



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人公司债券 (第一期)

募集说明书摘要

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

本募集说明书摘要的目的仅为向投资者提供有关本期发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于上海证券交易所网站。投资者在做出认购决定之前，应仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

除非另有说明或要求，本募集说明书摘要所用简称和相关用语与募集说明书相同。

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摘要中的“风险因素”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
第一节 发行概况	9
一、发行人基本情况	9
二、本期发行的基本情况及发行条款	9
三、本期债券发行相关日期及上市安排	13
四、本期债券发行的有关机构	14
五、认购人承诺	16
六、发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系	16
第二节 发行人及本期债券的资信情况	18
一、报告期内历次主体评级情况、变动情况及原因	18
二、本期债券的信用评级情况 本债券不进行债券评级	18
三、发行人的资信情况	18
第三节 发行人基本情况	24
一、发行人基本信息	24
二、发行人对其他企业的重要权益投资情况	29
三、发行人现任董事、监事及高级管理人员情况	37
四、发行人主营业务情况	38
五、发行人所在行业状况	54
六、发行人竞争优势	55
七、发行人法人治理结构及其运行情况	59
八、关联方及关联交易情况	66
九、发行人内部管理制度的建立及运行情况	69
第四节 财务会计信息	71
一、最近三年财务报表审计情况	71
二、发行人重大会计政策和会计估计变更情况	71
三、最近三年及一期财务会计资料	75

四、最近三年及一期财务报表范围的变化情况	82
五、最近三年主要财务指标	86
第五节 募集资金运用	88
一、本期债券募集资金数额	88
二、本期债券募集资金使用计划	88
三、募集资金的现金管理	89
四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施	89
五、本期债券募集资金专项账户管理安排	90
六、募集资金运用对发行人财务状况的影响	90
七、发行人关于本期债券募集资金的承诺	90
八、前次公司债券募集资金使用情况	90
第六节 备查文件	91
一、备查文件	91
二、查阅时间	91
三、查阅地点	91

第一节 发行概况

一、发行人基本情况

1、发行人注册名称：南京江北新区建设投资集团有限公司

2、法定代表人：熊福旺

3、注册资本：人民币 600,000.00 万元

4、实缴资本：人民币 600,000.00 万元

5、成立日期：2001 年 8 月 22 日

6、统一社会信用代码：91320193730553029Q

7、住所：南京市江北新区长芦街道方水路 168 号

8、信息披露事务负责人：熊福旺

9、公司类型：有限责任公司

10、所属行业：D44 电力、热力生产和供应业

11、电话：025-58539019

12、传真：025-58531319

13、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）

二、本期发行的基本情况及发行条款

（一）本期债券发行的批准情况

1、2018 年 12 月 19 日，发行人董事会审议通过了《关于面向合格投资者公开发行公司债券的议案》，并出具了《南京江北新区建设投资集团有限公司董事会决议》。

2、2019 年 2 月 26 日，发行人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出具了《南京江北新区建设投资集团有限公司股东决议》，同意发

行人申请公开发行不超过人民币 20 亿元的公司债券。

3、经中国证监会于 2019 年 9 月 16 日印发的“证监许可【2019】1715 号”批复核准，发行人获准向合格投资者公开发行面值总额不超过 20 亿元的公司债券。

（二）本期债券的主要条款

1、债券名称

本期债券名称确定为“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）”。

2、发行规模

本次债券发行规模不超过人民币 20 亿元（含 20 亿元），分期发行。

本期债券发行规模为不超过人民币 5 亿元（含 5 亿元）。

3、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。

4、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。

5、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

6、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。

7、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。

8、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

9、债券形式

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

10、还本付息方式

本期债券按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。

11、本期债券的发行首日与起息日

本期债券发行首日为 2022 年 2 月 22 日，本期债券起息日为 2022 年 2 月 23 日。

12、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。

13、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。

14、本金兑付日

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。

15、本息支付方式

本期债券本息支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。

16、支付金额

本期债券到期一次性偿还本金。

17、担保情况

本期债券无担保。

18、承销方式

本期债券由主承销商以余额包销的方式承销。

19、信用级别及资信评级机构

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。

20、牵头主承销商/债券受托管理人

国泰君安证券股份有限公司。

21、联席主承销商

国开证券股份有限公司。

22、发行方式与发行对象

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，具体发行对象、定价与配售方式参见发行公告。

23、上市安排

本期债券发行完成后，在满足上市条件的前提下，发行人将申请本期债券在上海证券交易所上市交易。

24、向公司股东配售的安排

本期债券不向公司股东优先配售。

25、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。

26、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。

27、税务提示

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

三、本期债券发行相关日期及上市安排

（一）本期债券发行时间安排

- 1、上市地点：**上海证券交易所
- 2、发行公告刊登日期：**2022 年 2 月 18 日
- 3、发行首日：**2022 年 2 月 22 日
- 4、预计发行期限：**2022 年 2 月 22 日至 2022 年 2 月 23 日

（二）本期债券上市安排

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。

（三）发行人关于本期债券发行的承诺

发行人承诺在本期债券发行环节，不直接或者间接认购自己发行的债券。债券发行的利率或者价格应当以询价、协议定价等方式确定，发行人不操纵发行定价、暗箱操作，不以代持、信托等方式谋取不正当利益或向其他相关利益主体输送利益，不直接或通过其他利益相关方向参与认购的投资者提供财务资助，不实施其他违反公平竞争、破坏市场秩序等行为。

