



南京钟山资产经营管理集团有限公司

(住所：江苏省南京市玄武区玄武大道699-1号)

2022年面向专业投资者公开发行公司债券 (第一期)

募集说明书

注册金额	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	南京钟山资产经营管理集团有限公司
发行人主体信用等级	AA+
本期债券信用等级	无
信用评级机构	上海新世纪资信评估投资服务有限公司

主承销商/簿记管理人/债券受托管理人



中信建投证券股份有限公司
CHINA SECURITIES CO., LTD.

(住所：北京市朝阳区安立路66号4号楼)

签署日期：2022 年 6 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、监事、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。

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

投资者认购或持有本期公司债券视作同意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）截至报告期各期末，发行人流动比率分别为 3.71、2.32、1.71 和 1.70，速动比率分别为 1.15、0.81、0.64 和 0.73，处于较低水平，但这与发行人所处行业特点相适应。虽然目前发行人的经营活动现金流较为充沛，为短期负债的偿还提供了有力保障，但如果发行人未来短期负债继续增加，而其盈利能力、现金流量不能维持在合理水平，发行人的短期偿债风险将有所增大。

（二）截至报告期各期末，发行人有息负债余额分别为 139.83 亿元、142.62 亿元、175.31 亿元及 190.65 亿元，占同期末总负债的比例分别为 81.39%、72.52%、74.86%及 73.13%。较高的有息债务使发行人未来面临较大的偿债压力，也使发行人承担了较重的利息负担，对发行人盈利能力造成一定影响。

（三）报告期各期末，发行人的存货余额分别为 1,130,421.84 万元、1,000,013.66 万元、1,003,627.63 万元和 1,028,304.27 万元，占同期末总资产比例分别为 48.31%、36.10%、31.34%和 29.66%。发行人存货主要为开发成本、开发产品和库存商品。开发成本主要为发行人征地拆迁藤子村、百子亭等项目的投入和建设徐庄软件园项目的投入，发行人的库存商品主要为用于销售的汽车及修理用的汽车备件。发行人于每个资产负债表日将存货按照成本与可变现净值进行比较分析，对于开发成本，发行人将成本与按照近期平均销售单价核算后的可变现净值进行比较分析，对于库存商品，发行人将成本与按照估计售价核算后的可变现净值进行比较。由于未有存货成本低于可变现净值情况发生，故未计提存货跌价准备。若未来发行人存货一旦出现积压或大幅跌价，将会对发行人盈利能力和偿债能力产生一定的影响。

（四）截至报告期各期末，发行人其他应收款分别为 55,932.94 万元、116,361.62 万元、107,461.58 万元和 103,950.45 万元，占当期总资产的比例分别为 2.39%、4.20%、3.36%和 3.00%；报告期各期末，发行人应收账款分别为

14,258.23 万元、5,007.78 万元、33,169.61 万元和 33,957.91 万元，占同期末总资产的比例分别为 0.61%、0.18%和 1.04%和 0.98%。如果应收款项回收出现问题，将会对发行人的流动性和偿债能力产生一定的影响。

（五）报告期各期末，发行人的投资性房地产分别为 168,095.13 万元、690,596.04 万元、808,586.84 万元和 814,785.95 万元，占资产总额的比例分别为 7.18%、24.93%、25.25%和 23.50%。发行人投资性房地产主要是采用公允价值计量的土地使用权及房屋建筑物，若受市场变化影响，投资性房地产的公允价值发生大幅变动，则将会对发行人资产价值及盈利能力产生影响。

（六）截至2022年3月末，发行人的资产集中在存货、投资性房地产和其他非流动资产，三项资产合计2,303,938.38万元，占同期末总资产的66.45%。存货主要是实施基础设施建设所形成的开发成本、投资性房地产主要是持有的土地使用权及房产等等，其他非流动资产主要是为棚户区改造工程、老旧小区及水环境综合整治暨排水达标区建设工程项目，存在投资规模大且回款周期长的情况，可能导致回笼资金时间长、资产流动性较弱的风险。

（七）报告期各期，发行人管理费用分别为 12,361.65 万元、14,973.89 万元、23,543.24 万元和 8,172.00 万元，占当期营业收入的比例分别为 10.14%、19.26%、16.55%和 44.52%，发行人管理费用占当期营业收入的比例较高，可能导致发行人的盈利能力降低，进而对发行人偿债能力产生不利影响。

（八）报告期各期，发行人取得的政府补助分别为 14,346.80 万元、7,240.44 万元、21,816.76 万元和 3,792.34 万元，占同期利润总额的比重分别为 117.76%、33.31%、90.06%和 213.95%。发行人利润总额受政府补助影响较大，目前发行人每年均可取得不等额的政府补贴，但未来发行人能否持续取得政府补贴存在不确定性。

（九）发行人于 2017 年 8 月发行非公开公司债券，上海新世纪对发行人进行评级并给予其主体信用级别 AA 级，评级展望为稳定，确定南京钟山资产经营管理集团有限公司 2017 年非公开发行公司债券（简称“17 玄武债”）的信用级别 AA 级。上海新世纪于 2019 年 6 月 29 日出具了《南京钟山资产经营管理集团有限公司 2017 年非公开发行公司债券跟踪评级报告》，将发行人的主体信用

等级由 AA 级提升至 AA+级，维持展望稳定，调整 17 玄武债的信用等级为 AA+级。发行人本期债券的主体信用等级为 AA+，与此前发行时非公开公司债券的主体信用等级结果存在差异，提请投资者关注评级差异及相应风险。

二、与本期债券相关的重大事项

（一）本期债券发行人主体评级为 AA+，无债项评级；截至 2022 年 3 月末，发行人合并报表中所有者权益为 860,378.99 万元；本期债券发行前，发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 13,153.17 万元（2019 年、2020 年和 2021 年合并报表中归属于母公司所有者的净利润平均值），预计不少于本期债券一年利息的 1.5 倍，符合《证券法》第十五条第二款“最近三年平均可分配利润足以支付公司债券一年的利息”、《上海证券交易所公司债券上市规则（2022 年修订）》的规定。

（二）受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策、资金供求关系以及国际经济环境变化等多种因素的影响，在本期债券存续期内，可能跨越多个利率调整周期，市场利率存在波动的可能性，投资者持有债券的实际收益具有不确定性。

（三）本期债券发行结束后，发行人将积极申请本期债券在上交所上市流通。由于具体上市事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在交易所交易流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布和投资者交易意愿等因素的影响，本期债券仅限于专业投资者范围内交易，发行人亦无法保证本期债券在交易所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

（四）为明确约定发行人、债券持有人及债券受托管理人之间的权利、义务及违约责任，发行人聘任了中信建投证券股份有限公司担任本期债券的债券受托管理人，并订立了《债券受托管理协议》。投资者通过认购、受让或者其他合法方式取得本期债券视作同意《债券受托管理协议》。

（五）遵照《公司法》、《公司债券发行与交易管理办法》等法律、法规的规定以及本募集说明书的约定，为维护债券持有人享有的法定权利和债券募集

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

凡认购、受让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《债券受托管理协议》及《债券持有人会议规则》等对本期债券各项权利和义务的约定。凡认购、受让或通过其他合法方式取得并持有本期债券的投资者，均视作同意本募集说明书中有关发行人、债券持有人权利义务的约定。

（六）如非特别说明，本募集说明书中报告期各期的财务数据摘自发行人 2019 年至 2021 年经审计的财务报告和 2022 年 1-3 月未经审计的财务报表。投资者如需了解发行人的详细财务状况，请参阅发行人相关财务报告，以上报告已刊登于指定的信息披露网站。

（七）发行人目前资信状况良好，经上海新世纪资信评估投资服务有限公司评定，发行人的主体信用等级为 AA+，本级别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。但在本期债券存续期内，仍有可能由于受各种不利因素影响，发行人的主体信用评级发生负面变化，这将对本期债券投资者产生不利影响。

（八）本期债券为无担保债券。若因不可控制的因素，如行业政策变化、市场环境发生变化等，发行人不能如期从预期的还款来源中获得足够资金，将可能会影响本期债券的本息按期兑付。

（九）本期债券面向专业投资者公开发行，发行后将在上海证券交易所上市。上海证券交易所不对本公司的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及本期债券的投资风险或收益等作出判断或保证。投资者购买本期债券，应当认真阅读募集

说明书及有关的信息披露文件，对本公司信息披露的真实性、准确性、完整性和及时性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担投资风险。

（十）本期债券设置了“资信维持承诺”、“救济措施”和“调研发行人”等投资者保护条款，详见本募集说明书“第十节 投资者保护机制”。

目录

声明	1
重大事项提示	2
一、与发行人相关的重大事项.....	2
二、与本期债券相关的重大事项.....	4
释义	10
第一节 风险提示及说明	12
一、与发行人相关的风险.....	12
二、本期债券的投资风险.....	20
第二节 发行条款	23
一、本期债券的基本发行条款.....	23
二、本期债券的特殊发行条款.....	25
三、本期债券发行、登记结算及上市流通安排.....	27
第三节 募集资金运用	28
一、本期债券募集资金规模.....	28
二、本期债券募集资金使用计划.....	28
三、募集资金的现金管理.....	30
四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施.....	31
五、本期债券募集资金专项账户管理安排.....	31
六、募集资金运用对发行人财务状况的影响.....	31
七、发行人关于本期债券募集资金的承诺.....	32
八、前次发行公司债券的募集资金使用情况.....	32
第四节 发行人基本情况	34
一、发行人基本信息.....	34
三、发行人股权结构.....	37
四、发行人重要权益投资情况.....	38
五、发行人的治理结构等情况.....	39
六、发行人的董监高情况.....	49
七、发行人主营业务情况.....	52
八、发行人所在行业状况及发展战略.....	72

九、其他与发行人主体相关的重要情况.....	77
第五节 发行人主要财务情况	78
一、发行人财务报告总体情况.....	78
二、发行人财务会计信息及主要财务指标.....	84
三、发行人财务状况分析.....	91
第六节 发行人信用状况	139
一、发行人及本期债券的信用评级情况.....	139
二、发行人其他信用情况.....	145
第七节 增信情况	148
第八节 税项	149
第九节 信息披露安排	150
第十节 投资者保护机制	155
一、偿债计划.....	155
二、偿债资金来源.....	155
三、偿债应急保障方案.....	156
四、偿债保障措施.....	157
五、资信维持承诺.....	158
六、救济措施.....	158
七、调研发行人.....	159
第十一节 违约事项及纠纷解决机制	161
一、违约情形及认定.....	161
二、违约责任及免除.....	162
三、争议解决方式.....	162
第十二节 债券持有人会议规则	163
一、《债券持有人会议规则》制定.....	163
二、《债券持有人会议规则》的主要内容.....	163
第十三节 债券受托管理人	180
一、债券受托管理人聘任及受托管理协议签订情况.....	180
二、《债券受托管理协议》的主要内容.....	180
第十四节 发行有关机构	201

第十五节 发行人、主承销商、证券服务机构及相关人员声明	206
一、发行人声明	206
二、发行人全体董事、监事及高级管理人员声明	208
三、主承销商声明	211
四、发行人律师声明	213
五、审计机构声明	215
第十六节 备查文件	218
一、本募集说明书的备查文件如下	218
二、投资者可在以下地址或网站查询本期债券募集说明书全文及上述备查文件	218

释义

在本募集说明书中，除非文意另有所指，下列词语具有如下含义：

简称		释义
发行人、本公司、公司、钟山集团	指	南京钟山资产经营管理集团有限公司
本次债券、本次公司债券	指	发行人经中国证券监督管理委员会注册的，面向专业投资者公开发行的总额不超过10亿元的公司债券（证监许可（2021）2188号）
本期债券、本期公司债券	指	发行总额不超过5亿元的“南京钟山资产经营管理集团有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）”
本期发行	指	本期债券的发行
主承销商、簿记管理人、债券受托管理人、中信建投证券	指	中信建投证券股份有限公司
余额包销	指	本期债券的主承销商组织的承销团按承销协议约定在规定的发售期结束后将剩余债券全部自行购入的承销方式
募集说明书	指	发行人为本期债券的发行而制作的《南京钟山资产经营管理集团有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》
《公司债办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
《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》（2019年修订）
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
中证协	指	中国证券业协会
上交所、交易所、债券转让交易场所	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
专业投资者	指	相关法律法规规定的专业投资者
《债券受托管理协议》	指	发行人和债券受托管理人签订的《南京钟山资产经营管理集团有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券之债券受托管理协议》
债券持有人会议	指	本期债券债券持有人会议
《债券持有人会议规则》	指	发行人和债券受托管理人为本期债券发行而制定的《南京钟山资产经营管理集团有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券之债券持有人会议规则》
审计机构	指	中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
资信评级机构、上海新世纪	指	本期债券信用评级机构是上海新世纪资信评估投资服务有限公司
发行人律师	指	上海市海华永泰律师事务所
报告期	指	2019年、2020年、2021年、2022年1-3月
报告期各期末	指	2019年末、2020年末、2021年末、2022年3月末
报告期各期	指	2019年、2020年、2021年、2022年1-3月
公司章程	指	发行人章程，即《南京钟山资产经营管理集团有限公司章程》
截至目前	指	截至本募集说明书签署日
交易日	指	按照证券转让交易场所规定、惯例执行的可进行债券交易的日期
工作日	指	中华人民共和国境内商业银行的对公营业日（不包括法定假日或休息日）

简称		释义
法定假日	指	中华人民共和国的法定假日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定假日）
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元
控股股东/玄武区国资办	指	南京市玄武区人民政府国有资产监督管理委员会
实际控制人	指	南京市玄武区人民政府
徐庄管委会	指	南京市玄武区徐庄管理委员会
铁北实业	指	南京铁北实业投资有限公司
玄武高新/徐庄高新	指	南京玄武高新技术产业集团有限公司，曾用名南京市玄武区国有资产投资管理控股（集团）有限公司，南京徐庄高新技术产业集团有限公司
玄武城投	指	南京玄武城建投资发展有限公司
徐庄创投	指	南京徐庄高新创业投资有限公司
黄埔汽修厂	指	南京黄埔汽车修理厂
珠江路创业大街	指	南京珠江路创业大街科技发展有限公司
合盈旅行社	指	南京合盈旅行社有限公司
南京途牛淮安第一分公司	指	南京途牛旅行社有限公司淮安第一分公司

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

本期债券主体评级为 AA+，无债项评级，风险由投资者自行承担，投资者购买本期债券，应当认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立的投资判断。本期债券依法发行后，因发行人经营与收益的变化引致的投资风险，由投资者自行负责。投资者在评价和认购本期债券时，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、总体债务偏高的风险

发行人所属基础设施建设为资本密集型行业，对资金的需求较大。近年来，发行人进行基础设施建设的资金除资本金外，主要来自债务融资。随着发行人投资项目及规模持续快速增长，发行人的总体负债总额有所增加，截至报告期各期末，发行人的负债总额分别为 1,718,008.02 万元、1,966,706.09 万元、2,341,941.30 万元和 2,606,928.74 万元，资产负债率分别为 73.43%、71.00%、73.14%和 75.19%，呈波动变化。随着发行人主业的快速发展以及未来发展规划的实施，发行人持续融资的需求仍然存在，如果宏观经济、行业形势或融资环境发生不利变动，可能造成发行人经营业绩下滑和资金链紧张，从而可能会对发行人偿债能力产生不利影响。

2、对外融资渠道较为单一的风险

发行人对外融资较多的依靠银行借款，2022 年 3 月末发行人短期借款和长期借款（含一年内到期的长期借款）的余额分别为 139,180.75 万元和 667,137.10 万元，合计占当期负债总额的比例为 30.93%。如果未来国家收紧信贷规模，将会对发行人的对外融资产生不利影响，进而影响发行人财务状况以及经营活动。

3、存货跌价风险

截至报告期各期末，发行人的存货余额分别为 1,130,421.84 万元、1,000,013.66 万元、1,003,627.63 万元和 1,028,304.27 万元，占同期末总资产比例

分别为 48.31%、36.10%、31.34%和 29.66%。发行人存货主要为开发成本、开发产品和库存商品。开发成本主要为发行人征地拆迁藤子村、百子亭等项目的投入和建设徐庄软件园项目的投入，发行人的库存商品主要为用于销售的汽车及修理用的汽车备件。发行人于每个资产负债表日将存货按照成本与可变现净值进行比较分析，对于开发成本，发行人将成本与按照近期平均销售单价核算后的可变现净值进行比较分析，对于库存商品，发行人将成本与按照估计售价核算后的可变现净值进行比较。由于未有存货成本低于可变现净值情况发生，故未计提存货跌价准备。若未来发行人存货一旦出现积压或大幅跌价，将会对发行人盈利能力和偿债能力产生一定的影响。

4、应收账款规模较大的风险

截至报告期各期末，发行人其他应收款分别为 55,932.94 万元、116,361.62 万元、107,461.58 万元和 103,950.45 万元，占当期总资产的比例分别为 2.49%、2.39%、3.36%和 3.00%；截至报告期各期末，发行人应收账款分别为 14,258.23 万元、5,007.78 万元、33,169.61 万元和 33,957.91 万元，占同期末总资产的比例分别为 0.61%、0.18%和 1.04%和 0.98%。发行人近几年其他应收款和应收账款余额存在波动，账龄在一年以内的应收账款占比较大。如果应收款项回收出现问题，将会对发行人的流动性和偿债能力产生一定的影响。

5、投资性房地产公允价值波动风险

截至报告期各期末，发行人的投资性房地产分别为 168,095.13 万元、690,596.04 万元、808,586.84 万元和 814,785.95 万元，占资产总额的比例分别为 7.18%、24.93%、25.25%和 23.50%。发行人投资性房地产主要是采用公允价值计量的土地使用权及房屋建筑物，若受市场变化影响，投资性房地产的公允价值发生大幅变动，则将会对发行人资产价值及盈利能力产生影响。

6、资产流动性偏弱的风险

截至 2022 年 3 月末，发行人的资产集中在存货、投资性房地产和其他非流动资产，三项资产合计 2,303,938.38 万元，占同期末总资产的 66.45%。存货主要是实施基础设施建设所形成的开发成本、投资性房地产主要是持有的土地使用权及房产等等，其他非流动资产主要是为棚户区改造工程、老旧小区及水环境

综合整治暨排水达标区建设工程项目，存在投资规模大且回款周期长的情况，可能导致回笼资金时间长、资产流动性较弱的风险。

7、管理费用较高的风险

报告期各期，发行人管理费用分别为 12,361.65 万元、14,973.89 万元、23,543.24 万元和 8,172.00 万元，占当期营业收入的比例分别为 10.14%、19.26%、16.55%和 44.52%。发行人管理费用占当期营业收入的比例较高，可能导致发行人的盈利能力降低，进而对发行人偿债能力产生不利影响。

8、政府补贴不确定性风险

报告期各期，发行人取得的政府补助分别为 14,346.80 万元、7,240.44 万元、21,816.76 万元和 3,792.34 万元，占同期利润总额的比重分别为 117.76%、33.31%、90.06%和 213.95%。发行人利润总额受政府补助影响较大，目前发行人每年均可取得不等额的政府补贴，但未来发行人能否持续取得政府补贴存在不确定性。

9、盈利主要依赖子公司的风险

发行人主要经营板块均由下属子公司负责，相应的盈利能力也集中于子公司。发行人本部以行使管理职能为主，自身盈利能力相对较弱。虽然短期自身并无偿债风险隐患，从长远来看，如下属核心子公司从母公司剥离，则发行人本部经营情况将有可能恶化，因此存在一定盈利依赖子公司的风险。

10、经营性现金流对债务的保障能力较弱风险

截至报告期各期末，发行人经营活动现金净流量分别-151,743.93 万元、-26,009.26 万元、31,494.42 万元和 54,903.01 万元，经营活动现金净流量波动较大，主要是发行人在汽车销售、棚改、老旧小区修缮出新等项目投入了较多的现金。截至 2022 年 3 月末，发行人有息债务余额为 1,906,483.59 万元，发行人存在经营活动净现金流对有息债务保障能力相对较弱的风险。

11、受限资产较大风险

截至 2022 年 3 月末，发行人受限资产价值 46,126.00 万元，占同期末净资产的 5.36%。发行人受限资产主要包括因融资向金融机构提供的房地产、保证金，以及开发企业的保证金押金等。如果未来发行人对外负债不能到期偿还，发行人

相关资产将面临被处置的风险。因此，较大的受限资产规模将进一步影响发行人的正常经营。

12、盈利能力波动风险

报告期各期，发行人毛利率分别为 9.53%、20.16%、14.10%和 19.36%；总资产收益率分别为 0.35%、0.57%、0.58%和 0.01%；净资产收益率分别为 1.31%、2.06%、2.10%和 0.02%，各项盈利指标有所波动。尽管发行人有些项目已接近完工，逐步产生盈利，但不排除因不可预计原因导致盈利能力下滑，从而对发行人的经营产生一定影响。

13、未来投融资压力较大风险

发行人从事南京市玄武区的基础设施建设业务，前期资金投入较大。随着区域内基础设施建设的稳步推进，未来发行人将继续承担部分建设任务，后续仍有较大规模投资计划，发行人将面临一定的投融资压力。

14、有息债务较高风险

截至报告期各期末，发行人有息负债余额分别为 1,398,330.40 万元、1,462,151.04 万元和 1,705,141.35 万元和 1,906,483.59 万元，占负债总额的比例分别为 81.39%、74.35%、72.81%和 72.57%，占负债总额比重较高。较高的有息负债水平使发行人的经营存在一定的偿付风险，若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，可能面临的偿债压力或对发行人的日常经营产生一定影响。

（二）经营风险

1、项目建设风险

发行人目前在建徐庄软件园的项目，包括科研用房的销售及出租等，在项目建设和运营期间，如出现政府政策、遇到不可抗拒的自然灾害、意外事故、利率政策改变以及其他不可预见的困难或情况，都将导致总成本上升，从而影响发行人的盈利水平。

2、区域经济发展风险

发行人的主要业务集中于南京市玄武区，而南京市玄武区是江苏沿江发展

战略的重要部分，因此江苏区域经济发展状况及未来发展趋势，对南京市玄武区的发展，以及发行人经营项目的经济效益影响较大。如果江苏区域经济发展情况停滞，南京市玄武区经济发展乏力，招商引资可能会有一定程度滑坡，政府的收入将会减少，对于发行人的投入也会相对减少，进而对发行人的盈利能力产生一定程度的不利影响。

3、经济周期风险

汽车销售和研发用房销售租赁的盈利能力与经济周期有着比较明显的相关性。如果未来经济增长放慢或出现衰退，发行人所建研发用房的购买需求可能同时减少，汽车销售的业绩可能下滑，从而对发行人盈利能力产生不利影响。在主要经济体货币政策调整、地缘政治、国际经济金融仍面临较大的不确定性以及国内金融强监管和去杠杆任务的背景下，我国的经济增长和发展依然会伴随着各种风险，从而可能间接影响发行人汽车销售及房产的销量，并且发行人业务中的服务性行业也将受到影响，由此可能对发行人的盈利能力产生不利影响。

4、业务主要委托方收入波动的风险

发行人受委托方委托进行老旧小区环境提升等城市基础设施工程建设，签订委托建设合同，一般按合同条款、工程进度收取工程款项。若主要委托方自身受多方因素影响，未来业务收入产生波动，将对发行人经营活动产生一定程度的不利影响。

5、安全生产风险

发行人下属从事经营生产的子公司众多，安全生产是正常生产经营的基础，也是取得经济效益的重要保障。影响安全生产的因素众多，包括人为因素、设备因素、技术因素以及自然条件等外部环境因素，一旦某个或某几个子公司发生安全生产的突发事件，将对发行人的正常经营带来不利的影响。

6、品牌授权经营的风险

根据《汽车品牌销售管理实施办法》的相关规定，汽车经销商须获得供应商的授权才能开展除专用作业车之外的汽车销售活动。发行人通过与供应商签订授权经营合同进行经营。虽然发行人与供应商均保持良好合作关系，但发行人在未来经营过程中如果未达到供应商的要求，而被供应商终止授权，或授权经营合

同到期后无法取得供应商的续约，则将会对发行人的经营业务产生一定不利影响。

7、经销品牌集中风险

截至 2022 年 3 月末，发行人汽车经销品牌仅有上海大众和东风悦达起亚两种品牌，经销汽车品牌较为集中，未来可能由于经销品牌影响力、销售者购车偏好等因素发生变化导致汽车销量下降，从而对发行人的盈利状况产生不利影响。

8、行业竞争加剧的风险

目前，我国汽车经销行业的市场集中度仍然较低，竞争日益激烈。随着汽车消费的逐渐成熟，相比单纯的价格竞争，客户逐渐倾向于注重服务质量和汽车使用周期内的全方位整体服务体验。若未来发行人无法很好地适应客户要求的变化，行业竞争格局的加剧会对发行人的竞争力和盈利能力产生一定的负面影响。

9、项目完工风险

发行人目前有多个项目处于在建阶段，建设过程中项目发行人需与施工单位，材料供应商签订大量合同，如果相关合同不能按约定履行，将存在影响施工安全和项目不能按时完工的风险，将可能影响施工进度和项目未来的收益情况，进而给其正常生产经营带来负面影响。

10、建设施工和工程管理风险

由于发行人承担的基础设施建设项目周期相对较长，容易受到各种不确定因素的影响，包括材料质量不过关、工程进度款不到位、设计图纸未及时提供、恶劣天气等，对工程进度以及施工质量造成较大压力，从而可能导致项目延迟交付、施工质量不高、降低资源使用效率等风险，可能对发行人的营运能力产生不良影响。

11、优质资产划转风险

发行人是南京市玄武区人民政府实际控制的国有公司，自成立以来发行人发生过重大重组事宜。发行人虽然是独立的法人企业，但其经营及资产决策受政府影响较大，未来面临一定的资产划转风险。

12、合同履行风险

发行人在实施建筑工程过程中，可能存在因工期拖延导致承担逾期竣工的违约责任、因工程质量不合格导致承担工程质量责任、因工程施工过程中发生人身、财产损害导致承担损害赔偿责任或因不及时付款导致承担材料、人工费等清偿责任。上述责任均可能导致潜在的诉讼风险，一定程度上影响发行人的形象和正常经营。

（三）管理风险

1、子公司管理风险

公司为 2016 年在将玄武区各地方国有企业基础上重新组建的玄武区最大的基础设施建设及运营主体，公司全资及控股子公司行业分布跨度较大，组织结构和管理体系较为复杂，对集团公司的管理能力要求较高，公司面临着如何加强企业内部控制和财务管理等多方面的管理风险。如果公司内部管理制度不完善、管理体系不能正常运作或者效率低下，或者下属企业自身管理水平不高，均可能对公司的运营活动和经营业绩产生不利影响。

2、公司人力资源管理风险

企业的核心管理人员以及工程技术人员都是公司宝贵的资源，人才的流失，可能会影响公司的可持续发展，因此公司存在一定的人力资源管理风险。公司虽然 80%的人员都是本科及以上学历的，人员素质相对较高，如果这些人员或者是高级管理人员流失，将会对公司造成较大的损失，甚至影响公司的正常运营活动。

3、跨行业经营风险

公司收入主要来源于园区服务以及汽车销售与维修业务，存在跨行业经营情况，可能导致公司管理层对业务不熟悉、缺少相关经营管理经验，从而对公司的经营业务产生一定不利影响。

4、群体性事件突发的风险

发行人作为玄武区重要的城市基础设施投资建设和运营主体，可能面对突发事件包括自然灾害、意外事故、安全生产事件、社会安全事件、公司管理层无法履职等不利情况，也包括如国家颁布有利于行业发展政策的正面事件。突发事

件风险的本质在于无法预知事件本身的发生及发生后的实质影响，若引起公司的自身经营或融资环境发生突发重大不利变化，可能会对发行人的偿债能力产生影响。

（四）政策风险

1、宏观和地区政策风险

在我国国民经济发展的不同阶段，国家和地方产业政策会有不同程度的调整。国家宏观经济政策和产业政策的调整可能影响公司的经营管理活动，不排除在一定时期内对公司经营环境和业绩产生不利影响。

2、投融资体制政策风险

由于发行人从事的是国有资本的运营、管理业务，承担着国有资产保值、增值的责任，故发行人的国有资本运营受到国家关于国有资产管理体制及相关政策的影响。如果国家对国有资产管理体制、政府投融资体制、国有资产处置政策做出调整，则有可能对发行人的经营方向产生影响。

3、地方政府政策变动风险

在发行人的业务运营过程中，公司获得的迅速发展客观上离不开南京市玄武区政府的大力支持。这些支持包括财政资金支持、业务来源、政策、享有充分的信息资源等方面。因此，公司对政府的依赖性大，经营决策、盈利水平受相关主管部门支持力度的影响明显。如果上述政策发生重大变化，将直接影响公司的经营业绩和债务偿付能力。

4、环保政策风险

发行人主营业务中的汽车修理和餐饮易受环保政策影响，一旦国家的环保政策趋于严格，对汽车修理的原料和废水处理以及餐饮行业的餐具使用要求提高，将引起汽车修理和餐饮的成本提高，对其经营业绩产生负面影响，进而影响发行人的盈利水平。

5、产业政策变动的风险

为解决城市交通拥堵问题，部分城市出台限购汽车政策，意在缓解交通压力。发行人的主要业务中占比最大的就是汽车销售业务，而且均为小汽车，随着

雾霾的加重，发行人所在的南京市，未来也有可能加入车辆限购的行列，一旦南京加入限购行列，将会对发行人的经营业绩产生较大不利影响。

6、反垄断调查风险

为维护汽车市场的竞争秩序，保护消费者的合法权益，国家发改委价格监督检查与反垄断局针对国内汽车行业进行了反垄断调查，反垄断调查涉及了包括零部件制造、销售流通及汽车售后维修等环节在内的整个汽车产业链，发行人主营业务涉及汽车流通环节，伴随着国家对汽车销售领域反垄断调查的深入，可能对公司经营带来不利影响。

7、土地政策变化的风险

土地政策风险来源于土地产权制度的变更、不同土地的取得方式、土地开发、土地调控制度及不同的土地政策执行力度等。发行人拥有较多正在拆迁的地块项目，未来土地资产的处置和开发将受到土地政策变化影响，存在一定风险。

8、基础设施建设政策变化风险

发行人从事基础设施建设业务受国家宏观调控政策、土地政策及南京市玄武区人民政府财政补贴政策的影响较大，国家的固定资产投资、环境保护、城市规划、城市开发建设投融资政策等方面的变化将会对发行人经营活动产生一定影响。

9、地方政府债务政策变化风险

2017 年以来，财政部陆续出台了财预〔2017〕50 号文、财预〔2017〕62 号文、财预〔2017〕87 号文、财金〔2018〕23 号等相关文件，对地方政府和平台公司融资行为进行了进一步规范。地方政府债务政策的变化可能会影响发行人未来一段时间内的融资活动，将可能在一定时期内对发行人的经营情况产生不利影响。

二、本期债券的投资风险

（一）利率风险

本期债券的利率水平是根据当前市场的利率水平和公司债券信用评级确定的。受国民经济形势和国家宏观政策等因素的影响，市场利率存在波动的可能性，利率的波动将给投资者的实际收益水平带来一定的不确定性。

（二）流动性风险

由于具体上市事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，发行人将在本期债券发行结束后及时向上交所办理上市交易流通事宜，但发行人无法保证本期债券上市交易的申请一定能够获得上交所的同意，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易。如果上交所不同意本期债券上市交易的申请，或本期债券上市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

本期债券不设担保，能否按期足额偿付本息完全取决于发行人的信用。在本期债券存续期内，宏观经济环境、资本市场状况、国家相关政策等外部因素以及发行人的生产经营存在着一定的不确定性，这些因素的变化会影响到发行人运营状况、盈利能力和现金流量，可能导致发行人无法如期从预期还款来源中获得足够资金按时支付本期债券本息，从而使得投资者面临一定的偿付风险。

（四）偿债保障风险

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。

（五）评级的风险

经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AA+ 级、本期公司债券无信用等级。资信评级机构对发行人本期债券的信用评级并不代表资信评级机构对本期债券的偿还做出任何保证，也不代表其对本期债券的投资价值做出任何判断。同时，资信评级机构对发行人和本期债券的评级是一个动态评估的过程，发行人无法保证其主体信用评级和本期债券的信用评级在本期债券存续期内不会发生不利变化。如果发行人的主体信用评级和

本期债券的信用评级在本期债券存续期内发生负面变化，可能引起本期债券在二级市场交易价格的波动，甚至导致本期债券无法在证券交易所交易流通或终止上市，则可能对债券持有人的利益造成影响。

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：**南京钟山资产经营管理集团有限公司。

（二）**债券全称：**南京钟山资产经营管理集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）。

（三）**注册文件：**发行人于 2021 年 6 月 25 日获中国证券监督管理委员会出具的《关于同意南京钟山资产经营管理集团有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可〔2021〕2188 号），注册规模为不超过 10 亿元。

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

（五）**债券期限：**本期债券期限为 3 年。

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

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

（七）**债券利率及其确定方式：**本期债券采用固定利率形式，票面利率将以公开方式向具备相应风险识别和承担能力的专业投资者进行询价，由发行人和簿记管理人根据利率询价确定利率区间后，通过簿记建档方式确定。

本期债券设置票面利率调整选择权，发行人有权在本期债券存续期的第 2 年末调整本期债券后续计息期间的票面利率。票面利率调整选择权具体约定情况详见本节“二、本期债券的特殊发行条款”。

（八）**发行对象：**本期债券面向专业投资者公开发行。

（九）**发行方式：**本期债券发行方式为簿记建档发行。

（十）**承销方式：**本期债券由主承销商以余额包销方式承销。

（十一）**起息日期：**本期债券的起息日为 2022 年 7 月 13 日。

（十二）付息方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

（十三）利息登记日：本期债券付息的债权登记日为每年付息日的前 1 个交易日，在该登记日当日收市后登记在册的本期公司债券持有人均有权获得上一计息年度的债券利息（最后一期含本金）。

（十四）付息日期：本期债券的付息日为 2023 年至 2025 年间每年的 7 月 13 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）；如本期债券的投资者在第 2 年末行使回售权，则其回售部分债券的付息日为 2023 年至 2024 年每年的 7 月 13 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）。

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

（十六）兑付金额：本期债券到期一次性偿还本金。

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

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

（十八）本金兑付日期：本期债券本金兑付日期为 2025 年 7 月 13 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）；如本期债券的投资者在第 2 年末行使回售权，则其回售部分债券的兑付日为 2024 年 7 月 13 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。

（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。具体增信安排详见“第七节

增信情况”。

（二十一）信用评级机构及信用评级结果：经上海新世纪资信评估投资服务有限公司评定，发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，本期债券无债项评级。

（二十二）募集资金用途：募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还有息负债、补充流动资金及其他符合监管规定的用途。具体募集资金用途详见“第三节 募集资金运用”。

（二十三）募集资金专项账户：发行人将按时开立募集资金专项账户，用于接收、存储和划转债券发行募集资金及归集偿债资金，募集资金专户划转的资金用途必须与本期债券募集说明书中约定用途相符。

（二十四）主承销商：中信建投证券股份有限公司。

（二十五）债券受托管理人、簿记管理人：中信建投证券股份有限公司。

（二十六）税务提示：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

（一）票面利率调整选择权

1、发行人有权在本期债券存续期的第 2 年末调整本期债券后续计息期间的票面利率。

2、发行人决定行使票面利率调整选择权的，自票面利率调整生效日起，本期债券的票面利率按照以下方式确定：调整后的票面利率以发行人发布的票面利率调整实施公告为准，且票面利率的调整方向和幅度不限。

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

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

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

（二）投资者回售选择权

1、债券持有人有权在本期债券存续期的第 2 年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。

2、为确保投资者回售选择权的顺利实现，发行人承诺履行如下义务：

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

（2）发行人承诺将按照规定及约定及时披露回售实施及其提示性公告、回售结果公告、转售结果公告等，确保投资者充分知悉相关安排。

（3）发行人承诺回售登记期原则上不少 3 个交易日。

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

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

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

3、为确保回售选择权的顺利实施，本期债券持有人承诺履行如下义务：

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

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

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

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

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

三、本期债券发行、登记结算及上市流通安排

（一）本期债券发行时间安排

- 1、发行公告日：2022 年 7 月 8 日。
- 2、发行首日：2022 年 7 月 12 日。
- 3、发行期限：2022 年 7 月 12 日至 2022 年 7 月 13 日。

（二）登记结算安排

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

（三）本期债券上市交易安排

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

（四）本期债券簿记建档、缴款等安排详见本期债券“发行公告”。

第三节 募集资金运用

一、本期债券募集资金规模

经发行人有权机构审议通过，并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可〔2021〕2188 号），本次债券注册总额不超过 10 亿元，采取分期发行。本期债券发行金额为不超过 5 亿元。

二、本期债券募集资金使用计划

本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还有息负债、补充流动资金及其他符合监管规定的用途。

（一）偿还有息负债

在股东批准的募集资金用途范围内，发行人拟安排本期公开发行公司债券募集资金中的 44,500.00 万元用于偿还有息债务及其利息。

发行人拟将募集资金用于偿还以下有息负债及其利息：

表 3-1：本期债券拟偿还的债务明细表

单位：万元

发行主体	债务名称/类型	债务余额	到期时间	品种	拟使用募集资金最大额度
钟山集团	17 玄武债（本金）	90,000.00	2022-08-11	私募公司债	43,000.00
钟山集团	21 玄武 01（利息）	1,630.00	2022-7-29	公募公司债	1,500.00
合计	-	91,630.00	-	-	44,500.00

根据本期债券发行时间和实际发行规模、募集资金到账时间、发行人债务结构调整计划及其他资金使用需求等情况，发行人未来可能调整拟偿还款项，用于偿还其他符合条件的到期债务（表 3-1 之外的符合条件的到期债务）。

在有息债务偿付日前，发行人可以在不影响偿债计划的前提下，根据发行人财务管理制度，将闲置的债券募集资金用于补充流动资金（单次补充流动资金最长不超过 12 个月）。

（二）补充流动资金

发行人拟将偿还以上债务后的本期债券募集资金余额用于补充发行人日常生产经营所需流动资金，且不用于新股配售、申购，或用于股票及其衍生品种、

可转换公司债券等的交易及其他非生产性支出。根据发行人财务状况和资金使用需求，发行人未来可能调整部分流动资金用于偿还有息债务。

1、补充流动资金的具体用途

本期债券募集资金 0.55 亿元用于补充发行人汽车销售及维修业务等日常生产经营所需流动资金，且不用于新股配售、申购，或用于股票及其衍生品种、可转换公司债券等的交易及其他非生产性支出。根据发行人财务状况和资金使用需求，发行人未来可能调整部分流动资金用于偿还有息债务。

表 3-2：补充流动资金用途规划明细

单位：万元

类别	用款主体	额度匡算	拟使用金额
汽车销售及维修	发行人	2019-2021 年，发行人汽车销售及维修业务收入分别为 25,571.92 万元、20,703.99 万元、46,796.50 万元，成本分别为 24,653.64 万元、20,070.08 万元、46,160.61 万元。2019-2021 年，发行人汽车销售及维修业务平均收入为 31,024.14 万元，平均成本为 30,294.78 万元，未来三年，发行人汽车销售及维修业务计划投入 90,884.34 万元。	5,500.00
合计			5,500.00

2、流动资金缺口计算方式

补充流动资金的测算以发行人 2022 年度至 2024 年度营业收入的估算为基础，测算出发行人未来对流动资金的需求量。

（1）发行人 2019 年、2020 年、2021 年营业收入分别为 121,928.73 万元、77,731.89 万元、142,228.14 万元，整体波动较大，主要系 2020 年受疫情影响，发行人主营业务板块受经济大环境影响，营业收入出现下降。2019 年-2021 年营业收入平均增速为 8.00%，以 2021 年营业收入为基础，假设未来三年（2022-2024 年）营业收入保持不低于 8.00% 的增速。

（2）经营性流动资产和经营性流动负债：选取应收票据、应收账款、预付款项和存货作为经营性流动资产测算指标，选取应付票据、应付账款、预收款项作为经营性流动负债测算指标。2022 年至 2024 年各项经营性流动资产/营业收入、各项经营性流动负债/营业收入的比例以发行人 2021 年上述科目占比为基础进行预测。

（3）流动资金占用额=经营性流动资产-经营性流动负债。

（4）流动资金需求量=“2022-2024 年度流动资金占用额预计数”减去“2021 年度流动资金占用额实际数”。

（5）补充流动资金测算过程

根据上述测算方法和测算假设，发行人补充流动资金规模测算过程如下：

表3-3：流动资金规模测算明细

单位：万元，%

项目	2021年度/末	2022年至2024年预计经营资产及经营负债		
		2022年度/末	2023年度/末	2024年度/末
营业收入	142,228.14	153,606.39	165,894.90	179,166.49
应收票据	-	-	-	-
应收账款	33,169.61	35,823.18	38,689.03	41,784.16
预付账款	14,909.60	16,102.37	17,390.56	18,781.80
存货	1,003,627.63	1,083,917.84	1,170,631.27	1,264,281.77
经营性流动资产合计	1,051,706.84	1,135,843.39	1,226,710.86	1,324,847.73
应付票据	48,000.00	51,840.00	55,987.20	60,466.18
应付账款	8,036.44	8,679.36	9,373.70	10,123.60
预收账款	3,273.21	3,535.07	3,817.87	4,123.30
经营性流动负债合计	59,309.65	64,054.42	69,178.78	74,713.08
流动资金占用额	992,397.19	1,071,788.97	1,157,532.08	1,250,134.65
流动资金需求		79,391.78	165,134.89	257,737.46

