

债券简称：PR南高新  
债券简称：17南京高新债  
债券简称：PR产投01  
债券简称：18江北产投债01

债券代码：127724.SH  
债券代码：1780392.IB  
债券代码：127824.SH  
债券代码：1880127.IB

2017年第一期南京高新技术经济开发有限责任公司公  
司债券和2018年第一期南京江北新区产业投资集团有  
限公司公司债券

2023年度发行人履约情况及偿债能力分析报告

主承销商：德邦证券股份有限公司



(住所：上海市普陀区曹杨路510号南半幢9楼)

2023年6月



---

南京江北新区产业投资集团有限公司（原南京高新技术经济开发有限责任公司）于2017年12月6日发行了2017年第一期南京高新技术经济开发有限责任公司公司债券（债券简称“PR南高新/17南京高新债”，债券代码“127724.SH/1780392.IB”）、于2018年6月15日发行了2018年第一期南京江北新区产业投资集团有限公司公司债券（债券简称“PR产投01/18江北产投债01”，债券代码“127824.SH/1880127.IB”），由德邦证券担任债权代理人。

## 一、公司债券概要

### （一）PR南高新/17南京高新债

- 1、债券名称：2017年第一期南京高新技术经济开发有限责任公司公司债券。
- 2、债券简称及代码：PR南高新（上交所，127724.SH）、17南京高新债（银行间，1780392.IB）。
- 3、上市地点：上海证券交易所、银行间市场。
- 4、发行规模：8亿元人民币。
- 5、票面金额：100元/张。
- 6、发行价格：按面值平价发行。
- 7、债券形式：实名制记账式公司债券。
- 8、债券期限：7年期。
- 9、债券利率：本期债券采用固定利率，票面利率为6.00%。
- 10、还本付息方式：在债券存续期内，每年付息一次。附设本金提前偿还条款，从第3个计息年度末开始偿还本金，在债券存续期的第3、第4、第5、第6及第7个计息年度末分别按照本期债券发行总额20%、20%、20%、20%和20%的比例偿还债券本金。本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。
- 11、起息日：2017年12月6日。
- 12、付息日：2018年至2024年每年的12月6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)。



---

13、兑付日：2020年至2024年每年12月6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)。

14、担保方式：本期债券无担保。

15、发行时信用级别：经联合资信评估有限公司综合评定，本期债券的信用等级为AA+，发行人的主体长期信用等级为AA+。

2023年6月24日，联合资信评估股份有限公司出具了《南京江北新区产业投资集团有限公司2023年跟踪评级报告》联合[2023]5460号），发行人主体长期信用等级维持AAA，本期债券的信用等级维持AAA，评级展望为稳定。

16、债权代理人：德邦证券股份有限公司。

#### （二）PR产投01/18江北产投债01

1、债券名称：2018年第一期南京江北新区产业投资集团有限公司公司债券。

2、债券简称及代码：PR产投01（上交所，127824.SH）、18江北产投债01（银行间，1880127.IB）。

3、上市地点：上海证券交易所、银行间市场。

4、发行规模：20亿元人民币。

5、票面金额：100元/张。

6、发行价格：按面值平价发行。

7、债券形式：实名制记账式公司债券。

8、债券期限：7年期。

9、债券利率：本期债券采用固定利率，票面利率为6.90%。

10、还本付息方式：在债券存续期内，每年付息一次。附设本金提前偿还条款，从第3个计息年度末开始偿还本金，在债券存续期的第3、第4、第5、第6及第7个计息年度末分别按照本期债券发行总额20%、20%、20%、20%和20%的比例偿还债券本金。本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。



