

# 南京栖霞高新产业集团有限公司

（住所：江苏省南京市栖霞区马群街道紫东路 2 号 A2 栋 201 室）

## 2026 年面向专业投资者非公开发行

### 公司债券（第一期）

### 募集说明书

注册金额	10 亿元
本期发行金额	不超过 5 亿元（含 5 亿元）
增信情况	无
发行人主体信用等级	主体评级：AA+；评级展望：稳定
本期债券信用等级	本期债券无评级
资信评级机构	东方金诚国际信用评估有限公司

牵头主承销商/簿记管理人/债券受托管理人



（住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座）

联席主承销商



（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：南京市江东中路 389 号）

签署日期：2026 年 3 月 24 日

## 声明

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

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

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

上海证券交易所对公司债券发行出具的审核意见，不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。凡欲认购本期债券的投资者，应当认真阅读募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

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

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

## 重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“风险提示及说明”等有关章节。

### 一、与发行人相关的重大事项

（一）截至 2023 年末、2024 年末及 2025 年 9 月末，发行人的资产负债率分别为 70.15%、70.70%和 71.67%，由于发行人主营业务中以前年度科技载体建设等对资金占用较大，整体融资规模较大，资产负债率相对较高。尽管上述负债规模和负债结构符合发行人业务发展和战略实施的需要，但较高的负债总额和资产负债率仍使发行人的经营存在一定的偿付风险。如果发行人持续融资能力受到限制或者未能及时、有效地做好偿债安排，将面临较大的偿债压力从而使其业务经营活动受到不利影响。

（二）截至 2023 年末、2024 年末及 2025 年 9 月末，发行人流动负债分别为 455,496.28 万元、544,710.34 万元和 524,191.45 万元，占同期负债总额比例分别为 38.54%、44.35%和 40.68%。截至 2023 年末、2024 年末及 2025 年 9 月末，发行人流动比率分别为 1.21、1.06 和 1.22，速动比率分别为 0.14、0.15 和 0.26，较高的流动负债可能会给公司带来一定的流动性压力，存在一定的短期偿债风险。

（三）2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-9 月，发行人实现利润总额分别为 5,929.03 万元、1,664.37 万元和 410.38 万元，而其中公允价值变动收益分别为 2,587.11 万元、1.67 万元和 0.00 万元，占发行人利润总额的比例分别为 43.63%、0.10%和 0.00%。若未来房地产市场出现不利变化，此部分房屋建筑物面临一定的公允价值下跌风险，将对发行人当期盈利带来不利影响。

（四）截至 2023 年末、2024 年末及 2025 年 9 月末，发行人投资性房地产余额分别为 1,065,802.89 万元、1,093,238.43 万元以及 1,093,238.43 万元，规模较大。发行人投资性房地产采取公允价值进行后续计量，公允价值评估选用收益法，并采用市场合理租金水平、租金增长率和出租率来进行综合测算。若未来南京市产业园区市场租金水平发生明显下滑，可能带来发行人对投资性房地产计提大额公允价值变动损失的风险，将影响发行人的盈利水平。

## 二、与本期债券相关的重大事项

（一）本期债券发行及挂牌转让安排请参见上海证券交易所网站专区或以上上海证券交易所认可的其他方式向专业机构投资者披露。

（二）本期债券发行范围及对象为不超过 200 名符合《公司债券发行与交易管理办法》及相关法律法规规定的，且具备相应风险识别和承担能力的专业机构投资者。专业机构投资者应当具备相应的风险识别和承担能力，知悉并自行承担公司债券的投资风险，并符合一定的资质条件，相应资质条件请参照《公司债券发行与交易管理办法》和《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》。

（三）受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，可能跨越一个以上的利率波动周期，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本期债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

（四）本期债券未评级。经东方金诚国际信用评估有限公司 2025 年 4 月 29 日评定，根据《南京栖霞高新产业集团有限公司 2025 年主体信用评级报告》（东方金诚主评字【2025】0269 号），发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定。发行人主体信用等级 AA+，评级展望稳定，该标识代表的涵义为发行人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。但如果发生任何影响发行人主体信用级别的事项，导致发行人主体信用级别降低，将会增大投资者的风险，对投资者的利益产生一定影响。

（五）本期债券在发行前，发行人将按照有关规定向债券转让交易场所提交本期债券挂牌转让申请文件，由债券转让交易场所确认符合挂牌条件后发行。本期债券发行完成后五个工作日内，发行人向中国证券业协会备案；本期债券经中国证券业协会备案后申请在债券转让交易场所申请挂牌转让。

（六）由于债券交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，且上海证券交易所对导致本期债券持有账户数超过 200 户的转让将不予确认，发行人无法保证本期债券持有人能够随时并足额交易其所持有的债券，由此可能面临由于债券不能及时转让流通无法立即出售本期债券，或者

由于债券转让流通后交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况，不能以某一价格足额出售其希望出售的本期债券所带来的流动性风险。

（七）本期债券为无担保债券，请投资者注意投资风险。尽管在本期债券发行时，发行人已根据现实情况安排了偿债保障措施来控制和降低本期债券的还本付息风险，但是在本期债券存续期内，可能由于不可控的市场、政策、法律法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施不能完全、及时履行，进而影响本期债券持有人的权益。

（八）本期债券相关投资者保护机制设置了“资信维持承诺”、“救济措施”和“交叉违约条款”，请参见本募集说明书“第九节 投资者保护机制”。

凡通过认购、购买或通过其他合法方式取得并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受本募集说明书规定的《债券持有人会议规则》、《债券受托管理协议》等对本期债券各项权利和义务的约定，具体请参见本募集说明书“第十一节 持有人会议规则”和“第十二节 受托管理人”。

债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对于所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让取得本期债券的持有人）均有同等约束力。

（九）本期债券设置了违约事项及纠纷解决机制，包括“本期债券的违约情形”、“针对发行人违约的违约责任及其承担方式”、“争议解决方式”等内容。详见募集说明书“第十节 违约事项及纠纷解决机制”。

（十）本期公司债券发行结束后，认购人不可进行债券通用质押式回购。

## 目录

声明.....	2
重大事项提示.....	3
一、与发行人相关的重大事项.....	3
二、与本期债券相关的重大事项.....	4
目录.....	6
释义.....	9
第一节 风险提示及说明 .....	11
一、与发行人相关的风险 .....	11
二、本期债券的投资风险 .....	18
第二节 发行条款 .....	20
一、本期债券的基本发行条款 .....	20
二、本期债券的特殊发行条款 .....	21
三、本期债券发行、登记结算及上市流通安排 .....	22
第三节 募集资金运用 .....	23
一、本期债券的募集资金规模 .....	23
二、本期债券募集资金使用计划 .....	23
三、募集资金的现金管理 .....	23
四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施 .....	23
五、本次债券募集资金专项账户管理安排 .....	23
六、募集资金运用对发行人财务状况的影响 .....	24
七、发行人关于本期债券募集资金的承诺 .....	24
八、前次公司债券募集资金使用情况 .....	25
第四节 发行人基本情况.....	26

一、发行人基本情况 .....	26
二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况 .....	26
三、发行人的股权结构 .....	27
四、发行人的重要权益投资情况.....	29
五、发行人的治理结构等情况.....	30
六、发行人董事、高级管理人员情况.....	37
七、发行人主营业务情况.....	38
八、其他与发行人主体相关的重要情况 .....	53
第五节 发行人主要财务情况.....	54
一、发行人财务报告总体情况.....	54
二、发行人财务会计信息及主要财务指标.....	56
三、发行人财务状况分析.....	64
第六节 发行人信用状况.....	84
一、发行人及本次债券的信用评级情况.....	84
二、发行人其他信用情况.....	85
第七节 税项.....	88
第八节 信息披露安排.....	90
第九节 投资者保护机制.....	94
一、资信维持承诺 .....	94
二、救济措施 .....	94
三、交叉违约条款 .....	94
第十节 违约事项及纠纷解决机制.....	97
一、违约情形及认定 .....	97
二、违约责任及免除 .....	97
三、纠纷解决机制 .....	98

第十一节 持有人会议规则.....	99
第十二节 受托管理人.....	116
一、受托管理人全称.....	116
二、《债券受托管理协议》的主要内容.....	116
第十三节 发行相关机构.....	137
一、本次发行有关机构基本情况.....	137
二、利益冲突事项说明.....	139
第十四节 发行人、主承销商、证券服务机构及相关人员声明 .....	140
第十五节 备查文件.....	153
一、备查文件内容.....	153
二、投资者可在以下地址或网站查询本次债券募集说明书全文及上述 备查文件 .....	153

## 释义

在本募集说明书中，除非文义另有所指，下列简称或名称具有如下含义：

发行人、公司、本公司、栖霞科技	指	南京栖霞高新产业集团有限公司
控股股东、栖霞国资	指	南京栖霞国资投资集团有限公司
本次债券	指	南京栖霞高新产业集团有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券
本期债券	指	南京栖霞高新产业集团有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）
募集说明书	指	发行人根据有关法律法规为发行本次债券而制作的《南京栖霞高新产业集团有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）募集说明书》
牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人	指	中信证券股份有限公司
联席主承销商	指	南京证券股份有限公司、华泰联合证券有限责任公司
发行人律师	指	国浩律师（南京）事务所
审计机构	指	中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
债券受托管理协议	指	发行人与债券受托管理人签署的《南京栖霞高新产业集团有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券债券受托管理协议》及其变更和补充
债券持有人会议规则	指	根据相关法律法规制定的《南京栖霞高新产业集团有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券债券持有人会议规则》及其变更和补充规则
上交所、交易所	指	上海证券交易所
登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
《投资者适当性管理办法》	指	《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》
《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》
《公司章程》	指	发行人过往及现行有效的公司章程
报告期、最近两年及一期	指	2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-9 月
元/万元/亿元	指	人民币元/万元/亿元
交易日	指	上海证券交易所的营业日
工作日	指	中华人民共和国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日）

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或休息日）
栖霞高新区	指	栖霞高新技术产业开发区
生命科技公司	指	江苏仙林生命科技创新园发展有限公司
仙林智谷公司	指	南京仙林智谷建设发展有限公司
钟山创意公司	指	南京钟山创意产业发展有限公司
金港投资公司	指	南京金港投资有限公司

本募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

## 第一节 风险提示及说明

投资者在评价和投资本期债券时，除本募集说明书披露的其他各项资料外，应特别认真地考虑下述各项风险因素。

### 一、与发行人相关的风险

#### （一）财务风险

##### 1、资产负债率较高的风险

截至 2023 年末、2024 年末及 2025 年 9 月末，发行人的资产负债率分别为 70.15%、70.70%和 71.67%，由于发行人主营业务中以前年度科技载体建设等对资金占用较大，整体融资规模较大，资产负债率相对较高。尽管上述负债规模和负债结构符合发行人业务发展和战略实施的需要，但较高的负债总额和资产负债率仍使发行人的经营存在一定的偿付风险。如果发行人持续融资能力受到限制或者未能及时、有效地做好偿债安排，将面临较大的偿债压力从而使其业务经营活动受到不利影响。

##### 2、盈利能力波动风险

2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-9 月，发行人营业利润分别为 4,973.56 万元、1,494.32 万元和 437.67 万元，受园区科技载体租售价格的影响，报告期内发行人的营业利润表现一般。同期发行人实现净利润分别为 4,018.29 万元、1,266.98 万元和 291.27 万元，报告期内发行人盈利能力有所下降。若未来发行人盈利能力持续波动，将影响对本期债券的偿付能力。

##### 3、政府补贴收入不确定风险

2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-9 月，发行人获得的政府补贴收入分别为 1,457.05 万元、435.80 万元和 0.00 万元，占利润总额的比例分别为 24.57%、26.18%和 0.00%，近两年及一期政府补贴金额波动较大。发行人补贴收入主要为栖霞区政府每年根据公司的运营情况及自身的财政情况给予发行人政府补贴，因此发行人的补贴收入存在不确定风险。如果未来栖霞区减少对发行人的政府补助，将对发行人的盈利能力产生不利影响。

#### 4、投资性房地产公允价值变动风险

2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-9 月，发行人公允价值变动收益分别为 2,587.11 万元、1.67 万元和 0.00 万元，公允价值变动收益来源于投资性房地产公允价值变动。若未来房地产市场出现不利变化，此部分房屋建筑物面临一定的公允价值下跌风险，将对发行人当期盈利带来不利影响。

#### 5、有息债务规模较大的风险

截至 2025 年 9 月末，发行人有息债务余额之和为 878,729.45 万元，规模较大。由于园区基础设施建设业务和园区科技载体建设投入资金量大，建设周期长，发行人有息负债一直维持在较高水平，若未来信贷政策进一步收紧或者发行人融资能力下降、融资成本上升，可能增加发行人偿债压力。

#### 6、存货跌价风险

截至 2023 年末、2024 年末及 2025 年 9 月末，发行人存货账面价值分别为 487,693.54 万元、498,167.18 万元和 504,830.10 万元，占资产总额的比重分别为 28.95%、28.68%和 28.08%。公司存货主要由科技载体等项目建设成本构成，受宏观政策调控、供求关系及产业政策影响较大。若宏观经济增长减速，公司存货存在一定的跌价风险，可能对发行人资产周转率、流动性和净利润造成不利影响。

#### 7、资产流动性较差、资产变现能力较弱的风险

截至 2023 年末、2024 年末及 2025 年 9 月末，发行人流动资产分别为 551,700.76 万元、578,376.13 万元和 638,813.36 万元，占总资产的比重分别为 32.75%、33.29%和 35.53%；非流动资产分别为 1,133,076.19 万元、1,158,847.66 万元和 1,159,135.64 万元，占总资产的比重分别为 67.25%、66.71%和 64.47%，发行人非流动资产占比较大。其他应收款和应收账款的回款周期、存货的变现能力等均影响公司的资产流动性，存在资产流动性较差风险。同时投资性房地产等非流动资产占比较大，存在资产变现能力较弱的风险。

#### 8、经营性活动现金流波动的风险

2023 年、2024 年度及 2025 年 1-9 月，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 47,560.27 万元、-2,473.05 万元和 20,619.65 万元，2024 年度发行人经营活动现金流量净额相较 2023 年降幅较大，主要与发行人收到、支付其他与经营

活动有关的现金金额下降相关，2025 年 1-9 月发行人经营活动现金流量净额相较 2024 年增幅较大，主要与发行人支付其他与经营活动有关的现金下降相关。2023 年、2024 年度及 2025 年 1-9 月，发行人收到其他与经营活动有关的现金分别为 78,623.60 万元、32,112.55 万元和 29,872.55 万元，支付其他与经营活动有关的现金分别为 36,527.94 万元、38,471.96 万元和 13,457.91 万元，主要为发行人与其他单位往来款的规模变动。经营性净现金流的波动风险可能会影响公司的整体经营活动，给公司经营带来较大风险。

### 9、短期偿债压力较大的风险

截至2023年末、2024年末及2025年9月末，发行人流动负债分别为455,496.28万元、544,710.34万元和524,191.45万元，占同期负债总额比例分别为38.54%、44.35%和40.68%。截至2023年末、2024年末及2025年9月末，发行人流动比率分别为1.21、1.06和1.22，速动比率分别为0.14、0.15和0.26，报告期内发行人速动比率较低。较高的流动负债可能会给公司带来一定的流动性压力，存在一定的短期偿债风险。

### 10、可用授信额度比例较低风险

截至 2025 年 9 月末，发行人及下属子公司债务余额中共获得国内各家银行授信额度为 901,439.39 万元，剩余额度为 172,200.00 万元，发行人剩余授信额度占授信总额度的比例较小。未来发行人有可能存在因银行授信余额不足而出现资金短缺的风险，对发行人短期流动性产生影响。

### 11、货币资金余额较低的风险

截至 2023 年末、2024 年末及 2025 年 9 月末，公司货币资金余额分别为 13,550.04 万元、14,921.41 万元和 22,628.51 万元，近两年及一期末发行人货币资金余额保持在较低水平，主要原因是公司往来款支出较多及减少对外借款等所致，公司存在一定的货币资金继续下降的风险。

### 12、应收款项回收风险

截至2023年末、2024年末及2025年9月末，发行人应收账款分别为35,689.96万元、34,780.94万元和34,456.94万元；其他应收款分别为8,941.33万元、24,824.71万元和71,579.10万元，各报告期末应收账款和其他应收款合计分别为

44,631.28 万元、59,605.65 万元和 106,036.04 万元，占资产总额的比例分别为 2.65%、3.43%和 5.90%。发行人应收款项主要为应收代建工程款及与区域内政府部门、其他国有企业的往来款，虽然对手方主要为政府部门和国有企业，但如果对方财政情况或经营情况恶化，仍然存在不能及时收回款项的风险。

### 13、发行人净利润波动的风险

2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-9 月，发行人净利润分别为 4,018.29 万元、1,266.98 万元和 291.27 万元。发行人净利润波动较大，面临 2025 年全年净利润规模同比降低的风险。

### 14、发行人投资性房地产带来公允价值变动损失的风险

截至 2023 年末、2024 年末及 2025 年 9 月末，发行人投资性房地产余额分别为 1,065,802.89 万元、1,093,238.43 万元以及 1,093,238.43 万元，规模较大。发行人投资性房地产采取公允价值进行后续计量，公允价值评估选用收益法，并采用市场合理租金水平、租金增长率和出租率来进行综合测算。若未来南京市产业园区市场租金水平发生明显下滑，可能带来发行人对投资性房地产计提大额公允价值变动损失的风险，将影响发行人的盈利水平。

## （二）经营风险

### 1、经济周期波动带来的风险

发行人主要从事园区办公楼宇的开发和经营，而这些资产的投资规模及运营收益水平都受到经济周期影响。如果出现经济增长速度放缓、停滞或衰退，将可能使企业的经营效益下降，现金流减少，从而影响本次公司债券的偿付。

### 2、突发事件引发的经营风险

发行人如遇突发事件，例如事故灾难、安全事件、社会事件、公司管理层无法履行职责等事项，可能造成公司社会形象受到影响，人员生命及财产安全受到危害，公司治理机制不能顺利运行等，对发行人的经营可能造成不利影响。

### 3、公司运营风险

发行人作为南京市栖霞高新区的园区国有资产经营和基础设施运营主体，承担着园区内授权经营范围内的国有资产运营的重任。如果发行人市场信誉下降、

资金筹措能力不足、管理能力不足或管理出现重大失误，将影响发行人运营效益，进而影响本次公司债券的偿付。

#### 4、资产划转风险

发行人是南京市栖霞区主要的园区建设和投资主体，拥有栖霞区较为优质的资产，在区域范围内具有一定的垄断优势。发行人的实际控制人为南京市栖霞区人民政府国有资产监督管理办公室，政府可将优质资产注入发行人，也可能对发行人的优质资产进行划转，一旦其中部分优质资产出现划转，发行人净资产规模、盈利能力和偿债能力将会出现显著下降。发行人存在资产划转的风险。

#### 5、土地资产价格波动风险

园区科技载体的转让与租赁是发行人主营业务的重要组成部分，虽然园区房产的转让与租赁的对象主要为科技类企业，目的是孵化科技企业，形成产业优势，但其租售价格仍受房地产市场形势以及土地价格的变化，一旦未来宏观经济形势变化引起土地资产价格出现较大波动，则可能会对发行人的盈利能力、偿债能力和经营性现金流产生一定的影响。

#### 6、业务结构单一风险

现阶段，发行人的主要业务为园区开发运营。近两年及一期，发行人园区开发运营（含科技载体销售、租金及物业费）收入占比超过 90%，且发行人的园区开发运营主要依托于栖霞区，如果未来栖霞区财政收入情况及对产业聚集、吸引优势下降，将会对发行人的经营业绩造成较大影响。公司较为单一的收入结构会削弱公司未来生产经营的抗风险能力。

#### 7、发行人经营业绩主要来源于子公司的风险

发行人营业收入主要来自于园区开发运营。近两年及一期，相关业务板块收入占当期营业总收入的比例超过 90%，主要来自于发行人子公司南京钟山创意产业发展有限公司、江苏仙林生命科技创新园发展有限公司、南京金港投资有限公司和南京仙林智谷建设发展有限公司，发行人存在经营业绩主要来源于子公司的表现和风险。如果未来该等子公司股权发生变更导致发行人对其控制力减弱，将对发行人的经营活动产生一定不利影响。

## 8、园区科技载体销售去化速度较慢的风险

近两年及一期，发行人园区科技载体销售业务收入分别为 7,915.91 万元、4,986.78 万元和 382.13 万元，占各期营业收入比重分别为 19.35%、13.61%和 1.58%。受国内宏观经济整体下行及发行人园区科技载体目前以租赁为主、销售为辅等多个因素影响，发行人园区科技载体销售去化速度下降明显，面临着未来销售去化进一步下滑的风险。

### （三）管理风险

#### 1、公司经营管理风险

近年来，发行人资产规模扩张，将在资源整合、资本运作等方面对公司的管理层提出更高的要求，增加公司管理与运作的难度。**如果公司管理层的业务素质及管理水平不能适应公司规模迅速扩张的需要，组织模式和管理制度未能随着公司规模的扩大而及时调整、完善，将给公司带来较大的管理风险。**

#### 2、人力资源的风险

发行人业务板块的人力资源具有知识密集和劳动密集的特点，对从业人员的知识结构、语言能力和作业水平的要求较高，从业人员的技能水平、服务质量和人员素质都直接影响公司的经营业绩。**发行人的核心管理人员以及工程技术人员若出现流失，可能会影响公司的可持续发展。**

#### 3、投融资管理风险

发行人投资运营的项目具有投入资金量大、投资建设周期长、成本回收慢的特点。随着栖霞区经济和城市建设的快速发展，**公司未来几年投资规模及融资需求均会出现增长，增加了公司投融资管理难度和风险。**

#### 4、子公司管理的风险

截至 2025 年 9 月末，发行人拥有并表一级子公司 6 家。子公司涉及行业较多，包括基础设施建设、物业管理维护等。子公司数量多，涉及面广，对发行人的管理要求进一步提高，为发行人直接管理带来不确定风险。**有效挖掘子公司业务潜力，提升协同效益，均是对发行人的管理模式及管理能力的考验。**

## 5、突发事件引发公司治理结构突然变化的风险

发行人已经制定了完善的公司治理结构，但如果发生突发事件，如事故灾难、生产安全事件、公司董事、高级管理人员丧失民事行为能力或者涉嫌重大违规、违法行为，或已被执行司法程序，公司可能出现董事、高管人员缺位或是临时更换人员的情况，使公司的日常治理受到一定影响，存在一定的突发事件引发公司治理结构突然变化的风险。

### （四）政策风险

#### 1、产业政策风险

在我国国民经济的不同发展阶段，中央和地方政府在固定资产投资、环境保护、城市规划、土地开发政策等方面会有不同程度的调整。相关产业政策的变动可能会在一定程度上影响发行人的经营活动及盈利能力。

#### 2、地方政府支持力度变化风险

发行人作为南京市栖霞高新区的园区国有资产经营和基础设施运营主体，栖霞区政府在发行人的建设和发展方面给予了大力的支持。如果未来政府支持力度变化，一定程度上会增加公司经营风险。

#### 3、金融政策风险

发行人主要从事园区开发运营，行业受到国家宏观经济和金融政策风险影响较大。在我国国民经济发展的不同阶段，国家和地方金融及产业政策会有不同程度的调整。国家宏观经济政策和金融政策的调整可能会影响发行人的经营管理活动，不排除在一定时期内对发行人经营环境和业绩产生不利影响的可能性。

#### 4、宏观经济政策风险

国家宏观经济政策可能对发行人所从事的园区工程项目建设和园区开发运营业务产生影响，货币政策的紧缩可能使得公司银行借款等融资方式难度增加，公司项目建设将受到不利影响，进而对公司的持续经营和盈利能力产生负面影响。财政政策的紧缩可能导致政府对基础设施投资力度下降。宏观经济政策的变化可能对公司的业务规模和盈利能力产生不利影响。

## 二、本期债券的投资风险

### （一）利率风险

由于市场利率受国内外宏观经济状况、国家施行的经济政策、金融政策以及国际环境等多种因素的综合影响，市场利率水平的波动存在一定的不确定性。由于本次公司债券期限较长，可能跨越一个以上的利率波动周期，市场利率的波动使本次公司债券投资者的实际投资收益存在一定的不确定性。

### （二）流动性风险

本期债券发行结束后，公司将积极申请在上海证券交易所挂牌转让，但发行人无法保证本期债券挂牌转让的申请一定能够获得证券转让交易场所的同意，亦无法保证本期债券在债券二级市场的交易量和活跃性。如果证券转让交易场所不同意本期债券挂牌转让的申请，或本期债券挂牌后在债券二级市场的交易不够活跃，投资者将可能面临流动性风险。

### （三）偿付风险

发行人能否按期足额偿付本息完全取决于发行人的信用，发行人的经营状况可能会受到不可控制的市场环境和政策环境的影响。如果发行人经营状况不佳或资金周转出现困难，将可能导致本期债券不能如期足额兑付，对投资者到期收回本息构成风险。

### （四）本期债券安排所特有的风险

在本期债券发行时，发行人已根据现时情况拟定了相关偿债保障措施来控制 and 降低本期债券的还本付息风险，但是在本期债券存续期内，可能由于不可控的宏观经济、法律法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施不充分或无法完全履行，进而影响本期债券持有人的利益。

### （五）资信风险

发行人目前资信状况良好，报告期内不存在银行贷款和债券等债务延期偿付的状况，能够按时偿付债务本息。但是，鉴于宏观经济的周期性波动和发行人的行业特点，在本期债券存续期内，如果市场环境发生不利变化，则发行人可能无

法按期偿还债务或无法履行经济合同，从而导致发行人资信状况变差，进而影响本期债券本息的偿付。

## 第二节 发行条款

### 一、本期债券的基本发行条款

（一）**发行人全称：**南京栖霞高新产业集团有限公司。

（二）**债券名称：**南京栖霞高新产业集团有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）。

（三）**无异议函：**发行人于 2025 年 11 月 12 日获上海证券交易所出具的《关于对南京栖霞高新产业集团有限公司非公开发行公司债券挂牌转让无异议的函》（上证函〔2025〕3725 号），规模为不超过 10 亿元。

（四）**发行金额：**本期债券发行总额为不超过人民币 5 亿元（含 5 亿元）。

（五）**债券期限：**5 年期。

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

（七）**债券利率及其确定方式：**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。

（八）**发行对象：**本期债券面向专业机构投资者非公开发行。

（九）**发行方式：**本期债券发行方式为簿记建档发行。

（十）**承销方式：**本期债券由主承销商以余额包销的方式承销。

（十一）**起息日期：**本期债券起息日为 2026 年 3 月 26 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 2027 至 2031 年间每年的 3 月 26 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。

**（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 2031 年 3 月 26 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：**经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定。本期债券无评级。

具体信用评级情况详见“第六节 发行人信用状况”。

**（二十二）募集资金用途：**本期公司债券募集资金在扣除发行费用后，将全部用于偿还回售的公司债券本金。

具体募集资金用途详见“第三节 募集资金运用”。

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

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

## 二、本期债券的特殊发行条款

无。

### 三、本期债券发行、登记结算及上市流通安排

#### （一）本期债券发行时间安排

- 1、发行公告日：2026 年 3 月 24 日。
- 2、发行首日：2026 年 3 月 26 日。
- 3、发行期限：5 年。

#### （二）登记结算安排

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

#### （三）本期债券挂牌转让安排

- 1、挂牌转让地点：上海证券交易所。
- 2、发行结束后，本公司将尽快向上海证券交易所提出关于本期债券挂牌转让的申请。

本期债券预计挂牌日期：2026 年 4 月 1 日。

3、本次公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行公司债券的转让。

#### （四）本期债券簿记建档、缴款等安排详见本期债券“发行公告”。

### 第三节 募集资金运用

#### 一、本期债券的募集资金规模

经发行人董事会和股东审议通过，并经上海证券交易所出具无异议函（上证函（2025）3725 号），本次债券注册总额不超过 10 亿元，本次债券首期已发行 5.00 亿元，本期债券为本次批文下第二期发行，拟发行规模为不超过 5.00 亿元。

