

2022 年第一期南京扬子国资投资集团有限责任公司

公司债券

募集说明书



发行人	南京扬子国资投资集团有限责任公司
本期发行金额	10亿元
本期债券担保情况	无担保
牵头主承销商	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、申万宏源证券有限公司
信用评级机构	中诚信国际信用评级有限责任公司
发行人主体信用评级	AAA
本期债券信用评级	AAA

签署日期：2022年9月16日

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。

公司信用类债券监督管理机构对债券发行的注册，并不代表对债券的投资价值作出任何评价，也不表明对债券的投资风险作出任何判断。凡欲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全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，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。

投资者认购或持有本期债券视作同意募集说明书及其摘要关于权利义务的约定，包括债券受托管理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书及其摘要中其他有关发行人、债券持有人、债权代理人等主体权利义务的相关约定。

一、发行人声明

企业应当及时、公平地履行信息披露义务，企业及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员应当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。

企业承诺根据法律法规和本募集说明书及其摘要约定履行义务，

接受投资者监督。

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。

二、发行人董事会声明

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（2019年修订）》、《企业债券管理条例》、《公司信用类债券信息披露管理办法》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及其摘要中不存在虚假记载、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及其摘要中引用的法律意见书的内容，确认募集说明书及其摘要不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏引致的法律风险，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

六、信用承诺声明

发行人及本期债券主承销商、审计机构、发行律师、信用评级

机构等中介机构为本期债券发行出具了信用承诺书，承诺将依据《中华人民共和国证券法（2019年修订）》、《企业债券管理条例》、《国家发展改革委办公厅关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》等相关法律、法规和规定承担相应法律责任，并自愿接受惩戒。

七、投资提示

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及其摘要及其有关的信息披露文件，并进行独立投资判断。主管部门对本期债券发行所作出的任何决定，均不表明其对债券风险作出实质性判断。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受本募集说明书及其摘要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《2022年第一期南京扬子国资投资集团有限责任公司公司债券债券持有人会议规则》，接受《2022年第一期南京扬子国资投资集团有限责任公司公司债券募集和偿债资金专项账户监管协议》、《2022年第一期南京扬子国资投资集团有限责任公司公司债券债权代理协议》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及其摘要中列明的各种风险。

八、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。

九、本期债券基本要素

（一）**债券名称：**2022年第一期南京扬子国资投资集团有限责任公司公司债券（简称“22扬子国投债01”）。

（二）**发行总额：**人民币10亿元。

（三）**债券期限：**本期债券期限为5年期。

（四）**债券利率：**本期债券为固定利率债券，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：**本期债券采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

（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）**债券担保：**本期债券无担保。

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

（九）**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）**弹性配售选择权：**本期债券不设置弹性配售选择权。

（十一）**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

声明及提示	1
释义	7
第一条 风险提示及说明	11
第二条 发行概要	16
第三条 募集资金用途	22
第四条 发行人基本情况	28
第五条 发行人财务情况	94
第六条 企业信用情况	138
第七条 担保情况	144
第八条 税项	145
第九条 信息披露安排	147
第十条 投资者保护	152
第十一条 债权代理协议	157
第十二条 本期债券发行的有关机构	160
第十三条 法律意见	165
第十四条 其他应说明的事项	167
第十五条 发行人、中介机构及相关人员声明	168
第十六条 备查文件	188

释义

在本募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词语具有以下含义：

发行人/公司/扬子集团/扬子国投：指南京扬子国资投资集团有限责任公司。

《公司章程》：指《南京扬子国资投资集团有限责任公司章程》。

本次债券：指2022年南京扬子国资投资集团有限责任公司公司债券。

本期债券：指2022年第一期南京扬子国资投资集团有限责任公司公司债券。

募集说明书：指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2022年第一期南京扬子国资投资集团有限责任公司公司债券募集说明书》。

牵头主承销商/簿记管理人：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、申万宏源证券有限公司。

承销团：指牵头主承销商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、申万宏源证券有限公司。

余额包销：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：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。

《资金专项账户监管协议》：指《2022年第一期南京扬子国资投资集团有限责任公司公司债券募集和偿债资金专项账户监管协议》。

《债权代理协议》：指《2022年第一期南京扬子国资投资集团有限责任公司公司债券债权代理协议》。

《债券持有人会议规则》：指《2022年第一期南京扬子国资投资集团有限责任公司公司债券债券持有人会议规则》。

资金监管人：指上海浦东发展银行股份有限公司南京分行、杭州银行股份有限公司南京分行、浙商银行股份有限公司南京分行。

债权代理人：指天风证券股份有限公司。

国家发改委：指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

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

《公司法》：指《中华人民共和国公司法》。

《证券法》：指《中华人民共和国证券法》（2019年修订）。

元：指人民币元。

工作日：指商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日）。

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

报告期/最近三年/近三年：指2019年、2020年和2021年。

报告期末/最近三年末/近三年末：指2019年末、2020年末和2021

年末。

浦口新城：指南京市浦口新城开发建设有限公司。

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

化工园：指南京化学工业园。

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

化工园管委会：指南京化学工业园区管委会。

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

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

广德置业：指南京广德置业有限公司。

新居集团：指南京新居建设集团有限公司（曾用名“南京北园投资置业有限公司”）。

南京高新区、高新区：指南京高新技术产业开发区。

高新区管委会：指南京高新技术产业开发区管理委员会。

高新区财政局：指南京高新技术产业开发区管理委员会财政局。

扬子开投：指南京扬子开发投资有限公司。

市政府：指南京市人民政府。

南京市国资委/市国资委：指南京市人民政府国有资产监督管理委员会。

江北新区：指南京市江北新区，于2015年6月27日获批为第十三

个国家级新区。

江北新区管委会：指南京市江北新区管理委员会。

市财政局：指南京市财政局。

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

两城一中心：指芯片之城、基因之城和新金融中心。

中诚信国际：指中诚信国际信用评级有限责任公司。

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

第一条 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及发行人在本募集说明书中披露的其他有关信息：

一、与本期债券有关的风险

（一）利率风险

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

（二）流动性风险

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

（三）偿付风险

2019-2021年，发行人经营活动现金流分别为-1,038,236.29万元、-1,229,940.31万元、-559,321.33万元，近三年经营活动现金流为负数且数值较大，截至2021年末，发行人资产负债率为69.56%，有息负债金额较大，发行人存在一定的偿付压力。由于募集资金投资项目的建设周期和投资回收期较长，如果受国家方针政策、宏观经济环境和资本市场状况等不可控因素的影响，发行人不能从预期的还款来源获得足够资金，可能会影响本期债券本息的按期足额偿付。

（四）本期债券安排所特有风险

1、项目投资风险

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

2、信用评级变化的风险

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

二、与发行人相关的风险

（一）财务风险

1、资本支出较大和持续融资的风险

发行人作为承担南京市江北新区重大项目投资和产业转型升级载体建设任务的主体，近年来投资规模和未来资本支出压力较大，并大量利用信贷方式筹资，随着未来承建项目的增多，公司资金压力将进一步加重。未来的资本支出较大，可能对公司的生产经营产生一定的风险。

2、有息债务规模较大的风险

近三年，随着发行人经营规模的扩大，对外融资规模不断增加，公司的有息负债总额有所增加。发行人2019-2021年末有息债务分别为1,452.83亿元、1,742.92亿元和1,831.75亿元，呈逐年递增态势。由于持续融资需求的存在，如果宏观经济、行业形势或融资环境发生不利变动时，可能造成发行人经营业绩下滑和资金链紧张，从而对公司偿债能力产生不利影响。

3、应收款项金额较高、有一定坏账损失可能性的风险

2019-2021年末，发行人应收账款分别为50.91亿元、78.24亿元和75.14亿元，其他应收款分别为215.49亿元、212.65亿元和164.61亿元，应收账款和其他应收款占同期流动资产的比重较高。发行人应收款项对象主要是政府单位，虽然相关单位具备良好的偿债能力，但考虑到交易对手方资金压力，因此并不排除未来有可能发生应收款项不能按照预期时间回收的情况。若公司大额应收款项长期存在，将影响公司整体资产的流动性，从而在一定程度上对公司的资金周转和资金需求造成较大压力。

4、经营性净现金流净流出不断扩大、长期为负的风险

报告期各期，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-1,038,236.29万元、-1,229,940.31万元和-559,321.33万元，发行人报告期各期经营活动净现金流呈现净流出状态，一方面是由于发行人在基础设施建设业务开展过程中，收回工程结算款与支付工程项目款存在时间性差异：发行人根据工程项目的建设进度的推进支付工程项目款，而工程结算款则在工程项目竣工验收合格后3-5年逐年收回，因此随着近年来基础设施建设业务的开展与扩张，发行人工程结算款收回的现金低于支付工程款投入的现金；另一方面是由于发行人在从事土地开发整理业务过程中，项目前期需要支付大量资金，而收益要待土地出让或者转让之后方可确认，二者综合导致发行人经营活动产生的现金流量净额为负。就近三年的情况而言，发行人经营性现金净额波动较大，存在一定风险。

（二）公司经营风险

发行人的经营决策水平、财务管理能力、资本运作能力、投资风险控制能力是发行人盈利情况的重要影响因素，经营决策或者内

部控制决策失误可能对发行人盈利产生不利影响。

（三）管理风险

1、业务扩张风险

发行人近年来经营规模扩张较快、管理半径不断扩大，行业分布涉及工程项目建设、保障房建设、土地开发整理、服务、房屋租赁等。随着公司业务的延伸，传统的管理模式可能不再适应新行业的发展，核心生产技术及专业技术人员的匮乏将成为制约公司进一步发展的瓶颈。如果发行人在资金、技术、管理方面没有及时适应集约化、专业化发展要求，可能会影响经营效益的发挥。

2、监事缺位风险

根据发行人公司章程，公司董事会成员为7人，其中职工董事1名，外部董事1名；监事会成员5人，由监事会主席、2名专职监事和2名职工监事组成。截至本募集说明书出具之日，尚有5位监事缺位，发行人面临一定监事缺位风险。

三、政策风险

（一）产业政策风险

发行人目前主要从事工程项目建设、保障房建设、土地开发整理、服务类、房屋租赁等业务，受到国家产业政策的支持。在经济发展的不同阶段，国家和地方的产业政策会有不同程度的调整。相关产业政策的变动可能对发行人的经营活动和盈利能力产生影响。

（二）经济周期风险

发行人从事工程项目建设、保障房建设、土地开发整理、服务类、房屋租赁等业务，其盈利能力与经济周期有着一定的相关性。如果未来经济增长放慢或出现衰退，将会对发行人的盈利能力产生不利影响。发行人所在地区的经济发展水平及未来发展趋势也会对

发行人的经济效益产生影响。

（三）环保和意外伤害风险

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

第二条 发行概要

一、本次发行的基本情况

（一）本次发行的内部批准情况及注册情况

2021年5月27日，发行人召开董事会会议，会议审议同意发行人申请发行总额不超过人民币50亿元（含50亿元），债券期限为不超过15年（含15年）的公司债券。

2021年6月3日，发行人股东南京市江北新区管理委员会出具《关于同意南京扬子国资投资集团有限责任公司公开发行企业债券的批复》，同意发行人申请发行总额不超过人民币50亿元（含50亿元），债券期限为不超过15年（含15年）的公司债券。

本次债券经国家发展和改革委员会发改企业债券[2022]56号文件注册公开发行。

（二）本期债券的主要条款

- 1、发行人：南京扬子国资投资集团有限责任公司。
- 2、债券名称：2022年第一期南京扬子国资投资集团有限责任公司公司债券（简称“22扬子国投债01”）。
- 3、发行总额：人民币10亿元。
- 4、债券期限：本期债券期限为5年期。
- 5、债券面值：本期债券面值100元。
- 6、发行价格：本期债券面值100元，平价发行，以1,000元为一个认购单位，认购金额必须是人民币1,000元的整数倍且不少于1,000元。
- 7、债券利率：本期债券为固定利率债券，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。

8、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。

9、发行对象：在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）；在上海证券交易所发行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）。

10、承销方式：余额包销。

11、发行首日：本期债券发行期限的第1日，即2022年9月30日。

12、起息日：自2022年10月10日开始计息，本期债券存续期限内每年的10月10日为该计息年度的起息日（遇法定节假日或休息日顺延至其后的第1个工作日）。

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

14、付息日：本期债券的付息日为2023年至2027年每年的10月10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）。

15、兑付日：本期债券的兑付日为2027年10月10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）。

16、偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

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

18、债券担保：本期债券无担保。

19、债券形式及托管安排：本期债券为实名制记账式债券。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，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

20、簿记建档日：2022年9月29日。

21、发行期限：本期债券的发行期限为4个工作日，自发行首日至2022年10月10日。

22、计息期限：自2022年10月10日至2027年10月9日。

23、弹性配售选择权：本期债券不设置弹性配售选择权。

24、上市安排：本期债券发行结束1个月内，发行人将向有关证券交易场所或有关主管部门提出上市或交易流通申请。

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

二、认购与托管

（一）本期债券采用实名制记账式发行，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的簿记、配售的具体办法和要求已在主承销商公告的《申购和配售办法说明》中规定。

（二）本期债券通过承销团设置的营业网点向境内专业投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行的部分，在中央结算公司登记托管，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团设置的发行网点索取。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专业投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行的部分，在中国证券登记公司上海分公司登记托管，具体手续按中国证券登记公司的《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商发行网点索取。

认购本期债券上海证券交易所公开发行部分的专业投资者必须持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或A股证券账户，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、在中国证券登记公司上海分公司开立的合格基金证券账户或A股证券账户卡复印件认购本期债券。如法律法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

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

（五）本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法规进行债券的转让和质押。

三、债券发行网点

本期债券通过承销团成员设置的发行网点向境内专业投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行的部分，具体发行网点详见附表一。

本期债券通过上海证券交易所向专业投资者（国家法律、法规

禁止购买者除外）公开发行的部分，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）。

四、认购人承诺

本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人以及二级市场的购买人，下同）被视为作出以下承诺：

（一）接受本期债券募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

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

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

（四）投资者认购本期债券即被视为接受《2022年第一期南京扬子国资投资集团有限责任公司公司债券债权代理协议》、《2022年第一期南京扬子国资投资集团有限责任公司公司债券债券持有人会议规则》之权利及义务安排。

（五）本期债券的债权人、监管银行依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管机关批准后并依法就该变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

（六）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，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的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）的批准部门对本

期债券项下的债务变更无异议；

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等级的评级报告；

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、债权人同意债务转让，并承诺将按照原定条款和条件履行义务。

（七）对于债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》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。

（八）本期债券的债权人、募集资金专户监管银行、偿债资金专户监管银行依据有关法律、法规的规定发生合法变更，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。

第三条 募集资金用途

一、募集资金总量及用途

本期债券拟募集资金10亿元，将全部用于补充营运资金。

发行人承诺本期债券募集资金不借予他人，不用于房地产投资和过剩产能投资，不用于与企业生产经营无关的股票买卖和期货交易等风险性投资，不用于金融板块业务投资，不用于弥补亏损和非生产性支出，不用于境外投资项目。

发行人承诺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。

发行人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、募集资金使用及管理制度

（一）债券募集资金使用计划

公司将严格按照国家发展和改革委员会注册的本期债券募集资金的用途对资金进行支配，实行专款专用。本期债券募集资金投资项目将根据工程进度情况和项目资金预算情况，统一纳入公司的年度投资计划进行管理。

（二）债券募集资金使用管理制度

为确保本期债券募集资金专款专用，按照安全性、收益性原则，公司建立了投资建设项目管理制度和资金使用管理制度。公司与监管银行签订《募集和偿债资金专项账户监管协议》，公司将在监管银行设立专用账户存储债券募集资金，并按照项目建设进度与营运实际需要分批次拨付债券募集资金，在项目建设过程中，公司将加强投资预算管理，控制建设费用，提高工程建设质量，最大限度保

证项目如期完工投产并产生预期效益。

同时，公司将依据《中华人民共和国会计法》、《企业财务会计报告条例》以及国家其他法律、法规，结合企业管理模式的特点，建立有效的内部财务控制体系，保证正常生产和经营活动，以向投资者和公司决策层、管理层提供真实、完整的会计信息为目的，设立财务管理机构、确定会计核算体系和资金管理政策。

此外，公司将不定期对募集资金使用情况进行现场检查核实，确保资金做到专款专用。公司的内部审计将对募集资金使用情况进行日常监查，切实保证募集资金的安全、高效使用。

如改变募集资金用途，公司将根据《债券持有人会议规则》召集债券持有人会议，经会议审议通过后，报省级发展改革部门同意并经国家发改委备案后方可实施，且将及时进行信息披露。

三、偿债计划及保障措施

（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。

1、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。

2、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。

3、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工程项目建设、保障房建设、土地开发整理业务、服务类、房屋租赁业务收入等。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) 本期债券的偿债保障措施

1、发行人良好的财务经营情况是本期债券按期偿付的基础

发行人资产规模较大，经营状况良好，盈利能力稳定。截至 2021 年末，公司资产总计 3,044.45 亿元，负债总计 2,117.80 亿元，所有者权益合计为 926.66 亿元。2021 年度，公司实现营业收入 102.82 亿元，利润总额 10.89 亿元，合并口径净利润 6.72 亿元。2019-2021 年，公司最近三年合并口径年均净利润为 5.60 亿元，为偿还本期债券本息提供了有力保障。随着公司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。因此，公司凭借较强的资产实力，较低的资产负债率水平以及良好的财务状况，为本期债券本息的按时偿付打下了坚实的基础。

2、较强的融资能力为本期债券按期偿付提供了有力保障

发行人作为江北新区最重要的建设、投资、运营和资产管理主体，具有良好的信誉和较强的融资能力，与各金融机构保持着良好的合作关系，银行信贷额度充足。截至 2021 年末，发行人合并口径获得各银行授信额度共计人民币 3,320.82 亿元，已使用额度为 1,722.03 亿元，未使用额度 1,598.79 亿元。若发行人发生临时性流动资金周转困难，可以通过间接融资筹措本期债券还本付息所需资金。此外，发行人不断拓宽融资渠道，开展境外债、产业基金和债转股等融资方式，良好的融资能力有力地支持了发行人的可持续发展，为本期债券的还本付息提供了进一步保障。

3、良好的资产变现能力进一步增强了本期债券的偿付保障

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。2021 年末，发行人未受限的货币资金账面价值为 350.93 亿元，能够有效保证发行人的资金需求；发行人债权投资、其他权益工具投资和其他非流动金融资产账面价值总和为 289.19 亿元，短期变现能力较强，可为发行人偿付本息提供有力支撑。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。

4、《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10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。

四、前次企业债募集资金使用情况

发行人本部目前已发行的企业债有19扬子国投债01、19扬子国投债02、19扬子国投债03、19扬子国投债04、20扬子国投债01。

截至2020年末，19扬子国投债01募集资金15亿元，已使用12.53亿元，实际用于南京江北海港枢纽经济区保税物流中心（B）项目2.53亿元，用于补充营运资金10亿元，符合《2019年第一期南京扬子国资投资集团有限责任公司公司债券募集说明书》约定。

截至2020年末，19扬子国投债02募集资金20亿元，已使用15.38亿元，实际用于向南京扬子江创新创业投资基金（有限合伙）出资5.38亿元，用于补充营运资金10亿元，符合《2019年第二期南京扬子国资投资集团有限责任公司公司债券募集说明书》约定。

截至2020年末，19扬子国投债03募集资金10亿元，已使用10亿元，全部补充营运资金，符合《2019年第三期南京扬子国资投资集团有限责任公司公司债券募集说明书》约定。

截至2020年末，19扬子国投债04募集资金21亿元，已使用4.46亿元，全部用于江北新区滨江水环境提升利用系统工程一期和江北新区滨江水环境提升利用系统工程四期项目，符合《2019年第四期南京扬子国资投资集团有限责任公司公司债券募集说明书》约定。

截至2020年末，20扬子国投债01募集资金4亿元，已使用0.92亿元，实际用于江北新区水环境提升系统三期（大桥北路以南）项目0.92亿元，用于补充营运资金0元，符合《2020年第一期南京扬子国资投资集团有限责任公司公司债券募集说明书》约定。

发行人已发行债券不存在募集资金用途变更的情形，未发生违规将募集资金投向负面清单领域、纯公益性项目领域的情况。

第四条 发行人基本情况

一、发行人概况

企业名称：南京扬子国资投资集团有限责任公司

法定代表人：郭建

注册资本：人民币130亿元

实收资本：人民币130亿元

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

邮政编码：211800

联系电话：025-56675832

传真：025-56675850

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

所属行业：综合类

经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，截至2021年末，发行人合并口径资产总计3,044.45亿元，负债总计2,117.80亿元，所有者权益合计为926.66亿元。2021年度，发行人合并口径实现营业收入102.82亿元，利润总额10.89亿元，净利润6.72亿元。

二、发行人历史沿革

南京扬子国资投资集团有限责任公司于2014年4月注册成立，为市属国有独资公司，由南京市江北新区管理委员会（以下简称“江北新区管委会”）履行出资人职责。根据《中共南京市委、南京市人民政府关于组建南京扬子国资投资有限责任公司的决定》

（宁委[2014]152号），扬子集团资本金由南京市浦口新城开发建设有限公司51.00%股权、南京化工园国有资产经营管理中心（后更名为“南京江北新区国有资产管理有限公司”）51.00%股权、大厂投资发展有限公司（后更名为“南京江北新区公用控股集团有限公司”）51.00%股权、南京高新技术经济开发有限责任公司（后更名为“南京江北新区产业投资集团有限公司”）51.00%股权和南京高新技术开发区公用事业公司（后更名为“南京高新公用事业有限责任公司”）51.00%股权等资产构成。南京市财政局于2014年4月4日出具了《关于明确南京扬子国资投资集团有限责任公司实收资本的函》（宁财办资[2014]15号），核定发行人实收资本为500,000.00万元。

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

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

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

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

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

2020年6月18日，江北新区管委会作出《关于南京扬子国资投资集团有限责任公司增资事项的决定》，决定公司注册资本由900,000.00万元人民币增加至1,300,000.00万元人民币。2020年6月23日，南京市江北新区管理委员会行政审批局向发行人颁发了变更后的《营业执照》。

截至本募集说明书签署日，公司股权结构未发生变化。

三、发行人股东情况及实际控制人

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

截至本募集说明书签署日，发行人股权结构图如下：

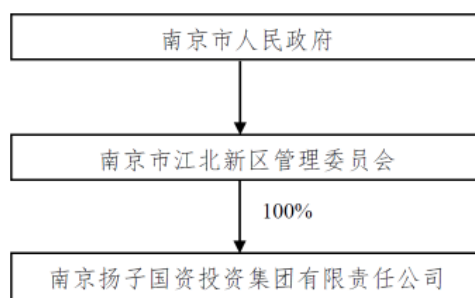


图4-1 发行人股权结构图

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

四、发行人与子公司的投资关系

（一）控股子公司

截至2021年末，发行人纳入合并报表范围一级子公司23家，不

存在持股比例超过50%且未纳入合并报表的情形，具体情况如下：

表4-1：2021年末发行人主要子公司情况

单位：万元

序号	子公司名称	注册地	业务性质	注册资本	子公司层级	持股比例
1	南京江北新区中央商务区投资发展有限公司	南京	项目投资；资产管理	260,490.49	一级	69.29%
2	南京市浦口新城开发建设有限公司	南京	实业投资	278,267.00	一级	93.13%
3	南京扬子江资产运营管理有限公司	南京	资产管理	39,000.00	一级	100.00%
4	南京江北新区公用控股集团有限公司	南京	城市基础设施建设	395,807.00	一级	69.55%
5	南京扬子江新城发展有限公司	南京	新型城镇化减少和新农村建设项目的投资、建设、运营；房地产开发与经营等	400,000.00	一级	100.00%
6	南京扬子江新城股权投资合伙企业（有限合伙）	南京	股权投资、创业投资	200,100.00	一级	99.95%
7	南京江北新区扬子科技融资租赁有限公司	南京	融资租赁业务	92,486.00	一级	70.00%
8	南京扬子开发投资有限公司	南京	保障性住房投资、建设	627,562.37	一级	70.43%
9	南京江北新区科技投资集团有限公司	南京	技术咨询、房屋出租及物业管理	287,346.11	一级	70.11%
10	南京扬子江投资基金管理有限公司	南京	基金投资管理	10,000.00	一级	100.00%
11	YANGTZE RIVER DEVELOPMENT (HK) LIMITED	南京	-	-	一级	100.00%
12	南京扬子商业保理有限公司	南京	商业保理	72,755.68	一级	100.00%
13	南京江北新区产业投资集团有限公司	南京	投资兴办高新技术企业	654,816.48	一级	51.00%
14	南京扬子科创产业投资基金一期（有限合伙）	南京	从事投资管理及相关咨询服务业务	150,000.00	一级	99.00%
15	南京江北新区战略投资协同创新基金（有限合伙）	南京	发起设立子基金	502,500.00	一级	39.80%
16	南京江北新区枢纽经济发展有限公司	南京	城市基础设施	10,000.00	一级	100.00%
17	南京工程咨询中心有限公司	南京	招投标咨询	1,000.00	一级	100.00%
18	南京扬子江文体投资发展有限公司	南京	国有文化资产的经营和资本	500.00	一级	100.00%

			运作			
19	南京数字金融产业研究院有限公司	南京	金融数据处理技术开发	500.00	一级	60.00%
20	南京扬子江创新创业投资基金（有限合伙）	南京	基金管理投资、创业投资	1,000,300.00	一级	99.97%
21	南京扬子江开发置业有限公司	南京	建设工程施工、物业管理	50,000.00	一级	100.00%
22	南京扬子江数字科技发展有限公司	南京	软件和信息技术服务	2,000.00	一级	100.00%
23	南京扬子农银产业投资基金一期（有限合伙）	南京	项目管理、实业投资	200,000.00	一级	100.00%

注 1：本表统计至一级子公司，持股比例为直接持股。

注 2：发行人直接持有南京江北新区战略投资协同创新基金（有限合伙）39.80%的股权，通过子公司南京江北新区产业投资集团有限公司间接持有其 19.90%的股权，并且南京扬子江投资基金管理有限公司持有该公司 0.50%股权，公司对该子公司合计表决权比例为 60.20%。

（二）主要控股子公司情况

1、南京江北新区产业投资集团有限公司

南京江北新区产业投资集团有限公司成立于 1992 年 6 月 10 日，注册资本 654,816.4809 万元，法定代表人高亮。该公司经营范围为：投资兴办高新技术企业；高新技术项目风险投资；高新技术咨询服务；物业管理；开发区高新技术产品销售；开发区内企业生产所需原辅材料及配套设备供应；多余物资串换；机电产品、机械设备、仪器仪表、五金交电（不含助力车）、化工产品（不含危险品）、通信设备（不含卫星地面接收设备）销售（以上经营范围均不含国家专控商品及专项审批项目）；房地产开发（凭资质证书在有效期内经营）；高新区内土地开发、基础设施建设；自营和代理各类商品及技术的进出口业务；城市道路、桥梁、隧道、公共广场、绿化工程施工及提供劳务；污水处理、污水处理工程；河道整治及养护工程；高新技术研发；创业投资；投资管理咨询、服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2021 年末，该公司总资产 1,267.99 亿元，总负债 867.65 亿

元，所有者权益 400.34 亿元；2020 年度实现营业收入 49.91 亿元，合并净利润 3.02 亿元。

2、南京江北新区公用控股集团有限公司

南京江北新区公用控股集团有限公司成立于 1997 年 10 月 13 日，注册资本 395,807.00 万元，法定代表人范科飞。该公司经营范围为：实业投资、股权投资、投资策划与咨询；城市基础设施建设；城市绿化、园林、生态防护林建设；危旧房改造与城市拆迁服务；土地开发服务；城市功能项目和产业转型升级载体（水务、能源交通等）投资、资产运营和管理；自有房屋租赁；停车场管理服务；市场经营及管理；企业管理咨询；科技人才服务；人力资源服务；水处理技术的技术咨询与技术服务；设计、制作、代理、发布国内各类广告；会议策划和展览服务；景观工程和建安装饰工程设计、施工；监理服务；公共技术平台服务；物业管理；酒店管理；会务服务；商务咨询服务；非融资性担保服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2021 年末，该公司总资产 229.04 亿元，总负债 140.04 亿元，所有者权益 89.00 亿元；2021 年度实现营业收入 16.55 亿元，合并净利润 0.51 亿元。

3、南京扬子开发投资有限公司

南京扬子开发投资有限公司成立于 2014 年 5 月 30 日，注册资本 594,300.00 万元，法定代表人郭建。该公司经营范围为：保障性住房投资、建设及相关业务；城市功能项目和产业转型升级载体（含持有物业）的投资、建设和管理；棚户区（城中村、危旧房）改造及相关业务；土地开发整理；资产经营；股权管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2021 年末，该公司总资产 552.78 亿元，总负债 363.77 亿元，所有者权益 189.02 亿元；2021 年度实现营业收入 0.56 亿元，合并净利润 0.03 亿元。

