



南京建邺国有资产经营集团有限公司

(住所：南京市建邺区河西大街198号3单元10楼1001室)

## 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

发行人：	南京建邺国有资产经营集团有限公司
注册金额：	人民币 15 亿元
本期发行金额	人民币 5 亿元
增信情况：	无担保
信用评级机构：	联合资信评估股份有限公司
主体评级：	AA+
债项评级：	无

主承销商/簿记管理人/债券受托管理人：开源证券股份有限公司



(住所：陕西省西安市高新区锦业路1号都市之门B座5层)

签署日期：2022年 / 月 4 日

## 声 明

本募集说明书摘要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

### 一、与发行人相关的重大事项

（一）本期债券发行前，公司最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 30,974.85 万元（2018 年、2019 年和 2020 年经审计的合并报表中归属于母公司所有者的净利润的平均值），预计不少于本期债券一年利息的 1.5 倍，符合《证券法》第十五条第一款第（二）项“最近三年平均可分配利润足以支付公司债券一年的利息”的规定。2021 年 10 月 18 日，经上海证券交易所审核同意并经中国证券监督管理委员会证监许可〔2021〕3289 号文通过，发行人获准面向专业投资者公开发行不超过人民币 15 亿元的公司债券。本期债券的发行及上市交易安排详见发行公告。

（二）受国际经济环境、国家宏观经济运行状况、货币政策等因素的影响，市场利率存在一定的波动性。债券属于利率敏感型投资品种，市场利率变动将直接影响债券的投资价值。由于本期公司债券采用固定利率，在本期公司债券存续期内，如果未来市场利率发生变化，可能会使投资者实际投资收益水平产生不确定性。

（三）发行人目前资信状况良好。如果未来由于宏观经济环境等发行人不可控制的因素以及发行人自身经营风险和财务风险等因素导致发行人财务状况发生不利变化，或者在业务往来中发生严重违约行为，导致发行人的资信状况发生变化，可能影响本期债券到期本息兑付。

（四）截至 2021 年 6 月末，发行人的有息债务余额为 2,193,085.27 万元，占净资产的比例为 109.33%，占比较高，如发行人无法合理控制有息负债的规模，发行人未来偿债压力较大，面临有息负债占比较大的风险。

（五）报告期内，发行人的经营活动现金流量净额分别为-45,268.40 万元、36,282.00 万元、-30,413.64 万元和-27,132.49 万元，保持较大规模的波动。2018 年起，发行人进入项目载体全面建设阶段，增加了大量的经营活动投入，经营活动现金流净额波动较大。另外，由于发行人的主营业务收入包括土地开发收入，具有不经常流入且单笔收入较大的特点，发行人的经营活动现金流容易出现波动

较大的情况。未来，若发行人经营活动现金净流量波动过大或持续为负数，会影响公司整体资金的稳定性，从而影响公司的生产经营活动和财务状况。

（六）近三年，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.44、0.48 和 0.60。发行人 EBITDA 利息保障倍数较低，EBITDA 对债务覆盖能力较弱，存在一定的偿债压力。如若未来发行人 EBITDA 不能得到持续改善，可能会对发行人的正常生产经营造成一定影响。

（七）截至 2021 年 6 月末，发行人受限资产规模为 276,544.58 万元，主要为保证金、抵押的存货及投资性房地产，占当期末总资产的比例为 5.53%，占当期末净资产的比例为 13.79%，虽然发行人受限资产规模不大，但如果未来发行人上述受限资产对应的负债业务发生偿债困难，将直接影响上述受限资产的变现能力，进而对公司本期债券的本息兑付产生一定的不利影响。

（八）报告期各期末，发行人应收账款分别为 178,948.48 万元、205,128.00 万元、204,342.07 万元和 196,601.78 万元，占总资产的比重分别为 4.17%、4.64%、4.26%和 3.93%，应收账款余额较大。发行人应收账款主要为建邺高新区管委会的土地回购款。如果在本期债券存续期内，发行人的应收账款出现坏账而无法收回，可能会给发行人的偿债能力产生一定的影响。考虑到该部分债务人为政府部门，此部分债权投资回收风险不大。

（九）如非特别说明，本募集说明书摘要中财务数据均主要摘自发行人财务报告，相关数据及分析说明基于中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的发行人审计报告。投资者如需了解发行人的详细财务状况，请参阅发行人相关财务报告。

## 二、与本期债券相关的重大事项

（一）本期债券发行结束后，公司将积极申请本期债券在上海证券交易所上市流通。由于具体上市审批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及注册，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在上海证券交易所上市流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，本期债券仅限于专业投资者范围内转让，公司亦无法保证本期债券在

交易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，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，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。

（二）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，公司聘任了开源证券担任本期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、交易或者通过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》。

（三）本期债券为无担保债券。在本期债券的存续期内，若受到相关法律法规政策变化，或者行业及市场环境发生重大不利变化，发行人经营状况将受到冲击并导致无法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。

（四）本期债券期限为 5 年，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。发行人有权决定在本期债券存续期的第 3 年末调整第 4 至第 5 个计息年度的票面利率。发行人将于本期债券存续期内的第 3 个年度付息日前的第 15 个交易日发布关于是否调整本期债券票面利率、调整方式（加/减）以及调整幅度的公告。若发行人未行使票面利率调整选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。发行人发出关于是否调整本期债券票面利率、调整方式（加/减）以及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记并将其持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人；若债券持有人未做登记，则视为继续持有本期债券并接受票面利率调整。

（五）本期债券无评级。对投资者来说，由于受到时间、知识和信息的限制，无法对众多债券进行分析和选择，因此需要专业机构对准备发行的债券还本付息的可信程度进行客观、科学和权威的评定，也就是进行债券信用评级，以方便投资者决策。本期债券不进行评级，投资者无法依据评级报告进行债券投资决策，因此投资者购买本期债券要承担一定的风险。

（六）经联合资信评估股份有限公司综合评定，南京建邺国有资产经营集团有限公司主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定。该级别反映了公司偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。

（七）遵照《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、法规的规定以及募集说明书的约定，为维护债券持有人享有的法定权利和债券募集说明书约定的权利，发行人已制定《债券持有人会议规则》，投资者通过认购、受让或其他合法方式取得本期债券，即视作同意《债券持有人会议规则》。债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议对全体本期债券持有人（包括未出席会议、出席会议但明确表达不同意见或弃权以及无表决权的债券持有人）具有同等的效力和约束力。在本期债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债券受托管理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。

（八）发行人已根据实际情况安排了偿债保障措施来控制和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、法律法规等因素的变化导致目前拟定的偿债保障措施不完全或无法履行，进而对本期债券持有人的利益产生不利影响。

（九）根据《证券法》等相关规定，本期债券仅面向专业投资者发行，普通投资者不得参与发行认购，本期债券上市后将被实施投资者适当性管理，仅限专业投资者参与交易，普通投资者认购或买入的交易行为无效。

（十）本期债券无评级，经联合资信评估股份有限公司综合评定，南京建邺国有资产经营集团有限公司主体信用等级为 AA+。本期债券不符合质押式回购的条件。

（十一）本期公司债券系本次债券分期发行的第二期公司债券，发行人已将原申报材料“南京建邺国有资产经营集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券”涉及的“2021 年面向专业投资者公开发行公司债券”表述变更为“2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）”。发行人承诺：本期债券各公告类文件全称更名后与原相应申请文件效力相同，原申请文件继续有效。

# 目 录

声 明.....	1
重大事项提示 .....	2
一、与发行人相关的重大事项.....	2
二、与本期债券相关的重大事项.....	3
释 义.....	8
第一节 发行条款 .....	10
一、本期债券的基本发行条款.....	10
二、本期债券的特殊发行条款.....	12
三、本期债券发行、登记结算及上市流通安排.....	13
四、认购人承诺.....	14
第二节 募集资金运用 .....	16
一、本期债券募集资金规模.....	16
二、募集资金运用计划.....	16
三、募集资金的现金管理.....	16
四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施.....	16
五、募集资金专项账户管理安排.....	17
六、募集资金运用对发行人财务状况的影响.....	17
七、发行人关于本期债券募集资金使用的承诺.....	19
八、发行人前次公司债券募集资金使用情况.....	19
第三节 发行人基本情况 .....	20
一、发行人基本情况.....	20
二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况.....	20
三、发行人的股权结构.....	22
四、发行人重要权益投资情况.....	23
五、发行人治理结构等情况.....	32
六、发行人的董监高情况.....	43
七、发行人主营业务情况.....	47
八、其他与发行人主体相关的重要情况.....	76
第四节 发行人主要财务情况 .....	77
一、发行人财务报告总体情况.....	77
二、发行人财务会计信息及主要财务指标.....	81
三、发行人财务状况简析.....	91
第五节 发行人信用状况 .....	100
一、发行人及本期债券信用评级情况.....	100
二、发行人其他信用状况.....	100
第六节 发行有关机构 .....	104

一、发行人.....	104
二、主承销商/债券受托管理人/簿记管理人 .....	104
三、律师事务所.....	104
四、会计师事务所.....	105
五、公司债券登记、托管、结算机构.....	105
六、公司债券申请上市的证券交易场所.....	105
七、募集资金等各专项账户开户银行.....	106
八、发行人与主承销商、证券服务机构及相关人员的股权关系及其他重大利害 关系.....	106
<b>第七节 备查文件 .....</b>	<b>107</b>
一、备查文件内容.....	107
二、备查文件查阅地点.....	107



## 释 义

在本期债券募集说明书摘要中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

公司/本公司/发行人/建邺国资	指	南京建邺国有资产经营集团有限公司
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值证券
本次债券	指	发行人经中国证券监督管理委员会注册的，面向专业投资者公开发行的总额不超过 15 亿元的公司债券（证监许可〔2021〕3289 号）
本期债券	指	发行总额不超过 5 亿元的“南京建邺国有资产经营集团有限公司 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	指	发行人根据有关法律、法规为本期债券而制作的《南京建邺国有资产经营集团有限公司 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》
股东、建邺区政府	指	南京市建邺区人民政府
董事会	指	南京建邺国有资产经营集团有限公司董事会
主承销商、债券受托管理人、 开源证券	指	开源证券股份有限公司
律师、发行人律师	指	江苏法德东恒律师事务所
审计机构、中兴华	指	中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
评级机构、联合资信	指	联合资信评估股份有限公司
监管银行	指	本期债券募集资金监管银行
债券持有人	指	根据债券登记机构的记录显示在其名下登记有效拥有本期债券的投资者
年度付息款项	指	本期债券存续期内用于支付本期债券每个计息年度利息的款项（最后一个计息年度的利息除外）
计息年度	指	本期债券存续期内每一个起息日起至下一个起息日前一个自然日止的期间。
近三年	指	2018 年度、2019 年度和 2020 年度
报告期	指	2018 年 1 月 1 日至 2021 年 6 月 30 日
报告期各期末	指	2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 6 月末
建邺高新区管委会	指	南京建邺高新技术产业开发区管理委员会
江东商务区管委会	指	南京市江东区商务管理委员会
建邺高投	指	南京市建邺区高新科技投资集团有限公司
余额包销	指	本期债券的主承销商按承销协议约定在规定的发售期结束后将剩余债券全部自行购入的承销方式
兑付款项	指	本期债券的本金与利息之和

法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）
工作日	指	中华人民共和国商业银行的对公营业日或者对外营业日（不包括法定节假日或休息日）
交易日	指	按照证券转让交易场所规定、惯例执行的可交易的日期
我国、中国	指	中华人民共和国
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
债券上市交易场所/交易所	指	上海证券交易所
登记结算机构/债券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
专业投资者	指	根据《公司债券发行与交易管理办法》、上海证券交易所规定的专业投资者
《债券受托管理协议》	指	《南京建邺国有资产经营集团有限公司 2021 年面向专业投资者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	《南京建邺国有资产经营集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）之债券持有人会议规则》
《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》
法律、法规和规则	指	《公司法》《证券法》《公司债券发行与交易管理办法》等法律、法规、规范性文件及自律规则
《公司章程》	指	《南京建邺国有资产经营集团有限公司章程》
元/万元/亿元	指	人民币元/万元/亿元

注：本募集说明书摘要中除特别说明外所有数值均保留 2 位小数，若出现各分项数值之和与总数尾数不符的情况，均为四舍五入原因造成。本募集说明书摘要中发行人财务数据的货币单位除特别说明外，均为人民币。

## 第一节 发行条款

### 一、本期债券的基本发行条款

（一）**发行人全称：**南京建邺国有资产经营集团有限公司。

（二）**债券全称：**南京建邺国有资产经营集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）。

（三）**注册文件：**发行人于 2021 年 10 月 18 日获中国证券监督管理委员会出具的《关于同意南京建邺国有资产经营集团有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可〔2021〕3289 号），注册规模为不超过 15.00 亿元。

（四）**发行金额：**本期债券发行规模为不超过人民币 5.00 亿元（含 5.00 亿元），不设置超额配售。

（五）**债券期限：**本期债券期限为 5 年。本期债券设置投资者回售选择权，债券持有人有权在本期债券持续期的第 3 年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。投资者回售选择权的具体约定情况详见本节“二、本期债券的特殊发行条款”之“（二）投资者回售选择权”。

（六）**票面金额及发行价格：**本期债券票面金额为 100 元，本期债券按面值平价发行。

（七）**债券利率及其确定方式：**本期债券票面利率为固定利率，票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商协商确定。本期债券设置票面利率调整选择权，发行人有权在本期债券存续期的第 3 年末决定是否调整本期债券后续计息期间的票面利率。票面利率调整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”之“（一）票面利率调整选择权”。

（八）**发行对象：**本期债券发行面向专业投资者公开发行。

（九）**发行方式：**本期债券发行方式为簿记建档发行。

（十）**承销方式：**本期债券由主承销商以余额包销的方式承销。

（十一）**起息日期：**本期债券的起息日为 2022 年 1 月 11 日。

**（十二）付息方式：**本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息，不计复利。

**（十三）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。

**（十四）付息日：**本期债券付息日为 2023 年至 2027 年每年的 1 月 11 日。如债券持有人行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2023 年至 2025 年每年的 1 月 11 日。（如遇法定节假日或休息日顺延至其后第一个工作日，顺延期间不另计息）。

**（十五）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。

**（十六）兑付金额：**本期债券到期一次性偿还本金。本期债券于付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与票面利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息为投资者截止兑付登记日收市时投资者持有的本期债券最后一期利息及等于票面总额的本金。

**（十七）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。

**（十八）本金兑付日：**本期债券的兑付日为 2027 年 1 月 11 日。如债券持有人行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为 2025 年 1 月 11 日。（如遇法定节假日或休息日则顺延至其后的第一个工作日，顺延期间不另计息）。

**（十九）偿付顺序：**本期债券在破产清算时的偿付顺序等同于发行人普通债务。

**（二十）增信措施：**本期债券不设定增信措施。

**（二十一）信用评级机构及信用评级结果：**本期债券无评级。经联合资信评估股份有限公司综合评定，发行人主体长期信用等级为 AA+，评级展望为稳定。具体信用评级情况详见“第五节 发行人信用状况”。

**（二十二）募集资金用途：**本期债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还到期公司债券本金。具体募集资金用途详见“第二节 募集资金运用”。

**（二十三）质押式回购安排：**本期公司债券发行结束后，认购人不可进行债券质押式回购。

## 二、本期债券的特殊发行条款

### （一）票面利率调整选择权

1、发行人有权在本期债券存续期的第 3 年末调整本期债券后续计息期间的票面利率。

2、发行人决定形式票面利率调整选择权的，自票面利率调整生效日起，本期债券的票面利率按以下方式确定：

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。

3、发行人承诺不晚于票面利率调整实施日前的 1 个交易日披露关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度（如有）的公告。

若本期债券投资者享有回售选择权的，发行人承诺前款约定的公告将于本期债券回售登记期起始日前披露，以确保投资者在行使回售选择权前充分知悉票面利率是否调整及相关事项。

4、发行人决定不行使票面利率调整选择权的，则本期债券的票面利率在发行人行使下次票面利率选择权前继续保持不变。

### （二）投资者回售选择权

1、债券持有人有权在本期债券存续期的第 3 年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。

2、为确保投资者回售选择权的顺利实现，发行人承诺履行如下义务：

（1）发行人承诺以适当方式提前了解本期债券持有人的回售意愿及回售规模，提前测算并积极筹备回售资金。

（2）发行人承诺按照规定及约定及时披露回售实施及提示性公告、回售结

果公告、转售结果公告等，确保投资者充分知悉相关安排。

（3）发行人承诺回售登记期原则上不少于 3 个交易日。

（4）回售实施过程中如发生可能需要变更回售流程的重大事项，发行人承诺及时与投资者、交易场所、登记结算机构等积极沟通协调并及时披露变更公告，确保相关变更不会影响投资者的实质权利，且变更后的流程不违反相关规定。

（5）发行人承诺按照交易场所、登记结算机构的规定及相关约定及时启动债券回售流程，在各流程节点及时提交相关申请，及时划付款项。

（6）如本期债券持有人全部选择回售的，发行人承诺在回售资金划付完毕且转售期届满（如有）后，及时办理未转售债券的注销等手续。

3、为确保回售选择权的顺利实施，本期债券持有人承诺履行如下义务：

（1）本期债券持有人承诺于发行人披露的回售登记期内按时进行回售申报或撤销，且申报或撤销行为还应当同时符合本期债券交易场所、登记结算机构的相关规定。若债券持有人未按要求及时申报的，视为同意放弃行使本次回售选择权并继续持有本期债券。发行人与债券持有人另有约定的，从其约定。

（2）发行人按约定完成回售后，本期债券持有人承诺将积极配合发行人完成债券注销、摘牌等相关工作。

4、为确保回售顺利实施和保障投资者合法权益，发行人可以在本次回售实施过程中决定延长已披露的回售登记期，或者新增回售登记期。

发行人承诺将于原有回售登记期终止日前 3 个交易日，或者新增回售登记期起始日前 3 个交易日及时披露延长或者新增回售登记期的公告，并于变更后的回售登记期结束日前至少另行发布一次回售实施提示性公告。新增的回售登记期间至少为 1 个交易日。

如本期债券持有人认为需要在本次回售实施过程中延长或新增回售登记期的，可以与发行人沟通协商。发行人同意的，根据前款约定及时披露相关公告。

## 三、本期债券发行、登记结算及上市流通安排

### （一）本期债券发行时间安排

- 1、发行公告日：2022 年 1 月 6 日。
- 2、发行首日：2022 年 1 月 11 日。
- 3、发行期限：2022 年 1 月 11 日至 2022 年 1 月 11 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，并按照规则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、缴款等安排详见本期债券“发行公告”。

# 四、认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人及以其他方式合法取得本期债券的人，下同）被视为作出以下承诺：

- （一）接受募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；
- （二）本期债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券，均视作同意由开源证券股份有限公司担任本期债券的受托管理人，且均视作同意公司与债券受托管理人签署的本期债券的《债券受托管理协议》项下的相关规定；
- （三）本期债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受公司为本期债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束；
- （四）本期债券的发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更；

（五）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在上海证券交易所上市交易，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。



## 第二节 募集资金运用

### 一、本期债券募集资金规模

经发行人董事会审议及发行人股东审议通过，并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可〔2021〕3289 号），本次债券注册总额不超过 15.00 亿元（含 15.00 亿元），采取分期发行。本期债券发行金额为不超过 5.00 亿元（含 5.00 亿元）。

### 二、募集资金运用计划

本期债券募集资金 5.00 亿元拟全部用于偿还到期公司债券本金。拟偿还明细如下：

单位：万元

序号	债务人	债券简称	起息日期	到期日期	未还本金	拟使用募集资金偿还金额
1	建邺国资	21 建资 D1	2021-06-22	2022-03-19	50,000.00	50,000.00
合计			-	-	50,000.00	50,000.00

发行人承诺，本期债券募集资金全部用于偿还到期公司债券本金，不用于支付公司债券利息。

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

### 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

本期债券募集资金应当按照募集说明书所列用途使用，原则上不得变更。对

确有合理原因，需要在本期债券发行前改变募集资金用途的，必须提请公司董事会审议，通过向上海证券交易所提交申请文件，说明原因、履行的内部程序、提交相应决议文件，并修改相应发行申请文件。

在本期公司债券存续期内，若发行人拟在不影响偿债计划的前提下，根据公司财务管理制度，将闲置的本次债券募集资金用于补充流动资金（单次补充流动资金最长不超过 12 个月）的，应当经公司董事会审议后及时进行临时信息披露。

在本期公司债券存续期内，若发行人拟变更本节“二、募集资金运用计划”约定的募集资金用途，应按照《债券持有人会议规则》的规定，提请债券持有人会议审议并作出决议。同时，公司将及时披露募集资金用途变更的相关信息。

## 五、募集资金专项账户管理安排

为确保募集资金的使用与本《募集说明书》中陈述的用途一致，规避市场风险、保证债券持有人的合法权利，公司对募集资金设立募集资金专项账户，专项账户存放的债券募集资金必须按照本《募集说明书》中披露的用途专款专用，并由监管银行对账户进行监管。

## 六、募集资金运用对发行人财务状况的影响

### （一）本期债券发行后对资产负债结构的影响

本期债券发行后将引起公司资产负债结构的变化，假设公司资产负债结构在以下假设条件下产生变动：

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2021 年 6 月末；
- 2、假设不考虑融资过程中产生的所有由发行人承担的相关费用，本期债券募集资金净额为 5.00 亿元；
- 3、假设本期债券募集资金净额 5.00 亿元计入 2021 年 6 月末的资产负债表；
- 4、假设本期债券募集资金扣除发行费用后 5.00 亿元全部用于偿还近期到期的公司有息负债。

5、假设本期债券在 2021 年 6 月末完成发行并且清算结束。

基于上述假设，以合并报表口径计算，本期债券发行对发行人财务结构的影响如下表所示：

基于上述假设，本期债券发行对公司的资产负债结构的影响如下表：

单位：万元

项目	2021 年 6 月末 (发行前)	2021 年 6 月末 (发行后)	模拟变动数
流动资产合计	3,762,493.56	3,762,493.56	-
非流动资产合计	1,241,694.46	1,241,694.46	-
资产总计	5,004,188.03	5,004,188.03	-
流动负债合计	1,463,169.39	1,413,169.39	-50,000.00
非流动负债合计	1,535,057.96	1,585,057.96	50,000.00
负债合计	2,998,227.34	2,998,227.34	-
所有者权益合计	2,005,960.68	2,005,960.68	-
资产负债率	59.91%	59.91%	-
流动负债占比	48.80%	47.13%	-1.67%
流动比率（倍）	2.57	2.66	0.09

## （二）有利于改善发行人债务结构

本期债券发行成功后，公司非流动负债由 1,535,057.96 万元增至 1,585,057.96 万元，流动负债占比由 48.80%降低至 47.13%。公司债务期限结构将得以优化，债务期限拉长，缓解短期集中偿债压力。

## （三）有利于增强发行人的短期偿债能力

本期债券发行成功后，公司流动比率由 2.57 升至 2.66，短期偿债能力有所增强。

## （四）有利于提高公司经营的稳定性，做大做强主业

经济形势的不确定性增加以及国家宏观调控政策的变化会增加公司资金来源的不稳定性，也提高了公司资金的使用成本。本期公司债券的发行将使公司获得长期稳定的经营资金，减轻了公司的短期偿债压力，将为公司持续稳定的发展提供有力支持。

## 七、发行人关于本期债券募集资金使用的承诺

发行人承诺本期公司债券募集资金不用于偿还地方政府隐性债务；不用于购置土地；不直接或间接用于住宅房地产业务；不涉及新增地方政府债务；募集资金仅用于募集说明书中约定的用途，不转借他人；不用于购买理财产品；不用于委托理财；募集资金不用于偿还地方政府债务或违规用于公益性项目建设；在本期债券存续期间如若改变募集资金用途将按照规定和约定履行必要的改变程序，并于募集资金使用前及改变资金用途前，披露拟改变后的募集资金用途等有关信息。本期债券募集资金不被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用。

