



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)

2020年公开发行永续期公司债券（第一期）

募集说明书摘要 (面向合格投资者)

牵头主承销商、债券受托管理人



(深圳市南山区粤海街道蔚蓝海岸社区创业路1777号海信南方大厦21层、22层)

联席主承销商



(北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼)



(广东省深圳市福田区中心三路 8 号
卓越时代广场（二期）北座)



(上海市广东路 689 号)



(哈尔滨市香坊区赣水路 56 号)

签署日：2020年4月10日

声明

本募集说明书摘要的目的仅为向投资者提供有关本期发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于上海证券交易所网站。投资者在做出认购决定之前，应仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

主承销商已对募集说明书及其摘要进行了核查，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。主承销商承诺募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，主承销商承诺负责组织募集说明书约定的相应还本付息安排。

受托管理人承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及受托管理协议等文件的约定，履行相关职责。发行人的相关信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或违约风险的，受托管理人承诺及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益。

受托管理人承诺，在受托管理期间因其拒不履行、迟延履行或者其他未按照相关规定、约定及受托管理人声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失的，将承担相应的法律责任。

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书摘要、募集说明书及其有关的信息披露文件，进行独立投资判断并自行承担相关风险。证券监督管理机构及其他政府部门对本期发行所作的任何决定，均不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

重大事项提示

一、本期债券为永续期公司债券，其特殊发行条款如下：

1、债券品种及期限：本期债券分为两个品种，品种一基础期限为 3 年，以每 3 个计息年度为 1 个周期，在每个周期末，发行人有权选择将本品种债券期限延长 1 个周期（即延长 3 年），或选择在该周期末到期全额兑付本品种债券；品种二基础期限为 5 年，以每 5 个计息年度为 1 个周期，在每个周期末，发行人有权选择将本品种债券期限延长 1 个周期（即延长 5 年），或选择在该周期末到期全额兑付本品种债券。

2、品种间回拨选择权：本期债券引入品种间回拨选择权，回拨比例不受限制，发行人和簿记管理人将根据本期债券发行申购情况，在总发行规模内决定是否行使品种间回拨选择权，即减少其中一个品种的发行规模，同时对另外品种的发行规模增加相同金额，单一品种最大拨出规模不超过其最大可发行规模的 100%。

3、债券利率及其确定方式：本期债券采用固定利率形式，单利按年计息，不计复利。如有递延，则每笔递延利息在递延期间按当期票面利率累计计息。

首个周期的票面利率将根据网下面向机构投资者询价配售结果，由发行人与主承销商（簿记管理人）按照国家有关规定协调一致后在利率询价区间内确定，在首个周期内固定不变，其后每个周期重置一次。

首个周期的票面利率为初始基准利率加上初始利差，后续周期的票面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加 300 个基点。初始利差为首个周期的票面利率减去初始基准利率。如果未来因宏观经济及政策变化等因素影响导致当期基准利率在利率重置日不可得，当期基准利率沿用利率重置日之前一期基准利率。

本期债券品种一基准利率的确定方式：初始基准利率为簿记建档日前 250 个交易日中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）（或中央国债登记结算有限责任公司认可的其他网站）公布的中债银行间固定利率国债收益率曲线中，待偿期为 3 年的国债收益率算术平均值（四舍五入计算到 0.01%）；后续周期的当期基准利率为票面利率重置日前 250 个交易日中国债券信息网

（www.chinabond.com.cn）（或中央国债登记结算有限责任公司认可的其他网站）公布的中债银行间固定利率国债收益率曲线中，待偿期为 3 年的国债收益率算术平均值（四舍五入计算到 0.01%）。

本期债券品种二基准利率的确定方式：初始基准利率为簿记建档日前 250 个交易日中国债券信息网站（www.chinabond.com.cn）（或中央国债登记结算有限责任公司认可的其他网站）公布的中债银行间固定利率国债收益率曲线中，待偿期为 5 年的国债收益率算术平均值（四舍五入计算到 0.01%）；后续周期的当期基准利率为票面利率重置日前 250 个交易日中国债券信息网站（www.chinabond.com.cn）（或中央国债登记结算有限责任公司认可的其他网站）公布的中债银行间固定利率国债收益率曲线中，待偿期为 5 年的国债收益率算术平均值（四舍五入计算到 0.01%）。

4、发行人续期选择权：本期债券分为两个品种，品种一基础期限为 3 年，以每 3 个计息年度为 1 个周期，在每个周期末，发行人有权选择将本品种债券期限延长 1 个周期（即延长 3 年），或选择在该周期末到期全额兑付本品种债券；品种二基础期限为 5 年，以每 5 个计息年度为 1 个周期，在每个周期末，发行人有权选择将本品种债券期限延长 1 个周期（即延长 5 年），或选择在该周期末到期全额兑付本品种债券。发行人应至少于续期选择权行权年度付息日前 30 个交易日，在相关媒体上刊登续期选择权行使公告。

5、递延支付利息权：本期债券附设发行人延期支付利息权，除非发生强制付息事件，本期债券的每个付息日，发行人可自行选择将当期利息以及按照本条款已经递延的所有利息及其孳息推迟至下一个付息日支付，且不受到任何递延支付利息次数的限制；前述利息递延不属于发行人未能按照约定足额支付利息的行为。如发行人决定递延支付利息的，发行人应在付息日前 10 个交易日披露《递延支付利息公告》。

递延支付的金额将按照当期执行的利率计算复息。在下个利息支付日，若发行人继续选择延后支付，则上述递延支付的金额产生的复息将加入已经递延的所有利息及其孳息中继续计算利息。

6、递延支付利息的限制：

强制付息事件：付息日前 12 个月内，发生以下事件的，发行人不得递延当期利息以及按照约定已经递延的所有利息及其孳息：（1）向普通股股东分红；（2）减少注册资本。

利息递延下的限制事项：若发行人选择行使延期支付利息权，则在延期支付利息及其孳息未偿付完毕之前，发行人不得有下列行为：（1）向普通股股东分红；（2）减少注册资本。

7、偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

8、发行人赎回选择权：

（1）发行人因税务政策变更进行赎回

发行人由于法律法规的改变或修正，相关法律法规司法解释的改变或修正而不得不为本期债券的存续支付额外税费，且发行人在采取合理的审计方式后仍然不能避免该税款缴纳或补缴责任的时候，发行人有权对本期债券进行赎回。

发行人若因上述原因进行赎回，则在发布赎回公告时需要同时提供以下文件：

①由发行人总经理及财务负责人签字的说明，该说明需阐明上述发行人不可避免的税款缴纳或补缴条例；

②由会计师事务所或法律顾问提供的关于发行人因法律法规的改变而缴纳或补缴税款的独立意见书，并说明变更开始的日期。

发行人有权在法律法规及相关法律法规司法解释变更后的首个付息日行使赎回权。发行人如果进行赎回，必须在该可以赎回之日（即法律法规、相关法律法规司法解释变更后的首个付息日）前 30 个交易日公告（法律法规、相关法律法规司法解释变更日距付息日少于 30 个交易日的情況除外，但发行人应及时进行公告）。赎回方案一旦公告不可撤销。

（2）发行人因会计准则变更进行赎回

根据现行企业会计准则及相关规定，发行人将本期债券分类为权益工具。若未来因企业会计准则变更或其他法律法规改变或修正，影响发行人在合并财务报表中将本期债券计入权益时，发行人有权对本期债券进行赎回。

发行人若因上述原因进行赎回，则在发布赎回公告时需要同时提供以下文件：

①由发行人总经理及财务负责人签字的说明，该说明需阐明发行人符合提前赎回条件；

②由会计师事务所出具的对于会计准则改变而影响公司相关会计条例的情况说明，并说明变更开始的日期。

发行人有权在该会计政策变更正式实施日的年度末行使赎回权。发行人如果进行赎回，必须在该可以赎回之日前 30 个交易日公告（会计政策变更正式实施日距年度末少于 30 个交易日的情况除外，但发行人应及时进行公告）。赎回方案一旦公告不可撤销。

发行人将以票面面值加当期利息及递延支付的利息及其孳息（如有）向投资者赎回全部本期债券。赎回的支付方式与本期债券到期本息支付相同，将按照本期债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，按照债券登记机构的相关规定办理。若发行人不行使赎回选择权，则本期债券将继续存续。

除了以上两种情况以外，发行人没有权利也没有义务赎回本期债券。

9、会计处理：根据现行企业会计准则及相关规定，发行人将本期债券分类为权益工具。

10、税务处理：根据国家有关税收法律、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承担。根据 2019 年 1 月 1 日起执行的《关于永续债企业所得税政策问题的公告》（2019 年第 64 号）第二条，本期债券按照债券利息适用企业所得税政策，即：发行方支付的永续债利息支出准予在其企业所得税税前扣除；投资方取得的永续债利息收入应当依法纳税。除企业所得税外，根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的其他税款由投资者承担。

二、本期债券为永续期公司债券，本期债券安排特有的投资风险请详见募集说明书第二节之“一、本期债券的投资风险”之“（四）本期债券安排特有的风险”。

三、本期债券发行人主体评级为 AAA，债项评级为 AAA；截至 2019 年 9 月末，发行人合并报表中所有者权益为 6,807,289.85 万元；本期债券发行前，发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 29,594.83 万元（2016 年、2017 年和 2018 年合并报表中归属于母公司所有者的净利润平均值），预计不少于本期债券一年利息的 1 倍，符合《证券法》第十六条第一款第（三）项“最近三年及一期平均可分配利润足以支付公司债券一年的利息”的规定。2020 年 2 月 27 日，经中国证监会“证监许可〔2020〕340 号”文核准，发行人获准面向合格投资者公开发行不超过人民币 30 亿元的可续期公司债券。本期债券的发行及上市交易安排见发行公告。

四、受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策、资金供求关系以及国际经济环境变化等多种因素的影响，在本期债券存续期内，可能跨越多个利率调整周期，市场利率存在波动的可能性，投资者持有债券的实际收益具有不确定性。

五、本期债券在发行后将按照有关规定，由发行人向上海证券交易所提交本期债券上市申请文件，本期债券上市后，发行人无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易，投资者将可能面临流动性风险。

六、债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本期债券的持有人）均有同等约束力。债券持有人认购或购买或以其他合法方式取得本期债券均视为同意并接受《债券持有人会议规则》，并受之约束。

凡认购、受让或通过其他合法方式取得并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受募集说明书规定的《债券受托管理协议》及《债券持有人会议规则》等对本期债券各项权利和义务的约定。凡认购、受让或通过其他合法方式取得并持有本期债券的投资者，均视作同意募集说明书中有关发行人、债券持有人权利义务的相关约定。

七、近年来发行人负债规模逐年增长，截至 2016 年末、2017 年末、2018 年末和 2019 年 9 月末，发行人负债总额分别为 10,367,055.67 万元、12,631,791.46

万元、14,385,486.13 万元及 17,163,482.17 万元，负债规模不断增加；截至报告期各期末，发行人资产负债率分别为 69.95%、70.72%、69.72%和 71.60%。由于发行人目前正处于项目建设相对集中时期，开工项目多，投融资规模较大，导致发行人目前资产负债率偏高，面临较大的债务偿还压力。

近几年，随着发行人经营规模的扩大，对外融资规模不断增加，发行人的有息负债总额有所增加。截至 2016 年末、2017 年末、2018 年末和 2019 年 9 月末，发行人有息债务分别为 8,840,441.74 万元、10,924,561.45 万元、12,698,917.45 万元和 15,361,235.50 万元，均呈逐年递增趋势。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，从而对发行人偿债能力产生不利影响。

八、截至 2016 年末、2017 年末、2018 年末和 2019 年 9 月末，发行人存货分别为 4,816,652.30 万元、5,494,331.71 万元、6,590,692.49 万元及 7,772,038.94 万元，占流动资产的比重分别为 49.74%、47.42%、52.00%和 51.67%。发行人存货主要构成为开发成本、开发产品和工程施工等项目。由于项目周期较长，发行人面临一定的存货跌价风险。

九、截至 2016 年末、2017 年末、2018 年末和 2019 年 9 月末，发行人流动资产中应收账款分别为 465,782.46 万元、651,868.22 万元、554,664.14 万元及 723,269.48 万元，应收账款占同期流动资产的比重分别为 4.81%、5.63%、4.38%及 4.81%。发行人应收账款主要欠款方为政府及相关部门，主要系市政基础设施建设项目应收款项。截至 2016 年末、2017 年末、2018 年末和 2019 年 9 月末，发行人其他应收款分别为 949,581.94 万元、1,739,066.55 万元、1,486,693.49 万元和 1,578,017.30 万元，占流动资产的比例分别为 9.81%、15.01%、11.73%和 10.49%，发行人其他应收款余额较大，占流动资产的比例较高。发行人其他应收款主要是与政府部门之间的往来款，主要集中在高新技术产业开发区管理委员会、江北新区管理委员会及南京高新技术产业开发区土地储备中心。虽然发行人应收账款及其他应收款主要欠款单位目前经营情况正常，具备良好的偿债能力，但是并不排除未来有可能发生应收账款、其他应收款不能按照预期时间回收的情况。

十、截至 2018 年末，发行人合并口径对外担保余额为 605,993.38 万元，对

外担保金额占当期末净资产的比例为 9.70%，占比较高。虽然目前被担保公司多为国有控股企业，经营状况良好，但是仍不排除未来被担保公司出现经营困难、无法偿还发行人担保的债务，从而导致发行人出现代偿风险的可能。

十一、2016 年、2017 年、2018 年及 2019 年 1-9 月，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、-616,815.84 万元及-87,919.03 万元，总体上发行人的经营活动净现金流波动较大，经营活动净现金流量持续为负可能对发行人的经营活动及偿债能力产生不利影响。

十二、2016 年、2017 年、2018 年及 2019 年 1-9 月，发行人期间费用（销售费用、管理费用、财务费用、研发费用合计）分别为 92,884.50 万元、144,508.33 万元、184,687.50 万元及 114,543.80 万元，占营业收入的比重分别为 18.29%、19.87%、25.74%及 31.83%，报告期内期间费用占比逐步上升。虽然发行人已采取了一定的费用成本控制措施，但发行人未来仍然面临一定的成本控制压力。

十三、由于目前江北新区处于开发投入阶段，报告期内发行人的资产规模保持稳定增长，发行人投入的诸多项目处于投入期尚未运营产生收益。2016 年、2017 年、2018 年及 2019 年 1-9 月，发行人总资产收益率分别为 0.43%、0.43%、0.30%和 0.08%。如果发行人投入的项目未来不能产生预期的收益，其盈利状况将面临一定的风险。

2016 年、2017 年、2018 年及 2019 年 1-9 月，发行人总资产周转率分别为 0.03、0.04、0.04 和 0.02，资产周转率较低。主要原因在于目前江北新区处于开发投入阶段，发行人实施的诸多项目处于投入期，导致发行人总资产中存货等占比较高。如果发行人投入的项目未来不能产生预期收入，资产运作效率不能得到持续提升，其经营状况将面临一定的风险。

十四、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，为江北新区管委会出资设立的市属国有独资公司。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%股权、南京化工园国有资产经营管理中心 51%股权、南京大厂投资发展有限公司 51%股权、南京高新技术经济开发有限责任公司 51%股权和南京高技术开发区公用事业公司 51%

股权等资产构成。发行人拟在 2020 年 6 月底前将其持有的南京江北新区国有资产管理有限责任公司 51%股权分步划转给南京市江北新区管理委员会，同时，新区管委会拟通过向扬子国资及其控股子公司现金增资、划入股权等方式注入资产，新增注入的资产、股权等与划出净资产体量基本相当。

截至本募集说明书摘要签署之日，发行人已将持有的江北国资 2%股权划转给江北新区管委会，从而发行人不再具有江北国资的控制权，发行人预计在 2020 年上半年将持有江北国资的剩余 49%股份划转出去。江北新区管委会已组织落实向发行人及其控股子公司现金注资合计人民币 73 亿元，2020 年上半年计划再组织落实向发行人及其控股子公司现金注资合计人民币 30 亿元，并已将其持有的中央商务区板块载体—南京江北新区中心区发展有限公司和枢纽经济功能板块载体—南京江北新区枢纽经济发展有限公司等公司 100%的股权无偿划转至发行人。江北新区管委会通过向发行人及其控股子公司注入货币资金及划入优质股权，增强了发行人资产流动性及业务板块。由于发行人资产规模较大且较为分散，且业务经营依赖于当地政府的政策支持，若未来地方政府改变城市基础设施开发建设方式和安排，发行人仍将面临一定的优质资产划转风险。

十五、报告期各期，发行人的营业利润分别为 45,922.56 万元、98,939.95 万元、75,719.00 万元和 24,488.06 万元，而其中发行人的投资收益为 20,075.69 万元、28,393.13 万元、67,330.38 万元和 47,305.32 万元，分别占营业利润比例为 43.72%、28.70%、88.92%和 193.18%，2018 年以来发行人的大部分营业利润来源于投资收益。发行人的投资收益主要为可供出售金融资产持有期间取得的投资收益。发行人主营业务盈利能力不强，占营业利润比重较大的投资收益存在一定的不确定性，投资收益易受经济周期、宏观政策、市场行情等多方面因素的影响，其波动对发行人整体盈利能力可能会产生较大的影响。

十六、发行人目前资信状况良好，经东方金诚国际信用评估有限公司评定，发行人的主体信用等级为 AAA，本级别的涵义为偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境影响，违约风险极低；本期债券的信用等级为 AAA，本级别的涵义为偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。但在本期债券存续期内，仍有可能由于受各种不利因素影响，发行人的主体信用评

级或本期债券的信用评级发生负面变化，这将对本期债券投资者产生不利影响。

资信评级机构将在本期债券信用级别有效期内或者本期债券存续期内，持续关注本期债券发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本期债券偿债保障情况等因素，以对本期债券的信用风险进行持续跟踪。跟踪评级包括定期和不定期跟踪评级。资信评级机构定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将在其公司网站和交易所网站予以公告，且交易所网站公告披露时间应早于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

十七、本期债券为无担保债券。若因不可控制的因素，如行业政策变化、市场环境发生变化等，发行人不能如期从预期的还款来源中获得足够资金，将可能会影响本期债券的本息按期兑付。

十八、截至 2018 年末，发行人受限资产账面价值合计 511,906.64 万元，占总资产 2.48%。发行人受限资产主要为名下的土地、房产、水费收费权及应收账款，抵押贷款金额为 474,460.51 万元；发行人已质押货币资金合计为 37,446.13 万元，主要为银行保证金和存单质押。发行人受限资产规模较大，限制了未来的融资规模，可能会对发行人的融资能力产生一定的影响。

十九、近三年及一期，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.48、0.58、0.55 和 0.52，EBITDA 未能完全覆盖利息支出，主要是因为发行人债务融资规模较大，从而导致利息规模较大。报告期内，发行人 EBITDA 持续未能覆盖利息支出，可能会对发行人长期偿债能力产生负面影响。

二十、经中国证监会“证监许可〔2020〕340 号”文核准，发行人获准在中国境内面向合格投资者公开发行不超过 30 亿元永续期公司债券。本期债券为本次债券的首期发行，本期债券名称由“南京扬子国资投资集团有限责任公司 2020 年公开发行永续期公司债券（面向合格投资者）”变更为“南京扬子国资投资集团有限责任公司 2020 年公开发行永续期公司债券（第一期）”。本期债券名称变更不改变原签订的与本次债券发行相关的法律文件效力，其他相关文件如《债券持有人会议规则》、《债券受托管理协议》等将继续有效。

目录

声明	1
重大事项提示	2
目录	11
释义	13
第一节 发行概况	16
一、发行人基本情况.....	16
二、本次债券发行的核准情况.....	16
三、本期债券的主要条款.....	17
四、本期发行的有关机构.....	23
五、发行人与有关机构及人员的利害关系.....	28
第二节 发行人及本期债券的资信情况	29
一、本期债券的信用评级情况.....	29
二、发行人历史信用评级情况.....	31
三、发行人的资信情况.....	32
第三节 偿债计划及偿债保障措施	40
一、偿债计划.....	40
二、偿债资金来源.....	41
三、偿债应急保障方案.....	41
四、偿债保障措施.....	42
五、发行人特殊违约责任及解决措施.....	43
第四节 发行人基本情况	45
一、发行人基本信息.....	45
二、发行人历史沿革简介.....	45
三、发行人股权结构.....	48
四、发行人独立经营情况.....	49
五、发行人主要子公司及参控股公司情况.....	50
六、发行人组织架构和公司治理.....	57
七、发行人董事、监事和高级管理人员.....	66

八、发行人主营业务情况.....	70
九、发行人报告期是否存在重大违法违规行为.....	107
十、关联交易.....	108
十一、资金违规占用的情形.....	110
十二、发行人信息披露安排.....	110
十三、投资者关系管理.....	111
第五节 财务会计信息	113
一、发行人最近三年及一期财务报表.....	113
二、发行人最近三年及一期的主要财务指标分析.....	128
三、有息债务分析.....	164
四、其他事项.....	166
第六节 募集资金运用	172
一、前次公司债券募集资金使用情况.....	172
二、本期债券募集资金数额.....	172
三、本期债券募集资金运用计划.....	172
四、募集资金的现金管理.....	173
五、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施.....	173
六、募集资金运用对发行人财务状况的影响.....	173
七、募集资金专项账户管理和监管.....	174
八、发行人关于本次债券募集资金的承诺.....	174
第七节 备查文件	176
一、备查文件.....	176
二、备查地点.....	176

释义

在本募集说明书摘要中，除非文意另有所指，下列词语具有如下含义：

简称		释义
发行人、公司、本公司、扬子国投、扬子集团	指	南京扬子国资投资集团有限责任公司
集团、集团层面、母公司	指	南京扬子国资投资集团有限责任公司本部，不包括合并范围子公司
本次债券、本次永续期公司债券、本次公司债券	指	发行总额不超过30亿元的“南京扬子国资投资集团有限责任公司2020年公开发行永续期公司债券（面向合格投资者）”
本次发行	指	本次债券的发行
本期债券、本期永续期公司债券、本期公司债券	指	南京扬子国资投资集团有限责任公司2020年公开发行永续期公司债券（第一期）
本期发行	指	本期债券的发行
主承销商	指	中山证券有限责任公司、中信建投证券股份有限公司、中信证券股份有限公司、海通证券股份有限公司及江海证券有限公司
牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人、中山证券	指	中山证券有限责任公司
联席主承销商	指	中信建投证券股份有限公司、中信证券股份有限公司、海通证券股份有限公司及江海证券有限公司
余额包销	指	本期债券的主承销商组织的承销团按承销协议约定在规定的发售期结束后将剩余债券全部自行购入的承销方式
兑付款项	指	本期债券的本金与利息之和
募集说明书	指	发行人为本期债券的发行而制作的《南京扬子国资投资集团有限责任公司2020年公开发行永续期公司债券（第一期）募集说明书（面向合格投资者）》
募集说明书摘要	指	发行人为本期债券的发行而制作的《南京扬子国资投资集团有限责任公司2020年公开发行永续期公司债券（第一期）募集说明书摘要（面向合格投资者）》
公司债办法、管理办法	指	中国证监会于2015年1月颁布的《公司债券发行与交易管理办法》
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》
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所、交易所、债券转让交易场所	指	上海证券交易所
登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

简称		释义
合格投资者	指	根据《公司债办法》、证券转让交易场所规定的合格投资者
债券受托管理协议	指	发行人和债券受托管理人签订的《南京扬子国资投资集团有限责任公司2020年公开发行永续期公司债券之债券受托管理协议》
债券持有人会议	指	本期债券债券持有人会议
债券持有人会议规则	指	发行人和债券受托管理人本次债券发行而制定的《南京扬子国资投资集团有限责任公司2020年公开发行永续期公司债券债券持有人会议规则》
审计机构、中兴华	指	发行人审计机构中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
资信评级机构、东方金诚	指	本次债券信用评级机构东方金诚国际信用评估有限公司
发行人律师	指	国浩律师（南京）事务所
报告期	指	2016年、2017年、2018年和2019年1-9月
报告期各期末	指	2016年末、2017年末、2018年末和2019年9月末
报告期各期、近三年及一期	指	2016年度、2017年度、2018年度和2019年1-9月
公司章程	指	发行人章程，即《南京扬子国资投资集团有限责任公司章程》
截至目前	指	截至本募集说明书摘要签署日
交易日	指	按照证券转让交易场所规定、惯例执行的可进行债券交易的日期
工作日	指	中华人民共和国境内商业银行的对公营业日（不包括法定假日或休息日）
法定假日	指	中华人民共和国的法定假日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定假日）
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元
股东	指	南京市江北新区管理委员会
实际控制人	指	南京市人民政府
中诚信国际	指	中诚信国际信用评级有限公司
浦口新城	指	南京市浦口新城开发建设有限公司
江北新区国资	指	南京江北新区国有资产管理有限公司
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
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
江北产投	指	南京江北新区产业投资集团有限公司
广德置业	指	南京广德置业有限公司
铁路公司	指	南京化学工业园铁路运输有限责任公司
北园置业	指	南京北园投资置业有限公司
南京高新区、高新区	指	南京高新技术产业开发区
扬子开投	指	南京扬子开发投资有限公司
浦口康居集团	指	南京浦口康居建设集团有限公司
扬子江投资基金	指	南京扬子江投资基金管理有限公司

简称		释义
扬子新城	指	南京扬子江新城发展有限公司
国际健康城	指	南京国际健康城投资发展有限公司
扬子资产管理	指	南京扬子江资产运营管理有限公司
扬子商保	指	南京扬子商业保理有限公司
江北科技投资	指	南京江北新区科技投资集团有限公司

本募集说明书摘要中，部分合计数与各加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。

第一节 发行概况

一、发行人基本情况

中文名称：南京扬子国资投资集团有限责任公司

法定代表人：李振楚

注册资本：人民币 90 亿元

成立日期：2014 年 4 月 10 日

统一信用社会代码：9132010009392720XQ

注册地址：南京市江北新区天浦路 6 号

邮政编码：211800

信息披露事务负责人：顾荣华

信息披露事务联系人：吴立国

联系方式：025-56675832

传真：025-56675850

电子信箱：178218013@qq.com

互联网址：yzig.com.cn

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）

所属行业：综合类

二、本次债券发行的核准情况

（一）董事会决议

发行人董事会于 2019 年 11 月 25 日召开董事会会议，同意发行人公开发行

不超过人民币 30 亿元（含 30 亿元）的可续期公司债，可分期发行；本次可续期公司债券基础期限不超过 5 年（含 5 年），在约定的基础期限期末及每一个周期末，公司有权行使续期选择权，按约定的基础期限延长 1 个周期，公司不行使续期选择权则全额到期兑付；债券品种可以为单一或多种期限的混合品种；募集资金扣除发行费用后，用于偿还有息负债、补充流动资金及其他符合监管规定的用途；发行后向国家批准的证券交易所申请上市交易。

同时，发行人董事会提请股东授权发行人董事会及董事会获授权人士依照《公司法》、《证券法》及《公司债券发行与交易管理办法》等法律法规、规范性文件及《公司章程》的有关规定，结合届时的市场条件，从维护公司股东利益最大化的原则出发，全权办理本次债券的相关事宜。

（二）股东批复

南京市江北新区管理委员会于 2019 年 12 月 13 日决定同意发行人公开发行总额不超过人民币 30 亿元的可续期公司债，可分期发行；本次可续期公司债券基础期限不超过 5 年（含 5 年），在约定的基础期限期末及每一个周期末，公司有权行使续期选择权，按约定的基础期限延长 1 个周期，公司不行使续期选择权则全额到期兑付；债券品种可以为单一或多种期限的混合品种；募集资金扣除发行费用后，用于偿还有息负债、补充流动资金及其他符合监管规定的用途；发行后向国家批准的证券交易所申请上市交易。具体事宜由发行人根据国家相关法律法规和有关程序负责办理。

（三）中国证监会核准情况

经中国证监会“证监许可〔2020〕340 号”文核准，发行人获准在中国境内面向合格投资者公开发行不超过人民币 30 亿元的可续期公司债券。

三、本期债券的主要条款

1、债券名称：南京扬子国资投资集团有限责任公司 2020 年公开发行永续期公司债券（第一期）。

2、发行规模：本期债券发行规模为不超过人民币 10 亿元（含 10 亿元）。

3、品种间回拨选择权：本期债券引入品种间回拨选择权，回拨比例不受限制，发行人和簿记管理人将根据本期债券发行申购情况，在总发行规模内决定是否行使品种间回拨选择权，即减少其中一个品种的发行规模，同时对另外品种的发行规模增加相同金额，单一品种最大拨出规模不超过其最大可发行规模的 100%。

4、票面金额：本期债券每张票面金额为 100 元。

5、债券期限：本期债券分为两个品种，品种一基础期限为 3 年，以每 3 个计息年度为 1 个周期，在每个周期末，发行人有权选择将本品种债券期限延长 1 个周期（即延长 3 年），或选择在该周期末到期全额兑付本品种债券；品种二基础期限为 5 年，以每 5 个计息年度为 1 个周期，在每个周期末，发行人有权选择将本品种债券期限延长 1 个周期（即延长 5 年），或选择在该周期末到期全额兑付本品种债券。

6、发行人续期选择权：本期债券分为两个品种，品种一基础期限为 3 年，以每 3 个计息年度为 1 个周期，在每个周期末，发行人有权选择将本品种债券期限延长 1 个周期（即延长 3 年），或选择在该周期末到期全额兑付本品种债券；品种二基础期限为 5 年，以每 5 个计息年度为 1 个周期，在每个周期末，发行人有权选择将本品种债券期限延长 1 个周期（即延长 5 年），或选择在该周期末到期全额兑付本品种债券。发行人应至少于续期选择权行权年度付息日前 30 个交易日，在相关媒体上刊登续期选择权行使公告。

7、债券利率及其确定方式：本期债券采用固定利率形式，单利按年计息，不计复利。如有递延，则每笔递延利息在递延期间按当期票面利率累计计息。

首个周期的票面利率将根据网下面向机构投资者询价配售结果，由发行人与主承销商（簿记管理人）按照国家有关规定协调一致后在利率询价区间内确定，在首个周期内固定不变，其后每个周期重置一次。

首个周期的票面利率为初始基准利率加上初始利差，后续周期的票面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加 300 个基点。初始利差为首个周期的票面利率减去初始基准利率。如果未来因宏观经济及政策变化等因素影响导致当期基准

利率在利率重置日不可得，当期基准利率沿用利率重置日之前一期基准利率。

本期债券品种一基准利率的确定方式：初始基准利率为簿记建档日前 250 个交易日中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）（或中央国债登记结算有限责任公司认可的其他网站）公布的中债银行间固定利率国债收益率曲线中，待偿期为 3 年的国债收益率算术平均值（四舍五入计算到 0.01%）；后续周期的当期基准利率为票面利率重置日前 250 个交易日中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）（或中央国债登记结算有限责任公司认可的其他网站）公布的中债银行间固定利率国债收益率曲线中，待偿期为 3 年的国债收益率算术平均值（四舍五入计算到 0.01%）。

本期债券品种二基准利率的确定方式：初始基准利率为簿记建档日前 250 个交易日中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）（或中央国债登记结算有限责任公司认可的其他网站）公布的中债银行间固定利率国债收益率曲线中，待偿期为 5 年的国债收益率算术平均值（四舍五入计算到 0.01%）；后续周期的当期基准利率为票面利率重置日前 250 个交易日中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）（或中央国债登记结算有限责任公司认可的其他网站）公布的中债银行间固定利率国债收益率曲线中，待偿期为 5 年的国债收益率算术平均值（四舍五入计算到 0.01%）。

8、递延支付利息权：本期债券附设发行人延期支付利息权，除非发生强制付息事件，本期债券的每个付息日，发行人可自行选择将当期利息以及按照本条款已经递延的所有利息及其孳息推迟至下一个付息日支付，且不受到任何递延支付利息次数的限制；前述利息递延不属于发行人未能按照约定足额支付利息的行为。如发行人决定递延支付利息的，发行人应在付息日前 10 个交易日披露《递延支付利息公告》。

递延支付的金额将按照当期执行的利率计算复息。在下个利息支付日，若发行人继续选择延后支付，则上述递延支付的金额产生的复息将加入已经递延的所有利息及其孳息中继续计算利息。

9、递延支付利息的限制：

强制付息事件：付息日前 12 个月内，发生以下事件的，发行人不得递延当期利息以及按照约定已经递延的所有利息及其孳息：（1）向普通股股东分红；（2）减少注册资本。

利息递延下的限制事项：若发行人选择行使延期支付利息权，则在延期支付利息及其孳息未偿付完毕之前，发行人不得有下列行为：（1）向普通股股东分红；（2）减少注册资本。

10、发行人赎回选择权：

（1）发行人因税务政策变更进行赎回

发行人由于法律法规的改变或修正，相关法律法规司法解释的改变或修正而不得不为本期债券的存续支付额外税费，且发行人在采取合理的审计方式后仍然不能避免该税款缴纳或补缴责任的时候，发行人有权对本期债券进行赎回。

发行人若因上述原因进行赎回，则在发布赎回公告时需要同时提供以下文件：

①由发行人总经理及财务负责人签字的说明，该说明需阐明上述发行人不可避免的税款缴纳或补缴条例；

②由会计师事务所或法律顾问提供的关于发行人因法律法规的改变而缴纳或补缴税款的独立意见书，并说明变更开始的日期。

发行人有权在法律法规及相关法律法规司法解释变更后的首个付息日行使赎回权。发行人如果进行赎回，必须在该可以赎回之日（即法律法规、相关法律法规司法解释变更后的首个付息日）前 30 个交易日公告（法律法规、相关法律法规司法解释变更日距付息日少于 30 个交易日的情況除外，但发行人应及时进行公告）。赎回方案一旦公告不可撤销。

（2）发行人因会计准则变更进行赎回

根据现行企业会计准则及相关规定，发行人将本期债券分类为权益工具。若未来因企业会计准则变更或其他法律法规改变或修正，影响发行人在合并财务报表中将本期债券计入权益时，发行人有权对本期债券进行赎回。

发行人若因上述原因进行赎回，则在发布赎回公告时需要同时提供以下文件：

①由发行人总经理及财务负责人签字的说明，该说明需阐明发行人符合提前赎回条件；

②由会计师事务所出具的对于会计准则改变而影响公司相关会计条例的情况说明，并说明变更开始的日期。

发行人有权在该会计政策变更正式实施日的年度末行使赎回权。发行人如果进行赎回，必须在该可以赎回之日前 30 个交易日公告（会计政策变更正式实施日距年度末少于 30 个交易日的情况除外，但发行人应及时进行公告）。赎回方案一旦公告不可撤销。

发行人将以票面面值加当期利息及递延支付的利息及其孳息（如有）向投资者赎回全部本期债券。赎回的支付方式与本期债券到期本息支付相同，将按照本期债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，按照债券登记机构的相关规定办理。若发行人不行使赎回选择权，则本期债券将继续存续。

除了以上两种情况以外，发行人没有权利也没有义务赎回本期债券。

11、偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

12、会计处理：根据现行企业会计准则及相关规定，发行人将本期债券分类为权益工具。

13、发行方式及发行对象：本期债券面向合格投资者公开发行，本期债券具体发行方式与发行对象安排见发行公告。

14、债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在债券登记机构开立的托管账户记载。本期债券发行结束后，债券持有人可按照有关主管机构的规定进行债券转让、质押等操作。

