



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699-8号)

2021年公开发行公司债券（第一期）

募集说明书

（面向专业投资者）



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：2021年7月22日

声明

本募集说明书依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》（2019 年修订）、《公司债券发行与交易管理办法》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 23 号—公开发行公司债券募集说明书（2015 年修订）》、《上海证券交易所上市规则》及其他现行法律、法规的规定，以及中国证券监督管理委员会同意本期债券发行注册的文件，并结合发行人的实际情况编制。

发行人全体董事、监事、高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并保证所披露信息的真实、准确、完整。

发行人负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人（会计主管人员）保证本募集说明书及其摘要中财务会计报告真实、准确、完整。

主承销商已对募集说明书及其摘要进行了核查，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。

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及其有关的信息披露文件，进行独立投资判断并自行承担相关风险。中国证监会、上海证券交易所对本期发行所作的任何决定或意见，均不表明其对注册申请文件及所披露信息的真实性、准确性、完整性作出保证，也不表明其对发行人的经营风险、偿债风险以及公司债券的投资风险或收益作出实质性判断或保证，任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

投资者认购或持有本期公司债券视作同意《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》及本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。《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》及债券受托管理事务报告将置备于债券受托管理人处，债券持有人有权随时查阅。

根据《中华人民共和国证券法》的规定，本期债券依法发行后，发行人经营与收益的变化，由发行人自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。投资者若对本募集说明书及其摘要存有任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。投资者在评价和购买本期债券时，应特别审慎地考虑本募集说明书第二节所述的各项风险因素。

重大事项提示

一、本期债券发行人主体评级为 AA+，债项评级为 AA+；截至 2020 年末，发行人合并报表中所有者权益为 803,360.47 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 11,036.73 万元（2018 年、2019 年和 2020 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”的规定及上交所《关于发布〈上海证券交易所公司债券上市规则（2018 年修订）〉的通知》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、受让或者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 2018 年至 2020 年经审计的财务报告。投资者如需了解发行人的详细财务状况，请参阅发行人相关财务报告，以上报告已刊登于指定的信息披露网站。

七、截至报告期各期末，发行人流动比率分别为 3.19、3.71 和 2.32，速动比率分别 1.13、1.15 和 0.81，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。

八、截至报告期各期末，发行人有息债务余额分别为 1,157,238.65 万元、1,398,330.40 万元和 1,462,151.04 万元，占负债总额的比重分别为 77.36%、81.39% 和 74.35%。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。

九、截至报告期各期末，公司的存货余额分别为 891,294.27 万元、1,130,421.84 万元和 1,000,013.66 万元，占同期末总资产比例分别为 43.55%、48.31% 和 36.10%。公司存货主要为开发成本、开发产品和库存商品。开发成本主要为公司征地拆迁藤子村、百子亭等项目的投入和建设徐庄软件园项目的投入，公司的库存商品主要为用于销售的汽车及修理用的汽车备件。公司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，公司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，公司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。若未来公司存货一旦出现积压或大幅跌价，将会对公司盈利能力和偿债能力产生一定的影响。

十、截至报告期各期末，公司其他应收款分别为50,871.44万元、55,932.94万元和116,361.62万元，占当期总资产的比例分别为2.49%、2.39%和4.20%；截至报告期各期末，公司应收票据及应收账款分别为7,540.29万元、14,534.59万元和5,007.78万元，占同期末总资产的比例分别为0.37%、0.62%和0.18%。公司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，将会对公司的流动性和偿债能力产生一定的影响。

十一、截至报告期各期末，公司的投资性房地产分别为160,735.62万元、168,095.13万元和690,596.04万元，占资产总额的比例分别为7.85%、7.18%和24.93%。公司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，则将会对公司资产价值及盈利能力产生影响。

十二、截至2020年末，公司的资产集中在存货、投资性房地产和其他非流动资产，三项资产合计2,139,180.20万元，占期末总资产的77.23%。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。

十三、报告期各期，公司管理费用分别为13,478.46万元、12,361.65万元和14,973.89万元，占当期营业收入的比例分别为25.15%、10.14%和19.26%，公司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，进而对公司偿债能力产生不利影响。

十四、报告期各期，公司取得的政府补助分别为18,614.35万元、14,346.80万元、7,240.44万元，占同期利润总额的比重分别为122.58%、117.76%、33.34%。公司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。

十五、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+，本级别的含义为偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低；本期债券的信用等级为 AA+，本级别的含义为债券的偿付安全性很强，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或本期债券的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。

资信评级机构将在本期债券存续期进行跟踪评级，跟踪评级包括定期和不定期跟踪评级。在持续跟踪评级报告出具 5 个工作日内，本评级机构将把跟踪评级报告发送至发行人，并同时发送至交易所网站公告，且交易所网站公告披露时间将不晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

十七、本期债券为无担保债券。若因不可控制的 factors，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。

十八、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。上海新世纪对发行人本期公司债券亦进行了评级，评定发行人主体信用等级为 AA+，债项信用等级为 AA+，评级展望为稳定。公司本期债券的主体信用等级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。

二十、发行人已披露 2021 年一季度财务报表，详见发行人于 2021 年 4 月 30 日在上海清算所网站披露的《南京钟山资产经营管理集团有限公司 2021 年第一季度财务报表》(https://www.shclearing.com/xxpl/cwbg/yjb/202104/t20210430_858645.html)。发行人最近一期生产经营活动正常，没有发生重大不利变化或其他特殊情形，主要财务数据与财务指标如下表所示：

表：发行人 2021 年 1-3 月/3 月末主要财务数据及财务指标

项目	2021年1-3月/3月末
资产总计（万元）	2,858,635.25
负债合计（万元）	2,041,989.19
所有者权益（万元）	816,646.06
营业总收入（万元）	32,328.08
利润总额（万元）	875.74
净利润（万元）	863.13
经营活动产生现金流量净额（万元）	-54,979.57
投资活动产生现金流量净额（万元）	-28,146.63
筹资活动产生现金流量净额（万元）	66,614.17
流动比率	2.24
速动比率	0.79
资产负债率（%）	71.43

目录

声明.....	2
释义.....	12
第一节 发行概况.....	14
一、本次公司债的审核及注册情况.....	14
二、本期债券的主要条款.....	14
三、本期发行的有关机构.....	17
四、发行人与有关机构及人员的利害关系.....	20
第二节 风险因素.....	21
一、本期债券的投资风险.....	21
二、发行人的相关风险.....	22
第三节 发行人及本期债券的资信情况.....	32
一、本期债券的信用评级情况.....	32
二、发行人历史信用评级情况.....	34
三、发行人的资信情况.....	39
第四节 偿债计划及偿债保障措施.....	43
一、偿债计划.....	43
二、偿债资金来源.....	43
三、偿债应急保障方案.....	44
四、偿债保障措施.....	45
五、本期债券违约情形及处理.....	46
第五节 发行人基本情况.....	48
一、发行人基本信息.....	48
二、发行人历史沿革简介.....	48
三、发行人股权结构及股东情况.....	52
四、发行人独立经营情况.....	53
五、发行人重要权益投资情况.....	54
六、发行人组织架构和公司治理.....	62

七、发行人董事、监事和高级管理人员.....	71
八、发行人主营业务情况.....	74
九、发行人报告期是否存在重大违法违规行为.....	95
十、关联交易.....	95
十一、发行人信息披露安排.....	97
十二、投资者关系管理.....	97
第六节 财务会计信息.....	98
一、发行人报告期各期财务报表.....	98
二、发行人报告期各期的主要财务指标分析.....	107
三、有息负债分析.....	147
四、其他事项.....	151
第七节 募集资金运用.....	154
一、本期债券募集资金数额.....	154
二、本期债券募集资金运用计划.....	154
三、募集资金的现金管理.....	157
四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施.....	157
五、前次发行公司债券的募集资金使用情况.....	157
六、募集资金运用对发行人财务状况的影响.....	158
七、募集资金专项账户管理和监管.....	158
八、发行人关于本期债券募集资金的承诺.....	159
第八节 债券持有人会议.....	160
一、《债券持有人会议规则》制定.....	160
二、《债券持有人会议规则》的主要内容.....	160
三、持有人会议决议生效条件和效力.....	171
第九节 债券受托管理人.....	173
一、债券受托管理人聘任及受托管理协议签订情况.....	173
二、债券受托管理协议的主要内容.....	175
第十节 发行人、中介机构及相关人员声明.....	199
一、发行人声明.....	199

二、发行人全体董事、监事及高级管理人员声明.....	201
三、主承销商声明.....	204
四、发行人律师声明.....	206
五、审计机构声明.....	208
六、评级机构声明.....	210
第十一节 备查文件.....	212
一、备查文件.....	212
二、备查地点.....	212

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2021年公开发行公司债券（第一期）（面向专业投资者）”
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2021年公开发行公司债券募集说明书（面向专业投资者）》
募集说明书摘要	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2021年公开发行公司债券募集说明书摘要（面向专业投资者）》
《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2020年公开发行公司债券之债券受托管理协议》，经中国证券监督管理委员会证监许可（2021）2188号注册项下的每一期债券均适用
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2020年公开发行公司债券债券持有人会议规则》，经中国证券监督管理委员会证监许可（2021）2188号注册项下的每一期债券均适用
审计机构	指	中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

简称		释义
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	2018年、2019年、2020年
报告期各期末	指	2018年、2019年、2020年
报告期各期	指	2018年、2019年、2020年
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）
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办公室
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 发行概况

一、本次公司债的审核及注册情况

（一）董事会决议及股东批复

2020 年 11 月 18 日，发行人召开了董事会会议，审议了发行公司债券的事项，并于 2020 年 11 月 18 日作出了《南京市钟山集团董事会决议》，认为公司符合发行公司债券的发行上市条件、同意公司发行本期债券及相关授权事项。

南京市玄武区人民政府国有资产监督管理办公室于 2020 年 12 月 1 日批复同意发行人公开发行公司债券，发行规模不超过人民币 10 亿元，期限不超过 5 年，募集资金用于偿还存量债务、补充流动资金。

（二）上海证券交易所审核及中国证监会注册情况

发行人本次面向专业投资者公开发行不超过人民币 10 亿元（含 10 亿元）的公司债券已经上海证券交易所审核通过，并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可（2021）2188 号）。本期债券为上述经中国证券监督管理委员会注册的债券项下首期发行。

二、本期债券的主要条款

（一）发行主体：南京钟山资产经营管理集团有限公司。

（二）债券名称：南京钟山资产经营管理集团有限公司 2021 年公开发行公司债券（第一期）（面向专业投资者）。

（三）本期发行规模：本期债券发行规模不超过人民币 5 亿元（含 5 亿元）。具体发行规模由发行人根据公司资金需求情况和发行时市场情况在上述范围内确定。

（四）债券期限：3 年期，附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

（五）调整票面利率选择权：发行人有权决定是否在本期债券存续期的第 2

年末调整本期债券第 3 年的票面利率，调整后票面利率在存续部分债券存续期第 3 年固定不变。发行人将于本期债券存续期的第 2 个计息年度付息日前的第 20 个交易日，在上海证券交易所指定的信息披露媒体上发布是否调整本期债券票面利率、调整方式（加/减）以及调整幅度的公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则本期债券存续部分在存续期第 3 年票面利率仍维持原有票面利率不变。

（六）回售条款：发行人发出是否调整本期债券票面利率、调整方式（加/减）以及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券存续期的第 2 个计息年度的投资者回售登记期内进行登记，将其持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人或选择继续持有本期债券；若投资者行使回售选择权，本期债券存续期的第 2 个计息年度付息日即为回售支付日，发行人将按照上海证券交易所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

（七）回售登记期：投资者选择将持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人的，须于发行人发出关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告之日起在回售登记期进行登记。债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的公司债券面值总额将被冻结交易；回售登记期内不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。回售登记期的相关安排，发行人将按照上海证券交易所和债券登记机构相关业务规则的要求，按时出具相关公告并据此完成。

（八）债券利率及其确定方式、定价流程：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。

本期债券票面利率在债券存续期前 2 年固定不变。在本期债券存续期的第 2 年末，如发行人行使本期债券调整票面利率选择权，本期债券存续部分在存续期的第 3 年票面利率为债券存续期前 2 年票面利率加/减调整基点，在债券存续期的第 3 年固定不变；如在本期债券存续期的第 2 年末发行人未行使本期债券调整票面利率选择权，则本期债券存续部分在存续期的第 3 年票面利率仍维持原票面利率不变。

（九）债券票面金额和发行价格：本期债券票面金额为 100 元，本期债券按

面值平价发行。

（十）发行方式、发行对象与配售规则：本期债券面向专业投资者公开发行，采取网下面向专业投资者询价配售的方式，由发行人与簿记管理人根据簿记建档结果进行债券配售。具体发行安排将根据上海证券交易所的相关规定进行。本期债券不向股东优先配售。

（十一）债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在登记机构开立的托管账户托管记载。

（十二）还本付息方式：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）发行首日与起息日：本期债券发行首日为 2021 年 7 月 28 日，本期债券起息日为 2021 年 7 月 29 日。

（十四）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）。

（十五）付息日：2022 年至 2024 年每年的 7 月 29 日（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付息日为 2022 年至 2023 年每年的 7 月 29 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。

（十六）本金支付日（兑付日）：2024 年 7 月 29 日（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 2023 年 7 月 29 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。

（十七）支付方式：本期债券利息和本金支付方式按照上海证券交易所和登记机构的规定执行。

（十八）支付金额：本期债券于每年的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至兑付登记日收市时持有的本期债券最后一期

利息及等于票面总额的本金。

（十九）担保方式：本期债券无担保。

（二十）募集资金专项账户：发行人将在监管银行开设本期债券募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的接收、存储、划转及本息偿付。

（二十一）信用等级及资信评级机构：本期债券信用等级为 AA+，发行人主体信用等级为 AA+；本期债券资信评级机构为上海新世纪资信评估投资服务有限公司。

（二十二）主承销商、债券受托管理人、簿记管理人：中信建投证券股份有限公司。

（二十三）承销方式：本期债券由主承销商组织的承销团以余额包销的方式承销。

（二十四）本期债券上市安排：本期债券发行后将在上海证券交易所申请上市。

（二十五）募集资金用途：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。

（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。

三、本期发行的有关机构

（一）发行人：南京钟山资产经营管理集团有限公司

联系地址：南京市玄武区玄武大道 699-8 号

法定代表人：刘青

联系人：周永波

联系电话：025-83684808

传真：025-83684808

邮政编码：210002

（二）主承销：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、张学智、董威

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：上海市海华永泰律师事务所

住所：浦东新区东方路 69 号裕景国际商务广场 A 座 15 楼

负责人：冯加庆

联系人：何晔峰

联系地址：江苏省南京市秦淮区菱角市 66 号国创园 36 号楼

联系电话：025-84465437

传真：025-84465431

邮政编码：210000

（四）会计师事务所：中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市丰台区丽泽路 20 号院 1 号楼丽泽 SOHO B 座 20 层

