

**2021 年第三期南京江北新区产业投资集团有限公司
公司债券
募集说明书**

发行人	南京江北新区产业投资集团有限公司
注册金额	45 亿元
本期发行金额	本期债券计划发行额为 8 亿元
发行期限	7 年期
本期债券担保情况	无担保
牵头主承销商、债权代理人	天风证券股份有限公司
联席主承销商	南京证券股份有限公司
信用评级机构	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
信用评级	发行人主体评级 AAA、本期债券债项评级 AAA

发行人

南京江北新区产业投资集团有限公司



牵头主承销商



联席主承销商



二〇二一年八月

重要声明及提示

本募集说明书及其摘要依据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法（2019年修订）》《公司信用类债券信息披露管理办法》及其他现行法律、法规的规定，以及国家发展和改革委员会同意对本期债券发行注册的文件，并结合发行人的实际情况编制。

一、发行人声明

发行人及时、公平地履行信息披露义务，发行人及其全体董事、监事和高级管理人员保证募集说明书及其摘要信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。发行人全体董事、监事和高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》的要求履行了相关内部程序，并已签字确认。

发行人承诺不承担政府融资职能，本期债券不涉及新增地方政府债务。

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

二、发行人董事、监事、高级管理人员声明

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

三、发行人相关负责人、会计机构负责人声明

发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本

期债券募集说明书及其摘要中财务报告真实、准确、完整。

四、主承销商勤勉尽职声明

本期债券主承销商已根据《中华人民共和国证券法》《企业债券管理条例》及其他相关法律法规的有关规定，遵循勤勉尽责、诚实信用的原则，独立地对发行人进行了尽职调查，确认本期债券募集说明书中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

五、律师事务所及律师声明

本期债券律师事务所及经办律师已经审阅并同意发行人在募集说明书中引用的法律意见书的内容，确认募集说明书不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏引致的法律风险，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

六、投资提示

本期债券经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2021〕19号文件注册公开发行，注册不代表国家发展和改革委员会对本期债券的投资价值作出任何评价，也不表明对本期债券的投资风险作出任何判断。凡预认购本期债券的投资者，应当认真阅读本募集说明书及其摘要及其有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性、完整性和及时性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

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

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视为同意《2020 年南京江北新区产业投资集团有限公司公司债券持有人会议规则》，接受《2021 年第三期南京江北新区产业投资集团有限公司公司债券募集和偿债资金专项账户监管协议》、《2020 年南京江北新区产业投资集团有限公司公司债券债权代理协议》之权利及义务安排。

债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行负责。投资者在评价本期债券时，应认真考虑本期债券募集说明书中列明的各种风险。

七、其他重大事项或风险提示

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

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

八、本期债券基本要素

（一）债券名称：2021 年第三期南京江北新区产业投资集团有限公司公司债券（简称：21 江北产投债 03）。

（二）发行总额：人民币 8 亿元。

（三）发行价格：本期债券的面值为 100 元，平价发行。

（四）债券期限和利率：本期债券为 7 年期固定利率债券，通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据有关法律

法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。

（五）还本付息方式：本期债券每年付息一次，分次还本。在债券存续期的第 3 年至第 7 年，每年末按照债券发行总额 20%的比例偿还债券本金。每年还本时，本金根据债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。提前还本年度的应付利息随当年本金的兑付一起支付，每年付息时按债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。

（六）发行方式：本期债券为实名制记账式债券，以簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统向机构投资者公开发售。

（七）发行范围及对象：通过承销团成员设置的发行网点的发行对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定的除外）；在上海证券交易所市场的发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

（八）托管安排：本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

（九）债券担保：本期债券无担保。

（十）信用级别：经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合

评定，发行人的主体长期信用等级为 AAA，评级展望稳定，本期债券的信用级别为 AAA。

（十一）上市或交易流通安排：本期债券发行结束后 1 个月内，发行人将尽快向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。

（十二）税务事项：根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税款由投资者自行承担。

目 录

重要声明及提示	I
目 录	1
释 义	2
第一节 风险提示及说明	6
第二节 发行条款	13
第三节 募集资金运用	20
第四节 企业基本情况	43
第五节 企业主要财务情况	125
第六节 企业信用状况	168
第七节 担保情况	171
第八节 税项	172
第九节 信息披露安排	174
第十节 投资者保护机制	179
第十一节 债权代理人	190
第十二节 本期债券发行的有关机构及利害关系	193
第十三节 法律意见	198
第十四节 其他应说明的事项	201
第十五节 发行人、中介机构及相关人员声明	204
第十六节 备查文件	226

释 义

在本募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

发行人/本公司/江北产投	指	南京江北新区产业投资集团有限公司
本期债券	指	2021 年第三期南京江北新区产业投资集团有限公司公司债券
本期发行	指	本期债券的发行 发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而
募集说明书	指	制作的《2021 年第三期南京江北新区产业投资集团有限公司公司债券募集说明书》
扬子国资	指	南京扬子国资投资集团有限责任公司
新居集团	指	南京新居建设集团有限公司
江北新区管委会	指	南京市江北新区管理委员会
高新区管委会	指	南京高新技术产业开发区管理委员会
股东会	指	江北产投股东会
董事会	指	江北产投董事会
最近三年/近三年	指	2018 年度、2019 年度和 2020 年度
最近三年及一期/最近三年及一期/报告期	指	2018 年度、2019 年度、2020 年度、2021 年 1-3 月

最近三年末/最近三年末	指	2018 年末、2019 年末和 2020 年末
最近三年及一期末/最近三年及一期末/报告期末	指	2018 年末、2019 年末、2020 年末、2021 年 3 月末
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
十三五	指	中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要
《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》
《公司章程》	指	南京江北新区产业投资集团有限公司公司章程
牵头主承销商/债权代理人	指	天风证券股份有限公司
联席主承销商	指	南京证券股份有限公司
承销团	指	主承销商为本次发行组织的，由主承销商和分销商组成的承销团
《募集和偿债资金专项账户监管协议》	指	《2021 年第三期南京江北新区产业投资集团有限公司公司债券募集和偿债资金专项账户监管协议》

《债权代理协议》	指	《2020 年南京江北新区产业投资集团有限公司公司债券债权代理协议》
《债券持有人会议规则》	指	《2020 年南京江北新区产业投资集团有限公司公司债券债券持有人会议规则》
余额包销	指	承销团成员按承销团协议所规定的各自承销本期债券的份额承担债券发行的风险，在发行期结束后，将各自未售出的本期债券全部自行购入的承销方式
簿记建档	指	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意向函，簿记管理人负责记录申购意向函，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的过程
监管银行	指	中国银行股份有限公司南京江北新区分行
中央结算公司	指	中央国债登记结算有限责任公司
中国证券登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特

		别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日)
工作日	指	中国境内的商业银行的对公营业日(不包括法定节假日或休息日)
元	指	人民币元

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

第一节 风险提示及说明

投资者在评价和购买本期债券时，应特别认真地考虑下述各项风险因素：

一、与本期债券相关的风险与对策

（一）利率风险与对策

受国民经济总体运行状况和国家宏观经济政策的影响，市场利率存在波动的可能性。本期债券期限较长，可能跨越一个以上的利率波动周期。在市场利率发生波动时，可能影响本期债券的投资收益水平。

对策：本期债券的利率水平已充分考虑了对可能存在的利率风险的补偿。此外，发行结束后，发行人将向有关证券交易所或其他主管部门提出上市或交易流通申请，以提高本期债券的流动性，有利于投资者规避利率风险。

（二）兑付风险与对策

在本期债券存续期限内，受国家政策法规、行业和市场等不可控因素的影响，发行人的经营活动可能没有带来预期的回报，从而使发行人不能从预期的还款来源获得足够的资金，可能影响本期债券的按期偿付。

对策：发行人目前经营状况良好，资产负债率较低，同时，发行人加强本期债券募集资金使用的监管，严格控制成本，确保募集资金投入项目的正常运作，争取进一步提高营运效率，增强盈利能力，尽可能地降低本期债券的偿付风险。

（三）流动性风险与对策

本期债券发行结束后，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请，但无法保证本期债券一定能够按照预期上市交易，亦不能保证本期债券上市后一定会有活跃的交易。

对策：本期债券发行结束后 1 个月内，主承销商将协助发行人申请本期债券在经国家批准的证券交易所上市或流通交易，以提高本期债券的流动性。另外，随着债券市场的发展，公司债券流通和交易的条件也会随之改善，未来的流动性风险将会有所降低。

（四）募投项目投资风险与对策

本期债券募集资金投资项目投资回收期长，一般需要数年方可建成并产生效益。同时在项目建设和运营期间，如出现原材料价格以及劳动力成本上涨、恶劣的自然地理条件、遇到不可抗拒的自然灾害、意外事故、政府政策、利率政策改变以及其他不可预见的困难或情况，都将导致总成本上升，竣工期延长，从而对项目收益的实现产生不利影响。

对策：发行人对募集资金投资的项目进行了严格科学论证，确保项目具有足够的抗风险性，并充分考虑了可能影响预期收益的各种因素，使未来收益尽量贴近实际。在项目建设过程中，发行人将精心组织，严格管理，确保项目按预计的工期和预算完工。此外，发行人将不断扩大业务规模，增强经营管理能力，控制成本，提高经营效益。

二、与行业相关的风险与对策

（一）经济发展周期性波动风险与对策

经济周期的变化会引起城市基础设施投资规模与收益水平的浮动。如果未来经济增长放缓或出现经济衰退，城市基础设施建设规模将有所下降，可能会影响发行人的业务规模，降低发行人的盈利能力，减少发行人的现金流入，从而影响本期债券的兑付。

对策：随着我国经济的持续快速增长、人民生活水平不断提高，城市基础设施建设行业面临前所未有的机遇和挑战。公司将依托其综合经济实力，提高管理水平和运营效率，从而抵御外部经济环境变化对其经营业绩可能产生的不利影响，并实现真正的可持续发展。此外，发行人所处的长江三角洲地区经济充满活力，在一定程度上抵消了经济周期波动的不利影响。

（二）行业竞争加剧风险与对策

在全国经济发展的大环境下，城市基础设施建设行业竞争呈现加剧趋势，这在一定的程度上会给发行人带来经营压力。

对策：（1）发行人将进一步提高企业的管理水平，促进、强化企业的核心竞争优势，确保自身的优势地位；（2）发行人将加强投资评估，精研行业动态，选准投资项目，控制企业规模，在重点发展主业的同时做好对产业延伸和拓展的准备，保持充分的市场弹性和灵活的应变能力。

三、与发行人相关的风险与对策

（一）经营风险与对策

随着发行人资产规模和经营规模的快速扩张，公司经营风险控制难度加大，不能完全避免因业务操作差错可能导致的安全事故、经济

损失、法律纠纷和违规风险。与此同时，发行人的项目具有投资金额大、回收期长的特点，如果市场信誉下降、资金筹措能力不足、管理能力不足或出现经营管理重大失误，将影响发行人持续融资能力及运营效益，进而影响本期债券本息的偿付。

对策：发行人将不断强化内部管理，健全相关管理机制，防范管理风险。生产方面，确保安全责任落实到位，加强工程管理，优化调度管理，提高公司整体经营能力和效率；财务方面，进一步加强计划与预算工作，落实资产经营责任，统筹安排资金投向，不断提高资金使用效率；人力资源方面，根据公司的发展状况实时引进相关人才，增强公司的管理水平和项目运作能力，提高公司的可持续发展能力。

（二）财务风险与对策

发行人在建及拟建项目投资规模较大，预计未来投资项目的数量和规模将不断增加，这需要综合利用直接融资渠道和间接融资渠道来筹措资金，并不断加强对资金的管理，提高资金运用的效率。其中，发行人的其他应收款数额较大，交易对手方主要为当地政府机构，上述应收款受当地政府财力影响较大。因此，发行人将面临如何加强财务管理和控制财务成本方面的压力。此外，发行人存在报告期内的期初期末数据差异情况。

对策：一方面，发行人将积极拓宽和丰富融资渠道，采取市场化、多元化方式筹措投资资金，并合理规划融资方案，调整、完善、优化自身融资结构；另一方面，发行人将加强和优化财务管理和资金管理水平，合理优化现金流入和流出的配比，提高资金使用效率，进一步

加强应收款项的管理，提高应收款项回笼力度，实现资金的良性循环和资本经营。

（三）债券存续期内债务偿还压力风险与对策

截至 2020 年末，发行人负债总额为 7,856,577.26 万元，规模较大，公司在本期债券存续期内债务偿还压力较大。

对策：发行人在本期债券存续期内债务偿还压力较大，但是总体来看债务结构比较合理，债务偿还时间安排较为分散，集中到期兑付风险较低。截至 2020 年末，发行人流动资产总额 8,584,817.39 万元，规模较大的流动资产是发行人未来债务偿还的有力保障。随着政府相关部门对发行人欠款的偿还得到落实，发行人有足额的还款资金。发行人良好的业务收入及盈利能力也是应对有息负债未来偿还压力的有力保障。

（四）经营活动产生的现金流净额、现金及现金等价物净增加额持续为负的风险与对策

最近三年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 -356,244.43 万元、-460,168.62 万元、-280,346.79 万元，现金及现金等价物净增加额分别为 -192,652.33 万元、-200,980.41 万元、325,707.01 万元，经营活动产生的现金流净额、现金及现金等价物净增加额持续为负，发行人面临一定现金流周转压力。

对策：经营活动产生的现金流净额、现金及现金等价物净增加额持续为负，一方面是由于发行人收回工程结算款与支付工程项目款存在时间性差异所致，发行人支付工程项目款伴随工程项目的建设进

度，但回收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；另一方面是发行人从事的土地开发整理业务，在项目前期需要支付大量的前期资金，而收益要等到土地出让或者转让之后才能显现出来。未来，随着工程结算款逐渐回款、土地开发收益逐渐显现，经营活动产生的现金流净额、现金及现金等价物净增加额均会由负转正。

四、政策风险

（一）政策变动的风险与对策

在我国国民经济发展的不同阶段，国家和地方产业政策会有不同程度的调整。国家宏观经济政策和产业政策的调整可能会影响发行人的经营管理活动，不排除在一定时期内对发行人经营环境和业绩产生不利影响的可能性。

对策：发行人将积极收集相关行业及监管政策信息，准确把握行业动态，了解和判断监管政策的变化，并根据国家政策变化制定应对策略，以降低行业政策和经营环境变化对公司经营和盈利造成的不利影响。

（二）行业监管政策变动风险与对策

我国政府通过制定有关监管政策对城市基础设施投资实施监管。随着行业发展和我国体制改革的进行，政府将不断修改现有监管政策或增加新的监管政策。政府在未来作出的监管政策变化可能会对发行人业务或盈利造成某种程度的不利影响。

对策：发行人将积极收集经营范围内的各行业及监管政策信息，

争取准确地掌握行业的动态，了解和判断监管政策的变化，同时根据国家政策变化制定应对策略，以降低行业政策对公司经营和盈利造成的不利影响。

五、与合规使用债券募集资金相关的风险与对策

由于发行人属于国有企业，在经营过程中地方政府或其他政府机构可能对本期债券募集资金使用施加行政影响，因而对募集资金的使用产生一定的支配权，可能导致资金部分或者全部未能投入到既定的募集资金用途中。

对策：为了保证募集资金合理使用以及按时偿还本期债券到期本金和利息，发行人聘请中国银行股份有限公司南京江北新区分行作为本期债券募集资金的监管人，并与募集资金监管人签署了《募集和偿债资金专项账户监管协议》，委托监管人对募集资金监管账户进行监管。此外，发行人还承诺将严格按照约定使用募集资金。

第二节 发行条款

一、发行依据

本期债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券【2021】19号文件注册公开发行。

本期债券业经南京江北新区产业投资集团有限公司股东会于2020年7月10日出具的股东会决议同意申请公开发行。

本期债券业经南京江北新区产业投资集团有限公司董事会于2020年6月22日出具的董事会决议同意申请公开发行

二、本期债券主要条款

（一）**发行人：**南京江北新区产业投资集团有限公司。

（二）**债券名称：**2021年第三期南京江北新区产业投资集团有限公司公司债券（简称：21江北产投债03）。

（三）**发行总额：**人民币8亿元。

（四）**债券期限和利率：**本期债券为7年期固定利率债券，通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。

（五）**还本付息方式：**本期债券每年付息一次，分次还本。在债券存续期的第3年至第7年，每年末按照债券发行总额20%的比例偿还债券本金。每年还本时，本金根据债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例

进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。提前还本年度的应付利息随当年本金的兑付一起支付，每年付息时按债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。

（六）发行价格：本期债券面值 100 元人民币，平价发行。以 1,000 元为一个认购单位，认购金额必须是 1,000 元的整数倍且不少于 1,000 元。

（七）债券形式：实名制记账式债券。

（八）发行方式：本期债券为实名制记账式债券，以簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统向机构投资者公开发售。

（九）发行范围及对象：通过承销团成员设置的发行网点的发行对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定的除外）；在上海证券交易所市场的发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

（十）托管方式：本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

（十一）簿记建档日：本期债券簿记建档日为 2021 年 9 月 8 日。

（十二）发行首日：本期债券发行期限的第一日，即 2021 年 9 月 9 日。

（十三）发行期限：本期债券的发行期限为 2 个工作日，自发行首日起至 2021 年 9 月 10 日止。

（十四）起息日：自发行首日开始计息，本期债券存续期限内每年的 9 月 9 日为该计息年度的起息日。

（十五）计息期限：本期债券计息期限自 2021 年 9 月 9 日起至 2028 年 9 月 8 日止。

（十六）付息日：本期债券存续期内每年的 9 月 9 日为上 1 个计息年度的付息日（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

（十七）兑付日：2024 年至 2028 年每年的 9 月 9 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）分别按债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，到期利息随本金一起支付。

（十八）本息兑付方式：通过本期债券相关登记机构和有关机构办理。

（十九）承销方式：承销团余额包销。

（二十）承销团成员：主承销商为天风证券股份有限公司、南京证券股份有限公司。

（二十一）信用安排：本期债券无担保。

（二十二）信用评级：经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人的主体信用级别为 AAA，评级展望稳定，本期债券的信用评级为 AAA。

(二十三) 债权代理人：天风证券股份有限公司。

(二十四) 监管银行：中国银行股份有限公司南京江北新区分行。

(二十五) 流动性安排：本期债券发行结束后 1 个月内，发行人将向有关交易场所或有关主管部门提出上市或交易流通申请。

(二十六) 税务提示：根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

三、认购与托管

(一) 本期债券采用实名制记账方式发行，投资者认购的本期债券在证券登记机构托管记载。

本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。投资者参与本期债券簿记、配售的具体办法和要求已在簿记管理人公告的《2021 年第三期南京江北新区产业投资集团有限公司公司债券申购和配售办法说明》中规定。

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

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

（三）本期债券通过上海证券交易所向机构投资者公开发行的部分托管在中国证券登记公司上海分公司，具体手续按《中国证券登记结算有限责任公司债券登记、托管与结算业务细则》的要求办理。该规则可在中国证券登记公司网站（www.chinaclear.cn）查阅或在本期债券承销团成员发行网点索取。认购方法如下：

通过上海证券交易所认购本期债券的投资者须持有中国证券登记公司上海分公司的合格基金证券账户或 A 股证券账户，在发行期间与本期债券承销商设置的发行网点联系，凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书、证券账户卡复印件认购本期债券。

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

（五）本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法律、法规进行债券的转让和质押。

四、债券发行网点

（一）本期债券通过承销团成员向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行部分的具体发行网点见附表一。

（二）本期债券部分通过上海证券交易所向在中国证券登记公司上海分公司开立合格证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行，具体发行网点为本期债券主承销商设置的发行网点（附表一中标注“▲”的发行网点）。

五、认购人承诺

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

（一）接受募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

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

（三）投资者同意天风证券股份有限公司作为债权代理人，与发行人签订《债权代理协议》，并制定《债券持有人会议规则》，接受该等文件对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。投资者购买本期债券即被视为接受上述协议之权利及义务安排；

（四）投资者同意已签署的与本期债券相关的《募集和偿债资金专项账户监管协议》，接受该等文件对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。投资者购买本期债券即被视为接受上述协议之权利及义务安排；

（五）本期债券的债权代理人依据有关法律、法规的规定发生合法变更，在经国家有关主管部门批准并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更；

（六）本期债券的募集资金账户监管人和偿债账户监管人依据有关法律、法规的规定发生合法变更，在经国家有关主管部门批准并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更；

（七）本期债券发行结束后，发行人将尽快向有关证券交易场所

或其他主管部门提出交易流通申请，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排；

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

1、本期债券发行与上市交易（如已上市交易）的注册部门对本期债券项下的债务转让承继无异议；

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

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

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

5、债权人代理人同意债务转让，并承诺将按照原定条款和条件履行义务。

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

第三节 募集资金运用

一、募集资金总量及用途

发行人不承担政府融资职能，发行本次企业债券不涉及新增地方政府债务。

本期债券募集资金 8.00 亿元，拟全部用于产业园区开发与运营领域符合国家产业政策的项目，其中 3.50 亿元拟用于南京智能制造产业园机器人及智能装备基地项目，2.50 亿元拟用于聚智园项目，2.00 亿元拟用于中国气象谷启动区项目。本期债券募投项目符合国家产业政策方向，募集资金投资项目的投资规模、拟使用募集资金规模情况如下：

表 3-1 募集资金投向表

单位：万元

项目名称	项目实施主体	企业持股比例	项目总投资额	募集资金使用额度	占本次募集资金比例	募集资金安排占项目总投资比例
南京智能制造产业园机器人及智能装备基地项目	发行人	-	120,000.00	35,000.00	43.75%	29.17%
聚智园	南京生物医药谷建设发展有限公司	88.81%	230,000.00	25,000.00	31.25%	10.87%
中国气象谷启动区项目	发行人	-	180,000.00	20,000.00	25.00%	11.11%
合计			530,000.00	80,000.00	100.00%	

发行人承诺募投项目未来收入优先用于偿还本期债券；承诺依法合规使用募集资金并按照相关要求报告和披露债券资金使用情况；承诺债券存续期内如变更募集资金用途，将按照相关规定履行变更手续。

二、募集资金投资项目介绍

（一）南京智能制造产业园机器人及智能装备基地项目

1、项目审批情况

表 3-2 募投项目审批情况

名称	文号	发文机关	印发时间	文件主要内容
江苏省投资项目备案证	宁新区管审备[2019]525号	南京市江北新区管理委员会行政审批局	2019-08-27	项目备案
江苏省社会稳定风险评估评审表	-	南京市江北新区管理委员会综合治理局	2019-01-10	社会稳定风险评估风险等级拟定为低风险
建设项目环境影响登记表	201932011900000747（备案号）	-	2019-12-09	项目环境影响登记备案
关于南京智能制造产业园（NIM-ZS-04-01）地块项目用地的预审意见	宁江北行政审批局预审[2021]274号	南京市江北新区管理委员会行政审批局	2021-04-23	同意项目用地预审
南京市江北新区管理委员会行政审批局工程建设项目规划条件	宁江北行政审批局条件（2021）00237号	南京市江北新区管理委员会行政审批局	2021-04-23	项目规划符合条件
中华人民共和国建设用地规划许可证	地字第320116202100031号	南京市江北新区管理委员会	2021-04-23	建设用地规划许可证

2、项目建设的必要性分析

（1）促进江北新区企业发展壮大，提高江北新区经济实力

创新是江北新区最显著的“气质”，江北新区坚定不移实施创新驱动战略，以“创新名城先导区”为目标，高质量推进新主城建设。江北新区的发展定位是国家级产业转型升级、新型城镇化和开放合作示范新区，长江经济带和长江三角洲的重要发展支点；南京都市圈和苏南地区的新增长极；南京市相对独立、产城融合、辐射周边、生态宜居的城市副中心。职能是中国重要的科技创新基地和先进产业基地，南京都市圈的北部服务中心和综合交通枢纽，南京市生态宜居、相对独立的城市副中心。

南京智能制造产业园机器人及智能装备基地项目的建设符合创新驱动发展战略，符合南京江北新区的发展定位和职能要求。同时，该项目所具有的先进科技创新属性，将有助于在江北新区形成良好的创新示范效应和科技创新氛围，加快关键核心技术攻关，加快构建江北新区“一带一核”创新空间布局，促进江北新区企业发展壮大和经济实力提升。

（2）项目建设有利于培养和引进高端人才，加强企业产学研结合，加速科技成果转化

通过对南京智能制造产业园机器人及智能装备基地项目的建设，我们致力于扩充相关领域的研发人员，引进行业高端人才，造就一批技术创新带头人。坚持高起点、高标准、引进高新技术，除依靠自有技术力量外，还运用多种机制，注重联合开发，通过多种方式提高新产品技术水平。该项目的建设，为加强同科研院校机构的合作奠定了坚实的基础，可以充分利用社会资源的支持力度。通过该项目的建设，利用相关企业的技术力量为行业提供关键的核心技术，将有市场潜力的技术开发成果以及研究项目的经验应用于实际生产生活，加速科技成果转化。

综上，该项目的经济效益、社会效益十分显著，同时对区域经济建设也具有促进作用。因此，该项目的开发建设非常必要。

3、项目概况

（1）项目建设内容及规模

该项目用地位于江北新区智能制造产业园中山园区内中鑫路以

南、科丰路以东。

该项目总用地面积 142 亩，新建厂房及配套附属设施 19 万平方米、地下附属建筑面积 2.7 万平方米。

根据项目实施进度计划，项目建设期为 3 年。考虑项目技术经济特点，经营期确定为 17 年，则项目计算期为 20 年。

该项目已开工，截至本募集说明书签署日，已完成投资 0.92 亿元。

（2）项目投资规模及资金筹措

该项目建设总投资估算约 12 亿元，其中，工程费用为 8.99 亿元；其他费用为 1.71 亿元（含土地费用 0.71 亿元）；预备费用为 0.71 亿元；建设期利息 0.59 亿元。

项目自有资金（资本金）为 36,000 万元，其余为融资借款。

（3）项目经济效益分析

南京智能制造产业园机器人及智能装备基地项目，拟在项目建成后厂房全部用于出租，厂房面积 136,672.53 平方米，第一年 60%面积出租，以后每年出租面积增加 10%，直到 95%面积出租为止。该项目收入主要来源于租金收入。普通厂房的租金标准为 1.2-1.6 元/平方米天，由于该项目为精密厂房，故初始租金定为 3 元/平方米天，租金每年递增 3%，本次募投项目定价较为合理。

表 3-3 南京智能制造产业园机器人及智能设备基地项目收益测算表

单位：年、万元、平方米

年份	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
营业收入	-	-	-	8,979.00	10,790.00	12,702.00	14,718.00	16,002.00	16,482.00	16,976.00	17,486.00	18,010.00
租赁收入	-	-	-	8,979.00	10,790.00	12,702.00	14,718.00	16,002.00	16,482.00	16,976.00	17,486.00	18,010.00
租赁面积	-	-	-	82,004.00	95,671.00	109,338.00	123,005.00	129,839.00	129,839.00	129,839.00	129,839.00	129,839.00
租金单价	-	-	-	0.11	0.11	0.12	0.12	0.12	0.13	0.13	0.13	0.14
经营成本	-	-	-	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
税金及附加	-	-	-	55.00	57.00	59.00	61.00	62.00	62.00	63.00	1,790.00	1,879.00
净收益	-	-	-	8,624.00	10,433.00	12,343.00	14,357.00	15,640.00	16,120.00	16,613.00	15,396.00	15,831.00

续表

年份	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	存续期合计	运营期合计
营业收入	18,550.00	19,107.00	19,680.00	20,271.00	20,879.00	21,505.00	22,150.00	22,815.00	79,673.00	297,102.00
租赁收入	18,550.00	19,107.00	19,680.00	20,271.00	20,879.00	21,505.00	22,150.00	22,815.00	79,673.00	297,102.00
租赁面积	129,839.00	129,839.00	129,839.00	129,839.00	129,839.00	129,839.00	129,839.00	129,839.00	-	-
租金单价	0.14	0.15	0.15	0.16	0.16	0.17	0.17	0.18	-	-
经营成本	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	1,800.00	5,100.00
税金及附加	1,934.00	1,991.00	2,049.00	2,110.00	2,171.00	2,235.00	2,301.00	2,369.00	356.00	21,248.00
净收益	16,316.00	16,816.00	17,331.00	17,861.00	18,408.00	18,970.00	19,549.00	20,146.00	77,517.00	270,754.00

债券存续期内该项目预计可实现收入 79,673.00 万元，扣除运营成本及费用、税金及附加后项目净收益为 77,517.00 万元，可以覆盖债券资金用于项目部分利息；该项目运营期预计可实现收入 297,102.00 万元，扣除运营成本及费用、税金及附加后项目净收益为 270,754.00 万元，能够完全覆盖项目总投资。该项目所得税前及所得税后财务内部收益率分别为 8.8%和 7.0%，所得税前及所得税后全部投资回收期（含建设期）分别为 11.30 年和 12.48 年。

（二）聚智园项目

1、项目审批情况

表 3-4 募投项目审批情况

名称	文号	发文机关	印发时间	文件主要内容
江苏省投资项目备案证	宁新区管审备[2019]286 号	南京市江北新区管理委员会行政审批局	2019-05-13	项目备案
不动产权证	苏（2021）宁浦不动产权证第 0011508 号	南京市规划和自然资源局	2021-03-02	土地证
关于生物医药谷聚智园项目用地预审的情况说明	-	南京市江北新区生命健康产业发展管理办公室	2021 年 7 月	用地预审
建设项目环境影响登记表	201932011900000779（备案号）	-	2019-12-24	项目环境影响登记备案
固定资产投资节能承诺表	-	南京生物医药谷建设发展有限公司	-	项目符合国家能耗准入标准
关于生物医药谷聚智园项目征地稳评报告的情况说明	-	南京市江北新区生命健康产业发展管理办公室	2021 年 7 月	项目维护群众的合法利益

2、项目建设必要性

（1）促进江北新区企业发展壮大，提高江北新区经济实力

创新是江北新区最显著的“气质”，江北新区坚定不移实施创新驱动战略，以“创新名城先导区”为目标，高质量推进新主城建设。

江北新区的发展定位是国家级产业转型升级、新型城镇化和开放合作示范新区，长江经济带和长江三角洲的重要发展支点；南京都市圈和苏南地区的新增长极；南京市相对独立、产城融合、辐射周边、生态宜居的城市副中心。职能是中国重要的科技创新基地和先进产业基地，南京都市圈的北部服务中心和综合交通枢纽，南京市生态宜居、相对独立的城市副中心。

聚智园项目的建设符合创新驱动发展战略，符合南京江北新区的发展定位和职能要求。同时，该项目所具有的先进科技创新属性，将有助于在江北新区形成良好的创新示范效应和科技创新氛围，加快关键核心技术攻关，加快构建江北新区“一带一核”创新空间布局，促进江北新区企业发展壮大和经济实力提升。

（2）项目建设有利于培养和引进高端人才，加强企业产学研结合，加速科技成果转化

通过对聚智园项目的建设，我们致力于扩充相关领域的研发人员，引进行业高端人才，造就一批技术创新带头人。坚持高起点、高标准、引进高新技术，除依靠自有技术力量外，还运用多种机制，注重联合开发，通过多种方式提高新产品技术水平。该项目的建设，为加强同科研院校机构的合作奠定了坚实的基础，可以充分利用社会资源的支持力度。通过该项目的建设，利用相关企业的技术力量为行业提供关键的核心技术，将有市场潜力的技术开发成果以及研究项目的经验应用于实际生产生活，加速科技成果转化。

综上，该项目的经济效益、社会效益十分显著，同时对区域经济

建设也具有促进作用。因此，该项目的开发建设非常必要。

3、项目概况

（1）项目建设内容及规模

聚智园项目总用地面积 67,062.75 平方米，总建筑面积 232,910.82 平方米，地上建筑面积为 166,370.27 平方米，地下室面积 66,540.55 平方米，拟建地上建筑主要功能：A1#、A2#、A3#、B3#、B4#、B5#、B6#、B7#为科研设计；B1#、B2#为无人值守实验室等，地下建筑为按南京市地方政府的规定配建的地下停车（兼人防）及设备用房。

（2）项目投资规模及资金筹措

该项目建设总投资估算约 23 亿元，其中，工程建设费用为 17.68 亿元；其他费用为 1.50 亿元；土地费 1.60 亿元；预备费用为 0.96 亿元；建设期利息 1.26 亿元。

该项目资本金 6.90 亿元，项目资本金占总投资的 30%，符合《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发【2015】51 号）有关规定。

该项目已开工，截至本募集说明书签署日，已完成投资 0.84 亿元。

（3）项目经济效益分析

聚智园项目收入来源于研发办公销售收入、研发办公租金收入和物业收入。

该项目建成后，考虑将地上研发办公用房的 50%用于销售，参照周边研发办公用房价格约 1.6 万元/平方米，考虑周边未来发展价格上

涨因素，该项目研发办公用房均价按 1.9 万元/平方米考虑；该项目建成后，考虑将地上研发办公用房的 50%用于租赁，参照目前周边研发办公用房出租单价，该项目目前出租暂按 3.5 元/平方米/天估算；参照周边研发办公项目的物业管理收费，该项目物业管理收入暂按 6 元/月估算。

考虑未来的不确定性，该项目研发办公销售收入价格上涨率暂按每年 2%考虑；研发办公租金收入及物业收入价格上涨率暂按每年 3%考虑。

该项目科研办公暂按销售期 4 年考虑，每年销售比例为 25%；该项目科研办公租赁比例，运营期第一年为 80%，第二年 85%，第三年 90%，第四年 95%，至运营期第五年，出租率为 100%。

表 3-5 聚智园项目收益测算表

单位：年、万元、平方米

	年份	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
1	营业收入	-	-	-	49,239.60	50,947.80	52,718.10	54,552.80	13,684.30	14,094.80	14,517.60	14,953.20
1.1	科研办公销售收入	-	-	-	39,512.94	40,303.20	41,109.26	41,931.45	-	-	-	-
	单价（元/平方米）	-	-	-	19,000.00	19,380.00	19,767.60	20,162.95	-	-	-	-
	数量(平方米)	-	-	-	20,796.28	20,796.28	20,796.28	20,796.28	-	-	-	-
	比例	-	-	-	0.25	0.25	0.25	0.25	-	-	-	-
1.2	科研办公租赁收入	-	-	-	8,385.06	9,176.40	10,007.68	10,880.57	11,796.83	12,150.73	12,515.25	12,890.71
	单价（元/平方米·月）	-	-	-	105.00	108.15	111.39	114.74	118.18	121.72	125.38	129.14
	数量(平方米)	-	-	-	66,548.11	70,707.36	74,866.62	79,025.88	83,185.14	83,185.14	83,185.14	83,185.14
	比例	-	-	-	0.80	0.85	0.90	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00
1.3	物业收入	-	-	-	1,342.00	1,468.00	1,601.00	1,741.00	1,887.00	1,944.00	2,002.00	2,062.00
	单价（元/平方米·月）	-	-	-	6.00	6.00	6.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00
	数量（平方米）	-	-	-	186,329.00	197,974.00	209,620.00	221,265.00	232,911.00	232,911.00	232,911.00	232,911.00
	比例	-	-	-	0.80	0.85	0.90	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00
2	营业税金及附加	-	-	-	4,422.60	4,624.40	4,834.70	5,053.80	2,145.40	2,209.80	2,276.10	2,344.40
3	经营成本				3,365.20	3,452.20	3,543.70	3,639.70	1,297.60	1,336.50	1,376.60	1,417.90
	净收益				41,451.80	42,871.20	44,339.70	45,859.30	10,241.30	10,548.50	10,864.90	11,190.90

续表

	年份	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	存续期合计	运营期合计
1	营业收入	15,401.80	15,863.80	16,339.70	16,829.90	17,334.80	17,854.90	18,390.50	235,237.40	382,723.60
1.1	科研办公销售收入	-	-	-	-	-	-	-	162,856.85	162,856.85
	单价（元/平方米）	-	-	-	-	-	-	-		

	数量(平方米)	-	-	-	-	-	-	-		
	比例	-	-	-	-	-	-	-		
1.2	科研办公租赁收入	13,277.43	13,675.75	14,086.03	14,508.61	14,943.87	15,392.18	15,853.95	62,397.27	189,541.05
	单价（元/平方米·月）	133.01	137.00	141.11	145.34	149.70	154.20	158.82		
	数量(平方米)	83,185.14	83,185.14	83,185.14	83,185.14	83,185.14	83,185.14	83,185.14		
	比例	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00		
1.3	物业收入	2,124.00	2,188.00	2,254.00	2,321.00	2,391.00	2,463.00	2,537.00	9,983.00	30,325.00
	单价（元/平方米·月）	8.00	8.00	8.00	8.00	9.00	9.00	9.00		
	数量（平方米）	232,911.00	232,911.00	232,911.00	232,911.00	232,911.00	232,911.00	232,911.00		
	比例	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00		
2	营业税金及附加	2,414.70	2,487.20	2,561.80	2,638.60	2,717.80	2,799.30	2,883.30	23,290.70	46,413.90
3	经营成本	1,460.50	1,504.30	1,549.40	1,595.90	1,643.80	1,693.10	1,743.90	16,634.90	30,620.30
	净收益	11,526.60	11,872.30	12,228.50	12,595.40	12,973.20	13,362.50	13,763.30	195,311.80	305,689.40

债券存续期内该项目预计可实现收入 235,237.40 万元，扣除运营成本及费用、税金及附加后项目净收益为 195,311.80 万元，可以覆盖债券资金用于项目部分利息；该项目运营期预计可实现收入 382,723.60 万元，扣除运营成本及费用、税金及附加后项目净收益为 305,689.40 万元，能够完全覆盖项目总投资。该项目所得税前及所得税后财务内部收益率分别为 7.58%和 5.85%，所得税前及所得税后全部投资回收期（含建设期）分别为 11.00 年和 13.56 年。