15、付息方式：在发行人不行使递延支付利息权的情况下，每年付息一次。

16、起息日：本期债券的起息日为【2020】年【4】月【20】日。

17、付息债权登记日：本期债券的付息债权登记日将按照上交所和中证登的相关规定办理。在付息债权登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就其所持本期债券获得该付息债权登记日所在计息年度的利息。

18、付息日：若发行人未行使递延支付利息权，本期债券品种一的付息日期为【2021】年至【2023】年间每年的【4】月【20】日，本期债券品种二的付息日期为【2021】年至【2025】年间每年的【4】月【20】日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。若发行人行使递延支付利息权，付息日以发行人公告的《递延支付利息公告》为准。

19、本金兑付日：若在本期债券的某一续期选择权行权年度，发行人选择全额兑付本期债券，则该计息年度的付息日即为本期债券的兑付日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。

20、付息、兑付方式：本期债券本息支付将按照本期债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照本期债券登记机构的相关规定办理。

21、担保情况：本期债券采用无担保方式发行。

22、发行价格：本期债券按面值发行。

23、信用等级：经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，公司的主体信用等级为 AAA，评级展望稳定；本期债券公开发行，债项评级 AAA。

24、承销方式：本期债券由主承销商负责组建承销团，以余额包销的方式承销。

25、牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：中山证券有限责任公司。

26、联席主承销商：中信建投证券股份有限公司、中信证券股份有限公司、海通证券股份有限公司及江海证券有限公司。

27、发行配售规则：具体参见发行文件。

28、新质押式回购：发行人主体信用等级为 AAA，本期债券信用等级为 AAA，本期债券符合进行新质押式回购交易的基本条件，本期债券新质押式回购相关申请尚需有关部门最终批复，具体折算率等事宜将按上海证券交易所及证券登记机构的相关规定执行。

29、募集资金用途：募集资金扣除发行费用后，用于偿还有息负债、补充流

动资金。

30、专项账户：发行人将根据相关法律法规的规定指定募集资金专项账户，用于永续期公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。

31、拟上市地：上海证券交易所。

32、税务处理：根据国家有关税收法律、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承担。根据 2019 年 1 月 1 日起执行的《关于永续债企业所得税政策问题的公告》（2019 年第 64 号）第二条，本期债券按照债券利息适用企业所得税政策，即：发行方支付的永续债利息支出准予在其企业所得税税前扣除；投资方取得的永续债利息收入应当依法纳税。除企业所得税外，根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的其他税款由投资者承担。

四、本期发行的有关机构

（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：吴立国

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

（二）牵头主承销商、受托管理人：中山证券有限责任公司

住所：深圳市南山区粤海街道蔚蓝海岸社区创业路 1777 号海信南方大厦 21 层、22 层

法定代表人：林炳城

联系人：吴明明、谢挺

联系地址：苏州市工业园区苏州大道东 265 号现代传媒广场 38 楼 B 座

联系电话：0512-67682308

传真：0512-67682308

邮政编码：215028

（三）联席主承销商：中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

法定代表人：王常青

联系人：杨兴、戴玥

联系地址：北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B、E 座 2 层

联系电话：010-85130443

传真：010-65608445

邮政编码：100010

（四）联席主承销商：中信证券股份有限公司

住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

法定代表人：张佑君

联系人：薛瑛、方大奇、赵维、景悍铭

联系地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦 22 层

联系电话：010-60837742

传真：010-60833955

邮政编码：100026

（五）联席主承销商：海通证券股份有限公司

住所：上海市广东路 689 号

法定代表人：周杰

联系人：单文涛、李晨

联系地址：上海市黄浦区广东路 689 号海通证券大厦 35 楼

联系电话：021-23212026

传真：021-63083007

邮政编码：200001

（六）联席主承销商：江海证券有限公司

住所：哈尔滨市春坊区赣水路 56 号

法定代表人：赵洪波

联系地址：上海市浦东新区银城中路 8 层 35 层

联系人：胡肖夫、余伟明

联系电话：021-60963733

传真：021-60963985

邮编：200120

（七）律师事务所：国浩律师（南京）事务所

住所：南京市雨花台区西善桥街道岱山北路 15 号 5136、5137 室

负责人：马国强

联系人：景忠、潘希

联系地址：南京市汉中门大街 309 号 B 座 8 楼

联系电话：025-89660977

传真：025-89660966

邮政编码：210036

（八）会计师事务所：中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

主要经营场所：北京市西城区阜外大街 1 号东塔楼 15 层

执行事务合伙人：李尊农

联系人：任华贵、孙萍、李璐璐、王宏宇

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

传真：025-83206200

邮政编码：210009

（九）资信评级机构：东方金诚国际信用评估有限公司

住所：北京市朝阳区朝外西街 3 号 1 幢南座 11 层 1101、1102、1103 单元 12 层 1201、1202、1203 单元

法定代表人：罗光

联系人：兰雅

联系地址：北京市朝阳区朝外西街 3 号兆泰国际 C 座 11 层

联系电话：010-62299892

传真：010-62299803

邮政编码：100600

（十）主承销商收款银行：中国银行前海蛇口分行

账户名称：中山证券有限责任公司

银行账户：769267132449

汇入行地点：中国银行前海蛇口分行营业部

汇入行人行支付系统号：104584001119

电话：0755-22338717

传真：0755-26811846

联系人：庄昕宇

（十一）拟上市场所：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：赵琦

联系地址：上海市迎春路 555 弄 B 栋 6 层

电话：021-68808888

传真：021-68804868

邮政编码：200135

（十二）登记结算机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴东路 166 号

负责人：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

电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮政编码：200120

五、发行人与有关机构及人员的利害关系

发行人与本期债券有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他利害关系。

第二节 发行人及本期债券的资信情况

经东方金诚国际信用评估有限公司（以下简称“东方金诚”）综合评定，发行人主体信用等级为 AAA，本期债券信用等级为 AAA。东方金诚出具了《南京扬子国资投资集团有限责任公司 2020 年公开发行永续期公司债券信用评级报告》。

一、本期债券的信用评级情况

发行人聘请东方金诚国际信用评估有限公司作为本期债券评级机构，对本期债券进行资信评级。

（一）信用评级结论及标识所代表的涵义

东方金诚评定本期债券信用等级为 AAA，该级别标识涵义为：债券安全性极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

东方金诚评定发行人主体长期信用等级为 AAA，该级别标识涵义为：受评主体偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

（二）评级报告的主要内容

1、基本观点

东方金诚认为，南京市经济稳定较快增长，经济实力很强；江北新区产业基础雄厚，经济发展很快；公司基础设施建设等业务区域专营性很强，能够得到股东及相关各方的大力支持。同时，东方金诚也关注到，公司合并范围子公司众多，存在一定的管控压力；江北国资划出后，预计公司未来营业收入和毛利润整体将有所下降；公司有息债务规模持续增长，债务率保持较高水平，现金来源主要依靠筹资活动。综合分析，公司的主体信用风险极低，偿债能力极强，本期债券到期不能偿还的风险极低。

2、优势

（1）南京市经济总量在副省级城市排名前列，且保持稳定较快增长，经济

实力很强；

（2）江北新区作为国家级新区，具有区位、交通、创新和生态等优势，拥有多个国家级及省级产业发展平台，产业基础雄厚，近年来经济发展很快，未来发展前景良好；

（3）公司主要从事江北新区范围内的基础设施建设、土地开发整理、保障房建设业务，主营业务具有很强的区域专营性；

（4）作为江北新区最重要的基础设施建设主体，公司获得了股东及相关各方在增资、资产划拨和财政补贴等方面的大力支持。

3、关注

（1）公司合并范围子公司众多，主营业务主要由各子公司展开，存在一定的管控压力；

（2）江北国资划出后，公司将不再从事园区管理及服务业务，基础设施建设及土地开发整理业务范围亦有所收缩，预计未来营业收入和毛利润整体将有所下降；

（3）近年来公司有息债务规模持续增长，债务率保持较高水平；

（4）公司经营性和投资性现金流持续为净流出，现金来源主要依靠筹资活动。

（三）跟踪评级的有关安排

根据监管部门有关规定和东方金诚的评级业务制度，东方金诚将在“南京扬子国资投资集团有限责任公司 2020 年公开发行永续期公司债券”的存续期内密切关注南京扬子国资投资有限责任公司的经营管理状况、财务状况、永续期公司债券的特殊发行事项及可能影响信用质量的重大事项，实施定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

定期跟踪评级每年进行一次，在南京扬子国资投资集团有限责任公司公布年报后的两个月内且不晚于每一会计年度结束之日起的六个月内出具定期跟踪评

级报告；不定期跟踪评级在东方金诚认为可能存在对受评主体或债券信用质量产生重大影响的事项时启动，并在启动日后 10 个工作日内出具不定期跟踪评级报告。

跟踪评级期间，东方金诚将向南京扬子国资投资集团有限责任公司发送跟踪评级联络函并在必要时实施现场尽职调查，南京扬子国资投资集团有限责任公司应按照联络函所附资料清单及时提供财务报告等跟踪评级资料。如南京扬子国资投资集团有限责任公司未能提供相关资料导致跟踪评级无法进行时，东方金诚将有权宣布信用等级暂时失效或终止评级。

东方金诚出具的跟踪评级报告将按照《证券市场资信评级机构证券评级业务实施细则》等相关规定，同时在交易所网站、东方金诚网站 (<http://www.dfratings.com>) 和监管部门指定的其他媒体上予以公告，且在交易所网站公告的时间不晚于在其他交易场所、媒体或其他场合公开披露的时间。东方金诚还将根据监管要求向相关部门报送。

二、发行人历史信用评级情况

报告期内，发行人因发行企业债、中期票据等债券品种进行了信用评级，发行人历次主体评级情况如下：

表 2-1：报告期发行人历史主体信用评级情况表

评级日期	信用评级	评级展望	变动方向	评级机构
2019-10-11	AAA	稳定	维持	中诚信证评 ^①
2019-09-25	AAA	稳定	维持	中诚信国际
2019-08-06	AAA	稳定	维持	中诚信证评
2019-06-27	AAA	稳定	维持	中诚信国际
2019-03-13	AAA	稳定	首次	中诚信证评
2019-02-14	AAA	稳定	维持	中诚信国际
2019-01-18	AAA	稳定	维持	中诚信国际
2018-12-10	AAA	稳定	维持	中诚信国际
2018-08-16	AAA	稳定	维持	中诚信国际
2018-07-24	AAA	稳定	维持	中诚信国际
2018-07-02	AAA	稳定	维持	中诚信国际

^① 截至本募集说明书出具日，中诚信证评已与中诚信国际合并，合并后的名称为中诚信国际，该合并事项不影响其出具文件的效力。

评级日期	信用评级	评级展望	变动方向	评级机构
2018-01-23	AAA	稳定	维持	中诚信国际
2017-11-21	AAA	稳定	维持	中诚信国际
2017-10-18	AAA	稳定	维持	中诚信国际
2017-07-27	AAA	稳定	维持	中诚信国际
2017-07-06	AAA	稳定	维持	中诚信国际
2017-02-24	AAA	稳定	维持	中诚信国际
2016-06-03	AAA	稳定	维持	中诚信国际

2020 年 1 月 17 日，经东方金诚国际信用评估有限公司跟踪信用评级，主体评级 AAA 级，评级展望：稳定。该级别反映了发行人偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

三、发行人的资信情况

（一）发行人获得银行的授信情况和使用情况

发行人资信状况良好，与多家银行机构均建立了长期稳定的信贷业务关系，具有较强的间接融资能力。截至 2018 年末，发行人获得银行授信总额为 1,575.58 亿元，未使用授信额度为 482.48 亿元。发行人严格遵守结算纪律，按时归还贷款本息。发行人近三年及一期的贷款偿还率和利息偿付率均为 100%，不存在逾期而未偿还的债务。

（二）最近三年及一期与主要客户发生业务往来的违约情况

发行人在与主要客户发生业务往来时，严格按照合同执行，最近三年及一期没有发生过严重违约现象。

（三）存续期的债券、其他债务融资工具情况

截至本募集说明书摘要签署之日，发行人合并口径存续期债券、债务融资工具情况如下：

表 2-2：发行人合并口径存续期债券/债务融资工具情况

单位：亿元、%、年

发行主体	债券类型	债券名称	发行日	发行规模	期限	利率
	中期票据	18 江北科技 MIN001	2018.05.04	4.00	5	6.50
	中期票据	18 江北科技 MTN002	2018.08.14	4.00	5	6.60
	短期融资券	19 江北公投 CP001	2019.04.28	4.00	1	4.29
	短期融资券	19 江北公投 CP002	2019.09.02	4.00	1	3.93
	私募公司债	18 江北 01	2018.12.03	7.50	3+2	5.10
	私募公司债	19 江北 03	2019.08.23	5.00	2+3	4.50
	私募公司债	19 江北 01	2019.04.03	2.50	3+2	4.50
	私募公司债	G20 江北 1	2020.03.25	4.00	3	3.95
	ABS	19 江保次	2019.12.26	0.30	2.99	0.00
	ABS	19 江保 03	2019.12.26	1.78	2.99	4.50
	ABS	19 江保 02	2019.12.26	1.68	1.99	4.47
	ABS	19 江保 01	2019.12.26	1.57	0.99	4.05
南京江北新区产业投资集团有限公司	中期票据	16 南京高新 MTN001	2016.10.27	10.00	5	3.58
	私募公司债	17 宁高新	2017.09.28	12.40	5	5.59
	私募公司债	20 产投 01	2020.03.12	13.50	5	3.70
	企业债	17 南京高新债	2017.12.05	8.00	7	6.00
	企业债	18 江北产投债 01	2018.06.14	20.00	7	6.90
	中期票据	18 江北产投 MTN001	2018.03.09	10.00	5	6.05
	中期票据	18 江北产投 MTN002	2018.03.19	10.00	5	6.03
	中期票据	18 江北产投 MTN003	2018.12.26	5.00	3+N	5.75

发行主体	债券类型	债券名称	发行日	发行规模	期限	利率
	定向工具	15 宁高新 PPN001	2015.08.17	13.00	5	5.80
	定向工具	16 宁高新 PPN001	2016.03.17	7.00	5	4.70
	定向工具	16 宁高新 PPN002	2016.06.30	6.00	5	5.00
	定向工具	19 江北新区 PPN001	2019.03.27	10.00	3+2	4.70
	定向工具	20 江北新区 PPN001	2020.02.24	12.00	3	3.80
	ABS	19 北园 01	2019.04.25	5.10	3	4.80
	ABS	19 北园 02	2019.04.25	4.90	4	5.05
	ABS	19 北园 03	2019.04.25	3.00	5	5.20
	ABS	19 北园次	2019.04.25	0.90	5	-
	超短期融资券	19 江北产投 SCP001	2019.08.23	6.00	0.74	3.21
南京江北新区建设投资集团有限公司	私募公司债	15 宁化工	2015.07.15	8.00	3+2	6.90
	私募公司债	17 宁化 01	2017.07.13	6.00	3	5.83
	私募公司债	17 宁化 02	2017.07.20	6.00	3	5.57
	私募公司债	19 建投 02	2019.01.17	8.00	3+2	4.80
	私募公司债	19 建投 04	2019.06.12	6.00	3+2	4.69
	私募公司债	19 建投 05	2019.08.28	6.00	3+2	4.30
	中期票据	16 宁化工 MTN001	2016.03.29	10.00	5+N	4.75
	中期票据	17 宁化工 MTN001	2017.06.09	6.00	3	6.00
	中期票据	17 宁化工 MTN002	2017.09.15	5.00	5+N	6.18
	中期票据	17 宁化工 MTN004	2017.12.12	5.00	5+N	6.80
	中期票据	18 江北建投 MTN001	2018.05.17	5.00	3	5.74
	中期票据	18 江北建投 MTN002	2018.08.15	5.00	3	5.24

发行主体	债券类型	债券名称	发行日	发行规模	期限	利率
	中期票据	19 江北建投 MTN001	2019.05.30	3.00	3	4.24
	定向工具	17 宁化工 PPN001	2017.08.15	10.00	3	5.58
	定向工具	18 江北建投 PPN001	2018.05.29	5.00	3	6.15
	定向工具	18 江北建设 PPN002	2018.08.21	5.00	3	5.85
	定向工具	18 江北建设 PPN003	2018.09.19	5.00	3	5.93
	定向工具	19 江北建设 PPN001	2018.01.10	9.00	3	4.70
	定向工具	20 江北建设 PPN001	2020.02.21	3.00	3	3.70
	定向工具	20 江北建设 PPN002	2020.02.18	7.00	3	3.70
南京扬子国资投资集团有限责任公司	中期票据	17 扬子国资 MTN001	2017.09.12	12.00	3	4.82
	中期票据	17 扬子国资 MTN002	2017.10.23	16.00	3	4.95
	中期票据	18 扬子国资 MTN001	2018.09.03	5.00	3+N	5.50
	中期票据	18 扬子国资 MTN002	2018.12.14	5.00	3+	4.99
	中期票据	19 扬子国资 MTN001	2019.02.20	10.00	3+N	4.70
	企业债	19 扬子国投债 01	2019.03.18	15.00	5	4.47
	企业债	19 扬子国投债 02	2019.08.12	20.00	5	3.95
	企业债	19 扬子国投债 03	2019.10.21	10.00	3+2	3.63
	企业债	19 扬子国投债 04	2019.10.25	21.00	5	4.17
	境外债券	扬子国投 3.625%N2022	2017.12.05	3 亿美元	5	3.63
	境外债券	扬子国投 4.5%B2027	2017.12.05	2 亿美元	10	4.50
	私募公司债	20 扬子 01	2020.01.08	20.00	3+2	3.87
	私募公司债	20 扬子 02	2020.03.09	28.00	3+2	3.39
南京远古水业股份有	ABS	19 远古优	2019.07.12	8.00	9	4.60

发行主体	债券类型	债券名称	发行日	发行规模	期限	利率
有限公司	ABS	19 远古次	2019.07.12	0.43	9	-

表 2-3：发行人合并口径已兑付债券/债务融资工具情况

单位：亿元、%、年

发行主体	债券类型	债券名称	发行日	发行规模	期限	利率
南京江北新区公用 资产投资发展有限 公司	私募公司债	16 大厂债	2016.01.08	6.00	3+2	4.79
	私募公司债	16 大厂 02	2016.10.18	4.00	5	3.97
	私募公司债	17 大厂 01	2017.04.26	1.00	5	5.20
	境外债券	2016ISIN:XS1527715335	2016.11.29	3.00（美 元）	3	4.95
南京江北新区产业 投资集团有限公司	定向工具	14 宁高新 PPN001	2014.06.27	7.00	3	7.40
	定向工具	13 宁高新 PPN001	2013.01.16	8.00	3	6.80
	企业债	12 宁高新债	2012.09.07	9.00	7	6.94
	企业债	10 南京高新债	2010.12.24	12.00	7	6.40
南京江北新区建设 投资集团有限公司	定向工具	16 宁化工 PPN001	2016.07.14	7.00	3	6.60
	定向工具	16 宁化工 PPN002	2016.10.17	5.00	3	3.99
	定向工具	15 宁化工 PPN002	2015.09.28	10.00	3	5.90
	定向工具	15 宁化工 PPN001	2015.03.29	7.00	3	6.60
	定向工具	14 宁化工 PPN002	2014.08.28	8.00	3	7.10
	定向工具	14 宁化工 PPN001	2014.02.27	5.00	3	8.50
	定向工具	13 宁化工 PPN002	2013.08.29	5.00	3	7.00
	定向工具	13 宁化工 PPN001	2013.01.21	10.00	3	7.40
	超短期融资券	16 南京化工 SCP001	2016.06.22	10.00	270（天）	3.45

发行主体	债券类型	债券名称	发行日	发行规模	期限	利率
	短期融资券	15 宁化工 CP002	2015.09.28	3.00	1	3.89
	短期融资券	15 宁化工 CP001	2015.04.22	5.00	1	4.95
	短期融资券	14 宁化工 CP002	2014.05.12	5.00	1	5.65
	短期融资券	14 宁化工 CP001	2014.02.20	3.00	1	6.20
	中期票据	15 宁化工 MTN002	2015.10.20	6.00	3	4.34
	中期票据	15 宁化工 MTN001	2015.04.22	3.00	3	5.78
	中期票据	14 宁化工 MTN001	2014.11.25	3.00	3	5.88
	中期票据	12 宁化工 MTN2	2012.05.15	5.00	3	6.95
	中期票据	12 宁化工 MTN1	2012.03.23	5.00	3	7.55
南京扬子国资投资集团有限责任公司	短期融资券	16 扬子国资 CP001	2016.08.23	14.00	1	2.78
	短期融资券	17 扬子国资 CP001	2017.07.20	14.00	1	4.47
	短期融资券	18 扬子国资 CP001	2018.07.17	14.00	1	4.45
	超短期融资券	18 扬子国资 SCP001	2018.07.11	4.00	270（天）	4.44
	超短期融资券	18 扬子国资 SCP002	2018.08.29	4.00	270（天）	3.98

截至本募集说明书摘要签署之日，发行人及合并范围子公司已发行的永续类金融债务情况如下：

表 2-4：发行人合并口径存续期永续类金融债务情况

单位：亿元、%

发行主体	债券类型	债券名称	发行日	续期期限	债券余额	票面利率	利率调整机制
南京江北新区产业投资集团	中期票据	18 江北产投 MTN003	2018/12/26	3+N 年	5	5.75	如果发行人不行使赎回权，则从第 3+1 个计息年

发行主体	债券类型	债券名称	发行日	续期期限	债券余额	票面利率	利率调整机制
有限公司							度开始，每 3 年票面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加上 500 个基点，在之后的 3 个计息年度内保持不变，
南京江北新区建设投资集团有限公司	中期票据	16 宁化工 MTN001	2016/3/29	5+N 年	10	4.75	如果发行人不行使赎回权，则从第 6 个计息年度开始，票面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加上 300 个基点，在第 6 个计息年度至第 10 个计息年度内保持不变。
	中期票据	17 宁化工 MTN002	2017/9/15	5+N 年	5	6.18	
	中期票据	17 宁化工 MTN004	2017/12/12	5+N 年	5	6.80	
南京扬子国资投资集团有限责任公司	中期票据	18 扬子国资 MTN001	2018/9/3	3+N 年	5	5.50	如果发行人不行使赎回权，则从第 4 个计息年度开始票面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加上 300 个基点，在第 4 个计息年度至第 6 个计息年度内保持不变。
	中期票据	18 扬子国资 MTN002	2018/12/14	3+N 年	5	4.99	
	中期票据	19 扬子国资 MTN001	2019/2/20	3+N 年	10	4.70	

（四）本期债券发行后的累计永续期公司债券余额及其占发行人最近一期末净资产的比例

截至本募集说明书摘要签署之日，发行人及下属并表子公司不存在存续的公开发行的永续期公司债券或永续期企业债券，本期债券发行后，发行人累计公开发行的永续期公司债券余额为 10 亿元，占最近一期合并净资产（扣除计入权益的永续中票）比例为 1.53%，未超过其净资产的 40%。

（五）发行人最近三年及一期主要财务指标

发行人报告期主要财务指标情况如下：

表 2-4：近三年及一期发行人合并口径主要财务指标

财务指标	2019 年 9 月末/1-9 月	2018 年末/度	2017 年末/度	2016 年末/度
流动比率	3.39	3.84	3.61	2.86
速动比率	1.64	1.84	1.90	1.44
资产负债率（%）	71.60	69.72	70.72	69.95
应收账款周转率（次）	0.74	1.19	1.30	1.09
存货周转率（次）	0.05	0.09	0.12	0.08
EBITDA（万元）	257,531.49	246,810.21	216,875.97	157,493.82
EBITDA 利息保障倍数（倍）	0.52	0.55	0.58	0.48
净资产收益率（%）	0.26	1.00	1.47	1.44
总资产收益率（%）	0.08	0.30	0.43	0.43
总资产报酬率（%）	0.32	1.07	1.09	0.83
利息偿付率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00

注：财务指标计算公式如下：

- （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=（负债总额/资产总额）×100%
- （4）应收账款周转率=营业收入/应收账款平均净额
- （5）存货周转率=营业成本/存货平均净额
- （6）EBITDA=利润总额+固定资产折旧、油气资产折耗和生产性生物资产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销+计入财务费用的利息支出
- （7）EBITDA 利息保障倍数=（利润总额+固定资产折旧、油气资产折耗和生产性生物资产折旧+无形资产摊销+无形资产摊销+长期待摊费用摊销+计入财务费用的利息支出）/（计入财务费用的利息支出+资本化利息）
- （8）净资产收益率=（净利润/平均净资产额）×100%
- （9）总资产收益率=（净利润/平均总资产额）×100%
- （10）总资产报酬率=[（利润总额+计入财务费用的利息支出）/平均总资产额]×100%
- （11）以上指标中部分 2019 年 1-9 月数据已年化处理，2016 年相关财务指标以年末数代替平均数

第三节 偿债计划及偿债保障措施

本期债券发行后，发行人将根据债务结构进一步加强发行人的资产负债管理、流动性管理以及募集资金使用管理，保证资金按计划调度，及时、足额地准备资金用于每年的利息支付及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

一、偿债计划

本期债券的起息日为【2020】年【4】月【20】日，若发行人未行使递延支付利息权，本期债券在存续期内每年付息一次，本期债券品种一存续期内每年的【4】月【20】日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）为上一计息年度的付息日，本期债券品种二存续期内每年的【4】月【20】日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）为上一计息年度的付息日。本期债券附设发行人延期支付利息权，除非发生债券条款约定的强制付息事件，本期债券的每个付息日，发行人可自行选择将当期利息以及按照本期债券的发行条款已经递延的所有利息及其孳息推迟至下一个付息日支付，且不受到任何递延支付利息次数的限制。

本期债券设发行人续期选择权，若发行人在续期选择权行权年度，选择延长本期债券期限，则本期债券的期限自该计息年度付息日起延长 1 个周期（即品种一延长 3 年，品种二延长 5 年）。若发行人在续期选择权行权年度，选择全额兑付本期债券，则该计息年度的付息日即为本期债券的兑付日，到期支付本金及最后一期利息。

本期债券本金及利息的支付将通过证券登记机构和有关机构办理。支付的具体事项将按照有关规定，由发行人在中国证监会指定媒体上发布的公告中加以说明。

根据国家税收法律、法规，合格投资者投资本期债券应缴纳的有关税费由合格投资者自行承担。

二、偿债资金来源

本期债券的偿债资金将主要来源于发行人良好的盈利能力产生的营业收入和净利润。报告期各期，发行人分别实现营业收入 507,919.61 万元、727,404.25 万元、717,426.13 万元和 359,868.35 万元；分别实现净利润 64,061.44 万元、71,047.95 万元、57,339.43 万元和 12,938.68 万元。

截至 2016 年末、2017 年末、2018 年末和 2019 年 9 月末，发行人货币资金余额分别为 3,251,959.18 万元、3,391,268.18 万元、3,714,831.27 万元和 4,530,333.75 万元，占流动资产的比例分别为 33.58%、29.27%、29.31%和 30.12%。截至 2018 年末，发行人受限资产账面价值合计 511,906.64 万元，其中资产抵质押合计 474,460.51 万元，受限货币资金为 37,446.13 万元。发行人经营业绩稳定，充裕的现金及现金等价物将为偿付本期债券本息提供保障。

三、偿债应急保障方案

（一）流动资产变现

发行人长期保持稳健的财务政策，注重对流动性的管理，资产流动性良好，必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金。截至 2019 年 9 月末，发行人流动资产为 15,041,751.40 万元，其中货币资金 4,530,333.75 万元（受限的货币资金为 45,987.57 万元），应收票据及应收账款为 729,292.23 万元，其他应收款 1,578,017.30 万元，存货 7,772,038.94 万元。截至 2018 年末，发行人资产中，受限资产合计 511,906.64 万元。在需要时，受限资产以外的流动资产变现可以保障债权及时实现。

（二）外部融资渠道通畅

发行人财务状况优良，信贷记录良好，拥有较好的市场声誉，与多家国内大型金融机构建立了长期、稳固的合作关系，具有较强的间接融资能力。如果由于意外情况发行人不能及时从预期的还款来源获得足够资金，发行人可以凭借自身良好的资信状况以及与金融机构良好的合作关系，通过间接融资筹措本期债券还

本付息所需资金。截至 2018 年末，发行人获得银行授信总额为 1,575.58 亿元，未使用授信额度为 482.48 亿元。发行人具有的未使用授信额度，为本期债券的偿还提供有力的保障。

四、偿债保障措施

为了充分、有效地维护本期债券持有人的合法权益，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，努力形成一套确保债券安全兑付的保障措施。

（一）专门部门负责偿付工作

发行人指定专门部门牵头负责协调本期债券的偿付工作，并协调发行人其他相关部门在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的偿付资金，保证本息的如期偿付，保障债券持有人的利益。

（二）制定债券持有人会议规则

发行人已按照《公司债办法》的规定与债券受托管理人为本期债券制定了《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本期债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

有关债券持有人会议规则的具体内容，详见募集说明书第八节“债券持有人会议”。

（三）充分发挥债券受托管理人的作用

发行人按照《公司债办法》的要求，聘请中山证券担任本期债券的债券受托管理人，并与中山证券签订《债券受托管理协议》。在本期债券存续期限内，由债券受托管理人依照协议的约定维护债券持有人的利益。

有关债券受托管理人的权利和义务，详见募集说明书第九节“债券受托管理人”。

（四）设立偿债保障金专户

为了保证本期债券本息按期兑付，保障投资者利益，发行人将在监管银行开设偿债保障金专户，偿债保障金来源于发行人稳健经营产生的现金流。发行人将提前安排必要的还本付息资金，保证按时还本付息。监管银行将履行监管的职责，切实保障发行人按时、足额提取偿债资金。

（五）严格信息披露

发行人建立了健全的信息披露制度，约束自身依据债券相关规定及时进行信息披露，并保证所披露的信息真实、准确、完整，不得有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。发行人的对外信息披露由公司指定部门负责，法定代表人为公司信息披露的第一责任人，财务管理部负责人负责协调和组织公司证券市场和债券市场信息披露工作；发行人各部门、子公司的负责人为本部门、子公司信息披露事务管理第一责任人。发行人董事、监事、高级管理人员和其他人员，未经董事会或董事会授权部门批准，不得对外发布公司未公开披露信息。

发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，按《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》及中国证监会、上海证券交易所的有关规定进行重大事项信息披露，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

五、发行人特殊违约责任及解决措施

若公司发生未发布利息递延支付公告的情况下拖欠利息、发生强制付息事件下拖欠利息、未发布续期公告的情况下拖欠本息等特殊违约情形，对于逾期未付的利息或本金，公司将根据逾期天数按逾期利率向债券持有人支付逾期利息，逾期利率为本期债券票面利率上浮 50%。

根据《债券受托管理协议》，如果发行人发生未发布利息递延支付公告的情况下拖欠利息、发生强制付息事件下拖欠利息、未发布续期公告的情况下拖欠本息等特殊违约情形，发行人应当依法承担违约责任。债券受托管理人有权依据法律、法规、规章、规范性文件和募集说明书及《债券受托管理协议》之规定追究

违约方的违约责任。双方对因上述情况引起的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果协商解决不成，依据中国法律按照诉讼或司法程序向发行人住所所在地有管辖权的人民法院提起并由该法院受理和进行裁决。

债券受托管理人将依据《债券受托管理协议》代表债券持有人向公司进行追索。如果债券受托管理人未按《债券受托管理协议》履行其职责，债券持有人有权根据《债券持有人会议规则》召开债券持有人会议。具体违约责任及法律救济方式请参见募集说明书“第八节 债券持有人会议”和“第九节 债券受托管理人”的相关内容。

第四节 发行人基本情况

一、发行人基本信息

中文名称：南京扬子国资投资集团有限责任公司

法定代表人：李振楚

注册资本：人民币 90 亿元

成立日期：2014 年 4 月 10 日

统一信用社会代码：9132010009392720XQ

注册地址：南京市江北新区天浦路 6 号

邮政编码：211800

信息披露事务负责人：顾荣华

信息披露事务联系人：吴立国

联系方式：025-56675832

传真：025-56675850

电子信箱：178218013@qq.com

互联网址：yzig.com.cn

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）

所属行业：综合类

二、发行人历史沿革简介

（一）发行人的设立

发行人系经南京市人民政府以南京市人民政府宁委[2014]152 号《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集团有限责任公司的决定》批准成立，由南京市江北新区管委会（筹）出资设立，发行人资本金由南京市浦口新城开发建设有限公司 51%股权、南京化学工业园区国有资产经营管理中心（2018 年 11 月 22 日名称变更为“南京江北新区国有资产管理有限公司”）51%股权、南京大厂投资发展有限公司（2018 年 8 月 20 日名称变更为“南京江北新区公用资产投资发展有限公司”）51%股权、南京高新技术经济开发总公司（2017 年 12 月 11 日名称变更为“南京江北新区产业投资集团有限公司”）51%股权和南京高技术开发区公用事业公司（2019 年 2 月 21 日名称变更为“南京高新公用事业有限责任公司”）51%股权等资产构成。

南京市财政局于 2014 年 4 月 4 日出具了宁财办资[2014]15 号《关于确定南京扬子国资投资集团有限责任公司实收资本的函》，核定发行人实收资本为 500,000 万元。根据上述文件，江北新区管委会出资方式为上述五家公司 51%的股权，上述五家公司 51%的股权价值超过 500,000 万元的部分计 608,954.75 万元作为资本溢价划入资本公积。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[2014]15 号），核定发行人实收资本为 500,000.00 万元。

由于发行人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。2014 年 4 月 10 日，南京市国资委签署《南京扬子国资投资集团有限责任公司股东书面决定书》，决定成立南京扬子国资投资集团有限责任公司、通过公司章程等。

2014 年 4 月 10 日，南京市工商行政管理局向发行人颁发了注册号为 320100000170046 的《营业执照》，发行人注册资本为 500,000 万元，公司类型为有限责任公司（国有独资），注册地址为南京市浦口区天浦路 6 号，经营范围为：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）。

发行人设立时的股权结构为：

股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
南京市国资委	500,000	100.00
合计	500,000	100.00

（二）发行人设立后历次变更情况

1、2016 年公司股东变更

2016 年 12 月 1 日，南京市国资委出具《南京扬子国资投资集团有限责任公司股东决定书》，同意将发行人出资人变更为江北新区管委会，并同意修改公司章程。

2016 年 12 月 26 日，发行人就其股东变更换领了南京市工商行政管理局颁发的《营业执照》。

本次股东变更完成后，发行人的股权结构为：

股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
江北新区管委会	500,000	100.00
合计	500,000	100.00

2、2018 年增加注册资本

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》，决定发行人注册资本由 500,000 万元增加至 600,000 万元，新增的 100,000 万元注册资本由江北新区管委会认缴并以货币形式出资。

2018 年 7 月 11 日，发行人就本次增资换领了南京市江北新区管理委员会行政审批局颁发的《营业执照》。

本次增资完成后，发行人的股权结构为：

股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
江北新区管委会	600,000	100.00
合计	600,000	100.00

3、2019 年第一次增加注册资本

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》，决定发行人注册资本由 600,000 万元增加至 780,000 万元，新增的 180,000 万元注册资本由江北新区管委会认缴并以货币形式出资。

