

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

发行人



扬子国投

YANG ZI INVESTMENT GROUP

南京扬子国资投资集团有限责任公司

牵头主承销商



南京证券股份有限公司

NBC NANJING SECURITIES CO., LTD.

联席主承销商



华泰联合证券

HUATAI UNITED SECURITIES



国开证券

CHINA DEVELOPMENT BANK SECURITIES

2019 年 7 月

声明及提示

一、发行人声明

发行人董事会已批准本期债券募集说明书，发行人全体董事承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

发行人不承担政府融资职能，发行本次企业债券不涉及新增地方政府债务。本期债券募投项目实施主体为发行人。本期债券偿债保障措施主要由募投项目收益、发行人自身经营收益构成。

二、发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明

发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计部门负责人保证本期债券募集说明书中财务报告真实、完整。

三、主承销商勤勉尽责声明

主承销商南京证券股份有限公司、华泰联合证券有限责任公司、国开证券股份有限公司已对本募集说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

四、律师事务所声明

律师事务所及经办律师保证，由律师事务所同意发行人在募集说明书中引用的法律意见书的内容已经律师事务所审阅，确认募集说明书及其摘要不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏引致的法律风险，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

五、投资提示

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及其有关

的信息披露文件，并进行独立投资判断。主管部门对本期债券发行所作出的任何决定，均不表明其对债券风险作出实质性判断。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受本募集说明书对本期债券各项权利义务的约定。

债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行负责。

六、其他重大事项或风险提示

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视为同意《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之账户监管及合作协议》、《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之债权代理协议》、《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持有人会议规则》中的安排。

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。

投资者若对本募集说明书存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

七、本期债券基本要素

（一）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（简称“19扬子国投债02”）。

（二）发行总额：人民币20亿元。

（三）债券期限：本期债券期限为5年。

（四）债券利率：本期债券为固定利率债券，票面年利率为Shibor基准利率加上基本利差确定。Shibor基准利率为《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申购和配售办法说明》公告

日前五个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期Shibor的算术平均数（基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入），本期债券在存续期内的最终基本利差和最终票面年利率将根据簿记建档结果确定，并报国家有关主管部门备案，在债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

（五）还本付息方式：本期债券采用单利按年计息，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。

（六）发行方式及对象：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在中央国债登记结算有限责任公司开户的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）公开发行人和通过上海证券交易所向在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行。

（七）债券担保：本期债券无担保。

（八）信用级别：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人的主体长期信用等级为AAA，本期债券的信用级别为AAA。

目 录

声明及提示	1
释义.....	5
第一条 债券发行依据	9
第二条 本期债券发行的有关机构	10
第三条 发行概要	15
第四条 认购与托管	18
第五条 债券发行网点	20
第六条 认购人承诺	21
第七条 债券本息兑付办法	23
第八条 发行人基本情况	24
第九条 发行人业务情况	53
第十条 发行人财务情况	81
第十一条 已发行尚未兑付的债券	124
第十二条 募集资金用途	127
第十三条 偿债保障措施	138
第十四条 风险与对策	144
第十五条 信用评级	150
第十六条 法律意见	154
第十七条 其他应说明的事项	156
第十八条 备查文件	157

释义

在本募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词语具有以下含义：

发行人/公司/扬子集团：指南京扬子国资投资集团有限责任公司。

《公司章程》：指《南京扬子国资投资集团有限责任公司章程》。

本期债券：指发行总额为人民币20亿元的“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”。

本期发行：指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的发行。

募集说明书：指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《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》。

牵头主承销商/簿记管理人/债权代理人：指南京证券股份有限公司。

联席主承销商：指华泰联合证券有限责任公司、国开证券股份有限公司。

承销团：牵头主承销商为南京证券股份有限公司，联席主承销商为华泰联合证券有限责任公司、国开证券股份有限公司。

余额包销：指承销团成员按照承销团协议所规定的承销义务销售本期债券，并承担相应的发行风险，即在规定的发行期限内将各自未售出的本期债券全部自行购入。

簿记建档：指发行人与主承销商确定本期债券的基本利差区间后，投资者直接向主承销商发出申购订单，主承销商负责记录申购订单，最终由发行人与主承销商根据申购情况确定本期债券的最终发行规模及发行利率的过程。

《账户监管及合作协议》：指《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之账户监管及合作协议》。

《债权代理协议》：指《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之债权代理协议》。

《债券持有人会议规则》：指《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债券持有人会议规则》。

资金监管人：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

国家发改委：指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

证券登记机构：指中央国债登记结算有限责任公司（简称“中央国债登记公司”）和中国证券登记结算有限责任公司上海分公司（简称“中证登上海分公司”）。

《公司法》：《指中华人民共和国公司法》。

《证券法》：《指中华人民共和国证券法》。

元：指人民币元。

工作日：指商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日）。

法定节假日或休息日：指中华人民共和国的法定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）。

最近三年/近三年：2016年、2017年和2018年。

浦口新城：指南京市浦口新城经济开发建设有限公司。

化工园国资：指南京江北新区国有资产管理有限公司（曾用名南京化学工业园区国有资产经营管理有限责任公司、南京化学工业园区国有资产经营管理中心）。

化工园：指南京化学工业园。

江北建投：指南京江北新区建设投资集团有限公司（曾用名南京化学工业园有限公司）。

化工园管委会：指南京化学工业园区管委会。

江北公投：指南京江北新区公用资产投资发展有限公司（曾用名南京江北新区科技发展投资集团有限公司、南京大厂投资发展有限公司）。

江北产投：指南京江北新区产业投资集团有限公司（曾用名南京高新技术经济开发有限责任公司）。

广德置业：指南京广德置业有限公司。

北园置业：指南京北园投资置业有限公司。

化工园经济适用房住房发展中心：南京化学工业园区经济适用房发展中心。

扬子江创投基金：南京扬子江创新创业投资基金（有限合伙）。

南京高新区、高新区：指南京高新技术产业开发区。

高新区管委会：指南京高新技术产业开发区管理委员会。

高新区财政局：指南京高新技术产业开发区管理委员会财政局。

扬子开投：指南京扬子开发投资有限公司。

公建中心：指南京市江北新区公共工程建设中心。

十三五：指中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年即2016年-2020年。

市政府：指南京市人民政府。

南京市国资委/市国资委：指南京市人民政府国有资产监督管理委员会。

江北新区：指南京市江北新区，于2015年6月27日获批为第十三个国家级新区。

江北新区管委会：指南京市江北新区管理委员会。

市财政局：指南京市财政局。

三区一平台：指自主创新先导区、新型城镇化示范区、长三角地区现代产业集聚区和长江经济带对外开放合作重要平台。

两城一中心：指芯片之城、基因之城和新金融中心。

本募集说明书中，部分合计数与各加总数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

第一条 债券发行依据

本期债券业经国家发展和改革委员会“发改企业债券[2018]190号”文件核准公开发行。

2018年5月24日，发行人召开董事会会议，会议审议同意发行人申请发行总额不超过人民币110亿元（含110亿元），债券期限为不超过15年（含15年）的公司债券。

2018年6月9日，发行人股东南京市江北新区管理委员会出具《关于同意南京扬子国资投资集团有限责任公司公开发行企业债券的批复》（宁新区管复[2018]37号），同意发行人申请发行总额不超过人民币110亿元（含110亿元），债券期限为不超过15年（含15年）的公司债券。

第二条 本期债券发行的有关机构

一、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

法定代表人：李振楚

联系人：徐星红、张永健

联系地址：南京市江北新区天浦路6号

联系电话：025-56675850

传真：025-56675850

邮政编码：211800

二、承销团

（一）牵头主承销商/簿记管理人/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

法定代表人：步国旬

联系人：马丽媛、王波、尹文浩、鲍勉

联系地址：南京市建邺区江东中路389号

联系电话：025-84552991

传真：025-84552997

邮政编码：210019

（二）联席主承销商

1、华泰联合证券有限责任公司

住所：深圳市福田区中心区中心广场香港中旅大厦第五层

（01A、02、03、04）、17A、18A、24A、25A、26A

法定代表人：刘晓丹

联系人：王超、王晓磊、朱银、孙毅旻、周强、阙梦婷

联系地址：江苏省南京市建邺区江东中路228号华泰证券广场1号楼

联系电话：021-68498556

传真：025-83387711

邮政编码：210019

2、国开证券股份有限公司

住所：北京市西城区阜成门外大街29号1-9层

法定代表人：张宝荣

联系人：高晨亮、刘烁、包宏、何东燊、唐舒娴

联系地址：北京市西城区阜成门外大街29号

联系电话：010-88300820

传真：010-88300837

邮政编码：100037

三、托管人

（一）中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街 10 号

法定代表人：水汝庆

联系人：李皓、毕远哲

联系地址：北京市西城区金融大街 10 号

联系电话：010-88170735、010-88170738

传真：010-88170952

邮政编码：100033

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦3楼

总经理：聂燕

联系人：王博

联系地址：上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦3楼

联系电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮政编码：200120

四、交易所发行场所：上海证券交易所

住所：上海市浦东新区浦东南路528号

总经理：蒋锋

联系人：段东兴

联系地址：上海市浦东南路528号证券大厦13层

联系电话：021-68808888

传真：021-68802819

邮政编码：200120

五、审计机构：中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市西城区阜外大街1号东塔楼15层

负责人：李尊农

联系人：胡海萌

联系地址：南京市山西路67号世贸大厦A1座1606室

联系电话：025-83206026、13813981577

传真：025-83206200

邮政编码：210009

六、信用评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司

住所：北京市东城区南竹杆胡同2号1幢60101

法定代表人：闫衍

分析师：赵晓曦、晏逸鸣、丁静静

联系地址：北京市东城区朝阳门内大街南竹杆胡同2号银河soho6号楼

联系电话：010-66428877

传真：010-66426100

邮政编码：100010

七、发行人律师：上海市锦天城律师事务所

住所：上海市银城中路501号上海中心大厦11、12

负责人：顾耘

经办律师：孙钻、白雪

联系地址：南京市玄武区中山路228号地铁大厦21楼

联系电话：025-69973188

传真：025-68516601

邮政编码：210008

八、资金监管人：

1、国家开发银行江苏省分行

营业场所：南京市建邺区江东中路232号

负责人：冯驭

联系人：许德旺

联系地址：南京市建邺区江东中路232号

联系电话：025-89655654

传真：025-83276234

邮政编码：210019

2、中国银行股份有限公司南京江北新区分行

营业场所：江苏省南京市浦口区文德路30号

负责人：吴璐

联系人：丁雅军

联系地址：江苏省南京市浦口区文德路30号

联系电话：025-58886505

传真：025-58884514

邮政编码：211800

第三条 发行概要

一、**发行人：**南京扬子国资投资集团有限责任公司。

二、**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（简称“19扬子国投债02”）。

三、**发行总额：**人民币20亿元。

四、**债券期限：**本期债券期限为5年。

五、**债券利率：**本期债券为固定利率债券，票面年利率为Shibor基准利率加上基本利差确定。Shibor基准利率为《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申购和配售办法说明》公告日前五个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期Shibor的算术平均数（基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入），本期债券在存续期内的最终基本利差和最终票面年利率将根据簿记建档结果确定，并报国家有关主管部门备案，在债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

六、**还本付息方式：**本期债券采用单利按年计息，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。

七、**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，认购金额必须是人民币1,000元的整数倍且不少于人民币1,000元。

八、**发行期限：**自2019年8月9日起，至2019年8月12日止。

九、**簿记建档日：**本期债券的簿记建档日为2019年8月8日。

十、**发行首日：**本期债券发行的第一日，即2019年8月9日。

十一、**起息日：**本期债券的起息日为2019年8月12日，以后本期债券存续期内每年的8月12日为该计息年度的起息日。

十二、计息期限：自2019年8月12日起至2024年8月11日止。

十三、付息日：2020年至2024年每年的8月12日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第一个工作日）。

十四、兑付日：2024年8月12日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第一个工作日）。

十五、本息兑付方式：通过本期债券托管机构办理。

十六、发行方式及对象：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在中央国债登记公司开户的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在中证登上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行。

十七、债券形式及托管方式：本期债券为实名制记账式债券，投资者在承销团成员设置的发行网点认购的债券由中央国债登记公司总托管；在上海证券交易所认购的本期债券由中证登上海分公司分托管。

十八、承销方式：本期债券由牵头主承销商南京证券股份有限公司、联席主承销商华泰联合证券有限责任公司和国开证券股份有限公司组织承销团以余额包销的方式承销。

十九、承销团成员：牵头主承销商为南京证券股份有限公司，联席主承销商为华泰联合证券有限责任公司、国开证券股份有限公司。

二十、债券担保：本期债券无担保。

二十一、信用级别：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，本期债券的信用级别为AAA，发行人的主体长期信用等级为AAA。

二十二、资金监管人：发行人聘请国家开发银行江苏省分行和中国银行股份有限公司南京江北新区分行作为本期债券的资金监管人。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分别签署了《账户监管及合作协议》，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将根据约定划转偿债账户、监管偿债账户及募集资金使用专项账户内资金。其中，国家开发银行江苏省分行监管12亿元，10亿元用于向南京扬子江创新创业投资基金（有限合伙）出资，2亿元用于补充营运资金；中国银行股份有限公司南京江北新区分行监管8亿元，8亿元全部用于补充营运资金。

二十三、上市安排：本期债券发行结束后1个月内，发行人将就本期债券提出在经批准的证券交易场所上市或交易流通的申请。

二十四、税务提示：根据国家税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者自行承担。

第四条 认购与托管

一、本期债券采用实名制记账式发行，采用簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向在中央国债登记公司开户的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）公开发行人和通过上海证券交易所向在中证登上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行人。投资者参与本期债券的簿记、配售的具体办法和要求已在主承销商公告的《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申购和配售办法说明》中规定。

二、本期债券通过承销团成员设置的发行网点发行的债券采用中央国债登记公司一级托管体制，具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理，该规则可在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）查阅或在本次债承销商发行网点索取。认购办法如下：

境内法人凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券；境内非法人机构凭加盖其公章的有效证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券。如法律、法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

三、通过上海证券交易所公开发行的债券由中国证券登记结算有限公司上海分公司托管记载。认购办法如下：

通过上海证券交易所发行的部分，其登记托管具体手续按照《中国证券登记结算有限责任公司企业债券登记、托管与结算业务细则》的要求办理，该规则可在中国证券登记结算有限责任公司网（www.chinaclear.cn）查阅。凡参与认购在上海证券交易所发行债券的机构投资者，认购时必须持有中证登上海分公司基金证券账户或A

股证券账户。欲参与认购在上海证券交易所发行的债券的机构投资者在发行期间与本期债券承销团成员联系，机构投资者凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书、证券账户卡复印件认购本期债券。

四、投资者办理认购手续时，无须缴纳任何附加费用。在办理登记和托管手续时，须遵循债券托管机构的有关规定。

五、本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法规进行债券的转让和质押。

第五条 债券发行网点

一、本期债券通过承销团成员设置的发行网点向在中央国债登记公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行的部分，具体发行网点见附表一。

二、本期债券通过上海证券交易所向在中证登上海分公司开立合格基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）发行部分的具体发行网点见附表一中标注“▲”的发行网点。

第六条 认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买者和二级市场的购买者，下同）被视为做出以下承诺：

一、接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

二、本期债券的发行人依据有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

三、本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在经批准的证券交易场所上市或交易流通，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

四、在本期债券的存续期限内，若发行人将其在本期债券项下的债务转让给新债务人承继时，则在下列各项条件全部满足的前提下，投资者在此不可撤销地事先同意并接受这种债务转让：

（一）本期债券发行与上市（如已上市）或交易流通（如已交易流通）的批准部门对本期债券项下的债务变更无异议；

（二）就新债务人承继本期债券项下的债务，有资格的评级机构对本期债券出具不次于原债券信用级别的评级报告；

（三）原债务人与新债务人取得必要的内部授权后正式签署债务转让承继协议，新债务人承诺将按照本期债券原定条款和条件履行债务；

（四）债权代理人同意债务转让，并承诺将按照原定条款和条件履行义务；

（五）原债务人与新债务人按照有关主管部门的要求就债务转让承继进行充分的信息披露。

五、投资者同意已签署的与本期债券相关的《账户监管及合作协议》、《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》，投资者认购本期债券即被视为接受该等文件对本期债券权利义务的所有规定并受其约束。

六、本期债券的资金监管银行、债权代理人依据法律、法规的规定发生合法变更且经有关主管部门批准后，依法就该等变更事项进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

七、对于本期债券债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》的规定作出的有效决议，所有投资者（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议、或放弃投票权，以及在相关决议通过后受让本期债券的投资者）均接受该决议。

第七条 债券本息兑付办法

一、利息的支付

（一）本期债券采用单利按年计息，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。本期债券的付息日为2020年至2024年每年的8月12日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日）。

（二）未上市债券利息的支付通过债券托管人办理；已上市或交易流通债券利息的支付通过登记机构和有关机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的付息公告中加以说明。

（三）根据国家税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

二、本金的兑付

（一）本期债券到期一次还本。

（二）未上市债券本金的兑付由债券托管人办理；已上市或交易流通债券本金的兑付通过证券登记机构和有关机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的兑付公告中加以说明。

第八条 发行人基本情况

一、发行人概况

企业名称：南京扬子国资投资集团有限责任公司

成立日期：2014年4月10日

注册资本：人民币90亿元

法定代表人：李振楚

企业类型：有限责任公司（国有独资）

注册地址：南京市江北新区天浦路6号

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）

经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，截至2018年末，发行人资产总计2,063.27亿元，负债总计1,438.55亿元，所有者权益合计为624.73亿元。2018年度，发行人实现营业收入71.74亿元，利润总额7.60亿元，净利润5.73亿元。

二、发行人历史沿革

南京扬子国资投资集团有限责任公司于2014年4月注册成立，为市属国有独资公司，由南京市江北新区管理委员会（以下简称“江北新区管委会”）履行出资人职责。根据《中共南京市委、南京市人民政府关于组建南京扬子国资投资有限责任公司的决定》（宁委[2014]152号），扬子集团资本金由南京市浦口新城经济开发建设有限公司51.00%股权、南京化工园国有资产经营管理中心（后更名为“南京江北新区国有资产管理有限公司”）51.00%股权、大厂投资发展有限公司（后更名为“南京江北新区公用资产投资发展有限公司”）51.00%股权、南京高新技术经济开发有限责任公司（后更名为“南京

江北新区产业投资集团有限公司”）51.00%股权和南京高新技术产业开发区公用事业公司（后更名为“南京高新公用事业有限责任公司”）51.00%股权等资产构成。南京市财政局于2014年4月4日出具了《关于明确南京扬子国资投资集团有限责任公司实收资本的函》（宁财办资[2014]15号），核定发行人实收资本为500,000.00万元。

由于公司成立时江北新区管委会处于筹备阶段，江北新区管委会暂时委托南京市国资委先行履行出资人职责，待江北新区管委会成立后即由江北新区管委会履行出资人职责。

2016年12月26日，公司股东由南京市国资委变更为江北新区管委会，根据发行人最新公司章程，江北新区管委会经市政府授权履行出资人职责。

2018年7月10日，江北新区管委会作出《南京扬子国资投资集团有限责任公司股东决定书》，决定公司注册资本由500,000.00万元人民币增加至600,000.00万元人民币，新增的100,000.00万元人民币注册资本由江北新区管委会认缴，并以货币形式出资到位。

2019年4月9日，江北新区管委会作出《南京扬子国资投资集团有限责任公司股东决定书》，决定公司注册资本由600,000.00万元人民币增加至780,000.00万元人民币，新增的180,000.00万元人民币注册资本由江北新区管委会认缴，并以货币形式出资到位。

2019年6月27日，江北新区管委会作出《南京扬子国资投资集团有限责任公司增资事项的决定》，决定公司注册资本由780,000万元人民币增加至900,000万元人民币，新增的120,000.00万元人民币注册资本由江北新区管委会认缴，并以货币形式出资到位。

截至本募集说明书签署日，公司股本结构未发生变化。

三、发行人股东情况

发行人的股东为江北新区管委会，江北新区管委会经南京市人民政府授权履行出资人职责，持有公司100%的股权。发行人的实际控制人为南京市人民政府。

截至本募集说明书签署日，发行人股权结构图如下：

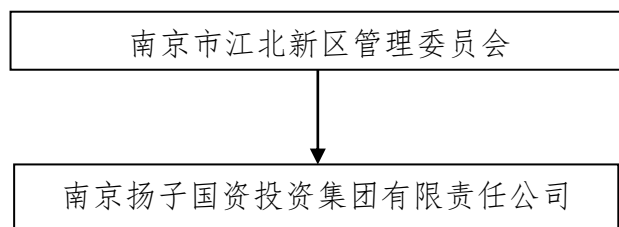


图8-1 发行人股权结构图

截至本募集说明书签署日，发行人股东及实际控制人未将发行人的股权进行质押，也不存在任何的股权争议情况。

四、发行人公司治理和组织结构

（一）公司治理

根据《公司法》和发行人公司章程的规定，发行人建立了较为完善的法人治理结构、科学的母子公司管理体系和明晰的产权关系，建立了分工合理、职责明确、报告关系清晰的组织结构。公司的组织架构如下：

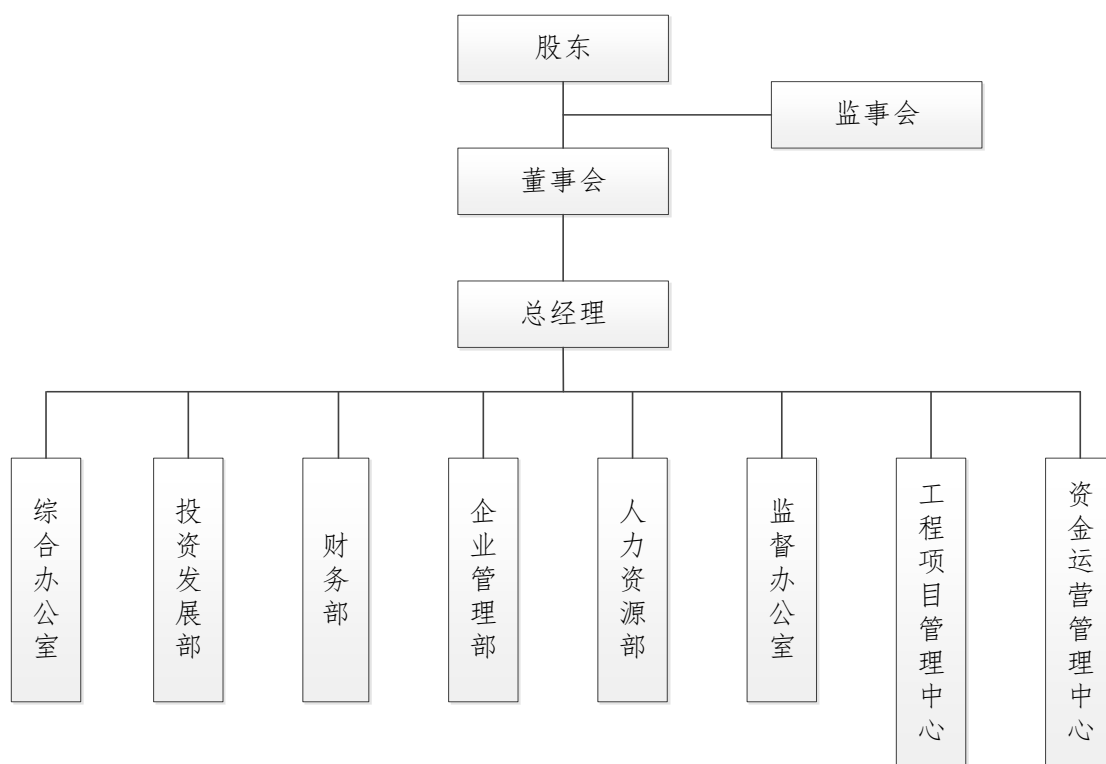


图8-2 发行人组织结构图

1、股东

公司不设股东会，由履行出资人职责机构行使股东会职权。履行出资人职责机构对公司行使以下职权：

- （1）根据干部管理权限，通过规定程序委派或更换非由职工代表担任的董事会成员，委派或更换非由职工代表担任的监事会成员；
- （2）按规定对公司管理者进行年度和履职评价考核，并依据考核结果决定薪酬和奖惩；
- （3）确定和调整公司主业；
- （4）批准董事会和监事会报告；
- （5）决定公司利润分配方案和弥补亏损方案；
- （6）决定公司增加或减少注册资本；
- （7）依法对公司全面预算、财务预算、投资、融资、担保、捐赠等重大事项进行管理；

(8) 按规定决定公司合并、分立，发行债券，以及解散、申请破产、改制、上市事项，必要时报市政府批准；

(9) 制定或修改公司章程；

(10) 法律法规、规章和规范性文件规定的其他职权。

履行出资人职责机构授权董事会行使以下职权：

(1) 决定公司的发展战略规划和年度投资计划；

(2) 决定公司的年度财务预算、决算方案。

2、董事会

公司设董事会，董事会对出资人和履行出资人职责的机构负责。公司董事会成员为 7 人，其中江北新区管委会委派 6 名，职工董事 1 名。职工董事由公司职工代表大会选举产生。董事会成员每届任期为 3 年，非职工代表任期届满后经原委派机构批准可连任，职工代表经连选可连任。

公司董事会行使下列职权：

(1) 执行国家、省、市国资管理规定；

(2) 执行履行出资人职责机构的规定和决定，并向其报告工作；

(3) 决定公司发展战略规划、年度经营计划和投融资方案；

(4) 制订公司章程修改方案；

(5) 制订公司利润分配方案和弥补亏损方案；

(6) 制订公司增减注册资本、发行债券方案；

(7) 制订公司合并、分立、解散、申请破产、改制、上市方案；

(8) 组织开展全面预算管理、制定公司年度全面预算方案、财务决算方案；

(9) 按规定决定公司内部管理机构的设置；制定公司基本管理制度；

(10) 按规定权限和程序决定聘任或解聘公司副总经理、总会计师、其他高级管理人员并决定其薪酬事项；

(11) 按规定的权限和程序决定公司对外投资、为他人提供担保、对外捐赠、资产转让、资产损失核销、资产购置等重大事项；

(12) 按规定委派或更换子公司中非由职工代表担任的董事、监事；按规定向所属直接管理的全资、控股子公司委派财务负责人；

(13) 依法对子公司经营业绩考核、重大投融资、为他人提供大额担保、资产转让、资产损失核销、资产购置等重大事项作出决议；

(14) 履行出资人职责机构授予的其他职权。

3、监事会

公司设监事会。监事会成员 5 人，由监事会主席、2 名专职监事和 2 名职工监事组成。监事会主席和专职监事由履行出资人职责机构按规定程序委派。职工监事由公司职工代表大会选举产生。公司董事、经理层人员和财务负责人不得兼任监事。监事任期每届任期 3 年。

监事会行使以下职权：

(1) 检查公司贯彻执行国家有关法律、行政法规、国有资产监督管理制度、章程情况；

(2) 检查公司财务收支、经营效益、利润分配、资产运营和保值增值的情况，对公司财务重大风险、重大问题提出预警和报告；

(3) 检查公司内部控制制度、母子公司管控、风险防范体系的建立及执行情况；

(4) 对公司投资、捐赠、对外担保、资产处置、资产损失核销、外部融资、资产购置等重大事项行使监督权；

(5) 对董事、高级管理人员履职行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者出资人决定的董事、高级管理人员提出罢免建议；

(6) 当董事、高级管理人员的行为损害公司利益时，要求董事和高级管理人员予以纠正；

(7) 列席董事会会议，并对董事会决议事项提出质询或者建议；列席经理层会议等公司重要会议；发现公司经营情况异常，可以进行调查；

(8) 提议召开临时董事会会议；

(9) 负责指导公司所属全资、控股子公司监事会工作；

(10) 法律、法规规定和章程授予的其他职权。

4、经理层

公司设总经理 1 名，副总经理 3 名，总会计师 1 名，由董事会按规定履行聘任或者解聘手续。经理层人员每届任期 3 年。

总经理对董事会负责，行使以下职权：

(1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；

(2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；

(3) 拟订公司内部管理机构设置方案；

(4) 拟订公司基本管理制度；

(5) 制定公司基本管理制度之外的其他规章，制定公司基本管理制度的实施细则；

(6) 根据董事会授权，决定公司部分对外投资、为他人提供担保、对外捐赠、资产转让、资产损失核销、资产购置事项；

(7) 聘任或者解聘除应由董事会聘任或者解聘以外的管理人员；

(8) 董事会授予的其他职权。

（二）组织结构

根据目前战略定位及管理需要，公司现设综合办公室、财务部、投资发展部、企业管理部、人力资源部、监督办公室、工程项目管理中心、资金运营管理中心共 8 个部门，具体职责划分如下：

1、综合办公室

综合办公室负责董事会、办公会和未明确责任部室的综合型会议的会务安排和记录工作；督查督办上级领导和部门交办、公司党委会、董事会、办公会会议决定和公司领导批示或指示事项；日常信访处理、外事接待和对外联络协调工作；公司重要综合文稿起草、文件核稿以及文书、档案、保密、印章管理工作；公司本部信息化建设和互联网、办公网及 PC 机的日常管理维护工作；公司系统出国（境）计划拟定、审批办理和证件管理工作；公司本部行政费用管理和总务、后勤保障工作；公司本部员工福利工作。

2、投资发展部

投资发展部负责公司中长期发展规划的编制、专项课题的研究及综合统计工作；公司全资、控股企业投资项目的审批、上报及监督管理工作；公司投资项目的储备筛选、商业策划、政策争取、可行性研究及立项工作；公司工程项目的方案论证、初步设计及概算审查、转报工作；公司工程项目的决算编制、审查和转报工作，并对经营性、准经营性项目的投资效果进行评价；公司新增经营性、准经营性项目的招商引资工作；公司工程项目的协调管理，并负责相关工程的竣工验收及工程资料的收集归档管理工作。

3、财务部

财务部负责制定公司内部财务管理制度和会计核算办法，负责公司资金管理、成本管理和日常财务会计核算；公司资金账户的管理，

会同有关部门拟定融资计划及资金使用计划；公司的财务统计和相关报表资料编制报送工作；公司委派财务总监的日常管理，参与财务总监的委派与考核；监督与指导全资、控股企业的财务工作；协助有关部门对专业人员的培训与考核工作；拟定全资、控股企业年度财务考核指标，参与全资、控股企业年度经营绩效考核。

4、企业管理部

企业管理部负责公司授权范围内国有资产的产权界定、登记、划转、资产评估、处置及产权纠纷调处等基础管理工作；审核公司全资、控股参股企业国有资本金变动、股权转让、改制重组等事项，监督、规范其国有产权交易；拟订全资、控股企业经营责任考核方案，会同有关部门完善公司国有资产保值增值考核指标体系；控、参股企业国有股权代表的日常管理，组织对全资和控股企业年度经营状况的考核，参与国有股权代表的委派与考核；指导和促进全资和控股企业建立现代企业制度、完善法人治理结构；公司存量国有资产的盘活，合理配置公司范围内国有资产；负责经营性资产收益、股权收益的收缴工作；指导和推进公司全资、控股企业的改革改制工作。

5、人力资源部

人力资源部主要负责公司的劳动人事工作，配合做好全资、控股企业的离休干部管理工作；公司员工培训和教育工作；全资、控股企业各系列职称的评审申报工作；公司的稳定工作；指导、协调全资、控股企业科技、统战、群团、计划生育工作；指导全资、控股企业精神文明建设和思想政治工作，企业经营管理者学习、优质服务竞赛活动。

6、监督办公室

监督办公室负责公司系统贯彻落实党风廉政建设责任制及构建

惩腐败体系的日常具体工作；对公司直属党组织和公司管理的领导人员进行遵章守纪和廉洁教育；起草公司党风建设、纪检监察审计、廉洁从业等方面的规章制度及有关文件；监督检查公司管理的领导人员执行法律法规、公司规章制度情况和行使权力情况，开展效能监察和廉政监察；受理党风、党纪等方面的检举、控告和申诉，查审违反党纪、政纪案件并提出处理意见；公司内部审计工作，监督、评价企业财务收支及其经济活动；支持、协调和指导公司成员企业的纪检监察审计工作，加强公司系统纪检监察审计队伍建设；承办上级纪检监察审计部门下达的相关工作任务。

7、工程项目管理中心

工程项目管理中心负责拟定集团工程项目管理相关制度并组织实施；负责集团工程项目全过程建设管理、流程制定和年度实施计划编制等统筹工作；负责集团工程项目初步设计、施工图设计等管理工作，参与集团工程项目可行性研究等前期工作；负责集团工程项目投资概算初审、资金需求计划编制及审核等成本管理工作；负责集团工程项目招标采购管理工作；负责集团工程项目质量、安全、进度、文明创建等建设管理工作，参与工程项目基本建设程序执行情况考核及评价工作；负责集团工程项目结算、验收、移交等管理工作，参与工程项目财务决算工作；负责集团工程项目信息化管理系统的建设管理工作等。

8、资金运营管理中心

资金运营管理中心负责拟定集团资金运营管理相关制度并组织实施；负责集团资金预算及资金计划管理工作，组织成员单位编制年度资金预算与资金使用计划，汇总编制集团资金计划；负责集团资金管理运用，根据规定开展内部委托贷款、外部融资转贷等工作；负

