



苏控集团

江苏中关村科技产业园控股集团有限公司

(住所：江苏中关村科技产业园泓口路 218 号)

2021 年公开发行公司债券

(第一期)

(面向专业投资者)

募集说明书

主承销商



东兴证券股份有限公司
DONGXING SECURITIES CO., LTD.

(住所：北京市西城区金融大街 5 号 (新盛大厦) 12、15 层)

签署日期：2021 年 / 月 22 日

声 明

本募集说明书及其摘要依据《中华人民共和国公司法》（2018年修正）、《中华人民共和国证券法》（2019年修订）、《公司债券发行与交易管理办法》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 23 号——公开发行公司债券募集说明书（2015年修订）》、《上海证券交易所上市规则》及其他现行法律、法规的规定，以及中国证券监督管理委员会同意本次债券发行注册的文件，并结合发行人的实际情况编制。

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

发行人负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人（会计主管人员）保证本募集说明书及其摘要中财务会计报告真实、完整。

主承销商已对本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。

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，进行独立投资判断并自行承担相关风险。中国证监会、上海证券交易所对本期债券发行所作的任何决定或意见，均不表明其对注册申请文件及所披露信息的真实性、准确性、完整性作出保证，也不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益作出判断或者保证。公司债券的投资风险，由投资者自行承担。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

根据《中华人民共和国证券法》（2019年修订）的规定，本期债券依法发行后，发行人经营与收益的变化，由发行人自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

投资者认购或持有本期债券视作同意《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》及本募集说明书及其摘要中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。《债券持有人会议规则》、《债券受托管理

协议》及债券受托管理人报告将置备于债券受托管理人处，债券持有人有权随时查阅。

除发行人、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。投资者在评价和购买本期债券时，应特别审慎地考虑本募集说明书第二节所述的各项风险因素。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“风险因素”等有关章节。

一、经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，发行人主体信用等级为 AA+，本期债券信用等级为 AA+。东方金诚认为，常州市及溧阳市经济持续较快增长；未来随着江苏中关村成功创建国家级高新区和完成区域扩围，经济实力将进一步提升；发行人业务具有较强的区域专营性，业务范围将随着园区扩围大幅拓展；发行人得到实际控制人、股东等方面大力支持，资本实力明显增强；发行人全部债务规模及债务率大幅下降，由此，将发行人主体信用等级由 AA 上调为 AA+。本期债券上市前，发行人最近一期末的净资产为 1,955,704.84 万元（截至 2020 年 9 月 30 日，未经审计的合并报表中所有者权益合计数）；发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 17,310.37 万元（2017 年度、2018 年度及 2019 年度经审计的合并报表中归属母公司所有者的净利润平均值），预计不少于本期债券一年的利息。

二、受国民经济总体运行状况、宏观经济、金融政策以及国际经济环境变化的影响，市场利率存在一定波动性。本期债券采用固定利率形式且期限相对较长，市场利率波动可能使本期债券实际投资收益具有一定的不确定性。

三、本期债券发行结束后，发行人将积极申请本期债券在上交所上市流通。由于具体上市事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，公司目前无法保证本期债券一定能够按照预期在上交所交易流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，本期债券仅限于专业投资者范围内交易，公司亦无法保证本期债券在上交所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。因此，本期债券的投资者在购买本期债券后，可能面临由于债券不能及时上市流通而无法立即出售本期债券的流动性风险，或者由于债券上市流通后交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况，而不能以某一价格足额出售其希望出售的本期债券所带来的流动性风险。

四、截至 2020 年 9 月末，发行人资产负债率为 54.23%，有息负债为 1,987,921.28 万元。发行人的有息负债规模较大，如果发行人经营不利，持续融资能力受到限制或者未能及时、有效地作好偿债安排，将面临较大的偿付压力，发行人可能面临一定的偿债风险。

五、2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 9 月末，发行人其他应收款分别为 990,220.50 万元、1,264,194.45 万元、1,302,446.39 万元和 1,270,692.88 万元，占总资产的比例分别为 27.77%、29.48%、31.17%和 29.74%。截至 2020 年 9 月末，发行人非经营性其他应收款合计 1,137,308.42 万元，占其他应收款的比例为 89.50%。发行人其他应收款规模较大，应收对象主要为中关村园区国有企业，如果发行人其他应收款回收不及时或持续增加，将可能对发行人的偿债能力产生不利影响。

六、2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 9 月末，发行人存货分别为 686,646.32 万元、846,392.00 万元、1,255,155.02 万元和 1,350,536.98 万元，分别占当期末总资产的 19.26%、19.74%、30.04%和 31.61%。若未来市场行情或公司经营出现不利变化导致存货发生跌价，公司经营业绩将受到较大影响，进而可能影响发行人流动资产变现能力和短期偿债能力。

七、2017 年度、2018 年度、2019 年和 2020 年三季度，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-120,428.59 万元、-122,048.95 万元、48,472.78 万元和-32,617.93 万元，波动较大。如果发行人现金流未来仍持续净流出，可能会对公司未来的偿债能力带来一定的不利影响。

八、2017 年度、2018 年度和 2019 年度，发行人获得计入其他收益的政府补助分别为 21,245.48 万元、26,651.90 万元和 38,867.85 万元，占当期净利润的比例分别为 143.20%、147.94%和 198.47%。发行人从政府获得的补助金额较大，公司的盈利水平对政府补助的依赖逐渐加强，虽近几年政府补助金额较为稳定，但如果未来政府支持政策有所变动，将可能对发行人的经营造成较大影响，进而影响发行人的偿债能力。

九、截至 2020 年 9 月末，发行人的对外担保余额合计 685,022.49 万元，

占净资产比例为 35.03%，担保对象主要系溧阳市地区国有企业，区域集中度高。在本期债券存续期内，如被担保方的经营状况发生不利变化，可能会导致发行人履行担保责任，进而影响发行人的偿债能力。

十、截至 2020 年 9 月末，发行人受限资产合计 903,813.90 万元，占总资产的比例为 21.15%。发行人受限资产主要为土地使用权。若未来公司未能按时、足额偿付债务本息导致公司资产被冻结和处置，将对公司正常生产经营活动造成不利影响，进而可能影响公司的偿债能力。

十一、在本期债券存续期内，发行人所处的宏观经济环境、资本市场状况、行业景气周期和国家相关政策等外部因素以及公司本身的生产经营都存在一定不确定性。这些因素的变化可能会影响到公司的运营状况、盈利能力和现金流量，可能导致公司无法从预期的还款来源获得足够的资金以按期支付本期债券本息，从而使投资者面临一定的偿付风险。

十二、债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对于所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让取得本期债券的持有人）均有同等约束力。在本期债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债券受托管理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。投资者认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受发行人为本期债券制定的《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》等对本期债券各项权利义务的规定。

十三、本期债券为无担保债券。在本期债券的存续期内，若受国家政策法规、行业及市场等不可控因素的影响，发行人未能如期从预期的还款来源中获得足够资金，可能将影响本期债券本息的按期偿付。若发行人未能按时、足额偿付本期债券的本息，债券持有人亦无法从除发行人外的第三方处获得偿付。若发行人经营不善而破产清算，则本期债券持有人对公司抵、质押资产的求偿权劣后于公司的抵、质押债权。

十四、东方金诚将在本期债券信用等级有效期内或者本期债券存续期内，

持续关注本期债券发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本期债券偿债保障情况等因素，以对本期债券的信用风险进行持续跟踪，并出具跟踪评级报告，以动态地反映发行人的信用状况。资信评级机构的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将通过东方金诚评级网站（www.dfratings.com）予以公告。发行人亦将通过上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）及监管部门指定的其他媒体将上述跟踪评级结果及报告予以公告，投资者可以在上海证券交易所网站查询上述跟踪评级结果及报告。

十五、根据《中华人民共和国证券法》（2019年修订）及相关管理规定，本期债券仅面向专业投资者发行，普通投资者不得参与发行认购，本期债券上市后将实施投资者适当性管理，仅限专业投资者参与交易，普通投资者认购或买入的交易行为无效，不向公司股东优先配售。

目录

声 明	1
重大事项提示	3
释 义	9
第一节 发行概况	11
一、本期公司债券的审核及注册情况	11
二、本期债券的主要条款	11
三、本期债券发行及上市安排	14
四、本期发行有关机构	15
五、发行人与本期发行有关的中介机构、人员的利害关系	17
六、认购人承诺	17
第二节 风险因素	19
一、本期债券的投资风险	19
二、发行人的相关风险	21
第三节 发行人及本期债券的资信状况	27
一、本期债券评级情况	27
二、报告期内历次主体评级情况	28
三、发行人的资信情况	29
第四节 增信机制、偿债计划及其他保障措施	33
一、增信机制	33
二、偿债计划	33
三、偿债资金来源	34
四、偿债应急保障方案	43
五、偿债保障措施	43
六、发行人承诺	45
七、发行人违约责任	45
第五节 发行人基本情况	48
一、发行人概况	48
二、发行人历史沿革	48
三、发行人股权结构、控股股东及实际控制人情况	53
四、发行人重大资产重组情况	54
五、发行人重要权益投资情况	54
六、发行人组织结构及治理结构	58
七、发行人经营独立性情况	66
八、董事、监事及高级管理人员的基本情况	67
九、发行人主要业务及经营情况	69
十、关联交易情况	90
十一、发行人报告期内资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业违规占用或担保的情况	92

十二、发行人违法违规情况	92
十三、发行人信息披露事务安排	92
第六节 财务会计信息	94
一、财务报告编制及审计情况	94
二、最近三年及一期财务报表	94
三、发行人合并报表范围变化情况	103
四、发行人最近三年/年末及一期/期末主要财务指标	104
五、管理层讨论与分析	105
六、发行人有息负债情况	145
七、发行人对外担保情况	146
八、发行人涉及的重大未决诉讼	153
九、受限资产情况	154
十、资产负债表日后事项	157
十一、本期债券发行后公司资产负债结构的变化	157
十二、其他重要事项	158
第七节 募集资金运用	159
一、本期债券募集资金规模及运用计划	159
二、募集资金运用对发行人财务状况的影响	159
三、相关信息披露机制	160
四、本期债券募集资金的现金管理	160
五、募集资金与偿债资金专项账户管理安排	160
六、前次债券的发行情况和募集资金使用情况	160
七、发行人关于本期债券募集资金的承诺	161
第八节 债券持有人会议规则	162
一、债券持有人会议的职权	162
二、债券持有人会议的召集	164
三、债券持有人会议公告	165
四、债券持有人会议的出席	167
五、债券持有人会议的召开	169
第九节 债券受托管理人	173
一、受托管理人的名称和基本情况	173
二、受托管理人聘任情况、与发行人利害关系情况	173
三、受托管理协议的主要内容	174
第十节 发行人、中介机构及相关人员声明	189
第十一节 备查文件	196

释 义

本募集说明书中，除非另有说明，下列简称具有如下特定含义：

发行人/公司/本公司/苏控集团	指	江苏中关村科技产业园控股集团有限公司
本次债券/本次公司债券	指	本次申请发行的“江苏中关村科技产业园控股集团有限公司 2020 年公开发行公司债券（面向专业投资者）”
本次发行	指	发行人面向专业投资者公开发行的本金总额不超过人民币 14 亿元（含 14 亿元）的公司债券
本期发行	指	发行人发行的不超过 14 亿元的“江苏中关村科技产业园控股集团有限公司 2021 年公开发行公司债券（第一期）（面向专业投资者）”
本募集说明书/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《江苏中关村科技产业园控股集团有限公司 2021 年公开发行公司债券（面向专业投资者）（第一期）募集说明书》
发行文件	指	在本次发行过程中必需的文件、材料或其他资料及其所有修改和补充文件（包括但不限于本募集说明书）
承销协议	指	《江苏中关村科技产业园控股集团有限公司 2020 年公开发行公司债券（面向专业投资者）承销协议》
代销	指	指承销商代发行人发售债券，发行期限届满时，将售后剩余债券全部退还给发行人的一种承销方式。
受托管理协议/《债券受托管理协议》	指	发行人与受托管理人签订的《江苏中关村科技产业园控股集团有限公司 2020 年公开发行公司债券（面向专业投资者）受托管理协议》
债券持有人会议规则/《债券持有人会议规则》	指	发行人与受托管理人制定的《江苏中关村科技产业园控股集团有限公司 2020 年公开发行公司债券（面向专业投资者）债券持有人会议规则》
监管协议/《监管协议》	指	《江苏中关村科技产业园控股集团有限公司 2021 年公开发行公司债券（第一期）（面向专业投资者）账户及资金监管协议》
募集资金与偿债资金专项账户/专项账户	指	发行人开立的专项用于本期债券募集资金接收、存储、划转与本息偿付的银行账户
证监会/中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
中证协	指	中国证券业协会
上交所/上市交易场所	指	上海证券交易所
专业投资者	指	根据《中华人民共和国证券法（2019 年修订）》、国务院证券监督管理机构规定的专业投资者
证券登记机构/登记机构/登记托管机构/登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》（2018 年修正）
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》（2019 年修订）
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》

公司章程/《公司章程》	指	《江苏中关村科技产业园控股集团有限公司章程》
主承销商/受托管理人/债券受托管理人/东兴证券/簿记管理人	指	东兴证券股份有限公司
审计机构/会计师事务所	指	中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
发行人律师/律师事务所	指	江苏常明律师事务所
东方金诚	指	东方金诚国际信用评估有限公司
产业园	指	江苏中关村科技产业园
控股股东/综合服务中心	指	江苏中关村科技产业园综合服务中心
实际控制人/管理委员会/江苏中关村管委会/管委会	指	江苏中关村科技产业园管理委员会
城建发展公司	指	溧阳市城市建设发展集团有限公司（曾用名：溧阳市城市建设发展有限公司）
中关村国资中心	指	江苏中关村科技产业园国有资产管理中心
中关村资产管理局	指	江苏中关村科技产业园财政与资产管理局
园区建设公司	指	江苏中关村科技产业园园区建设有限公司
苏溧建设公司	指	溧阳市苏溧建设投资有限公司
进出口公司	指	江苏中关村科技产业园进出口贸易公司
苏控德尔公司	指	江苏苏控德尔供应链管理有限公司
智慧物流公司	指	江苏中关村科技产业园快车智慧物流有限公司
产业投资公司	指	江苏中关村科技产业园产业投资有限公司
苏控科创公司	指	江苏苏控科创产业投资发展有限公司
顺通建设公司	指	溧阳顺通建设工程有限公司
新能源公司	指	江苏苏控新能源产业投资发展有限公司
宏盛拆迁公司	指	溧阳市宏盛房屋拆迁有限公司
孵化器管理公司	指	江苏中关村科技产业园科技企业孵化器管理有限公司
最近三年	指	2017 年、2018 年和 2019 年
报告期/最近三年及一期	指	2017 年、2018 年、2019 年和 2020 年 1-9 月
法定节假日	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地区的法定节假日和/或休息日）
元/万元/亿元	指	如无特别说明，指人民币元、万元、亿元
我国/中国	指	中华人民共和国

注：本募集说明书中数值若出现总数与各分项数值之和尾数不符的情况，系四舍五入原因造成，敬请广大投资者注意。

第一节 发行概况

一、本期公司债券的审核及注册情况

（一）董事会及股东会决议

2020 年 07 月 01 日，发行人董事会审议通过了《关于江苏中关村科技产业园控股集团有限公司发行公司债的议案》，并作出《江苏中关村科技产业园控股集团有限公司董事会决议》，同意公司公开发行公司债券，规模不超过 25 亿元，期限不超过 5 年，并提请股东会审议。

2020 年 07 月 02 日，发行人股东会审议通过了《关于江苏中关村科技产业园控股集团有限公司发行公司债的议案》，并作出《江苏中关村科技产业园控股集团有限公司股东会决议》，同意公司公开发行公司债券，规模不超过 25 亿元，期限不超过 5 年。

（二）上海证券交易所审核及中国证监会注册情况

发行人本次面向专业投资者公开发行不超过人民币 14 亿元（含 14 亿元）的公司债券已经上海证券交易所审核通过，并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可[2020]2600 号）。

二、本期债券的主要条款

（一）发行主体：江苏中关村科技产业园控股集团有限公司。

（二）债券名称：江苏中关村科技产业园控股集团有限公司 2021 年公开发行公司债券（第一期）（面向专业投资者）。

（三）发行规模：本次债券发行规模不超过 14 亿元（含 14 亿元），分期发行。本期债券发行规模不超过 14 亿元。

（四）债券期限：本期债券期限为 5 年，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

发行人票面利率调整选择权：发行人有权决定是否在本期债券第 3 年末调整本期债券后 2 年的票面利率。发行人将于本期债券存续期内第 3 个计息年度

付息日前的第 20 个交易日，发布关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使利率调整权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

投资人回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券存续期内第 3 个计息年度的投资者回售登记期内进行登记，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。本期债券第 3 个计息年度付息日即为回售支付日，公司将按照上交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

（五）债券利率或其确定方式：本期债券为固定利率，单利按年计息，不计复利。票面利率将以公开方式向具备相应风险识别和承担能力的专业投资者进行询价后，由发行人与簿记管理人确定本期债券的票面利率簿记建档区间，投资者直接向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与簿记管理人根据申购情况确定本期债券的最终发行利率。

（六）票面金额及发行价格：本期债券票面金额为 100 元，按面值平价发行。

（七）发行对象及向公司股东配售安排：本期债券面向符合国务院证券监督管理机构规定标准的专业投资者发行，不向公司股东优先配售。

（八）债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在债券登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券持有人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让等操作。

（九）起息日：2021 年 2 月 1 日。

（十）付息债权登记日：本期债券的付息债权登记日将按照上交所和中国证券登记公司的相关规定办理。在付息债权登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就其所持本期债券获得该付息债权登记日所在计息年度的利息。

（十一）付息日：本期债券的付息日为 2022 年至 2026 年每年的 2 月 1 日；如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2022 年至 2024 年每

年的 2 月 1 日，如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息。

（十二）兑付债权登记日：本期债券的兑付债权登记日按证券登记机构相关规定处理。在兑付债权登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就所持本期债券获得最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

（十三）兑付日：本期债券的兑付日期为 2026 年 2 月 1 日；如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2024 年 2 月 1 日，如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息。

（十四）计息期限：本期债券的计息期限为 2021 年 2 月 1 日至 2026 年 1 月 31 日。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的计息期限为 2021 年 2 月 1 日至 2024 年 1 月 31 日。

（十五）还本付息方式及支付金额：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至付息债权登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债权登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

（十六）付息、兑付方式：本期债券本息兑付将按照本期债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息兑付方式及其他具体安排按照债券登记机构的相关业务规则办理。（十七）担保方式：本期债券无担保。

（十八）信用级别及资信评级机构：经东方金诚综合评定，发行人主体信用等级为 AA+，本期债券信用等级为 AA+。

（十九）主承销商、簿记管理人：东兴证券股份有限公司。

（二十）发行方式：本期债券面向符合国务院证券监督管理机构规定标准的专业投资者公开发行，采取网下面向专业投资者询价配售的方式，由发行人与主承销商根据询价情况进行债券配售。

（二十一）配售规则：主承销商根据网下询价结果对所有有效申购进行配售，机构投资者的获配金额不会超过其有效申购中相应的最大申购金额。配售依照以下原则进行：按照投资者的申购利率从低到高进行簿记建档，按照申购利率从低向高对申购金额进行累计，当累计金额超过或等于本期债券发行总额时所对应的最高申购利率确认为发行利率，申购利率在最终发行利率以下（含发行利率）的投资者按照价格优先的原则配售；在价格相同的情况下，按照等比例的原则进行配售，同时适当考虑长期合作的投资者优先。

（二十二）募集资金与偿债资金专项账户：发行人在监管银行开设专项账户，用于本期公司债券募集资金的接收、存储、划转及本息偿付。

（二十三）债券受托管理人：东兴证券股份有限公司。

（二十四）承销方式：本期债券由主承销商以代销的方式承销。

（二十五）拟上市交易场所：上海证券交易所。

（二十六）上市安排：本期债券发行成功后，发行人将尽快向上交所提出关于本期债券上市交易的申请。具体上市时间将另行公告。

（二十七）募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还到期/回售公司债券。

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

三、本期债券发行及上市安排

（一）本期债券发行时间安排

发行公告刊登日期：2021 年 1 月 27 日

发行首日：2021 年 1 月 29 日

网下发行期限：2021 年 1 月 29 日至 2021 年 2 月 2 日

（二）本期债券上市安排

本期债券发行结束后，发行人将尽快向上交所提出关于本期债券上市交易的申请，并办理有关上市手续，具体上市时间将另行公告。

四、本期发行有关机构

（一）发行人：江苏中关村科技产业园控股集团有限公司

法定代表人：朱光华

住所：江苏中关村科技产业园泓口路 218 号

联系人：朱光华

联系地址：江苏中关村科技产业园泓口路 218 号

联系电话：0519-87310239

传真：0519-67189871

（二）主承销商/簿记管理人/债券受托管理人：东兴证券股份有限公司

法定代表人：魏庆华

住所：北京市西城区金融大街 5 号（新盛大厦）12、15 层

联系人：张丽娜、沈哲、邹婷、张乾坤、刘捷频

联系地址：北京市西城区金融大街 5 号（新盛大厦）B 座 10 层

联系电话：010-66555346

传真：010-66559201

（三）发行人律师：江苏常明律师事务所

负责人：宋永新

住所：江苏省溧阳市燕鸣路 1 号龙泉大厦 B 座五楼

联系人：周勇、孙婷婷

联系地址：江苏省溧阳市燕鸣路 1 号龙泉大厦 B 座五楼

联系电话：0519-80955001

传真：0519-87220348

（四）会计师事务所：中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

负责人：李尊农

住所：北京市西城区阜外大街 1 号东塔楼 15 层

联系人：赵云霞、张颖君、张伟

联系地址：北京市西城区阜外大街 1 号东塔楼 15 层

联系电话：0519-88113380

传真：0519-85157938

（五）资信评级机构：东方金诚国际信用评估有限公司

负责人：崔磊

住所：北京市朝阳区朝外西街 3 号兆泰国际中心 C 座 12 层

联系人：王傲雪

联系地址：北京市朝阳区朝外西街 3 号兆泰国际中心 C 座 12 层

联系电话：010-62299800

传真：010-62299803

（六）监管银行：【】

负责人：【】

住所：【】

联系人：【】

联系地址：【】

联系电话：【】

传真：【】

（七）拟申请上市的证券交易所：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路 528 号证券大厦

总经理：蒋锋

联系电话：021-68808888

传真：021-68804868

（八）债券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴东路 166 号

负责人：聂燕

联系电话：021-38874800

传真：021-58754185

五、发行人与本期发行有关的中介机构、人员的利害关系

截至本募集说明书签署日，发行人与本期发行有关的中介机构及其法定代表人或负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在其他直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

六、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人和二级市场的购买人及以其他方式合法取得本期债券的人，下同）被视为作出以下承诺：

（一）接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有约定并受其约束。

（二）本期债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券，均视作同意由东兴证券担任本期债券的债券受托管理人，且均视作同意公司与债券受托管理人签署的本次债券的《债券受托管理协议》项下的相关规定。

（三）本期债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受公司为本次债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。

（四）本期债券的发行人依有关法律、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，投资者同意并接受该等变更。

（五）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在上交所上市，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。

（六）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

的债券持有人，无表决权的债券持有人以及在相关决议作出后受让本期债券的持有人）均接受该决议。

第二节 风险因素

投资者在评价和购买发行人本期发行的债券时，除本募集说明书所载其他各项资料外，还应特别审慎地考虑下述各项风险因素。

一、本期债券的投资风险

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济环境、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。公司债券属于利率敏感型投资品种，其投资价值将随利率变化而变动。在本期债券的存续期限内，可能跨越多个利率调整周期，不排除市场利率上升的可能，市场利率的波动可能影响本期债券的投资价值，导致本期债券的实际投资收益存在一定的不确定性。

（二）流动性风险

本期债券发行结束后，发行人将积极申请本期债券在上交所上市流通。由于具体上市事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，公司目前无法保证本期债券一定能够按照预期在上交所交易流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，本期债券仅限于专业投资者范围内交易，公司亦无法保证本期债券在上交所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。因此，本期债券的投资者在购买本期债券后，可能面临由于债券不能及时上市流通而无法立即出售本期债券的流动性风险，或者由于债券上市流通后交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况，而不能以某一价格足额出售其希望出售的本期债券所带来的流动性风险。

（三）偿付风险

发行人目前经营和财务状况良好，但由于本期债券的存续期较长，在本期债券存续期内，由于发行人所处的宏观经济、政策、行业环境等方面存在不可预见或不能控制的客观因素，以及发行人自身生产经营存在的不确定性，可能

导致发行人不能从预期的还款来源中获得足够的资金按期偿付本期债券本息，从而使投资者面临一定的偿付风险。

（四）评级风险

经东方金诚综合评定，发行人主体长期信用等级为 AA+，本期债券信用等级为 AA+。债券信用等级是反映债务预期损失的一个指标，其目的是为投资者提供一个规避风险的参考值，并不代表信用评估机构对本期债券的偿还做出任何保证，也不代表其对本期债券的投资价值做出任何判断。

在本期债券存续期内，东方金诚将持续关注发行人外部环境的变化、经营管理或财务状况的重大事项等因素，出具跟踪评级报告。如果发生任何影响发行人主体长期信用级别或债券信用级别的事项，导致信用评估机构调整发行人主体长期信用级别或本期债券信用级别，本期债券的市场价格将可能随之发生波动，从而可能给债券持有人造成损失。

（五）本期债券安排所特有的风险

本期债券为无担保债券。尽管在本期债券发行时，发行人已根据实际情况安排了包括但不限于聘请债券受托管理人、制定《债券持有人会议规则》、设立募集资金与偿债资金专项账户等多项偿债保障措施来保障本期债券按时偿付本金和利息。但是在本期债券存续期间，可能由于不可控的市场、政策、法律法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施无法得到有效履行，进而影响债券持有人的利益。

（六）资信风险

发行人目前资信状况良好，报告期内的贷款偿还率和利息偿付率均为 100%，能够按约定偿付贷款本息，目前发行人不存在银行贷款延期偿付的状况，与主要客户发生重要业务往来时，未曾发生严重违约行为。在未来的业务经营中，发行人亦将秉承诚信经营的原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。但在本期债券存续期内，如果由于发行人自身的相关风险或不可控制的因素使发行人的财务状况发生不利变化，可能导致发行人不能按约定偿付到期债务本息或在业务往来中发生严重违约行为，亦将可能使本期债券投资者受到不利影响。

二、发行人的相关风险

（一）财务风险

1、债务规模较大的风险

报告期内，因业务快速发展，发行人债务规模呈持续扩张趋势。截至 2020 年 9 月末，公司的负债总额为 2,317,067.06 万元，资产负债率为 54.23%，其中有息负债为 1,987,921.28 万元，占负债总额的比例为 85.79%，发行人的负债规模处于较高水平。如果发行人融资能力受到限制或者未能及时、有效地作好偿债安排，将面临较大的偿付压力，进而对发行人的偿债能力产生不利影响。

2、其他应收款增长较快的风险

报告期各期末，公司其他应收款分别为 990,220.50 万元、1,264,194.45 万元、1,302,446.39 万元和 1,270,692.88 万元，占当期末总资产的比例分别为 27.77%、29.48%、31.17%和 29.74%。截至 2020 年 9 月末，发行人非经营性其他应收款合计 1,137,308.42 万元，占其他应收款的比例为 89.50%。发行人资产流动性水平受到其实际回款速度的影响，大额的非经营性资金占用加大了公司的资金周转压力。发行人欠款客户集中度较高，如果欠款客户财务状况不佳出现还款困难，可能会影响发行人其他应收款的及时、足额收回，从而对发行人的偿债能力产生不利影响。

3、存货规模较大的风险

报告期各期末，公司存货分别为 686,646.32 万元、846,392.00 万元、1,255,155.02 万元和 1,350,536.98 万元，占当期末总资产的比例分别为 19.26%、19.74%、30.04%和 31.61%。发行人存货主要为开发成本，主要为安置房建设的建设成本，未计提折旧。发行人存货规模较大导致资产流动性偏弱，若未来宏观经济形势变化导致存货发生减值，可能对发行人的流动性产生不利影响，进而影响到发行人的短期偿债能力。

4、对外担保的风险

截至 2020 年 9 月末，发行人的对外担保余额合计 685,022.49 万元，占净资产比例为 35.03%，担保对象主要系漯河市地区国有企业，区域集中度高。被担

保方目前的经营情况和财务状况良好，但在本期债券存续期内，如被担保方的经营状况和财务状况发生不利变化可能会导致发行人履行担保责任，进而影响发行人的偿债能力。

5、经营活动现金流波动较大的风险

报告期内，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-120,428.59 万元、-122,048.95 万元、48,472.78 万元和-32,617.93 万元，波动较大。近几年随着公司安置房建设业务的不断发展，建设投入不断加大，而公司所处行业的应收账款结算特点使得公司应收账款回款相对滞后，因此购买商品、接受劳务支付的现金与销售商品、提供劳务收到的现金差额较大，导致公司经营活动产生的现金流量净额波动较大。如果发行人经营活动现金流量净额长期呈现净流出状况，可能会对公司的经营能力和偿债能力带来一定的不利影响。

6、筹资风险

截至 2020 年 9 月末，发行人获得银行综合授信额度共计 164.84 亿元，其中已使用 127.74 亿元，尚未使用的授信余额为 37.10 亿元。而公司正处于发展期，对资金的需求量较大，如果公司不能及时有效地筹集所需资金，可能会对公司业务发展造成不利的影响。

7、受限资产较多的风险

截至 2020 年 9 月末，发行人的受限资产合计 903,813.90 万元，占 2020 年 9 月末总资产的比例为 21.15%。主要是因为公司自身为获得借款对相关财产设定的抵押、质押等增信措施，用于担保的财产主要为土地使用权。若未来公司未能按时、足额偿付债务本息导致公司资产被冻结和处置，将可能对公司正常生产经营活动造成不利影响。

（二）经营风险

1、行业风险

公司主要从事安置房建设和商品贸易业务。目前为公司带来主要利润的是安置房建设，而安置房的投资规模、运营收益水平都受到经济周期的影响。如果未来经济增长速度放缓或者陷入停滞状态，发行人可能会面临经营效益下降

及现金流减少等情况，从而影响本期债券的兑付。

2、经济周期风险

发行人作为产业园安置房建设的主体，其主营业务的发展与宏观经济政策密切相关，与宏观经济的波动在时间上和幅度上有较为明显的对应关系。如果宏观经济增长放缓或衰退，发行人承建的代建工程业务量将会减少，业务的收益水平也将下降，从而影响发行人的盈利能力。

3、市场集中风险

发行人目前业务基本集中在产业园，地域局限性较强，给发行人未来发展带来一定的制约。产业园经济发展水平、城镇化进程将对发行人业务的发展产生重大影响。

4、造价成本上升风险

发行人安置房建设大量涉及到原材料、人工等建设成本。而且，工程总体投资规模较大、建设周期较长，如果建设期间建筑材料、设备和劳动力成本上涨，将对施工成本造成一定影响，公司在建项目后续投入资金规模较大，存在一定资金压力，项目实际投资有可能超出预算，极端情况下还会造成无法完工的风险。虽然发行人项目可研预算时，一般都会计提预备费用，对建造成本的变化具备一定的抗风险能力，但发行人仍然面临建造成本上升的风险。

5、大宗商品价格波动风险

2017 年及 2018 年，发行人贸易品种以钢材、电解铜、电解铝和废铜等有色金属为主。2019 年以后，发行人贸易品种以各类护拦板及立柱为主。大宗商品的市场价格波动较大，可能会对贸易业务原本就不高的利润率造成冲击，从而对公司的盈利水平造成不利影响。

6、未决诉讼风险

截至 2020 年 9 月末，发行人作为原告与被告斯太尔动力（江苏）投资有限公司、第三人斯太尔动力股份有限公司和斯太尔动力（常州）发动机有限公司技术许可合同纠纷一案涉案金额 2.00 亿元。上述案件尚在一审诉讼中。若上述诉讼败诉，斯太尔动力（江苏）投资有限公司将无需返还发行人 2.00 亿元技术

许可费。鉴于该项技术在市场转让的可能性较小，有可能对发行人资产变现能力产生一定影响。

7、对单一供应商及客户的依赖风险

发行人贸易业务仍处于探索阶段，现阶段主要以原材料代采购业务为主，供应商及客户较为单一。发行人将积极拓展贸易业务，提升供应商及客户多元性，降低业务风险。若发行人未来贸易业务仍主要依赖单一供应商及客户，一旦终止合作，发行人将面临贸易业务停滞的风险。

8、新冠疫情带来的经营风险

受 2020 年新冠肺炎疫情影响，各地政府陆续出台关于 2020 年春节后各类企业延迟复工或新开工时间以及减免中小企业承租国有资产类经营用房房租的相关要求，考虑到疫情导致的工程停工期限延长、劳动力阶段性短缺、运营成本上升以及承租的中小企业经营困难、实际支付能力减弱等因素，公司业务短期内或将受到一定不利影响。

（三）管理风险

1、经营规模扩大风险

报告期内，公司经营情况良好，业务规模稳步提升。公司经营规模的扩大和业务范围的拓宽对企业的管理能力、治理结构、决策制度、风险识别及控制能力、融资能力等提出了更高的要求。如果公司不能妥善、有效地解决好规模扩张后存在的管理缺陷，公司的管理能力不能适应公司高速发展的要求，公司未来的生产经营将受到一定的不利影响。

2、安全生产的风险

发行人业务板块中涉及到工程施工建设，因此施工安全就成了发行人正常运营的主要条件，也是公司取得经济利益的重要保障。发行人负责的建设任务具有投资规模大、建设周期长、验收要求极高的特点，人为因素、设备因素、天气因素等都可能带来潜在的安全风险，而且会随着工程施工期的增加而放大。如果发行人在管理和技术等方面出现重大失误，发生安全生产的重大事故，将对发行人的经营带来不利影响。

3、投融资管理风险

发行人所承担的部分建设项目建设期长、投入成本大、工程结算周期较长、成本回收慢，随着一些重点项目陆续开工建设，公司未来几年建设规模将可能进一步扩大，融资规模也可能随之上升，从而增加了公司投融资管理难度和风险。

4、人力资源管理类风险

公司业务经营的开拓和发展在很大程度上依赖于核心经营管理人员，具有丰富的项目运作经验的管理团队能够灵活调动资源、适应产业周期波动。如果公司没有有效的激励约束机制，无法吸引或留任相关的优秀人才，公司的业务管理与经营增长将可能受到不利影响。

5、子公司管理风险

发行人的生产经营业务主要通过发行人本部及下属子公司进行，利润主要来源于公司本部及下属子公司的经营收益。截至 2020 年 9 月末，发行人全资及控股子公司共 31 家，且涉及基础设施建设、拆迁安置、技术研发、科技创新、投资管理等多个行业，各子公司如存在资源调配、内部协调等问题，可能影响公司整体的经营效率。发行人如对下属子公司在人、财、物等方面的控制能力不足，可能影响公司整体经营和资金调配。

（四）政策风险

1、政府补贴政策变动风险

最近三年，发行人获得计入其他收益的政府补助分别为 21,245.48 万元、26,651.90 万元和 38,867.85 万元，占当期净利润的比例分别为 143.20%、147.94% 和 198.47%，发行人净利润对政府补贴的依赖程度较高。虽近几年政府补助金额较为稳定，但如果未来政府支持政策有所变动，将对发行人的经营造成较大影响，进而影响发行人的偿债能力。

2、产业政策变动风险

发行人的利润主要来自于安置房代建业务，其投资规模和运营收益水平受国家宏观经济政策、土地政策、地方城市规划、环境保护等因素变化的影响。

2016 年 2 月，《中共中央国务院关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》提出，要大力推进城镇棚户区改造，稳步实施城中村改造，有序推进老旧小区综合整治、危房和非成套住房改造，加快配套基础设施建设，切实解决群众住房困难。并提出具体目标，到 2020 年，基本完成现有的城镇棚户区、城中村和危房改造。发行人现阶段的安置房业务仍然可以正常运营，但 2020 年以后，将面临主营业务调整和转型。因此，发行人面临棚户区改造政策变动的风险。在经济发展的不同阶段，国家宏观调控政策、土地政策等的变动均可能会在一定程度上影响发行人的正常经营活动，可能会对公司收入和利润产生不利影响。

3、宏观经济政策风险

发行人的主要业务与宏观经济的波动周期有较为明显的对应关系，其各种项目建设的投资规模大，属于资本密集型行业，对于银行贷款等融资工具有较强的依赖性。若国家宏观经济政策变动，政府采取紧缩的货币政策，可能使得发行人通过银行贷款等工具融资的难度增加，从而可能使发行人从事的工程建设受到不利影响。

第三节 发行人及本期债券的资信状况

一、本期债券评级情况

（一）信用级别

经东方金诚综合评定，发行人主体信用等级为 AA+，评级展望稳定，本期债券信用等级为 AA+。东方金诚出具了东方金诚债评字【2020】615 号的评级报告，评级报告将在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）和东方金诚评级网站（www.dfratings.com）予以公告。

东方金诚评定发行人的主体长期信用等级为 AA+，评级展望为稳定，该级别反映了发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低。

东方金诚评定本期债券的信用等级为 AA+，该级别反映了本期债券具备很强的偿还保障，到期不能偿还的风险很低。

（二）本期债券评级报告的内容摘要及揭示的主要风险

东方金诚认为，常州市及溧阳市经济持续较快增长；江苏中关村未来随着成功创建国家级高新区和完成区域扩围，经济实力将进一步提升；公司业务具有较强的区域专营性，业务范围将随着园区扩围大幅拓展；公司得到实际控制人、股东等方面大力支持，资本实力明显增强；公司全部债务规模及债务率大幅下降。同时，公司面临较大的资本支出压力；资产流动性较弱；经营性现金流稳定性较低。综合分析，公司的主体信用风险很低，偿债能力很强，本债券到期不能偿还的风险很低。

（三）跟踪评级安排

根据监管部门有关规定和东方金诚的评级业务制度，东方金诚将在“江苏中关村科技产业园控股集团有限公司 2020 年公开发行公司债券（面向专业投资者）”的存续期内密切关注江苏中关村科技产业园控股集团有限公司的经营管理状况、财务状况及可能影响信用质量的重大事项，实施定期跟踪评级和不定期

跟踪评级。

定期跟踪评级每年进行一次，在江苏中关村科技产业园控股集团有限公司公布年报后的两个月内且不晚于每一会计年度结束之日起的六个月内出具定期跟踪评级报告；不定期跟踪评级在东方金诚认为可能存在对受评主体或债券信用质量产生重大影响的事项时启动，并在启动日后 10 个工作日内出具不定期跟踪评级报告。

跟踪评级期间，东方金诚将向江苏中关村科技产业园控股集团有限公司发送跟踪评级联络函并在必要时实施现场尽职调查，江苏中关村科技产业园控股集团有限公司应按照联络函所附资料清单及时提供财务报告等跟踪评级资料。如江苏中关村科技产业园控股集团有限公司未能提供相关资料导致跟踪评级无法进行时，东方金诚将有权宣布信用等级暂时失效或终止评级。

东方金诚出具的跟踪评级报告将按照《证券市场资信评级机构证券评级业务实施细则》等相关规定，同时在交易所网站、东方金诚网站 (<http://www.dfratings.com>) 和监管部门指定的其他媒体上予以公告，且在交易所网站公告的时间不晚于在其他交易场所、媒体或其他场合公开披露的时间。东方金诚还将根据监管要求向相关部门报送。

二、报告期内历次主体评级情况

表：报告期内历次主体评级情况

评级日期	信用评级	评级展望	变动方向	评级机构
2020-07-22	AA+	稳定	调高	联合信用
2020-07-21	AA+	稳定	调高	东方金诚
2019-06-25	AA	稳定	维持	东方金诚
2018-06-25	AA	稳定	维持	东方金诚
2017-09-12	AA	稳定	维持	东方金诚
2017-02-28	AA	稳定	维持	东方金诚

报告期内，东方金诚认为常州市及溧阳市经济持续较快增长；江苏中关村未来随着成功创建国家级高新区和完成区域扩围，经济实力将进一步提升；公司业务具有较强的区域专营性，业务范围将随着园区扩围大幅拓展；公司得到

实际控制人、股东等方面大力支持，资本实力明显增强；公司全部债务规模及债务率大幅下降，因此上调发行人主体评级至 AA+。

三、发行人的资信情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信情况

目前，公司与国内多家银行保持良好的长期合作关系，签署了综合授信协议。截至 2020 年 9 月末，公司合并口径综合授信额度为 164.84 亿元，其中已使用授信额度为 127.74 亿元，未使用授信额度为 37.10 亿元。授信具体情况如下：

表：发行人 2020 年 9 月末授信情况

单位：亿元

序号	银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
1	工商银行	31.77	5.77	26.00
2	光大银行	1.80	1.80	-
3	恒丰银行	2.00	2.00	-
4	建设银行	5.43	5.43	-
5	江南银行	38.57	36.57	2.00
6	江苏银行	2.00	2.00	-
7	民生银行	25.65	25.65	-
8	南京银行	14.00	11.00	3.00
9	农发行	4.92	4.92	-
10	农业银行	4.25	4.25	-
11	上海银行	5.93	5.93	-
12	兴业银行	9.00	9.00	-
13	中国银行	4.28	4.28	-
14	中信银行	1.86	1.86	-
15	无锡农商行	0.45	0.45	-
16	广发银行	0.70	0.70	-
17	徽商银行	9.00	2.90	6.10
18	江阴农商行	0.10	0.10	-
19	浦发银行	0.48	0.48	-
20	宁波银行	2.50	2.50	-
21	招商银行	0.10	0.10	-
22	浦发村镇	0.05	0.05	-
合计		164.84	127.74	37.10

公司获得的银行授信额度不具备强制执行性，该授信额度不构成对本期债券的担保，当发行人面临长期性亏损而流动性资金短缺时，银行有可能拒绝向发行人提供贷款。

（二）最近三年及一期与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约现象

最近三年及一期，发行人与主要客户发生业务往来时，未曾有严重违约现

象。

（三）存续和报告期内新发行的债券、其他债务融资工具以及偿还情况

截至募集说明书签署之日，发行人均按时支付已发行债券、其他债务融资工具本息，未发生逾期未支付情况。发行人存续的和报告期内新发行债券和债务融资工具以及偿还情况如下：

表：发行人存续和报告期内新发行的债券、其他债务融资工具以及偿还情况

单位：亿元、年、%

项目	发行金额	账面余额	票面利率	发行日期	期限	种类	偿付情况
16 中关村	4.32	4.32	7.00	2016/6/29	2	私募债	按时偿付
17 苏中关村科技 ZR001	2.50	2.50	6.50	2017/11/27	3	债权融资计划	按时偿付
17 苏中关村科技 ZR002	2.50	2.50	6.70	2017/12/20	3	债权融资计划	按时偿付
17 苏科债	15.00	11.94	5.70	2017/8/31	7	企业债	按时偿付
17 中关村科技 MTN001	6.00	4.58	5.77	2017/6/22	3+2	中期票据	按时偿付
17 中关村科技 MTN002	6.00	5.98	6.17	2017/9/19	3+2	中期票据	按时偿付
18 中关村 PPN001	1.40	1.39	7.50	2018/12/13	3	定向工具	按时偿付
19 苏中关村科技 ZR001	10.00	9.98	7.35	2019/3/20	3	债权融资计划	按时偿付
19 中关村 PPN001	5.00	4.98	7.30	2019/3/27	3	定向工具	按时偿付
19 中关村 PPN002	2.10	2.09	7.00	2019/5/8	3	定向工具	按时偿付
19 苏中关村科技 ZR002	4.00	3.99	6.20	2019/6/28	3	债权融资计划	按时偿付
民银资本美元债	20.93	20.27	6.50	2019/10/28	3	美元债	按时偿付
19 苏中关村科技 ZR003	2.00	2.00	5.80	2019/12/4	3	债权融资计划	按时偿付
19 苏中关村科技 ZR004	10.00	9.96	6.50	2019/12/12	3	债权融资计划	按时偿付
20 苏科 01	10.00	9.96	6.00	2020/2/28	2	私募债	按时偿付
20 苏中关村科技 ZR001	8.00	7.97	5.40	2020/6/22	2	债权融资计划	按时偿付
20 苏科 02	3.00	2.98	5.01	2020/7/17	3	私募债	按时偿付
G20 苏科 1	6.20	6.17	5.00	2020/8/31	3	私募债	按时偿付
20 苏科 D1	6.00	6.00	4.20	2020/10/29	1	私募债	按时偿付
20 中关村科技 CP001	4.00	4.00	3.83	2020/10/26	1	短期融资券	按时偿付
20SCP002	2.50	2.50	2.50	2020/9/25	0.74	超短期融资债券	按时偿付

项目	发行金额	账面余额	票面利率	发行日期	期限	种类	偿付情况
20SCP001	2.50	2.50	2.50	2020/8/26	0.74	超短期融资债券	按时偿付
小计	133.95	128.55					

