

南京市河西新城区国有资产经营控股(集团)有限责任公司公开发行2016年公司债券受托管理事务报告
(2019年度)

债券受托管理人：华福证券有限责任公司

2020年6月



重要声明

华福证券有限责任公司（以下简称“华福证券”）编制本报告的内容及信息均来自发行人对外公布的《南京市河西新城区国有资产经营控股（集团）有限责任公司公司债券年度报告（2019年）》等公开信息披露文件、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福证券所作的承诺或声明。

目录

重要声明	2
目录	3
第一章 公司债券概况及债券受托管理人履行职责情况	4
第二章 发行人2019年度经营和财务状况	7
第三章 发行人募集资金使用情况及专项账户运作情况	12
第四章 发行人偿债保证金提取和管理执行情况以及本次债券的本息偿付情况	13
第五章 发行人偿债能力和偿债意愿分析	14
第六章 发行人及其他相关当事人对募集说明书其他约定义务的执行情况	15
第七章 债券持有人会议召开情况	16
第八章 与本次债券增信相关的重大变化情况	17
第九章 其他情况	18

第一章 公司债券概况及债券受托管理人履行职责情况

一、公司债券概况

1、核准文件和核准规模

本次公开发行公司债券经“证监许可[2016]467号”文件核准，核准规模为债券面值不超过人民币28亿元。

2、债券名称

南京市河西新城区国有资产经营控股（集团）有限责任公司公开发行2016年公司债券（第一期）和南京市河西新城区国有资产经营控股（集团）有限责任公司公开发行2016年公司债券（第二期）。

3、债券简称及代码

1、第一期债券简称及代码：PR河西01、136498.SH；

2、第二期债券简称及代码：PR河西02、136574.SH。

4、发行主体

南京市河西新城区国有资产经营控股（集团）有限责任公司。

5、发行规模

本次公司债券分期发行，第一期债券的发行规模为人民币20亿元，第二期债券发行规模为8亿元。

6、债券期限

本次公司债券的期限为5年。

7、债券年利率

1、第一期票面利率：3.47%；

2、第二期票面利率：3.20%。

8、还本付息方式

该期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，最后一年的利息随本金一起支付。

9、债券发行日期

第一期债券发行日期：2016年6月17日；

第二期债券发行日期：2016年7月22日。

10、债券到期日

第一期债券到期日：2021年6月16日；

第二期债券到期日：2021年7月21日。

11、特殊条款

债券提前偿还：在债券存续期的第3年和第4年，分别按照债券发行总额30%的比例兑付债券本金，在债券存续期的第5年，按照债券发行总额40%的比例兑付债券本金(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个交易日)。

12、发行对象

本次债券向具备相应的风险识别和承担能力，知悉并自行承担公司债券的投资风险，并符合《公司债券发行与交易管理办法》相关规定的合格投资者。

13、担保情况

本次债券由南京东南国资投资集团有限责任公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

14、发行时信用级别及资信评级机构

根据联合信用评级有限公司2016年出具的评级报告联合[2016]539号、联合[2016]927号，主体长期信用等级为AAA，本次债券债项信用等级为AAA，评级展望为稳定。

15、债券受托管理人

华福证券有限责任公司。

16、募集资金用途

发行人将扣除发行费用之后的募集资金全部用于偿还公司金融机构借款。

二、债券受托管理人履行职责情况

华福证券作为本期公司债券的受托管理人，2019年内按照公司债券受托管理协议及相应募集说明书的约定履行了受托管理职责，建立了对发行人的定期跟踪机制，并监督了发行人

对公司债券募集说明书所约定义务的执行情况。

2019年，华福证券主要履职情况如下：

1、2019年6月25日出具《南京市河西新城区国有资产经营控股（集团）有限责任公司公开发行人2016年公司债券受托管理事务报告（2018年度）》；

2、按月发送《信息披露义务督导函》，要求发行人按月确认上月重大事项并按月回复；

3、华福证券按照《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》、《上海证券交易所公司债券上市规则（2018年修订）》、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，对发行人的经营情况、资信状况、募集资金使用情况、公司债券本息偿付情况、诉讼情况及受处罚情况进行了密切的关注。

第二章 发行人2019年度经营和财务状况

一、发行人的基本情况

名称：南京市河西新城区国有资产经营控股（集团）有限责任公司

住所：南京市建邺区应天大街901号

法定代表人姓名：侯峻

注册资本：人民币366,600.00万元

公司类型：国有独资有限责任公司

成立日期：2003年1月6日

经营范围：市国资委授权范围内的国有资产投资、经营、管理；房地产开发、经营；城市基础设施、市政公共配套设施、社会服务配套设施项目的投资、建设、经营、管理；农村基础设施项目的投资、建设、经营、管理；农业综合开发。（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）