（三）中国气象谷启动区项目

1、项目审批情况

表 3-6 募投项目审批情况

名称	文号	发文机关	印发时间	文件主要内容
江苏省投资项目备案证	宁 新 区 管 审 备 [2019]242 号	南京市江北新区管理委员会行政审批局	2019-04-18	项目备案
仙新路保障房七号地块土地征收社会稳定风险评估报告之江苏省社会稳定风险评估评审表	-	南京市江北新区管理委员会综合治理局	2019-10-10	社会稳定风险评估风险等级为低风险，可以实施
关于南京智能制造产业园（NIM-QXG-02-14）地块项目用地的预审意见	宁江北规划资源预审[2021]002 号	南京市江北新区管理委员会规划和自然资源局	2021-01-04	同意项目用地预审
南京市江北新区管理委员会规划和自然资源局工程建设项目规划条件	宁江北规划资源条件(2021)00002 号	南京市江北新区管理委员会规划和自然资源局	2021-01-04	项目规划条件
中华人民共和国建设用地规划许可证	地 字 第 320111202100001 号	南京市江北新区管理委员会规划和自然资源局	2021-01-04	建设用地规划许可证

2、项目建设的必要性分析

（1）促进江北新区企业发展壮大，提高江北新区经济实力

创新是江北新区最显著的“气质”，新区坚定不移实施创新驱动

战略，以“创新名城先导区”为目标，围绕“两城一中心”等主导产业，加大关键核心技术攻关，在大力整合创新资源和深化改革试点的基础上，加快构建“一带一核”创新空间布局，通过新理念、新技术的运用，高质量推进新主城建设。

企业核心竞争力越来越表现为对作为第一资本的人才的培育、拥有和运用能力。人才是推动企业健康发展的力量源泉，无论从宏观角度，还是从微观角度来看，人才是企业发展的决定性因素。因此只有拥有了充足的人才，企业才能实现跨越式的发展，江北新区企业的发展与江北新区经济发展息息相关。

（2）项目建设是增强“环高校知识经济圈”可持续发展的动力

根据 2019 年市委一号文中提出的“促进校地深度融合”要求，新区将高标准规划建设南京江北新区高校创新集聚带，充分利用现有高校资源布局优势，加快引进国际国内知名高校，通过建设虚拟大学、布局建设高水平大学等，进一步强化高校对新区科技创新的支撑力量。同时，积极推动与南京大学、东南大学、南京工业大学、南京信息工程大学等驻区高校合作建设“环高校知识经济圈”。

中国气象谷以国际气象科学前沿为引领，吸引一批国际一流企业集聚，推动产学研深度融合，建设环南信大知识经济圈，打造世界性的气象主题创新产业平台，进一步增强“环高校知识经济圈”的可持续发展能力。

（3）项目建设有利于培养和引进高端人才，加强企业产学研结合，加速科技成果转化

通过对气象谷的建设，大力扩充研发人员，引进行业高端人才，造就一批技术创新带头人。坚持高起点、高标准、引进高新技术，除依靠自有技术力量外，还运用多种机制，注重联合开发，通过多种方式提高新产品技术水平。通过该项目建设，为加强同科研院校机构的合作奠定了坚实的基础，可以充分利用社会资源的支持力度。通过该项目的建设，利用相关企业的技术力量为行业提供关键的核心技术，将有市场潜力的技术开发成果以及研究项目，经过相关研究，实现科技成果转化。

综上，该项目的经济效益、社会效益十分显著，同时对区域经济建设也具有促进作用。因此，该项目的开发建设非常必要。

3、项目概况

(1) 项目建设内容及规模

该项目用地位于南京信息工程大学中南地块。东临江北大道快速路，南沿龙山北路比邻龙王山景区，北靠盘新路、西靠永锦路，交通及自然景观资源良好。

该项目总用地面积 57.3 亩，主要打造国际气象研发创新平台及交流中心，气象装备产业化基地，大学生创新中心。

其中：1、国际气象研发创新平台及交流中心包含国际交流中心 4,620.87 平方米，其他辅助用房 443.87 平方米；

2、气象装备产业化基地包含企业办公 48,862.74 平方米，商业配套 4,041.12 平方米，其他辅助用房 988.5 平方米；

3、大学生创新中心包含研发办公 10,118 平方米，科技公共服务

3,162 平方米，其他辅助用房 2,125.90 平方米。

该项目建设期为 3 年，项目总进度包括从项目前期准备、工程勘察与设计、项目实施到项目完成的过程；运营期为 20 年。

该项目已开工，截至本募集说明书签署日，已完成投资 2.50 亿元。

（2）项目投资规模及资金筹措

中国气象谷启动区项目建设总投资估算约 180,000.00 万元，其中建设投资 172,466.00 万元（其中：工程费用 128,916.00 万元，工程建设其他费用 32,762.00 万元，预备费 10,788.00 万元），建设期利息 7,534.00 万元。该项目资金由建设单位自筹。

资金来源：该项目资金来源包括项目资本金及债务资金。该项目资本金 51,000.00 万元，项目资本金占总投资的 30.00%，符合《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发【2015】51 号）有关规定。

（3）项目经济效益分析

中国气象谷启动区项目收入主要来源于国际展示中心租金收入、研发办公建筑租金收入、企业办公建筑租金收入、公共服务建筑租金收入、商业配套建筑租金收入、辅助用房租金收入、地下建筑租金收入、研发办公建筑销售收入、企业办公建筑销售收入。

项目建成后，国际交流中心、科技公共服务建筑、商业配套建筑、辅助用房和地下建筑全部用于出租，其中初始租金国际交流中心、科技公共服务建筑和商业配套建筑按 3.50 元/平方米·天计算，辅助用房

和地下建筑按 1.50 元/平方米·天计算，租金每年上涨 5%，直至运营期结束。研发办公建筑和企业办公建筑一半面积用于销售，一半面积用于出租，其中销售单价按 25,000 元/平方米计算，租金按 3.50 元/平方米·天计算，租金每年上涨 5%，直至运营期结束。

表 3-7 中国气象谷启动区项目收益测算表

单位：年、万元、平方米

	年份	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
1	营业收入				82,261.00	8,962.00	9,410.00	9,880.00	10,374.00	10,893.00	11,437.00	12,009.00	12,610.00	13,240.00	13,902.00
1.1	租赁收入				8,535.00	8,962.00	9,410.00	9,880.00	10,374.00	10,893.00	11,437.00	12,009.00	12,610.00	13,240.00	13,902.00
1.1.1	国际交流中心租赁收入				590.00	620.00	651.00	683.00	718.00	753.00	791.00	831.00	872.00	916.00	962.00
	建筑面积				4,621.00	4,621.00	4,621.00	4,621.00	4,621.00	4,621.00	4,621.00	4,621.00	4,621.00	4,621.00	4,621.00
	租金单价				0.13	0.13	0.14	0.15	0.16	0.16	0.17	0.18	0.19	0.20	0.21
1.1.2	研发办公租赁收入				646.00	679.00	713.00	748.00	786.00	825.00	866.00	909.00	955.00	1,003.00	1,053.00
	建筑面积				5,059.00	5,059.00	5,059.00	5,059.00	5,059.00	5,059.00	5,059.00	5,059.00	5,059.00	5,059.00	5,059.00
	租金单价				0.13	0.13	0.14	0.15	0.16	0.16	0.17	0.18	0.19	0.20	0.21
1.11.3	企业办公租赁收入				3,121.00	3,277.00	3,441.00	3,613.00	3,794.00	3,983.00	4,183.00	4,392.00	4,611.00	4,842.00	5,084.00
	建筑面积				24,431.00	24,431.00	24,431.00	24,431.00	24,431.00	24,431.00	24,431.00	24,431.00	24,431.00	24,431.00	24,431.00
	租金单价				0.13	0.13	0.14	0.15	0.16	0.16	0.17	0.18	0.19	0.20	0.21
1.11.4	科技公共服务租赁收入				404.00	424.00	445.00	468.00	491.00	516.00	541.00	568.00	597.00	627.00	658.00
	建筑面积				3,162.00	3,162.00	3,162.00	3,162.00	3,162.00	3,162.00	3,162.00	3,162.00	3,162.00	3,162.00	3,162.00
	租金单价				0.13	0.13	0.14	0.15	0.16	0.16	0.17	0.18	0.19	0.20	0.21

1.11.5	商业配套 租赁收入				516.00	542.00	569.00	598.00	628.00	659.00	692.00	726.00	763.00	801.00	841.00
	建筑面积				4,041.00	4,041.00	4,041.00	4,041.00	4,041.00	4,041.00	4,041.00	4,041.00	4,041.00	4,041.00	4,041.00
	租金单价				0.13	0.13	0.14	0.15	0.16	0.16	0.17	0.18	0.19	0.20	0.21
1.11.6	其它辅助 用房租赁 收入				195.00	205.00	215.00	226.00	237.00	249.00	261.00	274.00	288.00	302.00	317.00
	建筑面积				3,558.00	3,558.00	3,558.00	3,558.00	3,558.00	3,558.00	3,558.00	3,558.00	3,558.00	3,558.00	3,558.00
	租金单价				0.05	0.06	0.06	0.06	0.07	0.07	0.07	0.08	0.08	0.08	0.09
1.11.7	地下建筑 租赁收入				3,062.00	3,215.00	3,376.00	3,545.00	3,722.00	3,908.00	4,103.00	4,309.00	4,524.00	4,750.00	4,988.00
	建筑面积				55,928.00	55,928.00	55,928.00	55,928.00	55,928.00	55,928.00	55,928.00	55,928.00	55,928.00	55,928.00	55,928.00
	租金单价				0.05	0.06	0.06	0.06	0.07	0.07	0.07	0.08	0.08	0.08	0.09
1.2	销售收入				73,726.00										
1.2.1	研发办公 销售收入				12,648.00										
	研发办公 建筑面积				5,059.00										
	研发办公 销售单价				2.50										
1.2.2	企业办公 销售收入				61,078.00										
	企业办公 建筑面积				24,431.00										

	企业办公 销售单价				2.50										
2	营业税金 及附加				101.00	28.00	28.00	29.00	29.00	30.00	30.00	31.00	31.00	88.00	109.00
3	增值税				-	-	-	-	-	-	-	-	-	469.00	639.00
4	经营成本				61320	275	275	275	275	275	275	275	275	275	275
	净收益				20,840.00	8,659.00	9,107.00	9,576.00	10,070.00	10,588.00	11,132.00	11,703.00	12,304.00	12,408.00	12,879.00

续表

	年份	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	存续期合计	运营期合计
1	营业收入	14,597.00	15,327.00	16,094.00	16,898.00	17,743.00	18,630.00	19,562.00	20,540.00	21,567.00	131,780.00	355,936.00
1.1	租赁收入	14,597.00	15,327.00	16,094.00	16,898.00	17,743.00	18,630.00	19,562.00	20,540.00	21,567.00	58,054.00	282,210.00
1.1.1	国际交流中心租赁收入	1,010.00	1,060.00	1,113.00	1,169.00	1,227.00	1,289.00	1,353.00	1,421.00	1,492.00		
	建筑面积	4,621.00	4,621.00	4,621.00	4,621.00	4,621.00	4,621.00	4,621.00	4,621.00	4,621.00		
	租金单价	0.22	0.23	0.24	0.25	0.27	0.28	0.29	0.31	0.32		
1.1.2	研发办公租赁收入	1,105.00	1,161.00	1,219.00	1,280.00	1,344.00	1,411.00	1,481.00	1,555.00	1,633.00		
	建筑面积	5,059.00	5,059.00	5,059.00	5,059.00	5,059.00	5,059.00	5,059.00	5,059.00	5,059.00		
	租金单价	0.22	0.23	0.24	0.25	0.27	0.28	0.29	0.31	0.32		
1.1.3	企业办公租赁收入	5,338.00	5,605.00	5,885.00	6,180.00	6,489.00	6,813.00	7,154.00	7,511.00	7,887.00		
	建筑面积	24,431.00	24,431.00	24,431.00	24,431.00	24,431.00	24,431.00	24,431.00	24,431.00	24,431.00		
	租金单价	0.22	0.23	0.24	0.25	0.27	0.28	0.29	0.31	0.32		
1.1.4	科技公共服务租赁收入	691.00	725.00	762.00	800.00	840.00	882.00	926.00	972.00	1,021.00		
	建筑面积	3,162.00	3,162.00	3,162.00	3,162.00	3,162.00	3,162.00	3,162.00	3,162.00	3,162.00		
	租金单价	0.22	0.23	0.24	0.25	0.27	0.28	0.29	0.31	0.32		

1.1.5	商业配套租赁收入	883.00	927.00	973.00	1,022.00	1,073.00	1,127.00	1,183.00	1,242.00	1,305.00		
	建筑面积	4,041.00	4,041.00	4,041.00	4,041.00	4,041.00	4,041.00	4,041.00	4,041.00	4,041.00		
	租金单价	0.22	0.23	0.24	0.25	0.27	0.28	0.29	0.31	0.32		
1.1.6	其它辅助用房租赁收入	333.00	350.00	367.00	386.00	405.00	425.00	447.00	469.00	492.00		
	建筑面积	3,558.00	3,558.00	3,558.00	3,558.00	3,558.00	3,558.00	3,558.00	3,558.00	3,558.00		
	租金单价	0.09	0.10	0.10	0.11	0.11	0.12	0.13	0.13	0.14		
1.1.7	地下建筑租赁收入	5,237.00	5,499.00	5,774.00	6,063.00	6,366.00	6,684.00	7,018.00	7,369.00	7,738.00		
	建筑面积	55,928.00	55,928.00	55,928.00	55,928.00	55,928.00	55,928.00	55,928.00	55,928.00	55,928.00		
	租金单价	0.09	0.10	0.10	0.11	0.11	0.12	0.13	0.13	0.14		
1.2	销售收入										73,726.00	73,726.00
1.2.1	研发办公销售收入											
	研发办公建筑面积											
	研发办公销售单价											
1.2.2	企业办公销售收入											
	企业办公建筑面积											
	企业办公销售单价											
2	营业税金及附加	114.00	119.00	124.00	129.00	134.00	140.00	146.00	152.00	159.00	245.00	1,751.00
3	增值税	671.00	704.00	740.00	777.00	815.00	856.00	899.00	944.00	991.00		8,505.00
4	经营成本	275	275	275	275	275	275	275	275	275	62,695.00	66,545.00
	净收益	13,537.00	14,229.00	14,955.00	15,717.00	16,519.00	17,359.00	18,242.00	19,169.00	20,142.00	68,840.00	279,135.00

债券存续期内该项目预计可实现收入131,780.00万元，扣除运营成本及费用、税金及附加后项目净收益为68,840.00万元，可以覆盖债券资金用于项目部分利息；该项目运营期预计可实现收入355,936.00万元，扣除运营成本及费用、税金及附加后项目净收益为279,135.00万元，能够完全覆盖项目总投资。该项目所得税前及所得税后财务内部收益率分别为4.10%和2.70%，所得税后全部投资回收期（含建设期）分别为17.92年和18.25年。

三、募集资金使用计划及管理制度

对于本期债券募集资金，发行人将严格按照国家发改委的有关规定以及内部资金管理制度进行使用和管理。发行人指派专门部门负责专项管理，根据募集说明书承诺的投向使用发债资金，保证专款专用。同时，发行人将加强风险控制管理，提高资金使用效率，努力获得良好收益，为债券还本付息提供充足的资金保证。

（一）募集资金的存放

为方便募集资金的管理、使用及对使用情况进行监督，发行人将实行募集资金的专用账户存储制度，在银行设立募集资金使用专户，仅用于本期债券募集资金的存储和使用，不得用作其他用途。

（二）募集资金的使用

发行人将根据《募集说明书》的规定及时将募集资金存入募集专户，并按照国家发展和改革委员会批准的本期债券募集资金的用途对资金的使用进行安排。发行人在使用募集资金时，将严格履行申请和审批手续，在募集资金使用计划或公司预算范围内，由使用部门或单

位提出使用募集资金的报告。

（三）募集资金使用情况的监督

发行人聘请账户监管人，并与其签署债券资金账户开立和监管协议，账户监管人依据有关规定或约定指定专门工作人员对发行人募集资金使用情况进行监督，并有权采取现场调查、书面问询等方式行使其监督权。

1、募集资金运用原则

发行人将严格按照国家发改委批准的本期债券募集资金的用途对资金进行支配。

2、募集资金管理制度

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

（四）本次债券批文项下前次债券情况

本次债券批文项下第一期债券已于 2021 年 3 月 11 日公开发行人，债券名称为“2021 年第一期南京江北新区产业投资集团有限公司公司债券”（以下简称“21 江北产投债 01”），21 江北产投债 01 债券募集资金 12 亿元，募集资金拟全部用于补充营运资金。截至 2021 年 7 月末，21 江北产投债 01 募集资金已使用 3.61 亿元，与 21 江北产投债 01 募集说明书约定用途一致。截至本募集说明书签署之日，21

江北产投债 01 未至还本付息日,21 江北产投债 01 首次付息日为 2022 年 3 月 11 日。

第四节 企业基本情况

一、发行人概况

公司名称：南京江北新区产业投资集团有限公司

成立日期：1992 年 6 月 10 日

住所：南京市江北新区高新路 16 号

法定代表人：高亮

注册资本：654,816.48 万元

实收资本：654,816.48 万元

企业性质：有限责任公司

联系电话：025-58050066

传真：025-58843843

邮政编码：211800

所属行业：综合类

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

程施工及提供劳务；污水处理、污水处理工程；河道整治及养护工程；高新技术研发；创业投资；投资管理咨询、服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，截至 2020 年 12 月 31 日，发行人总资产为 11,291,340.28 万元，所有者权益为 3,434,763.01 万元，资产负债率为 69.58%。2020 年度，发行人实现营业收入 512,401.53 万元，归属于母公司所有者净利润为 18,531.94 万元。

二、历史沿革

发行人前身南京高新技术产业开发区经济贸易公司，系经南京高新技术产业开发区管理委员会于 1991 年 10 月 26 日出具《关于成立“南京高新技术产业开发区技术经济开发总公司经贸公司”的批复》（南高区管字[1991]93 号）批准投资组建的国有企业，并于 1992 年 6 月 10 日登记注册，取得 320191000001769 号企业法人营业执照。发行人成立时注册资本人民币 100.00 万元。

（一）发行人第一次增资

1997 年 10 月，南京高新区管委会以货币资金出资 16,900.00 万元，发行人注册资本从 100.00 万元变更为 17,000.00 万元。本次变更后的注册资本业经南京会计师事务所宁会开验（97）34 号《验资报告》验证。

（二）发行人第二次增资

2001 年 8 月，南京高新区管委会以货币资金出资 17,620.00 万

元，发行人注册资本从 17,000.00 万元变更为 34,620.00 万元。本次变更后的注册资本业经江苏永和会计师事务所有限公司苏和会所验字（2001）第 200 号《验资报告》验证。

（三）发行人第三次增资

2005 年 12 月，南京高新区管委会以货币资金出资 187,850.00 万元，发行人注册资本从 34,620.00 万元变更为 222,470.00 万元。本次变更后的注册资本业经南京公证会计师事务所有限责任公司宁公验（2005）0063 号《验资报告》验证。

（四）发行人第四次增资

2012 年 10 月，南京高新区管委会以货币资金出资 100,000.00 万元，发行人注册资本从 222,470.00 万元变更为 322,470.00 万元。本次变更后的注册资本经由南京高新区管委会国有资产管理办公室办理产权变更登记，并经南京市工商行政管理局核发变更后的营业执照，已由中兴华会计师事务所在 2014 年出具的 2011-2013 年审计报告（中兴华审字（2014）BJ02-105 号）中确认。

（五）发行人第五次增资

2012 年 12 月，南京高新区管委会以货币资金出资 200,000.00 万元，发行人注册资本从 322,470.00 万元变更为 522,470.00 万元。本次变更后的注册资本经由南京高新区管委会国有资产管理办公室办理产权变更登记并经南京市工商行政管理局核发变更后的营业执照，已由中兴华会计师事务所在 2014 年出具的 2011-2013 年审计报告（中兴华审字（2014）BJ02-105 号）中确认。2015 年 3 月，根据南京高

新区管委会《关于南京高新技术经济开发总公司改制为有限责任公司的批复》（宁高管[2014]150 号），发行人名称变更为“南京高新技术经济开发有限责任公司”，企业类型由“全民所有制”变更为“有限责任公司”；南京高新区管委会将其持有发行人 51%的股权，无偿划转至南京扬子国资投资集团有限责任公司。

2017 年 12 月，根据中共南京市委江北新区管理委员会发布的《关于南京高新技术经济开发有限责任公司等国有企业更名及明确相关负责人的通知》（宁新区委发[2017]67 号），南京高新技术经济开发有限责任公司更名为南京江北新区产业投资集团有限公司。

2018 年 4 月 16 日，公司的法人由朱红霞变更为高亮，并完成工商变更手续。

（六）发行人第六次增资

2018 年 7 月 26 日，南京扬子国资投资集团有限责任公司以货币资金出资 20,000.00 万元，发行人注册资本从 522,470.00 万元变更为 542,470.00 万元。

2018 年 7 月，南京市江北新区管理委员会出具关于国有股权无偿划转事项的批复，批复同意将南京扬子国资投资集团有限责任公司持有的南京江北新区产业投资集团有限公司 1.81%比例的股权，无偿划转给南京高新技术产业开发区管理委员会，并同意南京扬子国资投资集团有限责任公司与南京高新技术产业开发区管理委员会签订《国有股权无偿划转协议》。划转后，南京扬子国资投资集团有限责任公司持有 276,659.70 万元，占 51.00%股权；南京高新技术产业开发区管理

委员会持有 265,810.30 万元，占 49.00%股权。

（七）发行人第七次增资

2019 年 6 月 28 日，南京扬子国资投资集团有限责任公司以货币资金出资 30,000.00 万元，发行人注册资本从 542,470.00 万元变更为 572,470.00 万元。

2019 年 6 月 28 日，根据《南京江北新区产业投资集团有限公司股东会决议》，同意将南京扬子国资投资集团有限责任公司持有的 14,700.00 万元的南京江北新区产业投资集团有限公司股权，无偿划转给南京高新技术产业开发区管理委员会。划转后，南京扬子国资投资集团有限责任公司持有 291,959.70 万元，占 51.00%股权；南京高新技术产业开发区管理委员会持有 280,510.30 万元，占 49.00%股权。

（八）发行人股东变更

2019 年 7 月，根据中共南京市委、南京市人民政府《关于进一步完善南京江北新区管理体制的意见》文件指导，发行人原股东南京高新技术产业开发区管委会整建制并入江北新区管委会，故发行人股东南京高新技术产业开发区管理委员变更为南京市江北新区管理委员会，持有发行人 49.00%的股权。

（九）发行人第八次增资

2019 年 12 月 17 日，南京江北工融金投一号债转股股权投资合伙企业（有限合伙）对发行人增资 200,000.00 万，增资款中 44,570.67 万元计入实收资本，155,429.33 万元计入资本公积。2019 年 12 月，建信金融资产投资有限公司对发行人增资 140,000.00 万元，增资款中

31,199.47 万元计入实收资本，108,800.53 万元计入资本公积。本次变更后的注册资本经由南京市江北新区管理委员会行政审批局办理产权变更登记并核发变更后的营业执照，已由亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）在 2020 年出具的 2019 年审计报告（亚会 B 审字（2020）第 0217 号）中确认。

（十）发行人第九次增资

2020 年 10 月 23 日，南京扬子国资投资集团有限公司对发行人以货币出资 24,000.00 万元，同时，还以其持有的南京国鼎投资置业有限公司 100%股权向发行人出资，根据《南京江北新区产业投资集团有限公司拟收购股权涉及的南京国鼎投资置业有限公司股东全部权益价值资产评估报告》（北方亚事评报字【2020】第 16-002 号）评估结果，该部分股权出资额 5,509.77 万元。本次增资合计 29,509.77 万元，其中 6,576.3504 万元人民币计入发行人的注册资本，其余 22,933.4196 万元计入发行人的资本公积。本次增资后，发行人注册资本由 648,240.13 万元变更为 654,816.48 万元，并已完成工商变更手续。

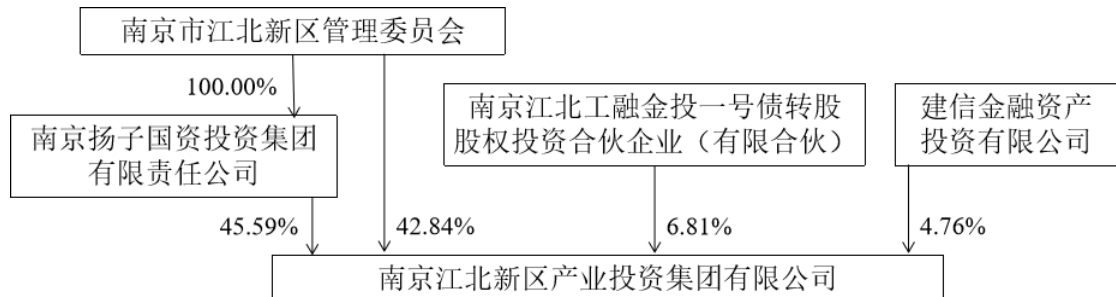
截至本募集说明书签署日，发行人注册资本为 654,816.48 万元，其中南京扬子国资投资集团有限责任公司占比 45.59%，南京市江北新区管理委员会占比 42.84%，南京江北工融金投一号债转股股权投资合伙企业（有限合伙）占比 6.81%，建信金融资产投资有限公司占比 4.76%。

三、发行人股东及实际控制人情况

发行人的控股股东为南京扬子国资投资集团有限责任公司，实际控制人为江北新区管委会。

截至本募集说明书签署之日，发行人股权结构图如下：

图 4-1：发行人股权结构图



（一）控股股东情况

发行人的控股股东为南京扬子国资投资集团有限责任公司（以下简称“扬子国资”）。

1、扬子国资基本情况

名称：南京扬子国资投资集团有限责任公司

法定代表人：郭建

注册资本：人民币 1,300,000.00 万元

成立日期：2014 年 4 月 10 日

统一社会信用代码：9132010009392720XQ

注册地址：南京市江北新区天浦路 6 号

经营范围：城市功能项目和产业转型升级载体（含持有型物业）投资、资产运营和管理；资产经营；股权管理；基金管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

2、扬子国资业务和财务情况

扬子国资作为南京市国资委出资设立的大型国有独资企业，承担江北新区重大项目投资和产业转型升级载体建设任务，负责相应功能板块区域内项目投资建设和资产运营管理，以及股权管理和基金管理。扬子国资的主营业务主要集中在园区管理及服务、工程项目建设和保障房建设板块。

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对扬子国资 2020 年财务报表进行了审计，出具了中兴华审字[2021]第 021366 号审计报告。主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2020 年
资产总计	28,207,888.73
负债合计	19,716,115.34
股东权益合计	8,491,773.40
归属于母公司股东权益合计	5,384,728.79
营业收入	857,053.21
营业成本	679,117.88
营业利润	81,218.23
利润总额	86,831.54
净利润	45,747.59
归属于母公司股东的净利润	32,521.35
经营活动产生的现金流量净额	-1,229,941.48
投资活动产生的现金流量净额	-2,366,609.37
筹资活动产生的现金流量净额	5,005,950.70
现金及现金等价物净增加额	1,391,513.21

截至本募集说明书签署之日，发行人的股东无将发行人股份进行质押的情况，也不存在任何的股权争议情况。

3、扬子国资存续期债券情况

截至 2021 年 6 月末，扬子国资存续期债券情况如下所示：

证券名称	债券品种	发行日期	期限 (年)	发行规模	当前余额	票面利率 (%)
19 扬子 04	一般企业债	2019-10-25	5	21.00 亿元	21.00 亿元	4.17
20 扬子 04	私募债	2020-11-24	3	12.00 亿元	12.00 亿元	4.08
20 扬子 03	私募债	2020-11-12	3	20.00 亿元	20.00 亿元	4.00
20 扬子 G3	一般公司债	2020-10-29	3	27.00 亿元	27.00 亿元	3.78
20 扬子 Y3	一般公司债	2020-10-23	3	20.00 亿元	20.00 亿元	4.47
20 扬子国投债 01	企业债	2020-10-15	10	4.00 亿元	4.00 亿元	4.65
20 扬子 G2	一般公司债	2020-09-17	5	8.00 亿元	8.00 亿元	4.18
20 扬子 G1	一般公司债	2020-04-24	5	15.00 亿元	15.00 亿元	3.10
20 扬子 Y2	一般公司债	2020-04-16	5	3.00 亿元	3.00 亿元	3.70
20 扬子 Y1	一般公司债	2020-04-16	3	7.00 亿元	7.00 亿元	3.30
20 扬子 02	私募债	2020-03-09	5	28.00 亿元	28.00 亿元	3.39
20 扬子 01	私募债	2020-01-08	5	20.00 亿元	20.00 亿元	3.87
19 扬子国投债 04	企业债	2019-10-25	5	21.00 亿元	21.00 亿元	4.17
19 扬子国投债 03	企业债	2019-10-17	5	10.00 亿元	10.00 亿元	3.63
19 扬子国投债 02	企业债	2019-08-08	5	20.00 亿元	20.00 亿元	3.95
19 扬子国投债 01	企业债	2019-03-15	5	15.00 亿元	15.00 亿元	4.47
19 扬子国资 MTN001	中票	2019-02-20	3	10.00 亿元	10.00 亿元	4.70
18 扬子国资 MTN002	中票	2018-12-14	3	5.00 亿元	5.00 亿元	4.99
18 扬子国资 MTN001	中票	2018-09-03	3	5.00 亿元	5.00 亿元	5.50
海外债 B20221205	海外债	2017-12-05	5	3.00 亿美元	3.00 亿美元	3.625
海外债 B20271205	海外债	2017-12-05	10	2.00 亿美元	2.00 亿美元	4.50

(二) 实际控制人情况

发行人的实际控制人为江北新区管委会。

四、公司治理和组织结构

（一）公司治理

发行人根据《公司法》及其他有关法律、行政法规和规范性文件的规定，设有健全的股东会、董事会和监事会等内部治理结构。公司的最高权力机构是股东会，公司的管理实行董事会领导下的总经理负责制。发行人按照《公司法》等相关规定的要求，建立了由股东会、董事会、监事会和高级管理层组成的公司治理架构，形成了权力机构、决策机构、监督机构和管理层之间权责明确、运作规范的相互协调和相互制衡机制。股东会、董事会、监事会及经营管理机构均根据《公司法》、《公司章程》规定的内容行使职权履行义务。发行人已建立了规范的法人治理结构。

1、股东会

股东会由全体股东组成，是公司的最高权力机构，行使下列职权：

- （1）决定公司的经营方针和投资计划；
- （2）按规定委派、选举和更换非职工董事、监事，决定董事、监事的报酬事项；
- （3）审议批准董事会、监事会的报告；
- （4）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- （5）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （6）对公司增加或减少注册资本做出决议；
- （7）对股东扬子集团、江北新区管委会对外转让出资做出决议；
- （8）对发行公司债券等任何形式的直接融资事项做出决议；
- （9）决定公司单笔金额超过最近一个会计年度经审计净资产的

20%（不含本数）的对外投资；

（10）决定公司单笔金额超过最近一个会计年度经审计净资产20%（不含本数）的对外转让或处置资产；

（11）对公司合并、分立、变更公司组织形式、解散和清算做出决议；

（12）制定和修改公司章程；

（13）法律规定必须由股东会决定的其他事项。

对本条所列事项，除公司章程规定应由股东一致同意的之外，代表三分之二表决权股东以书面形式同意的，股东会会议可不再召开，公司据此直接制作决议，交由全体股东签署。前款所列除第（6）项、第（11）项和第（12）项外，其余事项扬子集团同意委托江北新区管委会代行扬子集团的股东职权。

股东会会议分为定期会议和临时会议。定期会议每年召开一次。经代表十分之一以上表决权的股东、1/3以上（含）的董事或监事会书面提议以及公司章程规定的其他情形发生时，可召集股东会临时会议。

股东会会议由董事会召集，董事长主持，董事长因特殊原因不能履行职务时，由董事长指定的其他董事主持。召开定期股东会会议，应当于会议召开十个工作日以前以书面方式将会议日期、地点、议题通知全体股东；召开临时股东会会议，应当在会议召开七个工作日以前以书面方式将会议日期、地点、议题通知全体股东。股东会会议由股东按照实缴出资比例行使表决权。股东会做出决议，须经代表三分

之二以上表决权的股东通过；但以下特别决议，须代表公司全部表决权的股东通过方可做出：

- （1）公司合并、分立、解散或变更公司形式；
- （2）增加或减少公司注册资本；
- （3）修改公司章程；
- （4）决定公司单笔金额超过最近一个会计年度经审计净资产的20%（不含本数）的对外直接融资；
- （5）决定公司单笔金额超过最近一个会计年度经审计净资产的20%（不含本数）的对外投资；
- （6）决定公司单笔金额超过最近一个会计年度经审计净资产20%（不含本数）的对外转让或处置资产；
- （7）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （8）对股东扬子集团、江北新区管委会对外转让出资做出决议。

前款所列除第（1）～（3）项外，其余事项扬子集团同意委托江北新区管委会代行扬子集团的股东职权。

2、董事会

公司设董事会，成员7人。工融金投一号委派1名董事；建信投资委派1名董事；江北新区管委会委派3名董事，外部董事1名，并由江北新区管委会指定其中一名担任为董事长。职工董事1名，经职工大会或职工代表大会选举产生。董事每届任期三年，任期届满，可连选连任。公司董事长为公司法定代表人，由江北新区管委会委派董事担任。公司法定代表人代表公司签署法律文件。董事会对股东会负

责，行使下列职权：

- （1）召集股东会会议，并向股东会报告工作；
- （2）执行股东会的决议；
- （3）制定公司的经营计划和投融资方案；
- （4）制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- （5）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （6）制订公司增加或者减少注册资本，以及发行公司债券的方案；
- （7）制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
- （8）决定公司内部管理机构设置；
- （9）决定公司及全资、控股子公司的对外担保事项（对公司所有并表子公司提供担保的除外）；
- （10）决定公司及公司全资、控股子公司单笔金额超过最近一个会计年度经审计净资产的 20%（不含本数）的对外间接融资；
- （11）决定公司单笔交易金额占公司最近一个会计年度经审计净资产值 5%以上（不含本数）20%以下（含本数）金额的对外投资；
- （12）决定公司单笔交易金额占公司最近一个会计年度经审计净资产值 5%以上（不含本数）20%以下（含本数）金额的对外转让；
- （13）决定全资、控股子公司发行债券等直接融资事项；
- （14）法律法规、公司章程中规定的其他职权。

前款所列事项，二分之一以上（不含本数）董事以书面形式一致同意的（需工融金投一号和建信投资委派的董事书面同意除外），可

以不召开董事会会议，直接作出决定。

董事长行使下列职权：

- (1) 召集和主持董事会会议，主持股东会会议；
- (2) 检查股东决议和董事会决议的落实情况，并向股东会和董事会报告；
- (3) 法律、法规和公司章程规定的其他权利。

董事会会议分为定期会议和临时会议。董事会定期会议每年至少召开两次。召开定期董事会会议，于召开七个工作日以前书面通知全体董事。

经代表十分之一以上表决权的股东、1/3 以上（含）的董事或监事会书面提议以及公司章程规定的其他情形发生时，董事长应在事实发生之日起五个工作日内召集临时董事会会议，并于会议召开前五个工作日发出会议通知。

董事会会议由董事长召集和主持；董事长因故不能履行职责时，指定一名董事召集和主持。董事会会议应由半数以上（不含本数）的董事出席方可有效，董事会表决事项与某个董事存在利害关系时，该董事无表决权，但算在法定出席人数之内。董事会成员因故不能参加董事会会议时，可委托其他董事会成员投票，并出具委托书载明授权范围。董事会决议的表决，实行一人一票的记名表决制度。董事会应当对所议事项的决定作成会议记录，出席会议的董事应当在记录上签名。董事会做出决议，须经全体董事二分之一以上（不含本数）表决权通过。但以下事项表决权通过时，表决同意的董事中须同时包括工

融金投一号和建信投资委派的董事：

- (1) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (2) 制订公司增加或者减少注册资本方案；
- (3) 制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
- (4) 决定公司及公司全资、控股子公司单笔金额超过最近一个会计年度经审计净资产的 20%（不含本数）的对外间接融资；
- (5) 决定公司单笔担保金额占公司最近一个会计年度经审计净资产值 5%以上（不含本数）或累计担保金额占公司最近一个会计年度经审计净资产值 10%以上（不含本数）金额的对外担保（对并表子公司提供担保的除外）；
- (6) 决定公司单笔交易金额占公司最近一个会计年度经审计净资产值 5%以上（不含本数）20%以下（含本数）金额的对外转让或处置资产。

3、监事会

公司设监事会，成员三人。其中，江北新区管委会委派监事 1 名；扬子集团委派监事 1 名；职工监事 1 名，经职工大会或职工代表大会选举产生。董事、经理层人员、财务负责人不得兼任监事。监事每届任期三年，任期届满，可连选连任。监事会行使下列职权：

- (1) 检查公司财务；
- (2) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

(3) 当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；

(4) 提议召开临时股东会会议，在董事会不履行召集和主持股东会会议职责时召集和主持股东会会议；

(5) 向股东会会议提出提案；

(6) 依照《公司法》第一百五十二条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；

(7) 公司章程规定的其他职权。

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、经理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两次，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，由股东会指定一名监事召集和主持。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记录，出席会议的监事应当在会议记录上签名。监事列席董事会会议，并对董事会决议事项提出质询或者建议。监事会发现公司经营情况异常，可以进行调查，必要时，可聘请会计师事务所等协助其工作，费用由公司承担。

4、经理层

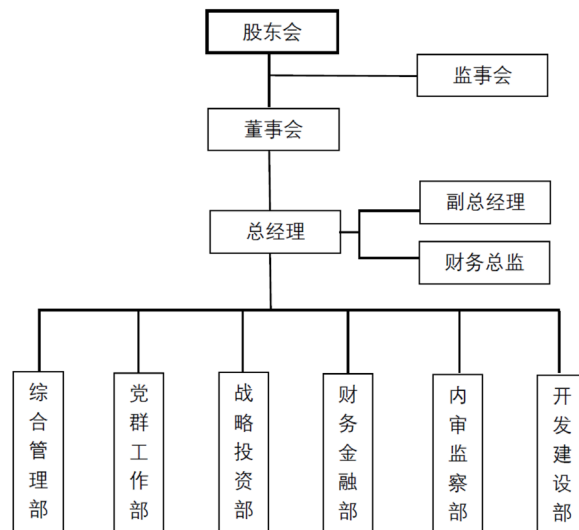
公司设经理层，成员 3 人。其中，公司总经理 1 人，副总经理 2 人，均由江北新区管委会委派。经理层人员可根据经营需要适当调整，由董事会作出决定。经理层人员每届任期三年，任期届满，可连聘连任。总经理对董事会负责，行使以下职权：

