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摘要

发　行　人:南京扬子国资投资集团有限责任公司
牵头主承销商:南京证券股份有限公司
联席主承销商:华泰联合证券有限责任公司　国开证券股份有限公司
(本公告请见中国经济导报网http://www.ceh.com.cn/债券公告频道)

声明及提示

一、发行人声明

发行人董事会已批准本期债券募集说明书,发行人全体董事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。

发行人不承担政府融资职能,发行本次企业债券不涉及新增地方政府债务,本期债券募投项目实施主体为发行人,本期债券偿债保障措施主要由募投项目收益、发行人自身经营收益构成。

二、发行人负责人和主管会计工作的负责人、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、会计部门负责人保证本期债券募集说明书中财务报告真实、完整。

三、主承销商勤勉尽责声明

主承销商南京证券股份有限公司,华泰联合证券有限责任公司,国开证券股份有限公司已对本募集说明书进行了核查,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。

四、律师事务所声明

律师事务所及经办律师保证,由律师事务所同意发行人在募集说明书中引用的法律意见书的内容已经律师事务所审阅,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。

五、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对本期债券各项权利义务的约定。

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。

六、其他重大事项或风险提示

凡认购、受让并持有本期债券的投资者,均视为同意(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之账户监管及合作协议)、(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之债权代理协议)、(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债券持有人会议规则中的安排。

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中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。

投资者对对本募集说明书存在任何疑问,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。

七、本期债券基本要素

(一)债券名称: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(简称"19扬子国投债01")。

(二)发行总额:人民币15亿元。

(三)债券期限:本期债券期限为5年。

(四)债券利率:本期债券为固定利率债券,票面年利率为Shibor基准利率加上基本利差确定,Shibor基准利率为(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申购和配售办法说明)公告日前五个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网(www.shibor.org)上公布的一年期Shibor的算术平均数(基准利率保留两位小数,第三位小数四舍五入),本期债券在存续期内的最终基本利差和最终票面年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,在债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息,不计复利。

(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,到期一次性还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付。

(六)发行方式及对象:本期债券以簿记建档、集中配售的方式,通过承销团成员设置的发行网点向在中央国债登记结算有限责任公司开户的中华人民共和国境内机构投资者(国家法律、法规另有规定除外)公开发行和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)公开发行。

(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。

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: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)。

本期债券:指发行总额为人民币15亿元的"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"。

本期发行:指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(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)。

募集说明书摘要:指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的(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摘要)。

牵头主承销商/簿记管理人/债权代理人:指南京证券股份有限公司。

联席主承销商:指华泰联合证券有限责任公司,国开证券股份有限公司。

承销团:牵头主承销商为南京证券股份有限公司,联席主承销商为华泰联合证券有限责任公司,国开证券股份有限公司。

余额包销:指承销团成员按照承销团协议所规定的承销义务销售本期债券,并承担相应的发行风险,即在规定的发行期限内将各自未售出的本期债券全部自行购入。

簿记建档:指发行人与主承销商确定本期债券的基本利差区间后,投资者直接向主承销商发出申购订单,主承销商负责记录申购订单,最终由发行人与主承销商根据申购情况确定本期债券的最终发行规模及发行利率的过程。

《账户监管及合作协议》:指(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之账户监管及合作协议)。

《债权代理协议》:指(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之债权代理协议)。

《债券持有人会议规则》:指(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债券持有人会议规则)。

资金监管人:南京银行股份有限公司江北新区分行。

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"中央国债登记公司")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)。

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))。

最近三年/近三年:2015年、2016年及2017年。

清江新城:指南京市浦口新城经济开发建设有限公司。

化工园区:指南京化学工业园区国有资产经营管理有限责任公司。

化工园:指南京化学工业园。

江北建投:指南京江北新区建设投资集团有限公司(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。

江北科投:指南京江北新区科技投资集团有限公司(曾用名南京江北产业投资集团有限公司)。

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)。

高技术办用事业:指南京高技术开发区公用事业公司。

广德置业:指南京广德置业有限公司。

北园置业:指南京北园投资置业有限公司。

化工园经济适用房住房发展中心:南京化学工业园区经济适用住房发展中心。

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。

公建中心:指南京市江北新区公共工程建设中心。

浦口康居集团:指南京浦口康居建设集团有限公司。

健康城公司:指南京国际健康城投资发展有限公司。

十二五:指中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年期(2016年-2020年)。

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、基因之城和新金城中心。

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　债券发行依据

本期债券业经国家发展和改革委员会"发改企业债券[2018]190号"文件核准公开发行。

2018年5月24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110亿元(含110亿元),债券期限为不超过15年(含15年)的公司债券。