注：上表仅为依据特定假设进行的财务测算，不构成发行人对于未来业绩的预测或承诺。

根据上述测算，发行人 2022 年末-2024 年末流动资金占用额较 2021 年末增加 79,391.78 万元、165,134.89 万元、257,737.46 万元，2019-2021 年发行人汽车销售及修理业务营收占总营收的比例为 27.22%，以该比例测算未来三年发行人汽车销售及修理业务增量资金需求为 21,612.83 万元、44,954.69 万元和 70,163.89 万元。

发行人拟使用本期债券募集资金补充汽车销售及维修业务流动资金的金额为 5,500.00 万元，低于发行人该业务流动资金增量需求，具有合理性。

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，发行人经发行人董事会或者内设有权机构批准，可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购等。

四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

募集资金使用过程中，如需对募集资金用途在本节“二、本期债券募集资金使用计划”之外进行调整，需由发行人财务管理部提起申报，并经发行人经营管理层同意，并及时进行临时信息披露。发行人需严格按照国家有关规定，加强对募集资金的使用和管理，严禁挪用，防范风险；妥善安排和调度资金，确保募集资金合规使用。

五、本期债券募集资金专项账户管理安排

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

发行人与监管银行签订募集资金专项账户监管协议，约定监管银行监督偿债资金的存入、使用和支取情况。募集资金只能用于募集说明书约定的用途，除此之外不得用于其他用途，若发行人拟变更本期债券的募集资金用途，必须经债券持有人会议作出决议。

本期债券受托管理人也将按照《债券受托管理协议》约定，对专项账户资金使用情况进行检查。

同时，发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，按《公司债办法》、中证协、上海证券交易所有关规定和《债券受托管理协议》相关约定进行重大事项信息披露，使其专项偿债账户信息受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

六、募集资金运用对发行人财务状况的影响

（一）对发行人资产负债结构的影响

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

（二）对发行人财务成本的影响

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

（三）对于发行人短期偿债能力的影响

通过发行本期公司债券，发行人的流动比率将有所提高，流动资产对于流动负债的覆盖能力将得到提升，短期偿债能力进一步增强。

综上所述，本期债券的发行将进一步优化发行人的财务结构，增强发行人短期偿债能力，同时为公司的未来业务发展提供稳定的中长期资金支持，使公司更有能力面对市场的各种挑战，保持主营业务持续稳定增长，并进一步扩大公司市场占有率，提高公司盈利能力和核心竞争能力。

七、发行人关于本期债券募集资金的承诺

发行人承诺，发行人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，不转借他人使用，不用于弥补亏损和非生产性支出，并将建立切实有效的募集资金监督机制和隔离措施。另外，本期债券不涉及新增地方政府债务；募集资金用途不用于偿还地方政府债务或用于不产生经营性收入的公益性项目。募集资金用途不用于房地产业务；地方政府对本期债券不承担任何偿债责任。本期债券存续期内，若发行人拟变更本期债券的募集资金用途，必须经债券持有人会议作出决议。本期债券募集资金不直接或间接用于购置土地。本期债券募集资金不违规用于公益性项目建设。

八、前次发行公司债券的募集资金使用情况

前次公司债券募集资金与募集说明书披露的用途一致，发行人前次公司债券募集说明书披露的募集资金用途如下：

表 3-4：前次公司债券募集资金使用情况

单位：亿元

债券简称	发行时间	发行规模	募集资金用途
21 玄武 01	2021-7-27	5.00	拟用于偿还有息负债及补充流动资金。

发行人上述债券募集资金已按照募集说明书约定的用途使用，不存在违规使用募集资金的情形。截至本募集说明书签署日，发行人上述债券募集资金尚未使用完毕。

第四节 发行人基本情况

一、发行人基本信息

表 4-1：发行人基本信息表

注册名称	南京钟山资产经营管理集团有限公司
法定代表人	刘青
注册资本	49,680.00万元人民币
实缴资本	49,680.00万元人民币
设立（工商注册）日期	2011年09月19日
统一社会信用代码	913201025804787552
住所（注册地）	南京市玄武区玄武大道699-1号
邮政编码	210000
所属行业	综合
经营范围	国有资产管理；实业投资；房地产经纪。（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：025-83684808/传真：025-83684902
信息披露事务负责人及其职位与联系方式	周永波/总经理/025-83684808
其他	无

二、发行人历史沿革及重大资产重组情况

（一）发行人设立情况

发行人成立时名称为南京玄武资产管理有限公司，2011 年 8 月 27 日，根据南京市玄武区人民政府文件玄府字（2011）87 号《关于成立南京玄武资产管理有限公司的决定》，由南京市玄武区财政局以货币出资 4,000.00 万元。此次出资已经南京华安会计师事务所于 2011 年 8 月 24 日出具的华会验字（2011）007 号验资报告验证确认。南京市工商行政管理局玄武分局（01020035）公司设立（2011）第 09190005 号，2011 年 9 月 19 日核准南京玄武资产管理有限公司设立。注册号：320102000219623；注册资本：4,000.00 万元人民币；公司类型：有限公司（国有独资）；注册地址：南京市玄武区玄武大道 699-1 号；法定代表人：王敬玲（根据 2011 年 10 月 12 日南京市玄武区人民政府文件玄府字（2011）213 号《关于王敬玲等同志任职的通知》）。

2016 年 3 月 30 日，根据《关于同意成立南京钟山资产经营管理集团有限公司的批复》（玄政〔2016〕47 号）文件，发行人由南京玄武资产管理有限公司变更为南京钟山资产经营管理集团有限公司，根据《关于刘青同志任职的通知》（玄政〔2016〕24 号）文件，发行人法定代表人由王冬梅变更为刘青，已完成工商变更登记。

（二）发行人历史沿革

发行人历史沿革事件主要如下：

表 4-2：发行人历史沿革情况表

序号	发生时间	事件类型	基本情况
1	2012 年 03 月 23 日	增资	2012 年 3 月 23 日，根据南京市玄武区人民政府文件玄府字〔2012〕27 号和修改后的公司章程规定，增加注册资本 5,000.00 万元，由南京市玄武区财政局以货币方式认缴。此次增资已经南京华安会计师事务所于 2012 年 3 月 23 日出具的华会验字〔2012〕012 号验资报告验证确认。南京市工商行政管理局玄武分局（01020035）公司变更（2012）第 03280003 号，2012 年 3 月 28 日核准南京玄武资产管理有限公司变更注册资本，注册资本由 4,000.00 万元人民币变更为 9,000.00 万元人民币。
2	2012 年 05 月 22 日	增资	2012 年 5 月 22 日，根据南京玄武资产管理有限公司股东决定和章程修正案规定，增加注册资本 2,500.00 万元，由南京市玄武区财政局以货币方式认缴，累计出资 11,500.00 万元。此次增资已经南京天正会计师事务所于 2012 年 10 月 31 日出具的天正内资验〔2012〕2-401 号验资报告验证确认。
3	2012 年 11 月 16 日	法定代表人变更	2012 年 11 月 16 日，根据南京市玄武区人民政府文件玄府字〔2012〕187 号《关于调整王冬梅等同志职务任免的通知》、南京市工商行政管理局玄武分局（010200351）公司变更（2013）第 01160021 号，2013 年 1 月 16 日核准南京玄武资产管理有限公司变更法定代表人，法定代表人由王敬玲变更为王冬梅。
4	2013 年 03 月 01 日	增资	2013 年 3 月 1 日，根据南京玄武资产管理有限公司股东决定和章程修正案规定，增加注册资本 3,000.00 万元，由南京市玄武区财政局以货币方式认缴，累计出资 14,500.00 万元。此次增资已经南京天正会计师事务所于 2013 年 3 月 27 日出具的天正内资验〔2013〕2-087 号验资报告验证确认。
5	2013 年 04 月 12 日	增资	2013 年 4 月 12 日，根据南京玄武资产管理有限公司股东决定和章程修正案规定，增加注册资本 7,180.00 万元，由南京市玄武区财政局以货币方式认缴，累计出资 21,680.00 万元。此次增资已经南京天正会计师事务所于 2013 年 4 月 19 日出具的天正内资验〔2013〕2-124 号验资报告验证确认。

序号	发生时间	事件类型	基本情况
6	2013 年 07 月 26 日	增资	2013 年 7 月 26 日，根据南京玄武资产管理有限公司股东决定和章程修正案规定，增加注册资本 500.00 万元，由南京市玄武区财政局以货币方式认缴，累计出资 22,180.00 万元。此次增资已经南京天正会计师事务所于 2013 年 8 月 9 日出具的天正内资验（2013）2-231 号验资报告验证确认。
7	2013 年 09 月 12 日	增资	2013 年 9 月 12 日，根据南京玄武资产管理有限公司股东决定和章程修正案规定，增加注册资本 9,000.00 万元，由南京市玄武区财政局以货币方式认缴，累计出资 31,180.00 万元。此次增资已经南京天正会计师事务所于 2013 年 9 月 22 日出具的天正内资验（2013）2-280 号验资报告验证确认。南京市工商行政管理局玄武分局（01020035）公司变更（2013）第 09300010 号，2013 年 9 月 30 日核准南京玄武资产管理有限公司变更注册资本，注册资本由 22,180.00 万元人民币变更为 31,180.00 万元人民币。
8	2013 年 11 月 28 日	增资	2013 年 11 月 28 日，根据南京玄武资产管理有限公司股东决定和章程修正案规定，增加注册资本 2,000.00 万元，由南京市玄武区财政局以货币方式认缴，累计出资 33,180.00 万元。
9	2014 年 06 月 06 日	增资	2014 年 6 月 6 日，根据南京玄武资产管理有限公司股东决定和章程修正案规定，增加注册资本 10,000.00 万元，由南京市玄武区财政局以货币方式认缴，累计出资 43,180.00 万元。
10	2015 年 12 月 31 日	增资	2015 年 12 月 31 日，根据南京玄武资产管理有限公司股东决定和章程修正案规定，增加注册资本 1,000.00 万元，由南京市玄武区财政局以货币方式认缴，累计出资 44,180.00 万元。
11	2016 年 06 月 07 日	增资	2016 年 6 月 7 日和 2016 年 9 月 26 日，公司分别获得南京市玄武区财政局增资 1,000.00 万元并一次缴足，2016 年 11 月 15 日，南京市玄武区市场监督管理局（01020220）公司变更（2016）第 11150002 号核准变更注册资本，完成登记。注册资本由 44,180.00 万元变更为 46,180.00 万元人民币。
	2016 年 09 月 26 日	增资	
12	2017 年 02 月 09 日	增资	2017 年 2 月 9 日，公司获得玄武区财政局增资 800 万元并一次缴足，南京市玄武区市场监督管理局（01020240）公司变更（2017）第 02090008 号核准变更注册资本，完成登记。注册资本由 46,180.00 万元变更为 46,980.00 万元人民币。
13	2017 年 7 月 14 日	经营范围变更	2017 年 7 月 14 日，南京市玄武区市场监督管理局（01020191）公司变更（2017）第 07140002 号核准变更经营范围。经营范围由国有资产管理；实业投资。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）变更为国有资产管理；实业投资；房地产经纪。（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）
14	2017 年 10 月 23 日	增资	2017 年 10 月 23 日，根据南京钟山资产经营管理集团有限公司股东决定和章程修正案规定，增加注册资本 1,200.00 万元，由南京市玄武区财政局以货币方式认缴，累计出资 48,180.00 万元，于 2018 年 12 月 28 日办妥工商变更登记手续。
15	2017 年 12 月 26 日	股东、经营期限变更	2017 年 12 月 26 日，南京市玄武区市场监督管理局（0120189）公司（2017）第 12260001 号核准变更股东、

序号	发生时间	事件类型	基本情况
			经营期限。公司股东由南京市玄武区财政局变更为南京市玄武区人民政府（南京市玄武区人民政府国有资产监督管理委员会代为履行出资人职责）。经营期限由 2011-09-19 至 2031-09-18 变更为 2011-09-19 至长期。
16	2020 年 04 月 29 日	增资	2020 年 4 月 29 日，根据南京钟山资产经营管理集团有限公司股东决定和章程修正案规定，增加注册资本 1,500.00 万元，由南京市玄武区财政局以货币方式认缴，累计出资 49,680.00 万元。2021 年 4 月 19 日，南京市玄武区市场监督管理局（01020364）公司变更（2021）第 04190020 号核准变更注册资本。注册资本由 48,180 万元人民币变更为 49,680 万元人民币。

（三）重大资产重组情况

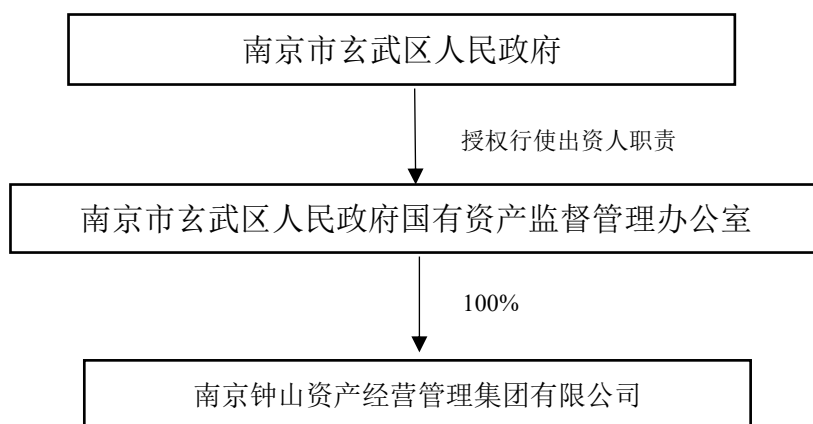
报告期内,发行人未发生导致公司主营业务和经营性资产实质变更的重大资产购买、出售、置换情形。

三、发行人股权结构

（一）股权结构

发行人股权结构图如下：

图 4-1：截至本募集说明书签署日发行人股权结构图



（二）控股股东基本情况

发行人控股股东为南京市玄武区人民政府国有资产监督管理委员会，其作为发行人控股股东行使管理职能，持有发行人 100% 的股权。

南京市玄武区人民政府国有资产监督管理委员会为玄武区人民政府部门，代表区政府履行出资人职责，其具体职能为：通过统计、稽核对所管辖国有资产

的保值增值情况进行监督管理，建立和完善全区国有资产保值增值指标、考核和监管体系，维护国有资产出资人的权益。

截至本募集说明书签署日，南京市玄武区人民政府国有资产监督管理委员会所持发行人股权未设置任何对外质押，也不存在任何股权争议情况。

（三）实际控制人基本情况

南京市玄武区人民政府授权南京市玄武区人民政府国有资产监督管理委员会履行出资职责，全资控股南京钟山资产经营管理集团有限公司，故南京市玄武区国有资产监督管理委员会为公司唯一股东，南京市玄武区人民政府是发行人的实际控制人。

四、发行人重要权益投资情况

（一）主要子公司情况

截至最近一年末，发行人主要子公司共 3 家，具体情况如下表所示：

表4-3：截至2021年末发行人重要子公司情况

单位：%、亿元

序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例	资产	负债	净资产	收入	净利润	是否存在重大增减变动
1	南京玄武高新技术产业集团有限公司	房地产开发、销售及租赁	100.00	158.13	98.95	59.19	10.22	1.80	是
2	南京玄武城市建设集团有限公司	建筑工程	100.00	87.29	77.67	9.62	1.41	-0.53	是
3	南京铁北实业投资有限公司	城市建设投资项目管理	100.00	39.11	28.26	10.85	0.03	0.05	是

1、上述主要子公司相关财务数据存在重大增减变动具体情况或原因如下：

（1）南京玄武高新技术产业集团有限公司

2020 年末及 2021 年末，玄武高新总资产为 115.40 亿元和 158.13 亿元，总资产增长较多，主要系公司正常经营发展，报告期内货币资金、存货及投资性房地产等科目余额增长所致；2020 年度及 2021 年度，玄武高新实现营业收入 4.78 亿元和 10.22 亿元，营业收入增长 113.92%，主要系南京玄武高新技术产业集团有限公司与徐庄管委会签订了园区基础设施代建协议，园区基础设施代建收入大幅增加所致。

（2）南京玄武城市建设集团有限公司

2020 年末及 2021 年末，玄武城建负债为 59.45 亿元和 77.67 亿元，增长 30.64%。2020 年度及 2021 年度，玄武城建实现营业收入 0.04 亿元和 1.41 亿元，营业收入增长较多，主要系玄武城建前期未开展业务所致。

（3）南京铁北实业投资有限公司

2020 年末及 2021 年末，铁北实业净资产为 17.83 亿元和 10.85 亿元，2021 年末净资产减少 39.19%。

除上述情况外，发行人重要子公司其他财务指标不存在重大不利变化。上述子公司经营情况的变化对发行人整体经营情况影响较小，相关情况未对发行人偿债能力产生重大不利影响。

2、报告期内，发行人不存在持股比例小于 50%但纳入合并范围的子公司，存在一家持股比例大于 50%但不纳入合并范围的公司，发行人持有南京玄荣城市服务有限公司 56.00%的股权，但并未将南京玄荣城市服务有限公司纳入合并范围。根据前述子公司历次股东大会、董事会召开及决议情况，发行人对前述子公司股东大会、董事会作出决议未拥有实质影响力。根据前述子公司董事、高级管理人员的提名和任免情况，发行人对前述子公司董事、高级管理人员的提名和聘任不起主导作用。

（二）参股公司情况

截至最近一年末，发行人无重要的参股公司、合营企业和联营企业。

五、发行人的治理结构等情况

（一）治理结构、组织机构设置及运行情况

发行人严格按照《公司法》等有关法律法规的要求，不断完善公司治理结构，强化内部管理，规范公司经营运作。根据《公司法》、《公司章程》，发行人设立党委、董事会、监事会，形成决策、监督和执行相分离的管理体系。

发行人的治理结构、组织机构设置情况及运行情况如下：

1、治理结构

发行人已经形成了较为完善的法人治理结构。

（1）党委

公司设立党委。党委设书记 1 名，其他党委成员若干名。董事长、党委书记原则上由一人担任，设立主抓企业党建工作的专职副书记。符合条件的党委成员可以通过法定程序进入董事会、监事会、经理层。董事会、监事会、经理层成员中符合条件的党员可以依照有关规定和程序进入党委。同时按规定设立纪检组织。

（2）股东

公司不设股东会，由区国资办行使股东会职权。区国资办可以授权公司董事会行使股东的部分职权，决定公司的重大事项，但公司的合并、分立、解散、增加或者减少注册资本和发行公司债券，必须由区国资办决定；其中重要的国有独资公司合并、分立、解散、申请破产的，应由区国资办审核后，报区政府批准。

（3）董事会

公司设董事会，成员为 9 人，由区政府任命产生 4 名，1 名由公司职工代表大会选举产生。董事任期 3 年，任期届满，可连续连任。董事会设董事长一人，由区政府在公司董事会成员中指定。董事会行使下列职权：

- 1) 审定公司的发展规则、年度资本运营计划；
- 2) 确定公司的经营方针和管理机构的设置；
- 3) 批准公司的规章制度；
- 4) 制订公司的年度财务预算方案，决算方案和利润分配方案；
- 5) 对公司增加或者减少注册资本、合并、分立、解散和清算等重大事项提出方案，批准内部审计的工作报告，听取并审查内部审计机构提交的审计报告；
- 6) 公司章程规定的其他职权；
- 7) 其他职权。

董事会会议每年召开两次，由董事长召集和主持；经公司董事长、三分之一以上董事成员或总经理提议，可召开临时董事会会议。

董事会会议由董事本人出席，如因故不能出席的，可以书面委托其他董事代为出席，委托书中应载明授权范围。董事会会议的表决实行一人一票。董事会会议决议必须由全体董事过半数同意方可通过。

（4）监事会

公司设监事会，成员 5 人，由区国资办委派 2 人，公司职工代表大会选举产生 3 人；监事会设主席 1 人，由区国资办在监事会成员中指定。监事的任期为每届三年，任期届满，可连续连任。

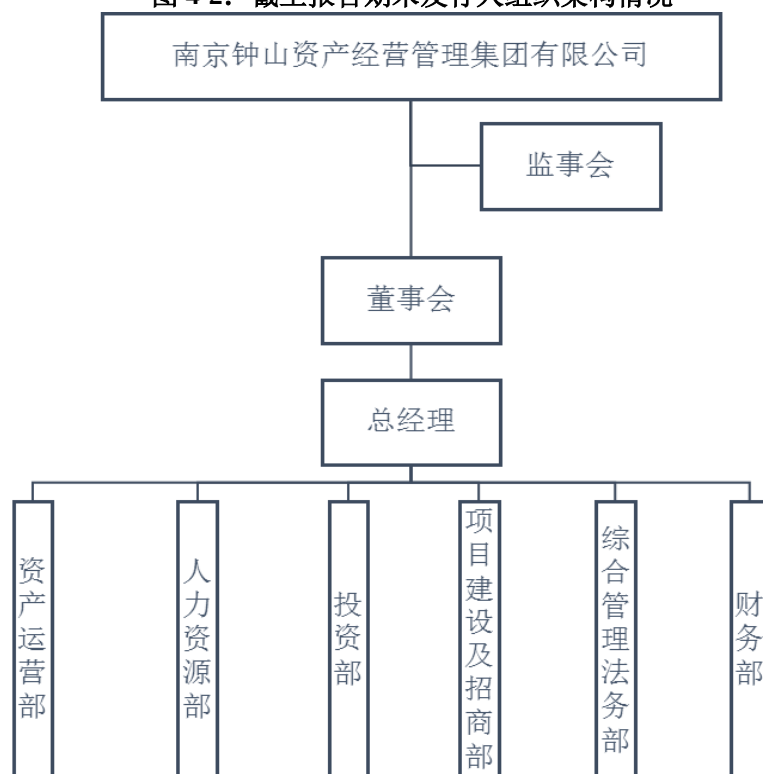
监事会行使下列职权：

- 1) 检查公司贯彻执行国家有关法律、行政法规、国有资产监督管理规定和制度情况；
- 2) 检查公司的财务收支、经营效益、利润分配等情况，对公司重大风险、重大问题提出预警和报告；
- 3) 检查公司国有资产运营和保值增值情况；
- 4) 检查公司内部控制制度、风险防范体系、公司章程的建立及执行情况；
- 5) 对公司投融资、产权转让、资金拆借、对外担保、重大资本性支出项目、重大法律诉讼等经营活动行使监督权；
- 6) 对公司董事会及经营层成员履行职责情况进行监督评价，向区国资办提出奖惩、任免建议；
- 7) 当发现公司经营活动有重大失误或违反法律、法规的规定时，有权要求董事会、经营层及公司相关职能部门按规定程序予以纠正；
- 8) 负责指导子公司、控股公司监事会工作；
- 9) 依照《公司法》第一百五十二条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼。
- 10) 区国资办要求履行的其他职责。

2、组织机构设置

公司组织结构图如下：

图 4-2：截至报告期末发行人组织架构情况



（1）资产运营部

资产运营部负责拟定资产经营方式及管理办法，会同有关部门做好经营责任制的实施工作。参与公司相关资产转让、对外投资、资产租赁或承包等资产经营的研究和策划。配合公司相关部门做好公司房屋建筑物、土地等产权登记工作，办理相关产权证书。与公司相关部门组织开展公司固定资产和其他财务资产的清产核资工作，确保公司的完全完整。

（2）投资部

投资部是发行人制定战略规划和进行投资管理的职能部门，主要负责制定项目投融资计划、组建项目公司等工作。

（3）项目建设及招商部

项目建设及招商部负责贯彻落实工程部的的项目计划目标，对项目的工程建设进行全面管理、过程监督，保证按进度、保质量、控制成本完成建设任务。负责对公司所有项目工期、工程质量、施工安全、各方协调、工程成本等进行全面的控制、管理、监督。在招商方面，部门负责收集目标商户信息，整理汇总各种商业信息，筛选客户进行招商洽谈，并完成招商任务指标。

（4）综合管理（法务）部

综合管理（法务）部负责对集团公司重要汇报材料、领导重要讲话和报告的起草，部门各类文件材料、会议记录、发文、信息发布的审核，负责发行人及所属子公司、控（参）股公司之间的综合协调与沟通联络。另外在法务方面，部门负责编写与集团工作相适应的法律管理制度，审核有关合同的合法性和规范性，防范经营中的法律风险，修改相关合同，筛选和聘请律师事务所和外部律师。

（5）财务部

财务部负责发行人财务管理。财务部具体负责发行人的财务会计工作；负责发行人各项费用报销、合同付款申请的财务审核签证；负责与财务工作有关的外部及政府部门的协调沟通工作；进行规范的会计核算，编制会计报表；参与工程招投标方案的财务分析工作。

（6）人力资源部

人力资源部是公司人力资源开发和管理的职能部门，主要负责工作岗位分析、人力资源规划、员工招聘选拔、绩效考评、薪酬管理、员工激励、员工培训、人才开发等工作。

（二）内部管理制度

作为授权经营国有资产的集团企业，发行人集团本部主要承担国有资产管理 and 实业投资等业务，目前已经初步建立并完善了一套健全的管理制度，规章制度建设大概分为：

1、财务管理制度

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

2、集团集体决策制度

发行人通过《钟山集团集体决策制度》明确了发行人集团本部及子公司各个集体会议的决策制度，主要集体会议包括董事会、班子会议和专题会议。制度明确了会议召开人员、召开时间和会议议题范围等，更好的规范了重大事项决策行为，确保了会议效果。

3、重大事项报告制度

为进一步加强和规范南京钟山资产经营管理集团有限公司重大事项管理工作，确保领导和上级机关及时掌握并快速处置各类紧急重大事项，发行人通过《钟山集团重大事项报告制度》明确了报告的原则、报告内容包括重大决策、重大项目安排、财务预决算等事项。

4、固定资产管理制度

发行人制定了《钟山集团固定资产管理制度》，对集团资产的经营和业务管理活动等做了明确规定，同时明确集团资产运营部是集团的具体资产经营管理部门，负责对公司固定资产进行统一管理。

5、关联交易制度

发行人通过《钟山集团关联交易管理规定》规定公司任何关联交易的发生及其披露，须经公司规定的审批程序批准；公司关联交易应当定价公允、决策程序合规、信息披露规范；明确了关联交易的认定原则、关联交易决策及披露程序、关联交易的定价政策、定价方法，以及持续关联交易的特别规定。进一步规范国有企业关联交易行为的合规性和透明性。确保了关联交易在“公平、公正、公开、等价有偿及不偏离市场独立第三方的价格或收费标准”的条件下进行，保证公司与各关联人所发生的关联交易的合法性、公允性、合理性。

发行人关联交易的决策机制和程序如下：与关联方发生的交易金额在1,000万元以上，或占公司最近一期经审计的净资产绝对值千分之一以上的关联交易，由总经理向董事会提交提案，经董事会审议通过后实施；上述标准以下的，由总经理审批同意后实施。发行人为关联人提供担保的，不论数额大小，均由董事会会议审议通过后实行。

6、对下属公司的管理控制制度

发行人为加强对子公司的管理，规范公司内部运作机制，维护公司和投资者的合法权益，公司通过《钟山集团下属公司管理制度》明确了集团公司子公司人事管理基本原则、子公司财务管理基本原则、子公司经营管理基本原则、子公司重大事项报告基本原则等规定。

7、投资管理制度

发行人制定了《南京钟山资产经营管理集团有限公司对外投资管理制度》，规范了发行人及其控股子公司的投资活动，明确投资权限、程序和管理职责，建立有效的投资风险约束机制，不断提高公司整体经济效益。管理制度中规定，发行人本部及控股子公司投资活动应当遵循国家和省有关政策法规，履行内部决策程序，按规定取得有关部门审批、核准或备案，确保投资的合法性和合规性。控股子公司除以投资和投资开发为主要业务的公司外，原则上不得进行股权等对外投资。控股子公司需报公司审批的投资项目，运营管理部在收到控股子公司的投资项目可行性研究报告及相关资料后，针对项目涉及的不同业务，应征求公司业务职能部门意见后报公司主管领导审核。项目审核完成后，根据项目决策权限，提交公司董事会、股东决策。

8、融资管理制度

发行人制定了《南京钟山资产经营管理集团有限公司融资管理制度》，规定了财务部于每年末根据次年度的经营计划和财务预算，结合公司实际，统筹编制融资计划。融资计划经总经理办公会讨论通过后，提交股东审议批准；如遇公司经营计划和财务预算调整相应调整，并按程序报批。根据股东审议批准的融资计划，财务部门编制融资方案，并提交总经理办公会审核批准。授权董事长对外签署相关的融资合同。公司发行产业基金、债务融资工具、企业债券以及增资扩股方案，经董事会审议通过后，还需上报股东批准。

9、信息披露管理

发行人制定了《南京钟山资产经营管理集团有限公司非金融企业债务融资工具信息披露事务管理制度》，对按照法律法规和交易商协会规定要求披露的信息，在规定的时间内、按照规定的程序、以规定的方式向投资者披露。信息披露管理制度具体包括信息披露内容及标准；信息披露工作的管理；未公开信息的传

递、审核、披露流程；信息披露资料的记录和保管；信息披露的保密措施；信息披露的责任追究及附则。

10、人力资源管理制度

发行人为规范人力资源管理行为，在有章可循的情况下提高人力资源管理水平，造就一支高素质的员工队伍，公司通过《人力资源管理制度》明确了集团公司人力资源管理基本准则、用人原则、用人之道、管理机构、员工及编制、招聘管理等规定。

11、工程项目管理制度

项目管理方面，公司制定了《工程建设项目管理办法》，在投资项目规划、招标投标管理、进度控制及工程管理各方面都制定规范的制度。公司工程招标投标严格按照有关法律法规实施，全部交由南京市招投标中心统一实施，确保公平公正，合同的签订由公司建设部和监督办公室共同监督；工程建设实施过程中，公司重视工程进度、质量和安全管理，未发生重大施工事故。

12、突发事件应急处理机制

为规范突发事件应急管理，建立快速反应和应急处置机制，最大限度降低突发事件造成的影响和损失，维护公司正常的生产经营秩序和企业稳定，保护广大投资者的合法利益，发行人根据《公司法》、《证券法》、《中华人民共和国突发事件应对法》等有关法律、法规、业务规则和《公司章程》，结合公司实际情况，制定了《南京钟山资产经营管理集团有限公司突发事件应急处理及信息披露工作管理办法》（以下简称“《突发事件应急管理办法》”）。

《突发事件应急管理办法》对处置重大突发事件应急预案的工作制度和流程进行了规定，包括：预测预警、信息报告、应急处置、善后处理和调查评估等方面。在预测预警方面，预案强调建立健全应对重大突发事件的预警机制，加强对各类可能引发突发事件的信息收集、风险分析判断和持续动态监测，公司各部门、子公司的负责人员作为突发事件预警工作的第一负责人，要加强日常管理，定期与相关岗位人员进行沟通，督促工作，做到及时提示、提前控制，把事件苗头处理在萌芽状态。在信息报告方面，预案规定重大突发事件发生或可能发生时，事发单位应立即如实向公司分管领导、总经理报告，并同时告知综合管理法

务部，总经理及时向领导小组汇报，不得瞒报、谎报、迟报。报告内容主要包括：时间、地点、事件性质、影响范围、发展态势和已采取的措施等。应急处置过程中，还应及时续报动态情况。同时根据国家规定，突发的重大事件需要向上级主管部门报告的，要及时报告。

如遇突发事件导致公司董事、监事、高级管理人员无法正常履职的，公司制定了应急选举方案，将及时安排其他人员代为履行职责，并及时选举新任董事、监事、高级管理人员，并根据重大事项集体决策制度，确保正常经营的开展和公司治理机制的运行。

13、对外担保管理制度

公司制定了《南京钟山资产经营管理集团有限公司担保管理制度》，规定公司或成员单位得到批准后方可对公司系统外单位提供担保，为无产权关系或者参股企业提供担保应经董事会审议后报区政府审批，但公司成员单位之间可以互相提供担保并应在公司备案，下属担保公司对外担保应经董事会审批。公司成员单位需公司内部担保的，应经董事会批准同意后方可实施办理，并应签订担保合同，由财务部建立内部担保业务台帐。公司为成员单位担保实行额度控制担保上限；在担保有效期内，由财务部对成员单位的经营、现金流量和履约情况进行跟踪检查。

14、合同管理制度

为了保障公司经营活动正常开展，降低经营风险，提高经济收益，公司根据《中华人民共和国合同法》以及其他相关法律、法规，制订了《南京钟山资产经营管理集团有限公司合同管理制度》，对合同的订立、审批程序、履行、变更、解除以及纠纷处理等方面内容做出了严格的规范。

15、资金运营内控制度

（1）资金管理模式。公司资金运营实行“集中管理、统一调度”的模式，即资金管理范围内的经济活动所需资金，由财务部根据公司年度资金预算及经营需要统筹安排，资金调度必须按照规定的程序和完整的凭证手续进行规范运作。公司资金使用原则上坚持集体研究确定；年度资金预算由财务管理部负责编制，上报集体研究、董事会审定；各类投资款项按照董事会的决议进行资金调度安

排。（2）资金运营内控制度。公司按照要求制定了有关资金使用管理办法以及操作办法等制度文件，严格控制公司内部资金运营与使用。（3）短期资金调度应急预案。在资金应急调度方面，公司自有资金及筹措的外部借款资金将首先保障公司本部营运资金所需，顺序优先于对成员公司的资金池内部借贷和对固定资产及股权的投资，发行人可基于资金池集中管控的基础上，集中调度成员公司资金，解决临时性的流动性需求。同时，发行人资金管理实行统筹规划、合理布局、科学使用直接融资渠道与工具，包括吸收年度留存收益分配使用、持有股权或产权变现或置换、发行债券等多种方式并举。

（三）与控股股东及实际控制人之间的相互独立情况

发行人在实际控制人南京市玄武区人民政府授权的范围内，进行国有资产的经营和管理，公司与南京市玄武区人民政府及玄武区国资办之间在人员、业务、资产、财务、机构上完全分开，基本做到了业务独立、资产独立、财务独立、机构完整，在经营管理各环节均保持应有的独立性。

1、业务独立

发行人与控股股东在业务方面已经分开，独立从事《企业法人营业执照》核准的经营范围内的业务，具有独立完整的业务及自主经营能力。

2、资产独立

发行人与控股股东在资产方面已经分开，对生产经营中使用的房产、设施、设备以及商标等无形资产拥有独立完整的产权，该等资产可以完整地用于从事公司的生产经营活动。

3、人员独立

发行人与控股股东在人员方面已经分开，公司在劳动、人事及工资管理等方面独立于控股股东。

4、机构独立

发行人与控股股东在机构方面已经分开，不存在与控股股东合署办公的情况；公司依据法律法规、规范性文件及公司章程的规定设立了董事会、监事会等

机构，同时建立了独立的内部组织机构，各部门之间职责分明、相互协调，独立行使经营管理职权。

5、财务独立

发行人与控股股东在财务方面已经分开，设立了独立的财务会计部门，具有独立的会计核算体系和财务管理制度，依法独立核算并独立进行财务决策；公司拥有独立的银行账号和税务登记号，依法独立纳税。

（四）信息披露事务相关安排

具体安排详见本募集说明书“第九节信息披露安排”。

六、发行人的董监高情况

（一）董事、监事和高级管理人员基本情况

截至本募集说明书签署之日，发行人董事、监事和高级管理人员情况如下：

表 4-4：截至本募集说明书签署之日发行人董事、监事及高级管理人员情况

姓名	现任职务	任职期限	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求	是否存在重大违纪违法情况	是否有海外居留权
刘青	董事长	2019.12 至今	是	否	无
邱峰	董事	2018.09 至今	是	否	无
史文广	董事	2018.03 至今	是	否	无
周永波	董事、总经理	2018.03 至今	是	否	无
孙远杰	职工董事	2019.11-2022.10	是	否	无
顾挺	董事	2019.11-2022.10	是	否	无
张晓薇	董事	2018.06 至今	是	否	无
包俊俊	董事	2019.11 至今	是	否	无
范倩	董事	2019.12 至今	是	否	无
邵璐	监事会主席	2012.06 至今	是	否	无
张韞	职工监事	2019.06 至今	是	否	无
方超	职工监事	2021.05 至今	是	否	无
傅敏	监事	2021.09 至今	是	否	无
周萍	职工监事	2021.09 至今	是	否	无

（二）董事、监事、高级管理人员简历

1、董事会成员

刘青，男，1978 年出生，中共党员，本科学历，现任发行人董事长、党委书记。历任南京市玄武区人民政府玄武门街道（借调区委组织部工作）、南京市玄武区委组织部科员、副科长、科长、副部长、直属工委书记。

邱峰，男，1973 年出生，中共党员，学士学位，高级工程师。系发行人董事，总经理、党委委员，南京钟山集团科技有限公司董事长、南京黄埔汽车修理厂董事长、党委书记。历任黄埔汽车修理厂配件经理、厂长助理、副厂长（主持工作）、厂长。

史文广，男，1982 年出生，中共党员，研究生学历，现任发行人董事、党委副书记。历任南京市玄武区审计局办事员、科员，南京市玄武区财政局科员、副主任科员，南京市玄武区徐庄管委会党群工作部部长、资产运管部部长，南京市玄武区纪委、监察局纠风室副主任兼第四纪检监察工作室综合科科长。

周永波，男，1980 年出生，民建会员，本科学历、系发行人董事，钟山集团副总经理、南京钟山集团投资有限公司董事长。历任江苏长三角技术产权交易中心科技交易部总经理、南京玄武城建投资发展有限公司资金运营部部长、南京铁北实业投资有限公司资金财务部部长。

孙远杰，男，1984 年出生，群众，本科学历，系发行人职工董事，钟山集团综合管理部负责人、企业管理部副部长。历任黄埔汽车修理厂厂长助理，玄武区国有资产投资管理控股（集团）有限公司办公室主任。

顾挺，男，1982 年出生，中共党员，研究生学历，现任南京市城市建设投资控股(集团)有限责任公司投资发展部副部长，历任南京城建资产经营管理有限公司拓展部职员，南京东部园林绿化建设发展有限公司投资发展部职员、副经理、经理，南京东部园林绿化建设发展有限公司综合办公室主任。

张晓薇，女，1978 年出生，群众，本科学历，现任南京玄武文化旅游发展集团有限公司财务部部长，历任玄武区高楼门街道社区工作者、南京钟山资产经营管理集团有限公司财务部副部长。

包俊俊，男，1984 年出生，群众，本科学历，现任南京第九街区商业管理有限公司副总经理，历任江苏通信置业管理有限公司任物业管理项目经理、南京

钟山资产经营管理集团有限公司任资产运营部副部长、南京玄武文化旅游发展集团有限公司资产管理部副部长。

范倩，女，1989 年出生，中共党员，研究生学历，现任南京玄武式文化旅游发展集团有限公司综合管部部长助理，历任南京玄东科技发展有限公司职员、综合办主任、副总经理。

2、监事会成员

张韞，女，1975 年出生，大专学历，中级会计师。系发行人职工监事。现任钟山集团财务部副部长，历任黄埔汽车修理厂财务科副科长、科长等职。

邵璐，女，1982 年出生，本科学历，取得法律职业资格证。系发行人职工监事。现任钟山集团法务主管。历任苏酒集团贸易股份有限公司法务。

方超，男，1982 年出生，预备党员，大专学历。系发行人职工监事。现任南京宁鲜商业管理有限公司副总经理，历任南京天华百润投资发展有限公司项目经理、江苏宝地置业有限公司总经理助理、发行人工程部副部长等职。

傅敏，女，1987 年出生，中共党员，本科学历，系发行人监事，现任钟山集团投资公司副部长。历任投资部部长助理、主管、专员。

周萍，女，1985 年出生，中共党员，本科学历，系发行人职工监事，现任党群部负责人。历任鼓楼区民政局党务专员、小市新村社区副书记、线路新村社区书记助理。

3、其他高级管理人员

发行人高级管理人员详见董事会成员介绍。

发行人高管人员设置符合《公司法》等相关法律法规及公司章程要求。

（三）董事、监事和高级管理人员任职合规情况

发行人董事、监事及高级管理人员的任职均取得了相关有权机构的批准，其任职资格和程序符合《公司法》和公司章程的规定。

经核查，发行人不存在未经批准的党政领导干部兼职情况，符合《公务员法》和中共中央组织部《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》的相关规定。

（四）董事、监事及高级管理人员兼职情况

发行人不存在董事、监事及高级管理人员兼职情况。

（五）董事、监事和高级管理人员持有发行人股份和债券情况

截至本募集说明书签署之日，发行人董事、监事和高级管理人员不存在持有发行人股份和债券的情形。

七、发行人主营业务情况

（一）发行人营业总体情况

1、经营范围

南京钟山资产经营管理集团有限公司是 2016 年 4 月份经玄武区人民政府批准，由成立于 2011 年 9 月 19 日的南京玄武资产管理有限公司更名组建的玄武区大型国有独资集团公司，集团主要从事授权范围内的国有资产经营、管理以及经批准的其他业务。

发行人是玄武区国有资本合理流动和优化配置的重要平台，集团通过开展资本运作、产业培育等，逐步整合区属包括徐庄软件园、玄武紫金科技创业特别社区、钟山生命科学园在内的近百家企业资产，着力拓展多种融资渠道，投资关系国计民生的城市基础设施建设和社会事业发展等项目，并在教育、养老、健康、交通、高科技等领域进行合理布局，精心打造产业平台，形成产融结合的综合性集团。

发行人股东为南京市玄武区人民政府国有资产监督管理办公室。发行人是南京市玄武区最主要的国有资产运营主体。2016 年钟山集团通过资产划转，整合全区国有企业。将全区国有企业以资本为纽带纳入钟山集团的管理运营体系，从而形成“1+X”的国资运营模式。