- （1）主持公司生产经营管理工作，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）制定公司基本管理制度及具体管理制度；
- （4）拟定公司内部管理机构设置；
- （5）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；
- （6）决定未达到本章程规定的股东会和董事会审议批准权限的对外投资、间接融资、对外转让或处置资产以及为并表子公司担保事项；
- （7）决定公司全资、控股、参股子公司改革发展的重大事项；
- （8）决定请求关联公司为公司提供担保事项；
- （9）股东会和董事会授予的其他职权。

（二）发行人组织管理结构

公司目前下设：综合管理部、党群工作部、战略投资部、财务金融部、内审监察部、开发建设部。发行人组织结构图如图所示：

图8-2：发行人组织结构图



各职能部门主要工作职责：

1、综合管理部：负责规章制度的起草、修改与汇编；负责集团日常运营所需的综合行政工作；负责集团内部风险控制；负责集团人力资源规划、招聘与配置、培训与开发、绩效管理、薪酬管理及劳动关系管理；负责组织和起草集团重要文稿；负责会议组织、记录；负责公务接待的协调；负责集团公文处理、印信及档案管理、办公系统维护支持；负责集团党建及党务管理；负责集团对外宣传工作；负责集团日常法律咨询、合同审核及涉诉事项处理；负责集团领导交办的其他事项。

2、战略投资部：负责投资战略规划的制订；负责中长期投资计划管理；负责投资项目的可行性分析与投资项目建议；负责投资项目管理与分析；负责投资项目风险管理，提供风险管理控制措施；负责投后项目的跟踪与管理；负责集团领导交办的其他事项。

3、财务金融部：负责统筹财务及融资工作；负责财务管理制度的制定与完善；负责集团财务报表管理；负责会计核算与监督管理；

负责税务筹划与纳税管理；负责资金费用审核；负责工程招投标、合约与造价预算管理；负责财务分析与预算管理；负责社保、公积金、个税缴纳工作；负责制定集团融资制度和融资发展计划，拓宽融资渠道；负责管理融资担保项目；负责融资风险管控，确保融资安全；负责集团领导交办的其他事项。

4、开发建设部：负责综合统筹工程项目建设；负责项目设计与报建；负责配合财务金融部开展工程招投标、预决算工作；负责项目手续办理与组织项目竣工结算；负责工程合同与档案管理；负责项目施工过程中安全、质量、进度、成本管理；负责集团领导交办的其他事项。

5、党群工作部：负责集团公司党的建设和群众、共青团工作及相关制度建设。集团公司党的组织建设、思想政治和党员教育管理工作；集团公司党风廉政建设和反腐败工作；集团公司宣传和新闻工作；集团公司企业文化和精神文明建设；集团公司工会、共青团、妇女、内外帮扶援助工作；集团公司机关党总支工作；职责相关其他工作和集团公司领导交办的其他事宜。

6、内审监察部：负责系统贯彻党风廉政建设责任制；负责起草党风廉政建设规章制度及相关文件；负责制定内审管理制度及计划；实施内部审计工作；负责编制内部审计报告、出具审计意见；负责工程造价、预决算与招标审核工作；负责制定集团监察管理制度；负责举报并处理舞弊或不合规行为；负责集团领导交办的其他事项。

（三）公司内控制度

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

1、预算管理制度

发行人制定了《南京江北新区产业投资集团有限公司资金预算管理办法（试行）》，由总则、资金预算管理原则及组织、资金预算编制、资金预算审核、资金预算控制、考核评价、附则等组成。集团财务金融部是资金预算管理的归口管理部门，负责资金预算管理的日常工作。集团各部门均为资金预算执行主体。集团所有经济支付活动，都应纳入资金预算管理。预算管理应当以提高经济效益为目标、以资金管理为重点，全面控制集团各项经济支付活动。

2、财务管理制度

货币资金管理方面，发行人制定了《南京江北新区产业投资集团有限公司财务资金管理办法（试行）》，包括：现金管理、票据管理、网上银行管理、财务印章和资金余额管理和附则。计划财务部（现财务金融部）负责统一制定银行账户管理政策，组织、指导和监督各单位银行账户管理工作。

3、“三重一大”决策制度

发行人制定了《南京江北新区产业投资集团有限公司“三重一大”决策制度实施办法（试行）》，“三重一大”是指发行人重大决策事项、重要人事任免事项、重大项目安排事项和大额度资金运作事项。办法规定了“三重一大”事项决策必须坚持的原则，明确了“三重一

大”事项的主要范围、决策方式和程序、纪律要求、责任追究、监督检查等。

4、担保制度

发行人在《南京江北新区产业投资集团有限公司担保管理暂行办法（试行）》对担保管理制定了总体制度，规定集团担保余额不超过集团上一年度经审计净资产总额，并明确了集团本部以及所属各成员单位担保要求、集团对内担保、集团对外担保、反担保、担保合同管理和担保后续管理、责任追究等。

5、关联交易制度

为规范自身关联交易行为，发行人根据《中华人民共和国公司法》、《公司章程》的有关规定及国家财政部发布的相关规则，对公司关联交易的原则、关联人和关联关系、关联交易的决策程序、披露程序等作了详尽的规定，确保了关联交易在“公平、公正、公开、等价有偿及不偏离市场独立第三方的价格或收费标准”的条件下进行，保证公司与各关联人所发生的关联交易的合法性、公允性、合理性。

6、对下属子公司资产、人员、财务的内部控制

为了加强资产经营管理工作，明确资产管理的权限，规范资产管理和资产处置行为，发行人根据《中华人民共和国公司法》、《南京市企业国有资产监督管理暂行办法》、《关于加强市属企业投资监督管理的若干意见》、集团章程等文件要求及有关法律、法规、政策、规定。规定集团作为战略规划中心、投融资中心、股权控制中心和决策中心，对各级子公司实施战略性管理，确定其发展方向和发展目标，

确定其经营方针和年度计划并进行监督，对企业的经营行为和财务运作进行管理、监督和控制。

（四）公司独立性

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

1、资产方面

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

2、人员方面

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

3、机构方面

发行人根据相关法律法规及公司章程的规定建立了董事会、监事会、经营管理层等决策、监督及经营管理机构，明确了职权范围，建立了规范有效的法人治理结构。同时公司也建立起了完善健全的组织

结构，控股子公司、公司各职能部门在管理层的领导下正常有序运转，独立开展工作。

4、财务方面

发行人设有独立的财务部门，聘有专职的财务会计人员，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，并在银行独立开户，不存在与控股股东及下属子公司共用银行账户的情况；公司执行的税率均严格按照国家有关税收法律、法规的规定，自成立以来一直依法纳税；不存在控股股东及关联方违法违规占用公司资金的行为。

5、业务经营方面

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

五、发行人控股和参股公司情况

截至 2021 年 3 月末，发行人纳入合并报表范围内公司 22 家，联营或参股公司 47 家，具体明细详见下表。

表 4-1：截至 2021 年 3 月末发行人合并范围内子公司情况

单位：%

序号	企业名称	注册资本	持股比例	是否纳入合并报表	取得方式
1	南京软件园创业服务中心	3,450.00 万元	100.00	是	投资设立
2	南京软件园经济发展有限公司	64,820.00 万元	100.00	是	投资设立
3	南京软件园科技发展有限公司	150,743.69 万元	67.37	是	投资设立

序号	企业名称	注册资本	持股比例	是否纳入合并报表	取得方式
4	南京江北新区自主创新服务有限公司	14,000.00 万元	71.43	是	投资设立
5	南京新高市政工程有限公司	5,000.00 万元	100.00	是	投资设立
6	南京生物医药谷建设发展有限公司	134,000.00 万元	88.81	是	投资设立
7	南京高新环境监测站有限公司	1,000.00 万元	99.00	是	投资设立
8	南京全新城市管理维护中心	5,420.19 万元	100.00	是	投资设立
9	南京智能制造产业园建设发展有限公司	117,353.17 万元	100.00	是	投资设立
10	南京北联融资租赁有限公司	5,000.00 万美元	100.00	是	投资设立
11	南京高新城市建设发展有限公司	20,000.00 万元	100.00	是	投资设立
12	南京江北文旅传媒发展有限公司	10,000.00 万元	100.00	是	投资设立
13	南京北联资产经营管理有限公司	5,000.00 万元	100.00	是	投资设立
14	南京江北新区新城科技创业有限公司	400.00 万元	100.00	是	同一控制下企业合并
15	南京鼎业百泰生物科技有限公司	50.00 万元	100.00	是	投资设立
16	南京江北医疗创新产业基金(有限合伙)	70,000.00 万元	64.93	是	投资设立
17	南京江北智能制造产业基金(有限合伙)	100,000.00 万元	69.00	是	投资设立
18	New&High (HK) Limited	认缴 5 万美元, 尚未实际出资	100.00	是	投资设立
19	南京新居建设集团有限公司	173,323.29 万元	96.90	是	投资设立
20	南京江北医学资产管理有限公司	100,000.00 万元	100.00	是	投资设立
21	南京含元倍数健康产业基金(有限合伙)	31,000.00 万元	90.51	是	投资设立
22	南京北联创业投资有限公司	50,000.00 万元	100.00	是	投资设立

截至 2021 年 3 月末, 发行人联营、参股公司共 47 家, 具体情况如下:

表 4-2: 发行人参股公司情况表

单位: 万元、%

序号	公司名称	注册资本	持股比例或持仓数量	
			直接	间接
1	南京赛德兴药生物医药创新发展有限公司	1,000.00	-	42.46
2	南京化院中山科技园创业园有限责任公司	2,000.00	-	50.00

序号	公司名称	注册资本	持股比例或持仓数量	
			直接	间接
3	中科超精（南京）科技有限公司	17,828.60	-	30.64
4	南京先进计算产业发展有限公司	12,327.00	-	20.21
5	南京江北佳康科技创业投资合伙企业（有限合伙）	10,100.00	14.00	-
6	南京明发商业管理有限公司	10000 万美元	-	13.47
7	南京集成电路设计服务产业创新中心有限公司	20,000.00	36.00	-
8	南京金浦消费智造股权投资基金合伙企业（有限合伙）	5,510.00	11.93	-
9	南京星纳赫源创业投资合伙企业（有限合伙）	92,000.00	-	24.75
10	南京江北高新技术产业发展股权投资基金（有限合伙）	25,000.00	-	13.47
11	南京鼎诺生物医药科技有限公司	10,100.00	-	32.15
12	南京东方兰璞深度科技基金（有限合伙）	10,000.00	-	30.84
13	南京金体创业投资合伙企业（有限合伙）	50,000.00	-	49.00
14	南京元络芯科技有限公司	540.54	-	11.56
15	拾斛科技（南京）有限公司	866.67	-	19.22
16	江苏集萃智能制造技术研究所有限公司	1,000.00	-	16.84
17	江苏北联国芯技术有限公司	10,000.00	-	77.34
18	南京工大膜应用技术研究所有限公司	5,000.00	-	8.08
19	南京建盛文化产业投资基金合伙企业（有限合伙）	10,000.00	-	20.00
20	南京力合长江创新中心有限公司	1,500.00	-	22.46
21	南京地下空间高技术产业研究院有限公司	1,000.00	-	30.00
22	南京浩翔基础软件研究院有限公司	2,000.00	-	20.00
23	南京绿色科技研究院有限公司	2,025.00	-	23.02
24	南京绿色增材智造研究院有限公司	1,000.00	-	13.79
25	南京江北思佰益股权投资管理有限公司	1,000.00	20.00	-
26	江苏集萃先进高分子材料研究所有限公司	1,000.00	-	16.84
27	南京度量衡壹号互联网产业投资中心（有限合伙）	2,000.00	-	20.55
28	江苏长三角智慧水务研究院有限公司	2,000.00	-	13.47
29	江苏集萃医学免疫技术研究所有限公司	1,000.00	-	17.76
30	江苏鸿程大数据技术与应用研究院有限公司	1,000.00	-	13.47
31	南京微米电子产业研究院有限公司	1,000.00	-	20.00
32	南京华睿脑科学研究院有限公司	1,000.00	-	10.11
33	南京汉德数字孪生技术研究院有限公司	1,000.00	-	13.47
34	新睿信智能物联研究院（南京）有限公司	1,000.00	-	20.00

序号	公司名称	注册资本	持股比例或持仓数量	
			直接	间接
35	江苏集萃新型药物制剂技术研究所有限公司	1,000.00	-	17.76
36	江苏水科尚禹能源技术研究院有限公司	1,000.00	-	16.74
37	南京智慧岩土工程技术研究院有限公司	1,000.00	-	20.00
38	交大材料科技（江苏）研究院有限公司	1,000.00	-	13.47
39	南京超算网络有限公司	1,000.00	-	20.21
40	江苏同创谷新材料研究院有限公司	1,000.00	-	10.11
41	南京北众创识智能信息产业投资合伙企业（有限合伙）	1,250.00	-	23.78
42	南京高新复合材科技有限公司	1,400.00	-	36.40
43	南京可信区块链与算法经济研究院有限公司	1,000.00	-	13.47
44	南京砺行微电子科技有限公司	1,000.00	-	29.00
45	南京南智先进光电集成技术研究院有限公司	1,000.00	-	23.58
46	南京微纳科技研究院有限公司	500.00	-	13.47
47	中电科（南京）产业投资基金合伙企业（有限合伙）	142,300.00	14.96	-

六、发行人主要子公司的基本情况

（一）南京软件园创业服务中心

南京软件园创业服务中心成立于 2003 年 2 月 26 日。截至 2019 年末，南京软件园创业服务中心注册资本为 3,450.00 万元，发行人持有南京软件园创业服务中心 100.00% 的股权。南京软件园创业服务中心经营范围：高新技术咨询服务；物业管理；承接计算机网络工程；计算机软、硬件开发、销售、服务；房屋租赁；为企业提提供经济信息、可行性论证、项目评估、中介、咨询、代理服务。（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 2020 年 12 月 31 日，南京软件园创业服务中心资产总额 3,738.97 万元，负债总额 234.18 万元，所有者权益 3,504.79 万元。

2020 年度暂未实现营业收入，净利润 5.11 万元。

（二）南京软件园经济发展有限公司

南京软件园经济发展有限公司成立于 2011 年 6 月，注册资本 64,820.00 万元，发行人持有南京软件园经济发展有限公司 100.00% 的股权。南京软件园经济发展有限公司经营范围：南京软件园的建设管理；提供公共技术平台服务；计算机软硬件开发、生产、销售及其技术服务和技术转让；电子产品研发制造；房屋租赁；资产运营管理；实业投资；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；投资管理服务；规划管理服务；物业管理；房地产中介服务；会议及展览服务；形象包装设计；为企业提供经济信息、可行性论证、项目评估、中介、咨询、代理服务。（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 2020 年 12 月 31 日，南京软件园经济发展有限公司资产总额 466,639.99 万元，负债总额 345,397.21 万元，所有者权益 121,242.78 万元。2020 年度实现营业收入 39,082.57 万元，净利润 141.24 万元。

（三）南京软件园科技发展有限公司

南京软件园科技发展有限公司成立于 2011 年 9 月，公司注册资本 150,743.69 万元，发行人直接持有南京软件园科技发展有限公司 67.37% 的股权。南京软件园科技发展有限公司经营范围：资产运营管理；实业投资；提供公共技术平台服务；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；投资管理服务；规划管理服务；企业管理服务；经济信息咨询；物业管理；房地产中介服务；

会议及展览服务；形象包装设计；高新技术产品销售；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；园区开发建设，城市基础设施、市政公用配套设施开发、管理；计算机软硬件开发、销售、技术服务及转让；房屋租赁；场地租赁；办公家具租赁；自营和代理各类商品及技术的进出口业务。（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 2020 年 12 月 31 日，南京软件园科技发展有限公司资产总额 1,295,228.16 万元，负债总额 883,644.04 万元，所有者权益 411,584.12 万元。2020 年度实现营业收入 75,766.18 万元，净利润 31,042.14 万元。

（四）南京江北新区自主创新服务有限公司

南京江北新区自主创新服务有限公司成立于 2013 年 3 月，注册资本 14,000.00 万元，发行人直接持有南京江北新区自主创新服务有限公司 71.43%的股权。南京江北新区自主创新服务有限公司经营范围：园区开发建设，城市基础设施、市政公用配套设施建设、管理；资产运营管理；实业投资；提供公共技术平台服务；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；投资管理服务；规划管理服务；企业管理服务；经济信息咨询；物业管理；房地产中介服务；会议及展览服务；形象包装设计；高新技术产品销售；机电产品、机械设备、仪器仪表、五金交电、化工产品、通信设备销售；计算机软硬件开发、销售、技术服务及技术转让；自有房屋租赁；自

营和代理各类商品及技术的进出口业务。（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 2020 年 12 月 31 日，南京江北新区自主创新服务有限公司资产总额 4,154.02 万元，负债总额 281.89 万元，所有者权益 3,872.13 万元。2020 年度实现营业收入 1.17 万元，净利润-1,882.42 万元。公司亏损原因主要是企业作为承担江北新区创业型企业的孵化主体，需整租部分研发办公楼供入驻企业使用，故整体营业管理费用偏高。

（五）南京新高市政工程有限公司

南京新高市政工程有限公司成立于 2010 年 9 月 27 日，注册资本为 5,000.00 万元，发行人持有南京新高市政工程有限公司 100.00%的股权。南京新高市政工程有限公司经营范围：市政工程建设、房屋建设、土石方建设、市政道路建设、工程材料采购；工艺品制造；苗木、花卉种植；盆景制造、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 2020 年 12 月 31 日，南京新高市政工程有限公司资产总额 19,591.21 万元，负债总额 22,836.29 万元，所有者权益-3,245.08 万元。2020 年度实现营业收入 0 万元，净利润 248.63 万元。

（六）南京生物医药谷建设发展有限公司

南京生物医药谷建设发展有限公司成立于 2011 年 3 月，注册资本 134,000.00 万元，发行人直接持有南京生物医药谷建设发展有限公司 88.81%的股权。南京生物医药谷建设发展有限公司经营范围：生物医药谷建设管理；提供公共技术平台服务；生物技术与新医药的研

发、技术服务及技术转让；实验仪器销售；房屋租赁；房地产销售；实验设备租赁。（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 2020 年 12 月 31 日，南京生物医药谷建设发展有限公司资产总额 695,010.50 万元，负债总额 468,948.41 万元，所有者权益 226,062.09 万元。2020 年度实现营业收入 18,867.46 万元，净利润 1,536.72 万元。

（七）南京高新环境监测站有限公司

南京高新环境监测站有限公司成立于 2013 年 11 月 19 日，注册资本 1,000.00 万元，截至 2020 年末，实收资本 1,000.00 万元，其中：发行人出资 990.00 万元，占实收资本的 99%；南京高新创业投资有限公司出资 10.00 万元，占实收资本的 1%。该公司经营范围：环境质量监测、污染源监督性监测、环保验收监测、环境应急监测等环境检测技术服务。（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 2020 年 12 月 31 日，南京高新环境监测站有限公司资产总额 666.78 万元，负债总额 12.85 万元，所有者权益 653.93 万元。2020 年度实现营业收入 341.80 万元，净利润 38.25 万元。

（八）南京全新城市管理维护中心

南京全新城市管理维护中心成立于 1991 年 11 月 18 日，原名为南京高新技术开发区劳动服务公司，注册资本 5,420.19 万元，发行人持有南京全新城市管理维护中心 100.00% 的股权。南京全新城市管理

维护中心经营范围：环卫、绿化工程、市政道路工程施工及提供劳务；金属材料、建筑材料、五金交电（不含助力车）、电子产品、水暖器材、涂料、日用百货、农副产品的销售；汽车租赁；停车场管理服务；建筑工程、市政公用工程设计、施工。（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 2020 年 12 月 31 日，南京全新城市管理维护中心资产总额 19,401.07 万元，负债总额 7,826.71 万元，所有者权益 11,574.36 万元。2020 年度实现营业收入 10,859.29 万元，净利润 1,083.53 万元。

（九）南京智能制造产业园建设发展有限公司

南京智能制造产业园建设发展有限公司成立于 2016 年 8 月，注册资本 188,253.167 万元，发行人持有南京智能制造产业园建设发展有限公司 100.00% 的股权。南京智能制造产业园建设发展有限公司经营范围：智能制造产业园投资、规划、建设、管理、服务；自有资产运营管理；提供公共技术服务平台服务；投资兴办高新技术企业；高新技术项目产业投资；高新技术咨询服务；企业管理服务；形象包装设计；高新技术产品、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）的销售；城市基础设施、市政公用配套设施开发、施工、管理；污水处理；污水处理工程、河道整治及养护工程施工；计算机软硬件开发、销售、技术服务及转让；自有房屋租赁；自营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外）。（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 2020 年 12 月 31 日, 南京智能制造产业园建设发展有限公司资产总额 618,480.58 万元, 负债总额 427,832.02 万元, 所有者权益 190,648.56 万元。2020 年度实现营业收入 19,055.22 万元, 净利润 333.25 万元。

(十) 南京高新城市建设发展有限公司

南京高新城市建设发展有限公司成立于 2016 年 10 月 12 日, 注册资本 20,000.00 万元, 发行人持有南京高新城市建设发展有限公司 100.00% 的股权。南京高新城市建设发展有限公司经营范围: 园区公共工程的投资、规划、建设、管理、服务; 园区土地开发整理及城市更新项目建设; 房屋建筑; 土木工程建筑, 建筑安装、建筑装饰; 电力、热力、水生产和供应; 生态保护和环境治理; 公共设施管理; 房地产开发; 自有资产运营、投资、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 2020 年 12 月 31 日, 南京高新城市建设发展有限公司资产总额 26,879.36 万元, 负债总额 19,353.58 万元, 所有者权益 7,525.79 万元。2020 年度实现营业收入 270.99 万元, 净利润-991.45 万元。利润为负原因是公司管理人员人工成本等导致本期出现亏损。公司拟进一步控制相关费用, 提高收入以实现扭亏。

(十一) 南京江北文旅传媒发展有限公司

南京江北文旅传媒发展有限公司成立于 2017 年 12 月, 注册资本 10,000.00 万元, 发行人持有南京江北文旅传媒发展有限公司 100.00%

的股权。南京江北文旅传媒发展有限公司经营范围：网站和新媒体公众号的代理运维；文化创意产品的设计、制作和销售；文化交流活动咨询、策划和举办；广告资源的规划、设立和运维；广告策划、制作和推广；纪录片、宣传片的策划制作；会议、展览与展示服务；商业性文化娱乐活动的举办；旅游资源的开发和推广；体育赛事的策划、举办和推广；房屋租赁。（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 2020 年 12 月 31 日，南京江北文旅传媒发展有限公司资产总额 7,353.34 万元，负债总额 638.99 万元，所有者权益 6,714.35 万元。2020 年度实现营业收入 698.20 万元，净利润-1,411.73 万元。

（十二）南京北联资产经营管理有限公司

南京北联资产经营管理有限公司原名南京江北新区人才发展有限公司，成立于 2018 年 7 月，注册资本 5,000.00 万元，发行人持有南京北联资产经营管理有限公司 100.00%的股权。南京北联资产经营管理有限公司经营范围：资产管理；商业管理；企业管理；物业管理；停车场管理服务。（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 2020 年 12 月 31 日，南京北联资产经营管理有限公司资产总额 997.79 万元，负债总额 0.13 万元，所有者权益 997.67 万元。2020 年度尚未实现营业收入，净利润-2.33 万元。

（十三）南京鼎业百泰生物科技有限公司

南京鼎业百泰生物科技有限公司成立于 2006 年 9 月，注册资本

50.00 万元，发行人持有南京鼎业百泰生物科技有限公司 100.00%的股权。南京鼎业百泰生物科技有限公司经营范围：新药、生物技术产品、工业酶、医药中间体、抗体疫苗的开发、技术转让；生物分析和化学合成的技术咨询；高新技术的研发、技术转让、咨询及服务；高新技术企业项目的孵化、成果的转化以及相关产品的经营、投资与资产管理、咨询服务；自营和代理各类商品及技术进出口业务；房产销售。（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 2020 年 12 月 31 日，南京鼎业百泰生物科技有限公司资产总额 131.61 万元，负债总额 110.00 万元，所有者权益 21.61 万元。2020 年度尚未实现营业收入，净利润-9.50 万元。利润为负原因为公司尚未开展实质经营。

（十四）南京江北医疗创新产业基金（有限合伙）

南京江北医疗创新产业基金（有限合伙）成立于 2018 年 11 月，注册资本 70,000.00 万元。发行人直接和间接持有其 35.71%和 29.22%股权。南京江北医疗创新产业基金（有限合伙）经营范围：医疗健康，生物医药、医疗器械、医疗服务的产业投资；股权投资；企业管理；从事非证券股权投资活动及相关资讯业务（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 2020 年 12 月 31 日，南京江北医疗创新产业基金（有限合伙）资产总额 29,060.40 万元，负债总额 0 万元，所有者权益 29,060.40 万元。2020 年度实现营业收入 0 万元，净利润-87.82 万元。

（十五）南京江北智能制造产业基金（有限合伙）

南京江北智能制造产业基金（有限合伙）成立于2018年1月，注册资本100,000.00万元，发行人间接持有南京江北智能制造产业基金（有限合伙）62.47%的股权。南京江北智能制造产业基金（有限合伙）经营范围：智能制造产业投资；电子信息产业投资；新兴产业投资；股权投资；企业管理；从事非证券股权投资活动及相关资讯业务。（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2020年12月31日，南京江北智能制造产业基金（有限合伙）资产总额75,426.24万元，负债总额0万元，所有者权益75,426.24万元。2020年度尚未实现营业收入，净利润-1,014.83万元。利润为负原因为公司尚未开展实质经营。

（十六）南京新居建设集团有限公司

南京新居建设集团有限公司原名南京北园投资置业有限公司，成立于1996年1月，注册资本223,323.29万元，发行人持有南京新居建设集团有限公司97.59%的股权。南京新居建设集团有限公司经营范围：许可项目：房地产开发经营；各类工程建设活动（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，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：物业管理；以自有资金从事投资活动；非居住房地产租赁；住房租赁（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

截至2020年12月，南京新居建设集团有限公司资产总额2,064,075.20万元，负债总额1,714,069.19万元，所有者权益350,006.01万元。2020年度实现营业收入219,525.21万元，净利润20,882.89万

元。

（十七）南京江北医学资产管理有限公司

南京江北医学资产管理有限公司成立于 2019 年 6 月，注册资本 100,000.00 万元，发行人持有其 100.00%的股权。南京江北医学资产管理有限公司的经营范围：资产管理；医学项目建设；物业管理；自有房屋租赁；医院后勤管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后后方可开展经营活动）

截至 2020 年 12 月，南京江北医学资产管理有限公司资产总额 99.88 万元，负债总额 100.00 万元，所有者权益-0.12 万元。2020 年度实现营业收入 0 万元，净利润-0.09 万元。

（十八）南京含元倍数健康产业基金（有限合伙）

南京含元倍数健康产业基金（有限合伙）成立于 2018 年 12 月，注册资本 31,000.00 万元，发行人直接持有其 50.00%的股份，合计持有其 90.51%的股份。南京含元倍数健康产业基金（有限合伙）的经营范围：股权投资；投资咨询；投资管理。（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 2020 年 12 月，南京含元倍数健康产业基金（有限合伙）资产总额 34,238.64 万元，负债总额 0 万元，所有者权益 34,238.64 万元。2020 年度实现营业收入 0 万元，净利润-1,860.91 万元。

（十九）南京北联创业投资有限公司

南京北联创业投资有限公司成立于 2019 年 10 月，注册资本 229,000.00 万元，发行人直接持有其 100.00%的股份。南京北联创业

投资有限公司营业范围：一般项目：创业投资（限投资未上市企业）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

截至 2020 年 12 月，南京北联股权投资有限公司资产总额 63,670.99 万元，负债总额 19.27 万元，所有者权益 63,651.72 万元。2020 年度实现营业收入 0 万元，净利润-616.12 万元。

（二十）南京北联融资租赁有限公司

南京北联融资租赁有限公司成立于 2019 年 11 月，注册资本 5,000 万美元，发行人直接和间接持有其 60.00%和 40.00%的股权。南京北联融资租赁有限公司营业范围：融资租赁服务，租赁业务，向国内外购买租赁财产、租赁财产的残值处理及维修、租赁交易咨询。（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 2020 年 12 月 31 日，南京北联融资租赁有限公司资产总额 4,269.78 万元，负债总额 3.22 万元，所有者权益 4,266.56 万元。2020 年度实现营业收入 0 万元，净利润 81.27 万元。

（二十一）南京江北新区新城科技创业有限公司

南京江北新区新城科技创业有限公司成立于 2008 年 1 月，注册资本 400.00 万元，发行人持有其 100.00%的股权。南京江北新区新城科技创业有限公司营业范围：化工科技推广；投资管理服务；企业管理服务；提供劳务服务。（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 2020 年 12 月 31 日，南京江北新区新城科技创业有限公司资产总额 2,409.86 万元，负债总额 1,741.51 万元，所有者权益 668.35

万元。2020年度实现营业收入0万元，净利润5.29万元。

（二十二）New&High(HK)Limited（高新香港有限公司）

高新香港有限公司成立于2016年8月，注册资本5万美元，发行人持有其100%的股权。公司营业范围：各类商品及技术进出口贸易，投资商务服务。

截至2020年12月31日，高新香港有限公司资产总额69.52亿元，负债总额65.92亿元，所有者权益3.59亿元。

七、发行人董事、监事和高级管理人员

发行人的董事、监事及高管人员的设置符合《公司法》等相关法律法规及《公司章程》的规定，不存在公务员兼职情况，符合中组部《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》（中组发〔2013〕18号）、《公务员法》等相关要求。截至本募集说明书签署日，发行人董事6名，其中职工董事1名；监事3名，其中职工监事1名；总经理1名，副总经理2名。发行人董事、监事和高级管理人员情况如下：

（一）发行人董事、监事及高级管理人员组成

表 4-3：发行人董事、监事及高级管理人员基本情况

序号	姓名	性别	职务	任职期间
1	高亮	男	董事长、总经理、法定代表人	2020.08-2023.08
2	吴疆	男	董事、副总经理、财务负责人	2020.08-2023.08
3	朱凯	男	董事	2020.08-2023.08
4	张悦	女	董事	2020.08-2023.08
5	吴云杰	男	董事	2020.08-2023.08
6	许慧	女	职工董事	2020.08-2023.08
7	郑磊	男	监事会主席	2018.03.30-2021.03.30

8	吴立国	男	监事	2018.03.30-2021.03.30
9	陈彦喆	男	职工监事	2021.06.23-2024.06.23
10	董群	女	副总经理	2018.03.30-2021.03.30

截至本募集说明书签署之日，发行人董事、监事及高级管理人员不存在持有发行人股份的情况。

（二）发行人董事、监事及高级管理人员简历

1、董事

高亮，男，汉族，1984年生，江苏沭阳人，无境外居留权，本科学历（南京工业大学），硕士学位（南京农业大学）。现任南京江北新区产业投资集团有限公司董事长，总经理。曾任南京生物医药谷发展中心副主任、南京生物医药谷建设发展有限公司副总经理。

吴疆，男，1976年4月出生，江苏南京人，本科，1996年7月参加工作，曾任南京软件园科技发展有限公司财务金融部部长、南京江北新区产业技术研创园管理办公室财务金融部部长，现任南京江北新区产业投资集团有限公司副总经理、董事、财务负责人。

朱凯，男，1982年8月出生，江苏南京人，硕士，2008年参加工作，曾任南京高新技术产业开发区管委会经济发展局统计发展科副科长、外经外贸科科长、规划发展科科长，现任江北新区管委会经济发展局经济运行与重大项目办科长、统计调查办主任、南京江北新区产业投资集团有限公司董事。

许慧，女，1988年12月出生，江苏扬州人，本科，2010年7月参加工作，曾任淮安市国有联合投资发展集团有限公司（淮安市城市资产经营有限公司）资金处处长助理、投融资一部副部长、融资处副处长，

现任南京江北新区产业投资集团有限公司战略投资部副部长、职工董事。

吴云杰，男，1973年10月出生，江苏南京人，本科，1994年8月参加工作，曾任中国建设银行南京江北新区支行营业部主任、中国建设银行南京江北新区支行党委委员、副行长，现任中国建设银行南京江北新区分行副行长、党委委员。系建信金融资产投资有限公司委派董事。

张悦，女，1978年4月出生，江苏南京人，硕士，1999年参加工作，曾任工行南京中山桥支行行长、工行江苏南京大厂支行行长助理、工行江苏南京大厂支行副行长、党总支委员，现任工行江苏南京江北新区支行副行长、党总支委员兼浦口支行副行长。系南京江北工融金投一号债转股股权投资合伙企业（有限合伙）委派董事。

2、监事

郑磊，男，汉族，1976年生，贵州遵义人，无境外居留权，本科学历（南京审计学院会计专业毕业），现任南京江北新区产业投资集团有限公司监事会主席、南京江北新区管委会审计局综合审计科副科长。曾任南京市高新区管委会党群工作局审计室职员。

吴立国，男，汉族，1976年生，江苏南京人，无境外居留权，本科学历（南京航空航天大学会计学专业），硕士学位（南京大学会计硕士）。现任南京江北新区产业投资集团有限公司监事。曾任中航工业南京宏光空降装备厂财务会计、南京海欣丽宁服饰有限公司财务部经理。

陈彦喆，男，1983年1月生，江苏南京人，无境外居留权，大学学历，现任南京江北新区产业投资集团有限公司职工监事，南京江北新区产业投资集团有限公司内审监察部二级主管。

3、高级管理人员

高亮，简历见董事会成员简介。

董群，女，汉族，1972年生，上海人，无境外居留权，研究生学历。现任南京江北新区产业投资集团有限公司副总经理。曾任南京市妇联科员、副主任科员、主任科员，南京市雨花台区雨花新村街道主任助理，南京市科委农村科技处主任科员、副处长等。

（三）发行人董事、监事及高级管理人员兼职情况

表 4-4：发行人董事、监事及高级管理人员兼职情况

姓名	兼职单位	是否为公务员兼职	职位
高亮	-	否	-
吴疆	-	否	-
朱凯	江北新区管委会 经济发展局	否	经济运行与重大项目 办科长、统计调查办 主任
张悦	工行江苏南京江 北新区支行	否	副行长、党总支委员 兼浦口支行副行长
吴云杰	中国建设银行南 京江北新区分行	否	副行长、党委委员
许慧	-	否	-
郑磊	南京江北新区管 委会审计局	否	综合审计科副科长
吴立国	-	否	-
陈彦喆	-	否	-
董群	-	否	-

截至本募集说明书签署之日，公司董事、监事、高级管理人员的任职，不存在公务员兼职情况，均符合中组部《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》、《公务员法》及《公司

章程》等相关要求。

八、发行人业务情况

（一）发行人主营业务情况

公司作为江北新区和江苏自贸区南京片区唯一的产业投资与发展主体，形成了产业项目投资、产业载体建设、产业综合服务和保障房建设四大业务板块。业务范围主要包括江北新区内的土地开发、基础设施委托代建、房屋销售、房屋租赁、提供劳务、招商引资及服务园区企业等。

表 4-5：最近三年及一期营业收入情况

单位：万元

板块	2021 年 1-3 月		2020 年		2019 年		2018 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地开发	-	-	98,083.96	19.14%	60,883.71	14.67%	26,965.02	15.93%
基础设施委托代建	-	-	95,328.57	18.60%	73,993.16	17.83%	77,198.04	45.61%
房屋销售	-	-	234,651.29	45.79%	186,365.99	44.92%	5,227.45	3.09%
房屋租赁	11,891.76	71.50%	55,624.60	10.86%	43,817.16	10.56%	32,551.73	19.23%
其他	4,739.88	28.50%	28,713.10	5.60%	49,851.39	12.01%	27,320.00	16.14%
合计	16,631.64	100.00%	512,401.53	100.00%	414,911.40	100.00%	169,262.24	100.00%

表 4-6：2020 年度公司营业收入、成本和利润情况

单位：万元、%

业务板块	营业收入	营业成本	毛利润	毛利率
土地开发	98,083.96	78,365.22	19,718.74	20.10
基础设施委托代建	95,328.57	72,305.70	23,022.87	24.15
房屋销售	234,651.29	202,564.11	32,087.19	13.67
房屋租赁	55,624.60	21,524.51	34,100.08	61.30
其他	28,713.10	22,619.22	6,093.88	21.22
合计	512,401.53	397,378.76	115,022.77	22.45

表 4-7：2019 年度公司营业收入、成本和利润情况

单位：万元、%

业务板块	营业收入	营业成本	毛利润	毛利率
土地开发	60,883.71	48,675.13	12,208.58	20.05
基础设施委托代建	73,993.16	60,592.78	13,400.38	18.11
房屋销售	186,365.99	173,213.34	13,152.65	7.06
房屋租赁	43,817.16	21,617.51	22,199.65	50.66
其他	49,851.39	36,277.06	13,574.33	27.23
合计	414,911.40	340,375.82	74,535.59	17.96

表 4-8：2018 年度公司营业收入、成本和利润情况

单位：万元、%

业务板块	营业收入	营业成本	毛利润	毛利率
土地开发	26,965.02	21,364.59	5,600.43	20.77
基础设施委托代建	77,198.04	60,524.51	16,673.53	21.60
房屋销售	5,227.45	4,044.25	1,183.20	22.63
房屋租赁	32,551.73	16,457.75	16,093.98	49.44
其他	27,320.00	22,079.75	5,240.25	19.18
合计	169,262.24	124,470.85	44,791.39	26.46

近三年及一期，发行人营业收入分别为 169,262.24 万元、414,911.40 万元、512,401.53 万元和 16,631.64 万元，呈增长趋势。发行人主营业务收入以土地开发收入、基础设施委托代建收入、房屋销售收入、房屋租赁收入为主。

