半年度报告。2023 年 5 月和 2023 年 11 月，国泰君安证券遵照上海证券交易所相关要求开展了发行人相关债券的存续期信用风险排查工作。

2023 年度，国泰君安证券作为受托管理机构完成自身信息披露工作的开展。定期报告披露方面，国泰君安证券于 2023 年 6 月披露了《南京江北新区建设投资集团有限公司债券受托管理事务报告（2022 年度）》。临时信息披露方面，国泰君安证券于 2023 年度分别披露了《国泰君安证券股份有限公司关于南京江北新区建设投资集团有限公司信息披露事务负责人变更事宜之临时受托管理事务报告》、《国泰君安证券股份有限公司关于南京江北新区建设投资集团有限公司董事长、总经理、董事及高级管理人员发生变动事宜之临时受托管理事务报告》。

第三章 发行人 2023 年度经营与财务状况

一、发行人基本情况

中文名称：南京江北新区建设投资集团有限公司

英文名称：NanjingJiangbeiNewAreaConstructionInvestmentGroupCo.,Ltd.

注册地址：江苏省南京市江北新区长芦街道方水路 168 号

办公地址：江苏省南京市浦口区天浦路 1 号 3 号楼

法定代表人：宋泽青

电话：025-58539019

传真：025-58539019

电子信箱：1559217322@qq.com

成立日期：2001 年 8 月 22 日

总股本金额：6,000,000,000.00 元

统一社会信用代码：91320193730553029Q

公司网址：<https://www.njnaci.com/>

信息披露媒体：<http://www.sse.com.cn/>

主营业务：高新技术产业投资与管理；公用基础工程开发；房地产开发咨询服务；企业生产所需原辅材料及配套设备供应；机电产品、仪器仪表、五金交电、通讯设备（不含地面卫星接收设备）销售；高新技术产品研制、销售。（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）许可项目：房地产开发经营（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：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

2023 年度，发行人实现营业收入合计 35.02 亿元，营业成本合计 29.71 亿元，发行人营业毛利率为 15.18%。

表：近两年发行人各业务板块收入成本情况

单位：亿元

| 业务板块 | 2023 年 | | | | 2022 年 | | | |
|------|--------|------|---------|----------|--------|------|---------|----------|
| | 营业收入 | 营业成本 | 毛利率 (%) | 收入占比 (%) | 营业收入 | 营业成本 | 毛利率 (%) | 收入占比 (%) |

| 业务板块 | 2023年 | | | | 2022年 | | | |
|------------|-------|-------|---------|---------|-------|-------|--------|---------|
| | 营业收入 | 营业成本 | 毛利率(%) | 收入占比(%) | 营业收入 | 营业成本 | 毛利率(%) | 收入占比(%) |
| 园区管理及服务 | 20.59 | 18.18 | 11.70 | 37.75 | 20.79 | 18.48 | 11.11 | 37.43 |
| 公用事业 | 19.24 | 16.96 | 11.85 | 35.27 | 19.41 | 17.22 | 11.28 | 34.94 |
| 资产租赁 | 0.88 | 0.89 | -1.14 | 1.61 | 0.85 | 0.89 | -4.71 | 1.53 |
| 铁路运输 | 0.47 | 0.33 | 29.79 | 0.86 | 0.54 | 0.37 | 31.48 | 0.97 |
| 市政基础设施承建 | 4.22 | 4.00 | 5.21 | 7.74 | 7.26 | 7.16 | 1.38 | 13.07 |
| 土地成片开发转让 | 1.98 | 1.53 | 22.73 | 3.63 | - | - | - | - |
| 市政环卫绿化配套服务 | 4.37 | 3.66 | 16.25 | 8.01 | 4.34 | 3.26 | 24.88 | 7.81 |
| 房屋租赁、物业服务等 | 2.73 | 1.74 | 36.26 | 5.00 | 2.29 | 1.68 | 26.64 | 4.12 |
| 仓储收入 | 0.07 | 0.03 | 57.14 | 0.13 | 0.04 | 0.05 | -25.00 | 0.07 |
| 技术服务 | - | 0.01 | -100.00 | - | 0.03 | - | 100.00 | 0.05 |
| 其他业务 | 1.06 | 0.56 | 47.60 | 3.02 | 0.23 | 0.06 | 76.62 | 0.69 |
| 合计 | 35.02 | 29.71 | 15.18 | 100.00 | 34.98 | 30.69 | 11.69 | 100.00 |