执行事务合伙人：李尊农

联系人：樊晓军

地址：江苏省南京市中山北路 105-6 号 2201 室

联系电话：025-83235002

传真：025-83235046

邮政编码：210000

（五）资信评级机构：上海新世纪资信评估投资服务有限公司

住所：上海市杨浦区控江路 1555 号 A 座 103 室 K-22

法定代表人：朱荣恩

联系人：姚莉莉

联系地址：上海市汉口路 398 号华盛大厦 14 楼

联系电话：021-63501349

传真：021-63500872

邮政编码：200001

（六）债券受托管理人：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、张学智、董威

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

（七）拟上市场所：上海证券交易所

住所：上海市浦东新区浦东南路 528 号

负责人：黄红元

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

（八）登记结算机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

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

四、发行人与有关机构及人员的利害关系

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

第二节 风险因素

本期债券主体评级为 AA+，债项评级为 AA+，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、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、本期公司债券的信用等级为 AA+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。

二、发行人的相关风险

（一）财务风险

1、总体债务偏高的风险

公司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，公司进行基础设施建设的资金除资本金外，主要来自债务融资。随着公司投资项目及规模持续快速增长，公司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1,495,978.90万元、1,718,008.02万元和1,966,706.09万元，资产负债率分别为73.09%、73.43%和71.00%，呈波动变化。随着公司主业的快速发展以及未来发展规划的实施，公司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，从而可能会对公司偿债能力产生不利影响。

2、对外融资渠道较为单一的风险

公司对外融资较多的依靠银行借款，2020年末公司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54,171.69万元和631,002.73万元，合计占当期负债总额的比例为34.84%，如果未来国家收紧信贷规模，将会对公司的对外融资产生不利影响，进而影响公司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，公司的存货余额分别为891,294.27万元、1,130,421.84万元和1,000,013.66万元，占同期末总资产比例分别为43.55%、48.31%和36.10%。公司存货主要为开发成本、开发产品和库存商品。开发成本主要为公司征地拆迁藤子村、百子亭等项目的投入和建设徐庄软件园项目的投入，公司的库存商品主要为用于销售的汽车及修理用的汽车备件。公司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，公司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，公司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。若未来公司存货一旦出现积压或大幅跌价，将会对公司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，公司其他应收款分别为50,871.44万元、55,932.94万元和116,481.62万元，占当期总资产的比例分别为2.49%、2.39%和4.21%；截至报告期各期末，公司应收票据及应收账款分别为7,540.29万元、14,534.59万元和5,007.78万元，占同期末总资产的比例分别为0.37%、0.62%和0.18%。公司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，将会对公司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，公司的投资性房地产分别为160,735.62万元、168,095.13万元和690,596.04万元，占资产总额的比例分别为7.85%、7.18%和24.93%。公司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，则将会对公司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2020年末，公司的资产集中在存货、投资性房地产和其他非流动资产，三项资产合计2,139,180.20万元，占期末总资产的77.22%。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，公司管理费用分别为 13,478.46 万元、12,361.65 万元和 14,973.89 万元，占当期营业收入的比例分别为 25.15%、10.14%和 19.26%，公司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，进而对公司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，公司取得的政府补助分别为 18,614.35 万元、14,346.80 万元、7,240.44 万元，占同期利润总额的比重分别为 122.58%、117.76%、33.31%。公司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、EBITDA利息保障倍数逐年降低的风险

发行人近三年 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.38、0.33、0.42，呈波动趋势，公司盈利对利息的保障能力逐年下降，长期偿债能力有所减弱。预计随着项目逐渐完工及项目达到可回购状态，该保障能力将会有所提高，但不能完全排除项目工程延长或购买方回购不及时，给公司造成一定偿债风险的可能性。

11、经营活动产生的现金流量持续下降的风险

截至报告期各期末，公司经营活动产生的现金流量净额分别为-79,190.18 万元、-151,743.93 万元和-26,009.26 万元，近三年，发行人经营活动产生的现金流为负，说明公司近年来经营活动现金流出较多，与其所承担的基础设施建设业务相关。如果未来发行人经营活动现金净流量持续为负，将对发行人偿债能力造成不利影响。

12、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-79,190.18 万元、-151,743.93 万元和-26,009.26 万元，近三年，发行人经营性现金流量持续为负，主要是公司在旅游服务、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2020年末，发行人有息债务余额为1,462,151.04万元，公司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。

13、受限资产较大风险

截至 2020 年末，发行人受限资产 25,457.00 万元，占同期末净资产的 3.17%。公司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。如果未来公司对外负债不能到期偿还，公司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公司的正常经营。

14、盈利能力波动风险

报告期各期，发行人毛利率分别为 17.52%、9.53%和 20.16%；总资产收益率分别为 0.55%、0.35%和 0.57%；净资产收益率分别为 2.50%、1.31%和 2.04%，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。

15、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，公司将面临一定的的投融资压力。

16、可使用授信金额较小的风险

截至 2020 年末，发行人授信总额度为 154.58 亿元，其中未使用额度 75.56 亿元。发行人目前可用的授信额度相对较少，尽管发行人融资渠道较为畅通，但如果发行人未来发展有较大的融资需求，可能会造成短期内难以获得资金、影响发行人业务发展的风险。

17、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 1,157,238.65 万元、1,398,330.40 万元和 1,462,151.04 万元，占负债总额的比例分别为 77.36%、81.39% 和 74.35%，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

公司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，将对公司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，则将会对公司的经营业务产生一定不利影响。

7、经销品牌集中风险

截至 2020 年末，公司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，从而对公司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。因此，若未来公司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公司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，建设过程中项目公司需与施工单位，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，一定程度上影响公司的形象和正常经营。

（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，这些人员或者是高级管理人员的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。

第三节 发行人及本期债券的资信情况

经上海新世纪综合评定，发行人主体信用等级为 AA+，本期债券信用等级为 AA+。上海新世纪出具了《南京钟山资产经营管理集团有限公司 2021 年公开发行公司债券（第一期）（面向专业投资者）信用评级报告》。

一、本期债券的信用评级情况

发行人聘请上海新世纪作为本期债券评级机构，对本期债券进行资信评级。

（一）信用评级结论及标识所代表的含义

根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司对于信用等级的符号及定义阐释，公司主体长期信用等级和债券评各划分成 9 级，分别用 AAA、AA、A、BBB、BB、B、CCC、CC 和 C 表示，其中除 AAA 级、CCC 级（含）以下等外，每一个信用等级可“+”、“+”、“+”、“-”符号进行微调，表示略高或低于本等级。

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。

上海新世纪资信评估投资服务有限公司评定本期债券信用等级为 AA+，本级别的涵义为债券的偿付安全性很强，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、正面

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。

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。

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、关注

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。

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。

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。

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；2020 年以来新冠肺炎疫情对公司旅游服务和汽车销售业务冲击较大，主业经营短期内承压。

（三）跟踪评级的有关安排

根据相关主管部门的监管要求和上海新世纪的业务操作规范，在本期公司债存续期（本期公司债发行日至到期兑付日止）内，上海新世纪将对其进行跟踪评级。

定期跟踪评级报告每年出具一次，跟踪评级结果和报告于发行人年度报告披露后 2 个月内出具。定期跟踪评级报告是上海新世纪在发行人所提供的跟踪评级资料的基础上做出的评级判断。

在发生可能影响发行人信用质量的重大事项时，上海新世纪将启动不定期跟踪评级程序，发行人应根据已作出的书面承诺及时告知上海新世纪相应事项并提供相应资料。

上海新世纪的跟踪评级报告和评级结果将对发行人、监管部门及监管部门要求的披露对象进行披露。

在持续跟踪评级报告出具 5 个工作日内，上海新世纪将把跟踪评级报告发送

至发行人，并同时发送至交易所网站公告，且交易所网站公告披露时间将不晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

如发行人不能及时提供跟踪评级所需资料，上海新世纪将根据相关主管部门监管的要求和上海新世纪的业务操作规范，采取公告延迟披露跟踪评级报告，或暂停评级、终止评级等评级行动。

二、发行人历史信用评级情况

报告期各期，发行人因发行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 3-1：报告期各期发行人历史主体信用评级情况表

时间	评级机构	主体评级结论	标识所代表的涵义
2018年	上海新世纪	AA	债券的偿付安全性很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。
2019年	上海新世纪	AA+	债券的偿付安全性很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。
2020年	上海新世纪	AA+	债券的偿付安全性很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。

截至本募集说明书签署日，发行人主体评级为 AA+，评级展望为稳定。

（一）评级情况说明

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。

（二）评级结果依据

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 3-2：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 3-3：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 3-4：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 3-5：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%	70.84	A-
	会计政策	100.00	10%				
	现金流状况	30.90	30%				

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
	负债结构	63.64	30%				
	流动性/短期因素	100.00	20%				

表 3-6：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					选择结果
	选项	极为重要	非常重要	重要	一般重要	
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 3-7：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）		

三、发行人的资信情况

（一）发行人获得银行的授信情况和使用情况

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 2020

年末，发行人取得银行授信 1,545,766.00 万元，可使用额度为 755,572.31 万元。

表3-8：截至2020年末银行授信情况

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	40,000.00	14,000.00	26,000.00
2	宁波银行	15,000.00	12,000.00	3,000.00
3	广发银行	50,000.00	48,800.00	1,200.00
4	国家开发银行	405,000.00	294,552.00	110,448.00
5	农业银行	45,000.00	35,100.00	9,900.00
6	北京银行	45,000.00	35,002.00	9,998.00
7	中信银行	60,000.00	31,920.00	28,080.00
8	农业发展银行	120,000.00	57,700.00	62,300.00
9	华夏银行	61,900.00	41,240.00	20,660.00
10	江苏银行	7,000.00	-	7,000.00
11	工商银行	316,000.00	34,558.00	281,442.00
12	中国银行	10,000.00	-	10,000.00
13	紫金农商行	4,700.00	310.00	4,390.00
14	杭州银行	30,000.00	9,000.00	21,000.00
15	南京银行	14,166.00	13,016.00	1,150.00
16	光大银行	30,000.00	9,495.69	20,504.31
17	兴业银行	50,000.00	49,500.00	500.00
18	民生银行	102,000.00	84,000.00	18,000.00
19	苏州银行	20,000.00	-	20,000.00
20	平安银行	20,000.00	-	20,000.00
21	上海银行	100,000.00	20,000	80,000.00
合计		1,545,766.00	790,193.69	755,572.31

（二）报告期各期与主要客户发生业务往来的违约情况

发行人在与主要客户发生业务往来时，严格按照合同执行，报告期各期没有发生过严重违约现象。

（三）发行的债券、其他债务融资工具情况

报告期内发行人合并口径已发行债券、债务融资工具具体存续情况如下：

表 3-9：报告期内发行人已发行债券、债务融资工具明细

单位：亿元、%、年

序号	发行人	证券名称	发行额	余额	期限	起息日	利率	品种	担保方式
1	南京玄武高新	18 玄武国	5.00	5.00	3	2018-01-03	5.8	定向工具	信用

序号	发行人	证券名称	发行额	余额	期限	起息日	利率	品种	担保方式
2	技术产业集团有限公司	资 PPN001							
3		18 徐庄高新 MTN001	4.00	4.00	3	2018-04-27	6.8	中期票据	信用
4		19 徐庄高新 MTN001	1.00	1.00	3	2019-03-25	5.08	中期票据	信用
5		19 徐庄 01	8.00	8.00	3+2	2019-04-12	6	公司债	信用
6		19 徐庄 02	8.00	8.00	3+2	2019-11-26	5.2	公司债	信用
7		20 玄武高新 MTN001	2.00	2.00	2+1	2020-09-03	4	中期票据	信用
	小计		28.00	28.00					
1	南京钟山资产经营管理集团有限公司	19 玄武 01	5.00	5.00	3+2	2019-06-03	5	公司债	信用
2		19 钟山资产 MTN001	4.00	4.00	3	2019-12-11	3.89	中期票据	信用
3		20 玄武 01	5.00	5.00	3+2	2020-02-24	3.9	公司债	信用
4		20 钟山资产 CP001	7.00	7.00	1	2020-03-27	2.7	短期融资券	信用
5		20 钟山资产 CP002	3.00	3.00	1	2020-11-16	3.82	短期融资券	信用
6		20 钟山资产 SCP001	2.50	2.50	0.49	2020-12-17	3.80	超短期融资债券	信用
	小计		26.50	26.50					
	合计		54.50	54.50					

（四）发行人报告期各期主要财务指标

发行人报告期主要财务指标情况如下：

表 3-10：报告期各期发行人合并口径主要财务指标

单位：次、%、倍

财务指标/年份	2021 年 1-3 月	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动比率	2.24	2.32	3.71	3.19
速动比率	0.79	0.81	1.15	1.13
资产负债率	71.43	71.00	73.43	73.09
利息保障倍数	-	0.42	0.33	0.38
贷款偿还率	100.00	100.00	100.00	100.00
利息偿付率	100.00	100.00	100.00	100.00

注：财务指标计算公式如下：

(1) 流动比率=流动资产/流动负债；

(2) 速动比率=(流动资产-存货)/流动负债；

(3) 资产负债率=总负债/总资产；

(4) 利息保障倍数=(利润总额+列入财务费用的利息支出+固定资产折旧+无形资产摊销+长期待摊费

用摊销）/（资本化利息+计入财务费用的利息支出）；

（5）贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额；

（6）利息偿付率=实际支付利息/应付利息。

第四节 偿债计划及偿债保障措施

本期债券发行后，发行人将根据债务结构进一步加强发行人的资产负债管理、流动性管理以及募集资金使用管理，保证资金按计划调度，及时、足额地准备资金用于每年的利息支付及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

一、偿债计划

本期债券的起息日为 2021 年 7 月 29 日，债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次，2022 年至 2024 年间每年的 7 月 29 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 2022 年至 2023 年每年的 7 月 29 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 2024 年 7 月 29 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 2023 年 7 月 29 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 53,597.83 万元、121,928.73 万元和 77,731.89 万元，净利润分别为 11,016.70 万元、7,659.51 万元和 14,515.08 万元，经营性活动现金流入分别为 205,709.67 万元、169,232.60 万元和 285,489.10 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。2019 年末及 2020 年末，发行人合并报表流动资产余额分别为 1,636,740.87 万元和 1,537,379.08 万元，其中货币资金分别为 408,980.04 万元、363,900.56 万元，货币资金占流动资产总额的比例分别为 24.99% 和 23.67%，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 2020 年末，发行人共获得银行授信 1,545,766.00 万元，剩余未使用额度 755,572.31 万元，公司的未使用授信为日常经营提供支持，增强了公司偿债能力。

（三）良好的资产流动性

截至 2020 年末，公司流动资产余额为 1,537,379.08 万元，不含存货的流动资产余额为 537,365.42 万元，主要由货币资金、预付账款和其他应收款构成。此

外，公司名下的投资性房地产余额为 690,596.04 万元，上述资产均具有良好的变现能力。如果未来公司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债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、本期债券违约情形及处理

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。

（一）本期债券违约的情形

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）违约责任及其承担方式

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/或利息以及延迟支付本金及/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。