近三年及一期，土地开发收入分别为 26,965.02 万元、60,883.71 万元、98,083.96 万元和 0 万元，分别占营业收入的 15.93%、14.67%、19.14%和 0%，土地开发收入是发行人重要收入来源。《关于规范土地储备和资金管理若干问题的通知》（财综[2016]4 号）政策下发之前，发行人对各地块土地开发整理完毕后陆续交由南京高新技术产业开发区管理委员会进行验收，并由其对发行人开发的各地块进行挂牌出让，成交后南京高新技术产业开发区管理委员会根据成交收入的情

况按照土地成交总价的 70-80%返还给发行人；财综[2016]4 号文下发之后，发行人与江北新区管委会（高新区管委会）签署土地整理协议，江北新区管委会（高新区管委会）对于土地出让金实行集中管理，并委托发行人对土地进行开发整理，项目完工后，江北新区管委会（高新区管委会）向发行人拨付相关土地开发成本及收益（成本的 20%-30%），形成发行人土地开发板块的收入。2020 年度，发行人土地开发收入较 2019 年度增加较多，主要系 2020 年度发行人土地开发项目增加所致。

近三年及一期，基础设施委托代建收入分别为 77,198.04 万元、73,993.16 万元、95,328.57 万元和 0 万元，分别占营业收入的 45.61%、17.83%、18.60%和 0%。2020 年发行人开发建设、管理和维护的基础设施项目较多，南京高新技术开发区管理委员会按其账面成本的 30%作价进行结算，导致当年基础设施建设规模较大。

近三年及一期，发行人的房屋销售收入分别为 5,227.45 万元、186,365.99 万元、234,651.29 万元和 0 万元，占营业收入比重分别为 3.09%、44.92%、45.79%和 0%，发行人 2018 年房屋销售收入较少的原因主要是发行人保障房销售收入按批次结转，2019 年及 2020 年房屋销售收入增加的原因主要是当年建成的保障房项目实现部分销售所致。

近三年及一期，发行人的房屋租赁收入分别为 32,551.73 万元、43,817.16 万元、55,624.60 万元和 11,891.76 万元，占营业收入比重分别为 19.23%、10.56%、10.86%和 71.50%，近三年房屋租赁收入呈逐

渐增长趋势。2019 年，发行人房屋租赁收入较上一年增长 11,265.43 万元，同比增长 34.61%。2020 年，发行人房屋租赁收入较上一年增长 11,807.44 万元，同比增长 26.95%。主要是由于发行人子公司房屋租赁业务的扩大。该板块随免租期等优惠租赁政策逐步减少影响，收入实现了快速增加。

（二）发行人主营业务经营模式

1、土地开发业务

（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。发行人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。

1) 发行人按照江北新区管委会（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。土地出让收入扣除刚性计提后全额缴入南京高新区财政局。江北新区管委会（高新区管委会）在当年会按照土地成交总价的 70%-80%返还给发行人作为政府土地改造项目收入。该业务模式存续于财综[2016]4 号政策下发之前，符合当时的相关政策法规。

2) 财综[2016]4 号文下发之后，发行人在一级土地开发业务模式严格按照最新的政策、法规开展，主要表现为：根据发行人与江北新

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）对于土地出让金实行集中管理，并委托发行人对土地进行整理，项目完工后，江北新区管委会（高新区管委会）向发行人拨付相关土地开发整理成本及收益（成本的 20%-40%），形成发行人土地整理板块的收入。发行人土地开发整理业务符合国发[2010]19 号文、国发[2014]43 号文、财综[2016]4 号文等财政部等相关部委相关文件的规定，业务合法合规。

（2）会计核算方式

资产负债表科目会计处理：发行人通过自有资金及外部融资等先行垫付土地开发成本，支付各项拆迁工程费用时，以“货币资金”科目核算预付的各项工程款，借记“存货”科目，贷记“银行存款”科目；在资产负债表日以审批时所附工程合同、工程款支付审批单、发票等原始凭证为依据，按照完工百分比进行结算，借记“银行存款”或“应收账款”，贷记“存货”科目。

利润表科目会计处理：发行人所有的土地开发项目的营业收入确认方面，按照会计制度中的“权责发生制”进行科目处理，以发行人是否确认收到管委会的结算资金为依据，已确认收到管委会结算资金的土地开发项目的，计入“营业收入”科目；尚未收到管委会结算资金的土地开发项目的（发行人在土地开发整理中，先行付出的拆迁补偿款及拆迁所需成本费用等），计入“存货”科目，待确认并收到开发费用及收益后结转“存货”科目，计入“营业收入”科目。

1) 计入营业收入的土地开发项目的会计处理：项目经审计后，

发行人按照与政府签订的土地整理协议，根据实际发生的工程成本确认“营业成本”，并按开发成本加成一定比例确认营业收入，记入“营业收入”科目，借记“银行存款”，贷记“营业收入”，在利润表中列示“营业收入”、“营业成本”，相关税费列示“营业税金及附加”项目，最终形成公司的净利润。

2) 未计入营业收入的土地开发项目的会计处理：发行人在土地开发整理中，先行付出拆迁补偿款及拆迁所需成本费用等，将上述前期投入及相关费用计入其“存货”中，待确认并收到开发费用及收益后结转存货科目。

现金流量表科目会计处理：发行人根据审批的工程请款单预付工程建设及代付拆迁资金，在进行会计科目核算时，按资金支出的性质，在现金流量表上形成“经营活动现金流出”，在预付工程建设款时，计入“购买商品、接受劳务支付的现金”科目；在收到政府拨付土地开发预收款时，按资金的性质，在现金流量表上形成“经营活动现金流入”，计入“销售商品、提供劳务收到的现金”科目。

(3) 发行人土地开发出让业务开展情况

近三年及一期，土地开发业务收入分别为 26,965.02 万元、60,883.71 万元、98,083.96 万元和 0 万元，分别占营业收入的 15.93%、14.67%、19.14%和 0%，发行人近三年土地开发收入呈增长趋势。

最近三年，发行人土地开发业务主要明细如下：

表 4-9：发行人 2018 年土地开发业务主要明细

单位：万元、平方米、年

序号	地块名称	开发期间	土地性质	面积	投资额	是否签署协议	是否按协议获取收益	确认收入金额	回款金额
1	泰山园区	2015-2018	住宅用地、商办、基层社区、绿地、公共设施道路	67,438.31	12,265.81	是	是	15,481.12	15,481.12
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	8,404.39	是	是	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	694.39	是	是	876.42	876.42
	合计			103,973.28	21,364.59			26,965.02	26,965.02

表 4-10：发行人 2019 年土地开发业务主要明细

单位：万元、平方米、年

序号	项目名称	开发期间	土地性质	面积	投资额	是否签署协议	是否按协议获取收益	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	53,753.93	13,697.65	是	是	17,288.29	17,288.29
2	老区	2015-2018	住宅用地、商办、基层社区、绿地、公共设施道路	43,411.07	8,483.06	是	是	10,706.77	10,706.77
3	盘城园区	2015-2018	住宅用地、商办、基层社区、绿地、公共设施道路	-	-19,239.58	是	是	-24,282.97	-24,282.97
4	泰山园区	2015-2018	住宅用地、商办、基层社区、绿地、公共设施道路	123,122.48	22,393.75	是	是	28,263.96	28,263.96
	合计			220,287.48	25,334.88			31,976.06	31,976.06

表 4-11：发行人 2020 年土地开发业务主要明细

单位：亿元、亩、年

序号	项目名称	开发期间	面积	投资额	是否签署协议	是否按协议获取收益	确认收入金额	回款金额
----	------	------	----	-----	--------	-----------	--------	------

1	高新区产业区四期环境综合整治项目	2016-2021	204.07	13,697.65	是	是	1.03	1.03
2	盘城镇工业园片区环境综合整治项目	2016-2021	139.32	8,483.06	是	是	1.14	1.14
3	高新路北延	2016-2021	93.75	-19,239.58	是	是	2.47	2.47
4	盘城镇街环境综合整治项目	2016-2021	89.46	22,393.75	是	是	5.17	5.17
	合计		526.60	25,334.88			9.81	9.81

2、基础设施委托代建业务

（1）业务模式

基础设施委托代建的运营模式为发行人接受江北新区管委会（高新区管委会）的统一部署和委托，开展基础设施项目的建设，并签订协议，进行业务核算以及资金结算。对发行人为政府代建的基础设施建设项目，按成本加成 20%-40% 作价进行结算。

2010 年以来，南京高新区发展迅速，顺应发展要求，江北新区管委会（高新区管委会）委托发行人进行高新区内老区、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，发行人将继续按照江北新区管委会（高新区管委会）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，发行人受江北新区管委会（高新区管委会）的统一部署和委托，开展基础设施项目的建设，并签订委托建设协议，进行业务核算以及资金结算。实际运作中资金结算通常分年逐年拨付完成，最终的结算金额用于补偿江北产投承担基础设施建设项目的全

部财务、管理和税收等成，覆盖公司的投资支出。对江北产投为政府代建的相关资产，如土地开发整理回购项目和基础设施建设项目，按实际成本加成 20%-40% 作价由高新区管委会回购。

（2）会计核算方式

资产负债表项目会计处理：基础设施承建项目在建设过程中，以工程合同、工程监理报告、工程款支付审批单、发票等原始凭证为依据作为工程建设成本核算，列入会计科目“开发成本”或“市政工程及配套设施”，并以各工程项目对象设立明细账予以核算，在资产负债表上归入“存货”项目。当整个基础设施承建项目建成并审计完毕后，按工程审定金额，由“开发成本”或“市政工程及配套设施”转为“已完工的开发产品”，同样在资产负债表上归入“存货”项目。在资产负债表日，依据工程进度百分比进行结算时，形成对高新区管委会的应收款项，在资产负债表上归入“应收账款”项目并确认收入。确认收入时，借记“应收账款”、“预收账款”，贷记“主营业务收入”，同时，借记“主营业务成本”，贷记“存货-开发成本”。回款后，借记“银行存款”，贷记“预收账款”或“应收账款”。

利润表项目会计处理：资产负债表日，发行人根据项目工程进度百分比确认收入，计提缴纳各项税金，同时结转相应的工程成本，在利润表上形成“营业收入”、“营业成本”、“营业税金及附加”项目，最终形成经营利润。发行人根据实际发生的工程成本确认营业成本，借记“主营业务成本”，贷记“存货-开发成本”，结转相关成本，并按成本加成确认营业收入，借记“应收账款”，贷记“主营业务收入”。

入”。

现金流量表项目会计处理：发行人根据审批的工程请款单支付工程建设款项，在进行会计核算的同时，按资金支出的性质，在现金流量表上形成“经营活动现金流出”，在支付工程建设款时，归入“购买商品、接收劳务支付的现金”项目；管委会依据工程进度及回购计划拨付结算款项时，按资金的性质，在现金流量表上形成“经营活动现金流入”，归入“销售商品、提供劳务收到的现金”项目。

（3）基础设施委托代建业务开展情况

近三年及一期，基础设施委托代建收入分别为 77,198.04 万元、73,993.16 万元、95,328.57 万元和 0 万元，分别占营业收入的 45.61%、17.83%、18.60%和 0%。2020 年发行人开发建设、管理和维护的基础设施项目较多，南京高新技术开发区管理委员会按其账面成本的 30% 作价进行结算，导致当年基础设施建设规模较大。

截至 2021 年 3 月末，发行人主要已完工基础设施委托代建项目明细如下：

表 4-12：发行人主要已完工基础设施委托代建项目明细

单位：亿元、年

序号	项目名称	建设期间	总投资额	已投资额	是否签订合同或协议	签订协议日期	是否按协议回款	回款期间	拟回款金额	已回款金额	未来三年回款计划		
											2021.4-12	2022	2023
1	百润路	2016.06-2018.06	1.30	1.30	是	2016.3.28	是	2017.01-2019.03	1.69	1.69	-	-	-
2	天华路	2016.06-2018.06	0.90	0.90	是	2016.3.28	是	2017.01-2019.03	1.17	1.17	-	-	-
3	南浦路	2016.06-2018.06	1.00	1.00	是	2016.3.28	是	2017.01-2019.03	1.30	1.30	-	-	-

2021 年第三期南京江北新区产业投资集团有限公司公司债券募集说明书

4	永新路北延	2015.06-2018.06	2.00	2.00	是	2016.3.28	是	2017.01-2019.03	2.60	2.60	-	-	-
5	永锦路	2016.06-2018.06	2.50	2.50	是	2016.3.28	是	2017.01-2020.06	3.25	3.25	-	-	-
6	电子产业园	2016.12-2018.06	0.50	0.50	是	2016.3.28	是	2017.06-2020.06	0.65	0.65	-	-	-
7	浦泗路	2016.12-2018.06	0.40	0.40	是	2016.3.28	是	2017.06-2020.06	0.52	0.52	-	-	-
8	沿山大道	2016.12-2018.06	2.39	2.41	是	2016.3.28	是	2017.06-2020.06	3.13	2.83	-	-	-
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	0.80	0.80	是	2016.3.28	是	2017.06-2020.06	1.04	0.93	-	-	-
10	永安路、永 强路、永固 路	2016.12-2018.06	1.00	1.03	是	2016.3.28	是	2017.06-2020.06	1.34	1.34	-	-	-
11	高科十一 路、新科十 二路、十四 路、十五 路、十六路	2016.12-2018.06	1.80	1.80	是	2016.3.28	是	2017.06-2020.06	2.34	2.34	-	-	-
12	高新区侨谊 路、侨康 路、蓝海路 道路新建工 程	2016.12-2018.06	0.40	0.40	是	2016.3.28	是	2017.06-2020.06	0.52	0.52	-	-	-
13	老区城市维 护项目	2016.12-2018.06	1.50	1.50	是	2016.3.28	是	2017.06-2020.06	1.95	1.95	-	-	-
14	老区其他城 市维护	2016.12-2018.06	3.50	3.53	是	2016.3.28	是	2017.06-2020.06	4.59	4.59	-	-	-
15	产业区三期 绿化	2016.12-2018.06	0.50	0.50	是	2016.3.28	是	2017.06-2020.06	0.65	0.65	-	-	-
16	沿江街道其 他城市维护	2016.12-2018.06	0.50	0.50	是	2016.3.28	是	2017.06-2020.06	0.65	0.65	-	-	-
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	1.00	1.00	是	2016.3.28	是	2017.01-2020.06	1.30	1.30	-	-	-
18	纬八路东延	2018.01-	2.08	2.23	是	2016.3.28	是	2018.6-	2.11	0.59	-	-	-

	道路新建工程（泰冯路-天华北路段）	2020.06						2021.6					
19	高科十二路道路工程	2017.09-2020.06	1.00	1.00	是	2016.3.28	是	2018.6-2021.6	0.30	0.90	-	-	-
	合计	-	25.07	25.30	-	-	-		31.10	29.77	-	-	-

截至 2021 年 3 月末，发行人主要在建基础设施委托代建项目明

细如下：

表 4-13：截至 2021 年 3 月末发行人主要在建基础设施委托代建项目明细

单位：亿元、年

序号	项目名称	建设期间	总投资	截至 2021 年 3 月末已投资	未来投资计划			预计收入金额	是否签订合同或协议	签订协议日期
					2021.4-12	2022	2023			
1	南京高新区产业区四期 A 片区道路、河道建设工程项目	2018.12-2021.06	4.70	0.72	3.98	-	-	6.11	是	2016.3.28
2	星火路、永锦路、万家坝路高压走廊迁改工程	2017.12-2021.12	4.20	3.99	0.21	-	-	5.46	是	2016.3.28
3	大厂、盘城街镇片区雨污分流工程	2018.07-2021.12	12.50	4.65	7.85	-	-	16.25	是	2016.3.28
4	江北新区顶山板块雨污分流工程	2018.06-2021.05	3.90	2.67	1.23	-	-	5.07	是	2016.3.28
5	汤盘公路项目	2018.01-2021.06	3.60	3.18	0.42	-	-	4.68	是	2016.3.28
6	高新区万家坝路项目建设	2019.04-2021.12	3.14	1.57	1.57	-	-	4.08	是	2016.3.28
7	高新区星火路北延（汤盘公路-永锦北路）农村灰色化道路项目建设	2017.09-2021.06	1.55	1.46	0.09	-	-	2.02	是	2016.3.28
8	高新区新华西路等四条道路及万家坝路下穿宁连高速公路工程	2018.06-2021.06	1.62	1.27	0.35	-	-	2.11	是	2016.3.28
9	高新区永新路西延东进农村灰色化道	2017.09-2021.06	1.19	0.81	0.38	-	-	1.55	是	2016.3.28

	路项目									
	合计		36.40	20.32	16.08	-	-	47.33		

3、房屋销售业务

发行人保障房销售业务主要由二级子公司南京新居建设集团有限公司承担，包括拆迁安置房、公租房、经济适用房等。南京新居建设集团有限公司具有房地产开发二级资质，每年的开发能力为 30 万平方米。目前，发行人房屋销售业务全部为江北新区的保障房项目。

(1) 业务模式

发行人与政府签订保障房建设开发协议，项目确定后，发行人从事项目建设及销售。项目建成后以成本价向拆迁户进行销售，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。拆迁户按照所获拆迁款支付房款，建筑面积超过安置面积的部分上市销售。利润部分主要依靠高新区管委会给予项目单位的商业配套和上市销售部分，配套的比例为保障房建设面积的 8%左右。

(2) 会计核算方式

资产负债表项目会计处理：发行人根据工程进度向施工单位支付建设工程款，借记“开发成本”，贷记“货币资金”；房屋完工销售后，收到住户支付的房款，借记“货币资金”或“应收账款”，贷记“营业收入”，并同时结转相应成本。

利润表项目会计处理：房屋完工销售后，收到住户支付的房款，借记“货币资金”或“应收账款”，贷记“营业收入”，并同时结转

相应成本。

现金流量表项目会计处理：发行人根据工程付款单支付工程建设款，在现金流量表上归入“经营活动现金流出”项目，计入“购买商品、接受劳务支付的现金”项目；在收到售房款时，归入“经营活动现金流入”项目，计入“销售商品、提供劳务收到的现金”项目。

（3）房屋销售业务开展情况

近三年及一期，发行人的房屋销售收入分别为 5,227.45 万元、186,365.99 万元、234,651.29 万元和 0 万元，占发行人主营业务收入的 3.09%、44.92%、45.79%和 0%，报告期内发行人房屋销售收入增加的原因主要是当年建成的保障房项目实现部分销售所致。

表 4-14：报告期内发行人主要已完工出售安置房项目情况

单位：万元、年

序号	名称	工程性质	项目总投资	已投资	截至最近一期已销售总额	未完成销售的原因	预计销售收入	开工时间	竣工时间
1	盘城居住新区一期项目	自建	29,000.00	29,000.00	30,792.53	已完成	/	2010.01	2018.05
2	盘城一期三组团保障房项目	自建	36,000.00	36,000.00	27,748.9	尚未安置完成	30,832.11	2015.03	2018.11
3	泰山 74 亩经济适用房项目	自建	57,000.00	57,000.00	52,122.53	尚未安置完成	52,649.02	2014.11	2019.01
4	盘城一期二组团保障房项目	自建	56,000.00	56,000.00	65,106.22	已完成	/	2016.07	2020.09
5	盘欣家园	自建	20,000.00	20,000.00	26,515.56	已完成	/	2016.07	2020.09

6	沿江 150 亩保障房	自建	155,000.00	128,038.00	167,380.00	尚未安置完成	172,201.65	2015.11	2019.01
7	景河苑一期	自建	100,000.00	48,457.00	48,427.00	尚未安置完成	61,300.00	2018.11	2020.01
	合计		453,000.00	374,495.00	418,092.74		316,982.78		

截至 2021 年 3 月末，发行人保障房销售板块在建项目计划总投资 71.50 亿元，截至 2021 年 3 月底已投资 39.38 亿元；公司拟建项目包括棚改一期（黄姚地块）经济适用房、盘城镇街经济适用房、盘城工业园区片经济适用房等，拟建项目总投资 157.02 亿元。未来高新区范围内保障房建设及投融资工作将主要由公司二级子公司新居集团承担，新居集团是公司拟建项目的主要运营主体。

截至 2021 年 3 月末，发行人房屋销售业务在建项目情况如下：

表 4-15：截至 2021 年 3 月末发行人主要在建安置房项目情况

单位：亿元、年/月

序号	名称	工程性质	开工时间	预售面积	总投资	截至 2021 年 3 月末已投资
1	江北泰山经济适用房片区	自建	2016.07-2021.09	建筑面积 54.63 万平方米	25.50	21.27
2	盘城新居四组团经济适用房（拆迁安置房）项目	自建	2018.05-2021.04	建筑面积约为 18.40 万平方米	7.50	4.51
3	侨谊河东侧经济适用房（拆迁安置房）项目	自建	2018.05-2021.04	建筑面积约为 15.34 万平方米	6.50	3.61
4	浦仪高速（润泰六、七期地块）经济适用房	自建	2019.07-2021.12	建筑面积约为 41.51 万平方米	17.50	6.06
5	盘城 2 号地块经济适用房	自建	2019.09-2022.08	建筑面积约为 35.61 万平方米	14.50	3.93
	合计		--		71.50	39.38

表 4-16：截至 2021 年 3 月末主要拟建安置房项目情况

单位：亿元、年/月

名称	总投资	预计开工时间	预计竣工时间	未来投资计划		
				2021年 4-12月	2022年	2023年
棚改一期(黄姚地块)经济适用房	25.00	2021.04	2023.06	5.00	10.00	10.00
江北泰山经济适用房片区H地块	7.00	2021.05	2023.12	1.50	2.50	3.00
盘城镇街经济适用房	26.00	2021.07	2024.06	6.00	10.00	10.00
盘城工业园区片经济适用房	36.00	2021.07	2025.06	6.00	10.00	10.00
雄州二期B区项目	15.33	2021.07	2023.12	5.00	6.00	4.33
雄州四期B区项目	2.68	2021.07	2023.12	1.00	1.00	0.68
雄州五期区项目	6.32	2021.08	2023.12	2.00	3.00	1.32
润泰四期项目	15.00	2021.08	2023.12	5.00	5.00	5.00
润泰五期项目	6.19	2021.09	2023.12	2.00	2.00	2.19
润泰六、七期项目	17.50	2021.09	2023.12	5.00	5.00	7.50
合计	157.02			38.50	54.50	54.02

4、房屋租赁业务

房屋租赁业务收入是发行人主营业务收入之一，江北新区在招商引资及园区服务时，发行人将名下位于江北新区的房屋出租给被招商企业或者其他租户。发行人房屋租赁收入来源于公司对外出租的办公用房及厂房，主要包括中丹产业园、研发大厦A、B楼、软件大厦、软件学院、动漫大厦等。近年来，随着江北新区的不断发展，园区内注册企业近3,000家，外商投资企业500余家，上市公司12家，高新技术企业100余家，70%以上企业拥有自主知识产权或自主品牌。年纳税额过亿元的企业有9家，过千万的企业约70家。其中不乏南京汽车集团、南京南车浦镇车辆、国电南瑞、国电南自、红太阳房地

产、明发集团、绿叶思科、大华投资、焦点科技等大中型企业。这些企业的入驻激活了江北新区的人气，相关配套机构如银行、邮政、餐饮、住宿等单位相继进驻。许多单位需要向发行人购买或租赁房屋，这带动了发行人的房屋租赁业务。

公司与房屋租赁方签订租赁合同，将公司的办公用房及厂房等出租给房屋租赁方，并按合同约定收取租金并确认收入。

近三年及一期，发行人的房屋租赁收入分别为 32,551.73 万元、43,817.16 万元、55,624.60 万元和 11,891.76 万元，占发行人主营业务收入的比重分别为 19.23%、10.56%、10.86%和 71.50%。2019 年和 2020 年，发行人房屋租赁收入增长较快，主要是由于发行人子公司房屋租赁业务的扩大。公司租赁收入规模及毛利率均呈现大幅增长，一方面系出租面积增加及租金上涨所致，另一方面，为吸引高新企业入驻，管委会前期通常要求公司为优质入园企业提供 3~5 年的租金减免优惠政策，年底再以财政补贴方式将亏损部分返还给公司，随着前期免租期逐步到期，以及江北新区配套的逐步成熟，公司租赁优惠政策逐步减少，租赁价格日趋市场化。

表 4-17：截至 2020 年末发行人主要房屋租赁情况明细表

单位：万平方米、万元、元/平方米/月

序号	资产名称	已出租面积	租金收入	出租单价
1	北斗大厦	2.69	1,452.60	45
2	万洁厂房	0.58	160.08	23
3	人才大厦一、二期	6.21	2,235.60	30
4	生物医药孵化器大楼	1.34	482.40	30
5	中丹生态生命科学产业园一期（A 楼）	4.53	2,446.20	45
6	研发大厦	3.19	1,531.20	40

7	软件大厦	3.49	1,675.20	40
8	动漫大厦	3.56	1,708.80	40
9	15 号楼	0.58	2,500.00	整栋出租
10	领创 E 家	1.06	381.60	30
11	生物医药谷会展中心	5.62	2,495.28	37
12	加速器一期、二期	5.76	3,663.36	53
13	孵鹰大厦	11.51	7,596.60	55
14	8849 人才公寓	8.99	7,551.60	70
15	盛景华庭人才公寓	6.82	1,473.12	18
16	中丹生态生命科学产业园一期（B 楼）	5.04	2,739.09	45.32
17	腾飞大厦	16.61	16,742.88	84
	合计	87.58	56,835.61	

发行人与房屋租赁方所签订的合同期限一般在 3-5 年，该部分租赁收入比较稳定。近年来，随着江北新区的不断发展，园区内注册企业近 3,000 家，外商投资企业 500 余家，上市公司 12 家，高新技术企业 100 余家，70%以上企业拥有自主知识产权或自主品牌。年纳税额过亿元的企业有 9 家，过千万的企业约 70 家。其中不乏南京汽车集团、南京南车浦镇车辆、国电南瑞、国电南自、红太阳房地产、明发集团、绿叶思科、大华投资、焦点科技等大中型企业。这些企业的入驻激活了江北新区的人气，相关配套机构如银行、邮政、餐饮、住宿等单位相继进驻。许多单位需要向发行人购买或租赁房屋，这带动了发行人的房屋租赁业务。

表 4-18：截至 2021 年 3 月末发行人主要在建房屋租赁工程情况

单位：亿元、年/月

项目名称	计划总投资	建设期	已完成投资额	未来三年投资计划		
				2021 年 4-12 月	2022 年	2023 年
现代产业创新中心	40.00	2019.05-2023.04	2.56	7.00	15.00	15.44
药谷人才公租房	40.00	2019.07-2021.06	4.66	35.34	-	-
南京生物医药谷生物	9.50	2019.10-2023.12	4.25	2.06	2.30	0.89

中心项目						
研发楼三期	12.00	2018.06-2022.12	3.76	2.28	5.96	-
化学之光	4.00	2018.09-2022.12	2.08	1.31	0.61	-
聚慧园	25.00	2019.06-2023.06	3.65	6.66	7.00	7.69
南苑邻里中心	8.44	2019.11-2021.12	2.35	6.09	-	-
软件园 G03 项目	39.09	2019.07-2022.06	12.74	12.00	14.35	-
中国气象谷启动区项目	18.00	2019.12-2022.12	0.82	9.05	8.13	-
合计	196.03	-	36.87	81.79	53.35	24.02

表 4-19：截至 2021 年 3 月末发行人主要拟建房屋租赁工程情况

单位：亿元、年/月

项目名称	项目性质	计划总投资	建设期	未来三年投资计划		
				2021 年 4- 12 月	2022 年	2023 年
聚智园	自建	23.00	2021.04-2023.04	5.00	8.00	10.00
北联天地	自建	35.00	2021.03-2024.03	5.00	10.00	15.00
铁桥邻里中心	自建	2.40	2021.12-2022.06	0.50	1.90	-
中欧智城大厦	自建	8.00	2021.06-2022.12	3.00	5.00	-
合计	-	68.40	-	13.50	24.90	25.00

5、其他业务

发行人 2018 年的其他业务主要包括蒸汽销售、劳务收入、交通客运、广告业务、污水处理及其他等，其中劳务收入在其他业务收入中占比最大。2019 年和 2020 年的其他业务主要包括各类服务收入、商品和电器等销售收入、工程施工收入及其他等。近三年及一期，发行人其他业务收入分别为 27,320.00 万元、49,851.39 万元、28,713.10 万元和 4,739.88 万元，营业成本分别为 22,079.75 万元、36,277.06 万元、22,619.22 万元和 5,863.97 万元，毛利润分别为 5,240.25 万元、13,574.33 万元、6,093.88 万元和 -1,124.09 万元，呈波动趋势。

（三）发行人所在行业情况

发行人作为江北新区和江苏自贸区南京片区唯一的产业投资与

发展主体，围绕新区“芯片之城”、“基因之城”的产业定位，紧扣新区集成电路、生命健康、智能制造主导产业发展方向，着力打造了研创园、生物医药谷、智能制造产业园“两园一谷”产业平台，形成了产业项目投资、产业载体建设、产业综合服务和保障房建设四大业务板块。

1、发行人所在行业现状和前景

(1) 园区开发行业现状及发展前景

1) 我国园区开发行业现状及发展前景

中国园区开发起始于上世纪 80 年代，经过 30 多年的发展，我国各级开发区尤其是国家级开发区走出了一条以园区为载体的发展道路，成为我国经济发展最快、吸引外资最多、投资环境最优、技术水平最高的现代化产业集聚区，是我国工业化、城镇化、国际化的重要平台和载体，是地方经济的重要增长极。在政策、经济发展需求的持续推动下，中国园区开发快速发展，数量快速增长。中国开发区网信息显示，截至目前，全国共有 19 家国家级新区。当前，全球经济和产业格局正在发生深刻变化，我国经济发展进入新常态，面对新形势，必须进一步发挥开发区作为改革开放排头兵的作用，形成新的集聚效应和增长动力，引领经济结构优化调整和发展方式转变。

国家级新区，是由国务院批准设立，承担国家重大发展和改革开放战略任务的综合功能区。国家级新区是中国于 20 世纪 90 年代初期设立的一种新开发开放与改革的大城市区。新区的成立乃至开发建设上升为国家战略，总体发展目标、发展定位等由国务院统一进行规

划和审批，相关特殊优惠政策和权限由国务院直接批复，在辖区内实行更加开放和优惠的特殊政策，鼓励新区进行各项制度改革与创新的探索工作。江北新区便是 2015 年 6 月 27 日国务院正式批复同意设立的国家级新区，成为中国第十三个、江苏省唯一的国家级新区。

2016 年 11 月 3 日，《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十三个五年规划的建议》正式公布，描绘了未来五年中国的美好愿景，多条建议涉及产业园未来发展之路：未来五年政府对“双创”持续发力，推进众创空间等孵化新模式成长，重点打造多个强大带动力的创新型城市和区域创新中心以及自贸区，除了京津冀之外规划长三角、珠三角区域成为产业聚集重点区域，重点拓展智能制造等多项新兴产业发展等多条与产业园人息息相关的新建议，我国园区开发行业前景广阔。

园区开发前期包括土地开发整理及基础设施建设。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。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。

基础设施建设是江北新区可持续发展的重要物质基础，对于促进新区经济快速健康发展、改善投资环境、强化综合服务功能、加强区域交流与协作有着积极的作用，其发展一直受到中央和地方各级政府的高度重视，并得到国家产业政策的重点扶持。

城市基础设施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、加强区域交流与协作等有着积极的作用，其发展一直受到中央和地方各级政府的高度重视，并得到国家产业政策的重点扶持。随着城市化进程的不断推进，城市基础设施在国民经济中的作用愈加重要，其建设水平直接影响着一个城市的竞争力。由于经济稳定发展以及政府的大力支持，我国城市基础设施建设规模将不断扩大。城市基础设施的建设和完善，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。总体来看，城市基础设施行业面临着较好的发展前景。

2) 江北新区园区开发行业现状及发展前景

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。

随着江北新区产业化进程的不断推进，园区开发在园区经济中的作用愈加重要，其建设水平直接影响着一个园区的竞争力。目前，江北新区的园区开发已经初具规模。发行人负责整个江北新区的产业载体建设，现有已建成产业载体 205 万平方米，出租率 87%。公司建成的载体项目已累计入驻企业 10,000 余家，年产值突破 2,000 亿元，在南京市排名第一，其中规模以上企业 400 余家，院士项目 10 个，培育了科创第一股南微医学和已上市公司药石科技、健友生化，以及世和基因、先声药业、驯鹿医疗、集萃药康、药捷安康、新格元、中科超精等多家拟上市公司和优质企业。随着江北新区的成立，南京市对新区的园区开发建设又提出了更高的要求。根据规划，“高新-大厂片区”定位于科技研发中心，以发展科技服务、科技研发、高新技术、职业教育等功能为主，规划 2030 年人口规模约 75 万人。在这个背景下，江北新区未来的园区开发建设潜力巨大。由于经济稳定发展和政

府的大力支持，江北新区园区开发建设规模将不断扩大。新区园区开发的建设和完善，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。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、南京南车浦镇车辆、国电南瑞、国电南自、红太阳房地产、明发集团、绿叶思科、大华投资、焦点科技等大中型企业。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，并且有利于新区土地价格的稳定和上涨。总体来看，江北新区园区开发行业面临较好的发展前景。

（2）产业股权投资行业

1）我国股权投资行业现状及前景

股权投资（EquityInvestment）是指通过投资取得被投资单位的股份。私募股权投资（PrivateEquity）从投资方式角度看，是指通过私募形式对私有企业，即非上市企业进行的权益性投资，在交易实施过程中附带考虑了将来的退出机制，即通过上市、并购或管理层回购等方式，出售持股获利。创业投资（VentureCapital）是指通过向不成熟的创业企业提供股权资本，并为其提供管理和经营服务，期望在企业发展到相对成熟后，通过股权转让收取高额中长期收益的投资行为。

2015 年以来，在“双创”大发展和“供给侧”改革的推动下，同时随着 IPO 开闸，国内优质可投资资产不断涌现，股权投资市场呈发展态势，大批民营 VC/PE 机构、国资机构、金融机构、战略投资者等纷纷入场，为股权投资市场注入活力，股权投资市场在募资、投资、退出方面均出现不同程度的增长。

“十三五”以来，在国家力促“双创”大发展和实施“供给侧改革”战略的推动下，国内优质可投资资产不断涌现，除私募和创投机构增多外，传统金融、国有资本、产业资本、高净值人群等纷纷入场，为行业发展注入活力，也带来更加激烈的市场竞争。私募股权投资总量占我国 GDP 比重不断增长，对实体经济的支持作用正在逐渐显现。私募股权和创业投资已经成长为促进科技创新、助力实体经济发展举足轻重的力量。

目前中国已是世界第二大经济体和世界第二大股权投资市场。一系列配套规章及支持政策的陆续出台，为我国创投行业的发展奠定了良好的法律框架和政策基础。中国经济的持续稳定发展，为各行业的风险投资、并购重组等提供了良好的市场环境和项目资源，股权投资基金募集和投资速度加快，市场规模逐渐扩大。国内股权投资行业发展前景整体向好。

2) 南京市江北新区股权投资的现状及前景

2017 年 7 月，江苏省政府发布《省政府关于促进创业投资持续健康发展的实施意见》，对进一步增强全省创业投资对扩大投资和供给侧结构性改革的支撑能力，培育一批具有爆发力和引领力的创新性增长点提出了新的要求，并明确了扶持政策和推进举措。明确了全省创业投资重点服务的十大领域，并分别从培育创投机构体系、引导创投加大投资力度、拓宽创投资本退出通道三个方面优化创业投资全产业链条中的重要环节。与此同时，为提升全省创投行业的整体竞争力和影响力，提出了四类载体平台建设内容：一是实施创业投资企业竞

争力提升行动计划，二是建立健全创业投资引导基金持续投入机制，三是提升创业投资示范载体引领作用，四是建立多层次多领域融资对接机制。

发行人作为江北新区和江苏自贸区南京片区唯一的产业投资与发展主体，公司已设和拟设基金共计 35 支，总规模近 360 亿元，其中公司认缴出资 113 亿元。公司参股基金的认缴出资规模在全省位居前列。

公司重点引进市场上最专业、最优秀的基金管理机构和管理人团队，聚焦于生物医药、集成电路、智能制造、5G、互联网等战略性新兴产业和新基建领域，与市场机构共同发起设立创业投资基金和政府出资产业投资基金。公司已合作机构包括中金资本、毅达资本、思佰益集团（前身日本软银）、金雨茂物和上海金浦投资等。截至目前，公司参与基金已投项目超过 100 家，平均估值已增长约 30%，预期退出平均收益率约 3.68 倍。公司已投项目包括深圳中天安驰、江苏聚时科技、上海 GRT 和英士博体育等总部经济项目，南京国博电子有限公司等正在申报上市的项目和中科院麒麟刀等培育独角兽项目。未来三年，公司投资企业每年新增申报上市数量预计不低于 20 家，三年累计上市公司增量预计不低于 30 家，居全省前列。

（3）保障房行业现状及发展前景

1）我国保障房行业现状及前景

保障性住房是中国进行房改过程中，为适应新的社会经济形势，由政府推出的新型房产种类，是适合于中低收入家庭承受能力、具有

社会保障性质的商品房。

自改革开放至今，中国的住房政策从创建到发展城镇住房市场，经历了近 30 年的发展历程。这三十年间中国住房政策经历了由“国家保障”向“市场建设”转移、再由“市场供应”到“社会保障”加强的不断完善的发展过程。其中的住房供应模式经历了由“公共租赁”到“市场出售、市场租赁”再到“建设补助、租房补助”的发展，形成了以市场出售、租房补贴为主的供应方式。

