

**南京扬子国资投资集团有限责任公司企业债2022年  
发行人履约情况及偿债能力分析报告**

发行人

南京扬子国资投资集团有限责任公司  
(住所：南京市江北新区天浦路6号)

主承销商、债权代理人

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扬子国资投资集团有限责任公司（以下简称“发行人”、“公司”或“扬子国投”）2023年对外公布的《南京扬子国资投资集团有限责任公司公司债券2022年年度报告》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 本次债券情况 .....	5
第三节 发行人2022年度经营财务状况及偿债能力分析 .....	8
一、发行人经营状况 .....	8
二、发行人主要财务数据和指标 .....	9
三、发行人偿债能力 .....	9
四、发行人盈利能力 .....	101
五、发行人现金流情况 .....	10
第四节 发行人募集资金使用及专项账户运作情况 .....	12
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 .....	14
一、偿债保障措施的执行情况 .....	14
二、报告期内本次债券的本息偿付情况 .....	14
第六节 募集说明书中约定的其他义务的执行情况 .....	15
第七节 债券持有人会议召开的情况 .....	16
第八节 本次公司债券跟踪评级情况 .....	17
第九节 本次债券担保人情况 .....	18
第十节 已发行尚未兑付债券对本次债券偿债能力的影响 .....	19

## 第一节 发行人概况

一、公司名称：南京扬子国资投资集团有限责任公司

二、住所：南京市江北新区天浦路6号

三、法定代表人：王伟

四、注册资本：人民币 1,300,000 万元

五、企业类型：有限责任公司（国有独资）

六、经营范围：城市功能项目和产业转型升级载体（含持有型物业）投资、资产运营和管理；资产经营；股权管理；基金管理。（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：南京市江北新区管理委员会持有发行人100%股权，南京市人民政府为发行人实际控制人。

## 第二节 本次债券情况

### 一、本次债券批准情况

2018年12月15日，发行人获得《国家发展改革委关于江苏省南京扬子国资投资集团有限责任公司发行公司债券核准的批复》（发改企业债券[2018]190号），获准发行不超过70亿元的企业债，所筹资金10亿元用于创业投资基金出资，30亿元用于江北新区补短板、健康养老产业等领域符合国家产业政策的项目，30亿元用于补充营运资金。

### 二、本次债券发行情况

截至本报告出具日，发行人处于存续期的本次债券共5只，总发行规模70亿元，具体如下：

#### （一）19扬子国投债01

- 1、发行人：南京扬子国资投资集团有限责任公司
- 2、债券名称：2019年第一期南京扬子国资投资集团有限责任公司公司债券
- 3、债券简称：19扬子国投债01（银行间）、19扬子01（上交所）
- 4、发行总额：人民币15亿元
- 5、发行首日：2019年3月18日
- 6、发行期限：5年
- 7、票面利率：4.47%
- 8、信用评级：主体评级AAA，债项评级AAA
- 9、还本付息方式：单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次性还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
- 10、主承销商：牵头主承南京证券，联席主承华泰联合证券、国开证券

#### （二）19扬子国投债02

- 1、发行人：南京扬子国资投资集团有限责任公司
- 2、债券名称：2019年第二期南京扬子国资投资集团有限责任公司公司债券
- 3、债券简称：19扬子国投债02（银行间）、19扬子02（上交所）
- 4、发行总额：人民币20亿元
- 5、发行首日：2019年8月9日
- 6、发行期限：5年

7、票面利率：3.95%

8、信用评级：主体评级AAA，债项评级AAA

9、还本付息方式：单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次性还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付

10、主承销商：牵头主承南京证券，联席主承华泰联合证券、国开证券

### **（三）19扬子国投债03**

1、发行人：南京扬子国资投资集团有限责任公司

2、债券名称：2019年第三期南京扬子国资投资集团有限责任公司公司债券

3、债券简称：19扬子国投债03（银行间）、19扬子03（上交所）

4、发行总额：人民币10亿元

5、发行首日：2019年10月18日

6、发行期限：5年，含第3个计息年度末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权

7、票面利率：2.70%

8、信用评级：主体评级AAA，债项评级AAA

9、还本付息方式：单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次性还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付