## 八、发行人前次公司债券募集资金使用情况

发行人前次发行小公募公司债券“21 建资 01”，发行规模为 4.50 亿元，发行期限为 3+2 年，“21 建资 01”募集资金扣除发行费用后全部用于偿还“18 宁邺 02”的部分到期公司债券本金。

截至本募集说明书签署之日，发行人已使用“21 建资 01”扣除发行费用后的全部募集资金用于归还“18 宁邺 02”的部分到期公司债券本金。发行人前次发行公司债券募集资金的实际用途与募集说明书约定的用途一致，募集资金用途未发生变更，使用情况合法合规。

## 第三节 发行人基本情况

### 一、发行人基本情况

注册名称	南京建邺国有资产经营集团有限公司
法定代表人	秦念奇
注册资本	人民币100,000.00万元
实缴资本	人民币100,000.00万元
设立（工商注册）日期	2005年03月08日
统一社会信用代码	91320105771264194D
住所（注册地）	南京市建邺区河西大街198号3单元10楼1001室
邮政编码	210019
所属行业	综合（行业代码：S90）
经营范围	授权范围内的国有资产投资、经营、管理；资本管理，股权投资，企业资产重组、并购及项目融资；房地产开发、经营；城市基础设施、市政公用配套设施、社会服务配套设施项目的投资、建设、经营、管理；农村基础设施项目的投资、建设、经营、管理；农业综合开发；物业管理。（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）
电话及传真号码	025-87775708；025-87775700
信息披露事务负责人及其职位与联系方式	李鹰；董事、总经理；025-87775708

### 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

发行人成立于2005年3月8日，经南京市建邺区市场监督管理局核准成立，成立时名称为南京市建邺区国有资产经营（控股）有限公司，注册资金20,000万元，南京市建邺区人民政府以货币资金形式出资100.00%。

#### 发行人成立时的股权结构情况

股东名称	出资金额（万元）	出资比例
------	----------	------

南京市建邺区人民政府	20,000.00	100.00%
合计	<b>20,000.00</b>	<b>100.00%</b>

## （二）发行人历史沿革

发行人历史沿革信息			
序号	发生时间	事件类型	基本情况
1	2006-4-28	增资	发行人股东南京市建邺区人民政府做出股东决定，向发行人增资 10,000.00 万元，发行人注册资本增至 30,000 万元人民币，出资形式为现金。
2	2009-2-16	增资	发行人股东南京市建邺区人民政府做出股东决定，向发行人增资 10,000.00 万元，发行人注册资本增至 40,000 万元人民币，出资形式为现金。
3	2011-12-30	增资	发行人股东南京市建邺区人民政府做出股东决定，向发行人增资 10,000.00 万元，发行人注册资本增至 50,000 万元人民币，出资形式为现金。
4	2012-12-6	增资	发行人股东南京市建邺区人民政府做出股东决定，向发行人增资 10,000.00 万元，发行人注册资本增至 60,000 万元人民币，出资形式为现金。
5	2014-2-21	增资	发行人股东南京市建邺区人民政府做出股东决定，同意以发行人资本公积转增注册资本 20,000 万元，发行人注册资本增至 80,000 万元人民币。
6	2016-4-12	其他	经股东决定，发行人聘任刘炜为公司执行董事兼法定代表人。
7	2017-4-1	增资及其他	经股东决定，发行人聘任秦念奇为公司执行董事及法定代表人，并变更了公司名称、注册地址及经营范围，同意以发行人资本公积转增注册资本 20,000 万元，发行人注册资本增至 100,000 万元人民币。
8	2017-10-11	其他	经股东决定，发行人营业范围发生变更。

2017年4月1日，经股东决定，发行人聘任秦念奇为公司执行董事兼法定代表人；变更地址为南京市建邺区河西大街198号3单元10楼1001室；经营范围变更为：对授权范围内的全资、控股子公司及其它国有资产进行产权管理和经营（涉及许可证的凭证经营）资本管理，股权投资，企业资产重组、并购及项目融资。（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）；公司名称变更为南京建邺国有资产经营集团有限公司；发行人以资本公积转增2亿元，注册资本变更为100,000万元。

### 发行人变更后的股权结构情况

股东名称	出资金额（万元）	出资比例
南京市建邺区人民政府	100,000.00	100.00%
合计	100,000.00	100.00%

2017年10月11日，经股东决定，发行人的经营范围变更为：授权范围内的国有资产投资、经营、管理；资本管理，股权投资，企业资产重组、并购及项目融资；房地产开发、经营；城市基础设施、市政公共配套设施、社会服务配套设施项目的投资、建设、经营、管理；农村基础设施项目的投资、建设、经营、管理；农业综合开发；物业管理。（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）。

截至本募集说明书摘要出具之日，发行人股权结构未发生变化，股东为南京市建邺区人民政府，持股比例100%，注册资本为10.00亿元，实收资本10.00亿元。

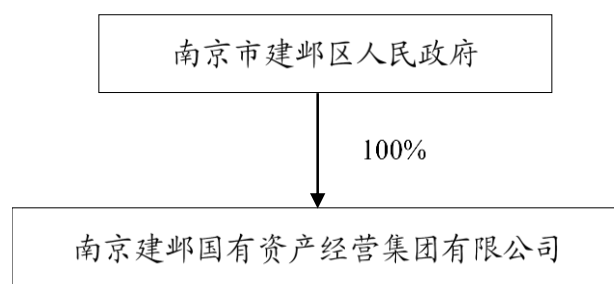
### （三）重大资产重组情况

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、发行人的股权结构

### （一）股权结构

截至报告期末，发行人股权结构如下图所示：



## （二）控股股东及实际控制人情况

截至本募集说明书摘要出具之日，南京市建邺区人民政府是发行人的唯一股东，持股比例为100%，为发行人的控股股东及实际控制人。

## （三）控股股东及实际控制人变化情况

报告期内，发行人控股股东及实际控制人一直为南京市建邺区人民政府，未发生变化。

## （四）股权质押及争议情况

截至本募集说明书摘要出具之日，发行人的控股股东、实际控制人不存在将发行人股权进行质押的情况，也不存在任何的股权争议情况。

# 四、发行人重要权益投资情况

## （一）发行人子公司情况

### 1、发行人合并范围内子公司概况

截至2020年末，发行人纳入合并报表范围内的全资子公司及控股子公司共计21家，情况如下：

单位：万元、%

序号	企业名称	注册地	注册资本	主要经营范围	持股比例	
					直接	间接
1	南京市建邺区高新科技投资集团有限公司	南京市	200,000.00	授权范围内的国有资产投资、经营、管理；社会服务配套设施项目的投资、建设、经营、管理等	100.00	
2	南京建邺江滨国有资产经营有限公司	南京市	20,000.00	国有资产的运营及经营性资产的管理等	100.00	
3	南京创富生态绿洲投资发	南京市	5,000.00	实业投资；项目投资；创业投资	100.00	



序号	企业名称	注册地	注册资本	主要经营范围	持股比例	
					直接	间接
	展有限公司			等		
4	南京创富江滨土地开发利用有限公司	南京市	5,000.00	实业投资；土地开发利用；土地规划咨询等	96.00	4.00
5	南京江岛投资发展有限公司	南京市	93,000.00	实业投资、投资管理、投资咨询	80.00	
6	南京智慧绿岛开发建设有限公司	南京市	30,000.00	房地产开发经营；各类工程建设活动	90.00	10.00
7	南京新城商务服务有限公司	南京市	100.00	餐饮服务、住宿、美容美发、预包装食品、乳制品批发与零售等		100.00
8	南京新城科技园资产经营管理有限公司	南京市	13,000.00	资产投资管理、物业管理、保洁服务、绿化养护服务等	3.85	96.15
9	南京奥城资产投资管理有限公司	南京市	19,000.00	资产投资管理、实业投资、科技项目投资、自有房屋出租、物业管理	24.09	75.91
10	南京新城科技创新发展有限公司	南京市	500.00	计算机软硬件研发、房地产经纪（房屋买卖代理、房屋租赁代理）等		100.00
11	南京智慧新城数字科技发展有限公司	南京市	3,000.00	计算机软硬件、互联网、物联网、大数据系统、智能交通系统、多媒体系统技术研发、技术转让、技术咨询、技术服务、销售等		100.00
12	南京创特物业管理有限公司 <sup>1</sup>	南京市	50.00	物业管理		100.00
13	南京新创物业管理有限公司	南京市	300.00	物业管理及配套服务、房屋、机电设备维修、保洁服务、园林绿化工程等		50.00
14	南京江东资产经营管理有限公司	南京市	5,500.00	资产管理；实业投资；投资管理等		100.00
15	南京河西中央商务区投资发展有限公司	南京市	47,800.00	投资管理、投资咨询（不含证券、期货）等		100.00
16	南京滨江融资担保有限公司	南京市	20,000.00	融资性担保业务；贷款担保、票据承兑担保等		100.00
17	南京汇江投资咨询有限公司	南京市	2,500.00	投资咨询（不含证券期货）；物业管理等		100.00
18	南京河西新城科技创业投资引导基金有限公司	南京市	40,000.00	科技创新创业投资；企业管理咨询等		63.75
19	南京汇江创业投资基金有限公司	南京市	10,000.00	创业投资及相关咨询业务等		100.00
20	南京金鱼嘴创业投资有限公司	南京市	1,000.00	资本管理、投资咨询、创业投资等		90.00
21	南京建邺高投科技企业服务有限公司	南京市	1,000.00	企业管理咨询；信息技术咨询服务；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）		100.00

<sup>1</sup> 注：南京新创物业管理有限公司的股东为南京创特物业管理有限公司和江苏中住物业服务开发有限公司，两股东均持股50%，而新创物业的业务部门和财务部门主要管理人员均由创特物业派出，对新创物业的经营产生的影响力相对更大，因此纳入合并范围。

## 2、发行人主要子公司情况

主要子公司具体情况									
									单位：亿元
序号	企业名称	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	南京市建邺区高新科技投资集团有限公司	国有资产投资、经营、管理；社会服务配套设施项目的投资、建设、经营、管理等	100.00	424.65	256.58	168.07	9.22	1.65	否
2	南京建邺江滨国有资产经营有限公司	国有资产的运营及经营性资产的管理等	100.00	3.41	1.11	2.30	0.07	0.03	否
3	南京创富生态绿洲投资发展有限公司	实业投资；项目投资等	100.00	0.54	0.00	0.54	0.00	0.00	否
4	南京创富江滨土地开发利用有限公司	实业投资；土地开发利用等	100.00	1.70	1.18	0.52	0.01	0.00	否
5	南京江岛投资发展有限公司	实业投资、投资管理、投资咨询等	100.00	20.60	0.00	20.60	0.00	2.30	是
6	南京智慧绿岛开发建设有限公司	房地产开发经营	80.00	-	-	-	-	-	否

发行人主要子公司的基本情况如下：

### （1）南京市建邺区高新科技投资集团有限公司

南京市建邺区高新科技投资集团有限公司成立于2003年9月11日，注册资本20亿元，系发行人的全资子公司，法定代表人秦念奇，经营范围包括：授权范围内的国有资产投资、经营、管理；社会服务配套设施项目的投资、建设、经营、管理；商品房代理销售；建筑材料销售；房地产经纪；房屋出租；工业项目开发、土地开发利用、道路基础施工、管道安装、室内外装潢、物业管理、商业网点开发（涉及许可证的凭证经营）；股权投资；受托管理投资基金；受托资产管理、投资管理、投资咨询（不含证券、期货）；企业管理咨询，商务信息咨询；企业管理咨询，商务信息咨询；展览展示服务；会务服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至2020年末，南京市建邺区高新科技投资集团有限公司资产合计为4,246,524.17万元，负债合计为2,565,816.18万元，所有者权益合计为1,680,707.98万元。2020年度，该公司实现营业收入92,162.92万元，净利润16,489.57万元。

## （2）南京建邺江滨国有资产经营有限公司

南京建邺江滨国有资产经营有限公司成立于1998年10月15日，注册资本人民币20,000.00万元，系发行人的全资子公司，法定代表人秦念奇，经营范围包括：国有资产的运营及经营性资产的管理；资产收购和处置；房屋租赁；企业和资产托管；股权投资；实业投资；物业管理；市场管理服务（须取得许可或批准后方可经营）；市场设施租赁；初级农产品、食品销售（须取得许可或批准后方可经营）；仓储服务；农药、化肥检验服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至2020年末，南京建邺江滨国有资产经营有限公司资产合计为34,093.46万元，负债合计为11,078.47万元，所有者权益合计为23,014.99万元。2020年度，该公司实现营业收入681.19万元，净利润347.64万元。

## （3）南京创富生态绿洲投资发展有限公司

南京创富生态绿洲投资发展有限公司成立于2007年4月12日，注册资本5,000.00万元，为发行人全资子公司，法定代表人秦念奇，经营范围包括：实业投资；项目投资；创业投资；风险投资；股权投资；房地产开发经营；投资管理；投资咨询服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至2020年末，南京创富生态绿洲投资发展有限公司资产合计为5,419.79万元，负债合计为4.92万元，所有者权益合计为5,414.87万元。2020年度，该公司实现营业收入0.00万元，净利润4.12万元。

## （4）南京创富江滨土地开发利用有限公司

南京创富江滨土地开发利用有限公司成立于2006年5月16日，注册资本5,000.00万元，为发行人全资子公司，法定代表人秦念奇，经营范围包括：实业投资；土地开发利用；土地规划咨询；房地产开发经营；建筑工程、桩基工程、

室内外装饰工程、土石方工程、市政工程设计、施工；建筑材料、装饰材料销售；自有房屋租赁；物业管理。（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，南京创富江滨土地开发利用有限公司资产合计为16,963.19万元，负债合计为11,811.54万元，所有者权益合计为5,151.65万元。2020年度，该公司实现营业收入94.49万元，净利润0.00万元。

#### （5）南京江岛投资发展有限公司

南京江岛投资发展有限公司成立于2009年4月10日，注册资本人民币93,000.00万元，发行人持有80%的股份，法定代表人秦念奇，经营范围包括：实业投资、投资管理、投资咨询。（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，南京江岛投资发展有限公司资产合计为205,991.78万元，负债合计为3.54万元，所有者权益合计为205,988.24万元。2020年度，该公司实现营业收入0.00万元，净利润23,037.69万元。该公司的经营业务为对中新南京生态科技岛开发有限公司合营投资，持股比例50%，目前，除此业务外，无其他经营业务，故营业收入为0.00万元。该公司2020年净利润较2019年有较大幅度的增长，主要系该公司合营投资企业中新南京生态科技岛开发有限公司一级土地开发业务收入增长，净利润有所提升，从而使得该公司确认的投资收益增加所致。

#### （6）南京智慧绿岛开发建设有限公司

南京智慧绿岛开发建设有限公司成立于2020年12月21日，注册资本人民币30,000.00万元，为发行人全资子公司，法定代表人胡坤，经营范围包括：许可项目：房地产开发经营；各类工程建设活动（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，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：物业管理；非居住房地产租赁；住房租赁；土石方工程施工；酒店管理；停车场服务；餐饮管理；房地产经纪（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

截至2020年末，由于该公司设立时间较短，尚未形成资产及产生收益。

报告期内，存在一家发行人持股比例大于50%但未纳入合并范围的持股公司，为南京建邺巨石科创成长基金（有限合伙），主要原因为发行人及子公司南京建邺高投资资本管理有限公司均为该基金的有限合伙人，对该基金不具有控制，故不纳入发行人合并报表范围。

## （二）发行人参股公司情况

截至2020年末，发行人重要参股公司、合营企业和联营企业共8家，基本情况如下：

重要参股公司、合营企业和联营企业的具体情况									
单位：亿元、%									是否存在重大增减变动
序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例	资产	负债	净资产	收入	净利润	
1	中新南京生态科技岛开发有限公司	对高科技产业及居住等配套设施从事土地开发整理等	50.00	154.86	125.86	29.00	29.72	4.60	是
2	江苏南大五维电子科技有限公司	机械产品及软件产品的研发、生产、销售、安装及维护等	20.80	1.22	0.30	0.92	0.36	0.04	否
3	南京朗城物业管理有限公司	物业管理等	40.00	0.10	0.05	0.05	0.13	0.02	否
4	南京高投科技产业招商发展有限公司	科技产业招商服务；招商代理；商业项目运营管理、产业规划、产业服务及配套服务等	35.00	0.06	0.07	-0.01	0.05	-0.05	否
5	开鑫科技有限公司	金融信息服务,投资管理,金融产品的研究开发、设计、咨询服务等	23.31	8.33	3.10	5.23	2.63	1.00	否
6	南京建邺巨石科创成长基金（有限合伙）	以私募基金从事股权投资、投资管理、资产管理等活动；私募基金管理服务；以自有资金从事投资活动等	80.00	2.07	1.00	1.97	0.00	0.00	否
7	南京滨江文化发展有限责任公司	组织文化艺术交流活动；物业管理；会议服务；展览展示服务等	30.00	0.15	0.06	0.09	0.15	-0.01	否
8	南京健康科技集团有限公司	房地产开发经营；体育场地设施经营等	30.00	-	-	-	-	-	否

### 1、中新南京生态科技岛开发有限公司

中新南京生态科技岛开发有限公司成立于2009年5月22日，注册资本28,300万美元，发行人持股50%，法定代表人钟声坚，经营范围包括：对高科技产业及居住等配套设施从事土地开发整理（具体范围以与政府有关部门签署的土地开发整理委托合同的内容为准）；城市基础设施和公共设施的建设、运营、维护；酒店、旅店的经营和管理；餐饮及娱乐服务；咨询和管理服务；园林绿化工程施工、养护（上述经营范围仅限于南京市江心洲区域）。（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，中新南京生态科技岛开发有限公司资产合计为1,548,561.87万元，负债合计为1,258,597.59万元，所有者权益合计为289,964.28万元。2020年度，该公司实现营业收入297,150.23万元，净利润46,022.62万元。该公司2020年营业收入、净利润较2019年有较大幅度的增长，主要系该公司2020年一级土地开发业务结算进度加快，从而使得该公司营业收入及净利润增长所致。

截至本募集说明书签署之日，发行人未将该公司纳入合并报表范围，主要原因系发行人向该公司的派出董事人数未超过该公司董事会的半数以上，不能对该公司形成控制所致。

## 2、江苏南大五维电子科技有限公司

江苏南大五维电子科技有限公司成立于2011年11月1日，注册资本6,250.00万元，发行人持股20.80%，法定代表人潘巍松，经营范围包括：电子产品、光电产品、光学产品、机械产品及软件产品的研发、生产、销售、安装及维护；电子、光电、光学、机械及软件产品的技术服务、技术咨询。自营和代理各类商品及技术的进出口业务(国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外)；企业营销策划、企业形象策划、企业投资贸易信息咨询、企业管理咨询、人力资源信息咨询、人力资源管理服务、人才信息咨询服务、职业发展咨询、市场调研、商务咨询、财务咨询、劳务服务、会务服务、文化教育信息咨询、健康保健咨询、展览展示服务、通讯工程、电器的安装维修服务、美术设计、工艺礼品设计、服装设计、广告设计、制作、代理发布；计算机技术咨询服务、网络科技、网络技术、通讯工程、网络工程、电子计算机与电子技术信息、光机电一体化、航天海洋与现代运输装备、能源与环保、传统产业中的高科技运用；日用百货、装饰品、玩

具、保健用品、文体用品、电脑软硬件及配件、包装材料、办公用品、文化办公用品、家具、木材、陶瓷制品、皮革制品、橡塑制品、电动工具、机电设备、仪器仪表、健身器材、照相器材、电讯器材、通讯器材、音响器材、音响设备、五金交电、医疗器械、电动工具、机电设备、仪器仪表、音响器材、音响设备的研发、生产、销售、安装及维护；花木的研制、种植及销售；生态保护工程施工、电器安装、管道和设备安装、架线及设备工程建筑；节能工程施工、环保工程施工、环境保护监测、网络平台的开发与运营管理、信息系统、安全系统监控集成服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至2020年末，江苏南大五维电子科技有限公司资产合计为12,191.48万元，负债合计为2,961.23万元，所有者权益合计为9,230.25万元。2020年度，该公司实现营业收入3,643.14万元，净利润395.31万元。

### 3、南京朗城物业管理有限公司

南京朗城物业管理有限公司成立于2017年8月4日，注册资本200万元，发行人持股40%，法定代表人邹鹏，经营范围包括：许可项目：住宅室内装饰装修；建筑智能化工程施工；餐饮服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）。一般项目：物业管理；专业保洁、清洗、消毒服务；电气设备修理；通用设备修理；家政服务；日用百货销售；物联网技术研发；物联网技术服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；信息系统集成服务；互联网销售（除销售需要许可的商品）；家用电器修理；园林绿化工程施工；停车场服务；会议及展览服务；餐饮管理；酒店管理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

截至2020年末，南京朗城物业管理有限公司资产合计为955.45万元，负债合计为481.60万元，所有者权益合计为473.85万元。2020年度，该公司实现营业收入1,330.19万元，净利润248.71万元。

### 4、南京高投科技产业招商发展有限公司

南京高投科技产业招商发展有限公司成立于2019年6月18日，注册资本1,000万元，发行人持股35%，法定代表人符合，经营范围包括：科技产业招商服务；

招商代理；商业项目运营管理、产业规划、产业服务及配套服务；招商咨询服务；商贸信息咨询；物业管理；自有房屋出租；房屋租赁；酒店、餐饮管理；经济信息咨询；会展服务；会议活动策划；企业管理咨询；非融资性担保业务。（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，南京高投科技产业招商发展有限公司资产合计为620.09万元，负债合计为693.72万元，所有者权益合计为-73.63万元。2020年度，该公司实现营业收入510.67万元，净利润-492.65万元。

#### 5、开鑫科技有限公司<sup>2</sup>

开鑫科技有限公司成立于2012年12月24日，注册资本14,024.23万元，发行人持股23.31%，法定代表人周治翰，经营范围包括：金融信息服务，投资管理，金融产品的研究开发、设计、咨询服务，金融类应用软件的开发，第二类增值电信业务中的信息服务业务（仅限互联网信息服务）、技术咨询、技术服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）一般项目：物联网技术研发（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

截至2020年末，开鑫科技有限公司资产合计为83,257.37万元，负债合计为30,981.41万元，所有者权益合计为52,275.96万元。2020年度，该公司实现营业收入26,332.68万元，净利润9,989.33万元。

#### 6、南京建邺巨石科创成长基金（有限合伙）

南京建邺巨石科创成长基金（有限合伙）成立于2020年3月27日，注册资本为50,000.00万元，发行人持股80%，执行事务合伙人为南京巨石创业投资有限公司，经营范围包括：一般项目：以私募基金从事股权投资、投资管理、资产管理等活动（须在中国证券投资基金业协会完成备案登记后方可从事经营活动）；私募基金管理服务（须在中国证券投资基金业协会完成备案登记后方可从事经营活动）；以自有资金从事投资活动（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

<sup>2</sup> 原名为开鑫金融科技服务江苏有限公司。



截至2020年末，南京建邺巨石科创成长基金(有限合伙)资产合计为20,652.19万元，负债合计为999.90万元，所有者权益合计为19,652.29万元。2020年度，该公司实现营业收入0.00万元，净利润-407.71万元。

#### 7、南京滨江文化发展有限责任公司

南京滨江文化发展有限责任公司成立于2019年11月7日，注册资本2,000万元，发行人持股30%，法定代表人张珍，经营范围包括：组织文化艺术交流活动；物业管理；会议服务；展览展示服务；演出经纪；文化娱乐经纪人；日用百货、工艺品、礼品销售；设计、制作、代理、发布国内各类广告。（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，南京滨江文化发展有限责任公司资产合计为1,464.70万元，负债合计为581.44万元，所有者权益合计为883.26万元。2020年度，该公司实现营业收入1,472.52万元，净利润-116.32万元。