除上述存续债券、其他债务融资工具外，发行人已取得监管机构批准但尚未发行完毕的债券、其他债务融资工具情况如下：

表：已取得监管机构批准但尚未发行的情况

单位：亿元

序号	债券名称	申报规模	进展
1	江苏中关村科技产业园控股集团有限公司 2019 年非公开发行公司债券	30.00	已发行 13.00 亿元
2	金元百利溧阳中关村保障房信托受益权资产支持专项计划	12.00	已获批，尚未发行
3	江苏中关村科技产业园控股集团有限公司 2020 年非公开发行绿色公司债券	14.00	已发行 6.20 亿元
4	江苏中关村科技产业园控股集团有限公司 2020 年非公开发行短期公司债券	10.00	已发行 6.00 亿元

（四）主要财务指标及偿债指标

发行人最近三年及一期的主要财务指标及偿债指标如下：

表：发行人最近三年及一期的主要财务指标及偿债指标

项目	2020 年 1-9 月/末	2019 年度/末	2018 年度/末	2017 年度/末
总资产（亿元）	427.28	417.84	428.87	356.59
总负债（亿元）	231.71	223.56	250.90	230.97
全部债务（亿元）	189.67	183.29	198.13	164.48
所有者权益（亿元）	195.57	194.28	177.97	125.62
净资产（亿元）	195.57	194.28	177.97	125.62
营业总收入（亿元）	28.03	40.48	38.62	38.12
利润总额（亿元）	1.31	2.48	2.75	2.16
净利润（亿元）	1.29	1.96	1.80	1.48
扣除非经常性损益后净利润（亿元）	-1.13	-2.48	-1.72	-1.49
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	1.04	1.95	1.76	1.48
经营活动产生现金流量净额（亿元）	-3.26	4.85	-12.20	-12.04
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-2.55	-1.26	-40.38	-3.72
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	7.08	-8.58	51.83	19.87
流动比率（倍）	4.06	4.80	2.32	2.79
速动比率（倍）	2.32	2.81	1.64	1.97
资产负债率（%）	54.23	53.50	58.50	64.77
债务资本比率（%）	49.23	48.55	52.68	56.70
营业毛利率（%）	11.29	9.92	10.70	9.27
平均总资产回报率（%）	0.63	0.98	1.21	1.03

项目	2020年1-9月/末	2019年度/末	2018年度/末	2017年度/末
加权平均净资产收益率（%）	0.66	1.09	1.30	1.19
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	-0.58	-1.39	-1.26	-1.20
应收账款周转率（次）	2.10	2.65	2.23	3.09
存货周转率（次）	0.19	0.35	0.45	0.55
EBITDA（亿元）	4.64	6.77	6.79	5.49
EBITDA 全部债务比	0.02	0.04	0.03	0.03
EBITDA 利息保障倍数	0.50	0.81	0.96	0.98
应收账款（亿元）	15.99	10.70	19.89	14.77
其他应收款（亿元）	120.07	130.24	126.42	99.02
对外担保（亿元）	68.50	54.53	57.18	56.51
资产抵押、质押或其他受限金额	90.38	80.43	68.39	51.49

注：上述财务指标计算公式如下：

(1) 全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债

(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) 资产负债率=负债总额/资产总额×100%

(5) 债务资本比率=全部债务/(全部债务+所有者权益)×100%

(6) 营业毛利率=(营业收入-营业成本)/营业收入×100%

(7) 平均总资产回报率=(利润总额+费用化利息支出)/平均资产总额×100%

(8) 加权平均净资产收益率及扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率根据中国证监会发布的《公开发行证券公司信息披露编报规则》第9号的通知的规定

(9) 应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

(10) 存货周转率=营业成本/存货平均余额

(11) EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销

(12) EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务

(13) EBITDA 利息倍数=EBITDA/(资本化利息+计入财务费用的利息支出)

第四节 增信机制、偿债计划及其他保障措施

本期债券发行后，发行人将加强公司的经营管理、资产负债管理、流动性管理以及募集资金使用管理，保证资金按计划调度，及时、足额地准备资金用于每年的利息支付及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

一、增信机制

本期债券无担保等增信措施。

二、偿债计划

本期债券利息和本金的支付通过债券登记机构和有关机构办理，具体事项将按照国家有关规定，由公司在中国证监会指定媒体上发布的公告中予以说明。

（一）利息的支付

1、本期债券在存续期内每年付息一次，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 2022 年至 2026 年每年的 2 月 1 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2022 年至 2024 年每年的 2 月 1 日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。

2、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费由投资者自行承担。

（二）本金的兑付

本期债券到期一次性还本，兑付日期为 2026 年 2 月 1 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2024 年 2 月 1 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。在兑付债权登记日次日至兑付日期间，本期债券停止交易。

三、偿债资金来源

（一）存续期内现金流量预测分析

假设本次债券于 2020 年发行，期限为 5 年，债券存续期为 2020 年-2025 年，故本次现金流预测期设置为 2020 年-2025 年。

1、预测提示

公司未来稳定、较大规模的主营业务收入将为本次债券偿还提供良好的保障。本次业务收入、成本和毛利预测仅为公司根据历史经营情况而作出的合理估计，不作为对本次债券偿债资金来源、公司未来经营情况和盈利能力的任何保证或承诺。

2、业务收入预测

根据公司 2017-2019 年的收入结构，公司做出以下假设：

（1）公司未来五年内，安置房代建业务的投资额逐步减少，安置房项目逐步完工交付并进入回款期；市政工程业务将逐步加大投资，进入施工期；两个业务板块在时间上衔接紧凑，在管理、现金流、会计核算、结算模式等方面具有趋同性，因此将此两项业务做合并预测，2020 年以 2017-2019 年的年均收入为准，公司预测未来 5 年安置房代建业务和市政工程业务年度增长率为 10%；

（2）商品房销售板块收入波动较大，公司谨慎预测 2020 年商品房销售板块的收入以 2017-2019 年的年均收入为准，公司预测未来 5 年内商品房销售业务年度增长率为 5%；

（3）商品贸易板块是公司的主要收入来源，公司在产业园区的大力扶持之下，未来该板块是公司业务中心，2020 年商品贸易板块的收入以 2017-2019 年的年均收入为准，公司预测未来 5 年内商品房销售业务年度增长率为 10%；

（4）房屋拆迁、租赁和物流运输业务均为 2018 年新增业务，出于谨慎性考虑，2020 年此三板块的收入以 2018-2019 年的年均收入为准，根据此三板块的历史数据，公司预测未来 5 年内三个业务板块的年度增长率分别为 0%、5%、5%；

（5）其他主营业务占比较小，出于谨慎性考虑，2020 年其他主营业务收入

以 2017-2019 年的年均收入为准，公司预测未来 5 年内的年度增长率为 5%；

（6）其他业务规模逐渐缩小，出于谨慎性考虑，2020 年其他主营业务收入以 2019 年的收入为准，公司预测未来 5 年内的年度增长率为 0%。

基于上述假设，发行人 2020-2025 年营业收入情况如下：

表：发行人 2020-2025 年营业收入预测表

单位：万元

项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
安置房代建	107,236.41	117,960.05	129,756.05	142,731.66	157,004.82	172,705.31
市政工程	9,664.37	10,630.80	11,693.88	12,863.27	14,149.60	15,564.56
商品房销售	10,530.69	11,057.23	11,610.09	12,190.59	12,800.12	13,440.13
商品贸易	225,298.36	247,828.20	272,611.01	299,872.12	329,859.33	362,845.26
房屋拆迁	10,140.60	10,140.60	10,140.60	10,140.60	10,140.60	10,140.60
租金	5,929.31	6,225.78	6,537.06	6,863.92	7,207.11	7,567.47
物流运输	29,168.28	30,626.70	32,158.03	33,765.93	35,454.23	37,226.94
其他主营业务	693.65	728.33	764.75	802.99	843.14	885.29
其他业务	5,757.01	5,757.01	5,757.01	5,757.01	5,757.01	5,757.01
营业收入合计	404,418.69	440,954.70	481,028.50	524,988.09	573,215.97	626,132.58

3、业务成本的预测

结合公司既往的各板块结算模式以及历史毛利率综合考虑，在现行的税收政策下，各板块的毛利率预测如下：

（1）安置房代建板块：出于谨慎性考虑，预测期安置房代建板块的毛利率参照 2017-2019 年平均毛利率 26.28%；

（2）市政工程板块：2017 年未确认市政工程业务板块的收入，出于谨慎性考虑，预测期市政工程板块的毛利率参照 2018-2019 年平均毛利率 12.50%；

（3）商品房销售板块：出于谨慎性考虑，预测期商品房销售板块的毛利率参照 2017-2019 年平均毛利率 19.02%；

（4）商品贸易板块：2019 年初，因进出口公司股权划出，公司新设苏控德尔公司负责商品贸易业务，探索新的商品贸易品种，出于谨慎性考虑，预测期商品贸易销售板块的毛利率参照 2018-2019 年平均毛利率 0.56%；

（5）房屋拆迁板块：委托建设项目验收合格后，中关村资产管理局按照项目投资总额加成 20%向宏盛拆迁公司支付含税工程施工价款，根据现行税收政

策，房屋拆迁板块的毛利率为 12.50%；出于谨慎性考虑，预测期房屋拆迁板块毛利率保持不变；

（6）租赁板块：发行人 2018 年新增租赁业务，出于谨慎性考虑，预测期租赁板块的毛利率参照 2018-2019 年的平均毛利率 55.54%；

（7）物流运输板块：发行人 2018 年新增物流运输业务，出于谨慎性考虑，预测期物流运输板块的毛利率参照 2018-2019 年的平均毛利率 3.49%；

（8）其他主营业务和其他业务的毛利率波动均较大，出于谨慎性考虑，预测期两板块的毛利率参照 2017-2019 年的平均毛利率，分别为 22.43%和 54.02%。

表：发行人 2020-2025 年营业毛利率预测表

项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
安置房代建	26.28%	26.28%	26.28%	26.28%	26.28%	26.28%
市政工程	12.50%	12.50%	12.50%	12.50%	12.50%	12.50%
商品房销售	19.02%	19.02%	19.02%	19.02%	19.02%	19.02%
商品贸易	0.56%	0.56%	0.56%	0.56%	0.56%	0.56%
房屋拆迁	12.50%	12.50%	12.50%	12.50%	12.50%	12.50%
租金	55.54%	55.54%	55.54%	55.54%	55.54%	55.54%
物流运输	3.49%	3.49%	3.49%	3.49%	3.49%	3.49%
其他主营业务	22.43%	22.43%	22.43%	22.43%	22.43%	22.43%
其他业务	54.02%	54.02%	54.02%	54.02%	54.02%	54.02%
营业毛利率合计	10.26%	10.18%	10.10%	10.03%	9.96%	9.90%

根据业务收入和营业毛利率的预测结果，可得发行人的毛利润和业务成本情况如下：

表：发行人 2020-2025 年营业毛利润预测表

单位：万元

项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
安置房代建	28,181.73	30,999.90	34,099.89	37,509.88	41,260.87	45,386.95
市政工程	1,208.05	1,328.85	1,461.74	1,607.91	1,768.70	1,945.57
商品房销售	2,002.94	2,103.08	2,208.24	2,318.65	2,434.58	2,556.31
商品贸易	1,261.67	1,387.84	1,526.62	1,679.28	1,847.21	2,031.93
房屋拆迁	1,267.58	1,267.58	1,267.58	1,267.58	1,267.58	1,267.58
租金	3,293.14	3,457.80	3,630.69	3,812.22	4,002.83	4,202.97
物流运输	1,017.97	1,068.87	1,122.32	1,178.43	1,237.35	1,299.22
其他主营业务	155.59	163.36	171.53	180.11	189.12	198.57
其他业务	3,109.94	3,109.94	3,109.94	3,109.94	3,109.94	3,109.94
营业毛利合计	41,498.59	44,887.22	48,598.53	52,664.00	57,118.18	61,999.05

表：发行人 2020-2025 年营业成本预测表

单位：万元

项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
安置房代建	79,054.68	86,960.15	95,656.16	105,221.78	115,743.96	127,318.35
市政工程	8,456.32	9,301.95	10,232.15	11,255.36	12,380.90	13,618.99
商品房销售	8,527.76	8,954.14	9,401.85	9,871.94	10,365.54	10,883.82
商品贸易	224,036.69	246,440.36	271,084.39	298,192.83	328,012.12	360,813.33
房屋拆迁	8,873.03	8,873.03	8,873.03	8,873.03	8,873.03	8,873.03
租金	2,636.17	2,767.98	2,906.38	3,051.70	3,204.28	3,364.50
物流运输	28,150.31	29,557.82	31,035.72	32,587.50	34,216.88	35,927.72
其他主营业务	538.06	564.97	593.22	622.88	654.02	686.72
其他业务	2,647.07	2,647.07	2,647.07	2,647.07	2,647.07	2,647.07
营业成本合计	362,920.09	396,067.48	432,429.97	472,324.10	516,097.79	564,133.53

4、未来 5 年公司现金流情况测算的具体情况如下：

(1) 经营活动产生的现金流预测

①销售商品、提供劳务收到的现金流

2017-2019 年度，公司营业收入分别为 381,240.15 万元、386,223.73 万元和 404,799.94 万元，销售商品、提供劳务收到的现金流分别为 321,929.58 万元、376,007.32 万元和 468,166.21 万元，销售商品、提供劳务收到的现金占营业收入的比例分别为 84.44%、97.35%和 115.65%，平均值为 99.15%。假设预测期公司销售商品、提供劳务收到的现金占营业收入的比例将维持在最近三年的平均水平为 99.15%。

②收到的税费返还

2017-2019 年度，公司分别收到税费返还为 0.00 万元、98.16 万元、43.12 万元，金额较小、波动较大，假设预测期公司收到税费返还维持 2019 年水平 43.12 万元；

③收到其他与经营活动有关的现金流

2017-2019 年度，公司收到其他与经营活动有关的现金流主要有两部分，一部分为当地政府对公司给予的与经营活动相关的补贴，2017-2019 年度，公司分别获得政府补助 21,245.48 万元、26,651.90 万元和 38,867.85 万元，考虑到公司作为江苏中关村重要的安置房和市政工程的主体，预计未来将继续获得的大力支持，出于谨慎性考虑，2020 年公司收到政府补贴以 2017-2019 年的年均

补贴 28,921.74 万元为准，公司预计预测期内政府补贴的年度增长率为 10%；另一部分因本公司承担园区内统筹建设开发及国有资产经营管理等职能，产生的非经营性往来款项的回收。公司在本次募集说明书中已承诺，在本次债券的存续期间，不增加非经营性往来的余额，但因未来本公司仍将继续承担园区内统筹建设开发及国有资产经营管理等职能，因此在预计未来五年内与非经营往来款项的收、支净额为 0.00 万元，进而公司预计预测期内，非经营性往来款项回收的现金流为 0.00 万元。

④购买商品、提供劳务支付的现金

2017-2019 年度，发行人营业成本分别为 345,913.28 万元、344,880.02 万元和 364,623.66 万元，销售商品、提供劳务支付的现金流分别为 421,161.57 万元、298,255.30 万元和 403,089.04 万元，销售商品、提供劳务支付的现金占营业成本的比例分别为 121.75%、86.48%和 110.55%，出于谨慎性考虑，假设预测期发行人销售商品、提供劳务支付的现金占营业成本的比例将维持在最近三年的平均水平为 106.26%。

⑤支付给职工以及为职工支付的现金

2017-2019 年度，公司支付给职工以及为职工支付的现金分别为 290.79 万元、1,721.19 万元和 1,759.96 万元，考虑到未来业务规模扩大、通货膨胀及未来员工人数的增长，基于谨慎性考虑，假设预测期支付给职工以及为职工支付的现金在 2019 年的基础上每年保持 5%的增长率。

⑥支付的各项税费

2017-2019 年度，公司支付的各项税费分别为 16,399.37 万元、14,709.45 万元和 16,435.61 万元，占营业收入的比例分别为 4.30%、3.81%和 4.06%，出于谨慎性考虑，假设预测期公司支付的各项税费占营业收入的比例维持在近三年的平均水平，即 4.06%。

⑦支付其他与经营活动有关的现金

2017-2019 年度，公司支付的其他与经营活动有关的现金流主要因本公司承担园区内统筹建设开发及国有资产经营管理等职能，产生的非经营性往来款项的支出。公司在本次募集说明书中已承诺，在本次债券的存续期间，不增加非

经营性往来的余额，但因未来本公司仍将继续承担园区内统筹建设开发及国有资产经营管理等职能，因此在预计预测期内与非经营往来款项的收、支净额为 0.00 万元，进而公司预计预测期内，非经营性往来款项支出的现金流均为 0.00 万元。

根据上述假设，公司预测期经营活动现金流预测如下：

表：公司 2020-2025 年经营活动现金流预测明细

单位：万元

项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 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	400,981.13	437,206.58	476,939.76	520,525.70	568,343.63	620,810.45
收到的税费返还	43.12	43.12	43.12	43.12	43.12	44.12
收到其他与经营活动有关的现金	28,921.74	31,813.91	34,995.31	38,494.84	42,344.32	46,578.75
经营活动现金流入小计	429,945.99	469,063.61	511,978.19	559,063.65	610,731.07	667,433.32
购买商品、接受劳务支付的现金	385,638.89	420,861.30	459,500.08	501,891.58	548,405.52	599,448.29
支付给职工以及为职工支付的现金	1,847.96	1,940.36	2,037.37	2,139.24	2,246.20	2,358.51
支付的各项税费	16,419.40	17,902.76	19,529.76	21,314.52	23,272.57	25,420.98
支付其他与经营活动有关的现金						
经营活动现金流出小计	403,906.25	440,704.42	481,067.21	525,345.34	573,924.29	627,227.78
经营活动产生的现金流量净额	26,039.74	28,359.20	30,910.97	33,718.31	36,806.78	40,205.54

（2）投资活动产生的现金流量预测

①“处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额”和“购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金”：参考 2017-2019 年报表，公司 2019 年末的“固定资产、无形资产和其他长期资产”即固定资产、在建工程、无形资产、投资性房地产合计为 1,057,986.41 万元，结合 2019 年因持有目的改变而调整计入存货的土地使用权 255,271.28 万元，调整后 2019 年末“固定资产、无形资产和其他长期资产”合计为 1,313,257.69 万元，2017 年初“固定资产、无形资产和其他长期资产”合计为 1,085,227.98 万元，净增加额为 228,029.71 万元；出于谨慎性考虑，假设 2020-2025 年公司“处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额”和“购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金”的净支出为维持在近三年的平均水平，即各年均支出 76,009.90 万元。

②“收回投资收到的现金”和“投资支付的现金”：公司作为中关村内重要的国有企业，承担着中关村招商引资的任务，公司的对外投资除追求股权增值之外，还起着区域产业的引导功能，出于谨慎性考虑，假设 2020-2025 年公司“收

回投资收到的现金”和“投资支付的现金”的净额维持在近三年的平均水平，即各年均支出 1,646.05 万元。

③其他投资活动产生的现金流量净额：2018 年“支付其他与投资活动有关的现金”流出金额较大主要为购买土地使用权支付的现金，预测时在“购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金”中考虑；公司下属子公司的取得大多以新设、行政划拨等手段取得，处置大多以划拨的方式处理；“取得投资收益收到的现金”、“收到其他与投资活动有关的现金”等均有较大的不确定性；出于谨慎性考虑，假设 2020-2025 年公司其他投资活动产生的现金流量净额维持在近三年的平均水平（剔除了 2018 年“支付其他与投资活动有关的现金”408,657.59 万元的影响，其为购置土地使用权的支出，在“购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金”中已考虑），即各年均支出 3,322.21 万元。

表：发行人 2020-2025 年投资活动现金流预测明细

单位：万元

项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
二、投资活动产生的现金流量：						
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额”和“购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金”	-76,009.90	-76,009.90	-76,009.90	-76,009.90	-76,009.90	-76,009.90
“收回投资收到的现金”和“投资支付的现金”	-1,646.05	-1,646.05	-1,646.05	-1,646.05	-1,646.05	-1,646.05
其他投资活动产生的现金流量净额	-3,322.21	-3,322.21	-3,322.21	-3,322.21	-3,322.21	-3,322.21
投资活动产生的现金流量净额	-80,978.16	-80,978.16	-80,978.16	-80,978.16	-80,978.16	-80,978.16

（3）筹资活动产生的现金流量预测

①吸收投资收到的现金

2017-2019 年度，发行人吸收投资收到的现金分别为 0.00 万元、410,304.16 万元和 143,510.80 万元，波动较大，存在一定不确定性，故出于谨慎性考虑，假设预测期该项现金流每年为 120,000 万元。

②取得借款收到的现金和偿还债务支付的现金

2017-2019 年的年末，发行人的产权比率（即总负债/所有者权益）分别为 1.84、1.41 和 1.15，出于谨慎性考虑，假设发行人维持 2019 年末的产权比率且

不考虑政府的实物投资和未分配利润的增长，则预测期内每年“取得借款收到的现金和偿还债务支付的现金”净额为 138,000 万元。

③收到其他与筹资活动有关的现金

2017-2019 年度，发行人收到其他与筹资活动有关的现金分别为 61,004.17 万元、9,037.83 万元和 3,269.55 万元，该项金额呈逐年下降趋势，未来具有较大的不确定性，故预测未来每年该项现金流维持 2019 年水平，即各年为 3,269.55 万元，持续时间为 2020 年至 2022 年。

④分配股利、利润或偿付利息支付的现金

发行人融资利率平均为 5%-6%，假设发行人经营能力和融资环境未发生变化，发行人未来新增融资的利率均为 5.5%，则发行人每年分配股利、利润或偿付利息支付的现金为“（当年年初有息负债余额+当年有息负债净增加额/2）*5.50%”。

⑤支付其他与筹资活动有关的现金

2017-2019 年度，发行人支付其他与筹资活动有关的现金分别为 127,158.14 万元、2,500.00 万元和 60,170.69 万元，波动较大，假设未来 5 年发行人支付其他与筹资活动有关的现金为近三年的平均值，即各年为 63,276.28 万元。

根据上述假设条件，发行人 2020-2025 年筹资活动产生的现金流量如下：

单位：万元

项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
三、筹资活动产生的现金流量						
吸收投资收到的现金	120,000.00	120,000.00	120,000.00	120,000.00	120,000.00	120,000.00
取得借款收到的现金和偿还债务支付的现金	138,000.00	138,000.00	138,000.00	138,000.00	138,000.00	138,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	3,269.55	3,269.55	3,269.55	-	-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	105,772.58	113,362.58	120,952.58	128,542.58	136,132.58	143,722.58
支付其他与筹资活动有关的现金	63,276.28	63,276.28	63,276.28	63,276.28	63,276.28	63,276.28
筹资活动产生的现金流量净额	92,220.69	84,630.69	77,040.69	66,181.14	58,591.14	51,001.14

根据上述假设条件，公司 2020-2025 年各年末现金及现金等价物余额如下：

单位：万元

项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
五、现金及现金等价物净增加额	37,282.27	32,011.73	26,973.50	18,921.29	14,419.77	10,228.52
加：期初现金及现金等价物余额	65,468.99	102,751.26	134,762.99	161,736.50	180,657.78	195,077.55
六、期末现金及现金等价物余额	102,751.26	134,762.99	161,736.50	180,657.78	195,077.55	205,306.07

综上所述，发行人业务规模、营业收入、净利润预计进一步扩大，公司回款情况良好，经营活动现金流量净额和筹资活动现金流量净额为正且稳定，发行人相关偿债资金来源和偿债安排具有可行性。

（二）偿债安排

（1）日常经营产生的收入

本期债券偿债资金将主要来源于发行人日常经营产生的营业收入、净利润。报告期各期，发行人合并口径营业收入分别为 381,240.15 万元、386,223.73 万元、404,799.94 万元和 280,288.68 万元；归属于母公司所有者的净利润分别为 14,836.23 万元、17,637.83 万元、19,457.06 万元和 10,361.80 万元。目前，公司经营情况良好，运作规范，业绩规模和盈利水平都较稳定，为本期债券本息的偿付提供了有效保障。

（2）畅通的外部融资渠道

发行人经营状况良好，在国内银行等金融机构中具有良好的信用记录。截至 2020 年 9 月末，公司合并口径授信总额为 164.84 亿元，未使用的授信额度为 37.10 亿元，发行人与各家贷款银行均保持着良好的长期合作关系，完全有向银行等金融机构申请新增贷款授信额度和完成存续债券到期偿还后续贷的资信和能力。另外，发行人主体信用评级为 AA+，已在债券市场上发行多期公司债券、企业债券和银行间市场债务融资工具，相应债务信用良好，完全可通过再融资以偿还到期债务。因此发行人良好的资信状况以及与金融机构良好的合作关系为本期债券的还本付息提供有力支持。

（3）变现能力较强的流动资产

截至 2020 年 9 月末，发行人的流动资产合计为 3,145,386.46 万元，其中货币资金 190,193.76 万元，应收账款 159,872.12 万元，其他应收款 1,270,692.88 万

元，存货 1,350,536.98 万元。因此，公司流动性资产占比较高，可为本期债券的偿付提供有效保障。

（4）直接融资渠道

截至目前，发行人已获批文包括：私募债 30 亿元（剩余 17 亿元）、ABS12 亿元（尚未发行）、绿色私募债 14 亿元（剩余 7.8 亿元）、短期公司债 10 亿元（剩余 4 亿元）；发行人直接融资渠道畅通，在一定程度上可通过再融资方式为到期债务的偿付提供有效保障。

四、偿债应急保障方案

（一）流动资产变现

公司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 9 月末，公司合并口径流动资产余额为 3,146,386.46 万元，不含存货的流动资产合计为 1,795,849.48 万元，其中货币资金 190,193.76 万元。如本期债券兑付遇到突发性资金周转问题，在必要时候，发行人可通过自有资金或流动资产变现作为偿债资金的补充来源。

（二）良好的外部融资渠道

发行人具有较强的融资能力，自成立以来资信状况良好，与多家银行建立了长期的合作关系，截至 2020 年 9 月末，公司合并口径综合授信额度为 164.84 亿元，其中已使用授信额度为 127.74 亿元，未使用授信额度为 37.10 亿元，必要时候可作为偿债资金的补充来源。

此外，发行人主体评级 AA+，资本市场融资渠道畅通，必要时候可通过资本市场进行融资，作为本期债券偿付资金来源的补充。

五、偿债保障措施

为充分、有效地维护债券持有人的利益，保证本期债券本息的按时、足额偿付，发行人采取了一系列措施，包括制定《债券持有人会议规则》、聘请债券受托管理人、设立专门部门与人员、加强信息披露等，形成了一套确保债券安全付息、兑付的保障措施。

（一）开设募集资金及偿债资金专项账户

为了保证本期债券募集资金的合规使用及本息的按时偿付，保障投资者利益，发行人将在银行设立募集资金及偿债资金专项账户，专门用于本期债券募集资金的接收、存储和使用以及归集、管理偿债资金。监管银行将履行监管的职责，切实监督发行人按《募集说明书》约定使用资金，并督促发行人按时、足额划付偿债资金。

（二）设立专门的偿付工作小组

发行人将在每年的财务预算中安排落实本期债券本息的偿付资金，保证本息的如期偿付，保证债券持有人的利益。在利息和到期本金兑付日之前，发行人将成立偿付工作小组，负责利息和本金的偿付及与之相关的工作。

（三）制定并严格执行资金管理计划

本期债券发行后，发行人将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理等，依据公司内部管理制度，安排专人对募集资金使用情况进行日常监督和不定期核查，确保募集资金专款专用，并将根据债券本息未来到期情况制定资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于到期本金及利息的偿付，以充分保障投资者的利益。

（四）聘请债券受托管理人

发行人已按照《管理办法》的规定聘请了债券受托管理人，并签订了《债券受托管理协议》。

发行人将严格按照《债券受托管理协议》的约定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人报送公司履行承诺的情况，并在公司可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人及时依据《债券受托管理协议》采取必要的措施。

（五）制定《债券持有人会议规则》

发行人和债券受托管理人已按照《管理办法》的要求制定了本期债券的《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围，

债券持有人会议的召集、通知、决策机制和其他重要事项，为保障本期债券的本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

（六）严格履行信息披露义务

发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，按《证券法》、《管理办法》、《债券受托管理协议》及中国证监会、中证协及有关交易场所的有关规定进行重大事项信息披露，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。发行人在发行阶段或存续期内进行信息披露，于指定信息披露渠道的披露时间应当不晚于在境内外其他证券交易场所、媒体或其他场合披露的时间。

债券存续期间，发行人将披露定期报告，包括年度报告、中期报告。发行人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，分别向上交所提交并披露上一年度年度报告和本年度中期报告。

六、发行人承诺

发行人承诺将严格按照《募集说明书》约定使用本期债券募集资金。同时，发行人作出如下承诺：

（一）本次发行公司债券不涉及新增地方政府债务。

（二）募集资金用途不用于偿还地方政府债务或用于公益性项目，不用于平台名单内的公司。

（三）本期债券募集资金不用于新增非经营性往来占款或资金拆借。

（四）本期债券募集资金不得被公司股东及关联方违规占用，不得拆借给非关联方。

（五）本期债券募集资金不得转借他人，不得用于弥补亏损及非生产性支出。

七、发行人违约责任

发行人保证按照本募集说明书约定的还本付息安排向债券持有人支付本期债券利息及兑付本期债券本金。

（一）本期债券违约的情形

以下任一事件均构成《债券受托管理协议》和本期债券项下的违约事件：

1、发行人未按照规定和约定按时偿付债券本金和/或利息；

2、未经债券持有人会议表决通过，发行人在其资产、财产或股份上设定担保且将对发行人就本期公司债券的还本付息能力产生实质不利影响，或出售其重大资产且将对发行人就本期公司债券的还本付息能力产生实质不利影响；

3、发行人不履行或违反《债券受托管理协议》或《募集说明书》约定的任何义务或承诺（上述第 1 项、第 2 项除外），且在该等违约事件发生之日起 45 日内仍未得到纠正，或经受托管理人书面通知，或经单独或合计持有本期未偿还债券总额百分之十以上的债券持有人书面通知，该违约事件在发行人收到书面通知后的三十日内或在书面通知所要求的期限内（以通知要求的期限为准，未要求的，则按三十日）仍未得到纠正；

4、在本期债券存续期间内，发行人发生解散、注销、被吊销营业执照、停业、清算、丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的诉讼程序；

5、发行人发生其他对本期债券的按期兑付产生重大不利影响的情形。

（二）违约责任及其承担方式

1、发行人发生《债券受托管理协议》或者其他发行文件项下的违约事件时，受托管理人有权采取以下一项或多项措施：

（1）在知晓违约事件发生后告知全体债券持有人；

（2）受托管理人可以接受全部或者部分债券持有人的委托，以自己的名义代表债券持有人提起民事诉讼、申请财产保全措施、参与重组或者破产的法律程序等；

（3）要求发行人追加担保；

（4）及时报告上交所、中国证监会当地派出机构等监管机构；

（5）经债券持有人会议表决通过，受托管理人可通过书面方式通知发行人，宣布所有本期未偿还债券的本金和相应利息立即到期（加速清偿）。

2、宣布加速清偿后，如果发行人在不违反现行法律规定的前提下采取了下述救济措施，且经债券持有人会议表决通过，受托管理人可通过书面方式通知发行人取消加速清偿的决定。

（1）向受托管理人提供保证金，且保证金数额足以支付以下各项金额的总和：对受托管理人损失、费用和开支的合理赔偿；所有迟付的利息；所有到期应付的本金；适用法律允许范围内就延迟支付的债券本金计算的复利；

（2）相关的违约事件已得到救济或被豁免；

（3）债券持有人会议同意的其他措施。

3、发行人发生违约事件时，受托管理人可根据债券持有人会议决议，依法采取任何可行的法律救济方式向发行人追偿本期未偿还债券的本金、利息、罚息、违约金、赔偿金等。

4、因发行人未按《债券受托管理协议》及《募集说明书》的约定履行义务或有其他违约行为或者因发行人违反与《债券受托管理协议》或与本期债券发行、上市交易相关的任何法律规定或者上市规则，从而导致受托管理人根据《债券受托管理协议》并按照相关法律法规之要求，为本期债券管理之目的，从事的任何行为（包括不作为）而产生的损害、合理支出和费用（包括但不限于律师费、诉讼费、鉴定费、评估费、审计费用、抵押/质押手续费、差旅费、对任何第三方的赔偿金等），均由发行人承担。

5、发行人未按《债券受托管理协议》及《募集说明书》的约定履行义务或有其他违约行为的，由此给债券持有人造成的经济损失的，发行人应依法赔偿债券持有人由此遭受的经济损失。

（三）争议解决方式

发行人如出现本募集说明书及《债券受托管理协议》规定的违约情形时，首先应在争议各方之间协商解决。如果在接到要求解决争议的书面通知之日起三十个工作日内仍不能通过协商解决争议，则任何因上述情况引起的或与《债券受托管理协议》有关的法律诉讼应在债券受托管理人所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

第五节 发行人基本情况

一、发行人概况

中文名称：江苏中关村科技产业园控股集团有限公司

住所：江苏中关村科技产业园泓口路 218 号

法定代表人：朱光华

成立日期：2013 年 5 月 3 日

注册资本：422,000.00 万元人民币

实缴资本：422,000.00 万元人民币

统一社会信用代码：91320481067633582X

联系地址：江苏中关村科技产业园泓口路 218 号

邮编：213300

信息披露事务负责人：朱光华

联系电话：0519-87310239

传真号码：0519-67189871

所属行业：E48 土木工程建筑业

经营范围：城市市政建设，房屋拆迁，土地复垦开发、整理，投资咨询管理，房屋租赁，物业管理，商业策划，生态农业开发，农业水利基础设施建设，经销五金、建筑材料，基础设施管理与维护、绿化养护。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

二、发行人历史沿革

（一）发行人的设立

2013 年 4 月 10 日，江苏中关村管委会作出《关于同意成立江苏中关村科技产业园建设发展有限公司的批复》（苏中科园管发[2013]51 号），同意综合服务

中心和城建发展公司共同出资设立江苏中关村科技产业园建设发展有限公司：其中综合服务中心出资 90,000.00 万元，占注册资本 90%；城建发展公司出资 10,000.00 万元，占注册资本 10%。

2013 年 4 月 10 日，溧阳市人民政府作出《关于同意成立江苏中关村科技产业园建设发展有限公司的批复》，同意公司设立。

2013 年 5 月 3 日，经江苏省常州市溧阳工商行政管理局注册登记，公司取得注册号 320481000091769 的企业法人营业执照，公司法定代表人为陈志豪。公司收到股东单位首次第一期货币资金出资 20,000.00 万元，其中综合服务中心出资 10,000.00 万元，城建发展公司出资 10,000.00 万元，此次出资由溧阳众诚会计师事务所有限公司审验并出具溧众会验[2013]235 号验资报告。

2013 年 8 月 23 日，公司收到股东单位首次第二期货币资金出资 30,000.00 万元，其中综合服务中心出资 30,000.00 万元，此次出资由溧阳众诚会计师事务所有限公司审验并出具《验资报告》（溧众会验[2013]499 号）。

本次注册资本变更后，公司股权结构如下：

表：2013 年 8 月 23 日发行人股权结构

单位：万元、%

股东名称	注册资本	出资比例	出资方式
江苏中关村科技产业园综合服务中心	90,000.00	90.00	货币
溧阳市城市建设发展有限公司	10,000.00	10.00	货币
合计	100,000.00	100.00	-

（二）公司第一次更名

2014 年 1 月 2 日，经公司股东会决议，公司名称由江苏中关村科技产业园建设发展有限公司变更为江苏中关村科技产业园建设发展集团有限公司，并变更了公司章程。2014 年 1 月 8 日，江苏省常州市溧阳工商行政管理局（[2014]第 01070001）核准公司名称变更。2014 年 1 月 16 日，取得证件编号 320481000201401160055 的《企业集团登记证》。

（三）公司第一次变更法定代表人

2014 年 5 月 20 日，经公司股东会决议，一致同意选举朱汝伟为公司董事。经公司董事会决议，一致同意将公司董事长、法人代表人由陈志豪变更为朱汝

伟。

2014 年 7 月 2 日，公司在常州市溧阳工商行政管理局办理了变更登记。

（四）公司第一次增资及第二次变更法定代表人

2014 年 8 月 20 日，经公司股东会决议，新增注册资本 100,000.00 万元人民币，由股东综合服务中心认缴出资，出资方式为土地使用权。公司收到综合服务中心投入土地使用权 163,233.65 万元人民币，其中缴纳首次出资剩余出资额 50,000.00 万元人民币，缴纳新增出资额 100,000.00 万元人民币，剩余部分 13,233.65 万元人民币增记资本公积资本溢价。江苏苏地仁合土地房地产评估咨询有限公司对股东出资的土地使用权进行了评估，并出具了苏地仁合（溧）（2014）（估值）字第 003 号、004 号、005 号、006 号、009 号土地估价报告。变更后累计实收资本为 200,000.00 万元人民币，占变更后注册资本的 100%，由溧阳众诚会计师事务所出具的溧众会验[2014]81 号验资报告审验。

同时，股东会成员一致同意重新选举王中平为公司董事。经公司董事会决议，一致同意将公司董事长、法定代表人由朱汝伟变更为王中平。

2014 年 9 月 11 日，公司在常州市溧阳工商行政管理局办理了变更登记。

本次注册资本变更后，公司股权结构如下：

表：2014 年 9 月 11 日发行人股权结构

单位：万元、%			
股东名称	注册资本	出资比例	出资方式
江苏中关村科技产业园综合服务中心	190,000.00	95.00	货币、土地
溧阳市城市建设发展有限公司	10,000.00	5.00	货币
合计	200,000.00	100.00	-

（五）公司第二次增资

2014 年 10 月 8 日，经公司股东会决议，新增注册资本 22,000.00 万元人民币，由综合服务中心认缴出资，出资方式为货币。2014 年 10 月 9 日，公司收到综合服务中心货币出资 22,000.00 万元，该出资由溧阳众诚会计师事务所有限公司审验并出具《验资报告》（溧众会验[2014]219 号）。

2014 年 10 月 11 日，公司在常州市溧阳工商行政管理局办理了变更登记。

本次注册资本变更后，公司股权结构如下：

表：2014 年 10 月 11 日发行人股权结构

单位：万元、%

股东名称	注册资本	出资比例	出资方式
江苏中关村科技产业园综合服务中心	212,000.00	95.50	货币、土地
溧阳市城市建设发展有限公司	10,000.00	4.50	货币
合计	222,000.00	100.00	-

（六）公司第二次更名

2015 年 4 月 3 日，经公司股东会决议，公司由江苏中关村科技产业园建设发展集团有限公司更名为江苏中关村科技产业园控股集团有限公司，并变更了公司章程。

2015 年 4 月 13 日，公司在常州市溧阳工商行政管理局办理了变更登记。

（七）公司第三次变更法定代表人

2015 年 11 月 23 日，经公司股东会决议，一致同意重新选举钱曜为公司董事。经公司董事会决议，一致同意将公司法定代表人、董事长由王中平变更为钱曜。

2016 年 1 月 18 日，公司在常州市溧阳工商行政管理局办理了变更登记，并取得《企业法人营业执照》（统一社会信用代码：91320481067633582X）。

（八）公司经营范围变更

2017 年 11 月 16 日，经公司股东会决议，公司经营范围由“城市市政建设，房屋拆迁，土地复垦开发、整理，投资咨询管理，房屋租赁，物业管理，商业策划，生态农业开发，农业水利基础设施建设，经销五金、建筑材料（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）”变更为“城市市政建设，房屋拆迁，土地复垦开发、整理，投资咨询管理，房屋租赁，物业管理，商业策划，生态农业开发，农业水利基础设施建设，经销五金、建筑材料，基础设施管理与维护、绿化养护。（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）”。

2017 年 11 月 20 日，公司在常州市溧阳工商行政管理局办理了变更登记。

（九）公司第四次变更法定代表人

2018 年 8 月 15 日，经公司股东会决议，一致同意选举朱光华为公司董事。经公司董事会决议，一致同意将公司法定代表人、董事长由钱曜变更为朱光华。

2018 年 9 月 28 日，公司在常州市溧阳工商行政管理局办理了变更登记。

（十）公司第三次增资

2018 年 11 月 8 日，经公司股东会决议，新增注册资本 200,000.00 万元，由综合服务中心和城建发展公司分别认缴 100,000.00 万元和 100,000.00 万元，出资方式为货币。

2018 年 11 月 21 日，公司在常州市溧阳工商行政管理局办理了变更登记。

本次注册资本变更后，公司股权结构如下：

表：2018 年 11 月 21 日发行人股权结构

单位：万元、%

股东名称	注册资本	出资比例	出资方式
江苏中关村科技产业园综合服务中心	312,000.00	73.93	货币、土地
溧阳市城市建设发展集团有限公司 ¹	110,000.00	26.07	货币
合计	422,000.00	100.00	-

2018 年 12 月，公司收到综合服务中心货币出资 100,000.00 万元，该出资由溧阳众诚会计师事务所有限公司审验并出具《验资报告》（溧众会验[2018]063 号）。

（十一）公司股东出资额变更

2018 年 12 月 29 日，城建发展公司与综合服务中心签订《股权转让协议》，城建发展公司将其持有的公司股权 100,000.00 万元（占公司注册资本的 23.70%）（其中实缴 0 万元，未缴 100,000 万元），以 0 万元的价格出让给综合服务中心。

2019 年 12 月 4 日，公司收到综合服务中心货币出资 100,000.00 万元，该出资由溧阳众诚会计师事务所有限公司审验并出具《验资报告》（溧众会验

¹ 2018 年 11 月 21 日，股东溧阳市城市建设发展有限公司更名为溧阳市城市建设发展集团有限公司。

[2019]055 号)。公司实收资本达到 422,000.00 万元，占已登记注册资本总额的 100%。

本次注册资本变更后，公司股权结构如下：

表：2019 年 12 月 4 日发行人股权结构

单位：万元、%

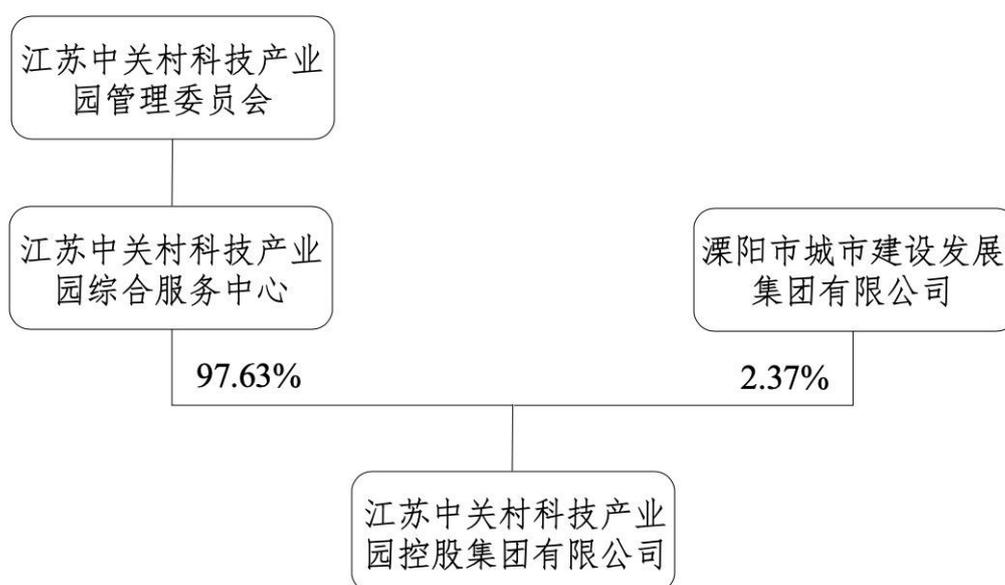
股东名称	注册资本	出资比例	出资方式
江苏中关村科技产业园综合服务中心	412,000.00	97.63	货币、土地
溧阳市城市建设发展集团有限公司	10,000.00	2.37	货币
合计	422,000.00	100.00	-

三、发行人股权结构、控股股东及实际控制人情况

（一）发行人的股权结构情况

截至 2020 年 9 月末，发行人控股股东为江苏中关村科技产业园综合服务中心，实际控制人为江苏中关村科技产业园管理委员会。发行人股权结构如下：

图 5-1 截至 2020 年 9 月末发行人股权结构图



（二）发行人控股股东和实际控制人情况

1、控股股东

截至 2020 年 9 月末，综合服务中心持有发行人 97.63% 股权，是公司的控股股东。

综合服务中心系经 2013 年 4 月 26 日经溧阳市机构编制委员会溧编[2013]3 号《关于同意设立江苏中关村科技产业园综合服务中心的批复》同意成立，由江苏中关村科技产业园管理委员会差额拨款成立的专门服务园区建设的事业单位法人，开办资金 50 万元，由江苏中关村科技产业园管理委员会出资。其设立宗旨是配合做好园区产业发展、人才资源、科技金融等方面的服务工作；协调建设园区基础设施、公共技术平台、创新创业平台；负责园区企业、机构的相关管理和服务等工作。