2019 年 4 月 10 日，发行人就本次增资换领了南京市江北新区管理委员会行政审批局颁发的《营业执照》。

本次增资完成后，发行人的股权结构为：

股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
江北新区管委会	780,000	100.00
合计	780,000	100.00

4、2019 年第二次增加注册资本

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》，决定发行人注册资本由 780,000 万元增加至 900,000 万元，新增的 120,000 万元注册资本由江北新区管委会认缴并以货币形式出资。

2019 年 6 月 28 日，发行人就本次增资换领了南京市江北新区管理委员会行政审批局颁发的《营业执照》。发行人注册资本为 900,000.00 万元，公司类型为有限责任公司（国有独资），注册地址为南京市江北新区天浦路 6 号，经营范围为：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）

本次增资完成后，发行人的股权结构为：

股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
江北新区管委会	900,000	100.00
合计	900,000	100.00

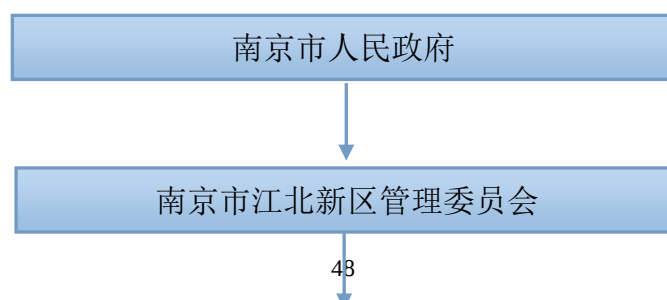
截至本募集说明书摘要签署之日，发行人注册资本与实收资本均为人民币 900,000.00 万元。

三、发行人股权结构

（一）发行人股权结构

发行人是由南京市人民政府批准设立的国有独资公司，江北新区管委会经市政府授权履行出资人职责。发行人控股股东为江北新区管委会，实际控制人为南京市人民政府，发行人不设股东会。发行人的股权结构图如下：

图 4-1：发行人股权结构图



100%

南京扬子国资投资集团有限责任公司

截至本募集说明书摘要签署之日，发行人注册资本和股权结构未有变更，发行人注册资本总额为人民币 900,000 万元，实收资本为人民币 900,000 万元，全部为国有资本，由江北新区管理委员会出资，出资比例 100%。

（二）发行人股东情况

1、基本情况

发行人的控股股东为江北新区管委会，由江北新区管委会经南京市人民政府授权履行出资人职责。发行人的实际控制人为南京市人民政府。

2、股权质押及其他争议情况说明

截至本募集说明书摘要签署之日，发行人的股东、实际控制人不存在有将发行人股权进行质押的情况，也不存在任何的股权争议情况。

四、发行人独立经营情况

发行人具有独立完整的业务、资产、人员、机构和财务体系，是自主经营、自负盈亏的独立法人。发行人与股东之间保持相互独立，拥有独立完整的机构、人员、业务、财务和资产，自主经营、独立核算、自负盈亏。

（一）机构独立

发行人设立相关的综合管理和业务经营部门，拥有独立的经营部门，业务独立，发行人董事会、监事会及内部职能部门独立运作，依法行使各自职权。

（二）人员独立

发行人建立了独立的劳动、人事、社会保障和薪酬管理体系。按照《公司章程》，发行人设立董事会和监事会，董事会下设经营管理层。发行人的人员设置上独立。

（三）业务独立

发行人业务独立。发行人与子公司均具有法人地位，在各自经营范围内实行自主经营、独立核算、自负盈亏，并依法独立承担民事责任。

（四）财务独立

发行人设有独立的财务管理部门，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，不存在与控股股东及下属子公司、控股公司共用银行账户的情况。

（五）资产独立

控股股东投入发行人的资产独立完整，产权清晰。发行人对所有资产有完全的控制支配权，不存在股东及关联方违规占有公司资产的情况。发行人与各全资、控股、参股子公司之间资产权属界定明确，发行人与各全资、控股、参股子公司之间无违法违规占用资金、资产等情况。

发行人报告期内不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用，亦不存在违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形。

五、发行人主要子公司及参控股公司情况

（一）主要子公司概况

截至 2019 年 9 月末，发行人纳入合并报表范围一级子公司 14 家，具体情况如下：

表 4-1：截至 2019 年 9 月末发行人一级子公司情况表

单位：%、万元

公司名称	直接持股比例	注册资本
南京扬子江资产运营管理有限公司	100.00	5,000.00
南京扬子江新城发展有限公司	100.00	100,000.00
南京江北新区扬子科技融资租赁有限公司	70.00	30,000.00
南京扬子开发投资有限公司	74.04	594,300.00
南京扬子江投资基金管理有限公司	100.00	10,000.00
南京江北新区国有资产管理有限公司	51.00	346,000.00

公司名称	直接持股比例	注册资本
南京江北新区公用资产投资发展有限公司（注 1）	28.09	242,600.00
南京扬子商业保理有限公司	100.00	10,000.00
南京江北新区产业投资集团有限公司	51.00	572,470.00
南京江北新区战略投资协同创新基金（有限合伙）（注 2）	39.80	502,500.00
南京国际健康城投资发展有限公司	60.00	200,000.00
南京市浦口新城开发建设有限公司（注 3）	30.84	215,000.00
南京江北新区科技投资集团有限公司	89.15	224,350.47
南京数字金融产业研究院有限公司	60.00	500.00

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江北新区战略投资协同创新基金（有限合伙）39.80%的股权，通过子公司南京江北新区产业投资集团有限公司间接持有其 19.9%的股权，并且南京扬子江投资基金管理有限公司持有该公司 0.5%股权，发行人对该子公司合计表决权比例为 60.2%，能够控制该子公司。

注 3：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）主要子公司基本情况

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 572,470.00 万元，发行人直接持有其 51.00%的股权。江北产投经营范围为：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，江北产投总资产 7,434,644.77 万元，负债总额为 5,110,872.45 万元，所有者权益为 2,323,772.33 万元。2018 年，江北产投实现营业收入 169,262.24 万元，净利润为 17,371.04 万元。

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（以下简称“江北新区国资”）成立于 2004 年 12 月 30 日，注册资本 346,000.00 万元，发行人直接持有其 51.00% 的股权。江北新区国资经营范围为：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，江北新区国资总资产 3,235,839.21 万元，负债总额 2,123,608.28 万元，所有者权益为 1,112,230.93 万元。2018 年，江北新区国资实现营业收入 272,034.80 万元，净利润为 10,961.07 万元。

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（以下简称“江北公投”）成立于 1997 年 10 月 13 日，注册资本 242,600.00 万元，发行人直接持有其 28.09% 的股权，合计表决权比例为 52.42%。江北公投经营范围为：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，江北公投总资产 1,515,853.55 万元，负债总额 1,021,255.85 万元，所有者权益为 494,597.70 万元。2018 年，江北公投实现营业收入 220,874.24 万元，净利润为 19,108.32 万元。

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（以下简称“浦口新城”）成立于 2010 年 9 月 21 日，注册资本 215,000.00 万元，发行人直接持有其 30.84% 的股权，合计表决权比例为 51%。浦口新城经营范围为：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，浦口新城总资产 1,857,883.62 万元，负债总额为 1,640,583.93 万元，所有者权益为 217,299.69 万元。2018 年，浦口新城实现营业收入 1,548.48 万元，净利润为-451.09 万元。

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（以下简称“扬子江投资基金”）成立于 2014 年 11 月 28 日，注册资本 10,000.00 万元，发行人持有其 100.00% 的股权。扬子江投资基金经营范围为：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，扬子江投资基金总资产 22,737.92 万元，负债总额为 9,565.63 万元，所有者权益为 13,172.29 万元。2018 年，扬子江投资基金实现营业收入 1,652.61 万元，净利润为 1,304.66 万元。

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（以下简称“扬子开投”）成立于 2014 年 5 月 30 日，注册资本 594,300.00 万元，发行人直接持有其 74.04% 的股权。扬子开投经营范围为：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，扬子开投总资产 4,354,224.26 万元，负债总额为 2,750,213.48 万元，所有者权益为 1,604,010.78 万元。2018 年，扬子开投实现营业收入 18,552.53 万元，净利润为 1,041.47 万元。

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（以下简称“国际健康城”）成立于 2015 年 4 月 15 日，注册资本 200,000.00 万元，发行人持有其 100.00%的股权。国际健康城经营范围为：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，国际健康城总资产 546,382.70 万元，负债总额为 342,569.97 万元，所有者权益为 203,812.73 万元。2018 年，国际健康城实现营业收入 2,951.61 万元，净利润为 343.66 万元。

8、南京扬子商业保理有限公司

南京扬子商业保理有限公司（以下简称“扬子商保”）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。扬子商保经营范围为：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，扬子商保总资产 10,013.52 万元，总负债 7.61 万元，所有者权益 10,005.91 万元；2018 年度实现营业收入 0.00 万元，净利润 5.91 万元。

9、南京江北新区建设投资集团有限公司

南京江北新区建设投资集团有限公司成立于 2001 年 8 月 22 日，注册资本 552,000 万元，发行人持有其 96.39% 的股权。江北建投经营范围为：高新技术产业投资与管理；公用基础工程开发；房地产开发咨询服务；企业生产所需原辅材料及配套设备供应；机电产品、仪器仪表、五金交电、通讯设备（不含地面卫星接收设备）销售；高新技术产品研发、销售。（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，江北建投总资产 3,056,101.56 万元，负债总额为 1,970,504.90 万元，所有者权益为 1,085,596.65 万元。2018 年，江北建投实现营业收入 178,565.70 万元，净利润为 11,555.08 万元。

（三）有重要影响的参股公司及主要合营、联营企业

截至 2019 年 9 月末，对发行人有重要影响的参股公司及主要合营、联营企业如下：

表 4-2：对发行人有重要影响的参股公司及主要合营、联营企业情况

单位：万元、%

公司名称	持股比例	注册资本
南京赛德兴药生物医药创新发展有限公司	50.00	1,000.00
南京华显高科有限公司	40.00	5,000.00
南京宝安高新投资有限公司	34.00	3,000.00
南京理工高新技术发展有限公司	30.00	2,000.00
南京捷源成长创业投资合伙企业（有限合伙）	33.33	12,000.00
南京高新生命科学创业投资中心（有限合伙）	33.33	3,000.00
南京绿色科技研究院有限公司	25.93	2,025.00
南京高新药谷开发建设有限公司	30.00	13,306.67
江苏集萃智能制造技术研究院有限公司	25.00	1,000.00
南京焦点互联网科技小额贷款有限公司	20.00	20,000.00
南京中山科技实业有限公司（注 1）	96.00	12,500.00
南京沿江经济技术开发区有限公司（注 2）	92.07	31,531.00
南京远古工贸实业有限公司	34.07	300.00
南京江北新区投资发展有限公司	25.00	200,000.00
南京紫金化工园创业投资基金有限公司	51.00	2,000.00
南京化院中山科技创业园有限公司	50.00	2,000.00
南京化学工业园天宇固体废物处置有限公司	40.00	9,360 万港元
南京化工园博瑞德水务有限公司	40.00	5,000.00

公司名称	持股比例	注册资本
南京化学工业园节能减排科技有限公司	40.00	1,100.00
南京瑞旭产品技术有限公司	48.99	1,633.00
南京金干线轨道交通投资发展有限公司	33.33	600.00
江苏新棠城文化投资有限公司	20.00	500.00
南京扬子亚创酒店管理有限公司	30.00	10,000.00
南京盛世扬子基金投资管理有限公司	35.00	500.00
南京新农现代农业产业投资管理有限公司	22.00	500.00
南京高新生物医药公共服务平台有限公司	44.74	300.00
南京扬子茉莉谷文化科技有限公司	30.00	1,428.57
南京爱飞客通航发展有限责任公司	30.00	82,321.55
南京北众创识智能信息产业投资合伙企业（有限合伙）	40.00	1,250.00
南京力合长江创新中心有限公司	33.33	1,500.00
南京宁北轨道交通有限公司	21.90	100,000.00
南京扬子城镇发展投资基金一期（有限合伙）	20.00	300,000.00
南京扬子工银科技产业投资基金一期（有限合伙）	40.12	50,100.00
南京扬子环境基础设施投资基金二期（有限合伙）	22.22	90,000.00
南京扬子环境基础设施投资基金一期（有限合伙）	20.00	100,000.00
南京扬子农银产业投资基金一期（有限合伙）	20.00	200,000.00
南京紫金巨石民营企业纾困与发展基金一期（有限合伙）	60.00	100,000.00
南京紫金巨石民营企业纾困与发展基金一期（有限合伙）	60.00	100,000.00
南京现代农业产业科技创新示范园区开发有限公司	40.00	50,000.00
南京江北智能制造产业基金（有限合伙）	69.00	100,000.00
南京金旅融资租赁有限公司	25.00	20,000.00
南京世和健康信息科技有限公司	30.00	7,142.86
南京永利置业有限公司	20.00	5,000.00
江苏筑业建筑科技发展有限公司	30.00	10,000.00
南京唯诺尔科技项目管理有限公司	30.00	5,000.00
南京数字城市投资建设有限公司	30.00	10,000.00
南京东方兰璞深度科技基金（有限合伙）	64.00	10,000.00
南京鼎诺生物医药科技有限公司	34.60	10,100.00

注 1：发行人子公司南京江北新区公用资产投资发展有限公司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：发行人子公司南京江北新区公用资产投资发展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

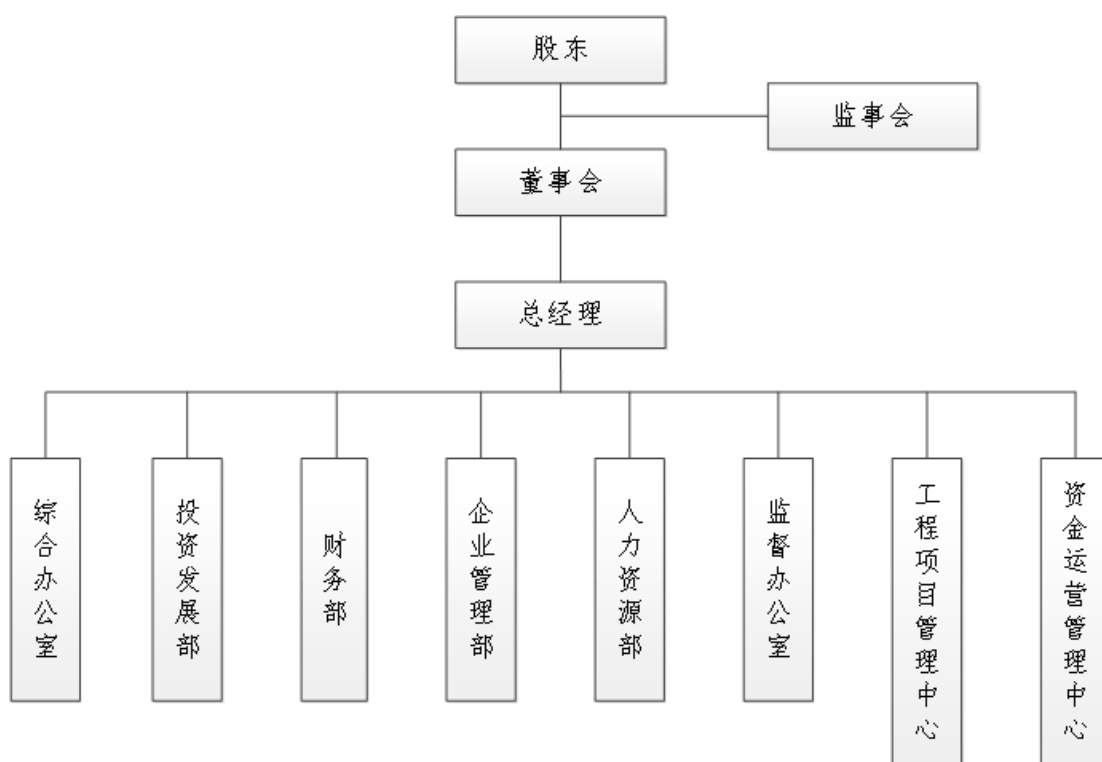
报表范围。

六、发行人组织架构和公司治理

（一）发行人组织架构

发行人自成立以来，按照《公司法》及相关法律法规的要求不断完善法人治理机制，规范公司运作，并按照现代企业制度建立健全了由出资人（股东）、董事会、监事会和经理层构成的治理结构。发行人设有综合办公室、投资发展部、财务部、企业管理部、人力资源部、监督办公室、工程项目管理中心和资金运营管理中心。

图 4-2：发行人组织架构情况



（二）发行人各部门主要职责

1、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、党委会、董事会、办公会会议决定和发行人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；发行人重要综合文稿起草、文件核稿以及文书、档案、保密、印章管理工作；发行人本部信息

化建设和互联网、办公网及 PC 机的日常管理维护工作；发行人系统出国（境）计划拟定、审批办理和证件管理工作；发行人本部行政费用管理和总务、后勤保障工作；发行人本部员工福利工作。

2、投资发展部

负责发行人中长期发展规划的编制、专项课题的研究及综合统计工作；发行人全资、控股企业投资项目的审批、上报及监督管理工作；发行人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；发行人工程项目的方案论证、初步设计及概算审查、转报工作；发行人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；发行人新增经营性、准经营性项目的招商引资工作；发行人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

负责制定发行人内部财务管理制度和会计核算办法，负责发行人资金管理、成本管理和日常财务会计核算；发行人资金账户的管理，会同有关部门拟定融资计划及资金使用计划；发行人的财务统计和相关报表资料编制报送工作；发行人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

负责发行人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；审核发行人全资、控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，会同有关部门完善发行人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；发行人存量国有资产的盘活，合理配置发行人范围内国有资产；负责经营性资产收益、股权收益的收缴工作；指导和推进发行人全

资、控股企业的改革改制工作。

5、人力资源部

负责发行人的劳动人事工作，配合做好全资、控股企业的离休干部管理工作；发行人员工培训和教育work；全资、控股企业各系列职称的评审申报工作；发行人的稳定工作；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，企业经营管理学习、优质服务竞赛活动。

6、监督办公室

负责发行人系统贯彻落实党风廉政建设责任制及构建惩防腐败体系的日常具体工作；对发行人直属党组织和发行人管理的领导人员进行遵章守纪和廉洁教育；起草发行人党风建设、纪检监察审计、廉洁从业等方面的规章制度及有关文件；监督检查发行人管理的领导人员执行法律法规、发行人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；发行人内部审计工作，监督、评价企业财务收支及其经济活动；支持、协调和指导发行人成员企业的纪检监察审计工作，加强发行人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

负责拟定发行人工程项目管理相关制度并组织实施；负责发行人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；负责发行人工程项目初步设计、施工图设计等管理工作，参与发行人工程项目可行性研究等前期工作；负责发行人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；负责发行人工程项目招标采购管理工作；负责发行人工程项目质量、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；负责发行人工程项目结算、验收、移交等管理工作，参与工程项目财务决算工作；负责发行人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

负责拟定发行人资金运营管理相关制度并组织实施；负责发行人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，汇总编制发行人资金计划；负责发行人资金管理及运用，根据规定开展内部委托贷款、外部融资转贷等工作；负责发行人资金运营结算工作，统筹管理发行人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 Usage 情况进行监控与预警；负责发行人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；负责发行人领导交办的其他工作。

（三）发行人公司治理情况

发行人为按照《公司法》成立的国有公司，根据《公司法》制定了《公司章程》，建立由出资人（股东）、董事会及经理、监事会和党组织构成的公司治理结构。

1、出资人（股东）

发行人不设股东会，由江北新区管委会依照《公司法》和《公司章程》行使以下股东职权：

（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。

股东作出上述事项的决定时，应当采用书面形式，并加盖公章后置于发行人。

2、董事会、经理层

发行人依法设立董事会。董事会由 7 名董事组成，其中 6 名董事由江北新区管委会委派产生，1 名董事由发行人职工代表大会选举产生。

董事的每届任期为三年，任期届满时，江北新区决定继续委派和公司职代会继续选举的，可以连任。

发行人设置董事长 1 名，由江北新区管委会在委派的董事会成员中指定。

董事会对江北新区管委会负责，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。

发行人设总经理 1 名，副总经理 3 名，总会计师 1 名，经江北新区管委会同意，发行人董事可以兼任总经理。经理层人员每届任期 3 年。

总经理对董事会负责，行使下列职权：

（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。发行人总经理列席董事会会议。

3、监事会

发行人依法设立监事会，监事会由 5 名成员组成，其中由江北新区管委会委派 3 名，公司职工代表大会选举 2 名。监事任期每届三年，任期届满，经江北新区管委会继续委派和公司职代会继续选举的，可以连任。

监事会行使下列职权：

（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。

监事可以列席董事会会议，并对董事会决议事项提出质询或者建议。监事会

发现发行人经营情况异常，可以进行调查；必要时，可以聘请会计师事务所等协助其工作，费用由发行人承担。

（四）发行人内部控制制度

发行人根据公司章程规定以及经营管理实际需要制定了多项管理制度，涵盖了财务管理、成本控制管理、投融资管理、工程技术管理和人力资源管理等方面。

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。发行人对投资项

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。发行人在签订担保合同时，必须对资金用途款项得以切实监控，保障公司利益。发行人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。发行人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，推动发行人加强预算管理。发行人全面预算管理采用“统一领导、分级管理”的垂直管理体系，发行人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。发行人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。发行人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，为发行人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。

七、发行人董事、监事和高级管理人员

（一）董事、监事和高级管理人员基本情况

截至本募集说明书摘要签署之日，发行人董事、监事和高级管理人员情况如下：

表4-3：发行人董事、监事及高级管理人员情况

姓名	性别	年龄	职务	持有本公司股份、债券情况	主要兼职情况	任职期间
李振楚	男	58	董事长	无	南京扬子开发投资有限公司董事长兼总经理、南京高速齿轮产业发展有限公司董事、南京南华山特机械有限公司董事、南京印家数码打印复印设备有限公司董事长、南京机械经济开发有限公司监事	2018.06 至今
范慧娟	女	54	董事、总经理	无	南京数字金融产业研究院有限公司董事长	2018.08 至今
崔松喜	女	49	董事	无	南京江北新区产业投资集团有限公司董事、南京喜扬建设发展有限公司董事	2018.03 至今

姓名	性别	年龄	职务	持有本公司股份、债券情况	主要兼职情况	任职期间
谭智斌	男	50	董事	无	南京市浦口新城开发建设有限公司董事长兼总经理、南京市浦口新城保障房开发建设有限公司执行董事、南京天一工程项目管理有限公司执行董事、南京国际健康城投资发展有限公司董事长、南京市江北新区广联管廊建设有限公司董事、南京江北新区地下空间研究院有限公司董事等	2018.03 至今
高 亮	男	36	董事	无	南京北联建设发展有限公司董事长、南京江北新区产业投资集团公司董事长兼总经理、南京跃进汽车有限公司董事、南京江北思佰益股权投资管理有限公司董事等	2018.03 至今
熊福旺	男	49	董事	无	南京江北新区建设投资集团有限公司董事长兼总经理、南京江北新区国有资产管理集团有限公司董事长兼总经理、南京化工园公用事业有限责任公司董事长、南京永利置业有限公司董事、南京融合建设工程有限公司董事等	2018.03 至今
刘妙雄	男	51	董事	无	无	2019 年至今
龙志军	男	50	副总经理	无	南京扬子科创科技发展有限公司董事	2019.09 至今
徐梅琴	女	53	副总经理	无	无	2019.09 至今
刘 鑫	男	39	副总经理	无	无	2019.09 至今
顾荣华	男	47	财务部部长	无	南京江北新区扬子科技融资租赁有限公司董事、南京扬子商业保理有限公司董事	2019.07 至今

注：以上发行人董事、监事及高级管理人员发行人均不存在未经批准的党政领导干部兼职情况，且均不存在兼职取薪情况。

（二）董事、监事和高级管理人员简历

李振楚，男，汉族，1962 年出生，本科学历，高级工程师。历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。现任发行人党委书记、董事长。

范慧娟，女，汉族，1966 年出生，研究生学历，高级经济师。历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。现任发行人董事，总经理。

崔松喜，女，朝鲜族，1971 年出生，研究生学历。历任南京高技术经济开发招商局副总经理、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、发行人董事。

谭智斌，男，汉族，1970 年出生，博士研究生学历，高级经济师。历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。现任发行人董事。

高亮，男，汉族，1984 年出生，本科学历，硕士学位。历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。现任发行人董事。

熊福旺，男，汉族，1971 年出生，本科学历，注册会计师、注册税务师。历任南京 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。现任发行人董事。

刘妙雄，男，汉族，1969 年出生，研究生学历。历任南京市委宣传部办公室副主任，南京市委宣传部舆情（调研）处副处长，南京市委宣传部综合协调处处长，南京市委宣传部志愿者工作处处长，南京市委宣传部版权管理处（电影市场处）处长。现任发行人党委副书记、董事。

龙志军，男，汉族，1970 年出生，研究生学历，会计师。历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，扬子国资投资集团有限责任公司总会计师。现任发行人副总经理。

徐梅琴，女，汉族，1967 年出生，研究生学历。历任南京六合区山潘街道工委书记、人大工委主任，南京沿江工业开发区社会事业处处长、党委书记，南京化学工业园区社会事业局局长、党委书记，南京大厂街道党工委书记。现任发行人副总经理、党委委员。

刘鑫，男，汉族，1981 年出生，研究生学历。历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，浦口区委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。现任发行人副总经理、党委委员。

顾荣华，男，汉族，1972 年出生，研究生学历，高级会计师、南京市高层会计人才。历任南京电影机械厂职员，南京金南影视听设备有限公司副总经理、董事，南京电影机械厂财务处处长，南京金南影视听设备有限公司董事长，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。现任发行人财务管理部部长、主任。

（三）董事、监事和高级管理人员任职合规情况

截至本募集说明书摘要签署日，发行人暂无职工董事，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，其所涉及的监事会成员需待江北新区管委会机构与人事逐步调整到位后委派。报告期内发行人暂无职工董事且监事会成员未全部到位，但不会发行人的日常生产经营造成重大不利影响。

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。

（四）员工结构

截至 2019 年 9 月末，发行人共有在职职工 1,882 人，其学历、职称结构如下：

表 4-4：发行人员工结构

单位：人、%

项目	人数	比例
职称		
高级职称	71	3.77
中级职称	188	9.99
初级职称及以下	1,623	86.24
合计	1,882	100.00
学历结构		
本科及以上	767	40.75
本科以下	1,115	59.25
合计	1,882	100.00

总体来看，发行人员素质相对较高、结构合理，能够满足其管理、生产、经营等方面的需要。

（五）董事、监事和高级管理人员持有发行人股份和债券情况

截至本募集说明书摘要签署之日，发行人董事、监事和高级管理人员不存在持有发行人股份和债券情况。

八、发行人主营业务情况

（一）业务结构

根据发行人的营业执照，发行人的经营范围为：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）

（二）发行人所在行业状况

1、园区管理与服务行业

（1）我国园区管理与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 家国家级科技园，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、工程建设行业

（1）我国工程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、土地整理开发业务

（1）我国土地开发整理开发行业现状和前景

土地开发整理，是指由政府或其授权委托的企业，按照土地利用总体规划的要求，对一定区域范围内的城市国有土地、乡村集体土地进行统一的征地、拆迁、安置、补偿，并进行适当的市政配套设施建设，使该区域范围内的土地达到“三通一平”、“五通一平”或“七通一平”的建设条件，再对熟地进行有偿出让或转让的过程。土地开发整理行业是一个开放性很低的行业，政策对该行业的发展仍然起着主导作用。发展土地开发整理行业，有利于改善环境，对整个社会的发展有着积极的影响。

城市土地开发和运营是通过对城市土地进行勘测、设计、拆迁、维护、整治和城市基础设施配套建设，对城市国有土地进行开发和再开发的经营活动，包括新城区的土地开发和旧城区土地的再开发。经过开发城市土地，城市土地开发企业通过土地使用权转让或出租，获得经济收益。同时，城市土地开发和运营也增加了城市土地的经济供给。围绕城市的总体发展目标，结合城市发展的特殊机遇，运用市场经济手段，城市土地开发和运营有利于最大限度地发掘城市土地资源的潜力，实现资源利用和综合效益最大化、最优化，谋求资本的流动和增值，推动城市的可持续发展。

与土地开发整理行业相关的土地储备制度的建立，已经为土地开发整理行业提供了很大的发展空间。土地储备制度是指市、县人民政府或国土资源部门委托土地储备机构，依据土地利用总体规划、城市总体规划和土地利用年度计划，将按照法定程序收回、收购、优先购买或征收的土地纳入政府储备，对土地储备进行必要的基础设施建设及管理，以备政府供应土地，调控市场的一种制度安排。根据国家关于国有土地储备的管理办法，一般市政府可以授权当地从事城市基础设施建设的企业，对通过环境治理置换出的低洼、低效土地进行一定的整理和开发，提高土地生产能力，改善生产条件和生态环境，同时作为对该企业建设城市基础设施等公益性项目的补偿，提高该企业营运能力，支持该企业持续发展。

我国从 1999 年 1 月开始施行《中华人民共和国土地管理法》，随着土地储备制度实行范围的不断扩大，土地开发整理行业规模也逐渐扩大。在可持续发展战略的实施下，土地开发整理行业将朝着提高土地的经济承载能力和土地的收益

率方向发展。在现有土地的基础上，行业规范将控制城市用地的盲目扩展，促进城市用地的集约化、有序化，改善生态环境，以实现经济、社会、生态的可持续发展。

（2）南京市及江北新区土地开发整理行业现状和前景

南京江北新区，2015 年 6 月 27 日由国务院批复设立，成为全国第 13 个、江苏省首个国家级新区。根据国务院批复，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、长江经济带对外开放合作重要平台。新区位于江苏省南京市长江以北，规划面积 788 平方公里；其中，直管区管辖 7 个街道 386 平方公里，常住人口 130 万。

南京江北新区地处我国东部沿海经济带与长江经济带“T”字形交汇处，东承长三角城市群核心区域，西联皖江城市带、长江中游城市群，长江黄金水道和京沪铁路大动脉在此交汇，连南接北、通江达海，是长三角辐射带动长江中上游地区发展的重要节点。依托南京丰富的科教资源，南京江北新区现有南京大学、东南大学、南京农业大学、南京工业大学等高校 12 所，并组建了南京市江北高校联盟，各类科技创新平台和工程技术中心 50 多个，集聚国内外知名的高科技企业及研发机构数百家。南京江北新区拥有国家级、省级园区 5 个。战略性新兴产业发展迅速，生物医药、软件与信息服务等产业快速增长，其中高端装备制造业近三年产值年均增幅达到 20%以上；现代服务业加快发展，近三年产值年均增幅达到 20%以上；化工、钢铁等传统产业加速转型升级。

江北新区的快速发展吸引了一大批优质企业入驻，其中不乏南京汽车集团有限公司、国电南瑞科技股份有限公司、国电南京自动化股份有限公司、南京红太阳房地产开发有限公司、明发集团南京房地产开发有限公司、南京绿叶制药有限公司、南京大华投资发展有限公司、焦点科技股份有限公司等大中型企业。这些都将有利于江北新区的土地开发业务的进一步顺利开展，并且有利于江北新区土地价格的稳定和上涨。

4、保障性住房建设行业

（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 stronger 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。

（三）发行人所处行业环境

1、发行人所处行业地位

发行人为南京市资产规模较大的市属国资平台，也是南京江北新区核心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，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）发行人主营业务分析

1、发行人报告期内营业收入构成

发行人报告期内营业收入主要由园区管理服务业务、工程建设业务、土地整理开发业务、保障房业务等构成。发行人报告期各业务板块的收入、成本、毛利润和毛利率情况如下表：

表 4-5：报告期各期发行人合并口径营业收入构成情况

单位：万元、%

业务板块	2019 年 1-9 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
园区管理及服务业务	123,170.22	34.23	167,757.45	23.38	160,171.48	22.02	128,306.26	25.26
工程建设业务	67,187.59	18.67	157,067.27	21.89	155,518.33	21.38	156,989.96	30.91
土地整理开发业务	31,976.06	8.89	29,966.20	4.18	71,554.75	9.84	126,204.64	24.85
保障房业务	25,598.52	7.11	209,873.15	29.25	265,483.21	36.50	44,014.05	8.67
其他	111,935.96	31.10	152,762.05	21.29	74,676.47	10.27	52,404.71	10.32
收入合计	359,868.35	100.00	717,426.13	100.00	727,404.25	100.00	507,919.61	100.00

表 4-6：报告期各期发行人合并口径营业成本构成情况

单位：万元、%

业务板块	2019 年 1-9 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
园区管理与服务业务	101,245.80	37.50	139,667.76	24.42	128,381.70	21.46	111,139.03	27.71
工程建设业务	45,465.23	16.84	119,652.93	20.92	123,736.65	20.69	111,365.97	27.77
土地整理开发业务	25,334.88	9.38	21,593.68	3.77	48,269.87	8.07	99,421.32	24.79
保障房业务	22,082.91	8.18	197,475.87	34.52	245,930.05	41.12	40,123.36	10.00
其他	75,828.65	28.09	93,666.49	16.37	51,810.27	8.66	39,026.00	9.73
成本合计	269,957.46	100.00	572,056.74	100.00	598,128.54	100.00	401,075.68	100.00

表 4-7：报告期各期发行人合并口径营业毛利润构成情况

单位：万元、%

业务板块	2019 年 1-9 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
园区管理与服务业务	21,924.42	24.38	28,089.69	19.32	31,789.78	24.59	17,167.23	16.07
工程建设业务	21,722.36	24.16	37,414.34	25.74	31,781.68	24.58	45,623.99	42.70
土地整理开发业务	6,641.18	7.39	8,372.52	5.76	23,284.89	18.01	26,783.32	25.07

业务板块	2019 年 1-9 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
保障房业务	3,515.61	3.91	12,397.28	8.53	19,553.16	15.13	3,890.69	3.64
其他	36,107.31	40.16	59,095.56	40.65	22,866.20	17.69	13,378.70	12.52
合计	89,910.89	100.00	145,369.39	100.00	129,275.71	100.00	106,843.93	100.00

表 4-8：报告期各期发行人合并口径营业毛利率情况

单位：%

业务板块	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
园区管理与服务业务	17.80	16.74	19.85	13.38
工程建设业务	32.33	23.82	20.44	29.06
土地整理开发业务	20.77	27.94	32.54	21.22
保障房业务	13.73	5.91	7.37	8.84
其他	32.26	38.68	30.62	25.53
综合毛利率	24.98	20.26	17.77	21.04

报告期各期，发行人分别实现营业收入 507,919.61 万元、727,404.25 万元、717,426.13 万元和 359,868.35 万元，总体呈现波动增加趋势，主要由园区管理与服务业务、工程建设业务以及保障房销售业务收入构成。报告期各期，发行人园区管理与服务业务收入分别为 128,306.26 万元、160,171.48 万元、167,757.45 万元和 123,170.22 万元，占营业收入比重分别为 25.26%、22.02%、23.38%和 34.23%，收入和占比较为稳定。发行人工程建设业务收入分别为 156,989.96 万元、155,518.33 万元、157,067.27 万元和 67,187.59 万元，占全部营业收入的比例分别为 30.91%、21.38%、21.89%和 18.67%，收入及占比较为稳定。发行人土地整理开发业务收入分别为 126,204.64 万元、71,554.75 万元、29,966.20 万元和 31,976.06 万元，占全部营业收入的比例分别为 24.85%、9.84%、4.18%和 8.89%，2017 年及 2018 年发行人土地整理开发业务收入较少主要是因为发行人在手的土地开发业务普遍周期较长，受完工进度影响当年确认收入金额较低。发行人保障房销售业务收入分别为 44,014.05 万元、265,483.21 万元、209,873.15 万元和 25,598.52 万元，占全部营业收入的比例分别为 8.67%、36.50%、29.25%和 7.11%，随着保障房项目陆续建成销售，发行人保障房销售收入逐步上升。

