



## 南京江北新区建设投资集团有限公司

(住所：南京市江北新区长芦街道方水路 168 号)

### 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）

#### 募集说明书

注册金额	20 亿元
本期发行金额	不超过人民币 5 亿元（含 5 亿元）
增信情况	本期债券不设定增信措施
发行人主体评级	AAA
本期债券信用评级	本期债券未进行信用评级
信用评级机构：	上海新世纪资信评估投资服务有限公司

牵头主承销商/簿记管理人/债券受托管理人



**国泰君安证券股份有限公司**  
GUOTAI JUNAN SECURITIES CO., LTD.

(住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号)

联席主承销商



**国开证券**  
CHINA DEVELOPMENT BANK SECURITIES

(住所：北京市西城区阜成门外大街 29 号 1-9 层)

签署日期：2022 年 2 月 16 日

## 声 明

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员承诺募集说明书信息披露真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

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

中国证监会对公司债券发行的注册及上海证券交易所对公司债券发行出具的审核意见，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等作出判断或者保证。凡欲认购本期债券的投资者，应当认真阅读募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

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

发行人承诺根据法律法规和募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

## 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、与发行人相关的重大事项

（一）受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，债券的投资价值在存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，因而本期债券投资者实际投资收益具有一定的不确定性。

（二）资产负债率和有息负债余额较高的风险。截至报告期各期末，发行人资产负债率分别为 64.48%、65.68%、66.77%和 68.04%；有息负债余额分别为 2,133,587.48 万元、2,335,340.44 万元、2,453,464.00 万元和 2,607,530.79 万元，发行人的负债主要为银行借款和债券等刚性有息负债，资产负债率总体偏高，债务负担较重。如果发行人不能将资产负债率控制在适当的范围或有息负债持续增加，将可能限制公司进一步融资的空间，进而对企业未来的发展产生不利影响。

（三）短期偿债压力较大的风险。截至报告期末，发行人短期借款、一年内到期的非流动负债等短期有息负债余额分别为 114,990.00 万元和 455,328.80 万元，占流动负债的比例分别为 16.96%和 67.18%，占总负债的比例分别为 4.66%和 18.43%，占比相对较高，发行人面临短期偿债压力较大的风险。

（四）长期偿债压力持续加大的风险。截至报告期末，发行人长期借款、应付债券、其他权益工具等长期有息负债余额分别为 1,003,305.00 万元、761,700.00 万元和 198,950.00 万元，占总负债的比例分别为 40.62 %、30.84 %和 8.05%。此外，2019 年和 2020 年，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.74 倍和 0.71 倍。未来若发行人的债务规模未降低甚至持续扩大，将存在长期偿债压力加大的风险。

（五）应收款项回收及集中度较高的风险。近三年及一期末，发行人应收账款账面价值分别为 204,767.80 万元、221,059.61 万元、221,079.03 万元和 218,808.87 万元，占总资产的比例分别为 6.70%、6.63%、6.31%和 6.03 %；其他

应收款（不含应收股利和应收利息）分别为 9,719.72 万元、115,428.94 万元、135,035.94 万元和 118,638.98 万元，占总资产的比重分别为 0.32%、3.46%、3.86% 和 3.27%；应收账款、其他应收款（不含应收股利和应收利息）合计占总资产的比重为 7.02%、10.10%、10.17% 和 9.30%。如果相关单位未来资金状况和信用状况发生重大不利变化，则可能对公司应收款项的回收产生不利影响，进而影响发行人的盈利能力和偿债能力。其中，截至报告期末，发行人对南京化工园区管委会的应收账款余额为 199,573.61 万元，占应收账款账面余额的比例为 91.21%，主要是由应收市政基础设施工程结算金构成；发行人应收账款集中度较高。如果南京化工园区管委会支付能力下降或提升不达预期，发行人应收款项的回收将存在不确定性。

（六）其他非流动资产占比较高的风险。近三年及一期末，公司其他非流动资产余额分别为 1,083,908.70 万元、1,133,904.50 万元、1,136,687.69 万元和 1,136,610.26 万元，占总资产的比例分别为 35.47%、34.02%、32.47% 和 31.31%，占比较大。其他非流动资产主要为发行人为南京化工园区管委会实施园区土地开发而产生的拆迁费用垫付款；但如果南京化工园区管委会支付能力下降或提升不达预期，其他非流动资产的偿还时间将会较长，可能会给发行人的资金周转造成不利影响。

（七）关联交易的风险。发行人与关联方存在一定的关联交易。其中，发行人接受南京化学工业园区管理委员会的委托，从事南京化学工业园区内的园区管理及服务和市政基础设施建设等业务。除园区管理及服务外，发行人形成的主要收入为市政基础设施工程结算收入，均由南京化工园区管委会筹措资金支付，存在关联交易；又因南京化工园区管委会实施园区土地开发与发行人产生代垫款，计入其他非流动资产，金额较大。未来如发行人关联交易政策出现变动，可能产生不公平交易、利润转移等行为，对发行人的盈利能力造成影响。

## 二、与本期债券相关的重大事项

（一）本期债券发行及上市请参见上海证券交易所网站专区或以上海证券交易所认可的其他方式向专业投资者披露。

本期债券仅面向专业投资者发行，专业投资者应当具备相应的风险识别和承担能力，知悉并自行承担公司债券的投资风险，并符合一定的资质条件，相

应资质条件请参照《证券法》（2019年修订）、《公司债券发行与交易管理办法》和《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》。

（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，对所有本次未偿还债券持有人（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本期债券的持有人）具有同等约束力。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《债券持有人会议规则》并受之约束。

（三）为明确约定发行人、债券持有人及债券受托管理人之间的权利、义务及违约责任，公司聘任了国泰君安证券担任本次公司债券的债券受托管理人，并订立了《债券受托管理协议》，投资者认购、交易或者其他合法方式取得本期债券视作同意公司制定的《债券受托管理协议》。

（四）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。

（五）本期债券品种一期限为 3 年期，附第 2 年末发行人赎回选择权、票面利率调整选择权和投资者回售选择权。

发行人赎回选择权：发行人有权决定在本期债券品种一存续期的第 2 年末是否赎回全部或部分本期债券。

发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定在本期债券品种一存续期的第 2 年末调整本期债券品种一后 1 年的票面利率。调整后的票面利率以发行人发布的票面利率调整实施公告为准，且票面利率的调整方向和幅度不限。

投资者回售选择权：发行人发布关于是否调整本期债券品种一票面利率、调整方式（加/减）以及调整幅度的公告后，本期债券品种一的债券持有人有权选择在本期债券存续期的第 2 个计息年度付息日将其持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人；或放弃投资者回售选择权而继续持有本期债券。发行人有权选择将回售的债券进行转售或予以注销。

（六）投资者保护条款发行人偿债保障措施承诺。

发行人承诺，本期债券的偿债资金将主要来源于发行人的货币资金。：在本次债券每次付息、兑付日（含分期偿还、赎回）前 20 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 20%；在本次债券每次回售资金发放日前 5 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 50%。具体情况请见本募集说明书“第十节 投资者保护机制”。

（七）本期公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行债券质押式回购。

## 目录

声 明 .....	2
重大事项提示.....	3
目 录 .....	7
释 义 .....	9
第一节 风险提示及说明.....	12
一、发行人的相关风险.....	12
二、与本期债券的投资风险.....	24
第二节 发行条款.....	26
一、本期债券的基本发行条款.....	26
二、本期债券的特殊发行条款.....	28
三、本期债券发行、登记结算及上市安排.....	29
第三节 募集资金运用.....	30
一、本期债券的募集资金规模.....	30
二、本期债券募集资金使用计划.....	30
三、募集资金的现金管理.....	31
四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施.....	31
五、本期债券募集资金专项账户管理安排.....	32
六、募集资金运用对发行人财务状况的影响.....	32
七、发行人关于本期债券募集资金的承诺.....	32
八、前次公司债券募集资金使用情况.....	32
第四节 发行人基本情况.....	33
一、发行人基本情况.....	33
二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况.....	33
三、发行人股权结构.....	35
四、发行人重要权益投资情况.....	37
五、发行人的治理结构等情况.....	44
六、发行人董事、监事、高级管理人员的基本情况.....	55
七、发行人主营业务情况.....	55
八、发行人所在行业状况、行业地位及竞争优势.....	70
第五节 发行人主要财务情况.....	79
一、发行人财务报告总体情况.....	79
二、发行人财务会计信息及主要财务指标.....	84
三、发行人合并报表财务状况分析.....	92
第六节 企业信用状况.....	122
一、发行人及本期债券的信用评级情况.....	122
二、发行人及其他信用情况.....	122
第七节 增信情况.....	128
第八节 税 项 .....	129
第九节 信息披露安排.....	130
第十节 投资者保护机制.....	134
一、发行人偿债保障措施承诺.....	134
二、救济措施.....	134
第十一节 违约事项及纠纷解决机制.....	136

一、违约事件.....	136
二、违约责任.....	136
三、偿付风险.....	136
四、发行人义务.....	137
五、发行人应急预案.....	137
六、风险及违约处置基本原则.....	137
七、处置措施.....	137
八、不可抗力.....	138
九、不可抗力事件的应对措施.....	138
十、争议解决机制.....	138
十一、弃权.....	138
<b>第十二节、持有人会议机制.....</b>	<b>139</b>
一、总则.....	139
二、债券持有人会议权限.....	140
三、债券持有人会议的召集.....	140
四、议案、委托及授权事项.....	143
五、债券持有人会议的召开.....	145
六、表决、决议及会议记录.....	146
七、附则.....	147
<b>第十三节 债券受托管理人.....</b>	<b>149</b>
一、债券受托管理人.....	149
二、债券受托管理协议的主要内容.....	150
<b>第十四节 发行有关机构.....</b>	<b>164</b>
一、发行人.....	164
二、牵头主承销商、债券受托管理人.....	164
三、联席主承销商.....	164
四、律师事务所.....	165
五、会计师事务所.....	165
六、公司债券登记机构.....	165
七、公司债券申请上市交易的证券交易所.....	165
八、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系.....	166
<b>第十五节 发行人、中介机构及相关人员声明.....</b>	<b>167</b>
一、发行人声明.....	167
二、发行人全体董事、监事及高级管理人员声明.....	169
三、主承销商声明.....	173
四、发行人律师声明.....	176
五、审计机构声明.....	178
<b>第十六节 备查文件.....</b>	<b>180</b>
一、备查文件.....	180
二、查询地址.....	180



## 释义

在本募集说明书中除非文意另有所指，下列词语具有以下含义：

发行人/公司/江北建投	指	南京江北新区建设投资集团有限公司
我国/中国	指	中华人民共和国
公司债券	指	依照法定程序发行、约定在一定期限还本付息的有价证券
本次债券	指	经中国证监会核准，向专业投资者公开发行不超过 20 亿元公司债券的行为
本期债券	指	南京江北新区建设投资集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）
本期发行	指	本期债券的发行
债券受托管理人	指	国泰君安证券股份有限公司
牵头主承销商	指	国泰君安证券股份有限公司
联席主承销商	指	国开证券股份有限公司
国务院	指	中华人民共和国国务院
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
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
中证协	指	中国证券业协会
人民银行	指	中国人民银行
银监会	指	原中国银行业监督管理委员会
银保监会	指	中国银行保险监督管理委员会
财政部	指	中华人民共和国财政部
《债券受托管理协议》	指	发行人与债券受托管理人签署的《南京江北新区建设投资集团有限公司公开发行公司债券之债券受托管理协议》
《债券持有人会议规则》	指	发行人为本期债券制定的《南京江北新区建设投资集团有限公司公开发行公司债券之债券持有人会议规则》
认购人、投资者、持有人	指	就本期债券而言，通过认购、购买或以其他合法方式取得并持有本期债券的主体
律师事务所	指	北京市中伦律师事务所
会计师事务所	指	公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）
《公司章程》	指	《南京江北新区建设投资集团有限公司章程》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》

《证券法》	指	《中华人民共和国证券法（2019年修订）》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
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《南京江北新区建设投资集团有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》
发行文件	指	在本期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
园区	指	南京江北新材料科技园（原南京化学工业园区）
南京市国资委	指	南京市人民政府国有资产监督管理委员会
南京市江北新区管委会	指	南京市江北新区管理委员会
南京化工园区管委会/管委会	指	南京化学工业园区管理委员会
南京江北新区国资公司	指	南京江北新区国有资产管理有限公司
南京扬子国资公司	指	南京扬子国资投资集团有限责任公司
南京扬子城镇发展基金	指	南京扬子城镇发展投资基金一期（有限合伙）
公用事业公司	指	南京化学工业园公用事业有限责任公司
铁路运输公司	指	南京化学工业园铁路运输有限责任公司
BP公司	指	英国石油公司
长芦片区	指	南京江北新材料科技园的两大片区之一，面积26平方公里
玉带片区	指	南京江北新材料科技园的两大片区之一，面积19平方公里
公用事业	指	具有各企业、事业单位和居民共享的基本特征的，服务于城市生产、流通和居民生活的各项事业的总称，包括供水、供气、供热、污水处理、垃圾处理及公共交通事业等。
十通一平	指	通供水、供电、供汽（蒸汽）、供气（天然气、各种工业气体）、排水（雨水、污水）、道路、铁路、水运（固体、液体和大件运输）、区内公共交通、邮政通信和场地平整。
近三年及一期	指	2018年度、2019年度、2020年度及2021年1-9月
近三年及一期末	指	2018年末、2019年末、2020年末及2021年9月末
报告期末	指	2021年9月末
元/万元/亿元	指	如无特别说明，指人民币元/万元/亿元
工作日	指	商业银行的对公营业日（不包括法定节假日）
交易日	指	上海证券交易所的正常交易日
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日和/或休息日）

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

## 第一节 风险提示及说明

本期债券无担保，风险由投资者自行承担，投资者购买本期债券，应当认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立的投资判断。本期债券依法发行后，因发行人经营与收益的变化引致的投资风险，由投资者自行负责。投资者在评价和投资本期债券时，除本募集说明书披露的其他各项资料外，应特别认真地考虑下述各项风险因素。

### 一、发行人的相关风险

#### （一）财务风险

##### 1、资产负债率和有息负债余额较高的风险

截至报告期各期末，发行人资产负债率分别为 64.48%、65.68%、66.77%和 68.04%；有息负债余额分别为 2,133,587.48 万元、2,335,340.44 万元、2,453,464.00 万元和 2,607,530.79 万元，发行人的负债主要为银行借款和债券等刚性有息负债，资产负债率总体偏高，债务负担较重。如果发行人不能将资产负债率控制在适当的范围或有息负债持续增加，将可能限制公司进一步融资的空间，进而对企业未来的发展产生不利影响。

##### 2、短期偿债压力较大的风险

截至报告期末，发行人短期借款、一年内到期的非流动负债等短期有息负债余额分别为 114,990.00 万元和 455,328.80 万元，占流动负债的比例分别为 16.96 %和 67.18 %，占总负债的比例分别为 4.66 %和 18.43 %，占比相对较高，发行人面临短期偿债压力较大的风险。

##### 3、中长期偿债压力持续加大的风险

截至报告期末，发行人长期借款、应付债券、其他权益工具等长期有息负债余额分别为 1,003,305.00 万元、761,700.00 万元和 198,950.00 万元，占总负债的比例分别为 40.62 %、30.84 %和 8.05%。此外，2019 年和 2020 年，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.74 倍和 0.71 倍。未来若发行人的债务规模未降低甚至持续扩大，将存在长期偿债压力加大的风险。

##### 4、应收款项回收及集中度较高的风险

近三年及一期末，发行人应收账款账面价值分别为 204,767.80 万元、221,059.61 万元、221,079.03 万元和 218,808.87 万元，占总资产的比例分别为 6.70%、6.63%、6.31%和 6.03 %；其他应收款（不含应收股利和应收利息）分别为 9,719.72 万元、115,428.94 万元、135,035.94 万元和 118,638.98 万元，占总资产的比重分别为 0.32%、3.46%、3.86%和 3.27%；应收账款、其他应收款（不含应收股利和应收利息）合计占总资产的比重为 7.02%、10.10%、10.17%和 9.30%。如果相关单位未来资金状况和信用状况发生重大不利变化，则可能对公司应收款项的回收产生不利影响，进而影响发行人的盈利能力和偿债能力。其中，截至报告期末，发行人对南京化工园区管委会的应收账款余额为 199,573.61 万元，占应收账款账面余额的比例为 91.21%，主要是由应收市政基础设施工程结算金构成；发行人应收账款集中度较高。如果南京化工园区管委会支付能力下降或提升不达预期，发行人应收款项的回收将存在不确定性。

#### 5、其他非流动资产占比较高的风险

近三年及一期末，公司其他非流动资产余额分别为 1,083,908.70 万元、1,133,904.50 万元、1,136,687.69 万元和 1,136,610.26 万元，占总资产的比例分别为 35.47%、34.02%、32.47%和 31.31 %，占比较大。其他非流动资产主要为发行人为南京化工园区管委会实施园区土地开发而产生的拆迁费用垫付款；但如果南京化工园区管委会支付能力下降或提升不达预期，其他非流动资产的偿还时间将会较长，可能会给发行人的资金周转造成不利影响。

#### 6、关联交易的风险

发行人与关联方存在一定的关联交易。其中，发行人接受管委会的委托，从事园区内的园区管理及服务和市政基础设施建设等业务。除园区管理及服务外，发行人形成的主要收入为市政基础设施工程结算收入，均由南京市化工园区管委会筹措资金支付，存在关联交易；又因南京化工园区管委会实施园区土地开发与发行人产生代垫款，计入其他非流动资产，金额较大。未来如发行人关联交易政策出现变动，可能产生不公平交易、利润转移等行为，对发行人的盈利能力造成影响。

#### 7、与股东往来款项回收的风险

截至报告期末，发行人对股东南京江北新区国资公司（持股比例为 88.29%）和南京六合经济技术开发区集团有限公司（持股比例为 0.42%）的其他应收款分

别为 112,188.00 万元和 1,501.73 万元，占总资产的比例分别为 3.09%和 0.04%，占净资产的比例分别为 9.67%和 0.13%。若未来往来款项迟迟未回收，或者占款金额进一步增加，将进一步增大资金占用风险。

#### **8、存货余额较大和跌价的风险**

近三年及一期末，公司存货分别为 632,907.05 万元、714,236.37 万元、777,395.72 万元和 854,525.72 万元，占总资产比例分别为 20.71%、21.43%、22.20%和 23.54 %。金额和占比相对较高。公司存货主要由开发成本、原材料和工程施工构成，其中开发成本占主要部分，变现需要一定的时间，对于流动负债的偿付存在一定的流动性风险。此外，目前发行人的存货暂未计提跌价准备，但其中的土地开发成本主要为 2007 年以前开发的土地未结转部分。发行人存货中项目周期相对较长，面临一定存货跌价风险。

#### **9、盈利能力较弱的风险**

近三年及一期，公司平均净资产收益率分别为 1.06%、1.90%、1.91%和 0.86%，公司整体盈利水平偏低。相关盈利指标总体水平偏低，主要系近年来发行人资产规模增长较快，利润增长未能与资产增长速度相匹配。如果未来公司盈利能力未能得到有效改善，将对公司盈利和偿债能力造成一定影响。

#### **10、资产周转能力较弱的风险**

近三年及一期，发行人应收账款周转率分别为 0.86 次/年、0.98 次/年、0.95 次/年和 0.75 次/年，存货周转率分别为 0.26 次/年、0.25 次/年、0.24 次/年和 0.17 次/年，资产周转能力维持在相对较弱水平。如果未来公司资产周转能力未能得到有效改善，将对公司盈利和偿债能力造成一定影响。

#### **11、期间费用较高的风险**

近三年及一期，发行人期间费用合计分别为 19,220.53 万元、16,055.37 万元、22,459.43 万元和 18,245.85 万元，占营业收入的比例分别为 10.76%、7.66%、10.65%和 11.09 %。期间费用较高削弱了公司的盈利能力和综合竞争力，可能对公司偿债能力产生不利影响。

#### **12、对外担保导致的或有负债风险**

截至 2021 年 9 月末，发行人对外担保余额为 67,463.00 万元，占公司净资产的比重为 5.81%。被担保人为江北新区内的地方国有企业（南京新北建设发展有限公司和南京江北新区产业投资集团有限公司），较为集中。虽然目前被担保

公司处于正常经营阶段，但仍不能排除未来出现经营困难、无法偿还发行人担保债务的情况，从而导致发行人出现代偿风险的可能。

### 13、资产受限带来的风险

发行人所有权或使用权受限资产主要为对外提供抵押担保的投资性房地产和融资租赁资产。截至 2021 年 9 月末，发行人以资产抵质押方式与其他单位融资 1.75 亿元，以售后回租方式向融资租赁公司融资 2.78 亿元，所有权或使用权受限资产账面值为 5.03 亿元，占同期发行人总资产的 1.39%、所有者权益的 4.33%。如果对应的债务发生违约行为，发行人有可能因此失去对用于抵质押资产的控制权，进而影响公司的经营活动，给公司的经营带来一定风险。

### 14、经营性现金流对债务的保障能力较弱的风险

近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为70,969.61万元、39,257.15万元、37,596.36万元和45,890.84万元；经营性现金流入分别为236,058.88万元、268,455.53万元、258,738.92万元和205,689.21万元，有息债务余额分别为2,133,587.48万元、2,335,340.44万元、2,453,464.00万元和2,607,530.79万元，公司经营性现金流入/有息债务余额分别为0.11、0.11、0.11和0.11（已年化），比例较小。如果公司未来不能有效的控制有息负债的增长并不断提高获取现金流入能力，则公司将面临较大的偿债压力，公司存在经营性现金流对债务的保障能力较弱的风险。

### 15、发行人未来资本支出较大的风险

发行人作为园区内重要的开发建设和资产运营管理主体，主营业务中含有承担园区的基础设施建设任务。截至 2021 年 9 月末，发行人代建模式下在建及拟建项目未来三年计划投资金额合计 4.37 亿元。未来资本支出较大，可能对发行人未来资金周转产生一定影响；同时，如果将来宏观政策和市场环境发生不利变化，可能加重发行人的财务负担，并进一步影响其偿债能力。

### 16、投资收益占营业利润比例波动较大及可持续性风险

近三年及一期，发行人投资收益分别为 1,826.74 万元、2,217.23 万元、13,460.23 万元和 6,288.73 万元，占当期营业利润的比重分别为 12.37%、8.17%、60.75%和 59.62%，波动较大。未来如果发行人参股公司的业务或股权结构发生变化，可能对发行人利润稳定性及偿债能力造成不利影响。

### 17、再融资的风险

发行人作为南京江北新材料科技园的园区服务与建设主体，园区开发存在资金集中投入，回笼周期长的特点，造成现阶段公司经营现金状态欠佳。预计发行人短期内经营性业务盈利能力仍难以覆盖投资和偿债需求，上述资金缺口或将持续依赖外部融资。若未来市场融资环境恶劣或发行人资信情况变差，将使发行人外部融资渠道受阻，从而对本期债券的还本付息带来较大影响。

### **18、来自政府支付的资金流入占比较大风险**

2018-2020 年度，发行人财政性资金流入分别为 10.75 亿元、5.10 亿元和 1.28 亿元，来自政府支付的资金流入占经营活动产生的现金流入比例分别为 45.55%、18.99%和 4.94%，占比较大，发行人的发展对政府依赖性较强，如未来地方政府对发行人的支持力度降低，可能对发行人的经营产生不利影响。

## **（二）经营风险**

### **1、项目建设风险**

发行人负责园区市政基础设施建设任务，而园区市政基础设施建设具有投资规模大、建设周期长、验收要求极高的特点，资金、技术、天气等方面因素带来的潜在风险，都会随着工程施工期的增加而放大。如果在管理和技术等方面出现重大失误，可能对整个工程的质量和效益产生影响。

### **2、设施收费标准变动风险**

发行人下属企业涉及铁路、管廊租赁等城市基础设施及公用事业项目。由于其收费标准及调整多由有关政府主管部门按照相关程序确定，收费标准能否随物价的上涨而及时调整将在一定程度上影响发行人的经济效益。

### **3、原材料价格上涨的风险**

发行人公用事业服务收入主要通过外购蒸汽、水、氮气、氢气等，销售给园区内化工企业来获得，如果这些外购原料的价格未来上涨，而发行人销售价格不能及时调整，将会造成利润空间下降的风险。

### **4、区域经济发展风险**

发行人的主要业务集中于南京江北新材料科技园，同时根据江北新区建设发展需要逐步扩大至江北新区范围内的其他区域。其中，南京江北新材料科技园是江苏沿江发展战略的重要组成部分，因此江苏区域经济发展状况及未来发展趋势对南京江北新材料科技园的发展，乃至发行人经营项目的经济效益影响较大。如果江苏区域经济发展情况停滞，南京江北新材料科技园经济发展乏力，



招商引资可能会有一定程度滑坡，若入园企业的数量增速放缓，已经入园企业的生产减少，势必减少对发行人所提供的水、电、蒸汽等的需求用量，进而对发行人的盈利能力产生一定程度的不利影响。

## **5、化工产业周期波动风险**

发行人所处的南京江北新材料科技园是以石油化工为主的专业开发区，产业形态集中，园区发展情况会受到国际国内宏观经济环境特别是化工行业发展状况的影响。如果经济出现不利波动，可能会使化工行业发展放缓或衰退，投资规模和收益将在一定程度上缩水，园区化工企业经营状况将受到不利影响。发行人主营业务中约 80% 的收入来自于为园区化工企业提供水、电、汽及资产租赁等管理服务，如果园区化工企业经营状况受行业周期波动发生行业性减产、亏损，将会对发行人的经营产生一定程度的负面影响。

## **6、市场竞争风险**

南京江北新材料科技园是继上海化学工业园区之后，我国第二个获国家批准的重点石油化工基地。园区有很强的区位优势、雄厚的产业基础、良好的基础设施以及丰富的技术人才资源，具有较强的市场竞争能力。但是，发行人同时面临周边各类化工园区的激烈竞争，如果发行人不能在基础设施服务、人才吸引力等核心竞争因素上保持竞争力，则可能会产生园区内企业外流，进而会对公司的业务带来不利影响。

## **7、产能扩展的风险**

园区化工产业集聚，公司未来将继续加大对园区基础设施的投入。但如果入园企业的引进不能达到预期效果，将有可能出现大量投资的产能无法释放的风险。

## **8、园区安全生产风险**

发行人所处的南京江北新材料科技园主要从事石油化工行业，由于化工企业生产的大多是高危化学品，存在较高的生产风险，安全管理要求较高。发行人作为园区管理公司，承担着园区安全管理职责。园区的企业多为国际和国内知名的化工企业，安全意识和运营管理水平均处于先进水平。但是当遇到不可抗拒的自然灾害、意外事故以及其他不可预见的困难或情况造成安全问题时，可能影响园区的运营及发行人的业务发展。同时，如果园区企业发生安全生产

问题，其生产经营必将受到影响，进而影响到园区税收收入，不利于园区及发行人的发展。

### **9、定价能力较弱风险**

发行人主要为园区企业提供公用工程一体化服务，服务产品价格水平的变动范围受到政府相关部门的监督和管理。近年来，为了支持园区企业的发展，服务产品的价格未及时按照市场行情进行相应调整。未来年度，发行人可能继续面临定价能力较弱风险，从而一定程度上影响到发行人经营业绩的提升。

### **10、突发事件引发的经营风险**

安全、有序生产是发行人正常经营的基础，也是取得经济效益的重要保障。影响正常生产经营的因素众多，包含人为因素、设备因素、技术因素等内部因素以及社会、自然灾害等外部因素。近年来我国突发事件频发，发行人虽已建立和制定突发事件应急预案，但由于旗下子公司、员工较多，如果子公司发生安全生产或遭受外部影响等突发事件，这将对公司的正常经营带来潜在不利影响。

### **11、经济周期风险**

发行人的基础设施建设和园区管理及服务业务与经济周期都有比较明显的相关性，如果未来经济增长放缓或出现衰退迹象，可能对发行人的业务产生不利影响，进而影响发行人的盈利能力。此外，发行人所在地区的经济发展水平及未来发展趋势也会对其生产经营情况产生影响。

### **12、建设施工和工程管理风险**

公司主营的城市基础设施建设项目建设周期较长，发行人虽然已在业务流程、主要材料采购、人员配备和施工合约等方面给予高度重视，但未来建筑材料价格波动、中途设计可能的变更，以及政府可能颁布的新政策和技术规范等因素，仍将可能对发行人在建基础设施项目的成本、工期和质量造成一定影响；发行人有多个项目在同时开工建设，涉及的建设内容及范围较广、人员也较多，这对发行人的统筹管理能力、资金调配能力以及工程管理能力等提出了较高的要求，如果发行人不能理顺工作流程、强化工程管理，将可能因管理不到位而影响工程进度，进而对经营及财务情况造成一定不利影响。

### **13、资产划转风险**

发行人作为地方政府授权的园区管理服务运营主体及基础设施建设主体，其部分资产体现在存货、可供出售金融资产、投资性房地产、其他非流动资产等财务科目。发行人的实际控制人为地方政府，其经营运作有赖于政府政策支持。近年来，国有企业改革步伐逐步加快，若后续因国有资产整合需要，可能面临优质资产被划转的风险。

#### **14、业务结构单一风险**

近三年及一期，发行人园区管理及服务收入分别为 161,611.31 万元、167,515.62 万元、164,394.08 万元和 141,016.04 万元，分别占营业收入的 90.51%、79.92%、77.97%和 85.71%。发行人主营业务较为单一，收入占比较高的园区管理及服务业务受市场及政策影响较大，如业务未来发展不如预期，单一的业务结构将会对发行人的偿债能力造成一定的不利影响。

#### **15、土地资产价格波动风险**

发行人持有部分土地资产，主营业务中尚有少量土地开发业务未结算，虽然有江北新区升格为国家级新区的重大利好，土地未来升值潜力较大，但仍然依赖于土地和房地产市场行情走势，且受宏观经济形势和调控政策影响较大，如未来土地价格如果出现较大波动，可能对发行人资产质量、盈利能力和偿债能力造成一定的影响。

#### **16、合同定价风险**

发行人提供的园区管理和服务价格由政府审定和监管。政府在充分考虑资源的合理配置和保证社会公共利益的前提下，遵循市场经济规律，根据行业平均成本并兼顾企业合理利润的原则来确定园区管理和服务的价格（收费）标准。如果出现成本上涨而政府相关部门没有及时相应调整价格的情况，可能会对发行人盈利能力产生不利影响。

#### **17、合同履约风险**

发行人通过与政府签订代建合同，从事基础设施建设业务。建筑工程项目由于建设周期较长，在项目施工过程中，不仅承受着工程进度的压力与施工质量的考验，而且容易受到各种不确定因素的影响，可能存在不按合同完工决算、确认收入和支付工程款的情况，并对发行人的盈利情况产生不利影响。

#### **18、工程委托方支付能力较弱风险**

发行人主营业务中基础设施建设板块的工程委托方主要是化工园管委会等政府单位，工程委托方支付能力与地方区域经济和地方政府的财政实力有关，江北新区政府单位尚未出现拖欠或未按合同支付发行人工程款的现象。未来，如工程委托方支付能力弱化，可能对发行人的经营及财务情况造成一定影响。

### **19、工程委托方债务负担较重风险**

发行人主营业务中基础设施建设板块的工程委托方主要为化工园管委会等政府单位，工程委托方的债务负担处于正常范围内。未来，如果江北新区政府单位出现债务负担加重的情况，可能影响到对发行人工程款项的支付，并进一步影响发行人的现金流情况及偿债能力。

## **（三）管理风险**

### **1、对下属子公司的管理风险**

发行人作为控股型公司，其中不少建设项目通过下属子公司开展，对此，发行人已经制定了严格的内控管理制度。若发行人未能有效地贯彻内部控制管理制度，未能对子公司进行有效的管理，导致项目未能顺利执行，可能对发行人的经营业绩产生不利影响。

### **2、投资决策与管委会相关性较高风险**

截至报告期末，发行人控股股东为江北新区国资公司，实际控制人为南京市江北新区管委会。发行人业务开展区域在江北新区范围内，其投资决策与江北新区管委会的整体管理密切相关。如果发行人决策层的经营策略受江北新区管委会影响，使得策略的制定不完全从发行人自身角度出发，则有可能对经营业绩造成不利影响。

### **3、因回购引起的公司股权结构变化的风险**

2017 年 12 月，工银金融资产投资有限公司与发行人原股东签订《增资协议》，原股东同意工银金融资产投资有限公司对发行人增资 10 亿元，其中：5.6 亿元计入注册资本，4.4 亿元计入资本公积，公司注册资本增加至 55.20 亿元，公司已于 2018 年 4 月 2 日办理完成工商变更登记手续。工银金融资产投资有限公司与发行人股东南京化工园国资公司（已更名为南京江北新区国有资产管理有限责任公司）和扬子国资公司签订《股权转让合同》，约定满足一定条件时，将持有的发行人 10 亿元股权转让给南京化工园国资公司，转让价款不低于本金及

本金在股权持有期内按 5 年期以上中国人民银行贷款基准利率上浮 130BP 的投资收益之和。届时，如履行转让条款，在不考虑其他股权变更的情况下，南京化工园国资公司持有发行人的股权比例将增加至 97.62%；如不履行，则维持现有股权结构不变。虽然其无法履约的可能性较小，但一旦发生上述情况，发行人股权结构可能发生重大变化，并可能进一步影响公司的经营管理。

#### **4、突发事件引发公司治理结构突然变化的风险**

公司的决策权、经营管理权分属于股东会、董事会等，并按照公司章程有序运转。高管人员身体健康、失联等突发事件的发生会对现行公司治理结构产生影响，从而改变公司现有治理结构，甚至影响公司的正常运作。

### **（四）政策风险**

#### **1、宏观经济政策风险**

基础设施行业项目投资规模大，属于资本密集型行业，对于信贷等融资工具具有较强的依赖性。若国家宏观经济政策变动，可能对发行人所从事的基础设施投资、建设、运营和管理业务产生影响。未来，若政府采取紧缩的货币政策，可能使得发行人通过信贷等工具融资难度增加，从而可能使发行人从事的项目建设受到不利影响。同时，若国家政府采取紧缩的财政政策，可能导致政府对基础设施投资力度下降，从而可能对发行人的业务规模和盈利能力产生不利影响。

#### **2、优惠政策取消风险**

园区内有很多的外资企业，外资企业入园一般都会综合考虑多方面的问题，如园区的产业配套是否完善，基础设施是否到位，物流运输是否便捷高效，经营成本是否合乎预算等。对待外资的税收政策，对于吸引外资的集聚有一定的影响力。国税总局于 2010 年 12 月 1 日宣布，从 12 月 1 日开始，中国将对境内的外商投资企业、外国企业及外籍个人征收城市维护建设税和教育费附加，这标志着改革开放以来在华外资企业一直享有的“税收优惠时代”宣告结束。十年前，外资企业进入中国是看中这里较低的生产成本，今天进入中国则为了参与中国经济快速发展所带来的发展机遇和庞大市场需求，但是，税负的增加一定程度上仍会影响外资对中国的投资兴趣，对产业的集聚可能产生延缓效应。

目前，国家对开发区实行的优惠政策，如税务减免政策、区内产品进出口

政策等，为化学工业园区和发行人的迅速发展提供了重要的保障，但是如果将来优惠政策发生较大变动甚至被取消，将对开发区的发展造成一定影响，进而影响发行人主营业务的快速、稳定发展。

### **3、产业政策风险**

发行人目前主要从事园区经营管理业务和园区基础设施的建设，受到国家和地方产业政策的支持。在我国国民经济的不同发展阶段，国家和地方的产业政策会有不同程度的调整。相关产业政策的变动可能对发行人的经营活动和盈利能力产生影响。从事园区的建设、经营业务在我国仍然是一个新兴行业，由于该行业经营中含有一定的固定资产投资业务，因此会受到国家控制固定资产投资规模的影响。

石化和化学工业发展“十三五”规划明确了八项主要任务，即实施创新驱动战略、促进传统行业转型升级、发展化工新材料、促进两化深度融合、强化危化品安全管理、规范化工园区建设、推进重大项目建设、扩大国际合作，并以十项重大工程（重点领域）作为规划实施的抓手。化工行业受国家政策影响波动较大，目前南京江北新材料科技园分两大片区，长芦片区围绕扬子、扬巴发展上下游化工产业，长芦区内 100 多家化工企业，涵盖石油化工、高分子材料、医药化工、精细化工等；玉带片区，拟建设多个大型石化联合项目。若未来国家对石油化工，或者医药化工等产业进行限制，将会一定程度上影响相关产业的发展，不利于相关产业企业的集聚。

### **4、环保政策风险**

发行人所在园区主要从事石油化工行业，该行业在生产过程中通常污染较重，对环境保护的要求较高，因此该行业的准入和发展会受到国家环保政策的影响。如果国家调整环保政策标准，提高化工行业环境保护要求，这将从准入门槛和生产要求等方面对入园企业有所限制，从而影响到发行人的经营发展。

### **5、土地严控风险**

发行人主要业务为园区管理及服务，“买方”为园区企业。国家实行严控的土地政策，如将新增建设用地控制指标（包括占用农用地和未利用地）纳入土地利用年度计划，未取得土地利用年度计划指标，不得通过建设项目用地预审，不得批准建设项目用地等，会对园区的招商引资工作产生一定的不利影响，从

而影响发行人的经营状况和盈利能力。园区未来能否取得足够可供开发的土地资源将在一定程度上影响公司的又好又快发展。

## **6、地方政府债务政策风险**

国家严控地方政府债务，特别是对政府融资平台融资出台了大量限制政策。2017 年 4 月 26 日，财政部、发展改革委、司法部、人民银行、银监会和证监会联合发布《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），要求全面组织开展地方政府融资担保清理整改工作、切实加强融资平台公司融资管理、规范政府与社会资本方的合作行为、进一步健全规范的地方政府举债融资机制等。2017 年 5 月 28 日，财政部发布《关于坚决制止地方以政府购买服务名义违法违规融资的通知》（财预[2017]87 号），进一步规范政府购买服务管理，制止地方政府违法违规举债融资行为。上述规定隔断了地方国有企业与地方政府信用关联性，进一步规范了地方政府举债融资机制。虽然发行人不属于政府融资平台，但作为地方政府实际控制的地方国有企业，若相关政策持续收紧，可能会对企业未来正常生产经营活动所需的融资产生一定的限制。

## **7、土地政策变化风险**

土地政策变化对发行人的经营会产生较大影响，国家对土地的政策调控包括土地供应方式、土地供应总量和结构、土地审批权限、土地使用成本等。如果国家实行严控的土地政策，将会对发行人的经营状况和盈利能力带来不利影响。

## **8、基础设施建设政策变化风险**

城市基础设施是城市发挥其职能的基础条件和主要载体，是国民经济和社会协调发展的物质基础。城市基础设施建设对于促进国家及地区经济快速健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、加强区域交流与协作有着积极的意义。南京市的城镇化进程处于一个快速推进的时期，城市化加速发展使得南京市及江北新区基础设施的建设不断趋于完善。虽然总体来看，城市基础设施行业面临着较好的发展前景，但是在我国国民经济的不同发展阶段，国家和地方的产业政策有不同程度的调整，如未来发行人所在区域的基础设施建设政策存在变化的风险。