截至 2020 年 9 月末，综合服务中心所持有的公司股份不存在被质押、冻结或其它权属争议情况。

2、实际控制人

发行人实际控制人是江苏中关村管委会。

江苏中关村管委会系常州市政府派出机构，对江苏中关村科技产业园进行管理，是发行人的实际控制人。

最近三年及一期，发行人实际控制人未发生变化，不存在重大资产重组情形。

四、发行人重大资产重组情况

报告期内，发行人不存在重大资产重组的情况。

五、发行人重要权益投资情况

截至 2020 年 9 月末，公司共有 31 家纳入合并范围的子公司，其中二级子公司 13 家。公司主要子公司及参股公司基本情况如下：

（一）发行人控股子公司情况

表：截至 2020 年 9 月末发行人子公司情况一览

单位：万元，%

序号	子公司名称	注册资本	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
1	江苏中关村科技产业园园区建设有限公司	15,000.00	建筑业	100	-	设立

序号	子公司名称	注册资本	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
2	江苏中关村科技产业园城市建设发展有限公司	50,000.00	租赁和商务服务业	100	-	设立
3	江苏中关村科技产业园千人计划精密机械研究院有限公司	1,000.00	科学研究和技术服务业	100	-	设立
4	江苏中关村科技产业园科技企业孵化器管理有限公司	24,000.00	租赁和商务服务业	100	-	设立
5	江苏中关村科技产业园富民强村建设有限公司	5,000.00	建筑业	100	-	设立
6	溧阳市宏盛房屋拆迁有限公司	50.00	建筑业	100	-	设立
7	江苏中关村科技产业园产业投资有限公司	19,000.00	租赁和商务服务业	100	-	设立
8	江苏中关村科技产业园创业投资有限公司	10,000.00	租赁和商务服务业	100	-	设立
9	江苏苏控创投产业投资发展有限公司	10,000.00	租赁和商务服务业	-	100	设立
10	江苏苏控新能源产业投资发展有限公司	9,800.00	租赁和商务服务业	100	-	设立
11	江苏中关村控股集团（国际）有限公司	-	其他	100	-	设立
12	江苏苏控科创产业投资发展有限公司	5,000.00	租赁和商务服务业	100	-	设立
13	江苏中关村控股集团（香港）有限公司	-	其他	100	-	设立
14	江苏苏控高科股份有限公司	5,000.00	科学研究和技术服务业	80	-	设立
15	常州福宁会展服务有限公司	1,000.00	租赁和商务服务业	100	-	购买
16	溧阳苏控天翔物业有限公司	200.00	房地产业	-	100	购买
17	江苏中关村科技产业园快车智慧物流有限公司	1,000.00	交通运输、仓储和邮政业	51	-	划拨
18	江苏嘀哒物流科技有限公司	10,000.00	科学研究和技术服务业	-	51	划拨
19	江苏依路物流科技有限公司	1,000.00	交通运输、仓储和邮政业	-	51	划拨
20	江苏海创技术有限公司	1,000.00	批发和零售业	-	51	划拨
21	江苏运通天下供应链管理有限公司	1,000.00	租赁和商务服务业	-	51	划拨
22	溧阳拓岚实业有限公司	40,088.00	建筑业	-	100	设立
23	江苏苏控德尔供应链管理有限公司	100,000.00	租赁和商务服务业	100	-	设立
24	江苏中关村科技产业园资产经营有限公司	100,000.00	租赁和商务服务业	100	-	划拨
25	江苏金峰集团钢帘线新材料技术有限公司	31,700.00	科学研究和技术服务业	-	100	划拨
26	溧阳市金吉房地产开发有限公司	2,000.00	房地产业	-	100	划拨

序号	子公司名称	注册资本	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
27	溧阳苏控实业投资合伙企业(有限合伙)	2,002.00	租赁和商务服务业	-	100	设立
28	江苏苏控房地产销售有限公司	1,000.00	房地产业	100	-	设立
29	江苏中关村科技产业园田园建设有限公司	1,000.00	土木工程建筑业		65	设立
30	江苏中关村科技产业园方里田园建设有限公司	1,000.00	土木工程建筑业		65	设立
31	江苏龙湫湖项目管理有限公司	1,000.00	商务服务业		80	设立

（二）发行人主要控股子公司简介

1、江苏中关村科技产业园园区建设有限公司

江苏中关村科技产业园园区建设有限公司成立于 2013 年 5 月 27 日，注册资本：15,000 万元，注册地址：江苏中关村科技产业园泓口路 218 号，法定代表人：钱曜，发行人持有其 100.00%的股权。该公司经营范围：园区市政工程建设，房屋拆迁，土地复垦开发、整理，投资咨询管理，房屋租赁，物业管理，商业策划，生态农业开发，农业水利基础设施建设，园区基础设施建设，经销五金、建筑材料，房地产开发经营。（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 2019 年末，该公司资产总额为 1,769,576.69 万元、负债总额为 1,196,722.78 万元、所有者权益为 572,853.91 万元；2019 年实现营业总收入 122,315.19 万元、净利润 34,732.00 万元。

2、江苏苏控德尔供应链管理有限公司

江苏苏控德尔供应链管理有限公司成立于 2018 年 10 月 24 日，注册资本：100,000 万人民币，注册地址：溧阳市昆仑街道上上路 85 号 504 室，法定代表人：管维忠，发行人持有其 100%的股份。该公司经营范围：供应链管理；玻璃钢、塑料制品的研发，电子产品、太阳能制品、金属材料、化工原料、五金交电、日用百货、家用电器、机械设备的研发、销售；批发零售金属材料、建材、建筑装潢材料、化工原料、化工产品；电子商务信息咨询；标准化厂房建设及租赁；新能源汽车技术开发与技术咨询；国内货运代理；自营和代理各类商品

及技术的进出口业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2019 年末，该公司资产总额为 210,055.69 万元、负债总额为 209,570.05 万元、所有者权益为 485.64 万元；2019 年实现营业总收入 234,126.41 万元、净利润 485.87 万元。

3、江苏中关村科技产业园快车智慧物流有限公司

江苏中关村科技产业园快车智慧物流有限公司成立于 2016 年 11 月 15 日，注册资本：1,000 万元，注册地址：江苏中关村科技产业园芜申路 168 号 E 幢 210 室，法定代表人：蒋玲仙，发行人持有 51% 的股份。该公司经营范围：普通货物道路运输；公路货运代理；水路货运代理；物流信息技术开发；物流数据技术服务；物流设备及相关产品的销售；网络营销策划；设计、制作、代理、发布国内各类广告业务；电子商务信息咨询；增值电信业务。道路货物运输（网络货运）（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 2019 年末，该公司资产总额为 9,332.25 万元、负债总额为 13,233.85 万元、所有者权益为 -3,901.59 万元；2019 年实现营业总收入 35,940.13 万元、净利润 259.19 万元。

4、江苏苏控科创产业投资发展有限公司

江苏苏控科创产业投资发展有限公司成立于 2017 年 2 月 7 日，注册资本：5,000 万人民币，注册地址：溧阳市昆仑街道泓口路 218 号 C 幢 101 室（江苏中关村科技产业园内），法定代表人：谢云，发行人持有其 100.00% 的股份。该公司经营范围：产业园项目及其配套设施的开发建设、管理、运营；高新技术研发、转让；房地产开发经营；企业管理、物业管理、酒店管理、停车场管理；房屋装饰装修工程施工；房屋租赁，商务信息咨询和服务；科技信息咨询和服务；会议与展览服务。（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 2019 年末，该公司资产总额为 10,935.73 万元、负债总额为 8,327.38 万元、所有者权益为 2,608.36 万元；2019 年实现营业总收入 7,920.80 万元、净利润 -193.24 万元。

5、溧阳市宏盛房屋拆迁有限公司

溧阳市宏盛房屋拆迁有限公司成立于 2014 年 6 月 10 日，注册资本：50 万元，注册地址：江苏中关村科技产业园泓口路 218 号 C 幢 413 室，法定代表人：龚俊，发行人持有其 100.00% 的股权。该公司经营范围：旧房拆除，接受房屋拆迁委托，代办拆迁安置补偿，房屋调剂，经销建筑材料。（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 2019 年末，该公司资产总额为 531,626.10 万元、负债总额为 530,490.26 万元、所有者权益为 1,135.84 万元；2019 年实现营业总收入 5,493.40 万元、净利润 563.00 万元。

（三）发行人合营企业、联营企业情况

表：截至 2020 年 9 月末发行人合营、联营企业情况

单位：万元、%

序号	参股公司	注册地	注册资本	主营业务	持股比例	
					直接	间接
1	溧阳市汇海科技小额贷款有限公司	溧阳	10,000.00	金融业	40.00	-
2	江苏中关村科技产业园航富资产管理有限公司	溧阳	10,000.00	租赁和商务服务业	35.00	-
3	中交溧阳城市投资建设有限公司	溧阳	10,000.00	租赁和商务服务业	20.00	-
4	溧阳成茂物业管理有限公司	溧阳	100.00	房地产业	-	26.01

其中，重要的联营及合营企业共 1 家，具体情况如下：

溧阳市汇海科技小额贷款有限公司成立于 2017 年 3 月 15 日，注册资本：10,000 万元，注册地址：溧阳市昆仑街道泓口路 91 号-201、202，法定代表人：唐正昊，发行人持有其 40.00% 的股份。该公司经营范围：面向科技型中小企业发放贷款、创业投资、提供融资性担保、开展金融机构业务代理以及经过监管部门批准的其他业务。（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 2019 年末，该公司资产总额为 35,708.89 万元、负债总额为 24,763.94 万元、所有者权益为 10,944.95 万元；2019 年实现营业总收入 583.24 万元、净利润 222.63 万元。

六、发行人组织结构及治理结构

（一）发行人的公司治理结构

发行人根据《公司法》、《公司章程》及国家有关法律、法规的规定，建立了符合现代企业制度要求的法人治理框架。公司设立了股东会、董事会并设经理一名。公司不设立监事会，设监事一人，由公司股东会选举产生。公司按照相关规定及制度规范运作，稳健经营。报告期内，公司法人治理结构运行良好。

1、股东会

股东会由全体股东组成，是公司的权力机构，依法行使下列职权：

- （1）决定公司的经营方针和投资计划；
- （2）选举和更换董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- （3）审议批准董事会的报告；
- （4）审议批准监事会或者监事的报告；
- （5）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- （6）审议批准公司的利润分配的方案和弥补亏损的方案；
- （7）对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- （8）对发行公司债券作出决议；
- （9）对公司合并、分立、解散、清算或变更公司形式作出决议；
- （10）修改公司的章程；
- （11）公司章程规定的其他职权。

2、董事会

公司设董事会，由 3 名董事组成，董事由股东会选举产生。董事任期 3 年，任期届满，可以连选连任。董事在任期届满前，股东会不得无故解除其职务，董事会设董事长 1 人，由董事会选举产生。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) 决定公司的经营计划和投资方案；
- (4) 制定公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (5) 制定公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (6) 制定公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- (7) 拟定公司合并、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的设置；
- (9) 决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事宜，并根据经理的提名决定聘任或解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；
- (10) 制定公司的基本管理制度；
- (11) 公司章程规定的其他职权。

3、监事

公司不设监事会，设监事 1 人，由公司股东会选举产生。监事的任期每届为三年。任期届满，可以连任。监事行使下列职权：

- (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。监事列席董事会会议。

4、经理

公司设经理 1 名，由董事会聘任或解聘。经理对董事会负责，行使下列职权：

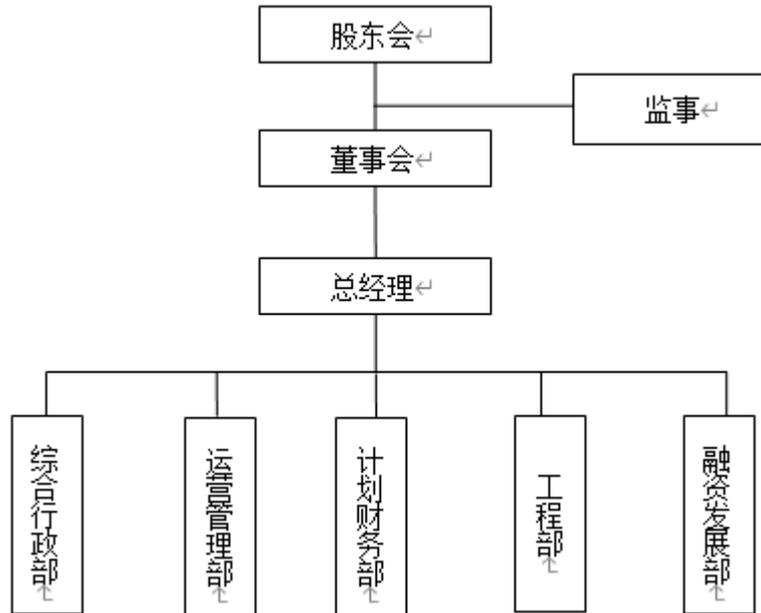
- (1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；
- (2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- (3) 拟定公司内部管理机构设置方案；
- (4) 拟定公司的基本管理制度；
- (5) 制定公司的具体规章；
- (6) 提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；
- (7) 决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；
- (8) 董事会授予的其他职权。经理列席董事会会议。

报告期内，公司股东会、董事会、监事、经理均按照《公司法》和《公司章程》的相关规定，行使其权利，履行相应的义务，公司结构运行良好。

（二）发行人组织结构

公司根据《公司法》制定《公司章程》，不断完善公司法人治理结构，制定了较为系统的内部控制制度。公司与实际控制人在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面保持独立，治理结构清晰。

截至 2020 年 9 月末，发行人组织结构如下图所示：



各部门主要职责如下：

1、综合行政部

综合行政部是发行人行政管理和日常事务管理部门，主要工作职责有：负责全局性工作的督办和各部门之间的综合协调；负责制订、优化公司行政管理、党风廉政、人力资源相关制度并监督执行；负责公司综合性文稿起草、核稿及文书档案、政务信息、印章管理等工作；负责公司董事会、监事的日常工作，并根据总经理室要求，委派全资、控股及参股企业董、监事；负责员工招聘、录用、调动、解聘、绩效考核、人才队伍建设、综合性教育培训、干部考察任用等工作；负责党务、纪检、信访、宣传、工团、企业文化建设等工作；负责公司办公平台及对外网站的日常管理维护工作；负责会务接待、车辆管理、综合治理、内部保卫、后勤保障、房产物业及办公用品管理工作；负责安全生产监督管理工作；负责公司工商登记管理及部分新设立公司组建的相关工作；完成公司领导交办的其他工作。

2、运营管理部

运营管理部全面负责公司施工技术管理工作，负责设计、审图、技术指导培训、工程疑难问题处理等工作。主要职责有：制定工程技术总计划；负责项目报批的技术性指导；负责施工图纸的审核与项目招投标的协调；负责审核预

算、签证工程量和进度部位，检查付款申请与进度是否相符；负责解决市政配套工作中的技术疑难问题，及时拿出可行的解决方案；负责收集、整理、管理施工项目各类档案等。

3、计划财务部

计划财务部是发行人资金筹集、国资管理、财务管理、会计核算的职能部门，主要工作职责有：负责资金筹集、担保抵押、土地开发增值收益返还及全面风险管理；负责公司资金计划、调度和管理，努力降低资金成本，提高资金使用效率；负责所属国有资产的产权登记、变更、资产评估、重组、股权转让和资产运营情况的日常监督及管理工作；负责编制公司本部预、决算方案，审查子公司财务预、决算报告，拟定控股公司年度预算及经济考核目标，并按季进行财务分析；负责公司及各子公司年报审计、内审监督工作；负责各控股公司委派财务负责人的推荐、培训、考核、轮岗和续解聘等日常管理工作；负责日常会计核算工作，编制月、季、年度财务报表，做好纳税筹划、申报工作；负责银行借款、担保抵押、股权转让等重要经济合同的拟稿、送签和管理工作，并及时移交统一档案管理；负责协调公司与财政、税务、审计、银行等部门相关工作；会同相关部门做好工资福利及各项社保申报及变更等劳资工作；完成公司领导交办的其他工作。

4、工程部

工程部主要负责发行人自建工程项目制订工程施工组织总计划、项目的招标投标管理、项目技术管理、项目现场管理及质量保障、工程竣工验收等事项。主要职责：编制工程组织总计划；负责项目前期报批，包括：项目建议书、可行性研究报告、环境评价报告、建设用地计划等；负责工程项目招投标；协调好设计、施工、监理各单位之间以及与公司其他部门之间的工作；组织图纸会审和设计交底，组织审查施工组织设计、施工方案、进度计划、发现问题及时协调解决；协助审核预算、签证工程量和进度部位，检查付款申请与进度是否相符；协助解决市政配套工作中的技术问题；监督预埋、预留工作，保证正确无误；负责收集、整理、管理好施工档案。

5、融资发展部

融资发展部是发行人土地收储、开发、出让、注资及对外投资的职能部门，主要工作职责有：负责年度土地收储、开发计划的编制和申报工作；负责拟收储地块前期调研，开展资金平衡测算，并会同国土部门进行土地收储谈判及各种收储手续的办理；负责拟开发地块控制性规划委托编制、优化调整工作；负责地块征地拆迁报批并组织实施；关注房地产市场走向，开展拟出让地块招商和营销推介工作；负责已收储地块后期管理工作；负责土地收储、开发资金管理及土地开发成本返还工作；负责融资性土地挂牌受让及权证办理工作；定期对市区存量经营性土地进行踏勘调查，积极寻找新增经营性土地资源；负责股权投资项目的储备筛选、调查策划、可行性研究、方案论证、立项申报等工作；完成公司领导交办的其他工作。

（三）内部控制制度情况

发行人建立了完善的内部控制制度以保证发行人的资产安全及资金安全。发行人自成立以来，一直致力于内部控制制度的建设，评价制度的恰当性和执行的有效性，及时健全和修订基本管理制度。为满足业务发展需要，确保日常经营、重大决策等合法合规，发行人制定了一系列管理及内控制度。

1、预算管理制度

公司实施全面预算管理制，明确各责任单位在预算管理中的职责权限，规范预算的编制、审批、执行和控制程序，强化预算约束。根据预算管理办法，公司的预算管理的基本任务是落实公司的年度经营目标，明确公司系统内各层次预算管理的职责和权限。通过预算管理调剂和整合资源，对各项经营活动进行监督、控制，提高经济效益，确保经营目标的实现。

2、财务管理制度

为加强资金管理，有效筹集和安排资金，保证资金安全，实现由核算财务向管理财务转型，发行人制定了各项《财务管理制度》，对资金管理、资产管理、财务分析和报告制度、对外投资管理、税务管理进行了明确的规定。发行人认真执行国家财经政策及相关法规制度，初步建立了现代企业制度下的企业会计核算体系。

3、重大投资管理制度

对外投资方面，为规范公司投资项目的运作，切实加强投资项目的管理，有效地规避投资风险，保证稳定安全的投资收益，公司制定了《投资管理实施细则》。公司投资施行集中管控、分类管理、分级负责。所有投资项目需上报集团投资管理部履行审批程序。集团批复的项目，按照公司章程、董事会议事规则等审批程序。

4、重大融资管理制度

为加强公司对外筹资业务的内部控制，控制财务风险、降低资金成本、防范筹资活动中的差错与舞弊、违规筹资行为，保证筹资业务合法、真实，依据《中华人民共和国公司法》、《贷款通则》、《企业内部控制基本规范》，结合实际情况，公司制定了《筹资管理办法》。公司筹资遵循：遵守国家法律、法规和公司制度；统一筹措、集中使用；综合权衡、降低成本；适度负债，防范风险等原则。

5、担保制度

为了加强公司对外担保业务的管理，规范担保行为，建立担保决策程序和责任制度，以降低公司商业风险，保证国有资产安全和保值增值，根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国担保法》、《中华人民共和国公司法》、《企业内部控制基本规范》等法律法规，制定了《担保管理办法》，该规定适用于公司本部及公司的全资、控股子公司。担保应遵循平等、自愿、公平、诚信、合法、规范、互利、审慎的原则。被担保事项为公司预算内事项，被担保人应为公司所属成员单位，原则上不为非公司所属成员单位提供担保。若因特殊情况必须对非公司所属成员单位提供担保，需报中关村管委会，获得相关部门批复，报董事会审批后方可对外提供担保。公司不得向自然人提供担保。

6、关联交易制度

为规范自身关联交易行为，发行人根据《中华人民共和国公司法》、《公司章程》的有关规定及国家财政部发布的相关规则，制定了《江苏中关村科技产业园控股集团有限公司关联交易管理制度》（简称“《关联交易管理制度》”），对发行人关联交易的原则、关联人和关联关系、关联交易的决策程序、披露程序等作了详尽的规定，确保了关联交易在“公平、公正、公开、等价有偿及不偏

离市场独立第三方的价格或收费标准”的条件下进行，保证公司与各关联人所发生的关联交易的合法性、公允性、合理性。

发行人的各项内部控制管理制度健全并得到了有效执行，各项内部控制管理制度的建立使公司经营活动中的各项业务有规可循，保证公司持续、健康、有序、高效发展，可以合理保证公司财务报告的可靠性。

七、发行人经营独立性情况

发行人具有独立的企业法人资格，自主经营、独立核算、自负盈亏，可以自主做出业务经营、战略规划和投资等决策。

（一）资产独立

公司拥有独立完整的资产结构，与出资者之间的产权关系明晰，不存在公司资产被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用而损害公司利益的情形。公司能够独立运用各项资产开展生产经营活动。

（二）人员独立

公司建立了独立的劳动、人事、工资报酬及社会保障管理体系，独立招聘员工，与员工签订劳动合同。公司的董事、监事及高级管理人员按照《公司法》、《公司章程》等有关规定选举或聘任产生。

公司的董事、监事、高级管理人员符合《公司法》、《公司章程》中关于董事、监事和高级管理人员任职条件的规定，其任职均根据《公司章程》的规定，通过公司股东会或/和董事会等权力机关履行合法程序产生，不存在控股股东超越公司董事会和股东会作出人事任免决定的情形。

（三）机构独立

发行人设有董事会、监事等机构，各机构均独立于公司股东，各机构严格按照《公司法》、《公司章程》等规定履行各自的职权；公司各项规章制度完善，法人治理结构规范有效，建立了独立于股东和适应于自身发展需要的组织机构；公司各部门职能明确，形成了独立、完善的管理机构，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业混合经营的情况。

（四）财务独立

公司设置了独立的财务部门，配备了独立的财务人员，并建立健全的独立的财务核算体系、规范的财务会计制度和完整的财务管理体系，独立进行财务决策。公司在银行单独开立基本账户，不存在与控股股东及其控制的其他企业共享银行账户的情形，也不存在控股股东及其控制的其他企业干预公司资金使用的状况。此外，公司作为独立纳税人，单独办理税务登记，依法独立纳税，不存在与控股股东单位混合纳税的情况。

（五）业务独立

公司业务独立于控股股东，拥有完整的生产经营体系，在国家宏观调控和行业监管下，自主经营，自负盈亏，并自主做出战略规划、对外投资等经营决策。

八、董事、监事及高级管理人员的基本情况

（一）董事

公司董事基本情况如下：

表：截至 2020 年 9 月末发行人董事情况

序号	姓名	性别	出生日期	职务	任职期限
1	朱光华	男	1985/06	董事长、总经理	2018/9 至今
2	丁雷	男	1988/05	董事	2019/9 至今
3	吴曙馨	女	1973/09	董事	2018/12 至今

1、朱光华，男，1985 年 6 月出生，中共党员，硕士学历。2011 年 1 月参加工作，历任博世汽车部件有限公司高级项目经理、溧阳市市政工程事业处科员、江苏中关村科技产业园控股集团有限公司副总经理、江苏中关村科技产业园控股集团有限公司总经理兼党支部书记，现任发行人法定代表人、董事长、总经理及党支部书记。

2、丁雷，男，1988 年 5 月出生，本科学历。2010 年 10 月参加工作，历任江苏上上电缆技术中心员工、江苏中关村经济贸易发展局产业投资科科长、江苏中关村经济贸易发展局产业投资科副科长，现兼任发行人董事。

3、吴曙馨，女，1973 年 9 月出生，本科学历。1996 年 10 月参加工作，历任江苏天目湖宾馆有限公司总出纳、江苏天目湖宾馆有限公司财务经理，现任

发行人董事。

（二）监事

公司监事基本情况如下：

狄霞，女，1992 年 5 月出生，本科学历。2014 年 6 月参加工作，历任中国太平洋人寿保险股份有限公司溧阳中心支公司兼职讲师、中关村资产管理局金融科科长、江苏中关村科技产业园监察局综合科科长、江苏中关村科技产业园监察局审计科副科长，现兼任发行人监事。

（三）非董事高级管理人员

公司非董事高级管理人员基本情况如下：

史淑琴，女，1981 年 5 月出生，大专学历。2003 年 9 月参加工作，历任晶华光电（无锡）有限公司成本会计、溧阳市华盛染整有限公司财务科长、常州普及光电科技有限公司财务经理，现任发行人财务主管。

（四）发行人董事、监事和高级管理人员的兼职情况

表：董事、监事和高级管理人员兼职情况

姓名	职务	是否为政府 员工兼职	政府机关职务	是否在发行 人领取薪酬
丁雷	董事	是	江苏中关村经济贸易发展局产业 投资科副科长	否
狄霞	监事	是	江苏中关村科技产业园监察局审 计科副科长	否

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的设置及任职符合中组部《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》等相关法律法规及公司章程的规定，存在政府公务员兼职情况，但未在发行人处领薪。

（五）董事、监事及高级管理人员持有发行人股份及债券情况

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未持有发行人股份及债券。

（六）董事、监事及高级管理人员违法违规情况

报告期内，发行人董事、监事及高级管理人员不存在违法违规情况。

九、发行人主要业务及经营情况

（一）公司主营业务情况

1、发行人经营范围

发行人经营范围包括：城市市政建设，房屋拆迁，土地复垦开发、整理，投资咨询管理，房屋租赁，物业管理，商业策划，生态农业开发，农业水利基础设施建设，经销五金、建筑材料，基础设施管理与维护、绿化养护。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

2、发行人主营业务概况

发行人于 2013 年成立，成立初期主要业务为安置房代建和市政工程建设；2016 年下半年，发行人新增商品贸易业务；2017 年新增商品房销售业务；2018 年新增房屋拆迁业务、租赁业务和物流运输等业务。

（1）主营业务收入

报告期内，发行人主营业务收入和占比如下表所示：

表：报告期内主营业务收入和占比

单位：万元，%

项目	2020 年 1-9 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
安置房代建	72,276.71	25.94	82,894.36	20.77	115,105.49	30.35	123,709.37	33.21
市政工程	-	-	6,640.02	1.66	22,353.08	5.89	-	-
商品房销售	13,416.79	4.81	26,086.21	6.54	1,983.28	0.52	3,522.60	0.95
商品贸易	158,924.97	57.03	234,126.41	58.67	197,287.08	52.02	244,481.59	65.64
房屋拆迁	215.48	0.08	5,397.17	1.35	14,884.03	3.92	-	-
租金	5,402.89	1.94	7,496.89	1.88	4,361.73	1.15	-	-
物流运输	27,703.06	9.94	35,673.68	8.94	22,662.88	5.98	-	-
其他主营业务	718.85	0.26	728.18	0.18	610.96	0.16	741.81	0.20
合计	278,658.74	100.00	399,042.93	100.00	379,248.53	100.00	372,455.37	100.00

报告期内，发行人分别实现主营业务收入 372,455.37 万元、379,248.53 万元、399,042.93 万元和 278,658.74 万元，主要为安置房代建收入和商品贸易收入。同时，近年来发行人新增商品房销售业务和物流运输业务，成为重要的收入补充。

（2）主营业务成本

报告期内，发行人主营业务成本和占比如下表所示：

表：报告期内主营业务成本和占比

单位：万元，%

项目	2020年1-9月		2019年度		2018年度		2017年度	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比	成本	占比
安置房代建	57,267.44	23.18	60,257.83	16.60	88,011.57	25.61	89,096.19	26.36
市政工程	-	-	5,810.02	1.60	19,558.94	5.69	-	-
商品房销售	7,190.17	2.91	22,027.58	6.07	1,430.26	0.42	3,042.71	0.90
商品贸易	157,459.89	63.72	233,235.62	64.26	195,818.16	56.99	245,339.28	72.60
房屋拆迁	195.60	0.08	4,722.53	1.30	13,645.61	3.97	-	-
租金	1,121.08	0.45	1,293.97	0.36	3,125.70	0.91	-	-
物流运输	23,337.44	9.44	34,885.52	9.61	21,583.75	6.28	-	-
其他主营业务	521.44	0.21	726.48	0.20	423.89	0.12	471.52	0.14
合计	247,093.04	100.00	362,959.54	100.00	343,597.89	100.00	337,949.70	100.00

报告期内，发行人主营业务成本分别为 337,949.70 万元、343,597.89 万元、362,959.54 万元和 247,093.04 万元，主要系安置房代建成本和商品贸易业务成本。整体来看，发行人主营业务成本与营业收入的变动趋势保持一致。

（3）主营业务毛利润和毛利率

报告期内，发行人主营业务毛利润和毛利率情况如下：

表：报告期内主营业务毛利润和毛利率

单位：万元，%

项目	2020年1-9月		2019年度		2018年度		2017年度	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
安置房代建	15,009.27	20.77	22,636.54	27.31	27,093.92	23.54	34,613.17	27.98
市政工程	-	-	830.00	12.50	2,794.13	12.50	-	-
商品房销售	6,226.62	46.41	4,058.63	15.56	553.01	27.88	479.89	13.62
商品贸易	1,465.08	0.92	890.79	0.38	1,468.91	0.74	-857.68	-0.35
房屋拆迁	19.88	9.23	674.65	12.50	1,238.42	8.32	-	-
租金	4,281.81	79.25	6,202.92	82.74	1,236.03	28.34	-	-
物流运输	4,365.62	15.76	788.17	2.21	1,079.13	4.76	-	-
其他主营业务	197.42	27.46	1.70	0.23	187.07	30.62	270.29	36.44
合计	31,565.70	11.33	36,083.39	9.04	35,650.63	9.40	34,505.67	9.26

报告期内，发行人主营业务毛利润分别为 34,505.67 万元、35,650.63 万元、36,083.39 万元和 31,565.70 万元，整体盈利水平逐步提升；主营业务毛利率分别为 9.26%、9.40%、9.04%和 11.33%，整体水平稳中有升。2020 年 1-9 月，发行人主营业务毛利率有所提升，主要系 2020 年前三季度商品贸易板块的毛利率提高所致。

（二）发行人主营业务经营情况

1、安置房代建业务

（1）业务概况

发行人安置房代建业务由子公司园区建设公司负责运营，主要负责产业园规划范围内的安置房项目开发建设。园区建设公司于 2016 年 1 月 22 日取得房地产开发企业暂定资质（证书编号为常州 KF13676），按二级标准从事房地产开发经营业务。

报告期内，发行人分别实现安置房代建收入为 123,709.37 万元、115,105.49 万元、82,894.36 万元和 72,276.71 万元，占主营业务收入的比例分别为 33.21%、30.35%、20.77%和 25.94%。

（2）业务模式

溧阳市市政府根据江苏省住房和城乡建设厅（以下简称“省住建厅”）下达的省级棚改、保障房等建设指标制定每年的住房建设规划方案，对拟申报项目履行各项审批手续，并上报至省住建厅进行审核，项目经省住建厅审核准予并纳入年度省级棚改计划后，溧阳市政府根据项目所在区位，选定符合开发建设资质的主体参与保障房项目的建设。

产业园内的安置房实施主体为溧阳市国有资产中心下属的苏溧建设公司。园区建设公司与苏溧建设公司签订《安置房项目代开发框架协议》，苏溧建设公司委托园区建设公司对产业园规划范围内的安置房项目进行开发。园区建设公司作为项目开发方，负责投融资和建设；苏溧建设公司作为委托方，负责在安置房项目完工后，将工程结算价款分期支付给园区建设公司，并办理安置房产权。

具体模式为：苏溧建设公司负责开发地块的土地征用、拆迁、补偿、安置等工作，同时负责项目的建筑规划、勘察和设计工作，并对工程设计、工程造价、工程进度、工程质量等方面进行审核和监督。园区建设公司作为项目开发方，通过公开招标的方式选择承包商、供应商等。工程承包商凭阶段性验收、结算报告向园区建设公司收取工程建设款。项目建设资金来源于发行人自身经

营产生资金以及通过将土地、房屋等抵押获取的外部融资。

项目完工后，苏溧建设公司根据《安置房项目代开发框架协议》与园区建设公司进行结算，在项目竣工后分期进行回购并支付工程结算价款。工程结算价款的金额采取成本加成模式确定，由项目总成本、投资回报和项目管理费构成。其中项目总成本由项目前期费用（规费、类政策性缴费等费用）、建安成本、财务费用和其他费用构成，投资回报为项目总成本的 15.00-25.00%，项目管理费为项目总成本的 5%。实际操作中，由于安置房建设分期建设并交付，苏溧建设公司将当期回购款折算按照单价和交付面积确认收入。

（3）已完工项目情况

截至 2020 年 9 月末，发行人已完工的安置房小区主要为蒋店安置小区、四中西侧安置小区、小夏庄安置小区、徐格笪安置小区、杨庄安置小区和小圩里等，具体情况如下：

表：发行人已完工安置房项目情况

单位：亿元

序号	项目名称	计划总投资	已投资金额	完工时间	已确认收入	已回款额	剩余回款计划		
							2020年	2021年	2022年
1	蒋店安置小区一期	5.20	6.67	2017/04	7.50	4.31	4.03	-	-
2	蒋店安置小区二期	3.20	4.30	2017/12	5.49	5.49	-	-	-
3	四中西侧安置小区	7.30	9.82	2018/04	5.79	5.79	6.49	-	-
4	小夏庄安置小区南区	16.17	19.12	2017/02	21.40	21.40	2.50	-	-
5	徐格笪安置小区	6.62	4.18	2019/06	2.77	2.77	-	2.46	-
6	小夏庄安置小区北区	12.42	10.12	2019/06	12.32	3.03	-	6.00	3.62
7	杨庄安置小区	0.78	0.78	2019/06	-	-	-	0.98	-
8	小圩里	5.49	5.49	2014/12	8.54	8.54	-	-	-
	合计	57.18	60.48	-	63.81	51.33	13.01	9.43	3.62

注：部分项目的已投资额已超过计划总投资额，主要是因为原材料及人工成本的上涨，最终总投资额以项目竣工决算为准。

其中，发行人报告期内确认收入的安置房代建项目情况如下：

表：报告期内安置房代建收入确认明细

单位：万元

项目名称	确认年度	确认收入金额	确认成本金额
蒋店安置小区一期	2020年	31,928.21	27,937.18
小夏庄安置小区北区	2020年	40,348.50	29,330.25
	2019年	82,894.36	60,257.83
小夏庄安置小区南区	2018年	115,105.49	88,011.57

项目名称	确认年度	确认收入金额	确认成本金额
蒋店安置小区一期	2020 年	31,928.21	27,937.18
	2017 年	98,911.36	72,027.88
蒋店安置小区二期	2017 年	24,798.00	17,068.31
合计		393,985.93	294,633.03

2017 年度，发行人安置房代建收入主要来自蒋店安置小区二期和小夏庄南区项目，分别确认收入 2.48 亿元和 9.89 亿元。2018 年度，发行人安置房代建收入主要来自小夏庄南区项目，确认收入 11.51 亿元。2019 年，发行人安置房代建收入主要来自小夏庄北区项目，确认收入 8.29 亿元。2020 年前三季度，发行人安置房代建收入主要来自蒋店安置小区一期和小夏庄安置小区北区，确认收入 7.28 亿元。

（4）在建项目情况

截至 2020 年 9 月末，公司在建的安置房代建项目如下：

表：截至 2020 年 9 月末发行人在建安置房项目情况

单位：亿元

序号	项目名称	建设期间	回购期间	计划总投资额	已投资额	是否签订合同或协议
1	申特东安置小区	2014/06-2020/06	2021-2026	20.04	17.56	是
2	四中北侧安置小区	2017/10-2020/10	2021-2023	13.67	11.30	是
3	蒋店安置小区三期	2016/08-2020/08	2021-2025	10.65	12.96	是
4	蒋店安置小区五、六期	2018/06-2021/12	2022-2024	12.56	11.86	是
5	四中东安置小区	2018/04-2020/04	2021-2023	6.37	6.73	是
合计				63.29	60.41	-

（续）

序号	项目名称	未来三年投资计划				拟确认收入金额	已回款金额	未来三年回款计划			
		2020 年 10-12 月	2021 年	2022 年	2023 年			2020 年 07-12 月	2021 年	2022 年	2023 年
1	申特东安置小区	2.31	-	-	-	24.05	-	-	3.85	3.85	3.85
2	四中北侧安置小区	2.52	-	-	-	16.40	-	-	4.92	4.92	4.92

序号	项目名称	未来三年投资计划				拟确认收入金额	已回款金额	未来三年回款计划			
		2020年10-12月	2021年	2022年	2023年			2020年07-12月	2021年	2022年	2023年
3	蒋店安置小区三期	0.10	-	-	-	14.55	-	-	2.46	2.46	2.46
4	蒋店安置小区五、六期	0.10	0.23	-	-	15.07	-	-	-	4.52	4.52
5	四中东安置小区	0.10	-	-	-	7.64	-	-	2.29	2.29	2.29
合计	-	5.13	0.23	-	-	78.72	-	-	13.52	18.04	18.04

注：部分项目已投资金额与尚需投资额的合计已超过计划总投资额，主要是因为原材料及人工成本的上涨，最终总投资额以项目竣工决算为准。

（5）拟建项目情况

截至 2020 年 9 月末，公司未来拟代建的安置房项目如下：

表：未来拟代建的安置房项目

单位：亿元

项目	计划投资额	建设周期
泓口安置房	4.65	2020/10-2023/04

2、商品贸易

（1）业务概况

产业园已有输变电、装备制造、机械冶金等支柱产业，培育了新能源、新能源汽车、生物医药等新兴产业，初步形成了高端装备及通用航空产业园、健康产业园、电子信息产业园、绿色能源产业园、软件产业园以及研发机构集聚区的“五园一区”格局。

发行人在成立初期，主要业务收入来源于安置房代建和市政工程，收入来源相对单一。为丰富业务结构、发展实体经济，2016 年，发行人结合地区特点，依托产业园内的企业，积极开拓商品贸易业务。发行人通过不断挖掘园区内的客户资源，利用自身优势，为园区内企业提供更加便利的贸易服务。发行人商

品贸易业务板块，主要由原子公司进出口公司负责。2019 年起，因进出口公司股权划出，发行人新设苏控德尔公司负责其商品贸易业务。

（2）业务模式

发行人商品贸易业务采用“以销定购”模式，即发行人先联系下游客户，根据下游客户的报价、商品要求再寻找上游供货商，进而从中赚取差价获得收益。发行人贸易业务定价均采用市场化定价，交易单价与行业平均水平不存在显著差异，为纯市场化运营模式。为把控价格风险，发行人按照无压货、少库存、以市场需求为主导的方针，尽可能不囤积货物。不仅降低了市场价格波动所带来的风险，同时也降低了仓储管理成本，而且避免了高库存所带来的资金占用风险和库存商品管理风险。

发行人与上游客户结算时，一般采用货到付款或预付货款两种方式，付款方式一般为现金支付或承兑汇票支付；与下游客户结算时，一般为全额收到款项后发货，对于合作较多，信誉较好的客户，发行人给予其一个月结算期，结算方式包括信用证、电汇、银行承兑汇票等。

上游供应商将商品销售给公司时，有关商品的一般存货风险均已转移，发行人计入“存货”科目；发行人将商品销售给下游客户时，有关商品的风险与报酬发生转移，发行人确认收入；持有存货的期间，发行人承担与存货有关的数量、质量、价格等风险；因此发行人按照全额法确认商品贸易收入。

（3）业务开展情况

2019 年以前，公司贸易品种主要以钢材、电解铜、电解铝等有色金属为主；2019 年以后，因原子公司进出口公司划转，且有色金属等利润率较低，发行人主动压缩有色金属贸易业务，以各类护拦板及立柱为主。

2017 年度，商品贸易业务板块前五大供应商情况如下：

表：2017 年商品贸易前五大供应商

单位：万元、%

供应商	是否属于关联方	采购品种	金额	占总采购额的比例
上海尚融供应链管理有限公司	非关联方	电解铜、铜杆	64,500.00	26.30
江苏昇远金属制品加工有限公司	非关联方	铜杆	45,984.00	18.75
溧阳市垚鑫电子科技有限公司	非关联方	模块	31,000.00	12.64
东方集团物产有限公司	非关联方	电解铝，电解铜	12,451.00	5.08

供应商	是否属于关联方	采购品种	金额	占总采购额的比例
深圳市研强物联技术有限公司	非关联方	儿童手表	408.35	0.17
合计	-	-	154,343.35	62.93

2018 年度，商品贸易业务板块前五大供应商情况如下：

表：2018 年商品贸易前五大供应商

单位：万元、%

供应商	是否属于关联方	采购品种	金额	占总采购额的比例
江苏德泰供应链管理有限公司	非关联方	带钢、螺纹钢、护栏板	103,688.25	58.41
溧阳市垚鑫电子科技有限公司	非关联方	电流自动控制单元	7,851.34	4.42
上海兴栋铝经贸发展有限公司	非关联方	铜	7,288.94	4.11
东方集团物产有限公司	非关联方	电解铜	3,378.03	1.90
深圳市研强物联技术有限公司	非关联方	儿童手表	54.08	0.03
合计	-	-	122,260.64	68.87

2019 年度，商品贸易业务板块供应商情况如下：

表：2019 年商品贸易前五大供应商

单位：万元、%

供应商	是否属于关联方	采购品种	金额	占总采购额的比例
河南中联交通产业发展有限公司	非关联方	护栏板、立柱等	264,684.92	100.00
合计	-	-	264,684.92	100.00

2020 年 1-9 月，商品贸易业务板块供应商情况如下：

表：2020 年 1-9 月商品贸易前五大供应商

单位：万元、%

供应商名称	是否属于关联方	采购品种	金额	占总采购额的比例
河北新展交通设施有限公司	非关联方	喷塑立柱、喷塑护栏板等	62,373.58	32.69
河南豫光锌业有限公司	非关联方	锌锭	44,163.84	23.15
安徽铜冠有色金属（池州）有限责任公司	非关联方	锌锭	27,338.21	14.33
扬州恒润海洋重工有限公司	非关联方	恒润热卷、带钢	18,648.35	9.77
山西高义钢铁有限公司	非关联方	带钢	15,404.42	8.07
合计			167,928.40	88.02

2017 年度，商品贸易业务板块前五大客户情况如下：

表：2017 年商品贸易前五大客户

单位：万元、%

客户	是否属于关联方	销售品种	金额	占总销售额的比例
江苏昇远金属制品加工有限公司	非关联方	废铜、电解铜、铜杆	141,403.00	57.79
安徽广宇电子材料有限公司	非关联方	铜杆	9,338.00	3.82
江苏诺信达线缆有限公司	非关联方	废铜	7,068.00	2.89

客户	是否属于关联方	销售品种	金额	占总销售额的比例
江苏天之吉铜业有限公司	非关联方	铜杆	6,004.00	2.45
常州市久盛铜铝材有限公司	非关联方	铜杆	3,622.00	1.48
合计	-	-	167,435.00	68.43

2018 年度，商品贸易业务板块前五大客户情况如下：

表：2018 年商品贸易前五大客户

单位：万元、%

客户	是否属于关联方	销售品种	金额	占总销售额的比例
江苏国强镀锌实业有限公司	非关联方	带钢、护栏板	53,515.57	29.26
江苏悦之盛实业有限公司	非关联方	螺纹钢	52,033.79	28.45
河南中联交通产业发展有限公司	非关联方	带钢	23,869.68	13.05
江苏铭丰电子材料科技有限公司	非关联方	铜	12,742.84	6.97
天绘北斗信息技术江苏有限公司	非关联方	儿童手表	54.40	0.03
合计	-	-	142,216.29	77.76

2019 年度，商品贸易业务板块客户情况如下：

表：2019 年商品贸易前五大客户

单位：万元、%

客户	是否属于关联方	销售品种	金额	占总销售额的比例
溧阳仑博贸易有限公司	非关联方	喷塑托架、护栏板、喷塑立柱等	2,49,664.73	94.07
溧阳市鑫泰隆贸易有限公司	非关联方	喷塑托架、护栏板、喷塑立柱等	157,38.74	5.93
合计	-	-	265,403.48	100.00

2020 年 1-9 月，商品贸易业务板块客户情况如下：

表：2020 年 1-9 月商品贸易前五大客户

单位：万元、%

销售商	是否属于关联方	销售品种	金额	占总销售额的比例
溧阳市华力金属有限公司	非关联方	带钢、喷塑托架、护栏板、喷塑立柱等	93,566.28	48.75
江苏国强镀锌实业有限公司	非关联方	锌锭、喷塑托架、护栏板、喷塑立柱等	54,126.59	28.2
河南驰恒交通安全设施有限公司	非关联方	锌锭	23,211.83	12.09
江苏明佳交通材料有限公司	非关联方	锌锭	9,064.60	4.72
溧阳仑博贸易有限公司	非关联方	护栏板、喷塑立柱等	8,703.33	4.53
合计			188,672.63	98.3

1) 报告期各期贸易品种差异较大的原因

2019 年之前，发行人贸易业务由原子公司进出口公司负责，贸易品种主要以钢材、电解铜、电解铝等有色金属为主。2019 年由于进出口公司划出，发行

人新设子公司苏控德尔公司负责其商品贸易业务，且因有色金属等利润率较低，发行人主动压缩有色金属贸易业务，转向以各类护栏板及立柱为主，上下游随经营商品贸易品种的变更而随之变更。由于苏控德尔公司为新设立，发行人贸易品种和上下游客户也发生变更，业务尚处于起步期，其上下游客户数量较小。