责集团资金运营结算工作，统筹管理集团银行账户和内部结算账户，按照管理授权和资金计划开展资金归集和拨付；负责资金中心的日常会计核算，核对内部资金往来计算与分配资金成本；负责编制资金统计报表，开展资金统计分析，对资金使用情况进行监控与预警；负责集团资金管理系统建设和运维管理工作；检查、指导、监督、评价成员单位的资金管理工作；负责集团领导交办的其他工作。

（三）公司内控制度

发行人重视内部控制体系的建设，依据相关法律法规和公司章程的规定，制定并不断完善了一系列的内部控制制度。具体的制度规定如下：

1、对子公司管理制度

发行人制定了《南京扬子国资投资集团成员企业推行混合所有制改革和职业经理人制度指导意见（试行）》《南京扬子国资投资集团成员企业年度经营业绩考核暂行办法》，基本建立了对下属子公司的管理体系。发行人集团办公会负责批准考核实施方案，决定考核目标、结果和奖惩等重大事项。通过建立对各控股子公司的考核制度，使发行人对控股子公司的管理得到有效控制。

2、财务管理制度

发行人制定了《南京扬子国资投资集团财务管理暂行办法》，明确了财务管理的基本任务和各个岗位的工作职责，规定了货币资金、存货、固定资产、在建工程等的核算方法和账务流程，并对财务信息管理提出了要求。发行人建立财务预算管理制度，以现金流为核心，按照实现价值最大化等财务目标的要求，对资金筹集、资产运营、成本控制、收益分配、重组清算等财务活动，实施全面预算管理。发行人财务部对下属子公司实行一体化财务管理，统一财务核算体系和软

件系统，实行业务监督和指导，建立子公司会计报表报送和财务分析报告制度。发行人通过严格执行财务管理制度、规范财务管理工作，以促进经营业务发展，提高经济效益，防范财务风险。

3、投资管理制度

发行人制定了《南京扬子国资投资集团投资管理暂行办法》，明确规定公司管理层、董事会和出资人对投资事项的批准权限。同时，对公司的投资程序进行了严格和完善，各类投资活动均应进行论证，投资论证工作应根据拟投资项目的特点和有关规定，做好可行性研究，为投资决策提供科学依据。公司对投资项目运作进行全过程监管，由投资发展部会同集团监督办、企业管理部对项目的运作管理和项目进展情况实施监管，由财务部负责对项目的资金管理实施监管。

4、对外担保制度

发行人制定了《南京扬子国资投资集团担保管理办法》，明确规定公司担保活动的审批权限和担保要求。公司在签订担保合同时，必须对资金用途款项得以切实监控，保障公司利益。公司为所属企业提供担保，一般采用信用担保方式；为参股企业提供担保，原则上按参股比例确定担保上限。公司为外部企业提供担保，应对被担保方的财务及资信状况进行尽职调查，在尽职调查基础上，财务部应当具体对其融资事项进行了解、初审。财务部应当持续关注被担保方的情况，调查了解被担保方资金使用情况、银行账户资金出入情况及项目实施进展情况。

5、预算管理制度

发行人制定了《南京扬子国资投资集团全面预算管理暂行办法》，制度明确公司建立、健全内部约束机制，进一步规范公司财务管理行为，推动公司加强预算管理。公司全面预算管理采用“统一领导、分

级管理”的垂直管理体系，公司董事会是全面预算管理的决策机构，主要负责审定全面预算管理基本制度、年度预算方案和重大预算调整申请等事项。公司依据发展战略和年度经营计划，综合考虑预算期内宏观政策、市场环境、内部可控资源及以前年度预算执行情况等因素，确定主要预算指标；按照“上下结合、分级编制、逐级汇总”原则，根据预算编制的时间要求，编制年度全面预算。公司建立预算考核评价模型，对各预算执行单位年度预算执行结果进行考核，评价得分纳入年度绩效考核。

6、人力资源管理制度

发行人制定了完善的人力资源管理制度，内容涵盖干部选拔任用、人力资源管理、补充医疗保险及请休假等诸多方面，包括《南京扬子国资投资集团干部选拔任用管理办法》、《南京扬子国资投资集团本部人力资源管理办法》、《南京扬子国资投资集团委派财务会计机构负责人管理暂行办法》、《南京扬子国资投资集团请休假管理暂行办法》、《南京扬子国资投资集团补充医疗保险管理暂行办法》、《南京扬子国资投资集团人事档案管理暂行办法》等，为公司的人力资源管理提供了有力的支撑。

7、监督管理制度

发行人制定了《南京扬子国资投资集团监督办公室工作制度（试行）》、《南京扬子国资投资集团内部审计管理暂行办法》、《南京扬子国资投资集团经济责任审计暂行办法》、《南京扬子国资投资集团“三重一大”决策制度实施办法》等系列制度，构建“三位一体”监督体系。“三位一体”监督体系是以提高企业资产管理运营效率、防范企业经营风险为目标，融合监事会办公室、纪检监察（含督查）、内部审计三个职能于一体，形成系统化、协同化、整体化运作的监督

工作机制。

（四）公司独立性

发行人具有独立的企业法人资格，具备完整、规范的经营管理体制和运行机制，在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面与股东完全分开，独立运作。

1、资产方面

发行人及下属企业合法拥有生产经营的资产，具备独立生产能力，不存在与股东共享生产经营资产的情况。公司没有以资产、权益为股东提供担保，不存在资产、资金被股东占用而损害公司利益的情况。

2、人员方面

发行人已建立劳动、人事、工资及社保等人事管理制度并具备独立的人事管理部门，独立履行人事管理职责。公司的董事、监事及高级管理人员均按照公司章程等有关规定通过合法程序产生。公司总经理、副总经理、财务负责人等高级管理人员均专职在公司工作并领取薪酬；公司的财务人员未在股东及其控制的其他企业中兼职。

3、机构方面

发行人根据相关法律法规及公司章程的规定建立了董事会、监事会、经营管理层等决策、监督及经营管理机构，明确了职权范围，建立了有效的法人治理结构。同时公司也建立起了完善健全的组织结构，控股子公司、公司各职能部门在管理层的领导下正常有序运转，独立开展工作。

4、财务方面

发行人设有独立的财务管理部门，聘有专职的财务会计人员，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，并在银行独立开户，不存在与股东及下属子公司共用银行账户的情况；公司执行的税率均严格

按照国家有关税收法律、法规的规定，自成立以来一直依法纳税；不存在股东及关联方违法违规占用公司资金的行为。

5、业务经营方面

发行人具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力，能够独立自主地进行生产和经营活动，在主营业务范围内与股东之间不存在持续性的构成对股东重大依赖的关联交易；公司根据国家产业政策及其经济发展战略，审批控股子公司的发展战略、经营方针和投融资计划，确保公司发展战略的实施。

五、发行人与子公司的投资关系

（一）控股子公司

截至2018年末，发行人纳入合并范围的一级子公司共13家，发行人主要子公司具体情况如下：

表8-1 2018年末发行人主要子公司情况

单位：万元

序号	子公司名称	注册地	业务性质	注册资本（万元）	子公司层级	持股比例（%）
1	南京扬子江资产运营管理有限公司	南京	资产管理	5,000	一级	100
2	南京扬子江新城发展有限公司	南京	农业项目投资	100,000	一级	100
3	南京江北新区扬子科技融资租赁有限公司	南京	融资租赁业务	30,000	一级	70
4	南京扬子开发投资有限公司	南京	保障性住房投资、建设	594,300	一级	74.04
5	南京扬子江投资基金管理有限公司	南京	基金投资管理	10,000	一级	100
6	南京江北新区国有资产管理有限公司	南京	国有资产的管理	316,000	一级	51
7	南京江北新区公用资产投资发展有限公司	南京	城市基础设施建设	242,600	一级	29.74 ^[1]
8	南京扬子商业保理有限公司	南京	商业保理	10,000	一级	100
9	南京江北新区产业投资集团有限公司	南京	投资兴办高新技术企业	542,470	一级	51

序号	子公司名称	注册地	业务性质	注册资本(万元)	子公司层级	持股比例(%)
10	南京江北新区战略投资协同创新基金(有限合伙)	南京	发起设立子基金	502,500	一级	100
11	南京国际健康城投资发展有限公司	南京	项目投资;资产管理	200,000	一级	100
12	南京市浦口新城开发建设有限公司	南京	实业投资	215,000	一级	30.84 ^[2]
13	南京江北新区科技投资集团有限公司	南京	承接服务外包业务	224,350.47	一级	91
14	南京高新公用事业有限责任公司	南京	生产性蒸热气供应	114,780.45	二级	100
15	南京康安置业有限公司	南京	房地产开发与经营	2,000	二级	51
16	伯克利南京医学研究有限责任公司	南京	医疗科技研发	900	二级	100
17	南京国际健康城开发建设有限公司	南京	房地产开发与经营	29,000	二级	51.72
18	南京世纪城房地产有限公司	南京	房地产开发	50,000	二级	100
19	南京市浦口新城保障房开发建设有限公司	南京	房地产开发	35,000	二级	100
20	南京天一工程项目管理有限公司	南京	工程项目管理	34,196	二级	100
21	南京浦口新城资产管理有限公司	南京	资产管理	2,000	二级	100
22	南京新城实业有限公司	南京	企业管理	23,672	二级	100
23	南京化学工业园区经济适用房发展中心	南京	经济适用房开发	66,800	二级	100
24	南京沿江热力有限公司	南京	供热服务	2,000	二级	51
25	南京绿环环境服务有限公司	南京	城市环境维护	3,803.09	二级	100
26	南京永利公共自行车服务有限公司	南京	公开自行车租赁	600	二级	100
27	南京扬子原乡建设开发有限公司	南京	农业项目投资	80,000	二级	60
28	南京扬子星石建设开发有限公司	南京	土地整理	100,000	二级	60
29	南京金牛湖文化旅游发展有限公司	南京	旅游项目开发	200,000	二级	55
30	南京江北新区新金融开发建设有限公司	南京	一级土地开发	100,000	二级	70
31	南京江北新区铁路建设投资有限责任公司	南京	新区范围内铁路项目的投资	200,000	二级	70
32	南京化学工业园市政绿化有限责任公司	南京	园林绿化工程设计、施工、养护等	880	二级	100

序号	子公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	子公司层级	持股比例 (%)
33	南京化学工业园新城科技创业中心	南京	化工科技推广；投资管理服务	400	二级	100
34	南京化学工业园区工程质量监督站	南京	工程质量监督等	50	二级	100
35	南京江北新区建设投资集团有限公司	南京	高新技术产业投资与管理等	552,000	二级	70.06
36	南京广德置业有限公司	南京	房地产开发、经营等	4,857.14	二级	51
37	南京北园投资置业有限公司	南京	房地产开发	53,593.66	二级	95.57
38	南京生物医药谷建设发展有限公司	南京	生物医药谷建设管理	112,000	二级	84.85
39	南京软件园经济发展有限公司	南京	软件园的建设管理	64,820	二级	100
40	南京江北新区自主创新服务有限公司	南京	园区开发建设	14,000	二级	100
41	南京全新城市管理维护中心	南京	环卫、绿化工程	5,420.19	二级	100
42	南京鼎业百泰生物科技有限公司	南京	新药、生物技术产品	50	二级	100
43	南京新高市政工程有限公司	南京	市政工程建设	5,000	二级	100
44	南京软件园创业服务中心	南京	高新技术咨询服务	3,450	二级	100
45	南京江北文旅传媒发展有限公司	南京	网站和新媒体公众号的代理运维	10,000	二级	100
46	南京江北新区人才发展有限公司	南京	人力资源服务	5,000	二级	100
47	南京高新环境监测站有限公司	南京	环境质量监测	1,000	二级	100
48	南京卫星应用产业园经济发展有限公司	南京	卫星应用产业园投资	20,000	二级	100
49	南京高新城市建设发展有限公司	南京	园区公共工程的投资	20,000	二级	100
50	南京智能制造产业园建设发展有限公司	南京	智能制造产业园投资	71,983.17	二级	100
51	南京软件园科技发展有限公司	南京	资产运营管理	131,254	二级	76.38
52	南京江北佳康智能科技基金(有限合伙)	南京	股权投资、创业投资	10,100	二级	99.01
53	南京江北医疗创新产业基金(有限合伙)	南京	医疗健康	70,000	二级	98.57
54	南京远古水业股份有限公司	南京	制水供水	23,566	二级	83.23

序号	子公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	子公司层级	持股比例 (%)
55	千人计划南京化学化工研究院有限公司	南京	扶持平台企业发展	500	三级	100
56	南京理工化工与材料科技园管理有限责任公司	南京	扶持平台企业发展	1,500	三级	80
57	南京皂河湾农业发展有限公司	南京	农业项目投资	168	三级	58.33
58	南京金牛湖野生动物王国有限公司	南京	动物饲养	5,000	三级	100
59	南京金牛湖文化科技有限公司	南京	文化产品研发	200	三级	51
60	南京江北海港枢纽经济区投资发展有限公司	南京	土地、岸线开发整理	100,000	三级	100
61	南京高新融资担保有限公司	南京	融资性担保	12,550	三级	100
62	南京高新创业投资有限公司	南京	创业投资	56,100	三级	100
63	南京江北新区生物医药公共服务平台有限公司	南京	公共技术平台运营与管理	49,100	三级	100
64	南京化学工业园铁路运输有限责任公司	南京	铁路普通货物的发送、装卸、仓储	46,635.41	三级	100
65	南京化学工业园投资有限公司	南京	实业投资	5,000	三级	100
66	南京化学工业园公用事业有限责任公司	南京	公用设施维护；污水输送、处理、管理等	36,000	三级	100
67	南京江北智能制造产业基金（有限合伙）	南京	智能制造产业投资	100,000	三级	99
68	南京扬子科技创业股权投资基金（有限合伙）	南京	科技创业项目投资	50,000	三级	100
69	南京扬子科创产业投资基金一期（有限合伙）	南京	从事投资管理及相关咨询服务业务	150,000	三级	100
70	南京江北高新技术产业发展股权投资基金（有限合伙）	南京	科技产业投资	25,000	三级	100
71	南京江北海港枢纽经济区保税物流中心有限公司	南京	道路普通货物的运输	10,000	四级	100

注：本表统计至四级子公司，持股比例包括直接持股比例和间接持股比例。

注[1]：发行人直接持有南京江北新区公用资产投资发展有限公司 28.09%的股权，通过子公司南京扬子开发投资有限公司间接持有其 1.65%的股权。南京扬子城镇发展投资基金一期（有限合伙）、南京江北基础设施股权投资基金（有限合伙）虽对该公司进行投资，但不参与经营管理和决策，发行人对该子公司合计表决权比例为 52.42%，能够控制该子公司。

注[2]：发行人直接持有南京市浦口新城开发建设有限公司 30.84%的股权，南京扬子环境基础设施投资基金一期（有限合伙）、国开发展基金有限公司虽对该公司增资，但不参与公司经营管理和决策，发行人对该子公司表决权比例为 51%，能够控制该子公司。

（二）主要控股子公司情况

1、南京江北新区产业投资集团有限公司

南京江北新区产业投资集团有限公司成立于 1992 年 6 月 10 日，注册资本 542,470.00 万元，法定代表人高亮，发行人持有其 51.00%的股权。该公司经营范围为：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）

截至 2018 年末，该公司总资产 743.46 亿元，总负债 511.09 亿元，所有者权益 232.38 亿元；2018 年度实现营业收入 16.93 亿元，净利润 1.74 亿元。

2、南京江北新区国有资产管理有限公司

南京江北新区国有资产管理有限公司成立于 2004 年 12 月 30 日，注册资本 316,000.00 万元，法定代表人熊福旺，发行人持有其 51.00%的股权。该公司经营范围为：南京江北新区授权的有关股份有限公司、有限责任公司实施国有股权及相关国有资产的管理。（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）

截至 2018 年末，该公司总资产 323.58 亿元，总负债 212.36 亿元，所有者权益 111.22 亿元；2018 年度实现营业收入 27.20 亿元，净利润 1.10 亿元。

3、南京江北新区公用资产投资发展有限公司

南京江北新区公用资产投资发展有限公司成立于 1997 年 10 月 13 日，注册资本 242,600.00 万元，法定代表人范科飞，发行人持有其 29.74%的股权，合计表决权比例为 52.42%。该公司经营范围为：实业投资、股权投资、投资策划与咨询；城市基础设施建设；城市绿化、园林、生态防护林建设；危旧房改造与城市拆迁服务；土地开发服务；城市功能项目和产业转型升级载体（水务、能源交通等）投资、资产运营和管理；自有房屋租赁；停车场管理服务；市场经营及管理；企业管理咨询；科技人才服务；人力资源服务；水处理技术的技术咨询与技术服务；设计、制作、代理、发布国内各类广告；会议策划和展览服务；景观工程和建安装饰工程设计、施工；监理服务；公共技术平台服务；物业管理；酒店管理；会务服务；商务咨询服务；非融资性担保服务。（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）

截至 2018 年末，该公司总资产 151.59 亿元，总负债 102.13 亿元，所有者权益 49.46 亿元；2018 年度实现营业收入 22.09 亿元，净利润 1.91 亿元。

4、南京市浦口新城开发建设有限公司

南京市浦口新城开发建设有限公司成立于 2010 年 9 月 21 日，注册资本 215,000.00 万元，法定代表人谭智斌，发行人持有其 30.84%的股权，合计表决权比例为 51.00%。该公司经营范围为：实业投资；

新能源科技研发；电子技术、农业技术、生物技术咨询服务；物业管理；电气机械、仪器仪表、通信设备研发、制造、销售；国有资产投资、经营、管理；城市基础设施、市政公用配套设施开发、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。

（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）

截至 2018 年末，该公司总资产 185.79 亿元，总负债 164.06 亿元，所有者权益 21.73 亿元；2018 年度实现营业收入 0.15 亿元，净利润-0.05 亿元，2018 年度净利润为负主要是由于管理费用等期间费用支出较大。

5、南京扬子江投资基金管理有限公司

南京扬子江投资基金管理有限公司成立于 2014 年 11 月 28 日，注册资本 10,000.00 万元，法定代表人张剑，发行人持有其 100.00% 的股权。该公司经营范围为：受托管理私募股权投资基金，从事投资管理及相关咨询服务业务；项目投资；资产管理；投资咨询；企业管理咨询；经济贸易咨询。（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）

截至 2018 年末，该公司总资产 2.27 亿元，总负债 0.96 亿元，所有者权益 1.32 亿元；2018 年度实现营业收入 0.17 亿元，净利润 0.13 亿元。

6、南京扬子开发投资有限公司

南京扬子开发投资有限公司成立于 2014 年 5 月 30 日，注册资本 594,300.00 万元，法定代表人李振楚，发行人持有其 74.04% 的股权。该公司经营范围为：保障性住房投资、建设及相关业务；城市功能项目和产业转型升级载体（含持有物业）的投资、建设和管理；棚户区（城中村、危旧房）改造及相关业务；土地开发整理；资产经营；股

权管理。（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）

截至 2018 年末，该公司总资产 435.43 亿元，总负债 275.02 亿元，所有者权益 160.40 亿元；2018 年度实现营业收入 1.86 亿元，净利润 0.10 亿元。

7、南京国际健康城投资发展有限公司

南京国际健康城投资发展有限公司成立于 2015 年 4 月 15 日，注册资本 200,000.00 万元，法定代表人谭智斌，发行人持有其 100.00% 的股权。该公司经营范围为：项目投资；资产管理；土地整理；房地产开发；城市基础设施、市政公用配套设施、社会服务配套设施投资、开发、建设、经营、管理；市政公用工程、园林绿化工程设计、施工、技术咨询；物业管理；工程项目管理；医疗科技研发；生物技术研发与咨询服务；企业管理咨询；苗木、花卉、盆景、草坪种植、销售；建筑材料销售；提供劳务服务（不含涉外）。（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）

截至 2018 年末，该公司总资产 54.64 亿元，总负债 34.26 亿元，所有者权益 20.38 亿元；2018 年度实现营业收入 0.30 亿元，净利润 0.03 亿元。

8、南京扬子江新城发展有限公司

南京扬子江新城发展有限公司成立于 2015 年 7 月 7 日，注册资本 100,000.00 万元，法定代表人刘鑫，发行人持有其 100.00% 的股权。该公司经营范围为：新型城镇化建设和新农村建设项目的投资、建设、运营及管理；投资城乡一体化发展中的村庄整理、基础设施建设，城乡棚户区改造；房地产开发经营；自有房屋租赁；物业管理；农业项目投资；农业项目开发；旅游项目开发；土地整理；水利设施建设投

资；房屋建设工程、园林绿化工程、市政工程施工；农业生产技术研发；农业技术咨询、推广、服务、转让；农业信息咨询；农业机械租赁；提供展览展示、会务、住宿（须取得许可或批准后方可经营）服务；农作物、果蔬种植、销售；初级农产品收购、销售；企业营销策划；自营和代理各类商品及技术的进出口业务；花卉、苗木种植、销售；提供餐饮服务（须取得许可或批准后方可经营）；食品批发、零售（须取得许可或批准后方可经营）；财务咨询服务；信息咨询服务。（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）

截至 2018 年末，该公司总资产 8.25 亿元，总负债 2.12 亿元，所有者权益 6.13 亿元；2018 年度实现营业收入 2.07 亿元，净利润 0.13 亿元。

9、南京江北新区扬子科技融资租赁有限公司

南京江北新区扬子科技融资租赁有限公司成立于 2017 年 1 月 12 日，注册资本 30,000.00 万元，法定代表人徐星红，发行人持有其 70.00% 的股权。该公司经营范围为：融资租赁业务；租赁业务；向国内外购买租赁财产；租赁财产的残值处理及维修；租赁交易相关的咨询和担保；兼营与融资租赁主营业务相关的商业保理业务；医疗器械的经营。（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）

截至 2018 年末，该公司总资产 18.37 亿元，总负债 16.37 亿元，所有者权益 2.00 亿元；2018 年度实现营业收入 2.95 亿元，净利润 0.003 亿元。

10、南京扬子江资产运营管理有限公司

南京扬子江资产运营管理有限公司成立于 2018 年 11 月 23 日，注册资本 5,000.00 万元，法定代表人杨大勇，发行人持有其 100.00% 的股权。该公司经营范围为：资产经营、管理及投资；产业载体招商

及商业运营管理；物业管理；酒店、公寓管理；智能停车场建设、运营、管理；汽车充电桩安装、维护；大数据技术处理服务；会展与会务服务；企业管理咨询；面向成年人开展的培训服务（不含国家统一认可的职业资格证书类培训）；设计、制作、代理、发布国内各类广告；文化艺术、体育活动组织与策划。（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）

截至 2018 年末，该公司总资产 0.50 亿元，总负债 0.00 亿元，所有者权益 0.50 亿元；2018 年度实现营业收入 0.00 亿元，净利润-0.00 亿元。

11、南京扬子商业保理有限公司

南京扬子商业保理有限公司成立于 2018 年 9 月 25 日，注册资本 10,000.00 万元，法定代表人顾荣华，发行人持有其 100.00%的股权。该公司经营范围为：商业保理；应收账款、应付账款的收付结算、管理与催收；销售分户账管理；与本公司商业保理业务相关的信用风险担保；资信调查与评估；商业保理相关咨询服务；供应链管理及相关配套服务；供应链管理咨询（不含限制项目）；建筑材料、电子材料、机电配件销售；票据贴现业务。（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）

截至 2018 年末，该公司总资产 1.00 亿元，总负债 0.00 亿元，所有者权益 1.00 亿元；2018 年度实现营业收入 0.00 亿元，净利润-0.00 亿元。

12、南京江北新区战略投资协同创新基金（有限合伙）

南京江北新区战略投资协同创新基金（有限合伙）成立于 2018 年 5 月 9 日，注册资本 502,500.00 万元，发行人持有其 100.00%的股权。该公司经营范围为：发起设立子基金；基金管理业；实业投资；

股权投资；创业投资；基础设施投资；投资管理；资产受托管理、股权管理及投资管理咨询。（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）

截至 2018 年末，该公司总资产 20.13 亿元，总负债 0.00 亿元，所有者权益 20.13 亿元；2018 年度实现营业收入 0.00 亿元，净利润 0.13 亿元。

13、南京江北新区科技投资集团有限公司

南京江北新区科技投资集团有限公司成立于 2012 年 7 月 12 日，注册资本 224,350.47 万元，发行人持有其 91% 的股权。该公司经营范围为：技术咨询及售后服务；科学技术成果转让；技术研发机构办公用房的出租及物业管理；开发、生产计算机软件、硬件；开发智能仪器仪表、网络安全设备、应用系统；停车场管理；住宿服务；餐饮服务；会务服务；酒店管理与酒店管理咨询；计算机系统集成；预包装食品零售；承接服务外包业务；销售自产产品；日用百货出售；图书服装销售；花卉苗木销售；公共技术平台运营与管理、基因科技、生物科技领域内的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让；仪器仪表、试剂耗材、计算机软硬件及辅助设备销售和租赁服务；自营和代理各类商品和技术的进出口业务；房屋租赁；会务会展、技术培训、咨询服务、检测服务。创业投资；投资管理服务、投资管理咨询；增值电信业务。（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）

截至 2018 年末，该公司总资产 73.15 亿元，总负债 46.14 亿元，所有者权益 27.01 亿元；2018 年度实现营业收入 0.84 亿元，净利润 0.17 亿元。

六、董事、监事和高级管理人员情况

截至本募集说明书签署日，发行人董事、监事和高级管理人员情况如下：

表 8-2 发行人董事、监事和高级管理人员情况

序号	姓名	性别	年龄	职务	任期
1	李振楚	男	57	董事长	2018.6 至今
2	范慧娟	女	53	董事、总经理	2018.8 至今
3	崔松喜	女	48	董事	2018.3 至今
4	谭智斌	男	49	董事	2018.3 至今
5	高亮	男	35	董事	2018.3 至今
6	熊福旺	男	48	董事	2018.3 至今
7	高磊	男	39	董事	2018.9 至今
8	龙志军	男	49	总会计师	2014.6 至今
9	刘鑫	男	38	总经理助理	2015.1 至今
10	徐星红	女	54	财务部部长	2014.6 至今

（一）董事会成员

1、李振楚，男，中国国籍，无境外居留权，大学本科，高级工程师。曾任南京电瓷厂修建窑炉处处长、支部书记，雷电集团公司总经理助理，电气集团公司副总经理，南京机电产业（集团）有限公司董事、副总经理、党委委员，南京市麒麟科技创新园（生态科技城）开发建设指挥部副指挥长、党组成员，南京市麒麟科技创新园（生态科技城）开发建设管理委员会副主任、党组成员。现任本公司党委书记、董事长。

2、范慧娟，女，中国国籍，无境外居留权，硕士研究生，高级经济师。曾任江苏南京市金融发展办公室副主任、南京市江北新区党工委、管委会财政局局长。现任本公司董事，总经理。

3、崔松喜，女，中国国籍，无境外居留权，硕士研究生。曾任南京高技术经济开发区招商局副总经理、南京高新区管委会投资促进与人才工作局副局长。现任南京江北新区经济发展局副局长、本公司董事。

4、谭智斌，男，中国国籍，无境外居留权，博士研究生，高级经济师。曾任江苏省老干部局综合调研处科级干部，南京公路发展集团有限公司综合办公室主任、董事会秘书，南京铁路建设投资有限责任公司综合办公室主任、董事会秘书、总经理助理，南京市土储中心浦口新城分中心副主任、浦口新城开发建设指挥部土地管理服务处副处长，浦口新城保障房开发建设有限公司副总经理。现任本公司董事，南京市浦口新城开发建设有限公司董事长、总经理和南京国际健康服务社区投资发展有限公司董事长、总经理。

5、高亮，男，中国国籍，无境外居留权，大学本科学历，硕士学位。曾任南京生物医药谷发展中心副主任、南京生物医药谷建设发展有限公司副总经理。现任本公司董事和南京江北新区产业投资集团有限公司董事长、总经理。

6、熊福旺，男，中国国籍，无境外居留权，大学本科，注册会计师、注册税务师。曾任南京 734 厂（南京有线电厂）财务处会计，青岛啤酒（南京）有限公司财务处会计主管、处长助理，南京化学工业园区有限公司会计主管、财务部部长助理、南京化学工业园区管委会财政局副局长。现任本公司董事、南京化学工业园区国有资产经营管理有限责任公司董事兼副总经理、南京大厂投资发展有限公司董事和南京江北新区建设投资集团有限公司董事长。

7、高磊，男，中国国籍，无境外居留权，博士研究生。曾任共青团孝感市委书记、党组书记，南京扬子科创科技发展有限公司党总支书记、副总经理。现任南京江北新区科技发展投资集团有限公司董事长、总经理和本公司董事。

（二）监事会成员

根据发行人公司章程，公司设监事会，监事会成员 5 人，由监事

会主席，2名专职监事和2名职工监事组成。监事会主席和专职监事由履行出资人职责的机构按照规定程序委派，职工监事由公司职工代表大会选举产生。截至本募集说明书签署日，发行人监事会成员正在委派过程中。

（三）非董事高级管理人员

1、龙志军，男，中国国籍，无境外居留权，工商管理硕士，会计师。曾任南京高新技术经济开发股份有限公司职员，南京高新技术产业开发区管委会财务处处长助理、副处长（主持工作），南京高新区管委会财政局局长，南京高新区劳动服务公司经理兼北园投资置业有限公司经理，南京高新技术经济开发总公司总经理助理。现任本公司党委委员、总会计师。

2、刘鑫，男，中国国籍，无境外居留权，公共管理硕士。曾任浦口区沿江街道党政办科员，浦口区人民政府办公室秘书，浦口区宣传部办公室副主任，浦口区发展和改革局局长助理，浦口区发改局副局长，浦口区政府办副主任，青奥组委总体策划部部长助理。现任本公司总经理助理。

3、徐星红，女，中国国籍，无境外居留权，大学本科，高级会计师。曾任江苏省国防科工办财务科科长，江苏省大都经济发展公司财务部经理、总经理助理、副总经理，南京市城建集团财务部主管会计，南京市公交总公司、南京自来水总公司财务总监，钟山风景区建设发展有限责任公司财务部经理、副总经理。现任本公司财务部部长、资金运营管理中心副主任，兼任南京江北新区扬子科技融资租赁有限公司董事长。

截至本募集说明书签署日，发行人监事会成员均尚未到位，原因是江北新区管委会成立时间较短，机构与人事正在逐步调整到位，故

存在发行人监事会成员尚未到位的情况。报告期内发行人监事会成员未全部到位未影响发行人的日常生产经营。

发行人现有董事及高级管理人员的任职均取得了相关有权机构的批准，其任职资格和程序符合《公司法》和公司章程的规定。经核查，发行人不存在未经批准的党政领导干部兼职情况，符合《公务员法》和中共中央组织部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》的相关规定。

第九条 发行人业务情况

一、发行人主营业务情况

发行人服从江北新区现代化建设要求，坚持国有资本战略引导、基础支撑、公共服务功能定位，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，负责相应功能板块区域内项目投资建设和资产管理，以及股权管理和基金管理。

发行人目前主营业务主要包括园区管理及服务、工程项目建设和保障房建设等。公司近年来的主营业务收入、成本、利润和毛利率构成如下表所示：

表 9-1 发行人 2016 年-2018 年主营业务收入及利润情况

单位：亿元

项目	2018 年度				2017 年度				2016 年度			
	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
园区管理及服务	16.78	13.97	2.81	16.75%	16.02	12.84	3.18	19.85%	12.83	11.11	1.72	13.41%
工程项目建设	18.70	14.12	4.58	24.49%	22.71	17.20	5.51	24.26%	27.91	20.81	7.10	25.44%
保障房建设	20.99	19.75	1.24	5.91%	26.55	24.59	1.96	7.38%	4.19	3.81	0.38	9.07%
其他	12.35	8.28	4.07	32.96%	6.36	5.07	1.29	20.28%	5.27	3.83	1.44	27.32%
合计	68.82	56.12	12.70	18.45%	71.63	59.70	11.93	16.66%	50.20	39.56	10.64	21.20%

数据来源：根据发行人 2016 年-2018 年审计报告整理

二、发行人主营业务经营模式

发行人主营业务主要集中在园区管理及服务、工程项目建设和保障房建设板块。

（一）主营业务模式

1、园区管理及服务

发行人园区管理及服务板块收入主要由供汽、供水、污水处理、资产出租收入及铁路运输收入组成。2016-2018 年度，发行人实现园区管理及服务收入分别为 12.83 亿元、16.02 亿元和 16.78 亿元。

（1）业务模式

发行人园区管理及服务的经营主体主要为子公司江北建投。该公司主营业务涵盖蒸汽、水、氢气、氮气供应以及污水处理等业务，为南京化工园区内唯一一家有偿提供市政公用设施服务的企业，由政府授权特许经营。公司利用园区的“高速公路”——管廊优势、园区的“隧道”——管线优势、园区的铁路专用线优势，集中管理园区公用事业，其中包括资产出租，供应蒸汽、氮气、氢气、污水处理、工业用水，为区内企业提供有价值的服务。

南京化工园区的管廊管线统一由公司建设管理，公司在园区的管理及服务业务上处于垄断地位，由于入园企业自行建设管廊管线等设施的成本较高，其对蒸汽、水供应等服务的需求必须依赖公司的管廊系统。近年来，园区内铁路服务、蒸汽供应、污水处理、供气服务等逐步完善，管廊优势进一步凸显，加之园区内醋酸、乙烯、氯碱三大化工产业链的逐步形成成为公司的业务发展带来较大空间。