10、主承销商：牵头主承南京证券，联席主承华泰联合证券、国开证券

### **（四）19扬子国投债04**

1、发行人：南京扬子国资投资集团有限责任公司

2、债券名称：2019年第四期南京扬子国资投资集团有限责任公司公司债券

3、债券简称：19扬子国投债04（银行间）、19扬子04（上交所）

4、发行总额：人民币21亿元

5、发行首日：2019年10月28日

6、发行期限：5年

7、票面利率：4.17%

8、信用评级：主体评级AAA，债项评级AAA

9、还本付息方式：单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次性还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付

10、主承销商：牵头主承南京证券，联席主承华泰联合证券、国开证券

### **(五) 20扬子国投债01**

- 1、发行人：南京扬子国资投资集团有限责任公司
- 2、债券名称：2020年第一期南京扬子国资投资集团有限责任公司公司债券
- 3、债券简称：20扬子国投债01（银行间）、20扬子债（上交所）
- 4、发行总额：人民币4亿元
- 5、发行完成日：2020年10月19日
- 6、发行期限：10年
- 7、票面利率：4.65%
- 8、发行时主体及债项评级：AAA/AAA
- 9、还本付息方式：单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次性还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
- 10、主承销商：牵头主承南京证券，联席主承华泰联合证券、国开证券

## 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

#### （一）公司业务情况

发行人2022年（以下简称“报告期”）实现营业收入102.21亿元，发行人营业收入主要来自工程建设业务、土地整理开发业务、保障房建设业务和其他业务板块。

##### 1、工程建设业务

发行人是南京江北新区最大的工程建设主体，主要承接江北新区各类工程施工、园区路网及配套设施等基础设施项目的建设。发行人工程建设业务板块主要由子公司南京江北新区产业投资集团有限公司（以下简称“江北产投”）和南京江北新区公用资产投资发展有限公司（以下简称“江北公投”）承担。其中，江北产投主要负责原高新区内老区、盘城街道、泰山街道、沿江街道等各大街道的基础设施的升级改造，江北建投主要负责化学工业园区23平方公里的“十通一平”工程建设等基础设施建设，江北公投承担部分接水工程建设以及化工园区的基础设施建设、运营及管理。

##### 2、土地整理开发业务

发行人土地整理开发业务板块主要由子公司江北产投承担。土地开发整理是江北新区招商引资、发展建设的基础环节。江北产投具有土地一级开发资质，主要通过接受江北新区管委会（高新区管委会）委托进行土地的整治开发获取收入，负责土地前期开发，主要承担建设和管理的角色。

##### 3、保障房建设业务

发行人保障房业务板块主要由子公司江北产投、江北公投及南京广德置业有限公司承担，保障房类型包括拆迁安置房、公租房、经济适用房等。

##### 4、其他业务板块

发行人除上述主营业务板块外，发行人其他业务收入主要为基金投资和管理、自来水销售、热电销售、租赁收入和服务费等。基金投资和管理业务主体为发行人全资子公司南京扬子江投资基金管理有限公司。公司发起设立“城镇发展、基础设施、产业投资、创业引导”四大类型投资基金，投资领域涵盖棚



户区改造、美丽乡村建设、新能源、交通干线、加速器、孵化器、基因测序、节能环保、物联网芯片、现代物流、3D打印等。

## （二）公司未来展望

扬子国投作为国家级南京江北新区主要的市级大型国有企业，根据南京市人民政府给予公司的定位和要求，发行人未来将依照《江北新区2049战略规划暨2030总体规划》，承担江北新区重大项目投资和产业转型升级载体建设任务，加强江北新区与周边城市在产业园区布局、公共设施配置、区域交通对接、长江岸线利用等方面的合作。

## 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：亿元、%

财务指标	2022年末/年度	2021年末/年度	变动比例
总资产	3,297.04	3,044.45	8.30
总负债	2,298.06	2,117.80	8.51
全部债务	2,184.86	1,964.42	11.22
所有者权益	998.99	926.66	7.81
营业总收入	102.21	102.82	-0.59
利润总额	10.75	10.89	-1.29
净利润	6.78	6.72	0.89
扣除非经常性损益后的净利润	-2.91	-4.35	-33.10
归属于母公司所有者的净利润	4.70	4.93	-4.67
经营活动产生现金流量净额	-134.22	-55.93	139.98
投资活动产生现金流量净额	-142.77	-175.98	-18.87
筹资活动产生现金流量净额	173.34	129.20	34.16
流动比率	3.16	3.92	-19.39
速动比率	0.98	1.48	-33.78
资产负债率	69.70	69.56	0.20
债务资本比率	68.62	67.95	0.99
营业毛利率	23.56	20.55	14.65
平均总资产回报率	1.02	1.17	-12.82
加权平均净资产收益率	0.76	0.91	-16.48

扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率	-0.47	-0.81	-41.98
EBITDA	39.25	39.14	0.28
EBITDA全部债务比	0.02	0.02	0.00
EBITDA利息保障倍数	0.51	0.59	-13.56
应收账款周转率	1.19	1.33	-10.53
存货周转率	0.07	0.08	-12.50
贷款偿还率	100.00	100.00	0.00
利息偿付率	100.00	100.00	0.00

### 三、发行人偿债能力

从短期偿债指标来看，发行人2021年和2022年的流动比率分别为3.92和3.16，发行人速动比率分别为1.48和0.98。发行人的流动比率和速动比率处于良好水平。

从长期偿债指标来看，发行人2021年末和2022年末的资产负债率分别为69.56%和69.70%，发行人资产负债率相对稳定。发行人近年来承担了大量的园区土地开发和基础设施建设，前期投入大，融资规模不断增加，而项目的投入期与回购期不一致，导致发行人资产负债水平较高，随着发行人陆续进入回购期以及江北新区政府对公司支持，公司资产实力和盈利能力在未来将得到改善，偿债能力不断得到提升。综合来看，公司的偿债能力较为稳健，且未来偿债能力将不断得到提升。

根据中诚信国际信用评级有限责任公司2023年3月24日出具的《2023年度南京扬子国资投资集团有限责任公司信用评级报告》（编号：CCXI-20230727M-01），确定南京扬子国资投资集团有限责任公司主体评级为AAA，评级展望“稳定”，表明发行人偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

总体而言，发行人流动比率、速动比率处于行业正常水平，资产变现能力较强，流动性较好且持续改善，偿债能力较强。公司承担大量基础设施建设工作，融资规模较大，资产负债水平较高，未来公司将进一步控制融资规模，逐步降低资产负债水平。

### 四、发行人盈利能力

2021年和2022年，发行人的营业收入分别为102.82亿元和102.21亿元，公司营业收入保持稳定。2021年和2022年，发行人的净利润分别为6.72亿元和6.78亿元，净利

润有所增加。发行人营业收入主要集中在工程建设业务、土地整理开发业务、保障房业务和其他业务板块。总体来看，发行人主营业务多元化且盈利能力突出，发展相对稳健。

## 五、发行人现金流情况

2021年和2022年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-55.93亿元和-134.22亿元。发行人报告期各期经营活动净现金流呈现净流出状态，一方面是由于发行人在基础设施建设业务开展过程中，收回工程结算款与支付工程项目款存在时间性差异：发行人根据工程项目的建设进度的推进支付工程项目款，而工程结算款则在工程项目竣工验收合格后3-5年逐年收回，因此随着近年来基础设施建设业务的开展与扩张，发行人工程结算款收回的现金低于支付工程款投入的现金；另一方面是由于发行人在从事土地开发整理业务过程中，项目前期需要支付大量资金，而收益要待土地交付结算后才能显现出来，二者综合导致发行人经营活动产生的现金流量净额为负。

2021年和2022年，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-175.98亿元和-142.77亿元。发行人投资活动现金净流量持续为负数，且金额较大，主要原因为发行人近年来为满足业务扩张的需要，加大了对外投资的力度，购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金及投资支付的现金较多所致。未来该部分投资收益主要将以现金的形式实现回款，带来长期投资活动现金流入。

2021年和2022年，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为129.20亿元和173.34亿元。发行人筹资活动产生的现金流入主要来自取得借款和发行债券收到的现金，筹资活动产生的现金流出主要来自偿还债务支付的现金。发行人的筹资活动现金流量净额均处在相对较高的水平，发行人目前处于工程建设的高峰期，仍需对外大量融资，在未来相当长的一段时间内，预计发行人的筹资活动现金流量净额仍将保持在较高水平。

