



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年公开发行公司债券（第二期）

### 募集说明书摘要 (面向合格投资者)

牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人



中信建投证券股份有限公司  
CHINA SECURITIES CO., LTD.  
(北京市朝阳区安立路66号4号楼)

联席主承销商



华泰联合证券  
HUATAI UNITED SECURITIES

深圳市福田区中心区中心广场香港中旅大厦第  
五层(01A、02、03、04)、17A、18A、24A、25A、  
26A



申万宏源证券有限公司  
SHENWAN HONGYUAN SECURITIES CO., LTD.

上海市徐汇区长乐路 989 号 45 层



南京证券  
NSC NANJING SECURITIES

南京市江东中路 389 号



东方证券  
ORIENT SECURITIES

投资银行

上海市黄浦区中山南路 318 号 24 层

签署日: 2020年9月15日

## 声明

本募集说明书摘要的目的仅为向合格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。

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本期债券募集说明书及本摘要不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并保证所披露信息的真实、准确、完整。

本公司负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人（会计主管人员）保证本期债券募集说明书及本摘要中财务会计报告真实、完整。

## 目录

声明.....	1
目录.....	3
释义.....	5
第一节 发行概况.....	7
一、本次债券发行的核准情况.....	7
二、本期债券的主要条款.....	7
三、本期债券发行的有关机构.....	10
四、发行人与有关机构及人员的利害关系.....	15
第二节 发行人及本期债券的资信情况.....	16
一、本期债券的信用评级情况.....	16
二、发行人历史信用评级情况.....	18
三、发行人的资信情况.....	18
第三节 发行人基本情况.....	25
一、发行人基本信息.....	25
二、发行人历史沿革简介.....	25
三、发行人股权结构及实际控制人情况.....	29
四、发行人独立经营情况.....	30
五、发行人主要子公司及参控股公司情况.....	31
六、发行人组织架构和公司治理.....	33
七、发行人董事、监事和高级管理人员.....	43
八、发行人主营业务情况.....	46
九、发行人报告期是否存在重大违法违规情况.....	49
十、关联交易.....	49
第四节 财务会计信息.....	52
一、发行人最近三年及一期财务报表.....	52
二、发行人最近三年及一期的主要财务指标.....	68
第五节 募集资金运用.....	70
一、前次公司债券募集资金使用情况.....	70

二、本期债券募集资金数额.....	70
三、本期债券募集资金运用计划.....	70
四、募集资金的现金管理.....	71
五、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施.....	72
六、募集资金运用对发行人财务状况的影响.....	72
七、募集资金专项账户管理和监管.....	72
八、发行人关于本期债券募集资金的承诺.....	73
<b>第六节 备查文件.....</b>	<b>74</b>
一、备查文件.....	74
二、备查地点.....	74

## 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	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、本次公司债券	指	发行总额不超过50亿元的“南京扬子国资投资集团有限责任公司2020年公开发行公司债券（面向合格投资者）”
本期债券	指	发行总额15亿元的“南京扬子国资投资集团有限责任公司2020年公开发行公司债券（第二期）”
本期发行	指	本期债券的发行
牵头承销商、簿记管理人、债券受托管理人、中信建投证券	指	中信建投证券股份有限公司
联席主承销商	指	华泰联合证券有限责任公司、申万宏源证券有限公司、南京证券股份有限公司、东方证券承销保荐有限公司 <sup>①</sup>
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年公开发行公司债券（第二期）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年公开发行公司债券（第二期）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
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公开发行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

<sup>①</sup> 本期债券联席主承销商东方花旗证券有限公司已更名为东方证券承销保荐有限公司，对本期债券发行不产生重大影响，不影响其出具文件的效力。

简称		释义
债券持有人会议规则	指	发行人和债券受托管理人为本期债券发行而制定的《南京扬子国资投资集团有限责任公司公开发行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、中诚信、中诚信国际	指	本期债券信用评级机构中诚信国际信用评级有限责任公司
中诚信证评 <sup>②</sup>	指	信用评级机构中诚信证券评估有限公司
发行人律师	指	上海市锦天城律师事务所
报告期	指	2017年、2018年、2019年和2020年1-3月
报告期各期末	指	2017年末、2018年末、2019年末和2020年3月末
报告期各期、近三年及一期	指	2017年度、2018年度、2019年度和2020年1-3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出具日
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

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。

<sup>②</sup> 本期债券资信评级机构原名称为中诚信证券评估有限公司（简称中诚信证评），截至本募集说明书摘要出具日，中诚信证评已与中诚信国际合并，该合并事项不影响其出具文件的效力。

## **第一节 发行概况**

### **一、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公司债券，发行规模不超过人民币 50 亿元（含 50 亿元），可分期发行，期限不超过 5 年（含 5 年）；面向合格投资者公开发行；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 日批复同意发行人公开发行公司债券，发行规模不超过人民币 50 亿元（含 50 亿元），可分期发行，期限不超过 5 年（含 5 年）；面向合格投资者公开发行；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。

#### **（三）中国证监会核准情况**

经中国证监会证监许可〔2020〕342 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 50 亿元的公司债券。

### **二、本期债券的主要条款**

**发行主体：**南京扬子国资投资集团有限责任公司。

**债券名称：**南京扬子国资投资集团有限责任公司 2020 年公开发行公司债券

（第二期）。

**本期发行规模：**本期债券发行规模不超过人民币 15 亿元（含 15 亿元）。具体发行规模由发行人根据公司资金需求情况和发行时市场情况在上述范围内确定。

**债券期限：**5 年期。

**债券利率及其确定方式、定价流程：**本期债券采用固定利率形式，票面利率将以公开方式向具备相应风险识别和承担能力的合格投资者进行询价，由发行人和簿记管理人根据利率询价确定利率区间后，通过簿记建档方式确定。

本期债券票面利率在债券存续期固定不变。本期债券票面利率由发行人和簿记管理人根据询价情况确定利率区间，通过簿记建档方式确定，即由发行人与簿记管理人确定本期债券的票面利率簿记建档区间，投资者直接向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与簿记管理人根据申购情况确定本期债券的最终发行利率。

**债券票面金额和发行价格：**本期债券票面金额为 100 元，本期债券按面值平价发行。

**发行方式、发行对象与配售规则：**本期债券将以公开方式向具备相应风险识别和承担能力的合格投资者发行。

本期债券发行对象为《公司债办法》、《上海证券交易所公司债券上市规则（2018 年修订）》、《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法（2017 年修订）》等文件规定的合格投资者。

本期债券将根据簿记建档结果按集中配售原则进行配售。本期债券不向股东配售。

**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登记机构开立的托管账户托管记载。

**还本付息方式：**本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。



**发行首日与起息日：**本期债券发行首日为 2020 年 9 月 18 日，本期债券起息日为 2020 年 9 月 21 日。

**利息登记日：**本期债券付息的债权登记日为每年付息日的前 1 个交易日，在该登记日当日收市后登记在册的本期公司债券持有人均有权获得上一计息年度的债券利息（最后一期含本金）。

**付息日：**2021 年至 2025 年每年的 9 月 21 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。

**本金支付日（兑付日）：**2025 年 9 月 21 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。

**支付方式：**本期债券利息和本金支付方式按照上海证券交易所和登记机构的规定执行。

**支付金额：**本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与票面利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息为投资者截至兑付登记日收市时持有的本期债券最后一期利息及等于票面总额的本金。

**担保方式：**本期债券无担保。

**募集资金专项账户：**发行人将在监管银行开设本期债券募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的接收、存储、划转及本息偿付。

**信用等级及资信评级机构：**本期债券信用等级为 AAA，发行人主体信用等级为 AAA；本期债券资信评级机构为中诚信国际信用评级有限责任公司。

**牵头主承销商、债券受托管理人、簿记管理人：**中信建投证券股份有限公司。

**联席主承销商：**华泰联合证券有限责任公司、申万宏源证券有限公司、南京证券股份有限公司、东方证券承销保荐有限公司。

**承销方式：**本期债券由主承销商组织的承销团以余额包销的方式承销。

**本期债券上市安排：**本期债券发行后将在上海证券交易所申请上市。

**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。

**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、补充流动资金及其他符合监管规定的用途。

**税务提示：**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。

### **三、本期债券发行的有关机构**

#### **（一）发行人：南京扬子国资投资集团有限责任公司**

住所：南京市江北新区天浦路 6 号

法定代表人：范慧娟

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

邮政编码：211800

#### **（二）主承销商**

**牵头主承销商：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

**联席主承销商：华泰联合证券有限责任公司**

住所：深圳市前海深港合作区南山街道桂湾五路 128 号前海深港基金小镇 B7 栋 401

法定代表人：江禹

联系人：孙毅旻、阙梦婷

联系地址：江苏省南京市建邺区江东中路 228 号华泰证券广场 1 号楼 4 层

联系电话：025-83388039

传真：025-83387711

邮政编码：210019

**联席主承销商：申万宏源证券有限公司**

住所：上海市徐汇区长乐路 989 号 45 层

法定代表人：杨玉成

联系人：于海龙、李利智、梁煜莹、唐博睿、杜娟、刘秋燕

联系地址：北京市西城区太平桥大街 19 号

联系电话：010-88013856

传真：010-88085373

邮政编码：100033

**联席主承销商：南京证券股份有限公司**

住所：南京市江东中路 389 号

法定代表人：李剑锋

联系人：王波、戴璐、尹文浩、鲍勉、崔翰、谭相麟

联系地址：南京市建邺区江东中路 389 号

联系电话：025-84552991

传真：025-84552997

邮政编码：210019

**联席主承销商：东方证券承销保荐有限公司**

住所：上海市黄浦区中山南路 318 号 24 层

法定代表人：马骥

联系人：马跃

联系地址：上海市黄浦区中山南路 318 号 24 层

联系电话：021-23153888

传真：021-23153500

邮政编码：200010

### **（三）律师事务所：上海市锦天城律师事务所**

住所：上海市银城中路 501 号上海中心大厦 11、12 楼

负责人：顾耘

联系人：孙钻、白雪

联系地址：南京市玄武区中山路 228 号地铁大厦 21 楼

联系电话：025-69973188

传真：025-68516601

邮政编码：210008

#### **（四）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、13813981577

传真：025-83206200

邮政编码：210009

#### **（五）资信评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司**

住所：北京市东城区南竹竿胡同 2 号 1 幢 60101

法定代表人：闫衍

联系人：孟一波

联系地址：上海市黄浦区西藏南路 760 号安基大厦 8 楼

联系电话：021-60330988

传真：021-60330991

邮政编码：201707

#### **（六）债券受托管理人：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

### **（七）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：蔡建春

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

### **（八）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

#### **四、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

经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人主体信用等级为 AAA，本期债券信用等级为 AAA。中诚信国际出具了《南京扬子国资投资集团有限责任公司 2020 年公开发行公司债券（第二期）信用评级报告》。