4、南京市浦口新城开发建设有限公司

南京市浦口新城开发建设有限公司成立于 2010 年 9 月 21 日，注册资本 235,000.00 万元，法定代表人谭智斌。该公司经营范围为：实业投资；新能源科技研发；电子技术、农业技术、生物技术咨询服务；物业管理；电气机械、仪器仪表、通信设备研发、制造、销售；国有资产投资、经营、管理；城市基础设施、市政公用配套设施开发、管理；水利工程项目管理；社会服务配套设施项目的投资、建设、经营、管理；苗木、花卉、草坪种植、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 2021 年末，该公司总资产 211.98 亿元，总负债 179.87 亿元，所有者权益 32.11 亿元；2021 年度实现营业收入 5.28 亿元，合并净利润 0.18 亿元。

5、南京江北新区科技投资集团有限公司

南京江北新区科技投资集团有限公司成立于 2012 年 7 月 12 日，注册资本 254,679.23 万元，法定代表人陈炜。该公司经营范围为：技术咨询及售后服务；科学技术成果转让；技术研发机构办公用房的出租及物业管理；开发、生产计算机软件、硬件；开发智能仪器仪表、网络安全设备、应用系统；停车场管理；住宿服务；餐饮服务；会务服务；酒店管理与酒店管理咨询；计算机系统集成；预包装食品零售；承接服务外包业务；销售自产产品；日用百货出售；图书服装销售；花卉苗木销售；公共技术平台运营与管理、基因科技、生物科技领域内的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让；

仪器仪表、试剂耗材、计算机软硬件及辅助设备销售和租赁服务；自营和代理各类商品和技术的进出口业务；房屋租赁；会务会展、技术培训、咨询服务、检测服务。创业投资；投资管理服务、投资管理咨询；增值电信业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2021 年末，该公司总资产 123.48 亿元，总负债 67.52 亿元，所有者权益 55.96 亿元；2021 年度实现营业收入 3.18 亿元，合并净利润 0.63 亿元。

6、南京扬子江投资基金管理有限公司

南京扬子江投资基金管理有限公司成立于 2014 年 11 月 28 日，注册资本 10,000.00 万元，法定代表人张剑。该公司经营范围为：受托管理私募股权投资基金，从事投资管理及相关咨询服务业务；项目投资；资产管理；投资咨询；企业管理咨询；经济贸易咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2021 年末，该公司总资产 2.38 亿元，总负债 0.39 亿元，所有者权益 2.00 亿元；2021 年度实现营业收入 0.36 亿元，合并净利润 0.33 亿元。

7、南京江北新区中央商务区投资发展有限公司

南京江北新区中央商务区投资发展有限公司成立于 2015 年 4 月 15 日，注册资本 260,490.49 万元，法定代表人庄晓晔。该公司经营范围为：项目投资；资产管理；城市基础设施、市政公用配套设施、社会服务配套设施投资、开发、建设、经营、管理；市政公用工程、园林绿化工程设计、施工、技术咨询；物业管理；工程项目管理；医疗科技研发；生物技术研发与咨询服务；企业管理咨询；苗木、花卉、盆景、草坪种植、销售；建筑材料销售；提供劳务服务（不

含涉外)。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

截至 2021 年末,该公司总资产 188.55 亿元,总负债 133.39 亿元,所有者权益 55.16 亿元;2020 年度实现营业收入 18.21 亿元,合并净利润 0.01 亿元。

8、南京扬子江资产运营管理有限公司

南京扬子江资产运营管理有限公司成立于 2018 年 11 月 23 日,注册资本 39,000.00 万元,法定代表人杨大勇。该公司经营范围为:资产经营、管理及投资;产业载体招商及商业运营管理;酒店、公寓管理;物业管理;智能停车场建设、运营、管理;汽车充电桩安装、维护;大数据技术处理服务;会展与会务服务;企业管理咨询;面向成年人开展的培训服务(不含国家统一认可的职业资格证书类培训);设计、制作、代理、发布国内各类广告;文化艺术、体育活动组织与策划;住宿服务;餐饮服务;游泳室内场所服务;健身服务;水疗服务;美容美发服务;酒吧、棋牌服务;洗衣服务;礼仪服务;卷烟零售;食品、日用百货销售;图书报刊零售;自有房屋租赁;自有场地租赁;自营和代理各类进出口商品的业务(国家限定公司经营或禁止进出口的商品除外);商务信息咨询;车辆租赁服务;设备租赁服务;知识产权代理;票务代理;游艇管理;婚庆服务;保洁服务;园林绿化;制冷设备、家用电器的维修;仓储服务(除危险品);劳务派遣;人力资源服务;国内贸易(除专项规定);区内贸易;自贸区与境外之间的贸易;从事货物及技术的进出口业务;自贸区企业间的贸易及贸易代理。(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 2021 年末,该公司总资产 17.91 亿元,总负债 13.91 亿元,

所有者权益 4.00 亿元；2021 年度实现营业收入 1.74 亿元，合并净利润 0.07 亿元。

9、南京扬子江新城发展有限公司

南京扬子江新城发展有限公司成立于 2015 年 7 月 7 日，注册资本 400,000.00 万元，法定代表人仲涛。该公司经营范围为：新型城镇化建设和新农村建设项目的投资、建设、运营及管理；投资城乡一体化发展中的村庄整理、基础设施建设，城乡棚户区改造；房地产开发经营；自有房屋租赁；物业管理；农业项目投资；农业项目开发；旅游项目开发；土地整理；水利设施投资建设；房屋建设工程、园林绿化工程、市政工程施工；农业生产技术研发；农业技术咨询、推广、服务、转让；农业信息咨询；农业机械租赁；提供展览展示、会务、住宿（须取得许可或批准后方可经营）服务；农作物、果蔬种植、销售；初级农产品收购、销售；企业营销策划；自营和代理各类商品及技术的进出口业务；花卉、苗木种植、销售；提供餐饮服务（须取得许可或批准后方可经营）；食品批发、零售（须取得许可或批准后方可经营）；财务咨询服务；信息咨询服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2021 年末，该公司总资产 261.83 亿元，总负债 193.97 亿元，所有者权益 67.85 亿元；2021 年度实现营业收入 4.92 亿元，合并净利润 0.68 亿元。

10、南京江北新区扬子科技融资租赁有限公司

南京江北新区扬子科技融资租赁有限公司成立于 2017 年 1 月 12 日，注册资本 30,000.00 万元，法定代表人张春光。该公司经营范围为：融资租赁业务；租赁业务；向国内外购买租赁财产；租赁财产的残值处理及维修；租赁交易相关的咨询和担保；兼营与融资租赁

主营业务相关的商业保理业务；医疗器械的经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2021 年末，该公司总资产 29.56 亿元，总负债 23.69 亿元，所有者权益 5.87 亿元；2021 年度实现营业收入 1.48 亿元，合并净利润 0.34 亿元。

11、南京扬子商业保理有限公司

南京扬子商业保理有限公司成立于 2018 年 9 月 25 日，注册资本 50,000.00 万元，法定代表人薛守斌。该公司经营范围为：商业保理；应收账款、应付账款的收付结算、管理与催收；销售分户账管理；与本公司商业保理业务相关的信用风险担保；资信调查与评估；商业保理相关咨询服务；供应链管理及相关配套服务；供应链管理咨询（不含限制项目）；建筑材料、电子材料、机电配件销售；票据贴现业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2021 年末，该公司总资产 19.64 亿元，总负债 14.17 亿元，所有者权益 5.47 亿元；2021 年度实现营业收入 0.97 亿元，合并净利润 0.23 亿元。

（三）重要参股子公司

截至 2021 年末，对发行人合营、联营企业如下：

表4-2：发行人合营、联营企业情况

企业名称	企业类型	注册地	注册资本（万元）	持股比例（%）	表决权比例（%）
南京宝安高新投资有限公司	有限责任公司	南京	3,000.00	34.00	34.00
南京理工高新技术发展有限公司	有限责任公司	南京	2,000.00	30.00	30.00
南京捷源成长创业投资合伙企业（有限合伙）	有限合伙企业	南京	12,000.00	33.33	33.33
南京高新生命科学创业投资中心（有限合伙）	有限合伙企业	南京	3,000.00	33.33	33.33

企业名称	企业类型	注册地	注册资本 (万元)	持股比例 (%)	表决权 比例 (%)
南京绿色科技研究院有限公司	有限责任公司	南京	2,025.00	25.93	25.93
南京江北新区投资发展有限公司	有限责任公司	南京	200,000.00	30.00	30.00
南京化院中山科技创业园有限责任公司	有限责任公司	南京	2,000.00	50.00	50.00
南京化学工业园节能减排科技有限公司	有限责任公司	南京	1,100.00	40.00	40.00
南京金干线轨道交通投资发展有限公司	有限责任公司	南京	600	33.33	33.33
南京扬子亚创酒店管理有限公司	有限责任公司	南京	10,000.00	30.00	30.00
南京盛世扬子基金投资管理有限公司	有限责任公司	南京	500	35.00	35.00
南京扬子茉莉谷文化科技有限公司	有限责任公司	南京	1,428.57	30.00	30.00
南京北众创识智能信息产业投资合伙企业（有限合伙）	有限责任公司	南京	1,250.00	40.00	40.00
南京力合长江创新中心有限公司	有限责任公司	南京	1,500.00	33.33	33.33
云健康生物信息南京有限公司	有限责任公司	南京	2,000.00	50.00	50.00
江苏筑业建筑科技发展有限公司	有限责任公司	南京	10,000.00	30.00	30.00
南京唯诺尔科技项目管理有限公司	有限责任公司	南京	5,000.00	30.00	30.00
南京求臻基因科技有限公司	有限责任公司	南京	5,000.00	30.00	30.00
南京数字城市投资建设有限公司	有限责任公司	南京	10,000.00	30.00	30.00
南京葛洲坝城市地下空间综合建设开发有限公司	有限责任公司	南京	100,000.00	30.00	30.00
中科超精（南京）科技有限公司	有限责任公司	南京	17,828.60	33.85	33.85
南京集成电路设计服务产业创新中心有限公司	有限责任公司	南京	20,000.00	36.00	36.00
南京鼎诺生物医药科技有限公司	有限责任公司	南京	10,100.00	49.50	49.50
拾斛科技（南京）有限公司	有限责任公司	南京	866.67	30.77	30.77
江苏集萃智能制造技术研究所有限公司	有限责任公司	南京	1,000.00	25.00	25.00
江苏北联国芯技术有限公司	有限责任公司	南京	10,000.00	40.00	40.00
南京工大膜应用技术研究所有限公司	有限责任公司	南京	5,000.00	12.00	12.00

企业名称	企业类型	注册地	注册资本 (万元)	持股比例 (%)	表决权 比例 (%)
南京市融创体育健康科技小额贷款有限公司	有限责任公司	南京	10,000.00	30.00	30.00
南京金旅融资租赁有限公司	有限责任公司	南京	20,000.00	30.14	30.14

五、发行人公司治理和组织结构

(一) 公司治理

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

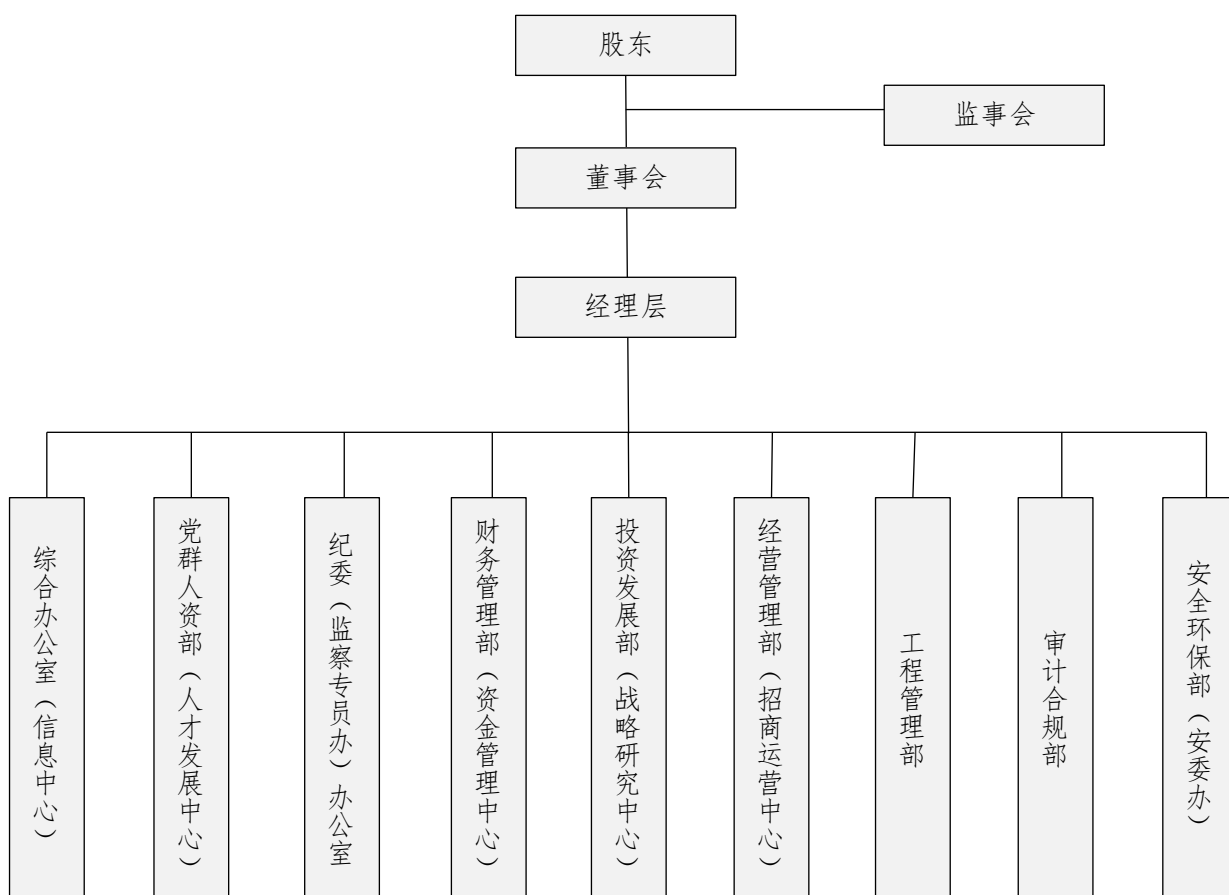


图4-2 发行人组织结构图

1、股东

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

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

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

（3）确定和调整公司主业；

（4）批准董事会和监事会报告；

（5）决定公司利润分配方案和弥补亏损方案；

（6）决定公司增加或减少注册资本；

（7）依法对公司全面预算、财务预算、投资、融资、担保、捐赠等重大事项进行管理；

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

（9）制定或修改公司章程；

（10）法律法规、规章和规范性文件规定的其他职权。

履行出资人职责机构授权董事会行使以下职权：

（1）决定公司的发展战略规划和年度投资计划；

（2）决定公司的年度财务预算、决算方案。

2、董事会

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

董事会对出资人和履行出资人职责的机构负责，行使下列职权：

- (1) 执行国家、省、市国资管理规定；
- (2) 执行履行出资人职责机构的规定和决定，并向其报告工作；
- (3) 决定公司发展战略规划、年度经营计划和投融资方案；
- (4) 制订公司章程修改方案；
- (5) 制订公司利润分配方案和弥补亏损方案；
- (6) 制订公司增减注册资本、发行债券方案；
- (7) 制订公司合并、分立、解散、申请破产、改制、上市方案；
- (8) 组织开展全面预算管理、制定公司年度全面预算方案、财务决算方案；
- (9) 按规定决定公司内部管理机构的设置；制定公司基本管理制度；
- (10) 按规定权限和程序决定聘任或解聘公司副总经理、总会计师、其他高级管理人员并决定其薪酬事项；
- (11) 按规定的权限和程序决定公司对外投资、为他人提供担保、对外捐赠、资产转让、资产损失核销、资产购置等重大事项；
- (12) 按规定委派或更换子公司中非由职工代表担任的董事、监事；按规定向所属直接管理的全资、控股子公司委派财务负责人；
- (13) 依法对子公司经营业绩考核、重大投融资、为他人提供大额担保、资产转让、资产损失核销、资产购置等重大事项作出决议；
- (14) 履行出资人职责机构授予的其他职权。

3、监事会

公司设监事会。监事会成员 5 人，由监事会主席、2 名专职监事

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

监事会行使以下职权：

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

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

（3）检查公司内部控制制度、母子公司管控、风险防范体系的建立及执行情况；

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

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

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

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

（8）提议召开临时董事会会议；

（9）负责指导公司所属全资、控股子公司监事会工作；

（10）法律、法规规定和章程授予的其他职权。

4、经理层

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

总经理对董事会负责，行使以下职权：

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

(二) 组织结构

根据目前战略定位及管理需要，公司现设综合办公室（信息中心）、党群人资部（人才发展中心）、纪委（监察专员办）办公室、财务管理部（资金管理中心）、投资发展部（战略研究中心）、经营管理部（招商运营中心）、工程管理部、审计合规部、安全环保部（安委办）共 9 个部门，具体职责划分如下：

1、综合办公室（信息中心）

综合文秘；机要保密管理；接待与会务保障；意识形态和新闻宣传工作；督查督办；档案管理；印信管理；办公资产管理；协调联络工作；“12345”政务热线工作；后勤管理；本部安全管理；值班值守管理；信息化和信息系统建设的归口管理。

2、党群人资部（人才发展中心）

基层党组织建设；作风建设管理；干部管理；组织机构与岗位编制；员工绩效管理；招聘管理；劳动用工管理；离退休人员管理；薪酬福利管理；教育培训管理；统战工作；工会管理；共青团工作；企业文化建设；社会责任管理；人才发展规划与人才工作的归口管理。

3、纪委（监察专员办）办公室

纪委工作保障；信访管理；审查调查；案件审查；监督检查；日常监督；问责处理；廉洁教育；廉政档案管理。

4、财务管理部（资金管理中心）

财务规划；融资管理；预算管理；担保管理；会计核算；财务报告与分析管理；资产价值管理；资金风险管理；交易性金融资产投资；账户和资金集中管理；会计档案管理；票据管理；税务管理；委派财务人员管理。

5、投资发展部（战略研究中心）

投资计划与论证管理；投资建设前期管理；土地运作与开发前期管理；长期股权投资管理；投资后评价管理；金融投资管理；金融板块风控管理；金融板块投资制度管理；科技创新管理；专家库管理；战略与规划的归口管理。

6、经营管理部（招商运营中心）

国企改革；国资管理；经营计划与考核管理；股权管理和股权代表管理；制度管理；资产运营管理；生产运营管理；招商管理；营销策划管理；商业品牌管理；贯标与认证管理。

7、工程管理部

工程项目管理；投资项目代建管理；工程项目前期管理；设计管理；进度质量管理；成本管理；招投标管理；工程建设安全管理；

清欠管理。

8、审计合规部

审计事务管理；建设项目审计；经济责任审计；内部控制评价；专项审计审查；审计整改督办；合规管理；法律事务管理；合同管理；“三重一大”决策制度建设的归口管理。

9、安全环保部（安委办）

安全生产管理；卫生健康管理；环境保护管理；节能管理。

（三）公司内控制度

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

1、对子公司管理制度

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

2、财务管理制度

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

理。发行人财务部对下属子公司实行一体化财务管理，统一财务核算体系和软件系统，实行业务监督和指导，建立子公司会计报表报送和财务分析报告制度。发行人通过严格执行财务管理制度、规范财务管理工作，以促进经营业务发展，提高经济效益，防范财务风险。

3、投资管理制度

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

4、对外担保制度

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

5、预算管理制度

发行人制定了《南京扬子国资投资集团全面预算管理暂行办法》，制度明确公司建立、健全内部约束机制，进一步规范公司财务管理行为，推动公司加强预算管理。公司全面预算管理采用“统一领导、分级管理”的垂直管理体系，公司董事会是全面预算管理的决策机构，主要负责审定全面预算管理基本制度、年度预算方案和重大预算调整申请等事项。公司依据发展战略和年度经营计划，综合考虑预算期内宏观政策、市场环境、内部可控资源及以前年度预算执行情况等因素，确定主要预算指标；按照“上下结合、分级编制、逐级汇总”原则，根据预算编制的时间要求，编制年度全面预算。公司建立预算考核评价模型，对各预算执行单位年度预算执行结果进行考核，评价得分纳入年度绩效考核。

6、人力资源管理制度

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

7、监督管理制度

发行人制定了《南京扬子国资投资集团监督办公室工作制度（试行）》、《南京扬子国资投资集团内部审计管理暂行办法》、《南京扬子国资投资集团经济责任审计暂行办法》、《南京扬子国资投资集团“三重一大”决策制度实施办法》等系列制度，构建

“三位一体”监督体系。“三位一体”监督体系是以提高企业资产管理运营效率、防范企业经营风险为目标，融合监事会办公室、纪检监察（含督查）、内部审计三个职能于一体，形成系统化、协同化、整体化运作的监督工作机制。

（四）公司独立性

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

1、资产方面

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

2、人员方面

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

3、机构方面

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

转，独立开展工作。

4、财务方面

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

5、业务经营方面

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

六、董事、监事和高级管理人员情况

截至本募集说明书签署日，发行人董事、监事和高级管理人员情况如下：

表 4-3：发行人董事、监事和高级管理人员情况

序号	姓名	性别	年龄	职务	任期
1	郭建	男	50	董事长	2021.7 至今
2	王伟	男	45	总经理、董事	2021.7 至今
3	刘妙雄	男	52	董事	2019 年至今
4	李文法	男	39	董事	2020.5 至今
5	朱凯	男	39	董事	2020.5 至今
6	刘玉	女	40	董事	2021.12 至今
7	曹原	男	41	外部董事	2021.12 至今
8	龙志军	男	51	副总经理	2019.9 至今
9	徐梅琴	女	54	副总经理	2019.9 至今
10	刘鑫	男	40	副总经理	2019.9 至今
11	胡贵安	男	45	副总经理	2020.2 至今
12	顾荣华	男	47	财务部部长	2019.7 至今

（一）董事会成员

1、郭建，男，中国国籍，无境外居留权，研究生学历。历任南

京市建委城市建设处副处长、工程师，南京市建委综合计划处副处长、城市建设处处长、城镇建设管理处处长，南京市住建委城市建设处处长、高级工程师，南京地铁建设有限公司副总经理、党委委员、研究员级高级工程师，南京市公共工程建设中心副主任、党组成员，南京安居建设集团有限责任公司总经理、党委副书记、董事，南京扬子国资投资集团有限责任公司总经理、党委副书记、董事。现任南京扬子国资投资集团有限责任公司董事长。

2、王伟，男，1976 年 10 月生，汉族，江苏南京人，南京大学在职研究生学历、管理学博士学位，2001 年 9 月加入中国共产党，1998 年 2 月参加工作，曾任南京市地方金融监督管理局副局长、党组成员。现任南京扬子国资投资集团有限责任公司总经理、党委副书记、董事。

3、刘妙雄，男，中国国籍，无境外居留权，研究生学历。曾任南京市委宣传部办公室副主任，南京市委宣传部舆情（调研）处副处长，南京市委宣传部综合协调处处长，南京市委宣传部志愿者工作处处长，南京市委宣传部版权管理处（电影市场处）处长。现任公司党委副书记、董事。

4、李文法，男，中国国籍，无境外居留权，本科学历，高级会计师。曾任南京沿江工业开发区财政局综合科副科长，南京化学工业园区经发局规划与经济运行科副科长，南京化学工业园区财政局结算中心副主任，南京化学工业园区国资办综合（考评）科科长。现任公司董事，江北新区财政局国资办主任，江北建投监事会主席和广德置业董事。

5、朱凯，男，中国国籍，无境外居留权，硕士研究生学历。曾任南京高新技术建设开发总公司高级客户经理，南京高新技术开发

区管委会经济发展局统计科副科长、外经外贸科长、规划发展科科长。现任公司董事和江北新区管委会经济发展局发展与改革办科长、统计调查办主任。

6、刘玉，女，1981 年 12 月生，汉族，江苏南京人，中共党员，大学本科学历，国家招标师。2003 年 7 月参加工作，历任南京高新区管委会建设处科员、高新总公司建设部、成本控制部专员，2010 年 11 月起任南京高新区管委会规划建设局综合科副科长、科长、工程交易监管科科长。现任公司董事和江北新区建设与交通局建设工程管理办主任。

7、曹原，男，1980 年 8 月生，汉族，江苏盐城人，中共党员，法学（文学）学士，公共管理硕士，具有法律职业资格、基金从业资格、证券从业资格。2003 年 8 月参加工作，先后在浦口区汤泉街道，浦口区政府法制办，浦口区乌江镇、江北新城开发建设指挥部、浦口区江浦街道工作。2018 年，担任江苏毅达汇景资产管理有限公司任副总经理。现任公司外部董事。

（二）监事会成员

根据发行人公司章程，公司设监事会，监事会成员 5 人，由监事会主席，2 名专职监事和 2 名职工监事组成。监事会主席和专职监事由履行出资人职责的机构按照规定程序委派，职工监事由公司职工代表大会选举产生。

截至本募集说明书签署日，发行人监事会成员正在委派及选举过程中。

（三）非董事高级管理人员

1、龙志军，男，中国国籍，无境外居留权，工商管理硕士，会计师。曾任南京高新技术经济开发股份有限公司职员，南京高新技

术产业开发区管委会财务处处长助理、副处长（主持工作），南京高新区管委会财政局局长，南京高新区劳动服务公司经理兼北园投资置业有限公司经理，南京高新技术经济开发总公司总经理助理，扬子国资投资集团有限责任公司总会计师。现任公司副总经理、党委委员。

2、徐梅琴，女，中国国籍，无境外居留权，研究生学历。曾任南京六合区山潘街道工委书记、人大工委主任，南京沿江工业开发区社会事业处处长、党委书记，南京化学工业园区社会事业局局长、党委书记，南京大厂街道党工委书记。现任公司副总经理、党委委员。

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

4、胡贵安，男，历任南京市审计局科员、主任科员、副处长（试用期一年），南京市城建集团人力资源部部长，南京扬子国资投资集团企业管理部、人力资源部负责人、企业管理部部长、人力资源部部长，现任公司副总经理、党委委员。

5、顾荣华，男，汉族，1972 年出生，博士研究生学历，正高级会计师、南京市第一届企业会计专家委员会专家、南京市高层次会计人才。历任南京电影机械厂职员，南京金南影视听设备有限公司副总经理、董事，南京电影机械厂财务处处长，南京金南影视听设备有限公司董事长，南京电影机械厂副厂长，南京扬子国资投资集团有限责任公司财务部副部长。现任南京扬子国资投资集团有限责

任公司财务管理部部长、资金管理中心主任、南京数字金融产业研究院董事长。

截至本募集说明书签署日，发行人监事会成员均尚未到位，原因是发行人所涉及的监事会成员需待江北新区管委会机构与人事逐步调整到位后任命，相关任命完成后再选举监事，但不会对发行人的日常生产经营造成重大不利影响。发行人律师认为该事项对发行人现阶段的经营管理未构成实质影响，对本次发行及本次发行相关决议的有效性不构成实质法律障碍。

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

七、发行人业务情况

（一）发行人主营业务情况

发行人根据江北新区现代化建设要求，坚持国有资本战略引导、基础支撑、公共服务功能定位，承担江北新区重大项目投资和产业转型升级载体建设任务，负责相应功能板块区域内项目投资建设和资产运营管理，以及股权管理和基金管理。

发行人目前主营业务主要包括工程项目建设、保障房建设、土地开发整理、服务类、房屋租赁等。公司近年来的主营业务收入、成本、利润和毛利率构成如下表所示：

表 4-4：发行人最近三年主营业务收入、成本及利润情况

单位：亿元、%

项目	2021 年度				2020 年度				2019 年度			
	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率

工程项目建设	31.10	28.79	2.32	7.45	28.54	25.13	3.41	11.94	13.85	10.94	2.92	21.06
保障房建设	27.31	21.44	5.87	21.49	21.13	18.23	2.90	13.74	18.57	16.30	2.27	12.23
土地开发整理	6.21	5.32	0.89	14.39	9.81	7.84	1.97	20.10	7.85	6.37	1.48	18.87
服务类	10.98	8.79	2.20	20.01	6.22	4.20	2.01	32.40	4.87	3.85	1.01	20.84
房屋租赁	11.91	5.39	6.52	54.75	7.84	4.19	3.64	46.49	8.38	4.33	4.06	48.40
其他	14.66	11.34	3.32	22.67	11.73	8.15	3.58	30.51	20.43	16.57	3.86	18.88
合计	102.18	81.06	21.12	20.67	85.27	67.75	17.52	20.55	73.95	58.35	15.60	21.09

数据来源：根据发行人 2019-2021 年审计报告

表 4-5：发行人最近三年主营业务收入、成本、毛利润占比情况

项目	2021 年度			2020 年度			2019 年度		
	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	主营业务收入	主营业务成本	毛利润
工程项目建设	30.44	35.51	10.97	33.47	37.10	19.45	18.74	18.74	18.71
保障房建设	26.73	26.45	27.78	24.78	26.91	16.58	25.11	27.93	14.56
土地开发整理	6.08	6.56	4.23	11.50	11.57	11.25	10.62	10.92	9.50
服务类	10.75	10.84	10.41	7.29	6.20	11.50	6.58	6.60	6.50
房屋租赁	11.66	6.65	30.87	9.19	6.19	20.79	11.34	7.41	26.02
其他	14.35	13.99	15.74	13.76	12.03	20.43	27.62	28.40	24.72
合计	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00