## 二、与本期债券的投资风险

### （一）利率风险

公司债券属于利率敏感性投资品种。受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、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。由于本期债券为固定利率且期限可能跨越多个利率波动周期，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本期债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

### （二）流动性风险

本期债券发行结束后，本公司将积极申请在上交所上市流通。由于具体上市审批或核准事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批或核准，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，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，但在债券存续期内，如发行人所处的宏观经济环境、资本市场状况、国家相关政策等外部因素以及公司本身的生产经营发生重大不利变化，这些因素的变化会影响到公司运营状况、盈利能力和现金流量，可能导致公司不能如期从预期的还款来源获得用以偿还本期债券利息和本金所需要的资金，可能会对本期债券的按期偿付造成一定的影响。

### （四）本期债券偿债安排所特有的风险

尽管在本期债券发行时，发行人已根据现时情况安排了偿债保障措施来保



障本期债券按时还本付息，但是在本期债券存续期内，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不完全充分或无法完全履行，进而影响本期债券持有人的利益。

## 第二节 发行条款

### 一、本期债券的基本发行条款

**发行人全称：**南京江北新区建设投资集团有限公司。

**债券全称：**南京江北新区建设投资集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）。

**注册文件：**发行人于 2019 年 9 月 16 日获中国证监会出具的“证监许可【2019】1715 号”批复核准，发行人获准向专业投资者公开发行面值总额不超过 20 亿元的公司债券。

**发行金额：**本期债券发行规模为不超过 5 亿元（含 5 亿元）。

**债券期限：**本期债券共设两个品种（两个品种之间可全额双向互拨）：

品种一为 3 年期固定利率债券，附第 2 年末发行人赎回选择权、发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

品种二为 3 年期固定利率债券。

**品种间回拨选择权：**发行人和主承销商将根据网下申购情况，决定是否行使品种间回拨选择权，即减少其中一个品种的发行规模，同时对另一品种的发行规模增加相同金额，单一品种最大拨出规模不超过其最大可发行规模的 100%。

**回售选择权：**本期债券品种一设置投资者回售选择权，债券持有人有权在 本期债券品种一存续期的第 2 年末将其持有的全部或部分本期债券品种一回售给发行人。回售选择权具体约定情况详见本节“二、本期债券的特殊发行条款”。

**赎回选择权：**本期债券品种一设置赎回选择权，发行人有权在 本期债券品种一存续期间的第 2 年末赎回本期债券品种一全部未偿份额。赎回选择权具体约定情况详见本节“二、本期债券的特殊发行条款”。

**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。

**债券利率及其确定方式：**本期债券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，由发行人和簿记管理人根据利率询价确定利率区间后，通过簿记建档方式确定。

本期债券品种一在债券存续期前 2 年内票面利率固定不变；在存续期品种一的第 2 年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 2 年票面利率加/减调整基点，在债券存续期后 1 年固定不变。

本期债券品种一采用单利按年计息，不计复利。

本期债券品种二在债券存续期内票面利率固定不变

**发行对象：**本期债券面向专业投资者公开发行。

**发行方式：**本期债券面向《公司债券发行与交易管理办法》规定的专业投资者公开发行。具体发行方式详见发行公告。

**承销方式：**本期债券由主承销商以余额包销的方式承销。

**起息日期：**本期债券的起息日为 2022 年 2 月 23 日。

**付息方式：**本期债券采用单利计息，付息频率按年付息。

**利息登记日：**本期债券利息登记日为付息日的前 1 个交易日，在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得上一计息期间的债券利息。

**付息日期：**每年的 2 月 23 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）为上一计息年度的付息日。

品种一：若发行人行使赎回选择权，则赎回部分的付息日为 2023 年至行使赎回选择权年份每年的 2 月 23 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。若投资者在行权日行使回售选择权，则回售部分的付息日为 2023 年至行使回售选择权年份每年的 2 月 23 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。

**兑付方式：**本期债券的本息兑付将按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的相关规定办理。

**兑付金额：**本期债券到期一次性偿还本金。

**兑付登记日：**本期债券兑付登记日为兑付日的前 1 个交易日，在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得相应本金及利息。

**本金兑付日期：**2025 年 2 月 23 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。

品种一：若发行人在行权日行使赎回选择权，则赎回部分的兑付日为行使赎回选择权年份的 2 月 23 日；若投资者在行权日行使回售选择权，则回售部分的兑付日为行使回售选择权年份的 2 月 23 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。

**增信措施：**本期债券不设定增信措施。

**信用评级机构及信用评级结果：**经新世纪评级综合评定，发行人主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券无评级。

**募集资金用途：**本期债券募集资金扣除承销费后拟全部用于偿还公司债务。

**质押式回购安排：**本期公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行债券质押式回购。

## 二、本期债券的特殊发行条款

**发行人赎回选择权：**发行人有权决定在本期债券品种一存续期的第 2 年末是否赎回全部或部分本期债券。

**发行人赎回选择权公告日期：**发行人将于本期债券品种一存续期的第 2 个计息年度付息日的 20 个交易日前，在上海证券交易所指定的信息披露媒体上发布关于是否行使赎回选择权的公告。若发行人决定行使赎回选择权，发行人将以票面面值加最后一年利息向投资者赎回全部或部分本期债券品种一。

**发行人调整票面利率选择权：**发行人有权决定在本期债券品种一存续期的第 2 年末调整本期债券后 1 年的票面利率。

**发行人调整票面利率公告日期：**发行人将于本期债券品种一存续期的第 2 个计息年度付息日的 20 个交易日前，在上海证券交易所指定的信息披露媒体上发布关于是否调整本期债券品种一票面利率、调整方式（加/减）以及调整幅度的公告。若发行人当期未行使调整票面利率选择权，则未被回售部分债券在下一个调整票面利率选择权行权日前票面利率仍维持原有票面利率不变。

**投资者回售选择权：**发行人发布关于是否调整本期债券品种一票面利率、调整方式（加/减）以及调整幅度的公告后，本期债券品种一的债券持有人有权选择在本期债券品种一存续期的第 2 个计息年度付息日将其持有的本期债券品种一全部或部分按面值回售给发行人；或放弃投资者回售选择权而继续持有本期债券品种一。发行人有权选择将回售的债券进行转售或予以注销。

**投资者回售登记期：**本期债券第 2 个计息年度付息日即为回售支付日，发行人发出关于是否调整本期债券品种一票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人可在第 2 个计息年度付息日前的第 15 个交易日到第 19 个交易日之间通过指

定的方式进行回售申报。债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的公司债券面值总额将被冻结交易；回售登记期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券品种一并接受上述关于是否调整本期债券品种一票面利率及调整幅度的决定。

### 三、本期债券发行、登记结算及上市安排

#### （一）本期债券发行时间安排

1. 发行公告日：2022 年 2 月 18 日。
2. 发行首日：2022 年 2 月 22 日。
3. 发行期限：2022 年 2 月 22 日至 2022 年 2 月 23 日。

#### （二）登记结算安排

本期公司债券以实名记账方式发行，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行登记存管。中国证券登记结算有限责任公司上海分公司为本期公司债券的法定债权登记人，并按照规定要求开展相关登记结算安排。

#### （三）本期债券上市交易安排

1. 上市交易流通场所：上海证券交易所。
2. 发行结束后，本公司将尽快向上海证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。
3. 本期公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行公司债券的交易、质押。

#### （四）本期债券簿记建档及缴款安排

本期债券簿记建档、缴款等安排详见本期债券“发行公告”。

## 第三节 募集资金运用

### 一、本期债券的募集资金规模

经发行人董事会和股东（南京江北新区国资公司和工银金融资产投资有限公司）审议通过，并经中国证监会出具证监许可【2019】1715 号，本次债券发行总额不超过 20 亿元（含 20 亿元）。本期债券发行规模不超过人民币 5 亿元（含 5 亿元）。

### 二、本期债券募集资金使用计划

本期债券募集资金扣除承销费后拟全部用于偿还公司债务。因本期债券的发行时间及实际发行规模尚有一定不确定性，发行人将综合考虑本期债券发行时间及实际发行规模、募集资金的到账情况、相关债务本息偿付要求、公司债务结构调整计划等因素，本着有利于优化公司债务结构和节省财务费用的原则，未来可能调整偿还公司债务的具体明细。本期债券募集资金用于偿还的债务不涉及地方政府隐性债务。

表：本期债券募集资金拟偿还公司债务明细

单位：万元

序号	金融机构	债务类型	借款日期	到期日期	偿还金额	年利率
1	宁波银行	银行贷款	2021-5-10	2022-5-10	25,000.00	3.60%
2	平安银行	银行贷款	2021-5-28	2022-5-28	10,000.00	3.70%
3	中国银行	银行贷款	2019-12-31	2022-2-28	750.00	4.603%
4	中国银行	银行贷款	2019-12-31	2022-2-28	500.00	4.603%
5	广东发展银行	银行贷款	2020-9-24	2022-3-23	190.00	3.60%
6	国家开发银行	银行贷款	2020-4-28	2022-4-28	330.00	4.65%
7	江苏紫金银行	银行贷款	2020-4-28	2022-4-28	68.00	4.65%
8	招商银行	银行贷款	2020-4-28	2022-4-28	250.00	4.65%
9	交通银行	银行贷款	2020-4-14	2022-6-21	57.00	4.40%
10	交通银行	银行贷款	2020-6-12	2022-6-21	114.00	4.40%
11	上海浦东发展银行	银行贷款	2020-7-3	2022-6-30	60.00	4.65%
12	上海浦东发展银行	银行贷款	2020-8-28	2022-6-30	240.00	4.35%

序号	金融机构	债务类型	借款日期	到期日期	偿还金额	年利率
13	中国农业银行	银行贷款	2020-2-20	2022-7-27	500.00	4.505%
14	中国工商银行	银行贷款	2019-8-1	2022-7-29	8,010.00	4.29%
15	中国银行	银行贷款	2019-12-31	2022-8-28	750.00	4.603%
16	中国银行	银行贷款	2019-12-31	2022-8-28	500.00	4.603%
17	广东发展银行	银行贷款	2020-3-13	2022-9-12	750.00	3.70%
18	华夏银行	银行贷款	2020-7-23	2022-9-21	250.00	3.80%
19	华夏银行	银行贷款	2020-12-11	2022-9-21	500.00	3.70%
20	国家开发银行	银行贷款	2020-4-28	2022-11-20	330.00	4.65%
21	江苏紫金银行	银行贷款	2020-4-28	2022-11-20	68.00	4.60%
22	招商银行	银行贷款	2020-4-28	2022-11-20	250.00	4.65%
23	中国农业发展银行	银行贷款	2020-5-29	2022-11-26	56.00	4.65%
24	交通银行	银行贷款	2020-4-14	2022-12-21	57.00	4.40%
25	交通银行	银行贷款	2020-6-12	2022-12-21	114.00	4.40%
26	上海浦东发展银行	银行贷款	2020-7-3	2022-12-31	80.00	4.65%
27	上海浦东发展银行	银行贷款	2020-8-28	2022-12-31	226.00	4.35%
合计值					50,000.00	

### 三、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，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购等。

### 四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

募集资金使用计划的调整需由发行人财务部门提起申报，并经发行人经营管理层同意，并及时进行临时信息披露。发行人需严格按照国家有关规定，加强对募集资金的使用和管理，严禁挪用，防范风险；妥善安排和调度资金，确保募集资金合规使用。

## 五、本期债券募集资金专项账户管理安排

发行人按照《管理办法》的相关要求，设立了本期公司债券募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。

## 六、募集资金运用对发行人财务状况的影响

### （一）对发行人资产负债结构的影响

本期债券的成功发行将有效调节发行人债务结构，降低财务成本，并有利于发行人中长期资金的统筹安排和战略目标的稳步实施。

### （二）对发行人财务成本的影响

发行人通过本次发行固定利率的公司债券，有利于锁定公司财务成本，避免贷款利率波动风险。

### （三）对于发行人短期偿债能力的影响

发行人的流动比率提高，流动资产对于流动负债的覆盖能力将得到提升，短期偿债能力进一步增强。

## 七、发行人关于本期债券募集资金的承诺

发行人针对本期债券募集资金用途承诺如下：本次发行公司债券不涉及新增地方政府债务；募集资金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，不转借他人或用于非生产性支出，不用于金融业务板块；本期募集资金不用于房地产业务；地方政府对本期债券不承担任何偿债责任。本期债券募集资金用于偿还的债务不涉及地方政府隐性债务。

## 八、前次公司债券募集资金使用情况

前次公司债券募集资金与募集说明书披露的用途一致，具体情况：

发行人 2022 年 1 月 11 日成功发行 10 亿元、2+1 年期的“22 建投 01”。“22 建投 01”募集资金拟全部用于偿还公司债务及部分利息。截至本募集说明书签署日，发行人严格按照“22 建投 01”募集说明书的约定，募集资金已使用完毕。



## 第四节 发行人基本情况

### 一、发行人基本情况

注册名称	南京江北新区建设投资集团有限公司
法定代表人	熊福旺
注册资本	人民币60亿元
实缴资本	人民币60亿元
设立（工商注册）日期	2001年8月22日
统一社会信用代码	91320193730553029Q
住所（注册地）	南京市江北新区长芦街道方水路168号
邮政编码	211899
所属行业	综合类
经营范围	高新技术产业投资与管理；公用基础工程开发；房地产开发咨询服务；企业生产所需原辅材料及配套设备供应；机电产品、仪器仪表、五金交电、通讯设备（不含地面卫星接收设备）销售；高新技术产品研制、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）
电话号码	025-58539019
传真号码	025-58531319
信息披露事务负责人	熊福旺
信息披露事务负责人职位	董事长、法定代表人兼总经理
信息披露事务负责人联系方式	025-58539019

### 二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况

#### （一）发行人设立情况

发行人系根据南京市人民政府《市政府关于同意设立南京化学工业园的批复》（宁政复[2001]61 号），由南京高新技术经济开发总公司（现名称变更为“南京江北新区产业投资集团有限公司”，出资 5,000 万元）、南京市大厂区经济技术开发总公司（现名称变更为“南京沿江经济技术开发有限公司”，出资 2,500 万元）和南京六合经济技术开发集团有限公司（出资 2,500 万元）共同出资，于 2001 年 8 月 22 日在南京市工商局注册成立。

表：发行人设立时股东情况

单位：万元

序号	股东名称	出资额	持股比例
1	南京高新技术经济开发总公司	5,000.00	50.00%
2	南京市大厂区经济技术开发总公司	2,500.00	25.00%
3	南京六合经济技术开发集团有限公司	2,500.00	25.00%
	合计	10,000.00	100.00%

发行人设立时控股股东为南京高新技术经济开发总公司，发行人设立时南京高新技术经济开发总公司唯一股东为南京高新技术产业开发区管理委员会，故发行人设立时实际控制人为南京高新技术产业开发区管理委员会。

## （二）发行人历史沿革

发行人历史沿革事件主要如下：

发行人历史沿革信息			
序号	发生时间	事件类型	基本情况
1	2001 年 8 月 22 日	设立	南京江北新区建设投资集团有限公司于 2001 年 8 月 22 日根据南京市人民政府《市政府关于同意设立南京化学工业园的批复》（宁政复[2001]61 号），由南京高新技术经济开发总公司（现名称变更为“南京江北新区产业投资集团有限公司”，出资 5,000 万元）、南京市大厂区经济技术开发总公司（现名称变更为“南京沿江经济技术开发区开发有限公司”，出资 2,500 万元）和南京六合经济技术开发集团有限公司（出资 2,500 万元）共同出资注册成立，发行人设立时南京高新技术经济开发总公司唯一股东为南京高新技术产业开发区管理委员会。
2	2004 年 11 月 19 日	增资	2003 年 8 月 30 日，发行人第一届股东会第二次会议通过了补充决议，一致同意增加中国石化集团扬子石油化工有限公司（现名称变更为“中国石化集团资产经营管理有限公司”）和中国石化集团南京化学工业有限公司两名法人股东，两名股东分别出资 2,285 万元及 2,000 万元；一致同意将注册资本从 10,000 万元变更为 14,285 万元。2004 年 11 月 19 日，发行人完成工商变更登记手续。
3	2005 年 3 月 25 日	增资	2005 年 3 月 25 日，发行人召开 2005 年第一次股东会，一致决议同意增加南京化学工业园区国有资产经营管理中心（现已更名为“南京江北新区国有资产管理有限公司”）作为新股东；同意增加公司注册资本，注册资本金由 14,285 万元增加到 60,285 万元，增加部分 46,000 万元由南京化学工业园区国有资产管理中心以实物及现金投入。2005 年 3 月 29 日，发行人完成工商变更登记手续。
4	2014 年 6 月 26 日	其他	2014 年 6 月 26 日，发行人控股股东的南京化学工业园区国有资产经营管理中心名称变更为南京化学工业园区国有资产经营管理有限公司，其控股股东由南京化学工业园区管理委员会变更为南京扬子国资投资集团有限责任公司（以下简称“南京扬子国资公司”），南京扬子国资公司为南京市国资委独资公司，故发行人实际控制人由南京化工园区管委会变更为南京市国资委。
5	2014 年 11 月 14 日	增资	2006 年 11 月 24 日至 2014 年 10 月 24 日，南京化学工业园区国有资产经营管理中心单方面向发行人多次增资，其他股东放弃同比例增资，增资后，发行人注册资本变更为 396,000 万元，南京化学

			工业园区国有资产经营管理中心出资额 381,715.00 万元，持股比例 96.39%。2014 年 11 月 14 日，发行人完成上述工商变更登记手续。
6	2015 年 1 月 9 日	增资	2014 年 12 月 29 日，发行人召开 2014 年第二次临时股东大会，一致同意南京扬子城镇发展投资基金一期（有限合伙）以现金认购新增注册资本 100,000 万元，其他股东放弃优先认购权，本次增资后，发行人注册资本变更为 496,000 万元。2015 年 1 月 9 日，发行人完成工商变更登记手续。
7	2016 年 12 月 26 日	其他	2016 年 3 月江北新区管委会正式成立，2016 年 12 月 26 日南京扬子国资公司股权完成变更，公司实际控制人由南京市国资委变更为江北新区管委会。
8	2017 年 12 月 7 日	增资	发行人公司名称由“南京化学工业园有限公司”变更为“南京江北新区建设投资集团有限公司”，并办理了相应的工商变更登记手续。
9	2018 年 4 月 2 日	增资	2017 年 12 月，发行人召开 2017 年临时股东大会，一致同意工银金融资产投资有限公司投资 100,000 万元，其中 56,000 万元计入注册资本，44,000 万元计入资本公积，其他股东放弃优先认购权，本次增资后，发行人注册资本变更为 552,000 万元。2018 年 4 月 2 日，发行人完成工商变更登记手续。
10	2018 年 11 月	其他	发行人股东南京高新技术经济开发总公司于 2017 年 12 月名称变更为南京江北新区产业投资集团有限公司。发行人股东南京化学工业园区国有资产经营管理有限责任公司于 2018 年 11 月名称变更为南京江北新区国有资产管理有限责任公司。
11	2019 年 11 月	增资	2019 年 11 月，发行人控股股东南京江北新区国资公司向公司增资 3.72 亿元，其中现金增资 3.00 亿元，同时以其持有的南京江北新材料科技园市政绿化有限责任公司 100% 股权、南京大厂园林绿化工程有限公司 100% 股权和南京大厂市政公用有限公司 100% 股权向公司增资 0.72 亿元。同年 12 月，公司原股东南京扬子城镇发展基金将其持有的发行人 10.00 亿元股权转让给南京江北新区国资公司。
12	2020 年 9 月 22 日	增资	2020 年 9 月 10 日，发行人通过传签的方式召开 2020 年临时股东大会，一致通过并形成决议：1、同意公司控股股东南京江北新区国有资产管理有限责任公司以现金方式增加公司注册资本 3,637,110.60 元；2、南京江北新区国有资产管理有限责任公司以其持有的南京江北新区化工产业转型发展有限公司 100% 的股权作价 104,362,889.40 元（2019 年度经审计的账面净资产值）对公司增加注册资本。发行人于 2020 年 9 月 22 日在南京市江北新区管理委员会行政审批局办理变更登记，注册资本增加至 60.00 亿元。

### （三）重大资产重组情况

报告期内,发行人未发生导致公司主营业务和经营性资产实质变更的重大资产购买、出售、置换情形。

## 三、发行人股权结构

### （一）股权结构

截至报告期末，发行人共有 7 名股东，股权结构具体如下：

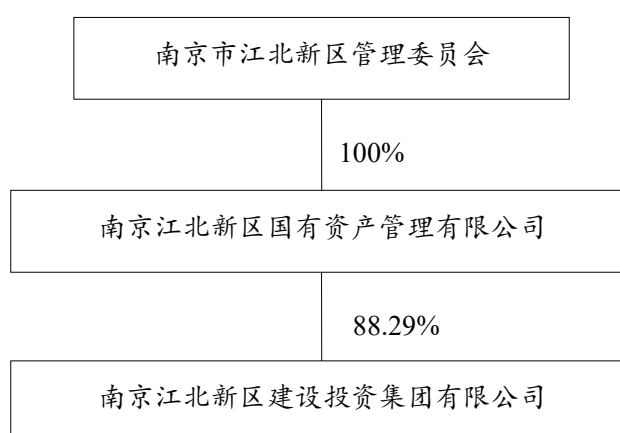
表：发行人股东持股情况

单位：万元

序号	股东名称	出资额	持股比例
1	南京江北新区国有资产管理有限公司	529,715.00	88.29%
2	工银金融资产投资有限公司	56,000.00	9.33%
3	南京江北新区产业投资集团有限公司	5,000.00	0.83%
4	南京沿江经济技术开发区有限公司	2,500.00	0.42%
5	南京六合经济技术开发区集团有限公司	2,500.00	0.42%
6	中国石化集团资产经营管理有限公司	2,285.00	0.38%
7	中国石化集团南京化学工业有限公司	2,000.00	0.33%
	合计	600,000.00	100.00%

发行人股权结构图如下：

图：发行人股权结构图



## （二）控股股东基本情况

发行人控股股东为南京江北新区国有资产管理有限公司（原名南京化学工业园区国有资产经营管理有限责任公司），成立于 2004 年 12 月 30 日，截至募集说明书签署日，注册资本 481,538.61 万元，法定代表人李文法，主要负责对南京江北新区实施国有股权和国有资产监督管理。

截至 2020 年末，南京江北新区国有资产管理有限公司总资产 3,552,539.62 万元，总负债 2,338,069.68 万元，所有者权益 1,214,469.94 万元，全年实现营业收入 210,934.40 万元、净利润 17,026.79 万元；2021 年 9 月末，总资产 3,701,238.48 万元，总负债 2,471,210.58 万元，所有者权益 1,230,027.9 万元，2021 年 1-9 月实现营业收入 170,120.40 万元、净利润 11,605.02 万元。

## （三）实际控制人基本情况

发行人控股股东为南京江北新区国有资产管理有限公司，持有发行人 88.29%

的股权，南京江北新区国有资产管理有限公司的控股股东和实际控制人为南京市江北新区管委会。故截至报告期末，发行人实际控制人为南京市江北新区管委会。

## 四、发行人重要权益投资情况

### （一）主要子公司

截至最近一年末，发行人纳入合并范围的一级全资及控股子公司有12家，其中主要子公司7家，具体情况如下：

表：截至2020末发行人纳入合并范围的一级全资及控股子公司情况

单位：万元

序号	公司名称	主要营业收入板块	持股比例	资产	负债	净资产	收入	净利润	是否存在重大增减变动
1	南京化学工业园公用事业有限责任公司	公共设施管理	100.00%	86,708.00	13,975.71	72,732.29	150,766.91	6,726.44	否
2	南京化学工业园铁路运输有限责任公司	铁路运输	99.94%	48,341.45	1,177.65	47,163.80	4,843.76	111.40	否
3	南京绿环环境服务有限公司	商业和专业服务	100.00%	12,089.66	4,266.86	7,822.80	17,419.02	1,743.60	否
4	南京江北海港枢纽经济区投资发展有限公司	多元金融	100.00%	92,530.58	42,510.78	50,019.80	2.03	59.50	否
5	南京大厂园林绿化工程有限公司	建筑与工程	100.00%	18,054.17	18,054.17	17,607.23	6,110.30	-300.96	否
6	南京大厂市政公用有限公司	商业和专业服务	100.00%	9,327.09	2,719.47	6,607.62	9,705.57	689.76	否
7	南京江北海港枢纽经济区保税物流中心有限公司	道路运输	100.00%	68,369.19	48,445.50	19,923.69	2.03	54.34	否

发行人重要子公司的情况如下：

#### 1、南京化学工业园公用事业有限责任公司

该公司成立于2002年9月13日，注册资本为3.60亿元，法定代表人为熊福旺；经营范围包括：排水设施、管廊、地管、污水泵站、输配电等公用设施维护、维修；污水输送、处理、管理；信息咨询服务；技术咨询服务；建筑安装；水、电、汽、风、空气[压缩的]的供应和销售。报告期末，发行人持有该公司100.00%的股权。

截至2020年末，该公司总资产为86,708.00万元，总负债为13,975.71万元，所有者权益为72,732.29万元；2020年度实现营业收入150,766.91万元，实现净利润6,726.44万元。

## **2、南京化学工业园铁路运输有限责任公司**

该公司成立于2005年10月31日，注册资本为46,635.41万元，法定代表人为张骏；经营范围包括：铁路货物的到达、发送、装卸、中转；危险化学品批发；货运代理；铁路线路维修；化工产品、化肥销售；普通货运；废旧物资回收及综合利用。报告期末，发行人持有该公司99.94%的股权。

截至2020年末，该公司总资产为48,341.45万元，总负债为1,177.65万元，所有者权益为47,163.80万元；2020年度全年实现营业收入4,843.76万元，实现净利润111.40万元。

## **3、南京大厂园林绿化工程有限公司**

该公司成立于2013年2月6日，注册资本为2,639.74万元，法定代表人为陈玉春；经营范围包括：园林绿化景观施工；园林景观设计；绿化养护；花卉租赁；花草、盆景、苗木生产、销售；园林机械设备销售；亮化工程、市政工程施工。报告期末，发行人持有该公司100.00%的股权。

截至2020年末，该公司总资产为18,054.17万元，总负债为446.95万元，所有者权益为17,607.23万元；2020年度全年实现营业收入6,110.30万元，实现净利润-300.96万元；净利润为负主要系管理费用较大所致。

## **4、南京绿环环境服务有限公司**

该公司成立于2013年2月5日，注册资本为3,803.08万元，法定代表人为陈玉春；经营范围包括：城市垃圾清运服务、城市垃圾处理服务、城市排泄物处理服务、城市污水处理服务、城市污水排放服务；环卫设施建设维护；废物箱清洗、楼宇清洗、化粪池清理疏通；垃圾、废弃物（不含危险废弃物）回收；物业管理；保洁服务；清洗服务；垃圾分类管理服务；市政工程；园林绿化工程及养护。报告期末，发行人持有该公司100.00%的股权。

截至2020年末，该公司总资产为12,089.66万元，总负债为4,266.86万元，所

所有者权益为7,822.80万元；2020年度全年实现营业收入17,419.02万元，实现净利润1,743.60万元。

### **5、南京江北海港枢纽经济区投资发展有限公司**

该公司成立于2017年3月30日，注册资本为100,000.00万元，法定代表人为陈慧；经营范围包括：土地、岸线开发整理；基础设施建设、物流设施建设；港口经营（须取得许可或批准后方可经营）；普货仓储；园区铁路建设及运营（须取得许可或批准后方可经营）；公共管廊建设与运营；工程管理；工程咨询。报告期末，发行人持有该公司100.00%的股权。

截至2020年末，该公司总资产为92,530.58万元，总负债为42,510.78万元，所有者权益为50,019.80万元；2020年度全年实现营业收入2.03万元，实现净利润59.50万元。

### **6、南京大厂市政公用有限公司**

该公司成立于2013年2月6日，注册资本为2,265.52万元，法定代表人为刘撼球；经营范围包括：城市道路、排水、桥梁、路灯、隧道、河道、市政工程施工养护、设计、施工、管理；城市园林绿化施工；城市供水工程、排水工程、污水处理工程施工；城市燃气工程和热力工程施工；生活垃圾处理工程施工。报告期末，发行人持有该公司100.00%的股权。

截至2020年末，该公司总资产为9,327.09万元，总负债为2,719.47万元，所有者权益为6,607.62万元；2020年度全年实现营业收入9,705.57万元，实现净利润689.76万元。

### **7、南京江北海港枢纽经济区保税物流中心有限公司**

该公司成立于2017年3月21日，注册资本为30,000万元，法定代表人为耿启凡；经营范围为道路普通货物的运输（须取得许可或批准后方可经营）、仓储、装卸、包装、配送及相关信息处理和有关货运代理业务；普货仓储；代办集装箱、货物的报关及报检服务（须取得许可或批准后方可经营）；船舶配件、建筑材料、机械设备、电气设备、五金器材、通讯器材销售；自营和代理各类商品及技术的进出口业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展

经营活动)

截至2020年末，该公司总资产为68,369.19万元，总负债为48,445.50万元，所有者权益为19,923.69万元；2020年度全年实现营业收入2.03万元，实现净利润54.34万元。

## （二）重要参股公司、合营企业和联营企业

发行人对联营企业的投资计入长期股权投资科目，对参股公司的投资计入其他权益工具投资资产科目。截至最近一年末，发行人主要联营企业和参股公司情况如下：

**表：截至2020末发行人主要联营企业和参股公司情况**

单位：%

序号	公司名称	主要营业收入板块	持股比例
<b>联营企业</b>			
1	南京化学工业园天宇固体废物处置有限公司	生态保护和环境治理	40.00%
2	南京化工园博瑞德水务有限公司	水的生产和供应	40.00%
3	南京永利置业有限公司	房地产	20.00%
<b>参股企业</b>			
4	南京江北新区战略投资协同创新基金（有限合伙）	资本市场服务	19.90%
5	南京化学工业园热电有限公司	电力、热力生产和供应	10.00%
6	江苏省港口集团有限公司	水上运输	0.65%
7	华能南京热电有限公司	电力、热力生产和供应	15.00%
8	南京龙翔液体化工储运码头有限公司	装卸搬运和运输代理	9.90%
9	南京市苏豪科技小额贷款有限公司	货币金融	10.00%
10	南京紫金新兴产业创业投资基金有限公司	资本市场	6.67%
11	南京融合建设工程有限公司	建筑与工程	10.00%
12	南京市江北新区配售电有限公司	电力、热力生产和供应	15.00%
13	南京胜科水务有限公司	水的生产和供应	5.00%
14	南京化工园水业有限公司	水的生产和供应	5.00%
15	南京西坝港务有限公司	水上运输	15.00%



序号	公司名称	主要营业收入板块	持股比例
16	南京化工贸易管理服务有限公司	贸易公司与工业品经销商	5.00%
17	南京汇邦园艺有限公司	生态保护和环境治理	56.25%
18	南京延长反应技术研究院有限公司	研究和试验发展	10.00%
19	江苏惠泉高投毅达化工新材料创业投资合伙企业（有限合伙）	其他金融	25.00%

注1：南京市江北园林绿化工程有限公司下属子公司南京汇邦园艺有限公司与戴美琴签订《承包经营合同》，承包期内汇邦园艺公司每年收取固定收益，不再参与经营及盈利分配，故发行人对南京汇邦园艺有限公司无控制、无共同控制、无重大影响，对南京汇邦园艺有限公司投资款按其他权益工具投资核算。并且，汇邦园艺股东南京市江北园林绿化工程有限公司已于2021年6月2日注销，自然人余勇成为汇邦园艺唯一股东。

注2：2020年9月，经南京市江北新区管理委员会批准，公司作为有限合伙人投资江苏惠泉高投毅达化工新材料创业投资合伙企业（有限合伙），认缴出资25,000万元，占比25%，截至2020年12月31日，公司已出资10,000万元。合伙协议约定，合伙企业合伙期限10年，投资期5年。合伙人分配原则先本金后收益、先有限合伙人后普通合伙人。合伙企业的投资决策机构为投资决策委员会，投资决策委员会成员由基金管理人选聘或委派，本公司不参与投资决策。

## 1、南京化学工业园天宇固体废物处置有限公司

南京化学工业园天宇固体废物处置有限公司成立于2012年11月26日，注册资本为9,360万港币，住所为南京江北新材料科技园天圣路156号402室，法定代表人为司徒福保。经营范围：工业固体废弃物、危险废弃物的收集、贮存、处置、无害化处理及综合利用等相关服务、环保技术研发、咨询（须取得相关部门许可审批后方可开展经营活动）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后开展开展经营活动）

截至2020年末，该公司总资产为18,110.58万元，总负债为6,088.25万元，所有者权益为12,022.34万元；2020年度实现营业收入9,537.53万元，净利润497.52万元。

## 2、南京化工园博瑞德水务有限公司

南京化工园博瑞德水务有限公司成立于2014年4月17日，注册资本为5,000.00万元，住所为南京化学工业园区宁六路606号C栋760室，法定代表人为严月根。经营范围为污水处理、中水回用、污泥处置、废气处理、资源回收，以及相关技术研发、转让、咨询。

截至2020年末，该公司总资产16,071.46万元，总负债9,534.81万元，所有者权益6,536.65万元；2020年度实现营业收入401.79万元，净利润-100.18万元。

### 3、南京永利置业有限公司

南京永利置业有限公司成立于2017年7月5日，注册资本5,000.00万元，住所为南京市江北新区天圣路111号10-114室，法定代表人郭立君；经营范围为：房地产产业投资；房地产开发经营（须取得许可或批准后方可经营）；基础设施产业投资；基础设施建设、运营（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2020年末，该公司总资产92,902.98万元，总负债71,280.71万元，所有者权益21,626.27万元；2020年度实现营业收入0元，净利润302.81万元，利润主要来源于利息收入。

### 4、南京江北新区战略投资协同创新基金（有限合伙）

南京江北新区战略投资协同创新基金（有限合伙）成立于2018年5月9日，注册资本为502,500.00万元。经营范围为发起设立子基金；基金管理业；实业投资；股权投资；创业投资；基础设施投资；投资管理；资产受托管理、股权管理及投资管理咨询。发行人直接持有其19.90%股权。

截至2020年末，该公司总资产为205,264.61万元，总负债为0元，所有者权益为205,264.61万元；2020年度实现营业收入0万元，净利润3,313.94万元，净利润主要来源于利息收入。

### 5、南京化学工业园热电有限公司

南京化学工业园热电有限公司成立于2003年6月4日，注册资本为12,758.0252万美元，住所为南京市化学工业园区II-A-12，法定代表人为后永杰。经营范围包括：热电联产电站的建设、经营；除盐除氧水、热水、冷凝水、压缩空气、灰渣、脱硫石膏、粉煤灰的销售；售电业务；风力发电；太阳能光伏发电；光热、燃气、生物质电站等新能源项目的开发、建设、运营（不含国家限制和禁止经营的项目）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至2020年末，该公司总资产为184,988.95万元，总负债为79,791.65万元，所有者权益105,197.30万元，2020年度实现营业收入21,323.30万元，净利润936.96万元。

## **6、江苏省港口集团有限公司**

江苏省港口集团有限公司成立于2017年5月18日，注册资本为2,841,500.00万元，住所为南京市鼓楼区中山北路540号，法定代表人为王永安。经营范围包括：港口运营管理，港口基础设施建设，远洋、沿海、长江及内河航运，陆上货物运输，仓储物流，大宗商品交易，港口和航运配套服务，沿江沿海岸线及陆域资源收储和开发利用，港口产业投资，涉江涉海涉港资产管理，股权和基金的投资、管理和运营。（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2020年末，该公司总资产为1,567,115.82万元，总负债为174,518.14万元，所有者权益为1,392,597.69万元；2020年度实现营业收入0.00万元，净利润-1,960.25万元。

## **7、南京紫金新兴产业创业投资基金有限公司**

南京紫金新兴产业创业投资基金有限公司成立于2012年7月14日，注册资本为30,000万元，法定代表人为范源。经营范围：信息技术、生物技术、新材料技术、新能源技术领域以及政府倡导的行业领域和具有创新业务模式的商业企业以及相关关联延伸行业的非证券股权投资、创业投资、投资咨询、投资管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至2020年末，该公司总资产为33,492.07万元，总负债为406.00万元，所有者权益为33,086.07万元，2020年度实现营业收入0.00万元，净利润31.67万元。

## **8、南京龙翔液体化工储运码头有限公司**

南京龙翔液体化工储运码头有限公司成立于2004年4月26日，注册资本为5,225.482万美元，住所为南京化学工业园区玉带镇新犁村郝家坝101号，法定代表人为杨爱明。经营范围包括：码头和其他港口设施经营；在港区内从事货物装卸、驳运、仓储经营；自有房屋租赁。（涉及法律、法规禁止经营的不得经营，

涉及许可证经营的凭许可证经营）（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2020年末，公司总资产为49,786.93万元，总负债为4,498.47万元，所有者权益为45,288.45万元；2020年度实现营业收入21,530.60万元，净利润6,740.39万元。

## 9、南京市苏豪科技小额贷款有限公司

南京市苏豪科技小额贷款有限公司成立于2012年3月14日，注册资本为20,000.00万元，住所为南京市江北新区长芦街道方水路158号，法定代表人为刘琴；经营范围为：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(按许可证明所列范围经营)。发行人直接持有其10%股权。

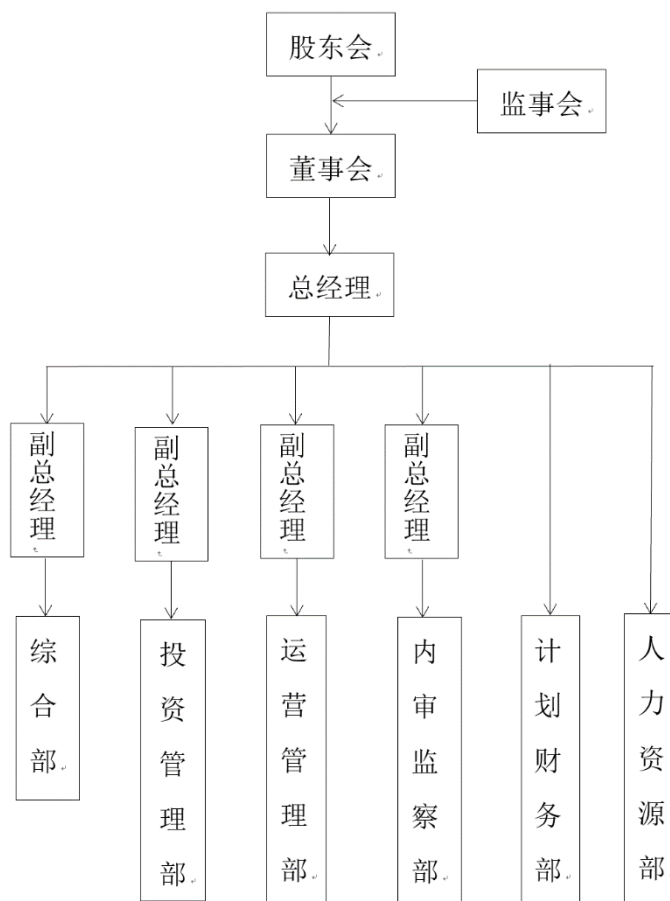
截至2020年末，该公司总资产为26,899.09万元，总负债为3,985.92万元，所有者权益为22,913.17万元；2020年度，全年实现营业收入1,657.55万元，实现净利润188.75万元。