公司业务范围涉及河西地区城市基础设施、市政公共配套设施、社会服务配套设施项目建设，也涉及南京市国资委授权范围内经营性国有资产的运营。公司的经营模式主要分为两种：对于公益类项目建设采用委托代建制，所建项目完工后由河西管委会回购。即河西管委会在整个土地征用到出让过程中作为实施主体，而公司受托为河西管委会提供基础设施项目建设，河西管委会负责回购并支付一定比例的委托开发收益。对于自营的经营性国有资产采用市场化运作，自负盈亏，现有经营性的资产主要涉及酒店餐饮业、公园和园林工程、会展服务、物业管理及房地产等领域。公司是南京市河西新城区唯一的基础设施建设投融资主体，是规划河西新城区的重要参与者和建设河西新城区的主要实施者。

二、发行人2019年度经营情况

（一）经营现状

主营业务收入及变动情况

单位：万元

业务板块	2019年度	占比 (%)	2018年度	占比 (%)	同比变动 (%)
客房业务	21,224.92	5.96	12,672.56	2.36	67.49
餐饮及会展业务	29,358.63	7.82	30,728.81	5.73	-4.46

园林工程业务	36,676.52	10.29	44,138.07	8.24	-16.91
房屋销售业务	109,805.48	30.81	146,588.80	27.35	-25.09
公园门票及管养业务	8,085.73	2.27	4,160.06	0.78	94.37
工程结算业务	125,592.73	35.24	281,479.78	52.52	-55.38
出租车业务	1,095.82	0.31	1,285.96	0.24	-14.79
其他业务	24,550.19	6.89	14,876.80	2.78	65.02
合计	356,390.01	100.00	535,930.85	100.00	-33.50

报告期，公司实现主营业务收入356,390.01万元，同比下降33.5%；实现主营业务成本256,348.72万元，同比下降45.24%。主要原因是报告期公司房屋销售及工程结算板块业务收入确认减少所致。

（二）公司未来发展

公司作为南京现代化建设的重要承担者，努力成为河西新城投资建设的承担者和新城经济开发的重要力量。公司根据国家经济发展战略、产业政策和区域规划，以建设河西新城为起点，以不断推动南京城市的现代化发展和持续繁荣为己任，整合发展相关业务，大力开展资本运作，将公司发展成为产业经营与资本经营并重的，一流的现代服务业战略控股集团。

三、发行人2019年的财务情况

根据发行人2019年年度报告，截至2019年末，发行人总资产达到817.19亿元，较2018年末的778.93亿元增加4.91%；归属于母公司股东的净资产为284.74亿元，较2018年末的278.91亿元增加2.09%。2019年，发行人实现营业收入37.00亿元，同比减少33.03%；归属于母公司股东的净利润3.02亿元，同比减少14.45%。

发行人主要财务数据如下：

（一）资产项目变动情况分析表

单位：万元

资产项目	2019年末	2018年末	同比变动 (%)	重大变动说明
货币资金	569,511.77	735,146.94	-22.53	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	10,099.69	6,888.35	46.62	注1
应收票据	416.68	450.00	-7.41	-
应收账款	9,370.43	12,725.97	-26.37	-
预付款项	300,789.79	281,065.07	7.02	-
其他应收款	3,710,876.10	3,320,875.27	11.74	-
存货	1,617,681.81	1,565,639.49	3.32	-

一年内到期的非流动资产	0.00	3,000.00	-100	注2
其他流动资产	29,930.79	21,749.81	37.61	注3
流动资产合计	6,248,676.96	5,947,540.89	5.06	-
可供出售金融资产	248,980.38	168,780.64	47.52	注4
长期应收款	58,079.40	72,763.84	-20.18	-
长期股权投资	222,068.32	205,984.53	7.81	-
固定资产	234,500.79	242,471.34	-3.29	-
投资性房地产	23,391.57	12,967.05	80.39	注5
在建工程	12,946.56	12,896.88	0.39	-
无形资产	1,100,412.85	1,101,334.50	-0.08	-
长期待摊费用	9,515.26	11,755.13	-19.05	-
递延所得税资产	13,340.43	12,807.35	4.16	-
非流动资产合计	1,923,235.56	1,841,761.25	4.42	-
资产总计	8,171,912.52	7,789,302.15	4.91	-