四、本期债券发行的有关机构

（一）发行人：南京江北新区建设投资集团有限公司

注册地址：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：025-58531319

（二）承销商

牵头主承销商：国泰君安证券股份有限公司

注册地址：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号

法定代表人：贺青

项目主办人：邹海、禹辰年

联系地址：上海市静安区新闻路 669 号博华广场 26 层

电话：021-38676666

传真：021-50876159

联席主承销商：国开证券股份有限公司

注册地址：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

项目联系人：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

电话：010-88300819

传真：010-88300837

（三）律师事务所：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

（四）会计师事务所：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、解斌、黄国霞

电话：0510-68798988

传真：0510-68567788

（五）债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司

注册地址：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号

法定代表人：贺青

项目主办人：邹海、禹辰年

联系地址：上海市静安区新闻路 669 号博华广场 26 楼

电话：021-38676666

传真：021-50876159

（六）评级机构：上海新世纪资信评估投资服务有限公司

住所：上海市杨浦区控江路 1555 号 A 座 103 室 K-22

法定代表人：朱荣恩

联系人：郭燕、吴梦琦

联系地址：上海市汉口路 398 号华盛大厦 14F

联系电话：021-63501349

传真：021-63500872

（七）申请上市的证券交易所：上海证券交易所

注册地址：上海市浦东新区浦东南路528号

总经理：蔡建春

电话：021-68804232

传真：021-68802819

（八）登记结算机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

注册地址：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴东路 166 号

负责人：聂燕

办公地址：上海市陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 层

电话：021-68870172

传真：021-38874800

五、认购人承诺

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

（一）接受募集说明书及其摘要对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

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

（三）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在上交所上市交易，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

（四）投资者认购本期债券视作同意国泰君安证券作为本期债券的债券受托管理人，并视作同意《债券受托管理协议》项下的相关规定；

（五）投资者认购本期债券视作同意发行人与债券受托管理人为本期债券共同制定的《债券持有人会议规则》。

六、发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系

截至报告期末，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。

第二节 发行人及本期债券的资信情况

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

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

本债券不进行债券评级

三、发行人的资信情况

（一）发行人合并口径主要银行授信情况

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。具体情况如下：

表：截至 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
8	南京银行	400,000.00	231,400.00	168,600.00

序号	授信银行	授信总额	已使用授信	未使用授信
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
	合计	4,500,000.00	1,960,677.00	2,539,323.00

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：截至报告期末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

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
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
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

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
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色资产支持专项计划	2021-04-27	-	2026-04-27	5.00	0.52	3.99	0.52
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：

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
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。

第三节 发行人基本情况

一、发行人基本信息

（一）发行人概况

- 1、发行人注册名称：南京江北新区建设投资集团有限公司
- 2、法定代表人：熊福旺
- 3、注册资本：人民币 600,000.00 万元
- 4、实缴资本：人民币 600,000.00 万元
- 5、设立日期：2001 年 8 月 22 日
- 6、统一社会信用代码：91320193730553029Q
- 7、住所：南京市江北新区长芦街道方水路 168 号
- 8、信息披露事务负责人：熊福旺
- 9、公司类型：有限责任公司
- 10、所属行业：D44 电力、热力生产和供应业
- 11、电话：025-58539019
- 12、传真：025-58531319
- 13、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）

（二）发行人的设立及股权变更情况

1、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总公司（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总公司	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。

2、历次新增股东及增资情况

发行人历经多次股东变动及增资，注册资本由 10,000.00 万元增至 600,000.00 万元。主要情况如下：

（1）第一次股东变动

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。

表：发行人第一次股东变动后情况

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	35.00%
2	南京市大厂区经济技术开发总公司	2,500.00	17.50%
3	南京六合经济技术开发总公司	2,500.00	17.50%
4	中国石化集团扬子石油化工有限公司	2,285.00	16.00%
5	中国石化集团南京化学工业有限公司	2,000.00	14.00%
	合计	14,285.00	100.00%

（2）第二次股东变动及实际控制人变更

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服务有限公司”）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。

表：发行人第二次股东变动后情况

单位：万元

序号	股东名称	出资额	持股比例
1	南京化学工业园区国有资产经营管理中心	46,000.00	76.30%
2	南京高新技术经济开发总公司	5,000.00	8.29%
3	南京沿江经济技术开发有限公司	2,500.00	4.15%
4	南京六合经济技术开发总公司	2,500.00	4.15%
5	中国石化集团扬子石油化工有限公司	2,285.00	3.79%
6	中国石化集团南京化学工业有限公司	2,000.00	3.32%
	合计	60,285.00	100.00%

发行人控股股东变更为南京化学工业园区国有资产经营管理中心，实际控制人变更为南京化学工业园区管理委员会。

（3）第三次股东变动

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。

2014 年 12 月 29 日，发行人召开 2014 年第二次临时股东会议，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。

经过上述增资和历次股东名称变更，发行人股权结构如下：

表：发行人第三次股东变动后情况

单位：万元

序号	股东名称	出资额	持股比例
1	南京化学工业园区国有资产经营管理有限责任公司	381,715.00	76.96%
2	南京扬子城镇发展投资基金一期（有限合伙）	100,000.00	20.16%
3	南京高新技术经济开发总公司	5,000.00	1.01%
4	南京沿江经济技术开发有限公司	2,500.00	0.50%
5	南京六合经济技术开发总公司	2,500.00	0.50%
6	中国石化集团资产管理有限公司	2,285.00	0.46%
7	中国石化集团南京化学工业有限公司	2,000.00	0.40%

序号	股东名称	出资额	持股比例
	合计	496,000.00	100.00%

（4）实际控制人变更

2014 年 6 月 26 日，发行人控股股东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责任公司，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市化工园区管委会变更为南京市国资委。

南京扬子国资公司为南京市人民政府于 2014 年 4 月出资设立的国有独资公司，设立初期由江北新区管委会（筹）委托南京市国资委先行履行出资人职责，待江北新区管委会成立后由江北新区管委会履行出资人职责。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。

（5）第四次股东变动

2017 年 12 月 7 日，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。

2017 年 12 月，发行人召开 2017 年临时股东会议，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。