## 五、发行人的治理结构等情况

### （一）治理结构、组织结构设置及运行状况

发行人的组织结构图如下：

图：发行人公司组织结构图



各职能部门主要工作职责：

1、投资管理部：承担投资管理任务，具体负责项目推介、项目洽谈、立项审批和报批；负责土地出让、租赁的洽谈及合同签订工作。

2、综合部：制订行政办公制度和行政工作程序；组织筹备重大会议；撰写总部文件材料，管理文书档案；负责保密、信访、行政事务、接待服务及总务后勤工作；负责内部事务协调及对外联络。

3、计划财务部：建立完整的会计内部控制管理制度，负责财务管理、会计核算、税收申报及缴纳；检查下级单位财务管理状况；负责编制财务报表；考核各经营业务单元的经营绩效；负责全面预算管理；根据公司发展计划对资金的需求，具体实施融资业务。

4、内审监察部：根据公司整体战略规划，拟订并完善内部审计制度和流程，制定审计计划；根据年度审计工作计划，组织进行公司各项审计；及时发现公司潜在问题及风险并提出改进意见；

5、人力资源部：制订、修改、完善人事、劳资、培训各项管理制度并组织

实施；组织员工的招聘、管理、培训、考核、劳动合同管理等人力资源开发管理工作；负责员工的养老、医疗等各类社会保险及相关公积金的管理工作。

6、运营管理部：负责区域总规、详规的编制、修改、报批和实施；负责土地征用、土地合理利用；负责各项建设工程的监督管理和招投标工作、工程的竣工验收和优质工程的评定申报；负责发展规划、设计、实施。

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

#### 1、股东会

股东会由全体股东组成，是公司的最高权力机构，行使下列职权：

- （1）批准修改公司章程或其他章程性文件；
- （2）公司注册资本的增加、减少；
- （3）公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式；
- （4）决定公司的经营方针和投资计划，变更经营范围；
- （5）决定更换为公司提供财务报告审计的会计师事务所；
- （6）决定增加或减少董事会成员的数量，变更董事会的职权，委派和更换由非职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- （7）审议批准董事会的报告；
- （8）审议批准监事会的报告；
- （9）批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （10）批准公司预算、决算、重大投融资、重大对外担保及重大资产转让事项；
- （11）批准公司从事经合理预期可能对公司经营产生不利影响的事项。

上述事项中第（1）、（2）、（3）、（11）项以及第（10）项中的重大投融资、重大对外担保及重大资产转让事项为重大事项。第（10）项中的“重大投融资”是指任一单笔发生额超过上一年度经审计合并报表净资产10%的投资或融

资事项；“重大对外担保”是指任一单笔发生额超过上一年度经审计合并报表净资产5%的对外担保事项；“重大资产转让”是指任一单笔发生额超过上一年度经审计合并报表净资产5%的对外资产转让事项。

股东会按持股数行使表决权，对上述事项中第（1）、（2）、（3）、（11）和（10）项中的重大投资、重大融资、重大对外担保及重大资产转让事项作出决议时，需经南京江北新区国资公司和工银金融资产投资有限公司一致通过；其他事项做出决议需要由全体股东所持表决权二分之一以上通过。在公司未召开股东会议对第（1）、（2）、（3）、（11）和第（10）项中的重大投融资、重大对外担保及重大资产转让以外事项表决时，股东会授权控股股东南京江北新区国资公司代表股东会行使股东会职权，由其代表股东会作出的决定与股东会决议具有同等效力；在公司未召开股东会议对第（10）项中的重大投融资、重大对外担保及重大资产转让事项表决时，股东会授权控股股东南京江北新区国资公司和工银金融资产投资有限公司代表股东会行使股东会职权，由其代表股东会作出的决定与股东会决议具有同等效力。

根据2020年7月16日公司股东会决议，授权股东南京江北新区国有资产管理、工银金融资产投资有限公司代表发行人股东会行使公司《章程》规定的股东会职权；在公司未召开股东会议时，由其代表股东会作出的决定与股东会决议具有同等效力。

## 2、董事会

公司设董事会，成员为5人，由南京江北新区国资公司委派3人、工银金融资产投资有限公司委派1人，职工董事1人由职工代表大会选举产生。董事任期3年，任期届满，可连选连任。

董事会设董事长一人，由董事会选举产生。董事会行使下列职权：

- （1）负责召集股东会，并向股东会议报告工作；
- （2）执行股东会的决议；
- （3）审定公司的经营计划和投资方案；
- （4）制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- （5）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （6）制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- （7）制订公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；

（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项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；

（10）除由股东会行使的相关职权外，决定公司及全资子公司融资、担保事项，对控股子公司融资、担保事项形成决议；

（11）制定公司的基本管理制度。

董事会会议由董事长召集和主持；董事长不能履行职务或者不履行职务的，由副董事长召集和主持；副董事长不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上董事共同推举一名董事召集和主持。

董事会决议的表决，实行一人一票。董事会会议应有过半数的董事出席方可举行。董事会作出决议，必须经全体董事的过半数通过。

### 3、监事会

公司设监事会，成员6人，南京江北新区国资公司、南京六合经济技术开发区集团有限公司、中国石化集团资产经营管理有限公司、中国石化集团南京化学工业有限公司各委派1人，职工监事2人由职工代表大会选举产生。监事会设主席一人，由全体监事过半数选举产生。监事会中股东代表监事与职工代表监事的比例为2:1。监事的任期每届为三年，任期届满，可连选连任。

监事会行使下列职权：

（1）检查公司财务；

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

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

（4）提议召开临时股东会会议，在董事会不履行《公司章程》规定的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；

监事可以列席董事会会议。监事会每年度至少召开一次会议，监事可以提议召开临时监事会会议。监事会决议应当经半数以上监事通过。监事会的议事



方式和表决程序另行议定。

#### 4、经营管理机构

公司设经理，由董事会决定聘任或解聘。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）拟订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总经理、财务负责人；
- （7）决定聘任或者解聘除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；
- （9）总经理列席董事会会议。

#### （二）内部管理制度

发行人已建立了较为完善合理的内部控制制度，并得到了一贯有效的遵循和执行，能够对发行人各项业务活动的健康运行及执行国家有关法律法规提供保证。同时，发行人将根据业务发展和内部机构调整的需要，及时修订并补充内部控制制度，提高内部控制制度的有效性和可操作性，有效地控制经营风险和财务风险，准确提供发行人的管理及财务信息，保证发行人生产经营持续、稳健、快速发展。

#### 1、财务管理

发行人制定了较为健全的《财务管理制度》，内容主要包括货币资金管理制度、对外投资管理制度、对外担保管理制度、筹资管理制度、预算管理制度等，以提高财务管理水平，防范财务风险。

##### （1）货币资金管理制度

发行人的货币资金包括库存现金、银行存款及其他货币资金。发行人制定了严格的货币资金管理制度，严格执行中国人民银行关于现金收付、库存管理的相关规定，同时对于公司银行存款账户的开立、使用、建账等做了详细规定，确保货币资金的安全、银行账户的独立。同时对于违反货币资金管理行为的行，建立了一系列汇报、处罚机制。

## （2）资金运营内控制度

为完善资金管理制度，强化资金内控管理，发行人指定类资金运营内控制度，内容涉及资金授权、批准、审验等方面。通过资金集中归口管理制度，明确筹资、投资、营运等各环节相关部门和人员的职责权限；通过不相容岗位分离制度，形成有力的内部牵制关系；通过严格的监督检查和项目后评价等制度，跟踪资金活动内部控制的实际情况，据以修正制度、改善控制效果。

## （3）资金管理模式

发行人通过规范、完整的财务管理控制制度及相关操作规程，做好各项财务收支的计划、控制、核算、分析和考核等工作，以规范公司及下属公司资金管理，强化对国有资产的监督管理，落实国有资产增值保值责任。

## （4）短期资金调度应急预案

为有效处置在短期资金管理方面的重大风险事件，规范应对短期资金调度方面的行为，最大程度地预防和减少风险事件对企业造成的危害和损失，保护国有资产的安全、完整，依照《会计法》、《集团预算管理制度》和《突发事件的应急管理制度》等相关法规及规章制度，制定了短期资金调度应急预案，以应对短期资金调度风险。

## （5）对外投资管理制度

发行人对外投资遵循合法、审慎、安全、有效的原则，控制投资风险、注重投资效益。发行人制定的对外投资管理制度，明确对外投资项目的运作和管理程序、对外投资的转让与收回、对外投资的监督与检查等事项。投资管理部负责发行人对外投资项目的可行性、投资风险、投资回报等事宜的研究和评估，负责对外投资项目的制度建设和归口管理工作；计划财务部负责对外投资的会计核算和会计监督；内审监察部负责项目执行进展情况的监督。

## （6）对外担保管理制度

发行人制定的对外担保管理办法制度，明确发行人有权拒绝来自任何方面的强制命令而为他人提供担保。发行人严格控制为他人提供担保，必须提供担保的事项需按照决策权限由股东会或董事会审议批准。发行人股东会可以在不违反现有法律法规的前提下决定发行人一切担保事项。须经股东会审批的对外担保，包括下列情形：

- 1) 发行人及其控股子公司的对外担保总额，达到或超过最近一期经审计净资产 50%以后提供的任何担保；
- 2) 发行人对外担保总额达到或超过最近一期经审计总资产 30%以后提供的任何担保；
- 3) 为资产负债率超过 70%的担保对象提供的担保；
- 4) 单笔担保额超过最近一期经审计净资产 10%的担保；
- 5) 对股东及其关联方提供的担保。发行人禁止对个人提供任何形式的担保。

#### (7) 筹资管理制度

发行人建立了筹资业务的岗位责任制和授权批准制度，明确有关部门和岗位的职责、权限，明确授权批准方式、程序和相关控制措施，规定审批人的权限、责任以及经办人的职责范围和工作要求。同一部门或个人不得办理筹资业务的全过程。建立筹资业务决策环节的控制制度，对筹资方案的拟订设计、筹资决策程序等作出明确规定。对重大筹资方案应当进行风险评估，实行集体决策审批或者会签制度。建立筹资决策执行环节的控制制度，对筹资合同协议的订立与审核、资产的收取等作出明确规定。按照筹资方案所规定的用途使用对外筹集的资金。建立筹资业务偿付环节的控制制度，对支付偿还本金、利息、租金、股利等步骤、偿付形式等作出计划和预算安排，并正确计算、核对。

#### (8) 预算管理制度

发行人建立了预算工作岗位责任制，明确相关部门和岗位的职责、权限，确保预算工作中的不相容岗位相互分离、制约和监督。发行人设立预算委员会、预算工作小组等专门机构（以下统称“预算管理部门”）具体负责本企业预算管理工作。财务总监协助总经理加强对企业预算管理工作的领导与业务指导，相关业务部门的主要负责人参与企业预算管理工作。预算管理部门主要负责拟订预算目标和预算政策；制定预算管理的具体措施和办法；组织编制、审议、平衡年度等预算草案；组织下达经批准的年度等预算；协调、解决预算编制和执行中的具体问题；考核预算执行情况，督促完成预算目标。

## 2、关联交易管理

发行人为规范公司的关联交易，保证公司关联交易的公允性，维护公司及公司全体股东的合法权益，保证公司与关联人之间的关联交易符合公正、公平、

公开的原则，制定了《关联交易决策权限与程序规则》。发行人关联交易定价原则上不能偏离市场独立第三方的价格或收费的标准，对于难以比较市场价格或定价受到限制的关联交易，通过合同明确有关成本和利润的标准。发行人关联交易的定价遵循如下顺序：国家定价、市场价格、协商定价；如果没有国家定价或者市场价格低于国家定价且该市场价格系合法存在，则适用市场价格；如果没有市场价格，按照成本加成定价；如果既没有市场价格，也不适合采用成本加成价的，按照协议价定价。

### 3、对控股子公司的管控

发行人为加强对子公司的管理控制，防范公司投资风险，提高公司整体运作效率，制定了对控股子公司的控制管理等相关制度。发行人建立了对控股子公司控制的架构，确定控股子公司章程的主要条款，选任代表公司利益的董事、监事、经理及财务总监（财务经理）等高级管理人员；依据发行人战略规划，协调控股子公司的经营策略和风险管理策略，督促控股子公司制定相关业务经营计划和风险管理程序；制定控股子公司的业绩考核与激励约束制度；制定控股子公司重大事项报告制度。要求控股子公司及时向发行人报告重大业务事项、重大财务事项及其他重大事项；要求控股子公司定期向发行人提供财务报告和管理报告；要求控股子公司及时报送其董事会决议、股东会决议等重要文件。

### 4、人力资源管理

发行人制定了《员工薪酬考核管理办法》、《员工技术资格考评管理办法》、《各子公司总经理班子考核办法（试行）》、《高级专业人才管理办法（试行）》、《人才培养流程（试行）》等制度，使发行人在人才培养、人才管理和人才激励方面具有较为完善的管理模式。先进务实的人力资源管理模式，使发行人在业内拥有一批高素质的管理团队，是发行人在行业内长期保持竞争优势的核心因素。

### 5、信息披露制度

发行人信息披露管理制度规定，信息披露义务人应当真实、准确、完整、及时地披露信息，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。公司股东、实际控制人等相关信息披露义务人，应当按照有关规定履行信息披露义务，并配合公司做好信息披露工作，及时告知公司已发生或拟发生的重大事件，并在披露前不对外泄露相关信息。公司定期报告包括年度报告、中期报告和季度报告。

## **6、安全生产制度**

发行人始终坚持“安全第一，预防为主”的安全生产方针，严格贯彻《安全生产法》等法律法规，通过不断强化安全管理、安全监督和安全检查，努力实现安全生产。发行人制定了较为健全的《安全生产责任制》、《管廊巡检制度》、《应急响应处置制度》等一系列安全生产制度，从制度层面、操作层面确保生产经营的安全。

## **7、突发事件应急预案**

为完善公司突发事件应急管理机制，维护公司资产安全和正常的经营秩序和处置突发事件的能力，最大限度地预防和减少突发事件及其造成的损害，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》和《国家突发公共事件总体应急预案》以及《国家金融突发事件应急预案》、中国证监会《证券、期货市场突发事件应急预案》、银监办《重大突发事件报告制度》及《公司章程》、《信息披露事务管理制度》等有关规定，结合公司实际情况制定了有关突发事件应急制度。当公司出现治理类、经营类以及环境类等突发事件时，公司就预警体系、预警组织职责、预警信息传递、信息披露方面制定了相关的制度安排。

## **8、审计制度**

发行人制定了严格的内审管理制度，严格依据国家法律法规、执行《中国内部审计准则》的相关规定，同时对于公司财务预算、资产质量、经营管理、工程建设等环节做了详细规定，对有关经济活动的真实性、合法性和效益性进行审核和监督。

## **9、法务制度**

发行人制定了严格的法务制度，根据《关于推行法律顾问制度和公职律师公司律师制度的意见》，聘请常年法律顾问，对公司内部管理和对外的合同管理进行法律把关和审核。在公司守法经营、经营管理规范化、有效规避法律风险等方面起到了重要的作用。

### **（三）发行人与控股股东、实际控制人的独立性情况**

发行人在资产、人员、机构、财务、业务等方面均与控股股东相互独立，具有独立完整的业务体系及面向市场自主经营的能力。

#### **1、资产独立情况**

发行人资产独立、完整、权属清晰，公司对所有的资产具有完全的控制支配权。控股股东未占用、支配公司资产。

## **2、业务独立情况**

发行人的各项经营业务均独立于控股股东南京江北新区国资公司，未发生同业竞争现象；公司拥有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力，能够独立自主的进行经营活动，顺利组织开展各项业务

## **3、人员独立情况**

发行人有独立的劳动、人事、工资管理部门和相应的管理制度。所有员工均经过规范的人事聘用程序录用并签订劳动合同，严格执行公司工资制度。发行人设有独立的劳动、人事、工资管理体系，设立了人事管理部门，独立履行人事职责。公司的董事、监事、高级管理人员严格按照《公司法》和《公司章程》等有关规定，由董事会通过合法程序进行任免，不存在控股股东干预公司人事任免决定的情况。公司不存在其他的与控股股东之间的人员交叉任职情形。发行人董事、监事、高级管理人员均非国家公务人员，其设置符合《公司法》、《公务员法》相关规定。

## **4、财务独立情况**

发行人设有独立的财务会计部门，拥有独立的会计核算体系和财务管理制度，与控股股东的财务核算体系上无业务、人员上的重叠。公司对各业务部、项目实行严格统一的财务内控制度，公司拥有独立的银行账户，不存在与控股股东共用银行账户的情况。公司独立办理税务登记，依法独立纳税。公司能够独立做出财务决策，自主决定资金使用事项，不存在控股股东干预公司资金使用的情况。

## **5、机构独立情况**

发行人法人治理结构健全，董事会、监事会均独立运作，公司拥有独立的职能管理部门，办公机构和生产经营场所与股东严格分开，不存在控股股东干预公司机构设置或代行公司职能的行为。

## **（四）信息披露事务安排**

具体安排详见本募集说明书“第九节 信息披露安排”。

## 六、发行人董事、监事、高级管理人员的基本情况

截至本募集说明书签署日，公司现任董事、监事和高级管理人员的基本情况如下：

姓名	现任职务	任期	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求	是否存在重大违纪违法情况
熊福旺	董事长、法定代表人兼总经理	2021.11-2024.11	是	否
凡卫卫	董事、副总经理	2021.11-2024.11	是	否
陈华超	董事	2021.11-2024.11	是	否
张悦	董事	2021.11-2024.11	是	否
卢竹新	董事	2021.11-2024.11	是	否
李文法	监事会主席	2021.11-2024.11	是	否
姜卫	监事	2021.11-2024.11	是	否
靳银龙	监事	2021.11-2024.11	是	否
王委	监事	2021.11-2024.11	是	否
赵君永	监事	2021.11-2024.11	是	否
张忠	监事	2021.11-2024.11	是	否
李兵	副总经理	2021.06-2024.06	是	否
张勇	副总经理	2021.06-2024.06	是	否
李杰	副总经理	2021.06-2024.06	是	否

## 七、发行人主营业务情况

### （一）主营业务情况概述

公司经营范围包括：高新技术产业投资与管理；公用基础工程开发；房地产开发咨询服务；企业生产所需原辅材料及配套设备供应；机电产品、仪器仪表、五金交电、通讯设备(不含地面卫星接收设备)销售；高新技术产品研制、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)。

## （二）主营业务收入、成本及毛利润情况

### 1、营业收入

园区管理及服务业务是发行人的核心业务，发行人主营业务收入主要来源于园区管理及服务业收入（包括公用事业收入、资产租赁收入、铁路运输收入）、市政基础设施承建收入和市政环卫绿化配套服务等。

表：近三年及一期发行人营业收入情况

单位：万元、%

项目	2021 年 1-9 月		2020 年度		2019 年度		2018 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
一、主营业务收入	164,290.46	99.85	209,530.93	99.37	208,288.46	99.38	177,349.71	99.32
1、园区管理及服务	141,016.04	85.71	164,394.08	77.97	167,515.62	79.92	161,611.31	90.51
（1）公用事业	130,148.65	79.10	149,966.65	71.12	147,607.28	70.42	142,279.88	79.68
（2）资产租赁	6,551.47	3.98	9,587.84	4.55	14,971.42	7.14	14,876.12	8.33
（3）铁路运输	4,315.92	2.62	4,839.59	2.30	4,936.92	2.36	4,455.31	2.50
2、市政基础设施承建	0.00	0.00	6,492.37	3.08	10,289.73	4.91	15,567.40	8.72
3、土地开发转让	0.00	0.00	0.00	0.00	1,591.12	0.76	171.00	0.10
4、市政环卫绿化配套服务	23,274.42	14.15	38,644.49	18.33	28,891.99	13.78	-	-
二、其他业务收入	239.51	0.15	1,322.68	0.63	1,308.47	0.62	1,215.99	0.68
合计	164,529.97	100.00	210,853.61	100.00	209,596.94	100.00	178,565.70	100.00

近三年及一期，发行人主营业务收入分别为177,349.71万元、208,288.46万元、209,530.93万元和164,290.46万元；占营业收入的比例分别为99.32%、99.38%、99.37%和99.85%。2020年主营业务收入比2019年增加1,242.47万元，增长0.60%，无重大变化。

园区管理及服务收入是发行人业务收入的主要来源，含公用事业收入、资产租赁收入和铁路运输收入；其中，公用事业收入为园区管理及服务收入的主要来源。近三年及一期，发行人园区管理及服务收入分别为161,611.31万元、167,515.62万元、164,394.08万元和141,016.04万元，分别占营业收入的90.51%、79.92%、77.97%和85.71%。2020年园区管理及服务收入较2019年减少3,121.54万元，减少1.86%，主要系公用事业收入减少所致。

近三年及一期，发行人市政基础设施承建收入分别为15,567.40万元、10,289.73万元、6,492.37万元和0.00万元，分别占营业收入的8.72%、4.91%、



3.08%和0.00%。2020年度市政基础设施承建收入较2019年度减少3,797.36万元，降幅为36.90%。均主要系受工程进度影响确认收入减少所致。

近三年及一期，发行人土地开发转让收入分别为171.00万元、1,591.12万元、0.00万元和0.00万元，分别占营业收入的0.10%、0.76%、0.00%和0.00%。2007年后公司不再承担园区土地开发任务，公司土地开发转让收入主要是以前年度存量土地的结算。

2019年，发行人新增市政环卫绿化配套服务业务。2019年、2020年和2021年1-9月，发行人市政环卫绿化配套服务收入分别为28,891.99万元、38,644.49万元和23,274.42万元，分别占营业收入的13.78%、18.33%和14.15%。

## 2、营业成本

表：近三年及一期发行人营业成本情况

单位：万元、%

项目	2021年1-9月		2020年度		2019年度		2018年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
一、主营业务成本	141,521.77	99.99	180,273.24	99.94	170,102.09	99.94	148,720.77	99.92
1、园区管理及服务	125,008.13	88.33	145,505.43	80.67	139,861.98	82.17	134,088.52	90.09
（1）公用事业	115,341.73	81.50	132,845.06	73.65	127,805.13	75.09	122,216.50	82.11
（2）资产租赁	6,691.04	4.73	8,962.34	4.97	8,977.97	5.27	8,979.16	6.03
（3）铁路运输	2,975.36	2.10	3,698.03	2.05	3,078.87	1.81	2,892.85	1.94
2、市政基础设施承建	-	-	5,946.41	3.30	9,626.36	5.66	14,522.51	9.76
3、土地开发转让	-	-	-	-	1,072.40	0.63	109.75	0.07
4、市政环卫绿化配套服务	16,513.64	11.67	28,821.40	15.98	19,541.35	11.48	-	-
二、其他业务成本	8.46	0.01	107.08	0.06	104.98	0.06	118.12	0.08
合计	141,530.22	100.00	180,380.32	100.00	170,207.08	100.00	148,838.90	100.00

近三年及一期，发行人主营业务成本分别为148,720.77万元、170,102.09万元、180,273.24万元和141,521.77万元；占营业成本的比例分别为99.92%、99.94%、99.94%和99.99%。2020年主营业务成本比2019年增加10,171.15万元，增长5.98%。

## 3、毛利润

表：近三年及一期发行人营业毛利润情况

单位：万元、%

项目	2021 年 1-9 月		2020 年度		2019 年度		2018 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
<b>一、主营业务毛利润</b>	<b>22,768.69</b>	<b>99.00</b>	<b>29,257.69</b>	<b>96.01</b>	<b>38,186.37</b>	<b>96.94</b>	<b>28,628.93</b>	<b>96.31</b>
1、园区管理及服务	16,007.91	69.60	18,888.65	61.98	27,653.64	70.20	27,522.79	92.59
（1）公用事业	14,806.92	64.38	17,121.59	56.19	19,802.15	50.27	20,063.38	67.49
（2）资产租赁	-139.57	-0.61	625.50	2.05	5,993.45	15.22	5,896.96	19.84
（3）铁路运输	1,340.57	5.83	1,141.56	3.75	1,858.05	4.72	1,562.46	5.26
2、市政基础设施承建	-	-	545.96	1.79	663.37	1.68	1,044.89	3.51
3、土地开发转让	-	-	-	-	518.72	1.32	61.25	0.21
4、市政环卫绿化配套服务	6,760.78	29.40	9,823.09	32.24	9,350.64	23.74	-	-
<b>二、其他业务毛利润</b>	<b>231.06</b>	<b>1.00</b>	<b>1,215.60</b>	<b>3.99</b>	<b>1,203.49</b>	<b>3.06</b>	<b>1,097.87</b>	<b>3.69</b>
<b>合计</b>	<b>22,999.75</b>	<b>100.00</b>	<b>30,473.29</b>	<b>100.00</b>	<b>39,389.86</b>	<b>100.00</b>	<b>29,726.80</b>	<b>100.00</b>

发行人主营业务毛利润主要来源于园区管理及服务业务和市政环卫绿化配套服务业务。近三年及一期，发行人主营业务毛利润分别为28,628.93万元、38,186.37万元、29,257.69万元和22,768.69万元。其中，2019年主营业务毛利润比2018年增加9,557.43万元，增幅为33.38%，主要系新增市政环卫绿化配套服务业务；2020年主营业务毛利润比2019年减少8,928.68万元，降幅为23.38%，主要系园区管理及服务业务的毛利润降低导致。

#### 4、毛利率

表：近三年及一期发行人营业毛利率情况

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
<b>一、主营业务毛利率</b>	<b>13.86%</b>	<b>13.96%</b>	<b>18.33%</b>	<b>16.14%</b>
1、园区管理及服务	11.35%	11.49%	16.51%	17.03%
（1）公用事业	11.38%	11.42%	13.42%	14.10%
（2）资产租赁	-2.13%	6.52%	40.03%	39.64%
（3）铁路运输	31.06%	23.59%	37.64%	35.07%
2、市政基础设施承建	-	8.41%	6.45%	6.71%
3、土地开发转让	-	-	32.60%	35.82%
4、市政环卫绿化配套服务	29.05%	25.42%	32.36%	-
<b>二、其他业务毛利率</b>	<b>96.47%</b>	<b>91.90%</b>	<b>91.98%</b>	<b>90.29%</b>
<b>总体</b>	<b>13.98%</b>	<b>14.45%</b>	<b>18.79%</b>	<b>16.65%</b>

近三年及一期，发行人主营业务毛利率分别为16.14%、18.33%、13.96%和13.86%，呈波动趋势，主要系园区管理及服务毛利率的波动。其中，2019年度主营业务毛利率较2018年度增加2.19个百分点，主要系新增的业务板块市政环

卫绿化配套服务业务毛利率较高所致；2020年度主营业务毛利率较2019年度减少4.37个百分点，主要系2020年园区管理及服务业务毛利率较低所致。

### （三）主要板块经营情况

报告期内，发行人生产经营业务范围主要涉及园区管理及服务、市政基础设施承建、土地开发转让和市政环卫绿化等多个门类。

#### 1、园区管理及服务

园区管理及服务是公司最主要的业务。目前美国的塞拉尼斯公司、美国空气化工公司、德国瓦克公司、德国德司达公司、英国 BP 公司、法国 BNC 公司、荷兰帝斯曼公司、瑞士龙沙公司、日本三菱瓦斯株式会社、韩国锦湖石化公司等一批著名跨国公司已经在园区建立生产基地。公司利用园区的“高速公路”——管廊优势、园区的“隧道”——管线优势、园区的铁路专用线优势，集中管理园区公用事业，包括供应蒸汽、污水处理、工业用水和资产出租等，为园区内企业提供有价值的服务。

园区主要道路及部分次要道路建有管廊，园区企业可从管廊架设原料管线将生产用液体、气体原料引入企业界区，实现低成本、低损耗的安全运输；园区蒸汽管线架设在管廊上，生产所需气（汽）体通过专业管线进入企业；污水管、雨水管工业水、生活水等各类管线沿路铺设，实现企业与水厂之间的嫁接；全长 21.7 公里的铁路专用线贯穿整个园区，实现大宗货物的低成本运输。

园区管理及服务业务收入主要包括公用事业服务收入、资产出租收入和铁路运输收入。近三年及一期，发行人园区管理及服务收入分别为 161,611.31 万元、167,515.62 万元、164,394.08 万元和 141,016.04 万元，分别占营业收入的 90.51%、79.92%、77.97%和 85.71%；毛利率分别为 17.03%、16.51%、11.49%和 11.35%。其中，毛利率报告期内呈下降趋势，主要原因有二：一是受疫情影响，发行人减免资产使用费导致资产租赁业务毛利率下降，二是 2019 年起公用事业服务业务取消价外收费，绿色企业给予价格优惠。

#### （1）公用事业收入

公司子公司公用事业公司为园区企业提供公用事业服务，包括提供蒸汽、污水处理和工业用水等。近三年及一期，公司实现公用事业服务收入分别是

142,279.88 万元、147,607.28 万元、149,966.65 万元和 130,148.65 万元，占同期营业收入的比例大致稳定，分别为 79.68%、70.42%、71.12%和 79.10%；毛利率分别为 14.10%、13.42%、11.42%和 11.38%。

表：发行人近三年及一期公用事业服务收入

单位：万元、%

项目	2021 年 1-9 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
供应蒸汽	118,611.19	91.14	136,267.45	90.87	133,422.21	90.39	127,953.70	89.93
供水	8,282.63	6.36	9,635.12	6.42	9,614.64	6.51	9,818.80	6.90
污水处理	406.43	0.31	543.08	0.36	2,486.73	1.68	3,780.48	2.66
压缩空气	2,848.40	2.19	3,521.01	2.35	2,083.70	1.41	726.90	0.51
合计	130,148.65	100.00	149,966.65	100.00	147,607.28	100.00	142,279.88	100.00

表：发行人近三年及一期公用事业成本

单位：万元、%

项目	2021 年 1-9 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
供应蒸汽	105,313.99	91.31	120,905.60	91.01	115,505.81	90.38	109,947.41	89.96
供水	7,117.49	6.17	8,310.55	6.26	8,252.91	6.46	8,304.52	6.79
污水处理	360.02	0.31	485.03	0.37	2,178.21	1.70	3,311.82	2.71
压缩空气	2,550.22	2.21	3,143.87	2.37	1,868.21	1.46	652.75	0.53
合计	115,341.73	100.00	132,845.06	100.00	127,805.13	100.00	122,216.50	100.00

表：发行人近三年及一期公用事业毛利润

单位：万元、%

项目	2021 年 1-9 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
供应蒸汽	13,297.2	89.8	15,361.85	89.72	17,916.40	90.48	18,006.29	89.75
供水	1,165.13	7.87	1,324.56	7.74	1,361.73	6.88	1,514.28	7.55
污水处理	46.4	0.31	58.04	0.34	308.52	1.56	468.66	2.34
压缩空气	298.18	2.01	377.14	2.20	215.49	1.09	74.15	0.37
合计	14,806.92	100.00	17,121.59	100.00	19,802.15	100.00	20,063.38	100.00

表：发行人近三年及一期公用事业毛利率

单位：%

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
供应蒸汽	11.21	11.27	13.43	14.07
供水	14.07	13.75	14.16	15.42
污水处理	11.42	10.69	12.41	12.40
压缩空气	10.47	10.71	10.34	10.20
总体	11.38	11.42	13.42	14.10

发行人运用其拥有的管廊管线资产，为园区内化工企业供应蒸汽、工业用水以及进行污水处理。管廊，即管道走廊，用以架设生产用蒸汽、原油等管线。公司管廊都是钢结构，管廊钢结构（俗称管廊柱子）是由连续的管廊架（梁）和成排的落地立柱以及各种拉撑组成的大型构架，其基本结构断面呈“U”型，可以是单层，也可以是多层，用以支托成排的各种管线。管廊钢结构通常采用各种规格的型钢和型钢组件、H 型钢以及连接筋板等焊接而成，一般还附有走台、栏杆、爬梯，以满足对管线、阀门操作维修的需要。园区的管廊管线统一由发行人管理，因此发行人在园区的公用事业服务业务上处于垄断地位；由于入园企业自行建设管廊管线等设施的成本较高，其对公用事业服务的需求必须依赖发行人的管廊系统。截至 2021 年 9 月末，发行人所拥有的管廊及管线资产价值具体如下：

**表：截至2021年9月末发行人主要管网资产所有权及折旧情况**

单位：万元

资产名称	总价值【注 1】	已提折旧	净值	所有权
管廊	50,400.52	19,100.50	31,300.02	发行人本部
给排水管线	192,750.82	62,552.03	130,198.79	发行人本部
蒸汽管线	39,170.17	28,259.95	10,910.22	子公司公用事业公司
<b>合计</b>	<b>282,321.51</b>	<b>154,352.49</b>	<b>172,409.02</b>	

注 1：总价值中含占用的土地价值；因土地类型是划拨，没有使用年限，按照《会计准则》土地价值不摊销。园区基础设施建设标准较高，每年的维护费用较低；目前管廊每年的维护费用（含巡检、防腐等）约 300 万元，其他管线维护费用约 500 万元。

发行人通过参股投资的方式，引进公用事业服务企业，在园区内设立工厂。然后发行人向这些企业购入蒸汽、工业用水等公用事业服务原料，通过管廊管线传输销售给入园企业。销售价格根据进价成本加利润形成，如果上游价格变动，下游的销售价格也相应变动，在调整时必须提供由南京市物价局出示的有关依法调价核准文件。

#### ① 蒸汽供应服务

在公用事业服务收入中，供应蒸汽服务收入是发行人的核心业务。近三年及一期，发行人分别实现收入 127,953.70 万元、133,422.21 万元、136,267.45 万元和 118,611.19 万元，占公用事业收入的比例分别为 89.93%、90.39%、90.87% 和 91.14%。报告期内发行人蒸汽供应服务业务量呈上升趋势，主要系园区内生产企业数量逐年增加，且各公司产能逐步释放，带动蒸汽需求量的增加。

发行人主要向南京化学工业园热电有限公司、华能南京热电有限公司等公

司购入蒸汽后销售给园区内企业，主要用于园区内化工企业合成化工产品加热。发行人蒸汽的单位销售价格随上游供应商的价格调整而调整，在调整时必须提供由南京市物价局出示的有关依法调价核准文件。

近一年及一期，发行人蒸汽供应服务重要采购商采购情况具体如下：

**表：2021年1-9月蒸汽供应前五大采购商采购额及占比情况**

单位：万元

排名	单位	采购额	采购比例
1	南京化学工业园热电有限公司	59,527.53	56.52%
2	华能南京热电有限公司	34,088.3	32.37%
3	蓝星安迪苏南京有限公司	2,266.15	2.15%
4	南京利邦化工有限公司	1,645.31	1.56%
5	南京诚志清洁能源有限公司	958.82	0.91%
	合计	98,486.11	93.52%

**表：2020年度蒸汽供应前五大采购商采购额及占比情况**

单位：万元

排名	单位	采购额	采购比例
1	南京化学工业园热电有限公司	69,652.10	57.61%
2	华能南京热电有限公司	35,535.40	29.39%
3	蓝星安迪苏南京有限公司	2,080.58	1.72%
4	南京利邦化工有限公司	1,526.86	1.26%
5	南京诚志清洁能源有限公司	1,309.25	1.08%
	合计	110,104.19	91.07%

近一年及一期，发行人蒸汽供应服务前五大客户销售情况具体如下：

**表：2021年1-9月蒸汽供应前五大客户销售额及占比情况**

单位：万元

排名	单位	销售额	销售比例
1	南京金陵亨斯迈新材料有限责任公司	224,53.76	18.93%
2	德纳（南京）化工有限公司	157,01.74	13.24%
3	扬子石化-巴斯夫有限责任公司	155,91.90	13.15%
4	南京极目实业投资有限公司	93,70.97	7.9%
5	塞拉尼斯（南京）化工有限公司	78,72.40	6.64%
	合计	709,90.77	59.85%

**表：2020年度蒸汽供应前五大客户销售额及占比情况**

单位：万元

排名	单位	销售额	销售比例
1	南京金陵亨斯迈新材料有限责任公司	25,173.02	18.47%
2	扬子石化-巴斯夫有限责任公司	19,017.74	13.96%

排名	单位	销售额	销售比例
3	德纳（南京）化工有限公司	16,615.42	12.19%
4	塞拉尼斯（南京）化工有限公司	9,540.68	7.00%
5	南京极目实业投资有限公司	8,011.58	5.88%
	合计	78,358.44	57.50%

## ② 供水服务

近三年及一期，发行人供水业务收入分别为 9,818.80 万元、9,614.64 万元、9,635.12 万元和 8,282.63 万元；占公用事业收入的比例分别为 6.90%、6.51%、6.42%和 6.36%。

发行人从南京化工园水业有限公司、中国石化集团资产经营管理有限公司扬子石化分公司等购入水后，转输销售给园区内企业，满足入园企业对于用水的需求。发行人从南京化工园水业有限公司等公司购水价格由南京市物价局统一定价，向园区企业的供水价格是由园区管委会在物价局定价基础上定价。发行人的盈利由两部分决定：一是购入价与销售价的价差；二是企业协议损耗量与实际损耗量的量差（发行人与企业协议一定期限内的供水损耗量为 10%，此损耗由企业按 10%的固定量承担，如实际损耗少于 10%，则发行人盈利，如多于 10%，则发行人有一定亏损）。目前发行人实际损耗量低于 10%。

近一年及一期，发行人供水服务重要采购商采购情况具体如下：

**表：2021年1-9月供水服务主要采购商采购额及占比情况**

单位：万元

排名	单位	采购额	采购比例
1	南京化工园水业有限公司	4,984.80	75.16%
2	中国石化集团资产经营管理有限公司扬子石化分公司	1,595.36	24.05%
3	南京远古水业股份有限公司	52.05	0.78%
	合计	6,632.21	93.18%

**表：2020年度供水服务主要采购商采购额及占比情况**

单位：万元

排名	单位	采购额	采购比例
1	南京化工园水业有限公司	6,192.39	74.51%
2	中国石化集团资产经营管理有限公司扬子石化分公司	1,664.48	20.03%
3	南京远古水业股份有限公司	56.67	0.68%
	合计	7,913.54	95.22%

近一年及一期，发行人供水服务前五大客户销售情况具体如下：

**表：2021年1-9月供水前五大客户销售额及占比情况**

单位：万元

排名	单位	销售额	销售比例
1	南京诚志清洁能源有限公司	1,901.62	22.96%
2	南京化学工业园热电有限公司	1,779.91	21.49%
3	南京钛白化工有限责任公司	720.48	8.70%
4	南京诚志永清能源科技有限公司	525.71	6.35%
5	南京金陵亨斯迈新材料有限责任公司	507.76	6.13%
	合计	5,435.48	65.63%

**表：2020年度供水前五大客户销售额及占比情况**

单位：万元

排名	单位	销售额	销售比例
1	南京诚志清洁能源有限公司	2,131.27	22.12%
2	南京化学工业园热电有限公司	2,114.06	21.94%
3	南京钛白化工有限责任公司	824.89	8.56%
4	华能南京热电有限公司	659.52	6.84%
5	南京诚志永清能源科技有限公司	624.58	6.48%
	合计	6,354.32	65.95%