2023年度，发行人市政基础设施承建板块的营业收入和营业成本都有超过30%的同比下降，而毛利率同比增加282%；仓储收入之毛利率增加146.39%，系本年度收入增加、成本降低所致；技术服务毛利率为-100%，系该业务未能取得收益所致；本年度新确认土地成片开发转让业务收入，毛利率28.41%。

三、发行人2023年度财务状况

(一) 合并资产负债表主要数据

表：合并资产负债表主要数据

单位：亿元

| 项目 | 2023年末 | 2022年末 | 增减额 | 增减率 |
|-----------|--------|--------|------|-------|
| 资产总计 | 403.76 | 394.16 | 9.60 | 2.44% |
| 负债总计 | 269.39 | 266.93 | 2.46 | 0.92% |
| 归属母公司的净资产 | 134.37 | 127.22 | 7.14 | 5.61% |
| 所有者权益 | 134.37 | 127.23 | 7.14 | 5.61% |

表：主要资产变动情况

单位：亿元

| 资产项目 | 2023年末余额 | 2022年末余额 | 变动比例(%) | 变动比例超过30%的，说明原因 |
|---------|----------|----------|---------|---------------------------------|
| 货币资金 | 35.17 | 49.78 | -29.35 | - |
| 交易性金融资产 | 0.35 | - | - | - |
| 应收票据 | 0.12 | 0.45 | -73.05 | 系子公司公用事业公司的银行承兑汇票通过应收款项融资科目核算所致 |
| 应收账款 | 20.56 | 16.13 | 27.50 | - |

| 资产项目 | 2023 年末余额 | 2022 年末余额 | 变动比例 (%) | 变动比例超过 30% 的, 说明原因 |
|-----------|-----------|-----------|----------|-----------------------|
| 应收款项融资 | 0.37 | - | - | - |
| 预付款项 | 0.03 | 0.04 | -15.47 | - |
| 其他应收款 | 13.05 | 12.65 | 3.17 | - |
| 存货 | 120.85 | 103.63 | 16.62 | - |
| 合同资产 | 0.24 | 0.35 | -30.32 | 系其合同资产按组合计提坏账准备大幅减少所致 |
| 其他流动资产 | 1.61 | 1.17 | 38.12 | 系其定期存款、预缴税项增加所致 |
| 长期股权投资 | 2.96 | 1.40 | 112.12 | 系其对联营企业投资大幅增加所致 |
| 其他权益工具投资 | 5.76 | 6.13 | -6.03 | - |
| 其他非流动金融资产 | 8.17 | 8.23 | -0.74 | - |
| 投资性房地产 | 28.34 | 25.62 | 10.59 | - |
| 固定资产 | 14.14 | 15.56 | -9.09 | - |
| 在建工程 | 13.66 | 15.25 | -10.43 | - |
| 使用权资产 | 6.03 | 7.26 | -16.99 | - |
| 无形资产 | 8.75 | 13.37 | -34.54 | 系政府规划调整收回其土地使用权所致 |
| 商誉 | 0.02 | 0.02 | 0.00 | - |
| 长期待摊费用 | 0.67 | 0.85 | -21.11 | - |
| 递延所得税资产 | 1.86 | 2.38 | -22.00 | - |
| 其他非流动资产 | 121.03 | 113.89 | 6.27 | - |