#### 8、南京健康科技集团有限公司

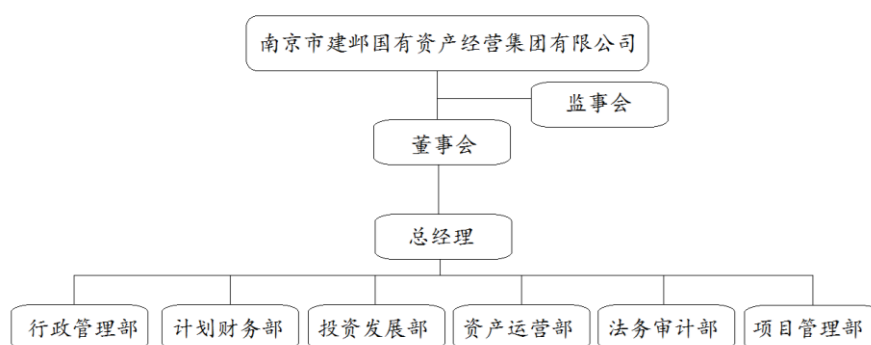
南京健康科技集团有限公司成立于2020年6月30日，注册资本10,000万元，发行人持股30%，法定代表人范毅，经营范围包括：许可项目：房地产开发经营；体育场地设施经营（不含高风险性体育运动）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；体育健康服务；信息技术咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；会议及展览服务；健康咨询服务（不含诊疗服务）；物业管理；非居住房地产租赁（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

截至2020年末，发行人尚未对南京健康科技集团有限公司实际出资，该公司未实际经营。

## 五、发行人治理结构等情况

### （一）治理结构、组织结构设置及运行情况

发行人组织结构图如下：



发行人严格按照《公司法》等有关法律、法规和规章制度的规定，不断完善公司治理结构，强化内部管理，规范公司经营运作。发行人制定了《南京建邺国有资产经营集团有限公司章程》，根据该章程，发行人已形成了完善的法人治理结构，形成决策、监督和执行相分离的管理体系。

## 1、股东

公司股东为南京市建邺区人民政府。股东行使下列职权：

- （1）决定公司的经营方针和投资计划；
- （2）委派董事和非由职工代表担任的监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- （3）审议批准董事会的报告；
- （4）审议批准监事会的报告；
- （5）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- （6）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；
- （7）对公司增加或者减少注册资本作出决定；
- （8）对发行公司债券作出决定；
- （9）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定；
- （10）制定、修改公司章程；

（11）其他职权。

## 2、董事会

公司设董事会，成员为7人。由股东委派，任期3年，任期届满，可连任。董事会设董事长一人，由股东从董事会成员中任命。董事会决定公司重大问题，应事先听取公司党组织的意见。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。董事会行使下列职权：

（1）决定公司的经营计划和投资方案；

（2）制订公司的年度财务预算方案、决算方案；

（3）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

（4）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；

（5）制订公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；

（6）决定公司内部管理机构的设置；

（7）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；

（8）制定公司的基本管理制度；

（9）股东的职权。

## 3、监事会

公司设监事会，成员5人。监事会设主席一人，由监事会选举产生。监事会主席召集和主持监事会会议；监事会主席不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上监事共同推举一名监事召集和主持监事会会议。董事、高级管理人员不得兼任监事。监事的任期每届为三年，任期届满，可连任。监事可以列席董事会会议。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）国务院规定的其他职权。

#### 4、经理层

公司设经理，由股东任命。经股东同意，董事会成员可以兼任经理。经理列席董事会会议。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）拟订公司的基本管理制度；

（5）制定公司的具体规章；

（6）提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；

（7）决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；

（8）董事会授予的其他职权。

#### 5、法定代表人

公司的法定代表人由董事长担任，代表公司签署有关文件，任期3年，任期届满，可连任。

发行人制定了完善的岗位职责制度，制定了相应的岗位管理措施。公司设立了行政管理部、计划财务部、投资发展部、资产运营部、法务审计部、项目管理部等六个职能部门。各部门职责如下：

## 1、行政管理部

（1）负责集团行政党务、人力资源、后勤保障工作,并承担董事会办公室职责；

（2）承担企业党建相关组织执行工作；

（3）牵头组织制订集团相关规章制度；

（4）负责集团内部运转的组织协调和对外联系工作,负责重大事项的督办、重要活动的组织实施以及重大调研活动的安排；

（5）负责文稿起草、公文收发、会务管理、印章管理,审核集团对外行文等文秘工作；

（6）负责档案管理、机要保密工作；

（7）负责办公区域卫生安全管理,办公设备用品采购,以及后勤服务工作；

（8）负责公务车辆管理,合理调配公务用车；

（9）负责对外宣传工作,承担新闻单位的联络对接；

（10）负责招聘培训、绩效考核、薪酬管理、劳动保障等人力资源管理工作；

（11）承办集团下属集团管理层的具体人事管理工作；

（12）承办专业技术职称及职务的管理工作；

（13）负责出国（境）的相关管理工作；

（14）负责企业文化建设工作；

（15）完成集团领导交办的其他事项。

## 2、计划财务部

（1）负责集团的财务管理工作；

（2）负责会计核算工作，审核并监督各项财务收支，编制会计报表，分析财务收支活动；

（3）负责融资及理财工作；

（4）负责资金管理调配工作；

（5）负责集团下属公司的财务委派监管工作；

（6）完成集团领导交办的其他事项。

### 3、投资发展部

（1）负责编制集团中长期发展规划和年度投资计划，检查计划执行情况；

（2）负责统计固定资产投资完成情况；

（3）负责集团投资管理工作，开展投资项目的策划及可行性研究，提出投资方案；

（4）负责制订相关资本运作方案；

（5）负责监管集团下属公司的对外投资行为和资本性支出情况；

（6）负责集团下属公司经营业绩目标考核工作；

（7）完成集团领导交办的其他事项。

### 4、资产运营部

（1）参与集团投资项目可行性研究，提出资产运营方案；

（2）负责管理国有资产、股权及集团投资形成的资产、股权；

（3）负责集团国有资产的清产核资工作；

（4）负责监管国有资产的保值增值情况；

（5）负责集团经营性资产的招商、运营、管理工作；

（6）负责与资产管理相关的商务活动；

（7）完成集团领导交办的其他事项。

## 5、法务审计部

（1）负责合同审核管理及风险控制；

（2）负责法律事务处理及把关工作；

（3）负责对集团及集团下属公司有关的经济活动、固定资产投资、经济管理和效益情况进行审计；

（4）协调上级部门对重大项目开展跟踪审计；

（5）负责外部审计的对接工作；

（6）负责对集团下属公司管理层进行任期经济责任审计；

（7）负责组织集团投资建设项目的预决算工作；

（8）监管集团投资项目的招投标活动，负责对接招投标工作管理部门；

（9）完成集团领导交办的其他事项。

## 6、项目管理部

（1）负责集团重大项目的规划设计、技术方案研究、初步设计审查及专家论证工作；

（2）对建设过程中的重大技术问题、设计变更、质量问题进行论证，提出解决方案；

（3）负责协调集团投资建设项目的前期报建工作；

（4）负责集团投资建设项目的组织管理和过程监督；

（5）负责监管建设项目各责任主体合同执行情况和考核任务完成情况；

（6）牵头负责集团安全生产工作；

（7）研究论证建设项目所涉及的前沿技术应用及推广；

（8）完成集团领导交办的其他事项。

## （二）内部控制制度

发行人按照现代企业管理模式建立了较为健全的内部管理制度，包括企业审计工作制度、财务管理制度、风险控制制度和重大事项决策制度。同时，发行人在内部管理和公司日常运营中严格遵守内部管理制度的相关规定。公司主要内部控制制度如下：

### 1、企业审计工作制度

发行人建立了健全的企业审计工作制度，对公司及其所属部门、单位、分公司、控股及全资子公司的方针目标、规章制度、以及财务收支及其经济活动的真实性、合理性和效益性，进行系统地审计监督，以达到堵塞漏洞、完善制度、改进管理、提高经济效益的目的。

### 2、财务管理制度

发行人建立了健全的财务管理制度，包括货币资金管理、应收账款管理、存货管理、财务收支管理、固定资产管理、无形资产管理、投资管理、销售收入及发票管理、利润及分配管理、成本费用的核算及管理、财务盘点制度等。财务管理制度明确规定了重要财务决策程序与规则，规范了会计凭证、会计账簿和会计报告的处理程序，明确了会计人员的岗位职责，制定了凭证流转程序。

### 3、预算管理制度

公司建有健全的预算管理体系，各部门按照各自分工，于当年十一月底前编制下一年度的预算建议。财经部对各部门的预算建议进行初审平衡后，编制公司总体预算预案，于当年十二月中旬前报领导审阅。为确保预算的正确实施，便于资金的及时支付，各部门根据年度计划和实际情况，于每月28日前报下月资金使用计划，财经部汇总后报领导书面审批。未列入当月付款的，财经部不予支付，延至次月支付，确有特殊情况的，需领导同意后，方可办理。

### 4、担保制度



为进一步规范发行人的担保行为，控制担保风险，加强发行人的担保业务内部控制，完善担保管理责任，防范和化解担保风险，进一步规范担保行为，提高担保质量，有效控制公司担保业务的风险，保护股东的合法权益，根据《公司法》等相关法律法规，发行人制定了相关担保制度，从担保的申请、审批、办理流程、后续管理等方面做出详尽的规定。担保相关制度规定公司及其全资、控股企业的重大担保事项应通过董事会批准，财务总监联签，控股子公司不得擅自对外提供担保。

## 5、投融资管理制度

为规范企业投融资行为，确保借款资金安全运行，公司根据相关法律法规，制定了《投融资管理制度》，规范了包括固定资产投资、无形资产投资、权益性投资及金融投资等投资行为；以及银行贷款、股权（票）融资、债券融资、融资租赁等融资行为。规定：以投资和资金需要决定投融资的时机、规模和组合；融资要充分考虑公司的偿还能力、全面地衡量收益情况和偿还能力，做到量力而行；公司负债率和还债率要控制在一定范围内；融资要考虑税款减免及社会条件的制约。公司所有风险投资，由投资发展部负责管理。公司投融资行为决策程序为：根据公司业务发展和资金状况，由投资发展部拟订公司投融资计划，递交公司董事会审议；重大投融资计划经董事会审议后报股东批准；发行公司股票或债券的相关程序按照国家有关规定执行。

## 6、子公司管理

为了规范公司及其子公司（含项目子公司）的组织行为，维护公司和投资人的合法权益，确保子公司规范、有序、健康发展，公司制定子公司管理制度。制度明确公司作为子公司的出资人，享有对子公司的资产收益权、重大事项的决策权、高级管理人员（含董事、监事和经理层）的选择权和财务审计监督权等。公司对子公司实行集权和分权相结合的管理原则。对高级管理人员的任免、重大投资决策（包括股权投资、债权投资、重大固定资产投资、重大项目投资等）、年度经营预算及考核等将充分行使管理和表决权利，同时将赋予子公司经营者日常经营管理工作的充分自主权，确保子公司有序、规范、健康发展。加强公司对子公司资本的投入、运营和收益的监管，监控财务风险，提高公司的核心竞争力和

资本运营效益。子公司要依法自主经营，自负盈亏，在公司的统一调控、协调下，按市场需求自主组织生产经营活动，努力提高资产运营效率 and 经济效益，提高员工的劳动效率。

## 7、安全管理制度

为进一步贯彻“安全第一、预防为主、综合治理”的方针，切实做好安全生产工作，根据《中华人民共和国安全生产法》《江苏省安全生产条例》等法律法规及规定，结合公司的实际情况制定公司安全生产管理制度。公司安全管理委员会是公司安全管理的组织领导机构，由公司领导和有关部门的主要负责人组成。其主要职责是：全面负责公司安全管理管理工作。包括指定年度安全生产工作方案和安全生产专项治理方案；建立重大危险源和事故隐患普查档案，做好重大危险源监控工作等。公司各部室需明确安全生产管理责任人，负责对本部门的职工进行安全管理教育，制订安全管理实施细则和操作规程，实施安全管理监督检查，贯彻执行安委会的各项安全指令，确保生产安全。

### （三）与控股股东及实际控制人之间的相互独立情况

发行人具有独立的企业法人资格，与股东及实际控制人在业务、人员、资产、机构、财务等方面相对独立，在经营管理各个环节保持应有的独立性。

#### 1、业务独立情况

发行人与股东在业务方面完全分开，独立从事《企业法人营业执照》核准的经营范围内的业务，具有独立完整的业务及自主经营能力。发行人拥有完整的业务流程、独立的经营场所以及良好的风险控制管理体系。不存在影响发行人独立性的重大或频繁的关联交易，发行人具有良好的业务独立性。

#### 2、资产独立情况

公司与其控股股东、实际控制人的产权关系明确，股东注入公司的资产独立完整，出资全部足额到位，已完成相关产权变更手续。公司目前拥有的资产产权清晰，不存在权属争议。

发行人拥有的资产独立完整，对生产经营中使用的房产、设施、设备以及商标等无形资产拥有独立完整的产权，该等资产可以完整地用于从事公司的生产经营活动。

发行人就其拥有的主要财产已取得完备的产权证明文件，不存在控股股东违规占用发行人资产或资金的情况。

### 3、人员独立情况

发行人与控股股东、实际控制人在人员方面完全分开，公司在劳动、人事及工资管理等方面独立于控股股东、实际控制人，兼职担任发行人的高级管理人员未在发行人处领取报酬。

### 4、财务独立情况

公司拥有独立完整的财务核算体系，设立独立的财务部门，严格执行《企业会计准则》的规定；财务部门内部分工明确，有各项健全的财务管理制度；公司的财务体系与控股股东及其他股东单位、其他经营单位的财务体系分开独立。发行人开设了独立的银行账户，不存在与股东或实际控制人共用银行账户的情形，不存在将资金存入股东、实际控制人及其控制的其他企业控制的银行账户的情形。

自公司成立以来，发行人依法独立纳税，不存在与股东合并纳税的情况。公司已取得独立税务登记证。根据税务部门提供的有关证明材料，公司最近三年一直依法独立纳税，不存在偷逃税收的情况。

公司建立了健全的法人治理结构，股东、董事会、监事、经理等分工明确。股东负责对公司的年度财务预算方案、决算方案、利润分配方案、弥补亏损的方案、增减资本、发行证券、合并分立、重大投资等事项做出决策；董事会负责决定公司经营计划和投资方案，制订公司的年度财务预算方案、决算方案，在授权范围内决定风险投资、资产抵押和担保等。公司根据自身情况完全自主决定资金的使用，股东未对此进行干预。发行人拥有良好的财务独立性。

### 5、机构独立情况

发行人根据经营管理和业务发展的需要，设置了健全的组织机构体系，配备了必要的人员和办公场所，公司机构独立于股东，具有健全的、适应公司发展需要的组织结构；董事会、监事和高级管理人员之间责权分明，相互制约，运作良好，具有较为完善的公司治理机构。

#### （四）信息披露事务相关安排

具体安排详见募集说明书“第九节 信息披露安排”。

## 六、发行人的董监高情况

截至报告期末，发行人董监高情况如下：

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
秦念奇	董事长	2018 年 3 月-至今	是	否
李鹰	董事	2018 年 4 月-至今	是	否
胡坤	董事	2020 年 5 月-至今	是	否
孙俊	董事	2020 年 5 月-至今	是	否
陈鸣	董事	2020 年 4 月-至今	是	否
张利军	外部董事	2019 年 12 月-至今	是	否
刘莉	职工董事	2020 年 5 月-至今	是	否
赵晓扬	监事会主席、职工监事	2017 年 8 月-至今	是	否
崔怀志	职工监事	2017 年 8 月-至今	是	否
李涛	职工监事	2019 年 5 月-至今	是	否
徐桂燕	职工监事	2019 年 5 月-至今	是	否
钱颖红	职工监事	2019 年 5 月-至今	是	否
李鹰	总经理	2020 年 4 月-至今	是	否
孙俊	副总经理	2020 年 4 月-至今	是	否
陈鸣	党支部副书记	2020 年 4 月-至今	是	否
胡坤	总经理助理	2020 年 5 月-至今	是	否

截至本募集说明书摘要出具之日，公司董事、监事及高级管理人员中不存在公务员兼职情况，发行人董事、监事及高级管理人员的设置及任职符合中组部《关

于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》（中组发〔2013〕18号）、《公务员法》等相关法律法规及公司章程的规定。

## （一）董事、监事和高级管理人员的简历

### 1、董事

秦念奇先生，1968年3月生，中共党员，大学学历，研究员级高级工程师。毕业于西安冶金建筑学院工业与民用建筑专业，毕业后进入中国十七冶集团有限公司工作。曾任南京奥体建设开发有限公司副总经理、南京奥体建设开发有限公司无锡分公司总经理。现任发行人法定代表人、董事长。

李鹰先生，1981年9月生，中共党员，硕士学历，2006年8月-2013年6月在南京市建邺区财政局工作，2013年6月-2017年3月在南京新城科技园管委会工作，现任发行人董事、总经理。

孙俊先生，1981年生，中共党员，本科学历；2007年5月-2010年10月在南京高新技术经济开发总公司工作，2010年10月-2017年5月在南京建邺高新区管委会工作，2017年5月-2020年4月在南京建邺国有资产经营集团有限公司工作。现任发行人董事、副总经理。

陈鸣先生，1982年生，中共党员，本科学历；2011年9月-2013年7月在南京市建邺区北圩路社区管理服务站工作，2013年7月-2014年9月在南京市建邺区兆园社区管理服务站工作；2016年9月-2020年4月在南京市建邺区水西门社区工作。现任发行人董事、党支部副书记。

胡坤先生，1978年生，中共党员，硕士学历，中级职称，2008年12月-2017年4月在南京奥体建设开发有限责任公司工作。现任发行人董事、总经理助理。

张利军先生，1976年生，研究生学历，江苏法德东恒律师事务所执委会主席、中华全国律师协会理事、全国律协建筑房地产专业委员会副主任、江苏省律师协会副会长，江苏省法官检察官遴选（惩戒）委员会委员、南京市人大常委会委员，为发行人外部董事。

刘莉女士，1978年生，本科学历，2005年3月-2015年10月在南京城市建设开发（集团）有限责任公司工作，2015年10月-2017年5月在南京奥体建设开发有限责任公司工作，2017年5月-2020年5月在南京建邺国有资产经营集团有限公司任监事。现任发行人董事。

## 2、监事

赵晓扬女士，1981年生，研究生学历，历任中国银行扬州分行客户经理，扬州市邗江区市场监督管理局科员；现任发行人法务审计部经理、监事会主席、职工监事。

崔怀志先生，1986年生，本科学历，中共党员，中级职称。2010年7月-2011年3月在深圳建工集团工作，2011年4月-2013年4月在江苏顺通建设集团有限公司工作，2013年4月-2017年5月在南京奥体建设开发有限责任公司工作。现任发行人职工监事。

李涛先生，1987年生，本科学历，中级职称。2011年11月-2017年4月在南京奥体建设开发有限责任公司工作。现任发行人职工监事。

徐桂燕女士，1986年生，本科学历，历任南京际华三五二一特种装备有限公司信息办员工、招商部主管；现任发行人投资发展部经理助理、职工监事。

钱颖红女士，1982年生，研究生学历，历任江苏长三角技术产权交易中心有限公司人事行政部负责人，江苏省体育竞赛有限公司人力资源经理、纪检委员；现任发行人行政管理部职员、职工监事。

## 3、高级管理人员

李鹰先生，总经理，简历见“1、董事”。

孙俊先生，副总经理，简历见“1、董事”。

陈鸣先生，党支部副书记，简历见“1、董事”。

胡坤先生，总经理助理，简历见“1、董事”。

## （二）董事、监事和高级管理人员在其他单位任职情况

截至本募集说明书摘要出具之日，发行人董事、监事和高级管理人员在其他单位兼任职务情况如下：

姓名	兼职单位	职务	是否在兼职单位领取薪酬
秦念奇	南京市建邺区高新科技投资集团有限公司	董事长、总经理	否
	中新南京生态科技岛开发有限公司	副董事长	否
	南京建邺江滨国有资产经营有限公司	董事长、总经理	否
	中新南京生态科技岛投资发展有限公司	副董事长	否
	开鑫科技有限公司	董事	否
	南京创富生态绿洲投资发展有限公司	执行董事	否
	南京创富江滨土地开发利用有限公司	执行董事、总经理	否
	南京江岛投资发展有限公司	执行董事、总经理	否
	南京滨江文化发展有限责任公司	董事长	否
	南京金鱼嘴创业投资有限公司	执行董事	否
	南京建邺江滨国有资产经营有限公司中和路市场管理分公司	负责人	否
李鹰	中新南京生态科技岛开发有限公司	董事	否
	中新南京生态科技岛投资发展有限公司	董事	否
	南京建邺城管水务集团有限公司	董事	否
	南京建邺江滨国有资产经营有限公司	董事	否
	南京滨江文化发展有限责任公司	监事	否
孙俊	中新南京生态科技岛开发有限公司	监事	否
	中新南京生态科技岛投资发展有限公司	监事	否
	南京国金携创开发建设有限公司	执行董事	否
胡坤	南京智慧绿岛开发建设有限公司	执行董事	否
张利军	江苏法德东恒律师事务所	高级合伙人、执委会主席	是
刘莉	南京建邺江滨国有资产经营有限公司	董事	否
	南京国金携创开发建设有限公司	监事	否
赵晓扬	南京建邺江滨国有资产经营有限公司	监事	否
	南京创富生态绿洲投资发展有限公司	监事	否
	南京创富江滨土地开发利用有限公司	监事	否
崔怀志	南京智慧绿岛开发建设有限公司	监事	否

### （三）董事、监事高级管理人员持有发行人股份及债券情况

截至本募集说明书摘要出具之日，公司不存在董事、监事、高级管理人员持有发行人股份及债券的情况。

#### （四）董事、监事以及其他高级管理人员被监管部门采取行政处罚或监管措施的情况

最近三年，发行人董事、监事及高级管理人员不存在重大违法违规和被行政处罚的情况，公司董事、监事、高级管理人员的任职符合《公司法》及《公司章程》的规定。

## 七、发行人主营业务情况

### （一）发行人营业总体情况

公司作为南京市建邺区人民政府直属的国有独资公司，是南京市建邺区最为重要的国有资产经营管理及基础设施建设主体之一。

公司经营范围包括：授权范围内的国有资产投资、经营、管理；资本管理，股权投资，企业资产重组、并购及项目融资；房地产开发、经营；城市基础设施、市政公共配套设施、社会服务配套设施项目的投资、建设、经营、管理；农村基础设施项目的投资、建设、经营、管理；农业综合开发；物业管理。（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）。公司的业务范围具有高度的垄断性和排他性。

报告期内，公司分别实现营业收入84,911.21万元、94,741.08万元、94,507.09万元和25,774.88万元，呈现快速增长趋势。公司主营业务包含工程代建、科技载体、房屋租赁、酒店服务及其他五个板块。

### （二）发行人主要业务运营情况

#### 1、发行人主营业务板块情况

发行人主营业务由工程代建、科技载体、房屋租赁、酒店服务和其他五个板块构成。报告期内各业务板块经营情况如下：

#### 报告期内公司合并口径主营业务收入构成情况

单位：万元、%

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
----	--------------	---------	---------	---------



