

2017 年南京江北新城投资发展有限公司公司债券 2022 年度 履约情况及偿债能力分析报告

长城证券股份有限公司（以下简称“主承销商”）作为 2017 年南京江北新城投资发展有限公司公司债券（以下简称“本期债券”）的主承销商，按照《关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》的相关要求出具本报告。

一、发行人的基本情况

企业名称：南京江北新城投资发展有限公司

住所：南京市浦口区卓溪路 12 号

法定代表人：成彬彬

注册资本：367,000 万元人民币

企业性质：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：房地产投资、开发；土地整理；建筑物非爆破拆除工程施工；实业投资(不得从事金融业务)；国有资产投资、经营、管理；建筑材料、装饰材料、钢材、化工产品、商品混凝土销售；城市基础设施、市政公用配套设施开发、管理；湿地开发管理；水利工程项目管理；社会服务配套设施项目的投资、建设、经营、管理；计算机、通信和其他电子设备制造、销售；社会经济咨询；房屋租赁；物业服务。（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）

南京江北新城投资发展有限公司成立于 2009 年 2 月 19 日，由南京浦口科创投资集团有限公司独资控股。作为国家级新区南京江北新区核心区域重要的基础设施建设主体，发行人得到浦口区政府和南京浦口高新技术产业开发区管理委员会的重点支持。

二、本期债券的基本情况

- 1、债券名称：2017年南京江北新城投资发展有限公司公司债券。
- 2、上海证券交易所债券简称：17江北债，银行间债券简称：17江北新城债。
- 3、债券代码：上海证券交易所：127648.SH，银行间：1780304.IB。
- 4、发行主体：南京江北新城投资发展有限公司。

5、发行总额：人民币10亿元。

6、债券发行批准机关及文号：国家发展和改革委员会发改企业债券

【2017】20号文件批准发行。

7、债券期限和利率：本期债券利率为5.59%。期限为7年期。本期债券采用固定利率形式，单利按年计息，不计复利。

8、债券形式：实名制记账式企业债券。

9、计息期限：自2017年9月26日起至2024年9月25日止。

10、付息日：本期债券存续期内每年的9月26日为上1个计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

11、还本付息方式：本期债券每年付息一次，同时设置债券提前偿还本金条款，从第3个计息年度开始，每年按募集额20%的比例偿还本金，直至第7年，即于2020年9月26日偿还本金2亿元、2021年9月26日偿还本金2亿元、2022年9月26日偿还本金2亿元、2023年9月26日偿还本金2亿元、2024年9月26日偿还本金2亿元，后五年利息随当年兑付的本金部分一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

12、债券担保：本期债券由南京大江北国资投资集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

13、债券评级：经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人的主体长期信用等级为AA，本期债券信用等级为AA+。

14、上市地点：上海证券交易所、银行间市场。

三、发行人履约情况

（一）办理上市或交易流通情况

发行人已按照2017年南京江北新城投资发展有限公司公司债券募集说明书的约定，在发行完毕后向有关证券交易场所或其他主管部门申请本期债券上市交易流通。本期债券于2017年10月18日在上海证券交易所上市流通，2017年9月30日在银行间市场上市流通。上海证券交易所市场债券简称“17江北债”，债券代码为127648.SH；在银行间市场债券简称“17江北新城债”，债券代码为1780304.IB。

（二）还本付息情况

本期债券在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。付息日为2018年至2024年每年的9月26日，到期利息随本金一起支付。同时，2020至2024年每年的9月26日分别按照发行规模的20%偿还债券本金（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日）。本期债券为7年期固定利率债券，票面年利率为5.59%。

本期债券已于2022年9月26日完成支付自2021年9月26日至2022年9月25日期间的利息及发行规模的20%，即本金2亿元。

本期债券不存在应付未支付本息的情况。

（三）募集资金使用情况

本期债券募集说明书约定：本期债券募集资金10亿元，其中8.00亿元用于南京海峡两岸科工业园海科新寓棚户区改造安置房B区开发项目（不含商业广场部分），2.00亿元用于补充流动资金。经发行人确认，截至2022年12月31日，募集资金已使用完毕，报告期内，不涉及募集资金使用，募集资金按照募集说明书约定使用。