表：主要负债项目变动情况

单位：亿元

| 负债项目 | 2023 年末余额 | 2022 年末余额 | 变动比例 (%) | 变动比例超过 30% 的, 说明原因 |
|--------|-----------|-----------|----------|--------------------------------|
| 短期借款 | 22.41 | 11.04 | 103.02 | 系其保证借款与信用借款均大幅增加所致 |
| 应付账款 | 2.93 | 3.54 | -17.25 | - |
| 预收款项 | 0.02 | 0.04 | -54.99 | 系其租赁费大幅减少所致 |
| 合同负债 | 2.44 | 2.76 | -11.68 | - |
| 应付职工薪酬 | 0.32 | 0.33 | -2.94 | - |
| 应交税费 | 0.40 | 0.53 | -23.73 | - |
| 其他应付款 | 7.81 | 0.79 | 888.47 | 系其购买南京新城实业有限公司 100% 股权之股权转让款所致 |

| 负债项目 | 2023年末余额 | 2022年末余额 | 变动比例(%) | 变动比例超过30%的,说明原因 |
|-------------|----------|----------|---------|-----------------|
| 一年内到期的非流动负债 | 67.05 | 52.79 | 27.00 | - |
| 其他流动负债 | 2.25 | 0.28 | 714.42 | 系其应付超短期债券大幅增加所致 |
| 长期借款 | 81.25 | 102.43 | -20.68 | - |
| 应付债券 | 72.50 | 80.21 | -9.61 | - |
| 租赁负债 | 5.22 | 6.42 | -18.72 | - |
| 长期应付款 | 1.39 | 1.91 | -27.51 | - |
| 递延收益 | 0.08 | 0.07 | 3.46 | -- |
| 递延所得税负债 | 3.34 | 3.78 | -11.63 | - |

(二) 合并利润表主要数据

表：主要合并利润表数据变动情况

单位：亿元

| 项目 | 2023年度 | 2022年度 | 增减额 | 增减率 |
|---------------|--------|--------|-------|--------|
| 营业收入 | 35.02 | 35.69 | -0.67 | -1.89% |
| 营业利润 | 1.42 | 1.00 | 0.43 | 42.53% |
| 利润总额 | 1.44 | 1.06 | 0.38 | 35.77% |
| 净利润 | 1.19 | 0.74 | 0.45 | 59.83% |
| 归属于母公司所有者的净利润 | 1.19 | 0.74 | 0.45 | 59.83% |

2023年度,公司实现营业收入35.02亿元,同比减少1.89%;实现营业利润1.42亿元,同比增加42.53%;实现利润总额1.44亿元,同比增加35.77%;实现净利润1.19亿元,同比增加59.83%,其中归属于母公司的净利润1.19亿元,同比增加59.83%。

(三) 合并现金流量表主要数据

表：合并现金流量表主要数据

单位：亿元

| 项目 | 2023年度 | 2022年度 | 增减额 | 增减幅 |
|---------------|--------|--------|--------|----------|
| 经营活动产生的现金流量净额 | -9.87 | 4.39 | -14.26 | -325.12% |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -4.27 | -5.56 | 1.29 | -23.14% |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | -0.46 | -9.80 | 9.33 | -95.28% |

2023年度,公司的经营活动产生的现金流量净额为-9.87亿元,同比减少325.12%;投资活动产生的现金流量净额为-4.27亿元,同比增加23.14%;公司筹资活动产生的现金流量净额为-0.46亿元,同比增加95.28%。

第四章 发行人募集资金使用、专项账户运作核查及披露情况

一、公司债券募集资金情况

发行人已在监管银行开设募集资金专项账户，用以“22 建投 03”募集资金接收、存储、划转和兑息、兑付资金归集。发行人、国泰君安证券及监管银行也已按照相关规定签署了上述债券的募集资金三方监管协议。

发行人已在监管银行开设募集资金专项账户，用以“22 建投 04”募集资金接收、存储、划转和兑息、兑付资金归集。发行人、国泰君安证券及监管银行也已按照相关规定签署了上述债券的募集资金三方监管协议。

发行人已在监管银行开设募集资金专项账户，用以“21 建投 01”募集资金接收、存储、划转和兑息、兑付资金归集。发行人、国泰君安证券及监管银行也已按照相关规定签署了上述债券的募集资金三方监管协议。

发行人已在监管银行开设募集资金专项账户，用以“20 建设 02”募集资金接收、存储、划转和兑息、兑付资金归集。发行人、国泰君安证券及监管银行也已按照相关规定签署了上述债券的募集资金三方监管协议。