（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，应在主承销商住所所在地有管辖权的人民法院通过诉讼解决。

第五节 发行人基本情况

一、发行人基本信息

公司名称：南京钟山资产经营管理集团有限公司

法定代表人：刘青

成立日期：2011 年 09 月 19 日

注册资本：48,180 万元

实缴资本：48,180 万元

住所：南京市玄武区玄武大道 699-8 号

邮政编码：210002

企业类型：有限责任公司（国有独资）

统一社会信用代码：913201025804787552

信息披露事务负责人：周永波

联系电话：025-83684808

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）

二、发行人历史沿革简介

（一）公司成立

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）发行人的发展历程

表 5-1：发行人历次出资情况表

单位：万元

编号	时间	增资金额	增资后实收资本	出资方式	出资性质
1	2011 年 09 月 19 日	4,000.00	4,000.00	货币资金	原始注册资本
2	2012 年 03 月 23 日	5,000.00	9,000.00	货币资金	增资
3	2012 年 05 月 22 日	2,500.00	11,500.00	货币资金	增资
4	2013 年 03 月 01 日	3,000.00	14,500.00	货币资金	增资
5	2013 年 04 月 12 日	7,180.00	21,680.00	货币资金	增资
6	2013 年 07 月 26 日	500.00	22,180.00	货币资金	增资
7	2013 年 09 月 12 日	9,000.00	31,180.00	货币资金	增资
8	2013 年 11 月 28 日	2,000.00	33,180.00	货币资金	增资
9	2014 年 06 月 06 日	10,000.00	43,180.00	货币资金	增资
10	2015 年 12 月 31 日	1,000.00	44,180.00	货币资金	增资
11	2016 年 06 月 07 日	1,000.00	45,180.00	货币资金	增资
12	2016 年 09 月 26 日	1,000.00	46,180.00	货币资金	增资
13	2017 年 02 月 09 日	800.00	46,980.00	货币资金	增资
14	2017 年 10 月 23 日	1,200.00	48,180.00	货币资金	增资
15	2020 年 04 月 29 日	1,500.00	49,680.00	货币资金	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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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 万元人民币。

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。

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）

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。

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、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办公室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。

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。

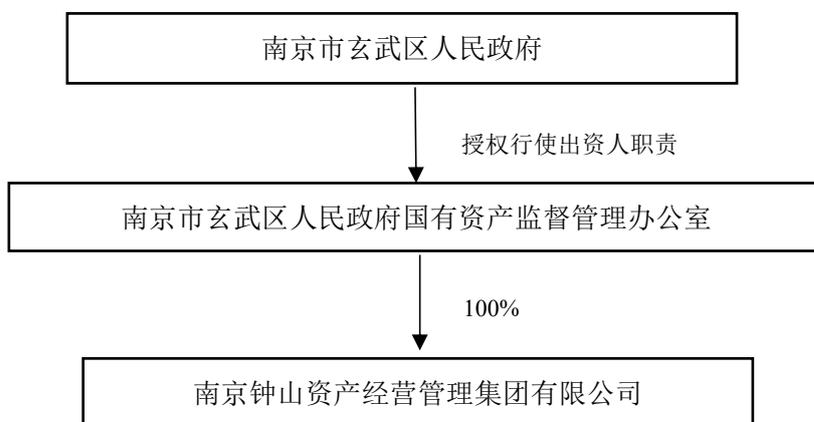
截至 2020 年末，发行人的注册资本和股权结构未发生变化。

三、发行人股权结构及股东情况

（一）股权结构图

发行人股权结构图如下：

图 5-1：截至本募集说明书签署日发行人股权结构图



（二）控股股东及实际控制人情况

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。

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。

四、发行人独立经营情况

发行人与控股股东、实际控制人在资产、人员、机构、财务、业务经营方面的独立性情况如下：

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。

（一）公司业务独立情况

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。

（二）公司资产独立情况

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。

（三）公司人员独立情况

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。

（四）公司机构独立情况

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。

（五）公司财务独立情况

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。

五、发行人重要权益投资情况

（一）主要子公司概况

截至 2020 年末，发行人纳入合并范围的控股子公司共有 69 家，主要子公司具体情况如下：

表 5-2：公司主要控股子公司情况

单位：万元、%

序号	企业名称	公司级次	实收资本	持股比例	经营范围
1	南京玄武城建投资发展有限公司	一级	45,000.00	100.00	城市建设投资项目；房屋拆除
2	南京铁北实业投资有限公司	一级	72,230.00	100.00	城市建设投资项目；房屋拆除
3	南京玄武投资有限公司	一级	7,100.00	100.00	实业投资、创业投资
4	南京玄东科技发展有限公司	一级	2,000.00	95.00	技术服务；房产经纪
5	南京玄武高新技术产业集团有限公司	一级	53,000.00	100.00	房地产开发、销售及租赁
6	南京黄埔汽车销售有限责任公司	三级	1,000.00	100.00	一类汽车维修（小型车辆）、机动车辆保险兼业代理
7	南京黄埔汽车修理厂	二级	158.00	100.00	一类汽车维修（小型车）、汽车零部件销售

序号	企业名称	公司级次	实收资本	持股比例	经营范围
8	南京钟山生命科学园投资管理有限公司	一级	2,000.00	100.00	投资及资产管理；房屋租赁
9	南京玄武文化旅游发展集团有限公司（原名南京钟山集团商贸有限公司）	一级	510.00	100.00	电子产品、机电设备、建筑材料、装饰材料销售
10	南京钟山集团投资有限公司	一级	11,000.00	100.00	投资管理；投资咨询
11	南京钟山医疗管理有限公司	一级	1,301.00	100.00	医院管理服务；企业管理、市场营销策划、会务服务、展览展示服务等
12	南京玄武安居绿色建筑发展有限公司	二级	5,000.00	100.00	保障性住房及相关配套项目的开发建设等
13	南京玄武城市建设集团有限公司（原名南京玄武城市建设集团有限公司）	一级	2,160.00	100.00	建筑工程、园林绿化工程、市政工程的设计、施工；房屋拆除；建筑工程管理服务
14	南京合盈旅行社有限公司	二级	2,000.00	100.00	国内旅游业务；票务代理；企业形象策划、商务信息咨询（不含投资咨询）等

发行人主要下属子公司情况介绍：

1、南京玄武高新技术产业集团有限公司

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，2018年3月22日更改为南京徐庄高新技术产业集团有限公司。公司成立于1996年11月，统一社会信用代码：91320102777001504B，注册资本73,180.00万元，由南京钟山资产管理集团有限公司100%控股。法定代表人徐姝，企业注册地址位于南京市玄武区玄武大道699-1号。经营范围：房地产开发、销售及租赁；授权范围内国有资产的投资管理主体，从事国有资产经营和运作，承担保值增值责任；自建房产的物业管理及配套服务。

截至2019年末，公司资产总额916,608.15万元，负债总额589,499.97万元，所有者权益327,108.17万元，2019年度营业收入44,282.82万元，净利润11,341.52万元。

截至2020年末，公司资产总额为1,154,025.56万元，负债总额为651,422.54万元，净资产为502,603.02万元。2020年实现营业收入47,763.05万元，实现净利润22,801.67万元。

2、南京铁北实业投资有限公司

南京铁北实业投资有限公司成立于 2014 年 5 月，注册资本 5.00 亿元，实收资本 1.00 亿元，统一社会信用代码：91320102302605830L；公司法定代表人刘青，注册地址位于玄武区墨香路 30 号，办公地址位于徐庄软件园行政楼 6 楼；一般经营项目有城市建设投资项目管理，基础设施建设投资，市政工程建设及工程项目管理，房屋拆除，房地产经纪，物业管理，建筑工程造价信息咨询，实业投资、项目投资，建材销售，投资管理、资产管理。

截至 2019 年末，公司资产总额为 474,019.17 万元，负债总额为 296,270.65 万元，净资产为 177,748.52 万元。2019 年实现营业收入 311.31 万元，实现净利润 1,673.99 万元。

截至 2020 年末，公司资产总额为 465,929.33 万元，负债总额为 287,581.05 万元，净资产为 178,348.28 万元。2020 年实现营业收入 282.24 万元，实现净利润 599.76 万元。

3、南京玄武城建投资发展有限公司

南京玄武城建投资发展有限公司成立于 2013 年 3 月，注册资本 2.50 亿元，社会统一信用代码：91320102062633380G，为发行人全资子公司。公司法定代表人吕高明，注册地址位于玄武区玄武大道 699-1 号，主要经营范围包括城市建设投资项目管理；基础设施建设投资；市政工程建设及工程项目管理；房屋拆除；房地产经纪；物业管理；建筑工程造价信息咨询；实业投资；投资管理；从事授权范围内国有资产经营和管理。

截至 2019 年末，公司资产总额为 718,201.07 万元，负债总额为 622,856.63 万元，净资产为 95,344.44 万元。2019 年实现营业收入 1,145.12 万元，实现净利润 113.42 万元。

截至 2020 年末，公司资产总额为 688,578.03 万元，负债总额为 594,510.68 万元，净资产为 94,067.34 万元。2020 年实现营业收入 442.22 万元，实现净利润 -1,277.10 万元。

4、南京玄东科技发展有限公司

南京玄东科技发展有限公司成立于 2012 年 2 月，注册资本 2,000.00 万元，法人代表人范倩，社会统一信用代码：91320102589411127R，经营范围：电子信息、节能环保、新能源、新材料、新医药的技术开发、技术咨询、技术转让及技术服务；商务信息咨询、经济信息咨询；非融资性担保；文化艺术交流；资产管理；实业投资；房地产经纪。

截至 2019 年末，公司资产总额为 2,164.61 万元，负债总额为 120.86 万元，净资产为 2,043.75 万元。公司 2019 年实现营业收入 877.91 万元，实现净利润 38.43 万元。

截至 2020 年末，公司资产总额为 2,851.26 万元，负债总额为 722.31 万元，净资产为 2,128.94 万元。2020 年实现营业收入 855.93 万元，实现净利润 85.19 万元。

5、南京玄武城市建设集团有限公司

南京玄武城市建设集团有限公司成立于 2016 年 12 月 5 日，注册资金 60000 万元，发行人全资子公司，法定代表人李海沅，统一社会信用代码：91320102MA1N1MND8N，经营范围：建筑工程、园林绿化工程、市政工程的设计、施工；房屋拆除；建筑工程管理服务；房地产经纪；物业管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。该公司自成立以来未开展业务，发行人成立该公司为将来开展工程建设等业务作准备。

截至 2019 年末，公司总资产为 6,161.50 万元，总负债为 4,000.07 万元，所有者权益为 2,161.43 万元，2019 年实现营业收入 0.00 万元，净利润 1.46 万元。

截至 2020 年末，公司总资产 94,575.33 万元，总负债 46,847.93 万元，所有者权益 47,727.40 万元，2020 年实现营业收入 0.00 万元，净利润 85.97 万元。

6、南京玄武投资有限公司

南京玄武投资有限公司成立于 2009 年 5 月 5 日，注册资金 7125 万元，发行人子公司，法定代表人刘青，统一社会信用代码：91320102686741101W，经营范围：实业投资、创业投资、项目投资；投资管理、资产管理；投资信息咨询、融资信息咨询；非融资性担保；投资项目管理；基础设施建设投资；市政工程建

设及项目管理；房地产经纪；从事授权范围内国有资产经营和管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2019 年末，公司总资产 74,748.11 万元，总负债 52,599.96 万元，所有者权益 22,148.14 万元，2019 年实现营业收入 54.66 万元，净利润 10.85 万元。

截至 2020 年末，公司总资产 69,597.70 万元，总负债 47,421.00 万元，所有者权益 22,176.70 万元，2020 年实现营业收入 27.33 万元，净利润 28.56 万元。

7、南京钟山生命科学园投资管理有限公司

南京钟山生命科学园投资管理有限公司成立于 2013 年 12 月 30 日，注册资金 2000 万元，发行人子公司，法定代表人邱峰，统一社会信用代码：913201020877456106，经营范围：投资及资产管理；实业投资、项目投资、创业投资；企业管理服务；企业投资信息咨询；物业管理；自有房屋租赁；机械设备租赁；汽车租赁；生物技术研发及技术转让。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2019 年末，公司总资产 2,394.74 万元，总负债 3,610.00 万元，所有者权益-1,215.26 万元，2019 年实现营业收入 5,214.08 万元，净利润-322.02 万元。

截至 2020 年末，公司总资产 23,356.03 万元，总负债 24,954.58 万元，所有者权益-1,598.55 万元，2020 年实现营业收入 5,993.21 万元，净利润-383.29 万元。

8、南京玄武文化旅游发展集团有限公司

南京玄武文化旅游发展集团有限公司成立于 2016 年 12 月 1 日，注册资金 15000 万元，发行人子公司，法定代表人刘楠，统一社会信用代码：91320102MA1N1BFM06，经营范围：电子产品、机电设备、建筑材料、装饰材料销售。旅游业务；组织文化艺术交流活动（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2019 年末，公司总资产 508.79 万元，总负债 0.00 万元，所有者权益 508.79 万元，2019 年实现营业收入 0.00 万元，净利润 0.00 万元。

截至 2020 年末，公司总资产 5,126.67 万元，总负债 125.52 万元，所有者权益 5,001.15 万元，2020 年实现营业收入 390.81 万元，净利润 12.37 万元。

9、南京钟山集团投资有限公司

南京钟山集团投资有限公司成立于 2016 年 12 月 1 日，注册资金 20000 万元，发行人子公司，法定代表人周永波，统一社会信用代码：91320102MA1N1B6Y1F，经营范围：投资管理；投资咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2019 年末，公司总资产 10,272.61 万元，总负债 3.02 万元，所有者权益 10,269.59 万元，2019 年实现营业收入 5.83 万元，净利润-471.30 万元。

截至 2020 年末，公司总资产 10,248.81 万元，总负债 15.23 万元，所有者权益 10,233.58 万元，2020 年实现营业收入 37.96 万元，净利润-36.01 万元。

10、南京钟山医疗管理有限公司

南京钟山医疗管理有限公司成立于 2016 年 11 月 15 日，注册资金 1380 万元，发行人子公司，法定代表人周永波，统一社会信用代码：91320102MA1MYW6180，经营范围：医院管理服务；企业管理、市场营销策划、会务服务、展览展示服务；企业形象策划、企业管理咨询、商务信息咨询（不含投资咨询）；市场调查；物业管理；文化艺术交流；医疗器械销售(须取得许可或批准后方可经营)；自营和代理各类商品及技术的进出口业务(国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外)。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2019 年末，公司总资产 1,836.53 万元，总负债 500.00 万元，所有者权益 1,336.53 万元，2019 年实现营业收入 0.00 万元，净利润-159.56 万元。

截至 2020 年末，公司总资产 1,722.72 万元，总负债 500.00 万元，所有者权益 1,222.72 万元，2020 年实现营业收入 0 万元，净利润-113.81 万元。