### 一、本期债券的信用评级情况

发行人聘请中诚信国际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

中诚信国际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。

中诚信国际评定发行人主体长期信用等级为 AAA，该级别标识涵义为：受评对象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、正面

（1）区域经济和财政实力增强，“双区”联动下发展前景向好，为公司发展提供了有力支撑。2019 年，江北新区直管区完成地区生产总值 1,800.99 亿元，同比增长 13.2%；实现一般公共预算收入 186.61 亿元，同比增长 8.1%，很强的区域经济和财政实力为公司发展提供了有力支撑。同时江苏自贸试验区南京片区于 2019 年 8 月 30 日在江北新区挂牌，江北新区迎来自贸区与国家级新区“双区”联动发展时代，发展前景进一步向好。

（2）地位重要且股东支持力度大。发行人系江北新区重大项目投资建设的主平台，地位重要；同时股东江北新区管委会多次向公司增资并注入土地等资产，以提升公司自有资本实力，其中 2019 年向公司及公司所属子公司合计货币增资 73.10 亿元。

（3）财务弹性较强。发行人能有效利用国内外资本市场筹措资金；同时，



公司同各银行建立了良好的合作关系，截至 2019 年末，发行人共获得银行授信 1,786.26 亿元，尚未使用额度 604.93 亿元，顺畅的融资渠道使得公司具备较强的财务弹性。

## 2、关注

（1）资产流动性偏弱。公司资产中存货和其他应收款占比较高，合计为 41.17%，且主要为市政工程建设、安置房建设、土地整理开发等成本和往来款、土地出让金、拆迁补偿款等，回款周期较长，使得公司整体资产流动性偏弱。

（2）面临较大资本支出压力。截至 2019 年末，发行人主要在建和拟建的基础设施建设、保障房及租赁物业等项目尚需投入金额合计 464.69 亿元，且江北新区城市化的推进将使公司承担大量项目建设任务，后期公司仍将面临较大资本支出压力。

（3）债务规模上升较快，财务杠杆率较高。发行人总债务规模持续上升，同时财务杠杆水平保持高位，截至 2019 年末，公司总债务规模为 1,372.97 亿元，资产负债率和总资本化比率分别为 69.86%和 66.44%，均处于较高水平。

（4）核心子公司划转。2019 年 11 月 21 日，发行人发布公告称，江北新区管委会拟将公司持有的南京江北新区国有资产管理有限公司（以下简称“江北国资”）全部 51%的股权分两次划转至江北新区管委会；2019 年 12 月 16 日，公司已将江北国资 2%股权划转给江北新区管委会，对江北国资的持股比例降至 49%，并不再对其并表；江北国资子公司南京江北新区建设投资集团有限公司（以下简称“江北建投”）系江北新区项目投建的三大主要平台之一，近三年江北建投营业收入及净利润在公司合并报表中占比较高，江北建投随同其母公司江北国资脱离公司合并范围后，短期内将对公司业务规模及盈利状况产生一定负面影响。

## （三）跟踪评级的有关安排

根据中国证监会相关规定、评级行业惯例以及本公司评级制度相关规定，自首次评级报告出具之日起，中诚信国际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。

在跟踪评级期限内，中诚信国际将于本期债券发行主体及担保主体（如有）年度报告公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级，并根据上市规则于每一会计年度结束之日起 6 个月内披露上一年度的债券信用跟踪评级报告。此外，自本期评级报告出具之日起，中诚信国际将密切关注与发行主体、担保主体（如有）以及本期债券有关的信息，如发生可能影响本期债券信用级别的重大事件，发行主体应及时通知中诚信国际并提供相关资料，中诚信国际将在认为必要时及时启动不定期跟踪评级，就该事项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。

中诚信国际的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将根据监管要求或约定在本公司网站（www.ccxr.com.cn）和交易所网站予以公告，且交易所网站公告披露时间不得晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

如发行主体、担保主体（如有）未能及时或拒绝提供相关信息，中诚信国际将根据有关情况进行分析，据此确认或调整主体、债券信用级别或公告信用级别暂时失效。

## 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
2020.01.17	AAA	稳定	首次	东方金诚国际
2019.10.11	AAA	稳定	维持	中诚信证评 <sup>③</sup>
2019.09.25	AAA	稳定	维持	中诚信国际
2019.08.21	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

<sup>③</sup> 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
2018.12.10	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
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

### 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 2019 年末，发行人获得银行授信总额为 1,786.26 亿元，未使用授信额度为 604.93 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）发行的债券、其他债务融资工具及其偿还情况

截至募集说明书摘要出具之日，发行人合并口径已发行债券、债务融资工具具体情况如下：

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
南京江北新区公用资产投资发展有限公司	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 CP002	2019.09.02	4.00	1	3.93
	超短期融资券	20 江北公投 SCP001	2020.04.14	4.00	0.74	2.52
	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
	私募公司债	G20 江北 2	2020.04.28	4.90	3	3.75
	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

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 江北产投 MTN003	2018.12.26	5.00	3+N	5.75
	中期票据	20 江北新区 MTN001	2020.04.14	12.00	5	3.58
	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
	定向工具	20 江北新区 PPN002	2020.04.16	10.00	3	3.50
	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	-
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+N	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

发行主体	债券类型	债券名称	发行日	发行规模	期限	利率
	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
	小公募公司债	20 扬子 Y1	2020.04.16	7.00	3+N	3.30
	小公募公司债	20 扬子 Y2	2020.04.16	3.00	5+N	3.70
	小公募公司债	20 扬子 G1	2020.04.24	15.00	5	3.10
南京远古水业股份有限公司	ABS	19 远古优	2019.07.12	8.00	9	4.60
	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
	短期融资券	19 江北公投 CP001	2019.04.28	4.00	1	4.29
南京江北新区产业 投资集团有限公司	超短期融资券	19 江北产投 SCP001	2019.08.23	6.00	0.74	3.21
	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

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

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

本期债券发行后，发行人累计公开发行公司债券余额为 134 亿元，占 2020 年 3 月末最近一期净资产（包含少数股东权益）比例为 19.15%，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	2020 年 3 月末/1-3 月	2019 年末/度	2018 年末/度	2017 年末/度
流动比率	3.77	3.28	3.90	3.61
速动比率	1.73	1.55	1.87	1.90
资产负债率（%）	71.69	69.86	69.60	70.72
应收账款周转率（次）	0.75	1.41	1.18	1.30
存货周转率（次）	0.04	0.08	0.09	0.12
EBITDA（万元）	40,416.69	252,077.93	246,810.21	216,875.97
EBITDA 利息保障倍数（倍）	0.19	0.45	0.55	0.58
净资产收益率（%）	-0.26	0.88	0.99	1.47
总资产收益率（%）	-0.08	0.27	0.30	0.43
总资产报酬率（%）	0.14	0.93	0.98	1.09
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，2019 年 1-9 月数据为加权后数据
- （5）存货周转率=营业成本/存货平均净额，2019 年 1-9 月数据为加权后数据
- （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%，2019 年 1-9 月数据为加权后数据
- （9）总资产收益率=（净利润/平均总资产额）×100%，2019 年 1-9 月数据为加权后数据
- （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%，2019 年 1-9 月数据为加权后数据
- （11）以上指标中部分 2019 年 1-9 月数据已年化处理



## 第三节 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：范慧娟

注册资本：人民币 130 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%股权和南京高新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	<b>500,000</b>	<b>100.00</b>

## （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》。

本期股东变更完成后，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	<b>500,000</b>	<b>100.00</b>

### 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，发行人就本期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》。

本期增资完成后，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	<b>600,000</b>	<b>100.00</b>

### 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，发行人就本期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》。

本期增资完成后，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	<b>780,000</b>	<b>100.00</b>

#### 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，发行人就本期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）

本期增资完成后，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	<b>900,000</b>	<b>100.00</b>

截至本募集说明书出具之日，发行人注册资本与实收资本均为人民币 900,000.00 万元。

#### 5、2020 年增加注册资本

2020 年 6 月 18 日，江北新区管委会作出《关于南京扬子国资投资集团有限责任公司增资事项的决定》，决定公司注册资本由 900,000 万元人民币增加至 1,300,000 万元人民币。2020 年 6 月 23 日，南京市江北新区管理委员会行政审批局向发行人颁发了变更后的《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	1,300,000	100.00
合计	1,300,000	100.00

