2021年第二期南京江北新区产业投资集团有限公司公司债券募集说明书摘要

发　行　人：南京江北新区产业投资集团有限公司
牵头主承销商：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
（本公告请见中国经济导报网 http://www.ceh.com.cn/债券公告频道）

重要声明及提示

本募集说明书摘要依据《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次债券发行注册的文件，并结合发行人的实际情况编制。

一、发行人声明

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

发行人承诺不承担政府融资职能，本期债券不涉及新增地方政府债务。

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

二、发行人董事、监事、高级管理人员声明

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

三、发行人相关负责人、会计机构负责人声明

发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本期债券募集说明书及其摘要中财务报告真实、准确、完整。

四、主承销商勤勉尽职声明

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

五、律师事务所及律师声明

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

六、投资提示

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

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

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视为同意《2020年南京江北新区产业投资集团有限公司公司债券债券持有人会议规则》，接受《2021年第二期南京江北新区产业投资集团有限公司公司债券募集和偿债资金专项账户监管协议》、《2020年南京江北新区产业投资集团有限公司公司债券债权代理协议》之权利及义务安排。

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

七、其他重大事项或风险提示

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

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

八、本期债券基本要素

（一）债券名称：2021年第二期南京江北新区产业投资集团有限公司公司债券（简称：21江北产投债02）。

（二）发行总额：人民币5亿元。

（三）发行价格：本期债券的面值为100元，平价发行。

（四）债券期限和利率：本期债券期限为7年期，其中在本期债券存续期的第3个计息年度末和第5个计息年度末附设发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

本期债券每年付息一次，不计复利，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。

本期债券在存续期内前3年的最终票面利率将根据簿记建档结果确定，并报国家有关主管部门备案，在债券存续期内前3年固定不变。本期债券存续期的第3个计息年度末和第5个计息年度末，发行人可以选择调整票面利率，票面利率在调整之后的计息年度固定不变。若发行人未行使调整票面利率选择权，则维持原有票面利率。

（五）发行人调整票面利率选择权：在本期债券存续期的第3个计息年度末和第5个计息年度末，发行人有权选择在原债券票面利率基础上上调或下调票面利率，上调或下调幅度为0至300个基点（含本数）。

（六）发行人调整票面利率公告日期：发行人将于本期债券第3个计息年度和第5个计息年度付息日前的第20个工作日刊登关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告。

（七）投资者回售选择权：发行人发出是否调整本期债券票面利率及调整幅度公告后，债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人，或选择继续持有本期债券。

（八）投资者回售登记期：债券持有人选择将持有的本期债券全部或部分回售给发行人的，须于发行人刊登调整本期债券票面利率公告日期起5个工作日内进行登记；若债券持有人未作登记，则视为接受上述调整。

（九）还本付息方式：本期债券到期一次性还本，每年付息一次，到期利息随本金一起支付。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，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

（十）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行。

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

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

（十三）债券担保：本期债券无担保。

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

（十五）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。

（十六）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。

释　义

在本募集说明书摘要中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

发行人/本公司/江北产投：指南京江北新区产业投资集团有限公司
本期债券：指2021年第二期南京江北新区产业投资集团有限公司公司债券
本期发行：指本期债券的发行
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《2021年第二期南京江北新区产业投资集团有限公司公司债券募集说明书》
扬子国资：指南京扬子国资投资集团有限责任公司
新居集团：指南京新居建设集团有限公司
江北新区管委会：指南京市江北新区管理委员会
高新区管委会：指南京高新技术产业开发区管理委员会
股东会：指江北产投股东会
董事会：指江北产投董事会
最近三年/近三年：指2018年度、2019年度和2020年度
最近三年及一期/近三年及一期/报告期：指2018年度、2019年度、2020年度、2021年1–3月
最近三年末/近三年末：指2018年末、2019年末和2020年末
最近三年及一期末/近三年及一期末/报告期末：指2018年末、2019年末、2020年末、2021年3月末
国家发改委：指中华人民共和国国家发展和改革委员会
十三五：指中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要
《公司法》：指《中华人民共和国公司法》
《证券法》：指《中华人民共和国证券法》
《公司章程》：指南京江北新区产业投资集团有限公司公司章程
牵头主承销商/债权代理人：指天风证券股份有限公司
联席主承销商：指南京证券股份有限公司
承销团：指主承销商为本次发行组织的，由主承销商和分销商组成的承销团
《募集和偿债资金专项账户监管协议》：指《2021年第二期南京江北新区产业投资集团有限公司公司债券募集和偿债资金专项账户监管协议》
《债权代理协议》：指《2020年南京江北新区产业投资集团有限公司公司债券债权代理协议》
《债券持有人会议规则》：指《2020年南京江北新区产业投资集团有限公司公司债券债券持有人会议规则》
余额包销：指承销团成员按承销团协议所规定的各自承销本期债券的份额承担债券发行的风险，在发行期结束后，将各自未售出的本期债券全部自行购入的承销方式
簿记建档：指由发行人与簿记管理人确定本期债券的票面利率簿记建档区间，投资者直接向簿记管理人发出申购意向函，簿记管理人负责记录申购意向函，最终由发行人与簿记管理人根据申购情况确定本期债券的最终发行利率的过程
监管银行：指中国民生银行股份有限公司南京分行
中央结算公司：指中央国债登记结算有限责任公司
中国证券登记公司：指中国证券登记结算有限责任公司
法定节假日或休息日：指中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）
工作日：指中国境内的商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日）
元：指人民币元
备注：本募集说明书摘要中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

第一节 风险提示及说明

投资者在评价和购买本期债券时，应特别认真地考虑下述各项风险因素：

一、与本期债券相关的风险与对策

（一）利率风险与对策

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

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

（二）兑付风险与对策

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

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

（三）流动性风险与对策

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

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

（四）募投项目投资风险与对策

风险：本期债券募集资金人民币5亿元，用于出资符合国家产业政策的创业投资基金。创业投资基金属于私募股权和创业投资业务，具有一定的不确定性，一旦出现投资失败或者无法达到预期收益，将对发行人本次募投项目的收益现金流产生不利影响，进而可能影响本期债券的还本付息。

对策：发行人将依托优质基金管理人作为发行人目前私募股权和创业投资业务的主要运营主体。专业的基金管理人将主要负责运营管理本期债券募投项目和基金，并通过自身优秀的股权投资管理团队经验，完善的投资决策和后期管理制度，确保基金投资的预期基础收益，并追求更高的超额收益，为本期债券的偿付提供稳定的收入和现金流保证。

二、与行业相关的风险与对策

（一）经济发展周期性波动风险与对策

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

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

（二）行业竞争加剧风险与对策

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

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

三、与发行人相关的风险与对策

（一）经营风险与对策

随着发行人资产规模和经营规模的快速扩张，公司经营风险控制难度加大，不能完全避免因业务操作差错可能导致的安全事故、经济损失、法律纠纷和违规风险。与此同时，发行人的项目具有投资金额大、回收期长的特点，如果市场信誉下降、资金筹措能力不足、管理能力不足或出现经营管理重大失误，将影响发行人持续融资能力及运营效益，进而影响本期债券本息的偿付。

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

（二）财务风险与对策

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

对策：一方面，发行人将积极拓宽和丰富融资渠道，采取市场化、多元化方式筹措投资资金，并合理规划融资方案，调整、完善、优化自身融资结构；另一方面，发行人将加强和优化财务管理和资金管理水平，合理优化现金流入和流出的配比，提高资金使用效率，进一步加强应收款项的管理，提高应收款项回笼力度，实现资金的良性循环和资本经营。

（三）债券存续期内债务偿还压力风险与对策

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

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

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

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

对策：经营活动产生的现金流净额、现金及现金等价物净增加额持续为负，一方面是由于发行人收回工程结算款与支付工程项目款存在时间性差异所致，发行人支付工程项目款伴随工程项目的建设进度，但回收工程结算款一般是在工程项目竣工验收合格后3–5年逐年收回；另一方面是由于发行人从事的土地开发整理业务，在项目前期需要支付大量的前期资金，而收益要等到土地出让或者转让之后才能显现出来。未来，随着工程结算款逐渐回款、土地开发收益逐渐显现，经营活动产生的现金流净额、现金及现金等价物净增加额均会由负转正。