（四）2022年度发行人信息披露情况

2022年4月28日，发行人披露《南京江北新城投资发展有限公司公司债券2021年年度报告》和《南京江北新城投资发展有限公司2021年年度财务报告及附注》。

2022年6月29日，发行人披露《南京江北新城投资发展有限公司及其发行的公开发行债券跟踪评级报告》。

2022年8月30日，发行人披露《南京江北新城投资发展有限公司公司债券2022年中期报告》和《南京江北新城投资发展有限公司公司债券2022年中期财务报告及附注》。

2022年9月15日，发行人披露《2017年南京江北新城投资发展有限公司公司债券2022年付息公告》、《2017年南京江北新城投资发展有限公司公司债券2022年分期偿还本金公告》。

四、发行人偿债能力分析

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2022年度的财务报告出

具标准无保留意见的《南京江北新城投资发展有限公司2022年度审计报告》（众环审字[2023]3300150号），以下引用的财务数据均引自上述审计报告。

（一）偿债能力财务指标分析

项目	2022 年末	2021 年末	同期增减 (%)
资产总额 (万元)	3,238,241.06	3,218,217.59	0.54
其中：流动资产 (万元)	2,886,970.76	2,947,787.70	-2.15
非流动资产 (万元)	351,270.31	270,429.90	29.89
负债总额 (万元)	2,336,084.35	2,258,338.13	2.98
其中：流动负债 (万元)	787,485.58	833,321.12	-6.65
非流动负债 (万元)	1,548,598.78	1,425,017.01	8.67
所有者权益合计 (万元)	902,156.71	959,879.46	-5.26
资产负债率 (%)	72.14	70.17	2.81
流动比率 (倍)	3.67	3.54	3.67
速动比率 (倍)	1.49	1.78	-3.25

1. 资产负债率=总负债/总资产

2. 流动比率=流动资产/流动负债

3. 速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

截至2022年末，发行人资产总额为3,238,241.06万元，负债总额为2,336,084.35万元，所有者权益总额为902,156.71万元。2022年末，发行人的资产总额较2021年增加0.54%，所有者权益较2021年末减少5.26%，资产规模及所有者权益基本保持稳定。

1、短期偿债能力

截至2022年末，发行人流动比率和速动比率分别为3.67和1.49，较2021年末变动较小，短期偿债能力稳定。

2、长期偿债能力

截至2022年末，发行人的资产负债率为72.14%，较2021年末增幅2.81%。总体来看发行人资产负债率处于合理水平，财务结构保持稳健，长期偿债能力较好。

（二）盈利能力及现金流

项目	2022 年度	2021 年度	同期增减 (%)
营业总收入 (万元)	99,071.22	125,697.69	-21.18
营业总成本 (万元)	94,568.50	125,326.62	-24.54

利润总额（万元）	4,251.73	4,266.15	-0.34
净利润（万元）	2,897.18	3,184.07	-9.01
归属母公司股东净利润（万元）	2,897.18	3,334.21	-13.11
经营活动产生的现金流量净额（万元）	-53,345.19	118,149.33	-145.15
投资活动产生的现金流量净额（万元）	-53,024.52	-58,451.25	9.28
筹资活动产生的现金流量净额（万元）	-37,989.45	-72,048.29	47.27
现金及现金等价物净增加额（万元）	-144,263.33	-12,374.49	-1,065.81

2022年度，发行人实现营业总收入99,071.22万元，同比减少21.18%；利润总额为4,251.73万元，同比减少0.34%；净利润为2,897.18万元，同比减少9.01%；归属母公司股东净利润为2,897.18万元，同比减少13.11%，主要系公共基础设施建设业务收入减少较多所致。

2022年度发行人经营活动产生的现金流量净额、投资活动产生的现金流量净额、筹资活动产生的现金流量净额分别为-53,345.19万元、-53,024.52万元和-37,989.45万元。其中，经营活动现金流量从2021年度的净流入变为2022年度的净流出，主要是2022年度销售商品、提供劳务收到的现金和收到其他与经营活动有关的现金较2021年度大幅减少；2022年度，发行人投资活动及筹资活动产生的现金流量净流出较2021年度均减少，主要原因系2022年度投资支付的现金及支付其他与筹资活动有关的现金较少。

