

南京市建邺区高新科技投资集团有限公司

(住所:江苏省南京市建邺区奥体大街68号01幢)

## 2022年面向专业投资者公开发行公司债券(第三期)

### 募集说明书摘要

|            |  |
|------------|--|
| 注册金额:      | 35亿元   |
| 本期发行金额:    | 不超过5亿元(含)                                    |
| 增信情况:      | 无担保  |
| 发行人:       | 南京市建邺区高新科技投资集团有限公司                           |
| 主承销商:      | 华泰联合证券有限责任公司<br>中信建投证券股份有限公司<br>国泰君安证券股份有限公司 |
| 受托管理人:     | 华泰联合证券有限责任公司                                 |
| 发行人主体信用等级: | AA+  |
| 本期债券信用等级:  | 无  |
| 信用评级机构:    | 无  |

牵头主承销商/簿记管理人/债券受托管理人



(住所:深圳市前海深港合作区南山街道桂湾五路  
128号前海深港基金小镇B7栋401)

联席主承销商



(住所:北京市朝阳区安立路  
66号4号楼)



(住所:中国(上海)自由贸易  
试验区商城路618号)

签署日期: 2022年8月19日

## 声明

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

## 目录

|                                |           |
|--------------------------------|-----------|
| <b>声明 .....</b>                | <b>2</b>  |
| <b>释义 .....</b>                | <b>5</b>  |
| <b>第一节 发行条款 .....</b>          | <b>7</b>  |
| 一、本期债券主要发行条款.....              | 7         |
| 二、本期债券的特殊发行条款.....             | 9         |
| 三、本期债券发行、登记结算及上市流通安排.....      | 10        |
| 四、认购人承诺.....                   | 10        |
| <b>第二节 募集资金运用 .....</b>        | <b>12</b> |
| 一、本次债券募集资金规模.....              | 12        |
| 二、本期债券募集资金使用计划.....            | 12        |
| 三、募集资金的现金管理.....               | 12        |
| 四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施..... | 12        |
| 五、本期债券募集资金专项账户管理安排.....        | 13        |
| 六、募集资金运用对发行人财务状况的影响.....       | 14        |
| 七、前次公司债券的募集资金使用情况.....         | 14        |
| 八、发行人关于本期债券募集资金的承诺.....        | 15        |
| <b>第三节 发行人基本情况 .....</b>       | <b>17</b> |
| 一、发行人基本情况.....                 | 17        |
| 二、发行人历史沿革情况.....               | 18        |
| 三、发行人股东、实际控制人情况及重大资产重组情况.....  | 23        |
| 四、发行人对其他企业的重要权益投资情况.....       | 24        |
| 五、发行人公司治理结构、组织机构设置及运行情况.....   | 26        |
| 六、发行人董事、监事和高级管理人员基本情况.....     | 33        |
| 七、发行人主要业务情况.....               | 38        |
| 八、发行人所在行业状况.....               | 41        |
| 九、发行人的行业地位、竞争情况.....           | 47        |
| 十、发行人的战略定位与发展规划.....           | 50        |
| <b>第四节 发行人主要财务情况 .....</b>     | <b>53</b> |
| 一、发行人财务报告总体情况.....             | 53        |
| 二、发行人财务会计信息及主要财务指标.....        | 59        |
| 三、发行人财务状况简析.....               | 68        |
| 六、发行人有息债务概况.....               | 72        |
| 七、发行人关联交易概况.....               | 74        |
| 八、重大或有事项或承诺事项.....             | 74        |
| 九、发行人资产和权利受限情况.....            | 74        |

|                               |           |
|-------------------------------|-----------|
| <b>第五节 发行人信用状况 .....</b>      | <b>76</b> |
| 一、发行人及本期债券的信用评级情况.....        | 76        |
| 二、发行人其他信用情况.....              | 77        |
| <b>第六节 发行有关机构 .....</b>       | <b>80</b> |
| 一、本期债券发行有关机构.....             | 80        |
| 二、发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系 ..... | 82        |
| <b>第七节 备查文件 .....</b>         | <b>83</b> |
| 一、备查文件目录.....                 | 83        |
| 二、查阅时间.....                   | 83        |
| 三、查阅地点.....                   | 83        |

## 释义

在本募集说明书及其摘要中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

|                             |   |   |
|-----------------------------|---|---|
| 发行人、公司、本公司、建邺高投             | 指 | 南京市建邺区高新科技投资集团有限公司（原南京新城科技园建设发展有限责任公司）  |
| 建邺高新区                       | 指 | 南京建邺高新区   |
| 股东、建邺国资                     | 指 | 南京建邺国有资产经营集团有限公司  |
| 公司董事会                       | 指 | 南京市建邺区高新科技投资集团有限公司董事会   |
| 董事、公司董事                     | 指 | 南京市建邺区高新科技投资集团有限公司董事会成员   |
| 监事、公司监事                     | 指 | 南京市建邺区高新科技投资集团有限公司监事  |
| 奥城资产                        | 指 | 南京奥城资产投资管理有限公司  |
| 江东资产                        | 指 | 南京江东资产经营管理有限公司  |
| 河西CBD                       | 指 | 南京河西中央商务区投资发展有限公司   |
| 本次债券                        | 指 | 发行人本次公开发行的面值总额不超过人民币35亿元（含35亿元），采取分期发行的方式的公司债券                                |
| 本期债券                        | 指 | 本次债券项下的南京市建邺区高新科技投资集团有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）                            |
| 本次发行                        | 指 | 本次债券的公开发行   |
| 投资者                         | 指 | 本期债券投资者，包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人   |
| 募集说明书                       | 指 | 发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《南京市建邺区高新科技投资集团有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）募集说明书》     |
| 募集说明书摘要                     | 指 | 发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《南京市建邺区高新科技投资集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）募集说明书摘要》 |
| 法律意见书                       | 指 | 《南京市建邺区高新科技投资集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券法律意见书》                               |
| 《债券受托管理协议》                  | 指 | 发行人与债券受托管理人签署的《南京市建邺区高新科技投资集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券受托管理协议》                |
| 《债券持有人会议规则》                 | 指 | 为保障债券持有人的合法权益，根据相关法律法规制定的《南京市建邺区高新科技投资集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券债券持有人会议规则》  |
| 承销协议                        | 指 | 指发行人与主承销商为本次债券发行签订的《南京市建邺区高新科技投资集团有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券之承销协议》              |
| 牵头主承销商/簿记管理人/债券受托管理人/华泰联合证券 | 指 | 华泰联合证券有限责任公司  |
| 联席主承销商                      | 指 | 中信建投证券股份有限公司、国泰君安证券股份有限公司   |
| 中信建投                        | 指 | 中信建投证券股份有限公司  |

|                |   |   |
|----------------|---|---|
| 国泰君安           | 指 | 国泰君安证券股份有限公司  |
| 承销团            | 指 | 由主承销商为承销本期发行而组织的承销机构的总称(如有)   |
| 余额包销           | 指 | 承销团成员按照承销团协议（如有）所规定的承销义务销售本期债券，并承担相应的发行风险，即在规定的发行期限内将各自未售出的本期债券全部自行购入，并按时、足额划拨本期债券各自承销份额对应的款项 |
| 中国证监会          | 指 | 中国证券监督管理委员会   |
| 证券业协会、协会       | 指 | 中国证券业协会   |
| 上交所、交易所        | 指 | 上海证券交易所   |
| 证券登记结算机构、登记机构  | 指 | 中国证券登记结算有限责任公司上海分公司   |
| 审计机构/中兴华会计师事务所 | 指 | 中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）   |
| 律师事务所/法德东恒     | 指 | 指江苏法德东恒律师事务所  |
| 信用评级机构/联合资信    | 指 | 联合资信评估股份有限公司  |
| 公司章程           | 指 | 《南京市建邺区高新科技投资集团有限公司公司章程》  |
| 《公司法》          | 指 | 《中华人民共和国公司法》  |
| 《证券法》          | 指 | 《中华人民共和国证券法》  |
| 《管理办法》         | 指 | 《公司债券发行与交易管理办法》   |
| 专业投资者          | 指 | 具备相应的风险识别和承担能力，知悉并自行承担公司债券的投资风险，并符合《公司债券发行与交易管理办法》等规定的专业投资者资质条件的投资者                           |
| 债券持有人          | 指 | 根据证券登记机构的记录显示在其名下登记拥有本期债券的投资者   |
| 报告期、近三年及一期     | 指 | 2019年、2020年、2021年和2022年1-3月   |
| 最近三年、近三年       | 指 | 2019年、2020年、2021年   |
| 交易日            | 指 | 上海证券交易所的营业日   |
| 法定节假日或休息日      | 指 | 中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）                                    |
| 元、万元、亿元        | 指 | 人民币元、人民币万元、人民币亿元  |

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

## 第一节 发行条款

### 一、本期债券主要发行条款

- (一) 发行人全称：南京市建邺区高新科技投资集团有限公司。
- (二) 债券全称：南京市建邺区高新科技投资集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）。
- (三) 注册文件：发行人于 2022 年 1 月 25 日获中国证券监督管理委员会出具的《关于同意南京市建邺区高新科技投资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[2022]215 号)，注册规模为不超过 35 亿元。
- (四) 发行金额：本期债券发行金额为不超过 5 亿元（含），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。回售选择权具体约定情况详见本节“二、本期债券的特殊发行条款”之“(二) 投资者回售选择权”。
- (六) 票面金额及发行价格：本期债券面值人民币 100 元，按面值平价发行。
- (七) 债券利率及确定方式：本期债券为固定利率债券，债券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方式承销。
- (十一) 起息日期：本期债券的起息日为 2022 年 8 月 29 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。
- (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）付息日期：本期债券的付息日为 2023 年至 2027 年每年的 8 月 29 日。若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2023 年至 2025 年每年的 8 月 29 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）。

（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）本金兑付日期：本期债券的兑付日期为 2027 年 8 月 29 日。若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为 2025 年 8 月 29 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计利息）。

（十九）偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿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：经联合资信评估股份有限公司综合评定，发行人主体信用级别为 AA+，评级展望为稳定，本期债券未聘请信用评级机构进行评定。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：本期债券募集资金拟全部用于置换已到期的公司债券“19 建邺 02”发行人支付的自有资金部分。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、发行人决定行使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照以下方式确定：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。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调整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）发行人承诺将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）发行人承诺将按照规定及约定及时披露回售实施及其提示性公告、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

具体簿记建档、缴款等安排详见本期债券“发行公告”。

### 四、认购人承诺

凡认购、购买或以其他合法方式取得并持有本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人，下同）被视为作出以下承诺：

（一）接受募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

（二）同意《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人权利义务的相关约定。

（三）债券持有人会议按照《公司债券发行与交易管理办法》的规定及《债券持有人会议规则》的程序要求所形成的决议对全体债券持有人具有约束力。

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

（五）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在上交所和/或经监管部门批准的其他交易场所上市交易，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、本次债券募集资金规模

经发行人董事会审议及股东批复通过，并经中国证监会注册（证监许可[2022]215号）通过，本次债券发行总额不超过35亿元（含35亿元），采取分期发行。

### 二、本期债券募集资金使用计划

本次债券募集资金不超过人民币35亿元（含），拟分期发行，本期债券为第三期发行。

本期债券发行规模不超过5亿元（含），募集资金在扣除发行费用后，拟全部用于置换已到期的公司债券“19建邺02”发行人支付的自有资金部分。

本期债券募集资金用途信息如下所示：

单位：万元

| 序号        | 债券简称   | 起始日        | 回售日        | 到期日        | 债券余额              | 拟使用募集资金金额        | 备注                  |
|-----------|--------|------------|------------|------------|-------------------|------------------|---------------------|
| 1         | 19建邺02 | 2019.06.21 | 2021.06.21 | 2022.06.21 | 120,000.00        | 50,000.00        | 置换该到期债券发行人支付的自有资金部分 |
| <b>合计</b> |        |            |            |            | <b>120,000.00</b> | <b>50,000.00</b> | -                   |

发行人拟将本期债券募集资金置换上述已到期债券支付的自有资金部分。因本期债券的发行时间尚有一定的不确定性，发行人将根据本期债券募集资金的实际到位情况及资金使用需要，本着有利于优化发行人债务结构、尽可能节省财务费用的原则对具体偿还到期公司债券的计划进行适当调整。

### 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

本期公司债券募集资金应当按照募集说明书所列用途使用，用于置换已到期债券支付的自有资金部分，募集资金用途不得变更。

本期公司债券募集资金使用计划调整的申请、分级审批权限、决策程序、风险控制措施如下：

经公司董事会审议通过，发行人可调整拟偿还到期/回售的公司债券明细。发行人调整用于置换部分已发行公司债券的到期或回售的具体金额，或将募集资金用于偿还其他到期或回售公司债券，无需召开债券持有人会议。

## 五、本期债券募集资金专项账户管理安排

为了保证本期债券募集资金的合规使用及本息的按期兑付，保障投资者利益，发行人已经制定了充分的募集资金监管机制和保障措施。具体如下：

1、设置募集资金专项账户。本期债券将通过设置募集资金专项账户来保证发行人按照《募集说明书》的要求合法合规使用募集资金并确保及时足额支付到期应偿还的本金及利息。本期债券发行前，发行人将在资金监管银行设专项账户，该账户仅用于本期债券募集资金的储存、划转或本息偿付等。监管银行如发现不足以支付当期应偿付资金，监管银行应于当日通知发行人，发行人应尽快筹措资金并向偿债账户内划付当期应偿付的本息。

2、监管银行监管。本期债券将委托监管银行对募集资金使用进行严格监管，发行人、债券受托管理人和监管银行将签署三方的《资金监管协议》，对募集资金的使用进行严格的规定，确保本期债券募集按照募集说明书的约定使用，保障募集资金不转借他人。

3、债券受托管理人监督。发行人已与受托管理人华泰联合证券有限责任公司签署了《债券受托管理协议》，由华泰联合证券担任本期债券的债券受托管理人。华泰联合证券将代表债券持有人对本期债券募集资金的使用情况进行监督，保护债券持有人的正当合法利益。

4、严格履行信息披露义务。发行人和债券受托管理人将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按中国证监会、上海证券交易所等有关规定对募集资金的使用情况进行披露，确保本期债券募集资金使用等情况受到债券持有人的监督，防范风险。

5、制定募集资金使用计划。本期债券发行前，发行人将根据募集说明书的约定及内部财务管理制度的要求制定债券募集资金使用计划，相关部门对资金使用情况将进行严格检查，切实做到专款专用，保证募集资金的投入、运用、稽核

等方面的顺畅运作，并确保本期债券募集资金按照募集说明书披露的用途使用。

## 六、募集资金运用对发行人财务状况的影响

本期债券发行前后的资产负债结构变化如下表所示：

- (一) 相关财务数据模拟调整的基准日为 2022 年 3 月 31 日；
- (二) 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，募集资金净额为 5 亿元；
- (三) 本期债券募集资金 5 亿元用于置换已到期的公司债券发行人支付的自有资金；
- (四) 本期债券总额不超过 5 亿元计入 2022 年 3 月 31 日的合并资产负债表；
- (五) 财务数据基准日至本期债券发行完成日不发生重大资产、负债、权益变化。

**表：本期债券发行前后资产负债结构变动表（以 2022 年 3 月末为基期）**

单位：万元

| 项目        | 2022 年 3 月 31 日 | 本期债券发行后      | 模拟变动额     |
|-----------|-----------------|--------------|-----------|
| 流动资产合计    | 2,722,942.50    | 2,772,942.50 | 50,000.00 |
| 其中：货币资金   | 449,995.98      | 499,995.98   | 50,000.00 |
| 存货        | 2,076,451.58    | 2,076,451.58 | -         |
| 非流动资产合计   | 1,743,206.17    | 1,743,206.17 | -         |
| 资产总计      | 4,466,148.66    | 4,516,148.66 | 50,000.00 |
| 流动负债合计    | 1,236,267.64    | 1,236,267.64 | -         |
| 非流动负债合计   | 1,648,873.11    | 1,698,873.11 | 50,000.00 |
| 其中：应付债券   | 536,757.93      | 586,757.93   | 50,000.00 |
| 负债合计      | 2,885,140.75    | 2,935,140.75 | 50,000.00 |
| 所有者权益合计   | 1,581,007.91    | 1,581,007.91 | -         |
| 资产负债率（%）  | 64.60           | 64.99        | 0.39      |
| 长期负债占比（%） | 57.15           | 57.88        | 0.73      |
| 流动比率（次）   | 2.20            | 2.24         | 0.04      |
| 速动比率（次）   | 0.52            | 0.56         | 0.04      |

以 2022 年 3 月 31 日的财务数据为基础计算，同时考虑到本期债券募集资金的具体用途，本期债券发行后发行人资产负债率从 64.60% 小幅上升至 64.99%。本期债券发行后，公司的流动比率从 2.20 上升至 2.24，速动比率从 0.52 上升至 0.56，短期偿债能力有所上升。本期债券发行后，公司的长期负债占比从 57.15% 提高至 57.88%，负债结构进一步优化。

## 七、前次公司债券的募集资金使用情况

截至本募集说明书摘要签署之日，发行人前次公司债券发行情况如下：

| 债券简称     | 债券代码      | 起息日        | 期限(年) | 发行金额(亿元) | 票面利率(%) | 发行时主体/债项评级 | 债券类别  |
|----------|-----------|------------|-------|----------|---------|------------|-------|
| 22 建邺 G1 | 185720.SH | 2022-04-28 | 3+2   | 10       | 3.35    | AA+/-      | 一般公司债 |
| 22 建邺 G2 | 185866.SH | 2022-06-15 | 3+2   | 10       | 3.30    | AA+/-      | 一般公司债 |

截至本募集说明书摘要签署之日，上述公司债券募集资金使用情况如下：

单位：亿元

| 项目<br>债券   | 22 建邺 G1  | 22 建邺 G2  |
|------------|---|---|
|            | 185720.SH   | 185866.SH   |
| 募集资金总额     | 10  | 10  |
| 债券状态       | 存续  | 存续  |
| 募集说明书承诺的用途 | 5 亿元用于置换已到期的公司债券“21 建邺 D1”发行人支付的自有资金部分，5 亿元用于偿还到期的公司债券“19 建邺 01”。 | 3 亿元用于置换已到期的公司债券“19 建邺 01”发行人支付的自有资金部分，7 亿元用于偿还到期的公司债券“19 建邺 02”。 |
| 募集资金用途是否变更 | 否   | 否   |
| 募集资金实际用途   | 5 亿元用于置换已到期的公司债券“21 建邺 D1”发行人支付的自有资金部分，5 亿元用于偿还到期的公司债券“19 建邺 01”。 | 3 亿元用于置换已到期的公司债券“19 建邺 01”发行人支付的自有资金部分，7 亿元用于偿还到期的公司债券“19 建邺 02”。 |
| 是否与约定相一致   | 是   | 是   |

发行人前次发行的公司债券募集资金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。

## 八、发行人关于本期债券募集资金的承诺

针对本期公司债券募集资金用途，发行人承诺：

1、将严格按照募集说明书约定的用途使用本期债券的募集资金，不用于弥补亏损和非生产性支出；不用于新股配售、申购，或用于股票及其衍生品种、可转换公司债券等的交易；不将募集资金用于合并报表范围外的关联方资金拆借，不直接或间接违规转借他人使用，不被控股股东、实际控制人或关联方违规占用；不用于房地产开发业务，不直接或间接用于购置土地；不用于偿还地方政府债务或用于不产生经营性收入的公益性项目。

2、在债券存续期间，募集资金用途不得变更。

3、本期债券发行仅为发行人自身经营行为，地方政府对本期债券本息不负有偿还义务或担保责任，同时发行人将严格按照募集说明书的约定使用募集资金，并按照约定偿还本期债券本金和利息。本期债券不涉及新增地方性政府债务。

4、经主承销商核查，发行人及本期债券符合地方政府性债务管理相关规定。

发行人承诺本期债券不涉及新增地方政府债务，不用于偿还地方政府债务或违规用于公益性项目建设，并声明地方政府对本期债券不承担任何偿债责任。

## 第三节 发行人基本情况

### 一、发行人基本情况

发行人基本情况如下表所示：

|               |  |
|---------------|--|
| 注册名称          | 南京市建邺区高新科技投资集团有限公司   |
| 法定代表人         | 秦念奇  |
| 注册资本          | 200,000万元人民币   |
| 实缴资本          | 200,000万元人民币   |
| 设立（工商注册）日期    | 2003年9月11日   |
| 统一社会信用代码      | 913201057541060125   |
| 住所（注册地）       | 南京市建邺区奥体大街68号01幢   |
| 邮政编码          | 210019   |
| 所属行业          | 建筑业  |
| 经营范围          | 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；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） |
| 电话及传真号码       | 电话：025-87788805；传真：025-87788810  |
| 信息披露事务负责人     | 魏巍   |
| 信息披露事务负责人职位   | 副总经理   |
| 信息披露事务负责人联系电话 | 025-87788805   |
| 信息披露事务负责人电子邮件 | 373130574@qq.com   |
| 公司类型          | 有限责任公司（法人独资）   |

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，公司肩负着南京建邺高新区辖区内的载体建设与运营、土地开发、基础设施建设等重任，同时还承担了园区招商引资、产业集聚、税源培育等社会职能。

南京建邺高新区现有规划面积 10 平方公里，核心区面积 4 平方公里，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河西新城现代服务业核心区。南京建邺高新区自成立以来已相继被授批“江苏省现代服务业集聚区（科技服务类）”、“江苏省南京新城科技产业园”、“江苏省软件和信息服务产业园”、“江苏省电子商务产业园”，与江苏省高新技术创业服务中心和南京市技术创新服务中心联合打造“江苏省技术创新示范基地”。

截至 2021 年 12 月 31 日，发行人资产总额为 4,382,104.37 万元，负债合计为 2,800,944.40 万元，所有者权益合计为 1,581,159.97 万元；2021 年度，发行人

实现营业收入 92,303.86 万元，实现净利润 19,655.29 万元，其中归属于母公司所有者的净利润为 19,609.76 万元。

截至 2022 年 3 月 31 日，发行人资产总额为 4,466,148.66 万元，负债合计为 2,885,140.75 万元，所有者权益合计为 1,581,007.91 万元；2022 年 1-3 月，发行人实现营业收入 13,178.31 万元，实现净利润-152.06 万元，其中归属于母公司所有者的净利润为-110.36 万元。

## 二、发行人历史沿革情况

### （一）发行人成立

发行人于 2003 年 9 月 11 日经南京市工商行政管理局建邺分局核准成立，住所地为南京市建邺区水西门大街 58 号，法定代表人单正勋，经营范围包括：房地产开发；商品房、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、道路基础工程施工、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）。发行人系由南京市建邺区江滨国有资产经营中心、南京市建邺区城镇建设综合开发总公司（现更名为南京建邺城镇建设开发集团有限公司）共同出资组建，注册资本为 5,000 万元。设立时，出资人信息如下：