2018年6月9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》(宁新区管复[2018]37号),同意发行人申请发行总额不超过人民币110亿元(含110亿元),债券期限为不超过15年(含15年)的公司债券。

第二条　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:南京市江北新区天润路6号	法定代表人:李振楚	联系人:徐星红、张永建
联系地址:南京市江北新区天润路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/债权代理人: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:李国旬	联系人:马丽媛、王波、尹文洁、鲍勉
联系地址:南京市建邺区江东中路389号		
联系电话:025-84552991	传真:025-84552997	邮政编码:210019
(二)联席主承销商		
1.华泰联合证券有限责任公司		
住所:深圳市福田区中心区中心广场香港中旅大厦第五层(01A、02、03、04)、17A、18A、24A、25A、26A		
法定代表人:刘晓丹	联系人:王超、王晓辰、朱银、孙毅晓、周强、阚梦婷	
联系地址:江苏省南京市建邺区江东中路228号华泰证券广场1号楼		
联系电话:021-68498556	传真:025-83387711	邮政编码:210019
2.国开证券股份有限公司		
住所:北京市西城区阜成门外大街29号1-9层	法定代表人:张宝荣	联系人:何东奕、刘乐、高晨亮、唐舒婕
联系地址:北京市西城区阜成门外大街29号		
联系电话:010-88300820	传真:010-88300837	邮政编码:100037
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、受易所发行场所: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:蒋锋	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:赵晓曦、娄逸鸣、丁静静
联系地址:北京市东城区朝阳门内大街南竹杆胡同2号银河soho5号楼		
联系电话:010-66428877	传真:010-66426100	邮政编码:100010
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层	负责人:顾功耘	经办律师:孙韬、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:南京银行股份有限公司江北新区分行		
营业场所:南京市浦口区江浦街道雅都路8号阳光首城08幢	负责人:谈卫立	联系人:严磊
联系地址:南京市浦口区江浦街道雅都路8号阳光首城08幢		
联系电话:025-58590768	传真:025-85720806	邮政编码:210000

第三条　发行概要

一、发行人:南京扬子国资投资集团有限责任公司。

二、债券名称: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(简称"19扬子国投债01")。

三、发行总额:人民币15亿元。

四、债券期限:本期债券期限为5年。

五、债券利率:本期债券为固定利率债券,票面年利率为Shibor基准利率加上基本利差确定,Shibor基准利率为(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申购和配售办法说明)公告日前五个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网(www.shibor.org)上公布的一年期Shibor的算术平均数(基准利率保留两位小数,第三位小数四舍五入),本期债券在存续期内的最终基本利差和最终票面年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,在债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息,不计复利。

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

七、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,认购金额必须是人民币1,000元的整数倍且不少于人民币1,000元。

八、发行期限:自2019年3月18日起,至2019年3月19日止。

九、簿记建档日:本期债券的簿记建档日为2019年3月15日。

十、发行首日:本期债券发行的第一日,即2019年3月18日。

十一、起息日:本期债券的起息日为2019年3月19日,以后本期债券存续期内每年的3月19日为该计息年度的起息日。

十二、计息期限:自2019年3月19日起至2024年3月18日止。

十三、付息日:2020年至2024年每年的3月19日(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后第一个工作日)。

十四、兑付日:2024年3月19日(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后第一个工作日)。

十五、本息兑付方式:通过本期债券托管机构办理。

十六、发行方式及对象:本期债券以簿记建档、集中配售的方式,通过承销团成员设置的发行网点向在中央国债登记公司开户的中华人民共和国境内机构投资者(国家法律、法规另有规定除外)公开发行和通过上海证券交易所向在中证登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)公开发行。

十七、债券担保:本期债券无担保。

十八、承销方式:本期债券由牵头主承销商南京证券股份有限公司、联席主承销商华泰联合证券有限责任公司、国开证券股份有限公司组织承销团以余额包销的方式承销。

十九、承销团成员:牵头主承销商为南京证券股份有限公司,联席主承销商华泰联合证券有限责任公司、国开证券股份有限公司。

二十、债券担保:本期债券无担保。

二十一、信用级别:经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定,本期债券的信用级别为AAA,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。