总体来看，发行人现金流量符合公司自身发展阶段、所在行业特点及其所处经营环境。

## 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，19扬子国投债01募集资金15亿元，扣除承销费用后已实际用于募投项目5亿元，用于补充营运资金9.96亿元，符合《2019年第一期南京扬子国资投资集团有限责任公司公司债券募集说明书》约定。发行人与南京银行江北新区分行签署了《2019年第一期南京扬子国资投资集团有限责任公司公司债券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。

截至2022年末，19扬子国投债02募集资金20亿元，扣除承销费用后已实际用于创业投资基金出资9.94亿元，用于补充营运资金10亿元，符合《2019年第二期南京扬子国资投资集团有限责任公司公司债券募集说明书》约定。发行人与国家开发银行江苏省分行、中国银行股份有限公司南京江北新区分行签署了《2019年第二期南京扬子国资投资集团有限责任公司公司债券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。

截至2022年末，19扬子国投债03募集资金10亿元，扣除承销费用后已全部用于补充营运资金，符合《2019年第三期南京扬子国资投资集团有限责任公司公司债券募集说明书》约定。发行人与中国工商银行股份有限公司南京分行签署了《2019年第三期南京扬子国资投资集团有限责任公司公司债券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。

截至2022年末，19扬子国投债04募集资金21亿元，扣除承销费用后已实际用于募投项目15.40亿元，用于补充营运资金0元，符合《2019年第四期南京扬子国资投资集团有限责任公司公司债券募集说明书》约定。发行人与中国工商银行股份有限公司南京分行和中国建设银行股份有限公司江苏省分行签署了《2019年第四期南京扬子国资投资集团有限责任公司公司债券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。

截至2022年末，20扬子国投债01募集资金4亿元，扣除承销费用后已实际用于募投项目3.84亿元，用于补充营运资金0元，符合《2020年第一期南京扬子国资投资集团有限责任公司公司债券募集说明书》约定。发行人与中国建设银行股份有限公司江苏省分行签署了《2020年第一期南京扬子国资投资集团有限责

任公司公司债券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。

发行人与南京银行江北新区分行签署了《2019年第一期南京扬子国资投资集团有限责任公司公司债券账户监管及合作协议》，与国家开发银行江苏省分行、中国银行股份有限公司南京江北新区分行签署了《2019年第二期南京扬子国资投资集团有限责任公司公司债券账户监管及合作协议》，与中国工商银行股份有限公司南京分行签署了《2019年第三期南京扬子国资投资集团有限责任公司公司债券账户监管及合作协议》，与中国工商银行股份有限公司南京分行和中国建设银行股份有限公司江苏省分行签署了《2019年第四期南京扬子国资投资集团有限责任公司公司债券账户监管及合作协议》，与中国建设银行股份有限公司江苏省分行签署了《2020年第一期南京扬子国资投资集团有限责任公司公司债券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次债券的本息。

### 二、报告期内本次债券的本息偿付情况

发行人分别于2022年3月19日、2022年8月12日、2022年10月21日、2022年10月29日和2022年10月19日按时足额支付了19扬子国投债01、19扬子国投债02、19扬子国投债03、19扬子国投债04、20扬子国投债01的利息。

## 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

本次债券2022年无债券持有人会议召开事项。



## 第八节 本次公司债券跟踪评级情况

发行人本次债券2022年跟踪评级情况如下：

债券简称	评级日期	评级情况	评级展望	评级机构
19 扬子国投债 01	2022 年 6 月 23 日	主体 AAA， 债项 AAA	稳定	中诚信国际信用评级 有限责任公司
19 扬子国投债 02	2022 年 6 月 23 日	主体 AAA， 债项 AAA	稳定	中诚信国际信用评级 有限责任公司
19 扬子国投债 03	2022 年 6 月 23 日	主体 AAA， 债项 AAA	稳定	中诚信国际信用评级 有限责任公司
19 扬子国投债 04	2022 年 6 月 23 日	主体 AAA， 债项 AAA	稳定	中诚信国际信用评级 有限责任公司
20 扬子国投债 01	2022 年 6 月 23 日	主体 AAA， 债项 AAA	稳定	中诚信国际信用评级 有限责任公司