2008 年，国家在《政府工作报告》中明确提出要求：抓紧建立住房保障体系；解决城市低收入群体住房难，靠廉租住房和经济适用住房；帮助中等收入家庭解决住房难，增加中低价位、中小户型普通商品住房。据统计，我国人均住房面积在 10 平方米以下的低保家庭有 400 万户，如果扩大到低收入家庭，总量将接近 1,000 万户，占城镇家庭总户数的 5.5%。此外，现阶段我国的工业化、城镇化发展将持续相当长一段时间，住房供求关系紧张、房价上涨较快等情况在短期内难以改变。然而经济适用住房的发展和供应总量却出现明显迟缓与不足现象。近年来，为了满足经济适用住房、限价房和廉租房的巨大需求，保障房建设步伐不断加快。《国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》提出：“到 2020 年，城镇棚户区住房改造累计达到 2,000 万套，基本完成城镇棚户区和危房改造任务，并构建以政府为主提供基本保障、以市场为主满足多层次需求的住房供应体系，优化住房供需结构，稳步提高居民住房水平，更好保障住有所居。”，保障房行业市场发展潜力巨大。

在房地产行业不断发展的同时，我国住房租赁市场不断发展。需求端，租赁房需求逐年增加，主要原因为城镇化进程衍生大量流动人口；房价高企、限购限贷，部分需求从购房市场外溢到租赁房市场；晚婚导致置业年龄延迟，延长个体租赁消费周期，间接增加租赁需求；供给端，租赁房源供给不足，且租赁市场痛点较多，规范的租赁市场和长租公寓亟待发展；资金端，融资渠道拓宽，多支公寓 ABS 成功发行；与发达国家对比，我国租赁市场成交总量有待大幅提高。综合来讲，租赁市场发展可期。

2) 南京市江北新区保障房行业现状及前景

按照“政府主导、市场化运作”的原则，公司下属新居集团负责整个新区范围内的保障房建设工作，公司已完工保障房累计近 300 万平方米，在建保障房 361 万平方米，拟建保障房 183 万平方米。预计未来三年，每年可交付使用保障房面积约 50 万平方米，每年可保障 5,000 户居民的安居乐业，现已成为南京市最大的保障房建设主体。

江北新区目前已经发展较为成熟，注册企业近 3,000 家，外商投资企业 500 余家，上市公司 12 家，高新技术企业 100 余家，70%以上企业拥有自主知识产权或自主品牌。年纳税额过亿元的企业有 9 家，过千万的企业约 70 家。其中不乏南京汽车集团、南京南车浦镇车辆、国电南瑞、国电南自、红太阳房地产、明发集团、绿叶思科、大华投资、焦点科技等大中型企业。这些企业的入驻激活了江北新区的人气，相关配套机构如银行、邮政、餐饮、住宿等单位相继进驻。许多单位需要向发行人购买或租赁房屋，这带动了发行人的房屋租赁

和销售业务。

随着江北新区的成立和国家级高新开发区的进一步发展，江北新区的招商引资及园区服务潜力巨大，配套设施将更加完善，入驻的单位和人口进一步增加，这将持续为发行人带来房屋销售和房屋租赁业务，故该业务发展前景看好。

2、发行人的行业地位、区域地位和竞争优势

（1）行业地位、区域地位

南京江北新区是 2015 年 6 月 27 日由国务院批准设立的中国第 13 个国家级新区，成立近五年来，新区聚力聚焦打造创新策源地、建设江北新主城和构建“两城一中心”新兴产业地标，基础竞争力在国家级新区中由第 7 位上升至第 5 位。2019 年中国（江苏）自由贸易试验区南京片区挂牌成立，新区迎来国家级新区和自贸区双区叠加和联动的新机遇，已成为整个江苏省的发展重点。

公司作为江北新区和江苏自贸区南京片区唯一的产业投资与发展主体，围绕新区“芯片之城”、“基因之城”的产业定位，紧扣新区集成电路、生命健康、智能制造主导产业发展方向，着力打造了研创园、生物医药谷、智能制造产业园“两园一谷”产业平台，形成了产业项目投资、产业载体建设、产业综合服务和保障房建设四大业务板块。作为国家发展改革委《优质企业经营财务指标参考标准》中国国民经济行业分类综合类的企业，公司信用优良、经营稳健、对区域经济发展及产业结构转型升级具有引领作用，具备“区域领先”和“行业领先”的地位，具体情况如下：

1) 公司信用优良，财务指标区域领先

截至 2020 年末，公司资产总额 1,129.13 亿元，长期主体信用等级为 AAA，是南京市唯一的 AAA 主体信用评级的产业投资发展平台。资产规模仅次于南京市国有资产投资管理控股（集团）有限责任公司、南京扬子国资投资集团有限责任公司、南京东南国资投资集团有限责任公司、南京市城市建设投资控股（集团）有限责任公司。公司在建和拟建项目未来三年的拟投资金额约为 947 亿元，在南京市排名第一，固定资产投融资需求最大。随着投资形成固定资产，未来三年，公司资产规模年均增长不低于 200 亿元，增长速度在南京市排名第一。公司国际主体评级为 BBB 投资级，位列全省第三，仅次于南京扬子国资投资集团有限责任公司（A-）和无锡市建设发展投资有限公司（BBB+）。

近年来，随着产业载体建设力度加大以及陆续建成投用，公司未来三年载体经营收入快速增长，预计 2021 至 2022 年分别达到 18 亿元和 30 亿元。2020 年，公司整合新区保障房住房资产资源，组建南京新居建设集团有限公司，使其成为江北新区唯一的保障性住房开发建设主体。目前，新居集团在建和拟建保障房总投资约 300 亿元，预计每年完工面积约 50 万平方米，每年可为集团贡献约 30 亿元的销售收入。此外，公司现有基金投资项目逐步退出并获益，公司投资收益将快速增长，预期公司未来三年主营业务收入将分别达到 50 亿元、60 亿元和 70 亿元。

2) 产业投资精准高效，引领投资新方向

公司已设和拟设基金共计 35 支，总规模近 360 亿元，其中公司认缴出资 113 亿元。公司参股基金的认缴出资规模在全省位居前列。

公司重点引进市场上最专业、最优秀的基金管理机构和管理人团队，聚焦于生物医药、集成电路、智能制造、5G、互联网等战略性新兴产业和新基建领域，与市场机构共同发起设立创业投资基金和政府出资产业投资基金。公司已合作机构包括中金资本、毅达资本、思佰益集团（前身日本软银）、金雨茂物和上海金浦投资等，其中中金资本管理规模超 3,000 亿元，位列 2019 年度清科排名第六名；毅达资本管理规模 1,100 亿元，位列 2019 年度清科排名第七名。截至目前，公司参与基金已投项目超过 100 家，平均估值已增长约 30%，预期退出平均收益率约 3.68 倍。公司已投项目包括深圳中天安驰、江苏聚时科技、上海 GRT 和英士博体育等总部经济项目，南京国博电子有限公司等正在申报上市的项目和中科院麒麟刀等培育独角兽项目。未来三年，公司投资企业每年新增申报上市数量预计不低于 20 家，三年累计上市公司增量预计不低于 30 家，居全省前列。

3) 载体运营提质增效，建设规模全省第一

公司负责整个江北新区的产业载体建设，现有已建成产业载体 205 万平方米，出租率 87%，每年租赁收入近 6 亿元。公司在建产业及配套服务载体项目累计 475 万平方米，三年内拟建项目超 200 万平方米，总投资累计约 647 亿元，产业载体建设规模江苏省排名第一。

公司产业载体项目自主开发、自主建设、自持自营，载体项目建成后定向服务于“两园一谷”招商引资的落地企业，研创园作为“芯

片之城”的核心承载地，产业规模三年翻两番；生物医药谷作为“基因之城”的核心承载地，产业规模已达 900 亿元，连续三年保持 50% 以上增速；智能制造产业园作为智能制造产业的核心承载地，产业规模超 600 亿元，连续三年保持 20% 以上增速。公司建成的载体项目已累计入驻企业 10,000 余家，年产值突破 2,000 亿元，在南京市排名第一，其中规模以上企业 400 余家，院士项目 10 个，培育了科创第一股南微医学和已上市公司药石科技，以及世和基因、先声药业、驯鹿医疗、集萃药康、药捷安康等多家拟上市公司和优质企业。中国（江苏）自由贸易试验区南京片区挂牌成立以来，“两园一谷”范围内月均新增注册企业超 800 家，产业载体供不应求，公司在建载体项目落成后，可容纳新增 6 万家招商引资企业的落地，缓解产业载体的市场紧缺，逐步满足企业的研发、生产、扩张需求，与企业并肩同行，持续分享企业发展的增值收益。公司配套建设的人才公寓、邻里中心、商业综合等产业服务载体项目，将同步保障企业人才的安居乐业。

4) 保障房建设蹄疾步稳，规模后来居上

按照“政府主导、市场化运作”的原则，公司下属新居集团负责整个新区范围内的保障房建设工作，截至目前，公司已完工保障房累计近 300 万平方米，在建保障房 361 万平方米，拟建保障房 183 万平方米。预计未来三年，每年可交付使用保障房面积约 50 万平方米，每年可保障 5,000 户居民的安居乐业，现已成为南京市最大的保障房建设主体。

（2）竞争优势

发行人作为江北新区和江苏自贸区南京片区唯一的产业投资与发展主体，在政策方面历来受到地方政府的大力支持，在项目建设及招商引资等方面具有突出优势，与其他公司相比，发行人具有以下竞争优势：

1) 地方经济发达、区位优势明显

江苏省地处中国经济最为发达和活跃的长江三角洲，经济平稳增长，综合经济实力位居全国前列。2018 年江苏省产业结构加快调整，实现产业结构“三二一”标志性转变，区域发展更趋协调。苏南现代化建设示范区引领带动作用逐步显现，苏中融合发展、特色发展加快推进，苏北大部分指标增幅继续高于全省平均水平，沿海开发有力推进。

2015 年 7 月，江北新区正式获批成为国家级新区，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，也为公司业务发展带来了新的机遇。

自获国务院批准成为国家级新区以来，江北新区确立发展理念，明晰发展追求，抢抓创新发展机遇，确定了“4+2”的现代产业体系，重点发展升级“智能制造、生命健康、新材料、高端交通装备”四大先进制造业和“现代物流、科技服务”两大生产性服务业。

目前，江北新区已经初步形成了以“智能制造、生命健康、新材料、高端交通装备”为优势产业的聚集和成果，在全市具有明显优势。同时也很好的带动了软件和信息服务业、轨道交通工程承包服务、汽车及零部件研发服务等为主导的服务产业体系，卫星应用、轨道交通等

高端装备制造业以及航运物流、研发设计、文化创意等现代服务业近三年产值年均增幅超过 20%。培育形成了上汽、扬子、扬巴、南钢等百亿级企业，以及南车、南瑞、先声、焦点等国内外知名的行业龙头企业，是长三角地区重要的制造业基地。

目前江北新区拥有高新区、化工园、海峡两岸科工业园 3 个国家级园区，浦口经济开发区、六合经济开发区 2 个省级经济开发区。近几年，江北新区的紫金科技创业特别社区发展迅速，各类科技创新平台、大学科技园和工程中心 50 多个，强力聚集国内外知名的高科技企业及研发机构数百家，不断提高创业创新能力和科技人才吸引力。随着南京江北新区的成立，发行人所在区域土地价值快速增长，作为江北新区重要的市级政府类平台企业，土地价值的快速增长为企业的业务发展提供了重要机遇与保障。以发行人所在地的南京市江北新区浦口区为例，2018 年，浦口区供地面积 357.59 公顷，出让金总额 106.17 亿元。

目前江北新区已聚集了台积电、清华紫光、华大半导体、展讯通信、中星微电子、上汽南京汽车集团、中车南京浦镇车辆、绿叶制药、药石科技、世和基因、先声药业、网易南京数字产业、中国最大的人类全基因数据中心、中科麒麟刀等一系列优质企业和项目，计划打造集成电路、生命健康和新能源三个超千亿级产业。生物医药、软件业、轨道交通、卫星导航、节能环保、新材料等产业领域也形成了一定的先发优势。

在未来江北新区将通过加快推进自主创新先导区建设、加快推进

新型城镇化示范区建设、加快推进长三角地区现代产业集聚区建设和加快推进长江经济带对外合作开放重要平台建设等方面推动新区发展，让该区成为长三角地区独具活力和吸引力的高端人才发展沃土。

发行人属于南京江北新区，将通过各业务板块的协同运作、滚动增值，力争成为江苏省和长三角区域具有标杆引领作用的产业投资运营商，成为全国城投系统产业投资领域转型发展的成功典型。

2) 基础设施完善、发展空间巨大

自 1988 年建区以来，南京高新区始终坚持“发展高科技，实现产业化”的办区宗旨，大力发展具有自主知识产权的高新技术产业，初步形成了软件及电子信息、生物医药、卫星导航应用等主导、特色产业集群。

软件及电子信息产业：南京软件园承担着高新区软件及电子信息产业的建设和发展，规划面积约 17.3 平方公里，重点发展智能电网、通信导航信息安全、电力自动化及智能交通、移动互联网服务、电子商务、软件和信息服务外包、IC 设计和文化创意产业，并着力发展三网融合、云计算、物联网等产业。目前已拥有软件企业 500 余家，其中双软认定企业 170 家，收入超亿元企业 50 余家，2016 年软件产业收入 528 亿元。焦点科技的中国制造网、智能电网行业的龙头企业南瑞公司等软件企业已成为高新区软件企业的特色亮点代表。

生物医药产业：南京生物医药谷规划面积 10 平方公里，其中研发区 3 平方公里，生产区 7 平方公里。拥有绿叶思科、药石药物、先声东元、健友生化、微创医学、金斯康科技等生物医药企业 310 家，

2016 年产业收入逾 200 亿元。建有专业研发孵化器、加速器、标准厂房、生物医药专业技术平台、动物实验中心等，满足生物医药企业研发和生产需求。园区拥有国家遗传工程小鼠资源库、国家中药饮片质量标准研究中心、国家林化所生物化学中心、国家生化工程技术研究中心、药物安全评价中心等 5 个国家级研究中心，有江苏省基因药物研发中心等 8 个省部级研究中心。中丹生态生命科学园是一个致力于发展节能环保、生物技术、医药研发、医疗器械、服务外包等生命科学领域产业的专业园区。规划占地面积约 300 亩，总建筑面积约 30 万平方米，着力引进丹麦及北欧节能环保、生物技术等生命科学领域等高端企业，目前中丹园研发楼一期 9.5 万平方米的大楼已建成并投入使用，中丹园二期也将于今年投入使用，力争通过 3 年的努力将中丹生态生命科学园打造成为国际化的绿色生态示范工程。

卫星导航应用产业：北斗卫星导航产业基地目前拥有卫星导航应用产业企业 50 余家，2016 年产值 46 亿元。已建成北斗位置网中心、北斗产业展示中心、北斗产品检测认证中心等多个服务平台。规划面积 4.7 平方公里，其中 4.2 平方公里北斗产业制造区，以终端设备制造为主，重点引入芯片及元器件制造、精密定位终端、卫星通讯设备、导航设备终端生产及产业链相关企业，0.5 平方公里建设北斗产业研发运营区，以研发、检测、认证和运营服务为主要功能。研发区内重点项目载体北斗大厦总建筑面积约 20 万平方米。其中一期 3 万平方米已建成投入使用，入驻 20 多家卫星应用企业。

3) 多项政策支持、重点发展区域

《南京市江北新区 2049 战略规划暨 2030 总体规划编制工作方案》出台，其中明确提出，“十三五”期间将全面启动江北新区的发展，以加快实现城市拥江发展、跨江发展。城市发展重点即将从主城区内的河西新城向江北新区转移。根据方案，江北新区的范围包括浦口区、六合区所辖行政区域和八卦洲，规划面积约 2,450 平方公里，占苏南总面积的 8%，南京总面积的 40%。

根据《南京江北新区总体规划》，江北新区中心城由浦口、高新-大厂两个组团组成，其中高新-大厂组团是江北新区以及苏北、皖北等更大区域的科技研发中心，以发展科技服务、科技研发、高新技术等功能为主。根据规划，江北新区将形成 3 个中心城、2 个新城和 7 个新市镇，3 个中心城为浦口片区、高新-大厂片区、雄州片区。其中，高新-大厂片区定位于科技研发中心，以发展科技服务、科技研发、高新技术、职业教育等功能为主，规划 2030 年人口规模约 75 万人。该区域规划范围，东到宁洛高速公路，南到长江，西到津浦铁路，北到三环公路及中山科技园，总面积约 151 平方公里，定位主要是为南钢、南化、南热、华能等大型重工业企业的生产制造功能及其配套的居住生活功能。高新片区有南京北站铁路客运站、江北快速公路、纬三路过江隧道、南京地铁 3 号线、宁天城际轻轨、南京地铁 S8 号线、A1 线、A2 线。南京北站的规划区域位于林场站地区，将建成类似于南京南站的无缝换乘综合交通枢纽，既有铁路，又有长途客运、地铁、公交、出租等多种运输方式。目前，江北新区已成为南京市乃至整个江苏省的发展重点，发展前景较好。

（四）发行人地域经济情况

1、南京市经济发展现状

江苏省是全国经济强省，而南京市作为省会城市，是江苏省政治、经济、科教和文化中心。南京市城市面积为 6,587.02 平方公里，2020 年常住人口为 850.00 万人。南京市位于中国沿海开放地带与长江流域开发地带的交汇处，是长三角经济核心区的重要区域中心城市，是国家重要的综合性交通枢纽和通信枢纽城市。

南京市是全国重要的综合性工业生产基地。经过多年的发展形成了电子信息、石油化工、汽车制造、钢铁为支柱，以软件和服务外包、智能电网、风电光伏、轨道交通等新兴产业为支撑，先进制造业和现代服务协调发展的产业格局。

近年来，南京市沿着创新驱动、内生增长、绿色发展道路，向率先基本实现现代化目标大步前进，使全市经济实现了快速发展，各项经济指标保持高速增长。2018年-2020年，南京市实现地区生产总值分别为12,820.40亿元、14,030.15亿元和14,817.95亿元，按可比价格计算，比上年增长分别为8.0%、7.8%和4.6%；其中第一产业增加值分别为273.40亿元、289.82亿元和296.80亿元，增长0.6%、0.7%和0.9%；第二产业增加值分别为4,721.61亿元、5,040.86亿元和5,214.35亿元，增长6.5%、6.7%和5.6%；第三产业增加值分别为7,825.37亿元、8,699.47亿元和9,306.80亿元，增长9.1%、8.6%和4.1%。按常住人口计算，2020年全市人均地区生产总值达到165,681元，按年平均汇率折算为24,017美元。最近三年，三次产业增加值比例分别为2.1:36.9:61.0、

2.1:35.9:62.0和2.0:35.2:62.8，三次产业结构继续优化。

2020 年南京市全年一般公共预算收入 1,637.70 亿元，增长 3.7%。其中，税收收入 1,395.56 亿元、增长 1.6%，税比 85.2%。一般公共预算支出 1,754.62 亿元、增长 5.8%。全年全社会固定资产投资比上年增长 6.6%。第一产业、第二产业、第三产业投资分别增长 0.9%、5.6%、4.1%。分领域看，工业投资增长 11.0%，其中高技术制造业、工业技改投资分别增长 20.0%、5.5%，占工业投资比重分别为 51.5%、54.8%。高技术制造业投资中电子计算机及办公设备制造业、医药制造业、仪器仪表制造业、智能装备制造业投资分别增长 24.1%、51.4%、79.2%、30.5%。基础设施投资增长 1.2%，卫生社会工作投资增长 76.6%。

表 4-20：南京市最近三年财政收支情况

单位：亿元

名称	2018 年度	2019 年度	2020 年度
一般预算收入	1,470.02	1,580.03	1,637.70
其中：税收收入	1,242.49	1,373.83	1,395.60
政府性基金收入	1,614.62	1,704.67	2,208.40
一般预算财力	2,130	2,328	2,456.10
其中：市本级	862	913.9	969.80
区县	1,268	1,414.1	1,486.30
地方一般预算支出	1,532.71	1,658.60	1,754.62
政府性基金支出	1,589.89	1,945.73	2,187.70

2、南京市经济发展优势

（1）区位优势

南京地处辽阔的长江下游平原，地势平坦，是华东地区重要的交通、通讯枢纽，全市区域内铁路、公路、水运、空运、管道五种运输方式齐全，建立了全方位、立体化、大运量的交通运输网络，交通非常便利，使南京成为重要的国家综合交通枢纽。同时南京是国家重要

创新基地和科技创新中心，现代服务中心、现代服务业基地和先进制造业基地，长江航运物流中心，这奠定了南京作为华东地区中心城市的基础。而且南京濒江近海，“黄金水道”穿城而过，南京港作为天然良港已成为远东内河第一大港，南京已成为华东、华中地区对外的一个水路枢纽，战略位置显著。

（2）工业优势

南京是中国重要的综合性工业生产基地。南京的电子、化工生产能力在国内城市中居第二位，车辆制造规模居第三位，机械制造业的技术、规模居国内领先地位，家用电器业、建材工业也都具有较大规模。目前南京已成为中国东部地区重工业与轻工业并重发展，工业门类齐全，以电子、汽车、化工为主导产业的综合性工业基地，为落户企业的良好发展提供了优越的条件。

（3）旅游资源丰富

南京历史文化悠久，是中国著名的四大古都及历史文化名城之一。公元前 472 年，越王勾践灭吴后，在今中华门西南侧建城，开创了南京的城垣史。公元 3 世纪以来，先后有东吴、东晋和南朝的宋、齐、梁、陈，以及南唐、明、太平天国、中华民国共计 10 个朝代和政权在此建都立国，南京故有“六朝古都”、“十朝都会”之称。悠久的历史为南京创造了丰富的旅游资源，每年吸引世界各地的大量游客前来观光旅游，为南京旅游相关产业的发展提供了巨大的发展空间。

3、江北新区经济发展优势

目前江北新区拥有中国（江苏）自由贸易试验区，高新区、化工

园、海峡两岸科工园 3 个国家级园区，浦口经济开发区、六合经济开发区 2 个省级经济开发区。近几年，江北新区的紫金科技创业特别社区发展迅速，各类科技创新平台、大学科技园和工程中心 50 多个，强力聚集国内外知名的高科技企业及研发机构数百家，不断提高创业创新能力和科技人才吸引力。随着南京江北新区的成立，发行人所在区域土地价值快速增长，作为江北新区重要的市级政府类平台企业，土地价值的快速增长为企业的业务发展提供了重要机遇与保障。

2014-2019 年，江北新区的经济发展保持高速增长，特别是 386 平方公里的直管区，已经成长为南京优质经济资源的集聚区和创新增长的潜力区。最近三年，江北新区 GDP 分别为 1,471.05 亿元、1,800.99 亿元和亿元，增速分别为 9.5%、13.1%和 13.20%，增长率继续蝉联南京各区第一。

2018 年，江北新区一般公共预算收入 172.6 亿元，同口径增长 16%，其中，税收收入 162.5 亿元；一般公共预算支出 97.7 亿元，增长 19.4%。2018 年，江北新区政府性基金收入 314.6 亿元；政府性基金支出 339.8 亿元。

2019 年，江北新区一般公共预算收入 186.6 亿元，增长 8.1%；一般公共预算支出 120.5 亿元，增长 23.4%。2019 年，江北新区政府性基金收入 260.2 亿元；政府性基金支出 292.8 亿元。

第五节 企业主要财务情况

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2020 年度的会计报表进行了审计，出具了众环审字（2021）3310051 号标准无保留意见的审计报告。亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2018 年度、2019 年度的会计报表进行了审计，分别出具了亚会 B 审字（2019）1961 号和亚会 B 审字（2020）0217 号标准无保留意见的审计报告。投资者应当参照发行人 2018-2020 年度经审计及 2021 年 1-3 月未经审计的财务报表，以及本募集说明书中其他部分对发行人的历史财务数据的注释。

2018 年度，发行人审计机构由中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）变更为亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙），系发行人为更好的开展投融资工作，选择优质及合适的合作伙伴，该事项对本期债券不构成风险。

2020 年度，为了保持审计独立性，提高审计质量，经公司研究决定对审计机构进行轮换。经洽商，公司决定聘用中审众环会计师事务所（特殊普通合伙），该事项对本期债券不构成风险。

2019 年审计报告涉及期初数调整的科目及具体金额如下：

单位：元

科目	2018 年审计报告列报期末金额	2019 年审计报告列报期初金额
货币资金	13,936,533,650.44	13,947,661,267.32
其他应收款	9,313,485,727.98	9,347,039,456.31
长期股权投资	221,345,979.71	232,075,530.74
固定资产	483,211,580.37	483,215,071.02
应付职工薪酬	4,666,240.97	4,730,008.95
应交税费	796,251,153.34	796,390,505.04

其他应付款	2,255,372,959.24	2,304,427,065.16
资本公积	11,894,236,516.33	11,908,353,543.78
未分配利润	3,361,218,373.68	3,353,358,507.52

2020 年审计报告涉及期初数调整的科目及具体金额如下：

单位：元

科目	2019 年审计报告列报期末金额	2020 年审计报告列报期初金额
货币资金	12,721,721,939.82	14,297,235,278.28
应收账款	2,831,647,700.55	4,413,485,995.31
预付款项	727,612,798.81	801,535,753.12
其他应收款	12,040,009,957.98	12,156,506,770.64
存货	40,423,520,862.61	42,364,056,620.46
其他流动资产	662,795,760.93	691,993,614.94
长期股权投资	632,120,471.93	673,320,313.81
可供出售金融资产	3,778,978,010.20	3,742,024,783.20
投资性房地产	11,176,306,660.00	11,372,580,362.00
固定资产	601,418,501.37	681,464,988.55
在建工程	2,556,621,506.90	2,761,018,362.82
无形资产	569,755,174.53	570,183,768.09
长期待摊费用	206,181,030.01	204,978,193.13
递延所得税资产	54,981,221.34	49,908,257.50
其他非流动资产	1,497,020,645.69	1,363,208,895.16
应付职工薪酬	6,342,931.77	8,334,048.01
应付账款	1,620,068,220.13	1,753,473,941.93
预收款项	444,113,755.06	553,043,348.32
应交税费	179,662,810.82	244,749,716.95
其他应付款	4,790,437,017.90	5,002,969,010.88
一年内到期的非流动负债	8,339,098,090.68	9,489,377,713.92
长期借款	23,371,482,230.00	24,747,602,230.00
长期应付款	4,062,080,472.28	5,540,792,547.15
递延收益	107,883,429.18	122,538,867.49
递延所得税负债	1,265,539,557.06	1,284,829,696.10
其他非流动负债	238,007,985.00	250,807,985.00
资本公积	16,406,923,090.71	17,121,988,213.09
其他综合收益	1,762,443,608.41	1,788,545,989.49
未分配利润	3,475,689,364.87	3,778,992,276.89
少数股东权益	186,978,499.43	231,515,193.31

一、发行人报告期内主要财务数据及财务指标

（一）主要财务数据

表 5-1：发行人最近三年及一期主要财务数据

单位：万元

项目	2021 年 3 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
资产总额	11,946,261.43	11,291,340.28	9,615,356.20	7,440,196.21
其中：流动资产	9,062,538.67	8,584,817.39	7,472,481.40	6,035,025.35
负债总额	8,585,417.25	7,856,577.26	6,582,616.14	5,115,798.17
其中：流动负债	2,541,592.60	2,738,888.70	1,832,992.88	1,179,305.22
少数股东权益	21,561.80	19,893.10	23,151.52	15,611.01
所有者权益合计	3,360,844.19	3,434,763.01	3,032,740.06	2,324,398.04
项目	2021 年 3 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
营业收入	16,631.64	512,401.53	414,911.40	169,262.24
营业成本	11,451.41	397,378.76	340,375.82	124,470.85
营业利润	-30,320.30	37,447.73	45,287.49	24,540.70
利润总额	-29,732.63	39,533.28	45,192.58	24,647.33
少数股东损益	-631.30	100.53	2,340.03	-182.42
净利润	-32,074.42	18,632.47	30,824.41	17,377.74
经营活动产生的现金流量净额	-255,076.83	-280,346.79	-460,168.62	-356,244.43
投资活动产生的现金流量净额	-210,530.20	-417,206.47	-624,675.20	-318,271.37
筹资活动产生的现金流量净额	509,530.98	1,036,745.16	876,849.96	471,197.05
现金及现金等价物净增加额	45,101.48	325,707.01	-200,980.41	-192,652.33

(二) 主要财务指标

表 5-2：发行人最近三年及一期主要财务指标

项目	2021 年 3 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
资产负债率 (%)	71.87	69.58	68.46	68.76
流动比率 (倍)	3.57	3.13	4.08	5.12
速动比率 (倍)	1.46	1.34	1.77	2.17
项目	2021 年 3 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
应收账款周转率 (次/年)	0.03	0.97	1.38	0.89
存货周转率 (次/年)	0.00	0.09	0.09	0.04
总资产周转率 (次/年)	0.00	0.05	0.05	0.02
净资产收益率 (%)	-0.94	0.58	1.15	0.74

注：1、资产负债率=负债总额/资产总额

2、流动比率=流动资产/流动负债

3、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

4、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

5、存货周转率=营业成本/存货平均余额

6、总资产周转率=营业收入/总资产平均余额

7、净资产收益率=净利润/所有者权益平均余额

二、发行人财务分析

（一）资产负债结构分析

1、资产结构分析

表 5-3：最近三年及一期末发行人资产结构分析

单位：万元、%

项目	2021 年 3 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：								
货币资金	1,748,185.36	14.63	1,700,509.61	15.06	1,429,723.53	14.87	1,394,766.13	18.75
应收票据	62.95	0.00	-	-	-	-	-	-
应收账款	560,678.16	4.69	617,099.92	5.47	441,348.60	4.59	159,475.12	2.14
预付款项	75,147.01	0.63	60,318.64	0.53	80,153.58	0.83	32,470.24	0.44
其他应收款	1,195,243.53	10.01	1,190,680.92	10.55	1,215,650.68	12.64	934,703.95	12.56
存货	5,352,291.75	44.80	4,915,834.29	43.54	4,236,405.66	44.06	3,471,443.80	46.66
其他流动资产	130,929.90	1.10	100,374.01	0.89	69,199.36	0.72	42,166.12	0.57
流动资产合计	9,062,538.67	75.86	8,584,817.39	76.03	7,472,481.40	77.71	6,035,025.35	81.11
非流动资产：								
可供出售金融资产	-	-	576,887.11	5.11	374,202.48	3.89	292,064.54	3.93
持有至到期投资	1,042.00	0.01	1,042.00	0.01	1,006.01	0.01	1,000.01	0.01
长期股权投资	137,316.54	1.15	119,253.42	1.06	67,332.03	0.70	23,207.55	0.31
其他权益工具投资	566,404.65	4.74	-	-	-	-	-	-
投资性房地产	1,356,100.81	11.35	1,318,805.62	11.68	1,137,258.04	11.83	682,889.36	9.18
固定资产	60,666.92	0.51	59,994.93	0.53	68,146.50	0.71	48,321.51	0.65
在建工程	435,762.98	3.65	345,608.24	3.06	276,101.84	2.87	175,224.22	2.36
使用权资产	25,573.22	0.21	-	-	-	-	-	-
无形资产	110,587.92	0.93	105,781.33	0.94	57,018.38	0.59	550.73	0.01
长期待摊费用	35,445.59	0.30	25,407.96	0.23	20,497.82	0.21	18,804.63	0.25
递延所得税资产	9,634.76	0.08	9,634.76	0.09	4,990.83	0.05	7,407.05	0.10

其他非流动资产	145,187.37	1.22	144,107.49	1.28	136,320.89	1.42	155,701.27	2.09
非流动资产合计	2,883,722.77	24.14	2,706,522.88	23.97	2,142,874.80	22.29	1,405,170.86	18.89
资产总计	11,946,261.43	100.00	11,291,340.28	100.00	9,615,356.20	100.00	7,440,196.21	100.00

最近三年及一期末，发行人资产规模分别为 7,440,196.21 万元、9,615,356.20 万元、11,291,340.28 万元、11,946,261.43 万元，资产规模保持稳定增长，主要原因是存货、投资性房地产、在建工程等资产的增幅较为明显。

主要科目说明如下：

（1）流动资产

最近三年及一期末，发行人流动资产分别为 6,035,025.35 万元、7,472,481.40 万元、8,584,817.39 万元、9,062,538.67 万元，占总资产的比重分别为 81.11%、77.71%、76.03%、75.86%。发行人流动资产以存货、货币资金、其他应收款为主。最近三年及一期末，发行人非流动资产分别为 1,405,170.86 万元、2,142,874.80 万元、2,706,522.88 万元、2,883,722.77 万元，占总资产的比重分别为 18.89%、22.29%、23.97%、24.14%。发行人非流动资产主要由投资性房地产、可供出售金融资产、在建工程、其他非流动资产和固定资产构成。总体来看，发行人资产规模稳中有增，资产构成中流动资产占比较大，公司资产流动性很高。

① 货币资金

最近三年及一期末，发行人货币资金分别为 1,394,766.13 万元、1,429,723.53 万元、1,700,509.61 万元、1,748,185.36 万元，占总资产

的比例分别为 18.75%、14.87%、15.06%、14.63%。货币资金主要由银行存款和其他货币资金组成，其中其他货币资金主要为保证金存款。2021 年 3 月末货币资金中使用受限制的金额为 11,940.27 万元，主要为存单质押借款、银行贷款保证金和保证金。

表 5-4：最近一年及一期末发行人货币资金情况

单位：万元、%

项目	2021 年 3 月末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比
现金	6.03	-	5.50	-
银行存款	1,747,970.34	99.99	1700,295.27	99.99
其他货币资金	208.99	0.01	208.84	0.01
合计	1,748,185.36	100.00	1,700,509.61	100.00

② 应收账款

最近三年及一期末，发行人应收账款金额分别为 159,475.12 万元、441,348.60 万元、617,099.92 万元、560,678.16 万元，应收账款占总资产的比重分别为 2.14%、4.59%、5.47%、4.69%。截至 2021 年 3 月末，发行人对南京高新技术产业开发区管理委员会、南京市江北新区管理委员会财政局的应收款金额合计 262,278.42 万元，主要为发行人应收南京市江北新区管理委员会财政局、南京高新技术产业开发区管理委员会的基础设施改造收入等款项。发行人政府性应收款具有工程业务背景，符合国家相关规定。

表 5-5：2020 年末发行人应收账款前五名明细情况

单位：万元、%

序号	欠款单位	入账科目	入账价值	账龄	占比	坏账准备	性质
1	南京高新技术产业开发区管理委员会	应收账款	265,714.46	1 年以内	42.80	-	工程款

2	南京市江北新区产业技术研创园管理办公室	应收账款	128,369.22	0 至 5 年	20.68	-	工程款
3	南京市江北新区管理委员会	应收账款	77,464.93	1 年以内	12.48	-	工程款
4	南京化学工业园区管理委员会	应收账款	69,355.84	1 年以内	11.17	-	工程款
5	南京市六合区人民政府长芦街道办事处	应收账款	33,869.76	0 至 2 年	5.46	-	工程款
合计	-	-	574,774.20	-	92.59	-	-

表 5-6：2021 年 3 月末发行人应收账款前五名明细情况

单位：万元、%

序号	欠款单位	入账科目	入账价值	账龄	占比	坏账准备	性质
1	南京高新技术产业开发区管理委员会	应收账款	184,813.49	1 年以内	32.75	-	工程款
2	南京市江北新区管理委员会	应收账款	77,464.93	1 年以内	13.73	-	工程款
3	南京江北新区产业技术研创园管理办公室	应收账款	75,888.94	1-4 年	13.45	-	工程款
4	南京江北新区产业技术研创园管理办公室	应收账款	44,325.23	1 年以内	7.85	-	工程款
5	南京市六合区人民政府长芦街道办事处办公室	应收账款	33,869.76	1 年以内	6.00	-	工程款
合计	-	-	416,362.35	-	73.78	-	-

③ 预付款项

最近三年及一期末，发行人预付款项金额分别为 32,470.24 万元、80,153.58 万元、60,318.64 万元、75,147.01 万元，预付款项占总资产的比重分别为 0.44%、0.83%、0.53%、0.63%。发行人预付款项主要是预付工程款。

截至 2020 年末，发行人预付账款为 60,318.64 万元，截至 2020 年末主要预付款单位情况如下：

表 5-7：2020 年末发行人预付账款前五名明细情况

单位：万元、%

序号	债务单位	金额	账龄	占比	款项性质
1	南京市市政工程管理处建设发展有限公司	10,222.45	1年以内	16.95	预付工程款
2	南京宏亚建设集团有限公司江北分公司	7,981.68	1年以内	13.23	预付工程款
3	江苏通州四建集团有限公司	4,257.49	1年以内	7.06	预付工程款
4	南京明发科技商务城建设发展有限公司	4,000.00	3-5年	6.63	预付工程款
5	上海建工四建集团有限公司	3,857.83	1年以内	6.40	预付工程款
	小计	30,319.45	-	50.27	-

截至 2021 年 3 月末，发行人预付账款为 75,147.01 万元，截至 2021 年 3 月末主要预付款单位情况如下：

表 5-8：2021 年 3 月末发行人预付账款前五名明细情况

单位：万元、%

序号	债务单位	金额	账龄	占比	款项性质
1	南京市市政工程管理处建设发展有限公司	23,000.00	1年以内	30.61	预付工程款
2	南京宏亚建设集团有限公司	7,981.68	1年以内	10.62	预付工程款
3	江苏通州四建集团有限公司	4,000.00	1年以内	5.32	预付工程款
4	南京明发科技商务城建设发展有限公司	2,281.82	3-5年	3.04	预付工程款
5	上海建工四建集团有限公司	1,269.86	1年以内	1.69	预付工程款
	小计	38,533.36	-	51.28	-

④ 其他应收款

最近三年及一期末，发行人其他应收款金额分别为 934,703.95 万元、1,215,650.68 万元、1,190,680.92 万元、1,195,243.53 万元，其他应收款占总资产的比重分别为 12.56%、12.64%、10.55%、10.01%，报告期内其他应收款余额在总资产中占较大比重，主要系发行人为支持江北新区内企事业单位而与其形成较多往来款所致。发行人的其他应收款是正常经营行为所致，不存在变相替政府融资和违规拆借情形，合法合规。发行人政府性应收款具有相关业务背景，符合国家相关规