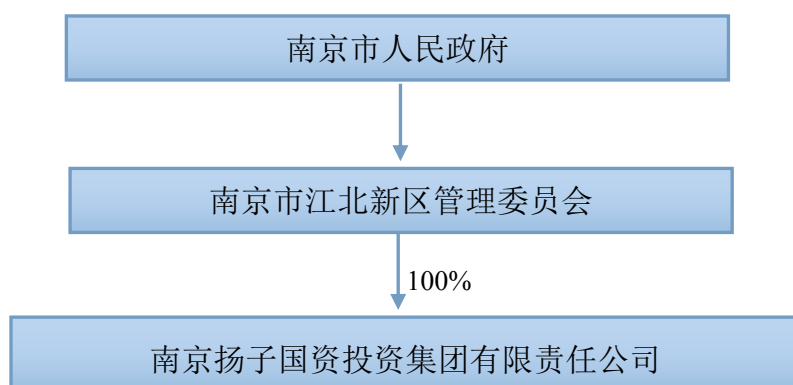
截至本募集说明书签署之日，发行人注册资本与实收资本均为人民币 1,300,000.00 万元。

### 三、发行人股权结构及实际控制人情况

#### （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 3-1：发行人股权结构图



截至本募集说明书摘要出具之日，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 1,300,000 万元，实收资本为人民币 1,300,000 万元，全部为国有资本，由南京市人民政府出资，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出具之日，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 2020 年 3 月末，发行人纳入合并报表范围一级子公司 21 家，具体情况如下：

表 3-1：截至 2020 年 3 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	39,000.00
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
南京江北新区公用资产投资发展有限公司	55.65	395,807.00
南京扬子商业保理有限公司	100.00	50,000.00
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 1）	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 2）	30.84	215,000.00
南京江北新区科技投资集团有限公司	78.53	254,679.23
南京数字金融产业研究院有限公司	60.00	500.00
南京江北新区中心区发展有限公司	100.00	50,000.00
南京江北新区枢纽经济发展有限公司	100.00	10,000.00
南京扬子江文体投资发展有限公司	100.00	500.00
南京扬子江创新创业投资基金（有限合伙）	99.90	300,300.00
南京扬子金基置业有限公司	51.00	20,000.00
南京工程咨询中心有限公司	100.00	1,000.00
南京扬子科创产业投资基金一期（有限合伙）	99.99	150,000.00
南京江北高新技术产业发展股权投资基金（有限合伙）	76.00	25,000.00

注 1：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 2：发行人直接持有南京市浦口新城开发建设有限公司 30.84%的股权，南京扬子环境基础设施投资基金一期（有限合伙）、国开发展基金有限公司虽对该公司增资，但不参与公司经营管理和决策，发行人对该子公司表决权比例为 51%，能够控制该子公司。

## （二）有重要影响的参股公司及主要合营、联营企业

截至 2020 年 3 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 3-2：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
南京高新复合材科技有限公司	19.78	1,400.00
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	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
南京沿江经济技术开发区有限公司（注）	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	HK\$9360.00
南京化工园博瑞德水务有限公司	40.00	5,000.00
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	82,321.5497
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
南京金旅融资租赁有限公司	22.22	20,000.00



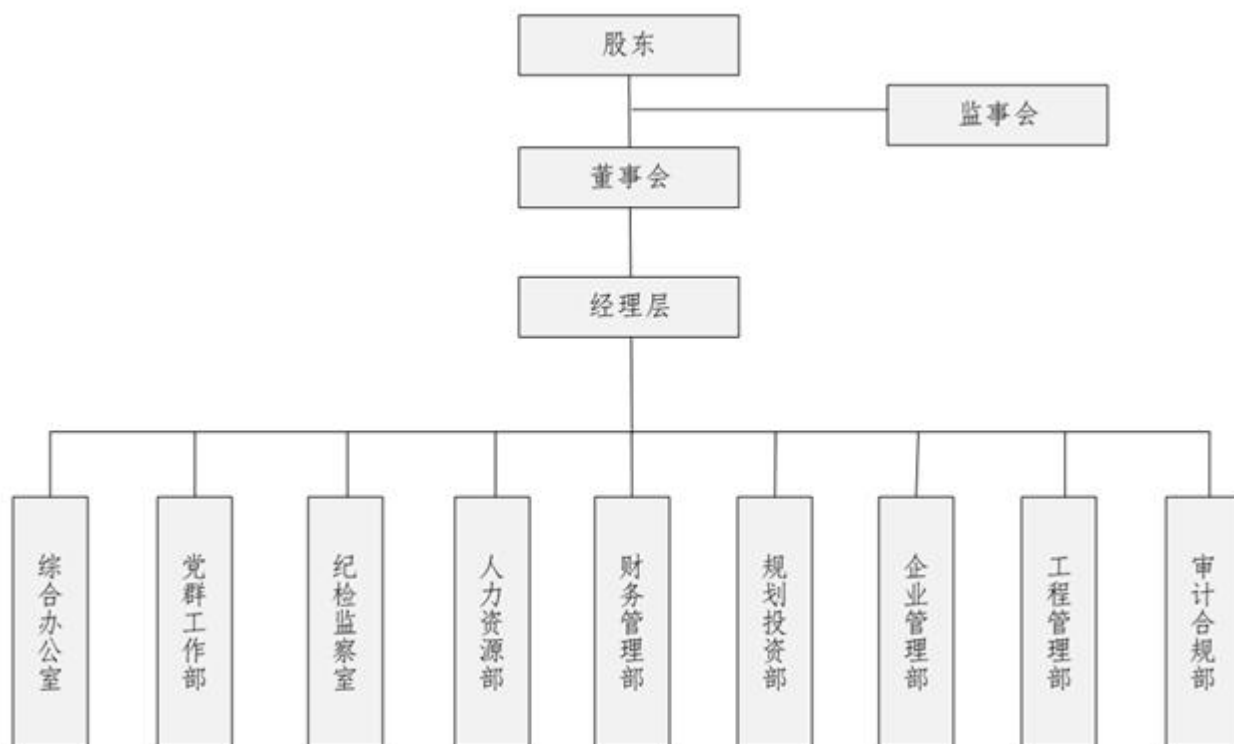
注：发行人子公司南京江北新区公用资产投资发展有限公司虽持有南京沿江经济技术开发区有限公司 92.07% 股权，但该公司的实际控制人为南京中山科技管委会，故未纳入合并报表范围。

## 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、党群工作部、纪检监察室、人力资源部、财务管理部、规划投资部、企业管理部、工程管理部 and 审计合规部共 9 个部门。

图 3-2：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

综合办公室负责董事会、办公会和未明确责任部室的综合型会议的会务安排

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

## **2、党群工作室**

党群工作室在党委的领导下，负责党的组织建设、思想建设、干部队伍建设工作；对公司思想政治工作和精神文明建设进行规划、协调；组织开展党建和宣传工作、干部职工的政治理论学习、思想道德教育、文明单位创建；充分发挥党员的先锋模范作用，做好经常性的发展党员工作。

## **3、纪检监察室**

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

## **4、人力资源部**

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

## **5、财务管理部**

财务管理部负责制定公司内部财务管理制度和会计核算办法，负责公司资金管理、成本管理和日常财务会计核算；公司资金账户的管理，会同有关部门拟定融资计划及资金使用计划；公司的财务统计和相关报表资料编制报送工作；公司委派财务总监的日常管理，参与财务总监的委派与考核；监督与指导全资、控股企业的财务工作；协助有关部门对专业人员的培训与考核工作；拟定全资、控股企业年度财务考核指标，参与全资、控股企业年度经营绩效考核。

## **6、规划投资部**

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

## **7、企业管理部**

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

## **8、工程管理部**

工程管理部负责拟定集团工程项目管理相关制度并组织实施；负责集团工程

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

## **9、审计合规部**

审计合规部负责对本公司各内部机构、控股子公司的内部控制制度的完整性、合理性及其实施的有效性进行检查和评估；对本公司各内部机构、控股子公司的会计资料及其他有关经济资料，以及所反映的财务收支及有关的经济活动的合法性、合规性、真实性和完整性进行审计；在内部审计过程中合理关注和检查可能存在的舞弊行为；以业务环节为基础开展审计工作，并根据实际情况，对与财务报告和信息披露事务相关的内部控制设计的合理性和实施的有效性进行评价等。

## **（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，由江北新区管委会行使股东会职权。江北新区管委会对发行人行使以下职权：

（1）根据干部管理权限，通过规定程序委派或更换非由职工代表担任的董事会成员，委派或更换非由职工代表担任的监事会成员；

（2）按规定对公司管理者进行年度和履职评价考核，并依据考核结果决定薪酬和奖惩；

- （3）确定和调整公司主业；
- （4）批准董事会和监事会报告；
- （5）决定公司利润分配方案和弥补亏损方案；
- （6）决定公司增加或减少注册资本；
- （7）依法对公司全面预算、财务决算、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。

江北新区管委会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。

江北新区管委会负责发行人资产统计等基础管理事项，指导发行人执行国资监管制度，以及制订和修改章程。

## 2、董事会

发行人设董事会，董事会对南京市人民政府和江北新区管委会负责。董事会成员为 7 人，其中职工董事 1 名，外部董事 1 名。职工董事由公司职工代表大会选举产生。发行人设董事长 1 人，为公司法定代表人。

董事会成员每届任期为 3 年，非职工代表任期届满后经原委派机构批准可连任，职工代表经连选可连任。

董事会对南京市人民政府和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

- （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做出决议；
  - （14）履行出资人职责机构授予的其它职权。
- 董事会决定公司重大问题，应事先听取发行人党委的意见。董事长行使以下职权：
- （1）召集、主持董事会会议，领导董事会日常工作；
  - （2）督促检查董事会决议的实施情况；
  - （3）签署董事会文件、法律文书、公司债券的发行文件、重要合同和其他由公司法定代表人签署的重要文件；
  - （4）代表董事会向出资人报告工作；
  - （5）董事会授予的其他职权。