	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
工程代建	383.81	1.49	23,101.70	24.44	20,140.00	21.26	20,000.00	23.55
科技载体	4,996.29	19.38	39,493.33	41.79	47,469.76	50.10	41,935.45	49.39
房屋租赁	14,720.99	57.11	22,295.03	23.59	17,570.82	18.55	13,242.09	15.60
酒店服务	1,256.64	4.88	2,316.93	2.45	3,744.83	3.95	3,263.74	3.84
其他	4,417.15	17.14	7,300.11	7.72	5,815.67	6.14	6,469.93	7.62
合计	<b>25,774.88</b>	<b>100.00</b>	<b>94,507.09</b>	<b>100.00</b>	<b>94,741.08</b>	<b>100.00</b>	<b>84,911.21</b>	<b>100.00</b>

注：其他业务包括公共性服务、特约服务、市政工程、房产销售、绿化养护、河道维护、担保及其他等。

报告期内，发行人营业收入分别为84,911.21万元、94,741.08万元、94,507.09万元和25,774.88万元。从收入结构来看，工程代建、科技载体、房屋租赁三大业务板块的营业收入是公司主要收入来源。

报告期内，公司实现工程代建收入分别为20,000.00万元、20,140.00万元、23,101.70万元和383.81万元，占各期营业收入的比重分别为23.55%、21.26%、24.44%和1.49%。受代建业务进度等因素影响，公司工程代建业务收入及占比波动较大。2021年1-6月工程代建收入为383.81万元，主要系发行人工程代建业务主要于年底进行收入结算所致。

报告期内，公司实现科技载体销售收入分别为41,935.45万元、47,469.76万元、39,493.33万元和4,996.29万元，占各期营业收入的比重分别为49.39%、50.10%、41.79%和19.38%。2020年，受新冠肺炎疫情、科技载体项目建成规模及销售进度等因素综合影响，公司科技载体销售收入规模有所下降。

报告期内，公司实现房屋租赁收入分别为13,242.09万元、17,570.82万元、22,295.03万元和14,720.99万元，占各期营业收入的比重分别为15.60%、18.55%、23.59%和57.11%，公司近年来房屋租赁收入规模呈上升态势。发行人房屋租赁收入主要是对新城科技广场和企业加速器进行出租。此外，发行人在园区内拆除出来的部分空地被施工单位、电力、电信等部门租用，可获得部分租金。

报告期内，公司实现酒店服务收入分别为3,263.74万元、3,744.83万元、2,316.93万元和1,256.64万元，占各期营业收入的比重分别为3.84%、3.95%、2.45%

和4.88%，酒店服务收入主要来自南京新城商务服务有限公司管理的酒店，酒店服务收入规模有所下降，主要系新冠肺炎疫情影响所致。

### 报告期内公司合并口径主营业务成本构成情况

单位：万元、%

项目	2021 年 1-6 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比	成本	占比
工程代建	-	-	20,000.00	31.51	18,000.00	25.12	18,000.00	28.48
科技载体	4,204.95	36.46	31,891.94	50.24	37,709.24	52.63	32,657.34	51.67
房屋租赁	3,779.40	32.77	3,444.81	5.43	11,675.97	16.29	4,312.63	6.82
酒店服务	668.01	5.79	3,045.72	4.80	3,300.50	4.61	3,060.08	4.84
其他	2,881.84	24.99	5,096.45	8.03	969.08	1.35	5,178.59	8.19
合计	<b>11,534.20</b>	<b>100.00</b>	<b>63,478.92</b>	<b>100.00</b>	<b>71,654.80</b>	<b>100.00</b>	<b>63,208.65</b>	<b>100.00</b>

报告期内，发行人营业成本分别为63,208.65万元、71,654.80万元、63,478.92万元和11,534.20万元。从成本结构来看，工程代建、科技载体、房屋租赁三大业务板块的营业成本占主要部分，与营业收入结构基本相当。

报告期内，公司工程代建成本分别为18,000.00万元、18,000.00万元、20,000.00万元和0.00万元，占各期营业成本的比重分别为28.48%、25.12%、31.51%和0.00%，与公司工程代建业务收入的波动呈同步变化。

报告期内，公司科技载体成本分别为32,657.34万元、37,709.24万元、31,891.94万元和4,204.95万元，占各期营业成本的比重分别为51.67%、52.63%、50.24%和36.46%。受科技载体项目确认收入进度变化，公司科技载体成本波动较为明显。

报告期内，公司房屋租赁成本分别为4,312.63万元、11,675.97万元、3,444.81万元和3,779.40万元，占各期营业成本的比重分别为6.82%、16.29%、5.43%和32.77%。2019年，受部分科技载体租赁期间集中装修等因素影响，公司房屋租赁成本有所上涨。公司房屋租赁成本呈现波动变化态势。

报告期内，公司酒店服务成本分别为3,060.08万元、3,300.50万元、3,045.72万元和668.01万元，占各期营业成本的比重分别为4.84%、4.61%、4.80%和5.79%，酒店服务成本有所波动。

## 报告期内公司合并口径主营业务利润构成情况

单位：万元、%

项目	2021 年 1-6 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	营业利润	占比	营业利润	占比	营业利润	占比	营业利润	占比
工程代建	383.81	2.70	3,101.70	10.00	2,140.00	9.27	2,000.00	9.22
科技载体	791.34	5.56	7,601.39	24.50	9,760.52	42.28	9,278.11	42.75
房屋租赁	10,941.59	76.83	18,850.22	60.75	5,894.85	25.53	8,929.45	41.14
酒店服务	588.64	4.13	-728.80	-2.35	444.33	1.92	203.66	0.94
其他	1,535.31	10.78	2,203.65	7.10	4,846.58	20.99	1,291.33	5.95
合计	<b>14,240.68</b>	<b>100.00</b>	<b>31,028.17</b>	<b>100.00</b>	<b>23,086.28</b>	<b>100.00</b>	<b>21,702.55</b>	<b>100.00</b>

报告期内，发行人营业毛利分别为21,702.55万元、23,086.28万元、31,028.17万元和14,240.68万元，波动较大。从营业毛利结构来看，工程代建、科技载体、房屋租赁三大业务板块实现的营业毛利，对公司盈利贡献较大。

报告期内，公司实现工程代建毛利分别为2,000.00万元、2,140.00万元、3,101.70万元和383.81万元，占各期营业毛利的比重分别为9.22%、9.27%、10.00%和2.70%，波动较大。

报告期内，公司实现科技载体毛利分别为9,278.11万元、9,760.52万元、7,601.39万元和791.34万元，占各期营业毛利的比重分别为42.75%、42.28%、24.50%和5.56%，波动较大。

报告期内，公司实现房屋租赁毛利分别为8,929.45万元、5,894.85万元、18,850.22万元和10,941.59万元，占各期营业毛利的比重分别为41.14%、25.53%、60.75%和76.83%，波动较大。

报告期内，公司实现酒店服务毛利分别为203.66万元、444.33万元、-728.80万元和1,535.31万元，占各期营业毛利的比重分别为0.94%、1.92%、-2.35%和10.78%，波动较大。

## 报告期内发行人营业毛利率构成

单位：%

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
----	--------------	---------	---------	---------

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
工程代建	100.00	13.43	10.63	10.00
科技载体	15.84	19.25	20.56	22.12
房屋租赁	74.33	84.55	33.55	67.43
酒店服务	46.84	-31.46	11.87	6.24
其他	34.76	30.19	83.34	19.96
<b>综合毛利率</b>	<b>55.25</b>	<b>32.83</b>	<b>24.37</b>	<b>25.56</b>

报告期内，发行人综合营业毛利率分别为25.56%、24.37%、32.83%和55.25%，总体呈现上升趋势。

报告期内，发行人工程代建板块毛利率分别为10.00%、10.63%、13.43%和100.00%。2021年1-6月，发行人工程代建业务毛利率较高，主要系发行人本部的小型基础设施代建业务按照完工代建成本加成一定比例确认代建管理费收入，因仅确认收入不结转成本所致。

报告期内，公司科技载体板块毛利率分别为22.12%、20.56%、19.25%和15.84%。2018年以来该业务毛利率总体呈下滑趋势。2019年度毛利率下降主要与园区招商引资及园区优惠政策有关，部分载体采用优惠价销售所致；2020年度毛利率进一步下降主要系新冠肺炎疫情影响，载体销售价格有所下降；2021年1-6月，受科技载体销售进度原因，业务收入确认较少，同时部分刚性业务成本的发生导致毛利率继续下降。

报告期内，发行人房屋租赁板块毛利率分别为67.43%、33.55%、84.55%和74.33%，总体呈上升趋势。2019年，发行人房屋租赁板块毛利率有所下降，主要系科技载体租赁期间发生了科技载体装修成本，致使当年毛利率相对较低；2020年以来，随着科技载体装修工程完毕，发行人房屋租赁业务毛利率有所回升。

报告期内，公司酒店服务板块毛利率分别为6.24%、11.87%、-31.46%和46.84%，整体呈波动下降趋势。2020年，发行人酒店服务业务毛利率大幅下降主要系新冠肺炎疫情影响以及刚性营业成本有所增加所致。2021年1-6月，发行人酒店服务业务开始盈利，毛利率呈现上升趋势。

## 2、发行人主营业务模式

## （1）工程代建业务

发行人工程代建板块主要为土地一级开发整理拆迁业务，指发行人受建邺高新区管委会委托，通过市场化运作，运用自有资本和债务融资，对建邺高新区内土地进行一级开发，同时负责园内土地征用、拆迁安置及后续平整工作。整理完毕的土地通过南京土储中心挂牌出让。

### 1) 业务模式

土地开发整理业务作为南京市建邺高新区进行招商引资、开发建设的基础环节，发行人开展该部分业务采用封闭式委托开发形式，每年建邺高新区管委会根据建邺区土地市场出让情况，结合区内总体规划制定土地整理开发拆迁计划，委托发行人进行土地一级开发整理业务。

土地一级开发的具体工作及流程：

接受委托：发行人接受建邺高新区管委会委托后，制定拆迁计划、组织拆迁工作，按照相关规划，负责科技园内土地拆迁、平整、七通一平工作。

协调拆迁工作：发行人接到建邺高新区管委会的委托后与建邺区内各级政府拆迁主管部门签订委托拆迁协议。拆迁工作由拆迁办公室负责，各级政府配合进行拆迁安置和费用发放等。

确定施工方：土地整理由发行人、拆迁办公室、各级政府联合确定施工方，签订协议进行施工。

支付工程款：相关负责拆迁整理工作的部门根据拆迁进度，提请付款单，发行人审核后付款。

收益返还：从工程竣工验收并经审计确认投资总额之日起5年内，建邺高新区管委会将分期支付发行人土地开发成本以及投资回报（10%）。

### 2) 会计核算模式

资产负债表项目会计处理。公司采用预付款方式，支付各项拆迁工程费用，以“预付账款”科目核算预付的各项工程款，借记“预付账款”科目，贷记“银

行存款”科目；待施工方将分包的工程项目施工完毕后，发行人以审批时所附工程合同、工程款支付审批单、发票等原始凭证为依据记入“开发成本”科目，借记“存货-开发成本”科目，贷记“预付账款”、“应付账款”或“银行存款”科目，并以各工程项目为对象设立明细账予以核算，“开发成本”在资产负债表上归入“存货”项目。

利润表项目会计处理。发行人按照土地回购计划，根据建邺高新区管委会每年出具的《关于回购南京市建邺区高新科技投资集团有限公司土地开发、基础建设项目的确认函》确认土地开发收入，记入“营业收入”科目，借记“应收账款”、“银行存款”，贷记“营业收入”，并将开发成本借记“营业成本”，贷记“存货-开发成本”。在利润表中列示“营业收入”、“营业成本”，相关税费列示“营业税金及附加”项目，最终形成公司的净利润。

现金流量表项目会计处理。根据《企业会计准则第31号——现金流量表》，发行人根据审批的工程请款单预付工程建设及拆迁资金，在进行会计科目核算时，按资金支出的性质，在现金流量表上形成“经营活动现金流出”，在支付工程建设款时，计入“购买商品、接受劳务支付的现金”项目；在收到政府拨付的款项时，按资金的性质，在现金流量表上形成“经营活动现金流入”，在收到土地回购款时，计入“销售商品、提供劳务收到的现金”项目。

### 3) 主要土地整理开发情况

截至2021年6月末，发行人土地整理业务项下各地块运营情况如下：

#### 发行人土地整理业务开展情况

单位：亿元、亩

序号	地块	整理期间	回款期间	总投资	已投资	出让面积/整理面积	已确认收入	已回款	未来回款计划		
									2021	2022	2023
1	A地块	2013-2021	2021后	30.50	17.60	611.00	8.10	5.37	2.00	2.00	2.00
2	C地块	2013-2020	2021后	21.64	7.44	1,190.00	5.04	5.04			
3	D地块	2013-2019	2021后	8.20	12.94	1,221.00	3.33	3.33			
4	E地块	2013-2021	2021后	10.00	2.65	589.00	4.87	4.87			
5	南河地块	2013-2020	2021后	13.70	13.80	274.00	14.47	8.92			

序号	地块	整理期间	回款期间	总投资	已投资	出让面积/整理面积	已确认收入	已回款	未来回款计划		
									2021	2022	2023
6	1 号地块	2014-2021	2021后	13.35	8.66	105.00	-	42.00			
7	5 号地块	2015-2021	2023后	32.95	29.90	109.00	-				
8	15 号地块	2014-2021	2021后	11.00	7.56	103.00	-				
9	云锦坊地块	2014-2021	2021后	7.00	3.06	28.00	-				
10	苏宁仓储及周边地块	2015-2021	2023后	4.50	0.31	93.00	-				
11	茶南里地块	2015-2021	2023后	0.70	0.55	11.00	-				
12	北圩路 8 号地块	2015-2021	2023后	2.08	1.90	7.00	-				
13	10 号地块	2015-2021	2023后	0.15	0.10	12.00	-				
14	长虹路大市场	2015-2021	2023后	0.80	0.54	17.00	-				
15	地铁 7 号线	2015-2021	2023后	8.32	8.32	12.00	-				
16	94994 部队门面房	2021	2025后	0.03	0.01	-	-				
17	精金花园	2021	2025后	1.00	0.64	-	-				
总计		-	-	165.92	115.98	4,382.00	35.81	69.53	2.00	2.00	2.00

发行人子公司建邺高投作为南京建邺高新区内的唯一一家具有经营一级土地开发业务的企业，发行人的土地整理业务按照相关地块的开发合作协议进行。

①对于开发较早的A地块，由于前期开发整理投入支出较大，建邺高新区管委会给予公司项目前期资本金用于A地块的开发整理，并于2011年3月5日与发行人签订了建设-转让合作协议书；

②对于C地块、D地块、E地块和南河地块，建邺高新区管委会与公司分别于2010年3月5日、2010年12月1日、2009年12月1日和2011年12月1日签订了建设-转让合作协议书，分别授权公司作为C地块、D地块、E地块和南河地块的开发整理项目投资主体，并于施工完毕后向管委会办理工程移交手续；从工程竣工验收并经审计确认投资总额之日起5年内，建邺高新区管委会将分期支付发行人土地整理成本以及投资回报（10%）。根据上述建设-转让合作协议书，建邺高新区管委会从2013年起对D地块、E地块项目和南河地块进行分期付款，从2014年起对A地块和C地块进行分期付款。

上述协议都是土地开发整理业务合作协议，其约定的经营模式为建设-转让，属于BT业务，但上述五份协议并不为《预算法》等规定所禁止，原因有二：一是现行的预算法是2018年12月29日施行，发行人的五份协议签订时间为2009年-2011年，根据法不溯及既往的原则，上述规定对五份协议没有规范效力；二是

发行人的上述五份协议都已经依法生效，发行人的协议义务都已经履行完毕，发行人无不能收回协议余款之法律风险。

③对于1号地块、5号地块、15号地块、云锦坊地块、苏宁仓储及周边地块等地块的土地整理业务采取整体开发的业务模式，简要介绍如下：

#### A、1号地块

项目南至江东门北街、东至江东中路、西至燕山路、北至汉中门大街，占地面积约7.38万平方米。项目工程主要涉及拆迁，总共拆迁面积107,041平方米，其中集体住宅49,373平方米（共330户）、集体工企31,866平方米（主要有河北村江东四队企业、村门面房、江东工贸公司、五洲装饰城、生产队工房以及工厂）、国有住宅2,301平方米（共40户）、国有商业23,501平方米（包括南京五洲三宝企业发展集团有限公司、农林局、南京市水产养殖场），项目总投资133,546.00万元。截至2021年6月末，已完成投资86,582.29万元。

#### B、5号地块（鹭鸣苑地块）

项目位于江东中路以东、集庆门大街以南、云锦路以西、幸福河以北，占地总面积70,164.61平方米（约105亩）。该地块现由鹭鸣苑小区、木工机械厂、中石油积善加油站及集体土地村户组成，房屋总建筑面积约8.8万平方米。被征收单位主要涉及鹭鸣苑小区居民、木工机械厂、中石油加油站等。项目所需土地为企业自有用地、居民划拨土地和部分集体土地，在土地征收补偿后对其土地进行征用转化为国有土地。项目周边市政设施齐全，目前已经全面建成了通水、通电、通热力、通通讯、通道路的成熟发展区域。项目计划总投资329,500万元。截至2021年6月末，已完成投资298,976.42万元。

#### C、15号地块

项目位于江东中路以东，云锦路以西，汉中门大街以南，茶亭东街以北。项目可出让面积约2.06公顷，容积率 $\leq 2$ ，规划为商办混合用地，拟建成集商业、办公为一体综合体，其中：酒店式公寓面积8,000平方米、社区中心面积2,000平方米、商业办公面积30,000平方米，目前正在进行城市设计和控详微调。截至2021年6月末，已完成投资75,582.98万元。



#### D、云锦坊地块

项目东至市看守所、南至茶亭东街、西至云锦路、北至现状小区，项目占地面积2.17万平方米（约33亩），需拆除的房屋建筑面积33,496平方米，项目总投资约7亿元。截至2021年6月末，已完成投资30,634.74万元。

#### E、苏宁仓储及周边地块

项目位于积贤街以南、燕山路以西、现状小区以北（今日家园桃源居）、华山路以东，占地面积6.2平方米（约93亩），项目总投资4.5亿元。截至2021年6月末，已完成投资3,105.23万元。

④对于茶南里地块、北圩路8号地块、10号地块、长虹路大市场、地铁7号线等地块项目主要以土地整治为主，目前相关地块的最新规划尚在编制之中。

截至本募集说明书摘要出具之日，发行人拟开发的土地整理项目如下：

发行人拟开发土地情况表

单位：亩、万元

地块名称	地块性质	亩数	预计投资额	预计未来投入情况		
				2021 年	2022 年	2023 年
雨润 1 号地	居住用地	156.90	200,000.00	50,000.00	130,000.00	20,000.00
雨润 2 号地	商业用地	91.20	40,000.00	10,000.00	30,000.00	-
雨润 3 号地	产业用地	202.80	30,000.00	20,000.00	10,000.00	-
锅炉厂 1 号地	商住混合	119.00	150,000.00	20,000.00	130,000.00	-
公交车辆厂 1 号地	产业用地	370.00	150,000.00	20,000.00	100,000.00	30,000.00
合计		939.90	570,000.00	120,000.00	400,000.00	50,000.00

因南京市土地开发政策特别是老旧小区改造政策发生较大变化，上述拟开发土地整理项目处于规划调整阶段，目前相关政策正在征求意见中。

发行人土地开发整理业务板块符合《国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知》（国发〔2010〕19号）和《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》（财综〔2016〕4号文）等法律法规和政策的相关规定。发行人不在2014年土地专项审计范围内，截至目前未接到审计署关于土地出让业务

的整改通知。发行人不承担土地储备职能，仅承担土地一级开发业务，因此不涉及土地储备职能剥离。

## （2）科技载体板块

发行人下属子公司建邺高投为建邺高新区内唯一的科技载体的投融资建设主体。科技载体主要是指聚集科技创新创业创意企业、研发机构、公共技术、商务服务机构，集成技术、人才、资金等要素，联合官、产、学、研、介，开展技术研发、成果转化、企业（项目）孵化的聚集体。科技载体一般集专家公寓、休闲、商业中心、中介、体育、文化、教育设施以及绿化等配套设施于一地，是科技创新创业创意人才开展研发、试验及生活的聚集地。发行人的科技载体板块主要包括科技载体销售业务和科技载体租赁业务两块。

报告期内，发行人通过对科技载体销售确认的科技载体销售收入分别为 41,935.45 万元、47,469.76 万元、39,493.33 万元和 4,996.29 万元。另外，发行人对部分科技载体项目以及在园区内拆除出来的部分空地出租确认了租赁收入。报告期内，发行人房屋租赁收入分别为 13,242.09 万元、17,570.82 万元、22,295.03 万元和 14,720.99 万元，除科技载体租赁之外的其他房屋租赁收入分别为 2,877.16 万元、848.63 万元、1,134.31 万元和 3,953.52 万元。

### 1) 业务模式

发行人科技载体建设的资金主要来自自有资金、银行贷款和科技载体销售收入以及出租收入等。发行人科技载体建设前期支出为土地、规划、设计、规费和招投标等相关费用支出，该部分支出主要由发行人自有资金承担。科技载体建设阶段，发行人与施工方或第三方签订关于科技载体的垫资建设协议，建设过程中先由施工方或第三方对工程进行垫资建设，待项目建设完工后，再由发行人分期支付建设款。当科技载体建设完成到一定进度后，发行人通过获得一定的银行项目贷款予以弥补资金缺口。施工方或第三方的建设款以及银行贷款主要通过科技载体的销售收入和科技载体出租收入来偿还。

科技载体销售和租赁业务均通过市场化方式实现投资的回收及盈利，对外销售和租赁的客户均为进驻园区的企业客户。土地采用招拍挂方式，通过公开市场

摘牌，缴纳土地出让金后取得。科技载体销售和租赁价格以市场价格为基础，综合考虑到园区的发展规划、定位等综合因素后确定。

发行人科技载体销售主要来源于发行人的已建项目。在科技载体建设过程中，发行人与入园企业签订科技载体销售合同，可分别于合同签订时、建设达正负零时、交付使用时以及获得土地证和房产证时收到销售款。发行人科技载体租赁主要来源于发行人的已建项目。在科技载体建设完毕，发行人与入园企业签订载体租赁合同，定期收取租金款。

## 2) 会计核算模式

发行人采用项目验收合格移交的方式核算存货的价值，按照与施工方或第三方签订关于科技载体的垫资建设协议，移交验收后核算建设成本，并同时增加“存货”和“长期应付款”，待发行人分期支付建设方项目垫资款时，减少“长期应付款”；科技载体出具验收决算报告并移交时，转入“固定资产”中核算；对于已明确未来将用于出租或转让的载体将计入“投资性房地产”中。

发行人在向入园企业销售的载体项目由施工方或第三方建设完工后，根据载体销售合同可确认载体销售收入，借记“应收账款”、“银行存款”，贷记“营业收入”。发行人按照科技载体销售合同，根据合同销售的面积\*单位开发成本确认“营业成本”，同时贷记“存货-开发成本”或“投资性房地产”。在利润表中列示“营业收入”、“营业成本”，相关税费列示“税金及附加”项目，最终形成公司的净利润。

发行人在向入园企业出租的科技载体项目交付后，根据租赁合同定期确认销售收入，借记“应收账款”、“银行存款”，贷记“营业收入”。发行人按照科技载体租赁合同，根据实际租赁的面积\*单位计提折旧费确认“营业成本”，同时贷记“投资性房地产”。在利润表中列示“营业收入”、“营业成本”，相关税费列示“营业税金及附加”项目，最终形成公司的净利润。

现金流量表项目会计处理方面，发行人根据审批的工程请款单支付工程建设资金，在进行会计科目核算时，按资金支出的性质，在现金流量表上形成“经营活动现金流出”，计入“购买商品、接受劳务支付的现金”项目；在收到客户支