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。

上述股东变动及股东更名完成后，发行人股权结构具体如下：

表：发行人第四次股东变动后情况

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	381,715.00	69.15%
2	南京扬子城镇发展投资基金一期（有限合伙）	100,000.00	18.12%
3	工银金融资产投资有限公司	56,000.00	10.14%

序号	股东名称	出资额	持股比例
4	南京江北新区产业投资集团有限公司	5,000.00	0.91%
5	南京沿江经济技术开发区有限公司	2,500.00	0.45%
6	南京六合经济技术开发区总公司	2,500.00	0.45%
7	中国石化集团资产经营管理有限公司	2,285.00	0.41%
8	中国石化集团南京化学工业有限公司	2,000.00	0.36%
	合计	552,000.00	100.00%

（6）第五次股东变动

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化学工业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。

上述股东变动完成后，发行人股权结构具体如下：

表：发行人第五次股东变动后情况

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	518,915.00	88.08%
2	工银金融资产投资有限公司	56,000.00	9.50%
3	南京江北新区产业投资集团有限公司	5,000.00	0.85%
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总公司	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	0.39%
7	中国石化集团南京化学工业有限公司	2,000.00	0.34%
	合计	589,200.00	100.00%

（7）第六次股东变动

2020 年 9 月 10 日，发行人通过传签的方式召开 2020 年临时股东会议，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。

截至报告期末，发行人注册资本及股权结构未发生变化，无其他应披露而未

披露的重大资产重组或股权划转事项。

（三）发行人股东持股情况

截至报告期末，发行人共有 7 名股东，股权结构具体如下：

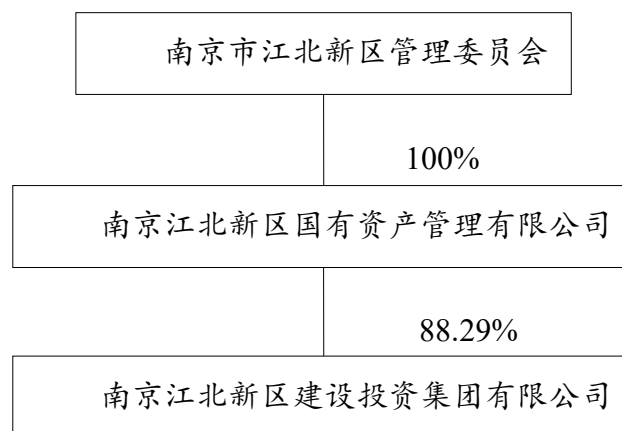
表：发行人股东持股情况

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总公司	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所示：

图：发行人股权结构图



（四）报告期内实际控制人变化情况

报告期内，发行人的实际控制人一直为南京市江北新区管委会，未发生变化。

（五）重大资产重组情况

近三年及一期，发行人未发生导致公司主营业务和经营性资产发生实质变更的重大资产重组。

二、发行人对其他企业的重要权益投资情况

（一）主要控股子公司的情况

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具体情况如下：

表：截至2020年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）

（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年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
联营企业			
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%
参股企业			
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%
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	江苏趵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，经相关部门批准后方可开展经营活动）

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。

三、发行人现任董事、监事及高级管理人员情况

（一）发行人董事、监事和高级管理人员的基本情况

截至本募集说明书摘要签署日，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

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
张勇	副总经理	2021.06-2024.06	是	否
李杰	副总经理	2021.06-2024.06	是	否

（二）董事、监事、高级管理人员设置符合《公司法》等相关法律法规及公司章程的说明

根据《公司法》第一百四十六条规定，有下列情形之一的，不得担任公司的董事、监事、高级管理人员：

- 1、无民事行为能力或者限制民事行为能力；
- 2、因贪污、贿赂、侵占财产、挪用财产或者破坏社会主义市场经济秩序，被判处刑罚，执行期满未逾五年，或者因犯罪被剥夺政治权利，执行期满未逾五年；
- 3、担任破产清算的公司、企业的董事或者厂长、经理，对该公司、企业的破产负有个人责任的，自该公司、企业破产清算完结之日起未逾三年；
- 4、担任因违法被吊销营业执照、责令关闭的公司、企业的法定代表人，并负有个人责任的，自该公司、企业被吊销营业执照之日起未逾三年；
- 5、个人所负数额较大债务到期未清偿。

截至 2021 年 9 月 30 日，公司董事、监事、高级管理人员不存在上述情况，公司董事、监事、高级管理人员的任职符合《公司法》的规定。

（三）任职合规情况

发行人的董事、监事、高级管理人员的任职符合《公司法》及《公司章程》的规定。

四、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、成本及利润分析

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	
	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
一、主营业务毛利润	22,768.69	99.00	29,257.69	96.01	38,186.37	96.94	28,628.93	96.31
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	-	-
二、其他业务毛利润	231.06	1.00	1,215.60	3.99	1,203.49	3.06	1,097.87	3.69
合计	22,999.75	100.00	30,473.29	100.00	39,389.86	100.00	29,726.80	100.00

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
一、主营业务毛利率	13.86%	13.96%	18.33%	16.14%
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%	-
二、其他业务毛利率	96.47%	91.90%	91.98%	90.29%
总体	13.98%	14.45%	18.79%	16.65%

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）各业务板块经营情况

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
合计	282,321.51	154,352.49	172,409.02	

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%
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%

排名	单位	采购额	采购比例
2	中国石化集团资产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，园区内企业的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运营管理。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
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年公司与南京市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（含原南京市化工园区管委会）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3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%。