最近三年，发行人分别实现主营业务收入 73.95 亿元、85.27 亿元和 102.18 亿元，主要由工程项目建设业务以及保障房建设业务收入构成。最近三年，发行人工程项目建设业务收入分别为 13.85 亿元、28.54 亿元和 31.10 亿元，占主营业务收入比重分别为 18.74%、33.47%和 30.44%。发行人保障房建设业务收入分别为 18.57 亿元、21.13 亿元和 27.31 亿元，占主营业务收入比重分别为 25.11%、24.78%和 26.73%。发行人土地开发整理业务收入分别为 7.85 亿元、9.81 亿元和 6.21 亿元，占主营业务收入比重分别为 10.62%、11.50%和 6.08%。发行人服务类业务（包括金融板块、酒店运营、检测服务、工程咨询等）收入分别为 4.87 亿元、6.22 亿元和 10.98 亿元，占主营业务收入比重分别为 6.58%、7.29%和 10.75%，收入和占比均呈波动趋势。发行人房屋租赁业务收入分别为 8.38 亿元、7.84 亿元和 11.91 亿元，占主营业务收入比重分别为 11.34%、9.19%和 11.66%，收入和占比

较为稳定。

最近三年，发行人主营业务成本分别为 58.35 亿元、67.75 亿元和 81.06 亿元，相对稳定。最近三年，发行人工程项目建设业务成本分别为 10.94 亿元、25.13 亿元和 28.79 亿元，占主营业务成本比重分别为 18.74%、37.10%和 35.51%。发行人保障房建设业务成本分别为 16.30 亿元、18.23 亿元和 21.44 亿元，占主营业务成本比重分别为 27.93%、26.91%和 26.45%，相对稳定。发行人土地开发整理业务成本分别为 6.37 亿元、7.84 亿元和 5.32 亿元，占主营业务成本比重分别为 10.92%、11.57%和 6.56%。发行人服务类业务（包括金融板块、酒店运营、检测服务、工程咨询等）成本分别为 3.85 亿元、4.20 亿元和 8.79 亿元，占主营业务成本比重分别为 6.60%、6.20%和 10.84%。发行人房屋租赁业务成本分别为 4.33 亿元、4.19 亿元和 5.39 亿元，占主营业务成本比重分别为 7.41%、6.19%和 6.65%，成本和占比较为稳定。报告期内，发行人营业成本与营业收入变动趋势基本保持一致。

最近三年，发行人主营业务毛利率分别为 21.09%、20.55%和 20.67%，总体呈较为稳定。发行人工程项目建设业务营业毛利率分别为 21.06%、11.94%和 7.45%；发行人保障房建设业务营业毛利率分别为 12.23%、13.74%和 21.49%，呈增长趋势；发行人土地开发整理业务营业毛利率分别为 18.87%、20.10%和 14.39%；发行人服务类业务（包括金融板块、酒店运营、检测服务、工程咨询等）毛利率分别为 20.84%、32.40%和 20.01%；发行人房屋租赁业务毛利率分别为 48.40%、46.49%和 54.75%。

（二）发行人主营业务经营模式

发行人主营业务主要集中在工程项目建设、保障房建设板块、

土地开发整理、服务类、房屋租赁等业务。

1、主营业务模式

发行人是南京江北新区最大的工程项目建设主体，主要承接江北新区各类工程施工、园区路网及配套设施等基础设施项目的建设。发行人工程建设业务板块主要由子公司江北产投和江北公用承担。其中，江北产投主要负责原南京高新区内老区、盘城街道、泰山街道、沿江街道等各大街道的基础设施的升级改造；江北公用承担部分接水工程建设以及化工园区的基础设施建设、运营及管理。最近三年，发行人工程项目建设业务收入分别为 13.85 亿元、28.54 亿元和 31.10 亿元，占主营业务收入比重分别为 18.74%、33.47%和 30.44%。

(1) 基础设施建设业务

1) 业务模式

发行人按照江北新区管委会的委托，根据与其签订的《委托建设协议》和《财务结算协议》开展工程项目的建设，并按照协议对委托代建的工程项目，按成本加成模式进行结算。发行人工程项目建设主体主要为江北产投和江北公用。

①江北产投业务模式

2010 年以来，南京高新区发展迅速，顺应发展要求，南京高新区管委会委托江北产投进行高新区内老区、盘城街道、泰山街道、沿江街道等各大街道的基础设施进行升级改造，其中包括多个细分的道路工程、绿化工程、市政工程等建设项目。随着江北新区的成立，江北产投将继续按照江北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，江北产投受江北新区管委会的统一部署

和委托，开展基础设施项目的建设，并与管委会按照成本加成一定的比例进行业务核算以及资金结算。

②江北公用业务模式

受江北新区管委会委托，江北公用目前主要负责化工园城市功能区内的基础设施建设、运营及管理。

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

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

2) 主要项目运营情况

①江北产投工程建设业务开展情况

截至 2021 年末，江北产投主要已完工项目情况如下：

表 4-6：截至 2021 年末江北产投主要已完工项目情况

单位：亿元、年

序号	项目名称	建设期间	总投资额	已投资额	回款期间	拟回款金额	已回款金额	未来三年回款计划		
								2022	2023	2024
1	电子产业园	2016.12-2018.06	0.50	0.50	2017.06-2020.12	0.65	0.65		-	-
2	高新区南 汽名爵变 与锦湖轮 胎变 110 千 伏进线介	2016.12-2018.06	0.80	0.80	2017.06-2020.06	1.04	1.04		-	-

	入系统工程									
3	百润路	2016.06-2018.06	1.30	1.30	2017.01-2019.03	1.69	1.69	-	-	-
4	永新路北延	2015.06-2018.06	2.00	2.00	2017.01-2019.03	2.60	2.60	-	-	-
5	老区城市维护项目	2016.12-2018.06	1.50	1.50	2017.06-2020.06	1.95	1.95		-	-
6	永锦路	2016.06-2018.06	2.50	2.50	2017.01-2020.06	3.25	3.25		-	-
7	沿山大道	2016.12-2018.06	2.39	2.41	2017.06-2020.06	3.13	3.13		-	-
8	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	2017.06-2020.06	2.34	2.34		-	-
9	老区其他城市维护	2016.12-2018.06	3.50	3.53	2017.06-2020.06	4.59	4.59		-	-
10	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	2017.01-2020.06	1.30	1.30		-	-
11	纬八路东延道路新建工程（泰冯路-天华北路段）	2018.01-2020.06	2.08	2.23	2018.6-2022.6	2.70	2.11	0.59	-	-
12	天华路	2016.06-2018.06	0.90	0.90	2016.07-2020.7	1.17	1.17	-	-	-
13	南浦路	2016.06-2018.06	1.00	1.00	2016.07-2020.07	1.30	1.30	-	-	-
14	浦泗路	2016.12-2018.06	0.40	0.40	2017.06-2020.12	0.52	0.52	-	-	-
15	永安路、永强路、永固路	2016.12-2018.06	1.00	1.03	2017.06-2020.06	1.34	1.34	-	-	-
16	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	2017.06-2020.06	0.52	0.52	-	-	-
17	产业区三期绿化	2016.12-2018.06	0.50	0.50	2017.06-2020.06	0.65	0.65	-	-	-
18	沿江街道其他城市维护	2016.12-2018.06	0.50	0.50	2017.06-2020.06	0.65	0.65	-	-	-

19	高科十二路道路工程	2017.09-2020.06	1.00	1.00	2018.03-2022.06	1.20	0.30	0.90	-	-
	合计	-	25.07	25.30	-	32.59	31.10	1.49	-	-

截至 2021 年末，江北产投主要在建项目情况如下：

表 4-7：截至 2021 年末江北产投重点在建项目情况

单位：亿元、年

序号	项目名称	建设期间	总投资	截至 2021 年末已投资	未来投资计划			预计收入金额	回款期间
					2022	2023	2024		
1	南京高新区产业区四期 A 片区道路、河道建设工程项目	2018.12-2021.12	4.70	0.72	1.98	1.00	1.00	6.11	2019.6-2022.12
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	2018.6-2022.6
3	大厂、盘城街镇片区雨污分流工程	2018.07-2021.12	12.50	5.13	7.37	-	-	16.25	2018.12-2022.12
4	江北新区顶山板块雨污分流工程	2018.06-2021.12	3.90	2.74	1.16	-	-	5.07	2018.12-2022.12
5	汤盘公路项目	2018.01-2021.12	3.60	3.18	0.42	-	-	4.68	2018.6-2022.12
6	高新区万家坝路项目建设	2019.04-2021.12	3.14	1.57	1.57	-	-	4.08	2019.12-2023.6
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	2017.09-2021.12	1.55	1.46	0.09	-	-	2.02	2018.6-2023.6
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	2018.06-2021.12	1.62	1.27	0.35	-	-	2.11	2018.12-2023.12
9	高新区永路西延东进农村灰色化道路项目	2017.09-2021.12	1.19	0.81	0.38	-	-	1.55	2018.6-2023.6
	合计	-	36.40	20.87	13.53	1.00	1.00	47.33	

②江北公用工程建设业务开展情况

江北公用的接水工程业务的收入主要来自自来水安装入户，即连接主干供水管道与客户之间的配套管网的建设。一方面随着六合北部山区供水工程项目、青奥会自来水保供工程的完工以及化学工业园部分企业厂区收费的并入，公司的客户数量及销售收入有所提升；另一方面公司正加紧开展技改工作，有效地减少自来水漏损，降低生产成本，提升公司盈利能力。2021 年度接水工程的主要客户情况如下：

表 4-8：2021 年度江北公用接水工程业务基本情况

年度	前五大客户	金额（万元）
2021 年度	南京新北建设发展有限公司	1,466.84
	南京彩程置业有限公司	1,395.80
	南京颐城房地产开发有限公司	1,389.90
	南京冠城恒睿置业	1,206.06
	南京六合经济技术开发区总公司	680.52
	合计	6,139.12

截至 2021 年末，江北公用已建基础设施项目包括沿江工业开发区污水管线提升泵站项目、园东西路西延项目、2013 年广场游园及接头绿地项目等项目。已建基础设施项目情况如下：

表 4-9：截至 2021 年末江北公用已建的基础设施项目基本情况

单位：万元、年

序号	项目名称	建设期间	回购期间	总投资金额	已投资金额	是否签订合同或协议	拟回购金额	已回购金额	是否按照合同或协议执行回款情况
1	沿江工业开发区污水管线提升泵站项目	2014-2017	2015-2018	20,000.00	22,534.60	是	24,788.06	24,788.06	是
2	园东西路西延项目	2014-2017	2015-2018	20,000.00	19,739.38	是	21,713.32	21,713.32	是
3	2013 年广场、游园及接头绿地项目	2017-2017	2017-2018	1,500.00	1,685.65	是	1,854.22	1,854.22	是
4	雨污分流机关支管现项目	2015-2017	2016-2017	3,500.00	2,795.07	是	3,074.58	3,074.58	是

5	江北大道（化工园段）两侧大道景观改造	2014-2017	2015-2018	9,000.00	8,596.17	是	9,455.79	9,455.79	是
6	高速公路两侧绿化项目	2015-2017	2016-2017	5,000.00	5,357.57	是	5,893.33	5,893.33	是
7	南京化学工业园区污水主管网建设项目	2016-2017	2017-2018	2,300.00	2,402.79	是	2,643.07	2,643.07	是
8	葛塘广场景观改造工程	2016-2017	2017-2018	1,200.00	1,238.81	是	1,362.69	1,362.69	是
9	雨污分流一号合同工程	2015-2021	2015-2021	4,000.00	155.00	是	170.50	170.50	是
10	雨污分流三号合同工程	2015-2022	2015-2022	6,128.35	4,626.68	是	5,089.35	5,089.35	是
11	团结大道项目	2015-2022	2015-2022	5,600.00	3,209.47	是	3,530.42	0.00	是
12	松杨路道路工程	2017-2020	2017-2020	5,200.00	5,139.56	是	5,653.52	5,653.52	是
13	油大线沿线环境整治项目	2016-2023	2016-2023	19,545.80	2,529.88	是	2,782.87	2,782.87	是
14	柯洼路棚户区改造项目	2016-2022	2016-2022	21,484.80	4,943.72	是	5,438.09	5,438.09	是
15	宁天城际公交一体化	2016-2020	2016-2020	1,800.00	1,158.81	是	1,274.69	0.00	是
16	葛中路改造工程（松杨路~葛关路）	2017-2021	2017-2021	1,800.00	286.59	是	315.25	315.25	是
17	江北大道三期环境整治项目	2016-2022	2016-2022	14,000.00	2,565.37	是	2,821.91	0.00	是
18	动迁拆违绿化整治项目								
19	区内道路绿化景观提升项目								
20	横三路等道路建设	2018-2022	2018-2022	20,400.00	3,892.59	是	4,281.85	0.00	是
21	晓山路南侧项目	2018-2020	2018-2020	20,000.00	10,000.00	是	11,000.00	0.00	是
22	其他项目小计	2014-2017	2015-2021	9,500.00	9,569.92	是	10,526.90	9,691.77	是
	合计			191,958.95	112,427.63		123,670.41	99,926.41	

截至 2021 年末，江北公用在建基础设施项目包括主要包括江北新材料科技园外环路及配套设施建设项目、江北新区农村污水处理工程、交管设施项目、盘城街道（涉农社区）供水管网改造工程项目等。在建基础设施项目情况如下：

表 4-10：截至 2021 年末江北公用在建的基础设施项目基本情况

单位：万元、年

序号	项目名称	建设期间	回购期间	计划投资总额	已投资总额	2021 年计划完成投资	自有资金比例	资本金到位情况	是否签订合同或协议	批文情况	2022 年计划完成投资	2023 年计划完成投资
1	江北新材料科技园外环路及配套设施建设项目	2021 - 2022 年	2021 - 2022 年	1.10	0.23	-0.07	30%	已到位	是	宁新区管建[2020]号 103 号	0.23	0.23
2	江北新区农村污水处理工程	2019 年-2020 年	2019 年-2020 年	6.20	3.92	0.76	30%	已到位	是	宁新区管建[2019]207、208、209 号	0.76	0.76
3	交管设施	2019 - 2021 年	2019 - 2021 年	4.32	0.67	1.22	30%	已到位	是	-	1.22	1.22
4	盘城街道（涉农社区）供水管网改造工程	2021 - 2023 年	2021 - 2023 年	0.60	0.04	0.19	30%	已到位	是	宁新区管建[2021]57 号	0.19	0.19
5	其它	2020 - 2022 年	2020 - 2022 年	2.60	0.30	0.77	30%	已到位	是	-	0.77	0.77
6	生态防护林一期	2016 - 2022 年	2016 - 2022 年	31.22	17.63	4.53	30%	已到位	是	宁化管经[2015]29 号	4.53	4.53
7	垃圾中转站扩容工程	2020 - 2022 年	2020 - 2022 年	0.23	0.14	0.03	30%	已到位	是	-	0.03	0.03
	合计			46.27	22.93	7.43					7.73	7.73

（2）保障房建设

发行人保障房建设业务板块目前主要由子公司江北产投承担，保障房类型包括拆迁安置房、公租房、经济适用房等。最近三年，发行人保障房建设业务板块共实现收入分别为 18.57 亿元、23.47 亿元和 27.31 亿元。

1) 业务模式

发行人保障房建设业务经营主体主要为子公司江北产投，建设

内容包括拆迁安置房、公租房、经济适用房等。江北产投子公司新居集团（曾用名“南京北园投资置业有限公司”）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，公司房地产业务全部为江北新区的保障房项目。江北产投与江北新区管委会确定保障房项目，从事项目建设及销售，项目建成后向原住户进行定向销售，按拆迁顺序落实销售工作，面积根据原拆迁面积和家庭人口综合确定，并且定价需报物价局最终确认。

2) 业务运营情况

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

3) 江北产投保障房业务项目情况

截至 2021 年末，江北产投已完工在售保障房项目 18 个，项目合计总投资 122.13 亿元，全部面向个人销售，主要销售对象为前期周边拆迁安置及低收入保障人群。

表 4-11：截至 2021 年末江北产投已完工在售保障房项目明细

单位：万元、年

序号	名称	项目总投资	开工时间	竣工时间
1	盘城居住新区一期项目	29,000.00	2010.1	2018.5
2	盘城一期三组团保障房项目	36,000.00	2015.03	2018.11

序号	名称	项目总投资	开工时间	竣工时间
3	泰山74亩经济适用房项目	57,000.00	2014.11	2019.01
4	盘城一期二组团保障房项目	56,000.00	2016.07	2020.09
5	盘欣家园	20,000.00	2016.07	2020.09
6	沿江150亩保障房	150,000.00	2015.11	2019.01
7	芳庭潘园	112,800.00	2009.03	2014.12
8	聚瑞家园	35,000.00	2011.03	2015.08
9	怡景佳园	18,000.00	2011.03	2015.06
10	凤滨嘉园	15,000.00	2010.04	2011.08
11	永恒家园	6,500.00	2009.03	2010.09
12	永恒家园二期	67,700.00	2014.06	2017.06
13	山潘二村	35,000.00	2014.06	2017.06
14	晓山路南侧一期	117,300.00	2015.03	2018.03
15	晓山路南侧二期	122,000.00	2016.03	2019.03
16	晓山路南侧三期	134,000.00	2016.09	2019.09
17	景河苑一期	100,000.00	2018.03	2020.12
18	56号地块一期A区	110,000.00	2018.03	2020.12
	合计	1,221,300.00	--	--

截至 2021 年末，江北产投在建保障房项目 15 个，项目预计总投资 199.78 亿元。

表4-12：截至2021年末江北产投主要在建保障房项目情况

单位：亿元、年

名称	开工时间	预计竣工时间	总投资	已投资	未来投资计划		
					2022 年	2023 年	2024 年
江北泰山经济适用房片区	2016.07	2023.03	25.50	21.27	3.70	0.53	-
盘城新居四组团经济适用房（拆迁安置房）项目	2018.05	2022.12	7.50	5.60	1.04	0.86	-
侨谊河东侧经济适用房（拆迁安置房）项目	2018.05	2022.12	6.50	4.40	1.19	0.91	-
浦仪高速（润泰六、七期地块）经济适用房	2019.07	2022.09	17.50	9.50	0.55	7.45	-
盘城2号地块经济适用房	2019.09	2022.12	14.50	7.50	0.70	6.30	-
润泰花园保障房四期项目	2020.09	2023.03	15.00	4.12	1.55	6.50	2.83
润泰花园保障房五期项目	2020.09	2022.12	6.10	1.95	1.60	2.55	-
雄州经济适用房（拆迁安置房）二期B地块项目	2021.01	2023.12	15.33	1.67	5.50	4.00	4.16

雄州经济适用房（拆迁安置房）四期B地块项目	2021.01	2023.12	2.68	0.30	1.00	1.00	0.38
雄州经济适用房（拆迁安置房）五期项目	2021.01	2023.12	6.32	0.72	2.30	2.00	1.30
棚改一期（黄姚地块）经济适用房	2021.03	2025.07	25.00	0.60	3.33	5.00	6.00
葛塘小汤项目	2020.12	2024.12	25.00	4.33	5.87	6.00	8.00
葛塘杜圩朱庄景河苑项目二期	2019.12	2022.12	11.85	7.06	3.31	1.48	-
葛塘5、6号一期B区项目	2019.12	2022.12	14.00	6.25	3.09	4.66	-
葛塘5、6号二期项目	2020.12	2023.12	7.00	3.12	2.13	1.00	0.75
合计	-	-	199.78	78.39	36.86	50.24	23.42

截至 2021 年末，江北产投拟建保障房项目 4 个，预计总投资 61.28 亿元。截至目前，江北产投拟建保障房项目涉及的拆迁安置已基本完成。

表4-13：截至2021年末江北产投拟建保障房项目情况

单位：亿元

名称	总投资	计划开工时间	计划竣工时间	未来投资计划		
				2022 年	2023 年	2024 年
芳庭潘园二期B区经济适用房	9.72	2022.03	2025.03	2.63	3.50	2.50
盘城镇街经济适用房（拆迁安置房）项目（B地块）	11.69	2022.07	2025.07	2.00	5.50	2.30
盘城工业园片区经济适用房（拆迁安置房）项目一期（AB地块）	26.80	2022.07	2025.07	11.88	7.80	5.40
丁圩组团安置房项目	13.07	2022.07	2025.07	3.00	3.20	3.50
合计	61.28			19.51	20.00	13.70

（3）土地整理开发业务

发行人土地整理开发业务板块主要由子公司江北产投承担。近三年，发行人土地整理业务板块实现收入分别为 7.85 亿元、9.81 亿元和 6.21 亿元。报告期内，发行人土地整理业务板块收入呈现波动趋势。

1) 业务模式

土地开发整理是江北新区招商引资、发展建设的基础环节。江

北产投具有土地一级开发资质，主要通过接受江北新区管委会委托进行土地的整治开发获取收入，负责土地前期开发，主要承担建设和管理的角色。

江北产投按照江北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，由南京市江北新区征收管理中心统一进行“招、拍、挂”，供给区内用地单位。江北产投一级土地开发业务模式主要为：根据江北产投与江北新区管委会签署的业务协议，江北新区管委会委托江北产投对土地进行整理，项目完工后，江北新区管委会向江北产投拨付相关土地开发整理成本及收益，形成江北产投土地整理板块的收入。

2) 发行人土地整理开发业务开展情况

表4-14：截至2021年末开发过程中的土地明细

单位：亩、亿元

序号	项目名称	整理期间	回款期间	总投资额	已投资额	面积	确认收入金额
1	泰山园区	2015-2018	2017-2021	0.31	0.31	25.44	0.36
2	产业区三期	2015-2018	2017-2021	1.08	1.08	63.70	1.26
3	老区	2015-2018	2017-2021	0.64	0.64	49.33	0.75
4	盘城园区	2015-2018	2017-2021	3.29	3.29	271.28	3.84
	合计	-	-	5.32	5.32	409.75	6.21

3) 发行人未来土地开发计划

未来五年，发行人在承担江北新区基础设施建设任务的基础上，进一步推进包括现代产业、新城建设、基础设施、民生服务四方面项目建设，深入贯彻长江经济带高质量、可持续发展新理念。依托区内城市化进程，对土地资源进行成片规划，加大基础设施建设投资力度，以商业运作的模式带动多样化经营，以合作开发的形式积累运作经验。

(4) 服务类业务

发行人服务类业务主要包括金融板块、酒店运营、检测服务、

工程咨询等。最近三年，发行人服务类业务收入分别为 4.87 亿元、6.22 亿元和 10.98 亿元，占主营业务收入比重分别为 6.58%、7.29% 和 10.75%。

1) 金融板块

发行人金融服务业务主要由子公司南京扬子江投资基金管理有限公司、南京扬子商业保理有限公司、南京江北新区扬子科技融资租赁有限公司承担，最近三年，发行人金融服务业务收入分别为 1.33 亿元、1.96 亿元和 2.26 亿元，呈逐年上升趋势。

①南京扬子江投资基金管理有限公司业务模式

南京扬子江投资基金管理有限公司紧密围绕新区重点基础设施和“两城一中心”产业定位，开展母基金、直投资基金和债权类基金等业务。南京扬子江投资基金管理有限公司以母基金强大的网络资源为抓手，与包括赛富投资、金浦投资、毅达资本、国方基金、云启资本等具有深厚产业资源的市场头部机构形成了深度战略合作，截至目前已形成 52 支基金的基金群，基金总规模近 1,600 亿元。投资领域涵盖棚户区改造、美丽乡村建设、新能源、交通干线、加速器、孵化器、基因测序、节能环保、物联网芯片、现代物流、3D 打印、区块链、金融科技等。

②南京扬子商业保理有限公司业务模式

南京扬子商业保理有限公司围绕发行人产业链上下游积极拓展业务，业务迅速起步，完成各类保理融资业务共计 480,265.219 万元，业务笔数 103 笔，逾期率、不良率均为 0。截至 2021 年末，南京扬子商业保理有限公司期末保理余额 14,276.53 万元，期末保理笔数 29 笔，现有合作核心企业主要包括南京扬子江资产运营管理有限公司、南京扬子开发投资有限公司、南京软件园经济发展有限公司、南京

国际健康城投资发展有限公司、三一重机有限公司等。

③南京江北新区扬子科技融资租赁有限公司

南京江北新区扬子科技融资租赁有限公司目前采取的融资租赁模式主要为直租和售后回租。

直租模式：由承租人指定设备及生产厂家，委托出租人融通资金购买并提供设备，由承租人使用并支付租金，租赁期满由出租人向承租人转移设备所有权。

售后回租：指物件的所有权人首先与租赁公司签定《买卖合同》，将物件卖给租赁公司，取得现金。然后，物件的原所有权人作为承租人，与该租赁公司签订《回租合同》，将该物件租回。承租人按《回租合同》还完全部租金，并付清物件的残值以后，重新取得物件的所有权。

2) 酒店运营板块

发行人酒店运营板块业务主要由子公司南京扬子江资产运营管理有限公司负责（以下简称“扬子江资产运营”）。扬子江资产运营负责江北新区众多地标场馆和特殊功能载体的运营管理，已运营项目或即将运营的项目共计 11 个，包括长江之舟酒店、扬子江国会中心、江北新区市民中心和扬子数字基地等；涉及的业态类型包括酒店经营、会议展览、商业综合体、公寓租赁、商铺租赁、写字楼租赁等资产运营类业态（占用资产主体空间），以及物业服务、停车服务和食堂服务等辅助服务类业态（不占用资产主体空间）。

针对不同的业态，运营公司目前发展了三种合作模式——自营、委托管理和合作经营。

自营模式为运营公司自行运营相关业务，主要是辅助服务类业态，如市民中心和扬子集团本部的物业服务业务；以及部分自营租

赁业务，如伴园商务酒店项目（公寓租赁）。

委托管理模式为运营公司将涉及到专业性经营活动的项目授权委托给专业管理公司进行管理，主要针对资产运营类业态，如长江之舟酒店。

合作经营模式为运营公司与专业管理公司成立合资管理公司，将项目授权委托给合资管理公司，以通过共同控制合资公司的方式对项目进行共同管理，如扬子江国会中心和药谷大厦（筹）。

3) 工程咨询板块

发行人工程咨询板块主要由子公司南京工程咨询中心有限公司（以下简称“南咨中心”）负责，南咨中心成立于 1988 年，是南京市综合经济甲级工程咨询单位，并被中国工程咨询协会评定为甲级资信工程咨询单位。南咨中心子公司南京南咨工程咨询有限公司拥有甲级工程造价咨询资质和政府采购招标代理资质。

南咨中心是中国工程咨询协会特约常务理事单位、国际咨询工程师联合会（FIDIC）会员、江苏省工程咨询协会副会长单位，江苏省社会稳定风险评估促进会副会长单位、中国城市规划协会会员单位、江苏省循环经济协会常务理事单位、江苏省科技咨询协会会员单位、南京市节能协会会长单位，连续数年被评为“江苏省 AAA 级信誉企业（机构）”、“江苏最具影响力品牌”等。

南咨中心拥有招标代理资质及政府采购招标代理资质，加入南京建设工程招标投标协会、江苏省建设监理与招投标协会，江苏省建设工程招投标协会会员单位，是江苏省招标投标协会理事单位。连续数年被评为“招标代理诚信创优先进单位 AAAAA 等级称号”、“江苏省用户满意服务明星班组”、“江苏省用户满意服务单位”等。

4) 检测业务板块

发行人检测业务板块主要由子公司南京江北新区生物医药公共服务平台有限公司（以下简称“生物医药平台”）负责，生物医药平台作为助力江北新区“两城一中心”中“基因之城”建设的重要公共服务平台，秉持服务新区生命健康产业发展的理念，承担招引、培育、扶持新区优秀基因测序企业项目的重要职能。生物医药平台包含新药检测中心、基因测序中心、质谱检测与分析中心、生物样本中心及大数据中心五大服务平台，合作单位主要包括南京世和基因生物技术有限公司、南京诺禾致源生物科技有限公司、派森诺生物科技有限公司和苏州金唯智生物科技有限公司等。

生物医药平台先后获得了江苏省科技公共服务平台、江苏省中小企业公共技术星级示范平台、高新技术企业、生物试剂国际贸易进出口资质等各项荣誉资质 30 余项。同时，伴随着精准医学检验所的加入，平台拥有了独立的第三方医学检验所资质。平台目前拥有 2 项发明专利，获批了 8 项软著，还有两项发明专利正在受理中。目前主要进行的检测项目有：NovaSeq 6000 测序服务、HiSeqX 测序服务和 PacBio Sequel 测序服务等。

（5）租赁业务

发行人租赁业务板块主要由子公司江北产投公司负责运营。报告期内，发行人房屋租赁业务收入分别为 8.38 亿元、7.84 亿元和 11.91 亿元，占主营业务收入比重分别为 11.34%、9.19%和 11.66%，收入和占比较为稳定。