2、总体业务概况

发行人作为南京市玄武区最重要的基础设施建设主体和国有资产运营主体，目前主要经营业务涉及城市基础设施建设、园区运营、汽车销售与维修业务、旅游服务等。发行人营业收入主要来源于园区运营（包括研发用房的销售及租赁、广告、通讯、物业管理等）、汽车销售与维修业务和旅游服务业务。

报告期各期，发行人分别实现营业收入 121,928.73 万元、77,731.89 万元、142,228.14 万元和 18,355.42 万元，营业毛利 11,620.13 万元、15,972.35 万元、20,055.34 万元和 3,553.75 万元，营业毛利率分别为 17.52%、20.54%、14.10%和 19.36%。

（二）发行人营业收入、毛利润及毛利率情况

报告期各期，发行人营业收入情况如下：

表 4-5：报告期各期发行人营业收入构成情况表

单位：万元、%

项目	2022 年 1-3 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
汽车销售及修理	4,657.75	25.38	46,796.50	32.90	20,703.99	26.64	25,571.92	20.97
园区开发运营	13,612.81	74.16	85,621.91	60.20	44,634.37	57.42	31,378.62	25.74
旅游服务	-		8,301.54	5.84	10,257.41	13.2	54,876.98	45.01
母婴产品	-		-	-	-	-	7,622.48	6.25
其他业务	84.85	0.46	1,508.19	1.06	2,136.11	2.75	2,478.73	2.03
合计	18,355.42	100.00	142,228.14	100.00	77,731.89	100.00	121,928.73	100.00

报告期各期，发行人营业收入分别为 121,928.73 万元、77,731.89 万元、142,228.14 万元和 18,355.42 万元，波动较为明显。

2020 年度，发行人营业收入较上年度下降 36.25%，主要是：一是受 2020 年新冠肺炎疫情影响，发行人旅游服务业务大幅减少；二是受发行人内部战略调整影响，2020 年未开展母婴产品业务。但发行人于 2020 年销售了 17,587.03 平方米研发用房实现 15,912.07 万元的房屋销售收入，一定程度上缓释了营业收入下滑的势头。

2021 年度，发行人营业收入较上年度增加 82.97%，主要是 2021 年发行人园区收入大幅度增长，随着园区基础设施的扩建以及园区入驻企业的增加，房屋出租收入大幅度上升。同时，发行人子公司南京玄武高新技术产业集团有限公司

与徐庄管委会签订了园区基础设施代建协议，园区基础设施代建收入也大幅增加。在汽车板块方面，名下子公司黄埔汽车厂签订了两大机构客户上海上汽安吉汽车销售公司以及安吉租赁有限公司，使得汽车板块收入增长。

2022 年 1-3 月，发行人实现营业收入 18,335.42 万元，较上年同期减少 43.22%，企业主营业务主要回款期不在一季度，故一季度收入减少，且受油价影响，汽车行业环境不景气，导致汽车板块销售收入减少。

报告期各期，发行人营业毛利润情况如下：

表 4-6：报告期各期发行人营业毛利润构成情况表

单位：万元、%

项目	2022 年 1-3 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
汽车销售及修理	170.28	4.79	635.89	3.17	633.91	3.97	918.28	7.9
园区开发运营	3,299.49	92.85	17,727.11	88.39	13,074.31	81.86	7,584.32	65.27
旅游服务	-	-	184.15	0.92	246.56	1.54	613.29	5.28
母婴产品	-	-	-	-	-	-	36.02	0.31
其他业务	83.97	2.36	1,508.19	7.52	2,017.57	12.63	2,468.22	21.24
合计	3,553.75	100.00	20,055.34	100.00	15,972.35	100.00	11,620.13	100.00

报告期各期，发行人营业毛利率情况如下：

表 4-7：报告期各期发行人营业毛利率情况表

单位：%

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
汽车销售及修理	0.93	1.36	3.06	3.59
园区开发运营	17.98	20.70	29.29	24.17
旅游服务	-	2.22	2.40	1.12
母婴产品	-	-	-	0.00
其他业务	98.96	100.00	94.45	99.58
综合毛利率	19.36	14.10	20.55	9.53

报告期各期，发行人营业毛利润分别为 11,620.13 万元、15,972.35 万元、20,055.34 万元和 3,553.75 万元，综合毛利率分别为 9.53%、20.55%、14.10%和 19.36%。发行人营业毛利主要来源于其园区运营业务，汽车销售及维修、旅游服务业务和其他业务提供一定的补充。

发行人营业毛利润及毛利率整体呈波动变化趋势，主要因为随着发行人园区运营的逐步成熟，入园企业的增加带动房屋出租收入规模逐年增长，但园区的运营成本随着园区招商环境的提升而增加，该业务板块毛利率近几年有所波动。

汽车销售及修理业务主要受发行人销售返利的经营模式以及市场景气度的影响，该板块保持微利运营。旅游服务和母婴产品销售业务毛利润的贡献程度较小。

（三）主要业务板块

1、汽车销售及修理业务

发行人的汽车销售与维修业务主要由下属子公司南京黄埔汽车修理厂经营，主要涉及上海大众、东风悦达起亚品牌汽车的销售以及多品牌汽车的维修装潢等。

（1）汽车销售业务

汽车销售业务是发行人营业收入的主要来源之一，发行人主要是通过汽车销售网点开展汽车销售及售后业务，发行人的汽车销售业务主要采用汽车 4S 店经营方式，4S 店是一种以“四位一体”为核心的汽车特许经营模式，通常包括整车销售（Sale）、零配件（Sparepart）、售后服务（Service）、信息反馈（Survey）。

1）经销模式

发行人的 4S 经销店主要根据与相关汽车厂家签订的经销协议进行营运。与汽车厂家签订的经销授权合同有效期通常为 3-4 年，到期后一般均可续签。发行人的每家 4S 经销店仅出售一个汽车品牌，且一般仅允许在一个销售点开展经营。汽车厂家有权因为 4S 店经营不善、管理层变动等原因终止与 4S 店的经销协议。截至目前，发行人与相关汽车厂家的全部经销协议已获得续签。在过往期间，发行人的经销协议从未被汽车厂家终止，也没有汽车厂家拒绝续签 4S 经销店经销协议的情况发生。

发行人与东风悦达起亚品牌授权经销协议起止日期为 2019.8.31-2022.8.31、与上海大众汽车品牌授权经销协议起止日期为 2020.1.1-2024.12.31。

发行人的汽车经销协议的主要条款包括：发行人需要遵守各汽车厂家指定的布局及设计标准，且须允许相关汽车厂家定期开展现场表现评估；发行人需要遵循汽车厂家制定的年度销售计划；发行人一般可按照相关汽车厂家设定的标准使用商品名、商标及其它品牌，以推广其在发行人的 4S 经销店出售的汽车品牌知名度；汽车厂家就发行人的 4S 经销店的区域经营进行限制，以及就新车的

售价出具建议指引；发行人不得出售汽车给任何有意转售或出口汽车至中国境外的客户；发行人的 4S 经销店均不可销售超过一个新车品牌；发行人在汽车交付后自汽车厂家取得汽车所有权；汽车厂家通常雇用物流公司将车辆付运至指定地点并承担付运过程中产生的所有运输成本及保险费用；经销协议通常列明特定 4S 经销店的业务模式；汽车厂家有权对发行人的 4S 经销店进行监督及实地考察，以对发行人的 4S 经销店的表现及遵守经销协议的情况作出评估，并提出各种建议。

截至 2022 年 3 月末，发行人共拥有两家 4S 店，分别销售上海大众和悦达起亚品牌汽车。上海大众 4S 店及东风悦达起亚 4S 店已分别经营 22 年、10 年。

截至 2022 年 3 月末，发行人汽车品牌 4S 店及产权情况如下：

表 4-8：汽车品牌 4S 店及产权情况

代理品牌	4S 店数量	分布区域	店面性质
上海大众	1	南京	租赁
东风悦达起亚	1	南京	租赁

2) 采购情况

发行人分别依据其与品牌厂家签署的授权合同以及年度政策标准价格向厂家采购新车（依据厂家公布的价格通知），具体采购模式上，均采用订单采购。

发行人与上游供货商的结算方式主要是货币资金和票据，均为预付款形式，根据发行人与上游厂家签订的授权合同及年度政策，发行人一般下达采购订单后预付 15%，并于该批次汽车实现销售后支付余款。发行人在采购上与厂商方面保持良好沟通，维持长期合作关系，以有利于发行人获得更多的热销车型和更优惠的厂商政策，同时有利于在一定程度上提升发行人的厂商评级。

目前，发行人的供应商为上海大众汽车有限公司、东风悦达起亚汽车有限公司，报告期各期，发行人采购情况如下：

表 4-9：报告期各期发行人采购情况表

单位：辆、万元/辆

品牌	项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年 1-3 月
上海大众	采购量	1,359	1,105	2,141	269
	采购均价	15.27	13.69	15.80	14.91
东风悦达起亚	采购量	322	386	236	17
	采购均价	9.58	12.00	12.15	21.21

3) 销售情况

发行人的销售模式围绕客户为中心展开，在保持统一的标准化销售流程的基础上，根据市场特点，提供多样化的市场促销活动服务，以满足不同层次消费者的多重需要。一般而言，发行人的销售流程主要包括了解客户购车意向、建立基础客户档案、介绍款型并邀请试驾、确定售价并签署销售合同等环节。每辆轿车的售价由发行人与消费者共同协商确定，发行人在定价方面会综合权衡新车指导价与新车采购价格之间的新车毛利、所在市场的同等级产品的供给需求、自身成本结构以及厂家返利等因素。当客户满意并确定购买之后，销售人员会协助其填妥订单及办理申请牌照、购买保险及缴纳税费等其它手续，在专设的交车车间完成汽车交收，并向客户介绍有关汽车维修养护服务的资料。

报告期各期，发行人汽车销量分别为 1,746 辆、1,457 辆、2,536 辆和 269 辆，汽车销售收入分别为 22,916.73 万元、18,540.71 万元、42,271.16 万元和 4,028.58 万元。

表 4-10：报告期各期汽车销售情况表

单位：辆、万元、%

年度	销量	销售收入	销售成本	毛利率
2019 年	1,746	22,916.73	23,114.25	-0.86
2020 年	1,457	18,563.35	18,733.38	-0.92
2021 年	2,536	42,271.16	42,688.31	-0.99
2022 年 1-3 月	269	4,028.58	4,087.06	-1.45

注：发行人汽车销售成本=销量*采购单价，采购单价=采购金额/采购量。

表 4-11：报告期各期上汽大众品牌汽车销售情况表

单位：辆、万元、万元/辆、%

年份	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年 1-3 月
销售台次	1,421	1,108	2,237.00	231.00
汽车销售收入	22,254.00	15,238.00	39,456.44	3,531.97
汽车销售成本	21,704.00	15,399.72	39,869.69	3,594.44
营业费用	594.00	429.82	540.83	131.85
管理费用	517.00	507.54	609.50	127.21
财务费用	31.00	54.97	42.89	4.92
采购均价	15.27	13.69	15.80	14.91
销售均价	15.66	13.75	17.64	15.29
增值服务收入	587.00	427.00	555.45	105.35
综合毛利润	1,137.00	265.16	142.20	42.88
综合毛利率	4.98	1.69	0.36	1.18

表 4-12：报告期各期悦达起亚品牌汽车销售情况表

单位：辆，万元，万元/辆、%

年份	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年 1-3 月
销售台次	325	349	299.00	38.00
汽车销售收入	3,475.00	3,302.00	2,814.73	496.61
汽车销售成本	3,112.00	3,310.83	2,818.62	492.62
采购均价	9.58	13.69	12.15	21.21
销售均价	10.69	13.75	9.41	13.07
增值服务收入	243.00	426.75	67.81	2.64
综合毛利润	606.00	265.16	63.92	6.63
综合毛利率	16.30	1.69	2.22	1.33

4) 盈利模式

汽车销售盈利基本模式为：厂家给出各种车型的市场指导价，然后按市场指导价的一定比例给予佣金奖励，各品牌完成零售任务后厂家根据考核指标确定返点比例并据此返点。同时，根据市场反应和厂家的策略，会不定期出台额外的奖励政策支持。在整车购销中，发行人的利润来源主要包括购销差价及厂商的返利

(2) 汽车维修业务

汽车维修业务指对出现故障的汽车通过技术手段排查，找出故障原因，并采取一定措施使其排除故障并恢复达到一定的性能和安全标准的服务。发行人的汽车维修业务具有专业技术能力较突出、盈利能力较强等特点，可为发行人不断积累客户保有量、降低客户流失率带来有效帮助。

图 4-3：发行人汽车维修业务流程图



黄埔汽修厂的修车业务来源较稳定，报告期各期汽车维修台次分别为 2.26 万辆、1.75 万辆、2.01 万辆和 0.4 万辆，修车收入分别为 2,658.00 万元、2,137.17

万元、2271.78 万元和 469.39 万元。修车业务盈利空间相对较大，同期该业务毛利率分别为 42.02%、37.52%、45.31%和 48.08%。

表 4-13：报告期各期汽车维修业务情况表

单位：万辆、万元、%

年度	维修台次	维修收入	维修成本	毛利率
2019 年	2.26	2,658.00	1,548.00	42.02
2020 年	1.75	2,137.17	1,335.00	37.52
2021 年	2.01	2271.78	1242.38	45.31
2022 年 1-3 月	0.40	469.39	243.73	48.08

2、园区开发与运营业务

发行人园区开发与运营业务依托发行人下属子公司南京玄武高新技术产业集团有限公司和南京徐庄高新创业投资有限公司建设运营，目前公司主要负责徐庄软件园、铁北红山新城和紫金（玄武）科技创业特别社区等园区配套基础设施建设、资产运营管理以及后勤服务。园区建设与运营业务收入主要来自于园区经营性物业出租收入、部分可供出售研发用房的销售收入以及房屋修缮与装饰装潢、物业管理等公司为园区入驻企业提供的其他管理服务收入。

表 4-14：报告期各期园区开发运营服务业务收入、成本、利润情况表

单位：万元、%

产品名称	2022 年 1-3 月		2021 年		2020 年		2019 年	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本	收入	成本
房屋出售	-	-	237.26	1,349.85	15,912.07	11,965.88	5,610.66	3,869.53
房屋出租	7,280.51	4,823.14	27,306.47	22,284.66	18,059.405	13,996.09	17,542.72	14,771.19
其他管理服务	6,332.30	5,490.18	58,078.19	44,260.29	10,662.90	5,598.09	8,225.24	5,153.58
合计	13,612.81	10313.32	85,621.91	67,894.80	44,634.37	31,560.06	31,378.62	23,794.30
毛利润	3,299.49		17,727.11		13,074.31		7,584.32	
毛利率	24.24		20.70		29.29		24.17	

报告期各期，发行人园区开发运营服务业务收入分别为 31,378.62 万元、44,634.37 万元、85,621.91 万元和 13,612.81 万元，占营业收入的比例分别为 25.74%、57.42%、60.20%和 74.16%；毛利润分别为 7,584.32 万元、13,074.31 万元、17,727.11 万元和 3,299.49 万元，占发行人的毛利润总额的比重分别为 65.27%、81.86%、88.39%和 92.85%。该板块业务收入逐年增长，是发行人收入和利润的重要来源。

报告期内，发行人园区开发运营业务毛利率下降的原因系发行人园区开发运营业务的前期房屋获取成本较低，随着园区招商环境的提升，相关运营成本随之增加，逐渐回归至市场平均水平，因此毛利率呈现下降趋势。

（1）园区房屋销售

1）总体销售情况

报告期各期，发行人分别实现研发用房销售收入 5,610.66 万元、15,912.07 万元、237.26 万元和 0.00 万元。发行人为贯彻落实集中力量做大做强电子商务、数字文化、集成电路设计、生物技术、物联网等主导产业，不断增强新一代信息技术等战略性新兴产业的特色优势，发行人实现的销售面积中有 63,791.79 平方米为吸引符合战略性新兴产业的企业入园在销售价格上给予了一定程度的优惠。目前随着园区各项配套日趋完善，入驻企业经营良好，发行人对新入驻企业经营业绩、纳税等要求日益提高，因此发行人采取放缓研发用房销售、提高销售单价的方式控制研发用房销售进度，以便吸引优质企业入驻园区。

表 4-15：报告期内发行人已完工项目情况表

单位：万元、%

项目主体	项目名称	项目类别	项目所在地	已销售总额	销售进度	回款情况	项目批文情况
徐庄创投	聚慧园	研发用房	聚宝山地块东南角	17,848.00	9.33	17,848.00	南京市玄武区发展和改革局（玄发改字（2012）140 号）、宁玄国用（2013）03420 号、玄环建许字（2013）12 号
玄武高新	研发六区	研发用房	徐庄路西侧，玄武大道南侧	19,407.05	39.45	19,407.05	南京市规划局（地字第 320102201310275 号、建字第 320102201310101）玄环建许字（2013）5 号
玄武高新	地铁 4 号线地下空间	商业	徐庄苏宁总部站地下	0.00	0.00	0.00	玄发改（2015）231 号、玄环建许字（2016）23 号、宁规方案（2016）00189 号
合计				37,255.05		37,255.05	

注：上表中的项目总投资为概算数，部分项目存在超概算情况。

表 4-16：2022 年 3 月末发行人园区开发主要在建项目情况表

单位：万元

项目主体	项目名称	项目类别	项目所在地	项目建设期	总投资	已投资额	未来投资计划	项目批文情况
玄武高新	地铁商业地块	商办	徐庄一期	2022-2024	207,400.00	20,409.93	160,000.00	玄发改备【2021】73 号、地字第 320102202100005 号、苏（2021）宁玄不动产权第 0009826 号
玄武高新	创智荟（中诚地块）	商办	徐庄一期	2022-2024	195,500.00	28,500.00	160,000.00	玄发改备（2022）19 号

项目主体	项目名称	项目类别	项目所在地	项目建设期	总投资	已投资额	未来投资计划	项目批文情况
玄武高新	聚智园	科研	徐庄二期	2022-2024	197,600.00	26,000.00	160,000.00	玄发改备〔2021〕109 号
	合计				600,500.00	74,909.93		

注：上表中的项目总投资为概算数，部分项目存在超概算情况。

截至 2022 年 3 月末，发行人可供出售房屋情况如下：

表 4-17：2022 年 3 月末发行人房屋可出售明细表

单位：平方米

区域	可销售面积
聚慧园	105,583.22
研发六区	47,418.60
行政中心	10,786.22
文化实训	12,463.68
中星微 12 号楼	10,247.00
合计	186,498.72

注：发行人上述可出售房屋行政中心计入投资性房地产科目。目前发行人暂无对外销售计划，以上均处于出租状态。

2) 销售及定价模式

发行人研发用房定价首要考虑因素是成本，即地价、建安成本、税收及其他费用等，其次是拟入园企业与园区产业定位的匹配性。发行人依据徐管委字〔2008〕87 号文、《南京徐庄软件产业基地国有资产处置细则》等园区相关规定在销售前对纳入年度销售计划的研发用房进行价值评估并以此作为销售定价基础，发行人成立投资项目评审小组对拟入园企业进行产业论证及审核，并出具评审意见，发行人根据销售定价基础、项目评审结果以及发行人制定的研发用房销售目标利润，提出销售建议方案，并按照规定报请相应决策机构审定，经审定后发行人与入园企业协商签订销售合同销售由发行人承建的研发用房。

3) 结算方式

入园企业与发行人签订销售合同后，根据约定一般先预付部分研发用房款，方能够办理销售过户手续，根据发行人销售管理规定，入园企业签订销售合同后预付合同总价款比例为 50%至 70%，余款于办理权证后支付。

发行人研发用房销售业务成本主要为建设过程中的土地成本、建安成本及相关管理费以及销售环节产生的税费。研发用房销售业务利润为经审定的销售价格扣除上述成本后的金额。

（2）经营性物业出租

1) 总体出租情况

报告期各期，发行人租赁收入分别为 17,542.72 万元、18,059.40 万元、27,306.47 万元和 5,280.81 万元，其中大部分是园区内经营性物业出租所致。为有效管理研发用房，发行人成立了专门机构——管理中心负责研发用房的出租。管理中心负责研发用房的出租工作，并将软件信息、物联网与集成电路以及生物技术等等可能有一定税收贡献的高科技公司作为主要出租对象，近几年，发行人对一些规模较小、知名度较差、税收贡献较小或无税收贡献的公司进行了清理，同时审慎引进一些知名度较大、税收贡献较大的大型企业，对园区的企业从结构上进行了“优化升级”，实际的租赁对象发生了较大变化，徐庄软件园产业布局已相对成熟。

发行人租赁毛利润如下表所示：

表 4-18：报告期各期租赁业务收入、成本、毛利率情况表

单位：万元、%

年度	租赁收入	租赁成本	毛利率
2019 年	17,542.72	14,771.19	15.80
2020 年	18,059.40	13,996.08	22.50
2021 年	27,306.47	22,284.66	18.39
2022 年 1-3 月	7,280.51	4,823.14	33.75

表 4-19：截至 2022 年 3 月末园区整体出租情况

单位：平方米

名称	可供出租面积	已出租面积
行政楼	21,572.43	21,572.43
研发一区	27,727.47	16,982.06
研发三区	26,603.53	24,811.48
研发六区	94,837.20	83,159.62
文化实训	24,927.36	13,794.35
仙鹤茗苑	2,784.32	0.00
单身公寓	32,079.18	32,079.18
聚慧园	228,619.02	167,539.28
行政辅楼	8,019.59	8,019.59
体育会所	12,133.25	12,133.25
中星微	10,247.00	0.00
地下 4 号地下商业	25,445.40	0.00
其他	28,857.45	28,857.45
合计	543,853.20	408,948.69

表 4-20：发行人截至 2022 年 3 月末出租情况

单位：平方米、%

名称	2022 年 3 月末
可供出租面积	543,853.20
实际出租面积	408,948.69

出租率	75.19
-----	-------

表 4-21：发行人前十大主要租户的情况表

单位：平方米、元/天/平方、万元

序号	出租人	租户名称	关联关系	租赁物	租赁面积	单位租金	年租金	租赁期限
1	南京新古都建设实业有限公司	南京锁金科技有限公司、玄武科技金融园管理委员会	子公司、非关联	板仓街 9 号	40,490.00	1.18	1,738.90	2019/2/1-2027/7/31
2	玄武高新	南京和雅投资顾问有限公司	非关联	聚慧园商业	22,284.64	1.65	1,342.09	2018.6.30-2028.6.29
3	徐庄高新	途牛（南京）信息技术有限公司	非关联	地豪大厦	20,008.32	1.60	1,168.49	2021.3.1-2024.2.29
4	珠江路创业大街	南京瑞安知社商业管理有限公司	非关联	珠江路 498 号	17,000.00	2.18	1,352.69	2018.1.10-2031.9.30
5	玄武高新	南京朗诗寓商业管理有限公司	非关联	单身公寓一期	16,407.18	0.84	505.47	2018.3.1-2028.2.29
6	玄武高新	江苏俺家小院文化发展有限公司	非关联	软件公寓二期	15,000.00	140 万元/年	140.00	2011.11.7-2026.11.6
7	钟山集团	南京钟山银城养老产业发展有限公司	非关联	后宰门东村 80 号院内（梅苑）	12,933.35	1.52	717.54	2018.6.26-2028.6.25
8	钟山集团	江苏车享购二手车交易市场有限公司	非关联	东仙鱼庄	4,564.74	2.42	402.50	2021.4.1-2024.3.31
9	钟山集团	南京钟山银城养老产业发展有限公司	非关联	聚宝山配套服务设施八（东部园林）	5,683.91	1.31	271.78	2017.12.12-2027.10.31
10	南京玄武房屋征收拆迁服务有限公司	南京大贺房地产销售有限公司	非关联	营苑东村办公楼 1/2 局部，3—6 层	3,200.00	1.17	136.30	2022.1.1-2022.3.31

2) 租金结算

发行人作为主体与入园企业签订租赁合同，租赁由公司承建的研发用房。新入园企业一般按年签订租赁协议。租赁协议中明确租金收费的定价根据徐管委字〔2008〕87 号文制定的规则执行，整体要求不低于每天 1 元/m²，南京市玄武区政府对租赁价格作出修改时根据最新规定执行。公司根据入园企业的入住情况按月结算，一般采用银行存款方式收款。随着徐庄软件园区投资创业环境的日趋完善，入驻的内外资企业不断增加，预计经营性物业出租收入作为公司稳定的收入来源，在未来几年有望保持稳定上升态势。

3) 拟建项目

截至 2022 年 3 月末，发行人拟建工程项目为文苑大厦、徐庄二期聚才公寓，具体情况如下：

表 4-22：发行人主要拟建项目情况

单位：万元

拟建项目名称	计划总投资	计划建设工期	未来投资计划		
			2022 年	2023 年	2024 年
文苑大厦	28,000.00	前期阶段，可研尚未完成	10,700.00	16,000.00	1,300.00
徐庄二期聚才公寓	60,000.00	2022-2024	20,000.00	20,000.00	20,000.00

文苑大厦建设内容为：拟建设一座地上 16 层（含 4 层裙楼）、地下三层，总建筑面积约 48,000 平方米的含图书馆、展览馆、文化馆、群众艺术活动中心、教育培训为一体的文化艺术中心。

聚才公寓工程建设内容为：项目建筑总面积约 9.25 万平方米，新建建筑主要用于园区高端人才公寓、以及配建景观、场内道路、管网等配套设施。

（3）其他管理服务

其他管理服务主要由园区内的餐饮、担保费、工程施工、管理服务等服务收入构成。报告期各期，发行人分别实现其他管理服务收入为 8,225.24 万元、10,662.90 万元、58,078.19 万元和 6,332.30 万元，具体收入见下表：

表 4-23：发行人报告期各期其他管理服务收入表

单位：万元

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
管理服务费	4,161.47	24,824.94	7,560.40	4,667.12
零星工程施工	2,170.83	33,253.25	3,102.50	3,558.12
合计	6,332.30	58,078.19	10,662.90	8,225.24

3、城市基础设施建设板块

发行人作为南京市玄武区最重要的城市基础设施建设主体，主要承担玄武区范围内的棚户区改造、环境综合整治、历史建筑修缮等城市基础设施工程建设。该业务主要依托下属子公司南京玄武城建投资发展有限公司、南京铁北实业投资有限公司和南京玄武投资有限公司开展。

（1）业务模式

发行人主要通过委托代建业务模式实施基础设施工程建设业务。发行人受政府相关部门的委托进行项目建设。项目前期建设资金由发行人通过自有资金、银行及其他金融机构借款等方式筹集，最终政府相关部门按照经认定的金额支付公司的项目资金，以平衡公司前期项目建设支出。

（2）委托代建模式会计核算方式及未确认收入的原因

发行人受主管部门委托进行基础设施项目建设，施工所产生的各项成本由发行人自行筹措并支付工程用款，借记“存货-开发成本”，贷记“货币资金”科目。发行人根据主管部门的确认单确认收入，借记“应收账款”，贷记“主营业务收入”，同时结转成本，借记“主营业务成本”，贷记“存货”。

报告期内，发行人采取委托代建模式的在建项目均未竣工结算和取得确认单，故报告期内发行人未确认委托代建收入。

（3）在建项目情况

截至 2022 年 3 月末，发行人主要在建项目具体情况如下。

表4-24：截至2022年3月末发行人主要在建项目情况

单位：亿元，%

项目类型	在建项目名称	对手方	计划总投资额	累计投资额	自有资金比例	资本金到位情况	签订协议或获得批复时间	开工时间	竣工时间	未来三年投资计划		
										2022 年	2023 年	2024 年
基础设施建设	藤子村地块	南京玄武区人民政府	38.08	34.30	20.00	100.00	2015 年	2015	2022	3.00	-	-
基础设施建设	红山村曹后四组	玄武区建设房产和交通局	3.60	1.69	20.00	100.00	2014 年	2015	2021	-	-	-
基础设施建设	红山路以西地块	玄武区建设房产和交通局	0.91	1.42	20.00	100.00	2013 年	2015	2019	-	-	-
基础设施建设	钟岚里地块	玄武区建设房产和交通局	1.70	1.29	100.00	100.00	2013 年	2013	2021	-	-	-
基础设施建设	梅园地块	玄武区建设房产和交通局	2.10	2.49	100.00	100.00	2013 年	2013	2018	-	-	-
基础设施建设	汉府新村地块	玄武区建设房产和交通局	2.20	2.66	100.00	100.00	2012 年	2013	2021	-	-	-
	合计		48.59	43.27	-	-				3.00	-	-

截至 2022 年 3 月末，藤子村地块项目已取得回款 13.97 亿元。

除藤子村地块棚户区改造项目外，发行人主要在建项目尚未确认收入和取得回款。以上项目未来将在竣工结算取得确认单后，陆续确认收入和收到相应回款。

除上述委托代建业务外，发行人承接的南京市玄武区 2017 年度棚户区改造、2017 年老旧小区及周边环境提升改造工程项目、河道综合整治暨排水达标区建设工程项目由子公司玄武城投负责投资建设。玄武区政府授权南京市玄武区建设房产和交通局与发行人子公司玄武城投签订了《政府购买服务协议》。玄武区建设房产和交通局根据《政府购买服务协议》条款要求和条件，分期、逐步支付购买服务价款。

发行人政府购买服务模式下的项目施工所产生的各项成本由公司自行筹措并支付工程用款，借记“其他非流动资产”，贷记“货币资金”等科目；待工程各阶段验收完毕并经各方确认后，根据工程实际完工进度，实际收到的货币资金冲减公司对应项目的其他非流动资产，借记“货币资金”，贷记“其他非流动资产”科目。

未确认收入原因系目前发行人政府购买服务模式下的项目尚未全部竣工决算。待项目整体竣工结算后，将与南京市玄武区建设房产和交通局统一结算服务费收入。

其中：2017 年度棚户区改造项目内容包括拆迁 9 个地块，涉及拆迁居民拆迁户 775 户，拆迁建筑面积 74,100 平方米；拆迁企事业单位 29 家，拆迁企事业单位房屋建筑面积 74,700 平方米，项目建设期为 3 年，计划总投资 36.58 亿元。

老旧小区改造项目内容包括改造小区 100 个，42 个小区二次供水改造，新建 3 条城市道路建设，实施 12 条主次干道及 32 条背街小巷整治工程，实施 6 个城市景观绿化地块景观绿化工程，项目建设期 3 年，计划总投资 44.04 亿元。

水环境整治工程建设内容包括黑臭河道整治、河道蓝线环境整治、排水达标区建设、城区积淹水片区改造和拆迁工程等，其中拆迁面积 1070 平方米，项目建设期 3 年，项目总投资 16.87 亿元。

截至 2022 年 3 月末，上述三个项目账面余额分别为 48.59 亿元、17.61 亿元和 1.16 亿元。

发行人主要通过委托代建模式实施基础设施工程建设业务，委托方主要为南京市玄武区建设房产和交通局。目前发行人在建的工程施工项目均与委托方签署相关协议，符合《预算法》《国务院关于加强地方政府债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）及《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预〔2017〕50 号）等关于地方政府债务管理的有关规定。

（4）合法合规性

发行人城市基础设施建设业务符合《预算法》《政府投资条例》《国务院关于加强地方政府债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预〔2017〕50 号）及《国务院关于进一步深化预算管理制度改革的意见》（国发〔2021〕5 号）等关于地方政府债务管理的相关规定，不存在替政府垫资及新增地方政府隐性债务的情形。

4、旅游服务业板块

发行人旅游服务业主要依托下属子公司南京合盈旅行社有限公司运营，南京合盈旅行社有限公司为钟山集团全资控股的二级子公司，目前主要从事旅游产品的销售。该项业务从 2018 年四季度开始运营，报告期各期，公司旅游服务板块营业收入分别为 54,876.98 万元、10,257.41 万元、8,301.54 万元和 0.00 万元，占营业收入的比例分别为 45.01%、13.20%、5.84%和 0.00%；毛利润分别为 613.29 万元、246.56 万元、184.15 万元和 0.00 元，毛利率分别为 1.12%、2.40%、2.22%和 0.00%。报告期内，公司旅游服务业务收入下滑原因系 2020 年以来，受新冠疫情影响，旅游行业受到重大冲击，公司该板块业务亦受到相当影响，因此最近一期旅游业务板块收入下滑较为明显。

（1）旅游服务业务模式

合盈旅行社着力打造 B2B 旅游供应链平台，通过整合上游的酒店、机票、景点门票等资源，服务于旅游线上平台和中小型旅行社等企业，同时与旅游线上平台（如途牛旅游网）签订采购协议，合盈旅行社向上游供应商采购目标商品，并将采购商品销售给旅游线上平台，给予合理的账期，合盈旅游社赚取正常的毛利。

根据合盈旅行社与南京途牛淮安第一分公司签署的《旅游产品采购协议》相关条款约定，南京途牛淮安第一分公司应按双方确认的订单、采购确认单约定的金额及协议约定的时限向合盈旅行社支付订单款项。南京途牛淮安第一分公司同意在合盈旅行社在其确认采购且合盈旅行社为此完成支付后 90 天下一个工作日，向合盈旅行社支付其等所采购的旅游产品款，即旅游服务业务平均账期为三个月。

（2）旅游服务业务上下游情况

发行人旅游服务业务上游客户主要是各地旅行社，且上游客户分布较为分散，集中度较低；下游客户为南京途牛淮安第一分公司。近一年及一期，发行人旅游服务主要上下游客户如下所示：

表 4-25：2019 年度旅游服务业务主要上、下游客户情况

单位：万元

序号	上游客户	金额	类型	下游客户	金额	类型
1	海南观光国际旅行社有限公司广州市分公司	1,830.75	旅游费	南京途牛旅行社有限公司淮安第一分公司	54,876.98	旅游费
2	丽江联合假日旅行社有限公司	1,148.97	旅游费			
3	成都童话假期国际旅行社有限公司	727.27	旅游费			
4	行致远（北京）国际旅行社有限公司	584.72	旅游费			
5	广东捷蓝国际旅行社有限公司	532.55	旅游费			
合计		4,824.26			54,876.98	

表 4-26：2020 年度旅游服务业务主要上、下游客户情况

单位：万元

序号	上游客户	金额	类型	下游客户	金额	类型
1	丽江新途旅行社有限公司	600.85	旅游费	南京途牛旅行社有限公司淮安第一分公司	10,204.10	旅游费
2	海南观光国际旅行社有限公司广州市分公司	383.18	旅游费			
3	行致远(北京)国际旅行社有限公司	306.59	旅游费			
4	上海通宏旅行社有限公司	293.68	旅游费			
5	上海品程国际旅行社股份有限公司	198.79	旅游费			
合计		1,783.09			10,204.10	

表 4-27：2021 年度旅游服务业务主要上、下游客户情况

单位：万元

序号	上游客户	金额	类型	下游客户	金额	类型
1	上海通宏旅行社有限公司	659.03	旅游费	南京途牛旅行社有限公司淮安第一分公司	8,186.64	旅游费
2	海南观光国际旅行社有限公司广州市分公司	405.69	旅游费			
3	贵州海外国际旅游有限公司	314.06	旅游费			
4	江苏五方国际旅行社有限公司	308.35	旅游费			
5	丽江新途旅行社有限公司	299.81	旅游费			
	合计	1,986.94			8,186.64	

（3）旅游服务业务行业竞争情况

与民营为主的同业相比，合盈旅行社具有如下优势：一是合盈旅行社作为地方国有企业，股东实力较强，一方面能够满足现有业务模式下对营运资金占用规模大、账期长的需求；另一方面可利用其国企背景。为旅游平台带来政府机关及相关国有企事业单位的旅游订单。二是合盈旅行社过往履约意愿及能力较强，不存在拖欠账款情形。

综上，现有合作旅游平台预计在今年将加大与合盈旅行社的合作力度，同时，部分国内知名旅游平台亦在积极寻求与合盈旅行社的合作，预期随着国内疫情得到有效控制，发行人旅游业务板块发展前景较好。

5、母婴产品销售业务

发行人母婴产品销售业务主要依托下属子公司南京益合供应链管理有限公司运营，南京益合供应链管理有限公司成立于 2019 年，立足围绕核心企业，通过对信息流，物流，资金流的控制，从采购原材料开始，协同核心企业制成中间产品以及最终产品，最后由销售网络把产品送到消费者手中。报告期各期，发行人母婴产品销售业务收入分别为 7,622.48 万元、0.00 元、0.00 元和 0.00 元，占营业收入的比重分别 6.25%、0.00%、0.00%和 0.00%，毛利率分别为 1.12%、0.00%、0.00%和 0.00%。母婴销售业务已逐渐退出。

6、其他业务

发行人其他业务主要为汽车销售的配套服务，包括车辆上牌费及保险代理收费等。报告期各期，发行人其他业务收入分别为 2,478.73 万元、2,136.11 万元、1,508.19 万元和 84.85 万元，占营业收入的比重分别为 2.03%、2.75%、1.06%和 0.46%。毛利率分别为 99.58%、94.45%、100%和 98.96%。

八、发行人所在行业状况及发展战略

（一）行业状况

1、汽车销售修理行业

随着国民经济的持续增长及居民消费水平的提高，我国居民消费结构不断发生变化，轿车逐渐成为普通家庭的必备消费品。近年来，乘用车经销行业规模扩

展迅速。

在汽车经销行业，由于我国汽车品牌众多，品牌之间的竞争也较为激烈。汽车生产商为了维护自己汽车品牌的形象，保证产品销量，对其所授权的经销商严格要求按统一标识、形象和流程等实行品牌授权销售，是一种“厂家管理经销商”的模式。其中，乘用车主要通过 4S 专卖店进行销售。

乘用车方面，轿车生产商为了维护其产品形象，保证产品销量，对其下属授权经销商严格要求按统一标识、形象和流程等实行品牌授权销售。这一授权过程通常由轿车生产商根据自身的建设规划图通过招商的形式确定。首先，由生产商严格挑选拟开设的专卖店的地址，然后根据其本身对零售网络铺设的需求进行公开招标。随后，生产商会根据申请人拟建设 4S 店的土地、人员配置、资金等方面的情况并经过实地考察后，确定授予经销权。其后，轿车生产商向确定的经销商收取一定的担保押金，并根据自身标准指导经销店的建设、装修和陈列等。同时，轿车生产商会为经销商提供管理、营销及技术人员训练。进行检测及考核后，生产商会向经销商发出确认函，并开始付运汽车，允许其开始组织相关经营活动。

作为乘用车的一种，微型面包车在经营模式、厂家授权等方面与轿车基本相同，但不如轿车严格。由于微型面包车具有价格低廉、客货兼用等特点，因此消费者群体与轿车、卡车均有不同，主要集中在农村或城镇个体工商户中。

授权经营在汽车销售市场上具有规模效应。规模较小的乘用车经销商通常只能获得单一品牌的授权，其经营销售能力与所代理品牌的市场接受度有关，抵抗风险能力较弱。相比而言，规模较大的乘用车经销商凭借其规模庞大的优势，凭借其下属子公司获得不同汽车品牌的经销权，通过汽车 4S 专营店或在其所属区域内建设汽车交易市场进行各种被授权品牌汽车的销售，在销售规模提升的情况下，汽车销售量也得到提升，同时也方便了最终消费者在不同品牌汽车之间进行比较和选购，形成了一种核心竞争优势。

2、城市开发行业

城市开发业务包括土地开发整理、城中村改造和棚户区改造。2016 年 2 月 22 日，国务院印发了《关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》。意

见指出，要大力推进城镇棚户区改造，稳步实施城中村改造，有序推进老旧住宅小区综合整治、危房和非成套住房改造，加快配套基础设施建设，切实解决群众住房困难。并提出具体目标，到 2020 年，基本完成现有的城镇棚户区、城中村和危房改造。

棚户区改造和老旧小区整治是推进民生改善、补齐发展短板的民心工程，要切实将棚户区改造和老旧小区整治摆在更加突出的位置，强化目标导向，确保到 2020 年实现应改尽改、应整尽整。要坚持问题导向，创新体制机制，着力破解现实矛盾和制约因素。要坚持民生导向，着力解决好住房配套、环境整治、物业管理等群众身边的小事、实事，真正把为民利民的好事办好、实事办实。

3、园区开发经营行业

徐庄软件园是国家火炬计划软件园，并享受“国家火炬计划软件产业基地”的各项政策。自 1995 年第一家国家火炬计划软件产业基地（以下简称“火炬软件产业基地”或“基地”）诞生以来，在国务院关于《鼓励软件产业和集成电路产业发展的若干政策》（国发〔2000〕18 号）和《进一步鼓励软件产业和集成电路产业发展的若干政策》（国发〔2011〕4 号）的精神指导下，在《国家中长期科学和技术发展规划纲要(2006—2020)》、《国家“十二五”科学和技术发展规划》、科技部关于《高新技术产业化及其环境建设“十二五”专项规划》及《科技服务体系火炬创新工程实施方案》等一系列政策性文件的组织实施下，进入了快速发展的黄金机遇期。火炬软件产业基地牢牢抓住发展机遇，空间载体不断扩大，产业环境不断优化，创新服务能力日渐提高，产业规模快速增长。截至目前，火炬软件产业基地已成为我国创新驱动发展战略的一支重要支撑力量，在国家经济转型、产业升级和信息化与工业化深度融合的进程中发挥着越来越重要的推动与引领作用。

目前，国家火炬计划软件产业基地正处于创新发展的黄金时期，已成为我国科技园区产业基础完善、环境建设好、政策支持优、创新能力强、成长速度快、发展潜力大的科技创新基地，不断刷新新记录，“智造”出创新发展的“火炬软件产业基地速度”。并且通过匹配政策和机制创新，支持和引导资本、人才、技术等创新资源向企业集聚，我国在促进火炬软件产业基地创新发展的道路上已基本

