

2018 年南京溧水城市建设集团有限公司

城市停车场建设专项债券

2022 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告

发行人



主承销商



国信证券股份有限公司  
GUOSEN SECURITIES CO.,LTD.

国信证券股份有限公司（以下简称“国信证券”）作为 2018 年南京溧水城市建设集团有限公司城市停车场建设专项债券（以下简称“本期债券”）的主承销商，根据监管要求出具本报告。

本报告的内容及信息源于南京溧水城市建设集团有限公司（以下简称“发行人”）对外公布的《南京溧水城市建设集团有限公司 2022 年审计报告》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国信证券提供的其他材料。国信证券对发行人年度履约情况和偿债能力的分析，均不表明其对本期债券的投资价值或投资者的收益作出实质性判断或者保证。

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作出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为国信证券所作的承诺或声明。

## 一、本期债券基本要素

债券全称	2018 年南京溧水城市建设集团有限公司城市停车场建设专项债券
债券简称	银行间债券市场：18 溧水停车场债 上海证券交易所：PR 溧停车
发行人名称	南京溧水城市建设集团有限公司
债券期限	本期债券为 7 年期固定利率债券，附本金提前偿付条款，在本期债券存续期第 3、4、5、6、7 个计息年度末分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。
发行规模	11.50 亿元
债券存量	6.90 亿元
担保情况	江苏省信用再担保集团有限公司为本期债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保
最新信用评级	评级机构：上海新世纪资信评估投资服务有限公司 最新评级时间：2022 年 6 月 29 日 债项 AAA，主体 AA+，评级展望为稳定

## 二、2022 年度发行人履约情况

### （一）募集资金使用情况

根据本期债券募集说明书，本期债券募集资金 11.50 亿元，其中 9.00 亿元用于新建南京市溧水区公告智慧停车场建设项目，2.50 亿元用于补充公司营运资金。截至本报告出具日，“18 溧水停车场债”募集资金已使用完毕。

### （二）本息兑付情况

发行人已通过债券登记托管机构按时足额支付了上一年的应付本息。发行人不存在应付本息未付的情况。

### （三）选择权行使情况

本期债券无选择权条款。

### （四）信息披露情况

发行人已按规定披露上一年的年度报告、中期报告、付息兑付公告，并披露了以下临时公告：

序号	披露时间	披露内容
1	2022/05/17	南京溧水城市建设集团有限公司公司债券 2021 年年度报告的更正公告

## 三、2022 年度发行人偿债能力

发行人 2022 年的合并财务报表由中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）审计，该会计师事务所出具了标准无保留意见的审计报告（中审亚太审字[2023]004885 号）。以下所引用的财务数据，非经特别说明，均引自该审计报告。投资者在阅读以下财务信息时，应当参照发行人 2022 年度完整的经审计的财务报告及其附注。

### （一）资产负债结构以及偿债指标分析

单位：万元

项 目	2022年末	2021年末
资产总计	8,844,927.73	8,827,035.69
其中：流动资产	7,310,310.95	7,367,410.17
其中：存货	6,605,673.16	5,860,102.89
非流动资产	1,534,616.79	1,459,625.52
负债合计	5,376,628.79	5,527,305.67
其中：流动负债	1,814,698.62	1,837,175.87
非流动负债	3,561,930.17	3,690,129.81
股东权益合计	3,468,298.94	3,299,730.02
流动比率（倍）	4.03	4.01

项 目	2022年末	2021年末
速动比率（倍）	0.39	0.82
资产负债率（%）	60.79	62.62

注：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

2022 年末，发行人资产总计 8,844,927.73 万元，较 2021 年末增加 17,892.04 万元。2022 年末，发行人非流动资产 1,534,616.79 万元，占总资产的 17.35%，较 2021 年末增加 74,991.27 万元。发行人流动资产 7,310,310.95 万元，占总资产的 82.65%，较 2021 年末减少 57,099.22 万元。

2022 年末，发行人负债合计 5,376,628.79 万元，较 2021 年末减少 150,676.88 万元。发行人负债以非流动负债为主，2022 年末，发行人非流动负债 3,561,930.17 万元，占负债的 66.25%，较 2021 年末减少 128,199.64 万元。2022 年末，发行人流动负债 1,814,698.62 万元，占负债的 33.75%，较 2021 年末减少 22,477.25 万元。

2022 年末，发行人流动、速动比率分别为 4.03 倍、0.39 倍，与 2021 年末相比发行人流动比率有所上升，速度比率有所下降；2022 年末，发行人资产负债率 60.79%，较 2021 年末有所下降。

## （二）盈利能力及现金流情况

单位：万元

项 目	2022年度	2021年度
营业收入	299,789.48	278,953.96
营业成本	264,026.43	247,401.01
利润总额	49,085.57	36,285.48
净利润	41,255.44	38,430.63

项 目	2022年度	2021年度
其中：归属于母公司所有者的净利润	41,257.91	38,694.57
经营活动产生的现金流量净额	-390,763.03	-989,468.64
投资活动产生的现金流量净额	-51,571.35	-177,600.41
筹资活动产生的现金流量净额	-151,944.28	1,371,313.79

发行人营业收入主要是工程收入、房地产销售收入、自来水管道的安装收入和租金收入等。2022年，发行人实现营业收入299,789.48万元，较2021年有所上升，主要原因是发行人2022年自来水管道的安装收入和文旅收入较2021年有所上升。2022年，发行人获得的政府补贴为73,443.67万元，较2021年小幅下降。2022年，发行人归属于母公司所有者的净利润41,257.91万元，较2021年增加6.62%。

2022年，经营活动产生的现金流量净额为-390,763.03万元，经营活动产生的现金流量净额较2021年大幅上升，主要系支付其他与经营活动有关的现金大幅减少所致。2022年，投资活动产生的现金流量净额为-51,571.35万元，较2021年有所上升，主要系购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金大幅减少所致。2022年，发行人筹资活动产生的现金流量净额-151,944.28万元，与2021年相比大幅下降，主要系吸收投资收到的现金、收到其他与筹资活动有关的现金大幅下降所致。

#### 四、担保人相关情况

##### （一）担保人基本情况

担保人名称：江苏省信用再担保集团有限公司

最新评级：AAA

最新评级时间：2022年6月9日

评级机构：上海新世纪资信评估投资服务有限公司

##### （二）担保人财务情况

担保人 2022 年的合并财务报表由公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）审计，该会计师事务所出具了标准无保留意见的审计报告（苏公 W(2023)A799 号）。以下所引用的财务数据，非经特别说明，均引自该审计报告。投资者在阅读以下财务信息时，应当参照担保人 2022 年度完整的经审计的财务报告及其附注。

### 担保人主要财务数据

单位：万元

项目	2022年末/度	2021年末/度
资产总计	3,333,261.75	2,648,772.92
股东权益合计	1,908,859.54	1,586,365.28
资产负债率	42.73%	40.11%
营业收入	277,084.35	226,244.88
营业利润	125,443.64	107,516.64
利润总额	125,822.37	108,000.86
净利润	94,466.36	72,253.27
经营活动产生的现金流量净额	-127,443.90	-35,286.98

以上情况，特此公告。

（以下无正文）

（本页无正文，为《2018年南京溧水城市建设集团有限公司城市停车场建设专项债券2022年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》之签章页）

国信证券股份有限公司

2023年6月28日