付的购房款或租金时，按资金的性质，在现金流量表上形成“经营活动现金流入”，计入“销售商品、提供劳务收到的现金”项目。

### 3) 主要科技载体项目销售与租赁情况

目前，发行人载体销售及租赁的企业包括上市公司、行业协会、国企、央企、各类民营企业（头部企业、中小型企业）、科创型企业等。

截至2021年6月末，发行人已完工的项目为国际总部研发园项目、科技创新综合体A、B项目、科技创新孵化器项目、新城科技广场项目、企业加速器项目，具体情况如下表所示：

#### 发行人已完工项目明细

单位：亿元、万平方米

项目	建设周期	计划总投资	实际已投资	总建筑面积	用于销售的建筑面积	用于出租的建筑面积	涉及土地性质
新城科技广场	2003-2006	6.00	5.00	10.12	2.12	6.96	科研设计用地
企业加速器	2011-2014	10.00	22.00	22.07	4.66	12.12	工业用地（生产研发）
国际总部研发园项目	2012-2016	19.00	24.60	39.13	12.25	15.84	科教用地
科技创新综合体项目 A	2012-2020	38.00	68.24	27.75	4.25	16.02	科教用地（科研设计）
科技创新综合体项目 B				40.60	12.48	17.16	科教用地（科研设计）
科技创新孵化器项目	2013-2018	3.00	3.00	1.50	-	1.50	科教用地
合计	-	76.00	122.84	141.17	35.76	69.60	-

#### 发行人已完工项目情况（续）——出租

单位：亿元，元/平方米，万平方米，%

项目名称	计划投资	已投资	总建筑面积	用于出租的建筑面积	日均租金	出租率	结算周期	回款周期
------	------	-----	-------	-----------	------	-----	------	------

				筑面积				
新城科技广场	6.00	5.00	10.12	6.96	1.33	70.01	半年	半年
企业加速器	10.00	22.00	22.07	12.12	1.08	51.38	半年	半年
国际总部研发园项目	19.00	24.60	39.13	15.84	1.68	84.30	半年	半年
科技创新综合体项目 A	38.00	68.24	27.75	16.02	0.75	60.86	半年	半年
科技创新综合体项目 B			40.60	17.16	1.44	55.94	半年	半年
科技创新孵化器项目	3.00	3.00	1.50	1.50	1.06	100.00	半年	半年
<b>合计</b>	<b>76.00</b>	<b>122.84</b>	<b>141.17</b>	<b>69.60</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### 发行人已完工项目情况（续）——销售

单位：亿元，万平方米

项目名称	计划投资	已投资	总建筑面积	用于销售的建筑面积	已销售面积	累计已回笼资金	未来销售计划		
							2021	2022	2023
新城科技广场	6.00	5.00	10.12	2.12	2.08	1.37	-	-	-
企业加速器	10.00	22.00	22.07	4.66	4.62	4.84	-	-	-
国际总部研发园项目	19.00	24.60	39.13	12.25	12.25	8.72	-	-	-
科技创新综合体项目 A	38.00	68.24	27.75	4.25	3.25	2.84	3.00	2.00	2.00
科技创新综合体项目 B			40.60	12.48	5.09	4.14			
科技创新孵化器项目	3.00	3.00	1.50	-	-	0.04	-	-	-
<b>合计</b>	<b>76.00</b>	<b>122.84</b>	<b>141.17</b>	<b>35.76</b>	<b>27.29</b>	<b>21.95</b>	<b>3.00</b>	<b>2.00</b>	<b>2.00</b>

发行人主要科技载体项目基本情况介绍如下：

新城科技广场项目。该项目位于新城科技园区科技产业集聚区一期 D 地块内，规划总建筑面积约 10.12 万平方米，计划总投资金额约 6 亿元。该项目 2005 年开工建设，于 2007 年完工交付使用。项目建成后已入住各类中、小型企业近百家。

企业加速器项目。该项目位于河西大街以南 E 地块内，计划总投资约 10 亿元，项目总用地面积为 45,090 平方米，规划容积率为 4.0，建筑限高为 80 米，规划建筑面积约为 22 万平方米（含地下）。该项目实际投资超过总投资金额，一方面受南京市政建设和施工地点发现文物遗迹影响，建设进度暂缓，工期延长导致成本上升；另一方面后续建设中为园区特色集中产业配套先导投入了国际人

才港和数字平台，建设支出增加。

国际总部研发园项目。该项目位于南京市建邺高新区内 C-1 地块，奥体大街以北、云龙山路以西、新安江街以南、泰山路以东，占地约 88 亩。项目建筑总面积约 40 万平方米，计划总投资约 19 亿元，实际总投资约 24.6 亿元，实际投资超过总投资金额，主要系受到南京市 2014 年举办青奥会影响，项目所在地为比赛场馆区域，建设进度暂缓，工期延长导致成本上升，从而导致投入规模增加。目前该项目已交付使用。项目计划出售 12.25 万平方米，剩余部分出租。

科技创新综合体项目 A、B 项目。该项目包括 A、B 两个子项目，其中 A 项目位于南京市建邺高新区内 E-11 地块，青山路以东、白龙江东街以北，占地约 42,227 平方米，拟建筑总面积 27.75 万平方米，建设内容包括研发办公、科技综合体及相关配套设施（主要包括停车场、厕所、公共开敞空间等配套设施）；B 项目位于南京市建邺高新区内 E-16-2 和 E-24-2 地块，青山路以东、白龙江东街以南、嘉陵江东街以北，占地约 62,203 平方米，拟建筑总面积 40.60 万平方米。科技创新综合体 A、B 项目因立项较早，后续工程进度因南京青奥会、南京大屠杀死难者国家公祭日等大型活动暂停 2 年左右，包括财务成本、工程建安成本等因素导致实际已投资金额大于计划总投资规模，项目累计投资约 68.24 亿元。

截至 2021 年 6 月末，发行人在建项目为建邺科技创新产业园项目（原紫金（建邺）科技创业特别社区项目）。发行人在建项目情况如下表所示：

### 截至2021年6月末发行人在建项目情况

单位：亿元

项目名称	建设周期	计划总投资	实际已投资	资金来源		未来投资计划		涉及土地性质
				自筹	借款	2021	2022	
建邺科技创新产业园项目	2014-2021	60.00	65.39	30.00	剩余缺口 通过外部 借款筹集	2.00	-	科教用地 （科研设计）

发行人建设的建邺科技创新产业园项目，位于西城路以西、牡丹江街以北、云龙山路以东、梦都大街以南、占地约 218 亩，总建筑面积约 113 万平方米，主要建设内容为科技创业孵化器、加速器、总部基地、人才公寓和配套设施等。由

于 2016 年首次国家公祭日、亚青会和 2017 年青奥会的举办，政府在此期间实行了三次“蓝天计划”，要求所有工程全部停工三个月到半年不等，故影响了项目的工期。截至 2020 年末，A、B、C、D 四个片区的内外部装修、幕墙、专用设备安装等工程已全面实施，原计划于 2020 年 12 月完工交付使用，受新冠疫情影响，部分进口设备有可能延期交货，工程整体进度有可能延期 3-6 个月交付使用。截至 2021 年 6 月末，建邺科技创新产业园项目已启动前期部分销售及招租工作，并已实现部分销售收入。

### 截至 2021 年 6 月末建邺科技创新产业园项目租售情况

单位：万平方米、%、元/年/m<sup>2</sup>、亿元

项目名称	用于出租的面积	出租率	出租均价	用于销售的面积	累计已销售面积	累计已收回资金
建邺科技创新产业园项目	45.34	-	-	28.70	2.96	1.24

截至 2021 年 6 月末，发行人上述项目均按与项目建设方签订的合同要求付款，未发生应付未付金额较大、逾期支付时间较长等未按约定履行合同的情况。

#### 4) 业务合规性情况

发行人的科技载体建设都是科研项目开发，其用地性质为科教用地，项目建设完成并取得产权证后，再进行对外产权转让或出租，其销售行为符合《中华人民共和国城市房地产管理法》第三十八条规定：“以出让方式取得土地使用权的，转让房地产时，应当符合下列条件：（一）按照出让合同约定已经支付全部土地使用权出让金，并取得土地使用权证书；（二）按照出让合同约定进行投资开发，属于房屋建设工程的，完成开发投资总额的 25%以上，属于成片开发土地的，形成工业用地或者其他建设用地条件。”根据相关法律法规，发行人对科技载体的建设与转让及租赁无需取得特殊许可与相关资质。

发行人上述科技载体建设工程的开展均取得了《国有土地使用权证》《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》《建筑工程施工许可证》等许可，建设施工行为合法。上述科技载体建设所取的科教用地的方式均为出让方式，经过政府“招、拍、挂”程序依法取得，土地出让金已经全部缴纳。

发行人的科技载体通过自建形成固定资产，然后通过转让或租赁的方式对该部分固定资产进行处置。其建设均通过公开招投标实施，不需要特别资质；发行人将建成的科技载体转让，从固定资产转让的路径实现收入，不需要特别的房地产开发及销售资质。

发行人所在的南京建邺高新区是南京市主城区规模最大的高新技术产业园，已形成了“一区十园一基地”的发展格局，形成了电子信息、创意设计、绿色新材料、生命健康等“4+X”产业集聚，相继引进和建成了“中国南京产业与资本促进融合中心”等 10 个服务平台；“中科院南京高新技术研发与产业化中心”、“中关村国际孵化园南京产业基地”等 11 个发展平台，建成国家级实验室两个，省级以上技术平台、工程中心和技术中心 28 个，引进获省级以上称号的高层次创新创业领军型人才 28 名。园区于 2011 年被国家工商总局、财政部联合认定为“首批国家级广告产业示范基地”，2012 年被国家商务部认定为“国家级电子商务产业发展基地”。2021 年 1 月，江苏省人民政府批复同意筹建江苏省南京建邺高新技术产业开发区，实行现行省级高新技术产业开发区政策。随着南京建邺高新区产业功能定位的不断转型，高新区的高新技术产业也逐步实现规模集聚。

发行人受南京建邺高新区管委会的授权，通过前期的“招商选资”，对拟培育的优势产业、拟引进的高端研发团队或高新技术企业进行审慎考察，在确定引进意向之后，通过科技载体转让或科技载体租赁的方式予以引进，以此形成优势产业的逐步孵化及集聚效应，由此带动建邺高新区的整体税源培育工作。与普通房地产开发纯粹获取商业利润、销售对象不确定、价高者得的特点不同，发行人对科技载体的转让与租赁对象较为明确，均为具备产业优势、科技成果孵化潜力的优质成长性企业，科技载体租售具备明显的对象性和目的性。

综上所述，发行人不属于房地产开发企业，不直接持有房地产开发资质，相关项目的运作方式合法合规，科技载体的转让和租赁对象具备明显的对象性和目的性。

### （3）酒店餐饮板块

发行人酒店餐饮板块由子公司南京新城商务服务有限公司负责运营。报告期内，发行人酒店餐饮板块收入分别为3,263.74万元、3,744.83万元、2,316.93万元



和1,256.64万元，占营业收入的比重分别为3.84%、3.95%、2.45%和4.88%，占比较小。发行人拥有南京新城商务服务有限公司大酒店，该酒店自2009年6月开始正式运营，按五星级酒店标准建设，拥有222间客房、2,000平方米的会议场地和同声传译系统、视频会议等设施。目前，酒店入住率在70%左右。未来随着南京市建邺区高新科技投资集团有限公司开发建设，酒店入住率有望提升，公司酒店餐饮业务收入也有望增加。

#### （4）其他业务板块

发行人其他业务板块主要包括公共性服务以及收取水电费等所产生的收入，报告期内，发行人其他业务产生的收入分别为6,469.93万元、5,815.67万元、7,300.11万元和4,417.15万元。

### （三）发行人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

报告期内，发行人未发生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。

#### （四）发行人行业状况、行业地位及面临的主要竞争情况

##### 1、发行人所在行业现状与前景

##### （1）科技孵化器行业

##### 1）我国科技孵化器行业现状及发展趋势

科技企业孵化器，这一最早发端于美国的新型经济组织，从1987年首次“移植”到我国，30多年来发展迅猛。根据国家科技部的定义，科技孵化器就是对高新技术企业进行培育和帮助的服务机构。它通过向初创办的科技型的中小企业提供必要的基础设施和资源，并且为其提供一系列的服务，以降低创业的风险和减少创业的成本，从而提升创业的成功率，进而推进科技成果的转化，成功培育出高新技术企业和企业家。科技孵化器行业的主要作用是向打算创业的科技人员和处于创业初期的科技型中小企业提供必要的资源和服务，降低创业成本，提高创业成功率，促进科技成果转化，培育科技型企业 and 企业家。科技孵化器对推动高

新技术产业发展、完善国家和区域创新体系、繁荣经济发挥着重要的作用，具有重大的社会经济意义。

近年来，科技孵化器行业得到了中央和各级政府的大力支持，对科技孵化器行业的利好政策不断。李克强总理在《2015年政府工作报告》中明确提出要“推动大众创业、万众创新。这既可以扩大就业、增加居民收入，又有利于促进社会纵向流动和公平正义”。近年来，中央政府鼓励地方设立创业基金，对众创空间等的办公用房、网络等给予优惠。对小微企业、孵化机构和投向创新活动的天使投资等给予税收支持。政府还将科技企业转增股本、股权奖励分期缴纳个人所得税试点推广至全国。全国孵化器内在孵企业一半以上从事电子信息产业，近15%从事高端制造，8%从事生物医药与医疗器械，8%从事文化创意。越来越多的孵化器走出国门，将海外创新创业团队引进回归，促进了全球创新资源的流动。

## 2) 南京市科技孵化器行业现状及发展趋势

南京是全国最早启动科技孵化器建设的城市之一，首家孵化器成立于1989年，近年来，南京市创新能力不断提升，科技孵化器进一步发展壮大。2018年，南京市围绕综合性科学中心建设展开布局，全年新增高新技术企业1562家、增长50.1%，总量达4680家；入库科技型中小企业6685家、比2018年翻一番；新增备案新型研发机构102家，累计备案210家，累计孵化引进科技企业3000多家；建成运营城市“硅巷”61.6万平方米。拥有省级以上工程技术研究中心403家、新增49家，省级以上科技公共服务平台85家，省级以上重点实验室89家，其中国家重点实验室29家。

根据2020年南京市政府规划报告，为促进新型研发机构提质增效，将实行以孵化产出为导向的备案管理和绩效奖补制度，推动新型研发机构壮大中试等工程化平台。近年来，南京市启动实施了科技孵化器的“跃升和孵鹰”计划，既重视孵化器本身服务能力的提升，也看重孵化培育中小企业成长的成效，累计孵化引进科技企业3000多家。与此同时，南京市政府大力支持各类社会资本参与众创空间的建设和运营，社会资本参与众创空间建设的载体迅速增长，涌现出了“先声药业百家汇”、“螃蟹工作室”等新型创业载体。

未来，南京市将继续推动众创空间专业化发展。实施载体能力提升工程，鼓励各区（园区）、企业与高校联合建设大学科技园，依托龙头骨干企业、高校院所等具有强大产业链和创新链资源整合能力的主体，建设一批科技成果转移转化服务能力强的专业化众创空间，为创新创业提供有效供给，着力打造全国有影响力的众创集聚区。同时，完善“创业苗圃—孵化器—加速器”创业孵化链条建设，开展科技创新创业载体绩效评价，引导科技创业大街、众创空间、科技企业孵化器、科技创业特别社区等完善服务网络，提升服务科技成果转移转化的专业化水平。支持众创空间引进国际先进的创业孵化理念，吸引更多科技人员、海归人员等高端人才入驻，支持建设一批农村科技创新创业“星创天地”，加快农业科技成果转化与产业化。

## （2）土地开发整理行业

### 1）我国土地开发整理行业现状及发展趋势

土地是资源类商品，也是房地产产业链最前端的环节，土地开发整理对经济社会发展具有重要的战略意义，得到各级政府特别是地方政府的高度重视。城市土地开发整理是指在既定的城市空间范围内，按照城市发展规划和土地利用总体规划的要求，调整城市土地利用结构，改善城市用地环境，提高城市土地的利用率和经济产出率，提高城市的现代化水平，以实现经济、社会、生态的可持续发展。国土资源部在《全国土地整治规划（2011-2015年）》中，明确地把土地开发整理的概念延伸到了土地整治的高度。土地整治作为国家层面的重要战略部署，对保障国家粮食安全、推进新型城镇化、推进新农村建设、推进生态文明建设和推进依法治国起到了重要的支撑作用。在这种背景下，为了应对当前中国经济的可持续发展的要求，国土资源管理工作面临着“保发展和保红线”的双重压力。这既赋予了土地整理工作特殊的使命，又给土地整理事业的发展带来了机遇。

当前与城市土地开发整理相关联的城市土地收购储备制度的建立为城市的建设和发展提供了很大的发展空间。我国严格实行经营性土地必须实行市场出让的制度后，城市土地收购储备逐渐成为城市用地的主要来源。从业务的基本模式可以看出，土地开发整理业务的收益情况主要与土地的出让价格直接相关，而近几年来，我国的地价水平一直保持增长趋势，因此土地开发整理业务蕴含着可观

的利润水平。从行业竞争角度来分析，土地开发整理业务主要由地方城投企业经营，而这些企业往往是政府为其划定不同区域，故其业务具有明显的区域性和垄断性，其行业竞争度较低。

总体上来看，在国家宏观经济政策指引和市场供需的作用下，土地开发整理是需求稳定、收益可观、风险较低和资金密集的经营业务。随着我国国民经济的持续增长和城市化进程的进一步推进，土地开发整理行业规模逐渐扩大，其行业面临着较好的发展空间和机遇。

## 2) 南京市土地开发整理行业现状及发展趋势

土地整治作为我国的重要战略部署，对保障粮食安全、推进新型城镇化和新农村建设以及推进生态文明建设、依法治国等方面都起到了重要的支撑作用。近年来，南京市积极响应国家号召，加大土地整理和项目审批力度，土地开发整理行业蓬勃发展。

根据2018年国土资源综合统计报告，南京市土地总面积988.05万亩，其中农用地616.84万亩、建设用地287.26万亩、未利用地83.96万亩，分别占土地总面积的62.40%、29.10%、8.50%。南京主城区住宅、交通、仓储、商业、金融业等用地数量比例基本符合我国城市规划标准要求。2018年，南京市办理建设项目用地预审749件，预审用地总面积58,423.56亩；截至2018年末，南京市供给土地801幅，总面积2,972.1公顷。

2020年，南京市将坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中全会精神，落实长三角区域一体化国家战略，围绕“创新名城，美丽古都”城市发展愿景，坚持系统思维、增强整体协同，突出问题导向、目标导向、结果导向，立足于服务经济发展、提升城市功能和保障民生需求三大任务，严格执行国家供地政策、产业政策和用地标准，严把土地准入关，杜绝简单以土地招商；积极实施差别化土地供应政策，强化节约集约用地评价考核，不断深化市场配置资源的决定性作用，促进土地节约集约高效利用。

## (3) 基础设施建设行业

## 1) 我国城市基础设施建设行业现状及发展趋势

城市基础设施建设包括机场、地铁、公共汽车、轻轨等城市交通设施建设，市内道路、桥梁、高架路、人行天桥等路网建设，城市供水、供电、供气、电信、污水处理、园林绿化、环境卫生等公用事业建设等领域。

城市基础设施建设是国民经济可持续发展的重要物质基础，对于促进国民经济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等有着积极的作用，其发展一直受到中央和地方各级政府的高度重视。随着全国经济增速放缓、下行压力加大，稳增长成为全国经济建设的主基调，其中投资在拉动稳增长方面发挥着重要作用。2015到2016年，基础设施投资是制造业、房地产、基础设施三大投资领域中唯一占比上升的行业，起到了经济“稳定器”的关键作用。

中国是世界上最大的发展中国家，基础设施还比较薄弱。20世纪90年代以来，我国城镇化进程不断加快，城市基础设施投资规模也保持快速增长。1995-2018年，城镇化率由29.04%增加至59.58%，平均每年增长1.3个百分点。1995年-2017年，基础设施建设投资完成额由0.41万亿元增加至17.31万亿元，年均复合增长率为18.52%；城市建成区面积由19,264.00平方公里增加至56,225.38平方公里，年均复合增长率为4.99%。尽管我国城镇化进程仍处于快速推进的过程中，但相较于中等发达国家80%的城镇化率，中国城镇化率仍处于较低水平，城市基础设施总量不足、标准不高、发展相对滞后等问题仍很突出。

从区域看，整体上东部沿海地区等经济较为发达地带的城市基础设施较为完善，中部经济欠发达地区城市基础设施一般，西部经济相对落后的地区城市基础设施较为薄弱。从行政或经济地位看，行政地位越高的直辖市、计划单列市，或者作为区域政治中心的省会城市、战略地位较高与经济发达的部分市、县城市基础设施发展较好，但其他市、县以及农村基础设施较为薄弱。基础设施的落后在一定程度上影响和制约着中心城市综合服务功能的发挥，不利于人民生活水平的提高和国民经济持续稳定快速发展。

2016年发布的“十三五”规划纲要提出，要加强城市基础设施建设，构建布局合理、设施配套、功能完备、安全高效的现代城市基础设施体系；加快城市供

水设施改造与建设；加强市政管网等地下基础设施改造与建设；加强城市道路、停车场、交通安全等设施建设，加强城市步行和自行车交通设施建设；全面推进无障碍设施建设；提高城市建筑和基础设施抗灾能力。近年来，中央政府逐年增加基础设施建设投入，特别是增加城市基础设施建设的资金供给规模，对城市基础设施建设的国债项目实行贷款贴息、财政拨款等一系列优惠政策，为城市基础设施建设领域注入了大量的资金，而地方政府也相应出台了许多优惠政策，积极支持城市基础设施的投资建设。2018年《关于实施2018年推进新型城镇化建设重点任务的通知》《国务院办公厅关于保持基础设施领域补短板力度的指导意见》等文件相继出台。

2021年发布的“十四五”规划纲要提出，要加强城市基础设施建设，围绕强化数字转型、智能升级、融合创新支撑，布局建设信息基础设施、融合基础设施、创新基础设施等新型基础设施。建设高速泛在、天地一体、集成互联、安全高效的信息基础设施，增强数据感知、传输、存储和运算能力。加快5G网络规模化部署，用户普及率提高到56%，推广升级千兆光纤网络。前瞻布局6G网络技术储备。扩容骨干网互联节点，新设一批国际通信出入口，全面推进互联网协议第六版（IPv6）商用部署。实施中西部地区中小城市基础网络完善工程。推动物联网全面发展，打造支持固移融合、宽窄结合的物联接入能力。加快构建全国一体化大数据中心体系，强化算力统筹智能调度，建设若干国家枢纽节点和大数据中心集群，建设E级和10E级超级计算中心。积极稳妥发展工业互联网和车联网。打造全球覆盖、高效运行的通信、导航、遥感空间基础设施体系，建设商业航天发射场。加快交通、能源、市政等传统基础设施数字化改造，加强泛在感知、终端联网、智能调度体系建设。发挥市场主导作用，打通多元化投资渠道，构建新型基础设施标准体系。

未来我国总体经济和财政综合实力将持续稳定增长，城市化进程也将继续推进，国家及地方对于基础设施建设的投入不断加大，城市基础设施建设行业规模将持续扩张。同时，城市基础设施建设的市场化改革也将不断深入，投资主体与融资渠道都将逐步实现多元化，以政府引导、产业化运作的市政公用设施经营管理体制将逐步建立起来。此外，随着我国经济发展带来的工业化进程的不断加快，

去行政化调控、回归市场化方向是我国基础设施综合开发建设行业的必然趋势，我国城市基础设施综合开发规模还将持续经历一段平稳增长的过程。

## 2) 南京市城市基础设施建设行业现状及发展趋势

南京市是江苏省省会，位于江苏省西南部，是长三角经济核心区的重要区域中心城市，是中国重要的综合性交通枢纽城市。目前，南京市正处在率先实现现代化、加快城市创新转型的关键时期。根据《南京市区域城市化规划（2014年-2020年）》公布的数据，到2020年，南京将建成全国现代化建设示范区，城镇化水平稳定保持在83%左右。