本公司承诺，本次公司债券募集资金不用于地方政府融资平台，亦不用于偿还地方政府债务和公益性项目，本次债券的发行不会新增地方政府债务。

#### 二、本期债券募集资金使用计划

本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟将剩余募集资金全部用于偿还回售的公司债券“23 栖科 01”本金。本期债券拟偿还的公司债券明细如下：

单位：亿元、年

借款人	公司债券名称	借款余额	期限	起息日	回售日	到期日	拟使用募集资金偿还本金总额
发行人本部	23 栖科 01	5.00	3+2	2023-5-12	2026-5-12	2028-5-12	5.00
合计	/	<b>5.00</b>	/	/	/	/	<b>5.00</b>

23 栖科 01 回售登记期为 2026 年 3 月 11 日-2026 年 3 月 13 日，回售金额为 5.00 亿元。发行人于 2026 年 3 月 17 日公告《债券回售实施结果公告》。

#### 三、募集资金的现金管理

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

#### 四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

本期债券偿还明细不得变更。

#### 五、本次债券募集资金专项账户管理安排

公司将设立募集资金专项账户，用于本次债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，并独立于公司其他账户。公司将依据相关规定在募集资金到达专项

账户前与受托管理人以及存放募集资金的监管银行签订三方监管协议，由监管银行和受托管理人对专项账户进行共同监管。公司将制定专门的债券募集资金使用计划，相关业务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、运用等方面的顺畅运作，并确保本次债券募集资金按照本募集说明书披露的用途使用。本期债券将委托中信银行股份有限公司南京分行等监管银行对募集资金使用进行严格监管。

## 六、募集资金运用对发行人财务状况的影响

### （一）发行人短期偿债能力增强

以 2025 年 9 月 30 日财务数据为基准，本期债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，公司合并财务报表的速动比率由发行前的 0.26 提高至发行后的 0.28，公司速动比率将进一步提高，流动资产对流动负债的覆盖能力进一步得到提升，短期偿债能力进一步增强。

### （二）锁定发行人财务成本

目前，发行人正处于持续发展期，资金需求量较大，而金融调控政策的变化会增加公司资金来源的不确定性，增加公司资金的使用成本，因此要求公司拓展新的融资渠道。本次发行的公司债券确定为固定利率，有利于发行人锁定公司的财务成本，避免由于贷款利率上升带来的财务风险。同时，将使公司获得长期稳定的经营资金，减轻短期偿债压力，使公司获得持续稳定的发展。

综上所述，本期债券的发行可有效降低公司资金成本，优化公司债务结构，降低公司财务风险，为公司发展提供资金支持，进而提高公司盈利能力。

## 七、发行人关于本期债券募集资金的承诺

发行人承诺，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。

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。

发行人承诺，本期申报发行公司债券符合地方政府性债务管理的相关规定，不新增地方政府债务，本期债券拟偿还的债务不涉及地方政府隐性债务；本期债券募集资金不用于偿还地方政府隐性债务。

发行人属于地方国企，发行人承诺本期债券募集资金不直接或间接用于住宅地产开发项目，本期债券募集资金不直接或间接用于购置土地。

发行人承诺本期公司债券募集资金偿还债务部分，不会在存续期调整为补充流动资金等其他用途。

发行人承诺，本期公司债券募集资金将按照募集说明书约定用途使用，若本期债券募集资金拟用于回售公司债券，发行人保证本期债券偿还的部分不能转售。本期募集资金用途不与其他产品募集资金用途重复。

发行人承诺，本期债券募集资金仅可用于偿还 23 栖科 01 债券本金。

## 八、前次公司债券募集资金使用情况

经上证函〔2025〕3725 号确认，发行人于 2025 年 11 月获准面向专业投资者非公开发行不超过 10 亿元的公司债券。

2025 年 11 月 27 日，发行人发行总额为 5.00 亿元的南京栖霞高新产业集团有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期），债券简称为“25 栖新 01”。截至本募集说明书签署日，该期债券募集资金已使用完毕，募集资金扣除发行费用后全部用于偿还回售公司债券“22 栖科 01”本金，符合募集说明书的有关约定。

截至本募集说明书签署日，发行人已按照募集说明书约定用途使用上述募集资金，不存在与募集说明书中用途不一致的情况，不存在擅自改变前次发行公司债券募集资金的用途而未做纠正的情况。

## 第四节 发行人基本情况

### 一、发行人基本情况

注册名称	南京栖霞高新产业集团有限公司
法定代表人	王永鏊
注册资本	人民币120,000.00万元
实缴资本	人民币79,015.00万元
设立（工商注册）日期	2017年11月1日
统一社会信用代码	91320113MA1T7EFB7X
住所（注册地）	南京市栖霞区马群街道紫东路2号A2栋201室
邮政编码	210046
所属行业	综合
经营范围	文化生态产业园区、科技园区、创业苗圃及配套设施开发、管理；文化技术研发；园区项目开发、投资、管理、转让、咨询、服务和外包；实业投资；市政基础设施建设、开发；农业基础设施建设；软件开发、销售；网站建设；科学与科技技术咨询；会议服务；物业管理；自有房屋租赁；餐饮管理、酒店管理；商务服务；税务信息咨询；工艺品研发、销售；房地产开发；自营和代理各类商品及技术的进出口业务；绿化工程设计、施工；光伏发电工程设计、施工；太阳能光伏发电系统研发、销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
电话及传真号码	电话：025-85725615；传真：025-85778423
信息披露事务负责人及其职位与联系方式	许开云；总经理；联系电话：025-85753509

### 二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况

#### （一）发行人设立情况

2017年11月1日，南京栖霞国资投资集团有限公司作出股东决定，决定成立南京栖霞科技产业发展有限公司，注册资本120,000.00万元，实缴资本79,015.00万元，出资方式全部为货币资金，并制定《南京栖霞科技产业发展有限公司章程》。2017年11月1日，南京市栖霞区市场监督管理局核准了发行人的

设立登记事宜。发行人取得了统一社会信用代码为 91320113MA1T7EFB7X 的营业执照。发行人设立时股权结构如下：

单位：万元

股东名称	出资额	出资形式	占比
南京栖霞国资投资集团有限公司	120,000.00	货币资金	100.00%
合计	<b>120,000.00</b>		<b>100.00%</b>

## （二）发行人的历史沿革

2024 年 8 月，根据公司董事会决议，发行人决定将公司名称变更为南京栖霞高新产业集团有限公司，于 2024 年 8 月 19 日就本次变更办理了工商变更登记，并领取了新的《企业法人营业执照》。

除上述事项以外，发行人未发生改制重组、增减资、合并、分立、破产重整及股权结构变更等重大历史沿革情况。

截至本募集说明书签署日，发行人注册资本为 120,000.00 万元，南京栖霞国资投资集团有限公司持股 100.00%，南京栖霞国资投资集团有限公司为公司唯一股东，公司实际控制人为南京市栖霞区人民政府国有资产监督管理办公室。

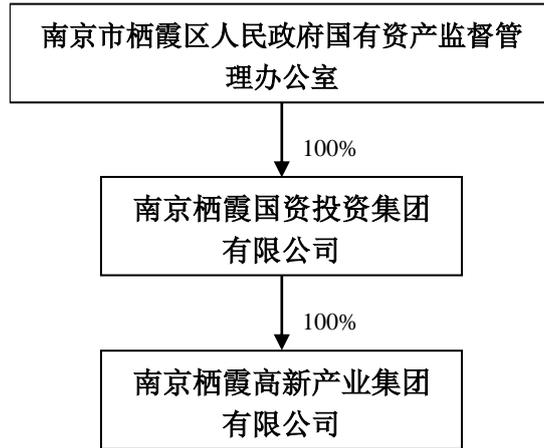
## （三）重大资产重组情况

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

# 三、发行人的股权结构

## （一）股权结构

截至本募集说明书签署日，南京栖霞国资投资集团有限公司持有发行人 100.00% 的股权，为发行人的控股股东。南京市栖霞区人民政府国有资产监督管理办公室为发行人的实际控制人。截至本募集说明书签署日，发行人股权结构如下：



截至本募集说明书签署之日，发行人的控股股东未有将发行人股权进行质押的情况，也不存在任何的股权争议情况。

## （二）发行人控股股东基本情况

截至本募集说明书签署日，南京栖霞国资投资集团有限公司持有发行人 100.00% 的股权，为发行人的控股股东。南京栖霞国资投资集团有限公司（以下简称“栖霞国资”）成立于 1999 年 10 月 13 日，注册资本为 22.57 亿元人民币。

栖霞国资的经营范围为：一般项目：以自有资金从事投资活动；企业管理；企业总部管理；自有资金投资的资产管理服务；公共事业管理服务；住房租赁；非居住房地产租赁；股权投资；非融资担保服务；融资咨询服务；财务咨询（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

截至 2024 年末，栖霞国资总资产为 809.51 亿元，净资产为 182.40 亿元；2024 年度，栖霞国资实现营业收入 34.53 亿元，净利润为-11.15 亿元。

截至本募集说明书签署日，发行人控股股东持有的发行人的股权不存在被质押的情形。

## （三）发行人实际控制人基本情况

截至本募集说明书签署日，发行人的实际控制人为南京市栖霞区人民政府国有资产监督管理办公室。

## 四、发行人的重要权益投资情况

### （一）主要子公司情况

截至 2024 年末，发行人主要一级子公司共计 2 家，具体情况如下：

单位：亿元，%

序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例	资产	负债	净资产	收入	净利润	是否存在重大增减变动
1	南京钟山创意产业发展有限公司	文化生态产业园区、科技园区及配套 设施开发、管理；项目投资、管理、 咨询；实业投资；市政基础设施建设、 开发；网站建设、农业基础设施建设； 会议服务、物业管理、自有房屋租赁； 餐饮、酒店管理；绿化工程；商务服 务；软件开发、销售；税务咨询、科 学技术咨询；房地产经营等。	99.92	67.79	41.18	26.61	2.19	0.09	是，2024 年 度净利润较 上年度减少 62.26%，主 要系公允价 值变动收益 减少所致
2	江苏仙林生命 科技创新园发 展有限公司	科技园区及配套设施的开发、管理； 科技项目的开发、推广、转让、服务 和外包；企业管理策划；物业管理， 实业投资	78.00	57.73	44.10	13.62	1.17	0.29	否

注：上表中持股比例为截至 2024 年末情况，资产、负债、净资产、收入、净利润数据为 2024 年（末）情况。

### （二）发行人参股公司情况

截至 2025 年 9 月末，发行人对外投资中无重要的参股公司、合营企业和联营企业。

### （三）投资控股型架构对发行人偿债能力的影响

发行人为投资控股型企业，报告期内发行人主要业务由各子公司负责经营。报告期内发行人母公司口径实现营业收入 0.00 万元、0.00 万元和 0.00 万元，净利润分别为-2,481.53 万元、-3,055.82 万元和-2,931.93 万元。

#### 1、母公司资金拆借情况

截至 2025 年 9 月末，发行人母公司其他应收款为 488,253.92 万元，较大比例的其他应收款对手方为子公司，形成原因主要为应收子公司经营性借款，母公司可以通过子公司的其他应收回款来平衡自身的现金流。

## 2、有息负债

截至 2025 年 9 月末，发行人母公司有息债务金额为 453,690.00 万元，处于合理水平。

## 3、对子公司的控制力

母公司对南京钟山创意产业发展有限公司、江苏仙林生命科技创新园发展有限公司等重要子公司的持股比例分别为 99.92% 和 78.00%，母公司对核心子公司控制力较强。

## 4、子公司分红情况

报告期内子公司无分红。

## 5、子公司股权质押情况

截至 2025 年 9 月末，子公司股权无质押。

综上，发行人母公司资产负债率处于合理范围，盈利能力良好，对子公司有较强的控制力，因为发行人的投资控股型架构对偿债能力无重大不利影响。

# 五、发行人的治理结构等情况

## （一）公司治理结构

发行人按照《公司法》以及有关法律、行政法规的规定，建立健全公司治理结构，强化内部管理，规范经营运作。发行人制定了《南京栖霞高新产业集团有限公司章程》，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。

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，董事会成员五名，由股东任命产生，董事会负责处理公司重大事项。公司不设监事会或者监事，由审计委员会行使《公司法》规定的监事会的职权。公司设经理，由董事会决定聘任或者解聘，经理负责公司的日常生产经营管理工作。

## 1、股东

公司唯一股东为南京栖霞国资投资集团有限公司，行使下列职权：

- （1）决定公司的经营方针和投资计划；
- （2）任命和更换董事，并在董事会成员中指定董事长，决定董事的报酬事

项；

- (3) 审批董事会的报告；
- (4) 审批公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (5) 审批公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；
- (6) 对公司的增加或者减少注册资本作出决定；
- (7) 对发行公司债券作出决定；
- (8) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定；
- (9) 修改公司章程。

## 2、董事会

公司设立董事会，董事会成员为 5 人，其中外部董事 3 人。董事会设董事长一名，董事长、董事由股东任命产生。董事长的任期每届为三年。届满后经股东批准可连任。董事会行使下列职权：

- (1) 向股东报告工作；
- (2) 执行股东的决定；
- (3) 决定公司的年度经营计划和投资方案；
- (4) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (5) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (6) 制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- (7) 制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
- (8) 决定公司对外融资、对外出借资金、担保及反担保等经济行为；
- (9) 决定公司内部管理机构的设置；
- (10) 依法建立授权机制。决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；
- (11) 制定公司的基本管理制度；
- (12) 审议决定公司 50 万元以上的具体投资项目（包括股权投资、固定资

产投资和金融资产投资）、50 万元以上大宗物资（设备）及服务采购方案、其他 50 万元以上资金使用；

（13）审议决定公司年度资金调动和使用计划及超过 5,000.00 万元单项资金调动；

（14）审议决定公司 20 万元以上的资产处置、5 万元以上的损失核销事项。

### 3、审计委员会

公司董事会内设审计委员会，行使监事会全部职权并依《公司法》规定履行职责，不再设监事会或监事。审计委员会成员 3 人，由公司股东从董事中任命。审计委员会行使以下职权：

（1）通过定期审查审计报告和财务数据，监督公司内部审计工作的质量，确保财务信息的真实、准确和完整；

（2）对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东决定的董事、高级管理人员提出解任的建议；

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

（4）依照《公司法》第一百八十九条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；

（5）公司章程或者出资人授予的其他职权。

### 4、总经理

公司设总经理一名，由董事会聘任或者解聘。经股东批准，董事可以兼任总经理。总经理对董事会负责，行使以下职权：

（1）主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决定；

（2）组织实施公司的年度经营计划和投资方案；

（3）拟订公司内部管理机构设置方案；

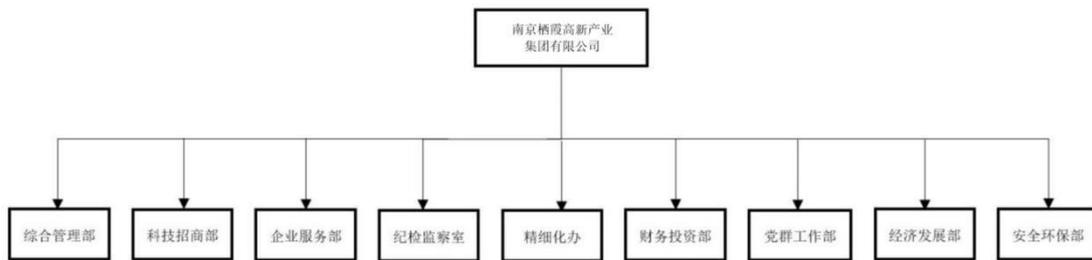
（4）拟订公司的基本管理制度；

（5）制定公司的具体规章；

- (6) 提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；
- (7) 决定聘任或者解聘除应由董事会聘任或者解聘以外的负责管理人员；
- (8) 推行员工市场化选聘和薪酬分配制度；
- (9) 董事会授予的其他职权。

## （二）组织机构设置及运行情况

发行人设立了完善的岗位职责制度，制定了相应的岗位管理措施，设立了综合管理部、科技招商部、企业服务部、纪检监察室、精细化办、财务投资部、党群工作部、经济发展部、安全环保部等职能部门。公司组织结构图如下：



公司主要职能部门职责如下：

1、综合管理部：综合管理部主要负责园区综合协调工作，负责办公会、专题会议和其他重要会议的组织、记录、纪要，并对有关决议、重要工作部署、决定事项等进行检查、督办和落实、应急管理及危机处理工作等。

2、科技招商部：科技招商部围绕科技产业集聚和园区高质量发展目标，主要工作内容包括科技招商项目的跟踪与挖掘；科技招商计划的制定、实施和项目洽谈；园区科技招商服务政策解读与宣讲；科技招商活动中与各部门的协调与沟通。

3、企业服务部：企业服务部主要负责开展入驻园区的企业服务工作，动态掌握园区企业综合信息；宣传、推广园区惠企政策，引导企业科学开展生产经营，合理争取政策扶持，推动产业政策兑现落实；收集园区企业的困难诉求，协调相关政府部门解决相关诉求。

4、精细化办：主要负责园区建设项目相关信息资料的调查、收集和整理工作，为公司工作决策提供建议，协助确定建设项目的运作方式；编制建设项目工

作计划，组织编制建设项目立项审批、用地、规划等手续文件；组织实施建设项目施工招标，并监督项目施工进度；配合办理建设项目后期的竣工验收及项目档案整理工作。

5、财务投资部：负责制定会计政策及会计核算办法，负责建立财务核算体系、财务监控体系，按照财务集中管理的要求，建立统一的会计科目体系；负责指导和协助各板块及其所属公司开展会计核算工作；建立和完善会计电算化网络信息系统；负责汇总园区各公司整体各类财务报表，进行内部审核并报批；负责对各板块及其所属公司财务报表进行审核、合并；负责组织开展园区各项财务分析工作，按要求编制公司年度、季度、月度财务分析报告，提出财务分析意见；根据战略规划，组织编制、调整年度预算计划。

### （三）内部管理制度

发行人按照现代企业管理模式建立了内部管理制度，包括财务管理办法、对外担保制度和关联交易制度等。发行人在内部管理和公司日常运营中严格遵守内部管理制度的相关规定。公司主要内部管理制度如下：

#### 1、财务管理办法

根据《中华人民共和国会计法》、《会计基础工作规范》和《企业会计制度》等法律法规要求，结合发行人实际情况，发行人制定财务管理办法。财务管理办法包括了财务基础管理、资金预算管理、投融资管理、财务支出管理，加强了会计基础管理，提升了财务管理水平，提高了资金使用效率，强化风险管控，保证资金安全。

#### 2、对外担保制度

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》、《中华人民共和国民法典》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。

### 3、关联交易制度

发行人制定了《关联交易管理制度》，明确规定公司的关联交易应当遵循以下基本原则：诚实信用的原则；关联人回避的原则；公平、公开、公允的原则，关联交易的价格原则上不能偏离市场独立第三方的价格或收费的标准；书面协议的原则，关联交易协议的签订应当遵循平等、自愿、等价、有偿的原则，协议内容应明确、具体。公司董事会应当根据客观标准判断该关联交易是否损害公司利益，必要时应当聘请专业评估师或独立财务顾问。公司的资产属于公司所有，公司应采取有效措施防止股东及其关联方通过关联交易违规占用或转移公司的资金、资产及其他资源。关联交易的定价主要遵循市场价格的原则；如果没有市场价格，按照成本加成定价；如果既没有市场价格，也不适合采用成本加成价的，按照协议价定价；交易双方应依据关联交易协议中约定的价格和实际交易数量计算交易价款，按关联交易协议中约定的支付方式和支付时间支付。该制度对关联交易的决策权限和决策程序、关联交易定价等进行了详细规定，能够有效保证公司关联交易的公允性。

### 4、公司债券信息披露事务管理制度

发行人通过《南京栖霞高新产业集团有限公司公司债券信息披露事务管理制度》规范发行公司债券的信息披露行为，具体内容包括：（1）未公开信息的传递、审核、披露流程；（2）信息披露事务负责人在信息披露中的具体职责及其履职保障；（3）董事和董事会、监事和监事会、高级管理人员等的报告、审议和披露的职责；（4）对外发布信息的申请、审核、发布流程；（5）涉及子公司的信息披露事务管理和报告制度。确保公司信息披露的真实、准确、完整、及时，保护投资者合法权益。

## （四）与控股股东及实际控制人之间的相互独立情况

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

### 1、资产独立

公司与股东产权关系明确，所有股东注入公司的资产和业务独立完整，已完

成相关产权变更手续。发行人目前拥有的资产独立完整，产权清晰，不存在权属争议，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，不存在股东违规占用发行人资产或资金的情况。

## **2、人员独立**

发行人设有独立的劳动、人事、工资管理体系，与股东单位完全分离。公司的董事及高级管理人员均按照《公司法》、《公司章程》等有关规定产生，履行了合法的程序。所有员工均经过规范的人事聘用程序录用并签订劳动合同，严格执行公司的用工制度。发行人独立履行人事管理职责，不存在股东干预公司人事任免决定的情况。

## **3、机构独立**

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

## **4、财务独立**

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；公司的财务体系与股东、其他经营单位的财务体系独立分开。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。

## **5、业务经营独立**

发行人与股东在业务方面完全分开，独立从事《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。

## （五）信息披露事务相关安排

具体安排详见本募集说明书“第八节 信息披露安排”。

## 六、发行人董事、高级管理人员情况

截至本募集说明书签署日，发行人董事、高级管理人员情况如下：

发行人董事、高级管理人员基本情况一览表

姓名	现任职务	任期	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求	是否存在重大违纪违法情况
王永鏊	董事长、法定代表人	2025.1-2028.1	是	否
许开云	总经理	2025.1-2028.1	是	否
徐薇	董事	2025.1-2028.1	是	否
仲崇蔚	董事	2025.1-2028.1	是	否
王海刚	董事	2025.1-2028.1	是	否
朱洁	董事	2025.1-2028.1	是	否
李永娟	总会计师	2025.1-2028.1	是	否

发行人的董事及高级管理人员不存在公务员兼职情况，上述兼职人员仅在原工作单位领取薪酬，不存在在发行人处领取薪酬的情况。发行人董事、高级管理人员的任命，均严格遵守《公司章程》及《公司法》等法律法规的规定，符合中组部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》、《公务员法》等相关要求。

2024 年 12 月 24 日，发行人股东栖霞国资作出决定，免去朱洁的公司董事长及法定代表人职务，任命王永鏊为公司董事长及法定代表人。同时，发行人不设立监事、监事会，免去王晓琰监事职务。

2025 年 1 月 20 日，南京市栖霞区人民政府国有资产监督管理办公室出具宁栖国资〔2025〕4 号《关于朱洁等同志任职的通知》，经 2025 年 1 月 11 日区政府第 65 次常务会议研究决定：朱洁同志任公司董事，徐薇、仲崇蔚、王海刚 3 名同志任公司外部董事，任期三年（2025 年 1 月至 2027 年 12 月）。

上述人员变动已履行了相应的决策程序，属于正常的人事调整。上述人员调整后，公司治理结构符合相关法律法规和公司章程的规定，自身组织结构正常运

行，对公司日常管理、经营及偿债能力影响较小。

## 七、发行人主营业务情况

### （一）发行人主营业务情况

发行人作为栖霞高新区最主要的园区开发、建设与运营主体，承担了园区大量的开发建设任务，同时也是园区产业规划的重要引导主体。发行人主营业务收入主要由科技载体销售收入、租金及物业费收入、餐饮及服务收入等构成。

### （二）发行人最近两年及一期营业收入、毛利润及毛利率情况

发行人系栖霞高新区最主要的园区开发、建设与运营主体，具备一定的区域专营优势。报告期内营业收入主要来自于科技载体销售、租金及物业费、餐饮及服务收入。

#### 发行人近两年及一期营业收入结构情况

单位：万元、%

业务板块名称	2025年1-9月		2024年度		2023年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
科技载体销售	382.13	1.58	4,986.78	13.61	7,915.91	19.35
租金及物业费	22,524.13	93.29	29,626.73	80.85	30,550.41	74.69
餐饮及服务	1,238.26	5.13	2,029.30	5.54	2,437.02	5.96
合计	<b>24,144.52</b>	<b>100.00</b>	<b>36,642.80</b>	<b>100.00</b>	<b>40,903.34</b>	<b>100.00</b>

#### 发行人近两年及一期营业成本结构情况

单位：万元、%

业务板块名称	2025年1-9月		2024年度		2023年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
科技载体销售	363.13	4.52	4,721.01	36.55	7,054.61	40.80
租金及物业费	7,145.05	89.00	7,385.28	57.18	9,224.46	53.36
餐饮及服务	520.24	6.48	808.69	6.26	1,009.62	5.84
合计	<b>8,028.42</b>	<b>100.00</b>	<b>12,914.98</b>	<b>100.00</b>	<b>17,288.69</b>	<b>100.00</b>

#### 发行人近两年及一期营业毛利润结构情况

单位：万元、%

业务板块名称	2025年1-9月		2024年度		2023年度	
	毛利润	占比	毛利润	占比	毛利润	占比
科技载体销售	19.00	0.12	265.76	1.12	861.31	3.65
租金及物业费	15,379.08	95.43	22,241.45	93.74	21,325.94	90.31
餐饮及服务	718.02	4.46	1,220.61	5.14	1,427.40	6.04
合计	<b>16,116.10</b>	<b>100.00</b>	<b>23,727.82</b>	<b>100.00</b>	<b>23,614.65</b>	<b>100.00</b>

发行人近两年及一期营业毛利率情况表

单位：%

业务板块名称	2025年1-9月	2024年度	2023年度
科技载体销售	4.97	5.33	10.88
租金及物业费	68.28	75.07	69.81
餐饮及服务	57.99	60.15	58.57
综合毛利率	<b>66.75</b>	<b>64.75</b>	<b>57.73</b>

2023 年度、2024 年度和 2025 年 1-9 月，发行人营业收入分别为 40,903.34 万元、36,642.80 万元和 24,144.52 万元，发行人营业收入主要来源于租金及物业费业务板块，近两年及一期上述业务板块实现收入合计占发行人营业收入的比例分别为 74.69%、80.85%和 93.29%。整体而言，依托南京栖霞高新区为园区企业提供的创新创业孵化、产业集群、智能制造等产业优势，近两年及一期发行人整体的收入规模保持在稳定和较好的水平。其中 2024 年科技载体销售业务收入较 2023 年下降 2,929.14 万元，降幅为 37.00%，主要系当年科技载体销量下滑所致；2024 年租金及物业费业务收入较 2023 年下降 923.68 万元，降幅为 3.02%；2024 年餐饮及服务业务收入较 2023 年下降 407.72 万元，降幅为 16.73%。

从毛利润情况来看，2023 年度、2024 年度和 2025 年 1-9 月，发行人营业毛利润分别为 23,614.65 万元、23,727.82 万元和 16,116.10 万元，近两年及一期保持稳定。其中科技载体销售、租金及物业费等业务板块是发行人毛利润最主要的来源，上述两个业务板块毛利润合计占比分别达到 93.96%、94.86%和 95.55%。

从毛利率情况来看，2023 年度、2024 年度和 2025 年 1-9 月，发行人综合毛利率分别为 57.73%、64.75%和 66.75%，近两年及一期发行人综合毛利率水平保持稳定。从各主要业务板块毛利率情况来看：

2023 年度、2024 年度和 2025 年 1-9 月，发行人科技载体销售业务毛利率分

别为 10.88%、5.33%和 4.97%，报告期内下降幅度较大。发行人报告期内园区科技载体销售业务毛利率下降的主要原因为发行人部分科技载体销售合同签订时间较早，业务收入按照合同签订当年的市场价格进行确认，但业务成本根据实际投资情况进行结转，近年建筑材料、人工成本等业务成本逐年增加，因此毛利率有所下滑。

2023 年度、2024 年度和 2025 年 1-9 月，发行人租金及物业费业务毛利率分别为 69.81%、75.07%和 68.28%，报告期内保持在较高水平，主要是由于租赁业务的房屋通过投资性房地产核算，业务成本较低。