### 3、经理层

发行人设总经理 1 名，副总经理若干名，由董事会按规定履行聘任或者解聘手续。经理层人员每届任期 3 年。

总经理对董事会负责，行使以下职权：

- （1）主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；
- （2）组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- （3）拟订公司内部管理机构设置方案；
- （4）拟订公司基本管理制度；
- （5）制定公司基本管理制度之外的其他规章，制定公司基本管理制度的实施细则；
- （6）根据董事会授权，决定公司部分对外投资、为他人提供担保、对外捐赠、资产转让、资产损失核销、资产购置事项；
- （7）聘任或者解聘除应由董事会聘任或者解聘以外的管理人员；
- （8）董事会授予的其他职权。

### 4、监事会

发行人设监事会。监事会成员 5 人，由监事会主席、2 名专职监事和 2 名职工监事组成。监事会主席和专职监事由江北新区管委会按规定程序委派。职工监事由公司职工代表大会选举产生。

公司董事、经理层人员和财务负责人不得兼任监事。监事任期每届任期 3 年。监事会行使以下职权：

- （1）检查公司贯彻执行国家有关法律、行政法规、国有资产监督管理制度、章程情况；
- （2）检查公司财务收支、经营效益、利润分配、资产运营和保值增值的情况，对公司财务重大风险、重大问题提出预警和报告；

（3）检查公司内部控制制度、母子公司管控、风险防范体系的建立及执行情况；

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

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

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

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

（8）提议召开临时董事会会议；

（9）负责指导公司所属全资、控股子公司监事会工作；

（10）法律、法规规定和章程授予的其他职权。

监事会主席行使下列职权：

（1）负责监事会日常工作；

（2）召集、主持监事会会议并检查监事会决议执行情况；

（3）对公司董事会、经营层成员履行职责情况进行监督评价；

（4）签署监事会决议。

监事会会议每年至少召开 2 次，监事可以提议召开监事会临时会议。监事会会议由监事会主席召集和主持，监事会主席因故不能履行职责时，由半数以上监事共同推举一名监事召集和主持监事会会议。监事会会议须由过半数的监事实际到会方可举行，监事会决议须经全体监事过半数通过方为有效。监事会应当对所议事项的决定做出会议纪录，出席会议的监事应当在会议纪录上签名。

监事会主要通过日常检查、年度检查、专项检查三种方式依法行使监督职权，监事会应就检查情况形成书面报告，经监事会主席签署意见后向江北新区管委会



报告。监事会成员对检查报告有原则性不同意见的，应在监事会会议决议中载明。监事会在检查中发现企业经营行为有可能危及国有资产安全、侵害国有资产权益，以及监事会认为应当立即报告的其他紧急情况，应立即向江北新区管委会报告。

## **（四）发行人内部控制制度**

发行人根据其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，为公司的人力资源管理提供了有力的支撑。

## 7、监督管理制度

发行人制定了《南京扬子国资投资集团监督办公室工作制度（试行）》、《南京扬子国资投资集团内部审计管理暂行办法》、《南京扬子国资投资集团经济责任审计暂行办法》、《南京扬子国资投资集团“三重一大”决策制度实施办法》等一系列制度，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出具之日，发行人董事、监事和高级管理人员情况如下：

表3-3：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
范慧娟	女	54	董事长、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
刘妙雄	男	51	董事	无	无	2019 年至今
李文法	男	38	董事	无	江北新区财政局国资办主任、南京江北新区建设投资集团有限公司监事会主席、南京广德置业有限公司董事	2020.05 至今
朱凯	男	38	董事	无	江北新区管委会经济发展局发展与改革办科长、统计调查办主任	2020.05 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

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
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

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。现任发行人董事长，总经理。

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。

李文法，男，1982 年生，本科学历，高级会计师。曾任南京沿江工业开发区财政局综合科副科长，南京化学工业园区经发局规划与经济运行科副科长，南京化学工业园区财政局结算中心副主任，南京化学工业园区国资办综合（考评）科科长。现任发行人董事、江北新区财政局国资办主任、南京江北新区建设投资集团有限公司监事会主席和南京广德置业有限公司董事。

朱凯，男，1982 年生，研究生学历。曾任南京高新技术建设开发总公司高级客户经理，南京高新技术开发区管委会经济发展局统计科副科长、外经外贸科长、规划发展科科长。现任发行人董事、江北新区管委会经济发展局发展与改革办科长和统计调查办主任。

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，浦口区发展和改革委员会局长助理，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）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出具之日，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。近三年及一期，发行人各业务板块的收入、成本、毛利润和毛利率情况如下表：

表 3-4：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	2020 年 1-3 月		2019 年度		2018 年度		2017 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	3,886.93	3.99	175,927.19	23.23	167,757.45	23.37	160,171.48	22.02
工程建设业务	64,693.16	66.33	142,877.61	18.86	157,067.27	21.88	155,518.33	21.38
土地整理开发业务	-	-	78,512.56	10.37	29,966.20	4.18	71,554.75	9.84
保障房销售业务	239.81	0.25	185,662.21	24.51	209,873.15	29.24	265,483.21	36.50
其他	28,708.41	29.44	174,478.63	23.03	153,035.94	21.32	74,676.47	10.27
收入合计	97,528.31	100.00	757,458.20	100.00	717,700.01	100.00	727,404.25	100.00

表 3-5：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	2020 年 1-3 月		2019 年度		2018 年度		2017 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	5,583.95	7.06	141,287.46	24.15	139,667.76	24.48	128,381.70	21.46
工程建设业务	53,563.07	67.76	109,361.63	18.69	119,652.93	20.98	123,736.65	20.69
土地整理开发业务	-	-	63,693.39	10.89	21,593.68	3.79	48,269.87	8.07
保障房销售业务	63.77	0.08	162,954.47	27.86	197,475.87	34.62	245,930.05	41.12

业务板块	2020 年 1-3 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
其他	19,837.12	25.10	107,694.91	18.41	92,045.17	16.14	51,810.27	8.66
<b>成本合计</b>	<b>79,047.91</b>	<b>100.00</b>	<b>584,991.86</b>	<b>100.00</b>	<b>570,435.41</b>	<b>100.00</b>	<b>598,128.54</b>	<b>100.00</b>

表 3-6：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	2020 年 1-3 月		2019 年度		2018 年度		2017 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	-1,697.02	-9.18	34,639.73	20.08	28,089.69	19.07	31,789.78	24.59
工程建设业务	11,130.09	60.23	33,515.98	19.43	37,414.34	25.41	31,781.68	24.58
土地整理开发业务	-	-	14,819.17	8.59	8,372.52	5.69	23,284.88	18.01
保障房销售业务	176.03	0.95	22,707.74	13.17	12,397.28	8.42	19,553.16	15.13
其他	8,871.29	48.00	66,783.72	38.72	60,990.77	41.42	22,866.20	17.69
<b>毛利润合计</b>	<b>18,480.40</b>	<b>100.00</b>	<b>172,466.34</b>	<b>100.00</b>	<b>147,264.60</b>	<b>100.00</b>	<b>129,275.71</b>	<b>100.00</b>

表 3-7：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	2020 年 1-3 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
园区管理与服务业务	-43.66	19.69	16.74	19.85
工程建设业务	17.20	23.46	23.82	20.44
土地整理开发业务	-	18.87	27.94	32.54
保障房销售业务	73.41	12.23	5.91	7.37
其他	30.90	38.28	39.85	30.62
<b>综合毛利率</b>	<b>18.95</b>	<b>22.77</b>	<b>20.52</b>	<b>17.77</b>

报告期各期，发行人分别实现营业收入 727,404.25 万元、717,700.01 万元、757,458.20 万元和 97,528.31 万元，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。近三年及一期，发行人实现园区管理与服务业务收入分别为 160,171.48 万元、167,757.45 万元、175,927.19 万元和 3,886.93 万元，占全部营业收入比重分别为 22.02%、23.37%、23.23%和 3.99%。近三年及一期，发行人工程建设业务收入分别为 155,518.33 万元、157,067.27 万元、142,877.61 万元和 64,693.16 万元，占全部营业收入的比例分别为 21.38%、21.88%、18.86%和 66.33%，收入及占比较为稳定。近三年及一期，发行人土地整理开发业务收入分别为 71,554.75 万元、29,966.20 万元、78,512.56 万元和 0.00 万元，占全部营业收入的比例分别为 9.84%、4.18%、10.37%和 0.00%，近三年及一期，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。近三年及一期，发行人实现保障房销售业务收入分别为 265,483.21 万元、209,873.15 万元、185,662.21 万元和 239.81 万元，占全部营业收入的比例分别为 36.50%、29.24%、24.51%和 0.25%，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 598,128.54 万元、570,435.41 万元、584,991.86 万元和 79,047.91 万元。近三年及一期，发行人园区管理与服务业务营业成本分别为 128,381.70 万元、139,667.76 万元、141,287.46 万元和 5,583.95 万元，占营业成本比重分别为 21.46%、24.48%、24.15%和 7.06%。近三年及一期，发行人工程建设业务营业成本分别为 123,736.65 万元、119,652.93 万元、109,361.63 万元和 53,563.07 万元，占营业成本比重分别为 20.69%、20.98%、18.69%和 67.76%。近三年及一期，发行人土地整理开发业务成本分别为 48,269.87 万元、21,593.68 万元、63,693.39 万元和 0.00 万元，占全部营业成本的比例分别为 8.07%、3.79%、10.89%和 0.00%。近三年及一期，发行人保障房销售业务成本分别为 245,930.05 万元、197,475.87 万元、162,954.47 万元和 63.77 万元，占营业成本比重分别为 41.12%、34.62%、27.86%和 0.08%。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。