单位：万元、%

| 出资方名称             | 出资数额            | 出资比例          |
|-------------------|-----------------|---------------|
| 南京市建邺区江滨国有资产经营中心  | 4,950.00        | 99.00         |
| 南京市建邺区城镇建设综合开发总公司 | 50.00           | 1.00          |
| <b>合计</b>         | <b>5,000.00</b> | <b>100.00</b> |

上述注册资本业经南京正则联合会计师事务所“宁正验字[2003]A-0256 号”验资报告验证。

### （二）发行人历次变更

发行人历史沿革事件主要如下：

| 发行人历史沿革信息 |           |            |   |
|-----------|-----------|------------|---|
| 序号        | 发生时间      | 事件类型       | 基本情况  |
| 1         | 2003-9-11 | 公司设立       | 由南京市建邺区江滨国有资产经营中心、南京市建邺区城镇建设综合开发总公司共同出资组建，注册资本为 5,000 万元；法定代表人、执行董事为单正勋 |
| 2         | 2003-9-17 | 变更经营范围     | 公司经营范围变更  |
| 3         | 2005-7-11 | 法定代表人变更    | 法定代表人、执行董事由单正勋变更为梅福来  |
| 4         | 2006-4-18 | 法定代表人变更    | 法定代表人、执行董事由梅福来变更为洪国浩  |
| 5         | 2008-9-12 | 变更住所       | 住所由南京市建邺区水西门大街 58 号变更为南京市建邺区奥体大街 69 号                                   |
| 6         | 2009-3-4  | 法定代表人变更；增资 | 1、法定代表人、执行董事由洪国浩变更为曹国圣；<br>2、由南京市建邺区江滨国有资产经营中心以货币形                      |

| 发行人历史沿革信息 |            |                     |  |
|-----------|------------|---------------------|--|
| 序号        | 发生时间       | 事件类型                | 基本情况   |
|           |            |                     | 式追加注册资本 1 亿元。  |
| 7         | 2011-4-11  | 法定代表人变更             | 法定代表人、执行董事由曹国圣变更为马世永   |
| 8         | 2011-12-21 | 法定代表人变更             | 法定代表人、执行董事由马世永变更为邵绘春   |
| 9         | 2012-7-20  | 增资                  | 由南京市建邺区江滨国有资产经营中心以货币形式追加注册资本 3,000 万元  |
| 10        | 2013-6-8   | 法定代表人、经营期限变更        | 1、法定代表人、执行董事由邵绘春变更为曹国圣；<br>2、公司的经营期限由原来的 10 年变更为 20 年，从 2003 年 9 月 11 日至 2023 年 9 月 10 日止。                         |
| 11        | 2014-5-14  | 股权变更                | 公司原股东南京建邺城镇建设开发集团有限公司将持有的公司股权全部转让给南京市建邺区江滨国有资产经营中心   |
| 12        | 2016-4-12  | 法定代表人变更             | 法定代表人、执行董事由曹国圣变更为张建南   |
| 13        | 2018-11-20 | 公司名称、股东、注册资本、经营范围变更 | 1、公司名称变更为南京市建邺区高新科技投资集团有限公司；<br>2、公司股东上调为南京建邺国有资产经营集团有限公司；<br>3、注册资本增加至 200,000 万元；<br>4、经营范围进一步拓宽。                |
| 14        | 2019-4-11  | 法定代表人、企业类型、住所变更     | 1、公司法定代表人、执行董事、总经理由张建南变更为秦念奇；<br>2、企业类型由有限责任公司变更为有限责任公司(法人独资)；<br>3、公司注册地址由南京市建邺区奥体大街 69 号变更为南京市建邺区奥体大街 68 号 01 幢。 |
| 15        | 2020-5-6   | 公司人员、经营期限变更         | 1、公司成立董事会，公司董事、监事、高级管理人员发生变更；<br>2、公司经营期限变更至长期。  |
| 16        | 2022-1-13  | 董事会成员变更             | 原董事魏巍、沈黎明、吴惠明不再担任董事职务，委派梁华石、杨晖为公司新任董事；原职工董事由李建亮变更为许发军。   |

发行人历史沿革中的重要事件如下：

（1）2003 年 9 月 17 日：变更经营范围

2003 年 9 月 16 日，根据发行人的股东会决议，公司变更经营范围为“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、道路基础工程施工、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）”。南京市工商行政管理局建邺分局于 2003 年 9 月 17 日向发行人换发了新的企业法人营业执照。

（2）2005 年 7 月 11 日：变更法定代表人、执行董事

依据公司股东会的决议，聘任梅福来为公司执行董事兼法定代表人。南京市工商行政管理局建邺分局于 2005 年 7 月 11 日向发行人换发了新的企业法人营业

执照。

（3）2006年4月18日：变更法定代表人、执行董事

依据公司股东会的决议，聘任洪国浩为公司执行董事兼法定代表人。南京市工商行政管理局建邺分局于2006年4月18日换发了新的企业法人营业执照。

（4）2008年9月12日：变更住所

发行人住所由南京市建邺区水西门大街58号变更为南京市建邺区奥体大街69号。南京市工商行政管理局建邺分局于2008年9月12日向发行人换发了新的企业法人营业执照。

（5）2009年3月4日：变更法定代表人、执行董事及增加注册资本

依据发行人股东会决议和修改后的公司章程，聘任曹国圣为公司执行董事兼法定代表人。公司申请增加注册资本人民币1亿元，由南京市建邺区江滨国有资产经营中心认缴，增资形式为货币出资，此次增资事宜由南京友诚联合会计师事务所出具“宁友会验[2009]014号”验资报告，并在南京市工商行政管理局建邺分局进行变更登记。变更后，股东出资情况如下：

| 单位：万元、%           |                  |               |
|-------------------|------------------|---------------|
| 出资方名称             | 出资数额             | 出资比例          |
| 南京市建邺区江滨国有资产经营中心  | 14,950.00        | 99.67         |
| 南京市建邺区城镇建设综合开发总公司 | 50.00            | 0.33          |
| <b>合计</b>         | <b>15,000.00</b> | <b>100.00</b> |

南京市工商行政管理局建邺分局于2009年3月4日向发行人换发了新的营业执照。

（6）2011年4月11日：变更法定代表人、执行董事

依据发行人股东会决议，聘任马世永为公司执行董事兼法定代表人。南京市工商行政管理局建邺分局于2011年4月11日向发行人换发了新的营业执照。

（7）2011年12月21日：变更法定代表人、执行董事

依据发行人股东会决议，聘任邵绘春为公司执行董事兼法定代表人。南京市工商行政管理局建邺分局于2011年12月21日向发行人换发了新的营业执照。

（8）2012年7月20日：增加注册资本

依据发行人股东会决议和修改后的公司章程规定，申请增加注册资本人民币3,000万元，全部由南京市建邺区江滨国有资产经营中心认缴，增资形式为货币出资。此次增资事宜由南京友诚联合会计师事务所出具“宁友会验（2012）第

019 号”验资报告，并在南京市工商行政管理局建邺分局进行变更登记。变更后，股东出资情况如下：

单位：万元、%

| 出资方名称             | 出资数额             | 出资比例          |
|-------------------|------------------|---------------|
| 南京市建邺区江滨国有资产经营中心  | 17,950.00        | 99.72         |
| 南京市建邺区城镇建设综合开发总公司 | 50.00            | 0.28          |
| <b>合计</b>         | <b>18,000.00</b> | <b>100.00</b> |

南京市工商行政管理局建邺分局于 2012 年 7 月 20 日向发行人换发了新的营业执照。

(9) 2013 年 6 月 8 日：变更法定代表人、执行董事及公司经营期限

依据发行人股东会决议，聘任曹国圣为公司执行董事兼法定代表人；公司的经营期限由原来的 10 年变更为 20 年，从 2003 年 9 月 11 日至 2023 年 9 月 10 日止。南京市工商行政管理局建邺分局于 2013 年 6 月 8 日向发行人换发了新的营业执照。

(10) 2014 年 5 月 14 日：股权转让

依据发行人股东会决议，同意发行人股东南京建邺城镇建设开发集团有限公司将持有的公司股权全部转让给南京市建邺区江滨国有资产经营中心，并在南京市工商行政管理局建邺分局进行变更登记。变更后，股东出资情况如下：

单位：万元、%

| 出资方名称            | 出资数额             | 出资比例          |
|------------------|------------------|---------------|
| 南京市建邺区江滨国有资产经营中心 | 18,000.00        | 100.00        |
| <b>合计</b>        | <b>18,000.00</b> | <b>100.00</b> |

南京市工商行政管理局建邺分局于 2014 年 5 月 14 日向发行人换发了新的营业执照。

(11) 2016 年 4 月 12 日：变更公司法定代表人

根据发行人股东决定，免去曹国圣执行董事、法定代表人，任命张建南为执行董事、法定代表人。公司于 2016 年 4 月 12 日取得新的营业执照，统一社会信用代码为 913201057541060125。

(12) 2018 年 11 月 20 日：公司名称、股东、注册资本、经营范围变更

2018 年 11 月 20 日，根据《中共建邺区委全面深化改革领导小组关于组建南京市建邺区高新科技投资集团有限公司的决定》（建委改[2018]3 号）及南京市建邺区人民政府国有资产监督管理办公室《关于国有股权划转事项的通知》（建

国资发[2018]16号)文件精神,发行人将企业名称变更为南京市建邺区高新科技投资集团有限公司。本次变更以发行人为基础进行改组,注入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,改组完成后,公司股东上调为南京建邺国有资产经营集团有限公司,注册资本增加至200,000万元,营业范围进一步拓宽。变更后,股东出资情况如下:

| 单位:万元、%          |                   |               |
|------------------|-------------------|---------------|
| 出资方名称            | 出资数额              | 出资比例          |
| 南京建邺国有资产经营集团有限公司 | 200,000.00        | 100.00        |
| <b>合计</b>        | <b>200,000.00</b> | <b>100.00</b> |

南京市建邺区市场监督管理局于2018年11月20日核准并换发了新的营业执照。

(13) 2019年4月11日:公司法定代表人、企业类型、企业住所变更

根据发行人股东决定,发行人的法定代表人、执行董事、总经理由张建南变更为秦念奇,企业类型由有限责任公司变更为有限责任公司(法人独资),公司注册地址由南京市建邺区奥体大街69号变更为南京市建邺区奥体大街68号01幢。

南京市建邺区市场监督管理局于2019年4月11日核发了新的营业执照,2019年4月15日完成工商变更登记。

(14) 2020年5月6日:公司人员变更及经营期限变更

根据公司相关决议,发行人成立董事会,公司董事、监事、高级管理人员发生变更。变更后,公司董事会成员为秦念奇、卞旭东、吴伟、沈黎明、魏巍、李建亮、薛菊妹,其中秦念奇任公司董事长、法定代表人、总经理;公司新任监事为杨海林。根据公司股东决定,公司经营期限变更至长期。

(15) 2022年1月13日:公司董事会成员变动

根据南京市建邺区人民政府国有资产监督管理办公室“建国资发[2021]15号”以及公司内部决议,免去魏巍、沈黎明、吴惠明董事职务,委派梁华石、杨晖为公司新任董事;免去李建亮职工董事职务,选举许发军为公司职工董事。

截至2022年3月末,公司注册(实收)资本20亿元,历次出资情况如下:

| 单位:万元 |         |           |      |          |
|-------|---------|-----------|------|----------|
| 序号    | 出资时间    | 股东名称      | 出资形式 | 金额       |
| 1     | 2003年9月 | 江滨国资中心    | 货币资金 | 4,950.00 |
| 2     | 2003年9月 | 建邺城建开发总公司 | 货币资金 | 50.00    |

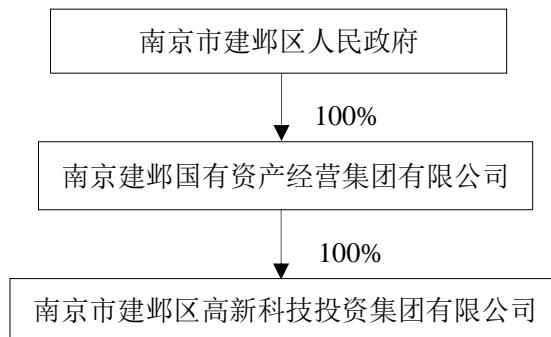
| 序号        | 出资时间        | 股东名称   | 出资形式   | 金额                |
|-----------|-------------|--------|--------|-------------------|
| 3         | 2009 年 3 月  | 江滨国资中心 | 货币资金   | 10,000.00         |
| 4         | 2012 年 7 月  | 江滨国资中心 | 货币资金   | 3,000.00          |
| 5         | 2018 年 11 月 | 建邺国资集团 | 资本公积转增 | 182,000.00        |
| <b>合计</b> |             |        | -      | <b>200,000.00</b> |

截至本募集说明书摘要签署日，发行人注册（实收）资本为 20 亿元。发行人不存在以“名股实债”、股东借款、借贷资金等债务性资金和以公益性资产、储备土地等方式违规出资或出资不实的问题。

### 三、发行人股东、实际控制人情况及重大资产重组情况

#### （一）发行人股权结构

截至本募集说明书摘要签署之日，南京建邺国有资产经营集团有限公司持有发行人 100% 的股权，为发行人的唯一股东。发行人股权结构图如下图所示：



#### （二）发行人的控股股东

截至本募集说明书摘要签署之日，南京建邺国有资产经营集团有限公司（以下简称“建邺国资”）为发行人唯一股东。建邺国资原名南京市建邺区国有资产经营（控股）有限公司，成立于 2005 年 3 月 8 日，现法定代表人为秦念奇，注册资本为人民币 10.00 亿元，经营范围为：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）。

近一年及一期末，建邺国资资产总额分别为 4,970,965.66 万元和 5,003,603.10 万元，负债总额分别为 3,027,999.89 万元和 3,061,308.48 万元，所有者权益分别为 1,942,965.77 万元和 1,942,294.62 万元；近一年及一期，建邺国资实现营业收入分别为 97,197.85 万元和 13,840.23 万元，净利润分别为 50,182.93 万元和

-671.14 万元。

### （三）发行人的实际控制人

公司股东南京建邺国有资产经营集团有限公司由南京市建邺区人民政府出资组建。因此，往上追溯，发行人的实际控制人为南京市建邺区人民政府。

### （四）股权质押及其他争议情况说明

截至本募集说明书摘要签署之日，发行人股东、实际控制人未有将发行人股权进行质押的情况，也不存在任何股权争议的情况。

### （五）发行人重大资产重组情况

报告期内，发行人未发生重大资产重组情形。

## 四、发行人对其他企业的重要权益投资情况

### （一）发行人纳入合并范围内的子公司

截至 2021 年 12 月 31 日，发行人纳入合并报表范围的子公司信息如下：

单位：万元、%

| 序号 | 公司名称                                | 主要经营范围  | 注册资本      | 持股比例   |
|----|-------------------------------------|---|-----------|--------|
| 1  | 南京新城商务服务有限公司                        | 餐饮服务、住宿、美容美发、预包装食品、乳制品批发与零售；酒店管理、物业管理、房屋租赁等                             | 100.00    | 100.00 |
| 2  | 南京新城科技园资产经营管理有限公司                   | 资产投资管理、物业管理、保洁服务、绿化养护服务等  | 13,000.00 | 96.15  |
| 3  | 南京奥城资产投资管理有限公司                      | 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  | 19,000.00 | 78.95  |
| 4  | 南京新城科技创新发展有限公司                      | 计算机软硬件研发、房地产经纪；房屋出租；物业管理；会务服务；企业公关策划；企业营销策划；企业管理咨询；市场营销策划；经济信息咨询；商务信息咨询 | 500.00    | 100.00 |
| 5  | 南京智慧新城数字科技发展有限公司(原南京新城数字平台管理有限责任公司) | 计算机软件技术服务、计算机系统服务等  | 3,000.00  | 100.00 |
| 6  | 南京创特物业管理有限公司                        | 物业管理  | 50.00     | 100.00 |
| 7  | 南京新创物业管理有限公司                        | 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  | 300.00    | 50.00  |
| 8  | 南京江东资产经营管理有限公司                      | 资产管理；实业投资；投资管理；投资咨询；股权投资；财务顾问；文化艺术交流策划咨                                 | 5,500.00  | 100.00 |

| 序号 | 公司名称                            | 主要经营范围   | 注册资本      | 持股比例   |
|----|---------------------------------|--|-----------|--------|
| 9  | 南京河西中央商务区投资发展有限公司               | 企业管理、投资咨询；企业管理咨询，商务信息咨询；展览展示服务   | 47,800.00 | 100.00 |
| 10 | 南京滨江融资担保有限公司(原南京滨江担保有限公司)       | 融资性担保业务；贷款担保、票据承兑担保、贸易融资担保、项目融资担保、信用证担保。其他业务：诉讼保全担保；投标担保、预付款担保、工程履约担保、尾付款如约偿付担保等履约担保业务                       | 20,000.00 | 100.00 |
| 11 | 南京汇江投资咨询有限公司                    | 投资咨询；物业管理；园林绿化养护、施工；计算机系统服务；房产经纪   | 2,500.00  | 100.00 |
| 12 | 南京河西新城科技创业引导基金有限公司              | 创业投资及相关咨询业务，代理其他创业投资企业等机构或个人的创业投资业务，为创业企业提供创业管理服务；从事非证券股权投资活动及相关咨询服务   | 40,000.00 | 63.75  |
| 13 | 南京汇江创业投资基金有限公司                  | 科技创新创业投资；企业管理咨询；资产管理；财务顾问；投资咨询；代理其他创业投资企业等机构或个人的创业投资业务   | 10,000.00 | 100.00 |
| 14 | 南京金鱼嘴创业投资有限公司(原南京建邺高投资本管理有限公司)  | 私募股权投资基金管理、创业投资基金管理服务；股权投资；以自有资金从事投资活动；以私募基金从事股权投资、投资管理、资产管理等活动  | 1,000.00  | 90.00  |
| 15 | 南京建邺高投科技企业服务有限公司                | 企业管理咨询；信息技术咨询服务；人力资源服务；知识产权服务；礼仪服务；物业管理；以自有资金从事投资活动；商务代理代办服务；工商登记代理代办；中小学生校外托管服务；广告制作；广告发布；广告设计、代理；品牌管理；托育服务 | 1,000.00  | 100.00 |
| 16 | 南京金鱼嘴每日路演文化发展有限公司               | 融资咨询服务；创业空间服务；科技推广和应用服务；会议及展览服务；企业管理；企业管理咨询；品牌管理；自有资金投资管理；非居住房地产租赁   | 3,000.00  | 100.00 |
| 17 | 南京建邺向未来托育有限公司(原南京建邺四点半托管服务有限公司) | 托育服务；劳务服务；人力资源服务；广告制作；广告发布；广告设计、代理；品牌管理  | 1,000.00  | 100.00 |

## (二) 发行人主要参股子公司

截至 2021 年 12 月 31 日，发行人的主要参股公司情况如下：

单位：万元、%

| 被投资单位名称            | 持股比例     | 2020年末余额         | 本年增减             | 2021年末余额         |
|--------------------|----------|------------------|------------------|------------------|
| 江苏南大五维电子科技有限公司     | 20.80    | 1,589.94         | 84.00            | 1,673.94         |
| 南京朗城物业管理有限公司       | 40.00    | 189.54           | 58.29            | 247.83           |
| 南京高投科技产业招商发展有限公司   | 35.00    | 2.57             | -2.57            | -                |
| 开鑫科技有限公司           | 23.31    | 15,630.10        | 331.24           | 15,961.35        |
| 南京建邺巨石科创成长基金（有限合伙） | 80.00    | 15,733.83        | 670.49           | 16,404.32        |
| 江苏未来都市出行科技集团有限公司   | 35.00    | -                | 8,400.26         | 8,400.26         |
| 宁证期货有限责任公司         | 33.33    | -                | 24,461.04        | 24,461.04        |
| <b>合计</b>          | <b>-</b> | <b>33,145.99</b> | <b>34,002.74</b> | <b>67,148.73</b> |

## 五、发行人公司治理结构、组织机构设置及运行情况

### （一）公司治理结构

发行人严格按照《公司法》、《公司登记管理条例》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《南京市建邺区高新科技投资集团有限公司章程》，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。

发行人按照现代企业制度的要求，建立由股东、董事会、监事和经营管理层组成的法人治理结构，明确决策层、监督层、经营管理层的各级职权。

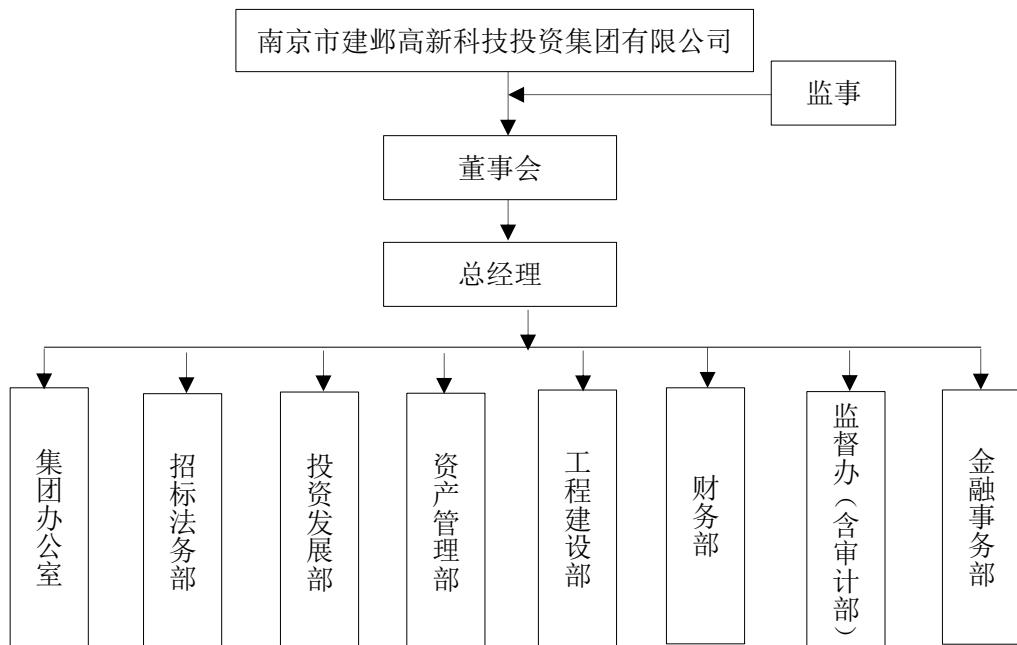
公司由股东独资，不设股东会，股东拥有最高权力。公司设董事会，设董事 5 名，其中股东委派董事 4 名、职工董事 1 名。公司不设监事会，设监事一名，由股东任命产生，监事处于监督评价的核心地位。公司设经理，由董事会决定聘任或解聘，经理负责公司的日常生产经营管理工作。