11、南京黄埔汽车销售有限公司

南京黄埔汽车销售有限公司成立于 1999 年 6 月 11 日，注册资金 200 万元，发行人子公司，法定代表人：陈秀坤，统一社会信用代码：913201027162204986，经营范围：一类汽车（小型车）维修；上海大众品牌汽车销售；代理机动车辆保险。汽车配件、百货销售及技术咨询服务；汽车装潢；自有房屋租赁；房产经纪；汽车租赁；代办车辆年检。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展

经营活动）

截至 2019 年末，公司总资产 3,000.01 万元，总负债 1,947.17 万元，所有者权益 1,052.84 万元，2020 年实现营业收入 3,717.53 万元，净利润 50.66 万元。

截至 2020 年，公司总资产 2,526.51 万元，总负债 1,441.00 万元，所有者权益 1,085.51 万元，2020 年实现营业收入 4,090.08 万元，净利润 32.68 万元。

12、南京黄埔汽车修理厂

南京黄埔汽车修理厂成立于 1991 年 1 月 28 日，注册资金 158 万元，发行人子公司，法定代表人陈秀坤，统一社会信用代码：913201001348855456，经营范围：一类汽车维修（小型车）；汽车零部件销售；仓储服务（不含危险品）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2019 年末，公司总资产 1084.34 万元，总负债 440.92 万元，所有者权益 643.42 万元，2019 年实现营业收入 0 万元，净利润 0.43 万元。

截至 2020 年末，公司总资产 9,366.67 万元，总负债 5,972.32 万元，所有者权益 3,394.35 万元，2020 年实现营业收入 21,923.63 万元，净利润 48.13 万元。

13、南京玄武安居绿色建筑发展有限公司

南京玄武安居绿色建筑发展有限公司成立于 2018 年 1 月 25 日，注册资金 5000 万元，发行人子公司，法定代表人吕高明，统一社会信用代码：91320102MA1UYYMYH7J，经营范围：保障性住房及相关配套项目的开发建设（须取得许可或批准后方可从事经营活动）；房地产开发（须取得许可或批准后方可从事经营活动）；房地产经纪服务、工程管理服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）许可项目：各类工程建设活动；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；建设工程设计；建筑劳务分包；消防设施工程施工；建筑智能化工程施工（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：园林绿化工程施工；土石方工程施工；住宅水电安装维护服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

截至 2019 年末，公司总资产 8,210.82 万元，总负债 3,400.06 万元，所有者权益 4,810.76 万元，2019 年实现营业收入 0.00 万元，净利润-112.16 万元。

截至 2020 年末，公司总资产 30,975.78 万元，总负债 26,404.29 万元，所有者权益 4,571.49 万元，2020 年实现营业收入 0 万元，净利润-239.27 万元。

14、南京合盈旅行社有限公司

南京合盈旅行社有限公司成立于 2018 年 8 月 10 日，注册资金 2000 万元，发行人子公司，法定代表人周永波，统一社会信用代码：91320102MA1X1H6U43，经营范围：国内旅游业务(须取得许可或批准后方可经营)；票务代理；企业形象策划、商务信息咨询（不含投资咨询）；会务服务、展览展示服务、公司礼仪服务；工艺礼品销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2019 年末，公司总资产 3,901.50 万元，总负债 1,808.00 万元，所有者权益 2,093.50 万元，2019 年实现营业收入 54,897.70 万元，净利润 74.19 万元。

截至 2020 年末，公司总资产 8,108.45 万元，总负债 5,978.88 万元，所有者权益 2,129.58 万元，2020 年实现营业收入 10,263.44 万元，净利润 36.07 万元。

（二）主要参股公司

截至 2020 年末，发行人主要参股公司情况如下：

表 5-3：截至 2020 年末发行人主要参股公司情况表

单位：万元、%

序号	公司名称	注册资本（万元）	持股比例
1	南京劝业基金管理有限公司	1,450.00	20.00%
2	南京珠江路软件产业园有限公司	10,000.00	20.00%
3	南京紫金玄武创业投资基金有限责任公司	2,000.00	50.00%
4	南京钟南停车场建设有限公司	8,000.00	40.00%
5	南京钟山银城养老产业发展有限公司	3,000.00	35.00%
6	南京玄武钟山口腔医院管理有限公司	3,100.00	41.94%
7	南京钟山贝客公寓管理有限公司	1,000.00	40.00%

发行人主要参股公司情况如下：

1、南京紫金玄武创业投资基金有限责任公司

南京紫金玄武创业投资基金有限责任公司成立于 2013 年 10 月 24 日，工商

注册号为 320102000256149，法定代表人为邹华，注册资金 2,000.00 万元。一般经营项目：从事非证券股权投资活动及相关咨询业务。

2、南京钟南停车场建设有限公司

南京钟南停车场建设有限公司成立于 2018 年 3 月 21 日，营业执照注册号为 320102000233101，法定代表人为王静，注册资金为 8,000.00 万元。公司经营范围：停车场工程设计、施工；停车场管理服务；停车场工程设施销售、安装；汽车饰品销售；自有房屋租赁；设计、制作、代理、发布国内各类广告。

3、南京钟山银城养老产业发展有限公司

南京钟山银城养老产业发展有限公司成立于 2018 年 1 月 16 日，营业执照注册号为 320102000386965，法定代表人为曹炼，注册资金为 3,000.00 万元。公司经营范围：养老服务（限取得许可或批准的分支机构经营）；企业管理服务。

4、南京玄武口腔医院管理有限公司

南京玄武口腔医院管理有限公司成立于 2016 年 12 月 06 日，营业执照注册号为 320102000356747，法定代表人为耿丽红，注册资金为 3,100.00 万元。经营范围：口腔医院服务。

六、发行人组织架构和公司治理

（一）发行人治理结构

发行人严格按照《公司章程》的规定，规范运作，发行人在日常运作中，从建设基本制度入手，不断完善治理结构并坚持规范运作，制定了一套符合现代企业制度要求的规范的法人治理结构。

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 5 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：

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；

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；

检查公司国有资产运营和保值增值情况；

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；

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；

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；

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；

负责指导子公司、控股公司监事会工作；

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。

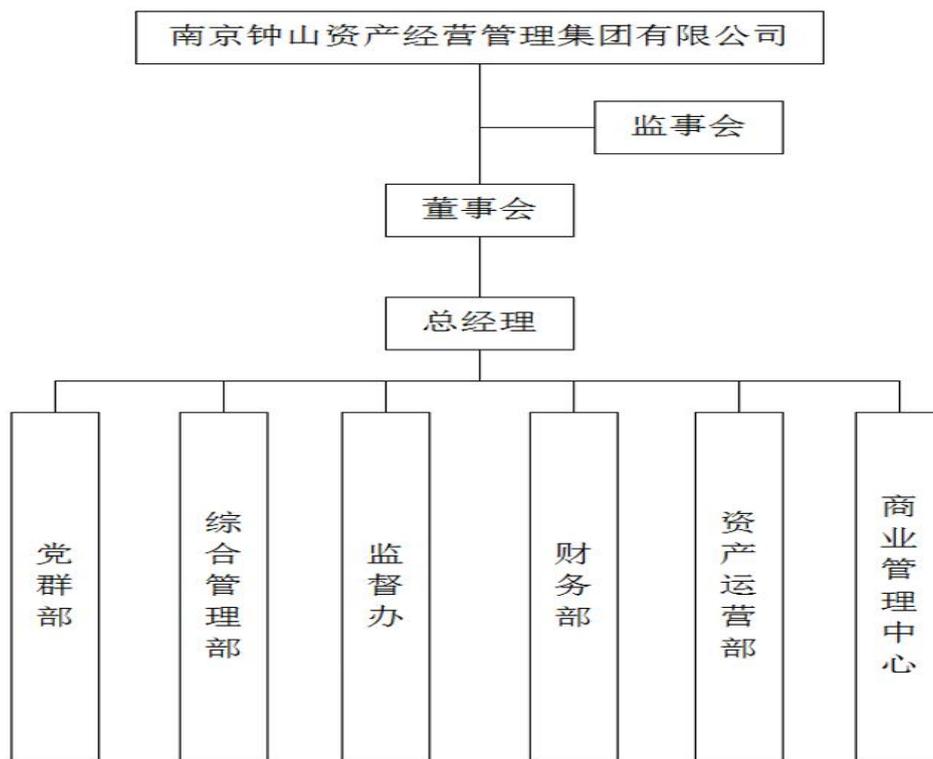
区国资办要求履行的其他职责。

（二）发行人各部门主要职责

1、组织结构

发行人下设财务部、投资部、资产运营部和综合管理（法务）部等内部管理机构。发行人内部组织结构如下图所示：

图 5-2：公司组织架构



2、公司部门职能

(1) 党群部

负责集团日常党建工作，与上级党组织、群团组织联系沟通协调，党建宣传，集团日常党群工作（组织策划活动、会务安排），党建特色品牌工作的创建与维护。

(2) 综合管理部

负责集团日常行政综合事务，包括文件机要，办公自动化，文秘，接待，档案，会务，车辆管理，总务后勤等；负责集团人力资源管理，包括招聘，培训，薪酬，绩效，劳动关系，合同，入离职，团建，企宣等；负责对下属企业日常事务的管理、对接、绩效考核等。

(3) 监督办

负责纪检监察，法务（起草、审核合同，处理纠纷，法律培训等），审计（集团各部门及下属企业相关审计等）。

（4）财务部

负责资金保障，账务核算，税务筹划，预算管理，财务分析、会计档案管理。

（5）资产运营部

负责对自管房产日常运营管理，负责公开招租，租金收缴；对资产及相关设施进行维修、保护、管养，编制各类信息台账、建立并及时更新公房管理档案；对自管房产履行各项安全责任和义务。

（6）商业管理中心

负责对各类商业载体的开发、招商、运营；负责各项目整体规划和布局的把控，组织市场调查，制定招商计划并实施；负责各项目后期运营、维护及客户服务等。

（三）发行人内部控制制度

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

公司为了进一步规范财务工作，提高会计核算水平，保证会计信息质量，加强会计控制，制定了《南京钟山资产经营管理集团有限公司财务规章制度》，明确了财务部的管理职责、会计机构设置和会计人员配备、会计核算政策和会计监督等内容。

2、资金管理制度

为了加强货币资金管理，实行全面预算体制，公司制定了货币资金管理制度。

3、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。

4、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。

5、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，负责对公司固定资产进行统一管理。

6、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。

7、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。

8、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。

9、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。

10、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信息披露管理制度》，规定信息披露内容为发行文件、定期报告（年报、半年报）、公司发生可能影响偿债能力的重大事项等。信息披露管理制度对信息披露事务管理制度的制定、信息披露事务管理的内容及标准、信息披露事务的管理、信息保密措施和保密责任、涉及子公司信息披露事务管理等做了详尽的规定，明确计划财务部负责办理公司信息对外公布等相关事宜。

11、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。

12、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。公司工程招投标严格按照有关法律法规实施，全部交由南京市招标投标中心统一实施，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。

13、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。

14、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。

15、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。

16、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。

七、发行人董事、监事和高级管理人员

（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日，公司董事、监事及高级管理人员情况如下：

表 5-4：发行人董事会成员情况

姓名	职务	年龄	是否公务员兼职	兼职领薪情况	任期起止时间
刘青	董事长、董事	43 岁	否	无	2017.12 至今
邱峰	董事	48 岁	否	无	2017.12 至今
史文广	董事	39 岁	否	无	2017.12 至今
周永波	董事	41 岁	否	无	2017.12 至今
孙远洁	职工董事	37 岁	否	无	2021.3 至今

表 5-5：发行人监事会成员情况

姓名	职务	年龄	是否公务员	兼职领薪情况	任期起止时间
查明	监事	51 岁	是	无	2017.12 至 2023.12
戴西洋	监事	47 岁	是	无	2017.12.至 2023.12
张韞	职工监事	46 岁	否	无	2017.12 至今
邵璐	职工监事	39 岁	否	无	2017.12 至今
方超	职工监事	39 岁	否	无	2020.12 至 2023.12

表 5-6：发行人高级管理人员情况

姓名	职务	年龄（岁）	是否公务员	兼职取薪情况	任期起止时间
邱峰	总经理	48 岁	否	无	2020.6.30 至今
史文广	副总经理	39 岁	否	无	2017.11.1 至今
周永波	副总经理	41 岁	否	无	2017.11.1 至今

发行人五名监事中 2 人涉及公务员兼职，分别为查明、戴西洋，以上 2 位同志经南京市玄武区人民政府批准，担任南京钟山资产经营管理集团有限公司监事会主席或监事，其行政编制和薪酬领取均在政府机关，公司从未对其发放过薪酬，

符合《公务员法》、中组部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》等相关法律法规及公司章程的规定。发行人上述公务员兼职事项不会对公司本期债券发行产生实质性影响。

（二）公司董事、监事及高级管理人员简介

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，钟山集团投资部部长、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。

孙远洁，男，1984 年 2 月出生，群众，本科学历，现任南京钟山资产经营管理集团有限公司综合管理部负责人、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。

2、监事会成员

查明，男，1970 年出生，中共党员，本科学历，现任发行人专职监事。历任玄武区财政局国资科主任科员、玄武区国资办主任科员。

戴西洋，男，1974 年出生，本科学历，现任发行人监事。历任 59196 部队

战士、干部，第二军医大学南京军医学院正连职、副营职助理员，玄武区财政局办公室、税源科、管理科（国资）副主任科员，玄武区财政局国资科科长、科长，玄武区国资办科员。

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、南京钟山资产经营管理集团有限公司副部长等职。

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

发行人存在监事由公务员兼职情况，但相关人员未在发行人处领取薪酬、奖金、津贴等报酬，符合《中华人民共和国公务员法》及中组部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》规定。

（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。

八、发行人主营业务情况

（一）业务结构

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，公司分别实现营业收入 53,597.83 万元、121,928.73 万元和 77,731.89 万元，营业毛利 9,391.84 万元、11,620.13 万元和 15,672.86 万元，营业毛利率分别为 17.52%、9.53%和 20.16%。

表 5-7：报告期各期发行人营业收入构成情况表

单位：万元、%

项目	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
汽车销售及修理	20,703.99	26.64	25,571.92	20.97	28,389.61	52.97
园区开发运营	44,634.37	57.42	31,378.62	25.74	20,304.85	37.88
旅游服务	10,257.41	13.20	54,876.98	45.01	3,609.77	6.73
母婴产品	-	-	7,622.48	6.25	-	-
其他业务	2,136.11	2.75	2,478.73	2.03	1,293.60	2.41
合计	77,731.89	100.00	121,928.73	100.00	53,597.83	100.00

报告期各期，公司营业收入分别为 53,597.83 万元、121,928.73 万元和 77,731.89 万元，近几年公司营业收入存在较大波动，主要原因是 2018 年度起发行人陆续新增旅游服务及母婴产品业务，2020 年受新冠疫情影响，发行人主营业务受到较大冲击。

2019 年公司营业收入较 2018 年大幅增长 127.49%，主要是公司 2018 年新增的旅游服务业务规模在 2019 年实现迅猛增长，实现旅游服务收入 54,876.98 万元。2019 年新开拓了母婴产品业务并在当年实现销售收入 7,622.48 万元。