2023 年度、2024 年度和 2025 年 1-9 月，发行人餐饮及服务业务毛利率分别为 58.57%、60.15%和 57.99%。报告期内餐饮及服务业务毛利率保持稳定。

### （三）主要业务板块

#### 1、园区开发运营业务板块

鉴于园区科技载体销售收入、租金及物业收入具有较强的关联性，均是以园区生产研发科教用地项目为基础开展的业务，因此将园区科技载体销售收入、租金及物业收入归为园区开发经营业务。近两年及一期，发行人园区开发运营业务收入分别为 38,466.32 万元、34,613.50 万元和 22,906.26 万元，占各期营业收入比重分别为 94.04%、94.46%和 94.87%。报告期内发行人园区开发运营业务营业毛利润分别为 22,187.25 万元、22,507.21 万元和 15,398.08 万元，占各期营业毛利润的比重分别为 93.96%、94.86%和 95.54%。发行人园区开发运营业务为发行人业务收入及盈利的主要来源。

栖霞高新区以南京紫东国际创意园、金港科技创新中心、江苏生命科技创新园和仙林智谷四大园区为特色载体，大力发展人工智能、生命健康、科技服务业等具有广阔发展前景的高新技术产业。发行人作为园区资产一体化整合平台，统筹运营四大特色园区的国有资产，推动高新区重点产业做大做强，做好科技企业孵化、人才引进、办公楼宇出租出售等各项工作。

发行人根据园区招商引资总体规划及高新区管委会相关要求，为入驻园区的企业提供科研办公用房，建造完成后通过转让或租赁方式供入园单位使用。

发行人及其子公司的业务范围不含房地产开发，不直接持有房地产开发资质。发行人根据自身的经营发展定位，实施以园区为核心的业务发展模式。作为园区开发类企业，发行人主营业务在业务模式、租售客户等方面不同于一般房地产开发企业。具体情况说明如下：

#### 1) 业务模式差异

传统意义的房地产开发企业多指从事商品住宅开发及销售的企业，多以企业短期利益最大化为经营目标，房地产类企业主要以土地商业开发和商品房销售为主要业务盈利点，通过对取得地块进行规划、建设，并提供商品住宅的销售及其他服务获得利润，即常规房地产盈利模式。

园区开发类企业则以园区科技载体开发和运营为主要职能。其经营目标可概括为：以园区为科技载体建设、招商引资、专业服务的基地，围绕园区开发不断提高自身运营能力、创新并运用有效的运营模式，推动产业集聚效应，建立并促进企业间网络的形成与互动、各种研究成果的共享、园区内企业自主创新能力的提升，从而实现打造最具竞争力园区，带动区域产业进步、技术进步和经济发展的目标。基于上述目标，园区开发类企业在追求企业效益的同时，也体现了突出的社会效应。园区在功能上的定位使得园区开发型企业在一时期内以房屋及物业租售为主要收入来源，但同时还承担了政策引导、促进区域经济增长、提高产业竞争力等功能。

发行人所在的南京栖霞高新技术产业开发区成立于 2017 年 11 月 29 日，总占地面积 5.35 平方公里，规划建筑面积 627.15 万平方米，已建成面积 359.9 万平方米。高新区采取“一区多园”的管理模式，将南京栖霞区内 12 个特色园区充分整合，以栖霞高新技术产业开发区管委会为统一管理机构。主要以南京紫东国际创意园、金港科技创新中心、江苏生命科技创新园、仙林智谷四大园区为特色载体，大力发展人工智能、生命健康、科技服务业等具有广阔发展前景的高新技术产业。紫东国际创意园占地 1000 亩，已列入南京市创意产业重点项目，未来计划结合周围 3.6 平方公里打造紫东小镇，形成以文化、金融产业为主导，融休闲旅游、文化创意、健康体育为一体的集群空间，打造生产、生态、生活“三生融合”的创新、创造、创意空间。江苏生命科技创新园占地 675 亩，致力于打造

一个生态化、科技型、专业化的生命科技产业高端研发集聚区。金港科创中心占地 245 亩，园区以“国家级南京金港高新技术创业服务中心”为核心，建设“金港科技创业苗圃”和“金港科技园加速器”，为处于不同发展阶段的创业企业和团队提供专业化科技发展服务。仙林智谷占地 905 亩，园区重点发展行业应用、智慧城市、物联网等软件和其他嵌入式软件产业，通过引入具有发展潜力、创新技术的一批朝阳项目，打造高科技软件产业集群。

发行人园区经营的重点在于根据栖霞高新园区既定的战略目标，为入驻园区企业的工业生产、科研设计提供场所与服务，实现生产研发与所建载体的有机结合，而不得将科研用地用于房地产开发。同时发行人通过高新区配套的特定政策优势，以期形成优势产业的逐步孵化及集聚效应，由此带动栖霞高新区的整体税源培育工作。发行人的园区开发运营业务具备社会效益。

## 2) 园区科技载体租售客户具有明显的对象性和目的性

在目标客户的选择上，园区开发企业与一般房地产类企业区别主要体现在目标客户的选择标准。园区开发类企业的客户主要是符合招商引资条件的入园企业，园区的定位在某种程度上也限定了园区开发类企业的目标客户范围，需符合一定的行业属性和基础条件要求。

根据栖霞高新区的战略发展规划及服务产业导向，发行人的园区科技载体销售或者租赁涉及的土地或房屋权证的证载用途主要为科教用地（科技研发）/科研或实验/科研，非商服或住宅等性质。故与普通房地产开发纯粹获取商业利润、销售对象不确定、价高者得的特点不同，发行人对园区科技载体的转让与租赁对象较为明确，均为具备产业优势、科技成果孵化潜力的符合园区产业定位的企业。园区房屋的租售具备明显的对象性和目的性。同时在转让或租赁园区房屋时，发行人在合同中对用途及再转让等条款进行了规定并严格执行，确保园区房屋资产的转让和租赁业务符合园区产业发展定位。

## 3) 不直接持有房地产开发资质

园区项目建设完成并取得产权证后，再进行对外产权转让或出租，其销售行为符合《中华人民共和国城市房地产管理法》第三十九条规定：“以出让方式取

得土地使用权的，转让房地产时，应当符合下列条件：（一）按照出让合同约定已经支付全部土地使用权出让金，并取得土地使用权证书；（二）按照出让合同约定进行投资开发，属于房屋建设工程的，完成开发投资总额的 25%以上，属于成片开发土地的，形成工业用地或者其他建设用地条件。”而根据相关法律法规，发行人对园区科技载体的建设与转让及租赁无需取得特殊许可与相关资质。

发行人园区科技载体建设工程的开展均取得了《国有土地使用权证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》等合规文件，建设施工行为合法。园区科技载体建设用地的获取方式均为出让方式，经过政府“招、拍、挂”程序依法取得，土地出让金已经全部缴纳。

发行人的科技载体及其建设均通过公开招投标实施，不需要特别资质；发行人将建成的科技载体转让，不需要特别的房地产开发及销售资质。

综上所述，发行人不属于房地产开发企业，不直接持有房地产开发资质，相关项目的运作方式合法合规。

### （1）园区科技载体销售业务

近两年及一期，发行人园区科技载体销售业务收入分别为 7,915.91 万元、4,986.78 万元和 382.13 万元，占各期营业收入比重分别为 19.35%、13.61%和 1.58%；报告期内发行人园区科技载体销售业务毛利润分别为 861.31 万元、265.76 万元和 19.00 万元。

园区科技载体销售对象主要为满足拟入驻园区条件的科技型企事业单位和符合园区工业设计发展定位的企业。在房屋转让时，园区相关部门首先将对房屋受让对象进行资格审核，具备受让资格的方可转让，并签署房屋转让合同书等，且在合同中约定房屋闲置要求、转让权限制、租赁权限制等限制性条款。若受让企业再行转让，须报园区主管部门书面同意，并对新受让对象进行资格审核，符合条款并经同意后再转让，若不符合转让条件，原所有人可以要求园区根据合同中相关回购条款进行回购。

收入确认方面，满足收入确认条件后，公司在科技载体移交时确认园区科技载体销售业务收入。收入确认条件包括：科技载体已经完工并验收合格，发行人

与符合条件的受让单位签订了销售合同并履行了合同规定的义务；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入；并且该项目已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

该业务的会计处理方式如下：

资产负债表及利润表项目会计处理：项目建设期间以项目完工进度为依据确认建设成本，发生工程款项支出通过“借：存货-开发成本；贷：银行存款/预付账款/应付账款”核算，以科技载体交付时点来确认科技载体销售收入，通过科目“借：应收账款/银行存款；贷：营业收入、应交税费-增值税”核算，同时结转成本，通过“借：营业成本；贷：存货-开发成本”核算。

现金流量表项目会计处理：发行人根据工程付款单支付工程建设款，在现金流量表上归入“经营活动现金流出”项目，计入“购买商品、接受劳务支付的现金”项目；在收到科技载体销售回款时，归入“经营活动现金流入”项目，计入“销售商品、提供劳务收到的现金”项目。

## （2）园区科技载体租赁及物业管理业务

近两年及一期，发行人分别确认科技载体租赁及物业管理收入 30,550.41 万元、29,626.73 万元和 22,524.13 万元，营业收入占比分别为 74.69%、80.85%和 93.29%，发行人园区租赁及物业管理业务收入较为稳定，主要系各园区集聚效应日渐明显，园区配套日益完善，入驻企业稳定。

近两年及一期，租赁及物业管理业务实现毛利润分别为 21,325.94 万元、22,241.45 万元和 15,379.08 万元，占公司毛利润的比重分别为 90.31%、93.74%和 95.43%，毛利率分别为 69.81%、75.07%和 68.28%。园区租赁及物业管理业务为发行人业务毛利润的主要构成。随着栖霞高新区统筹发行人对下辖各园区平台整合优化，综合改善园区入驻环境，提升物业服务，综合整治修缮了各园区的房屋资产、绿化道路和配套设施等，发行人科技载体租赁和物业管理业务毛利润和毛利率水平呈稳定上升态势。

科技载体租赁业务的会计处理方式如下：

资产负债表及利润表项目会计处理：项目建设期间以项目完工进度为依据确

认建设成本，发生工程款项支出通过“借：存货-开发成本；贷：银行存款/预付账款/应付账款”核算，项目开发完成后，用于出租目的的，转入投资性房地产核算，即“借：投资性房地产；贷：存货-开发成本”。在满足采用公允价值模式计量条件（1.投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场；2.企业能够从投资性房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值做出合理的估计）的情况下，对投资性房地产采用公允价值核算。收入确认以房屋租赁合同所约定的租赁期和租金，按照权责发生制依据来确认租金收入，通过科目“借：应收账款/银行存款；贷：营业收入、应交税费-增值税”核算，因投资性房地产采用公允价值模式核算，无需结转成本。

现金流量表项目会计处理：发行人根据工程付款单支付工程建设款，在现金流量表上归入“经营活动现金流出”项目，计入“购买商品、接受劳务支付的现金”项目；在收到租赁款时，归入“经营活动现金流入”项目，计入“销售商品、提供劳务收到的现金”项目。

截至 2024 年末，公司无在建及拟建产业园项目，正在运营的产业园项目具体情况如下：

### 截至 2024 年末公司产业园建设运营情况表

单位：亿元，元/平方米，万平方米

项目主体	项目名称	累计投资	总建筑面积	可出售和出租面积	已售面积	已售金额	已出租面积	月租金水平	剩余可销售和出租面积
南京钟山创意产业发展有限公司	紫东国际创意园	37.75	50.90	42.76	8.62	7.57	28.28	54-100	5.86
江苏仙林生命科技创新园发展有限公司	生命科技创新园	30.93	59.70	39.83	6.22	3.40	23.53	36-60	10.08
南京金港投资有限公司	金港科创园	12.36	29.53	25.06	5.92	2.30	13.71	24-51	5.43

项目主体	项目名称	累计投资	总建筑面积	可出售和出租面积	已售面积	已售金额	已出租面积	月租金水平	剩余可销售和出租面积
南京仙林智谷建设发展有限公司	仙林智谷科创园	10.02	16.76	11.14	-	-	1.57	24-45	9.57
合计		<b>91.06</b>	<b>156.89</b>	<b>118.79</b>	<b>20.76</b>	<b>13.27</b>	<b>67.09</b>	-	<b>30.94</b>

### 3、园区酒店餐饮及服务

发行人酒店餐饮及服务业务板块主要由南京紫东国际创意园内的南京紫东酒店（紫东生态会议中心）负责运营，酒店地处于南京地铁二号线仙鹤门站，毗邻南京仙林大学城及其他园区，为各园区内入驻公司提供较好的餐饮及住宿服务。近两年及一期，发行人分别实现酒店餐饮及服务业务收入 2,437.02 万元、2,029.30 万元和 1,238.26 万元，营业收入占比分别为 5.96%、5.54%和 5.13%，酒店餐饮的收入保持相对稳定。未来随着入园企业的增加，酒店餐饮及服务业务将保持稳定发展。

发行人具备园区酒店餐饮及服务的经营资质，相关业务模式、会计处理方式等合法合规，该项业务形成的收入符合国家相关规定。

## （四）发行人所在行业现状与前景

### 1、开发园区建设运营行业

#### （1）我国开发园区建设运营行业现状及发展趋势

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

产业园区的开发不同于普通的商住地产，园区开发运营能够有效实现产业聚集、人口聚集和城市功能完善，是实现以人为核心的新型城镇化的重要途径；对

于推动区域产业结构升级、落实创新驱动战略具有重要的推动作用。园区内的物业类型较为多样化，不但包括工业厂房、物流仓库和研发办公楼宇等特色业态，也涵盖为园区工作生活人群配套的酒店、餐饮、会议、住宅、商业等物业设施。园区开发主要包括筹措资金、土地开发、建设基础设施、开发经营项目、提供产业服务和功能配套等环节，具有“投资规模大、衔接紧密、增值服务多、回报稳定”等特性。

《国务院办公厅关于促进开发区改革和创新发展的若干意见》（国办发〔2017〕7号）指出，开发区要坚持以产业发展为主，成为本地区制造业、高新技术产业和生产性服务业集聚发展平台，成为实施制造强国战略和创新驱动发展战略的重要载体。经济开发区、工业园区、高新技术产业园区等省级开发区要依托区域资源优势，推动产业要素集聚，提升营商环境国际化水平，向主导产业明确、延伸产业链条、综合配套完备的方向发展，成为区域经济增长极，带动区域经济结构优化升级。开发区要适应新一轮产业变革趋势，加快实施“中国制造 2025”战略，通过优化园区功能、强化产业链条、扶持重大项目、支持科技研发、腾笼换鸟等措施，支持传统制造业通过技术改造向中高端迈进，促进信息技术与制造业结合；主动培育高端装备、机器人、新一代信息技术、生物技术、新能源、新材料、数字创意等战略性新兴产业；促进生产型制造向服务型制造转变，大力发展研发设计、科技咨询、第三方物流、知识产权服务、检验检测认证、融资租赁、人力资源服务等生产性服务业。以开发区为载体，努力形成一批战略性新兴产业集聚区、国家高（新）技术产业（化）基地、国家新型工业化产业示范基地，打造世界级产业集群。

开发区建设是我国改革开放的成功实践，对促进体制改革、改善投资环境、引导产业集聚、发展开放型经济发挥了不可替代的作用，开发区已成为推动我国工业化、城镇化快速发展和对外开放的重要平台。根据国家发展改革委、科技部、国土资源部、住房城乡建设部、商务部、海关总署 2018 年 2 月联合发布的《中国开发区审核公告目录》（2018 年版），国务院批准设立的开发区 552 家，其中经济技术开发区 219 家，高新技术产业开发区 156 家，海关特殊监管区域 135 家，边境/跨境经济合作区 19 家，其他类型开发区 23 家。省（自治区、直辖市）人民政府批准设立的开发区共 1991 家，其中江苏省 103 家。

在我国经济发展面临新常态、加快转变经济发展方式、推进供给侧结构性改革、推动经济持续健康发展的背景下，开发区建设运营将呈现持续健康发展的新局面。

## **（2）南京市开发园区建设行业现状及发展趋势**

开发区是南京市经济发展的重要动力。目前，南京市开发区数量众多，有南京高新技术产业开发区、南京经济技术开发区、江宁经济技术开发区、溧水经济开发区、六合经济开发区、浦口经济开发区等。其中，南京经济技术开发区、江宁经济技术开发区、南京高新技术产业开发区、南京综合保税区龙潭片及江宁片等均属于国家级开发区，南京徐庄软件园、浦口经开区、江宁滨江经开区、雨花经开区、六合经开区等是省级开发区。

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

## **2、科技孵化器行业**

### **（1）我国科技孵化器行业现状及发展趋势**

科技企业孵化器，这一最早发端于美国的新型经济组织，从 1987 年首次“移植”到我国，20 多年来发展迅猛。根据国家科技部的定义，科技孵化器就是对高新技术企业进行培育和帮助的服务机构。它通过向初创办的科技型的中小企业提供必要的基础设施和资源，并且为其提供一系列的服务，以降低创业的风险和减

少创业的成本，从而提升创业的成功率，进而推进科技成果的转化，成功培育出高新技术企业和企业家。科技孵化器行业的主要作用是向打算创业的科技人员和处于创业初期的科技型中小企业提供必要的资源和服务，降低创业成本，提高创业成功率，促进科技成果转化，培育科技型企业和企业家。科技孵化器对推动高新技术产业发展、完善国家和区域创新体系、繁荣经济发挥着重要的作用，具有重大的社会经济意义。

近年来，科技孵化器行业得到了中央和各级政府的大力支持，对科技孵化器行业的利好政策不断。李克强总理在《2015 年政府工作报告》中明确提出要“推动大众创业、万众创新。这既可以扩大就业、增加居民收入，又有利于促进社会纵向流动和公平正义”。近年来，中央政府鼓励地方设立创业基金，对众创空间等的办公用房、网络等给予优惠。对小微企业、孵化机构和投向创新活动的天使投资等给予税收支持。政府还将科技企业转增股本、股权奖励分期缴纳个人所得税试点推广至全国。

2024 年，我国全年新设经营主体 2,737 万户，日均新设企业 2.4 万户。根据《GEI 中国独角兽企业研究报告 2025》显示，2024 年中国独角兽企业达 372 家，总估值超 1.2 万亿美元。截至 2024 年底，我国已建设各类科技企业孵化载体 1.6 万家，建成覆盖全国 95% 县级以上地区的孵化服务体系。截至 2024 年底，我国各类孵化器累计孵化科技型企业超过 30 万家。

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。同时，众创空间的发展势头依然强劲，全国众创空间的发展呈现出“以科技为引领、向高质量发展”的态势，在培育科技型企业、活跃社会创新氛围、促进经济转型升级等方面发挥了积极作用。

## **(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成效。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。

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

## （五）发行人在行业中的竞争优势

### 1、发行人行业地位

发行人所在的南京栖霞高新技术产业开发区成立于 2017 年 11 月 29 日，总占地面积 5.35 平方公里，规划建筑面积 627.15 万平方米，已建成面积 359.9 万平方米。高新区采取“一区多园”的管理模式，将南京栖霞区内 12 个特色园区充分整合，以栖霞高新技术产业开发区管委会为统一管理机构。主要以南京紫东国际创意园、金港科技创业中心、江苏生命科技创新园、仙林智谷四大园区为特色载体，大力发展人工智能、生命健康、科技服务业等具有广阔发展前景的高新技术产业。

发行人作为栖霞高新区最主要的园区开发、建设与运营主体，承担了园区大量的开发建设任务，同时也是园区产业规划的重要引导主体。随着栖霞高新区产业功能定位的不断凸显，园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。

## 2、发行人的主要竞争优势

公司作为南京栖霞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。栖霞高新区地处南京市栖霞区中心地带，现代交通网络四通八达，可辐射江苏乃至整个华东地区，融入南京周边“一小时都市圈”；园区与仙林大学城交融，享有丰富的人才和科教资源；栖霞高新区周边生态环境优美，商业配套齐全，尽享雅致的自然、人文、生活氛围。在园区运营管理上，栖霞高新区为入驻企业和人才提供便捷周到的服务，构建包含政商服务平台、科技创新平台、金融服务平台、公共技术平台、众创孵化平台、配套生活平台等在内的服务体系，全力打造高效完备、开放互动的创新生态系统。栖霞高新区将以“高新产业集聚、创新驱动引领、体制机制高效、生态环境优美”为建设目标，打造成为区域经济发展的主战场、创新创业的主阵地、新动力增长的主引擎，为加快建设强富美高新南京作出更大的贡献。

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，有助于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

发行人所在的栖霞高新区的项目招引和产业集聚优势明显。截至 2024 年底，直管区累计注册企业 10217 家，实际入驻企业 1136 家。高新技术企业 217 家，科技型中小企业 415 家，规上企业 257 家，市级培育独角兽企业 9 家，瞪羚企业 24 家，上市企业 1 家，挂牌企业 36 家，省级专精特新中小企业 34 家。企业发明专利授权 1305 件，市级以上工程技术研究中心 44 家，市级以上工程研究中心

23 家，市级以上企业技术中心 14 家，市级以上众创孵化平台 22 家，其中国家级孵化平台 6 家。省级以上重点实验室 3 个，省级以上企业技术中心 15 个，省级以上工程研究中心 9 个，省级以上工程技术研究中心 18 个，科技企业孵化器 11 个。英田光学、开元医药、华威医药、达科信息、红杉生物等一批行业冠军企业在园区落户，集聚图灵奖获得者、两院院士等高层次创新创业人才 450 余名。

### **（3）丰富的项目管理经验优势**

发行人在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。随着栖霞高新区下辖各园区基础设施的不断完善、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。

作为企业入园的引导者，发行人积累了丰富的科技项目向科技成果转化经验，进而间接促进了高新技术产业的快速集聚。未来，随着栖霞高新区逐步发展，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。

### **（4）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。公司与众多金融机构建立了密切而长久的合作关系。发行人的日常经营得到了有力的信贷支持，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。

## **（六）发行人未来发展战略**

近年来，发行人通过不断增强管理和市场化运作的的能力，积极探索符合公司自身特色的运作模式。未来，发行人将把握栖霞高新区实现产业结构战略性调整的有利时机，借助园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。

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和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发展可能带来的潜在风险。

3、引进与遴选同步。采取“走出去+引进来”相结合的模式，一方面主动出击省内外高校、科研院所，开展政策宣讲和咨询活动，充实新型研发机构项目库。另一方面，组织专场校企对接会、组织企业赴有关高校寻求科技合作，争取引进更多科技成果；完善项目遴选机制，对储备项目认真筛选，逐个把关。

4、从块状招商向“高新区一盘棋”的招商引资大格局转变；严把产业项目准入关，坚持重大项目优先、高新技术优先、规模集聚项目优先，全面提升高新区产业规划的质量和效率。

## 八、其他与发行人主体相关的重要情况

报告期内发行人及其控股股东、实际控制人无重大负面舆情或被媒体质疑事项及其对发行人偿债能力的影响的情形。

## 第五节 发行人主要财务情况

### 一、发行人财务报告总体情况

#### （一）发行人财务报告编制基础、审计情况等情况

本节的财务会计数据及有关分析说明反映了发行人 2023 年度、2024 年度和 2025 年 1-9 月的财务状况、经营成果和现金流量。投资者应通过查阅公司 2023 年度、2024 年度经审计的财务报告和 2025 年 1-9 月财务报表详细了解公司的财务状况、经营成果、现金流量及其会计政策。

发行人审计机构中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计了发行人 2023 年 12 月 31 日和 2024 年 12 月 31 日的合并资产负债表及资产负债表，2023 年度和 2024 年度合并利润表及利润表、合并现金流量表及现金流量表、合并所有者权益变动表及所有者权益变动表、财务报表附注，并分别出具了中兴华审字（2024）第 021493 号标准无保留意见的审计报告和中兴华审字（2025）第 020620 号标准无保留意见的审计报告。发行人 2025 年 9 月 30 日的合并资产负债表及资产负债表、2025 年 1-9 月的合并利润表及利润表、合并现金流量表及现金流量表、合并所有者权益变动表及所有者权益变动表、财务报表附注未经审计。

发行人 2023 年度、2024 年度以及 2025 年 1-9 月的财务报表已按照企业会计准则的规定进行编制。

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则及其他相关规定进行确认与计量，并在此基础上编制财务报表。

#### （二）会计政策调整对财务报表的影响

发行人在报告期内重要会计政策没有发生变更。

#### （三）重要会计估计变更

发行人在报告期内重要会计估计没有发生变更。

#### （四）会计差错更正情况

发行人在报告期内不存在会计差错更正的情形。

#### （五）最近两年及一期发行人合并范围变化

最近两年及一期合并范围变化情况			
2023 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
-	-	-	-
2023 年度不再纳入合并的公司			
序号	名称	所属行业	持股比例变化情况
-	-	-	-
2024 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
-	-	-	-
2024 年度不再纳入合并的公司			
序号	名称	所属行业	持股比例变化情况
-	-	-	-
2025 年 1-9 月新纳入合并的子公司			
序号	名称	所属行业	持股比例变化情况
-	-	-	-
2025 年 1-9 月不再纳入合并的公司			
序号	名称	所属行业	持股比例变化情况
-	-	-	-

#### （六）报告期内重大资产购买、出售、置换情况

发行人在报告期内不存在重大资产购买、出售、置换的情形。

## 二、发行人财务会计信息及主要财务指标

### （一）财务会计信息

#### 1、合并财务报表

发行人最近两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：

最近两年及一期末发行人合并资产负债表

单位：万元

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末
<b>流动资产：</b>			
货币资金	22,628.51	14,921.41	13,550.04
应收票据	-	-	-
应收账款	34,456.94	34,780.94	35,689.96
预付款项	4,724.88	5,125.42	5,132.98
其他应收款	71,579.10	24,824.71	8,941.33
存货	504,830.10	498,167.18	487,693.54
其他流动资产	593.83	556.47	692.91
<b>流动资产合计</b>	<b>638,813.36</b>	<b>578,376.13</b>	<b>551,700.76</b>
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产	-	-	-
其他权益工具投资	4,064.17	4,064.17	4,064.17
其他非流动金融资产	16,425.68	15,839.96	16,890.28
长期股权投资	858.46	858.46	162.35
投资性房地产	1,093,238.43	1,093,238.43	1,065,802.89
固定资产	42,847.58	42,990.35	44,073.84
在建工程	-	-	240.79
无形资产	130.85	142.94	157.18
长期待摊费用	39.61	63.26	45.21
递延所得税资产	1,530.86	1,650.07	1,639.47
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,159,135.64</b>	<b>1,158,847.66</b>	<b>1,133,076.19</b>
<b>资产总计</b>	<b>1,797,949.00</b>	<b>1,737,223.79</b>	<b>1,684,776.94</b>
<b>流动负债：</b>			

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末
短期借款	121,578.42	81,029.66	22,519.33
应付账款	14,375.36	13,179.85	23,549.29
预收款项	4,201.41	6,525.05	8,016.64
合同负债	5,142.05	5,321.79	4,516.54
应付职工薪酬	186.29	163.52	136.62
应交税费	13,257.73	13,256.24	13,290.57
其他应付款	242,249.42	229,020.00	209,425.46
一年内到期的非流动负债	122,943.75	195,922.31	173,789.25
其他流动负债	257.01	291.92	252.57
<b>流动负债合计</b>	<b>524,191.45</b>	<b>544,710.34</b>	<b>455,496.28</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	296,920.71	317,942.55	356,034.85
应付债券	269,470.14	249,294.75	159,444.64
长期应付款	97,123.33	15,324.06	111,545.75
递延所得税负债	100,888.06	100,888.06	99,280.33
<b>非流动负债合计</b>	<b>764,402.25</b>	<b>683,449.42</b>	<b>726,305.56</b>
<b>负债合计</b>	<b>1,288,593.70</b>	<b>1,228,159.76</b>	<b>1,181,801.84</b>
<b>所有者权益：</b>			
实收资本	79,015.00	79,015.00	79,015.00
资本公积	94,262.18	94,262.18	94,262.18
其他综合收益	246,694.00	246,694.00	241,872.05
未分配利润	51,694.12	52,185.07	51,336.20
<b>归属于母公司所有者权益合计</b>	<b>471,665.31</b>	<b>472,156.25</b>	<b>466,485.43</b>
少数股东权益	37,690.00	36,907.78	36,489.67
<b>所有者权益合计</b>	<b>509,355.30</b>	<b>509,064.03</b>	<b>502,975.10</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>1,797,949.00</b>	<b>1,737,223.79</b>	<b>1,684,776.94</b>