二十二、资金监管人:发行人聘请南京银行江北新区分行作为本期债券的资金监管人,发行人与南京银行江北新区分行签署了《账户监管及合作协议》,南京银行江北新区分行将根据约定划转偿债账户、监管偿债账户及募集资金使用专项账户内资金。

二十三、上市安排: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。

二十四、投身债示:根据国家税收法律、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。

第四条　认购与交易流通

一、本期债券采用实名制记账式发行,采用簿记建档、集中配售的方式,通过承销团成员设置的发行网点向在中央国债登记公司开户的中华人民共和国境内机构投资者(国家法律、法规另有规定除外)公开发行和通过上海证券交易所向在中证登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)公开发行。投资者参与本期债券的簿记,配售的具体办法和要求已在本募说书公告的(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申购和配售办法说明)中规定。

二、本期债券通过承销团成员设置的发行网点发行的债券采用中央国债登记公司一级托管体制,具体手续按中央国债登记公司《实名制记账式企业债券登记托管业务规则(试行)》及中央国债登记公司《实名制记账式企业债券业务操作规则(www.chinabond.com)》查阅或在本次债券购买发行网点索取,认购办法如下:

境内法人凭营业执照或事业单位法人证书(事业单位法人证书有效期内)、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、通过上海证券交易所发行的部分,其登记托管具体手续按照《中国证券登记结算有限责任企业债券登记、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结算有限责任公司网(www.chinaclear.cn)查阅,凡参与认购在上海证券交易所发行债券的机构投资者,认购时必须持有中证登上海分公司基金证券账户或A股证券账户,故参与认购在上海证券交易所发行的债券的机构投资者在发行期内与本期债券承销团成员联系,机构投资者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,无须缴纳任何附加费用,在办理登记托管手续时,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。

第五条　债券发行网点

一、本期债券通过承销团成员设置的发行网点向在中央国债登记公司开户的境内机构投资者(国家法律、法规另有规定除外)公开发行的部分,具体发行网点见附表一。

二、本期债券通过上海证券交易所向在中证登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)发行部分的具体发行网点见附表一中标注"▲"的发行网点。

第六条　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)被视为做出以下承诺:

一、授权本募集说明书对本期债券项下权利义务所作的规定和所发出的有关通知。

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变更进行信息披露时,投资者同意并接受该变更。

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,投资者同意并接受该种安排。

四、在本期债券的存续期限内,若发行人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:

(一)本期债务发行与上市(如已上市)或交易流通(如已交易流通)的批准部门对本期债券项下的债务变更无异议;

(二)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务信用级别的评级报告;

(三)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规定条款和条件履行债务;

(四)债权代理人同意债务转让,并承诺将按照规定条款和条件履行义务;

(五)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。

五、投资者同意已签署的与本期债券相关的《账户监管及合作协议》、《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》,投资者认购本期债券即被视为接受该等文件对本期债券权利义务的所有规定并受其约束。

六、本期债券的资金监管银行、债权代理人依据法律、法规的规定发生合法变更且经有关主管部门批准后,依法就该等变更事项进行信息披露时,投资者同意并接受该种安排。

七、对于本期债券债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》的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。

第七条　债券本息兑付办法

一、利息的支付

(一)本期债券采用单利按年计息,不计复利,每年付息一次,到期一次性还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券的付息日为2020年至2024年每年的3月19日(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第一个工作日)。

(二)本上市债券利息的计息过程债券托管人办理;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。

(三)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

(一)本期债务到期一次还本。

(二)本上市债务本金的兑付由债券托管人办理;已上市或交易流通债券本金的兑付通过证券登记机构和有关机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定,由发行人在相关媒体上发布的兑付公告中加以说明。

第八条　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	成立日期:2014年4月10日
注册资本:人民币60亿元	法定代表人:李振楚
企业类型:有限责任公司(国有独资)	注册地址:南京市江北新区天润路6号