二、公司债券募集资金实际使用情况

（一）20 建设 02

根据本期债券募集说明书中募集资金运用计划，本期债券募集资金扣除发行费用后用于偿还公司有息债务及其利息。

截至报告期末，本期债券募集资金已全部使用完毕，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。

（二）21 建投 01

根据本期债券募集说明书中募集资金运用计划，本期债券募集资金扣除承销费后拟全部用于偿还公司有息债务。

截至报告期末，本期债券募集资金已全部使用完毕，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。

（三）22 建投 03

根据本期债券募集说明书中募集资金运用计划，本期债券募集资金扣除承销费后拟全部用于偿还公司债务。

截至报告期末，本期债券募集资金已全部使用完毕，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。

（四）22 建投 04

根据本期债券募集说明书中募集资金运用计划，本期债券募集资金扣除承销费后拟全部用于偿还公司债务及其利息。

截至报告期末，本期债券募集资金已全部使用完毕，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。

三、公司债券募集资金使用及与定期报告披露内容一致性的核查情况

经债券受托管理人核查募集资金专户流水、募集资金使用相关凭证，截至 2023 年末，“22 建投 03”、“22 建投 04”、“21 建投 01”、“20 建设 02”募集资金已全部按照约定用途使用，与募集说明书中募集资金运用计划一致。

经核查，“22 建投 03”、“22 建投 04”、“21 建投 01”、“20 建设 02”募集资金情况、实际使用情况和专户运作情况与发行人的 2023 年年度报告披露内容一致。

第五章 发行人信息披露义务履行的核查情况

一、报告期内发行人披露的定期报告、临时报告和其他兑付兑息公告情况

报告期内，发行人披露的定期报告如下：

| 债券简称 | 报告名称 | 披露时间 |
|---|--|-----------------|
| 22 建投 03、22 建投 04、 21 建投 01、20 建设 02 | 《南京江北新区建设投资集团有限公司公司债券 2022 年年度报告》、《南京江北新区建设投资集团有限公司公司债券 2022 年年度报告》 | 2023 年 4 月 28 日 |
| 22 建投 03、22 建投 04、 21 建投 01 | 《南京江北新区建设投资集团有限公司公司债券中期报告（2023 年）》、《南京江北新区建设投资集团有限公司 2023 年半年度财务报表及附注》 | 2023 年 8 月 31 日 |

报告期内，发行人披露的临时报告如下：

| 债券简称 | 报告名称 | 披露时间 |
|--------------------------------|--|------------------|
| 22 建投 03、22 建投 04、 21 建投 01 | 《南京江北新区建设投资集团有限公司董事长、总经理、董事及高级管理人员发生变动的公告》 | 2023 年 11 月 16 日 |
| 22 建投 03、22 建投 04、 21 建投 01 | 《南京江北新区建设投资集团有限公司关于信息披露事务负责人变更的公告》 | 2023 年 11 月 23 日 |

报告期内，发行人披露的兑付兑息报告如下：

| 债券简称 | 报告名称 | 披露时间 |
|----------|--|-----------------|
| 22 建投 03 | 《南京江北新区建设投资集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）2023 年付息公告》 | 2023 年 2 月 16 日 |
| 20 建设 02 | 《南京江北新区建设投资集团有限公司 2020 年公开发行公司债券（第一期）（品种二）2023 年付息公告》 | 2023 年 5 月 18 日 |
| 22 建投 04 | 《南京江北新区建设投资集团有限公司 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》 | 2023 年 5 月 25 日 |
| 20 建设 02 | 《南京江北新区建设投资集团有限公司 2020 年公开发行公司债券（第一期）（品种二）2023 年提前摘牌公告》 | 2023 年 5 月 26 日 |
| 21 建投 01 | 《南京江北新区建设投资集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）2023 年付息公告》 | 2023 年 6 月 14 日 |