### （二）组织机构设置及运行

#### 1、发行人组织机构图

公司设有集团办公室、招标法务部、投资发展部、资产管理部、工程建设部、财务部、监督办（含审计部）、金融事务部 8 个职能部门。

截至本募集说明书摘要签署之日，发行人组织机构设置情况如下：



## 2、公司内部主要职能部门情况

### （1）集团办公室

主管集团行政事务、党群工作、人事管理工作。负责组织协调日常工作，重要会议和活动的组织保障，集团公司行政、后勤工作。负责集团公司、全资及控股子公司的国企党务、群团工作。负责集团公司、全资及控股子公司的人员招聘、录用、考核、薪酬等人力资源管理工作。

### （2）招投标法务部

主管招标与集团法务工作。负责集团公司招标工作，包括工程项目招商、管理项目合同招商，空间品质提升项目招标，园区物业承包招标，以及招标项目的评价、指导、考核。负责集团公司、全资及控股子公司的法律事务，对合同、文件进行法务审查，对投资、入股、公司兼并等重大事项开展风险评价，提出风险办法和措施。

### （3）投资发展部

主管投资、基金、金控等工作。负责编制集团公司、全资及控股子公司预决算，受理投资项目申请，评估、审核、验收投资项目。负责提供相关创业创新服务。

### （4）资产管理部

负责集团科创载体的运营、招商引资工作。

### （5）工程建设部

负责科创载体、市政设施、公共配套的建设工作，以及建设项目的安全环保工作；负责组织项目立项、可行性研究、项目设计、编制项目预算；南京市建邺区高新科技投资集团有限公司管理制度汇编；开展项目前期工作，办理工程建设项目相关手续，协助工程项目招标、管理项目合同；负责组织工程施工建设，开展工程建设的安全、质量、进度、工程变更的管理；负责园区空间品质提升项目设计、建设和管理养护。负责管理园区物业。负责载体物业的维修管理等。

#### （6）财务部

主管集团财务、会计工作。负责集团公司、全资及控股子公司的财务管理、融资、会计核算、稽核审计、风险控制、统计上报、税务申报等工作，指导、督促参股子公司财务会计工作。协助集团、金资及控股子公司预决算管理、资产财务审计，以及集团综合性预算、信贷计划编制与实施的监督管理工作。

#### （7）监督办（含审计部）

主管集团党风廉政监督和审计工作。负责审核集团公司、全资及控股子公司预决算，负责法定代表人和财务负责人等工作的内部审计，配合外部审计，监督各部门、各子公司工作。负责党风廉政监督工作。

#### （8）金融事业部

主管集团金融控股板块工作，负责金融领域政策研究，制订金融板块发展规划、年度工作计划，负责同业合作渠道的交流和拓展，负责新设金融控股子公司的筹备设立，负责参股金融子公司的投资决策及投后管理，负责对下属金融控股子公司（包括高投资本、担保公司、融资租赁公司等）的监督、考核等管理工作。

### （三）内部管理制度建立及运行情况

发行人建立健全了企业审计工作制度、财务管理制度、担保制度和关联交易制度等，建立科学的决策机制和风险防控机制，完善各项业务工作的合规流程，规范了公司管理运营。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，财务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》、《担保法》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，财务负责人联签，控股子公司不得擅自对外提供担保。

## 5、融资管理制度

为规范企业融资行为，确保借款资金安全运行，公司根据相关法律法规，制定了《融资管理制度》，规定：财务部根据综合预算，在每年一月份拟定融资方案，确定融资规模，履行报批手续，为公司决策提供相关资料；财务部拟定融资方案时，应充分考虑公司未来现金流、项目周期等因素，确定长短期负债比例，控制债务风险；业务处室要及时回笼本处室所经营项目的资金，财务部及时办理财政资金结算手续，并配合有关部门及人员及时清理陈欠款项，以降低融资成本；财务部应由专人负责应付款项的登记，并及时清理，对呆账、死账及时报告，及

时处理；公司各项负债的清偿，应由经办处室提出申请及付款方案，经财务部平衡资金后，报公司董事会批准后清付。

#### 6、关联交易制度

公司明确了关联方的范围以及关联交易的决策程序，划分了关联交易的审批权限。关联交易活动应遵循商业原则，做到公正、公平、公开。关联交易的价格应主要遵循市场价格的原则，如果没有市场价格，按照协议价格。交易双方应根据关联交易的具体情况确定定价方法，并在相关的关联交易协议中予以明确。

#### 7、子公司管理制度

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和经济效益，提高员工的劳动效率。

#### 8、信息披露制度

为建立良好有序的新闻信息发布秩序，切实保护投资者和公司的合法权益，树立、维护统一的公司形象，规范公司宣传行为，提升公司价值，根据《中华人民共和国公司法》、《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》等法律规章，并结合公司实际情况，公司确保真实、准确、完整、及时的进行信息披露，并制定了《信息披露事务管理制度》，以此进一步加强与投资者之间的沟通，为投资者提供更好的服务。

#### 9、突发事件应急预案制度

为应对突然发生的，已经或者可能会对公司经营、财务状况、资产安全、员

工健康、以及对公司社会声誉产生严重影响的，需要采取应急处置措施予以应对的偶发性事件，公司制定了《突发事件应急预案》。《突发事件应急预案》从突发事件的适用范围、预警和预防机制、应对突发事件的组织体系和职责、工作原则、工作程序、后期处置、应对突发事件的宣传、培训和演练、突发事件信息披露制度、公司管理层的应急选举方案和其他应急处置方案、责任追究等方面进行了规定。

#### 10、短期资金调度应急预案

公司为了加强短期资金合理调度，制定了公司短期资金调度过渡预案。首先，公司已建立了资金集中管理模式，对各子公司资金实时归集，实现公司资金集中运用，加强对大额资金和重点资金的调度、运用和监控管理。其次，加强资金计划管理，通过资金分析不同时期的现金流特点，量入为出、统筹安排，以确保资金利用的合理性，避免出现资金短缺的情况。

#### 11、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，根据相关法律法规及规定，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。包括制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。

#### 12、企业招投标管理制度

发行人建立了健全的招投标管理制度，对集团各部门及下属子公司采购工程及材料设备、中介服务类的行为进行规范，规范了招投标的管理原则和管理部门，明确了各类经济活动采取招投标的形式。

#### 13、企业投资管理制度

发行人对外投资遵循合法、审慎、安全、有效的原则，控制投资风险、注重投资效益。公司制定了对外投资管理办法，明确了对外投资项目的运作和与管理程序、对外投资的转让与收回、对外投资的监督与检查等事项。投资发展部负责

公司对外投资项目的可行性、投资风险、投资回报等事宜的研究和评估，负责对外投资项目的制度建设和归口管理工作；财务部负责对外投资的会计核算和会计监督；审计部负责项目执行进展情况的监督。

报告期内，发行人公司治理机构能够按照有关法律法规和《公司章程》规定的职权及相应议事规则规定的工作程序独立、有效地运行，不存在违法、违规情形。

#### （四）发行人独立性情况

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、人员独立情况

发行人与股东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股东，兼职担任发行人的高级管理人员未在发行人处领取报酬。

##### 3、资产独立情况

根据公司提供相关证明材料，公司与其控制人产权关系明确，所有股东注入公司的资产和业务独立完整，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，独立于控股股东南京建邺国有资产经营集团有限公司。

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。

##### 4、机构独立情况

发行人根据经营管理需要，设置了健全的组织机构体系，配备了

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。

### 5、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。

### （五）资产重组对发行人公司治理的影响

报告期内，发行人未发生重大资产重组。

## 六、发行人董事、监事和高级管理人员基本情况

截至本募集说明书摘要签署之日，发行人董事、监事和高级管理人员情况如下：

| 姓名  | 现任职务      | 性别 | 出生年月    | 任职期限            | 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、总经理   | 男  | 1968.03 | 2020.04-2023.04 | 是                           | 否            |
| 卞旭东 | 外部董事      | 男  | 1979.06 | 2021.12-2024.12 | 是                           | 否            |
| 杨晖  | 外部董事      | 女  | 1985.02 | 2021.12-2024.12 | 是                           | 否            |
| 梁华石 | 外部董事      | 女  | 1984.08 | 2021.12-2024.12 | 是                           | 否            |
| 许发军 | 职工董事、副总经理 | 男  | 1973.04 | 2022.01-2025.01 | 是                           | 否            |
| 杨海林 | 监事        | 女  | 1977.01 | 2020.04-2023.04 | 是                           | 否            |
| 沈黎明 | 副总经理      | 男  | 1975.12 | 2020.04-2023.04 | 是                           | 否            |
| 魏巍  | 副总经理      | 男  | 1979.04 | 2020.04-2023.04 | 是                           | 否            |
| 李建亮 | 副总经理      | 男  | 1985.07 | 2020.04-2023.04 | 是                           | 否            |
| 吴惠明 | 副总经理      | 男  | 1983.04 | 2021.01-2023.04 | 是                           | 否            |
| 马庆平 | 财务负责人     | 女  | 1973.05 | 2020.04-2023.04 | 是                           | 否            |

### （一）现任董事会成员

1、秦念奇，男，汉族，1968 年生，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，长期从事工程建设、房地产开发、资产运营、经济管理等相关工作，具备丰富的国有企业高层经营管理经验。现任南京建邺国有资产经营集团有限公司董事长，同时兼任发行人法定代表人、董事长、总经理。

2、卞旭东，男，汉族，1979 年生，硕士学历，经济师。历任 NEC（上海）信息技术服务公司工程师，南京比邻软件有限公司项目部部门经理，江苏高科技投资集团基金部投资经理，江苏毅达股权投资基金管理有限公司投资总监、合伙人。现任发行人外部董事。

3、杨晖，女，汉族，1985 年 2 月生，中共党员，硕士研究生学历，中级经济师。历任南京市城市建设投资控股（集团）有限责任公司投资发展部副主管、主管，中北盛业房地产公司总工程师（挂职）。现任南京市城市建设投资控股（集团）有限责任公司党群部副部长，兼任发行人外部董事。

4、梁华石，女，汉族，1984 年 8 月生，中共党员，硕士研究生学历，高级工程师。历任六合新城开发指挥部规划科科员、六合区规划局规划科副主任科员、南京城建集团总工办副主管、南京城建集团工程部主管。现任南京市城市建设（控股）有限公司副总经理，兼任南京板桥新城开发有限公司及发行人外部董事。

5、许发军，男，汉族，1973 年生，本科学历。曾任职于南京市建邺区沙洲街道莲花村党支部书记、沙洲街道莲花南苑社区党支部书记、莲花民生办党支部书记、沙洲街道金穗花园社区党委书记、南京市建邺区高新科技投资集团有限公司董事兼副总经理。现任发行人职工董事、副总经理。

## （二）现任监事

1、杨海林，女，汉族，1977 年生，本科学历。曾任职于南京普天-南京曼奈柯斯（中德合资）电气有限公司、南京新城科技园管委会。现任发行人监事、资产管理部部长。

## （三）现任高级管理人员

### 1、总经理

秦念奇先生，简历详见本节“（一）现任董事会成员”部分。

### 2、副总经理

（1）沈黎明，男，汉族，1975 年生，中共党员，硕士学历，高级工程师。历任汇鸿国际集团中天控股企划部（企管部）投资主管，汇鸿国际集团南京金居

房地产开发有限责任公司副总经理，盐城汇鸿国基地产有限公司董事长，汇鸿国际集团中天控股江苏嘉晟染织有限公司董事、总经理，南京市建邺区高新科技投资集团有限公司董事、副总经理。现任发行人副总经理。

(2) 魏巍，男，汉族，1979 年生，中共党员，本科学历，注册税务师、会计师。历任南京鼓楼会计师事务所助理审计员、审计员、审计项目经理，江苏天阳会计师事务所项目经理，南京金石城会计师事务所项目经理，南京新城科技园建设发展有限责任公司财务科长、财务经理，南京市建邺区高新科技投资集团有限公司财经部部长、监事，南京市建邺区高新科技投资集团有限公司董事、副总经理。现任发行人副总经理。

(3) 李建亮，男，汉族，1985 年生，中共党员，本科学历。历任深圳神舟电脑股份有限公司营销经理、分公司总经理，南京经济技术开发区管委会投资促进局招商二科科长（期间外派宁溧高科技产业园，任招商部部长），南京市建邺区高新科技投资集团有限公司董事、副总经理。现任发行人副总经理。

(4) 吴惠明，男，汉族，1983 年生，研究生学历。历任江苏省宿迁市大兴高级中学教师，南京市江宁区信用合作联社办公室办事员，紫金农商银行办公室办事员、副主任科员，紫金农商银行公司业务部、办公室副主任科员，紫金农商银行办公室、党群工作部中心副经理（主持工作），紫金农商银行党群工作部中心经理，紫金农商银行营业部副总经理，南京市建邺区金融工作专员（挂职发行人副总经理），南京市建邺区高新科技投资集团有限公司董事、副总经理。现任发行人副总经理。

### 3、财务负责人

马庆平，女，汉族，1973 年生，中共党员，本科学历。曾任职于南京新城科技园建设发展有限责任公司财务科。现任发行人财务负责人。

## （四）报告期内发行人董事、监事及高级管理人员变动情况

报告期内，发行人的董事、监事及高级管理人员变动情况如下：

1、2019 年 4 月，根据发行人股东决定，发行人的法定代表人、执行董事、总经理由张建南变更为秦念奇。

2、2020 年 5 月，根据公司相关决议，发行人成立董事会，公司董事、监事、高级管理人员发生变更。变更后，公司董事会成员为秦念奇、卞旭东、吴伟、沈

黎明、魏巍、李建亮、薛菊妹，其中秦念奇任公司董事长、法定代表人、总经理；公司新任监事为杨海林。

3、2020 年 8 月，原董事薛菊妹不再任公司董事，由许发军担任公司新任董事。

4、2021 年 1 月，发行人原董事吴伟不再任公司董事，由吴惠明担任公司新任董事。

5、2022 年 1 月，根据南京市建邺区人民政府国有资产监督管理办公室“国资发[2021]15 号”以及公司内部决议，免去魏巍、沈黎明、吴惠明董事职务，委派梁华石、杨晖为公司新任董事；免去李建亮职工董事职务，选举许发军为公司职工董事。

#### （五）公司董事、监事和高级管理人员兼职情况

截至 2022 年 3 月末，发行人现任董事、监事、高级管理人员中，均无海外永久居留权，均非政府公务员。发行人的高级管理人员均符合《公司法》、《公司章程》等有关法律法规要求，不存在违反《公务员法》、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》等相关要求，并按照合法程序产生。

截至本募集说明书摘要签署之日，发行人现任董事、监事、高级管理人员企业兼职情况如下：

| 姓名  | 在本公司任职情况 | 兼职单位              | 兼职单位与本公司的关系 | 兼任职务     |
|-----|----------|-------------------|-------------|----------|
| 秦念奇 | 董事长、总经理  | 南京建邺国有资产经营集团有限公司  | 发行人股东       | 董事长兼总经理  |
|     |          | 南京创富江滨土地开发利用有限公司  | 受同一控制人控制    | 总经理、执行董事 |
|     |          | 南京建邺江滨国有资产经营有限公司  | 受同一控制人控制    | 董事长、总经理  |
|     |          | 南京江岛投资发展有限公司      | 受同一控制人控制    | 执行董事兼总经理 |
|     |          | 南京创富生态绿洲投资发展有限公司  | 受同一控制人控制    | 执行董事     |
|     |          | 中新南京生态科技岛投资发展有限公司 | 无股权关系       | 副董事长     |
|     |          | 中新南京生态科技岛开发有限公司   | 无股权关系       | 副董事长     |
|     |          | 南京市建邺区人才集团有限公司    | 受同一控制人控制    | 董事       |
|     |          | 南京滨江文化发展有限责任公司    | 无股权关系       | 董事长      |
|     |          | 南京金鱼嘴创业投资有限公司     | 受同一控制人控制    | 执行董事     |
|     |          | 开鑫科技有限公司          | 发行人参股公司     | 董事       |

| 姓名  | 在本公司任职情况 | 兼职单位               | 兼职单位与本公司的关系  | 兼任职务     |
|-----|----------|--------------------|--------------|----------|
| 卞旭东 | 董事       | 江苏高投中小企业创业投资有限公司   | 无股权关系        | 董事       |
|     |          | 南京浦口毅达汇浦股权投资管理有限公司 | 无股权关系        | 董事       |
|     |          | 江苏高投鑫海创业投资有限公司     | 无股权关系        | 董事       |
| 梁华石 | 董事       | 南京板桥新城开发有限公司       | 无股权关系        | 董事       |
| 许发军 | 董事、副总经理  | 南京创特物业管理有限公司       | 发行人全资子<br>公司 | 执行董事     |
|     |          | 南京西城夜未央商业管理有限公司    | 发行人参股公<br>司  | 总经理、董事   |
| 魏巍  | 副总经理     | 南京金鱼嘴项目管理有限公司      | 受同一控制人<br>控制 | 执行董事兼总经理 |
|     |          | 南京滨江融资担保有限公司       | 发行人全资子<br>公司 | 执行董事兼总经理 |
|     |          | 南京奥城资产投资管理有限公司     | 发行人控股子<br>公司 | 执行董事     |
|     |          | 南京智慧新城数字科技发展有限公司   | 发行人全资子<br>公司 | 执行董事兼总经理 |
|     |          | 南京新城科技园资产经营管理有限公司  | 发行人控股子<br>公司 | 执行董事     |
|     |          | 南京东检生物科技有限公司       | 发行人参股公<br>司  | 执行董事、总经理 |
|     |          | 南京高投科技产业招商发展有限公司   | 发行人参股公<br>司  | 董事       |
|     |          | 南京吉瑞康生物科技有限公司      | 发行人参股公<br>司  | 监事       |
|     |          | 南京建邺高投科技企业服务有限公司   | 发行人全资子<br>公司 | 执行董事     |
|     |          | 南京市建邺区人才集团有限公司     | 发行人参股公<br>司  | 董事       |
|     |          | 宁证期货有限责任公司         | 发行人参股公<br>司  | 董事       |
|     |          | 江苏未来都市出行科技集团有限公司   | 发行人参股公<br>司  | 董事       |
|     |          | 南京河西中央商务区投资发展有限公司  | 发行人全资子<br>公司 | 执行董事     |
|     |          | 南京江东资产经营管理有限公司     | 发行人全资子<br>公司 | 董事长      |
| 李建亮 | 副总经理     | 南京金鱼嘴创业投资有限公司      | 发行人控股子<br>公司 | 监事       |
|     |          | 江苏未来都市出行科技集团有限公司   | 发行人参股公<br>司  | 董事、总经理   |
|     |          | 南京新城科技创新发展有限公司     | 发行人全资子<br>公司 | 执行董事兼总经理 |
| 吴惠明 | 副总经理     | 南京市企业征信服务有限公司      | 发行人参股公<br>司  | 监事       |
|     |          | 宁证期货有限责任公司         | 发行人参股公<br>司  | 董事       |
|     |          | 紫金财产保险股份有限公司       | 发行人参股公<br>司  | 监事       |

| 姓名  | 在本公司任职情况 | 兼职单位                            | 兼职单位与本公司的关系  | 兼任职务 |
|-----|----------|---------------------------------|--------------|------|
| 杨海林 | 监事       | 南京建邺众瓴资产经营管理有限公司(原南京新城商务服务有限公司) | 发行人全资子<br>公司 | 监事   |
|     |          | 南京星柏恩生物科技有限公司                   | 无股权关系        | 董事   |
| 马庆平 | 财务负责人    | 南京市建邺区科技创新基金有限责任公司              | 无股权关系        | 监事   |

### （六）发行人董事、监事和高级管理人员持有公司股份及债券情况

截至本募集说明书摘要签署日，发行人现任董事、监事和高级管理人员不存在持有公司股份及债券的情况。

### （七）报告期内是否存在违法违规情况及受处罚的情况

截至本募集说明书摘要签署日，发行人现任董事、监事及高级管理人员报告期内不存在违法、违规、违纪以及受处罚的情况。

## 七、发行人主要业务情况

### （一）发行人的营业范围及主要产品情况

发行人的经营范围为：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；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）

### （二）发行人主营业务情况

#### 1、营业收入情况

目前，发行人主要业务收入包括载体销售收入、工程代建收入、酒店服务收入、房屋租赁收入及其他服务收入，其中载体销售收入、工程代建收入是公司主要的收入和利润来源。近三年及一期，发行人实现营业收入分别为 93,550.75 万元、92,162.92 万元、92,303.86 万元和 13,178.31 万元。

2021 年度，发行人的营业收入构成包括载体销售收入 15,575.56 万元、工程代建收入 33,799.72 万元、房屋租赁收入 30,178.14 万元、酒店服务收入 2,303.42 万元、公共性服务收入 3,143.88 万元、其他收入 7,303.14 万元，2021 年载体租售业务收入占比较高。

近三年及一期，发行人的营业收入具体情况如下：

单位：万元、%

| 项目       | 2022年1-3月        |               | 2021年度           |               | 2020年度           |               | 2019年度           |               |
|----------|------------------|---------------|------------------|---------------|------------------|---------------|------------------|---------------|
|          | 营业收入             | 占比            | 营业收入             | 占比            | 营业收入             | 占比            | 营业收入             | 占比            |
| 工程代建     | 1,051.20         | 7.98          | 33,799.72        | 36.62         | 22,000.00        | 23.87         | 19,800.00        | 21.16         |
| 载体销售     | 2,641.33         | 20.04         | 15,575.56        | 16.87         | 39,493.33        | 42.85         | 47,469.76        | 50.74         |
| 房屋租赁     | 5,623.20         | 42.67         | 30,178.14        | 32.69         | 21,160.72        | 22.96         | 16,722.19        | 17.87         |
| 酒店服务     | 668.11           | 5.07          | 2,303.42         | 2.50          | 2,316.93         | 2.51          | 3,744.83         | 4.00          |
| 公共性服务    | 1,722.85         | 13.07         | 3,143.88         | 3.41          | 2,080.58         | 2.26          | 1,848.17         | 1.98          |
| 水电费等其他业务 | 1,471.61         | 11.17         | 7,303.14         | 7.91          | 5,111.36         | 5.55          | 3,965.79         | 4.24          |
| 合计       | <b>13,178.31</b> | <b>100.00</b> | <b>92,303.86</b> | <b>100.00</b> | <b>92,162.92</b> | <b>100.00</b> | <b>93,550.75</b> | <b>100.00</b> |