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

经中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)审计,截至2017年末,发行人资产总计1,776.56亿元,负债总计1,250.03亿元,所有者权益合计为526.53亿元。2017年度,发行人实现营业收入72.74亿元,利润总额10.33亿元,净利润7.12亿元,2015-2017年,发行人最近三年年均净利润为7.12亿元。

二、发行人股东情况

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。

三、发行人子公司情况

截至2017年末,发行人纳入合并范围的一级子公司共9家,发行人主要子公司具体情况如下:

表8-1　2017年末发行人主要子公司情况

单位:万元

序号	企业名称	注册地	业务性质	注册资本	子公司层级	持股比例
1	南京扬子城乡建设投资有限公司	南京市	农业项目投资、农业项目开发	100,000.00	一级	100.00%
2	南京扬子开发投资有限公司	南京市	保障性住房投资、建设及相关业务等	494,300.00	一级	60.69%[1]
3	南京江北新区产业投资集团有限公司	南京市	高新区内土地开发、基础设施建设(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	522,470.00	一级	51.00%
4	南京扬子江投资基金管理有限公司	南京市	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	10,000.00	一级	100.00%
5	南京江北新区科技发展投资集团有限公司	南京市	基础设施建设;园林、生态防护林建设;危旧房改造与城市新迁服务;土地开发服务	222,600.00	一级	26.03%[2]
6	南京化学工业园区国有资产经营管理有限责任公司	南京市	化学工业园区授权的对有关国有企业实施国有股权及相关国有资产的管理	296,000.00	一级	51.00%
7	南京市浦口新城开发建设有限公司	南京市	园区内资产投资、经营、管理;城市基础设施、市政公用配套设施开发、管理;农村土地开发经营管理;社会服务配套设施项目的投资、建设、经营、管理	215,000.00	一级	30.84%[3]
8	南京国际健康城投资发展有限公司	南京市	项目投资、资产管理、土地整理	200,000.00	一级	60.00%
9	南京江北新区扬子科技融资租赁有限公司	南京市	融资租赁业务、租赁业务;向国内外购买租赁资产;租赁财产的残值处理及维修等	30,000.00	一级	70.00%
10	南京远古水业股份有限公司	南京市	制水供水	23,566.00	二级	83.23%
11	南京化学工业园区经济适用住房发展中心	南京市	经济适用房开发	37,900.00	二级	100.00%
12	南京动江热力有限公司	南京市	供热服务	2,000.00	二级	51.00%
13	南京缘环环境服务有限公司	南京市	城市环境整护	3,803.09	二级	100.00%
14	南京东邦公共自行车服务有限公司	南京市	公共自行车租赁	600.00	二级	100.00%
15	南京化学工业园区工程质量监督站	南京市	工程质量监督等	50.00	二级	100.00%
16	南京化学工业园区市政绿化有限责任公司	南京市	园林绿化工程设计、施工、养护等	880.00	二级	100.00%
17	南京化学工业园新城科技创业中心	南京市	化工科技推广;投资管理服务等	400.00	二级	100.00%
18	南京新城实业有限公司	南京市	企业管理服务;投资与资产管理等	13,672.00	二级	100.00%
19	南京江北新区建设投资集团有限公司	南京市	高新技术产业投资与管理等	552,000.00	二级	97.41%
20	南京广德置业有限公司	南京市	房地产开发经营、房屋租赁等	4,857.14	二级	51.00%
21	南京软件园创业服务中心	南京市	高新技术咨询服务、物业管理等	3,450.00	二级	100.00%
22	南京新高市政工程有限公司	南京市	市政工程建设、房屋建设等	5,000.00	二级	100.00%
23	南京金新城市管理维护中心	南京市	环卫、绿化工程等	5,420.19	二级	100.00%
24	南京高新创业投资有限公司	南京市	创业投资、投资管理咨询等	56,100.00	二级	100.00%
25	南京江北新区自主创新服务有限公司	南京市	园区开发建设、城市基础设施建设等	14,000.00	二级	100.00%
26	南京高新环境监测站有限公司	南京市	环境质量检测、污染源监督性监测等	1,000.00	二级	100.00%
27	南京软件园经济发展有限公司	南京市	软件园建设管理、公共技术平台服务等	62,000.00	二级	100.00%
28	南京软件园科技发展有限公司	南京市	资产运营管理、宝业投资、提供公共技术平台服务等	82,000.00	二级	36.59%
29	南京生物医药谷建设发展有限公司	南京市	生物医药谷建设管理、提供技术平台服务等	99,000.00	二级	26.03%[2]
30	南京高技术开发区公用事业公司	南京市	生产供蒸热气供应;市政工程施工;管道工程施工;机电设备安装;城市及道路照明工程;物业管理等	114,780.45	二级	100.00%
31	南京智能制造产业园建设发展有限公司	南京市	生产性蒸热气供应;市政工程施工;管道工程施工;机电设备安装;城市及道路照明工程;物业管理等	26,000.00	二级	100.00%