## 最近两年及一期发行人合并利润表

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
一、营业总收入	24,144.52	36,642.80	40,903.34
其中：营业收入	24,144.52	36,642.80	40,903.34

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
<b>二、营业总成本</b>	<b>24,190.83</b>	<b>35,766.79</b>	<b>40,589.66</b>
其中：营业成本	8,028.42	12,914.98	17,288.69
税金及附加	5,800.29	7,700.71	6,415.29
销售费用	694.84	1,162.19	1,209.31
管理费用	7,343.41	12,500.23	14,744.88
研发费用	-	-	-
财务费用	2,323.87	1,488.67	931.48
加：其他收益	-	435.80	1,457.05
投资收益（损失以“-”号填列）	7.22	223.25	254.24
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	1.67	2,587.11
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	476.76	-42.40	361.49
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>437.67</b>	<b>1,494.32</b>	<b>4,973.56</b>
加：营业外收入	96.99	595.54	2,206.54
减：营业外支出	124.29	425.49	1,251.07
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>410.38</b>	<b>1,664.37</b>	<b>5,929.03</b>
减：所得税费用	119.11	397.39	1,910.74
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>291.27</b>	<b>1,266.98</b>	<b>4,018.29</b>
归属于母公司所有者的净利润	-490.94	848.87	3,836.20
少数股东损益	782.22	418.11	182.09
<b>六、综合收益总额</b>	<b>291.27</b>	<b>1,266.98</b>	<b>4,018.29</b>
归属于母公司所有者的综合收益总额	-490.94	848.87	3,836.20
归属于少数股东的综合收益总额	782.22	418.11	182.09

## 最近两年及一期发行人合并现金流量表

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金	23,497.92	39,614.13	47,252.48
收到其他与经营活动有关的现金	29,872.55	32,112.55	78,623.60
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>53,370.47</b>	<b>71,726.67</b>	<b>125,876.08</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	8,271.90	19,001.99	26,325.42

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
支付给职工及为职工支付的现金	4,956.88	6,832.24	6,860.06
支付的各项税费	6,064.13	9,893.53	8,602.39
支付其他与经营活动有关的现金	13,457.91	38,471.96	36,527.94
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>32,750.82</b>	<b>74,199.72</b>	<b>78,315.81</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>20,619.65</b>	<b>-2,473.05</b>	<b>47,560.27</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金	214.29	754.87	256.64
取得投资收益收到的现金	-	244.42	163.57
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.14	8.21	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	33.40
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>214.43</b>	<b>1,007.50</b>	<b>453.61</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	200.23	434.04	539.55
投资支付的现金	800.00	-	51.76
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>1,000.23</b>	<b>434.04</b>	<b>591.31</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-785.80</b>	<b>573.45</b>	<b>-137.70</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
取得借款收到的现金	344,000.00	256,900.00	251,783.78
收到其他与筹资活动有关的现金	-	11,400.00	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>344,000.00</b>	<b>268,300.00</b>	<b>251,783.78</b>
偿还债务支付的现金	335,384.84	231,630.30	264,379.02
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	20,657.98	32,903.99	35,417.16
支付其他与筹资活动有关的现金	83.93	494.75	-
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>356,126.75</b>	<b>265,029.04</b>	<b>299,796.18</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-12,126.75</b>	<b>3,270.96</b>	<b>-48,012.40</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>7,707.10</b>	<b>1,371.37</b>	<b>-589.82</b>
加：期初现金及现金等价物余额	14,921.41	13,550.04	14,139.87
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>22,628.51</b>	<b>14,921.41</b>	<b>13,550.04</b>

## 2、母公司财务报表

发行人最近两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：

### 最近两年及一期末发行人母公司资产负债表

单位：万元

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末
<b>流动资产：</b>			
货币资金	16,641.47	8,157.39	4,141.28
应收票据及应收账款	-	-	-
其他应收款	488,253.92	477,894.74	393,347.77
其他流动资产	382.76	368.88	325.63
<b>流动资产合计</b>	<b>505,278.15</b>	<b>486,421.01</b>	<b>397,814.68</b>
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产	-	-	-
长期股权投资	99,615.00	99,615.00	99,615.00
其他非流动金融资产	1,766.38	966.38	966.38
固定资产	76.28	96.04	134.63
在建工程	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>101,457.66</b>	<b>100,677.42</b>	<b>100,716.01</b>
<b>资产总计</b>	<b>606,735.81</b>	<b>587,098.42</b>	<b>498,530.69</b>
<b>流动负债：</b>			
短期借款	66,578.42	54,029.66	19,619.33
应付票据及应付账款	-	-	-
其中：应付票据	-	-	-
应付职工薪酬	-	-	-
应交税费	0.01	0.14	0.12
其他应付款	99,594.05	156,005.46	129,969.96
一年内到期的非流动负债	33,690.46	52,943.77	113,116.17
<b>流动负债合计</b>	<b>199,862.94</b>	<b>262,979.02</b>	<b>262,705.57</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	67,010.00	1,500.00	-
应付债券	269,470.14	249,294.75	159,444.64
长期应付款	-	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>336,480.14</b>	<b>250,794.75</b>	<b>159,444.64</b>

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末
<b>负债合计</b>	<b>536,343.08</b>	<b>513,773.76</b>	<b>422,150.21</b>
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	79,015.00	79,015.00	79,015.00
资本公积	4,300.00	4,300.00	4,300.00
未分配利润	-12,922.27	-9,990.34	-6,934.52
归属于母公司所有者权益合计	70,392.73	73,324.66	76,380.48
<b>所有者权益合计</b>	<b>70,392.73</b>	<b>73,324.66</b>	<b>76,380.48</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>606,735.81</b>	<b>587,098.42</b>	<b>498,530.69</b>

## 最近两年及一期发行人母公司利润表

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
一、营业总收入	-	-	-
二、营业总成本	<b>2,901.94</b>	<b>2,961.92</b>	<b>2,480.54</b>
税金及附加	-	-	-
管理费用	713.62	1,562.64	1,674.69
财务费用	2,188.32	1,399.28	805.86
其中：利息费用	-	1,396.43	769.19
利息收入	-	-4.81	-16.65
其他收益	-	0.07	0.62
投资净收益	-	-	33.40
三、营业利润	<b>-2,901.93</b>	<b>-2,961.85</b>	<b>-2,446.53</b>
加：营业外收入	-	12.03	5.00
减：营业外支出	30.00	106.00	40.00
四、利润总额	<b>-2,931.93</b>	<b>-3,055.82</b>	<b>-2,481.53</b>
五、净利润	<b>-2,931.93</b>	<b>-3,055.82</b>	<b>-2,481.53</b>
（一）持续经营净利润	-2,931.93	-3,055.82	-2,481.53
六、综合收益总额	<b>-2,931.93</b>	<b>-3,055.82</b>	<b>-2,481.53</b>

## 最近两年及一期发行人母公司现金流量表

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
一、经营活动产生的现金流量：			

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
收到其他与经营活动有关的现金	7.63	16.91	22.27
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>7.63</b>	<b>16.91</b>	<b>22.27</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	20.58	43.25	-
支付给职工以及为职工支付的现金	121.28	125.67	123.43
支付的各项税费	-	-	-
支付其他与经营活动有关的现金	19,970.12	50,343.35	29,747.37
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>20,111.98</b>	<b>50,512.27</b>	<b>29,870.80</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-20,104.35</b>	<b>-50,495.36</b>	<b>-29,848.53</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金	-	-	33.62
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	33.40
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>67.02</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	4.87	6.35	135.72
投资支付的现金	800.00	-	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>804.87</b>	<b>6.35</b>	<b>135.72</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-804.87</b>	<b>-6.35</b>	<b>-68.70</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金	-	-	-
取得借款收到的现金	231,000.00	203,000.00	222,315.78
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>231,000.00</b>	<b>203,000.00</b>	<b>222,315.78</b>
偿还债务支付的现金	192,010.00	137,100.00	177,071.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	9,512.76	10,887.43	16,252.63
支付其他与筹资活动有关的现金	83.93	494.75	-
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>201,606.70</b>	<b>148,482.18</b>	<b>193,323.63</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>29,393.30</b>	<b>54,517.82</b>	<b>28,992.15</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>8,484.08</b>	<b>4,016.11</b>	<b>-925.08</b>
加：期初现金及现金等价物余额	8,157.39	4,141.28	5,066.37
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>16,641.47</b>	<b>8,157.39</b>	<b>4,141.28</b>

## （二）财务数据和财务指标情况

### 发行人报告期内主要财务指标

单位：亿元

项目	2025 年 1-9 月 末/2025 年 1-9 月	2024 年度/末	2023 年度/末
总资产	179.79	173.72	168.48
总负债	128.86	122.82	118.18
全部债务	81.09	84.45	71.20
所有者权益	50.94	50.91	50.30
营业总收入	2.41	3.66	4.09
利润总额	0.04	0.17	0.59
净利润	0.03	0.13	0.40
扣除非经常性损益后净利润	0.03	0.09	0.02
归属于母公司所有者的净利润	-0.05	0.08	0.38
经营活动产生现金流量净额	2.06	-0.25	4.76
投资活动产生现金流量净额	-0.08	0.06	-0.01
筹资活动产生现金流量净额	-1.21	0.33	-4.80
流动比率（倍）	1.22	1.06	1.21
速动比率（倍）	0.26	0.15	0.14
资产负债率（%）	71.67	70.70	70.15
债务资本比率（%）	61.42	62.39	58.60
营业毛利率（%）	66.75	64.75	57.73
平均总资产回报率（%）	0.02	0.18	0.40
加权平均净资产收益率（%）	0.06	0.25	0.80
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	0.06	0.22	0.61
EBITDA	0.09	0.44	0.82
EBITDA 全部债务比（%）	0.11	0.52	1.15
EBITDA 利息倍数	1.00	2.51	9.04
应收账款周转率（次）	0.70	1.04	1.12
存货周转率（次）	0.02	0.03	0.04

注：

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

（2）流动比率=流动资产/流动负债；

（3）速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；

（4）资产负债率（%）=负债总额/资产总额×100%；

（5）债务资本比率（%）=全部债务/（全部债务+所有者权益）×100%；

（6）平均总资产回报率（%）=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/[(年初资产总额

+年末资产总额)÷2]×100%;

(7) 加权平均净资产收益率及扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率均根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》(2010 年修订)计算;

(8) EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销(无形资产摊销+长期待摊费用摊销);

(9) EBITDA 全部债务比(%)=EBITDA/全部债务×100%;

(10) EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/利息支出=EBITDA/(计入财务费用的利息支出+资本化利息);

(11) 应收账款周转率=营业收入/平均应收账款;

(12) 存货周转率=营业成本/平均存货。

### 三、发行人财务状况分析

公司管理层结合发行人最近两年及一期的合并财务报表,对资产负债结构及其重大变动、现金流量、偿债能力、报告期内的盈利能力、营业收入和期间费用的构成及其变动进行了如下分析:

#### (一) 资产结构分析

发行人截至各期末资产结构表

单位:万元, %

科目	2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	22,628.51	1.26	14,921.41	0.86	13,550.04	0.80
应收账款	34,456.94	1.92	34,780.94	2.00	35,689.96	2.12
预付款项	4,724.88	0.26	5,125.42	0.30	5,132.98	0.30
其他应收款	71,579.10	3.98	24,824.71	1.43	8,941.33	0.53
存货	504,830.10	28.08	498,167.18	28.68	487,693.54	28.95
其他流动资产	593.83	0.03	556.47	0.03	692.91	0.04
<b>流动资产合计</b>	<b>638,813.36</b>	<b>35.53</b>	<b>578,376.13</b>	<b>33.29</b>	<b>551,700.76</b>	<b>32.75</b>
其他权益工具投资	4,064.17	0.23	4,064.17	0.23	4,064.17	0.24
其他非流动金融资产	16,425.68	0.91	15,839.96	0.91	16,890.28	1.00
长期股权投资	858.46	0.05	858.46	0.05	162.35	0.01
投资性房地产	1,093,238.43	60.80	1,093,238.43	62.93	1,065,802.89	63.26
固定资产	42,847.58	2.38	42,990.35	2.47	44,073.84	2.62
在建工程	-	-	-	-	240.79	0.01

科目	2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
无形资产	130.85	0.01	142.94	0.01	157.18	0.01
长期待摊费用	39.61	-	63.26	-	45.21	-
递延所得税资产	1,530.86	0.09	1,650.07	0.09	1,639.47	0.10
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,159,135.64</b>	<b>64.47</b>	<b>1,158,847.66</b>	<b>66.71</b>	<b>1,133,076.19</b>	<b>67.25</b>
<b>资产总计</b>	<b>1,797,949.00</b>	<b>100.00</b>	<b>1,737,223.79</b>	<b>100.00</b>	<b>1,684,776.94</b>	<b>100.00</b>

近两年及一期末，发行人资产总额分别为 1,684,776.94 万元、1,737,223.79 万元和 1,797,949.00 万元，随着经营规模的扩大，公司资产总额呈逐年增长态势。从资产结构看，近两年及一期末，发行人流动资产分别为 551,700.76 万元、578,376.13 万元和 638,813.36 万元，占总资产的比重分别为 32.75%、33.29%和 35.53%。发行人流动资产主要由货币资金、应收账款、其他应收款和存货构成。

近两年及一期末，发行人非流动资产分别为 1,133,076.19 万元、1,158,847.66 万元和 1,159,135.64 万元，占总资产的比重分别为 67.25%、66.71%和 64.47%。发行人非流动资产总体占比较高，总体情况如下：

发行人非流动资产构成较为稳定，以其他非流动金融资产、投资性房地产、固定资产为主，其中投资性房地产规模占比很大。截至 2023 年末、2024 年末及 2025 年 9 月末，发行人投资性房地产金额分别为 1,065,802.89 万元、1,093,238.43 万元和 1,093,238.43 万元，占总资产的比重分别为 63.26%、62.93%和 60.80%，为非流动资产的主要构成部分，发行人持有规模较大的投资性房地产为发行人正常经营活动所需，符合所从事的以租赁为主的产业园区运营主营业务特征，虽可能会带来资产变现能力较弱的风险，但不会对发行人本期债券偿付造成重大不利影响。

### 1、货币资金

截至 2023 年末、2024 年末以及 2025 年 9 月末，发行人的货币资金分别为 13,550.04 万元、14,921.41 万元和 22,628.51 万元，占资产总额的比重分别为 0.80%、0.86%和 1.26%。其中截至 2025 年 9 月末货币资金规模较 2024 年末增加 7,707.10 万元，同比增加 51.65%，主要系公司当期偿还债务支付现金所致。从货币资金的构成来看，主要由银行存款构成，具体明细如下：

## 近两年及一期末货币资金明细

单位：万元

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末
现金	7.97	13.17	8.91
银行存款	22,620.52	14,908.23	13,541.12
其他货币资金	0.02	0.02	0.02
合计	<b>22,628.51</b>	<b>14,921.41</b>	<b>13,550.04</b>

## 2、应收账款

截至 2023 年末、2024 年末以及 2025 年 9 月末，发行人的应收账款账面价值分别为 35,689.96 万元、34,780.94 万元和 34,456.94 万元，占资产总额的比重分别为 2.12%、2.00%和 1.92%，报告期内应收账款规模较为稳定，变动幅度较小。

截至 2025 年 9 月末，发行人应收账款前五名情况分别如下：

## 2025年9月末应收账款前五名情况

单位：万元、%

单位名称	欠款余额	占应收账款总额的比例	坏账准备期末余额	是否为关联方	账龄
南京栖霞高新技术产业开发区管理委员会	34,706.46	89.56	-	否	1 年以内；1-2 年；2-3 年；3-4 年；4-5 年
江苏省科技发展有限公司	377.80	0.97	202.24	否	1 年以内；2-3 年；5 年以上
南京万通城市建设设计咨询有限公司	148.01	0.38	118.41	否	1 年以内；3-4 年；5 年以上
南京海辰药业有限公司	60.00	0.15	18.00	否	3-4 年
广州华工百川科技有限公司	31.69	0.08	3.17	否	2-3 年
合计	<b>35,323.95</b>	<b>91.14</b>	<b>341.82</b>		

## 3、其他应收款

截至 2023 年末、2024 年末和 2025 年 9 月末，发行人的其他应收款分别为 8,941.33 万元、24,824.71 万元和 71,579.10 万元，占资产总额的比重分别为 0.53%、

1.43%和 3.98%，主要为往来款。其中 2024 年末其他应收款金额较 2023 年末大幅上升 15,883.38 万元，增幅为 177.64%，2025 年 9 月末其他应收款金额较 2024 年末上升 46,754.39 万元，增幅为 188.34%，主要是由于新增往来单位部分款项所致。

截至 2025 年 9 月末，发行人主要其他应收款对手方明细如下：

### 截至 2025 年 9 月末发行人主要其他应收款情况

单位：万元、%

债务人名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	是否为关联方
南京迈燕建设发展有限公司	往来款	44,800.00	1 年以内	62.59	否
南京栖霞山建设工程有限公司	往来款	10,000.00	1 年以内	13.97	否
南京市栖霞区财政局	往来款	1,726.22	1 年以内；3-4 年；4-5 年	2.41	否
南京建工集团有限公司	往来款	382.13	4-5 年	0.53	否
江苏省电力公司南京供电公司	往来款	232.78	2-3 年	0.33	否
<b>合计</b>		<b>57,141.13</b>		<b>79.83</b>	

截至 2025 年 9 月末，发行人其他应收款的主要对手方为南京迈燕建设发展有限公司、南京市栖霞区财政局。截至 2025 年 9 月末，发行人应收南京迈燕建设发展有限公司的其他应收款期末余额为 44,800.00 万元，业务背景为发行人与南京迈燕建设发展有限公司合作开发迈皋桥合班片区环境整治及地块整理项目，为推进项目建设，发行人先行垫付项目开发款项，为经营性其他应收款。分类符合《上海证券交易所公司债券发行上市审核规则适用指引第 3 号——审核重点关注事项（2025 年修订）》中“（一）发行人因开展自身经营性业务或者项目产生的预付款、项目保证金、前期垫款、项目融资利息、土拍保证金等款项”。

截至 2025 年 9 月末，发行人应收南京市栖霞区财政局期末余额为 1,726.22 万元，主要为非经营性往来款。发行人历史上作为栖霞高新区园区开发及运营业务主体，与栖霞区内相关政府部门发生了较大规模的基础设施项目建设往来款，主要用于栖霞高新区项目建设，相关项目在建成后可为栖霞高新区和栖霞区带来

良好的经济财政效益，增强栖霞高新区的招商能力，可为公司的非经营性其他应收款的还款提供保障。

发行人其他应收款经营性和非经营性款项划分标准和认定依据为：发行人将与公司经营业务直接或间接相关的其他应收款划分为经营性其他应收款，与发行人经营业务不相关、仅是单纯出于资金拆借或占用目的的应收款项划分为非经营性其他应收款。

#### 截至 2025 年 9 月末发行人经营性及非经营性其他应收款分类情况

单位：万元、%

分类	金额	占比
经营性其他应收款	59,852.88	83.62
非经营性其他应收款	11,726.22	16.38
合计	<b>71,579.10</b>	<b>100.00</b>

截至 2025 年 9 月末，发行人非经营性其他应收款为 11,726.22 万元，为与业务经营无关的往来拆借款项。

在本期债券存续期内，公司将严格控制新增非经营性往来占款或资金拆借事项。公司在与控股股东、实际控制人、关联方及其他企业发生非经营性业务和资金往来时，公司将严格按照内部管理制度的要求执行相应的审批程序，严格监控资金流向，防止资金被违规占用，并且按照信息披露要求，在年报、半年报、临时报告（如需）中真实、及时、准确进行持续信息披露。

报告期内，发行人发生的往来事项履行了相应的审批程序，符合公司规章制度，不存在违规资金占用的情形。发行人其他应收款的形成不涉及资金违规拆借，发行人不是政府融资平台，不涉及替政府融资事项。

#### 4、存货

截至 2023 年末、2024 年末以及 2025 年 9 月末，发行人的存货分别为 487,693.54 万元、498,167.18 万元和 504,830.10 万元，占资产总额的比重分别为 28.95%、28.68%和 28.08%，公司存货主要由已完工待出租和待售的产业园项目构成。

#### 截至 2024 年末发行人存货构成情况表

单位：万元

项目	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	-	-	-
低值易耗品	224.33	-	224.33
开发成本	497,942.85	-	497,942.85
合同履约成本	-	-	-
<b>合计</b>	<b>498,167.18</b>	<b>-</b>	<b>498,167.18</b>

### 截至 2024 年末发行人存货-开发成本明细表

单位：万元

项目	账面余额
紫东创意园	109,875.57
生命科技园	162,630.35
仙林智谷园	104,484.62
金港科创园	56,278.91
其他	64,673.40
<b>合计</b>	<b>497,942.85</b>

发行人存货跌价准备计提方法：在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。

在资产负债表日，发行人会计师对发行人账上存货按估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值，并与账面价值进行比较，并考虑到未来栖霞高新区给予发行人的业务补助等，未发现减值迹象，因此发行人会计师认为发行人存货在报告期内未计提减值准备是合理的。

## 5、投资性房地产

截至 2023 年末、2024 年末以及 2025 年 9 月末，发行人投资性房地产分别为 1,065,802.89 万元、1,093,238.43 万元以及 1,093,238.43 万元，占资产总额的比重分别为 63.26%、62.93%和 60.80%。截至 2025 年 9 月末，发行人投资性房地产全部为用于出租目的的房屋建筑物构成。

截至 2024 年末，发行人投资性房地产明细如下：

### 发行人截至 2024 年末投资性房地产情况表

单位：万元、%

项目	公允价值	占比
紫东创意园	503,505.54	46.06
生命科技园	392,101.64	35.87
金港科创园	170,197.38	15.57
智谷科创园	27,433.87	2.51
合计	<b>1,093,238.43</b>	<b>100.00</b>

发行人对投资性房地产采用公允价值进行后续计量主要依据为：资产所在区域有活跃的房地产交易市场，且能够从活跃房地产交易市场上获取同类或者类似房地产市场价格及其他相关信息，从而可对投资性房地产公允价值进行合理的估计。

发行人投资性房地产公允价值评估的方法：因发行人委估的投资性房地产处于南京市栖霞区，在其同一供求范围内，存在较为公开、活跃的租赁市场，可以搜集到近期一定数量的与委估房产类似的出租信息，故评估选用收益法进行评估。

由于发行人承担栖霞高新区的招商引资职能，故投资性房地产的租金有减免优惠的政策且免租期在 2 个月至一年不等，后续租金根据入驻企业实现的税务指标情况有相应租金优惠政策。考虑到该租金具有政策性减免优惠，栖霞高新区未来会通过财政补贴或者资产注入等形式为发行人提供补偿，故在投资性房地产的公允价值评估测算时按照收益法，采用市场合理租金水平、租金增长率和出租率来综合测算具备合理性。

## （二）负债结构分析

### 发行人截至各期末负债构成表

单位：万元、%

科目	2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	121,578.42	9.43	81,029.66	6.60	22,519.33	1.91
应付账款	14,375.36	1.12	13,179.85	1.07	23,549.29	1.99
预收款项	4,201.41	0.33	6,525.05	0.53	8,016.64	0.68
合同负债	5,142.05	0.40	5,321.79	0.43	4,516.54	0.38
应付职工薪酬	186.29	0.01	163.52	0.01	136.62	0.01
应交税费	13,257.73	1.03	13,256.24	1.08	13,290.57	1.12

科目	2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
其他应付款	242,249.42	18.80	229,020.00	18.65	209,425.46	17.72
一年内到期的非流动负债	122,943.75	9.54	195,922.31	15.95	173,789.25	14.71
其他流动负债	257.01	0.02	291.92	0.02	252.57	0.02
<b>流动负债合计</b>	<b>524,191.45</b>	<b>40.68</b>	<b>544,710.34</b>	<b>44.35</b>	<b>455,496.28</b>	<b>38.54</b>
长期借款	296,920.71	23.04	317,942.55	25.89	356,034.85	30.13
应付债券	269,470.14	20.91	249,294.75	20.30	159,444.64	13.49
长期应付款	97,123.33	7.54	15,324.06	1.25	111,545.75	9.44
递延所得税负债	100,888.06	7.83	100,888.06	8.21	99,280.33	8.40
<b>非流动负债合计</b>	<b>764,402.25</b>	<b>59.32</b>	<b>683,449.42</b>	<b>55.65</b>	<b>726,305.56</b>	<b>61.46</b>
<b>负债合计</b>	<b>1,288,593.70</b>	<b>100.00</b>	<b>1,228,159.76</b>	<b>100.00</b>	<b>1,181,801.84</b>	<b>100.00</b>

近两年及一期末，发行人负债总额分别为 1,181,801.84 万元、1,228,159.76 万元和 1,288,593.70 万元，随着公司业务规模的增长，负债总额也呈持续增长趋势。从负债构成来看，其中流动负债分别为 455,496.28 万元、544,710.34 万元和 524,191.45 万元，流动负债占总负债比重分别为 38.54%、44.35%和 40.68%；非流动负债分别为 726,305.56 万元、683,449.42 万元和 764,402.25 万元，非流动负债占总负债比重分别为 61.46%、55.65%和 59.32%。因此，非流动负债为负债的主要组成部分。

截至 2023 年末、2024 年末和 2025 年 9 月末，发行人总负债主要由其他应付款、一年内到期的非流动负债、长期借款、应付债券、长期应付款和递延所得税负债等构成。

### 1、短期借款

近两年及一期末，发行人短期借款分别为 22,519.33 万元、81,029.66 万元和 121,578.42 万元，占负债总额的比重分别为 1.91%、6.60%和 9.44%。公司短期借款主要是用于园区支付维修工程款、支付维保费等补充流动资金用途。2024 年末，公司短期借款较 2023 年末增加 58,510.32 万元，增幅为 259.82%，2025 年 9 月末较 2024 年末，发行人短期借款增加了 50.04%，主要是由于为满足流动性需求，增加利率较低的短期借款。

## 2、其他应付款

近两年及一期末，发行人其他应付款分别为209,425.46万元、229,020.00万元和242,249.42万元，占负债总额的比重分别为17.72%、18.65%和18.80%。发行人其他应付款主要为发行人正常经营过程中暂借其他园区政府单位和其他平台公司的往来款项，规模较为稳定。

## 3、一年内到期的非流动负债

近两年及一期末，发行人一年内到期的非流动负债分别为 173,789.25 万元、195,922.31 万元和 122,943.75 万元，占负债总额的比重分别为 14.71%、15.95% 和 9.54%。2025 年 9 月末较 2024 年末，发行人一年内到期的非流动负债减少了 37.25%，主要原因为支付对南京栖霞城市建设发展集团有限公司的长期应付款的减少和应付债券 22 栖霞科技 MTN001、24 栖霞高新 PPN001 的到期兑付。发行人一年内到期的非流动负债主要由一年内到期的长期借款、一年内到期的应付债券和一年内到期的长期应付款构成。

### 截至 2024 年末发行人一年内到期的非流动负债构成明细

单位：万元

项目	2024 年末余额
一年内到期的长期借款	15,013.30
一年内到期的长期应付款	127,585.86
一年内到期的应付债券	49,974.10
应付利息	3,349.05
合计	<b>195,922.31</b>

### 截至 2025 年 9 月末发行人一年内到期的非流动负债构成明细

单位：万元

项目	期末余额
一年内到期的长期借款	19,872.88
一年内到期的长期应付款	70,085.86
一年内到期的应付债券	29,958.85
应付利息	3,026.16
合计	<b>122,943.75</b>