注1：公司交易性权益工具公允价值变动所致

注2：根据最新会计准则对会计科目调整所致

注3：根据最新会计准则对会计科目调整所致

注4：主要系本期新增对南京宁北轨道交通有限公司投资所致

注5：主要系新增存货转入投资性房地产所致

（二）负债项目变动情况分析表

单位：万元

负债项目	2019年末	2018年末	同比变动 (%)	重大变动 说明
短期借款	426,464.99	250,000.00	70.59	注1
应付账款	102,898.03	115,359.58	-10.80	-
预收账款	84,865.13	81,906.48	3.61	-
应付职工薪酬	4,451.48	3,088.50	44.13	注2
应交税费	11,167.07	9,599.75	16.33	-
一年内到期的非流动负债	1,105,880.53	881,175.51	25.50	-
其他应付款	140,222.64	129,838.79	8.00	-
流动负债合计	1,875,949.88	1,470,968.60	27.53	-
长期借款	1,789,550.13	2,122,814.00	-15.70	-
应付债券	1,424,297.35	1,180,800.95	20.62	-
长期应付款	3,467.80	3,060.90	13.29	-
递延所得税负债	8,124.86	559.59	1,351.93	注3
非流动负债合计	3,225,440.14	3,307,235.43	-2.47	-
负债总计	5,101,390.02	4,778,204.04	6.76	-

注1：公司举借银行短期借款增加

注2：主要系集团员工增加及薪酬提升所致

注3：公司期末应纳税暂时性差异增加

（三）公司利润情况分析表

单位：万元

项目	2019年	2018年	同比增减（%）	重大变动说明
营业收入	370,025.96	552,460.03	-33.02	注1
营业成本	257,585.72	468,909.95	-45.07	注2
营业毛利	112,440.24	83,550.08	34.58	注3
税金及附加	16,209.82	8,085.34	100.48	注4
期间费用	64,517.52	52,466.72	22.97	-
其他收益	296.03	698.81	-57.64	注5
投资收益	6,201.90	22,007.16	-71.82	注6
营业利润	41,968.05	44,546.01	-5.79	-
利润总额	40,978.90	42,986.98	-4.67	-
净利润	30,073.59	35,082.78	-14.28	-

注1：公司房屋销售及工程结算板块业务收入确认减少所致

注2：营业收入下降带来的营业成本下降

注3：主要系房屋销售业务营业毛利上升较多所致

注4：主要系土地增值税增加较多所致

注5：主要系政府补助减少

注6：主要系权益法核算的长期股权投资收益减少较多所致

（四）公司现金流量情况分析表

单位：万元

项目	2019年	2018年	同比增减（%）	重大变动说明
经营活动现金流入小计	658,659.83	865,531.03	-23.90	-
经营活动现金流出小计	841,282.01	1,070,289.81	-21.40	-
经营活动产生的现金流量净额	-182,622.17	-204,758.77	-10.81	-
投资活动现金流入小计	10,734.04	2,006.97	434.84	注1
投资活动现金流出小计	95,383.57	80,595.56	18.35	-
投资活动产生的现金流量净额	-84,649.53	-78,588.59	7.71	-
筹资活动现金流入小计	1,893,084.99	2,247,772.10	-15.78	-
筹资活动现金流出小计	1,792,201.35	1,872,198.93	-4.27	-
筹资活动产生的现金流量净额	100,883.64	375,573.17	-73.14	注2

现金及现金等价物净增加额	-166,387.00	92,229.39	-280.41	注3
--------------	-------------	-----------	---------	----

注1：主要系收到其他与投资活动有关的现金增加较多所致

注2：主要系吸收投资收到的现金减少较多

注3：主要系筹资活动产生的现金流量净额较所致

(五) 主要财务指标变动表

主要财务指标	2019年末/2019年	2018年末/2018年	同比增减(%)	重大变动说明
流动比率	3.33	4.04	-17.57	-
速动比率	2.47	2.98	-17.11	-
资产负债率(%)	62.43	61.34	1.78	-
EBITDA 利息保障倍数	0.23	0.30	-23.33	-
应收账款周转率	33.49	40.11	-16.50	-
存货周转率	0.16	0.30	-46.67	注1-
贷款偿还率(%)	100.00	100.00	-	-
利息偿付率(%)	100.00	100.00	-	-

注1：主要系营业成本减少所致。

第三章 发行人募集资金使用情况及专项账户运作情况

一、发行人募集资金使用情况

截至本报告签署日，公司按募集说明书中承诺的用途和使用计划，将扣除发行费用之后的净募集资金全部用于偿还公司金融机构借款。

单位：万元

募集资金用途	是否发生变更	募集资金使用情况		
		拟投入金额	实际投入金额	本年末余额
偿还金融机构借款	否	277,200.00	277,200.00	0
合计		277,200.00	277,200.00	0

