

**2016年南京新城科技园建设发展有限责任公司双创
孵化专项债券2022年发行人履约情况及偿债能力
分析报告**

发行人

南京市建邺区高新科技投资集团有限公司
(住所：南京市建邺区奥体大街68号01幢)

主承销商

南京证券股份有限公司
(住所：南京市江东中路389号)

二〇二三年六月

重要声明

南京证券股份有限公司（以下简称“南京证券”或“主承销商”）编制本报告的内容及信息均来源于南京市建邺区高新科技投资集团有限公司（原名南京新城科技园建设发展有限责任公司，以下简称“发行人”或“公司”）2023年对外公布的《南京市建邺区高新科技投资集团有限公司公司债券2022年度报告》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等。

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南京证券所作的承诺或声明。在任何情况下，未经南京证券书面许可，不得用作其他任何用途。

目 录

重要声明	2
第一节 发行人概况	4
第二节 本期债券情况	5
第三节 发行人2022年度经营财务状况及偿债能力分析	7
一、发行人经营状况	7
二、发行人主要财务数据和指标	8
三、发行人偿债能力	8
四、发行人盈利能力	9
五、发行人现金流情况	9
第四节 发行人募集资金使用及专项账户运作情况	11
第五节 报告期内偿债保障措施的执行情况和本息偿付情况	12
一、偿债保障措施的执行情况	12
二、报告期内本期债券的本息偿付情况	12
第六节 募集说明书中约定的其他义务的执行情况	13
第七节 债券持有人会议召开的情况	14
第八节 本期公司债券跟踪评级情况	15
第九节 本期债券担保人情况	16
第十节 已发行尚未兑付债券对本期债券偿债能力的影响	17

第一节 发行人概况

一、公司名称：南京市建邺区高新科技投资集团有限公司（原名“南京新城科技园建设发展有限责任公司”）

二、住所：江苏省南京市建邺区奥体大街68号01幢

三、法定代表人：秦念奇

四、注册资本：人民币 200,000 万元

五、企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

六、经营范围：授权范围内的国有资产投资、经营、管理；社会服务配套设施项目的投资、建设、经营、管理；商品房代理销售；建筑材料销售；房地产经纪；房屋出租；工业项目开发、土地开发利用、道路基础工程施工、管道安装、室内外装潢、物业管理、商业网点开发（涉及许可证的凭证经营）；股权投资；受托管理投资基金；受托资产管理、投资管理、投资咨询（不含证券、期货）；企业管理咨询，商务信息咨询；展览展示服务；会务服务。（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）

七、股权结构：南京建邺国有资产经营集团有限公司持有发行人100%股权。南京市建邺区人民政府为发行人实际控制人。

第二节 本期债券情况

一、本期债券批准情况

本期债券经国家发展和改革委员会发改企业债券[2016]44号文件核准公开发行。

二、本期债券基本情况

1、**发行人：**南京市建邺区高新科技投资集团有限公司。

2、**债券名称：**2016年南京新城科技园建设发展有限责任公司双创孵化专项债券（简称“16宁科技园双创债”）。

3、**发行总额：**人民币11亿元。

4、**债券期限：**本期债券为7年期固定利率债券，附本金提前偿还条款，从第3个计息年度开始偿还本金，第3、4、5、6、7个计息年度末分别按本期债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还本金。

5、**债券利率：**4.37%。

6、**发行价格：**本期债券面值100元人民币，平价发行。以1,000元为一个认购单位，认购金额必须是1,000元的整数倍且不少于1,000元。

7、**债券形式及托管方式：**实名制记账式公司债券。投资者购买的本期债券在中央国债登记公司和中国证券登记公司上海分公司登记托管。

8、**发行方式：**本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向中华人民共和国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行和通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）发行相结合的方式发行。

9、**发行首日：**本期债券发行期限的第1日，即2016年6月24日。

10、**起息日：**自2016年6月24日开始计息，本期债券存续期限内每年的6月24日为该计息年度的起息日。

11、**计息期限：**本期债券计息期限自2016年6月24日起至2023年6月23日止。

12、**计息方式：**本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。本期债券年度付息款项自付息日起不另计息，本金自兑付日起不另计息。