四、政策风险

（一）政策变动的风险与对策

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

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

（二）行业监管政策变动风险与对策

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

对策：发行人将积极收集经营范围内的各行业及监管政策信息，争取准确地掌握行业的动态，了解和判断监管政策的变化，同时根据国家政策变化制定应对策略，以降低行业政策对公司经营和盈利造成的不利影响。

五、与合规使用债券募集资金相关的风险与对策

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

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

第二节 发行条款

一、发行依据

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

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

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

二、本次债券主要条款

（一）发行人：南京江北新区产业投资集团有限公司。

（二）债券名称：2021年第二期南京江北新区产业投资集团有限公司公司债券（简称：21江北产投债02）。

（三）发行总额：人民币5亿元。

（四）债券期限和利率：本期债券为7年期，其中在本期债券存续期的第3个计息年度末和第5个计息年度末附设发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

本期债券每年付息一次，不计复利，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。

本期债券在存续期内前3年的最终票面利率将根据簿记建档结果确定，并报国家有关主管部门备案，在债券存续期内前3年固定不变。本期债券存续期的第3个计息年度末和第5个计息年度末，发行人可以选择调整票面利率，票面利率在调整之后的计息年度固定不变。若发行人未行使调整票面利率选择权，则维持原有票面利率。

（五）发行人调整票面利率选择权：在本期债券存续期的第3个计息年度末和第5个计息年度末，发行人有权选择在原债券票面利率基础上上调或下调票面利率，上调或下调幅度为0至300个基点（含本数）。

（六）发行人调整票面利率公告日期：发行人将于本期债券第3个计息年度和第5个计息年度付息日前的第20个工作日刊登关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告。

（七）投资者回售选择权：发行人发出是否调整本期债券票面利率及调整幅度公告后，债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人，或选择继续持有本期债券。

（八）投资者回售登记期：债券持有人选择将持有的本期债券全部或部分回售给发行人的，须于发行人刊登调整本期债券票面利率公告日期起5个工作日内进行登记；若债券持有人未作登记，则视为接受上述调整。

（九）还本付息方式：本期债券到期一次性还本，每年付息一次，到期利息随本金一起支付。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，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

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

（十一）债券形式：实名制记账式债券。

（十二）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行。

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

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

（十五）簿记建档日：本期债券簿记建档日为2021年9月3日。

（十六）发行首日：本期债券发行期限的第一日，即2021年9月6日。

（十七）发行期限：本期债券的发行期限为2个工作日，自发行首日起至2021年9月7日止。

（十八）起息日：自发行首日开始计息，本期债券存续期限内每年的9月6日为该计息年度的起息日。

（十九）计息期限：本期债券计息期限自2021年9月6日起至2028年9月5日止。如投资者在债券存续期的第3年末行使回售权，则其回售部分债券的计息期限为自2021年9月6日至2024年9月5日。如投资者在债券存续期的第5年末行使回售权，则其回售部分债券的计息期限为自2021年9月6日至2026年9月5日。

（二十）付息日：本期债券存续期内每年的9月6日为上1个计息年度的付息日（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。若在某一投资者回售选择权行使年度末，发行人选择将回售部分债券进行注销的，则该计息年度的付息日即为注销部分债券的兑付日（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

（二十一）兑付日：2028年9月6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）。若在某一投资者回售选择权行使年度末，发行人选择将回售部分债券进行注销的，则该部分债券的兑付日即行权年度的9月6日（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

（二十二）本息兑付方式：通过本期债券相关登记机构和有关机构办理。

（二十三）承销方式：承销团余额包销。

（二十四）承销团成员：主承销商为天风证券股份有限公司、南京证券股份有限公司。

（二十五）信用安排：本期债券无担保。

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

（二十七）债权代理人：天风证券股份有限公司。

（二十八）监管银行：中国民生银行股份有限公司南京分行。

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

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

三、认购与托管

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

本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。投资者参与本期债券簿记、配售的具体办法和要求已在簿记管理人公告的《2021年第二期南京江北新区产业投资集团有限公司公司债券申购和配售办法说明》中规定。

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

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

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

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

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

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

四、债券发行网点

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

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

五、认购人承诺

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

（一）接受募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

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

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

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

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

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

（七）本期债券发行结束后，发行人将尽快向有关证券交易场所或其他主管部门提出交易流通申请，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排；

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

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

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

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

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

5、债权代理人同意债务转让，并承诺将按照原定条款和条件履行义务。

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

第三节 募集资金运用

一、募集资金总量及用途

本期债券募集资金人民币5亿元，具体拟投资基金如下：

表3–1本期债券拟使用募集资金投资计划

单位：亿元、%

序号	项目名称	基金性质	基金总规模	发行人总投资	拟使用债券募集资金	使用募集资金占基金总投资比例
1	南京星纳赫源创业投资合伙企业（有限合伙）	创业投资基金	20.20	5.00	1.0960	21.92
2	南京芯创益华总部创业投资合伙企业（有限合伙）	创业投资基金	10.00	9.90	1.7919	18.10
3	南京鼎晖百孚睿科创业投资合伙企业（有限合伙）	创业投资基金	5.00	1.10	0.1650	15.00
4	南京江北智能创业投资合伙企业（有限合伙）	创业投资基金	10.00	9.90	0.9211	9.30
5	南京仁璞创业投资合伙企业（有限合伙）	创业投资基金	3.00	2.07	0.2760	13.33
6	江苏疌泉中金国信创业投资合伙企业（有限合伙）	创业投资基金	15.15	3.00	0.75	25.00
合计			63.35	30.97	5.00	

发行人承诺募集资金所投基金符合国家产业政策。

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，不用于境外收购，不用于弥补亏损和非生产性支出。

发行人承诺不承担政府融资职能，发行本期债券不涉及新增地方政府债务。

发行人承诺本期债券募集资金所投基金符合国家发展改革委相关规定和要求；基金对应股权或份额享有的基金收益优先用于偿还本期债券本息。

发行人承诺本期债券募集资金将与发行人实缴投资额同比例出资到位；募集资金若用于设立或增资母基金时，母基金享有的权益不劣后于子基金中其他出资方；对单个基金出资，本期债券募集资金不超过发行人对该基金认缴投资额的50%。

发行人承诺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，对外披露本期债券募集资金所投基金的运营情况；此外，还将于基金运营中出现重大事项后的10个工作日内对外进行重大事项信息披露。具体披露内容包括不限于："基金规模最新情况、基金发起人出资变动情况、基金管理人变动及履职情况、基金托管人变动情况及其他重大事项等。"如变更募集资金用途，发行人将按照相关规定履行变更手续。

二、募集资金投资项目介绍

详见本期债券募集说明书。

三、募集资金使用计划及管理制度

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

（一）募集资金的存放

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

（二）募集资金的使用

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

（三）募集资金使用情况的监督

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

1、募集资金运用原则

发行人将严格按照国家发改委批准的本期债券募集资金的用途对资金进行支配。

2、募集资金管理制度

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

第四节 企业基本情况

一、发行人概况

公司名称：南京江北新区产业投资集团有限公司	成立日期：1992年6月10日	住所：南京市江北新区高新路16号
法定代表人：高亮	注册资本：654,816.48万元	实收资本：654,816.48万元
企业性质：有限责任公司	联系电话：025–58050066	传真：025–58843843
邮政编码：211800	所属行业：综合类	