形成了以建设载体、培育主体、推动技术转移与科技成果产业化、强化创新服务和环境建设为主要内容的火炬工作构架，并逐步确立了“以企业为主体，市场为导向，产学研结合”的自主创新体系。目前，我国经济发展已经进入经济结构调整、产业转型升级的攻坚期，深化体制机制改革、加快国家科技服务体系建设的关关键期。软件作为经济增长的倍增器、产业升级的助推器、发展方式的转换器和新兴产业的孵化器，在经济发展和社会活动中发挥着越来越重要的作用。经过多年的探索与创新发展，火炬软件产业基地已成为我国科技发展的先行区、自主创新的示范区、培育和发展战略性新兴产业的核心载体，是转变发展方式和调整经济结构的重要引擎。

（二）发行人在行业中的竞争优势

1、较强的政府支撑

发行人所在区域环境较好，南京市玄武区政府在政策和资金等方面能够给予公司有力支持。同时，公司多年从事汽车经销、基础设施项目建设及园区开发经营等业务，拥有大量的土地、客户资源和良好的品牌效应，长期来看将为公司带来较好的收益。强大的持续融资实力将有效增强发行人的偿债能力。

发行人是玄武区重要的国有资产经营主体，也是徐庄软件园唯一的开发及运营主体，可持续获得区政府及徐庄管委会的有力支持，并将资金投入给发行人进行汽车销售和修理以及研发用房建设销售和租赁。

2、区域优势

发行人位于紫金山东麓延绵地带，属低山丘陵地貌，自然环境绝佳。中山陵、明孝陵引颈相望，建设中的狮子山公园、中央水景花园星布其中。软件园地形起伏，绿色苍茫。占地 4000 亩的钟山国际高尔夫球场、马术场、仙林大学城、国宾馆环伺其周边。软件园绿化覆盖率达 40%，享有绿色花园美誉。是南京最高档次的旅游休闲度假区。连接南北的交通枢纽，充足的人才资源，绝佳的人居环境，宽容开放的城市氛围及省、市、区三级政府的全力支持是南京徐庄软件园为仁人志士提供的五大要素。

3、人才及劳动力资源优势

发行人在为企业搭建人力资源服务平台和提供人力资源服务的基础上，已成立了多家人才培训机构，并与各高校进行多层次的互动，合作共建研究院和培训中心，由发行人提供场地，各高校提供师资、设备等资源，共同开展入园企业的职业培训、员工学历教育等。通过产学研工作的推进，各高校将从学科设置、课程安排等方面着手解决传统教育下所培养人才的适应性问题，利用双方优势资源，推进产学研一体化进程，在信息技术人才提供、教育培训、网络平台建设、科技成果孵化及其产业化、科研合作等方面全面合作，为地缘人才的培养和输出提供捷径，为企业的发展提供强有力的支撑。

4、汽车产业优势

发行人的汽车经销和维修业务是由下属子公司玄武区国有资产投资管理控股（集团）有限公司负责，也是公司重要的收入来源。按照目前的环境来说，我国仍将处于工业化和城镇化同步加速发展的阶段，国内生产总值和居民收入将持续增长，国家也将继续出台有利于扩大内需的各项政策，加之二、三线城市及农村市场的汽车需求增加，预计我国汽车消费市场将进一步扩大。另外，南京作为江苏省的省会，一直以来有大量的务工和商贸人员涌进，也给南京的汽车行业注入了新的活力。

5、多元化经营优势

目前，公司经营领域涉及汽车销售和维修、代建、园区经营和服务等多项业务，并有意向教育、养老等朝阳行业拓展。多元化经营模式已初具规模，并纳入到公司未来发展战略。这将有利于降低公司未来经营风险，为公司的可持续发展提供了良好的基础。

（三）发行人经营方针及发展战略

为更好服务玄武区经济发展，发挥集团核心优势，推动全区国有资本合理流动和优化配置，发行人正在致力于搭建钟山、文旅、城建、环境、高新、投资六大下属集团，分别在国有资产运营、文化旅游开发运营、城市更新、市政管养、金融投资等领域发挥国有资产效能，推动国有企业进一步改革，逐步建立具备具有市场竞争力的现代国有企业制度。

九、其他与发行人主体相关的重要情况

截至报告期末，发行人、发行人控股股东及实际控制人不存在对发行人偿债能力有重大影响的重大负面舆情或被媒体质疑事项。

报告期内，发行人不存在因违反相关法律法规而受到有关主管部门重大行政处罚的情形。

第五节 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

1、编制基础

审计机构以持续经营为基础，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和计量，并在此基础上编制财务报表。

2、审计情况

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2019 年度、2020 年度和 2021 年度的合并及母公司财务报表进行了审计，出具了中兴华审字（2020）第 020732 号审计报告、中兴华审字（2021）第 020837 号审计报告和中兴华审字（2022）第 020614 号审计报告，意见类型均为标准无保留。在阅读下面会计报表中的信息时，应当参阅公司上述经审计的财务报告以及本募集说明书中其他部分对于公司历史财务数据的注释。如无特别说明，本募集说明书引用过的 2019 年、2020 年和 2021 年财务数据均引自上述审计报告。

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）是在财政部、证监会备案从事证券服务业务的会计师事务所。

投资者如需了解发行人的详细财务会计信息，请参阅发行人上述完整的经审计的财务报告。以上文件已置备于主承销商处供投资者查询。由于发行人的多项业务依托于下属子公司来开展，因此合并口径的财务数据相对母公司口径数据更能充分反映发行人的经营成果和偿债能力。为完整反映发行人的实际情况和财务状况，本募集说明书及本节中以合并财务报表的数据为分析对象。

3、财务会计信息适用《企业会计准则》情况

公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果、所有者（股东）权益变动和现金流量等有关信息。

（二）重大会计政策、会计估计变更、会计差错更正情况

1、重要会计政策变更

（1）2019 年度会计政策变更

财政部于 2019 年 4 月 30 日颁布了《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6 号）、《关于修订印发合并财务报表格式（2019 版）的通知》（财会〔2019〕16 号）（以下简称“《修订通知》”）和企业会计准则的要求编制 2019 年度财务报表，对一般企业财务报表格式进行了修订，要求执行企业会计准则的非金融企业按照企业会计准则和《修订通知》的要求编制 2019 年度中期财务报表和年度财务报表及以后期间的财务报表。发行人根据新规定修订了财务报表和相关附注，对 2018 年度的财务报表列报项目进行调整如下。

表 5-1：2017 年度财务报表列报项目调整对照表

单位：万元

原列报报表项目及金额		新列报报表项目及金额	
应收票据及应收账款	7,540.29	应收票据	2.00
	0.00	应收账款	7,538.29
应付票据及应付账款	17,244.25	应付票据	2,295.00
	0.00	应付账款	14,949.25
资产减值损失	161.89	资产减值损失（损失以“-”号填列）	-161.89

对 2018 年度母公司财务报表列报项目进行追溯调整具体如下：

表 5-2：报告期各期发行人合并范围变更情况

单位：万元

原列报报表项目及金额		新列报报表项目及金额	
应付票据及应付账款	1.55	应付票据	
		应付账款	1.55

（2）2020 年度会计政策变更

无。

（3）2021 年度会计政策变更

1）执行新金融工具准则导致的会计政策变更

财政部于 2017 年 3 月 31 日分别发布了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量（2017 年修订）》（财会〔2017〕7 号）、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移（2017 年修订）》（财会〔2017〕8 号）、《企业会计准则第 24 号——套期会计（2017 年修订）》（财会〔2017〕9 号），于 2017 年 5 月 2 日发布了《企业会计准则第 37 号——金融工具列报（2017 年修订）》（财会〔2017〕14 号）（上述准则统称“新金融工具准则”），发行人于 2021 年 1 月 1 日起开始执行上述新金融工具准则。

执行新金融工具准则对 2021 年 1 月 1 日财务报表的调整如下：

表 5-3：2021 年度新金融工具准则财务报表列报项目调整对照表

单位：万元

报表科目及金额	合并资产负债表		母公司资产负债表	
	2020 年 12 月 31 日	2021 年 1 月 1 日	2020 年 12 月 31 日	2021 年 1 月 1 日
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	27.76			
交易性金融资产		27.76		
可供出售金融资产	23,019.78		1,100.00	
其他权益工具投资		17,268.04		1,100.00
其他非流动金融资产		5,751.74		

2) 执行新收入准则导致的会计政策变更

财政部于 2017 年 7 月 5 日发布了《企业会计准则第 14 号——收入（2017 年修订）》（财会〔2017〕22 号）（以下简称“新收入准则”），发行人于 2021 年 1 月 1 日起开始执行前述新收入准则。

执行新收入准则对 2021 年 1 月 1 日财务报表的调整如下：

表 5-4：2021 年度新收入准则财务报表列报项目调整对照表

单位：万元

报表科目及金额	合并资产负债表	
	2020 年 12 月 31 日	2021 年 1 月 1 日
预收款项	61,083.49	61,083.49
合同负债		31,339.28
其他流动负债	124,965.00	127,788.07

3) 执行新租赁准则导致的会计政策变更

财政部于 2018 年 12 月 7 日发布了《企业会计准则第 21 号——租赁（2018 年修订）》（财会〔2018〕35 号）（以下简称“新租赁准则”），发行人于 2021 年 1 月 1 日起执行前述新租赁准则。

首次执行新租赁准则对 2021 年 1 月 1 日财务报表的调整如下：

表 5-5：2021 年度新租赁准则财务报表列报项目调整对照表

单位：万元

报表科目及金额	合并资产负债表		母公司资产负债表	
	2020 年 12 月 31 日	2021 年 1 月 1 日	2020 年 12 月 31 日	2021 年 1 月 1 日
预付款项	37,756.80	15,849.29	205.03	205.03
使用权资产		74,225.33		2,865.49
一年内到期的非流动负债	75,689.00	77,988.70		451.91
租赁负债		50,018.12		2,364.53

4) 部分投资性房地产由成本模式转由公允价值模式计量的会计政策变更

表 5-6：2021 年度投资性房地产会计政策变更财务报表列报项目调整对照表

单位：万元

报表科目及金额	合并资产负债表		合并利润表	
	2020 年 12 月 31 日 (调整前)	2020 年 12 月 31 日 (调整后)	2020 年度 (调整前)	2020 年度 (调整后)
投资性房地产	690,596.04	693,431.54		
递延所得税负债	98,647.29	98,801.70		
未分配利润	53,447.74	56,128.83		
公允价值变动收益			23,356.32	23,973.96
所得税费用			7,223.75	7,378.16
净利润			14,515.08	15,277.80

除上述项目变动影响外，本次会计政策变更不涉及对发行人以前年度的追溯调整。本次会计政策的变更不会对当期和会计政策变更之前公司总资产、负债总额、净资产及净利润产生任何影响。

2、重要会计估计变更

报告期内，发行人无重大会计估计变更。

3、重要前期差错更正

报告期内，发行人无重要前期差错更正。

（三）报告期内发行人合并范围变化情况

发行人的合并报表范围符合企业会计准则的相关规定。报告期各期公司合并范围变化情况如下：

表 5-7：报告期各期发行人合并范围变更情况

单位：%

2019 年度新纳入合并的子公司			
序号	名称	所属行业	持股比例变化情况
1	南京益合供应链管理有限公司	商务服务业	100.00
2	南京新玄投资发展有限公司	商务服务业	100.00
2019 年度不再纳入合并的公司			
无			
2020 年度新纳入合并的子公司			
序号	名称	所属行业	持股比例变化情况
3	伊犁合宁旅行社有限公司	商务服务业	100.00
4	南京钟山商业管理服务有限公司	商务服务业	100.00
5	南京钟山黄埔汽车销售服务有限公司	零售业	100.00
6	南京盛京智能科技有限公司	商务服务业	100.00
7	南京百子建设工程有限公司	商务服务业	100.00
8	南京百子物业管理有限公司	房地产业	100.00
9	南京通盛文化传媒有限公司	商务服务业	100.00
10	南京新古都物业管理有限公司	房地产业	100.00
11	南京宇都人力资源服务有限公司	商务服务业	100.00
12	南京百子智慧商业管理有限公司	商务服务业	100.00
13	南京宁武房屋拆迁有限公司	房地产业	0.00
14	南京玄武环境工程有限公司	土木工程建筑业	100.00
15	南京玄武环境建设发展有限公司	土木工程建筑业	100.00
16	南京玄武公共设施管理服务有限公司	公共设施管理业	100.00
2020 年度不再纳入合并的公司			
序号	名称	所属行业	持股比例变化情况
17	南京市玄武区农贸市场经营管理有限公司	商务服务业	100.00
18	南京钟山孝邻社区服务有限公司	社会工作	100.00
2021 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
19	南京锁金科技有限公司	软件和信息技术服务业	100.00
20	江苏卫岗一九二八科技发展有限公司	研究和试验发展	100.00
21	南京东晖光电有限公司	研究和试验发展	53.85
22	南京第九街区商业管理有限公司	商务服务业	100.00
23	南京钟山商业保理有限公司	货币金融服务	100.00
24	南京玄建停车管理有限公司	专业技术服务业	100.00
25	南京玄武高新创业投资管理有限公司	资本市场服务	100.00
26	南京医工交叉创新研究院有限公司	互联网和相关服务	100.00
27	南京玄武高新投资基金有限公司	资本市场服务	100.00
28	南京市金香采集贸市场服务中心有限公司	商务服务业	0.00
29	南京市玄武区兰园集贸市场服务中心有限公司	租赁业	0.00
30	南京市玄武区香铺营集贸市场服务中心有限公司	商务服务业	0.00
31	南京宁武房地产开发有限公司	房地产业	0.00
32	南京市玄武区房屋拆迁安置有限公司	房地产业	0.00
33	南京市玄武区和平商业管理中心有限公司	商务服务业	0.00

34	南京玄武资源环境科技有限公司	公共设施管理业	0.00
2021 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
35	南京钟居公寓管理有限公司	商务服务业	100.00
36	南京黄埔汽车修理厂马自达汽车特约维修站	机动车、电子产品和日用产品修理业	100.00
2022 年 1-3 月新纳入合并的子公司			
无			
2022 年 1-3 月不再纳入合并的子公司			
无			

注：序号 13 号南京宁武房屋拆迁有限公司系 2020 年 12 月从全民所有制企业性质的股东南京市玄武区商业网点开发经营服务公司和南京宁武房地产开发总公司处划转至有限责任公司企业性质的股东南京玄武房屋征收拆迁服务有限公司处，变更前后发行人持股比例未发生变化；序号 28-34 号发行人 2021 年度新纳入合并的子公司系新纳入主体全民所有制改制成有限责任公司所致，持股比例未发生变化。

2019 年发行人新纳入合并报表范围的子公司为南京益合供应链管理有限公司和南京新玄投资发展有限公司，均为发行人 2019 年度新设子公司。2019 年发行人无减少纳入合并报表范围的子公司。

2020 年发行人新纳入合并报表范围的子公司 17 家，其中南京百子智慧商业管理有限公司和南京玄武环境工程有限公司为南京市玄武区政府划拨，南京宁武房屋拆迁有限公司系 2020 年 12 月从全民所有制企业性质的股东南京市玄武区商业网点开发经营服务公司和南京宁武房地产开发总公司处划转至有限责任公司企业性质的股东南京玄武房屋征收拆迁服务有限公司处，其余 14 家均为发行人 2020 年度新设子公司。2020 年发行人因子公司注销减少纳入合并报表范围的子公司 2 家。

2021 年发行人新纳入合并报表范围的子公司 16 家，其中 7 家新纳入主体为全民所有制改制成有限责任公司，南京锁金科技有限公司、江苏卫岗一九二八科技发展有限公司和南京东晖光电有限公司为南京市玄武区政府划拨股权至发行人，其余 6 家均为发行人 2021 年度新设子公司。2019 年发行人无减少纳入合并报表范围的子公司。2021 年发行人因子公司注销减少纳入合并报表范围的子公司 2 家。

2022 年 3 月末发行人合并报表范围较 2021 年末无变化。

二、发行人财务会计信息及主要财务指标

（一）财务会计信息

发行人报告期各期（末）的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表如下：

1、合并资产负债表

表 5-8：截至报告期各期末发行人合并口径资产负债表

单位：万元

项目	2022 年 3 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
流动资产：				
货币资金	621,089.92	432,900.80	363,900.56	408,980.04
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	27.76	36.40
交易性金融资产	14.83	14.83	-	-
应收票据	-	-	-	276.36
应收账款	33,957.91	33,169.61	5,007.78	14,258.23
预付款项	15,035.53	14,909.60	37,756.80	15,132.74
其他应收款	103,950.45	107,461.58	116,361.62	55,932.94
存货	1,028,304.27	1,003,627.63	1,000,013.66	1,130,421.84
其他流动资产	11,300.20	9,489.78	14,310.91	11,702.33
流动资产合计	1,813,653.12	1,601,573.83	1,537,379.08	1,636,740.87
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	-	23,019.78	27,057.66
长期应收款	5,866.80	6,109.04	7,987.53	4,500.00
长期股权投资	14,704.83	9,194.83	5,806.82	6,025.84
其他权益工具投资	19,015.22	19,015.22	-	-
其他非流动金融资产	32,738.43	30,238.43	-	-
投资性房地产	814,785.95	808,586.84	690,596.04	168,095.13
固定资产	24,738.38	25,277.81	30,460.68	14,161.82
在建工程	189,840.05	157,477.77	12,109.10	15,978.72
使用权资产	69,123.92	71,352.46	-	-
无形资产	706.15	554.35	448.54	458.17
长期待摊费用	20,767.49	16,674.38	13,157.68	7,291.59
递延所得税资产	519.22	519.22	530.81	447.08
其他非流动资产	460,848.16	455,543.92	448,570.50	459,020.44
非流动资产合计	1,653,654.62	1,600,544.26	1,232,687.48	703,036.45
资产总计	3,467,307.74	3,202,118.10	2,770,066.55	2,339,777.33
流动负债：				
短期借款	139,180.75	108,281.17	54,171.69	7,100.00

项目	2022 年 3 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
应付票据	28,000.00	48,000.00	-	4,182.37
应付账款	8,070.31	8,036.44	8,801.37	7,678.77
预收款项	2,792.15	3,273.21	61,083.49	35,855.35
合同负债	29,489.34	27,757.90	-	-
应付职工薪酬	143.46	319.79	327.29	109.84
应交税费	11,397.37	11,826.51	11,270.96	9,376.53
其他应付款	473,027.41	381,051.90	327,650.82	257,169.00
一年内到期的非流动负债	189,869.05	219,086.34	75,689.00	119,866.00
其他流动负债	187,568.58	128,867.15	124,965.00	-
流动负债合计	1,069,538.42	936,500.40	663,959.62	441,337.86
非流动负债：				
长期借款	629,957.10	666,213.03	631,002.73	650,603.00
应付债券	700,400.22	523,204.22	491,942.62	536,381.40
租赁负债	48,412.32	48,412.32	-	-
长期应付款	49,342.58	59,858.60	80,558.13	56,448.59
递延所得税负债	108,827.49	107,277.72	98,647.29	33,170.53
递延收益	450.60	475.02	595.69	66.63
非流动负债合计	1,537,390.33	1,405,440.90	1,302,746.46	1,276,670.16
负债合计	2,606,928.74	2,341,941.30	1,966,706.09	1,718,008.02
所有者权益：				
实收资本	49,680.00	49,680.00	49,680.00	48,180.00
其他权益工具	-	-	-	20,000.00
资本公积	478,886.05	478,886.05	453,445.84	445,999.34
其他综合收益	250,066.37	250,066.37	241,109.38	62,202.79
盈余公积	43.96	43.96	43.96	31.81
未分配利润	72,928.62	72,725.95	53,426.16	38,997.11
归属于母公司所有者权益	851,605.00	851,402.33	797,726.92	615,411.04
少数股东权益	8,773.99	8,774.46	5,633.55	6,358.26
所有者权益合计	860,378.99	860,176.80	803,360.47	621,769.30
负债及所有者权益总计	3,467,307.74	3,202,118.10	2,770,066.55	2,339,777.33

2、合并利润表

表 5-9：报告期各期发行人合并口径利润表

单位：万元

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、营业总收入	18,355.42	142,228.14	77,731.89	121,928.73
其中：营业收入	18,355.42	142,228.14	77,731.89	121,928.73
二、营业总成本	26,418.75	160,857.44	85,780.30	131,202.20
其中：营业成本	14,801.68	122,172.80	62,059.03	110,308.60
税金及附加	506.55	2,183.67	1,708.47	1,918.61
销售费用	1,632.04	4,821.48	2,476.77	3,027.60

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
管理费用	8,172.00	23,543.24	14,973.89	12,361.65
研发费用	3.41	99.72	-	-
财务费用	1,303.07	8,036.53	4,562.15	3,585.74
资产减值损失	0.00	0.00	-349.97	-46.65
加：公允价值变动收益	6,199.11	21,948.48	23,356.32	7,659.94
投资收益	49.28	410.48	-257.45	-542.24
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	162.51	-219.02	-686.45
信用减值损失	-	-1,350.97	-	-
资产处置收益	-3.22	38.43	24.52	25.47
其他收益	3,792.34	21,816.76	7,240.44	14,346.80
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	1,974.18	24,233.88	21,965.43	12,169.84
加：营业外收入	152.21	91.60	11.64	19.54
减：营业外支出	353.85	101.52	238.24	6.47
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	1,772.54	24,223.96	21,738.83	12,182.91
减：所得税	1,570.34	6,890.69	7,223.75	4,523.39
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	202.20	17,333.27	14,515.08	7,659.51
其中：归属于母公司股东的净利润	202.67	17,291.49	14,562.79	7,605.22
少数股东损益	-0.47	41.78	-47.71	54.29

3、合并现金流量表

表 5-10：报告期各期发行人合并口径现金流量表

单位：万元

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	18,816.46	109,869.60	108,891.15	123,736.89
收到的税费返还	79.72	30.78	9.61	57.40
收到的其他与经营活动有关的现金	151,163.13	207,063.01	176,588.33	45,438.31
经营活动现金流入小计	170,059.30	316,963.38	285,489.10	169,232.60
购买商品、接受劳务支付的现金	59,586.86	169,103.42	217,244.93	264,388.84
支付给职工以及为职工支付的现金	6,836.07	14,664.06	7,682.02	6,243.67
支付的各项税费	1,483.80	5,554.70	2,996.59	4,764.55
支付的其他与经营活动有关的现金	47,249.56	96,146.79	83,574.80	45,579.48
经营活动现金流出小计	115,156.29	285,468.97	311,498.35	320,976.54
经营活动产生的现金流量净额	54,903.01	31,494.42	-26,009.26	-151,743.93
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资所收到的现金	-	-	6,000.00	10.00
取得投资收益所收到的现金	49.28	252.45	31.49	144.21
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额	18.10	212.21	55.12	69.57
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	3.75	-	-
收到的其他与投资活动有关的现金	-	7,816.40	10,370.44	-
投资活动现金流入小计	67.38	8,284.81	16,457.05	223.77

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	32,254.49	95,129.67	16,019.18	79,180.78
投资支付的现金	8,010.00	22,627.72	2,585.00	1,750.00
投资活动现金流出小计	40,264.49	117,757.39	18,604.18	80,930.78
投资活动产生的现金流量净额	-40,197.11	-109,472.59	-2,147.13	-80,707.01
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	23,000.00	3,500.00	64,230.00
取得借款收到的现金	317,781.34	665,833.73	368,174.28	436,910.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	19,690.97	79,646.80	42,383.15	33,043.28
筹资活动现金流入小计	337,472.31	768,480.53	414,057.43	534,183.28
偿还债务支付的现金	117,801.70	463,159.22	325,301.50	198,842.98
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	15,285.33	87,272.89	77,456.02	66,753.71
支付其他与筹资活动有关的现金	27,884.78	73,976.21	25,227.49	35,203.10
筹资活动现金流出小计	160,971.81	624,408.32	427,985.01	300,799.79
筹资活动产生的现金流量净额	176,500.50	144,072.20	-13,927.58	233,383.50
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-17.30	-93.79	-272.94	70.20
五、现金及现金等价物净增加额	191,189.11	66,000.25	-42,356.90	1,002.75
加：期初现金及现金等价物余额	429,900.80	363,900.56	406,257.46	405,254.71
六、期末现金及现金等价物余额	621,089.92	429,900.80	363,900.56	406,257.46

发行人报告期各期（末）的母公司资产负债表、母公司利润表、母公司现金流量表如下：

1、母公司资产负债表

表 5-11：截至报告期各期末发行人母公司资产负债表

单位：万元

项目	2022 年 3 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
流动资产：				
货币资金	184,906.63	100,869.21	85,147.11	118,229.70
预付款项	46.65	1.93	254.07	140.00
其他应收款	293,478.35	293,045.90	263,250.34	203,991.10
存货	12,463.98	10,099.99	4,341.56	218.53
其他流动资产	555.04	390.24	276.40	148.54
流动资产合计	491,450.66	404,407.27	353,269.49	322,727.87
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	-	1,100.00	1,100.00
长期股权投资	497,471.15	491,871.15	408,078.20	406,875.86
其他权益工具投资	1,100.00	1,100.00	-	-
其他非流动金融资产	5,000.00	5,000.00	-	-
固定资产	6,393.49	6,440.55	6,631.69	6,795.78
使用权资产	2,352.98	2,466.51	-	-

项目	2022 年 3 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
无形资产	0.73	2.93	11.73	20.52
长期待摊费用	1,605.14	1,673.38	1,522.41	1,927.71
非流动资产合计	513,923.49	508,554.52	417,344.04	416,719.88
资产总计	1,005,374.14	912,961.78	770,613.52	739,447.75
流动负债：				
短期借款	3,000.00	16,000.00	2,000.00	-
应付票据及应付账款	28.08	15.53	2.45	1.75
预收款项	271.62	611.03	476.08	387.92
应付职工薪酬	9.41	74.63	99.63	99.03
应交税费	23.64	31.95	58.56	25.57
其他应付款	70,562.99	22,839.74	8,390.43	28,106.12
一年内到期的非流动负债	137,399.93	136,214.57	-	84,400.00
其他流动负债	185,553.85	126,475.27	124,965.00	-
流动负债合计	396,849.53	302,262.71	135,992.14	113,020.39
非流动负债：				
长期借款	12,820.00	12,820.00	5,600.00	-
应付债券	149,544.24	149,468.23	228,686.64	203,605.42
租赁负债	2,092.98	2,092.98	-	-
长期应付款	1,136.32	3,463.08	27,735.40	31,526.08
非流动负债合计	165,593.54	167,844.29	262,022.04	235,131.49
负债合计	562,443.07	470,107.00	398,014.18	348,151.88
所有者权益：				
实收资本	49,680.00	49,680.00	49,680.00	48,180.00
其它权益工具	-	-	-	20,000.00
资本公积	393,374.86	393,374.86	322,644.86	322,942.98
盈余公积	43.96	43.96	43.96	31.81
未分配利润	-167.75	-244.04	230.52	141.09
所有者权益合计	442,931.08	442,854.78	372,599.34	391,295.87
负债和所有者权益总计	1,005,374.14	912,961.78	770,613.52	739,447.75

2、母公司利润表

表 5-12：报告期各期发行人母公司利润表

单位：万元

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、营业收入	735.42	3,682.15	2,307.96	2,256.18
二、营业成本	305.89	1,453.98	1,031.01	877.99
税金及附加	30.44	130.17	189.08	191.90
销售费用	21.99	6.99	52.74	48.96
管理费用	148.02	693.57	791.05	899.27
财务费用	1,119.14	5,186.58	5,157.54	3,928.13
资产减值损失	-	-	-	-
加：公允价值变动收益	-	-	-	-

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
投资收益	-	311.77	0.46	1,683.27
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-63.54	0.46	-16.73
资产处置收益	-	-	1.89	-
其他收益	1,000.49	3,402.81	5,102.85	2,200.00
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	110.43	-74.56	191.73	193.21
加：营业外收入	-	-	-	1.27
减：营业外支出	34.14	-	70.14	-
四、利润总额（亏损以“-”号填列）	76.29	-74.56	121.59	194.48
减：所得税费用	-	--	-	7.63
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	76.29	-74.56	121.59	186.85

3、母公司现金流量表

表 5-13：报告期各期发行人母公司现金流量表

单位：万元

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	448.63	3,293.01	3,021.63	2,401.04
收到的税费返还	0.49	-	-	-
收到的其他与经营活动有关的现金	56,661.67	40,919.31	108,887.62	9,499.59
经营活动现金流入小计	57,110.79	44,212.32	111,909.25	11,900.63
购买商品、接受劳务支付的现金	2,871.22	9,717.69	4,822.27	745.82
支付给职工以及为职工支付的现金	142.78	502.16	520.95	669.97
支付的各项税费	47.10	218.87	200.58	499.68
支付的其他与经营活动有关的现金	3,810.09	40,372.55	187,777.29	106,208.55
经营活动现金流出小计	6,871.18	50,811.27	193,321.09	108,124.01
经营活动产生的现金流量净额	50,239.61	-6,598.95	-81,411.85	-96,223.38
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资所收到的现金	-	-	-	-
取得投资收益所收到的现金	-	175.30	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额	-	-	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到的其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流入小计	-	175.30	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	-	0.33	17.24	903.02
投资支付的现金	5,600.00	5,100.00	1,500.00	84,230.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付的其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流出小计	5,600.00	5,100.33	1,517.24	85,133.02
投资活动产生的现金流量净额	-5,600.00	-4,925.03	-1,517.24	-85,133.02
三、筹资活动产生的现金流量：				

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
吸收投资收到的现金	-	-	1,500.00	62,230.00
取得借款收到的现金	57,956.00	321,543.33	184,170.00	114,010.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	363.26	1,318.00	3,286.12	4,229.76
筹资活动现金流入小计	58,319.26	322,861.33	188,956.12	180,469.76
偿还债务支付的现金	13,000.00	255,500.00	131,400.00	3,400.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	3,231.43	17,345.11	5,732.83	4,784.31
支付其他与筹资活动有关的现金	2,690.01	22,770.15	1,976.80	3,003.68
筹资活动现金流出小计	18,921.45	295,615.26	139,109.63	11,187.99
筹资活动产生的现金流量净额	39,397.81	27,246.08	49,846.49	169,281.77
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	84,037.42	15,722.10	-33,082.59	-12,074.63
加：期初现金及现金等价物余额	100,869.21	85,147.11	118,229.70	130,304.33
六、期末现金及现金等价物余额	184,906.63	100,869.21	85,147.11	118,229.70

（二）财务数据和财务指标情况

发行人合并口径报告期各期（末）财务数据如下：

表 5-14：报告期各期发行人合并口径主要财务数据

单位：亿元、%、次、倍

项目名称	2022 年 1-3 月/3 月末	2021 年度/末	2020 年度/末	2019 年度/末
总资产	346.73	320.21	277.01	233.98
总负债	260.69	234.19	196.67	171.80
全部债务	185.01	166.88	137.78	131.81
所有者权益	86.04	86.02	80.34	62.18
营业总收入	1.84	14.22	7.77	12.19
利润总额	0.18	2.42	2.17	1.22
净利润	0.02	1.73	1.45	0.77
归属于母公司所有者的净利润	0.02	1.73	1.46	0.76
经营活动产生的现金流量净额	5.49	3.15	-2.60	-15.17
投资活动产生的现金流量净额	-4.02	-10.95	-0.21	-8.07
筹资活动产生的现金流量净额	17.65	14.41	-1.39	23.34
流动比率	1.70	1.71	2.32	3.71
速动比率	0.73	0.64	0.81	1.15
资产负债率	75.19	73.14	71.00	73.43
债务资本比率	68.26	65.99	63.17	67.95
营业毛利率	19.36	14.10	20.55	9.53
平均总资产回报率	0.43	1.07	1.01	0.72

加权平均净资产收益率	1.68	2.10	2.06	1.31
EBITDA	-	4.40	3.24	2.49
EBITDA 全部债务比	-	2.64	2.35	1.89
EBITDA 利息倍数	-	0.57	0.42	0.33
应收账款周转率	2.17	7.37	8.07	11.19
存货周转率	0.06	0.12	0.06	0.11

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）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）；

（8）EBITDA 全部债务比（%）=EBITDA/全部债务×100%；

（9）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）；

（10）应收账款周转率=营业收入/平均应收账款；

（11）存货周转率=营业成本/平均存货；

（12）面向普通投资者公开发行的，除上述项目外，还应在表格中披露以下指标：

利息保障倍数=息税前利润/（计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出）；

现金利息保障倍数=（经营活动产生的现金流量净额+现金利息支出+所得税付现）/现金利息支出；

贷款偿还率（%）=实际贷款偿还额/应偿还贷款额×100%；

利息偿付率（%）=实际支付利息/应付利息×100%；

（13）确不适用的项目，请直接填写“-”，避免删除或缺失；

（14）除上述项目外，发行人可结合自身行业特征、业务模式等补充列示其他有利于投资者决策的财务数据信息或常用财务指标；

（15）2022 年 1-3 月财务指标相关数据均已经过年化处理。

三、发行人财务状况分析

发行人管理层结合公司合并报表口径的报告期各期的财务报表，对公司的资产负债结构、现金流量、偿债能力、盈利能力、未来业务目标以及盈利能力的可持续性进行了重点讨论和分析，简明分析如下：

（一）资产结构分析

截至报告期各期末，发行人资产明细如下：

表 5-15：截至报告期各期末发行人合并口径资产明细

单位：万元、%

项目	2022 年 3 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	621,089.92	17.91	432,900.80	13.52	363,900.56	13.14	408,980.04	17.48
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-	27.76	0.00	36.40	0.00
交易性金融资产	14.83	0.00	14.83	0.00	-	-	-	-
应收票据	-	-	-	-	-	-	276.36	0.01
应收账款	33,957.91	0.98	33,169.61	1.04	5,007.78	0.18	14,258.23	0.61
预付款项	15,035.53	0.43	14,909.60	0.47	37,756.80	1.36	15,132.74	0.65
其他应收款	103,950.45	3.00	107,461.58	3.36	116,361.62	4.20	55,932.94	2.39
存货	1,028,304.27	29.66	1,003,627.63	31.34	1,000,13.66	36.10	1,130,421.84	48.31
其他流动资产	11,300.20	0.33	9,489.78	0.30	14,310.91	0.52	11,702.33	0.50
流动资产合计	1,813,653.12	52.31	1,601,573.83	50.02	1,537,379.08	55.50	1,636,740.87	69.95
可供出售金融资产	-	-	-	-	23,019.78	0.83	27,057.66	1.16
长期应收款	5,866.80	0.17	6,109.04	0.19	7,987.53	0.29	4,500.00	0.19
长期股权投资	14,704.83	0.42	9,194.83	0.29	5,806.82	0.21	6,025.84	0.26
其他权益工具投资	19,015.22	0.55	19,015.22	0.59	-	-	-	-
其他非流动金融资产	32,738.43	0.94	30,238.43	0.94	-	-	-	-
投资性房地产	814,785.95	23.50	808,586.84	25.25	690,596.04	24.93	168,095.13	7.18
固定资产	24,738.38	0.71	25,277.81	0.79	30,460.68	1.10	14,161.82	0.61
在建工程	189,840.05	5.48	157,477.77	4.92	12,109.10	0.44	15,978.72	0.68
使用权资产	69,123.92	1.99	71,352.46	2.23				
无形资产	706.15	0.02	554.35	0.02	448.54	0.02	458.17	0.02
长期待摊费用	20,767.49	0.60	16,674.38	0.52	13,157.68	0.47	7,291.59	0.31
递延所得税资产	519.22	0.01	519.22	0.02	530.81	0.02	447.08	0.02
其他非流动资产	460,848.16	13.29	455,543.92	14.23	448,570.50	16.19	459,020.44	19.62
非流动资产合计	1,653,654.62	47.69	1,600,544.26	49.98	1,232,687.48	44.50	703,036.45	30.05
资产总计	3,467,307.74	100.00	3,202,118.10	100.00	2,770,066.55	100.00	2,339,777.33	100.00

截至报告期各期末，发行人资产总额分别为 2,339,777.33 万元、2,770,066.55 万元、3,202,118.10 万元和 3,467,307.74 万元，资产规模持续增长，增幅分别为 18.39%、15.60%和 8.28%。

2020 年末，发行人总资产较 2019 年末增加 430,289.22 万元，主要是投资性房地产增加 522,500.91 万元所致，发行人聚慧园部分项目满足投资性房地产确认条件且采用公允价值计量模式，使得投资性房地产规模增幅较大所致。2021 年末，发行人总资产较 2020 年末增加 432,051.55 万元，主要是投资性房地产增加 117,990.80 万元、在建工程增加 145,368.17 万元、发行人于 2021 年 1 月 1 日起执行新租赁准则导致使用权资产新增 71,352.46 万元。2022 年 3 月末，发行人总

资产较 2021 年末增加 265,189.64 万元，主要是货币资金和在建工程等科目增加所致。

从资产结构来看，截至报告期各期末，发行人流动资产余额分别为 1,636,740.87 万元、1,537,379.08 万元、1,601,573.83 万元和 1,813,653.12 万元，占总资产比例分别为 69.95%、55.50%、50.02%和 52.31%。发行人非流动资产余额分别为 703,036.45 万元、1,232,687.48 万元、1,600,544.26 万元和 1,653,654.62 万元，占总资产比例分别为 30.05%、44.50%、49.98%和 47.69%。因发行人原存货项下的徐庄创投聚慧园工程满足投资性房地产确认条件，发行人于 2020 年度将此资产重分类至投资性房地产，并采用公允价值计量，使得 2020 年末流动资产与非流动资产的规模及占比较年初有明显变化。

（1）流动资产

截至报告期各期末，发行人流动资产余额分别为 1,636,740.87 万元、1,537,379.08 万元、1,601,573.83 万元和 1,813,653.12 万元，占总资产比例分别为 69.95%、55.50%、50.02%和 52.31%。发行人流动资产主要包括货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款和存货等。2020 年末，发行人流动资产余额较 2019 年末减少 99,361.79 万元，主要系货币资金、应收账款、存货减少所致。2021 年末，发行人流动资产余额较 2020 年末增加 64,194.75 万元，主要系货币资金增加所致。2022 年 3 月末，发行人流动资产余额较 2021 年末增加 212,079.29 万元，主要系发行人及子公司一季度发行债券资金暂未使用导致货币资金增加所致。

1) 货币资金

发行人货币资金主要为维持日常生产经营保持的适度货币资金和银行借款获得的资金，包括现金、银行存款和其他货币资金。截至报告期各期末，发行人货币资金分别为 408,980.04 万元、363,900.56 万元、432,900.80 万元和 621,089.92 万元。分别占发行人总资产的 17.48%、13.14%、13.52%及 17.91%。

2020 年末发行人货币资金为 363,900.56 万元，较 2019 年末减少 45,079.48 万元，下降 11.02%，主要系发行人 2020 年度偿还有息债务所致。2021 年末发行人货币资金为 432,900.80 万元，较 2020 年末增加 69,000.24 万元，上升 18.96%，

主要原因系发行人短期借款、长期借款及应付债券新增，银行存款增加所致。2022 年 3 月末发行人货币资金为 621,089.92 万元，较上年末大幅增加 188,189.12 万元，增长 43.47%，主要系发行人及子公司一季度发行债券资金暂未使用，使得银行存款增加所致。

截至 2022 年 3 月末，发行人货币资金中无抵押、冻结等对变现有限制和存放在境外或有潜在回收风险的款项。

表 5-16：发行人近一年及一期末货币资金构成表

单位：万元、%

项目	2022 年 3 月末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比
现金	25.56	0.01	18.18	0.01
银行存款	621,063.92	99.99	429,882.63	99.30
其他货币资金	-	-	3,000.00	0.69
合计	621,089.92	100.00	432,900.80	100.00

2) 应收账款

截至报告期各期末，发行人应收账款余额分别为 14,258.23 万元、5,007.78 万元、33,169.61 万元和 33,957.91 万元。2020 年末发行人应收账款较 2019 年末减少 9,017.45 万元，下降 64.88%，主要原因系企业收回部分途牛应收账款。2021 年末发行人应收账款较 2020 年末增长 28,161.83 万元，增长 562.36%，主要原因系发行人应收南京徐庄高新技术产业开发区管理委员会工程款增加所致。2022 年 3 月末，发行人应收账款余额为 33,957.91 万元，较年初相比变化不大。

3) 预付款项

截至报告期各期末，发行人预付款项余额分别为 15,132.74 万元、37,756.80 万元、14,909.60 万元和 15,035.53 万元。2020 年末发行人预付款余额 37,756.80 万元，较 2019 年末增长 149.50%，主要系因项目建设需要，预付工程款增加所致。2021 年末发行人预付款项余额 14,909.60 万元，较 2020 年末减少 60.51%，主要原因系预付工程款结转，预付款项未有大额新增所致。截至 2022 年 3 月末，发行人预付账款金额为 15,035.53 万元，较 2021 年末增加 125.93 万元，增长 0.84%，变化不大。

4) 其他应收款

截至报告期各期末，发行人其他应收款余额分别为 55,932.94 万元、116,361.62 万元、107,461.58 万元和 103,950.45 万元。2020 年末发行人其他应收款较 2019 年末增加 60,428.68 万元，增长 108.04%，主要原因系发行人与南京徐庄高新技术产业开发区管理委员会、江苏卫岗一九二八科技发展有限公司的往来款增加所致。2021 年末发行人其他应收款较 2020 年末减少 8,900.04 万元，减少 7.65%，主要系 2021 年度发行人新纳入江苏卫岗一九二八科技发展有限公司进合并范围所致。2022 年 3 月末发行人其他应收款较 2021 年末减少 3.27%，变化不大。