自 2020 年起，发行人积极拓展上下游客户，新增安徽铜冠有色金属（池州）有限责任公司、河南豫光锌业有限公司、扬州恒润海洋重工有限公司、天铁热轧板有限公司等上游供应商和江苏国强镀锌实业有限公司、溧阳市华力金属有限公司、江苏明佳交通材料有限公司等下游客户。总体来看，发行人商品贸易业务持续性较强，随着未来上下游客户逐渐多元化，经营效益将逐步提升。

2) 贸易业务对发行人的资金占用情况

发行人商品贸易业务采用“以销定购”模式，即发行人先联系下游客户，根据下游客户的报价、商品要求再寻找上游供货商，进而从中赚取差价获得收益。发行人贸易业务定价均采用市场化定价，交易单价与行业平均水平不存在显著差异，为纯市场化运营模式。为把控价格风险，发行人按照无压货、少库存、以市场需求为主导的方针，尽可能不囤积货物，降低市场价格波动带来的风险。

结合发行人三年及一期财务审计报告/报表，与商品贸易相关的往来款项及存货结存数明细情况如下：

表：与商品贸易相关的应收账款各报告期末余额明细

单位：万元

往来单位	2020 年 9 月末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	应收账款	坏账准备	应收账款	坏账准备	应收账款	坏账准备	应收账款	坏账准备
江苏昇远金属制品加工有限公司					24,560.62			
江苏国强镀锌实业有限公司	1,693.85				20,165.57			
江苏诺信达线缆有限公司					12,977.77	349.33		
江苏璟伟国际贸易有限公司					2,498.86	1.04		
溧阳仑博贸易有限公司	636.07							
江苏国电新能源装备有限公司	1343.54							
合计	3,673.46	-	-	-	60,202.82	350.37	-	-

表：与商品贸易相关的预付账款各报告期末余额明细

单位：万元

往来单位	2020 年 9 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
江苏德泰供应链管理有限公司			52,431.63	
上海正赢投资发展有限公司				2,348.03
河南中联交通产业发展有限公司		8,747.08		
河北新展交通设施有限公司	14,912.08	8,150.00		
山西高义钢铁有限公司	4,212.58			
天铁热轧板有限公司	292.94			
河南豫光锌业有限公司	2,927.94			
安徽铜冠有色金属（池州）有限责任公司	1,877.79			
合计	24,223.34	16,897.08	52,431.63	2,348.03

表：与商品贸易相关的存货各报告期末余额明细

单位：万元，%

项目	2020 年 9 月末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占存货比	金额	占存货比	金额	占存货比	金额	占存货比
库存商品	76.56	0.01	91.05	0.01	9,572.30	1.13	32,783.64	4.77

截至 2020 年 9 月末，发行人商品贸易类应收账款合计为 0.37 亿元、预付账款合计为 2.42 亿元，账龄均为一年以内，无长期挂账现象；存货中因商品贸易产生的库存商品为 0.01 亿元，占存货总量的比重较低。因此发行人采用“以销定购”的商品贸易业务模式对发行人资金占用较低，也降低了贸易囤货和价格波动的风险。

3) 贸易收入未来的可持续性

江苏中关村科技产业园近年来经济发展势头良好，连续多年排名江苏省级开发区首位，对当地经济发展作出了重大贡献。2019 年，江苏中关村以智能电网、新能源电池、高端装备制造、汽车及零部件四大主导产业持续发展，产业集聚性不断提高。智能电网方面，江苏中关村在特、超高压输变电装备方面具有领先技术和产业基础，是全国重要的输变电设备制造基地之一，并被列为中国县域产业集群竞争力百强之一。新能源电池方面，江苏中关村以宁德时代、璞泰来等行业龙头企业为载体，累计引进了动力电池产业链企业近 40 家，产品涵盖了正负极材料、电池隔膜、电解液、电池芯、电池包、结构件、锂电智能装备、电池循环利用全产业链环节，预计到 2020 年，新能源电池产能可达 60GWH，总产值可达 1000 亿元。高端装备制造方面，江苏中关村形成了以正昌集团、瑞士布勒等为骨干的装备制造产业集群，产品涵盖了工程机械、牧草机械、粮食机械、塑料挤出机械、航空用高精密合金零部件等，产业规模超 200

亿元。汽车及零部件方面，江苏中关村依托上汽集团、科华控股、中电科二十八所为代表的整车及零部件企业打造汽车零部件产业基地。

发行人处于江苏中关村科技产业园，为江苏中关村产业园的重要国有企业，并于 2016 年，结合地区特点，依托产业园内的企业，积极开拓商品贸易业务。发行人通过不断挖掘园区内的客户资源，利用自身优势，为园区内企业提供更加便利的贸易服务。由于江苏中关村科技产业园引进的产业结构符合当前经济发展的需要，且目前经济发展良好，预计未来将持续保持较好状态，这将为发行人的贸易业务持续性提供重要的保障，预计发行人的贸易业务将随着江苏中关村产业园经济的不断发展而持续发展。

4) 贸易业务毛利率较低的原因

报告期内，发行人分别实现商品贸易板块的收入 244,481.59 万元、197,287.08 万元、234,126.41 万元和 158,924.97 万元，呈波动增长态势；销售毛利分别为-857.68 万元、1,468.91 万元、890.79 万元和 1,465.08 万元；销售毛利率分别为-0.35%、0.74%、0.38%和 0.92%，毛利率较低，主要系发行人商品贸易业务尚处于起步阶段，市场竞争较为激烈，与上下游客户之间的议价能力较弱，同时由于商品贸易本身利润率较低，且易受到市场价格波动影响较大所致。随着发行人贸易业务的持续发展，预计该板块未来毛利率将有所提高。

3、商品房销售

(1) 业务概况

发行人商品房销售业务主要由子公司园区建设公司经营。

报告期内，发行人分别实现商品房销售收入 3,522.60 万元、1,983.28 万元、26,086.21 万元和 13,416.79 万元，销售项目主要为创智园项目和小圩里新村项目。

(2) 业务模式

发行人商品房业务主要集中在产业园内，目前主要开发中关村创智园项目，主要为园区入驻企业、招商引资服务。以园区政策为导向，根据园区规划发展

需要，占据园区优质土地资源，经招商引资等方式引进符合相关条件的产业发展项目，以地产为载体，产业项目为依托，实现园区功能建设的开发模式。

（3）主要项目情况

报告期内，发行人已完工项目包括创智园（#6—#14住宅）、小圩里新村和濂江新城小区。创智园项为综合商业开发项目，截至 2020 年 9 月末已销售部分住宅类项目；小圩里新村为小圩里拆迁安置房项目配套的商铺部分，现已全部销售完毕。濂江新城小区项目为昆仑街道拆迁安置房项目配套的商铺部分，于 2020 年 1 月开始进行销售，现已全部销售完毕。发行人已售、在售项目具体情况如下：

表：报告期发行人商品房项目情况

单位：万平方米、万元、万元/平方米

项目名称	位置	用途	已完工面积	已销售面积	销售收入	销售不含税均价	销售进度
创智园	中关村大道东侧、芜申运河北侧	住宅	11.87	3.02	21,352.01	0.70	分期开发、分期销售
小圩里新村小区（商铺）	育华里及泓口路	商业地产	0.94	0.94	16,162.46	1.72	已完成销售
濂江新城小区(商铺)	芜申运河东侧，竹簧河南侧	商业地产	0.52	0.52	7,494.40	1.50	已完成销售
合计	-	-	13.33	4.48	45,008.87	-	-

1) 创智园项目情况

创智园项目为综合商业开发项目，分为南区、北区，总建筑面积约 120 万平方米，其中仅南区部分住宅用于出售，其余办公楼、厂房、商业等均用于出租。南区住宅楼共 13 栋，其中 9 栋用于出售，4 栋用于出租；北区住宅楼共 5 栋，全部用于出租。截至目前，南区已基本完工，北区预计 2021 年完工。

表：截至 2020 年 9 月末创智园南区住宅类销售情况

单位：平方米、套、%

楼号	状态	总套数	总面积	已认购套数	剩余套数	剩余面积	去化率
5 幢	已开盘	109	11,643.37	1	108	11525.8	0.92
6 幢	已开盘	67	8,269.26	8	59	7320.07	11.94
7 幢	未开盘	144	15,476.16	0	144	15476.16	0
8 幢	已开盘	78	9658.38	12	66	8167.33	15.38
9 幢	未开盘	144	15,476.16	0	144	15476.16	0
10 幢	已开盘	51	6,303.39	39	12	1591.94	76.47

楼号	状态	总套数	总面积	已认购套数	剩余套数	剩余面积	去化率
11 幢	已开盘	113	12,123.61	62	51	5379.49	54.87
12 幢	已开盘	75	9,319.22	44	31	4132.27	58.67
13 幢	已开盘	140	15,056.50	44	96	10297.11	31.43
总计	-	921	103326.05	210	711	79366.33	22.80

创智园项目由发行人在 2015 年向江苏新时代控股集团有限公司购买，已完成相关土地产权变更手续并换发土地证。2016 年-2017 年，发行人逐步完成建设工程规划许可证、预售许可证等相关证件的更名手续，完成资产权属的整体变更。发行人后续持续开展续建工作，目前在售楼盘均已完成竣工验收备案、不动产首次登记等手续。报告期初，由于创智园项目的整体规划方向尚在探索调整中，对于创智园住宅房产的具体处置方案采取销售或租赁未能明确，故 2017 年-2018 年销售规模较小，2019 年明确处置方案后方全面铺开，开展销售工作。

截至 2020 年 9 月末，创智园项目中已开盘的楼盘中去化情况如下：

单位：平方米、套、%、万元

楼号	状态	开盘时间	总套数	总面积	已认购套数	剩余套数	剩余面积	去化率	已回款金额	未来回款计划	
										预计回款年限	预计回款金额
10 幢	已开盘	2019.3	51	6,303.39	39	12	1591.94	76.47	3302.00	未来 2 年内	500
11 幢	已开盘	2019.3	113	12,123.61	62	51	5379.49	54.87	4751.00		3,000
12 幢	已开盘	2019.6	75	9,319.22	44	31	4,132.27	58.67	3633.00		2,000
13 幢	已开盘	2019.7	140	15,056.50	44	96	10,297.11	31.43	3,260.00		6,000
总计			379	42,802.72	189	190	21400.81	49.87	14,946.00	-	11,500

通过上述对创智园项目去化情况的统计，创智园已开盘楼栋整体去化率为 49.87%，相对来说去化率偏低。去化率偏低的原因主要为：2020 年初爆发的新冠疫情对创智园销售影响较大，受疫情影响，当地购房客户购房热情减弱，且复工复产推迟，客户收入减少，普遍处于谨慎态度和持币观望状态；另外，发行人聘请的销售代理公司也受疫情影响，销售人员离职率走高，未能充分对创智园项目进行推广。发行人预计随着新冠疫情逐步得到控制和消除，创智园项目的销售将会正常开展和顺利进行。

经会计师核查，存货中创智园中在销售的项目相关成本主要为园区内商品房的建设项目成本，对比同期溧阳市中关村产业园区内其他商品房、厂房等的市场价格及新冠疫情对发行人该项目销售的负面作用逐渐减弱的预期，测算发

行人该项目的估计售价减去估计的销售费用以及相关税费后的净额高于账面价值，因此判定创智园项目未发生减值，无需计提存货跌价准备。

2) 小圩里新村项目

小圩里新村项目为小圩里拆迁安置房项目以外的商铺部分，于 2018 年末完工。根据市委、市政府统一安排，由江苏中关村科技产业园国有资产管理中心对小圩里新村小区 36 处商业房进行回购，回购总面积为 9,377.05 平方米，回购含税单价为 18,098.00 元/平方米。

4、其他主营业务

报告期内，发行人其他主营业务收入分别为 741.81 万元、64,872.68 万元、55,935.95 万元和 34,040.28 万元，占当期主营业务收入的比例分别为 0.20%、17.11%、14.02%和 12.22%，主要来源于市政工程收入、房屋拆迁收入、租金收入、物流运输收入及其他业务收入。

(1) 市政工程业务

市政工程业务主要由子公司园区建设公司经营，公司负责对产业园内的市政工程进行投资、建设，具有较强的区域专营性。中关村国资中心与园区建设公司签订《委托代建协议书》，中关村国资中心委托园区建设公司建设江苏中关村范围内基础设施、市政工程等工程项目，园区建设公司可交由江苏中关村其他符合项目实施要求的单位具体操作。委托建设项目验收合格后，中关村国资中心按照项目投资总额加成 20%后向园区建设公司支付含税工程施工价款。在实际操作中，园区建设公司每年末根据与中关村国资中心签订的结算确认书确认收入。

报告期内分别实现业务收入 0.00 万元、22,353.08 万元、6,640.02 万元和 0.00 万元，毛利率分别为 0.00%、12.50%、12.50 和 0.00%。

公司未来拟筹建的工程项目情况如下：

表：截至报告期末未来拟筹建的市政工程项目

单位：亿元

项目	计划投资额	建设周期	计划融资方式
溧阳方里村生态小镇环境综合治理工程项目	8.50	2020-2023	自筹

项目	计划投资额	建设周期	计划融资方式
江苏中关村社区中心	5.00	2020-2023	自筹
历史文化传统村落保护与开发及农业现代示范区	10.00	2020-2023	自筹
江苏中关村标准厂房二期	3.50	2020-2023	自筹
溧阳市新能源汽车配套设施建设项目（一期）	4.30	2020-2023	自筹
电动溧阳、智慧城市	10.00	2020-2023	自筹
江苏中关村绿色出行项目	3.00	2020-2023	自筹
孵化器研发中心	5.00	2020-2023	自筹
合计	49.30	-	-

（2）房屋拆迁业务

房屋拆迁业务主要由子公司宏盛拆迁公司经营，主要负责园区规划范围内棚户区改造拆迁安置项目的土地拆迁平整工作。中关村资产管理局与宏盛拆迁公司签订《委托代建协议书》，中关村资产管理局委托宏盛拆迁公司建设江苏中关村范围内基础设施、市政工程等工程项目，委托建设项目验收合格后，中关村资产管理局按照项目投资总额加成 20% 向宏盛拆迁公司支付含税工程施工价款。在实际操作中，宏盛拆迁公司每年根据与中关村资产管理局签订的结算确认书确认收入

报告期内分别实现业务收入 0.00 万元、14,884.03 万元、5,397.17 万元和 215.48 万元，毛利率分别为 0.00%、8.32%、12.50% 和 9.23%。

（3）物流运输业务

物流运输业务主要由子公司智慧物流公司经营。公司通过搭建互联网信息平台，对上（货主）集约资源，对下（承运力）整合运力，保障交易安全及真实。公司定位整车运输物流，以整车作为物流服务标的物，按照客户订单对交货期、交货地点、品质保证等的要求进行配送。货主包括生产制造企业、大型物流企业、商品贸易企业等，承运方包括个人、个体工商户、承运公司等。报告期内分别实现收入 0.00 万元、22,662.88 万元、35,673.68 万元和 27,703.06 万元，毛利率分别为 0.00%、4.76%、2.21% 和 15.76%。物流运输板块的毛利率不高，但在 2020 年前三季度该业务板块的毛利率达到了 15.76%，一方面是因为疫情期间，国家出台政策，要求国内高速公路对所有社会车辆免费；另一方面，是由一季度国际油价下跌所致。两方面因素导致公司在 2020 年前三季度，物流

运输成本大幅下降，该板块毛利率阶段性升高。

（4）租赁业务

租赁业务由子公司苏控科创公司经营，主要为创智园项目用于租赁的部分，报告期内分别实现业务收入 0.00 万元、4,361.73 万元、7,496.89 万元和 5,402.89 万元，毛利率分别为 0.00%、28.34%、82.74% 和 79.25%。

（5）其他业务

其他业务包括物业服务、技术服务、项目推进等业务，报告期内分别实现收入 741.81 万元、610.96 万元、728.18 万元和 718.85 万元，毛利率分别为 36.44%、30.62%、0.23% 和 27.46%。

（三）发行人所在行业状况

发行人主营业务为安置房代建和商品贸易业务，主要利润来源于安置房代建业务。

1、保障性住房建设行业现状与前景

保障性住房是指政府为中低收入住房困难家庭所提供的限定标准、限定价格或租金的住房，一般由经济适用住房、廉租住房、棚户区危旧房改造安置住房、限价商品房和公共租赁住房构成。住房保障是社会保障的重要组成部分，改善城市中低收入居民的居住条件，既是重要的民生问题，又是关系经济健康发展、社会稳定和谐的经济问题和社会问题。

我国目前推进以人为核心的新型城镇化，旨在提高城市规划、建设和管理水平。深化户籍制度改革，促进有能力在城镇稳定就业和生活的农业转移人口举家进城落户。深化住房制度改革，加大城镇棚户区和城乡危房改造力度。为了达到预期目标，政府已经从多个方面加快推进保障房建设，包括：加大资金投入，保障房资金来源包括公共财政资金、住房公积金的增值收益以及一定比例的土地出让净收益；确保土地供应，计划单列、优先安排，部分建设用地采用行政划拨方式供应；提供信贷支持，贷款金额可达到项目资本金的 20%，贷款利率下浮 10%；强化税收优惠，各类保障性住房在建设、买卖、经营等环节，免征或减征所涉及的城镇土地使用税、契税、印花税、营业税，以及免收城市

基础设施配套费等各项行政事业型收费；鼓励民间资本参与，对民间资本参与保障性安居工程建设给予信贷支持、贷款贴息、税费减免、土地供应等支持政策。

但是，就目前而言，保障性住房制度还不够完善，仍然存在不少问题：地方保障性住房规划布局有待改善，交通等外部配套设施的建设相对滞后；保障性住房设计、施工、监理、验收质量把关不严，存在质量安全隐患；建设资金筹措和征地拆迁压力比较大等。

从经济社会发展的阶段和政策调控的措施来看，保障民生将成为未来的重点发展方向。2012 年 2 月，国家发改委颁布《关于发展改革系统要继续加大工作力度切实做好 2012 年保障性安居工程建设工作的通知》，要求各级发展改革部门从全局和战略的高度，进一步提高认识，加大保障性安居工程建设投资计划落实力度，保证保障性住房建设项目的落实。2014 年 3 月 28 日，国务院法制办公室发布关于《城镇住房保障条例（征求意见稿）》公开征求意见的通知，意见稿指出政府应当将城镇住房保障资金纳入财政预算，在土地出让收益中提取一定比例的资金用于城镇住房保障，并对保障性住房的建设、运营和收购实行税收优惠、提供金融支持，确保土地供应。“十三五”期间，我国加大了保障性住房的建设规模，提高保障性住房在住房供应体系中的比重，加快发展公共租赁住房，继续推进廉租住房和经济适用住房建设，增加限价商品住房供应，同时继续大力推进各类棚户区的改造。

2、有色金属贸易行业现状及前景

有色金属是国民经济、人民日常生活及国防工业、科学技术发展必不可少的基础材料和重要的战略物资。农业现代化、工业现代化、国防和科学技术现代化都离不开有色金属。此外，没有镍、钴、钨、钼、钒、铌等有色金属也就没有合金钢的生产。世界上许多国家，尤其是工业发达国家，竞相发展有色金属工业，增加有色金属的战略储备。

当今有色金属已成为决定一个国家经济、科学技术、国防建设等发展的重要物质基础，是提升国家综合实力和保障国家安全的关键性战略资源。作为有色金属生产第一大国，中国在有色金属研究领域，特别是在复杂低品位有色金

属资源的开发和利用上取得了长足进展。

有色金属产业链就是围绕有色金属生产及服务所形成的一系列相互联系、相互依存的环节之间的上下游链条，包括矿产勘探、矿产开采、选矿、冶炼、金属加工（含粗加工和精加工）、终端消费品生产等主要环节。上游行业包括矿产资源、能源、交通运输，下游行业为建筑业、汽车、家电业及电力行业，在铜和铝的终端消费中，电力、建筑均占据很大的比重，锌主要用途是电镀版，主要应用于汽车、建筑和船舶行业。

2019 年，十种有色金属产量 5,842 万吨，同比增长 3.5%，增幅同比回落 2.5 个百分点。规上有色金属工业增加值增长 8.2%，高于工业平均 2.5 个百分点。有色行业固定资产投资扭转一季度以来同比大幅下降的趋势，全年投资累计增长 2.1%，其中矿山投资同比增长 6.8%，冶炼及加工行业投资同比增长 1.2%，行业节能减排技术改造、高端材料等领域的投资不断加快。从行业利润来看，利润总额 1,578 亿元，同比下降 6.5%，其中，矿山行业利润 301 亿元，同比下降 28.4%；冶炼、加工行业利润 647 亿元、630 亿元，同比增长 0.6%、1.4%。分品种来看，铅锌矿采选、钨钼冶炼、金银冶炼行业效益同比减利 75 亿元、65 亿元、45 亿元，成为拖累行业效益下滑的主因。

（四）发行人的竞争优势

1、区域垄断优势

发行人作为产业园最大的安置房建设主体之一，主要负责园区内的安置房建设等业务，具有良好的政府背景，在产业园区内安置房代建领域具有专营优势。目前发行人多项保障房建设项目获得江苏省住建厅相关批文，在保障房建设方面积累了丰富的经验，具有一定的区域垄断优势。

2、优越的地理位置和区域环境优势

常州市位于长江三角洲中心地带，属于上海经济区，具有十分优越的区位条件和便捷的水陆空交通条件，市区北临长江，南濒太湖，沪宁铁路、沪宁高速公路、312 国道、京杭大运河穿境而过。长江常州港作为国家一类开放口岸，年货物吞吐量超过百万吨。2019 年常州市经济运行保持平稳。经初步核算，全年实现地区生产总值（GDP）7,400.9 亿元，按可比价计算增长 6.8%，增速居全

省第三。分三次产业看，第一产业实现增加值 157 亿元，下降 2%；第二产业实现增加值 3,529.2 亿元，增长 8.4%；第三产业实现增加值 3,714.7 亿元，增长 5.8%。三次产业增加值比例调整为 2.1:47.7:50.2。全市按常住人口计算的人均地区生产总值达 156,390 元，按平均汇率折算达 22,670 美元。民营经济完成增加值 4,822.4 亿元，按可比价计算同比增长 7.1%，增幅高出全市平均水平 0.3 个百分点；民营经济对全市经济增长的贡献率达 67.6%，拉动经济增长 4.6 个百分点。财政收入平稳增长。全年完成一般公共预算收入 590 亿元，增长 5.3%，增幅高于全省平均 3.3 个百分点，居全省第二。一般公共预算收入中税收收入 501.6 亿元，增长 2.5%，占一般公共预算收入的比重为 85%，税收占比全省第三。

溧阳市位于常州市西南部，是由常州市代管的县级市，近年来经济保持了较快增长，形成了金属冶炼及加工、机械装备制造、输变电设备和新型建材等工业支柱产业，主要工业产品包括变压器、电力电缆、服装、饲料机械、啤酒、水泥和钢铁等。同时，溧阳市拥有天目湖国家 5A 级景区和国家生态旅游示范区，为重要的旅游城市。2019 年以来，溧阳市先后被评为 2019 年度全国综合实力百强县市、2019 年度全国绿色发展百强县市、2019 年度全国新型城镇化质量百强县市、2019 全国营商环境百强县、全国乡村治理体系建设试点单位。2019 年，溧阳地区生产总值（GDP）突破千亿大关，达 1,010.54 亿元，按可比价计算增长 7.8%，分三次产业看，第一产业实现增加值 52.14 亿元，同比持平；第二产业实现增加值 513.96 亿元，增长 12.9%；第三产业实现增加值 444.44 亿元，增长 2.8%。三次产业增加值比例为 5.2:50.8:44。全市按常住人口计算的人均 GDP 达到 13.23 万元，增长 7.9%，按平均汇率折算达 19,182 美元。2019 年，全市一般公共预算收入完成 70.27 亿元，较上年同期增收 3.98 亿元，增长 6.0%，税收占比为 85.88%。在全省 41 个县（市）中，收入总量、增幅、税比分列第十、第七和第八位。全市一般公共预算收入完成 70.27 亿元，较上年同期增收 3.98 亿元，增长 6.0%，其中：税收收入 60.35 亿元，同比增收 2.35 亿元，增长 4.1%；非税收入 9.93 亿元，同比增收 1.63 亿元，增长 19.6%。财政总收入（含政府性基金收入、国有资本经营收入和上划中央四税）完成 354.35 亿元，同比增收 25.70 亿元，增长 7.8%。根据工信部发布的“2019 年县域经济 100 强”榜单，溧阳市名列百强县第 32 位。

产业园位于长三角一小时经济圈内，区位优势明显，在江苏省省级高新区中排名靠前，已经形成以输变电、高端装备制造、机械冶金和新能源为主的支柱产业，近年来经济持续增长，经济总量占溧阳市比重较高，在溧阳市经济发展中具有重要地位。产业园成立于 2012 年 3 月，是常州市人民政府与北京中关村开展体制创新与区域合作的成果，也是中关村在北京市外设立的第一个科技产业园区，已被江苏省政府明确为省级高新技术开发区，目前已申报国家级高新区。

3、政府支持优势

2012 年 8 月 13 日，江苏省政府办公厅下发了《关于促进江苏中关村科技产业园加快发展若干政策措施的通知》（苏政办发〔2012〕147 号），为加快推进江苏中关村科技产业园发展，省人民政府赋予产业园在管理模式、项目审核、财税扶持、用地政策、金融扶持、科技创新支持、供电设施建设等方面大力支持政策。

在 2015 年溧阳市政府工作报告中提出“举全市之力支持江苏中关村发展，加快创建国家级经济技术开发区。创新江苏中关村管理体制，优化项目招商服务机制，探索企业化管理、市场化运作之路，激发园区发展活力。落实江苏中关村领导小组第二次工作会议要求，实施新一轮江苏中关村发展行动计划，积极对上争取扶持政策，深化区域合作对接，围绕重大项目引进、功能设施建设、产业集聚集群等方面重点突破。鼓励各镇结合自身特点和产业定位，按照“节约集约、特色发展”要求，因地制宜、量力而行，优化工业集中区规划布局，加快园区配套建设，提高项目承载能力，争创省级以上特色园区和产业基地。”为促进江苏中关村加快发展，江苏省人民政府在管理模式、项目审核、财税扶持、用地政策、金融扶持、科技创新支持、人才扶持、供电设施扶持等方面给予政策支持，为江苏中关村发展营造了良好的政策环境。发行人作为江苏中关村最重要的安置房建设主体，得到了江苏中关村管委会在资产注入和财政补贴等方面的大力支持。作为江苏中关村重要的安置房建设主体，2017 年、2018 年和 2019 年，发行人分别获得政府补助 21,245.48 万元、26,651.90 万元和 38,867.85 万元，考虑到发行人为江苏中关村重要的安置房建设主体，预计未来将继续获得的大力支持。

4、项目投资建设经验优势

发行人在长期投资建设与运营的过程中，积累了宝贵的项目建设经验，建立了完善的投资决策体系、建造和运营管理体系，并培养了一大批专业人才，掌握了丰富的项目资源。发行人以其较强的专业能力和优良的业绩在行业内树立了良好的品牌形象。

十、关联交易情况

（一）关联方及其关联关系

1、发行人控股股东

表：发行人控股股东

控股股东名称	注册地	业务性质	对本公司的持股比例
江苏中关村科技产业园综合服务中心	溧阳	政府机关	97.63%

2、发行人子公司

参见本募集说明书“第五节/五/（一）发行人主要控股子公司情况”。

3、发行人合营、联营企业

参见本募集说明书“第五节/五/（三）发行人合营企业、联营企业情况”。

4、其他关联方情况

表：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
溧阳市城市建设发展集团有限公司	本公司少数股东
溧阳市昆仑土地收储服务有限公司	同一控股股东
溧阳市广能贸易有限公司	同一控股股东

（二）关联交易

报告期内，发行人的关联交易情况如下：

1、关联担保情况

表：报告期末对关联方的担保情况

单位：万元

担保单位	被担保单位	担保期限	担保类型	担保余额
江苏中关村科技产业园控股集团有限公司	溧阳市广能贸易有限公司	2019/09/29-2020/09/27	保证	5,000.00
合计		-	-	5,000.00

2、关联交易情况

报告期内，发行人无应披露的合并会计报表范围外的关联交易。

3、关联方往来余额

表：报告期各期末公司关联方应收应付款情况

单位：万元

科目	关联方	2020年9月末	2019年末	2018年末	2017年末
其他应收款	江苏中关村科技产业园综合服务中心	85,917.80	85,917.80	40,000.00	52,384.90
其他应收款	江苏中关村科技产业园航富资产管理有限公司	25,185.00	31,685.00	31,685.00	31,615.00
其他应收款	溧阳市昆仑土地收储服务有限公司	5,114.42	5,214.42	17,216.72	8,000.00
其他应收款	溧阳市汇海科技小额贷款有限公司	13,552.70	24,759.33	14,551.04	7,330.00
其他应付款	溧阳市昆仑土地收储服务有限公司	-	-	11,998.00	8,998.00
合计		129,769.92	147,576.55	115,450.76	108,327.90

4、关联方交易决策权限、决策程序、定价机制

发行人制定了《关联交易管理制度》，对发行人关联交易的原则、关联人和关联关系、关联交易的决策程序、披露程序等作了详尽的规定，确保了关联交易在“公平、公正、公开、等价有偿及不偏离市场独立第三方的价格或收费标准”的条件下进行，保证公司与各关联人所发生的关联交易的合法性、公允性、合理性。

公司的关联交易应当遵循下列定价原则和定价方法：

- （1）交易事项实行政府定价的，可以直接适用该价格；
- （2）交易事项实行政府指导价的，可以在政府指导价的范围内合理确定交易价格；

（3）除实行政府定价或政府指导价外，交易事项有可比的独立第三方的市场价格或收费标准的，可以优先参考该价格或标准确定交易价格；

（4）关联事项无可比的独立第三方市场价格的，交易定价可以参考关联方与独立于关联方的第三方发生非关联交易价格确定；

（5）既无独立第三方的市场价格，也无独立的非关联交易价格可供参考的，可以合理的构成价格作为定价的依据，构成价格为合理成本费用加合理利润。

十一、发行人报告期内资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业违规占用或担保的情况

报告期内，发行人不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用的情形，不存在为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业违规提供担保的情况。

十二、发行人违法违规情况

发行人报告期内的业务经营符合监管部门的有关规定，不存在因违反工商、税务、审计、环保、劳动保护等部门的相关规定而受到重大处罚的情形。

发行人董事、监事、高级管理人员报告期内不存在违法违规及受处罚的情况。

十三、发行人信息披露事务安排

为加强对信息披露工作的管理，规范信息披露工作，保护发行人股东、债权人、投资者及其他利益相关人的合法权益，提高信息披露质量，发行人按照有关规定和《公司章程》制定了《信息披露管理办法》，明确了公司及其董事、高级管理人员等信息披露责任人及联络人的职责，规范了信息披露的流程、内容和时限等，确保公司对外信息披露的真实性、准确性、有效性、及时性和公平性，维护公司和投资者的合法权益，促进公司依法规范运作。

信息披露事务负责人：朱光华

信息披露事务联络人：潘志义

办公地址：江苏中关村科技产业园泓口路 218 号

联系电话：0519-87310239

传真：0519-67189871

第六节 财务会计信息

一、财务报告编制及审计情况

（一）审计情况

发行人 2017 年度至 2019 年度财务报告已经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并分别出具了“中兴华审字（2018）第 021084 号”、“中兴华审字（2019）第 020876 号”和“中兴华审字（2020）第 020366 号”的标准无保留意见审计报告。公司 2020 年 1-9 月财务报告未经审计。

（二）会计报表编制基础

发行人财务报表执行财政部颁布的《企业会计准则-基本准则》、42 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定，以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项编制。

（三）重要会计政策变更

财务数据以各期末审计报告或财务报表期末数为基础，根据财政部 2019 年 5 月发布的《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），对 2017-2018 年审计报告数据调整后列示。2018 年列示的“应收票据和应收账款”被拆分成“应收票据”和“应收账款”单独列示，“应付票据和应付账款”被拆分成“应付票据”和“应付账款”单独列示；2017 年列示的“其他应收款”为“应收利息”、“应收股利”和“其他应收款”之和，“固定资产”为“固定资产净额”和“固定资产清理”之和，“在建工程”为“在建工程”和“工程物资”之和，“其他应付款”为“应付利息”、“应付股利”和“其他应付款”之和，“长期应付款”为“长期应付款”和“专项应付款”之和。

二、最近三年及一期财务报表

（一）最近三年及一期合并财务报表

1、合并资产负债表

表：最近三年及一期合并资产负债表

单位：万元

项目	2020 年 9 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
流动资产：				
货币资金	190,193.76	206,092.23	278,240.85	276,019.42
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	537.84	-
衍生金融资产	-	-	-	-
应收票据	640.00	-	154.70	400.00
应收账款	159,872.12	106,992.50	198,892.50	147,678.59
预付账款	154,267.17	139,496.13	277,750.30	232,121.54
其他应收款	1,270,692.88	1,302,446.39	1,264,194.45	990,220.50
存货	1,350,536.98	1,255,155.02	846,392.00	686,646.32
持有待售资产	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	20,183.55	20,797.69	18,886.39	15,900.92
流动资产合计：	3,146,386.46	3,030,979.97	2,885,049.03	2,348,987.28
非流动资产：				
可供出售金融资产	111,569.00	76,569.00	79,504.00	86,700.00
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	11,512.07	10,906.69	10,437.89	9,744.81
投资性房地产	144,096.00	144,096.00	143,563.78	143,391.59
固定资产	169,037.44	127,439.03	68,256.64	69,016.44
在建工程	38.13	52,832.17	52,462.30	234,364.60
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
无形资产	688,389.06	733,619.21	1,048,477.86	673,377.87
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	1,743.69	1,938.54	855.59	322.65
递延所得税资产	0.05	2.45	88.71	-
其他非流动资产	-	-	-	-
非流动资产合计	1,126,385.44	1,147,403.09	1,403,646.77	1,216,917.96
资产合计	4,272,771.89	4,178,383.06	4,288,695.80	3,565,905.24
流动负债：				
短期借款	111,170.00	82,370.00	138,200.00	123,800.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-	-
应付票据	35,000.00	64,405.00	137,720.00	25,500.00
应付账款	66,388.13	98,719.87	175,092.27	231,561.16
预收账款	9,579.39	19,017.25	17,484.59	23,030.07
应付职工薪酬	2.27	10.51	11.19	1.25
应交税费	53,924.79	51,701.95	49,322.64	30,504.46
其他应付款	137,996.83	105,698.43	148,552.94	264,562.42

项目	2020 年 9 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
持有待售负债	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	310,179.18	209,251.84	577,436.74	143,017.00
其他流动负债	50,000.00	-	-	-
流动负债合计：	774,240.59	631,174.86	1,243,820.37	841,976.37
非流动负债：	-	-	-	-
长期借款	428,005.75	463,967.11	629,738.63	722,847.27
应付债券	1,012,324.73	1,012,941.29	498,164.04	629,623.32
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	-	-	-	-
长期应付款	76,241.62	101,276.60	111,177.43	89,182.24
长期应付职工薪酬	-	-	-	-
预计负债	-	-	-	-
递延收益	-	-	-	-
递延所得税负债	26,254.37	26,254.37	26,121.31	26,078.27
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	1,542,826.46	1,604,439.37	1,265,201.41	1,467,731.10
负债合计	2,317,067.06	2,235,614.23	2,509,021.78	2,309,707.47
所有者权益：	-	-	-	-
实收资本	422,000.00	422,000.00	322,000.00	222,000.00
其他权益工具：	-	-	-	-
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	-	-	-	-
资本公积	1,341,231.40	1,341,231.40	1,297,720.60	887,920.34
减：库存股	-	-	-	-
其他综合收益	78,063.42	78,063.42	78,063.42	78,063.42
专项储备	-	-	-	-
盈余公积	771.73	771.73	771.73	771.73
未分配利润	114,898.98	104,537.18	85,080.12	67,442.29
归属于母公司所有者权益合计：	1,956,965.53	1,946,603.73	1,783,635.87	1,256,197.77
少数股东权益	-1,260.69	-3,834.90	-3,961.85	-
所有者权益合计：	1,955,704.84	1,942,768.82	1,779,674.02	1,256,197.77
负债和所有者权益合计：	4,272,771.89	4,178,383.06	4,288,695.80	3,565,905.24

2、合并利润表

表：最近三年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、营业总收入	280,288.68	404,799.94	386,223.73	381,240.15
其中：营业收入	280,288.68	404,799.94	386,223.73	381,240.15
二、营业总成本	294,020.49	426,123.88	396,943.22	392,883.90
其中：营业成本	248,643.85	364,623.66	344,880.02	345,913.28
税金及附加	6,195.67	11,879.37	4,368.94	7,101.21
销售费用	160.30	142.45	123.13	9.46
管理费用	20,998.63	28,328.60	29,688.88	23,957.19

项目	2020年1-9月	2019年度	2018年度	2017年度
研发费用	-	-	-	-
财务费用	18,022.04	21,149.80	17,882.25	15,902.76
其中：利息费用	13,008.23	16,428.70	20,112.16	12,853.62
利息收入	557.10	739.28	2,220.48	568.41
加：其他收益	14,562.44	38,867.85	26,651.90	21,245.48
投资收益（损失以“-”号填列）	915.42	499.40	3,264.88	2,142.65
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	468.80	726.78	-
公允价值变动损益（损失以“-”号填列）	-	532.22	172.19	228.52
资产减值损失（损失以“-”号填列）	9.62	-5.59	-354.84	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	11,323.76	6,219.26	8,530.87	9,646.27
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	13,079.43	24,789.21	27,545.50	21,619.16
加：营业外收入	599.30	79.54	57.14	0.88
减：营业外支出	206.81	19.20	102.93	653.27
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	13,471.92	24,849.56	27,499.71	20,966.77
减：所得税费用	535.90	5,265.55	9,484.74	6,130.54
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	12,936.01	19,584.01	18,014.98	14,836.23
其中：归属于母公司股东的净利润	10,361.80	19,457.06	17,637.83	14,836.23
少数股东损益	2,574.21	126.95	377.14	-
其中：持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	12,936.01	19,584.01	18,014.98	14,836.23
终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-	-	-
六、其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-
1、重新计量设定受益计划变动额	-	-	-	-
2、权益法下不能转损益的其他综合收益	-	-	-	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-
1、权益法下可转损益的其他综合收益	-	-	-	-
2、可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-	-	-
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-	-	-
4、现金流量套期损益的有效部分	-	-	-	-
5、外币财务报表折算差额	-	-	-	-
6、其他	-	-	-	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
七、综合收益总额	12,936.01	19,584.01	18,014.98	14,836.23

项目	2020年1-9月	2019年度	2018年度	2017年度
归属于母公司所有者的综合收益总额	10,361.80	19,457.06	17,637.83	14,836.23
归属于少数股东的综合收益总额	2,574.21	126.95	377.14	-

3、合并现金流量表

表：最近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2020年1-9月	2019年	2018年	2017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	285,735.22	468,166.21	376,007.32	321,929.58
收到的税费返还	-	43.12	98.16	-
收到其他与经营活动有关的现金	334,795.90	301,729.54	567,147.45	771,323.35
经营活动现金流入小计	620,531.11	769,938.88	943,252.94	1,093,252.93
购买商品、接受劳务支付的现金	284,515.35	403,089.04	298,255.30	421,161.57
支付给职工以及为职工支付的现金	1,490.43	1,759.96	1,721.19	290.79
支付的各项税费	9,422.10	16,435.61	14,709.45	16,399.37
支付其他与经营活动有关的现金	357,721.16	300,181.50	750,615.95	775,829.78
经营活动现金流出小计	653,149.04	721,466.10	1,065,301.89	1,213,681.52
经营活动产生的现金流量净额	-32,617.93	48,472.78	-122,048.95	-120,428.59
二、投资活动产生的现金流量：	-	-	-	-
收回投资收到的现金	5,270.00	10,515.50	48,254.24	-
取得投资收益收到的现金	215.59	425.18	2,483.73	1,778.65
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	37.99	70.98	2.30	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	7,000.00	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	9,304.93	964.25	3,885.95	140.51
投资活动现金流入小计	14,828.51	18,975.91	54,626.22	1,919.16
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	261.65	1,117.57	7,441.71	21,558.18
投资支付的现金	39,710.00	6,840.00	42,337.89	14,530.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	334.32	23,610.96	408,657.59	3,033.93
投资活动现金流出小计	40,305.97	31,568.53	458,437.20	39,122.11
投资活动产生的现金流量净额	-25,477.46	-12,592.62	-403,810.98	-37,202.95
三、筹资活动产生的现金流量	-	-	-	-
吸收投资收到的现金	-	143,510.80	410,304.16	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	-	-
取得借款收到的现金	458,674.50	951,151.77	715,799.43	649,837.75
收到其他与筹资活动有关的现金	46,870.00	3,269.55	9,037.83	61,004.17

项目	2020 年 1-9 月	2019 年	2018 年	2017 年
筹资活动现金流入小计	505,544.50	1,097,932.12	1,135,141.42	710,841.92
偿还债务支付的现金	320,425.68	1,002,226.25	525,426.10	326,626.66
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	90,369.31	121,361.80	88,903.52	58,339.28
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	23,923.76	60,170.69	2,500.00	127,158.14
筹资活动现金流出小计	434,718.75	1,183,758.74	616,829.62	512,124.07
筹资活动产生的现金流量净额	70,825.75	-85,826.62	518,311.81	198,717.85
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-62.32	-555.84	-	-1,317.67
五、现金及现金等价物净增加额	12,668.04	-50,502.30	-7,548.12	39,768.64
加：期初现金及现金等价物余额	65,468.99	115,971.30	123,519.42	83,750.78
六、期末现金及现金等价物余额	78,137.04	65,468.99	115,971.30	123,519.42

（二）最近三年及一期母公司财务报表

1、母公司资产负债表

表：最近三年及一期母公司资产负债表

单位：万元

项目	2020 年 9 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
流动资产：				
货币资金	112,286.19	152,352.08	121,388.24	117,147.12
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-
衍生金融资产	-	-	-	-
应收票据	-	-	-	-
应收账款	-	-	-	-
预付账款	93.34	95.29	-	-
其他应收款	2,229,895.78	1,948,563.31	1,358,632.89	1,227,678.86
存货	-	-	-	-
持有待售资产	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	-	-	-	-
流动资产合计：	2,342,275.30	2,101,010.68	1,480,021.13	1,344,825.98
非流动资产：				
可供出售金融资产	8,500.00	8,500.00	8,500.00	8,000.00
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	789,476.52	689,314.44	652,417.72	348,929.86
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	45.95	59.89	73.74	117.16
在建工程	-	-	-	-

项目	2020年9月末	2019年末	2018年末	2017年末
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
无形资产	648,939.10	693,286.14	751,739.60	591,633.49
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	-	-	169.55	-
递延所得税资产	-	-	-	-
其他非流动资产	-	-	-	-
非流动资产合计	1,446,961.58	1,391,160.46	1,412,900.61	948,680.51
资产合计	3,789,236.88	3,492,171.14	2,892,921.74	2,293,506.49
流动负债：	-	-	-	-
短期借款	47,000.00	18,000.00	62,360.00	29,100.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-	-
应付票据	-	47,405.00	40,000.00	18,000.00
应付账款	-	-	45.00	-
预收账款	-	-	-	-
应付职工薪酬	-	-	-	-
应交税费	12,739.82	10,591.91	8,221.68	7,865.82
其他应付款	856,587.76	679,221.16	276,380.00	461,707.23
持有待售负债	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	241,502.50	126,585.00	292,919.00	23,375.00
其他流动负债	50,000.00	-	-	-
流动负债合计：	1,207,830.07	881,803.07	679,925.69	540,048.05
非流动负债：	-	-	-	-
长期借款	120,922.50	131,485.00	179,191.00	217,879.00
应付债券	809,634.37	805,797.40	496,940.23	478,357.21
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	-	-	-	-
长期应付款	11,250.00	16,250.00	6,250.00	16,250.00
长期应付职工薪酬	-	-	-	-
预计负债	-	-	-	-
递延收益	-	-	-	-
递延所得税负债	-	-	-	-
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	941,806.87	953,532.40	682,381.23	712,486.21
负债合计	2,149,636.95	1,835,335.46	1,362,306.91	1,252,534.26
所有者权益：	-	-	-	-
实收资本	422,000.00	422,000.00	322,000.00	222,000.00
其他权益工具：	-	-	-	-
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	-	-	-	-
资本公积	1,269,569.71	1,269,569.71	1,226,058.91	816,258.65
减：库存股	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	-	-
专项储备	-	-	-	-

项目	2020年9月末	2019年末	2018年末	2017年末
盈余公积	771.73	771.73	771.73	771.73
未分配利润	-52,741.51	-35,505.76	-18,215.81	1,941.85
所有者权益合计：	1,639,599.93	1,656,835.68	1,530,614.83	1,040,972.23
负债和所有者权益合计：	3,789,236.88	3,492,171.14	2,892,921.74	2,293,506.49