二、发行人业务情况

发行人服从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园区管理及服务、工程项目建设和保障房建设等,近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9-1　发行人2015年-2017年主营业务收入及利润情况

单位:亿元

项目	2017年度				2016年度				2015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
园区管理及服务	16.02	12.84	3.18	19.85%	12.83	11.11	1.72	13.41%	13.15	11.48	1.67	12.70%
工程项目建设	22.71	17.2	5.51	24.26%	27.91	20.81	7.1	25.44%	22.41	18.38	4.03	17.98%
保障房建设	26.55	24.59	1.96	7.38%	4.19	3.81	0.38	9.07%	8.87	7.85	1.02	11.50%
其他	6.36	5.07	1.29	20.28%	5.27	3.83	1.44	27.32%	6.52	5.73	0.79	12.12%
合计	**71.63**	**59.70**	**11.93**	**16.66%**	**50.20**	**39.56**	**10.64**	**21.20%**	**50.96**	**43.44**	**7.52**	**14.76%**

数据来源:根据发行人2015年-2017年审计报告整理

三、发行人主营业务经营模式

发行人主营业务主要集中在园区管理及服务,工程项目建设和保障房建设板块。

(一)主营业务模式

1.园区管理及服务

发行人园区管理及服务板块收入主要由供汽、供水、污水处理、资产出租收入及铁路运输收入组成,2015-2017年度,发行人实现园区管理及服务收入分别为13.15亿元、12.83亿元和16.02亿元。

(1)业务模式

发行人园区管理及服务的经营主体主要为子公司江北建投,该公司主营业务涵盖蒸汽、水、氢气、氯气供应以及污水处理等业务,为南京化工园区内唯一一家有经营资质可直接公开对园区内企业提供供汽、供水、污水处理等经营性业务,公司利用园区的"高速公路"——管廊优势,园区的"隧道"——管线优势,园区的铁路专用线优势,集中管理园区公用事业,其中包括资产出租、供应蒸汽、氢气、氯气、污水处理、工业用水,为区内企业提供有价值的服务。

南京化工园区的管廊管线统一由公司建设管理,公司在园区的管理及服务业务上处于垄断地位,由于入园企业行建设管廊管线设施的成本较高,其对蒸汽、水供应等服务的需求以依赖公司的管廊系统,近年来,园区内铁路服务、蒸汽供应、污水处理、供气服务等逐步完善,管廊优势进一步凸显,加之园区内醋酸、乙烯、氯碱三大化工产业链的逐步形成为公司的业务发展带来较大空间。

从盈利模式看,公司通过与蒸汽供应、自来水、污水处理等专业供应公司签订供应协议,通过管廊管线传输销售给入园企业,销售价格根据进价成本加利润形成,如果上游价格变动,下游的销售价格也相应变动,调整后的价格只需要在物价部门备案,因此能够保证销售价格的快速变动,利润稳定。

(2)江北建投业务开展情况

①蒸汽供应服务

在园区管理及服务方面,供应蒸汽服务收入是核心业务,2015-2017年度分别实现收入94,996.34万元,85,524.52万元和113,682.47万元。

发行人向南京化学工业园热电有限公司购入蒸汽后转售给园区内企业,主要用于园区内化工企业合成化工产品加热,2015-2017年度,蒸汽的平均购买价格分别为113.60元/吨、115.38元/吨、138.06元/吨,发行人园区的蒸汽的单位价格随上游供应商的价格调整而调整,发行人在调整时必须提供南京市物价局出示的有关依法调价核准文件,2015-2017年度,蒸汽的平均销售价格分别为148.98元/吨、137.31元/吨、160.30元/吨。目前发行人蒸汽供应能力达800吨/小时,蒸汽供应用户达85家,近年来,发行人供汽范围不断拓展,供汽质量全面提高,在发展社会日己的同时也在园区建设中发挥了重要的作用。