表 5-17：发行人 2021 年末其他应收款前五名单位情况表

单位：万元、%

单位名称	与发行人 关联关系	金额	款项性质	账龄	占其他应 收款比例
南京徐庄高新技术产业开发区管委会	非关联方	74,318.12	往来款、 保证金	1 年以内、2-3 年、3 年以上	66.57
南京市玄武区人民政府	关联方	2,476.41	往来款	3 年以上	2.22
南京世界之窗文化产业园有限责任公司	非关联方	1,500.00	往来款	3 年以上	1.34
南京乐博乐器股份有限公司	非关联方	1,200.00	往来款	3 年以上	1.07
连云港中泰能源有限公司	非关联方	1,100.00	借款	3 年以上	0.99
合计		80,594.53			72.19

表 5-18：发行人 2022 年 3 月末其他应收款前五名单位情况表

单位：万元、%

单位名称	与发行人 关联关系	金额	款项性质	账龄	占其他应 收款比例
南京徐庄高新技术产业开发区管委会	非关联方	74,318.12	往来款、 保证金	1 年以内、2-3 年、3 年以上	71.49
南京市玄武区人民政府	关联方	2,476.41	往来款	3 年以上	2.38
南京乐博乐器股份有限公司	非关联方	1,665.09	往来款	3 年以上	1.60
南京世界之窗文化产业园有限责任公司	非关联方	1,500.00	往来款	3 年以上	1.44
连云港中泰能源有限公司	非关联方	1,100.00	借款	3 年以上	1.06
合计		81,059.63			77.98

截至2021年末，发行人非经营性其他应收款和资金拆借款为1,142.50万元，占2021年末总资产的比例为0.04%，较2020年末较少10,248.28万元，主要系2021年度发行人新纳入江苏卫岗一九二八科技发展有限公司进合并范围所致。

发行人已针对非经营性往来或资金拆借等非经营性其他应收款制定了制度文件，承诺本期债券存续期不违规新增非经营性往来占款，不违规新增非经营性资金拆借。

5) 存货

截至报告期各期末,发行人存货分别为1,130,421.84万元、1,000,013.66万元、1,003,627.63万元和1,028,304.27万元。2020年末发行人存货较2019年末减少130,408.18万元,下降11.54%,主要是下属子公司徐庄创投的聚慧园工程转入投资性房地产科目所致。2021年末发行人存货较2020年末增加3,613.97万元,增长3.61%,主要系软件园项目、黑墨营等项目的开发成本持续投入增加所致。2022年3月末发行人存货较2021年末增加24,676.64万元,增加2.46%,变化较小。

发行人存货构成中主要是开发成本,近一年及一期末存货中的开发成本分别为993,770.53万元和1,017,867.84万元,占期末存货余额的比重分别为99.02%和98.99%。发行人于每个资产负债表日将存货按照成本与可变现净值进行比较分析,对于原材料、低值易耗品、库存商品,发行人将成本与按照估计售价核算后的可变现净值进行比较,对于工程施工,发行人将成本与按照近期平均销售单价核算后的可变现净值进行比较分析。由于未有存货成本低于可变现净值情况发生,故未计提存货跌价准备。

表 5-19: 发行人 2022 年 3 月末存货构成情况表

单位: 万元

项目	2022 年 3 月末		
	成本	跌价准备	净额
原材料	1,277.48	-	1,277.48
库存商品	2,817.88	-	2,817.88
低值易耗品	70.72	-	70.72
开发产品	6,270.36	-	6,270.36
开发成本	1,017,867.84	-	1,017,867.84
合计	1,028,304.27		1,028,304.27

表 5-20: 发行人 2021 年末存货构成情况表

单位: 万元

项目	2021 年末		
	成本	跌价准备	净额
原材料	814.42	-	814.42
库存商品	2,682.75	-	2,682.75
低值易耗品	89.57	-	89.57
开发产品	6,270.36	-	6,270.36
开发成本	993,770.53	-	993,770.53
合计	1,003,627.63	-	1,003,627.63

表 5-21: 截至 2022 年 3 月末存货-开发成本主要明细表

单位：万元

序号	主要项目	余额
1	软件园项目	246,644.22
2	藤子村征地项目	202,515.66
3	黑墨营项目	76,000.00
4	梅园地块项目	74,814.97
5	刘军师桥项目	74,648.37
6	百子亭北侧地块	69,997.75
7	大壮观路环境综合整治	67,230.00
8	顾家营保障房项目	35,783.45
9	百子亭项目	35,382.58
10	梅园新村地块	24,904.14
11	汉府新村地块	21,809.97
12	百子亭历史风貌区-南侧地块	18,623.68
13	曹四征地项目（红山路以东以西地块）	16,262.82
14	曹三征地项目（红山路以东以西地块）	14,199.65
15	烟厂（杨将军巷 9 号）	9,765.50
16	（月苑项目）文苑大厦	6,801.06
17	钟岚里地块	3,875.07
18	曹后村 28 号校舍改造工程	2,189.17
19	珠江路 683 号楼改造	1,638.07
20	九华山	1,013.77
	合计	1,004,099.88

表 5-22：截至 2022 年 3 月末发行人存货具体情况

单位：亿元

项目名称	项目类型	对手方	签订协议时间	项目建设期间	预计总投资金额	已经投资金额	后续投资金额	资金来源
软件园项目	自建	发行人	2002年	已建设完毕	-	24.66	无	自筹及金融机构借款
藤子村征地项目	代建	南京玄武区人民政府 ^①	2014年	2015-2022	38.08	34.30	无	自筹及金融机构借款
黑墨营项目	代建	南京市玄武区建设房产和交通局	2017年	2017-2019	7.20	7.60	无	自筹及金融机构借款
刘军师桥项目	代建	南京市玄武区建设房产和交通局	2017年	2017-2019	7.46	7.46	无	自筹及金融机构借款
百子亭北侧地块	自建	发行人	2018年	2019-2023	6.20	7.43	3.44	自筹及金融机构借款
百子亭南侧地块	自建	发行人	2018年	2019-2023	2.5	2.01	1.41	自筹及金融机构借款
百子亭项目	自建	发行人	2013年	2015-2018	6.00	6.51	无	自筹及金融机构借款

^① 南京市玄武区人民政府授权南京市玄武区建设房产和交通局作为购买主体。

项目名称	项目类型	对手方	签订协议时间	项目建设期间	预计总投资金额	已经投资金额	后续投资金额	资金来源
梅园新村地块	代建	南京市玄武区建设房产和交通局	2013年 ^②	2013-2018	3.75	2.49	无	自筹及金融机构借款
汉府新村地块	代建	南京市玄武区建设房产和交通局	2012年 ^③	2013-2018	2.00	2.66	无	自筹及金融机构借款
曹四征地项目（红山路以东以西地块）	代建	南京市玄武区建设房产和交通局	2014年 ^④	2015-2021	3.60	1.69	无	自筹及金融机构借款
顾家营保障房项目	代建	南京市玄武区建设房产和交通局	2018年 ^⑤	2018-2022	6.20	3.84	0.56	自筹及金融机构借款
曹三征地项目（红山路以西地块）	代建	南京市玄武区建设房产和交通局	2013年 ^⑥	2015-2019	0.91	1.42	无	自筹及金融机构借款

^② 公司代建项目梅园新村地块于 2013 年 5 月 24 日取得南京市玄武区发展和改革局发布的玄发改字〔2013〕152 号文《关于南京玄武投资有限公司梅园地块环境综合整治项目备案通知书》。

^③ 公司代建项目汉府新村地块于 2012 年 11 月 1 日取得南京市玄武区发展和改革局发布的玄发改字〔2012〕225 号文《关于汉府新村地块环境综合整治项目的备案通知书》。

^④ 公司代建项目曹四征地项目（红山路以东以西地块）于 2014 年 6 月 26 日取得南京市玄武区发展和改革局发布的玄发改〔2014〕152 号文《关于红山村曹后四组地块环境综合整治项目重新备案的通知书》。

^⑤ 公司代建项目顾家营保障房项目于 2018 年 4 月 18 日取得南京市玄武区发展和改革局发布的玄发改〔2018〕29 号文《关于顾家营保障房（紫金华府东侧地块）项目核准的批复》。公司于 2018 年 5 月 10 日与中交第四公路工程局有限公司签订南京市玄武区顾家营保障房建设项目合同。

^⑥ 公司代建项目曹三征地项目（红山路以西地块）于 2013 年 4 月 2 日取得南京市玄武区发展和改革局发布的玄发改字〔2013〕72 号文《关于南京玄武投资有限公司红山路以西地块环境综合整治项目备案通知书》。

项目名称	项目类型	对手方	签订协议时间	项目建设期间	预计总投资金额	已经投资金额	后续投资金额	资金来源
百子亭历史风貌区-南侧地块	自建	发行人	2018年	2019-2021	2.50	0.82	1.41	自筹及金融机构借款
钟岚里地块	代建	南京市玄武区建设房产和交通局	2013年 ^⑦	2013-2021	1.70	1.29	0.10	自筹及金融机构借款

^⑦ 公司代建项目钟岚里地块于 2013 年 4 月 1 日取得南京市玄武区发展和改革局发布的玄发改字（2013）68 号文《关于钟岚里地块环境综合整治项目的备案通知书》。

发行人存货中存在部分项目建设期已结束，但仍在存货科目核算的情形，主要原因为部分项目尚未办理权证或部分尾款未支付。因此相关项目暂时放在存货科目核算。未来将根据项目的具体情况分别结转。

6) 其他流动资产

截至报告期各期末，发行人其他流动资产分别为11,702.33万元、14,310.91万元、9,489.78万元和11,300.20万元。2020年末发行人其他流动资产较年初增加2,608.58，增长22.29%。2021年末发行人其他流动资产较2020年末减少4,821.13万元，减少33.69%。2022年3月末发行人其他流动资产较2021年末增加1,810.42万元，增长19.08%。发行人其他流动资产主要是待抵扣税金。

(2) 非流动资产分析

截至报告期各期末，发行人非流动资产余额分别为703,036.45万元、1,232,687.48万元、1,600,544.26万元和1,653,654.62万元，占总资产比例分别为30.05%、44.50%、49.98%和47.69%。

发行人非流动资产主要由其他权益工具投资、投资性房地产、固定资产、在建工程及其他非流动资产等构成。

1) 可供出售金融资产

截至报告期各期末，发行人可供出售金融资产余额分别为 27,057.66 万元、23,019.78 万元、0.00 万元和 0.00 万元，占资产总额的比例分别为 1.10%、1.16%、0.00%和 0.00%。发行人的可供出售金融资产为按成本和公允价值计量的可供出售权益工具。发行人自 2021 年度起执行新金融工具准则，原在可供出售金融资产科目项下核算的股权投资均重分类至其他权益工具投资科目。

2) 其他权益工具投资

发行人自 2021 年度起执行新金融工具准则，原在可供出售金融资产科目项下核算的股权投资均重分类至其他权益工具投资科目。

截至报告期各期末，发行人其他权益工具投资余额分别为 0.00 万元、0.00 万元、19,015.22 万元和 19,015.22 万元，占总资产比例分别为 0.00%、0.00%、0.59% 和 0.55%。

3) 投资性房地产

截至报告期各期末，发行人投资性房地产余额分别为 168,095.13 万元、690,596.04 万元、808,586.84 万元和 814,785.95 万元，占资产总额的比例分别为 7.18%、24.93%、25.25% 和 23.50%。

2020 年末发行人投资性房地产较 2019 年末大幅增长，2021 年末发行人投资性房地产较 2020 年末增长 17.09%，主要系企业部分存货、在建工程及固定资产转入投资性房地产后评估增值所致。

2022 年 3 月末发行人投资性房地产较 2021 年末增加 6,199.11 万元，变化较小。

表 5-23：截至 2022 年 3 月末以公允价值计量模式的投资性房地产主要明细（注 1）

单位：平方米、万元

序号	座落	建筑面积	房产证号	土地证号	评估值	房地产类型	具体用途
1	玄武区玄武大道 699-1 号	18,213.93	宁房权证玄初字第 287906 号	宁玄国用（2007）第 12757 号	23,322.26	办公楼	出租用于办公
2	玄武大道 699-8 号 1 幢 101 室	804.04	宁房权证玄变字第 351561 号	宁玄国用（2012）第 00042 号	25,077.74	科研用房及地下车库	出租用于科研、办公、车位
3	玄武大道 699-8 号 1 幢 102 室	874.65	宁房权证玄变字第 351560 号				
4	玄武大道 699-8 号 1 幢 201 室	850.97	宁房权证玄变字第 351559 号				
5	玄武大道 699-8 号 1 幢 202 室	1,074.49	宁房权证玄变字第 351556 号				
6	玄武大道 699-8 号 1 幢 301 室	852.67	宁房权证玄变字第 351555 号				
7	玄武大道 699-8 号 1 幢 302 室	1,074.49	宁房权证玄变字第 351554 号				
8	玄武大道 699-8 号 2 幢 201 室	691.98	宁房权证玄变字第 351587 号	宁玄国用（2012）第 003343 号			
9	玄武大道 699-8 号 2 幢 202 室	1,589.30	宁房权证玄变字第 351586 号				

序号	座落	建筑面积	房产证号	土地证号	评估值	房地产类型	具体用途
10	玄武大道 699-8 号 2 幢 203 室	564.85	宁房权证玄变字第 351581 号				
11	玄武大道 699-8 号 2 幢 301 室	700.97	宁房权证玄变字第 351589 号				
12	玄武大道 699-8 号 2 幢 302 室	1,589.30	宁房权证玄变字第 351592 号				
13	玄武大道 699-8 号 2 幢 402 室	1,589.30	宁房权证玄变字第 351583 号				
14	玄武大道 699-8 号 7 幢 101 室	1,138.78	宁房权证玄变字第 351548 号				
15	玄武大道 699-8 号 7 幢 401 室	1,481.92	宁房权证玄变字第 368537 号				
16	玄武大道 699-8 号 5-8 幢负一层	7,140.30	宁房权证玄变字第 351879 号				
17	玄武大道 699-27 号 7 幢 301 室	1,398.62	宁房权证玄初字第 368367 号	宁玄国用(2012)第 00854 号	29,494.12	科研用房	出租用于科研、办公
18	玄武大道 699-27 号 7 幢 303 室	2,595.80	宁房权证玄初字第 368365 号				
19	玄武大道 699-27 号 7 幢 401 室	1,404.53	宁房权证玄初字第 368361 号				
20	玄武大道 699-27 号 7 幢 306 室	597	宁房权证玄初字第 368362 号				
21	玄武大道 699-27 号 7 幢 201 室	1,519.41	宁房权证玄初字第 368371 号				
22	玄武大道 699-27 号 7 幢 202 室	1,646.47	宁房权证玄初字第 368370 号				
23	玄武大道 699-27 号 7 幢 406 室	568.21	宁房权证玄初字第 368353 号				
24	玄武大道 699-27 号 7 幢 101 室	1,067.80	宁房权证玄初字第 368383 号				
25	玄武大道 699-27 号 7 幢-101 室	1,791.72	宁房权证玄初字第 368375 号				
26	玄武大道 699-27 号 7 幢 501 室	1,443.83	宁房权证玄初字第 368351 号				
27	玄武大道 699-27 号 6 幢	3,931.10	宁房权证玄初字第 367849 号				
28	玄武大道 699-27 号 5 幢	3,931.10	宁房权证玄初字第 367851 号				
29	玄武大道 699-27 号 7 幢-102 室	6,378.02	宁房权证玄初字第 368382 号				

序号	座落	建筑面积	房产证号	土地证号	评估值	房地产类型	具体用途
30	玄武大道 699-27 号 7 幢 403 室	2,606.78	宁房权证玄初字第 368356 号				
31	花园路 19 号底层	2,487.92	宁房权证玄变字第 268579 号	宁玄国用（2007）第 03146 号	11,267.46	商业用房	出租用作旧货市场
32	花园路 19 号底层	2,470.62	宁房权证玄变字第 268580 号	宁玄国用（2007）第 03145 号			
33	进香河路 10-16 号	4,711.70	宁房权证玄转字第 364838 号	宁玄国用（2011）第 04706 号	11,080.99	商业用房	出租用作菜场
34	佛心桥 46 号	1,973.22	宁房权证玄变字第 365226 号	宁玄国用（2011）第 04707 号	10,119.26	商业用房	出租用于菜场，部分出租作为门面房
35	佛心桥 46 号	1,901.95	宁房权证玄变字第 365226 号	宁玄国用（2011）第 04708 号			
36	太平门街 5 号	2,255.52	宁房权证玄变字第 260209 号	宁玄国用（2006）第 05737 号	7,199.92	商业用房	出租用于商业经营
37	九华山 42 号	1983.54	宁房权证玄转字第 262125 号	宁玄国用（2006）第 08330 号	295.35	商业用房	出租用作娱乐会所
38	月苑南路 9 号	5,171.46	宁房权证玄变字第 344220 号	宁玄国用（2006）第 05081 号	12,139.70	商业用房	出租用作老年公寓 出租用作门卫和餐厅
39	月苑南路 9 号	28.44	宁房权证玄初字第 301477 号	宁玄国用（2006）第 07644 号			
40	月苑南路 9 号	189.12	宁房权证玄初字第 301476 号				
41	东箭道 29 号	3,290.70	宁房权证玄变字第 267242 号	宁玄国用（2007）第 02783 号	10,436.36	商业用房	出租用作菜场和门面房，大部分作为东箭道集贸市场使用，部分临街门面出租经营，经营类别有超市、药店、水产专卖店等
42	花园路 19 号 01 幢 509 室	60.67	宁房权证玄变字第 273556 号	宁玄国用（2007）第 02713 号	3,624.32	住宅	出租用作住宅
43	花园路 19 号 01 幢 505 室	48.71	宁房权证玄变字第 273548 号	宁玄国用（2007）第 02711 号			
44	花园路 19 号 03 幢 704 室	61.26	宁房权证玄变字第 273545 号	宁玄国用（2007）第 02701 号			
45	花园路 19 号 03 幢 601 室	61.4	宁房权证玄变字第 273592 号	宁玄国用（2007）第 02697 号			
46	花园路 19 号 03 幢 513 室	61.26	宁房权证玄变字第 273591 号	宁玄国用（2007）第 02696 号			

序号	座落	建筑面积	房产证号	土地证号	评估值	房地产类型	具体用途
47	花园路 19 号 03 幢 403 室	61.26	宁房权证玄变字第 273590 号	宁玄国用（2007）第 02672 号			
48	花园路 19 号 03 幢 206 室	61.26	宁房权证玄变字第 273588 号	宁玄国用（2007）第 02670 号			
49	花园路 19 号 03 幢 201 室	61.4	宁房权证玄变字第 273586 号	宁玄国用（2007）第 02667 号			
50	花园路 19 号 02 幢 607 室	63	宁房权证玄变字第 273581 号	宁玄国用（2007）第 02692 号			
51	花园路 19 号 02 幢 510 室	74.45	宁房权证玄变字第 273579 号	宁玄国用（2007）第 02690 号			
52	花园路 19 号 02 幢 509 室	74.45	宁房权证玄变字第 273578 号	宁玄国用（2007）第 02689 号			
53	花园路 19 号 02 幢 501 室	43.97	宁房权证玄变字第 273577 号	宁玄国用（2007）第 02688 号			
54	花园路 19 号 02 幢 305 室	63	宁房权证玄变字第 273572 号	宁玄国用（2007）第 02678 号			
55	花园路 19 号 02 幢 302 室	86.62	宁房权证玄变字第 273571 号	宁玄国用（2007）第 02677 号			
56	花园路 19 号 02 幢 212 室	37.36	宁房权证玄变字第 273570 号	宁玄国用（2007）第 02676 号			
57	花园路 19 号 02 幢 211 室	74.18	宁房权证玄变字第 273569 号	宁玄国用（2007）第 02675 号			
58	花园路 19 号 02 幢 209 室	74.18	宁房权证玄变字第 273568 号	宁玄国用（2007）第 02674 号			
59	花园路 19 号 01 幢 715 室	52.4	宁房权证玄变字第 273566 号	宁玄国用（2007）第 02723 号			
60	花园路 19 号 01 幢 711 室	52.26	宁房权证玄变字第 273565 号	宁玄国用（2007）第 02722 号			
61	花园路 19 号 01 幢 706 室	48.71	宁房权证玄变字第 273563 号	宁玄国用（2007）第 02720 号			
62	花园路 19 号 01 幢 703 室	48.71	宁房权证玄变字第 273560 号	宁玄国用（2007）第 02717 号			
63	花园路 19 号 01 幢 702 室	48.85	宁房权证玄变字第 273559 号	宁玄国用（2007）第 02716 号			
64	花园路 19 号 01 幢 603 室	48.71	宁房权证玄变字第 273557 号	宁玄国用（2007）第 02714 号			
65	花园路 19 号 01 幢 501 室	97.03	宁房权证玄变字第 273553 号	宁玄国用（2007）第 02710 号			
66	花园路 19 号 01 幢 210 室	60.67	宁房权证玄变字第 273549 号	宁玄国用（2007）第 02706 号			

序号	座落	建筑面积	房产证号	土地证号	评估值	房地产类型	具体用途
67	花园路 19 号 01 幢 202 室	48.85	宁房权证玄变字第 273546 号	宁玄国用（2007）第 02704 号			
68	峨嵋路 13 号 104 室	62.99	宁房权证玄变字第 385923 号	宁玄国有（2012）第 07947 号	1,291.15	住宅	出租用作理发店等
69	峨嵋路 13 号 105 室	54.06	宁房权证玄变字第 385925 号	宁玄国有（2012）第 07948 号		住宅	
70	峨嵋路 13 号 106 室	62.99	宁房权证玄变字第 385924 号	宁玄国有（2012）第 07949 号		住宅	
71	北门桥路 6 号	226.89	宁房权证玄变字第 385900 号	宁玄国用（2012）第 09149 号	390.10	办公用房	出租用作办公
72	201-204、203-1 室	60.97	宁房权证玄变字第 385901 号				
73	峨嵋路 13 号-2	341.32	宁房权证玄变字第 385904 号	宁玄国用（2012）第 09354 号	197.13	办公用房	出租用作办公
74	天山路 28 号	2,637.06	宁房权证玄变字第 385914 号	宁玄国用（2012）第 07953 号	5,817.59	商业用房	出租用作农贸菜市场、商业用地
75	丹凤新寓 6 幢	925.96	宁房权证玄变字第 385915 号	宁玄国用（2012）第 09142 号	973.81	商业用房	出租用作办公
76	丹凤新寓 10 幢	332.43	宁房权证玄变字第 385926 号	宁玄国用（2012）第 07952 号	495.49	办公用房	出租用作办公
77	花红园 37-1 号 101 室	57.99	宁房权证玄变字第 385911 号	宁玄国用（2012）第 07678 号	525.91	办公用房	出租用作办公
78	花红园 37-1 号 102 室	57.99	宁房权证玄变字第 385908 号	宁玄国用（2012）第 07677 号		办公用房	
79	花红园 37-1 号 103 室	40.37	宁房权证玄变字第 385909 号	宁玄国用（2012）第 07676 号		办公用房	
80	花红园 37-1 号 104 室	41.44	宁房权证玄变字第 385910 号	宁玄国用（2012）第 07675 号		办公用房	
81	花红园 37-1 号 105 室	44.43	宁房权证玄变字第 385928 号	宁玄国用（2012）第 07673 号		办公用房	
82	花红园 43 号一层	287.96	宁房权证玄变字第 385920 号	宁玄国用（2012）第 09148 号		办公用房	
83	大石桥 28 号	515.39	宁房权证玄变字第 385927 号	宁玄国用（2012）第 09141 号	547.46	办公用房	出租用作办公
84	通贤桥 2 号	303.48	宁房权证玄变字第 385912 号	宁玄国用（2012）第 09145 号	546.76	办公用房	一至二层出租用于餐饮使用、三层出租用于办公、四至五层出租用作旅馆
85	通贤桥 2 号	185.9	宁房权证玄变字第 385913 号				

序号	座落	建筑面积	房产证号	土地证号	评估值	房地产类型	具体用途
86	丹凤街 77-3 号	110.53	宁房权证玄变字第 385959 号	宁玄国用（2012）第 09144 号	343.96	办公用房	出租用作办公
87	演武厅 1 号	2,530.83	宁房权证玄变字第 385918 号	宁玄国用（2012）第 09353 号	2,237.32	办公用房	出租用作办公
88	玄武区玄武湖街道	94,837.18	-	宁玄国用（2013）第 00109 号	116,019.47	商业、办公、车位	出租用于办公、车位、下沉式商业广场
89	玄武区紫金科技创业特别社区	244,832.03	-	宁玄国用（2013）第 03420 号	321,931.29	商业	出租用于办公、商业、车位、下沉式商业广场
90	玄武区老管委楼	1,000.00	-	-	211.50	办公	出租用于办公
91	玄武区研发一区	3,581.46	-	-	11,147.84	办公	出租用办公
92		2,128.00	-			商业	
93	玄武区徐庄村（体育会所）	10,329.50	-	宁玄国用（2010）第 06682 号	3,233.15	网球场	出租用作网球场
94	行政大楼	8,019.59	-	宁玄国用（2013）第 14001 号	16,413.69	商业	出租用作写字楼及车位
95	玄武区徐庄村（徐庄软件园）	32,079.18	-	宁玄国用（2012）第 02539 号	71,427.96	公寓	出租用于办公、酒店式公寓及车位
96	玄武区徐庄村	24,927.36	-	宁玄国用（2008）第 04794 号	6,732.06	文体	出租用作办公及车位
97	玄武区徐庄软件园（行政大楼）	3,358.50	-	宁玄国用（2016）第 3310 号	3,180.06	商业	出租用作办公及车位
	合计	533,124.92	-	-	707,195.27		

截至 2021 年末，发行人以公允价值计量的投资性房地产情况如下：

表5-24：截至2021年末以公允价值计量的投资性房地产

单位：万元

项目	房屋、建筑物	合计
一、2021 年初余额	693,431.54	693,431.54
二、2021 年度变动	115,155.30	115,155.30
加：存货\固定资产\在建工程转入	85,927.93	85,927.93
其他综合收益	21,961.40	21,961.40
公允价值变动	14,693.83	14,693.83
减：处置	7,427.86	7,427.86
三、2021 年末余额	808,586.84	808,586.84

2020 年，发行人根据城市及区域规划和土地使用权、房屋建筑物的实际状态，按照发行人董事会决议及资产的实际使用状况，将部分土地使用权、房屋建筑物初始在存货、在建工程、固定资产科目核算的转换为投资性房地产科目，具体情况如下：

表 5-25：截至 2021 年末存货、在建工程及固定资产转入投资性房地产的具体情况（注 4）
单位：万元

转入项目	首次转入评估值	2020 年末评估值	2021 年末评估值	实际用途	项目构成	租户构成
行政大楼、辅楼，徐庄软件园研发一区、三区、六区及相关配套（注 1）	202,928.00	228,147.75	240,726.39	出租用作写字楼或园区进行生产经营活动	主要为综合楼、商业配套设施、车位等	包括江苏昶联数据科技有限公司、南京埃森环境技术股份有限公司在内的多家企业及徐庄高新区管委会
仙鹤茗苑（注 2）	7,512.00	7,427.86	-	出租用作住宅	玄武区仙鹤茗苑小区 13 幢及 16 幢中 32 套住宅房地产	全部为住宅出租给个人
聚慧园（注 3）	245,453.00	302,265.52	319,376.28	出租用作科研用楼、商铺	玄武区徐庄软件园聚慧园 1-6 幢及地下车位	包括江苏君英天达人工智能研究院有限公司、江苏惠隆资产管理有限公司、南京和雅投资顾问有限公司等企业

注 1：行政大楼、辅楼，徐庄软件园研发一区、三区、六区及相关配套由存货等科目首次转入评估基准日为 2020 年 3 月 31 日，相关会计处理为：投资性房地产增加 202,928.00 万元，减少存货 49,281.10 万元，减少固定资产净值 5,361.15 万元，减少在建工程 3,116.51 万元，增加其他综合收益 108,876.93 万元，增加递延所得税负债 36,292.31 万元。江苏天圣房地产土地资产评估测绘有限公司对发行人行政大楼、辅楼，徐庄软件园，研发一区、三区、六区及相关配套等投资性房地产于评估基准日 2020 年 03 月 31 日时的市场价值进行了评估，出具了苏天房估字〔2020〕第 0205、0206、0207、0208、0209、0210、0211 号资产评估报告；

注 2：仙鹤茗苑首次由存货科目首次转入评估基准日为 2020 年 6 月 30 日，相关会计处理为：投资性房地产增加 7,512.00 万元，减少存货 2,131.66 万元，增加其他综合收益 4,035.25 万元，递延所得税负债 1,345.09 万元。江苏天圣房地产土地资产评估测绘有限公司对公司仙鹤茗苑投资性房地产进行了评估，于评估基准日 2020 年 06 月 30 日时的市场价值进行了评估，出具了苏天房估字〔2020〕第 212 号资产评估报告；截至 2021 年末，发行人对仙鹤茗苑进行了资产处置；

注 3：聚慧园由存货科目首次转入评估基准日为 2020 年 3 月 31 日，相关会计处理为：投资性房地产增加 245,453.00 万元，减少存货 188,052.06 万元，增加其他综合收益 43,050.70 万元，递延所得税负债 14,350.24 万元，江苏天圣房地产土地资产评估测绘有限公司对公司玄武区紫金（玄武）科技创业特别社区聚宝山地块聚慧园投资性房地产于评估基准日 2020 年 03 月 31 日时的市场价值进行了评估，出具了苏天房估字〔2020〕第 0213 号资产评估报告；

注 4:江苏天圣房地产土地资产评估测绘有限公司对发行人行政大楼、辅楼，研发一区、三区、六区及相关配套，仙鹤茗苑，聚慧园等投资性房地产于评估基准日 2020 年 12 月 31 日时的市场价值进行了评估，出具了苏圣评报字（2021）第 005 号资产评估报告。江苏天圣房地产土地资产评估测绘有限公司对发行人行政大楼、辅楼，研发一区、三区、六区及相关配套聚慧园等投资性房地产于评估基准日 2021 年 12 月 31 日时的市场价值进行了评估，出具了苏圣评报字（2022）第 008 号、苏圣评报字（2022）第 009 号资产评估报告。

表5-26：截至2020年末公司公允价值计量模式的主要投资性房地产公允价值变动明细（注1）

单位：万元

序号	座落	2019 年末 评估值	2020 年末 评估值	2021 年末 评估值	2020 年公 允价值变动	2021 年公 允价值变动
1	玄武区玄武大道 699-1 号	27,785.00	21,355.83	23,137.16	-6,429.17	1,781.33
2	玄武大道 699-8 号 1 幢 101 室	26,413.00	23,147.33	24,878.71	-3,265.67	1,731.38
3	玄武大道 699-8 号 1 幢 102 室					
4	玄武大道 699-8 号 1 幢 201 室					
5	玄武大道 699-8 号 1 幢 202 室					
6	玄武大道 699-8 号 1 幢 301 室					
7	玄武大道 699-8 号 1 幢 302 室					
8	玄武大道 699-8 号 2 幢 201 室					
9	玄武大道 699-8 号 2 幢 202 室					
10	玄武大道 699-8 号 2 幢 203 室					
11	玄武大道 699-8 号 2 幢 301 室					
12	玄武大道 699-8 号 2 幢 302 室					
13	玄武大道 699-8 号 2 幢 402 室					
14	玄武大道 699-8 号 7 幢 101 室					
15	玄武大道 699-8 号 7 幢 401 室					
16	玄武大道 699-8 号 5-8 幢负一层	27,846.00	26,943.08	29,260.04	-902.92	2,316.96
17	玄武大道 699-27 号 7 幢 301 室					
18	玄武大道 699-27 号 7 幢 303 室					
19	玄武大道 699-27 号 7 幢 401 室					
20	玄武大道 699-27 号 7 幢 306 室					
21	玄武大道 699-27 号 7 幢 201 室					
22	玄武大道 699-27 号 7 幢 202 室					
23	玄武大道 699-27 号 7 幢 406 室					
24	玄武大道 699-27 号 7 幢 101 室					
25	玄武大道 699-27 号 7 幢-101 室					
26	玄武大道 699-27 号 7 幢 501 室					
27	玄武大道 699-27 号 6 幢					
28	玄武大道 699-27 号 5 幢					
29	玄武大道 699-27 号 7 幢-102 室	10,625.00	11,047.63	11,178.04	422.63	130.41
30	玄武大道 699-27 号 7 幢 403 室					
31	花园路 19 号底层	14,440.00	11,634.31	10,993.05	-2,805.69	-641.26
32	花园路 19 号底层					
33	进香河路 10-16 号	9,377.00	9,927.30	10,038.95	550.30	111.65
34	佛心桥 46 号					
35	佛心桥 46 号	7,149.00	6,837.61	7,142.78	-311.39	305.17
36	太平门街 5 号					
37	九华山 42 号	6,177.00	278.30	293.01	-5,898.70	14.71
38	月苑南路 9 号	8,901.00	10,894.70	12043.36	1,993.70	1,148.66

序号	座落	2019 年末 评估值	2020 年末 评估值	2021 年末 评估值	2020 年公 允价值变动	2021 年公 允价值变动
39	月苑南路 9 号					
40	月苑南路 9 号					
41	东箭道 29 号	874.00	10,213.67	10,353.53	9,339.67	139.86
42	花园路 19 号 01 幢 509 室	3,584.00	3,555.39	3,595.56	-28.61	40.17
43	花园路 19 号 01 幢 505 室					
44	花园路 19 号 03 幢 704 室					
45	花园路 19 号 03 幢 601 室					
46	花园路 19 号 03 幢 513 室					
47	花园路 19 号 03 幢 403 室					
48	花园路 19 号 03 幢 206 室					
49	花园路 19 号 03 幢 201 室					
50	花园路 19 号 02 幢 607 室					
51	花园路 19 号 02 幢 510 室					
52	花园路 19 号 02 幢 509 室					
53	花园路 19 号 02 幢 501 室					
54	花园路 19 号 02 幢 305 室					
55	花园路 19 号 02 幢 302 室					
56	花园路 19 号 02 幢 212 室					
57	花园路 19 号 02 幢 211 室					
58	花园路 19 号 02 幢 209 室					
59	花园路 19 号 01 幢 715 室					
60	花园路 19 号 01 幢 711 室					
61	花园路 19 号 01 幢 706 室					
62	花园路 19 号 01 幢 703 室					
63	花园路 19 号 01 幢 702 室					
64	花园路 19 号 01 幢 603 室					
65	花园路 19 号 01 幢 501 室					
66	花园路 19 号 01 幢 210 室					
67	花园路 19 号 01 幢 202 室					
68	峨嵋路 13 号 104 室	900.00	994.26	1,291.15	94.26	296.89
69	峨嵋路 13 号 105 室					
70	峨嵋路 13 号 106 室					
71	北门桥路 6 号 201-204、203-1 室	372.00	383.47	390.10	11.47	6.63
72						
73	峨嵋路 13 号-2	817.00	183.20	197.13	-633.80	13.93
74	天山路 28 号	6,904.00	5,354.00	5,817.59	-1,550.00	463.59
75	丹凤新寓 6 幢	899.00	997.25	973.81	98.25	-23.44
76	丹凤新寓 10 幢	726.00	500.44	495.49	-225.56	-4.95
77	花红园 37-1 号 101 室	1,062.00	553.93	525.91	-508.07	-28.02
78	花红园 37-1 号 102 室					
79	花红园 37-1 号 103 室					

序号	座落	2019 年末 评估值	2020 年末 评估值	2021 年末 评估值	2020 年公 允价值变动	2021 年公 允价值变动
80	花红园 37-1 号 104 室					
81	花红园 37-1 号 105 室					
82	花红园 43 号一层					
83	大石桥 28 号	1,981.00	552.45	547.46	-1,428.55	-4.99
84	通贤桥 2 号	926.00	535.65	546.76	-390.35	11.11
85	通贤桥 2 号					
86	丹凤街 77-3 号	412.00	311.32	343.96	-100.68	32.64
87	演武厅 1 号	5,417.00	2,345.15	2,237.32	-3,071.85	-107.83
88	玄武区玄武湖街道（研发六区）	-	116,019.47	125,057.42	116,019.47	9,037.95
89	玄武区紫金科技创业特别社区（聚慧园）	-	302,265.52	319,376.28	302,265.52	17,110.76
90	玄武区老管委楼	-	204.65	209.82	204.65	5.17
91	玄武区研发一区	-	10,544.39	11,059.37	10,544.39	514.98
92		-				
93	玄武区徐庄村（体育会所）	-	3,122.4	3,207.49	3,122.40	85.09
94	行政辅楼	-	15,841.31	16,283.42	15,841.31	442.11
95	玄武区徐庄村（徐庄软件园）	-	68,743.47	70,861.07	68,743.47	2,117.60
96	玄武区徐庄村	-	6,504.73	6,678.63	6,504.73	173.90
97	玄武区徐庄软件园（行政大楼）	-	3,024.84	3,154.82	3,024.84	129.98
	合计	163,587.00	674,817.05	712,169.19	511,230.05	37,352.14

注 1：江苏天圣房地产土地资产评估测绘有限公司对发行人以上投资性房地产于评估基准日 2020 年 12 月 31 日时的市场价值进行了评估，出具了苏圣评报字（2021）第 005 号资产评估报告。江苏天圣房地产土地资产评估测绘有限公司对发行人以上投资性房地产于评估基准日 2021 年 12 月 31 日时的市场价值进行了评估，出具了苏圣评报字（2022）第 002 号、苏圣评报字（2022）第 003 号、苏圣评报字（2022）第 008 号、苏圣评报字（2022）第 009 号、资产评估报告。

4) 固定资产

截至报告期各期末，发行人固定资产分别为 14,161.82 万元、30,460.68 万元、25,277.81 万元和 24,738.38 万元，分别占同期末资产总额的 0.61%、1.10%、0.79% 和 0.71%。发行人固定资产主要由房屋及建筑物、机器设备、运输设备、电子设备、办公设备和其他设备构成，其中以房屋及建筑物为主。2020 年末，发行人固定资产余额为 30,460.68 万元，较 2019 年末增加 115.09%，主要系 2020 年末发行人房屋及建筑物、机器装备较 2019 年末增加较多所致。2021 年末，公司固定资产余额为 25,277.81 万元，较 2020 年末减少 20.50%，主要系部分固定资产转入投资性房地产科目所致。2022 年 3 月末，发行人固定资产余额为 24,738.38 万元，较 2021 年末减少 2.13%，变化不大。

5) 在建工程

截至报告期各期末,发行人在建工程分别为 15,978.72 万元、12,109.10 万元、157,477.77 万元和 189,840.05 万元。2020 年末,发行人在建工程较 2019 年末下降 24.22%, 主要是软件创业园的部分项目转入投资性房地产所致。2021 年末,发行人在建工程余额为 157,477.77 万元,较年初大幅增长 1,200.49%, 主要系新增玄武之光科研设计地块、徐庄创智荟、聚智园项目和地铁商业地块等大额项目工程所致。2022 年 3 月末,发行人在建工程余额 189,840.05 万元,较 2021 年末增加 20.55%, 主要是上述项目的投入增加所致。

表 5-27: 近一年及一期末发行人在建工程情况表

单位: 万元

项目名称	2022 年 3 月末	2021 年末
玄武之光科研设计地块	100,329.03	99,716.40
徐庄创智荟	28,520.00	14,250.00
聚智园项目	26,563.18	13,000.00
地铁商业地块	26,023.34	22,609.48
南京玄武区体育活动中心	4,248.25	4,211.67
南京市玄武区垃圾分类基础设施建设工程项目	2,472.32	2,058.89
兰园集贸市场装修改造工程	1,113.98	1,113.98
月苑大楼档案馆改造工程	370.69	370.69
南京尧红路中转站	88.63	88.63
南京市玄武区循环经济产业园	51.08	14.43
鸡鸣山庄 40 号	47.80	43.60
捷途装修改造	11.74	0.00
合计	189,840.05	157,477.77

7) 其他非流动资产

截至报告期各期末,发行人其他非流动资产分别为 459,020.44 万元、448,570.50 万元、455,543.92 万元和 460,848.16 万元,变化不大。

表 5-28: 近一年及一期末发行人其他非流动资产明细

单位: 万元

项目名称	2022 年 3 月末	2021 年末
棚改项目	322,318.30	318,319.29
老旧小区改造项目	128,476.72	127,292.58
河道整治项目	8,448.05	8,326.96
青年教师公寓改建项目	1,605.09	1,605.09
合计	460,848.16	455,543.92

表 5-29：截至报告期末发行人其他非流动资产主要情况

单位：亿元

项目名称	项目类型	对手方	签订协议 或获得批 复时间	项目建设期 间	预计总投 资金额	已经投资 金额	后续投资计 划	资金来源
棚改项目	棚户区改造	南京市玄武区 建设房产和交 通局	2017年	2017-2019	36.58 ^{注1}	48.59	暂无计划	自筹及金融机构借 款
老旧小区改造项 目	基础设施建设	南京市玄武区 建设房产和交 通局	2017年	2017-2020	44.04	17.61	暂无计划	自筹及金融机构借 款
河道整治项目	基础设施建设	南京市玄武区 建设房产和交 通局	2017年	2017-2020	16.87	1.16	暂无计划	自筹及金融机构借 款