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。

发行人在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，随着江北新区和高新区的不断发展，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高新区的人气，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。

(6) 其他业务

除上述主营业务板块外，最近三年，发行人其他主营业务收入分别为 20.43 亿元、11.73 亿元和 14.66 亿元，主要来源于为供水、供热、供汽业务、贸易收入等业务。2020 年度，发行人其他业务收入大幅下降主要系发行人于 2019 年 12 月 16 日将持有的南京江北新区国有资产管理有限公司 2%股权划转给新区管委会，并完成了公司章程修正等工商备案登记，江北国资及其子公司江北建投不再作为扬子国资合并范围内子公司，导致供水、供热、供汽业务收入大幅下降所致。

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

热电销售收入主要源于发行人子公司南京沿江热力有限公司，

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

（三）未来经营发展规划

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

1、发行人总体发展目标

发行人今后五年工作的奋斗目标是：一个“一流”、两个“翻番”、三个“更加”和四个“显著”，以及实现目标体系的五大“强化”和处理好实现奋斗目标的五大关系。

一个“一流”。是指“十四五”期间，扬子国投将奋斗成为长三角地区一流的现代化国资集团。

两个“翻番”。就是到 2025 年，扬子国投资产规模和营业收入两个经济指标力争比“十三五”末年“翻一番”；扬子国投发展速度高于新区平均增速。

三个“提升”。进一步提升服务新区的投资融资效能，具有高效且精准的资本运作能力、多元且优质的融资渠道，同时维持合理的资产负债结构；进一步提升服务城市功能载体和公用事业的产城综

合运营实力，聚焦金融服务、公用事业、城市开发与资产运营，发展产业规模更大、产业竞争力更突出、产业效益更优异的综合产业集群；进一步提升数字服务创新能力，实现数字全面赋能扬子国投治理体系及业务效能，创新数字资产及数字经济发展，推动数字江北建设。

四个“显著”。创新型科技金融服务实力显著增强，新增 1-2 个金融牌照并成立金融控股平台，以先进的数字技术推动科技金融，培育南京都市圈有影响力的金融企业集群，打造国内国际金融与实体产业高效对接的窗口和平台；智能型公用事业服务显著增效，整合新区公用资源形成江北统一的智能型公用事业平台，水务、环境、能源和交通民生保障服务惠及数百万江北人民；一体化城市开发能力显著增进，浦口老火车站城市更新、新金融中心、国际会议中心等地标项目助推江北新区展示现代化新主城形象，金牛湖片区形成文旅开发新典范；高品质功能载体运营效益显著增加，建成 400 万功能载体并加速实现品质运营，城市与产业配套功能更加立体化、商业辐射效益化、服务品质国际化。

五个“强化”。强化党建引领，加强思想政治建设、干部队伍建设、基层党组织建设和党风廉政建设，发挥企业党组织把方向、管大局、保落实的作用；强化国企改革，扬子国投法人治理体系持续健全，混改规范有序推进，市场化活力日益凸显；强化企业管理，集团经营、财务、人事与风控组织管理体系日益完善，分级授权日益精准；强化人才战略，推进市场化选人用人，实施职业经理人激励机制，全面分层培养人才；强化文化品牌，坚守“崇德、敬业、创新、致远”的核心价值观，弘扬“清心末利”的廉洁理念，打造数字、金融、公用和文旅等“扬子系列”专业品牌形象。

2、发行人总体发展战略

(1) 世界大变局百年未有，双循环助力现代化建设新征程

宏观形势的变化对于扬子国投既是机遇也是挑战，以“长江经济带”、“长三角一体化”及“南京都市圈”带来的融合发展、作为国家级江北新区和江苏自贸区南京片区双区叠加的国家政策利好，以及地区积累的雄厚社会经济及产业发展基础，扬子国投要抓住双循环新发展格局带来的国内消费升级、产业链完善、科技突破创新等需求，为扬子国投“十四五”在城市更新、乡村振兴、载体运营、环境治理、产业升级、科技创新等领域发展带来了广阔的市场空间。另一方面，扬子国投也要处理好因国际形势复杂变化加之疫情带来的海外技术交流、产业引进、境外融资环境、国际贸易环境变化等不确定因素的影响，给扬子国投的外部发展环境带来一定的挑战。

未来五年，发行人将在承担江北新区基础设施建设任务的基础上，进一步推进南京软件园、生物医药园、光电子产业园、创意产业园、交通产业园、环保新材料产业园、现代农业示范园等“一区多园”的开发建设。依托区内城市化进程，对土地资源进行成片规划，加大基础设施建设投资力度，以商业运作的模式带动多样化经营，以合作开发的形式积累运作经验。发行人将与相关知名大学和科研机构合作，围绕高性能计算、虚拟现实、外包人才培养、组织工程学、医学诊断技术、医药研发外包、光伏技术、文化创意等主题，建设一批公共技术服务平台，促进高新技术项目在园区内的集聚。

(2) 长三角深度融合发展，战略机遇叠加助力江北新腾飞

国家战略和政策的多重交汇，以及地区累积的雄厚经济产业基础，为扬子国投在“十四五”的发展创造了良好发展条件和广阔市

场空间。扬子国投要把握好南京市及江北新区未来发展的关键 5 年，抓住城市建设、环境保护、民生保障、科技创新、产业提升、消费升级、区域融合等重要发展机遇，坚持以数字化为引领，大力发展金融业务，做好城市开发、建设与运营，做精公用事业，依托江北新区提升资源配置的范围和能级，融入区域产业链、供应链、价值量、创新链，实现扬子国投新的飞跃发展。

(3) 新一轮科技革命兴起，创新技术研发驱动产业新变革

南京市“十四五”规划纲要明确提出，推进数字产业化、产业数字化和数据价值化，促进数字经济和实体经济深度融合。扬子国投应紧抓数字发展机遇，坚持创新的核心地位，坚持“四个面向”开展更广泛的协同创新，营造更优创新生态，引导更多科技成果率先在扬子国投转化为现实生产力，在扬子国投数字化生态体系、服务新区制造业数字化转型、数字普惠金融等方面培育更具竞争力的创新型产业和创新型经济，坚持将改革创新摆在突出位置，对标国际最高标准、最好水平，在更深层次、更宽领域，形成开放型经济新形象，加快成为联通新区和外部市场的重要桥梁，努力成为代表新区参与全球竞争不可或缺的重要力量。

(4) 改革全面进入深水区，政策法规引导激发市场新活力

扬子国投将持续响应各类政策，坚持和加强党对国有企业的全面领导、不断完善现代企业制度，推动扬子国投加快市场化改革，优化各司其职、各负其责、协调运转、有效制衡的公司治理机制。健全市场化经营机制，深化劳动、人事、分配三项制度改革，加大正向激励力度。积极稳妥深化混合所有制改革，强化国有资本收益功能，促进与其他所有制企业取长补短、共同发展。展望“十四五”，扬子国投将形成具有经济竞争力、创新力、控制力、影响力和抗风

险能力的“新扬子”。

八、发行人主营业务和经营性资产实质变更情况

报告期内，公司不存在主营业务和经营性资产实质变更情况。

九、发行人所在行业情况

（一）发行人所在行业现状和前景

1、园区管理及服务行业现状和前景

（1）我国园区管理及服务行业现状和前景

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。新区的成立乃至于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) 南京市及江北新区园区管理及服务行业现状和前景

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

南京市园区目前主要产业集聚区的类型涵盖电子信息、软件相关、生物医药工程、新材料、科技研发、金融投资、互联网、文创动漫等，各园区企业规模及类型覆盖面广。各园区由专门的公司从事园区综合开发建设和管理运营，包括园区各类设施建设、物业服务、物流运输、招商运营以及人力资源增值服务等各项内容，针对不同的功能园区，服务内容也有所区别。对于主要集聚创新创业类企业的产业园区，园区运营主体主要以构建企业集聚发展和创新成长空间为目标，专注于企业社区和企业成长环境综合建设，融合产业、金融、商务和生活的复合型运营模式。如南京化学工业园区按照“产业发展一体化、公用设施一体化、物流输送一体化、环保安全一体化、管理服务一体化”五个“一体化”的国际先进理念，通过对园区内产品项目、公用辅助、物流传输、环境保护和管理服务的整合，为进区投资者提供最佳的投资环境。

目前，为贯彻落实十九大报告中提出的“贯彻新发展理念，建设现代化经济体系”要求，南京市于 2017 年 11 月 14 日发布《加快推进全市主导产业优化升级的意见》，提出要集中资源加快省级以上开发区转型升级，建设有创新示范作用的服务业集聚区、有重要支撑作用的功能板块，实现产业空间优化布局。整合科创社区和双创载体，瞄准未来产业发展，加快前沿技术创新和关键核心技术突破，

引导培育未来产业集聚发展。这对于园区运营管理主体带来新的机遇和挑战，园区运营管理必须突出载体平台作用，推进土地、资本、技术和人才等要素保障，引导各类要素向主导产业集聚、流动，实现要素资源优化配置，从而推进开发园区做大做强主导产业，使园区真正成为产业集聚发展的主阵地。

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

2、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。

江北新区已集聚基金公司及基金管理公司 300 多家，已落户各类新金融机构 200 多家，基金 300 多只、认缴规模超过 3,000 亿元。其中，2019 年新增基金企业 57 家，新增基金管理规模达 698 亿元。江北新区牢牢把握国家级新区和自贸区“双区”叠加优势，推动“两城一中心”地标产业跨越式发展。特别是“新金融中心”，集聚先进制造业国家大基金等 200 余只基金，认缴规模近 5000 亿元。“十四五”期间，力争基金管理规模突破 10,000 亿元，通过“聚焦产融深度融合”、“打造金融创新生态”两个方面持续发力，着力打造具有国际影响力的长三角新金融中心。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。

3、工程项目建设行业现状和前景

(1) 我国工程项目建设行业现状和前景

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

目前，我国工程项目建设行业已具备相对成熟的体系，我国工程项目建设按照工程种类可以区分为建筑装饰工程、市政道路工程、桥梁工程、土方工程、园林绿化工程、节能环保工程以及公路铁路工程等。自 1998 年以来，我国城市化水平每年都保持 1.5%-2.2% 的增长速度，而工程项目建设行业在我国的城市化进程扮演着重要角色，随着我国城市进程的加速，工程项目建设行业同样保持着充足的发展势头。2019 年，全国固定资产投资（不含农户）551,478 亿元，

比上年增长 5.4%，固定资产投资虽有所放缓，但增速依然可观。

未来，在我国实现由农村化社会向城市化社会转型的过程中，城市化将进入加速发展阶段，对各类工程设施项目建设的需求必然不断增加。住房和城乡建设部有关规划内容显示：“十三五”期间，全国将建成一批具有国际先进水平的地下综合管廊并投入运营，城市建成区平均路网密度提高到 8 公里/平方公里，道路面积率达到 15%，轨道交通线路长度达到 6,000 公里以上，城市公共供水普及率达到 95%，县城公共供水普及率达到 85%，城市燃气普及率达到 97%。城市人居环境逐步改善，生态空间保护力度加大，到 2020 年，城市建成区 20%以上的面积达到海绵城市建设要求，城市人均公园绿地面积达到 14.6 平方米，城市建成区绿地率达到 38.9%，地级及以上城市建成区黑臭水体控制在 10%以内，城市污水处理率达到 95%，县城污水处理率达到 85%，缺水城市再生水利用率达到 20%以上，地级及以上城市污泥无害化处置率达到 90%，城市生活垃圾无害化处理率达到 95%，力争将城市生活垃圾回收利用率提高到 35%以上，城市道路机械化清扫率达到 60%。

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

（2）南京市及江北新区工程项目建设行业现状和前景

近年来，南京市固定资产投资额稳步增长。根据《南京市 2021 年国民经济和社会发展统计公报》，南京市全年固定资产投资比上年增长 6.2%。分领域看，工业投资增长 13.5%，其中高技术制造业、工业技改投资分别增长 28.6%、5.5%，占工业投资比重分别为 55.8%、

48.72%。高技术制造业投资中电子及通信设备制造业、医药制造业、医疗仪器设备及仪器仪表制造业、信息化学品制造业投资分别增长 33.2%、29.3%、26.2%、42.8%。基础设施投资增长 13.2%，卫生和社会工作投资增长 34.6%。

南京市出台了加快推进全市主导产业优化升级的意见，以高端化、智能化、绿色化、集群化为发展方向，着力打造全市“4+4+1”主导产业体系。根据 2021 年南京市政府工作报告，危中抢机推出“四新”行动。实施新基建、新消费、新产业、新都市行动计划，370 个市级重大项目完成投资超过 2,400 亿元。实际利用内资 3,387 亿元、外资 45 亿美元，中汽创智、鲲鹏整机及关键部件等重大项目落户。深入推进产业强链补链。聚焦八个重点产业实施“链长制”，新医药与生命健康、新能源汽车等营业收入增长 40%以上，集成电路、人工智能等增长 20%以上，建成省级智能网联汽车先导区。省级以上开发园区基本实现 5G 网络全覆盖，国家工业互联网顶级节点灾备中心落地实施。

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

纤宽带网建设，加快空间地理信息、物联网、电子政务、电子商务、远程服务等领域的信息基础设施建设。

4、保障性住房建设行业现状和前景

(1) 我国保障性住房建设行业现状和前景

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

近年来，我国的保障性住房制度建设越来越得到中央和地方各级政府的重视，标志着我国保障性住房建设已进入快速发展时期。根据国家统计局发布的《2021 年国民经济和社会发展统计公报》，全年全社会固定资产投资 552,884 亿元，比上年增长 4.9%。其中，固定资产投资（不含农户）544,547 亿元，增长 4.9%。分区域看，东部地区投资比上年增长 6.4%。

全年房地产开发投资 147,602 亿元，比上年增长 4.4%。其中住宅投资 111,173 亿元，增长 6.4%；办公楼投资 5,974 亿元，下降 8.0%；商业营业用房投资 12,445 亿元，下降 4.8%。年末商品房待售面积 51,023 万平方米，比上年末增加 1,173 万平方米，其中商品住宅待售面积 22,761 万平方米，增加 381 万平方米。

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》中提到“有效增加保障性住房供给，完善住房保障基础性制度和支持政策”。在扶持政策的有力推动下，我国的保障性住房行业仍将在未来一段时期呈快速发展态势。总体来看，各级政府为支持保障性住房建设，从多渠道筹措资金、加大税费政策支持力度、落实土地供应政策、完善安置补偿政策等方面采取积极有效的政策措施提供保障扶持。根据我国经济发展的客观规律及

城市化进程的历史趋势，结合我国政府对保障性住房建设的大力扶持以及政策导向的持续向好，保障性住房建设将在未来一段时期蓬勃发展，拥有广阔的发展空间和良好的发展机遇。

（2）南京市及江北新区保障性住房建设行业现状和前景

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

十四五期间，南京市住房保障工作的主要目标为：坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，基本建立多主体供应、多渠道保障、租购并举的住房制度，促进房地产市场平稳健康发展。深化住房租赁试点建设，鼓励实物配租和租赁补贴并举，加大新建商品住房项目配建租赁住房力度。探索支持利用集体建设用地按照规划建设租赁住房，完善长租房政策，扩大保障性租赁住房供给。有效增加保障性住房供给，科学设置保障条件及保障标准，促进住房保障对象从以户籍家庭为主转向覆盖城镇常住人口，确保城镇中等偏下收入住房困难家庭实现应保尽保。鼓励和引导市场主体参与人才住房、保障性住房建设运营，重点解决好新市民、青年人特别是从事基本公共服务人员等群体住房困难问题。

根据《南京江北新区总体方案》，江北新区未来将加快推进新型城镇化建设，建设现代化新城区。科学划定城市开发边界，重视新区城市设计，加强浦口、高新大厂、雄州组团规划建设，推进老城区功能重

组，加强城市基础设施和公共服务设施建设，统筹地上地下基础设施布局，推进地下综合管廊建设。不断改善区域环境质量，保持生态功能稳定，逐步形成功能明确、错位发展、特色彰显、宜居宜业宜商的新城区。为实现新区城镇化建设目标，未来江北新区棚户区改造和保障房建设项目将继续得到推进和落实。

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。

5、行业资产负债率预警线和重点监管线的相关情况

截至 2021 年末，发行人资产负债率为 69.56%，发行人所在行业为综合类行业，发行人资产负债率符合《国家发展改革委关于支持优化企业直接融资进一步增强企业债券服务实体经济能力的通知》（发改财金〔2018〕1806 号）中综合类优质企业资产负债率不超过所在行业资产负债率重点监管线（85%）的标准，发行人未在重点关注或重点监管名单内。

（二）发行人的行业地位和竞争优势

1、发行人行业地位

发行人是南京江北新区唯一的市级大型国有企业，主要负责承担国家级南京江北新区重大项目投资和产业转型升级载体（含持有型物业）建设、资产运营管理、基金管理等职能。集团注册资本 130 亿元，截至 2021 年末，总资产规模 3,044.45 亿元，国内主体信用评级 AAA，国际主体评级 A-，获国家级文明单位称号和市、省“五一”劳动奖状荣誉。发行人下属子公司分别服务于浦口区、高新区及六合区，其工程建设业务和园区管理及服务在各片区具有区域垄断地位。此外，江北新区正式获批成为国家级新区，其优越的区域经济为发行人提供了良好的发展环境。

2、发行人行业领先及区域领先情况

发行人信用优良、经营稳健、对产业结构转型升级及区域经济发展具有引领作用，具备“行业领先”和“区域领先”的地位，具体如下。

一是公司信用优良，财务指标区域领先。截至 2021 年末，经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，扬子集团合并口径资产总额 3,044.45 亿元，净资产 926.66 亿元，营业收入 102.82 亿元，境内长期主体信用评级 AAA，资产规模和净资产规模居南京市市属企业第一。扬子集团国际主体评级 A-，为全省同类型企业最高等级。

二是深入践行“两山”理念，全面推进绿色发展。为充分利用绿色能源、清洁能源，发行人下属子公司南京江北新区公用资产投资发展有限公司（以下简称“江北公用”）投资建设的江北新区中心区江水源热泵区域供冷供热项目总投资 32.6 亿元，项目全部建成后，可以为中心区近 1,200 万平方米公共建筑及部分高品质住宅，提供低

碳、高效、舒适的集中供冷供热服务，与常规空调系统相比，节能率 30%以上，每年节省 1.4 亿度空调耗电量，每年可减少二氧化碳排放 14.16 万吨。当前江水源 3、6、7 号站一期设备及管网工程已完工并投入试运行，自 2020 年 5 月开始为新区服贸大厦和市民中心提供空调供冷供热服务。该项目是全国最大的长江冷热资源利用项目。江北公用同时肩负江北新区上水保供、排水综合整治、水务一体化、公用事业智能化、绿色新能源等一批惠及民生项目的建设任务，有力推动江北新区水环境建设，实现建筑垃圾等可再生资源的循环利用，为江北新区 150 万人口提供绿色能源和服务。

三是全力打造产业载体，建设规模全省领先。扬子集团负责整个江北新区的产业载体建设，现有已建成产业载体超 307 万平方米，出租率 71.35%，每年租赁收入近 8 亿元。扬子集团在建产业及配套服务载体项目累计超 1,037 万平方米，三年内拟建项目超 210 万平方米，产业载体建设规模全省领先。

扬子集团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。

四是创业投资撬动杠杆，资本赋能优质企业。发行人直管或参与的创业投资基金和政府出资产业投资基金合计 74 只，总规模约 1,534.87 亿元，发行人认缴出资规模 362.96 亿元，出资规模在全省国有企业中位居前列。发行人已设基金主要由云启资本、赛富资本、深创投、凯泰资本、兰埔资本、国创中鼎、中金资本、毅达资本、思佰益集团（前身日本软银）等优质基金管理人管理。扬子集团下

属的南京扬子江投资基金管理有限公司管理规模超 179 亿元，在全国屡获大奖，在全省处于领先地位。

（三）发行人地域经济情况

1、南京市地域经济情况

南京市地处中国沿海开放地带与长江流域开发地带的交汇部，被定位为国家区域中心城市、国家综合交通枢纽和科技创新中心，长三角城市群唯一的特大城市，一带一路节点城市。2019 年 8 月 26 日下午，国务院新闻办公室召开政策例行吹风会，介绍包括江苏自贸试验区在内的 6 个新设自贸试验区相关情况。设立江苏自贸试验区，是党中央、国务院作出的重大战略决策，是新时代江苏推动全方位高水平对外开放的重大机遇。江苏自由贸易试验区实施范围 119.97 平方公里，涵盖南京、苏州、连云港 3 个片区。南京片区 39.55 平方公里，苏州片区 60.15 平方公里，连云港片区 20.27 平方公里。近年来，南京市以供给侧结构性改革为主线，统筹推进稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险各项工作，加快建设“强富美高”新南京，国民经济和社会发展各方面取得了突出成果。初步核算，2021 年全年实现地区生产总值 16,355.32 亿元，比上年增长 7.5%。分产业看，第一产业增加值 303.94 亿元，增长 0.8%；第二产业增加值 5,902.65 亿元，增长 7.6%；第三产业增加值 10,148.73 亿元，增长 7.6%。三次产业结构调整为 1.8:36.1:62.1。人均地区生产总值 174,520 元，按全年平均汇率计算，达到 27,051 美元。

随着经济的发展，南京市地方财政收入保持了高基数下的增长，财政收支结构不断优化。2021 年，全年实现一般公共预算收入 1,729.52 亿元，比上年增长 5.6%。其中，税收收入 1,473.31 亿元、增长 5.6%，税比 85.2%。全年一般公共预算支出 1,817.73 亿元，同

口径增长 7%。其中，社会保障和就业支出比上年增长 7.3%，教育支出增长 5.4%，科学技术支出增长 7.3%，卫生健康支出增长 24.4%。

表 4-15：南京市政府最近三年财政收支情况

单位：亿元

名称	2019 年度	2020 年度	2021 年度
一般公共预算收入	1,580.03	1,637.70	1,729.52
其中：税收收入	1,373.83	1,395.56	1,473.31
政府性基金收入	1,704.67	2,208.40	2,493.14
一般公共预算财力	2,328.00	2,456.10	2,617.80
其中：市本级	913.90	969.80	970.60
区县	1,414.10	1,486.30	1,647.20
地方一般公共预算支出	1,658.60	1,754.62	1,817.73
政府性基金支出	1,945.73	2,187.70	2,190.86

2、南京江北新区地域经济情况

发行人所处的南京江北新区，2015 年 6 月 27 日由国务院批复设立，为全国第 13 个、江苏省唯一国家级新区。江北新区位于江苏省南京市长江以北，地处长江黄金水道与京沪铁路的交汇处，区位优势独特，既是“一带一路”节点区域，也是长江经济带门户新区，还是中国东部地区重要的中心区域之一。新区包括南京市浦口区、六合区和栖霞区八卦洲街道，覆盖南京高新技术产业开发区、南京化学工业园区、南京海峡两岸科技工业园、浦口经济开发区、六合经济开发区等 5 个国家级、省级经济开发园区和南京港西坝、七坝 2 个港区，规划面积 788 平方公里，涉及江北 17 个街道，总人口 148 万人，其中城镇人口 130 万人。

根据国务院批复，江北新区战略定位是“三区一平台”，即逐步建设成为自主创新先导区、新型城镇化示范区、长三角地区现代产业集聚区和长江经济带对外开放合作重要平台。江北新区确立发展理念，明晰发展追求，抢抓创新发展机遇，确定了“4+2”的现代产业体系，重点发展升级“智能制造、生命健康、新材料、高端交通装备”四大先进制造业和“现代物流、科技服务”两大生产性服务业。目前，江北新区已经初步形成了以“智能制造、生命健康、新材料、

“高端交通装备”为优势产业的聚集和成果，其中新材料产业占 42.3%，生物医药占 40.7%，智能制造装备占 29.7%，在全市具有明显优势。同时，新区也很好的带动了软件和信息服务业、轨道交通工程承包服务、汽车及零部件研发服务等为主导的服务产业体系的发展，卫星应用、轨道交通等高端装备制造业以及航运物流、研发设计、文化创意等现代服务业近三年产值年均增幅超过 20%；培育形成了上汽、扬子、扬巴、南钢等百亿级企业，以及南车、南瑞、先声、焦点等国内外知名的行业龙头企业，是长三角地区重要的制造业基地。

江北新区建设逐步推行，率先建设 386 平方公里的直管区，其范围包括化工园、高新区和浦口区的顶山、沿江、泰山和盘城 4 个街道。2019 年，江北新区全域地区生产总值突破 2,780 亿元，总量占全市比重近 1/5。其中，直管区地区生产总值同比增长 13.2%，增速领跑全省全市。2019 年 2 月，省委省政府决定在江北新区等 6 地开展全省社会主义现代化试点工作。2019 年 8 月，中国（江苏）自由贸易试验区获批设立，南京片区面积 39.55 平方公里，全部位于江北新区范围内。根据批复方案，南京片区将着力建设具有国际影响力的自主创新先导区、现代产业示范区、对外开放合作重要平台。至此，江北新区发展迎来新的历史机遇。

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

第五条 发行人财务情况

本章节数据来源于南京扬子国资投资集团有限责任公司 2019 年、2020 年和 2021 年经审计的财务报告。

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2019 年、2020 年和 2021 年分别出具了中兴华审字[2020]第 021217 号、中兴华审字[2021]第 021366 号、中兴华审字[2022]第 021567 号标准无保留意见的审计报告。

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

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

一、发行人会计政策、会计估计的变更及主要财务数据情况

（一）重要会计政策、会计估计的变更

1、2019 年度重要会计政策、会计估计的变更

1) 会计政策变更

2019 年 4 月 30 日，财政部正式公布了《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6 号），针对 2019 年 1 月 1 日起分阶段实施的《企业会计准则第 21 号——租赁》（财会〔2018〕35 号，以下称新租赁准则），以及企业会计准则实施中的有关情况，我部对一般企业财务报表格式进行了修订，本公司对该项会计政策变更涉及的报表科目采用追溯调整法，2018 年度的财务报表列报项目调整如下：

单位：元、币种：人民币

序号	原列报报表项目	金额	新列报报表项目	金额
1	应收票据及应收账款	5,751,400,536.16	应收票据	88,725,977.25
			应收账款	5,662,674,558.91
2	应付票据及应付账款	2,488,292,297.17	应付票据	77,961,336.50
			应付账款	2,410,330,960.67
3	资产减值损失	-7,675,593.65	资产减值损失	7,675,593.65

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

2) 会计估计变更

公司 2019 年度无需要披露的会计估计变更。

2、2020 年度重要会计政策、会计估计的变更

发行人无重要会计政策、会计估计的变更。

3、2021 年度重要会计政策、会计估计的变更

1) 会计政策变更

①执行新金融工具准则导致的会计政策变更

财政部于 2017 年 3 月 31 日分别发布了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量（2017 年修订）》（财会〔2017〕7 号）、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移（2017 年修订）》（财会〔2017〕8 号）、《企业会计准则第 24 号——套期会计（2017 年修订）》（财会〔2017〕9 号），于 2017 年 5 月 2 日发布了《企业会计准则第 37 号——金融工具列报（2017 年修订）》（财会〔2017〕14 号）（上述准则统称“新金融工具准则”），要求执行企业会计准则的非上市企业应当自 2021 年 1 月 1 日起执行新金融工具相关会计准则。本公司于 2021 年 1 月 1 日起开始执行前述新金融工具准则。

在新金融工具准则下所有已确认金融资产，其后续均按摊余成本或公允价值计量。在新金融工具准则施行日，以本公司该日既有事实和情况为基础评估管理金融资产的业务模式、以金融资产初始确认时的事实和情况为基础评估该金融资产上的合同现金流量特征，

将金融资产分为三类：按摊余成本计量、按公允价值计量且其变动计入其他综合收益及按公允价值计量且其变动计入当期损益。其中，对于按公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资，当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

在新金融工具准则下，本公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款、合同资产及财务担保合同计提减值准备并确认信用减值损失。

本公司追溯应用新金融工具准则，但对于分类和计量（含减值）涉及前期比较财务报表数据与新金融工具准则不一致的，本公司选择不进行重述。因此，对于首次执行该准则的累积影响数，本公司调整 2021 年年初留存收益或其他综合收益以及财务报表其他相关项目金额，2020 年度的财务报表未予重述。

执行新金融工具准则对本公司的主要变化和影响如下：

——本公司于 2021 年 1 月 1 日及以后将持有的部分非交易性股权投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，列报为其他权益工具投资。

——本公司持有的某些理财产品、信托产品、股权收益权及资产管理计划等，其收益取决于标的资产的收益率，原分类为可供出售金融资产。由于其合同现金流量不仅仅为对本金和以未偿付本金为基础的利息的支付，本公司在 2021 年 1 月 1 日及以后将其重分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，列报为交易性金融资产。

——本公司持有的部分可供出售债务工具，其在特定日期产生

的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，且本公司管理该金融资产的业务模式是既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标，本公司在 2021 年 1 月 1 日及以后将其从可供出售金融资产重分类至其他债权投资。