（四）发行人主营业务发展战略

1、发展总体战略

公司自成立以来，始终坚持“立足基础设施建设，培育可持续发展的产业架构”的指导思想，一方面按照打造“国际一流、国内领先”的国家级石化基地要求，做好园区的开发、建设，充分利用在园区经营的垄断优势，积极发展公司业务；另一方面加大产业投资力度，拓展业务范围，培育公司新的利润增长点。目前，公司已确立了“以建设园区为龙头，以公用事业服务和优质股权投资为两翼”的产业发展战略，培育或投资了包括南京化学工业园热电有限公司、南京胜科水务有限公司、南京龙翔液体化工储运码头有限公司等一批资产状况优良、盈利能力突出的优质企业，搭建了支撑公司未来可持续发展的产业架构，力争维持各项业务稳步增长的良好态势。

2、未来三年发展计划

根据公司发展战略，未来三年，公司业务区域主要向长芦片区三期和玉带片

区拓展，包括基础设施建设、园区管理及服务等。

为实现上述发展目标，公司将充分利用金融服务业保障性功能，为公司发展提供强有力的支持。要以金融产品创新为导向，加大直接融资力度，充分使用公司债、中期票据、定向工具、短期融资券、中期票据、永续债等金融产品，拓展融资渠道，实现多层次、全方位的市场化融资。同时，公司对再融资将采取谨慎的态度，对于公司发展所需要的资金，公司将根据实际财务状况，提高资金的使用效率，降低融资成本，防范和降低财务风险，确保股东权益最大化。

五、发行人所在行业状况

（一）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。

（二）南京江北新区的行业状况

发行人重点服务的南京江北新材料科技园隶属于南京江北新区。南京江北新区是 2015 年 6 月 27 日由国务院批复设立的国家级新区，是全国第 13 个、江苏省唯一的国家级新区，也是江苏自由贸易区南京片区的所在地。根据国务院批复，南京江北新区战略定位是“三区一平台”，即逐步建设成为自主创新先导区、新型城镇化示范区、长三角地区现代产业集聚区、长江经济带对外开放合作重要平台。南京江北新区位于江苏省南京市长江以北，包括南京市浦口区、六合区和栖霞区八卦洲街道，覆盖南京化学工业园区、南京高新技术产业开发区、南京海峡两岸科技工业园、浦口经济开发区、六合经济开发区等 5 个国家级、省级经济开发园区和南京港西坝、七坝 2 个港区，规划面积 788 平方公里，涉及江北 17 个街道，总人口 148 万人，其中城镇人口 130 万人。南京江北新区目前拥有多个国家、省级孵化器和国家级研究中心，创新创业资源密集，产业基础雄厚。

（三）南京江北新区面临的竞争环境

南京江北新区的重要板块南京江北新材料科技园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，南京江北新材料科技园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；南京江北新材料科技园已形成以石化、碳一两大产业链为主要支撑的现代化工产业体系，同时通江达海，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，有一定平衡发展基础。

六、发行人竞争优势

（一）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。

（二）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。

（三）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。

（四）环境保护优势

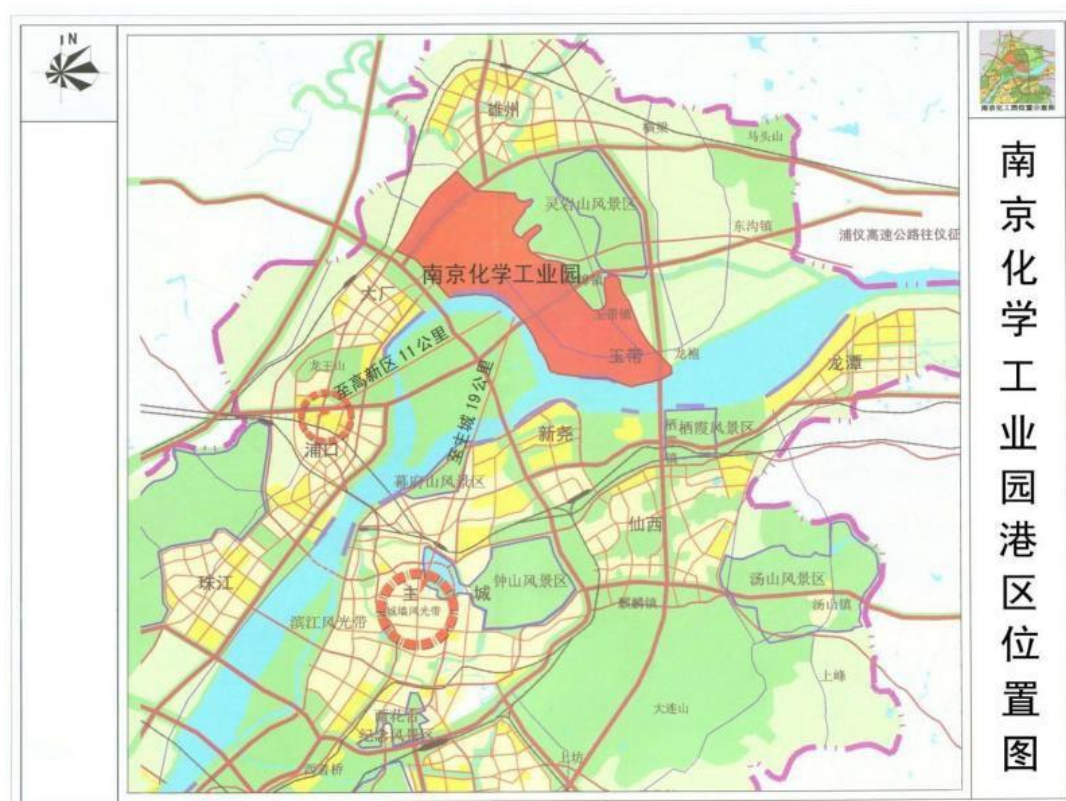
公司按照节约能源和保护生态环境的要求，积极落实南京市政府提出的循环经济示范基地的创建工作，全面推进园区生态园建设，使园区成为发展循环经济和实现环境保护的重要实验与示范区域。目前园区已是省级循环经济示范园区、国家级循环经济标准化示范单位。园区实现了产业和环保并举的良性发展模式。

（五）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

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 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）