2017 年、2018 年、2019 年和 2020 年 1-3 月，发行人营业毛利润分别为 129,275.71 万元、147,264.60 万元、172,466.34 万元和 18,480.40 万元。近三年及一期，发行人园区管理与服务业务板块营业毛利润分别为 31,789.78 万元、28,089.69 万元、34,639.73 万元和 -1,697.02 万元，毛利润占公司营业毛利润比重分别为 24.59%、19.07%、20.08%和 -9.18%，占比总体呈波动趋势。近三年及一期，发行人工程建设板块营业毛利润分别为 31,781.68 万元、37,414.34 万元、33,515.98 万元和 11,130.09 万元，毛利润占营业毛利润的比重分别为 24.58%、25.41%、19.43%和 60.23%，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。

2017 年、2018 年、2019 年和 2020 年 1-3 月，发行人综合营业毛利率分别为 17.77%、20.52%、22.77%和 18.95%，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。近三年及一期，发行人园区管理与服务业务板块毛利率分别为 19.85%、16.74%、19.69%和-43.66%；工程建设业务板块毛利率分别为 20.44%、23.82%、23.46%和 17.20%；土地整理开发业务板块毛利率分别为 32.54%、27.94%、18.87%和 0.00%。

## 九、发行人报告期是否存在重大违法违规情况

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 2020 年 3 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 3-8：截至 2020 年 3 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	1,300,000.00	100.00

##### （2）发行人子公司及参股公司情况

具体参见募集说明书第五节之“五、发行人主要子公司及参控股公司情况”。

### （3）发行人主要合营和联营企业情况

具体参见募集说明书第五节之“五、发行人主要子公司及参控股公司情况”。

### （4）主要其他关联方

表 3-9：发行人其他关联方情况

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 3-10：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	2019 年	2018 年	2017 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	-
	雄州经适房	42,021.55	-	-
南京化工园博瑞德水务有限公司	生产用水电气	112.09	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	市政基础设施承建	-	-	19,517.32
	资产租赁	-	-	12,936.37
	施工劳务	-	-	17,629.36
	管养服务	-	4,941.36	4,941.36
南京沿江经济技术开发区有限公司	道路修复	104.31	-	-
合计	-	42,237.95	27,096.85	55,024.41

### 2、采购商品、接受劳务情况

表 3-11：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	2019 年	2018 年	2017 年
南京化工园博瑞德水务有限公司	中压气	202.38	383.40	-
江苏南热发电有限责任公司	蒸汽	-	8,629.59	8,177.37

关联方名称	关联交易内容	2019 年	2018 年	2017 年
南京市江北新区公共工程建设中心	代建服务费	-	-	514.77
合计	-	202.38	9,012.99	8,692.14

### 3、对关联方应付款项情况

表 3-12：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	2019 年末	2018 年末	2017 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
其他应付款	南京高新技术产业开发区管理委员会	8,000.00	4,031.48	-
	南京市江北新区公共工程建设中心	-	-	284,246.54
	南京化学工业园区节能减排科技有限公司	220.00	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
合计	-	8,220.00	11,152.25	517,337.35

### 4、对关联方应收款项情况

表 3-13：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	2019 年末	2018 年末	2017 年末
应收账款	南京化学工业园区管理委员会	-	191,655.87	252,235.53
	南京高新技术产业开发区管理委员会	185,113.49	94,762.12	-
	南京市江北新区公共工程建设中心	-	-	344.00
其他应收款	南京高新技术产业开发区管理委员会	515,052.84	416,744.83	-
	南京市江北新区管理委员会	417,157.00	426,741.32	-
	南京化学工业园区管理委员会	92,269.22	104,050.22	103,050.22
	南京沿江经济技术开发区有限公司	84,453.48	-	6,000.00
	南京市江北新区公共工程建设中心	-	-	50,226.80
	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
合计	-	1,294,046.03	2,348,108.42	1,551,910.61

## 第四节 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 2017 年、2018 年和 2019 年的财务报告分别出具了中兴华审字[2018]第 021082 号、中兴华审字[2019]第 021268 号和中兴华审字[2020]第 021217 号标准无保留意见的审计报告。2020 年 1-3 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 2017-2019 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 2020 年 1-3 月财务数据引自上述未经审计的财务报表。<sup>4</sup>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 4-1：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	2020 年 3 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
<b>流动资产：</b>				
货币资金	3,824,585.04	3,221,245.26	3,731,937.59	3,391,268.18
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	2,466.61	3,558.51	-	-
应收票据	-	-	8,872.60	6,114.80
应收账款	526,566.47	509,061.87	566,267.46	651,868.22
预付款项	647,213.14	445,902.68	200,206.50	165,036.44
其他应收款	1,627,222.37	2,154,947.82	1,458,833.95	1,739,066.55
存货	8,028,762.86	7,317,981.35	6,613,901.10	5,494,331.71
持有待售资产	-	-	-	1,000.00
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	164,704.71	207,282.52	114,350.18	138,930.92
<b>流动资产合计</b>	<b>14,821,521.21</b>	<b>13,859,980.02</b>	<b>12,694,369.37</b>	<b>11,587,616.81</b>
<b>非流动资产：</b>				
可供出售金融资产	1,780,466.16	1,699,046.97	1,299,639.33	821,726.71
持有至到期投资	63,368.14	63,352.29	55,524.65	46,209.75

<sup>4</sup> 其中资产负债表中 2017 年末数据取自 2018 年度审计报告期初数，2018 年末、2019 年末数据取自 2019 年审计报告；2018 年度利润表及现金流量表数据取自 2019 年度审计报告，2018 年度、2019 年度利润表及现金流量表数据取自 2019 年度审计报告。

项目	2020 年 3 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
长期应收款	181,011.50	121,904.04	66,833.72	62,725.40
长期股权投资	1,152,228.27	687,837.58	122,574.03	139,668.49
投资性房地产	1,490,464.88	1,486,291.21	920,340.54	639,068.32
固定资产	382,646.50	289,780.10	359,339.31	400,565.42
在建工程	1,079,949.99	1,156,405.37	790,601.28	535,903.03
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
无形资产	110,712.54	113,306.55	188,983.24	96,767.01
开发支出	4,716.98	5,056.36	-	-
商誉	-	-	181.00	181.00
长期待摊费用	27,587.99	25,397.22	22,305.08	13,338.74
递延所得税资产	11,506.33	11,526.26	13,302.91	12,305.39
其他非流动资产	3,611,836.71	3,491,294.40	4,157,157.34	3,504,887.43
<b>非流动资产合计</b>	<b>9,896,496.00</b>	<b>9,151,198.34</b>	<b>7,996,782.45</b>	<b>6,273,346.68</b>
<b>资产总计</b>	<b>24,718,017.22</b>	<b>23,011,178.36</b>	<b>20,691,151.83</b>	<b>17,860,963.49</b>
<b>流动负债：</b>				
短期借款	1,082,911.19	795,254.19	422,645.60	488,256.70
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	5,827.92	2,218.67	7,796.13	-
应付账款	256,669.74	293,738.28	241,033.10	293,415.05
预收款项	97,715.13	102,072.95	115,446.65	97,016.48
应付职工薪酬	2,094.18	3,950.07	2,881.22	2,725.70
应交税费	1,718.58	32,734.57	103,800.59	77,733.41
其他应付款	629,194.50	866,638.97	768,494.16	740,197.91
持有待售负债	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	1,785,043.39	2,066,534.77	1,385,418.32	1,366,665.19
其他流动负债	65,607.05	61,805.65	210,800.15	141,777.39
<b>流动负债合计</b>	<b>3,926,781.69</b>	<b>4,224,948.12</b>	<b>3,258,315.92</b>	<b>3,207,787.83</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	8,661,383.35	7,410,943.85	7,402,719.23	6,483,423.72
应付债券	3,490,036.88	2,992,306.85	2,616,200.15	1,934,020.12
长期应付款	1,395,065.26	1,201,417.61	921,679.58	795,037.19
长期应付职工薪酬	-	-	-	-
预计负债	-	-	-	-
递延收益	24,788.80	25,644.85	11,655.00	13,659.37
递延所得税负债	152,114.36	150,697.15	141,670.63	161,292.26
其他非流动负债	68,968.20	69,801.76	48,837.43	36,570.96
<b>非流动负债合计</b>	<b>13,792,356.84</b>	<b>11,850,812.06</b>	<b>11,142,762.02</b>	<b>9,424,003.63</b>
<b>负债合计</b>	<b>17,719,138.53</b>	<b>16,075,760.18</b>	<b>14,401,077.94</b>	<b>12,631,791.46</b>
<b>所有者权益：</b>				

项目	2020 年 3 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
实收资本（或股本）	950,000.00	900,000.00	600,000.00	500,000.00
其他权益工具	278,987.50	278,987.50	179,437.50	-
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	278,987.50	278,987.50	179,437.50	-
资本公积	2,302,182.76	2,275,453.22	1,916,757.79	1,632,027.79
其他综合收益	118,180.77	117,019.01	121,114.71	89,968.02
一般风险准备	1,632.65	1,632.65	416.30	-
盈余公积	386.33	386.33	219.07	160.33
未分配利润	204,599.27	230,450.67	236,552.48	138,295.60
归属于母公司所有者权益合计	3,855,969.27	3,803,929.38	3,054,497.85	2,360,451.74
少数股东权益	3,142,909.42	3,131,488.80	3,235,576.04	2,868,720.29
所有者权益合计	6,998,878.69	6,935,418.18	6,290,073.89	5,229,172.03
负债和所有者权益总计	24,718,017.22	23,011,178.36	20,691,151.83	17,860,963.49