A、首次执行日前后金融资产分类和计量对比表

a、对合并财务报表的影响

2020 年 12 月 31 日（变更前）			2021 年 1 月 1 日（变更后）		
项目	计量类别	账面价值	项目	计量类别	账面价值
货币资金	摊余成本	45,959,357,811.93	货币资金	摊余成本	45,959,357,811.93
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	5,798,802.00	交易性金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	5,798,802.00
应收账款	摊余成本	7,824,125,589.72	应收账款	摊余成本	7,824,125,589.72
其他应收款	摊余成本	21,265,231,582.85	其他应收款	摊余成本	21,265,231,582.85
其他流动资产	摊余成本	2,611,277,504.65	其他流动资产	摊余成本	2,611,277,504.65
持有至到期投资	摊余成本	91,420,000.00	债权投资	摊余成本	91,420,000.00
可供出售金融资产	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益（其他）	812,176,666.67	其他非流动金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	21,085,862,536.53
	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益（权益工具）	2,151,571,039.98	其他权益工具投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	4,555,695,966.05
	以成本计量（权益工具）	22,740,175,795.93	债权投资	摊余成本	57,365,000.00
	小计	25,703,923,502.58	交易性金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	5,000,000.00

b、对公司财务报表的影响

2020 年 12 月 31 日（变更前）			2021 年 1 月 1 日（变更后）		
项目	计量类别	账面价值	项目	计量类别	账面价值
货币资金	摊余成本	9,386,714,316.92	货币资金	摊余成本	9,386,714,316.92
应收账款	摊余成本	76,900,320.49	应收账款	摊余成本	76,900,320.49
其他应收款	摊余成本	9,667,766,784.52	其他应收款	摊余成本	9,667,766,784.52
可供出售金融资产	以成本计量（权益工具）	16,480,554,626.20	其他非流动金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	16,480,554,626.20

B、首次执行日，原金融资产账面价值调整为按照新金融工具准则的规定进行分类和计量的新金融资产账面价值的调节表

a、对合并报表的影响

项目	2020 年 12 月 31 日 (变更前)	重分类	重新计量	2021 年 1 月 1 日 (变更后)
摊余成本:				
应收账款	7,824,125,589.72			
加: 执行新收入准则的调整				
减: 转出至应收款项融资				
重新计量: 预计信用损失准备				
按新金融工具准则列示的余额				7,824,125,589.72
其他应收款	21,265,231,582.85			
重新计量: 预计信用损失准备				
按新金融工具准则列示的余额				21,265,231,582.85
持有至到期投资 (原准则)	91,420,000.00			
减: 转出至债权投资		91,420,000.00		
按新金融工具准则列示的余额				
债权投资	——			
加: 自可供出售金融资产 (原准则) 转入		57,365,000.00		
加: 自持有至到期投资 (原准则) 转入		91,420,000.00		
按新金融工具准则列示的余额				148,785,000.00
以公允价值计量:				
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 (原准则)	5,798,802.00			
减: 转入交易性金融资产		5,798,802.00		
按新金融工具准则列示的余额				——
可供出售金融资产 (原准则)	25,703,923,502.58			
减: 转出至债权投资		57,365,000.00		
减: 转出至其他非流动金融资产		21,085,862,536.53		
减: 转出至其他权益工具投资		4,555,695,966.05		

项目	2020 年 12 月 31 日 (变更前)	重分类	重新计量	2021 年 1 月 1 日 (变更后)
减：转出至交易性金融资产		5,000,000.00		
按新金融工具准则列示的余额				——
交易性金融资产	——			
加：自可供出售金融资产（原准则）转入		5,000,000.00		
加：自以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（原准则）转入		5,798,802.00		
按新金融工具准则列示的余额				10,798,802.00
其他权益工具投资	——			
加：自可供出售金融资产（原准则）转入		4,555,695,966.05		
重新计量：按公允价值重新计量				
按新金融工具准则列示的余额				4,555,695,966.05
其他非流动金融资产	——			
加：自可供出售金融资产（原准则）转入		21,085,862,536.53		
按新金融工具准则列示的余额				21,085,862,536.53

b、对公司财务报表的影响

项目	2020 年 12 月 31 日 (变更前)	重分类	重新计量	2021 年 1 月 1 日 (变更后)
摊余成本：				
应收账款	76,900,320.49			
按新金融工具准则列示的余额				76,900,320.49
其他应收款	9,667,766,784.52			
按新金融工具准则列示的余额				9,667,766,784.52
以公允价值计量：				
可供出售金融资产（原准则）	16,480,554,626.20			
减：转出至其他非流动金融资产		16,480,554,626.20		
按新金融工具准则列示的余额				——
其他非流动金融资产	——			
加：自可供出售金融资产（原准则）转入		16,480,554,626.20		
按新金融工具准则列示的余额				16,480,554,626.20

项目	2020 年 12 月 31 日 (变更前)	重分类	重新计量	2021 年 1 月 1 日 (变更后)
额				

C、首次执行日，金融资产减值准备调节表

无。

D、对 2021 年 1 月 1 日留存收益和其他综合收益的影响

无。

②执行新收入准则导致的会计政策

财政部于 2017 年 7 月 5 日发布了《企业会计准则第 14 号——收入（2017 年修订）》（财会〔2017〕22 号）（以下简称“新收入准则”）。对于执行企业会计准则的非上市企业，要求自 2021 年 1 月 1 日起执行新收入准则。本公司于 2021 年 1 月 1 日起开始执行前述新收入准则。

新收入准则为规范与客户之间的合同产生的收入建立了新的收入确认模型。为执行新收入准则，本集团重新评估主要合同收入的确认和计量、核算和列报等方面。根据新收入准则的规定，本集团选择仅对在 2021 年 1 月 1 日尚未完成的合同的累积影响数进行调整，以及对于最早可比期间期初（即 2020 年 1 月 1 日）之前或 2020 年 1 月 1 日之前发生的合同变更予以简化处理，即根据合同变更的最终安排，识别已履行的和尚未履行的履约义务、确定交易价格以及在已履行的和尚未履行的履约义务之间分摊交易价格。首次执行的累积影响金额调整首次执行当期期初（即 2021 年 1 月 1 日）的留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间的财务报表未予重述。

执行新收入准则的主要变化和影响如下：

——本集团将因转让商品而预先收取客户的合同对价从“预收款项”项目变更为“合同负债”项目列报。

——本集团的一些应收款项不满足无条件（即：仅取决于时间

流逝) 向客户收取对价的条件, 本集团将其重分类列报为合同资产 (或其他非流动资产); 本集团将未到收款期的应收质保金重分类为合同资产 (或其他非流动资产) 列报。

——本集团向客户提供的质量保证服务, 原作为预计负债核算, 在新收入准则下因向客户提供了所销售商品符合既定标准之外的额外服务, 被识别为单项履约义务, 在相关服务履行时确认收入。

上述调整对 2021 年 1 月 1 日合并及公司财务报表的影响

报表项目	2020 年 12 月 31 日 (变更前) 金额		2021 年 1 月 1 日 (变更后) 金额	
	合并报表	公司报表	合并报表	公司报表
合同资产			233,631,588.26	
在建工程	16,362,778,832.01		16,129,147,243.75	
预收款项	2,707,111,825.12		275,381,962.20	
合同负债			2,222,846,364.71	
其他流动负债	603,146,763.09		812,030,261.30	

③执行新租赁准则导致的会计政策变更

财政部于 2018 年 12 月 7 日发布了《企业会计准则第 21 号——租赁 (2018 年修订)》(财会[2018]35 号) (以下简称“新租赁准则”)。本集团于 2021 年 1 月 1 日起执行前述新租赁准则, 并依据新租赁准则的规定对相关会计政策进行变更。

根据新租赁准则的规定, 对于首次执行日前已存在的合同, 本集团选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。

本集团选择仅对 2021 年 1 月 1 日尚未完成的作为承租人的租赁合同的累计影响数进行调整。首次执行的累积影响金额调整首次执行当期期初 (即 2021 年 1 月 1 日) 的留存收益及财务报表其他相关项目金额, 对可比期间信息不予调整。

于新租赁准则首次执行日 (即 2021 年 1 月 1 日), 本集团的具体衔接处理及其影响如下:

①本集团作为承租人

对首次执行日的融资租赁，本集团作为承租人按照融资租入资产和应付融资租赁款的原账面价值，分别计量使用权资产和租赁负债；对首次执行日的经营租赁，作为承租人根据剩余租赁付款额按首次执行日的增量借款利率折现的现值计量租赁负债；原租赁准则下按照权责发生制计提的应付未付租金，纳入剩余租赁付款额中。

本集团对于首次执行日前的租赁资产属于低价值资产的经营租赁，不确认使用权资产和租赁负债。对于首次执行日除低价值租赁之外的经营租赁，本集团根据每项租赁采用下列一项或多项简化处理：

- 将于首次执行日后 12 个月内完成的租赁，作为短期租赁处理；
- 计量租赁负债时，具有相似特征的租赁采用同一折现率；
- 使用权资产的计量不包含初始直接费用；
- 存在续约选择权或终止租赁选择权的，本集团根据首次执行日前选择权的实际行使及其他最新情况确定租赁期；
- 作为使用权资产减值测试的替代，本集团根据《企业会计准则第 13 号——或有事项》评估包含租赁的合同在首次执行日前是否为亏损合同，并根据首次执行日前计入资产负债表的亏损准备金额调整使用权资产；
- 首次执行日之前发生租赁变更的，本集团根据租赁变更的最终安排进行会计处理。

②本集团作为出租人

对于首次执行日前划分为经营租赁且在首次执行日后仍存续的转租赁，本集团作为转租出租人在首次执行日基于原租赁和转租赁的剩余合同期限和条款进行重新评估和分类。重分类为融资租赁的，

将其作为一项新的融资租赁进行会计处理。

③执行新租赁准则的主要变化和影响如下：

上述会计政策变更对 2021 年 1 月 1 日财务报表的影响如下：

报表项目	2020 年 12 月 31 日（变更前）金额		2021 年 1 月 1 日（变更后）金额	
	合并报表	公司报表	合并报表	公司报表
使用权资产			1,816,542,788.63	
其他非流动资产	37,301,947,387.18		37,283,734,598.02	
租赁负债			1,579,474,516.70	
一年内到期的非流动负债	20,590,412,877.11		22,068,341,102.22	

本集团于 2021 年 1 月 1 日计入资产负债表的租赁负债所采用的增量借款利率的加权平均值为 3.80%-4.90%。

（二）发行人近三年主要财务数据与指标

表 5-1：发行人报告期合并资产负债表、利润表、现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2021 年	2020 年	2019 年
资产总计	30,444,543.13	28,387,822.12	22,999,865.11
负债合计	21,177,961.15	19,896,118.55	16,075,760.18
股东权益合计	9,266,581.97	8,491,703.56	6,924,104.92
归属于母公司股东权益合计	6,204,889.72	5,384,717.68	3,795,207.99
营业收入	1,028,164.25	857,360.92	753,119.52
营业成本	816,877.26	679,551.44	584,991.86
营业利润	108,105.73	81,095.23	84,930.02
利润总额	108,921.68	86,714.74	85,569.31
净利润	67,153.86	45,630.80	55,219.84
归属于母公司股东的净利润	49,278.75	32,461.78	23,308.81
经营活动产生的现金流量净额	-559,321.33	-1,229,940.31	-1,038,236.29
投资活动产生的现金流量净额	-1,759,787.73	-2,366,611.08	-2,752,165.74
筹资活动产生的现金流量净额	1,292,048.81	5,005,950.70	3,220,653.24
现金及现金等价物净增加额	-1,031,715.95	1,391,512.68	-545,073.78

表 5-2：发行人主要财务指标（合并报表口径）

项目	2021 年	2020 年	2019 年
流动比率（倍）	3.92	3.70	3.28

速动比率（倍）	1.48	1.75	1.55
资产负债率	69.56%	70.09%	69.90%
应收账款周转率（次/年）	1.34	1.33	1.40
存货周转率（次/年）	0.08	0.08	0.08
总资产周转率（次/年）	0.03	0.03	0.03
营业利润率	10.51%	9.46%	11.28%
净资产收益率	0.76%	0.59%	0.84%
EBITDA利息保障倍数	0.60	0.54	0.40

注：

- 1、流动比率=流动资产/流动负债
- 2、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债
- 3、资产负债率=总负债/总资产
- 4、应收账款周转率=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、营业利润率=（营业收入-营业成本-税金及附加）/营业收入
- 8、净资产收益率=净利润/所有者权益平均余额
- 9、EBITDA 利息保障倍数=（利润总额+费用化利息支出+投资性房地产折旧+固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销）/（资本化利息支出+费用化利息支出）

二、资产负债结构分析

（一）资产结构分析

表 5-3：发行人近三年主要资产构成情况

单位：万元、%

资产	2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：						
货币资金	3,593,486.43	11.80	4,595,935.78	16.19	3,221,245.26	14.01
交易性金融资产	1,391.77	0.00	1,079.88	0.00	0.00	0.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	0.00	0.00	0.00	0.00	3,558.51	0.02
应收票据	1,150.00	0.00	278.23	0.00	0.00	0.00
应收账款	751,387.70	2.47	782,412.56	2.76	509,061.87	2.21
预付款项	387,454.10	1.27	429,958.05	1.51	445,902.68	1.94
其他应收款	1,646,060.55	5.41	2,126,523.16	7.49	2,154,947.82	9.37
存货	11,030,524.92	36.23	9,182,672.77	32.35	7,302,897.01	31.75
合同资产	6,533.23	0.02	23,363.16	0.08	0.00	0.00
一年内到期的非流动	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

资产						
其他流动资产	317,034.39	1.04	261,127.75	0.92	207,282.52	0.90
流动资产合计	17,735,023.09	58.25	17,403,351.34	61.31	13,844,895.68	60.20
非流动资产：						
债权投资	5,300.00	0.02	14,878.50	0.05	0.00	0.00
可供出售金融资产	0.00	0.00	0.00	0.00	1,699,046.97	7.39
持有至到期投资	0.00	0.00	0.00	0.00	63,352.29	0.28
长期应收款	152,600.62	0.50	103,446.24	0.36	121,904.04	0.53
长期股权投资	498,605.53	1.64	283,534.52	1.00	687,837.58	2.99
其他权益工具投资	464,578.09	1.53	455,569.60	1.60	0.00	0.00
其他非流动金融资产	2,422,057.69	7.96	2,108,586.25	7.43	0.00	0.00
投资性房地产	2,373,482.28	7.80	1,991,893.00	7.02	1,486,291.21	6.46
固定资产	339,422.22	1.11	289,071.17	1.02	289,780.10	1.26
在建工程	2,478,692.20	8.14	1,612,914.72	5.68	1,156,405.37	5.03
使用权资产	218,368.37	0.72	181,654.28	0.64	0.00	0.00
无形资产	237,268.04	0.78	157,113.98	0.55	113,306.55	0.49
开发支出	6,642.25	0.02	5,913.66	0.02	5,056.36	0.02
商誉	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
长期待摊费用	50,165.41	0.16	36,943.29	0.13	25,397.22	0.11
递延所得税资产	16,913.35	0.06	14,578.09	0.05	15,297.34	0.07
其他非流动资产	3,445,423.98	11.32	3,728,373.46	13.13	3,491,294.40	15.18
非流动资产合计	12,709,520.04	41.75	10,984,470.77	38.69	9,154,969.43	39.80
资产总计	30,444,543.13	100.00	28,387,822.12	100.00	22,999,865.11	100.00

最近三年末，发行人资产总额分别为 22,999,865.11 万元、28,387,822.12 万元和 30,444,543.13 万元。从资产构成来看，发行人 2020 年末流动资产合计为 17,403,351.34 万元，占资产总额比例为 61.31%；非流动资产合计为 10,984,470.77 万元，占资产总额比例为 38.69%。发行人 2021 年末流动资产合计为 17,735,023.09 万元，占资产总额比例为 58.25%；非流动资产合计为 12,709,520.04 万元，占资产总额比例为 41.75%。发行人资产以流动资产为主，流动资产主要为货币资金、应收账款、其他应收款与存货，具有较强的变现能力；非流动资产主要为其他非流动金融资产、投资性房地产、固定资产、在建工程与其他非流动资产。

1、货币资金

最近三年末，发行人的货币资金账面余额分别为 3,221,245.26 万元、4,595,935.78 万元和 3,593,486.43 万元，占总资产的比例分别为

14.01%、16.19%和 11.80%，主要由发行人的银行存款构成。

表 5-4：发行人近三年末货币资金构成情况

单位：万元

项目	2021 年末	2020 年末	2019 年末
库存现金	32.67	39.53	60.74
银行存款	3,472,071.79	4,491,482.38	2,722,875.32
其他货币资金	121,381.96	104,413.86	498,309.20
合计	3,593,486.43	4,595,935.78	3,221,245.26

2、应收账款

最近三年末，发行人应收账款金额分别为 509,061.87 万元、782,412.56 万元和 751,387.70 万元，应收账款占总资产的比重分别为 2.21%、2.76%和 2.47%。发行人应收账款主要内容是按协议结算的应收工程款，主要对象是南京高新技术产业开发区管理委员会、南京江北新区产业技术研创园管理办公室等。报告期内发行人应收账款回款状况良好，截至 2021 年末，发行人应收账款较 2020 年末减少 31,024.86 万元，降幅为 3.97%，主要系部分应收账款回款所致；截至 2020 年末，发行人应收账款较 2019 年末增加 273,350.68 万元，增幅为 53.70%，主要系对南京高新技术产业开发区管理委员会等应收账款增加所致。

表 5-5：发行人 2020 年末应收账款前五名明细情况

单位：万元、%

欠款单位	账面余额	占总金额比例	账龄
南京高新技术产业开发区管理委员会	265,714.46	33.77	0-2 年
南京市江北新区产业技术研创园管理办公室	136,869.22	17.39	0-3 年
南京市江北新区管理委员会财政局	77,464.93	9.84	0-3 年
南京化学工业园区管理委员会	69,355.84	8.81	0-2 年、3-4 年
南京市六合区人民政府长芦街道办事处	34,812.65	4.42	1 年以内
合计	584,217.09	74.23	

表 5-6：发行人 2021 年末应收账款坏账准备计提情况

单位：万元、%

类 别	期末余额
-----	------

	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
单项计提坏账准备的应收账款	303.32	0.04	303.32	100.00	-
按组合计提坏账准备的应收账款	754,939.64	99.96	3,551.94	0.47	751,387.70
其中：账龄组合	73,649.57	9.75	3,551.94	4.82	70,097.63
其他组合	681,290.07	90.21	0.00		681,290.07
合 计	755,242.96	-	3,855.26	-	751,387.70

表 5-7：发行人 2021 年末应收账款前五名明细情况

单位：万元、%

欠款单位	账面余额	占总金额比例	账龄
高新区管委会	184,813.49	24.47	1-3 年
南京市江北新区产业技术研创园管理办公室	107,657.27	14.25	0-3 年
南京市江北新区管理委员会	82,008.08	10.86	0-2 年
南京化学工业园区管理委员会	68,986.92	9.13	0-5 年
南京长芦街道	33,869.76	4.48	0-2 年
合 计	477,335.51	63.19	-

3、预付款项

最近三年末，发行人的预付款项账面余额分别为 445,902.68 万元、429,958.05 万元和 387,454.10 万元，占总资产的比例分别为 1.94%、1.51%和 1.27%，主要是因工程建设形成的预付工程款。发行人 2021 年末预付款项相比 2020 年末减少了 42,503.95 万元，降幅为 9.89%，主要系发行人因工程建设业务预付工程款减少所致。发行人 2020 年末预付款项相比 2019 年末减少了 15,944.63 万元，降幅为 3.58%，主要系发行人因工程建设业务预付工程款减少所致。

表 5-8：发行人 2020 年末预付款项前五名情况

单位：万元、%

单位名称	账面余额	占总金额比例
南京江北基础设施股权投资基金（有限合伙）	91,402.00	21.26
南京市江北新区征收管理中心	70,805.55	16.47
南京扬子工银科技产业投资基金一期（有限合伙）	27,334.65	6.36
南京扬子环境基础设施投资基金一期企业（有限合伙）	27,216.51	6.33

南京市江北新区公共工程建设中心	22,460.35	5.22
合计	239,219.05	55.64

表 5-9：发行人 2021 年末预付款项前五名情况

单位：万元、%

单位名称	账面余额	占总金额比例
南京江北基础设施股权投资基金（有限合伙）	111,477.00	28.77
南京市江北新区征收管理中心	70,805.55	18.27
南京扬子工银科技产业投资基金一期（有限合伙）	37,826.50	9.76
南京江北新区星景健康社区建设合伙企业（有限合伙）	26,056.63	6.73
南京市江北新区公共工程建设中心	16,180.18	4.18
合计	262,345.86	67.71

4、其他应收款

最近三年末，发行人的其他应收款账面价值分别为 2,154,947.82 万元、2,126,523.16 万元和 1,646,060.55 万元，占总资产的比例分别为 9.37%、7.49%和 5.41%。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、南京市江北新区管理委员会、南京高新技术产业开发区土地储备中心等单位形成的往来款。发行人 2021 年末其他应收款账面价值相比 2020 年末减少了 480,462.61 万元，降幅为 22.59%；发行人 2020 年末其他应收款账面价值相比 2019 年末减少了 28,424.67 万元，降幅为 1.32%，主要系因对南京江北新区管理委员会等单位代垫往来款的减少。未来发行人将继续积极回收其他应收款，控制其他应收款账龄结构，计划大部分大额其他应收款将在 3 年内逐步回收完毕，少部分将在 4 年内回收完毕。

表 5-10：发行人 2021 年末其他应收款前五名明细

单位：万元、%

单位名称	账面余额	占总余额比例	账龄	坏账准备	款项性质
南京高新技术产业开发区管理委员会财政局	514,929.38	32.28	2-4 年	0.00	往来款
南京市江北新区管理委员会	276,850.15	17.35	5 年以内	0.00	往来款
南京高新技术产业开发区土地储备中心	213,860.53	13.40	4-5 年	0.00	往来款

南京市江北新区智能制造产业发展管理办公室	82,088.20	5.15	2 年以上	0.00	往来款
江苏省南京市公路管理处	75,895.14	4.76	2-5 年	0.00	项目借款
合计	1,163,623.40	72.94			

发行人以其他应收款是否被用于与其主营业务相关用途为划分标准，以相关合同、协议约定的用途来作为其他应收款经营性、非经营性分类依据。基于上述标准，截至 2021 年末，发行人非经营性其他应收款 107.29 亿元，占同期末其他应收款金额比例为 65.18%。截至 2021 年末，发行人非经营性其他应收款与经营性其他应收款划分如下：

表 5-11：发行人 2021 年末其他应收款划分

单位：万元、%

项目	账面余额	占比
经营性	57.31	34.82
非经营性	107.29	65.18
合计	164.60	100.00

截至 2021 年末，发行人非经营性其他应收款 107.29 亿元，占总资产的比例为 3.52%，主要为非经营性资金拆借等往来款。发行人新增非经营性往来款需经公司经营管理层审批，对于非经营性其他应收款均具有相应的决策权限和决策程序。发行人非经营性往来款和资金拆借的决策权限、决策程序和定价机制如下：公司非经营性款项用款须先由用款单位提出申请，公司经办人填报资金申请表，首先由经办部门领导审批；后经财务部门审核，并需由发行人财务部负责人签字确认；最后经分管领导审核确认，总经理批准后放款。如发生资金拆借事项，会参考市场价格进行相关定价。发行人合并范围内各子公司参照扬子集团该制度分别制定相应符合自身内部机构设置的决策流程，最终经相关负责人或有权机构决策通过后放款。

表 5-12：截至 2021 年末发行人主要非经营性其他应收款情况

单位：亿元

债务人名称	是否关	款项性质	金额	回款安排	截至目前回款情况
-------	-----	------	----	------	----------

	关联方				
南京高新技术产业开发区管理委员会财政局	否	资金往来款、代垫费用	51.49	按往来方和发行人资金安排情况进行回款	尚未回款
南京市江北新区管理委员会	是	资金往来款、代垫费用	27.68	按往来方和发行人资金安排情况进行回款	2021年收到管委会回款13.61亿元；2020年度收到管委会回款8.55亿元
南京高新技术产业开发区土地储备中心	否	资金往来款	21.39	按往来方和发行人资金安排情况进行回款	尚未回款
南京市土地储备中心浦口新城分中心	否	资金往来款	6.54	按往来方和发行人资金安排情况进行回款	尚未回款
浦口区人民政府泰山街道办事处财政所	否	资金往来款	0.19	按往来方和发行人资金安排情况进行回款	尚未回款
合计	-	-	107.29		-

报告期内发行人非经营性往来前 5 名债务方均为南京市地方政府单位，上述非经营性往来款项均根据拆借方及发行人资金安排情况进行回款。报告期内，除与南京市江北新区管理委员会的款项在 2021 年度实现回款 13.61 亿元，其他款项暂未在报告期实现回款。

报告期内发行人产生的主要大额其他应收款项系发行人综合考虑自身业务开展情况及现金流情况后做出的决策安排，综合相关欠款方的企业信用资质、偿债能力、偿还保障措施等来看，预计上述主要大额非经营性其他应收款项不会对发行人业务正常开展产生不利影响，亦不会对发行人的偿债能力构成重大不利影响。

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

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

发行人将根据未来日常业务开展情况，积极协调往来单位及时回款，并根据内部控制制度严格规范资金审批、合理控制往来款增长，未来三年其他应收款余额在现有基础上趋于稳定。

截至 2021 年末，发行人对政府及部门的应收账款规模 56.21 亿元、其他应收款规模 137.47 亿元、长期应收款 0.00 亿元，合计占净资产比重为 20.90%。

5、存货

最近三年末，发行人的存货账面价值分别为 7,302,897.01 万元、9,182,672.77 万元和 11,030,524.92 万元，占总资产的比例分别为 31.75%、32.35%和 36.23%。随着公司建设项目的增多和工程进度的推进，公司的存货呈稳定增长趋势。发行人的存货主要为公司在承担市政基础设施建设、保障房建设及其他项目建设过程中的开发成本。发行人存货中开发产品、开发成本及工程施工中的项目为发行人及其子公司自建项目以及政府代建项目，其中代建项目绝大部分已签署书面协议¹。

表 5-13：发行人近三年末存货构成情况

单位：万元

项目	2021 年末	2020 年末	2019 年末
原材料	10,647.88	2,535.48	1,945.55
低值易耗品	46.07	46.07	46.07
库存商品	405.94	18.90	230.32
开发成本	10,476,418.33	8,664,725.66	6,720,965.93
开发产品	210,645.47	209,068.14	352,456.52

¹ 子公司浦口新城开发建设公司个别项目（如浦口新城医疗中心、核心区综合管廊、滨江大道、绿水湾等）因人员调整等历史遗留原因，暂时无法获取相关协议准确的签署日期。

合同履约成本	331,560.41		-
工程施工	-	305,843.11	226,847.46
消耗性生物资产	350.94	350.94	405.16
其他	449.88	84.48	-
合计	11,030,524.92	9,182,672.77	7,302,897.01

表 5-14：发行人 2021 年末存货-开发成本构成情况

单位：万元

项目名称	入账科目	项目类型	是否代建/ 回购/自建	账面价值
石佛寺农场拆迁项目	存货-开发成本	土地整理	代建	132,924.14
江北新区人才公寓（1 号地块）	存货-开发成本	保障房	代建	122,041.49
浦口监狱迁建项目	存货-开发成本	基础设施	代建	54,250.00
南京市一中江北校区	存货-开发成本	基础设施	代建	78,531.92
南京托马斯杰弗逊实验学校	存货-开发成本	基础设施	代建	60,312.81
江北新区 2018G05 租赁住房项目	存货-开发成本	保障房	代建	61,601.86
剑桥南京科创教育中心	存货-开发成本	基础设施	代建	66,262.58
国际健康城名医诊所	存货-开发成本	基础设施	代建	33,149.46
生命健康创新中心	存货-开发成本	基础设施	代建	35,482.57
南京鼓楼医院江北国际医院	存货-开发成本	基础设施	代建	34,391.55
健康城环境整治项目	存货-开发成本	基础设施	代建	25,612.61
健康城市政道路建设项目	存货-开发成本	基础设施	代建	33,842.09
国际健康城社区服务中心	存货-开发成本	基础设施	代建	20,069.32
江北公安基地二期	存货-开发成本	基础设施	代建	16,396.42
桥林公安基地拆迁项目	存货-开发成本	基础设施	代建	13,668.47
滨江大道	存货-开发成本	基础设施	代建	193,904.30
胜利圩养殖场	存货-开发成本	基础设施	代建	189,053.33
临江路（现更名为：横江大道）	存货-开发成本	基础设施	代建	116,274.77
浦口新城医疗中心	存货-开发成本	基础设施	代建	113,086.53
棚户改造安置房 05、09 地块	存货-开发成本	保障房	自建	97,392.79
中心大道（现更名浦滨路）	存货-开发成本	基础设施	代建	72,960.51
核心区二期	存货-开发成本	基础设施	代建	65,827.07
浦口新城核心区综合管廊	存货-开发成本	基础设施	代建	61,665.66
商务东街（现更名为：广西埂大街）	存货-开发成本	基础设施	代建	39,872.23
中央大道（现更名为：定山大街）	存货-开发成本	基础设施	代建	37,411.96
七里河路	存货-开发成本	基础设施	代建	35,877.90
市公安局石佛寺农场	存货-开发成本	基础设施	代建	25,926.08
胜利路	存货-开发成本	基础设施	代建	24,005.00