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

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

二、历史沿革

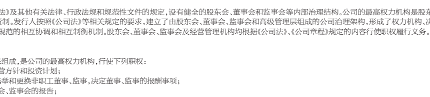
详见本期债券募集说明书。

三、发行人股东及实际控制人情况

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

截至本募集说明书签署之日，发行人股权结构图如下：

图8–1：发行人股权结构图



（一）控股股东情况

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

详见本期债券募集说明书。

（二）实际控制人情况

发行人的实际控制人为江北新区管委会。

四、公司治理和组织结构

（一）公司治理

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

1、股东会

股东会由全体股东组成，是公司的最高权力机构，行使下列职权：

（1）决定公司的经营方针和投资计划；
（2）按规定委派、选举和更换非职工董事、监事，决定董事、监事的报酬事项；
（3）审议批准董事会、监事会的报告；
（4）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
（5）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
（6）对公司增加或减少注册资本做出决议；
（7）对股东扬子集团、江北新区管委会对外转让出资做出决议；
（8）对发行公司债券等任何形式的直接融资事项做出决议；
（9）决定公司单笔金额超过最近一个会计年度经审计净资产的20%（不含本数）的对外投资；
（10）决定公司单笔金额超过最近一个会计年度经审计净资产20%（不含本数）的对外转让或处置资产；
（11）对公司合并、分立、变更公司组织形式、解散和清算做出决议；
（12）制定和修改公司章程；
（13）法律规定必须由股东会决定的其他事项。

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

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

股东会会议由董事会召集，董事长主持，董事长因特殊原因不能履行职务时，由董事长指定的其他董事主持。召开定期股东会会议，应当于会议召开十个工作日以前以书面方式将会议日期、地点、议题通知全体股东；召开临时股东会会议，应当在会议召开七个工作日以前以书面方式将会议日期、地点、议题通知全体股东。股东会会议由股东按照实缴出资比例行使表决权。股东会作出决议，须经代表三分之二以上表决权的股东通过；但以下特别决议，须代表公司全部表决权的股东通过方可做出：

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

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

2、董事会

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

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

前款所列事项，经三分之二以上（不含本数）董事以书面形式一致同意的（需工融金投一号和建信投资委派的董事书面同意除外），可以不召开董事会会议，直接作出决定。

董事长行使下列职权：

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

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

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

董事会会议由董事长召集和主持。董事长因故不能履行职责时，指定一名董事召集和主持。董事会会议应由半数以上（不含本数）的董事出席方可有效，董事会表决事项与某个董事存在利害关系时，该董事无表决权，但算在法定出席人数之内。董事会成员因故不能参加董事会会议时，可委托其他董事会成员投票，并出具委托书载明授权范围。董事会决议的表决，实行一人一票的记名表决制度。董事会应当对所议事项的决定作成会议记录，出席会议的董事应当在会议记录上签名。董事会做出决议，须经全体董事二分之一以上（不含本数）表决权通过。但以下事项表决权通过时，表决同意的董事中须同时包括工融金投一号和建信投资委派的董事：

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

3、监事会

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

（1）检查公司财务；
（2）对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；
（3）当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；
（4）提议召开临时股东会会议，在董事会不履行召集和主持股东会会议职责时召集和主持股东会会议；
（5）向股东会会议提出提案；
（6）依照《公司法》第一百五十二条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；
（7）公司章程规定的其他职权。

监事会主席行使下列职权：

（1）负责监事会日常工作；
（2）召集、主持监事会会议并检查监事会决议执行情况；
（3）对公司董事会、经理层成员履行职责情况进行监督评价；
（4）签署监事会决议。

监事会会议每年至少召开两次，监事可以提议召开监事会临时会议。监事会会议由监事会主席召集和主持，监事会主席因故不能履行职责时，由监事会指定一名监事召集和主持。监事会会议须由过半数的监事实际到会方可举行，监事会决议须经全体监事过半数通过方为有效。监事会应当对所议事项的决定做出会议记录，出席会议的监事应当在会议记录上签名。监事列席董事会会议，并对董事会决议事项提出质询或者建议。监事会发现公司经营情况异常，可以进行调查，必要时，可聘请会计师事务所等协助其工作，费用由公司承担。

4、经理层

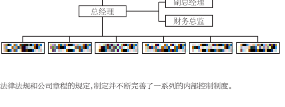
公司设经理层，成员3人。其中，公司总经理1人，副总经理2人，均由江北新区管委会委派。经理层人员可根据经营需要适当调整，由董事会作出决定。经理层人员每届任期三年，任期届满，可连聘连任。总经理对董事会负责，行使下列职权：

（1）主持公司生产经营管理工作，组织实施董事会决议；
（2）组织实施公司年度经营计划和投资方案；
（3）制定公司基本管理制度及具体管理制度；
（4）拟定公司内部管理机构设置；
（5）聘任或者解聘除应由董事会聘任或者解聘以外的管理人员；
（6）决定未达到本章程规定的股东会和董事会审议批准权限的对外投资、间接融资、对外转让或处置资产以及为并表子公司担保事项；
（7）决定公司全资、控股、参股子公司改革发展的重大事项；
（8）决定请求关联公司为公司提供担保事项；
（9）股东会和董事会授予的其他职权。

（二）发行人组织管理结构

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

图8–2：发行人组织结构图



详见本期债券募集说明书。

（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。

详见本期债券募集说明书。

（四）公司独立性

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

1、资产方面

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

2、人员方面

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

3、机构方面

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

4、财务方面

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

5、业务经营方面

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

五、发行人控股和参股公司情况

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

表4–1：截至2021年3月末发行人合并范围内子公司情况

单位：%

序号	企业名称	注册资本	持股比例	是否纳入合并报表	取得方式
1	南京软件园创业服务中心	3,450.00万元	100.00	是	投资设立
2	南京软件园经济发展有限公司	64,820.00万元	100.00	是	投资设立
3	南京软件园科技发展有限公司	150,743.69万元	67.37	是	投资设立
4	南京江北新区自主创新服务有限公司	14,000.00万元	71.43	是	投资设立
5	南京新高市政工程有限公司	5,000.00万元	100.00	是	投资设立
6	南京生物医药谷建设发展有限公司	134,000.00万元	88.81	是	投资设立
7	南京高新环境监测站有限公司	1,000.00万元	99.00	是	投资设立
8	南京全新城市管理维护中心	5,420.19万元	100.00	是	投资设立
9	南京智能制造产业园建设发展有限公司	117,353.17万元	100.00	是	投资设立
10	南京北联融资租赁有限公司	5,000.00万美元	100.00	是	投资设立
11	南京高新城市建设发展有限公司	20,000.00万元	100.00	是	投资设立
12	南京江北文旅传媒发展有限公司	10,000.00万元	100.00	是	投资设立
13	南京北联资产经营管理有限公司	5,000.00万元	100.00	是	投资设立
14	南京江北新区新城科技创业有限公司	400.00万元	100.00	是	同一控制下企业合并
15	南京鼎业百泰生物科技有限公司	50.00万元	100.00	是	投资设立
16	南京江北医疗创新产业基金（有限合伙）	70,000.00万元	64.93	是	投资设立
17	南京江北智能制造产业基金（有限合伙）	100,000.00万元	69.00	是	投资设立
18	New&High（HK）Limited	认缴5万美元，尚未实际出资	100.00	是	投资设立
19	南京新居建设集团有限公司	173,323.29万元	96.90	是	投资设立
20	南京江北医学资产管理有限公司	100,000.00万元	100.00	是	投资设立
21	南京含元佰数健康产业基金（有限合伙）	31,000.00万元	90.51	是	投资设立
22	南京北联创业投资有限公司	50,000.00万元	100.00	是	投资设立