2020 年，公司营业收入较 2019 年下降 36.25%，主要系发行人旅游服务业务板块受新冠疫情影响较大所致。

表 5-8：报告期各期发行人营业成本情况

单位：万元、%

项目	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
汽车销售及修理	20,070.08	32.34	24,653.64	22.35	27,010.85	61.10
园区开发运营	31,859.55	51.34	23,794.30	21.57	13,631.44	30.84
旅游服务	10,010.85	16.13	54,263.69	49.19	3,563.70	8.06
母婴产品	-	-	7,586.46	6.88	-	-
其他业务	118.54	0.19	10.51	-	-	-
合计	62,059.03	100.00	110,308.60	100.00	44,205.98	100.00

报告期各期，公司营业成本分别为 44,205.98 万元、110,308.60 万元和 62,059.03 万元，营业成本与营业收入变动保持一致。

公司营业成本主要由汽车销售维修、园区开发经营、旅游服务和母婴产品板块组成。由于最近三年汽车销售业务规模逐渐减少，成本支出随之同步减少；随着园区出租面积的扩大和入驻企业的增加，园区建设与运营收入不断增长，园区开发运营成本相应增长；2018 年起陆续新增旅游服务和母婴产品业务，成本相应增加所致。

表 5-9：报告期各期发行人毛利润和毛利率情况

单位：万元、%

项目	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
汽车销售及修理	633.91	4.04	918.28	7.9	1,378.76	14.68
园区开发与运营	12,774.82	81.51	7,584.32	65.27	6,673.41	71.06
旅游服务	246.56	1.57	613.29	5.28	46.07	0.49
母婴产品	-	-	36.02	0.31	-	-
其他	2,017.57	12.87	2,468.22	21.24	1,293.60	13.77
合计	15,672.86	100.00	11,620.13	100.00	9,391.84	100.00
综合毛利率	20.16		9.53		17.52	
汽车销售及修理	3.06		3.59		4.86	
园区开发与运营	28.62		24.17		32.87	
旅游服务	2.40		1.12		1.28	
母婴产品	-		0.00		-	
其他	94.45		99.58		100.00	

报告期各期，公司营业毛利润分别为 9,391.84 万元、11,620.13 万元和

15,672.86 万元，综合毛利率分别为 17.52%、9.53%和 20.16%。2020 年，面对新冠疫情的影响，发行人针对受疫情影响较大的产业，如旅游业务、母婴产品采取结构性调整，在最大程度上减少行业不景气带来的损失，毛利润和毛利率较 2019 年有所上升。公司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。公司营业毛利润及毛利率整体呈波动变化趋势，主要因为随着公司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公司销售返利的经营模式以及市场景气度新冠疫情的影响，公司汽车销售与维修业务保持微利运营。

目前公司已根据业务开展情况拟定并逐步采取了以下应对措施：

1) 增加已有业务附加值。发行人针对已有的汽车销售及修理业务，拟对板块内细分业务的资源配置进行结构性调整，加大在汽车维修业务板块的投入。2018-2020 年，发行人汽车维修业务的毛利率分别为 41.84%、42.02%、37.52%，汽车销售业务的毛利率分别为 0.88%、-0.86%、-0.92%，整体来看，汽车维修板块的毛利水平除 2020 年受疫情及经济大环境的影响，存在一定下降之外，整体盈利水平较高，并显著高于汽车销售的盈利水平。因此，发行人规划未来投放更多资源在汽车维修业务板块，同时进一步开展汽车装潢、上牌服务、贷款服务等高附加值业务，开拓市场，拓展客户群体，从而着力提升汽车销售及修理业务整体盈利水平；

2) 专注主营业务，寻求转型机会。2020 年受疫情等因素影响，发行人调整了相关业务结构，收缩了相关业务规模，在最大程度上减少行业不景气带来的影响。①针对受疫情影响较为严重的旅游业务，发行人拟采取“一增一减”的方式，调整旅游板块业务结构。“一增”：积极开发国内成熟旅游资源，结合国家政策例如援疆活动等，充分利用政府资源，开展特色旅游项目；“一减”：减少受疫情影响较为严重地区的旅游项目开发，缩减该部分业务规模，集中资源开发境内成熟地区旅游业务；②发行人于 2019 年开展母婴产品业务，当年实现毛利润为 36.02 万元，毛利率较低。针对此项业务，发行人采取暂停开展的措施，2020 年即不再开展该项业务，未来也规划暂停对该项业务的投入，从而减少公司资源和人力

的消耗，优先保证其他主营业务的顺利开展；

3) 持续寻求地方政府支持。发行人将持续利用自身地方国企的优势，着力加强与地方政府的沟通，努力争取地方政府的相关专项补贴和优惠政策，在努力实现市场化经营的前提下，最大程度上借助政府力量降低自身经营成本和经营风险；发行人作为区政府旗下重点企业，区政府每年均会视发行人经营情况给予适当补助，确保发行人持续稳定经营。近期，玄武区政府为支持发行人业务的顺利开展，已规划由玄武区财政局拨付约 1 亿元相关款项给予发行人，拨付相关款项的决议及政府文件已在流程中。

（二）发行人所在行业状况

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，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。

（三）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。

（四）发行人业务经营情况

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

汽车销售业务是公司营业收入的主要来源，公司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

公司的 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。公司的每家 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，公司与相关汽车厂家的全部经销协议已获得续签。在过往的记录期间，公司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。

公司的汽车经销协议的主要条款包括：公司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；公司需要遵循汽车厂家制定的年度销售计划；公司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，以推广其在公司的 4S 经销店出售的汽车品牌知名度；汽车厂家就公司的 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；公司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；公司的 4S 经销店均不可销售超过一个新车品牌；公司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；汽车厂家有权对公司的 4S 经销店进行监督及实地考察，对公司的 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 2020 年末，公司共拥有两家 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 20 年、8 年。

截至 2020 年末，公司汽车品牌 4S 店及产权情况如下：

表 5-10：汽车品牌 4S 店及产权情况

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

2) 采购情况

公司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。

公司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，根据公司与上游厂家签订的授权合同及年度政策，公司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。公司在采购上与厂商方面保持良好沟通，维持长期合作关系，以有利于公司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公司的厂商评级。

目前，公司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，报告期各期公司采购情况如下：

表 5-11：报告期各期公司采购情况表

单位：辆，万元/辆

品牌	项目	2018 年	2019 年	2020 年
上海大众	采购量	1,491	1,359	1,105
	采购均价	12.77	15.27	13.69
东风悦达起亚	采购量	792	322	386
	采购均价	9.00	9.58	12.00

3) 销售情况

公司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，公司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。每辆轿车的售价由公司与消费者共同协商确定，公司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，公司汽车销量分别为 2,221 辆、1,746 辆和 1,457 辆，汽车销售收入分别为 25,630.14 万元、22,916.73 万元和 18,540.71 万元。

报告期内，公司汽车销售业务毛利率下滑原因系 2019 年以来，受宏观经济下行、中美贸易摩擦持续、消费信心不足，以及国六排放标准提前实施、我国汽车市场需求低迷，连续 18 个月出现负增长。在此背景下，公司销售压力增大。其次，公司为消化长库龄车辆，采取折价让利的销售模式，降低车辆销售价格，进一步导致毛利率降低。此外，汽车生产厂家会以经销商提车数量来计算后者任务完成情况，为完成厂家销售任务和赢取生产厂家的“返点”奖励，经销商会进一步购进车辆，导致销售成本上升，挤占利润空间，最终导致公司汽车销售业务毛利率下滑。

表 5-12: 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
2018 年	2,221	25,630.14	25,405.85	0.88
2019 年	1,746	22,916.73	23,114.25	-0.86

2020 年	1,457	18,563.35	18,733.38	-0.92
--------	-------	-----------	-----------	-------

注：公司汽车销售成本=销量*采购单价，采购单价=采购金额/采购量。

表 5-13：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	2018 年	2019 年	2020 年
销售台次	1,437	1,421	1,108.00
汽车销售收入	18,416.00	20,275.61	15,238.00
汽车销售成本	18,348.00	20,439.48	15,399.72
采购均价	12.77	14.38	13.69
销售均价	12.82	14.26	13.75
增值服务收入	543.00	587.00	427.00

表 5-14：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	2018 年	2019 年	2020 年
销售台次	784	325	349.00
汽车销售收入	7,214.00	2,641.12	3,302.00
汽车销售成本	7,058.00	2,674.77	3,310.83
采购均价	9.00	8.23	12.00
销售均价	9.20	8.13	9.46
增值服务收入	128.00	243.00	194.00

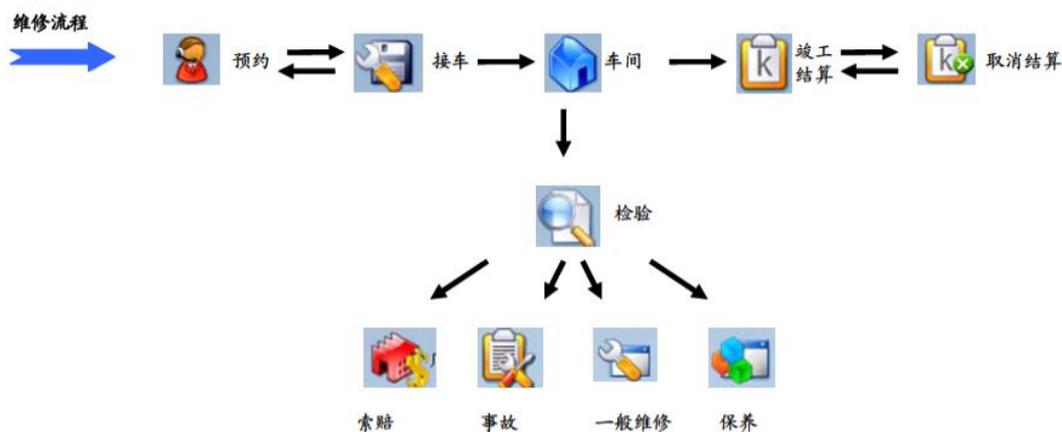
4) 盈利模式

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，公司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。公司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，可为公司不断积累客户保有量、降低客户流失率带来有效帮助。

图 5-3：公司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 2.46 万辆、2.26 万辆和 1.75 万辆，修车收入分别为 2,759.47 万元、2658.00 万元和 2137.17 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 41.84%、42.02%和 37.52%。

表 5-15：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	销售收入	销售成本	毛利率
2018 年	2.46	2,759.47	1,605.00	41.84
2019 年	2.26	2658.00	1548.00	42.02
2020 年	1.75	2137.17	1335.00	37.52

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和紫金（玄武）科技创业特别社区的配套基础设施建设、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、物业管理等其他管理服务收入。

表 5-16：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	2020 年		2019 年		2018 年	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本
房屋出售	15,912.07	11,965.88	5,610.66	3,869.53	-	-
房屋出租	18,059.40	14,295.58	17,542.72	14,771.19	13,136.60	8,909.23

产品名称	2020 年		2019 年		2018 年	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本
其他管理服务	10,662.90	5,598.09	8,225.24	5,153.58	7,168.25	4,722.20
合计	44,634.37	31,859.55	31,378.62	23,794.31	20,304.85	13,631.43
毛利润	12,774.82		7,584.31		6,673.42	
毛利率	28.62		24.17		32.87	

报告期各期，公司园区开发运营服务业务收入分别为 20,304.85 万元、31,378.62 万元和 44,634.37 万元，占营业收入的比例分别为 37.88%、25.74%和 57.42%；毛利润分别为 6,673.42 万元、7,584.31 万元和 12,774.82 万元，占公司的毛利润总额的比重分别为 71.06%、65.27%和 81.51%。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，公司园区开发运营业务毛利率下降的原因系公司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，公司分别实现研发用房销售收入 0.00 万元、5,610.66 万元和 15,912.07 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，公司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 5-17：近三年公司已完工项目情况表

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	聚宝山东地块东南角	1,140.35	0.42	1,140.35	南京市玄武区发展和改革局（玄发改字（2012）140号）

徐庄高新	研发六区	研发用房	徐庄路西侧，玄武大道南侧	19,407.05	9.21	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
合计	-	-	-	20,547.40	-	20,547.40	-

表 5-18：2020 年末公司园区开发在建项目情况表

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	项目批文情况
玄武高新	地铁 4 号线徐庄软件园站地下空间项目	地下空间配套用房	玄武区苏宁大道与东来路交界处	2018-2019	27,000.00	30,000.00	南京市玄武区发展和改革局（玄发改〔2015〕231 号）
徐庄创投	聚宝山剩余地块项目	土地整理	徐庄软件园二期	2018-2021	95,000.00	41,900.00	南京市玄武区发展和改革局（玄发改〔2015〕274 号）
玄武高新	徐庄地铁 4 号线商业地块	酒店商业及配套	苏宁大道	2021-2023	203,100.00	16,500.00	申请中
-	合计	-	-	-	325,100.00	88,400.00	-

表 5-19：2020 年末公司房屋可出售明细表

区域	可销售面积（平方米）
聚慧园	102,439.00
研发六区	11,210.00
行政中心	10,907.00
文化中心	5,566.51
实训中心	10,290.74
合计	140,413.95

2) 销售及定价模式

公司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。公司依据徐管委字〔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，公司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，公司根据销售定价基础、项目评审结果以及公司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，经审定后公司与入园企业协商签订销售合同销售由公司承建的研发用房。

3) 结算方式

入园企业与公司签订销售合同后，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，根据公司销售管理规定，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。

公司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，公司租赁收入分别为 13,136.60 万元、17,542.72 万元和 18,059.40 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，公司成立了专门机构——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，公司对一些规模较小、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。

公司租赁毛利润如下表所示：

表 5-20：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
2018 年	13,136.60	8,909.23	32.18
2019 年	17,542.72	14,771.19	15.80
2020 年	18,059.40	14,295.58	20.84

表 5-21：截至 2020 年末园区整体出租情况

名称	可供出租面积（平方米）	已出租面积（平方米）
行政楼	21,814.43	19,568.68
研发一区	20,762.74	14,490.49
研发三区	24,587.23	24,516.93
研发六区	94,837.18	76,422.64
文化中心	11,133.01	4,345.88
实训中心	20,581.48	20,581.48
单身公寓	32,079.00	32,079.00
聚慧园	246,340.50	169,070.91
行政辅楼	8,019.00	8,019.00

名称	可供出租面积（平方米）	已出租面积（平方米）
体育会所	10,329.00	10,329.00
中星微	8,396.00	6,698.00
其他	7,123.00	7,123.00
合计	506,002.57	393,245.01