---

11、起息日：2018年6月15日。

12、付息日：2019年至2025年每年的6月15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)。

13、兑付日：2021年至2025年每年6月15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)。

14、担保方式：本期债券无担保。

15、发行时信用级别：经联合资信评估有限公司综合评定，本期债券的信用等级为AA+，发行人的主体长期信用等级为AA+。

2023年6月24日，联合资信评估股份有限公司出具了《南京江北新区产业投资集团有限公司2023年跟踪评级报告》联合[2023]5460号），发行人主体长期信用等级维持AAA，本期债券的信用等级维持AAA，评级展望为稳定。

16、债权代理人：德邦证券股份有限公司。

## 二、发行人2023年度经营和财务状况

### （一）办理上市或交易流通情况

发行人已按照《2017年第一期南京高新技术经济开发有限责任公司公司债券募集说明书》、《2018年第一期南京江北新区产业投资集团有限公司公司债券募集说明书》的约定，在发行完毕后一个月内向有关证券交易场所或其他主管部门申请本期债券上市或交易流通。17南京高新债于2017年12月18日起上市流通，18江北产投债01于2018年6月22日上市流通。

### （二）募集资金使用情况

根据17南京高新债募集说明书，本期债券的募集资金总额为8亿元，在扣除了承销费用后，公司募集资金专项账户于2017年12月8日收到了本期债券的募集资金7.944亿元。截至2023年12月31日，本期债券的募集资金已全部使用，其中4.80亿元用于江北泰山经济适用房片区（拆迁安置房）项目建设，其余用于补充公司营运资金。截至目前，募集



---

资金使用用途和募集说明书约定的用途一致，募集资金专项账户运作规范。

根据18江北产投债01募集说明书，本期债券的募集资金总额为20亿元，在扣除了承销费用后，公司募集资金专项账户于2018年6月20日收到了本期债券的募集资金19.82亿元。截至2023年12月31日，本期债券的募集资金已全部使用，其中12亿元用于江北泰山经济适用房片区（拆迁安置房）项目建设，其余用于补充公司营运资金。截至目前，募集资金使用用途和募集说明书约定的用途一致，募集资金专项账户运作规范。

### （三）报告期内公司债券的本息偿付情况

#### 1、PR南高新/17南京高新债

本期债券起息日为2017年12月6日，付息日为2018年至2024年每年的12月6日，在债券存续期的第3、第4、第5、第6及第7个计息年度末分别按照本期债券发行总额20%、20%、20%、20%和20%的比例偿还债券本金。（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日；顺延期间付息款项不另计利息）。

发行人已于2023年12月6日按期足额支付了第六次利息及第四次本金，不存在应付未付利息及本金情况。

#### 2、PR产投01/18江北产投债01

本期债券起息日为2018年6月15日，付息日为2019年至2025年每年的6月15日，在债券存续期的第3、第4、第5、第6及第7个计息年度末分别按照本期债券发行总额20%、20%、20%、20%和20%的比例偿还债券本金。（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日；顺延期间付息款项不另计利息）。

发行人已于2023年6月15日按期足额支付了第五次利息及第三次本金，不存在应付未付利息及本金情况。

### （四）信息披露情况

报告期，发行人已按规定披露了上一年度的年度报告、中期报告、付息及回售相关公告。2023年11月8日，发行人披露了《南京江北新区产业投资集团有限公司关于董事长、总经理、三分之一以上董事发生变动的公告》。



### 三、发行人偿债能力

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）为发行人2023年财务报表以及报表附注进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。以下所引用的财务数据，非经特别说明，均引自该审计报告。

#### （一）偿债能力分析

表：发行人偿债能力财务指标

单位：万元币种：人民币

项目	2023年末	2022年末	变动比 (%)
资产总计	14,559,077.35	13,496,143.33	7.88
负债总计	9,649,978.49	9,423,188.39	2.41
所有者权益总计	4,909,098.87	4,072,954.94	20.53
归属于母公司所有者权益	4,800,721.59	4,048,286.51	18.59
资产负债率	66.28	69.67	0.06
扣除商誉及无形资产后的资产负债率 (%)	66.72	70.74	-5.68
流动比率	2.87	2.99	-4.01
速动比率	0.86	0.83	3.61
期末现金及现金等价物余额	861,692.56	791,697.42	8.84