截至2021年3月末，发行人联营、参股公司共47家，具体情况如下：

表4–2：发行人参股公司情况表

单位：万元、%

序号	公司名称	注册资本	持股比例或持仓数量	
			直接	间接
1	南京赛德兴药生物医药创新发展有限公司	1,000.00	–	42.46
2	南京化院中山科技创业园有限责任公司	2,000.00	–	50.00
3	中科超精（南京）科技有限公司	17,828.60	–	30.64
4	南京先进计算产业发展有限公司	12,327.00	–	20.21
5	南京江北佳捷科技创业投资合伙企业（有限合伙）	10,100.00	14.00	–
6	南京明发商业管理有限公司	10000万美元	–	13.47
7	南京集成电路设计服务产业创新中心有限公司	20,000.00	36.00	–
8	南京金浦消费智造股权投资基金合伙企业（有限合伙）	5,510.00	11.93	–
9	南京星纳赫源创业投资合伙企业（有限合伙）	92,000.00	–	24.75
10	南京江北高新技术产业发展股权投资基金（有限合伙）	25,000.00	–	13.47
11	南京鼎诺生物医药有限公司	10,100.00	–	32.15
12	南京东方兰璞深度科技基金（有限合伙）	10,000.00	–	30.84
13	南京金体创业投资合伙企业（有限合伙）	50,000.00	–	49.00
14	南京元络芯科技有限公司	540.54	–	11.56
15	拾斛科技（南京）有限公司	866.67	–	19.22
16	江苏集萃智能制造技术研究所有限公司	1,000.00	–	16.84
17	江苏北联国芯技术有限公司	10,000.00	–	77.34
18	南京工大膜应用技术研究所有限公司	5,000.00	–	8.08
19	南京吏盛文化产业投资基金合伙企业（有限合伙）	10,000.00	–	20.00
20	南京力合长江创新中心有限公司	1,500.00	–	22.46
21	南京地下空间高技术产业研究院有限公司	1,000.00	–	30.00
22	南京浩翔基础软件研究院有限公司	2,000.00	–	20.00
23	南京绿色科技研究院有限公司	2,025.00	–	23.02
24	南京绿色增材智造研究院有限公司	1,000.00	–	13.79
25	南京江北思俏益股权投资管理有限公司	1,000.00	20.00	–
26	江苏集萃先进高分子材料研究所有限公司	1,000.00	–	16.84
27	南京度量衡壹号互联网产业投资中心（有限合伙）	1,000.00	–	20.55
28	江苏长三角智慧水务研究院有限公司	2,000.00	–	13.47
29	江苏集萃医学免疫技术研究所有限公司	1,000.00	–	17.76
30	江苏鸿程大数据技术与应用研究院有限公司	1,000.00	–	13.47
31	南京微米电子产业研究院有限公司	1,000.00	–	20.00
32	南京华睿脑科学研究院有限公司	1,000.00	–	10.11
33	南京汉德数字孪生技术研究院有限公司	1,000.00	–	13.47
34	新睿信智能物联研究院（南京）有限公司	1,000.00	–	20.00
35	江苏集萃新型药物制剂技术研究所有限公司	1,000.00	–	17.76
36	江苏水科尚禹能源技术研究院有限公司	1,000.00	–	16.74
37	南京智慧岩土工程技术研究院有限公司	1,000.00	–	20.00
38	交大材料科技（江苏）研究院有限公司	1,000.00	–	13.47
39	南京超算网络有限公司	1,000.00	–	20.21
40	江苏同创谷新材料研究院有限公司	1,000.00	–	10.11
41	南京北众创识智能信息产业投资合伙企业（有限合伙）	1,250.00	–	23.78
42	南京高新复合材料技术有限公司	1,400.00	–	36.40
43	南京可信区块链与算法经济研究院有限公司	1,000.00	–	13.47
44	南京砺行微电子科技有限公司	1,000.00	–	29.00
45	南京南智先进光电集成技术研究院有限公司	1,000.00	–	23.58
46	南京微纳科技研究院有限公司	500.00	–	13.47
47	中电科（南京）产业投资基金合伙企业（有限合伙）	142,300.00	14.96	–

六、发行人主要子公司的基本情况

详见本期债券募集说明书。

七、发行人董事、监事和高级管理人员

发行人的董事、监事及高管人员的设置符合《公司法》等相关法律法规及《公司章程》的规定，不存在公务员兼职情况，符合中组部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》（中组发〔2013〕18号）、《公务员法》等相关要求。截至本募集说明书签署日，发行人董事6名，其中职工董事1名；监事3名，其中职工监事1名；总经理1名，副总经理2名。发行人董事、监事和高级管理人员情况如下：

（一）发行人董事、监事及高级管理人员组成

表4–3：发行人董事、监事及高级管理人员基本情况

序号	姓名	性别	职务	任职期间
1	高亮	男	董事长、总经理、法定代表人	2020.08–2023.08
2	吴疆	男	董事、副总经理、财务负责人	2020.08–2023.08
3	朱凯	男	董事	2020.08–2023.08
4	张悦	女	董事	2020.08–2023.08
5	吴云杰	男	董事	2020.08–2023.08
6	许慧	女	职工董事	2020.08–2023.08
7	郑磊	男	监事会主席	2018.03.30–2021.03.30
8	吴立国	男	监事	2018.03.30–2021.03.30
9	陈彦喆	男	职工监事	2021.06.23–2024.06.23
10	董群	女	副总经理	2018.03.30–2021.03.30

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

（二）发行人董事、监事及高级管理人员简历

1、董事

详见本期债券募集说明书。

2、监事

详见本期债券募集说明书。

3、高级管理人员

详见本期债券募集说明书。

（三）发行人董事、监事及高级管理人员兼职情况

表4–4：发行人董事、监事及高级管理人员兼职情况

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

截至本募集说明书摘要签署之日，公司董事、监事、高级管理人员的任职，不存在公务员兼职情况，均符合中组部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》、《公务员法》及《公司章程》等相关要求。

八、发行人业务情况

（一）发行人主营业务情况

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

表4–5：最近三年及一期营业收入情况

单位：万元

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

表4–6：2020年度公司营业收入、成本和利润情况

单位：万元、%

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

表4–7：2019年度公司营业收入、成本和利润情况

单位：万元、%

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

表4–8：2018年度公司营业收入、成本和利润情况

单位：万元、%

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

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

近三年及一期，土地开发收入分别为26,965.02万元、60,883.71万元、98,083.96万元和0万元，分别占营业收入的15.93%、14.67%、19.14%和0%，土地开发收入是发行人重要收入来源。《关于规范土地储备和资金管理相关问题的通知》（财综[2016]4号）政策下发之前，发行人对各地块土地开发整理完毕后移交由南京高新技术产业开发区管理委员会进行验收，并由其对发行人开发的各地块进行挂牌出让，成交后南京高新技术产业开发区管理委员会根据成交收入的情况按照土地成交总价的70–80%返还给发行人；财综[2016]4号文下发之后，发行人与江北新区管委会（高新区管委会）签署土地整理协议，江北新区管委会（高新区管委会）对于土地出让金实行集中管理，并委托发行人对土地进行开发整理，项目完工后，江北新区管委会（高新区管委会）向发行人拨付相关土地开发成本及收益（成本的20%–30%），形成发行人土地开发板块的收入。2020年度，发行人土地开发收入较2019年度增加较多，主要系2020年度发行人土地开发项目增加所致。

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

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

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

（二）发行人主营业务经营模式

1、土地开发业务

（1）业务模式

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

1）发行人按照江北新区管委会（高新区管委会）的授权及委托，对委托地块进行"五通一平"等前期整理和开发，达到挂牌上市的标准和要求后，由南京高新技术产业开发区土地储备中心统一进行"招、拍、挂"，供给区内用地单位。土地出让收入扣除刚性计提后全额缴入南京高新区财政局。江北新区管委会（高新区管委会）在当年会按照土地成交总价的70%–80%返还给发行人作为政府土地改造项目收入。该业务模式存续于财综[2016]4号政策下发之前，符合当时的相关政策法规。

2）财综[2016]4号文下发之后，发行人在一级土地开发业务模式严格按照最新的政策、法规开展，主要表现为：根据发行人与江北新区管委会（高新区管委会）签署的业务协议，江北新区管委会（高新区管委会）对于土地出让金实行集中管理，并委托发行人对土地进行整理，项目完工后，江北新区管委会（高新区管委会）向发行人拨付相关土地开发整理成本及收益（成本的20%–40%），形成发行人土地整理板块的收入。发行人土地开发整理业务符合国发[2010]19号文、国发[2014]43号文、财综[2016]4号文等财政部等相关部委相关文件的规定，业务合法合规。

（2）会计核算方式

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

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

1）计入营业收入的土地开发项目的会计处理：项目经审计后，发行人按照与政府签订的土地整理协议，根据实际发生的工程成本确认"营业成本"，并按开发成本加成一定比例确认营业收入，记入"营业收入"科目，借记"银行存款"，贷记"营业收入"，在利润表中列示"营业收入"、"营业成本"，相关税费列示"营业税金及附加"项目，最终形成公司的净利润。