## 2、营业成本情况

近三年及一期，发行人的营业成本分别为 71,096.45 万元、62,202.52 万元、57,410.00 万元和 8,372.84 万元。2021 年，发行人载体销售、工程代建、房屋租赁、酒店服务成本分别为 13,703.30 万元、29,643.78 万元、5,154.69 万元、1,237.87 万元，占营业成本的比例分别为 23.87%、51.64%、8.98% 和 2.16%。近三年及一期，发行人营业成本明细如下：

单位：万元、%

| 项目       | 2022年1-3月       |               | 2021年度           |               | 2020年度           |               | 2019年度           |               |
|----------|-----------------|---------------|------------------|---------------|------------------|---------------|------------------|---------------|
|          | 营业成本            | 占比            | 营业成本             | 占比            | 营业成本             | 占比            | 营业成本             | 占比            |
| 工程代建     | -               | -             | 29,643.78        | 51.64         | 20,000.00        | 32.15         | 18,000.00        | 25.32         |
| 载体销售     | 2,200.00        | 26.28         | 13,703.30        | 23.87         | 31,891.94        | 51.27         | 37,709.24        | 53.04         |
| 房屋租赁     | 2,450.74        | 29.27         | 5,154.69         | 8.98          | 2,274.88         | 3.66          | 11,117.63        | 15.64         |
| 酒店服务     | 671.75          | 8.02          | 1,237.87         | 2.16          | 3,045.72         | 4.90          | 3,300.50         | 4.64          |
| 公共性服务    | 1,433.41        | 17.12         | 2,200.52         | 3.83          | 1,109.69         | 1.78          | 969.08           | 1.36          |
| 水电费等其他业务 | 1,616.94        | 19.31         | 5,469.85         | 9.53          | 3,880.29         | 6.24          | -                | -             |
| 合计       | <b>8,372.84</b> | <b>100.00</b> | <b>57,410.00</b> | <b>100.00</b> | <b>62,202.52</b> | <b>100.00</b> | <b>71,096.45</b> | <b>100.00</b> |

## 3、营业毛利情况

近三年及一期，发行人营业毛利明细如下：

单位：万元、%

| 项目       | 2022年1-3月       |               | 2021年度           |               | 2020年度           |               | 2019年度           |               |
|----------|-----------------|---------------|------------------|---------------|------------------|---------------|------------------|---------------|
|          | 营业毛利            | 占比            | 营业毛利             | 占比            | 营业毛利             | 占比            | 营业毛利             | 占比            |
| 工程代建     | 1,051.20        | 21.88         | 4,155.94         | 11.91         | 2,000.00         | 6.68          | 1,800.00         | 8.02          |
| 载体销售     | 441.33          | 9.18          | 1,872.26         | 5.37          | 7,601.39         | 25.37         | 9,760.52         | 43.47         |
| 房屋租赁     | 3,172.47        | 66.02         | 25,023.45        | 71.71         | 18,885.84        | 63.04         | 5,604.57         | 24.96         |
| 酒店服务     | -3.65           | -0.08         | 1,065.55         | 3.05          | -728.80          | -2.43         | 444.33           | 1.98          |
| 公共性服务    | 289.44          | 6.02          | 943.36           | 2.70          | 970.89           | 3.24          | 879.09           | 3.92          |
| 水电费等其他业务 | -145.33         | -3.02         | 1,833.29         | 5.25          | 1,231.07         | 4.11          | 3,965.79         | 17.66         |
| 合计       | <b>4,805.47</b> | <b>100.00</b> | <b>34,893.86</b> | <b>100.00</b> | <b>29,960.40</b> | <b>100.00</b> | <b>22,454.30</b> | <b>100.00</b> |

近三年及一期，发行人的营业毛利分别为 22,454.30 万元、29,960.40 万元、34,893.86 万元和 4,805.47 万元，近三年营业毛利总体保持增长。2021 年，发行人工程代建、载体销售、房屋租赁、酒店服务板块的毛利占比分别为 11.91%、5.37%、71.71% 和 3.05%。

#### 4、营业毛利率情况

近三年及一期，发行人的营业毛利率分别为 24.00%、32.51%、37.80% 和 36.47%。发行人各业务板块的营业毛利率情况如下表所示：

| 项目        | 2022 年 1-3 月 | 2021 年度      | 2020 年度      | 2019 年度      |
|-----------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 工程代建      | 100.00       | 12.30        | 9.09         | 9.09         |
| 载体销售      | 16.71        | 12.02        | 19.25        | 20.56        |
| 房屋租赁      | 56.42        | 82.92        | 89.25        | 33.52        |
| 酒店服务      | -0.55        | 46.26        | -31.45       | 11.87        |
| 公共性服务     | 16.80        | 30.01        | 46.66        | 47.57        |
| 水电费等其他业务  | -9.88        | 25.10        | 24.09        | 100.00       |
| <b>整体</b> | <b>36.47</b> | <b>37.80</b> | <b>32.51</b> | <b>24.00</b> |

从各业务板块来看：

2019 年、2020 年和 2021 年，发行人的工程代建板块毛利率分别为 9.09%、9.09% 和 12.30%，总体保持稳定，与该业务的业务模式有关；2022 年 1-3 月，该业务未到工程项目结算期，只确认少量收入，暂未确认成本。

近三年及一期，发行人载体销售板块毛利率分别为 20.56%、19.25%、12.02% 和 16.71%，2019 年以来该业务毛利率总体呈下滑趋势。该业务毛利率的下降，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；2020 年以来毛利率进一步下降，主要受新冠疫情影响，载体销售价格有所下降，且载体销售进度放缓。2022 年 1-3 月，受载体销售进度原因，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。

近三年及一期，发行人载体租赁（房屋租赁）板块毛利率分别为 33.52%、89.25%、82.92% 及 56.42%，2019 年以来该业务毛利率总体呈上升趋势。2019 年，发行人的载体陆续进入了建成、租售阶段，期间发生了载体装修成本，故 2019 年载体租赁毛利率相对较低；2020 年以后，随着装修实施完毕，该业务毛利率开始上升。

近三年及一期，发行人酒店服务板块毛利率分别为 11.87%、-31.45%、46.26% 和 -0.55%，波动较大。2019 年度，酒店服务业务毛利率较低，主要是因为该年

度发行人对新城商务酒店进行了部分翻新，营业成本增加，导致该板块业务毛利率较低；2020 年以来，受新冠疫情波动影响，该业务业务毛利率也呈现出大幅波动。

发行人的公共性服务主要是为入园企业提供物业管理等公共服务，近三年及一期，该业务毛利率分别为 47.57%、46.66%、30.01% 和 16.80%。随着入园企业的增加，近年来该业务收入规模有所增加，但营业成本相对固定，使得该业务的毛利率总体呈下降态势。

发行人的其他业务主要通过向园区入驻企业提供水电供应服务而收取一定的服务费用。近三年及一期，发行人的其他业务毛利率分别为 100.00%、24.09%、25.10% 和 -9.88%，报告期内波动较大。2019 年，因园区优惠政策原因，发行人未对该业务实行成本独立核算，故 2019 年该业务毛利率为 100%；2020 年以来，该业务毛利率因实施成本独立核算，以及受新冠疫情影，毛利率有所下降。该业务存在一定的公益属性，为维持载体正常运营，该业务存在一定的固定刚性成本费用支出，故毛利率波动较大且相对偏低。随着园区入驻企业的逐步稳定及水电等款项的正常结算，预计该业务未来的毛利率将逐步趋于稳定。

### （三）重组对发行人经营情况的影响分析

报告期内，发行人无重大资产重组情形。

## 八、发行人所在行业状况

### （一）科技孵化器行业

#### 1、我国科技孵化器行业现状及发展趋势

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”。

根据《中国青年创业发展报告（2021）》，中国创业情况整体蓬勃发展，不仅创业数量大、创投活跃，而且创业质量、创业生态也逐步向好。（1）创业数量：2020 年新设市场主体超 850 万，活跃度稳定在 70% 左右；（2）创业质量：2020 年中国独角兽数量世界第二，科创板上市企业数量增 107%；（3）创投机构：2019 年创投机构资本近 1 万亿元，风险投资规模高于美国；（4）创服机构：2019 年

孵化载体超 1.3 万家，广东孵化器数量全国第一；（5）疫情冲击：2021 年随着疫情防控常态化，中国经济逐渐恢复，中小微企业发展情况略好于 2020 年，二季度中小企业发展指数 87.2，高于去年同期的 85.5，但对比一季度的 87.5 有所下滑。报告认为，从创业数量、创业质量、创业投资、创业服务机构现状看，相较于全球主要经济体，中国创业水平还有较大发展空间。

整体而言，中国孵化服务精细化和专业化程度在逐步增强，在孵企业的科技含量和质量在同步提升。科技企业孵化器总体呈现出“各类主体全面参与，科技含量不断突显，服务注重结果导向，孵化产出质量更高”的发展态势，为实现实体经济转型升级，推动经济高质量发展提供了重要支撑。

## 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。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功效。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，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。

2022 年，科技部火炬中心发布 2021 年度新认定国家级科技企业孵化器名单，南京六合棠邑科技企业孵化器、南邮信息技术专业孵化器和力合星空（南京）科技企业孵化器 3 家机构入选。

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。

## （二）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

根据《全国国土规划纲要（2016-2030 年）》，统筹推进“五位一体”总体布局和协调推进“四个全面”战略布局，贯彻落实创新、协调、绿色、开放、共享的发展理念，促进人口资源环境相均衡、经济社会生态效益相统一的重大举措。

《纲要》贯彻区域发展总体战略和主体功能区战略，推动“一带一路”建设、京津冀协同发展、长江经济带发展战略（以下称三大战略）落实，对国土空间开发、资源环境保护、国土综合整治和保障体系建设等作出总体部署与统筹安排，对涉及国土空间开发、保护、整治的各类活动具有指导和管控作用，对相关国土空间专项规划具有引领和协调作用，是战略性、综合性、基础性规划。

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

根据南京市规划和自然资源局《南京市 2022 年度国有建设用地供应计划》，2022 年全市国有建设用地供应计划总量为 2,830 公顷，其中住宅用地面积 869 公顷、商服用地面积 80 公顷、工矿仓储用地面积 519 公顷、科研用地面积 177 公顷、公共管理与服务用地面积 420 公顷、道路交通用地面积 740 公顷、水利水域等设施用地面积 21 公顷、特殊用地 4 公顷。在创新驱动、产业转型示范方面进行决策部署，鼓励园区开展用途混合、空间分层的工业用地配置，引导土地要

素保障聚焦产业链和供应链稳定性和竞争力，将有限的土地资源向重点园区聚集，向重大项目聚集，向创新研发聚集。全市安排工业用地 696 公顷，19% 为科技研发用地，53% 列入市以上重大项目计划，68% 集中在省级以上开发区和高新区。

### （三）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

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。

根据《中华人民共和国 2021 年国民经济和社会发展统计公报》，截至 2021 年末，我国的常住人口城镇化率为 64.72%，比上年末提高 0.83 个百分点。根据第七次全国人口普查主要数据，过去十年我国的城镇化率提高了 14.21%，目前我国城镇化率居于世界中等偏上水平，预计随着我国经济社会持续高质量发展，以及新型城镇化建设的不断向前推进，我国的城镇化将会更加科学适度发展，人口将更加有序合理流动，形成经济社会和人口流动协调发展的新局面，未来城镇化率仍将会保持上升的趋势。

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。

2020 年，根据《十四五规划纲要》，要坚持实施区域重大战略、区域协调发展战略、主体功能区战略，健全区域协调发展体制机制，完善新型城镇化战略，构建高质量发展的国土空间布局和支撑体系；推动西部大开发形成新格局，推动东北振兴取得新突破，促进中部地区加快崛起，鼓励东部地区加快推进现代化；推进京津冀协同发展、长江经济带发展、粤港澳大湾区建设、长三角一体化发展，

打造创新平台和新增长极；健全区域战略统筹、市场一体化发展、区域合作互助、区际利益补偿等机制，更好促进发达地区和欠发达地区、东中西部和东北地区共同发展；实施城市更新行动，推进城市生态修复、功能完善工程，统筹城市规划、建设、管理，合理确定城市规模、人口密度、空间结构，促进大中小城市和小城镇协调发展；优化行政区划设置，发挥中心城市和城市群带动作用，建设现代化都市圈。

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。

## 2、南京市城市基础设施建设行业现状及发展趋势

根据《南京市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》，南京市将聚力建设具有全球影响力的创新名城、加快形成以创新为第一驱动力的增长方式，打造富于现代化内涵、推动高质量发展的区域增长极，成为常住人口突破千万、经济总量突破两万亿元的超大城市。

根据《南京市 2021 年国民经济和社会发展统计公报》，2021 年南京市实现地区生产总值 16,355.32 亿元，同比增长 7.5%。2021 年末，全市城镇化率为 86.90%。2021 年全市完成固定资产投资 5,675.24 亿元，比上年增长 6.2%。分领域看，工业投资增长 13.5%，其中高技术制造业、工业技改投资分别增长 28.6%、5.5%，占工业投资比重分别为 55.8%、48.72%；高技术制造业投资中电子及通信设备制造业、医药制造业、医疗仪器设备及仪器仪表制造业、信息化学品制造业投资分别增长 33.2%、29.3%、26.2%、42.8%；基础设施投资增长 13.2%；卫生和社会工作投资增长 34.6%。

2022 年 1 月，南京市政府正式发布了《南京市 2022 年经济社会发展重大项目计划》，2022 年全市将安排重大项目 420 个，计划总投资 14,682 亿元，年度投资计划 2,361 亿元。其中，实施项目 402 个，计划总投资 13,910 亿元，年度计划投资 2,361 亿元；前期项目 18 个、计划总投资 772 亿元。从项目开工情况来看，402 个实施项目中新开工项目 137 个，年度计划投资 543 亿元；续建项目 265 个，

年度计划投资 1,818 亿元。从项目规模体量看，计划总投资 100 亿元及以上项目 39 个，年度计划投资 757 亿元；计划总投资 50-100 亿元项目 40 个，年度计划投资 336 亿元；计划总投资 50 亿元以下项目 341 个，年度计划总投资 1,267 亿元。从项目分类看，科技创新项目 56 个、年度计划投资 208 亿元，先进制造业项目 145 个、年度计划投资 751 亿元，现代服务业项目 115 个、年度计划投资 706 亿元，现代农业项目 2 个、年度计划投资 7 亿元，基础设施项目 41 个、年度计划投资 455 亿元，社会民生项目 43 个、年度计划投资 234 亿元。

在长三角一体化发展的大背景下，随着南京市重大项目的布局和建设，未来南京市经济社会将进一步实现良性和谐发展。

#### （四）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

中国开发区网信息显示，截至目前，全国共有 230 家国家级经开区、168 家国家级高新区、166 家海关特殊监管区、19 家边/跨境经济合作区、21 家国家级自贸区、19 家国家级新区、19 家国家级自创区、24 家其他国家级开发区，共计 666 家国家级开发区，以及 2111 家省级开发区。

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

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

着力培育和壮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、龙头型重大项目、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”是重要的工作抓手，坚定不移地朝着绿色、生态和智慧园区的方向转型。

## 九、发行人的行业地位、竞争情况

### （一）发行人所处行业地位

南京建邺高新区作为南京市主城区规模最大的高新技术产业园，规划面积 10 平方公里，核心区面积 4 平方公里。经过近 10 年的高速发展，南京建邺高新区现已形成了金融服务、装备制造、科技研发、生物医药、食品制造和电子信息为主导的产业架构，形成了“江苏省软件和信息服务产业园”、“江苏省电子商务产业园”、“生命健康产业园”、“移动互联网产业园”、“国际研发总部园”、“工业设计产业园”、“建设规划设计产业园”、“绿色新材料产业园”、“物联网产业园”、“智能电网产业园”等“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“南京人才市场河西新城市场”、“江苏省高新技术创业服务中心”、“南京市技术创新服务中心”、“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”、“南京国际企业孵化器”、“南京（金陵）留学人员创业园河西新城创业园”、“南京华人华侨科技园”、“南京专利产业化基地”、“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”。

发行人作为建邺高新区最主要的园区开发、建设与运营主体，承担了园区大量的前期开发建设任务，同时也是园区科技项目孵化的重要引导主体。随着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了产业规模

集聚，发行人的区域垄断地位也更加明显和突出。

## （二）发行人的竞争优势

公司作为南京建邺高新区的主要建设主体，具备区域内专有的竞争优势。高新区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。

南京建邺高新区位于南京市建邺区河西新城东南部，核心规划面积 4 平方公里。距离新街口 7 公里、河西中央商务区 1 公里、南京禄口国际机场 30 公里、南京经济技术开发区新生圩港 35 公里、沪宁高速公路 4 公里，南京地铁 10 号线、南京地铁 2 号线横贯园区并设有中胜站，是南京新一轮城市发展的中心区域。园区周边公共配套设施齐全，南京奥体中心、绿博园、明基医院、金陵中学河西分校及万科、中海地产等高档住宅组成了良好的创业、创新、居住、休闲环境。

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

经过十年的高速发展，南京建邺高新区现已形成以广告创意、游戏动漫、电子商务、移动互联、软件信息、生命科技等主导产业为主的产业集聚，先后引进和集聚了包括中冶华天、中核华兴、中国电信、中国移动、大唐电信、烽火科技、联想科技等一批知名企业千余家，其中世界 500 强企业 9 家，国内 500 强 2 家，上市公司 22 家，省属和省级改制企业 20 多家。中国电信、移动、联通三大运营

商均在园区设立了全国游戏基地，大唐、烽火通信、联想等在园区设立了亚洲或地区研发中心。2012 年 4 月 28 日，天泽信息产业股份有限公司在深交所创业板成功上市，成为园区首家成功培育上市的企业。园区现有 3 家企业年销售收入达到百亿以上。近年来，建邺高新区依托于科技创新综合体和国际研发总部园等载体，集聚和培育了一批创新创意企业，并已经形成总部企业、文化创意业、高新技术业和生命科技等主导产业。其中，总部企业带动力很强，随着阿里巴巴华东有限公司和小米科技华东总部等产业入驻园区内，一批“产业链”企业亦相继入园。文化创意业方面，建邺高新区已累计集聚文化创意企业 750 余家；随着大贺传媒、银都奥美、德高、新与力等龙头企业落户园区，新城科技园广告创意产业发展良好。

目前，高新区已建成国家级实验室 2 个、省级技术平台及省级工程中心和省级技术中心 28 个、院士工作站 2 个、博士后工作站 3 个。园区企业中有 30 多项技术在全国领先，园区产业集聚和载体建设已初具规模。

经过多年的产业培育，建邺高新区已成为创新创业企业的聚集地，孕育出包括光峰光电、福佑卡车、大众书网、康众科技、优必选、商汤科技、火乐科技等多家独角兽企业，诞生出原力动画、有货、云快充等培育独角兽企业，以及魔盒信息、路铁文化、小米有品、安维士、贝优特、佑米电子等瞪羚企业。

如今，数字经济已成为建邺区鲜明的产业标识。阿里巴巴、小米、网易、三六零为代表的全国互联网公司通过大数据热点分析和实地考察，纷纷选址落户。目前前 10 强中有 8 家已经落户建邺高新区，长三角数字经济总部高地初步形成。

### 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。根据政府官方公布的数据，2019 年至 2021 年，南京市实现地区生产总值分别为 14,030.15 亿元、14,817.95 亿元和 16,355.32 亿元。

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。根据南京市建邺区国民经济和社会发展统计公报公布的 2019 年数据、南京市统计局公布的 2020 年数据、2022 年建邺区政府工作报告，2019 年至 2021 年，建邺

区实现地区生产总值分别为 1,055.9 亿元、1,121.53 亿元和 1,214.95 亿元。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、地方政府支持优势

作为南京市建邺区最大的园区开发、建设与运营主体，发行人的发展和壮大得益于区政府的大力支持。在资产规模方面，近年来，随着建邺高新区产业定位的不断明晰，建邺区政府陆续向发行人注入了优质国有资产，以进一步壮大公司实力。在业务运营方面，发行人享受区政府及市政府制定的土地收益返还、收费减免等一系列优惠政策，发行人的盈利能力和可持续发展能力得到进一步提升。

#### 6、银企合作优势

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，业务拓展能力也有了可靠的保障，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。

### 十、发行人的战略定位与发展规划

近年来，发行人通过不断增强管理和市场化运作的能力，积极探索符合公司自身特色的运作模式。未来，发行人将紧紧围绕建邺区实现产业结构战略性调整

的有利时机，借助建邺高新区日益集聚的科技创新要素，全面实施业务创新和转型，优化企业资产资源的布局，实现核心主业与多元化经营并存发展的目标。

### （一）发行人未来发展规划

1、继续承担肩负的责任。园区的开发、建设与运营既是发行人主营业务方向，也是发行人的职责所在。未来发行人将继续承担其肩负的责任，高质量、高效率地完成各项建设任务，为建邺高新区逐步转向科技研发型总部和服务型总部打下坚实的硬件基础。

2、发展成为一家具有良好盈利能力较强抗风险能力的国有运营主体。一方面，加强公司内部管理，优化法人治理结构，稳健经营现有业务。另一方面，积极探索更广泛的盈利模式，分散市场波动对公司可能带来的潜在风险。

3、实现向科技项目孵化引导主体的转型。发行人现有的业务模式在较长的一段时期内能够保证公司的稳健运营，但作为建邺高新区科技项目孵化的引导者，发行人还承担着实现科技项目批量孵化的社会职责。未来，发行人将逐步承担起该项职能，为实现高新技术产业集聚创造积极条件。

### （二）发行人未来工作举措

发行人结合高新区现实基础和发展规划，经过深入调研论证，制定了如下工作举措：

1、加快推进综合改革工作。公司将积极试点南京数字文化产业公共技术服务平台市场化运作，采取混合所有制的公司化运作模式，所有权与经营权分离；积极论证对自有载体的物业管理进行股份制合作的公司化运营方案；积极论证对两个国家级孵化器和两个专业孵化器进行公司化运营管理的方案。

2、加快推进工程管理工作。（1）细化目标任务分解、细化项目进度，实行了主要领导负责制，定期进行目标考核等；（2）强化责任管理，明确分工、责任到人，实施动态计划管理，确保工程进度；（3）强化质量管理，坚持高标准设计，加强细节、过程的监控，确保工程质量，及时解决施工过程中遇到的各种问题。

3、加快推进科技人才工作。（1）加快推进孵化器体系建设，全面推进国家级、省级和市级三级孵化体系建设，形成科技人才引进、创新孵化、跟踪服务“一条龙”；（2）加快推进科技创新平台建设，强化创新在院校、创业在园区的校企合作模式；（3）加快推进招才引智组织工作，加快吸引科技项目和人才落户园区，

加强与世界著名高校、著名研究机构的合作，打通海外引才通道。

4、加快推进产业招商工作。（1）创新产业招商考核机制，制定产业部招商绩效风险抵押办法，注重招商注册资金考核和税收贡献考核；（2）创新产业招商工作机制，加强产业招商专业研究，专门研究主导产业发展趋势、龙头企业负责人情况；（3）创新产业招商组织机制，充分利用网络、平面媒体等方式开展多层面、立体式的宣传推介。