表 4-2：报告期各期发行人合并口径利润表

单位：万元

项目	2020 年 1-3 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、营业总收入	97,528.31	757,458.20	717,700.01	727,404.25
其中：营业收入	97,528.31	757,458.20	717,700.01	727,404.25
二、营业总成本	109,839.02	807,862.61	772,794.18	766,135.66
其中：营业成本	79,047.91	584,991.86	570,435.41	598,128.54
税金及附加	1,654.77	13,910.09	10,982.78	9,895.78
销售费用	2,845.51	7,923.89	7,935.35	5,855.08
管理费用	19,754.14	97,538.96	70,509.83	65,358.27
研发费用	74.86	679.93	455.11	157.55
财务费用	6,461.82	102,817.87	112,475.70	73,137.43
加：其他收益	687.63	39,060.67	25,147.87	97,512.43
投资收益（损失以“-”号填列）	7,052.43	60,799.15	67,334.62	28,393.13
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-	-3,978.16
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	36,936.18	27,011.80	11,416.93
资产减值损失	-22.36	1,551.27	767.56	-13,603.01
资产处置收益	-	1,325.84	12,184.67	348.87
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-4,593.00	89,268.70	77,352.34	98,939.95
加：营业外收入	409.69	2,218.65	1,241.13	715.57
减：营业外支出	194.70	1,579.36	945.87	796.03
四、利润总额（亏损以“-”号填列）	-4,378.02	89,907.99	77,647.60	98,859.49
减：所得税费用	183.61	31,434.15	20,748.16	27,811.54
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-4,561.63	58,473.85	56,899.44	71,047.95
归属于母公司所有者的净利润	929.06	25,817.33	25,168.39	32,025.35
少数股东损益	-5,490.69	32,656.52	31,731.06	39,022.60
六、其他综合收益的税后净额	2,277.96	7,716.00	16,223.76	7,674.73

项目	2020 年 1-3 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	1,161.76	-4,095.70	26,589.75	10,616.02
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	1,116.20	11,811.69	-10,365.99	-2,941.29
<b>七、综合收益总额</b>	<b>-2,283.67</b>	<b>66,189.84</b>	<b>73,123.20</b>	<b>78,722.67</b>

表 4-3：报告期各期发行人合并口径现金流量表

单位：万元

项目	2020 年 1-3 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	153,436.81	609,593.47	932,094.27	608,381.59
收到的税费返还	-	4,333.17	1,691.68	114.82
收到其他与经营活动有关的现金	289,523.31	1,158,093.23	1,197,593.59	628,859.57
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>442,960.12</b>	<b>1,772,019.87</b>	<b>2,131,379.54</b>	<b>1,237,355.98</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	336,566.15	1,571,451.22	1,624,999.38	1,281,233.57
支付给职工以及为职工支付的现金	48,514.67	65,256.62	47,809.30	44,031.51
支付的各项税费	60,840.90	130,000.97	72,134.01	39,512.44
支付其他与经营活动有关的现金	130,443.42	1,043,547.36	1,003,252.69	1,050,962.66
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>576,365.14</b>	<b>2,810,256.16</b>	<b>2,748,195.39</b>	<b>2,415,740.19</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-133,405.02</b>	<b>-1,038,236.29</b>	<b>-616,815.84</b>	<b>-1,178,384.20</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	4,844.28	162,566.27	36,381.03	33,398.33
取得投资收益收到的现金	18,754.35	30,784.25	53,723.56	23,925.29
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	184.38	441.80	394.86
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	-	13,786.78	169,216.93	363,173.65
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>23,598.63</b>	<b>207,321.68</b>	<b>259,763.32</b>	<b>420,909.73</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	170,625.79	992,084.16	535,397.71	441,169.24
投资支付的现金	196,527.57	1,001,573.78	529,650.63	1,001,619.87
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	102,277.18	100,177.75	-
支付其他与投资活动有关的现金	107,944.04	863,552.30	103,599.74	137,100.00
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>475,097.39</b>	<b>2,959,487.42</b>	<b>1,268,825.83</b>	<b>1,579,889.11</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-451,498.77</b>	<b>-2,752,165.74</b>	<b>-1,009,062.51</b>	<b>-1,158,979.38</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金	50,000.00	1,205,636.49	545,962.33	803,833.06
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	42,740.00	2,490.00	800.00
取得借款收到的现金	2,152,483.46	6,415,348.40	4,393,287.03	4,730,604.07

项目	2020 年 1-3 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
收到其他与筹资活动有关的现金	2,148,567.00	1,420,835.56	765,376.14	428,679.10
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>4,351,050.46</b>	<b>9,041,820.45</b>	<b>5,704,625.50</b>	<b>5,963,116.23</b>
偿还债务支付的现金	2,580,176.80	3,154,775.19	2,693,782.72	2,579,756.46
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	230,344.42	552,678.04	456,389.78	557,511.88
其中：支付给少数股东的股利	-	619.96	7,240.76	498.00
支付其他与筹资活动有关的现金	382,285.66	2,113,713.98	618,298.22	295,765.06
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>3,192,806.88</b>	<b>5,821,167.21</b>	<b>3,768,470.72</b>	<b>3,433,033.41</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>1,158,243.57</b>	<b>3,220,653.24</b>	<b>1,936,154.79</b>	<b>2,530,082.83</b>
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	24,675.00	12,250.20	-18,752.41
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>573,339.79</b>	<b>-545,073.78</b>	<b>322,526.64</b>	<b>173,966.84</b>
加：期初现金及现金等价物余额	3,149,417.68	3,694,491.46	3,371,964.82	3,180,891.67
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>3,722,757.47</b>	<b>3,149,417.68</b>	<b>3,694,491.46</b>	<b>3,354,858.50</b>

发行人母公司口径近三年及一期财务数据表如下：

表 4-4：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	2020 年 3 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
<b>流动资产：</b>				
货币资金	637,722.08	604,716.36	369,682.09	533,033.39
应收票据	-	-	-	-
应收账款	1,539.67	-	-	-
预付款项	91,728.57	91,655.63	43,078.67	28,291.39
其他应收款	1,024,095.53	915,032.19	632,142.35	606,612.38
存货	138,816.60	136,851.00	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	-	1,966.01	131.95	111.81
<b>流动资产合计</b>	<b>1,893,902.45</b>	<b>1,750,221.19</b>	<b>1,174,635.05</b>	<b>1,168,048.97</b>
<b>非流动资产：</b>				
可供出售金融资产	1,154,973.05	1,172,563.98	737,125.51	372,578.82
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	3,170,626.85	2,840,076.85	2,020,816.71	1,574,734.48
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	309.37	306.25	109.71	167.38
在建工程	-	-	-	-
无形资产	171.22	167.82	172.55	178.87
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-



项目	2020 年 3 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
长期待摊费用	2,263.15	527.15	-	144.17
递延所得税资产	6.87	6.87	4.12	1.37
其他非流动资产	-	-	-	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>4,328,350.50</b>	<b>4,013,648.91</b>	<b>2,758,228.60</b>	<b>1,947,805.09</b>
<b>资产总计</b>	<b>6,222,252.95</b>	<b>5,763,870.11</b>	<b>3,932,863.65</b>	<b>3,115,854.06</b>
<b>流动负债：</b>				
短期借款	653,081.19	536,709.19	268,905.60	409,673.60
应付票据	-	-	-	-
应付账款	-	-	-	-
预收款项	-	-	-	-
应付职工薪酬	340.23	348.44	22.27	17.55
应交税费	-17.65	264.09	462.29	416.13
应付利息	-	-	-	-
其他应付款	936,850.60	779,862.70	369,718.82	194,933.48
持有待售负债	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	-	985,099.03	196,800.00	102,175.00
其他流动负债	-	-	209,706.44	139,686.36
<b>流动负债合计</b>	<b>1,590,254.38</b>	<b>2,302,283.45</b>	<b>1,045,615.43</b>	<b>846,902.11</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	939,922.15	300,650.00	711,550.00	418,075.00
应付债券	1,453,134.68	973,506.81	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	-	-	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>2,393,056.84</b>	<b>1,274,156.81</b>	<b>1,307,161.92</b>	<b>1,009,003.03</b>
<b>负债合计</b>	<b>3,983,311.22</b>	<b>3,576,440.26</b>	<b>2,352,777.34</b>	<b>1,855,905.14</b>
<b>所有者权益：</b>				
实收资本	950,000.00	900,000.00	600,000.00	500,000.00
其他权益工具	229,100.00	229,100.00	129,550.00	-
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	-	229,100.00	129,550.00	-
资本公积	1,055,884.60	1,055,884.60	848,345.62	758,345.62
减：库存股	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	-	-
专项储备	-	-	-	-
盈余公积	386.33	386.33	219.07	160.33
未分配利润	3,570.81	2,058.93	1,971.62	1,442.98
<b>所有者权益合计</b>	<b>2,238,941.73</b>	<b>2,187,429.85</b>	<b>1,580,086.31</b>	<b>1,259,948.93</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>6,222,252.95</b>	<b>5,763,870.11</b>	<b>3,932,863.65</b>	<b>3,115,854.06</b>

表 4-5：报告期各期发行人母公司利润表

单位：万元

项目	2020 年 1-3 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
<b>一、营业收入</b>	<b>1,263.84</b>	<b>3,739.67</b>	<b>4,927.42</b>	<b>1,053.83</b>
减：营业成本	-	-	-	-
税金及附加	-	55.29	184.61	104.68
销售费用	-	-	-	-
管理费用	807.77	5,561.54	4,032.68	3,007.61
研发费用	-	-	-	-
财务费用	9,264.02	27,146.43	43,926.95	10,927.62
其中：利息费用	-	-	-	15,540.48
利息收入	-	-	-	1,949.92
加：其他收益	-	1,500.00	-	-
投资收益	10,319.84	29,263.89	44,014.69	14,611.78
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-	610.64
公允价值变动收益	-	-	-	-
资产减值损失	-	-10.99	-10.99	-2.75
资产处置收益	-	-	0.72	-
<b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>1,511.89</b>	<b>1,729.31</b>	<b>787.59</b>	<b>1,622.95</b>
加：营业外收入	-	-	-	-
减：营业外支出	-	0.25	2.87	-
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>1,511.89</b>	<b>1,729.06</b>	<b>784.72</b>	<b>1,622.95</b>
减：所得税费用	-	56.49	197.34	262.09
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>1,511.89</b>	<b>1,672.56</b>	<b>587.38</b>	<b>1,360.86</b>
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	1,511.89	1,672.56	587.38	1,360.86
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-	-	-
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>六、综合收益总额</b>	<b>1,511.89</b>	<b>1,672.56</b>	<b>587.38</b>	<b>1,360.86</b>