报告期各期，发行人业务成本分别为 401,075.68 万元、598,128.54 万元、572,056.74 万元和 269,957.46 万元。报告期各期内，发行人园区管理与服务业务营业成本分别为 111,139.03 万元、128,381.70 万元、139,667.76 万元和 101,245.80

万元，占营业成本比重分别为 27.71%、21.46%、24.42%和 37.50%。发行人工程建设业务营业成本别为 111,365.97 万元、123,736.65 万元、119,652.93 万元和 45,465.23 万元，占营业成本比重分别为 27.77%、20.69%、20.92%和 16.84%。发行人土地整理开发业务成本分别为 99,421.32 万元、48,269.87 万元、21,593.68 万元和 25,334.88 万元，占全部营业成本的比例分别为 24.79%、8.07%、3.77%和 9.38%。发行人保障房销售业务成本分别为 40,123.36 万元、245,930.05 万元、197,475.87 万元和 22,082.91 万元，占营业成本比重分别为 10.00%、41.12%、34.52%和 8.18%。报告期，发行人营业成本与营业收入变动趋势基本保持一致。

2016 年、2017 年、2018 年和 2019 年 1-9 月，发行人营业毛利润分别为 106,843.93 万元、129,275.71 万元、145,369.39 万元和 89,910.89 万元。发行人园区管理与服务业务板块营业毛利润分别为 17,167.23 万元、31,789.78 万元、28,089.69 万元和 21,924.42 万元。发行人，园区管理与服务业务板块毛利润占公司营业毛利润比重分别为 16.07%、24.59%、19.32%和 24.38%，占比总体呈波动趋势；发行人工程建设板块毛利润占营业毛利润的比重分别为 42.70%、24.58%、25.74%和 24.16%，占比总体呈波动趋势，主要系发行人工程建设周期较长，大部分工程仍处于在建状态，未达到确认收入条件。

2016 年、2017 年、2018 年和 2019 年 1-9 月，发行人综合营业毛利率分别为 21.04%、17.77%、20.26%和 24.98%，其中工程建设业务板块和土地整理开发业务板块保持了较高的水平，2017 年综合毛利率有所下降主要是因为毛利率较高的土地整理开发业务收入下降所致。报告期各期，发行人园区管理与服务业务板块毛利率分别为 13.38%、19.85%、16.74%和 17.80%，基本保持稳定；工程建设业务板块毛利率分别为 29.06%、20.44%、23.82%和 32.33%，2019 年 1-9 月毛利率较高主要是因为前三季度部分费用尚未审定结算；土地整理开发业务板块毛利率分别为 21.22%、32.54%、27.94%和 20.77%。

2、发行人报告期内主营业务情况

发行人主营业务主要集中在园区管理与服务、工程项目建设、土地整理开发和保障房建设板块。

（1）园区管理与服务业务

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，主要由江北建投作为运营主体。报告期各期发行人实现园区管理及服务收入分别为 128,306.26 万元、160,171.48 万元、167,757.45 万元和 123,170.22 万元。作为发行人长期培育的产业之一，经过几年的发展，已进入快速发展期，成为发行人主要业务之一。目前美国的塞拉尼斯公司、美国空气化工公司、德国瓦克公司、德国德司达公司、英国 BP 公司、法国 BNC 公司、荷兰帝斯曼公司、瑞士龙沙公司、日本三菱瓦斯株式会社、韩国锦湖石化公司等一批著名跨国公司已经在园区建立生产基地。

1) 业务模式

江北建投主营业务涵盖蒸汽、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。江北建投利用园区的“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江北建投建设管理，江北建投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江北建投的管廊系统。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。

园区主要道路及部分次要道路建有管廊，园区企业可从管廊架设原料管线将生产用液体、气体原料进入企业界区，实现低成本、零损耗的安全运输；园区蒸汽、氮气、氢气管线架设在管廊上，生产所需气（汽）体通过专业管线进入企业；污水管、雨水管工业水、生活水等各类管线沿路铺设，实现企业与水厂之间的嫁接；全长 21.7 公里的铁路专用线贯穿整个园区，实现大宗货物的低成本运输。

从盈利模式看，江北建投通过与蒸汽供应、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。近几年来发行人的园区管理及服务收入和利润每年保持高速稳定发展，因此发行人园区管理与服务业务的盈利模式不会过于依赖园区财政。同时，随着未来几年园区企业陆续建成投产，未来 5 年，园区管理及服务业务预计仍将维持一定幅度增速，该项业务将给发行人带来稳定的利润增长点 and 经营性现金流增长点，并成为发行人主要的收入来源之一。

2) 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 年、2017 年及 2018 年分别实现收入 85,524.52 万元、113,682.47 万元和 127,953.70 万元。

江北建投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。江北建投提供的蒸汽的单位价格随上游供应商的价格调整而调整，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。目前江北建投蒸汽供应能力达 800 吨/小时，蒸汽供应用户达 81 家。上下游结算方式为按月结算，无预付情况，结算方式为现金。近年来，江北建投供汽范围不断拓展，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。

表4-9：2018年度蒸汽供应前五大客户销售额及占比情况表

单位：万元、%

排名	单位	销售额	销售比例
1	南京金陵亨斯迈新材料有限责任公司	25,498.38	19.93
2	扬子石化-巴斯夫有限责任公司	17,512.50	13.69
3	德纳（南京）化工有限公司	14,321.25	11.19
4	塞拉尼斯（南京）化工有限公司	8,242.43	6.44
5	南京钛白化工有限责任公司	6,309.55	4.93
	合计	71,884.12	56.18

②供水服务

2016 年、2017 年及 2018 年，江北建投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。江北建投的供水服务（包括购、销）按月结算。江北建投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。江北建投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。江北建投的盈利由两部分决定：一是购入价与销售价的价差；二是企业协议损耗量与实际损耗量的量差（发行人与企业协议一定期限内的供水损耗量为 10%，此损耗由企业按 10%的固定量承担，如实际损耗少于 10%，则发行人盈利，如多于 10%，则发行人有一定亏损）。

表4-10：2018年度供水前五大客户销售额及占比情况表

单位：万元、%

排名	单位	销售额	销售比例
1	南京化学工业园热电有限公司	2,157.31	21.97
2	惠生（南京）清洁能源股份有限公司	2,000.74	20.38
3	南京金浦锦湖化工有限公司	796.91	8.12
4	南京钛白化工有限责任公司	780.08	7.94
5	南京胜科水务有限公司	579.08	5.90
	合计	6,314.12	64.31

③污水处理服务

2016 年、2017 年及 2018 年，江北建投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。

江北建投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：由江北建投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：江北建投对污水进行取样、化验，如企业排放污水达到双方协定的质量标准，则可以直接排入江北建投的污水处理池；如不达标，则排入江北建投特定污水处理池后，由江北建投进行生化技术处理。

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。江北建投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。江北建投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。江北建投污水处理定价和价格调整需上报园区管委会批准。

表4-11：2018年度污水处理前五大客户销售额及占比情况表

单位：万元、%

排名	单位	销售额	销售比例
1	伊士曼化学品（南京）有限公司	389.43	10.30
2	博瑞德（南京）净化技术有限公司	324.70	8.59
3	南京金浦英萨合成橡胶有限公司	289.65	7.66
4	塞拉尼斯（南京）化工有限公司	265.67	7.03
5	亚什兰化工（南京）有限公司	261.60	6.92
	合计	1,531.05	40.50

④资产租赁收入

江北建投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。江北建投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。2016 年、2017 年及 2018 年，江北建投资产租赁收入分别是 17,888.16 万元、19,865.76 万元和 14,876.12 万元。其他资产出租收入主要为化工园管委会使用江北建投资产支付的使用费。

表 4-12：发行人近三年资产租赁业务收入

单位：万元

项目	2018 年	2017 年	2016 年
管廊租赁收入	7,101.30	5,759.81	5,539.39
消防车租赁收入	1,189.06	1,169.57	1,009.76
其它资产出租收入	6,426.58	12,936.38	11,339.01
楼宇出租收入	159.18	-	-
合计	14,876.12	19,865.76	17,888.16

表 4-13：2018 年度发行人管廊租赁前五大客户销售额及占比情况

单位：万元、%

单位名称	销售额	销售比例
江苏金桐表面活性剂有限公司	1,411.28	19.87
南京龙翔液体化工储运码头有限公司	1,033.48	14.55
南京诚志清洁能源股份有限公司（惠生化工）	702.69	9.90
中国石化扬子石油化工有限公司	550.01	7.75
塞拉尼斯（南京）有限公司	384.36	5.41
合计	4,081.83	57.48

⑤铁路运输收入

江北建投子公司南京化学工业园铁路运输有限责任公司（以下简称“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 年、2017 年及 2018 年，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）工程建设业务

发行人是南京江北新区最大的工程建设主体，主要承接江北新区各类工程施工、园区路网及配套设施等基础设施项目的建设。发行人工程建设业务板块主要由子公司江北产投、江北建投和江北公投承担。其中，江北产投主要负责原南京高新区内老区、盘城街道、泰山街道、沿江街道等各大街道的基础设施的升级改造，江北建投主要负责化学工业园区 23 平方公里的“十通一平”工程建设等基础设施建设，江北公投承担部分接水工程建设以及化工园区的基础设施建设、运营及管理。报告期各期，发行人工程建设业务收入分别为 156,989.96 万元、155,518.33 万元、157,067.27 万元和 67,187.59 万元。

1) 业务模式

接水工程方面，江北公投在提供原水及自来水的同时，还承担供水管网及相关基础设施工程的建设，主要包括街道、乡镇的主干供水管道铺设、增压泵站等涉水设施建设以及自来水安装入户等。接水工程业务的收入主要来自自来水安装入户，即连接主干供水管道与客户之间的配套管网的建设。一般在项目进场前与业主方签订《接水工程协议书》，约定工程量和接水户数，并依据工程量和接水户数制定预算价格。项目完工后，与业主方按照预算价格进行结算，不再另行决算。如果工程量或接水户数超过预算的，与业主方应另行协商，针对该部分另行结算。付款方式上，一般采取工程开工前全部付清或预付 40-50%，工程施工过程中，按照节点付款，并在正式供水前付清尾款。发行人主要接水工程业务收费标准如下：

项目	计价单位	收费标准（元）	备注
一表一户工程改造	元/户	630	每增加一层加收 50 元

私户民用包费制	元	1200	10 米内，超 10 米，每增加 1 米加收 90-95 元
外管改建工程费	元/m ²	10	普通居住楼
		15	商业用房、综合楼、别墅及高档别墅等
	元/m ³	80	工业厂房等其他用户按装表口径公称流量计费
拆表、拆管施工费	元/只	150	

基础设施建设方面，江北产投、江北建投及江北公投分别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。

①江北产投业务模式

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进行高新区内老区、盘城街道、泰山街道、沿江街道等各大街道的基础设施进行升级改造，其中包括多个细分的道路工程、绿化工程、市政工程等建设项目。随着江北新区的成立，江北产投将继续按照管委会的委托和部署对原高新区内的道路工程、绿化工程、市政工程等建设项目进行建设。

项目运作模式具体为，江北产投受高新区管委会以及江北新区管委会的统一部署和委托，开展基础设施项目的建设，并与管委会按照成本加成一定的比例进行业务核算以及资金结算。

②江北建投业务模式

化工园工程建设业务主要由发行人子公司江北建投承担，承担了化学工业园区 23 平方公里的“十通一平”工程建设，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。

按照江北建投与化工园管委会签定的结算协议，化工园管委会对江北建投承建的非经营性基础设施，以项目费用加收 10%的管理费进行结算，项目费用包括前期费用和工程费用。前期费用主要包括设计费、监理费等；江北建投所有的工程都要聘请中介机构进行审核，工程费用是审核结果确认的金额。

对于江北建投承建的基础设施项目，江北建投负责项目的筹资、建设，并在规定时限内将竣工后的项目交付化工园管委会，经双方验收合格后，化工园管委会按照审核确认的金额加成一定比例进行结算。一个项目可能包含若干具体子项目，子项目可能包含若干标段。江北建投按照子项目发生的项目费用与化工园管委会结算，在子项目所有标段的审核金额确定后，江北建投提供项目费用清单给化工园管委会结算。

③江北公投业务模式

受化工园管委会委托，江北公投目前主要负责化工园城市功能区内的基础设施建设、运营及管理。

江北公投对整个项目的建设、进度、资金投入等进行管理，并聘请了专业的工程监理机构对项目进行验收，保证项目达到既定要求。项目在规定时限内竣工后，江北公投向管委会及时送交竣工结算资料，双方验收合格后，江北公投根据与管委会签署的《财务结算协议》以项目成本加收 10%的管理费确认收入。

江北公投与化工园管委会签署《财务结算协议》，约定公司代建的基础设施以项目成本加收 10%的管理费确认收入，项目成本包括项目的归集费用和工程费用；其中，项目归集费用包括设计费、监理费、质量监督费和资本化利息支出等，工程费用以审计数额为准。结算价款的确认时间以江北公投能够提供结算价款清单时间为准。

2) 业务开展情况

①江北产投工程建设业务开展情况

截至 2019 年 9 月末，江北产投主要已完工项目情况如下：

表 4-14：截至 2019 年 9 月末江北产投主要已完工项目情况

单位：亿元

序号	项目名称	建设期间	总投资额	已投资额	回购期间	拟回购金额	已回购金额	未来三年回购计划			
								2019.10-12	2020	2021	2022
1	百润路	2016.06-2018.06	1.3	1.3	2017.01-2019.03	1.69	1.69	-	-	-	-
2	天华路	2016.06-	0.9	0.9	2017.01-	1.17	1.17	-	-	-	-

序号	项目名称	建设期间	总投资额	已投资额	回购期间	拟回购金额	已回购金额	未来三年回购计划			
								2019.10-12	2020	2021	2022
		2018.06			2019.03						
3	南浦路	2016.06-2018.06	1	1	2017.01-2019.03	1.30	1.3	-	-	-	-
4	永新路北延	2015.06-2018.06	2	2	2017.01-2019.03	2.60	2.6	-	-	-	-
5	永锦路	2016.06-2018.06	2.5	2.5	2017.01-2019.03	3.25	2.74	0.23	0.28	-	-
6	电子产业园	2016.12-2018.06	0.5	0.5	2017.06-2019.03	0.65	0.55	0.04	0.06	-	-
7	浦泗路	2016.12-2018.06	0.4	0.4	2017.06-2019.03	0.52	0.46	0.01	0.05	-	-
8	沿山大道	2016.12-2018.06	2.39	2.41	2017.06-2019.03	3.13	2.61	0.22	0.3	-	-
9	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	2016.12-2018.06	0.8	0.8	2017.06-2019.03	1.04	0.86	0.07	0.11	-	-
10	永安路、永强路、永固路	2016.12-2018.06	1	1.03	2017.06-2019.03	1.34	1.08	0.09	0.17	-	-
11	高科十一路、新科十二路、十四路、十五路、十六路	2016.12-2018.06	1.8	1.8	2017.06-2019.03	2.34	1.99	0.16	0.19	-	-
12	高新区侨谊路、侨康路、蓝海路道路新建工程	2016.12-2018.06	0.4	0.4	2017.06-2019.03	0.52	0.41	0.04	0.07	-	-
13	老区城市维护项目	2016.12-2018.06	1.5	1.5	2017.06-2019.03	1.95	1.61	0.14	0.2	-	-
14	老区其他城市维护	2016.12-2018.06	3.5	3.53	2017.06-2019.03	4.59	3.96	0.32	0.31	-	-
15	产业区三期绿化	2016.12-2018.06	0.5	0.5	2017.06-2019.03	0.65	0.54	0.04	0.07	-	-
16	沿江街道其他城市维护	2016.12-2018.06	0.5	0.5	2017.06-2019.03	0.65	0.57	0.04	0.04	-	-
17	安业河一期、秃尾巴河一期、民兵河、中心北河施工	2016.12-2018.06	1	1	2017.01-2019.03	1.30	1.12	0.09	0.09	-	-
	合计		21.99	22.07		28.69	25.26	1.49	1.94		

截至 2019 年 9 月末，江北产投主要在建项目情况如下：

表 4-15：截至 2019 年 9 月末江北产投重点在建项目情况

单位：亿元

序号	项目名称	总投资	截至 2019 年 9 月末已投资	未来投资计划			预计收入金额	回款期间
				2019.10-12	2020	2021		
1	南京高新区星火路北延道路	1.55	1.46	0.09			2.02	2018.03-2020.06
2	高新区新华西路、江山路北延、南浦路南延项目	1	1				1.28	2018.03-2019.12
3	高新北路（学府路至万家坝路）	1.18	1.12	0.06			1.54	2018.03-2019.12
4	高科十二路道路工程	1	0.95	0.05			1.29	2018.03-2020.06
5	朝阳河一期、吨粮河河道整治工程	1	0.93	0.07			1.26	2018.03-2019.12
6	汤盘公路高新区段道路新建工程	3.6	2.32	0.86	0.42		4.68	2018.09-2020.12
7	老区路政	1	0.97	0.03			1.3	2018.03-2019.12
8	高新区万家坝路项目建设	3.14	0.91	0.66	1.57		4.08	2019.10-2021.06
9	万家坝路下穿宁连高速公路工程	1.62	1.15	0.11	0.36		2.11	2018.12-2020.12
10	永新路西延东进农村灰色化道路建设	1.19	0.76	0.05	0.38		1.55	2018.03-2020.12
	合计	16.28	11.57	1.98	2.73		21.11	

截至 2019 年 9 月末，江北产投未来主要拟建项目如下：

表4-16：截至2019年9月末江北产投拟建项目

单位：亿元

序号	名称	总投资	预计开工时间	预计完工时间	未来投资计划			预计收入金额
					2019 年 10-12 月	2020 年	2021 年	
1	万家坝路西延道路工程（万家坝路下穿宁连）	4.92	2019 年	2021 年	0.95	3.70	0.27	6.40
2	浦泗路道路改造二标工程	6.99	2019 年	2021 年	6.19	0.50	0.30	9.09
	合计	11.91	-	-	7.14	4.20	0.57	15.49

②江北建投工程建设业务开展情况

报告期，江北建投主要已完工项目情况如下：

表 4-17：江北建投报告期主要已完工的市政基础设施项目基本情况

单位：亿元

序号	项目名称	开竣工时间	计划总投资	2016 年以前	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年 1-9 月	截至 2019 年 9 月末累计投资
1	长芦片区 MTO 产业项目配套设施建设	2015.03-2016.09	5.53	1.02	4.51	-	-	-	5.53
2	长芦片区 EO 产业项目配套设施建设（二期）	2015.02-2016.05	2.91	1	1.91	-	-	-	2.91
3	长芦片区贵金属综合利用产业项目配套设施建设	2015.11-2016.1	4.3	0.3	4	-	-	-	4.3
4	长芦片区甲醇制烯烃产业项目配套设施建设	2015.12-2016.12	10.09	1	9.09	-	-	-	10.09
5	长芦片区化工新材料产业项目配套设施建设	2015.11-2016.1	4.51	0.5	4.01	-	-	-	4.51
6	玉带片区精细化工产业项目配套设施建设	2015.11-2016.1	7.38	0.5	6.88	-	-	-	7.38
7	长芦片区高端精细化学品产业项目配套设施建设	2015.12-2017.06	11.56	-	5.00	6.56	-	-	11.56
合计			46.28	4.32	35.40	6.56	-	-	46.28

表 4-18：江北建投报告期已完工的市政基础设施项目回款情况

单位：亿元

序号	项目名称	回款年限	总回款金额	已回款金额及未来回款计划					
				2017 年及以前	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年及以后
1	长芦片区 MTO 产业项目配套设施建设	5 年	5.7	1.43	1.14	1.14	1.14	0.86	-
2	长芦片区 EO 产业项目配套设施建设（二期）	5 年	3	0.75	0.60	0.60	0.60	0.45	-
3	长芦片区贵金属综合利用产业项目配套设施建设	10 年	4.43	0.44	0.44	0.44	0.44	0.44	2.23
4	长芦片区甲醇制烯烃产业项目配套设施建设	10 年	10.4	1.04	1.04	1.04	1.04	1.04	5.2
5	长芦片区化工新材料产业项目配套设施建设	10 年	4.64	0.46	0.46	0.46	0.46	0.46	2.34
6	玉带片区精细化工产业项目配套设施建设	10 年	7.6	0.76	0.76	0.76	0.76	0.76	3.8

序号	项目名称	回款年限	总回款金额	已回款金额及未来回款计划					
				2017 年 及以前	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年 及以后
7	长芦片区高端精细化学品产业项目配套设施建设	10 年	11.92	-	-	0.60	1.19	1.19	8.93
合计			47.69	4.88	4.44	5.04	5.63	5.20	22.5

截至 2019 年 9 月末，江北建投主要在建项目情况如下：

表 4-19：江北建投在建的市政基础设施项目基本情况

单位：亿元

序号	项目名称	拟开竣工 时间	计划总投资	截至 2019 年 9 月末 累计投资
1	玉带片区聚烯烃催化剂产业项目配套设施建设	2017.03- 2019.12	6.51	5.45
2	长芦片区高性能涂料产业项目配套设施建设	2017.03- 2019.12	4.61	4.22
3	长芦片区蛋氨酸（二期）产业项目配套设施建设	2017.03- 2021.03	12.21	7.54
4	长芦片区烯烃下游产品产业项目配套设施建设	2017.03- 2019.12	5	4.86
5	长芦片区原料药及制剂产业项目配套设施建设	2017.03- 2019.12	5.31	4.97
6	玉带片区精细化工（二期）产业项目配套设施建设	2017.03- 2021.03	7.51	6
合计			41.15	33.04

截至 2019 年 9 月末，江北建投未来三年拟建项目情况如下：

表 4-20：江北建投未来三年拟建项目情况

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（二期）	2020-2022	11.00	-	7.58	3.42
2	长江大保护（丁解水库片区环境综合整治）工程	2020-2022	12.96	-	8.40	4.56
3	江北新区妇女儿童健康中心	2020-2022	10.40	-	5.40	5.00
合计		-	34.36	-	21.38	12.98

③江北公投工程建设业务开展情况

江北公投的接水工程业务的收入主要来自自来水安装入户，即连接主干供水管道与客户之间的配套管网的建设。一方面随着六合北部山区供水工程项目、青奥会自来水保供工程的完工以及化学工业园部分企业厂区收费的并入，公司的客户数量及销售收入有所提升；另一方面公司正加紧开展技改工作，有效地减少自来水漏损，降低生产成本，提升公司盈利能力。2018 年度，接水工程的主要客户情况如下：

表 4-21：2018 年度江北公投接水工程业务基本情况

年度	前五大客户	金额（万元）	占比（%）
2018 年度	南京化学工业园区经济适用住房中心	1,109.61	4.41
	中铁电化集团南京有限公司	852.56	3.39
	南京招商招盛房地产有限公司	550.59	2.19
	南京荣盛置业有限公司	444.58	1.77
	南京招商招盛房地产有限公司	352.98	1.40
	合计	3,310.32	13.16

截至 2018 年末，江北公投已建基础设施项目包括沿江工业开发区污水管线提升泵站项目、园东西路西延项目、江北大道（化工园段）两侧大道景观改造等项目。已建基础设施项目情况如下：

表 4-22：截至 2018 年末江北公投已建的基础设施项目基本情况

单位：万元

项目名称	已投资金额	已确认收入	已回款金额
沿江工业开发区污水管线提升泵站项目	22,534.60	24,788.06	24,788.06
园东西路西延项目	19,739.38	21,713.32	21,713.32
2013 年广场、游园及接头绿地项目	1,685.65	1,854.22	1,854.22
雨污分流机关支管现项目	2,795.07	3,074.58	3,074.58
江北大道（化工园段）两侧大道景观改造	8,596.17	9,455.79	9,455.79
高速公路两侧绿化项目	5,357.57	5,893.33	5,893.33
南京化学工业园区污水主次管网建设项目	2,402.79	2,643.07	2,643.07
葛塘广场景观改造工程	1,238.81	1,362.69	1,362.69
大厂生态防护林工程	10,909.09	12,000.00	12,000.00

项目名称	已投资金额	已确认收入	已回款金额
其他项目小计	9,569.92	10,526.90	9,691.77
合计	84,829.05	93,311.96	92,476.83

截至 2018 年末，江北公投在建基础设施项目包括主要包括南京大厂生态防护林建设工程、柯洼路棚户区改造项目、油大线沿线环境整治项目、横三路等道路建设、景河苑改造项目等。在建基础设施项目情况如下：

表 4-23：截至 2018 年末江北公投在建的基础设施项目基本情况

单位：万元

序号	项目名称	计划投资总额	已投资总额	2019 年计划完成投资	2020 年计划完成投资	2021 年计划完成投资
1	雨污分流一号合同工程	4,000.00	2,016.76	661.08	661.08	661.08
2	雨污分流三号合同工程	6,128.35	4,626.68	500.56	500.56	500.56
3	团结大道项目	5,600.00	1,834.16	1,255.28	1,255.28	1,255.28
4	松杨路道路工程	5,200.00	4,624.79	191.74	191.74	191.74
5	油大线沿线环境整治项目	19,545.80	2,460.38	5,695.14	5,695.14	5,695.14
6	柯洼路棚户区改造项目	21,484.80	7,328.40	4,718.80	4,718.80	4,718.80
7	宁天城际公交一体化	1,800.00	1,158.81	213.73	213.73	213.73
8	南京大厂生态防护林建设工程	312,218.30	180,557.09	43,887.07	43,887.07	43,887.07
9	葛中路改造工程（松杨路-葛关路）	1,800.00	301.74	499.42	499.42	499.42
10	江北大道三期环境整治项目	14,000.00	2,464.02	3,845.33	3,845.33	3,845.33
11	动迁拆违绿化整治项目					
12	区内道路绿化景观提升项目					
13	农村改水工程	31,500.00	28,981.82	839.39	839.39	839.39
14	横三路等道路建设	20,400.00	2,100.00	6,100.00	6,100.00	6,100.00
15	晓山路南侧拆迁安置房项目	22,000.00	10,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00
16	景河苑改造项目	19,600.00	14,000.00	1,866.67	1,866.67	1,866.67
17	葛塘西片区改造项目	9,100.00	3,000.00	2,033.33	2,033.33	2,033.33
18	其他项目	20,000.00	11,166.98	2,944.34	2,944.34	2,944.34
	合计	514,377.25	276,621.63	79,251.87	79,251.87	79,251.87

2019 年至 2021 年，需江北公投代建的基础设施建设项目总计 12 个，包括南京市高新区北部污水处理厂扩容改造项目、水环境提升系统三期（大桥北以南）项目、公交设施建设工程、“三供一业”南化供水分离移交改造工程等工程，具体如下表所示：

表 4-24：截至 2018 年末江北公投基础设施建设计划情况

单位：万元

序号	项目名称	总投资	2019 年计划完成投资	2020 年计划完成投资	2021 年计划完成投资	计划开工时间	计划竣工时间
1	南京市高新区北部污水处理厂扩容改造项目	53,200.00	35,000.00	18,200.00	0.00	2019 年	2020 年
2	水环境提升系统二期（大桥北以南）项目	70,000.00	60,000.00	10,000.00	0.00	2019 年	2020 年
3	水环境提升系统三期（大桥北以南）项目	115,000.00	115,000.00	0.00	0.00	2019 年	2020 年
4	山水金盾保障房装修工程	1,200.00	1,200.00	0.00	0.00	2019 年	2020 年
5	公交设施建设工程	32,800.00	13,000.00	19,800.00	0.00	2019 年	2020 年
6	华美路东延项目	5,000.00	5,000.00	0.00	0.00	2019 年	2019 年
7	“三供一业”南化供水分离移交改造工程	19,500.00	14,700.00	4,800.00	0.00	2019 年	2020 年
8	二次供水设施改造	7,500.00	4,000.00	1,750.00	1,750.00	2019 年	2021 年
9	智慧水务工程	15,800.00	15,800.00	0.00	0.00	2019 年	2019 年
10	四周停保场	4,300.00	2,100.00	1,100.00	1,100.00	2019 年	2021 年
11	太子山公园南大门环境整治	12,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	2019 年	2021 年
12	科技环路道路工程	800.00	400.00	400.00	0.00	2019 年	2021 年
	总计	337,100.00	270,200.00	60,050.00	6,850.00	-	-

（3）土地整理开发业务

发行人土地整理开发业务板块主要由子公司江北产投承担。报告期各期，发行人土地整理业务板块实现收入分别为 126,204.64 万元、71,554.75 万元、

29,966.20 万元和 31,976.06 万元。报告期内，发行人土地整理业务板块收入呈现下降趋势，主要原因为随着江北新区的逐步深化开发，土地一级开发整理有所放缓。

1) 业务模式

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

江北产投按照高新区管委会的授权及委托，对委托地块进行“五通一平”等前期整理和开发，达到挂牌上市的标准和要求后，由南京高新技术产业开发区土地储备中心统一进行“招、拍、挂”，供给区内用地单位。江北产投一级土地开发业务模式主要为：根据江北产投与江北新区管委会（高新区管委会）签署的业务协议，江北新区管委会（高新区管委会）委托江北产投对土地进行整理，项目完工后，江北新区管委会（高新区管委会）向江北产投拨付相关土地开发整理成本及收益，形成江北产投土地整理板块的收入。

2) 发行人土地整理开发业务开展情况

2017 年、2018 年及 2019 年 1-9 月，江北产投土地整理开发业务主要明细如下：

表4-25：2017年土地整理开发业务主要明细

单位：万元、平方米

序号	地块名称	开发期间	土地性质	面积	确认收入金额	回款金额
1	七里河大街以东，九洑洲路以南地块	2014-2017	住宅用地、商办、基层社区、绿地、公共设施道路	200,000.00	49,596.26	49,596.26
2	高新龙王山东侧pkb01307-06地块	2014-2017	二类住宅	66,200.00	16,416.36	16,416.36
	合计			266,200.00	66,012.62	66,012.62

表4-26：2018年土地整理开发出让业务主要明细

单位：万元、平方米

序号	项目名称	开发期间	土地性质	面积	确认收入金额	回款金额
1	泰山园区	2015-2018	住宅用地、商办、	67,438.31	15,481.12	15,481.12

序号	项目名称	开发期间	土地性质	面积	确认收入金额	回款金额
			基层社区、绿地、公共设施道路			
2	产业区三期	2015-2018	住宅用地、商办、基层社区、绿地、公共设施道路	32,981.51	10,607.48	10,607.48
3	老区	2015-2018	住宅用地、商办、基层社区、绿地、公共设施道路	3,553.46	876.42	876.42
	合计			103,973.28	26,965.02	26,965.02

表4-27：2019年1-9月土地整理开发出让业务主要明细

单位：万元、平方米

序号	项目名称	开发期间	土地性质	面积	确认收入金额	回款金额
1	产业区三期	2015-2018	住宅用地、商办、基层社区、绿地、公共设施道路	27,498.61	9,722.13	9,722.13
2	老区	2015-2018	住宅用地、商办、基层社区、绿地、公共设施道路	16,594.03	4,364.27	4,364.27
3	泰山园区	2015-2018	住宅用地、商办、基层社区、绿地、公共设施道路	61,532.87	17,889.66	17,889.66
	合计			105,625.51	31,976.06	31,976.06

表4-28：截至2019年9月末开发过程中的土地明细

单位：亩、亿元

序号	地块名称	面积	总投资	已投资	未来三年投资计划			计划出让年份	预计出让金额
					2019年10-12月	2020年	2021年		
1	高新区产业区四期环境综合整治项目	204.07	20.41	19.83	0.58	-	-	2020年	32.60
2	盘城镇工业园片区环境综合整治项目	139.32	17.03	16.42	0.61	-	-	2020年	26.30
3	高新路北延	93.75	8.02	3.74	2.40	1.88	-	2020年	9.30
4	盘城镇街环境综合整治项目	89.46	9.79	4.68	2.11	3.00	-	2020年	12.80
	合计	526.60	55.25	44.67	5.70	4.88	-	-	81.00

3）发行人未来土地开发计划

未来五年，江北产投将在承担江北新区基础设施建设任务的基础上，进一步推进南京软件园、生物医药园、光电子产业园、创意产业园、交通产业园、环保

新材料产业园、现代农业示范园等“一区多园”的开发建设。依托区内城市化进程，对土地资源进行成片规划，加大基础设施建设投资力度，以商业运作的模式带动多样化经营，以合作开发的形式积累运作经验。

下表为未来 2 年江北产投拟出让计划，在预测中，结合江北产投的土地出让计划以及高新区的整体规划，工业土地、科教土地、住宅及商业用地比例按 4:4:2 来配比，江北产投 2020-2021 年每年开发 1,200 亩土地来预测，其中工业土地 480 亩、科教土地 480 亩、住宅及商业用地 240 亩。

表4-29：发行人土地开发业务科目明细

单位：亩、万元

年份	住宅及商业用地	科教用地	工业用地	合计	预计开发成本	预计确认收入
2020	240.00	480.00	480.00	1,200.00	88,000.44	105,600.53
2021	240.00	480.00	480.00	1,200.00	96,000.48	115,200.58

（4）保障房建设业务

发行人保障房业务板块主要由子公司江北产投、江北公投及广德置业承担，保障房类型包括拆迁安置房、公租房、经济适用房等。报告期各期，发行人保障房业务板块共实现收入分别为 44,014.05 万元、265,483.21 万元、209,873.15 万元和 25,598.52 万元，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。北园置业公司具有房地产开发二级资质，每年的开发能力约为 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由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，具备房地产开发二级资质，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) 项目运营情况

①江北产投保障房业务情况

1、在售保障房项目情况

截至 2019 年 9 月末，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4-30：江北产投近两年及一期保障房项目销售明细

单位：万元、元/平方米、平方米

科目	2017年	2018年	2019年1-9月
住宅销售面积	87,530.26	12,183.83	82,346.69
住宅销售均价	2,675.00	2,703.00	2,669.93
住宅销售收入	23,414.34	3,293.29	21,985.99
商铺销售面积	4,649.43	1,034.31	-
商铺销售均价	18,600.00	18,700.00	-
商铺销售收入	8,647.94	1,934.16	-
销售总面积	92,179.69	13,218.14	82,346.69
销售总收入	32,062.29	5,227.45	21,986.03

表 4-31：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	累计确认收入金额	可售面积	已售面积
1	盘城居住新区一期	36,000.00	2016.06.01	2019.05.01	20,108.23	105,323.55	105,323.55
2	盘城居住新区一期二组团	58,700.00	2014.07.01	2017.07.01	37,281.83	175,635.95	175,165.36