表 5-22：发行人截至 2020 年末出租情况

名称	2020 年末（平方米）
可供出租面积	506,002.57
实际出租面积	393,245.01
出租率	77.72%

表 5-23：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	徐庄高新	途牛（南京）信息技术有限公司	非关联	地豪大厦	26,739.48	1.35	1,317.59	2011.10.1-2021.3.31
2	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	2018.1.10-2021.9.30
3	徐庄高新	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	184 万元/年	184.00	2018.3.1-2022.2.29
4	徐庄高新	南京宸铖物业管理有限公司	非关联	单身公寓一期	15,000.00	193.75 万元/年	193.75	2017.10.1-2021.10.1
5	徐庄高新	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	2011.11.7-2022.11.6
6	钟山集团	南京钟山银城养老产业发展有限公司	关联方	后宰门东村 80 号院内（梅苑）	12,933.35	1.52	717.54	2018.6.26-2022.6.25
7	钟山集团	江苏一德商业置业管理有限公司	非关联	明城汇一期	8,418.81	0.64	196.66	2007.5.1-2022.4.30
8	玄武城投	南京宸铖物业管理有限公司	非关联	月苑服务中心（月苑南路 3 号）	7,249.62	0.66	174.64	2016.4.29—2024.8.31
9	钟山集团	南京钟山银城养老产业发展有限公司	关联方	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	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	2.4	399.87	2017.9.15-2021.3.31

2) 租金结算

公司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）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，公司分别实现其他管理服务收入为 7,168.25 万元、8,225.24 万元和 10,662.90 万元，具体收入见下表：

表 5-24：发行人报告期各期其他管理服务收入表

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
管理服务费	7,560.40	4,667.12	4,068.26
零星工程施工	3,102.50	3,558.12	3,099.99
合计	10,662.90	8,225.24	7,168.25

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

公司主要通过委托代建业务模式实施基础设施工程建设业务。公司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公司通过自有资金、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，公司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，

故报告期内公司未确认委托代建收入。

（3）在建项目情况

截至 2020 年末，发行人主要在建项目 6 个，具体情况如下。

表5-25：截至2020年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	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		
						2021 年	2022 年	2023 年
基础设施建设	藤子村地块	南京玄武区人民政府	2015 年	2015	2022	3.00	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	2014 年	2015	2021	1.00	-	-
基础设施建设	红山路以西地块	玄武区建设房产和交通局	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	2013 年	2013	2021	1.00	-	-
基础设施建设	梅园地块	玄武区建设房产和交通局	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	2012 年	2013	2018	-	-	-
	合计					5.00	3.00	-

截至 2020 年末，藤子村地块项目已取得回款 12.18 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。

公司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公司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 2020 年末，上述三个项目账面余额分别为 32.03 亿元、11.72 亿元和 0.95 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、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 3,609.77 万元、54,876.98 万元和 10,257.41 万元，占营业收入的比例分别为 6.73%、45.01%和 13.20%；毛利润分别为 46.07 万元、613.29 万元和 246.56 万元，毛利率分别为 1.28%、1.12%和 2.40%。该业务销售增长较快，已经成为公司新的收入增长点，但是今年受疫情影响该业务板块收入规模有较大下滑。

报告期内，公司旅游服务业务收入下滑原因系 2020 年，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，合盈旅行社赚取正常的利润。

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。

（2）旅游服务业务上下游情况

公司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。2019-2020 年，公司旅游服务主要上下游客户如下所示：

表 5-26：2019 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	序号	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	1	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 5-27：2020 年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	序号	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	1	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	

（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；另一方面可利用期国企背景。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，现有合作旅游平台在未来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，预期公司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 0 万元、7,622.48 万元和 0 万元，占营业收入的比重分别为 0%、6.25%和 0%，毛利率分别为 0%、1.12%和 0%。

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 1,293.60 万元、2,478.73 万元和 2,136.11 万元，占营业收入的比重分别为 2.41%、2.03%和 2.75%。毛利率分别为 100.00%、99.58%和 94.45%。

（五）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、发行人报告期是否存在重大违法违规行为

报告期各期，发行人不存在影响本期债券发行条件以及对投资者决策产生重大影响的重大违法违规行为。

十、关联交易

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委员会。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。

（一）关联方认定

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）发行人股东

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委员会履行出资人职责，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委员会，实际控制人为南京市玄武区人民政府。

（2）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五节之“发行人重要权益投资情况”。

（3）主要其他关联方

本公司合营和联营企业情况

本公司重要的合营或联营企业详见第五节之“发行人重要权益投资情况”

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下：

表 5-28：与本公司发生关联方交易发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况

合营或联营企业名称	与本公司关系
南京劝业基金管理有限公司	本公司的联营企业
南京珠江路软件产业园有限公司	本公司的联营企业
南京紫金玄武创业投资基金有限责任公司	本公司的联营企业
南京钟南停车场建设有限公司	本公司的联营企业
南京钟山银城养老产业发展有限公司	本公司的联营企业
南京玄武口腔医院管理有限公司	本公司的联营企业
南京钟山贝客公寓管理有限公司	本公司的联营企业

（二）近三年发行人关联交易情况

表 5-29：截至 2020 年末公司关联担保情况表

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
发行人	南京钟南停车场建设有限公司	国有企业	3,720.00	正常经营
合计		-	3,720.00	-

表 5-30：2020 年关联方往来余额情况表

单位：万元

项目	项目名称	关联方	2020年末账面余额
应收项目	其他应收款	南京市玄武区房屋拆迁安置公司	2,904.95
		南京市玄武区人民政府	2,476.41
		南京钟山银城养老产业发展有限公司	700.00
小计			6,081.36
应付项目	预收账款	南京钟山银城养老产业发展有限公司	177.03
		南京玄武城建投资管理有限公司	880.00
		南京玄武钟山口腔医院有限公司	367.60
		南京钟山银城养老产业发展有限公司	193.02
小计			1,617.64
合计			7,699.00

（三）关联交易的决策权限、决策程序及定价机制

公司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。

（四）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。

十一、发行人信息披露安排

（一）存续期内定期信息披露

在本期债券存续期内，发行人将按以下要求持续披露信息：

- 1、每年 4 月 30 日以前，披露上一年度年度报告；
- 2、每年 8 月 31 日以前，披露本年度中期报告。

（二）存续期内重大事项的信息披露

发行人安排专门人员负责信息披露事务以及投资者关系管理，发行人将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按《证券法》、《公司债办法》、《债券受托管理协议》及中国证监会、中证协及有关交易场所的有关规定进行重大事项信息披露，使发行人偿债能力、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。

十二、投资者关系管理

发行人负责投资者关系管理的相关人员联系方式如下：

联系人：周永波

联系地址：南京市玄武区玄武大道 699-8 号

联系电话：025-83684808

传真：025-83684808

第六节 财务会计信息

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2018 年度、2019 年度和 2020 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〔2019〕020677 号、中兴华审字〔2020〕020732 号审计报告、中兴华审字〔2021〕020837 号，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 2018 年、2019 年和 2020 年财务数据均引自上述审计报告，且年末数使用当年审计报告的年末数、当期数，例如 2018 年末数据系 2018 年审计报告的年末数。

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。

一、发行人报告期各期财务报表

发行人合并口径报告期各期财务数据如下：

表6-1：截至报告期各期末发行人合并资产负债表

单位：万元

项目	2021 年 3 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
货币资金	347,417.42	363,900.56	408,980.04	405,943.21
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	27.76	27.76	36.40	35.46
应收票据及应收账款	17,144.41	5,007.78	14,534.59	7,540.29
其中：应收票据		-	276.36	2.00
应收账款	17,144.41	5,007.78	14,258.23	7,538.29
预付款项	39,419.58	37,756.80	15,132.74	13,625.58
其他应收款	143,880.81	116,361.62	55,932.94	50,871.44
其中：应收利息	-	-	17.13	17.13
其他应收款	-	-	55,915.81	50,854.30
存货	1,023,471.03	1,000,013.66	1,130,421.84	891,294.27
其他流动资产	13,630.84	14,310.91	11,702.33	9,324.92
流动资产合计	1,584,991.85	1,537,379.08	1,636,740.87	1,378,635.17

项目	2021 年 3 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
可供出售金融资产	-	23,019.78	27,057.66	22,589.56
其他权益工具投资	25,305.00	-	-	-
长期应收款	7,212.78	7,987.53	4,500.00	
长期股权投资	5,806.82	5,806.82	6,025.84	6,512.30
投资性房地产	709,738.68	690,596.04	168,095.13	160,735.62
固定资产	30,189.87	30,460.68	14,161.82	14,804.20
在建工程	16,511.92	12,109.10	15,978.72	15,474.49
无形资产	445.41	448.54	458.17	609.97
长期待摊费用	15,320.18	13,157.68	7,291.59	6,155.48
递延所得税资产	530.81	530.81	447.08	455.43
其他非流动资产	462,581.93	448,570.50	459,020.44	440,760.40
非流动资产合计	1,273,643.40	1,232,687.48	703,036.45	668,097.44
资产总计	2,858,635.25	2,770,066.55	2,339,777.33	2,046,732.61
短期借款	81,467.63	54,171.69	7,100.00	25,812.50
应付票据及应付账款	35,474.46	8,801.37	11,861.14	17,244.25
其中：应付票据	20,000.00	-	4,182.37	2,295.00
应付账款	15,474.46	8,801.37	7,678.77	14,949.25
预收款项	-	61,083.49	35,855.35	39,515.40
合同负债	69,733.09	-	-	-
应付职工薪酬	132.42	327.29	109.84	115.02
应交税费	18,578.42	11,270.96	9,376.53	7,616.49
其他应付款	292,120.95	327,650.82	257,169.00	283,473.34
其中：应付利息	-	-	17,300.05	3,940.04
其他应付款	-	-	239,868.95	279,533.30
一年内到期的非流动负债	74,389.00	75,689.00	119,866.00	57,797.48
其他流动负债	136,161.68	124,965.00	-	-
流动负债合计	708,057.66	663,959.62	441,337.86	431,574.48
长期借款	648,539.75	631,002.73	650,603.00	680,202.00
应付债券	532,092.43	491,942.62	536,381.40	309,046.67
长期应付款	54,074.52	80,558.13	56,448.59	44,632.00
其中：长期应付款	-	-		
专项应付款	-	80,558.13	56,448.59	44,632.00
递延所得税负债	98,647.29	98,647.29	33,170.53	30,523.76
递延收益	577.54	595.69	66.63	
非流动负债合计	1,333,931.53	1,302,746.46	1,276,670.16	1,064,404.42
负债合计	2,041,989.19	1,966,706.09	1,718,008.02	1,495,978.90
实收资本	49,680.00	49,680.00	48,180.00	48,180.00
其他权益工具	-	-	20,000.00	23,000.00
资本公积	466,184.39	453,445.84	445,999.34	381,769.34
其他综合收益	241,109.38	241,109.38	62,202.79	60,006.71
盈余公积	43.96	43.96	31.81	13.12
未分配利润	54,301.67	53,426.16	38,997.11	31,480.57

项目	2021 年 3 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
归属于母公司所有者权益	811,319.41	797,726.92	615,411.04	544,449.73
少数股东权益	5,326.65	5,633.55	6,358.26	6,303.98
所有者权益合计	816,646.06	803,360.47	621,769.30	550,753.71
负债及所有者权益总计	2,858,635.25	2,770,066.55	2,339,777.33	2,046,732.61

表6-2：报告期各期发行人合并利润表

单位：万元

项目	2021 年 1-3 月	2020 年	2019 年	2018 年
一、营业总收入	32,328.08	77,731.89	121,928.73	53,597.83
其中：营业收入	32,328.08	77,731.89	121,928.73	53,597.83
二、营业总成本	38,869.22	85,780.30	131,202.20	61,800.39
其中：营业成本	28,329.69	62,059.03	110,308.60	44,205.98
税金及附加	347.90	1,708.47	1,918.61	1,072.72
销售费用	1,123.85	2,476.77	3,027.60	1,703.75
管理费用	7,528.81	14,973.89	12,361.65	13,478.46
财务费用	1,538.96	4,562.15	3,585.74	1,177.57
资产减值损失	-	-349.97	-46.65	161.89
加：公允价值变动收益	-	23,356.32	7,659.94	4,566.22
投资收益	4.50	-257.45	-542.24	159.67
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-219.02	-686.45	-336.94
资产处置收益	-9.12	24.52	25.47	32.25
其他收益	7,503.14	7,240.44	14,346.80	18,614.35
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	957.38	21,965.43	12,169.84	15,169.93
加：营业外收入	91.88	11.64	19.54	42.31
减：营业外支出	173.52	238.24	6.47	27.20
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	875.74	21,738.83	12,182.91	15,185.04
减：所得税	12.61	7,223.75	4,523.39	4,168.34
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	863.13	14,515.08	7,659.51	11,016.70
其中：归属于母公司股东的净利润	863.13	14,562.79	7,605.22	10,942.18
少数股东损益	9.20	-47.71	54.29	74.53

表6-3：报告期各期发行人合并现金流量表

单位：万元

项目	2021 年 1-3 月	2020 年	2019 年	2018 年
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	23,380.15	108,891.15	123,736.89	56,034.41
收到的税费返还	249.25	9.61	57.40	62.49
收到的其他与经营活动有关的现金	29,149.43	176,588.33	45,438.31	149,612.78
经营活动现金流入小计	52,778.84	285,489.10	169,232.60	205,709.67
购买商品、接受劳务支付的现金	37,040.40	217,244.93	264,388.84	176,303.78
支付给职工以及为职工支付的现金	4,367.52	7,682.02	6,243.67	5,995.30
支付的各项税费	1,356.65	2,996.59	4,764.55	2,405.80
支付的其他与经营活动有关的现金	64,993.84	83,574.80	45,579.48	100,194.96
经营活动现金流出小计	107,758.41	311,498.35	320,976.54	284,899.85

项目	2021 年 1-3 月	2020 年	2019 年	2018 年
经营活动产生的现金流量净额	-54,979.57	-26,009.26	-151,743.93	-79,190.18
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	4.50	31.49	144.21	154.24
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	-	55.12	69.57	40.65
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-		44.39
收到的其他与投资活动有关的现金	5,599.66	10,370.44		
投资活动现金流入小计	5,604.16	16,457.05	223.77	239.28
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	31,604.07	16,019.18	79,180.78	118,459.26
投资支付的现金	2,146.72	2,585.00	1,750.00	23,465.00
投资活动现金流出小计	33,750.79	18,604.18	80,930.78	141,924.26
投资活动产生的现金流量净额	-28,146.63	-2,147.13	-80,707.01	-141,684.98
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	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-		
取得借款收到的现金	157,792.35	368,174.28	436,910.00	105,400.00
发行债券收到的现金	-	-	-	130,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	47,607.62	42,383.15	33,043.28	93,126.84
筹资活动现金流入小计	228,399.98	414,057.43	534,183.28	328,526.84
偿还债务支付的现金	111,654.65	325,301.50	198,842.98	244,270.06
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	19,376.34	77,456.02	66,753.71	59,320.78
支付其他与筹资活动有关的现金	30,754.81	25,227.49	35,203.10	22,070.57
筹资活动现金流出小计	161,785.81	427,985.01	300,799.79	325,661.41
筹资活动产生的现金流量净额	66,614.17	-13,927.58	233,383.50	2,865.43
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	28.89	-272.94	70.20	
五、现金及现金等价物净增加额	-16,483.14	-42,356.90	1,002.75	-218,009.72
加：期初现金及现金等价物余额	363,900.56	406,257.46	405,254.71	623,264.43
六、期末现金及现金等价物余额	347,417.42	363,900.56	406,257.46	405,254.71