### ③ 污水处理服务

近三年及一期，发行人污水处理业务收入分别为 3,780.48 万元、2,486.73 万元、543.08 万元和 406.43 万元，业务量有所下降；占公用事业收入的比例分别为 2.66%、1.68%、0.36%和 0.31%。

2020 年之前，本公司主要负责对园区企业排放的污水进行预处理，其主要运作模式是：由公司负责对园区企业排放的污水进行收集并进行预处理后，主要排入南京胜科水务有限公司，进行统一污水处理，达到国家排放标准后，排入长江。具体操作程序为：公司对污水进行取样、化验，如企业排放污水达到双方协定的质量标准，则可以直接排入南京胜科水务有限公司等的污水处理池；如不达标，则排入公司特定污水处理池后，由公司进行预处理。

公司针对不同质量标准的污水，制定差异化收费标准，对于未达到双方协定质量标准的污水收取更高的费用。公司主要是对污水进行收集、鉴定及预处理，收集污水并预处理后，由南京胜科水务有限公司等统一处理。公司与南京胜科水务有限公司等结算的污水处理（购买）价格低于入园企业结算的污水处理（销售）价格。公司污水处理定价和价格调整需上报南京市江北新区化工产业转型发展管理办公室批准。2020 年之后，污水处理业务运作模式发生变化，



污水处理的实际处理运作全部交给南京胜科水务有限公司和南京化工园博瑞德水务有限公司，园区内企业产生的污水经过公用事业公司污水总管排至上述两家公司进行处理，公用事业公司向两家公司收取污水输送管网的租赁费。

#### ④压缩空气供应服务

自 2018 年下半年，发行人开始从事压缩空气供应业务。公司根据入园企业需求，从南京化学工业园热电有限公司采购压缩空气业务供应给入园企业。发行人与入园企业结算的压缩空气供应价格原则上不低于 0.07 元/立方米。2018 年、2019 年、2020 年和 2021 年 1-9 月发行人压缩空气供应服务收入分别为 726.90 万元、2,083.70 万元、3,521.01 万元和 2,848.40 万元，占比分别为 0.51%、1.41%、2.35%和 2.19%。

### （2）资产租赁收入

公司资产租赁经营主体为发行人本部，收入主要是管廊的租赁收入、其他资产出租收入。公司与入园企业签订管廊租赁合同（期限一般 15 年，年租赁费标准为入园企业管线的占位面积 304 元/平方米），向入园企业收取的管廊租金形成公司的管廊租赁收入。其他资产出租收入主要为化工园管委会使用发行人资产（如道路、管线等）支付的使用费。近三年及一期，资产租赁收入分别是 14,876.12 万元、14,971.42 万元、9,587.84 万元和 6,551.47 万元。其中，管廊租赁收入分别是 7,101.30 万元、7,315.08 万元、7,584.07 万元和 4,864.26 万元。其他资产出租收入方面，主要为管委会使用发行人资产（如管线、管廊等）支付的使用费，根据 2007 年 6 月 30 日发行人和南京化工园区管委会签署的《财务结算协议》，南京化工园区管委会使用发行人资产（暂定为二十年），按照资产价值的 10%按年支付使用费，分季结算。2017 年 11 月，鉴于江北新区体制调整，针对发行人承接或参与南京市江北新区管委会（含原南京化工园区管委会）业务，发行人与南京市江北新区管委会签订《财务结算协议》，就南京市江北新区管委会使用发行人资产，在双方约定的年限内（暂定为二十年），仍按资产价值的 10%按年支付使用费，分季结算。

近一年及一期，发行人管廊租赁业务前五大客户情况具体如下：

**表：2021年1-9月管廊租赁前五大客户销售额及占比情况**

单位：万元

单位名称	销售额	销售比例
南京龙翔液体化工储运码头有限公司	734.83	15.11%
中国石油化工股份有限公司金陵分公司	689.16	14.17%
南京诚志永清能源科技有限公司	602.25	12.38%
中国石化扬子石油化工有限公司	321.63	6.61%
塞拉尼斯（南京）化工有限公司	288.80	5.94%
合计	2,636.66	54.20%

表：2020年度管廊租赁前五大客户销售额及占比情况表

单位：万元

单位名称	销售额	占比
南京诚志永清能源科技有限公司	1,033.67	13.63%
南京龙翔液体化工储运码头有限公司	979.78	12.92%
中国石化扬子石油化工有限公司	737.82	9.73%
中国石油化工股份有限公司金陵分公司	689.16	9.09%
南京诚志清洁能源有限公司	415.31	5.48%
合计	3,855.74	50.84%

### （3）铁路运输收入

发行人子公司铁路公司为入园企业提供货物运输服务等业务，给发行人带来了稳定的现金流。园区铁路专用线全长 21.7 公里，西接宁启铁路，东至西坝港区，贯穿园区两大片区，年设计运力 520 万吨。近三年及一期，发行人实现铁路运输收入分别为 4,455.31 万元、4,936.92 万元、4,839.59 万元和 4,315.92 万元；占营业收入的比例分别为 2.50%、2.36%、2.30%和 2.62%。铁路专用线的所有权属于铁路公司，铁路专用线的养护由铁路公司负责，近几年每年养护费用在 150 万元左右。

## 2、市政基础设施建设

发行人市政基础设施建设业务由发行人本部经营。近三年及一期，发行人市政基础设施建设收入分别为 15,567.40 万元、10,289.73 万元、6,492.37 万元和 0.00 万元，占营业收入的比例分别为 8.72%、4.91%、3.08%和 0.00%。2019 年度市政基础设施承建收入较 2018 年度减少 5,277.67 万元，降幅为 33.90%；主要系受工程进度影响确认收入减少所致。

市政基础设施承建是公司产业发展战略中的重要产业，运营主体为发行人本部。公司自成立以来，承担了园区 23 平方公里的“十通一平”工程建设任务，

包括新建了约 180 公里道路、90 公里管廊、135 公里蒸汽管线、125 公里地下管线、3 座消防站、4 座雨水泵站、4 座污水泵站、21.7 公里长的铁路专用线、完成绿化面积 500 万平方米等。

根据《关于授权南京化学工业园有限公司进行化工园区开发建设的通知》【宁化管发（2006）2 号】，管委会授权发行人从事园区的开发建设和资产管理。按照 2007 年公司与管委会签订的《财务结算协议》，管委会对公司承建的非经营性基础设施，以审核确认的项目费用加收 10%的管理费进行结算，项目费用包括前期费用和工程费用。

会计核算方法：

资产负债表项目会计处理：基础设施承建项目在建设过程中，以工程合同、工程监理报告、工程款支付审批单、发票等原始凭证为依据作为工程建设成本核算，列入会计科目“开发成本”，并以各工程项目对象设立明细账予以核算，在资产负债表上归入“存货”项目。当工程项目确认收入时，形成对管委会的应收款项，在资产负债表上归入“应收账款”项目。

损益表项目会计处理：发行人项目一般在完工交付后，根据审核结果一次性确认收入，计提缴纳各项税金，同时结转相应的工程成本，在利润表上形成“营业收入”、“营业成本”、“税金及附加”项目，最终形成经营的净利润。

现金流量表项目会计处理：发行人根据审批的工程请款单支付工程建设款项，在进行会计核算的同时，按资金支出的性质，在现金流量表上形成“投资活动现金流出”，在支付工程建设款时，归入“购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金”项目；在收到管委会拨付的回购款项时，按资金的性质在现金流量表上形成“经营活动现金流入”，归入“销售商品、提供劳务收到的现金”项目。

**表：截至 2021 年 9 月末发行人主要在建市政基础设施项目情况**

单位：亿元

项目名称	开工时间	预计竣工时间	未来投资计划	结算和回款安排	总投资	已投资
南京江北新材料科技园封闭化管理建设一期工程	2021 年 1 月	2022 年 12 月	0.62	已签订财务结算协议，按照协议约定进行结算和回款。	1.27	0.65

项目名称	开工时间	预计竣工时间	未来投资计划	结算和回款安排	总投资	已投资
新材料科技园道路路灯新建工程	2021 年 5 月	2021 年 12 月	1.18	已签订财务结算协议，按照协议约定进行结算和回款。	1.20	0.02
新材料科技园道路隐患治理工程	2021 年 6 月	2022 年 6 月	2.35	已签订财务结算协议，按照协议约定进行结算和回款。	2.36	0.01
合计			4.15		4.83	0.68

表：截至 2021 年 9 月末发行人主要拟建市政基础设施项目情况

单位：亿元

项目名称	开工时间	预计竣工时间	总投资	已投资
新材料科技园封闭化管理标志建设工程	2022 年 1 月	2022 年 12 月	0.22	0.00
合计			0.22	0.00

发行人上述在建工程项目均已通过项目相关管理部门的审批、核准或备案等行政许可程序，合法合规、符合国家相关政策。

发行人基础设施建设业务符合国发[2010]19 号文、国发[2014]43 号文、国办发[2015]40 号文、国办发[2015]42 号文、财预[2010]412 号文、财预[2012]463 号文、财综[2016]4 号文、审计署 2013 年第 24 号和 32 号公告、财预[2017]50 号文、财预[2017]87 号、财金[2018]23 号文等国家法律法规及有关政策规定。

### 3、土地成片开发转让

土地成片开发转让业务是发行人以前的传统业务，有新旧两种土地开发核算模式。2007 年以前，公司运用自有资金、银行贷款对招商引资所需的工业用地进行一级开发。公司与入园企业签订协议，入园企业向公司支付土地出让金；公司支付相关的拆迁费、征地费等，土地开发收益归公司所有。2007 年 1 月 1 日起开始实施的《国有土地使用权出让收支管理办法》中明确规定，土地出让收入纳入地方政府基金预算，缴入地方国库；土地出让支出一律通过地方政府基金预算从土地出让收入中予以安排。按照此规定，入园企业缴纳的土地出让金由财政部门核算，故 2007 年公司与南京化工园区管委会签订了《财务结算协议》，公司自 2007 年 7 月 1 日后不再承担园区土地开发任务。目前公司的土地成片开发收入主要为 2007 年以前开发的土地逐步转让所形成，在存量土地逐步转

让后，公司将不再有此项业务收入。2017年11月，鉴于江北新区体制调整，针对发行人承接或参与南京市江北新区管委会（含原南京化工园区管委会）业务，公司与南京市江北新区管委会签订《财务结算协议》：公司先前开发的存量市政用地标准价为16万元/亩、实行土地新政的存量项目用地统一按照新政最低价（目前23万元/亩）进行结算。

公司2007年以前开发的、可形成公司营业收入的土地面积为20,618.27亩，其中项目用地13,356.78亩、基础设施用地7,261.49亩；截至2021年9月末，已经结算的土地面积是16,902.37亩，其中项目用地10,706.16亩、基础设施用地6,196.21亩；剩余尚未结算的土地面积是3,715.90亩，其中项目用地2,650.61亩、基础设施用地1,065.29亩。近三年及一期，公司实现的土地成片开发转让收入分别是171.00万元、1,591.12万元、0万元和0万元，总体呈下降趋势。预计在未来几年内，公司将逐步完成存量土地的结算。国家土地新政的实施，加快了公司业务的结构调整，有利于公司的可持续发展。

发行人土地开发整理业务板块符合国发[2010]19号文、国发[2014]43号文、国办发[2015]40号文、国办发[2015]42号文、财预[2010]412号文、财预[2012]463号文、财综[2016]4号文、财综[2016]4号文、审计署2013年第24号和32号公告、财预[2017]50号文、财预[2017]87号文及财金[2018]23号文等国家法律法规及有关政策规定。

#### 4、市政环卫绿化配套服务

2019年，发行人新增市政环卫绿化配套服务业务，主要由新纳入合并范围的子公司南京江北新材料科技园市政绿化有限责任公司、南京大厂园林绿化工程有限公司、南京绿环环境服务有限公司和南京大厂市政公用有限公司负责。发行人市政环卫绿化业务内容主要为绿地养护、道路保洁、环卫设施养护、市政设施维修及河道清理等，其中子公司南京江北新材料科技园市政绿化有限责任公司的业务主要集中在南京江北新材料科技园，业务对象为江北新区化工产业转型发展办公室，其他三家子公司业务区域涵盖江北新区，业务对象主要为江北新区管理委员会城市管理局。公司按月或按季度结算管养收入，成本主要为人工成本和分包费用。2019-2020年和2021年1-9月，发行人市政环卫绿化配套服务收入分别为28,891.99万元、38,644.49万元和23,274.42万元，分别占营业

收入的13.78%、18.33%和14.15%；毛利率分别为32.36%、25.42%和29.05%。

## 八、发行人所在行业状况、行业地位及竞争优势

### （一）行业状况

发行人涉及的主要行业基本情况如下：

#### 1、国内化学工业园区发展状况

我国是石化产品生产和消费大国。进入 21 世纪以来，石化产业保持快速增长，产业规模不断扩大，综合实力逐步提高。面对复杂多变的国内外经济形势，石化化工行业基本实现了行业经济的平稳运行，产品生产稳步增长，整体效益回升企稳，转型升级持续推进，结构调整逐步加快，能源效率继续提高，但是受国内经济增长放缓、国际油价断崖式下跌等因素影响，固定资产投资持续低迷，行业下行压力仍然较大。

据国家统计局数据，截至 2020 年末，石油和化工行业规模以上企业 26039 家，全年增加值比上年增长 2.2%，增速较前三季度加快 1.5 个百分点。其中，化学工业增加值增长 3.6%，加快 2.2 个百分点；炼油业增加值增长 1.1%，加快 0.6 个百分点；石油和天然气开采业增加值下降 3.3%，降幅收窄 0.7 个百分点。2020 年，全行业规模以上企业实现营业收入 11.08 万亿元，比上年下降 8.7%，占全国规模工业营业收入的 10.4%。

近年来，我国沿海、沿江的一些地区利用自身航运、交通、水源、环境的优势，大力实施化学工业园区建设，取得了显著成绩，具有代表性的主要有：上海化学工业区、南京化学工业园区、天津开发区化学工业区、宁波化学工业区等。中西部一些地区在参考东部经验的基础上，也在筹划设新的化学工业园区。根据不完全统计，我国省级以上人民政府批准建设的化学工业园区约 300 余家，但化学工业总体水平与发达国家相比仍有较大差距，特别是结构性矛盾十分突出，集约发展程度偏低，产业布局分散，具有高新技术含量、高附加值的精细化工产品比重较少。此外，环境污染也是化工行业面临的棘手的难题。从国际大型化学工业园区发展经验来看，拥有先进的经营管理理念、完备的上下游产业链、安全有效的物流运输渠道、优良的园区环境和配套设施的化学工

业园区代表了国内化学工业园区未来发展的方向。

## 2、国内化学工业园区发展趋势

### （1）产业趋势

2017 年，世界经济继续温和复苏，能源结构持续调整，国际能源市场将保持供大于求的格局，原油价格中短期仍呈走低趋势。我国经济社会发展进入新常态，石化产业需求增速放缓，随着新的环保法的实施，安全环保要求日益严格，产业发展面临严重的挑战。同时，中央一系列全面深化改革的政策将进一步激发市场的活力，工业化、信息化、城镇化和农业现代化深入推进，“中国制造 2025”、“一带一路”、京津冀协同发展、长江经济带等战略的全面实施，将给行业发展带来新的机遇。

目前，国内化学工业园区土地开发转让、基础设施建设以及相关物业租赁仍是传统化学工业园区开发企业主营业务收入和利润的主要来源。随着土地开发成本持续攀升，面临利润空间被压缩的挑战。此外，土地是不可再生资源，化学工业区开发企业依靠土地开发、有偿转让的单一业务模式将很难维持自身持续经营。近年来，越来越多的化学工业园区开发企业开始尝试新型的长期业务发展模式。例如在化学工业园区内进行公用设施的经营以及公共设施的配套管理服务。新型的化学工业园区更注重为进驻企业提供专业的综合功能配套和生态环境营造服务，不但包括专业的化学品运输管廊、码头、污水及废弃物处理等服务，也包括为化学工业园区工作人群提供配套的生活和商业设施。

### （2）政策趋势

国内化学工业园区建立初期，化学工业园区开发企业曾享受一定的产业、土地、税收等优惠政策，吸引鼓励国内外投资者进入，实现快速发展。然而，随着“禁止土地出让过程中成本倒挂”以及“通过招拍挂市场化方式取得土地”等土地政策出台，化学工业园区开发企业享受土地、税收等传统优惠政策将逐渐减弱。为提高化学工业园区竞争力，保持化学工业园区经济持续、平稳、快速发展，国家和地方政府将在化学工业园区总体规划、基础设施、法律配套、金融服务、管理体系等方面加大支持力度，尤其是对一些具有先进的经营理念、完善的公用设施及配套服务以及注重环保和生态建设的化学工业园区将重点予

以扶持。

### **（3）竞争趋势**

#### **①产业链竞争**

一个较为完整的产业链可以最大限度降低产业配套协作成本，产业集聚与上下游配套是化学工业园区吸引投资的重要因素之一。一旦形成完整产业链，化学工业园区将会吸引更多具有垂直和协作业务关系的企业投资，由此产生的产业集群效益将有利于推动化学工业园区内经济的良性循环和健康发展。

#### **②投资环境竞争**

投资环境已经成为体现各化学工业园区竞争实力的重要指标。目前，投资环境决定着化学工业园区的吸引力和辐射力。未来，各化学工业园区间的竞争将更多地表现为是否具有良好的布局和产业规划、化学工业园区文化和社会氛围、相关配套设施、公用设施、金融服务、高效管理体制等因素。

#### **③经营理念竞争**

先进的化学工业园区经营理念将有利于引进国外资金和先进技术，更有利于行业的可持续发展。对于调整我国化工产业结构、提高化工产业集中度、提升生产技术水平、增强行业竞争力、发展区域经济都有着十分积极的意义。

#### **④环保措施竞争**

环境保护程度的高低是决定化学工业园区是否能长远发展的重要指标之一。发展绿色化工，让化工产业科学、合理、健康地发展，为建设和谐社会贡献一份力，已成为化工行业的共识。作为化学工业园区，增加生态基础建设，减少能源浪费，降低废气、废水排放是建设资源节约型、环境友好型社会的必然选择，是维护化学工业园区长远利益的必然要求。

### **3、园区面临的竞争环境**

化工园区是化工发达国家的主流模式，我国对石化和化学品需求的增长推动了化工园区的建设，目前国内的化工园区的发展尚处于起步阶段，从长远来看，化工园区存在较大的成长空间。

随着我国经济的持续快速发展，从 2001 年开始相继规划设立了一大批化工园区。据不完全统计，目前已建成和规划建设的涉及化工产业的各类园区有 320 多个，其中省级以上化工园区有 60 多家，省级以下的大多规模小且质量不



高，缺乏发展潜力和核心竞争力。

目前的化工园区主要分成四类：一是大型石油化工型，以上海化工园区和南京化工园区为代表，具备世界级规模炼油乙烯装置，这类园区规模大，与国际化工园区接轨；二是精细化工型，一般是中小园区，以精细、专用化学品及非大宗合成材料为主，大都各具特色，包括南通、常熟、泰兴、泰州等；三是城市搬迁型，将分散在城区的老化工企业，集中搬迁到新规划建设化工园区，如天津开发区化学工业区，合肥化学工业园区等；四是老企业扩张型，这类企业在原有企业基础上，以特色产品为核心扩建而成的化工园区，这类园区一般在内陆地区，如齐鲁化学工业园等。

整体而言，目前化工园区存在的突出问题是技术落后、产业链短、缺乏发展潜力；相当多的化工园区缺乏统一的规划和科学布局，实际入园项目少，造成大量土地闲置；定位不明确导致盲目引进资金和项目，许多低水平建设重复发生。

世界石化和化学工业生产趋势是园区化、大型化和一体化，我国石化行业的发展将进一步推动国内化工园区的发展，结合我国已有的石化和化学工业的产业布局，应该依托现有大型石化基地，优先选择海运便利、市场发达、原料易得、产业相对集中的地区进行重点发展，并结合该地区的产业特点和优势，优化配置资源，合理发展下游产业链，建设上下游一体化、具有一定国际竞争力的特色的大型化工园区。

作为继上海化工园区之后成立的第二个国家级的大型石油化工园区，园区的外部竞争优势明显，主要竞争压力来源于上海化工园区，具体表现在产业链、招商引资和运输出口方面。

上海化工园区业已形成石化、氯化工产业链，凭借上海港的天然优势，外向出口经济占主导，招商引资吸引力大；南京化工园区业已形成石化、碳一产业链，也是通江达海，依托长江黄金水道，发达的铁路、公路网络，出口也很便利，加之腹地市场广阔，可以平衡发展。

## **（二）发行人行业地位与竞争优势**

### **1、发行人所处行业地位**

江北新材料科技园区（原南京化学工业园区）是中国改革开放以来第二个经国家发改委批准的国家级石油化工基地，是南京市贯彻落实江苏省委、省政府“沿江开发”战略，发挥石油化工支柱产业优势，扩大对外开放和加强与世界石化巨头合作的重要载体。南京化学工业园区自 2001 年成立以来，特别是 2003 年初总体规划获得国家计委通过以来，在园区建设与招商引资等方面取得了较大进展。发行人是南京化学工业园区开发建设、招商引资和资产运作的主体。发行人经营规范、业绩良好，在行业中具有较高知名度和影响力。南京化学工业园区的开发建设按照“产业发展一体化、公用设施一体化、物流输送一体化、环保安全一体化、管理服务一体化”五个“一体化”的国际先进理念，通过对区内产品项目、公用辅助、物流传输、环境保护和管理服务的整合，为进区投资者提供最佳的投资环境。

另外，园区的区位优势、上下游原料产业链和公用工程配套服务优势以及业已形成的规模集聚、品牌集聚效应等优势赢得了同行的赞誉，成为国内最先进的化工园区之一，其建设模式逐步为国内更多的化工园区所采用，成为国内园区开发建设的引领者。目前一批国内外知名化工企业包括中石化、中石油、中国化工集团三大石化央企，德国巴斯夫、英国 BP、英国 BOC、英国英力士、荷兰帝斯曼、美国塞拉尼斯、美国空气化工、美国亨斯曼、美国亚什兰、美国伊士曼、日本三菱化学等 20 多家世界化工 50 强企业在园区投资落户，如总投资 50 亿元的塞拉尼斯一体化项目（醋酸 120 万吨/年）、总投资 49 亿元的金陵亨斯迈环氧丙烷项目（24 万吨/年）、总投资 33 亿元的蓝星安迪苏 AT88 项目（14 万吨/年）、总投资 31.5 亿元的扬子英力士苯酚丙酮项目（65 万吨/年）等，形成以石化、碳一两大产业链为主要支撑，一批化工高端项目为核心内容的现代产业体系，经济总量、产业集聚度与集约化开发水平位居全国同类园区中前列，成为全球最大的醋酸及其衍生物生产基地，国内最大的乙烯、芳烃及高分子材料产品生产基地之一。园区石化产业链以扬子石化、扬巴一体化工程为龙头，重点发展高附加值的石化下游延伸产品，提高产品的精细化率和深加工率，目前已集聚各类下游深加工项目 40 余个，项目总投资 60 亿美元；碳一产业链以区内塞拉尼斯乙酰基一体化基地为龙头，目前已集聚各类项目约 20 个，累计完成投资逾 20 亿美元。通过产业链延伸，还带动了新材料、高端精细化工等产业发

展，集聚了安迪苏蛋氨酸等一批超亿美元大项目和德国瓦克公司、比利时特胺公司、芬兰太尔公司等一批行业领域巨头。

## **2、发行人竞争优势**

### **（1）经营理念优势**

发行人学习借鉴国外大型化工企业和开发区的成功经验，并结合自身特点，提出并实现了五个“一体化”理念。一是产业发展一体化，利用化工产业上下游关联的特点，形成化工产业链；二是公用设施一体化，对园区能源供应进行统一规划、集中建设，形成一体化的“公用工程岛”；三是物流输送一体化，通过输送管网、仓库、码头、铁路和道路等，形成园区内一体化的物流运输系统；四是环境安全一体化，园区内设立环保中心，统一处理废水、废气、废渣；五是园区管理服务一体化，配合管委会为驻区企业提供“一门式”办公，寓管理于服务之中。

### **（2）土地资源优势**

土地资源及其价格是影响化工园区持续发展的重要因素。江北新材料科技园区规划面积为 45 平方公里(含扬子、扬巴建成区 10 平方公里)，目前只开发了 28 平方公里。公司未来发展空间很大，这为公司持续快速发展奠定了牢固基础。

### **（3）公用配套设施及服务优势**

南京化工园区公用配套设施齐全，配套服务全面。除提供传统的海关、检验检疫、工商、税务、外汇管理等政府职能的“一门式”办公，和最先进的区域安全监控、防灾、医疗急救中心、消防站、环境监测、银行、电子商务等“一条龙”服务以外，目前公司还可以为进驻企业提供一体化、高效率、低成本的公用工程服务：例如热电联供、管廊、供水、供汽和废水处理等。

### **（4）环境保护优势**

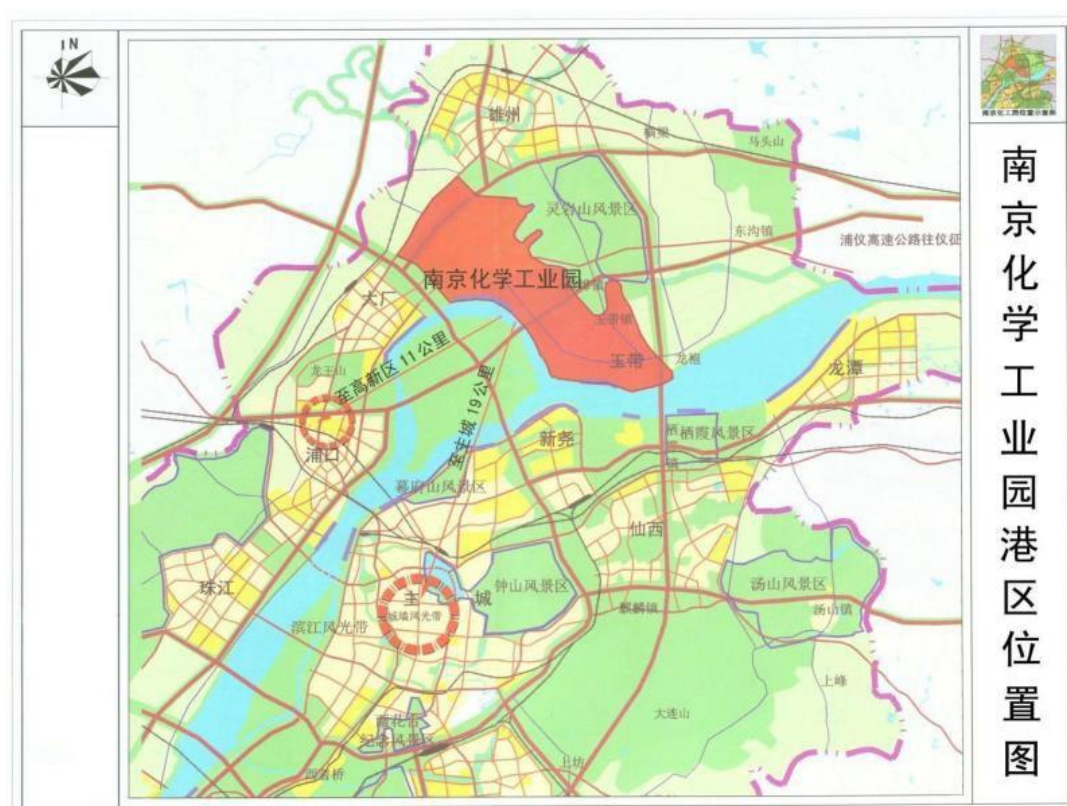
公司按照节约能源和保护生态环境的要求，积极落实南京市政府提出的循环经济示范基地的创建工作，全面推进园区生态园建设，使园区成为发展循环经济和实现环境保护的重要实验与示范区域。目前园区已是省级循环经济示范园区、国家级循环经济标准化示范单位。园区实现了产业和环保并举的良性发

展模式。

### （5）区位优势

从地理位置来看，园区位于南京市长江北岸，距南京市中心 30 公里。园区依托长江深水岸线而建，自然地理条件优越，区位优势突出。园区东有长江黄金水道，集中了西坝港区 13 座万吨深水码头与百万立方米储罐区；西有多条高速公路、一级公路临区而过，进入长三角城际快速通道网络；园区铁路专用线贯穿长芦、玉带两大片区，与南京铁路枢纽和全国铁路网络便捷沟通；南京长江大桥、二桥和四桥为园区提供了良好的过江交通条件；高速公路直接联系南京禄口机场和上海浦东国际机场；鲁宁输油管道、甬沪宁输油管道、国家“西气东输”管线从园区通过，可直接向企业供给原油、天然气等原料。从集聚效应看，园区已成为世界著名跨国公司以及国内大型骨干化工企业的重要集聚地。

图：江北新材料科技园区（原南京化学工业园区）区位图



江北新区 2020 年工业用地出让总面积为 1,110,312.36 平米，平均出让单价为 1,040.87 元/平方米。

表：2020 年江北新区工业用地成交情况

地块编号	成交时间	面积（平方米）	成交价（万元）	单价（元/平方米）
宁新区 2019GY16	2020.1.21	28,037.91	968.00	345.25
宁新区 2019GY17	2020.1.21	32,716.93	5,890.00	1,800.29
宁新区 2020GY01	2020.2.13	31,292.83	5,630.00	1,799.13
宁新区 2020GY02	2020.5.26	32,631.95	6,448.00	1,975.98
宁新区 2020GY03	2020.5.26	36,266.15	5,984.00	1,650.02
宁新区 2020GY04	2020.5.26	5,217.87	876.00	1,678.85
宁新区 2020GY05	2020.5.26	25,203.05	1,891.00	750.31
宁新区 2020GY06	2020.6.24	33,302.39	11,240.00	3,375.13
宁新区 2020GY07	2020.6.24	71,130.97	5,335.00	750.02
宁新区 2020GY08	2020.6.24	27,245.30	2,044.00	750.22
宁新区 2020GY09	2020.8.27	36,976.64	2,773.00	749.93
宁新区 2020GY10	2020.8.27	28,922.62	6,933.00	2,397.09
宁新区 2020GY11	2020.8.27	44,241.36	3,318.00	749.98
宁新区 2020GY12	2020.8.27	155,512.13	1,163.00	74.79
宁新区 2020GY13	2020.9.1	46,316.17	12,505.00	2,699.92
宁新区 2020GY14	2020.9.1	38,115.19	2,859.00	750.09
宁新区 2020GY15	2020.9.17	62,563.39	6,569.00	1,049.98
宁新区 2020GY16	2020.9.17	28,012.47	2,941.00	1,049.89
宁新区 2020GY17	2020.9.17	48,506.66	5,093.00	1,049.96
宁新区 2020GY18	2020.9.22	26,347.67	2,766.00	1,049.81
宁新区 2020GY19	2020.11.20	40,182.87	3,014.00	750.07
宁新区 2020GY20	2020.11.20	21,811.28	1,636.00	750.07
宁新区 2020GY21	2020.11.20	10,063.24	2,716.00	2,698.93
宁新区 2020GY22	2020.12.21	199,695.32	14,977.00	749.99
合计		1,110,312.36	115,569.00	1,040.87

（数据来源：南京土地市场网）

## （6）项目发展优势

园区的化工项目，从可行性研究到正式投运大约需要五年时间。截至目前，已在园区投资建设的化工企业逾 150 个，其中三分之一已经正式投产，近三分之一正在试生产，约三分之一正在进行开工建设，园区已经形成边开发建设边获得收益的良性互动发展态势。

## （7）政策支持优势

发行人作为园区的区域运营商，获得了各级政府在政策上的大力支持。根据新区制定的《江北新区化工产业区企业绿色综合评价办法》，园区化工企业的绿色发展水平可分为 A、B、C 三个等级。对 A 类（优先发展类）、C（监管调控类）类企业，公司执行差别化公用工程价格；对 B 类企业（鼓励提升类），公司的公用工程价格维持不变。

#### **（8）持续融资能力优势**

发行人所从事的项目资源优质，具备较强的融资能力。园区基础设施建设周期长、投资力度大的行业特性，决定了化工园区前期的建设主要依靠债务融资来解决。公司的债务规模控制得当，且股东连续多年都对公司进行增资，公司的实力不断增强。公司债务结构比较合理，融资条件优于同业水平，这有利于公司的可持续性发展。公司不断创新融资方式，已经改变初期仅依靠银行贷款的单一融资手段，实现直接融资与间接融资“双管”齐下。

#### **（9）产业链优势**

随着国民经济从资源驱动向创新驱动转变，国内化工园区竞争已由过去的优惠政策、廉价土地竞争，向产业链竞争、投资环境竞争等方向发展。较完整的产业链能使园区内企业相互依存并实现低成本、高效率的发展。目前众多国际国内知名化工企业已经落户化工区，业已形成了一定的产业规模和产业链。随着国民经济从资源驱动向创新驱动转变，国内化工园区竞争已由过去的优惠政策、廉价土地竞争，向产业链竞争、投资环境竞争等方向发展。较完整的产业链能使园区内企业相互依存并实现低成本、高效率的发展。

## 第五节 发行人主要财务情况

### 一、发行人财务报告总体情况

#### （一）发行人财务报告审计情况、编制基础、财务会计信息适用《企业会计准则》情况

发行人聘请公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人截至 2018 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表和股东权益变动表，以及 2018 年度的合并及母公司利润表和现金流量表进行审计，出具了苏公 W[2019]A467 号标准无保留意见的审计报告。对发行人截至 2019 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表和股东权益变动表，以及 2019 年度的合并及母公司利润表和现金流量表进行审计，出具了苏公 W[2020]A018 号标准无保留意见的审计报告。对发行人截至 2020 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表和股东权益变动表，以及 2020 年度的合并及母公司利润表和现金流量表进行审计，出具了苏公 W[2021]A659 号标准无保留意见的审计报告。

发行人 2018 年度、2019 年度、2020 年度及 2021 年 1-9 月合并及母公司财务报表均执行财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则》和 38 项具体会计准则及其后续规定。2018 年、2019 年和 2020 年经审计财务报表按照新会计准则编制，审计机构具有证券从业资格。

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以编制。以纳入合并范围内的子公司财务报表及其他相关资料为依据，抵消各公司间重大关联交易、资金往来、债权债务等交易事项的基础上，合并各项目数据后编制而成。

#### （二）重大会计政策变更、会计估计变更、会计差错更正情况

##### 1、会计政策变更

（1）2018 年度，发行人会计政策变更事项具体如下：

财政部 2018 年 6 月发布《关于修订印发本期金额一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15 号），对企业财务报表格式进行相应调整，适用于本期金额及以后期间的财务报表，将原“应收票据”及“应收账款”行项目归并至“应

收票据及应收账款”；将原“应收利息”、“应收股利”及“其他应收款”行项目归并至“其他应收款”；将原“固定资产”及“固定资产清理”行项目归并至“固定资产”；将原“工程物资”及“在建工程”行项目归并至“在建工程”；将原“应付票据”及“应付账款”行项目归并至“应付票据及应付账款”；将原“应付利息”、“应付股利”及“其他应付款”行项目归并至“其他应付款”；将原“长期应付款”及“专项应付款”行项目归并至“长期应付款”；利润表中“管理费用”项目分拆“管理费用”和“研发费用”明细项目列报；利润表中“财务费用”项目下增加“利息费用”和“利息收入”明细项目列报；所有者权益变动表新增“设定受益计划变动额结转留存收益”项目。

财政部于 2018 年 9 月 5 日发布了《关于 2018 年度一般企业财务报表格式有关问题的解读》(以下简称《解读》)。《解读》规定：企业作为个人所得税的扣缴义务人，根据《中华人民共和国个人所得税法》收到的扣缴税款手续费，应作为其他与日常活动相关的项目在利润表的“其他收益”项目中填列；企业实际收到的政府补助，无论是与资产相关还是与收益相关，在编制现金流量表时均作为经营活动产生的现金流量列报。

上述会计政策的变更，对可比期间的财务报表的项目与金额产生影响如下：

会计政策变更的内容及其对本公司的影响说明	受影响的报表项目名称	2017 年 12 月 31 日/上期金额（元）
	应收票据及应收账款	2,182,189,094.40
	应收票据	-61,147,956.59
	应收账款	-2,121,041,137.81
	其他应收款	8,415,913.84
	应收股利	-8,415,913.84
	应付票据及应付账款	58,509,189.61
	应付账款	-58,509,189.61
	其他应付款	202,622,627.65
	应付利息	-190,193,287.00
	应付股利	-12,429,340.65
	长期应付款	9,459,100.00
	专项应付款	-9,459,100.00

本年度根据董事会决议，公司投资性房地产由成本模式改为公允价值计量，对期初报表进行追溯调整。



会计政策变更的内容和原因	受影响的比较期间报表项目名称	影响金额（元）
投资性房地产由成本模式改为公允价值计量	期初投资性房地产	15,950,307.42
	期初长期待摊费用	-11,741,741.74
	期初递延所得税负债	1,052,141.41
	期初盈余公积	315,642.43
	期初未分配利润	2,840,781.84
	上年年初盈余公积	-127,715.12
	上年年初未分配利润	-1,149,436.16
	上年营业成本	-5,301,697.38
	上年所得税费用	1,477,858.50
	上年提取盈余公积	443,357.55
	上年公允价值变动损益	609,736.67

（2）2019 年度，发行人会计政策变更事项具体如下：

财政部 2019 年 5 月发布《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）及《财政部关于修订印发合并财务报表格式（2019 版）的通知》（财会〔2019〕16 号），对企业财务报表格式进行相应调整，适用于 2019 年度中期财务报表和年度财务报表及以后期间的财务报表，将原合并资产负债表中的“应收票据及应收账款”行项目分拆为“应收票据”“应收账款”两个行项目，将“应付票据及应付账款”行项目分拆为“应付票据”“应付账款”两个行项目，将原合并利润表中“资产减值损失”行项目的列报行次进行了调整”。

上述会计政策的变更，对可比期间的财务报表的项目与金额产生影响如下：

会计政策变更的内容及其对本公司的影响说明	受影响的报表项目名称	2018 年 12 月 31 日（元）
按照财政部《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》的相关规定（财会〔2019〕6 号）和《财政部关于修订印发合并财务报表格式（2019 版）的通知》（财会〔2019〕16 号）	应收票据及应收账款	-2,106,413,555.60
	应收票据	56,825,977.25
	应收账款	2,049,587,578.35
	应付票据及应付账款	-24,289,881.88
	应付票据	
	应付账款	24,289,881.88

公司自 2019 年 6 月 10 日起执行经修订的《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》，自 2019 年 6 月 17 日起执行经修订的《企业会计准则第 12 号——债务重组》。该项会计政策变更采用未来适用法处理。