五、发行人已发行尚未兑付的债券

截至2022年末，发行人及其下属子公司除短期融资券外，已发行尚未兑付的债券信息如下表所示：

单位：年、亿元、%

证券名称	发行期限	发行规模	余额	起息日期	到期日期	票面利率	债项/主体评级	证券类别
22 江北新城 MTN001	3	5.90	5.90	2022/09/29	2025/09/29	3.30	--/AA	中期票据
22 江北新城 PPN003	3	6.30	6.30	2022/05/31	2025/05/31	3.83	--/AA	定向工具
22 江北新城 PPN002	3	3.00	3.00	2022/03/31	2025/03/31	4.17	--/AA	定向工具
22 江北新城 PPN001	3	2.30	2.30	2022/03/18	2025/03/18	4.35	--/AA	定向工具
21 江北新城 PPN004	3	3.50	3.50	2021/12/28	2024/12/28	4.60	--/AA	定向工具

21 江北新城 PPN003	3	6.00	6.00	2021/10/22	2024/10/22	4.60	--/AA	定向工具
21 江北新城 PPN002	3	4.20	4.20	2021/07/16	2024/07/16	4.60	--/AA	定向工具
21 江北新城 PPN001	3	6.00	6.00	2021/06/09	2024/06/09	4.64	--/AA	定向工具
21 江北新城 MTN002	3	3.60	3.60	2021/04/19	2024/04/19	4.65	AA/AA	中期票据
21 江北新城 MTN001	3	7.00	7.00	2021/04/08	2024/04/08	4.62	AA+/AA	中期票据
20 江北新城 MTN001	3	6.40	6.40	2020/08/26	2023/08/26	4.55	AA/AA	中期票据
20 江北新城 PPN002	3	8.00	8.00	2020/05/11	2023/05/11	4.20	--/AA	定向工具
18 江北新城 MTN001	3+2	8.00	8.00	2018/08/20	2023/08/20	7.20	AA/AA	中期票据
17 江北新城债	7	10.00	4.00	2017/09/26	2024/09/26	5.59	AA+/AA	一般企业债
合计	-	80.20	74.20	-	-	-	-	-

截止2022年末，发行人及其下属子公司除短期融资券外，已发行尚未兑付债券余额为74.20亿元，占发行人2022年末总资产的22.91%。

发行人通过建立和完善财务规划，加强对负债结构的监控管理以及下属企业资金调度管理。发行人为每笔负债都制定了偿债计划，有计划地安排长、短期债务偿付时间序列，以避免集中偿债。

六、担保人最新情况

本期债券由南京大江北国资投资集团有限公司（“大江北集团”）提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。大江北集团是由浦口区国资办出资设立的国有独资公司，是浦口区最大的国有资产管理 and 基础设施建设投融资的综合性主体。截至2022年末，大江北集团主要财务数据如下：

项目	2022 年末	2021 年末	同期增减 (%)
资产总额 (万元)	17,896,610.28	17,850,313.71	0.57
所有者权益合计 (万元)	4,946,164.55	5,431,685.84	-7.68
资产负债率 (%)	72.36	69.57	4.01
流动比率 (倍)	2.66	3.11	-14.47
速动比率 (倍)	1.05	1.40	-21.05
营业总收入 (万元)	583,330.37	513,571.74	13.50
净利润 (万元)	-1,815.41	12,628.51	-130.84
经营活动产生的现金流量净额 (万元)	-466,550.50	-563,257.97	22.90
投资活动产生的现金流量净额 (万元)	-221,555.28	-271,040.78	19.05
筹资活动产生的现金流量净额 (万元)	485,792.85	523,056.69	-13.42
货币资金 (万元)	2,058,560.02	2,228,882.17	-7.70

2022年大江北集团资产总额、所有者权益合计、资产负债率与2021年相比变化不大；流动比率、速动比率较2021年略有下降；营业总收入较2021年有所上升，但净利润下降，主要是所得税费用增加所致。

2022年度，大江北集团经营活动产生的现金流量净流出较2021年度减少22.90%，主要是2022年度收到的税费返还增加较多；2022年度，大江北集团投资活动产生的现金流量净流出较2021年度减少19.05%，主要是项目建设持续投资较大；2022年度，大江北集团筹资活动产生的现金流量较2021年度增加13.42%，主要是收到其他与筹资活动有关的现金大幅减少。总体而言，大江北集团的财务情况正常，货币资金余额充足，可以为本期债券的偿付提供保障。

综上所述，截至2022年末，发行人及担保人债务结构较为合理，经营情况良好，偿债风险可控。

（以下无正文）

（本页无正文，为《2017年南京江北新城投资发展有限公司公司债券2022年度履约情况及偿债能力分析报告》盖章页）