序号	名称	项目总投资	开工时间	竣工时间	累计确认收入金额	可售面积	已售面积
3	盘欣家园	25,100.00	2011.12.01	2015.03.01	10,674.87	64,946.09	51,803.42
4	盘城居住新区一期三组团	36,000.00	2015.03.01	2018.11.01	16,448.57	89,641.30	81,419.46
5	泰山74亩保障房	57,000.00	2014.11.01	2019.01.01	27,149.05	132,694.22	96,388.85
	合计	212,800.00	--	--	111,662.55	568,241.11	510,100.64

I、盘城居住新区一期

立项批复：盘城 124 亩保障房项目已经由《关于盘城居住新区一期拆迁安置房项目核准的批复》（浦发改字（2009）202 号）批准。项目总投资为 29,000 万元，项目建设内容为 16 幢小高层住宅楼。建筑面积 12 万平方米，其中地下面积 4,000 平方米。

II、盘城居住新区一期二组团

盘城居住新区一期二组团项目位于南京高新盘城街道。项目总投资 56,000 万元，总占地面积约 103,834.35 平方米，总建筑面积约 199,000 平方米，其中地上建筑面积约 174,000 平方米，地下建筑面积约 25,000 平方米。

III、盘欣家园

盘欣家园项目总投资 20,000 万元，计划用地面积 30,847 平方米，工程主要建筑面积约 70,000 平方米，项目建成后，将竣工约 680 套拆迁安置房。

IV、盘城居住新区一期三组团

盘城居住新区一期三组团项目用地面积约 76,098 平方米，项目总建筑面积约为 112,708 平方米，地下建筑面积约 13,297 平方米，地上建筑面积约 99,410 平方米，共计 1,037 套。项目主要建设内容包括小高层住宅、高层住宅、社区配套、变配电房、幼儿园、地下车库、地下室等。

V、泰山 74 亩经济适用房项目

泰山 74 亩经济适用房项目总用地面积约 49,453.94 平方米，总建筑面积约 184,300.02 平方米，其中地下建筑面积约 35,913.92 平方米，地上建筑面积约 148,386.10 平方米，共计 1,439 套，主要建设内容为住宅楼、商业及社区配套。

2、在建及拟建保障房项目

江北产投房屋销售板块在建项目总投资 55.00 亿元，截至 2019 年 9 月底已投资 37.82 亿元；江北产投拟建项目盘城 2 号地块经济适用房、盘城镇街经济适用房（拆迁安置房）项目和盘城工业园片区经济适用房（拆迁安置房）项目，拟

建项目总投资 76.50 亿元。未来江北新区范围内保障房建设及投融资工作将主要由江北产投下属子公司北园置业承担，北园置业是江北产投拟建项目的主要运营主体。

截至 2019 年 9 月末，江北产投保障房销售业务在建和拟建项目情况如下：

表4-32：截至2019年9月末江北产投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	2019 年 9 月底已投资	未来投资计划			预计收入
					2019 年 10-12 月	2020 年	2021 年	
江北泰山经济适用房片区	2016.07	2020.09	25.50	19.73	1.91	3.86		34.27
沿江 150 亩保障房项目	2016.06	2019.12	15.50	15.00	0.50	-		21.05
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	1.97	0.33	4	1.2	8.50
侨谊河东侧经济适用房（拆迁安置房）项目	2018.05	2021.04	6.50	1.12	1.08	3.3	1	7.10
合计	--	--	55.00	37.82	3.82	11.16	2.2	70.92

I、江北泰山经济适用房片区

江北泰山经济适用房片区项目建设地点位于南京高新区内泰山街道。项目资金来源主要为自有资金和债券融资，项目规划用地面积约14.57万平方米，建筑面积约为54.63万平方米，预计2020年进入销售阶段。

II、沿江150亩保障房项目

沿江150亩保障房项目建设地点位于南京浦口区沿江街道。项目总用地面积约11万平方米，住宅部分总建筑面积约38万平方米，预计2020年1月进入销售阶段。

III、盘城新居四组团经济适用房（拆迁安置房）项目

盘城新居四组团经济适用房（拆迁安置房）项目建设地点位于浦口区盘城街道，项目规划用地面积约5.12万平方米，建筑面积约为18.40万平方米，预计2021年进入销售阶段。

IV、侨谊河东侧经济适用房（拆迁安置房）项目

侨谊河东侧经济适用房（拆迁安置房）项目建设地点位于浦口区沿江街道。项目规划用地面积约5.04万平方米，建筑面积约为15.34万平方米。预计2021年进入销售期。

表4-33：截至2019年9月底拟建保障房项目情况

单位：亿元

名称	总投资	预计开工时间	预计竣工时间	未来投资计划			预计收入
				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	21.75
盘城镇街经济适用房（拆迁安置房）项目	26.00	2020.7	2023.6	-	5.00	21.00	29.60
盘城工业园片区经济适用房（拆迁安置房）项目	36.00	2020.7	2023.6	-	5.00	31.00	41.30
合计	76.50			7.50	16.00	53.00	92.65

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。

保障性住房的销售价格主要是由南京化学工业园区征收拆迁管理办公室参照南京市六合区政府印发的《南京市六合区征地补偿安置办法》（六政规[2011]2 号）、《南京市六合区国有土地上房屋征收与补偿办法》（六政规[2013]4 号）、《南京市六合区国有土地上房屋征收与补偿若干问题的规定》（六政规[2013]5 号）等文件，并综合保障性住房所处区域、楼层及面积等因素制定。保障性住房的销售价格分为两部分：①基准销售价格，对应拆迁户拆迁面积的销售价格；②超出拆迁面积后的价格，即拆迁户所购买的保障性住房面积中超出拆迁面积部分的销售价格。公司已完工项目的具体销售价格如下：

单位：元/平方米

项目	基准销售价格	超出拆迁面积后的价格
芳庭潘园	1,950	3,600
聚瑞家园	2,450	3,800
怡景佳园	2,450	3,800
凤滨嘉园	2,156	3,600
永恒家园	2,000	3,600
永恒家园二期	2,450	3,800
山潘二村	4,600	5,600
晓山路南侧一期	3,600	5,600

截至 2018 年末，江北公投共有 4 个在建安置房项目，总投资 36.58 亿元。

表 4-34：截至 2018 年末江北公投在建保障房项目情况

单位：亿元、平方米

序号	项目名称	总投资	已投资	拟建设期 (年)	计划投资		
					2019 年	2020 年	2021 年
1	晓山路南侧二期项目	11.90	6.43	2014-2022	1.60	1.20	0.50
2	晓山路南侧三期项目	10.04	3.26	2014-2022	1.50	1.50	1.00
3	葛塘杜圩朱庄景河苑项目一期	8.14	6.56	2014-2020	0.90	0.68	0.00
4	葛塘 5、6 号一期项目	6.50	1.99	2014-2021	1.00	1.50	1.00
合计		36.58	18.24	-	5.00	4.88	2.50

截至2018年末，江北公投共有3个拟建安置房项目，计划总投资33.97亿元，2019年至2021年计划分别投资12.50亿元、9.50亿元和5.32亿元。

表 4-35：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

根据南京化学工业园区建设局提出的《南京化学工业园区2015-2020年棚户区改造项目规划》，2015-2020年，涵盖大厂片区、葛塘片区及长芦片区，总共36项棚户区改造项目将在2015至2020年陆续启动。项目计划总投资约260亿元，涉及土地面积约2,678.70万平方、住宅户数31,410户、企业258家。江北公投作为上述棚户区改造项目的唯一实施单位，将为公司安置房建设业务的稳步发展奠定坚实基础。

（5）其他业务板块

发行人除上述主营业务板块外，发行人其他业务收入主要为基金投资和管理、自来水销售、热电销售、租赁收入和服务费等。报告期各期，发行人其他业务收入分别为 52,404.71 万元、74,676.47 万元、152,762.05 万元和 111,935.96 万元。

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。

表 4-36：发行人自来水销售近三年及一期总体经营情况

单位：万元、%

项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
营业收入	8,469.21	11,967.65	11,307.79	10,424.93
营业成本	4,980.15	6,904.56	6,930.82	7,782.41
毛利润	3,489.06	5,063.09	4,376.97	2,642.52

项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
毛利率	41.20	42.31	38.71	25.35

表 4-37：发行人热电销售近三年及一期总体经营情况

单位：万元、%

项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
营业收入	5,581.54	8,972.86	9,076.39	7,244.29
营业成本	4,570.93	7,932.45	8,338.07	6,550.45
毛利润	1,010.61	1,040.41	738.32	693.84
毛利率	18.11	11.60	8.13	9.58

表 4-38：发行人租赁收入近三年及一期总体经营情况

单位：万元、%

项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
营业收入	35,970.00	45,218.43	7,977.68	3,025.08
营业成本	20,734.95	25,959.72	11,386.81	1,352.34
毛利润	15,235.05	19,258.71	-3,409.13	1,672.74
毛利率	42.35	42.59	-42.73	55.30

注：2017 年发行人租赁毛利率为负，主要是因为江北产投在招商引资和园区服务时，为了吸引投资企业，将房屋以较低的价格出租给投资企业，导致营业成本增加的同时营业收入增加较少。

表 4-39：发行人服务费收入近三年及一期总体经营情况

单位：万元、%

项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
营业收入	12,619.41	27,395.09	15,380.93	11,492.77
营业成本	8,508.41	22,438.04	9,769.97	8,137.21
毛利润	4,111.00	4,957.05	5,610.96	3,355.56
毛利率	32.58	18.09	36.48	29.20

除以上收入外，发行人的其他收入还包括：劳务收入、资金占用费等。这些收入在发行人的收入中占比较低，多为发行人孙公司的主营业务。另外在发行人 2015 年的财务数据中以养护绿化、电力销售、客运服务、广告经营、和污水处理为主营业务的企业，在之后年度合并纳入发行人子公司南京江北新区国有资产管理有限责任公司，其收入合并纳入发行人化学园区公共事业板块不单独列示。

（五）发行人发展战略

发行人作为江北新区主要的大型国有独资公司，其成立得到了南京市人民政府的大力支持并获得了较快的发展。目前，政府将江北新区优质资产注入到发行人，预计发行人未来资产规模和经营收入均将呈现连年增长态势。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》，承担江北新区重大功能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

发行人将重点依托当地现有的资源优势，突出组织管理优势和政策支持优势，逐渐转移为以经营性和准经营性项目投资建设为主，成为独立经营自负盈亏的市场经济主体。

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公司的经营定位，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

扬子国投将立足于服从服务江北新区发展战略，专注四大业务板块（金融控股、公用事业、新城开发、投资建设运营），在江北新区高质量发展中担当先锋，在全市国资国企改革中担当先锋，在扬子江城市群和长三角一体化建设中担当先锋，成为国有资本投资平台的领先企业。

发行人将按照服务新区开发建设的“主平台、主抓手、主阵地”的战略定位，聚焦新区“两城一中心”产业布局，成为“新金融中心”建设的主抓手，成为重大项目投资建设的主平台，成为新区智慧化建设运营的推动者，成为提升江北新主城文化品质的开拓者，着力打造成为长三角地区一流的“功能化、专业化、综合化、国际化”的现代化国资集团，成为全面深化国企改革，创新驱动发展的一面旗帜。

九、发行人报告期是否存在重大违法违规行为

报告期内，发行人不存在影响本期债券发行条件以及对投资者决策产生重大影响的重大违法违规行为。

十、关联交易

发行人为国有独资有限责任公司，实际控制人为南京市人民政府。发行人与各子公司之间的关联交易须履行与非关联交易同样的询价、招投标、比选和审批程序，关联交易完全按照市场价格定价。

（一）关联方认定

1、关联方的认定标准

发行人对关联方的认定标准为：一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制或重大影响的，构成关联方。

2、发行人的主要关联方

（1）发行人股东

截至 2019 年 9 月末，发行人股东为南京市江北新区管理委员会，具体情况如下：

表 4-40：截至 2019 年 9 月末发行人股东出资情况

单位：万元、%

名称	出资情况	持股比例
南京市江北新区管理委员会	900,000.00	100.00

（2）发行人子公司及参股公司情况

具体参见本募集说明书摘要第四节之“五、发行人主要子公司及参控股公司情况”。

（3）主要其他关联方

表 4-41：发行人主要其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与发行人的关系
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
江苏南热发电有限责任公司	有重大影响的投资方

（二）近三年关联交易情况

1、出售商品或提供劳务情况

表 4-42：近三年发行人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	2017 年	2016 年
南京市江北新区管理委员会	资产使用费	6,436.58	-	-
	市政基础设施承建	15,567.40	-	-
	土地转让成本	109.75	-	-
南京化工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	土地开发结转收入	-	-	3,175.98
	市政基础设施承建	-	19,517.32	25,852.16
	资产租赁	-	12,936.37	11,339.01
	施工劳务	-	17,629.36	31,030.36
	管养服务	4,941.36	4,941.36	5,064.90
合计	-	27,096.85	55,024.41	76,462.41

2、采购商品、接受劳务情况

表 4-43：近三年发行人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	2017 年	2016 年
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	8,177.37	6,550.45
南京化学工业园区管理委员会	租用管道设备	-	-	11,050.00
南京市江北新区公共工程建设中心	代建服务费	-	514.77	658.70
合计	-	9,012.99	8,692.14	18,259.15

3、对关联方应付款项情况

表 4-44：近三年末发行人应付关联方款项账面余额情况

单位：万元

项目	关联方名称	2018 年末	2017 年末	2016 年末
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	-	-
	江苏南热发电有限责任公司	-	993.81	874.14
预收账款	南京化学工业园区管理委员会	-	-	101,375.00
其他应付款	南京高新技术产业开发区管理委员会	4,031.48	-	-
	南京市江北新区公共工程建设中心		284,246.54	260,281.96

项目	关联方名称	2018 年末	2017 年末	2016 年末
	南京化学工业园区节能减排科技有限公司	220.00	-	-
长期应付款	南京市江北新区公共工程建设中心	-	232,097.00	232,097.00
合计	-	11,152.25	517,337.35	594,628.10

4、对关联方应收款项情况

表 4-45：近三年末发行人应收关联方款项账面余额情况

单位：万元

项目	关联方名称	2018 年末	2017 年末	2016 年末
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	252,235.53	218,199.52
	南京高新技术产业开发区管理委员会	94,762.12	-	-
	南京市江北新区公共工程建设中心	-	344.00	114.00
其他应收款	南京高新技术产业开发区管理委员会	416,744.83	-	44,477.23
	南京市江北新区管理委员会	426,741.32	-	232,684.03
	南京化学工业园区管理委员会	104,050.22	103,050.22	106,385.22
	南京沿江经济技术开发区有限公司	-	6,000.00	6,000.00
	南京市江北新区公共工程建设中心	-	50,226.80	219.75
	南京宁北轨道交通有限公司	36,000.00	-	-
其他非流动资产	南京化学工业园区管理委员会	1,078,154.06	1,140,054.06	980,194.02
合计	-	2,348,108.42	1,551,910.61	1,588,273.77

十一、资金违规占用的情形

报告期内，发行人与控股股东、实际控制人及其他关联方存在关联交易情况，但不存在发行人的资金被控股股东、实际控制人及其他关联方违规占用的情形，关联交易定价公允合理。

十二、发行人信息披露安排

发行人将安排专门人员负责信息披露事务以及投资者关系管理，发行人将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按照本期债券主管部门的有关规定和《债券受托管理协议》的约定进行重大事项信息披露，在每一会计年度结束之日起四个月内，和每一会计年度的上半年结束之日起二个月内，分别向上交所提交并披露上一年度年度报告和本年度中期报告，且年度报告应当经具有从事证券服务业务资格的会计师事务所审计。

十三、投资者关系管理

（一）本期债券认购及转让范围

参与本期债券认购和转让的投资者包括：合格投资者；发行人的董事、监事、高级管理人员及持股比例超过 5% 的股东；本期债券的承销商。

1、合格投资者

（1）经有关金融监管部门批准设立的金融机构，包括证券公司、期货公司、基金管理公司及其子公司、商业银行、保险公司、信托公司、财务公司等；经行业协会备案或者登记的证券公司子公司、期货公司子公司、私募基金管理人；

（2）上述机构面向投资者发行的理财产品，包括但不限于证券公司资产管理产品、基金管理公司及其子公司产品、期货公司资产管理产品、银行理财产品、保险产品、信托产品、经行业协会备案的私募基金；

（3）社会保障基金、企业年金等养老基金，慈善基金等社会公益基金，合格境外机构投资者（QFII）、人民币合格境外机构投资者（RQFII）；

（4）同时符合下列条件的法人或者其他组织：

最近 1 年末净资产不低于 2000 万元；

最近 1 年末金融资产不低于 1000 万元；

具有 2 年以上证券、基金、期货、黄金、外汇等投资经历。

（5）中国证监会和上海证券交易所认可的其他投资者。

以上所称金融资产，是指银行存款、股票、债券、基金份额、资产管理计划、银行理财产品、信托计划、保险产品、期货及其他衍生产品等。

2、其他投资者

（1）发行人的董事、监事、高级管理人员及持股比例超过 5% 的股东；

（2）本期债券承销商。

（二）本期债券认购及转让约束条件

1、参与本期债券认购和转让的投资者应符合《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》规定的投资者适当性管理相关条件；

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

（三）发行人关于本期债券发行的承诺

发行人承诺在本期债券发行环节，不直接或者间接认购自己发行的债券。债券发行的利率或者价格应当以询价、协议定价等方式确定，发行人不操纵发行定价、暗箱操作，不以代持、信托等方式谋取不正当利益或向其他相关利益主体输送利益，不直接或通过其他利益相关方向参与认购的投资者提供财务资助，不实施其他违反公平竞争、破坏市场秩序等行为。

发行人如有董事、监事、高级管理人员、持股比例超过 5%的股东及其他关联方参与本期债券认购，发行人将在发行结果公告中就相关认购情况进行披露。

第五节 财务会计信息

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 年的财务报告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。2019 年 1-9 月财务报表未经审计。

如无特殊说明，本期债券募集说明书涉及的 2016-2018 年财务数据均引自上述审计报告。本期债券募集说明书涉及的 2019 年 1-9 月财务数据引自上述未经审计的财务报表。有关财务会计数据分析非经特别说明，均以合并报表数据为准。

一、发行人最近三年及一期财务报表

发行人合并口径近三年及一期财务数据如下：

表5-1：截至报告期各期末发行人合并口径资产负债表

单位：万元

项目	2019 年 9 月末	2018 年末	2017 年末	2016 年末
流动资产：				
货币资金	4,530,333.75	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	-	-	-	-
应收票据及应收账款	729,292.23	563,536.74	657,983.02	469,629.33
预付款项	281,678.06	202,802.15	165,036.44	146,045.66
其他应收款	1,578,017.30	1,486,693.49	1,739,066.55	949,581.94
存货	7,772,038.94	6,590,692.49	5,494,331.71	4,816,652.30
持有待售资产	-	-	1,000.00	1,020.00
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	150,391.12	114,868.44	138,930.92	48,193.87
流动资产合计	15,041,751.40	12,673,424.59	11,587,616.81	9,683,082.28
非流动资产：				
可供出售金融资产	1,702,575.35	1,279,639.33	821,726.71	606,138.20
持有至到期投资	56,209.37	55,524.65	46,209.75	-
长期应收款	113,957.67	66,833.72	62,725.40	-
长期股权投资	213,848.21	167,822.76	139,668.49	126,957.61
投资性房地产	1,014,193.27	854,069.26	639,068.32	495,713.78
固定资产	403,509.24	364,702.36	400,565.42	402,929.45
在建工程	1,067,097.42	790,601.28	535,903.03	244,266.18
生产性生物资产	-	-	-	-

项目	2019 年 9 月末	2018 年末	2017 年末	2016 年末
油气资产	-	-	-	-
无形资产	190,671.41	189,228.16	96,767.01	128,226.04
开发支出	-	-	-	-
商誉	181.00	181.00	181.00	181.00
长期待摊费用	23,747.00	23,290.98	13,338.74	11,162.80
递延所得税资产	9,207.23	12,867.92	12,305.39	10,105.17
其他非流动资产	4,133,823.46	4,154,561.70	3,504,887.43	3,111,386.38
非流动资产合计	8,929,020.61	7,959,323.13	6,273,346.68	5,137,066.61
资产总计	23,970,772.02	20,632,747.72	17,860,963.49	14,820,148.90
流动负债：				
短期借款	428,378.29	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	-	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-	-
应付票据及应付账款	293,983.87	248,830.23	293,415.05	187,787.70
预收款项	180,813.95	115,446.65	97,016.48	156,282.56
应付职工薪酬	455.60	2,759.27	2,725.70	1,325.49
应交税费	10,040.07	103,621.38	77,733.41	41,170.70
其他应付款	987,234.30	814,351.38	740,197.91	743,985.70
持有待售负债	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	2,534,640.62	1,384,768.32	1,366,665.19	1,653,723.99
其他流动负债	196.67	210,800.15	141,777.39	180,952.94
流动负债合计	4,435,743.38	3,303,222.99	3,207,787.83	3,382,166.29
非流动负债：				
长期借款	7,878,969.11	7,400,569.23	6,483,423.72	5,105,177.16
应付债券	3,629,647.31	2,616,200.15	1,934,020.12	1,139,057.56
长期应付款	999,734.91	877,095.58	795,037.19	600,869.00
长期应付职工薪酬	-	-	-	-
预计负债	-	-	-	-
递延收益	12,674.17	11,655.00	13,659.37	13,253.61
递延所得税负债	143,072.55	127,905.76	161,292.26	95,435.37
其他非流动负债	63,640.73	48,837.43	36,570.96	31,096.69
非流动负债合计	12,727,738.79	11,082,263.15	9,424,003.63	6,984,889.38
负债合计	17,163,482.17	14,385,486.13	12,631,791.46	10,367,055.67
所有者权益：				
实收资本（或股本）	900,000.00	600,000.00	500,000.00	500,000.00
其他权益工具	278,987.50	179,437.50	-	-
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	278,987.50	179,437.50	-	-
资本公积	1,960,862.90	2,001,214.34	1,632,027.79	1,285,142.77
其他综合收益	131,924.44	116,557.77	89,968.02	93,029.37

项目	2019 年 9 月末	2018 年末	2017 年末	2016 年末
一般风险准备	432.30	416.30	-	-
盈余公积	219.07	219.07	160.33	24.24
未分配利润	140,841.42	158,919.06	138,295.60	111,762.09
归属于母公司所有者权益合计	3,413,267.63	3,056,764.04	2,360,451.74	1,989,958.48
少数股东权益	3,394,022.21	3,190,497.55	2,868,720.29	2,463,134.75
所有者权益合计	6,807,289.85	6,247,261.59	5,229,172.03	4,453,093.23
负债和所有者权益总计	23,970,772.02	20,632,747.72	17,860,963.49	14,820,148.90

表5-2： 报告期各期发行人合并口径利润表

单位：万元

项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
一、营业总收入	359,868.35	717,426.13	727,404.25	507,919.61
其中：营业收入	359,868.35	717,426.13	727,404.25	507,919.61
二、营业总成本	387,325.89	766,936.63	766,135.66	513,536.43
其中：营业成本	269,957.46	572,056.74	598,128.54	401,075.68
税金及附加	6,318.51	10,959.95	9,895.78	9,215.70
销售费用	6,013.04	7,838.96	5,855.08	5,816.01
管理费用	60,507.60	70,729.29	65,358.27	48,750.91
研发费用	-	-	157.55	-
财务费用	48,023.16	106,119.26	73,137.43	38,317.58
资产减值损失	-3,493.88	-767.56	13,603.01	10,360.55
加：其他收益	4,646.81	25,147.87	97,512.43	-
投资收益（损失以“-”号填列）	47,305.32	67,330.38	28,393.13	20,075.69
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-5,693.44	-3,978.16	-5,426.53
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	20,566.58	11,416.93	31,463.68
资产处置收益	-6.52	12,184.67	348.87	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	24,488.06	75,719.00	98,939.95	45,922.56
加：营业外收入	549.36	1,245.78	715.57	35,845.72
减：营业外支出	1,478.98	945.87	796.03	423.74
四、利润总额（亏损以“-”号填列）	23,558.44	76,018.91	98,859.49	81,344.54
减：所得税费用	10,619.76	18,679.48	27,811.54	17,283.11
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	12,938.68	57,339.43	71,047.95	64,061.44
归属于母公司所有者的净利润	14,436.04	26,866.92	32,025.35	29,892.21
少数股东损益	-1,497.37	30,472.51	39,022.60	34,169.23
六、其他综合收益的税后净额	-	16,223.76	7,674.73	-6,973.73
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-	26,589.75	10,616.02	-3,556.61
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-10,365.99	-2,941.29	-3,417.13

项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
七、综合收益总额	-	73,563.19	78,722.67	57,087.70

表5-3： 报告期各期发行人合并口径现金流量表

单位：万元

项目	2019 年 1-9 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	353,361.54	932,094.27	608,381.59	564,094.95
收到的税费返还	173.87	1,691.68	114.82	53.29
收到其他与经营活动有关的现金	1,310,412.40	1,197,593.59	628,859.57	1,204,922.33
经营活动现金流入小计	1,663,947.82	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	911,252.36	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	44,586.34	47,809.30	44,031.51	36,930.13
支付的各项税费	119,711.04	72,134.01	39,512.44	38,229.03
支付其他与经营活动有关的现金	676,317.10	1,003,252.69	1,050,962.66	1,113,849.32
经营活动现金流出小计	1,751,866.84	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	-87,919.03	-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	10,888.96	36,381.03	33,398.33	85,270.66
取得投资收益收到的现金	10,104.89	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	104.11	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	-	-	17.60	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	169,216.93	363,173.65	80,455.84
投资活动现金流入小计	21,097.96	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	309,433.80	535,397.71	441,169.24	248,079.31
投资支付的现金	477,711.36	529,650.63	1,001,619.87	1,099,071.69
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	100,177.75	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	77,509.21	103,599.74	137,100.00	174,886.49
投资活动现金流出小计	864,654.38	1,268,825.83	1,579,889.11	1,522,037.49
投资活动产生的现金流量净额	-843,556.42	-1,009,062.51	-1,158,979.38	-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	347,500.00	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	-	2,490.00	800.00	-
取得借款收到的现金	2,561,127.57	3,286,887.87	3,857,148.25	3,985,630.75
发行债券收到的现金	1,570,178.04	1,106,399.17	873,455.82	714,669.50
收到其他与筹资活动有关的现金	324,695.57	765,376.14	428,679.10	651,361.33
筹资活动现金流入小计	4,803,501.18	5,704,625.50	5,963,116.23	5,938,190.77

项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
偿还债务支付的现金	1,601,384.98	2,693,782.72	2,579,756.46	2,179,764.30
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	494,897.91	456,389.78	557,511.88	442,269.94
其中：支付给少数股东的股利	-	7,240.76	498.00	-
支付其他与筹资活动有关的现金	979,670.41	618,298.22	295,765.06	550,751.63
其中：子公司依法减资支付给少数股东的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流出小计	3,075,953.30	3,768,470.72	3,433,033.41	3,172,785.86
筹资活动产生的现金流量净额	1,727,547.88	1,936,154.79	2,530,082.83	2,765,404.90
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	10,888.60	12,250.20	-18,752.41	1,450.03
五、现金及现金等价物净增加额	806,961.04	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	4,484,346.18	3,677,385.14	3,354,858.50	3,180,891.67

发行人母公司口径近三年及一期财务数据表如下：

表5-4： 截至报告期各期末发行人母公司资产负债表

单位：万元

项目	2019 年 9 月末	2018 年末	2017 年末	2016 年末
流动资产：				
货币资金	504,553.21	369,682.09	533,033.39	105,760.31
应收票据及应收账款	-	-	-	-
预付款项	63,623.72	43,078.67	28,291.39	18,992.36
其他应收款	578,334.21	632,142.34	606,612.38	378,318.34
存货	134,368.07	129,600.00	-	-
持有待售资产	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	-	131.95	111.81	-
流动资产合计	1,280,879.21	1,174,635.05	1,168,048.97	503,071.02
非流动资产：				
可供出售金融资产	1,109,580.23	737,125.51	372,578.82	260,520.00
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	2,446,326.71	2,020,816.71	1,574,734.48	1,508,523.85
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	218.75	109.71	167.38	227.30
在建工程	-	-	-	-
无形资产	174.61	172.55	178.87	119.28
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	484.45	-	144.17	255.37

项目	2019 年 9 月末	2018 年末	2017 年末	2016 年末
递延所得税资产	4.12	4.12	1.37	0.69
其他非流动资产	-	-	-	-
非流动资产合计	3,556,788.88	2,758,228.60	1,947,805.09	1,769,646.49
资产总计	4,837,668.09	3,932,863.65	3,115,854.06	2,272,717.50
流动负债：				
短期借款	224,143.29	268,905.60	409,673.60	376,724.00
应付票据及应付账款	-	-	-	-
预收款项	-	-	-	-
应付职工薪酬	33.47	22.27	17.55	24.18
应交税费	23.74	462.29	416.13	347.03
应付利息	-	-	-	4,130.71
其他应付款	432,687.32	369,718.82	194,933.48	314,710.36
持有待售负债	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	777,975.00	196,800.00	102,175.00	125,866.50
其他流动负债	-	209,706.44	139,686.36	139,626.67
流动负债合计	1,434,862.81	1,045,615.42	846,902.11	961,429.44
非流动负债：				
长期借款	433,500.00	711,550.00	418,075.00	130,700.00
应付债券	943,304.05	595,611.92	590,928.03	-
长期应付款	-	-	-	-
递延所得税负债	-	-	-	-
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	1,376,804.05	1,307,161.92	1,009,003.03	130,700.00
负债合计	2,811,666.86	2,352,777.34	1,855,905.14	1,092,129.44
所有者权益：				
实收资本	900,000.00	600,000.00	500,000.00	500,000.00
其他权益工具	229,100.00	129,550.00	-	-
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	229,100.00	129,550.00	-	-
资本公积	895,845.62	848,345.62	758,345.62	680,345.62
减：库存股	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	-	-
专项储备	-	-	-	-
盈余公积	219.07	219.07	160.33	24.24
未分配利润	836.54	1,971.62	1,442.98	218.20
所有者权益合计	2,026,001.23	1,580,086.31	1,259,948.93	1,180,588.06
负债和所有者权益总计	4,837,668.09	3,932,863.65	3,115,854.06	2,272,717.50

表5-5： 报告期各期发行人母公司利润表

单位：万元

项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
一、营业收入	1,924.95	4,927.42	1,053.83	2,307.77
减：营业成本	-	-	-	-
税金及附加	55.29	184.61	104.68	9.48
销售费用	-	-	-	-
管理费用	3,721.99	4,032.68	3,007.61	3,099.47
研发费用	-	-	-	-
财务费用	23,093.43	43,926.95	10,927.62	8,209.11
其中：利息费用	-	47,242.71	15,540.48	-
利息收入	-	6,584.80	1,949.92	-
资产减值损失	-	10.99	2.75	2.75
加：其他收益	-	-	-	-
投资收益	25,228.72	44,014.69	14,611.78	9,311.77
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	521.39	610.64	-21.77
公允价值变动收益	-	-	-	-
资产处置收益	-	0.72	-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	282.96	787.59	1,622.95	298.74
加：营业外收入	-	-	-	0.00
减：营业外支出	0.04	2.87	-	0.02
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	282.92	784.72	1,622.95	298.72
减：所得税费用	-	197.34	262.09	126.59
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	282.92	587.38	1,360.86	172.12
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	282.92	587.38	1,360.86	172.12
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-	-	-
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
六、综合收益总额	282.92	587.38	1,360.86	172.12

表5-6： 报告期各期发行人母公司现金流量表

单位：万元

项目	2019 年 1-9 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	-	5,225.49	496.95	344.00
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	702,165.61	9,611.55	108,958.02	573,147.41
经营活动现金流入小计	702,165.61	14,837.04	109,454.97	573,491.41

项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
购买商品、接受劳务支付的现金	-	129,918.21	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金	1,894.00	2,079.37	1,761.72	1,701.22
支付的各项税费	653.44	339.27	252.75	69.00
支付其他与经营活动有关的现金	465,142.19	21,627.10	280,969.65	739,500.13
经营活动现金流出小计	467,689.62	153,963.96	282,984.12	741,270.36
经营活动产生的现金流量净额	234,475.99	-139,126.92	-173,529.15	-167,778.95
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	9,500.00	10,400.00	-
取得投资收益收到的现金	8,068.69	30,499.10	8,608.58	6,803.05
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	13.78	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	138,000.00	-
投资活动现金流入小计	8,068.69	40,012.88	157,008.58	6,803.05
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	634.12	56.93	187.23	85.42
投资支付的现金	797,964.72	834,358.71	127,458.82	231,420.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	70,600.00	64,340.00
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	269,500.00	-
投资活动现金流出小计	798,598.84	834,415.64	467,746.06	295,845.42
投资活动产生的现金流量净额	-790,530.15	-794,402.76	-310,737.48	-289,042.37
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	347,500.00	210,000.00	78,000.00	30,000.00
取得借款收到的现金	508,871.80	981,095.21	997,782.80	511,724.00
发行债券收到的现金	450,000.00	4,211.67	595,015.82	140,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	303,919.21	-	-
筹资活动现金流入小计	1,306,371.80	1,499,226.09	1,670,798.62	681,724.00
偿还债务支付的现金	491,253.65	663,743.12	703,926.30	202,200.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	66,464.58	46,658.35	35,738.42	15,633.51
支付其他与筹资活动有关的现金	60,269.73	20,087.48	15,682.72	18,788.61
筹资活动现金流出小计	617,987.96	730,488.95	755,347.44	236,622.12
筹资活动产生的现金流量净额	688,383.84	768,737.13	915,451.18	445,101.88
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	1,441.24	-3,911.47	-
五、现金及现金等价物净增加额	132,329.68	-163,351.31	427,273.09	-11,719.43
加：期初现金及现金等价物余额	369,682.09	533,033.39	105,760.31	117,479.74
六、期末现金及现金等价物余额	502,011.77	369,682.09	533,033.39	105,760.31

（一）重要会计政策和会计估计的变更及会计差错更正

1、重要会计政策变更

报告期发行人存在会计政策变更事项，具体如下：

（1）2018 年会计政策变更

为解决执行企业会计准则的企业在财务报告编制中的实际问题，规范企业财务报表列报，提高会计信息质量，财政部于 2018 年 6 月 15 日发布了《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15 号），对一般企业财务报表格式进行了修订。上述财会〔2018〕15 号文件规定，执行企业会计准则的非金融企业中，尚未执行新金融准则和新收入准则的企业应当按照企业会计准则和该通知附件 1 的要求编制财务报表；企业对不存在相应业务的报表项目可结合本企业的实际情况进行必要删减，企业根据重要性原则并结合本企业的实际情况可以对确需单独列示的内容增加报表项目。根据上述财会〔2018〕15 号文件的要求，发行人需对会计政策相关内容进行相应调整，按照该文件规定的一般企业财务报表格式（适用于尚未执行新金融准则和新收入准则的企业）编制公司的财务报表。

此次会计政策变更只涉及财务报表列报和相关科目调整，不会对当期和格式调整之前的公司资产总额、负债总额、净资产、净利润、股东权益产生影响。

表5-7： 发行人 2018 年末会计政策变更影响

单位：万元

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称	影响金额
按照《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》的相关规定（财会〔2018〕15 号），《关于 2018 年度一般企业财务报表格式有关问题的解读》	应收票据及应收账款	6,114.80
	应收票据	-6,114.80
	其他应收款	12,657.54
	应收利息	-1,767.67
	应收股利	-10,889.86
	其他应付款	46,808.06
	应付利息	-45,703.49
	应付股利	-1,104.57
	长期应付款	282,747.74
	专项应付款	-282,747.74