从盈利模式看，公司通过与蒸汽供应、自来水、污水处理等专业供应公司签订供应协议，通过管廊管线传输销售给入园企业，销售价格根据进价成本加利润形成，如果上游价格变动，下游的销售价格也相应变动，调整后的价格只需要在物价部门备案，因此能够保证销售价格的快速变动，利润稳定。

（2）江北建投业务开展情况

①蒸汽供应服务

在园区管理及服务业务方面，供应蒸汽服务收入是核心业务，2016-2018 年度分别实现收入 85,524.52 万元、113,682.47 万元和 127,953.70 万元。

发行人向南京化学工业园热电有限公司购入蒸汽后销售给园区

内企业，主要用于园区内化工企业合成化工产品加热。2016-2018 年度，蒸汽的平均购买价格分别为 115.38 元/吨、138.05 元/吨和 136.44 元/吨。发行人提供的蒸汽的单位价格随上游供应商的价格调整而调整，发行人在调整时必须提供由南京市物价局出示的有关依法调价核准文件。2016-2018 年度，蒸汽的平均销售价格分别为 137.31 元/吨、160.30 元/吨和 158.78 元/吨。目前发行人蒸汽供应能力达 800 吨/小时，蒸汽供应用户达 81 家。近年来，发行人供汽范围不断拓展，供汽质量全面提高，在发展壮大自己的同时也在园区建设中发挥了重要的作用。

②供水服务

2016-2018 年度，发行人供水业务收入分别为 8,969.02 万元、9,809.11 万元和 9,818.80 万元，呈逐年上升趋势，近三年年均增长率 7.51%。发行人的供水服务（包括购、销）按月结算。发行人从南京化工园水业有限公司购入水后，转输销售给园内企业，满足入园企业对用水的需求。发行人从南京化工园水业有限公司购水价格由南京市物价局统一定价，向园区企业的供水价格是由化工园管委会在物价局定价基础上定价。

③污水处理服务

2016-2018 年度，发行人污水处理业务收入分别为 3,850.77 万元、3,690.59 万元和 3,780.48 万元，业务量基本保持稳定并略有下降。

发行人主要负责对园区企业排放的污水进行预处理，其主要运作模式是：由发行人负责对园区企业排放的污水进行收集并进行预处理后，排入南京胜科水务有限公司，由该公司进行统一污水处理，达到国家排放标准后，排入长江。具体操作程序为：发行人对污水进行取样、化验，如企业排放污水达到双方协定的质量标准，则可以直接排

入发行人的污水处理池；如不达标，则排入发行人特定污水处理池后，由发行人进行生化技术处理。

目前园区污水输送管线长度达 70 多公里，不同标准的污水处理池超过 10 个，污水处理企业 88 家。发行人针对不同质量标准的污水，制定差异化收费标准，对于未达到双方协定质量标准的污水收取更高的费用。公司主要是对污水进行收集、鉴定及预处理，并涉及实质的污水处理程序。发行人污水处理定价和价格调整需上报园区管委会批准。发行人目前与南京胜科水务有限公司结算的污水处理（购买）价格为 6.32 元/吨，与入园企业结算的污水处理（销售）价格原则上不低于 7.30 元/吨。

④氢气、氮气、压缩空气供应服务

氢气、氮气、压缩空气供应服务占园区管理和服务收入比重很小。发行人从中国石化扬子石油化工有限公司购入氢气、氮气，通过管线转输销售给化工园内企业，满足入园企业对用氢气、氮气的需求。公司氢气、氮气购入价由中国石化扬子石油化工有限公司决定，销售价是在购入价基础上上浮 5%。

发行人 2015 年供应氢气 70.34 吨、氮气 1,574 吨。发行人氢气、氮气的购入量与销售量相同，都是按月结算。因市场环境发生变化，自 2016 年起，发行人不再提供氢气、氮气供应服务。2018 年度压缩空气供应服务收入为 726.9 万元。

⑤资产租赁收入

公司资产租赁收入主要是管廊的租赁收入及其他资产出租收入。公司与入园企业签订管廊租赁合同（期限一般 15 年，年租赁费标准为入园企业管线的占位面积 304 元/平方米），向入园企业收取的管廊租金形成公司的管廊租赁收入，目前公司已与 56 家园区企业签订

管廊租赁合同，租赁面积约 21.66 万平方米。其他资产出租收入主要为化工园管委会使用发行人资产（如道路、管线等）支付的使用费。

2016-2018 年度，公司资产租赁收入分别是 17,888.16 万元、19,865.76 万元和 14,716.94 万元。

⑥铁路运输收入

公司子公司铁路公司为入园企业提供货物运输服务等业务给公司带来了稳定的现金流。园区铁路专用线全长 21.7 公里，西接宁启铁路，东至西坝港区，贯穿园区两大片区，年设计运力 440 万吨。2016-2018 年度，铁路公司实现营业收入分别为 3,898.01 万元、4,534.38 万元和 4,455.31 万元。铁路专用线的所有权属于铁路公司，铁路专用线的养护由铁路公司负责，近几年每年养护费用在 150 万元左右。目前铁路运输的价格一般是：危化品 25 元/吨；一般货物（如煤炭）14 元/吨，按月与使用单位结算。

2、工程项目建设业务

发行人是南京江北新区最大的工程项目建设主体，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。2016-2018 年度，发行人工程项目建设业务收入分别为 27.91 亿元、22.71 亿元和 18.70 亿元。

（1）业务模式

发行人按照南京高新区管委会及化工园管委会的委托，根据与其签订的《委托建设协议》和《财务结算协议》开展工程项目的建设，并按照协议对委托代建的工程项目，按成本加成模式进行结算。发行人工程项目建设主体主要为子公司江北产投公司和江北建投公司。

2010 年以来，南京高新区发展迅速，顺应发展要求，南京高新区管委会委托江北产投公司对高新区内老区片区、盘城片区、泰山片区、

沿江片区等各大片区的基础设施进行升级改造，包括土地平整、道路工程、绿化工程以及市政工程等建设项目。随着江北新区的成立，发行人将继续对原高新区内的基础设施项目进行建设。

南京化工园区基础设施建设主要由江北建投公司承担，包括新建了约 180 公里道路、90 公里管廊、80 公里蒸汽管线、125 公里地下管线、2 座消防站、4 座雨水泵站、4 座污水泵站、21.7 公里长的铁路专用线、完成绿化面积 500 万平方米等。化工园区近年来在建的项目中，园区路网及配套设施项目投资建设内容主要包括约 44 公里的道路、21.4 公里的管廊、6.5 公里的供热管线、50 公里的给水管线、47 公里的排水管线等。

(2) 主要项目运营情况

表 9-2 截至 2018 年末发行人主要项目运营情况

单位：亿元

序号	项目名称	总投资	已投资	已确认收入	已回款金额
1	长芦片区 MTO 产业项目配套设施建设	5.53	5.53	5.70	2.57
2	长芦片区 EO 产业项目配套设施建设(二期)	2.91	2.91	3.00	1.35
3	长芦片区贵金属综合利用产业项目配套设施建设	4.30	4.30	4.43	0.88
4	长芦片区甲醇制烯烃产业项目配套设施建设	10.09	10.09	10.40	2.08
5	长芦片区化工新材料产业项目配套设施建设	4.51	4.51	4.64	0.92
6	玉带片区精细化工产业项目配套设施建设	7.38	7.38	7.60	1.52
7	长芦片区高端精细化学品产业项目配套设施建设	11.56	11.56	11.92	0.00
8	百润路	1.30	1.30	1.69	1.51
9	天华路	0.90	0.90	1.17	1.03
10	南浦路	1.00	1.00	1.30	1.19
11	永新路北延	2.00	2.00	2.60	2.37
12	产业区三期路政	0.25	0.25	0.33	0.33
13	产业区三期其他城市维护	0.18	0.18	0.23	0.23

14	泰山街道绿化	0.19	0.19	0.25	0.25
15	泰山街道路政	0.29	0.29	0.38	0.38
16	盘城街道其他城市维护	0.25	0.25	0.33	0.33
17	永锦路	2.50	2.50	3.25	2.28
18	高新区城市规划展示中心设计	0.50	0.50	0.65	0.65
19	电子产业园	0.50	0.50	0.65	0.45
20	浦泗路	0.40	0.40	0.52	0.46
21	沿山大道	2.41	2.41	3.13	2.15
22	高新区南汽名爵变与锦湖轮胎变 110 千伏进线介入系统工程	0.80	0.80	1.04	0.69
23	永安路、永强路、永固路	1.03	1.03	1.34	0.94
24	高科十一路、新科十二路、十四路、十五路、十六路	1.80	1.80	2.34	1.74
25	高新区侨谊路、侨康路、蓝海路道路新建工程	0.40	0.40	0.52	0.36
26	老区城市维护项目	1.50	1.50	1.95	1.45
27	老区其他城市维护	3.53	3.53	4.59	3.51
28	产业区三期绿化	0.50	0.50	0.65	0.46
29	沿江街道其他城市维护	0.50	0.50	0.65	0.47
30	安业河一期、秃尾巴河一期、民兵河、中心北河施工	1.00	1.00	1.30	0.88
	合计	70.01	70.01	78.55	33.43

(3) 未来重大拟投资项目情况

表 9-3 截至 2018 年末发行人未来重大拟投资项目情况

单位：亿元

序号	项目名称	建设周期	总投资	投资计划		
				2019 年	2020 年	2021 年
1	生物医药谷人才公寓	2019~2021	15.00	5.00	5.00	5.00
2	新材料科技园人才公寓	2019~2021	20.00	5.00	10.00	5.00
3	万家坝路西延道路工程（万家坝路下穿宁连）	2019~2021	4.92	1.02	3.70	0.20
4	浦泗路道路改造二标工程	2019~2021	6.99	6.12	0.50	0.30
	合计	-	46.84	17.14	19.20	10.50

3、保障房建设

发行人保障房业务板块目前主要由子公司江北产投、江北公投及广德置业承担,保障房类型包括拆迁安置房、公租房、经济适用房等。2016-2018 年度,发行人保障房业务板块共实现收入分别为 4.19 亿元、26.55 亿元和 20.99 亿元,其中 2017 年收入大幅增长主要是发行人保障房项目实现集中销售,发行人保障房项目全部在江北地区。

(1) 业务模式

①江北产投业务模式

江北产投保障房业务经营主体主要为江北产投本部、子公司北园置业,建设内容包括拆迁安置房、公租房、经济适用房等。北园置业公司获得了江苏省住房和城乡建设厅颁发的编号为南京 KF04701 的《中华人民共和国房地产开发企业资质证书》,具有房地产开发二级资质,每年的开发能力为 30 万平方米。目前,公司房地产业务全部为南京高新区的保障房项目。江北产投与高新区管委会确定保障房项目,从事项目建设及销售,项目建成后向原住户进行定向销售,按拆迁顺序落实销售工作,面积根据原拆迁面积和家庭人口综合确定,并且定价需报物价局最终确认。

②江北公投业务模式

江北公投保障房业务主要与其子公司化工园经济适用房住房发展中心负责开发,化工园经济适用房住房发展中心于 2008 年成立,受化工园管委会委托从事化工园区城市功能区范围内保障性住房的开发建设业务。化工园经济适用房住房发展中心所建设的保障性住房,按照化工园区征收拆迁管理办公室确定的销售价格将房屋销售给符合安置条件并经征收拆迁管理办公室确认的居民,对保障性住房实际销售总价(即居民支付的购房款)与项目结算总价(即总成本)的差额由化工园区征收拆迁管理办公室进行补足,并给予化工

园经济适用房住房发展中心项目结算总价 3%的管理费及 3%的利润。

(2) 业务运营情况

发行人具备房地产开发相关资质，所有房地产项目证照齐全，在建项目已根据国家政策、法规要求，按项目进展办理相应的证照。发行人诚信合法经营，不存在违反供地政策行为，不存在违法违规取得土地使用权行为，不存在拖欠土地款，包括未按合同定时缴纳、合同期满仍未缴清且数额较大、未缴清地价款但取得土地证行为，不存在土地权属问题，不存在未经国土部门同意且未补缴出让金而改变容积率和规划行为，不存在项目用地违反闲置用地规定行为，不存在“囤地”、“捂盘惜售”、“哄抬房价”、“信贷违规”、“销售违规”、“无证开发”等问题，不存在受到监管机构处分的记录或造成严重社会负面的事件。

① 江北产投保障房业务情况

截至 2018 年末，江北产投已完工在售保障房项目 5 个，分别为盘城居住新区一期、盘城居住新区一期二组团、盘欣家园、盘城居住新区一期三组团和泰山 74 亩保障房，项目合计总投资 21.28 亿元。上述项目全部面向个人销售，主要销售对象为前期周边拆迁安置及低收入保障人群。

表9-4 截至2018年末江北产投已完工在售保障房项目明细

单位：万元

序号	名称	项目总投资	开工时间	竣工时间
1	盘城居住新区一期	36,000.00	2016.6.1	2013.5.1
2	盘城居住新区一期二组团	58,700.00	2014.7.1	2017.7.1
3	盘欣家园	25,100.00	2011.12.1	2015.3.1
4	盘城居住新区一期三组团	36,000.00	2015.3.1	2018.11.1
5	泰山74亩保障房	57,000.00	2014.11.1	2019.1.1
	合计	212,800.00	--	--

表9-5 江北产投保障房项目2016-2018年销售明细

单位：万元

科目	2016 年	2017 年	2018 年
住宅销售面积(m ²)	6,958.06	87,530.26	21,151.39
住宅销售收入	2,394.86	23,414.34	4,791.47
商铺销售面积(m ²)	901.63	4,649.43	232.40
商铺销售均价 (元/m ²)	18,400	18,600.00	18,760.00
商铺销售收入	1,659.01	8,647.94	435.98
销售总面积(m ²)	7,859.69	92,179.69	21,383.79
销售总收入	4,053.87	32,062.29	5,227.45

截至 2018 年末，江北产投在建保障房项目 5 个，项目总共预计总投资 55.00 亿元，均未纳入省住建厅保障房建设计划。

表9-6 截至2018年末江北产投主要在建保障房项目情况

单位：亿元

名称	开工时间	预计竣工时间	总投资	已投资	未来投资计划		
					2019 年	2020 年	2021 年
江北泰山经济适用房片区	2016.07	2020.09	25.50	9.00	16.50	-	-
沿江 150 亩保障房项目	2016.06	2019.06	15.50	14.17	1.33	-	-
盘城新居四组团经济适用房（拆迁安置房）项目	2018.05	2021.04	7.50	0.1	6.10	1.30	-
侨谊河东侧经济适用房（拆迁安置房）项目	2018.05	2021.04	6.50	0.1	5.00	1.40	-0
侨谊河东侧经济适用房（拆迁安置房）项目	2018.05	2020.04	6.50	0.02	0.08	5.00	1.40
合计	-	-	61.50	23.39	29.01	7.70	1.40

截至 2018 年末，江北产投拟建保障房项目 1 个，预计总投资 14.50 亿元。截至目前，江北产投拟建保障房项目涉及的拆迁安置已完成。

表9-7 截至2018年末江北产投拟建保障房项目情况

单位：亿元

名称	总投资	计划开工时间	计划竣工时间	未来投资计划		
				2019 年	2020 年	2021 年
盘城 2 号地块经济适用房	14.50	2019.06	2021.05	7.50	6.00	1.00

合计	14.50	-	-	7.50	6.00	1.00
----	-------	---	---	------	------	------

②江北公投保障房业务情况

截至 2018 年末，江北公投已经完成 17 个安置房项目的建设，可售住宅面积合计 96.05 万平方米，共 10,935 套，其中已售住宅面积合计 78.16 万平方米，已售 9,649 套，销售收入合计 23.01 亿元。

表9-8 截至2018年末江北公投主要已完工在售安置房项目情况

单位：万元、年

序号	项目名称	项目总投资	建设期
1	芳庭潘园	96,514.88	5
2	聚瑞家园	32,735.23	3
3	怡景佳园	8,036.12	3
4	凤滨嘉园	17,641.73	4
5	永恒家园	6,725.70	2
6	永恒家园二期	30,419.84	3
7	芳庭潘园二期	77,873.00	5
8	山潘二村	26,675.85	3
9	晓山路南侧一期	73,963.17	3
合计		370,585.52	-

截至 2018 年末，发行人共有 3 个在建安置房项目，总投资 24.68 亿元。截至 2018 年末已完成投资 12.61 亿元，2019 年至 2021 年计划分别投资 5.00 亿元、3.00 亿元和 1.00 亿元，均纳入省住建厅保障房建设计划。

表 9-9 截至 2018 年末江北公投在建保障房项目情况

单位：亿元

序号	项目名称	开工时间	预计竣工时间	总投资	已投资	未来投资计划		
						2019 年	2020 年	2020 年
1	晓山路南侧三期项目	2014	2021	10.04	3.70	2.00	1.00	1.00
2	葛塘杜圩朱庄景河苑项目	2014	2019	8.14	6.95	1.00	-	-
3	葛塘 5、6 号项目	2014	2020	6.5	1.96	2.00	2.00	-
合计		-	-	24.68	12.61	5.00	3.00	1.00

截至 2018 年末，江北公投拟建保障房项目预计总投资 33.97 亿元。截至目前，江北公投拟建保障房项目涉及的拆迁安置已基本完成。

表 9-10 截至 2018 年末江北公投拟建保障房项目情况

单位：亿元

序号	项目名称	总投资	计划开工时间	计划竣工时间	未来投资计划		
					2019 年	2020 年	2021 年
1	葛塘杜圩朱庄景河苑二期项目	11.85	2019	2021	3.50	4.50	2.00
2	葛塘 5、6 号一期 B 项目	17.80	2019	2021	7.00	3.00	2.00
3	葛塘 5、6 号二期项目	4.32	2019	2021	2.00	2.00	1.32
合计		33.97	-	-	12.50	9.50	5.32

(3) 南京市房地产去库存情况

根据网上房地产公布的数据显示，截止 2018 年 12 月 31 日，2018 年南京全市共成交商品房 67,695 套，成交总面积为 803.91 万平方米，同比有所下降。在库存商品房方面，2018 年南京全市商品房住宅新房库存量为 41,408 套，较 2017 年有所增长，库存压力有所加大，按照近 6 个月成交情况计算，去库存周期约为 7 个月。

4、其他业务

除上述主营业务板块外，2016-2018 年度，发行人其他主营业务收入分别为 5.27 亿元、6.36 亿元和 12.35 亿元，主要来源于为基金投资和管理、自来水销售、热电销售、租赁收入、养护绿化和服务费等业务。

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。

自来水销售收入主要源于发行人子公司南京远古水业有限公司，公司主要负责南京化学工业园区、六合区全区范围内及浦口区部分地区自来水和原水的生产供应，同时承担了以上范围内街镇供水管道的铺设、增压泵站等涉水设施的施工以及自来水安装入户工作。由于江北新区的供水需求不断增加，此项业务的收入呈增长趋势。

热电销售收入主要源于发行人子公司南京沿江热力有限公司，公司主要购热来源为江苏南热发电有限责任公司，南京沿江热力有限公司依托南热发电国内首座两台 600MW 双抽高温高压热电联产机组，通过自身铺设并维护的管线等设施，为化工园内的各类食品生产、印染、洗衣等企业，宾馆、学校等事业单位提供高品质的热力蒸汽产品，实现对化工园城市功能区的集中供热。此项收入近年来比较稳定。

租赁收入主要源于发行人子公司南京江北新区产业投资集团有限公司，对外出租的房屋主要为公司本部名下办公用房及厂房。

服务费收入主要源于发行人子公司南京绿环环境服务有限公司提供的城市环境治理，市政环保设施建设所取得的收入。由于江北新区的建设发展，该项服务取得的费用逐年增高。

养护绿化收入主要源于发行人子公司南京全新城市管理维护中心提供的绿化工程建设取得的收入，近年来该公司承接了生物医药谷绿化工程、中央广场绿化工程等项目，取得的收入稳定。

（二）未来经营发展规划

发行人作为国家级南京江北新区唯一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。

1、发行人总体发展目标

发行人将以资本为纽带，统筹江北国家级新区开发建设，以重大项目投资、功能载体建设、资产运营管理、基金投资管理为主要职能，发挥国有资本投资运营公司和城市综合开发运营商的主体作用，致力于将江北新区打造为“自主创新先导区、新型城镇化示范区、长三角地区现代产业集群区、长江经济带对外开放的重要平台”，立足江北新区、面向南京都市圈、辐射长三角，实现集团稳定健康可持续发展。

根据规划，南京扬子国投的中期目标计划 2020 年之前以“十大系统工程”为抓手，开发建设江北新区，拓宽业务领域，以资产经营为主，形成多元化的资产经营管理投资业务。远期目标是在 2020 年-2025 年间，成为南京特大型的集团公司之一，实现以资本经营和资产管理为主要模式，以江北新区为主要投资经营和服务区域，并跨区域发展。届时，发行人总资产将达到 2,500 亿元，资产负债率控制在 70% 以内，投资总额 1,000 亿元，实现税收收入 100 亿元以上。

总体来看，发行人战略规划符合《江北新区 2049 战略规划暨 2030 总体规划》以及南京市人民政府对发行人的经营定位，同时符合自身发展需要，具有一定的指导意义。

2、发行人总体发展战略

（1）创新产业转型机制，加快打造高端现代产业集群

围绕新区“4+2”产业定位，努力培育发展创新型经济，提高创新型资源的集聚能力和转化效率。加速扬子科创中心、垂直森林、扬子总部基地等载体建设，完善配套设施。推进中德智能制造研究院、中欧迷你硅谷创新中心等载体引进国外优势产业的高新企业，加快构建智能制造产业集群。推进健康医疗大数据产业发展，加快生命健康

产业发展，建设国家健康医疗大数据中心二期工程，加速江苏省低碳云平台项目建设。

（2）加快江北新区创新项目建设，推动重大项目顺利落地

加快推进环境整治修复系列工程，将长江湿地保护暨江北滨江水环境整治作为“1 号工程”加快实施；启动实施金牛湖环境综合整治、大厂老工业区生态防护林等系列工程。推进浦口星甸、六合程桥、栖霞八卦洲等新型城镇化示范项目，实施田园综合体、特色小镇、现代农业、精准扶贫一体化运作。重点实施铁路南京北站、地铁 S8 南延以及江北新区海港枢纽系列工程建设，加快推进江北新区水陆空铁多式联运。

（3）创新资金筹集渠道，吸纳社会资本参与新区建设

深化银企合作、拓宽融资渠道、创新融资模式，满足江北新区重大项目资金需求。加大直接融资力度，通过发行中期票据、超短期融资券等金融产品，降低融资成本。通过发行境外美元债，进入境外债券市场，探索市属国有企业走向国际资本市场的新路径。试点全产业链投资模式，建立并逐步完善动态基金投资项目库。拓展融资租赁，为租赁项目融入低成本资金寻求渠道。积极推进混合所有制改革，通过 PPP、基金运作等方式，广泛吸纳全国社保基金等各类社会资本参与新区投资建设。

（4）创新国资经营体制，推动国有资本做强做优做大

按照十九大关于国资国企改革的最新要求，深入推进江北新区国有资本授权经营体制改革，构建“市政府（江北新区管委会）—扬子集团—国有企业”的三层管理架构。实施新区国有资源“1+8+X”优化重组战略，对于集团二级及以下的国有企业，按照“清理退出一批、重组整合一批、创新发展一批”的总体思路实施战略性重组，提高国

有资本运作效率；鼓励新区国有企业管理创新，积极采用市场化选聘职业经理人制度，试行国有资本“优先股”和“金股”管理模式，激发社会资本经营活力；大力推行“期权”激励，充分调动科技型管理人才的创新动力，努力使江北新区成为创新人才最理想的创业家园。

三、发行人所在行业情况

（一）发行人所在行业现状和前景

1、园区管理及服务行业现状和前景

（1）我国园区管理及服务行业现状和前景

随着各地产业升级和城市转型发展，涌现出具有不同功能与形态的产业园区，我国产业园区的发展步入崭新阶段，成为中国经济发展的重要引擎和产城融合的关键部分。尤其是近年来，遍布各大中城市和地区的产业园区成为区域经济发展、产业调整和升级的重要形式，担负着聚集创新资源、培育新兴产业、推动城市化建设等一系列重要使命。配套的服务运营商也势必承担起更重大的责任，面临着诸多机遇与挑战。目前，我国大多数园区承载着招商引资、企业服务和公众服务三大职能。例如，在化学工业园区内进行公用设施的经营以及公共设施的配套管理服务；新型的化学工业园区更注重为进驻企业提供专业的综合功能配套和生态环境营造服务，不但包括专业的化学品运输管廊、码头、污水及废弃物处理等服务，也包括为化学工业园区工作人群提供配套的生活和商业设施。

近年来，我国沿海、沿江的一些地区利用自身航运、交通、水源、环境的优势，大力实施化学工业园区建设，取得了显著成绩，具有代表性的主要有：上海化学工业区、南京化学工业园区、天津开发区化学工业区、宁波化学工业区等。中西部一些地区在参考东部经验的基础上，也在筹划设新的化学工业园区。从国际大型化学工业园区发展

经验来看，拥有先进的经营管理理念、完备的上下游产业链、安全有效的物流运输渠道、优良的园区环境和配套设施的化学工业园区代表了国内化学工业园区未来发展的方向。

随着国民经济从资源驱动向创新驱动转变，国内园区竞争已由过去的优惠政策、廉价土地竞争，向产业链竞争、投资环境竞争等方向发展。较完整的产业链能使园区内企业相互依存并实现低成本、高效率的发展。

(2) 南京市及江北新区园区管理及服务行业现状和前景

南京市作为长江下游地区重要的产业城市和经济中心，各类产业园区业务类型多样、规模较大。南京市目前有江苏省唯一一家国家级江北新区；拥有 3 家国家级经济技术开发区和高新技术产业开发区，包括南京经济技术开发区、江宁经济技术开发区和南京国家高新技术产业开发区；拥有 1 家国家级科工业园，南京海峡两岸科技工业园；拥有 12 家江苏省级经济开发区，包括南京白下高新技术产业园区、南京浦口经济开发区、江苏高淳经济开发区、南京化学工业园区等。从类型上看，南京市产业园区包括软件（外包）园区、科技（创业）园区、文化创意园区及动漫产业园区等。从分布上看，南京市园区密集度高，每个区基本上都形成了特色的产业集聚区。江宁区以开发区、软件园为主，浦口区以开发区、高新区为主，鼓楼区以软件城、创新园区为主，建邺区以科技园、文化产业园为主，雨花区主要为软件园。

南京市园区目前主要产业集聚区的类型涵盖电子信息、软件相关、生物医药工程、新材料、科技研发、金融投资、互联网、文创动漫等，各园区企业规模及类型覆盖面广。各园区由专门的公司从事园区综合开发建设和管理运营，包括园区各类设施建设、物业服务、物流运输、招商运营以及人力资源增值服务等各项内容，针对不同的功能园区，

服务内容也有所区别。对于主要集聚创新创业类企业的产业园区，园区运营主体主要以构建企业集聚发展和创新成长空间为目标，专注于企业社区和企业成长环境综合建设，融合产业、金融、商务和生活的复合型运营模式。如南京化学工业园区按照“产业发展一体化、公用设施一体化、物流输送一体化、环保安全一体化、管理服务一体化”五个“一体化”的国际先进理念，通过对园区内产品项目、公用辅助、物流传输、环境保护和管理服务的整合，为进区投资者提供最佳的投资环境。

目前，为贯彻落实十九大报告中提出的“贯彻新发展理念，建设现代化经济体系”要求，南京市于 2017 年 11 月 14 日发布《加快推进全市主导产业优化升级的意见》，提出要集中资源加快省级以上开发区转型升级，建设有创新示范作用的服务业集聚区、有重要支撑作用的功能板块，实现产业空间优化布局。整合科创社区和双创载体，瞄准未来产业发展，加快前沿技术创新和关键核心技术突破，引导培育未来产业集聚发展。这对于园区运营管理主体带来新的机遇和挑战，园区运营管理必须突出载体平台作用，推进土地、资本、技术和人才等要素保障，引导各类要素向主导产业集聚、流动，实现要素资源优化配置，从而推进开发园区做大做强主导产业，使园区真正成为产业集聚发展的主阵地。

2015 年 6 月 27 日，国家级江北新区正式获批，南京江北新区上升为国家级新区，标志着南京市产业园区蓬勃发展的良好态势。江北新区覆盖南京高新技术产业开发区、南京海峡两岸科技工业园、南京化学工业园等园区和南京港西坝、七坝 2 个港区，规划面积 788 平方公里，其发展对于推进长江经济带建设、培育东部沿海地区率先转型发展的新增长极具有重要意义。

2、工程项目建设行业现状和前景

(1) 我国工程项目建设行业现状和前景

工程项目建设行业是国民经济可持续发展的重要物质基础，对于促进国民经济及地区经济快速健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、加强区域交流与合作等有着积极的作用。

目前，我国工程项目建设行业已具备相对成熟的体系，我国工程项目建设按照工程种类可以区分为建筑装饰工程、市政道路工程、桥梁工程、土方工程、园林绿化工程、节能环保工程以及公路铁路工程等。自 1998 年以来，我国城市化水平每年都保持 1.5%-2.2% 的增长速度，而工程项目建设行业在我国的城市化进程扮演着重要角色，随着我国城市进程的加速，工程项目建设行业同样保持着充足的发展势头。2018 年，全国固定资产投资 645,675 亿元，比上年增长 5.9%，固定资产投资虽有所放缓，但增速依然可观。根据全国投资项目在线审批监管平台数据统计，2018 年全国拟建项目（指已经办理审批、核准或备案手续的项目）数量增势较好，同比增长 15.5%。

未来，在我国实现由农村化社会向城市化社会转型的过程中，城市化将进入加速发展阶段，对各类工程设施项目建设的需求必然不断增加。住房和城乡建设部有关规划内容显示：“十三五”期间，全国将建成一批具有国际先进水平的地下综合管廊并投入运营，城市建成区平均路网密度提高到 8 公里/平方公里，道路面积率达到 15%，轨道交通线路长度达到 6,000 公里以上，城市公共供水普及率达到 95%，县城公共供水普及率达到 85%，城市燃气普及率达到 97%。城市人居环境逐步改善，生态空间保护力度加大，到 2020 年，城市建成区 20% 以上的面积达到海绵城市建设要求，城市人均公园绿地面积达到 14.6 平方米，城市建成区绿地率达到 38.9%，地级及以上城市建成区黑臭

水体控制在 10%以内，城市污水处理率达到 95%，县城污水处理率达到 85%，缺水城市再生水利用率达到 20%以上，地级及以上城市污泥无害化处置率达到 90%，城市生活垃圾无害化处理率达到 95%，力争将城市生活垃圾回收利用率提高到 35%以上，城市道路机械化清扫率达到 60%。

由于经济稳定发展以及政府的大力支持，我国城市各类工程项目建设规模将不断扩大。各类工程项目的施工建设和升级改造，对于改善城市投资环境、提高全社会经济效率、发挥城市经济核心区辐射功能等有着积极的作用。

(2) 南京市及江北新区工程项目建设行业现状和前景

近年来，南京市固定资产投资额总体比较稳定，2018 年规模上升较大。根据《南京市 2018 年国民经济和社会发展统计公报》，南京市全年全社会固定资产投资比 2017 年增长 9.4%。分经济主体看，国有经济控股和非国有经济投资均增长 8.6%，港澳台及外商投资下降 4.1%。民间投资增长 22.7%。分产业看，第一产业投资下降 22.6%；第二产业投资增长 10.6%，其中工业投资增长 8.9%，较上年提高 7.9 个百分点。2018 年重点项目推进有力，南沿江城际铁路正式开工，长江五桥等重大基础设施建设进展顺利，长江大桥公路桥维修改造工程竣工通车，地铁宁溧线建成运营，6 条过江通道同步建设，地铁建设 7 线并进。江北新区建设快速推进，一批重要基础设施和公共服务设施建成并投入使用。宁句城际等南京都市圈、宁镇扬同城化重点项目有序推进。

南京市出台了加快推进全市主导产业优化升级的意见，以高端化、智能化、绿色化、集群化为发展方向，着力打造全市“4+4+1”主导产业体系。根据 2018 年南京市政府工作报告，2018 年，南京市固定

资产投资计划增长 8%，其中工业投资增长 10%，高新技术产业投资增长 12%。未来，南京市各类工程建设需求的空间巨大。

根据《南京江北新区总体方案》，江北新区将依托沿江岸线，加强整体城市设计，构建沿江城镇发展带，推进工程项目建设，力争到 2025 年城镇化率达到 80%以上。江北新区将紧紧围绕区位条件，充分发挥自身优势，推进现代化基础设施项目的建设，具体包括：推进南京区域性航运物流中心建设，加强南京港与长江沿线港口合作，建设国际性、多功能、综合型江海转运枢纽；健全综合交通运输体系，规划建设南京铁路北站，加强西坝综合港区建设，提升临港铁路场站和港站后方通道能力；加强水利基础设施建设，完善流域、区域防洪体系，实施七里河环境综合整治等中小河流治理及水系连通、农田水利重点片区建设；提升信息基础设施水平，加强光纤宽带网建设，加快空间地理信息、物联网、电子政务、电子商务、远程服务等领域的信息基础设施建设。

3、保障性住房建设行业现状和前景

（1）我国保障性住房建设行业现状和前景

保障性住房是指根据国家政策以及法律法规的规定，由政府统一规划、统筹，提供给特定的人群使用，并且对该类住房的建造标准和销售价格或租金标准给予限定，发挥社会保障作用的住房。