2、母公司利润表

表：最近三年及一期母公司利润表

单位：万元

项目	2020年1-9月	2019年度	2018年度	2017年度
一、营业总收入	428.72	1,821.34	3,729.22	2,452.83
减：营业成本	-	150.69	-	-
税金及附加	938.74	538.82	593.80	405.33
销售费用	-	-	-	-
管理费用	16,147.19	22,331.93	22,699.84	18,217.69
研发费用	-	-	-	-
财务费用	7,336.07	15,290.56	13,811.31	7,468.96
其中：利息费用	-	12,376.12	13,845.56	-
利息收入	-	700.94	1,952.98	-
加：其他收益	0.67	13,000.00	13,000.00	13,000.00
投资收益（损失以“-”号填列）	162.08	85.25	224.59	39.41
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	85.25	224.59	-
公允价值变动损益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	6,705.19	6,129.75	-	8,259.62
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-17,125.35	-17,275.66	20,151.14	-2,340.12
加：营业外收入	-	0.54	-	-
减：营业外支出	110.40	15.05	6.52	-
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-17,235.75	-17,290.17	20,157.66	-2,340.12
减：所得税费用	-	-0.22	-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-17,235.75	-17,289.95	20,157.66	-2,340.12
其中：持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-17,235.75	-17,289.95	20,157.66	-2,340.12
终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-	-	-
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-
1、重新计量设定受益计划变动额	-	-	-	-

项目	2020年1-9月	2019年度	2018年度	2017年度
2、权益法下不能转损益的其他综合收益	-	-	-	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-
1、权益法下可转损益的其他综合收益	-	-	-	-
2、可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-	-	-
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-	-	-
4、现金流量套期损益的有效部分	-	-	-	-
5、外币财务报表折算差额	-	-	-	-
6、其他	-	-	-	-
六、综合收益总额	-17,235.75	-17,289.95	20,157.66	-2,340.12

3、母公司现金流量表

表：最近三年及一期母公司现金流量表

单位：万元

项目	2020年1-9月	2019年度	2018年度	2017年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	-	-	-	-
收到的税费返还	-	1.67	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	399,816.39	476,843.91	466,190.66	394,658.69
经营活动现金流入小计	399,816.39	476,845.57	466,190.66	394,658.69
购买商品、接受劳务支付的现金	-	-	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金	502.36	658.66	396.11	-
支付的各项税费	1,053.96	539.27	428.31	548.65
支付其他与经营活动有关的现金	449,488.63	538,607.08	585,611.30	517,000.80
经营活动现金流出小计	451,044.96	539,805.00	586,435.71	517,549.45
经营活动产生的现金流量净额	-51,228.57	-62,959.43	120,245.04	122,890.77
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	-	-	-
取得投资收益收到的现金	-	-	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	7,000.00	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	52.06
投资活动现金流入小计	-	7,000.00	-	52.06
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	18.92	24.98	5,508.97	12,529.23
投资支付的现金	100,000.00	44,011.47	5,850.00	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	8,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	408,657.59	-
投资活动现金流出小计	100,018.92	44,036.46	420,016.56	20,529.23

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
投资活动产生的现金流量净额	100,018.92	-37,036.46	420,016.56	-20,477.17
三、筹资活动产生的现金流量	-	-	-	-
吸收投资收到的现金	-	143,510.80	310,304.10	-
取得借款收到的现金	419,034.50	533,441.00	385,505.00	385,240.00
收到其他与筹资活动有关的现金	46,850.00	-	-	250.00
筹资活动现金流入小计	465,884.50	676,951.80	695,809.10	385,490.00
偿还债务支付的现金	242,585.00	469,200.00	117,389.00	112,148.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	60,629.64	71,815.57	42,417.38	18,196.38
支付其他与筹资活动有关的现金	4,938.27	33,576.50	-	90,678.56
筹资活动现金流出小计	308,152.91	574,592.07	159,806.38	221,022.93
筹资活动产生的现金流量净额	157,731.59	102,359.73	536,002.72	164,467.07
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	6,484.11	2,363.84	-4,258.88	21,099.13
加：期初现金及现金等价物余额	43,752.08	41,388.24	45,647.12	24,547.99
六、期末现金及现金等价物余额	50,236.19	43,752.08	41,388.24	45,647.12

三、发行人合并报表范围变化情况

1、2020 年 1-9 月发行人合并范围的变化情况

表：2020 年 1-9 月合并范围变化

子公司名称	变动情况	变化原因
江苏中关村科技产业园方里田园建设有限公司	新纳入	新设
江苏龙秋湖项目管理有限公司	新纳入	非同一控制企业合并
江苏苏智升机械制造有限公司	不再纳入	股权出售
江苏苏瑞嘉机械制造有限公司	不再纳入	股权出售
江苏苏磊奕机械制造有限公司	不再纳入	股权出售
江苏苏控智能管网系统有限公司	不再纳入	股权出售
江苏苏控智能仓储物流有限公司	不再纳入	股权出售

2、2019 年发行人合并范围的变化情况

表：2019 年度合并范围变化

子公司名称	变动情况	变化原因
江苏苏控房地产销售有限公司	新纳入	新设
江苏苏控智能仓储物流有限公司	新纳入	新设
江苏中关村科技产业园田园建设有限公司	新纳入	新设
江苏中关村科技产业园进出口贸易有限公司	不再纳入	转让全部股权，丧失控制权
溧阳顺通建设工程有限公司	不再纳入	转让全部股权，丧失控制权
溧阳市顺泰农业有限公司	不再纳入	转让全部股权，丧失控制权
溧阳苏控创投新能源投资合伙企业（有限合伙）	不再纳入	丧失控制权，转为可供出售金融资产

子公司名称	变动情况	变化原因
江苏苏控建设有限公司	不再纳入	转让全部股权，丧失控制权
溧阳奇创信息技术有限公司	不再纳入	注销
江苏苏控人力资源服务有限公司	不再纳入	转让全部股权，丧失控制权

3、2018 年度发行人合并范围变化情况

表：2018 年度合并范围变化

子公司名称	变动情况	变化原因
常州福宁会展服务有限公司	新纳入	非同一企业合并
溧阳苏控天翔物业有限公司	新纳入	非同一企业合并
溧阳市顺泰农业有限公司	新纳入	划拨
溧阳苏控创投新能源投资合伙企业（有限合伙）	新纳入	新设
江苏苏智升机械制造有限公司	新纳入	新设
江苏瑞嘉机械制造有限公司	新纳入	新设
江苏苏磊奕机械制造有限公司	新纳入	新设
江苏苏控建设有限公司	新纳入	新设
江苏中关村科技产业园快车智慧物流有限公司	新纳入	取得实际控制权
江苏嘀哒物流科技有限公司	新纳入	取得实际控制权
江苏依路物流科技有限公司	新纳入	取得实际控制权
溧阳奇创信息技术有限公司	新纳入	取得实际控制权
江苏海创技术有限公司	新纳入	取得实际控制权
江苏运通天下供应链管理有限公司	新纳入	取得实际控制权
溧阳拓岚实业有限公司	新纳入	新设
江苏苏控人力资源服务有限公司	新纳入	新设
江苏苏控智能管网系统有限公司	新纳入	新设
江苏苏控德尔供应链管理有限公司	新纳入	新设
江苏中关村科技产业园资产经营有限公司	新纳入	划拨
江苏金峰集团钢帘线新材料技术有限公司	新纳入	划拨
溧阳市金吉房地产开发有限公司	新纳入	划拨
溧阳苏控实业投资合伙企业（有限合伙）	新纳入	新设
溧阳市禾凡广告有限公司	不再纳入	股权已划出

4、2017 年度发行人合并范围变化情况

表：2017 年度合并范围变化

子公司名称	变动情况	变化原因
江苏中关村科技产业园资产经营有限公司	不再纳入	2017 年 10 月 16 日企业股东变更为江苏中关村科技产业园国有资产管理中心
江苏苏控新能源产业投资发展有限公司	新纳入	新设
江苏苏控科创产业投资发展有限公司	新纳入	新设
江苏中关村控股集团（香港）有限公司	新纳入	新设
江苏中关村控股集团（国际）有限公司	新纳入	新设
溧阳顺通建设工程有限公司	新纳入	新设
江苏苏中发高新技术产业发展股份有限公司	新纳入	新设

四、发行人最近三年/年末及一期/期末主要财务指标

表：发行人最近三年及一期的主要财务指标及偿债指标

项目	2020 年 1-9 月/末	2019 年度/末	2018 年度/末	2017 年度/末
总资产（亿元）	427.28	417.84	428.87	356.59
总负债（亿元）	231.71	223.56	250.90	230.97
全部债务（亿元）	189.67	183.29	198.13	164.48
所有者权益（亿元）	195.57	194.28	177.97	125.62
净资产（亿元）	195.57	194.28	177.97	125.62
营业总收入（亿元）	28.03	40.48	38.62	38.12
利润总额（亿元）	1.31	2.48	2.75	2.16
净利润（亿元）	1.29	1.96	1.80	1.48
扣除非经常性损益后净利润（亿元）	-1.13	-2.48	-1.72	-1.49
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	1.04	1.95	1.76	1.48
经营活动产生现金流量净额（亿元）	-3.26	4.85	-12.20	-12.04
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-2.55	-1.26	-40.38	-3.72
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	7.08	-8.58	51.83	19.87
流动比率（倍）	4.06	4.80	2.32	2.79
速动比率（倍）	2.32	2.81	1.64	1.97
资产负债率（%）	54.23	53.50	58.50	64.77
债务资本比率（%）	49.23	48.55	52.68	56.70
营业毛利率（%）	11.29	9.92	10.70	9.27
平均总资产回报率（%）	0.63	0.98	1.21	1.03
加权平均净资产收益率（%）	0.66	1.09	1.30	1.19
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	-0.58	-1.39	-1.26	-1.20
应收账款周转率（次）	2.10	2.65	2.23	3.09
存货周转率（次）	0.19	0.35	0.45	0.55
EBITDA（亿元）	4.64	6.77	6.79	5.49
EBITDA 全部债务比	0.02	0.04	0.03	0.03
EBITDA 利息保障倍数	0.50	0.81	0.96	0.98
应收账款（亿元）	15.99	10.70	19.89	14.77
其他应收款（亿元）	120.07	130.24	126.42	99.02
对外担保（亿元）	68.50	54.53	57.18	56.51
资产抵押、质押或其他受限金额	90.38	80.43	68.39	51.49

注：上述财务指标计算公式如下：

(1) 全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债

(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) 资产负债率=负债总额/资产总额×100%

(5) 债务资本比率=全部债务/(全部债务+所有者权益)×100%

(6) 营业毛利率=(营业收入-营业成本)/营业收入×100%

(7) 平均总资产回报率=(利润总额+费用化利息支出)/平均资产总额×100%

(8) 加权平均净资产收益率及扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率根据中国证监会发布的《公开发行证券公司信息披露编报规则》第 9 号的通知的规定

(9) 应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

(10) 存货周转率=营业成本/存货平均余额

(11) EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销

(12) EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务

(13) EBITDA 利息倍数=EBITDA/(资本化利息+计入财务费用的利息支出)

五、管理层讨论与分析

发行人管理层以 2017 年、2018 年和 2019 年经审计的财务报告以及未经审计的 2020 年 1-9 月财务报告为基础，对公司的资产负债结构、现金流量、偿债能力、盈利能力，以及未来业务目标、盈利能力的可持续性进行讨论和分析。

（一）资产负债结构分析

1、资产结构分析

表：公司最近三年及一期末合并报表资产结构情况

单位：亿元、%

项目	2020 年 9 月末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	314.64	73.64	303.10	72.54	288.50	67.27	234.90	65.87
非流动资产	112.64	26.36	114.74	27.46	140.36	32.73	121.69	34.13
资产合计	427.28	100.00	417.84	100.00	428.87	100.00	356.59	100.00

报告期各期末，发行人总资产分别为 3,565,905.24 万元、4,288,695.80 万元、4,178,383.06 万元和 4,272,771.89 万元。报告期内，发行人资产规模波动增长，主要系负债规模和实收资本、资本公积增加所致。发行人资产以流动资产为主。

（1）流动资产分析

报告期各期末，发行人流动资产分别为 2,348,987.28 万元、2,885,049.03 万元、3,030,979.97 万元和 3,146,386.46 万元，占总资产的比重分别为 65.87%、67.27%、72.54%和 73.64%，主要包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款及存货。

表：流动资产构成表

单位：亿元、%

项目	2020 年 9 月末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：								
货币资金	19.02	4.45	20.61	4.93	27.82	6.49	27.60	7.74
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-	0.05	0.01	-	-
衍生金融资产	-	-	-	-	-	-	-	-

项目	2020 年 9 月末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应收票据	0.06	0.01	-	-	0.02	0.00	0.04	0.01
应收账款	15.99	3.74	10.70	2.56	19.89	4.64	14.77	4.14
预付账款	15.43	3.61	13.95	3.34	27.78	6.48	23.21	6.51
其他应收款	127.07	29.74	130.24	31.17	126.42	29.48	99.02	27.77
存货	135.05	31.61	125.52	30.04	84.64	19.74	68.66	19.26
持有待售资产	-	-	-	-	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-	-	-	-	-
其他流动资产	2.02	0.47	2.08	0.50	1.89	0.44	1.59	0.45
流动资产合计:	314.64	73.64	303.10	72.54	288.50	67.27	234.90	65.87

发行人主要流动资产情况如下：

①货币资金

报告期各期末，发行人货币资金分别为 276,019.42 万元、278,240.85 万元、206,092.23 万元和 190,193.76 万元，占总资产的比例分别为 7.74%、6.49%、4.93% 和 4.45%。报告期内，发行人货币资金保持较高余额，为公司正常经营提供了较好的保障。

报告期各期末，发行人货币资金构成情况如下：

表：发行人货币资金构成情况

单位：万元、%

项目	2020 年 9 月末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
库存现金	1.08	0.00	1.08	0.00	2.56	0.00	4.52	0.00
银行存款	181,965.95	95.67	192,567.91	93.44	233,301.77	83.85	270,812.36	98.11
其他货币资金	8,226.72	4.33	13,523.24	6.56	44,936.52	16.15	5,202.54	1.88
合计	190,193.76	100.00	206,092.23	100.00	278,240.85	100.00	276,019.42	100.00

②应收账款

报告期各期末，发行人应收账款分别为 147,678.59 万元、198,892.50 万元、106,992.50 万元和 159,872.12 万元，占总资产的比例分别为 4.14%、4.64%、2.56% 和 3.74%。

报告期各期末，公司应收账款呈波动趋势。2018 年末，发行人的应收账款较上年末增加 51,213.91 万元，主要原因为商品贸易板块的应收账款增加所致；2019 年末，较上年末减少 91,900.00 万元，主要原因为安置房代建板块的应收账款和商品贸易板块的应收账款回款所致；2020 年 9 月末，较上年末增加 52,879.62 万元，主要原因为安置房代建板块的应收账款增加所致。

表：截至 2020 年 9 月末应收账款前五大明细

单位：万元，%

单位名称	与本公司关系	余额	坏账准备	账龄	占比	性质
溧阳市苏溧建设投资有限公司	非关联方	132,583.48	-	1 年以内	82.93	代建款
招商租金	非关联方	9,788.44	-	1-2 年	6.12	租金
江苏中关村科技产业园国有资产管理中心	非关联方	7,442.76	-	1 年以内	4.66	商品房销售款
江苏中关村科技产业园财政与资产管理局	非关联方	5,667.03	-	1 年以内	3.54	房屋拆迁款
江苏国强镀锌实业有限公司	非关联方	1,693.85	-	1 年以内	1.06	商品贸易款
合计	-	157,175.56	-	-	98.31	-

表：截至 2019 年末应收账款前五大明细

单位：万元，%

单位名称	与本公司关系	余额	坏账准备	账龄	占比	性质
溧阳市苏溧建设投资有限公司	非关联方	86,692.94	-	1 年以内	81.02	代建款
江苏中关村科技产业园国有资产管理中心	非关联方	7,442.76	-	1 年以内	6.96	商品房销售款
招商租金	非关联方	6,143.44	-	1 年以内	5.74	租金
江苏中关村科技产业园财政与资产管理局	非关联方	5,667.03	-	1 年以内	5.30	房屋拆迁款
创智园按揭房款	非关联方	593.89	-	1 年以内	0.56	按揭房款
合计	-	106,540.06	-	-	99.58	-

发行人应收账款主要为代建款、商品房销售款、商品贸易款等款项，账龄集中在 1 年以内。2019 年末和 2020 年 9 月末，来自于苏溧建设公司的应收代建款项余额分别为 86,692.94 万元和 132,583.48 万元，占发行人前五大应收账款余额的比例分别为 84.61%和 82.93%，占比较高，主要系苏溧建设公司为园区内安置房建设业务的实施主体，与发行人业务合作紧密。

表：各报告期末重要应收账款明细

单位：万元

往来单位	2020年9月末	2019年末	2018年末	2017年末
溧阳市苏溧建设投资有限公司	132,583.48	86,692.94	129,653.86	135,007.74
江苏昇远金属制品加工有限公司			24,560.62	
江苏国强镀锌实业有限公司	1,693.85		20,165.57	
江苏诺信达线缆有限公司			12,977.77	
江苏中关村科技产业园国有资产管理中心	7,442.76	7,442.76		
招商租金	9,788.44	6,143.44		
江苏中关村科技产业园财政与资产管理局	5,667.03	5,667.03		
江苏璟伟国际贸易有限公司			2,498.86	
创智园按揭房款		593.89		
合计	157,175.56	106,540.06	189,856.68	135,007.74

表：报告期内各期应收账款回款情况

单位：万元

回款时间	回款金额
2020年1-9月	285,735.22
2019年度	468,166.21
2018年度	376,007.32
2017年度	321,929.58
合计	1,451,838.33

2017年度、2018年度、2019年度和2020年1-9月，发行人分别收到的回款金额为321,929.58万元、376,007.32万元、468,166.21万元和285,735.22万元，共计1,451,838.33万元。发行人回款规模随着主营业务的发展逐年增加，回款情况良好。

③预付款项

报告期各期末，发行人预付款项分别为232,121.54万元、277,750.30万元、139,496.13万元和154,267.17万元，占总资产的比例分别为6.51%、6.48%、3.34%和3.61%。

2018年末，发行人的预付账款较上年末增加45,628.76万元，主要原因为预付的工程款增加所致；2019年末，较上年末减少138,254.17万元，主要原因为主要系随着工程进度推进，预付款项结转入存货所致；2020年9月末，较上年末增加14,771.04万元，变动幅度不大。

报告期各期末，发行人预付款项账龄分布情况如下：

表：报告期各期末公司预付款项账龄情况

单位：万元、%

账龄	2020 年 9 月末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1 年以内	44,781.22	29.03	59,234.62	42.46	146,831.76	52.86	129,811.37	55.92
1-2 年	34,793.93	22.55	48,745.32	34.94	35,919.34	12.93	39,029.72	16.81
2-3 年	47,866.79	31.03	31,025.57	22.24	32,749.67	11.79	63,280.45	27.26
3 年以上	26,825.23	17.39	490.63	0.35	62,249.53	22.41	-	-
合计	154,267.17	100.00	139,496.14	100.00	277,750.30	100.00	232,121.54	100.00

发行人预付账款账龄主要以 3 年内为主，截至 2020 年 9 月末，3 年以内的预付账款占比 82.61%。

2020 年 9 月末，发行人预付款项期末余额前五名情况如下：

表：2020 年 9 月末发行人预付款项前五名

单位：万元、%

单位名称	与本公司关系	余额	占比	形成原因	账龄
溧阳创建房地产开发有限公司	非关联方	52,607.10	34.10	四中北二期工程款	1 年以内；1-2 年；2-3 年
江苏鼎丞置业有限公司	非关联方	47,013.48	30.48	四中北一期工程款	1 年以内；1-2 年；2-3 年
河北新展交通设施有限公司	非关联方	14,912.08	9.67	货款	1 年以内
国网江苏省电力有限公司溧阳市供电分公司	非关联方	8,436.79	5.47	配电工程款	1 年以内；1-2 年；2-3 年；3-4 年
江苏明昊电力工程有限公司	非关联方	8,050.00	5.22	四中北工程款	1 年以内
合计		131,019.45	84.93	-	-

2019 年末，发行人预付款项前五名情况如下：

表：2019 年末发行人预付款项前五名

单位：万元、%

单位名称	与本公司关系	余额	占比	形成原因	账龄
溧阳创建房地产开发有限公司	非关联方	51,307.10	36.78	四中北二期工程款	1 年以内；1-2 年；2-3 年
江苏鼎丞置业有限公司	非关联方	46,988.60	33.68	四中北一期工程款	1 年以内；1-2 年；2-3 年
河南中联交通产业发展有限公司	非关联方	8,747.08	6.27	货款	1 年以内
河北新展交通设施有限公司	非关联方	8,150.00	5.84	货款	1 年以内
国网江苏省电力有限公司溧阳市供电分公司	非关联方	6,496.22	4.66	配电工程款	1 年以内；1-2 年；2-3 年；3-4 年
合计	-	121,689.00	87.23	-	-

④其他应收款

报告期各期末，公司的其他应收款分别为 990,220.50 万元、1,264,194.45 万元、1,302,446.39 万元和 1,270,692.88 万元，占公司总资产的比例分别为 27.77%、29.48%、31.17%和 29.74%。报告期各期末，其他应收款项中的应收利息和应收股利均为 0.00 万元。

2018 年末，发行人的其他应收款较上年末增加 273,973.95 万元，主要系与江苏省溧阳经济开发区经济实业总公司、溧阳市达泰贸易有限公司等单位的往来款增加；2019 年末，较上年末增加 38,251.94 万元，主要系与溧阳市博伦贸易有限公司、溧阳市仑智水利建设发展有限公司等单位的往来款增加；2020 年 9 月末，较上年末减少 31,753.51 万元，主要原因为往来款的收回。

2020 年 9 月末，发行人其他应收款主要明细如下：

表：截至 2020 年 9 月末其他应收款金额前五名情况

单位：万元、%

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占比	关联方关系
溧阳市博伦贸易有限公司	往来款	217,379.22	1 年以内、1-2 年、3-4 年	17.11	非关联方
溧阳市达泰贸易有限公司	往来款	206,413.07	1 年以内、1-2 年、2-3 年	16.24	非关联方
溧阳市仑智水利建设发展有限公司	往来款	145,174.74	1 年以内、1-2 年、2-3 年	11.42	非关联方
江苏中关村科技产业加速器有限公司	往来款	120,599.98	1 年以内、1-2 年、2-3 年	9.49	非关联方
江苏中关村科技产业园综合服务中心	往来款	85,917.80	1-2 年、2-3 年、3-4 年	6.76	非关联方
合计	—	775,484.81	—	61.03	

截至 2020 年 9 月末，发行人其他应收款合计 1,270,692.88 万元，其中经营性其他应收款 133,384.46 万元，占其他应收款的比例为 10.50%，非经营性其他应收款 1,137,308.42 万元，占其他应收款的比例 89.50%。

表：截至 2020 年 9 月末其他应收款性质分类

单位：万元、%

类别	金额	占比	款项性质
经营性其他应收款	133,384.46	10.50	主要为建筑材料采购款项、项目投资款
非经营性其他应收款	1,137,308.42	89.50	主要为与中关村园区当地企业的往来款
合计	1,270,692.88	100.00	-

<1>非经营性款项形成的原因

发行人非经营性款项主要包括两类：

①参照市场利率约定资金拆借利率的资金拆借，报告期初公司拆借给苏漂（国际）建设有限公司 138,740.69 万元，期限 2 年，公司已于报告期内到期收回，截至报告期末，无计息的资金拆借款项。

②发行人因统筹园区建设开发及国有资产经营，与中关村产业园内的主管政府部门及其他园区国有企业产生的资金往来款项，此类往来款项一般约定期限为 1-3 年，不计利息。

对于政府部门的非经营性应收款，产生原因分别为：

a.发行人承担园区统筹建设开发职能，根据管委会统筹安排，为保障项目顺利推进、加快承建项目整体工程进度，由公司代垫部分溧阳市竹箠镇财政所名下项目建设款；

b.发行人因承担园区资产经营管理职能，下属子公司与园区内负责国有企业管理的溧阳市国有资产管理中心、综合服务中心存在一定的资金往来；

c.因发行人从事基础设施及市政建设业务，与中关村资产管理局存在临时性资金往来。

对园区内其他国有企业的非经营性应收款，产生原因为：

d.发行人作为中关村核心的平台企业，对园区内产业承担引导和扶持的职能，对其开展的重大项目建设和业务提供一定程度的资金支持，产生了较多的资金往来。

<2>非经营性款项收回情况

报告期内，发行人累计收回非经营性款项 1,880,668.43 万元，同时因园区建设需要，累计支出非经营性款项 2,229,482.96 万元，非经营性款项的净增加额为 348,814.53 万元，各年度具体明细如下：

表：报告期内非经营性款项发生情况

单位：万元

期间	期初余额	支出	收回	期末余额
2017 年度	788,493.89	473,602.68	414,087.06	848,009.51

期间	期初余额	支出	收回	期末余额
2018 年度	848,009.51	737,643.35	490,800.25	1,094,852.61
2019 年度	1,094,852.61	781,290.09	685,478.19	1,190,664.50
2020 年 1-3 季度	1,190,664.50	236,946.84	290,302.93	1,137,308.42
小计		2,229,482.96	1,880,668.43	

报告期内，各对手方均能按照约定期限偿还，未发生到期未收回的情况。

（3）非经营性款项构成和回款计划

表：截至 2020 年 9 月末非经营性其他应收款的构成

单位：万元、%

客户名称	关联关系	经营性/非经营性	余额	占比	形成原因	回款安排
常州景豪投资有限公司	非关联方	非经营性	3,540.85	0.28	往来款	2021-2022 年回款
城发国际（香港）有限公司	非关联方	非经营性	20,829.99	1.64	往来款	2022-2023 年回款
江苏科达利精密工业有限公司	非关联方	非经营性	3,295.79	0.26	往来款	2021-2022 年回款
江苏省溧阳经济开发区经济实业总公司	非关联方	非经营性	24,437.87	1.92	往来款	2022-2023 年回款
江苏苏控建设有限公司	非关联方	非经营性	480.33	0.04	往来款	2021-2022 年回款
江苏苏中科建设发展有限公司	非关联方	非经营性	42,483.30	3.34	往来款	2020-2021 年回款
江苏天目建设集团有限公司	非关联方	非经营性	250.05	0.02	往来款	2021-2022 年回款
江苏新时代东方机械制造有限公司	非关联方	非经营性	1,610.00	0.13	往来款	2021-2022 年回款
江苏中关村科技产业加速器有限公司	非关联方	非经营性	120,599.98	9.49	往来款	2022-2023 年回款
江苏中关村科技产业园财政与资产管理局	非关联方	非经营性	72,197.31	5.68	往来款	2020-2021 年回款
江苏中关村科技产业园航富资产管理有限公司	非关联方	非经营性	25,185.00	1.98	往来款	2020-2023 年回款
江苏中关村科技产业园综合服务中心	非关联方	非经营性	85,917.80	6.76	往来款	2021-2022 年回款
昆仑街道会计服务站	非关联方	非经营性	1,500.00	0.12	往来款	2021-2022 年回款
溧阳市博仑贸易有限公司	非关联方	非经营性	217,379.22	17.11	往来款	2020-2022 年回款
溧阳市达泰贸易有限公司	非关联方	非经营性	206,413.07	16.24	往来款	2020-2023 年回款
溧阳市埭头镇农业服务中心	非关联方	非经营性	60.00	0.00	往来款	2020-2021 年回款
溧阳市戴埠镇财政所	非关联方	非经营性	100.00	0.01	往来款	2020-2021 年回款

客户名称	关联关系	经营性/非经营性	余额	占比	形成原因	回款安排
溧阳市广能贸易有限公司	非关联方	非经营性	4,292.00	0.34	往来款	2020-2022 年回款
溧阳市国有资产管理中心	非关联方	非经营性	10,000.00	0.79	往来款	2022-2023 年回款
溧阳市汇海科技小额贷款有限公司	非关联方	非经营性	10,230.17	0.81	往来款	2020-2021 年回款
溧阳市昆仑土地收储服务有限公司	非关联方	非经营性	5,114.42	0.40	往来款	2021-2022 年回款
溧阳市仑智水利建设发展有限公司	非关联方	非经营性	145,174.74	11.42	往来款	2020-2023 年回款
溧阳市祺绚实业有限公司	非关联方	非经营性	59,608.94	4.69	往来款	2020-2022 年回款
溧阳市千启水利建设发展有限公司	非关联方	非经营性	808.17	0.06	往来款	2021-2022 年回款
溧阳市上黄镇农业服务中心	非关联方	非经营性	40.00	0.00	往来款	2020-2021 年回款
溧阳市社渚镇财政所农村财务双代管服务站	非关联方	非经营性	220.00	0.02	往来款	2020-2021 年回款
溧阳市天目湖镇农业服务中心	非关联方	非经营性	80.00	0.01	往来款	2020-2021 年回款
溧阳市幸福昆仑物业服务有限公司	非关联方	非经营性	214.76	0.02	往来款	2020-2021 年回款
溧阳市燕山新区物资贸易有限公司	非关联方	非经营性	362.95	0.03	往来款	2022-2023 年回款
溧阳市竹箬镇财政所	非关联方	非经营性	22,716.95	1.79	往来款	2021-2023 年回款
溧阳苏控创投新能源投资合伙企业（有限合伙）	非关联方	非经营性	77.99	0.01	往来款	2021-2022 年回款
龙海建设集团有限公司（江苏龙海建工集团有限公司）	非关联方	非经营性	191.31	0.02	往来款	2021-2022 年回款
苏溧建设投资（香港）有限公司	非关联方	非经营性	45,725.46	3.60	往来款	2020-2022 年回款
长三角物理研究中心有限公司	非关联方	非经营性	2,170.00	0.17	往来款	2021-2022 年回款
中关村财政局（溧城镇村镇建设服务中心）	非关联方	非经营性	4,000.00	0.31	往来款	2022-2023 年回款
合计			1,137,308.42	89.50		

其中，主要往来单位针对 2020 年 3 月末欠款已出具《还款资金安排函》，对未来年度的回款作出承诺：

表：主要往来单位未来年度回款计划

单位：亿元、%

往来单位	2020年9月末余额	占比	2020年	2021年	2022年	2023年
溧阳市博仑贸易有限公司	21.74	17.11	5	8	6	3.1
溧阳市达泰贸易有限公司	20.64	16.24	2	3	5	8.01
溧阳市仑智水利建设发展有限公司	14.52	11.42	3	3	3	4.77
江苏中关村科技产业加速器有限公司	12.06	9.49	5	5.7	0.04	
溧阳市祺绚实业有限公司	5.96	4.69		2.5	2.26	
苏溧建设投资（香港）有限公司	4.57	3.60	1	1	1.5	0.88
江苏苏中科建设发展有限公司	4.25	3.34	2	2.3		
溧阳市城东农业科技有限公司	-		1.5	2.6		
江苏省溧阳经济开发区经济实业总公司	2.44	1.92	1.5	2.44		
合计	86.18	67.82	21	30.54	17.8	16.76

截至 2020 年 9 月末，发行人其他应收款主要客户情况如下：

表：截至 2020 年 9 月末其他应收款主要客户情况

单位：万元

对手方	账龄	企业性质	行业	总资产	总负债	营业收入	净利润
溧阳市达泰贸易有限公司	1 年以内, 1-3 年	国有企业	批发业	238,104.90	220,587.80	138,188.26	4,026.91
溧阳市仑智水利建设发展有限公司	1 年以内, 1-3 年	国有企业	土木工程建筑业	87,329.86	55,161.86	92,001.54	5,029.99
江苏中关村科技产业园财政与资产管理局	1 年以内	政府部门	-	-	-	-	-
江苏中关村科技产业加速器有限公司	1 年以内	国有企业	商务服务业	79,995.90	28,014.86	87,789.88	4,319.67
苏溧建设投资（香港）有限公司	1 年以内	国有企业	-	-	-	-	-
江苏中关村科技产业园综合服务中心	1 年以内	政府部门	-	-	-	-	-
溧阳市竹箐镇财政所	1 年以内, 1-3 年	政府部门	-	-	-	-	-

注 1：上述经营情况财务数据报告期为 2019 年末/度。（溧阳市达泰贸易有限公司因 2019 年财务报表尚未出具，上表中数值使用 2018 年财务报表数据。）

注 2：上表中苏溧建设投资（香港）有限公司系香港企业，系由溧阳市苏溧建设投资有限公司出资成立，主要从事统筹安置等业务。

（4）决策程序

公司对于对外支付往来资金需履行内部决策程序，由财务部提交申请，经董事会通过现场或通讯方式审议，授权特定领导进行审批，签署审批单后放款。

定价机制方面，对于资金拆借行为，由财务管理部统一组织和实施，财务管理部负责相应的资金额度、期限、收益和风险等规划，由发行人与借款单位以市场利率为基础，约定资金拆借利率；对于因统筹园区建设开发及国有资产经营等原因产生的往来款项，不计利息。发行人往来款与资金拆借行为按照相关制度要求执行，已履行内部决策程序。

（5）发行人承诺

发行人承诺本期债券存续期内不新增非经营性往来占款或资金拆借余额，并定期对上述余额信息进行信息披露。

（6）关于现存的政府单位其他应收款合规性情况说明

公司对于中关村资产管理局、综合服务中心和溧阳市竹箠镇财政所等政府单位的应收款项风险较低，不会出现坏账的情况。上述款项不涉及地方政府及其所属部门不得违规举借债务或变相举借债务、不涉及为发行人违规注资或违规提供财政补贴、不涉及为发行人违规提供担保事项、不涉及干预融资平台公司日常运营和市场化融资等有关地方政府债务管理相关规定。同时，发行人不在地方政府融资平台名单中，不属于地方政府融资平台。

综上，公司对溧阳市国有资产管理中心、中关村资产管理局、综合服务中心和溧阳市竹箠镇财政所等政府单位的应收款项不违反《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43 号）及《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预[2017]50 号）等地方政府债务管理的规定，也不违反《中华人民共和国预算法》第三十五条关于地方政府债务的有关规定。

⑤ 存货

报告期各期末，发行人存货账面价值分别为 686,646.32 万元、846,392.00 万元、1,255,155.02 万元和 1,350,536.98 万元，占总资产的比例分别为 19.26%、19.74%、30.04%和 31.61%。报告期内发行人存货持续增加，主要是系公司经营规模的扩大使得建设项目的开发成本增加所致。

报告期各期末，发行人存货构成情况如下：

表：报告期各期末存货的构成

单位：万元、%

项目	2020 年 9 月末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
开发成本-建设项目	1,293,666.05	95.79	1,199,312.65	95.55	781,551.09	92.34	642,513.50	93.57
开发成本-拆迁项目	46,721.72	3.46	46,425.00	3.7	46,848.50	5.54	10,961.02	1.6
开发成本-市政项目	10,072.64	0.75	9,326.32	0.74	8,420.11	0.99	-	-
库存商品	76.56	0.01	91.05	0.01	9,572.30	1.13	32,783.64	4.77
劳务成本	-	-	-	-	-	-	388.16	0.06
合计	1,350,536.98	100	1,255,155.02	100	846,392.00	100	686,646.32	100

注：库存商品主要核算商品贸易板块的存货

2020 年 9 月末，开发成本的主要明细如下：

表：2020 年 9 月末开发成本主要明细

单位：万元、%

序号	项目类别	项目名称	账面价值	占比
1	开发成本-建设项目	待开发土地使用权	255,271.28	18.90
2	开发成本-建设项目	创智园项目	203,424.92	15.06
3	开发成本-建设项目	申特 2#地块	149,348.53	11.06
4	开发成本-建设项目	蒋店三期	126,424.48	9.36
5	开发成本-建设项目	资本化利息	81,698.13	6.05
6	开发成本-建设项目	四中东侧拆迁安置小区项目	67,266.06	4.98
7	开发成本-建设项目	创智园（综合）	60,230.47	4.46
8	开发成本-建设项目	四中西侧一标段安置小区建设工程项目	54,534.77	4.04
9	开发成本-建设项目	蒋店五期、六期	53,442.87	3.96
10	开发成本-建设项目	江苏中关村标准厂房建设项目	47,477.06	3.52
	合计		1,099,118.58	

（2）非流动资产分析

报告期各期末，发行人非流动资产分别为 1,216,917.96 万元、1,403,646.77 万元、1,147,403.09 万元和 1,126,385.44 万元，占总资产的比重分别为 34.13%、32.73%、27.46%和 26.36%，主要包括可供出售金融资产、投资性房地产、固定资产、在建工程及无形资产。

表：非流动资产构成表

单位：亿元、%

项目	2020 年 9 月末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
可供出售金融资产	11.16	2.61	7.66	1.83	7.95	1.85	8.67	2.43
持有至到期投资	-	-	-	-	-	-	-	-

项目	2020 年 9 月末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期应收款	-	-	-	-	-	-	-	-
长期股权投资	1.15	0.27	1.09	0.26	1.04	0.24	0.97	0.27
投资性房地产	14.41	3.37	14.41	3.45	14.36	3.35	14.34	4.02
固定资产	16.90	3.96	12.74	3.05	6.83	1.59	6.90	1.94
在建工程	0.00	0.00	5.28	1.26	5.25	1.22	23.44	6.57
生产性生物资产	-	-	-	-	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-	-	-	-	-
无形资产	68.84	16.11	73.36	17.56	104.85	24.45	67.34	18.88
开发支出	-	-	-	-	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-	-	-	-	-
长期待摊费用	0.17	0.04	0.19	0.05	0.09	0.02	0.03	0.01
递延所得税资产	0.00	0.00	0.00	0.00	0.01	0.00	-	-
其他非流动资产	-	-	-	-	-	-	-	-
非流动资产合计	112.64	26.36	114.74	27.46	140.36	32.73	121.69	34.13

发行人主要非流动资产情况如下：

①可供出售金融资产

报告期各期末，公司的投资性账面价值分别为 86,700.00 万元、79,504.00 万元、76,569.00 万元和 111,569.00 万元，占总资产的比例分别为 2.43%、1.85%、1.83%和 2.61 %。

公司持有的可供出售金融资产主要为股权投资，公司作为中关村内重要的国有企业，承担着中关村招商引资的任务，公司的对外投资除追求股权增值之外，还起着区域产业的引导功能。

2020 年 9 月末，公司持有的按成本计量的可供出售金融资产具体明细如下：

表：2020 年 9 月末可供出售金融资产明细

单位：万元，%

被投资单位	账面价值	在被投资单位持股比例
江苏桓昌资本投资有限公司	1,500.00	15.00
北京中关村协同创新投资基金（有限合伙）	5,000.00	2.50
江苏中关村科技产业园北山投资开发有限公司	1,500.00	29.41
长三角物理所研究中心有限公司	500.00	20.00
江苏科达利精密工业有限公司	13,200.00	10.00
江苏北星新材料科技有限公司	15,000.00	25.00
北京卫蓝新能源科技有限公司	10,000.00	10.00
深圳光启互联技术投资合伙企业(有限合伙)	10,204.00	2.50
溧阳天目先导电池材料科技有限公司	7,900.00	15.52
长江晨道(湖北)新能源产业投资合伙企业(有限合伙)	10,000.00	3.17
溧阳苏控创投新能源投资合伙企业（有限合伙）	765.00	25.08
深圳安鹏汽车分享股权投资企业（有限合伙）	30,000.00	20.00
联合电动汽车创新中心有限公司	1,000.00	10.00
上海长三角产业升级股权投资合伙企业（有限合伙）	5,000.00	2.70
合计	111,569.00	

注：

1、本公司持有江苏中关村科技产业园北山投资开发有限公司 29.41%的股权，对该公司既不控制又无重大影响，且不参与该公司的日常生产经营，故作为可供出售金融资产核算。

2、本公司持有长三角物理所研究中心有限公司 20.00%的股权，对该公司既不控制又无重大影响，且不参与该公司的日常生产经营，故作为可供出售金融资产核算。

3、本公司持有江苏北星新材料科技有限公司 25.00%的股权，对该公司既不控制又无重大影响，且不参与该公司的日常生产经营，故作为可供出售金融资产核算。

4、本公司持有溧阳苏控创投新能源投资合伙企业（有限合伙）25.08%的股权，对该公司既不控制又无重大影响，且不参与该公司的日常生产经营，故作为可供出售金融资产核算。

5、公司持有的可供出售金融资产按成本法计量，不存在减值。

②投资性房地产

报告期各期末，发行人投资性房地产账面价值分别为 143,391.59 万元、143,563.78 万元、144,096.00 万元和 144,096.00 万元，占总资产的比例分别为 4.02%、3.35%、3.45%和 3.37%。

投资性房地产主要为创智园项目中用于出租的物业，采用公允价值模式进行后续计量，其账面价值的波动为各年年末投资性房地产的评估增值所致。

根据 2019 年 3 月 20 日，北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）出具的北方亚事评报字[2019]第 16-021 号资产评估报告，公司确认评估基准日在 2018 年 12 月 31 日的投资性房地产公允价值为 143,563.78 万元，较 2017 年

评估增值 172.19 万元。

根据 2020 年 3 月 11 日，北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）出具的北方亚事评报字[2020]第 16-004 号资产评估报告，公司确认评估基准日在 2019 年 12 月 31 日的投资性房地产公允价值为 144,096.00 万元，较 2018 年评估增值 532.22 万元。

③ 固定资产

报告期各期末，发行人固定资产分别为 69,016.44 万元、68,256.64 万元、127,439.03 万元和 169,037.44 万元，占总资产的比例分别为 1.94%、1.59%、3.05% 和 3.96 %。发行人的固定资产主要由创智园资产及综合服务中心划入房屋资产构成。2019 年末，固定资产较 2018 年末增加 59,182.39 万元，主要是由于购置房屋建筑物所致。2020 年 9 月末，固定资产较 2019 年末增加 41,598.41 万元，主要是由于在建工程孵化器大楼完工转入固定资产所致。

截至 2020 年 9 月末，固定资产明细如下：

表：2020 年 9 月末固定资产明细

单位：万元

项目	房屋建筑物	运输工具	办公及电子设备	其他设备	合计
账面原值	176,792.85	1,040.90	689.65	1,278.35	179,801.75
累计折旧	9,433.01	452.53	391.36	487.40	10,764.30
减值准备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
账面价值	167,359.84	588.36	298.29	790.95	169,037.44

注：

- 1、公司固定资产清理 2020 年 9 月末无余额；
- 2、2020 年 9 月末，未办妥产权证书的房屋建筑物价值账面价值为 109,016.46 万元。
- 3、期末固定资产不存在减值准备。

房屋建筑物明细如下：

表：2020 年 9 月末房屋建筑物明细

单位：万元

资产名称	原值	累计折旧	账面价值	是否有权证
创智园-50#楼（中关村大道东侧，城北大道南侧）	152.74	19.35	133.40	无
创智园-创智路 1 号厂房	5,702.11	756.12	4,945.99	有
创智园-东方机械厂房屋	62.80	7.95	54.84	无
创智园-新材料科技房屋	48.84	6.19	42.66	无
创智园-新时代铜业房屋	50.76	6.43	44.33	无
房产证——待办	54,496.69	6,147.91	48,348.78	无

资产名称	原值	累计折旧	账面价值	是否有权证
创智园暂估房产	62,881.51	2,489.06	60,392.45	无
孵化器大楼	53,397.40	-	53,397.40	有
	176,792.85	9,433.01	167,359.84	

④在建工程

报告期各期末，发行人在建工程分别为 234,364.60 万元、52,462.30 万元、52,832.17 万元和 38.13 万元，占总资产的比例分别为 6.57%、1.22%、1.26%和 0.00 %。2018 年末在建工程较 2017 年末减少 181,902.30 万元，主要原因为公司准备将持有的创智园在建项目开发后全部出售，故公司决定将原置于在建工程核算的创智园在建项目（上上路东侧工程）重分类至存货。2019 年末在建工程较 2018 年末增加 369.87 万元，增幅为 0.71%。2020 年 9 月末在建工程较 2019 年末减少 52,794.04 万元，增幅为-99.93%，主要是由于在建工程孵化器大楼完工转入固定资产所致。。

截至 2020 年 9 月末，在建工程明细如下：

表：2020 年 9 月末在建工程明细

单位：万元

项目	2020 年 9 月末		
	账面余额	减值准备	账面价值
孵化器大楼	0.00	-	0.00
其他	38.13	-	38.13
合计	38.13	-	38.13

孵化器大楼为中小企业孵化器建设项目，主要建设工业用房，建成后将出租给入孵企业。作为孵化和培育的载体，孵化器大楼将为入孵的创新企业提供研发、生产等用房，加快江苏中关村科技产业园经济发展。项目位于金山路南侧、城西大道东侧，占地面积 93.95 亩，建筑面积 103,410.00 平方米；计划总投资 6.30 亿元，截至 2020 年 9 月末累计投资 5.34 亿元，已竣工结转至固定资产。

⑤无形资产

报告期各期末，发行人无形资产分别为 673,377.87 万元、1,048,477.86 万元、733,619.21 万元和 688,389.06 万元，占总资产的比例分别为 18.88%、24.45%、17.56%和 16.11 %。主要为土地使用权。