（六）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。

（七）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。

（八）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。

（九）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。

七、发行人法人治理结构及其运行情况

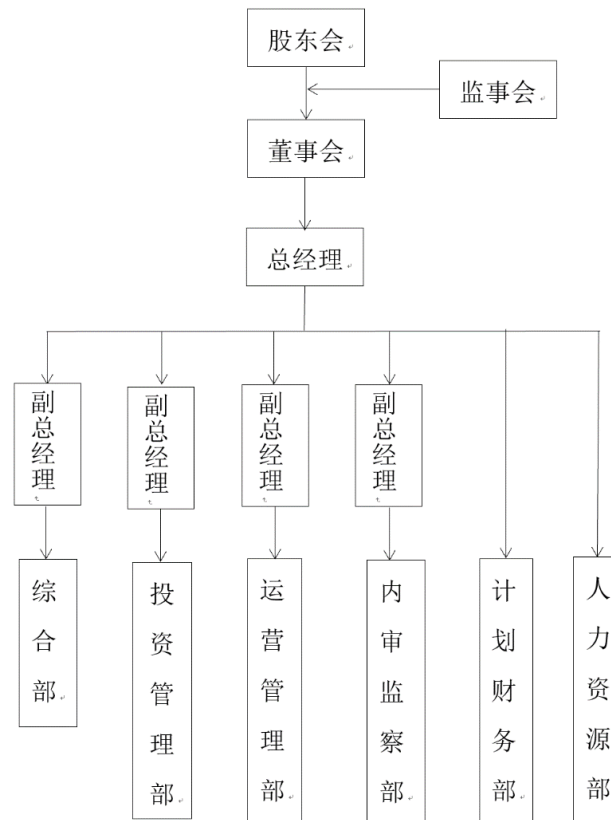
（一）发行人的组织结构

发行人按照现代企业制度的要求建立健全公司治理机构及相应的经营管理

制度，明确股东会、董事会、监事会及经营管理层的权责，并规范运作。

公司设投资管理部、综合部、计划财务部、内审监察部、人力资源部和运营管理部六个职能部门。公司组织结构图如下表所示：

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。

（二）发行人的治理结构

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4人、工银金融资产投资有限公司委派1人。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总公司、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。

（三）公司内部管理控制制度

1、内部管理制度建立

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。

2、内部管理制度的运行情况

在会计核算和财务管理方面，发行人参照企业会计准则的要求，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、预算管理制度等，以提高财务管理水平，防范财务风险。近年来，公司会计核算和财务管理严格按照相关制度执行，公司按照企业内部控制规范体系和相关规定的要求在所有重大方面保持有效的财务报告内部控制。

在风险控制方面，发行人建立健全法人治理结构及内部控制相关制度，通过内部监事会制度和外部财务报告审计等方式，对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对公司财务运行和业务开展进行审计。公司在公司章程中明确按规定设立纪律检查组织履行监督责任。为提高风险管理水平，确保公司内部控制制度有效执行，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。

在重大事项决策方面，发行人建立健全法人治理结构，在公司章程中明确了重大投资、重大融资、重大对外担保及重大资产转让等重大事项的标准以及决策规则和程序，制定了《对外投资管理制度》和《对外担保管理制度》等具体的规则，规范各部门工作内容、职责和权限。

发行人现有内部管理制度已基本建立健全，能够适应发行人管理的要求和发展的需要，能够对编制真实、公允的财务报表提供合理的保证。发行人内部控制制度制订以来，各项制度得到了较有效的实施，为发行人财务收支和经营活动的合法性和规范化提供了有力保证。

（四）发行人合法合规经营情况

最近三年及一期，发行人不存在重大违法违规及受重大行政处罚的情况。

（五）发行人独立性情况

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。

八、关联方及关联交易情况

（一）关联方及关联关系

1、发行人股东和实际控制人

表：发行人股东情况

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总公司	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%

发行人的实际控制人为南京市江北新区管委会。

2、发行人控股子公司及合营、联营企业情况

详见本募集说明书摘要“第三节 发行人基本情况”的“二、发行人对其他企业的重要权益投资情况”。

3、其他关联方

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
南京江北新区教育投资发展有限公司	同受母公司控制
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
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

（二）关联交易

1、购销商品、提供和接受劳务的关联交易

（1）采购商品/接受劳务情况

表：2020 年度采购商品和接受劳务情况

单位：万元

关联方名称	关联交易类型	关联交易内容	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	采购商品	采购蒸汽	72,911.34	40.42
合计			72,911.34	40.42

（2）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

关联方名称	关联交易类型	关联交易内容	2020 年度	
			金额	占营业收入比例(%)
南京化学工业园区管理委员会	提供劳务	市政基础设施承建	6,349.27	3.01
合计			6,349.27	3.01

(3) 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	关联交易内容	2020 年度
南京江北新区国有资产管理有限公司	出售车辆	-0.29
合计		-0.29

(4) 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

2、关联担保情况

(1) 关联方对发行人担保

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。

3、关联应收应付

(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	截至 2020 年末
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总公司	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总公司	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

(三) 关联交易的决策权限、决策程序及定价机制

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》。该制度对关联交易的定义、关联人、关联交易的决策程序等进行了规定。其中，发行人关联交易应当遵循：①诚实信用原则；②平等、自愿、等价、有偿的原则；③公正、公平、公开的原则；关联交易的价格或取费原则上应不偏离市场独立第三方的标准，对于难以比较市场价格或订价受到限制的关联交易，应通过合同明确有关成本和利润的标准；公司应对关联交易的定价依据予以充分披露等。其中，发行人与管委会的关联交易结算价格，按照 2007 年签订的《财务结算协议》和 2017 年 11 月签订的《财务结算协议》执行。