13、**还本付息方式：**每年付息一次，每年付息时按债权登记日日终在托管

机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付；分次还本，自本期债券存续期第3年末起，逐年分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%和20%的比例偿还债券本金，当期利息随本金一起支付。

14、付息日：2017年至2023年每年的6月24日为上一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）。

15、兑付日：2019年至2023年每年的6月24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）。

16、本息兑付方式：通过本期债券托管机构办理。

17、债权代理人/监管银行：中国工商银行股份有限公司南京城西支行

18、担保方式：本期债券由瀚华担保股份有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

19、信用级别：发行人的主体长期信用级别为AA+级，本期债券的信用级别为AA+级。

第三节 发行人2022年度经营财务状况及偿债能力分析

一、发行人经营状况

发行人2022年（以下简称“报告期”）营业收入主要来自科技载体租售、房屋租赁等业务板块。

表：发行人2021年及2022年营业收入及成本情况

单位：万元、%

业务板块	2022年			2021年		
	收入	成本	收入占比	收入	成本	收入占比
工程代建	4,262.97	4,258.53	5.79	33,799.72	29,643.78	36.62
载体销售	19,965.68	15,932.98	27.10	15,575.56	13,703.30	16.87
房屋租赁	31,859.43	9,508.91	43.24	30,178.14	5,154.69	32.69
酒店服务	3,150.76	1,872.05	4.28	2,303.42	1,237.87	2.50
公共性服务	6,393.26	5,961.41	8.68	3,143.88	2,200.52	3.41
水电费等其他业务	8,039.93	5,238.05	10.91	7,303.14	5,469.85	7.91
合计	73,672.02	42,771.94	100.00	92,303.86	57,410.00	100.00

发行人工程代建业务收入主要来自对南京新城科技园范围内土地进行开发整理所获得的收入。公司土地开发成本主要为拆迁补偿款和土地整理成本等，包括项目前期费用、工程勘察费用、工程设计费用、工程监理费用、工程管理费用、工程决算费用等。公司的科技载体租售收入为发行人引进企业入驻的科技园写字楼以及加速器的销售收入及租赁收入。公司酒店业务板块的酒店服务收入指公司下属子公司南京新城商务服务有限公司管理并经营的新城商务酒店的营业收入，营业收入主要由客房收入和餐饮收入构成。公司的其他业务主要为向入驻企业提供的物业综合管理等业务。

园区的开发、建设与运营既是发行人主营业务方向，也是发行人的职责所在。未来发行人将继续承担其肩负的责任，高质量、高效率地完成各项建设任务，为园区逐步转向科技研发型总部和服务型总部打下坚实的硬件基础。发行人将实现向科技项目孵化引导主体的转型。发行人现有的业务模式在较长的一段时期内能够保证公司的稳健运营，但作为新城科技园科技项目孵化的引导者，发行人还承担着实现科技项目批量孵化的社会职责。未来，发行人将逐步承担起该项职能，为实现高新技术产业集聚创造积极条件。发行人将加快推进公司综合改革、加强工程管理、加快科技人才引进、推进产业招商、稳步推进融资