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

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

（3）发行人土地开发出让业务开展情况

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

最近三年，发行人土地开发业务主要明细如下：

表4–9：发行人2018年土地开发业务主要明细

单位：万元、平方米、年

序号	地块名称	开发期间	土地性质	面积	投资额	是否签署协议	是否按协议获取收益	确认收入金额	回款金额
1	泰山园区	2015–2018	住宅用地、商办、基层社区、绿地、公共设施道路	67,438.31	12,265.81	是	是	15,481.12	15,481.12
2	产业区三期	2015–2018	住宅用地、商办、基层社区、绿地、公共设施道路	32,981.51	8,404.39	是	是	10,607.48	10,607.48
3	老区	2015–2018	住宅用地、商办、基层社区、绿地、公共设施道路	3,553.46	694.39	是	是	876.42	876.42
合计				103,973.28	21,364.59			26,965.02	26,965.02

表4–10：发行人2019年土地开发业务主要明细

单位：万元、平方米、年

序号	项目名称	开发期间	土地性质	面积	投资额	是否签署协议	是否按协议获取收益	确认收入金额	回款金额
1	产业区三期	2015–2018	住宅用地、商办、基层社区、绿地、公共设施道路	53,753.93	13,697.65	是	是	17,288.29	17,288.29
2	老区	2015–2018	住宅用地、商办、基层社区、绿地、公共设施道路	43,411.07	8,483.06	是	是	10,706.77	10,706.77
3	盘城园区	2015–2018	住宅用地、商办、基层社区、绿地、公共设施道路	–	–19,239.58	是	是	–24,282.97	–24,282.97
4	泰山园区	2015–2018	住宅用地、商办、基层社区、绿地、公共设施道路	123,122.48	22,393.75	是	是	28,263.96	28,263.96
合计				220,287.48	25,334.88			31,976.06	31,976.06

表4–11：发行人2020年土地开发业务主要明细

单位：亿元、亩、年

序号	项目名称	开发期间	面积	投资额	是否签署协议	是否按协议获取收益	确认收入金额	回款金额
1	高新区产业区四期环境综合整治项目	2016–2021	204.07	13,697.65	是	是	1.03	1.03
2	盘城镇工业园片区环境综合整治项目	2016–2021	139.32	8,483.06	是	是	1.14	1.14
3	高新路北延	2016–2021	93.75	–19,239.58	是	是	2.47	2.47
4	盘城镇街环境综合整治项目	2016–2021	89.46	22,393.75	是	是	5.17	5.17
合计			526.60	25,334.88			9.81	9.81

2、基础设施委托代建业务

（1）业务模式

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

2010年以来，南京高新区发展迅速，顺应发展要求，江北新区管委会（高新区管委会）委托发行人进行高新区内老区、盘城街道、泰山街道、沿江街道等各大街道的基础设施进行升级改造，其中包括多个细分的道路工程、绿化工程、市政工程等建设项目。随着江北新区的成立，发行人将继续按照江北新区管委会（高新区管委会）的委托和部署对原高新区内的道路工程、绿化工程、市政工程等建设项目进行建设。

项目运作模式具体为，发行人受江北新区管委会（高新区管委会）的统一部署和委托，开展基础设施项目的建设，并签订委托建设协议，进行业务核算以及资金结算。实际运作中资金结算通常分年逐年拨付完成，最终的结算金额用于补偿江北产投承担基础设施建设项目的全部财务、管理和税收等成本，覆盖公司的投资支出。对江北产投为政府代建的相关资产，如土地开发整理回购项目和基础设施建设项目，按实际成本加成20%–40%作价由政府委托方予以回购。

（2）会计核算方式

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

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

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

（3）基础设施委托代建业务开展情况

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

截至2021年3月末，发行人主要已完工基础设施委托代建项目明细如下：

表4–12：发行人主要已完工基础设施委托代建项目明细

单位：亿元、年

序号	项目名称	建设期间	总投资额	已投资额	是否签订合同或协议	签订协议日期	是否按协议回款	回款期间	拟回款金额	已回款金额	未来三年回款计划		
											2021.4–12	2022	2023
1	百润路	2016.06–2018.06	1.30	1.30	是	2016.3.28	是	2017.01–2019.03	1.69	1.69	–	–	–
2	天华路	2016.06–2018.06	0.90	0.90	是	2016.3.28	是	2017.01–2019.03	1.17	1.17	–	–	–
3	南浦路	2016.06–2018.06	1.00	1.00	是	2016.3.28	是	2017.01–2019.03	1.30	1.30	–	–	–
4	永新路北延	2015.06–2018.06	2.00	2.00	是	2016.3.28	是	2017.01–2019.03	2.60	2.60	–	–	–
5	永锦路	2016.06–2018.06	2.50	2.50	是	2016.3.28	是	2017.01–2020.06	3.25	3.25	–	–	–
6	电子产业园	2016.12–2018.06	0.50	0.50	是	2016.3.28	是	2017.06–2020.06	0.65	0.65	–	–	–
7	浦泗路	2016.12–2018.06	0.40	0.40	是	2016.3.28	是	2017.06–2020.06	0.52	0.52	–	–	–
8	沿山大道	2016.12–2018.06	2.39	2.41	是	2016.3.28	是	2017.06–2020.06	3.13	2.83	–	–	–
9	高新区南汽名爵变与锦湖轮胎变110千伏进线介入系统工程	2016.12–2018.06	0.80	0.80	是	2016.3.28	是	2017.06–2020.06	1.04	0.93	–	–	–
10	永安路、永强路、永固路	2016.12–2018.06	1.00	1.03	是	2016.3.28	是	2017.06–2020.06	1.34	1.34	–	–	–
11	高科十一路、新科十二路、十四路、十五路、十六路	2016.12–2018.06	1.80	1.80	是	2016.3.28	是	2017.06–2020.06	2.34	2.34	–	–	–
12	高新区侨谊路、侨康路、蓝海路道路新建工程	2016.12–2018.06	0.40	0.40	是	2016.3.28	是	2017.06–2020.06	0.52	0.52	–	–	–
13	老区城市维护项目	2016.12–2018.06	1.50	1.50	是	2016.3.28	是	2017.06–2020.06	1.95	1.95	–	–	–
14	老区其他城市维护	2016.12–2018.06	3.50	3.53	是	2016.3.28	是	2017.06–2020.06	4.59	4.59	–	–	–
15	产业区三期绿化	2016.12–2018.06	0.50	0.50	是	2016.3.28	是	2017.06–2020.06	0.65	0.65	–	–	–
16	沿江街道其他城市维护	2016.12–2018.06	0.50	0.50	是	2016.3.28	是	2017.06–2020.06	0.65	0.65	–	–	–
17	安业河一期、秃尾巴河一期、民兵河、中心北河施工	2016.12–2018.06	1.00	1.00	是	2016.3.28	是	2017.01–2020.06	1.30	1.30	–	–	–
18	纬八路东延道路新建工程（泰冯路–天华北路段）	2018.01–2020.06	2.08	2.23	是	2016.3.28	是	2018.6–2021.6	2.11	0.59	–	–	–
19	高科十二路道路工程	2017.09–2020.06	1.00	1.00	是	2016.3.28	是	2018.6–2021.6	0.30	0.90	–	–	–
合计		–	25.07	25.30	–	–	–	–	31.10	29.77	–	–	–

截至2021年3月末，发行人主要在建基础设施委托代建项目明细如下：

表4–13：截至2021年3月末发行人主要在建基础设施委托代建项目明细

单位：亿元、年

序号	项目名称	建设期间	总投资	截至2021年3月末已投资	未来投资计划			预计收入金额	是否签订合同或协议	签订协议日期
					2021.4–12	2022	2023			
1	南京高新区产业区四期A片区道路、河道建设工程项目	2018.12–2021.06	4.70	0.72	3.98	–	–	6.11	是	2016.3.28
2	星火路、永锦路、万家坝路高压走廊迁改工程	2017.12–2021.12	4.20	3.99	0.21	–	–	5.46	是	2016.3.28
3	大厂、盘城街镇片区雨污分流工程	2018.07–2021.12	12.50	4.65	7.85	–	–	16.25	是	2016.3.28
4	江北新区顶山板块雨污分流工程	2018.06–2021.05	3.90	2.67	1.23	–	–	5.07	是	2016.3.28
5	汤盘公路项目	2018.01–2021.06	3.60	3.18	0.42	–	–	4.68	是	2016.3.28
6	高新区万家坝路项目建设	2019.04–2021.12	3.14	1.57	1.57	–	–	4.08	是	2016.3.28
7	高新区星火路北延（汤盘公路–永锦北路）农村灰色化道路项目建设	2017.09–2021.06	1.55	1.46	0.09	–	–	2.02	是	2016.3.28
8	高新区新华西路等四条道路及万家坝路下穿宁连高速公路工程	2018.06–2021.06	1.62	1.27	0.35	–	–	2.11	是	2016.3.28
9	高新区永新路西延东进农村灰色化道路项目	2017.09–2021.06	1.19	0.81	0.38	–	–	1.55	是	2016.3.28
合计			36.40	20.32	16.08	–	–	47.33		

