

债券简称：PR 南高新
债券简称：17 南京高新债
债券简称：18 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

债权代理事务报告

(2021 年度)

债权代理人



德邦证券股份有限公司
Topsperity Securites Co.,Ltd.

(住所：上海市普陀区曹杨路 510 号南半幢 9 楼)

2022 年 6 月



重要声明

本报告依据国家发改委相关规定、银行间债券市场相关规则的规定及《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》（以下简称“《17 南京高新债募集说明书》”）、《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》（以下简称“《18 江北产投债 01 募集说明书》”）、《2017 年南京高新技术经济开发有限责任公司公司债券债权代理协议》（以下简称“《债权代理协议》”）、第三方中介机构出具的专业意见、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）（以下简称“产投集团”、“公司”、“江北产投”或“发行人”）提供的相关资料、说明文件等相关公开信息披露文件，由公司债券债权人德邦证券股份有限公司（以下简称“德邦证券”）编制。

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德邦证券所作的承诺或声明。



目录

重要声明.....	错误!未定义书签。
第一章 公司债券概况.....	4
第二章 发行人 2021 年度经营及财务状况	6
第三章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况.....	11
第四章 本期债券保证人情况.....	12
第五章 债券持有人会议召开情况.....	12
第六章 本期债券本息偿付情况.....	12
第七章 公司债券评级情况.....	13
第八章 其他事项.....	13



第一章 公司债券概况

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“18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。截至目前，两期债券尚在存续期内。

一、债券基本情况

（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+。

2021 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2021年跟踪评级报告》联合[2021]4707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) 18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：18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+。

2021 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2021年跟踪评级报告》联合[2021]4707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。

第二章 发行人 2021 年度经营及财务状况

一、发行人基本情况

1、公司中文名称：南京江北新区产业投资集团有限公司（原名称为“南京高新技术经济开发有限责任公司”）。



公司中文简称：产投集团

2、法定代表人：高亮

3、注册资本：人民币 654,816.4809 万元

4、住所：南京市江北新区高新路 16 号

5、办公地址：南京市江北新区高新路 16 号

6、信息披露事务人：吴疆

7、邮政编码：210061

8、联系电话：025-58696026

9、传真：025-58050007

10、统一社会信用代码：91650000299934675M

11、信息披露网址：上海证券交易所网站 www.sse.com.cn

12、经营范围：投资兴办高新技术企业;高新技术项目风险投资;高新技术咨询服务;物业管理;开发区高新技术产品销售;开发区内企业生产所需原辅材料及配套设备供应;多余物资串换;机电产品、机械设备、仪器仪表、五金交电(不含助力车)、化工产品(不含危险品)、通信设备(不含卫星地面接收设备)销售(以上经营范围均不含国家专控商品及专项审批项目);房地产开发(凭资质证书在有效期内经营);高新区内土地开发、基础设施建设;自营和代理各类商品及技术的进出口业务;城市道路、桥梁、隧道、公共广场、绿化工程施工及提供劳务;污水处理、污水处理工程;河道整治及养护工程;高新技术研发;创业投资;投资管理咨询、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)



二、发行人 2021 年度经营情况

根据发行人 2021 年年度报告，业务板块主要涉及高新区内的土地开发、基础设施建设、房屋销售、房屋租赁等领域。全年公司实现营业总收入为 49.91 亿元，同比减少了 3.10%；营业总成本为 56.41 亿元，同比增加 1.37%；净利润为 3.02 亿元，同比增长了 54.79%。

2021 年，各板块收入与成本明细如下：

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
园区开发及运营业务	23.88	18.62	22.04	47.85	26.45	18.46	30.18	51.35
保障房业务	23.27	18.08	22.28	46.62	21.13	18.23	13.74	41.03
工程施工业务	0.27	0.18	32.06	0.54	0.47	0.40	14.92	0.91
商品/电/气等销售业务	2.07	1.50	27.29	4.14	0.71	0.69	2.67	1.38
投资性房地产转让	0.37	0.26	30.44	0.74	2.33	2.03	13.04	4.53
其他业务	0.05	0.06	-20.00	0.11	0.41	0.15	64.32	0.80
合计	49.91	38.70	22.46	100.00	51.50	39.96	22.42	100.00