注 1：发行人棚改项目的预计总投资额为立项时的计划投资额，项目实际投资额根据项目建设的实际情况存在变动，同时项目受建设进度影响，暂未完成结算。

（二）负债结构分析

截至报告期各期末，发行人负债主要构成如下所示：

表 5-30：截至报告期各期末发行人负债构成

单位：万元、%

项目	2022 年 3 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	139,180.75	5.34	108,281.17	4.62	54,171.69	2.75	7,100.00	0.41
应付票据	28,000.00	1.07	48,000.00	2.05	-	-	4,182.37	0.24
应付账款	8,070.31	0.31	8,036.44	0.34	8,801.37	0.45	11,861.14	0.69
预收款项	2,792.15	0.11	3,273.21	0.14	61,083.49	3.11	35,855.35	2.09
合同负债	29,489.34	1.13	27,757.90	1.19	-	-	-	-
应付职工薪酬	143.46	0.01	319.79	0.01	327.29	0.02	109.84	0.01
应交税费	11,397.37	0.44	11,826.51	0.50	11,270.96	0.57	9,376.53	0.55
其他应付款	473,027.41	18.15	381,051.90	16.27	327,650.82	16.66	257,169.00	14.97
一年内到期的非流动负债	189,869.05	7.28	219,086.34	9.35	75,689.00	3.85	119,866.00	6.98
其他流动负债	187,568.58	7.20	128,867.15	5.50	124,965.00	6.35	-	-
流动负债合计	1,069,538.42	41.03	936,500.40	39.99	663,959.62	33.76	441,337.86	25.69
长期借款	629,957.10	24.16	666,213.03	28.45	631,002.73	32.08	650,603.00	37.87
应付债券	700,400.22	26.87	523,204.22	22.34	491,942.62	25.01	536,381.40	31.22
租赁负债	48,412.32	1.86	48,412.32	2.07	-	-	-	-
长期应付款	49,342.58	1.89	59,858.60	2.56	80,558.13	4.10	56,448.59	3.29
递延所得税负债	108,827.49	4.17	107,277.72	4.58	98,647.29	5.02	33,170.53	1.93
递延收益	450.60	0.02	475.02	0.02	595.69	0.03	66.63	0.00
非流动负债合计	1,537,390.33	58.97	1,405,440.90	60.01	1,302,746.46	66.24	1,276,670.16	74.31
负债合计	2,606,928.74	100.00	2,341,941.30	100.00	1,966,706.09	100.00	1,718,008.02	100.00

截至报告期各期末，发行人负债总额分别为 1,718,008.02 万元、1,966,706.09 万元、2,341,941.30 万元和 2,606,928.74 万元，呈逐年上升态势。从负债构成来看，其中流动负债合计分别为 441,337.86 万元、663,959.62 万元、936,500.40 万元和 1,069,538.42 万元，分别占发行人负债总额的 25.69%、33.76%、39.99%和 41.03%；非流动负债合计分别为 1,276,670.16 万元、1,302,746.46 万元、1,405,440.90 万元和 1,537,390.33 万元，分别占发行人负债总额的 74.31%、66.24%、60.01%和 58.97%。

从负债构成来看，报告期内发行人流动负债合计占负债总额比例逐年上升，非流动负债合计占负债总额比例逐年上升。

（1）流动负债分析

截至报告期各期末，发行人流动负债总额分别为 441,337.86 万元、663,959.62 万元、936,500.40 万元和 1,069,538.42 万元，发行人流动负债主要由短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款及一年内到期的非流动负债等构成。

1) 短期借款

截至报告期各期末，发行人短期借款余额分别为 7,100.00 万元、54,171.69 万元、108,281.17 万元和 139,180.75 万元。分别占发行人负债总额的 0.41%、2.75%、4.62%和 5.34%。报告期内发行人短期借款不断增加，发行人短期借款主要是根据企业实际经营需求而增加的流动资金贷款。

2) 应付票据

截至报告期各期末，发行人应付票据余额分别为 4,182.37 万元、0.00 万元、48,000.00 万元和 28,000.00 万元，受结算周期和方式的影响，发行人应付票据余额波动较为明显。

3) 应付账款

截至报告期各期末，发行人应付账款余额分别为 7,678.77 万元、8,801.37 万元、8,036.44 万元和 8,070.31 万元。2020 年末比 2019 年末应付账款余额增加 1122.60 万元，主要原因系发行人应付工程款增加所致。2021 年末比 2020 年末应付账款余额减少 764.93 万元，主要是发行人支付工程款所致。2022 年 3 月末发行人应付账款余额 8,070.31 万元，与 2021 年末比变化较小。

4) 预收账款

截至报告期各期末，发行人预收账款余额分别为 35,855.35 万元、61,083.49 万元、3,273.21 万元和 2,792.15 万元。分别占发行人负债总额的 2.09%、3.11%、0.14%和 0.11%。2020 年末预收账款比 2019 年末增加 70.36%。2021 年末预收账款下降 94.64%，主要是发行人自 2021 年度起执行新金融工具准则，原在预收账款科目项下核算的相关内容均重分类至合同负债科目。

5) 合同负债

截至报告期各期末，发行人预收账款余额分别为 0.00 万元、0.00 万元、27,757.90 万元和 29,489.34 万元。分别占发行人负债总额的 0.00%、0.00%、1.19% 和 1.13%。主要是发行人自 2021 年度起执行新金融工具准则，原在预收账款科目项下核算的相关内容均重分类至合同负债科目。发行人合同负债主要为房屋出售及土地款。

6) 其他应付款

截至报告期各期末，发行人其他应付款余额分别为 257,169.00 万元、327,650.82 万元、381,051.90 万元和 473,027.41 万元，占负债总额比例分别为 14.97%、16.66%、16.27%和 18.15%。该科目下包括其他应付款、应付利息，具体明细详见下表：

表 5-31：报告期各期末其他应付账款结构表

单位：万元

项目	2022 年 3 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
其他应付款	473,027.41	381,051.90	308,371.98	239,868.95
应付利息	-	-	19,278.84	17,300.05
合计	473,027.41	381,051.90	327,650.82	257,169.00

表 5-32：发行人 2021 年末其他应付款前五大客户情况

单位：万元、%

债权人名称	金额	占比	是否关联方	款项性质
南京市玄武区建设局	87,766.74	23.03	否	无息借款
南京扬子开发投资有限公司	84,380.00	22.14	否	有息借款
南京玄盛房地产开发有限公司	59,000.00	15.48	否	往来款
南京星河博源房地产开发有限公司	23,298.07	6.11	否	保证金
北京电子城（南京）有限公司	16,006.48	4.20	否	保证金
合计	270,451.29	70.97		

表 5-33：发行人 2022 年 3 月末其他应付款前五大客户情况

单位：万元、%

债权人名称	金额	占比	是否关联方	款项性质
南京市玄武区建设局	150,779.00	31.88	否	无息借款
南京扬子开发投资有限公司	84,380.00	17.84	否	有息借款
南京玄盛房地产开发有限公司	54,000.00	11.42	否	往来款
南京市玄武区财政局	47,720.00	10.09	否	往来款
南京星河博源房地产开发有限公司	22,000.00	4.65	否	保证金
合计	358,879.00	75.87		

7) 其他流动负债

截至报告期各期，发行人其他流动负债分别为 0.00 元、124,965.00 元、128,867.15 万元和 187,568.58 万元。截至 2020 年末，发行人其他流动负债较年初大幅增加主要原因系发行人 2020 年发行短期融资券所致。2021 年末，发行人其他流动负债较 2020 年末相比变化较小。截至 2022 年 3 月末，发行人其他流动负债 187,568.58 万元，较 2021 年末增加 58,701.43 万元。

表 5-34：截至 2022 年 3 月末发行人其他流动负债主要明细表——债券

单位：%、万元

序号	发行人	融资机构	起始日	到期日	利率	金额
1	南京钟山资产 经营管理集团 有限公司	21 钟山资产 CP001	2021.6.7	2022.6.6	3.08	70,000.00
2		21 钟山资产 SCP003	2021.10.21	2022.4.19	2.94	55,000.00
3		22 钟山资产 CP001	2022.3.7	2023.3.7	2.71	30,000.00
4		22 钟山资产 SCP001	2022.3.9	2022.9.5	2.64	28,000.00
合计						183,000.00

注：本表列示的债券金额为发行额，与报表科目余额有所差异，主要是债券核算时采用实际利率法所致。

8) 一年内到期的非流动负债

截至报告期各期末，发行人一年内到期的非流动负债余额分别为 119,866.00 万元、75,689.00 万元、219,086.34 万元和 189,869.05 万元，分别占发行人负债总额的 6.98%、3.85%、9.35%和 7.28%，受还款期等影响，近年来发行人一年内到期的非流动负债波动较大。

截至 2022 年 3 月末，发行人一年内到期的非流动负债具体明细如下：

表 5-35：截至 2022 年 3 月末发行人一年内到期的非流动负债结构

单位：万元、%

项目	金额	占比
一年内到期的长期借款	37,180.00	19.58
一年内到期的应付债券	129,831.67	68.38
一年内到期的租赁负债	4,682.17	2.47
未到期的应付利息	18,175.21	9.57
合计	189,869.05	100.00

表 5-36：截至 2022 年 3 月末发行人一年内到期的非流动负债结构-长期借款/应付债券

单位：%、万元

序号	借款人	融资机构/ 债券简称	起始日	到期日	利率	担保方式	借款金额	余额
1		17 玄武债 01	2017.8.11	2022.8.11	5.85	信用	90,000.00	89,826.67

序号	借款人	融资机构/ 债券简称	起始日	到期日	利率	担保方式	借款金额	余额
2	南京钟山资产 经营管理集团 有限公司	19 钟山资 产 MTN001	2019.12.11	2022.12.11	3.89	信用	40,000.00	40,000.00
3	南京徐庄高新 创业投资有限 公司	华夏银行	2021.3.1	2023.3.1	4.05	信用	9,460.00	9,460.00
4		民生银行	2020.10.30	2022.10.30	4.05	保证	1,250.00	1,250.00
5		民生银行	2020.12.16	2022.12.16	4.05	保证	8,750.00	8,750.00
6		浦发银行	2021.1.27	2023.1.27	4.05	信用	9,000.00	9,000.00
7	江苏卫岗一九 二八科技发展 有限公司	华夏银行	2020.4.2	2022.4.2	4.75	保证	3,500.00	3,500.00
8		北京银行	2020.6.29	2022.6.28	4.15	保证	5,000.00	5,000.00
9	南京玄武环境 集团有限公司	紫金农商行	2020.11.30	2022.11.18	3.90	信用	225.00	225.00
	合计	-	-	-	-	-	167,185.00	167,011.67

（2）非流动负债分析

截至报告期各期末，发行人非流动负债余额分别为 1,276,670.16 万元、1,302,746.46 万元、1,405,440.90 万元和 1,537,390.33 万元，分别占发行人负债总额的 74.31%、66.24%、60.01%及 58.97%。从非流动负债结构看，发行人非流动负债主要由长期借款、应付债券和长期应付款构成。

1) 长期借款

截至报告期各期末，发行人长期借款分别为 650,603.00 万元、631,002.73 万元、666,213.03 万元和 629,957.10 万元，分别占发行人负债总额的 37.87%、32.08%、28.45%和 24.16%。

2020 年末，发行人长期借款较 2019 年末减少 19,600.27 万元，减少 3.01%，变化不大。2021 年末，发行人长期借款比 2020 年末增加 35,210.30 万元，变化不大。2022 年 3 月末较 2021 年末减少 5.44%，变化不大。

表 5-37：截至 2022 年 3 月末发行人长期借款结构

单位：%、万元

序号	单位名称	银行名称	起息日	到期日	利率	担保方式	借款金额
1	南京钟山资产经营管理 集团有限公司	国家开发银行	2020.10.17	2030.11.20	4.55	抵押	10,000.00
2		国家开发银行	2021.8.26	2034.8.25	4.55	担保	2,820.00
3	南京铁北实业投资有限 公司	民生银行	2019.11.22	2027.11.22	4.55	担保	65,100.00
4		农业发展银行	2016.12.30	2031.12.26	4.90	抵押、质押	49,000.00
5		广发银行	2017.6.1	2028.6.30	4.90	担保	47,600.00

序号	单位名称	银行名称	起息日	到期日	利率	担保方式	借款金额
6	南京玄武城建投资发展有限公司	国家开发银行	2017.5.12	2042.5.11	4.90	担保	186,200.00
7		农业银行	2017.7.28	2042.5.11	4.90	担保	27,003.00
8		国家开发银行	2017.9.26	2028.6.8	4.90	担保	9,944.00
9		兴业银行	2020.2.6	2027.12.10	4.65	担保	49,000.00
10	南京百子城市建设有限公司	工商银行	2019.1.1	2034.12.11	4.90	担保	19,468.70
11	南京玄武安居绿色发展有限公司	招商银行	2020.9.29	2025.9.7	4.00	抵押	29,209.90
12	南京百子物业管理有限公司	南京银行	2021.6.29	2024.6.19	4.55	担保	800.00
13	南京玄武文化旅游发展集团有限公司	工商银行	2021.7.23	2046.7.20	4.61	担保	33,900.00
14		紫金农商行	2022.3.2	2025.2.20	4.00	信用	300.00
15		紫金农商行	2022.3.8	2025.2.20	4.00	信用	100.00
16	南京长江路旅游发展有限公司	上海银行	2021.2.7	2024.2.6	3.85	信用	540.00
17	南京玄东科技发展有限公司	华夏银行	2021.8.26	2024.8.25	3.95	担保	1,995.00
18		上海银行	2021.9.30	2024.9.30	4.10	信用	3,920.00
19	南京玄武高新技术产业集团有限公司	华夏银行	2021.10.27	2023.10.27	4.35	信用	9,000.00
20		紫金农商行	2022.2.24	2024.2.20	4.00	信用	3,000.00
21	南京徐庄高新创业投资有限公司	华夏银行	2016.8.18	2024.8.18	5.39	担保	15,394.00
22	南京珠江路创业大街科技发展有限公司	南京银行	2020.06.17	2023.06.14	4.65	担保	2,100.00
23		华夏银行	2022.1.6	2024.1.6	3.95	担保	1,900.00
24	南京新玄投资发展有限公司	工商银行	2020.12.01	2045.12.01	4.60	担保	48,000.00
25		宁波银行	2021.9.8	2024.8.27	4.99	担保	7,900.00
26	江苏卫岗一九二八科技发展有限公司	紫金农商行	2020.7.28	2023.7.19	4.50	担保	2,550.00
27	南京锁金科技有限公司	南京银行	2019.11.14	2023.11.14	4.75	担保	944.00
28	南京玄武环境集团有限公司	紫金农商银行	2021.2.1	2023.11.24	4.05	信用	178.50
29		紫金农商银行	2021.5.28	2023.5.20	4.10	信用	290.00
30		紫金农商银行	2022.1.29	2023.12.25	4.05	信用	300.00
31		紫金农商银行	2021.2.1	2024.1.19	4.05	信用	1,500.00
合计							629,957.10

2) 应付债券

截至报告期各期末，发行人应付债券余额分别为 536,381.40 万元、491,942.62 万元、523,204.22 万元和 700,400.22 万元，分别占发行人负债总额的 31.22%、25.01%、22.34%和 26.87%。2020 年末应付债券余额较 2019 年末下降 8.28%，主要系部分应付债券转入一年内到期的非流动负债科目；2021 年末应付债券余额较 2020 年末新增 31,261.60 万元，增长 6.35%，主要系发行人及其下属子公司玄

武高新在 2021 年新发行了 21 玄武 01、21 玄武高新 MTN001、21 玄武高新 PPN001、21 玄武高新 PPN002 合计 17.00 亿元债券所致；2022 年 3 月末应付债券余额较 2021 年末增加 33.87%，主要系发行人下属子公司玄武高新发行 22 宁玄 01、22 玄武高新 CP001 和 22 玄武高新 SCP001 所致。

表 5-38：截至 2022 年 3 月末发行人应付债券结构

单位：%、亿元

项目	发行主体	票面利率	到期日	债券期限	期末余额	本息兑付情况
19 玄武 01	钟山集团	5.00	2024/6/3	5（3+2）	5.00	正常
20 玄武 01		3.90	2025/2/24	5（3+2）	5.00	正常
21 玄武 01		3.26	2024.7.29	3（2+1）	5.00	正常
小计					15.00	正常
20 玄武高新 MTN001	玄武高新	4.00	2023/9/3	3	2.00	正常
21 玄武高新 MTN001		4.02	2024/4/29	3	6.00	正常
21 玄武高新 PPN001		4.40	2024/03/30	3	4.00	正常
21 玄武高新 PPN002		4.29	2024/4/23	3	2.00	正常
18 苏徐庄高新 ZR0001		-	2023/4/27	5	1.00	正常
18 苏徐庄高新 ZR0002		-	2023/5/11	5	1.40	正常
18 苏徐庄高新 ZR0003		-	2023/8/17	5	1.10	正常
19 徐庄 01		6.00	2024/4/12	5（3+2）	8.00	正常
19 徐庄 02		5.20	2024/11/26	5（3+2）	8.00	正常
22 玄武高新 CP001		2.90	2023/3/14	1	5.00	正常
22 玄武高新 SCP001		2.95	2022/12/13	0.74	5.00	正常
22 宁玄 01		3.60	2025/1/20	3	7.70	正常
小计					51.20	正常
17 紫金玄武 PRN001	徐庄创投	4.80	2025/4/28	8（3+5）	4.00	正常
合计					70.20	正常

注：本表列示的金额为发行额，与报表科目余额有所差异，主要是应付债券核算时采用的是实际利率法。

3）长期应付款

截至报告期各期末，发行人长期应付款余额分别为 56,448.59 万元、80,558.13 万元、59,858.60 万元和 49,342.58 万元，分别占发行人负债总额的 3.29%、4.10%、2.56%和 1.89%。

截至 2020 年末，发行人长期应付款较 2019 年末增加 24,109.54 万元，主要系取得文枢西路西延工程、童卫路环境综合整治、香林寺沟环境综合整治等多个项目投入专项建设资金所致；截至 2021 年末，发行人长期应付款比 2020 年末减

少 20,699.53 万元，主要系梅园片区钟山风景改造等项目长期应付款转资本公积所致；2022 年 3 月末长期应付款较 2021 年末减少 10,516.02 万元，减少 17.57%。

（3）有息负债分析

1）有息负债结构情况

截至报告期各期末，发行人有息负债余额分别为139.83亿元、142.62亿元、175.31亿元及190.65亿元，占同期末总负债的比例分别为81.39%、72.52%、74.86%及73.13%。2022年3月末，发行人银行借款余额为80.63亿元，占有息负债余额的比例为42.29%；银行借款与公司债券外其他公司信用类债券余额之和为130.93亿元，占有息负债余额的比例为68.68%。

报告期各期末，发行人有息负债余额和类型如下：

表 5-39：截至报告期各期末发行人有息负债的具体情况

单位：万元、%

项目	2022 年 3 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	139,180.75	7.30	108,281.17	6.35	54,171.69	3.70	7,100.00	0.51
一年内到期的长期借款	37,180.00	1.95	56,841.00	3.33	35,689.00	2.44	64,866.00	4.64
一年内到期的应付债券	129,831.67	6.81	139,746.67	8.20	40,000.00	2.74	55,000.00	3.93
其他流动负债	185,553.85	9.73	126,475.27	7.42	124,965.00	8.55	-	-
长期借款	629,957.10	33.04	666,213.03	39.07	631,002.73	43.16	650,603.00	46.53
应付债券	700,400.22	36.74	523,204.22	30.68	491,942.62	33.65	536,381.40	38.36
其他应付款	84,380.00	4.43	84,380.00	4.95	84,380.00	5.77	84,380.00	6.03
合计	1,906,483.59	100.00	1,705,141.35	100.00	1,462,151.04	100.00	1,398,330.40	100.00

2）有息债务期限结构分析

截至 2022 年 3 月末，发行人有息债务到期期限分布情况、信用融资与担保融资分布情况如下：

表 5-40：截至 2022 年 3 月末发行人有息负债到期分布情况

单位：万元、%

项目	1 年以内 (含 1 年)		1-2 年 (含 2 年)		2-3 年 (含 3 年)		3 年以上		合计	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
银行贷款	176,360.75	29.81	22,302.50	16.27	30,409.00	6.38	577,245.60	82.28	806,317.85	42.29
担保贷款	90,180.75	15.25	7,494.00	5.47	26,089.00	5.48	574,425.60	81.88	698,189.35	36.62
债券融资	415,157.63	70.19	114,737.93	83.73	445,981.34	93.62	39,908.84	5.69	1,015,785.74	53.28

项目	1 年以内 (含 1 年)		1-2 年 (含 2 年)		2-3 年 (含 3 年)		3 年以上		合计	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
担保债券	-	-	-	-	77,000.00	16.16	40,000.00	5.70	117,000.00	6.14
信托融资	-	-	-	-	-	-	-	-		
担保信托	-	-	-	-	-	-	-	-		
其他融资	-	-	-	-	-	-	84,380.00	12.03	84,380.00	4.43
担保融资	-	-	-	-	-	-	-	-		
合计	591,518.38	100.00	137,040.43	100.00	476,390.34	100.00	701,534.44	100.00	1,906,483.59	100.00

3) 发行人已发行尚未兑付的债券

表5-41：截至2022年3月末发行人存续的债券情况

单位：亿元，%，年

序号	债券简称	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	发行利率	余额
1	21 玄武 01	2021-07-27	2023-07-29	2024-07-29	2+1	5.00	3.26	5.00
2	20 玄武 01	2020-02-21	2023-02-24	2025-02-24	3+2	5.00	3.90	5.00
3	19 玄武 01	2019-05-31	2022-06-06	2024-06-03	3+2	5.00	5.00	5.00
4	17 玄武债	2017-08-10	2020-08-11	2022-08-11	3+2	9.00	5.85	9.00
5	22 宁玄 01	2022-01-18	无	2025-01-20	3	7.70	3.60	7.70
6	19 徐庄 02	2019-11-22	2022-11-28	2024-11-26	3+2	8.00	5.20	8.00
7	19 徐庄 01	2019-04-11	2022-04-12	2024-04-12	3+2	8.00	3.00	0.24
公司债券小计		-	-	-	-	47.70	-	39.94
9	22 钟山资产 SCP001	2022-03-07	无	2022-09-05	0.49	2.80	2.64	2.80
10	22 钟山资产 CP001	2022-03-03	无	2023-03-07	1	3.00	2.71	3.00
11	21 钟山资产 SCP003	2021-10-22	无	2022-04-19	0.49	5.50	2.94	5.50
12	21 钟山资产 CP001	2021-06-03	无	2022-06-07	1	7.00	3.08	7.00
13	19 钟山资产 MTN001	2019-12-09	无	2022-12-11	3	4.00	3.89	4.00
14	22 玄武高新 CP001	2022-03-11	无	2023-03-14	1	5.00	2.90	5.00
15	22 玄武高新 SCP001	2022-03-16	无	2022-12-13	0.74	5.00	2.95	5.00
16	21 玄武高新 MTN001	2021-04-27	2023-04-29	2024-04-29	2+1	6.00	4.02	6.00
17	21 玄武高新 PPN002	2021-04-22	2023-04-23	2024-04-23	2+1	2.00	4.29	2.00
18	21 玄武高新 PPN001	2021-03-29	2023-03-30	2024-03-30	2+1	4.00	4.40	4.00
19	20 玄武高新 MTN001	2020-09-02	2022-09-05	2023-09-03	2+1	2.00	4.00	2.00
20	17 紫金玄武 PRN001	2017-04-27	2023-04-28	2025-04-28	3+5	4.00	4.80	4.00
债务融资工具小计		-	-	-	-	50.30	-	50.30
企业债券小计		-	-	-	-	-	-	-
其他小计		-	-	-	-	-	-	-
合计		-	-	-	-	98.00	-	90.24

(三) 所有者权益分析

截至报告期各期末，发行人合并口径所有者权益构成情况如下：

表 5-42：截至报告期各期末发行人合并口径所有者权益构成

单位：万元，%

项目	2022 年 3 月末		2021 年末		2020 年末		2019 末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
实收资本	49,680.00	5.77	49,680.00	5.78	49,680.00	6.18	48,180.00	7.75
其他权益工具	-	0.00	-	0.00	-	-	20,000.00	3.22
资本公积	478,886.05	55.66	478,886.05	55.67	453,445.84	56.45	445,999.34	71.73
其他综合收益	250,066.37	29.06	250,066.37	29.07	241,109.38	30.01	62,202.79	10.00
盈余公积	43.96	0.01	43.96	0.01	43.96	0.01	31.81	0.01
未分配利润	72,928.62	8.48	72,725.95	8.45	53,426.16	6.65	38,997.11	6.27
归属于母公司所有者权益	851,605.00	98.98	851,402.33	98.98	797,726.92	99.30	615,411.04	98.98
少数股东权益	8,773.99	1.02	8,774.46	1.02	5,633.55	0.70	6,358.26	1.02
所有者权益合计	860,378.99	100.00	860,176.80	100.00	803,360.47	100.00	621,769.30	100.00

截至报告期各期末，发行人所有者权益分别为 621,769.30 万元、803,360.47 万元、860,176.80 万元和 860,378.99 万元，呈逐年增长的趋势。

2020 年末发行人所有者权益较 2019 年末增加 181,591.17 万元，主要原因是 2020 年发行人将部分存货和在建工程资产评估后转增投资性房地产，投资性房地产公允价值变动导致其他综合收益增加，发行人所有者权益出现较大幅度增长。2021 年末发行人所有者权益较 2020 年末增加 56,816.33 万元，主要系项目长期应付款转资本公积和未分配利润增加所致。2022 年 3 月末发行人所有者权益较 2021 年末增加 202.19 万元，变化较小。

（1）实收资本

截至报告期各期末，发行人实收资本分别为 48,180.00 万元、49,680.00 万元、49,680.00 万元和 49,680.00 万元。

2020 年 4 月 29 日，根据南京钟山资产经营管理集团有限公司股东决定和章程修正案规定，增加注册资本 1,500.00 万元，由南京市玄武区财政局以货币方式认缴，累计出资 49,680.00 万元，南京市玄武区市场监督管理局（01020364）公司变更〔2021〕第 04190020 号核准变更注册资本。注册资本由 48,180 万元人民币变更为 49,680 万元人民币。2021 年度及 2022 年一季度实收资本均未发生变化。

（2）其他权益工具

截至报告期各期末，发行人其他权益工具分别为 20,000.00 万元、0.00 万元、0.00 万元和 0.00 万元。该其他权益工具为中国工商银行 2018 年 12 月对发行人的一笔债权投资，初始期限 2 年，用于置换存量债务。为可续期的债权投资，计入所有者权益科目，不属于股权投资，该权益工具发行人根据自身的资金状况，合理确定存续的时间，增加少量的所有者权益，金额不大，对资产负债率影响较小。截至 2022 年 3 月末该笔债券投资业务发行人已全额偿付。

（3）资本公积

截至报告期各期末，发行人资本公积分别为 445,999.34 万元、453,445.84 万元、478,886.05 万元和 478,886.05 万元，分别占发行人所有者权益合计的比例为 71.73%、56.45%、55.67%和 55.676%，报告期各期变动幅度较小。

（4）其他综合收益

截至报告期各期末，发行人其他综合收益分别为 62,202.79 万元、241,109.38 万元、250,066.37 万元和 250,066.37 万元。2020 年末，发行人其他综合收益较 2019 年末增加 178,906.59 万元，增长 287.62%，主要系投资性房地产公允价值增加所致。2021 年末，发行人其他综合收益较 2020 年末增加 8,956.99 万元，增长 3.71%，变化不大。2022 年 3 月末，发行人其他综合收益为 250,066.37 万元，较 2021 年末无变化。

（5）未分配利润

截至报告期各期末，发行人未分配利润分别为 38,997.11 万元、53,426.16 万元、72,725.95 万元和 72,928.62 万元，增幅分别为 37.00%、36.12%及 0.28%。2020 年末，发行人未分配利润较年初增加 14,429.05 万元，2021 年末发行人未分配利润较年初增加 19,299.79 万元，主要是因投资性房地产评估增值所形成的未分配利润。

（6）少数股东权益

截至报告期各期末，发行人少数股东权益分别为 6,358.26 万元、5,633.55 万元、8,774.46 万元和 8,773.99 万元，增幅分别为-11.40%、55.75%和-0.01%，2021 年末发行人少数股东权益较 2020 年末增加 3,140.91 万元，增长 55.75%，主要系

发行人 2021 年末新纳入合并范围子公司南京东晖光电有限公司，发行人通过资产划拨持有其 53.85% 的股份。

（四）现金流量分析

表 5-43：报告期各期发行人合并口径现金流量情况

单位：万元

项目	2022 年 1-3 月	2021 年	2020 年	2019 年
一、经营活动产生的现金流量：				
经营活动现金流入小计	170,059.30	316,963.38	285,489.10	169,232.60
经营活动现金流出小计	115,156.29	285,468.97	311,498.35	320,976.54
经营活动产生的现金流量净额	54,903.01	31,494.42	-26,009.26	-151,743.93
二、投资活动产生的现金流量：				
投资活动现金流入小计	67.38	8,284.81	16,457.05	223.77
投资活动现金流出小计	40,264.49	117,757.39	18,604.18	80,930.78
投资活动产生的现金流量净额	-40,197.11	-109,472.59	-2,147.13	-80,707.01
三、筹资活动产生的现金流量：				
筹资活动现金流入小计	337,472.31	768,480.53	414,057.43	534,183.28
筹资活动现金流出小计	160,971.81	624,408.32	427,985.01	300,799.79
筹资活动产生的现金流量净额	176,500.50	144,072.20	-13,927.58	233,383.50
现金及现金等价物净增加额	191,189.11	66,000.25	-42,356.90	1,002.75
期初现金及现金等价物余额	429,900.80	363,900.56	406,257.46	405,254.71
期末现金及现金等价物余额	621,089.92	429,900.80	363,900.56	406,257.46

1、经营活动产生的现金流量分析

发行人经营活动产生的现金流量反映了发行人汽车销售与维修、园区研发用房销售与租赁、棚户区改造以及旅游服务等业务的现金收支以及往来款收付情况。报告期各期，发行人经营活动现金流净额分别为-151,743.93 万元、-26,009.26 万元、31,494.42 万元和 54,903.01 万元，报告期内经营活动产生的现金流量净额波动的主要原因如下：

报告期内，发行人购买商品、接受劳务支付的现金分别为 264,388.84 万元、217,244.93 万元、169,103.42 万元和 59,586.86 万元，金额较大但逐年减少。发行人旅游服务、汽车销售等业务开展需要前期垫资，为满足业务前期开展的需求，发行人购买商品、接受劳务支付的现金金额较大。同时，2019 年至 2020 年发行人软件园项目、黑墨营项目等建设项目建设期投入资金较大，导致发行人 2019 年和 2020 年经营活动现金流持续为负。

2019 年，发行人旅游服务业务的快速发展，导致发行人经营性现金流出较多。2020 年以来，受疫情影响，发行人旅游服务业务规模下降，相应现金流出减少。

发行人相关项目建设需要较大规模的前期支出，2019 年发行人对软件园等项目的建设投入增加，导致经营活动现金流出较多。2020 年至 2022 年一季度，随着发行人软件园等相关建设项目的竣工，对应现金流出开始减少，且竣工项目于 2020 年、2021 年和 2022 年 1-3 月持续回款，对应现金流入有所增加。2021 年和 2022 年 1-3 月发行人经营活动产生的现金流量净额转正。

综上所述，经营活动现金流量的变化主要系发行人正常开展经营业务所致。发行人软件园项目、黑墨营项目等相关建设项目需要前期投入资金，待建设完成后方能产生回款，因此，报告期内发行人经营活动现金流量波动具备相应的合理性。

随着相关业务的正常开展，相关建设项目的竣工，发行人经营性现金流量逐渐改善，经营性现金流量的变化对其偿债能力的影响较小。

报告期各期，发行人具有较好的盈利能力，发行人营业收入分别为 121,928.73 万元、77,731.89 万元、142,228.14 万元和 18,355.42 万元；净利润分别为 7,659.51 万元、14,515.08 万元、17,333.27 万元和 202.20 万元。发行人营业收入存在波动，主要受疫情影响和发行人经营活动的结构性调整所致，随着国内疫情逐渐得到缓解，经济环境复苏，发行人营业收入水平有望提升。

同时，发行人与银行等金融机构具有良好的合作关系，在多家银行拥有较高的授信额度，融资能力较强。截至 2022 年 3 月末，发行人共获得银行授信 1,718,416.00 万元，剩余未使用额度 800,141.98 万元，发行人的未使用授信为日常经营提供支持，增强了发行人偿债能力。

截至 2022 年 3 月末，发行人流动资产余额为 1,813,653.12 万元，不含存货的流动资产余额为 785,348.85 万元，其中货币资金余额为 621,089.92 万元。此外，发行人名下的投资性房地产余额为 814,785.95 万元，上述资产均具有良好的变现能力。如果未来发行人出现持有现金不足以偿付本息的情况，发行人将通过

处置部分上述资产的方式以获得足够的现金用于补充偿债资金缺口。

发行人作为南京市玄武区最重要的基础设施建设主体和国有资产运营主体，对于玄武区经济发展具有重要的支撑作用，未来可持续获得玄武区政府在政策和资金上的支持。

综上所述，发行人具有较强的盈利能力，多元的融资渠道以及充足的可变现资产，加之当地政府的大力支持，发行人具有较为稳定的偿债资金来源，本期公司债券的偿债安排具有可行性。

表 5-44：报告期各期发行人经营活动产生的现金流量情况

单位：万元

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
销售商品、提供劳务收到的现金	18,816.46	109,869.60	108,891.15	123,736.89
收到的税费返还	79.72	30.78	9.61	57.40
收到的其他与经营活动有关的现金	151,163.13	207,063.01	176,588.33	45,438.31
经营活动现金流入小计	170,059.30	316,963.38	285,489.10	169,232.60
购买商品、接受劳务支付的现金	59,586.86	169,103.42	217,244.93	264,388.84
支付给职工以及为职工支付的现金	6,836.07	14,664.06	7,682.02	6,243.67
支付的各项税费	1,483.80	5,554.70	2,996.59	4,764.55
支付的其他与经营活动有关的现金	47,249.56	96,146.79	83,574.80	45,579.48
经营活动现金流出小计	115,156.29	285,468.97	311,498.35	320,976.54
经营活动产生的现金流量净额	54,903.01	31,494.42	-26,009.26	-151,743.93

2、投资活动产生的现金流量分析

发行人投资性现金流主要反映发行人在园区建设和基础设施建设方面投入的现金。报告期各期，发行人投资活动产生的现金流净额分别为-80,707.01 万元、-2,147.13 万元、-109,472.59 万元和-40,197.11 万元，整体呈持续净流出状态，主要系发行人其他非流动资产增加较多导致购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金增加所致。

近年来发行人承接了南京市玄武区棚户区改造工程等项目，发行人需要在工程建设期间先期支付相应资金，导致购建其他长期资产所支付的现金增长较快。棚户区改造项目内容包括拆迁 9 个地块，涉及拆迁居民拆迁户 775 户，拆迁建筑面积 74,100 平方米；拆迁企事业单位 29 家，拆迁企事业单位房屋建筑面积 74,700 平方米，项目建设期为 3 年。2020 年度，随着南京市玄武区棚户区改造工程等项目的竣工，发行人已减少相关投资，相关项目正在有序回款。截至 2020 年末，

藤子村地块项目已取得回款 12.18 亿元。2020 年，发行人投资活动产生的现金流净额较 2019 年已有所改善。

2021 年度发行人投资活动产生的现金流净额呈现流出状态，其中购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金为 95,129.67 万元，主要系 2021 年度新增玄武之光科研设计地块、徐庄创智荟、聚智园项目和地铁商业地块等大额项目工程所致。

发行人具有较强的盈利能力，多元的融资渠道以及充足的可变现资产，加之当地政府的大力支持，发行人具有较为稳定的偿债资金来源，投资活动产生的现金流净额变动对发行人偿债能力的影响较小。

表 5-45：报告期各期发行人投资活动产生的现金流量情况

单位：万元

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
收回投资所收到的现金	-	-	6,000.00	10.00
取得投资收益所收到的现金	49.28	252.45	31.49	144.21
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额	18.10	212.21	55.12	69.57
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	3.75	-	-
收到的其他与投资活动有关的现金	-	7,816.40	10,370.44	-
投资活动现金流入小计	67.38	8,284.81	16,457.05	223.77
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	32,254.49	95,129.67	16,019.18	79,180.78
投资支付的现金	8,010.00	22,627.72	2,585.00	1,750.00
投资活动现金流出小计	40,264.49	117,757.39	18,604.18	80,930.78
投资活动产生的现金流量净额	-40,197.11	-109,472.59	-2,147.13	-80,707.01

3、筹资活动产生的现金流量分析

报告期各期，发行人筹资活动现金流净额分别为 233,383.50 万元、-13,927.58 万元、144,072.20 万元和 176,500.50 万元，整体波动较大，主要系发行人结合自身资金需求筹资及偿还到期债务所致。2020 年发行人筹资活动现金流量净额较 2019 年减少 247,311.08 万元，变化幅度较大，主要系当期筹资活动以还本付息为主所致。主要原因：1）因疫情原因，发行人相关业务开展受到影响，开工需求相应减少，吸收投资收到的现金减少；2）2020 年，发行人多笔债务到期，同时发行人为降低融资成本，提前偿还部分高成本借款，导致 2020 年偿还债务支付的现金增加。2021 年发行人筹资活动现金流量净额较 2020 年大幅增加，主要

系发行人 2021 年新增玄武之光科研设计地块、徐庄创智荟、聚智园等建设项目，业务规模增加导致整体资金需求有所增加所致。

报告期内，发行人融资渠道没有发生重大变化，各渠道融资情况正常，各项债务均按时还本付息，发行人筹资活动现金流量的变动未对发行人的偿债能力产生不利影响。

表 5-46：报告期各期筹资活动产生的现金流量情况

单位：万元

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
吸收投资收到的现金	-	23,000.00	3,500.00	64,230.00
取得借款收到的现金	317,781.34	665,833.73	368,174.28	436,910.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	19,690.97	79,646.80	42,383.15	33,043.28
筹资活动现金流入小计	337,472.31	768,480.53	414,057.43	534,183.28
偿还债务支付的现金	117,801.70	463,159.22	325,301.50	198,842.98
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	15,285.33	87,272.89	77,456.02	66,753.71
支付其他与筹资活动有关的现金	27,884.78	73,976.21	25,227.49	35,203.10
筹资活动现金流出小计	160,971.81	624,408.32	427,985.01	300,799.79
筹资活动产生的现金流量净额	176,500.50	144,072.20	-13,927.58	233,383.50

（五）偿债能力分析

报告期各期，发行人主要偿债指标如下：

表 5-47：报告期各期发行人合并口径主要偿债指标情况

单位：亿元，%

项目	2022 年 3 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
资产负债率	75.19	73.14	71.00	73.43
流动比率	1.70	1.71	2.32	3.71
速动比率	0.73	0.64	0.81	1.15
EBITDA	-	4.40	3.24	2.49
EBITDA 利息保障倍数	-	0.57	0.42	0.33

截至报告期各期末，发行人资产负债率分别为 73.43%、71.00%、73.14%和 75.19%，报告期内保持稳定。截至报告期各期末，发行人流动比率分别为 3.71、2.32、1.71 和 1.70，速动比率分别为 1.15、0.81、0.64 和 0.73，表明发行人资产流动性较强，短期偿债能力较强。

报告期各期 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.33、0.42、0.57，呈增长趋势，主要是发行人不断创收，通过提高管理水平控制成本费用，利润总额逐年增长，

由于发行人大量项目仍处在项目建设期，前期投入资金量及相应的资本化利息金额较大，利息保障倍数偏低，在未来几年，待发行人项目逐步完工，相应的资本化利息金额逐步减少，预计发行人 EBITDA 利息保障倍数会进一步改善。

（六）盈利能力分析

报告期各期，发行人合并口径收支及利润情况如下：

表 5-48：发行人报告期各期收支及利润情况

单位：万元、%

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
营业收入	18,355.42	142,228.14	77,731.89	121,928.73
营业成本	14,801.68	122,172.80	62,059.03	110,308.60
销售费用	1,632.04	4,821.48	2,476.77	3,027.60
管理费用	8,172.00	23,543.24	14,973.89	12,361.65
研发费用	3.41	99.72	-	-
财务费用	1,303.07	8,036.53	4,562.15	3,585.74
资产减值损失	0.00	0.00	-349.97	-46.65
公允价值变动收益	6,199.11	21,948.48	23,356.32	7,659.94
投资收益	49.28	410.48	-257.45	-542.24
信用减值损失	-	-1,350.97	-	-
资产处置收益	-3.22	38.43	24.52	25.47
其他收益	3,792.34	21,816.76	7,240.44	14,346.80
营业外收入	152.21	91.60	11.64	19.54
营业外支出	353.85	101.52	238.24	6.47
利润总额	1,772.54	24,223.96	21,738.83	12,182.91
净利润	202.20	17,333.27	14,515.08	7,659.51
营业收入毛利率	19.36	14.10	20.55	9.53
净资产收益率	0.32	1.07	1.01	0.72
总资产收益率	0.10	2.10	2.06	1.31

1、营业收入分析

表 5-49：报告期各期发行人营业收入构成情况表

单位：万元、%

项目	2022 年 1-3 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
汽车销售及修理	4,657.75	25.38	46,796.50	32.90	20,703.99	26.64	25,571.92	20.97
园区开发运营	13,612.81	74.16	85,621.91	60.20	44,634.37	57.42	31,378.62	25.74
旅游服务	-		8,301.54	5.84	10,257.41	13.20	54,876.98	45.01
母婴产品	-		-	-	-	-	7,622.48	6.25

项目	2022 年 1-3 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
其他业务	84.85	0.46	1,508.19	1.06	2,136.11	2.75	2,478.73	2.03
合计	18,355.42	100.00	142,228.14	100.00	77,731.89	100.00	121,928.73	100.00