九、发行人内部管理制度的建立及运行情况

(一) 内部管理制度的建立

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。

(二) 内部管理制度的运行情况

在会计核算和财务管理方面，发行人参照企业会计准则的要求，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、预算管理制度等，以提高财务管理水平，防范财务风险。近年来，公司会计核算和财务管理严格按照相关制度执行，公司按照企业内部控制规范体系和相关规定的要求在所有重大方面保持有效的财务报告内部控制。

在风险控制方面，发行人建立健全法人治理结构及内部控制相关制度，通过内部监事会制度和外部财务报告审计等方式，对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对公司财务运行和业务开展进行审计。公司在公司章程中明确按规定设立纪律检查组织履行监督责任。为提高风险管理水平，确保公司内部控制制度有效执行，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。

在重大事项决策方面，发行人建立健全法人治理结构，在公司章程中明确了重大投资、重大融资、重大对外担保及重大资产转让等重大事项的标准以及决策规则和程序，制定了《对外投资管理制度》和《对外担保管理制度》等具体的规则，规范各部门工作内容、职责和权限。

发行人现有内部管理制度已基本建立健全，能够适应发行人管理的要求和发展的需要，能够对编制真实、公允的财务报表提供合理的保证。发行人内部控制制度制订以来，各项制度得到了较有效的实施，为发行人财务收支和经营活动的合法性和规范化提供了有力保证。

第四节 财务会计信息

本节的财务会计数据及有关分析说明反映了发行人2018年度、2019年度和2020年度的财务状况、经营成果和现金流量。投资者应通过查阅公司2018年度、2019年度和2020年度经审计的财务报告，详细了解公司的财务状况、经营成果及其会计政策。

如无特别说明，本节引用的2018-2020年度的财务数据全部引自公司经审计的2018-2020年度财务报告，按合并报表口径披露。公司2021年1-9月财务报表未经审计。

一、最近三年财务报表审计情况

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。

在阅读以下有关公司财务会计信息时，应当参阅公司财务审计报告全文及本募集说明书摘要中其他部分对于公司经营和财务状况的说明。

二、发行人重大会计政策和会计估计变更情况

（一）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：

（1）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

（2）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。

（二）会计估计变更

报告期内，发行人无会计估计变更事项。

（三）前期会计差错更正

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 MTNO01、17 宁化工 MTNO02、17 宁化工 MTNO04 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、最近三年及一期财务会计资料

（一）合并财务报表

1、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
流动资产：				
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
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
流动资产合计	1,848,612.59	1,770,173.96	1,722,356.19	1,490,161.51

科目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
非流动资产：				
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
非流动资产合计	1,781,768.29	1,730,905.20	1,610,854.38	1,565,940.04
资产总计	3,630,380.88	3,501,079.16	3,333,210.56	3,056,101.56
流动负债：				
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	-	-
流动负债合计	677,817.36	529,663.18	567,155.34	356,054.44
非流动负债：				
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
非流动负债合计	1,792,197.19	1,808,165.20	1,622,011.47	1,614,450.47
负债合计	2,470,014.55	2,337,828.38	2,189,166.81	1,970,504.90
所有者权益：				
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	1,160,339.65	1,163,224.34	1,144,017.39	1,085,569.43
少数股东权益	26.67	26.43	26.37	27.22
股东权益合计	1,160,366.32	1,163,250.77	1,144,043.75	1,085,596.65
负债和股东权益总计	3,630,380.88	3,501,079.16	3,333,210.56	3,056,101.56

2、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	164,529.97	210,853.61	209,596.94	178,565.70
其中：营业收入	164,529.97	210,853.61	209,596.94	178,565.70
二、营业总成本	160,334.64	203,666.33	187,004.04	168,634.99
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）	10,548.27	22,156.78	27,140.17	14,769.32
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）	10,976.23	22,182.60	26,906.04	14,828.68
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）	10,036.14	22,024.16	21,129.82	11,555.08
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	10,036.14	23,716.80	21,129.82	11,555.08
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

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	-
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
经营活动现金流入小计	205,689.21	258,738.92	268,455.53	236,058.88
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
经营活动现金流出小计	159,798.37	221,142.56	229,198.38	165,089.27
经营活动产生的现金流量净额	45,890.84	37,596.36	39,257.15	70,969.61
二、投资活动产生的现金流量：				
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
投资活动现金流入小计	6,595.40	54,854.86	17,794.94	109,925.37
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	-
投资活动现金流出小计	86,672.63	114,410.69	179,564.94	224,086.51
投资活动产生的现金流量净额	-80,077.23	-59,555.83	-161,769.99	-114,161.14
三、筹资活动产生的现金流量：				
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	-	-	-
筹资活动现金流入小计	912,590.00	1,174,853.71	772,243.61	849,540.00
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
筹资活动现金流出小计	858,475.97	1,192,450.10	666,980.77	831,818.90
筹资活动产生的现金流量净额	54,114.03	-17,596.39	105,262.85	17,721.10
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	0.08	1.07	-7.21

科目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
五、现金及现金等价物净增加额	19,927.64	-39,555.85	-17,250.00	-25,477.64
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
六、期末现金及现金等价物余额	639,001.33	619,073.70	658,629.55	632,465.78

（二）母公司财务报表

1、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
流动资产：				
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
流动资产合计	1,711,811.13	1,611,416.37	1,568,436.30	1,431,898.13
非流动资产：				
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
非流动资产合计	1,822,651.46	1,775,586.25	1,641,457.23	1,573,329.07
资产总计	3,534,462.59	3,387,002.62	3,209,893.52	3,005,227.20
流动负债：				
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

科目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
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	-	
流动负债合计	653,057.69	484,085.20	553,542.49	340,962.64
非流动负债：				
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
非流动负债合计	1,790,575.65	1,806,543.66	1,570,987.08	1,613,355.41
负债合计	2,443,633.34	2,290,628.85	2,124,529.57	1,954,318.05
所有者权益：				
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
未分配利润	6,364.30	15,056.94	18,165.81	22,841.18
所有者权益合计	1,090,829.25	1,096,373.77	1,085,363.95	1,050,909.15
负债和所有者权益合计	3,534,462.59	3,387,002.62	3,209,893.52	3,005,227.20