（3）2020 年度，发行人会计政策变更事项具体如下：

2020 年度，发行人未发生会计政策变更。

（4）2021 年 1-9 月，发行人会计政策变更事项具体如下：

财政部于 2017 年 3 月 31 日分别发布了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量（2017 年修订）》（财会〔2017〕7 号）、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移（2017 年修订）》（财会〔2017〕8 号）、《企业会计准则第 24 号——套期会计（2017 年修订）》（财会〔2017〕9 号），于 2017 年 5 月 2 日发布了《企业会计准则第 37 号——金融工具列报（2017 年修订）》（财会〔2017〕14 号）（上述准则以下统称“新金融工具准则”）。要求境内非上市企业自 2021 年 1 月 1 日起施行。根据上述要求，发行人于 2021 年 1 月 1 日起执行上述新金融工具准则，并依据上述新金融工具准则的规定对相关会计政策进行变更。根据新金融工具准则中衔接规定相关要求，公司对上年同期比较报表不进行追溯调整，本次会计政策变更不会对公司以前年度的财务状况、经营成果产生重大不利影响。

## 2、会计估计变更

报告期内，发行人重要会计估计没有发生变更。

## 3、会计差错更正

（1）追溯重述法

①发行人 2016、2017 年度发行计入其他权益工具的永续债，2019 年度支付利息 112,400,000.00 元在税后利润列支。根据财政部、国家税务总局 2019 年第 64 号《关于永续债企业所得税税务处理的公告》，企业发行的永续债符合规定的条件，支付的永续债利息准予在其企业所得税税前扣除。公司于 2020 年 8 月 27 日在银行间市场(北京金融资产交易所)发布永续债利息税务处理公告：“公司发行的 16 宁化工 MTN001、17 宁化工 MTN002、17 宁化工 MTN004 符合“64 号公告”第二条规定的税务处理方法，自“64 号公告”施行之日起，公司支付的上述永续债票据利息在税前扣除”。故将 2019 年支付的永续债利息支出 112,400,000.00 元作为纳税调整减少事项，减少 2019 年企业所得税。该事项使得 2019 年度所得税费用减少 28,100,000.00 元，同时影响其他流动资产、盈余公积和未分配利润科目金额。

②发行人投资性房地产以公允价值模式计量，2019 年所得税汇算清缴时将

会计处理未计提的折旧 4,601,602.77 元及装修费用摊销额 1,225,225.23 元作为折旧费用扣除。根据国家税务总局《关于企业所得税应纳税所得额若干税务处理问题的公告》（国家税务总局公告 2012 年第 15 号）第八条规定：“根据《企业所得税法》第二十一条规定，对企业依据财务会计制度规定，并实际在财务会计处理上已确认的支出，凡没有超过《企业所得税法》和有关税收法规规定的税前扣除范围和标准的，可按企业实际会计处理确认的支出，在企业所得税前扣除，计算其应纳税所得额”。发行人对投资性房地产对应折旧及摊销重新进行纳税调增。该事项使得 2019 年度应交所得税增加 1,456,707.00 元，同时影响其他流动资产、递延所得税负债科目金额。

③发行人子公司南京化学工业园公用事业有限责任公司于 2011 年向南京蓝星化工新材料有限公司(以下简称“蓝星化工”)提供低压蒸汽量 39653T,中压蒸汽量 173893.54T，合计不含税收入 42,234,385.61 元;2012 年向蓝星化工提供低压蒸汽量 19485T，中压蒸汽量 51113.3T，合计不含税收入 14,059,703.94 元。发行人对 2011 年、2012 年蓝星化工的中低压蒸汽收入进行追溯调整，使得未分配利润减少 3,795,677.64 元，同时影响预收账款、其他流动资产、递延所得税资产及应交税费。

④上述①、②、③对会计报表期初各科目的影响如下表：

A 对期初资产负债表主要项目的影响

单位：元

科目名称	调整前	调整金额	调整后金额
其他流动资产	64,915,633.15	25,624,371.62	90,540,004.77
递延所得税资产	5,306,107.76	15,338,748.26	20,644,856.02
预收款项	61,571,221.33	-5,564.55	61,565,656.78
应交税费	37,045,360.16	18,121,069.07	55,166,429.23
递延所得税负债	16,370,797.39	-1,456,707.00	14,914,090.39
盈余公积	99,438,563.03	2,810,000.00	102,248,563.03
未分配利润	588,913,977.71	21,494,322.36	610,408,300.07

B 对上年度利润表主要项目的影响

科目名称	调整前	调整金额	调整后金额
所得税费用	57,762,203.35	-28,100,000.00	29,662,203.35

### （三）合并财务报表范围变化情况

报告期内发行人合并范围变化情况：

表：最近三年及一期合并范围变化情况

2021 年 1-9 月新纳入合并的子公司			
序号	名称	所属行业	持股比例变化情况
1	南京江北建投集团资产经营管理有限公司	商务服务业	0.00%-100.00%
2020 年度新纳入合并的子公司			
序号	名称	所属行业	持股比例变化情况
1	南京江北新材料科技园有限公司	建筑业	0.00%-100.00%
2	南京旭元房地产开发有限公司	商务服务业	0.00%-100.00%
2020 年度不再纳入合并的公司			
序号	名称	所属行业	持股比例变化情况
1	南京旭元物业管理有限公司	房地产业	100.00%-0.00%
2	南京崇福建设工程有限公司	建筑业	100.00%-0.00%
2019 年度新纳入合并的子公司			
序号	名称	所属行业	持股比例变化情况
1	南京江北新材料科技园市政绿化有限责任公司	公共设施管理业	0.00%-100.00%
2	南京大厂园林绿化工程有限公司	公共设施管理业	0.00%-100.00%
3	南京绿环环境服务有限公司	机动车、电子产品和日用产品修理业	0.00%-100.00%
4	南京江北海港枢纽经济区投资发展有限公司	商务服务业	49.00%-100.00%
5	南京大厂市政公用有限公司	公共设施管理业	0.00%-100.00%
2018 年度发行人合并报表范围未发生变化			

## 二、发行人财务会计信息及主要财务指标

### （一）财务会计信息

发行人最近三年及一期的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表如下：

#### 1、合并资产负债表

表：发行人最近三年及一期合并资产负债表

单位：万元

科目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
<b>流动资产：</b>				
货币资金	639,001.33	619,073.70	658,629.55	632,465.78
应收票据	8,819.97	7,153.76	5,445.57	5,682.60

科目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
应收账款	218,808.87	221,079.03	221,059.61	204,767.80
预付款项	860.83	247.05	378.22	196.96
其他应收款	119,308.00	135,800.87	116,115.30	9,719.72
存货	854,525.72	777,395.72	714,236.37	632,907.05
其他流动资产	7,287.87	9,423.84	6,491.56	4,421.61
<b>流动资产合计</b>	<b>1,848,612.59</b>	<b>1,770,173.96</b>	<b>1,722,356.19</b>	<b>1,490,161.51</b>
<b>非流动资产：</b>				
可供出售金融资产	-	140,873.31	96,731.24	126,459.79
其他非流动金融资产	4,800.00	-	-	-
其他权益工具投资	140,873.31	-	-	-
长期股权投资	12,634.41	11,944.41	9,872.72	6,741.52
投资性房地产	22,642.03	22,642.03	21,609.91	19,619.52
固定资产	181,902.68	190,849.23	200,302.85	195,856.80
在建工程	148,449.36	93,022.84	16,589.86	2,139.13
无形资产	128,319.45	129,320.68	130,579.26	129,779.12
商誉	181.00	181.00	181.00	181.00
长期待摊费用	373.14	354.16	552.42	683.43
递延所得税资产	4,982.64	5,029.85	530.61	571.04
其他非流动资产	1,136,610.26	1,136,687.69	1,133,904.50	1,083,908.70
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,781,768.29</b>	<b>1,730,905.20</b>	<b>1,610,854.38</b>	<b>1,565,940.04</b>
<b>资产总计</b>	<b>3,630,380.88</b>	<b>3,501,079.16</b>	<b>3,333,210.56</b>	<b>3,056,101.56</b>
<b>流动负债：</b>				
短期借款	114,990.00	75,990.00	37,990.00	56,740.00
应付账款	21,765.76	18,861.61	6,118.14	2,366.15
预收款项	20,875.24	16,498.61	6,157.12	6,341.90
应付职工薪酬	346.14	3,074.01	2,023.55	932.19
应交税费	984.43	3,803.56	3,704.54	792.57
其他应付款	13,526.99	35,941.39	30,911.55	21,427.97
一年内到期非流动负债	455,328.80	325,494.00	480,250.44	267,453.67
其他流动负债	50,000.00	50,000.00	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>677,817.36</b>	<b>529,663.18</b>	<b>567,155.34</b>	<b>356,054.44</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	1,003,305.00	1,074,230.00	919,350.00	959,479.95
应付债券	761,700.00	730,000.00	700,000.00	647,500.00
长期应付款	23,656.99	400.00	-	5,381.65
递延所得税负债	2,783.51	2,783.51	1,637.08	993.81
递延收益-非流动负债	152.51	152.51	177.27	
其他非流动负债	599.18	599.18	847.12	1,095.06
<b>非流动负债合计</b>	<b>1,792,197.19</b>	<b>1,808,165.20</b>	<b>1,622,011.47</b>	<b>1,614,450.47</b>
<b>负债合计</b>	<b>2,470,014.55</b>	<b>2,337,828.38</b>	<b>2,189,166.81</b>	<b>1,970,504.90</b>
<b>所有者权益：</b>				
实收资本（或股本）	600,000.00	600,000.00	589,200.00	552,000.00
其他权益工具	198,950.00	197,750.00	197,750.00	197,750.00
资本公积	288,082.76	288,082.76	288,189.91	269,810.65
其他综合收益	1,692.65	1,692.65	0.00	0.00
专项储备	12.29	2.92	42.22	
盈余公积	11,553.29	11,553.29	9,943.86	8,507.32

科目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
未分配利润	60,048.67	64,142.73	58,891.40	57,501.47
归属母公司股东权益	<b>1,160,339.65</b>	<b>1,163,224.34</b>	<b>1,144,017.39</b>	<b>1,085,569.43</b>
少数股东权益	26.67	26.43	26.37	27.22
股东权益合计	<b>1,160,366.32</b>	<b>1,163,250.77</b>	<b>1,144,043.75</b>	<b>1,085,596.65</b>
负债和股东权益总计	<b>3,630,380.88</b>	<b>3,501,079.16</b>	<b>3,333,210.56</b>	<b>3,056,101.56</b>

## 2、合并利润表

表：发行人最近三年及一期合并利润表

单位：万元

科目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入	<b>164,529.97</b>	<b>210,853.61</b>	<b>209,596.94</b>	<b>178,565.70</b>
其中：营业收入	164,529.97	210,853.61	209,596.94	178,565.70
二、营业总成本	<b>160,334.64</b>	<b>203,666.33</b>	<b>187,004.04</b>	<b>168,634.99</b>
其中：营业成本	141,530.22	180,380.32	170,207.08	148,838.90
税金及附加	558.57	826.59	741.60	575.57
销售费用	1,536.31	189.26	60.65	18.67
管理费用	10,002.86	12,515.10	11,565.92	3,206.87
财务费用	6,706.69	9,755.06	4,428.81	15,994.99
加：投资收益（损失以“-”号填列）	6,288.73	13,460.23	2,217.23	1,826.74
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	0.00	821.69	750.62	205.47
公允价值变动收益	0.00	1,032.13	1,990.39	2,971.71
资产减值损失	0.00	-52.97	100.30	-34.67
资产处置收益	1.94	2.33	0.30	68.08
其他收益	62.26	527.79	239.05	6.75
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	<b>10,548.27</b>	<b>22,156.78</b>	<b>27,140.17</b>	<b>14,769.32</b>
加：营业外收入	463.36	319.63	302.35	136.77
减：营业外支出	35.41	293.81	536.48	77.41
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	<b>10,976.23</b>	<b>22,182.60</b>	<b>26,906.04</b>	<b>14,828.68</b>
减：所得税费用	940.09	158.44	5,776.22	3,273.60
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	<b>10,036.14</b>	<b>22,024.16</b>	<b>21,129.82</b>	<b>11,555.08</b>
其中：少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	0.24	0.07	0.35	0.32
归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	10,035.90	22,024.09	21,129.47	11,554.77
六、综合收益总额	<b>10,036.14</b>	<b>23,716.80</b>	<b>21,129.82</b>	<b>11,555.08</b>
归属于母公司所有者的综合收益总额	10,035.90	23,716.74	21,129.47	11,554.77
归属于少数股东的综合收益总额	0.24	0.07	0.35	0.32

## 3、合并现金流量表

表：发行人最近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

科目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	167,465.32	232,215.71	206,569.98	201,056.10
收到的税费返还	5,347.77	3,585.07	0.37	-

科目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
收到其他与经营活动有关的现金	32,876.12	22,938.14	61,885.17	35,002.78
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>205,689.21</b>	<b>258,738.92</b>	<b>268,455.53</b>	<b>236,058.88</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	127,298.28	162,810.16	143,393.24	136,533.79
支付给职工及为职工支付的现金	21,376.23	20,115.10	18,271.83	4,203.04
支付的各项税费	6,802.05	9,507.88	8,320.92	8,360.78
支付其他与经营活动有关的现金	4,321.82	28,709.41	59,212.39	15,991.65
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>159,798.37</b>	<b>221,142.56</b>	<b>229,198.38</b>	<b>165,089.27</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>45,890.84</b>	<b>37,596.36</b>	<b>39,257.15</b>	<b>70,969.61</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	61.09	12.08	6,150.00	1,700.00
取得投资收益收到的现金	5,753.02	10,623.93	2,651.70	2,782.87
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	24.29	14.43	128.61	6.07
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	757.00	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	44,204.43	8,864.63	105,436.43
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>6,595.40</b>	<b>54,854.86</b>	<b>17,794.94</b>	<b>109,925.37</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	81,022.63	73,275.58	44,978.49	144,091.14
投资支付的现金	5,650.00	41,048.73	34,586.44	79,995.37
支付其他与投资活动有关的现金	-	86.38	100,000.00	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>86,672.63</b>	<b>114,410.69</b>	<b>179,564.94</b>	<b>224,086.51</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-80,077.23</b>	<b>-59,555.83</b>	<b>-161,769.99</b>	<b>-114,161.14</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金	99,800.00	363.71	30,036.53	-
借款收到的现金	687,690.00	694,490.00	393,626.84	500,440.00
发行债券收到的现金	-	480,000.00	348,580.25	349,100.00
收到其他与筹资活动有关的现金	125,100.00	-	-	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>912,590.00</b>	<b>1,174,853.71</b>	<b>772,243.61</b>	<b>849,540.00</b>
偿还债务支付的现金	756,527.00	1,053,905.95	521,110.84	677,204.05
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	96,259.83	131,617.24	123,125.33	122,102.10
支付其他与筹资活动有关的现金	5,689.14	6,926.91	22,744.60	32,512.75
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>858,475.97</b>	<b>1,192,450.10</b>	<b>666,980.77</b>	<b>831,818.90</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>54,114.03</b>	<b>-17,596.39</b>	<b>105,262.85</b>	<b>17,721.10</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>-</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>-7.21</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>19,927.64</b>	<b>-39,555.85</b>	<b>-17,250.00</b>	<b>-25,477.64</b>
加：期初现金及现金等价物余额	619,073.70	658,629.55	675,879.55	657,943.42
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>639,001.33</b>	<b>619,073.70</b>	<b>658,629.55</b>	<b>632,465.78</b>

发行人最近三年及一期的母公司资产负债表、母公司利润表、母公司现金流量表如下：

#### 1、母公司资产负债表

表：发行人最近三年及一期母公司资产负债表

单位：万元

科目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
<b>流动资产：</b>				
货币资金	538,989.55	496,092.42	522,547.17	575,829.25
应收票据	8,775.76	7,015.76	5,445.57	5,682.60
应收账款	201,223.98	204,092.08	212,271.54	200,458.96
预付账款	1.50			
其他应收款	122,097.46	134,424.44	116,708.37	13,088.29
存货	834,622.28	762,441.32	706,450.67	632,810.79
其他流动资产	6,100.59	7,350.37	5,012.97	4,028.24
<b>流动资产合计</b>	<b>1,711,811.13</b>	<b>1,611,416.37</b>	<b>1,568,436.30</b>	<b>1,431,898.13</b>
<b>非流动资产：</b>				
可供出售金融资产		134,526.82	90,474.76	112,349.41
其他非流动金融资产	4,800.00			
其他权益工具投资	134,575.37	-	-	
长期股权投资	171,967.55	155,297.03	143,550.18	87,790.01
投资性房地产	22,642.03	22,642.03	21,609.91	19,619.52
固定资产	123,402.09	130,723.71	140,481.10	150,244.25
在建工程	88,658.62	55,002.35	26.18	-
无形资产	118,276.81	119,017.89	120,006.00	118,950.00
长期待摊费用	175.43	175.43	286.23	357.33
递延所得税资产	3,147.01	3,147.01	105.32	109.86
其他非流动资产	1,155,006.54	1,155,053.97	1,124,917.54	1,083,908.70
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,822,651.46</b>	<b>1,775,586.25</b>	<b>1,641,457.23</b>	<b>1,573,329.07</b>
<b>资产总计</b>	<b>3,534,462.59</b>	<b>3,387,002.62</b>	<b>3,209,893.52</b>	<b>3,005,227.20</b>
<b>流动负债：</b>				
短期借款	110,000.00	71,000.00	33,000.00	46,740.00
应付账款	633.55	409.96	278.74	338.56
预收款项	6,615.31	5,505.31	5,500.88	5,654.49
应付职工薪酬	-	-	12.64	13.42
应交税费	9.37	257.44	1,760.66	529.58
其他应付款	30,470.66	31,418.48	32,739.14	20,232.93
一年内到期的非流动负债	455,328.80	325,494.00	480,250.44	267,453.67
其他流动负债	50,000.00	50,000.00	-	
<b>流动负债合计</b>	<b>653,057.69</b>	<b>484,085.20</b>	<b>553,542.49</b>	<b>340,962.64</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	1,003,305.00	1,074,230.00	869,350.00	959,479.95
应付债券	761,700.00	730,000.00	700,000.00	647,500.00
长期应付款	23,256.99	-	-	5,381.65
递延所得税负债	2,313.66	2,313.66	1,637.08	993.81
<b>非流动负债合计</b>	<b>1,790,575.65</b>	<b>1,806,543.66</b>	<b>1,570,987.08</b>	<b>1,613,355.41</b>
<b>负债合计</b>	<b>2,443,633.34</b>	<b>2,290,628.85</b>	<b>2,124,529.57</b>	<b>1,954,318.05</b>
<b>所有者权益：</b>				
实收资本	600,000.00	600,000.00	589,200.00	552,000.00
其他权益工具	198,950.00	197,750.00	197,750.00	197,750.00
资本公积	272,269.01	270,320.89	270,304.29	269,810.65
其他综合收益	1,692.65	1,692.65		
盈余公积	11,553.29	11,553.29	9,943.86	8,507.32



科目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
未分配利润	6,364.30	15,056.94	18,165.81	22,841.18
<b>所有者权益合计</b>	<b>1,090,829.25</b>	<b>1,096,373.77</b>	<b>1,085,363.95</b>	<b>1,050,909.15</b>
<b>负债和所有者权益合计</b>	<b>3,534,462.59</b>	<b>3,387,002.62</b>	<b>3,209,893.52</b>	<b>3,005,227.20</b>

## 2、母公司利润表

表：发行人最近三年及一期母公司利润表

单位：万元

科目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
<b>一、营业收入</b>	<b>15,847.76</b>	<b>25,890.87</b>	<b>41,234.43</b>	<b>45,977.57</b>
减：营业成本	6,639.15	14,892.69	19,676.74	23,611.42
税金及附加	208.33	369.34	340.90	320.17
销售费用	101.89	189.26	49.64	18.67
管理费用	2,661.73	3,095.01	2,524.03	1,781.32
财务费用	7,223.56	10,329.48	5,710.44	16,617.89
资产减值损失		-21.91	18.17	8.43
加：投资收益	6,419.38	12,412.50	2,870.81	1,621.28
其他收益	0.00	52.56	45.75	-
公允价值变动收益	0.00	1,032.13	1,990.39	2,971.71
资产处置收益	0.00	-0.29	-	65.48
<b>二、营业利润</b>	<b>5,432.48</b>	<b>10,490.08</b>	<b>17,857.80</b>	<b>8,278.14</b>
加：营业外收入	5.85	12.70	1.90	0.39
减：营业外支出	1.00	2.10	44.61	69.28
<b>三、利润总额</b>	<b>5,437.32</b>	<b>10,500.67</b>	<b>17,815.09</b>	<b>8,209.25</b>
减：所得税费用	0.00	-2,783.66	3,449.73	1,664.06
<b>四、净利润</b>	<b>5,437.32</b>	<b>13,284.33</b>	<b>14,365.36</b>	<b>6,545.19</b>
<b>五、综合收益总额</b>	<b>5,437.32</b>	<b>14,976.98</b>	<b>14,365.36</b>	<b>6,545.19</b>

## 3、母公司现金流量表

表：发行人最近三年及一期母公司现金流量表

单位：万元

科目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	19,302.64	33,895.86	31,447.01	53,745.84
收到的税费返还	3,734.21	2,664.33		
收到其他与经营活动有关的现金	34,174.57	8,997.82	64,152.98	33,778.88
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>57,211.42</b>	<b>45,558.01</b>	<b>95,599.99</b>	<b>87,524.72</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	0.26	-	-	3,681.39
支付给职工以及为职工支付的现金	1,012.35	921.89	547.39	194.93
支付的各项税费	666.90	3,827.73	3,481.47	4,393.16
支付其他与经营活动有关的现金	15,474.95	20,482.07	57,798.51	15,339.85
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>17,154.45</b>	<b>25,231.69</b>	<b>61,827.37</b>	<b>23,609.34</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>40,056.97</b>	<b>20,326.33</b>	<b>33,772.62</b>	<b>63,915.38</b>

科目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>		-		
收回投资收到的现金	5,945.74	-	6,150.00	1,200.00
取得投资收益收到的现金	5,753.02	12,354.27	2,022.99	2,462.87
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	14.75	2.49		
收到的其他与投资活动有关的现金	-	33,476.61	-	105,436.43
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>11,713.51</b>	<b>45,833.36</b>	<b>8,172.99</b>	<b>109,099.30</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	58,111.59	56,708.20	27,099.26	141,234.77
投资支付的现金	5,650.00	41,048.73	33,530.44	79,600.00
支付其他与投资活动有关的现金	-	30,000.00	100,000.00	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>63,761.59</b>	<b>127,756.93</b>	<b>160,629.70</b>	<b>220,834.77</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-52,048.08</b>	<b>-81,923.56</b>	<b>-152,456.71</b>	<b>-111,735.47</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>				
吸收投资收到的现金	99,700.00	363.71	30,036.53	-
取得借款收到的现金	682,700.00	684,500.00	334,580.00	487,440.00
发行债券收到的现金	-	480,000.00	348,580.25	349,100.00
收到其他与筹资活动有关的现金	125,100.00	9,990.00	7,700.00	13,000.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>907,500.00</b>	<b>1,174,853.71</b>	<b>720,896.78</b>	<b>849,540.00</b>
偿还债务支付的现金	751,537.00	992,965.95	507,054.00	674,204.05
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	96,142.61	129,828.37	122,986.17	122,102.10
支付其他与筹资活动有关的现金	4,932.15	16,916.91	25,454.60	45,512.75
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>852,611.76</b>	<b>1,139,711.23</b>	<b>655,494.76</b>	<b>841,818.90</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>54,888.24</b>	<b>35,142.48</b>	<b>65,402.01</b>	<b>7,721.10</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>-</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>-7.21</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>42,897.13</b>	<b>-26,454.76</b>	<b>-53,282.07</b>	<b>-40,106.20</b>
加：期初现金及现金等价物余额	496,092.42	522,547.17	575,829.25	615,935.45
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>538,989.55</b>	<b>496,092.42</b>	<b>522,547.17</b>	<b>575,829.25</b>

## （二）财务数据和财务指标情况

表：主要财务数据和财务指标

项目	2021 年 1-9 月(末)	2020 年度(末)	2019 年度(末)	2018 年（末）
总资产（亿元）	363.04	350.11	333.32	305.61
总负债（亿元）	247.00	233.78	218.92	197.05
全部债务（亿元）	233.53	220.57	213.76	193.12
所有者权益（亿元）	116.04	116.33	114.40	108.56
营业总收入（亿元）	16.45	21.09	20.96	17.86
利润总额（亿元）	1.10	2.22	2.69	1.48

净利润（亿元）	1.00	2.20	2.11	1.16
扣除非经常性损益后净利润（亿元）	-	0.65	2.42	0.66
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	1.00	2.20	2.11	1.16
经营活动产生现金流量净额（亿元）	4.59	3.76	3.93	7.10
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-8.01	-5.96	-16.18	-11.42
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	5.41	-1.76	10.53	1.77
流动比率	2.73	3.34	3.04	4.19
速动比率	1.47	1.87	1.78	2.41
资产负债率（%）	68.04	66.77	65.68	64.48
债务资本比率（%）	66.81	65.47	65.14	64.01
营业毛利率（%）	13.98	14.45	18.79	16.65
平均总资产回报率（%）	0.60	1.10	1.23	1.09
加权平均净资产收益率（%）	0.86	1.91	1.90	1.06
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	-	0.61	1.45	0.66
EBITDA（亿元）	-	5.44	5.53	4.64
EBITDA 全部债务比（%）	-	2.04	2.07	2.40
EBITDA 利息保障倍数	-	0.71	0.74	0.39
应收账款周转率	0.75	0.95	0.98	0.86
存货周转率	0.17	0.24	0.25	0.26

注：

- （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）平均总资产回报率（%）=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/（年初资产总额+年末资产总额）÷2×100%；
- （7）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均根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010年修订）计算；
- （8）EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销（无形资产摊销+长期待摊费用摊销）；
- （9）EBITDA 全部债务比（%）=EBITDA/全部债务×100%；
- （10）EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/利息支出=EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化利息）；
- （11）应收账款周转率=营业收入/平均应收账款；
- （12）存货周转率=营业成本/平均存货；
- （13）2021 年 1-9 月的指标均未年化

### 三、发行人合并报表财务状况分析

#### （一）资产结构分析

表：发行人2018-2020年末及2021年9月末资产结构分析

单位：万元、%

项目	2021 年 9 月 30 日		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	639,001.33	17.60	619,073.70	17.68	658,629.55	19.76	632,465.78	20.70
应收票据	8,819.97	0.24	7,153.76	0.20	5,445.57	0.16	5,682.60	0.19
应收账款	218,808.87	6.03	221,079.03	6.31	221,059.61	6.63	204,767.80	6.70
预付款项	860.83	0.02	247.05	0.01	378.22	0.01	196.96	0.01
其他应收款	119,308.00	3.29	135,800.87	3.88	116,115.30	3.48	9,719.72	0.32
存货	854,525.72	23.54	777,395.72	22.20	714,236.37	21.43	632,907.05	20.71
其他流动资产	7,287.87	0.20	9,423.84	0.27	6,491.56	0.19	4,421.61	0.14
<b>流动资产合计</b>	<b>1,848,612.59</b>	<b>50.92</b>	<b>1,770,173.96</b>	<b>50.56</b>	<b>1,722,356.19</b>	<b>51.67</b>	<b>1,490,161.51</b>	<b>48.76</b>
可供出售金融资产	-	-	140,873.31	4.02	96,731.24	2.90	126,459.79	4.14
其他非流动金融资产	4,800.00	0.13	-	-	-	-	-	-
其他权益工具投资	140,873.31	3.88	-	-	-	-	-	-
长期股权投资	12,634.41	0.35	11,944.41	0.34	9,872.72	0.30	6,741.52	0.22
投资性房地产	22,642.03	0.62	22,642.03	0.65	21,609.91	0.65	19,619.52	0.64
固定资产	181,902.68	5.01	190,849.23	5.45	200,302.85	6.01	195,856.80	6.41
在建工程	148,449.36	4.09	93,022.84	2.66	16,589.86	0.50	2,139.13	0.07
无形资产	128,319.45	3.53	129,320.68	3.69	130,579.26	3.92	129,779.12	4.25
商誉	181.00	0.00	181.00	0.01	181.00	0.01	181	0.01
长期待摊费用	373.14	0.01	354.16	0.01	552.42	0.02	683.43	0.02
递延所得税资产	4,982.64	0.14	5,029.85	0.14	530.61	0.02	571.04	0.02
其他非流动资产	1,136,610.26	31.31	1,136,687.69	32.47	1,133,904.50	34.02	1,083,908.70	35.47
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,781,768.29</b>	<b>49.08</b>	<b>1,730,905.20</b>	<b>49.44</b>	<b>1,610,854.38</b>	<b>48.33</b>	<b>1,565,940.04</b>	<b>51.24</b>
<b>资产总计</b>	<b>3,630,380.88</b>	<b>100.00</b>	<b>3,501,079.16</b>	<b>100.00</b>	<b>3,333,210.56</b>	<b>100.00</b>	<b>3,056,101.56</b>	<b>100</b>

近三年及一期末，发行人资产总额分别为 3,056,101.56 万元、3,333,210.56 万元、3,501,079.16 万元和 3,630,380.88 万元，呈持续增长态势。从资产结构上来看，流动资产与非流动资产约各占一半。近三年及一期末，发行人流动资产分别为 1,490,161.51 万元、1,722,356.19 万元、1,770,173.96 万元和 1,848,612.59

万元，占总资产的比重分别为 48.76%、51.67%、50.56%和 50.92 %；近三年及一期末，发行人非流动资产分别为 1,565,940.04 万元、1,610,854.38 万元、1,730,905.20 万元和 1,781,768.29 万元，占总资产的比例分别为 51.24%、48.33%、49.44%和 49.08%，非流动资产中占比较大的是固定资产和其他非流动资产。

## 1、流动资产结构分析

发行人2018-2020年末及2021年9月末流动资产结构表

单位：万元、%

项目	2021 年 9 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	639,001.33	34.57	619,073.70	34.97	658,629.55	38.24	632,465.78	42.44
应收票据	8,819.97	0.48	7,153.76	0.40	5,445.57	0.32	5,682.60	0.38
应收账款	218,808.87	11.84	221,079.03	12.49	221,059.61	12.83	204,767.80	13.74
预付款项	860.83	0.05	247.05	0.01	378.22	0.02	196.96	0.01
其他应收款	119,308.00	6.45	135,800.87	7.67	116,115.30	6.74	9,719.72	0.65
存货	854,525.72	46.23	777,395.72	43.92	714,236.37	41.47	632,907.05	42.47
其他流动资产	7,287.87	0.39	9,423.84	0.53	6,491.56	0.38	4,421.61	0.30
流动资产总计	1,848,612.59	100.00	1,770,173.96	100.00	1,722,356.19	100.00	1,490,161.51	100

最近三年及一期末，发行人流动资产分别为 1,490,161.51 万元、1,722,356.19 万元、1,770,173.96 万元和 1,848,612.59 万元，呈上升趋势。货币资金、应收账款、其他应收款、存货是发行人流动资产的主要构成部分，具体情况如下：

### （1）货币资金

近三年及一期末，发行人货币资金余额分别为632,465.78万元、658,629.55万元、619,073.70万元和639,001.33万元，占总资产的比例分别为20.70%、19.76%、17.68%和17.60 %。截至2020年末，公司货币资金余额较去年末减少了39,555.85万元，减幅为6.01%，主要系银行借款减少所致。最近一期末，货币资金构成明细如下：

表：最近一期末货币资金构成明细

单位：万元

项目	2021 年 9 月末	
	金额	占比
现金	0.07	0.00%
银行存款	639,001.27	100.00%
合计	639,001.33	100.00%

## （2）应收账款

近三年及一期末，发行人应收账款账面价值分别为204,767.80万元、221,059.61万元、221,079.03万元和218,808.87万元，占总资产的比例分别为6.70%、6.63%、6.31%和6.03%，余额相对较为稳定。发行人应收账款的主要单位是南京化工园区管委会，主要为应收市政基础设施工程结算收入。

### 1) 账龄情况

公司应收账款账龄整体较为分散，近一年及一期末应收账款账龄明细如下：

**表：近一年及一期末按账龄分析法计提坏账准备的应收账款账龄情况**

单位：万元、%

项目	2021 年 9 月末			2020 年末		
	账面余额	占比	坏账准备	账面余额	占比	坏账准备
1 年以内（含 1 年）	15,590.74	88.01	-	13,474.24	89.52	-
1-2 年（含 2 年）	1,483.78	8.38	74.19	1,068.15	7.10	53.41
2-3 年（含 3 年）	502.55	2.84	50.25	386.63	2.57	38.66
3-4 年（含 4 年）	21.19	0.12	6.36	15.13	0.10	4.54
4-5 年（含 5 年）	-	-	-	-	-	-
5 年以上	116.43	0.66	116.43	107.00	0.71	107.00
合计	17,714.68	100.00	247.23	15,051.15	100.00	203.61

### 2) 应收账款期末余额前五名情况

截至报告期末，发行人应收账款前五名金额合计为 211,777.65 万元，占同期末公司应收账款账面余额的 96.79%，占比较高，主要系应收南京化工园区管委会账款较多。近一年及一期末，发行人应收账款前五名具体如下：

**表：2021 年 9 月末公司应收账款前五名明细**

单位：万元、%

单位名称	金额	占比	是否关联方	业务内容
南京化学工业园区管理委员会	199,573.61	91.21	是	应收项目代建资金
南京蓝星化工新材料有限公司	6,375.05	2.91	否	应收蒸汽使用费
南京金陵亨斯迈新材料有限责任公司	2,466.93	1.13	否	应收蒸汽使用费
江苏德纳化学股份有限公司	2,116.67	0.97	否	应收蒸汽使用费
南京极目实业投资有限公司	1,245.39	0.57	否	应收蒸汽使用费
合计	211,777.65	96.79		

**表：2020 年末公司应收账款前五名明细**

单位：万元、%

单位名称	金额	占比	是否关联方	业务内容
南京化学工业园区管理委员会	199,573.61	87.47	是	应收项目代建资金
南京蓝星化工新材料有限公司	6,423.33	2.82	否	应收蒸汽使用费
江苏德纳化学股份有限公司	1,568.77	0.69	否	应收蒸汽使用费
南京金陵亨斯迈新材料有限责任公司	1,204.53	0.53	否	应收蒸汽使用费
南京钛白化工有限责任公司	957.34	0.42	否	应收蒸汽使用费
合计	209,727.59	91.93		

### （3）其他应收款

近三年及一期末，发行人其他应收款（含应收利息）分别为 9,719.72 万元、116,115.30 万元、135,800.87 万元和 119,308.00 万元，占总资产的比重分别为 0.32%、3.48%、3.88%和 3.29%。截至 2020 年末，发行人其他应收款较去年末增加 19,685.57 万元，增幅为 16.95%，主要系与南京华兴泽博工程项目管理有限公司的往来款增加所致。发行人其他应收款主要为公司对母公司南京江北新区国资公司的往来款。

#### 1) 账龄情况

公司其他应收款账龄主要在 3 年及以下，近一年及一期末的账龄明细如下：

表：近一年及一期末按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款账龄情况

单位：万元、%

项目	2021 年 9 月末			2020 年末		
	账面余额	占比	坏账准备	账面余额	占比	坏账准备
1 年以内（含 1 年）	5,445.19	91.18	-	20,240.72	97.97	-
1-2 年（含 2 年）	88.35	1.48	4.42	22.59	0.11	1.13
2-3 年（含 3 年）	388.36	6.50	38.84	352.00	1.70	35.20
3-4 年（含 4 年）	-	-	-	-	-	-
4-5 年（含 5 年）	-	-	-	-	-	-
5 年以上	49.83	0.83	49.83	45.35	0.22	45.35
合计	5,971.74	100.00	93.08	20,660.66	100.00	81.68

#### 2) 其他应收款期末余额前五名单位情况

截至报告期末，发行人其他应收款前五名金额合计为 116,254.98 万元，占同期公司其他应收款（不含应收利息和应收股息）账面余额的 97.99%，占比较高，主要系与南京江北新区国资公司的往来款较多。近一年及一期末，发行人其他应收款前五名具体如下：

表：2021 年 9 月末公司其他应收款前五名明细

单位：万元、%

单位名称	金额	占比	是否关联方	业务内容
南京江北新区国有资产管理有限公司	112,188.00	94.56	是	往来款
首创-江北建投园区水务收费收益权绿色资产支持专项计划	2,421.92	2.04	否	往来款
南京六合经济技术开发集团有限公司	1,501.73	1.27	是	往来款
江苏通州四建集团有限公司	89.00	0.08	否	往来款
南京江北水务发展有限公司	54.34	0.05	否	往来款
合计	116,254.98	97.99		

表：2020 年末公司其他应收款前五名明细

单位：万元、%

单位名称	金额	占比	是否关联方	业务内容
南京江北新区国有资产管理有限公司	112,600.00	83.33	是	往来款
南京华兴泽博工程项目管理有限公司	20,000.00	14.8	否	往来款
南京六合经济技术开发集团有限公司	1,501.73	1.11	是	往来款
南京江北新材料科技园管理办公室	352.00	0.26	否	往来款
南京西坝码头有限公司	138.26	0.10	否	代垫国铁运费
合计	134,591.99	99.60		

## 4) 其他应收款经营性与非经营性分类情况

发行人经营性往来款与非经营性往来款的划分标准为是否与生产经营有关。截至报告期末，发行人其他应收款按经营性及非经营性款项分类情况具体如下：

表：2021 年 9 月末其他应收款经营性与非经营性分类情况明细

单位：万元、%

项目	金额	占比
经营性	6,450.98	5.44
非经营性	112,188.00	94.56
合计	118,638.98	100.00

截至报告期末，发行人非经营性其他应收款账面价值为 11.22 亿元，全部为与南京江北新区国资公司的往来款；南京江北新区国资公司为发行人控股股东。

发行人新增非经营性往来款需经公司经营管理层审批，构成重大事项的需报董事会审批。发行人承诺本次债券存续期不违规新增非经营性往来占款，不违规新增非经营性资金拆借，若存在新增非经营性占款和/或资金拆借的情况，将严格按照公司的决策权限和决策程序执行，资金划出需由经营管理层逐级审



批。同时，发行人如发生上述事项的，将根据相关法律法规的规定以及与债券受托管理人签订的《债券受托管理协议》的约定履行信息披露义务，并在定期报告中持续披露。

#### （4）存货

近三年及一期末，公司存货分别为 632,907.05 万元、714,236.37 万元、777,395.72 万元和 854,525.72 万元，占总资产比例分别为 20.71%、21.43%、22.20%和 23.54 %。公司存货主要由开发成本、原材料和工程施工构成，其中开发成本占主要部分。开发成本主要是土地开发成本、市政基础设施建设成本和保障房开发成本。报告期内公司存货整体呈现增长趋势，主要是随着公司生产和经营规模的扩大，开发成本增加所致。

表：近三年及一期末发行人存货明细

单位：万元、%

项目	2021 年 9 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	所占比例	金额	所占比例	金额	所占比例	金额	所占比例
材料	162.23	0.02	165.76	0.02	165.75	0.02	96.26	0.02
开发成本	853,625.25	99.89	777,150.08	99.97	713,606.18	99.91	632,810.79	99.98
燃料料	17.70	0.00	15.66	0.00	-	-	-	-
工程施工	720.55	0.08	64.22	0.01	464.44	0.07	-	-
合计	854,525.72	100.00	777,395.72	100.00	714,236.37	100.00	632,907.05	100.00