根据《南京市国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》，南京市将推动重大科技基础设施集群化发展。支持在宁高校、科研院所、各类企业以提升原始创新能力和支撑重大科技突破为目标，瞄准综合交通、生命健康、人工智能、新材料等前沿领域，布局建设一批国家重点实验室和科技基础设施。推动国家重大科技基础设施未来网络试验设施产生更多前沿科技成果；支持作物表型组学研究设施、信息高铁综合试验设施等申报国家重大科技基础设施项目。

## （4）开发园区建设行业

### 1) 我国开发园区建设行业现状及发展趋势

开发区是指在一定的产业政策和区域政策的指导下，以土地为载体，通过提供基础设施及综合配套服务，吸引特定类型的内外商企业投资建厂，形成技术、知识、资本、劳动力等要素高度聚集并向外围辐射的特定区域。从开发区的功能和类型上，有经济特区、经济技术开发区、高新技术产业开发区、出口加工区、保税区、金融贸易区、旅游度假区、边境经济合作区等；从开发区的级别来讲，有国家级、省级、地市级、区县级、乡镇级等不同级别的划分，甚至有的村也设有工业园区。

根据《中国开发区审核公告目录》（2018年版），全国共有219家国家级经开区、168家国家级高新区、143家海关特殊监管区、19家边/跨境经济合作区、12家国家级自贸区、19家国家级新区、19家国家级自创区及23家其他国家级开发区。

2014年11月21日，国务院下发了《促进国家级经济技术开发区转型升级创新发展的若干意见》，明确提出促进国家级经济技术开发区转型升级，推进体制机制创新，促进开放型经济发展。近年来，越来越多的开发区将生物医药产业、环保和新能源等新兴产业作为发展重点，国家也将新兴产业发展作为关注重点。因此，未来开发区将从化工、机械制造等传统产业逐步向新能源、环保、生物等新兴产业转变。在投资主体方面，目前开发区投资主体也由海外增量投资为主转变为海内外存量调整与增量投资并存。

## 2) 南京市开发园区建设行业现状及发展趋势

开发区是南京市经济发展的重要动力。目前，南京市开发区数量众多，有南京江北新区、南京高新技术产业开发区、南京经济技术开发区、江宁经济开发区、溧水经济开发区、六合经济开发区、江浦经济开发区、大厂经济开发区等。其中，南京江北新区为国家级新区，南京经济技术开发区、江宁经济技术开发区和南京高新技术产业开发区均属于国家级开发区，江宁滨江开发区、雨花经济开发区、六合经济开发区等是省级开发区。

未来，南京市将继续加快开发区转型创新发展，彰显发展特色。各开发园区着力培育和做大特色创新产业集群，把加快集聚特色创新资源作为关键、把引才工作摆到重中之重位置，坚定不移抓招商选资、抓项目投入，加快推动一批旗舰型、龙头型大项目、好项目落地投产，努力彰显各自发展优势，实现彼此错位竞争。提升开发区的发展质量，主要在“三提升”上下大功夫：着力提升土地产出率，着力提升资源循环利用率，着力提升智能制造普及率。加快开发区转型创新发展，“三提升”重要的工作抓手，坚定不移地朝着绿色、生态和智慧园区的方向转型。南京市也将继续通过园区的整合优化、园区管理体制改革、建设运营体制改革、行政审批制度改革，培育开发区发展动能，再造开发区优势。按照“精简高效”的原则，通过改革，改出效益、改出效率、改出环境，不断提升开发园区的市场化、专业化水准，让改革成为推动开发区各项工作的强劲动力。

## 2、发行人的发展优势



发行人作为南京市建邺区重要的区级基础设施建设主体，在相关业务领域中具有一定区域专营优势。公司在资金注入及政府补贴方面获得了持续的外部支持。此外，南京市及建邺区经济增长稳定，公司外部发展环境良好。

未来随着公司土地一级开发项目的推进、已整理土地逐步上市出让以及新城科技园区及载体项目的逐步建设，科技载体建设项目未来的出租及出售经营，预计对公司收入规模形成一定支撑。

### 3、发行人地域经济情况

#### （1）南京市基本情况及经济发展状况

南京市作为江苏省省会，是长三角地区重要的政治、经济、金融、科教和文化中心，也是国家综合交通枢纽、通讯枢纽和科技创新中心，是长三角辐射带动中西部地区发展的重要门户城市。

根据《南京市2018年国民经济和社会发展统计公报》，2018年，南京市实现地区生产总值12,820.40亿元，比上年增长8.0%。其中，第一产业增加值273.42亿元，比上年增长0.6%；第二产业增加值4,721.61亿元，增长6.5%；第三产业增加值7,825.37亿元，增长9.1%。三次产业结构调整为2.1：36.9：61.0，服务业增加值占GDP比重比上年提高1.3个百分点。高新技术产业产值占规模以上工业比重为47.85%，比上年提升1.96个百分点。

根据《南京市2019年国民经济和社会发展统计公报》，2019年，南京市实现地区生产总值14,030.15亿元，比上年增长7.8%。其中，第一产业增加值289.82亿元，比上年增长0.7%；第二产业增加值5,040.86亿元，增长6.7%；第三产业增加值8,699.47亿元，增长8.6%。三次产业结构调整为2.1：36.9：62.0，服务业增加值占GDP比重比上年提高1.2个百分点。高技术制造业、装备制造业增加值分别增长18.5%、9.3%，占规上工业比重分别为20.7%、45.3%，比上年同期分别提高3.3%、4.7%。

根据《南京市2020年国民经济和社会发展统计公报》，2020年，南京市实现地区生产总值14,817.95亿元，比上年增长4.6%，增幅居GDP超万亿元城市前列，经济规模自改革开放以来首次跻身全国大中城市十强。其中，第一产业增加值

296.80亿元，比上年增长0.9%；第二产业增加值5214.35亿元，增长5.6%；第三产业增加值9306.80亿元，增长4.1%。三次产业结构调整为2.0:35.2:62.8，第三产业增加值占地区生产总值比重比上年提高0.8个百分点。全年实现一般公共预算收入1,637.70亿元，比上年增长3.7%，其中，税收收入1,395.56亿元，增长1.6%，税比85.2%；全年一般公共预算支出1,754.62亿元，比上年增长5.8%；固定资产投资增长6.6%，社会消费品零售总额实现正增长，外贸进出口总额增长10.6%，对全省进出口增长贡献率近六成；全体居民人均可支配收入增长5.2%，城镇登记失业率1.71%。。

近年来，南京市以加快转变经济发展方式为主线，以提高经济增长质量和效益为中心，经济持续增长，综合实力稳步增强。未来，随着南京全力打造泛长三角地区门户城市、国家综合交通枢纽、区域科技创新中心步伐的不断推进，南京市经济发展将继续保持高速增长态势。

## （2）建邺区基本情况及经济发展状况

南京市建邺区是南京的主城区，位于市区西南部，东、南紧邻外秦淮河和秦淮新河，西临长江，北止汉中门大街，总面积80.87平方公里。



建邺区区域图

南京市建邺区目前定位为南京的城市新中心，确立并实施“1+1”主导产业发展战略，以建设泛长三角区域金融中心核心功能区为目标，依托江心洲生态科技岛人工智能示范区，重点聚焦金融和科技服务业、人工智能产业，在南京市各区县中具有重要地位。

根据《建邺区2021年政府工作报告》，南京市建邺区2020年全年实现地区生产总值1100亿元，增长约4%；全区（含烟厂）一般公共预算收入实际完成138亿元，其中区本级增长2.4%，税占比89.3%；全社会固定资产投资增长7.5%，总量位居主城区第二；社会消费品零售总额增幅位居主城区第二；实际利用外资超3.5亿美元，创历史新高；外贸进出口总额增幅位居主城区第一；城镇居民人均可支配收入65,856元，增长5%。

#### 4、发行人区域内竞争优势

公司作为南京建邺区的主要建设主体，具备区域内专有的竞争优势。目前已经吸引大量高新技术企业入驻，已经具备一定的产业聚集效应，未来发展前景广阔。公司目前融资渠道多样化，通畅的融资渠道保障了开拓市场和生产经营的需要，为公司未来的发展提供了有力的资金支持。

##### （1）独特的区位优势

南京市是江苏省省会，全省政治、经济、科教和文化中心。南京地处我国沿海开放地带与长江流域开发地带的交汇部，是长三角经济核心区的重要区域中心城市。南京市建邺区是南京河西新城的主体。目前，建邺区正紧紧围绕全市“三个第一”的发展目标，抢抓南京第三次发展机遇，全面推进经济建设、环境建设、文化建设、社会建设和党的建设，致力打造高端产业云集、核心功能彰显、城市品位卓越、体制机制优越的现代化新南京标志区和城市新中心。

优越的区位优势、便捷的交通条件、独特的创业氛围使园区拥有广阔的发展空间。借助优越的区位优势，发行人可以迅速实现资源在整个区域范围内的配置，实现人力、物力和财力的快速转移，节约交通运输成本；发行人拥有广阔的市场腹地，在最大范围实现经济效益的提升。

##### （2）项目招引和产业集聚优势

建邺区以高新区为牵头园区，整合河西中央商务区核心区、江东商贸区核心区、苏新科创示范区，于2017年11月成立南京建邺高新区。建邺高新区是南京市主城区最大的高新技术产业园，也是江苏省和南京市共同打造的南京河西新城现代服务业核心区。河西中央商务区主要发展总部经济；新城科技园主要以广告创意、游戏动漫、电子商务、移动互联等产业为主；江东商贸区以商贸服务为主；苏新科创示范区以信息服务为主。

建邺高新区充分发挥总部经济集聚辐射效应，吸引6家国资委管理的央企区域总部或功能总部落地，包括中建铁投华东指挥部、中海油江苏天然气有限公司等相继落户，全区央企总部已达11家。建邺高新区以现有的金融和科技服务业为基础，布局新一代智能产业；已建成并投入使用的产业载体达500多万平方米，引进入驻了中国电信、中国移动、烽火科技等科技企业达2,100家，2017年阿里巴巴江苏总部、小米科技华东总部、科大讯飞相继落户园区；建成综合和专业孵化器6个（国家级1家）、众创空间17家（国家级1家），孵化面积达17.7万平方米；省级科技企业加速器1家，省级科技金融服务中心1家。2019年1月，阿里巴巴南京中心正式入驻建邺高新区，园区产业集聚和载体建设已初具规模。

### （3）强大的区域经济优势

近年来，南京市主要经济指标保持快速增长，经济持续快速健康发展，已成为江苏省经济发展最快、最具活力的区域之一。建邺区是南京市的六大主城区之一，是南京市新城市中心和国家东部地区的金融服务中心。近年来，建邺区大力发展功能园区建设，产业聚集效应明显。随着供给侧结构性改革的推进，建邺区金融业已超过房地产业成为第一主导产业。南京市建邺区地方经济的持续快速发展已经成为发行人稳步经营的重要支撑，良好的发展环境将为发行人的持续经营提供新的活力。

### （4）丰富的项目管理经验优势

发行人的业务优势明显，在长期园区投资建设与运营的过程中积累了丰富的经验，形成了一套在现有体制下降低投资成本、保证项目质量、缩短工期的高效管理程序。在管理、运营项目较多的情况下，能较好地控制项目的工期、质量以及成本。随着建邺高新区设施的不断完善、园区范围的不断扩大，对基础设施建

设及综合配套的需求也将不断增加。公司发展前景良好，营业收入有望持续增长，盈利能力也将有效提升。

作为企业入园与科技孵化的引导者，发行人积累了丰富的科技项目孵化经验，进而间接促进了高新技术产业的快速集聚。未来，随着建邺高新区逐步实现向科技研发总部园和服务型总部园的功能转变，发行人丰富的经营管理优势将有助于实现“园区开发-企业入园-产业集聚”的良性循环。

#### （5）银企合作优势

作为南京市建邺区最大的园区开发、建设与运营主体，发行人多年的稳健经营成就了发行人资产质量较高的良好现状。公司自成立以来，信用记录优良，融资渠道不断拓展，与众多金融机构建立了密切而长久的合作关系。通过与国家开发银行等政策性银行以及工商银行等商业银行之间良好的合作，发行人的日常经营得到了有利的信贷支持，畅通的融资渠道更为发行人未来的业务发展提供了有力的资金支持。

## 八、其他与发行人主体相关的重要情况

报告期内，发行人、发行人控股股东或实际控制人不存在被媒体质疑的重大事项以及负面舆论。

报告期内，发行人、发行人控股股东或实际控制人不存在因违反相关法律法规而受到有关主管部门重大行政处罚的情形。

## 第四节 发行人主要财务情况

### 一、发行人财务报告总体情况

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

#### 1、发行人财务报告编制基础

本公司2018年、2019年、2020年和2021年1-6月财务报表均以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照中华人民共和国财政部颁布的企业会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定（以下统称“企业会计准则”）编制。

#### 2、发行人审计情况

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）接受南京建邺国有资产经营集团有限公司委托，审计了南京建邺国有资产经营集团有限公司2016-2018年度、2019年度及2020年度的合并及母公司资产负债表、合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及财务报表附注，并分别出具了中兴华审字（2019）第021509号、中兴华审字（2020）第021166号和中兴华审字（2021）第020450号标准无保留意见审计报告。

如无特殊说明，本募集说明书摘要中引用的2018年、2019年、2020年及2021年1-6月财务数据分别来自经审计的2016-2018年度、2019年度、2020年度审计报告及未经审计的2021年1-6月财务报表。

#### 3、发行人财务会计信息适用《企业会计准则》情况

发行人编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司报告期的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

### （二）重大会计政策、会计估计变更以及差错更正情况

#### 1、会计政策变更

##### （1）2018年度会计政策变更情况

财政部于2018年6月15日发布了《财政部关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15号），对一般企业财务报表格式进行了修订。

2018年1月1日前，发行人对投资性房地产按成本进行初始计量及后续计量，为公允反映公司资产负债状况，2018年12月26日经建邺高投集团第二次董事会决议，自2018年1月1日起，将投资性房地产由成本模式变更为公允价值模式。该项会计政策变更涉及的报表科目采用追溯调整法。2016年度、2017年度的财务报表列报主要项目调整如下：

### 公司会计政策变更对 2016 年度和 2017 年度的影响

单位：万元

报表	报表日期	报表科目	影响金额
合并资产负债表	2016 年 12 月 31 日	投资性房地产	303,347.27
合并资产负债表	2016 年 12 月 31 日	递延所得税负债	73,420.32
合并资产负债表	2016 年 12 月 31 日	未分配利润	221,154.31
合并利润表	2016 年度	营业成本	-4,386.32
合并利润表	2016 年度	公允价值变动损益	2,074.65
合并利润表	2016 年度	所得税费用	518.66
合并资产负债表	2017 年 12 月 31 日	投资性房地产	361,345.88
合并资产负债表	2017 年 12 月 31 日	递延所得税负债	88,533.91
合并资产负债表	2017 年 12 月 31 日	未分配利润	258,391.50
合并利润表	2017 年度	营业成本	-7,210.24
合并利润表	2017 年度	公允价值变动损益	4,587.16
合并利润表	2017 年度	所得税费用	1,146.79

### （2）2019年度会计政策变更情况

根据财政部于2019年4月30日发布的《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6号），以下简称《修订通知》，对合并财务报表格式进行了修订，要求执行企业会计准则的企业按照会计准则和《修订通知》的要求编制2019年度合并财务报表及以后期间的合并财务报表。

根据《修订通知》的要求，本公司调整以下财务报表的列报：

1) 合并资产负债表原“应收票据及应收账款”项目拆分为“应收票据”“应收账款”和“应收账款融资”项目。合并资产负债表原“应付票据和应付账款”项目拆分为“应付票据”和“应付账款”项目。合并资产负债表新增“使用权资产”、“租赁负债”、“专项储备”项目。

2) 合并利润表将合并利润表“减：资产减值损失”调整为“加：资产减值损失（损失以“-”号填列）”。将合并利润表“减：信用减值损失”调整为“加：信用减值损失（损失以“-”号填列）”。合并利润表中“投资效益”项目下增加“其中：以摊余成本计量的金融资产终止确认收益”项目。

3) 合并现金流量表合并现金流量表删除“为交易目的而持有的金融资产净增加额”、“发行债券收到的现金”项目。

4) 所有者权益变动表所有者权益变动表增加“专项储备”项目。

公司本次会计政策变更仅对财务报表项目列示产生影响，不影响公司净资产、净利润等相关财务指标。

本次会计政策变更属于国家法律、法规的要求，符合相关规定和公司的实际情况，不存在损害公司及股东利益的情况。

### （3）2020年度会计政策变更情况

2020年度，发行人未发生重要会计政策变更事项。

### （4）2021年1-6月会计政策变更情况

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）（上述准则统称“新金融工具准则”）。本公司属于非上市公司，于2021年1月1日起开始执行前述新金融工具准则，不重述前期可比数。



财政部于2017年7月5日发布了《企业会计准则第14号——收入（2017年修订）》（财会〔2017〕22号）。本公司于2021年1月1日起开始执行前述新收入准则（以下简称“新收入准则”）。新收入准则为规范与客户之间的合同产生的收入建立了新的收入确认模型。为执行新收入准则，本公司重新评估主要合同收入的确认和计量、核算和列报等方面。根据新收入准则的规定，选择仅对在2020年1月1日尚未完成的合同的累积影响数进行调整。

根据中华人民共和国财政部于2018年12月修订发布的《企业会计准则第21号——租赁》（以下统称“新租赁准则”），要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业，自2019年1月1日起施行；其他执行企业会计准则的企业自2021年1月1日起施行。根据新租赁准则，公司自2021年1月1日起对所有租入资产（选择简化处理的短期租赁和低价值资产租赁除外）确认使用权资产及租赁负债，并分别确认折旧及未确认融资费用，不调整可比期间信息。

## 2、会计估计变更

报告期内，发行人未发生重要会计估计变更。

## 3、前期差错更正

报告期内，发行人未发生重要前期差错更正。

## （三）合并报表范围的变化

近三年，公司合并报表范围的变更情况如下：

1、2018年3月，根据南京市建邺区人民政府国有资产监督管理办公室文件《关于划转建邺市政、景宏园林、禹贡市政、河西建环股权的通知》（建国资发〔2018〕3号），将本公司持有的南京景宏园林工程有限公司、南京市建邺市政工程建设有限公司、南京禹贡市政建设工程有限公司全部股权划转至南京建邺城管水务有限公司。

2、2018年10月，根据南京市建邺区人民政府国有资产监督管理办公室文件《关于国有股权划转事项的通知》（建国资发〔2018〕16号），将本公司子公司

南京建邺江滨国有资产经营有限公司持有的南京新城科技园建设发展有限责任公司全部股权划转至本公司，将本公司直接持有的南京江东资产经营管理有限公司、南京河西中央商务区投资发展有限公司全部股权划转至南京新城科技园建设发展有限责任公司。南京新城科技园建设发展有限责任公司于2018年11月更名为南京市建邺区高新科技投资集团有限公司。

3、2019年5月29日，新设二级子公司南京建邺高投资本管理有限公司，南京市建邺区高新科技投资集团有限公司认缴金额900万元，占注册资本的90%，纳入合并范围的子公司变为19家。

4、2020年，发行人新设一级子公司南京智慧绿岛开发建设有限公司，南京建邺区高新科技投资集团有限公司新设二级子公司南京建邺高投科技企业服务有限公司，纳入合并范围的子公司变为21家。

## 二、发行人财务会计信息及主要财务指标

### （一）发行人合并财务报表

发行人2018年末、2019年末、2020年末和2021年6月末的合并资产负债表，以及2018年度、2019年度、2020年度和2021年1-6月份的合并利润表、合并现金流量表如下：

#### 1、合并资产负债表

##### 发行人最近三年及一期的合并资产负债表

单位：万元

项目	2018 年末	2019 年末	2020 年末	2021 年 6 月末
<b>流动资产：</b>				
货币资金	764,675.59	680,219.64	503,403.71	693,970.84
交易性金融资产	136.95	212.40	-	-
应收账款	178,948.48	205,128.00	204,342.07	196,601.78
预付款项	40,469.55	7,715.29	12,047.09	52,668.97
其他应收款	104,464.00	121,109.11	170,983.92	126,464.83
存货	2,078,443.91	2,319,245.43	2,572,529.52	2,623,694.67

项目	2018 年末	2019 年末	2020 年末	2021 年 6 月末
其他流动资产	4,215.73	16,533.81	134,539.08	69,092.48
<b>流动资产合计</b>	<b>3,171,354.21</b>	<b>3,350,163.69</b>	<b>3,597,845.40</b>	<b>3,762,493.56</b>
<b>非流动资产：</b>				
可供出售金融资产	74,160.84	93,516.53	135,044.16	-
长期股权投资	169,275.62	184,058.57	238,313.01	276,216.65
其他权益工具投资	-	-	-	132,544.35
投资性房地产	865,076.69	785,363.09	788,053.69	788,053.69
固定资产	10,590.61	9,476.83	8,941.99	8,897.61
在建工程	302.13	510.82	152.60	9.63
无形资产	53.96	50.71	35.83	32.88
长期待摊费用	1,389.55	1,359.44	1,453.67	2,080.24
递延所得税资产	50.00	50.00	-	-
其他非流动资产	11.00	755.00	22,212.57	33,859.40
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,120,910.41</b>	<b>1,075,140.98</b>	<b>1,194,207.53</b>	<b>1,241,694.46</b>
<b>资产总计</b>	<b>4,292,264.62</b>	<b>4,425,304.67</b>	<b>4,792,052.92</b>	<b>5,004,188.03</b>
<b>负债和所有者权益</b>				
<b>流动负债：</b>				
短期借款	15,000.00	85,000.00	90,993.74	51,993.74
应付票据	-	13,406.42	-	-
应付账款	4,624.82	19,616.63	21,073.18	15,397.29
预收款项	448,682.68	418,430.39	448,217.32	-
合同负债	-	-	-	446,742.35
应付职工薪酬	499.56	512.75	484.38	124.14
应交税费	16,693.83	19,742.91	24,879.20	26,195.87
其他应付款	109,695.64	120,593.76	202,639.92	196,567.76
一年内到期的非流动负债	233,263.70	308,766.30	363,806.33	580,937.19
其他流动负债	100,310.79	49,871.04	130,163.07	145,211.04
<b>流动负债合计</b>	<b>928,771.02</b>	<b>1,035,940.20</b>	<b>1,282,257.14</b>	<b>1,463,169.39</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	741,839.32	487,814.06	652,027.68	893,207.72
应付债券	561,686.44	828,845.41	681,383.54	521,946.62

项目	2018 年末	2019 年末	2020 年末	2021 年 6 月末
长期应付款	50,481.81	51,652.00	70,294.98	25,721.79
递延所得税负债	101,158.40	93,547.65	94,181.83	94,181.83
<b>非流动负债合计</b>	<b>1,455,165.97</b>	<b>1,461,859.13</b>	<b>1,497,888.03</b>	<b>1,535,057.96</b>
<b>负债合计</b>	<b>2,383,936.99</b>	<b>2,497,799.33</b>	<b>2,780,145.16</b>	<b>2,998,227.34</b>
<b>所有者权益：</b>				
实收资本	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00
其他权益工具	-	-	100,000.00	100,000.00
资本公积	1,234,194.69	1,217,540.72	1,163,998.10	1,146,077.00
其他综合收益	30,754.82	33,473.15	33,357.73	33,357.73
专项储备	46.46	-	-	-
一般风险准备	-	-	6.01	6.01
盈余公积	2,997.63	3,124.24	3,354.84	3,354.84
未分配利润	499,340.30	529,372.51	562,354.54	572,397.11
<b>归属于母公司所有者权益合计</b>	<b>1,867,333.91</b>	<b>1,883,510.62</b>	<b>1,963,071.21</b>	<b>1,955,192.69</b>
<b>少数股东权益</b>	<b>40,993.72</b>	<b>43,994.72</b>	<b>48,836.54</b>	<b>50,768.00</b>
<b>所有者权益合计</b>	<b>1,908,327.62</b>	<b>1,927,505.34</b>	<b>2,011,907.76</b>	<b>2,005,960.68</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>4,292,264.62</b>	<b>4,425,304.67</b>	<b>4,792,052.92</b>	<b>5,004,188.03</b>