发行人母公司口径报告期各期财务数据如下：

表6-4：截至报告期各期末母公司资产负债表

单位：万元

项目	2021 年 3 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
货币资金	37,611.43	85,147.11	118,229.70	130,304.33
预付款项	380.07	254.07	140.00	35.01
其他应收款	288,733.91	263,250.34	203,991.10	166,429.28
存货	6,450.92	4,341.56	218.53	
其他流动资产	143.80	276.40	148.54	95.64
流动资产合计	333,320.13	353,269.49	322,727.87	296,864.26

项目	2021 年 3 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
可供出售金融资产	-	1,100.00	1,100.00	1,100.00
长期股权投资	491,334.68	408,078.20	406,875.86	322,662.59
其他权益工具投资	1,100.00	-	-	-
固定资产	6,583.66	6,631.69	6,795.78	6,981.47
在建工程				
无形资产	9.52	11.73	20.52	29.32
长期待摊费用	1,474.84	1,522.41	1,927.71	1,000.00
非流动资产合计	500,502.71	417,344.04	416,719.88	331,773.38
资产总计	833,822.85	770,613.52	739,447.75	628,637.64
短期借款	7,000.00	2,000.00		
应付票据及应付账款	13.81	2.45	1.75	1.55
预收款项	180.71	476.08	387.92	286.12
应付职工薪酬	-	99.63	99.03	100.00
应交税费	55.37	58.56	25.57	104.03
其他应付款	13,352.38	8,390.43	28,106.12	89,850.26
一年内到期的非流动负债	-	-	84,400.00	-
其他流动负债	129,994.25	124,965.00	-	-
流动负债合计	150,596.51	135,992.14	113,020.39	90,341.96
长期借款	5,600.00	5,600.00		29,800.00
应付债券	228,836.44	228,686.64	203,605.42	144,046.67
长期应付款	5,898.92	27,735.40	31,526.08	32,500.00
非流动负债合计	240,335.36	262,022.04	235,131.49	206,346.67
负债合计	390,931.88	398,014.18	348,151.88	296,688.62
实收资本	49,680.00	49,680.00	48,180.00	48,180.00
其它权益工具	-	-	20,000.00	23,000.00
资本公积	392,874.86	322,644.86	322,942.98	260,712.98
盈余公积	43.96	43.96	31.81	13.12
未分配利润	292.14	230.52	141.09	42.92
所有者权益合计	442,890.97	372,599.34	391,295.87	331,949.02
负债和所有者权益总计	833,822.85	770,613.52	739,447.75	628,637.64

表6-5：报告期各期母公司利润表

单位：万元

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
营业收入	1,006.13	2,307.96	2,256.18	1,899.14
减：营业成本	251.05	1,031.01	877.99	520.84
税金及附加	59.35	189.08	191.90	76.62
销售费用		52.74	48.96	-
管理费用	268.98	791.05	899.27	1,014.31
财务费用	1,366.91	5,157.54	3,928.13	671.98
资产减值损失	-	-	-	-
加：公允价值变动收益	-	-	-	-
投资收益	-	0.46	1,683.27	3.62

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	0.46	-16.73	3.62
资产处置收益	-	1.89	-	2.19
其他收益	1,000.00	5,102.85	2,200.00	2,500.00
营业利润（亏损以“-”号填列）	59.84	191.73	193.21	2,121.20
加：营业外收入	1.79	-	1.27	0.03
减：营业外支出	-	70.14	-	-
利润总额（亏损以“-”号填列）	61.62	121.59	194.48	2,121.23
减：所得税费用	-	-	7.63	47.33
净利润（净亏损以“-”号填列）	61.62	121.59	186.85	2,073.90

表6-6：报告期各期母公司现金流量表

单位：万元

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	710.92	3,021.63	2,401.04	2,728.87
收到的税费返还	249.25	-	-	-
收到的其他与经营活动有关的现金	3,485.36	108,887.62	9,499.59	78,328.18
经营活动现金流入小计	4,445.53	111,909.25	11,900.63	81,057.05
购买商品、接受劳务支付的现金	2,527.47	4,822.27	745.82	571.98
支付给职工以及为职工支付的现金	244.22	520.95	669.97	688.24
支付的各项税费	72.25	200.58	499.68	199.24
支付的其他与经营活动有关的现金	30,249.38	187,777.29	106,208.55	89,845.83
经营活动现金流出小计	33,093.32	193,321.09	108,124.01	91,305.30
经营活动产生的现金流量净额	-28,647.79	-81,411.85	-96,223.38	-10,248.25
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	-	-	-	-
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	-	-	-	2.19
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	-	-	-	2.19
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	-	17.24	903.02	1,007.02
投资支付的现金	5,000.00	1,500.00	84,230.00	7,870.00
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	5,000.00	1,517.24	85,133.02	8,877.02
投资活动产生的现金流量净额	-5,000.00	-1,517.24	-85,133.02	-8,874.83
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	1,500.00	62,230.00	-
取得借款收到的现金	79,962.50	184,170.00	114,010.00	43,500.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	300.00	3,286.12	4,229.76	19,036.12

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
发行债券收到的现金	-	-	-	5,000.00
筹资活动现金流入小计	80,262.50	188,956.12	180,469.76	67,536.12
偿还债务支付的现金	70,000.00	131,400.00	3,400.00	200.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	3,013.92	5,732.83	4,784.31	3,466.40
支付其他与筹资活动有关的现金	21,136.48	1,976.80	3,003.68	4,000.00
筹资活动现金流出小计	94,150.39	139,109.63	11,187.99	7,666.40
筹资活动产生的现金流量净额	-13,887.89	49,846.49	169,281.77	59,869.73
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	-47,535.68	-33,082.59	-12,074.63	40,746.64
加：期初现金及现金等价物余额	85,147.11	118,229.70	130,304.33	89,557.69
六、期末现金及现金等价物余额	37,611.43	85,147.11	118,229.70	130,304.33

（一）注册会计师对发行人财务报告的审计意见

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2018 年度、2019 年度和 2020 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〔2019〕020677 号、中兴华审字〔2020〕020732 号审计报告、中兴华审字〔2021〕020837 号审计报告，意见类型均为标准无保留。

（二）重要会计政策和会计估计的变更

1、重要会计政策变更

（1）2018 年度和 2019 年度会计政策变更

2019 年 4 月 30 日，财政部发布的《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6 号），要求对未执行新金融工具准则、未执行新收入准则和新租赁准则的企业应按如下规定编制财务报表：

资产负债表中将“应收票据及应收账款”行项目拆分为“应收票据”及“应收账款”；增加“应收款项融资”项目，反映资产负债表日以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收票据和应收账款等；将“应付票据及应付账款”行项目拆分为“应付票据”及“应付账款”。

2019 年 9 月 19 日，财政部发布了《关于修订印发《合并财务报表格式（2019 版）》的通知》（财会〔2019〕16 号），与财会〔2019〕6 号配套执行。

公司根据财会〔2019〕6 号、财会〔2019〕16 号规定的财务报表格式编制比

较报表，并采用追溯调整法变更了相关财务报表列报。

除上述项目变动影响外，本次会计政策变更不涉及对公司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。

2019 年 5 月 9 日，财政部发布《企业会计准则第 7 号—非货币性资产交换》（财会〔2019〕8 号），根据要求，公司对 2019 年 1 月 1 日至执行日之间发生的非货币性资产交换，根据本准则进行调整，对 2019 年 1 月 1 日之前发生的非货币性资产交换，不进行追溯调整，公司于 2019 年 6 月 10 日起执行本准则。

2019 年 5 月 16 日，财政部发布《企业会计准则第 12 号—债务重组》（财会〔2019〕9 号），根据要求，公司对 2019 年 1 月 1 日至执行日之间发生的债务重组，根据本准则进行调整，对 2019 年 1 月 1 日之前发生的债务重组，不进行追溯调整，公司于 2019 年 6 月 17 日起执行本准则。

公司执行上述规定的主要影响如下：

1) 2018 年度会计政策变更

财政部于 2018 年 6 月 15 日发布《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15 号），文件明确了废止财政部于 2017 年 12 月 25 日发布的《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》。发行人根据新规定修订了财务报表和相关附注，对 2017 年度的财务报表列报项目进行调整如下。

表6-7：2017年度财务报表列报项目调整对照表

原列报报表项目及金额（万元）		新列报报表项目及金额（万元）	
应收票据	40.00	应收票据及应收账款	3,443.91
应收账款	3,403.91		
应收利息	15.06	其他应收款	60,255.82
应收股利	0.00		
其他应收款	60,240.76		
固定资产	8,561.36	固定资产	8,561.36
固定资产清理	0.00		
应付票据	1,230.00	应付票据及应付账款	17,898.58
应付账款	16,668.58		
应付利息	8,571.82	其他应付款	275,520.37
应付股利	0.00		
其他应付款	266,948.54		
专项应付款	33,136.42		
		长期应付款	156,736.42

原列报报表项目及金额（万元）		新列报报表项目及金额（万元）	
长期应付款	123,600.00		
管理费用	11,528.61	管理费用	11,528.61
		研发费用	

2) 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6-8：2018年度财务报表列报项目调整对照表

原列报报表项目及金额（万元）		新列报报表项目及金额（万元）	
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6-9：2018年度母公司财务报表列报项目调整对照表

原列报报表项目及金额（万元）		新列报报表项目及金额（万元）	
应付票据及应付账款	1.55	应付票据	
		应付账款	1.55

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

（1）2020 年度会计估计变更

本报告期内，本公司无重大会计估计变更。

（2）2019 年度会计估计变更

公司在本报告期内重要会计估计没有发生变更。

（3）2018 年度会计估计变更

公司在本报告期内重要会计估计没有发生变更。

3、前期重大差错更正

公司在报告期内没有重大差错更正事项。

（三）报告期重大资产重组事项

报告期各期，发行人无重大资产重组事项。

二、发行人报告期各期的主要财务指标分析

（一）主要财务数据和财务指标

表 6-10：报告期各期发行人合并口径主要财务数据

单位：万元

主要财务数据	2021 年 3 月末 /2021 年 1-3 月	2020 年末/度	2019 年末/度	2018 年末/度
资产总额	2,858,635.25	2,770,066.55	2,339,777.33	2,046,732.61
货币资金	347,417.42	363,900.56	408,980.04	405,943.21
负债总额	2,041,989.19	1,966,706.09	1,718,008.02	1,495,978.90
所有者权益	816,646.06	803,360.47	621,769.30	550,753.71
营业收入	32,328.08	77,731.89	121,928.73	53,597.83
净利润	863.13	14,515.08	7,659.51	11,016.70
经营活动产生的现金流量净额	-54,979.57	-26,009.26	-151,743.93	-79,190.18
投资活动产生的现金流量净额	-28,146.63	-2,147.13	-80,707.01	-141,684.98
筹资活动产生的现金流量净额	66,614.17	-13,927.58	233,383.50	2,865.43

表 6-11：报告期各期发行人合并口径主要财务指标

单位：万元、%、次、倍

项目	2021 年 3 月末/2021 年 1-3 月	2020 年末/度	2019 年末/度	2018 年末/度
流动比率	2.24	2.32	3.71	3.19
速动比率	0.79	0.81	1.15	1.13
资产负债率	71.43	71.00	73.43	73.09
应收账款周转率	11.67	8.07	11.19	9.80
存货周转率	0.08	0.06	0.11	0.06
总资产周转率	0.05	0.03	0.06	0.03
归属于母公司的净利润	863.13	14,562.79	7,605.22	10,942.18
EBITDA 利息保障倍数	-	0.42	0.33	0.38

项目	2021年3月末/2021年1-3月	2020年末/度	2019年末/度	2018年末/度
总资产收益率	-	0.57	0.52	0.52
净资产收益率	-	2.04	1.23	2.00

注：财务指标计算公式如下：

- (1) 流动比率=流动资产/流动负债
- (2) 速动比率=(流动资产-存货)/流动负债
- (3) 资产负债率=(负债总额/资产总额)×100%
- (4) 应收账款周转率=营业收入/应收账款平均净额, 2021年1-3月数据已采取年化处理
- (5) 存货周转率=营业成本/存货平均净额, 2021年1-3月数据已采取年化处理
- (6) EBITDA 利息保障倍数=(利润总额+固定资产折旧、油气资产折耗和生产性生物资产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销+计入财务费用的利息支出)/(计入财务费用的利息支出+资本化利息)
- (7) 净资产收益率=(净利润/平均净资产额)×100%
- (8) 总资产收益率=(净利润/平均总资产额)×100%
- (9) 总资产周转率=营业收入/平均总资产×100%, 2021年1-3月数据已采取年化处理

(二) 资产负债结构分析

1、资产构成和变动分析

截至报告期各期末，发行人资产明细如下：

表 6-12：截至报告期各期末发行人资产结构情况表

单位：万元、%

项目	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	363,900.56	13.14	408,980.04	17.48	405,943.21	19.83
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	35.46	0.00
应收票据及应收账款	5,007.78	0.18	14,534.59	0.62	7,540.29	0.37
预付款项	37,756.80	1.36	15,132.74	0.65	13,625.58	0.67
其他应收款	116,361.62	4.20	55,932.94	2.39	50,871.44	2.49
存货	1,000,013.66	36.10	1,130,421.84	48.31	891,294.27	43.55
其他流动资产	14,310.91	0.52	11,702.33	0.50	9,324.92	0.46
流动资产合计	1,537,379.08	55.50	1,636,740.87	69.95	1,378,635.17	67.36
可供出售金融资产	23,019.78	0.83	27,057.66	1.16	22,589.56	1.10
长期应收款	7,987.53	0.29	4,500.00	0.19		0.00
长期股权投资	5,806.82	0.21	6,025.84	0.26	6,512.30	0.32

投资性房地产	690,596.04	24.93	168,095.13	7.18	160,735.62	7.85
固定资产	30,460.68	1.10	14,161.82	0.61	14,804.20	0.72
在建工程	12,109.10	0.44	15,978.72	0.68	15,474.49	0.76
无形资产	448.54	0.02	458.17	0.02	609.97	0.03
长期待摊费用	13,157.68	0.47	7,291.59	0.31	6,155.48	0.30
递延所得税资产	530.81	0.02	447.08	0.02	455.43	0.02
其他非流动资产	448,570.50	16.19	459,020.44	19.62	440,760.40	21.53
非流动资产合计	1,232,687.48	44.50	703,036.45	30.05	668,097.44	32.64
资产总计	2,770,066.55	100.00	2,339,777.33	100.00	2,046,732.61	100.00

截至报告期各期末，公司资产规模分别为 2,046,732.61 万元、2,339,777.33 万元和 2,770,066.55 万元，资产规模持续增长，2019 年末和 2020 年末增幅分别为 14.32%和 18.39%。