2018 年末无形资产较 2017 年末增加 375,099.99 万元，主要系发行人合并范

围增加及自行购入土地所致。2019 年末无形资产较 2018 年末减少 314,858.65 万元，一方面是因为处置土地使用权 40,142.19 万元，另一方面是因为根据开发目的，公司将 255,271.28 万元土地使用权调整进存货；2020 年 9 月末无形资产较 2019 年末减少 45,230.15 万元，主要系处置土地使用权 32,832.28 万元。

截至 2020 年 9 月末，公司无形资产明细如下：

表：2020 年 9 月末无形资产明细

单位：万元

项目	土地使用权	专有技术使用权	软件	合计
账面原值	762,300.97	18,867.92	411.23	781,580.13
累计摊销	85,834.10	7,232.74	124.24	93,191.07
账面价值	676,466.88	11,635.19	286.99	688,389.06

注：1、期末本公司控股股东综合服务中心于 2015 年底划拨转入的土地使用权账面价值 14,661.77 万元尚未办妥产权证书；

2、期末本公司无形资产无迹象表明发生减值，未计提减值准备。

截至 2020 年 9 月末，公司无形资产中土地使用权的明细如下：

表：2020 年 9 月末土地使用权明细

单位：万元、平方米

序号	权证编号	坐落	面积	证载使用权类型	用途	账面价值
1	溧国用（2014）第 07593 号	溧阳市溧城镇	16,666.00	出让	城镇住宅用地	8,703.66
2	溧国用（2014）第 07596 号	溧阳市溧城镇	16,666.00	出让	城镇住宅用地	8,703.66
3	溧国用（2014）第 07599 号	溧阳市溧城镇	14,072.00	出让	城镇住宅用地	7,347.92
4	未办证	/	/	/	/	14,661.77
5	溧国用（2015）第 08929 号	溧阳市镇广路西侧、杨庄村东南侧	6,639.00	出让	商住	3,294.44
6	溧国用（2014）第 00584 号	江苏中关村内	27,144.00	出让	城镇住宅用地	14,673.01
7	溧国用（2014）第 00585 号	江苏中关村内	27,144.00	出让	城镇住宅用地	14,673.01
8	苏（2017）溧阳市不动产权第 0000976 号	江苏中关村内	25,630.00	出让	城镇住宅用地	13,788.55
9	苏（2017）溧阳市不动产权第 0000529 号	江苏中关村内	25,630.00	出让	城镇住宅用地	13,788.55

序号	权证编号	坐落	面积	证载使用权类型	用途	账面价值
10	溧国用（2015）第 15465 号	江苏中关村内	22,298.00	出让	城镇住宅用地	11,994.41
11	溧国用（2016）第 03898 号	江苏中关村内	22,299.00	出让	商住	11,994.41
12	溧国用（2014）第 00570 号	江苏中关村内	13,489.00	出让	城镇住宅用地	7,269.21
13	苏（2016）溧阳市不动产权第 0010859 号	溧城镇内，小夏庄安置小区南侧 1501 号	21,820.00	出让	商住	10,784.86
14	溧国用（2015）第 12171 号	溧城镇濂江新村南侧	1,726.00	出让	商住	1,073.46
15	溧国用（2015）第 12169 号	溧城镇濂江新村南侧	3,370.00	出让	商住	2,095.93
16	溧国用（2015）第 13494 号	溧阳市城北大道南侧	61.00	出让	商住	37.28
17	溧国用（2015）第 13555 号	溧阳市城北大道南侧	155.20	出让	商住	94.84
18	溧国用（2015）第 13501 号	溧阳市城北大道南侧	170.90	出让	商住	104.43
19	溧国用（2015）第 13500 号	溧阳市城北大道南侧	179.20	出让	商住	109.51
20	溧国用（2015）第 13496 号	溧阳市城北大道南侧	609.90	出让	商住	372.70
21	溧国用（2015）第 13459 号	溧阳市城北大道南侧	1,137.10	出让	商住	694.87
22	溧国用（2015）第 13559 号	溧阳市城北大道南侧	1,839.20	出让	商住	1,123.91
23	溧国用（2015）第 13504 号	溧阳市城北大道南侧	2,132.90	出让	商住	1,303.39
24	溧国用（2015）第 13556 号	溧阳市城北大道南侧	2,158.40	出让	商住	1,318.97
25	溧国用（2015）第 13498 号	溧阳市城北大道南侧	3,607.50	出让	商住	2,204.50
26	溧国用（2015）第 13505 号	溧阳市城北大道南侧	7,953.70	出让	商住	4,860.41
27	溧国用（2015）第 12144 号	溧阳市溧城镇梧桐西路南侧，S241 东侧	7,647.00	出让	商住	4,708.82
28	苏（2017）溧阳市不动产权第 0004135 号	溧阳市御水景城东侧	5,164.00	出让	城镇住宅用地	3,169.40
29	溧国用（2015）第 13484 号	溧城镇胡桥村	57,814.00	出让	商住	35,316.13
31	溧国用（2016）第 01574 号	溧阳市泓口路南侧	20,774.00	出让	商住	12,697.51

序号	权证编号	坐落	面积	证载使用权类型	用途	账面价值
32	溧国用（2016）第 01563 号	溧阳市新昌路西侧、金源路北侧	13,301.00	出让	商住	8,129.95
33	溧国用（2016）第 0000954 号、0001074 号	溧阳市东环路东侧，104 国道南侧	63,786.00	出让	城镇住宅用地	42,469.00
34	苏（2016）溧阳市不动产权第 0011571-74 号/苏（2016）溧阳市不动产权第 0011569 号	溧阳市东环路东侧，104 国道南侧	69,478.93	出让	城镇住宅用地	38,989.00
35	苏（2016）溧阳市不动产权第 0003703 号	溧阳市镇广路西侧、杨庄村东南侧	13,333.00	出让	城镇住宅用地	6,616.50
36	苏（2017）溧阳市不动产权第 0008974 号	中关村大道东侧，码头西街南侧，盛昌路西侧	32,000.00	出让	商住	15,880.00
37	苏（2017）溧阳市不动产权第 0000528 号	中关村大道东侧、码头西街南侧、盛昌路西侧	32,184.00	出让	商住	15,970.98
38	苏（2017）溧阳市不动产权第 0008476 号	溧阳市昆仑转盘北侧	6,753.00	出让	城镇住宅用地	4,721.65
39	苏（2017）溧阳市不动产权第 0008474 号	昆仑转盘东南侧	6,099.00	出让	城镇住宅用地	4,265.32
40	苏（2017）溧阳市不动产权第 0008477 号	昆仑转盘东南侧	13,405.00	出让	城镇住宅用地	9,368.79
41	苏（2017）溧阳市不动产权第 0008473 号	溧阳市斑竹村	10,987.00	出让	城镇住宅用地	7,701.79
42	苏（2017）溧阳市不动产权第 0003874 号	溧阳市中关村园区内	3,789.00	出让	批发零售用地	2,662.16
43	苏（2017）溧阳市不动产权第 0008475 号	溧阳市中关村园区内	7,671.00	出让	城镇住宅用地	5,380.33
45	苏（2017）溧阳市不动产权第 0008478 号	中关村园区内，上上南侧	31,642.00	出让	城镇住宅用地	22,161.67

序号	权证编号	坐落	面积	证载使用权类型	用途	账面价值
46	苏（2017）溧阳市不动产权第0003875号	中关村园区内，上上南侧	28,457.00	出让	批发零售用地	19,931.69
47	苏（2017）溧阳市不动产权第0008577号	溧阳市夏庄村	6,620.00	出让	城镇住宅用地	4,643.85
48	苏（2017）溧阳市不动产权第0008471号	溧阳市夏庄村	9,290.00	出让	城镇住宅用地	6,505.04
	苏（2017）溧阳市不动产权第0008472号	溧阳市夏庄村	60,156.00	出让	城镇住宅用地	42,122.39
49	苏（2017）溧阳市不动产权第0008470号	天目湖工业园内，悦朋路北侧	52,388.00	出让	批发零售用地	36,685.03
50	苏（2018）溧阳市不动产权第0011182号	溧城镇春梧路东侧、常州河西侧	9,117.00	出让	城镇住宅用地	6,651.23
51	苏（2018）溧阳市不动产权第0011180号	溧城镇春梧路东侧、常州河西侧	41,046.00	出让	城镇住宅用地	29,774.08
52	苏（2018）溧阳市不动产权第0011181号	溧城镇春梧路东侧、常州河西侧	42,558.00	出让	城镇住宅用地	30,870.07
53	苏（2018）溧阳市不动产权第0011179号	溧城镇春梧路东侧、常州河西侧	29,186.00	出让	城镇住宅用地	21,185.81
54	苏（2018）溧阳市不动产权第0011183号	溧城镇春梧路东侧、常州河西侧	48,077.00	出让	城镇住宅用地	34,866.79
55	苏（2018）溧阳市不动产权第0011184号	溧城镇春梧路东侧、常州河西侧	63,381.00	出让	城镇住宅用地	45,950.23
	合计					676,466.88

注：已办理权证的土地，均已足额缴纳土地出让金

发行人通过招拍挂方式取得上述土地，并按成本法入账，其出让单价与地区同类土地未见明显差异，土地成交价遵循市场化原则。

表 溧阳市招牌挂土地成交情况

单位：万元/平方米

项目名称	地块位置	成交日期	土地用途	成交单价
溧阳市东升路二期地块	溧城镇春梧路以东、惠民路以西	2020/08/25	住宅用地	0.91

溧阳市芜申运河南侧、西山路西侧 1 号地块	江苏中关村科技产业园内，芜申运河南侧、西山路西侧、贞女路北侧	2020/06/18	住宅用地	0.68
溧阳市源湾里水厂地块	溧城镇，东至三和路，北至现状加油站，西至天目湖路，南至五里亭路	2020/06/15	住宅用地	0.95
燕山新区 35#地块	燕山新区，东至东泰路、南至罗庄河、北至燕鸣路	2020/02/21	住宅用地	1.13

数据来源：中国土地市场网（www.landchina.com）

2、负债结构分析

表：公司最近三年及一期末合并报表负债结构情况

单位：亿元、%

项目	2020 年 9 月末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债合计	74.92	32.34	63.12	28.23	124.38	49.57	84.20	36.45
非流动负债合计	156.78	67.66	160.44	71.77	126.52	50.43	146.77	63.55
负债合计	231.70	100.00	223.56	100.00	250.90	100.00	230.97	100.00

报告期各期末，发行人负债总额分别为 2,309,707.47 万元、2,509,021.78 万元、2,235,614.23 万元和 2,317,067.06 万元，发行人负债规模整体呈波动下降趋势且以非流动负债为主。

（1）流动负债分析

报告期各期末，发行人流动负债分别为 841,976.37 万元、1,243,820.37 万元、631,174.86 万元和 749,240.59 万元，占总负债的比重分别为 36.45%、49.57%、28.23%和 32.34%。发行人流动负债主要包括短期借款、应付账款、其他应付款和一年内到期的非流动负债。

表：流动负债构成情况表

单位：亿元、%

项目	2020 年 9 月末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	11.12	4.80	8.24	3.68	13.82	5.51	12.38	5.36
应付票据	3.50	1.51	6.44	2.88	13.77	5.49	2.55	1.10
应付账款	6.64	2.87	9.87	4.42	17.51	6.98	23.16	10.03
预收账款	0.96	0.41	1.90	0.85	1.75	0.70	2.30	1.00
应付职工薪酬	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
应交税费	5.39	2.33	5.17	2.31	4.93	1.97	3.05	1.32
其他应付款	13.80	5.96	10.57	4.73	14.86	5.92	26.46	11.45
一年内到期的非流动负债	31.02	13.39	20.93	9.36	57.74	23.01	14.30	6.19
其他流动负债	5.00	2.16						

项目	2020 年 9 月末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债合计	77.42	33.41	63.12	28.23	124.38	49.57	84.20	36.45

发行人主要流动负债情况如下：

①短期借款

报告期各期末，发行人短期借款分别为 123,800.00 万元、138,200.00 万元、82,370.00 万元和 111,170.00 万元，占总负债的比例分别为 5.36%、5.51%、3.68% 和 4.80 %。

2020 年 9 月末，发行人短期借款明细如下：

表：2020 年 6 月末短期借款明细

单位：万元

贷款单位名称	借款类别	期末余额	借款日期	还款日期
广发银行	抵押借款	7,000.00	2020/8/3	2021/8/2
中国光大银行溧阳支行	保证借款	18,000.00	2020/6/10	2021/6/9
恒丰银行	保证借款	12,000.00	2020/1/16	2021/1/15
中国邮政储蓄银行	保证借款	10,000.00	2020/5/15	2021/5/14
中国建设银行溧阳杨家院支行	保证借款	32,985.00	2019/10/22	2020/10/21
中国建设银行溧阳杨家院支行	保证借款	14,985.00	2019/10/12	2020/10/11
恒丰银行	保证借款	8,000.00	2020/1/16	2021/1/15
交通银行常州溧阳支行		900.00	2020/3/5	2021/3/4
浦发银行	抵押借款	4,800.00	2020/1/7	2021/1/7
招商银行	保证借款	1,000.00	2020/8/31	2021/8/31
浦发村镇银行	保证借款	500.00	2020/9/14	2021/9/13
江阴农商行	保证借款	1,000.00	2020/3/25	2021/3/24
合计	—	111,170.00	—	—

②应付票据

报告期各期末，发行人应付票据分别为 25,500.00 万元、137,720.00 万元、64,405.00 万元和 35,000.00 万元，占总负债的比例分别为 1.10%、5.49%、2.88% 和 1.51 %。发行人的应付票据主要由银行承兑汇票和商业承兑汇票构成。

表：报告期各期末应付票据构成

单位：万元

项目	2020 年 9 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
商业承兑汇票	-	10,000.00	-	-
银行承兑汇票	35,000.00	54,405.00	137,720.00	25,500.00
合计	35,000.00	64,405.00	137,720.00	25,500.00

③应付账款

报告期各期末，发行人应付账款分别为 231,561.16 万元、175,092.27 万元、98,719.87 万元和 66,388.13 万元，占总负债的比例分别为 10.03%、6.98%、4.42% 和 2.87%，主要为建设项目应付施工方的工程款。发行人应付账款逐年减少，主要系发行人支付施工企业工程款所致。

报告期各期末，发行人应付账款账龄分布情况如下：

表：报告期各期末应付款账款账龄分布

单位：万元，%

项目	2020 年 6 月末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1 年以内	14,903.41	22.45	17,230.04	17.45	38,350.04	21.90	89,138.34	38.49
1 至 2 年	5,819.78	8.77	14,516.87	14.71	12,392.68	7.08	91,880.67	39.68
2 至 3 年	11,970.45	18.03	11,295.79	11.44	89,300.83	51.00	25,457.35	10.99
3 年以上	33,694.49	50.75	55,677.17	56.40	35,048.71	20.02	25,084.81	10.83
合计	66,388.13	100.00	98,719.87	100.00	175,092.27	100.00	231,561.16	100.00

2019 年末，发行人应付账款前五名情况如下：

表：2019 年末应付账款前五名

单位：万元，%

项目	余额	年限	占余额比例	性质
江苏五星建设集团有限公司	17,208.10	1 年以内，1-2 年， 2-3 年，3 年以上	17.43	工程款
上海龙宇建设集团股份有限公司江苏分公司	15,653.65	1 年以内，1-2 年， 2-3 年，3 年以上	15.86	工程款
江苏溧阳城建集团有限公司	15,535.80	1 年以内，1-2 年， 2-3 年，3 年以上	15.74	工程款
常州华基建设工程有限公司	10,837.96	2-3 年，3 年以上	10.98	工程款
晟唐伟业建设集团有限公司	10,611.64	3 年以上	10.75	工程款
合计	69,847.15	-	70.76	-

2020 年 9 月末，公司应付账款前五名情况如下：

表：2020 年 9 月末应付账款前五名

单位：万元，%

项目	金额	年限	占余额比例	性质
江苏溧阳城建集团有限公司	11,291.16	1 年以内，2-3 年	16.88	工程款
上海龙宇建设集团股份有限公司江苏分公司	11,190.22	1 年以内，1-2 年、 2-3 年、3 年以上	16.73	工程款
晟唐伟业建设集团有限公司	10,304.59	3 年以上	15.41	工程款
江苏五星建设集团有限公司	10,002.48	1 年以内，1-2 年、 3 年以上	14.96	工程款
常州华基建设工程有限公司	6,754.71	3 年以上	10.10	工程款
合计	49,543.17	-	74.09	-

④其他应付款

报告期各期末，发行人其他应付款分别为 264,562.42 万元、148,552.94 万元、105,698.43 万元和 137,996.83 万元，占总负债的比重分别为 11.45%、5.92%、4.73%和 5.96%，主要为应付相关企业或政府单位的往来款和应付利息。

报告期各期末发行人其他应付款其构成情况如下：

表：报告期各期末其他应付款的构成

单位：万元，%

项目	2020 年 9 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
其他应付款	106,154.60	86,015.84	130,863.68	248,650.92
应付利息	31,842.23	19,682.59	17,689.26	15,911.50
应付股利	-	-	-	-
合计	137,996.83	105,698.43	148,552.94	264,562.42

<1>其他应付款

报告期各期末，发行人其他应付款分别为 248,650.92 万元、130,863.68 万元、86,015.84 万元和 106,154.60 万元，占总负债的比例分别为 10.77%、5.22%、3.85%和 4.58%，主要为应付相关企业或政府单位的往来款。

2018 年末其他应付款较 2017 年末减少 117,787.24 万元，降幅为 47.37%，主要系应付溧阳市苏溧建设投资有限公司、溧阳濂江新城建设发展有限公司和溧阳市溧城园区建设有限公司的往来款减少所致。2019 年末其他应付款较 2018 年末减少 44,847.84 万元，降幅为 34.27%，主要系应付溧阳市苏溧建设投资有限公司等单位的往来款减少所致。2020 年 9 月末其他应付款较 2019 年末增加 20,138.76 万元，增幅为 23.41%，主要系新增应付江苏溧龙科创发展有限公司\溧阳市勤泰农业有限公司、江苏北星新材料科技有限公司等单位的款项。

报告期各期末，发行人其他应付款账龄分布情况如下：

表：报告期各期末其他应付款的账龄分布

单位：万元，%

项目	2020 年 9 月末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1 年以内	69,094.21	65.09	57,445.78	66.79	44,454.65	33.97	248,650.92	100.00
1 至 2 年	8,006.81	7.54	6,837.55	7.95	86,409.03	66.03	-	-
2 至 3 年	29,053.58	27.37	21,732.51	25.27	-	-	-	-
3 年以上	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	106,154.60	100.00	86,015.84	100.00	130,863.68	100.00	248,650.92	100.00

2019 年末，公司其他应付款前五名情况如下：

表：2019 年末其他应付款前五名

单位：万元，%

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占比
江苏中关村科技产业园国有资产管理中心	往来款	21,514.99	1 年以内	25.01
溧阳溧南建设发展有限公司	往来款	20,739.00	1 年以内	24.11
溧阳市青龙山纪念园管理有限公司	往来款	11,377.61	1 年以内	13.23
溧阳市财政局	往来款	9,386.21	2-3 年	10.91
溧阳濂江新城建设发展有限公司	往来款	5,000.00	1 年以内	5.81
合计	-	68,017.80	-	79.07

2020 年 9 月末，公司其他应付款前五名情况如下：

表：2020 年 9 月末其他应付款前五名

单位：万元，%

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占比
江苏溧龙科创发展有限公司	往来款	28,017.17	1 年以内	26.39
溧阳市财政局	往来款	20,000.00	2-3 年	18.84
溧阳市勤泰农业有限公司	往来款	12,000.00	1 年以内	11.3
溧阳市升泰农业科技有限公司	往来款	11,800.00	1 年以内	11.12
江苏北星新材料科技有限公司	往来款	10,000.00	1 年以内	9.42
合计		81,817.17		77.07

<2>应付利息

报告期各期末，发行人应付利息分别为 15,911.50 万元、17,689.26 万元、19,682.59 万元和 31,842.23 万元，占总负债的比例分别为 0.69%、0.71%、0.88% 和 1.37%，主要为公司借入有息负债而产生的利息支付义务，随有息负债规模的增加而增加。

⑤一年内到期的非流动负债

报告期各期末，发行人一年内到期的非流动负债分别为 143,017.00 万元、577,436.74 万元、209,251.84 万元和 310,179.18 万元，占总负债的比例分别为 6.19%、23.01%、9.36%和 13.39%。

报告期各期末，公司一年内到期的非流动负债明细情况如下：

表：报告期各期末一年内到期的非流动负债明细

单位：万元

项目	2020 年 9 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
1 年内到期的长期借款	173,127.52	191,786.29	305,483.00	143,017.00
1 年内到期的长期应付款	123,190.00	17,465.55	10,449.14	-
1 年内到期的应付债券	13,861.66	-	261,504.60	-
合计	310,179.18	209,251.84	577,436.74	143,017.00

⑥其他流动负债

报告期各期末，发行人其他流动负债分别为 0.00 万元、0.00 万元、0.00 万元和 5.00 万元，占总负债的比例分别为 0.00%、0.00%、0.00%和 2.16%。

报告期末，其他流动负债明细如下：

表：报告期末其他流动负债明细

单位：万元

项目	发行金额	账面余额	期限	票面利率	债券期限		种类
					开始日	结束日	
20 中关村科技 SCP002	25,000.00	25,000.00	0.75	2.5	2020/9/25	2021/6/22	超短期融资券
20 中关村科技 SCP001	25,000.00	25,000.00	0.75	2.5	2020/8/26	2021/5/24	超短期融资券

(2) 非流动负债分析

报告期各期末，发行人非流动负债分别为 1,467,731.10 万元、1,265,201.41 万元、1,604,439.37 万元和 1,567,826.46 万元，占总负债的比重分别为 63.55%、50.43%、71.77%和 67.66%。发行人非流动负债主要包括长期借款、应付债券和长期应付款。

表：非流动负债构成情况

单位：亿元、%

项目	2020 年 9 月末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期借款	42.80	18.47	46.40	20.75	62.97	25.10	72.28	31.30
应付债券	101.23	43.69	101.29	45.31	49.82	19.85	62.96	27.26
长期应付款	7.62	3.29	10.13	4.53	11.12	4.43	8.92	3.86
递延所得税负债	2.63	1.13	2.63	1.17	2.61	1.04	2.61	1.13
其他非流动负债								
非流动负债合计	154.28	66.59	160.44	71.77	126.52	50.43	146.77	63.55

发行人主要流动负债情况如下：

①长期借款

报告期各期末，发行人长期借款分别为 722,847.27 万元、629,738.63 万元、463,967.11 万元和 428,005.75 万元，占总负债的比例分别为 31.30%、25.10%、20.75%和 18.47%。发行人长期借款逐年减少，主要系结转至一年内到期的非流

动负债并偿付所致。

报告期各期末，发行人长期借款结构如下：

表：2020 年 9 月末长期借款明细

单位：万元

项目	2020 年 9 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
长期借款	601,133.27	655,753.40	935,221.63	865,864.27
减：一年内到期的长期借款	173,127.52	191,786.29	305,483.00	143,017.00
合计	428,005.75	463,967.11	629,738.63	722,847.27

2020 年 9 月末，发行人长期借款明细如下：

表：2020 年 9 月末长期借款明细

单位：万元

贷款单位名称	借款类别	期末余额	借款日期	还款日期
中国工商银行溧阳支行	抵押借款	6,797.50	2015/10/30	2023/2/21
中国工商银行溧阳支行	抵押借款	3,585.00	2015/9/22	2021/3/21
中国工商银行溧阳支行	抵押借款	3,352.50	2016/2/1	2022/9/21
中国工商银行溧阳支行	保证借款	30,000.00	2020/6/12	2027/6/12
华泰证券（上海）资产管理有限公司（南京银行）	保证借款	15,000.00	2016/2/17	2020/12/16
中国民生银行股份有限公司溧阳支行	抵押借款	20,000.00	2019/1/17	2020/10/17
江苏省国际信托有限责任公司	保证借款	2,300.00	2018/8/24	2021/8/24
江苏省国际信托有限责任公司	保证借款	7,700.00	2018/9/5	2021/9/5
江苏省国际信托有限责任公司	抵押借款	20,000.00	2019/11/20	2021/11/5
华鑫国际信托有限公司	保证借款	40,000.00	2019/6/6	2021/6/6
兴业国际信托有限公司	保证借款	10,000.00	2019/4/19	2021/4/19
中国银行溧阳昆仑支行	保证借款	42,750.00	2019/10/23	2028/9/1
徽商银行南京浦口支行	保证借款	15,000.00	2019/11/28	2028/11/28
徽商银行南京浦口支行	保证借款	14,000.00	2020/6/17	2028/6/17
中国建设银行溧阳支行	抵押借款	6,300.00	2014/10/27	2021/9/17
中国民生银行溧阳支行	保证+抵押借款	23,500.00	2019/5/31	2023/12/29
中国民生银行溧阳支行	保证+抵押借款	22,000.00	2019/11/28	2023/12/18
中国农业发展银行溧阳市支行	保证+抵押借款	7,500.00	2016/10/28	2027/10/20
中国农业发展银行溧阳市支行	保证+抵押借款	15,000.00	2016/11/23	2027/10/20
中国农业发展银行溧阳市支行	保证+抵押借款	7,500.00	2017/1/16	2027/10/20
中国农业发展银行溧阳市支行	保证+抵押借款	3,750.00	2017/2/9	2027/10/20
中国农业发展银行溧阳市支行	保证+抵押借款	1,670.00	2017/2/28	2027/10/20
中国农业发展银行溧阳市支行	保证+抵押借款	3,880.00	2017/1/19	2027/10/20
中国农业发展银行溧阳市支行	保证+抵押借款	3,900.00	2017/4/28	2027/10/20
中国农业发展银行溧阳市支行	保证+抵押借款	6,000.00	2017/5/31	2027/10/20
江苏江南农村商业银行溧阳市支行	保证+抵押借款	42,857.00	2018/2/9	2024/4/28
江苏江南农村商业银行溧阳市支行	保证+抵押借款	20,000.00	2018/3/16	2024/4/28
江苏江南农村商业银行溧阳市支行	保证+抵押借款	10,000.00	2018/5/15	2024/4/28
江苏江南农村商业银行溧阳市支行	保证+抵押借款	10,000.00	2018/3/30	2024/4/28
江苏江南农村商业银行溧阳市支行	保证+抵押借款	2,860.00	2018/6/15	2024/4/28
上海银行常州分行	保证+抵押借款	13,000.00	2018/3/22	2024/3/29

贷款单位名称	借款类别	期末余额	借款日期	还款日期
上海银行常州分行	保证+抵押借款	7,000.00	2018/3/16	2024/3/29
上海银行常州分行	保证+抵押借款	14,283.00	2018/2/12	2024/3/29
中国农业银行溧阳市支行营业部	抵押借款	6,300.00	2016/1/2	2028/5/25
中国农业银行溧阳市支行营业部	抵押借款	4,000.00	2016/1/2	2028/5/25
中国农业银行溧阳市支行营业部	抵押借款	2,500.00	2016/5/19	2028/5/25
中国农业银行溧阳市支行营业部	抵押借款	500.00	2016/5/19	2028/5/25
中国农业银行溧阳市支行营业部	抵押借款	5,000.00	2018/12/26	2021/12/25
中国农业银行溧阳市支行营业部	保证+质押借款	4,200.00	2019/3/29	2034/3/28
中国农业银行溧阳市支行营业部	保证+质押借款	12,046.03	2019/4/1	2034/3/28
中国农业银行溧阳市支行营业部	保证+质押借款	8,000.00	2019/4/29	2034/3/28
西藏信托有限公司（兴业银行）	保证借款	55,000.00	2019/1/31	2026/3/27
西藏信托有限公司（兴业银行）	保证借款	15,000.00	2019/3/29	2022/3/29
中信银行溧阳支行	保证+抵押借款	18,640.00	2020/4/17	2028/12/27
无锡农村商业银行	保证借款	4,500.00	2020/5/29	2022/5/9
中国工商银行溧阳支行	抵押借款	1,450.00	2015/3/31	2023/2/28
中国工商银行溧阳支行	抵押借款	974.00	2015/9/23	2023/2/28
中国工商银行溧阳支行	保证+抵押借款	2,084.64	2016/9/30	2023/2/28
中国工商银行溧阳支行	抵押借款	4,848.00	2016/3/23	2023/2/28
中国工商银行溧阳支行	抵押借款	4,605.60	2016/5/18	2023/2/28
合计	—	601,133.27	—	—

②应付债券

报告期各期末，发行人应付债券分别为 629,623.32 万元、498,164.04 万元、1,012,941.29 万元和 1,012,324.73 万元，占总负债的比例分别为 27.26%、19.85%、45.31%和 43.69%。

2018 年末应付债券较 2017 年末减少 131,459.28 万元，降幅为 20.88%，主要系应付债券划分为一年内到期的非流动负债所致；2019 年末应付债券较 2018 年末增加 514,777.25 万元，增幅为 103.33%，主要系当期发行了“19 中关村 PPN”系列、“19 苏中关村科技”系列、“民银资本美元债”等债券；2020 年 9 月末应付债券较 2019 年末减少 616.56 万元，变动幅度不大。

2020 年 9 月末，发行人应付债券明细如下：

表：2020 年 9 月末应付债券明细

单位：年、万元

项目	发行金额	账面余额	期限	债券期限		种类
				开始日	结束日	
16 中关村	43,200.00	43,200.00	2	2019/6/29	2021/6/29	私募债
17 苏中关村科技 ZR001	25,000.00	24,995.84	3	2017/11/27	2020/11/27	债权融资计划
17 苏中关村科技 ZR002	25,000.00	24,994.16	3	2017/12/20	2020/12/20	债权融资计划
17 苏科债	150,000.00	119,384.78	7	2017/8/31	2024/8/31	企业债
17 中关村科技 MTN001	60,000.00	45,829.20	3+2	2017/6/22	2022/6/22	中期票据

项目	发行金额	账面余额	期限	债券期限		种类
				开始日	结束日	
17 中关村 MTN002	60,000.00	59,845.02	3+2	2017/9/19	2022/9/19	中期票据
18 中关村 PPN001	14,000.00	13,946.41	3	2018/12/13	2021/12/12	定向工具
19 苏中关村科技 ZR001	100,000.00	99,768.85	3	2019/3/20	2022/3/19	债权融资计划
19 中关村 PPN001	50,000.00	49,765.80	3	2019/3/27	2022/3/27	定向工具
19 中关村 PPN002	21,000.00	20,894.58	3	2019/5/8	2022/5/8	定向工具
19 苏中关村科技 ZR002	40,000.00	39,927.87	3	2019/6/28	2022/6/28	债权融资计划
民银资本美元债	209,286.00	202,690.35	3	2019/10/28	2022/10/28	美元债
19 苏中关村科技 ZR003	20,000.00	19,988.15	3	2019/12/4	2022/12/4	债权融资计划
19 苏中关村科技 ZR004	100,000.00	99,550.22	3	2019/12/12	2022/12/12	债权融资计划
20 苏科 01	100,000.00	99,583.45	2	2020/2/28	2022/2/28	私募债
20 苏中关村科技 ZR001	80,000.00	79,722.64	2	2020/6/22	2022/6/22	债权融资计划
20 苏科 02	30,000.00	29,763.44	3	2020/7/17	2023/7/17	私募债
G20 苏科 1	62,000.00	61,663.98	3	2020/8/31	2023/8/31	私募债
小计	1,189,486.00	1,135,514.73				
其中：一年内到期部分	-	123,190.00				
合计	-	1,012,324.73				

③长期应付款

报告期各期末，公司长期应付款的构成情况如下：

表：报告期各期末长期应付款构成情况

单位：万元

项目	2020 年 9 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
长期应付款	90,103.27	103,073.09	88,856.42	83,939.24
专项应付款	--	15,669.06	32,770.14	5,243.00
减：一年内到期部分	13,861.66	17,465.55	10,449.14	0.00
合计	76,241.62	101,276.60	111,177.43	89,182.24

<1>长期应付款

报告期各期末，发行人长期应付款分别为 83,939.24 万元、88,856.42 万元、103,073.09 万元和 90,103.27 万元，占总负债的比例分别为 3.63%、3.54%、4.61% 和 3.89%，主要系应付的融资租赁款和信托贷款。

报告期各期末，发行人长期应付款明细如下：

表：报告期各期末长期应付款明细

单位：万元

项目	2020 年 9 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
长江联合金融租赁有限公司	12,000.00	14,250.00	9,654.92	15,930.12
顺泰融资租赁股份有限公司	-	-	-	1759.13
徽银金融租赁有限公司	1,250.00	6,250.00	11,250.00	16,250.00
安徽国元信托有限公司	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00
江南金融租赁有限公司	8,103.27	10,068.83	10,000.00	-
江苏金融租赁股份有限公司	-	4.27	51.49	-

项目	2020 年 9 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
江苏新华日报资产管理有限公司	-	-	7,900.00	-
渝农商金融租赁有限责任公司	18,750.00	22,500.00	-	-
合计	90,103.27	103,073.09	88,856.42	83,939.24

<2>专项应付款

报告期各期末，发行人专项应付款分别为 5,243.00 万元、32,770.14 万元、15,669.06 万元和 0.00 万元，占总负债的比例分别为 0.23%、1.31%、0.70%和 0.00%，主要系江苏省财政厅和江苏省住房和城乡建设厅下发的中央财政城镇保障性安居工程专项资金，随工程项目的推进，冲减了公司的投入成本。

表：报告期各期末专项应付款明细

单位：万元

项目	2020 年 9 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
城西佳苑二期	-	-	-	733.00
四中北侧一期	-	-	4,334.03	4,510.00
申特东侧 1#地块	-	-	8,247.95	-
蒋店五、六期	-	15,669.06	20,188.16	-
合计	-	15,669.06	32,770.14	5,243.00

3、所有者权益结构及变动分析

表：公司最近三年及一期末合并报表所有者权益结构情况

单位：亿元、%

项目	2020 年 9 月末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
实收资本	42.20	21.58	42.20	21.72	32.20	18.09	22.20	17.67
其他权益工具：	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：优先股	-	-	-	-	-	-	-	-
永续债	-	-	-	-	-	-	-	-
资本公积	134.12	68.58	134.12	69.04	129.77	72.92	88.79	70.68
减：库存股	-	-	-	-	-	-	-	-
其他综合收益	7.81	3.99	7.81	4.02	7.81	4.39	7.81	6.21
专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-
盈余公积	0.08	0.04	0.08	0.04	0.08	0.04	0.08	0.06
未分配利润	11.49	5.88	10.45	5.38	8.51	4.78	6.74	5.37
归属于母公司所有者权益合计：	195.70	100.06	194.66	100.20	178.36	100.22	125.62	100.00
少数股东权益	-0.13	-0.06	-0.38	-0.20	-0.40	-0.22	-	-
所有者权益合计：	195.57	100.00	194.28	100.00	177.97	100.00	125.62	100.00

报告期各期末，发行人所有者权益分别为 1,256,197.77 万元、1,779,674.02 万元、1,942,768.82 万元和 1,955,704.84 万元，呈逐年增长的趋势。发行人所有者权益主要由实收资本、资本公积、其他综合收益和未分配利润构成

（1）实收资本

报告期各期末，发行人实收资本分别为 222,000.00 万元、322,000.00 万元、422,000.00 万元和 422,000.00 万元，占所有者权益的比例分别为 17.67%、18.09%、21.72%和 21.58%。

2018 年末，发行人实收资本较上年末增加 100,000.00 万元，增幅 45.05%，主要系公司股东综合服务中心以货币形式对公司出资所致；2019 年末，发行人实收资本较上年末增加 100,000.00 万元，增幅 31.06%，主要系公司股东综合服务中心以货币形式对公司出资所致；截至 2020 年 9 月末，发行人实收资本中，货币出资额为 272,000.00 万元，以土地形式的出资额为 150,000.00 万元。

表：最近三年及一期末发行人实收资本明细

单位：万元

投资者名称	2020 年 9 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
江苏中关村科技产业园综合服务中心	412,000.00	412,000.00	312,000.00	212,000.00
溧阳市城市建设发展集团有限公司	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00
合计	422,000.00	422,000.00	322,000.00	222,000.00

（2）资本公积

报告期各期末，发行人资本公积分别为 887,920.34 万元、1,297,720.60 万元、1,341,231.40 万元和 1,341,231.40 万元，占所有者权益的比例分别为 70.68%、72.92%、69.04%和 68.58%。

2018 年末，发行人资本公积较上年末增加 409,800.26 万元，增幅 46.15%，主要系综合服务中心货币增资 210,337.00 万元，另江苏中关村科技产业园资产经营有限公司的股权划入 199,463.26 万元；2019 年末，发行人资本公积较上年末增加 43,510.80 万元，增幅 3.35%，主要系综合服务中心投入的货币资金。

（3）其他综合收益

报告期各期末，发行的其他综合收益均为 78,063.42 万元，未发生变化，为投资性房地产转换日的增值金额。

（4）未分配利润

报告期各期末，发行人未分配利润分别为 67,442.29 万元、85,080.12 万元、

104,537.18 万元和 114,898.98 万元，占所有者权益的比例分别为 5.37%、4.78%、5.38%和 5.88%。

2018 年末，发行人未分配利润余额较 2017 年末增加 17,637.83 万元；2019 年末，发行人未分配利润余额较 2018 年末增加 19,457.06 万元；2020 年 9 月末，发行人未分配利润较 2019 年末增加 10,361.80 万元，发行人经营状况良好。

（二）现金流量分析

表：公司最近三年及一期合并报表现金流量情况

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年	2018 年	2017 年
经营活动现金流入小计	620,531.11	769,938.88	943,252.94	1,093,252.93
经营活动现金流出小计	653,149.04	721,466.10	1,065,301.89	1,213,681.52
经营活动产生的现金流量净额	-32,617.93	48,472.78	-122,048.95	-120,428.59
投资活动现金流入小计	14,828.51	18,975.91	54,626.22	1,919.16
投资活动现金流出小计	40,305.97	31,568.53	458,437.20	39,122.11
投资活动产生的现金流量净额	-25,477.46	-12,592.62	-403,810.98	-37,202.95
筹资活动现金流入小计	505,544.50	1,097,932.12	1,135,141.42	710,841.92
筹资活动现金流出小计	434,718.75	1,183,758.74	616,829.62	512,124.07
筹资活动产生的现金流量净额	70,825.75	-85,826.62	518,311.81	198,717.85
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-62.32	-555.84	-	-1,317.67
现金及现金等价物净增加额	12,668.04	-50,502.30	-7,548.12	39,768.64
加：期初现金及现金等价物余额	65,468.99	115,971.30	123,519.42	83,750.78
期末现金及现金等价物余额	78,137.04	65,468.99	115,971.30	123,519.42

1、经营活动产生的现金流量分析

表：报告期各期经营性现金流的结构

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年	2018 年	2017 年
营业收到的现金	285,735.22	468,209.33	376,105.48	321,929.58
营业支付的现金	295,427.88	421,284.61	314,685.94	437,851.73
营业现金流量净额	-9,692.66	46,924.72	61,419.54	-115,922.15
其他经营收到的现金	334,795.90	301,729.54	567,147.45	771,323.35
其他经营支付的现金	357,721.16	300,181.50	750,615.95	775,829.78
其他经营现金流量净额	-22,925.26	1,548.04	-183,468.50	-4,506.43

注：

营业收到的现金=销售商品、提供劳务收到的现金+收到的税费返还

营业支付的现金=购买商品、接受劳务支付的现金+支付给职工以及为职工支付的现金+支付的各项税费

其他经营收到的现金=收到其他与经营活动有关的现金

其他经营支付的现金=支付其他与经营活动有关的现金

报告期各期，公司经营活动产生的现金流量净额分别为-120,428.59 万元、-122,048.95 万元、48,472.78 万元和-32,617.93 万元，总体呈现持续净流出状态。

2017 年公司经营活动产生的现金流量净额为负，一方面是由于主营业务中的工程建设工期较长，公司垫付的款项较多；另一方面，公司所处行业的应收账款结算特点使得公司应收账款回款相对滞后，因此购买商品、接受劳务支付的现金与销售商品、提供劳务收到的现金差额较大。

2018 年公司经营活动产生的现金流量净额为负，是因为公司其他与经营活动有关的现金收入和支出的差额较大，其他与经营活动有关的现金收支主要系因发行人统筹园区建设开发及国有资产管理等职责，与园区企业之间收到及支出的往来款，以及项目建设开发涉及的保证金等。

2019 年公司经营活动产生的现金流量净额为正，是因为随着安置房项目的完工结算，结算价款的如期支付，公司经营活动现金流得到一定的改善。

2020 年前三季度公司经营活动产生的现金流量净额为负，一方面是因为疫情影响，公司的营业收入价款结算受到影响，需对外支付的工程款仍正常支付，导致营业现金流量净额为负；另一方面因统筹园区建设开发及国有资产管理等职责，其他经营现金流量净额为负。

2、投资活动产生的现金流量净额

报告期各期，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-37,202.95 万元、-403,810.98 万元、-12,592.62 万元和-25,477.46 万元。公司投资活动产生的现金流量净额为负，主要是因为公司作为溧阳中关村科技产业园建设的投资主体，公司投资活动现金流出整体规模较大，其中 2018 年流出金额较大主要为购买土地使用权支付的现金。

3、筹资活动产生的现金流量分析

报告期各期，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 198,717.85 万元、518,311.81 万元、-85,826.62 万元和 70,825.75 万元。报告期内，公司筹资活动的现金流入主要系取得借款和发行债券等收到的现金，其次为股东对公司的货币资金投入；筹资活动的现金流出主要系偿还有息负债本息所支付的现金。随着公司经营规模的扩张，资金需求逐年增长，公司的持续经营对公司筹措资金的

能力提出了更高的要求。公司通过银行融资、信托融资及资本市场直接融资等融资渠道进行筹资，为发行人投资经营活动提供了资金支持。

（三）偿债能力分析

表：公司最近三年/年末及一期/期末主要偿债能力指标

项目	2020年1-9月/9月末	2019年度/末	2018年度/末	2017年度/末
资产负债率	54.23%	53.50%	58.50%	64.77%
流动比率（倍）	4.06	4.80	2.32	2.79
速动比率（倍）	2.32	2.81	1.64	1.97
EBITDA	46,394.24	67,703.53	67,858.71	54,890.03
EBITDA 利息保障倍数	0.50	0.81	0.96	0.98

注：上述财务指标计算公式如下：

- (1) 资产负债率=负债总额/资产总额×100%
- (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) EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销
- (5) EBITDA 利息倍数=EBITDA/(资本化利息+计入财务费用的利息支出)

从短期偿债能力来看，报告期各期末，公司流动比率分别为 2.79、2.32、4.80 和 4.06，速动比率分别为 1.97、1.64、2.81 和 2.32，公司流动比率和速动比率波动提高，并保持在较高的水平，报告期内公司短期偿债能力较为稳定。

从长期偿债能力来看，报告期各期末，公司资产负债率分别为 64.77%、58.50%、53.50%和 54.23%。公司资产负债率总体呈下降趋势，并维持在相对较低的水平，报告期内公司长期偿债能力较为稳定。

2017 年、2018 年和 2019 年，发行人 EBITDA 分别为 54,890.03 万元、67,858.71 万元和 67,703.53 万元，EBITDA 利息保障倍数分别为 0.98、0.96 和 0.81，公司 EBITDA 相对稳定，但一方面由于公司有息负债规模扩大，另一方面报告期间市场利率上浮，融资成本增加，EBITDA 利息保障倍数有所下降。

（四）盈利能力分析

表：公司最近三年及一期利润表主要情况

单位：万元

项目	2020年1-9月	2019年度	2018年度	2017年度
营业收入	280,288.68	404,799.94	386,223.73	381,240.15
营业利润	13,079.43	24,789.21	27,545.50	21,619.16
净利润	12,936.01	19,584.01	18,014.98	14,836.23
归属于母公司所有者的净利润	10,361.80	19,457.06	17,637.83	14,836.23
毛利率	11.29%	9.92%	10.70%	9.27%

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
净资产收益率	0.66%	1.05%	1.19%	1.19%
总资产收益率	0.31%	0.46%	0.46%	0.45%

注：上述财务指标计算公式如下：

(1) 毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入×100%

(2) 净资产收益率=净利润/净资产平均余额×100%

(3) 总资产收益率=净利润/总资产平均余额×100%

公司营业收入主要来自安置房代建业务、商品贸易业务及其他业务。2017 年度、2018 年度和 2019 年度，发行人营业收入分别为 381,240.15 万元、386,223.73 万元和 404,799.94 万元，净利润分别为 14,836.23 万元、18,014.98 万元和 19,584.01 万元，报告期内，公司整体业绩保持稳定。

2017 年度、2018 年度和 2019 年度，发行人净资产收益率分别为 1.19%、1.19%和 1.05%，总资产收益率分别为 0.45%、0.46%和 0.46%，报告期内，公司资产盈利能力保持稳定。

1、营业收入分析

发行人各主营业务板块收入分析参见本募集说明书“第五节/九/（一）发行人经营范围及主要业务及（二）发行人主营业务经营情况”。

发行人其他业务收入包括利息收入、水电费收入和其他收入。报告期各期，发行人其他业务收入分别为 8,784.78 万元、6,975.20 万元、5,757.01 万元和 1,629.94 万元。