#### 4、长期借款

近两年及一期末，发行人的长期借款分别为 356,034.85 万元、317,942.55 万元和 296,920.71 万元，占负债总额的比重分别为 30.13%、25.89%和 23.04%，报告期内较为稳定。公司长期借款主要是用于园区科技载体工程项目建设等用途，主要为保证借款，规模持续下降。

##### 截至 2025 年 9 月末发行人长期借款分类明细

单位：万元

借款类别	期末余额	年初余额
保证借款	212,488.09	242,804.35
抵押借款	38,732.00	39,170.00
保证+抵押	18,638.50	48,481.50
保证+质押		
信用借款	46,935.00	2,500.00
减：一年内到期的长期借款	19,872.88	15,013.30
<b>合计</b>	<b>296,920.71</b>	<b>317,942.55</b>

#### 5、应付债券

近两年及一期末，公司应付债券余额分别为 159,444.64 万元、249,294.75 万元和 269,470.14 万元，占负债总额比例分别为 13.49%、20.30%和 20.91%。2024 年末，发行人应付债券较 2023 年末上升 89,850.11 万元，增幅为 56.35%，主要原因为满足公司日常运营需求发行债券。

##### 截至 2025 年 9 月末发行人应付债券明细

单位：万元

项目	期末余额
22 栖霞科技 MTN001	-
22 栖科 01（114375）	49,876.26
23 栖科 01（251033）	49,854.91
23 栖霞科技 MTN001	29,958.85
24 栖霞科技 MTN001	29,926.66
24 栖霞科技 MTN002	29,936.22

项目	期末余额
24 栖霞科技 MTN003	19,957.49
24 栖霞科技 MTN004	19,990.88
24 栖霞科技 MTN005	19,984.47
24 栖霞高新 PPN001	-
25 栖霞高新 PPN001	49,943.25
减：一年内到期的应付债券	29,958.85
<b>合计</b>	<b>269,470.14</b>

## 6、长期应付款

近两年及一期末，发行人长期应付款分别为 111,545.75 万元、15,324.06 万元和 97,123.33 万元，占负债总额的比重分别为 9.44%、1.25%和 7.54%，长期应付款系园区建设资金需求产生与南京栖霞城市建设发展集团有限公司和栖霞国有资产经营有限公司等的往来借款。2024 年末，发行人长期应付款较 2023 年末下降 96,221.69 万元，降幅为 86.26%，主要原因为部分长期应付款即将到期转入一年内到期的非流动负债所致。2025 年 9 月末，发行人长期应付款较 2024 年末上升 81,799.27 万元，增幅为 533.80%，主要原因为专项应付款中政府专项债的增加。

### 发行人长期应付款明细表

单位：万元

项目	截至 2025 年 9 月末余额	截至 2024 年末余额	截至 2023 年末余额
南京栖霞城市建设发展集团有限公司	-	57,500.00	77,500.00
南京栖霞国资投资集团有限公司	70,085.86	70,085.86	70,085.86
南京三江口工业园经济技术开发有限责任公司	2,250.00	2,250.00	2,250.00
南京市栖霞区工业公司	500.00	500.00	500.00
减：一年内到期的长期应付款	70,085.86	127,585.86	40,085.86
专项应付款	94,373.33	12,574.06	1,295.76
<b>合计</b>	<b>97,123.33</b>	<b>15,324.06</b>	<b>111,545.75</b>

## 7、发行人有息负债情况

(1) 最近两年及一期末，发行人有息负债余额分别为 81.86 亿元、86.40 亿元和 87.87 亿元，占同期末总负债的比例分别为 69.27%、70.35%和 68.19%。截至 2025 年 9 月末，发行人银行借款余额为 39.35 亿元，占有息负债余额的比例为 44.78%；银行借款与公司债券外其他公司信用类债券余额之和为 59.38 亿元，占有息负债余额的比例为 67.54%。

(2) 报告期各期末，发行人有息负债余额、类型和期限结构如下：

单位：亿元、%

项目	一年以内（含 1 年）		2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
<b>银行贷款</b>	<b>7.77</b>	<b>27.97</b>	<b>39.35</b>	<b>44.78</b>	<b>40.23</b>	<b>46.56</b>	<b>39.83</b>	<b>48.65</b>
其中担保贷款	3.94	14.18	29.89	34.01	32.14	37.20	34.33	41.94
其中：政策性银行	-	-	2.00	2.27	2.00	2.31	-	-
国有六大行	0.52	1.87	18.34	20.87	22.88	26.48	25.34	30.95
股份制银行	2.35	8.46	6.76	7.69	8.28	9.58	6.58	8.04
地方城商行	4.90	17.64	7.20	8.19	2.30	2.66	2.99	3.65
地方农商行	-	-	5.06	5.76	4.77	5.52	4.92	6.01
其他银行	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>债券融资</b>	<b>13.00</b>	<b>46.80</b>	<b>30.00</b>	<b>34.14</b>	<b>30.00</b>	<b>34.72</b>	<b>27.00</b>	<b>32.98</b>
其中：公司债券	10.00	36.00	10.00	11.38	10.00	11.57	10.00	12.22
企业债券	-	-	-	-	-	-	-	-
债务融资工具	3.00	10.80	20.00	22.76	20.00	23.15	17.00	20.77
<b>非标融资</b>	<b>-</b>							
其中：信托融资	-	-	-	-	-	-	-	-
融资租赁	-	-	-	-	-	-	-	-
保险融资计划	-	-	-	-	-	-	-	-
区域股权市场融资	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>其他融资</b>	<b>7.01</b>	<b>25.23</b>	<b>18.52</b>	<b>21.08</b>	<b>16.17</b>	<b>18.72</b>	<b>15.03</b>	<b>18.36</b>
股东及其他国有企业借款	7.01	25.23	8.98	10.22	14.81	17.14	14.81	18.09

项目	一年以内（含 1 年）		2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
地方专项债券	-	-	9.55	10.86	1.37	1.58	0.23	0.28
<b>合计</b>	<b>27.78</b>	<b>100.00</b>	<b>87.87</b>	<b>100.00</b>	<b>86.40</b>	<b>100.00</b>	<b>81.86</b>	<b>100.00</b>

### （3）发行人存续的债券情况

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

## （三）现金流量分析

### 最近两年及一期发行人现金流量构成情况表

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>			
经营活动现金流入小计	53,370.47	71,726.67	125,876.08
经营活动现金流出小计	32,750.82	74,199.72	78,315.81
经营活动产生的现金流量净额	20,619.65	-2,473.05	47,560.27
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>			
投资活动现金流入小计	214.43	1,007.50	453.61
投资活动现金流出小计	1,000.23	434.04	591.31
投资活动产生的现金流量净额	-785.80	573.45	-137.70
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>			
筹资活动现金流入小计	344,000.00	268,300.00	251,783.78
筹资活动现金流出小计	356,126.75	265,029.04	299,796.18
筹资活动产生的现金流量净额	-12,126.75	3,270.96	-48,012.40
<b>四、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>7,707.10</b>	<b>1,371.37</b>	<b>-589.82</b>
<b>五、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>22,628.51</b>	<b>14,921.41</b>	<b>13,550.04</b>

#### 1、经营活动产生的现金流量分析

2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-9 月，发行人经营活动现金流入分别为 125,876.08 万元、71,726.67 万元和 53,370.47 万元，2024 年度较 2023 年度，发行人经营活动现金流入减少了 43.02%，主要系收到的往来款下降较多所致。发行人经营活动现金流入主要由销售商品、提供劳务收到的现金以及收到其他与经

营活动有关的现金构成。2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-9 月，发行人的销售商品、提供劳务收到的现金分别为 47,252.48 万元、39,614.13 万元和 23,497.92 万元；发行人收到其他与经营活动有关的现金分别为 78,623.60 万元、32,112.55 万元和 29,872.55 万元。

2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-9 月，发行人经营活动现金流出分别为 78,315.81 万元、74,199.72 万元和 32,750.82 万元，主要由购买商品、接受劳务支付的现金以及支付其他与经营活动有关的现金构成。2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-9 月，发行人购买商品、接受劳务支付的现金分别为 26,325.42 万元、19,001.99 万元和 8,271.90 万元。2024 年度购买商品、接受劳务支付的现金较 2023 年度下降 7,323.43 万元，降幅为 27.82%，主要系园区建设成本支出减少。2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-9 月，发行人支付其他与经营活动有关的现金分别为 36,527.94 万元、38,471.96 万元和 13,457.91 万元。2024 年度，支付其他与经营活动有关的现金较 2023 年度增加 1,944.03 万元，增幅为 5.32%，主要系发行人往来款项支出增加所致。

2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-9 月，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 47,560.27 万元、-2,473.05 万元和 20,619.65 万元。2024 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额较 2023 年度减少 50,033.32 万元，主要系 2024 年度发行人收到的往来款下降较多导致。

## 2、投资活动产生的现金流量分析

2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-9 月，发行人投资活动现金流入分别为 453.61 万元、1,007.50 万元和 214.43 万元。2024 年度，发行人投资活动现金流入较 2023 年增加 553.89 万元，增幅为 1.22 倍，主要系收回投资收到的现金增加所致。2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-9 月，发行人投资活动现金流出分别为 591.31 万元、434.04 万元和 1,000.23 万元。

2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-9 月，发行人投资活动现金流量净额分别为 -137.70 万元、573.45 万元和 -785.80 万元。2024 年度发行人投资活动现金流量金额较 2023 年度增加 711.15 万元，由负转正，主要系发行人取得收回投资收到的现金增加所致。2025 年 1-9 月发行人投资活动现金流量净额为负，主要原因为

投资活动现金流出增加。

### 3、筹资活动产生的现金流量分析

2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-9 月，发行人筹资活动现金流入分别为 251,783.78 万元、268,300.00 万元和 344,000.00 万元。发行人筹资活动现金流出分别为 299,796.18 万元、265,029.04 万元和 356,126.75 万元。

2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-9 月，发行人筹资活动现金流量净额分别为-48,012.40 万元、3,270.96 万元和-12,126.75 万元。2025 年 1-9 月，发行人筹资活动现金流量净额较 2024 年度减少 15,397.71 万元，主要系 2025 年 1-9 月发行人减少对外借款、取得借款收到的现金下降所致。2025 年 1-9 月发行人减少对外借款未影响发行人的偿债能力，发行人资信情况较好，报告期内贷款偿还率和利息偿付率均为 100%，不存在逾期或未偿还的债务，发行人外部融资渠道仍较为畅通。

#### （四）偿债能力分析

最近两年及一期，发行人偿债能力指标如下：

发行人偿债能力指标

指标	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末
资产负债率	71.67%	70.70%	70.15%
流动比率	1.22	1.06	1.21
速动比率	0.26	0.15	0.14
EBITDA（亿元）	0.09	0.44	0.82
EBITDA 利息保障倍数（倍）	1.00	2.51	9.04

从短期偿债能力来看，近两年及一期末，发行人流动比率分别为 1.21、1.06 和 1.22，速动比率分别为 0.14、0.15 和 0.26，总体来看，发行人流动资产能够覆盖流动负债，但存货占比较高，导致速动比率小于 1，流动比率、速动比率均符合发行人主要所从事的园区开发和运营业务的特性。

从长期偿债能力来看，近两年及一期末发行人资产负债率分别为 70.15%、70.70%和 71.67%，资产负债率水平处于较高水平，主要是由于发行人主营业务中园区工程项目及科技载体建设等对资金占用较大，整体融资规模较大，资产负

债率相对较高。

2023 年度和 2024 年度，发行人 EBITDA 分别为 0.82 亿元和 0.44 亿元，EBITDA 利息保障倍数分别为 9.04 和 2.51，符合发行人所主要从事的园区开发和运营业务的特征。

## （五）盈利能力分析

报告期内发行人整体经营情况如下表所示：

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
营业收入	24,144.52	36,642.80	40,903.34
营业成本	8,028.42	12,914.98	17,288.69
毛利润	16,116.10	23,727.82	23,614.65
综合毛利率	66.75%	64.75%	57.73%
销售费用	694.84	1,162.19	1,209.31
管理费用	7,343.41	12,500.23	14,744.88
研发费用	-	-	-
财务费用	2,323.87	1,488.67	931.48
期间费用合计	10,362.11	15,151.09	16,885.68
其他收益	-	435.80	1,457.05
投资收益	7.22	223.25	254.24
公允价值变动收益	-	1.67	2,587.11
营业利润	437.67	1,494.32	4,973.56
利润总额	410.38	1,664.37	5,929.03
净利润	291.27	1,266.98	4,018.29
净利润率	1.21	3.46	9.82%
加权平均净资产收益率	0.06	0.25	0.80

注：净利润率=净利润/营业收入×100%

### 1、营业收入、净利润、毛利润及毛利率情况

近两年及一期，发行人营业收入分别为 40,903.34 万元、36,642.80 万元和 24,144.52 万元，发行人营业收入主要来源于科技载体销售、租金及物业费业务板块，上述业务板块实现收入合计占发行人营业收入的比例分别为 94.04%、94.46%

和 94.87%。整体而言，依托南京栖霞高新区为园区企业提供的创新创业孵化、产业集群、智能制造等产业优势，近年来发行人营业收入波动增长，保持在较好的水平。其中 2024 年科技载体销售业务收入较 2023 年下降 2,929.13 万元，降幅为 37.00%，主要系受房地产行业下行影响，出售价格有所下跌所致。

从毛利润情况来看，近两年及一期，发行人营业毛利润分别为 23,614.65 万元、23,727.82 万元和 16,116.10 万元，保持稳定。其中科技载体销售、租金及物业费等业务板块是发行人毛利润最主要的来源，上述两个业务板块毛利润合计占比分别达到 93.96%、94.86%和 95.55%。

从毛利率情况来看，近两年及一期，发行人综合毛利率分别为 57.73%、64.75%和 66.75%，保持稳定增长。发行人租金及物业费业务毛利率分别为 69.81%、75.07%和 68.28%，报告期内保持在较高水平，主要是由于租赁业务的房屋通过投资性房地产核算，业务成本较低。

## 2、期间费用情况

2023 年度、2024 年度和 2025 年 1-9 月，发行人期间费用分别为 16,885.68 万元、15,151.09 万元和 10,362.11 万元，期间费用占营业收入的比例分别为 41.28%、41.35%和 42.92%。报告期内发行人期间费用主要由管理费用构成，占比分别达到 87.32%、82.50%和 70.87%。报告期内发行人期间费用在营业收入中占比较高，对发行人盈利能力影响较大。

## 3、投资收益情况

2023 年度、2024 年度和 2025 年 1-9 月，发行人分别实现投资收益 254.24 万元、223.25 万元和 7.22 万元，金额较小，主要为权益法核算长期股权投资取得的收益和其他权益工具投资持有期间取得的收益，对发行人盈利能力影响较小。

## 4、公允价值变动收益情况

2023 年度、2024 年度和 2025 年 1-9 月，发行人分别确认公允价值变动收益金额 2,587.11 万元、1.67 万元和 0.00 万元，占发行人当期利润总额的比重分别为 43.63%、0.10%和 0.00%。发行人公允价值变动收益主要为按公允价值计量的投资性房地产在报告期内的资产评估增值。2023 年度发行人公允价值收益较高的原因是 2023 年起，随着经济环境的改善，发行人租金收入大幅上涨，基于对

未来的良好预期，投资性房地产评估价值增长较多；2024 年以来，随着发行人租金收入趋于平稳，投资性房地产评估价值也较为稳定。

## 5、财政补贴情况

2023 年度、2024 年度和 2025 年 1-9 月，发行人分别确认其他收益 1,457.05 万元、435.80 万元和 0.00 万元，占发行人当期利润总额的比重分别为 24.57%、26.18%和 0.00%。发行人其他收益主要为与企业日常活动相关的政府补贴，具体包括园区建设及运营补贴、科创载体培育奖励等。政府补贴是公司利润的重要来源之一。

## （六）关联交易情况

### 1、关联方情况

#### （1）控股股东及实际控制人

发行人控股股东为南京栖霞国资投资集团有限公司，实际控制人南京市栖霞区人民政府国有资产监督管理办公室。

#### （2）发行人子公司情况

发行人的子公司情况详见“第四节发行人基本情况”之“四、发行人的重要权益投资情况”之“（一）主要子公司情况”。

#### （3）发行人合营、联营企业情况

报告期内，发行人无重要合营、联营企业情况。

### 2、关联交易情况

#### （1）最近两年及一期销售商品、提供和接受劳务的关联交易

报告期内，发行人不存在关联交易情形。

#### （2）关联方应收应付款项

单位：亿元、%

项目名称	关联方	2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期应付款	南京栖霞国资投资集团有限公司	7.01	100.00	7.01	100.00	7.01	100.00
	合计	7.01	100.00	7.01	100.00	7.01	100.00

### 3、关联交易的原则、程序及定价政策

为了规范发行人关联交易的决策管理，确保公司关联交易的公允性，维护公司和全体股东的利益，发行人制定了《南京栖霞高新产业集团有限公司关联交易管理制度》。

关联交易的价格原则上不能偏离市场独立第三方的价格或收费的标准；关联交易协议的签订应当遵循平等、自愿、等价、有偿的原则，协议内容应明确、具体。公司董事会（或执行董事）应当根据客观标准判断该关联交易是否损害公司利益，必要时应当聘请专业评估师或独立财务顾问。公司的资产属于公司所有，公司应采取有效措施防止股东及其关联方通过关联交易违规占用或转移公司的资金、资产及其他资源。关联交易的定价主要遵循市场价格的原则；如果没有市场价格，按照成本加成定价；如果既没有市场价格，也不适合采用成本加成价的，按照协议价定价；交易双方应依据关联交易协议中约定的价格和实际交易数量计算交易价款，按关联交易协议中约定的支付方式和支付时间支付。该制度对关联交易的决策权限和决策程序、关联交易定价等进行了详细规定，能够有效保证公司关联交易的公允性。

公司在年度报告中披露其与关联方之间购买、出售、担保、借款等各类关联交易的情况。

### 4、发行人资金被控股股东、实际控制人及其他关联方违规占用的情况

报告期内，发行人不存在资金被控股股东、实际控制人及其他关联方违规占用的情形。

#### （七）对外担保情况

截至本募集说明书签署日，发行人无对外担保事项。

#### （八）未决诉讼、仲裁情况

截至本募集说明书签署日，发行人不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁事件。

#### （九）受限资产情况

截至 2024 年末，公司受限资产合计为 28.29 亿元，均为用于抵押借款融资

的投资性房地产，主要明细如下表：

**截至 2024 年末发行人受限资产情况**

单位：亿元

受限资产类别	该类别资产的账面价值（包括非受限部分的账面价值）	资产受限部分的账面价值	受限资产评估价值（如有）	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例（%）	受限原因
投资性房地产	109.32	28.29	-	25.88	贷款抵押
合计	<b>109.32</b>	<b>28.29</b>	-	-	-

## 第六节 发行人信用状况

### 一、发行人及本次债券的信用评级情况

#### （一）本次债券信用评级结论及标识所代表的涵义

发行人本次债券发行不进行信用评级。

经东方金诚国际信用评估有限公司 2025 年 4 月 29 日评定，根据《南京栖霞高新产业集团有限公司 2025 年主体信用评级报告》（东方金诚主评字【2025】0269 号），发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定。

发行人主体信用等级 AA+，评级展望稳定，该标识代表的涵义为发行人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。

#### （二）评级报告揭示的主要风险

《南京栖霞高新产业集团有限公司 2025 年主体信用评级报告》（东方金诚主评字【2025】0269 号）揭示发行人的主要风险包括：

- 1、公司资产中以投资性房地产为主的非流动资产占比较高，且流动资产中变现能力较弱的存货占比较大，整体资产流动性较弱；
- 2、公司短期有息债务占比较高，且资产负债率处于很高水平，整体债务负担较重；
- 3、公司期间费用对利润侵蚀较重，利润总额对公允价值变动收益存在一定依赖，盈利能力较弱。

#### （三）报告期内历次主体评级情况、变动情况及原因

发行人报告期内（含本次）主体评级情况如下：

评级日期	评级结果	评级展望	评级机构
2025/4/29	AA+	稳定	东方金诚

2025 年 4 月 29 日，东方金诚国际信用评估有限公司出具《南京栖霞高新产业集团有限公司 2025 年主体信用评级报告》（东方金诚主评字【2025】0269 号），将发行人主体信用等级由 AA 调升至 AA+，评级展望为稳定。发行人上述主体

评级上调对公司偿债能力和投资者权益保护无不利影响。

#### （四）跟踪评级安排

本次债券不进行债项评级及跟踪评级。

## 二、发行人其他信用情况

### （一）发行人获得主要贷款银行的授信情况及使用情况

截至 2025 年 9 月末，发行人获得各银行授信额度合计 90.14 亿元，已使用授信额度 72.92 亿元，未使用授信额度 17.22 亿元，具体明细如下表：

#### 截至 2025 年 9 月末发行人在金融机构授信情况

单位：万元

序号	授信银行	授信额度	已使用授信额度	未使用授信额度
1	南京银行	30,000.00	30,000.00	0.00
2	工商银行	300,361.50	161,361.50	139,000.00
3	江苏银行	21,000.00	21,000.00	0.00
4	农业银行	20,000.00	20,000.00	0.00
5	中国银行	49,383.00	49,383.00	0.00
6	建设银行	27,000.00	27,000.00	0.00
7	交通银行	60,513.89	60,513.89	0.00
8	紫金农商行	96,331.00	86,331.00	10,000.00
9	民生银行	1,000.00	0.00	1,000.00
10	浦发银行	33,250.00	33,250.00	0.00
11	北京银行	12,000.00	10,000.00	2,000.00
12	招商银行	10,000.00	10,000.00	0.00
13	邮储银行	4,400.00	1,400.00	3,000.00
14	国家开发银行	20,000.00	20,000.00	0.00
15	光大银行	30,000.00	25,000.00	5,000.00
16	中信银行	20,000.00	20,000.00	0.00
17	宁波银行	139,000.00	139,000.00	0.00
18	华夏银行	5,000.00	5,000.00	0.00
19	浙商银行	10,000.00	0.00	10,000.00
20	徽商银行	7,200.00	5,000.00	2,200.00

21	苏州银行	5,000.00	5,000.00	0.00
合计		<b>901,439.39</b>	<b>729,239.39</b>	<b>172,200.00</b>

## （二）发行人及其主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

报告期内，发行人及其主要子公司不存在债务违约记录。

## （三）发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况

1、报告期内，发行人及子公司累计发行境内外债券 12 只，累计发行境内外债券金额 33.00 亿元，累计偿还债券 27.00 亿元。

2、截至本募集说明书签署日，发行人存续的债券余额为 30 亿元，明细如下：

单位：亿元

序号	债券简称	发行主体	发行起始日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	债券余额
1	25 栖新 01	发行人	2025/11/27	-	2028/11/27	3 年	5.00	2.19%	5.00
2	23 栖科 01	发行人	2023/5/10	2026/5/12	2028/5/12	5 年	5.00	3.50%	5.00
公司债券小计							<b>10.00</b>		<b>10.00</b>
3	25 栖霞高新 PPN001	发行人	2025/7/24	-	2028/7/28	3 年	5.00	2.24%	5.00
4	24 栖霞科技 MTN005	发行人	2024/8/20	-	2029/8/22	5 年	2.00	2.40%	2.00
5	24 栖霞科技 MTN004	发行人	2024/7/17	-	2029/7/18	5 年	2.00	2.48%	2.00
6	24 栖霞科技 MTN003	发行人	2024/7/9	-	2027/7/10	3 年	2.00	2.34%	2.00
7	24 栖霞科技 MTN002	发行人	2024/7/4	-	2027/7/8	3 年	3.00	2.37%	3.00
8	24 栖霞科技 MTN001	发行人	2024/4/8	-	2027/4/9	3 年	3.00	2.86%	3.00
9	23 栖霞科技 MTN001	发行人	2023/8/25	-	2026/8/29	3 年	3.00	3.35%	3.00
债务融资工具小计							<b>20.00</b>	-	<b>20.00</b>
合计							<b>30.00</b>	-	<b>30.00</b>

3、截至本募集说明书签署日，发行人不存在存续永续期债。

4、截至本募集说明书签署日，发行人及子公司存在已注册尚未发行的债券，具体情况如下：

单位：亿元

序号	注册主体	债券品种	注册机构	注册时间	注册规模	已发行金额	尚未发行金额
1	发行人	PPN	中国银行间市场交易商协会	2024 年 9 月 25 日	8.20	7.00	1.20
合计					<b>8.20</b>	<b>7.00</b>	<b>1.20</b>

#### （四）其他影响资信情况的重大事项

截至本募集说明书签署日，发行人及子公司不存在其他影响资信情况的重大事项。

## 第七节 税项

企业应当披露投资者投资债券需缴纳税种、税收政策、税收风险，并明确告知投资者所应缴纳税项是否与债券的各项支付构成抵扣。

本次公司债券的投资者应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本税务分析是依据中国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定做出的。如果相关的法律、法规发生变更，本税务分析中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

下列说明不构成对投资者的纳税建议和投资者纳税依据。投资者应就有关事项咨询税务顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。投资者如果准备购买本期公司债券，并且投资者又属于按照法律、法规的规定需要遵循相关税务规定的投资者，发行人建议投资者应向其专业顾问咨询有关的税务责任。

### 一、增值税

根据 2026 年 1 月 1 日起施行的《中华人民共和国增值税法》，在中华人民共和国境内销售货物、服务、无形资产、不动产（以下称“应税交易”），以及进口货物的单位和个人（包括个体工商户），为增值税的纳税人，应当依法缴纳增值税。在境内发生的销售金融商品，金融商品在境内发行，或者销售方为境内单位和个人的交易属于应税交易。投资人应按相关规定缴纳增值税。

### 二、所得税

根据 2008 年 1 月 1 日生效的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，一般企业投资者来源于债券的利息所得应缴纳企业所得税。企业应将当期应收取的债券利息计入企业当期收入，核算当期损益后缴纳企业所得税。

### 三、印花税

根据 2022 年 7 月 1 日起施行的《中华人民共和国印花税法》，在中国境内书立应税凭证、进行证券交易的个人或单位为印花税的纳税人，应当缴纳印花税。前述证券交易，是指转让在依法设立的证券交易所、国务院批准的其他全国性证券交易场所交易的股票和以股票为基础的存托凭证。对债券在交易所市场或银行间市场进行的交易，我国目前还没有具体规定。发行人目前无法预测国家是否或

将会于何时决定对有关债券交易征收印花税，也无法预测将会适用的税率水平。

#### **四、税项抵消**

本次债券投资者所应缴纳的上述税项不与公司债券的各项支付构成抵销。监管机关及自律组织另有规定的按规定执行。

#### **五、声明**

上述所列税项不构成对投资者的纳税建议和投资者纳税依据，也不涉及投资本次公司债券可能出现的税务后果。投资者如果准备购买本次公司债券，并且投资者又属于按照法律规定需要遵守特别税务规定的投资者，本公司建议投资者应向其专业顾问咨询有关的税务责任，公司不承担由此产生的任何责任。

## 第八节 信息披露安排

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

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

### 1、未公开信息的传递、审核、披露流程

公司未公开信息自其在重大事件发生之日或可能发生之日或应当能够合理预见结果之日的任一时点最先发生时，即启动内部流转、审核及披露流程。未公开信息的内部流转、审核及披露流程包括以下内容：