定。发行人近一年及一期末其他应收款主要往来明细如下：

表 5-9：2020 年末发行人其他应收款主要往来明细

单位：万元、%

序号	欠款单位	入账科目	金额	占比	坏账准备	性质
1	南京高新技术产业开发区管理委员会财政局	其他应收款	514,929.38	42.68	-	往来款
2	南京高新技术产业开发区土地储备中心	其他应收款	213,860.53	17.73	-	往来款
3	南京市浦口新城开发建设有限公司	其他应收款	105,000.00	8.70	-	往来款
4	南京市江北新区管理委员会	其他应收款	72,947.12	6.05	-	往来款
5	南京市浦口区人民政府泰山街道办事处财政所	其他应收款	41,954.95	3.48	-	往来款
合计	-	-	948,691.98	78.64		-

2020 年末，发行人其他应收款较 2019 年末减少 24,969.76 万元，主要原因是当年与南京高新技术产业开发区管理委员会财政局、南京沿江经济技术开发区有限公司等的往来款减少所致。南京高新技术产业开发区管理委员会等相关政府机构正在计划逐步清偿发行人的往来款。发行人政府性应收款具有相关业务背景，符合国家相关规定。

表 5-10：2021 年 3 月末发行人其他应收款主要往来明细

单位：万元、%

序号	欠款单位	入账科目	金额	占比	坏账准备	性质
1	南京高新技术产业开发区管理委员会财政局	其他应收款	514,929.38	43.08	-	往来款
2	南京高新技术产业开发区土地储备中心	其他应收款	213,860.53	17.89	-	往来款
3	南京市浦口新城开发建设有限公司	其他应收款	105,000.00	8.78	-	往来款
4	南京市江北新区管理委员会	其他应收款	100,888.28	8.44	-	往来款
5	南京市浦口区人民政府泰山街道办事处财政所	其他应收款	37,464.00	3.13	-	往来款

合计	-	-	972,142.19	81.33	-
----	---	---	------------	-------	---

截至 2021 年 3 月末，发行人其他应收款主要是与南京高新技术产业开发区管理委员会财政局的拆迁补偿款 514,929.38 万元，与南京市浦口新城开发建设有限公司的往来款 105,000.00 万元，与南京高新技术产业开发区土地储备中心的土地整理业务应收款项 213,860.53 万元等，以上款项均具有工程业务背景，均不涉及替地方政府融资的情况。发行人不存在涉及违反 43 号文为政府融资及违规拆借的情形。

公司将与经营直接相关的应收款项划分为经营性，否则为非经营性。发行人往来占款或资金拆借等非经营性其他应收款的决策权限为发行人总经理及财务负责人。决策的主要程序为：由业务部门发起，业务部门经办人填写审批表，经发行人财务负责人审核签字，提交发行人总经理审批，总经理审批通过后，即可进行资金拨付。发行人往来占款或资金拆借等非经营性其他应收款的交易对手方均为政府及相关部门以及辖区内国有背景的企业，决策的定价机制为：对政府及相关部门以及辖区内国有企业不收取资金占用费。

截至 2020 年末，发行人非经营性其他应收款均具有业务背景，具体明细如下：

欠款单位	金额（亿元）	形成原因	账龄
南京高新技术产业开发区管理委员会财政局	51.49	往来款	0-5 年
南京高新技术产业开发区土地储备中心	21.39	往来款	0-4 年
南京市浦口新城开发建设有限公司	10.50	往来款	3-4 年
南京市江北新区管理委员会	7.29	往来款	1-5 年
南京市浦口区人民政府泰山街道办事处财务所	4.19	往来款	1-5 年
合计	94.87		

⑤ 存货

最近三年及一期末，发行人存货余额分别为 3,471,443.80 万元、4,236,405.66 万元、4,915,834.29 万元、5,352,291.75 万元，分别占资产总额的 46.66%、44.06%、43.54%、44.80%。公司主要业务范围主要包括南京高新技术产业开发区内的土地一级开发、厂房建设、基础配套设施建设和对市政工程建设进行管理，公司进行基础设施建设时支付的资金先在存货中核算，因此存货余额较大。

表 5-11：发行人 2020 年末及 2021 年 3 月末存货构成情况明细

单位：万元、%

项目	2021 年 3 月末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比
开发成本	5,211,722.84	97.37	4,775,265.38	97.14
开发产品	116,758.68	2.18	116,758.68	2.38
工程施工	23,726.05	0.44	23,726.05	0.48
其他	84.17	0.01	84.17	-
合计	5,352,291.75	100.00	4,915,834.29	100.00

截至 2021 年 3 月末，发行人存货中主要开发产品明细如下：

项目名称	2021 年 3 月末	
	金额（万元）	占比
复建房三期（高层）	12,058.23	10.33%
盘欣家园项目	1,426.28	1.22%
盘城新居（三期）小区	3,538.99	3.03%
泰山 74 亩（新荣家园）	13,200.83	11.31%
沿江 150 亩（蓝海雅苑）	280.85	0.24%
泰山 350E（盛泰嘉园）	14,536.63	12.45%
凤滨嘉园二期	2,005.03	1.72%
凤滨嘉园一期	326.75	0.28%
聚瑞家园二期	40.94	0.04%
聚瑞家园一期	385.50	0.33%
芳庭潘园 33-48	53.98	0.05%
芳庭潘园 49-64	178.77	0.15%
芳庭潘园 65-81	61.09	0.05%

山潘二村	18,693.76	16.01%
仁锦苑二期	5,043.83	4.32%
仁锦苑一期	998.40	0.86%
晓山路南侧三期	9,097.72	7.79%
怡景家园二期	203.29	0.17%
怡景家园一期	47.70	0.04%
永恒二期	36.90	0.03%
永恒一期	394.23	0.34%
杜圩景河苑	13,515.42	11.58%
方水大厦	93.13	0.08%
雄州二期	540.43	0.46%
树屋十六栋	12,927.55	11.07%
中丹园项目	6,038.19	5.17%
合计	115,724.42	99.11%

截至 2021 年 3 月末，发行人存货中主要开发成本明细如下：

项目名称	2021 年 3 月末	
	金额	占比
盘城园区	973,293.05	18.68%
泰山园区	780,081.63	14.97%
高新北路片区老城改造项目	313,636.66	6.02%
老区	210,019.98	4.03%
产业区三期	144,536.45	2.77%
NO.新区 2018G03	132,680.79	2.55%
二期工程--江苏省产业技术研究院专业研究所	122,809.64	2.36%
产业区四期	99,046.16	1.90%
产业园三期	94,800.85	1.82%
启动区 660 亩--D 地块	90,395.07	1.73%
泰山 350 亩 A 地块保障房项目（350 亩）	78,404.44	1.50%
杜圩景河苑二期	61,676.51	1.18%
江北国际文化创意街区	54,244.13	1.04%
龙山南路租赁住房项目	53,823.00	1.03%
葛塘 5、6 号地块一期 B 区	50,642.14	0.97%
浦仪高速（润泰六、七期地块）经济适用房（拆迁安置房）项目	46,582.79	0.89%
宁新区管建[2018]4 号关于大厂、盘城街镇片区雨污分流工程	46,505.61	0.89%

共享空间	46,268.19	0.89%
二期工程--智能制造研发设计中心项目	45,206.28	0.87%
南京软件园人才公寓项目	40,672.91	0.78%
中欧轨道智能交通国际研创基地启动区项目	39,867.11	0.76%
盘城新居四组团经济适用房项目	36,920.74	0.71%
二期工程--二期人才公寓项目	36,717.60	0.70%
葛塘 5、6#地块一期 A 区	36,625.15	0.70%
复建房四期	33,828.15	0.65%
拆迁工程	31,510.69	0.60%
乔谊河东侧经济适用房项目	29,283.42	0.56%
智能制造产业园内土地一级整理	29,026.86	0.56%
启动区 660 亩--一期市政道路及配套项目	27,982.28	0.54%
三期工程--三期、四期市政道路及配套项目	27,761.26	0.53%
创源大厦项目	27,407.56	0.53%
盘城新居二期 128 亩（北园代建安置房土地拆迁成本）	26,949.88	0.52%
宁新区管建[2018]5 号关于南京江北新区顶山板块雨污分流工程	26,690.64	0.51%
泰山 350E（盛泰嘉园）	24,536.63	0.47%
树屋十六栋	22,927.55	0.44%
宁新区管建函[2018]6 号关于纬八路东延道路新建工程（泰冯路-天华北路段）	22,652.22	0.43%
二期工程--二期市政道路及配套项目	22,365.51	0.43%
关于南京高新区新民雨水泵站工程项目	21,411.59	0.41%
泰山 150 亩保障性住房项目	21,339.92	0.41%
宁高管外备字[2017]4 号关于星火路、永锦路、万家坝路高压走廊迁改工程项目	20,000.29	0.38%
合计	4,051,131.32	77.73%

上述项目因均未完成项目结算，仍未完工，未来随着项目陆续完工，发行人将根据委托建设协议，逐年确认收入，并按期回款。

（2）非流动资产

最近三年及一期末，发行人非流动资产分别为 1,405,170.86 万元、2,142,874.80 万元、2,706,522.88 万元、2,883,722.77 万元，占总资产的比重分别为 18.89%、22.29%、23.97%、24.14%。发行人非流动资

产总金额占比较为稳定，主要包括：长期股权投资、投资性房地产、可供出售金融资产、固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用等。

① 可供出售金融资产

最近三年及一期末，发行人可供出售金融资产金额分别为 292,064.54 万元、374,202.48 万元、576,887.11 万元、0 万元，分别占资产总额的 3.93%、3.89%、5.11%、0%。发行人作为国有企业，可供出售金融资产主要是公司参股的高新区内大型国资企业和部分高科技型企业以及少量持有至到期债权投资。

2020 年末，发行人按公允价值计量的可供出售金融资产主要为其持有的南京银行股份有限公司、航天工业发展股份有限公司和江苏紫金农村商业银行股份有限公司的股票，账面余额共计 166,713.12 万元。发行人以财务报表截至当日股票的市值作为入账依据确认其账面价值。截至 2020 年末，发行人持有南京银行股份 2,047.50 万股，市值 14,683.68 万元；持有航天发展股份 5,309.56 万股，市值 139,676.84 万元；持有紫金银行股份 3,454.30 万股，市值 12,352.60 万元。

2021 年 3 月末，发行人可供出售金融资产余额共计 0 万元，系 2021 年起，金融工具准则开始全面实施，可供出售金融资产转为其他权益工具投资所致。

② 长期股权投资

最近三年及一期末，发行人长期股权投资账面价值分别为 23,207.55 万元、67,332.03 万元、119,253.42 万元、137,316.54 万元，

分别占资产总额的 0.31%、0.70%、1.06%、1.15%。报告期内，发行人长期股权投资总金额呈逐年上涨趋势，主要是因为发行人对其他企业的投资略有增加。

表 5-12：2021 年 3 月末发行人长期股权投资明细情况

被投资单位	核算方法	2021 年 3 月末余额 (万元)	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	期末减值准备
南京超新材料科技发展有限公司	成本法	310.00	55.00	55.00	310.00
南京化院中山科技创业园有限责任公司	权益法	1,097.70	50.00	50.00	0.00
江苏水科尚禹能源技术研究院有限公司	成本法	69.56	-	-	0.00
南京集成电路设计服务产业创新中心有限公司	权益法	8,310.52	46.00	46.00	0.00
南京江北思佰益股权投资管理有限公司	权益法	200.17	20.00	20.00	0.00
江苏同创谷新材料研究院有限公司	成本法	10.22	-	-	0.00
南京超算网络有限公司	权益法	25.68	-20.21	-	0.00
南京华睿脑科学研究院有限公司	权益法	112.86	10.11	-	0.00
南京绿色科技研究院有限公司	权益法	130.58	25.93	25.93	0.00
江苏集萃新型药物制剂技术研究所有限公司	权益法	77.52	20.00	20.00	0.00
江苏集萃医学免疫技术研究所有限公司	权益法	166.05	20.00	20.00	0.00
南京明发商业管理有限公司	权益法	9,444.15	20.00	20.00	0.00
南京力合长江创新中心有限公司	权益法	394.05	33.33	33.33	0.00
南京江北高新技术产业发展股权投资基金（有限合伙）	权益法	5,028.44	20.00	20.00	0.00
南京东方兰璞深度科技基金（有限合伙）	权益法	3,765.94	39.00	39.00	0.00
南京工大膜应用技术研究所有限公司	权益法	583.00	15.00	15.00	0.00
江苏集萃先进高分子材料研究所有限公司	权益法	180.00	25.00	25.00	0.00
南京绿色增材智造研究院有限公司	权益法	200.97	20.00	20.00	0.00
江苏长三角智慧水务研究院有限公司	权益法	169.80	20.00	20.00	0.00

江苏鸿程大数据技术与应用研究院有限公司	权益法	141.52	20.00	20.00	0.00
南京金体创业投资合伙企业（有限合伙）	权益法	4,893.65	49.00	30.00	0.00
南京先进计算产业发展有限公司	权益法	17,831.38	20.21	-	0.00
南京汉德数字孪生技术研究院有限公司	权益法	99.25	20.00	20.00	0.00
江苏集萃智能制造技术研究所有限公司	权益法	1,079.92	25.00	-	0.00
南京星纳赫源创业投资合伙企业（有限合伙）	权益法	14,890.97	24.75	-	0.00
拾斛科技（南京）有限公司	权益法	2,000.00	20.00	-	0.00
交大材料科技（江苏）研究院	权益法	30.76	20.00	-	0.00
南京度量衡壹号互联网产业投资中心（有限合伙）	权益法	176.34	20.00	20.00	0.00
中科超精（南京）科技有限公司	权益法	28,830.91	29.00	-	0.00
南京地下空间高技术产业研究院有限公司	权益法	268.26	30.00	30.00	0.00
南京浩翔基础软件研究院有限公司	权益法	215.92	20.00	20.00	0.00
南京夷盛文化产业投资基金合伙企业（有限合伙）	权益法	582.42	20.00	20.00	0.00
南京智慧岩土工程技术研究院有限公司	权益法	43.45	20.00	-	0.00
南京微米电子产业研究院	权益法	141.30	20.00	-	0.00
新睿信智能物联研究院（南京）有限公司	权益法	91.65	20.00	-	0.00
南京达泰创业投资合伙企业（有限合伙）	权益法	6,000.00	-	-	0.00
南京北众创识智能信息产业投资合伙企业（有限合伙）	权益法	5.58	28.00	28.00	0.00
南京鼎诺生物医药科技有限公司	权益法	5,000.00	49.50	49.50	0.00
南京金浦消费智造股权投资基金合伙企业（有限合伙）	权益法	7,690.00	23.85	23.85	0.00
南京元络芯科技有限公司	权益法	2,000.00	20.00	20.00	0.00
南京江北佳康科技创业投资合伙企业（有限合伙）	权益法	15,336.07	36.74	-	0.00
合计	-	137,626.56	-	-	310.00

③ 固定资产

最近三年及一期末，发行人固定资产账面价值分别为 48,321.51 万元、68,146.50 万元、59,994.93 万元、60,666.92 万元，分别占资产总额的 0.65%、0.71%、0.53%、0.51%，发行人固定资产包括房屋建筑物、机器设备、运输工具、办公设备、电子设备及其他。截至 2021 年 3 月末，发行人固定资产中主要为房屋及建筑物。2021 年 3 月末，房屋及建筑物账面价值 21,237.29 万元，主要包括发行人名下高新花苑、鼎泰家园及裕民家园的房产、车库及储藏室，金额合计约 2,657.15 万元；子公司生物医药谷名下综合服务中心 5,637.16 万元（坐落于浦口区高新区星火北路 20 号，土地证号：宁浦国有（2013）第 19626P 号）；子公司南京北园投资置业有限公司名下北园大厦 5,288.04 万元（坐落于浦口区高新区新科一路 2-2 号，不动产权证号：苏（2017）宁浦不动产权第 0031804 号）。

表 5-13：发行人 2020 年末及 2021 年 3 月末主要固定资产明细

单位：万元、%

项目	2021 年 3 月末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比
房屋及建筑物	21,237.29	39.59	21,590.25	40.76
专用设备	7,232.07	13.48	5,049.10	9.53
运输设备	259.80	0.48	345.73	0.65
电子及办公设备	2,777.02	5.18	3,044.23	5.75
其他设备	22,140.54	41.27	22,945.44	43.31
合计	53,646.72	100.00	52,974.74	100.00

④在建工程

最近三年及一期末，发行人在建工程金额分别为 175,224.22 万元、276,101.84 万元、345,608.24 万元、435,762.98 万元，分别占资产总额

的 2.36%、2.87%、3.06%、3.65%，呈逐年增长趋势，主要系生物谷平台建设等项目余额增加所致。

表 5-14：2021 年 3 月末发行人主要在建工程明细情况

单位：万元

项目名称	期末余额
北联天地项目	2,508.72
北联永康广场项目	242.90
北联永泰广场项目	614.89
江北永安大厦项目	509.46
铁桥邻里服务中心项目	91.43
商务中心	51,912.37
研发楼三期	40,372.62
化学之光	23,481.40
聚慧园	50,578.60
加速器六期	20,001.74
药谷人才公租房	48,007.46
加速器五期	3,336.73
其他工程	81,478.67
现代产业创新中心	31,303.47
南苑邻里服务中心	24,695.67
南京生物医药谷租赁住房（三期）	8,418.45
中国气象谷启动区项目	11,634.87
南京智能制造产业园机器人及智能装备基地	3,833.69
南京江北花旗人居环境示范村建设项目一期工程	114.15
凤滨综合楼装修	1,294.53
ICC 数据中心机房设备采购	2,665.06
共享空间办公家具	137.64
先进网络计算与实验南京创新中心算力中心设备	2,514.88
载体扶梯	172.95
鲲鹏生态产业基地鲲鹏数字平台	5,000.00
江北新区先进光电集成技术研究院 10KV 变电所	296.71
江北新区生物医药谷医疗综合体	20,543.93
合计	435,762.98

⑤无形资产

最近三年及一期末，发行人无形资产金额分别为 550.73 万元、57,018.38 万元、105,781.33 万元、110,587.92 万元，占比分别为 0.01%、

0.59%、0.94%、0.93%，发行人无形资产主要为土地使用权。根据南京高新区管理委员会于 2017 年 4 月 11 日出具的《关于划拨市政管道和道路及增加对南京高新技术经济开发有限责任公司投资的决定》，发行人将管网经营权等净值 283,442.08 万元的无形资产划拨给管委会，同时管委会拨付 750,475.20 万元增加发行人资本公积，其中包含管网划出的对价，除去管网对价的部分计入资本公积，截至 2021 年 3 月末无形资产的主要构成为土地使用权，具体明细如下表。

表 5-15：2021 年 3 月末无形资产中土地使用权情况

序号	土地使用权人	权证号	坐落	地类（用途）	使用权类型	面积（平方米）	账面价值（万元）
1	南京江北新区产业投资集团有限公司	苏（2019）宁浦不动产权第 0003438 号	江北新区沿江街道，东至星火北路、南至空地、西至磐石路、北至华泊仪器	科教用地（科技研发）	土地使用权	80,852.19	6,762.66
2	南京江北新区产业投资集团有限公司	苏（2019）宁浦不动产权第 0039090 号	江北新区龙王山西侧商办地块，东至方庄路，南至活力路，西至永锦路，北至科汇路	混合用途（商服及商务办公用地）	土地使用权	64,748.93	49,062.62
3	南京北联建设发展有限公司	苏（2020）宁浦不动产权第 0037645 号	江北新区文景路以南、江北快速路以西地块，东至江北快速路，西至祥和路，南至现状，北至文景路	商办混合用地	土地使用权	20,318.36	12,988.78
4	南京江北新区产业投资集团有限公司	苏（2020）宁浦不动产权第 0032475 号	江北新区沿江街道学府路 17-13 商办地块，东至社区中心，西至高新路，南至学府路，北至规划道路。	商办混合用地	土地使用权	11,821.37	12,884.53
5	南京北联建设发展有限公司	苏（2020）宁浦不动产权第 0032474 号	江北新区沿江街道学府路 17-21 商办地块，东至龙园路，西至蓝园路，南至学府路，北至规划道路。	商办混合用地	土地使用权	21,477.53	28,889.33

	合计					199,218.38	110,587.92
--	----	--	--	--	--	------------	------------

⑥投资性房地产

最近三年及一期末，发行人投资性房地产账面价值分别为 682,889.36 万元、1,137,258.04 万元、1,318,805.62 万元、1,356,100.81 万元，分别占资产总额的 9.18%、11.83%、11.68%、11.35%，报告期内发行人投资性房地产账面价值有所上升，主要系发行人持有的投资性房地产公允价值增加所致。发行人投资性房地产持有目的主要为自持并对外出租，且目前投资性房地产中房屋均已出租，同时由于该部分房产所在区域有活跃的房地产交易市场，公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对房地产的公允价值作出合理的估计，故发行人投资性房地产以评估法入账。

表 5-16：2021 年 3 月末发行人投资性房地产中房屋建筑物明细情况

资产名称	土地证号	证载土地面积 (m²)	房产证号	证载建筑面积 (m²)	余额 (万元)	是否抵押
研发大厦 A#(三星)	宁浦国用 (2005) 第 2640P 号	17,786.3	苏 (2019) 宁浦不动产权第 0032102 号	28,793	46,586.00	尚在抵押
商务办公楼	宁浦国用 (2015) 第 21299P 号	7,312.1	宁房权证浦变字第 528573 号	12,642	6,272.00	尚在抵押
软件园别墅	宁浦国用 (2010) 第 04099P 号	5,266.77	宁房权证浦初字第 205908-21 号	20,674	6,465.00	-
博腾 (26 号)	宁浦国用 (2010) 第 04099P 号	4,288.04	宁房权证浦初字第 346535 号	-	1,490.47	-
03#厂房	宁浦国用 (2009) 第 13762P 号	750.8	宁房权证浦变字第 465098 号	5,952	479.00	-
07#、08#厂房	宁浦国用 (2011) 第 02734P 号	364.9	宁房权证浦变字第 268249、262745 号	5,951	290.00	-
20#厂房 B1、B2	宁浦国用 (2009) 第 10614P 号	4,212.9	尚未办理产权证	5,818	1,762.00	-
28#厂房、29#厂房	宁浦国用 (2012) 第 06558P 号、宁浦国用 (2009) 第 08507P 号	10,190.7	宁房权证浦变字第 222722 号、29# 厂房正在办理	5,809	3,998.00	-
标准厂房 J01-A、J01-B	宁浦国用 (2012) 第 09593P 号	7,857.4	宁房权证浦变字第 232184 号	5,594	5,506.00	尚在抵押
金融综合楼 (4-5 层)	宁浦国用 (2019) 第 08503P 号	486.34	宁房权证浦转字第 101882 号	7,001	1,016.00	-

生物医药园（孵化器大楼）	宁浦国用（2012）第09596P号	10,336.7	正在办理	11,841	13,046.00	-
管委会大楼（办公大楼）	宁浦国用（2008）第09396P号	6,300	宁房权证浦变字第456758号	7,773.55	9,636.00	尚在抵押
管委会办公楼-招商研发楼		6,979.3		4,405.12	5,460.00	尚在抵押
三号A公寓、B公寓	宁浦国用（2009）第10611P	4,160	正在办理	12,659	2,706.00	-
物流中心	宁浦国用（2008）第09395P号	27,073.03	苏（2019）宁浦不动产权第0031826号	10,404	40,108.00	尚在抵押
生活服务中心	宁浦国用（2009）第12751P号	3,380.52	宁房权证浦变字第335012、362751、335016、335020、335036、330490号	17,726	9,685.00	-
南京软件园·动漫产业大楼项目（动漫大厦）	苏（2018）宁浦不动产第0075585号	21,618.3	宁房权证浦初字第231429号	13,204	47,464.00	尚在抵押
南京软件园·中科院软件产业中心项目（软件大厦）	苏（2018）宁浦不动产权第0075434号	19,162.19	宁房权证浦初字第231430号	13,273	46,711.00	尚在抵押
软件学院（沿江镇高新区工商培训）	宁浦国用（2002）字第01509号	2,346.7	宁房权证浦转字第101882号	8,202	6,076.00	尚在抵押
职工浴室	未提供	无	未提供	-	723.91	-
四维数字电力（北斗大厦）	宁浦国用（2013）第26634号	8,585.84	苏（2019）宁浦不动产权第0033207号	14,121	38,320.00	尚在抵押
裕民家园（68套）	未提供	1,295.7	未提供	18,533	16,587.00	-

鼎泰家园（17 套）	未提供	247.8	未提供	19,205	2,687.60	-
高新花苑公寓 108 套	未提供	448.3	未提供	19,568	10,694.80	-
珠江大厦房屋	宁玄国用（99）字第 15971 号	61.8	宁房权证玄初字第 001368 号	13,713	1,072.00	尚在抵押
鼎业百泰大楼	宁浦国用（2011）第 11525P 号	12,185.8	苏（2019）宁浦不动产权第 0031476 号	12,985	34,814.00	尚在抵押
鼎业百泰生物大楼	宁浦国用（2013）第 10630P 号	11,666.8	苏（2019）宁浦不动产权第 0031502 号	12,666	45,421.00	尚在抵押
万洁房产	宁浦国用（2014）第 12060 号	20,044.99	宁房权证浦转字第 463185-87 号	6,637	3,913.00	-
旭日爱上城 192 套	详见注解 1	1,607.96	详见注解 1	14,780	16,335.60	-
生物医药谷研发楼	宁浦国用（2015）第 00424 号	11,011.8	苏（2018）宁浦不动产第 0075616 号	13,536	63,482.00	尚在抵押
南京生物医药研究院及生物医药创新平台大楼项目	正在办理	73,683.7	正在办理	10,611	43,697.00	-
明发集团总部基地一期园区 5 号楼二单元	-	-	-	-	4,281.97	-
加速器一期	未提供	15,666.7	苏（2016）宁浦不动产权第 0016216 号	4,976.26	10,911.00	-
加速器二期	未提供	53,131.39	苏（2017）宁浦不动产权第 0067355 号	6,226.562084	43,385.00	-

加速器三期	未提供	15,264.31	苏（2016）宁浦不动产权第 0026717 号	4,048	9,195.00	-
加速器四期（一期）	宁浦国用（2015）第 11070 号	17,866.79	苏（2019）宁浦不动产权第 0019861 号	4,125	6,802.00	-
制剂加速器	宁浦国用（2016）第 08288 号	30,288.1	-	4,169	11,727.00	-
研发中心（会展中心）	-	22,036.15	苏（2019）宁浦不动产权第 0032688 号	13,298	58,369.00	-
研发楼一期 2#楼(B 栋)	宁浦国用（2012）第 14404P 号	22,023.7	宁房权证浦初字第 498965/502111	-	59,660.00	尚在抵押
孵鹰大厦	未提供	28,970.03	苏（2018）宁浦不动产权第 0026115 号	9,561.499714	110,038.43	-
腾飞大厦	宁浦国用（2014）第 23754 号	27,040.87	-	7,508.52	124,713.51	-
智达路 6 号	-	83,490.12	苏（2019）宁浦不动产权第 0004837 号	-	75,740.00	尚在抵押
裕西路 6 号	-	33,103.3	苏（2019）宁浦不动产权第 0007912 号	-	5,868.00	-
博富路 9 号 7 幢	-	41,067.1	苏（2018）宁六不动产权第 0001602 号	1,914	81,328.00	尚在抵押
科创大道 9 号 17 幢（23）	宁六国用（2016）第 06486 号	15,435.91	-	80,356.9		尚在抵押
	宁六国用（2015）第 13958 号	62,981.1	-			

科创大道 9 号 46 幢、40 幢	宁六国用（2012）第 00822 号	41,398.60	-	159,672.84		尚在抵押
	宁六国用（2012）第 00821 号	62,293.00	-			
53 套办公房地产	-	-	-	10,929.67	5,869.00	-
3 套商业房地产、23 套办公房地产	-	-	宁房权证六初字第 332466 号	6,707.84	4,798.00	-
合计					1,048,766.29	-

2、负债结构分析

表 5-17：最近三年及一期末发行人负债结构分析

单位：万元、%

项目	2021 年 3 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：								
短期借款	90,300.00	1.05	47,000.00	0.60	66,900.00	1.02	27,000.00	0.53
应付票据	898.48	0.01						
应付账款	228,751.23	2.66	249,461.66	3.18	175,347.39	2.66	124,535.40	2.43
预收款项	222,314.45	2.59	191,623.67	2.44	55,304.33	0.84	26,300.19	0.51
应付职工薪酬	404.42	0.00	1,013.63	0.01	833.40	0.01	473.00	0.01
应交税费	16,512.34	0.19	31,809.27	0.40	24,474.97	0.37	79,639.05	1.56
其他应付款	830,758.09	9.68	797,385.99	10.15	500,296.90	7.60	230,442.71	4.50
一年内到期的非流动负债	1,151,638.00	13.41	1,360,279.80	17.31	948,937.77	14.42	689,853.71	13.48
其他流动负债	15.59	0.00	60,314.68	0.77	60,898.10	0.93	1,061.16	0.02
流动负债合计	2,541,592.60	29.60	2,738,888.70	34.86	1,832,992.88	27.85	1,179,305.22	23.05
非流动负债：								
长期借款	3,104,283.85	36.16	2,675,333.96	34.05	2,474,760.22	37.60	2,279,362.57	44.56
应付债券	1,963,350.65	22.87	1,518,831.69	19.33	1,554,966.13	23.62	1,109,990.50	21.70
租赁负债	25,291.66	0.29						
长期应付款	726,039.22	8.46	705,906.06	8.98	554,079.25	8.42	419,576.26	8.20
递延收益	20,245.99	0.24	18,109.52	0.23	12,253.89	0.19	8,984.89	0.18
递延所得税负债	148,912.26	1.73	160,160.61	2.04	128,482.97	1.95	112,949.52	2.21
其他非流动负债	55,701.03	0.65	39,346.73	0.50	25,080.80	0.38	5,629.22	0.11
非流动负债合计	6,043,824.65	70.40	5,117,688.56	65.14	4,749,623.26	72.15	3,936,492.95	76.95
负债合计	8,585,417.25	100.00	7,856,577.26	100.00	6,582,616.14	100.00	5,115,798.17	100.00

最近三年及一期末，发行人总负债分别为 5,115,798.17 万元、6,582,616.14 万元、7,856,577.26 万元、8,585,417.25 万元，呈逐年递增的趋势。其中，流动负债合计分别为 1,179,305.22 万元、1,832,992.88 万元、2,738,888.70 万元、2,541,592.60 万元，占总负债比重分别为 23.05%、27.85%、34.86%、29.60%。非流动负债合计分别为 3,936,492.95 万元、4,749,623.26 万元、5,117,688.56 万元、6,043,824.65

万元，呈逐年递增的趋势，占总负债比重分别为 76.95%、72.15%、65.14%、70.40%，占比较高。近年来发行人土地开发和基础设施建设业务不断增加，导致融资需求增加，同时发行人为匹配项目建设期，主动增加长期借款和应付债券的金额，导致了发行人近年来非流动负债的增加。

主要科目说明如下：

（1）流动负债

最近三年及一期末，流动负债合计分别为 1,179,305.22 万元、1,832,992.88 万元、2,738,888.70 万元、2,541,592.60 万元，占总负债比重分别为 23.05%、27.85%、34.86%、29.60%。发行人的流动负债主要由一年内到期的非流动负债、短期借款、应付账款和其他应付款构成。

① 短期借款

最近三年及一期末，发行人短期借款余额分别为 27,000.00 万元、66,900.00 万元、47,000.00 万元和 90,300.00 万元，分别占负债总额的 0.53%、1.02%、0.60%和 1.05%，占比较低，公司短期借款以保证借款、信用借款为主。近年来发行人短期借款规模逐年增加，主要系随着公司业务不断发展，发行人日常运营所需资金增加。

② 应付账款

最近三年及一期末，发行人应付账款余额分别为 124,535.40 万元、175,347.39 万元、249,461.66 万元、228,751.23 万元，分别占负债总额的 2.43%、2.66%、3.18%、2.66%。报告期末，发行人应付账款金额

较大，主要因其承接的土地开发整理和基础设施建设业务逐年增多，导致应付工程款较多。

表 5-18：2020 年末发行人重要应付款明细情况

单位：万元

序号	单位名称	金额	性质
1	浦口区浦飞房屋拆迁有限公司	84,122.42	尚未结算
2	南京市国土资源局浦口分局	17,192.54	尚未结算
3	江苏省苏中建设集团股份有限公司	1,193.75	尚未结算
4	南京市浦口区沿江街道财政所	706.02	尚未结算
合计		103,214.73	-

表 5-19：2021 年 3 月末发行人重要应付款明细情况

单位：万元

序号	单位名称	金额	性质
1	浦口区浦飞房屋拆迁有限公司	84,122.42	尚未结算
2	南京市国土资源局浦口分局	16,485.87	尚未结算
3	南京江北新区公用资产投资发展有限公司	55,000.00	尚未结算
4	南京江北科技发展有限公司	14,401.82	尚未结算
合计		170,010.11	-

③其他应付款

最近三年及一期末，发行人其他应付款（含应付利息、应付股利）余额分别为 230,442.71 万元、500,296.90 万元、797,385.99 万元、830,758.09 万元，分别占负债总额的 4.50%、7.60%、10.15%、9.68%。2020 年末，发行人其他应付款中包括应付利息 68,423.10 万元、应付股利 396.21 万元和其他应付款 728,566.68 万元。公司其他应付款主要是公司与政府机关或者单位的往来款，主要包括主要资金往来款、工程款、保证金、押金等。

表 5-20：2020 年末发行人账龄超过 1 年的重要其他应付款情况

单位：万元

序号	债权单位	金额	性质
1	XiYang Overseas Limited	305,919.14	往来款
2	南京高技术开发区公用事业公司	139,080.86	往来款
3	南京高欣水务有限公司	40,171.11	往来款
4	南京扬子国资投资集团有限公司	28,000.00	往来款
合计		513,171.11	-

表 5-21：发行人 2021 年 3 月末其他应付款前五大明细

单位：万元

序号	债权单位	金额	性质
1	喜扬海外有限公司 XiYang Overseas Limited	323,257.90	往来款
2	南京高新公用事业有限责任公司	124,847.43	往来款
3	南京高欣水务有限公司	46,579.23	往来款
4	南京扬子国资投资集团有限公司	29,332.19	往来款
5	南京市浦口区拆迁管理中心	11,000.00	往来款
合计		535,016.75	-

④一年内到期的非流动负债

最近三年及一期末，发行人一年内到期的非流动负债分别为 689,853.71 万元、948,937.77 万元、1,360,279.80 万元、1,151,638.00 万元，占总负债比例分别为 13.48%、14.42%、17.31%、13.41%。一年内到期的非流动负债主要为将在一年内到期的长期借款、应付债券和长期应付款。

(2) 非流动负债

最近三年及一期末，非流动负债合计分别为 3,936,492.95 万元、4,749,623.26 万元、5,117,688.56 万元、6,043,824.65 万元，占总负债比重分别为 76.95%、72.15%、65.14%、70.40%，金额呈逐年递增的趋势。近年来发行人土地开发和工程建设业务不断增加，导致融资需求增加，同时发行人为匹配项目建设期，主动增加长期借款和应付债券的金额，导致了发行人近年来非流动负债的增加。

①长期借款

最近三年及一期末，发行人长期借款余额分别为 2,279,362.57 万元、2,474,760.22 万元、2,675,333.96 万元、3,104,283.85 万元，占总负债比例分别为 44.56%、37.60%、34.05%、36.16%，余额呈现增加的趋势。发行人长期借款的变化与公司项目建设资金需求变化密切相关，由于报告期内公司建设项目较多，导致公司长期借款不断增加。随着公司的逐步发展，公司在项目建设和固定资产投资方面的资金需求未来将仍有一定程度的增长。

② 应付债券

最近三年及一期末，发行人应付债券余额分别为 1,109,990.50 万元、1,554,966.13 万元、1,518,831.69 万元、1,963,350.65 万元，占总负债比例分别为 21.70%、23.62%、19.33%、22.87%，余额呈现不断增加的趋势。截至 2021 年 3 月末，发行人应付债券余额较 2020 年末增加的原因是一季度新发行定向工具、公司债、企业债等所致。

③长期应付款

最近三年及一期末，发行人长期应付款余额分别为 419,576.26 万元、554,079.25 万元、705,906.06 万元、726,039.22 万元，占总负债比例分别为 8.20%、8.42%、8.98%、8.46%，主要为融资租赁借款、信托借款等。

3、所有者权益结构分析

表 5-22：2018-2021 年 1-3 月末所有者权益结构分析

单位：万元、%

项目	2021 年 3 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
实收资本	664,816.48	19.78	654,816.48	19.06	648,240.13	21.37	542,470.00	23.34
其他权益工具	255,551.27	7.60	255,551.27	7.44	49,887.50	1.64	49,887.50	2.15
资本公积	1,797,730.73	53.49	1,797,730.73	52.34	1,712,198.82	56.46	1,190,835.35	51.23
其他综合收益	257,099.27	7.65	296,603.19	8.64	178,854.60	5.90	148,925.62	6.41
盈余公积	42,508.26	1.26	42,508.26	1.24	42,508.26	1.40	41,332.71	1.78
未分配利润	321,576.37	9.57	367,659.98	10.70	377,899.23	12.46	335,335.85	14.43
归属于母公司所有者权益合计	3,339,282.38	99.36	3,414,869.91	99.42	3,009,588.54	99.24	2,308,787.04	99.33
少数股东权益	21,561.80	0.64	19,893.10	0.58	23,151.52	0.76	15,611.01	0.67
所有者权益合计	3,360,844.19	100.00	3,434,763.01	100.00	3,032,740.06	100.00	2,324,398.04	100.00

最近三年及一期末,发行人所有者权益分别为 2,324,398.04 万元、3,032,740.06 万元、3,434,763.01 万元、3,360,844.19 万元。从结构上来看,发行人所有者权益主要是资本公积、未分配利润、实收资本等。发行人资产中无公立学校、公立医院、公园等公益性资产。

主要科目分析:

① 实收资本

最近三年及一期末,发行人实收资本分别为 542,470.00 万元、648,240.13 万元、654,816.48 万元、664,816.48 万元,占所有者权益合计的比重分别为 23.34%、21.37%、19.06%、19.78%。

