

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  
（2020年度）

债券受托管理人：华福证券有限责任公司

2021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（2020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2020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.....	13
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.....	14
第五章 发行人偿债能力和偿债意愿分析.....	15
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.....	16
第七章 债券持有人会议召开情况.....	17
第八章 与本次债券增信相关的重大变化情况.....	18
第九章 其他情况.....	19

# 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，2020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。

2020年，华福证券主要履职情况如下：

1、2020年6月23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（2019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2020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2020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	2020年度	占比（%）	2019年度	占比（%）	同比变动（%）
客房业务	23,632.87	6.04	21,224.92	5.96	11.34
餐饮及会展业务	23,307.04	7.59	29,358.63	8.24	-20.61

园林工程业务	37,234.92	9.51	36,676.52	10.29	1.52
房屋销售业务	140,964.14	36.00	109,805.48	30.81	28.38
公园门票及管养业务	8,613.06	2.20	8,085.73	2.27	6.52
工程结算业务	144,217.98	36.84	125,592.73	35.24	14.83
出租车业务			1,095.82	0.31	-100.00
其他业务	13,547.75	3.46	24,550.19	6.89	-44.82
合计	<b>391,517.77</b>	<b>100.00</b>	<b>356,390.01</b>	<b>100.00</b>	<b>9.86</b>

报告期，公司实现主营业务收入391,517.77万元，同比增加9.86%；发生主营业务成本292,257.16万元，同比增加14.01%。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增加所致。

## （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2020年的财务情况

根据发行人2020年年度报告，截至2020年末，发行人总资产达到880.01亿元，较2019年末的817.19亿元增加7.69%；归属于母公司股东的净资产为308.04亿元，较2019年末的284.74亿元增加8.18%。2020年，发行人实现营业收入41.40亿元，同比增加11.89%；归属于母公司股东的净利润4.28亿元，同比增加41.72%。

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	2020年末	2019年末	同比变动（%）	重大变动说明
货币资金	651,698.49	569,511.77	14.43	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	13,444.59	10,099.69	33.12	注1
应收票据	556.01	416.68	33.44	注2
应收账款	21,544.36	9,370.43	129.92	注3
预付款项	255,153.53	300,789.79	-15.17	-
其他应收款	3,823,459.16	3,710,876.10	3.03	-
存货	1,404,330.55	1,617,688.71	-13.19	-



其他流动资产	76,193.91	29,930.79	154.57	注4
流动资产合计	6,246,380.59	6,248,676.96	-0.04	-
可供出售金融资产	260,749.79	248,980.38	4.73	-
长期应收款	39,582.27	58,079.40	-31.85	注5
长期股权投资	231,394.46	222,068.32	4.20	-
固定资产	321,154.28	234,500.79	36.95	注6
投资性房地产	32,813.44	23,391.57	40.28	注7
在建工程	846.30	12,946.56	-93.46	注8
无形资产	1,099,485.08	1,100,412.85	-0.08	-
长期待摊费用	7,477.69	9,515.26	-21.41	-
递延所得税资产	39,769.30	13,340.43	198.11	注9
其他非流动资产	520,456.52	-	-	-
非流动资产合计	2,553,729.13	1,923,235.56	32.78	注10
资产总计	8,800,109.73	8,171,912.52	7.69	-