近年来，我国的保障性住房制度建设越来越得到中央和地方各级政府的重视，标志着我国保障性住房建设已进入快速发展时期。根据国家统计局发布的《2018 年国民经济和社会发展统计公报》，2018 年全年全国棚户区住房改造开工 626 万套，基本建成 511 万套。全国农村地区建档立卡贫困户危房改造 157 万户。

根据国务院《“十三五”推进基本公共服务均等化规划》， “十

三五”期间，我国将实现城镇棚户区住房改造 2,000 万套，为建档立卡贫困户、低保户、农村分散供养特困人员、贫困残疾人家庭等 4 类重点对象农村危房改造 585 万户。围绕实现约 1 亿人居住的城镇棚户区、城中村和危房改造目标，实施棚户区改造行动计划和城镇旧房改造工程，基本完成城镇棚户区和危房改造任务。将棚户区改造与城市更新、产业转型升级更好结合起来，加快推进集中成片棚户区和城中村改造，有序推进旧住宅小区综合整治、危旧住房和非成套住房改造，棚户区改造政策覆盖全国重点镇。随着我国城市化进程的推进，国家相关规划的逐步落实，在扶持政策的有力推动下，我国的保障性住房行业仍将在未来一段时期呈快速发展态势。

总体来看，各级政府为支持保障性住房建设，从多渠道筹措资金、加大税费政策支持力度、落实土地供应政策、完善安置补偿政策等方面采取积极有效的政策措施提供保障扶持。根据我国经济发展的客观规律及城市化进程的历史趋势，结合我国政府对保障性住房建设的大力扶持以及政策导向的持续向好，保障性住房建设将在未来一段时期蓬勃发展，拥有广阔的发展空间和良好的发展机遇。

(2) 南京市及江北新区保障性住房建设行业现状和前景

南京按照东部地区重要中心城市、特大城市和现代化国际性人文绿都的战略定位和要求，长期向好的经济基本面为工作顺利开展提供更强的物质基础，多年的成熟经验以及先进城市先行先试的成功做法，都为住房保障提供了有利条件。南京市制定出台《关于推进南京市住房保障体系转型实施意见》及四个政策配套文件，明确住房保障新思路，推动廉租住房与公共租赁住房并轨运行，初步建立以共有产权为核心的产权性住房购买制度。

十三五期间，南京市住房保障工作的主要目标为：一是住房保障

取得新成效，开工建设 1,500 万平方米保障性住房。建成购租并举、进退有序的住房制度。城镇常住人口保障性住房覆盖率不低于 23%，中低收入住房困难家庭实现“应保尽保”。二是棚户区改造取得新成效，棚户区改造政策覆盖全市重点镇，基本完成全市现有 1,500 万平方米棚户区改造，实现“应改尽改”。三是老旧小区整治取得新成效，完成主城六区 2000 年以前建成、尚未整治的 1,600 万平方米非商品房老旧小区整治，实现“应整尽整”。

根据《南京江北新区总体方案》，江北新区未来将加快推进新型城镇化建设，建设现代化新城区。科学划定城市开发边界，重视新区城市设计，加强浦口、高新大厂、雄州组团规划建设，推进老城区功能重组，加强城市基础设施和公共服务设施建设，统筹地上地下基础设施布局，推进地下综合管廊建设。不断改善区域环境质量，保持生态功能稳定，逐步形成功能明确、错位发展、特色彰显、宜居宜业宜商的新城区。为实现新区城镇化建设目标，未来江北新区棚户区改造和保障房建设项目将继续得到推进和落实。

（二）发行人的行业地位和竞争优势

1、发行人行业地位

发行人为南京市资产规模最大的市属国资平台，也是南京江北新区唯一的市级大型国有企业，主要负责承担国家级南京江北新区重大项目投资和产业转型升级载体(含持有型物业)建设、资产运营管理、基金管理等职能。发行人下属子公司分别服务于化工园区、浦口区、高新区及六合区，其工程建设业务和园区管理及服务在各片区具有区域垄断地位。此外，江北新区正式获批成为国家级新区，其优越的区域经济为发行人提供了良好的发展环境。

2、发行人竞争优势

（1）区域经济迅速发展

南京市始终坚持发展第一要务，近年来经济实力不断增强，全市地区生产总值连跨4个千亿台阶、达到11,715亿元，成为全国第11个突破万亿规模的城市。南京江北新区未来将打造为长江经济带对外开放合作重要平台，紧紧抓住国家实施“一带一路”和长江经济带建设重大战略机遇，充分发挥区位优势，加强南京港与长江沿线港口联动，加快长江区域航运物流中心建设，打造江海联动、铁水联运、对接国内外的综合性开放平台，促进长三角城市群与长江中游城市群、皖江城市带等长江中上游地区的协同合作，区域经济也将在规模和质量上实现双提升。

（2）业务发展空间广阔

2015年6月27日国家级江北新区正式获批，成为全国第13个国家级新区。江北新区上升为国家级新区，不仅可以更好的促进南京市江北地区的经济发展，其发展对于推进长江经济带建设、培育东部沿海地区率先转型发展的新增长极具有重要意义，也为发行人业务发展带来了广阔的空间和重大的机遇。发行人将紧紧围绕江北新区“三区一平台”战略定位和“两城一中心”产业布局，着力推进江北新区功能及产业性项目建设。

（3）银行贷款信誉资源优势

发行人凭借作为江北新区最重要的建设、运营和资产管理主体的优势和良好的信用，已经与国家开发银行、工商银行、建设银行、交通银行等20多家银行建立了良好的信贷合作关系，在偿还银行债务方面从未发生过违约现象。截至2018年12月末，发行人获得各银行授信额度共计人民币1,575.58亿元，已使用额度为1,093.10亿元，未使用额度482.48亿元。强大的持续融资实力将有效增强发行人的偿

债能力。未来，发行人将综合利用结构化融资、专项产业投资基金等创新融资模式，进一步盘活存量资产，整合区内的经营性基础资源，全面实现由“间接融资为主”向“间接融资、直接融资并举”的转变。

四、发行人地域经济情况

（一）南京市地域经济情况

南京市地处中国沿海开放地带与长江流域开发地带的交汇部，被定位为国家区域中心城市、国家综合交通枢纽和科技创新中心，长三角城市群唯一的特大城市，一带一路节点城市。近年来，南京市以供给侧结构性改革为主线，统筹推进稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险各项工作，加快建设“强富美高”新南京，国民经济和社会发展各方面取得了突出成果。2018 年，南京市全年实现地区生产总值 12,820.40 亿元，比上年增长 8.0%。分产业看，第一产业增加值 273.42 亿元，比上年增长 0.6%；第二产业增加值 4,721.61 亿元，增长 6.5%；第三产业增加值 7,825.37 亿元，增长 9.1%。

随着经济的发展，南京市地方财政收入保持了高基数下的增长，财政收支结构不断优化。近年来，全市一般公共预算收入年均增长 11.7%，高于苏南平均水平 2.7 个百分点，税收规模和收入质量在全省及全国十五个副省级城市中排名前列，为南京市财政提供了稳定的收入来源。2018 年，全年完成一般公共预算收入 1,470.02 亿元，同口径增长 11.1%。其中，税收收入 1,242.49 亿元，增长 13.3%。一般公共预算收入中税收占比 84.5%。全年一般公共预算支出 1,532.71 亿元，比上年增长 13.2%。财政一般公共预算支出中民生支出占比达 75%，连续 10 年入选中国“最具幸福感城市”。

（二）南京江北新区地域经济情况

发行人所处的南京江北新区，2015 年 6 月 27 日由国务院批复设

立，为全国第 13 个、江苏省唯一国家级新区。江北新区位于江苏省南京市长江以北，地处长江黄金水道与京沪铁路的交汇处，区位优势独特，既是“一带一路”节点区域，也是长江经济带门户新区，还是中国东部地区重要的中心区域之一。新区包括南京市浦口区、六合区和栖霞区八卦洲街道，覆盖南京高新技术产业开发区、南京化学工业园区、南京海峡两岸科技工业园、浦口经济开发区、六合经济开发区等 5 个国家级、省级经济开发园区和南京港西坝、七坝 2 个港区，规划面积 788 平方公里，涉及江北 17 个街道，总人口 148 万人，其中城镇人口 130 万人。

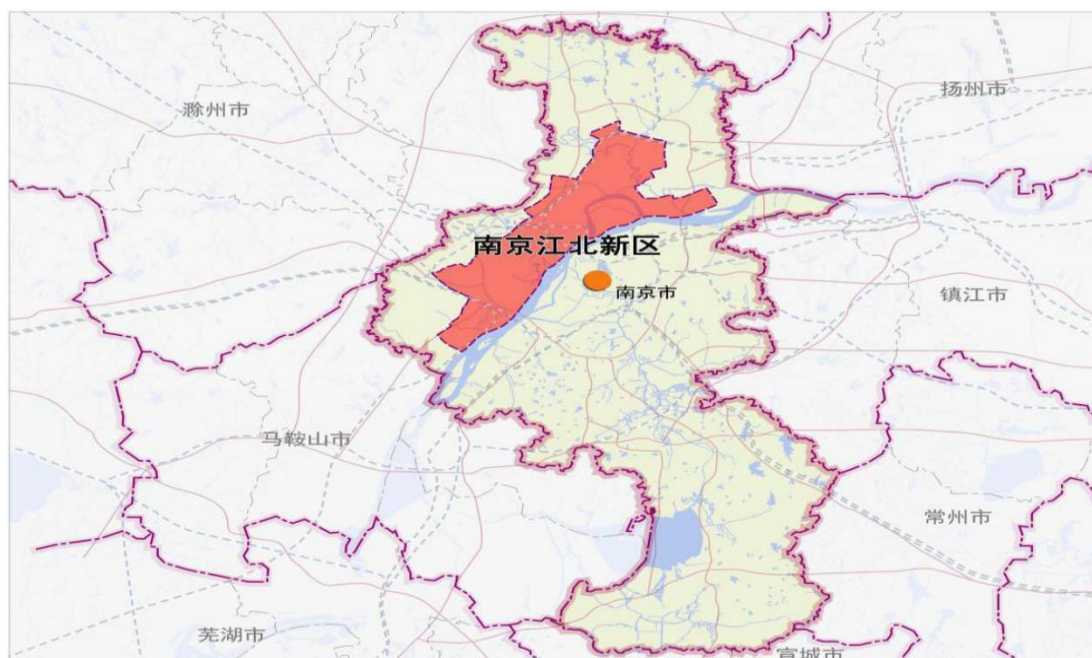


图 9-1 南京江北新区区位图

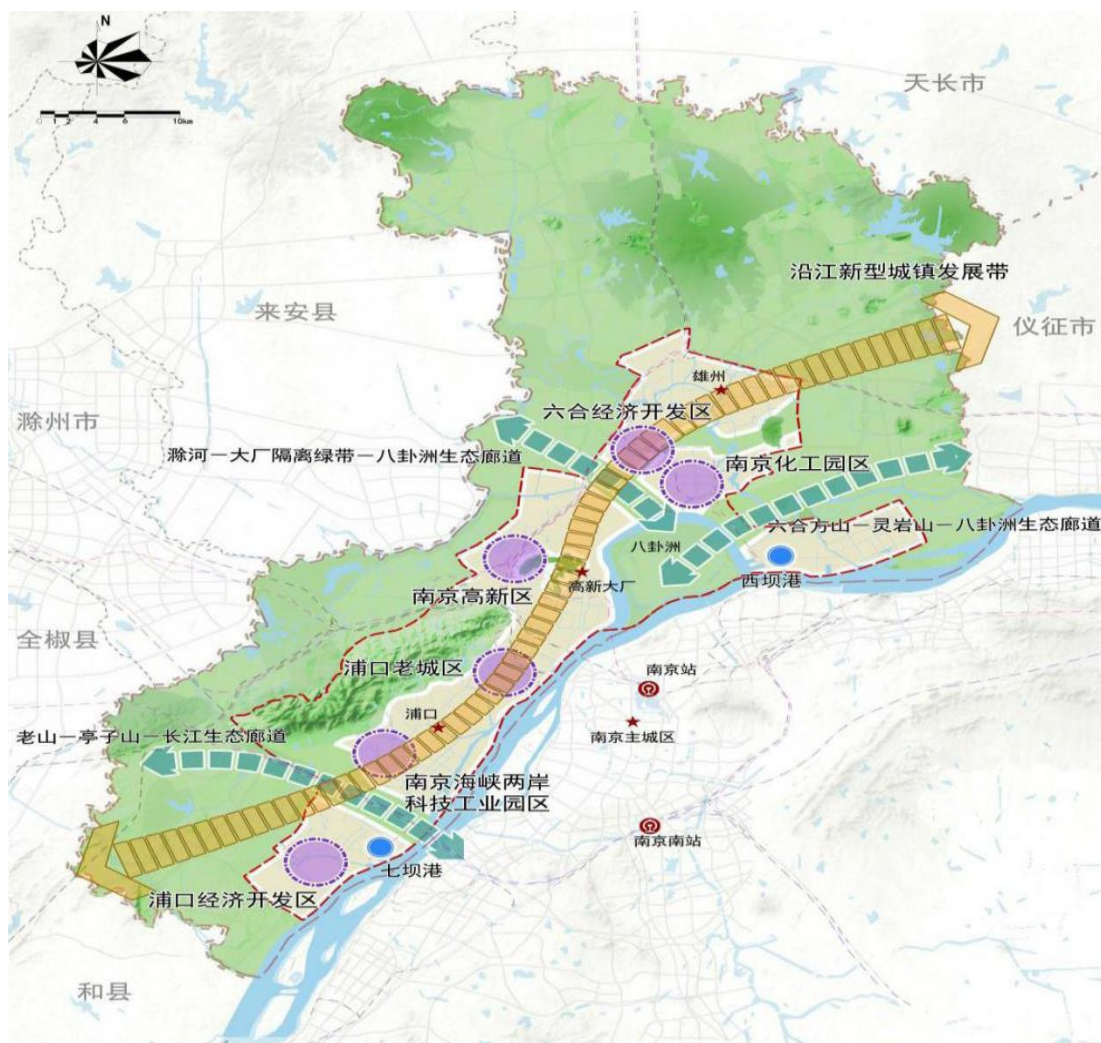


图 9-2 南京江北新区总体布局图

根据国务院批复，江北新区战略定位是“三区一平台”，即逐步建设成为自主创新先导区、新型城镇化示范区、长三角地区现代产业集聚区和长江经济带对外开放合作重要平台。江北新区确立发展理念，明晰发展追求，抢抓创新发展机遇，确定了“4+2”的现代产业体系，重点发展升级“智能制造、生命健康、新材料、高端交通装备”四大先进制造业和“现代物流、科技服务”两大生产性服务业。目前，江北新区已经初步形成了以“智能制造、生命健康、新材料、高端交通装备”为优势产业的聚集和成果，其中新材料产业占 42.3%，生物医药占 40.7%，智能制造装备占 29.7%，在全市具有明显优势。同时，新区也很好的带动了软件和信息服务业、轨道交通工程承包服务、汽车及零

部件研发服务等为主导的服务产业体系的发展，卫星应用、轨道交通等高端装备制造业以及航运物流、研发设计、文化创意等现代服务业近三年产值年均增幅超过 20%；培育形成了上汽、扬子、扬巴、南钢等百亿级企业，以及南车、南瑞、先声、焦点等国内外知名的行业龙头企业，是长三角地区重要的制造业基地。

2018 年，江北新区建设逐步推行，率先建设 386 平方公里的直管区，其范围包括化工园、高新区和浦口区的顶山、沿江、泰山和盘城 4 个街道。2018 年，江北新区直管区实现地区生产总值 1,471.05 亿元，增长 13.1%，增幅高于南京市 5.1 个百分点。高新技术投资增长 18%，增幅高于全市 4.5 个百分点。中国（南京）知识产权中心落户运营。集成电路、生物健康产业增幅超过 30%，金融业增加值占 GDP 比重提升 3 个百分点。江北新区核心区建设全面展开，一批重要基础设施和公共服务设施建成并投入使用。江北新区目前拥有多个国家、省级孵化器和国家级研究中心，创新创业资源密集，产业基础雄厚。

总的来看，南京市及江北新区产业优势明显，财政实力较强，经济增长规模和质量将持续提升。

第十条 发行人财务情况

本章节数据来源于南京扬子国资投资集团有限责任公司 2016 年、2017 年和 2018 年经审计的财务报告。

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2016 年、2017 年和 2018 年分别出具了中兴华审字[2017]第 020483 号、中兴华审字[2018]第 021082 号和中兴华审字[2019]第 021268 号标准无保留意见的审计报告。

在阅读下文的相关财务报表中的信息时，应当参照发行人经审计的财务报表、注释以及募集说明书中其他部分对发行人的历史财务数据的注释。

本募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上存在差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

一、发行人财务总体情况

（一）发行人近三年主要财务数据与指标

表 10-1 发行人合并资产负债表、利润表、现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2018 年度/末	2017 年度/末	2016 年度/末
资产总计	20,632,747.72	17,765,590.85	14,834,860.14
负债合计	14,385,486.13	12,500,297.45	10,381,766.92
股东权益合计	6,247,261.59	5,265,293.40	4,453,093.23
归属于母公司股东权益合计	3,056,764.04	2,380,120.73	1,989,958.48
营业收入	717,426.13	727,404.25	507,919.61
营业成本	572,056.74	598,128.54	401,075.68
营业利润	75,719.00	103,528.81	45,922.56
利润总额	76,018.91	103,268.35	81,344.54
净利润	57,339.43	72,331.77	64,061.44
归属于母公司股东的净利润	26,866.92	32,707.24	29,892.21
经营活动产生的现金流量净额	-616,815.84	-1,178,384.20	-284,926.87

投资活动产生的现金流量净额	-1,009,062.51	-1,058,979.38	-1,336,010.56
筹资活动产生的现金流量净额	1,936,154.79	2,430,082.83	2,765,404.90
现金及现金等价物净增加额	322,526.64	173,966.84	1,145,917.51

表 10-2 发行人主要财务指标（合并报表口径）

项目	2018 年度/末	2017 年度/末	2016 年度/末
流动比率	3.84	3.66	2.87
速动比率	1.84	1.91	1.44
资产负债率	69.72%	70.36%	69.98%
应收账款周转率	1.26	1.62	1.64
存货周转率	0.09	0.12	0.09
总资产周转率	0.04	0.04	0.04
营业利润率	18.73%	16.42%	19.22%
净资产收益率	1.00%	1.49%	1.62%
EBITDA利息保障倍数	0.57	0.58	0.48

注：

- 1、流动比率=流动资产/流动负债
- 2、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债
- 3、资产负债率=总负债/总资产
- 4、应收账款周转率=主营业务收入/应收账款平均余额
- 5、存货周转率=营业成本/存货平均余额
- 6、总资产周转率=主营业务收入/总资产平均余额
- 7、营业利润率=(主营业务收入-营业成本-税金及附加)/主营业务收入
- 8、净资产收益率=净利润/所有者权益平均余额
- 9、EBITDA 利息保障倍数=(利润总额+费用化利息支出+折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销)/(资本化利息支出+费用化利息支出)

二、资产负债结构分析

(一) 资产结构分析

表 10-3 发行人近三年末主要资产构成情况

单位：万元

项目	2018 年末		2017 年末		2016 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	3,714,831.27	18.00%	3,391,268.18	19.09%	3,251,959.18	21.92%
应收票据及应收账款	563,536.74	2.73%	589,107.23	3.32%	316,409.29	2.13%
预付款项	202,802.15	0.98%	171,443.36	0.97%	146,045.66	0.98%

其他应收款	1,486,693.49	7.21%	1,716,972.55	9.66%	1,117,513.23	7.53%
存货	6,590,692.49	31.94%	5,494,331.71	30.93%	4,816,652.30	32.47%
持有待售资产	0.00	0.00%	1,000.00	0.01%	1,020.00	0.01%
其他流动资产	114,868.44	0.56%	148,012.13	0.83%	48,193.87	0.32%
流动资产合计	12,673,424.59	61.42%	11,512,135.16	64.80%	9,697,793.53	65.37%
可供出售金融资产	1,279,639.33	6.20%	831,919.26	4.68%	606,138.20	4.09%
持有至到期投资	55,524.65	0.27%	46,209.75	0.26%	0.00	0.00%
长期应收款	66,833.72	0.32%	62,725.40	0.35%	0.00	0.00%
长期股权投资	167,822.76	0.81%	132,015.71	0.74%	126,957.61	0.86%
投资性房地产	854,069.26	4.14%	639,068.32	3.60%	495,713.78	3.34%
固定资产	364,702.36	1.77%	402,861.60	2.27%	402,929.45	2.72%
在建工程	790,601.28	3.83%	560,171.16	3.15%	244,266.18	1.65%
无形资产	189,228.16	0.92%	96,767.01	0.54%	128,226.04	0.86%
商誉	181.00	0.00%	181.00	0.00%	181.00	0.00%
长期待摊费用	23,290.98	0.11%	13,320.61	0.07%	11,162.80	0.08%
递延所得税资产	12,867.92	0.06%	11,630.29	0.07%	10,105.17	0.07%
其他非流动资产	4,154,561.70	20.14%	3,456,585.58	19.46%	3,111,386.38	20.97%
非流动资产合计	7,959,323.13	38.58%	6,253,455.68	35.20%	5,137,066.61	34.63%
资产总计	20,632,747.72	100.00%	17,765,590.85	100.00%	14,834,860.14	100.00%

2016 年末至 2018 年末，发行人资产总额分别为 14,834,860.14 万元、17,765,590.85 万元和 20,632,747.72 万元。从资产构成来看，发行人 2018 年末流动资产合计为 12,673,424.59 万元，占资产总额比例为 61.42%；非流动资产合计为 7,959,323.13 万元，占资产总额比例为 38.58%。发行人资产以流动资产为主，流动资产主要为货币资金、应收票据及应收账款、其他应收款与存货，具有较强的变现能力；非流动资产主要为可供出售金融资产、投资性房地产、固定资产、在建工程与其他非流动资产。

1、货币资金

2016 年末至 2018 年末，发行人的货币资金账面余额分别为 3,251,959.18 万元、3,391,268.18 万元和 3,714,831.27 万元，占总资产的比例分别为 21.92%、19.09%和 18.00%，主要由发行人的银行存款

构成。

表 10-4 发行人近三年末货币资金构成情况

单位：万元

项目	2018 年末	2017 年末	2016 年末
现金	46.48	57.96	57.53
银行存款	3,387,048.97	3,348,033.41	3,051,876.21
其他货币资金	327,735.82	43,176.80	200,025.44
合计	3,714,831.27	3,391,268.18	3,251,959.18

2、应收票据及应收账款

2016 年末至 2018 年末，发行人的应收票据及应收账款账面价值分别为 316,409.29 万元、589,107.23 万元和 563,536.74 万元，占总资产的比例分别为 2.13%、3.32%和 2.73%。发行人 2018 年末的应收票据及应收账款以应收账款为主，其中应收账款主要内容是按协议结算的应收工程款，主要对象是南京化学工业园区管理委员会、南京高新技术产业开发区管理委员会、南京江北新区管委会财政局等。截至 2018 年末，发行人应收账款中，对地方政府及政府部门应收款金额为 533,428.23 万元。报告期内发行人应收账款回款状况良好，截至 2018 年末发行人应收账款账面价值相比 2017 年末下降了 28,328.29 万元，且应收账款账龄大都在 2 年以内。未来发行人将继续积极回收应收账款，控制应收账款账龄结构，大额应收账款计划 3 年内逐步回收完毕。

表 10-5 发行人 2018 年末应收账款前五名明细情况

单位：万元

欠款单位	账面余额	占总金额比例	账龄	坏账准备	款项性质
南京化学工业园区管理委员会	191,655.87	34.24%	1 年以内至 5 年以上	0.00	代建费
南京化工园拆迁管理办公室	108,720.63	19.42%	1 年以内，1-2 年	0.00	保障房补偿款
南京高新技术产业开发区管理委员会	94,762.12	16.93%	1-2 年	0.00	代建费
南京江北新区管委会财政局	79,766.72	14.25%	1 年以内	0.00	代建费

南京软件园管理处	49,729.21	8.88%	1-2 年	0.00	房租
合计	524,634.55	93.72%			

表 10-6 发行人 2018 年末应收账款坏账准备计提情况

单位：万元

类别	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	占比	金额	计提比例	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项	1,900.00	0.34	1,900.00	100.00	0.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	557,169.26	99.53	2,505.12	0.45	554,664.14
其中：账龄组合	25,959.54	4.64	2,505.12	9.65	23,454.42
其他组合	531,209.72	94.89			531,209.72
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项	732.46	0.13	732.46	100.00	0.00
合计	559,801.72	-	5,137.58	-	554,664.14

3、预付款项

2016 年末至 2018 年末，发行人的预付款项账面余额分别为 146,045.66 万元、171,443.36 万元和 202,802.15 万元，占总资产的比例分别为 0.98%、0.97%和 0.98%，主要是因工程建设形成的预付工程款。

表 10-7 发行人 2018 年末预付款项前五名情况

单位：万元

单位名称	账面余额	占总金额比例
中建八局第三建设有限公司	30,224.83	14.90%
南京市六合区人民政府金牛湖街道办事处	22,653.00	11.17%
南京江北基础设施股权投资基金（有限合伙）	19,065.00	9.40%
南京扬子环境基础设施投资基金一期企业（有限合伙）	16,930.63	8.35%
HENGHUA INTERNATIONAL CO.,LTD	14,257.18	7.03%
合计	103,130.63	50.85%

4、其他应收款

2016 年末至 2018 年末，发行人的其他应收款账面价值分别为 1,117,513.23 万元、1,716,972.55 万元和 1,486,693.49 万元，占总资产

的比例分别为 7.53%、9.66%和 7.21%。发行人其他应收款主要是与南京高新技术产业开发区管理委员会、南京市江北新区管理委员会、南京高新技术产业开发区土地储备中心等单位形成的往来款。截至 2018 年末，发行人其他应收款中，对地方政府及政府部门应收款金额为 1,260,817.12 万元。报告期内发行人其他应收款回款状况良好，截至 2018 年末发行人其他应收款账面价值相比 2017 年末下降了 230,279.05 万元，且其他应收款账龄大都在 2 年以内。未来发行人将继续积极回收其他应收款，控制其他应收款账龄结构，计划大部分大额其他应收款将在 3 年内逐步回收完毕，少部分将在 4 年内回收完毕。

表 10-8 发行人 2018 年末其他应收款前五名明细

单位：万元

单位名称	账面余额	占总余额比例	账龄	坏账准备	款项性质
南京高新技术产业开发区管理委员会	416,744.83	27.96%	1 年以内、1-2 年	0.00	往来款
南京市江北新区管理委员会	426,741.32	28.63%	1 年以内 3 年以上	0.00	往来款
南京高新技术产业开发区土地储备中心	204,860.53	13.74%	1-3 年	0.00	往来款
南京化学工业园区管理委员会	104,050.22	6.98%	1 年以内、1-2 年	0.00	往来款
南京宁北轨道交通有限公司	36,000.00	2.42%	1 年以内	0.00	资本金
合计	1,188,396.90	79.73%			

发行人非经营性往来占款和资金拆借的决策权限与程序、定价机制及持续信息披露安排如下：

决策的权限与程序为：对于一般非经营性往来占款和资金拆借，先由财务负责人审核签字，后由公司分管领导审核签字，最后提交至公司总经理进行审批，审批通过后进行资金的使用；对于大额非经营性往来占款和资金拆借，发行人按照集团“三重一大”决策制度履行

决策程序，具体包括：遵循会议集体讨论审议的原则，先由财务部对资金使用进行全面分析评判，制定董事会会议议案，并由分管负责人签字和主要负责人确认，参会决策人员在会议召开前先进行充分沟通，会议召开时与会人员充分讨论发表意见，并遵循少数服从多数的原则形成结论性意见，最后由公司领导班子确定牵头领导对大额资金往来工作进行落实。

决策的定价机制为：对于非经营性往来占款和资金拆借（含关联方交易），交易定价遵循平等、自愿、等价、有偿、公平、公开、公允的原则，不得损害股东的合法权益；公司在审议非经营性往来占款和资金拆借（含关联方交易）事项时，确保做到符合国家法律法规及有关规定；详细了解交易标的真实状况；充分论证此项交易的合法性、合规性、必要性和可行性；根据充分的定价依据确定交易价格。

发行人将加强日常资金监管，严格限制新增非经营性往来占款或资金拆借。每年年终发行人会对往来款项进行全面清理，对应收款项按其账龄长短逐项进行分析，并向对方寄送对账单进行核对。对账龄在一年以上的应收款项，集团公司应采取相关措施，落实责任人员催收，以加快资金周转，防止集团公司损失。对于经营过程中确需发生的非经营性往来占款或资金拆借，将严格按照公司内部管理制度履行相应的决策和审批程序，发行人将在每年的年度报告及受托管理事务报告中对发行人非经营性往来占款或资金拆借情况进行披露。

发行人建立了一套针对新增非经营性往来占款和资金拆借的管理流程。发行人已发生的非经营性往来占款或资金拆借情况合法合规，不存在违规占款或资金违规拆借情形，对本期债券发行不构成实质性影响。

发行人将根据未来日常业务开展情况，积极协调往来单位及时回

款，并根据内部控制制度严格规范资金审批、合理控制往来款增长，未来三年其他应收款余额在现有基础上趋于稳定。

表 10-9 发行人 2018 年末其他应收款坏账准备计提情况

单位：万元

类别	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	占比	金额	计提比例	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	1,500.00	0.10%	1,500.00	100.00%	0.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	1,473,945.32	98.88%	12,107.56	0.72%	1,672,788.44
其中：账龄组合	165,175.41	11.08%	12,107.56	7.33%	153,067.85
其他组合	1,308,769.91	87.80%			1,308,769.91
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	15,154.97	1.02%	15,154.97	100.00%	0.00
合计	1,490,600.29	-	28,762.53	-	1,461,837.77

5、存货

2016 年末至 2018 年末，发行人的存货账面价值分别为 4,816,652.30 万元、5,494,331.71 万元和 6,590,692.49 万元，占总资产的比例分别为 32.47%、30.93%和 31.94%。随着公司建设项目的增多和工程进度的推进，公司的存货呈稳定增长趋势。发行人的存货主要为公司承担市政基础设施建设、保障房建设及其他项目建设的开发成本。发行人存货中开发产品、开发成本及工程施工中的项目均为政府代建项目，且均与政府相关部门签署工程代建协议。

表 10-10 发行人近三年末存货构成情况

单位：万元

项目	2018 年末	2017 年末	2016 年末
原材料	1,454.15	591.06	773.75
库存商品（产成品）	1,051.83	338.64	-
材料采购	-	-	709.36
低值易耗品	3.80	37.44	25.70
在产品	-	-	6.34
市政工程	-	12,994.55	354.18
开发产品	454,619.06	117,121.33	267,845.68

开发成本	5,887,385.94	5,215,201.53	4,467,671.94
工程施工	245,772.56	147,544.23	78,694.88
生物性资产	405.16	502.93	570.47
合计	6,590,692.49	5,494,331.71	4,816,652.30

6、可供出售金融资产

2016年末至2018年末，发行人的可供出售金融资产账面价值分别为606,138.20万元、831,919.26万元和1,279,639.33万元，占总资产的比例分别为4.09%、4.68%和6.20%，主要是由发行人对外投资形成的。发行人2018年末可供出售金融资产账面价值相比2017年末增加了447,720.07万元，增幅为53.82%，主要系发行人对南京江北基础设施股权投资基金（有限合伙）、苏州工业园区国创开元投资中心（有限合伙）等企业的投资增加以及新增的对南京明发科技商务城建设发展有限公司等企业的投资所致。

表 10-11 发行人 2018 年末主要可供出售金融资产明细情况

单位：万元

序号	被投资单位	账面余额	占比
1	南京江北基础设施股权投资基金（有限合伙）	234,850.00	18.35%
2	南京明发科技商务城建设发展有限公司	178,132.29	13.92%
3	苏州工业园区国创开元投资中心（有限合伙）	130,304.42	10.18%
4	南京宁北轨道交通有限公司	122,615.27	9.58%
5	紫金信托有限责任公司	76,525.00	5.98%
6	南京跃进汽车有限公司	56,000.00	4.38%
7	南京世纪城房地产有限公司	50,750.00	3.97%
8	南京扬子农银产业投资基金一期（有限合伙）	40,000.00	3.13%
9	南京市浦口区人民政府沿江街道办事处	30,000.00	2.34%
10	南京扬子城镇发展投资基金一期（有限合伙）	21,000.00	1.64%
11	南京扬子工银科技产业投资基金一期（有限合伙）	20,100.00	1.57%
12	南京扬子环境基础设施投资基金二期（有限合伙）	20,000.00	1.56%
13	南京扬子环境基础设施投资基金一期（有限合伙）	20,000.00	1.56%
14	南京扬子江交通基础设施投资基金一期（有限合伙）	20,000.00	1.56%
15	南京化学工业园热电有限公司	8,264.37	0.65%
16	南京江北新区生物医药公共服务平台有限公司	7,656.00	0.60%
17	南京其瑞佑康科技发展投资合伙企业（有限合伙）	7,500.00	0.59%