1) 未公开信息应由负责该重大事件处理的主管职能部门在知悉后第一时间就事件起因、目前状况、可能发生影响等通报财务投资部。

2) 财务投资部知悉重大事件后，根据相关法律法规及证券管理部门要求拟定临时公告，并提交内部审批程序。

3) 重大事项公告经各部门审批后，由董事会或其授权人士审核、批准临时公告。完成临时公告审批程序后，由财务投资部办理后续公告事宜。

4) 如公告中出现错误、遗漏或者可能误导的情况，企业将按照有关法律法规及证券管理部门的要求，对公告作出说明并进行补充和修改。

### 2、信息披露事务负责人在信息披露中的具体职责及其履职保障

(1) 公司信息披露事务负责人主要职责为负责指导、协调、督促公司债券信息披露工作及内幕信息知情人登记和报备工作。

(2) 公司应当为信息披露事务负责人履行职责提供便利条件，董事、监事（如有）、高级管理人员及公司相关人员应当支持、配合信息披露事务负责人的工作。

(3) 公司信息披露事务负责人为履行职责，有权了解公司的财务和经营情况，参加涉及信息披露的有关会议，查阅涉及信息披露的所有文件，并要求公司

有关部门和人员及时提供相关资料和信息。

3、董事和董事会、监事和监事会、高级管理人员等的报告、审议和披露的职责

（1）公司董事、监事（如有）、高级管理人员应当勤勉尽责，关注信息披露文件的编制情况，保证定期报告、临时报告在规定期限内披露，配合公司及其他信息披露义务人履行信息披露义务。

（2）公司董事应当了解并持续关注公司生产经营情况、财务状况和公司已经发生的或者可能发生的重大事件及其影响，主动调查、获取决策所需要的资料。

（3）公司监事应当对公司董事、高级管理人员履行信息披露职责的行为进行监督；关注公司信息披露情况，发现信息披露存在违法违规问题的，应当进行调查并提出处理建议。

（4）公司监事对定期报告进行审核，应当说明编制和审核的程序是否符合法律、行政法规的规定，报告的内容是否能够真实、准确、完整地反映公司的实际情况，并确保按照相关法律法规要求的时间披露。

（5）公司高级管理人员应当及时向公司董事会报告有关公司经营或者财务方面出现的重大事件、已披露的事件的进展或者变化情况及其他相关信息。

4、对外发布信息的申请、审核、发布流程

（1）财务投资部制作信息披露文件；

（2）财务投资部负责人对信息披露文件进行合规性审核；

（3）董事会对信息披露文件进行审批；

（4）财务投资部负责将信息披露文件报送相关金融机构审核并对外发布。

5、涉及子公司的信息披露事务管理和报告制度

（1）企业子公司的负责人是所在子公司信息披露的负责人，督促本子公司严格执行信息、披露管理和报告制度，确保本子公司发生的应予披露的重大信息及时通报给集团相关部门。各子公司指定专人作为指定联络人，负责与集团相关部门的联络工作。

（2）企业各子公司按企业信息披露要求所提供的经营、财务等信息应按企

业信息披露事务管理制度履行相应的审批手续、确保信息的真实性、准确性和完整性。

### 三、本次债券存续期内定期信息披露安排

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

### 四、本次债券存续期内重大事项披露

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

本次债券存续期内重大事项包括但不限于：

- 1、公司生产经营状况发生重大变化；
- 2、公司发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- 3、公司涉及需要说明的市场传闻；
- 4、公司发生重大资产出售、转让、重大投资行为或重大资产重组；
- 5、公司放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十，发生重大资产无偿划转；
- 6、公司发生重大资产报废；
- 7、公司发生可能影响偿债能力的资产被查封、扣押或冻结；
- 8、公司新增借款超过上年末净资产的百分之二十；
- 9、公司一次承担他人债务超过上年末净资产的百分之十，或者转移公司债券清偿义务；
- 10、公司发生重大资产抵押质押，或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；

- 11、公司发生未能清偿到期债务的违约情况，进行债务重组；
- 12、公司股权、经营权涉及被委托管理；
- 13、公司股权结构发生重大变化或者公司控股股东、实际控制人发生变更；
- 14、公司丧失对重要子公司的实际控制权；
- 15、公司作出减资、合并、分立、解散的决定或被责令关闭；
- 16、公司作出申请破产的决定或者进入破产程序；
- 17、公司涉嫌违法违规被有权机关调查、受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；
- 18、公司法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事（如有）、高级管理人员涉嫌违法违规被调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；
- 19、公司法定代表人、董事长或者总经理无法履行职责；
- 20、公司三分之一以上董事、三分之二以上监事（如有）、董事长、总经理发生变动；
- 21、公司涉及重大诉讼、仲裁；
- 22、公司分配股利；
- 23、公司名称变更；
- 24、公司变更财务报告审计机构、债券受托管理人、资信评级机构；
- 25、主体或债券信用评级发生调整，或者债券担保情况发生变更；
- 26、募集说明书约定或发行人承诺的其他应当披露事项；
- 27、其他可能影响发行人偿债能力、债券价格或投资者权益的事项。

#### 五、本次债券还本付息信息披露

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

## 第九节 投资者保护机制

### 一、资信维持承诺

1、发行人承诺，在本次债券存续期内，不发生如下情形：

（1）发行人发生合并、一个自然年度内减资超过原注册资本 20%以上、分立、被责令停产停业的情形。

（2）发行人合并报表范围内的重要子公司被吊销营业执照、申请破产或者依法进入破产程序等可能致发行人偿债能力发生重大不利变化的。

（3）发行人存在重大市场负面传闻未合理澄清的。

2、发行人在债券存续期内，出现违反上述约定的资信维持承诺情形的，发行人将及时采取措施以在半年内恢复承诺相关要求。

3、当发行人发生违反资信维持承诺、发生或预计发生将影响偿债能力相关事项的，发行人将在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

4、发行人违反资信维持承诺且未在约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照本节“救济措施”的约定采取负面事项救济措施。

### 二、救济措施

如发行人违反上述承诺要求且未能在半年内恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本次债券 30%以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取如下任何一项或数项救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解：

1、在 30 个自然日内为本次债券增加担保或其他增信措施。

2、在 15 个自然日内提出为本次债券增加分期偿还、投资者回售选择权等条款的方案，并于 30 个自然日内落实相关方案。

3、增加其他投资者保护措施。

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

### 三、交叉违约条款

本期债券设置交叉违约保护条款，具体内容如下：

### （一）触发情形

发行人或合并范围内子公司的债务（公司债/债务融资工具/企业债/境外债券/金融机构贷款/其他融资）出现违约（本金、利息逾期/债务已被宣告加速到期/其他附加速到期宣告权认定的违约形式），视同发生违约事件，需启动投资者保护机制。

### （二）投资者保护机制处置程序

1、信息披露。发行人应在知悉上述触发情形发生之日起按照约定时限及时进行信息披露，说明事项的起因、目前的状态和可能产生的影响。

#### 2、书面通知。

（1）发行人应在知悉或应当知悉或其合理认为可能构成上述触发情形发生之日起按照本期债券募集说明书、受托管理协议和债券持有人会议规则等发行文件约定时限告知受托管理人；任一本期债券持有人有权利通知债券受托管理人。

（2）债券受托管理人在收到上述通知后，应当及时书面通知本期债券的全体持有人。

（3）债券受托管理人通过发行人告知以外的途径获悉发生触发情形的，应及时书面通知发行人，以便发行人做出书面确认、解释或者采取补救措施。

#### 3、救济与豁免机制。

（1）受托管理人应在知悉（或被合理推断应知悉）触发情形发生之日起按照受托管理协议债券持有人会议规则的约定时限召开债券持有人会议。

（2）发行人可作出适当解释或提供救济方案（如追加担保/提高票面利率/其他），以获得债券持有人会议决议豁免本期债券违反约定。债券持有人有权对如下处理方案进行表决：

A、无条件豁免违反约定；

B、持有人对本期债券享有回售选择权；

C、有条件豁免违反约定，即如果发行人采取了以下一项或几项救济方案，并在 30 个工作日内完成相关法律手续的，则豁免违反约定：发行人对本期债券增加担保或其他资产抵质押措施；发行人提高 10-100BP 的票面利率；自公告之日起至本期债券到期之日不得新增发行公司债券。

发行人应无条件接受债券持有人会议做出的上述决议，并于 30 个工作日内完成相关法律手续。如果持有人会议未获通过的，视同未获得豁免，则在该触发情形发生之日起，发行人承诺履行下列投资者保护措施中的任何一项或数项：

（1）发行人承诺本期债券本息应在持有人会议召开的次日立即到期应付，履行还本付息责任；

（2）本期债券持有人可在持有人会议召开日的次日提起诉讼或仲裁；

（3）发行人提前赎回；

（4）投资者选择性提前回售；

（5）增加债券持有人认可的抵押、质押或者第三方担保等信用增进措施；

（6）提供其他投资者保护措施。

4、违约情形的处理。上述事项触发违约情形时，应按照本期债券受托管理协议“违约责任”和债券持有人会议规则的相关规定进行处理。

## 第十节 违约事项及纠纷解决机制

### 一、违约情形及认定

以下情形构成本次债券项下的违约：

（一）发行人未能按照募集说明书或其他相关约定，按期足额偿还本次债券的本金（包括但不限于分期偿还、债券回售、债券赎回、债券置换、债券购回、到期兑付等，下同）或应计利息（以下合称还本付息），但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

（二）发行人触发募集说明书中有关约定，导致发行人应提前还本付息而未足额偿付的，但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

（三）本次债券未到期，但有充分证据证明发行人不能按期足额支付债券本金或利息，经法院判决或仲裁机构仲裁，发行人应提前偿还债券本息且未按期足额偿付的。

（四）发行人违反本募集说明书关于交叉保护（如有）的约定且未按持有人要求落实负面救济措施的；

（五）发行人违反本募集说明书金钱给付义务外的其他承诺事项且未按持有人要求落实负面救济措施的。

（六）发行人被法院裁定受理破产申请的。

### 二、违约责任及免除

本次债券发生违约的，发行人承担如下违约责任：

（一）继续履行。本次债券构成第一条第（六）项外的其他违约情形的，发行人应当按照募集说明书和相关约定，继续履行相关承诺或给付义务，法律法规另有规定的除外。

（二）协商变更履行方式。本次债券构成第一条第（六）项外的其他违约情形的，发行人可以与本次债券持有人协商变更履行方式，以新达成的方式履行。

发行人的违约责任可因如下事项免除：

（一）法定免除。违约行为系因不可抗力导致的，该不可抗力适用《民法典》关于不可抗力的相关规定。

（二）约定免除。发行人违约的，发行人可与本次债券持有人通过协商或其他方式免除发行人违约责任，免除违约责任的情形及范围由发行人与本次债券持有人协商确定。

### 三、纠纷解决机制

（一）发行人、本次债券持有人及受托管理人等因履行本募集说明书、受托管理协议或其他相关协议的约定发生争议的，争议各方应在平等、自愿基础上就相关事项的解决进行友好协商，积极采取措施恢复、消除或减少因违反约定导致的不良影响。如协商不成的，应向发行人住所地有管辖权的人民法院提起诉讼。

（二）如发行人、受托管理人与债券持有人因本次债券或债券受托管理协议发生争议，不同文本争议解决方式约定存在冲突的，各方应协商确定争议解决方式。不能通过协商解决的，以本募集说明书相关约定为准。

## 第十一节 持有人会议规则

本次债券的持有人会议规则全文内容如下：

### 第一章 总则

1.1 为规范南京栖霞高新产业集团有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券（“本次债券”）债券持有人会议的组织和决策行为，明确债券持有人会议的职权与义务，维护本次债券持有人的权益，根据《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国公司法》《公司债券发行与交易管理办法》等法律、行政法规、部门规章、规范性文件及上海证券交易所相关业务规则的规定，结合本次债券的实际情况，制订本规则。“本次债券”是指按照募集说明书约定的采用分期发行（如有）的本次债券中的任一期；若本次债券不涉及分期发行，“本次债券”指本次债券。

债券简称及代码、发行日、兑付日、发行利率、发行规模、含权条款及投资者权益保护条款设置情况等本次债券的基本要素和重要约定以本次债券募集说明书等文件载明的内容为准。

1.2 债券持有人会议自本次债券完成发行起组建，至本次债券债权债务关系终止后解散。债券持有人会议由持有本次债券未偿还份额的持有人（包括通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本次债券的持有人）组成。

债券上市/挂牌期间，前述持有人范围以中国证券登记结算有限责任公司登记在册的债券持有人为准，法律法规另有规定的除外。

1.3 债券持有人会议依据本规则约定的程序召集、召开，对本规则约定权限范围内的事项进行审议和表决；其他事项，债券持有人应依据法律、行政法规和本次债券募集说明书的规定行使权利，维护自身利益。

债券持有人应当配合受托管理人等会议召集人的相关工作，积极参加债券持有人会议，审议会议议案，行使表决权，配合推动债券持有人会议生效决议的落实，依法维护自身合法权益。出席会议的持有人应当确保会议表决时仍然持有本次债券，并不得利用出席会议获取的相关信息从事内幕交易、操纵市场、利益输送和证券欺诈等违法违规活动，损害其他债券持有人的合法权益。

投资者通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本次债券的，视为同意并接受本规则相关约定，并受本规则之约束。

1.4 债券持有人会议依据本规则约定程序审议通过的生效决议对本次债券全体持有人均有同等约束力。债券受托管理人依据债券持有人会议生效决议行事的结果由全体持有人承担。法律法规另有规定或者本规则另有约定的，从其规定或约定。

1.5 债券持有人会议应当由律师见证。

见证律师应当针对会议的召集、召开、表决程序，出席会议人员资格，有效表决权的确定、决议的效力及其合法性等事项出具法律意见书。法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露。

1.6 债券持有人出席债券持有人会议而产生的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。因召开债券持有人会议产生的相关会务费用由发行人承担。本规则、债券受托管理协议或者其他协议另有约定的除外。

1.7 本规则中使用的词语与《南京栖霞高新产业集团有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券受托管理协议》（“《债券受托管理协议》”）中定义的词语具有相同的含义。

## 第二章 债券持有人会议的权限范围

2.1 本次债券存续期间，债券持有人会议按照本规则第 2.2 条约定的权限范围，审议并决定与本次债券持有人利益有重大关系的事项。

除本规则第 2.2 条约定的事项外，受托管理人为了维护本次债券持有人利益，按照债券受托管理协议之约定履行受托管理职责的行为无需债券持有人会议另行授权。

2.2 本次债券存续期间，除本规则第 2.5 条另有约定外，出现下列情形之一的，应当通过债券持有人会议决议方式进行决策：

2.2.1 拟变更债券募集说明书的重要约定：

- a.变更债券偿付基本要素（包括偿付主体、期限、票面利率调整机制等）；
- b.变更增信或其他偿债保障措施及其执行安排；

- c.变更债券投资者保护措施及其执行安排；
- d.变更募集说明书约定的募集资金用途；
- e.其他涉及债券本息偿付安排及与偿债能力密切相关的重大事项变更。

#### 2.2.2 拟修改债券持有人会议规则；

2.2.3 拟解聘、变更债券受托管理人或者变更债券受托管理协议的主要内容（包括但不限于受托管理事项授权范围、利益冲突风险防范解决机制、与债券持有人权益密切相关的违约责任等约定）；

2.2.4 发生下列事项之一，需要决定或授权采取相应措施（包括但不限于与发行人等相关方进行协商谈判，提起、参与仲裁或诉讼程序，处置担保物或者其他有利于投资者权益保护的措施等）的：

a.发行人已经或预计不能按期支付本次债券的本金或者利息；

b.发行人已经或预计不能按期支付除本次债券以外的其他有息负债，未偿金额超过 5000 万元且达到发行人母公司最近一期经审计净资产 10%以上，且可能导致本次债券发生违约的；

c.发行人合并报表范围内的重要子公司（指最近一期经审计的总资产、净资产或营业收入占发行人合并报表相应科目 30%以上的子公司）已经或预计不能按期支付有息负债，未偿金额超过 5000 万元且达到发行人合并报表最近一期经审计净资产 10%以上，且可能导致本次债券发生违约的；

d.发行人发生减资、合并、分立、被责令停产停业、被暂扣或者吊销许可证、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序的；

e.发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

f.发行人或其控股股东、实际控制人因无偿或以明显不合理对价转让资产或放弃债权、对外提供大额担保等行为导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

g.增信主体、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大不利变化的；

h.发生其他对债券持有人权益有重大不利影响的事项。

#### 2.2.5.发行人提出重大债务重组方案的；

2.2.6 法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或者本次债券募集说明书、本规则约定的应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

## 第三章 持有人会议的筹备

### 第一节 会议的召集

3.1.1 债券持有人会议主要由受托管理人负责召集。

本次债券存续期间，出现本规则第 2.2 条约定情形之一且具有符合本规则约定要求的拟审议议案的，受托管理人原则上应于 15 个交易日内召开债券持有人会议，经单独或合计持有本期未偿债券总额 30%以上的债券持有人同意延期召开的除外。延期时间原则上不超过 15 个交易日。

3.1.2 发行人、单独或者合计持有本次债券未偿还份额 10%以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（以下统称提议人）有权提议受托管理人召集债券持有人会议。

提议人拟提议召集债券持有人会议的，应当以书面形式告知受托管理人，提出符合本规则约定权限范围及其他要求的拟审议议案。受托管理人应当自收到书面提议之日起 5 个交易日内向提议人书面回复是否召集债券持有人会议，并说明召集会议的具体安排或不召集会议的理由。同意召集会议的，应当于书面回复日起 15 个交易日内召开债券持有人会议，提议人同意延期召开的除外。

合计持有本次债券未偿还份额 10%以上的债券持有人提议召集债券持有人会议时，可以共同推举 1 名代表作为联络人，协助受托管理人完成会议召集相关工作。

3.1.3 受托管理人不同意召集会议或者应当召集而未召集会议的，发行人、单独或者合计持有本次债券未偿还份额 10%以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人有权自行召集债券持有人会议，受托管理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助，包括：协助披露债券持有人会议通知及会议结果等文件、代召集人查询债券持有人名册并提供联系方式、协助召集人联系应当列席会议的相关机构或人员等。

## 第二节 议案的提出与修改

3.2.1 提交债券持有人会议审议的议案应当符合法律、行政法规、部门规章、规范性文件、证券交易场所业务规则及本规则的相关规定或者约定，具有明确并切实可行的决议事项。

债券持有人会议审议议案的决议事项原则上应包括需要决议的具体方案或措施、实施主体、实施时间及其他相关重要事项。

3.2.2 召集人披露债券持有人会议通知后，受托管理人、发行人、单独或者合计持有本次债券未偿还份额 10%以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（以下统称提案人）均可以书面形式提出议案，召集人应当将相关议案提交债券持有人会议审议。

召集人应当在会议通知中明确提案人提出议案的方式及时限要求。

3.2.3 受托管理人、债券持有人提出的拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与相关机构或个人充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

受托管理人、发行人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人提出的拟审议议案需要债券持有人同意或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与主要投资者充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

3.2.4 债券持有人会议拟授权受托管理人或推选代表人代表债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行谈判协商并签署协议，代表债券持有人提起或参加仲裁、诉讼程序的，提案人应当在议案的决议事项中明确下列授权范围供债券持有人选择：

a.特别授权受托管理人或推选的代表人全权代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，包括但不限于：达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决等实质影响甚至可能减损、让渡债券持有人利益的行为。

b.授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人处理相关事务的具体授

权范围，并明确在达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决时，特别是作出可能减损、让渡债券持有人利益的行为时，应当事先征求债券持有人的意见或召集债券持有人会议审议并依债券持有人意见行事。

3.2.5 召集人应当就全部拟提交审议的议案与相关提案人、议案涉及的利益相关方进行充分沟通，对议案进行修改完善或协助提案人对议案进行修改完善，尽可能确保提交审议的议案符合本规则第 3.2.1 条的约定，且同次债券持有人会议拟审议议案间不存在实质矛盾。

召集人经与提案人充分沟通，仍无法避免同次债券持有人会议拟审议议案的待决议事项间存在实质矛盾的，则相关议案应当按照本规则第 4.2.6 条的约定进行表决。召集人应当在债券持有人会议通知中明确该项表决涉及的议案、表决程序及生效条件。

3.2.6 提交同次债券持有人会议审议的全部议案应当最晚于债权登记日前一交易日公告。议案未按规定及约定披露的，不得提交该次债券持有人会议审议。

### **第三节 会议的通知、变更及取消**

3.3.1 召集人应当最晚于债券持有人会议召开日前第 10 个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。受托管理人认为需要紧急召集债券持有人会议以有利于债券持有人权益保护的，应最晚于现场会议（包括现场、非现场相结合形式召开的会议）召开日前第 3 个交易日或者非现场会议召开日前第 2 个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。

前款约定的通知公告内容包括但不限于债券基本情况、会议时间、会议召开形式、会议地点（如有）、会议拟审议议案、债权登记日、会议表决方式及表决时间等议事程序、委托事项、召集人及会务负责人的姓名和联系方式等。

3.3.2 根据拟审议议案的内容，债券持有人会议可以以现场（包括通过网络方式进行现场讨论的形式，下同）、非现场或者两者相结合的形式召开。召集人应当在债券持有人会议的通知公告中明确会议召开形式和相关具体安排。会议以网络投票方式进行的，召集人还应当披露网络投票办法、投票方式、计票原则、计票方式等信息。

3.3.3 召集人拟召集债券持有人现场会议的，可以在会议召开日前设置参会反馈环节，征询债券持有人参会意愿，并在会议通知公告中明确相关安排。

拟出席该次债券持有人会议的债券持有人应当及时反馈参会情况。债券持有人未反馈的，不影响其在该次债券持有人会议行使参会及表决权。

3.3.4 债券持有人对债券持有人会议通知具体内容持有异议或有补充意见的，可以与召集人沟通协商，由召集人决定是否调整通知相关事项。

3.3.5 召集人决定延期召开债券持有人会议或者变更债券持有人会议通知涉及的召开形式、会议地点及拟审议议案内容等事项的，应当最迟于原定债权登记日前一交易日，在会议通知发布的同一信息披露平台披露会议通知变更公告。

3.3.6 已披露的会议召开时间原则上不得随意提前。因发生紧急情况，受托管理人认为如不尽快召开债券持有人会议可能导致持有人权益受损的除外，但应当确保会议通知时间符合本规则第 3.3.1 条的约定。

3.3.7 债券持有人会议通知发出后，除召开债券持有人会议的事由消除、发生不可抗力或本规则另有约定的，债券持有人会议不得随意取消。

召集人拟取消该次债券持有人会议的，原则上应不晚于原定债权登记日前一交易日在会议通知发布的同一信息披露平台披露取消公告并说明取消理由。

如债券持有人会议设置参会反馈环节，反馈拟出席会议的持有人所代表的本次债券未偿还份额不足本规则第 4.1.1 条约定有效会议成立的最低要求，且召集人已在会议通知中提示该次会议可能取消风险的，召集人有权决定直接取消该次会议。

3.3.8 因出席人数未达到本规则第 4.1.1 条约定的债券持有人会议成立的最低要求，召集人决定再次召集会议的，可以根据前次会议召集期间债券持有人的相关意见适当调整拟审议议案的部分细节，以寻求获得债券持有人会议审议通过的最大可能。

召集人拟就实质相同或相近的议案再次召集会议的，应最晚于现场会议召开日前 3 个交易日或者非现场会议召开日前 2 个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告，并在公告中详细说明以下事项：

a.前次会议召集期间债券持有人关于拟审议议案的相关意见；

b.本次拟审议议案较前次议案的调整情况及其调整原因；

c.本次拟审议议案通过与否对投资者权益可能产生的影响；

d.本次债券持有人会议出席人数如仍未达到约定要求，召集人后续取消或者再次召集会议的相关安排，以及可能对投资者权益产生的影响。

## 第四章 债券持有人会议的召开及决议

### 第一节 债券持有人会议的召开

4.1.1 债券持有人会议应当由代表本次债券未偿还份额且享有表决权的二分之一以上债券持有人出席方能召开。债券持有人在现场会议中的签到行为或者在非现场会议中的投票行为即视为出席该次持有人会议。

4.1.2 债权登记日登记在册的、持有本次债券未偿还份额的持有人均有权出席债券持有人会议并行使表决权，本规则另有约定的除外。

前款所称债权登记日为债券持有人会议召开日的前 1 个交易日。债券持有人会议因故变更召开时间的，债权登记日相应调整。

4.1.3 本次债券受托管理人应当出席并组织召开债券持有人会议或者根据本规则第 3.1.3 条约定为相关机构或个人自行召集债券持有人会议提供必要的协助，在债券持有人现场会议中促进债券持有人之间、债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行沟通协商，形成有效的、切实可行的决议等。

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

4.1.4 拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述机构或个人应按照受托管理人或召集人的要求，安排具有相应权限的人员按时出席债券持有人现场会议，向债券持有人说明相关情况，接受债券持有人等的询问，与债券持有人进行沟通协商，并明确拟审议议案决议事项的

相关安排。

若债券持有人为发行人、持有发行人 10%以上股权的股东、或发行人及上述发行人股东的关联方，则该等债券持有人在债券持有人会议上可发表意见，但无表决权，并且其持有的本次债券在计算债券持有人会议决议是否获得通过时，不计入本次债券表决权总数。确定上述发行人股东的股权登记日为债权登记日当日。经召集人同意，本次债券其他重要相关方可以参加债券持有人会议，并有权就相关事项进行说明，但无表决权。

4.1.5 资信评级机构可以应召集人邀请列席债券持有人现场会议，持续跟踪发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等的资信情况，及时披露跟踪评级报告。

4.1.6 债券持有人可以自行出席债券持有人会议并行使表决权，也可以委托受托管理人、其他债券持有人或者其他代理人（以下统称代理人）出席债券持有人会议并按授权范围行使表决权。

债券持有人自行出席债券持有人现场会议的，应当按照会议通知要求出示能够证明本人身份及享有参会资格的证明文件。债券持有人委托代理人出席债券持有人现场会议的，代理人还应当出示本人身份证明文件、被代理人出具的载明委托代理权限的委托书（债券持有人法定代表人亲自出席并表决的除外）。

债券持有人会议以非现场形式召开的，召集人应当在会议通知中明确债券持有人或其代理人参会资格确认方式、投票方式、计票方式等事项。

4.1.7 受托管理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代理出席债券持有人会议，并按授权范围行使表决权。征集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代理出席债券持有人会议并行使表决权的，应当取得债券持有人的委托书。

4.1.8 债券持有人会议的会议议程可以包括但不限于：

- a.召集人介绍召集会议的缘由、背景及会议出席人员；
- b.召集人或提案人介绍所提议案的背景、具体内容、可行性等；
- c.享有表决权的债券持有人针对拟审议议案询问提案人或出席会议的其他利益相关方，债券持有人之间进行沟通协商，债券持有人与发行人或其控股股东

和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于本规则第 3.2.3 条约定情形的拟审议议案进行沟通协商；

d.享有表决权的持有人依据本规则约定程序进行表决。

## 第二节 债券持有人会议的表决

4.2.1 债券持有人会议采取记名方式投票表决。每次债券持有人会议之监票人为两人，负责该次会议之计票、监票。召集人应主持推举该期债券持有人会议之监票人，监票人由出席会议的债券持有人或其代理人担任。与发行人有关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人。债券持有人会议对议案进行表决时，应由监票人负责计票、监票。

4.2.2 债券持有人进行表决时，每一张未偿还的债券享有一票表决权，但下列机构或人员直接持有或间接控制的债券份额除外：

a.发行人及其关联方，包括发行人的控股股东、实际控制人、合并范围内子公司、同一实际控制人控制下的关联公司（仅同受国家控制的除外）等；

b.本次债券的保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人；

c.债券清偿义务承继方；

d.其他与拟审议事项存在利益冲突的机构或个人。

债券持有人会议表决开始前，上述机构、个人或者其委托投资的资产管理产品的管理人应当主动向召集人申报关联关系或利益冲突有关情况并回避表决。

4.2.3 出席会议且享有表决权的债券持有人需按照“同意”“反对”“弃权”三种类型进行表决，表决意见不可附带相关条件。无明确表决意见、附带条件的表决、就同一议案的多项表决意见、字迹无法辨认的表决或者出席现场会议但未提交表决票的，原则上均视为选择“弃权”。

4.2.4 债券持有人会议原则上应当连续进行，直至完成所有议案的表决。除因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止、不能作出决议或者出席会议的持有人一致同意暂缓表决外，债券持有人会议不得对会议通知载明的拟审议事项进行搁置或不予表决。