②供水服务

2015-2017年度,发行人供水业务收入分别为8,042.42万元,8,969.02万元和9,809.11万元,呈逐年上升趋势,近三年年均增长率7.51%,发行人的供水服务(包括购、销)授月结算,发行人从南京化工园水业有限公司购入水后,转输销售给园区内企业,满足入园企业对用水的需求,发行人从南京化工园水业有限公司购水价格由南京市物价局统一定价,向园区企业的供水价格是由园区管委会在物价局定价基础上定价。

③污水处理服务

2015-2017年度,发行人污水处理业务收入分别为4,291.31万元,3,850.77万元和3,690.59万元,业务量基本保持稳定并略有下降。

发行人主要负责对园区企业排放的污水进行统处理,其主要运作模式是:由发行人负责对园区企业排放的污水进行收集并进行预处理后,排入南京胜利水务有限公司,由该公司进行统一污水处理,达到国家排放标准后,排入长江,具体操作程序为:发行人对污水进行取样、化验,如企业排放污水达到双方协定的质量标准,则可以直接排入发行人的污水处理池;如不达标准,则排入发行人特定污水处理池后,由发行人进行生化技术处理。

目前园区污水输送管线长度达70多公里,不同标准的污水处理池超过10个,污水处理企业88家,发行人针对不同质量标准的污水,制定差异化收费标准,对于未达到双方协定质量标准的污水收取更高的费用,公司主要对污水进行收集、鉴定及预处理,并涉及实质的污水处理程序,发行人污水处理定价机制:企业排放量上限固定费金额此,发行人目前与南京胜利水务有限公司结算的污水处理(购买)价格为6.32元/吨,与入园企业结算的污水处理(销售)价格照则上不低于7.30元/吨。

④氢气、氯气供应服务

氢气、氯气供应服务占园区管理和服务收入比重很小,发行人从中国石化化工石化有限公司购入氢气、氯气,通过管线转输销售给化工园内企业,满足入园企业对用氢气、氯气的需求,公司氢气、氯气购入价由中国石化化工石化有限公司决定,销售价是在购入价基础上上浮5%。

发行人2015年供应氢气173吨、氯气5,843吨。发行人氢气、氯气的购入量与销售量相同,都是授月结算,因市场环境发生变化,自2016年起,发行人不再提供氢气、氯气供应服务。

⑤资产租赁收入

公司资产租赁收入主要是管廊的租赁收入及其他资产出租收入,公司与入园企业签订管廊租赁合同(期限一般15年,年租赁费标准为入园企业管线的占位面积304元/平方米),向入园企业收取的管廊租金形成公司的管廊租赁收入,目前公司已与56家园区企业签订管廊租赁合同,租赁面积约21.66万平方米,其他资产出租收入主要为在工园管委会使用发行人资产(如道路、管线等)支付的使用费。

2015-2017年度,公司资产租赁收入分别是16,379.24万元,17,888.16万元和19,865.76万元,近三年年均增长率为6.64%。

⑥铁路运输收入

公司子公司铁路公司为入园企业提供货物运输服务等业务给公司带来了稳定的现金流,园区铁路专用线全长21.7公里,西接宁启铁路,东至西坝港区,贯穿园区两大片区,年设计运力440万吨,2015-2017年度,铁路公司实现营业收入分别为3,482.41万元,3,898.01万元和4,534.38万元,铁路专用线的所有权属于铁路公司,铁路专用线的养护由铁路公司负责,近几年每年养护费用在150万元左右,目前铁路运输的价格一般是:危化品25元/吨;一般货物(如煤炭)14元/吨,授月与使用单位结算。

2.工程项目建设业务

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,2015-2017年度,发行人工程项目建设业务收入分别为22.41亿元、27.91亿元和22.71亿元。

(1)业务模式

发行人授权南京高新区管委会及化工园管委会的委托,根据与其签订的(委托建设协议)和(财务结算协议)开展工程项目的建设,并按照协议对委托代建的工程项目,授成本加成模式进行结算,发行人工程项目建设主体主要为子公司江北产投公司和江北建投公司。

2010年以来,南京高新区发展总局、顺应发展要求,已经新成立的江北产投公司对高新区内老区片区区