18	欧德油储（南京）有限责任公司	6,964.90	0.54%
	合计	1,050,662.25	82.11%

7、长期应收款

2016年末至2018年末，发行人的长期应收款账面价值分别为0.00万元、62,725.40万元和66,833.72万元，占总资产的比例分别为0.00%、0.35%和0.32%。发行人2016年无长期应收款，2017年新增的长期应收款均来自发行人2017年新成立的子公司南京江北新区扬子科技融资租赁有限公司从事融资租赁形成的款项。目前发行人长期应收款账龄均在2年以内，报告期内尚无回款，未来长期应收款的回款将按照与客户签订的融资租赁合同逐年回收。因融资租赁应收对象业务运营正常，目前发行人尚未对长期应收款计提坏账准备。

表10-12 发行人2018年末长期应收款前五名明细情况

单位：万元

欠款单位	账面余额	占总金额比例	账龄	坏账准备	款项性质
明发集团南京房地产开发有限公司	24,564.29	36.75%	2年以内	0.00	对外融资租赁款
南京明发新城置业有限公司	26,615.49	39.82%	2年以内	0.00	对外融资租赁款
南京舒振鑫商贸有限公司	1,871.45	2.80%	2年以内	0.00	对外融资租赁款
南京智能制造产业园建设发展有限公司	10,047.02	15.03%	2年以内	0.00	对外融资租赁款
常熟利隆置业有限公司	3,735.47	5.59%	2年以内	0.00	对外融资租赁款
合计	66,833.72	100.00%	-		-

8、长期股权投资

2016年末至2018年末，发行人的长期股权投资账面价值分别为126,957.61万元、132,015.71万元和167,822.76万元，占总资产的比例分别为0.86%、0.74%和0.81%。发行人的长期股权投资均是发行人在业务发展过程中对合营、联营企业形成的投资。

表 10-13 发行人 2018 年末主要长期股权投资情况

单位：万元

序号	被投资单位名称	账面余额	占比
1	南京江北新区投资发展有限公司	51,121.08	30.46%
2	南京沿江经济技术开发区有限公司	20,084.57	11.97%
3	南京现代农业产业科技创新示范园区开发建设有限公司	20,000.00	11.92%
4	南京江北新区投资发展有限公司	10,000.00	5.96%
5	南京明发商业管理有限公司	9,679.78	5.77%
6	南京江北智能制造产业基金（有限合伙）	5,230.58	3.12%
7	南京金旅融资租赁有限公司	5,000.00	2.98%
8	南京爱飞客通航发展有限责任公司	4,989.17	2.97%
9	南京高新药谷开发建设有限公司	4,839.24	2.88%
10	南京化学工业园天宇固体废物处置有限公司	4,486.67	2.67%
11	南京世和健康信息科技有限公司	3,073.07	1.83%
12	南京捷源成长创业投资合伙企业（有限合伙）	2,856.13	1.70%
13	南京扬子茉莉谷文化科技有限公司	2,617.98	1.56%
14	南京永利置业有限公司	2,375.90	1.42%
15	南京化工园博瑞德水务有限公司	2,254.85	1.34%
16	江苏筑业建筑科技发展有限公司	2,251.35	1.34%
17	南京华显高科有限公司	2,000.00	1.19%
18	南京中山科技实业有限公司	1,940.19	1.16%
19	南京唯诺尔科技项目管理有限公司	1,258.03	0.75%
20	南京扬子亚创酒店管理有限公司	1,200.00	0.72%
21	南京数字城市投资建设有限公司	1,155.86	0.69%
22	南京化院中山科技创业园有限公司	1,072.96	0.64%
23	南京华士电子科技有限公司	1,018.19	0.61%
	合计	160,505.60	95.64%

9、投资性房地产

2016 年末至 2018 年末，发行人的投资性房地产账面价值分别为 495,713.78 万元、639,068.32 万元和 854,069.26 万元，占总资产的比例分别为 3.34%、3.60%和 4.14%。发行人持有的投资性房地产主要是房屋建筑物，投资性房产主要在南京市高新区，当地具有活跃的房地产交易市场，发行人能够从房地产交易市场上取得类似房地产的市场价格及其他相关信息，因此发行人主要按照公允价值模式对于投资性

房地产进行核算。发行人 2018 年末投资性房地产账面价值相比 2017 年末增加了 215,000.94 万元，增幅为 33.64%，主要系发行人部分自用房地产或存货转入投资性房地产所致。

表 10-14 发行人 2018 年末投资性房地产明细

序号	房产证号	土地证号	坐落	证载用途	建筑面积 (平方米)	账面价值 (万元)	入账方式	单价(元/ 平方米)	是否抵押	是否出租
1	宁房权证浦初字第 223328 号	宁浦国用(2005)第 2640P 号	浦口区高新技术开发区(三星大厦北楼及两幢辅楼)	工业用地	19,310.06	28,662.00	评估法	14,843.04	是	是
2	宁房权证浦初字第 223327 号		浦口区高新技术开发区(三星大厦南楼)		12,549.52	17,507.00	评估法	13,950.33	否	是
3	宁房权证浦变字第 528573 号	宁浦国用(2015)第 21299P 号	浦口区高新路 9 号	工业用地	7,113.35	8,993.00	评估法	12,642.43	是	是
4	宁房权证浦初字第 205908-09、18-21 号	宁浦国用(2010)第 04099P 号	浦口区高新区商务别墅	工业用地	3,126.19	6,463.00	评估法	20,673.73	否	是
5	宁房权证浦初字第 346535 号	宁浦国用(2010)第 04099P 号	浦口区桐雨路 2 号	工业用地	3,157.42	1,490.47	评估法	4,720.53	否	是
6	宁房权证浦变字第 465098 号	宁浦国用(2009)第 13762P 号	浦口区南京高新技术开发区高科二路 03 幢	工业用地	1,526.00	908.30	评估法	5,952.16	否	是
7	宁房权证浦变字第 268249、262745 号	宁浦国用(2011)第 02734P 号	浦口区高新开发区 07、08 幢	工业用地	940.00	559.40	评估法	5,951.06	否	是
8	正在办理(20#厂房 B1、B2)	宁浦国用(2009)第 10614P 号	浦口区高新区	工业用地	5,424.00	3,155.80	评估法	5,818.22	否	是
9	宁房权证浦变字第 222722 号	宁浦国用(2012)第 06558P 号、宁浦国用(2009)第 08507P 号	浦口区高新开发区 28、29 幢	工业用地	12,306.00	7,148.00	评估法	5,808.55	否	是
10	宁房权证浦变字第 232184 号	宁浦国用(2012)第 09593P 号	浦口区柳州北路 2 号	工业用地	9,832.98	5,501.00	评估法	5,594.44	是	是
11	金融综合楼(4-5 层)(工商培训楼)	宁浦国用(2019)第 08503P 号	浦口区高新技术开发区学府路 8 号	工业用地	1,451.27	1,016.00	评估法	7,000.76	是	是
12	正在办理(生物医药园(孵化器大楼))	宁浦国用(2012)第 09596P 号	南京高新技术产业开发区新科一路 5 号	工业用地	10,659.22	12,622.00	评估法	11,841.39	否	是

13	宁房权证浦变字第 456758 号	宁浦国用(2008)第 09396P 号	浦口区南京高新技术开发区高新路 16 号	办公楼	7,773.55	12,522.00	评估法	16,108.47	否	是
14	正在办理(三号 A 公寓、B 公寓)	宁浦国用(2009)第 10611P	浦口区高新区	工业用地	7,650.00	4,747.00	评估法	6,205.23	否	是
15	宁房权证浦初字第 232775 号	宁浦国用(2008)第 09395P 号	浦口区高新区丽景路 1 号	工业用地	38,529.78	40,085.00	评估法	10,403.64	是	是
16	宁房权证浦变字第 335012、364751、335016、335020、335036-38、330490 号	宁浦国用(2009)第 12751P 号	浦口区高新路 6 号	商业用地、住宅	5,172.15	9,168.00	评估法	17,725.70	否	是
17	宁房权证浦初字第 231429 号	宁浦国用(2008)第 00334P 号	浦口区南京高新技术产业开发区南京软件园·动漫产业大楼	工业用地	35,608.46	47,017.00	评估法	13,203.88	是	是
18	宁房权证浦初字第 231430 号	宁浦国用(2008)第 00335P 号	浦口区星火路 9 号	工业用地	34,863.07	46,275.00	评估法	13,273.36	是	是
19	宁房权证浦转字第 101882 号	宁浦国用(2002)字第 01509 号	沿江镇高新区工商培训大楼	综合	7,274.93	6,690.91	评估法	9,197.22	否	是
20	宁房权证浦转字第 439140 号	宁浦国用(2013)第 26634 号	浦口区南京高新技术开发区惠达路 6 号	工业用地(生产研发)	26,883.22	37,961.00	评估法	14,120.70	否	是
21	宁房权证浦转字第 02088674 号-02088185 号(裕民家园)	宁浦国用(2012)第 03090P 号-03155P 号	浦口区龙泰路 22 号	住宅用地	8,903.08	16,500.00	评估法	18,532.91	否	是
22	宁房权证浦转字第 326769 号-326789 号(鼎泰家园)	宁浦国用(2011)第 10384P 号-10191P 号	浦口区小柳路 9 号	住宅用地	1,385.52	2,660.90	评估法	19,205.06	否	是
23	宁房权证浦转字第 02045957 号-02046099 号(高新花苑公寓)	宁浦国用(2008)第 09543P 号-04681P 号	浦口区丽景路 6 号	住宅用地	5,449.74	10,663.80	评估法	19,567.54	否	是
24	宁房权证玄初字第 001368 号	宁玄国用(99)字第 15971 号	珠江路 280 号 11 层	办公用地	774.46	1,062.00	评估法	13,712.78	是	是
25	宁房权证浦转字第 322442 号	宁浦国用(2011)第 11525P 号	浦口区星火路 10 号	工业用地	26,571.51	34,502.00	评估法	12,984.58	否	是
26	宁房权证浦转字第 416083-86 号	宁浦国用(2013)第 10630P 号	浦口区星火路 10 号	工业用地	35,546.44	45,024.00	评估法	12,666.25	否	是
27	宁房权证浦转字第 463185-87 号	宁浦国用(2014)第 12060 号	浦口区新锦湖路 6 号	工业用地	5,802.03	3,851.00	评估法	6,637.33	否	是
28	宁房权证浦转字第 493454 号	宁浦国用(2014)第	浦口区高新技术产业开	住宅	10,556.21	15,602.50	评估法	14,780.40	否	是

	- 492875 号 (旭日爱上城)	23452 号- 24262 号	发区丽岛路 21 号							
29	宁房权证浦转 字第 503709、 503824 号	宁浦国用 (2015) 第 00424 号	浦口区高新 技术开发区 新锦湖路 3-1 号	科教用地 (科教研 发)	45,312.07	61,333.00	评估法	13,535.69	是	是
30	正在办理 (南 京生物医药研 究院及生物医 药创新平台大 楼项目)	正在办理	南京高新区 产业区三期 1-5、1-6 地 块	工业用地	31,262.76	33,174.00	评估法	10,611.35	否	是
31	苏(2016)宁浦不 动产第 0016216 号	苏(2016)宁浦不 动产第 0016216 号	浦口区学府 路 14 号	商业用地	21,926.11	10,176.49	评估法	4,641.27	否	是
32	苏(2017)宁浦不 动产第 0067355 号	苏(2017)宁浦不 动产第 0067355 号	浦口区药谷 大道 11 号	商业用地	63,963.13	39,827.04	评估法	6,226.56	否	是
33	苏(2018)宁浦不 动产第 0026115 号	苏(2018)宁浦不 动产第 0026115 号	浦口区江浦 街道团结路 99 号	商业用地	115,084.91	110,020.74	评估法	9,559.96	否	是
34	正在办理 (科 创中心一期)	宁浦国用 (2013)第 04194 号	南京软件园 (西区)	科教用地	\	104,608.23	评估法	\	否	是
35	正在办理 (拆 迁安置房 15 地 块商业用房)	正在办理	江北新区顶 山街道浦云 路 18 号 13— 18 幢及大新 路 31 号	无	9,625.87	15,083.95	成本法	15,670.22	否	是
36	苏(2018)宁浦不 动产第 0065440 号-苏 (2018)宁浦不 动产第 0067143 号 (山水金盾家 园)	苏(2018)宁浦不 动产第 0065440 号-苏 (2018)宁浦不 动产第 0067143 号	浦口区石佛 大街 8 号	住宅用地	4,962.96	2,746.55	成本法	5,534.09	否	否
37	宁房权证六转 字第 289467 号	宁六国用 (2013) 第 03385P 号	六合区大厂 浦六北路	商务金 融用地	3,028.48	991.88	成本法	3,275.17	否	是
38	正在办理 (山 潘二村)	正在办理	六合区大厂 街道毕洼路 土地	出租	861.04	645.32	成本法	7,494.61	否	是
39	正在办理 (芳 庭潘园)	正在办理	葛中路	出租	13,263.55	6,164.56	成本法	4,647.74	否	是
40	正在办理 (仁 锦苑一期)	正在办理	六合区葛中 南路	出租	6,464.29	3,190.82	成本法	4,936.07	否	是
41	正在办理 (怡 景家园一期门 面房)	正在办理	六合区葛塘 街道中山社 区葛中路 140 号	出租	1,568.75	584.75	成本法	3,727.47	否	是
42	正在办理 (永 恒一二期)	正在办理	葛中路	出租	1,001.45	800.97	成本法	7,998.08	否	是
43	正在办理 (凤 滨二期)	正在办理	凤滨路	出租	3,350.94	902.11	成本法	2,692.10	否	是
44	宁房权证六变 字第 284363 号	宁六国用 (2012) 第 02700P 号	六合区大厂 方水路 169-5 号	商务金融 用地	597.70	6,698.88	成本法	4,917.41	否	是

45	宁房权证六变字第 284366 号	宁六国用(2012)第 02702P 号	六合区大厂方水路 169-6 号	商务金融用地	3,246.77		成本法		否	是
46	宁房权证六转字第 305026 号	宁六国用(2013)第 07553P 号	六合区大厂方水路 169-6 号	商务金融用地	1,633.36		成本法		否	是
47	宁房权证六转字第 305027 号	宁六国用(2013)第 07551P 号	六合区大厂方水路 169-2 号	商务金融用地	2,619.24		成本法		否	是
48	宁房权证六变字第 284364 号	宁六国用(2012)第 02699P 号	六合区大厂方水路 169-4 号	商务金融用地	2,657.00		成本法		否	是
49	宁房权证六变字第 284359 号	宁六国用(2012)第 02698P 号	六合区大厂方水路 169-3 号	商务金融用地	1,919.52		成本法		否	是
50	宁房权证六变字第 284361 号	宁六国用(2012)第 02697P 号	六合区大厂方水路 169 号	商务金融用地	949.20		成本法		否	是
51	苏(2017)宁六不动产权第 0031723 号	苏(2017)宁六不动产权第 0031723 号	六合区大厂宁六路 606 号	科教用地/综合楼, 其它	9,724.66	5,192.21	成本法	5,277.52	否	是
52	苏(2017)宁六不动产权第 0031724 号	苏(2017)宁六不动产权第 0031724 号	六合区大厂宁六路 606 号	科教用地/综合楼, 其它	21,889.59	12,254.05	成本法	5,625.53	是	是
53	宁房权证六变字第 318611 号	宁六国用(2015)第 06287 号	六合区大厂方水路 136 号	机关团体用地	6,520.92	2,497.53	成本法	3,830.03	否	是
54	宁房权证六转字第 333386 号 - 333574 号 (方水雅域)	宁六国用(2016)第 01664 号	六合区大厂天圣路 111 号方水雅域商业办公楼	办公	17,807.46	8,818.11	成本法	4,951.92	是	是
合计					737,381.89	854,069.26				

10、固定资产

2016 年末至 2018 年末, 发行人的固定资产账面价值分别为 402,929.45 万元、402,861.60 万元和 364,702.36 万元, 占总资产的比例分别为 2.72%、2.27%和 1.77%, 主要为用于办公的房屋及建筑物和管网等设备。

表 10-15 发行人 2018 年末固定资产构成情况

单位: 万元

项目	账面价值	占比
房屋及建筑物	98,629.05	27.04%
机器设备	8,063.88	2.21%
运输设备	4,512.01	1.24%
电子设备	10,252.07	2.81%

其他设备	243,160.54	66.67%
固定资产清理	84.80	0.02%
合计	364,702.36	100.00%

11、在建工程

2016年末至2018年末，发行人的在建工程账面价值分别为244,266.18万元、560,171.16万元和790,601.28万元，占总资产的比例分别为1.65%、3.15%和3.83%。发行人在建工程主要为浦口高新区及六合化工园区相关功能载体和基础配套设施建设。

发行人2017年末在建工程账面价值相比2016年增长了129.33%，2018年末在建工程账面价值相比2017年末增长了41.14%。随着江北新区相关科创载体和基础配套设施的大规模建设，近年来公司的在建工程项目也大幅增长。近年来，发行人开发建设了明发智汇城、加速器二期、大众科创中心等项目。

表10-16 发行人2018年末前五大在建工程明细

单位：万元

序号	项目名称	项目类型	建设期限	是否为政府代建	账面价值
1	明发智汇城一、二期	商业物业	2013-2019	否	174,782.71
2	“垂直森林”项目	科技载体	2016-2019	否	130,871.94
3	国家健康医疗大数据中心	国家健康医疗大数据及产业园建设试点	2016-2020	否	82,370.38
4	金牛湖冶山片区土地整理与开发	土地平整	2016-2019	否	65,419.11
5	金牛湖街道二期搬迁项目	土地平整	2018-2020	否	56,432.62
	合计	-	-	-	509,876.76

表10-17 发行人2018年末前十大工程情况

单位：亿元

序号	项目名称	总投资	已投资	账面价值	资金缺口
1	“垂直森林”项目	40.00	13.09	13.09	0.00

2	南京大厂生态防护林建设工程一期	31.23	15.41	15.41	0.00
3	江北泰山经济适用房片区	25.50	13.70	13.70	0.00
4	明发智汇城	20.00	17.48	17.48	0.00
5	滨江大道	20.00	18.51	18.51	0.00
6	胜利圩养殖场	19.00	18.61	18.61	0.00
7	江滩环境整治（滨江风光带）	15.90	15.87	15.87	0.00
8	沿江 150 亩保障房项目	15.50	14.17	14.17	0.00
9	药谷人才公租房	15.00	2.04	2.04	0.00
10	长芦片区高端精细化学品产业项目配套设施建设	11.56	11.56	11.56	0.00

12、无形资产

2016 年末至 2018 年末，发行人的无形资产账面价值分别为 128,226.04 万元、96,767.01 万元和 189,228.16 万元，占总资产的比例分别为 0.86%、0.54%和 0.92%。发行人的无形资产主要是土地使用权。发行人 2018 年末无形资产账面价值相比 2017 年末增加了 92,461.15 万元，增幅为 95.55%，主要系发行人新购置的土地使用权所致。

表10-18 发行人2018年末无形资产明细情况

单位：万元

项目	账面价值	占比
土地使用权	179,139.24	94.67%
专有技术	46.98	0.02%
软件	350.37	0.19%
特许权	9,691.57	5.12%
合计	189,228.16	100.00%

表 10-19 发行人 2018 年末无形资产中土地使用权明细

序号	取得方式 (政府注入/协议出 让/招拍挂 /划拨/作 价出资)	土地证编号	坐落	证载使用 权类型(划 拨/出 让)	证载用途	面积(平方 米)	账面价值 (万元)	单价 (元/平 方米)	是否抵 押	是否 缴纳 土地 出让 金
----	---	-------	----	----------------------------	------	-------------	--------------	-------------------	----------	---------------------------

1	招拍挂	宁六国用（2013）第 03388P 号	六合区大厂浦六北路 2 幢三单元 52（含二层）室	出让	商务金融用地	56.20	37.32	378.92	否	是
2	招拍挂	宁六国用（2013）第 03389P 号	六合区大厂浦六北路 2 幢三单元 56（含二层）室	出让	商务金融用地	19.80			否	是
3	招拍挂	宁六国用（2013）第 03406P 号	六合区大厂浦六北路 1 幢 40（含二层）室	出让	商务金融用地	48.30			否	是
4	招拍挂	宁六国用（2013）第 03390P 号	六合区大厂浦六北路 66（含二层）室	出让	商务金融用地	82.80			否	是
5	招拍挂	宁六国用（2013）第 03382P 号	六合区大厂浦六北路 68（含二层）室	出让	商务金融用地	80.80			否	是
6	招拍挂	宁六国用（2013）第 03392P 号	六合区大厂浦六北路 70（含二层）室	出让	商务金融用地	80.80			否	是
7	招拍挂	宁六国用（2013）第 03391P 号	六合区大厂浦六北路 72（含二层）室	出让	商务金融用地	85.40			否	是
8	招拍挂	宁六国用（2013）第 03395P 号	六合区大厂浦六北路 42（含二层）室	出让	商务金融用地	90.30			否	是
9	招拍挂	宁六国用（2013）第 03396P 号	六合区大厂浦六北路 46（含二层）室	出让	商务金融用地	88.30			否	是
10	招拍挂	宁六国用（2013）第 03387P 号	六合区大厂浦六北路 48（含二层）室	出让	商务金融用地	88.30			否	是
11	招拍挂	宁六国用（2013）第 03383P 号	六合区大厂浦六北路 50（含二层）室	出让	商务金融用地	93.00			否	是
12	招拍挂	宁六国用（2013）第 03384P 号	六合区大厂浦六北路 3 幢 60（含二层）室	出让	商务金融用地	44.40			否	是
13	招拍挂	宁六国用（2013）第 03386P 号	六合区大厂浦六北路 3 幢 62（含二层）室	出让	商务金融用地	53.20			否	是
14	招拍挂	宁六国用（2013）第 03398P 号	六合区大厂浦六北路 4 幢 76（含二层）室	出让	商务金融用地	73.40			否	是
15	招拍挂	苏（2016）宁六不动产权第 0003043 号	六合经济开发区	出让	工业用地	32,870.09	574.37	174.74	否	是
16	招拍挂	正在办理	南京化学工业园区东至远古水业，南至南热，西至南化热村	\	公共设施用地	37,620.40	1,226.69	326.07	否	是
17	正在办理	正在办理	国际俱乐部	\	\	\	443.42	\	否	否
18	招拍挂	苏（2018）宁六不动产权第 0016754 号	六合区金牛湖街道金牛湖路 186 号	出让	办公	121,643.71	17,572.94	1,444.62	否	是
19	划拨	苏（2017）宁六不动产权第 0052962 号 苏（2017）宁六不动产权第 0052963 号	六合区金牛湖街道	划拨	建设安置房	35,824.20	16,793.95	1,363.55	否	否

20	划拨	苏(2018)宁六不动产权第0028350号	六合区冶山街道中心镇区	划拨	建设安置房	87,339.36			否	否
21	招拍挂	苏(2017)宁浦不动产权第0000247号	浦口区高新区软件园C1地块	出让	商服用地/商务办公用地	11,227.27	12,711.43	5,449.99	否	是
22	招拍挂	宁浦国用(2013)第06262号	浦口区高新区西区	出让	科教用地	12,096.50			否	是
23	划拨	宁六国用(2007)第01465P号	六合区化学工业园	划拨	公共基础设施用地	56,162.40	51,908.82	234.82	否	否
24	划拨	宁六国用(2007)第01466P号	六合区化学工业园	划拨	公共基础设施用地	40,297.20			否	否
25	划拨	宁六国用(2007)第01467P号	六合区化学工业园	划拨	公共基础设施用地	28,071.00			否	否
26	划拨	宁六国用(2007)第01468P号	六合区化学工业园	划拨	公共基础设施用地	48,108.00			否	否
27	划拨	宁六国用(2007)第01469P号	六合区化学工业园	划拨	公共基础设施用地	47,714.10			否	否
28	划拨	宁六国用(2007)第01470P号	六合区化学工业园	划拨	公共基础设施用地	7,898.00			否	否
29	划拨	宁六国用(2007)第01471P号	六合区化学工业园	划拨	公共基础设施用地	48,570.10			否	否
30	划拨	宁六国用(2007)第01472P号	六合区化学工业园	划拨	公共基础设施用地	63,280.80			否	否
31	划拨	宁六国用(2007)第01473P号	六合区化学工业园	划拨	公共基础设施用地	71,682.40			否	否
32	划拨	宁六国用(2007)第02961P号	六合区化学工业园	划拨	公共基础设施用地	62,020.30			否	否
33	划拨	宁六国用(2007)第02962P号	六合区化学工业园	划拨	公共基础设施用地	155,429.50			否	否
34	划拨	宁六国用(2007)第02963P号	六合区化学工业园	划拨	公共基础设施用地	34,960.50			否	否
35	划拨	宁六国用(2007)第02964P号	六合区化学工业园	划拨	公共基础设施用地	54,115.30			否	否
36	划拨	宁六国用(2007)第02965P号	六合区化学工业园	划拨	公共基础设施用地	105,557.80			否	否
37	划拨	宁六国用(2007)第02986P号	六合区化学工业园	划拨	公共基础设施用地	26,361.00			否	否
38	划拨	宁六国用(2007)第02967P号	六合区化学工业园	划拨	公共基础设施用地	136,144.60			否	否
39	划拨	宁六国用(2007)第02968P号	六合区化学工业园	划拨	公共基础设施用地	195,010.20			否	否
40	划拨	六国土建拨(2008)013号	南京化学工业园区东南西北:空地	划拨	公用设施用地	1,505.80			否	否
41	划拨	六国土建拨(2008)019号	南京化学工业园区东南西北:空地	划拨	公用设施用地	2,447.20			否	否
42	划拨	六国土建拨(2008)020号	南京化学工业园区东南西北:空地	划拨	公用设施用地	297,028.50			否	否
43	划拨	六国土建拨(2008)018号	南京化学工业园区东南西北:空地	划拨	公用设施用地	18,973.60			否	否
44	划拨	六国土建拨(2008)017号	南京化学工业园区东南西北:空地	划拨	公用设施用地	7,939.40			否	否

45	划拨	六国土建拨(2008) 015 号	南京化学工业园区东南西北: 空地	划拨	公用设施用地	51,476.30			否	否
46	划拨	六国土建拨(2008) 016 号	南京化学工业园区东南西北: 空地	划拨	公用设施用地	13,845.10			否	否
47	划拨	六国土建拨(2008) 014 号	南京化学工业园区东南西北: 空地	划拨	公用设施用地	6,545.10			否	否
48	划拨	六国土建拨(2008) 021 号	南京化学工业园区东南西北: 空地	划拨	公用设施用地	339,543.30			否	否
49	划拨	宁政国土批[2011]107 号	六合区长芦街道	划拨	公路用地	92,717.00			否	否
50	划拨	宁政国土批[2011]123 号	六合区玉带镇	划拨	水工建筑用地	125,950.80			否	否
51	划拨	宁政国土批[2011]122 号	六合区玉带镇	划拨	水工建筑用地	67,448.90			否	否
52	划拨	宁政国土批[2011]165 号	六合区长芦街道	划拨	公共设施用地	3,820.50			否	否
53	作价出资	宁六国用(2007)第 00696P 号	南京化学工业园区	划拨	市政公用设施	13,675.10	400.31	292.73	否	否
54	划拨	南京市(县)[2011]宁国土化建字第 08 号/土地证未办理	六合区玉带镇	划拨	铁路(工业配套)用地	10,699.70	10,348.90	9,672.14	否	否
55	招拍挂	新区 2018G12 地块(正在办理)	东至天圣路南至化青路, 西至兴坊路, 北至青坊路。	出让	经营用地	41,898.90	23,507.78	5,610.60	否	是
56	招拍挂	新区 2018G13 地块(正在办理)	东至青坊路, 南至化青路, 西至天圣路, 北至青坊路。	出让	经营用地	41,704.76	23,407.76	5,612.73	否	是
57	招拍挂	新区 2018G17 地块(正在办理)	东至永锦路, 南至现状, 西至浦六路, 北至现状。	出让	经营用地	26,926.63	20,205.54	7,503.92	否	是
合计						2,685,136.32	179,139.24			

13、其他非流动资产

2016 年末至 2018 年末, 发行人的其他非流动资产账面价值分别为 3,111,386.38 万元、3,456,585.58 万元和 4,154,561.70 万元, 占总资产的比例分别为 20.97%、19.46%和 20.14%。其他非流动资产主要包括: 一是发行人子公司南京扬子开发投资有限公司对各区棚户区改造项目公司的借款。南京市自 2014 年起大力推进棚户区改造项目, 按照南京市统一部署, 发行人为南京市的国开行棚改贷款统一平台, 其子公司扬子开投负责从国家开发银行统贷棚户区改造借款, 再将贷款

划拨给各区的棚户区改造平台，中间无利息加成。目前，南京市棚改阶段性任务已经完成，发行人未来将不再新增棚改贷款。借给各区的棚改专项资金因归还期限大都超过一年，因此在会计处理上借方并未将其作为流动资产列入其他应收款，而是列入其他非流动资产，贷方则体现在长期借款中。二是发行人子公司南京化学工业园区国有资产经营管理有限责任公司因承建化工园区的拆迁、土地整理等项目形成的对南京化学工业园区管理委员会的拆借垫款。该笔款项因预计归还期限较长，因此 2016 年末将其从其他应收款科目重分类计入其他非流动资产科目。

表10-20 发行人2018年末其他非流动资产明细

单位：万元

序号	项目	账面价值	占比
1	南京市秦淮国资控股集团有限公司	410,592.00	9.88%
2	南京新厦建设投资控股集团有限公司	402,020.00	9.68%
3	南京化学工业园区经济适用住房发展中心	86,190.00	2.07%
4	南京新六城市建设投资有限公司	341,602.10	8.22%
5	南京市浦口区保障房建设发展有限公司	287,165.85	6.91%
6	南京紫金（高淳）科技创业特别社会建设发展有限公司	155,074.00	3.73%
7	南京栖霞城市建设发展集团有限公司	251,833.00	6.06%
8	南京市江宁区保障房建设发展有限公司	306,477.00	7.38%
9	南京国开雨花城市更新发展有限公司	162,102.00	3.90%
10	南京溧水中山保障房建设有限公司	269,646.00	6.49%
11	南京铁北实业投资有限公司	112,166.00	2.70%
12	南京北园投资置业有限公司	18,750.00	0.45%
13	南京市江北新区征收管理中心	77,449.48	1.86%
14	预付项目启动资金	1,000.00	0.02%
15	云健康基因科技（上海）有限公司	3,000.00	0.07%
16	固定资产预付款	35,638.94	0.86%
17	拆迁借款	1,078,154.06	25.95%
18	南京高新集合信托计划高新劣后级	8,000.00	0.19%
19	设备、工程预付款	121,285.34	2.92%
20	拆迁补偿款	20,000.00	0.48%
21	股权回购溢价款	6,415.93	0.15%

	合计	4,154,561.70	100.00%
--	----	--------------	---------

（二）负债结构分析

表 10-21 发行人近三年末主要负债构成情况

单位：万元

项目	2018 年末		2017 年末		2016 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	422,645.60	2.94%	488,256.70	3.91%	416,937.21	4.02%
应付票据及应付账款	248,830.23	1.73%	293,415.05	2.35%	187,787.70	1.81%
预收款项	115,446.65	0.80%	94,624.00	0.76%	156,282.56	1.51%
应付职工薪酬	2,759.27	0.02%	2,723.08	0.02%	1,325.49	0.01%
应交税费	103,621.38	0.72%	58,433.28	0.47%	41,170.70	0.40%
其他应付款	814,351.38	5.66%	732,865.55	5.86%	743,985.70	7.17%
一年内到期的非流动负债	1,384,768.32	9.63%	1,332,266.46	10.66%	1,653,792.86	15.93%
其他流动负债	210,800.15	1.47%	141,241.52	1.13%	180,952.94	1.74%
流动负债合计	3,303,222.99	22.96%	3,143,825.65	25.15%	3,382,235.15	32.58%
长期借款	7,400,569.23	51.44%	6,483,423.72	51.87%	5,105,177.16	49.17%
应付债券	2,616,200.15	18.19%	1,933,939.71	15.47%	1,139,057.56	10.97%
长期应付款	877,095.58	6.10%	795,062.19	6.36%	615,511.39	5.93%
递延所得税负债	127,905.76	0.89%	93,811.54	0.75%	95,435.37	0.92%
递延收益	11,655.00	0.08%	13,663.69	0.11%	13,253.61	0.13%
其他非流动负债	48,837.43	0.34%	36,570.96	0.29%	31,096.69	0.30%
非流动负债合计	11,082,263.15	77.04%	9,356,471.80	74.85%	6,999,531.77	67.42%
负债合计	14,385,486.13	100.00%	12,500,297.45	100.00%	10,381,766.92	100.00%

发行人 2016 年末至 2018 年末负债总额分别为 10,381,766.92 万元、12,500,297.45 万元和 14,385,486.13 万元。发行人 2017 年末负债总额较 2016 年末增长了 20.41%，2018 年末负债总额较 2017 年末增长了 15.08%，主要原因为发行人长期借款和应付债券的增加。

从负债构成来看，发行人 2018 年末流动负债合计为 3,303,222.99 万元，占负债总额比例为 22.96%，非流动负债合计 11,082,263.15 万元，占负债总额比例为 77.04%；发行人负债以非流动负债为主。流动负债主要为短期借款、应付票据及应付账款、其他应付款与一年内到期的非流动负债；非流动负债主要为长期借款、应付债券和长期应付