5、加快推进融资运营工作。（1）做好融资组织工作，全面做好资金计划，多渠道开展融资工作，保证资金调度的良性循环；（2）做好运营组织工作，梳理整合公司现有资产，使之发挥出最大效益；（3）做好运营考核工作，建立二级公司运营绩效考核办法，强化资产和资本运营效益考核。

6、配合园区加快推进配套服务工作。（1）加强综合配套服务平台建设，积极引进社会中介机构入驻，积极健全“一条龙”服务；（2）加强商务配套服务体系建设，力争做到企业入驻和配套企业进驻同步；（3）加强基础设施配套工程建设，着力打造最佳投资创业园区，打造交通便捷园区和整洁安全园区。

## 第四节 发行人主要财务情况

本募集说明书摘要选用的财务数据引自公司 2019 年至 2021 年经审计的财务报告及 2022 年 1-3 月未经审计的财务报表。

除非特别说明，本募集说明书所涉及的财务数据表述口径均为发行人合并会计报表口径。

### 一、发行人财务报告总体情况

#### （一）财务报表编制基础

发行人以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则—基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

#### （二）财务报表审计情况

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）已对公司 2019 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2019 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司所有者权益变动表和合并及母公司现金流量表进行了审计，并出具了编号为“中兴华审字（2020）第 020874 号”的标准无保留意见的审计报告。

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）已对公司 2020 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2020 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司所有者权益变动表和合并及母公司现金流量表进行了审计，并出具了编号为“中兴华审字（2021）第 020629 号”的标准无保留意见的审计报告。

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）已对公司 2021 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2021 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司所有者权益变动表和合并及母公司现金流量表进行了审计，并出具了编号为“中兴华审字（2022）第 020839 号”的标准无保留意见的审计报告。

#### （三）执行的会计政策

发行人执行财政部于 2014 年及其之后修订或新制定发布的相关企业会计准则。

#### （四）重要会计政策变更

### （1）2019 年度

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：

a. 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“应收款项融资”项目。合并资产负债表原“应付票据及应付账款”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。

b. 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“投资收益”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。

c. 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。

d. 所有者权益变动表所有者权益变动表增加“专项储备”项目。

### （2）2020 年度

发行人在 2020 年度未发生重要会计政策变更。

### （3）2021 年度

#### 1) 执行新金融工具准则导致的会计政策变更

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”），要求执行企业会计准则的非上市企业应当自 2021 年 1 月 1 日起执行新金融工具相关会计准则。发行人于 2021 年 1 月 1 日起开始执行前述新金融工具准则。

执行新金融工具准则对发行人的主要变化和影响如下：

——于 2021 年 1 月 1 日及以后将持有的部分非交易性股权投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，列报为其他权益工具投资。

——持有的某些理财产品、信托产品、股权收益权及资产管理计划等，其收益取决于标的资产的收益率，原分类为可供出售金融资产。由于其合同现金流量不仅仅为对本金和以未偿付本金为基础的利息的支付，在 2021 年 1 月 1 日及以后将其重分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，列报为交易性金融资产。

——持有的部分可供出售债务工具，其在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，且管理该金融资产的业务模式是既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标，发行人在 2021 年 1 月 1 日及以后将其从可供出售金融资产重分类至其他债权投资。

## 2) 执行新收入准则导致的会计政策变更

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）（以下简称“新收入准则”）。对于执行企业会计准则的非上市企业，要求自 2021 年 1 月 1 日起执行新收入准则。发行人于 2021 年 1 月 1 日起开始执行前述新收入准则。

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，发行人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，发行人选择仅对在 2021 年 1 月 1 日尚未完成的合同的累积影响数进行调整，以及对于最早可比期间期初（即 2020 年 1 月 1 日）之前或 2020 年 1 月 1 日之前发生的合同变更予以简化处理，即根据合同变更的最终安排，识别已履行的和尚未履行的履约义务、确定交易价格以及在已履行的和尚未履行的履约义务之间分摊交易价格。首次执行的累积影响金额调整首次执行当期期初（即 2021 年 1 月 1 日）的留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间的财务报表未予重述。

执行新收入准则的主要变化和影响如下：

——将因转让商品而预先收取客户的合同对价从“预收款项”项目变更为“合同负债”项目列报。

——一些应收款项不满足无条件（即：仅取决于时间流逝）向客户收取对价的条件，将其重分类列报为合同资产（或其他非流动资产）；将未到收款期的应收质保金重分类为合同资产（或其他非流动资产）列报。

——向客户提供的质量保证服务，原作为预计负债核算，在新收入准则下因向客户提供了所销售商品符合既定标准之外的额外服务，被识别为单项履约义务，在相关服务履行时确认收入。

### 3) 执行新租赁准则导致的会计政策变更

财政部于 2018 年 12 月 7 日发布了《企业会计准则第 21 号——租赁（2018 年修订）》（财会[2018]35 号）（以下简称“新租赁准则”）。发行人于 2021 年 1 月 1 日起执行前述新租赁准则，并依据新租赁准则的规定对相关会计政策进行变更。

根据新租赁准则的规定，对于首次执行日前已存在的合同，发行人选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。

发行人选择仅对 2021 年 1 月 1 日尚未完成的作为承租人的租赁合同的累计影响数进行调整。首次执行的累积影响金额调整首次执行当期期初（即 2021 年 1 月 1 日）的留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

执行新租赁准则的主要变化和影响如下：无。

### （五）重要会计估计变更

发行人近三年及一期无重要会计估计发生变更。

### （六）重要前期差错更正及影响

近三年及一期，发行人未发生重要会计前期差错更正。

### （七）报告期合并范围变动情况

发行人近三年及一期合并报表范围变化情况如下：

表：近三年及一期发行人合并范围变化情况

| 最近三年及一期合并范围变化情况  |                  |             |               |
|------------------|------------------|-------------|---------------|
| 2019 年度新纳入合并的子公司 |                  |             |               |
| 序号               | 名称               | 所属行业        | 持股比例变化情况      |
| 1                | 南京建邺高投资本管理有限公司   | 资本管理；私募股权投资 | 股权划转后，持股 90%  |
| 2019 年度不再纳入合并的公司 |                  |             |               |
| -                | -                | -           | -             |
| 2020 年度新纳入合并的子公司 |                  |             |               |
| 1                | 南京建邺高投科技企业服务有限公司 | 商务服务        | 股权划转后，持股 100% |
| 2020 年度不再纳入合并的公司 |                  |             |               |

|                              |                                |      |              |
|------------------------------|--------------------------------|------|--------------|
| -                            | -                              | -    | -            |
| <b>2021 年度新纳入合并的子公司</b>      |                                |      |              |
| 1                            | 南京金鱼嘴每日路演文化发展有限公司              | 商务服务 | 新设成立，持股 100% |
| 2                            | 南京建邺向未来托育有限公司（南京建邺四点半托管服务有限公司） | 商务服务 | 新设成立，持股 100% |
| <b>2021 年度不再纳入合并的公司</b>      |                                |      |              |
| -                            | -                              | -    | -            |
| <b>2022 年 1-3 月新纳入合并的子公司</b> |                                |      |              |
| -                            | -                              | -    | -            |
| <b>2022 年 1-3 月不再纳入合并的公司</b> |                                |      |              |
| -                            | -                              | -    | -            |

截至2021年末，发行人合并范围情况如下：

表：纳入发行人2021年度合并财务报表范围内的子公司情况

单位：万元

| 序号 | 公司名称                                | 注册地 | 注册资本      | 经营范围   | 持股比例%  |       |
|----|-------------------------------------|-----|-----------|--|--------|-------|
|    |                                     |     |           |  | 直接     | 间接    |
| 1  | 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；酒店管理、物业管理、房屋租赁等  | 100.00 | -     |
| 2  | 南京新城科技园资产经营管理有限公司                   | 南京市 | 13,000.00 | 资产管理、物业管理、保洁服务、绿化养护服务等   | 96.15  | -     |
| 3  | 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。  | -      | 78.95 |
| 4  | 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）；房屋出租；物业管理；会务服务；企业公关策划；企业营销策划；企业管理咨询；市场营销策划；经济信息咨询；商务信息咨询 | 100.00 | -     |
| 5  | 南京智慧城市数字科技发展有限公司（原南京新城数字平台管理有限责任公司） | 南京市 | 3,000.00  | 计算机软件技术服务、计算机系统服务等   | 100.00 | -     |
| 6  | 南京创特物业管理有限公司                        | 南京市 | 50.00     | 物业管理   | 100.00 | -     |
| 7  | 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 |
| 8  | 南京江东资产经营管理有                         | 南京市 | 5,500.00  | 资产管理；实业投资；   | 100.00 | -     |

| 序号 | 公司名称                           | 注册地 | 注册资本      | 经营范围  | 持股比例%  |        |
|----|--------------------------------|-----|-----------|---|--------|--------|
|    |                                |     |           |   | 直接     | 间接     |
|    | 限公司                            |     |           | 投资管理；投资咨询；股权投资（不含证券、期货）；财务顾问；文化艺术交流策划咨询（除经纪）；   |        | -      |
| 9  | 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）；企业管理咨询，商务信息咨询；展览展示服务；  | 100.00 | -      |
| 10 | 南京滨江融资担保有限公司（原南京滨江担保有限公司）      | 南京市 | 20,000.00 | 融资性担保业务；贷款担保、票据承兑担保、贸易融资担保、项目融资担保、信用证担保。其他业务：诉讼保全担保；投标担保、预付款担保、工程履约担保、尾付款如约偿付担保等履约担保业务； | 100.00 | -      |
| 11 | 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；园林绿化养护、施工；计算机系统服务；房产经纪（房屋买卖代理、房屋租赁代理）；                                | -      | 100.00 |
| 12 | 南京河西新城科技创业引导基金有限公司             | 南京市 | 40,000.00 | 创业投资及相关咨询业务，代理其他创业投资企业等机构或个人的创业投资业务，为创业企业提供创业管理服务；从事非证券股权投资活动及相关咨询业务。                   | -      | 63.75  |
| 13 | 南京汇江创业投资基金有限公司                 | 南京市 | 10,000.00 | 科技创新创业投资；企业管理咨询；资产管理；财务顾问；投资咨询；代理其他创业投资企业等机构或个人的创业投资业务；                                 | -      | 100.00 |
| 14 | 南京金鱼嘴创业投资有限公司（原南京建邺高投资本管理有限公司） | 南京市 | 1,000.00  | 私募股权投资基金管理、创业投资基金管理服务；股权投资；以自有资金从事投资活动；以私募基金从事股权投资、投资管理、资产管理等活动                         | 90.00  | -      |
| 15 | 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；知识产权服务；  | 100.00 | -      |

| 序号 | 公司名称                            | 注册地 | 注册资本     | 经营范围  | 持股比例%  |        |
|----|---------------------------------|-----|----------|---|--------|--------|
|    |                                 |     |          |   | 直接     | 间接     |
|    |                                 |     |          | 礼仪服务；物业管理；以自有资金从事投资活动；商务代理代办服务；工商登记代理代办；中小学生校外托管服务；广告制作；广告发布；广告设计、代理；品牌管理；托育服务                |        |        |
| 16 | 南京金鱼嘴每日路演文化发展有限公司               | 南京市 | 3,000.00 | 融资咨询服务；创业空间服务；科技推广和应用服务；会议及展览服务；企业管理；社会经济咨询服务；图文设计制作；广告设计、代理；广告制作；品牌管理；平面设计；自有资金投资管理；非居住房地产租赁 | 100.00 | -      |
| 17 | 南京建邺向未来托育有限公司（原南京建邺四点半托管服务有限公司） | 南京市 | 1,000.00 | 托育服务；劳务服务；人力资源服务；广告制作；广告发布；广告设计、代理；品牌管理   | -      | 100.00 |

## 二、发行人财务会计信息及主要财务指标

### （一）财务会计信息

发行人最近三年及一期的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表如下：

#### 1、合并资产负债表

表：近三年及一期末合并资产负债表

单位：万元

| 科目                     | 2022/03/31   | 2021/12/31   | 2020/12/31   | 2019/12/31   |
|------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>流动资产：</b>           |              |              |              |              |
| 货币资金                   | 449,995.98   | 448,199.20   | 346,483.89   | 545,754.23   |
| 交易性金融资产                | 47,850.00    | 17,150.00    | -            | -            |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 | -            | -            | -            | 212.40       |
| 衍生金融资产                 | -            | -            | -            | -            |
| 应收票据                   | -            | -            | -            | -            |
| 应收账款                   | 98,235.52    | 109,073.52   | 204,325.43   | 205,126.94   |
| 应收款项融资                 | -            | -            | -            | -            |
| 预付款项                   | 15,593.64    | 13,298.78    | 11,104.86    | 6,406.33     |
| 其他应收款                  | 10,077.18    | 12,762.26    | 68,505.94    | 82,285.36    |
| 存货                     | 2,076,451.58 | 2,024,742.68 | 2,533,110.52 | 2,317,971.40 |
| 合同资产                   | -            | -            | -            | -            |

| 科目                     | 2022/03/31          | 2021/12/31          | 2020/12/31          | 2019/12/31          |
|------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 持有待售资产                 | -                   | -                   | -                   | -                   |
| 一年内到期的非流动资产            | -                   | -                   | -                   | -                   |
| 其他流动资产                 | 24,738.60           | 23,039.19           | 131,270.38          | 15,575.77           |
| <b>流动资产合计</b>          | <b>2,722,942.50</b> | <b>2,648,265.62</b> | <b>3,294,801.03</b> | <b>3,173,332.44</b> |
| <b>非流动资产:</b>          |                     |                     |                     |                     |
| 可供出售金融资产               | -                   | -                   | 122,942.15          | 86,560.62           |
| 其他债权投资                 | -                   | -                   | -                   | -                   |
| 持有至到期投资                | -                   | -                   | -                   | -                   |
| 长期应收款                  | -                   | -                   | -                   | -                   |
| 长期股权投资                 | 71,148.73           | 67,148.73           | 33,145.99           | 1,867.97            |
| 其他权益工具投资               | 69,078.82           | 68,078.82           | -                   | -                   |
| 其他非流动金融资产              | 67,060.61           | 63,074.79           | -                   | -                   |
| 投资性房地产                 | 1,527,531.73        | 1,527,531.73        | 788,053.69          | 785,363.09          |
| 固定资产                   | 5,128.02            | 4,745.08            | 5,243.57            | 5,549.80            |
| 在建工程                   | 19.32               | 9.25                | 152.60              | 510.82              |
| 生产性生物资产                | -                   | -                   | -                   | -                   |
| 油气资产                   | -                   | -                   | -                   | -                   |
| 使用权资产                  | -                   | -                   | -                   | -                   |
| 无形资产                   | 25.24               | 26.51               | 4.36                | 7.56                |
| 开发支出                   | -                   | -                   | -                   | -                   |
| 商誉                     | -                   | -                   | -                   | -                   |
| 长期待摊费用                 | 2,282.40            | 2,292.53            | 1,235.30            | 1,339.39            |
| 递延所得税资产                | -                   | -                   | -                   | -                   |
| 其他非流动资产                | 931.30              | 931.30              | 945.48              | 755.00              |
| <b>非流动资产合计</b>         | <b>1,743,206.17</b> | <b>1,733,838.74</b> | <b>951,723.13</b>   | <b>881,954.26</b>   |
| <b>资产总计</b>            | <b>4,466,148.66</b> | <b>4,382,104.37</b> | <b>4,246,524.17</b> | <b>4,055,286.70</b> |
| <b>流动负债:</b>           |                     |                     |                     |                     |
| 短期借款                   | 21,000.00           | 21,024.29           | 90,993.74           | 85,000.00           |
| 交易性金融负债                | -                   | -                   | -                   | -                   |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债 | -                   | -                   | -                   | -                   |
| 衍生金融负债                 | -                   | -                   | -                   | -                   |
| 应付票据                   | 20,800.00           | 1,935.00            | -                   | 13,406.42           |
| 应付账款                   | 17,313.70           | 23,021.15           | 20,705.33           | 19,525.49           |
| 预收款项                   | 11,925.18           | 9,240.26            | 447,950.70          | 418,140.11          |
| 应付职工薪酬                 | 108.90              | 230.93              | 181.99              | 237.79              |
| 合同负债                   | 426,429.65          | 426,429.65          | -                   | -                   |
| 应交税费                   | 26,656.62           | 31,558.02           | 23,922.96           | 19,242.67           |
| 其他应付款                  | 210,073.14          | 166,736.07          | 208,566.60          | 117,058.69          |
| 持有待售负债                 | -                   | -                   | -                   | -                   |
| 一年内到期的非流动负债            | 501,276.83          | 553,183.66          | 164,203.44          | 308,766.30          |
| 其他流动负债                 | 683.62              | 710.09              | 229,765.96          | 49,871.04           |
| <b>流动负债合计</b>          | <b>1,236,267.64</b> | <b>1,234,069.14</b> | <b>1,186,290.72</b> | <b>1,031,248.52</b> |
| <b>非流动负债:</b>          |                     |                     |                     |                     |
| 长期借款                   | 995,631.76          | 863,836.76          | 652,027.68          | 487,814.06          |
| 应付债券                   | 536,757.93          | 586,560.83          | 631,068.69          | 828,845.41          |
| 其中：优先股                 | -                   | -                   | -                   | -                   |
| 永续债                    | -                   | -                   | -                   | -                   |
| 租赁负债                   | -                   | -                   | -                   | -                   |

| 科目                   | 2022/03/31          | 2021/12/31          | 2020/12/31          | 2019/12/31          |
|----------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 长期应付款                | 6,998.62            | 6,992.86            | 2,648.52            | 845.15              |
| 长期应付职工薪酬             | -                   | -                   | -                   | -                   |
| 预计负债                 | -                   | -                   | -                   | -                   |
| 递延收益                 | -                   | -                   | -                   | -                   |
| 递延所得税负债              | 109,484.80          | 109,484.80          | 93,780.57           | 93,107.92           |
| 其他非流动负债              | -                   | -                   | -                   | -                   |
| <b>非流动负债合计</b>       | <b>1,648,873.11</b> | <b>1,566,875.26</b> | <b>1,379,525.46</b> | <b>1,410,612.54</b> |
| <b>负债合计</b>          | <b>2,885,140.75</b> | <b>2,800,944.40</b> | <b>2,565,816.18</b> | <b>2,441,861.06</b> |
| <b>所有者权益:</b>        |                     |                     |                     |                     |
| 实收资本                 | 200,000.00          | 200,000.00          | 200,000.00          | 200,000.00          |
| 其他权益工具               | 100,000.00          | 100,000.00          | 100,000.00          | -                   |
| 其中：优先股               | -                   | -                   | -                   | -                   |
| 永续债                  | 100,000.00          | 100,000.00          | 100,000.00          | -                   |
| 资本公积                 | 740,706.62          | 740,706.62          | 900,837.39          | 946,076.87          |
| 减：库存股                | -                   | -                   | -                   | -                   |
| 其他综合收益               | 76,425.35           | 76,425.35           | 32,153.94           | 32,153.94           |
| 专项储备                 | 6.01                | 6.01                | -                   | -                   |
| 盈余公积                 | 45,683.72           | 45,683.72           | 43,583.68           | 41,898.63           |
| 一般风险准备               | -                   | -                   | 6.01                | -                   |
| 未分配利润                | 407,565.90          | 407,676.26          | 393,212.36          | 382,609.64          |
| <b>归属于母公司所有者权益合计</b> | <b>1,570,387.60</b> | <b>1,570,497.96</b> | <b>1,669,793.38</b> | <b>1,602,739.09</b> |
| 少数股东权益               | 10,620.31           | 10,662.01           | 10,914.60           | 10,686.55           |
| <b>所有者权益合计</b>       | <b>1,581,007.91</b> | <b>1,581,159.97</b> | <b>1,680,707.98</b> | <b>1,613,425.64</b> |
| <b>负债和所有者权益总计</b>    | <b>4,466,148.66</b> | <b>4,382,104.37</b> | <b>4,246,524.17</b> | <b>4,055,286.70</b> |

## 2、合并利润表

表：近三年及一期合并利润表

单位：万元

| 科目                  | 2022年1-3月        | 2021年度           | 2020年度           | 2019年度           |
|---------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>营业收入</b>         | <b>13,178.31</b> | <b>92,303.86</b> | <b>92,162.92</b> | <b>93,550.75</b> |
| 减：营业成本              | 8,372.84         | 57,410.00        | 62,202.52        | 71,096.45        |
| 税金及附加               | 3,251.99         | 9,420.21         | 8,973.66         | 7,864.82         |
| 销售费用                | -                | 0.02             | 19.59            | 98.20            |
| 管理费用                | 2,167.22         | 10,141.01        | 8,699.26         | 6,020.66         |
| 研发费用                | -                | -                | -                | -                |
| 财务费用                | -559.17          | -3,085.97        | -2,174.91        | -4,861.77        |
| 其中：利息费用             | 6.74             | 107.39           | 53.99            | 67.80            |
| 利息收入                | 570.73           | 3,211.45         | 2,468.29         | 4,978.99         |
| 加：其他收益              | 18.69            | 1,304.84         | 1,026.60         | 6,556.10         |
| 投资收益（损益以“-”号填列）     | 29.14            | 4,448.29         | 5,775.21         | 1,284.92         |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益  | -                | 2,823.64         | 2,011.63         | -                |
| 公允价值变动收益（损失以“-”号填列） | -                | 3,788.38         | 2,690.60         | 3,697.84         |
| 资产减值损失（损失以“-”号填列）   | -                | -                | -                | -                |
| 资产处置收益（损失           | -                | -18.64           | -                | -751.18          |

| 科目                    | 2022年1-3月      | 2021年度           | 2020年度           | 2019年度           |
|-----------------------|----------------|------------------|------------------|------------------|
| 以“-”号填列)              |                |                  |                  |                  |
| <b>营业利润</b>           | <b>-6.75</b>   | <b>27,941.45</b> | <b>23,935.21</b> | <b>24,120.07</b> |
| 加： 营业外收入              | 13.88          | 66.88            | 100.58           | 24.16            |
| 减： 营业外支出              | 23.39          | 64.93            | 329.18           | 126.75           |
| <b>利润总额</b>           | <b>-16.26</b>  | <b>27,943.39</b> | <b>23,706.61</b> | <b>24,017.48</b> |
| 减： 所得税费用              | 135.80         | 8,288.11         | 7,217.04         | 7,096.28         |
| <b>净利润</b>            | <b>-152.06</b> | <b>19,655.29</b> | <b>16,489.57</b> | <b>16,921.20</b> |
| (一)按经营持续性分类:          |                |                  |                  |                  |
| 1、持续经营净利润             | -152.06        | 19,655.29        | 16,489.57        | 16,921.20        |
| 2、终止经营净利润             | -              | -                | -                | -                |
| (二)按所有权归属分类:          |                |                  |                  |                  |
| 1、少数股东损益              | -41.69         | 45.53            | 494.88           | 468.07           |
| 2、归属于母公司股东的净利润        | -110.36        | 19,609.76        | 15,994.69        | 16,453.13        |
| <b>其他综合收益的税后净额</b>    | <b>-</b>       | <b>44,271.42</b> | <b>-</b>         | <b>2,331.94</b>  |
| 归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额 | -              | 44,271.42        | -                | 2,331.94         |
| 其中：将重分类进损益的其他综合收益     | -              | 44,271.42        | -                | 2,331.94         |
| 投资性房地资产公允价值变动损益       | -              | 44,271.42        | -                | 2,331.94         |
| <b>综合收益总额</b>         | <b>-152.06</b> | <b>63,926.70</b> | <b>16,489.57</b> | <b>19,253.14</b> |
| 归属于母公司所有者的综合收益总额      | -110.36        | 63,881.18        | 15,994.69        | 18,785.07        |
| 归属于少数股东的综合收益总额        | -41.69         | 45.53            | 494.88           | 468.07           |