二、发行人信息披露业务履行的核查情况

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。

第六章 内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析

“22 建投 03”、“22 建投 04”、“21 建投 01”、“20 建设 02”均采用无担保形式发行。

报告期内，发行人公司运行正常，严格执行募集资金管理计划；受托管理人正常履行受托管理职责，协助发行人严格履行信息披露义务，发行人公司债券的增信机制、偿债保障措施有效性未发生重大变化。

报告期内，发行人公司债券的增信机制、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、公司债券本息偿付情况

(一) 20 建设 02

本期债券的起息日为2020年5月25日。本期债券的付息日为2021年至2025年每年的5月25日(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个工作日)。

本期债券的本金支付日为2025年5月25日(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个工作日;顺延期间兑付款项不另计利息)。如本期债券的投资者在第3年末行使回售权,则其回售部分债券的兑付日为2023年5月25日(如遇非交易日,则顺延至其后的第1个交易日)。

发行人于2023年5月18日在指定网站披露了本期债券的2023年付息公告,并按时、足额偿付了债券利息。本期债券已于2023年5月25日完成全额回售。

(二) 21 建投 01

本期债券的起息日为2021年6月25日。本期债券的付息日为2022年至2026年每年的6月25日(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个工作日)。

本期债券的本金支付日为2026年6月25日(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个工作日;顺延期间兑付款项不另计利息)。如本期债券的投资者在第3年末行使回售权,则其回售部分债券的兑付日为2024年6月25日(如遇非交易日,则顺延至其后的第1个交易日)。

发行人于2023年6月14日在指定网站披露了本期债券的2023年付息公告,并按时、足额偿付了债券利息。本期债券未到兑付日。

(三) 22 建投 03

本期债券的起息日为2022年2月23日,本期债券的付息日为2023年至2025年每年的2月23日(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个工作日)。

本期债券的本金支付日为2025年2月23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)。

发行人于2023年2月16日在指定网站披露了本期债券的2023年付息公告,并按时、足额偿付了债券利息。本期债券未到兑付日。

(四) 22 建投 04

本期债券的起息日为2022年6月1日，本期债券的付息日为2023年至2025年每年的6月1日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

本期债券的本金支付日为2025年6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）。

发行人于2023年5月25日在指定网站披露了本期债券的2023年付息公告，并按时、足额偿付了债券利息。本期债券未到兑付日。

二、公司债券偿债保障措施或投资者权益保护措施的执行情况

（一）20 建设 02

报告期内，发行人按照本期债券募集说明书的约定较为有效地执行了本期债券的相关偿债保障措施。

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本期债券的按时、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和发行人承诺等，努力形成一套确保债券安全兑付的保障措施。

1、设立专门的偿付工作小组

在债券存续期间，发行人指定公司计划财务部牵头负责协调本期债券的偿付工作，并通过公司其他相关部门，在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保证债券持有人的利益。

2、充分发挥债券受托管理人的作用

本期债券聘请国泰君安证券担任债券受托管理人，并与其订立了《债券受托管理协议》，从制度上保障本期债券本金和利息的按时、足额偿付。

发行人将严格按照《债券受托管理协议》的规定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人报送承诺履行情况，并在可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人及时根据《债券受托管理协议》采取其他必要的措施。

本期债券存续期间，由债券受托管理人代表债券持有人对发行人的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，代表全体债券持有人，采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。

3、设立偿债资金专户和募集资金专户

偿债资金专户和募集资金专户为同一账户，独立于发行人其他账户，分别用于兑息、兑付资金归集和募集资金接收、存储及划转，不得挪作他用。发行人将提前安排必要的还本付息资金，保证按时还本付息。监管银行将履行监管的职责，切实保障发行人按时、足额提取偿债资金。

4、制定债券持有人会议规则

发行人已制定了《债券持有人会议规则》。《债券持有人会议规则》约定了本期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了合理的制度安排。

5、严格履行信息披露义务

发行人将按《债券受托管理协议》及主管部门的有关规定进行重大事项信息披露，重大事项至少包括但不限于以下内容：预计难以按时偿付利息或本金；订立可能对还本付息产生重大影响的担保合同及其他重要合同；发生重大亏损或者遭受超过净资产 10%以上的重大损失；发生或可能发生超过发行人净资产 10%以上的重大仲裁、诉讼；拟进行超过发行人净资产 10%以上的重大债务重组；未能履行募集说明书的约定；债券被暂停转让交易；提出拟变更债券募集说明书的约定；拟变更债券受托管理人；发生减资、合并、分立、解散之事项或进入破产程序；其他可能对债券持有人权益有重大影响的事项，以及法律、法规、规章、规范性文件或中国证监会规定的其他情形。