3、房屋销售业务

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

（1）业务模式

发行人与政府签订保障房建设开发协议，项目确定后，发行人从事项目建设及销售。项目建设后以成本价向拆迁户进行销售，按拆迁顺序落实销售工作，面积根据原拆迁面积和家庭人口综合确定，并且定价需根据拆迁补偿协议价格最终确认。拆迁户按照原拆迁面积支付房款，建筑面积超过安置面积的部分上市销售。利润部分主要依靠高新区管委会给予项目单位的商业配套和上市销售部分，配套的比例为保障房建设面积的8%左右。

（2）会计核算方式

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

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

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

（3）房屋销售业务开展情况

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

表4–14：报告期内发行人主要已完工出售安置房项目情况

单位：万元、年

序号	名称	工程性质	项目总投资	已投资	截至最近一期已销售总额	未完成销售的原因	预计销售收入	开工时间	竣工时间
1	盘城居住新区一期项目	自建	29,000.00	29,000.00	30,792.53	已完成	/	2010.01	2018.05
2	盘城一期三组团保障房项目	自建	36,000.00	36,000.00	27,748.9	尚未安置完成	30,832.11	2015.03	2018.11
3	泰山74亩经济适用房项目	自建	57,000.00	57,000.00	52,122.53	尚未安置完成	52,649.02	2014.11	2019.01
4	盘城一期二组团保障房项目	自建	56,000.00	56,000.00	65,106.22	已完成	/	2016.07	2020.09
5	盘欣家园	自建	20,000.00	20,000.00	26,515.56	已完成	/	2016.07	2020.09
6	沿江150亩保障房	自建	155,000.00	128,038.00	167,380.00	尚未安置完成	172,201.65	2015.11	2019.01
7	景河苑一期	自建	100,000.00	48,457.00	48,427.00	尚未安置完成	61,300.00	2018.11	2020.01
合计			453,000.00	374,495.00	418,092.74		316,982.78		

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

截至2021年3月末，发行人房屋销售业务在建项目情况如下：

表4–15：截至2021年3月末发行人主要在建安置房项目情况

单位：亿元、年/月

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

表4–16：截至2021年3月末主要拟建安置房项目情况

单位：亿元、年/月

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

4、房屋租赁业务

房屋租赁业务收入是发行人主营业务收入之一，江北新区在招商引资及园区服务时，发行人将名下位于江北新区的房屋出租给被招商企业或者其他租户。发行人房屋租赁收入来源于公司对外出租的办公用房及厂房，主要包括中丹产业园、研发大厦A、B楼、软件大厦、动漫大厦等。近年来，随着江北新区的不断发展，园区内注册企业近3,000家，外商投资企业500余家，上市公司12家，高新技术企业100余家，70%以上企业拥有自主知识产权或自主品牌。年纳税额过亿元的企业有9家，过千万的企业约70家。其中不乏南京汽车集团、南京南车浦镇车辆、国电南瑞、国电南自、红太阳房地产、明发集团、绿叶思科、大华投资、焦点科技等大中型企业。这些企业的入驻激活了江北新区的人气，相关配套机构如银行、邮政、餐饮、住宿等单位相继进驻。许多单位需要向发行人购买或租赁房屋，这带动了发行人的房屋租赁业务。

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

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

表4–17：截至2020年末发行人主要房屋租赁情况明细表

单位：万平方米、万元、元/平方米/月

序号	资产名称	已出租面积	租金收入	出租单价
1	北斗大厦	2.69	1,452.60	45
2	万洁厂房	0.58	160.08	23
3	人才大厦一、二期	6.21	2,235.60	30
4	生物医药孵化器大楼	1.34	482.40	30
5	中丹生态生命科学产业园一期（A楼）	4.53	2,446.20	45
6	研发大厦	3.19	1,531.20	40
7	软件大厦	3.49	1,675.20	40
8	动漫大厦	3.56	1,708.80	40
9	15号楼	0.58	2,500.00	整栋出租
10	领创E家	1.06	381.60	30
11	生物医药会展中心	5.62	2,495.28	37
12	加速器一期、二期	5.76	3,663.36	53
13	孵鹰大厦	11.51	7,596.60	55
14	8849人才公寓	8.99	7,551.60	70
15	盛景华庭人才公寓	6.82	1,473.12	18
16	中丹生态生命科学产业园一期（B楼）	5.04	2,739.09	45.32
17	腾飞大厦	16.61	16,742.88	84
合计		87.58	56,835.61	

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

表4–18：截至2021年3月末发行人主要在建房屋租赁工程情况

单位：亿元、年/月

项目名称	计划总投资	建设期	已完成投资额	未来三年投资计划		
				2021年4–12月	2022年	2023年
现代产业创新中心	40.00	2019.05–2023.04	2.56	7.00	15.00	15.44
药谷人才公租房	40.00	2019.07–2021.06	4.66	35.34	–	–
南京生物医药谷生物中心项目	9.50	2019.10–2023.12	4.25	2.06	2.30	0.89
研发楼三期	12.00	2018.06–2022.12	3.76	2.28	5.96	–
化学之光	4.00	2018.09–2022.12	2.08	1.31	0.61	–
聚慧园	25.00	2019.06–2023.06	3.65	6.66	7.00	7.69
南苑邻里中心	8.44	2019.11–2021.12	2.35	6.09	–	–
软件园G03项目	39.09	2019.07–2022.06	12.74	12.00	14.35	–
中国气象谷启动区项目	18.00	2019.12–2022.06	0.82	9.05	8.13	–
合计	196.03	–	36.87	81.79	53.35	24.02

表4–19：截至2021年3月末发行人主要拟建房屋租赁工程情况

单位：亿元、年/月

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

5、其他业务

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

（三）发行人所在行业情况

详见本期债券募集说明书。

（四）发行人地域经济情况

详见本期债券募集说明书。

第五节 企业主要财务情况

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

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

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

2019年审计报告涉及期初数调整的科目及具体金额如下：

单位：元

科目	2018年审计报告列报期末金额	2019年审计报告列报期初金额
货币资金	13,936,533,650.44	13,947,661,267.32
其他应收款	9,313,485,727.98	9,347,039,456.31
长期股权投资	221,345,979.71	232,075,530.74
固定资产	483,211,580.37	483,215,071.02
应付职工薪酬	4,666,240.97	4,730,008.95
应交税费	796,251,153.34	796,390,505.04
其他应付款	2,255,372,959.24	2,304,427,065.16
资本公积	11,894,236,516.33	11,908,353,543.78
未分配利润	3,361,218,373.68	3,353,358,507.52

2020年审计报告涉及期初数调整的科目及具体金额如下：

单位：元

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

一、发行人报告期内主要财务数据及财务指标

（一）主要财务数据

表5–1：发行人最近三年及一期主要财务数据

单位：万元

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

（二）主要财务指标

表5–2：发行人最近三年及一期主要财务指标

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

注：1、资产负债率=负债总额/资产总额
2、流动比率=流动资产/流动负债
3、速动比率=（流动资产–存货）/流动负债
4、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额
5、存货周转率=营业成本/存货平均余额
6、总资产周转率=营业收入/总资产平均余额
7、净资产收益率=净利润/所有者权益平均余额