### 3、合并现金流量表

表：近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

| 科目                        | 2022年1-3月        | 2021年度            | 2020年度            | 2019年度            |
|---------------------------|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>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            | 29,740.09        | 79,968.57         | 113,922.09        | 63,880.80         |
| 收到的税费返还                   | -                | 2,776.64          | 167.82            | -                 |
| 收到其他与经营活动有关的现金            | 50,223.50        | 76,194.36         | 165,128.48        | 167,674.58        |
| <b>经营活动现金流入小计</b>         | <b>79,963.59</b> | <b>158,939.57</b> | <b>279,218.39</b> | <b>231,555.38</b> |
| 购买商品、接受劳务支付的现金            | 48,474.02        | 129,411.43        | 186,752.82        | 138,541.21        |
| 支付给职工以及为职工支付的现金           | 1,558.04         | 3,707.03          | 4,517.70          | 3,809.32          |
| 支付的各项税费                   | 9,628.57         | 15,887.32         | 12,936.89         | 14,375.70         |
| 支付其他与经营活动有关的现金            | 8,137.12         | 58,589.13         | 70,309.58         | 74,043.08         |
| <b>经营活动现金流出小计</b>         | <b>67,797.75</b> | <b>207,594.93</b> | <b>274,517.00</b> | <b>230,769.31</b> |
| <b>经营活动产生的现金流量净额</b>      | <b>12,165.85</b> | <b>-48,655.35</b> | <b>4,701.39</b>   | <b>786.07</b>     |
| <b>投资活动产生的现金流量：</b>       |                  |                   |                   |                   |
| 收回投资收到的现金                 | 140.12           | 14,032.45         | 735.38            | 965.50            |
| 取得投资收益收到的现金               | 29.14            | 2,426.63          | 7,096.80          | 1,338.88          |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | -                | 14.67             | -                 | -                 |
| 处置子公司及其他营业单位收到的           | -                | -                 | -                 | -                 |

| 科目                      | 2022年1-3月         | 2021年度            | 2020年度              | 2019年度             |
|-------------------------|-------------------|-------------------|---------------------|--------------------|
| 现金净额                    |                   |                   |                     |                    |
| 收到其他与投资活动有关的现金          | 3,300.00          | 97,750.00         | 4,564.05            | 4,200.00           |
| <b>投资活动现金流入小计</b>       | <b>3,469.25</b>   | <b>114,223.75</b> | <b>12,396.23</b>    | <b>6,504.38</b>    |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | 466.60            | 2,371.93          | 1,493.17            | 1,166.20           |
| 投资支付的现金                 | 8,125.94          | 54,225.00         | 74,733.82           | 23,155.00          |
| 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          | 32,570.00         | 54,832.17         | 113,608.73          | 4,130.00           |
| <b>投资活动现金流出小计</b>       | <b>41,162.54</b>  | <b>111,429.10</b> | <b>189,835.72</b>   | <b>28,451.20</b>   |
| <b>投资活动产生的现金流量净额</b>    | <b>-37,693.28</b> | <b>2,794.65</b>   | <b>-177,439.49</b>  | <b>-21,946.82</b>  |
| 筹资活动产生的现金流量:            |                   |                   |                     |                    |
| 吸收投资收到的现金               | -                 | 2,132.07          | 100,000.00          | -                  |
| 其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金     | -                 | -                 | -                   | -                  |
| 取得借款收到的现金               | 137,000.00        | 902,474.39        | 835,682.74          | 635,750.00         |
| 收到其他与筹资活动有关的现金          | -                 | -                 | 68,896.90           | 14,034.34          |
| <b>筹资活动现金流入小计</b>       | <b>137,000.00</b> | <b>904,606.46</b> | <b>1,004,579.64</b> | <b>649,784.34</b>  |
| 偿还债务支付的现金               | 88,710.00         | 676,262.18        | 832,348.24          | 528,886.36         |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金       | 18,235.78         | 111,075.45        | 96,291.12           | 92,649.94          |
| 其中：子公司支付给少数股东的股利、利润     | -                 | 298.12            | 266.82              | -                  |
| 支付其他与筹资活动有关的现金          | 18,865.00         | 19,975.00         | 48,120.00           | 120,198.81         |
| <b>筹资活动现金流出小计</b>       | <b>125,810.78</b> | <b>807,312.62</b> | <b>976,759.36</b>   | <b>741,735.11</b>  |
| <b>筹资活动产生的现金流量净额</b>    | <b>11,189.22</b>  | <b>97,293.83</b>  | <b>27,820.28</b>    | <b>-91,950.77</b>  |
| 汇率变动对现金的影响              | -                 | -                 | -                   | -                  |
| 现金及现金等价物净增加额            | <b>-14,338.22</b> | <b>51,433.13</b>  | <b>-144,917.82</b>  | <b>-113,111.52</b> |
| 加：期初现金及现金等价物余额          | 394,658.29        | 343,225.16        | 488,142.98          | 601,254.50         |
| <b>期末现金及现金等价物余额</b>     | <b>380,320.07</b> | <b>394,658.29</b> | <b>343,225.16</b>   | <b>488,142.98</b>  |

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

### 1、母公司资产负债表

表：近三年及一期母公司资产负债表

单位：万元

| 科目                     | 2022/03/31 | 2021/12/31 | 2020/12/31 | 2019/12/31 |
|------------------------|------------|------------|------------|------------|
| <b>流动资产：</b>           |            |            |            |            |
| 货币资金                   | 190,751.07 | 184,665.38 | 114,326.84 | 250,412.35 |
| 交易性金融资产                | 36,000.00  | 4,000.00   | -          | -          |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 | -          | -          | -          | 212.40     |
| 衍生金融资产                 | -          | -          | -          | -          |
| 应收票据                   | -          | -          | -          | -          |
| 应收账款                   | 101,709.69 | 112,558.60 | 212,650.66 | 200,320.31 |
| 应收款项融资                 | -          | -          | -          | -          |

| 科目                         | 2022/03/31          | 2021/12/31          | 2020/12/31          | 2019/12/31          |
|----------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 预付款项                       | 13,773.28           | 13,276.91           | 11,080.64           | 6,286.26            |
| 其他应收款                      | -11,575.27          | 39,653.68           | 95,666.18           | 98,691.39           |
| 存货                         | 1,451,184.66        | 1,402,635.58        | 1,918,957.33        | 1,751,562.14        |
| 合同资产                       | -                   | -                   | -                   | -                   |
| 持有待售资产                     | -                   | -                   | -                   | -                   |
| 一年内到期的非流动资产                | -                   | -                   | -                   | -                   |
| 其他流动资产                     | 18,227.76           | 18,227.76           | 102,263.11          | 5,776.91            |
| <b>流动资产合计</b>              | <b>1,800,071.19</b> | <b>1,775,017.91</b> | <b>2,454,944.77</b> | <b>2,313,261.76</b> |
| <b>非流动资产:</b>              |                     |                     |                     |                     |
| 可供出售金融资产                   | -                   | -                   | 56,217.22           | 15,285.00           |
| 其他债权投资                     | -                   | -                   | -                   | -                   |
| 持有至到期投资                    | -                   | -                   | -                   | -                   |
| 长期应收款                      | -                   | -                   | -                   | -                   |
| 长期股权投资                     | 427,050.89          | 417,050.89          | 382,806.44          | 330,832.71          |
| 其他权益工具投资                   | 34,229.00           | 34,229.00           | -                   | -                   |
| 其他非流动金融资产                  | 45,342.90           | 41,382.90           | -                   | -                   |
| 投资性房地产                     | 1,452,725.75        | 1,452,725.75        | 714,848.48          | 712,237.04          |
| 固定资产                       | 4,297.81            | 3,904.21            | 4,391.99            | 4,437.89            |
| 在建工程                       | -                   | -                   | -                   | -                   |
| 生产性生物资产                    | -                   | -                   | -                   | -                   |
| 油气资产                       | -                   | -                   | -                   | -                   |
| 使用权资产                      | -                   | -                   | -                   | -                   |
| 无形资产                       | -                   | -                   | -                   | 0.85                |
| 开发支出                       | -                   | -                   | -                   | -                   |
| 商誉                         | -                   | -                   | -                   | -                   |
| 长期待摊费用                     | 1,008.28            | 986.10              | 1,210.83            | 1,279.96            |
| 递延所得税资产                    | -                   | -                   | -                   | -                   |
| 其他非流动资产                    | -                   | -                   | -                   | -                   |
| <b>非流动资产合计</b>             | <b>1,964,654.63</b> | <b>1,950,278.85</b> | <b>1,159,474.96</b> | <b>1,064,073.46</b> |
| <b>资产总计</b>                | <b>3,764,725.82</b> | <b>3,725,296.75</b> | <b>3,614,419.73</b> | <b>3,377,335.22</b> |
| <b>流动负债:</b>               |                     |                     |                     |                     |
| 短期借款                       | 21,000.00           | 21,024.29           | 90,993.74           | 85,000.00           |
| 交易性金融负债                    | -                   | -                   | -                   | -                   |
| 以公允价值计量及其变动<br>计入当期损益的金融负债 | -                   | -                   | -                   | -                   |
| 衍生金融负债                     | -                   | -                   | -                   | -                   |
| 应付票据                       | 20,800.00           | 1,935.00            | -                   | 13,406.42           |
| 应付账款                       | 15,330.56           | 22,723.49           | 20,281.71           | 18,470.28           |
| 预收款项                       | 12,105.26           | 8,565.32            | 29,326.02           | 14,634.26           |
| 合同负债                       | 8,227.15            | 8,227.15            | -                   | -                   |
| 应付职工薪酬                     | 7.39                | 8.99                | 1.97                | -                   |
| 应交税费                       | 26,377.55           | 30,977.57           | 23,443.18           | 18,666.39           |
| 其他应付款                      | 55,963.35           | 57,659.91           | 145,409.55          | 75,202.61           |
| 持有待售负债                     | -                   | -                   | -                   | -                   |
| 一年内到期的非流动负债                | 500,926.83          | 552,902.73          | 163,923.44          | 275,640.00          |
| 其他流动负债                     | 405.21              | 405.21              | 229,602.89          | 49,830.19           |
| <b>流动负债合计</b>              | <b>661,143.29</b>   | <b>704,429.66</b>   | <b>702,982.48</b>   | <b>550,850.14</b>   |
| <b>非流动负债:</b>              |                     |                     |                     |                     |
| 长期借款                       | 995,421.76          | 863,486.76          | 651,397.68          | 486,904.06          |

| 科目                | 2022/03/31          | 2021/12/31          | 2020/12/31          | 2019/12/31          |
|-------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 应付债券              | 536,757.93          | 586,560.83          | 631,068.69          | 828,845.41          |
| 其中：优先股            | -                   | -                   | -                   | -                   |
| 永续债               | -                   | -                   | -                   | -                   |
| 租赁负债              | -                   | -                   | -                   | -                   |
| 长期应付款             | 6,153.47            | 6,147.71            | 1,673.37            | -                   |
| 长期应付职工薪酬          | -                   | -                   | -                   | -                   |
| 预计负债              | -                   | -                   | -                   | -                   |
| 递延收益              | -                   | -                   | -                   | -                   |
| 递延所得税负债           | 106,643.57          | 106,643.57          | 91,339.53           | 90,686.67           |
| 其他非流动负债           | -                   | -                   | -                   | -                   |
| <b>非流动负债合计</b>    | <b>1,644,976.73</b> | <b>1,562,838.88</b> | <b>1,375,479.28</b> | <b>1,406,436.15</b> |
| <b>负债合计</b>       | <b>2,306,120.02</b> | <b>2,267,268.54</b> | <b>2,078,461.75</b> | <b>1,957,286.29</b> |
| <b>所有者权益：</b>     |                     |                     |                     |                     |
| 实收资本              | 200,000.00          | 200,000.00          | 200,000.00          | 200,000.00          |
| 其他权益工具            | 100,000.00          | 100,000.00          | 100,000.00          | -                   |
| 其中：优先股            | -                   | -                   | -                   | -                   |
| 永续债               | 100,000.00          | 100,000.00          | 100,000.00          | -                   |
| 资本公积              | 628,238.43          | 628,238.43          | 768,394.20          | 765,628.66          |
| 减：库存股             | -                   | -                   | -                   | -                   |
| 其他综合收益            | 69,270.71           | 69,270.71           | 24,999.30           | 24,999.30           |
| 专项储备              | -                   | -                   | -                   | -                   |
| 盈余公积              | 45,683.72           | 45,683.72           | 43,583.68           | 41,898.63           |
| 未分配利润             | 415,412.94          | 414,835.35          | 398,980.80          | 387,522.33          |
| <b>所有者权益合计</b>    | <b>1,458,605.80</b> | <b>1,458,028.21</b> | <b>1,535,957.98</b> | <b>1,420,048.93</b> |
| <b>负债和所有者权益总计</b> | <b>3,764,725.82</b> | <b>3,725,296.75</b> | <b>3,614,419.73</b> | <b>3,377,335.22</b> |

## 2、母公司利润表

表：近三年及一期母公司利润表

单位：万元

| 科目                  | 2022年1-3月        | 2021年度           | 2020年度           | 2019年度           |
|---------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>营业收入</b>         | <b>10,072.25</b> | <b>85,793.85</b> | <b>85,864.91</b> | <b>85,317.10</b> |
| 减：营业成本              | 6,083.92         | 53,210.25        | 59,139.40        | 66,047.83        |
| 税金及附加               | 2,899.31         | 9,049.11         | 8,409.59         | 7,390.96         |
| 销售费用                | -                | 0.02             | 0.86             | 27.94            |
| 管理费用                | 521.13           | 2,410.63         | 2,573.49         | 2,801.95         |
| 研发费用                | -                | -                | -                | -                |
| 财务费用                | 3.98             | 11.62            | 233.85           | 39.60            |
| 其中：利息费用             | -                | -                | -                | -                |
| 利息收入                | -                | -                | -                | -                |
| 加：其他收益              | 0.19             | 89.83            | 1,000.00         | 6,500.00         |
| 投资收益（损失以“-”号填列）     | -                | 4,608.25         | 4,457.19         | 60.35            |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益  | 2,675.76         | 2,675.76         | 1,912.14         | 60.35            |
| 公允价值变动收益(损失以“-”号填列) | -                | 2,187.61         | 2,611.44         | 2,775.07         |
| 资产处置收益(损失以“-”号填列)   | -                | -2.42            | -                | -753.72          |

| 科目                 | 2022年1-3月     | 2021年度           | 2020年度           | 2019年度           |
|--------------------|---------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>营业利润</b>        | <b>564.10</b> | <b>27,995.48</b> | <b>23,576.35</b> | <b>17,590.53</b> |
| 加：营业外收入            | 13.49         | 39.16            | 61.38            | 20.52            |
| 减：营业外支出            | -             | 34.09            | 300.00           | 102.48           |
| <b>利润总额</b>        | <b>577.59</b> | <b>28,000.55</b> | <b>23,337.74</b> | <b>17,508.58</b> |
| 减：所得税费用            | -             | 7,000.14         | 6,487.29         | 5,052.05         |
| <b>净利润</b>         | <b>577.59</b> | <b>21,000.41</b> | <b>16,850.44</b> | <b>12,456.53</b> |
| (一)持续经营净利润         | -             | -                | 16,850.44        | 12,456.53        |
| (二)终止经营净利润         | -             | -                | -                | -                |
| <b>其他综合收益的税后净额</b> | <b>-</b>      | <b>-</b>         | <b>-</b>         | <b>-</b>         |
| 将重分类进损益的其他综合收益     | -             | -                | -                | -                |
| 投资性房地产资产公允价值变动损益   | -             | -                | -                | -                |
| <b>综合收益总额</b>      | <b>577.59</b> | <b>21,000.41</b> | <b>16,850.44</b> | <b>12,456.53</b> |

### 3、母公司现金流量表

表：近三年及一期母公司现金流量表

单位：万元

| 科目                        | 2022年1-3月         | 2021年度            | 2020年度             | 2019年度            |
|---------------------------|-------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
| <b>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            | 24,914.32         | 70,460.51         | 89,539.58          | 53,317.62         |
| 收到的税费返还                   | -                 | -                 | -                  | -                 |
| 收到其他与经营活动有关的现金            | 50,843.16         | 23,751.35         | 93,482.95          | 186,911.14        |
| <b>经营活动现金流入小计</b>         | <b>75,757.48</b>  | <b>94,211.86</b>  | <b>183,022.53</b>  | <b>240,228.77</b> |
| 购买商品、接受劳务支付的现金            | 42,936.63         | 111,705.94        | 135,573.41         | 122,893.50        |
| 支付给职工以及为职工支付的现金           | 376.70            | 1,083.70          | 1,229.90           | 1,108.51          |
| 支付的各项税费                   | 8,673.21          | 13,926.25         | 11,172.56          | 11,134.40         |
| 支付其他与经营活动有关的现金            | 1,441.36          | 51,115.89         | 40,321.80          | 92,784.54         |
| <b>经营活动现金流出小计</b>         | <b>53,427.91</b>  | <b>177,831.79</b> | <b>188,297.67</b>  | <b>227,920.96</b> |
| <b>经营活动产生的现金流量净额</b>      | <b>22,329.57</b>  | <b>-83,619.93</b> | <b>-5,275.13</b>   | <b>12,307.81</b>  |
| <b>投资活动产生的现金流量：</b>       |                   |                   |                    |                   |
| 收回投资收到的现金                 | -                 | 3,539.12          | 212.40             | -                 |
| 取得投资收益收到的现金               | -                 | 1,932.50          | 99.39              | -                 |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | -                 | 0.10              | -                  | -                 |
| 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            | -                 | 90,000.00         | -                  | -                 |
| <b>投资活动现金流入小计</b>         | <b>-</b>          | <b>95,471.72</b>  | <b>311.79</b>      | <b>-</b>          |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金   | 415.78            | 897.57            | 1,434.38           | 1,037.30          |
| 投资支付的现金                   | 13,960.00         | 54,502.50         | 83,543.82          | 13,060.00         |
| 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            | 32,000.00         | 50,935.00         | 90,000.00          | -                 |
| <b>投资活动现金流出小计</b>         | <b>46,375.78</b>  | <b>106,335.07</b> | <b>174,978.20</b>  | <b>14,097.30</b>  |
| <b>投资活动产生的现金流量净额</b>      | <b>-46,375.78</b> | <b>-10,863.35</b> | <b>-174,666.40</b> | <b>-14,097.30</b> |

| 科目                      | 2022年1-3月         | 2021年度            | 2020年度              | 2019年度            |
|-------------------------|-------------------|-------------------|---------------------|-------------------|
| <b>筹资活动产生的现金流量:</b>     |                   |                   |                     |                   |
| 吸收投资收到的现金               | -                 | 2,132.07          | 100,000.00          | -                 |
| 取得借款收到的现金               | 137,000.00        | 902,474.39        | 835,682.74          | 635,750.00        |
| 收到其他与筹资活动有关的现金          | -                 | -                 | 68,896.90           | 58,803.10         |
| <b>筹资活动现金流入小计</b>       | <b>137,000.00</b> | <b>904,606.46</b> | <b>1,004,579.64</b> | <b>694,553.10</b> |
| 偿还债务支付的现金               | 88,640.00         | 675,982.18        | 799,221.94          | 526,662.66        |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金       | 18,228.11         | 110,737.47        | 95,970.31           | 92,255.25         |
| 支付其他与筹资活动有关的现金          | 18,865.00         | -                 | 10,000.00           | 133,667.70        |
| <b>筹资活动现金流出小计</b>       | <b>125,733.11</b> | <b>786,719.64</b> | <b>905,192.25</b>   | <b>752,585.61</b> |
| <b>筹资活动产生的现金流量净额</b>    | <b>11,266.89</b>  | <b>117,886.81</b> | <b>99,387.39</b>    | <b>-58,032.51</b> |
| <b>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>现金及现金等价物净增加额</b>     | <b>-12,779.31</b> | <b>23,403.54</b>  | <b>-80,554.15</b>   | <b>-59,822.00</b> |
| 加：期初现金及现金等价物余额          | 137,730.38        | 114,326.84        | 194,880.99          | 254,702.99        |
| <b>期末现金及现金等价物余额</b>     | <b>124,951.07</b> | <b>137,730.38</b> | <b>114,326.84</b>   | <b>194,880.99</b> |