2、营业成本分析

发行人各主营业务板块成本分析参见本募集说明书“第五节/九/（一）发行人经营范围及主要业务及（二）发行人主营业务经营情况”。

报告期各期，发行人其他业务成本分别为 7,963.58 万元、1,282.12 万元、1,664.11 万元和 1,550.81 万元。

3、毛利润和毛利率分析

发行人各主营业务板块毛利和毛利率分析参见本募集说明书“第五节/九/（一）发行人经营范围及主要业务及（二）发行人主营业务经营情况”。

报告期各期，发行人其他业务毛利率分别为 9.35%、81.62%、71.09%和 4.85%。

4、期间费用分析

最近三年及一期，发行人期间费用构成情况如下表所示：

表：报告期内公司期间费用情况

单位：万元、%

项目	2020年1-9月		2019年		2018年		2017年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
销售费用	160.30	0.24	142.45	0.29	123.13	0.26	9.46	0.02
管理费用	20,998.63	55.94	28,328.60	57.09	29,688.88	62.25	23,957.19	60.09
财务费用	18,022.04	43.82	21,149.80	42.62	17,882.25	37.49	15,902.76	39.89
合计	39,180.97	100.00	49,620.85	100.00	47,694.26	100.00	39,869.41	100.00
期间费用占营业收入比例	13.98		12.26		12.35		10.46	

2017年度、2018年度和2019年度，发行人期间费用分别为39,869.41万元、47,694.26万元和49,620.85万元，占当期营业收入的比例分别为10.46%、12.35%和12.26%，管理费用和财务费用占期间费用的比例较大，管理费用主要为固定资产折旧、无形资产摊销、职工薪酬等，财务费用主要为费用化的借款利息支出和其他筹资费用。

5、其他收益分析

政府以财政扶持基金、财政贴息、税收返还、土地拆迁补偿及科研补贴等形式大力支持公司的发展。2017年、2018年和2019年，公司其他收益分别为21,245.48万元、26,651.90万元和38,867.85万元，均为政府补贴。

表：2019年政府补贴明细

单位：万元

项目	2019年	回款到账情况
保障房建设补贴	20,000.00	已全部回款到账
经营扶持资金	13,000.00	已全部回款到账
金湖县科技局奖励款	30.00	已全部回款到账
上云企业项目奖励	7.37	已全部回款到账
增值税即征即退、进项税加计抵扣	4.82	已全部回款到账
电子商务专项资金补贴	6.76	已全部回款到账
基础设施建设补贴收入	5,818.90	已全部回款到账
合计	38,867.85	已全部回款到账

表：2018年发行人政府补贴情况

单位：万元

项目	2018年	回款到账情况
保障房建设补贴	8,500.00	已全部回款到账

项目	2018 年	回款到账情况
经营扶持资金	13,000.00	已全部回款到账
税收补贴款	4,726.72	已全部回款到账
财政局出口补贴	120.00	已全部回款到账
代开票奖励扶持	305.18	已全部回款到账
合计	26,651.90	已全部回款到账

表：2017 年发行人政府补贴情况

单位：万元

项目	2017 年	回款到账情况
保障房建设补贴	6,000.00	已全部回款到账
再生资源行业扶持补贴	2,245.48	已全部回款到账
基础设施补贴	13,000.00	已全部回款到账
合计	21,245.48	已全部回款到账

发行人收到政府补贴的项目类型较多，金额较大，其中保障房建设补贴、基础设施建设补贴和经营扶持资金金额较大，占比较高，与发行人主营业务高度相关，可持续性较强；其他类型的补贴金额较小，虽与发行人其他业务经营具有一定的关联性，但仍具有一定的偶发性，可持续性较弱。

6、资产处置收益

报告期内各期，公司资产处置收益分别为 9,646.27 万元，8,530.87 万元，6,219.26 万元和 11,323.76 万元，主要为发行人处置土地使用权而获得收益，具体系当地政府根据区域规划等原因对部分土地进行收购或回储。

（1）发行报告期内资产处置情况

2017 年处置土地使用权明细如下：

单位：M²、万元、%

土地使用权人	土地证号	宗地坐落	土地用途	发证面积	回收方	处置时账面价值	处置价格
江苏中关村科技产业园控股集团有限公司	溧国用(2016)第 01559 号	溧阳市泓口路北侧	商住	44904	江苏中关村科技产业园管委会	30,373.78	35,902.20
	溧国用(2016)第 01554 号	溧阳市泓口路北侧	商住	56840		38,447.73	45,445.71
	溧国用(2015)第 13451 号	溧城镇内，小夏庄安置小区南侧 1501 号	商住	21,820		2,858.48	3,378.76
江苏中关村科技产业园城市建设投资	溧国用 2014 第 04186 号	溧阳市天目湖大道东侧、濂江东路南侧、	城镇住宅用地	29573		8,531.80	10,512.40

土地使用权人	土地证号	宗地坐落	土地用途	发证面积	回收方	处置时账面价值	处置价格
发展有限公司		高服路西侧、泓口路北侧					
合计	-	-	-		-	80,211.79	95,239.07

2018 年处置土地使用权明细如下：

单位：M²、万元、%

土地使用权人	土地证号	宗地坐落	土地用途	发证面积	回收方	处置时账面价值	处置价格
江苏中关村科技产业园园区建设有限公司	溧国用（2014）字第 07601 号	溧城镇胥泊村内	住宅	20,000	溧阳市国土资源局、江苏中关村科技产业园管理委员会	11,132.34	13,667.42
	溧国用（2014）字第 07602 号			20,000		11,132.34	13,667.42
	溧国用（2014）字第 07604 号			13,333		7,420.64	9,110.48
	溧国用（2014）字第 07605 号			16,000		8,905.69	10,933.71
合计	-	-	-	69,333	-	38,591.01	47,379.04

注：溧阳市国土资源局负责收回土地并办理注销手续，江苏中关村科技产业园管理委员会负责对发行人土地及地上所有附着物进行补偿。

2019 年处置土地使用权明细如下：

单位：M²、万元、%

土地使用权人	土地证号	宗地坐落	土地用途	发证面积	回收方	处置时账面价值	处置价格
江苏中关村科技产业园控股集团有限公司	苏（2017）溧阳市不动产权第 0005438 号	申特花园南侧	城镇住宅用地	23750	溧阳市自然资源局、江苏中关村科技产业园管理委员会	37,800.56	46,235.44
	苏（2017）溧阳市不动产权第 0005439 号			14100			
	苏（2017）溧阳市不动产权第 0005441 号			14100			
江苏中关村科技产业园园区	苏（2016）溧阳市不动产权第 0004729 号	上上路北南侧、中关村大道东侧	工业用地	1804	江苏中关村科技产业	46.35	53.30

土地使用权人	土地证号	宗地坐落	土地用途	发证面积	回收方	处置时账面价值	处置价格
建设有限公司	苏（2016）溧阳市不动产权第 0004344 号	溧阳城北工业园区内，城西大道东侧	工业用地	28457	园管理会	879.32	1,011.22
合计	-	-	-		-	38,726.23	47,299.96

注：溧阳市自然资源局负责收回土地并办理注销手续，江苏中关村科技产业园管理会负责对发行人土地及地上所有附着物进行补偿。

上述报告期内土地使用权处置价格与账面价值的差额的合计数大于审计报告中的资产处置收益数值，主要为处置土地使用权应缴纳的税费等资产处置成本费用。

目前发行人上述资产处置收益暂时还未回款，发行人正积极协调江苏中关村科技产业园管理会进行回款，预计在 2021 年-2023 年间进行陆续回款。

（2）土地使用权处置的程序

发行人在进行土地使用权的处置时，首先由发行人综合行政部提出申请，然后交由发行人风险控制岗审核，审核通过交由发行人相应分管领导进行审批，然后由发行人董事长进行审批或进行会议决议后执行。

（3）未来的土地使用权的处置计划情况

单位：M²、万元、%

土地使用权人	土地证号	宗地坐落	土地用途	发证面积	预计回收方
江苏中关村科技产业园控股集团有限公司	苏 2017 溧阳市不动产权第 0008470 号	天目湖工业园内，悦朋路北侧	城镇住宅用地	52,388.00	溧阳市自然资源局、江苏中关村科技产业园管理会
	苏（2017）溧第 0008475 号	溧阳市中关村园区内		7,671.00	
	溧国用（2015）第 12144 号	溧城镇梧桐西路南侧，S241 东侧	商住	7,641.00	
合计	-	-	-	67,700.00	-

结合园区发展需要，发行人预计未来年度用于处置的土地共三宗，合计占地 67,700.00 平方米；上述仅为发行人目前的初步计划，未来将根据实际经营的情况增加或减少所需处置的土地使用权。

（五）营运能力分析

表：公司最近三年及一期营运能力指标

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
应收账款周转率（次）	2.10	2.65	2.23	3.09
存货周转率（次）	0.19	0.35	0.45	0.55

注：上述财务指标计算公式如下：

（1）应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

（2）存货周转率=营业成本/存货平均余额

2017 年、2018 年和 2019 年，发行人应收账款周转率分别为 3.09 次、2.23 次和 2.65 次。2018 年发行人应收账款周转率降低，主要是当年商品贸易板块的应收账款阶段性增加所致。整体而言，发行人的应收账款周转率保持在较高水平。2017 年、2018 年和 2019 年，发行人存货周转率分别为 0.55 次、0.45 次和 0.35 次，主要是因为发行人存货中的项目投入增大。发行人存货周转效率较低，符合安置房建设和基础设施建设的行业特征。

六、发行人有息负债情况

（一）有息债务余额

报告期各期末，发行人有息负债余额分别为 1,703,226.83 万元、1,921,946.69 万元、1,854,137.78 万元、1,987,921.28 万元，由短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款、应付债券以及长期应付款（不含专项应付款）构成，具体情况如下表所示：

表：报告期各期末发行人有息负债结构

单位：亿元、%

项目	2020 年 9 月末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	11.12	5.59	8.24	4.44	13.82	7.19	12.38	7.27
一年内到期的非流动负债	31.02	15.60	20.93	11.29	57.74	30.04	14.30	8.40
其他流动负债	5.00	2.52	-	0.00	-	0.00	-	0.00
长期借款	42.80	21.53	46.40	25.02	62.97	32.77	72.28	42.44
应付债券	101.23	50.92	101.29	54.63	49.82	25.92	62.96	36.97
长期应付款	7.62	3.84	8.56	4.62	7.84	4.08	8.39	4.93
小计	198.79	100.00	185.41	100.00	192.19	100.00	170.32	100.00

报告期内，因业务快速发展，发行人有息负债规模呈持续扩张趋势。

（二）有息债务担保结构分析

截至 2020 年 9 月末，发行人有息负债的担保结构如下表所示：

表：2020 年 9 月末发行人有息负债的担保结构

单位：万元

项目	短期借款	一年内到期的非流动负债	其他流动负债	长期借款	应付债券	长期应付款	合计
信用借款		123,190.00	50,000.00		1,012,324.73		1,185,514.73
保证借款	103,270.00	88,711.66		168,900.00		64,991.62	425,873.27
抵押借款	7,000.00	43,809.00		46,403.60			97,212.60
质押借款	900.00						900.00
保证+抵押借款		51,967.18		190,957.46		11,250.00	254,174.64
保证+质押借款		2,501.34		21,744.69			24,246.03
合计	111,170.00	310,179.18	50,000.00	428,005.75	1,012,324.73	76,241.62	1,987,921.27

(三) 有息负债期限结构分析

截至 2020 年 9 月末，发行人有息负债的期限结构如下表所示：

表：2020 年 9 月末发行人有息负债期限结构

单位：万元、%

项目	短期借款		一年内到期的非流动负债		其他流动负债		长期借款		应付债券		长期应付款		合计	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1 年以内	111,170.00	100.00	310,179.18	100.00	50,000.00	100.00							471,349.18	23.71
1-2 年							95,725.17	22.37	539,283.81	53.27	62,768.62	82.33	697,777.60	35.10
2-3 年							86,699.44	20.26	443,656.13	43.83	9,187.25	12.05	539,542.83	27.14
3-5 年							89,353.84	20.88	29,384.78	2.90	4,285.74	5.62	123,024.37	6.19
5 年以上							156,227.30	36.50					156,227.30	7.86
合计	111,170.00	100.00	310,179.18	100.00	50,000.00	100.00	428,005.75	100.00	1,012,324.73	100.00	76,241.62	100.00	1,987,921.27	100.00

七、发行人对外担保情况

截至 2020 年 9 月末，发行人对外担保余额为 685,022.49 万元，占净资产比例为 35.03%，其中对溧阳市和中关村产业园的国有企业担保占比 98.98%，对民营企业担保占比 1.02%。

表：2020 年 9 月末发行人对外担保明细

单位：万元

担保单位	被担保单位	担保方式	担保余额	到期日
江苏中关村科技产业园控股集团有限公司	溧阳市苏溧建设投资有限公司	抵押	89,500.00	2028/9/28
江苏中关村科技产业园控股集团有限公司	溧阳市苏溧建设投资有限公司	保证		
江苏中关村科技产业园控股集团有限公司	溧阳市苏溧建设投资有限公司	保证	20,125.00	2028/12/30
江苏中关村科技产业园控股集团有限公司	溧阳市祺绚实业有限公司	保证	5,000.00	2023/3/27
江苏中关村科技产业园控股集团有限公司	溧阳市祺绚实业有限公司	保证	4,375.00	2023/3/27
江苏中关村科技产业园控股集团有限公司	溧阳市祺绚实业有限公司	保证	20,400.00	2023/3/27
江苏中关村科技产业园控股集团有限公司	溧阳市祺绚实业有限公司	抵押	625.00	2023/3/27
江苏中关村科技产业园控股集团有限公司	溧阳市祺绚实业有限公司	保证	12,585.00	2020/7/12
江苏中关村科技产业园控股集团有限公司	溧阳仑博贸易有限公司	保证	16,900.00	2020/11/25
江苏中关村科技产业园控股集团有限公司	溧阳朗腾贸易有限公司	保证	10,447.77	2020/12/26
江苏中关村科技产业园控股集团有限公司	溧阳市仑智水利建设发展有限公司	保证	12,000.00	2021/3/19
江苏中关村科技产业园控股集团有限公司	溧阳市仑智水利建设发展有限公司	抵押		2021/3/19
江苏中关村科技产业园控股集团有限公司	溧阳市民信建设有限公司	保证	7,000.00	2021/6/30
江苏中关村科技产业园控股集团有限公司	溧阳市城东农业科技有限公司	保证	10,000.00	2021/6/7
江苏中关村科技产业园控股集团有限公司	溧阳市汇德农业发展有限公司	保证	4,100.00	2022/6/30
江苏中关村科技产业园控股集团有限公司	溧阳市顺泰农业有限公司	保证	7,500.00	2022/11/27
江苏中关村科技产业园控股集团有限公司	江苏省溧阳市经济开发区中兴建设投资有限公司	保证	6,000.00	2021/8/31
江苏中关村科技产业园控股集团有限公司	江苏中关村科技产业园进出口贸易有限公司	保证	4,900.00	2020/12/15
江苏中关村科技产业园控股集团有限公司	溧阳市仑智水利建设发展有限公司	保证	3,900.00	2021/1/7
江苏中关村科技产业园控股集团有限公司	溧阳市苏溧建设投资有限公司	保证	3,900.00	2021/1/2
江苏中关村科技产业园控股集团有限公司	江苏诺信达特种电缆有限公司	抵押	7,000.00	2021/4/9
江苏中关村科技产业园控股集团有限公司	溧阳市苏溧建设投资有限公司	保证	18,950.00	2021/6/20
江苏中关村科技产业园控股集团有限公司	溧阳市苏溧建设投资有限公司	保证	28,660.00	2021/6/17
江苏中关村科技产业园控股集团有限公司	溧阳市苏溧建设投资有限公司	保证	7,000.00	2021/7/17

担保单位	被担保单位	担保方式	担保余额	到期日
江苏中关村科技产业园控股集团有限公司	溧阳仓博贸易有限公司	保证	9,900.00	2021/9/4
江苏中关村科技产业园控股集团有限公司	溧阳濂江新城建设发展有限公司	保证+抵押	22,500.00	2025/12/25
江苏中关村科技产业园控股集团有限公司	溧阳市鑫泰隆贸易有限公司	保证+抵押	15,000.00	2021/5/17
江苏中关村科技产业园控股集团有限公司	溧阳市鑫泰隆贸易有限公司	保证+抵押	5,000.00	2021/5/17
江苏中关村科技产业园控股集团有限公司	溧阳市顺泰农业有限公司	保证	6,000.00	2021/7/21
江苏中关村科技产业园控股集团有限公司	江苏苏中科建设发展有限公司	保证	11,850.00	2028/12/27
江苏中关村科技产业园控股集团有限公司	溧阳市宏跃农业开发有限公司	保证+抵押	13,200.00	2023/10/31
江苏中关村科技产业园控股集团有限公司	溧阳市宏跃农业开发有限公司	保证	7,385.72	2023/12/6
江苏中关村科技产业园控股集团有限公司	溧阳市城东农业科技有限公司	保证	22,330.00	2021/7/4
江苏中关村科技产业园控股集团有限公司	溧阳市利农农业开发有限公司	保证	9,056.00	2023/12/20
江苏中关村科技产业园控股集团有限公司	溧阳市中关村水利建设发展有限公司	抵押	8,460.00	2021/8/29
江苏中关村科技产业园控股集团有限公司	溧阳市广能贸易有限公司	保证	5,000.00	2020/9/27
江苏中关村科技产业园控股集团有限公司	江苏中关村科技产业加速器有限公司	保证	9,900.00	2021/9/14
江苏中关村科技产业园控股集团有限公司	溧阳市中关村水利建设发展有限公司	抵押	5,820.00	2021/8/21
江苏中关村科技产业园控股集团有限公司	溧阳仓博贸易有限公司	保证	100.00	2020/11/25
江苏中关村科技产业园控股集团有限公司	江苏中关村科技产业加速器有限公司	保证	5,000.00	2020/10/9
江苏中关村科技产业园控股集团有限公司	溧阳濂江新城建设发展有限公司	保证	4,900.00	2020/10/30
江苏中关村科技产业园控股集团有限公司	溧阳市苏溧建设投资有限公司	保证	47,500.00	2028/9/1
江苏中关村科技产业园控股集团有限公司	江苏江南汇金控股集团有限公司	抵押+保证	15,000.00	2021/3/12
江苏中关村科技产业园控股集团有限公司	溧阳市鑫泰隆贸易有限公司	保证+抵押	18,000.00	2021/3/10
江苏中关村科技产业园控股集团有限公司	溧阳市鑫泰隆贸易有限公司	保证	10,000.00	2021/3/19
江苏中关村科技产业园控股集团有限公司	溧阳市鑫泰隆贸易有限公司	抵押	10,000.00	2021/2/18
江苏中关村科技产业园控股集团有限公司	溧阳濂江新城建设发展有限公司	保证	6,000.00	2021/3/18
江苏中关村科技产业园控股集团有限公司	溧阳仓博贸易有限公司	保证	8,000.00	2021/6/10

担保单位	被担保单位	担保方式	担保余额	到期日
江苏中关村科技产业园控股集团有限公司	溧阳市鑫泰隆贸易有限公司	保证	4,900.00	2020/11/14
江苏中关村科技产业园控股集团有限公司	溧阳市鑫泰隆贸易有限公司	抵押	8,000.00	2021/2/18
江苏中关村科技产业园控股集团有限公司	溧阳市鑫泰隆贸易有限公司	抵押	2,000.00	2021/2/18
江苏中关村科技产业园控股集团有限公司	溧阳市中关村水利建设发展有限公司	抵押	8,910.00	2028/12/29
江苏中关村科技产业园控股集团有限公司	溧阳市仓智水利建设发展有限公司	保证	4,500.00	2021/7/26
江苏中关村科技产业园控股集团有限公司	溧阳市城东农业科技有限公司	保证	8,000.00	2021/7/23
江苏中关村科技产业园控股集团有限公司	江苏省溧阳市经济开发区中兴建设投资有限公司	保证	20,000.00	2021/8/6
江苏中关村科技产业园控股集团有限公司	溧阳市利农农业开发有限公司	保证	7,244.00	2023/12/20
江苏中关村科技产业园控股集团有限公司	溧阳市中关村水利建设发展有限公司	抵押	8,000.00	2021/1/20
江苏中关村科技产业园控股集团有限公司	溧阳市中关村水利建设发展有限公司	抵押	8,000.00	2021/9/29
江苏中关村科技产业园园区建设有限公司	溧阳朗腾贸易有限公司	保证	1,099.00	2020/11/25
江苏中关村科技产业园园区建设有限公司	溧阳朗腾贸易有限公司	保证	6,100.00	2020/11/25
江苏中关村科技产业园园区建设有限公司	溧阳市宏盛房地产开发有限公司	保证	21,500.00	2023/1/8
合计			685,022.49	

截至目前，发行人对外担保涉及的被担保企业经营状况良好，未出现代偿情况。发行人前十大对外担保情况如下：

（一）溧阳市苏溧建设投资有限公司

溧阳市苏溧建设投资有限公司成立于 2015 年 9 月 30 日，注册资本：25,000 万元，注册地址：溧阳市溧城镇平陵西路 148 号，法定代表人：郭春雷，控股股东：溧阳市国有资产管理中心，持有其 100.00% 的股权。该公司经营范围：园区建设投资与管理，房屋租赁，物业管理，商业策划，生态农业开发，农业水利基础设施建设，经销五金、建筑材料。（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 2019 年末，该公司资产总额为 832,983.31 万元，负债总额为 528,368.96 万元，所有者权益为 304,614.35 万元；2019 年度营业收入为 52,635.71 万元，净

利润为 1,579.47 万元。

（二）溧阳市鑫泰隆贸易有限公司

溧阳市鑫泰隆贸易有限公司成立于 2009 年 7 月 31 日，注册资本 8,000 万元，注册地址：江苏中关村科技产业园泓口路 218 号 C 幢三楼，法定代表人：史淑琴，实际控制人：溧阳市溧城镇村镇建设服务中心，持有其 100.00% 的股权。该公司经营范围：经销金属材料、钢材、建筑材料、五金材料，物业管理服务，电子信息咨询服务。（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 2019 年末，该公司资产总额为 196,213.02 万元，负债总额为 133,227.08 万元，所有者权益为 62,985.94 万元；2019 年度营业收入为 147,525.26 万元，净利润为 6,837.04 万元。

（三）溧阳市祺绚实业有限公司

溧阳市祺绚实业有限公司成立于 2015 年 8 月 24 日，注册资本 8,000 万元，注册地址：江苏中关村科技产业园泓口路 218 号 C 幢 319 室，法定代表人：李翔，控股股东：江苏中关村科技产业园国有资产管理中心，持有其 100.00% 的股权。该公司经营范围：城市市政建设，房屋拆迁，土地复垦开发、整理，投资咨询管理，房屋租赁，物业管理，商业策划，生态农业开发，农业水利基础设施建设，经销五金、建筑材料。（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 2019 年末，该公司资产总额为 125,743.52 万元，负债总额为 77,213.36 万元，所有者权益为 48,530.15 万元；2019 年度营业收入为 142,302.25 万元，净利润为 7,412.45 万元。

（四）溧阳市城东农业科技有限公司

溧阳市城东农业科技有限公司成立于 2011 年 5 月 20 日，注册资本 15,000 万元，注册地址：江苏中关村科技产业园泓口路 218 号 C 幢二楼，法定代表人：李新年，控股股东：溧阳市国有资产管理中心，持有其 100.00% 的股权。该公司经营范围：新型农产品、花木的研发，农作物、花木的种植、收购（除粮食）、销售，水产品的养殖，生、鲜食用农产品收购、销售，生态农业休闲观光，商

务信息咨询服务，基础设施建设开发。（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 2019 年末，该公司资产总额为 242,239.85 万元，负债总额为 85,819.29 万元，所有者权益为 156,420.56 万元；2019 年度营业收入为 18,214.03 万元，净利润为 1,621.01 万元。

（五）溧阳濂江新城建设发展有限公司

溧阳濂江新城建设发展有限公司成立于 2016 年 9 月 26 日，注册资本 20,000 万美元，注册地址：常州市溧阳市昆仑街道泓口路 218 号 C 幢 315 室，法定代表人：蒋俊美，控股股东：蘇溧建設投資(香港)有限公司，持有其 100.00% 的股权。该公司经营范围：主要从事城市道路、桥梁的建设、经营（限额以上基础设施除外）；房屋拆迁；土地复垦开发、整理；房地产开发经营（别墅除外）；园林绿化；市政公用工程、市政养护维修工程、公益基础设施工程的施工；企业管理服务；从事建筑材料、金属材料、五金、交电、电器机械的国内批发和进出口业务（不涉及国营贸易管理商品，涉及配额、许可证管理及专项管理商品的，按国家有关规定办理申请）（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 2019 年末，该公司资产总额为 231,746.90 万元，负债总额为 71,594.86 万元，所有者权益为 160,152.04 万元；2019 年度营业收入为 102,265.81 万元，净利润为 2,034.27 万元。

（六）溧阳仑博贸易有限公司

溧阳仑博贸易有限公司成立于 2012 年 11 月 14 日，注册资本 5,000 万元，注册地址：溧阳经济开发区泓口路 218 号 B 幢，法定代表人：郭春雷，控股股东：江苏中关村科技产业园国有资产管理中心，持有其 100.00% 的股权。该公司经营范围：经销金属材料、钢材、建筑材料、五金材料，物业管理服务，电子信息咨询服务，金属制品加工、销售，花木、贵金属销售。（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 2019 年末，该公司资产总额为 123,174.85 万元，负债总额为 59,393.42 万元，所有者权益为 63,781.43 万元；2019 年度营业收入为 119,245.01 万元，净

利润为 6,270.18 万元。

（七）溧阳朗腾贸易有限公司

溧阳朗腾贸易有限公司成立于 2012 年 11 月 14 日，注册资本 5,000 万元，注册地址：溧阳经济开发区泓口路 218 号 C 幢，法定代表人：潘强，控股股东：溧阳市国有资产管理中心，持有其 100.00%的股权。该公司经营范围：经销金属材料、钢材、建筑材料、五金材料，物业管理服务，电子信息咨询服务，金属制品加工、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 2019 年末，该公司资产总额为 58,181.12 万元，负债总额为 21,565.65 万元，所有者权益为 36,615.47 万元；2019 年度营业收入为 201,954.23 万元，净利润为 8,677.27 万元。

（八）溧阳市宏跃农业开发有限公司

溧阳市宏跃农业开发有限公司成立于 2015 年 12 月 31 日，注册资本 12,000 万元，注册地址：江苏中关村科技产业园泓口路 218 号 C 幢 506 室，法定代表人：王迪，控股股东：溧阳市国有资产管理中心，持有其 100.00%的股权。该公司经营范围：新型农产品、花木的研发，农作物、花木的种植、收购（除粮食）、销售，水产品的养殖，生、鲜食用农产品的收购、销售，生态农业休闲观光，商务信息咨询服务，基础设施建设开发。（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 2019 年末，该公司资产总额为 68,378.24 万元，负债总额为 48,720.29 万元，所有者权益为 19,657.95 万元；2019 年度营业收入为 48,868.22 万元，净利润为 2,963.72 万元。

（九）溧阳市宏盛房地产开发有限公司

溧阳市宏盛房地产开发有限公司成立于 2007 年 9 月 7 日，注册资本 6,921.57 万元，注册地址：江苏中关村科技产业园泓口路 218 号 C 幢三楼，法定代表人：钱曜，实际控制人：溧阳市溧城镇村镇建设服务中心，持有其 72.24%的股权。该公司经营范围：房地产开发经营，物业管理服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2019 年末，该公司资产总额为 59,343.42 万元，负债总额为 19,086.91 万元，所有者权益为 40,256.51 万元；2019 年度营业收入为 3,635.04 万元，净利润为 76.56 万元。

（十）溧阳市仑智水利建设发展有限公司

溧阳市仑智水利建设发展有限公司成立于 2016 年 3 月 24 日，注册资本 20,000 万元，注册地址：江苏中关村科技产业园泓口路 218 号 C 幢 302 室，法定代表人：张弛，控股股东：溧阳市国有资产管理中心，持有其 100.00% 的股权。该公司经营范围：农田水利设施建设、农村污染源治理、农村污水管网铺设、绿化工程施工及养护，建材销售。（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 2019 年末，该公司资产总额为 87,329.86 万元，负债总额为 55,161.86 万元，所有者权益为 32,168.00 万元；2019 年度营业收入为 92,001.54 万元，净利润为 5,029.99 万元。

八、发行人涉及的重大未决诉讼

（一）本公司作为原告与被告斯太尔动力（江苏）投资有限公司（以下简称“江苏斯太尔公司”）、第三人斯太尔动力股份有限公司（以下简称“斯太尔股份公司”）和斯太尔动力（常州）发动机有限公司（以下简称“斯太尔常州公司”）技术许可合同纠纷一案

2016 年 7 月份，斯太尔股份公司与本公司洽谈投资事宜，斯太尔股份公司承诺到江苏中关村科技产业园投资发动机、智能制造、机器人、无人机等项目，但希望本公司先以技术许可方式从其全资子公司江苏斯太尔公司处引进三款非道路柴油发动机技术，待斯太尔股份公司到园区投资建厂时再由斯太尔股份公司等额回购该技术。2016 年 12 月，江苏斯太尔公司与本公司签订了《技术许可协议》，约定：江苏斯太尔公司向本公司许可生产 EM12、M14、M16 三款非道路民品柴油发动机的全部商业秘密和核心技术，技术使用费用为固定费用 2 亿元。然而，斯太尔股份公司并未如约到江苏中关村科技产业园投资项目。在此情况下，本公司要求江苏斯太尔公司及斯太尔股份公司等额回购该三款发动机技术。斯太尔股份公司安排被告江苏斯太尔公司及斯太尔常州公司向本公司出

具了 2 亿元转账支票，作为技术回购的保证，但至今尚未完成 2 亿元技术回购，故本公司要求江苏斯太尔公司归还 2 亿元技术许可费，并承担诉讼费用。

本公司已于 2018 年 4 月 27 日向法院申请诉前财产保全，请求对被告斯太尔动力（江苏）投资有限公司、斯太尔动力（常州）发动机有限公司银行存款 18,000.00 万元予以冻结或对其相应价值的财产予以查封。

截至本募集签署之日，该案已开庭，尚未作出一审判决。期末本公司无形资产-专有技术使用权账面价值为 130,503,144.60 元，本公司认为该案不会给公司带来额外损失。

（二）本公司及江苏中关村科技产业园进出口贸易有限公司作为被告与原告上海尚融供应链管理有限公司（以下简称“尚融供应链公司”）买卖合同纠纷一案

2017 年 8 月 20 日，本公司及进出口公司与尚融供应链公司签订《销售合作框架协议》，合同有效期至 2018 年 8 月 20 日止。合同签订后，在购销合同履行过程中发生买卖合同纠纷。尚融供应链公司要求进出口公司支付相应货款并要求本公司依照协议承担保证责任，起诉金额 129,395,404.28 元。

截至本募集签署之日，该案已开庭，尚未作出一审判决。进出口公司已缴纳给上海市第一中级人民法院保证金 129,395,404.28 元，本公司认为该案不会给本公司带来额外损失。

九、受限资产情况

截至 2020 年 9 月末，发行人资产抵押、质押及其他权利限制的资产合计 903,813.90 万元，占发行人 2020 年 9 月末净资产比例为 46.21%，占总资产的比例为 21.15%。

（一）抵押情况

表：截至 2020 年 9 月末发行人资产抵押情况

单位：亿元

借款人	抵押银行	权证编号	账面价值	融资金额	抵押到期日
溧阳市苏溧建设投资有限公司	中国华融资产管理股份有限	溧国用（2015）第 08929 号	0.33	0.40	2021/10/17

借款人	抵押银行	权证编号	账面价值	融资金额	抵押到期日
	公司上海市分公司				
溧阳市鑫泰隆贸易有限公司	北京银行南京分行	苏（2017）溧阳市不动产权第 0008470 号	3.67	0.50	2021/05/17
江苏中关村科技产业园控股集团有限公司	广发银行溧阳支行	苏（2017）溧阳市不动产权第 0008577 号	0.46	0.70	2021/01/05
		苏（2017）溧阳市不动产权第 0008471 号	0.65		
江苏诺信达特种电缆有限公司	华夏银行常州分行	苏（2017）溧阳市不动产权第 0000976 号	1.38	0.70	2021/04/09
溧阳市中关村水利建设发展有限公司	中信银行常州分行	苏（2017）溧阳市不动产权第 0008974 号	1.59	0.95	2022/06/13
溧阳市鑫泰隆贸易有限公司	江苏银行	苏（2018）溧阳市不动产权第 0011181 号	3.09	1.00	2021/2/18
溧阳市宏跃农业开发有限公司	光大银行溧阳行	苏（2017）溧阳市不动产权第 0008476 号	0.47	1.40	2024/01/05
		苏（2017）溧阳市不动产权第 0008474 号	0.43	1.40	
		苏（2017）溧阳市不动产权第 0008477 号	0.94	1.40	
溧阳市中关村水利建设发展有限公司	广发银行溧阳支行	苏（2017）溧阳市不动产权第 0008478 号	2.22	1.50	2020/08/21
江苏中关村科技产业园控股集团有限公司	民生银行理财直融	溧国用（2014）第 07596 号	0.87	2.00	2020/10/17
		溧国用（2014）第 07599 号	0.73		
江苏中关村科技产业园控股集团有限公司	江苏银行（江苏省国际信托）	苏（2017）溧阳市不动产权第 0008475 号	0.54	2.00	2021/11/05
		苏（2017）溧阳市不动产权第 0003875 号	1.99		
江苏中关村科技产业园园区建设有限公司	中信银行溧阳支行	苏（2017）溧阳市不动产权第 0000528 号	1.60	2.80	2022/01/11
江苏中关村科技产业园园区建设有限公司	民生银行常州支行	苏（2017）溧阳市不动产权第 0008473 号	0.77	2.80	2023/12/18
江苏中关村科技产业园科技企业孵化器管理有限公司	工商银行	苏（2019）溧阳市不动产权证第 0016520 号	5.34	2.88	2023/02/28
江苏中关村科技产业园控股集团有限公司	渝农商金融租赁有限责任公司	苏（2016）溧阳市不动产权第 0012430 号	1.51	3.00	2022/12/05
		苏（2016）溧阳市不动产权第 0012431 号	1.51		
		苏（2016）溧阳市不动产权第 0012380 号	1.51		
		苏（2016）溧阳市不动产权第 0012377 号	1.51		
江苏中关村科技产业园园区建设有限公司	民生银行（蒋店三期）	溧国用（2014）第 07593 号	0.87	3.00	2023/12/29
		溧国用（2016）第 0000954 号、0001074 号	4.25		
溧阳市鑫泰隆贸易有限公司	广州银行	苏（2018）溧阳市不动产权第 0011180 号	2.98	3.60	2021/3/10

借款人	抵押银行	权证编号	账面价值	融资金额	抵押到期日
江苏中关村科技产业园园区建设有限公司	中国银行-中银国际证券定管	苏（2016）溧阳市不动产权第 0004732 号	0.41	4.00	2020/12/18
溧阳市祺绚实业有限公司	工商银行	苏（2016）溧阳市不动产权第 0011571-74 号/苏（2016）溧阳市不动产权第 0011569 号	3.90	4.00	2020/12/31
江苏中关村科技产业园园区建设有限公司	农行、江南银行溧阳支行银团贷款	溧国用（2015）第 09199 号	0.04	4.50	2028/5/25
		溧国用（2015）第 09212 号	0.00		
		溧国用（2015）第 09204 号	0.04		
		溧国用（2015）第 09208 号	0.05		
		苏（2016）溧阳市不动产权第 0010859 号	1.08		
		溧国用（2015）第 13494 号	0.00		
		溧国用（2015）第 13555 号	0.01		
		溧国用（2015）第 13501 号	0.01		
		溧国用（2015）第 13500 号	0.01		
		溧国用（2015）第 13496 号	0.04		
		溧国用（2015）第 13459 号	0.07		
		溧国用（2015）第 13559 号	0.11		
		溧国用（2015）第 13504 号	0.13		
		溧国用（2015）第 13556 号	0.13		
		溧国用（2015）第 13498 号	0.22		
		溧国用（2015）第 13505 号	0.49		
溧国用（2015）第 13484 号	3.53				
江苏中关村科技产业园园区建设有限公司	农行、江南银行溧阳支行银团贷款	苏（2016）溧阳市不动产权第 0012429 号	1.40	4.50	2028/10/31
		苏（2016）溧阳市不动产权第 0012424 号	1.40		
		苏（2016）溧阳市不动产权第 0012428 号	1.40		
		苏（2016）溧阳市不动产权第 0012427 号	1.40		
		苏（2016）溧阳市不动产权第 0012426 号	1.40		
		苏（2016）溧阳市不动产权第 0012425 号	1.40		
江苏中关村科技产业园园区建设有限公司	建设银行溧阳支行	溧国用（2014）第 00584 号	1.47	4.60	2021/09/17
		溧国用（2014）第 00585 号	1.47		
		溧国用（2014）第 00570 号	0.73		
江苏德泰供应链管理有限公司	北京银行无锡分行	苏（2017）溧阳市不动产权第 0008472 号	4.21	5.00	2021/12/25
溧阳市苏溧建设投资有限公司	建设银行溧阳支行	苏（2017）溧阳市不动产权第 0000529 号	1.38	8.95	2028/09/29
		溧国用（2015）第 12171 号	0.11		
		溧国用（2015）第 12169 号	0.21		
		溧国用（2015）第 12144 号	0.47		

借款人	抵押银行	权证编号	账面价值	融资金额	抵押到期日
		苏（2016）溧阳市不动产权第 0003703 号	0.66		
江苏中关村科技产业园园区建设有限公司	江南银行、上海银行	苏（2018）溧阳市不动产权第 0001293 号	0.88	14.00	2024/4/28
		苏（2018）溧阳市不动产权第 0001292 号	0.39		
江苏中关村科技产业园控股集团有限公司	徽银金融租赁有限公司	地下管网	3.84	2.5	2021/1/6
江苏苏控新能源产业投资发展有限公司	江南金融租赁有限公司	充电桩及集装箱	1.97	1.1	2024/2/10
江苏中关村科技产业园园区建设有限公司	长江联合金融租赁有限公司	地下管网	1.56	1.5	2024/7/12
小计			79.18		

（二）质押情况

表：发行人用于质押的资产情况表

单位：万元

项目	报告期末受限余额
存单质押	103,830.00
贷款保证金	8,226.72
小计	112,056.72

十、资产负债表日后事项

截至 2020 年三季度财务报表批准报出日，发行人不存在应披露的重大资产负债表日后事项。

十一、本期债券发行后公司资产负债结构的变化

本期债券发行完成后，将引起公司资产负债结构的变化。假设公司的资产负债结构在以下假设的基础上发生变动：

- （一）相关财务数据模拟调整的基准日为 2020 年 9 月 30 日；
- （二）假设本期债券的募集资金净额为 14.00 亿元，即不考虑融资过程中所产生的相关费用且全部发行；
- （三）假设本期债券募集资金净额 14.00 亿元计入 2020 年 9 月 30 日的资产负债表；
- （四）假设本期债券于 2020 年 9 月 30 日完成发行，募集资金全部用于偿

还到期/回售公司债券。

基于以上假设，本期债券发行对公司合并报表财务结构影响如下表：

表：本期债券发行对公司合并报表财务结构的影响

单位：万元，%

项目	以 2020 年 9 月末合并报表为基准		
	模拟前	变动额	模拟后
流动资产合计	3,146,386.46		3,146,386.46
非流动资产合计	1,126,385.44		1,126,385.44
资产合计	4,272,771.90		4,272,771.90
流动负债合计	749,240.59		749,240.59
非流动负债合计	1,567,826.46		1,567,826.46
负债合计	2,317,067.05		2,317,067.05
资产负债率	54.23		54.23

十二、其他重要事项

除上述已披露信息外，发行人不存在其他未披露的对发行人财务状况、经营成果、声誉、业务活动、未来前景等可能产生较大影响的诉讼或仲裁、担保等事项。

第七节 募集资金运用

一、本期债券募集资金规模及运用计划

经发行人有权机构审议通过，本次债券发行总额不超过人民币 14 亿元，分期发行，本期发行规模不超过人民币 14 亿元（含 14 亿元）。

本期拟将扣除发行费用后的全部募集资金用于偿还到期/回售公司债券，拟偿还公司债券明细如下：

表：募集资金拟用于偿还的公司债券明细

单位：亿元、%

项目	发行金额	账面余额	票面利率	发行日期	债券期限	回售选择权行权日	到期日期	债券种类
20 苏科 01	10.00	10.00	6.00	2020/2/26	2+1	2022/2/28	2023/2/28	私募债
16 中关村	10.00	4.32	7.00	2016/6/13	3+2	--	2021/6/29	私募债
合计	20.00	14.32	-	-	-	--		-

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

二、募集资金运用对发行人财务状况的影响

（一）对发行人负债结构的影响

本期债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，本公司合并报表的资产负债率将保持不变。

（二）对发行人短期偿债能力的影响

本期债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，本公司合并报表的流动比率将保持不变。不影响公司偿债能力。

（三）对发行人财务成本的影响

参考市场可比已发行债券，预计本期债券发行时，利率水平将低于公司部分金融机构借款的贷款利率水平。因此，本期债券的发行有利于公司节约财务费用，提高公司盈利能力。

三、相关信息披露机制

根据《管理办法》的要求，发行人将在存续期内披露中期报告和经具有从事证券服务业资格的会计师事务所审计的年度报告；根据《债券受托管理协议》及中国证监会的有关规定，在发生重大事项时，发行人将进行临时信息披露；发行人将在存续期内披露的定期报告和临时报告中对募集资金实际使用情况进行及时的信息披露。

四、本期债券募集资金的现金管理

在不影响募集资金使用计划正常进行的情况下，发行人经公司董事会或者内设有权机构批准，可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，包括但不限于国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购等。

五、募集资金与偿债资金专项账户管理安排

发行人将开设募集资金与偿债资金专项账户，签署募集资金三方监管协议，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、偿债资金的存入、使用和支取情况进行监督，并有权采取现场调查、书面问询等方式行使其监督权。同时，发行人指派专门部门实行专项管理，根据募集说明书约定的投向使用募集资金，保证专款专用。募集资金只能用于募集说明书约定的用途，除此之外不得用于其他用途，若发行人拟变更本期债券的募集资金用途，必须经债券持有人会议作出决议。本期债券受托管理人也将按照《债券受托管理协议》约定，对专项账户资金使用情况进行检查。

六、前次债券的发行情况和募集资金使用情况

发行人已于 2016 年 6 月 29 日发行“16 中关村”私募债，发行规模 10 亿元，发行期限 5 年（3+2），募集资金用途为扣除发行费用后，用于保障性住房——申特花园东侧地块拆迁安置小区项目及徐格笪地块拆迁安置小区项目的建设，符合募集说明书约定；

发行人已于 2020 年 2 月 26 日发行“20 苏科 01”私募债，发行规模 10 亿元，

发行期限 3 年（2+1），募集资金用途为扣除发行费用后，不超过 50%用于偿还有息债券，剩余部分用于补充流动资金，符合募集说明书约定；

发行人已于 2020 年 7 月 17 日发行“20 苏科 02”私募债，发行规模 3 亿元，发行期限 3 年，募集资金用途为扣除发行费用后，不超过 50%用于偿还有息债券，剩余部分用于补充流动资金，符合募集说明书约定；

发行人已于 2020 年 8 月 31 日发行“G20 苏科 1”私募债，发行规模 6.2 亿元，发行期限 3 年，募集资金用途为扣除发行费用后，用于绿色项目投资及补充流动资金，符合募集说明书约定；

发行人已于 2020 年 11 月 02 日发行“20 苏科 D1”私募债，发行规模 6.0 亿元，发行期限 1 年，募集资金用途为扣除发行费用后，用于偿还有息负债和补充流动资金，符合募集说明书约定。

七、发行人关于本期债券募集资金的承诺

发行人承诺，发行人将严格按照募集说明书约定的用途使用本期债券的募集资金，不转借他人使用，不用于弥补亏损和非生产性支出，并将建立切实有效的募集资金监督机制和隔离措施。另外，本期债券不涉及新增地方政府债务；募集资金用途不用于偿还地方政府债务或用于不产生经营性收入的公益性项目。本期债券存续期内，若发行人拟变更本期债券的募集资金用途，必须经债券持有人会议作出决议。

第八节 债券持有人会议规则

凡通过认购或购买或其他合法方式取得本次债券之投资者均视作同意发行人和债券受托管理人为本次债券制定的《债券持有人会议规则》。

债券持有人会议由全体债券持有人依据《债券持有人会议规则》组成，债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集并召开，并对《债券持有人会议规则》规定的职权范围内事项依法进行审议和表决。债券持有人单独行使权利的，不适用《债券持有人会议规则》的相关规定。

《债券持有人会议规则》和债券持有人会议相关决议对全体本次债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、出席会议但明确表达不同意见或弃权的债券持有人、无表决权的债券持有人以及在相关决议通过后受让本期债券的持有人）具有同等的效力和约束力。

以下仅列明《债券持有人会议规则》的主要条款，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券持有人会议规则》的全文。