运营、配合推进园区配套服务等多方面工作。

二、发行人主要财务数据和指标

发行人最近两年主要会计数据以及财务指标列示如下：

单位：万元、%

项目	2022 年度/末	2021 年度/末	变动比例
总资产（万元）	4,538,922.68	4,382,104.37	3.58
总负债（万元）	2,935,369.15	2,800,944.40	4.80
全部债务（万元）	1,997,685.32	2,026,540.54	-1.42
所有者权益（万元）	1,603,553.54	1,581,159.97	1.42
营业总收入（万元）	73,672.02	92,303.86	-20.19
利润总额（万元）	27,199.05	27,943.39	-2.66
净利润（万元）	20,240.91	19,655.29	2.98
扣除非经常性损益后净利润（万元）	5,732.65	10,130.48	-43.41
归属于母公司所有者的净利润（万元）	19,809.89	19,609.76	1.02
经营活动产生现金流量净额（万元）	96,050.28	-48,655.35	297.41
投资活动产生现金流量净额（万元）	-6,211.76	2,794.65	-322.27
筹资活动产生现金流量净额（万元）	-150,063.52	97,293.83	-254.24
流动比率	2.36	2.15	9.77
速动比率	0.46	0.51	-9.80
资产负债率（%）	64.67	63.92	1.17
债务资本比率（%）	55.47	56.17	-1.25
营业毛利率（%）	41.94	37.80	10.95
平均总资产报酬率（%）	0.61	0.65	-6.15
加权平均净资产收益率（%）	1.27	1.21	4.96
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	0.36	0.62	-41.94
EBITDA（万元）	28,801.28	29,041.60	-0.83
EBITDA 全部债务比（%）	1.44	1.43	0.70
EBITDA 利息保障倍数	0.29	0.26	11.54
应收账款周转率	0.73	0.59	23.73
存货周转率	0.02	0.03	-33.33
总资产周转率	0.02	0.02	0.00
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	0.00
利息支付率（%）	100.00	100.00	0.00

三、发行人偿债能力

2021年和2022年，发行人的流动比率分别为2.15倍和2.36倍；速动比率分别为0.51倍和0.46倍。报告期末，发行人的流动比率大于2，流动资产对流动负债具有较强的覆盖能力；速动比率较为稳定。总体来看，发行人短期偿债能力较好。

2021年和2022年，发行人的资产负债率分别为63.92%和64.67%，资产负债率总体呈小幅上升趋势，长期偿债能力基本保持稳定。2021-2022年，发行人的EBITDA利息保障倍数分别为0.29倍和0.26倍。总体而言，发行人对未来债务的

本息偿付具备一定的安全保障。

根据联合资信评估股份有限公司于2022年7月27日出具的《南京市建邺区高新科技投资集团有限公司2022年跟踪评级报告》（联合[2022]7101号），发行人主体长期信用等级为AA+，评级展望为稳定，表明发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。

总体来看，发行人偿债能力较强。

四、发行人盈利能力

最近两年，发行人主营业务开展稳定，营业收入总体保持稳定。随着发行人市场化运作程度的提高，报告期内发行人收到的政府补助收入总体呈下降趋势。

发行人近两年的净资产收益率分别为1.21%和1.27%，总资产收益率分别为0.46%和0.45%，总体呈下降趋势，主要原因由于发行人所处行业特点，资产规模较大，项目建设周期较长，利润的实现存在一定滞后性，因此净资产收益率和总资产收益率均处于较低水平。总体而言，发行人盈利能力较强且较为稳定。

五、发行人现金流情况

发行人2022年经营活动产生的现金流量净额为96,050.28万元，经营活动产生的现金流量净额同比增加了297.41%，2022年度，发行人收到其他与经营活动有关的现金流较大，主要原因为此前与发行人保持良好合作关系的企业之间往来款有陆续回款发生，由此导致报告期内经营活动现金流入对收到其他与经营活动有关的现金流入依赖度较高。

发行人2022年投资活动产生的现金流量净额为-6,211.76万元。主要为发行人为了响应当地政府支持区域内企业发展、促进产业结构优化需要对部分基金进行出资及对区域内企业进行直接投资。2022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规模较2021年大幅上升，投资活动现金流表现为净流出。

发行人2022年筹资活动产生的现金流量净额为-150,063.52万元。由于业务特点，发行人的工程建设有着较大的融资需求，发行人的筹资活动较为频繁。2022年筹资活动产生的现金流量净额较2021年下降247,357.35万元，降幅为254.24%，主

要系2022年发行人根据业务及融资安排适当控制有息负债规模，因此发行人取得借款收到的现金减少，整体体现为净流出。

第四节 发行人募集资金使用及专项账户运作情况

截至2022年末，本期债券募集资金扣除承销费用后已全部用于紫金（建邺）科技创业特别社区一期的项目投资，符合募集说明书约定用途。

发行人与中国工商银行股份有限公司南京城西支行签署了《债权代理协议》及《账户监管及合作协议》，设立了募集资金账户，确保募集资金专款专用。

第五节 报告期内偿债保障措施的执行情况和本息偿付情况

一、偿债保障措施的执行情况

报告期内，发行人债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施未发生重大变化，偿债保障措施稳定。

发行人与监管银行中国工商银行股份有限公司南京城西支行签订了《债权代理协议》及《账户监管及合作协议》，监管银行依据协议的约定保管偿债账户内的资金，并监督发行人对该资金只能用于偿还本期债券的本息。