表：近三年及一期末发行人存货-开发成本明细

单位：万元、%

项目	2021 年 9 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	所占比例	金额	所占比例	金额	所占比例	金额	所占比例
土地开发成本	46,041.28	5.39	46,041.28	5.92	87,505.50	12.26	85,308.61	13.48
市政基础设施建设成本	689,589.75	80.78	613,114.58	78.89	511,932.05	71.74	433,333.56	68.48
保障房开发成本	117,994.21	13.82	117,994.21	15.18	114,168.63	16.00	114,168.63	18.04
合计	853,625.25	100.00	777,150.08	100.00	713,606.18	100.00	632,810.79	100.00

##### a. 开发成本-土地开发成本

土地开发成本主要为 2007 年以前开发的土地未结转部分，待与南京化工园区管委会结算后将逐步减少（2007 年 7 月 1 日以后公司已不再承担土地成片开发职能）。截至报告期末，土地开发成本明细如下：

表：截至 2021 年 9 月末发行人土地开发成本明细

单位：万元

项目名称	金额
起步区	3,619.16
长芦片区二期	13,238.92
玉带区	26,720.22
行政服务区	2,462.98
合计	46,041.28

## b. 开发成本-市政基础设施建设成本

市政基础设施建设主要包括园区内道路、桥梁、管廊、泵站等市政建设工程，根据公司与管委会签订的《财务结算协议》，公司承建的基础设施项目，以项目费用加收 10%的管理费与管委会结算。截至报告期末，市政基础设施建设成本明细如下：

表：截至 2021 年 9 月末发行人市政基础设施建设成本明细

单位：万元

项目类型	金额
路桥工程	77,177.66
河道整治工程	24,453.07
管廊工程	135,542.99
管线工程	48,625.78
泵站工程	8,271.68
场平工程	16,208.34
绿化工程	16,903.57
拆迁成本	233,777.51
其他工程	128,629.14
合计	689,589.75

## c. 开发成本-保障房开发成本

保障房开发成本为公司玉带二期项目保障房和沿高项目保障房的项目成本。截至报告期末，保障房开发成本明细如下：

表：截至 2021 年 9 月末发行人保障房开发成本明细

单位：万元

项目名称	金额
玉带二期项目保障房	55,390.85
沿高项目保障房	62,603.36
合计	117,994.21

发行人目前已不再承担园区保障房建设职能，“存货-开发成本-保障房开发成本”中的玉带二期项目保障房和沿高项目保障房均为历史遗留的已完工待结算项目。

## 2、非流动资产结构分析

发行人的非流动资产主要为其他权益工具投资、固定资产、在建工程、无形资产和其他非流动资产，截至 2021 年 9 月末占非流动资产的比例分别为 7.91 %、10.21 %、8.33 %、7.20 %和 63.79 %，合计占非流动资产总额的比例为 97.44%。

表：截至报告期各期末发行人非流动资产明细

单位：万元、%

项目	2021 年 9 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
可供出售金融资产	-	-	140,873.31	8.14	96,731.24	6.00	126,459.79	8.08
其他非流动金融资产	4,800.00	0.27	-	-	-	-	-	-
其他权益工具投资	140,873.31	7.91	-	-	-	-	-	-
长期股权投资	12,634.41	0.71	11,944.41	0.69	9,872.72	0.61	6,741.52	0.43
投资性房地产	22,642.03	1.27	22,642.03	1.31	21,609.91	1.34	19,619.52	1.25
固定资产	181,902.68	10.21	190,849.23	11.03	200,302.85	12.43	195,856.80	12.51
在建工程	148,449.36	8.33	93,022.84	5.37	16,589.86	1.03	2,139.13	0.14
无形资产	128,319.45	7.20	129,320.68	7.47	130,579.26	8.11	129,779.12	8.29
商誉	181.00	0.01	181.00	0.01	181.00	0.01	181.00	0.01
长期待摊费用	373.14	0.02	354.16	0.02	552.42	0.03	683.43	0.04
递延所得税资产	4,982.64	0.28	5,029.85	0.29	530.61	0.03	571.04	0.04
其他非流动资产	1,136,610.26	63.79	1,136,687.69	65.67	1,133,904.50	70.39	1,083,908.70	69.22
非流动资产合计	1,781,768.29	100.00	1,730,905.20	100.00	1,610,854.38	100.00	1,565,940.04	100.00

### (1) 可供出售金融资产<sup>1</sup>

近三年及一期末，发行人可供出售金融资产分别为 126,459.79 万元、96,731.24 万元、140,873.31 万元和 140,873.31 万元，占总资产的比例分别为 4.14%、2.90%、4.02% 和 3.88%。

<sup>1</sup> 企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》应用指南（2018），其他权益工具投资用来核算企业指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资。因此，2021 年 9 月末，发行人将“可供出售金融资产”调整为“其他权益工具投资”。

2019年末可供出售金融资产较2018年末减少29,728.55万元，减少23.51%，主要系发行人对南京西坝港务有限公司减资和同一控制下企业合并产生的科目调整所致。2020年末可供出售金融资产较2019年末增加44,142.06万元，增长45.63%，主要系公司出资2.6亿认购南京证券非公开发行股票23,029,229股及增资江苏趵泉高投毅达化工新材料创业投资合伙企业（有限合伙）与江苏省港口集团有限公司。

表：截至 2020 年末公司可供出售金融资产明细

单位：万元、%

序号	可供出售金融资产	持股比例	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
1	南京江北新区战略投资协同创新基金（有限合伙）	19.90	60,000.00	-	-	60,000.00
2	南京化学工业园热电有限公司	10.00	8,264.37	-	-	8,264.37
3	南京西坝码头有限公司[注 1]		6,825.00	-	6,825.00	-
4	江苏省港口集团有限公司[注 2]	0.65	5,779.80	12,620.20	-	18,400.00
5	华能南京热电有限公司	15.00	4,806.00	-	-	4,806.00
6	南京龙翔液体化工储运码头有限公司	9.99	3,757.41	-	-	3,757.41
7	南京市苏豪科技小额贷款有限公司	10.00	2,000.00	-	-	2,000.00
8	南京紫金新兴产业投资基金有限公司	6.67	2,000.00	-	-	2,000.00
9	南京融合建设工程有限责任公司	10.00	995.55	-	-	995.55
10	南京市江北新区配售电有限公司	15.00	750.00	-	-	750.00
11	南京延长反应技术研究院有限公司	10.00	-	100.00	-	100.00
12	南京胜科水务有限公司	5.00	702.63	-	-	702.63
13	南京化工园水业有限公司	5.00	596.93	-	-	596.93
14	南京西坝港务有限公司	15.00	150.00	-	-	150.00
15	南京化工贸易管理服务有限公司	5.00	48.55	-	-	48.55
16	南京汇邦园艺有限公司	56.25	45.00	-	-	45.00
17	南京绿鹏源园艺有限公司	9.09	10.00	-	10.00	-
18	江苏趵泉高投毅达化工新材料创业投资合伙企业（有限合伙）[注 3]	25.00	-	10,000.00	-	10,000.00
19	南京证券股份有限公司[注 4]	0.62		28,256.86		28,256.86
	合计		96,731.24	50,977.06	6,835.00	140,873.31

[注 1]根据南京市国资委《关于调整我市对省港口集团出资股东的请示》（宁国资委【2019】94 号）、2019 年 5 月 24 日江北新区财政局《关于明确新区注入省港口集团股权资产有关事项的报告》和江苏省港口集团有限公司 2019 年第三次股东会决议，本公司增资江苏省港口集团有限公司，认缴出资额为人民币 1.84 亿元，占公司注册资本的 0.65%，以南京西坝码头有限公司 15%股权、欧德油储（南京）有限公司 17.56%股权（以欧德 2018 年 12 月 31 日净资产）及现金 3798.73 万元作价出资。截至 2020 年 12 月 31 日，已全部投资到

位。

[注 2]南京市江北园林绿化工程有限公司下属子公司南京汇邦园艺有限公司与戴美琴签订《承包经营合同》，承包期内汇邦园艺公司每年收取固定收益，不再参与经营及盈利分配，故本公司对南京汇邦园艺有限公司无控制、无共同控制、无重大影响，对南京汇邦园艺有限公司投资款按可供出售金融资产核算。

[注 3]2020 年 9 月，经南京市江北新区管理委员会批准，公司作为有限合伙人投资江苏赴泉高投毅达化工新材料创业投资合伙企业（有限合伙），认缴出资 25000 万元，占比 25%，截至 2020 年 12 月 31 日，公司已出资 10000 万元。合伙协议约定，合伙企业合伙期限 10 年，投资期 5 年。合伙人分配原则先本金后收益、先有限合伙人后普通合伙人。合伙企业的投资决策机构为投资决策委员会，投资决策委员会成员由基金管理人选聘或委派，本公司不参与投资决策。

[注 4]2020 年 10 月 17 日，公司出资 2.6 亿参与南京证券股份有限公司非公开发行股票。公司于 2020 年 10 月 21 日认购南京证券非公开发行股票 23,029,229 股。

## （2）固定资产

近三年及一期末，发行人固定资产账面价值分别为 195,856.80 万元、200,302.85 万元、190,849.23 万元和 181,902.68 万元，占总资产比例分别为 6.41%、6.01%、5.45% 和 5.01%，报告期内略有下降。发行人固定资产主要为管线等其他设备和房屋及建筑物。近三年及一期末公司固定资产情况具体如下：

表：近三年及一期末公司固定资产情况

单位：万元

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
<b>固定资产原价合计</b>	<b>323,789.48</b>	<b>321,134.22</b>	<b>316,353.31</b>	<b>291,777.90</b>
其中：房屋及建筑物	43,104.51	43,105.13	43,575.39	33,364.03
管线等其他设备	269,226.24	267,070.51	264,457.04	257,365.29
运输设备	10,818.24	10,514.99	7,964.22	793.47
电子办公设备	640.49	443.59	356.66	255.12
<b>累计折旧合计</b>	<b>141,886.79</b>	<b>130,284.99</b>	<b>116,052.19</b>	<b>95,921.17</b>
其中：房屋及建筑物	15,745.44	14,339.66	13,055.50	8,954.53
管线等其他设备	121,508.45	111,735.63	99,260.27	86,068.67
运输设备	4,307.45	3,948.28	3,528.95	677.84
电子办公设备	325.44	261.43	207.48	220.12
<b>固定资产净值合计</b>	<b>181,902.68</b>	<b>190,849.23</b>	<b>200,301.12</b>	<b>195,856.74</b>
其中：房屋及建筑物	27,359.06	28,765.47	30,519.88	24,409.50
管线等其他设备	147,717.79	155,334.88	165,196.77	171,296.62

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
运输设备	6,510.78	6,566.72	4,435.28	115.63
电子办公设备	315.05	182.16	149.18	34.99
固定资产清理	-	-	1.74	0.06
固定资产合计	181,902.68	190,849.23	200,302.85	195,856.80

### （3）在建工程

近三年及一期末，发行人在建工程账面价值分别为2,139.13万元、16,589.86万元、93,022.84万元和148,449.36万元；占总资产的比例分别为0.07%、0.50%、2.66%和4.09%。其中，2019年末发行人的在建工程增加，主要系新增江北海港枢纽经济区保税物流中心有限公司（B型）项目和长芦电厂至红山兰精低压蒸汽管线项目等所致；2020年末较上年末发行人的在建工程增加76,432.98万元，主要系新增江北海港枢纽经济区保税物流中心有限公司（B型）项目1期及丁解水库片区环境整治项目等项目余额所致；2021年9月末较上年末增加55,426.52万元，主要系新增江北海港枢纽经济区保税物流中心有限公司（B型）项目1期及丁解水库片区环境整治项目等项目余额所致。

### （4）无形资产

发行人无形资产主要是土地使用权。近三年及一期末，发行人无形资产分别为 129,779.12 万元、130,579.26 万元、129,320.68 万元和 128,319.45 万元，占总资产的比例分别为 4.25%、3.92%、3.69%和 3.53 %。

表：近三年及一期末公司无形资产情况

单位：万元

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
原值合计	133,575.93	133,555.71	133,465.79	131,317.03
其中：土地使用权	133,363.58	133,363.58	133,363.58	131,317.03
软件	212.36	192.13	102.21	-
累计摊销额合计	5,256.48	4,235.02	2,886.52	1,537.91
其中：土地使用权	5,129.59	4,150.71	2,845.53	1,537.91
软件	126.88	84.31	41.00	-
无形资产账面价值合计	128,319.45	129,320.68	130,579.26	129,779.12
其中：土地使用权	128,233.98	129,212.87	130,518.05	129,779.12
软件	85.47	107.82	61.22	-

发行人无形资产中大部分为划拨的土地使用权。无形资产中来自划拨土地的使用权因为没有具体使用年限，根据现行的《企业会计准则》，不需要摊销。截至报告期末，发行人无形资产中土地使用权账面价值为 128,233.98 万元，其

中通过划拨方式取得且未进行摊销的土地使用权入账价值为 51,908.82 万元（面积为 3,244.30 亩），入账价格为公司与管委会的结算价格 16 万元/亩；权证皆办至公司名下，用地性质是公共基础设施用地；目前未缴纳土地出让金。具体明细情况如下：

**表：截至 2021 年 9 月末公司划拨取得的土地使用权情况**

序号	土地证号	宗地编号	面积（亩）	土地性质
1	2007-01468P	12101015015	72.16	公共基础设施用地
2	2007-01466P	12101023007	60.45	公共基础设施用地
3	2007-01470P	12101030003	11.85	公共基础设施用地
4	2007-01473P	12101030004	107.52	公共基础设施用地
5	2007-01467P	12101087010	42.11	公共基础设施用地
6	2007-01472P	12101087009	94.92	公共基础设施用地
7	2007-01469P	12101087011	71.57	公共基础设施用地
8	2007-01471P	12101099002	72.86	公共基础设施用地
9	2007-01465P	12101097004	84.24	公共基础设施用地
10	2007-02961P	12101093020	93.03	公共基础设施用地
11	2007-02962P	12101093021	233.14	公共基础设施用地
12	2007-02963P	12101093022	52.44	公共基础设施用地
13	2007-02964P	12101093023	81.17	公共基础设施用地
14	2007-02965P	12101094020	158.34	公共基础设施用地
15	2007-02966P	12101094021	39.54	公共基础设施用地
16	2007-02967P	12101094023	204.22	公共基础设施用地
17	2007-02968P	12101094024	292.52	公共基础设施用地
18	2008-08017P	12101091008	107.80	公共基础设施用地
19	2008-08018P	12101093070	509.31	公共基础设施用地
20	2008-08013P	12101094031	28.46	公共基础设施用地
21	2008-08014P	12101094033	11.91	公共基础设施用地
22	2008-08010P	12101101002	2.26	公共基础设施用地
23	2008-08011P	12101094032	3.67	公共基础设施用地
24	2008-08012P	12101096004	445.54	公共基础设施用地
25	2011-01105P	12101122002	139.08	公共基础设施用地
26	2011-01106P	23213900061	188.93	公共基础设施用地
27	2011-01107P	23213900067	5.73	公共基础设施用地
28	2011-01111P	12101091009	29.53	公共基础设施用地
合计			<b>3,244.30</b>	

剩余土地使用权为公开竞买拍地所得，合计金额 53,680.00 万元，具体情况如下表：

**表：截至 2021 年 9 月末公司公开竞买的土地使用权情况**

单位：万元

序号	宗地编号	面积 (亩)	取得时间	土地性质	土地出让金 缴纳情况
1	320116005001GB00037	62.84	2019.1.2	城镇住宅用地 (单身公寓)	18,800.00
2	320116005001GB00038	62.55	2019.1.2	城镇住宅用地 (单身公寓)	18,720.00
3	320111104015GB00015	40.38	2019.1.2	城镇住宅用地 (单身公寓)	16,160.00

注：公开竞买取得的三款土地入账价值包括：土地出让金、土地出让保证金、交易服务费、公证费、契税、印花税。

### （5）其他非流动资产

近三年及一期末，公司其他非流动资产余额分别为 1,083,908.70 万元、1,133,904.50 万元、1,136,687.69 万元和 1,136,610.26 万元，占总资产的比例分别为 35.47%、34.02%、32.47%和 31.31%。其他非流动资产主要为发行人为南京化工园区管委会实施园区土地开发而产生的拆迁费用垫付款。南京化工园区管委会授权发行人从事园区的基础配套设施建设，而拆迁是基础配套设施建设的前期工作；发行人为南京化工园区管委会垫付的拆迁费用，是发行人在经营业务过程中产生的、与经营业务相关的款项。截至报告期末，发行人未发现其他非流动资产发生损失的迹象，故暂未对其计提坏账准备。发行人对南京化工园区管委会的拆迁费用垫付款符合《预算法》、《国务院关于加强地方政府债务管理的意见》（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）等关于地方政府债务管理的有关规定。

近三年及一期末，其他非流动资产明细具体如下：

表：近三年及一期末其他非流动资产明细

单位：万元

款项性质	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
为南京化工园区管委会实施园区土地开发而产生的拆迁费用垫付款	1,124,917.54	1,124,917.54	1,124,917.54	1,083,908.70
江北大道及太子山公园项目	8,986.96	8,986.96	8,986.96	-
其他	2,705.76	2,783.19	-	-
合计	1,136,610.26	1,136,687.69	1,133,904.50	1,083,908.70

近三年及一期末，其他非流动资产-为南京化工园区管委会实施园区土地开发而产生的拆迁费用垫付款的账龄情况具体如下：



表：近三年及一期末其他非流动资产中拆迁费用垫付款的账龄情况

单位：万元、%

项目	2021 年 9 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	账面余额	占比	账面余额	占比	账面余额	占比	账面余额	占比
1 年以内（含 1 年）	33,476.61	2.98	33,476.61	2.98	41,008.84	3.65	43,536.43	4.02
1-2 年（含 2 年）	41,008.84	3.65	41,008.84	3.65	43,536.43	3.87	271,809.54	25.08
2-3 年（含 3 年）	43,536.43	3.87	43,536.43	3.87	271,809.54	24.16	208,040.57	19.19
3-4 年（含 4 年）	271,809.54	24.16	271,809.54	24.16	208,040.57	18.49	182,975.17	16.88
4-5 年（含 5 年）	208,040.57	18.49	208,040.57	18.49	182,975.17	16.27	272,275.42	25.12
5 年以上	527,045.56	46.85	527,045.56	46.85	377,546.99	33.56	105,271.58	9.71
合计	1,124,917.54	100.00	1,124,917.54	100.00	1,124,917.54	100.00	1,083,908.70	100.00

目前，其他非流动资产主要为发行人为南京化工园区管委会拆迁费用的垫付款，资金占用方为南京化工园区管委会。

报告期内，发行人土地拆迁费用的历史回款情况如下：

序号	年份	回款到账金额（亿元）
1	2019 年度	0
2	2020 年度	3.35
3	2021 年 1-9 月	0
合计		3.35

自 2013 年起，南京江北新材料科技园内原上缴税收至南京市财政的中国石化扬子石油化工有限公司、扬子石化-巴斯夫有限责任公司等企业下放至南京市化工园区（现更名为南京江北新材料科技园）管辖。在南京江北新材料科技园和南京江北新区财政基本运行情况良好且无重大不利变化的情况下，预计其他非流动资产的回款具有一定保障。

## （二）负债结构分析

截至报告期各期末，发行人合并口径负债构成情况如下：

表：近三年及一期末发行人负债结构

单位：万元、%

项目	2021 年 9 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比	余额	占比
短期借款	114,990.00	4.66	75,990.00	3.25	37,990.00	1.74	56,740.00	2.88
应付账款	21,765.76	0.88	18,861.61	0.81	6,118.14	0.28	2,366.15	0.12

项目	2021 年 9 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比	余额	占比
预收款项	20,875.24	0.85	16,498.61	0.71	6,157.12	0.28	6,341.90	0.32
应付职工薪酬	346.14	0.01	3,074.01	0.13	2,023.55	0.09	932.19	0.05
应交税费	984.43	0.04	3,803.56	0.16	3,704.54	0.17	792.57	0.04
其他应付款	13,526.99	0.55	35,941.39	1.54	30,911.55	1.41	21,427.97	1.09
一年内到期非流动负债	455,328.80	18.43	325,494.00	13.92	480,250.44	21.94	267,453.67	13.57
其他流动负债	50,000.00	2.02	50,000.00	2.14	-	-	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>677,817.36</b>	<b>27.44</b>	<b>529,663.18</b>	<b>22.66</b>	<b>567,155.34</b>	<b>25.91</b>	<b>356,054.44</b>	<b>18.07</b>
长期借款	1,003,305.00	40.62	1,074,230.00	45.95	919,350.00	42.00	959,479.95	48.69
应付债券	761,700.00	30.84	730,000.00	31.23	700,000.00	31.98	647,500.00	32.86
长期应付款	23,656.99	0.96	400.00	0.02	-	-	5,381.65	0.27
递延所得税负债	2,783.51	0.11	2,783.51	0.12	1,637.08	0.07	993.81	0.05
递延收益-非流动负债	152.51	0.01	152.51	0.01	177.27	0.01	-	-
其他非流动负债	599.18	0.02	599.18	0.03	847.12	0.04	1,095.06	0.06
<b>非流动负债合计</b>	<b>1,792,197.19</b>	<b>72.56</b>	<b>1,808,165.20</b>	<b>77.34</b>	<b>1,622,011.47</b>	<b>74.09</b>	<b>1,614,450.47</b>	<b>81.93</b>
<b>负债合计</b>	<b>2,470,014.55</b>	<b>100.00</b>	<b>2,337,828.38</b>	<b>100.00</b>	<b>2,189,166.81</b>	<b>100.00</b>	<b>1,970,504.90</b>	<b>100.00</b>

近三年及一期末，发行人负债总额分别为 1,970,504.90 万元、2,189,166.81 万元、2,337,828.38 万元和 2,470,014.55 万元，负债规模有所上升。其中，近三年及一期末发行人流动负债分别为 356,054.44 万元、567,155.34 万元、529,663.18 万元和 677,817.36 万元，占负债总额的比重分别为 18.07%、25.91%、22.66%和 27.44 %；非流动负债分别为 1,614,450.47 万元、1,622,011.47 万元、1,808,165.20 万元和 1,792,197.19 万元，占负债总额的比重分别为 81.93%、74.09%、77.34%和 72.56 %。发行人负债结构以长期负债为主，具体为长期借款和应付债券；主要是由于公司近年来加大了负债结构管理，针对基础设施建设项目周期，积极筹措与项目建设回款周期相对应的长期负债所致。

## 1、流动负债分析

### （1）短期借款

近三年及一期末，公司短期借款余额分别为 56,740.00 万元、37,990.00 万元、75,990.00 万元和 144,490.00 万元。2019 年末，公司短期借款余额为 37,990.00 万元，占负债总额的 1.74%，较上年末减少 18,750.00 万元，减幅 33.05%，主要为保证借款减少所致；2020 年末，公司短期借款余额为 75,990.00 万元，占负债总

额的 3.25%，较上年末增加 38,000.00 万元，增幅 100.03%，主要为保证借款及信用借款增长所致；2021 年 9 月末，公司短期借款余额为 144,490.00 万元，占负债总额的 4.66%，较上年末增加 68,500.00 万元，增幅 90.14%，主要为信用借款增长所致。

## （2）应付账款

近三年及一期末，发行人应付账款分别为 2,366.15 万元、6,118.14 万元、18,861.61 万元和 21,765.76 万元，占总负债的比例分别为 0.12%、0.28%、0.81% 和 0.88%，占比较小。发行人应付账款主要为工程未结算款，2019 年末余额为 6,118.14 万元，占负债总额 0.28%，较上年末增加了 3,751.99 万元，增幅 158.57%，主要为应付工程款新增所致；2020 年末余额为 18,861.61 万元，占负债总额 0.81%，较上年末增加了 12,743.47 万元，增幅 208.29%，主要系新增中铁四局集团有限公司的工程未结算款所致。

## （3）预收款项

近三年及一期末，发行人预收款项分别为 6,341.90 万元、6,157.12 万元、16,498.61 万元和 20,875.24 万元，占总负债的比例分别为 0.32%、0.28%、0.71% 和 0.85%，占比较小。发行人预收款项主要为工程款、预收保障房款、预收蒸汽服务费和预收服务费等。

## （4）其他应付款

近三年及一期末，发行人其他应付款分别为 21,427.97 万元、30,911.55 万元、35,941.39 万元和 13,526.99 万元，占总负债的比例分别为 1.09%、1.41%、1.54% 和 0.55%，占比较小。2019 年末，其他应付款余额 30,911.55 万元，其中应付利息 27,530.15 万元、应付股利 472.79 万元、其他应付款 2,908.60 万元；2020 年末，其他应付款余额 35,941.39 万元，其中应付利息 24,848.93 万元、应付股利 78.79 万元、其他应付款 11,013.67 万元；2021 年 9 月末，其他应付款余额 13,526.99 万元，其中应付利息 716.30 万元、应付股利 3,305.16 万元、其他应付款 9,505.52 万元。2021 年 9 月末发行人其他应付款较 2020 年末减少 22,414.4 万元，降低 62.36%，主要系应付债券利息大幅减少所致。

## （5）一年内到期的非流动负债

近三年及一期末，发行人一年内到期的非流动负债分别为267,453.67万元、480,250.44万元、325,494.00万元和455,328.80万元，占总负债的比例分别为13.57%、21.94%、13.92%和18.43%。发行人一年内到期的非流动负债主要是一年内到期的长期借款和一年内到期的应付债券。近三年及一期末，发行人一年内到期的非流动负债分类如下：

表：近三年及一期末发行人一年内到期的非流动负债分类情况

单位：万元、%

项目	2021 年 9 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
一年内到期的长期借款	81,382.00	17.87	45,494.00	13.98	195,339.95	40.67	147,944.00	55.32
一年内到期的应付债券	369,400.00	81.13	280,000.00	86.02	281,500.00	58.62	100,000.00	37.39
一年内到期的长期应付款	4,546.80	1.00	-	-	3,410.49	0.71	19,509.67	7.29
合计	455,328.80	100.00	325,494.00	100.00	480,250.44	100.00	267,453.67	100.00

## 2、非流动负债分析

### （1）长期借款

近三年及一期末，发行人长期借款分别为959,479.95万元、919,350.00万元、1,074,230.00万元和1,003,305.00万元，占总负债的比例分别为48.69%、42.00%、45.95%和40.62%；报告期内整体呈上升趋势，主要是近年来公司基础设施建设施工项目较多，为了匹配项目施工期限故新增长期借款所致。近三年及一期末，发行人长期借款分类具体如下：

表：近三年及一期末发行人长期借款分类

单位：万元

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
保证借款	660,455.00	709,380.00	809,510.00	910,679.95
信用借款	25,650.00	42,350.00	65,000.00	20,800.00
质押加保证借款	317,200.00	322,500.00	44,840.00	28,000.00
合计	1,003,305.00	1,074,230.00	919,350.00	959,479.95

### （2）应付债券

近三年及一期末，发行人应付债券余额分别为647,500.00万元、700,000.00

万元、730,000.00万元和761,700.00万元，占总负债的比重分别为32.86%、31.98%、31.23%和30.84%。截至2021年9月末，发行人应付债券明细如下：

表：截至2021年9月末发行人应付债券明细

单位：万元、%

项目	金额	占比
定向债务融资工具	266,000.00	34.92
中期票据	220,000.00	28.88
公司债券	185,000.00	24.29
ABS	90,700.00	11.91
合计	761,700.00	100.00

### （3）长期应付款

近三年及一期末，发行人长期应付款（含长期应付款以及专项应付款）余额分别为 5,381.65 万元、0 万元、400.00 万元和 23,656.99 万元，占总负债的比重分别为 0.27%、0.00%、0.02%和 0.96 %。2020 年末较上年末增加 400.00 万元，主要系公司根据关于组织申报 2020 年省级现代服务业发展专项资金项目的通知申请海关保税中心项目投资补助 400.00 万元；2021 年 9 月末较上年末增加 23,256.99 万元，主要系新增来自交银金融租赁有限公司的长期应付款。

## 3、有息负债情况

（1）近三年及一期末，发行人有息债务余额分别为2,133,587.48万元、2,335,340.44万元、2,453,464.00万元和2,607,530.79万元，占同期末总负债的比例分别为108.28%、106.68%、104.95%及105.57%。最近一期末，发行人银行借款余额为1,199,677.00万元，占有息负债余额的比例为46.01%；银行借款与公司债券外其他公司信用类债券余额之和为1,995,777.00万元，占有息负债余额的比例为76.54%。

最近三年及一期末，发行人有息负债余额和类型如下：

表：发行人近三年及一期末有息债务余额情况

单位：万元、%

项目	2021 年 9 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比	余额	占比
短期借款	114,990.00	4.41	75,990.00	3.10	37,990.00	1.63	56,740.00	2.66
一年内到期非流动负债	455,328.80	17.46	325,494.00	13.27	480,250.44	20.56	267,453.67	12.54
其他流动负债	50,000.00	1.92	50,000.00	2.04	-	-	959,479.95	44.97

项目	2021 年 9 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比	余额	占比
长期借款	1,003,305.00	38.48	1,074,230.00	43.78	919,350.00	39.37	647,500.00	30.35
应付债券	761,700.00	29.21	730,000.00	29.75	700,000.00	29.97	-	-
长期应付款 (不含专项应付款)	23,256.99	0.89	-	-	-	-	4,663.86	0.22
其他权益工具	198,950.00	7.63	197,750.00	8.06	197,750.00	8.47	197,750.00	9.27
合计	2,607,530.79	100.00	2,453,464.00	100.00	2,335,340.44	100.00	2,133,587.48	100.00

(2) 截至 2021 年 9 月末，发行人有息债务到期期限分布情况、信用融资与担保融资分布情况如下：

单位：万元，%

项目	1 年以内 (含 1 年)		1-2 年 (含 2 年)		2-3 年 (含 3 年)		3 年以上		合计	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
银行贷款	196,372.00	29.31	78,211.00	18.75	229,833.00	28.32	695,261.00	98.09	1,199,677.00	46.01
其中担保贷款	74,682.00	11.15	73,261.00	17.56	222,633.00	27.43	681,761.00	96.19	1,052,337.00	40.36
债券融资	469,025.00	70.01	334,225.00	80.11	576,800.00	71.07	-	-	1,380,050.00	52.93
其中担保债券	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
信托融资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其中担保信托	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他融资	4,546.80	0.68	4,760.68	1.14	4,984.63	0.61	13,511.68	1.91	27,803.79	1.07
其中担保融资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	669,943.80	100.00	417,196.68	100.00	811,617.63	100.00	708,772.68	100.00	2,607,530.79	100.00

(3) 发行人已发行尚未兑付的债券明细情况详见本募集说明书第六节“发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况”。

### (三) 所有者权益结构分析

近三年及一期末，发行人所有者权益分别为 1,085,596.65 万元、1,144,043.75 万元、1,163,250.77 万元和 1,160,366.32 万元。发行人所有者权益主要系发行人自身经营积累及股东增资所致。

近三年及一期末，发行人合并口径主要所有者权益结构如下：

表：近三年及一期末发行人所有者权益情况

单位：万元，%

科目	2021 年 9 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	比重	金额	比重	金额	比重	金额	比重

实收资本（或股本）	600,000.00	51.71	600,000.00	51.58	589,200.00	51.50	552,000.00	50.85
其他权益工具	198,950.00	17.15	197,750.00	17.00	197,750.00	17.29	197,750.00	18.22
资本公积	288,082.76	24.83	288,082.76	24.77	288,189.91	25.19	269,810.65	24.85
其他综合收益	1,692.65	0.15	1,692.65	0.15	0.00	0.00	0.00	0.00
专项储备	12.29	0.00	2.92	0.00	42.22	0.00	0.00	0.00
盈余公积	11,553.29	1.00	11,553.29	0.99	9,943.86	0.87	8,507.32	0.78
未分配利润	60,048.67	5.17	64,142.73	5.51	58,891.40	5.15	57,501.47	5.30
归属于母公司股东权益	<b>1,160,339.65</b>	<b>100.00</b>	<b>1,163,224.34</b>	<b>100.00</b>	<b>1,144,017.39</b>	<b>100.00</b>	<b>1,085,569.43</b>	<b>100.00</b>
少数股东权益	26.67	0.00	26.43	0.00	26.37	0.00	27.22	0.00
所有者权益合计	<b>1,160,366.32</b>	<b>100.00</b>	<b>1,163,250.77</b>	<b>100.00</b>	<b>1,144,043.75</b>	<b>100.00</b>	<b>1,085,596.65</b>	<b>100.00</b>

### 1、实收资本

近三年及一期，发行人实收资本分别为552,000.00万元、589,200.00万元、600,000.00万元和600,000.00万元，占比分别为50.85%、51.50%、51.58%和51.71%。截至2020年末，发行人的资本公积为600,000.00万元，较上年末新增10,800.00万元，主要原因为（1）江北新区国资以现金方式增资363.71万元；（2）江北新区国资以股权转让形式增资10,436.29万元。

### 2、资本公积

近三年及一期，发行人资本公积分别为269,810.65万元、288,189.91万元、288,082.76万元和288,082.76万元，占比分别为24.85%、25.19%、24.77%以及24.83%。截至2020年末，发行人的资本公积为288,082.76万元，较上年末减少107.15万元，主要系发行人与南京江北新材料科技园有限公司合并所致；截至2021年9月末，发行人的资本公积为288,082.76万元，较上年无变化。

### 3、未分配利润

近三年及一期，发行人未分配利润分别为57,501.47万元、58,891.40万元、64,142.73万元和60,048.67万元，占比分别为5.30%、5.15%、5.51%以及5.17%。截至2020年末，发行人的未分配利润为64,142.73万元，比上年末增加5,251.33万元，增幅8.92%，其中，归属母公司净利润22,024.09万元，分配普通股股利17,593.76万元。

### （四）现金流量分析

近三年及一期，发行人合并口径主要现金流量数据如下：

表：近三年及一期发行人现金流量情况

单位：万元

科目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>				
经营活动现金流入小计	205,689.21	258,738.92	268,455.53	236,058.88
经营活动现金流出小计	159,798.37	221,142.56	229,198.38	165,089.27
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>45,890.84</b>	<b>37,596.36</b>	<b>39,257.15</b>	<b>70,969.61</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>				
投资活动现金流入小计	6,595.40	54,854.86	17,794.94	109,925.37
投资活动现金流出小计	86,672.63	114,410.69	179,564.94	224,086.51
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-80,077.23</b>	<b>-59,555.83</b>	<b>-161,769.99</b>	<b>-114,161.14</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>				
筹资活动现金流入小计	912,590.00	1,174,853.71	772,243.61	849,540.00
筹资活动现金流出小计	858,475.97	1,192,450.10	666,980.77	831,818.90
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>54,114.03</b>	<b>-17,596.39</b>	<b>105,262.85</b>	<b>17,721.10</b>
<b>现金及现金等价物净增加额</b>	<b>19,927.64</b>	<b>-39,555.85</b>	<b>-17,250.00</b>	<b>-25,477.64</b>
年末现金及现金等价物余额	639,001.33	619,073.70	658,629.55	632,465.78

### 1、经营活动现金流分析

近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为70,969.61万元、39,257.15万元、37,596.36万元和45,890.84万元。发行人收到其他与经营活动有关的现金主要为往来款项和利息收入；支付的其他与经营活动有关的现金主要为往来款项。

### 2、投资活动现金流分析

近三年及一期，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-114,161.14万元、-161,769.99万元、-59,555.83万元和-80,077.23万元，报告期内均为净流出状态。发行人投资活动现金流净流出，主要系购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金以及投资支付的现金相对较大所致，报告期内合计分别为179,564.94万元、114,410.69万元和86,672.63万元。2019年，公司支付海港投资、绿环环境、南京融合建设工程有限责任公司和南京永利置业有限公司四家公司股权转让价款共计3.28亿元；同年，公司拆借给江北国资10.00亿元，加上在建工程、拆迁借款等支出4.50亿元，投资性现金流呈较大规模净流出状态。2020年以来，公司投资性现金流净流出主要系经营性项目投资支出所致。

### 3、筹资活动现金流分析

近三年及一期，发行人筹资活动净现金流量分别是17,721.10万元、



105,262.85万元、-17,596.39万元和54,114.03万元。2020年度，筹资活动净现金流量较上年度减少122,859.24万元，主要系偿还债务支付的现金较多所致。

### （五）偿债能力分析

短期偿债能力方面，近三年及一期末，公司流动比率分别为 4.19、3.04、3.34 和 2.73；速动比率分别为 2.41、1.78、1.87 和 1.47。从短期偿债指标来看，发行人报告期内的流动比率、速动比率处于良好水平；但发行人存货余额较大，且构成主要以开发成本为主，变现需要一定的时间，对于流动负债的偿付存在一定的流动性风险。

长期偿债能力方面，公司资产负债率分别为 64.48%、65.68%、66.77% 和 68.04%，整体呈上升趋势。其中，2020 年末较 2019 年末增加 1.09 个百分点，主要系资产增加幅度小于负债增加幅度所致。近两年，EBITDA 利息保障倍数分别为 0.74 倍和 0.71 倍，数值较低。

总体看，发行人偿债能力尚可。发行人公司财务结构比较稳健，具有较强的抗风险能力，可保障债券本息的按时偿还。

### （六）盈利能力分析

#### （1）营业收入

园区管理及服务业务是发行人的核心业务，发行人主营业务收入主要来源于园区管理及服务业收入（包括公用事业收入、资产租赁收入、铁路运输收入）、市政基础设施承建收入和市政环卫绿化配套服务等。

表：近三年及一期发行人营业收入情况

单位：万元、%

项目	2021 年 1-9 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
一、主营业务收入	164,290.46	99.85	209,530.93	99.37	208,288.46	99.38	177,349.71	99.32
1、园区管理及服务	141,016.04	85.71	164,394.08	77.97	167,515.62	79.92	161,611.31	90.51
（1）公用事业	130,148.65	79.10	149,966.65	71.12	147,607.28	70.42	142,279.88	79.68
（2）资产租赁	6,551.47	3.98	9,587.84	4.55	14,971.42	7.14	14,876.12	8.33
（3）铁路运输	4,315.92	2.62	4,839.59	2.30	4,936.92	2.36	4,455.31	2.50
2、市政基础设施承建	0.00	0.00	6,492.37	3.08	10,289.73	4.91	15,567.40	8.72
3、土地开发转让	0.00	0.00	0.00	0.00	1,591.12	0.76	171.00	0.10

项目	2021 年 1-9 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
4、市政环卫绿化配套服务	23,274.42	14.15	38,644.49	18.33	28,891.99	13.78	-	-
二、其他业务收入	239.51	0.15	1,322.68	0.63	1,308.47	0.62	1,215.99	0.68
合计	164,529.97	100.00	210,853.61	100.00	209,596.94	100.00	178,565.70	100.00

近三年及一期，发行人主营业务收入分别为177,349.71万元、208,288.46万元、209,530.93万元和164,290.46万元；占营业收入的比例分别为99.32%、99.38%、99.37%和99.85%。2020年主营业务收入比2019年增加1,242.47万元，增长0.60%，无重大变化。