（2）2017 年会计政策变更

财政部于 2017 年度发布了《企业会计准则第 42 号—持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》，自 2017 年 5 月 28 日起施行，对于施行日存在的持有

待售的非流动资产、处置组和终止经营，要求采用未来适用法处理。

财政部于 2017 年度修订了《企业会计准则第 16 号—政府补助》，修订后的准则自 2017 年 6 月 12 日起施行，对于 2017 年 1 月 1 日存在的政府补助，要求采用未来适用法处理；对于 2017 年 1 月 1 日至施行日新增的政府补助，也要求按照修订后的准则进行调整。

财政部于 2017 年度发布了《财政部关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》，对一般企业财务报表格式进行了修订，适用于 2017 年度及以后期间的财务报表。

发行人执行上述三项规定的主要影响如下：

表5-8： 发行人 2017 年末会计政策变更影响

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称
在利润表中分别列示：“持续经营净利润”和“终止经营净利润”，比较数据相应调整。	持续经营净利润
自 2017 年 1 月 1 日起，与本公司日常活动相关的政府补助，从“营业外收入”项目重分类至“其他收益”项目，比较数据不予调整。	营业外收入、其他收益
在利润表中新增“资产处置收益项目”，将部分原列示为“营业外收入”及“营业外支出”的资产处置损益重分类至“资产处置收益项目”，比较数据相应调整。	营业外收入、营业外支出、资产处置收益

（3）2016 年会计政策变更

2016 年度，发行人无重要会计政策变更。

2、重要会计估计变更

2018 年度，发行人无重要会计估计变更。

2017 年度，发行人无重要会计估计变更。

2016 年度，发行人无重要会计估计变更。

3、主要会计差错更正

发行人在报告期内分别于 2016 年、2017 年和 2018 年审计报告中对前期数据进行了差错更正，主要情况如下：

(1) 2018 年会计差错更正

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，发行人根据《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，对发行人 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5-9： 发行人 2018 年末会计差错更正主要影响

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	582,992.43	651,868.22	68,875.78
2017 年合并资产负债表	其他应收款（不含应收利息、应收股利）	1,704,315.01	1,726,409.01	22,094.00
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	132,015.71	139,668.49	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（包含应付利息、应付股利）	732,865.55	740,197.91	7,332.36
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	103,645.38	89,968.02	-13,677.36
2017 年合并资产负债表	资产总计	17,765,590.85	17,860,963.49	-95,372.64
2017 年合并资产负债表	负债总计	12,500,297.45	12,631,791.46	-131,494.01
2017 年合并资产负债表	所有者权益总计	5,265,293.40	5,229,172.03	36,121.36

(2) 2017 年会计差错更正

由于子公司南京江北新区产业投资集团有限公司对其 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发行人的财务状况、经营成果，提供更可靠、更准确的会计信息，发行人根据《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更和差错更正》等相关规定，于 2017 年审计报告中对前期数据进行差错更正。财务报表中受影响的报表项目名称和影响金额如下表：

表5-10： 发行人 2017 年末会计差错更正主要影响

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

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。

（3）2016 年会计差错更正

发行人子公司南京高新技术经济开发有限责任公司 2015 年 06 月 18 日持有南京长峰航天电子科技有限公司 14.08%的股权，投资金额 6,336.00 万元，在“可供出售金融资产”科目中采用成本法进行核算。

2015 年根据中国证券监督管理委员会《关于核准神州学人集团股份有限公司向中国航天科工防御技术研究院等发行股份购买资产并募集配套资金的批复》（证监许可[2015]1004 号）核准，神州学人集团股份有限公司（深交所上市）向中国航天科工防御技术研究院等合计共发行 377,099,279 股人民币普通股购买南京长峰航天电子科技有限公司（以下简称“南京长峰”）100.00%股权，发行价格 4.30 元/股。神州学人集团股份有限公司于 2015 年 8 月 14 日更名为航天工业发展股份有限公司（以下简称“航天发展”，股票代码：000547）。

2015 年 12 月 31 日，航天发展的股价为 19.00 元/股，高新公司持有航天发展的股票市值为 100,881.60 万元，因 2015 年出具的亚会 B 审字（2016）0763 号审计报告未发现被投资单位已经变更，未对上述持有的航天发展 53,095,578 股的股份采用公允价值模式进行计量，此事项累积影响 2015 年 12 月 31 日可供出售金融资产 94,545.60 万元（2015 年 12 月 31 日公允价值和账面价值之间的差额），递延所得税负债 23,636.40 万元，其他综合收益 36,163.69 万元，少数股东权益 34,745.51 万元，年初其他综合收益的税后净额 70,909.20 万元，年初综合收益总额 70,909.20 万元。

2015 年 12 月 31 日，高新公司持有航天发展股份未按照公允价值核算，本

期对该调整事项进行了追溯调整，财务报表中受影响的报表项目名称和影响金额如下：

表5-11：发行人 2016 年末会计差错更正主要影响

单位：万元

受影响的报表项目名称	影响金额
年初可供出售金融资产	94,545.60
年初递延所得税负债	23,636.40
年初其他综合收益	36,163.69
年初少数股东权益	34,745.51
年初其他综合收益的税后净额	70,909.20
年初综合收益总额	70,909.20

（二）发行人合并范围变更

发行人的合并报表范围符合企业会计准则的相关规定。最近三年及一期公司合并范围变化情况如下：

1、合并报表范围变化情况

表5-12：报告期发行人合并范围变更情况

公司名称	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年 1-9 月
南京江北新区科技发展投资集团有限公司	√	√	√	√
南京江北新区产业投资集团有限公司	√	√	√	√
南京江北新区国有资产管理有限公司	√	√	√	√
南京市浦口新城开发建设有限公司	√	√	√	√
南京扬子江投资基金管理有限公司	√	√	√	√
南京扬子开发投资有限公司	√	√	√	√
南京国际健康服务社区投资发展有限公司	√	√	√	√
南京扬子现代农业投资发展有限公司	√	√	√	√
南京远古水业股份有限公司	√	√	√	√
南京化学工业园区经济适用住房发展中心	√	√	√	√
南京沿江热力有限公司	√	√	√	√
南京绿环环境服务有限公司	√	√	√	√
南京凤南土石方工程有限公司	√	☆注销		
南京化学工业园仁锦保障房建设有限公司	☆注销			
南京化学工业园区人力资源开发有限公司	☆注销			
南京市浦口新城浦新园林景观有限公司	☆注销			
南京高新技术开发区环卫绿化公司	☆纳入子公司	√	√	√
南京新高汽车维修有限公司	☆纳入子公司	√	√	√
洪泽高新技术工业园投资开发有限公司	☆纳入子公司	√	√	√

公司名称	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年 1-9 月
南京高新融资担保有限公司	☆纳入子公司	√	√	√
南京高欣水务有限公司	☆纳入子公司	√	√	√
南京多元文化传媒广告有限公司	☆纳入子公司	√	√	√
南京北园投资置业有限公司	☆纳入子公司	√	√	√
南京新逸天酒店管理有限公司	☆纳入子公司	√	√	√
南京新安途公共交通服务有限公司	☆纳入子公司	√	√	√
南京力合创展科技服务有限公司	☆纳入子公司	√	√	√
南京新高物业管理有限公司	☆纳入子公司	√	√	√
南京永利公共自行车服务有限公司	√	√	√	√
南京化学工业园区工程质量监督站	√	√	√	√
南京化学工业园市政绿化有限责任公司	√	√	√	√
南京化学工业园新城科技创业中心	√	√	√	√
南京新城实业有限公司	√	√	√	√
南京化学工业园铁路运输有限责任公司	√	√	√	√
南京化学工业园公用事业有限责任公司	√	√	√	√
南京化学工业园投资有限公司	√	√	√	√
千人计划南京化学化工研究院有限公司	√	√	√	√
南京理工化工与材料科技园管理有限责任公司	√	√	√	√
南京江北新区建设投资集团有限公司	√	√	√	√
南京广德置业有限公司	√	√	√	√
南京软件园创业服务中心	√	√	√	√
南京新高市政工程有限公司	√	√	√	√
南京全新城市管理维护中心	√	√	√	√
南京高新创业投资有限公司	√	√	√	√
南京紫金（高新）科技创业特别社区建设发展有限公司	√	√	√	√
南京高新环境监测站有限公司	√	√	√	√
南京软件园经济发展有限公司	√	√	√	√
南京软件园科技发展有限公司	√	√	√	√
南京生物医药谷建设发展有限公司	√	√	√	√
南京高技术开发区公用事业公司	√	√	☆注销	
南京智能制造产业园建设发展有限公司	★投资新设			
南京卫星应用产业园经济发展有限公司	★投资新设	√	√	√
New&High(HK)Limited	★投资新设	√	√	√
南京高新技术经济开发股份有限公司	★投资新设	☆注销		
南京市浦口新城保障房开发建设有限公司	√	√	√	√
南京天一工程项目管理有限公司	√	√	√	√
南京世纪城房地产有限公司	√	√	√	√
南京扬子科创科技发展有限公司	√	√	√	√

公司名称	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年 1-9 月
南京金牛湖文化旅游发展有限公司	√	√	√	√
南京扬子星石建设开发有限公司	★投资新设	√	√	√
南京江北新区扬子科技融资租赁有限公司		★投资新设	√	√
南京扬子原乡建设开发有限公司		★投资新设	√	√
南京市浦口新城资产管理有限公司		★投资新设	√	√
南京高新城市建设发展有限公司		★投资新设	√	√
南京智城科技项目管理有限公司		★投资新设	√	√
New&HighOverseasLimited		★投资新设	☆注销	
南京喜扬建设发展有限公司		★投资新设	√	√
南京高新融资担保有限公司		★投资新设	√	√
南京轩宇建筑装饰工程有限公司		★投资新设	√	√
南京多元文化传媒广告有限公司		★投资新设	√	√
南京高欣水务有限公司		★投资新设	√	√
南京新安途公共交通服务有限公司		★投资新设	√	√
南京新逸天酒店管理有限公司		★投资新设	√	√
南京生物医药谷后勤管理服务有限责任公司		★投资新设	√	√
南京高新精准医学科技有限公司		★投资新设	√	√
南京江北集成电路研究所有限公司		★投资新设	√	√
南京力合创展科技服务有限公司		★投资新设	√	√
南京新高物业管理有限公司		★投资新设	√	√
南京高新技术开发区环卫绿化公司		★投资新设	√	√
南京北园投资置业有限公司		★投资新设	√	√
南京康安置业有限公司			★投资新设	√
伯克利南京医学研究有限责任公司			★投资新设	√
南京扬子江资产运营管理有限公司			★投资新设	√
南京江北新区新金融开发建设有限公司			★投资新设	√
南京江北新区生物医药公共服务平台有限公司			★投资新设	√
南京扬子商业保理有限公司			★投资新设	√
南京创源会议中心有限公司			★投资新设	√
南京软件园建设发展有限公司			★投资新设	√
南京江北新区融媒体发展有限公司			★投资新设	√
南京江北新区人才发展有限公司			★投资新设	√
南京江北新区人才发展有限公司			★投资新设	√
南京研创开发建设有限公司			★投资新设	√
南京江北文创投资发展有限公司				★投资新设
南京数字金融产业研究院有限公司				★投资新设

图示：“√”表示在该年度的合并范围内；“×”表示不在该年度的合并范围内；“★”表示在该年度中新增纳入合并的子公司；“☆”表示在本年度中丧失控制权的子公司，自下年度起不再纳入合并报表范围。

（三）报告期重大资产重组事项

报告期内，发行人无重大资产重组事项。

二、发行人最近三年及一期的主要财务指标分析

（一）主要财务数据和财务指标

表5-13：近三年及一期发行人合并口径主要财务数据

单位：万元

主要财务数据	2019 年 9 月末 /1-9 月	2018 年末/度	2017 年末/度	2016 年末/度
资产总额	23,970,772.02	20,632,747.72	17,860,963.49	14,820,148.90
货币资金	4,530,333.75	3,714,831.27	3,391,268.18	3,251,959.18
负债总额	17,163,482.17	14,385,486.13	12,631,791.46	10,367,055.67
所有者权益	6,807,289.85	6,247,261.59	5,229,172.03	4,453,093.23
营业收入	359,868.35	717,426.13	727,404.25	507,919.61
净利润	12,938.68	57,339.43	71,047.95	64,061.44
经营活动产生的现金流量净额	-87,919.03	-616,815.84	-1,178,384.20	-284,926.87
投资活动产生的现金流量净额	-843,556.42	-1,009,062.51	-1,158,979.38	-1,336,010.56
筹资活动产生的现金流量净额	1,727,547.88	1,936,154.79	2,530,082.83	2,765,404.90

表5-14：近三年及一期发行人合并口径主要财务指标

财务指标	2019 年 9 月末 /1-9 月	2018 年末/度	2017 年末/度	2016 年末/度
流动比率	3.39	3.84	3.61	2.86
速动比率	1.64	1.84	1.90	1.44
资产负债率（%）	71.60	69.72	70.72	69.95
应收账款周转率（次）	0.74	1.19	1.30	1.09
存货周转率（次）	0.05	0.09	0.12	0.08
EBITDA（万元）	257,531.49	246,810.21	216,875.97	157,493.82
EBITDA 利息保障倍数（倍）	0.52	0.55	0.58	0.48
净资产收益率（%）	0.26	1.00	1.47	1.44
总资产收益率（%）	0.08	0.30	0.43	0.43
总资产报酬率（%）	0.32	1.07	1.09	0.83

注：财务指标计算公式如下：

- （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=（负债总额/资产总额）×100%
- （4）应收账款周转率=营业收入/应收账款平均净额
- （5）存货周转率=营业成本/存货平均净额
- （6）EBITDA=利润总额+固定资产折旧、油气资产折耗和生产性生物资产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销+计入财务费用的利息支出
- （7）EBITDA 利息保障倍数=（利润总额+固定资产折旧、油气资产折耗和生产性生物资产折旧+无形

资产摊销+长期待摊费用摊销+计入财务费用的利息支出）/（计入财务费用的利息支出+资本化利息）

（8）净资产收益率=（净利润/平均净资产额）×100%

（9）总资产收益率=（净利润/平均总资产额）×100%

（10）总资产报酬率=[（利润总额+计入财务费用的利息支出）/平均总资产额]×100%

（11）以上指标中部分 2019 年 1-9 月数据已年化处理，2016 年相关财务指标以年末数代替平均数

截至 2016 年末、2017 年末、2018 年末和 2019 年 9 月末，发行人资产总额分别为 14,820,148.90 万元、17,860,963.49 万元、20,632,747.72 万元和 23,970,772.02 万元，负债总额分别为 10,367,055.67 万元、12,631,791.46 万元、14,385,486.13 万元和 17,163,482.17 万元，净资产分别为 4,453,093.23 万元、5,229,172.03 万元、6,247,261.59 万元和 6,807,289.85 万元，资产负债率分别为 69.95%、70.72%、69.72%和 71.60 %。

报告期各期，发行人分别实现营业收入 507,919.61 万元、727,404.25 万元、717,426.13 万元和 359,868.35 万元，净利润分别为 64,061.44 万元、71,047.95 万元、57,339.43 万元和 12,938.68 万元，近三年盈利情况良好，具有一定可持续性。报告期各期，发行人 EBITDA 分别为 157,493.82 万元、216,875.97 万元、246,810.21 万元和 257,531.49 万元，对于利息有一定保障能力。截至报告期各期末，发行人货币资金分别为 3,251,959.18 万元、3,391,268.18 万元、3,714,831.27 万元和 4,530,333.75 万元，货币资金存量较充裕，能为发行人即期债务偿还提供一定支撑。

报告期各期，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、-616,815.84 万元和-87,919.03 万元。经营活动产生的现金流量净额出现较大波动主要是由于发行人收回工程结算款与支付工程项目款存在延时性所致，发行人支付工程项目款式伴随工程项目建设进度，但收回工程结算款一般是在工程项目竣工验收合格后 3-5 年逐年收回。同时发行人与江北地区内国有企业之间的往来款变动发生额较大，往来款变动导致发行人经营活动净现金流波动较大。

（二）资产负债结构分析

1、资产构成和变动分析

截至报告期各期末，发行人资产明细如下：

表5-15：截至报告期各期末发行人合并口径资产构成

单位：万元、%

项目	2019 年 9 月末		2018 年末		2017 年末		2016 年末	
	数据	占比	数据	占比	数据	占比	数据	占比
流动资产合计	15,041,751.40	62.75	12,673,424.59	61.42	11,587,616.81	64.88	9,683,082.28	65.34
非流动资产合计	8,929,020.61	37.25	7,959,323.13	38.58	6,273,346.68	35.12	5,137,066.61	34.66
资产总计	23,970,772.02	100.00	20,632,747.72	100.00	17,860,963.49	100.00	14,820,148.90	100.00

截至报告期各期末，发行人资产总额分别为 14,820,148.90 万元、17,860,963.49 万元、20,632,747.72 万元和 23,970,772.02 万元。从构成来看发行人主要以流动资产为主，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。截至 2019 年 9 月末，发行人资产总额有所上升，主要系货币资金、存货、其他应收款及可供出售金融资产有所增加。

截至报告期各期末，发行人流动资产与非流动资产比例维持稳定水平。随着发行人业务的不断开展，其资产规模总体保持稳定增长的态势。

（1）流动资产项目分析

表5-16：截至报告期各期末发行人流动资产的主要构成

单位：万元、%

项目	2019 年 9 月末		2018 年末		2017 年末		2016 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	4,530,333.75	30.12	3,714,831.27	29.31	3,391,268.18	29.27	3,251,959.18	33.58
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-	-	-	-	-
应收票据及应收账款	729,292.23	4.85	563,536.74	4.45	657,983.02	5.68	469,629.33	4.85
预付款项	281,678.06	1.87	202,802.15	1.60	165,036.44	1.42	146,045.66	1.51
其他应收款	1,578,017.30	10.49	1,486,693.49	11.73	1,739,066.55	15.01	949,581.94	9.81
存货	7,772,038.94	51.67	6,590,692.49	52.00	5,494,331.71	47.42	4,816,652.30	49.74
持有待售资产	-	-	-	-	1,000.00	0.01	1,020.00	0.01
其他流动资产	150,391.12	1.00	114,868.44	0.91	138,930.92	1.20	48,193.87	0.51
流动资产合计	15,041,751.40	100.00	12,673,424.59	100.00	11,587,616.81	100.00	9,683,082.28	100.00

截至报告期各期末，发行人流动资产分别为 9,683,082.28 万元、11,587,616.81

万元、12,673,424.59 万元和 15,041,751.40 万元，占总资产的比重分别为 65.34%、64.88%、61.42%和 62.75%。发行人流动资产主要由货币资金、其他应收款和存货构成。截至 2016 年末，发行人货币资金、其他应收款和存货分别占流动资产 33.58%、9.81%、和 49.74%；截至 2017 年末，发行人货币资金、其他应收款和存货分别占流动资产 29.27%、15.01%、和 47.42%；截至 2018 年末，发行人货币资金、其他应收款和存货分别占流动资产 29.31%、11.73%和 52.00%；截至 2019 年 9 月末，发行人货币资金、其他应收款和存货分别占流动资产 30.12%、10.49%、和 51.67%。

1) 货币资金

截至 2016 年末、2017 年末、2018 年末和 2019 年 9 月末，发行人货币资金余额分别为 3,251,959.18 万元、3,391,268.18 万元、3,714,831.27 万元和 4,530,333.75 万元，占流动资产的比例分别为 33.58%、29.27%、29.31%和 30.12%。

发行人货币资金主要为生产经营和银行借款获得的资金，包括现金、银行存款和其他货币资金。发行人截至 2017 年末较 2016 年末货币资金余额有所增加，其原因系发行人银行存款增加所致；截至 2018 年末，货币资金余额较 2017 年末有所增加，主要系业务扩张导致其他货币资金增加所致。截至 2019 年 9 月末，发行人货币资金为 4,530,333.75 万元，其中库存现金为 26.80 万元，银行存款为 4,381,530.45 万元，其他货币资金为 148,776.50 万元。

表5-17：截至 2016-2018 年末和 2019 年 9 月末发行人货币资金情况

单位：万元

项目	2019 年 9 月末	2018 年末	2017 年末	2016 年末
库存现金	26.80	46.48	57.96	57.53
银行存款	4,381,530.45	3,387,048.97	3,348,033.41	3,051,876.21
其他货币资金	148,776.50	327,735.82	43,176.80	200,025.44
合计	4,530,333.75	3,714,831.27	3,391,268.18	3,251,959.18

2) 应收票据及应收账款

截至报告期各期末，发行人应收票据及应收账款分别为 469,629.33 万元、657,983.02 万元、563,536.74 万元和 729,292.23 万元，应收票据及应收账款占流动资产的比重分别为 4.85%、5.68%、4.45%和 4.85%，总体呈现波动趋势。应收

票据及应收账款科目主要由应收账款构成，近三年及一期末发行人应收账款分别为 465,782.46 万元、651,868.22 万元、554,664.14 万元和 723,269.48 万元。截至 2017 年末，发行人应收账款较 2016 年末增加 186,085.76 万元，增幅为 39.95%。截至 2018 年末，发行人应收账款较 2017 年末减少 97,204.08 万元，减幅为 14.91%，主要系发行人对南京化学工业园区管理委员会和南京市六合区人民政府大厂街道办事处应收账款减少所致。具体情况如下：

表5-18： 2018 年末发行人前五大应收账款情况表

单位：万元、%

债务人名称	是否关联方	欠款金额	占应收账款总额的比例
南京化学工业园区管理委员会	是	191,655.87	34.55
南京化工园拆迁管理办公室	否	108,720.63	19.60
南京高新技术产业开发区管理委员会	是	94,762.12	17.08
南京江北新区管委会财政局	否	79,766.72	14.38
南京软件园管理处	否	49,729.21	8.97
合计	-	524,634.55	94.59

截至 2019 年 9 月末，发行人应收账款账面价值为 723,269.48 万元，较上年末增加 168,605.34 万元，增幅 30.40%，主要系应收南京高新技术产业开发区管理委员会账款增加所致，主要情况如下：

表5-19： 2019 年 9 月末发行人前五大应收账款情况表

单位：万元、%

债务人名称	是否关联方	欠款金额	占应收账款总额的比例
南京化学工业园区管理委员会	是	200,678.56	27.75
南京高新技术产业开发区管理委员会	是	172,860.15	23.90
南京化工园拆迁管理办公室	否	106,961.01	14.79
南京江北新区管委会财政局	否	79,766.72	11.03
南京软件园管理处	否	53,742.29	7.43
合计	-	614,008.73	84.89

3) 其他应收款

截至报告期各期末，发行人其他应收款账面价值分别为 949,581.94 万元、1,739,066.55 万元、1,486,693.49 万元和 1,578,017.30 万元，占流动资产的比例分别为 9.81%、15.01%、11.73%和 10.49%，总体趋势较为平稳。发行人其他应收款 2017 年较 2016 年增加 789,484.61 万元，增幅为 83.14%，主要为新增浦口区盘城

街道办事处、江北新区管委会的往来款。发行人 2019 年 9 月末其他应收款较 2018 年末增加 91,323.81 万元，增幅为 6.14%，主要原因为资金往来款增加。

发行人其他应收款主要是与南京市江北新区管理委员会等单位的资金往来款，与南京高新技术产业开发区管理委员会的项目前期垫付款及资金往来款、土地出让金、拆迁补偿款等组成。

表5-20：截至 2018 年末发行人前五大其他应收款情况

单位：万元、%

债务人名称	是否关联方	款项性质	期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例
南京市江北新区管理委员会	是	项目资金及往来	426,741.32	28.63
南京高新技术产业开发区管理委员会	是	项目资金及往来	416,744.83	27.96
南京高新技术产业开发区土地储备中心	否	项目资金及往来	204,860.53	13.74
南京化学工业园区管理委员会	是	项目资金及往来	104,050.22	6.98
南京宁北轨道交通有限公司	是	资本金	36,000.00	2.42
合计	-	-	1,188,396.90	79.73

截至 2019 年 9 月末，发行人其他应收款余额为 1,578,017.30 万元，主要构成类别与上年末基本一致。

表5-21：截至 2019 年 9 月末发行人前五大其他应收款情况

单位：万元、%

债务人名称	是否关联方	款项性质	期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例
南京高新技术产业开发区管理委员会	是	项目资金及往来	416,772.46	26.41
南京市江北新区管理委员会	是	项目资金及往来	467,074.95	29.60
南京高新技术产业开发区土地储备中心	否	项目资金及往来	205,083.15	13.00
南京化学工业园区管理委员会	是	项目资金及往来	92,269.22	5.85

债务人名称	是否关联方	款项性质	期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例
浦口区人民政府盘城街道办事处 财政所	否	项目资金及往来	40,624.00	2.57
合计	-	-	1,221,823.78	77.43

其他应收款经营性、非经营性分类情况如下：

表5-22：截至 2018 年末发行人其他应收款分类情况

单位：亿元、%

项目	金额	占比
经营性其他应收款	50.19	33.76
非经营性其他应收款	98.48	66.24
合计	148.67	100.00

发行人以其他应收款是否被用于与其主营业务相关用途为划分标准，以相关合同、协议约定的用途来作为其他应收款经营性、非经营性分类依据。基于上述标准，截至 2018 年末，发行人经营性其他应收款 50.19 亿元，占比为 33.76%。

截至 2018 年末，发行人非经营性其他应收款 98.48 亿元，占比为 66.24%，主要为非经营性资金拆借等往来款。发行人新增非经营性往来款需经公司经营管理层审批，对于非经营性其他应收款均具有相应的决策权限和决策程序。具体情况如下：

表5-23：截至 2018 年末发行人主要非经营性其他应收款情况

单位：万元、%

债务人名称	是否关联方	款项性质	金额	占其他应收款期末余额合计数的比例
南京高新技术产业开发区管理委员会	是	资金往来	416,744.83	27.96
南京高新技术产业开发区土地储备中心	否	资金往来	204,860.53	13.74
南京市江北新区管理委员会	是	资金往来	169,764.45	11.42
南京化学工业园区管理委员会	是	资金往来	104,050.22	6.98

发行人承诺本期债券存续期不违规新增非经营性往来占款，不违规新增非经营性资金拆借，若存在新增非经营性占款或资金拆借的情况，将严格按照公司的决策权限和决策程序执行。

4) 存货

截至报告期各期末，发行人存货余额分别为 4,816,652.30 万元、5,494,331.71 万元、6,590,692.49 万元和 7,772,038.94 万元，占流动资产的比例分别为 49.74%、47.42%、52.00%和 51.67%，总体呈现增加的趋势。

发行人存货主要包括原材料、库存商品、工程施工、开发成本、低值易耗品、消耗性生物资产等。发行人存货 2017 年末较 2016 年末增加 677,679.41 万元，增幅为 14.07%，主要系发行人开发成本大幅增加所致；2018 年末较 2017 年末增加 1,096,360.78 万元，增幅为 19.95%，主要是发行人开发成本和工程施工增加所致。截至 2019 年 9 月末，存货余额较年初增加 1,181,346.44 万元，主要系受发行人开发成本增加所致。

表5-24：截至 2018 年末和 2019 年 9 月末发行人存货构成情况

单位：万元、%

项目	2019 年 9 月末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比
原材料	1,505.07	0.02	1,454.15	0.02
低值易耗品	21.66	0.00	3.80	0.00
库存商品	1,691.18	0.02	1,051.83	0.02
工程施工	233,287.07	3.00	245,772.56	3.73
开发成本	6,945,910.95	89.37	5,887,385.94	89.33
开发产品	589,283.10	7.58	454,619.06	6.90
消耗性生物资产	339.91	0.00	405.16	0.01
合计	7,772,038.94	100.00	6,590,692.49	100.00

截至 2018 年末，发行人开发成本主要项目明细如下：

表5-25：截至 2018 年末发行人开发成本主要项目明细

单位：万元、%

核算单位	项目名称	期末账面余额	占比
南京市浦口 新城开发建 设有限公司	滨江大道	185,133.33	3.14
	胜利圩养殖场	186,087.01	3.16
	临江路	115,524.54	1.96
	核心区二期	65,827.07	1.12
	中心大道	72,220.14	1.23
	江滩环境整治（滨江风光带）	158,743.64	2.70
	浦口新城医疗中心	77,244.62	1.31
南京国际健 康城投资发 展有限公司	土地环境综合整治	78,651.96	1.34
	石佛寺农场拆迁项目	78,121.72	1.33
	浦口监狱迁建项目	99,953.59	1.70

核算单位	项目名称	期末账面余额	占比
	代建工程（长芦二期）	90,351.81	1.53
	代建工程（玉带片区）	71,296.46	1.21
	沿高经适房	61,095.75	1.04
	蓝星安迪苏二期配套设施建设项目	71,852.84	1.22
	玉带片区北六路周边产业项目配套设施	58,132.19	0.99
	启动区 660 亩--D 地块	87,238.68	1.48
	启动区 660 亩--C5C6 地块（腾飞大厦）	91,622.75	1.56
南京软件园建设发展有限公司	NO.新区 2018G03 地块	98,880.11	1.68
南京江北新区产业投资集团有限公司	老区地块	207,876.39	3.53
	泰山园区地块	698,694.36	11.87
	产业区三期地块	224,389.51	3.81
	盘城园区地块	802,214.70	13.63
	沿江园区地块	193,529.82	3.29
	产业区四期地块	69,163.39	1.17
南京扬子国资投资集团有限责任公司	待开发地块	129,600.00	2.20
小计		4,073,446.38	69.19
开发成本合计		5,887,385.94	100.00

表5-26：截至 2018 年末发行人开发产品及工程施工主要项目明细

单位：万元、%

核算单位	项目名称	期末账面余额	占比
南京江北新区公用资产投资发展有限公司	生态防护林一期土地征用及迁移补偿费	154,111.49	22.00
	生态防护林一期借款利息及手续费	13,852.66	1.98
	晓山路南侧项目土地征用及迁移补偿费	10,000.00	1.43
南京远古水业股份有限公司	农改水项目	26,460.40	3.78
南京江北新区产业投资集团有限公司	南京软件园公寓项目	43,306.79	6.18
	南京软件园·中国南京留学人员创业园项目	21,884.25	3.12
	高新区城市规划展示中心设计	13,337.89	1.90
	泰山 150 亩拆迁安置房	12,569.29	1.79
	纬八路	10,649.52	1.52
	零星配套	10,988.84	1.57
	万家坝路	10,732.31	1.53
	沿山大道	7,413.25	1.06

核算单位	项目名称	期末账面余额	占比
	南京高新区北部污水处理厂	16,047.71	2.29
	石砌沟、双堍河、创业河、二阳沟河道整治工程项目	7,158.11	1.02
	群英河整治、华宝河河道一期河道整治工程、新民雨水泵站工程	13,179.39	1.88
小计		371,691.90	53.07
开发产品及工程施工合计		700,391.62	100.00

（2）非流动资产分析

表5-27：截至报告期各期末发行人非流动资产的主要构成

单位：万元、%

项目	2019 年 9 月末		2018 年末		2017 年末		2016 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
可供出售金融资产	1,702,575.35	19.07	1,279,639.33	16.08	821,726.71	13.10	606,138.20	11.80
持有至到期投资	56,209.37	0.63	55,524.65	0.70	46,209.75	0.74	0.00	0.00
长期应收款	113,957.67	1.28	66,833.72	0.84	62,725.40	1.00	0.00	0.00
长期股权投资	213,848.21	2.39	167,822.76	2.11	139,668.49	2.23	126,957.61	2.47
投资性房地产	1,014,193.27	11.36	854,069.26	10.73	639,068.32	10.19	495,713.78	9.65
固定资产	403,509.24	4.52	364,702.36	4.58	400,565.42	6.39	402,929.45	7.84
在建工程	1,067,097.42	11.95	790,601.28	9.93	535,903.03	8.54	244,266.18	4.75
无形资产	190,671.41	2.14	189,228.16	2.38	96,767.01	1.54	128,226.04	2.50
商誉	181.00	0.00	181.00	0.00	181.00	0.00	181.00	0.00
长期待摊费用	23,747.00	0.27	23,290.98	0.29	13,338.74	0.21	11,162.80	0.22
递延所得税资产	9,207.23	0.10	12,867.92	0.16	12,305.39	0.20	10,105.17	0.20
其他非流动资产	4,133,823.46	46.30	4,154,561.70	52.20	3,504,887.43	55.87	3,111,386.38	60.57
非流动资产合计	8,929,020.61	100.00	7,959,323.13	100.00	6,273,346.68	100.00	5,137,066.61	100.00

截至 2016 年末、2017 年末、2018 年末和 2019 年 9 月末，发行人非流动资产分别为 5,137,066.61 万元、6,273,346.68 万元、7,959,323.13 万元和 8,929,020.61 万元，占资产总额的比例分别为 34.66%、35.12%、38.58%和 37.25%。发行人非流动资产主要由可供出售金融资产、投资性房地产、在建工程和其他非流动资产构成。截至 2016 年末，发行人上述科目金额分别为 606,138.20 万元、495,713.78 万元、244,266.18 万元和 3,111,386.38 万元，分别占非流动资产的比例为 11.80%、9.65%、4.75%和 60.57%。截至 2017 年末，发行人上述科目金额分别为 821,726.71 万元、639,068.32 万元、535,903.03 万元和 3,504,887.43 万元，分别占非流动资产的比例为 13.10%、10.19%、8.54%和 55.87%。截至 2018 年末，发行人上述科目金额分别为 1,279,639.33 万元、854,069.26 万元、790,601.28 万元和 4,154,561.70

万元，分别占非流动资产的比例为 16.08%、10.73%、9.93%和 52.20%。截至 2019 年 9 月末，发行人上述科目金额分别为 1,702,575.35 万元、1,014,193.27 万元、1,067,097.42 万元和 4,133,823.46 万元，分别占非流动资产的比例为 19.07%、11.36%、11.95%和 46.30%。

1) 可供出售金融资产

截至报告期各期末，发行人可供出售金融资产账面价值分别为 606,138.20 万元、821,726.71 万元、1,279,639.33 万元和 1,702,575.35 万元，占非流动资产的比例分别为 11.80%、13.10%、16.08%和 19.07%。截至 2019 年 9 月末，发行人主要可供出售金融资产明细如下：