## 第九节 本次债券担保人情况

19扬子国投债01、19扬子国投债02、19扬子国投债03、19扬子国投债04和20扬子国投债01均无担保。

## 第十节 已发行尚未兑付债券对本次债券偿债能力的影响

截至本次报告出具日，发行人已发行尚未兑付的信用债券明细如下：

单位：亿元，亿美元，%，年

序号	债券简称	发行日期	起息日	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	余额
1	20扬子G3	2020-10-29	2020-11-02	-	2023-11-02	3	27.00	3.78	27.00
2	20扬子Y3	2020-10-23	2020-10-27	-	2023-10-27	3	20.00	4.47	20.00
3	20扬子G2	2020-09-17	2020-09-21	-	2025-09-21	5	8.00	4.18	8.00
4	20扬子G1	2020-04-24	2020-04-28	-	2025-04-28	5	15.00	3.10	15.00
5	20扬子Y2	2020-04-16	2020-04-20	-	2025-04-20	5+N	3.00	3.70	3.00
6	22扬子04	2022-11-10	2022-11-14	-	2027-11-14	5	8.00	3.31	8.00
7	22扬子03	2022-11-10	2022-11-14	-	2025-11-14	3	4.00	2.88	4.00
8	22扬子02	2022-10-31	2022-11-02	-	2025-11-02	3	20.00	2.88	20.00
9	20扬子02	2020-03-09	2020-03-11	2023-03-13	2025-03-11	5	28.00	3.39	28.00
10	20扬子01	2020-01-08	2020-01-10	2023-01-10	2025-01-10	5	20.00	3.87	20.00
11	23扬子03	2023-06-01	2023-06-05	-	2026-06-05	3	12.00	3.20	12.00
12	23扬子02	2023-04-24	2023-04-26	-	2026-04-26	3	20.00	3.40	20.00
13	23扬子G1	2023-04-06	2023-04-07	-	2026-04-07	3	7.00	3.00	7.00
14	23扬子01	2023-01-03	2023-01-04	-	2025-01-04	2	18.00	3.40	18.00
公司债券小计		-	-	-	-	-	210.00	-	210.00
15	23扬子国资MTN001	2023-04-26	2023-04-28	-	2026-04-28	3	10.00	3.07	10.00
16	22扬子国资MTN001	2022-01-26	2022-01-28	-	2025-01-28	3	10.00	3.30	10.00
17	21扬子国资MTN001	2021-12-16	2021-12-20	-	2024-12-20	3	10.00	3.47	10.00
债务融资工具小计		-	-	-	-	-	30.00	-	30.00
18	19扬子国投债04	2019-10-25	2019-10-29	-	2024-10-29	5	21.00	4.17	21.00
19	19扬子国投债03	2019-10-17	2019-10-21	2022-10-21	2024-10-21	5	10.00	2.70	10.00
20	19扬子国投债01	2019-03-15	2019-03-19	-	2024-03-19	5	15.00	4.47	15.00
21	20扬子国投债01	2020-10-15	2020-10-19	-	2030-10-19	10	4.00	4.65	4.00
22	19扬子国投债02	2019-08-08	2019-08-12	-	2024-08-12	5	20.00	3.95	20.00
23	22扬子国投债01	2022-09-29	2022-10-10	-	2027-10-10	5	10.00	3.10	10.00
企业债小计		-	-	-	-	-	80.00	-	80.00
24	扬子国投 5.95% N20251117	2022-11-17	2022-11-17	-	2025-11-17	3	3.00	5.95	3.00
25	扬子国投 4.5% B20271205	2017-12-05	2017-12-05	-	2027-12-05	10	2.00	4.50	2.00
26	扬子国投 4.3% N20240605	2019-06-05	2019-06-05	-	2024-06-05	5	5.00	4.30	5.00
其他小计		-	-	-	-	-	10.00	-	10.00
总计		-	-	-	-	-	320亿	-	320亿

					元人民 币 +10.00 亿美元		元人民 币 +10.00 亿美元
--	--	--	--	--	---------------------------	--	---------------------------

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《南京扬子国资投资集团有限责任公司企业债2022年发行人履约情况及偿债能力分析报告》之签章页）