注1：主要系该项对外权益投资增加。

注2：主要系期末应收票据结算款增加。

注3：主要系业务增加导致期末应收账款增加。

注4：主要系理财产品增加。

注5：主要系应收中和村经济适用房购房款回款。

注6：主要系新增房屋建筑物较多。

注7：主要系本期新增转入对外出租用房屋建筑物。

注8：主要系重分类转出至其他非流动资产。

注9：主要系预收账款增加导致可抵扣暂时性差异增加。

注10：主要系非流动资产增加。

## (二) 负债项目变动情况分析表

单位：万元

负债项目	2020年末	2019年末	同比变动 (%)	重大变动说明
短期借款	382,850.00	426,464.99	-10.23	-
应付账款	112,133.23	102,898.03	8.98	-
预收款项	445,147.52	84,865.13	424.54	注1
应付职工薪酬	6,652.88	4,451.48	49.45	注2
应交税费	43,328.69	11,167.07	288.00	注3
其他应付款	231,310.61	140,222.64	64.96	注4
一年内到期的非流动负债	786,693.06	655,160.00	20.08	-
其他流动负债	669,781.06	450,720.53	48.60	注5
流动负债合计	<b>2,677,897.05</b>	<b>1,875,949.88</b>	<b>42.75</b>	注6
长期借款	1,488,483.00	1,789,550.13	-16.82	-

应付债券	1,468,587.78	1,424,297.35	3.11	-
长期应付款	3,807.50	3,467.80	9.80	-
递延收益	91.83			
递延所得税负债	5,674.64	8,124.86	-30.16	注7
其他非流动负债	60,000.00			-
非流动负债合计	<b>3,026,644.75</b>	<b>3,225,440.14</b>	<b>-6.16</b>	-
负债总计	<b>5,704,541.80</b>	<b>5,101,390.02</b>	<b>11.82</b>	

注1：主要系预收房屋销售款增加。

注2：主要系期末已计提未发放的职工薪酬增加。

注3：公司期末尚未缴纳的税款增加。

注4：主要系新增应付会展三期购房意向金。

注5：主要系公司新发行短期应付债券。

注6：主要系预收账款增加。

注7：主要系公司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	2020年	2019年	同比增减(%)	重大变动说明
营业收入	413,992.26	370,025.96	11.88	-
营业成本	294,433.61	257,585.72	14.31	-
营业毛利	119,558.64	112,440.24	6.33	-
税金及附加	15,718.16	16,209.82	-3.03	-
期间费用	66,180.28	64,517.52	2.58	-
其他收益	1,254.53	296.03	323.78	注1
投资收益	13,707.71	6,201.90	121.02	注2
营业利润	55,794.57	41,968.05	32.95	注3
利润总额	55,689.83	40,978.90	35.90	注4
净利润	42,681.81	30,073.59	41.92	注5

注1：主要系本年度政府补助增加

注2：主要系权益法核算的长期股权投资本年度产生较多收益

注3：主要系营业毛利及投资收益增加

注4：主要系营业利润增加

注5：主要系利润总额增加

### （四）公司现金流量情况分析表

单位：万元

项目	2020年	2019年	同比增减(%)	重大变动说明
----	-------	-------	---------	--------

经营活动现金流入小计	1,129,154.26	658,659.83	71.43	注1
经营活动现金流出小计	775,953.44	841,282.01	-7.77	
经营活动产生的现金流量净额	353,200.82	-182,622.17	-293.41	注2
投资活动现金流入小计	31,196.27	10,734.04	190.63	注3
投资活动现金流出小计	375,130.82	95,383.57	293.29	注4
投资活动产生的现金流量净额	-343,934.55	-84,649.53	306.30	注5
筹资活动现金流入小计	2,792,434.79	1,893,084.99	47.51	注6
筹资活动现金流出小计	2,718,597.24	1,792,201.35	51.69	注7
筹资活动产生的现金流量净额	73,837.55	100,883.64	-26.81	
现金及现金等价物净增加额	83,099.08	-166,387.00	-149.94	注8

注1：主要系销售商品、提供劳务收到的现金增加较多所致

注2：主要系经营活动现金流入较多

注3：主要系收回投资收到的现金较多

注4：主要系投资支付的现金较多

注5：主要系投资活动现金流出较多

注6：主要系取得借款收到的现金较多

注7：主要系偿还债务支付的现金较多

注8：主要系经营活动产生的现金流量较多

#### (五) 主要财务指标变动表

单位：亿元 币种：人民币

序号	项目	本期末	上年末	变动比例 (%)	变动比例超过30%的, 说明原因
1	总资产	880.01	817.19	7.69	-
2	总负债	570.45	510.14	11.82	-
3	净资产	309.56	307.05	0.82	-
4	归属母公司股东的净资产	308.04	284.74	8.18	-
5	资产负债率 (%)	64.82	62.43	3.83	-
6	扣除商誉及无形资产后的资产负债率 (%)	74.08	72.14	2.69	-
7	流动比率	2.33	3.33	-30.03	注1
8	速动比率	1.81	2.47	-26.72	-
9	期末现金及现金等价物余额	65.16	56.85	14.62	-
-					
-					