表 4-6：报告期各期发行人母公司现金流量表

单位：万元

项目	2020 年 1-3 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	560.81	3,989.49	5,225.49	496.95
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	479,519.14	222,049.89	9,611.55	108,958.02
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>480,079.95</b>	<b>226,039.38</b>	<b>14,837.04</b>	<b>109,454.97</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	109.17	7,671.19	129,918.21	-
支付给职工以及为职工支付的现金	547.26	2,444.47	2,079.37	1,761.72
支付的各项税费	10.37	325.27	339.27	252.75

项目	2020 年 1-3 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
支付其他与经营活动有关的现金	313,086.61	187,620.36	21,627.10	280,969.65
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>313,753.41</b>	<b>198,061.29</b>	<b>153,963.96</b>	<b>282,984.12</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>166,326.54</b>	<b>27,978.09</b>	<b>-139,126.92</b>	<b>-173,529.15</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	-	24,350.00	9,500.00	10,400.00
取得投资收益收到的现金	-	7,584.28	30,499.10	8,608.58
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
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>-</b>	<b>31,934.28</b>	<b>40,012.88</b>	<b>157,008.58</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	5,161.46	917.85	56.93	187.23
投资支付的现金	34,412.08	1,228,862.20	834,358.71	127,458.82
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	318,550.00	-	-	70,600.00
支付其他与投资活动有关的现金	50,000.00	-	-	269,500.00
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>408,123.54</b>	<b>1,229,780.05</b>	<b>834,415.64</b>	<b>467,746.06</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-408,123.54</b>	<b>-1,197,845.78</b>	<b>-794,402.76</b>	<b>-310,737.48</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金	50,000.00	424,100.00	210,000.00	78,000.00
取得借款收到的现金	558,572.00	1,644,400.24	985,306.87	1,592,798.62
收到其他与筹资活动有关的现金	-	187,447.51	303,919.21	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>608,572.00</b>	<b>2,255,947.75</b>	<b>1,499,226.09</b>	<b>1,670,798.62</b>
偿还债务支付的现金	303,750.00	730,871.94	663,743.12	703,926.30
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	29,859.95	21,003.93	46,658.35	35,738.42
支付其他与筹资活动有关的现金	159.33	96,056.74	20,087.48	15,682.72
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>333,769.28</b>	<b>847,932.61</b>	<b>730,488.95</b>	<b>755,347.44</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>274,802.72</b>	<b>1,408,015.14</b>	<b>768,737.13</b>	<b>915,451.18</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>-</b>	<b>-3,113.19</b>	<b>1,441.24</b>	<b>-3,911.47</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>33,005.73</b>	<b>235,034.27</b>	<b>-163,351.31</b>	<b>427,273.09</b>
加：期初现金及现金等价物余额	604,716.36	369,682.09	533,033.39	105,760.31
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>637,722.08</b>	<b>604,716.36</b>	<b>369,682.09</b>	<b>533,033.39</b>

## （一）注册会计师对发行人财务报告的审计意见

发行人审计机构中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2017 年、2018 年和 2019 年的财务报告分别出具了中兴华审字[2018]第 021082 号、中兴华审字[2019]第 021268 号和中兴华审字[2020]第 021217 号标准无保留意见的审计

报告。

投资者如需了解发行人的详细财务会计信息，请参阅发行人上述完整的经审计的财务报告。以上文件已置备于主承销商处供投资者查询。

由于发行人的多项业务依托于下属子公司来开展，因此合并口径的财务数据相对母公司口径数据更能充分反映发行人的经营成果和偿债能力。为完整反映发行人的实际情况和财务状况，本募集说明书摘要及本节中以合并财务报表的数据为分析对象。

## （二）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，原因如下：

#### （1）2019 年会计政策变更

财政部于 2019 年 4 月 30 日正式公布了《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6 号），针对 2019 年 1 月 1 日起分阶段实施的《企业会计准则第 21 号——租赁》（财会〔2018〕35 号，以下称新租赁准则），以及企业会计准则实施中的有关情况，发行人对该项会计政策变更涉及的报表科目采用追溯调整法，2018 年度的财务报表列报项目调整如下：

表 4-7：发行人 2019 年末会计政策变更影响

单位：万元

原列报报表项目	金额	新列报报表项目	金额
应收票据及应收账款	575,140.05	应收票据	8,872.60
		应收账款	566,267.46
应付票据及应付账款	248,829.23	应付票据	7,796.13
		应付账款	241,033.10
资产减值损失	-767.56	资产减值损失	767.56

注：新列报报表项目将“资产减值损失”项目位置下移作为加项，损失以“-”填列。

#### （2）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 4-8：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

### （3）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 4-9：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

## 2、重要会计估计变更

2019 年度，发行人无重要会计估计变更。

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。

## 3、主要会计差错更正

发行人在报告期内分别于 2017 年、2018 年和 2019 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）2019 年会计差错更正

发行人于 2019 年审计报告中对前期数据进行差错更正，更正原因是子公司浦口新城撤销 2013 年度其子公司南京天一置业有限公司与南京世纪金源房地产有限公司股权置换事项、子公司江北公投投资性房地产由成本模式改为公允价值计量、江北国资投资性房地产由成本模式改为公允价值计量等影响。财务报表中受影响的报表项目名称和影响金额如下表：

表 4-10：发行人 2019 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
2018 年合并资产负债表	货币资金	3,714,831.27	3,731,937.59	17,106.32
2018 年合并资产负债表	应收账款	554,664.14	566,267.46	11,603.31
2018 年合并资产负债表	预付款项	202,802.15	200,206.50	-2,595.64
2018 年合并资产负债表	其他应收款	1,486,693.49	1,458,833.95	-27,859.55
2018 年合并资产负债表	存货	6,590,692.49	6,613,901.10	23,208.61
2018 年合并资产负债表	其他流动资产	114,868.44	114,350.18	-518.26
2018 年合并资产负债表	可供出售金融资产	1,279,639.33	1,299,639.33	20,000.00
2018 年合并资产负债表	长期股权投资	167,822.76	122,574.03	-45,248.73
2018 年合并资产负债表	投资性房地产	854,069.26	920,340.54	66,271.28
2018 年合并资产负债表	固定资产	364,702.36	359,339.31	-5,363.05
2018 年合并资产负债表	无形资产	189,228.16	188,983.24	-244.92
2018 年合并资产负债表	长期待摊费用	23,290.98	22,305.08	-985.90
2018 年合并资产负债表	递延所得税资产	12,867.92	13,302.91	434.99
2018 年合并资产负债表	其他非流动资产	4,154,561.70	4,157,157.34	2,595.64
2018 年合并资产负债表	应付账款	241,034.10	241,033.10	-1.00
2018 年合并资产负债表	应付职工薪酬	2,759.27	2,881.22	121.95
2018 年合并资产负债表	应交税费	103,621.38	103,800.59	179.21
2018 年合并资产负债表	其他应付款	814,351.38	768,494.16	-45,857.22
2018 年合并资产负债表	一年内到期的非流动负债	1,384,768.32	1,385,418.32	650.00
2018 年合并资产负债表	长期借款	7,400,569.23	7,402,719.23	2,150.00
2018 年合并资产负债表	长期应付款	877,095.58	921,679.58	44,584.00
2018 年合并资产负债表	递延所得税负债	127,905.76	141,670.63	13,764.87
2018 年合并资产负债表	资本公积	2,001,214.34	1,916,757.79	-84,456.55
2018 年合并资产负债表	其他综合收益	116,557.77	121,114.71	4,556.94
2018 年合并资产负债表	未分配利润	158,919.06	236,552.48	77,633.42
2018 年合并资产负债表	少数股东权益	3,190,497.55	3,235,576.04	45,078.49
2018 年合并资产负债表	资产总计	20,632,747.72	20,691,151.83	58,404.10
2018 年合并资产负债表	负债总计	14,385,486.13	14,401,077.94	15,591.80
2018 年合并资产负债表	所有者权益总计	6,247,261.59	6,290,073.89	42,812.30
2018 年合并利润表	营业收入	717,426.13	717,700.01	273.88
2018 年合并利润表	营业成本	572,056.74	570,435.41	-1,621.32
2018 年合并利润表	税金及附加	10,959.95	10,982.78	22.83
2018 年合并利润表	销售费用	7,838.96	7,935.35	96.39
2018 年合并利润表	管理费用	70,729.29	70,509.83	-219.46
2018 年合并利润表	研发费用	0.00	455.11	455.11
2018 年合并利润表	财务费用	106,119.26	112,475.70	6,356.44
2018 年合并利润表	投资收益	67,330.38	67,334.62	4.24
2018 年合并利润表	公允价值变动收益	20,566.58	27,011.80	6,445.22

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
2018 年合并利润表	营业外收入	1,245.78	1,241.13	-4.66
2018 年合并利润表	所得税费用	18,679.48	20,748.16	2,068.68
2018 年合并利润表	净利润	57,339.43	56,899.44	-439.99

## （2）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 4-11：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

## （3）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 4-12：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、2018 年和 2019 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。