款。

1、短期借款

2016年末至2018年末，发行人的短期借款账面余额分别为416,937.21万元、488,256.70万元和422,645.60万元，占负债总额的比重分别为4.02%、3.91%和2.94%，主要是公司向银行的短期信用借款。

表 10-22 发行人近三年末短期借款明细情况

单位：万元

项目	2018 年末	2017 年末	2016 年末
质押借款	-	-	-
抵押借款	-	19,583.10	-
保证借款	113,740.00	57,000.00	22,000.00
信用借款	308,905.60	411,673.60	390,187.21
保理借款	-	-	4,750.00
合计	422,645.60	488,256.70	416,937.21

2、应付票据及应付账款

2016年末至2018年末，发行人的应付票据及应付账款账面余额分别为187,787.70万元、293,415.05万元和248,830.23万元，占负债总额的比重分别为1.81%、2.35%和1.73%。发行人的应付票据及应付账款以应付账款为主，其中应付账款主要是应付工程款。

表 10-23 发行人 2018 年末应付账款账龄情况表

单位：万元

账龄	账面余额	占总金额比例
1 年以内	114,697.15	47.59%
1—2 年	15,200.94	6.31%
2—3 年	4,349.11	1.80%
3 年以上	106,786.89	44.30%
合计	241,034.10	100.00%

3、其他应付款

2016年末至2018年末，发行人的其他应付款账面余额分别为

743,985.70 万元、732,865.55 万元和 814,351.38 万元，占负债总额的比重分别为 7.17%、5.86%和 5.66%。发行人其他应付款主要为因工程建设项目资金需求而产生的与南京市江北新区公共工程建设中心等单位之间的往来款。

表 10-24 发行人 2018 年末其他应付款构成情况表

单位：万元

项目	账面余额	占比
应付利息	72,625.27	8.92%
应付股利	1,553.30	0.19%
其他应付款	740,172.81	90.89%
合计	814,351.38	100.00%

4、一年内到期的非流动负债

2016 年末至 2018 年末，发行人一年内到期的非流动负债账面余额分别为 1,653,792.86 万元、1,332,266.46 万元和 1,384,768.32 万元，占负债总额的比重分别为 15.93%、10.66%和 9.63%，主要是一年内到期的长期借款和应付债券。

表 10-25 发行人近三年末一年内到期的非流动负债明细

单位：万元

项目	2018 年末	2017 年末	2016 年末
一年内到期的长期借款	1,018,030.76	977,798.04	1,203,685.47
一年内到期的应付债券	124,040.84	278,000.00	367,732.98
一年内到期的长期应付款	242,696.72	76,468.42	82,305.55
合计	1,384,768.32	1,332,266.46	1,653,723.99

5、长期借款

2016 年末至 2018 年末，发行人的长期借款账面余额分别为 5,105,177.16 万元、6,483,423.72 万元和 7,400,569.23 万元，占负债总额的比重分别为 49.17%、51.87%和 51.44%，主要是发行人向银行的保证借款和抵质押借款。发行人报告期内长期借款的持续增长主要系项目建设所需扩大长期借款规模。

表 10-26 发行人 2018 年末长期借款构成情况

单位：万元

借款类别	账面余额	占比
质押借款	2,656,468.05	35.56%
抵押借款	325,514.22	4.36%
保证借款	3,089,888.19	41.36%
信用借款	1,258,645.12	16.85%
保证+抵押借款	57,950.00	0.78%
保证+质押借款	11,990.00	0.16%
其他借款	113.64	0.00%
合计	7,400,569.23	100.00%

6、应付债券

2016 年末至 2018 年末，发行人的应付债券账面余额分别为 1,139,057.56 万元、1,933,939.71 万元和 2,616,200.15 万元，占负债总额的比重分别为 10.97%、15.47% 和 18.19%。发行人的应付债券主要是母公司及下属子公司江北产投、江北建投和江北公投因业务发展和融资需求所发行的企业债、公司债、银行间交易商协会产品以及美元债等。近三年发行人应付债券账面余额持续增加，主要系发行人业务规模扩大、工程项目增多致融资需求增大所致。

表 10-27 发行人 2018 年末应付债券明细

单位：万元

项目	发行日期	债券期限	发行金额	账面余额
17 扬子国资 MTN001	2017/9/12	3 年	120,000.00	119,793.44
17 扬子国资 MTN002	2017/10/24	3 年	160,000.00	159,337.40
美元债 1	2017/12/5	5 年	USD30,000.00	181,226.63
美元债 2	2017/12/5	10 年	USD20,000.00	135,254.46
16 大厂债	2016/1/18	5 年	60,000.00	58,097.74
16 大厂 02	2016/10/17	5 年	40,000.00	40,000.00
17 大厂 01	2017/4/26	5 年	10,000.00	10,000.00
18 江北科技 MTN001	2018/5/8	5 年	40,000.00	40,000.00
18 江北科技 MTN002	2018/8/16	5 年	40,000.00	40,000.00
18 江北 01	2018/12/4	5 年	75,000.00	75,000.00
15 宁化工	2015/7/15	5 年	80,000.00	17,500.00
17 宁化工 MTN001	2017/6/9	3 年	60,000.00	60,000.00

17 宁化 01	2017/6/21	3 年	60,000.00	60,000.00
17 宁化 02	2017/7/20	3 年	60,000.00	60,000.00
17 宁化工 PPN001	2017/8/15	3 年	100,000.00	100,000.00
18 江北建投 MTN001	2018/5/21	3 年	50,000.00	50,000.00
18 江北建投 MTN002	2018/8/17	3 年	50,000.00	50,000.00
18 江北建投 PPN001	2018/5/30	3 年	50,000.00	50,000.00
18 江北建投 PPN002	2018/8/22	3 年	50,000.00	50,000.00
18 江北建投 PPN003	2018/9/21	3 年	50,000.00	50,000.00
18 南京江北建投 01	2018/1/24	3 年	50,000.00	50,000.00
18 苏江北建投 ZR001	2018/12/26	3 年	50,000.00	50,000.00
15 宁高新 PPN001	2015/8/18	5 年	130,000.00	129,688.29
16 宁高新 PPN001	2016/3/18	5 年	70,000.00	69,778.61
16 宁高新 PPN002	2016/6/30	5 年	60,000.00	59,786.20
16 南京高新 MTN001	2016/10/28	5 年	100,000.00	100,000.00
17 宁高新	2017/9/28	5 年	124,000.00	123,337.64
17 南京高新债	2017/12/6	7 年	80,000.00	79,568.52
18 年江北产投 ZR001	2018/3/30	3 年	150,000.00	150,000.00
18 江北产投 MTN001	2018/3/13	5 年	100,000.00	99,678.43
18 江北产投 MTN002	2018/3/21	5 年	100,000.00	99,677.00
18 江北产投债 01	2018/6/15	7 年	200,000.00	198,475.79
合计			-	2,616,200.15

7、长期应付款

2016年末至2018年末，发行人的长期应付款账面余额分别为615,511.39万元、795,062.19万元和877,095.58万元，占负债总额的比重分别为5.93%、6.36%和6.10%。发行人2018年末长期应付款科目中包括长期应付款和专项应付款，其中长期应付款账面余额485,557.66万元，专项应付款账面余额391,537.92万元。长期应付款主要是发行人将资产售后回租所形成的应付融资租赁款和信托融资应付款，专项应付款主要是专项置换债券和专项资金。

表 10-28 发行人 2018 年末长期应付款构成情况

单位：万元

项目	账面余额	占比
长期应付款	485,557.66	55.36%
专项应付款	391,537.92	44.64%

合计	877,095.58	100.00%
----	------------	---------

三、发行人财务分析

(一) 偿债能力分析

表 10-29 发行人近三年主要偿债能力数据及指标

单位：万元

项目	2018年度/末	2017年度/末	2016年度/末
流动资产合计	12,673,424.59	11,512,135.16	9,697,793.53
流动负债合计	3,303,222.99	3,143,825.65	3,382,235.15
流动比率	3.84	3.66	2.87
速动比率	1.84	1.91	1.44
资产负债率	69.72%	70.36%	69.98%
EBITDA利息保障倍数	0.57	0.58	0.48

从短期偿债指标来看，发行人 2016 年至 2018 年的流动比率分别为 2.87、3.66 和 3.84，速动比率分别为 1.44、1.91 和 1.84。发行人的流动比率与速动比率均维持较高水准，这主要得益于发行人充足的货币资金支持。另外，来自于政府单位的应收款项通过结算协议保障了每年稳定的现金流入，进而增强了发行人短期偿债能力。发行人 2017 年的流动比率和速动比率均比 2016 年显著提升，主要系发行人 2017 年因新增的代建费增加致应收账款大幅增加所致。

从长期偿债指标来看，发行人 2016 年末至 2018 年末的资产负债率分别为 69.98%、70.36%和 69.72%，相对稳定。发行人 2016 年至 2018 年 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.48、0.58 和 0.57，符合发行人的行业特征。

总体看来，发行人经营的稳健性、盈利的持续性以及较强的抗市场风险能力为债务偿还提供了可靠的保障。

(二) 营运能力分析

表 10-30 发行人近三年主要营运能力指标

项目	2018年度/末	2017年度/末	2016年度/末
----	----------	----------	----------

应收账款周转率	1.26	1.62	1.64
存货周转率	0.09	0.12	0.09
总资产周转率	0.04	0.04	0.04

2016 年至 2018 年，发行人的应收账款周转率分别为 1.64、1.62 和 1.26。良好的应收账款周转率保障了发行人资产的流动性，加强了发行人的偿债能力。

2016 年至 2018 年，发行人的存货周转率分别为 0.09、0.12 和 0.09；总资产周转率分别为 0.04、0.04 和 0.04。发行人以上两项指标相对偏低，与发行人所处的行业以及主营业务属性有关。发行人的主要业务包括工程项目建设、保障房建设等，行业的特殊性使得发行人在账面上长期拥有较大规模的存货余额。

总体来看，公司资产规模不断增长，主营业务收入规模较大，公司营运能力较强。

（三）盈利能力分析

表 10-31 发行人近三年主要盈利能力数据及指标

单位：万元

项目	2018 年度/末	2017 年度/末	2016 年度/末
营业收入	717,426.13	727,404.25	507,919.61
营业成本	572,056.74	598,128.54	401,075.68
营业利润	75,719.00	103,528.81	45,922.56
利润总额	76,018.91	103,268.35	81,344.54
净利润	57,339.43	72,331.77	64,061.44
归属于母公司股东的净利润	26,866.92	32,707.24	29,892.21
营业利润率	18.73%	16.42%	19.22%
净资产收益率	1.00%	1.49%	1.62%

2016 年至 2018 年，发行人的营业收入分别为 507,919.61 万元、727,404.25 万元和 717,426.13 万元。随着发行人投资及业务规模持续扩大，公司营业收入呈上涨趋势。

2016 年至 2018 年，发行人的净利润分别为 64,061.44 万元、

72,331.77 万元和 57,339.43 万元。发行人近三年净利润略有波动，2017 年较 2016 年净利润上涨了 8,270.33 万元，主要系子公司南京化学工业园区国有资产经营管理有限责任公司保障房业务销售收入大幅增加所致；2018 年较 2017 年净利润下降了 14,992.34 万元，主要系发行人因融资规模的扩大致利息支出增大以及政府补助减少所致。

2016 年至 2018 年，发行人的营业利润率分别为 19.22%、16.42% 和 18.73%，净资产收益率分别为 1.62%、1.49% 和 1.00%。由上可见，发行人主营业务多元化且盈利能力突出，发展稳健；而净资产收益率则呈下降趋势，主要系发行人净资产规模不断增大所致。

（四）现金流量分析

表 10-32 发行人近三年主要现金流量数据

单位：万元

项目	2018 年度/末	2017 年度/末	2016 年度/末
经营活动产生的现金流量净额	-616,815.84	-1,178,384.20	-284,926.87
投资活动产生的现金流量净额	-1,009,062.51	-1,058,979.38	-1,336,010.56
筹资活动产生的现金流量净额	1,936,154.79	2,430,082.83	2,765,404.90
现金及现金等价物净增加额	322,526.64	173,966.84	1,145,917.51

2016 年至 2018 年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 -284,926.87 万元、-1,178,384.20 万元和 -616,815.84 万元。公司经营活动产生的现金流入主要来自于销售商品、提供劳务收到的现金和收到的其他与经营活动有关的现金；经营活动产生的现金流出主要为购买商品、接受劳务支付的现金和支付的其他与经营活动有关的现金。近三年公司经营活动产生的现金流量为负，主要原因是公司其他应收款中尚未能完全偿付，因而企业收到的其他与经营活动有关的现金较少。

2016 年至 2018 年，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为 -1,336,010.56 万元、-1,058,979.38 万元和 -1,009,062.51 万元。发行人近三年投资活动产生的现金流量净额为负，主要是由于发行人每年投

资支付大量的现金。发行人是江北新区最大的基础设施建设和公用事业的投融资主体，主要负责承担国家级南京江北新区重大项目投资和产业转型升级载体（含持有型物业）建设、资产运营管理、基金管理等职能。因此，发行人投资支付的现金较高符合发行人的战略定位和公司发展，是公司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的需要。

2016 年至 2018 年，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 2,765,404.90 万元、2,430,082.83 万元和 1,936,154.79 万元。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。

报告期内，公司现金流量结构较为合理，符合公司自身发展阶段、所在行业特点及其所处经营环境。

四、发行人其他财务情况

（一）有息债务情况

截至 2018 年末，发行人有息债务余额为 12,326,898.32 万元，其中银行借款 8,841,245.58 万元（短期借款余额 422,645.60 万元，一年内到期长期借款余额 242,696.72 万元，长期借款余额 7,400,569.23 万元），债券融资 2,949,979.99 万元，融资租赁应付款 535,672.74 万元。

表 10-33 发行人 2018 年末有息债务期限结构表

单位：亿元

期限	金额	占比
1 年以下	201.72	16.36%
1 至 5 年	617.78	50.12%
5 年以上	413.20	33.52%

合计	1,232.69	100.00%
----	----------	---------

表 10-34 发行人 2018 年末有息债务信用融资与担保融资结构表

单位：亿元

期限	金额	占比
信用	505.33	40.99%
保证	422.17	34.25%
质押	266.85	21.65%
抵押	38.35	3.11%
合计	1,232.69	100.00%

表 10-35 发行人 2018 年末前 10 名有息债务明细表

单位：亿元

序号	债权人/债券名称	债务类型	债务规模	利率	起始日	到期日	担保、抵质押情况
1	18 江北产投债 01	债券	19.85	6.90%	2018/6/15	2025/6/15	信用
2	美元债 1	债券	18.12	3.625%	2017/12/5	2022/12/5	信用
3	17 扬子国资 MTN002	债券	15.93	4.95%	2017/10/24	2020/10/24	信用
4	18 扬子国资 CP001	债券	14.00	4.45%	2018/7/19	2019/7/19	信用
5	美元债 2	债券	13.53	4.50%	2017/12/5	2022/12/5	信用
6	15 宁高新 PPN001	债券	12.97	5.80%	2015/8/18	2020/8/18	信用
7	国家开发银行	贷款	12.41	4.53%	2014/10/29	2039/10/29	信用
8	17 宁高新	债券	12.33	5.59%	2017/9/28	2022/9/28	信用
9	17 扬子国资 MTN001	债券	11.98	4.82%	2017/9/12	2020/9/12	信用
10	太平资管	贷款	11.00	6.50%	2018/8/31	2024/8/30	保证
	合计	-	142.12	-	-	-	-

（二）对外担保情况

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人对外担保余额为 682,113.38 万元，对外担保具体明细如下：

表 10-36 发行人 2018 年末对外担保情况

单位：万元

担保单位	被担保单位	担保金额 (万元)	担保类型 (贷款、债券等)	担保期限	担保方式 (保证、抵押或质押)
南京江北新区国有资产管理	南京六合瓜埠果园发展有限公司	6,475.00	贷款	2016/5/25-2019/7/17	信用担保
南京江北新区国有资产管理	南京化学工业园区经济适用住房发展中心	76,120.00	贷款	2016/01/29-2021/01/28	信用担保
南京江北新区国有资产管理	南京沿江经济技术开发有限公司	30,000.00	贷款	2017/06/01-2021/05/31	信用担保
南京江北新区国有资产管理	南京新明经济开发有限公司	45,934.00	贷款	2015/06/25-2015/06/25	信用担保
南京江北新区国有资产管理	南京江北科技发展有限公司	45,170.46	贷款； 租赁	2019/06/20-2020/04/27; 2015/11/18-2020/11/28	信用担保
南京江北新区国有资产管理	南京中山科技实业有限公司	3,000.00	贷款	2017/11/23-2021/05/16	信用担保
南京江北新区国有资产管理	南京江北新区中心区发展有限公司	13,020.00	贷款	2018/01/04-2021/01/23	信用担保
南京江北新区国有资产管理	南京华创高端技术产业化基地股份有限公司	850.00	贷款	2014/01/17-2022/12/25	信用担保
南京江北新区国有资产管理	南京化工园博瑞德水务有限公司	2,793.92	贷款	2014/01/17-2022/12/25	信用担保
南京江北新区产业投资集团有限公司	南京高新药谷开发建设有限公司	1,750.00	贷款	2017/01/12-2019/06/07	信用担保
南京江北新区产业投资集团有限公司	南京高新药谷开发建设有限公司	1,750.00	贷款	2017/01/12-2026/12/07	信用担保
南京江北新区产业投资集团有限公司	南京高新药谷开发建设有限公司	1,750.00	贷款	2017/01/12-2020/06/07	信用担保
南京江北新区产业投资集团有限公司	南京高新药谷开发建设有限公司	1,750.00	贷款	2017/01/12-2020/12/07	信用担保
南京江北新区产业投资集团有限公司	南京高新药谷开发建设有限公司	1,750.00	贷款	2017/01/12-2021/06/07	信用担保
南京江北新区产业投资集团有限公司	南京高新药谷开发建设有限公司	1,750.00	贷款	2017/01/12-2021/12/07	信用担保
南京江北新区产业投资集团有限公司	南京高新药谷开发建设有限公司	1,750.00	贷款	2017/01/12-2022/06/07	信用担保
南京江北新区产业投资集团有限公司	南京高新药谷开发建设有限公司	1,750.00	贷款	2017/01/12-2022/12/07	信用担保
南京江北新区产业投资集团有限公司	南京高新药谷开发建设有限公司	1,750.00	贷款	2017/01/12-2023/06/07	信用担保
南京江北新区产业投资集团有限公司	南京高新药谷开发建设有限公司	1,750.00	贷款	2017/01/12-2023/12/07	信用担保
南京江北新区产业投资集团有限公司	南京高新药谷开发建设有限公司	1,750.00	贷款	2017/01/12-2024/06/07	信用担保
南京江北新区产业投	南京高新药谷开发	1,750.00	贷款	2017/01/12-	信用担

担保单位	被担保单位	担保金额 (万元)	担保类型 (贷款、债券等)	担保期限	担保方式 (保证、抵押或质押)
资集团有限公司	建设有限公司			2024/12/07	保
南京江北新区产业投资集团有限公司	南京高新药谷开发建设有限公司	1,750.00	贷款	2017/01/12-2025/06/07	信用担保
南京江北新区产业投资集团有限公司	南京高新药谷开发建设有限公司	1,750.00	贷款	2017/01/12-2025/12/07	信用担保
南京江北新区产业投资集团有限公司	南京高新药谷开发建设有限公司	1,750.00	贷款	2017/01/12-2026/06/07	信用担保
南京江北新区产业投资集团有限公司	南京高新药谷开发建设有限公司	3,500.00	贷款	2017/01/12-2026/12/07	信用担保
南京江北新区产业投资集团有限公司	南京浦惠危旧房改造有限公司	33,000.00	贷款	2016/06/14-2019/03/21	信用担保
南京江北新区产业投资集团有限公司	南京浦惠危旧房改造有限公司	24,000.00	贷款	2016/04/22-2019/03/21	信用担保
南京江北新区产业投资集团有限公司	南京浦惠危旧房改造有限公司	27,000.00	贷款	2016/01/25-2019/03/21	信用担保
南京江北新区产业投资集团有限公司	南京浦惠危旧房改造有限公司	18,000.00	贷款	2015/12/28-2019/03/21	信用担保
南京江北新区产业投资集团有限公司	南京浦惠危旧房改造有限公司	18,000.00	贷款	2014/05/19-2019/03/21	信用担保
南京江北新区产业投资集团有限公司	南京浦惠危旧房改造有限公司	18,000.00	贷款	2014/03/26-2019/03/21	信用担保
南京江北新区产业投资集团有限公司	南京浦惠危旧房改造有限公司	12,000.00	贷款	2014/04/04-2019/03/21	信用担保
南京江北新区产业投资集团有限公司	南京浦口经济开发有限公司	40,000.00	贷款	2015/12/28-2021/12/28	信用担保
南京江北新区产业投资集团有限公司	南京浦口经济开发有限公司	24,250.00	贷款	2016/02/01-2025/12/10	信用担保
南京江北新区产业投资集团有限公司	南京浦口经济开发有限公司	5,000.00	贷款	2016/01/29-2025/12/10	信用担保
南京江北新区产业投资集团有限公司	南京浦口经济开发有限公司	2,750.00	贷款	2016/01/28-2025/12/10	信用担保
南京江北新区产业投资集团有限公司	南京浦口经济开发有限公司	10,000.00	贷款	2016/01/27-2025/12/10	信用担保
南京江北新区产业投资集团有限公司	南京浦口经济开发有限公司	29,900.00	贷款	2016/02/02-2023/12/31	信用担保
南京江北新区产业投资集团有限公司	南京浦口经济开发有限公司	100.00	贷款	2016/01/27-2023/12/31	信用担保
南京江北新区产业投资集团有限公司	南京浦口经济开发有限公司	600.00	贷款	2018/01/29-2019/06/30	信用担保
南京江北新区产业投资集团有限公司	南京浦口经济开发有限公司	2,400.00	贷款	2018/02/02-2019/06/30	信用担保
南京江北新区产业投资集团有限公司	南京浦口经济开发有限公司	3,000.00	贷款	2018/02/02-2019/12/30	信用担保
南京江北新区产业投	南京浦口经济开发	6,600.00	贷款	2018/02/02-	信用担

担保单位	被担保单位	担保金额 (万元)	担保类型 (贷款、债券等)	担保期限	担保方式 (保证、抵押或质押)
资集团有限公司	有限公司			2020/06/30	保
南京江北新区产业投资集团有限公司	南京浦口经济开发有限公司	2,400.00	贷款	2018/06/01-2020/06/12	信用担保
南京江北新区产业投资集团有限公司	南京浦口经济开发有限公司	5,000.00	贷款	2018/06/01-2020/12/12	信用担保
南京江北新区产业投资集团有限公司	南京浦口经济开发有限公司	4,000.00	贷款	2018/06/01-2020/12/12	信用担保
南京江北新区产业投资集团有限公司	南京浦口自来水总公司	15,000.00	贷款	2012/05/25-2020/11/15	信用担保
南京江北新区产业投资集团有限公司	南京天浦建设工程有限公司	38,000.00	贷款	2016/03/17-2019/03/15	信用担保
南京江北新区产业投资集团有限公司	南京珍珠泉经济发展有限公司	50,000.00	贷款	2014/12/11-2019/12/10	信用担保
南京市浦口新城开发建设有限公司	嘉盛集团有限公司	20,000.00	贷款	到期日 2019/3/29	信用担保
南京市浦口新城开发建设有限公司	嘉盛集团有限公司	20,000.00	贷款	到期日 2019/4/20	信用担保
合计		682,113.38			

(二) 受限资产情况

截至 2018 年末，发行人的受限资产共计 511,906.64 万元，由两部分构成：一是抵押的房产、土地和质押的应收账款，账面价值共计 474,460.51 万元；二是受限的货币资金，账面价值共计 37,446.13 万元。受限资产具体情况如下：

表 10-37 发行人 2018 年末抵押的房产、土地和质押的应收账款情况

单位：万元

序号	资产名称	账面价值	受限期限	受限原因
1	水费收费权	44,200.00	2013.12.26-2020.5.28	质押借款
2	应收账款	27,000.00	2016.5.16-2021.5.9	质押借款
3	存货-开发成本	209.35	2016-2021 年	抵押借款
4	存货-开发成本	293.47	2015-2019 年	抵押借款
5	南京化学工业园景河苑农民集中居住建设项目项下应收账款	140,486.60	2016.5.27-按计划 每期还款	质押借款
6	研发中心 E 幢大楼	12,254.05	到期日 2023.5.21	抵押借款

7	方水雅域	8,818.11	2016.5.29-2031.5.28	抵押借款
8	广德商务中心	1,254.93	到期日 2031.4.24	抵押借款
9	物流中心	40,085.00	-	抵押借款
10	软件大厦（星火路 9 号）	46,275.00	2018.12.26-2028.12.3	抵押借款
11	药谷研发楼（新锦湖路 3-1）	61,333.00	2018.12.26-2028.12.3	抵押借款
12	动漫大厦（星火路 11 号）	47,017.00	2018.12.26-2028.12.3	抵押借款
13	研发大厦 A 座、珠江大厦、 工商培训大楼、J01-AB 栋厂房	36,241.00	-	抵押借款
14	商务办公楼（建行）	8,993.00	到期日 2020 年	抵押借款
	合计	511,906.64		

表 10-38 发行人 2018 年末受限货币资金情况

单位：万元

序号	资产名称	所属子公司	账面价值	受限原因
1	其他货币资金	南京江北新区产业投资集团有限公司	1,500.00	保证金
2	其他货币资金	南京江北新区产业投资集团有限公司	31,500.00	存单质押
3	其他货币资金	南京扬子江新城发展有限公司	38.75	保证金
4	其他货币资金	南京扬子开发投资有限公司	4,407.38	保证金
	合计		37,446.13	

（三）关联方及关联交易情况

公司关联交易遵循诚实信用、平等、自愿、公平、公开、公允的原则，以维护公司和其他股东的利益为根本。为避免频繁签署新的日常关联交易协议并需经执行董事或者股东审议，公司在每年披露上一年度报告之前，对当年度将发生的日常关联交易总金额进行合理预计，然后根据预计金额的适用标准提交执行董事或股东审议并披露。关联交易的价格主要遵循市场价格的原则，如果没有市场价格，按照协议价格。交易双方根据关联交易的具体情况确定定价方法，并在相关的关联交易协议中予以明确。

1、关联方

（1）发行人股东及实际控制人情况

发行人的控股股东为南京市江北新区管理委员会，南京市江北新区管理委员会持有发行人100%的股权。发行人的实际控制人为南京市人民政府。

(2) 发行人子公司情况

截至2018年末，发行人的子公司具体情况可见“第八条发行人基本情况”部分。

(3) 发行人合营和联营企业情况

表 10-39 发行人 2018 年末合营和联营企业情况

单位：万元、%

企业名称	企业类型	注册地	注册资本	持股比例	表决权比例
南京赛德兴药生物医药创新发展有限公司	有限责任公司	南京	1,000.00	50.00	50.00
南京华显高科有限公司	有限责任公司	南京	5,000.00	40.00	40.00
南京宝安高新投资有限公司	有限责任公司	南京	3,000.00	34.00	34.00
南京高新复合材科技有限公司	有限责任公司	南京	1,400.00	19.78	19.78
南京理工高新技术发展有限公司	有限责任公司	南京	2,000.00	30.00	30.00
南京捷源成长创业投资合伙企业（有限合伙）	有限合伙企业	南京	12,000.00	33.33	33.33
南京高新生命科学创业投资中心	有限合伙企业	南京	3,000.00	33.33	33.33
南京绿色科技研究院有限公司	有限责任公司	南京	2,025.00	25.93	25.93
南京高新药谷开发建设有限公司	有限责任公司	南京	13,306.67	30.00	30.00
江苏集萃智能制造技术研究院有限公司	有限责任公司	南京	1,000.00	25.00	25.00
南京焦点互联网科技小额贷款有限公司	有限责任公司	南京	20,000.00	20.00	20.00
南京中山科技实业有限公司（注1）	有限责任公司	南京	12,500.00	96.00	小于50
南京沿江经济技术开发有限公司（注2）	有限责任公司	南京	31,531.00	92.07	小于50
南京远古工贸实业有限公司	有限责任公司	南京	300.00	34.07	34.07
南京江北新区投资发展有限公司	有限责任公司	南京	200,000.00	25.00	25.00

企业名称	企业类型	注册地	注册资本	持股比例	表决权比例
南京紫金化工园创业投资基金有限公司	有限责任公司	南京	2,000.00	51.00	51.00
南京化院中山科技创业园有限公司	有限责任公司	南京	2,000.00	50.00	50.00
南京化学工业园天宇固体废物处置有限公司	有限责任公司	南京	HK\$9360.00	40.00	40.00
南京化工园博瑞德水务有限公司	有限责任公司	南京	5,000.00	40.00	40.00
南京化学工业园节能减排科技有限公司	有限责任公司	南京	1,100.00	40.00	40.00
南京瑞旭产品技术有限公司	有限责任公司	南京	1,633.00	48.99	48.99
南京金干线轨道交通投资发展有限公司	有限责任公司	南京	600.00	33.33	33.33
江苏新棠城文化投资有限公司	有限责任公司	南京	500.00	20.00	20.00
南京扬子亚创酒店管理有限公司	有限责任公司	南京	10,000.00	30.00	30.00
南京盛世扬子基金投资管理有限公司	有限责任公司	南京	500.00	35.00	35.00
南京新农现代农业产业投资管理有限公司	有限责任公司	南京	500.00	22.00	22.00
南京高新生物医药公共服务平台有限公司	有限责任公司	南京	300.00	44.74	44.74
南京扬子茉莉谷文化科技有限公司	有限责任公司	南京	1,428.57	30.00	30.00
南京江北新能源开发管理有限公司（注3）	有限责任公司	南京	67,000.00	0.7463	-
南京爱飞客通航发展有限责任公司	有限责任公司	南京	82,321.5497	30.00	30.00
南京北众创识智能信息产业投资合伙企业（有限合伙）	有限责任公司	南京	1,250.00	40.00	40.00
南京力合长江创新中心有限公司	有限责任公司	南京	1,500.00	33.33	33.33

注1：本公司子公司南京江北新区科技发展投资集团有限公司期末虽持有南京中山科技实业有限公司 96.00%股权，但该公司的实际控制人为南京中山科技管委会，故未纳入合并报表范围。

注2：本公司子公司南京江北新区科技发展投资集团有限公司虽持有南京沿江经济技术开发区有限公司 92.07%股权，但该公司的实际控制人为南京中山科技管委会，故未纳入合并报表范围。

注3：本公司子公司南京市浦口新城开发建设有限公司对合营企业持股比例 0.7463%，根据投资协议约定：公司享有对修改章程、增减注册资本、变更公司形式和股权、利润分配方案、弥补亏损方案、重大资产处置和担保、对外担保、股权转让、社会公共利益及公共安全等重

大事项一票否决权，但能提供经公司认可的替代方案时也可不行使一票否决权，公司仅就关系社会公共利益方面的重大事项具有一票否决权，不与企业经营活动。公司按约定比例享有分红：当年可供分配利润不超过 1000 万按 2%，1000-2000 万的部分 4%，2000-4000 万的部分按 6%，4000-8000 万的部分按 8%，8000-10000 部分按 10%，10000-20000 万部分按 13%，超过 20000 万部分按 15%。

（4）其他关联方

表 10-40 发行人 2018 年末其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
南京市江北新区公共工程建设中心	有重大影响的投资方
南京化学工业园区管理委员会	有重大影响的投资方
南京高新技术产业开发区管理委员会	有重大影响的投资方

2、关联交易

（1）出售商品或提供劳务情况

2018年，发行人与关联方发生出售商品、提供劳务情况如下：

表 10-41 发行人 2018 年与关联方之间发生出售商品、提供劳务情况

单位：万元

关联方名称	关联交易内容	2018 年金额
南京市江北新区管理委员会	资产使用费	6,436.58
南京市江北新区管理委员会	市政基础设施承建	15,567.40
南京市江北新区管理委员会	土地转让成本	109.75
南京化学工业园博瑞德水务有限公司	生产用水电气	29.16
南京化学工业园天宇固体废物处置有限公司	生产用水电气	12.60
南京化学工业园区管理委员会	施工劳务	16,505.30
南京化学工业园区管理委员会	管养服务	4,941.36

（2）采购商品/接受劳务情况

2018年，发行人与关联方发生采购商品、接受劳务情况如下：

表10-42 发行人近两年与关联方之间发生采购商品、接受劳务情况

单位：万元

关联方名称	关联交易内容	2018 年金额
南京化工园博瑞德水务有限公司	中压气	383.40
江苏南热发电有限责任公司	蒸汽	8,629.59

(3) 对关联方应付款项情况

截至2018年末，发行人应付关联方款项情况如下：

表10-43 发行人2018末应付关联方款项情况

单位：万元

项目	关联方名称	账面余额
应付票据及应付账款	南京市江北新区公共工程建设中心	6,900.77
其他应付款	南京市高新开发区管理委员会	4,031.48
其他应付款	南京化学工业园区节能减排科技有限公司	220.00

(4) 对关联方应收款项情况

截至2018年末，发行人应收关联方款项情况如下：

表10-44 发行人2018末应收关联方款项情况

单位：万元

项目	关联方名称	账面余额
应收票据及应收账款	南京化学工业园区管理委员会	191,655.87
应收票据及应收账款	南京高新技术产业开发区管理委员会	94,762.12
其他应收款	南京高新技术产业开发区管理委员会	416,744.83
其他应收款	南京市江北新区管理委员会	426,741.32
其他应收款	南京化学工业园区管理委员会	104,050.22
其他非流动资产	南京化学工业园区管理委员会	1,078,154.06