二、发行人财务分析

（一）资产负债结构分析

详见本期债券募集说明书。

（二）发行人银行授信情况及有息负债分析

详见本期债券募集说明书。

（四）受限资产

详见本期债券募集说明书。

（五）关联交易

详见本期债券募集说明书。

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

第六节 企业信用状况

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

一、评级报告内容摘要及跟踪评级安排

（一）评级结论

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

（二）优势

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

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

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

（三）关注

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

2、资本性支出压力。未来，江北产投在建及拟建项目仍有较大的资金需求，存在资本性支出压力。

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

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

（四）跟踪评级安排

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

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

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

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

评级机构将在监管部门指定媒体及评级机构的网站上公布持续跟踪评级结果。

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

二、发行人银行授信情况

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

三、发行人信用评级情况

2021年7月20日，经上海新世纪信用评级有限责任公司综合评定，发行人的主体信用级别为AAA，本次债券的信用等级为AAA，评级展望为稳定。

四、发行人信用记录

发行人最近三年不存在违约的情况，信用情况良好。

第七节 担保情况

本次债券无担保。

第八节 税项

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

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

一、增值税

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

二、所得税

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

三、印花税

根据1988年10月1日实施的《中华人民共和国印花税暂行条例》及其实施细则的规定，在我国境内买卖、继承、赠与、交换、分割等所书立的财产转让书据，均应缴纳印花税。但对公司债券在证券交易所进行的交易，《中华人民共和国印花税暂行条例》尚未列举对其征收印花税。因此，截至本募集说明书签署之日，投资者买卖、赠与或继承公司债券而书立转让书据时，应不需要缴纳印花税。

投资者所应缴纳的上述税项不与公司债券的各项支出构成抵销。

第九节 信息披露安排

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

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

一、信息披露人员

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

联系人：康惟一　　电话：025–58050066

二、信息披露工作安排

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

（一）定期报告

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

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

（二）临时报告

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

1、公司股权结构、经营方针、经营范围或者生产经营外部条件等发生重大变化；
2、公司主体或债券信用评级发生变化；
3、公司主要资产被查封、扣押、冻结；
4、公司发生未能清偿到期债务的违约情况；
5、公司当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的20%；
6、公司放弃债权、财产或其他导致发行人发生超过上年末净资产10%的重大损失；
7、公司减资、合并、分立、解散、申请破产或依法进入破产程序；
8、公司涉及重大诉讼、仲裁事项，受到重大行政处罚、行政监管措施或自律组织纪律处分；
9、保证人（如有）、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化（如出现保证人（如有）债务违约或者保证义务违约、担保物价值大幅减值或者偿债措施保障效力大幅降低等事项）；
10、公司或其董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪或重大违法失信、无法履行职责或者发生重大变动；
11、公司控股股东或者实际控制人涉嫌犯罪被立案调查或者发生变更；
12、出售、转让主要资产或发生重大资产重组；
13、其他可能影响发行人偿债能力、债券价格或投资者权益的事项。

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

（三）内幕消息管理

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

（四）信息披露媒体

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

三、信息披露事务管理制度

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

四、债券本息兑付办法

（一）利息的支付

1、本期债券在存续期限内每年付息一次。每年付息时按债权登记日日终在债券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。本期债券的付息日为2022年至2028年每年的9月6日（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。若在某一投资者回售选择权行使年度末，发行人选择将回售部分债券进行注销的，则该计息年度的付息日即为注销部分债券的兑付日（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

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

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

（二）本金的兑付

1、本期债券为到期一次还本。本期债券本金兑付日为2028年9月6日（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。若在某一投资者回售选择权行使年度末，发行人选择将回售部分债券进行注销的，则该部分债券的兑付日即行权年度的9月6日（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

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

第十节 投资者保护机制

发行人将采取具有有效的措施来保障债券投资者到期按时回收本期债券的本息。

一、本期债券的偿债计划

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

（一）设立偿债专户归集偿债资金

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

（二）偿债计划的人员安排

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

（三）偿债计划的财务安排

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

1、具体财务安排

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

2、补充财务安排

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

其一，充分调动公司自有资金，以及变现各类资产筹集资金；

其二，通过银行贷款、股权融资等手段融入外部资金。

二、本期债券偿债保障措施

（一）发行人较好的经营业绩和稳健的财务结构是本期债券按时偿付的基础

截至2020年12月31日，发行人经审计的总资产为11,291,340.28万元，所有者权益为3,434,763.01万元，资产负债率为69.58%。2020年度，发行人实现营业收入512,401.53万元，归属于母公司所有者净利润为18,531.94万元，表明了发行人具有良好的资产状况和稳健的偿债实力。2018–2020年营业总收入分别为169,262.24万元、414,911.40万元和512,401.53万元，归属于母公司所有者的净利润分别为17,560.16万元、28,484.38万元和18,531.94万元，三年平均净利润（归属于母公司所有者）21,525.49万元，为偿还本期债券本息提供了根本保障。由此可见，发行人资产实力较强，资产负债率水平较低，财务状况良好，且随着发行人经营资产的扩大和资产结构的调整，其经营水平和盈利能力将得到进一步提升，为本期债券本息的按时偿付提供了良好基础。

（二）募投项目产生的收益是本期债券按期偿付的重要保障

本期债券募集资金用于出资符合国家产业政策的创业投资基金。基金存续期限根据市场情况确定，通常在5–7年，本期债券期限为7年期，意在保障本期债券募集资金投资项目盈利退出或基金产生回报与本期债券还本付息期限进行合理匹配。基金对应股权或份额享有的基金收益将优先用于偿还本期债券本息。同时，发行人将进一步加强所投基金的内部管理，以保证基金投资的预期基础收益，并追求更高的超额收益，为本期债券的偿付提供稳定的收入和现金流保证。

（三）发行人强大的综合实力和优良的资信为债券还本付息提供进一步保障

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

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

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

发行人长期保持稳健的财务政策，注重对流动性的管理，资产流动性良好，必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金。截至2020年末，发行人流动资产为8,584,817.39万元，占总资产的比例达到76.03%。其中，货币资金1,700,509.61万元，足以覆盖本期债券的本息。最近三年末，发行人的资产负债率分别为68.76%、68.46%和69.58%，资产负债率适中，发行人偿债压力较小，债务结构比较合理，债务偿还时间安排较为分散，集中到期兑付风险较低。在需要时，流动资产变现可以保障发行人债权及时偿付。

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

发行人与监管银行签订了《募集和偿债资金专项账户监管协议》，公司将在银行设立专用账户存储债券募集资金，同时设立偿债账户，并在付息日和兑付日之前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。

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

三、违约责任及解决措施

（一）违约责任

1、若因发行人违反《募集说明书》或《债权代理协议》任何规定和保证，或因发行人违反与《债权代理协议》或与本次债券发行相关的任何法律、行政法规、部门规章等规范性文件的规定，或因债权代理人根据《债权代理协议》提供服务，从而导致债权代理人遭受损失、责任和费用（包括但不限于他人对债权代理人提出权利请求或索赔），债权代理人有权依据法律、行政法规、部门规章等规范性文件、《募集说明书》及《债权代理协议》之规定追究发行人的违约责任。

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

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

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

5、因债权代理人过失、恶意、故意不当行为或违反《债权代理协议》的任何行为（包括不作为）而导致本次债券持有人的利益受到损害，债权代理人应当立即采取有效措施避免该等损失的扩大，并依据法律、行政法规、部门规章等规范性文件、《募集说明书》及《债权代理协议》之规定向遭受损失的本次债券持有人进行赔偿。

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

（二）争议解决机制

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

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

（1）向发行人住所地有管辖权法院提起诉讼。

（2）向北京仲裁委员会申请仲裁，适用该仲裁机构当时有效的仲裁规则。

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

四、《债券持有人会议规则》

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

1、拟变更债券募集说明书的约定；
2、拟修改债券持有人会议规则；
3、拟变更债权代理人或债权代理协议的主要内容；
4、发行人不能按期支付本息；
5、发行人减资、合并、分立、解散或者申请破产；
6、保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；
7、发行人、单独或合计持有本次债券总额百分之十以上的债券持有人书面提议召开；
8、发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的；
9、发行人提出债务重组方案的；
10、发行人任何其他债务到期（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、债权代理人辞职的，在债权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，不得与债券持有人会议通过的有效决议相抵触。债权代理人依据债券持有人会议决议行事的结果由全体债券持有人承担。