二、募集资金专项账户运作情况

“PR河西01”、“PR河西02”发行人共募集资金28亿元，扣除承销费后剩余27.72亿元，已全部用于偿还金融机构借款，与募集说明书中披露的用途一致，专项账户运作正常。

第四章 发行人偿债保证金提取和管理执行情况以及本次债券的

本息偿付情况

一、偿债保证金提取和管理执行情况

截至本报告披露之日，本次债券第一期已于2017年6月19日、2018年6月19日、2019年6月17日、2020年6月17日付息，本次债券第二期已于2017年7月24日、2018年7月23日、2019年7月22日付息，发行人偿债保证金均于还本付息日之前到账，提取情况正常。

本次债券受托管理人将继续密切关注发行人履行偿债保证金之义务。

二、本次债券的本息偿付情况

截至本报告披露之日，本次债券第一期已于2017年6月19日、2018年6月19日、2019年6月17日、2020年6月17日付息，并分别于2019年6月17日、2020年6月17日按照债券发行总额30%的比例兑付债券本金6亿元，累计兑付本金12亿元；本次债券第二期已于2017年7月24日、2018年7月23日、2019年7月22日付息，并于2019年7月22日按照债券发行总额30%的比例兑付债券本金2.4亿元。截至本报告披露之日，本次债券第二期尚未至还本付息日，履行付息情况良好。

第五章 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、自有资金

2018年末和2019年末，发行人货币资金分别为73.51亿元和56.95亿元，占同期资产总额的比重分别为9.44%和6.97%。截至2019年末，发行人受限的货币资金为0.11亿元。发行人货币资金是本期公司债、其它有息债务及利息偿还最可靠、最直接的保障措施。

2、可供出售金融资产

2018年末和2019年末，发行人可供出售金融资产分别为16.88亿元和24.90亿元，占同期总资产的比例分别为2.17%和3.05%。如发行人资金周转出现困难，可使用可供出售金融资产融资，为本期公司债还款提供有力保障。

3、较强的融资能力是偿债的有力保证

发行人与多家大中型金融机构均保持良好的业务合作关系，直接融资渠道广泛，间接融资渠道畅通。截至2019年末，公司共获得各家金融机构授信额度合计694.31亿元，其中未使用额度122.74亿元，可作为本次债券兑付充足的资金来源。

截至本报告出具日，发行人本次债券余额为19.60亿，发行人上述的自有资产以及融资能力可以保证本次债券的偿还。

二、发行人偿债意愿分析

经核查，发行人的各项财务指标未发生较大不利变化，融资渠道畅通，未发生逾期或违约的情况。发行人资信情况良好，偿债意愿正常，未发现无法偿还本次债券的情况。

第六章 发行人及其他相关当事人对募集说明书其他约定义务的

执行情况

本次债券发行人及其他相关当事人在募集说明书中未有其他约定义务。截至本报告完成并披露之日，本次债券发行人及其他相关当事人未出现募集说明书中其他约定义务的情形。

第七章 债券持有人会议召开情况

截至本报告完成并披露之日起，尚未针对本次债券召开持有人会议。

第八章 与本次债券增信相关的重大变化情况

本次债券由南京东南国资投资集团有限责任公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。保证的范围包括债券存续期间的本金及利息，以及违约金、损害赔偿金和实现债权的费用。受疫情影响，担保方聘请的审计机构未能如期开展执行审计工作，截至本报告出具日，担保方尚未披露2019年审计报告及年度报告，根据担保方出具的《南京东南国资投资集团有限责任公司关于延期披露2019年年度报告及2020年一季度财务报告的公告》，担保方经营平稳，发展稳定，延期披露2019年年度报告及2020年一季度财务报告不会对公司目前存续债券的兑付兑息产生不利影响。

截至报告披露日，公司债券偿债计划和其他偿债保障措施未发生变化。偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行情况良好。

第九章 其他情况

一、跟踪评级情况

根据联合信用评级有限公司于2020年6月22日就本次债券出具的编号为【联合[2020]992】的跟踪评级报告显示，本次债券跟踪主体信用等级为AAA、评级展望为稳定，债项信用等级为AAA。前述跟踪评级报告已经披露于上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>），敬请投资者关注。

二、发行人重大事项

截至报告披露日，发行人无需要披露的重大事项。

三、对债券持有人权益有重大影响的其他事项

截至报告披露日，未发生对债券持有人权益有重大影响的其他事项。

四、募集说明书约定的其他事项

募集说明书无其他事项约定。

(本页无正文，为《南京市河西新城区国有资产经营控股（集团）有限责任公司公开发行2016年公司债券受托管理事务报告（2019年度）》之盖章页)

债券受托管理人：华福证券有限责任公司



2020年6月23日