报告期内保障房业务板块、商品/电/气等销售业务板块毛利率大幅上升主要系营业收入增加所致，保障房销售业务的经营主体主要由一级子公司南京新居建设集团有限公司、二级子公司南京新北建设发展有限公司承担，其中新北建设系新居集团子公司，主要业务包括拆迁安置房、公租房、经济适用房等。发行人业务板块不断优化，发行人保障房销售业务收入呈现逐年增长趋势。工程施工业务板块、投资性房地产转让板块毛利率大幅上升主要系营业成本下降所致。发行人受高新区管委会以及江北新区管委会的统一部署和委托，开展基础设施项目的建设，并签订委托建设协议，进行业务核算以及资金结算。实际运作中资金结算通常分年逐年拨付完成，最终的总委托建设金额用于补偿江北产投承担基础设施建设项目的全部财务、管理和税收等成本，覆盖公司的投资支出。报告期内其他业务板块毛利率下降主要系营业收入和成本大幅



缩减所致。

三、发行人 2021 年度财务状况

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）为发行人 2021 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众环审字（2022）3310146 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。

1、合并资产负债表主要数据及指标

单位：万元 币种：人民币

项目	2021 年末	2020 年末	变动比 (%)
资产总计	12,679,935.26	11,273,765.26	12.47
负债总计	8,676,540.26	7,835,440.71	10.73
所有者权益总计	4,003,395.00	3,438,324.55	16.43
归属于母公司所有者权益	3,982,351.39	3,418,149.82	16.51
资产负债率	68.43	69.76	-1.91
扣除商誉及无形资产后的资产负债率 (%)	69.36	70.41	-1.50
流动比率	3.34	3.12	7.27
速动比率	1.26	1.33	-5.58
期末现金及现金等价物余额	1,463,723.80	1,693,125.80	-13.55

截至 2021 年 12 月 31 日，发行人合并报表资产总计为 12,679,935.26 万元，较 2020 年末增长 12.47%，资产总量稳步提升；负债总计为 8,676,540.26 万元，较 2020 年末增长 10.73%。合并报表中资产中归属于母公司所有者权益为 3,982,351.39 万元，较 2020 年末增长 16.51%。

2、合并利润表主要数据及指标

单位：万元 币种：人民币

项目	2021 年末	2020 年末	变动比例 (%)
营业总收入	499,083.66	515,049.97	-3.1
营业总成本	564,110.49	556,497.13	1.37
利润总额	54,420.16	40,450.57	34.53
净利润	30,243.03	19,537.58	54.79
归属于母公司股东的净利润	29,871.01	19,442.31	53.64
息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	136,870.84	149,576.17	-8.49
EBITDA 利息倍数	1.93	0.37	422.79



应收账款周转率	0.86	0.97	-10.85
存货周转率	0.11	0.09	22.22
贷款偿还率(%)	100	100	-
利息偿付率(%)	100	100	-

2021 年底，公司实现营业收入 499,083.66 万元，同比下降 3.1%，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。2021 年度，发行人利润总额同比增加 34.53%，净利润较 2020 年增加了 54.79%，归属于母公司股东的净利润增加了 53.64%，主要系发行人 2021 年期间费用减少所致。2021 年度，发行人 EBITDA 利息倍数增加了 422.79%，主要是由于当年利润总额增加较多所致。

3、合并现金流量表主要数据

单位：万元 币种：人民币

项目	2021 年末	2020 年末	变动比(%)
经营活动产生的现金流量净额	-218,251.58	-279,693.46	21.96%
投资活动产生的现金流量净额	-559,268.91	-417,108.84	-34.08%
筹资活动产生的现金流量净额	552,108.83	1,036,745.16	-46.75%
现金及现金等价物净增加额	-229,402.00	325,707.01	-170.43%
期末现金及现金等价物余额	1,463,723.80	1,693,125.80	-13.55%

发行人 2021 年经营活动产生的现金流净额较 2020 年回升了 21.96%，主要系发行人 2021 年度销售商品、提供劳务收到的现金增加所致。投资活动产生的现金流净额较 2020 年减少了 34.08%，主要系 2021 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”大幅增加所致。筹资活动产生的现金流量净额为 552,108.83 万元，同比减少了 46.75%，主要系 2021 年度“偿还债务支付的现金”增加所致。