报告期各期，发行人营业收入分别为 121,928.73 万元、77,731.89 万元、142,228.14 万元和 18,355.42 万元。其中，园区开发运营收入是发行人营业收入的第一大来源。报告期各期，该业务板块收入分别为 31,378.62 万元、44,634.37 万元、85,621.91 万元和 13,612.81 万元，分别占同期营业收入的 25.74%、57.42%、60.20%和 74.16%，主要系园区开发运营业务趋于成熟，园区开发运营收入呈现稳步增长。

发行人汽车销售及修理业务板块分别实现营业收入 25,571.92 万元、20,703.99 万元、46,796.50 万元和 4,657.75 万元，分别占到同期营业收入的 20.97%、26.64%、32.90%和 25.38%。2021 年度发行人子公司黄埔汽车厂签订了两大机构客户上海上汽安吉汽车销售公司以及安吉租赁公司，导致汽车板块收入大幅增长。

报告期各期，发行人分别实现旅游服务收入 54,876.98 万元、10,257.41 万元、8,301.54 万元和 0.00 万元，分别占营业收入的 45.01%、13.20%、5.84%和 0.00%。2020 年以来受疫情影响，该板块收入规模大幅下降。

2、营业成本分析

报告期各期，发行人营业成本分别为 110,308.60 万元、61,759.54 万元、122,172.80 万元和 14,801.68 万元。

表 5-50：报告期各期发行人营业成本构成情况表

单位：万元、%

项目	2022 年 1-3 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
汽车销售及修理	4,487.47	30.32	46,160.61	37.78	20,070.08	32.50	24,653.64	22.35
园区开发运营	10,313.32	69.68	67,894.80	55.57	31,560.06	51.10	23,794.30	21.57
旅游服务	-	-	8,117.39	6.65	10,010.85	16.21	54,263.69	49.19
母婴产品	-	-	-	-	-	-	7,586.46	6.88
其他业务	0.88	0.00	-	-	118.54	0.19	10.51	0.01
合计	14,801.68	100.00	122,172.80	100.00	61,759.54	100.00	110,308.60	100.00

报告期各期，园区开发运营成本分别为 23,794.30 万元、31,859.55 万元、67,894.80 万元和 10,313.32 万元，占比分别为 21.57%、51.10%、55.57%和 69.68%，

受报告期园区开发运营业务规模逐渐增加的影响，相应的营业成本同步增加

报告期各期，汽车销售及修理成本分别为 24,653.64 万元、20,070.08 万元、46,160.61 万元和 4,487.47 万元，占比分别为 22.35%、32.50%、37.78%和 30.32%，在发行人各业务板块成本中占比较大。受 2021 年度汽车销售业务规模大幅增加的影响，相应的汽车销售及修理成本同步增加。

报告期各期，旅游服务成本分别为 54,263.69 万元、10,010.85 万元、8,117.39 万元和 0.00 万元，占营业成本的比重分别为 49.19%、16.21%、6.65%和 0.00%。2020 年以来受疫情影响，该板块收入规模大幅减少，相应的成本也同步减少。

3、期间费用

报告期各期，发行人期间费用情况如下：

表 5-51：报告期各期发行人合并口径期间费用情况

单位：万元、%

项目	2022 年 1-3 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	营业收入占比	金额	营业收入占比	金额	营业收入占比	金额	营业收入占比
销售费用	1,632.04	8.89	4,821.48	3.39	2,476.77	3.19	3,027.60	2.48
管理费用	8,172.00	44.52	23,543.24	16.55	14,973.89	19.26	12,361.65	10.14
研发费用	3.41	0.00	99.72	0.01	-	-	-	-
财务费用	1,303.07	7.10	8,036.53	5.65	4,562.15	5.87	3,585.74	2.94
合计	11,110.52	60.53	36,500.97	25.66	22,012.81	28.32	18,974.99	15.56

（1）销售费用

报告期各期，公司销售费用分别为 3,027.60 万元、2,476.77 万元、4,821.48 万元和 1,632.04 万元，分别占营业收入的 2.48%、3.19%、3.39%和 8.89%。2022 年 1-3 月因收入确认较少导致销售费用占营业收入占比提高。

（2）管理费用

报告期各期，公司管理费用分别为 12,361.65 万元、14,973.89 万元、23,543.24 万元和 8,172.00 万元，分别占营业收入的 10.14%、19.26%、16.55%和 44.52%。2022 年 1-3 月因收入确认较少导致管理费用占营业收入占比提高。

（3）财务费用

报告期各期，公司财务费用分别为 3,585.74 万元、4,562.15 万元、8,036.53

万元和 1,303.07 万元，分别占营业收入的 2.94%、5.87%、5.65%和 7.10%。

4、政府补助

报告期各期，发行人取得的政府补助分别为 14,346.80 万元、7,240.44 万元、21,816.76 万元和 3,792.34 万元，占同期利润总额的比重分别为 117.76%、33.31%、90.06%和 213.95%。主要为徐庄软件园管委会补贴、玄武区建设房产和交通局补贴。

2020 年发行人政府补助减少 7,106.36 万元，主要系发行人收到的来自徐庄软件园管委会补助减少导致。2020 年度发行人园区开发运营业务顺利开展，无新增在建工程，同时发行人当期其他经营活动实现的利润较为丰厚，因此徐庄软件园管委会在当年度相应减少了部分补贴。2021 年发行人政府补助增加 14,576.32 万元，主要系发行人收到的来自徐庄软件园管委会、玄武区建设房产和交通局的补贴增加导致。

5、扣除非经常性损益后净利润分析

报告期各期，发行人非经常性损益为 21,456.39 万元、29,787.26 万元、21,036.50 万元和 9,835.87 万元。

发行人的非经常性损益主要由公允价值变动损益构成，公允价值变动损益主要由投资性房地产评估价值变动构成。2020 年，发行人将部分存货和在建工程资产评估后转增投资性房地产，投资性房地产公允价值变动，导致发行人公允价值变动收益增长较快，发行人的投资性房地产均位于玄武区的核心位置和徐庄软件园内，地理位置优越，未来公允价值变动损益增加具有一定可持续性。非经常性损益对发行人的净利润水平影响较大。

（七）营运能力分析

报告期各期，发行人合并口径营运能力情况如下：

表 5-52：报告期各期发行人合并口径主要营运能力指标

单位：次/年

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
应收账款周转率	2.17	7.37	8.07	11.19
存货周转率	0.06	0.12	0.06	0.11

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
总资产周转率	0.02	0.05	0.03	0.06

报告期各期，发行人应收账款周转率分别为 11.19 次/年、8.07 次/年、7.37 次/年和 2.17 次/年，近年来发行人应收账款周转率整体呈现下降趋势，主要系发行人近年来的应收工程款和应收房租增加所致。

报告期各期，发行人存货周转率分别为 0.11 次/年、0.06 次/年、0.12 次/年和 0.06 次/年，存货周转率总体波动不大但周转率相对较低，主要系发行人项目开发时间长且近年来项目投入增加较快所致。

报告期各期，发行人总资产周转率分别为 0.06 次/年、0.03 次/年、0.05 次/年和 0.02 次/年，发行人总资产周转率较低主要是与发行人从事的行业有关，发行人的基础设施建设项目工程期限长，回款周期较长，因此总资产周转率较低。

（八）关联交易情况

发行人为国有独资公司，控制方为南京市玄武区人民政府国有资产监督管理办公室。根据发行人制定的《南京钟山资产经营管理集团有限公司资产经营管理制度》，发行人与各子公司之间的关联交易须履行与非关联交易同样的询价、招投标、比选和审批程序，关联交易完全按照市场价格定价。

1、关联方的认定标准

发行人对关联方的认定标准为：一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制或重大影响的，构成关联方。

2、发行人的主要关联方

（1）发行人控股股东和实际控制人

发行人是南京市玄武区人民政府批准成立的国有企业，由南京市玄武区人民政府国有资产监督管理办公室履行出资人职责，对发行人实行国有资产授权经营，因此发行人控股股东为南京市玄武区人民政府国有资产监督管理办公室，实际控制人为南京市玄武区人民政府。

（2）发行人子公司情况

具体参见本募集说明书第四节之“发行人重要权益投资情况”。

（3）发行人主要合营和联营企业情况

具体参见本募集说明书第四节之“发行人重要权益投资情况”

（4）主要其他关联方**表 5-53：截至 2021 年末发行人主要其他关联方情况**

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
中国科学院微电子研究所	持股南京市物联网与集成电路设计产业创新中心有限公司25.64%
江苏中科物联网科技创业投资有限公司	持股南京市物联网与集成电路设计产业创新中心有限公司2.56%
江苏省技术产权交易所	持股江苏长三角技术产权交易中心有限公司4.29%
江苏百发诉讼保全担保有限公司	持股江苏长三角技术产权交易中心有限公司4.29%
Tunie Investment Limited	持股南京钟山融资租赁有限公司25.00%
南京幕府创新小镇开发有限公司	持股南京东晖光电有限公司46.15%

3、报告期内，发行人主要关联交易如下**（1）采购商品/接受劳务**

无。

（2）销售商品/提供劳务**表 5-54：2021 年度发行人出售商品/提供劳务关联交易情况**

单位：万元

关联交易内容	关联方	金额
房租收入	南京钟山银城养老产业发展有限公司	659.38
利息收入	南京钟山银城养老产业发展有限公司	36.18
	合计	695.56

（3）应收/应付关联方款项**表 5-55：截至 2021 年末发行人关联方往来余额情况表**

单位：万元

项目	关联方	2021年末账面余额
应收账款	江苏弘典中药产业研究院有限公司	110.29
其他应收款	南京市玄武区人民政府	2,476.41
其他应收款	南京钟山银城养老产业发展有限公司	450.00
预收款项	南京钟山银城养老产业发展有限公司	364.67
其他应付款	南京玄武城建投资管理有限公司	880.00

项目	关联方	2021年末账面余额
其他应付款	南京玄武口腔医院管理有限公司	193.35
其他应付款	南京钟山银城养老产业发展有限公司	193.02

（4）关联担保

表 5-56：截至 2022 年 3 月末发行人关联担保情况表

单位：万元

担保单位	被担保单位	被担保单位性质	担保余额	被担保单位现状
南京钟山资产经营管理集团有限公司	南京钟南停车场建设有限公司	国有企业	3,720.00	正常经营

（5）关联交易的决策权限、决策程序及定价机制

发行人的关联交易遵循诚实信用、公平、公开、公允的原则。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，按照协议价定价；如果有国家政府制定价格的，按照国家政府制定的价格执行。关联交易价款的支付：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。

（6）关联方资金占用

报告期各期，发行人与控股股东、实际控制人及其他关联方存在关联交易情况，但不存在发行人的资金被控股股东、实际控制人及其他关联方违规占用的情形，关联交易定价公允合理。

（九）对外担保情况

截至 2022 年 3 月末，发行人对外担保（不含发行人与子公司之间的担保）余额为 3,720.00 万元，占期末净资产的比例为 0.43%。情况如下：

表 5-57：截至 2022 年 3 月末发行人对外担保明细

单位：万元

担保单位	被担保单位	被担保单位性质	担保余额	被担保单位现状
南京钟山资产经营管理集团有限公司	南京钟南停车场建设有限公司	国有企业	3,720.00	正常经营

（十）未决诉讼、仲裁情况

截至报告期末，发行人不存在未决诉讼、仲裁情况。

（十一）受限资产情况

截至 2022 年 3 月末，发行人受限资产价值 46,126.00 万元，占同期末净资产的 5.36%。具体情况如下：

表 5-58：截至 2022 年 3 月末发行人受限资产明细

单位：万元、%

受限资产类别	受限原因	账面价值	占净资产比例
投资性房地产	借款抵押物	10,054.00	1.17
固定资产	借款抵押物	15,403.00	1.79
存货	借款抵押物	20,669.00	2.40
合计	-	46,126.00	5.36

第六节 发行人信用状况

一、发行人及本期债券的信用评级情况

（一）本期债券信用评级结论及标识所代表的涵义

经上海新世纪资信评估投资服务有限公司评定，根据 2022 年 5 月 19 日公布的新世纪企评（2022）020147 号主体评级报告，发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定。本期债券无债项评级。

上海新世纪资信评估投资服务有限公司评定发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，本级别的含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）评级报告的主要内容

1、主要优势

（1）良好的外部环境。玄武区是南京市中心城区的重要组成部分，经济结构以服务业为主，近年来经济保持平稳发展，可为钟山集团发展提供良好的外部环境。

（2）业务地位突出。钟山集团是玄武区最重要的基础设施建设和国有资产经营主体，业务地位突出。

（3）资本实力增强。近年来，受益于政府增资、资产评估增值和政府债券偿还责任明确，钟山集团资本实力持续增强。

2、主要风险

（1）负债经营程度偏高。钟山集团已积累了较大规模的刚性债务，负债经营程度处于偏高水平，债务偿付压力较重。

（2）投融资压力较大。钟山集团后续仍有较大规模投资计划，公司面临较大的投融资压力。

（3）资产流动性偏弱。钟山集团资产集中于存货、其他非流动资产和投资性房地产等科目，实际资产流动性偏弱；同时，公司持有较大规模以公允价值计量的房产，存在一定资产价值波动风险。

（4）盈利稳定性弱。钟山集团主业盈利能力弱，期间费用对利润的侵蚀较重，公司盈利对政府补助和公允价值变动损益的依赖程度高。

（三）发行人历史信用评级情况

发行人于 2017 年 8 月发行非公开公司债券，上海新世纪对发行人进行评级并给予其主体信用级别 AA 级，评级展望为稳定，确定南京钟山资产经营管理集团有限公司 2017 年非公开发行公司债券（简称“17 玄武债”）的信用级别 AA 级；根据评级机构于 2019 年 6 月 29 日出具的《南京钟山资产经营管理集团有限公司 2017 年非公开发行公司债券跟踪评级报告》（简称“跟踪评级”），评级机构决定将公司的主体信用等级由 AA 级提升至 AA+级，维持展望稳定，调整 17 玄武债的信用等级为 AA+级。评级结果依据如下：

上述评级结果系依据上海新世纪信用评级方法和程序做出的评定，具体文件为《新世纪评级方法总论》、《城投类政府相关实体信用评级方法》，具体可参见上海新世纪官网(<http://www.shxsj.com>)公告。

城投类政府相关实体的评级技术路径结合了支持评级方法和二维因子矩阵调整方法：首先，确定没有支持评级时的城投类政府相关实体独立信用级别及其所属地方政府主体信用级别。其次，根据城投类政府相关实体的属性，以城投类政府相关实体在政府中的重要性和两者之间的关联度分析城投类政府相关实体的政府介入程度。最后，采用支持评级的方式，分别考虑在没有政府特殊介入的条件下城投类政府相关实体的独立信用级别和所属地方政府主体信用级别，以及政府的不同特殊介入来调整并确定城投类政府相关实体的最终级别，级别调整通过城投类政府相关实体独立信用等级和所属地方政府主体信用等级二维矩阵的方式完成。

城投类政府相关实体独立信用评级主要从业务风险和财务风险两个方面，对受评对象的信用质量和信用稳定性进行定量和定性的综合分析、预测和评价。其

中，业务风险包括宏观经济与环境、行业风险、市场竞争、盈利能力/同业比较以及公司治理与战略管理等要素，财务风险包括风险容忍度/财务政策、会计政策、现金流状况、负债结构以及流动性/短期因素等要素，该评级方法采用的要素及指标见下表。地方政府信用评级主要是评估地方政府的偿债能力及偿债意愿，上海新世纪主要从宏观经济与财政管理体制、地方经济增长和发展、财政平衡能力和稳定性、政府性债务管理以及政府治理等要素进行定性和定量的综合分析和评价，评级逻辑参照上海新世纪《中国地方政府债券信用评级方法》。

对于政府特殊介入，主要从重要性和关联度两大方面开展评估：

1、重要性评估

对于城投类政府相关实体在政府中的重要性评估主要考量相关实体承担政府公共服务职能的大小和其经营活动的可替代性，从而判断城投类政府相关实体债务违约对当地经济的影响程度。

2、关联度评估

对于政府与城投类政府相关实体的关联度评估主要从政府的干预意愿和干预能力两个方面衡量，其中政府干预意愿属于内生因素，主要衡量政府对于城投类政府相关实体的控制关系以及对其经营、财务方面的参与程度，政府对其的控制关系和参与程度越强，意味着政府对其干预意愿越强烈。政府干预能力指的是在城投类政府相关实体出现债务风险时，政府能对其债务风险化解采取的措施，主要考量因素包括债务担保和政策法规可行性等。

上海新世纪于 2019 年将钟山集团主体信用等级由 AA 提升至 AA+，主要原因及模型结果如下：

玄武区是南京市中心城区的重要组成部分，经济发展以服务业为主，近年来得益于新兴产业等不断壮大，全区经济实现持续快速增长。2016-2018 年，玄武区分别实现地区生产总值 590.20 亿元、745.16 亿元和 814.42 亿元，同比增长 9.1%、9.1%和 8.1%，均高于南京市平均增速，区域实力持续增强；其中，第三产业占据绝对主导地位且持续快速增长，同期增速分别为 10.6%、10.9%和 9.0%，占地区生产总值的比重从 2016 年的 96.81%增至 2018 年 99.83%。2018 年，玄武

区主导产业发展态势良好，商贸商务业营业收入、软件业务收入、电子商务交易额、生物医药健康产业营业收入同比分别增长 10.3%、15.5%、20.0%和 21.0%；金融业、文化产业、旅游业增加值占比分别达 20.4%、13.6%和 7.7%。2018 年，玄武区创税能力进一步增强，受益于金融业相关税收属地下放带动增收较多，当年全区税收收入同比增长 36.2%至 76.94 亿元。同年，玄武区土地出让总价同比增长 378.72%至 77.71 亿元，增长至近五年来最高。

钟山集团是玄武区最重要的基础设施建设和国有资产经营主体，主要从事玄武区范围内的城市基础设施建设、园区建设与运营以及汽车销售和维修等业务，区域业务地位显著且稳固。2016-2018 年，公司分别实现营业收入 5.47 亿元、4.77 亿元和 5.36 亿元，2018 年得益于园区运营的稳步提升以及新增旅游服务收入和房产转租收入等的拉动，营业收入同比增长 12.31%。同期，公司分别获得政府补助 0.99 亿元、1.67 亿元和 1.86 亿元，有效保障了公司的盈利能力。

钟山集团为玄武区国资办全资持股企业，实际控制人为玄武区政府，公司业务地位突出，持续获得玄武区政府在财政补贴、债务置换和现金增资等方面的大力支持，且 2018 年以来支持力度大幅增强，玄武区政府对公司经营、财务方面的参与程度有所提高。具体来看，得益于股东资金划拨、政府债务置换及自身经营积累，公司资本实力显著提升，2016-2018 年末及 2019 年 3 月末，公司所有者权益分别为 32.00 亿元、33.67 亿元、55.08 亿元和 55.53 亿元。2018 年，公司将累计 17.86 亿元的政府置换债券转计入资本公积科目，资本实力显著增强，主要得益于此，年末公司负债率下降 9.77 个百分点，负债经营程度得到控制；2019 年 6 月，政府向公司拨入资金 6.22 亿元，公司资本实力进一步增强。资产方面，2016-2018 年末及 2019 年 3 月末，公司货币资金分别为 16.66 亿元、66.14 亿元、40.59 亿元和 39.80 亿元；同期末，流动比率分别为 47.26%、119.43%、94.07%和 100.66%，短期刚性债务现金覆盖率分别为 88.52%、177.45%、233.02%和 260.93%，货币资金持续充裕，即期债务偿付能力较强。现金流方面，2016-2018 年及 2019 年第一季度，公司营业收入现金率分别为 109.00%、102.44%、104.55%和 125.20%，主业回款情况良好。

表 6-1：钟山集团独立信用评级打分结果（前次评级）

一级要素	二级要素	得分	二级权重	得分	一级权重	政府相关 实体独立 信用得分	对应 级别
业务 风险	宏观经济与环境	93.00	20%	76.71	50%	71.26	A-
	行业风险	88.00	20%				
	市场竞争	45.50	20%				
	盈利能力/同业比较	73.90	20%				
	公司治理与战略管理	83.13	20%				
财务 风险	风险容忍度/财务政策	75.00	10%	65.82	50%		
	会计政策	100.00	10%				
	现金流状况	31.66	30%				
	负债结构	62.72	30%				
	流动性/短期因素	100.00	20%				

表 6-2：界定政府特殊介入的二维矩阵(前次评级)

	政府相关实体在政府中的重要性					
	选项	极为重要	非常重要	重要	一般重要	选择结果
政府相关实体与政府之间的关联度	极强	极高	极高	高	一般	很强
	很强	极高	很高	高	一般	
	强	高	高	一般	一般	
	弱	一般	一般	一般	低	
	选择结果	非常重要				
政府介入可能性	很高					

表 6-3：政府相关实体最终级别判定表(前次评级)

南京钟山资产经营管理集团有限公司和玄武区政府：			
判定	政府相关实体独立信用品质	政府级别	政府介入情况
	A-	AA+	很高

最终级别	AA
------	----

表 6-4：钟山集团独立信用评级打分结果(跟踪评级)

一级要素	二级要素	得分	二级权重	得分	一级权重	政府相关 实体独立 信用得分	对应 级别
业务 风险	宏观经济与环境	93.00	20%	74.83	50%	70.84	A-
	行业风险	88.00	20%				
	市场竞争	45.50	20%				
	盈利能力/同业比较	64.50	20%				
	公司治理与战略管理	83.13	20%				
财务 风险	风险容忍度/财务政策	85.00	10%	66.86	50%		
	会计政策	100.00	10%				
	现金流状况	30.90	30%				
	负债结构	63.64	30%				
	流动性/短期因素	100.00	20%				

表 6-5：界定政府特殊介入的二维矩阵（跟踪评级）

	政府相关实体在政府中的重要性					
	选项	极为重要	非常重要	重要	一般重要	选择结果
政府相关实体与政府之间的关联度	极强	极高	极高	高	一般	极强
	很强	极高	很高	高	一般	
	强	高	高	一般	一般	
	弱	一般	一般	一般	低	
	选择结果	非常重要				
政府介入可能性	极高					

表 6-6：政府相关实体最终级别判定表(跟踪评级)

南京钟山资产经营管理集团有限公司和玄武区政府：

判定	政府相关实体独立信用品质	政府级别	政府介入情况
	A-	AA+	极高
最终级别	AA+（跟踪评级）		

发行人报告期内（含本期）主体评级为 AA+，未发生其他变动。报告期各期，发行人因发行公司债、债务融资工具等债券品种进行了信用评级，发行人历次主体评级情况如下：

表 6-7：报告期各期发行人历史主体信用评级情况表

评级日期	信用评级	评级展望	变动方向	评级机构
2022-05-19	AA+	稳定	维持	上海新世纪
2021-06-29	AA+	稳定	维持	上海新世纪
2021-05-14	AA+	稳定	维持	上海新世纪
2021-04-25	AA+	稳定	维持	上海新世纪
2021-01-22	AA+	稳定	维持	上海新世纪
2020-06-28	AA+	稳定	维持	上海新世纪
2020-01-16	AA+	稳定	维持	上海新世纪
2019-11-25	AA+	稳定	维持	上海新世纪
2019-06-28	AA+	稳定	提高	上海新世纪

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

发行人与国内多家银行等金融机构保持了良好的长期合作关系。截至 2022 年 3 月末，发行人获得银行授信额度合计 171.84 亿元，其中尚未使用的授信余额为 91.83 亿元，未使用 80.01 亿元。发行人严格遵守结算纪律，按时归还贷款本息。发行人报告期各期的贷款偿还率和利息偿付率均为 100%，不存在逾期而未偿还的债务。

具体授信及使用情况如下：

表 6-8：截至 2022 年 3 月末发行人授信情况

单位：万元

序号	金融机构	授信额度	已使用	可使用额度
1	招商银行	35,000.00	29,209.82	5,790.18
2	宁波银行	48,000.00	45,900.00	2,100.00
3	广发银行	50,000.00	47,600.00	2,400.00
4	国家开发银行	428,100.00	293,344.00	134,756.00

序号	金融机构	授信额度	已使用	可使用额度
5	农业银行	45,000.00	27,003.00	17,997.00
6	北京银行	56,000.00	5,874.00	50,126.00
7	中信银行	70,000.00	10,000.00	60,000.00
8	农业发展银行	120,000.00	49,000.00	71,000.00
9	华夏银行	77,800.00	47,746.00	30,054.00
10	江苏银行	15,000.00	9,300.00	5,700.00
11	工商银行	482,000.00	117,168.66	364,831.34
12	紫金农商行	11,700.00	8,258.50	3,441.50
13	杭州银行	3,000.00	3,000.00	-
14	南京银行	46,016.00	28,510.00	17,506.00
15	光大银行	20,800.00	20,800.00	-
16	兴业银行	50,000.00	49,000.00	1,000.00
17	民生银行	102,000.00	78,100.00	23,900.00
18	上海银行	33,700.00	33,160.04	539.96
19	浦发银行	18,000.00	9,000.00	9,000.00
20	交通银行	1,300.00	1,300.00	-
21	建设银行	5,000.00	5,000.00	-
合计		1,718,416.00	918,274.02	800,141.98

（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23只/108.50亿元，累计偿还债券40.50亿元。

2、截至募集说明书签署日，发行人及子公司已发行尚未兑付的债券余额为91.50亿元，明细如下：

表 6-9：截至本募集说明书签署日发行人已发行未兑付债券、债务融资工具明细

单位：亿元

序号	债券简称	发行主体	发行日期	下一回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	余额
1	21 玄武 01	发行人	2021-07-27	2023-07-29	2024-07-29	2+1	5.00	3.26	5.00
2	20 玄武 01	发行人	2020-02-21	2023-02-24	2025-02-24	3+2	5.00	3.90	5.00
3	19 玄武 01	发行人	2019-05-31	2022-06-06	2024-06-03	3+2	5.00	5.00	5.00

序号	债券简称	发行主体	发行日期	下一回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	余额
4	17 玄武债	发行人	2017-08-10	2020-08-11	2022-08-11	3+2	9.00	5.85	9.00
5	22 宁玄 01	玄武高新	2022-01-18	无	2025-01-20	3	7.70	3.60	7.70
6	19 徐庄 02	玄武高新	2019-11-22	2022-11-28	2024-11-26	3+2	8.00	5.20	8.00
公司债券小计		-	-	-	-	-	39.70	-	39.70
7	22 钟山资产 MTN001	发行人	2022-05-30	无	2024-06-01	2+N	7.00	3.25	7.00
8	22 钟山资产 SCP001	发行人	2022-03-07	无	2022-09-05	0.49	2.80	2.64	2.80
9	22 钟山资产 CP001	发行人	2022-03-03	无	2023-03-07	1	3.00	2.71	3.00
10	21 钟山资产 CP001	发行人	2021-06-03	无	2022-06-07	1	7.00	3.08	7.00
11	19 钟山资产 MTN001	发行人	2019-12-09	无	2022-12-11	3	4.00	3.89	4.00
12	22 玄武高新 CP001	玄武高新	2022-03-11	无	2023-03-14	1	5.00	2.90	5.00
13	22 玄武高新 SCP001	玄武高新	2022-03-16	无	2022-12-13	0.74	5.00	2.95	5.00
14	21 玄武高新 MTN001	玄武高新	2021-04-27	2023-04-29	2024-04-29	2+1	6.00	4.02	6.00
15	21 玄武高新 PPN002	玄武高新	2021-04-22	2023-04-23	2024-04-23	2+1	2.00	4.29	2.00
16	21 玄武高新 PPN001	玄武高新	2021-03-29	2023-03-30	2024-03-30	2+1	4.00	4.40	4.00
17	20 玄武高新 MTN001	玄武高新	2020-09-02	2022-09-05	2023-09-03	2+1	2.00	4.00	2.00
18	17 紫金玄武 PRN001	徐庄创投	2017-04-27	2023-04-28	2025-04-28	3+5	4.00	4.80	4.00
债务融资工具小计		-	-	-	-	-	51.80	-	51.80
企业债券小计		-	-	-	-	-	-	-	-
其他小计		-	-	-	-	-	-	-	-
合计		-	-	-	-	-	99.50	-	91.50

3、截至募集说明书签署日，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：

表 6-10：截至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

单位：亿元

序号	注册主体	债券品种	注册机构	注册时间	批文到期日	注册规模	已发行金额	尚未发行金额
1	南京钟山资产经营管理集团有限公司	一般公司债	上海证券交易所	2021-06-25	2023-06-25	10.00	5.00	5.00
2	南京钟山资产经营管理集团有限公司	中期票据	中国银行间市场交易商协会	2021-05-14	2023-05-14	10.00	7.00	3.00
3	南京玄武高新技术产业集团有限公司	私募公司债	上海证券交易所	2021-09-29	2022-09-29	16.00	7.70	8.30
合计		-	-	-	-	36.00	19.70	16.30

（四）其他影响资信情况的重大事项

无。

第七节 增信情况

本期债券采取无担保形式，亦无其他增信措施。发行人将以良好的经营业绩为本期债券的到期偿还创造基础条件，并将采取具体有效的措施来保障债券投资者的合法权益，发行人偿债资金主要来源于公司持续稳定增长的营业收入和充裕的自由现金流。发行人在分析自身实际财务状况、公司业务经营情况、中长期发展战略等因素的基础上，针对本期债券的本息支付制定了相应的偿债计划，并将严格遵循计划的安排，保证本期债券本息按时足额支付。

第八节 税项

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

下述所列税项不构成对投资者的纳税建议和投资者纳税依据。投资者应就有关事项咨询财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。投资者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。

投资者应缴纳的税项与本期债券的各项支付不构成抵销。

一、增值税

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

二、所得税

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

三、印花税

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

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

第九节 信息披露安排

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

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

（一）未公开信息的传递、审核、披露流程

1、按照《公司债券信息披露管理制度》规定应当公开披露而尚未披露的信息为未公开信息。公司董事和董事会、监事和监事会、高级管理人员和公司各部门及下属公司负责人应当在最先发生的以下任一时点，向信息披露事务负责人报告与本公司、本部门、下属公司相关的未公开信息：

（1）董事会、监事会或者其他有权决策机构就该重大事项形成决议时；

（2）有关各方就该重大事项签署意向书或者协议时；

（3）董事、监事、高级管理人员或公司各部门及下属公司负责人知悉该重大事项发生时；

（4）收到相关主管部门关于重大事项的决定或通知时。

在前款规定的时点之前出现下列情形之一的，公司董事和董事会、监事和监事会、高级管理人员和公司各部门及下属公司负责人也应当及时向信息披露事务负责人报告相关事项的现状、可能影响事件进展的风险因素：

（5）该重大事项难以保密；

（6）该重大事项已经泄露或者市场出现传闻；

（7）债券出现异常交易情况。

2、信息披露事务负责人收到公司董事和董事会、监事和监事会、高级管理人员和公司各部门及下属公司负责人报告的或者董事长通知的未公开信息后，应进行审核，经审核后，根据法律法规、中国证监会和证券交易所的规定确认依法

应予披露的，应组织起草公告文稿，依法进行披露。

3、公司应当对以非正式公告方式向外界传达的信息进行严格审查和把关，设置审阅或记录程序，防止泄露未公开重大信息。

上述非正式公告的方式包括：以现场或网络方式召开的股东大会、债券持有人会议、新闻发布会、产品推介会；公司或相关个人接受媒体采访；直接或间接向媒体发布新闻稿；公司（含子公司）网站与内部刊物；董事、监事或高级管理人员博客；以书面或口头方式与特定投资者沟通；公司其他各种形式的对外宣传、报告等；证券交易所认定的其他形式。

4、公司拟披露的信息存在不确定性、属于临时商业秘密或者具有证券交易所认可的其他情形，及时披露可能会损害公司利益或误导投资者，且符合以下条件的，公司应当向证券交易所申请暂缓信息披露，并说明暂缓披露的理由和期限：

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

经证券交易所同意，公司可以暂缓披露相关信息，暂缓披露的期限原则上不超过 2 个月。证券交易所不同意暂缓披露申请、暂缓披露的原因已经消除或者暂缓披露的期限届满的，公司应当及时披露。

（二）信息披露事务负责人在信息披露中的具体职责及其履职保障

1、信息披露事务负责人负责组织和协调公司信息披露相关工作，接受投资者问询，维护投资者关系。董事、监事、高级管理人员非经董事会书面授权，不得对外发布公司未披露信息。

2、信息披露事务负责人有权参加或列席股东大会、董事会会议、监事会会议和高级管理人员相关会议，有权了解公司的财务和经营情况，查阅涉及信息披露事宜的所有文件。

公司应当为信息披露事务负责人履行职责提供便利条件，财务负责人应当配合信息披露事务负责人在财务信息披露方面的相关工作。

（三）董事和董事会、监事和监事会、高级管理人员等的报告、审议和披露的职责

1、公司的董事、监事、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、公司的董事、高级管理人员应当对债券发行文件和定期报告签署书面确认意见。监事会应当对董事会编制的债券发行文件和定期报告进行审核并提出书面审核意见。监事应当签署书面确认意见。董事、监事和高级管理人员无法保证债券发行文件和定期报告内容的真实性、准确性、完整性或者有异议的，应当在书面确认意见中发表意见并陈述理由，公司应当披露。公司不予披露的，董事、监事和高级管理人员可以直接申请披露。

公司控股股东、实际控制人应当诚实守信、勤勉尽责，配合企业履行信息披露义务。对重大事项的发生、进展产生较大影响的，应当及时将其知悉的有关情况书面告知公司，并配合公司履行信息披露义务。

3、定期报告中财务会计报告被出具非标准审计报告的，公司董事会应当针对该审计意见涉及事项作出专项说明。

4、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项及其影响，主动调查、获取决策所需要的资料。

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

5、临时公告文稿由财务部负责草拟，信息披露事务负责人负责审核，临时公告应当及时通报董事、监事和高级管理人员。

6、公司董事、监事、高级管理人员、持股 5%以上的股东及其一致行动人、实际控制人应当及时向公司董事会报送公司关联人名单及关联关系的说明。

公司应当履行关联交易的审议程序，并严格执行关联交易回避表决制度。交易各方不得通过隐瞒关联关系或者采取其他手段，规避公司的关联交易审议程序

和信息披露义务。

7、公司董事、监事、高级管理人员、持股比例超过 5%的股东及其他关联方认购或交易、转让公司发行的公司债券的，应当及时向信息披露事务负责人报告，公司应当及时披露相关情况。

（四）对外发布信息的申请、审核、发布流程

公司信息披露应当遵循以下流程：

（1）有关责任人制作信息披露文件；

（2）有关责任人将信息披露文件报信息披露事务负责人审核，信息披露事务负责人审核后，必要时，提交董事长进行审核；

（3）债券发行文件、定期报告等需要履行董事会、监事会审议的信息披露文件，应及时提交董事会和监事会履行相关审议程序；

（4）信息披露事务负责人将批准对外报出的信息披露文件在符合中国证监会规定条件的媒体上进行公告；

（5）信息披露事务负责人将信息披露公告文稿和相关备查文件报送当地证监局（如有要求），并置备于公司住所、证券交易所供社会公众查阅；

（6）信息披露事务负责人对信息披露文件及公告进行归档保存。

（五）涉及子公司事项的信息披露事务管理和报告制度

1、公司下属子公司应当指派专人负责信息披露工作，并及时向公司信息披露事务负责人报告与下属子公司相关的信息。

2、公司下属子公司发生的事项属于《公司债券信息披露管理制度》第十八条所规定重大事项的适用范围，或该事项可能对公司偿债能力、债券价格或者投资者权益产生较大影响，下属子公司负责人应当按照《公司债券信息披露管理制度》的规定向信息披露事务负责人进行报告，公司应当按照《公司债券信息披露管理制度》的规定履行信息披露义务。

3、公司信息披露事务负责人向下属子公司收集相关信息时，下属子公司应

当积极予以配合。

三、本期债券存续期内定期信息披露安排

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

四、本期债券存续期内重大事项披露

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

五、本期债券还本付息信息披露

发行人承诺，将按照募集说明书的约定做好债券的还本付息工作，切实履行本期债券还本付息和信用风险管理义务。如本期债券的偿付存在不确定性或者出现其他可能改变债券本期偿付安排事件的，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。

第十节 投资者保护机制

一、偿债计划

本期债券的起息日为 2022 年 7 月 13 日，债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次，2023 年至 2025 年间每年的 7 月 13 日为本期债券上一计息年度的付息日（遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。如投资者在第 2 年末行使回售权，则本期债券回售部分债券的付息日为 2023 年至 2024 年每年的 7 月 13 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。

本期债券到期日为 2025 年 7 月 13 日，到期支付本金及最后一期利息（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。如投资者在第 2 年末行使回售权，则本期债券回售部分债券的兑付日为 2024 年 7 月 13 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。

本期债券本金及利息的支付将通过债券登记机构和有关机构办理。支付的具体事项将按照有关规定，由发行人在中国证监会及上海证券交易所规定的媒体上披露的公告中加以说明。

二、偿债资金来源

（一）较为稳定的经营业绩

目前，发行人主营业务涵盖汽车销售及维修业务、园区服务等行业，具有独特的行业优势和较强的区域专营优势。发行人近年来盈利水平不断提高，现金获取能力较强，良好的经营业绩为本期债券的到期偿还提供了主要资金来源。报告期各期，发行人营业收入分别为 121,928.73 万元、77,731.89 万元、142,228.14 万元和 18,355.42 万元，净利润分别为 7,659.51 万元、14,515.08 万元、17,333.27 万元和 202.20 万元，经营性活动现金流入分别为 169,232.60 万元、285,489.10 万元、316,963.38 万元和 170,059.30 万元，充足的经营活动现金流为本期债券提供了还款保障。

（二）变现能力较强的自有资产

长期以来，发行人注重流动资产的管理，资产流动性良好，必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金。报告期各期末，发行人合并报表流动资产余额分别为 1,636,740.87 万元、1,537,379.08 万元、1,601,573.83 万元和 1,813,653.12 万元，占总资产比例分别为 69.95%、55.50%、50.02%和 52.31%，其中货币资金余额分别为 408,980.04 万元、363,900.56 万元、432,900.80 万元和 621,089.92 万元，分别占总资产的 17.48%、13.14%、13.52%及 17.91%，有较强的可变现能力和流动性。若未来经济环境发生重大不利变化或其他因素致使发行人未来主营业务的经营情况未达到预期水平，或由于不可预见的原因使发行人不能按期偿还本期债券本息时，发行人可以通过变现自有资产来补充偿债资金。

三、偿债应急保障方案

（一）控股股东的支持

作为江苏省会城市，南京市政府拥有较好的财政实力和较好的综合协调能力，发行人作为国有独资企业在南京市玄武区区属企业中具有举足轻重的地位和作用，玄武区人民政府自发行人成立以来，多次对发行人进行了增资，并通过多种地方优惠政策给予发行人充分支持，控股股东的有力支持为发行人的偿债能力提供深层次的保障。

（二）畅通的融资渠道

发行人与银行等金融机构具有良好的合作关系，在多家银行拥有较高的授信额度，融资能力较强。截至 2022 年 3 月末，发行人共获得银行授信 1,718,416.00 万元，剩余未使用额度 800,141.98 万元，发行人的未使用授信为日常经营提供支持，增强了发行人偿债能力。

（三）良好的资产流动性

截至 2022 年 3 月末，发行人流动资产余额为 1,813,653.12 万元，不含存货的流动资产余额为 785,348.85 万元，主要由货币资金、应收账款和其他应收款构成。此外，发行人名下的投资性房地产余额为 814,785.95 万元，上述资产均具有良好的变现能力。如果未来发行人出现持有现金不足以偿付本息的情况，发行人

将通过处置部分上述资产的方式以获得足够的现金用于补充偿债资金缺口。

四、偿债保障措施

为了充分、有效地维护本期债券持有人的合法权益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，努力形成一套确保债券安全兑付的保障措施。

（一）专门部门负责偿付工作

发行人指定专门部门牵头负责协调本期债券的偿付工作，并协调发行人其他相关部门在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的偿付资金，保证本息的如期偿付，保障债券持有人的利益。

（二）制定债券持有人会议规则

发行人已按照《公司债办法》的规定与债券受托管理人为本期债券制定了《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本期债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

有关债券持有人会议规则的具体内容，详见本募集说明书第八节“债券持有人会议”。

（三）充分发挥债券受托管理人的作用

发行人按照《公司债办法》的要求，聘请中信建投证券担任本期债券的债券受托管理人，并与中信建投证券签订《债券受托管理协议》。在本期债券存续期限内，由债券受托管理人依照协议的约定维护债券持有人的利益。

有关债券受托管理人的权利和义务，详见本募集说明书第九节“债券受托管理人”。

（四）严格信息披露

发行人建立了健全的信息披露制度，约束自身依据债券相关规定及时进行信息披露，并保证所披露的信息真实、准确、完整，不得有虚假记载、误导性陈述

或重大遗漏。发行人的对外信息披露由公司指定部门负责，法定代表人为发行人信息披露的第一责任人，财务管理部负责人负责协调和组织公司证券市场和债券市场信息披露工作；发行人各部门、子公司的负责人为本部门、子公司信息披露事务管理第一责任人。发行人董事、监事、高级管理人员和其他人员，未经董事会或董事会授权部门批准，不得对外发布公司未公开披露信息。

发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，按《证券法》、《公司债券办法》、《债券受托管理协议》及中国证监会、上海证券交易所的有关规定进行重大事项信息披露，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。发行人在发行阶段或存续期内进行信息披露，于指定信息披露渠道的披露时间应当不晚于在境内外其他证券交易场所、媒体或其他场合披露的时间。