因网络表决系统、电子通讯系统故障等技术原因导致会议中止或无法形成决

议的，召集人应采取必要措施尽快恢复召开会议或者变更表决方式，并及时公告。

4.2.5 出席会议的债券持有人按照会议通知中披露的议案顺序，依次逐项对提交审议的议案进行表决。

4.2.6 发生本规则第 3.2.5 条第二款约定情形的，召集人应就待决议事项存在矛盾的议案内容进行特别说明，并将相关议案同次提交债券持有人会议表决。债券持有人仅能对其中一项议案投“同意”票，否则视为对所有相关议案投“弃权”票。

### 第三节 债券持有人会议决议的生效

4.3.1 债券持有人会议对下列属于本规则第 2.2 条约定权限范围内的重大事项之一且具备生效条件的议案作出决议，经全体有表决权的债券持有人所持表决权的三分之二以上同意方可生效：

- a.拟同意第三方承担本次债券清偿义务；
- b.发行人拟下调票面利率的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；
- c.发行人或其他负有偿付义务的第三方提议减免、延缓偿付本次债券应付本息的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；
- d.拟减免、延缓增信主体或其他负有代偿义务第三方的金钱给付义务；
- e.拟减少抵押/质押等担保物数量或价值，导致剩余抵押/质押等担保物价值不足以覆盖本次债券全部未偿本息；
- f.拟修改债券募集说明书、本规则相关约定以直接或间接实现本款第 a 至 e 项目的；
- g.拟修改本规则关于债券持有人会议权限范围的相关约定。

4.3.2 除本规则第 4.3.1 条约定的重大事项外，债券持有人会议对本规则第 2.2 条约定范围内的其他一般事项且具备生效条件的议案作出决议，经超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的二分之一同意方可生效。本规则另有约定的，从其约定。

召集人就实质相同或相近的前款一般事项议案连续召集三次债券持有人会议且每次会议出席人数均未达到本规则第 4.1.1 条约定的会议召开最低要求的，

则相关决议经出席第三次债券持有人会议的债券持有人所持表决权的二分之一以上同意即可生效。

4.3.3 债券持有人会议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实，因未与上述相关机构或个人协商达成一致而不具备生效条件的，债券持有人会议可以授权受托管理人、上述相关机构或个人、符合条件的债券持有人按照本规则提出采取相应措施的议案，提交债券持有人会议审议。

4.3.4 债券持有人会议拟审议议案涉及授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人提起或参加要求发行人或增信主体偿付债券本息或履行增信义务、申请或参与发行人破产重整或破产清算、参与发行人破产和解等事项的仲裁或诉讼，如全部债券持有人授权的，受托管理人或推选的代表人代表全部债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序；如仅部分债券持有人授权的，受托管理人或推选的代表人仅代表同意授权的债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序。

4.3.5 债券持有人会议的表决结果，由召集人指定代表及见证律师共同负责清点、计算，并由受托管理人负责载入会议记录。召集人应当在会议通知中披露计票、监票规则，并于会议表决前明确计票、监票人选。

债券持有人会议表决结果原则上不得早于债券持有人会议决议公告披露日前公开。如召集人现场宣布表决结果的，应当将有关情况载入会议记录。

4.3.6 债券持有人对表决结果有异议的，可以向召集人等申请查阅会议表决票、表决计算结果、会议记录等相关会议材料，召集人等应当配合。

## 第五章 债券持有人会议的会后事项与决议落实

5.1 债券持有人会议均由受托管理人负责记录，并由召集人指定代表及见证律师共同签字确认。

会议记录应当记载以下内容：

（一）债券持有人会议名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）；

（二）出席（包括现场、非现场方式参加）债券持有人会议的债券持有人及

其代理人（如有）姓名、身份、代理权限，所代表的本期未偿还债券面值总额及占比，是否享有表决权；

（三）会议议程；

（四）债券持有人询问要点，债券持有人之间进行沟通协商简要情况，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于本规则第 3.2.3 条约定情形的拟审议议案沟通协商的内容及变更的拟决议事项的具体内容（如有）；

（五）表决程序（如为分批次表决）；

（六）每项议案的表决情况及表决结果；

债券持有人会议记录、表决票、债券持有人参会资格证明文件、代理人的委托书及其他会议材料由债券受托管理人保存。保存期限至少至本次债券债权债务关系终止后的 5 年。

债券持有人有权申请查阅其持有本次债券期间的历次会议材料，债券受托管理人不得拒绝。

5.2 召集人应最晚于债券持有人会议表决截止日次一交易日披露会议决议公告，会议决议公告包括但不限于以下内容：

（一）债券持有人会议召开情况，包括名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）等；

（二）出席会议的债券持有人所持表决权情况及会议有效性；

（三）各项议案的议题及决议事项、是否具备生效条件、表决结果及决议生效情况；

（四）其他需要公告的重要事项。

债券持有人会议形成的决议自通过之日起生效。

5.3 按照本规则约定的权限范围及会议程序形成的债券持有人会议生效决议，受托管理人应当积极落实，及时告知发行人或其他相关方并督促其予以落实。

债券持有人会议生效决议需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务

或者推进、落实的，上述相关机构或个人应当按照规定、约定或有关承诺切实履行相应义务，推进、落实生效决议事项，并及时披露决议落实的进展情况。相关机构或个人未按规定、约定或有关承诺落实债券持有人会议生效决议的，受托管理人应当采取进一步措施，切实维护债券持有人权益。

债券持有人应当积极配合受托管理人、发行人或其他相关方推动落实债券持有人会议生效决议有关事项。

5.4 债券持有人授权受托管理人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，受托管理人应当按照授权范围及实施安排等要求，勤勉履行相应义务。受托管理人因提起、参加仲裁、诉讼或破产程序产生的合理费用，由作出授权的债券持有人承担，或者由受托管理人依据与债券持有人的约定先行垫付，债券受托管理协议另有约定的，从其约定。

受托管理人依据授权仅代表部分债券持有人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，其他债券持有人后续明确表示委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的，受托管理人应当一并代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人也可以参照本规则第 4.1.7 条约定，向之前未授权的债券持有人征集由其代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人不得因授权时间与方式不同而区别对待债券持有人，但非因受托管理人主观原因导致债券持有人权利客观上有所差异的除外。

未委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的其他债券持有人可以自行提起、参加仲裁或诉讼，或者委托、推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

受托管理人未能按照授权文件约定勤勉代表债券持有人提起、参加仲裁或诉讼，或者在过程中存在其他怠于行使职责的行为，债券持有人可以单独、共同或推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

## **第六章 特别约定**

### **第一节 关于表决机制的特别约定**

6.1.1 因债券持有人行使回售选择权或者其他法律规定或募集说明书约定的权利，导致部分债券持有人对发行人享有的给付请求权与其他同期债券持有人不同的，具有相同请求权的债券持有人可以就不涉及其他债券持有人权益的事项进

行单独表决。

前款所涉事项由受托管理人、所持债券份额占全部具有相同请求权的未偿还债券余额 10%以上的债券持有人或其他符合条件的提案人作为特别议案提出，仅限受托管理人作为召集人，并由利益相关的债券持有人进行表决。

受托管理人拟召集持有人会议审议特别议案的，应当在会议通知中披露议案内容、参与表决的债券持有人范围、生效条件，并明确说明相关议案不提交全体债券持有人进行表决的理由以及议案通过后是否会对未参与表决的投资者产生不利影响。

特别议案的生效条件以受托管理人在会议通知中明确的条件为准。见证律师应当在法律意见书中就特别议案的效力发表明确意见。

## 第二节 简化程序

6.2.1 发生本规则第 2.2 条约定的有关事项且存在以下情形之一的，受托管理人可以按照本节约定的简化程序召集债券持有人会议，本规则另有约定的从其约定：

- a. 发行人拟变更债券募集资金用途，且变更后不会影响发行人偿债能力的；
- b. 发行人因实施股权激励计划等回购股份导致减资，且累计减资金额低于本次债券发行时最近一期经审计合并口径净资产的 5%的；
- c. 债券受托管理人拟代表债券持有人落实的有关事项预计不会对债券持有人权益保护产生重大不利影响的；
- d. 债券募集说明书、本规则、债券受托管理协议等文件已明确约定相关不利事项发生时，发行人、受托管理人等主体的义务，但未明确约定具体执行安排或者相关主体未在约定时间内完全履行相应义务，需要进一步予以明确的；
- e. 受托管理人、提案人已经就具备生效条件的拟审议议案与有表决权的债券持有人沟通协商，且超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的二分之一（如为第 4.3.2 条约定的一般事项）或者达到全体有表决权的债券持有人所持表决权的三分之二以上（如为第 4.3.1 条约定的重大事项）的债券持有人已经表示同意议案内容的；

f.全部未偿还债券份额的持有人数量(同一管理人持有的数个账户合并计算)不超过 4 名且均书面同意按照简化程序召集、召开会议。

6.2.2 发生本规则第 6.2.1 条 a 项至 c 项情形的,受托管理人可以公告说明关于发行人或受托管理人拟采取措施的内容、预计对发行人偿债能力及投资者权益保护产生的影响等。债券持有人如有异议的,应于公告之日起 5 个交易日内以书面形式回复受托管理人。逾期不回复的,视为同意受托管理人公告所涉意见或者建议。

针对债券持有人所提异议事项,受托管理人应当与异议人积极沟通,并视情况决定是否调整相关内容后重新征求债券持有人的意见,或者终止适用简化程序。单独或合计持有本次债券未偿还份额 10%以上的债券持有人于异议期内提议终止适用简化程序的,受托管理人应当立即终止。

异议期届满后,视为本次会议已召开并表决完毕,受托管理人应当按照本规则第 4.3.2 条第一款的约定确定会议结果,并于次日内披露持有人会议决议公告及见证律师出具的法律意见书。

6.2.3 发生本规则第 6.2.1 条 d 项至 f 项情形的,受托管理人应最晚于现场会议召开日前 3 个交易日或者非现场会议召开日前 2 个交易日披露召开持有人会议的通知公告,详细说明拟审议议案的决议事项及其执行安排、预计对发行人偿债能力和投资者权益保护产生的影响以及会议召开和表决方式等事项。债券持有人可以按照会议通知所明确的方式进行表决。

持有人会议的召开、表决、决议生效及落实等事项仍按照本规则第四章、第五章的约定执行。

## 第七章 附则

7.1 本规则自本次债券发行完毕之日起生效。

7.2 发行人募集资金应当按照募集说明书所列用途使用,原则上不得变更。对确有合理原因需要改变募集资金用途的,应依照募集说明书的规定经过发行人的内部决策审批,可能对债券持有人权益产生重大影响的,还应经债券持有人会议审议通过,并及时进行信息披露。

7.3 依据本规则约定程序对本规则部分约定进行变更或者补充的，变更或补充的规则与本规则共同构成对全体债券持有人具有同等效力的约定。

7.4 本规则的相关约定如与债券募集说明书的相关约定存在不一致或冲突的，以债券募集说明书的约定为准；如与债券受托管理协议或其他约定存在不一致或冲突的，除相关内容已于债券募集说明书中明确约定并披露以外，均以本规则的约定为准。

7.5 对债券持有人会议的召集、召开及表决程序、决议合法有效性以及其他因债券持有人会议产生的纠纷，应当将争议提交发行人住所地有管辖权的人民法院诉讼解决。

7.6 本规则约定的“以上”“以内”包含本数，“超过”不包含本数。

## 第十二节 受托管理人

### 一、受托管理人全称

中信证券股份有限公司接受全体持有人的委托，担任本次债券的受托管理人；发行人同意聘任中信证券股份有限公司，并接受受托管理人的监督。

### 二、《债券受托管理协议》的主要内容

#### （一）受托管理事项

1、为维护本次债券全体债券持有人的权益，发行人聘任受托管理人作为本次债券的受托管理人，并同意接受受托管理人的监督。受托管理人接受全体债券持有人的委托，行使受托管理职责。本次债券分期发行且受托管理人均为受托管理人的，各期债券均适用《债券受托管理协议》。

2、在本次债券存续期内，即自债券上市挂牌直至债券本息兑付全部完成或债券的债权债务关系终止的其他情形期间，受托管理人应当勤勉尽责，根据相关法律法规、部门规章、行政规范性文件与自律规则（以下合称法律、法规和规则）的规定以及募集说明书、《债券受托管理协议》及债券持有人会议规则的规定，行使权利和履行义务，维护债券持有人合法权益。

受托管理人依据《债券受托管理协议》的约定与债券持有人会议的有效决议，履行受托管理职责的法律后果由全体债券持有人承担。个别债券持有人在受托管理人履行相关职责前向受托管理人书面明示自行行使相关权利的，受托管理人的相关履职行为不对其产生约束力。受托管理人若接受个别债券持有人单独主张权利的，在代为履行其权利主张时，不得与《债券受托管理协议》、募集说明书和债券持有人会议有效决议内容发生冲突。法律、法规和规则另有规定，募集说明书、《债券受托管理协议》或者债券持有人会议决议另有约定的除外。

3、任何债券持有人一经通过认购、交易、受让、继承或者其他合法方式持有本次债券，即视为同意受托管理人作为本次债券的受托管理人，且视为同意并接受《债券受托管理协议》项下的相关约定，并受《债券受托管理协议》之约束。

## （二）发行人的权利与义务

1、发行人及其董事、监事、高级管理人员应自觉强化法治意识、诚信意识，全面理解和执行公司债券存续期管理的有关法律法规、债券市场规范运作和信息披露的要求。发行人董事、监事、高级管理人员应当按照法律法规的规定对发行人定期报告签署书面确认意见，并及时将相关书面确认意见提供至受托管理人。

2、发行人应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，履行投资者保护相关要求及其在募集说明书投资者保护条款项下所作出的承诺（如有），并按期足额支付本次债券的利息和本金。

3、发行人应当设立募集资金专项账户，用于本次债券募集资金的接收、存储、划转。发行人应当在募集资金到达专项账户前与受托管理人以及存放募集资金的银行订立监管协议。

发行人不得在专项账户中将本次债券募集资金与其他债券募集资金及其他资金混同存放，并确保募集资金的流转路径清晰可辨，根据募集资金监管协议约定的必须由募集资金专项账户支付的偿债资金除外。在本次债券募集资金使用完毕前，专项账户不得用于接收、存储、划转其他资金。

发行人应当为本次债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合现行法律法规的有关规定及募集说明书的约定，如发行人拟变更募集资金的用途，应当按照法律法规的规定或募集说明书、募集资金三方监管协议的约定及募集资金使用管理制度的规定履行相应程序。

本次债券募集资金约定用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，发行人应当确保债券募集资金实际投入与项目进度相匹配，保证项目顺利实施。

发行人使用募集资金时，应当书面告知受托管理人。

发行人应当根据受托管理人的核查要求，按约定频率每季度及时向受托管理人提供募集资金专项账户及其他相关账户（若涉及）的流水、募集资金使用凭证、募集资金使用的内部决策流程等资料。

若募集资金用于补充流动资金、固定资产投资项目或者股权投资、债权投资

等其他特定项目的，募集资金使用凭证包括但不限于合同、发票、转账凭证。

若募集资金用于偿还有息债务的，募集资金使用凭证包括但不限于借款合同、转账凭证、有息债务还款凭证。

4、本次债券存续期内，发行人应当根据法律法规，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

5、本次债券存续期内，发生可能影响发行人资信状况、偿债能力、增信主体代偿能力、增信措施有效性、债券价格或者投资者权益的重大事项，发行人应当在两个工作日内书面通知受托管理人，配合受托管理人要求提供相关证据、文件和资料，根据受托管理人要求持续书面通知事件进展和结果，其中第（一）到（三十一）项应及时向上海证券交易所提交并披露临时报告，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果。

前款所称重大事项包括但不限于：

- （一）发行人生产经营状况发生重大变化；
- （二）发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- （三）发行人涉及重大不利报道、负面不利传闻及其他需要说明的市场传闻；
- （四）发行人发生重大资产出售、转让、重大投资行为或重大资产重组；
- （五）发行人放弃债权、无偿划转或者赠予资产超过上年末净资产的百分之十；
- （六）发行人发生重大资产报废；
- （七）发行人发生可能影响偿债能力的资产被查封、扣押或冻结；
- （八）发行人新增借款超过上年末净资产的百分之二十；
- （九）发行人一次承担他人的有息债务超过上年末净资产的百分之十，或者拟转移发行人债券清偿义务；
- （十）发行人发生重大资产抵押质押，或者对外提供重大担保、承担流动性支持或差额补足义务等以自身信用对外提供增信可能影响其偿债能力的；
- （十一）发行人发生未能清偿到期债务的违约情况，进行债务重组；或者发

行人成立债权人委员会的；

（十二）发行人股权、经营权涉及被委托管理；

（十三）发行人股权结构发生重大变化或者发行人控股股东、实际控制人发生变更；

（十四）发行人丧失对重要子公司的实际控制权；

（十五）发行人分配股利、作出减资、合并、分立、解散的决定或被有权机关决定托管或者接管、被责令关闭；

（十六）发行人作出申请破产的决定或者进入破产程序；

（十七）发行人涉嫌违法违规被有权机关调查、受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的公司信用类债券业务相关的处分，或者发行人或者其重要子公司，发行人法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员等存在严重失信行为；

（十八）发行人法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员等涉嫌违法违规被调查、采取强制措施；

（十九）发行人法定代表人、董事长或者总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；

（二十）发行人在 1 个自然年度内董事长、总经理或具有同等职责的人员、三分之一以上董事、三分之二以上监事发生变动；或者本次债券存续期内，发行人变更信息披露事务负责人的；

（二十一）发行人作为被告、被申请人或者第三人发生重大诉讼、仲裁；

（二十二）发行人 1 个自然年度内拟分配现金股利超过上年末净资产 10% 的；

（二十三）发行人名称或者注册地址变更；

（二十四）发行人变更财务报告审计机构、债券受托管理人、资信评级机构；

（二十五）发行人境内外主体信用评级或债券信用评级发生调整，或者资信评级机构终止对发行人或其债券信用评级的，或者债券担保情况发生变更；

（二十六）募集说明书约定或发行人承诺的其他应当披露事项；

（二十七）发行人拟变更债券募集说明书的约定或拟修改债券持有人会议规则；

（二十八）发行人拟变更债券受托管理人或受托管理协议的主要内容；

（二十九）发行人未按照相关规定与募集说明书的约定使用募集资金；发行人违反募集说明书承诺且对债券持有人权益有重大影响；发行人募投项目情况发生重大变化，可能影响募集资金投入和使用计划，或者导致项目预期运营收益实现存在较大不确定性；

（三十）本次债券首次出现价格异常大幅下跌，或者连续多日成交价格明显低于合理价值的，或者债券交易出现异常波动的；

（三十一）其他可能影响发行人资信状况、偿债能力、增信主体代偿能力、增信措施有效性、债券价格或投资者权益，或者触发约定的投资者权益保护条款、构成持有人会议召开事由的事项。

发行人应当在最先发生以下任一情形的时点后，在两个交易日内履行上述规定的重大事项的信息披露义务：

（一）董事会、监事会就该重大事项形成决议时；

（二）有关各方就该重大事项签署意向书或者协议时；

（三）董事、监事、高级管理人员知悉该重大事项发生时；

（四）收到相关主管部门关于重大事项的决定或者通知时。

重大事项出现泄露或市场传闻的，发行人应当在两个交易日内履行信息披露义务。

已披露的重大事项出现重大进展或者变化的，发行人应当在两个交易日内披露后续进展、变化情况及其影响。就上述事件及《公司债券受托管理人执业行为准则》要求的其他事件通知受托管理人同时，发行人就该等事项是否影响本次债券本息安全向受托管理人作出书面说明，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。发行人的控股股东或者实际控制人对重大事项的发生、进展产生较大影响的，发行人知晓后应当及时书面告知受托管理人，并配合受托管理人履行相应职责。

发行人应当及时披露重大事项的进展及其对发行人偿债能力可能产生的影响。发行人受到重大行政处罚、行政监管措施或纪律处分的，还应当及时披露相关违法违规行为的整改情况。

本条提及的“发行人”包括根据监管规则所指的发行人、发行人子公司、发行人重要子公司、发行人控股股东、发行人实际控制人或其他相关关联方等。上海证券交易所对发行人及其子公司、重要子公司、控股股东、实际控制人或关联方等主体的重大事项所涉的信息披露义务及其履行时间另有规定的，从其规定。本条提及的“重大”、“影响偿债能力”等界定标准如在监管规定或自律规则中有明确要求的，从其规定。

发行人应按月向受托管理人出具截至上月底是否发生包括但不限于本条所列事宜的重大事项的书面说明。发行人应当保证上述说明内容的真实、准确、完整。

6、发行人应当协助受托管理人在债券持有人会议召开前或者在受托管理人认为有必要时取得债权登记日的本次债券持有人名册，并承担相应费用。

7、债券持有人会议审议议案需要发行人推进落实的，发行人应当出席债券持有人会议，接受债券持有人等相关方的问询，并就会议决议的落实安排发表明确意见。发行人单方面拒绝出席债券持有人会议的，不影响债券持有人会议的召开和表决。发行人意见不影响债券持有人会议决议的效力。

发行人及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人、承销机构、增信主体及其他专业机构应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下相关各方应当履行的各项职责和义务并向债券投资者披露相关安排，配合受托管理人履行受托管理职责，及时向受托管理人通报与本次债券相关的信息，积极提供受托管理所需的资料、信息和相关情况，为受托管理人履行职责提供必要的条件和便利，充分保护债券持有人的各项权益。

8、预计不能偿还债务时，发行人应当及时告知受托管理人，按照受托管理人要求追加担保，并履行《债券受托管理协议》约定的其他偿债保障措施，并应当配合受托管理人办理其依法申请法定机关采取的财产保全措施。发行人追加担保或其他偿债保障措施的费用应由发行人承担。财产保全措施所需相应担保的提

供方式包括：（1）申请人提供物的担保或现金担保；（2）第三人提供信用担保、物的担保或现金担保；（3）专业担保公司提供信用担保；（4）申请人自身信用。

本条上一款规定的其他偿债保障措施包括但不限于：（1）不向股东分配利润；（2）暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；（3）调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；（4）主要责任人不得调离。

9、发行人无法按时偿付本次债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知受托管理人和债券持有人。

本条上一款规定的后续偿债措施包括但不限于：（1）部分偿付及其安排；（2）全部偿付措施及其实现期限；（3）由增信主体或者其他机构代为偿付的安排；（4）重组或者破产的安排。

债券持有人有权对发行人安排的后续偿债措施提出异议，若发行人无法满足债券持有人合理要求的，债券持有人可要求发行人提前偿还本次债券本息。

发行人出现募集说明书约定的其他违约事件的，应当及时整改并按照募集说明书约定承担相应责任。

发行人无法按时偿付本次债券本息时，受托管理人根据募集说明书约定及债券持有人会议决议的授权申请处置抵质押物的，发行人应当积极配合并提供必要的协助。

本次债券违约风险处置过程中，发行人拟聘请财务顾问等专业机构参与违约风险处置，或聘请的专业机构发生变更的，应及时告知受托管理人，并说明聘请或变更的合理性。该等专业机构与受托管理人的工作职责应当明确区分，不得干扰受托管理人正常履职，不得损害债券持有人的合法权益。相关聘请行为应符合法律法规关于廉洁从业风险防控的相关要求，不应存在以各种形式进行利益输送、商业贿赂等行为。

发行人成立金融机构债权人委员会且受托管理人被授权加入的，应当协助受托管理人加入其中，并及时向受托管理人告知有关信息。

10、发行人应对受托管理人履行《债券受托管理协议》项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。发行人应指定专人负责与本次债券相关的事务，并确保与受托管理人能够有效沟通。

前述人员发生变更的，发行人应当在 3 个工作日内通知受托管理人。在不违反应遵守的法律规定的情况下，于每个会计期间结束且发行人年度报告已公布后一个月内，尽可能快地向受托管理人提供经审计的会计报告；于公布半年度报告和/或季度报告后一个月内，应尽快向受托管理人提供半年度和/或季度财务报表；根据受托管理人的合理需要，向其提供与经审计的会计报告相关的其他必要的证明文件。

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

12、在本次债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券上市交易。如果本次债券停牌，发行人应当至少每个月披露一次未能复牌的原因、相关事件的进展情况以及对发行人偿债能力的影响等。如果本次债券终止上市，发行人将委托受托管理人提供终止上市后债券的托管、登记等相关服务。

13、发行人应维持现有的办公场所，若其必须变更现有办公场所，则其必须以《债券受托管理协议》约定的通知方式及时通知受托管理人。

14、发行人应严格依法履行有关关联交易的审议和信息披露程序，包括但不限于：（1）就依据适用法律和发行人公司章程的规定应当提交发行人董事会和/或股东大会审议的关联交易，发行人应严格依法提交其董事会和/或股东大会审议，关联董事和/或关联股东应回避表决，独立董事应就该等关联交易的审议程序及对发行人全体股东是否公平发表独立意见；和（2）就依据适用法律和发行人公司章程的规定应当进行信息披露的关联交易，发行人应严格依法履行信息披露义务。

发行人及其关联方交易发行人发行公司债券的，应当及时书面告知受托管理人。

15、发行人不得在其任何资产、财产或股份上设定担保，或对外提供保证担保，除非：（1）该等担保在募集说明书公告日已经存在；或（2）募集说明书公告日后，为了债券持有人利益而设定担保；或（3）该等担保不会对发行人本次债券的还本付息能力产生实质不利影响；或（4）经债券持有人会议同意而设定

担保。

16、发行人仅可在以下情况下出售其资产：（1）出售资产的对价公平合理且不会对发行人对本次债券的还本付息能力产生实质不利影响；或（2）经债券持有人会议决议同意。

17、一旦发生《债券受托管理协议》3.5 约定的事项时，发行人应立即书面通知受托管理人，同时附带发行人高级管理人员（为避免疑问，《债券受托管理协议》中发行人的高级管理人员指发行人的总经理、副总经理、董事会秘书或财务负责人中的任何一位）就该等事项签署的说明文件，对该等事项进行详细说明和解释并提出拟采取的措施。

18、发行人应按照本次债券条款的约定按期向债券持有人支付债券本息及其他应付相关款项。在本次债券任何一笔应付款到期日前发行人应按照本次债券兑付代理人的相关要求，将应付款项划付至兑付代理人指定账户，并通知受托管理人。

19、发行人在本次债券存续期间，应当履行如下债券信用风险管理义务：

（1）制定债券还本付息（含回售、分期偿还、赎回及其他权利行权等，下同）管理制度，安排专人负责债券还本付息事项；

（2）提前落实偿债资金，按期还本付息，不得逃废债务；

（3）内外部增信机制、偿债保障措施等发生重大变化的，发行人应当及时书面告知受托管理人；

（4）采取有效措施，防范并化解可能影响偿债能力及还本付息的风险事项，及时处置债券违约风险事件；

（5）配合受托管理人及其他相关机构开展风险管理工作。

20、发行人不得怠于行使或放弃权利，致使对本次债券的还本付息能力产生实质不利影响。

21、发行人应当根据《债券受托管理协议》相关规定向受托管理人支付本次债券受托管理费和受托管理人履行受托管理人职责产生的额外费用。发行人追加担保或其他偿债保障措施的费用应由发行人承担。此外，在中国法律允许的范围

内，且在必要、合理的情况下，受托管理人在履行《债券受托管理协议》项下债券受托管理人责任时发生的以下费用，由发行人承担：

（1）因召开债券持有人会议所产生的会议费、公告费、律师费等合理费用，且该等费用符合市场公平价格；

（2）受托管理人基于合理且必要的原则聘用第三方专业机构（包括律师、会计师、评级机构等）提供专业服务而发生的费用；

（3）因发行人未履行《债券受托管理协议》和募集说明书项下的义务而导致受托管理人额外支出的费用。

如需发生上述（1）、（2）项下的费用，由发行人直接支付，但受托管理人应事先告知发行人上述费用合理估计的最大金额，并获得发行人同意，但发行人不得以不合理的理由拒绝同意。