第三章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况

（一）PR 南高新/17 南京高新债

1、本期债券募集资金情况及专户运作情况

根据《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》，17 南京高新债募集资金 8 亿元人民币，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，3.20 亿元用于补充公司营运资金。发行人于上海浦东发展银行股份有限公司南京分行开设了本期债券募集资金监管账户，用于存放和使用债券募集资金。

2、本期债券募集资金使用情况

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 2021 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。

（二）18 产投 01/18 江北产投债 01

1、本期债券募集资金情况及专户运作情况

根据《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》，18 江北产投债 01 募集资金 20 亿元人民币，其中 12.00 亿元用于江北泰山经济适用房片区（拆迁安置房）项目建设，8.00 亿元用于补充公司营运资金。发行人于北京银行股份有限公司南京分行开设了本期债券募集资金监管账户，用于存放和使用债券募集资金。

2、本期债券募集资金使用情况

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 2021 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。



第四章 本期债券保证人情况

17 南京高新债及 18 江北产投债 01 均无保证人。

第五章 债券持有人会议召开情况

截至 2021 年末，“PR 南高新/17 南京高新债”、“18 产投 01/18 江北产投债 01”均无触发需召开持有人会议的情形，未召开债券持有人会议。

第六章 本期债券本息偿付情况

（一）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 2021 年 12 月 6 日按期足额支付了第四次利息及第二次本金，不存在应付未付利息及本金情况。

（二）18 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 2021 年 6 月 15 日按期足额支付了第三次利息、第一次本金，不存在应付未付利息及本金情况。



第七章 公司债券评级情况

2021 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 2021 年跟踪评级报告》联合[2021]4707 号），发行人在此次跟踪评级中主体长期信用等级维持 AAA，“17 南高新/17 南京高新债”及“18 江北产投债 01/18 产投 01”的信用等级维持 AAA，评级展望为稳定。

2022 年跟踪评级报告将于近期在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）、上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）上公告，敬请投资者关注。

第八章 其他事项

（一）债权代理人履行职责情况

德邦证券股份有限公司作为“PR 南高新/17 南京高新债”、“18 产投 01/18 江北产投债 01”的债权代理人，履行募集说明书及债权代理协议约定的义务，在报告期内对发行人进行持续跟踪和监督，持续关注和调查了解发行人的经营状况、财务状况、资信状况、募集资金使用情况、公司债券利息偿付情况以及可能影响债券持有人权益的重大事项，积极行使债权代理人职责，维护债券持有人的合法权益。

2021 年度，德邦证券于 2021 年 5 月 10 日针对发行人 2021 年当年累计新增借款超过上年末净资产百分之二十事项、于 2021 年 4 月 12 日针对发行人中介机构发生变更事项，于 2021 年 10 月 13 日针对发行人 2021 年当年累计新增借款超过上年末净资产百分之二十事项、于 2021 年 12 月 23 日针对发行人 2021 年当年累计新增借款超过上年末净资产百分之二十事项出具了临时债权代理事务报告。

（二）对外担保情况

根据《南京江北新区产业投资集团有限公司 2021 年年度报告》，截至 2021 年度末，发行人对外担保余额为 9.22 亿元，较 2020 年末减少了 11.53 亿元，占报告期末净资产的 2.30%。

（三）发行人信息披露情况

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，并披露了以下临时公告：



序号	披露时间	披露内容
1	2021/4/9	南京江北新区产业投资集团有限公司关于中介机构发生变更的公告
2	2021/5/10	南京江北新区产业投资集团有限公司2021年累计新增借款超过上年末净资产百分之二十之公告
3	2021/10/13	南京江北新区产业投资集团有限公司2021年累计新增借款超过上年末净资产百分之二十之公告
4	2021/12/23	南京江北新区产业投资集团有限公司2021年累计新增借款超过上年末净资产百分之二十之公告