表5-28：截至 2019 年 9 月末发行人主要可供出售金融资产构成情况

单位：万元、%

序号	资产名称	2019 年 9 月末	
		期末余额	占比
1	和谐健康保险股份有限公司	285,000.00	16.74
2	南京江北基础设施股权投资基金（有限合伙）	234,850.00	13.79
3	南京明发科技商务城建设发展有限公司	178,132.29	10.46
4	苏州工业园区国创开元投资中心（有限合伙）	146,836.75	8.62
5	南京宁北轨道交通有限公司	122,615.27	7.20
6	紫金信托有限责任公司	76,525.00	4.49
7	南京跃进汽车有限公司	56,000.00	3.29
8	南京世纪城房地产有限公司	50,750.00	2.98
9	南京扬子农银产业投资基金一期（有限合伙）	40,000.00	2.35
10	南京市浦口区人民政府沿江街道办事处	30,000.00	1.76
11	南京扬子城镇发展投资基金一期（有限合伙）	21,000.00	1.23
12	南京扬子工银科技产业投资基金一期（有限合伙）	20,100.00	1.18
13	南京扬子环境基础设施投资基金二期（有限合伙）	20,000.00	1.17
14	南京扬子环境基础设施投资基金一期（有限合伙）	20,000.00	1.17
15	南京扬子江交通基础设施投资基金一期（有限合伙）	20,000.00	1.17
16	南京紫金巨石民营企业纾困与发展基金一期	18,000.00	1.06
17	上海长三角协同优势产业股权投资合伙企业	15,000.00	0.88
18	南京化学工业园热电有限公司	8,264.37	0.49
19	南京扬子区块链股权投资合伙企业（有限合伙）	7,869.00	0.46
20	南京江北新区生物医药公共服务平台有限公司	7,656.00	0.45
21	南京其瑞佑康科技发展投资合伙企业（有限合伙）	7,500.00	0.44

序号	资产名称	2019 年 9 月末	
		期末余额	占比
22	欧德油储（南京）有限责任公司	6,964.90	0.41
23	希烽光电科技股份有限公司	6,923.60	0.41
24	南京西坝码头有限公司	6,825.00	0.40
25	南京高新技术经济开发股份有限公司	6,790.00	0.40
26	南京中金启泓投资基金合伙企业（有限合伙）	6,369.22	0.37
27	南京西坝港务有限公司	6,300.00	0.37
28	南京江北新区棚改私募投资基金一期	6,000.00	0.35
29	苏州晨苏金鸣投资合伙企业（有限合伙）	5,085.09	0.30
	合计	1,437,356.49	84.42

注：上表中可供出售金融资产均按成本法计量。

2) 长期股权投资

截至报告期各期末，发行人长期股权投资分别为 126,957.61 万元、139,668.49 万元、167,822.76 万元和 213,848.21 万元，占非流动资产的比例分别为 2.47%、2.23%、2.11%和 2.39%，保持持续增长趋势。2017 年末长期股权投资较 2016 年末增长了 12,710.88 万元，增加了 10.01%，主要是发行人对南京明发商业管理有限公司、南京爱飞客通航发展有限责任公司等公司追加投资所致。2018 年末长期股权投资较 2017 年末增加了 28,154.27 万元，增加了 20.16%，主要是发行人对南京现代农业产业科技创新示范园区开发建设有限公司等公司追加投资所致。发行人长期股权投资明细如下：

表5-29：截至 2018 年末及 2019 年 9 月末发行人主要长期股权投资情况

单位：万元、%

序号	被投资单位	2019 年 9 月末		2018 年末	
		金额	占比	金额	占比
1	南京江北新区投资发展有限公司	61,121.08	28.58	61,121.08	36.42
2	南京沿江经济技术开发有限公司	20,084.57	9.39	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	9.35	20,000.00	11.92
4	南京明发商业管理有限公司	9,679.78	4.53	9,679.78	5.77
5	南京江北智能制造产业基金（有限合伙）	5,230.58	2.45	5,230.58	3.12
6	南京金旅融资租赁有限公司	5,000.00	2.34	5,000.00	2.98
7	南京爱飞客通航发展有限责任公司	4,989.17	2.33	4,989.17	2.97
8	南京高新药谷开发建设有限公司	4,771.68	2.23	4,839.24	2.88
9	南京化学工业园天宇固体废物处置有限公司	4,486.67	2.10	4,486.67	2.67

序号	被投资单位	2019 年 9 月末		2018 年末	
		金额	占比	金额	占比
10	南京世和健康信息科技有限公司	3,073.07	1.44	3,073.07	1.83
11	南京捷源成长创业投资合伙企业（有限合伙）	2,856.13	1.34	2,856.13	1.70
12	南京扬子茉莉谷文化科技有限公司	2,617.98	1.22	2,617.98	1.56
13	南京永利置业有限公司	2,375.90	1.11	2,375.90	1.42
14	南京化工园博瑞德水务有限公司	2,254.85	1.05	2,254.85	1.34
15	江苏筑业建筑科技发展有限公司	2,251.35	1.05	2,251.35	1.34
16	南京华显高科有限公司	-	-	2,000.00	1.19
17	南京中山科技实业有限公司	1,940.19	0.91	1,940.19	1.16
18	南京唯诺尔科技项目管理有限公司	1,258.03	0.59	1,258.03	0.75
19	南京扬子亚创酒店管理有限公司	1,200.00	0.56	1,200.00	0.72
20	南京数字城市投资建设有限公司	1,155.86	0.54	1,155.86	0.69
21	南京化院中山科技创业园有限公司	1,072.96	0.50	1,072.96	0.64
22	南京华士电子科技有限公司	1,018.19	0.48	1,018.19	0.61
23	南京东方兰璞深度科技基金（有限合伙）	3,888.49	1.82	738.49	0.44
24	南京鼎诺生物医药科技有限公司	5,000.00	2.34	-	-
25	江苏荣泽信息科技股份有限公司	2,000.00	0.94	-	-
	合计	169,326.53	79.19	161,244.09	96.08

3) 投资性房地产

截至报告期各期末，发行人投资性房地产分别为 495,713.78 万元、639,068.32 万元、854,069.26 万元和 1,014,193.27 万元，分别占非流动资产比例 9.65%、10.19%、10.73%和 11.36%。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。2017 年末发行人投资性房地产账面价值较 2016 年末增加 143,354.54 万元，增幅为 28.92%，主要为发行人自用房地产或存货转入所致以及公允价值变动所致。截至 2018 年末，发行人投资性房地产账面价值较 2017 年末增加 215,000.95 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。截至 2019 年 9 月末，发行人投资性房地产较 2018 年末增加 160,124.00 万元，增幅为 18.75%，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。2019 年 1-9 月转入投资性房地产账面余额为 153,360.75 万元，均为以公允价值模式计量的投资性房地产。

表5-30：截至 2018 年末发行人投资性房地产明细表

单位：万元、平方米

序号	坐落	证载用途	建筑面积	账面价值	是否出租
1	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	是
2	浦口区高新技术开发区（三星大厦南楼）		12,549.52	17,507.00	是
3	浦口区高新路 9 号	工业用地	7,113.35	8,993.00	是
4	浦口区高新区商务别墅	工业用地	3,126.19	6,463.00	是
5	浦口区桐雨路 2 号	工业用地	3,157.42	1,490.47	是
6	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	是
7	浦口区高新开发区 07、08 幢	工业用地	940.00	559.40	是
8	浦口区高新区	工业用地	5,424.00	3,155.80	是
9	浦口区高新开发区 28、29 幢	工业用地	12,306.00	7,148.00	是
10	浦口区柳州北路 2 号	工业用地	9,832.98	5,501.00	是
11	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	是
12	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	是
13	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	是
14	浦口区高新区	工业用地	7,650.00	4,747.00	是
15	浦口区高新区丽景路 1 号	工业用地	38,529.78	40,085.00	是
16	浦口区高新路 6 号	商业用地、住宅	5,172.15	9,168.00	是
17	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	是
18	浦口区星火路 9 号	工业用地	34,863.07	46,275.00	是
19	沿江镇高新区工商培训大楼	综合	7,274.93	6,690.91	是
20	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	是
21	浦口区龙泰路 22 号	住宅用地	8,903.08	16,500.00	是
22	浦口区小柳路 9 号	住宅用地	1,385.52	2,660.90	是
23	浦口区丽景路 6 号	住宅用地	5,449.74	10,663.80	是
24	珠江路 280 号 11 层	办公用地	774.46	1,062.00	是
25	浦口区星火路 10 号	工业用地	26,571.51	34,502.00	是
26	浦口区星火路 10 号	工业用地	35,546.44	45,024.00	是
27	浦口区新锦湖路 6 号	工业用地	5,802.03	3,851.00	是

序号	坐落	证载用途	建筑面积	账面价值	是否出租
28	浦口区高新技术产业开发区丽岛路 21 号	住宅	10,556.21	15,602.50	是
29	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	是
30	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	是
31	浦口区学府路 14 号	商业用地	21,926.11	10,176.49	是
32	浦口区药谷大道 11 号	商业用地	63,963.13	39,827.04	是
33	浦口区江浦街道团结路 99 号	商业用地	115,084.91	110,020.74	是
34	南京软件园（西区）	科教用地	\	104,608.23	是
35	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	是
36	浦口区石佛大街 8 号	住宅用地	4,962.96	2,746.55	否
37	六合区大厂浦六北路	商务金融用地	3,028.48	991.88	是
38	六合区大厂街道毕洼路土地	出租	861.04	645.32	是
39	葛中路	出租	13,263.55	6,164.56	是
40	六合区葛中南路	出租	6,464.29	3,190.82	是
41	六合区葛塘街道中山社区葛中路 140 号	出租	1,568.75	584.75	是
42	葛中路	出租	1,001.45	800.97	是
43	凤滨路	出租	3,350.94	902.11	是
44	六合区大厂方水路 169-5 号	商务金融用地	597.70	6,698.88	是
45	六合区大厂方水路 169-6 号	商务金融用地	3,246.77		是
46	六合区大厂方水路 169-6 号	商务金融用地	1,633.36		是
47	六合区大厂方水路 169-2 号	商务金融用地	2,619.24		是
48	六合区大厂方水路 169-4 号	商务金融用地	2,657.00		是
49	六合区大厂方水路 169-3 号	商务金融用地	1,919.52		是
50	六合区大厂方水路 169 号	商务金融用地	949.20		是

序号	坐落	证载用途	建筑面积	账面价值	是否出租
51	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	是
52	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	是
53	六合区大厂方水路 136 号	机关团体用地	6,520.92	2,497.53	是
54	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	是
			737,381.89	854,069.26	

4) 固定资产

截至报告期各期末, 发行人固定资产账面价值分别为 402,929.45 万元、400,565.42 万元、364,617.56 万元和 403,509.24 万元, 占非流动资产的比例分别为 7.84%、6.39%、4.58%和 4.52%。发行人固定资产主要为用于办公的房屋及建筑物和管网等其他设备, 具体明细如下:

表5-31: 截至 2018 年末和 2019 年 9 月末发行人固定资产明细

单位: 万元、%

资产名称	2019 年 9 月末		2018 年末	
	账面价值	占比	账面价值	占比
房屋及建筑物	132,061.70	32.73	98,629.05	27.05
机器设备	10,959.09	2.72	8,063.88	2.21
运输设备	3,839.98	0.95	4,512.01	1.24
电子设备	9,913.37	2.46	10,252.07	2.81
其他设备	246,735.10	61.15	243,160.54	66.69
合计	403,509.24	100.00	364,617.56	100.00

5) 在建工程

截至报告期各期末, 发行人在建工程余额分别为 244,266.18 万元、535,903.03 万元、790,601.28 万元和 1,067,097.42 万元, 占非流动资产的比重分别为 4.75%、8.54%、9.93%和 11.95%。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。

发行人在建工程 2017 年末较 2016 年末增加 291,636.85 万元，增幅 119.39%，截至 2018 年末较 2017 年末增加 254,698.26 万元，增幅 47.53%。截至 2019 年 9 月末较年初增加 276,496.13 万元，增幅 34.97%。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5-32：截至 2018 年末和 2019 年 9 月末发行人在建工程明细

单位：万元

序号	项目	2019 年 9 月末	2018 年末
1	明发智汇城一、二期	198,942.89	174,782.71
2	“垂直森林”项目	130,871.94	130,871.94
3	国家健康医疗大数据中心	84,406.52	82,370.38
4	金牛湖冶山片区土地整理与开发	67,322.67	65,419.11
5	金牛湖街道二期搬迁项目	56,533.61	56,432.62
6	北斗大厦区域景观提档升级工程	43,001.95	34,401.30
7	动物园	27,254.97	27,124.72
8	大众健康科创中心	24,048.94	23,704.24
9	研发楼三期活力源	25,673.57	23,107.06
10	NO.新区 2018G18 地块土地出让金	22,800.09	22,800.09
11	健康科技产业园	22,370.19	21,784.52
12	药谷人才公租房	20,531.16	20,409.14
13	其他工程	65,767.43	14,474.88
14	南京生物医药谷商务中心项目	13,856.32	9,642.00
15	制剂加速器	9,895.23	8,595.31
16	加速器三期	7,408.29	6,125.15
17	聚慧园	10,882.71	6,082.40
18	加速器四期	5,715.03	5,623.89
19	智城园 50000 平米提档升级项目	4,929.34	4,776.83
20	化学之光	8,826.03	4,670.04
21	综合服务中心	3,560.44	3,560.44
22	科投云中心	3,418.82	3,418.82
23	NO.宁新区 2018GY30 地块土地出让金	3,275.00	3,275.00
24	NO.宁新区 2018GY31 地块土地出让金	3,275.00	3,275.00
25	328 国道雍庄至龙池段 DN1400 管道工程	4,647.25	3,265.58
26	低碳云平台	3,093.15	3,093.15
27	金牛湖街道安置房一期	2,716.07	2,716.07
28	加速器四期（二期）	3,517.17	2,562.41
29	三供一业管网移交项目	6,412.53	2,518.35
30	程桥街道老镇区棚改一期	2,500.00	2,500.00
31	东方激光土地使用权和房屋所有权转让	2,589.82	2,330.84

序号	项目	2019 年 9 月末	2018 年末
32	研发中心（会展中心）	4,281.13	2,249.76
33	水厂四期改扩建项目	5,253.22	2,204.26
34	新城镇建设开发项目	2,656.78	1,803.54
35	加速器二期	1,904.66	1,802.05
36	休闲旅游板块策划	2,150.63	1,668.83
37	智能网联汽车	785.68	1,452.32
38	地球之窗主题公园	1,892.14	1,322.28
39	南京江北海港枢纽经济区保税物流中心有限公司（B 型）项目	1,295.35	1,295.35
40	玉带电厂至亨斯迈中压蒸汽管线	1,935.76	1,088.90
41	支付南京市江北新区管理委员会财政局 NO.新区 2019G02 项目土地出让金	47,600.00	-
42	长江之舟项目	80,000.00	-
43	其他零星工程	27,297.92	-
	合计	1,067,097.42	790,601.28

6) 其他非流动资产

截至报告期各期末，发行人其他非流动资产分别为 3,111,386.38 万元、3,504,887.43 万元、4,154,561.70 万元和 4,133,823.46 万元，占非流动资产的比重分别为 60.57%、55.87%、52.20%和 46.30%，主要为发行人子公司南京扬子开发投资有限公司拨付给各区的棚改专项资金，实际还本付息由各区棚改机构承担，利率为扬子开投与国家开发银行借款合同约定利率，结息日为每月 20 日，担保方式为信用，年利率统一为 4.245%，按年还本付息。扬子开投是经国开行申请并根据南京市人民政府办公厅“宁政办发〔2014〕110 号”文件批准指定的南京市棚户区改造统一投平台企业，该项目已纳入国家和省棚户区改造规划及年度棚户区改造计划，实际还款来源为政府购买。作为国家实施的重点项目还款较为有保障。

表5-33：截至 2018 年末和 2019 年 9 月末发行人其他非流动资产明细

单位：万元、%

项目	2019 年 9 月 30 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比
南京市秦淮国资控股集团有限公司	410,592.00	9.93	410,592.00	9.88
南京新厦建设投资控股集团有限公司	402,020.00	9.73	402,020.00	9.68
南京化学工业园区经济适用住房发展中心	86,190.00	2.08	86,190.00	2.07

项目	2019 年 9 月 30 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比
南京新六城市建设投资有限公司	341,602.10	8.26	341,602.10	8.22
南京市浦口区保障房建设发展有限公司	287,165.85	6.95	287,165.85	6.91
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	3.75	155,074.00	3.73
南京栖霞城市建设发展集团有限公司	251,833.00	6.09	251,833.00	6.06
南京市江宁区保障房建设发展有限公司	306,477.00	7.41	306,477.00	7.38
南京国开雨花城市更新发展有限公司	162,102.00	3.92	162,102.00	3.90
南京溧水中山保障房建设有限公司	269,646.00	6.52	269,646.00	6.49
南京铁北实业投资有限公司	112,166.00	2.71	112,166.00	2.70
南京北园投资置业有限公司	18,750.00	0.45	18,750.00	0.45
南京市江北新区征收管理中心	77,449.48	1.87	77,449.48	1.86
预付项目启动资金	1,000.00	0.02	1,000.00	0.02
云健康基因科技（上海）有限公司	3,000.00	0.07	3,000.00	0.07
固定资产预付款	37,714.24	0.91	35,638.94	0.86
拆迁借款	1,083,908.70	26.22	1,078,154.06	25.95
南京高新集合信托计划高新劣后级	8,000.00	0.19	8,000.00	0.19
设备、工程预付款	92,717.16	2.24	121,285.34	2.92
拆迁补偿款	20,000.00	0.48	20,000.00	0.48
股权回购溢价款	6,415.93	0.16	6,415.93	0.15
合计	4,133,823.46	100.00	4,154,561.70	100.00

2、负债结构分析

截至报告期各期末，发行人合并口径负债构成情况如下：

表5-34：截至报告期各期末发行人合并口径负债情况

单位：万元、%

项目	2019 年 9 月末		2018 年末		2017 年末		2016 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债合计	4,435,743.38	25.84	3,303,222.99	22.96	3,207,787.83	25.39	3,382,166.29	32.62
非流动负债合计	12,727,738.79	74.16	11,082,263.15	77.04	9,424,003.63	74.61	6,984,889.38	67.38
负债合计	17,163,482.17	100.00	14,385,486.13	100.00	12,631,791.46	100.00	10,367,055.67	100.00

截至报告期各期末，发行人负债合计分别为 10,367,055.67 万元、12,631,791.46 万元、14,385,486.13 万元和 17,163,482.17 万元，负债规模基本呈稳中有升趋势。

(1) 合并口径流动负债分析**表5-35：截至报告期各期末发行人合并口径流动负债构成情况**

单位：万元、%

项目	2019 年 9 月末		2018 年末		2017 年末		2016 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	428,378.29	9.66	422,645.60	12.79	488,256.70	15.22	416,937.21	12.33
应付票据及应收账款	293,983.87	6.63	248,830.23	7.53	293,415.05	9.15	187,787.70	5.55
预收款项	180,813.95	4.08	115,446.65	3.49	97,016.48	3.02	156,282.56	4.62
应付职工薪酬	455.60	0.01	2,759.27	0.08	2,725.70	0.08	1,325.49	0.04
应交税费	10,040.07	0.23	103,621.38	3.14	77,733.41	2.42	41,170.70	1.22
其他应付款	987,234.30	22.26	814,351.38	24.65	740,197.91	23.08	743,985.70	22.00
一年内到期的非流动负债	2,534,640.62	57.14	1,384,768.32	41.92	1,366,665.19	42.60	1,653,723.99	48.90
其他流动负债	196.67	0.00	210,800.15	6.38	141,777.39	4.42	180,952.94	5.35
流动负债合计	4,435,743.38	100.00	3,303,222.99	100.00	3,207,787.83	100.00	3,382,166.29	100.00

截至报告期各期末，发行人流动负债分别为 3,382,166.29 万元、3,207,787.83 万元、3,303,222.99 万元和 4,435,743.38 万元，占负债总额的比例分别为 32.62%、25.39%、22.96%和 25.84%。发行人流动负债中所占比重较大的为短期借款、应付票据及应付账款、其他应付款和一年内到期的非流动负债。截至 2016 年末，发行人上述四项金额分别为 416,937.21 万元、187,787.70 万元、743,985.70 万元、和 1,653,723.99 万元，分别占流动负债比例 12.33%、5.55 %、22.00 %和 48.90 %；截至 2017 年末，发行人上述四项金额分别为 488,256.70 万元、293,415.05 万元、740,197.91 万元和 1,366,665.19 万元，分别占流动负债比例为 15.22%、9.15%、23.08%和 42.60%；截至 2018 年末，发行人上述四项金额分别为 422,645.60 万元、248,830.23 万元、814,351.38 万元和 1,384,768.32 万元，分别占流动负债比例为 12.79%、7.53%、24.65%和 41.92%；截至 2019 年 9 月末，发行人上述四项金额分别为 428,378.29 万元、293,983.87 万元、987,234.30 万元和 2,534,640.62 万元，分别占流动负债比例为 9.66%、6.63%、22.26%和 57.14%。

1) 短期借款

截至报告期各期末，发行人短期借款分别为 416,937.21 万元、488,256.70 万元、422,645.60 万元和 428,378.29 万元，占流动负债比例分别为 12.33%、15.22%、12.79%和 9.66%，截至 2019 年 9 月末，发行人短期借款主要为信用借款。

表5-36：截至 2018 年末及 2019 年 9 月末短期借款明细

单位：万元

借款类别	2019 年 9 月末	2018 年末
保证借款	143,875.69	113,740.00
抵押借款	-	-
质押借款	-	-
信用借款	284,502.60	308,905.60
合计	428,378.29	422,645.60

2) 应付票据及应付账款

截至报告期各期末，发行人应付票据及应付账款分别为 187,787.70 万元、293,415.05 万元、248,830.23 万元和 293,983.87 万元，占流动负债比例分别为 5.55%、9.15%、7.53%和 6.63%，总体呈现波动趋势。截至 2017 年末，发行人应付票据及应付账款较 2016 年末增加 105,627.35 万元，增幅 56.25%。2018 年末金额较 2017 年末减少 44,584.82 万元，减幅 15.20%。2019 年 9 月末较年初增加 45,153.64 万元，增幅 18.15%。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5-37：截至 2018 年末及 2019 年 9 月末发行人应付账款账龄情况

单位：万元

账龄	2019 年 9 月末	2018 年末
1 年以内	137,275.15	114,697.15
1-2 年	140,345.91	15,200.94
2-3 年	2,458.08	4,349.11
3 年以上	10,895.30	106,786.89
合计	290,974.44	241,034.10

3) 预收款项

截至报告期各期末，发行人预收款项分别为 156,282.56 万元、97,016.48 万元、115,446.65 万元和 180,813.95 万元，占流动负债的比重分别为 4.62%、3.02%、3.49%和 4.08%。发行人预收款项 2017 年末较 2016 年末减少 59,266.07 万元，减幅 37.92%；发行人预收款项 2018 年末较 2017 年末增加 18,430.16 万元，增幅 19.00%；截至 2019 年 9 月发行人预收款项较年初增加 65,367.30 万元，增幅 56.62%。

表5-38：截至 2018 年末及 2019 年 9 月末发行人预收款项账龄结构表

单位：万元、%

项目	2019 年 9 月末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比
1 年以内	79,958.17	44.22	42,272.59	36.62
1-2 年	37,995.72	21.01	37,091.16	32.13
2-3 年	33,495.25	18.52	29,665.85	25.70
3 年以上	29,364.81	16.24	6,417.04	5.56
合计	180,813.95	100.00	115,446.65	100.00

4) 其他应付款

截至报告期各期末，发行人其他应付款分别为 743,985.70 万元、740,197.91 万元、814,351.38 万元和 987,234.30 万元，占流动负债的比例分别为 22.00%、23.08%、24.65%和 22.26%，总体呈现波动趋势。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。2017 年末其他应付款较 2016 年末基本保持不变；2018 年末其他应付款较 2017 年末增加 74,153.47 万元，增幅 10.02%，主要系发行人企业债应付利息增加所致；2019 年 9 月末较年初增加 172,882.92 万元，增幅为 21.23%。发行人其他应付款主要构成情况如下：

表5-39：截至 2018 年末及 2019 年 9 月末发行人其他应付款构成情况

单位：万元、%

项目	2019 年 9 月末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比
应付利息	10,166.75	1.03	72,625.27	8.92
应付股利	4,365.88	0.44	1,553.30	0.19
其他应付款	972,701.68	98.53	740,172.81	90.89
合计	987,234.30	100.00	814,351.38	100.00

5) 一年内到期的非流动负债

截至报告期各期末，发行人一年内到期的非流动负债分别为 1,653,723.99 万元、1,366,665.19 万元、1,384,768.32 万元和 2,534,640.62 万元，占流动负债的比例分别为 48.90 %、42.60%、41.92%和 57.14%，总体呈现波动趋势。发行人一年内到期的非流动负债主要为根据债务到期时间划分的一年内到期的长期借款、应付债券和长期应付款。截至 2018 年末，发行人一年内到期的非流动负债较 2017 年末增加 18,103.13 万元，增幅为 1.32%；截至 2019 年 9 月末，一年内到期的非流

动负债余额较 2018 年末增加 1,149,872.30 万元，增幅 83.04%，主要系一年内到期应付债券和一年内到期的长期借款大幅增加所致。

（2）合并口径非流动负债分析

报告期内发行人非流动负债如下：

表5-40：截至报告期各期末发行人合并口径非流动负债构成情况

单位：万元、%

项目	2019 年 9 月末		2018 年末		2017 年末		2016 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期借款	7,878,969.11	61.90	7,400,569.23	66.78	6,483,423.72	68.80	5,105,177.16	73.09
应付债券	3,629,647.31	28.52	2,616,200.15	23.61	1,934,020.12	20.52	1,139,057.56	16.31
长期应付款	999,734.91	7.85	877,095.58	7.91	795,037.19	8.44	600,869.00	8.60
递延收益	12,674.17	0.10	11,655.00	0.11	13,659.37	0.14	13,253.61	0.19
递延所得税负债	143,072.55	1.12	127,905.76	1.15	161,292.26	1.71	95,435.37	1.37
其他非流动负债	63,640.73	0.50	48,837.43	0.44	36,570.96	0.39	31,096.69	0.45
非流动负债合计	12,727,738.79	100.00	11,082,263.15	100.00	9,424,003.63	100.00	6,984,889.38	100.00

截至报告期各期末，发行人非流动负债分别为 6,984,889.38 万元、9,424,003.63 万元、11,082,263.15 万元和 12,727,738.79 万元，分别占负债合计比例 67.38%、74.61%、77.04%和 74.16%。发行人非流动负债总体呈现增加的趋势，主要系长期借款和应付债券增加所致。发行人非流动负债 2017 年末较 2016 年末增加 2,439,114.24 万元，增幅 34.92%；发行人非流动负债 2018 年末较 2017 年末增加 1,658,259.52 万元，增幅 17.60%；发行人非流动负债 2019 年 9 月末较年初增加 1,645,475.65 万元，增幅 14.85%。

发行人非流动负债主要由长期借款、应付债券和长期应付款构成。截至 2016 年末，发行人上述三项金额分别为 5,105,177.16 万元、1,139,057.56 万元和 600,869.00 万元，分别占非流动负债金额分别为 73.09%、16.31%和 8.60%；截至 2017 年末，发行人上述三项金额分别为 6,483,423.72 万元、1,934,020.12 万元和 795,037.19 万元，分别占非流动负债金额比例为 68.80%、20.52%和 8.44%；截至 2018 年末，发行人上述三项金额分别为 7,400,569.23 万元、2,616,200.15 万元和 877,095.58 万元，分别占非流动负债金额比例为 66.78%、23.61%和 7.91%；截至 2019 年 9 月末，发行人上述三项金额分别为 7,878,969.11 万元、3,629,647.31 万元和 999,734.91 元，分别占非流动负债金额比例为 61.90%、28.52%和 7.85%。

1) 长期借款

截至报告期各期末，发行人长期借款余额分别为 5,105,177.16 万元、6,483,423.72 万元、7,400,569.23 万元和 7,878,969.11 万元，占非流动负债的比例分别为 73.09%、68.80%、66.78%和 61.90%，总体呈现持续增加的趋势。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。

截至近一年及一期末，发行人长期借款分类如下：

表5-41：截至 2018 年末及 2019 年 9 月末发行人长期借款分类明细

单位：万元、%

项目	2019 年 9 月末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比
质押借款	2,546,799.85	32.32	2,656,468.05	35.90
抵押借款	429,990.00	5.46	325,514.22	4.40
保证借款	3,997,950.81	50.74	3,089,888.19	41.75
信用借款	814,148.45	10.33	1,258,645.12	17.01
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	90,080.00	1.14	113.64	0.00
合计	7,878,969.11	100.00	7,400,569.23	100.00

2) 应付债券

截至报告期各期末，发行人应付债券余额分别为 1,139,057.56 万元、1,934,020.12 万元、2,616,200.15 万元和 3,629,647.31 万元，占非流动负债的比例分别为 16.31%、20.52%、23.61%和 28.52%。发行人的应付债券主要是发行人集团本部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。

3) 长期应付款

截至报告期各期末，发行人长期应付款金额分别为 600,869.00 万元、795,037.19 万元、877,095.58 万元和 999,734.91 万元，占非流动负债比例分别为 8.60%、8.44%、7.91%和 7.85%。长期应付款科目由长期应付款和专项应付款构成。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5-42：截至 2019 年 9 月末发行人长期应付款明细

单位：万元

项目	2019 年 9 月末	2018 年末
长期应付款	610,612.67	485,557.66
专项应付款	389,122.25	391,537.92
合计	999,734.91	877,095.58

（3）债务偿还情况

报告期内，发行人贷款及直接融资产品偿还率和利息偿付率均为 100%，不存在逾期而未偿还的债务。

3、合并口径所有者权益结构及变动分析

截至报告期各期末，发行人合并口径所有者权益构成情况如下：

表5-43：截至报告期各期末发行人合并口径所有者权益构成

单位：万元、%

项目	2019 年 9 月末		2018 年末		2017 年末		2016 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
实收资本（或股本）	900,000.00	13.22	600,000.00	9.60	500,000.00	9.56	500,000.00	11.23
其他权益工具	278,987.50	4.10	179,437.50	2.87	-	-	-	-
资本公积	1,960,862.90	28.81	2,001,214.34	32.03	1,632,027.79	31.21	1,285,142.77	28.86
其他综合收益	131,924.44	1.94	116,557.77	1.87	89,968.02	1.72	93,029.37	2.09
一般风险准备	432.30	0.01	416.30	0.01	-	-	-	-
盈余公积	219.07	0.00	219.07	0.00	160.33	0.00	24.24	0.00
未分配利润	140,841.42	2.07	158,919.06	2.54	138,295.60	2.64	111,762.09	2.51
归属于母公司所有者权益合计	3,413,267.63	50.14	3,056,764.04	48.93	2,360,451.74	45.14	1,989,958.48	44.69
少数股东权益	3,394,022.21	49.86	3,190,497.55	51.07	2,868,720.29	54.86	2,463,134.75	55.31
所有者权益合计	6,807,289.85	100.00	6,247,261.59	100.00	5,229,172.03	100.00	4,453,093.23	100.00

发行人的所有者权益逐年稳步增长，截至报告期各期末，发行人的所有者权益分别为 4,453,093.23 万元、5,229,172.03 万元、6,247,261.59 万元和 6,807,289.85 万元，呈逐年增长态势。2018 年末发行人所有者权益有较大增长，主要系发行人资本公积和未分配利润增加所致；2019 年 9 月末发行人所有者权益较年初增加 560,028.26 万元，主要系发行人股东增资所致。

发行人合并报表口径中所有者权益主要由实收资本、资本公积、少数股东权

益等构成。截至 2016 年末，上述科目占所有者权益合计的比例分别为 11.23%、28.86%和 55.31%；截至 2017 年末，上述科目占所有者权益合计的比例分别为 9.56%、31.21%和 54.86%；截至 2018 年末，上述科目占所有者权益合计的比例分别为 9.60%、32.03%和 51.07%；截至 2019 年 9 月末，发行人所有者权益合计为 6,807,289.85 万元，其中实收资本、资本公积、其他权益工具、其他综合收益、未分配利润和少数股东权益分别占所有者权益合计的 13.22%、28.81%、4.10%、1.94%、2.07%和 49.86%。

（1）实收资本

截至 2016 年末和 2017 年末，发行人实收资本为 500,000.00 万元；截至 2018 年末，发行人实收资本增加至 600,000.00 万元，增加原因为股东新增货币资金出资；截至 2019 年 9 月末，发行人实收资本进一步增加至 900,000.00 万元，增加原因为股东新增货币资金出资。

（2）资本公积

截至报告期各期末，发行人资本公积分别为 1,285,142.77 万元、1,632,027.79 万元、2,001,214.34 万元和 1,960,862.90 万元，分别占所有者权益总额的 28.86%、31.21%、32.03%和 28.81%。其主要构成为股本溢价和其他资本公积。

截至 2017 年末，发行人资本公积较 2016 年末增加 346,885.01 万元，增幅 26.99%；截至 2018 年末，发行人资本公积较 2017 年末增加 369,186.55 万元，增幅 22.62%；截至 2019 年 9 月末，发行人资本公积与 2018 年末基本保持一致。报告期内，发行人新增资本公积的主要形成原因为收到的各类资金、资产注入。

（3）未分配利润

截至报告期各期末，发行人未分配利润分别为 111,762.09 万元、138,295.60 万元、158,919.06 万元和 140,841.42 万元，分别占所有者权益的 2.51%、2.64%、2.54%和 2.07%。发行人主营业务发展较快，主营收入增长良好，未分配利润持续增长。

（4）少数股东权益

截至报告期各期末，发行人少数股东权益分别为 2,463,134.75 万元、2,868,720.29 万元、3,190,497.55 万元和 3,394,022.21 万元，分别占所有者权益的 55.31%、54.86%、51.07%和 49.86%。

（三）盈利能力分析

报告期各期，发行人合并口径收入、利润情况如下：

表5-44：报告期各期发行人合并口径收入利润情况

单位：万元

项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
营业收入	359,868.35	717,426.13	727,404.25	507,919.61
营业成本	269,957.46	572,056.74	598,128.54	401,075.68
营业利润	24,488.06	75,719.00	98,939.95	45,922.56
营业外收入	549.36	1,245.78	715.57	35,845.72
营业外支出	1,478.98	945.87	796.03	423.74
利润总额	23,558.44	76,018.91	98,859.49	81,344.54
净利润	12,938.68	57,339.43	71,047.95	64,061.44

1、营业收入及构成

报告期各期，发行人分别实现营业收入 507,919.61 万元、727,404.25 万元、717,426.13 万元和 359,868.35 万元，具体构成分别如下：

表5-45：报告期各期发行人合并口径营业收入构成情况

单位：万元、%

业务板块	2019 年 1-9 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
园区管理及服务业务	123,170.22	34.23	167,757.45	23.38	160,171.48	22.02	128,306.26	25.26
工程建设业务	67,187.59	18.67	157,067.27	21.89	155,518.33	21.38	156,989.96	30.91
土地整理开发业务	31,976.06	8.89	29,966.20	4.18	71,554.75	9.84	126,204.64	24.85
保障房销售业务	25,598.52	7.11	209,873.15	29.25	265,483.21	36.50	44,014.05	8.67
其他	111,935.96	31.10	152,762.05	21.29	74,676.47	10.27	52,404.71	10.32
收入合计	359,868.35	100.00	717,426.13	100.00	727,404.25	100.00	507,919.61	100.00

从业务板块来看，园区管理与服务业务、工程建设业务和保障房销售业务是

发行人营业收入的主要来源。报告期各期，发行人实现园区管理与服务业务收入分别为 128,306.26 万元、160,171.48 万元、167,757.45 万元和 123,170.22 万元，占全部营业收入比重分别为 25.26%、22.02%、23.38%和 34.23%。发行人工程建设业务收入分别为 156,989.96 万元、155,518.33 万元、157,067.27 万元和 67,187.59 万元，占全部营业收入的比例分别为 30.91%、21.38%、21.89%和 18.67%。发行人实现保障房销售业务收入分别为 44,014.05 万元、265,483.21 万元、209,873.15 万元和 25,598.52 万元，占全部营业收入的比例分别为 8.67%、36.50%、29.25%和 7.11%。