发行人同意补偿受托管理人行使《债券受托管理协议》项下债券受托管理职责而发生的上述（1）、（2）、（3）项下的合理费用，直至一切未偿还的本次债券均已根据其条款得到兑付或成为无效。发行人应首先补偿受托管理人上述费用，再偿付本次债券的到期本息。

受托管理人因参加债券持有人会议、申请财产保全、实现担保物权、提起诉讼或仲裁、参与债务重组、参与破产清算等受托管理履职行为所产生的相关费用由发行人承担。发行人暂时无法承担的，相关费用可由\_受托管理人\_进行垫付，垫付方有权向发行人进行追偿。

22、发行人应当履行《债券受托管理协议》、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。如存在违反或可能违反约定的投资者权益保护条款的，发行人应当及时采取救济措施并书面告知受托管理人。

### **（三）债券受托管理人的职责、权利和义务**

1、受托管理人应当根据法律、法规和规则的规定及《债券受托管理协议》的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，配备充足的具备履职能力的专业人员，对发行人履行募集说明书及《债券受托管理协议》约定义务的情况进行持续跟踪和监督。受托管理人为履行受托管理职责，

有权按照每季度代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息，有权每季度查阅专项账户中募集资金的存储与划转情况。

2、受托管理人应当督促发行人及其董事、监事、高级管理人员自觉强化法治意识、诚信意识，全面理解和执行公司债券存续期管理的有关法律法规、债券市场规范运作和信息披露的要求。受托管理人应核查发行人董事、监事、高级管理人员对发行人定期报告的书面确认意见签署情况。

3、受托管理人应当通过多种方式和渠道持续关注发行人和增信主体的资信状况、信用风险状况、担保物状况、内外部增信机制、投资者权益保护机制及偿债保障措施的有效性与其实施情况，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

（1）就《债券受托管理协议》第 3.5 条约定的情形，列席发行人和增信主体的内部有权机构的决策会议；

（2）每半年查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

（3）每半年调取发行人、增信主体银行征信记录；

（4）每半年对发行人和增信主体进行现场检查；

（5）每半年约见发行人或者增信主体进行谈话；

（6）每半年对担保物（如有）进行现场检查，关注担保物状况；

（7）每半年查询相关网站系统或进行实地走访，了解发行人及增信主体的诉讼仲裁、处罚处分、诚信信息、媒体报道等内容；

（8）每半年结合募集说明书约定的投资者权益保护机制（如有），检查投资者保护条款的执行状况。

涉及具体事由的，受托管理人可以不限于固定频率对发行人与增信主体进行核查。涉及增信主体的，发行人应当给予受托管理人必要的支持。

4、受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督，并应当在募集资金到达专项账户前与发行人以及存放募集资金的银行订立监管协议。受托管理人应当监督本次债券募集资金在专项账户中是否存在与其他债券募集资金及其他资金混同存放的情形，并监督募集资金的流转路径是否清晰可辨，根据募集资金监管协议约定的必须由募集资金专项账户支付的偿

债资金除外。在本次债券募集资金使用完毕前，若发现募集资金专项账户存在资金混同存放的，受托管理人应当督促发行人进行整改和纠正。

在本次债券存续期内，受托管理人应当每季度检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致，募集资金按约定使用完毕的除外。受托管理人有权要求发行人及时向其提供相关文件资料并就有关事项作出说明。

受托管理人应当每季度检查募集资金专项账户流水、募集资金使用凭证、募集资金使用的内部决策流程，核查债券募集资金的使用是否符合法律法规的要求、募集说明书的约定和募集资金使用管理制度的相关规定。

募集资金用于补充流动资金、固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，受托管理人应定期核查的募集资金的使用凭证包括但不限于合同、发票、转账凭证。

募集资金用于偿还有息债务的，受托管理人应定期核查的募集资金的使用凭证包括但不限于借款合同、转账凭证、有息债务还款凭证。

本期债券募集资金用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，受托管理人还应当按季度核查募集资金的实际投入情况是否与项目进度相匹配，项目运营效益是否发生重大不利变化，募集资金是否未按预期投入或长期未投入、项目建设进度与募集资金使用进度或募集说明书披露的预期进度是否存在较大差异，实际产生收益是否符合预期以及是否存在其他可能影响募投项目运营收益的事项。债券存续期内项目发生重大变化的，受托管理人应当督促发行人履行信息披露义务。对于募集资金用于固定资产投资项目的，受托管理人应当至少每年对项目建设进展及运营情况开展一次现场核查。

受托管理人发现债券募集资金使用存在违法违规的，应督促发行人进行整改，并披露临时受托管理事务报告。

5、受托管理人应当督促发行人在募集说明书中披露《债券受托管理协议》的主要内容与债券持有人会议规则全文，并应当通过本次债券交易场所的网站和证监会指定的网站（如需）及报刊，向债券持有人披露包括但不限于受托管理事务报告、本次债券到期不能偿还的法律程序以及中国证监会及自律组织要求的其他需要向债券持有人披露的重大事项或文件。

6、受托管理人应当每半年对发行人进行回访，建立对发行人偿债能力的跟踪机制，监督发行人对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，持续动态监测、排查、预警并及时报告债券信用风险，采取或者督促发行人等有关机构或人员采取有效措施防范、化解信用风险和处置违约事件，出具受托管理事务报告。

7、出现《债券受托管理协议》第 3.5 条情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内，受托管理人应当问询发行人或者增信主体，要求发行人或者增信主体解释说明，提供相关证据、文件和资料，并根据《债券受托管理人执业行为准则》的要求向市场公告临时受托管理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，召集债券持有人会议。

8、受托管理人应当根据法律、法规和规则、《债券受托管理协议》及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督发行人或相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

债券持有人会议生效决议需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述相关机构或个人应当按照规定、约定或有关承诺切实履行相应义务，推进、落实生效决议事项，并及时披露决议落实的进展情况。相关机构或个人未按规定、约定或有关承诺落实债券持有人会议生效决议的，受托管理人应当采取进一步措施，切实维护债券持有人权益。

9、受托管理人应当在债券存续期内持续督促发行人还本付息、履行信息披露及有关承诺的义务。对影响偿债能力和投资者权益的重大事项，受托管理人应当督促发行人及时、公平地履行信息披露义务，督导发行人提升信息披露质量，有效维护债券持有人利益。受托管理人应当关注发行人的信息披露情况，收集、保存与本次债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本次债券本息偿付的影响，并按照《债券受托管理协议》的约定报告债券持有人。

10、受托管理人应当至少在本次债券每次兑付兑息日前二十个交易日，了解发行人的偿债资金准备情况与资金到位情况。受托管理人应按照证监会及其派出机构要求滚动摸排兑付风险。

11、受托管理人预计发行人不能偿还债务时，应当要求发行人追加偿债保障措施，督促发行人等履行《债券受托管理协议》第 3.8 条约定的偿债保障措施，或者可以依法申请法定机关采取财产保全措施。发行人追加担保或其他偿债保障措施的费用应由发行人承担。

12、本次债券存续期内，受托管理人应当勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。

13、发行人为本次债券设定担保的，受托管理人应当在本次债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在增信措施有效期内妥善保管。担保的抵押财产登记于受托管理人名下，当发生需要承担担保责任的情形时，受托管理人可以代表债券持有人以自己的名义处置抵押财产，行使抵押权，所获利益归属于全体债券持有人。

14、本次债券出现违约情形或风险的，或者发行人信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，受托管理人应当及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并勤勉尽责、及时有效地采取相关措施，包括但不限于与发行人、增信主体、承销机构及其他相关方进行谈判，督促发行人、增信主体和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施和承诺，接受全部或者部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人依法申请法定机关采取财产保全措施、提起民事诉讼、申请仲裁、参与重组或者破产的法律程序等。债券持有人按照募集说明书或持有人会议规则的约定对受托管理人采取上述措施进行授权。

受托管理人要求发行人追加担保的，担保物因形势变化发生价值减损或灭失导致无法覆盖违约债券本息的，受托管理人可以要求再次追加担保。

发行人成立金融机构债权人委员会的，受托管理人有权接受全部或部分债券持有人的委托参加金融机构债权人委员会会议，维护本次债券持有人权益。受托管理人接受委托代表全部或者部分债券持有人参加债权人委员会的，受托管理人应当在征集委托前披露公告说明下列事项：

- （一）债权人委员会的职能、成员范围；
- （二）债权人委员会的成立时间、解散条件及程序；

（三）持有人参加或者退出债权人委员会的条件及方式；

（四）持有人如参加债权人委员会享有的权利、义务及可能对其行使权利产生的影响；

（五）根据《金融机构债权人委员会工作规程》等制定的债权人协议的主要内容；

（六）根据《金融机构债权人委员会工作规程》等制定的债权人委员会议事规则的主要内容、债权人委员会的工作流程和决策机制；

（七）未参加债权人委员会的其他持有人行使权利的方式、路径；

（八）受托管理人代表持有人参加债权人委员会的相应安排；

（九）其他参加债权人委员会的风险提示及需要说明的事项。

发行人应当协调债权人委员会的成员机构向受托管理人提供其代表持有人参加债权人委员会和履行职责所必需的各项信息。

15、受托管理人对受托管理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的发行人商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对本次债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

16、受托管理人应当妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于《债券受托管理协议》、债券持有人会议规则、受托管理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于本次债券债权债务关系终止后二十年。

对于受托管理人因依赖其合理认为是真实且经发行人签署的任何通知、指示、同意、证书、书面陈述、声明或者其他文书或文件而采取的任何作为、不作为或遭受的任何损失，受托管理人应得到保护且不应对此承担责任。

17、除上述各项外，受托管理人还应当履行以下职责：

（1）债券持有人会议授权受托管理人履行的其他职责；

（2）募集说明书约定由受托管理人履行的其他职责。

受托管理人应当督促发行人履行募集说明书的承诺与投资者权益保护约定。

18、在本次债券存续期内，受托管理人不得将其受托管理人的职责和义务委

托其他第三方代为履行。

受托管理人在履行《债券受托管理协议》项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所等第三方专业机构提供专业服务。

19、受托管理人有权依据《债券受托管理协议》的规定获得受托管理报酬。

20、如果发行人发生《债券受托管理协议》第 3.5 条项下的事件，受托管理人有权根据债券持有人会议作出的决议，依法采取任何其他可行的法律救济方式回收未偿还的本次债券本金和利息以保障全体债券持有人权益。

21、受托管理人有权行使《债券受托管理协议》、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他权利，应当履行《债券受托管理协议》、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。

#### （四）受托管理事务报告

1、受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。

2、受托管理人应当建立对发行人的定期跟踪机制，监督发行人对募集说明书所约定义务的执行情况，对债券存续期超过一年的，在每年 9 月 30 日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。

前款规定的受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

- （1）受托管理人履行职责情况；
- （2）发行人的经营与财务状况；
- （3）发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况；
- （4）内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析，发生重大变化的，说明基本情况及处理结果；
- （5）发行人偿债保障措施的执行情况以及本次债券的本息偿付情况；
- （6）发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况（如有）；
- （7）债券持有人会议召开的情况；
- （8）偿债能力和意愿分析；
- （9）发行人信息披露义务履行的核查情况；

(10)与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施及相应成效。

上述内容可根据中国证监会或有关证券交易所的规定和要求进行修订、调整。

3、本次债券存续期内，出现以下情形的，受托管理人在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内向市场公告临时受托管理事务报告：

- (1) 受托管理人在履行受托管理职责时发生利益冲突的；
- (2) 内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的；
- (3) 发现发行人及其关联方交易其发行的公司债券；
- (4) 出现《债券受托管理协议》第 3.5 条相关情形的；
- (5) 出现其他可能影响发行人偿债能力或债券持有人权益的事项。

受托管理人发现发行人提供材料不真实、不准确、不完整的，或者拒绝配合受托管理工作的，且经提醒后仍拒绝补充、纠正，导致受托管理人无法履行受托管理职责，受托管理人可以披露临时受托管理事务报告。

临时受托管理事务报告应当说明上述情形的具体情况、可能产生的影响、受托管理人已采取或者拟采取的应对措施及相应成效（如有）等。

4、如果本次债券停牌，发行人未按照第 3.12 条的约定履行信息披露义务，或者发行人信用风险状况及程度不清的，受托管理人应当按照相关规定及时对发行人进行排查，并于停牌后 2 个月内及时出具并披露临时受托管理事务报告，说明核查过程、核查所了解的发行人相关信息及其进展情况、发行人信用风险状况及程度等，并提示投资者关注相关风险。

## **（五）利益冲突的风险防范机制**

1、受托管理人在履行受托管理职责时可能存在以下利益冲突情形：

(1) 受托管理人通过本人或代理人，在全球广泛涉及投资银行活动（包括投资顾问、财务顾问、资产管理、研究、证券发行、交易和经纪等）可能会与受托管理人履行《债券受托管理协议》之受托管理职责产生利益冲突。

(2) 受托管理人其他业务部门或关联方可以在任何时候（a）向任何其他客

户提供服务，或者（b）从事与发行人或与发行人属同一集团的任何成员有关的任何交易，或者（c）为与其利益可能与发行人或与发行人属同一集团的其他成员的利益相对立的人的相关事宜行事，并可为自身利益保留任何相关的报酬或利润。

为防范相关风险，受托管理人已根据监管要求建立完善的内部信息隔离和防火墙制度，保证：（1）受托管理人承担《债券受托管理协议》职责的雇员不受冲突利益的影响；（2）受托管理人承担《债券受托管理协议》职责的雇员持有的保密信息不会披露给与《债券受托管理协议》无关的任何其他人；（3）相关保密信息不被受托管理人用于《债券受托管理协议》之外的其他目的；（4）防止与《债券受托管理协议》有关的敏感信息不适当流动，对潜在的利益冲突进行有效管理。

2、受托管理人不得为本次债券提供担保，且受托管理人承诺，其与发行人发生的任何交易或者其对发行人采取的任何行为均不会损害债券持有人的权益。

3、发行人或受托管理人任何一方违反《债券受托管理协议》利益冲突防范机制，对协议另一方或债券持有人产生任何诉讼、权利要求、损害、支出和费用（包括合理的律师费用）的，应负责赔偿受损方的直接损失。

## （六）债券受托管理人的变更

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

（1）受托管理人未能持续履行《债券受托管理协议》约定的受托管理人职责；

（2）受托管理人停业、解散、破产或依法被撤销；

（3）受托管理人提出书面辞职；

（4）受托管理人不再符合受托管理人资格的其他情形。

在受托管理人应当召集而未召集债券持有人会议时，单独或合计持有本次债券总额百分之十以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人有权自行召集债券持有人会议。

2、债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘受托管理人的，自债券持有人会议作出变更债券受托管理人的决议且发行人与新任受托管理人签订受托协议之日或双方约定之日起，新任受托管理人承接受托管理人在法律、法规和规则及《债券受托管理协议》项下的权利和义务，《债券受托管理协议》终止。新任受托管理人应当及时将变更情况向协会报告。

3、受托管理人应当在上述变更生效当日或之前与新任受托管理人办理完毕工作移交手续。

4、受托管理人在《债券受托管理协议》中的权利和义务，在新任受托管理人与发行人签订受托协议之日或双方约定之日起终止，但并不免除受托管理人在《债券受托管理协议》生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

## （七）不可抗力

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

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

## （八）违约责任

1、《债券受托管理协议》任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则的规定及募集说明书、《债券受托管理协议》的约定追究违约方的违约责任。

2、以下事件亦构成发行人违约事件：

（1）发行人未能按照募集说明书或其他相关约定，按期足额偿还本次债券的本金（包括但不限于分期偿还、债券回售、债券赎回、债券置换、债券购回、到期兑付等，下同）或应计利息（以下合称还本付息），但增信主体或其他主体已代为履行偿付义务的除外；

（2）发行人触发募集说明书中有关约定，导致发行人应提前还本付息而未足额偿付的，但增信主体或其他主体已代为履行偿付义务的除外；

（3）本次债券未到期，但有充分证据证明发行人不能按期足额支付债券本金或利息，经法院判决或仲裁机构仲裁，发行人应提前偿还债券本息且未按期足额偿付的；

（4）发行人违反本募集说明书关于交叉保护（如有）的约定且未按持有人要求落实负面救济措施的；

（5）发行人违反本募集说明书金钱给付义务外的其他承诺事项且未按持有人要求落实负面救济措施的；

（6）发行人被法院裁定受理破产申请的。

### 3、违约责任及免除

A、本次债券发生违约的，发行人承担如下违约责任：

（1）继续履行。本次债券构成上述第 2 条第（6）项外的其他违约情形的，发行人应当按照募集说明书和相关约定，继续履行相关承诺或给付义务，法律法规另有规定的除外。

（2）协商变更履行方式。本次债券上述构成第 2 条第（6）项外的其他违约情形的，发行人可以与本次债券持有人协商变更履行方式，以新达成的方式履行。

B、发行人的违约责任可因如下事项免除：

（1）法定免除。违约行为系因不可抗力导致的，该不可抗力适用《民法典》关于不可抗力的相关规定。

（2）约定免除。发行人违约的，发行人可与本次债券持有人通过协商或其他方式免除发行人违约责任，免除违约责任的情形及范围由发行人与本次债券持有人协商确定。

4、若一方因其过失、恶意、故意不当行为或违反《债券受托管理协议》或适用的法规的任何行为（包括不作为）而给另一方带来任何诉讼、权利要求、损害、债务、判决、损失、成本、支出和费用（包括合理的律师费用），该方应负责赔偿并使另一方免受损失。

## （九）法律适用和争议解决

1、《债券受托管理协议》适用于中国法律并依其解释。

2、《债券受托管理协议》项下所产生的或与《债券受托管理协议》有关的任何争议，首先争议各方应在平等、自愿基础上就相关事项的解决进行友好协商，积极采取措施恢复、消除或减少因违反约定导致的不良影响。如果协商解决不成，应提交位于北京的北京仲裁委员会按照该会届时有效的仲裁规则进行仲裁。仲裁应用中文进行。仲裁裁决是终局的，对双方均有约束力。

3、当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时，除争议事项外，各方有权继续行使《债券受托管理协议》项下的其他权利，并应履行《债券受托管理协议》项下的其他义务。

## 第十三节 发行相关机构

### 一、本次发行有关机构基本情况

#### （一）发行人：南京栖霞高新产业集团有限公司

住所：江苏省南京市栖霞区马群街道紫东路 2 号 A2 栋 201 室

法定代表人：王永鏊

联系人：王晓琰

联系地址：江苏省南京市栖霞区马群街道紫东路 2 号 A2 栋 201 室

联系电话：025-85725615

邮政编码：210046

#### （二）牵头主承销商、簿记管理人、受托管理人：中信证券股份有限公司

住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

法定代表人：张佑君

联系人：王聪、卞明喆、吕泽宇

联系地址：江苏省南京市建邺区庐山路 168 号新地中心二期 10 层 1010

联系电话：025-83261254

传真：025-83261203

邮政编码：210019

#### （三）联席主承销商：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

联系人：周杰騷、孙墨瀚

联系地址：南京市江东中路 228 号华泰证券广场 1 号楼 4 层

联系电话：025-83387701

传真：/

邮政编码：210019

**（四）联席主承销商：南京证券股份有限公司**

住所：南京市江东中路 389 号

法定代表人：李剑锋

联系人：陈燕、卢轶、李晓天、相汉炜

联系地址：南京市江东中路 389 号

联系电话：025-58519330

传真：025-84552997

邮政编码：210019

**（五）律师事务所：国浩律师（南京）事务所**

住所：江苏省南京市雨花台区西善桥街道岱山北路 15 号 5136、5237 室

负责人：潘明祥

联系人：高峰、谢仁祥

联系地址：江苏省南京市鼓楼区汉中门大街 309 号 B 座 5、7、8 层

联系电话：025-89660900

传真：025-89660966

邮政编码：210036

**（六）会计师事务所：中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）**

主要经营场所：北京市丰台区丽泽路 20 号院 1 号楼南楼 20 层

执行事务合伙人：李尊农、乔久华

经办会计师：张伟、高含雪

联系电话：025-83248770

传真：025-83206200

邮政编码：210019

**（七）债券挂牌转让场所：上海证券交易所**

负责人：邱勇

住所：上海市浦东新区浦东南路 528 号

联系电话：021-68808888

传真：021-68804868

**（八）债券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司**

负责人：周宁

注册地址：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

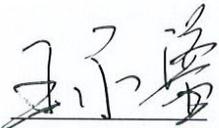
## 二、利益冲突事项说明

截至本募集说明书签署之日，发行人与本次债券有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

## 第十四节 发行人、主承销商、证券服务机构及相关人员声明

## 发行人声明

根据《公司法》、《证券法》和《公司债券发行与交易管理办法》的有关规定，本公司符合非公开发行公司债券的条件。

法定代表人：   
王永逵

南京栖霞高新产业集团有限公司



2026 年 3 月 24 日

## 发行人全体董事及高级管理人员声明

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

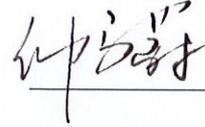
全体董事签名：



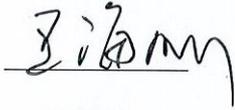
王永灏



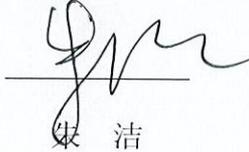
徐薇



仲崇蔚



王海刚



朱洁

南京栖霞高新产业集团有限公司

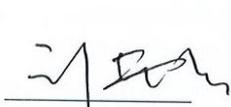


2026 年 3 月 24 日

## 发行人全体董事及高级管理人员声明

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

全体非董事高级管理人员签名：

  
许开云

  
李永娟



2026 年 3 月 24 日

## 牵头主承销商声明

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

项目负责人签字：

王聪

王聪

法定代表人签字（或授权代表人）：

孙毅

孙毅



## 法定代表人授权书

本人，张佑君，中信证券股份有限公司法定代表人，在此授权孙毅先生（身份证 362301197203170017）作为被授权人，代表公司签署与投资银行管理委员会业务相关的合同协议及其相关法律文件。被授权人签署的法律文件对我公司具法律约束力。

未经授权人许可，被授权人不得转授权。

本授权的有效期限自 2025 年 3 月 10 日至 2026 年 3 月 15 日（或至本授权书提前解除之日）止。

授权人

中信证券股份有限公司法定代表人



张佑君

2025 年 3 月 10 日

被授权人

孙毅

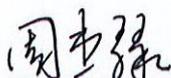
孙毅（身份证 362301197203170017）

此件与原件一致，仅供投行华东二部办理栖霞高新私募债用，有效期玖拾天。  
2026 年 3 月 17 日

## 主承销商声明

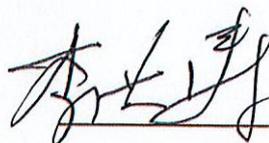
本公司已对募集说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人（签字）：



周杰骥

法定代表人（或授权代表人）（签字）：



李洪涛

华泰联合证券有限责任公司

2026年5月24日



# 华泰联合证券有限责任公司

## 授权委托书

授权人	江禹	授权人职务	董事长、法定代表人
被授权人	李洪涛	被授权人职务	合规总监兼首席风险官
授权期限	2026年1月1日至2026年12月31日		
具体授权事项			
<p>授权李洪涛先生在债务融资类业务（包括但不限于企业债、公司债、资产证券化以及按上述类型管控的其他业务等）及公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务涉及的全部文件依照公司规定完成内部审批决策流程后，代表江禹先生对外签署，包括但不限于各类项目相关协议、申报材料、申请文件、说明文件、承诺函、通知书、公告文件、投标文件等。</p>			
特别说明：			
1、除投标文件外，被授权人需亲自完成授权事项，无转授权的权利。投标文件可进行转授权。			
2、本授权为非排他性授权，授权作出后，授权人仍有权自行或授权其他人签署相关文件。			
3、被授权人基于相关职务接收授权人授权，如因被授权人临时不在岗或岗位发生变动，则相关授权事项归复原授权人执行。			
授权人（签字）	被授权人（签字）		
			

授权日期：2025年12月31日（加盖公章）



## 联席主承销商声明

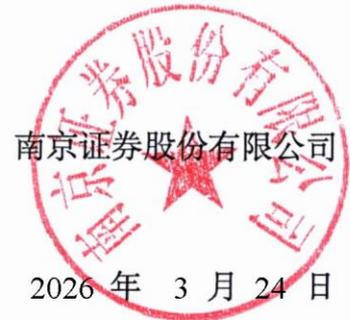
本公司已对募集说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人签字： 陈燕

陈 燕

法定代表人签字（授权代表人）： 邱楠

邱 楠



2026 年 3 月 24 日

# 授权书

兹授权本公司债权融资业务分管领导邱楠同志代表本公司并以其自身名义对外签署如下协议和文本：

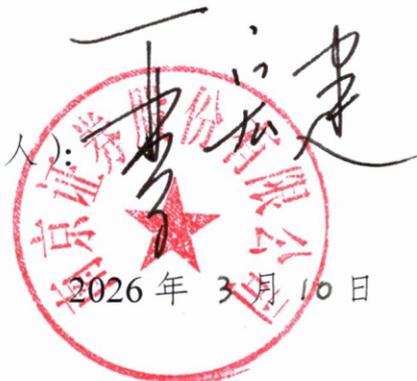
- 1、债权类项目承销协议；
- 2、债权类项目承销团协议；
- 3、债权类项目财务顾问协议；
- 4、债权类项目分销协议；
- 5、债权类项目承销服务协议；
- 6、债权类项目框架/战略合作协议；
- 7、企业债券债权代理协议；
- 8、企业债券信用承诺书；
- 9、债券受托管理协议；
- 10、债券持有人会议规则；
- 11、公司债券主承销商核查意见；
- 12、债券账户监管及合作协议；
- 13、债券主承销商声明；
- 14、债券发行登记上市及债券存续期相关业务的承诺函；
- 15、债权类项目投标文件。

注：以上协议和文本中，13、14 两项为交易场所提供的格式文本。

本授权不可转授。

授权期限：本授权书签署之日起一年。

授权人（法定代表人）：



2026年3月10日



## 审计机构声明

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

签字注册会计师：



会计师事务所负责人：



李尊农



中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

2026 年 3 月 24 日

## 会计师事务所员工离职证明

兹证明谢菲女士自 2015 年 1 月至 2024 年 7 月就职于我所审计部门从事审计工作，离职前担任高级经理一职。谢菲女士由于个人原因已离职，离职日期为 2024 年 7 月，已办理离职手续。

中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)



2025 年 10 月 11 日

## 第十五节 备查文件

### 一、备查文件内容

- （一）发行人最近两年的财务报告及审计报告，最近一期会计报表；
- （二）主承销商出具的核查意见；
- （三）法律意见书；
- （四）债券持有人会议规则；
- （五）债券受托管理协议；
- （六）上海证券交易所关于本次债券挂牌转让的无异议函。

### 二、投资者可在以下地址或网站查询本次债券募集说明书全文及上述备查文件

自发行人取得上海证券交易所关于本次发行无异议函之日起，投资者可至发行人、主承销商处查阅募集说明书全文及备查文件。

#### （一）查阅时间

工作日：除法定节假日以外的每日9:30-11:30，14:00-17:00。

#### （二）查阅地点

1、发行人：南京栖霞高新产业集团有限公司

法定代表人：王永鏊

住所：江苏省南京市栖霞区马群街道紫东路2号A2栋201室

联系人：王晓琰

联系地址：江苏省南京市栖霞区马群街道紫东路2号A2栋201室

联系电话：025-85725615

2、牵头主承销商、簿记管理人、受托管理人：中信证券股份有限公司

联系人：王聪、卞明喆、吕泽宇、王银龙

联系地址：江苏省南京市建邺区庐山路168号新地中心二期10层1010

联系电话：025-83261254

3、联席主承销商：华泰联合证券有限公司

联系人：周杰騄、孙墨瀚

联系地址：南京市江东中路228号华泰证券广场1号楼4层

联系电话：025-83387701

传真：/

4、联席主承销商：南京证券股份有限公司

联系人：陈燕、卢轶、李晓天、相汉炜

联系地址：南京市江东中路389号

联系电话：025-58519350

传真：025-84552997