发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使偿债能力、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。

6、其他保障措施

在出现预计不能按期偿付债券本息或者未能按期偿付债券本息时，公司将至少采取如下措施，包括但不限于：

- (1) 不向股东分派利润；
- (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) 削减或暂停董事和高级管理人员的工资和奖金；
- (4) 与公司债券相关的公司主要责任人不得调离；
- (5) 在出现偿付能力可能不足的情况下追加担保。

(二) 21 建投 01

报告期内，发行人按照本期债券募集说明书的约定较为有效地执行了本期债券的相关偿债保障措施。

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本期债券的按时、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和发行人承诺等，努力形成一套确保债券安全兑付的保障措施。

1、设立专门的偿付工作小组

在债券存续期间，发行人指定公司计划财务部牵头负责协调本期债券的偿付工作，并通过公司其他相关部门，在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保证债券持有人的利益。

2、充分发挥债券受托管理人的作用

本期债券聘请国泰君安证券担任债券受托管理人，并与其订立了《债券受托管理协议》，从制度上保障本期债券本金和利息的按时、足额偿付。

发行人将严格按照《债券受托管理协议》的规定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人报送承诺履行情况，并在可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人及时根据《债券受托管理协议》采取其他必要的措施。

本期债券存续期间，由债券受托管理人代表债券持有人对发行人的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，代表全体债券持有人，采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。

3、设立偿债资金专户和募集资金专户

偿债资金专户和募集资金专户为同一账户，独立于发行人其他账户，分别用于兑息、兑付资金归集和募集资金接收、存储及划转，不得挪作他用。发行人将提前安排必要的还本付息资金，保证按时还本付息。监管银行将履行监管的职责，切实保障发行人按时、足额提取偿债资金。

4、制定债券持有人会议规则

发行人已制定了《债券持有人会议规则》。《债券持有人会议规则》约定了本期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了合理的制度安排。

5、严格履行信息披露义务

发行人将按《债券受托管理协议》及主管部门的有关规定进行重大事项信息披露，重大事项至少包括但不限于以下内容：预计难以按时偿付利息或本金；订立可能对还本付息产生重大影响的担保合同及其他重要合同；发生重大亏损或者遭受超过净资产 10%以上的重大损失；发生或可能发生超过发行人净资产 10%以上的重大仲裁、诉讼；拟进行超过发行人净资产 10%以上的重大债务重组；未能履行募集说明书的约定；债券被暂停转让交易；提出拟变更债券募集说明书的约定；拟变更债券受托管理人；发生减资、合并、分立、解散之事项或进入破产程序；其他可能对债券持有人权益有重大影响的事项，以及法律、法规、规章、规范性文件或中国证监会规定的其他情形。

发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使偿债能力、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。

6、其他保障措施

在出现预计不能按期偿付债券本息或者未能按期偿付债券本息时，公司将至少采取如下措施，包括但不限于：

- (1) 不向股东分派利润；
- (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) 削减或暂停董事和高级管理人员的工资和奖金；
- (4) 与公司债券相关的公司主要责任人不得调离；
- (5) 在出现偿付能力可能不足的情况下追加担保。

(三) 22 建投 03

报告期内，发行人按照本期债券募集说明书的约定较为有效地执行了本期债券的相关偿债保障措施。

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本期债券的按时、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和发行人承诺等，努力形成一套确保债券安全兑付的保障措施。

1、设立专门的偿付工作小组

在债券存续期间，发行人指定公司计划财务部牵头负责协调本期债券的偿付

工作，并通过公司其他相关部门，在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保证债券持有人的利益。

2、充分发挥债券受托管理人的作用

本期债券聘请国泰君安证券担任债券受托管理人，并与其订立了《债券受托管理协议》，从制度上保障本期债券本金和利息的按时、足额偿付。

发行人将严格按照《债券受托管理协议》的规定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人报送承诺履行情况，并在可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人及时根据《债券受托管理协议》采取其他必要的措施。