五、资信维持承诺

（一）发行人承诺，在本期债券存续期内，不发生如下情形：

- 1、发行人本部被吊销营业执照、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；
- 2、发行人预计不能按期支付本期债券的本金或者利息。

（二）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。

（三）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。

（四）发行人违反资信维持承诺且未在第二条约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照下述约定采取负面事项救济措施。

六、救济措施

（一）如发行人违反本节相关承诺要求且未能在约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本期债券 50%以上的持有人要求，发行人将于收到要

求后的次日立即采取如下救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解：

- 1、在 180 自然日内为本期债券增加担保或其他增信措施。
- 2、在 180 个自然日提供并落实经本期债券持有人认可的其他和解方案。

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

七、调研发行人

（一）发行人承诺，当发生以下情形时，受托管理人、单独或合计持有本期债券未偿还金额 30%以上持有人有权要求调研发行人，发行人应积极配合并提供与调研相关的必要信息。相关情形包括但不限于：

发行人违反本募集说明书约定的偿债资金来源承诺且未履行“一、发行人资信维持承诺”中第（二）条约定的时间内恢复承诺，持有人根据“二、救济措施”要求调研的。

（二）当发行人发生约定的情形时，本期债券持有人可以通过以下途径或方式行使调研发行人的权利：

1、当发行人发生约定的情形，本期债券持有人可以要求调研发行人。持有人要求调研的，应当以书面形式通知受托管理人，说明调研发行人的原因、目的并提交拟参与调研的持有人名单及合计持有本期债券未偿还金额比例。

2、受托管理人于收到书面通知的次日发布相关公告，向全体持有人征询调研意向。如其他持有人有意参加调研的，需在 5 个交易日内反馈，参与调研的持有人原则上不超过 5 名。如拟参与本次调研持有人人数较多的，持有人应推举 1-5 名持有人代表参加。

3、受托管理人将于反馈期限截止且确定调研代表后 2 个交易日内通知发行人调研事项，并与发行人协商确定具体调研时间。

4、持有人、受托管理人可采取访谈、参观等方式了解发行人的生产经营情

况和偿债能力。

5、调研结束后 2 个交易日内，受托管理人应该就调研发行人所获悉的相关信息及时告知本期债券全部持有人。

6、持有人、受托管理人对在调研中获取的有关商业秘密的信息应予以保密。

（三）发行人发生导致持有人有权调研事项的，承诺及时做好以下相关工作：

1、发行人发生导致持有人有权调研的事项时，应当在 2 个交易日内履行信息披露义务并告知受托管理人。

2、发行人应与本期债券持有人及受托管理人就调研事宜充分协商，至迟将于收到受托管理人调研通知后的 10 个交易日内落实调研安排（会议事项除外）。

3、发行人应指派至少一名熟悉生产经营情况的高级管理人员负责安排和接待调研。

4、对于本期债券持有人要求调研的事项或查阅的相关资料，发行人应根据约定如实告知，并及时提供相应材料。

第十一节 违约事项及纠纷解决机制

一、违约情形及认定

发行人保证按照本募集说明书约定的还本付息安排向债券持有人支付本期债券利息及兑付本期债券本金。

以下任一事件均构成发行人在《债券受托管理协议》和本期债券项下的违约事件：

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

2、本期债券存续期间，根据发行人其他债务融资工具（指各类债务融资工具的统称，包括但不限于在中国境外发行的各类债务融资工具和中国境内发行的企业债、银行间债券市场非金融企业债务融资工具、公司债、中小企业私募债、资产证券化产品）发行文件的约定，发行人未能偿付该等债务融资工具到期或被宣布到期应付的本金和/或利息；

3、发行人不履行或违反《债券受托管理协议》项下的任何承诺或义务（上述第 1 项所述违约情形除外）且将对发行人履行本期债券的还本付息产生重大不利影响，在经债券受托管理人书面通知，或经单独或合并持有本期债券未偿还面值总额百分之十以上的债券持有人书面通知，该违约在上述通知所要求的合理期限内仍未予纠正；

4、发行人在其资产、财产或股份上设定担保以致对发行人就本期债券的还本付息能力产生实质不利影响，或出售其重大资产等情形以致对发行人就本期债券的还本付息能力产生重大实质性不利影响；

5、在债券存续期间内，发行人发生解散、注销、吊销、停业、清算、丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的法律程序；

6、任何适用的现行或将来的法律、规则、规章、判决，或政府、监管、立法或司法机构或权力部门的指令、法令或命令，或上述规定的解释的变更导致发行人在《债券受托管理协议》或本期债券项下义务的履行变得不合法；

7、在债券存续期间，发行人发生其他对本期债券的按期兑付产生重大不利影响的情形。

二、违约责任及免除

上述违约事件发生时，发行人应当承担相应的违约责任，包括但不限于按照本募集说明书的约定向债券持有人及时、足额支付本金及/或利息以及迟延履行本金及/或利息产生的罚息、违约金等，并就债券受托管理人因发行人违约事件承担相关责任造成的损失予以赔偿。

（一）本期债券发生违约的，发行人承担如下违约责任：

（1）继续履行。本期债券构成上述违约情形的，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。本期债券构成上述违约情形的，发行人可以与本期债券持有人协商变更履行方式，以新达成的方式履行。

（二）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，发行人可与本期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为以协商结果为准。

三、争议解决方式

《债券受托管理协议》的签订、效力、履行、解释及争议的解决应适用中国法律。

《债券受托管理协议》项下所产生的或与《债券受托管理协议》有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。协商解决不成的，应在发行人住所所在地有管辖权的人民法院通过诉讼解决。

第十二节 债券持有人会议规则

一、《债券持有人会议规则》制定

为规范本期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，维护本期债券持有人的权益，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，结合本期债券的实际情况，制订《债券持有人会议规则》。

二、《债券持有人会议规则》的主要内容

（一）总则

1、本期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，维护本期债券持有人的权益，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，结合本期债券的实际情况，制订《债券持有人会议规则》。

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期债券的基本要素和重要约定以本期债券募集说明书等文件载明的内容为准。

2、债券持有人会议自本期债券完成发行起组建，至本期债券债权债务关系终止后解散。债券持有人会议由持有本期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期债券的持有人）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。

3、债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》约定的程序召集、召开，对《债券持有人会议规则》约定权限范围内的事项进行审议和表决。

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期债券，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期债券的，视为同意并接受《债券持有人会议规则》相关约定，并受《债券持有人会议规则》之约束。

4、债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》约定程序审议通过的生效决议对本期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《债券持有人会议规则》另有约定的，从其规定或约定。

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。

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，除债券持有人作为召集人的外，应由发行人承担。《债券持有人会议规则》、债券受托管理协议或者其他协议另有约定的除外。

（二）债券持有人会议的权限范围

1、本期债券存续期间，债券持有人会议按照《债券持有人会议规则》第 2.2 条约定的权限范围，审议并决定与本期债券持有人利益有重大关系的事项。

除《债券持有人会议规则》第 2.2 条约定的事项外，受托管理人为了维护本期债券持有人利益，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、本期债券存续期间，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：

2.1、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、拟修改债券持有人会议规则；

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）；

2.4、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期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期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，且可能导致本期债券发生违约的；

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，且可能导致本期债券发生违约的；

d.发行人及其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）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。

2.5、发行人提出重大债务重组方案的；

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

（三）债券持有人会议的筹备

1.1、债券持有人会议主要由受托管理人负责召集。

本期债券存续期间，出现《债券持有人会议规则》第 2.2 条约定情形之一且具有符合《债券持有人会议规则》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%】以上的债券持有人以书面形式申请，要求延期召开的，受托管理人有权同意；发行人或受托管理人在上述 15 个交易日内，征得单独或合计持有本期未偿债券总额【30%】以上的债券持有人书面同意延期召开会议的，可以延期召开会议。延期时间原则上不超过【15】个交易日。

1.2、发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人（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《债券持有人会议规则》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，提议人书面申请延期召开的除外。

合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人提议召集债券持有人会议时，可以共同推举一名代表作为联络人，协助受托管理人完成会议召集相关工作。

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期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议，受托管理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助，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。

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《债券持有人会议规则》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。

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期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人（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。

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。

受托管理人、发行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。

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。

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《债券持有人会议规则》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《债券持有人会议规则》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。

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。

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。

3.2、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、债券持有人对债券持有人会议通知具体内容持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。

3.4、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。

3.5、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《债券持有人会议规则》第 3.3.1 条的约定。

3.6、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、发生不可抗力情形或《债券持有人会议规则》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，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。

经召集人会前沟通，拟出席会议的持有人所代表的本期债券未偿还份额不足《债券持有人会议规则》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。

3.7、因出席人数未达到《债券持有人会议规则》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.本期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。

（四）债券持有人会议的召开及决议

1.1、债券持有人会议应当由代表本期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。

1.2、债权登记日登记在册的、持有本期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，《债券持有人会议规则》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。

1.3、本期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《债券持有人会议规则》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。

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。

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。

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。

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。

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《债券持有人会议规则》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《债券持有人会议规则》约定程序进行表决。

2.1、债券持有人会议采取记名方式投票表决。

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.本期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。

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”。

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。

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。

2.6、发生《债券持有人会议规则》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。

3.1、债券持有人会议对下列属于《债券持有人会议规则》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期债券清偿义务；

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、延缓偿付本期债券应付本息的，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期债券全部未偿本息；

f.拟修改债券募集说明书、《债券持有人会议规则》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《债券持有人会议规则》关于债券持有人会议权限范围的相关约定；

3.2、除《债券持有人会议规则》第 4.3.1 条约定的重大事项外，债券持有人会议对《债券持有人会议规则》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。《债券持有人会议规则》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《债券持有人会议规则》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【三分之一】以上同意即可生效。

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《债券持有人会议规则》提出采取相应措施的议案，提交债券持有人会议审议。

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。

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。

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。

（五）债券持有人会议的会后事项与决议落实

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：

（1）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）；

（2）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；

（3）会议议程；

（4）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《债券持有人会议规则》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）；

（5）表决程序（如为分批次表决）；

（6）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。保存期限至少至本期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期债券期间的历次会议材料，债券受托管理人不得拒绝。

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：

（1）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；

（2）出席会议的债券持有人所持表决权情况及会议有效性；

（3）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；

（4）其他需要公告的重要事项。

3、按照《债券持有人会议规则》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。

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，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《债券持有人会议规则》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。

（六）特别约定

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。

2.1、发生《债券持有人会议规则》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，《债券持有人会议规则》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期债券发行时最近一期经审计合并口径净资产的 10%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、《债券持有人会议规则》、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；

2.2、发生《债券持有人会议规则》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。单独或合计持有本期债券未偿还份额 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《债券持有人会议规则》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。

2.3、发生《债券持有人会议规则》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《债券持有人会议规则》第四章、第五章的约定执行。

（七）附则

1、《债券持有人会议规则》自本期债券发行完毕之日起生效。

2、依据《债券持有人会议规则》约定程序对《债券持有人会议规则》部分约定进行变更或者补充的，变更或补充的规则与《债券持有人会议规则》共同构成对全体债券持有人具有同等效力的约定。

3、《债券持有人会议规则》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《债券持有人会议规则》的约定为准。

4、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，应当向原告住所地人民法院提起诉讼。

5、《债券持有人会议规则》约定的“以上”“以内”包含本数，“超过”不包含本数。

第十三节 债券受托管理人

发行人与本期债券受托管理人签订《南京钟山资产经营管理集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券之债券受托管理协议》（以下简称“《债券受托管理协议》”），凡通过认购、交易、受让、继承、承继或其他合法方式取得并持有本期债券的投资者，均视作同意该《债券受托管理协议》。

一、债券受托管理人聘任及受托管理协议签订情况

（一）债券受托管理人的名称及基本情况

名称：中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

法定代表人：王常青

联系人：杨兴、董威、刘子立

联系地址：北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B、E 座 2 层

联系电话：010-85130443

传真：010-65608445

邮政编码：100010

（二）受托管理协议签订情况

发行人与中信建投证券按照相关法律、法规和规则的要求签订了《债券受托管理协议》。

二、《债券受托管理协议》的主要内容

（一）定义及解释

明确了本期债券《债券受托管理协议》中所涉名词的含义。

（二）受托管理事项

1、为维护本期债券全体债券持有人的权益，发行人聘任中信建投证券作为本期债券的受托管理人，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。

2、在本期债券存续期内，受托管理人应当勤勉尽责，根据相关法律、法规和规则、募集说明书、《债券受托管理协议》及债券持有人会议规则的规（约）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有效决议履行职责的内容发生冲突。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、凡通过认购、交易、受让、继承、承继或其他合法方式取得并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受中信建投证券担任本期债券的受托管理人，且同意《债券受托管理协议》中关于发行人、受托管理人、债券持有人权利义务的相关约定并受《债券受托管理协议》之约束。

（三）发行人的权利与义务

1、发行人享有以下权利：

（1）提议召开债券持有人会议；

（2）向债券持有人会议提出更换受托管理人的议案；

（3）对受托管理人没有代理权、超越代理权或者代理权终止后所从事的行为，发行人有权予以制止；债券持有人对发行人的上述制止行为应当认可；

（4）依据法律、法规和规则、募集说明书、债券持有人会议规则的规定，发行人所享有的其他权利。

2、发行人应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本期债券的利息和本金。在本期债券任何一笔应付款项到期日前一工作日的北京时间上午十点之前，发行人应向债券受托管理人做出下述确认：发行人已经向其开户行发出在该到期日向兑付代理人支付相关款项的不可撤销的付款指示。

3、发行人应当指定募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，并应为本期债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。发行人应于本期债券的募集资金到达专项账户前与受托管理人及存放募集资金的银行订立监管协议。

发行人应当为本期债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合现行法律法规的有关规定及募集说明书的约定，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履行相应程序。

4、本期债券存续期内，发行人应当根据法律、法规和规则的规定制定信息披露事务管理制度，并指定信息披露事务负责人及联络人负责信息披露相关事宜。发行人及其董事、监事、高级管理人员应保证及时、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，简明清晰，通俗易懂，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

5、本期债券存续期内，发生以下任何事项，发行人应当在两个工作日内书面通知受托管理人，并按法律、法规和规则的规定及时向国务院证券监督管理机构和上海证券交易所提交并披露重大事项公告，说明事项起因、状态及其影响，并提出有效且切实可行的应对措施，并根据受托管理人要求持续书面通知事件进展和结果：

（1）发行人名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；

（2）发行人变更财务报告审计机构、信用评级机构；

（3）发行人三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；

- （4）发行人法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；
- （5）发行人控股股东或者实际控制人变更；
- （6）发行人发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组；
- （7）发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- （8）发行人放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；
- （9）发行人股权、经营权涉及被委托管理；
- （10）发行人丧失对重要子公司的实际控制权；
- （11）债券担保情况、其他偿债保障措施或者债券信用评级发生变化；
- （12）发行人转移债券清偿义务；
- （13）发行人一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十，或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
- （14）发行人未能清偿到期债务或进行债务重组；
- （15）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债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；
- （16）发行人法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；
- （17）发行人涉及重大诉讼、仲裁事项；
- （18）发行人出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；
- （19）发行人分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者被托管、依法进入破产程序、被责令关闭；
- （20）发行人涉及需要说明的市场传闻；

- (21) 募集说明书约定或发行人承诺的其他应当披露事项；
- (22) 发行人拟变更债券募集说明书的约定；
- (23) 发行人拟修改债券持有人会议规则；
- (24) 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；
- (25) 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；
- (26) 发行人及其关联方交易发行人发行的公司债券；
- (27) 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的；
- (28) 其他可能影响发行人偿债能力或债券持有人权益的事项。

发行人就上述事件通知受托管理人的同时，应当就该等事项是否影响本期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。

6、发行人的控股股东或者实际控制人对重大事件的发生、进展产生较大影响的，应当及时将其知悉的有关情况书面告知发行人，并配合发行人履行信息披露义务。

7、发行人应严格履行《募集说明书》关于本期债券投资者保护条款的相关承诺和义务，并于每半年度披露相关信息,切实保护持有人权益。

8、发行人应按受托管理人要求在债券持有人会议召开前，从债券托管机构取得债权登记日转让结束时持有本期债券的债券持有人名册，并在债权登记日之后一个转让日将该名册提供给受托管理人，并承担相应费用。

9、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其应当履行的各项职责和义务并向债券持有人披露相关安排。

一旦发现发生募集说明书约定的违约事件，发行人应书面通知受托管理人，同时根据受托管理人要求详细说明违约事件的情形，并说明拟采取的建议措施。

10、预计不能偿还本期债务时，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偿债保障措施，并履行募集说明书和《债券受托管理协议》约定的投资者权益保护机制与偿债保障措施，受托管理人依法申请法定机关采取财产保全措施的，发行人应当配合受托管理人办理。

财产保全措施所需相应担保的提供方式可包括但不限于：申请人提供物的担保或现金担保；第三人提供信用担保、物的担保或现金担保；专业担保公司提供信用担保；申请人自身信用。

因受托管理人实施追加担保、督促发行人履行偿债保障措施产生的相关费用，应当按照《债券受托管理协议》的规定由发行人承担；因受托管理人申请财产保全措施而产生的相关费用应当按照《债券受托管理协议》的规定由债券持有人承担。

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

后续偿债措施可包括但不限于：部分偿付及其安排、全部偿付措施及其实现期限、由增信机构（如有）或者其他机构代为偿付的安排、重组或者破产的安排。

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。

发行人应当根据受托管理人的要求追加担保，或由受托管理人依法申请法定机关采取财产保全措施，追加担保、采取财产保全措施的具体方式及费用承担等参照《债券受托管理协议》。

12、发行人预计或实际无法偿付本期债券本息时，应当积极筹措偿付资金，与受托管理人、债券持有人做好沟通协调。受托管理人或者债券持有人会议要求追加担保的，发行人应当及时签订相关担保合同、担保函，配合办理担保物抵/质押登记，做好与增信机构（如有）增信机构（如有）的沟通，尽一切所能避免债券持有人利益因担保物价值降低、毁损或灭失等原因而受到损失。

13、发行人成立金融机构债权人委员会的，应当协助受托管理人加入债权人委员会，并及时向受托管理人告知有关信息。

14、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。发行人应指定专人公司董事兼总经理周永波（电话：025-83684808）负责与本期债券相关的事务，并确保与受托管理人能够有效沟通。前述人员发生变更的，发行人应在 3 个工作日内通知受托管理人。

15、发行人及其控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员、增信机构等应对受托管理人履行《债券受托管理协议》第四条项下各项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，包括但不限于：

（1）所有为受托管理人了解发行人及/或增信机构（如有）业务所需而应掌握的重要文件、资料和信息，包括发行人及/或增信机构（如有）及其子公司、分支机构、关联机构或联营机构的资产、负债、盈利能力和前景等信息和资料；

（2）受托管理人或发行人认为与受托管理人履行受托管理职责相关的所有协议、文件和记录的副本；

（3）根据《债券受托管理协议》约定发行人需向受托管理人提供的资料；

（4）其它与受托管理人履行受托管理职责相关的一切文件、资料和信息。

16、发行人应指定专人负责与本期债券相关的事务，并确保与受托管理人能够有效沟通，配合受托管理人所需进行的现场检查。

17、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。

18、在本期债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券上市交易。

19、发行人应当根据《债券受托管理协议》的相关规定向受托管理人支付本期债券受托管理报酬和受托管理人履行受托管理人职责产生的其他额外费用。

20、发行人应当在债权登记日前，披露付息或者本金兑付等有关事宜。

21、在不违反法律、法规和规则的前提下，发行人应当在公布年度报告后 15 个工作日内向受托管理人提供一份年度审计报告及经审计的财务报表、财务报表附注的复印件，并根据受托管理人的合理需要向其提供其他相关材料；发行人应当在公布半年度报告后 15 个工作日内向受托管理人提供一份半年度财务报表的复印件。

22、发行人采取内外部增信机制、偿债保障措施的，应当在募集说明书中详细披露相关机制或措施的适用条件、启动程序、实施安排、违约责任、持续信息披露等事项，在债券存续期内积极落实并及时披露相关机制或措施的变化及执行情况。

23、发行人及其控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员不得出现怠于履行偿债义务或者通过财产转移、关联交易等方式逃废债务，蓄意损害债券持有人权益的情况。

24、发行人承诺在本期债券发行过程中不存在直接或间接认购债券的情况；如存在发行人董事、监事、高级管理人员、持股比例超过百分之五的股东及其他关联方认购或交易、转让本期债券的，发行人将进行披露。

25、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。

（四）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，有权每半年代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息，以及专项账户中募集资金的存储与划转情况。

2、受托管理人应当通过多种方式和渠道全面调查和持续关注发行人和增信机构（如有）的经营状况、财务状况、资信状况、担保物（如有）状况、内外部增信机制（如有）、投资者保护条款相关承诺及偿债保障措施的有效性及其实施情况，以及可能影响债券持有人重大权益的事项。

3、受托管理人应当对发行人募集资金专项账户的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。在本期债券存续期内，受托管理人应当每半年检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致，募集资金按约定使用完毕的除外。

4、受托管理人应当督促发行人在募集说明书中披露《债券受托管理协议》、债券持有人会议规则的主要内容，并应当按照法律、法规和规则以及募集说明书的规定，通过《债券受托管理协议》第 3.4 条的规定的的方式，向债券持有人披露受托管理事务报告、本期债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券持有人披露的重大事项。

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

6、出现《债券受托管理协议》规定情形或可能对债券持有人权益有重大影响的，在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内，受托管理人应当问询发行人或者增信机构（如有），要求发行人、增信机构（如有）解释说明，提供相关证据、文件和资料，并向市场公告临时受托管理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，召集债券持有人会议。

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

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

9、受托管理人应当建立对发行人偿债能力的跟踪机制，监督发行人对债券募集说明书所约定义务的执行情况，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，保护投资者合法权益。

10、受托管理人预计发行人不能偿还债务时，应当要求发行人追加担保，督促发行人履行《债券受托管理协议》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。为免歧义，本条项下受托管理人实施追加担保或申请财产保全的，不以债券持有人会议是否已召开或形成有效决议为先决条件。

11、本期债券存续期内，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。

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

13、发行人不能按期兑付债券本息或出现募集说明书约定的其他违约事件时，构成本期债券项下的违约，受托管理人应行使《债券受托管理协议》约定的职权。

14、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债权人委员会会议，维护本期债券持有人权益。

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公司债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

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期债券债权债务关系解除后五年。

17、除上述各项外，受托管理人还应当履行以下职责：

（一）债券持有人会议授权受托管理人履行的其他职责；

（二）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。发行人履行募集说明书承诺须要受托管理人支持或配合的，受托管理人应当给予必要的支持。募集说明书存在投资者保护条款的，发行人应当履行履约保障机制。

18、在本期债券存续期内，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、资产评估师等第三方专业机构提供专业服务。

19、对于受托管理人因依赖其合理认为是真实且经适当方签署的任何通知、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；受托管理人依赖发行人根据《债券受托管理协议》的规定而通过邮件、传真或其他数据电文系统传输发出的合理指示并据此采取的任何作为或不作为行为应受保护且不应对此承担责任。但受托管理人的上述依赖显失合理或不具有善意的除外。

20、除法律、法规和规则禁止外，受托管理人可以通过其选择的任何媒体宣布或宣传其根据《债券受托管理协议》接受委托和/或提供的服务，以上的宣布或宣传可以包括发行人的名称以及发行人名称的图案或文字等内容。

21、受托管理人有权要求发行人提供履行受托管理职责所需的相关材料。发行人提供的材料不真实、不准确、不完整的，或者拒绝配合受托管理工作的，受

托管理人应当要求其补充、纠正。发行人不予补充、纠正的，受托管理人应当出具临时受托管理事务报告予以说明。

（五）受托管理人的报酬及费用

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

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

（2）受托管理人为债券持有人利益，为履行追加担保等受托管理职责而聘请的第三方专业机构（包括律师、会计师、评级机构、评估机构等）提供专业服务所产生的合理费用。只要受托管理人认为聘请该等中介机构系为其履行受托管理人职责合理所需，且该等费用符合市场公平价格，发行人不得拒绝；

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

上述所有费用发行人应在收到受托管理人出具账单及相关凭证之日起五个工作日内向受托管理人支付。

2、发行人未能履行还本付息义务或受托管理人预计发行人不能偿还债务时，受托管理人申请财产保全、提起诉讼或仲裁等司法程序所涉及的相关费用（以下简称“诉讼费用”），按照以下规定支付：

（1）受托管理人设立诉讼专项账户（以下简称“诉讼专户”），用以接收债券持有人汇入的因受托管理人向法定机关申请财产保全、对发行人提起诉讼或仲裁等司法程序所需的诉讼费用；

（2）受托管理人将向债券持有人及时披露诉讼专户的设立情况及其内资金（如有）的使用情况。债券持有人应当在上述披露文件规定的时间内，将诉讼费用汇入诉讼专户。因债券持有人原因导致诉讼专户未能及时足额收悉诉讼费用的，

受托管理人免于承担未提起或未及时提起财产保全申请、诉讼或仲裁等司法程序的责任；

（3）尽管受托管理人并无义务为债券持有人垫付本条规定项下的诉讼费用，但如受托管理人主动垫付该等诉讼费用的，发行人及债券持有人确认，受托管理人有权从发行人向债券持有人偿付的利息及/或本金中优先受偿垫付费用。

（六）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，并在每年六月三十日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。

3、公司债券存续期内，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工作日内向市场公告临时受托管理事务报告：

（1）受托管理人与发行人或债券持有人发生利益冲突的；

（2）发行人未按照募集说明书的约定使用募集资金；

（3）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、纠正的；

（4）发现发行人违反募集说明书承诺的；

（5）内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化；

（6）发现发行人及其关联方交易其发行的公司债券；

（7）出现《债券受托管理协议》第 3.5 条第（一）项至第（二十八）项等情形且对债券持有人权益有重大影响的。

临时受托管理事务报告应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（如有）等。

（七）债券持有人的权利与义务

1、债券持有人享有下列权利：

（1）按照募集说明书约定在付息日、兑付日获得本期债券利息或本息；

（2）根据债券持有人会议规则的规定，出席或者委派代表出席债券持有人会议并行使表决权，单独或合并持有百分之十以上本期未偿还债券面值总额的债券持有人有权自行召集债券持有人会议；

（3）监督发行人涉及债券持有人利益的有关行为，当发生利益可能受到损害的事项时，有权依据法律、法规和规则及募集说明书的规定，通过债券持有人会议决议行使或者授权受托管理人代其行使债券持有人的相关权利；

（4）监督受托管理人的受托履责行为，并有权提议更换受托管理人；

（5）法律、法规和规则规定以及募集说明书、《债券受托管理协议》约定的其他权利。

2、债券持有人应当履行下列义务：

（1）遵守募集说明书的相关约定；

（2）受托管理人依《债券受托管理协议》约定所从事的受托管理行为的法律后果，由本期债券持有人承担。受托管理人没有代理权、超越代理权或者代理权终止后所从事的行为，未经债券持有人会议决议追认的，不对全体债券持有人发生效力，由受托管理人自行承担其后果及责任；

（3）接受债券持有人会议决议并受其约束；

（4）不得从事任何有损发行人、受托管理人及其他债券持有人合法权益的活动；

（5）如受托管理人根据《债券受托管理协议》约定对发行人启动诉讼、仲裁、申请财产保全或其他法律程序的，债券持有人应当承担相关费用（包括但不限于诉讼费、律师费、公证费、各类保证金、担保费，以及受托管理人因按债券持有人要求采取的相关行动所需的其他合理费用或支出），不得要求受托管理人为其先行垫付；

（6）根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，应当由债券持有人承担的其他义务。

（八）利益冲突的风险防范机制

1、受托管理人不得为本期债券提供担保，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合法权益。

2、受托管理人在履行受托管理职责时，将通过以下措施管理可能存在的利益冲突情形及进行相关风险防范：

（1）受托管理人作为一家综合类证券经营机构，在其（含其关联实体）通过自营或作为代理人按照法律、法规和规则参与各类投资银行业务活动时，可能存在不同业务之间的利益或职责冲突，进而导致与受托管理人在《债券受托管理协议》项下的职责产生利益冲突。相关利益冲突的情形包括但不限于，发行人与受托管理人之间，一方持有对方或互相地持有对方股权或负有债务；

（2）针对上述可能产生的利益冲突，受托管理人将按照《证券公司信息隔离墙制度指引》等监管规定及其内部有关信息隔离的管理要求，通过业务隔离、人员隔离、物理隔离、信息系统隔离以及资金与账户分离等隔离手段，防范发生与《债券受托管理协议》项下受托管理人作为受托管理人履职相冲突的情形、披露已经存在或潜在的利益冲突，并在必要时按照客户利益优先和公平对待客户的原则，适当限制有关业务；

（3）截至《债券受托管理协议》签署，中信建投证券除同时担任本期债券的主承销商和受托管理人之外，不存在其他可能影响其尽职履责的利益冲突情形；

（4）当受托管理人按照法律、法规和规则的规定以及《债券受托管理协议》的约定诚实、勤勉、独立地履行《债券受托管理协议》项下的职责，发行人以及本期债券的债券持有人认可受托管理人在为履行《债券受托管理协议》服务之目的而行事，并确认受托管理人（含其关联实体）可以同时提供其依照监管要求合法合规开展的其他投资银行业务活动（包括如投资顾问、资产管理、直接投资、

研究、证券发行、交易、自营、经纪活动等），并豁免受托管理人因此等利益冲突而可能产生的责任。

3、因发行人与受托管理人违反利益冲突防范机制对债券持有人造成直接经济损失的，由发行人与受托管理人按照各自过错比例，分别承担赔偿责任。

（九）受托管理人的变更

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

（1）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，单独或合计持有本期债券总额百分之十以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议。

2、债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘受托管理人的，自第 9.4 条约定的新任受托管理人与发行人签订受托管理协议之日或双方约定之日，新任受托管理人继承受托管理人在法律、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。

（十）信用风险管理

1、为了加强本期债券存续期信用风险管理，保障本期债券持有人合法权益，发行人、受托管理人应当按照《债券受托管理协议》和募集说明书的约定切实履行信用风险管理职责，加强相互配合，共同做好债券信用风险管理工作。

2、发行人在债券信用风险管理中应当履行以下职责：

（1）制定本期债券还本付息（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）按照规定和约定履行信息披露义务，及时披露影响偿债能力和还本付息的风险事项；

（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，及时处置预计或已经违约的债券风险事件；

（5）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；

（6）配合受托管理人及其他相关机构开展风险管理工作；

（7）法律、行政法规、部门规章、交易所业务规则等规定或者协议约定的其他职责。

3、受托管理人应当在履职过程中，重点加强本期债券信用风险管理，履行以下风险管理职责：

（1）建立债券信用风险管理制度，设立专门机构或岗位从事信用风险管理相关工作；

（2）对本期债券信用风险进行持续动态开展监测；

（3）发现影响还本付息的风险事项，及时督促发行人披露相关信息，进行风险预警；

（4）按照《债券受托管理协议》约定披露受托管理事务报告，必要时召集债券持有人会议，及时披露影响债券还本付息的风险事项；

（5）督促发行人采取有效措施化解信用风险或处置违约事件；

（6）根据相关规定、约定或债券持有人委托，代表债券持有人维护合法权益；

（7）法律、行政法规、部门规章、交易所业务规则等规定或者协议约定的其他职责。

4、受托管理人出现不再适合继续担任受托管理人情形的，在依法变更受托管理人之前，由中国证监会临时指定的相关机构履行债券风险管理职责。

（十一）陈述与保证

1、发行人保证以下陈述在《债券受托管理协议》签订之日均属真实和准确：

（1）发行人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的有限责任公司；

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

2、受托管理人保证以下陈述在《债券受托管理协议》签订之日均属真实和准确：

（1）受托管理人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的证券公司；

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

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

3、在业务合作期间，发行人与受托管理人应严格遵守法律法规、社会公德、商业道德、职业道德和行为规范，防止发生各种输送或谋取不正当利益的违法违规行为。发行人与受托管理人在业务往来活动中，应遵循自愿、公平、等价有偿、

诚实信用原则，保证在合同签署、履行过程中不会为谋取不正当利益而损害国家、集体和对方利益，并遵守《债券受托管理协议》规定。

4、发行人确认，除依法需聘请的律师事务所、会计师事务所、评级机构等证券服务机构之外，已如实并将持续向受托管理人披露本次发行直接或间接有偿聘请其他第三方的情况（如有），且确认相关聘请行为合法合规。发行人理解并同意，在受托管理人根据相关法律、法规及规范性文件的要求对发行人就聘请第三方的行为进行核查时，提供必要的协助及配合。

（十二）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。

（十三）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、法规和规则及《债券受托管理协议》的规定追究违约方的违约责任。

2、双方同意，若因发行人违反《债券受托管理协议》任何规定、承诺和保证（包括但不限于本期债券发行、上市交易的申请文件或募集说明书以及本期债券存续期间内披露的其他信息出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏）或因发行人违反与《债券受托管理协议》或与本期债券发行、上市交易相关的任何法律规定或上市规则，从而导致受托管理人或任何其他受补偿方遭受损失、责任和费用（包括但不限于他人对受托管理人或任何其他受补偿方提出权利请求或索赔），发行人应对受托管理人或其他受补偿方给予赔偿（包括但不限于偿付受托管理人

或其他受补偿方就本赔偿进行调查、准备、抗辩所支出的所有费用），以使受托管理人或其他受补偿方免受损害，但因受托管理人在本期债券存续期间重大过失而导致的损失、责任和费用，发行人无需承担。

（十四）法律适用和争议解决

1、《债券受托管理协议》的签订、效力、履行、解释及争议的解决应适用中国法律。

2、《债券受托管理协议》项下所产生的或与《债券受托管理协议》有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决；协商不成的，应向原告所在地人民法院提起诉讼。

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

（十五）协议的生效、变更及终止

1、《债券受托管理协议》于双方的法定代表人或者其授权代表签字并加盖双方单位公章后，自本期债券发行成功之日起生效。《债券受托管理协议》的有效期自其生效之日至本期债券全部还本付息终结之日。

2、除非法律、法规和规则另有规定，《债券受托管理协议》的任何变更，均应当由双方协商一致订立书面补充协议后生效。《债券受托管理协议》于本期债券发行完成后的变更，如涉及债券持有人权利、义务的，应当事先经债券持有人会议同意。任何补充协议均为《债券受托管理协议》之不可分割的组成部分，与《债券受托管理协议》具有同等效力。

3、出现下列情况之一的，《债券受托管理协议》终止：

- （1）本期债券期限届满，发行人按照约定还本付息完毕并予以公告的；
- （2）因本期债券发行失败，债券发行行为终止；
- （3）本期债券期限届满前，发行人提前还本付息并予以公告的；

（4）按照《债券受托管理协议》约定的情形而终止。

4、如本期债券分期发行，各期债券受托管理人均由中信建投证券担任，如未作特殊说明，《债券受托管理协议》适用于本期债券分期发行的每一期债券，发行人、受托管理人、各期债券持有人认可并承认《债券受托管理协议》的上述效力。

（十六）通知

明确了协议双方的通讯方式及联系人信息。

（十七）终止上市后相关事项

1、如果本期债券终止上市，发行人将委托受托管理人办理终止上市后的相关事项，包括但不限于公司债券的托管、登记等相关服务。

2、受托管理人对本期债券终止上市后提供的托管、登记等相关服务不收取报酬。

（十八）附则

本期债券受托管理协议约定的其他事项。

第十四节 发行有关机构

一、发行人

名称：南京钟山资产经营管理集团有限公司

住所：南京市玄武区玄武大道 699-1 号

法定代表人：刘青

联系人：周永波

联系地址：南京市玄武区玄武大道 699-1 号

联系电话：025-83684808

传真：025-83684808

邮政编码：210018

二、主承销商、簿记管理人、债券受托管理人

名称：中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

法定代表人：王常青

联系人：杨兴、董威、刘子立

联系地址：北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B、E 座 2 层

联系电话：010-85130443

传真：010-65608445

邮政编码：100010

三、律师事务所

名称：上海市海华永泰律师事务所

住所：上海市浦东新区陆家嘴环路 1366 号富士康大厦 12 层

负责人：马靖云

联系人：何晔峰

联系地址：上海市浦东新区陆家嘴环路 1366 号富士康大厦 12 层

联系电话：18951666697

传真：021-58773268

邮政编码：200120

四、会计师事务所

名称：中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：江苏省南京市中山北路 105-6 号 2201 室

执行事务合伙人：詹从才

联系人：陈东阳

联系电话：025-83235002

传真：025-83235046

邮政编码：210000

五、公司债券申请上市的证券交易场所

名称：上海证券交易所

住所：上海市浦东新区浦东南路 528 号

总经理：蔡建春

联系人：赵琦

联系地址：上海市迎春路 555 弄 B 栋 6 层

电话：021-68808888

传真：021-68804868

邮政编码：200135

六、公司债券登记、托管、结算机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴东路 166 号

负责人：聂燕

联系人：王博

联系地址：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮政编码：200120

七、监管银行

名称：中信银行股份有限公司南京分行

住所：南京市中山路 348 号

负责人：叶雪松

联系人：宋铁军

联系地址：南京市中山路 348 号

电话：025-58067162

传真：025-83799000

邮政编码：210000

账户名称：南京钟山资产经营管理集团有限公司

银行账户：8110501012101791316

名称：中国民生银行股份有限公司南京分行

住所：南京市洪武北路 20 号

负责人：李业弟

联系人：杨洁

联系地址：南京市玄武区洪武北路 20 号

电话：13951717096

传真：-

邮政编码：210005

账户名称：南京钟山资产经营管理集团有限公司

银行账户：635867932

名称：南京银行股份有限公司南京分行

住所：南京市建邺区庐山路 242 号金融城 2 号楼

负责人：宋清松

联系人：吕铭

联系地址：南京市建邺区庐山路 242 号金融城 2 号楼

电话：13057538131

传真：-

邮政编码：210019

账户名称：南京钟山资产经营管理集团有限公司

银行账户：0137230000004823

八、发行人与主承销商、证券服务机构及相关人员的 股权关系及其他重大利害关系

截至本募集说明书签署日，发行人、主承销商、与本期债券发行有关的证券服务机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系及其他重大利害关系。

第十五节 发行人、主承销商、证券服务机构及相关 人员声明

一、发行人声明

发行人声明

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

法定代表人（签章）： 

刘 青

南京钟山资产经营管理集团有限公司（盖章）



2022年6月24日

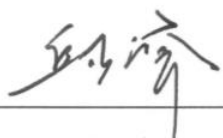
二、发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

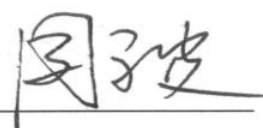
本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

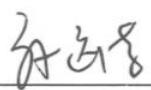
全体董事（签字）：


刘 青

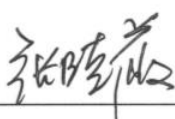

邱 峰


史文广


周永波


孙远洁


顾 挺


张晓薇


包俊俊


范 倩

南京钟山资产经营管理集团有限公司（盖章）



2022年 6 月 24 日

发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

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

全体监事（签字）：



邵璐



张韫



方超



傅敏



周萍

南京钟山资产经营管理集团有限公司（盖章）



2022 年 6 月 24 日

三、主承销商声明

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）： 杨兴
杨 兴

法定代表人（或授权代表）（签字）： 刘乃生
刘乃生

中信建投证券股份有限公司（盖章）



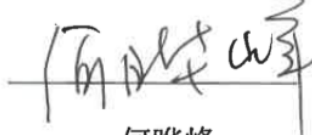
2022年6月24日

四、发行人律师声明

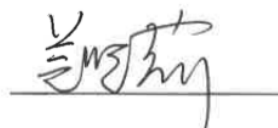
发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书，确认募集说明书与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对发行人在募集说明书中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、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。

签字律师（签字）：



何晔峰



羌晓莉

律师事务所负责人（签字）：



马靖云

上海市海华永泰律师事务所

2022年6月24日



五、审计机构声明

审计机构声明

本所及签字注册会计师已阅读南京钟山资产经营管理集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书，未见募集说明书与本所出具的报告存在矛盾之处。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书中引用的本所出具的审计报告的内容无异议，确认募集说明书不致因完整准确地引用本所出具的审计报告而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对本所出具的审计报告的真实性、准确性和完整性根据有关法律法规的规定承担相应的法律责任。

签字注册会计师签名：



樊晓军



陈兵斌



吕秀芳

李璐璐（已离职）

审计机构负责人签名：

李尊农

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）



2022 年 6 月 24 日

审计机构关于签字注册会计师离职的说明

注册会计师李璐璐、吕秀芳在本会计师事务所任职期间，作为南京钟山资产经营管理集团有限公司 2019 年度财务报表审计的签字会计师，完成了中兴华审字（2020）第 020732 号审计报告审计报告的审计工作。

李璐璐因工作变动从本会计师事务所离职，因此无法在《南京钟山资产经营管理集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》的审计机构声明页上签字。

本所及其他签字注册会计师对发行人在募集说明书中引用的审计报告的内容无异议，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。

特此说明。

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

2022 年 6 月 24 日



第十六节 备查文件

一、本募集说明书的备查文件如下

（一）发行人最近三年的财务报告及审计报告，最近一期财务报告或会计报表；

（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）中国证监会同意本期债券发行注册的文件；

（七）本期债券募集说明书；

二、投资者可在以下地址或网站查询本期债券募集说明书全文及上述备查文件

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

（一）南京钟山资产经营管理集团有限公司

联系地址：江苏省南京市玄武区玄武大道 699-8 号

联系人：周永波

联系电话：025-83684808

传真：025-83684808

（二）中信建投证券股份有限公司

联系地址：北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B、E 座 2 层

联系人：杨兴、董威、刘子立

联系电话：010-85130443

传真：010-65608445