#### （1）长期偿债能力分析

截至2023年12月31日，发行人合并报表资产总计为14,559,077.35万元，较2022年末增长7.88%，资产总量稳步提升；负债总计为9,649,978.49万元，较2022年末增长2.41%。合并报表中资产中归属于母公司所有者权益为4,800,721.59万元，较2022年末增长18.59%。

#### （2）短期偿债能力分析

2023年末，发行人流动比率为2.87，较2022年末下降了4.01%。速动比率为0.86，较2022年末提高了3.61%，整体变动较小。

#### （3）期末现金及现金等价物余额分析

截止2023年12月31日，发行人期末现金及现金等价物余额总计861,692.56万元，较2022年末增加了8.84%。主要原因系业务扩张及偿还到期债务。



## （二）盈利能力分析

表：发行人盈利能力情况

单位：万元币种：人民币

项目	2023年末	2022年末	变动比例 (%)
营业总收入	598,397.09	495,480.83	20.77
营业总成本	632,515.21	549,609.51	15.08
利润总额	44,676.08	51,301.31	-12.91
净利润	18,223.53	32,683.72	-44.24
归属于母公司股东的净利润	18,202.90	32,725.16	-44.38
息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	113,793.26	72,025.61	-8.49
EBITDA利息倍数	2.65	3.67	-27.79
应收账款周转率	0.85	0.91	-6.59
存货周转率	0.07	0.06	16.67
贷款偿还率(%)	100	100	-
利息偿付率(%)	100	100	-

2023年度，公司实现营业收入598,397.09万元，同比上升20.77%，公司营业收入主要来源于园区开发及运营业务和保障房业务收入。2023年度，发行人利润总额同比减少12.91%，净利润较2022年减少了44.24%，归属于母公司股东的净利润减少了44.38%，主要系发行人2023年营业成本增加所致。2023年度，发行人EBITDA利息倍数减少了27.79%，主要是由于当年利润总额减少较多所致。报告期内，发行人盈利水平基本保持稳定。

## （三）现金流量分析

表：发行人现金流量情况

单位：万元币种：人民币

项目	2023年末	2022年末	变动比例 (%)
经营活动产生的现金流量净额	-558,543.86	-685,037.02	-18.47%
投资活动产生的现金流量净额	-189,850.25	-354,043.67	-46.38%
筹资活动产生的现金流量净额	813,403.38	355,404.14	128.87%
现金及现金等价物净增加额	75,112.48	-106,007.83	-170.86%
期末现金及现金等价物余额	366,041.95	290,929.47	25.82%



---

发行人2023年经营活动产生的现金流净额较2022年增加了18.47%，主要系发行人2023年度购买商品、接受劳务支付的现金减少所致。投资活动产生的现金流净额较2022年增加了46.38%，主要系2023年发行人“购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金”减少所致。筹资活动产生的现金流量净额为813,403.38万元，同比增长了128.87%，主要系当年取得借款收到的现金增加所致。发行人2023年末现金及现金等价物余额为366,041.95万元，现金储备尚充足，具备风险抵御能力。

#### 四、本期公司债券保证人情况

17南京高新债及18江北产投债01均无保证人。

综上所述，发行人短期偿债能力较为稳定、负债结构较为合理，具备较强的偿债能力。发行人良好的业务发展前景和盈利能力也为公司未来的债务偿还提供了良好的保障。总体上发行人对本期债券本息具有良好的偿付能力。

以上情况，特此公告。

（以下无正文）



（本页无正文，为《2017年第一期南京高新技术经济开发有限责任公司公司债券和2018年第一期南京江北新区产业投资集团有限公司公司债券2023年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》之盖章页）



德邦证券股份有限公司

2024年6月27日