2、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
一、营业收入	15,847.76	25,890.87	41,234.43	45,977.57
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
二、营业利润	5,432.48	10,490.08	17,857.80	8,278.14
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

科目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
三、利润总额	5,437.32	10,500.67	17,815.09	8,209.25
减：所得税费用	0.00	-2,783.66	3,449.73	1,664.06
四、净利润	5,437.32	13,284.33	14,365.36	6,545.19
五、综合收益总额	5,437.32	14,976.98	14,365.36	6,545.19

3、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
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	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
经营活动现金流入小计	57,211.42	45,558.01	95,599.99	87,524.72
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
经营活动现金流出小计	17,154.45	25,231.69	61,827.37	23,609.34
经营活动产生的现金流量净额	40,056.97	20,326.33	33,772.62	63,915.38
二、投资活动产生的现金流量		-		
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
投资活动现金流入小计	11,713.51	45,833.36	8,172.99	109,099.30
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	-
投资活动现金流出小计	63,761.59	127,756.93	160,629.70	220,834.77
投资活动产生的现金流量净额	-52,048.08	-81,923.56	-152,456.71	-111,735.47
三、筹资活动产生的现金流量				
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
筹资活动现金流入小计	907,500.00	1,174,853.71	720,896.78	849,540.00

科目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
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
筹资活动现金流出小计	852,611.76	1,139,711.23	655,494.76	841,818.90
筹资活动产生的现金流量净额	54,888.24	35,142.48	65,402.01	7,721.10
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	0.08	1.07	-7.21
五、现金及现金等价物净增加额	42,897.13	-26,454.76	-53,282.07	-40,106.20
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
六、期末现金及现金等价物余额	538,989.55	496,092.42	522,547.17	575,829.25

四、最近三年及一期财务报表范围的变化情况

2018 年度，发行人合并报表范围未发生变化。

2019 年度，发行人合并报表范围变化如下：

表：2019 年度发行人合并报表范围变化情况

序号	企业名称	持股比例	注册资本	变化情况	合并方式
1	南京化学工业园市政绿化有限责任公司	100.00	880.00	新增	同一控制下企业合并
2	南京大厂园林绿化工程有限公司	100.00	2,639.74	新增	非同一控制下企业合并
3	南京绿环环境服务有限公司	100.00	3,803.08	新增	同一控制下企业合并
4	南京江北海港枢纽经济区投资发展有限公司	100.00	100,000.00	新增	同一控制下企业合并
5	南京大厂市政公用有限公司	100.00	500.00	新增	非同一控制下企业合并

（一）2019 年度同一控制下企业合并

1、发生的同一控制下企业合并

表：2019 年发生的同一控制下企业合并明细

单位：万元

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例	交易构成同一控制下企业合并的依据	合并日
南京化学工业园市政绿化有限责任公司[注 1]	100.00%	依据《企业会计准则第 20 号——企业合并》确定	2019 年 12 月 31 日
南京绿环环境服务有限公司[注 2]	100.00%	依据《企业会计准则第 20 号——企业合并》确定	2019 年 7 月 31 日
南京江北海港枢纽经济区投资发展有限公司[注 3]	100.00%	依据《企业会计准则第 20 号——企业合并》确定	2019 年 7 月 31 日

[注 1]根据南京市江北新区管理委员会关于印发《江北新区国有企业股权划转调整方案》文件号：宁新区管发[2019]84 号的规定，将南京江北新区国有资产管理有限公司持有的南京化学工业园市政绿化有限责任公司 100.00%股权，以股权增资形式注入发行人。

[注 2]根据南京江北新区公用资产投资发展有限公司与本公司签订的南京绿环环境服务有限公司《股权转让合同》，南京江北新区公用资产投资发展有限公司将其持有的南京绿环环境服务有限公司 100%股权以 47,063,157.07 元价格转让给发行人。

[注 3]根据南京扬子开发投资有限公司与发行人签订的南京江北海港枢纽经济区投资发展有限公司《股权转让合同》，南京扬子开发投资有限公司将其持有的南京江北海港枢纽经济区投资发展有限公司 51%股权以 25,448.00 万元价格转让给发行人，转让后发行人持股比例为 100.00%

(续)

被合并方名称	合并当年年初至合并日被合并方的收入	合并当年年初至合并日被合并方的净利润	比较期间被合并方的收入	比较期间被合并方的净利润
南京化学工业园市政绿化有限责任公司	3,303.78	231.70	1,778.00	-580.47
南京绿环环境服务有限公司	6,778.32	310.86	10,703.97	486.13
南京江北海港枢纽经济区投资发展有限公司	-	-149.96	-	-105.64
合计	10,082.10	392.60	12,481.97	-199.97

2、合并成本：

表：2019 年发生的同一控制下企业合并成本

单位：万元

合并成本	南京化学工业园市政绿化有限责任公司	南京绿环环境服务有限公司	南京江北海港枢纽经济区投资发展有限公司
--现金	-	4,706.32	49,948.00【注】
--非现金资产的账面价值	-	-	-
--发行或承担的债务的账面价值	-	-	-
--发行的权益性证券的面值	-	-	-
--以股权形式增加实收资本	3.46	-	-