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

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

五、《募集和偿债资金专项账户监管协议》

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

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

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

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

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

5、因非募集和偿债资金专项账户监管人原因造成《划款指令》无法及时执行或未执行的，募集和偿债资金专项账户监管人不承担任何形式的责任；

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

第十一节 债权代理人

一、《债权代理协议》

为维护本次债券全体债券持有人的权益，发行人聘任天风证券股份有限公司作为本次债券全体债券持有人的代理人，并签署《债权代理协议》。根据上述协议，天风证券代理债券持有人监督发行人经营状况，代理债券持有人与发行人之间的谈判、诉讼事项及债券持有人会议授权的其他事项。债权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》描述的重大事项目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，债权代理人应当及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并勤勉尽责、及时有效地采取相关措施，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼，申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等。

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

15、债权代理人应当妥善保管其履行债权代理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》、债权代理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于债券到期（或本息全部清偿）之日起五年。

第十二节 本期债券发行的有关机构及利害关系

一、发行人：南京江北新区产业投资集团有限公司
住所：南京市江北新区高新路16号　法定代表人：高亮　联系人：康惟一
联系地址：南京市江北新区高新路16号
联系电话：025–58050066　传真：025–58843843　邮政编码：211800

二、承销团

（一）牵头主承销商/债权代理人：天风证券股份有限公司
住所：湖北省武汉市东湖新技术开发区关东园路2号高科大厦四楼　法定代表人：余磊　联系人：任保同、孟珊珊、罗艺
联系地址：北京市西城区佟麟阁路36号
联系电话：18900662678、15062263190　传真：010–59833001　邮政编码：100031

（二）联席主承销商：南京证券股份有限公司
住所：南京市江东中路389号　法定代表人：李剑锋　联系人：张慧、朱腾达、林蔚
联系地址：南京市江东中路389号
联系电话：025–58519353　传真：025–84552997　邮政编码：210019

三、审计机构

（一）亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）
住所：北京市丰台区丽泽路16号院和号楼20层2001　负责人：赵庆军　联系人：袁志云、桑君丽
联系地址：北京市丰台区丽泽路16号院和号楼20层2001
联系电话：010–88312386　传真：010–88312356　邮政编码：100032

（二）中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
住所：武汉市武昌区东湖路169号2–9层　负责人：石文先　联系人：李宏宇、曲蓬
联系地址：武汉市武昌区东湖路169号2–9层
联系电话：027–86791215　传真：027–85424329　邮政编码：430077

四、信用评级机构：上海新世纪资信评估投资服务有限公司
住所：上海市杨浦区控江路1555号A座103室K–22　法定代表人：朱荣恩　联系人：陈威宇、郭燕
联系地址：上海市汉口路398号华盛大厦14F
联系电话：021–63501349　传真：021–63500872　邮政编码：200001

五、发行人律师：江苏法德东恒律师事务所
住所：南京市汉中门大街305号水资源科技大厦五楼　负责人：万永松　联系人：殷建新
联系地址：南京市汉中门大街305号水资源科技大厦五楼
电话：025–83657365–828　传真：025–83657366　邮政编码：210008

六、监管银行：中国民生银行股份有限公司南京分行
住所：南京市洪武北路20号　负责人：李业弟　联系人：杜杨坤
联系地址：南京市浦口区江城人家21幢101
电话：025–84099567　传真：/　邮政编码：211800

七、监管机构

（一）中央国债登记结算有限责任公司
住所：北京市西城区金融大街10号　法定代表人：水汝庆　联系人：田鹏
联系地址：北京市西城区金融大街10号
联系电话：010–88170742　传真：010–881700917　邮政编码：100032

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
住所：中国（上海）自由贸易试验区杨高南路188号　法定代表人：戴文桂　联系人：王博
联系地址：中国（上海）自由贸易试验区杨高南路188号
联系电话：021–38874800　传真：021–58754185　邮政编码：200120

截至本募集说明书出具日，发行人与本次发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系及其他重大利害关系。

第十三节 法律意见

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

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

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

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

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

（五）发行人具有独立法人人格，拥有独立开展业务所需的人员、场所、组织机构及相关资产，公司的业务、资产、人员、财务、机构等方面均独立于实际控制人及其控制的其他企业，具有面向市场独立经营的能力。

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

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

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

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

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

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

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

（十三）发行人本期债券募集资金投向符合国家产业政策和行业发展方向，不存在拟用于弥补亏损和非生产性支出以及用于房地产买卖、股票买卖、期货等高风险投资的情形。

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

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

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

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

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

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

第十四节 其他应说明的事项

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

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

三、发行人满足发行条件：

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

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

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

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

（四）亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2018年度、2019年度的会计报表进行了审计，分别出具了亚会B审字（2019）1961号和亚会B审字（2020）0217号标准无保留意见的审计报告。中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2020年度的会计报表进行了审计，出具了众环审字（2021）3310051号标准无保留意见的审计报告。截至2020年12月31日，公司经审计的合并报表口径资产总计为11,291,340.28万元，负债合计7,856,577.26万元，所有者权益合计3,434,763.01万元。报告期内，发行人现金及现金等价物净增加额分别为–192,652.33万元、–200,980.41万元和325,707.01万元。发行人具备合理的资产负债结构和正常现金流，符合《国家发展改革委关于企业债券发行实施注册制有关事项的通知》第二条的规定。

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

（六）截至2021年6月末，公司已发行尚未兑付企业债券21江北产投债01、18江北产投债01、17南京高新债，规模合计40.00亿元，尚未兑付34.40亿元；定向融资工具21江北新区PPN004、21江北新区PPN003、21江北新区PPN002、21江北新区PPN001、20江北新区PPN003、20江北新区PPN002、20江北新区PPN001、19江北新区PPN001，规模合计64.00亿元，尚未兑付64.00亿元；中期票据21江北新区MTN002、21江北新区MTN001、20江北新区MTN005、20江北新区MTN004、20江北新区MTN003、20江北新区MTN002、20江北新区MTN001、18江北新区MTN003、18江北新区MTN002、18江北新区MTN001、16江北新区MTN001，规模合计92.00亿元，尚未兑付92.00亿元；非公开发行公司债券21产投K1、21产投01、20产投Y1、20产投01、17宁高新，规模合计45.50亿元，尚未兑付45.18亿元；资产支持证券19北园01、19北园02、19北园03、19北园次，规模合计13.90亿元，尚未兑付13.90亿元。

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

（八）发行人最近三年无重大违法违规事项，未被纳入失信黑名单等。

第十五节 备查文件

一、备查文件清单

（一）国家发改委对本期债券公开发行的注册批复文件；
（二）《2021年第二期南京江北新区产业投资集团有限公司公司债券募集说明书》及摘要；
（三）发行人2018–2020年经审计的财务报告，2021年1–3月未经审计的财务报表；
（四）上海新世纪资信评估投资服务有限公司为本期债券出具的信用评级报告及跟踪评级安排；
（五）江苏法德东恒律师事务所为本期债券发行出具的法律意见书；
（六）《2020年南京江北新区产业投资集团有限公司公司债券债权代理协议》；
（七）《2021年第二期南京江北新区产业投资集团有限公司公司债券募集和偿债资金专项账户监管协议》；
（八）《2020年南京江北新区产业投资集团有限公司公司债券债券持有人会议规则》。

二、查询地址

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

1、南京江北新区产业投资集团有限公司
住所：南京市江北新区高新路16号　法定代表人：高亮　联系人：康惟一
电话：025–58050066　传真：025–58843843

2、天风证券股份有限公司
联系地址：北京市西城区佟麟阁路36号　联系人：任保同、孟珊珊
电话：18900662678、15062263190　传真：010–59833001　邮政编码：100031
互联网网址：www.tfzq.com

（二）投资者还可以在本期债券发行期限内到下列互联网网址查阅募集说明书全文：
1、国家发展和改革委员会　网址：www.ndrc.gov.cn
2、中国债券信息网　网址：www.chinabond.com.cn

（三）如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

2021年第二期南京江北新区产业投资集团有限公司公司债券发行网点表

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