五、发行人前期差错更正

发行人在报告期内分别于 2017 年和 2018 年审计报告中对前期数据进行了差错更正，具体如下：

发行人于 2017 年审计报告中对前期数据进行差错更正，更正原因是子公司江北产投对其 2014-2016 年度会计科目核算进行了重分类调整，为了更加客观准确地反映公司的财务状况、经营成果，提供更可靠、更准确的会计信息，公司根据《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更和差错更正》等有关规定，对公司 2014-2016 年度会计科目核算进行了前期差错更正，财务报表中受影响的报表项目名称和影响金额如下表：

表10-45 发行人2017年末会计差错更正影响

单位：万元

报表名称	受影响的报表项目名称	调整前	调整后	调整前后差异
2016 年合并资产负债表	应收账款	312,562.42	465,782.46	153,220.04
2016 年合并资产负债表	其他应收款	1,112,989.10	945,057.81	-167,931.29
2016 年合并资产负债表	长期应付款	360,561.54	345,919.15	-14,642.39
2016 年合并资产负债表	一年内到期的非流动负债	1,653,792.86	1,653,724.00	-68.86
2016 年合并资产负债表	资产总计	14,834,860.14	14,820,148.90	-14,711.25
2016 年合并资产负债表	负债合计	10,381,766.92	10,367,055.67	-14,711.25
2015 年合并资产负债表	应收账款	306,427.95	589,274.34	282,846.39
2015 年合并资产负债表	其他应收款	1,991,245.84	1,688,675.60	-302,570.24
2015 年合并资产负债表	长期应付款	337,841.75	318,117.91	-19,723.84
2014 年合并资产负债表	应收账款	271,280.54	552,007.00	280,726.46
2014 年合并资产负债表	其他应收款	2,054,006.46	1,773,280.00	-280,726.46

发行人于 2018 年审计报告中对前期数据进行差错更正，更正原因主要是子公司报表项目的重分类调整，为了更加客观准确地反映公司的财务状况、经营成果，提供更可靠、更准确的会计信息，公司根据《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更和差错更正》等有关规定，对公司 2017 年度会计科目核算进行了前期差错更正，财务报表中受影响的报表项目名称和影响金额如下表：

表10-46 发行人2018年末会计差错更正影响

单位：万元

报表名称	受影响的报表项目名称	调整前	调整后	调整前后差异
2017 年合并资产负债表	应收账款	589,107.23	657,983.02	68,875.78
2017 年合并资产负债表	其他应收款	1,716,972.55	1,739,066.55	22,094.00

报表名称	受影响的报表项目名称	调整前	调整后	调整前后差异
2017 年合并资产负债表	其他流动资产	148,012.13	138,930.92	-9,081.21
2017 年合并资产负债表	可供出售金融资产	831,919.26	821,726.71	-10,192.55
2017 年合并资产负债表	长期股权投资	131,915.71	139,568.49	7,652.78
2017 年合并资产负债表	在建工程	560,171.16	535,903.03	-24,268.13
2017 年合并资产负债表	其他非流动资产	3,456,585.58	3,504,887.43	48,301.84
2017 年合并资产负债表	应交税费	58,433.28	77,733.41	19,300.13
2017 年合并资产负债表	其他应付款	732,865.55	740,197.91	7,332.35
2017 年合并资产负债表	一年内到期的非流动负债	1,332,266.46	1,366,665.19	34,398.73
2017 年合并资产负债表	递延所得税负债	93,811.54	161,292.26	67,480.73
2017 年合并资产负债表	其他综合收益	24,293.38	10,616.02	-13,677.36
2017 年合并资产负债表	资产总计	17,860,963.49	17,765,590.85	-95,372.64
2017 年合并资产负债表	负债总计	12,631,791.46	12,500,297.45	-131,494.01
2017 年合并资产负债表	所有者权益总计	5,229,172.03	5,265,293.40	36,121.36

发行人 2017 年和 2018 年当期审计报告期初数据与调整后的数据保持一致，且上述前期差错更正，对公司的财务状况、经营成果和现金流量不产生重大不利影响，不影响企业偿债能力和偿付安排。

六、重大期后事项说明

发行人在报告期后没有发生影响本次债券发行条件及对投资者做出投资决策有重大影响的应予披露的事项，具体说明如下：

1、中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2016 年、2017 年和 2018 年分别出具了中兴华审字[2017]第 020483 号、中兴华审字[2018]第 021082 号和中兴华审字[2019]第 021268 号标准无保留意见的审计报告，符合公司债券的发行条件。

2、发行人律师出具的法律意见书中没有影响本期公司债券发行的情形出现。

3、发行人无重大违法违规行为。

4、发行人运营良好，财务状况正常。

5、发行人没有发生重大资产置换、股权、债务重组等公司架构变化的情形。

6、发行人的主营业务没有发生变更。

7、发行人没有发生未履行法定程序的关联交易。

8、经办发行人本次发行业务的主承销商、会计师、律师和资信评级机构未发生更换。

9、发行人及其董事长、总经理、主要股东没有发生重大的诉讼、仲裁和股权纠纷，也不存在影响公司发行公司债券的潜在纠纷。

10、发行人没有发生影响公司持续发展的法律、政策、市场等方面的重大变化。

11、发行人的业务、资产、人员、机构、财务的独立性没有发生变化。

12、发行人主要财产、股权没有出现限制性障碍。

13、发行人不存在违反信息披露要求的事项。

14、发行人不存在其他影响债券发行上市和投资者判断的重大事项。

七、发行人**2016年至2018年末**经审计的合并资产负债表及**2019年3月末**未经审计的合并资产负债表（见附表二）

八、发行人**2016年至2018年**经审计的合并利润表及**2019年1-3月末**未经审计的合并利润表（见附表三）

九、发行人 2016 年至 2018 年经审计的合并现金流量表及 2019 年 1-3 月未经审计的合并现金流量表（见附表四）

第十一条 已发行尚未兑付的债券

截至本募集说明书签署日，公司已发行尚未兑付债券情况：

表11-1 发行人已发行尚未兑付债券情况

单位：亿元、年、%

债券名称	发行主体	债券类型	发行总额	债券余额	起息日	到期日	期限	利率
18 江北科技 MTN002	江北公投	中期票据	4	4	2018/8/16	2023/8/16	5	6.60
18 江北科技 MTN001	江北公投	中期票据	4	4	2018/5/8	2023/5/8	5	6.50
18 江北建投 MTN002	江北建投	中期票据	5	5	2018/8/17	2021/8/17	3	5.24
18 江北建投 MTN001	江北建投	中期票据	5	5	2018/5/21	2021/5/21	3	5.74
17 宁化工 MTN004	江北建投	中期票据	5	5	2017/12/12	2022/12/12	5	6.80
17 宁化工 MTN002	江北建投	中期票据	5	5	2017/9/15	2022/9/15	5	6.18
17 宁化工 MTN001	江北建投	中期票据	6	6	2017/6/9	2020/6/9	3	6.00
16 宁化工 MTN001	江北建投	中期票据	10	10	2016/3/30	2021/3/30	5	4.75
18 江北产投 MTN003	江北产投	中期票据	5	5	2018/12/28	2021/12/28	3	5.75
18 江北产投 MTN002	江北产投	中期票据	10	10	2018/3/21	2023/3/21	5	6.03
18 江北产投 MTN001	江北产投	中期票据	10	10	2018/3/13	2023/3/13	5	6.05
16 南京高新 MTN001	江北产投	中期票据	10	10	2016/10/28	2021/10/28	5	3.58
19 扬子国资 MTN001	发行人	中期票据	10	10	2019/02/22	-	3+N	4.70
18 扬子国资 MTN002	发行人	中期票据	5	5	2018/12/17	-	3+N	4.99
18 扬子国资 MTN001	发行人	中期票据	5	5	2018/9/5	-	3+N	5.50
17 扬子国资 MTN002	发行人	中期票据	16	16	2017/10/24	2020/10/24	3	4.95
17 扬子国资 MTN001	发行人	中期票据	12	12	2017/9/12	2020/9/12	3	4.82
19 扬子国投债 01	发行人	企业债	15	15	2019/03/19	2024/03/19	5	4.47
18 江北产投债 01	江北产投	企业债	20	20	2018/6/15	2025/6/15	7	6.90
17 南京高新债	江北产投	企业债	8	8	2017/12/6	2024/12/6	7	6.00
12 宁高新债	江北产投	企业债	9	1.8	2012/9/7	2019/9/7	7	6.94

19 江北公投 CP001	江北公投	短期融资券	4	4	2019/04/29	2020/04/29	1	4.29
18 扬子国资 CP001	发行人	短期融资券	14	14	2018/7/19	2019/7/19	1	4.45
18 扬子国资 SCP002	发行人	超短期融资券	3	3	2018/8/31	2019/5/28	0.74	3.98
19 江北 01	江北公投	私募债	2.5	2.5	2019/04/04	2024/04/04	5	4.5
18 江北 01	江北公投	私募债	7.5	7.5	2018/12/4	2023/12/4	5	5.10
17 大厂 01	江北公投	私募债	1	0.5	2017/4/26	2022/4/26	5	4.20
16 大厂 02	江北公投	私募债	4	4	2016/10/17	2021/10/17	5	3.79
19 建投 02	江北建投	私募债	8	8	2019/1/18	2024/1/18	5	4.80
17 宁化 02	江北建投	私募债	6	6	2017/7/20	2020/7/20	3	5.57
17 宁化 01	江北建投	私募债	6	6	2017/6/21	2020/6/21	3	5.83
15 宁化工	江北建投	私募债	8	1.75	2015/7/15	2020/7/15	5	6.90
17 宁高新	江北产投	私募债	12.4	12.4	2017/9/28	2022/9/28	5	5.59
19 江北建投 PPN001	江北建投	定向工具	9	9	2019/1/11	2022/1/11	3	4.70
18 江北建设 PPN003	江北建投	定向工具	5	5	2018/9/21	2021/9/21	3	5.93
18 江北建设 PPN002	江北建投	定向工具	5	5	2018/8/22	2021/8/22	3	5.85
18 江北建设 PPN001	江北建投	定向工具	5	5	2018/5/30	2021/5/30	3	6.15
17 宁化工 PPN001	江北建投	定向工具	10	10	2017/8/15	2020/8/15	3	5.58
16 宁化工 PPN002	江北建投	定向工具	5	5	2016/10/18	2019/10/18	3	3.99
16 宁化工 PPN001	江北建投	定向工具	5	5	2016/7/15	2019/7/15	3	4.05
19 江北新区 PPN001	江北产投	定向工具	10	10	2019/3/28	2024/3/28	5	4.70
16 宁高新 PPN002	江北产投	定向工具	6	6	2016/6/30	2021/6/30	5	5.00
16 宁高新 PPN001	江北产投	定向工具	7	7	2016/3/18	2021/3/18	5	4.70
15 宁高新 PPN001	江北产投	定向工具	13	13	2015/8/18	2020/8/18	5	5.80
	合计		335.40	321.45				
海外债券	发行人	美元债 ^注	2 亿美元	2 亿美元	2017/12/5	2027/12/5	10	4.50
海外债券	发行人	美元债 ^注	3 亿美元	3 亿美元	2017/12/5	2022/12/5	5	3.625
海外债券	江北产投	美元债 ^注	3 亿美元	3 亿美元	2016/11/29	2019/11/29	3	4.95
	合计		8 亿美元	8 亿美元				

注：截至本募集说明书签署日，公司所发美元债均为私募发行。

截至本募集说明书签署日，公司已获批但尚未发行的债券情况：

表11-2 发行人已获批但尚未发行的债券情况

单位：亿元

发行主体	债券类型	拟发行金额	项目状态	计划发行时间
------	------	-------	------	--------

发行人	企业债	70（即本次根据发改企业债券[2018]190号获批的70亿元企业债）	除本期债券外，已发行15亿元	剩余部分计划2019-2020年发行
发行人	中期票据	28	已发行10亿元	剩余部分计划2019-2020年发行
江北建投	中期票据	3	注册完成	计划2019年发行
江北建投	私募债	20	已发行8元	剩余部分计划2019-2020年发行
江北产投	超短期融资券	8	注册完成	计划2019年发行
江北公投	私募债	20	已发行10亿元	剩余部分计划2019年发行

截至本募集说明书签署日，公司不存在高利融资情况。

第十二条 募集资金用途

一、募集资金总量及用途

本期债券拟募集资金20亿元，其中10亿元募集资金拟用于向南京扬子江创新创业投资基金（有限合伙）出资，10亿元募集资金拟用于补充公司营运资金。

发行人承诺本期债券募集资金不借予他人，不用于房地产投资和过剩产能投资，不用于与企业生产经营无关的股票买卖和期货交易等风险性投资，不用于金融板块业务投资，不用于弥补亏损和非生产性支出。发行人承诺不承担政府融资职能，发行本期企业债券不涉及新增地方政府债务。

发行人承诺在本期债券的存续期内，每个会计年度结束之日起4个月以内，披露上一年度的基金运作情况；在每一会计年度的上半年结束之日起2个月内，披露上半年度的基金运作情况；遇重大事项应及时公告或通报。具体披露内容包括但不限于：“基金规模最新情况、基金发起人出资变动情况、基金管理人变动及履职情况及其他重大事项等。”

发行人承诺拟投资创业投资基金股权或份额享有的基金收益将优先用于偿还本期债券本金和利息。

表 12-1 募集资金投资项目情况表

单位：亿元

序号	项目名称	项目总投资额	募集资金使用额度	募集资金安排占项目总投资比例
1	投向南京扬子江创新创业投资基金（有限合伙）进行出资	30.03	10.00	33.30%
	合计	30.03	10.00	33.30%

二、募集资金投资项目介绍

（一）参与出资的南京扬子江创新创业投资基金（有限合伙）项目概况

1、基金基本情况

（1）基金设立及发起人情况

南京扬子江创新创业投资基金（有限合伙）（以下简称“扬子江创投基金”或“合伙企业”）设立于2019年2月，总规模30.03亿元人民币。该基金将紧紧围绕江北新区“两城一中心”产业定位，通过对外基金合作，发挥支持江北新区产业发展的抓手作用。

基金的发起人为南京扬子江投资基金管理有限公司和南京扬子国资投资集团有限责任公司。南京扬子江投资基金管理有限公司为普通合伙人，南京扬子国资投资集团有限责任公司为有限合伙人。

（2）基金管理人情况

基金管理人为南京扬子江投资基金管理有限公司，成立于2014年11月28日，注册资本为10,000万元人民币，法定代表人为张剑。经营范围：受托管理私募股权投资基金，从事投资管理及相关咨询服务业务；项目投资；资产管理；投资咨询；企业管理咨询；经济贸易咨询。（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）。

基金管理人南京扬子江投资基金管理有限公司是发行人全资子公司，发行人对基金管理人具有完全的控制权。基金管理人具体股权结构如下：

股东名称	出资金额（万元）	持股比例
南京扬子国资投资集团有限责任公司	10,000.00	100%

基金管理人具备丰富的投资和基金管理经验，主要核心人员简要情况介绍如下：

姓名	职位	主要经历
张剑	法人代表、执行	男，中国国籍，无境外居留权，博士学历，复旦

	董事兼总经理	大学金融学专业博士后，经济师、注册资产评估师。曾任南京中宏基投资公司项目经理，钟山风景区建设发展公司投发部副经理，南京市城建集团投发部副部长，南京扬子江投资基金管理有限公司副总经理。现任南京扬子江投资基金管理有限公司法人代表、执行董事兼总经理。
顾荣华	财务总监	男，中国国籍，无境外居留权，硕士研究生学历，高级会计师、南京高层会计人才。曾任南京电影机械厂财务处会计主管，南京金南影视听设备有限公司副总经理，南京电影机械厂处长，南京金南影视听设备有限公司董事长，南京电影机械厂副厂长，南京光电仪器产业有限公司副总经理，南京扬子国资投资集团有限责任公司财务部副部长。现任南京扬子江投资基金管理有限公司财务总监。
赵民军	风控总监	男，中国国籍，无境外居留权，硕士研究生学历，经济师。曾任江苏广电集团新闻中心法律编辑、南京铁路建设投资有限责任公司审计监察部副经理。现任南京扬子江投资基金管理有限公司风控总监。

(3) 托管情况

根据《南京扬子江创新创业投资基金（有限合伙）之有限合伙协议》（以下简称“有限合伙协议”），本基金的资金不实施托管。但本基金募集结算资金专用账户由江苏银行股份有限公司南京分行实施监督，并已签订监督协议。江苏银行股份有限公司南京分行为中国证监会注册取得基金销售业务资格的商业银行并已成为中国基金业协会会员，具有合法资格担任本基金募集结算资金专户监督机构。

2、基金治理结构和组织架构

基金采用有限合伙的结构，合伙人共二人，其中普通合伙人一人、有限合伙人一人。根据有限合伙协议，基金约定普通合伙人（即“南京扬子江投资基金管理有限公司”）为执行事务合伙人、基金管理人。执行事务合伙人拥有以下权利：（1）执行合伙企业的投资及其他业务；（2）代表合伙企业取得、拥有、管理、维持、处分合伙企业的财

产；（3）采取为维持合伙企业合法存续、以有限合伙企业身份开展经营活动所必需的一切行动；（4）开立、维持和撤销合伙企业的银行账户和证券账户，开具支票和其他付款凭证；（5）聘用经全体合伙人同意的专业人士、中介及顾问机构对合伙企业提供服务；（6）订立与合伙企业日常运营和管理有关的协议；（7）聘任合伙人以外的人担任合伙企业的经营管理人员；（8）在合伙人被分配返还实缴出资额后，办理相应减少合伙人的认缴和/或实缴出资额的工商变更登记；（9）为合伙企业的利益代表合伙企业提起诉讼或应诉，进行仲裁；（10）根据国家税务管理规定处理合伙企业的涉税事项；（11）代表合伙企业对外签署、交付和执行文件；（12）采取为实现合伙目的、维护或争取合伙企业合法权益所必需的其他行动。

基金设合伙人会议，对除授权执行事务合伙人事项及投资事项意外的基本运营事项进行决策。基金设立投资决策委员会，为基金投资管理的决策机构，对投资项目进行决策。投资决策委员会对投资标的的投资及退出等进行专业评估并作出决策。基金对投资标的进行投资后，投资决策委员会负责对投资标的的投后管理相关重大事宜进行审议，并在适宜的时机对实现投资变现做出决策。为保证基金决策的科学性、专业性，有效控制投资风险，基金决策中引入专家咨询委员会前置审批，及基金投资决策前需取得专家咨询委员会审批通过，方可进入后续决策。

3、发起人资金来源、出资额度

发起人南京扬子江投资基金管理有限公司的资金来源为自有资金，南京扬子国资投资集团有限责任公司的资金来源为自有资金和本期债券募集资金 10 亿元。各发起人出资额度如下：南京扬子江投资基金管理有限公司出资 0.03 亿元，占比 0.1%；南京扬子国资投资集

团有限责任公司出资 30.00 亿元，占比 99.9%。基金具体出资情况如下：

表 12-2 基金出资情况

单位：亿元

名称	认缴出资额	出资方式	出资比例	合伙人类型
南京扬子江投资基金管理有限公司	0.03	货币	0.1%	普通合伙人
南京扬子国资投资集团有限责任公司	30.00	货币	99.9%	有限合伙人

4、基金主要投资领域与投资方式

扬子江创投基金主要投资于创业各阶段的未上市成长型企业以及优秀管理团队管理的私募基金。基金投资方式包括基金投资、股权投资、与股权相关的投资及其他符合法律、法规规定的投资。基金可将待投资、待分配及费用备付的现金资产以存放银行、购买短期债券、债券基金、货币市场基金等国定收益产品或及其他符合法律、法规规定的安全方式进行管理。

基金不从事以下投资：

- (1) 从事融资担保以外的担保、抵押、委托贷款等业务；
- (2) 投资二级市场股票（上市公司定向增发除外）、期货、房地产、证券投资基金、评级 AAA 以下的企业债、信托产品、非保本型理财产品、保险计划及其他金融衍生品；
- (3) 向任何第三方提供赞助、捐赠（经批准的公益性捐赠除外）；
- (4) 吸收或变相吸收存款，或向第三方提供贷款和资金拆借；
- (5) 进行承担无限连带责任的对外投资；
- (6) 发行信托或集合理财产品募集资金；
- (7) 其他国家法律法规禁止从事的业务。

5、风险防控措施

为防范和化解风险，实现经营目标，基金管理人南京扬子江投资基金管理有限公司制定了较为完善的风险管理和内部控制制度，包括《投资业务管理制度（暂行）》、《投资业务操作规程（暂行）》、《投资风险控制办法（暂行）》、《内部控制管理制度（暂行）》、《信息披露管理制度（暂行）》、《员工个人交易制度（暂行）》、《投资决策委员会议事规则（暂行）》、《合格投资者风险揭示制度（暂行）》、《合格投资者内部审核流程制度（暂行）》、以及《基金宣传、推介、募集制度（暂行）》以及《防范内幕交易和利益冲突制度（暂行）》等一系列内部控制制度，符合中国基金业协会《私募投资基金管理人内部控制指引》的规定。

具体风险防控措施包括：

（1）项目开发（受理）：在项目开发期间，开发符合投资标准和具备培育价值的项目，避免对具有以下特点的项目进行开发：所属行业为国家限制类行业；企业盈利模式不明确或者不具有可持续性；入股价格过高，无法满足公司收益率要求；项目退出渠道不明确。

（2）尽职调查：在项目尽职调查过程中，风险管理部和财务部等扎口管理部门需按照公司各项规章制度要求和流程聘请中介机构；项目小组尽职调查需细致深入，多方面多角度验证自己的投资判断，不完全依赖中介机构。

（3）投资决策：在投资决策阶段，项目小组应通过评审报告如实反映项目尽职调查情况，并充分揭示项目投资风险；投资决策委员会办公室需如实和全面记录投资决策委员会委员意见，并按时下发至各相关部门，以及时指导投资工作；投资决策委员会委员如与拟投资项目存在关联关系，可发表项目意见及进行表决，但其表决票不计入表决结果。

（4）投资执行：投资协议谈判需遵循投资决策委员会相关要求，维护公司和所管理基金的利益，设计和落实具有保障性条款的交易结构，并由风险管理部负责聘请和协调外部律师参与投资协议等重要合同的谈判和起草，并由其出具独立法律意见；投资协议签署前，需落实投资决策委员会关于签署投资协议的前提条件（如有），且需报公司总经理审批，审批通过后方可签署；投资款项支付前，需签署所有关键性投资文件，风险管理部负责检查出资各项前提条件（如有）的落实情况，并需通过公司总经理审批，再由财务部复核无误后方可打款。

（5）投后管理：项目投资后，项目小组承担项目日常风险管理，负责项目的监控工作；项目经营情况如发生不利变化，项目小组需及时发现和提出解决方案；如发生重大事项，项目小组应报公司总经理后统一发表意见；项目小组需按半年度、年度，结合企业经营情况和所属行业情况，完成项目投后管理分析报告；风险管理部需定期评估公司项目的整体风险，每半年提出一次风险分析与管理报告。

6、收益分配机制

基金投资收益按照不同的项目投资分别独立核算，包括基金通过转让全部或部分出资对应的权益、因投资标的清算、减资（以下简称“处置”）等方式终止或减少对投资标的投资而取得的现金或非现金收益在扣除相关税费、债务和投资成本后可供分配的部分。

现金收益的分配顺序为：（1）向有限合伙人返还实缴出资额，直至分配给有限合伙人的累计金额达到有限合伙人向合伙企业缴付的累计实缴出资额；（2）向普通合伙人返还实缴出资额，直至分配给普通合伙人的累计金额达到普通合伙人向合伙企业缴付的累计实缴出资额；（3）向有限合伙人分配，直至有限合伙人就其在合伙企

业的实缴出资金额，自合伙企业收到相应出资之日（含）起至该等金额被其收回之日（不含）止，按照年化百分之六（6%，年化单利）的内部收益率实现回报；（4）向普通合伙人分配，直至普通合伙人就其在合伙企业的实缴出资金额，自合伙企业收到相应出资之日（含）起至该等金额被其收回之日（不含）止，按照年化百分之六（6%，年化单利）的内部收益率实现回报；（5）如有余额则为超额收益，该余额的 20% 分配给普通合伙人，80% 分配给有限合伙人。

在基金清算完毕之前，执行事务合伙人应尽其合理努力将合伙企业的投资变现、避免以非现金方式进行分配；但如无法变现或根据执行事务合伙人的独立判断认为非现金分配更符合全体合伙人的利益，可以以非现金方式进行分配。如任何分配同时包含现金和非现金，在可行的情况下，每一合伙人所获分配中现金与非现金的比例应相同。

7、基金存续期

基金计划存续期为 15 年，自 2019 年 2 月至 2034 年 1 月止。经合伙人会议决议同意，可延长经营期限。

8、退出条件和方式

（1）投资退出的条件和方式

合伙企业投资退出的条件和方式包括但不限于：被投资企业上市后转让部分或全部股权；直接转让部分或券被投资企业股权；被投资企业解散、清算等。

（2）基金退伙

有限合伙人发生下列情形时，当然退伙：（1）有限合伙人依法被吊销营业执照、责令关闭、撤销、被宣告破产；（2）法律规定或者本协议约定有限合伙人必须具有相关资格却丧失该资格；（3）有限合伙人在本有限合伙企业中的全部财产份额被人民法院强制执行；（4）

发生根据《合伙企业法》规定被视为当然退伙的其他情形。

普通合伙人承诺，除非在合伙企业按照本协议约定解散或清算，普通合伙人始终履行本协议项下的职责，不要求退伙；其自身亦不会采取任何行动主动解散或终止。普通合伙人发生《合伙企业法》规定的当然退伙的情形时，除非合伙企业立即接纳了新的普通合伙人，否则合伙企业解散、进入清算程序。

(3) 财产份额转让

经合伙人会议批准，有限合伙人可以转让其持有的财产份额。

普通合伙人在合伙企业存续期间不得以任何方式转让其持有的财产份额。如普通合伙人发生被宣告破产、被吊销营业执照等特殊情况，确需转让其财产份额，且受让人承诺承担原普通合伙人之全部责任和义务，在经有限合伙人同意后方可转让，否则本有限合伙企业进入清算程序。

9、基金投资的相关风险及应对

基金投资面临的投资风险主要包括：

(1) 资金损失风险：基金管理人依照恪尽职守、诚实信用、谨慎勤勉的原则管理和运用基金财产，但不保证基金财产中的认购资金本金不受损失，也不保证一定盈利及最低收益。

(2) 投资标的风险：本基金投资标的的价值取决于投资对象的经营状况，原股东对所投资企业的管理和运营，相关市场宏观调控政策、财政税收政策、产业政策、法律法规、经济周期的变化以及区域市场竞争格局的变化等都可能影响所投资企业经营状况，进而影响本基金投资标的的价值。

(3) 运营风险：指基金由于经营战略、管理制度、组织架构设置不完善从而给基金经营管理、业务运作带来的风险。

(4) 流动性风险：基金预计存续期限为基金成立之日起至存续期限（包括延长期（如有））结束并清算完毕为止。在本基金存续期内，投资者可能面临资金不能退出带来的流动性风险。

(5) 法律和政策风险：是指与基金相关的法律或政策发生变化，给基金经营发展带来的风险。

为防范和应对上述风险，基金管理人制定了前述较为完善的风险管理和内部控制制度，建立了风险控制组织体系，对经营风险进行事前、事中、事后控制。此外，发行人承诺在本期债券的存续期内，每个会计年度结束之日起4个月以内，披露上一年度的基金运作情况；在每一会计年度的上半年结束之日起2个月内，披露上半年度的基金运作情况；遇重大事项应及时公告或通报。

10、基金备案情况

本基金已在中国证券投资基金业协会和南京市发改委完成备案。

三、募集资金使用及管理制度

（一）募集资金的存放

为方便募集资金的管理、使用及对使用情况进行监督，发行人将与资金监管人签订《账户监管及合作协议》，在资金监管人处设立募集资金使用专项账户。资金监管人将对专项账户内资金使用进行监督管理，对未按照募集说明书约定使用募集资金的情况，拒绝发行人的划款指令。

（二）募集资金的使用

发行人将严格按照募集说明书承诺的投向和投资金额安排使用募集资金，实行专款专用。发行人在使用募集资金时，将严格履行申请和审批手续，按照募集资金使用计划使用募集资金，禁止对发行人拥有实际控制权的个人、法人或其他组织及其关联方占用募集资金。

同时，发行人将设立偿债账户用于本期债券本息的划付。

（三）募集资金使用情况的监督

发行人财务管理部负责本期债券募集资金的总体调度和安排，对募集资金支付情况及时做好相关会计记录。财务管理部将不定期对募集资金使用项目的资金使用情况进行现场检查核实，确保资金做到专款专用。同时发行人的内部审计部门将对募集资金使用情况进行日常检查。

1、募集资金运用原则

发行人将严格按照国家发改委批准的本期债券募集资金的用途对资金进行支配。

2、募集资金管理制度

公司已经制定了完善的资金管理制度，对募集资金实行集中管理和统一调配。使用本期债券募集资金的投资项目将根据项目进度情况和项目资金预算情况统一纳入发行人的年度投资计划进行管理。募集资金使用部门将定期向公司各相关职能部门报送项目进度情况及资金的实际使用情况。

五、发行人相关承诺

为进一步保障本期债券本息的足额及时偿付，发行人承诺募投项目的收入将优先用于偿还本期债券以保护投资者利益。发行人将按相关要求披露债券资金使用情况、下一步资金使用计划、募集资金投资项目进展情况。如变更募集资金用途，发行人将按照相关规定履行变更手续。

第十三条 偿债保障措施

发行人将以良好的经营业绩和募投项目良好收益为本期债券的到期偿还创造基础条件,并积极采取有力措施来保障债券投资者到期兑付本息的合法权益。

一、本期债券的偿债计划

公司在充分分析未来财务状况的基础上,对本期债券的本息支付作了充分可行的偿债安排,并将严格执行偿债计划,保证本息按时足额兑付。

(一) 本期债券偿债计划概况

本期债券发行总规模为人民币20亿元,债券期限为5年,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。本期债券的偿债资金将来源于发行人日常经营利润及债券募集资金投资项目的收益。本期债券偿付本息的时间明确,不确定因素少,有利于偿债计划的提前制定。

为充分、有效地维护债券投资者的利益,发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划,包括确定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等,以形成确保债券本息偿付安全的内部机制。

(二) 偿债资金专户安排

发行人将开立专门偿债账户,专门用于偿付本期债券本息。本期债券存续期间的本息兑付工作将通过偿债账户完成,发行人偿债资金一旦划入偿债账户,仅可以用于按期支付本期债券的利息和到期本金。偿债资金进行专户管理,确保债券到期本息的及时偿付。

(三) 本期债券偿债计划的人员安排

发行人将安排专职人员负责管理本期债券的还本付息工作。该人员将全面负责本期债券的利息支付和本金兑付，并在需要的情况下继续处理付息日或兑付日后的有关事宜。

（四）本期债券偿债计划的财务安排

针对发行人未来的财务状况、本期债券自身的特征、募集资金投向的特点，发行人将建立一个多层次、互为补充的财务安排，将还本付息资金纳入每年年初的财务预算，以提供充分、可靠的资金来源用于本期债券还本付息，并根据实际情况进行调整。本期债券的本息将由发行人通过债券托管机构支付，偿债资金将来源于公司的经营收入、项目建设所产生的收益等。

二、本期债券的偿债保障措施

（一）发行人良好的财务经营情况是本期债券按期偿付的基础

发行人资产规模较大，经营状况良好，盈利能力稳定。截至2018年末，发行人资产总计2,063.27亿元，负债总计1,438.55亿元，所有者权益合计为624.73亿元。2018年度，发行人实现营业收入71.74亿元，利润总额7.60亿元，净利润5.73亿元。2016-2018年，发行人最近三年年均净利润为6.46亿元，为偿还本期债券本息提供了根本保障。

（二）较强的融资能力为本期债券按期偿付提供了有力保障

发行人作为江北新区最重要的建设、投资、运营和资产管理主体，具有良好的信誉和较强的融资能力，与各金融机构保持着良好的合作关系，银行信贷额度充足。截至2018年12月末，发行人获得各银行授信额度共计人民币1,575.58亿元，已使用额度为1,093.10亿元，未使用额度482.48亿元。若发行人发生临时性流动资金周转困难，可以通过间接融资筹措本期债券还本付息所需资金。此外，发行人不断拓宽融资渠道，开展境外债、产业基金和债转股等融资方式，良好的融资能

力有力地支持了发行人的可持续发展，为本期债券的还本付息提供了进一步保障。

（三）良好的资产变现能力进一步增强了本期债券的偿付保障

2018年末，发行人未受限的货币资金账面价值为3,677,385.14万元，能够有效保证发行人的资金需求；发行人可供出售金融资产账面价值为1,279,639.33万元，短期变现能力较强，可为发行人偿付本息提供了有力支撑。此外，发行人2018年末无形资产和投资性房地产未抵押的土地和房产的账面价值合计为772,192.35万元。上述土地和房产均位于江北新区，位置优越，拥有良好的资产质量和变现能力，进一步保障了债权持有人的权益。