园区管理及服务收入是发行人业务收入的主要来源，含公用事业收入、资产租赁收入和铁路运输收入；其中，公用事业收入为园区管理及服务收入的主要来源。近三年及一期，发行人园区管理及服务收入分别为161,611.31万元、167,515.62万元、164,394.08万元和141,016.04万元，分别占营业收入的90.51%、79.92%、77.97%和85.71%。2019年园区管理及服务收入较2018年增加5,904.31万元，增长3.65%，主要系公用事业收入增加所致；2020年园区管理及服务收入较2019年减少3,121.54万元，减少1.86%，主要系公用事业收入减少所致。

近三年及一期，发行人市政基础设施承建收入分别为15,567.40万元、10,289.73万元、6,492.37万元和0.00万元，分别占营业收入的8.72%、4.91%、3.08%和0.00%。2019年度市政基础设施承建收入较2018年度减少5,277.67万元，降幅为33.90%；2020年度市政基础设施承建收入较2019年度减少3,797.36万元，降幅为36.90%。均主要系受工程进度影响确认收入减少所致。

近三年及一期，发行人土地开发转让收入分别为171.00万元、1,591.12万元、0.00万元和0.00万元，分别占营业收入的0.10%、0.76%、0.00%和0.00%。2007年后公司不再承担园区土地开发任务，公司土地开发转让收入主要是以前年度存量土地的结算。

2019 年，发行人新并表南京绿环环境服务有限公司、南京江北新材料科技园市政绿化有限责任公司、南京大厂园林绿化工程有限公司等使公司新增市政环卫绿化配套服务业务收入。2019 年、2020 年和 2021 年 1-9 月，发行人市政环卫绿化配套服务收入分别为 28,891.99 万元、38,644.49 万元和 23,274.42 万元，分别占营业收入的 13.78%、18.33%和 14.15%。

## （2）期间费用

发行人的期间费用主要包括销售费用、管理费用和财务费用。近三年及一期，发行人期间费用的情况具体如下：

表：近三年及一期发行人期间费用情况

单位：万元、%

项目	2021 年 1-9 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占营业收入的比例	金额	占营业收入的比例	金额	占营业收入的比例	金额	占营业收入的比例
销售费用	1,536.31	0.93	189.26	0.09	60.65	0.03	18.67	0.01
管理费用	10,002.86	6.08	12,515.10	5.94	11,565.92	5.52	3,206.87	1.80
财务费用	6,706.69	4.08	9,755.06	4.63	4,428.81	2.11	15,994.99	8.96
期间费用合计	18,245.85	11.09	22,459.43	10.65	16,055.37	7.66	19,220.53	10.76

近三年及一期，发行人期间费用合计分别为19,220.53万元、16,055.37万元、22,459.43万元和18,245.85万元，占营业收入的比例分别为10.76%、7.66%、10.65%和11.09%。

近三年及一期，发行人财务费用明细具体如下：

表：近三年及一期财务费用明细情况

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
利息支出	10,438.81	15,531.61	12,254.67	17,883.26
减：利息收入	6,702.24	9,304.89	11,138.74	8,138.29
加：手续费	9.00	11.92	10.08	7.47
加：汇兑损失	0.00	0.00	-0.00	7.21
加：其他（融资费用）	2,961.12	3,516.42	3,302.79	6,235.32
合计	6,706.69	9,755.06	4,428.81	15,994.99

## （3）投资收益

近三年及一期，发行人投资收益分别为 1,826.74 万元、2,217.23 万元、13,460.23 万元和 6,288.73 万元。发行人投资收益主要来源于可供出售金融资产在持有期间的投资收益。近三年及一期，发行人投资收益明细具体如下：

表：近三年及一期发行人投资收益明细

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
处置长期股权投资产生的投资收益	-130.64	16.06	-	-
权益法核算的长期股权投资收益	-	821.69	750.62	205.47
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	6,419.38	10,623.93	2,651.70	1,621.28
处置可供出售金融资产取得的投资收益	-	1,998.55	-1,185.10	-
资金使用费收益	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>6,288.73</b>	<b>13,460.23</b>	<b>2,217.23</b>	<b>1,826.74</b>

近三年及一期，发行人的投资收益主要来自南京化学工业园热电有限公司、南京龙翔液体化工储运码头有限公司、华能南京热电有限公司等的利润分配款，以及南京化学工业园天宇固体废物处置有限公司和南京化工园博瑞德水务有限公司权益法下确认的投资收益等。2020 年，得益于南京西坝港务有限公司（简称“西坝港务”）、化工园热电分红及公司以西坝码头 15.00% 股权对省港口集团出资评估增值，发行人实现投资收益规模较大；当年，发行人从西坝港务获得的投资收益为 0.86 亿元，主要系西坝港务 2019 年获得较大规模征收补偿款、利润大幅增加，随后于 2020 年进行利润分配所致，该收益不具有持续性。

#### （4）资产减值损失

近三年及一期，发行人资产减值损失分别为 34.67 万元、100.30 万元、-52.97 万元和 0.00 万元，数值相对较小，均为坏账损失。

#### （5）其他收益

自 2017 年 1 月 1 日起，与发行人日常活动相关的政府补助，从“营业外收入”项目重分类至“其他收益”项目。近三年及一期，发行人其他收益分别为 6.75 万元、239.05 万元、527.79 万元和 62.26 万元，数值相对较小，主要为垃圾费返还、稳岗补贴、慰问补贴及职培补贴等。

#### （6）营业外收入

近三年及一期，发行人营业外收入分别为 136.77 万元、302.35 万元、319.63 万元和 463.36 万元。近三年及一期的营业外收入明细具体如下：

表：近三年及一期发行人营业外收入明细

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
赔款	-	3.68	-	-
无需支付款项	296.64	21.78	15.79	128.92
非流动资产报废利得	5.41	0.05	18.89	-
政府补助	150.51	-	-	-
资产使用费补偿	-	247.94	247.94	-
其他	10.81	46.18	19.73	7.86
合计	463.36	319.63	302.35	136.77

### （7）盈利能力可持续性分析

发行人利润总额主要来自经营毛利和投资收益，且近三年有所增长，依托园区的区位和产业链优势等，报告期内维持了一定的盈利水平；此外，2019年随合并范围扩大及江北新区建设发展需要，公司新增市政环卫绿化业务及经营性项目建设，业务区域范围扩展至江北新区。发行人权益资本实力不断增强，但债务规模持续扩张，且非流动负债规模较大，资产变现能力较弱。在发行人主营业务稳定经营、园区发展持续向好等前提条件下，公司的盈利能力具有一定的可持续性。

### （七）关联交易情况

#### 1、关联方及关联关系

报告期内，发行人主要关联方如下：

序号	关联方名称	关联关系
1	南京江北新区国有资产管理有限公司	控股股东
2	工银金融资产投资有限公司	股东
3	南京江北新区产业投资集团有限公司	股东
4	南京沿江经济技术开发区有限公司	股东
5	南京六合经济技术开发区集团有限公司	股东
6	中国石化集团资产经营管理有限公司	股东
7	中国石化集团南京化学工业有限公司	股东
8	南京化学工业园公用事业有限责任公司	全资子公司
9	南京化学工业园铁路运输有限责任公司	控股子公司
10	南京江北新材料科技园市政绿化有限责任公司	全资子公司
11	南京绿环环境服务有限公司	全资子公司
12	南京江北海港枢纽经济区投资发展有限公司	全资子公司
13	南京大厂园林绿化工程有限公司	全资子公司
14	南京大厂市政公用有限公司	全资子公司
15	南京江北新材料科技园有限公司	全资子公司
16	南京江北海港枢纽经济区保税物流中心有限公司	全资子公司
17	南京江北建投集团资产经营管理有限公司	全资子公司
18	南京化学工业园天宇固体废物处置有限公司	联营企业
19	南京化工园博瑞德水务有限公司	联营企业

序号	关联方名称	关联关系
20	南京永利置业有限公司	联营企业
21	南京江北新区战略投资协同创新基金（有限合伙）	参股公司
22	南京化学工业园热电有限公司	参股公司
23	江苏省港口集团有限公司	参股公司
24	华能南京热电有限公司	参股公司
25	南京龙翔液体化工储运码头有限公司	参股公司
26	南京市苏豪科技小额贷款有限公司	参股公司
27	南京紫金新兴产业创业投资基金有限公司	参股公司
28	南京融合建设工程有限责任公司	参股公司
29	南京市江北新区配售电有限公司	参股公司
30	南京胜科水务有限公司	参股公司
31	南京化工园水业有限公司	参股公司
32	南京西坝港务有限公司	参股公司
33	南京化工贸易管理服务有限公司	参股公司
34	南京汇邦园艺有限公司	参股公司
35	南京延长反应技术研究院有限公司	参股公司
36	江苏走泉高投毅达化工新材料创业投资合伙企业（有限合伙）	参股公司
37	南京江北新区教育投资发展有限公司	同受母公司控制
38	江苏省宁淮特别合作区投资发展有限公司	同受母公司控制
39	南京江北新材料科技园工程咨询服务有限公司	同受母公司控制

注1：南京市江北园林绿化工程有限公司下属子公司南京汇邦园艺有限公司与戴美琴签订《承包经营合同》，承包期内汇邦园艺公司每年收取固定收益，不再参与经营及盈利分配，故发行人对南京汇邦园艺有限公司无控制、无共同控制、无重大影响，对南京汇邦园艺有限公司投资款按其他权益工具投资核算。并且，汇邦园艺股东南京市江北园林绿化工程有限公司已于2021年6月2日注销，自然人余勇成为汇邦园艺唯一股东。

注2：2020年9月，经南京市江北新区管理委员会批准，公司作为有限合伙人投资江苏走泉高投毅达化工新材料创业投资合伙企业（有限合伙），认缴出资25,000万元，占比25%，截至2020年12月31日，公司已出资10,000万元。合伙协议约定，合伙企业合伙期限10年，投资期5年。合伙人分配原则先本金后收益、先有限合伙人后普通合伙人。合伙企业的投资决策机构为投资决策委员会，投资决策委员会成员由基金管理人选聘或委派，本公司不参与投资决策。

## 2、关联交易情况

### （1）定价政策

2017年11月27日，公司与南京江北新区管理委员会就关联交易结算价格签订了《财务结算协议》该协议约定：①江北新区管委会对公司承建的非经营性基础设施，以项目成本加成进行结算，项目成本包括项目拆迁成本和工程成本。项目拆迁成本包括拆迁支出和利息支出，据实结算；工程成本包括工程前期费用和工程费用，加收10%的管理费结算。工程前期费用包括质量监督费、监理费、规划设计费、利息支出等；工程费用以中介机构出具的审计报告为准。②公司先前开发的存量市政用地标准价为16万元/亩、实行土地新政的存量

项目用地统一按照新政最低价（目前23万元/亩）与江北新区管委会进行结算。

③江北新区管委会使用公司的资产，如道路、管线等，在双方约定的年限内（目前暂定为二十年），按照资产价值的10%按年支付使用费，分季结算。④原化工园管委会借用的拆迁资金利息支出按原协议执行。结算价款的确认时间，以公司能够提供结算价款清单的时间为准。⑤公司通过市场化方式承接或参与的江北新区管委会业务，按照双方签署的相关合同执行。

## （2）采购商品/接受劳务情况

表：2020 年度采购商品和接受劳务情况

单位：万元、%

关联方	交易内容	2020 年度	
		金额	占营业成本比例
南京化学工业园热电有限公司	生产用电	72,911.34	40.42
合计		72,911.34	40.42

## （3）销售商品/提供劳务情况

表：2020 年度销售商品和提供劳务情况

单位：万元、%

关联方	交易内容	2020 年度	
		金额	占营业收入比例
南京市江北新区管理委员会	市政基础设施承建	6,349.27	3.01
合计		6,349.27	3.01

## （4）关联方资产转让、债务重组情况

表：2020 年度关联方资产转让、债务重组情况

单位：万元、%

关联方	交易内容	2020 年度	
		金额	占比
南京江北新区国有资产管理集团有限公司	出售车辆	-0.29	-
合计		-0.29	-

## （5）关联方资产重组情况

表：2020 年度关联方资产重组情况

关联方	关联交易内容	关联交易明细
南京江北新区国有资产管理有限公司	股权增资	以持有的南京江北新材料科技园有限公司 100% 股权投入本公司

## (6) 关联担保情况

关联方对发行人担保：截至 2020 年 12 月 31 日，南京江北新区国有资产管理有限公司为本公司及子公司提供 972,164.00 万元的连带责任保证担保。

## (7) 应收应付关联方款项

## (1) 公司应收关联方款项情况

表：截至 2020 年末应收关联方款项

单位：万元

项目名称	关联方名称	期末余额
应收账款	南京化学工业园区管理委员会	199,573.61
其他应收款	南京六合经济技术开发区集团有限公司	1,501.73
其他应收款	南京江北新区国有资产管理有限公司	112,600.00
其他非流动资产	南京化学工业园区管理委员会	1,124,917.54
	合计	1,438,592.88

## (2) 公司应付关联方款项情况

表：截至 2020 年末应付关联方款项

单位：万元

项目名称	关联方名称	期末余额
其他应付款	南京六合经济技术开发区集团有限公司	4.00
其他应付款	南京化学工业园区管理委员会	277.50
	合计	281.50

## (八) 对外担保

截至 2021 年 9 月末，发行人合并范围对外担保余额为 67,463.00 万元，占期末净资产的比例为 5.81%。情况如下：

表：截至 2021 年 9 月末发行人对外担保情况

单位：万元

序号	被担保方	与被担保人是否存	担保余额	担保类型	被担保债务到期时间
----	------	----------	------	------	-----------



		在关联关系			
1	南京江北新区产业投资集团有限公司	是	50,000.00		2021年12月8日
2	南京新北建设发展有限公司	否	17,463.00		2031年4月24日
	-	-	<b>67,463.00</b>	-	-

### （九）未决诉讼、仲裁情况

截至最近一年末，发行人不存在重大未决诉讼、仲裁事项。

### （十）受限资产情况

发行人所有权或使用权受限资产主要为对外提供抵押担保的投资性房地产和融资租赁资产。截至 2021 年 9 月末，发行人以资产抵质押方式为其他单位融资 1.75 亿元，以售后回租方式向融资租赁公司融资 2.78 亿元，所有权或使用权受限资产账面值为 5.03 亿元，占同期发行人总资产的 1.39%、所有者权益的 4.33%。发行人存在所有权受到限制的资产如下：

表：截至 2021 年 9 月末发行人受限资产情况

单位：万元

抵/质押人	受限制资产	受限原因	期末账面价值	借款金额	期限
公司本部	投资性房地产	为南京新北建设发展有限公司贷款提供抵押担保	19,403.33	17,463.00	2016/4/25-2031/4/24
用于担保的资产小计			<b>19,403.33</b>	<b>17,463.00</b>	
公司本部	管廊	售后回租	30,893.10	27,803.79	2021/2/25-2027/2/25
其他原因造成所有权或使用权受限制的资产小计			30,893.10	27,803.79	
合计			<b>50,296.43</b>	<b>45,266.79</b>	

## 第六节 企业信用状况

### 一、发行人及本期债券的信用评级情况

#### （一）报告期内历次主体评级情况、变动情况及原因

近三年及一期，发行人历史主体信用评级情况如下：

表：发行人报告期历史主体信用评级情况表

评级日期	信用评级	评级展望	变动方向	评级机构
2021-06-08	AAA	稳定	维持	上海新世纪
2020-08-18	AAA	稳定	维持	上海新世纪
2020-06-16	AAA	稳定	维持	上海新世纪
2020-05-13	AAA	稳定	维持	上海新世纪
2020-03-26	AAA	稳定	调高	上海新世纪
2019-07-24	AA+	稳定	维持	上海新世纪
2018-11-14	AA+	稳定	维持	上海新世纪
2018-08-07	AA+	稳定	维持	上海新世纪
2018-07-25	AA+	稳定	维持	上海新世纪
2018-02-11	AA+	稳定	维持	上海新世纪

#### （二）本期债券的信用评级情况

本期债券不进行信用评级。

### 二、发行人及其他信用情况

#### （一）发行人获得主要贷款银行的授信情况及使用情况

截至 2021 年 9 月末，发行人的银行授信总额度 4,500,000.00 万元，已使用额度 1,960,677.00 万元，未使用额度 2,539,323.00 万元。

表：2021 年 9 月末发行人所获银行授信情况表

单位：万元

序号	授信银行	授信总额	已使用授信	未使用授信
1	国家开发银行	200,000.00	15,500.00	184,500.00
2	中国工商银行	500,000.00	338,350.00	161,650.00
3	交通银行	200,000.00	44,379.00	155,621.00
4	中国银行	200,000.00	166,060.00	33,940.00
5	中国建设银行	300,000.00	52,800.00	247,200.00
6	招商银行	350,000.00	248,000.00	102,000.00
7	华夏银行	280,000.00	16,250.00	263,750.00

序号	授信银行	授信总额	已使用授信	未使用授信
8	南京银行	400,000.00	231,400.00	168,600.00
9	平安银行	200,000.00	138,400.00	61,600.00
10	广东发展银行	30,000.00	19,050.00	10,950.00
11	中国农业银行	150,000.00	81,000.00	69,000.00
12	宁波银行	100,000.00	25,000.00	75,000.00
13	江苏银行	100,000.00	61,100.00	38,900.00
14	上海浦东发展银行	250,000.00	163,150.00	86,850.00
15	中国民生银行	120,000.00	53,250.00	66,750.00
16	中信银行	200,000.00	168,000.00	32,000.00
17	苏州银行	30,000.00	-	30,000.00
18	紫金银行	40,000.00	17,690.00	22,310.00
19	中国进出口银行	50,000.00	20,000.00	30,000.00
20	杭州银行	100,000.00	26,700.00	73,300.00
21	北京银行	100,000.00	27,000.00	73,000.00
22	中国邮储银行	100,000.00	5,000.00	95,000.00
23	兴业银行	200,000.00	-	200,000.00
24	中国农业发展银行	150,000.00	5,000.00	145,000.00
25	广州银行	100,000.00	27,598.00	72,402.00
26	上海银行	50,000.00	10,000.00	40,000.00
	<b>合计</b>	<b>4,500,000.00</b>	<b>1,960,677.00</b>	<b>2,539,323.00</b>

报告期发行人的贷款偿还率和利息偿付率均为 100%，不存在逾期而未偿还的债务。

## （二）发行人及主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

报告期内发行人及子公司未曾发生公开发行公司债券或其他债务违约（含银行贷款违约）或延期支付本息的情形。

## （三）发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况

1、报告期内，发行人及子公司累计发行境内外债券 3639 只/133.61148.61 亿元，累计偿还债券 0.0094.75 亿元。

2、截至 2021 年 9 月 30 日，发行人及子公司已发行尚未兑付的债券余额为 133.61 亿元，明细如下：

**表：截至 2021 年 9 月 30 日发行人存续的债券和债务融资工具偿还情况**

单位：年、亿元、%

序号	债券简称	发行主体	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	余额
1	20 建设 03	南京江北新区建设投资集团有限公司	2020-10-23	2023-10-27	2025-10-27	3+2	10.00	4.15	10.00
2	19 建投 05	南京江北新区建设投资集团有限公司	2019-08-28	2022-08-29	2024-08-29	3+2	6.00	4.30	6.00
3	19 建投 04	南京江北新区建设投资集团有限公司	2019-06-12	2022-06-13	2024-06-13	3+2	6.00	4.69	6.00
4	19 建投 02	南京江北新区建设投资集团有限公司	2019-01-17	2022-01-18	2024-01-18	3+2	8.00	4.80	8.00
5	21 建投 01	南京江北新区建设投资集团有限公司	2021-06-23	2024-06-25	2026-06-25	3+2	3.50	3.49	3.50
6	20 建设 02	南京江北新区建设投资集团有限公司	2020-05-21	2023-05-25	2025-05-25	3+2	5.00	2.85	5.00
公司债券小计									38.50
7	21 江北建投 SCP004	南京江北新区建设投资集团有限公司	2021-09-24	-	2021-11-25	0.16	5.00	2.51	5.00
8	21 江北建设 PPN002(乡村振兴)	南京江北新区建设投资集团有限公司	2021-06-25	-	2024-06-29	3	0.60	3.80	0.60
9	21 江北建设 PPN001	南京江北新区建设投资集团有限公司	2021-03-22	-	2024-03-24	3	7.00	3.99	7.00
10	20 江北建设 PPN003	南京江北新区建设投资集团有限公司	2020-04-15	-	2023-04-17	3	6.00	3.20	6.00
11	20 江北建设 PPN002	南京江北新区建设投资集团有限公司	2020-02-21	-	2023-02-25	3	3.00	3.70	3.00
12	20 江北建设 PPN001	南京江北新区建设投资集团有限公司	2020-02-18	-	2023-02-20	3	7.00	3.70	7.00
13	19 江北建设 PPN001	南京江北新区建设投资集团有限公司	2019-01-09	-	2022-01-11	3	9.00	4.70	9.00
14	21 江北建投 MTN003	南京江北新区建设投资集团有限公司	2021-09-02	-	2024-09-06	3	5.00	3.30	5.00
15	21 江北建投 MTN002	南京江北新区建设投资集团有限公司	2021-07-15	-	2024-07-19	3	10.00	3.38	10.00
16	21 江北建投 MTN001	南京江北新区建设投资集团有限公司	2021-01-14	-	2024-01-18	3+N	10.00	4.90	10.00
17	20 江北建投 MTN001	南京江北新区建设投资集团有限公司	2020-07-22	-	2023-07-24	3	7.00	3.70	7.00
18	19 江北建投 MTN001	南京江北新区建设投资集团有限公司	2019-05-27	-	2022-05-29	3	3.00	4.24	3.00
19	17 宁化工 MTN004	南京江北新区建设投资集团有限公司	2017-12-08	-	2022-12-12	5+N	5.00	6.80	5.00
20	17 宁化工 MTN002	南京江北新区建设投资集团有限公司	2017-09-13	-	2022-09-15	5+N	5.00	6.18	5.00

序号	债券简称	发行主体	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	余额
债务融资工具小计									85.60
21	G 建投 12	首创-江北建投园区水务收费收益权绿色资产支持专项计划	2021-04-27	-	2033-04-27	12.01	0.70	3.99	0.70
22	G 建投 06	首创-江北建投园区水务收费收益权绿色资产支持专项计划	2021-04-27	-	2027-04-27	6.00	0.54	3.99	0.54
23	G 建投 15	首创-江北建投园区水务收费收益权绿色资产支持专项计划	2021-04-27	-	2036-04-28	15.01	0.80	3.99	0.80
24	G 建投 08	首创-江北建投园区水务收费收益权绿色资产支持专项计划	2021-04-27	-	2029-04-27	8.01	0.59	3.99	0.59
25	G 建投 14	首创-江北建投园区水务收费收益权绿色资产支持专项计划	2021-04-27	-	2035-04-27	14.01	0.77	3.99	0.77
26	G 建投 01	首创-江北建投园区水务收费收益权绿色资产支持专项计划	2021-04-27	-	2022-04-27	1	0.44	3.49	0.44
27	G 建投 02	首创-江北建投园区水务收费收益权绿色资产支持专项计划	2021-04-27	-	2023-04-27	2	0.46	3.55	0.46
28	G 建投 10	首创-江北建投园区水务收费收益权绿色资产支持专项计划	2021-04-27	-	2031-04-28	10.01	0.64	3.99	0.64
29	G 建投 13	首创-江北建投园区水务收费收益权绿色资产支持专项计划	2021-04-27	-	2034-04-27	13.01	0.73	3.99	0.73
30	G 建投 09	首创-江北建投园区水务收费收益权绿色资产支持专项计划	2021-04-27	-	2030-04-29	9.01	0.62	3.99	0.62
31	G 建投 03	首创-江北建投园区水务收费收益权绿色资产支持专项计划	2021-04-27	-	2024-04-29	3.01	0.48	3.90	0.48
32	G 建投 05	首创-江北建投园区水务收费收益权绿	2021-04-27	-	2026-04-27	5.00	0.52	3.99	0.52

序号	债券简称	发行主体	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	余额
		色资产支持专项计划							
33	G 建投 07	首创-江北建投园区水务收费收益权绿色资产支持专项计划	2021-04-27	-	2028-04-27	7.01	0.57	3.99	0.57
34	G 建投次	首创-江北建投园区水务收费收益权绿色资产支持专项计划	2021-04-27	-	2036-04-28	15.01	0.48	0.00	0.48
35	G 建投 04	首创-江北建投园区水务收费收益权绿色资产支持专项计划	2021-04-27	-	2025-04-28	4.01	0.50	3.90	0.50
36	G 建投 11	首创-江北建投园区水务收费收益权绿色资产支持专项计划	2021-04-27	-	2032-04-27	11.01	0.67	3.99	0.67
其他小计							9.51		9.51
合计							133.61		133.61

3、截至 2021 年 9 月 30 日，发行人存在存续永续期债券。南京江北新区建设投资集团有限公司发行 20 亿元的永续中期票据，清偿顺序为等同于发行人普通债务，计入所有者权益。

4.截至 2021 年 9 月 30 日，发行人及子公司存在已注册尚未发行的债券，具体情况如下：

单位：亿元

序号	注册主体	债券品种	注册机构	注册时间	注册规模	已发行金额	尚未发行金额
1	南京江北新区建设投资集团有限公司	永续期公司债	证监会	2021-11-01	10	0	10
2	南京江北新区建设投资集团有限公司	私募公司债	上交所	2021-04-29	10	0	10
3	南京江北新区建设投资集团有限公司	小公募公司债	证监会	2019-9-16	20	8.50	11.50
4	南京江北新区建设投资集团有限公司	中期票据	交易商协会	2020-12-23	10	0	10
5	南京江北新区建设投资集团有限公司	中期票据	交易商协会	2020-12-23	5	0	5

序号	注册主体	债券品种	注册机构	注册时间	注册规模	已发行金额	尚未发行金额
6	南京江北新区建设投资集团有限公司	中期票据	交易商协会	2020-12-23	10	0	10
7	南京江北新区建设投资集团有限公司	定向工具	交易商协会	2021-04-27	10	0	10
合计		-	-	-			

#### （四）其他影响资信情况的重大事项

发行人及其子公司报告期内不存在其他影响资信情况的重大事项。

## 第七节 增信情况

本期债券无增信措施。



## 第八节 税项

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

下述所列税项不构成对投资者的纳税建议和投资者纳税依据。投资者应就有关事项咨询财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。投资者应缴纳的税项与本期债券的各项支付不构成抵扣。

### 一、增值税

投资者应根据 2016 年 5 月 1 日起开始施行的《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》及相关法律法规有关规定缴纳增值税。

### 二、所得税

根据 2008 年 1 月 1 日生效的《中华人民共和国发行人所得税法》及其他相关的法律、法规，一般机构投资者来源于债券的利息为应纳税所得。机构应将当期应收取的利息计入当期收入，核算当期损益后缴纳所得税。

### 三、印花税

根据《中华人民共和国印花税暂行条例》及其实施细则，在我国境内买卖、继承、赠与、交换、分割等所书立的财产转让书据，均应缴纳印花税。

对公司债券在证券交易所进行的交易，我国目前还没有有关的具体规定。截至本募集说明书出具之日，投资者买卖、赠与或继承公司债券而书立转让书据时，不需要缴纳印花税。但发行人目前无法预测国家是否或将会于何时决定对有关公司债券交易征收印花税，也无法预测将会适用的税率水平。

## 第九节 信息披露安排

一、发行人承诺，在债券存续期内，将按照法律法规规定和募集说明书的约定，及时、公平地履行信息披露义务，保证信息披露内容的真实、准确、完整，简明清晰，通俗易懂。

二、发行人承诺，已制定与公司债券相关的的信息披露事务管理制度，制定的信息披露事务管理制度的主要内容如下：

### （一）未公开信息的传递、审核、披露流程

内幕信息依法披露前，公司及其董事、监事、高级管理人员及其他知情人员有责任确保将该信息的知情者控制在最小范围内，在披露前不得公开或泄露该信息，不得利用该信息进行内幕交易、操纵市场等不正当行为。

公司在临时报告所涉及的重大事项触及下列情形之一，应及时履行信息披露义务（参照证券交易所信息披露格式指引）：

- 1、董事会或者其他有权决策机构就该重大事项作出决议时；
- 2、有关各方就该重大事项签署意向书或者协议（无论是否附加条件或者期限）时；
- 3、公司（含任一董事、监事、高级管理人员或同等职责的人员）知悉该重大事项发生时。

在前款规定的时点之前出现下列情形之一的，公司应及时披露相关事项的现状、可能影响事项进展的风险因素：

- 1、该重大事项难以保密；
- 2、该重大事项已经泄露或者市场出现传闻；
- 3、公司证券及其衍生品种出现异常交易情况。

公司重大事项的报告、传递、审核和披露程序：

公司董事、监事、高级管理人员知悉可能构成重大事项的事件发生时，应按照公司规定立即履行报告义务，通知公司计划财务部分管领导，并由公司计划财务部分管领导评估该事件属于公司重大事项的可能性，由计划财务部组织重大事项的披露工作。

公司临时报告的编制、审核和披露程序：

- 1、公司计划财务部负责关注、收集应通过临时报告进行披露的有关信息；
- 2、公司计划财务部编制临时报告草案并提交主管领导审核、总经理确认；
- 3、计划财务部负责披露临时报告。

公司拟披露的信息存在不确定性、属于临时性商业秘密或者具有证券交易所认可的其他情形，及时披露可能会损害其利益或者误导投资者，且符合以下条件的，公司信息披露义务人可以向证券交易所申请暂缓披露，并说明暂缓披露的理由和期限：

- 1、拟披露的信息未泄漏；
- 2、有关内幕信息知情人已书面承诺保密；
- 3、债券交易未发生异常波动。

经证券交易所同意的，信息披露义务人可以暂缓披露相关信息。暂缓披露的期限原则上不超过 2 个月。暂缓披露的原因已经消除或者暂缓披露的期限届满，公司信息披露义务人应当及时披露。

## （二）信息披露事务负责人在信息披露中的具体职责及其履职保障

计划财务部作为信息披露事务管理部门，组织和协调公司信息披露工作的具体事宜。

公司指定信息披露事务负责人及联络人负责信息披露相关事宜，按照规定和约定履行信息披露义务。信息披露事务负责人由公司董事或者高级管理人员担任。公司及其全体董事、监事、高级管理人员或具有同等职责的人员为信息披露义务人。信息披露义务人应及时、公平地披露所有对公司偿债能力或公司已发行债券的价格可能或者已经产生较大影响的信息，保证所披露的信息真实、准确、完整、及时，承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

信息披露是公司的持续责任，公司忠实诚信履行持续信息披露的义务。信息披露义务人无法保证所披露信息真实、准确、完整或对此存在异议的，应单独发表意见并陈述理由。

## （三）董事和董事会、监事和监事会、高级管理人员等的报告、审议和披露的职责

公司董事、监事、总经理及高级管理人员负有按照中国证监会、证券交易所的信息披露要求提供信息的义务和责任，以确保信息披露的真实性、准确性、

完整性和及时性。

公司董事、监事及高级管理人员应对公司定期报告进行书面审核，并签署书面确认意见；公司董事、监事、高级管理人员在知悉可能构成重大事项的事件发生时，应按照规定立即履行报告义务，通知公司计划财务部分管领导。

董事、监事、高级管理人员、具有同等职责的人员应对计划财务部的信息披露事务管理工作予以积极配合和支持。

#### （四）对外发布信息的申请、审核、发布流程

信息披露前严格履行下列审查程序：

- 1、提供信息的相关部门及单位认真核对相关信息资料；
- 2、计划财务部根据披露内容和格式要求，组织起草公告，并协调相关部门进行审查。
- 3、定期报告经公司计划财务部分管领导审核、公司总经理确认后，由计划财务部进行定期报告的披露工作。
- 4、公司董事、监事、高级管理人员对定期报告进行书面审核，并签署书面确认意见。
- 5、公司计划财务部编制临时报告草案并提交主管领导审核、总经理确认。
- 6、计划财务部负责定期报告、重大事项、临时报告的披露工作。

公开发行公司债券的，公司将披露的信息刊登在其债券交易场所的互联网网站。董事、监事、高级管理人员履行职责的记录、信息披露相关文件和资料，公司计划财务部予以妥善归档保管，保管期限为十年。

#### （五）涉及子公司的信息披露事务管理和报告制度

公司各部门、各分子公司按公司信息披露要求所提供的经营、财务等信息，必须确保信息的真实性、准确性、完整性和及时性，切实履行信息保密义务并向计划财务部报告，防止在公司公开披露或定向披露信息前泄露

公司各部门、各分子公司在作出任何重大决定之前，应当从信息披露角度征询计划财务部的意见。当未披露信息泄露或存在泄露风险时，公司及时采取补救措施并加以解释和澄清。

公司各部门、各分子公司发生需要进行信息披露事项而未及时报告或报告内容不准确的或泄露重大信息的，造成公司信息披露不及时、疏漏、误导，给

公司或投资者造成重大损失或影响的，相关责任人应承担相应责任。

### 三、本期债券存续期内定期信息披露安排

发行人承诺，将于每一会计年度结束之日起 4 月内披露年度报告，每一会计年度的上半年结束之日起 2 个月内披露半年度报告，且年度报告和半年度报告的内容与格式符合法律法规的规定和上交所相关定期报告编制技术规范的要求。

### 四、本期债券存续期内重大事项披露

发行人承诺，当发生影响发行人偿债能力、债券价格、投资者权益的重大事项或募集说明书约定发行人应当履行信息披露义务的其他事项时，或者存在关于发行人及其债券的重大市场传闻时，发行人将按照法律法规的规定和募集说明书的约定及时履行信息披露义务，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果，并持续披露事件的进展情况。

### 五、本期债券还本付息信息披露

发行人承诺，将按照募集说明书的约定做好债券的还本付息工作，切实履行本期债券还本付息和信用风险管理义务。如本期债券的偿付存在不确定性或者出现其他可能改变债券本次偿付安排事件的，发行人将按照法律法规的规定和募集说明书的约定及时履行信息披露义务。

发行人将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按照《证券法》、《管理办法》、《受托管理协议》、《公司信用类债券信息披露管理办法》及中国证监会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。

## 第十节 投资者保护机制

### 一、发行人偿债保障措施承诺

（一）发行人承诺，本期债券的偿债资金将主要来源于发行人的货币资金。

发行人承诺：在本期债券每次付息、兑付日（含分期偿还、赎回）前 20 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 20%；在本期债券每次回售资金发放日前 5 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 50%。

（二）为便于本期债券受托管理人及持有人等了解、监测资金变化情况，发行人承诺：发行人根据募集说明书约定，向受托管理人提供本息偿付日前的货币资金余额及受限情况。

截至报告期各期末，发行人货币资金余额及受限情况详见本募集说明书第五节“三、发行人合并报表财务状况分析”。

（三）发行人于本息偿付日前 20 个交易日跟踪、监测偿债资金来源稳定性情况。如出现偿债资金来源低于承诺要求的，发行人将及时采取资产变现、催收账款和提升经营业绩等措施，并确保下一个监测期间偿债资金来源相关指标满足承诺相关要求。

（四）当发行人偿债资金来源稳定性发生较大变化、未履行承诺或预计将无法满足本期债券本金、利息等相关偿付要求的，发行人应及时采取和落实相应措施，在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

（五）如发行人违反偿债资金来源稳定性承诺且未按照上述约定归集偿债资金的，持有人有权要求发行人按照本节“二、救济措施”的约定采取负面事项救济措施。

### 二、救济措施

（一）如发行人违反本节相关偿债保障措施承诺要求，且未能在上述约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本期债券 30%以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取如下救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解：在 30 个自然日提供并落实经本期债券持有人认可的和解方案。

（二）持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展。

## 第十一节 违约事项及纠纷解决机制

### 一、违约事件

以下事件构成本期债券受托管理协议和本期债券项下发行人的违约事件：

1、在本期债券到期、加速清偿或回购（若适用）时，发行人未能偿付到期应付本金；

2、发行人未能偿付本期债券付息日届满后的利息；

3、发行人在其资产、财产或股份上设定抵押或质押权利，或者发行人对外提供保证担保，以致对发行人对本期债券的还本付息能力产生实质的重大的不利影响，或出售其重大资产以致对发行人对本期债券的还本付息能力产生实质的重大的不利影响；

4、发行人不履行或违反本期债券受托管理协议项下的任何承诺且将实质的重大影响发行人对本期债券的还本付息义务，且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 10%以上的债券持有人书面通知，该违约仍未得到纠正；

5、在债券存续期间内，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；

6、任何适用的法律、法规和规则发生变更，或者监管部门作出任何规定，导致发行人履行本期债券受托管理协议或本期债券项下的义务变为不合法或者不合规；

7、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

如果发行人发生前款所述违约事件的，发行人应当依法承担违约责任；持有人有权按照法律法规及本募集说明书约定向发行人追偿本金、利息以及违约金，或者按照受托管理协议约定授权受托管理人代为追索。

### 三、偿付风险

本募集说明书所称“偿付风险”是指，发行人按本次发行文件等与持有人之



间的约定以及法定要求按期足额偿付债券本金、利息存在重大不确定性的情况。

## 四、发行人义务

发行人应按照募集说明书等协议约定以及相关自律管理规定进行信息披露，真实、准确、完整、及时、公平地披露信息；按照约定和承诺落实投资人保护措施、持有人会议决议等；配合中介机构开展持有人会议召集召开、跟踪监测等违约及风险处置工作。发行人应按照约定及时筹备偿付资金，并划付至登记托管机构指定账户。

## 五、发行人应急预案

发行人预计出现偿付风险或“违约事件”时应及时建立工作组，制定、完善违约及风险处置应急预案，并开展相关工作。

应急预案包括但不限于以下内容：工作组的组织架构与职责分工、内外部协调机制与联系人、信息披露与持有人会议等工作安排、付息兑付情况及偿付资金安排、拟采取的违约及风险处置措施、增信措施的落实计划（如有）、舆情监测与管理。

## 六、风险及违约处置基本原则

发行人出现偿付风险及发生违约事件后，应按照法律法规、发行人信用类债券违约处置相关规定以及相关自律管理要求，遵循平等自愿、公平清偿、公开透明、诚实守信等原则，稳妥开展风险及违约处置相关工作，本募集说明书有约定从约定。

## 七、处置措施

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。若发行人未按时支付本期债券的本金和/或利息，或发生其他违约情况时，债券受托管理人将依据《债券受托管理协议》代表债券持有人向发行人进行追索，包括采取加速清偿或其他可行的救济措施。如果债券受托管理人未按《债券受托管理协议》履行其职责，债券持有人有权直接

依法向发行人进行追索，并追究债券受托管理人的违约责任。

## 八、不可抗力

1、不可抗力是指本期债券计划公布后，由于当事人不能预见、不能避免并不能克服的情况，致使本期债券相关责任人不能履约的情况。

2、不可抗力包括但不限于以下情况：

- （1）自然力量引起的事故如水灾、火灾、地震、海啸等；
- （2）国际、国内金融市场风险事故的发生；
- （3）交易系统或交易场所无法正常工作；
- （4）社会异常事故如战争、罢工、恐怖袭击等。