## （二）财务数据和财务指标情况

表：最近三年及一期主要财务数据及财务指标（合并口径）

| 主要财务数据和财务指标                |                   |              |              |              |
|----------------------------|-------------------|--------------|--------------|--------------|
| 项目                         | 2022年1-3月<br>/3月末 | 2021年度/末     | 2020年度/末     | 2019年度/末     |
| 总资产（万元）                    | 4,466,148.66      | 4,382,104.37 | 4,246,524.17 | 4,055,286.70 |
| 总负债（万元）                    | 2,885,140.75      | 2,800,944.40 | 2,565,816.18 | 2,441,861.06 |
| 全部债务（万元）                   | 2,075,466.52      | 2,026,540.54 | 1,767,896.43 | 1,773,662.38 |
| 所有者权益（万元）                  | 1,581,007.91      | 1,581,159.97 | 1,680,707.98 | 1,613,425.64 |
| 营业总收入（万元）                  | 13,178.31         | 92,303.86    | 92,162.92    | 93,550.75    |
| 利润总额（万元）                   | -16.26            | 27,943.39    | 23,706.61    | 24,017.48    |
| 净利润（万元）                    | -152.06           | 19,655.29    | 16,489.57    | 16,921.20    |
| 扣除非经常性损益后净利润<br>(万元)       | -40.94            | 13,813.93    | 10,832.10    | 9,999.29     |
| 归属于母公司所有者的净利润<br>(万元)      | -110.36           | 19,609.76    | 15,994.69    | 16,453.13    |
| 经营活动产生现金流量净额<br>(万元)       | 12,165.85         | -48,655.35   | 4,701.39     | 786.07       |
| 投资活动产生现金流量净额<br>(万元)       | -37,693.28        | 2,794.65     | -177,439.49  | -21,946.82   |
| 筹资活动产生现金流量净额<br>(万元)       | 11,189.22         | 97,293.83    | 27,820.28    | -91,950.77   |
| 流动比率                       | 2.20              | 2.15         | 2.78         | 3.08         |
| 速动比率                       | 0.52              | 0.51         | 0.64         | 0.83         |
| 资产负债率（%）                   | 64.60             | 63.92        | 60.42        | 60.21        |
| 债务资本比率（%）                  | 56.76             | 56.17        | 51.26        | 52.37        |
| 营业毛利率（%）                   | 36.46             | 37.80        | 32.51        | 24.00        |
| 平均总资产报酬率（%）                | 0.41              | 3.22         | 2.89         | 2.91         |
| 加权平均净资产收益率（%）              | -0.01             | 1.16         | 1.02         | 1.04         |
| 扣除非经常性损益后加权平均<br>净资产收益率（%） | -0.00             | 0.82         | 0.67         | 0.62         |

| 主要财务数据和财务指标     |                   |           |           |           |  |
|-----------------|-------------------|-----------|-----------|-----------|--|
| 项目              | 2022年1-3月<br>/3月末 | 2021年度/末  | 2020年度/末  | 2019年度/末  |  |
| EBITDA（万元）      | 38.98             | 29,041.60 | 25,017.14 | 25,393.54 |  |
| EBITDA 全部债务比（%） | 0.00              | 1.43      | 1.42      | 1.43      |  |
| EBITDA 利息保障倍数   | 0.00              | 0.26      | 0.26      | 0.27      |  |
| 应收账款周转率         | 0.13              | 0.59      | 0.45      | 0.49      |  |
| 存货周转率           | 0.004             | 0.03      | 0.03      | 0.03      |  |
| 总资产周转率          | 0.00              | 0.02      | 0.02      | 0.02      |  |
| 贷款偿还率（%）        | 100.00            | 100.00    | 100.00    | 100.00    |  |
| 利息支付率（%）        | 100.00            | 100.00    | 100.00    | 100.00    |  |

注 1：上述财务指标计算方法如下：

- (1) 全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债；
- (2) 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；
- (3) 流动比率=流动资产÷流动负债；
- (4) 速动比率=(流动资产-存货)/流动负债；
- (5) 资产负债率=负债总额/资产总额；
- (6) 债务资本比率=全部债务/(全部债务+所有者权益)；
- (7) 营业毛利率=(主营业务收入-主营业务成本)/主营业务收入；
- (8) 平均总资产报酬率=(利润总额+计入财务费用的利息支出)/平均资产总额；
- (9) EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销；
- (10) EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务；
- (11) EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/(资本化利息+计入财务费用的利息支出)；
- (12) 应收账款周转率=营业收入/[ (期初应收账款余额+期末应收账款余额) /2]；
- (13) 存货周转率=营业成本/[ (期初存货余额+期末存货余额) /2]；
- (14) 总资产周转率=营业收入/[ (期初资产总额+期末资产总额) /2]

注 2：2022 年 1-3 月/3 月末的相关指标均未年化处理。

注 3：如无特别说明，本节中出现的指标均依据上述口径计算。

### 三、发行人财务状况简析

#### (一) 资产结构概况

单位：万元、%

| 科目                     | 2022/03/31   |        | 2021/12/31   |        | 2020/12/31   |        | 2019/12/31   |        |
|------------------------|--------------|--------|--------------|--------|--------------|--------|--------------|--------|
|                        | 金额           | 占总资产比重 | 金额           | 占总资产比重 | 金额           | 占总资产比重 | 金额           | 占总资产比重 |
| 货币资金                   | 449,995.98   | 10.08  | 448,199.20   | 10.23  | 346,483.89   | 8.16   | 545,754.23   | 13.46  |
| 交易性金融资产                | 47,850.00    | 1.07   | 17,150.00    | 0.39   | -            | -      | -            | -      |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 | -            | -      | -            | -      | -            | -      | 212.40       | 0.01   |
| 应收账款                   | 98,235.52    | 2.20   | 109,073.52   | 2.49   | 204,325.43   | 4.81   | 205,126.94   | 5.06   |
| 预付账款                   | 15,593.64    | 0.35   | 13,298.78    | 0.30   | 11,104.86    | 0.26   | 6,406.33     | 0.16   |
| 其他应收款                  | 10,077.18    | 0.23   | 12,762.26    | 0.29   | 68,505.94    | 1.61   | 82,285.36    | 2.03   |
| 存货                     | 2,076,451.58 | 46.49  | 2,024,742.68 | 46.20  | 2,533,110.52 | 59.65  | 2,317,971.40 | 57.16  |
| 其他流动资产                 | 24,738.60    | 0.55   | 23,039.19    | 0.53   | 131,270.38   | 3.09   | 15,575.77    | 0.38   |

| 科目        | 2022/03/31   |        | 2021/12/31   |        | 2020/12/31   |        | 2019/12/31   |        |
|-----------|--------------|--------|--------------|--------|--------------|--------|--------------|--------|
|           | 金额           | 占总资产比重 | 金额           | 占总资产比重 | 金额           | 占总资产比重 | 金额           | 占总资产比重 |
| 流动资产合计    | 2,722,942.50 | 60.97  | 2,648,265.62 | 60.43  | 3,294,801.03 | 77.59  | 3,173,332.44 | 78.25  |
| 可供出售金融资产  | -            | -      | -            | -      | 122,942.15   | 2.90   | 86,560.62    | 2.13   |
| 长期股权投资    | 71,148.73    | 1.59   | 67,148.73    | 1.53   | 33,145.99    | 0.78   | 1,867.97     | 0.05   |
| 其他权益工具投资  | 69,078.82    | 1.55   | 68,078.82    | 1.55   | -            | -      | -            | -      |
| 其他非流动金融资产 | 67,060.61    | 1.50   | 63,074.79    | 1.44   | -            | -      | -            | -      |
| 投资性房地产    | 1,527,531.73 | 34.20  | 1,527,531.73 | 34.86  | 788,053.69   | 18.56  | 785,363.09   | 19.37  |
| 固定资产      | 5,128.02     | 0.11   | 4,745.08     | 0.11   | 5,243.57     | 0.12   | 5,549.80     | 0.14   |
| 在建工程      | 19.32        | 0.00   | 9.25         | 0.00   | 152.60       | 0.004  | 510.82       | 0.01   |
| 无形资产      | 25.24        | 0.0006 | 26.51        | 0.0006 | 4.36         | 0.0001 | 7.56         | 0.0002 |
| 长期待摊费用    | 2,282.40     | 0.05   | 2,292.53     | 0.05   | 1,235.30     | 0.03   | 1,339.39     | 0.03   |
| 其他非流动资产   | 931.30       | 0.02   | 931.30       | 0.02   | 945.48       | 0.02   | 755.00       | 0.02   |
| 非流动资产合计   | 1,743,206.17 | 39.03  | 1,733,838.74 | 39.57  | 951,723.13   | 22.41  | 881,954.26   | 21.75  |
| 资产合计      | 4,466,148.66 | 100.00 | 4,382,104.37 | 100.00 | 4,246,524.17 | 100.00 | 4,055,286.70 | 100.00 |

发行人的资产以流动资产为主，最近三年及一期末，发行人流动资产账面价值分别为 3,173,332.44 万元、3,294,801.03 万元、2,648,265.62 万元和 2,722,942.50 万元，占资产总额的比重分别为 78.25%、77.59%、60.43% 和 60.97%，流动资产主要由货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款、存货和其他流动资产构成。最近三年及一期末，发行人的非流动资产账面价值分别为 881,954.26 万元、951,723.13 万元、1,733,838.74 万元和 1,743,206.17 万元，占资产总额的比重分别为 21.75%、22.41%、39.57% 和 39.03%。发行人非流动资产占资产总额比例较小。最近三年及一期，发行人的非流动资产主要由投资性房地产、固定资产、可供出售金融资产、其他权益工具投资、其他非流动金融资产、长期股权投资等科目构成。

## （二）负债结构概况

单位：万元、%

| 科目     | 2022/03/31 |       | 2021/12/31 |       | 2020/12/31 |       | 2019/12/31 |       |
|--------|------------|-------|------------|-------|------------|-------|------------|-------|
|        | 金额         | 占负债比重 | 金额         | 占负债比重 | 金额         | 占负债比重 | 金额         | 占负债比重 |
| 短期借款   | 21,000.00  | 0.73  | 21,024.29  | 0.75  | 90,993.74  | 3.55  | 85,000.00  | 3.48  |
| 应付票据   | 20,800.00  | 0.72  | 1,935.00   | 0.07  | -          | -     | 13,406.42  | 0.55  |
| 应付账款   | 17,313.70  | 0.60  | 23,021.15  | 0.82  | 20,705.33  | 0.81  | 19,525.49  | 0.80  |
| 预收款项   | 11,925.18  | 0.41  | 9,240.26   | 0.33  | 447,950.70 | 17.46 | 418,140.11 | 17.12 |
| 合同负债   | 426,429.65 | 14.78 | 426,429.65 | 15.22 | -          | -     | -          | -     |
| 应付职工薪酬 | 108.90     | 0.00  | 230.93     | 0.01  | 181.99     | 0.01  | 237.79     | 0.01  |
| 应交税费   | 26,656.62  | 0.92  | 31,558.02  | 1.13  | 23,922.96  | 0.93  | 19,242.67  | 0.79  |
| 其他应付款  | 210,073.14 | 7.28  | 166,736.07 | 5.95  | 208,566.60 | 8.13  | 117,058.69 | 4.79  |

| 科目             | 2022/03/31          |               | 2021/12/31          |               | 2020/12/31          |               | 2019/12/31          |               |
|----------------|---------------------|---------------|---------------------|---------------|---------------------|---------------|---------------------|---------------|
|                | 金额                  | 占负债比重         | 金额                  | 占负债比重         | 金额                  | 占负债比重         | 金额                  | 占负债比重         |
| 一年内到期的非流动负债    | 501,276.83          | 17.37         | 553,183.66          | 19.75         | 164,203.44          | 6.40          | 308,766.30          | 12.64         |
| 其他流动负债         | 683.62              | 0.02          | 710.09              | 0.03          | 229,765.96          | 8.95          | 49,871.04           | 2.04          |
| <b>流动负债合计</b>  | <b>1,236,267.64</b> | <b>42.85</b>  | <b>1,234,069.14</b> | <b>44.06</b>  | <b>1,186,290.72</b> | <b>46.23</b>  | <b>1,031,248.52</b> | <b>42.23</b>  |
| 长期借款           | 995,631.76          | 34.51         | 863,836.76          | 30.84         | 652,027.68          | 25.41         | 487,814.06          | 19.98         |
| 应付债券           | 536,757.93          | 18.60         | 586,560.83          | 20.94         | 631,068.69          | 24.60         | 828,845.41          | 33.94         |
| 长期应付款          | 6,998.62            | 0.24          | 6,992.86            | 0.25          | 2,648.52            | 0.10          | 845.15              | 0.03          |
| 递延所得税负债        | 109,484.80          | 3.79          | 109,484.80          | 3.91          | 93,780.57           | 3.65          | 93,107.92           | 3.81          |
| <b>非流动负债合计</b> | <b>1,648,873.11</b> | <b>57.15</b>  | <b>1,566,875.26</b> | <b>55.94</b>  | <b>1,379,525.46</b> | <b>53.77</b>  | <b>1,410,612.54</b> | <b>57.77</b>  |
| <b>负债合计</b>    | <b>2,885,140.75</b> | <b>100.00</b> | <b>2,800,944.40</b> | <b>100.00</b> | <b>2,565,816.18</b> | <b>100.00</b> | <b>2,441,861.06</b> | <b>100.00</b> |

发行人的流动负债主要由短期借款、预收款项/合同负债、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债、其他流动负债等科目构成。最近三年及一期末，发行人的流动负债账面余额分别为 1,031,248.52 万元、1,186,290.72 万元、1,234,069.14 万元和 1,236,267.64 万元，占负债总额的比重分别为 42.23%、46.23%、44.06% 和 42.85%。

发行人的非流动负债由长期借款、应付债券、长期应付款、递延所得税负债构成。最近三年及一期末，发行人的非流动负债账面余额分别为 1,410,612.54 万元、1,379,525.46 万元、1,566,875.26 万元和 1,648,873.11 万元，占负债总额的比重分别为 57.77%、53.77%、55.94% 和 57.15%。

### （三）所有者权益结构概况

近三年及一期末，发行人所有者权益结构情况如下：

单位：万元、%

| 科目                 | 2022/03/31          |               | 2021/12/31          |               | 2020/12/31          |               | 2019/12/31          |               |
|--------------------|---------------------|---------------|---------------------|---------------|---------------------|---------------|---------------------|---------------|
|                    | 金额                  | 占比            | 金额                  | 占比            | 金额                  | 占比            | 金额                  | 占比            |
| 实收资本               | 200,000.00          | 12.65         | 200,000.00          | 12.65         | 200,000.00          | 11.90         | 200,000.00          | 12.40         |
| 其他权益工具             | 100,000.00          | 6.33          | 100,000.00          | 6.32          | 100,000.00          | 5.95          | -                   | -             |
| 资本公积               | 740,706.62          | 46.85         | 740,706.62          | 46.85         | 900,837.39          | 53.60         | 946,076.87          | 58.64         |
| 其他综合收益             | 76,425.35           | 4.83          | 76,425.35           | 4.83          | 32,153.94           | 1.91          | 32,153.94           | 1.99          |
| 专项储备               | 6.01                | 0.00          | 6.01                | 0.00          | -                   | -             | -                   | -             |
| 盈余公积               | 45,683.72           | 2.89          | 45,683.72           | 2.89          | 43,583.68           | 2.59          | 41,898.63           | 2.60          |
| 一般风险准备             | -                   | -             | -                   | -             | 6.01                | 0.00          | -                   | -             |
| 未分配利润              | 407,565.90          | 25.78         | 407,676.26          | 25.78         | 393,212.36          | 23.40         | 382,609.64          | 23.71         |
| <b>归属于母公司所有者权益</b> | <b>1,570,387.60</b> | <b>99.33</b>  | <b>1,570,497.96</b> | <b>99.33</b>  | <b>1,669,793.38</b> | <b>99.35</b>  | <b>1,602,739.09</b> | <b>99.34</b>  |
| 少数股东权益             | 10,620.31           | 0.67          | 10,662.01           | 0.67          | 10,914.60           | 0.65          | 10,686.55           | 0.66          |
| <b>合计</b>          | <b>1,581,007.91</b> | <b>100.00</b> | <b>1,581,159.97</b> | <b>100.00</b> | <b>1,680,707.98</b> | <b>100.00</b> | <b>1,613,425.64</b> | <b>100.00</b> |

最近三年及一期末，发行人的所有者权益合计分别为 1,613,425.64 万元、

1,680,707.98 万元、1,581,159.97 万元和 1,581,007.91 万元。总体保持稳定。

#### （四）利润表概况

最近三年及一期，发行人合并利润表主要数据如下：

单位：万元

| 科目                 | 2022年1-3月        | 2021年度           | 2020年度           | 2019年度           |
|--------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>营业收入</b>        | <b>13,178.31</b> | <b>92,303.86</b> | <b>92,162.92</b> | <b>93,550.75</b> |
| 减：营业成本             | 8,372.84         | 57,410.00        | 62,202.52        | 71,096.45        |
| 税金及附加              | 3,251.99         | 9,420.21         | 8,973.66         | 7,864.82         |
| 销售费用               | -                | 0.02             | 19.59            | 98.20            |
| 管理费用               | 2,167.22         | 10,141.01        | 8,699.26         | 6,020.66         |
| 财务费用               | -559.17          | -3,085.97        | -2,174.91        | -4,861.77        |
| 加：其他收益             | 18.69            | 1,304.84         | 1,026.60         | 6,556.10         |
| 投资收益               | 29.14            | 4,448.29         | 5,775.21         | 1,284.92         |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益 | -                | 2,823.64         | 2,011.63         | -                |
| 公允价值变动收益           | -                | 3,788.38         | 2,690.60         | 3,697.84         |
| 资产处置收益             | -                | -18.64           | -                | -751.18          |
| <b>营业利润</b>        | <b>-6.75</b>     | <b>27,941.45</b> | <b>23,935.21</b> | <b>24,120.07</b> |
| 加：营业外收入            | 13.88            | 66.88            | 100.58           | 24.16            |
| 减：营业外支出            | 23.39            | 64.93            | 329.18           | 126.75           |
| <b>利润总额</b>        | <b>-16.26</b>    | <b>27,943.39</b> | <b>23,706.61</b> | <b>24,017.48</b> |
| 减：所得税              | 135.80           | 8,288.11         | 7,217.04         | 7,096.28         |
| <b>净利润</b>         | <b>-152.06</b>   | <b>19,655.29</b> | <b>16,489.57</b> | <b>16,921.20</b> |
| 1、少数股东损益           | -41.69           | 45.53            | 494.88           | 468.07           |
| 2、归属于母公司所有者的净利润    | -110.36          | 19,609.76        | 15,994.69        | 16,453.13        |

最近三年及一期，发行人实现营业收入分别为 93,550.75 万元、92,162.92 万元、92,303.86 万元和 13,178.31 万元，实现净利润分别为 16,921.20 万元、16,489.57 万元、19,655.29 万元和 -152.06 万元。

#### （五）现金流量概况

近三年及一期，发行人现金流结构情况如下：

单位：万元

| 项目                   | 2022年1-3月         | 2021年度            | 2020年度             | 2019年度             |
|----------------------|-------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
| 经营活动现金流入小计           | 79,963.59         | 158,939.57        | 279,218.39         | 231,555.38         |
| 经营活动现金流出小计           | 67,797.75         | 207,594.93        | 274,517.00         | 230,769.31         |
| <b>经营活动产生的现金流量净额</b> | <b>12,165.85</b>  | <b>-48,655.35</b> | <b>4,701.39</b>    | <b>786.07</b>      |
| 投资活动现金流入小计           | 3,469.25          | 114,223.75        | 12,396.23          | 6,504.38           |
| 投资活动现金流出小计           | 41,162.54         | 111,429.10        | 189,835.72         | 28,451.20          |
| <b>投资活动产生的现金流量净额</b> | <b>-37,693.28</b> | <b>2,794.65</b>   | <b>-177,439.49</b> | <b>-21,946.82</b>  |
| 筹资活动现金流入小计           | 137,000.00        | 904,606.46        | 1,004,579.64       | 649,784.34         |
| 筹资活动现金流出小计           | 125,810.78        | 807,312.62        | 976,759.36         | 741,735.11         |
| <b>筹资活动产生的现金流量净额</b> | <b>11,189.22</b>  | <b>97,293.83</b>  | <b>27,820.28</b>   | <b>-91,950.77</b>  |
| <b>现金及现金等价物净增加额</b>  | <b>-14,338.22</b> | <b>51,433.13</b>  | <b>-144,917.82</b> | <b>-113,111.52</b> |

#### （六）财务指标概况

## 1、偿债能力指标

| 指标               | 2022年1-3月 | 2021年度 | 2020 年度 | 2019 年度 |
|------------------|-----------|--------|---------|---------|
| 流动比率（倍）          | 2.20      | 2.15   | 2.78    | 3.08    |
| 速动比率（倍）          | 0.52      | 0.51   | 0.64    | 0.83    |
| 资产负债率（%）         | 64.60     | 63.92  | 60.42   | 60.21   |
| EBITDA 利息保障倍数（倍） | 0.00      | 0.26   | 0.26    | 0.27    |

## 2、盈利能力指标

单位：万元、%

| 指标     | 2022年1-3月 | 2021年度    | 2020 年度   | 2019 年度   |
|--------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 营业收入   | 13,178.31 | 92,303.86 | 92,162.92 | 93,550.75 |
| 毛利润    | 4,805.47  | 34,893.86 | 29,960.39 | 22,454.30 |
| 利润总额   | -16.26    | 27,943.39 | 23,706.61 | 24,017.48 |
| 净利润    | -152.06   | 19,655.29 | 16,489.57 | 16,921.20 |
| 营业毛利率  | 36.46     | 37.80     | 32.51     | 24.00     |
| 营业利润率  | -0.05     | 30.27     | 25.97     | 25.78     |
| 净利润率   | -1.15     | 21.29     | 17.89     | 18.09     |
| 总资产收益率 | -0.00     | 0.46      | 0.40      | 0.42      |
| 净资产收益率 | -0.01     | 1.21      | 1.00      | 1.05      |

## 3、营运效率指标分析

| 指标         | 2022年1-3月 | 2021年度 | 2020 年度 | 2019 年度 |
|------------|-----------|--------|---------|---------|
| 应收账款周转率（次） | 0.13      | 0.59   | 0.45    | 0.49    |
| 存货周转率（次）   | 0.004     | 0.03   | 0.03    | 0.03    |
| 流动资产周转率（次） | 0.00      | 0.03   | 0.03    | 0.03    |
| 总资产周转率（次）  | 0.00      | 0.02   | 0.02    | 0.02    |
| 净资产周转率（次）  | 0.01      | 0.06   | 0.06    | 0.06    |

## 六、发行人有息债务概况

### （一）报告期各期末有息债务余额和类型

各报告期末，发行人的有息债务构成情况如下：

单位：万元、%

| 项目             | 2022年1-3月           |               | 2021年度              |               | 2020 年末             |               | 2019 年末             |               |
|----------------|---------------------|---------------|---------------------|---------------|---------------------|---------------|---------------------|---------------|
|                | 金额                  | 占比            | 金额                  | 占比            | 金额                  | 占比            | 金额                  | 占比            |
| 短期借款           | 21,000.00           | 1.02          | 21,024.29           | 1.04          | 90,993.74           | 5.15          | 85,000.00           | 4.83          |
| 一年内到期的非流动负债    | 501,276.83          | 24.40         | 553,183.66          | 27.32         | 164,203.44          | 9.29          | 308,766.30          | 17.54         |
| 其他流动负债（应付短期债券） | -                   | -             | -                   | -             | 229,602.89          | 12.99         | 49,830.19           | 2.83          |
| 长期借款           | 995,631.76          | 48.46         | 863,836.76          | 42.67         | 652,027.68          | 36.88         | 487,814.06          | 27.71         |
| 应付债券           | 536,757.93          | 26.12         | 586,560.83          | 28.97         | 631,068.69          | 35.70         | 828,845.41          | 47.09         |
| 合计             | <b>2,054,666.52</b> | <b>100.00</b> | <b>2,024,605.54</b> | <b>100.00</b> | <b>1,767,896.44</b> | <b>100.00</b> | <b>1,760,255.96</b> | <b>100.00</b> |