序号	项目	本期	上年同期	变动比例 (%)	变动比例超过30%的, 说明原因
1	营业收入	41.40	37.00	11.89	-
2	营业成本	29.44	25.76	14.29	-
3	利润总额	5.57	4.10	35.85	注2

4	净利润	4.27	3.01	41.86	注3
5	扣除非经常性损益后净利润	3.63	2.53	43.48	注4
6	归属母公司股东的净利润	4.28	3.02	41.72	注5
7	息税折旧摊销前利润（EBITDA）	7.34	5.55	32.25	注6
8	经营活动产生的现金流净额	35.32	-18.26	293.43	注7
9	投资活动产生的现金流净额	-34.39	-8.46	-306.50	注8
10	筹资活动产生的现金流净额	7.38	10.09	-26.86	-
11	应收账款周转率	26.78	33.49	-20.04	-
12	存货周转率	0.19	0.16	18.75	-
13	EBITDA全部债务比	0.02	0.01	100.00	注9
14	利息保障倍数	0.24	0.17	41.18	注10
15	现金利息保障倍数	2.50	0.28	792.86	注11
16	EBITDA利息倍数	0.30	0.23	30.43	注12
17	贷款偿还率（%）	100.00	100.00	-	-
18	利息偿付率（%）	100.00	100.00	-	-
-					
-					

说明1：非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系，以及虽与正常经营业务相关，但由于其性质特殊和偶发性，影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力做出正常判断的各项交易和事项产生的损益。具体内容按《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号---非经常性损益（2008）》执行。

说明2：EBITDA=息税前利润（EBIT）+折旧费用+摊销费用

注1：主要系预收房屋销售款增加，导致流动负债大幅增加。

注2：主要系营业收入及权益法核算的长期股权投资收益增加。

注3：主要系注释2因素影响的利润总额增加。

注4：主要系净利润增加。

注5：主要系净利润增加。

注6：主要系利润总额增加。

注7：主要系销售商品收到的现金增加，同时支付其他经营活动的现金减少。

注8：主要系投资支付的现金增加。

注9：主要系利润总额增加。

注10：主要系利润总额增加。

注11：主要系经营活动产生的现金流量净额增加。

注12：主要系利润总额增加。

### 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		<b>277,200.00</b>	<b>277,200.00</b>	<b>0</b>

#### 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、2021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、2020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，于2021年6月17日兑付剩余本金8亿元，至此本次债券第一期已全额兑付并摘牌；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、2020年7月22日付息，并分别于2019年7月22日、2020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

2019年末和2020年末，发行人货币资金分别为56.95亿元和65.17亿元，占同期资产总额的比重分别为6.97%和7.41%。截至2020年末，发行人受限的货币资金为0.01亿元。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

2019年末和2020年末，发行人可供出售金融资产分别为24.90亿元和26.07亿元，占同期总资产的比例分别为3.05%和2.96%。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2020年末，公司共获得各家金融机构授信额度合计694.42亿元，其中未使用额度113.87亿元，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3.20亿，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。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

发行人已委托联合信用评级有限公司担任本次债券跟踪评级机构,根据发行人与之签订的《信用评级委托协议书》相关条款,最新一期跟踪评级报告预计于2021年6月30日前披露至上海证券交易所和中国债券信息网站。

### 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（2020年度）》之盖章页）

债券受托管理人：华福证券有限责任公司



2021年6月21日