2、合并口径营业成本分析

报告期各期，发行人营业成本分别为 401,075.68 万元、598,128.54 万元、572,056.74 万元和 269,957.46 万元，发行人营业成本主要由园区管理与服务业务、工程建设业务以及保障房销售业务构成，发行人报告期营业成本有所波动，与营业收入波动情况保持一致。

表5-46：报告期各期发行人合并口径营业成本构成情况

单位：万元、%

业务板块	2019 年 1-9 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
园区管理与服务业务	101,245.80	37.50	139,667.76	24.42	128,381.70	21.46	111,139.03	27.71
工程建设业务	45,465.23	16.84	119,652.93	20.92	123,736.65	20.69	111,365.97	27.77
土地整理开发业务	25,334.88	9.38	21,593.68	3.77	48,269.87	8.07	99,421.32	24.79
保障房销售业务	22,082.91	8.18	197,475.87	34.52	245,930.05	41.12	40,123.36	10.00
其他	75,828.65	28.09	93,666.49	16.37	51,810.27	8.66	39,026.00	9.73
成本合计	269,957.46	100.00	572,056.74	100.00	598,128.54	100.00	401,075.68	100.00

3、合并口径期间费用分析

表5-47：报告期各期发行人合并口径期间费用情况

单位：万元、%

项目	2019 年 1-9 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占营业收入比	金额	占营业收入比	金额	占营业收入比	金额	占营业收入比
销售费用	6,013.04	1.67	7,838.96	1.09	5,855.08	0.80	5,816.01	1.15

项目	2019 年 1-9 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占营业收入比	金额	占营业收入比	金额	占营业收入比	金额	占营业收入比
管理费用	60,507.60	16.81	70,729.29	9.86	65,358.27	8.99	48,750.91	9.60
财务费用	48,023.16	13.34	106,119.26	14.79	73,137.43	10.05	38,317.58	7.54
研发费用	-	-	-	-	157.55	0.02	-	-
合计	114,543.80	31.83	184,687.50	25.74	144,508.33	19.87	92,884.50	18.29

报告期各期，发行人期间费用合计分别为 92,884.50 万元、144,508.33 万元、184,687.50 万元和 114,543.80 万元。期间费用率（期间费用占营业收入比例）分别为 18.29%、19.87%、25.74%和 31.83%，总体呈波动增加趋势。总体来看，发行人期间费用主要由管理费用和财务费用构成。

报告期各期，发行人财务费用分别为 38,317.58 万元、73,137.43 万元、106,119.26 万元和 48,023.16 万元，总体呈现波动趋势。2017 年较 2016 年财务费用增加 34,819.85 万元，2018 年较 2017 年财务费用增加 32,981.83 万元，主要系由于集团新组建，融资规模扩大，财务费用增加所致。发行人管理费用以工资及奖金、社保费用、住房公积金、职工福利费用、折旧、摊销、研究与发展费、招商专用费用等。报告期各期，发行人管理费用分别为 48,750.91 万元、65,358.27 万元、70,729.29 万元和 60,507.60 万元。2018 年发行人管理费用较大，主要为发行人无形资产摊销的增加和子公司南京江北新区产业投资集团有限公司业务拓展导致的管理费用增加。

4、合并口径净利润分析

报告期各期，发行人合并口径净利润情况如下：

表5-48：报告期各期发行人合并口径净利润情况

单位：万元、%

项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
其他收益	4,646.81	25,147.87	97,512.43	-
投资收益	47,305.32	67,330.38	28,393.13	20,075.69
公允价值变动损益	-	20,566.58	11,416.93	31,463.68
营业利润	24,488.06	75,719.00	98,939.95	45,922.56
营业外收入	549.36	1,245.78	715.57	35,845.72
营业外支出	1,478.98	945.87	796.03	423.74
利润总额	23,558.44	76,018.91	98,859.49	81,344.54
净利润	12,938.68	57,339.43	71,047.95	64,061.44

项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
净资产收益率	0.26	1.00	1.47	1.44
总资产收益率	0.08	0.30	0.43	0.43

注：财务指标计算公式如下：

（1）净资产收益率=（净利润/平均净资产额）×100%

（2）总资产收益率=（净利润/平均总资产额）×100%

（3）以上指标中 2019 年 1-9 月数据已年化处理，2016 年相关财务指标以年末数代替平均数

报告期各期，发行人其他收益分别为 0.00 万元、97,512.43 万元、25,147.87 万元和 4,646.81 万元，均为与企业日常活动相关的政府补助，主要明细情况如下：

表5-49：发行人计入其他收益的政府补助主要明细

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
2017 年度日常经营财政补助	-	79,500.00	-
房屋租赁补助	-	8,200.00	-
软件园管理处补助	5,900.00	-	-
园区提档升级补助	4,500.00	-	-
南京江北新区管委会财政局	4,000.00	-	-
晓山南侧补助	7.29	2,302.34	-
科技公共平台建设专项拨款	-	1,398.00	-
公用事业服务营运补助	1,258.03	-	-
江北新区服务贸易公共服务平台项目扶持资金	1,000.00	1,152.00	-
其他	8,482.55	4,960.10	-
合计	25,147.87	97,512.43	-

报告期各期，发行人公允价值变动损益分别为 31,463.68 万元、11,416.93 万元、20,566.58 万元和 0.00 万元，主要明细情况如下：

表5-50：发行人公允价值变动损益主要明细

单位：万元

项目	2018 年	2017 年	2016 年
按公允价值计量的投资性房地产公允价值变动	20,566.58	11,416.93	31,463.68
合计	20,566.58	11,416.93	31,463.68

报告期各期，发行人投资收益分别为 20,075.69 万元、28,393.13 万元、67,330.38 万元和 47,305.32 万元，总体呈波动趋势，发行人的投资收益主要为可供出售金融资产持有期间取得的投资收益。2018 年度，发行人投资收益较 2017 年度增长明显，主要原因为可供出售金融资产规模不断增长且在当年度整体投资效益较好。近三年，发行人投资收益明细如下：

表5-51：发行人投资收益主要明细

单位：万元

项目	2018 年	2017 年	2016 年
权益法核算的长期股权投资收益	-5,693.44	-14,585.53	-5,426.53
处置长期股权投资产生的投资收益	48.40	471.41	0.00
持有至到期投资持有期间取得的投资收益	3,108.29	1,354.98	0.00
可供出售金融资产持有期间取得的投资收益	68,334.30	39,264.49	25,041.71
处置可供出售金融资产取得的投资收益	0.00	518.78	0.00
其他投资收益	1,532.83	1,368.99	460.50
银行理财产品收益	0.00	0.00	0.00
合计	67,330.38	28,393.13	20,075.69

报告期各期，发行人营业外收入分别为 35,845.72 万元、715.57 万元、1,245.78 万元和 549.36 万元，主要明细情况如下：

表5-52：发行人营业外收入主要明细

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
非流动资产报废利得	13.03	55.24	90.27
接受捐赠	673.70	119.96	0.33
政府补助	28.54	99.60	35,238.72
罚款净收入	196.79	5.08	72.30
无需支付款项	-	-	326.76
其他	333.73	435.68	117.35
合计	1,245.78	715.57	35,845.72

其中，2016 年度发行人计入营业外收入的政府补助主要明细情况如下：

表5-53：2016 年度发行人计入营业外收入的政府补助主要明细

单位：万元

项目	2016 年度
房屋租赁补助	10,011.30
管网租赁补助	8,000.00
公用事业服务营运补助	7,063.81
2014-2015 中丹园一期建设补助	1,500.00
环保专项补助	1,346.00
科技公共平台建设专项拨款	1,286.27
其他	6,031.34
合计	35,238.72

报告期各期，发行人分别实现营业利润 45,922.56 万元、98,939.95 万元、75,719.00 万元和 24,488.06 万元，分别实现净利润 64,061.44 万元、71,047.95 万元、57,339.43 万元和 12,938.68 万元。报告期各期，发行人净资产收益率分别为

1.44%、1.47%、1.00%和 0.26%，总资产收益率分别为 0.43%、0.43%、0.30%和 0.08%。

（四）现金流量分析

表5-54：报告期各期发行人合并口径现金流量情况

单位：万元

项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
经营活动产生的现金流量净额	-87,919.03	-616,815.84	-1,178,384.20	-284,926.87
投资活动产生的现金流量净额	-843,556.42	-1,009,062.51	-1,158,979.38	-1,336,010.56
筹资活动产生的现金流量净额	1,727,547.88	1,936,154.79	2,530,082.83	2,765,404.90
现金及现金等价物净增加/减少额	806,961.04	322,526.64	173,966.84	1,145,917.51

1、合并口径经营活动现金流量分析

报告期各期，发行人合并口径经营活动产生的现金情况如下：

表5-55：报告期各期发行人合并口径经营活动产生的现金情况

单位：万元

项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
经营活动现金流入	1,663,947.82	2,131,379.54	1,237,355.98	1,769,070.57
经营活动现金流出	1,751,866.84	2,748,195.39	2,415,740.19	2,053,997.43
经营活动现金流量净额	-87,919.03	-616,815.84	-1,178,384.20	-284,926.87

报告期各期，发行人合并口径经营活动产生的现金流入情况如下：

表5-56：报告期各期发行人合并口径经营活动产生的现金流入情况

单位：万元

项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
销售商品、提供劳务收到的现金	353,361.54	932,094.27	608,381.59	564,094.95
收到的税费返还	173.87	1,691.68	114.82	53.29
收到其他与经营活动有关的现金	1,310,412.40	1,197,593.59	628,859.57	1,204,922.33
经营活动现金流入小计	1,663,947.82	2,131,379.54	1,237,355.98	1,769,070.57

报告期各期，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、-616,815.84 万元和-87,919.03 万元，经营活动产生现金流入分别为 1,769,070.57 万元、1,237,355.98 万元、2,131,379.54 万元和 1,663,947.82 万元。

报告期各期，发行人合并口径经营活动产生的现金流出情况如下：

表5-57：报告期各期发行人合并口径经营活动产生的现金流出情况

单位：万元

项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
购买商品、接受劳务支付的现金	911,252.36	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	44,586.34	47,809.30	44,031.51	36,930.13
支付的各项税费	119,711.04	72,134.01	39,512.44	38,229.03
支付其他与经营活动有关的现金	676,317.10	1,003,252.69	1,050,962.66	1,113,849.32
经营活动现金流出小计	1,751,866.84	2,748,195.39	2,415,740.19	2,053,997.43

报告期各期，发行人经营活动现金流出分别为 2,053,997.43 万元、2,415,740.19 万元、2,748,195.39 万元和 1,751,866.84 万元。发行人经营活动现金流出主要为购买商品、接受劳务支付的现金和支付其他与经营活动有关的现金。报告期各期，发行人支付其他与经营活动有关的现金分别为 1,113,849.32 万元、1,050,962.66 万元、1,003,252.69 万元和 676,317.10 万元。

2、合并口径投资活动现金流量分析

报告期各期，发行人合并口径投资活动产生的现金情况如下：

表5-58：报告期各期发行人合并口径投资活动产生的现金流入情况

单位：万元

项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
投资活动现金流入小计	21,097.96	259,763.32	420,909.73	186,026.93
投资活动现金流出小计	864,654.38	1,268,825.83	1,579,889.11	1,522,037.49
投资活动产生的现金流量净额	-843,556.42	-1,009,062.51	-1,158,979.38	-1,336,010.56

报告期各期，发行人投资活动现金流量净额分别为-1,336,010.56 万元、-1,158,979.38 万元、-1,009,062.51 万元和-843,556.42 万元。

报告期各期，发行人合并口径经营活动产生的现金流入情况如下：

表5-59：报告期各期发行人合并口径投资活动产生的现金流入情况

单位：万元

项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
收回投资收到的现金	10,888.96	36,381.03	33,398.33	85,270.66
取得投资收益收到的现金	10,104.89	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	104.11	441.80	394.86	95.88

项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	17.60	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	169,216.93	363,173.65	80,455.84
投资活动现金流入小计	21,097.96	259,763.32	420,909.73	186,026.93

报告期各期，发行人投资活动产生现金流入分别为 186,026.93 万元、420,909.73 万元、259,763.32 万元和 21,097.96 万元。

报告期各期，发行人合并口径投资活动产生的现金流出情况如下：

表5-60：报告期各期发行人合并口径投资活动产生的现金流出情况

单位：万元

项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	309,433.80	535,397.71	441,169.24	248,079.31
投资支付的现金	477,711.36	529,650.63	1,001,619.87	1,099,071.69
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	100,177.75	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	77,509.21	103,599.74	137,100.00	174,886.49
投资活动现金流出小计	864,654.38	1,268,825.83	1,579,889.11	1,522,037.49

报告期各期，发行人投资活动产生现金流出分别为 1,522,037.49 万元、1,579,889.11 万元、1,268,825.83 万元和 864,654.38 万元。发行人投资活动现金流出主要为投资支付的现金以及购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金及投资支付的现金。报告期各期，发行人投资支付的现金分别为 1,099,071.69 万元、1,001,619.87 万元、529,650.63 万元和 477,711.36 万元；发行人购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金分别为 248,079.31 万元、441,169.24 万元、535,397.71 万元和 309,433.80 万元。

3、合并口径筹资活动现金流量分析

报告期各期，发行人合并口径筹资活动产生的现金情况如下：

表5-61：报告期各期发行人合并口径筹资活动产生的现金情况

单位：万元

项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
筹资活动现金流入小计	4,803,501.18	5,704,625.50	5,963,116.23	5,938,190.77
筹资活动现金流出小计	3,075,953.30	3,768,470.72	3,433,033.41	3,172,785.86
筹资活动产生的现金流量净额	1,727,547.88	1,936,154.79	2,530,082.83	2,765,404.90

报告期各期，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、2,530,082.83 万元、1,936,154.79 万元和 1,727,547.88 万元。近年来，发行人业务规模发展较快，筹资活动总体呈现流入趋势。

报告期各期，发行人合并口径筹资活动产生的现金流入情况如下：

表5-62：报告期各期发行人合并口径筹资活动产生的现金流入情况

单位：万元

项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
吸收投资收到的现金	347,500.00	545,962.33	803,833.06	586,529.19
取得借款收到的现金	2,561,127.57	3,286,887.87	3,857,148.25	3,985,630.75
发行债券收到的现金	1,570,178.04	1,106,399.17	873,455.82	714,669.50
收到其他与筹资活动有关的现金	324,695.57	765,376.14	428,679.10	651,361.33
筹资活动现金流入小计	4,803,501.18	5,704,625.50	5,963,116.23	5,938,190.77

报告期各期，发行人筹资活动产生现金流入分别为 5,938,190.77 万元、5,963,116.23 万元、5,704,625.50 万元和 4,803,501.18 万元。

报告期各期，发行人合并口径筹资活动产生的现金流出情况如下：

表5-63：报告期各期发行人合并口径筹资活动产生的现金流出情况

单位：万元

项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
偿还债务支付的现金	1,601,384.98	2,693,782.72	2,579,756.46	2,179,764.30
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	494,897.91	456,389.78	557,511.88	442,269.94
支付其他与筹资活动有关的现金	979,670.41	618,298.22	295,765.06	550,751.63
筹资活动现金流出小计	3,075,953.30	3,768,470.72	3,433,033.41	3,172,785.86

报告期各期，发行人筹资活动产生现金流出分别为 3,172,785.86 万元、3,433,033.41 万元、3,768,470.72 万元和 3,075,953.30 万元。发行人筹资活动现金流出主要为偿还债务支付的现金、分配股利、利润或偿付利息支付的现金和支付其他与筹资活动有关的现金。

（五）偿债能力分析

报告期各期，发行人主要偿债指标如下：

表5-64：报告期各期发行人合并口径主要偿债指标情况

单位：%

财务指标	2019 年 9 月末 /1-9 月	2018 年末/度	2017 年末/度	2016 年末/度
流动比率	3.39	3.84	3.61	2.86
速动比率	1.64	1.84	1.90	1.44
资产负债率	71.60	69.72	70.72	69.95
EBITDA 利息保障倍数	0.52	0.55	0.58	0.48

注：财务指标计算公式如下：

- （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=（负债总额/资产总额）×100%
（4）EBITDA 利息保障倍数=（利润总额+固定资产折旧、油气资产折耗和生产性生物资产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销+计入财务费用的利息支出）/（计入财务费用的利息支出+资本化利息支出）

从流动性指标看，截至报告期各期末，发行人流动比率分别为 2.86、3.61、3.84 和 3.39，速动比率分别为 1.44、1.90、1.84 和 1.64。发行人的流动比率和速动比率处于良好水平。从资产负债率看，截至报告期各期末，发行人资产负债率分别为 69.95%、70.72%、69.72%和 71.60%。随着发行人业务规模的扩大，对外负债融资规模有所增加，但资产负债率仍处于可控水平。近三年及一期，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.48、0.58、0.55 和 0.52，总体呈小幅波动，符合发行人的行业特征。

总体而言，发行人的短期和长期偿债能力较好，能够对刚性债务和利息支出形成较好保障。

（六）营运能力分析

报告期各期，发行人合并口径营运能力情况如下：

表5-65： 报告期各期发行人合并口径主要营运能力指标

项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
应收账款周转率（次）	0.74	1.19	1.30	1.09
存货周转率（次）	0.05	0.09	0.12	0.08

注：财务指标计算公式如下：

- （1）应收账款周转率=营业收入/应收账款平均净额
（2）存货周转率=营业成本/存货平均净额
（3）以上指标中 2019 年 1-9 月数据已年化处理，2016 年相关财务指标以年末数代替平均数

报告期各期，发行人应收账款周转率分别为 1.09、1.30、1.19 和 0.74，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。报告期各期，发行人存货周转率分别为 0.08、0.12、0.09 和 0.05，数值相对较低，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。

三、有息债务分析

发行人有息负债主要包括银行借款和发行的债券及债务融资工具，体现在财务报表中的短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款、应付债券和长期应付款、其他流动负债的部分有息债务。除负债科目外，发行人所有者权益科目中存在部分发行人承担受让义务的基金权益投资，发行人承担股权受让义务的权益投资情况详见五、发行人受限资产及或有事项“（三）发行人承担受让义务的权益投资”。

（一）有息负债的期限结构

发行人负债期限结构较为均衡，截至 2019 年 9 月末，发行人有息债务余额为 15,361,235.50 万元，其中短期借款 428,378.29 万元，一年内到期的非流动负债 2,534,640.62 万元，长期借款 7,878,969.11 万元，应付债券 3,629,647.31 万元，长期应付款中有息债务 610,612.67 万元，其他流动负债中有息负债 0.00 万元，计入权益的永续债 278,987.50 万元。

2019 年 9 月末，发行人长期有息负债合计 12,398,216.59 万元，占比为 80.71%；短期有息负债合计 2,963,018.91 万元，占比 19.29%。

表5-66：截至近三年及一期末发行人有息负债的期限结构

单位：万元、%

项目	2019 年 9 月末		2018 年末		2017 年末		2016 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期有息负债	2,963,018.91	19.29	2,017,152.92	15.88	1,994,819.16	18.26	2,250,287.87	25.45
长期有息负债	12,398,216.59	80.71	10,681,764.53	84.12	8,929,742.29	81.74	6,590,153.87	74.55
合计	15,361,235.50	100.00	12,698,917.45	100.00	10,924,561.45	100.00	8,840,441.74	100.00

（二）有息负债的担保融资结构

截至 2019 年 9 月末，发行人有息负债中以金融机构借款为主，银行借款、资本市场直接融资是其有息负债重要组成部分。

表5-67：截至 2019 年 9 月末发行人有息负债的产品结构

单位：万元、%

项目	金额	占比
间接融资	10,613,551.41	69.09
直接融资	4,747,684.09	30.91
有息负债合计	15,361,235.50	100.00

截至 2019 年 9 月末，发行人有息负债中，主要以信用借款、保证借款和质押借款为主，其中，计入短期借款和长期借款科目的有息借款担保融资结构主要情况如下：

表5-68：截至 2019 年 9 月末发行人计入短期借款、长期借款的有息借款担保融资结构

单位：万元、%

项目	金额	占比
信用借款	1,098,651.04	13.23
保证借款	4,141,826.51	49.86
抵押借款	429,990.00	5.18
质押借款	2,546,799.85	30.66
保证+质押借款	-	-
保证+抵押借款	-	-
质押+抵押借款	-	-
其他借款	90,080.00	1.08
合计	8,307,347.40	100.00

（三）本期债券发行后对发行人资产负债结构的影响

本期债券如能成功发行，并全部用于偿还有息负债，以 2019 年 9 月末合并报表口径为基准，发行人的资产负债率水平将降低至 71.18%。

1、模拟假设

（1）相关财务数据模拟调整的基准日为 2019 年 9 月 30 日；

（2）假设本期债券的募集资金净额为 10 亿元，即不考虑融资过程中所产生的相关费用且全部发行；

（3）假设本期债券募集资金净额 10 亿元全部计入 2019 年 9 月 30 日所有者权益；

（4）本期债券募集资金 10 亿元全部用于偿还有息债务。

2、本期债券发行后对发行人资产负债结构的影响

基于上述假设，本期债券发行对发行人资产负债结构的影响如下：

表5-69：本期债券发行后对发行人资产负债结构影响

单位：万元

科目	本期债券发行前	本期债券发行后	模拟变动额
流动资产合计	15,041,751.40	15,041,751.40	-
非流动资产合计	8,929,020.61	8,929,020.61	-
资产总计	23,970,772.02	23,970,772.02	-
流动负债合计	4,435,743.38	4,335,743.38	-100,000.00
非流动负债合计	12,727,738.79	12,727,738.79	-
负债合计	17,163,482.17	17,063,482.17	-100,000.00
所有者权益合计	6,807,289.85	6,907,289.85	100,000.00
负债和所有者权益总计	23,970,772.02	23,970,772.02	-
流动比率（倍）	3.39	3.47	0.08
资产负债率（%）	71.60	71.18	-0.42

本期债券的成功发行将有效调节发行人债务结构，降低财务成本，并有利于发行人中长期资金的统筹安排和战略目标的稳步实施。

四、其他事项

（一）资产负债表日后事项

2019 年 10 月，发行人公开发行企业债“19 扬子国投债 03”，发行规模 10 亿元，期限 3+2 年，票面利率 3.63%。

2019 年 10 月，发行人公开发行企业债“19 扬子国投债 04”，发行规模 21 亿元，期限 5 年，票面利率 4.17%。

报告期内发行人无其他需要披露的资产负债表日后事项。

（二）发行人对外担保

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人合并口径对外担保余额为 605,993.38 万元。具体情况如下：

表5-70：截至 2018 年末发行人合并口径对外担保明细

单位：万元

序号	担保单位	被担保单位	担保金额	担保期限
1	南京江北新区国有资产	南京六合瓜埠果园发	6,475.00	2016.05.25-2019.07.17

序号	担保单位	被担保单位	担保金额	担保期限
	管理有限公司	展有限公司		
2	南京江北新区国有资产管理有限公司	南京沿江经济技术开发有限公司	30,000.00	2017.06.01-2021.05.31
3	南京江北新区国有资产管理有限公司	南京新明经济开发有限公司	45,934.00	2015.06.25-2025.06.25
4	南京江北新区国有资产管理有限公司	南京江北科技发展有限公司	45,170.46	2019.06.20-2020.04.27; 2015.11.18-2020.11.28
5	南京江北新区国有资产管理有限公司	南京中山科技实业有限公司	3,000.00	2017.11.23-2021.05.16
6	南京江北新区国有资产管理有限公司	南京江北新区中心区发展有限公司	13,020.00	2018.01.04-2021.01.23
7	南京江北新区国有资产管理有限公司	南京华创高端技术产业化基地股份有限公司	850.00	2014.01.17-2022.12.25
8	南京江北新区国有资产管理有限公司	南京化工园博瑞德水务有限公司	2,793.92	2014.01.17-2022.12.25
9	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	2017.01.12-2019.06.07
10	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	2017.01.12-2026.12.07
11	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	2017.01.12-2020.06.07
12	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	2017.01.12-2020.12.07
13	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	2017.01.12-2021.06.07
14	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	2017.01.12-2021.12.07
15	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	2017.01.12-2022.06.07
16	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	2017.01.12-2022.12.07
17	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	2017.01.12-2023.06.07
18	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	2017.01.12-2023.12.07
19	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	2017.01.12-2024.06.07
20	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	2017.01.12-2024.12.07
21	南京江北新区产业投资	南京高新药谷开发建	1,750.00	2017.01.12-2025.06.07

序号	担保单位	被担保单位	担保金额	担保期限
	集团有限公司	设有限公司		
22	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	2017.01.12-2025.12.07
23	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	2017.01.12-2026.06.07
24	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	2017.01.12-2026.12.07
25	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	2016.06.14-2019.03.21
26	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	2016.04.22-2019.03.21
27	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	2016.01.25-2019.03.21
28	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	2015.12.28-2019.03.21
29	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	2014.05.19-2019.03.21
30	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	2014.03.26-2019.03.21
31	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	2014.04.04-2019.03.21
32	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	2015.12.28-2021.12.28
33	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	2016.02.01-2025.12.10
34	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	2016.01.29-2025.12.10
35	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	2016.01.28-2025.12.10
36	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	2016.01.27-2025.12.10
37	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	2016.02.02-2023.12.31
38	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	2016.01.27-2023.12.31
39	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	2018.01.29-2019.06.30
40	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	2018.02.02-2019.06.30
41	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	2018.02.02-2019.12.30

序号	担保单位	被担保单位	担保金额	担保期限
42	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	6,600.00	2018.02.02-2020.06.30
43	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	2018.06.01-2020.06.12
44	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	2018.06.01-2020.12.12
45	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	2018.06.01-2020.12.12
46	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	2012.05.25-2020.11.15
47	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	2016.03.17-2019.03.15
48	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	2014.12.11-2019.12.10
49	南京市浦口新城开发建设有限公司	嘉盛建设集团有限公司	20,000.00	到期日 2019.03.29
50	南京市浦口新城开发建设有限公司	嘉盛建设集团有限公司	20,000.00	到期日 2019.04.20
	合计	-	605,993.38	-

（三）重大诉讼和仲裁

报告期内，发行人不存在影响本期债券发行条件以及对投资者决策产生重大影响的重大诉讼或仲裁事项。

截至 2019 年 9 月末，发行人自身不存在尚未了结或可预见的对其正常经营和财务状况产生实质性不利影响的未决诉讼或仲裁事项。

（四）发行人重大资产抵质押情况

截至 2018 年末，发行人受限资产账面价值合计 511,906.64 万元，其中受限货币资金 37,446.13 万元，抵押的房产、土地和质押的应收账款合计 474,460.51 万元。具体情况如下：

表5-71：截至 2018 年末发行人重大资产抵质押情况

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

序号	资产名称	账面价值	受限期限	受限原因
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	474,460.51	-	-

表5-72：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	-

（五）发行人承担受让义务的权益投资

截至募集说明书摘要出具日，存在部分通过基金出资形式投资到江北公用、扬子开投、浦口新城等发行人子公司的权益投资，用于江北新区基础设施及保障房项目建设。其中发行人承担部分基金股权出资的受让义务，发行人承担受让义务的主要权益投资情况如下：

表5-73：发行人承担受让义务的主要权益投资情况明细

单位：亿元

序号	基金名称	基金主要投资标的	基金投资标的股权受让方	股权受让规模
1	南京江北基础设施股权投资基金（有限合伙）	南京江北新区公用资产投资发展有限公司	南京扬子国资投资集团有限责任公司	12.00
		南京扬子开发投资有限公司	南京扬子国资投资集团有限责任公司	33.00
2	南京扬子城镇发展投资基金一期（有限合伙）	南京江北新区科技发展有限公司、南京江北新区建设投资集团有限公司	南京扬子开发投资有限公司、南京江北新区国有资产管理有限公司	5.00
3	南京扬子环境基础设施投资基金一期企业（有限合伙）	南京市浦口新城开发建设有限公司	南京扬子国资投资集团有限责任公司	7.00
4	南京扬子工银科技产业投资基金一期（有限合伙）	南京扬子科创科技发展有限公司	南京扬子国资投资集团有限责任公司	4.50
合计	-	-	-	61.50

（六）发行人重大股权质押情况

截至本募集说明书摘要签署之日，发行人合并口径存续的重大股权质押情况如下：

表5-74：发行人合并口径存续的重大股权质押情况

出质人	质权人	出质股权标的企业	出质股权数额	登记日期	状态
南京江北新区国有资产管理有限公司	南京扬子城镇发展投资基金一期（有限合伙）	南京江北新区建设投资集团有限公司	381,715.00 万元	2015-01-07	有效

（七）其他资产限制用途安排及具有可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至本募集说明书摘要签署之日，发行人除上述情况外，无其他资产限制用途安排及具有可对抗第三人的优先偿付负债情况。

截至本募集说明书摘要签署之日，发行人资产抵押、质押及其他所有权受到限制的资产情况无重大变化。

第六节 募集资金运用

一、前次公司债券募集资金使用情况

发行人于 2020 年 1 月 8 日面向合格投资者非公开发行了“南京扬子国资投资集团有限责任公司 2020 年非公开发行公司债券（第一期）”，债券简称“20 扬子 01”，“20 扬子 01”的发行规模为 200,000.00 万元。截至 2020 年 3 月 25 日，“20 扬子 01”募集资金账户余额为 4.22 亿元，募集资金已使用部分用于偿还有息负债及补充流动资金。

发行人于 2020 年 3 月 9 日面向合格投资者非公开发行了“南京扬子国资投资集团有限责任公司 2020 年非公开发行公司债券（第二期）”，债券简称“20 扬子 02”，“20 扬子 02”的发行规模为 280,000.00 万元。截至 2020 年 3 月 31 日，“20 扬子 02”募集资金账户余额为 12.32 亿元，募集资金已使用部分用于偿还有息负债及补充流动资金。

二、本期债券募集资金数额

经中国证监会“证监许可〔2020〕340 号”文核准，发行人获准在中国境内面向合格投资者公开发行不超过人民币 30 亿元的可续期公司债券，分期发行；本期债券发行规模不超过 100,000.00 万元（含 100,000.00 万元）。

三、本期债券募集资金运用计划

本期债券募集资金扣除发行费用后，其中 5 亿元拟用于偿还有息负债，剩余资金用于补充流动资金。

序号	机构	到期日	余额（万元）	拟偿还金额（万元）
1	民生银行	2020 年 5 月 18 日	50,000.00	50,000.00
合计			50,000.00	50,000.00

因本期债券的发行时间及实际发行规模尚有一定不确定性，发行人将综合考虑本期债券发行时间及实际发行规模、募集资金的到账情况、相关债务本息偿付要求、公司债务结构调整计划等因素，本着有利于优化公司债务结构和节省财务

费用的原则，对具体偿还有息负债的计划进行适当调整。

根据公司财务状况和资金使用需求，发行人未来可能调整部分拟用于补充流动资金的募集资金用于偿还有息负债。

四、募集资金的现金管理

在不影响募集资金使用计划正常进行的情况下，发行人经公司董事会或者内设有权机构批准，可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购等。

五、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

本期债券募集资金使用过程中，如需对募集资金用途在本节“三、本期债券募集资金运用计划”之外进行调整，需由发行人财务部提起申报，并经发行人经营管理层同意，并及时进行临时信息披露。发行人需严格按照国家有关规定，加强对募集资金的使用和管理，严禁挪用，防范风险；妥善安排和调度资金，确保募集资金合规使用。

六、募集资金运用对发行人财务状况的影响

（一）对发行人资产负债结构的影响

本期债券的成功发行将有效调节发行人债务结构，降低财务成本，并有利于发行人中长期资金的统筹安排和战略目标的稳步实施。

（二）对发行人财务成本的影响

发行人通过本期发行固定利率的公司债券，有利于锁定公司财务成本，避免贷款利率波动风险。

（三）对于发行人短期偿债能力的影响

通过发行本期公司债券，发行人的流动比率将有所提高，流动资产对于流动负债的覆盖能力将得到提升，短期偿债能力进一步增强。

综上所述，本期债券的发行将进一步优化发行人的财务结构，大大增强发行人短期偿债能力，同时为公司的未来业务发展提供稳定的中长期资金支持，使公司更有能力面对市场的各种挑战，保持主营业务持续稳定增长，并进一步扩大公司市场占有率，提高公司盈利能力和核心竞争能力。

七、募集资金专项账户管理和监管

为确保募集资金的使用与本募集说明书摘要中陈述的用途一致，规避市场风险、保证债券持有人的合法权利，发行人在监管银行对募集资金设立募集资金使用专项账户，专项账户存放的债券募集资金必须按照本募集说明书摘要中披露的用途专款专用，并由监管银行对账户进行监管。

发行人与监管银行签订募集资金专项账户监管协议，约定监管银行监督偿债资金的存入、使用和支取情况。募集资金只能用于本募集说明书摘要披露的用途，除此之外不得用于其他用途。

本期债券受托管理人也将按照《债券受托管理协议》约定，对专项账户资金使用情况进行检查。

同时，发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，按《公司债办法》、中证协、上海证券交易所有关规定和《债券受托管理协议》相关约定进行重大事项信息披露，使其专项偿债账户信息受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

八、发行人关于本次债券募集资金的承诺

发行人承诺，本次发行的公司债券不作为地方政府债务上报财政局，不涉及新增地方政府债务。本次债券的本息偿付由公司自身经营所得支付，不纳入地方政府财政预算，地方政府对本次债券不承担任何偿债责任。

发行人承诺，严格按照公司内部决议和本次发行的公司债券募集说明书摘要约定的募集资金用途使用本次债券募集资金，不用于偿还地方政府债务，不转借他人，不用于地方政府融资平台，不用于在平台名单内的子公司，不用于不产生经营性收入的公益性项目，不用于购置土地，不直接或间接用于房地产业

务。

第七节 备查文件

一、备查文件

- 1、中国证监会对本次债券核准文件；
- 2、本期债券募集说明书；
- 3、本期债券募集说明书摘要；
- 4、主承销商对本次公司债券出具的核查意见；
- 5、发行人最近三年（2016 年、2017 年和 2018 年）经审计的财务报告及 2019 年第三季度未经审计的财务报表；
- 6、国浩律师（南京）事务所为本次债券出具的法律意见书；
- 7、东方金诚国际信用评估有限公司为本次债券出具的评级报告；
- 8、本次债券受托管理协议；
- 9、本次债券持有人会议规则。

二、备查地点

在本期公开发行公司债券发行期内，投资者可以至发行人和承销商处查阅本募集说明书摘要全文及上述备查文件，或访问债券转让交易场所网站查阅本募集说明书摘要及相关文件。

1、南京扬子国资投资集团有限责任公司

联系地址：南京市江北新区天浦路 6 号

联系人：吴立国

联系电话：025-56675850

传真：025-56675850

2、中山证券有限责任公司

联系地址：苏州市工业园区苏州大道东 265 号现代传媒广场 38 楼 B 座

联系人：吴明明、谢挺

联系电话：0512-67682308

传真：0512-67682308