本期债券存续期间，由债券受托管理人代表债券持有人对发行人的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，代表全体债券持有人，采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。

3、设立偿债资金专户和募集资金专户

偿债资金专户和募集资金专户为同一账户，独立于发行人其他账户，分别用于兑息、兑付资金归集和募集资金接收、存储及划转，不得挪作他用。发行人将提前安排必要的还本付息资金，保证按时还本付息。监管银行将履行监管的职责，切实保障发行人按时、足额提取偿债资金。

4、制定债券持有人会议规则

发行人已制定了《债券持有人会议规则》。《债券持有人会议规则》约定了本期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了合理的制度安排。

5、严格履行信息披露义务

发行人将按《债券受托管理协议》及主管部门的有关规定进行重大事项信息披露，重大事项至少包括但不限于以下内容：预计难以按时偿付利息或本金；订立可能对还本付息产生重大影响的担保合同及其他重要合同；发生重大亏损或者遭受超过净资产 10%以上的重大损失；发生或可能发生超过发行人净资产 10%以上的重大仲裁、诉讼；拟进行超过发行人净资产 10%以上的重大债务重组；未能履行募集说明书的约定；债券被暂停转让交易；提出拟变更债券募集说明书的约定；拟变更债券受托管理人；发生减资、合并、分立、解散之事项或进入破产

程序；其他可能对债券持有人权益有重大影响的事项，以及法律、法规、规章、规范性文件或中国证监会规定的其他情形。

发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使偿债能力、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。

6、其他保障措施

在出现预计不能按期偿付债券本息或者未能按期偿付债券本息时，公司将至少采取如下措施，包括但不限于：

- (1) 不向股东分派利润；
- (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) 削减或暂停董事和高级管理人员的工资和奖金；
- (4) 与公司债券相关的公司主要责任人不得调离；
- (5) 在出现偿付能力可能不足的情况下追加担保。

(四) 22 建投 04

报告期内，发行人按照本期债券募集说明书的约定较为有效地执行了本期债券的相关偿债保障措施。

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本期债券的按时、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和发行人承诺等，努力形成一套确保债券安全兑付的保障措施。

1、设立专门的偿付工作小组

在债券存续期间，发行人指定公司计划财务部牵头负责协调本期债券的偿付工作，并通过公司其他相关部门，在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保证债券持有人的利益。

2、充分发挥债券受托管理人的作用

本期债券聘请国泰君安证券担任债券受托管理人，并与其订立了《债券受托管理协议》，从制度上保障本期债券本金和利息的按时、足额偿付。

发行人将严格按照《债券受托管理协议》的规定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人报送承诺履行情况，并在可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人及时根据《债券受托管理协议》采取

其他必要的措施。

本期债券存续期间，由债券受托管理人代表债券持有人对发行人的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，代表全体债券持有人，采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。

3、设立偿债资金专户和募集资金专户

偿债资金专户和募集资金专户为同一账户，独立于发行人其他账户，分别用于兑息、兑付资金归集和募集资金接收、存储及划转，不得挪作他用。发行人将提前安排必要的还本付息资金，保证按时还本付息。监管银行将履行监管的职责，切实保障发行人按时、足额提取偿债资金。

4、制定债券持有人会议规则

发行人已制定了《债券持有人会议规则》。《债券持有人会议规则》约定了本期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了合理的制度安排。

5、严格履行信息披露义务

发行人将按《债券受托管理协议》及主管部门的有关规定进行重大事项信息披露，重大事项至少包括但不限于以下内容：预计难以按时偿付利息或本金；订立可能对还本付息产生重大影响的担保合同及其他重要合同；发生重大亏损或者遭受超过净资产 10%以上的重大损失；发生或可能发生超过发行人净资产 10%以上的重大仲裁、诉讼；拟进行超过发行人净资产 10%以上的重大债务重组；未能履行募集说明书的约定；债券被暂停转让交易；提出拟变更债券募集说明书的约定；拟变更债券受托管理人；发生减资、合并、分立、解散之事项或进入破产程序；其他可能对债券持有人权益有重大影响的事项，以及法律、法规、规章、规范性文件或中国证监会规定的其他情形。