[注]含 2018 年公司出资 24,500.00 万元。

3、被合并方的资产、负债账面价值

表：2019 年发生的同一控制下企业合并--被合并方的资产、负债账面价值

单位：万元

项目名称	南京化学工业园市政绿化 有限责任公司		南京绿环环境服务有限公司		南京江北海港枢纽经济 区投资发展有限公司	
	合并日	上期期末	合并日	上期期末	合并日	上期期末
流动资产：						
货币资金	241.43	1,154.64	1,129.93	2,076.27	84,478.87	40,182.87
应收账款	51.90	51.90	86.01	190.96	-	-
预付款项	-	-	35.83	35.88	770.98	2,596.64
其他应收款	0.22	0.27	373.94	19.42	1.52	0.90
存货	-	-	7.77	3.80	7,146.54	5,799.70
其他流动资产	69.88	61.99	11.04	-	-	58.27
流动资产合计	363.44	1,268.81	1,644.52	2,326.33	92,397.90	48,638.38
非流动资产：						
固定资产	745.06	113.86	4,429.67	4,207.67	79.05	123.74
在建工程	-	-	-	-	6,742.83	1,295.35
无形资产	-	-	45.34	45.34	-	-
递延所得税资产	0.03	0.01	0.04	0.02	-	-
非流动资产合计	745.09	113.87	4,475.05	4,253.03	6,821.87	1,419.09
资产总计	1,108.52	1,382.68	6,119.57	6,579.36	99,219.77	50,057.48
流动负债：						
应付账款	541.41	71.14	40.90	43.10	-	0.50
应付职工薪酬	12.75	-	4.26	604.20	0.32	37.74
应交税费	-0.19	0.20	853.99	973.54	-528.74	21.10
其他应付款	319.40	307.88	1.20	50.16	0.13	100.11
流动负债合计	873.37	379.22	900.35	1,671.01	-528.30	159.44
非流动负债：						
长期借款	-	-	-	-	50,000.00	-
长期应付款	-	1,000.00	-	-	-	-
预计负债	-	-	-	-	-	-
递延收益	-	-	202.04	202.04	-	-
非流动负债合计	-	1,000.00	202.04	202.04	50,000.00	-
负债合计	873.37	1,379.22	1,102.39	1,873.04	49,471.70	159.44
所有者权益：						
实收资本	880.00	880.00	3,803.09	3,803.09	50,000.00	50,000.00
资本公积	-	-	623.52	623.52	-	-
专项储备	-	-	-	-	-	-

项目名称	南京化学工业园市政绿化 有限责任公司		南京绿环环境服务有限公司		南京江北海港枢纽经济 区投资发展有限公司	
	合并日	上期期末	合并日	上期期末	合并日	上期期末
盈余公积	21.76	21.76	7.33	7.33	0.52	0.52
未分配利润	-666.61	-898.31	583.24	272.38	-252.45	-102.48
归属于母公司所 有者权益合计	235.16	3.46	5,017.18	4,706.32	49,748.07	49,898.03
少数股东权益	-	-	-	-	-	-
所有者权益合计	235.16	3.46	5,017.18	4,706.32	49,748.07	49,898.03
负债和所有者权 益总计	1,108.52	1,382.68	6,119.57	6,579.36	99,219.77	50,057.48

（二）其他原因导致的合并范围变动

根据南京市江北新区管理委员会关于印发《江北新区国有企业股权划转调整方案》（文件号：宁新区管发[2019]84 号）的规定，将南京化学工业园区管理委员会持有的南京大厂园林绿化工程有限公司 100%股权、南京大厂市政公用有限公司 100%股权无偿划至南京江北新区国有资产管理有限公司，江北新区国资 2019 年以增资形式注入本公司。

2020 年度，发行人合并报表范围变化如下：

单位：万元

序号	企业名称	持股比例	注册资本	变化情况
1	南京旭元物业管理有限公司	100.00	50.00	移出
2	南京崇福建设工程有限公司	100.00	50.00	移出
3	南京江北新材料科技园有限公司	100.00	10,000.00	新增

1、处置子公司

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例 (%)	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并报表层面享有该子公司净资产份额的差额
南京旭元物业管理有限公司	424,450.61	100.00	转让	2020/12/31	股权转让合同	154,762.79

注：2020 年 12 月 31 日，本公司与南京新居建设集团有限公司签订《股权转让合同》将南京旭元房地产开发有限公司持有的南京旭元物业管理有限公司 100%股权作价 424,450.61 元转让给南京新居建设集团有限公司。2021 年 1 月 19 日完成工商变更登记。

2、其他原因导致的合并范围变动

（1）根据南京市江北新区管理委员会财政局《关于化转公司无偿股权划转的通知》，南京市江北新区管理委员会将所持 100% 的南京江北新材料科技园有限公司无偿划转至南京江北新区国有资产管理有限公司，江北新区国资 2020 年以增资形式注入本公司。

（2）2020 年 6 月 23 日本公司三级子公司南京崇福建设工程有限公司完成了工商简易注销登记。

2021 年 9 月末，发行人合并报表范围新增一家子公司。

序号	公司名称		企业性质	注册资本	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		有限责任	500.00	100.00%	新增

五、最近三年主要财务指标

（一）发行人最近三年及一期主要财务指标

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

第五节 募集资金运用

一、本期债券募集资金数额

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，本期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。本次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%

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
12	上海浦东发展银行	银行贷款	2020-8-28	2022-6-30	240.00	4.35%
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，发行人经公司经营管理层批准，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；本次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。本次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。

第六节 备查文件

一、备查文件

除募集说明书披露资料外，发行人将整套发行申请文件及其相关文件作为备查文件，供投资者查阅。有关备查文件目录如下：

- （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、查阅时间

工作日上午 8：30-11：30，下午 14：00-17：00。

三、查阅地点

在本期公开发行公司债券发行期内，投资者可以至发行人和承销商处查阅本募集说明书摘要全文及上述备查文件，或访问债券转让交易场所网站查阅本募集说明书摘要及相关文件。

1、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

2、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

联系电话：021-38676666

传真：021-50876159

（本页无正文，为《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）募集说明书摘要》的盖章页）



南京江北新区建设投资集团有限公司

2022 年 2 月 16 日