### （三）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 4-13：报告期发行人合并范围变更情况

公司名称	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年 1-3 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	√	√	☆划出	
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	√	√	☆划出	
南京凤南土石方工程有限公司	☆注销			
南京高新技术开发区环卫绿化公司	√	√	√	√
南京新高汽车维修有限公司	√	√	√	√
洪泽高新技术工业园投资开发有限公司	√	√	√	√

公司名称	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年 1-3 月
南京高新融资担保有限公司	√	√	√	√
南京高欣水务有限公司	√	√	√	√
南京多元文化传媒广告有限公司	√	√	√	√
南京北园投资置业有限公司	√	√	√	√
南京新逸天酒店管理有限公司	√	√	√	√
南京新安途公共交通服务有限公司	√	√	√	√
南京力合创展科技服务有限公司	√	√	√	√
南京新高物业管理有限公司	√	√	√	√
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	√	√	☆划出	
南京化学工业园市政绿化有限责任公司	√	√	☆划出	
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	√	√	☆划出	
南京化学工业园公用事业有限责任公司	√	√	☆划出	
南京化学工业园投资有限公司	√	√	☆划出	
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	√	√	☆划出	
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				√
南京卫星应用产业园经济发展有限公司	√	√	√	√
New&High(HK)Limited	√	√	√	√
南京高新技术经济开发股份有限公司	☆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	√	√	√	√
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	√	√	√	√

公司名称	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年 1-3 月
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	√	√
南京研创开发建设有限公司		★投资新设	√	√
南京数字金融产业研究院有限公司			★投资新设	√
南京浦口火车站历史街区保护发展有限公司			★投资新设	√
南京江北新区中心区发展有限公司			★置换	√
南京扬子江文体投资发展有限公司			★置换	√
南京江北新区混凝土有限公司			★投资新设	√
南京顶山都市产业园投资发展有限公司			★收购	√
南京江北新区创新投资基金管理有限公司			★投资新设	√
南京长丰融资担保有限公司			★收购	√
南京先进计算产业发展有限公司			★投资新设	√
南京扬子金基置业有限公司			★投资新设	√

公司名称	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年 1-3 月
南京工程咨询中心有限公司			★划转	√
南京南咨工程咨询有限公司			★划转	√
南京《改革与开放杂志社》有限责任公司			★划转	√

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。

#### （四）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

表 4-14：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	2020 年 3 月末 /1-3 月	2019 年末/度	2018 年末/度	2017 年末/度
资产总额	24,718,017.22	23,011,178.36	20,691,151.83	17,860,963.49
货币资金	3,824,585.04	3,221,245.26	3,731,937.59	3,391,268.18
负债总额	17,719,138.53	16,075,760.18	14,401,077.94	12,631,791.46
所有者权益	6,998,878.69	6,935,418.18	6,290,073.89	5,229,172.03
营业收入	97,528.31	757,458.20	717,700.01	727,404.25
净利润	-4,561.63	58,473.85	56,899.44	71,047.95
经营活动产生的现金流量净额	-133,405.02	-1,038,236.29	-616,815.84	-1,178,384.20
投资活动产生的现金流量净额	-451,498.77	-2,752,165.74	-1,009,062.51	-1,158,979.38
筹资活动产生的现金流量净额	1,158,243.57	3,220,653.24	1,936,154.79	2,530,082.83

表 4-15：近三年及一期发行人合并口径主要财务指标

财务指标	2020 年 3 月末 /1-3 月	2019 年末/度	2018 年末/度	2017 年末/度
流动比率	3.77	3.28	3.90	3.61
速动比率	1.73	1.55	1.87	1.90
资产负债率（%）	71.69	69.86	69.60	70.72
应收账款周转率（次）	0.75	1.41	1.18	1.30
存货周转率（次）	0.04	0.08	0.09	0.12
EBITDA（万元）	40,416.69	252,077.93	246,810.21	216,875.97
EBITDA 利息保障倍数（倍）	0.19	0.45	0.55	0.58
净资产收益率（%）	-0.26	0.88	0.99	1.47
总资产收益率（%）	-0.08	0.27	0.30	0.43
总资产报酬率（%）	0.14	0.93	0.98	1.09

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，2019 年 1-9 月数据为加权后数据  
 (5) 存货周转率=营业成本/存货平均净额，2019 年 1-9 月数据为加权后数据  
 (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%，2019 年 1-9 月数据为加权后数据  
 (9) 总资产收益率=（净利润/平均总资产额）×100%，2019 年 1-9 月数据为加权后数据  
 (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%，2019 年 1-9 月数据为加权后数据  
 (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 2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 3 月末，发行人资产总额分别为 17,860,963.49 万元、20,691,151.83 万元、23,011,178.36 万元和 24,718,017.22 万元，负债总额分别为 12,631,791.46 万元、14,401,077.94 万元、16,075,760.18 万元和 17,719,138.53 万元，净资产分别为 5,229,172.03 万元、6,290,073.89 万元、6,935,418.18 万元和 6,998,878.69 万元，资产负债率分别为 70.72%、69.60%、69.86%和 71.69%。

报告期各期，发行人分别实现营业收入 727,404.25 万元、717,700.01 万元、757,458.20 万元和 97,528.31 万元，净利润分别为 71,047.95 万元、56,899.44 万元、58,473.85 万元和-4,561.63 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 216,875.97 万元、246,810.21 万元、252,077.93 万元和 40,416.69 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 3,391,268.18 万元、3,731,937.59 万元、3,221,245.26 万元和 3,824,585.04 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-1,178,384.20 万元、-616,815.84 万元、-1,038,236.29 万元和-133,405.02 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。

## **第五节 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 4 月 24 日面向合格投资者公开发行了“南京扬子国资投资集团有限责任公司 2020 年公开发行公司债券（第一期）”，债券简称“20 扬子 G1”，“20 扬子 G1”的发行规模为 150,000.00 万元。截至 2020 年 9 月 10 日，“20 扬子 G1”募集资金账户余额为 0.04 亿元，募集资金扣除发行费用后募集资金均按照核准的用途使用，用于偿还有息债务及补充流动资金。

### **二、本期债券募集资金数额**

经中国证监会证监许可〔2020〕342 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 50 亿元的公司债券，分期发行。本期债券系批文项下的第二期发行，发行规模不超过 15 亿元（含 15 亿元）。

### **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，拟用于偿还有息负债、补充流动资金及其他符合监管规定的用途。

本期债券发行时，发行人将综合考虑募集资金的到账时间、公司债务结构调整计划及其他资金使用需求，可能调整用于偿还有息负债和补充流动资金的具体项目。

#### **（一）偿还有息负债**

本期债券募集资金扣除发行费用后，拟将募集资金用于偿还银行借款等有息负债的本金及利息。

本期债券发行时，发行人将综合考虑募集资金的到账时间、公司债务结构调整计划及其他资金使用需求，可能调整用于偿还有息负债的具体项目。

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，未来可能调整偿还有息负债的具体金额。

具体偿还有息负债的明细如下：

**表 5-1：发行人本期债券募集资金拟使用计划**

单位：万元

借款主体	贷款主体/主承销商	借款余额	到期时间	品种	拟使用募集资金最大额度
发行人本部	中国银行	29,000.00	2020.09.22	银行贷款	29,000.00
发行人本部	工商银行	5,000.00	2020.09.30	银行贷款	5,000.00
发行人本部	建设银行、江苏银行	160,000.00	2020.10.24	中期票据	41,000.00
<b>合计</b>	<b>-</b>	<b>194,000.00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>75,000.00</b>

根据本期债券发行时间和实际发行规模、募集资金到账时间、公司债务结构调整计划及其他资金使用需求等情况，发行人未来可能调整拟偿还款项，用于偿还其他符合条件的到期债务。（表 5-1 之外的符合条件的到期债务，包括但不限于符合条件的银行借款等有息债务）。

在有息债务偿付日前，发行人可以在不影响偿债计划的前提下，根据公司财务管理制度，将闲置的债券募集资金用于补充流动资金（单次补充流动资金最长不超过 12 个月）。

## （二）补充流动资金

根据本期债券发行时间和实际发行规模、募集资金到账时间及其他资金使用需求等情况，发行人拟将本期债券不超过 7.50 亿元募集资金将用于补充发行人流动资金。

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募集说明书中陈述的用途一致，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募集说明书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。募集资金只能用于募集说明书披露的用途，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、发行人关于本期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。

## **第六节 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、主承销商对本期公司债券出具的核查意见；
- 5、发行人最近三年（2017 年、2018 年和 2019 年）经审计的财务报告及 2020 年第一季度未经审计的财务报表；
- 6、上海市锦天城律师事务所为本期债券出具的法律意见书；
- 7、中诚信国际信用评级有限责任公司为本期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募集说明书全文及上述备查文件，或访问债券转让交易场所网站查阅募集说明书及相关文件。

#### **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、中信建投证券股份有限公司**

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

联系人：杨兴、戴玥

联系电话：010-85130443

传真：010-65608445

### **3、华泰联合证券有限责任公司**

联系地址：江苏省南京市建邺区江东中路 228 号华泰证券广场 1 号楼 4 层

联系人：孙毅旻、阙梦婷

联系电话：025-83388039

传真：025-83387711

### **4、申万宏源证券有限公司**

联系地址：北京市西城区太平桥大街 19 号

联系人：于海龙、李利智、梁煜莹、唐博睿、杜娟、刘秋燕

联系电话：010-88013856

传真：010-88085373

### **5、南京证券股份有限公司**

联系地址：南京市建邺区江东中路 389 号

联系人：王波、戴璐、尹文浩、鲍勉、崔翰、谭相麟

联系电话：025-84552991

传真：025-84552997

### **6、东方证券承销保荐有限公司**

联系地址：上海市黄浦区中山南路 318 号 24 层

联系人：马跃

联系电话：021-23153888

传真：021-23153500