（四）发行人已发行尚未兑付债券情况

截至 2021 年末，发行人已发行尚未兑付的企业(公司)债券、债务融资工具及其他债券信息如下表所示：

序号	证券简称	证券类别	发行日期	票面利率%	当前余额(亿元)	发行规模(亿元)
1	17宁高新	私募债	2017-09-26	5.5900	12.0800	12.4000
2	17南京高新债	一般企业债	2017-12-05	6.0000	4.8000	8.0000
3	18江北产投MTN001	一般中期票据	2018-03-09	6.0500	10.0000	10.0000
4	18江北产投MTN002	一般中期票据	2018-03-19	6.0300	10.0000	10.0000
5	18江北产投债01	一般企业债	2018-06-14	6.9000	12.0000	20.0000
6	19江北新区PPN001	定向工具	2019-03-27	4.7000	10.0000	10.0000
7	19北园03	证监会主管ABS	2019-04-25	5.2000	3.0000	3.0000
8	19北园次	证监会主管ABS	2019-04-25	—	0.9000	0.9000
9	19北园02	证监会主管ABS	2019-04-25	5.0500	4.9000	4.9000
10	20江北新区PPN001	定向工具	2020-02-24	3.8000	12.0000	12.0000
11	20产投01	私募债	2020-03-12	3.7000	13.5000	13.5000
12	20江北新区MTN001	一般中期票据	2020-04-14	3.5800	12.0000	12.0000
13	20江北新区PPN002	定向工具	2020-04-16	3.5000	10.0000	10.0000
14	20江北新区MTN002	一般中期票据	2020-08-05	3.6000	6.0000	6.0000
15	20江北新区MTN003	一般中期票据	2020-09-15	4.3500	5.0000	5.0000



16	20江北新区PPN003	定向工具	2020-10-13	4.2100	8.0000	8.0000
17	20江北新区MTN004	一般中期票据	2020-10-23	3.8600	10.0000	10.0000
18	20产投Y1	私募债	2020-12-01	5.2000	4.6000	4.6000
19	20江北新区MTN005	一般中期票据	2020-12-25	5.0000	6.0000	6.0000
20	21江北新区PPN001	定向工具	2021-01-25	4.1000	5.0000	5.0000
21	21产投01	私募债	2021-02-05	4.3800	10.0000	10.0000
22	21江北新区PPN002	定向工具	2021-02-24	4.2300	6.0000	6.0000
23	21江北新区PPN003	定向工具	2021-03-01	4.2200	5.0000	5.0000
24	21产投K1	私募债	2021-03-04	3.9000	5.0000	5.0000
25	21江北产投债01	一般企业债	2021-03-10	3.8700	12.0000	12.0000
26	21江北新区PPN004	定向工具	2021-04-07	3.9800	8.0000	8.0000
27	21江北新区MTN001	一般中期票据	2021-04-14	3.8200	10.0000	10.0000
28	21江北新区MTN002	一般中期票据	2021-06-10	4.2600	8.0000	8.0000
29	21产投02	私募债	2021-07-23	3.4900	5.0000	5.0000
30	21产投Y1	私募债	2021-08-10	4.2000	6.0000	6.0000
31	产投海外2.3% N20220810	海外债	2021-08-11	2.3000	2.5000	2.5000
32	21江北新区MTN003	一般中期票据	2021-08-18	3.9000	6.0000	6.0000
33	21江北新区MTN004	一般中期票据	2021-08-25	3.3700	20.0000	20.0000
34	21江北产投债02	一般企业债	2021-09-03	3.2600	5.0000	5.0000
35	21江北产投债03	一般企业债	2021-09-08	3.9800	8.0000	8.0000
36	21产投Y3	私募债	2021-11-22	4.0700	9.4000	9.4000
37	21前海新居ABN001次	交易商协会ABN	2021-12-29	—	0.0020	0.0020
38	21前海新居ABN001优先	交易商协会ABN	2021-12-29	3.5000	1.0680	1.0680

(五) 涉及的未决诉讼、仲裁或重大行政处罚事项



报告期内，发行人不存在对公司财务状况、经营成果、声誉、业务活动、未来前景等可能产生较大影响的未决诉讼、仲裁事项及行政处罚案件。

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债权代理事务报告（2021 年度）》之盖章页）