（四）良好的募集资金投向为本期债券偿还提供了保障

本期债券拟募集资金20亿元，其中10亿元募集资金拟用于向南京扬子江创新创业投资基金（有限合伙）出资，10亿元募集资金拟用于补充公司营运资金。南京扬子江创新创业投资基金（有限合伙）设立于2019年2月，总规模30.03亿元人民币。该基金将紧紧围绕江北新区“两城一中心”产业定位，通过对外基金合作，发挥支持江北新区产业发展的抓手作用。预计未来产生的收益也将为本期债券的偿还提供一定保障。

三、本期债券的增信措施

本期债券未提供担保等增信措施。

四、投资者保护机制

（一）债权代理人制度

为了维护全体债权人的合法权益，保障担保资产的安全，同时由于债券持有人的不确定性，发行人特为债券持有人聘请南京证券股份有限公司担任本期债券的债权代理人。债权代理人的主要权利和义务

如下：

1、债权人应当按照相关法律、法规的规定以及《债权代理协议》的约定恪尽职守，履行诚实、信用、谨慎和有效管理的义务。

2、根据债券持有人会议的授权，代理债券持有人与发行人之间的谈判及诉讼事务。

3、债权人对与本期债券有关的事务享有知情权，但应对在履行义务中获知的发行人的商业秘密履行保密义务，遵守有关信息披露的规定。

4、债权人应当按照债券持有人会议规则召集和主持债券持有人会议。

5、债权人应当对本次发行募集资金使用情况进行监督。

（二）债券持有人会议

为保证债券持有人的合法权益，根据法律法规及规范性文件的规定，制定《债券持有人会议规则》。

债券持有人会议由本期债券全体债券持有人依据《债券持有人会议规则》组成，债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集并召开，并对《债券持有人会议规则》规定的职权范围内的事项依法进行审议和表决。

根据《债券持有人会议规则》，债券持有人会议具有以下权利：

1、享有《募集说明书》约定的各项权利，监督发行人履行《募集说明书》约定的义务。

2、了解或监督发行人与本期债券有关的重大事件。

3、根据法律法规的规定、《债权代理协议》的约定监督债权人代理人。

4、审议债券持有人会议参加方提出的议案，并作出决议。

- 5、审议发行人提出的变更《募集说明书》的申请并作出决议。
- 6、决定变更或解聘债权代理人。
- 7、修改《债券持有人会议规则》。
- 8、对发行人发生减资、合并、分立、解散及申请破产情形时应采取的债券保障措施作出决议。
- 9、授权和决定债权代理人办理与本期债券有关的事宜。
- 10、享有法律法规规定的和《债券持有人会议规则》约定的其他权利。

出现下列情形之一时，应当召开债券持有人会议：

- 1、发行人向债权代理人书面提出拟变更《募集说明书》的约定，并提供明确的议案的。
- 2、发行人在本期债券兑付兑息日未偿还本息。
- 3、发行人减资、合并、分立、解散、停产及申请破产。
- 4、单独或合并持有本次未偿付债券 10%以上面值的债券持有人书面提出拟更换债权代理人、监管银行等明确议案，并缴纳召集会议所需费用的。
- 5、发生或可能发生其他可能影响债券持有人重大利益的情况，单独或合并持有本期未偿付债券的 10%以上面值的债券持有人向债权代理人书面提议召开会议，并提供明确的议案、缴纳召集会议所需费用的。

其他具体事项详见《债券持有人会议规则》全文。

（三）基金运作风险投资者保护机制

本期债券拟募集资金 20 亿元，其中 10 亿元募集资金拟用于向南京扬子江创新创业投资基金（有限合伙）出资，10 亿元募集资金拟用于补充公司营运资金。在基金运作发生风险时，可由债权代理人召开

债券持有人会议，经债券持有人表决通过后可以提前清偿部分或全部债券本金。

第十四条 风险与对策

投资者在评价和购买本期债券时，应特别认真地考虑下述各项风险因素及发行人在本募集说明书中披露的其他有关信息：

一、与本期债券有关的风险及对策

（一）利率风险与对策

风险：受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，在本期债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券采用固定利率且期限较长，在本期债券存续期内，不排除市场利率上升的可能，这将使投资者投资本期债券的收益率相对下降。

对策：在设计本期债券的发行方案时，发行人在考虑债券存续期内可能存在的利率风险的基础上，合理确定本期债券的票面利率，以保证投资人获得合理的投资收益。本期债券发行结束后1个月内，发行人将就本期债券提出在经批准的证券交易场所上市或交易流通的申请，以提高本期债券的流动性，分散可能的利率风险。

（二）偿付风险与对策

风险：2016-2018年，发行人经营活动现金流分别为-284,926.87、-1,178,384.20万元和-616,815.84万元，近两年经营活动现金流为负数且数值较大，且截至2018年末，发行人资产负债率为69.72%，有息负债金额较大，发行人存在一定的偿付压力。本期债券存续期内，受国家方针政策、宏观经济环境和资本市场状况等不可控因素的影响，发行人的经营活动可能无法从预期的还款来源获得足够资金，从而会对本期债券到期时兑付造成一定的影响。

对策：发行人通过加强本期债券募集资金投资项目的管理，严格控制成本，保证工期，争取早日运营，创造效益，为本期债券按时足

额兑付提供资金保证。同时，公司资产规模不断扩大，盈利能力较为稳定，发行人将在现有基础上进一步加强公司管理，严格控制成本，创造效益，为本期债券按时足额兑付提供资金保证。

（三）流动性风险与对策

风险：由于本期债券上市事宜需要在债券发行结束后方能进行，发行人无法保证本期债券能够按照预期上市交易，也无法保证本期债券二级市场有活跃的交易，从而影响债券的流动性，导致投资者在债券转让时存在困难。

对策：本期债券发行结束后1个月内，发行人将就本期债券提出在经批准的证券交易场所上市或交易流通的申请。同时，随着债券市场的发展，债券交易的活跃程度也将增强，本期债券未来的流动性风险将会降低。

（四）募投项目投资风险及对策

风险：本期债券募集资金拟投入项目投资规模较大，如果在项目建设过程中出现原材料价格上涨以及劳动力成本上涨、不可抗拒的自然灾害等重大问题，则有可能使项目实际投资超出预算，导致工期延长，影响项目的按期竣工和投入运营，并对项目收益的实现产生一定的不利影响。

对策：发行人在项目实施前的考察设计工作中充分考虑了建设项目周围可能出现的特殊及突发情况，在项目可行性研究和施工方案设计时，综合考虑各方面因素。另外，发行人将进一步完善项目管理机制，严格执行项目资金收、付管理制度，并对资金的使用及归集情况进行实时监控，以确保项目建设实际投资控制在预算范围内，并如期按质竣工和及时投入运营。

（五）信用评级变化的风险及对策

风险：在本期债券存续期间内，资信评级机构每年将对发行人的主体信用和本期债券进行一次跟踪评级。发行人目前的资信状况良好，偿债能力较强，但在本期债券存续期内，若出现任何影响发行人信用级别或债券信用级别的事项，评级机构调低发行人信用级别或债券信用级别，都将会对投资者利益产生一定的不利影响。

对策：本期债券存续期内，中诚信国际信用评级有限责任公司将对发行人进行持续跟踪评级，动态地反映评级主体的信用状况。针对可能影响信用等级的重大事件，发行人将密切关注企业外部经营环境的变化，对于影响公司经营或财务状况的重大事项制定积极的应对措施；严格按照本募集说明书及相关协议的约定按时、足额提取偿债资金；保证偿债资金账户中有足够的资金满足本期债券本息的到期偿还，确保公司拥有一个良好的资信评级水平。

二、与发行人相关的风险及对策

（一）公司运营风险及对策

风险：发行人的经营决策水平、财务管理能力、资本运作能力、投资风险控制能力是发行人盈利情况的重要影响因素，经营决策或者内部控制决策失误可能对发行人盈利产生不利影响。

对策：发行人将通过完善经营体制和机制，加强内部管理，全面提高公司综合实力，进一步提高核心竞争力和抗风险能力。今后，发行人将针对经营环境的变化，不断改革和优化公司的管理制度，建立和健全适应公司业务特点的各项内部管理制度和风险控制制度，引进先进的管理经验、优秀的管理人才，提高企业的市场化程度，加快企业的市场化进程。

（二）资本支出较大和持续融资的风险及对策

风险：发行人作为承担南京市江北新区重大项目投资和产业转型

升级载体建设任务的主体，近年来投资规模和未来资本支出压力较大，并大量利用信贷方式筹资，随着未来承建项目的增多，公司资金压力将进一步加重。未来的资本支出较大，可能对公司的生产经营产生一定的风险。

对策：发行人自成立以来，一直与多家商业银行保持良好关系，并得到大力支持。同时，发行人保持着良好的资信记录，与国内多家金融机构建立了长期、稳固的合作关系。发行人将制定合理的财务规划，加强资金管理，以缓解资金压力。此外，发行人计划进一步借助资本市场拓宽融资渠道，构建更为合理的融资结构，不断提高持续融资能力。

（三）有息债务规模较大的风险及对策

风险：近年，随着发行人经营规模的扩大，对外融资规模不断增加，公司的有息负债总额有所增加。发行人2016-2018年末有息债务分别为888.76亿元、1,075.02亿元和1,232.69亿元，呈逐年递增态势。由于持续融资需求的存在，如果宏观经济、行业形势或融资环境发生不利变动时，可能造成发行人经营业绩下滑和资金链紧张，从而对公司偿债能力产生不利影响。

对策：公司盈利水平较高，资产较为优质，能够有效覆盖有息债务的本息。同时，公司设置了对有息债务的实时监控制度，并承诺将积极采取银行贷款、直接债务融资等方式获取项目运作需要的长期低廉资金，做到期限匹配、利率合理，不进行与运作项目投资回收期不匹配的高利融资，保障有息债务处于合理水平。

（四）应收款项金额较高、有一定坏账损失可能性的风险和对策

风险：2016-2018年末，发行人应收票据及应收账款分别为31.64亿元、58.91亿元和56.35亿元，其他应收款分别为111.75亿元、171.70

亿元和148.67亿元，应收账款和其他应收款占同期流动资产的比重较高。发行人应收款项对象主要是政府单位，虽然相关单位具备良好的偿债能力，但考虑到部分款项账龄较长，因此并不排除未来有可能发生应收款项不能按照预期时间回收的情况。若公司大额应收款项长期存在，将影响公司整体资产的流动性，从而在一定程度上对公司的资金周转和资金需求造成较大压力。

对策：公司将根据未来日常业务开展情况，积极协调往来单位及时回款，并根据内部控制制度严格规范资金审批、合理控制往来款增长。发行人也将逐步改善资产负债结构，增强资产的流动性。

三、政策风险及对策

（一）产业政策风险及对策

风险：发行人目前主要从事江北新区园区管理及服务、工程项目建设和保障房开发建设等业务，受到国家产业政策的支持。在经济发展的不同阶段，国家和地方的产业政策会有不同程度的调整。相关产业政策的变动可能对发行人的经营活动和盈利能力产生影响。

对策：作为南京市国家级新区江北新区城市基础设施建设运营主体，发行人将准确把握行业动态，了解和判断监管政策的变化，进而根据国家政策变化制定对应策略，以降低行业政策和经营环境变化对公司经营和盈利造成的不利影响。

（二）经济周期风险与对策

风险：发行人从事江北新区园区管理及服务、工程项目建设和保障房开发建设等业务，其盈利能力与经济周期有着一定的相关性。如果未来经济增长放慢或出现衰退，将会对发行人的盈利能力产生不利影响。发行人所在地区的经济发展水平及未来发展趋势也会对发行人的经济效益产生影响。

对策：我国经济的持续快速增长和城市化进程加快为城市基础设施相关业务的发展带来了重大机遇，在一定程度上抵消了经济周期的影响。随着江苏省社会经济发展水平的逐步提高，发行人所在区域对发行人各项业务的需求日益扩大，发行人的业务规模和盈利水平也将随之提高，因而发行人抵御经济周期风险的能力也将逐步增强。同时，发行人将依托其综合经济实力，提高管理水平和运营效率，提高企业的核心竞争力，最大限度地降低经济周期对发行人盈利能力造成的不利影响，并实现可持续发展。

（三）环保和意外伤害风险

风险：项目在建设过程中有可能造成生态环境的改变，引发环境风险；另外，还会因为意外事故的发生带来意外事故风险，主要包括人为意外事故风险和不可抗力意外事故风险。人为意外事故风险主要是在施工过程中操作不慎带来的意外事故风险，如停水、停电、停气，人员意外伤害等等；除此之外还有风灾、水灾、火灾、地震等不可抗拒的自然灾害也会给项目造成严重的影响，带来潜在风险。

对策：在项目建设过程中，发行人将加强施工污染控制，强化环境监测与治理，尽量减少对周边环境的影响，严格把好环境关。同时对停电、停水等可能事故采取预防措施，加强对洪涝、地震等灾害的防范；严格加强消防教育，按照规范进行消防建设。

第十五条 信用评级

经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA 级，本期债券的信用等级为 AAA 级，评级展望为稳定。该级别反映了本期债券安全性很高，违约风险很低。该等级是中诚信国际信用评级有限责任公司基于对公司的运营环境、经营状况、财务实力、政府支持力度以及本期债券的增信方式等因素综合评估确定的。

一、评级报告内容概要

（一）基本观点

中诚信国际评定南京扬子国资投资集团有限责任公司主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定；评定“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”的信用等级为 AAA。

中诚信国际肯定了江北新区很强的区域经济和财政实力为公司发展提供了有力的支撑，公司地位重要且股东支持力度大，备用流动性充足等因素对公司发展的积极作用。同时，中诚信国际也关注到公司面临较大资本支出压力；债务规模上升较快，财务杠杆率较高；三费对经营性业务利润侵蚀较重，盈利主要依靠投资收益和政府补助等因素对公司未来整体信用状况的影响。

（二）优势

1、江北新区作为国家级新区，拥有很强的区域经济和财政实力，为公司发展提供了有力支撑。2018 年，江北新区直管区完成地区生产总值 1,471.1 亿元，同比增长 13.1%；实现一般公共预算收入 172.6 亿元，同口径增长 16%，很强的区域经济和财政实力为公司发展提供了有力支撑。

2、地位重要且股东支持力度大。公司作为江北新区重要的基础设施投资建设主体，获得政府的有力支持。根据南京市人民政府给予公司的定位和要求，公司将承担江北新区重大功能项目投资和产业转型升级载体建设任务，具有区域垄断地位。

3、备用流动性充足。截至 2018 年末，公司共获得银行授信 1,575.58 亿元，其中未使用额度 482.48 亿元，公司备用流动性充足。

（三）关注

1、面临较大资本支出压力。作为江北新区最重要的基础设施建设主体，公司承担了江北新区大部分建设任务。截至 2018 年末，公司在建和拟建的委托代建项目和保障房项目尚需投入金额依旧很大，公司面临较大资本支出压力。

2、债务规模上升较快，财务杠杆率较高。公司近二年总债务迅速上升，截至 2018 年末，公司总债务 1,252.56 亿元，资产负债率和总资本化比率分别为 69.72%和 66.72%，均处于较高水平。

3、三费对经营性业务利润侵蚀较重，盈利主要依靠投资收益和政府补助。2016 年~2018 年，公司营业毛利率分别为 21.04%、17.77%和 20.26%，三费收入占比分别为 18.29%、19.15%和 25.74%，三费对经营性业务利润侵蚀较重，盈利主要依靠投资收益和政府补助。

二、跟踪评级安排

根据国际惯例和主管部门的要求，中诚信国际将在本期债券的存续期内对本期债券每年进行定期跟踪评级或不定期跟踪评级。

中诚信国际将在债券的存续期内对其风险程度进行全程跟踪监测。中诚信国际将密切关注发行主体公布的季度报告、年度报告及相关信息。如发行主体发生可能影响信用等级的重大事件，应及时通知中诚信国际，并提供相关资料，中诚信国际将就该项进行实地调查

或电话访谈，及时对该事项进行分析，确定是否要对信用等级进行调整，并在中诚信国际公司网站对外公布。

信用评级报告及跟踪评级安排的具体内容请见以下网址：

中国货币网：<http://www.chinamoney.com.cn>

上海清算所网站：<http://www.shclearing.com>

三、发行人信用评级情况

发行人近三年的主体信用评级情况如下：

根据中诚信国际 2016 年 6 月 3 日出具的信评委函字[2015]1303M 号评级报告，发行人主体评级为 AAA，评级展望为稳定；

根据中诚信国际 2017 年 2 月 24 日出具的信评委函字[2017]跟踪 0026 号跟踪评级报告，发行人主体评级为 AAA，评级展望为稳定；

根据中诚信国际 2017 年 7 月 6 日出具的信评委函字[2017]0739M 号评级报告，发行人主体评级为 AAA，评级展望为稳定；

根据中诚信国际 2017 年 7 月 27 日出具的信评委函字[2017]跟踪 0857 号跟踪评级报告，发行人主体评级为 AAA，评级展望为稳定；

根据中诚信国际 2017 年 10 月 18 日出具的信评委函字[2017]1420D 号评级报告，发行人主体评级为 AAA，评级展望为稳定；

根据中诚信国际 2018 年 1 月 23 日出具的信评委函字[2018]跟踪 0005 号评级报告，发行人主体评级为 AAA，评级展望为稳定；

根据中诚信国际 2018 年 7 月 2 日出具的信评委函字[2018]0831M 号评级报告，发行人主体评级为 AAA，评级展望为稳定；

根据中诚信国际 2018 年 7 月 24 日出具的信评委函字[2018]跟踪 0612 号评级报告，发行人主体评级为 AAA，评级展望为稳定；

根据中诚信国际 2018 年 12 月 10 日出具的信评委函字[2018]1966D 号评级报告，发行人主体评级为 AAA，评级展望为稳定；

根据中诚信国际 2019 年 1 月 18 日出具的信评委函字[2019]跟踪 0010 号评级报告，发行人主体评级为 AAA，评级展望为稳定；

根据中诚信国际 2019 年 2 月 14 日出具的信评委函字[2019]0114 号评级报告，发行人主体评级为 AAA，评级展望为稳定；

根据中诚信国际 2019 年 2 月 18 日出具的信评委函字[2019]0273D 号评级报告，发行人主体评级为 AAA，评级展望为稳定；

发行人近三年主体信用评级均为 AAA 级，无重大调整，不存在债项评级高于主体评级的情况。

四、发行人银行授信情况

发行人凭借作为江北新区最重要的建设、运营和资产管理主体的优势和良好的信用，已经与国家开发银行、工商银行、建设银行、交通银行等 20 多家银行建立了良好的信贷合作关系。截至 2018 年 12 月末，发行人获得各银行授信额度共计人民币 1,575.58 亿元，已使用额度为 1,093.10 亿元，未使用额度 482.48 亿元。

五、发行人信用记录情况

发行人信用记录良好，最近三年无债务违约或者迟延支付本息的事实。

第十六条 法律意见

本期债券的专项法律顾问上海市锦天城律师事务所认为：

一、发行人依法设立并有效存续，自设立以来持续运营、有效存续，不存在根据法律、法规和规范性文件及公司章程规定，应当终止的情形，发行人具备本次发行的主体资格。

二、发行人已取得国家发改委的核准批复，本次发行已获得了必要的批准与授权。

三、发行人发行本期债券的发行条件持续合法合规，具备《公司法》、《证券法》、《管理条例》等法律、法规和规范性文件规定的申请发行本期债券的实质条件。

四、发行人资产完整，在业务、人员、财务、机构等方面独立于控股股东及其控制的其他企业，具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力，在独立性方面不存在重大缺陷。

五、发行人的经营范围和经营方式符合有关法律、法规和规范性文件的要求，发行人扬子国投未在中国大陆以外的地区经营业务，发行人的主营业务突出，主营业务未发生重大变更，发行人资信情况良好，不存在影响其持续经营的法律障碍。

六、本期债券《募集说明书》不存在因引述本法律意见书的内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏引致的法律风险。

七、发行人本期债券所筹资金用途符合国家产业政策及有关行业发展方向。

八、发行人聘请的牵头主承销商、联席主承销商、审计机构、评级机构和律师事务所均具有担任本期债券发行中介机构的资格。

九、截止法律意见书出具之日，发行人扬子国投不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁和行政处罚。

十、本期债券的《账户监管及合作协议》、《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》内容合法、有效，符合相关法律、法规之规定。

第十七条 其他应说明的事项

一、**税务说明：**根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

二、**流动性安排：**本期债券发行结束后1个月内，发行人将就本期债券提出在经批准的证券交易场所上市或交易流通的申请。

三、**其他说明：**经查询全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统(<http://shixin.court.gov.cn>)，截至募集说明书签署日，发行人及控股的子公司未被列为失信被执行人名单。

第十八条 备查文件

一、备查文件清单

- (一) 国家有关部门对本期债券的批准文件
- (二) 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
- (三) 发行人2016-2018年经审计的财务报告及2019年1-3月未经审计的财务报表
- (四) 中诚信国际信用评级有限责任公司为本期债券出具的信用评级报告
- (五) 上海市锦天城律师事务所为本期债券出具的法律意见书
- (六) 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
- (七) 南京扬子国资投资集团有限责任公司公司债券债权代理协议
- (八) 南京扬子国资投资集团有限责任公司公司债券持有人会议规则

二、查询地址

投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点或互联网网址查阅本募集说明书全文及上述备查文件：

(一) 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

法定代表人：李振楚

联系人：徐星红

联系地址：南京市江北新区天浦路6号

联系电话：025-56675832

传真：025-56675850

邮政编码：211800

（二）牵头主承销商：南京证券股份有限公司

住所：南京市江东中路389号

法定代表人：步国旬

联系人：马丽媛

联系地址：南京市建邺区江东中路 389 号南京证券大厦

联系电话：025-84552991

传真：025-84552997

邮政编码：210019

此外，投资者可以在本期债券发行期限内到下列互联网网址查阅本募集说明书全文：

<http://www.ndrc.gov.cn>

<http://www.chinabond.com.cn>

如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

附表一：

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

发行网点表

序号	承销团成员	发行网点	地址	联系人	电话
1	南京证券股份有限公司	债权融资总部	南京市建邺区江东中路389号南京证券大厦27层	勇胜男、王睿	025-58519379
2	华泰联合证券有限责任公司	债券业务总部	北京市西城区丰盛胡同22号丰铭国际大厦A座6层	张馨予、张丹蕊	010-56839393、56839484
3	国开证券股份有限公司	固定收益部	北京市西城区阜成门外大街29号6层	张一	010-88300537

附表二：

发行人近三年及一期合并资产负债表

单位：万元

资产	2019年3月末	2018年12月末	2017年12月末	2016年12月末
流动资产：				
货币资金	4,111,962.14	3,714,831.27	3,391,268.18	3,251,959.18
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	200.00	0.00	0.00	0.00
衍生金融资产	0.00	0.00	0.00	0.00
应收票据及应收账款	491,020.30	563,536.74	589,107.23	316,409.29
预付款项	201,896.92	202,802.15	171,443.36	146,045.66
其他应收款	1,589,015.74	1,486,693.49	1,716,972.55	1,117,513.23
存货	7,047,366.85	6,590,692.49	5,494,331.71	4,816,652.30
持有待售资产	0.00	0.00	1,000.00	1,020.00
一年内到期的非流动资产	0.00	0.00	0.00	0.00
其他流动资产	123,420.00	114,868.44	148,012.13	48,193.87
流动资产合计	13,564,881.95	12,673,424.59	11,512,135.16	9,697,793.53
非流动资产：				
可供出售金融资产	1,295,927.24	1,279,639.33	831,919.26	606,138.20
持有至到期投资	56,203.37	55,524.65	46,209.75	0.00
长期应收款	76,329.18	66,833.72	62,725.40	0.00
长期股权投资	214,862.97	167,822.76	132,015.71	126,957.61
投资性房地产	861,952.42	854,069.26	639,068.32	495,713.78
固定资产	369,418.84	364,702.36	402,861.60	402,929.45
在建工程	854,175.37	790,601.28	560,171.16	244,266.18
生产性生物资产	0.00	0.00	0.00	0.00
油气资产	0.00	0.00	0.00	0.00
无形资产	190,781.89	189,228.16	96,767.01	128,226.04
开发支出	0.00	0.00	0.00	0.00
商誉	181.00	181.00	181.00	181.00
长期待摊费用	21,719.84	23,290.98	13,320.61	11,162.80
递延所得税资产	12,862.72	12,867.92	11,630.29	10,105.17
其他非流动资产	4,161,991.64	4,154,561.70	3,456,585.58	3,111,386.38
非流动资产合计	8,116,406.49	7,959,323.13	6,253,455.68	5,137,066.61
资产总计	21,681,288.44	20,632,747.72	17,765,590.85	14,834,860.14

附表二：

发行人近三年及一期合并资产负债表（续）

单位：万元

负债和所有者权益	2019年3月末	2018年12月末	2017年12月末	2016年12月末
流动负债：				
短期借款	539,357.60	422,645.60	488,256.70	416,937.21
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	0.00	0.00	0.00	0.00
衍生金融负债	0.00	0.00	0.00	0.00
应付票据及应付账款	244,374.17	248,830.23	293,415.05	187,787.70
预收款项	137,401.42	115,446.65	94,624.00	156,282.56
应付职工薪酬	896.71	2,759.27	2,723.08	1,325.49
应交税费	50,258.16	103,621.38	58,433.28	41,170.70
其他应付款	728,286.65	814,351.38	732,865.55	743,985.70
持有待售负债	0.00	0.00	0.00	0.00
一年内到期的非流动负债	968,991.06	1,384,768.32	1,332,266.46	1,653,792.86
其他流动负债	210,896.61	210,800.15	141,241.52	180,952.94
流动负债合计	2,880,462.39	3,303,222.99	3,143,825.65	3,382,235.15
非流动负债：				
长期借款	8,393,035.25	7,400,569.23	6,483,423.72	5,105,177.16
应付债券	3,005,911.95	2,616,200.15	1,933,939.71	1,139,057.56
长期应付款	857,837.49	877,095.58	795,062.19	615,511.39
长期应付职工薪酬	0.00	0.00	0.00	0.00
预计负债	0.00	0.00	0.00	0.00
递延所得税负债	134,030.82	127,905.76	93,811.54	95,435.37
递延收益	11,356.44	11,655.00	13,663.69	13,253.61
其他非流动负债	50,736.24	48,837.43	36,570.96	31,096.69
非流动负债合计	12,452,908.20	11,082,263.15	9,356,471.80	6,999,531.77
负债合计	15,333,370.59	14,385,486.13	12,500,297.45	10,381,766.92
所有者权益：				
实收资本	600,000.00	600,000.00	500,000.00	500,000.00
其它权益工具	278,987.50	179,437.50	0.00	0.00
其中：优先股				
永续债				
资本公积	1,990,076.30	2,001,214.34	1,631,981.77	1,285,142.77
其它综合收益	124,578.14	116,557.77	103,645.38	93,029.37
专项储备	0.00	0.00	0.00	0.00
盈余公积	219.07	219.07	160.33	24.24
一般风险准备	416.30	416.30	0.00	0.00
未分配利润	169,484.33	158,919.06	144,333.24	111,762.09
归属于母公司所有者权益合计	3,163,761.64	3,056,764.04	2,380,120.73	1,989,958.48
少数股东权益	3,184,156.21	3,190,497.55	2,885,172.67	2,463,134.75
所有者权益合计	6,347,917.85	6,247,261.59	5,265,293.40	4,453,093.23
负债和所有者权益总计	21,681,288.44	20,632,747.72	17,765,590.85	14,834,860.14

附表三：

发行人近三年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2019年1-3月	2018年度	2017年度	2016年度
一、营业总收入	93,450.25	717,426.13	727,404.25	507,919.61
其中：营业收入	93,450.25	717,426.13	727,404.25	507,919.61
二、营业总成本	87,077.78	766,936.64	761,235.35	513,536.43
其中：营业成本	60,206.10	572,056.74	598,128.54	401,075.68
税金及附加	1,203.44	10,959.95	9,854.41	9,215.70
销售费用	1,597.29	7,838.96	5,172.53	5,816.01
管理费用	15,775.15	70,729.29	64,908.50	48,750.91
财务费用	14,532.59	106,119.26	69,193.33	38,317.58
资产减值损失	0.00	-767.56	13,978.04	10,360.55
加：公允价值变动收益（损失以“—”号填列）	0.00	20,566.58	8,416.93	31,463.68
投资收益（损失以“—”号填列）	4,864.29	67,330.38	28,403.36	20,075.69
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	0.00	-5,693.44	-3,978.16	-5,426.53
资产处置收益（损失以“—”号填列）	-11.96	12,184.67	354.13	0.00
其他收益	1,384.46	25,147.87	100,185.49	0.00
三、营业利润	6,372.47	75,719.00	103,528.81	45,922.56
加：营业外收入	162.52	1,245.78	545.75	35,845.72
减：营业外支出	178.51	945.87	806.21	423.74
四、利润总额	6,356.48	76,018.91	103,268.35	81,344.54
减：所得税费用	1,568.03	18,679.48	30,936.58	17,283.11
五、净利润	4,788.45	57,339.43	72,331.77	64,061.44
其中：归属于母公司股东的净利润	10,565.27	26,866.92	32,707.24	29,892.21
少数股东损益	-5,776.82	30,472.51	39,624.53	34,169.23
其中：持续经营净利润	4,788.45	57,339.43	72,331.77	64,061.44
终止经营净利润	0.00	0.00	0.00	0.00
六、其他综合收益的税后净额		16,223.76	20,815.72	-6,973.73
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		26,589.75	10,616.02	-3,556.60
1.以后不能重分类进损益的其他综合收益		0.00	0.00	0.00
2.以后将重分类进损益的其他综合收益		26,589.75	10,616.02	-3,556.60
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-10,365.99	10,199.70	-3,417.13
七、综合收益总额		73,563.19	93,147.49	57,087.70
归属于母公司所有者的综合收益总额		53,456.67	43,323.26	26,335.60
归属于少数股东的综合收益总额		20,106.52	49,824.23	30,752.10

附表四：

发行人近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2019年1-3月	2018年度	2017年度	2016年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	187,921.46	932,094.27	608,381.59	564,094.95
收到的税费返还	0.00	1,691.68	114.82	53.29
收到其他与经营活动有关的现金	3,836.98	1,197,593.59	628,859.57	1,204,922.33
经营活动现金流入小计	191,758.45	2,131,379.54	1,237,355.98	1,769,070.57
购买商品、接受劳务支付的现金	460,225.18	1,624,999.38	1,281,233.57	864,988.95
支付给职工以及为职工支付的现金	3,104.06	47,809.30	44,436.94	36,930.13
支付的各项税费	56,134.69	72,134.01	39,512.44	38,229.03
支付其他与经营活动有关的现金	149,558.96	1,003,252.69	1,050,557.23	1,113,849.32
经营活动现金流出小计	669,022.88	2,748,195.39	2,415,740.19	2,053,997.43
经营活动产生的现金流量净额	-477,264.44	-616,815.84	-1,178,384.20	-284,926.87
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	0.00	36,381.03	33,398.33	85,270.66
取得投资收益收到的现金	5,750.82	53,723.56	23,925.29	20,204.55
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	71.24	441.80	394.86	95.88
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	0.00	0.00	17.60	0.00
收到其他与投资活动有关的现金	0.00	169,216.93	363,173.65	80,455.84
投资活动现金流入小计	5,822.06	259,763.32	420,909.73	186,026.93
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	63,044.57	535,397.71	441,169.24	248,079.31
投资支付的现金	64,006.84	529,650.63	901,619.87	1,099,071.69
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	0.00	100,177.75	0.00	0.00
支付其他与投资活动有关的现金	16,925.39	103,599.74	137,100.00	174,886.49
投资活动现金流出小计	143,976.81	1,268,825.83	1,479,889.11	1,522,037.49
投资活动产生的现金流量净额	-138,154.75	-1,009,062.51	-1,058,979.38	-1,336,010.56
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	0.00	545,962.33	803,833.06	586,529.19
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	0.00	2,490.00	0.00	0.00
取得借款收到的现金	992,466.03	3,286,887.87	3,654,566.25	3,985,630.75
发行债券收到的现金	389,711.80	1,106,399.17	1,076,037.82	714,669.50
收到其他与筹资活动有关的现金	10,052.16	765,376.14	428,679.10	651,361.33
筹资活动现金流入小计	1,392,229.99	5,704,625.50	5,963,116.23	5,938,190.77
偿还债务支付的现金	299,065.26	2,693,782.72	2,679,756.46	2,179,764.30
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	71,917.71	456,389.78	557,511.88	442,269.94
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	0.00	7,240.76	0.00	0.00
支付其他与筹资活动有关的现金	0.00	618,298.22	295,765.06	550,751.63

筹资活动现金流出小计	370,982.98	3,768,470.72	3,533,033.41	3,172,785.86
筹资活动产生的现金流量净额	1,021,247.01	1,936,154.79	2,430,082.83	2,765,404.90
四、汇率变动对现金的影响	0.00	12,250.20	-18,752.41	1,450.03
五、现金及现金等价物净增加额	405,827.83	322,526.64	173,966.84	1,145,917.51
加：期初现金及现金等价物余额	3,677,385.14	3,354,858.50	3,180,891.67	2,034,974.16
六、期末现金及现金等价物余额	4,083,212.97	3,677,385.14	3,354,858.50	3,180,891.67