## 2、合并利润表

### 发行人最近三年及一期的合并利润表

单位：万元

项目	2018 年度	2019 年度	2020 年度	2021 年 1-6 月
<b>一、营业收入</b>	<b>84,911.21</b>	<b>94,741.08</b>	<b>94,507.09</b>	<b>25,774.88</b>
减：营业成本	63,208.65	71,654.80	63,478.92	11,534.20
税金及附加	4,937.78	7,948.51	9,058.53	4,425.26
销售费用	372.80	98.20	19.59	0.02
管理费用	5,158.09	7,794.79	10,892.34	4,760.51
财务费用	-5,842.30	-8,098.26	-2,826.02	-1,514.37
加：公允价值变动收益	9,393.81	3,697.84	2,690.60	-
投资收益	2,035.18	16,515.15	32,535.19	11,308.38

项目	2018 年度	2019 年度	2020 年度	2021 年 1-6 月
资产减值损失	4.00	-	-	-16.22
资产处置收益	-	-751.18	-	-
其他收益	6,839.17	6,649.83	1,453.33	3.28
<b>二、营业利润</b>	<b>35,348.34</b>	<b>41,454.66</b>	<b>50,562.85</b>	<b>17,864.71</b>
加：营业外收入	60.80	24.16	139.54	21.84
减：营业外支出	17.59	132.02	335.18	31.71
<b>三、利润总额</b>	<b>35,391.56</b>	<b>41,346.81</b>	<b>50,367.21</b>	<b>17,854.84</b>
减：所得税费用	9,267.93	7,583.96	8,182.20	2,614.58
<b>四、净利润</b>	<b>26,123.63</b>	<b>33,762.85</b>	<b>42,185.01</b>	<b>15,240.26</b>
归属于母公司所有者的净利润	25,576.13	30,261.85	37,086.58	13,325.28
少数股东权益	547.50	3,501.00	5,098.43	1,914.98

### 3、合并现金流量表

#### 发行人最近三年及一期的合并现金流量表

单位：万元

项目	2018 年度	2019 年度	2020 年度	2021 年 1-6 月
<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	82,846.18	65,370.38	117,682.16	33,185.96
收到的税费返还	-	-	167.82	1,962.77
收到其他与经营活动有关的现金	207,154.59	218,811.67	188,529.81	64,904.99
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>290,000.77</b>	<b>284,182.06</b>	<b>306,379.78</b>	<b>100,053.72</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	160,579.07	140,821.41	235,047.99	110,282.43
支付给职工以及为职工支付的现金	4,097.91	4,943.98	5,806.53	3,246.41
支付的各项税费	6,692.85	14,943.63	13,642.54	8,337.57
支付其他与经营活动有关的现金	163,899.34	87,191.04	82,296.37	5,319.80
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>335,269.17</b>	<b>247,900.06</b>	<b>336,793.42</b>	<b>127,186.21</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-45,268.40</b>	<b>36,282.00</b>	<b>-30,413.64</b>	<b>-27,132.49</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>				
收回投资收到的现金	-	965.50	735.38	6,019.81
取得投资收益所收到的现金	2,110.89	1,416.88	10,880.36	1,854.73
处置固定资产、无形资产和其他长期资	-	-	-	-

项目	2018 年度	2019 年度	2020 年度	2021 年 1-6 月
产收回的现金净额				
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	4,200.00	4,564.05	70,650.00
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>2,110.89</b>	<b>6,582.38</b>	<b>16,179.80</b>	<b>78,524.55</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	88,406.96	1,197.54	1,843.41	12,797.77
投资支付的现金	24,980.50	23,455.00	80,033.82	31,970.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	4,130.00	153,619.88	4,980.00
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>113,387.46</b>	<b>28,782.54</b>	<b>235,497.11</b>	<b>49,747.77</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-111,276.57</b>	<b>-22,200.17</b>	<b>-219,317.31</b>	<b>28,776.78</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>				
吸收投资收到的现金	36,637.76	103.03	100,133.62	168.08
取得借款收到的现金	324,760.78	255,750.00	595,682.74	583,800.00
发行债券收到的现金	458,375.00	380,000.00	450,000.00	-
收到其他与筹资活动有关的现金	36,714.50	14,034.34	18,896.90	2,132.07
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>856,488.04</b>	<b>649,887.37</b>	<b>1,164,713.26</b>	<b>586,100.15</b>
偿还债务支付的现金	438,739.26	528,886.36	892,348.24	308,611.17
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	88,953.63	92,752.97	96,849.71	<b>67,958.15</b>
支付其他与筹资活动有关的现金	319,671.01	120,198.81	48,247.78	21,097.12
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>847,363.90</b>	<b>741,838.14</b>	<b>1,037,445.73</b>	<b>397,666.44</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>9,124.13</b>	<b>-91,950.77</b>	<b>127,267.52</b>	<b>188,433.70</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-147,420.84</b>	<b>-77,868.94</b>	<b>-122,463.42</b>	<b>190,077.99</b>
加：年初现金及现金等价物余额	847,898.17	700,477.33	622,608.40	500,144.11
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>700,477.33</b>	<b>622,608.40</b>	<b>500,144.98</b>	<b>690,222.10</b>

## （二）发行人母公司财务报表

发行人2018年末、2019年末、2020年末和2021年6月末的母公司资产负债表，以及2018年度、2019年度、2020年度和2021年1-6月的母公司利润表、母公司现金流量表如下：

# 1、母公司资产负债表

## 发行人最近三年及一期母公司资产负债表

单位：万元

项目	2018 年末	2019 年末	2020 年末	2021 年 6 月末
<b>流动资产：</b>				
货币资金	76,951.86	104,572.52	140,656.71	153,758.26
交易性金融资产	-	-	-	-
应收账款	-	-	6.39	239.84
预付款项	1,562.30	1,234.03	1,204.83	2,202.58
其他应收款	31,981.82	42,740.29	116,243.89	117,421.49
存货	2.29	347.99	36,583.82	13,202.31
其他流动资产	-	958.04	3,268.70	1,609.14
<b>流动资产合计</b>	<b>110,498.28</b>	<b>149,852.87</b>	<b>297,964.34</b>	<b>288,433.62</b>
<b>非流动资产：</b>				
可供出售金融资产	5,000.00	5,000.00	10,300.00	-
长期股权投资	210,300.00	211,099.87	211,064.98	211,314.98
其他权益工具投资	-	-	-	10,300.00
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	4,158.79	3,921.26	3,696.08	3,575.78
在建工程	-	-	-	-
无形资产	35.65	43.14	31.47	29.65
长期待摊费用	27.12	20.04	12.97	9.43
其他非流动资产	-	-	21,267.09	32,928.10
<b>非流动资产合计</b>	<b>219,521.55</b>	<b>220,084.32</b>	<b>246,372.59</b>	<b>258,157.93</b>
<b>资产总计</b>	<b>330,019.83</b>	<b>369,937.19</b>	<b>544,336.93</b>	<b>546,591.55</b>
<b>负债和所有者权益</b>				
<b>流动负债：</b>				

短期借款	-	-	-	-
应付票据	-	-	-	-
应付账款	9.58	85.01	104.86	330.60
预收款项	-	10.62	110.12	-
合同负债	-	-	-	348.94
应付职工薪酬	183.50	202.26	201.98	-
应交税费	62.87	445.27	811.56	159.87
其他应付款	6,396.69	9,553.20	24,204.67	23,722.28
一年内到期的非流动负债	-	-	-	-
其他流动负债	-	-	100,000.00	100,000.00
<b>流动负债合计</b>	<b>6,652.64</b>	<b>10,296.36</b>	<b>125,433.19</b>	<b>124,561.69</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	-	-	-	-
应付债券	-	-	50,314.85	100,000.00
长期应付款	15,799.31	50,806.85	65,958.88	19,642.61
递延收益	-	-	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>15,799.31</b>	<b>50,806.85</b>	<b>116,273.72</b>	<b>119,642.61</b>
<b>负债合计</b>	<b>22,451.95</b>	<b>61,103.21</b>	<b>241,706.91</b>	<b>244,204.30</b>
<b>所有者权益：</b>				
实收资本	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00
资本公积	177,591.60	177,694.63	169,351.71	169,519.79
盈余公积	2,997.63	3,124.24	3,354.84	3,354.84
未分配利润	26,978.65	28,015.11	29,923.47	29,512.63
<b>所有者权益合计</b>	<b>307,567.88</b>	<b>308,833.98</b>	<b>302,630.02</b>	<b>302,387.26</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>330,019.83</b>	<b>369,937.19</b>	<b>544,336.93</b>	<b>546,591.55</b>

## 2、母公司利润表

### 发行人最近三年及一期母公司利润表

单位：万元

项目	2018 年度	2019 年度	2020 年度	2021 年 1-6 月
一、营业收入	190.48	838.13	1,568.50	973.88
减：营业成本	-	24.70	864.81	459.29
税金及附加	51.10	63.72	83.41	82.12



项目	2018 年度	2019 年度	2020 年度	2021 年 1-6 月
销售费用	-	-	-	-
管理费用	1,227.48	1,382.10	1,719.53	673.42
财务费用	-1,868.72	-2,328.08	-244.02	-204.22
加：公允价值变动收益	-	-	-	-
投资收益	-	-0.13	3,670.69	-
资产处置收益	-	-	-	-
其他收益	0.70	7.17	267.58	-
<b>二、营业利润</b>	<b>781.32</b>	<b>1,702.72</b>	<b>3,083.03</b>	<b>-36.73</b>
加：营业外收入	-	-	20.43	0.54
减：营业外支出	11.49	5.27	6.00	9.99
<b>三、利润总额</b>	<b>769.83</b>	<b>1,697.46</b>	<b>3,097.47</b>	<b>-46.18</b>
减：所得税费用	240.10	431.36	791.47	174.00
<b>四、净利润</b>	<b>529.72</b>	<b>1,266.10</b>	<b>2,305.99</b>	<b>-220.18</b>

### 3、母公司现金流量表

#### 发行人最近三年及一期母公司现金流量表

单位：万元

项目	2018 年度	2019 年度	2020 年度	2021 年 6 月末
<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	259.07	907.91	3,081.28	702.85
收到其他与经营活动有关的现金	19,802.97	38,635.24	21,132.08	1,507.39
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>20,062.05</b>	<b>39,543.15</b>	<b>24,213.37</b>	<b>2,210.24</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	354.87	296.77	46,415.72	23,641.46
支付给职工以及为职工支付的现金	762.19	859.47	896.62	660.89
支付的各项税费	201.68	376.83	634.58	899.24
支付其他与经营活动有关的现金	9,782.53	10,058.56	48,003.95	191.25
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>11,101.27</b>	<b>11,591.63</b>	<b>95,950.87</b>	<b>25,392.85</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>8,960.77</b>	<b>27,951.52</b>	<b>-71,737.50</b>	<b>-23,182.61</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>				
收回投资收到的现金	-	-	-	-
取得投资收益所收到的现金	-	-	3,705.58	-

项目	2018 年度	2019 年度	2020 年度	2021 年 6 月末
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收回其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	-	-	<b>3,705.58</b>	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	40.55	30.86	20.00	12,000.00
投资支付的现金	17,000.00	300.00	5,300.00	250.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	40,011.14	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>17,040.55</b>	<b>330.86</b>	<b>45,331.15</b>	<b>12,250.00</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-17,040.55</b>	<b>-330.86</b>	<b>-41,625.56</b>	<b>-12,250.00</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>				
吸收投资收到的现金	-	103.03	133.62	168.08
取得借款收到的现金	-	-	10,000.00	150,000.00
发行债券收到的现金	-	-	200,000.00	-
收到其他与筹资活动有关的现金	6,029.66	-	-	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>6,029.66</b>	<b>103.03</b>	<b>210,133.62</b>	<b>150,168.08</b>
偿还债务支付的现金	-	-	60,000.00	100,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	-	103.03	558.59	510.92
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	127.78	1,122.12
<b>筹资活动现金流出小计</b>	-	<b>103.03</b>	<b>60,686.37</b>	<b>101,633.04</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>6,029.66</b>	-	<b>149,447.25</b>	<b>48,535.03</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	-	-	-	-
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-2,050.12</b>	<b>27,620.66</b>	<b>36,084.18</b>	<b>13,102.42</b>
加：年初现金及现金等价物余额	79,001.98	76,951.86	104,572.52	140,655.84
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>76,951.86</b>	<b>104,572.52</b>	<b>140,656.71</b>	<b>153,758.26</b>

### （三）财务数据和财务指标情况

主要财务数据和财务指标				
财务指标	2021 年 6 月末 /2021 年 1-6 月	2020 年度/末	2019 年度/末	2018 年度/末
总资产（亿元）	500.42	479.21	442.53	429.23
总负债（亿元）	299.82	278.01	249.78	238.39
全部债务（亿元）	219.31	191.82	176.03	165.15
所有者权益（亿元）	200.60	201.19	192.75	190.83
营业总收入（亿元）	2.58	9.45	9.47	8.49
利润总额（亿元）	1.79	5.04	4.13	3.54
净利润（亿元）	1.52	4.22	3.38	2.61
扣除非经常性损益后的净利润（亿元）	1.39	3.76	3.15	1.90
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	1.33	3.71	3.03	2.56
经营活动产生的现金流量净额（亿元）	-2.71	-3.04	3.63	-4.53
投资活动产生的现金流量净额（亿元）	2.88	-21.93	-2.22	-11.13
筹资活动产生的现金流量净额（亿元）	18.84	12.73	-9.20	0.91
流动比率（倍）	2.57	2.81	3.23	3.41
速动比率（倍）	0.78	0.80	1.00	1.18
资产负债率（%）	59.91	58.02	56.44	55.54
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00
债务资本比率（%）	52.23	48.81	47.73	46.39
营业毛利率（%）	55.25	32.83	24.37	25.56
平均总资产回报率（%）	0.36	1.09	0.95	0.83
加权平均净资产收益率（%）	0.68	1.93	1.61	1.48
扣除非经常性损益的加权平均净资产收益率（%）	0.61	1.69	1.50	1.06
EBITDA（亿元）	-	5.55	4.41	3.73
EBITDA 全部有息债务比	-	0.03	0.03	0.02
EBITDA 利息保障倍数（倍）	-	0.60	0.48	0.44
应收账款周转率（次/年）	0.13	0.46	0.49	0.47
存货周转率（次/年）	0.004	0.03	0.03	0.03
注：				
1.全部债务=短期借款+一年内到期的非流动负债+其他流动负债（有息部分）+长期借款+应付债券				
2.流动比率=期末流动资产合计/期末流动负债合计×100%				
3.速动比率=（期末流动资产合计-期末存货账面价值）/期末流动负债合计×100%				
4.资产负债率=期末负债合计/期末资产总计×100%				

5. 贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额×100%
6. 利息偿付率=实际支付利息/应付利息×100%
7. 债务资本比率=全部债务/（全部债务+所有者权益）
8. 营业毛利率=(营业收入-营业成本)/营业收入
9. 平均总资产回报率=利润总额/平均资产总额
10. 加权平均净资产收益率及扣除非经常性损益的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
11. EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销
12. EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/（资本化利息+计入财务费用的利息支出）
13. EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务
14. 应收账款周转率=报告期营业收入/[（期初应收账款账面价值+期末应收账款账面价值）/2]×100%
15. 存货周转率=报告期营业成本/[（期初存货账面价值+期末存货账面价值）/2]×100%
16. 2021 年半年度财务指标未经年化处理。

### 三、发行人财务状况简析

#### （一）资产结构概况

#### 发行人报告期内资产状况

单位：万元、%

项目	2021 年 6 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
流动资产	3,762,493.56	75.19	3,597,845.40	75.08	3,350,163.69	75.70	3,171,354.21	73.89
非流动资产	1,241,694.46	24.81	1,194,207.53	24.92	1,075,140.98	24.30	1,120,910.41	26.11
资产总计	<b>5,004,188.03</b>	<b>100.00</b>	<b>4,792,052.92</b>	<b>100.00</b>	<b>4,425,304.67</b>	<b>100.00</b>	<b>4,292,264.62</b>	<b>100.00</b>

作为南京市重要的城市基础设施建设主体，发行人的综合实力不断增强，发行人资产规模持续扩张。报告期各期末，发行人资产总额分别为4,292,264.62万元、4,425,304.67万元、4,792,052.92万元和5,004,188.03万元，总资产规模较大且呈稳定增长态势。发行人的资产主要为流动资产，报告期各期末发行人流动资产占总资产的比例分别为73.89%、75.70%、75.08%和75.19%，资产流动性整体较好。

#### 1、流动资产分析

#### 发行人报告期内流动资产结构表

单位：万元、%

项目	2021 年 6 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	693,970.84	18.44	503,403.71	13.99	680,219.64	20.30	764,675.59	24.11
交易性金融资产	-	-	-	-	212.40	0.01	136.95	0.00
应收账款	196,601.78	5.23	204,342.07	5.68	205,128.00	6.12	178,948.48	5.64
预付款项	52,668.97	1.40	12,047.09	0.33	7,715.29	0.23	40,469.55	1.28
其他应收款	126,464.83	3.36	170,983.92	4.75	121,109.11	3.62	104,464.00	3.29
存货	2,623,694.67	69.73	2,572,529.52	71.50	2,319,245.43	69.23	2,078,443.91	65.54
其他流动资产	69,092.48	1.84	134,539.08	3.74	16,533.81	0.49	4,215.73	0.13
流动资产合计	<b>3,762,493.56</b>	<b>100.00</b>	<b>3,597,845.40</b>	<b>100.00</b>	<b>3,350,163.69</b>	<b>100.00</b>	<b>3,171,354.21</b>	<b>100.00</b>

报告期内，发行人的流动资产主要由货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款、存货及其他流动资产构成。报告期各期末，发行人流动资产分别为 3,171,354.21 万元、3,350,163.69 万元、3,597,845.40 万元和 3,762,493.56 万元，规模总体呈上升趋势。

## 2、非流动资产分析

### 发行人报告期内非流动资产结构表

单位：万元、%

项目	2021 年 6 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	-	-	135,044.16	11.31	93,516.53	8.70	74,160.84	6.62
长期股权投资	276,216.65	22.25	238,313.01	19.96	184,058.57	17.12	169,275.62	15.10
其他权益工具投资	132,544.35	10.67	-	-	-	-	-	-
投资性房地产	788,053.69	63.47	788,053.69	65.99	785,363.09	73.05	865,076.69	77.18
固定资产	8,897.61	0.72	8,941.99	0.75	9,476.83	0.88	10,590.61	0.94
在建工程	9.63	0.00	152.60	0.01	510.82	0.05	302.13	0.03
无形资产	32.88	0.00	35.83	0.00	50.71	0.00	53.96	0.00
长期待摊费用	2,080.24	0.17	1,453.67	0.12	1,359.44	0.13	1,389.55	0.12
递延所得税资产	-	-	-	-	50.00	0.00	50.00	0.00
其他非流动资产	33,859.40	2.73	22,212.57	1.86	755.00	0.07	11.00	0.00
非流动资产合计	<b>1,241,694.46</b>	<b>100.00</b>	<b>1,194,207.53</b>	<b>100.00</b>	<b>1,075,140.98</b>	<b>100.00</b>	<b>1,120,910.41</b>	<b>100.00</b>

截至 2021 年 6 月末，发行人的非流动资产主要由其他权益工具投资、长期股权投资、投资性房地产、固定资产和在建工程等构成。报告期内，公司非流动资产余额分别为 1,120,910.41 万元、1,075,140.98 万元、1,194,207.53 万元和 1,241,694.46 万元，占总资产的比重分别为 26.11%、24.30%、24.92% 和 24.81%，占比较小。报告期内，发行人非流动资产波动幅度不大，非流动资产结构及成分较为稳定。

## （二）负债结构概况

### 发行人报告期内负债状况

单位：万元、%

项目	2021 年 6 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
流动负债	1,463,169.39	48.80	1,282,257.14	46.12	1,035,940.20	41.47	928,771.02	38.96
非流动负债	1,535,057.96	51.20	1,497,888.03	53.88	1,461,859.13	58.53	1,455,165.97	61.04
负债合计	<b>2,998,227.34</b>	<b>100.00</b>	<b>2,780,145.16</b>	<b>100.00</b>	<b>2,497,799.33</b>	<b>100.00</b>	<b>2,383,936.99</b>	<b>100.00</b>

报告期各期末，公司总负债分别为 2,383,936.99 万元、2,497,799.33 万元、2,780,145.16 万元和 2,998,227.34 万元。从负债构成来看，其中流动负债合计分别为 928,771.02 万元、1,035,940.20 万元、1,282,257.14 万元和 1,463,169.39 万元，占负债总额的比重分别为 38.96%、41.47%、46.12%和 48.80%；非流动负债合计分别为 1,455,165.97 万元、1,461,859.13 万元、1,497,888.03 万元和 1,535,057.96 万元，占总负债的比重分别为 61.04%、58.53%、53.88%和 51.20%。

#### 1、流动负债分析

### 发行人报告期内流动负债结构表

单位：万元、%

项目	2021 年 6 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
短期借款	51,993.74	3.55	90,993.74	7.10	85,000.00	8.21	15,000.00	1.62
应付票据	-	-	-	-	13,406.42	1.29	-	-
应付账款	15,397.29	1.05	21,073.18	1.64	19,616.63	1.89	4,624.82	0.50
预收款项	-	-	448,217.32	34.96	418,430.39	40.39	448,682.68	48.31
合同负债	446,742.35	30.53	-	-	-	-	-	-
应付职工薪酬	124.14	0.01	484.38	0.04	512.75	0.05	499.56	0.05
应交税费	26,195.87	1.79	24,879.20	1.94	19,742.91	1.91	16,693.83	1.80
其他应付款	196,567.76	13.43	202,639.92	15.80	120,593.76	11.64	109,695.64	11.81
一年内到期的非流动负债	580,937.19	39.70	363,806.33	28.37	308,766.30	29.81	233,263.70	25.12
其他流动负债	145,211.04	9.92	130,163.07	10.15	49,871.04	4.81	100,310.79	10.80
流动负债合计	<b>1,463,169.39</b>	<b>100.00</b>	<b>1,282,257.14</b>	<b>100.00</b>	<b>1,035,940.20</b>	<b>100.00</b>	<b>928,771.02</b>	<b>100.00</b>

截至 2021 年 6 月末，发行人流动负债主要由短期借款、合同负债、应付账款、其他应付款、一年内到期的非流动负债及其他流动负债构成。

## 2、非流动负债分析

### 发行人报告期内非流动负债结构表

单位：万元、%

项目	2021 年 6 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
长期借款	893,207.72	58.19	652,027.68	43.53	487,814.06	33.37	741,839.32	50.98
应付债券	521,946.62	34.00	681,383.54	45.49	828,845.41	56.70	561,686.44	38.60
长期应付款	25,721.79	1.68	70,294.98	4.69	51,652.00	3.53	50,481.81	3.47
递延所得税负债	94,181.83	6.14	94,181.83	6.29	93,547.65	6.40	101,158.40	6.95
非流动负债合计	<b>1,535,057.96</b>	<b>100.00</b>	<b>1,497,888.03</b>	<b>100.00</b>	<b>1,461,859.13</b>	<b>100.00</b>	<b>1,455,165.97</b>	<b>100.00</b>