一、债券持有人会议的职权

债券持有人会议依据法律、《管理办法》、《募集说明书》的规定行使如下职权：

（一）拟变更《募集说明书》的，债券持有人会议就是否同意拟变更的内容作出决议，但债券持有人会议不得作出决议同意发行人不支付本次债券本息、变更本次债券利率、取消《募集说明书》中的回售条款；

（二）在法律规定许可的范围内修改《债券持有人会议规则》；

（三）决定变更或解聘债券受托管理人；就是否同意发行人与债券受托管理人变更《债券受托管理协议》主要内容或达成相关补充协议作出决议，变更内容不会对债券持有人权益造成重大影响的除外；

（四）当发行人已经或预计不能按期支付本次债券利息和/或本金时，需要决定或授权采取相应措施的，对是否同意符合《债券持有人会议规则》规定的提案人提出的解决方案作出决议，对是否同意发行人提出的后续偿债保障措施

作出决议，对是否委托债券受托管理人主张债券加速到期或通过诉讼、仲裁等司法程序强制发行人偿还债券本息作出决议，对是否委托债券受托管理人参与发行人的整顿、和解、重组或者破产的法律程序作出决议，对授权债券受托管理人处理其他与发行人未能按期支付本次债券利息和/或本金相关的事项作出决议；

（五）发行人发生减资、合并、分立、被托管、解散或者申请破产或依法进入破产程序等可能导致偿债能力发生重大不利变化时，需要决定或授权采取相应措施的，对应采取的债权保障措施以及是否接受发行人的提议作出决议；对授权受托管理人行使相关债券持有人依据《公司法》、《中华人民共和国企业破产法》等有关法律、法规享有的各项权利作出决议；

（六）保证人、担保人、担保物、其他增信机构、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大变化且对债券持有人利益造成重大不利影响时，对受托管理人受托应采取的相关措施作出决议；应发行人提议，就是否同意变更担保方式或增信方式作出决议；

（七）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债券持有人会议的，就符合《债券持有人会议规则》规定的提案人提出的涉及行使债券持有人依法享有的权利的议案作出决议；

（八）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，就受托管理人依法可采取的行动、措施以及授权受托管理人采取该等行动、措施作出决议；

（九）就是否同意发行人提出的债务重组方案等可能导致其偿债能力发生重大不利变化的事项作出决议，对应采取的债权保障措施以及是否接受发行人的提议作出决议；对授权受托管理人行使相关债券持有人依据《公司法》等有关法律、法规享有的各项权利作出决议；

（十）当发生其他对本次债券持有人权益有重大影响的事项时，对行使本次债券持有人依法享有权利的议案作出决议；

（十一）《募集说明书》约定的、法律、行政法规和部门规章规定应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

二、债券持有人会议的召集

（一）在本次债券存续期间，出现下列情形之一的，受托管理人应当及时召集债券持有人会议：

- 1、拟变更债券募集说明书的重要约定；
- 2、拟修改债券持有人会议规则；
- 3、拟变更债券受托管理人或者受托管理协议的主要内容；
- 4、发行人已经或预计不能按期支付本息，需要决定或授权采取相应措施；
- 5、发行人因减资、合并、分立、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序等可能导致偿债能力发生重大不利变化，需要决定或授权采取相应措施；
- 6、发行人提出重大债务重组方案等可能导致偿债能力发生重大不利变化的事项，需要决定或授权采取相应措施；
- 7、发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人偿债能力面临严重不确定性，需要决定或授权采取相应措施；
- 8、增信机构、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大变化且对债券持有人利益带来重大不利影响，需要决定或授权采取相应措施；
- 9、发行人、单独或者合计持有本次债券总额 10%以上的债券持有人书面提议召开的其他情形；
- 10、《募集说明书》约定的其他应当召开债券持有人会议的情形；
- 11、发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

（二）发行人、单独或者合计持有本次债券总额 10%以上的债券持有人书面提议召开持有人会议的，受托管理人应当自收到书面提议之日起 5 个工作日内向提议人书面回复是否召集持有人会议，并说明召集会议的具体安排或不召集会议的理由。同意召集会议的，受托管理人应于书面回复日起 15 个工作日内召开持有人会议，提议人同意延期召开的除外。受托管理人不同意召集会议或者应当召集而未召集会议的，发行人、单独或者合计持有本次债券总额 10%以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议，受托管理人应当为召开债券持

有人会议提供必要协助。

（三）在公告债券持有人会议决议或取消该次会议前，自行召集债券持有人会议的提议人单独或合计持有本次债券的未偿还本金占本次发行总额的比例不得低于百分之十，并应当在发出债券持有人会议通知前申请在上述期间锁定其持有的本次债券。

（四）由债券受托管理人发布召开债券持有人会议公告的，受托管理人是债券持有人会议召集人。

单独持有本次债券总额百分之十以上的债券持有人发布召开债券持有人会议公告的，该债券持有人为召集人；合并持有本次债券总额百分之十以上的多个债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，则合并发出会议通知的债券持有人共同推举一名债券持有人为召集人。

发行人发布召开债券持有人会议公告的，则发行人为召集人。

三、债券持有人会议公告

（一）受托管理人或者自行召集债券持有人会议的提议人（以下简称“召集人”）应当至少于持有人会议召开日前 10 个交易日发布召开持有人会议的公告，召集人认为需要紧急召集持有人会议以有利于持有人权益保护的除外。公告内容包括但不限于下列事项：

- 1、债券发行情况；
- 2、召集人、会务负责人姓名及联系方式；
- 3、会议时间和地点；

4、会议召开形式。可以采用现场、非现场或者两者相结合的形式；会议以网络投票方式进行的，召集人应披露网络投票办法、计票原则、投票方式、计票方式等信息；

- 5、会议拟审议议案；

6、会议议事程序。包括持有人会议的召集方式、表决方式、表决时间和其他相关事宜；

7、债权登记日。应当为持有人会议召开日前 1 个交易日；有权参加持有人会议并享有表决权的债券持有人以债权登记日为准；

8、委托事项。债券持有人委托参会的，参会人员应当出具授权委托书和身份证明，在授权范围内参加持有人会议并履行受托义务。

会议拟审议议案应当最晚于债权登记日前公告。议案未按规定公告的，不得提交该次债券持有人会议审议。

（二）提交债券持有人会议拟审议议案，应属于债券持有人会议职权范围，符合法律、行政法规、部门规章、规范性文件、《上海证券交易所公司债券上市规则》和《债券持有人会议规则》的有关规定或者约定，有利于保护债券持有人利益，具有明确议题和具体决议事项。

受托管理人拟召集持有人会议的，发行人、单独或者合计持有本次债券总额 10%以上的债券持有人可以提出议案，受托管理人应当将相关议案提交债券持有人会议审议。

受托管理人应当就全部拟提交审议的议案与发行人、提议人及其他相关方充分沟通，对议案进行修改完善或协助提议人对议案进行修改完善。

（三）债券持有人会议拟审议事项由会议召集人负责提交、确定并起草议案。发行人、单独和/或合并持有本次债券总额百分之十以上有表决权的债券持有人可以在会议召开日前至少十个交易日以前向召集人书面提交拟审议事项的议案，对符合法律、行政法规和《债券持有人会议规则》的议案，召集人应在债券持有人会议公告中公布。

（四）发行人、受托管理人、单独或合并持有本次债券总额百分之十以上有表决权的债券持有人有权提出临时议案。提案人应不迟于债券持有人会议召开之日前至少八个交易日以前向召集人提交将书面临时议案。召集人应在收到书面提案之日起 2 日内对提案人的资格、提案内容是否符合法律规定、是否与全体债券持有人利益相关等事项进行审议。召集人审议通过的，应在债券持有人会议召开日前至少五个交易日前按照《募集说明书》约定或监管部门规定的方式发布债券持有人会议补充公告，公告提案人姓名（或名称）、持有债券的比例（如提案人为债券持有人）和新增提案的内容。提案人应当保证提案内容符

合有关法律、行政法规和《债券持有人会议规则》的规定。

（五）发出债券持有人会议通知后，无正当理由，债券持有人会议不得延期或取消，因不可抗力或者其他正当理由确需变更债券持有人会议召开时间的，召集人应在原定召开日前至少五个交易日以发布公告并说明原因或根据不可抗力的情况进行调整，新的开会时间应当至少提前十个交易日发布公告，变更后的债权登记日以新的公告为准。

（六）债券持有人会议如采用现场方式召开的，应在发行人住所地或受托管理人住所地召开。

四、债券持有人会议的出席

（一）债券持有人会议的债权登记日应当为债券持有人会议召开前 1 个交易日，债权登记日以召开债券持有人会议公告为准。

于债权登记日在中国证券登记结算有限责任公司或适用于法律规定的其他机构托管名册上登记的未偿还的本次债券持有人，为有权出席该次债券持有人会议的登记持有人。

（二）债券持有人可以亲自出席债券持有人会议并行使表决权，也可以委托他人代为出席并在授权范围内行使表决权。债券持有人和/或代理人应自行承担出席、参加债券持有人会议而发生的差旅费等费用。

债券持有人和/或代理人出席债券持有人会议应持身份证或其他能够表明其身份的有效证件或证明。代理人还应提交授权委托书和个人有效身份证件。债券持有人为法人，法定代表人或负责人出席会议的，应出示本人身份证明文件、法人证书（如企业法人营业执照）、法定代表人或负责人资格的有效证明和持有本次未偿还债券的证券账户卡。

召集人和律师应依据证券登记结算机构提供的、在债权登记日交易结束时持有本次债券的债券持有人名册共同对出席会议之债券持有人的资格的合法性进行验证，并登记出席债券持有人会议之债券持有人和/或代理人的姓名或名称及其所持有的有表决权的本次债券张数。

上述债券持有人名册由发行人承担费用从证券登记结算机构取得并无偿提

供给召集人。

（三）受托管理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代为出席债券持有人会议，并代为行使表决权。

征集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代为出席债券持有人会议并代为行使表决权的，应当取得债券持有人的委托书。

（四）债券持有人出具的委托他人出席债券持有人会议的投票代理委托书应当载明下列内容：

- 1、代理人的姓名；
- 2、代理人的权限；
- 3、授权委托书签发日期和有效期限；
- 4、个人委托人签字或机构委托人盖章。

（五）投票代理委托书应当注明如果债券持有人不作具体指示，债券持有人的代理人是否可以按自己的意思表决。投票代理委托书应在债券持有人会议召开二十四小时之前送交债券受托管理人。

（六）债券持有人应当配合受托管理人召集持有人会议的相关工作，积极参加债券持有人会议，认真审议会议议案，审慎行使表决权，接受持有人会议通过的决议并配合推动决议的落实，依法理性维护自身合法权益。

（七）应会议召集人的要求，发行人、债券清偿义务继承方等关联方及债券增信机构应当按照召集人的要求出席债券持有人会议，接受债券持有人等相关方的问询，并就拟审议议案的落实安排发表明确意见。

发行人、债券清偿义务继承方等关联方及债券增信机构的代表在债券持有人会议上对债券持有人、债券受托管理人的询问，除涉及发行人商业秘密或受适用法律规定的限制外，应作出答复或说明。

（八）应会议召集人的邀请，资信评级机构可以列席会议，持续跟踪债券持有人会议动向，并及时披露跟踪评级结果。

（九）经债券持有人会议召集人同意，下列机构或人员可以列席债券持有人会议，并就有关事项进行说明：

- 1、发行人董事、监事和高级管理人员；
- 2、其他重要相关方。

（十）召集人应制作出席会议人员的签名册。签名册载明参加会议人员姓名（或单位名称）、身份证号码、住所地址、持有或者代表有表决权的本次债券张数、被代理人姓名（或单位名称）、联系方式等事项。

五、债券持有人会议的召开

（一）除非《债券持有人会议规则》另有约定，债券持有人会议须经超过持有本次未偿还债券总额且有表决权的二分之一以上的债券持有人（或其代理人）出席方可召开。

（二）债券持有人会议应由债券受托管理人授权其出席债券持有人会议的代表担任会议主持人。如果上述应担任会议主持人之人士未能主持会议，则由出席会议的债券持有人推举一名出席本次会议的债券持有人（或其代理人）担任该次会议的主持人。若会议开始后一小时内未能按前述规定共同推举出会议主持人，则应当由出席该次会议的持有本次债券表决权最多的债券持有人（或其代理人）担任会议主持人并主持会议。

（三）每次债券持有人会议之监票人为两人，负责该次会议之计票、监票。会议主持人应主持推举本次债券持有人会议之监票人，监票人由出席会议的债券持有人担任。

与拟审议事项有关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人。

与发行人有关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人。

无表决权的债券持有人不得担任监票人。

债券持有人会议对拟审议事项进行表决时，应由监票人负责计票、监票，律师负责见证表决过程。

（四）债券持有人会议仅对会议公告中列明的议案进行表决，作出决议；

未在会议通知中列明的议案在本次债券持有人会议上不得进行表决。债券持有人会议审议拟审议议案时，不得对拟审议议案内容进行变更。任何对拟审议议案的变更应被视为一个新的拟审议事项，不得在本次会议上进行表决。

（五）会议公告载明的各项拟审议议案或同一拟审议议案内并列的各项议题应分开审议、表决。除因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止或不能作出决议外，债券持有人会议不得对会议公告载明的拟审议议案进行搁置或不予表决。

（六）债券持有人会议投票表决可以采取记名方式现场投票表决，也可以采取现场投票和网络投票相结合的方式。

债券持有人或其代理人对拟审议事项表决时，只能投票表示：同意或反对或弃权。

未填、错填、字迹无法辨认的表决票或未投的表决票均视为投票人放弃表决权利，其所持有本次债券的表决权对应的表决结果应计为“弃权”。

（七）没有表决权的债券持有人可以出席债券持有人会议，也可以在债券持有人会议上可以发表意见，但没有表决权，其持有的本次债券张数不计入有表决权债券张数。

（八）除非《债券持有人会议规则》另有约定，债券持有人会议对表决事项作出决议，经超过持有本次未偿还债券总额且有表决权的二分之一的债券持有人同意方可生效。

（九）会议主持人根据表决结果宣布债券持有人会议决议是否获得通过，并应当在会上当场宣布表决结果。决议的表决结果应载入会议记录。

（十）会议主持人如果对提交表决的决议结果有任何怀疑，可以对所投票数进行点算；如果会议主持人未提议重新点票，出席会议的债券持有人(或债券持有人代理人)对会议主持人宣布结果有异议的，有权在宣布表决结果后立即要求重新点票，会议主持人应当即时点票。

（十一）债券持有人会议决议经表决通过后生效。对生效日期另有明确规定的依其规定，决议中涉及须经有权机构批准的事项，经有权机构批准后方可

生效。债券持有人会议决议应经出席会议的人员签名确认。

（十二）债券持有人会议决议对全体债券持有人具有同等效力和约束力。受托管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。

前款所称债券持有人，包括所有出席会议、未出席会议、反对议案或者放弃投票权、无表决权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让债券的持有人。

（十三）任何与本次债券有关的决议如果导致变更发行人、债券持有人之间的权利义务关系的，除法律、《管理办法》和《募集说明书》明确规定债券持有人作出的决议对发行人有约束力的情形之外：

1、如果该决议是根据债券持有人、受托管理人的提议做出的，该决议经债券持有人会议表决通过并经发行人书面同意后，对发行人和全体债券持有人有约束力；

2、如果该决议是根据发行人的提议做出的，经债券持有人会议表决通过后，对发行人和全体债券持有人有约束力。

（十四）会议主持人应指定专人负责制作债券持有人会议之书面会议记录，并由出席会议的召集人代表和见证律师签名。会议记录包括以下内容：

- 1、会议时间、地点、议程和召集人姓名或名称；
- 2、会议主持人以及出席或列席会议的人员姓名；
- 3、本次会议见证律师和监票人的姓名；
- 4、出席会议的债券持有人和代理人人数、所代表表决权的本次债券张数及占本次债券总张数的比例；
- 5、对每一拟审议事项的审议经过、发言要点和表决结果；
- 6、债券持有人的询问意见或建议以及相应的答复或说明；
- 7、出席会议的召集人或其代表、会议主持人、监票人和记录员的签名；
- 8、法律、行政法规和部门规章规定应载入会议记录的其他内容。

（十五）召集人应当最晚于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：

- 1、出席会议的债券持有人所持表决权情况；
- 2、会议有效性；
- 3、各项议案的议题和表决结果。

（十六）债券持有人会议会议记录、表决票、出席会议人员的签名册、出席会议的代理人的授权委托书、律师出具的法律意见书等会议文件、资料由债券受托管理人保管，保管至本次债券到期之日或本息全部清偿之日后五年（以届至时间较晚者为准）。

（十七）召集人应保证债券持有人会议连续进行，直至形成最终决议。因不可抗力等特殊原因导致会议中止或不能作出决议的，应采取必要措施尽快恢复召开债券持有人会议或直接终止本次会议，并及时披露。

（十八）受托管理人应当积极落实并督促发行人或其他相关方落实债券持有人会议决议，按规定和约定及时披露决议落实的进展情况及后续安排。

持有人会议决议需要发行人或其他相关方落实的，发行人或其他相关方应当按照相关规定或《募集说明书》的约定履行相关义务，并及时予以披露。

发行人或其他相关方未按规定或约定落实持有人会议决议的，受托管理人应当及时采取有效应对措施，切实维护债券持有人法定或约定的权利。

第九节 债券受托管理人

为保证全体债券持有人的最大利益，按照《公司法》、《证券法》以及《管理办法》等有关法律法规和部门规章的规定，发行人聘请东兴证券股份有限公司作为本次债券的债券受托管理人，并签订了《债券受托管理协议》。在本次债券存续期限内，债券受托管理人依照约定维护本次债券持有人的利益。债券受托管理人应为债券持有人的最大利益行事，不得与债券持有人存在利益冲突。

投资者认购、购买或以其他合法方式取得本次债券，均视作同意由东兴证券股份有限公司担任本次债券的债券受托管理人，且视作同意发行人与债券受托管理人签署的本次债券的《债券受托管理协议》项下的相关规定。

本节列示了本次债券之《债券受托管理协议》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》全文。

一、受托管理人的名称和基本情况

名称：东兴证券股份有限公司

法定代表人：魏庆华

住所：北京市西城区金融大街 5 号（新盛大厦）12、15 层

联系人：张丽娜、沈哲、邹婷、张乾坤、刘捷频

联系地址：北京市西城区金融大街 5 号（新盛大厦）B 座 10 层

联系电话：010-66555346

传真：010-66553435

二、受托管理人聘任情况、与发行人利害关系情况

针对本次债券，发行人与东兴证券签订了《债券受托管理协议》。

截至本募集说明书签署日，除与公司签订《债券受托管理协议》以及作为本次债券的主承销商之外，受托管理人与公司不存在可能影响其正履行本次债券受托管理职责的利害关系。

三、受托管理协议的主要内容

（一）债券受托管理事项

1、为维护本次债券全体债券持有人的权益，发行人聘任东兴证券作为本次债券的受托管理人，并同意接受受托管理人的监督。

2、在本次债券存续期内，东兴证券应当勤勉尽责，根据相关法律法规、行政法规、部门规章、规范性文件、自律规则及上交所规则（以下合称“法律、法规和规则”）、《募集说明书》、《债券受托管理协议》及《债券持有人会议规则》的规定，行使权利和履行义务。

3、债券持有人认购、购买或其他合法方式取得并持有本次债券，即视为自愿接受东兴证券担任本次债券的债券受托管理人，同意《债券受托管理协议》中关于发行人、债券受托管理人、债券持有人权利义务的相关约定。经债券持有人会议决议更换债券受托管理人时，亦视同全体债券持有人自愿接受继任者作为本次债券的债券受托管理人。

（二）发行人的权利和义务

1、发行人应当根据法律、法规和规则及《募集说明书》的约定，按期足额支付本次债券的利息和归还本金。

2、发行人应当为本次债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合现行法律法规的有关规定和《募集说明书》的约定。

3、本次债券存续期内，发行人应当根据法律、法规和规则的规定，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的或提交的文件真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并确保提交的电子件、传真件、复印件等与原件一致。

发行人的控股股东、实际控制人、增信机构、专业机构及其相关人员应当及时、如实提供相关信息，积极配合发行人等信息披露义务人履行信息披露义务，及时告知发行人等信息披露义务人已经发生或者拟发生的重大事项，并严格履行所作出的承诺。

4、本次债券存续期间，发生下列可能影响发行人偿债能力或者债券价格的

重大事项，或者存在关于发行人及其债券的重大市场传闻的，发行人应当立即将有关该重大事件的情况向证监会和上交所报送临时报告，并于公告，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）发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；
- （2）发行人股权结构或者生产经营状况发生重大变化；
- （3）发行人重大资产抵押、质押、出售、转让、报废或发生重大资产重组；
- （4）发行人主要资产被查封、扣押、冻结；
- （5）发行人放弃债权或者财产超过上年末净资产的 10%；
- （6）发行人发生超过上年末净资产 10%的重大损失；
- （7）发行人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%；
- （8）发行人发生未能清偿到期债务的情况；
- （9）发行人涉及重大诉讼、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；
- （10）发行人分配股利，做出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或依法进入破产程序、被责令关闭；
- （11）发行人涉嫌犯罪被依法立案调查，发行人的控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被依法采取强制措施；
- （12）发行人或其董事、监事、高级管理人员或者履行同等职责的人员发生重大违法失信、无法履行职责或发生重大变动；
- （13）发行人控股股东或者实际控制人涉嫌违法违规被立案调查或者发生变更；
- （14）发行人主体或债券信用评级（如有）发生变化；
- （15）保证人（如适用）、担保人（如适用）、增信机构（如适用）、担保物（如适用）或者其他偿债保障措施发生重大变化；
- （16）发行人情况发生变化导致可能不符合公司债券上市条件；

(17) 其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项;

(18) 法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或中国证监会、上交所要求的其他事项。

发行人就上述事件通知受托管理人的同时，还应就该等事项是否影响本次债券本息安全向受托管理人作出书面说明，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。

5、发行人应当协助受托管理人在债券持有人会议召开前取得债权登记日的本次债券持有人名册，并承担相应费用。

6、发行人应当履行《债券持有人会议规则》及债券持有人会议决议项下债券发行人应当履行的各项职责和义务，及时回应并披露落实持有人会议决议的相关安排和进展情况。

发行人并积极协调其他相关方按照规定和约定落实持有人会议决议。

7、预计不能偿还债务时，发行人应当按照受托管理人要求追加担保，并履行《债券受托管理协议》约定的其他偿债保障措施，并须配合受托管理人办理其依法申请法定机关采取的财产保全措施。因履行偿债保障措施或申请财产保全措施而产生的费用，由发行人承担。

同时，发行人还应采取以下偿债保障措施：

(1) 暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；

(2) 调减或停发董事和高级管理人员或者履行同等职责的人员的工资和奖金；

(3) 主要责任人不得调离。

(4) 不向股东分配利润；

(5) 除正常经营活动需要外，不得在其任何资产、财产或股权上为本次债券之外的任何其他债务设定担保；

8、发行人无法按时偿付本次债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知受托管理人及债券持有人，后续偿债措施可以包括但不限于：

- (1) 部分偿付及其安排；
- (2) 全部偿付措施及其实现期限；
- (3) 由增信机构或者其他机构代为偿付的安排；
- (4) 重组或者破产的安排。

9、发行人应对受托管理人履行《债券受托管理协议》项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，发行人应协调其董事、监事、高级管理人员或者履行同等职责的人员、控股股东、实际控制人、承销机构、增信机构及其他专业机构等给予受托管理人同等配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据，并根据受托管理人要求提供受托管理人履行职责所需的全部信息、文件、资料、数据。发行人指定的信息披露负责人及联络人应与受托管理人有效沟通。

10、发行人应指定专人负责与本次债券相关的事务，并确保与受托管理人能够有效沟通。发行人指定的专人发生变化时，发行人应及时通知受托管理人。

11、受托管理人变更时，发行人应当配合受托管理人及新任受托管理人完成受托管理人工作及档案移交的有关事项，并向新任受托管理人履行《债券受托管理协议》项下应当向受托管理人履行的各项义务。

12、在本次债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券上市交易。

13、发行人应当按照规定和约定履行债券信用风险管理职责，并及时向上交所报告债券信用风险管理中的重要情况，保护债券持有人合法权益。

14、本次债券存续期间，发行人应当聘请资信评级机构进行定期和不定期跟踪信用评级。发行人应积极协调资信评级机构，确保发行人或资信评级机构按规定及时向市场披露定期和不定期跟踪评级报告。其中，上一年度的债券信用跟踪评级报告应于每一会计年度结束之日起 6 个月内披露，确有合理理由且经上交所认可的，可以延期披露。评级报告原则上于非交易时间在上交所网站披露。

资信评级机构开展跟踪评级调查时，发行人及其董事、监事、高级管理人员或者履行同等职责的人员、控股股东、实际控制人、增信机构、专业机构及

其相关人员应当予以配合，积极提供评级调查所需的资料、信息和相关情况。

15、发行人应当在债权登记日前，披露付息或者本金兑付等有关事宜。债券附利率调整条款的，发行人应当在利率调整日前，及时披露利率调整相关事宜。债券附回售条款的，发行人应当在满足债券回售条件后及时发布回售公告，并在回售期结束前发布回售提示性公告。回售完成后，发行人应当及时披露债券回售情况及其影响。

16、发生债券停牌或者复牌的，发行人应及时向市场披露。停牌期间，发行人应当至少每个月披露一次未能复牌的原因、相关事件的进展情况以及对发行人偿债能力的影响等。

17、发行人应当为本次债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合现行法律法规的有关规定以及《募集说明书》的约定，除金融类企业外，募集资金不得转借他人。

18、发行人应当根据受托管理人要求提供专项账户中募集资金的存储与划转情况。

19、发行人应当根据《债券受托管理协议》规定向受托管理人支付本次债券受托管理报酬和东兴证券履行受托管理人职责产生的额外费用。

20、发行人应当履行《债券受托管理协议》、《募集说明书》及法律、法规和规则规定的其他义务。

（三）受托管理人的职责、权利和义务

1、受托管理人应当根据法律、法规和规则的规定及《债券受托管理协议》的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，对发行人履行《募集说明书》及《债券受托管理协议》约定义务的情况进行持续跟踪和监督。

2、受托管理人应当且有权持续关注发行人和担保人及增信机构的经营状况、资信状况、财务状况、担保物状况、增信措施的有效性及其偿债保障措施的执行情况，以及可能影响债券持有人重大权益的事项，受托管理人可以自主决定采取包括但不限于如下方式进行核查：

(1) 就《债券受托管理协议》第（二）、4条约定的情形，列席发行人和担保人、增信机构的内部有权机构的决策会议；

(2) 受托管理人通过公开信息途径以及发行人信息披露等方式发现发行人发生《债券受托管理协议》第（二）、4条约定情形时，受托管理人有权要求发行人就上述事件出具书面说明并同时随附相关证明文件，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施；

(3) 有权要求查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

(4) 调取发行人和担保人、增信机构银行征信记录；

(5) 对发行人和担保人、增信机构、担保物进行现场检查；

(6) 约见发行人或担保人、增信机构进行谈话；

(7) 有权要求发行人协调其董事、监事、高级管理人员或者履行同等职责的人员、控股股东、实际控制人、承销机构、增信机构、其他专业机构配合受托管理人履行受托管理职责并提供受托管理人履职所需的资料、信息和相关情况。

3、受托管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，受托管理人应当每 6 个月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。受托管理人有权根据需要要求发行人就募集资金的使用向其提供相关文件资料并就有关事项作出书面说明。

4、受托管理人应当督促发行人在《募集说明书》中披露《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》的主要内容，并应当通过证监会要求的公开披露方式向债券持有人披露受托管理事务报告、本次债券到期不能获清偿时拟进行的法律程序以及其他需要向债券持有人披露的重大事项。

发行人发生影响偿债能力的重大事项、预计或者已经不能偿还债券本息等对债券持有人权益有重大影响的事件的，受托管理人通过公开信息途径以及发行人信息披露等方式发现该等情形后，应当在收到发行人书面说明后五个交易日出具并披露临时受托管理事务报告，说明该重大事项的情况、产生的影响、

督促发行人采取措施等。

发行人受到重大行政处罚、行政监管措施或纪律处分的，发行人还应当及时向受托管理人披露相关违法违规行为的整改情况。

5、受托管理人应当每 12 个月对发行人进行一次回访，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，出具受托管理事务报告。

6、出现《债券受托管理协议》第（二）、4 条情形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交易日内，受托管理人应当且有权问询发行人或者担保人，有权要求发行人或者担保人解释说明，提供相关证据、文件和资料，并向市场公告临时受托管理事务报告。发行人应根据受托管理人的要求作出解释说明，提供相关证据、文件和资料，并促使担保人或增信机构作出解释说明，提供相关证据、文件和资料。发生触发债券持有人会议情形的，召集债券持有人会议。

7、受托管理人应当根据法律、法规和规则、《债券受托管理协议》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、受托管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。受托管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《债券受托管理协议》约定报告债券持有人。

9、出现可能影响债券持有人重大权益或其他约定情形时，根据规定和约定及时召集债券持有人会议，并督促发行人或相关方落实会议决议。

10、发行人已经不能偿还债务的或受托管理人预计发行人不能偿还债务时，有权要求并督促发行人及时采取有效偿债保障措施，包括但不限于要求发行人追加担保，督促发行人履行《债券受托管理协议》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。因履行偿债保障措施或申请财产保全措施而产生的费用，由发行人承担。

11、本次债券存续期内，受托管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。

12、如发行人为本次债券设定担保，受托管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。

13、发行人公司债券出现违约情形或风险的，或者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，受托管理人有权要求发行人采取相关补救措施，包括但不限于与要求发行人追加担保，接受全部或者部分债券持有人的委托，以自己的名义代表债券持有人依法申请法定机关采取财产保全措施、提起民事诉讼、申请仲裁、参与重组或者破产的法律程序等。

为避免歧义，本条所指受托管理人以自己的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，包括法律程序参与权以及在法律程序中基于合理维护债券持有人最大利益的实体表决权。其中的破产（含重整）程序中，受托管理人有权代表全体债券持有人代为进行债权申报、参加债券持有人会议债券持有人会议、并接受或者部分接受债券持有的委托表决重整计划等。

且，为避免歧义，本条项下受托管理人要求追加担保，不以债券持有人会议是否已召开或形成有效决议为先决条件。

14、受托管理人对受托管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、受托管理人应当妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》、受托管理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于本次债券到期之日或本息全部清偿之日（以届至时间较早者为准）起五年。

16、除上述各项外，受托管理人还应当履行以下职责：

- （1）债券持有人会议授权受托管理人履行的其他职责；
- （2）《募集说明书》约定由受托管理人履行的其他职责。

17、在本次债券存续期内，受托管理人不得将其受托管理人的职责和义务

委托其他第三方代为履行。

18、受托管理人在履行《债券受托管理协议》项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所等第三方专业机构提供专业服务。

19、受托管理人为履行受托管理职责，有权代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息、专项账户中募集资金的存储与划转情况。

20、受托管理人有权依据《债券受托管理协议》的规定获得受托管理报酬。

21、发行人未能履行还本付息义务或受托管理人预计发行人不能偿还债务时，受托管理人申请财产保全、提起诉讼或仲裁等司法程序所涉及的相关费用（以下简称“诉讼费用”），按以下规定进行支付：

（1）受托管理人可以设立诉讼专项账户或者债券持有人同意设立的其他账户（以下简称“诉讼专户”），用以接收债券持有人汇入的因受托管理人向法定机关申请财产保全、对发行人提起诉讼或仲裁等司法程序所需的诉讼费用；

（2）受托管理人将向债券持有人及时披露诉讼专户的设立情况及其账户内的资金（如有）使用情况。债券持有人应当在上述信息披露文件规定的时间内，将诉讼费用汇入诉讼专户。因债券持有人原因导致诉讼专户未能及时足额收悉诉讼费用的，受托管理人免于承担未提起或未及时提起财产保全申请、诉讼或仲裁等司法程序的责任。

（3）尽管受托管理人并无义务为债券持有人垫付本条规定项下的诉讼费用，但如受托管理人主动垫付该等诉讼费用的，发行人及债券持有人确认，受托管理人有权从发行人偿付的利息及/或本金中优先受偿并扣减垫付的诉讼费用。

（四）受托管理事务报告

1、受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。

2、受托管理人应当建立对发行人的定期跟踪机制，监督发行人对募集说明书所约定义务的执行情况，持续动态监测、排查、预警并及时报告债券信用风险，采取或者督促发行人等有关机构或人员采取有效措施防范、化解信用风险和处置违约事件，保护投资者合法权益，并在每年六月三十日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。

前款规定的受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

- （1）受托管理人履行职责情况；
- （2）发行人的经营与财务状况；
- （3）发行人募集资金使用及专项账户运作情况；
- （4）发行人偿债意愿和能力分析；
- （5）发行人增信措施（如适用）的有效性分析；
- （6）发行人偿债保障措施的执行情况以及本次债券的本息偿付情况；
- （7）发行人在《募集说明书》中约定的其他义务的执行情况；
- （8）债券持有人会议召开的情况；

（9）发生《债券受托管理协议》第（二）、4 条第（1）项至第（15）项等情形的，说明该重大事项的具体情况、对债券偿付可能产生的影响、受托管理人已采取或者拟采取的应对措施等；

- （10）对债券持有人权益有重大影响的其他事项。

3、公司债券存续期内，出现受托管理人与发行人发生利益冲突、发行人募集资金使用情况和募集说明书不一致的情形，或出现第（二）、4 条情形且对债券持有人权益有重大影响的，受托管理人在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内向市场公告临时受托管理事务报告。

（五）受托管理的报酬

鉴于本次债券受托管理人同时担任本次债券发行的承销商，受托管理人不再向发行人收取受托管理费。

（六）利益冲突的风险防范机制

1、受托管理人作为债券受托管理人应为债券持有人的最大利益行事，不得就本次债券与债券持有人存在利益冲突，不得利用作为债券受托管理人的地位而获得的有关信息为自己或任何其他第三方谋取任何不正当利益。

2、受托管理人不得为本次债券提供担保，且受托管理人承诺，其与发行人发生的任何交易或者其对发行人采取的任何行为均不会损害债券持有人的权益。

3、发行人发行本次债券所募集之资金，除按照《募集说明书》中约定的用途，以及按照约定支付受托管理人报酬和合理费用的情形外，不得用于偿还其在受托管理人处的其他借款以及其对受托管理人的任何其他负债。

4、受托管理人可依照监管要求合法合规开展从事下列与发行人或债券持有人相关的业务，且不被视为与发行人或债券持有人存在利益冲突：

- （1）自营买卖发行人或债券持有人发行的证券；
- （2）为发行人或债券持有人提供证券投资咨询以及财务顾问服务；
- （3）为发行人或债券持有人提供保荐、承销服务；
- （4）为发行人或债券持有人提供收购兼并服务；
- （5）发行人或债券持有人已发行证券的代理买卖；
- （6）开展与发行人或债券持有人相关的股权投资；
- （7）为发行人或债券持有人提供资产管理服务；
- （8）为发行人或债券持有人提供其他经中国证监会许可的业务服务。

（七）受托管理人的变更

1、在本次债券存续期内，出现下列情形之一的，应当召开债券持有人会议，履行变更或解聘受托管理人的程序：

- （1）受托管理人未能持续履行《债券受托管理协议》约定的受托管理人职责；
- （2）受托管理人停业、解散、破产或依法被撤销；
- （3）受托管理人提出书面辞职；
- （4）受托管理人不再符合受托管理人资格的其他情形。

出现本条第（2）项或第（4）项情形的，发行人应当在债券持有人会议召开前确认新任债券受托管理人人选并提交债券持有人会议审议并表决；出现本条第（3）项情形的，受托管理人应当在债券持有人会议召开前推荐新的受托管理人人选并提交债券持有人会议审议并表决。

在受托管理人应当召集而未召集债券持有人会议时，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有权自行召集债券持有人会议，审议并表决变更或解聘受托管理人并聘任新的受托管理人。

2、债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘受托管理人的，自符合发行人与新任受托管理人签署《公开发行公司债券受托管理协议》的生效条件之日起，新任受托管理人继承受托管理人在法律、法规和规则及《债券受托管理协议》项下的权利和义务，《债券受托管理协议》终止。新任受托管理人应当及时将变更情况向协会报告。

3、受托管理人应当在上述变更生效当日或之前与新任受托管理人办理完毕工作移交手续。

4、受托管理人在《债券受托管理协议》中的权利与义务，在新任受托管理人与发行人签订受托协议之日终止，但并不免除受托管理人在《债券受托管理协议》生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

（八）违约责任

1、《债券受托管理协议》任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则、《募集说明书》及《债券受托管理协议》的规定追究违约方的违约责任。

2、以下任一事件均构成发行人在《债券受托管理协议》和本次债券项下的违约事件：

（1）发行人未按照规定和约定按时偿付债券本金和/或利息；

（2）未经债券持有人会议表决通过，发行人在其资产、财产或股份上设定担保且将对发行人就本次债券的还本付息能力产生实质不利影响，或出售其重大资产且将对发行人就本次债券的还本付息能力产生实质不利影响；

（3）发行人不履行或违反《债券受托管理协议》或《募集说明书》约定的任何义务或承诺（上述第（1）项、第（2）项除外），且在该等违约事件发生之日起 45 日内仍未得到纠正，或经受托管理人书面通知，或经单独或合计持有本次未偿还债券总额百分之十以上的债券持有人书面通知，该违约事件在发行人收到书面通知后的三十日内或在书面通知所要求的期限内（以通知要求的期限

为准，未要求的，则按三十日）仍未得到纠正；

（4）本次债券担保人、增信机构和其他具有偿付义务的机构违反本次债券项下相关的法律文件的约定，且对其履行本次债券项下的担保责任、增信义务、偿付义务产生重大不利影响，或者为本次债券提供增信措施的增信机构或担保机构的经营情况、财务状况、资信状况、担保物状况、增信措施实施状况发生重大变化可能对增信机构或担保机构履行本次债券下的增信义务或担保责任产生不利影响时，在该等事项发生之日起 45 日内仍未得到纠正，或经受托管理人书面通知后，或经单独或合计持有本次未偿还债券总额百分之十以上的债券持有人书面通知，发行人在收到书面通知后的三十日内或在书面通知所要求的期限内（以通知要求的期限为准，未要求的，则按三十日）未能采取有效措施予以纠正或追加担保措施、增信措施；

（5）在本次债券存续期间内，发行人发生解散、注销、被吊销营业执照、停业、清算、丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的诉讼程序；

3、发行人发生《债券受托管理协议》或者其他发行文件项下的违约事件时，受托管理人有权采取以下一项或多项措施：

（1）在知晓违约事件发生后告知全体债券持有人；

（2）受托管理人可以接受全部或者部分债券持有人的委托，以自己的名义代表债券持有人提起民事诉讼、申请财产保全措施、参与重组或者破产的法律程序等。

（3）要求发行人追加担保；

（4）及时报告上交所、中国证监会当地派出机构等监管机构。

（5）经债券持有人会议表决通过，受托管理人可通过书面方式通知发行人，宣布所有本次未偿还债券的本金和相应利息立即到期（加速清偿）。

4、宣布加速清偿后，如果发行人在不违反现行法律规定的前提下采取了下述救济措施，且经债券持有人会议表决通过，受托管理人可通过书面方式通知发行人取消加速清偿的决定。

（1）向受托管理人提供保证金，且保证金数额足以支付以下各项金额的总

和：对受托管理人损失、费用和开支的合理赔偿；所有迟付的利息；所有到期应付的本金；适用法律允许范围内就延迟支付的债券本金计算的复利；

(2) 相关的违约事件已得到救济或被豁免；或

(3) 债券持有人会议同意的其他措施。

5、发行人发生违约事件时，受托管理人可根据债券持有人会议决议，依法采取任何可行的法律救济方式向发行人追偿本期未偿还债券的本金、利息、罚息、违约金、赔偿金等。

6、因发行人未按《债券受托管理协议》及《募集说明书》的约定履行义务或有其他违约行为或者因发行人违反与《债券受托管理协议》或与本次债券发行、上市交易相关的任何法律规定或者上市规则，从而导致受托管理人根据《债券受托管理协议》并按照相关法律法规之要求，为本次债券管理之目的，从事的任何行为（包括不作为）而产生的损害、合理支出和费用（包括但不限于律师费、诉讼费、鉴定费、评估费、审计费用、抵押/质押手续费、差旅费、对任何第三方的赔偿金等），均由发行人承担。

7、发行人未按《债券受托管理协议》及《募集说明书》的约定履行义务或有其他违约行为的，由此给债券持有人造成的经济损失的，发行人应依法赔偿债券持有人由此遭受的经济损失。

（九）法律适用和争议解决

1、《债券受托管理协议》的签订、效力、履行、解释及争议的解决应适用于中国法律。

2、《债券受托管理协议》项下所产生的或与《债券受托管理协议》有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果协商解决不成，任何一方均有权向受托管理人所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

3、当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时，除争议事项外，各方有权继续行使《债券受托管理协议》项下的其他权利，并应履行《债券受托管理协议》项下的其他义务。

（十）受托管理协议的生效、变更和终止

1、《债券受托管理协议》于双方的法定代表人或者其授权代表签字并加盖双方单位公章后，自本次债券发行之日起生效。

2、除非法律、法规和规则另有规定，《债券受托管理协议》在本次债券发行完成前的任何变更，均应当由双方协商一致订立书面补充协议后生效；《债券受托管理协议》于本次债券发行完成后的变更，应当由双方协商一致订立书面补充协议并先经债券持有人会议同意后才可生效。任何补充协议均为《债券受托管理协议》之不可分割的组成部分，与《债券受托管理协议》具有同等效力。

3、《债券受托管理协议》项下受托管理人的受托管理期限自《债券受托管理协议》生效之日起至本次债券所有相关债权债务完结时止，如债券存续期间出现受托管理人变更的情形，则《债券受托管理协议》项下受托管理人的受托管理期限自债券持有人会议做出变更受托管理人决议且发行人与新任债券受托管理人签署《公开发行公司债券受托管理协议》之日止。

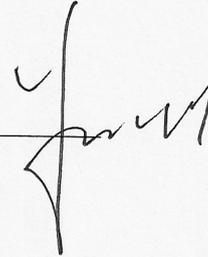
第十节 发行人、中介机构及相关人员声明

发行人声明

根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》的有关规定，本公司符合公开发行公司债券的条件。

公司法定代表人（签字）：

朱光华



江苏中关村科技产业园控股集团有限公司

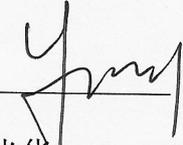


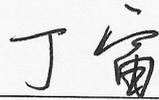
2021年 1 月 22 日

发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、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。

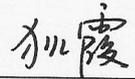
全体董事（签字）：


朱光华


丁雷


吴曙馨

全体监事（签字）：


狄霞

非董事高级管理人员（签字）：


史淑琴

江苏中关村科技产业园控股集团有限公司



2021年1月22日

主承销商声明

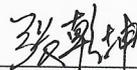
东兴证券已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

东兴证券承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，东兴证券承诺负责组织募集说明书约定的相应还本付息安排。

项目负责人：



沈哲



张乾坤

法定代表人或授权代表人：



魏庆华



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，确认募集说明书不致因所引用内容出现虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

签字律师（签字）：

周勇 孙婷婷

律师事务所负责人（签字）：

梁永新

江苏常明律师事务所



2021年3月22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《江苏中关村科技产业园控股集团有限公司 2021 年公开发行公司债券（第一期）（面向专业投资者）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：

赵迪 杨静 王傲雪

评级机构负责人/被授权人（签字）：

杨建

东方金诚国际信用评估有限公司



2021 年 11 月 22 日

东方金诚国际信用评估有限公司 转授权书

兹授权我公司副总经理杨文捷（身份证号：
110102197106080439）代为审阅和签署《募集说明书》中
有关《资信评级机构声明》内容，授权时间自即日起至 2021
年 12 月 31 日，其他同类转授权同时取消。

授权人：



东方金诚国际信用评估有限公司

2020年6月15日



第十一节 备查文件

一、备查文件内容

本期债券供投资者查阅的相关备查文件包括：

- （一）发行人 2017 年度、2018 年度和 2019 年度经审计的财务报告以及 2020 年 1-9 月未经审计的财务报表；
- （二）主承销商出具的主承销商核查意见；
- （三）法律意见书；
- （四）资信评级报告；
- （五）债券持有人会议规则；
- （六）债券受托管理协议；
- （七）中国证监会同意发行人本次发行注册的文件。

二、备查文件查阅时间及查阅地点

投资者可在本期债券发行期限内每日 9:00-11:30，14:00-17:00（非交易日除外）到下列地点查阅募集说明书全文及上述备查文件：

（一）发行人：江苏中关村科技产业园控股集团有限公司

住所：江苏中关村科技产业园控股集团有限公司

联系地址：江苏中关村科技产业园泓口路 218 号

法定代表人：朱光华

联系人：朱光华

电话：0519-87310239

传真：0519-67189871

（二）主承销商/受托管理人：东兴证券股份有限公司

住所：北京市西城区金融大街 5 号（新盛大厦）12、15 层

联系地址：北京市西城区金融大街 5 号新盛大厦 B 座 10 层

法定代表人：魏庆华

联系人：张丽娜、沈哲、邹婷、张乾坤、刘捷频

联系电话：010-66555346

传真：010-66553435