## 九、不可抗力事件的应对措施

1、不可抗力发生时，发行人或主承销商应及时通知投资者及本期债券相关各方，并尽最大努力保护本期债券投资者的合法权益。

2、发行人或主承销商应召集债券持有人会议磋商，决定是否终止本期债券或根据不可抗力事件对本期债券的影响免除或延迟相关义务的履行。

## 十、争议解决机制

任何因募集说明书产生或者与本募集说明书有关的争议，由各方协商解决。协商不成的，协商不成的，均应提交上海仲裁委员会按照该会仲裁规则进行仲裁。

## 十一、弃权

任何一方当事人未能行使或延迟行使本文约定的任何权利，或宣布对方违约仅适用某一特定情势，不能视作弃权，也不能视为继续对权利的放弃，致使无法对今后违约方的违约行为行使权利。任何一方当事人未行使任何权利，也不会构成对对方当事人的弃权。

## 第十二节、持有人会议机制

为规范本次债券的债券持有人会议的组织和决策行为，明确债券持有人会议的职权与义务，维护本次债券持有人的权益，根据《中华人民共和国证券法》、《中华人民共和国公司法》、《公司债券发行与交易管理办法》等法律、行政法规、部门规章、规范性文件及上海证券交易所相关业务规则的规定，结合本次债券的实际情况，特制订《债券持有人会议规则》。

债券持有人会议按照公司信用类债券监督管理机构或市场自律组织规定及会议规则约定的程序要求所形成的决议对全体债券持有人具有约束力。

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、总则

1、为规范本期债券债券持有人会议的组织和行为，界定债券持有人会议的职权、义务，保障债券持有人的合法权益，根据《公司法》、《证券法》、《管理办法》等相关法律、行政法规及规范性法律文件的规定，制定《债券持有人会议规则》。

2、债券持有人会议由全体债券持有人组成，债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集和召开，并对《债券持有人会议规则》规定的权限范围内的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。

债券持有人认购、购买、持有、受让或以其他方式取得本期债券，即视为同意并接受本债券持有人会议规则，受《债券持有人会议规则》之约束。

3、债券持有人进行表决时，每一张未偿还的本期债券享有一票表决权，但债券持有人为发行人、发行人的关联方或债券清偿义务承继方的，应当回避表决。

4、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，对所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对议案或放弃投票权、无表决权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本期债券的持有人，下同）具有同等的效力和约束力。

5、除非《债券持有人会议规则》其他条款另有定义，《债券持有人会议规则》中使用的词语与已在《债券受托管理协议》中定义的词语，具有相同的含义。

## 二、债券持有人会议权限

1、债券持有人会议的权限范围如下：

（1）当发行人提出变更《募集说明书》约定时，对是否同意发行人的建议作出决议；

（2）当发行人未能按期支付本期债券利息和/或本金时，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，对是否通过诉讼等程序强制发行人偿还债券本息作出决议，对是否参与发行人的整顿、和解、重组或者破产的法律程序作出决议；

（3）当发行人减资（因股权激励回购股份导致的减资除外）、合并、分立、被接管、歇业、解散或者申请破产时，对行使本期未偿还债券之债券持有人依法所享有权利的方案作出决议；

（4）对变更债券受托管理人作出决议；

（5）当发生对本期未偿还债券之债券持有人的权益有重大影响的事项时，对行使本期未偿还债券之债券持有人依法所享有权利的方案作出决议；

（6）法律、行政法规、规范性文件、募集说明书和受托管理协议等规定应当由债券持有人会议做出决议的其他事项。

## 三、债券持有人会议的召集

1、债券持有人会议由债券受托管理人负责召集。当出现下列任何事项时，债券受托管理人应自其知悉该等事项之日起 5 个交易日内，以公告方式发出召开债券持有人会议的通知；除《债券持有人会议规则》另有规定外，会议通知的发出日不得晚于会议召开日期之前 10 个交易日。

（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期债券总额 10%以上的债券持有人书面提议召开的其他情形；

（10）债券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。

前款规定的情形对债券持有人权益保护不会产生不利影响的，受托管理人可以按照相关规定或债券持有人会议规则的约定简化债券持有人会议召集程序或决议方式，但应当及时披露相关决议公告。

2、发行人、单独或者合计持有本期债券总额 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 个交易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，受托管理人应当于书面回复日起 15 个交易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期债券总额 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。

3、提交持有人会议审议的议案应当符合法律、行政法规、部门规章、规范性文件、本所业务规则及债券持有人会议规则的相关规定或者约定，有利于保护债券持有人利益，具有明确并切实可行的决议事项。

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期债券总额 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。

债券受托管理人发出召开债券持有人会议通知的，受托管理人是债券持有人会议征集人；发行人根据本会议规则发出召开债券持有人会议通知的，发行人为征集人；单独代表 10%以上有表决权的本期债券张数的债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，该债券持有人为征集人；合并代表 10%以上有表决权的本期债券张数的债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，则该等债券持有人推举一名债券持有人为征集人。

债券持有人会议召集通知发出后，除非发生不可抗力事件或《债券持有人会议规则》另有规定，不得变更债券持有人会议召开时间或取消会议，也不得变更会议通知中列明的议案；因不可抗力确需变更债券持有人会议召开时间、取消会议或变更会议通知中所列议案的，征集人应当在原定召开日期的至少 5 个交易日之前以公告方式发出补充通知并说明原因。债券持有人会议补充通知应在刊登会议通知的同一指定媒体上公告。新的开会时间应当至少提前 5 个交易日公告，但不得因此变更债权登记日。

债券持有人会议通知发出后，如果应召开债券持有人会议的事项消除，征集人可以公告方式取消该次债券持有人会议并说明原因。

4、受托管理人或者自行召集债券持有人会议的提议人（以下简称征集人）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，征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。债券持有人会议规则另有约定的，从其约定。

公告内容包括但不限于下列事项：

- （1）债券发行情况；
- （2）征集人、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，征集人应当披露网络投票办法、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，参会人员应当出示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。

5、债券持有人会议的债权登记日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。

6、召开债券持有人会议的地点原则上应在发行人住所地所在城市。会议场所由发行人提供或由债券持有人会议征集人提供（发行人承担合理的场租费用，若有）。

会议征集人应当为债券持有人会议聘请律师（见证律师原则上由为债券发行出具法律意见的律师担任）对以下问题出具法律意见：

（1）会议的召集、召开程序是否符合适用法律及《债券持有人会议规则》的规定；

（2）出席会议人员的资格、征集人资格是否合法有效；

（3）会议的表决程序、有效表决权和决议是否合法有效；

（4）应会议征集人要求对其他有关问题出具法律意见；

（5）适用法律和监管部门要求出具法律意见的事项。

法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露。

## 四、议案、委托及授权事项

1、提交债券持有人会议审议的议案由征集人负责起草。议案内容应符合法律法规的规定，在债券持有人会议的权限范围内，并有明确的议题和具体决议事项。

2、单独和/或合并代表 10%以上有表决权的本期债券张数的债券持有人有权向债券持有人会议提出临时议案。发行人及其他重要关联方可参加债券持有人会议并提出临时议案，但不享有表决权。

临时提案人应不迟于债券持有人会议召开之日前第 5 个交易日，将内容完整的临时议案提交征集人，征集人应在会议召开日期的至少 2 个交易日前发出债券持有人会议补充通知，并公告提出临时议案的债券持有人姓名或名称、持有债券的比例和临时议案内容，补充通知应在刊登会议通知的同一指定媒体上公告。除上述规定外，征集人发出债券持有人会议通知后，不得修改会议通知中已列明的议案或增加新的议案。

3、债券持有人（或其法定代表人、负责人）可以亲自出席债券持有人会议并表决，也可以委托代理人代为出席并表决。债券受托管理人和发行人应当出席债券持有人会议，但无表决权（债券受托管理人亦为债券持有人者除外）。应单独和/或合并代表 10%以上有表决权的本期债券张数的债券持有人、或者债券受托管理人的要求，发行人的董事、监事和高级管理人员（合称“发行人代表”）应当出席由债券持有人、债券受托管理人召集的债券持有人会议。发行人代表在债券持有人会议上应对债券持有人、债券受托管理人的询问作出解释和说明。若债券持有人为发行人、持有发行人 10%以上股份的股东、或发行人及上述发行人股东的关联方，则该等债券持有人在债券持有人会议上可发表意见，但无表决权，并且其持有的本期债券在计算债券持有人会议决议是否获得通过时，不计入本期债券表决权总数。确定上述发行人股东的股权登记日为债权登记日当日。

4、债券持有人本人出席会议的，应出示本人身份证明文件和持有未偿还的本期债券的证券账户卡或法律规定的其他证明文件，债券持有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、法定代表人或负责人资格的有效证明和持有未偿还的本期债券的证券账户卡或法律规定的其他证明文件。委托代理人出席会议的，代理人应出示本人身份证明文件、被代理人（或其法定代表人、负责人）依法出具的授权委托书、被代理人身份证明文件、被代理人持有未偿还的本期债券的证券账户卡或法律规定的其他证明文件。

5、债券持有人出具的委托他人出席债券持有人会议的授权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，包括但不限于是否具有表决权；
- （3）是否有分别对列入债券持有人会议议程的每一审议事项投赞成、反对



或弃权票的指示；

（4）授权委托书签发日期和有效期限；

（5）委托人签字或盖章。

6、授权委托书应当注明如果债券持有人不作具体指示，债券持有人代理人是否可以按自己的意思表决。授权委托书应在债券持有人会议召开前送交债券受托管理人。

## 五、债券持有人会议的召开

1、债券持有人会议可以采取现场方式召开，也可以采取通讯等方式召开。

2、债券持有人会议应由债券受托管理人代表担任会议主持人并主持。如债券受托管理人未能履行职责时，由出席会议的债券持有人共同推举一名债券持有人（或债券持有人代理人）担任会议主持人并主持会议；如在该次会议开始后 1 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未偿还的本期债券表决权总数最多的债券持有人（或其代理人）担任会议主持人并主持会议。

经会议主持人同意，本期债券的其他重要相关方可以参加债券持有人会议，并有权就相关事项进行说明。

3、会议征集人负责制作出席会议人员的签名册。签名册应载明参加会议的债券持有人名称（或姓名）、出席会议代理人的姓名及其身份证件号码、授权委托书、持有或者代表的未偿还的本期债券表决权总数及其证券账户卡号码或适用法律规定的其他证明文件的相关信息等事项。

4、债券持有人及其代理人出席债券持有人会议的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。

5、债券持有人会议须经单独和/或合并代表二分之一以上有表决权的本期债券张数的债券持有人（或债券持有人代理人）出席方可召开。

若在原定会议开始时间后 30 分钟内，出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）所代表的有表决权的债券张数未达到有表决权的本期债券张数的二分之一以上，会议征集人应在 5 个交易日内将再次召开日期、具体时间和地点、拟审议的事项通知债券持有人。再次召集的债券持有人会议须经单独和/或合并代表二分之一以上有表决权的本期债券张数的债券持有人（或债券持有人代理

人）出席方可召开。

6、会议主持人有权经会议同意后决定休会及改变会议地点。若经会议指令，主持人应当决定修改及改变会议地点。延期会议上不得对在原先正常召集的会议上未批准的事项做出决议。

## 六、表决、决议及会议记录

1、向会议提交的每一议案应由与会的有权出席债券持有人会议的登记持有人或其正式任命的代理人投票表决。

2、债券持有人或其代理人对议案进行表决时，只能投票表示：同意、反对或弃权。

3、债券持有人会议采取记名方式投票表决。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该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或其代理人担任。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。债券持有人会议对议案进行表决时应由监票人负责计票、监票。

4、公告的会议通知载明的各项议案应分开审议、表决，同一事项应当为一个议案。

5、债券持有人会议不得就未经公告的议案进行表决。债券持有人会议审议议案时不得对议案进行变更。任何对议案的变更应被视为一个新的议案，不得在该次会议上进行表决。

债券持有人会议不得对会议通知载明的议案进行搁置或不予表决，会议主持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该次会议，并及时公告。

会议主持人根据表决结果确认债券持有人会议决议是否获得通过，并应当在会上宣布表决结果。决议的表决结果应载入会议记录。

6、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，出席会议的持有本期债券表决权总数 5% 以上的债券持有人（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。

7、除《债券受托管理协议》或《债券持有人会议规则》另有约定外，债券持有人会议形成的决议应获得代表本次公司债券过半数表决权的债券持有人或其代理人同意，方为有效。

8、债券持有人会议形成的决议自通过之日起生效。会议主持人应向发行人所在地中国证监会派出机构及证券交易所报告债券持有人会议的情况和会议结果，对于不能作出决议或者终止会议的情形，还应当说明理由。

9、债券持有人会议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。

10、债券持有人会议应有会议记录。会议记录记载以下内容：

- （1）召开会议的日期、具体时间、地点；
- （2）会议主持人姓名、会议议程；
- （3）出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）所代表的本期债券的张数以及出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）所代表的本期债券表决权总数占所有本期债券表决权总数的比例；
- （4）各发言人对每个审议事项的发言要点；
- （5）每一表决事项的表决结果；
- （6）债券持有人的质询意见、建议及发行人代表的答复或说明等内容；
- （7）债券持有人会议认为应当载入会议记录的其他内容。

11、债券持有人会议记录由出席会议的召集人代表和见证律师签名，并由征集人交债券受托管理人保存，并按证券交易所要求向证券交易所提供。债券持有人会议记录的保管期限至少为本期债券到期之日起五年。

## 七、附则

1、债券受托管理人应严格执行债券持有人会议决议，代表债券持有人及时就有关决议内容与发行人及其他有关主体进行沟通，促成债券持有人会议决议为发行人或其他主体所接受，督促债券持有人会议决议的具体落实。

2、除涉及发行人商业秘密或受适用法律规定的限制外，出席会议的发行人

代表应当对债券持有人的质询和建议做出答复或说明。

3、对债券持有人会议的召集、召开、表决程序及决议的合法有效性发生争议，应提交上海仲裁委员会通过仲裁解决。

4、法律、行政法规、部门规章及证券交易所规则对公司债券持有人会议规则有明确规定的，从其规定。除非法律、行政法规、部门规章及证券交易所规则有明确的规定，或经债券持有人会议决议通过并经发行人、债券受托管理人同意外，《债券持有人会议规则》不得变更。

5、《债券持有人会议规则》项下公告的方式为：中国证监会或证券交易所指定的媒体上进行公告。

6、债券持有人会议的会议费、公告费、律师费等费用由发行人承担。

7、《债券持有人会议规则》所称“以上”、“内”，含本数；“过”、“低于”、“多于”，不含本数。

## 第十三节 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》、《中华人民共和国民法典》以及《公司债券发行与交易管理办法》等有关法律法规和部门规章的规定，发行人聘请国泰君安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》。

债券持有人认购本次债券视作同意国泰君安证券股份有限公司作为本次债券的债券受托管理人，且视作同意债券受托管理协议项下的相关规定。

本节仅列示了本次债券之《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。《债券受托管理协议》的全文置备于本公司与债券受托管理人的办公场所。

### 一、债券受托管理人

根据发行人与国泰君安证券股份有限公司签署的《南京江北新区建设投资集团有限公司公开发行公司债券之债券受托管理协议》（以下简称“《债券受托管理协议》”），国泰君安证券股份有限公司受聘担任本次债券的债券受托管理人。

国泰君安证券股份有限公司由原国泰证券有限公司和原君安证券有限责任公司通过新设合并、增资扩股，于 1999 年 8 月 18 日组建成立，目前注册资本 87.14 亿元，注册地为上海，法定代表人为贺青。

本次债券受托管理人的联系方式如下：

债券受托管理人名称：国泰君安证券股份有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号

联系地址：上海市静安区新闻路 669 号博华广场 33 楼

联系人：禹辰年

联系电话：021-38676666

传真：021-50876159

截至报告期末，债券受托管理人与发行人之间不存在可能影响其公正履行本次债券受托管理职责的利害关系。

## 二、债券受托管理协议的主要内容

以下仅列明《债券受托管理协议》的主要条款，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》的全文。

### （一）受托管理事项

1、为维护本期债券全体债券持有人的权益，发行人聘任国泰君安证券股份有限公司作为本期债券的受托管理人，并同意接受债券受托管理人的监督。

2、在本期债券存续期内，债券受托管理人应当勤勉尽责，根据相关法律法规、规范性文件及自律规则（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、在本期债券存续期内，债券受托管理人应依照《债券受托管理协议》的约定，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（为避免歧义，债券受托管理人在其正常业务经营过程中与债券持有人之间发生或存在的利益冲突除外）。

4、债券持有人认购、受让或以其他合法方式取得本期债券，均视为其同意国泰君安作为本期债券的债券受托管理人，且视为其同意《债券受托管理协议》的所有约定。

### （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，按期足额支付本期债券的利息和本金。

2、发行人应当为本期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及募集说明书的约定。

3、本期债券存续期内，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信息真实、准确、完整，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

4、本期债券存续期内，发生以下任何事项，发行人应当在三个工作日内书面通知债券受托管理人，并根据债券受托管理人要求持续书面通知事件进展和结果：

- （1）发行人经营方针、经营范围或者生产经营外部条件等发生重大变化；
- （2）发行人主要资产被查封、扣押、冻结；

- （3）发行人出售、转让主要资产或发生重大资产重组；
- （4）发行人放弃债权、财产或其他导致发行人发生超过上年末净资产 10% 的重大损失；
- （5）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%；
- （6）发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；
- （7）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；
- （8）发行人减资、合并、分立、解散、申请破产或依法进入破产程序；
- （9）发行人或其董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪或重大违法失信、无法履行职责或者发生重大变动；
- （10）发行人控股股东或者实际控制人涉嫌犯罪被立案调查或者发生变更；
- （11）发行人发生可能导致不符合债券挂牌条件的重大变化；
- （12）发行人主体或债券信用评级发生变化；
- （13）保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；
- （14）其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项；
- （15）法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或中国证监会、交易所要求的其他事项。

就上述事件通知债券受托管理人同时，发行人就该等事项是否影响本期债券本息安全向债券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、发行人应当协助债券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期债券持有人名册，并承担相应费用。经债券受托管理人要求，发行人应提供关于尚未注销的自持债券数量（如适用）的证明文件。

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。

7、预计不能偿还债务时，发行人应当按照债券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，应当配合债券持有人依法向法定机关申请采取财产保全措施，并依法承担相关费用。

确有证据证明不能偿还债务时，发行人应当按照债券持有人会议的要求追加担保，并暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施，限制对外担保等其他偿债保障措施，应当配合债券持有人依法向法定机关申请采取财产保全措施，并依法承担相关费用。

8、发行人无法按时偿付本期债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知债券持有人。本期债券的后续措施安排包括但不限于：

- （1）不向股东分配利润
- （2）暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- （3）调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；
- （4）主要责任人不得调离。

9、发行人应对债券受托管理人履行《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，并提供便利和必要的信息、资料和数据。发行人应指定专人负责与本期债券相关的事务，并确保与债券受托管理人能够有效沟通。

10、受托管理人变更时，发行人应当配合债券受托管理人及新任受托管理人完成债券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》项下应当向债券受托管理人履行的各项义务。

11、在本期债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券挂牌交易。

12、发行人应当根据《债券受托管理协议》第 4.17 条的规定向债券受托管理人支付本期债券受托管理报酬和债券受托管理人履行受托管理人职责产生的额外费用。

13、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）债券受托管理人的职责、权利和义务**

1、债券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约定义务的情况进行持续跟踪和监督。

2、债券受托管理人应当持续关注发行人和保证人的资信状况、担保物状况、内外部增信机制及偿债保障措施的实施情况，可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 3.4 条约定的情形，列席发行人和保证人的内部有权机构的决策会议；

（2）每年查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

（3）调取发行人、保证人银行征信记录；

（4）对发行人和保证人进行现场检查；

（5）约见发行人或者保证人进行谈话。

3、债券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。在每期债券存续期内，债券受托管理人应当每年检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致。

4、债券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、交易所认可的方式，向债券持有人披露受托管理事务报告、本期债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券持有人披露的重大事项。

5、债券受托管理人应当每年对发行人进行回访，监督发行人对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，出具受托管理事务报告。

6、出现《债券受托管理协议》第 3.4 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工作日内，债券受托管理人应当问询发行人或者保证人，要求发行人或者保证人解释说明，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。发生触发债券持有人会议情形的，召集债券持有人会议。

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

9、债券受托管理人预计发行人不能偿还债务时，应当要求发行人追加担保，督促发行人履行《债券受托管理协议》第 3.7 条约定的偿债保障措施，或者可以依法协调债券持有人向法定机关申请财产保全措施。

财产保全的相关费用由发行人承担。如发行人拒绝承担，相关费用由全体债券持有人垫付，同时发行人应承担相应的违约责任。如法定机关要求提供担保的，债券受托管理人应根据约定以下述方案提供担保办理相关手续：

（1）依法协调债券持有人以债券持有人持有的本期债券提供担保；或

（2）如法定机关不认可债券持有人以本期债券提供担保，则由债券持有人提供现金或法定机关明确可以接受的其他方式提供担保。

10、本期债券存续期内，债券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。

11、发行人为本期债券设定担保的，债券受托管理人应当在本期债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在担保期间妥善保管。

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

13、债券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。

14、债券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），保管时间不得少于债券到期之日或本息全部清偿后五年。

15、除上述各项外，债券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。

16、在本期债券存续期内，债券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。

债券受托管理人在履行《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。

17、债券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。双方一致同意，债券受托管理人担任本期债券的债券受托管理人的报酬在后续协议中另行约定。

18、债券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。

19、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，债券受托管理人有权通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并勤勉尽责、及时有效地采取相关措施，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他相关方进行谈判，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。

20、本期债券存续期间，债券受托管理人为维护债券持有人合法权益，履行《债券受托管理协议》项下责任时发生的包括但不限于如下全部合理费用和支出由发行人承担：

（1）因召开债券持有人会议所产生的会议费（包括场地费等会务杂费）、公告费、差旅费、出具文件、邮寄、电信、召集人为债券持有人会议聘用的律师见证费等合理费用；

（2）在取得发行人同意（发行人同意债券受托管理人基于合理且必要的原则聘用），债券受托管理人为债券持有人利益，为履行受托管理职责而聘请的第三方专业机构（包括律师、会计师、评级机构、评估机构等）提供专业服务所产生的合理费用；

（3）因发行人预计不能履行或实际未履行《债券受托管理协议》和募集说明书项下的义务而导致债券受托管理人额外支出的其他费用。

如需发生上述（1）或（2）项下的费用，债券受托管理人应事先告知发行人上述费用合理估计的最大金额，并获得发行人的同意。上述所有费用应在发行人收到债券受托管理人出具账单及相关凭证之日起十五个交易日内向债券受托管理人支付。

21、发行人未能履行还本付息义务或债券受托管理人预计发行人不能偿还债务时，债券受托管理人或债券持有人申请财产保全、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”）由发行人承担，如发行人拒绝

承担，诉讼费用由债券持有人按照以下规定垫付：

（1）债券受托管理人设立诉讼专项账户（以下简称“诉讼专户”），用以接收债券持有人汇入的，因债券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）债券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内资金（如有）的使用情况。债券持有人应当在上述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，债券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）尽管债券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，但如债券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，债券受托管理人有权从发行人向债券持有人偿付的利息及/或本金中优先受偿费用。

#### **（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、债券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，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）债券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的核查情况；
- （4）发行人偿债意愿和能力分析；
- （5）发行人增信措施的有效性分析；
- （6）债券的本息偿付情况；
- （7）债券持有人会议召开的情况；
- （8）可能影响发行人偿债能力的重大事项及受托管理人采取的应对措施等。

3、公司债券存续期内，出现债券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《债券受托管理协议》第 3.4 条第（一）项至第（十五）项等情形且对债券持有人权益有重大影响的，债券受托管理人在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内向市场公告临时受托管理事务报告。

### （五）利益冲突的风险防范机制

1、下列事项构成《债券受托管理协议》所述之利益冲突：

（1）发行人和债券受托管理人双方存在股权关系，或发行人和债券受托管理人双方存在交叉持股的情形；

（2）在发行人发生《债券受托管理协议》10.2 条中所述的违约责任的情形下，债券受托管理人正在为发行人提供相关金融服务，且该金融服务的提供将影响或极大可能地影响债券受托管理人为债券持有人利益行事的立场；

（3）在发行人发生《债券受托管理协议》10.2 条中所述的违约责任的情形下，债券受托管理人系该期债券的持有人；

（4）在发行人发生《债券受托管理协议》10.2 条中所述的违约责任的情形下，债券受托管理人已经成为发行人的债权人，且发行人对该项债务违约存在较大可能性，上述债权不包括 6.1 条第三项中约定的因持有本期债券份额而产生债权；

（5）法律、行政法规、部门规章或其他相关政策文件规定的其他利益冲突；

（6）上述条款未列明但在实际情况中可能影响债券受托管理人为债券持有人最大利益行事之公正性的情形。

2、针对上述可能产生的利益冲突，债券受托管理人应当按照《证券公司信息隔离墙制度指引》等监管规定及其内部有关信息隔离的管理要求，通过业务隔离、人员隔离、物理隔离、信息系统隔离以及资金与账户分离等隔离手段

（以下统称“隔离手段”），防范发生与《债券受托管理协议》项下债券受托管理人履职相冲突的情形、披露已经存在或潜在的利益冲突，并在必要时按照客户利益优先和公平对待客户的原则，适当限制有关业务。债券受托管理人应当通过采取隔离手段妥善管理利益冲突，避免对债券持有人的合法权益产生不利影响。在本次公司债券存续期间，债券受托管理人应当继续通过采取隔离手段防范发生《债券受托管理协议》规定的上述利益冲突情形，并在利益冲突实际发

生时及时向债券持有人履行信息披露义务。

3、债券受托管理人不得为本期债券提供担保，且债券受托管理人承诺，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。

4、发行人和债券受托管理人双方违反利益冲突防范机制应当承担的责任如下：

（1）债券受托管理人应在发现存在利益冲突的五个工作日内以书面的方式将冲突情况通知发行人，若债券受托管理人因故意或重大过失未将上述利益冲突事宜及时通知发行人，导致发行人受到损失，债券受托管理人应对此损失承担相应的法律责任；

（2）在利益冲突短期无法得以解决的情况下，双方应相互配合、共同完成受托管理人变更的事宜；

（3）受托管理人应按照中国证监会和交易所的有关规定向有关部门与机构报告上述情况。

#### **（六）受托管理人的变更**

1、在本期债券存续期内，出现下列情形之一的，应当召开债券持有人会议，履行变更受托管理人的程序：

（1）债券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）债券受托管理人停业、解散、破产或依法被撤销；

（3）债券受托管理人提出书面辞职；

（4）债券受托管理人不再符合受托管理人资格的其他情形。

在受托管理人应当召集而未召集债券持有人会议时，单独或合计持有本期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。

2、债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘债券受托管理人的，自新任债券受托管理人与发行人签订新的《债券受托管理协议》生效之日或者新《债券受托管理协议》约定的债券受托管理人义务履行之日起，新任受托管理人继承债券受托管理人在法律、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、债券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、债券受托管理人在《债券受托管理协议》中的权利和义务，在新任受托管理人与发行人签订受托协议之日或双方约定之日起终止，但并不免除债券受托管理人在《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。

### （七）陈述与保证

1、发行人保证以下陈述在《债券受托管理协议》签订之日均属真实和准确：

（1）发行人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的公司制法人；

（2）发行人签署和履行《债券受托管理协议》已经得到发行人内部必要的授权，并且没有违反适用于发行人的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反发行人的公司章程以及发行人与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

2、债券受托管理人保证以下陈述在《债券受托管理协议》签订之日均属真实和准确：

（1）债券受托管理人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的证券公司；

（2）债券受托管理人具备担任本期债券受托管理人的资格，且就债券受托管理人所知，并不存在任何情形导致或者可能导致债券受托管理人丧失该资格；

（3）债券受托管理人签署和履行《债券受托管理协议》已经得到债券受托管理人内部必要的授权，并且没有违反适用于债券受托管理人的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反债券受托管理人的公司章程以及债券受托管理人与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

### （八）不可抗力

1、不可抗力事件是指双方在签署《债券受托管理协议》时不能预见、不能避免且不能克服的自然事件和社会事件。主张发生不可抗力事件的一方应当及时以书面方式通知其他方，并提供发生该不可抗力事件的证明。主张发生不可抗力事件的一方还必须尽一切合理的努力减轻该不可抗力事件所造成的不利影响。

2、在发生不可抗力事件的情况下，双方应当立即协商以寻找适当的解决方案，并应当尽一切合理的努力尽量减轻该不可抗力事件所造成的损失。如果该不可抗力事件导致《债券受托管理协议》的目标无法实现，则《债券受托管理协议》提前终止。

### （九）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、以下事件构成《债券受托管理协议》和本期债券项下发行人的违约事件：

（1）在本期债券到期、加速清偿或回购（若适用）时，发行人未能偿付到期应付本金；

（2）发行人未能偿付本期债券的到期本息；

（3）发行人在其资产、财产或股份上设定抵押或质押权利以致对发行人对本期债券的还本付息能力产生实质的重大的不利影响，或出售其重大资产以致对发行人对本期债券的还本付息能力产生实质的重大的不利影响；

（4）发行人不履行或违反《债券受托管理协议》项下的任何承诺且将实质的重大影响发行人对本期债券的还本付息义务，且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 10%以上的债券持有人书面通知，该违约仍未得到纠正；

（5）在债券存续期间内，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；

（6）任何适用的法律、法规发生变更，或者监管部门作出任何规定，导致发行人履行《债券受托管理协议》或本期债券项下的义务变为不合法或者不合规；

（7）其他对本期债券的按期兑付产生重大不利影响的情形。

3、债券受托管理人预计违约事件可能发生，应行使以下职权：

（1）要求发行人追加担保；

（2）在债券持有人利益可能受到损失的紧急情形下，债券受托管理人应当依法协调债券持有人提起诉讼前财务保全，申请对发行人采取财产保全措施；

（3）及时报告全体债券持有人；



（4）及时报告中国证监会当地派出机构及相关交易所。

4、违约事件发生时，债券受托管理人应行使以下职权：

（1）在知晓该行为发生之日的 10 个工作日内以公告方式告知全体债券持有人；

（2）发行人未履行偿还本期债券本息的义务，债券受托管理人应当与发行人谈判，促使发行人偿还本期债券本息；

（3）在债券持有人利益可能受到损失的紧急情形下，债券受托管理人应当依法协调债券持有人提起诉讼前财务保全，申请对发行人采取财产保全措施；

（4）根据债券持有人会议的决定，依法协调债券持有人对发行人提起诉讼/仲裁；

（5）在发行人进行整顿、和解、重组或者破产的法律程序时，债券受托管理人根据债券持有人会议之决议受托参与上述程序。

5、加速清偿及措施。

5.1 如果《债券受托管理协议》项下发行人的违约事件发生，受托管理人可根据经单独或合计持有本次未偿还债券总额 50%以上（不含 50%）的债券持有人和/或代理人同意通过的债券持有人会议决议，以书面方式通知发行人，宣布所有未偿还的本期债券本金和相应利息，立即到期应付。

5.2 在宣布加速清偿后，如果发行人在不违反适用法律规定的前提下采取了下述救济措施，受托管理人可根据经单独或合计持有本次未偿还债券总额 50%以上（不含 50%）的债券持有人和/或代理人同意通过的债券持有人会议决议，以书面通知发行人豁免其违约行为，并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：①受托管理人及其代理人的合理赔偿、费用和开支；②所有迟付的利息；③所有到期应付的本金；④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。

5.3 如果发生发行人违约事件，受托管理人可根据经单独或合计持有本次未偿还债券总额 50%以上（不含 50%）的债券持有人和/或代理人同意通过的债券持有人会议决议，依法采取任何可行的法律救济方式回收未偿还的本期债券本

金和利息。

6、若受托管理人根据《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，从事任何行为（包括不作为），而该行为产生的任何诉讼、权利要求、政府调查、损害、合理支出和费用（包括合理的律师费用及执行费用），发行人应负责赔偿并使其免受损害。但若该行为因受托管理人的重大过失、恶意、故意不当行为或违反《债券受托管理协议》、违反相关法律法规而造成，不在赔偿之列。发行人在本款项下的义务在《债券受托管理协议》终止后仍然有效；

若因受托管理人的过失、恶意、故意不当行为或违反《债券受托管理协议》而导致发行人提出任何诉讼、权利要求、政府调查或产生损害、支出和费用（包括合理的律师费用及执行费用），受托管理人应负责赔偿并使其免受损失。受托管理人在本款项下的义务在《债券受托管理协议》终止后仍然有效。

#### （十）法律适用和争议解决

1、《债券受托管理协议》适用于中国法律并依其解释。

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，任何一方可将争议提交给上海仲裁委员会，根据该会的仲裁规则和程序在上海进行仲裁。仲裁裁决是终局的，对协议各方均具有约束力。

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。

#### （十一）协议的生效、变更及终止

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，自本期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》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》于本期债券发行完成后的变更，如涉及债券持有人权利、义务的，应当事先经债券持有人会议同意。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、如出现发行人履行完毕与本期债券有关的全部支付义务、变更受托管理

人或本期债券发行未能完成等情形的，《债券受托管理协议》终止。

## 第十四节 发行有关机构

### 一、发行人

名称：南京江北新区建设投资集团有限公司

住所：南京市江北新区长芦街道方水路 168 号

法定代表人：熊福旺

联系人：冷雪芹

联系地址：南京市浦口区天浦路 1 号 3 号楼

联系电话：025-58539019

传真号码：025-58531319

经办人员：冷雪芹

邮政编码：211899

### 二、牵头主承销商、债券受托管理人

名称：国泰君安证券股份有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号

法定代表人：贺青

联系人：邹海、禹辰年、杜诚诚、杨世琦、刘达、李鑫

联系地址：上海市静安区新闻路 669 号博华广场 26 楼

联系电话：021-38676666

传真号码：021-50876159

### 三、联席主承销商

名称：国开证券股份有限公司

住所：北京市西城区阜成门外大街 29 号 1-9 层

法定代表人：孙孝坤

联系人：高晨亮、刘烁、田斯琦、包宏、张鑫一

联系地址：北京市西城区阜成门外大街 29 号 1-9 层

联系电话：010-88300819

传真号码：010-88300837

#### 四、律师事务所

名称：北京市中伦律师事务所

联系地址：北京市朝阳区建国门外大街甲 6 号 SK 大厦 28、31、33、36、37 层

执行事务合伙人：张学兵

经办律师：张诗伟、郭陟

电话：025-69511868

传真：025-69511717

#### 五、会计师事务所

名称：公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）

注册地址：江苏省无锡市新区龙山路 4 号 C 幢 303 室

执行事务合伙人：张彩斌

签字注册会计师：张铭、朱红芬、黄国霞

电话：0510-68798988

传真：0510-68567788

#### 六、公司债券登记机构

名称：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

法定代表人：聂燕

联系电话：021-38874800

传真号码：021-58754185

邮政编码：200120

#### 七、公司债券申请上市交易的证券交易所

名称：上海证券交易所

住所：上海市浦东新区浦东南路 528 号

总经理：蔡建春

联系电话：021-68808888

传真号码：021-68807813

邮政编码：200120

## 八、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

截至报告期末，除上述事项外，发行人与本次发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系及其他重大利害关系。

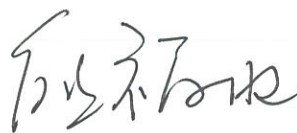
## 第十五节 发行人、中介机构及相关人员声明

### 一、发行人声明

# 发行人声明

根据《公司法》、《证券法》和《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）：



熊福旺



南京江北新区建设投资集团有限公司

2022年2月16日



## 二、发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

## 发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

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

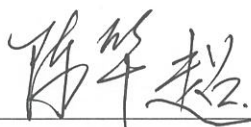
公司全体董事（签字）：



熊福旺



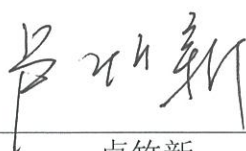
凡卫卫



陈华超



张悦



卢竹新



南京江北新区建设投资集团有限公司

2022年2月16日

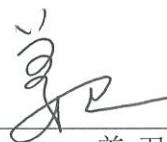
## 发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

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

公司全体监事（签字）：



李文法



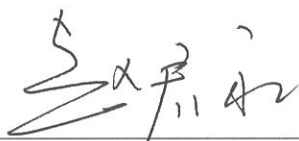
姜卫



靳银龙



王委



赵君永



张忠

南京江北新区建设投资集团有限公司

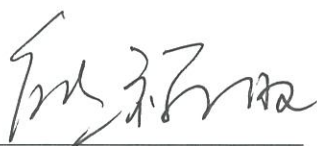
2022年2月16日



## 发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

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

公司全体高级管理人员（签字）：



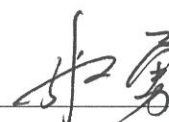
熊福旺



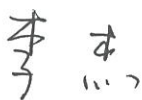
凡卫卫



李 兵



张 勇



李 杰



南京江北新区建设投资集团有限公司

2022 年 2 月 16 日

### 三、主承销商声明

## 主承销商声明

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

项目负责人（签字）：

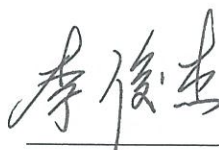


邹海



禹辰年

法定代表人（或授权代表）（签字）：



李俊杰

国泰君安证券股份有限公司（盖章）

2022 年 2 月 16 日



## 主承销商声明

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

项目负责人（签字）： 刘峰

法定代表人（或授权代表）（签字）：

刘峰

国开证券股份有限公司（盖章）

2022年2月16日



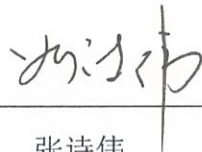
## 四、发行人律师声明

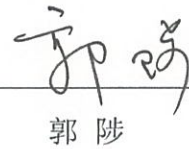


## 发行人律师声明

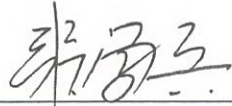
本所及签字的律师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

签字律师（签字）：

  
张诗伟

  
郭 陟

律师事务所负责人（签字）：



张学兵



## 五、审计机构声明

## 审计机构声明

本所及签字注册会计师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对募集说明书及其摘要中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

签字注册会计师（签字）：朱红芳 冯 强 黄同毅

会计师事务所负责人（签字）：张新斌

公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）（盖章）



2022 年 2 月 16 日

## 第十六节 备查文件

### 一、备查文件

- （一）公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）出具的 2018 年审计报告、2019 年审计报告、2020 年审计报告及 2021 年 1-9 月未经审计的财务报告；
- （二）主承销商出具的核查意见；
- （三）北京市中伦律师事务所出具的法律意见书；
- （四）《南京江北新区建设投资集团有限公司公开发行公司债券之债券受托管理协议》；
- （五）《南京江北新区建设投资集团有限公司公开发行公司债券之债券持有人会议规则》；
- （六）债券转让交易场所对本期债券符合上市条件的确认文件。

### 二、查询地址

（一）发行人：南京江北新区建设投资集团有限公司

联系地址：南京市浦口区天浦路 1 号 3 号楼

联系人：冷雪芹

联系电话：025-58539019

传真：025-58531319

（二）牵头主承销商：国泰君安证券股份有限公司

联系地址：上海市静安区新闻路 669 号博华广场 26 层

联系人：邹海、禹辰年

电话：021-38676666

传真：021-50876159

投资者可通过上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）下载本募集说明书，或在本次公司债券发行期内工作日的一般办公时间，到上述地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件。