② 资本公积

最近三年及一期末,发行人资本公积分别为 1,190,835.35 万元、1,712,198.82 万元、1,797,730.73 万元、1,797,730.73 万元,占所有者权益的比重分别为 51.23%、56.46%、52.34%、53.49%。近三年发行人资本公积金额和占比都呈现波动趋势。发行人资本公积主要为自成立以来累积的货币注资。

③未分配利润

最近三年及一期末，发行人未分配利润分别为 335,335.85 万元、377,899.23 万元、367,659.98 万元、321,576.37 万元，占所有者权益合计比重分别为 14.43%、12.46%、10.70%、9.57%，发行人未分配利润整体呈现波动趋势。

4、盈利能力分析

表 5-23：发行人最近三年及一期盈利能力情况

单位：万元、%

项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
营业收入	16,631.64	512,401.53	414,911.40	169,262.24
营业利润	-30,320.30	37,447.73	45,287.49	24,540.70
利润总额	-29,732.63	39,533.28	45,192.58	24,647.33
营业利润率	-182.30	7.31	10.91	14.50
净利润	-32,074.42	18,632.47	30,824.41	17,377.74
净利润率	-192.85	3.64	7.43	10.27
净资产收益率	-0.94	0.58	1.15	0.74
政府补贴	324.06	19,702.09	32,097.99	16,734.81
EBITDA	-	149,576.17	114,650.42	83,452.41
EBITDA 利息保障倍数	-	0.41	0.34	0.45

1、营业利润率=营业利润/营业收入

2、净利润率=净利润/营业收入

3、净资产收益率=净利润/所有者权益平均余额

4、EBITDA=利润总额+费用化利息支出+折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销

5、EBITDA 利息倍数=EBITDA/（费用化利息支出+资本化利息）

近三年及一期，发行人营业收入分别为 169,262.24 万元、414,911.40 万元、512,401.53 万元和 16,631.64 万元，呈增长趋势。发行人主营业务收入以土地开发收入、基础设施委托代建收入、房屋销售收入、房屋租赁收入为主。

近三年及一期，土地开发收入分别为 26,965.02 万元、60,883.71 万元、98,083.96 万元和 0 万元，分别占营业收入的 15.93%、14.67%、

19.14%和 0%，土地开发收入是发行人重要收入来源。《关于规范土地储备和资金管理相关问题的通知》（财综[2016]4 号）政策下发之前，发行人对各地块土地开发整理完毕后陆续交由南京高新技术产业开发区管理委员会进行验收，并由其对发行人开发的各地块进行挂牌出让，成交后南京高新技术产业开发区管理委员会根据成交收入的情况按照土地成交总价的 70-80%返还给发行人；财综[2016]4 号文下发之后，发行人与江北新区管委会（高新区管委会）签署土地整理协议，江北新区管委会（高新区管委会）对于土地出让金实行集中管理，并委托发行人对土地进行整理，项目完工后，江北新区管委会（高新区管委会）向发行人拨付相关土地开发成本及收益（成本的 20%-30%），形成发行人土地开发板块的收入。2020 年度，发行人土地开发收入较 2019 年度增加较多，主要系 2020 年度发行人土地开发项目增加所致。

近三年及一期，基础设施委托代建收入分别为 77,198.04 万元、73,993.16 万元、95,328.57 万元和 0 万元，分别占营业收入的 45.61%、17.83%、18.60%和 0%。2020 年发行人开发建设、管理和维护的基础设施项目较多，南京高新技术产业开发区管理委员会按其账面成本的 30%作价进行结算，导致当年基础设施建设规模较大。

近三年及一期，发行人的房屋销售收入分别为 5,227.45 万元、186,365.99 万元、234,651.29 万元和 0 万元，占营业收入比重分别为 3.09%、44.92%、45.79%和 0%，发行人 2018 年房屋销售收入减少的原因主要是发行人保障房销售收入按批次结转，2019 年及 2020 年房屋销售收入增加的原因主要是当年建成的保障房项目实现部分销售

所致。

近三年及一期，发行人的房屋租赁收入分别为 32,551.73 万元、43,817.16 万元、55,624.60 万元和 11,891.76 万元，占营业收入比重分别为 19.23%、10.56%、10.86%和 71.50%，近三年房屋租赁收入呈逐渐增长趋势。2019 年，发行人房屋租赁收入较上一年增长 11,265.43 万元，同比增长 34.61%。2020 年，发行人房屋租赁收入较上一年增长 11,807.44 万元，同比增长 26.95%。主要是由于发行人子公司房屋租赁业务的扩大。该板块随免租期等优惠租赁政策逐步减少影响，收入实现了快速增加。

5、偿债能力分析

表 5-24：最近三年及一期偿债能力指标

项目/时间	2021 年 3 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动比率（倍）	3.57	3.13	4.08	5.12
速动比率（倍）	1.46	1.34	1.77	2.17
资产负债率	71.87%	69.58%	68.46%	68.76%

最近三年及一期末，公司流动比率分别为 5.12、4.08、3.13、3.57，公司速动比率分别为 2.17、1.77、1.34、1.46。由于发行人流动资产中存货比重较大，所以速动比率较流动比率有明显降低。近三年及一期末，发行人流动比率和速动比率水平稳定，发行人在日常经营过程中，资金筹集方式以长期借款为主，所以发行人短期内借款偿付压力较小。

从长期偿债能力看，最近三年及一期末，发行人资产负债率分别为 68.76%、68.46%、69.58%、71.87%，发行人资产负债率略有上升。发行人近年来承担了大量的园区土地开发和基础设施建设，前期投入大，融资规模不断增加，而项目的投入期与回购期不一致，导致发行

人资产负债水平较高，随着发行人陆续进入回购期以及江北新区政府对公司支持，公司资产实力和盈利能力在未来将得到改善，偿债能力不断得到提升。综合来看，公司的偿债能力较为稳健，且未来偿债能力将不断得到提升。

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

6、现金流量分析

表 5-25：最近三年及一期发行人现金流量分析

单位：万元

项目/时间	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、经营活动产生的现金流量				
现金流入小计	294,286.78	1,014,565.20	570,893.94	479,581.26
现金流出小计	549,363.61	1,294,911.99	1,031,062.56	835,825.70
经营活动产生的现金流量净额	-255,076.83	-280,346.79	-460,168.62	-356,244.43
二、投资活动产生的现金流量				
现金流入小计	5,864.69	61,322.35	16,998.85	23,938.79
现金流出小计	216,394.89	478,528.82	641,674.04	342,210.15
投资活动产生的现金流量净额	-210,530.20	-417,206.47	-624,675.20	-318,271.37
三、筹资活动产生的现金流量				
现金流入小计	1,078,732.62	2,898,308.45	3,092,826.81	1,589,540.18
现金流出小计	569,201.64	1,861,563.29	2,215,976.84	1,118,343.12
筹资活动产生的现金流量净额	509,530.98	1,036,745.16	876,849.96	471,197.05
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	1,177.53	-13,484.89	7,013.45	10,666.41
五、现金及现金等价物净增加额	45,101.48	325,707.01	-200,980.41	-192,652.33

最近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-356,244.43 万元、-460,168.62 万元、-280,346.79 万元、-255,076.83 万元。发行人近三年及一期经营活动净现金流呈净流出，一方面是由于

发行人收回工程结算款与支付工程项目款存在时间性差异所致，发行人支付工程项目款伴随工程项目的建设进度，但回收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；另一方面是发行人从事的土地开发整理业务，在项目前期需要支付大量的前期资金，而收益要等到土地出让或者转让之后才能显现出来。

最近三年及一期，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-318,271.37 万元、-624,675.20 万元、-417,206.47 万元、-210,530.20 万元。发行人投资活动现金净流量持续为负数，且金额较大，主要原因为发行人近年来为满足业务扩张的需要，加大了对对外投资的力度，购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金及投资支付的现金较多所致。

最近三年及一期，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 471,197.05 万元、876,849.96 万元、1,036,745.16 万元、509,530.98 万元。发行人主营业务均需大量资金，近三年及一期发行人通过取得金融机构借款、发行债券获取资金，筹资活动呈现金净流入状态，其金额较大。2020 年度较 2019 年度发行人筹资活动产生的现金流量净额增加的原因主要系发行人 2020 年度新增了长期借款以及应付债券，导致筹资活动产生的现金流入迅速增加所致。

（二）发行人银行授信情况及有息负债分析

截至 2021 年 3 月末，发行人及下属子公司累计获得银行授信额度 8,004,767.00 万元，已使用额度 4,059,918.00 万元，剩余未使用额度 3,944,849.00 万元，公司间接融资渠道通畅。

表 5-26：截至 2021 年 3 月末发行人银行授信情况

单位：万元

机构名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
北京银行	375,000.00	157,800.00	217,200.00
工商银行	1,526,000.00	629,700.00	896,300.00
光大银行	5,000.00	5,000.00	0.00
广发银行	70,000.00	0.00	70,000.00
广州银行	8,400.00	8,400.00	0.00
徽商银行	200,000.00	60,000.00	140,000.00
建设银行	330,000.00	152,000.00	178,000.00
江苏银行	328,700.00	266,600.00	62,100.00
交通银行	380,600.00	178,400.00	202,200.00
民生银行	399,000.00	229,000.00	170,000.00
南京银行	512,400.00	422,400.00	90,000.00
宁波银行	150,000.00	20,000.00	130,000.00
农发行	136,000.00	136,000.00	0.00
平安银行	150,000.00	20,000.00	130,000.00
浦发银行	271,127.00	158,127.00	113,000.00
上海银行	142,000.00	67,500.00	74,500.00
兴业银行	659,900.00	193,000.00	466,900.00
招商银行	239,000.00	144,034.00	94,966.00
浙商银行	150,000.00	122,000.00	28,000.00
中国银行	591,600.00	246,626.00	344,974.00
中信银行	432,000.00	225,200.00	206,800.00
紫金农商行	74,300.00	54,300.00	20,000.00
华夏银行	30,000.00	30,000.00	0.00
杭州银行	160,000.00	106,000.00	54,000.00
农业银行	373,740.00	241,431.00	132,309.00
江苏信托	300,000.00	176,400.00	123,600.00
国开行	10,000.00	10,000.00	0.00
合计	8,004,767.00	4,059,918.00	3,944,849.00

近年来，发行人与商业银行一直保持着良好的业务合作关系，得到了工商银行、交通银行、中国银行、兴业银行、招商银行等金融机构的信贷支持，债务偿还率 100%，不存在违约情形。随着业务的发展，发行人与商业银行的业务合作关系有望进一步加强。因此，当出现暂时的流动性困难时，发行人可以通过银行借贷获得银行的流动性

支持来筹集偿债资金。

综上，发行人生产经营情况良好，外部融资能力强，预计在未来经营稳定，有稳定的经营性现金流入，同时，发行人丰富的融资渠道、充裕的可变现资产，对偿债有较强的保障能力。

1、有息负债分析

发行人有息债务主要由短期借款、长期借款、应付债券、一年内到期的非流动负债及长期应付款组成。截至 2021 年 3 月末，发行人有息债务总额合计 6,719,719.87 万元，具体情况如下表所示：

表 5-27：发行人 2021 年 3 月末有息债务分类明细

单位：万元、%

有息债务类型	余额	占比
短期借款	90,300.00	1.34
长期借款	3,104,283.85	46.20
应付债券	1,963,350.65	29.22
长期应付款	410,147.37	6.10
一年内到期的非流动负债	1,151,638.00	17.14
合计	6,719,719.87	100.00

公司承诺，在本期债券存续期内不采取高利融资。

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人经审计的总资产为 11,291,340.28 万元，所有者权益为 3,434,763.01 万元，资产负债率为 69.58%。2020 年度，发行人实现营业收入 512,401.53 万元，归属于母公司所有者净利润为 18,531.94 万元，表明了发行人具有良好的资产状况和稳健的偿债实力。2018-2020 年营业总收入分别为 169,262.24 万元、414,911.40 万元、512,401.53 万元，归属于母公司所有者的净利润分别为 17,560.16 万元、28,484.38 万元、18,531.94 万元，三年平均净利

润（归属于母公司所有者）21,525.49 万元，为偿还本期债券本息提供了根本保障。截至 2020 年末，发行人流动资产为 8,584,817.39 万元，占总资产的比例达到 76.03%。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 2021 年 3 月末，发行人获得各银行授信额度共计人民币 800.48 亿元，已使用额度为 406.00 亿元，未使用额度 394.48 亿元。如果由于意外情况致使公司不能及时从预期的还款来源获得足够资金。

截至 2020 年末，发行人最大 10 项有息负债如下：

表 5-28：截至 2020 年末发行人最大 10 项有息负债明细

单位：亿元、%、年

债权人	债务余额	期限	利率	借款日	到期日	类型	抵质押情况
18 江北产投债 01	19.91	7	6.90	2018.06.14	2025.06.14	企业债	无
海外债券 (XS216829093)	19.54	5	3.80	2020.05.21	2021.05.20	美元债券	无
中国农业发展银行南京市浦口支行	16.00	15	5.39	2015.10.30	2030.10.29	抵押贷款	有
18 江北产投 ZR001	15.00	3	6.60	2018.03.30	2021.03.30	债权融资计划	无
百瑞信托有限责任公司	14.85	6	7.60	2018.09.27	2024.11.28	保证借款	无
20 产投 01	13.42	5	3.70	2020.03.12	2020.03.16	私募公司债	无
海外债 XS2216050042	13.01	1	3.70	2020.08.25	2021.08.24	美元债券	无
17 宁高新	12.05	5	5.59	2017.09.28	2022.09.28	私募公司债	无
20 江北新区 MTN001	11.97	5	3.58	2020.04.14	2025.04.16	中票	无

20 江北新区 PPN001	11.96	3	3.80	2020.02.24	2023.02.26	PPN	无
----------------	-------	---	------	------------	------------	-----	---

（三）发行人对外担保情况

截至 2021 年 3 月末，发行人对外担保情况如下表：

表 5-29：2021 年 3 月末发行人对外担保情况

单位：万元

被担保方名称	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保类型	反担保措施
南京高新公用事业有限责任公司（原名南京高新技术开发区公用事业公司）	25,500.00	2017/4/21	2025/4/20	贷款	否
南京高新公用事业有限责任公司（原名南京高新技术开发区公用事业公司）	25,500.00	2017/5/16	2025/4/20	贷款	否
南京高新公用事业有限责任公司（原名南京高新技术开发区公用事业公司）	49,999.00	2016/9/28	2021/9/27	贷款	否
南京高欣水务有限公司	5,020.80	2016/3/1	2021/12/31	贷款	否
南京高欣水务有限公司	3,500.00	2017/1/4	2021/11/28	贷款	否
南京江北新区建设投资集团有限公司	5,000.00	2015/6/25	2022/7/22	贷款	否
南京江北新区科技投资集团有限公司	9,000.00	2019/1/4	2022/12/27	贷款	否
南京浦口经济开发有限公司	34,500.00	2016/1/28	2025/12/10	贷款	否
南京浦口经济开发有限公司	20,000.00	2016/1/27	2023/12/31	贷款	否
南京江北新区科技投资集团有限公司	9,000.00	2019/1/4	2022/12/27	贷款	否
合计	187,019.80				

截至 2021 年 3 月末，发行人对外担保余额共计 187,019.80 万元，占总资产的 1.57%，占净资产的 5.56%。

被担保企业主要为浦口区、高新区以及化工园区的国有企业，被担保企业目前经营及财务状况均正常，发行人出现代偿的可能性很小。发行人也制定了专门的对外担保管理办法，以规范对外担保行为，防范担保风险。

除以上对外担保外，截至 2021 年 3 月末，发行人不存在重大仲裁或诉讼等其他或有事项情况。

（四）受限资产

截至 2021 年 3 月末，发行人受限资产金额为 75.68 亿元：（1）发行人有 1.19 亿元的货币资金受限，为专用账户质押；（2）发行人有 74.49 亿元的固定资产、投资性房地产、在建工程、存货、应收账款和无形资产用于银行贷款抵押。

表 5-30：2021 年 3 月末发行人土地、房屋资产抵押情况明细表

单位：亿元

所在科目	账面价值	受限资产内容	受限原因
货币资金	1.19	银行存款	专用账户
投资性房地产	7.57	房屋（抵押）	银行贷款抵押
投资性房地产	8.71	工业房地产	银行贷款抵押
投资性房地产	5.93	中丹研发楼一期 B 栋	银行贷款抵押
投资性房地产	0.62	商务中心	银行贷款抵押
投资性房地产	4.52	南京软件园·中科院软件产业中心（软件大厦）	银行贷款抵押
投资性房地产	4.61	南京软件园·动漫产业大楼	银行贷款抵押
投资性房地产	6.36	药谷研发楼一期	银行贷款抵押
投资性房地产	3.57	鼎业百泰大楼	银行贷款抵押
投资性房地产	3.88	四维数字电力（北斗大厦）	银行贷款抵押
投资性房地产	4.43	研发大厦	银行贷款抵押
存货	1.12	宁六国用（2015）第 10889 号（国有土地使用证）	银行贷款抵押
应收账款	6.33	资产支持专项计划质押	银行贷款质押
应收账款	8.50	资产支持专项计划质押	银行贷款质押
应收账款	3.39	资产支持专项计划质押	银行贷款质押
在建工程	4.25	土地宁浦国用（2014）第 24068 号	银行贷款抵押
无形资产	0.68	苏（2019）宁浦不动产权第 0003438 号	银行贷款抵押
合计	75.68		

（五）关联交易

1、关联方交易

2020 年度，软件园科技以大数据产业园项目作价对南京先进计算机产业发展有限公司出资，该项目评估值为 182,486,900.00 元。因该事项确认收入 167,419,173.83 元、增值税销项税 15,067,726.17 元，同时确认成本 153,507,547.45 元。

在软件园科技个别报表层面，公司按对南京先进计算机产业发展有限公司持股比例 30%抵销内部交易未实现损益 4,173,487.91 元，分别减少长期股权资和投资收益；合并报表层面，按持股比例抵销营业收入 50,225,752.15 元，抵销营业成本 46,052,264.24 元。

2、关联方资金拆借

关联方名称	向关联方提供资金	关联方向本集团提供资金（元）	备注
南京扬子国资投资集团有限责任公司	-	470,000,000.00	南京软件科技发展有限公司借入

3、关联方应收应付款项余额

项 目	2020 年末余额		2019 年末余额	
	金额（元）	占余额比例（%）	金额（元）	占余额比例（%）
应收账款				
南京市江北新区管理委员会	774,649,252.48	12.48	874,304,837.02	19.63
合 计	774,649,252.48	12.48	874,304,837.02	19.63
预付款项				
南京高新公用事业有限责任公司	-	-	353,140.29	0.04
合 计	-	-	353,140.29	0.04
其他应收款				
南京市浦口新城开发建设有限公司	1,050,000,000.00	8.67	1,050,000,000.00	8.53
南京市江北新区管理委员会	716,462,315.13	5.91	720,008,516.39	5.85
南京江北新区公用资产投资发展有限公司	70,706,143.45	0.58	450,166,743.45	3.66

项 目	2020 年末余额		2019 年末余额	
	金额 (元)	占余额比例 (%)	金额 (元)	占余额比例 (%)
南京明发商业管理有限公司	50,000,000.00	0.41	50,000,000.00	0.41
南京扬子国资投资集团有限责任公司	34,701,084.66	0.29		
高新对外经济技术合作有限公司	25,000,000.00	0.21	25,000,000.00	0.20
南京扬子开发投资有限公司	1,776,000.00	0.01	1,410,000.00	0.01
合 计	1,948,645,543.24	16.08	2,296,585,259.84	18.66
应付账款				
南京江北新区公用资产投资发展有限公司	550,000,000.00	22.63	-	-
合 计	550,000,000.00	22.63	-	-
预收款项				
南京先进计算产业发展有限公司	30,000,000.00	1.52	-	-
合 计	30,000,000.00	1.52	-	-
其他应付款				
喜扬海外有限公司 XiYang Overseas Limited	3,232,578,966.82	44.44	-	-
南京高新公用事业有限责任公司	1,446,675,580.61	19.89	1,618,391,957.80	36.87
南京高欣水务有限公司	401,711,135.93	5.52	451,909,135.93	10.29
南京扬子开发投资有限公司	252,100,000.00	3.47	252,100,000.00	5.74
南京江北新区公用资产投资发展有限公司	-	-	24,217,218.45	0.55
合 计	5,333,065,683.36	73.32	2,346,618,312.18	53.45
长期应付款				
南京扬子开发投资有限公司	1,673,200,000.00	35.11	1,727,600,000.00	32.39
合 计	1,673,200,000.00	35.11	1,727,600,000.00	32.39

三、发行人 2018-2020 年经审计及 2021 年 1-3 月未经审计的合并资产负债表、合并利润表和合并现金流量表（见附表二、三、四）

第六节 企业信用状况

经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人的主体长期信用等级为 AAA，评级展望为“稳定”。

一、评级报告内容摘要及跟踪评级安排

（一）评级结论

经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人的主体长期信用等级为 AAA，评级展望稳定，本期债券评级为 AAA。

（二）优势

1、外部发展环境良好。江北新区是国家级新区，工业经济增长势头良好，区域发展前景较好。南京高新区是江北新区重要的组成部分，是全省首家国家级高新区，江北产投外部发展环境较好。

2、业务地位较显著。作为原南京高新区唯一的基础设施建设平台，江北产投业务地位较显著。随着江北新区建设规划的进一步落实，公司目前定位于江北新区产业载体、保障房项目建设主体及产业运营平台，公司主营业务有望进一步拓展。

3、股东支持。作为江北新区重要的产业平台，江北产投能够得到股东在资金及资产划拨等方面的支持。

（三）关注

1、债务偿付压力较大。随着在建项目的持续投入，江北产投目前已积累较大规模刚性债务，存在较大债务偿付压力。

2、资本性支出压力。未来，江北产投在建及拟建项目仍有较大

的资金需求，存在资本性支出压力。

3、期间费用侵蚀作用严重。江北产投期间费用规模较大，对利润的侵蚀作用较严重。公司盈利主要依靠公允价值变动及政府补助。

4、资产流动性较弱。江北产投以流动资产为主，但主要集中于存货，且高新区管委会对江北产投占款规模较大，影响资产流动性。

（四）跟踪评级安排

根据相关主管部门的监管要求和评级机构的业务操作规范，在本期企业债存续期（本期企业债发行日至到期兑付日止）内，评级机构将对其进行跟踪评级。

定期跟踪评级报告每年出具一次，跟踪评级结果和报告于每年 6 月 30 日前出具。定期跟踪评级报告是评级机构在发行人所提供的跟踪评级资料的基础上做出的评级判断。

在发生可能影响发行人信用质量的重大事项时，评级机构将启动不定期跟踪评级程序，发行人应根据已作出的书面承诺及时告知评级机构相应事项并提供相应资料。

评级机构的跟踪评级报告和评级结果将对发行人、监管部门及监管部门要求的披露对象进行披露。

评级机构将在监管部门指定媒体及评级机构的网站上公布持续跟踪评级结果。

如发行人不能及时提供跟踪评级所需资料，评级机构将根据相关主管部门监管的要求和评级机构的业务操作规范，采取公告延迟披露跟踪评级报告，或暂停评级、终止评级等评级行动。

二、发行人银行授信情况

截至 2021 年 3 月末，发行人获得各银行授信额度共计人民币 800.48 亿元，已使用额度为 406.00 亿元，未使用额度 394.48 亿元。

三、发行人信用评级情况

2021 年 8 月 19 日，经上海新世纪信用评级有限责任公司综合评定，发行人的主体信用级别为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

四、发行人信用记录

发行人最近三年不存在违约的情况，信用情况良好。

第七节 担保情况

本次债券无担保。

第八节 税项

本次公司债券的投资者应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本税务分析是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定做出的。如果相关的法律、法规发生变更，本税务分析中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

下列这些说明不构成对投资者的法律或税务建议，也不涉及投资本次公司债券可能出现的税务后果。投资者如果准备购买本次公司债券，并且投资者又属于按照法律、法规的规定需要遵守特别税务规定的投资者，本公司建议投资者应向其专业顾问咨询有关的税务责任。

一、增值税

根据 2016 年 5 月 1 日起执行的《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》及其实施细则，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下称营改增）试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。

二、所得税

根据 2008 年 1 月 1 日生效的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，本次公司债券持有人应根据其按中国法律规定的所得税义务，就其本次公司债券利息收入和转让本次公司债券取得的收入缴纳企业所得税。

三、印花税

根据 1988 年 10 月 1 日实施的《中华人民共和国印花税暂行条

例》及其实施细则的规定，在我国境内买卖、继承、赠与、交换、分割等所书立的财产转让书据，均应缴纳印花税。但对公司债券在证券交易所进行的交易，《中华人民共和国印花税暂行条例》尚未列举对其征收印花税。因此，截至本募集说明书签署之日，投资者买卖、赠与或继承公司债券而书立转让书据时，应不需要缴纳印花税。

投资者所应缴纳的上述税项不与公司债券的各项支出构成抵销。

第九节 信息披露安排

公司董事会或具有同等职责的人员保证公司所披露的信息真实、准确、完整，并承担个别和连带法律责任。

公司按照《公司法》、《证券法》、《公司信用类债券信息披露管理办法》等有关法律法规制定了信息披露事务管理制度。本次债券发行后，公司将严格履行信息披露义务，及时披露对公司债券价格可能产生重大影响或者监管机构要求披露的公司或者与公司有关的情况或事项的信息。

一、信息披露人员

公司已指定专人担任本次公司债券信息披露的负责人，按照规定或约定履行信息披露义务。

联系人：康惟一

电话：025-58050066

二、信息披露工作安排

公司严格遵守公开、公正、公平的原则进行信息披露，除按照监管规定披露信息外，公司还将主动、及时披露所有可能对债券持有人和其他利益相关者决策产生实质性影响的信息，并保证所有投资者拥有平等机会获得信息。公司将通过定期报告和临时报告的形式及时披露公司信息。定期报告包括年度报告、中期报告；临时报告包括可能影响公司偿债能力或者债券价格的重大事项，或者存在关于公司及其债券的重大市场传闻等。

（一）定期报告

公司将在每一会计年度结束之日起 4 个月内和每一会计年度的上半年结束之日起 2 个月内，披露上一年度年度报告和本年度中期报告。

公司将按时披露定期报告。因故无法按时披露的，将提前 10 个交易日披露定期报告延期披露公告，说明延期披露的原因，以及是否存在影响债券偿付本息能力的情形和风险。

（二）临时报告

债券存续期间，发生下列可能影响公司偿债能力或者债券价格的重大事项，或者存在关于公司及本次债券的重大市场传闻的，公司将及时披露临时报告，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果。重大事项包括但不限于：

- 1、公司股权结构、经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；
- 2、公司主体或债券信用评级发生变化；
- 3、公司主要资产被查封、扣押、冻结；
- 4、公司发生未能清偿到期债务的违约情况；
- 5、公司当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的 20%；
- 6、公司放弃债权、财产或其他导致发行人发生超过上年末净资产 10%的重大损失；
- 7、公司减资、合并、分立、解散、申请破产或依法进入破产程

序；

8、公司涉及重大诉讼、仲裁事项，受到重大行政处罚、行政监管措施或自律组织纪律处分；

9、保证人（如有）、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化（如出现保证人（如有）债务违约或者保证义务违约、担保物价值大幅减值或者偿债措施保障效力大幅降低等事项）；

10、公司或其董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪或重大违法失信、无法履行职责或者发生重大变动；

11、公司控股股东或者实际控制人涉嫌犯罪被立案调查或者发生变更；

12、出售、转让主要资产或发生重大资产重组；

13、其他可能影响发行人偿债能力、债券价格或投资者权益的事项。

公司将及时披露重大事项的进展及其对发行人偿债能力可能产生的影响。公司将在债券登记日前，披露付息或者本金兑付等有关事宜。

（三）内幕信息管理

公司的信息在正式披露前，公司董事会及其他知情人，确保将该信息的知悉者控制在最小范围内，在公告前不泄露其内容，不进行内幕交易、操纵市场等不正当行为。

（四）信息披露媒体

公司披露的信息将在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）及

中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）进行披露，且披露时间不晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。公司不以新闻发布会或答记者问等形式代替信息披露义务。

三、信息披露事务管理制度

为规范公司的债券信息披露行为，加强公司债券信息披露管理，促进公司依法规范运作，维护投资者合法权益，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、国家发改委、证券交易所的有关规定，并在《公司章程》等制度框架下，结合公司债券发行信息披露要求，制定该制度。

四、债券本息兑付办法

（一）利息的支付

1、本期债券在存续期限内每年付息一次。每年付息时按债权登记日日终在债券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。本期债券的付息日为 2022 年至 2028 年每年的 9 月 9 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

2、未上市债券利息的支付通过债券托管人办理；上市债券利息的支付通过证券登记机构和有关机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上刊登的付息公告中加以说明。

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

（二）本金的兑付

1、本期债券分次还本。2024 年至 2028 年每年的 9 月 9 日（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）分别按债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，到期利息随本金一起支付。

2、未上市债券本金的兑付通过债券托管人办理；上市债券本金的兑付通过证券登记机构和有关机构办理。本金兑付的具体办法将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的公告中加以说明。

第十节 投资者保护机制

发行人将采取具体有效的措施来保障债券投资者到期按时回收本期债券的本息。

一、本期债券的偿债计划

发行人在对本期债券发行后的偿债压力做了认真分析的基础上，对本期债券的本息支付做了相应的偿债安排：企业将成立债券偿付工作小组，专门负责募集资金投放、偿付资金安排、偿债账户管理、信息披露等工作。同时，企业制定了详细的偿债计划，并将严格按照计划完成偿债安排，保证本息按时足额兑付。

（一）设立偿债专户归集偿债资金

发行人将指定偿债账户，在本期债券付息期和兑付期前定期提取一定比例的偿债专项资金，专项用于支付到期的债券利息和本金。

（二）偿债计划的人员安排

自本期债券发行起，发行人将成立偿债工作小组全面负责管理还本付息工作。偿债工作小组自成立起至付息期限或兑付期限结束，全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

（三）偿债计划的财务安排

针对发行人未来的财务状况、本期债券自身的特征、募集资金用途的特点，企业将建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息，并根据实际情况进行调整。

1、具体财务安排

偿债资金将来源于公司土地开发、基础设施委托代建、房屋销售、房屋租赁以及其他业务收入。随着江北新区建设的推进和城镇化建设发展，公司土地开发、基础设施委托代建项目增多，业务规模扩大，使得公司营业收入持续增长，为公司偿还本息提供有力保障。

2、补充财务安排

偿债计划的补充财务安排是指企业发挥整体的盈利能力、融资能力及通过其他特定渠道筹集还本付息资金，具体包括：

其一，充分调动公司自有资金，以及变现各类资产筹集资金；

其二，通过银行贷款、股权融资等手段融入外部资金。

二、本期债券偿债保障措施

（一）发行人较好的经营业绩和稳健的财务结构是本期债券按时偿付的基础

截至2020年12月31日，发行人经审计的总资产为11,291,340.28万元，所有者权益为3,434,763.01万元，资产负债率为69.58%。2020年度，发行人实现营业收入512,401.53万元，归属于母公司所有者净利润为18,531.94万元，表明了发行人具有良好的资产状况和稳健的偿债实力。2018-2020年营业总收入分别为169,262.24万元、414,911.40万元和512,401.53万元，归属于母公司所有者的净利润分别为17,560.16万元、28,484.38万元和18,531.94万元，三年平均净利润（归属于母公司所有者）21,525.49万元，为偿还本期债券本息提供了根本保障。由此可见，发行人资产实力较强，资产负债率水平较

低,财务状况良好,且随着发行人经营资产的扩大和资产结构的调整,其经营水平和盈利能力将得到进一步提升,为本期债券本息的按时偿付提供了良好基础。

(二) 募投项目产生的收益是本期债券按期偿付的重要保障

本期债券募集资金用于出资符合国家产业政策的项目。本期债券募投项目在债券存续期内净收益足以覆盖存续期利息,运营期内净收益足以覆盖总投资,为本期债券的还本付息提供有力且稳定的资金保障。

(三) 发行人强大的综合实力和优良的资信为债券还本付息提供进一步保障

发行人经营业绩良好,发行人收益稳定。发行人还将根据市场形势的变化,不断改进管理方式,努力降低融资成本,改善债务结构,优化财务状况,为本期债券的偿还奠定坚实的基础。

发行人资信情况良好,与各类金融机构一直保持长期的合作伙伴关系。截至 2021 年 3 月末,发行人获得各银行授信额度共计人民币 800.48 亿元,已使用额度为 406.00 亿元,未使用额度 394.48 亿元。如果由于意外情况致使公司不能及时从预期的还款来源获得足够资金,公司可以凭借自身良好的资信状况通过其他方式筹措本期债券还本付息所需资金。

(四) 若上述措施仍未能满足偿债要求时,发行人将合理调整资本结构、现金流,并通过其他融资渠道筹措资金进行偿债

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 2020 年末，发行人流动资产为 8,584,817.39 万元，占总资产的比例达到 76.03%。其中，货币资金 1,700,509.61 万元，足以覆盖本期债券的本息。最近三年末，发行人的资产负债率分别为 68.76%、68.46%和 69.58%，资产负债率适中，发行人偿债压力较小，债务结构比较合理，债务偿还时间安排较为分散，集中到期兑付风险较低。在需要时，流动资产变现可以保障发行人债权及时偿付。

（五）《债权代理协议》和《募集和偿债资金专项账户监管协议》的签订保障了募集资金使用和债券兑付的安全性

发行人与监管银行签订了《募集和偿债资金专项账户监管协议》，公司将在银行设立专用账户存储债券募集资金，同时设立偿债账户，并在付息日和兑付日之前 5 个工作日提前将偿债资金划入偿债账户，保证偿债账户余额不低于当期应付本息。

同时，发行人聘请天风证券股份有限公司为本期债券全体债券持有人的代理人，并签署《债权代理协议》。天风证券代理债券持有人监督公司经营状况，代理债券持有人与公司之间的谈判、诉讼事项及债券持有人会议授权的其他事项。

三、违约责任及解决措施

（一）违约责任

1、若因发行人违反《募集说明书》或《债权代理协议》任何规定和保证，或因发行人违反与《债权代理协议》或与本次债券发行相关的任何法律、行政法规、部门规章等规范性文件的规定，或因债权代

理人根据《债权代理协议》提供服务，从而导致债权代理人遭受损失、责任和费用（包括但不限于他人对债权代理人提出权利请求或索赔），债权代理人有权依据法律、行政法规、部门规章等规范性文件、《募集说明书》及《债权代理协议》之规定追究发行人的违约责任。

2、若因发行人违反《募集说明书》或《债权代理协议》任何规定和保证，或因发行人违反与《债权代理协议》或与本次债券发行相关的任何法律、行政法规、部门规章等规范性文件的规定，从而导致本次债券持有人遭受损失、责任和费用（包括但不限于他人对本次债券持有人提出权利请求或索赔），债权代理人有权依据法律、行政法规、部门规章等规范性文件、《募集说明书》、《债权代理协议》之规定以及债券持有人会议的授权，代表遭受损失的本次债券持有人追究发行人的违约责任。

3、发行人如果注意到任何可能引起本条第 1 款或第 2 款所述的索赔的情况，应立即通知债权代理人。

4、因债权代理人过失、恶意、故意不当行为或违反《债权代理协议》的任何行为（包括不作为）而导致发行人的利益受到损害，债权代理人应当立即采取有效措施避免该等损失的扩大，发行人有权依据法律、行政法规、部门规章等规范性文件、《募集说明书》及《债权代理协议》之规定追究债权代理人的违约责任。

5、因债权代理人过失、恶意、故意不当行为或违反《债权代理协议》的任何行为（包括不作为）而导致本次债券持有人的利益受到损害，债权代理人应当立即采取有效措施避免该等损失的扩大，并依

据法律、行政法规、部门规章等规范性文件、《募集说明书》及《债权代理协议》之规定向遭受损失的本次债券持有人进行赔偿。

6、作为本次债券的债权代理人，天风证券股份有限公司不对《债权代理协议》和本次债券的合法有效性作任何声明；除《债权代理协议》中约定的义务外，天风证券股份有限公司作为本次债券的债权代理人不对本次债券募集资金的使用情况及发行人按照《债权代理协议》及《募集说明书》的履行/承担相关义务和责任负责；除官方证明文件外，不对本次债券有关的任何声明负责。

（二）争议解决机制

1、《债权代理协议》受中国法律管辖，并根据中国法律解释。为《债权代理协议》之目的，中国法律仅指中国大陆地区法律、法规及规范性文件，不包括港澳台地区法律法规。

2、任何因《债权代理协议》引起的或与《债权代理协议》有关的争议或纠纷均应先由双方友好协商解决。双方未能协商达成一致的，任何一方可按以下第 1 种方式解决：

（1）向发行人住所地有管辖权法院提起诉讼。

（2）向北京仲裁委员会申请仲裁，适用该仲裁机构当时有效的仲裁规则。

3、除双方发生争议的事项外，双方仍应当本着善意的原则按照《债权代理协议》的规定继续履行各自的义务。

四、《债券持有人会议规则》

为保障全体债券持有人的合法权益，本次债券特设债券持有人会

议，对《债券持有人会议规则》中约定的事项进行决策。本次债券持有人会议由全体债券持有人组成，代表全体持有人的利益。出现下列情形之一时，应当按照《债券持有人会议规则》召集债券持有人会议：

- 1、拟变更债券募集说明书的约定；
- 2、拟修改债券持有人会议规则；
- 3、拟变更债权代理人或债权代理协议的主要内容；
- 4、发行人不能按期支付本息；
- 5、发行人减资、合并、分立、解散或者申请破产；
- 6、保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；
- 7、发行人、单独或合计持有本次债券总额百分之十以上的债券持有人书面提议召开；
- 8、发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的；
- 9、发行人提出债务重组方案的；
- 10、发行人任何其他债务在到期（包括被宣布提前到期）后未能清偿，或者发行人不履行、不完全履行或违反在其他借款协议项下的义务，已经或可能影响到本次债券的偿付的；
- 11、《债权代理协议》规定的其他情形；
- 12、发生上述第 1 至 11 款规定以外其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