### （二）有息债务期限结构分析

截至 2022 年 3 月末，发行人的有息负债期限结构如下：

单位：万元、%

| 项目        | 1年以内（含1年）         |              | 1-2年（含2年）         |              | 2-3年（含3年）         |              | 3年以上              |              | 合计                  |               |
|-----------|-------------------|--------------|-------------------|--------------|-------------------|--------------|-------------------|--------------|---------------------|---------------|
|           | 金额                | 占比           | 金额                | 占比           | 金额                | 占比           | 金额                | 占比           | 金额                  | 占比            |
| 银行贷款      | 90,120.92         | 4.39         | 127,428.90        | 6.20         | 124,579.90        | 6.06         | 743,622.97        | 36.19        | 1,085,752.69        | 52.84         |
| 其中担保贷款    | 88,766.68         | 4.32         | 125,551.07        | 6.11         | 122,744.05        | 5.97         | 732,664.70        | 35.66        | 1,069,752.69        | 52.06         |
| 债券融资      | 382,155.91        | 18.60        | 142,000.00        | 6.91         | 394,757.92        | 19.21        | -                 | -            | 918,913.83          | 44.72         |
| 其中担保债券    | 22,000.00         | 1.07         | 142,000.00        | 6.91         | -                 | -            | -                 | -            | 164,000.00          | 7.98          |
| 信托融资      | 50,000.00         | 2.43         | -                 | -            | -                 | -            | -                 | -            | 50,000.00           | 2.43          |
| 其中担保信托    | 50,000.00         | 2.43         | -                 | -            | -                 | -            | -                 | -            | 50,000.00           | 2.43          |
| 其他融资      | -                 | -            | -                 | -            | -                 | -            | -                 | -            | -                   | -             |
| 其中担保融资    | -                 | -            | -                 | -            | -                 | -            | -                 | -            | -                   | -             |
| <b>合计</b> | <b>522,276.83</b> | <b>25.42</b> | <b>269,428.90</b> | <b>13.11</b> | <b>519,337.82</b> | <b>25.28</b> | <b>743,622.97</b> | <b>36.19</b> | <b>2,054,666.52</b> | <b>100.00</b> |

### (三) 最近一期末存续的债券情况

截至2022年3月末，发行人存续债券情况如下：

单位：亿元、%

| 序号              | 债券简称                  | 起息日        | 回售日        | 到期日        | 债券期限 | 发行规模       | 发行利率 | 余额           |
|-----------------|-----------------------|------------|------------|------------|------|------------|------|--------------|
| 1               | 19 建邺 01              | 2019-05-08 | 2021-05-10 | 2022-05-08 | 2+1  | 8          | 5.11 | 8            |
| 2               | 19 建邺 02              | 2019-06-21 | 2021-06-21 | 2022-06-21 | 2+1  | 12         | 4.99 | 12           |
| 3               | 19 建邺 03              | 2019-11-07 | 2022-11-07 | 2024-11-07 | 3+2  | 5          | 4.65 | 5            |
| 4               | 20 建邺 01              | 2020-01-16 | 2022-01-16 | 2023-01-16 | 2+1  | 5          | 4.01 | 4.4          |
| <b>公司债券小计</b>   |                       | -          | -          | -          | -    | <b>30</b>  | -    | <b>29.4</b>  |
| 5               | 19 建邺高科 PPN001        | 2019-09-05 | -          | 2022-09-05 | 3    | 10         | 4.60 | 10           |
| 6               | 19 建邺高科 PPN002        | 2019-12-16 | -          | 2022-12-16 | 3    | 3          | 4.40 | 3            |
| 7               | 20 建邺高科 MTN001        | 2020-04-30 | -          | 2023-04-30 | 3    | 12         | 2.80 | 12           |
| 8               | 20 建邺高科 MTN002        | 2020-12-29 | 2022-12-29 | 2022-12-29 | 2+N  | 10         | 5.50 | 10           |
| 9               | 21 建邺高科 MTN001(权益出资)  | 2021-06-17 | -          | 2024-06-17 | 3    | 3          | 3.79 | 3            |
| 10              | 21 建邺高科 MTN002        | 2021-08-18 | -          | 2024-08-18 | 3    | 4.5        | 3.40 | 4.5          |
| 11              | 21 建邺高科 MTN003        | 2021-11-03 | -          | 2024-11-03 | 3    | 7.5        | 3.59 | 7.5          |
| 12              | 21 建邺高科 MTN004        | 2021-12-06 | -          | 2024-12-06 | 3    | 12         | 3.57 | 12           |
| 13              | 21 建邺高科 MTN005        | 2021-12-15 | -          | 2024-12-15 | 3    | 6          | 3.50 | 6            |
| <b>债务融资工具小计</b> |                       | -          | -          | -          | -    | <b>68</b>  | -    | <b>68</b>    |
| 14              | 16 宁科技园 双创债/PR<br>宁科债 | 2016-06-24 | -          | 2023-06-24 | 7    | 11         | 4.37 | 4.4          |
| <b>企业债券小计</b>   |                       | -          | -          | -          | -    | <b>11</b>  | -    | <b>4.4</b>   |
| <b>其他小计</b>     |                       | -          | -          | -          | -    | -          | -    | -            |
| <b>合计</b>       |                       | -          | -          | -          | -    | <b>109</b> | -    | <b>101.8</b> |

## 七、发行人关联交易概况

### （一）关联方担保情况

截至 2021 年末和 2022 年 3 月末，发行人无关联方担保情形。

### （二）关联方往来情况

最近三年及一期末，发行人的关联方往来应收情况如下：

单位：万元

| 项目名称             | 2022/03/31 | 2021/12/31      | 2020/12/31 | 2019/12/31 |
|------------------|------------|-----------------|------------|------------|
| 其他应收款：           |            |                 |            |            |
| 南京建邺国有资产经营集团有限公司 | -          | 1,173.20        | -          | -          |
| 合计               | -          | <b>1,173.20</b> | -          | -          |

最近三年及一期末，发行人的关联方往来应付情况如下：

单位：万元

| 项目名称             | 2022/03/31       | 2021/12/31 | 2020/12/31       | 2019/12/31 |
|------------------|------------------|------------|------------------|------------|
| 其他应付款：           |                  |            |                  |            |
| 南京建邺国有资产经营集团有限公司 | 49,192.88        | -          | 50,000.00        | -          |
| 合计               | <b>49,192.88</b> | -          | <b>50,000.00</b> | -          |

## 八、重大或有事项或承诺事项

### （一）对外担保

截至 2021 年末和 2022 年 3 月末，发行人无对外担保。

### （二）重大承诺事项

截至 2021 年末和 2022 年 3 月末，发行人不存在应披未披的重大承诺事项。

### （三）重大诉讼或仲裁事件

截至 2021 年末和 2022 年 3 月末，发行人无重大诉讼或仲裁事件。

### （四）其他或有事项

截至 2021 年末和 2022 年 3 月末，发行人无其他或有事项。

## 九、发行人资产和权利受限情况

截至 2021 年末，发行人所有权或使用权受限的资产明细情况如下：

单位：万元

| 项目     | 期末账面价值            | 受限原因 |
|--------|-------------------|------|
| 货币资金   | 53,540.91         | 保证金等 |
| 存货     | 9,986.79          | 借款抵押 |
| 投资性房地产 | 231,327.00        | 借款抵押 |
| 合计     | <b>294,854.70</b> | -    |

除上述受限资产外，发行人无资产抵押、质押、担保以外的其他具有可对抗

第三人的优先偿付负债的情况。

## 第五节 发行人信用状况

### 一、发行人及本期债券的信用评级情况

#### （一）本期债券信用评级结论及标识所代表的涵义

经联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）综合评定，发行人的主体信用等级为AA+，评级展望为稳定，该标识代表的涵义为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。

经大公国际资信评估有限公司（以下简称“大公国际”）综合评定，发行人的主体信用等级为AA+，评级展望为稳定，该标识代表的涵义为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。

本期债券发行人未聘请信用评级机构对债券进行评定。

#### （二）报告期内历次主体评级情况、变动情况及原因

发行人报告期内发生主体评级变动，变动情况及原因如下表所示：

| 评级时间       | 主体信用等级 | 评级展望 | 评级公司 | 较前次变动的主要原因    |
|------------|--------|------|------|---------------|
| 2021-07-28 | AA+    | 稳定   | 联合资信 | -             |
| 2021-06-29 | AA+    | 稳定   | 大公国际 | -             |
| 2021-03-02 | AA+    | 稳定   | 联合资信 | -             |
| 2020-09-14 | AA+    | 稳定   | 联合资信 | -             |
| 2020-07-21 | AA+    | 稳定   | 联合资信 | -             |
| 2020-06-29 | AA+    | 稳定   | 大公国际 | -             |
| 2019-10-31 | AA+    | 稳定   | 联合资信 | 2018年度子公司股权注入 |
| 2019-08-09 | AA+    | 稳定   | 大公国际 | -             |
| 2019-06-27 | AA+    | 稳定   | 大公国际 | 2018年度子公司股权注入 |
| 2019-06-14 | AA+    | 稳定   | 联合评级 | 2018年度子公司股权注入 |
| 2019-04-22 | AA     | 稳定   | 联合资信 | -             |

2018 年度，随着重要子公司江东资产和河西 CBD 股权的整体划入，发行人的业务范围得以扩大，资产规模显著提升。

2019 年 6 月 14 日，经联合信用评级有限公司“联合[2019]1133 号”评级报告首次综合评定，发行人主体长期信用等级为 AA+，评级展望为稳定。

2019年6月27日，经大公国际资信评估有限公司“大公报SD【2019】563号”跟踪评级报告综合评定，发行人主体长期信用等级由AA调整为AA+，评级展望为稳定。

2019年10月31日，经联合资信评估有限公司“联合[2019]3171号”评级报告

综合评定，发行人主体长期信用等级为AA+，评级展望为稳定。

## 二、发行人其他信用情况

### （一）银行授信情况

发行人资信状况良好，与主要商业银行建立了长期稳定的信贷业务关系，具有良好的间接融资能力。截至 2022 年 3 月末，发行人共获得主要银行授信 305.34 亿元，已使用的授信额度为 136.04 亿元，尚可使用的授信额度为 162.50 亿元，较高的授信额度增强了公司的财务弹性。具体授信及使用情况如下：

单位：万元

| 序号        | 金融机构       | 授信额度                | 已使用额度               | 可使用额度               |
|-----------|------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 1         | 紫金农商城南支行   | 60,000.00           | 28,000.00           | 32,000.00           |
| 2         | 建行建邺支行     | 60,000.00           | 46,000.00           | 14,000.00           |
| 3         | 工商银行城西支行   | 322,995.39          | 302,995.39          | 20,000.00           |
| 4         | 邮储银行新街口支行  | 30,000.00           | 0.00                | 30,000.00           |
| 5         | 南京银行金融城支行  | 270,000.00          | 16,687.50           | 253,312.50          |
| 6         | 浦发银行建邺支行   | 30,000.00           | 0.00                | 30,000.00           |
| 7         | 兴业银行城北支行   | 120,000.00          | 1,000.00            | 119,000.00          |
| 8         | 华夏银行南京分行   | 30,000.00           | 8,300.00            | 21,700.00           |
| 9         | 中国银行河西支行   | 155,500.00          | 121,000.00          | 34,500.00           |
| 10        | 宁波银行       | 230,000.00          | 186,785.00          | 43,215.00           |
| 11        | 上海银行       | 200,000.00          | 29000               | 171,000.00          |
| 12        | 华润银行深圳福田支行 | 50,000.00           | 0.00                | 50,000.00           |
| 13        | 江苏银行       | 64,990.00           | 54,990.00           | 10,000.00           |
| 14        | 杭州银行御道街支行  | 196,000.00          | 51,000.00           | 145,000.00          |
| 15        | 中信银行       | 240,000.00          | 0.00                | 240,000.00          |
| 16        | 光大建邺支行     | 59,000.00           | 39,000.00           | 20,000.00           |
| 17        | 平安银行奥体支行   | 20,000.00           | 0.00                | 20,000.00           |
| 18        | 农行建邺支行     | 199,160.00          | 99,160.00           | 100,000.00          |
| 19        | 广州银行南京分行   | 50,000.00           | 45,000.00           | 5,000.00            |
| 20        | 苏州银行南京分行   | 51,800.00           | 25,500.00           | 26,300.00           |
| 21        | 民生银行       | 370,000.00          | 130,000.00          | 240,000.00          |
| 22        | 交行江苏省分行    | 244,000.00          | 176,000.00          | -                   |
| <b>合计</b> |            | <b>3,053,445.39</b> | <b>1,360,417.89</b> | <b>1,625,027.50</b> |

上述尚未使用的授信额度不等同于不可撤销的贷款承诺。

### （二）最近三年及一期与主要客户发生业务的违约情况

报告期内，发行人在与主要客户的业务往来中，均严格按照合同或相关法规的约定，未发生违约情况。

### （三）最近三年及一期债务违约情况

报告期内，发行人银行授信资金能够按规定用途使用，银行融资资信状况良好，还本付息记录正常，无违约记录，无债务违约情况。

#### （四）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 21 只/129.50 亿元，累计偿还债券 99.20 亿元。

截至本募集说明书摘要签署日，发行人已发行尚未兑付的债券余额为 104.10 亿元，明细如下：

单位：亿元、%

| 序号              | 债券简称                     | 发行主体 | 发行日期     | 回售日期     | 到期日期     | 债券期限 | 发行规模          | 票面利率 | 余额            |
|-----------------|--------------------------|------|----------|----------|----------|------|---------------|------|---------------|
| 1               | 19 建邺 03                 | 发行人  | 20191107 | 20221107 | 20241107 | 3+2  | 5.00          | 4.65 | 5.00          |
| 2               | 20 建邺 01                 | 发行人  | 20200116 | 20220116 | 20230116 | 2+1  | 5.00          | 4.01 | 4.40          |
| 3               | 22 建邺 G1                 | 发行人  | 20220428 | 20250428 | 20270428 | 3+2  | 10.00         | 3.35 | 10.00         |
| 4               | 22 建邺 G2                 | 发行人  | 20220610 | 20250610 | 20270610 | 3+2  | 10.00         | 3.30 | 10.00         |
| <b>公司债券小计</b>   |                          | -    | -        | -        | -        | -    | <b>30.00</b>  | -    | <b>29.40</b>  |
| 5               | 19 建邺高科 PPN001           | 发行人  | 20190905 | -        | 20220905 | 3    | 10.00         | 4.60 | 10.00         |
| 6               | 19 建邺高科 PPN002           | 发行人  | 20191216 | -        | 20221216 | 3    | 3.00          | 4.40 | 3.00          |
| 7               | 20 建邺高科 MTN001           | 发行人  | 20200430 | -        | 20230430 | 3    | 12.00         | 2.80 | 12.00         |
| 8               | 20 建邺高科 MTN002           | 发行人  | 20201229 | 20221229 | 20221229 | 2+N  | 10.00         | 5.50 | 10.00         |
| 9               | 21 建邺高科 MTN001<br>(权益出资) | 发行人  | 20210617 | -        | 20240617 | 3    | 3.00          | 3.79 | 3.00          |
| 10              | 21 建邺高科 MTN002           | 发行人  | 20210818 | -        | 20240818 | 3    | 4.50          | 3.40 | 4.50          |
| 11              | 21 建邺高科 MTN003           | 发行人  | 20211103 | -        | 20241103 | 3    | 7.50          | 3.59 | 7.50          |
| 12              | 21 建邺高科 MTN004           | 发行人  | 20211206 | -        | 20241206 | 3    | 12.00         | 3.57 | 12.00         |
| 13              | 21 建邺高科 MTN005           | 发行人  | 20211215 | -        | 20241215 | 3    | 6.00          | 3.50 | 6.00          |
| 14              | 22 建邺高科 MTN001           | 发行人  | 20220718 | 20250718 | 20250718 | 3+N  | 4.50          | 3.43 | 4.50          |
| <b>债务融资工具小计</b> |                          | -    | -        | -        | -        | -    | <b>72.50</b>  | -    | <b>72.50</b>  |
| 15              | 16 宁科技园双创债<br>/PR 宁科债    | 发行人  | 20160624 | -        | 20230624 | 7    | 11.00         | 4.37 | 2.20          |
| <b>企业债券小计</b>   |                          | -    | -        | -        | -        | -    | <b>11.00</b>  | -    | <b>2.20</b>   |
| <b>合计</b>       |                          | -    | -        | -        | -        | -    | <b>113.50</b> | -    | <b>104.10</b> |

其中：公司债券 29.40 亿元、企业债券 2.20 亿元、中期票据 45 亿元、永续中票 14.50 亿元、定向工具 13 亿元。

截至本募集说明书摘要签署日，发行人存在可续期债券，为面值总额为人民币 14.50 亿元的永续票据，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。

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签署日，发行人存在已注册尚未发行的债券，具体情况如下：

单位：亿元

| 序号        | 注册主体 | 债券品种 | 注册机构  | 注册时间       | 注册规模      | 已发行金额        | 尚未发行金额       |
|-----------|------|------|-------|------------|-----------|--------------|--------------|
| 1         | 发行人  | 公司债券 | 证监会   | 2022/01/25 | 35        | 20           | 15           |
| 2         | 发行人  | 中期票据 | 交易商协会 | 2020/12/11 | 15        | 6            | 9            |
| 3         | 发行人  | 永续中票 | 交易商协会 | 2020/12/11 | 20        | 14.50        | 5.50         |
| <b>合计</b> |      | -    | -     | -          | <b>70</b> | <b>40.50</b> | <b>29.50</b> |

### （五）本期发行后累计公司债券余额及其占发行人最近一期净资产的比例

截至本募集说明书摘要签署日，本期债券发行后，发行人累计公开发行的公司债券余额为 27.20 亿元，2022 年 3 月末公司合并财务报表未经审计的净资产(含少数股东权益)为 1,581,007.91 万元，债券余额占比为 17.20%，未超过最近一期合并净资产(含少数股东权益)的 40%。

### （六）最近三年及一期主要财务指标

表：发行人合并报表主要财务指标

| 项目            | 2022 年 1-3 月/3 月末 | 2021 年度/末 | 2020 年度/末 | 2019 年度/末 |
|---------------|-------------------|-----------|-----------|-----------|
| 流动比率          | 2.20              | 2.15      | 2.78      | 3.08      |
| 速动比率          | 0.52              | 0.51      | 0.64      | 0.83      |
| 资产负债率 (%)     | 64.60             | 63.92     | 60.42     | 60.21     |
| EBITDA 利息保障倍数 | 0.00              | 0.26      | 0.26      | 0.29      |
| 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    |

注：2022年1-3月末的财务指标未进行年化处理。

- 1、流动比率=流动资产/流动负债；
- 2、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债；
- 3、资产负债率=负债总额/资产总计；
- 4、EBITDA利息保障倍数=(利润总额+费用化利息支出+折旧+摊销)/利息支出；
- 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/应付利息支出×100%。

## 第六节 发行有关机构

### 一、本期债券发行有关机构

（一）发行人：南京市建邺区高新科技投资集团有限公司

法定代表人：秦念奇

住所：南京市建邺区奥体大街 68 号 01 幢

联系人：魏巍

联系地址：南京市建邺区奥体大街 68 号 01 幢 5 层

联系电话：025-87788805

传真：025-87788810

（二）牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：华泰联合证券有限责任公司

法定代表人：江禹

住所：深圳市前海深港合作区南山街道桂湾五路 128 号前海深港基金小镇 B7 栋 401

联系人：胡淑雅

联系地址：南京市建邺区江东中路 228 号华泰证券广场 1 号楼 5 层 1 区

联系电话：025-83387750

传真：025-83387711

（三）联席主承销商：中信建投证券股份有限公司

法定代表人：王常青

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

联系人：宋志清、王远程、李轩冕

联系地址：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

联系电话：010-85130443

传真：010-65608445

（四）联席主承销商：国泰君安证券股份有限公司

法定代表人：贺青

住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号

联系人：邹海、禹辰年、刘达、李鑫、杜诚诚

联系地址：上海市静安区新闻路 669 号博华广场 33 楼

联系电话：021-38676666

传真：021-50876159

**（五）律师事务所：江苏法德东恒律师事务所**

负责人：万永松

住所：南京市汉中门大街 305 号水资源科技大厦七层

联系人：殷建新、卫晨

联系地址：南京市汉中门大街 305 号河海科研大厦七楼

联系电话：025-83237689

传真：025-83657366

**（六）会计师事务所：中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）**

执行事务合伙人：李尊农

住所：北京市新城区阜外大街 1 号东塔楼 15 层

经办会计师：宋军、薛毛毛、任华贵

联系地址：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

**（七）申请上市的证券交易场所：上海证券交易所**

总经理：蔡建春

住所：上海市浦东南路 528 号证券大厦

联系地址：上海市浦东南路 528 号证券大厦

联系电话：021-68808888

传真：021-6880 4868

**（八）公司债券登记、托管、结算机构：中国证券登记结算有限责任公司**

**上海分公司**

负责人：戴文桂

住所：中国（上海）自由贸易试验区杨高南路 188 号

联系电话：021-38874800

传真：021-58754185

## 二、发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系

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

## 第七节 备查文件

### 一、备查文件目录

- 1、发行人最近三年的审计报告及最近一期未经审计的财务报表；
- 2、主承销商出具的核查意见；
- 3、发行人律师出具的法律意见书；
- 4、债券持有人会议规则；
- 5、债券受托管理协议；
- 6、经上海证券交易所审核同意并经中国证监会注册的本次发行的文件。

在本期债券发行期内，投资者可以至本公司及主承销商处查阅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（[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)）查阅募集说明书全文及摘要。

### 二、查阅时间

交易日：除法定节假日以外的每日 9:00-11:30，13:00-16:30。

### 三、查阅地点

投资者可以自本期债券募集说明书公告之日起到下列地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件：

1、发行人：南京市建邺区高新科技投资集团有限公司

住所：南京市建邺区奥体大街 68 号 01 幢

法定代表人：秦念奇

联系地址：南京市建邺区奥体大街 68 号 01 幢 5 层

联系人：魏巍

联系电话：025-87788805

传真：025-87788810

邮政编码：210019

2、牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：华泰联合证券有限责任公司

住所：深圳市前海深港合作区南山街道桂湾五路 128 号前海深港基金小镇

B7 栋 401

法定代表人：江禹

联系地址：南京市建邺区江东中路 228 号华泰证券广场 1 号楼 5 层 1 区

联系人：胡淑雅

联系电话：025-83387750

传真：025-83387711

邮政编码：210019

投资者若对本募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。