报告期各期末，公司非流动负债分别为 1,455,165.97 万元、1,461,859.13 万元、1,497,888.03 万元和 1,535,057.96 万元，占同期末负债总额的比重为 61.04%、58.53%、53.88%和 51.20%。

## 3、发行人有息负债情况

最近三年及一期末，发行人有息负债余额分别为 165.15 亿元、176.03 亿元、191.82 亿元及 219.31 亿元，占同期末总负债的比例分别为 69.28%、70.47%、69.00%及 73.15%。最近一期末，发行人银行借款余额为 104.23 亿元，占有息负债余额的比例为 47.52%；银行借款与公司债券外其他公司信用类债券余额之和为 155.96 亿元，占有息负债余额的比例为 71.11%。

### （1）报告期各期末有息债务余额和类型

单位：亿元、%

项目	2021 年 6 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
短期借款	5.20	2.37	9.10	4.74	8.50	4.83	1.50	0.91
一年内到期的非流动负债	58.09	26.49	36.38	18.97	30.88	17.54	23.33	14.12
其他流动负债（有息部分）	14.50	6.61	13.00	6.78	4.98	2.83	9.97	6.04
长期借款	89.32	40.73	65.20	33.99	48.78	27.71	74.18	44.92
应付债券	52.19	23.80	68.14	33.52	82.88	47.09	56.17	34.01
合计	<b>219.31</b>	<b>100.00</b>	<b>191.82</b>	<b>100.00</b>	<b>176.03</b>	<b>100.00</b>	<b>165.15</b>	<b>100.00</b>

### （2）截至 2021 年 6 月末有息债务到期分布情况

单位：亿元，%

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	14.83	18.56	12.45	28.30	12.98	61.87	63.96	85.96	104.23	47.53
其中担保贷款	11.33	14.18	11.85	26.93	12.08	57.58	63.96	85.96	99.23	45.25
债券融资	56.59	70.81	31.55	71.70	8.00	38.13	10.45	14.04	106.58	48.60
其中担保债券	2.20	2.75	13.57	30.84	-	-	-	-	15.77	7.19
信托融资	8.50	10.64	-	-	-	-	-	-	8.50	3.88
其中担保信托	8.50	10.64	-	-	-	-	-	-	8.50	3.88
其他融资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其中担保融资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	79.92	100.00	44.00	100.00	20.98	100.00	74.41	100.00	219.31	100.00

(3) 截至 2021 年 6 月末存续的债券情况

单位：亿元，%，年

序号	债券简称	发行日期	回售日期 (如有)	到期日期	债券期限	发行规模	发行利率	余额
1	21 建资 D1	2021-06-22	-	2022-03-19	0.74	5.00	3.02	5.00
2	20 建邺 01	2020-01-16	2022-01-16	2023-01-16	3 (2+1)	5.00	4.01	5.00
3	19 建邺 03	2019-11-07	2022-11-07	2024-11-07	5 (3+2)	5.00	4.65	5.00
4	19 建邺 02	2019-06-21	2021-06-21	2022-06-21	3 (2+1)	12.00	4.99	12.00
5	19 建邺 01	2019-05-08	2021-05-08	2022-05-08	3 (2+1)	8.00	5.11	8.00
6	18 宁邺 02	2018-12-20	2020-12-20	2021-12-20	3 (2+1)	10.00	5.70	10.00
7	18 宁新 01	2018-08-21	2020-08-21	2021-08-21	3 (2+1)	10.00	7.03	10.00
公司债券小计		-	-	-	-	55.00	-	55.00
8	21 建邺高科 SCP001	2021-06-23	-	2021-09-21	0.25	4.50	2.60	4.50
9	21 建邺高科 MTN001	2021-06-17	-	2024-06-17	3	3.00	3.79	3.00
10	21 建邺国资 SCP001	2021-03-31	-	2021-08-28	0.41	5.00	2.95	5.00
11	21 建邺国资 MTN001	2021-03-18	-	2024-03-18	3	5.00	3.95	5.00
12	20 建邺高科 MTN002	2020-12-29	-	2022-12-29	2+N	10.00	5.50	10.00
13	20 建邺高科 MTN001	2020-04-30	-	2023-04-30	3	12.00	2.80	12.00
14	20 建邺国资 MTN001	2020-03-31	-	2025-03-31	5	5.00	3.75	5.00
15	19 建邺高科 PPN002	2019-12-16	-	2022-12-16	3	3.00	4.40	3.00
16	19 建邺高科	2019-09-05	-	2022-09-05	3	10.00	4.60	10.00



序号	债券简称	发行日期	回售日期 (如有)	到期日期	债券期限	发行规模	发行利率	余额
	PPN001							
17	16 宁新科建 PRN002	2016-10-14	2021-10-14	2026-10-14	10 (5+5)	0.50	4.80	0.50
债务融资工具小计		-	-	-	-	58.00		58.00
18	16 宁科技园 双创债	2016-06-24	-	2023-06-24	7.00	11.00	4.37	4.40
企业债券小计		-	-	-	-	11.00	-	4.40
-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他小计		-	-	-	-	-	-	-
合计		-	-	-	-	124.00	-	117.40

### （三）所有者权益结构概况

报告期内，发行人所有者权益情况如下：

#### 发行人报告期内所有者权益情况

单位：万元、%

项目	2021 年 6 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
实收资本	100,000.00	4.99	100,000.00	4.97	100,000.00	5.19	100,000.00	5.24
其他权益工具	100,000.00	4.99	100,000.00	4.97	-	-	-	-
资本公积	1,146,077.00	57.13	1,163,998.10	57.86	1,217,540.72	63.17	1,234,194.69	64.67
其他综合收益	33,357.73	1.66	33,357.73	1.66	33,473.15	1.74	30,754.82	1.61
专项储备	-	-	-	-	-	-	46.46	0.00
一般风险准备	6.01	-	6.01	0.00	-	-	-	-
盈余公积	3,354.84	0.17	3,354.84	0.17	3,124.24	0.16	2,997.63	0.16
未分配利润	572,397.11	28.53	562,354.54	27.95	529,372.51	27.46	499,340.30	26.17
归属于母公司所有者权益合计	1,955,192.69	97.47	1,963,071.21	97.57	1,883,510.62	97.72	1,867,333.91	97.85
少数股东权益	50,768.00	2.53	48,836.54	2.43	43,994.72	2.28	40,993.72	2.15
所有者权益合计	2,005,960.68	100.00	2,011,907.76	100.00	1,927,505.34	100.00	1,908,327.62	100.00

报告期各期末，发行人所有者权益分别为 1,908,327.62 万元、1,927,505.34 万元、2,011,907.76 万元和 2,005,960.68 万元，呈上升趋势。

### （四）现金流量概况

#### 发行人报告期内各期现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
----	--------------	---------	---------	---------

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
经营活动产生的现金流	现金流入	100,053.72	306,379.78	284,182.06
	现金流出	127,186.21	336,793.42	247,900.06
	净额	<b>-27,132.49</b>	<b>-30,413.64</b>	<b>36,282.00</b>
投资活动产生的现金流	现金流入	78,524.55	16,179.80	6,582.38
	现金流出	49,747.77	235,497.11	28,782.54
	净额	<b>28,776.78</b>	<b>-219,317.31</b>	<b>-22,200.17</b>
筹资活动产生的现金流	现金流入	586,100.15	1,164,713.26	649,887.37
	现金流出	397,666.44	1,037,445.73	741,838.14
	净额	<b>188,433.70</b>	<b>127,267.52</b>	<b>-91,950.77</b>
现金及现金等价物净增加额	<b>190,077.99</b>	<b>-122,463.42</b>	<b>-77,868.94</b>	<b>-147,420.84</b>

### （五）偿债能力指标

#### 发行人报告期内主要偿债能力指标

项目	2021年6月末/2021年1-6月	2020年末/度	2019年末/度	2018年末/度
流动比率	2.57	2.81	3.23	3.41
速动比率	0.78	0.80	1.00	1.18
资产负债率（%）	59.91	58.02	56.44	55.54
EBITDA（亿元）	-	5.55	4.41	3.73
EBITDA利息保障倍数（倍）	-	0.60	0.48	0.44

### （六）盈利能力指标

#### 发行人盈利能力指标

单位：万元、%

项目	2021年1-6月/2021年6月末	2020年度/末	2019年度/末	2018年度/末
营业收入	25,774.88	94,507.09	94,741.08	84,911.21
营业成本	11,534.20	63,478.92	71,654.80	63,208.65
其他收益	3.28	1,453.33	6,649.83	6,839.17
营业利润	17,864.71	50,562.85	41,454.66	35,348.34
利润总额	17,854.84	50,367.21	41,346.81	35,391.56
净利润	15,240.26	42,185.01	33,762.85	26,123.63
主营业务毛利率	55.25	32.83	24.37	25.56
投资收益	11,308.38	32,535.19	16,515.15	2,035.18

### （七）营运能力指标

#### 发行人报告期内主要营运能力指标

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
应收账款周转率（次）	0.46	0.49	0.47
存货周转率（次）	0.03	0.03	0.03
总资产周转率（次）	0.02	0.02	0.02

### （八）关联交易情况

## 1、关联方情况

### （1）发行人母公司的基本情况

#### 发行人母公司的情况

控股股东及最终控制方名称	持股比例（%）	表决权比例（%）
南京市建邺区人民政府	100.00	100.00

### （2）发行人子公司、合营及联营企业

详见本募集说明书摘要“第三节 发行人基本情况”之“四、发行人重要权益投资情况”。

### （3）其他关联方情况

无。

## 2、关联方交易情况

### （1）关联担保

截至2020年末，为关联方担保情况如下：

#### 截至2020年末关联方担保情况统计

担保人	被担保人	担保余额（万元）	担保期限	担保方式	是否存在反担保
本公司	建邺高投	20,000.00	2020.6.24-2021.6.23	保证	否
		793.74	2020.8.17-2021.8.20	保证	否
		200.00	2020.9.16-2021.9.15	保证	否
		10,000.00	2020.12.16-2021.12.15	保证	否
		10,000.00	2020.12.15-2021.12.10	保证	否
		13,000.00	2016.1.20-2021.1.12	保证	否
		24,000.00	2017.3.17-2022.2.25	保证	否
		55,000.00	2017.5.25-2022.5.25	保证	否
		5,000.00	2018.8.3-2023.6.27	保证	否
		16,000.00	2018.7.6-2023.7.5	保证	否
		21,850.00	2020.5.29-2023.5.29	保证	否
		6,650.00	2020.7.31-2023.7.31	保证	否
		21,823.50	2018.4.19-2021.3.28	保证	否
		18,500.00	2020.6.30-2025.6.23	保证	否
		20,000.00	2020.6.25-2023.6.23	保证	否

		79,999.00	2020.7.30-2035.7.24	保证	否
		130,000.00	2020.8.26-2040.6.21	保证	否
合计	-	<b>452,816.24</b>	-	-	-

## （2）关联方应收应付款项

无。

## 3、关联交易的决策权限、决策程序、决策机制

为规范公司未来关联交易，保证关联交易的公开、公平、公正，发行人按照《公司法》有关法律法规和《公司章程》等公司规章制度，制定了关联交易制度，对关联交易的决策权限和决策程序进行了详细的规定。关联交易定价遵循公正、公平、公开的原则，定价主要根据市场价格确定，与对非关联方的交易价格基本一致；如无市场价格可比较，则通过合同明确有关成本和利润的标准。

## （九）对外担保情况

截至最近一年末，发行人无对合并报表以外公司提供担保情况。

## （十）未决诉讼、仲裁情况

截至最近一年末，发行人不存在重大诉讼或仲裁情况。

## （十一）受限资产情况

截至 2021 年 6 月末，发行人受限资产规模为 276,544.58 万元，占当期末总资产的比例为 5.53%，基本情况如下：

单位：万元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	3,748.73	保证金
存货	17,468.85	借款抵押
投资性房地产	255,327.00	借款抵押
合计	<b>276,544.58</b>	-

截至 2021 年 6 月末，发行人无其他资产限制用途安排及具有可对抗第三人的优先偿付负债情况。

## 第五节 发行人信用状况

### 一、发行人及本期债券信用评级情况

#### （一）本期债券信用评级情况

本期债券无评级。

#### （二）报告期内历次主体评级情况、变动情况及原因

发行人报告期内（含本次）主体评级为AA+，未发生变动。发行人历次主体评级情况如下：

2019年10月14日，联合资信评估股份有限公司出具《南京建邺国有资产经营集团有限公司主体长期信用评级报告》，确定发行人主体长期信用等级为AA+，评级展望为稳定。

2019年11月14日，联合资信评估股份有限公司出具《南京建邺国有资产经营集团有限公司2020年度第一期中期票据信用评级报告》，确定发行人主体长期信用等级为AA+，评级展望为稳定。

2020年7月21日，联合资信评估股份有限公司出具《南京建邺国有资产经营集团有限公司2020年跟踪评级报告》，确定发行人主体长期信用等级为AA+，评级展望为稳定。

2021年3月3日，联合资信评估股份有限公司出具《南京建邺国有资产经营集团有限公司2021年度第一期中期票据跟踪评级报告》，确定发行人主体长期信用等级为AA+，评级展望为稳定。

2021年7月28日，联合资信评估股份有限公司出具《南京建邺国有资产经营集团有限公司2021年跟踪评级报告》，确定发行人主体长期信用等级为AA+，评级展望为稳定。

### 二、发行人其他信用状况

#### （一）发行人获得主要贷款银行的授信情况及使用情况

发行人财务状况和资信情况良好，截至2021年6月末，发行人已取得金融机构授信额度为391.88亿元，已使用的授信额度为158.90亿元，尚可使用的授信额度为232.97亿元。

### 截至2021年6月末发行人银行授信情况

单位：万元

序号	授信银行	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
1	南京银行奥体支行	30,000.00	-	30,000.00
2	杭州银行河西支行	70,000.00	-	70,000.00
3	中信银行建邺支行	95,000.00	24,000.00	71,000.00
4	江苏银行河西支行	100,000.00	12,500.00	87,500.00
5	华夏银行水西门支行	80,000.00	-	80,000.00
6	中国银行新城科技园支行	50,000.00	-	50,000.00
7	建设银行建邺支行	30,000.00	-	30,000.00
8	兴业银行河西支行	60,000.00	8,300.00	51,700.00
9	紫金农商行南京城南支行	64,000.00	53,500.00	10,500.00
10	建设银行南京建邺支行	60,000.00	26,000.00	34,000.00
11	工商银行南京城西支行	485,306.26	218,270.00	267,036.26
12	邮储银行南京新街口支行	30,000.00	-	30,000.00
13	南京银行南京金融城支行	400,000.00	172,000.00	228,000.00
14	浦发银行南京建邺支行	120,000.00	30,000.00	90,000.00
15	兴业银行南京城北支行	120,000.00	39,000.00	81,000.00
16	华夏银行南京分行	30,000.00	27,000.00	3,000.00
17	北京银行南京大光路支行	180,000.00	85,000.00	95,000.00
18	中国银行南京建邺支行	194,000.00	130,000.00	64,000.00
19	交通银行江苏省分行	244,000.00	244,000.00	-
20	宁波银行南京分行	188,200.00	132,800.00	55,400.00
21	上海银行南京分行	200,000.00	29,000.00	171,000.00
22	华润银行深圳福田支行	50,000.00	-	50,000.00
23	江苏银行	120,000.00	49,000.00	71,000.00
24	杭州银行南京御道街支行	144,750.00	98,100.00	46,650.00
25	中信银行南京分行	80,000.00	15,000.00	65,000.00
26	广发银行南京分行	43,500.00	993.73	42,506.27
27	农业银行南京建邺支行	230,000.00	99,580.00	130,420.00
28	广州银行南京建邺支行	50,000.00	45,000.00	5,000.00
29	民生银行南京建邺支行	370,000.00	50,000.00	320,000.00
合计		<b>3,918,756.26</b>	<b>1,589,043.73</b>	<b>2,329,712.53</b>

### （二）发行人及其主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

报告期内，发行人及其主要子公司不存在债务违约记录。

### （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

报告期内，发行人及子公司累计发行境内外债券26只/160.50亿元，累计偿还债券89.10亿元。

截至本募集说明书摘要出具之日，发行人已发行尚未兑付的债券余额为 126.90 亿元，明细如下：

### 发行人已发行尚未兑付债券情况

单位：亿元、%、年

序号	债券简称	发行日期	回售日期 (如有)	到期日期	债券期限	发行规模	发行利率	余额
1	21 建资 01	2021-11-24	2024-11-24	2026-11-24	5 (3+2)	4.50	3.40	4.50
2	21 建邺 D1	2021-08-30	-	2022-02-26	0.49	5.00	2.88	5.00
3	21 建资 D1	2021-06-22	-	2022-03-19	0.74	5.00	3.02	5.00
4	20 建邺 01	2020-01-16	2022-01-16	2023-01-16	3 (2+1)	5.00	4.01	5.00
5	19 建邺 03	2019-11-07	2022-11-07	2024-11-07	5 (3+2)	5.00	4.65	5.00
6	19 建邺 02	2019-06-21	2021-06-21	2022-06-21	3 (2+1)	12.00	4.99	12.00
7	19 建邺 01	2019-05-08	2021-05-08	2022-05-08	3 (2+1)	8.00	5.11	8.00
公司债券小计		-	-	-	-	<b>44.50</b>	-	<b>44.50</b>
8	21 建邺高科 MTN005	2021-12-15	-	2024-12-15	3	6.00	3.50	6.00
9	21 建邺高科 MTN004	2021-12-06	-	2024-12-06	3	12.00	3.57	12.00
10	21 建邺高科 MTN003	2021-11-03	-	2024-11-03	3	7.50	3.59	7.50
11	21 建邺高科 MTN002	2021-08-18	-	2024-08-18	3	4.50	3.40	4.50
12	21 建邺高科 MTN001 (权益出资)	2021-06-17	-	2024-06-17	3	3.00	3.79	3.00
13	21 建邺国资 MTN001	2021-03-18	-	2024-03-18	3	5.00	3.95	5.00
14	20 建邺高科 MTN002	2020-12-29	-	2022-12-29	2+N	10.00	5.50	10.00
15	20 建邺高科 MTN001	2020-04-30	-	2023-04-30	3	12.00	2.80	12.00
16	20 建邺国资 MTN001	2020-03-31	-	2025-03-31	5	5.00	3.75	5.00
17	19 建邺高科 PPN002	2019-12-16	-	2022-12-16	3	3.00	4.40	3.00
18	19 建邺高科 PPN001	2019-09-05	-	2022-09-05	3	10.00	4.60	10.00
债务融资工具小计		-	-	-	-	<b>78.00</b>	-	<b>78.00</b>
19	16 宁科技园双创债	2016-06-24	-	2023-06-24	7.00	11.00	4.37	4.40
企业债券小计		-	-	-	-	<b>11.00</b>	-	<b>4.40</b>
-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他小计		-	-	-	-	-	-	-
合计		-	-	-	-	<b>133.50</b>	-	<b>126.90</b>

截至本募集说明书摘要出具之日，上述债券均正常还本付息，未发生违约情形。

截至本募集说明书摘要出具之日，发行人存在存续永续期债券，为面值总额为人民币10亿元的永续中期票据，本金和利息在发行人破产清算时的清偿顺序等同于发行人所有其他待偿还的债务融资工具，发行人在会计初始确认时将其计入所有者权益。

截至本募集说明书摘要出具之日，发行人存在已注册尚未发行的债券，具体情况如下：

#### 发行人已注册尚未发行债券情况

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	备注
1	发行人	小公募	中国证监会	2021/10/18	15.00	4.50	10.50	本期拟发行5.00 亿元
2	发行人	中期票据	交易商协会	2020/3/11	15.00	10.00	5.00	
3	建邺高投	中期票据	交易商协会	2020/12/11	15.00	6.00	9.00	
4	建邺高投	中期票据	交易商协会	2020/12/11	20.00	10.00	10.00	
5	建邺高投	超短期融资券	交易商协会	2020/5/27	30.00	16.50	13.50	
合计		-	-	-	95.00	47.00	48.00	

#### （四）其他影响资信情况的重大事项

截至本募集说明书摘要出具之日，发行人及其子公司不存在其他影响资信情况的重大事项。



## 第六节 发行有关机构

### 一、发行人

名称：南京建邺国有资产经营集团有限公司

住所：南京市建邺区河西大街 198 号 3 单元 10 楼 1001 室

法定代表人：秦念奇

信息披露事务联系人：李鹰

联系地址：南京市建邺区集庆门大街 190 号群立大厦 5 楼 507 室

联系电话：025-87775708

传真：025-87775700

邮政编码：210019

### 二、主承销商/债券受托管理人/簿记管理人

名称：开源证券股份有限公司

住所：陕西省西安市高新区锦业路 1 号都市之门 B 座 5 层

法定代表人：李刚

联系人：龚明

联系地址：陕西省西安市高新区锦业路 1 号都市之门 B 座 5 层

联系电话：029-88365801

传真：029-88365835

邮政编码：710065

### 三、律师事务所

名称：江苏法德东恒律师事务所

住所：南京市鼓楼区汉中门大街 305 号水资源科技大厦五楼

负责人：万永松

经办律师：殷建新、卫晨

联系地址：南京市鼓楼区汉中门大街 305 号水资源科技大厦五楼

联系电话：025-83237689

传真：025-83237699

邮政编码：211100

## 四、会计师事务所

名称：中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市丰台区丽泽路 20 号院 1 号楼南楼 20 层

执行事务合伙人：李尊农

联系人：汪军、谢利利

联系地址：江苏省南京市建邺区嘉陵江东街 50 号康缘智汇港 17 楼

联系电话：025-83248770

传真：025-83248770

邮政编码：210019

## 五、公司债券登记、托管、结算机构

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)自由贸易试验区杨高南路 188 号

负责人：戴文桂

联系电话：021-38874800

传真：021-68870067

邮政编码：200120

## 六、公司债券申请上市的证券交易场所

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：021-68804868

邮政编码：200135

## 七、募集资金等各专项账户开户银行

名称：中信银行股份有限公司南京分行

营业场所：南京市中山路 348 号

负责人：陆金根

联系人：姚明程

联系地址：南京市建邺区江东中路 359 号

联系电话：025-86580962

传真：025-57724862

邮编：210000

## 八、发行人与主承销商、证券服务机构及相关人员的股权关系及其他重大利害关系

截至本募集说明书摘要出具之日，发行人与本期债券发行有关的承销商、证券服务机构及其负责人、高级管理人员、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。

## 第七节 备查文件

### 一、备查文件内容

- 1、中国证监会关于本次公司债券发行的注册文件；
- 2、本期债券募集说明书及其摘要；
- 3、主承销商对本次公司债券出具的核查意见；
- 4、发行人最近三年经审计的财务报告及最近一期未经审计的财务报表；
- 5、发行人律师为本期债券出具的法律意见书；
- 6、本次债券受托管理协议；
- 7、本期债券持有人会议规则。

### 二、备查文件查阅地点

在本期债券发行期内，投资者可以至发行人和主承销商处查阅本期债券募集说明书全文及上述备查文件，或访问上海证券交易所网站查阅本期债券募集说明书及相关文件。

#### （一）发行人：南京建邺国有资产经营集团有限公司

法定代表人：秦念奇

联系地址：南京市建邺区集庆门大街 190 号群立大厦 5 楼 507 室

联系人：李鹰

联系电话：025-87775708

传真：025-87775700

#### （二）主承销商：开源证券股份有限公司

法定代表人：李刚

联系地址：陕西省西安市高新区锦业路1号都市之门B座5层

联系人：龚明

电话：029-88365801

传真：029-88365835

（本页无正文，为《南京建邺国有资产经营集团有限公司 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》之盖章页）



南京建邺国有资产经营集团有限公司

2022 年 / 月 4 日