除第 3 项外，发行人应在上述事项发生之日起 3 个工作日内书面通知债权代理人及债券持有人，债权代理人应在收到发行人的书面通

知之日起 15 个工作日内通知债券持有人召开债券持有人会议。发行人未及时通知债权代理人的，债权人应在知悉该情形之日起 15 个工作日内召集债券持有人会议。债权人未在规定期限内发出债券持有人会议通知的，视为债权人召集和主持债券持有人会议，单独和/或合计代表 10%以上未偿还的本次债券张数的债券持有人有权自行召集和主持。

发生上述第 3 项之事项时，发行人应在下列时间内以书面方式或其他有效方式向债券持有人发出召开债券持有人会议的通知，发行人未在规定期限内发出债券持有人会议通知的，视为发行人不召集和主持债券持有人会议，单独和/或合计代表 10%以上未偿还的本次债券张数的债券持有人可以自行召集和主持：

- 1、发行人拟变更债权代理人的，在发行人提出之日起 15 个工作日内；
- 2、单独和/或合计代表 10%以上未偿还的本次债券张数的债券持有人提议变更债权人，在债券持有人提出之日起 15 个工作日内；
- 3、债权人辞职的，在债权人提出辞职之日起 15 个工作日内。

债券持有人会议决议须经所有代表有表决权的未偿还的本次债券的债券持有人或其代理人所持表决权的 50%以上通过方能形成有效决议。债券持有人（包括代理人）以其所代表的有表决权的未偿还的本次债券数额行使表决权，拥有的表决权与其持有的债券张数一致，即每一张未偿还的本次债券（面值为人民币 100 元）拥有一票表

决权。

债券持有人会议决议自决议通过之日起生效，并对全体债券持有人具有同等约束力，但其中涉及须经有权机构批准的事项，经有权机构批准后方可生效。生效日期另有明确规定的决议除外。债券持有人单独行使债权及担保权利，不得与债券持有人会议通过的有效决议相抵触。债权代理人依据债券持有人会议决议行事的结果由全体债券持有人承担。

债券持有人会议召集人应当在债券持有人会议表决截止日次一交易日披露会议决议公告，会议决议公告包括但不限于以下内容：出席会议的债券持有人所持表决权情况；会议有效性；各项议案的议题和表决结果。议案未获通过的，应在会议决议中作特别提示。

债权代理人应及时与发行人及其他有关主体进行沟通，促使债券持有人会议决议得到具体落实。

五、《募集和偿债资金专项账户监管协议》

为保障本期债券全体持有人的利益，发行人聘请天风证券股份有限公司作为本期债券全体债券持有人的代理人，聘请中国银行股份有限公司南京江北新区分行作为本期债券募集和偿债资金专项账户监管人，三方签署《募集和偿债资金专项账户监管协议》。根据上述协议，募集和偿债资金专项账户监管人以及债权代理人应履行下列职责：

1、募集和偿债资金专项账户监管人应当按照《募集和偿债资金专项账户监管协议》的约定，全面、及时、准确地履行《募集和偿债

资金专项账户监管协议》中的职责和义务，对监管账户中的款项进行监管；应建立资金明细账簿，记录监管账户资金明细和变动情况；应定期与发行人核对监管账户信息，确保其准确无误，如核对不一致时，双方应共同及时查找原因并予以解决，并由募集和偿债资金专项账户监管人在 2 个工作日内将信息不一致的情况书面通知发行人及债权代理人；

2、募集和偿债资金专项账户监管人应当及时履行在《募集和偿债资金专项账户监管协议》项下的通知义务；

3、募集和偿债资金专项账户监管人应配合发行人及债权代理人对监管账户的检查，应于募集资金到账之日起，每自然月初前 2 个工作日内，以挂号信或邮政特快专递的形式给债权代理人发送前月监管账户资金使用流水情况，直至募集资金使用完毕；应在《募集说明书》规定的本次债权存续期内每年到期兑付日/付息日之日后 5 个工作日内，以挂号信或邮政特快专递的形式给债权代理人发送监管账户当期资金使用流水情况，直至本期债券全部清偿完毕；应在《募集说明书》规定的本期债券存续期内发行人年度报告出具后 7 日以内，向发行人、债权代理人及相关方出具资金监管报告，报告内容应包括监管账户当期的资金使用支取、用途和账户余额情况；

4、除非《募集和偿债资金专项账户监管协议》另有约定，未经发行人授权或同意，募集和偿债资金专项账户监管人不得自行提取、划转、处置或者允许他人提取、划转、处置监管账户中的资金；

5、因非募集和偿债资金专项账户监管人原因造成《划款指令》

无法及时执行或未执行的，募集和偿债资金专项账户监管人不承担任何形式的责任；

6、债权代理人应当依据有关规定指定工作人员对发行人募集资金或偿债资金使用情况进行监督。债权代理人应当依据相关法律法规以及发行人制订的募集资金或偿债资金管理制度履行其督导职责，并采取现场调查、书面问询等方式行使其监督权。

第十一节 债权人代理人

一、《债权代理协议》

为维护本次债券全体债券持有人的权益，发行人聘任天风证券股份有限公司作为本次债券全体债券持有人的代理人，并签署《债权代理协议》。根据上述协议，天风证券代理债券持有人监督发行人经营状况，代理债券持有人与发行人之间的谈判、诉讼事项及债券持有人会议授权的其他事项。债权人代理人应履行下列职责：

1、债权人代理人应当根据规范性文件及自律规则的规定及《债权代理协议》的约定制定债权代理业务内部操作规则，明确履行债权代理事务的方式和程序，对发行人履行募集说明书约定义务的情况进行持续跟踪和监督。

2、债权人代理人应当持续关注发行人和担保人（如有）的资信状况、担保物状况、内外部增信机制及偿债保障措施的实施情况。

3、债权人代理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。在本次债券存续期内，债权人代理人应当每年检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致。

4、债权人代理人应当督促发行人在募集说明书中披露《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》的主要内容，并通过有效途径向债券持有人披露债权代理事务报告、本次债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券持有人披露的重大事项。

5、债权人代理人应当每年对发行人进行回访，监督发行人对募集

说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，出具债权代理事务报告。

6、出现《债权代理协议》描述的重大事项且对债券持有人权益有重大影响情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内，债权代理人应当问询发行人或者担保人（如有），要求发行人或者担保人（如有）解释说明，提供相关证据、文件和资料，并向市场公告临时债权代理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，召集债券持有人会议。

7、债权代理人应当根据规范性文件及自律规则、《债权代理协议》及《债券持有人会议规则》的规定召集债券持有人会议，并监督相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

8、债权代理人应当在债券存续期内持续督促发行人履行信息披露义务。债权代理人应当关注发行人的信息披露情况，收集、保存与本次债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本次债券本息偿付的影响，并按照《债权代理协议》的约定报告债券持有人。

9、债权代理人预计发行人不能偿还债务时，应当要求发行人追加担保，督促发行人履行《债权代理协议》约定的偿债保障措施，或者可以依法申请法定机关采取财产保全措施。

10、本次债券存续期内，债权代理人应当勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。

11、发行人为本本次债券设定担保的，债权代理人应当在本次债券

发行前或募集说明书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在担保期间妥善保管。

12、发行人不能偿还债务时，债权代理人应当督促发行人、增信机构和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施，并可以接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起民事诉讼、参与重组或者破产的法律程序。

13、发行人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风险的，债权代理人应当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，并勤勉尽责、及时有效地采取相关措施，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，申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等。

14、债权代理人对债权代理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的发行人商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对公司债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

15、债权代理人应当妥善保管其履行债权代理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》、债权代理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于债券到期（或本息全部清偿）之日后五年。

第十二节 本期债券发行的有关机构及利害关系

一、发行人：南京江北新区产业投资集团有限公司

住所：南京市江北新区高新路 16 号

法定代表人：高亮

联系人：康惟一

联系地址：南京市江北新区高新路 16 号

联系电话：025-58050066

传真：025-58843843

邮政编码：211800

二、承销团

（一）牵头主承销商/债权代理人：天风证券股份有限公司

住所：湖北省武汉市东湖新技术开发区关东园路 2 号高科大厦四
楼

法定代表人：余磊

联系人：任保同、孟珊珊、罗艺

联系地址：北京市西城区佟麟阁路 36 号

联系电话：18900662678、15062263190

传真：010-59833001

邮政编码：100031

（二）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：张慧、朱腾达、林蔚

联系地址：南京市江东中路 389 号

联系电话：025-58519353

传真：025-84552997

邮政编码：210019

三、审计机构

（一）亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市丰台区丽泽路 16 号院和号楼 20 层 2001

负责人：赵庆军

联系人：袁志云、桑君丽

联系地址：北京市丰台区丽泽路 16 号院和号楼 20 层 2001

联系电话：010-88312386

传真：010-88312356

邮政编码：100032

（二）中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：武汉市武昌区东湖路 169 号 2-9 层

负责人：石文先

联系人：李宏宇、曲蓬

联系地址：武汉市武昌区东湖路 169 号 2-9 层

联系电话：027-86791215

传真：027-85424329

邮政编码：430077

四、信用评级机构：上海新世纪资信评估投资服务有限公司

住所：上海市杨浦区控江路 1555 号 A 座 103 室 K-22

法定代表人：朱荣恩

联系人：陈威宇、郭燕

联系地址：上海市汉口路 398 号华盛大厦 14F

联系电话：021-63501349

传真：021-63500872

邮政编码：200001

五、发行人律师：江苏法德东恒律师事务所

住所：南京市汉中门大街 305 号水资源科技大厦五楼

负责人：万永松

联系人：殷建新

联系地址：南京市汉中门大街 305 号水资源科技大厦五楼

电话：025-83657365-828

传真：025-83657366

邮政编码：210008

六、监管银行：中国银行股份有限公司南京江北新区分行

住所：南京市浦口区文德路 30 号

负责人：吴瑚

联系人：任杰

联系地址：南京市浦口区毅达汇创中心 3 幢 14 楼

电话：18694973837

传真：025-8881418

邮政编码：211800

七、托管机构

（一）中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街 10 号

法定代表人：水汝庆

联系人：田鹏

联系地址：北京市西城区金融大街 10 号

联系电话：010-88170742

传真：010-881700917

邮政编码：100032

（二）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）自由贸易试验区杨高南路 188 号

法定代表人：戴文桂

联系人：王博

联系地址：中国（上海）自由贸易试验区杨高南路 188 号

联系电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮政编码：200120

截至本募集说明书出具日，发行人与本次发行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

系及其他重大利害关系。

第十三节 法律意见

发行人聘请江苏法德东恒律师事务所担任本次债券发行律师。江苏法德东恒律师事务所就本次债券发行出具了法律意见书，律师认为：

（一）发行人本期债券发行已获得了发行人内部的必要批准和授权，符合《公司章程》和相关法律、法规和规范性文件的规定；发行人董事、高级管理人员已对债券发行文件签署书面确认意见；发行人监事会已对董事会编制的债券发行文件进行审核并提出书面审核意见；监事已签署书面确认意见。

（二）发行人是一家在中华人民共和国境内注册的具有法人资格的企业，公司具备健全且运行良好的组织机构，依法设立并合法存续，具备申请发行本期债券的主体资格。

（三）发行人的设立和历次重要变更均符合当时法律、法规和规范性文件规定，并得到有权部门批准；发行人设立和历次变更过程中未有引致发行人设立和变更行为存在潜在纠纷的情形；发行人股东所投入发行人的资产产权关系清晰，不存在法律障碍或限制。

（四）发行人已聘请信用评级机构对本期债券进行了信用评级，发行人主体评级 AAA，且本期债券的债项评级为 AAA，符合相关法律、法规及规范性文件的规定。

（五）发行人具有独立法人人格，拥有独立开展业务所需的人员、场所、组织机构及相关资产，公司的业务、资产、人员、财务、机构

等方面均独立于实际控制人及其控制的其他企业，具有面向市场独立经营的能力。

（六）发行人生产经营符合国家产业政策和宏观调控政策，业务及资信状况符合《证券法》《管理条例》等法律法规的相关规定。

（七）发行人在报告期内与其关联方所发生的关联交易属于正常的生产经营行为，并已依法进行了披露，不存在损害发行人及债权人利益的情况。

（八）发行人及其子公司对其名下的房产、土地使用权、特许经营权、生产经营设备等主要资产拥有合法的所有权或使用权。

（九）发行人金额较大的其他应收款系因正常的生产经营活动所产生，有其客观原因，不会对本期发行构成实质性法律障碍。

（十）发行人自设立以来，不存在合并、分立、减少注册资本的情形。发行人近期无进行资产置换、资产剥离、资产出售或收购的计划安排。

（十一）发行人及其控股子公司执行的税种、税率符合现行法律、法规和规范性文件的规定；发行人近三年依法纳税，不存在重大税收违法案件。

（十二）发行人的生产经营活动符合有关环境保护的要求，最近三年没有发生因违反环境保护方面的法律、法规和规范性文件而被处罚的行为。

（十三）发行人本期债券发行募集资金投向符合国家产业政策和行业发展方向，不存在拟用于弥补亏损和非生产性支出以及用于房地

产买卖、股票买卖、期货等高风险投资的情形。

（十四）发行人已公开发行的债券或者其他债务不存在违约或者延迟支付本息的事实且仍处于继续状态的情况；不存在违反证券法规定，改变公开发行债券募集资金的用途的情况。

（十五）发行人最近三年无重大违法、违规的行为，未纳入失信黑名单。同时，不存在尚未了结的实质性影响企业财务、经营及资产状况的重大诉讼、仲裁或行政处罚案件；符合《企业债券管理通知》等法律、法规和规范性文件的规定。

（十六）截至法律意见书出具之日，发行人、发行人的出资人不存在尚未了结的对正常经营和财务状况产生实质性不利影响的重大诉讼、仲裁或行政处罚事项。

（十七）发行人编制的募集说明书格式完整，符合规定的基本格式要求。经本所律师适当审查，《募集说明书》的形式和内容符合法律法规和规范性文件的要求，所引用的本法律意见书相关内容不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；募集说明书的内容不存在虚假记载、误导投资者的陈述或遗漏重要信息，所披露的所有信息真实、准确、完整。

（十八）参与本期发行的中介机构均具备从事发行人本期发行相关业务的主体资格，符合法律、法规和规范性文件的规定。

综上所述，律师认为发行人本次发行公司债券符合《证券法》、《管理条例》等法律、法规及规范性文件的要求，不存在对本期债券发行构成障碍的重大法律事项和潜在的重大法律风险。

第十四节 其他应说明的事项

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

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

三、发行人满足发行条件：

经自查，发行人本次公开发行公司债券符合有关法律法规及规范性文件有关公开发行债券的条件，具体情况说明如下：

（一）公司具备健全且运行良好的组织机构，符合《证券法》（2019年修订）第十五条第（一）项、《国家发展改革委关于企业债券发行实施注册制有关事项的通知》第二条的规定。

（二）公司最近三年平均净利润（归属于母公司所有者）21,525.49万元，可以覆盖每期债券一年的利息，符合《证券法》（2019年修订）第十五条第（二）项、《国家发展改革委关于企业债券发行实施注册制有关事项的通知》第二条的规定。

（三）发行人已公开发行的债券或者其他债务不存在违约或者延迟支付本息的事实且仍处于继续状态的情况；不存在违反证券法规定，改变公开发行债券募集资金的用途的情况，符合《证券法》（2019年修订）第十七条第（一）项、（二）项的规定。

（四）亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2018 年度、2019 年度的会计报表进行了审计，分别出具了亚会 B 审字

(2019) 1961 号和亚会 B 审字 (2020) 0217 号标准无保留意见的审计报告。中审众环会计师事务所 (特殊普通合伙) 对发行人 2020 年度的会计报表进行了审计, 出具了众环审字 (2021) 3310051 号标准无保留意见的审计报告。截至 2020 年 12 月 31 日, 公司经审计的合并报表口径资产总计为 11,291,340.28 万元, 负债合计 7,856,577.26 万元, 所有者权益合计 3,434,763.01 万元。报告期内, 发行人现金及现金等价物净增加额分别为 -192,652.33 万元、-200,980.41 万元和 325,707.01 万元。发行人具备合理的资产负债结构及正常现金流, 符合《国家发展改革委关于企业债券发行实施注册制有关事项的通知》第二条的规定。

(五) 公司在本次债券发行前连续三年盈利, 符合《企业债券管理条例》第十二条第 (四) 项的规定。

(六) 截至 2021 年 6 月末, 公司已发行尚未兑付企业债券 21 江北产投债 01、18 江北产投债 01、17 南京高新债, 规模合计 40.00 亿元, 尚未兑付 34.40 亿元; 定向融资工具 21 江北新区 PPN004、21 江北新区 PPN003、21 江北新区 PPN002、21 江北新区 PPN001、20 江北新区 PPN003、20 江北新区 PPN002、20 江北新区 PPN001、19 江北新区 PPN001, 规模合计 64.00 亿元, 尚未兑付 64.00 亿元; 中期票据 21 江北新区 MTN002、21 江北新区 MTN001、20 江北新区 MTN005、20 江北新区 MTN004、20 江北新区 MTN003、20 江北新区 MTN002、20 江北新区 MTN001、18 江北新区 MTN003、18 江北新区 MTN002、18 江北新区 MTN001、16 江北新区 MTN001, 规模合计 92.00 亿元,

尚未兑付 92.00 亿元；非公开发行人公司债券 21 产投 K1、21 产投 01、20 产投 Y1、20 产投 01、17 宁高新，规模合计 45.50 亿元，尚未兑付 45.18 亿元；资产支持证券 19 北园 01、19 北园 02、19 北园 03、19 北园次，规模合计 13.90 亿元，尚未兑付 13.90 亿元。

（七）本次债券募集资金投向符合国家宏观调控政策和产业政策的项目建设，符合《国家发展改革委关于企业债券发行实施注册制有关事项的通知》第二条的规定。

（八）发行人最近三年无重大违法违规事项，未被纳入失信黑名单等。

第十五节 发行人、中介机构及相关人员声明

发行人声明

根据《公司法》、《证券法》和《企业债券管理条例》的有关规定，
本公司符合公开发行公司债券的条件。

法定代表人：



高亮

南京江北新区产业投资集团有限公司

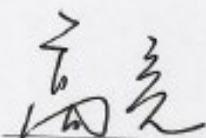


2021年8月19日

发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

公司董事签字：



高亮

南京江北新区产业投资集团有限公司

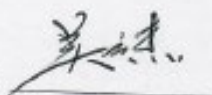


2021年8月19日

发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

公司董事签字：



吴云杰

南京江北新区产业投资集团有限公司



2021年8月19日

发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

公司董事签字： 朱凯
朱凯

南京江北新区产业投资集团有限公司



2021年8月19日

发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

公司董事签字：_____

张悦

南京江北新区产业投资集团有限公司



2021年8月19日

发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

公司董事签字： 吴疆

吴疆

南京江北新区产业投资集团有限公司

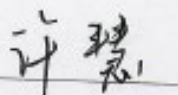
2021年8月19日



发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

公司董事签字：



许慧

南京江北新区产业投资集团有限公司



2021年8月19日

发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

公司监事签字：

陈彦喆

陈彦喆

南京江北新区产业投资集团有限公司



2021年8月19日

发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

公司监事签字：



吴立国

南京江北新区产业投资集团有限公司

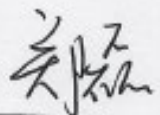


2021年8月19日

发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

公司监事签字：



郑磊

南京江北新区产业投资集团有限公司

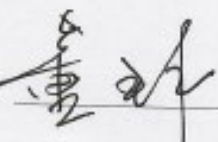


2021年8月19日

发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

公司非董事监事的高级管理人员签字：



董群

南京江北新区产业投资集团有限公司



2021年8月19日

主承销商声明

本公司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、误导性陈述和重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人（签字）：任新国 孟祥明

法定代表人（或授权代表）（签字）：王林



天风证券股份有限公司（盖章）

2021年8月19日

债权代理人声明

本公司承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及债权代理协议等文件的约定，履行相关职责。

本公司承诺，在债权代理期间因本公司拒不履行、延迟履行或者其他未按照相关规定、约定及本声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失，将承担相应的法律责任。

项目负责人签名：

任保同

孟珊珊

任保同

孟珊珊

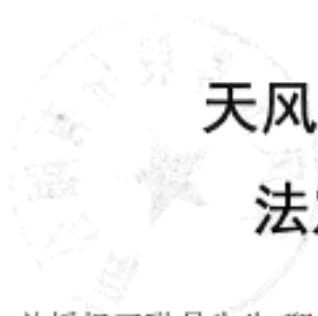
法定代表人（或授权代表）：

王水



天风证券股份有限公司

2021年 8月19 日



天风证券股份有限公司

法定代表人授权书

兹授权王琳晶先生(职务：公司总裁)代表我公司法定代表人签署以下债券及资产支持证券承销项目文件：

一、企业债券申报项目文件：企业债券募集说明书的声明（包括作为主承销商和债权代理人的声明）、主承销商推荐意见、企业债券主承销协议、企业债券承销团协议、企业债券债权代理协议（包括协议及债券持有人会议规则）、企业债券资产抵质押合同、企业债券抵质押资产监管协议、募集资金专项账户监管协议、专项偿债账户监管协议、项目收入归集专户资金监管协议以及企业债券自查报告、廉政协议。

二、公司债券（包括“公开发行公司债券”和“非公开发行公司债券”）申报项目文件：公司债券募集说明书的声明（包括作为主承销商和受托管理人的声明）、主承销商核查意见（推荐意见）、公司债券承销协议、公司债券承销团协议、公司债券受托管理协议（包括协议及债券持有人会议规则）、公司债券资产抵质押合同、公司债券抵质押资产监管协议、募集资金专项账户监管协议、专项偿债账户监管协议、项目收入归集专户资金监管协议以及可交换公司债券股票质押合同、信托合同、股票担保合同、廉政协议。

三、资产支持证券承销协议、资产支持证券承销团协议。

四、金融债发行申报项目文件：金融债承销协议、金融债承销团协议。

五、次级债发行申报项目文件：次级债承销协议、次级债承销团协议。

六、债券及资产支持证券承销项目投标文件。

本授权有效期为：2021年7月1日至2021年12月31日。

本授权书一式十六份，除授权人、被授权人、行政中心、风险管理部、合规法律部及投行内核部各执一份外，另有十份作为相关授权文件之报送材料附件备用。

授权单位：天风证券股份有限公司（盖章）

法定代表人签字：

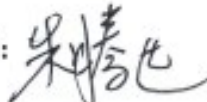
被授权人签字：

2021年7月1日

主承销商声明

本公司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、误导性陈述和重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

法定代表人（或授权代表人）签字： 

项目负责人签字：  


南京证券股份有限公司
2021年8月19日

授权书

兹授权本公司债权融资业务分管领导高金余同志代表本公司并以其自身名义对外签署如下协议和文本：

- 1、公司债券承销协议；
- 2、公司债券承销团协议；
- 3、公司债券受托管理协议；
- 4、债券持有人会议规则；
- 5、企业债券债权代理协议；
- 6、公司债券账户监管及合作协议；
- 7、公司债券主承销商核查意见；
- 8、公司债券主承销商声明；
- 9、公司债券发行登记上市及债券存续期相关业务的承诺函。

注：以上协议和文本中，8、9两项为交易场所提供的格式文本。

本授权不可转授。

授权期限：本授权书签署之日起一年。

授权人（法定代表人）：



2021年8月 9 日

审计机构声明

本所及签字注册会计师已阅读 2021 年第三期南京江北新区产业投资集团有限公司公司债券募集说明书及其摘要；确认募集说明书及其摘要与本所出具的“亚会 B 审字（2019）1961 号”和“亚会 B 审字（2020）0217 号”报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的财务报告（募集说明书及其摘要 2018 年末资产负债表数据取自 2019 年审计报告，2018 年利润表及现金流量表数据取自 2019 年度审计报告）的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、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。

签字注册会计师（签字）：





会计师事务所负责人（签名）：



亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）

2021 年 8 月 19 日



审计机构声明

本所及签字注册会计师已阅读 2021 年第三期南京江北新区产业投资集团有限公司公司债券募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的编号为众环审字（2021）3310051 号的报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、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。

本声明仅作为 2021 年第三期南京江北新区产业投资集团有限公司公司债券申报发行事宜只用，除此之外，本声明不适用于其他任何目的

签字注册会计师（签字）： 李宏宇

李宏宇

曲蓬

曲蓬

会计师事务所负责人（签字）： 石文先

石文先

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）

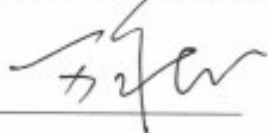
（盖章）

2021 年 8 月 19 日

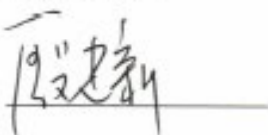
发行人律师声明

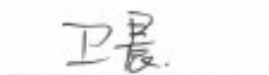
本所及签字的律师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

律师事务所负责人：



经办律师：





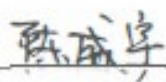
江苏法德东恒律师事务所



资信评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读《2021年第三期南京江北新区产业投资集团有限公司公司债券募集说明书》及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的《2021年第三期南京江北新区产业投资集团有限公司公司债券信用评级报告》（以下简称“《信用评级报告》”）不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书及其摘要中引用的《信用评级报告》的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容出现虚假记载、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。

资信评级人员：



[陈威字]



[郭燕]

评级机构负责人：



[丁豪樑]

上海新世纪资信评估投资服务有限公司

2021年8月19日



企业法人授权委托书

委托单位：上海新世纪资信评估投资服务有限公司，
法定代表人：朱荣恩

受委托人：丁豪樑，身份证号：310103195001141658

现授权我公司员工丁豪樑其在职务为常务副总裁，
作为我的合法代理人，代表本人全权处理上海新世纪资信评
估投资服务有限公司出具的《资信评级机构声明》文件签署
事宜。

委托期限：自签字之日起至 2021 年 12 月 31 日。

委托单位：上海新世纪资信评估投资服务有限公司

法定代表人：朱荣恩（盖章或签字）



2021 年 6 月 30 日

第十六节 备查文件

一、备查文件清单

- (一) 国家发改委对本期债券公开发行的注册批复文件；
- (二) 《2021 年第三期南京江北新区产业投资集团有限公司公司债券募集说明书》及摘要；
- (三) 发行人 2018-2020 年经审计的财务报告，2021 年 1-3 月未经审计的财务报表；
- (四) 上海新世纪资信评估投资服务有限公司为本期债券出具的信用评级报告及跟踪评级安排；
- (五) 江苏法德东恒律师事务所为本期债券发行出具的法律意见书；
- (六) 《2020 年南京江北新区产业投资集团有限公司公司债券债权代理协议》；
- (七) 《2021 年第三期南京江北新区产业投资集团有限公司公司债券募集和偿债资金专项账户监管协议》；
- (八) 《2020 年南京江北新区产业投资集团有限公司公司债券债券持有人会议规则》。

二、查询地址

- (一) 投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点或互联网网址查阅上述备查文件：

- 1、南京江北新区产业投资集团有限公司

住所：南京市江北新区高新路 16 号

法定代表人：高亮

联系人：康惟一

电话：025-58050066

传真：025-58843843

2、天风证券股份有限公司

联系地址：北京市西城区佟麟阁路 36 号

联系人：任保同、孟珊珊

电话：18900662678、15062263190

传真：010-59833001

邮政编码：100031

互联网网址：www.tfzq.com

（二）投资者还可以在本期债券发行期限内到下列互联网网址查阅募集说明书全文：

1、国家发展和改革委员会

网址：www.ndrc.gov.cn

2、中国债券信息网

网址：www.chinabond.com.cn

（三）如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

附表一：

2021 年第三期南京江北新区产业投资集团有限公司公司债券发行网点表

	公司名称	发行网点名称	地址	联系人	联系电话
1	天风证券股份有限公司	北京证券承销分公司▲	北京市西城区佟麟阁路36号	丁子静	010-59226525
2	南京证券股份有限公司	债权融资总部▲	南京市建邺区江东中路389号南京证券大厦27楼	朱腾达	025-58519353

附表二：发行人最近三年及一期末合并资产负债表

单位：万元

资产	2021 年 3 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动资产：				
货币资金	1,748,185.36	1,700,509.61	1,429,723.53	1,394,766.13
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	62.95	-	-	-
应收账款	560,678.16	617,099.92	441,348.60	159,475.12
预付款项	75,147.01	60,318.64	80,153.58	32,470.24
应收股利	-	-	-	-
其他应收款	1,195,243.53	1,190,680.92	1,215,650.68	934,703.95
持有待售资产	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
存货	5,352,291.75	4,915,834.29	4,236,405.66	3,471,443.80
其他流动资产	130,929.90	100,374.01	69,199.36	42,166.12
流动资产合计	9,062,538.67	8,584,817.39	7,472,481.40	6,035,025.35
非流动资产：				
可供出售金融资产	0.00	576,887.11	374,202.48	292,064.54
持有至到期投资	1,042.00	1,042.00	1,006.01	1,000.01
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	137,316.54	119,253.42	67,332.03	23,207.55
投资性房地产	1,356,100.81	1,318,805.62	1,137,258.04	682,889.36
固定资产	60,666.92	59,994.93	68,146.50	48,321.51
在建工程	435,762.98	345,608.24	276,101.84	175,224.22
使用权资产	25,573.22	-	-	-
工程物资	-	-	-	-
固定资产清理	-	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-	-
无形资产	110,587.92	105,781.33	57,018.38	550.73
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	35,445.59	25,407.96	20,497.82	18,804.63
递延所得税资产	9,634.76	9,634.76	4,990.83	7,407.05
其他非流动资产	145,187.37	144,107.49	136,320.89	155,701.27
非流动资产合计	2,883,722.77	2,706,522.88	2,142,874.80	1,405,170.86
资产总计	11,946,261.43	11,291,340.28	9,615,356.20	7,440,196.21

发行人最近三年及一期末合并资产负债表（续）

单位：万元

负债和所有者权益	2021 年 3 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动负债：				
短期借款	90,300.00	47,000.00	66,900.00	27,000.00
应付票据	898.48	-	-	-
应付账款	228,751.23	249,461.66	175,347.39	124,535.40
预收款项	222,314.45	191,623.67	55,304.33	26,300.19
应付职工薪酬	404.42	1,013.63	833.40	473.00
应交税费	16,512.34	31,809.27	24,474.97	79,639.05
其他应付款	830,758.09	797,385.99	500,296.90	230,442.71
划分为持有待售的负债	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	1,151,638.00	1,360,279.80	948,937.77	689,853.71
划分为持有待售的负债	-	-	-	-
其他流动负债	15.59	60,314.68	60,898.10	1,061.16
流动负债合计	2,541,592.60	2,738,888.70	1,832,992.88	1,179,305.22
非流动负债：				
长期借款	3,104,283.85	2,675,333.96	2,474,760.22	2,279,362.57
应付债券	1,963,350.65	1,518,831.69	1,554,966.13	1,109,990.50
租赁负债	25,291.66			
长期应付款	726,039.22	705,906.06	554,079.25	419,576.26
预计负债	-	-	-	-
递延收益	20,245.99	18,109.52	12,253.89	8,984.89
递延所得税负债	148,912.26	160,160.61	128,482.97	112,949.52
其他非流动负债	55,701.03	39,346.73	25,080.80	5,629.22
非流动负债合计	6,043,824.65	5,117,688.56	4,749,623.26	3,936,492.95
负债合计	8,585,417.25	7,856,577.26	6,582,616.14	5,115,798.17
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本(或股本)	664,816.48	654,816.48	648,240.13	542,470.00
其他权益工具	255,551.27	255,551.27	49,887.50	49,887.50
资本公积	1,797,730.73	1,797,730.73	1,712,198.82	1,190,835.35
盈余公积	42,508.26	42,508.26	178,854.60	41,332.71
其他综合收益	257,099.27	296,603.19	42,508.26	148,925.62
未分配利润	321,576.37	367,659.98	377,899.23	335,335.85
归属于母公司所有者权益合计	3,339,282.38	3,414,869.91	3,009,588.54	2,308,787.04
少数股东权益	21,561.80	19,893.10	23,151.52	15,611.01
所有者权益（或股东权益）合计	3,360,844.19	3,434,763.01	3,032,740.06	2,324,398.04

负债和所有者权益 (股东权益) 总计	11,946,261.43	11,291,340.28	9,615,356.20	7,440,196.21
-----------------------	---------------	---------------	--------------	--------------

附表三：发行人最近三年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入	16,631.64	512,401.53	414,911.40	169,262.24
其中：营业收入	16,631.64	512,401.53	414,911.40	169,262.24
二、营业总成本	47,289.62	555,832.31	455,751.92	208,251.75
其中：营业成本	11,451.41	397,378.76	340,375.82	124,470.85
税金及附加	2,888.25	12,366.61	10,809.02	6,212.31
销售费用	805.37	1,416.61	4,280.68	4,397.72
管理费用	17,507.58	65,555.29	52,777.30	39,326.19
财务费用	14,637.01	79,115.04	47,509.11	33,844.67
资产减值损益	0.00	-3,577.13	1,749.41	-37.49
加：公允价值变动净收益（损失以“-”号填列）	0.00	52,554.36	34,974.89	20,566.58
投资收益（损失以“-”号填列）	6,650.92	17,194.01	17,320.93	14,261.75
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	14.30	12,199.78	-15.22	12,004.55
其他收益	324.06	19,702.09	32,097.99	16,734.81
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-30,320.30	37,447.73	45,287.49	24,540.70
加：营业外收入	687.30	2,297.60	840.31	855.17
其中：非流动资产处置利得	-	-	-	-
减：营业外支出	99.63	212.04	935.22	748.54
其中：非流动资产处置损失	-	-	-	-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-29,732.63	39,533.28	45,192.58	24,647.33
减：所得税费用	2,341.79	20,900.81	14,368.17	7,269.59
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-32,074.42	18,632.47	30,824.41	17,377.74
归属于母公司所有者的净利润	-31,443.12	18,531.94	28,484.38	17,560.16
少数股东损益	-631.30	100.53	2,340.03	-182.42

六、其他综合收益的税后净额	-39,503.92	117,748.60	27,318.74	-19,722.48
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-39,503.92	117,748.60	27,318.74	-19,722.48
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动	-	-	-	-
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-
合收益中享有的份额	-	-	-	-
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益	-4,313.75	117,748.60	27,318.74	-19,722.48
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中所享有的份额	-	-	-	-
2.可供出售金融资产公允价值变动损益	-	54,723.36	27,057.24	-14,987.29
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-	-	-
4.现金流量套期损益的有效部分	-	-	-	-
5.外币财务报表折算差额	-4,313.75	41,680.54	-6,526.64	-9,272.57
6.其他	-	21,344.70	6,788.14	4,537.38
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
七、综合收益总额	-71,578.34	136,381.06	58,143.15	-2,344.74
归属于母公司所有者的综合收益总额	-70,947.04	136,280.54	55,803.12	-2,162.32
归属于少数股东的综合收益总额	-631.30	100.53	2,340.03	-182.42

附表四：发行人最近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 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	133,613.77	383,375.52	211,209.54	339,960.81
收到的税费返还	723.21	13,024.19	3,072.35	113.32
收到其他与经营活动有关的现金	159,949.80	618,165.49	356,612.05	139,507.14
经营活动现金流入小计	294,286.78	1,014,565.20	570,893.94	479,581.26
购买商品、接受劳务支付的现金	470,742.95	889,547.09	683,203.42	626,511.50
支付给职工以及为职工支付的现金	7,520.25	23,302.80	23,884.23	17,774.41
支付的各项税费	16,479.65	53,822.07	104,897.63	42,943.33
支付其他与经营活动有关的现金	54,620.76	328,240.03	219,077.28	148,596.46
经营活动现金流出小计	549,363.61	1,294,911.99	1,031,062.56	835,825.70
经营活动产生的现金流量净额	-255,076.83	-280,346.79	-460,168.62	-356,244.43
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	4,185.63	48,331.23	5,127.96	5,663.89
取得投资收益收到的现金	14.29	12,949.22	11,461.11	13,102.43
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.25	1.99	9.77	108.87
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	1.37	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	1,664.51	38.54	400.00	5,063.59
投资活动现金流入小计	5,864.69	61,322.35	16,998.85	23,938.79
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	161,564.59	227,356.37	224,417.52	214,741.00
投资支付的现金	54,787.85	183,265.32	92,575.78	92,456.74
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	42.45	64,906.13	53,208.19	-
支付其他与投资活动有关的现金	0.00	3,001.00	271,472.55	35,012.41
投资活动现金流出小计	216,394.89	478,528.82	641,674.04	342,210.15
投资活动产生的现金流量净额	-210,530.20	-417,206.47	-624,675.20	-318,271.37
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	10,000.00	401,090.67	611,991.58	20,377.17

其中：子公司吸收少数 股东投资收到的现金	-	-	24,520.00	-
取得借款收到的现金	1,006,277.43	2,038,866.16	1,900,834.28	553,962.80
发行债券所收到的现金	-	-	-	598,087.50
收到其他与筹资活动有关的 现金	458,351.63	580,000.95	580,000.95	417,112.71
筹资活动现金流入小计	1,078,732.62	2,898,308.45	3,092,826.81	1,589,540.18
偿还债务支付的现金	335,536.74	1,210,217.08	1,166,743.12	595,451.57
分配股利、利润或偿付利息 支付的现金	101,493.89	343,322.07	294,591.18	172,397.97
其中：子公司支付给少 数股东的股利、利润	-	-	1,119.16	-
支付其他与筹资活动有关的 现金	132,171.01	308,024.13	754,642.55	350,493.58
筹资活动现金流出小计	569,201.64	1,861,563.29	2,215,976.84	1,118,343.12
筹资活动产生的现金流量净额	509,530.98	1,036,745.16	876,849.96	471,197.05
四、汇率变动对现金的影响	1,177.53	-13,484.89	7,013.45	10,666.41
五、现金及现金等价物净增加额	45,101.48	325,707.01	-200,980.41	-192,652.33
加：期初现金及现金等价物 余额	1,691,143.61	1,365,350.22	1,566,330.63	1,554,418.46
六、期末现金及现金等价物余额	1,736,245.09	1,691,057.23	1,365,350.22	1,361,766.13