浦口火车站城市更新项目	存货-开发成本	基础设施	自建	1,109,518.31
新金融中心一期	存货-开发成本	商业载体	自建	157,833.51
中国人民解放军 73211 部队、江苏陆军预备役高射炮兵第一师整体迁建工程	存货-开发成本	基础设施	自建	509,716.89
南京北站枢纽经济区环境整治项目（一期）	存货-开发成本	基础设施	自建	165,951.65
南京北站枢纽经济区环境整治项目（二期）	存货-开发成本	基础设施	自建	64,456.37
江北新区滨江水环境提升利用系统工程四期项目	存货-开发成本	基础设施	自建	91,844.38
盘城园区	存货-开发成本	土地整理	代建	986,566.26
泰山园区	存货-开发成本	土地整理	代建	1,017,271.25
高新北路片区老城改造项目	存货-开发成本	基础设施	代建	314,125.27
软件园科技二期工程	存货-开发成本	科技载体	自建	94,309.61
软件园 2018G03 地块-2019G03	存货-开发成本	科技载体	自建	158,146.24
软件园科技启动区 660 亩	存货-开发成本	科技载体	自建	173,081.14
软件园三期工程项目	存货-开发成本	科技载体	自建	51,604.41
软件园拆迁工程	存货-开发成本	科技载体	代建	34,556.04
南京软件园人才公寓项目	存货-开发成本	保障房	自建	43,035.23
江北国际文化创意街区	存货-开发成本	商业载体	自建	109,138.18
产业园三期	存货-开发成本	科技载体	代建	242,041.58
老区	存货-开发成本	土地整理	代建	215,217.09
泰山 350 亩保障房项目	存货-开发成本	保障房	自建	138,365.55
产业园四期	存货-开发成本	科技载体	代建	104,702.06
杜圩景河苑二期	存货-开发成本	保障房	自建	70,733.27
葛塘 5、6 号地块一期 B 区	存货-开发成本	保障房	自建	52,319.88
浦仪高速（润泰六、七期地块）经济适用房（拆迁安置房）项目	存货-开发成本	保障房	自建	77,975.76
中欧轨道智能交通国际研创基地启动区项目	存货-开发成本	科技载体	自建	12,195.79
盘城新居四组团经济适用房项目	存货-开发成本	保障房	自建	55,112.23
葛塘 5、6#地块一期 A 区	存货-开发成本	保障房	自建	30,274.35
复建房四期	存货-开发成本	保障房	自建	0.06
乔谊河东侧经济适用房项目	存货-开发成本	保障房	自建	39,729.27
智能制造产业园内土地一级整理	存货-开发成本	土地整理	代建	30,796.55
盘城新居二期 128 亩	存货-开发成本	保障房	自建	28,487.74
纬八路东延道路新建工程	存货-开发成本	基础设施	代建	14.97
高新区新民雨水泵站工程	存货-开发成本	基础设施	代建	22,777.80
泰山 150 亩保障性住房项目	存货-开发成本	保障房	自建	20,486.03

其他项目	存货-开发成本	/	自建	538,879.42
其他项目	存货-开发成本	/	代建	1,853,358.76
合计	-	-	-	10,476,418.33

表 5-15：发行人 2021 年末存货-开发产品构成情况

单位：万元

项目名称	入账科目	项目类型	是否代建/回购/自建	账面价值
原浦口经发区地块	存货-开发产品	土地整理	代建	50,000.00
绿水湾	存货-开发产品	基础设施	代建	44,591.66
复建房三期（高层）	存货-开发产品	保障房	自建	12,058.23
泰山 350E（盛泰嘉园）	存货-开发产品	保障房	自建	12,181.85
凤滨嘉园二期	存货-开发产品	保障房	自建	2,000.48
山潘二村	存货-开发产品	保障房	自建	18,700.43
仁锦苑二期	存货-开发产品	保障房	自建	6,183.54
仁锦苑一期	存货-开发产品	保障房	自建	9,983.24
晓山路南侧三期	存货-开发产品	保障房	自建	19,045.47
杜圩景河苑	存货-开发产品	保障房	自建	15,860.48
零星项目	存货-开发产品	/	自建	20,040.11
合计	-	-	-	210,645.47

表 5-16：发行人 2021 年末存货-合同履约成本构成情况

单位：万元

项目名称	入账科目	项目类型	是否代建/回购/自建	账面价值
生态防护林一期	存货-合同履约成本	基础设施	代建	176,339.53
晓山路南侧项目	存货-合同履约成本	基础设施	代建	10,000.00
团结大道项目	存货-合同履约成本	基础设施	代建	2,626.95
江北大道三期环境整治项目	存货-合同履约成本	基础设施	代建	1,763.92
溧仪公路天华北路至新化枢纽段新建 110kv、220kv 电力管道工程	存货-合同履约成本	基础设施	代建	1,834.86
宁天城际公交一体化	存货-合同履约成本	交通基础设施	代建	1,158.81
大新小学	存货-合同履约成本	基础设施	代建	23,360.78
大新中学	存货-合同履约成本	基础设施	代建	13,140.95
零星工程	存货-合同履约成本	/	代建	74,663.06
远古农改水项目	存货-合同履约成本	基础设施	自建	26,671.54
合计	-	-	-	331,560.41

6、可供出售金融资产

最近三年末，发行人的可供出售金融资产账面价值分别为

1,699,046.97 万元、0.00 万元和 0.00 万元，占总资产的比例分别为 7.39%、0.00%和 0.00%，主要是由发行人对外投资形成的。发行人 2020 年末可供出售金融资产账面价值相比 2019 年减少了 1,699,046.97 万元，降幅为 100.00%，主要系发行人因执行新金融工具准则，可供出售金融资产重分类至其他权益工具投资和其他非流动金融资产科目所致。

7、其他权益工具投资

最近三年末，发行人的其他权益工具投资账面价值分别为 0.00 万元、455,569.60 万元和 464,578.09 万元，占总资产的比例分别为 0.00%、1.60%和 1.53%，主要系由发行人对外投资所形成。

表 5-17：发行人 2021 年末主要其他权益工具投资明细情况

单位：万元、%

项目	期末余额	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因	占其他权益工具投资比重
南京现代农业产业科技创新示范园区开发建设有限公司	20,000.00	非交易性、战略投资	4.30
先声药业（2096.HK）	16,632.10	非交易性、战略投资	3.58
南京银行股份有限公司	31,408.52	非交易性、战略投资	6.76
航天工业发展股份有限公司	88,669.62	非交易性、战略投资	19.09
南京宁信科创发展有限公司	7,000.00	非交易性、战略投资	1.51
江苏紫金农村商业银行股份有限公司	18,545.47	非交易性、战略投资	3.99
南京江北新区建设投资集团有限公司	7,833.29	非交易性、战略投资	1.69
南京宁北轨道交通有限公司	202,215.27	非交易性、战略投资	43.53
南京跃进汽车有限公司	56,000.00	非交易性、战略投资	12.05
合计	448,304.27	-	96.50

8、其他非流动金融资产

最近三年末，发行人的其他非流动金融资产账面价值分别为 0.00 万元、2,108,586.25 万元和 2,422,057.69 万元，占总资产的比例分别为 0.00%、7.43%和 7.96%，主要系发行人的权益工具投资。

表 5-18：发行人 2021 年末主要其他非流动金融资产明细情况

单位：万元、%

项目	期末余额	占比
债务工具投资	6,300.00	0.26
权益工具投资	2,365,847.58	97.68
其他	49,910.11	2.06
合计	2,422,057.69	100.00

9、长期股权投资

最近三年末，发行人的长期股权投资账面价值分别为 687,837.58 万元、283,534.52 万元和 498,605.53 万元，占总资产的比例分别为 2.99%、1.00%和 1.64%。发行人的长期股权投资基本是发行人在业务发展过程中对合营、联营企业形成的投资。发行人 2021 年末长期股权投资账面价值相比 2020 年末增加了 215,071.01 万元，主要系发行人当期增加较多对联营企业的股权投资；发行人 2020 年末长期股权投资账面价值相比 2019 年末减少了 404,303.06 万元，主要系发行人 2020 年减持原子公司江北国资 49%的股权致合并报表中对江北国资长期股权投资减少所致。

表 5-19：发行人 2021 年末主要长期股权投资情况

单位：万元、%

序号	被投资单位名称	账面价值	占长期股权投资比重
1	南京扬子区块链股权投资合伙企业（有限合伙）	34,801.40	6.98
2	南京赛富股权投资基金（有限合伙）	17,525.56	3.51
3	南京葛洲坝城市地下空间综合建设开发有限公司	41,625.71	8.35
4	南京江北智能制造产业基金（有限合伙）	44,658.20	8.96
5	南京江北新区投资发展有限公司	65,192.26	13.07
6	南京金旅融资租赁有限公司	18,241.59	3.66
7	南京江北佳康科技创业投资合伙企业（有限合伙）	17,129.36	3.44
8	中科超精（南京）科技有限公司	31,625.53	6.34
9	南京明发商业管理有限公司	24,139.27	4.84
10	南京星纳赫源创业投资合伙企业（有限合伙）	29,035.57	5.82
11	南京金浦消费智造股权投资基金合伙企业（有限合伙）	15,000.00	3.01

12	南京华泰国信医疗投资合伙企业（有限合伙）	22,920.88	4.60
合计		361,895.33	72.58

10、投资性房地产

最近三年末，发行人的投资性房地产账面价值分别为 1,486,291.21 万元、1,991,893.00 万元和 2,373,482.28 万元，占总资产的比例分别为 6.46%、7.02%和 7.80%。发行人持有的投资性房地产主要是房屋建筑物，投资性房产主要在南京市高新区，当地具有活跃的房地产交易市场，发行人能够从房地产交易市场上取得类似房地产的市场价格及其他相关信息，因此发行人主要按照公允价值模式对于投资性房地产进行核算。发行人 2021 年末账面价值相比 2020 年末增加了 381,589.28 万元，增幅为 19.16%；发行人 2020 年末账面价值相比 2019 年末增加了 505,601.80 万元，增幅为 34.02%，主要系发行人部分自用房地产或存货转入投资性房地产所致。

截至 2021 年末，发行人未办妥产权证书的投资性房地产金额及原因如下：

表 5-20：发行人 2021 年末未办妥产权证书的投资性房地产

项目	账面价值（元）	未办妥产权证书原因
拆迁安置房 15 地块商业用房	143,452,275.94	正在办理中
市民中心	1,037,698,748.68	正在办理中
服贸大厦	710,762,949.70	正在办理中
镇河南路 100 号办公房	67,875,505.32	正在办理中
腾飞大厦	1,643,438,500.00	正在办理中
山潘二村	16,238,355.00	正在办理中
共享空间	837,951,300.00	正在办理中
南京生物医药研究院及生物医药创新平台大楼项目	376,017,100.00	正在办理中
20 号厂房	24,611,900.00	已纳入拆迁征收范围
29#厂房	55,839,600.00	已纳入拆迁征收范围
生物医药园	90,547,200.00	已纳入拆迁征收范围
合计	5,004,433,434.64	-

发行人列入投资性房地产及固定资产的房屋及建筑物中，已取

得权证的账面价值 198.37 亿元；未取得权证的账面价值 58.36 亿元。

11、固定资产

最近三年末，发行人的固定资产账面价值分别为 289,780.10 万元、289,071.17 万元和 339,422.22 万元，占总资产的比例分别为 1.26%、1.02%和 1.11%，主要为用于办公的房屋及建筑物和管网等设备。

表 5-21：发行人 2021 年末固定资产构成情况

单位：万元、%

项目	账面价值	占比
房屋及建筑物	228,762.07	67.40
机器设备	38,860.57	11.45
运输设备	2,865.50	0.84
电子办公设备	15,075.14	4.44
管网等其他设备	52,696.72	15.53
固定资产清理	1,162.22	0.34
合计	339,422.22	100.00

12、在建工程

最近三年末，发行人的在建工程账面价值分别为 1,156,405.37 万元、1,612,914.72 万元和 2,478,692.20 万元，占总资产的比例分别为 5.03%、5.68%和 8.14%。发行人在建工程主要为江北新区相关功能载体和基础配套设施建设。

发行人在建工程账面价值 2020 年相比 2019 年末增长了 39.48%，2021 年末相比 2020 年末增长了 53.68%。随着江北新区相关科创载体和基础配套设施的大规模建设，近年来公司的在建工程项目也大幅增长。近年来，发行人开发建设了长江之舟综合体、明发智汇城、加速器二期、大众科创中心等项目。

表5-22：发行人2021年末在建工程明细

单位：万元

项目名称	入账科目	账面价值
------	------	------

国际会议中心	在建工程	258,970.05
长江之舟综合体	在建工程	217,297.80
第二水源项目	在建工程	165,210.56
“垂直森林”项目	在建工程	154,106.31
科创 C1 地块	在建工程	109,818.27
华润万象企业中心 A1、A3-A7 幢载体购置	在建工程	108,144.53
聚慧园	在建工程	75,469.98
南京地铁十一号线一期项目	在建工程	74,510.55
南京智能制造产业园龙山南路租赁住房项目	在建工程	71,099.26
南京生物医药谷商务中心项目	在建工程	68,160.77
药谷人才公租房	在建工程	67,347.36
明发公寓 3 号楼	在建工程	62,821.92
江水源热泵 3、6、7 号能源站	在建工程	61,737.85
研创园二期人才公寓	在建工程	61,445.95
研发楼三期	在建工程	47,985.43
现代产业创新中心	在建工程	45,756.04
南京地铁四号线二期项目	在建工程	41,548.10
地下空间一期	在建工程	38,559.32
大厂污水处理厂	在建工程	36,826.41
中国气象谷启动区项目	在建工程	36,130.91
加速器六期	在建工程	35,581.77
扬子文创二期项目（含美术馆）	在建工程	31,705.82
创源大厦	在建工程	29,208.82
大数据中心	在建工程	29,003.78
化学之光	在建工程	27,481.07
大众健康科创中心	在建工程	26,083.26
总部基地	在建工程	24,550.12
南京生物医药谷租赁住房（三期）	在建工程	23,545.27
医疗综合体（一期）	在建工程	23,108.91
南京智能制造产业园机器人及智能装备基地	在建工程	19,735.40
大厂污水处理厂厂外管网配建工程	在建工程	18,744.15
龙华智谷北区项目	在建工程	17,607.14
No. 新区 2021GY20 地块（科盛以东）单身职工公寓地块	在建工程	17,350.74
南化江北社区	在建工程	16,568.86
扬子江创意街区	在建工程	15,583.85
高新北部污水处理厂一期工程	在建工程	14,322.34
软件园人才公寓三期	在建工程	13,733.71
南苑邻里服务中心	在建工程	13,598.35
北大分子二期	在建工程	12,712.61
北大分子一期	在建工程	11,618.37

南京生物医药谷楼宇办公及实验室设计、改造项目	在建工程	11,132.09
新区珍珠河综合整治开发项目	在建工程	9,927.49
聚智园	在建工程	8,896.84
扬子文创一期项目（含图书馆）	在建工程	8,817.01
江北新区高新北部污水处理厂厂外管网配建一期工程	在建工程	8,568.42
江水源热泵 3、6、7 号能源站配套管网工程	在建工程	8,122.36
基因测序项目	在建工程	7,588.18
鲲鹏生态产业基地鲲鹏数字平台	在建工程	7,000.00
中央商务区展示中心	在建工程	6,597.09
软件园人才公寓二期	在建工程	6,551.02
加速器五期	在建工程	6,205.73
江北新区生活垃圾分类收集点建设运营工程	在建工程	6,010.56
直管区 2019 年智能交通配套项目（盘城、沿江、泰山、顶山区域范围）	在建工程	5,853.68
扬子体育中心	在建工程	5,778.19
休闲旅游板块策划	在建工程	5,635.94
顶山街道厨余处理站及垃圾中转站	在建工程	5,350.00
六合新城科创载体项目	在建工程	5,309.94
综合服务中心	在建工程	5,231.39
江水源热泵区域供冷供热系统二期配套管网工程	在建工程	5,231.02
其他工程	在建工程	120,093.55
合计		2,478,692.20

13、无形资产

最近三年末，发行人的无形资产账面价值分别为 113,306.55 万元、157,113.98 万元和 237,268.04 万元，占总资产的比例分别为 0.49%、0.55%和 0.78%。发行人的无形资产主要是土地使用权。发行人 2021 年末账面价值相比 2020 年增加了 80,154.06 万元，增幅为 51.02%；发行人 2020 年账面价值相比 2019 年增加了 43,807.43 万元，增幅为 38.66%，主要系土地使用权增加所致。

表5-23：发行人2020年末无形资产明细情况

单位：万元、%

项目	账面价值	占比
土地使用权	145,484.69	92.60
专有技术	20.91	0.01
软件	3,883.07	2.47

特许权	7,725.31	4.92
合计	157,113.98	100.00

表5-24：发行人2021年末无形资产明细情况

单位：万元、%

项目	账面价值	占比
土地使用权	148,864.16	62.74
专有技术	15.31	0.01
软件	41,470.63	17.48
特许权	46,917.94	19.77
合计	237,268.04	100.00

表5-25：发行人2021年末未办妥产权证书的土地使用权情况

项目	账面价值（元）	未办妥产权证书的原因
NO.宁 2014GY27 公用设施用地	11,440,294.07	正在办理中

截至 2021 年末，发行人未办妥产权证书的土地使用权 1 处，账面价值 1,144.03 万元，目前产权证书正在办理中。

14、其他非流动资产

最近三年末，发行人的其他非流动资产账面价值分别为 3,491,294.40 万元、3,728,373.46 万元和 3,445,423.98 万元，占总资产的比例分别为 15.18%、13.13%和 11.32%。发行人其他非流动资产主要包括：一是发行人子公司南京扬子开发投资有限公司对南京市秦淮国资控股集团有限公司、南京新厦建设投资控股集团有限公司等各区棚户区改造项目公司的借款。南京市自 2014 年起大力推进棚户区改造项目，按照南京市统一部署，发行人为南京市的国开行棚改贷款统一平台，其子公司扬子开投负责从国家开发银行统贷棚户区改造借款，再将贷款划拨给各区的棚户区改造平台，中间无利息加成。目前，南京市棚改阶段性任务已经完成，发行人未来将不再新增棚改贷款。借给各区的棚改专项资金因归还期限大都超过一年，因此在会计处理上借方并未将其作为流动资产列入其他应收款，而是列入其他非流动资产，贷方则体现在长期借款中；二是发行人对

外的委托贷款。

表5-26：发行人2021年末其他非流动资产明细

单位：万元、%

序号	项目	账面价值	占比
1	南京市秦淮国资控股集团有限公司	300,117.00	8.71%
2	南京新厦建设投资控股集团有限公司	284,070.00	8.24%
3	南京新六城市建设投资有限公司	316,952.10	9.20%
4	南京市浦口区保障房建设发展有限公司	200,961.85	5.83%
5	南京栖霞城市建设发展集团有限公司	206,831.00	6.00%
6	南京市江宁区保障房建设发展有限公司	225,533.00	6.55%
7	南京国开雨花城市更新发展有限公司	140,762.00	4.09%
8	南京溧水中山保障房建设有限公司	224,148.00	6.51%
9	南京铁北实业投资有限公司	103,380.00	3.00%
10	南京市江北新区征收管理中心	1,097,780.48	31.86%
11	江苏高淳高新区建设发展有限公司	129,645.00	3.76%
12	预付长期资产购置款	127,324.77	3.70%
13	管网及其他资产	39,562.72	1.15%
14	南京市浦口区人民政府沿江街道办事处	30,000.00	0.87%
15	债权投资	6,778.30	0.20%
16	中央绿轴（一期）	557.76	0.02%
17	劣后级专项计划资金	8,000.00	0.23%
18	江北公用保障房资产支持专项计划（19江保01）次级资产支持证券	3,000.00	0.09%
19	供应链资产支持票据	20.00	0.00%
	合计	3,445,423.98	100.00%

（二）负债结构分析

表 5-27：发行人近三年末主要负债构成情况

单位：万元、%

负债	2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：						
短期借款	718,798.88	3.39	945,998.66	4.75	795,254.19	4.95
衍生金融负债	-	-	-	-	-	-
应付票据	23,520.23	0.11	-	-	2,218.67	0.01
应付账款	511,484.57	2.42	348,321.63	1.75	293,738.28	1.83
预收款项	14,441.64	0.07	27,538.20	0.14	102,072.95	0.63
合同负债	368,565.37	1.74	222,284.64	1.12	-	-
应付职工薪酬	4,806.23	0.02	4,288.38	0.02	3,950.07	0.02

应交税费	40,453.72	0.19	47,634.38	0.24	32,734.57	0.20
其他应付款	669,035.84	3.16	825,687.99	4.15	866,638.97	5.39
持有待售负债	-	-	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	2,138,470.42	10.10	2,206,834.11	11.09	2,066,534.77	12.85
其他流动负债	34,290.39	0.16	81,203.03	0.41	61,805.65	0.38
流动负债合计	4,523,867.29	21.36	4,709,791.01	23.67	4,224,948.12	26.28
非流动负债：		-				
长期借款	9,206,896.94	43.47	8,958,609.72	45.03	7,410,943.85	46.10
应付债券	6,135,343.92	28.97	4,974,843.21	25.00	2,992,306.85	18.61
租赁负债	190,249.04	0.90	157,947.45	0.79	-	-
长期应付款	715,103.83	3.38	750,949.58	3.77	1,201,417.61	7.47
长期应付职工薪酬	-	-	-	-	-	-
预计负债	-	-	-	-	-	-
递延所得税负债	200,723.91	0.95	184,795.85	0.93	150,697.15	0.94
递延收益	60,832.95	0.29	33,246.47	0.17	25,644.85	0.16
其他非流动负债	144,943.26	0.68	125,935.26	0.63	69,801.76	0.43
非流动负债合计	16,654,093.86	78.64	15,186,327.54	76.33	11,850,812.06	73.72
负债合计	21,177,961.15	100.00	19,896,118.55	100.00	16,075,760.18	100.00

最近三年末，发行人负债总额分别为 16,075,760.18 万元、19,896,118.55 万元和 21,177,961.15 万元。从负债构成来看，发行人 2020 年末流动负债合计为 4,709,791.01 万元，占负债总额比例为 23.67%，非流动负债合计 15,186,327.54 万元，占负债总额比例为 76.33%；发行人 2021 年末流动负债合计为 4,523,867.29 万元，占负债总额比例为 21.36%，非流动负债合计 16,654,093.86 万元，占负债总额比例为 78.64%，发行人负债以非流动负债为主。流动负债主要为短期借款、应付账款、其他应付款与一年内到期的非流动负债；非流动负债主要为长期借款、应付债券和长期应付款。

1、短期借款

最近三年末，发行人的短期借款账面余额分别为 795,254.19 万元、945,998.66 万元和 718,798.88 万元，占负债总额的比重分别为 4.95%、4.75%和 3.39%，主要是公司向银行的短期信用借款。

表 5-28：发行人近三年短期借款明细情况

单位：万元

项目	2021 年末	2020 年末	2019 年末
抵押借款	-	-	4,900.00
保证借款	303,402.52	454,899.46	189,845.00
信用借款	414,397.70	491,099.20	600,509.19
短期借款应付利息	998.66	-	-
合计	718,798.88	945,998.66	795,254.19

2、应付账款

最近三年末，发行人的应付账款账面余额分别为 293,738.28 万元、348,321.63 万元和 511,484.57 万元，占负债总额的比重分别为 1.83%、1.75%和 2.42%。发行人的应付账款主要是应付工程款。

表 5-29：发行人 2021 年末应付账款账龄情况表

单位：万元、%

账龄	账面余额	占总金额比例
1 年以内	332,173.58	64.94
1-2 年	72,966.71	14.27
2-3 年	3,893.47	0.76
3 年以上	102,450.81	20.03
合计	511,484.57	100.00

3、其他应付款

最近三年末，发行人的其他应付款账面余额分别为 866,638.97 万元、825,687.99 万元和 669,035.84 万元，占负债总额的比重分别为 5.39%、4.15%和 3.16%。发行人其他应付款主要为因工程建设项目资金需求而产生的与南京市浦口区拆迁管理中心、南京市江北新区管理委员会社会事业局等单位之间的往来款。

表 5-30：发行人 2021 年末其他应付款构成情况表

单位：万元、%

项目	账面余额	占比
应付股利	1,657.45	0.25
其他应付款	667,378.40	99.75
合计	669,035.84	100.00

4、一年内到期的非流动负债

最近三年末，发行人一年内到期的非流动负债账面余额分别为

2,066,534.77 万元、2,206,834.11 万元和 2,138,470.42 万元，占负债总额的比重分别为 12.85%、11.09%和 10.10%，主要是一年内到期的长期借款和应付债券。

表 5-31：截至 2021 年末发行人一年内到期的非流动负债明细

单位：万元

项目	2021 年末
一年内到期的长期借款	894,964.62
一年内到期的应付债券	935,694.82
一年内到期的长期应付款	203,068.38
一年内到期的其他长期负债	104,742.60
合计	2,138,470.42

5、长期借款

最近三年末，发行人的长期借款账面余额分别为 7,410,943.85 万元、8,958,609.72 万元和 9,206,896.94 万元，占负债总额的比重分别为 46.10%、45.03%和 43.47%，主要是发行人向银行的保证借款和质押借款。发行人报告期内长期借款的持续增长主要系项目建设所需扩大长期借款规模所致。

表 5-32：发行人 2021 年末长期借款构成情况

单位：万元、%

借款类别	账面余额	占比
信用借款	1,007,934.20	10.95
保证借款	5,727,837.21	62.21
抵押借款	915,775.93	9.95
质押借款	2,450,314.23	26.61
应付利息	19,628.12	0.21
减：一年内到期长期借款	894,964.62	-9.72
减：一年内到期长期借款应付利息	19,628.12	-0.21
合计	9,206,896.94	100.00

6、应付债券

最近三年末，发行人的应付债券账面余额分别为 2,992,306.85 万元、4,974,843.21 万元和 6,135,343.92 万元，占负债总额的比重分别为 18.61%、25.00%和 28.97%。发行人的应付债券主要是母公司及下

属子公司江北产投、江北公用因业务发展和融资需求所发行的企业债、公司债、银行间交易商协会产品以及美元债等。近三年发行人应付债券账面余额持续增加，主要系发行人业务规模扩大、工程项目增多致融资需求增大所致。

7、长期应付款

最近三年末，发行人的长期应付款账面余额分别为 1,201,417.61 万元、750,949.58 万元和 715,103.83 万元，占负债总额的比重分别为 7.47%、3.77%和 3.38%。发行人 2020 年末长期应付款科目中包括长期应付款和专项应付款，其中长期应付款（含一年内到期部分）账面余额 444,363.02 万元，专项应付款（含一年内到期部分）账面余额 397,204.58 万元。发行人 2021 年末长期应付款科目中包括长期应付款和专项应付款，其中长期应付款（含一年内到期部分）账面余额 321,098.79 万元，专项应付款（含一年内到期部分）账面余额 597,073.42 万元。长期应付款主要是发行人将资产售后回租所形成的应付融资租赁款和信托融资应付款，专项应付款主要是专项置换债券和专项资金。发行人 2021 年末长期应付款账面余额相比 2020 年末减少了 35,845.76 万元，降幅为 4.77%%；发行人 2020 年末长期应付款账面余额相比 2019 年末减少了 450.468.03 万元，降幅为 37.49%，主要系专项应付款中应付的专项资金减少所致。

表 5-33：发行人 2020 年末长期应付款构成情况

单位：万元、%

项目	账面余额	占比
长期应付款	444,363.02	59.17
专项应付款	397,204.58	52.89
减：一年内到期部分	90,618.01	-12.06
合计	750,949.58	100.00

表 5-34：发行人 2021 年末长期应付款构成情况

单位：万元、%

项目	账面余额	占比
长期应付款	321,098.79	44.90
专项应付款	597,073.42	83.49
减：一年内到期部分	203,068.38	-28.40
合计	715,103.83	100.00

三、发行人财务分析

（一）偿债能力分析

表 5-35：发行人近三年主要偿债能力数据及指标

单位：万元

项目	2021年	2020年	2019年
流动资产合计	17,735,023.09	17,403,351.34	13,844,895.68
流动负债合计	4,523,867.29	4,709,791.01	4,224,948.12
流动比率（倍）	3.92	3.70	3.28
速动比率（倍）	1.48	1.75	1.55
资产负债率	69.56%	70.09%	69.90%
EBITDA利息保障倍数	0.60	0.54	0.40

从短期偿债指标来看，最近三年，发行人流动比率分别为 3.28、3.70 和 3.92，速动比率分别为 1.55、1.75 和 1.48。发行人的流动比率与速动比率均维持较高水准，这主要得益于发行人充足的货币资金支持。另外，来自于政府单位的应收款项通过结算协议保障了每年稳定的现金流入，进而增强了发行人短期偿债能力。