发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使偿债能力、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。

6、其他保障措施

在出现预计不能按期偿付债券本息或者未能按期偿付债券本息时，公司将至少采取如下措施，包括但不限于：

- (1) 不向股东分派利润；

- (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) 削减或暂停董事和高级管理人员的工资和奖金；
- (4) 与公司债券相关的公司主要责任人不得调离；
- (5) 在出现偿付能力可能不足的情况下追加担保。

第八章 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

2023 年度，发行人不存在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况。

第九章 债券持有人会议召开情况

2023 年度，发行人公司债券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。

第十章 发行人偿债意愿和偿债能力分析

一、发行人偿债意愿

截至本报告出具日，发行人信用状况良好，未出现债务违约情况，偿债意愿正常。

二、发行人偿债能力分析

表：发行人最近两年偿债能力指标

| 项目 | 2023 年末 | 2022 年末 |
|----------|---------|---------|
| 流动比率 | 1.82 | 2.60 |
| 速动比率 | 0.68 | 1.10 |
| 资产负债率（%） | 66.72 | 67.44 |

最近两年末，流动比率分别为 2.60 和 1.82，速动比率分别为 1.10 和 0.68，短期偿债能力基本保持稳定。最近两年末，发行人资产负债率分别为 67.44%和 66.72%，长期偿债能力基本保持稳定。

截至本报告出具日，发行人偿债意愿及偿债能力正常。

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及相应成效

一、对外担保情况

截至 2023 年末，公司对外担保余额为 1.75 亿元，占 2023 年末净资产的比例为 1.30%。

二、涉及的重大诉讼或仲裁事项

报告期内，发行人不涉及重大未决诉讼或仲裁。

三、相关当事人

报告期内，“22 建投 03”、“22 建投 04”、“21 建投 01”、“20 建设 02”的受托管理人未发生变动情况。

四、公司债券的信用评级情况

经上海新世纪资信评估投资服务有限公司评定，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，“21 建投 01”、“20 建设 02”信用等级为 AAA，“22 建投 03”、“22 建投 04”无债项评级。

五、报告期内重大事项公告

2023 年 11 月 16 日，发行人发布《南京江北新区建设投资集团有限公司董事长、总经理、董事及高级管理人员发生变动的公告》，根据中共南京江北新区工作委员会《关于熊福旺等同志职务调整的通知》（宁新区委发（2023）50 号）及公司有权机构决议，熊福旺同志不再担任南京江北新区建设投资集团有限公司董事长、总经理职务，宋泽青同志任南京江北新区建设投资集团有限公司党委书记、董事长；凡卫卫同志不再担任南京江北新区建设投资集团有限公司副总经理职务，朱旨昂同志任南京江北新区建设投资集团有限公司党委副书记、副总经理。张悦女士不再担任南京江北新区建设投资集团有限公司董事职务，汪结先生任南京江北新区建设投资集团有限公司董事。2023 年 11 月 24 日，国泰君安证券股份有限公司就上述事项发布了《国泰君安证券股份有限公司关于南京江北新区建设投资集团有限公司董事长、总经理、董事及高级管理人员发生变动事宜之临时受托管理事务报告》。

2023 年 11 月 23 日，发行人发布《南京江北新区建设投资集团有限公司关于信息披露事务负责人变更的公告》，因南京江北新区建设投资集团有限公司董

事长、总经理调整，经公司内部决议，熊福旺先生不再担任信息披露事务负责人，新任信息披露事务负责人为宋泽青先生。2023年11月30日，国泰君安证券股份有限公司就上述事项发布了《国泰君安证券股份有限公司关于南京江北新区建设投资集团有限公司信息披露事务负责人变更事宜之临时受托管理事务报告》。

（本页无正文，为《南京江北新区建设投资集团有限公司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

2024年6月28日