二、报告期内本期债券的本息偿付情况

本期债券存续期内2017年至2023年每年的6月24日为上一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）。自本期债券存续期第3年末起，逐年分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%和20%的比例偿还债券本金，当期利息随本金一起支付。

发行人已于2022年6月24日按时足额支付本期债券上一年度的利息及分期偿还本金。

第六节 募集说明书中约定的其他义务的执行情况

截至本报告出具之日，发行人及其他相关当事人均已按募集说明书的约定履行相关义务。

第七节 债券持有人会议召开的情况

截至2022年末，本期债券无债券持有人会议召开事项。

第八节 本期公司债券跟踪评级情况

根据联合资信评估股份有限公司于2022年7月27日出具的《南京市建邺区高新科技投资集团有限公司2022年跟踪评级报告》（联合[2022]7101号），发行人主体长期信用等级为AA+，评级展望为稳定。本期债券2022年度跟踪评级报告尚未发布。

第九节 本期债券担保人情况

本期债券由瀚华融资担保股份有限公司提供全额无条件的不可撤销的连带责任保证担保。截至2022年12月31日，瀚华融资担保股份有限公司总资产为55.51亿元，净资产41.90亿元，2022年实现净利润2.40亿元。公司业务定位发展成为中国最优秀的担保公司之一，以担保、小额贷款、中短期信贷为核心，向小型、微型经济主体提供全面、专业、高效的融资服务，为保障本期债券顺利偿付提供了有力保障。

第十节 已发行尚未兑付债券对本期债券偿债能力的影响

截至本报告出具日，发行人已发行尚未兑付的信用债券明细如下：

单位：亿元

序号	债券简称	起息日	回售日	到期日	债券期限	发行规模	发行利率	余额
1	19建邺03	2019-11-07	2022-11-07	2024-11-07	3+2	5.00	4.65	5.00
2	22建邺G1	2022-04-28	2025-04-28	2027-04-28	3+2	10.00	3.35	10.00
3	22建邺G2	2022-06-10	2025-06-10	2027-06-10	3+2	10.00	3.30	10.00
4	22建邺G3	2022-08-29	2025-08-29	2027-08-29	3+2	5.00	2.95	5.00
5	GC建邺01	2023-06-16	2026-06-16	2028-06-16	3+2	4.00	3.23	4.00
公司债券小计		-	-	-	-	34.00	-	34.00
6	21建邺高科MTN001（权益出资）	2021-06-17	-	2024-06-17	3	3.00	3.79	3.00
7	21建邺高科MTN002	2021-08-18	-	2024-08-18	3	4.50	3.40	4.50
8	21建邺高科MTN003	2021-11-03	-	2024-11-03	3	7.50	3.59	7.50
9	21建邺高科MTN004	2021-12-06	-	2024-12-06	3	12.00	3.57	12.00
10	21建邺高科MTN005	2021-12-15	-	2024-12-15	3	6.00	3.50	6.00
11	22建邺高科MTN001	2022-07-18	2025-07-18	2025-07-18	3+N	4.50	3.43	4.50
12	22建邺高科MTN002	2022-09-30	2025-09-30	2025-09-30	3+N	5.50	3.38	5.50
债务融资工具小计		-	-	-	-	43.00	-	43.00
其他小计		-	-	-	-	-	-	-
合计		-	-	-	-	77.00	-	77.00

发行人目前经营状况良好，还本付息安排正常进行，上述债券未对发行人偿债能力带来不利影响。

（本页无正文，为《2016年南京新城科技园建设发展有限责任公司双创孵化专项债券2022年发行人履约情况及偿债能力分析报告》之签章页）