从长期偿债指标来看，最近三年，发行人资产负债率分别为、69.90%、70.09%和 69.56%，相对稳定。发行人 2019 年至 2021 年的 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.40、0.54 和 0.60，符合发行人的行业特征。

总体看来，发行人负债水平控制平稳，财务结构趋于稳健，债务偿付能力较强，发行人经营的稳健性、盈利的持续性以及较强的抗市场风险能力为债务偿还提供了可靠的保障。

（二）营运能力分析

表 5-36：发行人近三年主要营运能力指标

项目	2021年	2020年	2019年
应收账款周转率（次/年）	1.34	1.33	1.40
存货周转率（次/年）	0.08	0.08	0.08
总资产周转率（次/年）	0.03	0.03	0.03

最近三年，发行人的应收账款周转率分别为 1.40、1.33 和 1.34。良好的应收账款周转率保障了发行人资产的流动性，加强了发行人的偿债能力。

最近三年，发行人的存货周转率分别为 0.08、0.08 和 0.08；总资产周转率分别为 0.03、0.03 和 0.03。发行人以上两项指标相对偏低，与发行人所处的行业以及主营业务属性有关。发行人的主要业务包括工程项目建设、保障房建设等，行业的特殊性使得发行人在账面上长期拥有较大规模的存货余额。

总体来看，公司资产规模不断增长，主营业务收入规模较大，公司营运能力较强。

（三）盈利能力分析

表 5-37：发行人近三年主要盈利能力数据及指标

单位：万元

项目	2021 年	2020 年	2019 年
营业收入	1,028,164.25	857,360.92	753,119.52
营业成本	816,877.26	679,551.44	584,991.86
营业利润	108,105.73	81,095.23	84,930.02
利润总额	108,921.68	86,714.74	85,569.31
净利润	67,153.86	45,630.80	55,219.84
归属于母公司股东的净利润	49,278.75	32,461.78	23,308.81
营业利润率	10.51%	9.46%	11.28%
净资产收益率	0.76%	0.59%	0.84%

最近三年，发行人的营业收入分别为 753,119.52 万元、857,360.92 万元和 1,028,164.25 万元。随着发行人投资及业务规模持续扩大，公司营业收入呈现增加趋势。

最近三年，发行人合并口径净利润分别为 55,219.84 万元、

45,630.80 万元和 67,153.86 万元。发行人近三年净利润有所下降，主要系发行人因融资规模的扩大致利息支出增大以及政府补助减少所致。

最近三年，发行人的营业利润率分别为 11.28%、9.46%和 10.51%，净资产收益率分别为 0.84%、0.59%和 0.76%。由上可见，发行人主营业务多元化且盈利能力突出，发展稳健。而净资产收益率则呈波动趋势，主要系发行人净资产规模不断增大所致。

最近三年，发行人其他收益分别为 39,060.67 万元、31,645.43 万元和 38,675.07 万元，占营业收入的比重分别为 5.19%、3.69%和 3.76%，发行人其他收益主要为收到的政府补贴。

（四）现金流量分析

表 5-38：发行人近三年主要现金流量数据

单位：万元			
项目	2021 年	2020 年	2019 年
经营活动产生的现金流量净额	-559,321.33	-1,229,940.31	-1,038,236.29
投资活动产生的现金流量净额	-1,759,787.73	-2,366,611.08	-2,752,165.74
筹资活动产生的现金流量净额	1,292,048.81	5,005,950.70	3,220,653.24
现金及现金等价物净增加额	-1,031,715.95	1,391,512.68	-545,073.78

最近三年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-1,038,236.29 万元、-1,229,940.31 万元和-559,321.33 万元。公司经营活动产生的现金流入主要来自于销售商品、提供劳务收到的现金和收到的其他与经营活动有关的现金；经营活动产生的现金流出主要为购买商品、接受劳务支付的现金和支付的其他与经营活动有关的现金。近三年公司经营活动产生的现金流量为负，主要原因是公司其他应收款中尚未能完全偿付，因而企业收到的其他与经营活动有关的现金较少。

最近三年，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-2,752,165.74 万元、-2,366,611.08 万元和-1,759,787.73 万元。发行人

近三年投资活动产生的现金流量净额为负，主要是由于发行人每年投资支付大量的现金。发行人是江北新区最大的基础设施建设和公用事业的投融资主体，主要负责承担国家级南京江北新区重大项目投资和产业转型升级载体（含持有型物业）建设、资产运营管理、基金管理等职能。因此，发行人投资支付的现金较高符合发行人的战略定位和公司发展，是公司承担江北新区重大项目投资和产业转型升级载体建设任务的需要。

最近三年，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 3,220,653.24 万元、5,005,950.70 万元和 1,292,048.81 万元。发行人筹资活动产生的现金流入主要来自取得借款和发行债券收到的现金，筹资活动产生的现金流出主要来自偿还债务支付的现金。发行人的筹资活动现金流量净额均处在相对较高的水平，发行人目前处于工程建设的高峰期，仍需对外大量融资，在未来相当长的一段时间内，预计发行人的筹资活动现金流量净额仍将保持在较高水平。

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

四、发行人其他财务情况

（一）有息债务情况

1、有息债务明细情况

截至 2021 年末，发行人有息债务余额为 18,317,540.57 万元，其中短期借款 718,798.88 万元、一年内到期的非流动负债 2,138,470.42 万元、长期借款 9,206,896.94 万元、应付债券 6,135,343.92 万元、长期应付款（有息部分）118,030.41 万元。

表 5-39：发行人最近两年末有息债务结构表

单位：万元、%		
项目	2021 年末	2020 年末

	金额	占比	金额	占比
短期借款	718,798.88	3.92	945,998.66	5.43
一年内到期的非流动负债	2,138,470.42	11.67	2,206,834.11	12.66
其他流动负债（有息部分）	-	-	60,000.00	0.34
长期借款	9,206,896.94	50.26	8,958,609.72	51.40
应付债券	6,135,343.92	33.49	4,974,843.21	28.54
长期应付款（有息部分）	118,030.41	0.64	282,939.46	1.62
合计	18,317,540.57	100.00	17,429,225.16	100.00

2、债务偿还压力测算

根据发行人 2021 年末的债务情况，进行债务偿还压力测算，具体情况如下表：

表 5-40：债券存续期有息负债偿还压力测算

单位：亿元

年份	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
有息负债当年偿付规模	271.94	194.41	263.92	236.62
其中：银行借款偿还规模	136.00	65.54	29.99	22.57
信托计划偿还规模	36.31	28.72	25.91	32.39
已发行债券偿还规模	91.01	100.15	208.02	179.86
其他债务偿还规模	8.62	-	-	1.79
本次债券偿付规模	-	0.79	1.58	1.58
合计	271.94	195.20	265.50	236.62

注：本次债券注册金额 45 亿元，发行利率 3.50%。2022 年发行拟注册金额的 50%，2023 年发行剩余的 50%。

（二）对外担保情况

截至 2021 年 12 月 31 日，发行人对外担保余额为 19.95 亿元，对外担保具体明细如下：

表 5-41：发行人 2021 年末对外担保情况

担保方名称	被担保方名称	担保金额 (万元)	担保期限		担保是否已经履行完毕
			担保起始日	担保到期日	
南京扬子国资投资集团有限责任公司	南京金旅融资租赁有限公司	1,800.00	2019/12/2	2022/8/12	否
南京扬子国资投资集团有限责任公司	南京金旅融资租赁有限公司	1,800.00	2019/12/20	2022/8/12	否
南京扬子国资投资集团有限责任公司	南京金旅融资租赁有限公司	5,000.00	2020/8/3	2023/7/29	否
南京扬子国资投资集团有限责任公司	南京金旅融资租赁有限公司	3,428.00	2020/4/13	2023/4/10	否
南京扬子国资投资集团有限责任公司	南京金旅融资租赁有限公司	2,000.00	2021/2/8	2023/8/8	否

南京扬子国资投资集团有限责任公司	南京金旅融资租赁有限公司	1,250.00	2021/2/3	2022/2/3	否
南京扬子国资投资集团有限责任公司	南京金旅融资租赁有限公司	3,200.00	2021/4/25	2023/4/25	否
南京扬子国资投资集团有限责任公司	南京江北新区建设投资集团有限公司	110,000.00	2018/8/31	2024/8/30	否
南京扬子国资投资集团有限责任公司	南京江北新区建设投资集团有限公司	30,000.00	2018/9/21	2024/9/20	否
南京江北新区产业投资集团有限公司	南京江北新区建设投资集团有限公司	5,000.00	2014/11/7	2025/7/22	否
南京江北新区产业投资集团有限公司	南京江北新区建设投资集团有限公司	9,000.00	2015/3/20	2028/7/22	否
南京江北新区产业投资集团有限公司	南京浦口经济开发有限公司	27,000.00	2016/1/28	2025/12/10	否
合计	--	199,478.00	--	--	--

（二）受限资产情况

截至 2021 年末，发行人的受限资产共计 1,098,865.58 万元，受限资产具体情况如下：

表 5-42：发行人 2021 年末受限资产情况

单位：万元

项目		账面价值	受限原因
货币资金	银行承兑保证金等	14,152.04	银行承兑保证金、定期存款
	定期存款	70,033.07	
无形资产		6,762.66	借款抵押
投资性房地产		666,535.67	借款抵押
在建工程		2,746.49	借款抵押
存货		241,421.68	借款抵押
应收账款		97,213.97	借款质押
合计		1,098,865.58	-

（三）关联方及关联交易情况

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

1、关联方

（1）发行人股东及实际控制人情况

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

民政府。

（2）发行人子公司情况

截至2021年末，发行人的子公司具体情况可见“第四条 发行人基本情况”部分。

（3）发行人的合营和联营企业情况

截至2021年末，发行人的合营和联营企业情况具体情况可见“第四条 发行人基本情况”部分。

（4）其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
高新对外经济技术合作有限公司	子公司出资方
江苏南热发电有限责任公司	子公司沿江热力的联营股东
南京化学工业园节能减排科技有限公司	联营企业
南京江北新能源开发管理有限公司	联营企业
南京鹂岛现代农业发展有限公司	子公司的对外投资单位
南京理工金融数字科技研究院有限公司	子公司的对外投资单位
南京明发商业管理有限公司	子公司的对外投资单位
南京扬子环境基础设施投资基金二期（有限合伙）	子公司的对外投资单位
南京江北新区建设投资集团有限公司	同一最终控制方

2、关联交易

（1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

1) 采购商品/接受劳务情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	2021 年度	2020 年度
南京江北新能源开发管理有限公司	代建管理费	259.73	173.08

2) 出售商品/提供劳务情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	2021 年度	2020 年度
江苏南热发电有限责任公司	蒸汽费	6,349.26	5,718.45
南京扬子环境基础设施投资基金二期（有限合伙）	管理费	84.81	84.81

（2）关联担保

2021 年，发行人与关联方发生关联担保情况如下：

表 5-43：截至 2021 年末发行人关联担保情况

担保方名称	被担保方名称	担保金额 (万元)	担保期限		担保是否已 履行完毕
			担保起始日	担保到期日	
南京扬子国资投资集团有限责任公司	南京金旅融资租赁有限公司	1,800.00	2019/12/2	2022/8/12	否
南京扬子国资投资集团有限责任公司	南京金旅融资租赁有限公司	1,800.00	2019/12/20	2022/8/12	否
南京扬子国资投资集团有限责任公司	南京金旅融资租赁有限公司	5,000.00	2020/8/3	2023/7/29	否
南京扬子国资投资集团有限责任公司	南京金旅融资租赁有限公司	3,428.00	2020/4/13	2023/4/10	否
南京扬子国资投资集团有限责任公司	南京金旅融资租赁有限公司	2,000.00	2021/2/8	2023/8/8	否
南京扬子国资投资集团有限责任公司	南京金旅融资租赁有限公司	1,250.00	2021/2/3	2022/2/3	否
南京扬子国资投资集团有限责任公司	南京金旅融资租赁有限公司	3,200.00	2021/4/25	2023/4/25	否
南京扬子国资投资集团有限责任公司	南京江北新区建设投资集团有限公司	110,000.00	2018/8/31	2024/8/30	否
南京扬子国资投资集团有限责任公司	南京江北新区建设投资集团有限公司	30,000.00	2018/9/21	2024/9/20	否
南京江北新区产业投资集团有限公司	南京江北新区建设投资集团有限公司	5,000.00	2014/11/7	2025/7/22	否
南京江北新区产业投资集团有限公司	南京江北新区建设投资集团有限公司	9,000.00	2015/3/20	2028/7/22	否
合计	--	172,478.00	--	--	--

3、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

单位：万元

项目名称	2021 年末	2020 年末
应收账款：		
南京江北新能源开发管理有限公司	343.73	68.41
南京市江北新区管理委员会	82,008.08	83,488.49
小 计	82,351.80	83,556.90
预付账款：		
南京江北新区星景健康社区建设合伙企业（有限合伙）	26,056.63	21,146.63
小 计	26,056.63	21,146.63
其他应收款：		
南京市江北新区管理委员会	276,850.15	391,644.98
南京鹂岛现代农业发展有限公司	29,105.11	29,105.11
南京明发商业管理有限公司	-	5,000.00

高新对外经济技术合作有限公司	1,800.00	2,500.00
南京理工金融数字科技研究院有限公司	35.00	35.00
小 计	306,802.36	428,285.39
合 计	416,198.70	532,988.63

(2) 应付项目

单位：万元

项目名称	2021 年末	2020 年末
应付账款：		
江苏南热发电有限责任公司	963.19	782.57
小 计	963.19	782.57
其他应付款：		
南京化学工业园节能减排科技有限公司	-	220.00
小 计	-	220.00
合 计	963.19	1,002.57

五、发行人前期差错更正

发行人在报告期内分别于 2019 年和 2020 年审计报告中对前期数据进行了差错更正，具体如下：

发行人于 2019 年审计报告中对前期数据进行差错更正，更正原因是子公司浦口新城撤销 2013 年度其子公司南京天一置业有限公司与南京世纪金源房地产有限公司股权置换事项、子公司江北公用投资性房地产由成本模式改为公允价值计量、江北国资投资性房地产由成本模式改为公允价值计量等影响。

表5-44：发行人2019年末会计差错更正影响

单位：万元

报表名称	受影响的报表项目名称	调整前	调整后	调整前后差异
2018 年合并资产负债表	货币资金	3,714,831.27	3,731,937.59	17,106.32
2018 年合并资产负债表	应收账款	554,664.14	566,267.46	11,603.31
2018 年合并资产负债表	预付款项	202,802.15	200,206.50	-2,595.64
2018 年合并资产负债表	其他应收款	1,486,693.49	1,458,833.95	-27,859.55
2018 年合并资产负债表	存货	6,590,692.49	6,613,901.10	23,208.61
2018 年合并资产负债表	其他流动资产	114,868.44	114,350.18	-518.26
2018 年合并资产负债表	可供出售金融资产	1,279,639.33	1,299,639.33	20,000.00
2018 年合并资产负债表	长期股权投资	167,822.76	122,574.03	-45,248.73
2018 年合并资产负债表	投资性房地产	854,069.26	920,340.54	66,271.28

2018 年合并资产负债表	固定资产	364,702.36	359,339.31	-5,363.05
2018 年合并资产负债表	无形资产	189,228.16	188,983.24	-244.92
2018 年合并资产负债表	长期待摊费用	23,290.98	22,305.08	-985.90
2018 年合并资产负债表	递延所得税资产	12,867.92	13,302.91	434.99
2018 年合并资产负债表	其他非流动资产	4,154,561.70	4,157,157.34	2,595.64
2018 年合并资产负债表	应付账款	241,034.10	241,033.10	-1.00
2018 年合并资产负债表	应付职工薪酬	2,759.27	2,881.22	121.95
2018 年合并资产负债表	应交税费	103,621.38	103,800.59	179.21
2018 年合并资产负债表	其他应付款	814,351.38	768,494.16	-45,857.22
2018 年合并资产负债表	一年内到期的非流动负债	1,385,418.32	1,385,418.32	650.00
2018 年合并资产负债表	长期借款	7,400,569.23	7,402,719.23	2,150.00
2018 年合并资产负债表	长期应付款	921,679.58	921,679.58	44,584.00
2018 年合并资产负债表	递延所得税负债	127,905.76	141,670.63	13,764.87
2018 年合并资产负债表	资本公积	2,001,214.34	1,916,757.79	-84,456.55
2018 年合并资产负债表	其他综合收益	116,557.77	121,114.71	4,556.94
2018 年合并资产负债表	未分配利润	158,919.06	236,552.48	77,633.42
2018 年合并资产负债表	少数股东权益	3,190,497.55	3,235,576.04	45,078.49
2018 年合并资产负债表	资产总计	20,632,747.72	20,691,151.83	58,404.10
2018 年合并资产负债表	负债总计	14,385,486.13	14,401,077.94	15,591.80
2018 年合并资产负债表	所有者权益总计	6,247,261.59	6,290,073.89	42,812.30
2018 年合并利润表	营业收入	717,426.13	717,700.01	273.88
2018 年合并利润表	营业成本	572,056.74	570,435.41	-1,621.32
2018 年合并利润表	税金及附加	10,959.95	10,982.78	22.83
2018 年合并利润表	销售费用	7,838.96	7,935.35	96.39
2018 年合并利润表	管理费用	70,729.29	70,509.83	-219.46
2018 年合并利润表	研发费用	0.00	455.11	455.11
2018 年合并利润表	财务费用	106,119.26	112,475.70	6,356.44
2018 年合并利润表	投资收益	67,330.38	67,334.62	4.24
2018 年合并利润表	公允价值变动收益	20,566.58	27,011.80	6,445.22
2018 年合并利润表	营业外收入	1,245.78	1,241.13	-4.66
2018 年合并利润表	所得税费用	18,679.48	20,748.16	2,068.68
2018 年合并利润表	净利润	57,339.43	56,899.44	-439.99

经南京市审计局要求，子公司南京江北新区公用控股集团有限公司于 2016 年 6 月与南京扬子开发投资有限公司签订的 7.2 亿借款协议所产生的利息收入 150,843,400.00 元应冲减其大厂生态防护林项目的项目投资成本。发行人对前期确认的利息收入进行更正。

表5-45：发行人2020年末会计差错更正影响

单位：万元

报表名称	受影响的报表项目名称	调整前	调整后	调整前后差异
2019 年合并资产负债表	存货	7,317,981.35	7,302,897.01	-15,084.34

2019 年合并资产负债表	流动资产合计	13,859,980.02	13,844,895.68	-15,084.34
2019 年合并资产负债表	递延所得税资产	11,526.26	15,297.34	3,771.08
2019 年合并资产负债表	未分配利润	230,450.67	221,729.29	-8,721.38
2019 年合并资产负债表	归属于母公司所有者权益合计	3,803,929.38	3,795,207.99	-8,721.39
2019 年合并资产负债表	少数股东权益	3,131,488.80	3,128,896.93	-2,591.87
2019 年合并资产负债表	所有者权益合计	6,935,418.18	6,924,104.92	-11,313.26
2019 年合并资产负债表	负债和所有者权益总计	23,011,178.36	22,999,865.11	-11,313.25
2019 年合并资产负债表	非流动资产合计	9,151,198.34	9,154,969.43	3,771.09
2019 年合并资产负债表	资产总计	23,011,178.36	22,999,865.11	-11,313.25
2019 年合并利润表	营业总收入	757,458.20	753,119.52	-4,338.68
2019 年合并利润表	营业利润	89,268.70	84,930.02	-4,338.68
2019 年合并利润表	利润总额	89,907.99	85,569.31	-4,338.68
2019 年合并利润表	所得税费用	31,434.15	30,349.48	-1,084.67
2019 年合并利润表	净利润	58,473.85	55,219.84	-3,254.01
2019 年合并利润表	持续经营净利润	58,473.85	55,219.84	-3,254.01
2019 年合并利润表	归属于母公司股东的净利润	25,817.33	23,308.81	-2,508.52
2019 年合并利润表	少数股东损益	32,656.52	31,911.03	-745.49
2019 年合并利润表	综合收益总额	66,189.84	62,935.83	-3,254.01
2019 年合并利润表	归属于母公司所有者的综合收益总额	21,721.63	19,213.12	-2,508.51
2019 年合并利润表	归属于少数股东的综合收益总额	44,468.21	43,722.72	-745.49

发行人 2019 年、2020 年和 2021 年审计报告期初数据与调整后的数据保持一致，且上述前期差错更正，对公司的财务状况、经营成果和现金流量不产生重大不利影响，不影响企业偿债能力和偿付安排。

六、发行人 2019 年至 2021 年经审计的合并资产负债表（见附表二）

七、发行人 2019 年至 2021 年经审计的合并利润表（见附表三）

八、发行人 2019 年至 2021 年经审计的合并现金流量表（见附表四）

第六条 企业信用情况

经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人的主体信用级别为 AAA 级，本期债券的信用级别为 AAA 级，评级展望为稳定。该级别反映了该债券安全性极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

一、评级报告内容概要

（一）基本观点

中诚信国际评定南京扬子国资投资集团有限责任公司（以下简称“扬子国资”或“公司”）主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定；评定“2022 年第一期南京扬子国资投资集团有限责任公司公司债券”的债项信用等级为 AAA。中诚信国际肯定了公司系江北新区重要的基础设施投资建设主体、江北新区很强的区域经济和财政实力等方面的优势对公司整体信用实力提供了有力支持。同时，中诚信国际关注到公司面临较大资本支出压力、债务规模快速增长且财务杠杆率较高及以非经营性收益为主的盈利结构稳定性不足等因素对公司经营及信用状况造成的影响。

（二）正面

1、江北新区拥有很强的区域经济实力，在“双区”联动下发展前景进一步向好，为公司发展提供了有力支撑。公司位于国家级新区和江苏自贸试验区南京片区“双区”叠加区位，在地区积累的雄厚经济产业基础下，2021 年，江北新区直管区完成地区生产总值 2,561.70 亿元，按可比价增长 21.75%，很强的区域经济实力为公司发展提供了有力支撑，发展前景进一步向好。

2、地位重要且股东支持力度大。根据南京市人民政府给予公司的定位和要求，公司系江北新区重大项目投资建设的主平台，承担

江北新区重大功能项目投资和产业转型升级载体建设任务，区域战略地位突出；同时股东江北新区管委会多次向公司增资并注入资产，公司自有资本实力逐年增强。

3、财务弹性较强。公司多次成功发行中期票据、企业债、公司债和美元债等直融产品，有效利用国内外资本市场筹措资金；同时，公司同各银行建立了良好的合作关系，截至 2021 年末，公司获得各银行授信额度共计人民币 3,320.82 亿元，未使用额度 1,598.79 亿元，顺畅的融资渠道使得公司具备较强的财务弹性。

（三）关注

1、资产流动性偏弱。公司资产中存货和其他应收款占比较高，合计超 40%，且主要为市政工程建设、安置房建设、土地整理开发等成本和往来款等，回款周期较长，使得公司整体资产流动性偏弱。

2、面临较大资本支出压力。截至 2021 年末，公司主要在建和拟建的基础设施建设、保障房及租赁物业等项目尚需投入金额超 300 亿元，且江北新区城市化的推进将使公司承担大量项目建设任务，后期公司仍将面临较大资本支出压力。

3、债务规模上升较快，财务杠杆率较高。公司总债务规模持续上升，财务杠杆水平处于高位，截至 2021 年末，公司总债务 1,834.11 亿元，资产负债率和总资本化比率分别为 69.56%和 66.43%。

（四）评级展望

中诚信国际认为，南京扬子国资投资集团有限责任公司信用水平在未来 12~18 个月内将保持稳定。

可能触发评级下调因素。地方经济环境恶化；公司地位下降，致使股东及相关各方支持意愿减弱；财务指标出现明显恶化；再融资环境恶化，导致流动性紧张等。

二、跟踪评级安排

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

中诚信国际将在债券的存续期内对其风险程度进行全程跟踪监测。中诚信国际将密切关注发行主体公布的季度报告、年度报告及相关信息。如发行主体发生可能影响信用等级的重大事件，应及时通知中诚信国际，并提供相关资料，中诚信国际将就该项进行实地调查或电话访谈，及时对该事项进行分析，确定是否要对信用等级进行调整，并在中诚信国际公司网站对外公布。

三、发行人信用评级情况

表 6-1：发行人报告期内主体评级情况表

评级日期	信用评级	评级展望	变动方向	评级机构
2021.09.23	AAA	稳定	维持	东方金诚
2021.06.24	AAA	稳定	维持	东方金诚
2021.06.24	AAA	稳定	首次	联合资信
2021.06.24	AAA	稳定	维持	中诚信国际
2020.10.22	AAA	稳定	维持	中诚信国际
2020.09.11	AAA	稳定	维持	中诚信国际
2020.07.15	AAA	稳定	维持	东方金诚
2020.06.22	AAA	稳定	维持	东方金诚
2020.06.22	AAA	稳定	维持	中诚信国际
2020.06.08	AAA	稳定	维持	中诚信国际
2020.04.14	AAA	稳定	维持	中诚信国际
2020.01.17	AAA	稳定	首次	东方金诚
2019.10.12	AAA	稳定	维持	中诚信证评
2019.10.11	AAA	稳定	维持	中诚信证评
2019.09.27	AAA	稳定	维持	中诚信国际
2019.09.25	AAA	稳定	维持	中诚信国际
2019.08.06	AAA	稳定	维持	中诚信证评
2019.06.27	AAA	稳定	维持	中诚信国际
2019.03.13	AAA	稳定	首次	中诚信证评
2019.02.14	AAA	稳定	维持	中诚信国际
2019.01.18	AAA	稳定	维持	中诚信国际

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

四、发行人银行授信情况

发行人凭借作为江北新区最重要的建设、运营和资产管理主体的优势和良好的信用，已经与国家开发银行、工商银行、建设银行、交通银行等 20 多家银行建立了良好的信贷合作关系。截至 2021 年末，发行人合并口径获得各银行授信额度共计人民币 3,320.82 亿元，已使用额度为 1,722.03 亿元，未使用额度 1,598.79 亿元。

五、发行人信用记录情况

发行人信用记录良好，最近三年无债务违约或者迟延履行本息的事实。

六、发行人及主要子公司报告期内境内外债券存续情况

截至 2021 年末，发行人存续债券如下：

单位：亿元、%

债券名称	起息日	到期日	当前余额	票面利率	债券类别
20 扬子 02	2020/3/11	2025/3/11	28.00	3.39	私募债
20 扬子 G3	2020/11/2	2023/11/2	27.00	3.78	公司债
19 扬子国投债 04	2019/10/29	2024/10/29	21.00	4.17	企业债
19 扬子国投债 02	2019/8/12	2024/8/12	20.00	3.95	企业债
20 扬子 Y3	2020/10/27	2023/10/27	20.00	4.47	公司债
20 扬子 01	2020/1/10	2025/1/10	20.00	3.87	私募债
20 扬子 03	2020/11/16	2023/11/16	20.00	4.00	私募债
19 扬子国投债 01	2019/3/19	2024/3/19	15.00	4.47	企业债
20 扬子 G1	2020/4/28	2025/4/28	15.00	3.10	公司债
20 扬子 04	2020/11/26	2023/11/26	12.00	4.08	私募债
19 扬子国投债 03	2019/10/21	2024/10/21	10.00	3.63	企业债
21 扬子国资 MTN001	2021/12/20	2024/12/20	10.00	3.47	中期票据
19 扬子国资 MTN001	2019/2/22	2022/2/22	10.00	4.70	中期票据
20 扬子 G2	2020/9/21	2025/9/21	8.00	4.18	公司债
20 扬子 Y1	2020/4/20	2023/4/20	7.00	3.30	公司债
20 扬子国投债 01	2020/10/19	2030/10/19	4.00	4.65	企业债
扬子国投 3.625%B20221205	2017/12/5	2022/12/5	3.00	3.63	海外债
20 扬子 Y2	2020/4/20	2025/4/20	3.00	3.70	公司债
扬子国投 4.5%B20271205	2017/12/5	2027/12/5	2.00	4.50	海外债
21 江北新区 MTN004	2021/8/27	2024/8/27	20.00	3.37	中期票据
18 江北产投债 01	2018/6/15	2025/6/15	16.00	6.90	企业债
20 产投 01	2020/3/16	2025/3/16	13.50	3.70	私募债
17 宁高新	2017/9/28	2022/9/28	12.08	5.59	私募债
21 江北产投债 01	2021/3/11	2028/3/11	12.00	3.87	企业债
20 江北新区 PPN001	2020/2/26	2023/2/26	12.00	3.80	定向工具

20 江北新区 MTN001	2020/4/16	2025/4/16	12.00	3.58	中期票据
18 江北产投 MTN002	2018/3/21	2023/3/21	10.00	6.03	中期票据
20 江北新区 MTN004	2020/10/27	2023/10/27	10.00	3.86	中期票据
20 江北新区 PPN002	2020/4/20	2023/4/20	10.00	3.50	定向工具
19 江北新区 PPN001	2019/3/28	2024/3/28	10.00	4.70	定向工具
21 产投 01	2021/2/9	2026/2/9	10.00	4.38	私募债
21 江北新区 MTN001	2021/4/16	2024/4/16	10.00	3.82	中期票据
18 江北产投 MTN001	2018/3/13	2023/3/13	10.00	6.05	中期票据
21 产投 Y3	2021/11/24	2023/11/24	9.40	4.07	私募债
21 江北产投债 03	2021/9/9	2028/9/9	8.00	3.98	企业债
20 江北新区 PPN003	2020/10/15	2023/10/15	8.00	4.21	定向工具
21 江北新区 MTN002	2021/6/15	2023/6/15	8.00	4.26	中期票据
21 江北新区 PPN004	2021/4/9	2024/4/9	8.00	3.98	定向工具
21 江北新区 PPN002	2021/2/26	2024/2/26	6.00	4.23	定向工具
20 江北新区 MTN005	2020/12/29	2022/12/29	6.00	5.00	中期票据
21 产投 Y1	2021/8/12	2023/8/12	6.00	4.20	私募债
21 江北新区 MTN003	2021/8/20	2024/8/20	6.00	3.90	中期票据
20 江北新区 MTN002	2020/8/7	2023/8/7	6.00	3.60	中期票据
19 北园 01	2019/4/25	2022/4/25	5.10	4.80	ABS
21 江北新区 PPN003	2021/3/3	2024/3/3	5.00	4.22	定向工具
21 江北产投债 02	2021/9/6	2028/9/6	5.00	3.26	企业债
21 江北新区 PPN001	2021/1/27	2024/1/27	5.00	4.10	定向工具
20 江北新区 MTN003	2020/9/17	2025/9/17	5.00	4.35	中期票据
18 江北产投 MTN003	2018/12/28	2021/12/28	5.00	5.75	中期票据
21 产投 02	2021/7/27	2026/7/27	5.00	3.49	私募债
21 产投 K1	2021/3/8	2024/3/8	5.00	3.90	私募债
19 北园 02	2019/4/25	2023/4/25	4.90	5.05	ABS
17 南京高新债	2017/12/6	2024/12/6	4.80	6.00	企业债
20 产投 Y1	2020/12/3	2023/12/3	4.60	5.20	私募债
19 北园 03	2019/4/25	2024/4/25	3.00	5.20	ABS
19 北园次	2019/4/25	2024/4/25	0.90	-	ABS
21 江北公用 MTN002	2021/9/27	2024/9/27	8.00	3.85	中期票据
19 江北 03	2019/8/27	2024/8/27	5.00	4.50	私募债
G20 江北 2	2020/4/30	2023/4/30	4.90	3.75	私募债
21 江北公用 MTN003(可持续挂钩)	2021/12/8	2026/12/8	4.00	3.50	中期票据
G20 江北 1	2020/3/27	2023/3/27	4.00	3.95	私募债
21 江北公用 MTN001(可持续挂钩)	2021/8/11	2026/8/11	4.00	3.54	中期票据
21 江北公投 CP001	2021/1/7	2022/1/7	4.00	3.84	短期融资 券
21 江公 01	2021/4/29	2024/4/29	2.50	3.35	私募债
19 江保 03	2019/12/26	2022/12/23	1.78	4.50	ABS
18 江北科技 MTN001	2018/5/8	2023/5/8	1.70	4.00	中期票据
21 江公 02	2021/11/29	2023/11/29	1.50	3.50	私募债
19 江保次	2019/12/26	2022/12/23	0.30	-	ABS
21 江科 K1	2021/3/17	2028/3/17	10.00	4.28	私募债

20 江科 01	2020/11/20	2023/11/20	6.00	3.98	私募债
21 江科 01	2021/10/21	2024/10/21	6.00	4.18	私募债
21 江科 K2	2021/10/21	2028/10/21	4.50	4.18	私募债
21 江科 GK	2021/4/16	2028/4/16	0.50	4.75	私募债
20 北铁 01	2020/7/21	2048/7/21	20.00	3.90	私募债
21 北铁 01	2021/1/15	2049/1/15	20.00	4.05	私募债
19 浦保 01	2019/12/18	2024/12/18	4.00	4.40	私募债
美元债	2020/11/18	2021/11/17	2.00	2.35	美元债
PR 远古优	2019/7/12	2028/7/12	6.90	4.60	ABS
海外债 XS1997069692	2019/6/5	2024/6/5	5.00	4.30	美元债
美元债	2021/11/27	2022/11/26	2.80	1.98	美元债
扬子 1 优	2021/9/17	2022/8/30	1.00	3.30	ABS
合计			682.66		

第七条 担保情况

本期债券未提供担保等增信措施。

第八条 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法》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。

第九条 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。本期债券发行后，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：顾荣华

电话：025-56675850

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，分别向上海证券交易所提交并披露上一年度年度报告和本年度中期报告。定期报告应当记载以下内容：

- 1、公司概况；
- 2、公司经营情况、上半年财务会计状况或者经具有从事证券服务业务资格的会计师事务所审计的年度财务报告；
- 3、已发行的未到期债券及其变动情况，包括但不限于募集资金使用情况、债券跟踪评级情况、增信措施及其变化情况、债券兑付兑息情况、偿债保障措施执行情况、报告期内债券持有人会议召开情况等；
- 4、债权代理人在履行债权代理职责时可能存在的利益冲突情形及相关风险防范、解决机制（如有）；
- 5、涉及公司的重大诉讼事项以及其他可能影响债券按期偿付的重大事项；
- 6、法律、行政法规、规章和上海证券交易所要求披露的其他事项。

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期债券的重大市场传闻的，公司将及时向上海证券交易所提交并披露临时报告，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：

- 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、发生可能导致不符合债券挂牌条件的重大变化。

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）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，从 2027 年开始应付利息随当年兑付的本金一起支付。每年付息时按债权登记日日终在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。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。本期债券的付息日为 2023 年至 2027 年每年的 10 月 10 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；已上市或交易流通债券利息的支付通过登记机构和有关机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的付息公告中加以说明。

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

（二）本金的兑付

1、本期债券按募集说明书约定还本。

2、本期债券本金的兑付日为 2027 年 10 月 10 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）。

3、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。

第十条 投资者保护

为了维护本次债券全体债券持有人的合法利益，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债权代理人，聘请上海浦东发展银行股份有限公司南京分行、杭州银行股份有限公司南京分行、浙商银行股份有限公司南京分行作为本次债券募集资金专项账户的监管人，聘请杭州银行股份有限公司南京分行作为本次债券偿债资金专项账户的监管人，分别签署了《债券持有人会议规则》以及《募集资金专项账户监管协议》《募集和偿债资金专项账户监管协议》。上述协议的主要内容如下：

一、《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，债权代理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。债权代理人未在规定期限内发出债券持有人会议通知的，视为债权代理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代理人，在债券持有人提出之日起 15 个工作日内；

3、债权人代理人辞职的，在债权人代理人提出辞职之日起 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能生效。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。债权人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。

债权人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。

二、《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，聘请上海浦东发展银行股份有限公司南京分行、杭州银行股份有限公司南京分行、浙商银行股份有限公司南京分行作为本次债券募集资金专项账户的

监管人，聘请杭州银行股份有限公司南京分行作为本次债券偿债资金专项账户的监管人，各方签署《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；募集和偿债资金专项账户监管人可配合债权代理人提供监管账户资金流水；应在《募集说明书》规定的本次债券存续期内每会计年度结束三十（30）个工作日内，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、债权人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。债权人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，并可以采取现场调查、书面问询等方式行使其监督权。

第十一条 债权代理协议

为维护本期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期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。债权代理人应履行下列职责：

1、债权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、债权人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、债权人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。

第十二条 本期债券发行的有关机构

一、发行人：南京扬子国资投资集团有限责任公司

住所：南京市江北新区天浦路6号

法定代表人：郭建

联系人：吴立国、张永健

联系地址：南京市江北新区天浦路6号

联系电话：025-56675850

传真：025-56675850

邮政编码：211800

二、承销团

（一）牵头主承销商/簿记管理人：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、赵孟田

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

1、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：吴文翰

联系地址：南京市建邺区江东中路389号

联系电话：025-58519356

传真：025-84552997

邮政编码：210019

2、申万宏源证券有限公司

住所：上海市徐汇区长乐路989号45层

法定代表人：杨玉成

联系人：于海龙、李利智、唐博睿、浦昊

联系地址：北京市西城区太平桥大街19号

联系电话：010-88085967

传真：010-88085373

邮政编码：100033

三、托管人

（一）中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街 10 号

法定代表人：水汝庆

联系人：李皓、毕远哲

联系地址：北京市西城区金融大街 10 号

联系电话：010-88170735、010-88170738

传真：010-88170952

邮政编码：100033

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦3楼

总经理：聂燕

联系人：王博

联系地址：上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦3楼

联系电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮政编码：200120

四、交易所发行场所：上海证券交易所

住所：上海市浦东新区浦东南路528号

总经理：蔡建春

联系人：段东兴

联系地址：上海市浦东南路528号证券大厦13层

联系电话：021-68808888

传真：021-68802819

邮政编码：200120

五、审计机构：中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市西城区阜外大街1号东塔楼15层

负责人：李尊农

联系人：胡海萌

联系地址：南京市山西路67号世贸大厦A1座1606室

联系电话：025-83206026、13813981577

传真：025-83206200

邮政编码：210009

六、信用评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司

住所：北京市东城区南竹杆胡同2号1幢60101

法定代表人：闫衍

分析师：张丹、朱洁、龚微

联系地址：上海市黄浦区西藏南路760号安基大厦21楼

联系电话：021-60330988

传真：021-60330991

邮政编码：200120

七、发行人律师：上海市锦天城律师事务所

住所：上海市银城中路501号上海中心大厦11、12

负责人：顾功耘

经办律师：孙钻、白雪

联系地址：南京市玄武区中山路228号地铁大厦21楼

联系电话：025-69973188

传真：025-68516601

邮政编码：210008

八、资金监管人：

1) 上海浦东发展银行股份有限公司南京分行

住所：南京市中山东路90号

负责人：葛宇飞

联系人：葛宇飞

联系地址：南京市中山东路90号

联系电话：025-84579118

传真：/

邮政编码：210002

2) 杭州银行股份有限公司南京分行

住所：南京市中山南路239号

负责人：金旭旻

联系人：金旭旻

联系地址：南京市中山南路239号

联系电话：025-89630018

传真：/

邮政编码：210002

3) 浙商银行股份有限公司南京分行

住所：江苏省南京市鼓楼区中山北路9号

负责人：韩京考

联系人：龚韬文、龚晓哲

联系地址：江苏省南京市鼓楼区中山北路9号

联系电话：025-86823685

传真：025-86823685

邮政编码：210008

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。

第十三条 法律意见

本期债券的专项法律顾问上海市锦天城律师事务所认为：

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

二、发行人已通过董事会决议并获得江北新区管委会的批复，决议及批复的内容合法有效，符合有关法律、法规和规范性文件以及公司章程的规定，发行人已取得国家发改委的注册通知，发行人本期发行已获得了必要的批准与授权。

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

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

五、发行人的经营范围和经营方式符合有关法律、法规和规范性文件的要求，除法律意见书已披露情形外，发行人不存在在中国大陆以外的地区设立子公司、分公司、办事处、代表处的情形，发行人的主营业务突出，主营业务未发生重大变更，发行人资信情况良好，不存在影响其持续经营的法律障碍。

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

七、发行人本期债券所筹资金用途符合国家产业政策及有关行业发展方向。

八、发行人聘请的牵头主承销商、联席主承销商、审计机构、

评级机构和律师事务所均具有担任本期债券发行中介机构的资格。

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

十、发行人的董事、高级管理人员承诺《募集说明书》已按照《公司法》《证券法》和《公司信用类债券信息披露管理办法》等法规的要求履行了相关内部程序，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、完整性承担相应的法律责任。

第十四条 其他应说明的事项

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

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

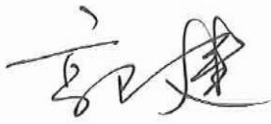
三、**未被列入失信被执行人名单说明：**经查询全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统（<http://shixin.court.gov.cn>），截至募集说明书签署日，发行人及控股的子公司未被列为失信被执行人名单。

第十五条 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：



郭 建

南京扬子国资投资集团有限责任公司



2022年9月16日



发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事承诺本募集说明书及其摘要已按照《公司法》、《证券法》和《公司信用类债券信息披露管理办法》等法规的要求履行了相关内部程序，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、完整性承担相应的法律责任。

董 事：



郭 建

南京扬子国资投资集团有限责任公司



2022年8月16日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事承诺本募集说明书及其摘要已按照《公司法》、《证券法》和《公司信用类债券信息披露管理办法》等法规的要求履行了相关内部程序，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、完整性承担相应的法律责任。

董 事：

朱 凯

朱 凯

南京扬子国资投资集团有限责任公司



2022年9月16日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事承诺本募集说明书及其摘要已按照《公司法》、《证券法》和《公司信用类债券信息披露管理办法》等法规的要求履行了相关内部程序，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、完整性承担相应的法律责任。

董 事：


王 伟

南京扬子国资投资集团有限责任公司

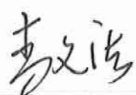


2022年6月16日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事承诺本募集说明书及其摘要已按照《公司法》、《证券法》和《公司信用类债券信息披露管理办法》等法规的要求履行了相关内部程序，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、完整性承担相应的法律责任。

董 事：



李文法

南京扬子国资投资集团有限责任公司



2022年9月16日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事承诺本募集说明书及其摘要已按照《公司法》、《证券法》和《公司信用类债券信息披露管理办法》等法规的要求履行了相关内部程序，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、完整性承担相应的法律责任。

董 事：

刘妙雄

刘妙雄

南京扬子国资投资集团有限责任公司



2022年9月16日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事承诺本募集说明书及其摘要已按照《公司法》、《证券法》和《公司信用类债券信息披露管理办法》等法规的要求履行了相关内部程序，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、完整性承担相应的法律责任。

董 事：


刘 玉

南京扬子国资投资集团有限责任公司



发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事承诺本募集说明书及其摘要已按照《公司法》、《证券法》和《公司信用类债券信息披露管理办法》等法规的要求履行了相关内部程序，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、完整性承担相应的法律责任。

董 事：



曹 原

南京扬子国资投资集团有限责任公司



2022年9月16日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要已按照《公司法》、《证券法》和《公司信用类债券信息披露管理办法》等法规的要求履行了相关内部程序，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、完整性承担相应的法律责任。

非董事高级管理人员：



胡贵安

南京扬子国资投资集团有限责任公司

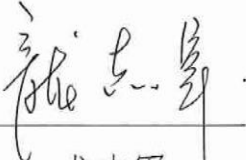


2022年9月16日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要已按照《公司法》、《证券法》和《公司信用类债券信息披露管理办法》等法规的要求履行了相关内部程序，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、完整性承担相应的法律责任。

非董事高级管理人员：


龙志军

南京扬子国资投资集团有限责任公司

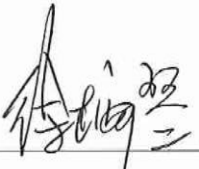


2022年9月16日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要已按照《公司法》、《证券法》和《公司信用类债券信息披露管理办法》等法规的要求履行了相关内部程序，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、完整性承担相应的法律责任。

非董事高级管理人员：


徐梅琴

南京扬子国资投资集团有限责任公司

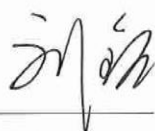


2022年9月16日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要已按照《公司法》、《证券法》和《公司信用类债券信息披露管理办法》等法规的要求履行了相关内部程序，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、完整性承担相应的法律责任。

非董事高级管理人员：


刘鑫

南京扬子国资投资集团有限责任公司



2022年9月16日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要已按照《公司法》、《证券法》和《公司信用类债券信息披露管理办法》等法规的要求履行了相关内部程序，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、完整性承担相应的法律责任。

非董事高级管理人员：


顾荣华

南京扬子国资投资集团有限责任公司



2022年9月16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。

法定代表人（或授权代表人）签字：



王琳晶

项目负责人签字：



任保同



孟珊珊



天风证券股份有限公司

2022年9月16日

主承销商声明

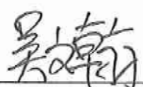
本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

法定代表人（或授权代表人）签字：



高金余

项目负责人签字：



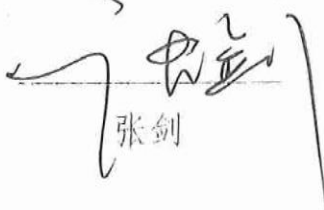
吴文翰



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。

法定代表人(或授权代表人)签字:


张剑

项目负责人签字:


于海龙


李利智



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。

经办律师（签字）：

孙钻

孙钻

白雪

白雪

顾功耘

律师事务所负责人（签字）：

顾功耘

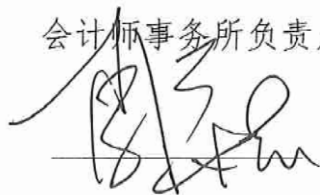
上海市锦天城律师事务所（盖章）

二〇二二年九月十六日

会计师事务所声明

本所及签字注册会计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。

会计师事务所负责人：



签字注册会计师：



中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）



2022年9月16日

资信评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员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机构出具的报告不存在矛盾。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。

签字评级人员：

朱洁

袁红

法定代表人：

周强

中诚信国际信用评级有限责任公司



2022 年 9 月 16 日

1101030098828

第十六条 备查文件

一、备查文件清单

- (一) 国家有关部门对本次债券的批准文件；
- (二) 2022年第一期南京扬子国资投资集团有限责任公司公司债券募集说明书及其摘要；
- (三) 发行人2019-2021年经审计的财务报告及2022年1-6月未经审计的财务报表；
- (四) 中诚信国际信用评级有限责任公司为本期债券出具的信用评级报告；
- (五) 上海市锦天城律师事务所为本期债券出具的法律意见书；
- (六) 2022年第一期南京扬子国资投资集团有限责任公司公司债券募集资金专项账户监管协议、2022年第一期南京扬子国资投资集团有限责任公司公司债券募集和偿债资金专项账户监管协议；
- (七) 2022年第一期南京扬子国资投资集团有限责任公司公司债券债券债权代理协议；
- (八) 2022年第一期南京扬子国资投资集团有限责任公司公司债券持有人会议规则；

二、查询地址

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

(一) 发行人：南京扬子国资投资集团有限责任公司

住所：南京市江北新区天浦路6号

法定代表人：郭建

联系人：吴立国

联系地址：南京市江北新区天浦路6号

联系电话：025-56675832

传真：025-56675850

邮政编码：211800

（二）牵头主承销商：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

传真：010-59833001

邮政编码：100031

互联网网址：www.tfzq.com

此外，投资者可以在本期债券发行期限内到下列互联网网址查阅本募集说明书全文：

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

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

如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

附表一：

2022 年第一期南京扬子国资投资集团有限责任公司公司债券

发行网点表

序号	承销团成员	地位	地址	联系人	电话
1	天风证券股份有限公司▲	牵头主承销商	北京市西城区佟麟阁路 36 号	牛冬	010-590833042
2	南京证券股份有限公司▲	联席主承销商	南京市江东中路 389 号	吴文翰	025-58519356
3	申万宏源证券有限公司▲	联席主承销商	北京市西城区太平桥大街 19 号	许杨杨	010-88013865

附表二：

发行人近三年合并资产负债表

单位：万元

资产	2021 年 12 月末	2020 年 12 月末	2019 年 12 月末
流动资产：			
货币资金	3,593,486.43	4,595,935.78	3,221,245.26
交易性金融资产	1,391.77	1,079.88	0.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	0.00	0.00	3,558.51
衍生金融资产	0.00	0.00	0.00
应收票据	1,150.00	278.23	0.00
应收账款	751,387.70	782,412.56	509,061.87
预付款项	387,454.10	429,958.05	445,902.68
其他应收款	1,646,060.55	2,126,523.16	2,154,947.82
存货	11,030,524.92	9,182,672.77	7,302,897.01
合同资产	6,533.23	23,363.16	0.00
持有待售资产	0.00	0.00	0.00
一年内到期的非流动资产	0.00	0.00	0.00
其他流动资产	317,034.39	261,127.75	207,282.52
流动资产合计	17,735,023.09	17,403,351.34	13,844,895.68
非流动资产：			
债权投资	5,300.00	14,878.50	0.00
可供出售金融资产	0.00	0.00	1,699,046.97
持有至到期投资	0.00	0.00	63,352.29
长期应收款	152,600.62	103,446.24	121,904.04
长期股权投资	498,605.53	283,534.52	687,837.58
其他权益工具投资	464,578.09	455,569.60	0.00
其他非流动金融资产	2,422,057.69	2,108,586.25	0.00
投资性房地产	2,373,482.28	1,991,893.00	1,486,291.21
固定资产	339,422.22	289,071.17	289,780.10
在建工程	2,478,692.20	1,612,914.72	1,156,405.37
使用权资产	218,368.37	181,654.28	0.00
生产性生物资产	0.00	0.00	0.00
油气资产	0.00	0.00	0.00
无形资产	237,268.04	157,113.98	113,306.55
开发支出	6,642.25	5,913.66	5,056.36
商誉	0.00	0.00	0.00
长期待摊费用	50,165.41	36,943.29	25,397.22
递延所得税资产	16,913.35	14,578.09	15,297.34
其他非流动资产	3,445,423.98	3,728,373.46	3,491,294.40
非流动资产合计	12,709,520.04	10,984,470.77	9,154,969.43

资产总计	30,444,543.13	28,387,822.12	22,999,865.11
------	---------------	---------------	---------------

附表二：

发行人近三年合并资产负债表（续）

单位：万元

负债和所有者权益	2021 年 12 月末	2020 年 12 月末	2019 年 12 月末
流动负债：			
短期借款	718,798.88	945,998.66	795,254.19
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	0.00	0.00	0.00
衍生金融负债	0.00	0.00	0.00
应付票据	23,520.23	0.00	2,218.67
应付账款	511,484.57	348,321.63	293,738.28
预收款项	14,441.64	27,538.20	102,072.95
合同负债	368,565.37	222,284.64	0.00
应付职工薪酬	4,806.23	4,288.38	3,950.07
应交税费	40,453.72	47,634.38	32,734.57
其他应付款	669,035.84	825,687.99	866,638.97
持有待售负债	0.00	0.00	0.00
一年内到期的非流动负债	2,138,470.42	2,206,834.11	2,066,534.77
其他流动负债	34,290.39	81,203.03	61,805.65
流动负债合计	4,523,867.29	4,709,791.01	4,224,948.12
非流动负债：			
长期借款	9,206,896.94	8,958,609.72	7,410,943.85
应付债券	6,135,343.92	4,974,843.21	2,992,306.85
租赁负债	190,249.04	157,947.45	0.00
长期应付款	715,103.83	750,949.58	1,201,417.61
长期应付职工薪酬	0.00	0.00	0.00
预计负债	0.00	0.00	0.00
递延所得税负债	200,723.91	184,795.85	150,697.15
递延收益	60,832.95	33,246.47	25,644.85
其他非流动负债	144,943.26	125,935.26	69,801.76
非流动负债合计	16,654,093.86	15,186,327.54	11,850,812.06
负债合计	21,177,961.15	19,896,118.55	16,075,760.18
所有者权益：			
实收资本	1,300,000.00	1,300,000.00	900,000.00
其它权益工具	1,373,299.59	954,354.68	278,987.50
其中：优先股			
永续债	1,373,299.59	954,354.68	278,987.50
资本公积	3,055,437.68	2,704,121.31	2,275,453.22
减：库存股			
其他综合收益	177,052.71	169,383.80	117,019.01
专项储备	0.00	0.00	0.00

盈余公积	909.68	629.07	386.33
一般风险准备	4,361.67	3,836.83	1,632.65
未分配利润	293,828.39	252,391.99	221,729.29
归属于母公司所有者权益合计	6,204,889.72	5,384,717.68	3,795,207.99
少数股东权益	3,061,692.26	3,106,985.89	3,128,896.93
所有者权益合计	9,266,581.97	8,491,703.56	6,924,104.92
负债和所有者权益总计	30,444,543.13	28,387,822.12	22,999,865.11

附表三：

发行人近三年合并利润表

单位：万元

项目	2021 年	2020 年	2019 年
一、营业总收入	1,028,164.25	857,360.92	753,119.52
其中：营业收入	1,028,164.25	857,360.92	753,119.52
二、营业总成本	1,215,600.59	973,790.69	807,862.61
其中：营业成本	816,877.26	679,551.44	584,991.86
税金及附加	25,606.27	17,352.38	13,910.09
销售费用	10,882.61	10,216.95	7,923.89
管理费用	128,200.78	107,895.86	97,538.96
研发费用	3,869.78	1,229.86	679.93
财务费用	230,163.88	157,544.20	102,817.87
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	68,246.97	75,654.72	36,936.18
投资收益（损失以“-”号填列）	192,153.28	94,726.44	60,799.15
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	32,239.42	-1,872.20	-2,695.17
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-3,720.07	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-85.56	-5,589.40	1,551.27
资产处置收益（损失以“-”号填列）	272.39	1,087.80	1,325.84
其他收益	38,675.07	31,645.43	39,060.67
三、营业利润	108,105.73	81,095.23	84,930.02
加：营业外收入	2,162.89	9,338.35	2,218.65
减：营业外支出	1,346.94	3,718.83	1,579.36
四、利润总额	108,921.68	86,714.74	85,569.31
减：所得税费用	41,767.82	41,083.95	30,349.48
五、净利润	67,153.86	45,630.80	55,219.84
其中：归属于母公司股东的净利润	49,278.75	32,461.78	23,308.81
少数股东损益	17,875.11	13,169.01	31,911.03
其中：持续经营净利润	67,153.86	45,630.80	55,219.84
终止经营净利润	0.00	0.00	0.00
六、其他综合收益的税后净额	8,774.88	107,310.17	7,716.00
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	7,668.90	52,364.79	-4,095.70
1.以后不能重分类进损益的其他综合收益	-22,444.93	0.00	0.00
2.以后将重分类进损益的其他综合收益	30,113.83	52,364.79	-4,095.70
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	1,105.98	54,945.39	11,811.69
七、综合收益总额	75,928.74	152,940.97	62,935.83
归属于母公司所有者的综合收益总额	56,947.65	84,826.57	19,213.12

归属于少数股东的综合收益总额	18,981.09	68,114.40	43,722.72
----------------	-----------	-----------	-----------

附表四：

发行人近三年合并现金流量表

单位：万元

项目	2021 年	2020 年	2019 年
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	1,217,625.38	818,234.40	609,593.47
收到的税费返还	74,515.15	26,424.66	4,333.17
收到其他与经营活动有关的现金	1,677,248.82	1,706,242.71	1,158,093.23
经营活动现金流入小计	2,969,389.34	2,550,901.78	1,772,019.87
购买商品、接受劳务支付的现金	2,443,993.08	2,758,441.46	1,571,451.22
支付给职工以及为职工支付的现金	83,273.01	64,598.26	65,256.62
支付的各项税费	77,689.37	67,933.20	130,000.97
支付其他与经营活动有关的现金	923,755.21	889,869.17	1,043,547.36
经营活动现金流出小计	3,528,710.68	3,780,842.08	2,810,256.16
经营活动产生的现金流量净额	-559,321.33	-1,229,940.31	-1,038,236.29
二、投资活动产生的现金流量：		-	-
收回投资收到的现金	182,248.97	311,567.14	162,566.27
取得投资收益收到的现金	102,596.89	87,803.37	30,784.25
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	245.25	115.61	184.38
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	35,094.12	38.54	13,786.78
投资活动现金流入小计	320,185.23	399,526.04	207,321.68
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,274,340.89	1,076,145.54	992,084.16
投资支付的现金	766,957.60	1,475,274.31	1,001,573.78
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	103,905.66	102,277.18
支付其他与投资活动有关的现金	38,674.46	110,811.60	863,552.30
投资活动现金流出小计	2,079,972.96	2,766,137.12	2,959,487.42
投资活动产生的现金流量净额	-1,759,787.73	-2,366,611.08	-2,752,165.74
三、筹资活动产生的现金流量：		-	-
吸收投资收到的现金	792,380.84	1,228,639.56	1,205,636.49
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	6,460.00	21,905.00	42,740.00
取得借款收到的现金	5,854,149.86	7,163,191.10	6,415,348.40
收到其他与筹资活动有关的现金	771,578.79	1,718,960.07	1,420,835.56
筹资活动现金流入小计	7,418,109.48	10,110,790.73	9,041,820.45
偿还债务支付的现金	4,702,447.81	3,716,956.05	3,154,775.19

分配股利、利润或偿付利息支付的现金	705,705.69	598,344.05	552,678.04
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	36,868.56	-	619.96
支付其他与筹资活动有关的现金	717,907.17	789,539.93	2,113,713.98
筹资活动现金流出小计	6,126,060.67	5,104,840.03	5,821,167.21
筹资活动产生的现金流量净额	1,292,048.81	5,005,950.70	3,220,653.24
四、汇率变动对现金的影响	-4,655.71	-17,886.64	24,675.00
五、现金及现金等价物净增加额	-1,031,715.95	1,391,512.68	-545,073.78
加：期初现金及现金等价物余额	4,541,017.27	3,149,504.59	3,694,491.46
六、期末现金及现金等价物余额	3,509,301.31	4,541,017.27	3,149,417.68