2019 年公司总资产较 2018 年末增加 293,044.72 万元，主要是存货增加 239,127.57 万元所致。截至 2020 年末，公司资产总额为 2,770,066.55 元，较 2019 年末增加了 430,289.22 万元，主要是投资性房地产增加。

从资产结构来看，截至报告期各期末，公司流动资产余额分别为 1,378,635.17 万元、1,636,740.87 万元和 1,537,379.08 万元，占总资产比例分别为 67.36%、69.95%和 55.50%。公司非流动资产余额分别为 668,097.44 万元、703,036.45 万元和 1,232,405.73 万元，占总资产比例分别为 32.64%、30.05%和 44.50%。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) 流动资产分析

截至报告期各期末，公司流动资产余额分别为 1,378,635.17 万元、1,636,740.87 万元和 1,537,379.08 万元，占总资产比例分别为 67.36%、69.95%和 55.50%。公司流动资产主要包括货币资金、应收票据及应收账款、预付款项、其他应收款和存货等。2019 年末，公司流动资产余额为 1,636,740.87 万元，比 2018 年末增加 258,105.70 万元，主要是发行人对黑墨营、大壮观路环境综合整治、碑

亭巷、顾家营保障房及百子亭历史风貌区-南侧地块等项目投入，使得存货大幅增加。2020 年末，公司流动资产余额较 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。

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，公司货币资金分别为 405,943.21 万元、408,980.04 万元和 363,900.56 万元。分别占公司总资产的 19.83%、17.48%及 13.14%，金额和占比逐年减少。

2019 年末公司货币资金较 2018 年末增长 0.75%，变化不大。截至 2020 年末，公司货币资金为 363,900.56 万元，较上年末减少 45,079.48 万元，主要系发行人 2020 年度偿还有息债务所致。

截至 2020 年末，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6-13：发行人货币资金构成表

单位：万元，%

项目	2019 年末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比
现金	23.69	0.01	21.23	0.01
银行存款	375,712.69	91.87	363,879.33	99.99
其他货币资金	33,243.67	8.13	-	-
合计	408,980.04	100	363,900.56	100.00

②应收票据及应收账款

截至报告期各期末，公司应收票据及应收账款余额分别为 7,540.29 万元、14,534.59 万元和 5,007.78 万元。2019 年末公司应收票据及应收账款较 2018 年末增长 92.76%，主要是公司 2019 年旅游服务业务大幅增长导致应收途牛账款增加所致。2020 年末，公司应收票据及应收账款余额为 5,007.78 万元，较年初下降 65.55%，主要原因系企业收回部分途牛应收账款所致。

③预付款项

截至报告期各期末，公司预付款项余额分别为 13,625.58 万元、15,132.74 万

元和 37,756.80 万元。2019 年末公司预付款项较 2018 年末增长 11.06%，截至 2020 年末，公司预付账款金额为 37,756.80 万元，较 2019 年末增加 22,624.06 万元，增长 149.50%，主要系因项目建设需要，预付工程款增加所致。

④其他应收款

截至报告期各期末，公司其他应收款余额分别为 50,871.44 万元、55,932.94 万元和 116,361.62 万元。2019 年末公司其他应收款较 2018 年末增加 5,061.51 万元，增长 9.95%，变化不大。2020 年末公司其他应收款较 2019 年末上升 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。

表 6-14：截至 2020 年末其他应收款前五名情况

单位：万元、%

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额比例	备注
南京徐庄高新技术产业开发区管理委员会	非关联方	68,382.79	1 年以内、2-3 年、3 年以上	58.78	往来款、保证金
江苏卫岗一九二八科技发展有限公司	非关联方	9,895.00	1 年以内	8.51	资金拆借
南京市玄武区财政局	非关联方	5,500.00	3-4 年	4.73	往来款
南京市玄武区房屋拆迁安置公司	关联方	2,904.95	3 年以上	2.50	往来款
南京市玄武区人民政府	关联方	2,476.41	3 年以上	2.13	往来款

截至 2020 年末，发行人非经营性其他应收款和资金拆借款为 11,390.78 万元，占总资产的比例为 0.41%。

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，公司存货分别为 891,294.27 万元、1,130,421.84 万元和 1,000,013.66 万元。2018 年末公司存货较年初增加 319,667.95 万元，增长 55.92%，主要原因是发行人棚户区改造项目投入不断增加。2019 年末公司存货较 2018 年

末增加 239,127.56 万元，增长 26.83%，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。2020 年末公司存货较年初减少 130,408.18 万元，减少 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。

发行人存货构成中主要是开发成本，近一年存货中的开发成本为 988,119.05 万元，占期末存货余额的比重为 98.81%。公司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，公司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，公司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6-15：截至2019年末发行人存货构成情况表

单位：万元

项目	2019 年末		
	成本	跌价准备	净额
原材料	895.66	-	895.66
库存商品	6,390.22	-	6,390.22
低值易耗品	1.97	-	1.97
开发产品	6,540.76	-	6,540.76
开发成本	1,116,593.23	-	1,116,593.23
合计	1,130,421.84	-	1,130,421.84

表6-16：截至2020年末发行人存货构成情况表

单位：万元

项目	2020 年末		
	成本	跌价准备	净额
原材料	818.53		818.53
库存商品	4,743.08		4,743.08
低值易耗品	62.63		62.63
开发产品	6,270.36		6,270.36
开发成本	988,119.05		988,119.05
合计	1,000,013.66		1,000,013.66

表6-17：截至2020年末存货-开发成本主要明细表

序号	主要项目	余额（万元）
1	软件园项目	298,451.35
2	藤子村征地项目	190,559.69
3	黑墨营项目	76,000.00
4	刘军师桥项目	74,648.37
5	科研设计地块	68,154.67

序号	主要项目	余额（万元）
6	大壮观路环境综合整治	68,000.00
7	百子亭北侧地块	61,283.07
8	百子亭项目	35,382.58
9	梅园新村地块	24,903.24
10	汉府新村地块	21,696.19
11	曹四征地项目（红山路以东以西地块）	16,262.82
12	顾家营保障房项目	14,473.16
13	曹三征地项目（红山路以东以西地块）	14,199.65
14	百子亭历史风貌区-南侧地块	9,855.97
15	钟岚里地块	3,845.44
16	九华山	1,013.77
17	其他	9,389.08
合计		988,119.05

表 6-18：截至报告期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	-	31.23	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	32.60	8.00	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	7.2	7.6	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	2019-2021	3.8	6.08	0.4	自筹及金融机构借款
百子亭项目	自建	发行人	2013年	2015-2018	6	3.4	2.6	自筹及金融机构借款
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

^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。

^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》。

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
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	2.65	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	3.6	1.69	1.97	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	2018-2021	1.2	1.2	无	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
百子亭历史风貌区-南侧地块	自建	发行人	2018年	2019-2021	2.5	0.78	1.72	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	1.7	1.29	1.32	自筹及金融机构借款

^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》。

^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，具体原因为：软件园项目未来拟对外销售或者转让；黑墨营项目、刘军师桥项目、梅园新村地块项目、汉府新村地块项目和曹三征地项目尚未完成竣工决算；百子亭项目尚有部分尾款未支付。因此上述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，公司其他流动资产分别为 9,324.92 万元、11,702.33 和 14,310.91 万元。2018 年末公司其他流动资产较年初增加 6,038.27 万元，增长 183.72%。2019 年末公司其他流动资产较年初增加 2,377.41 万元，增长 25.50%，2020 年末较年初增加 2,608.58 万元，增长 22.29%。发行人其他流动资产主要是预缴税金及一年内到期的长期待摊费用。

2) 非流动资产分析

截至报告期各期末，公司非流动资产余额分别为 668,097.44 万元、703,036.45 万元和 1,232,687.48 万元，占总资产比例分别为 32.64%、30.05%和 44.50%。

公司非流动资产主要由可供出售金融资产、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，公司可供出售金融资产余额分别为 22,589.56 万元、27,057.66 万元和 23,019.78 万元，占资产总额的比例分别为 1.10%、1.16%和 0.83%。公司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。

②投资性房地产

截至报告期各期末，公司投资性房地产余额分别为 160,735.62 万元、168,095.13 万元和 690,596.04 万元，占资产总额的比例分别为 7.96%、7.85%、7.18%和 24.93%。2020 年末公司投资性房地产较 2019 年末大幅增长，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。

截至 2020 年末，以成本计量的投资性房地产余额为 4,208.64 万元，以公允

价值计量的投资性房地产余额为 686,387.40 万元。

表6-19：截至2020年末公司公允价值计量模式的主要投资性房地产明细（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	21,355.83	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	23,147.33	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							
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	宁玄国用（2012）第003343号						
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				26,943.08	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							

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
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				
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	11,047.63	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	11,634.31	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	9,927.30	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	6,837.61	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	278.30	商业用房	出租用作娱乐会所

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
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	10,894.70	商业用房	出租用作老年公寓
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			出租用作门卫和餐厅
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	10,213.67	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	3,555.39	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			
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			

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
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			
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			
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	994.26	住宅	出租用作理发店等
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			
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	383.47	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	183.20	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	宁玄国用（2012）	5,354.00	商业用房	出租用作农贸菜市场、

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
			385914 号	第 07953 号			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	997.25	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	500.44	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	553.93	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	552.45	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	535.65	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				
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	311.32	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	2,345.15	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	302,265.52	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	-	-	204.65	办公	出租用于办公
91	玄武区研发一区	3,581.46	-	-	10,544.39	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	3,122.4	网球场	出租用作网球场
94	行政辅楼	8,019.59	-	宁玄国用（2013）第 14001 号	15,841.31	商业	出租用作写字楼及车位

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
95	玄武区徐庄村 (徐庄软件园)	32,079.18	-	宁玄国用(2012) 第 02539 号	68,743.470	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	6,504.73	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	3,024.84	商业	出租用作办公及车 位
	合计	533,124.92	-	-	674,817.05		

截至2020年末，发行人以成本计量的投资性房地产情况如下：

表6-20：截至2020年末以成本计量的投资性房地产

单位：万元

项目	房屋、建筑物	合计
一、账面原值		
1、年初余额	6,305.08	6,305.08
2、本期增加金额	-	-
3、本期减少金额	-	-
4、期末余额	6,305.08	6,305.08
二、累计折旧和累计摊销	-	-
1、年初余额	1,796.95	1,796.95
2、本期增加金额	-	-
(1) 计提或摊销	299.49	299.49
3、本期减少金额	-	-
4、期末余额	2,096.44	2,096.44
三、减值准备	-	-
四、账面价值	-	-
1、期末账面价值	4,208.64	4,208.64
2、年初账面价值	4,508.13	4,508.13

截至2020年末，发行人以公允价值计量的投资性房地产情况如下：

表6-21：截至2020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、年初余额	163,587.00	163,587.00
二、本期变动	522,800.40	522,800.40
加：存货\固定资产\在建工程转入	272,174.81	272,174.81
其他综合收益	227,260.63	227,260.63
公允价值变动	31,069.84	31,069.84
减：公允价值变动	-7,704.88	-7,704.88

三、期末余额	686,387.40	686,387.40
--------	------------	------------

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，按照公司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 6-22：截至 2020 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	近一期增加值	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	25,219.75	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	-84.14	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	56,812.52	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；

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。

表6-23：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	2018 年末评估值	2019 年末评估值	2020 年末评估值	2019 年公允价值变动	2020 年公允价值变动
1	玄武区玄武大道 699-1 号	25,260.00	27,785.00	21,355.83	2,525.00	-6,429.17
2	玄武大道 699-8 号 1 幢 101 室	20,317.00	26,413.00	23,147.33	6,096.00	-3,265.67
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					
17	玄武大道 699-27 号 7 幢 301 室	30,175.00	27,846.00	26,943.08	-2,329.00	-902.92
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					

序号	座落	2018 年末评估值	2019 年末评估值	2020 年末评估值	2019 年公允价值变动	2020 年公允价值变动
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					
30	玄武大道 699-27 号 7 幢 403 室					
31	花园路 19 号底层	10,316.00	10,625.00	11,047.63	309.00	422.63
32	花园路 19 号底层					
33	进香河路 10-16 号	14,020.00	14,440.00	11,634.31	420.00	-2,805.69
34	佛心桥 46 号	9,105.00	9,377.00	9,927.30	272.00	550.30
35	佛心桥 46 号					
36	太平门街 5 号	6,941.00	7,149.00	6,837.61	208.00	-311.39
37	九华山 42 号	6,116.00	6,177.00	278.30	61.00	-5,898.70
38	月苑南路 9 号					
39	月苑南路 9 号	8,645.00	8,901.00	10,894.70	256.00	1,993.70
40	月苑南路 9 号					
41	东箭道 29 号	865.00	874.00	10,213.67	9.00	9,339.67
42	花园路 19 号 01 幢 509 室					
43	花园路 19 号 01 幢 505 室	4,530.00	3,584.00	3,555.39	-946.00	-28.61
44	花园路 19 号 03 幢 704 室					

序号	座落	2018 年末评估值	2019 年末评估值	2020 年末评估值	2019 年公允价值变动	2020 年公允价值变动
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					

序号	座落	2018 年末评估值	2019 年末评估值	2020 年末评估值	2019 年公允价值变动	2020 年公允价值变动
68	峨嵋路 13 号 104 室	874.00	900.00	994.26	26.00	94.26
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	361.00	372.00	383.47	11.00	11.47
72						
73	峨嵋路 13 号-2	809.00	817.00	183.20	8.00	-633.80
74	天山路 28 号	6,576.00	6,904.00	5,354.00	328.00	-1,550.00
75	丹凤新寓 6 幢	873.00	899.00	997.25	26.00	98.25
76	丹凤新寓 10 幢	705.00	726.00	500.44	21.00	-225.56
77	花红园 37-1 号 101 室	1,031.00	1,062.00	553.93	31.00	-508.07
78	花红园 37-1 号 102 室					
79	花红园 37-1 号 103 室					
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	1,851.00	1,981.00	552.45	130.00	-1,428.55
84	通贤桥 2 号	899.00	926.00	535.65	27.00	-390.35
85	通贤桥 2 号					
86	丹凤街 77-3 号	400.00	412.00	311.32	12.00	-100.68
87	演武厅 1 号	5,259.00	5,417.00	2,345.15	158.00	-3,071.85
88	玄武区玄武湖街道	-	-	116,019.47	-	116,019.47
89	玄武区紫金科技创业特别社区	-	-	302,265.52	-	302,265.52
90	玄武区老管委楼	-	-	204.65	-	204.65

序号	座落	2018 年末评估值	2019 年末评估值	2020 年末评估值	2019 年公允价值变动	2020 年公允价值变动
91	玄武区研发一区	-	-	10,544.39	-	10,544.39
92		-	-		-	
93	玄武区徐庄村（体育会所）	-	-	3,122.4	-	3,122.4
94	行政辅楼	-	-	15,841.31	-	15,841.31
95	玄武区徐庄村（徐庄软件园）	-	-	68,743.47	-	68,743.47
96	玄武区徐庄村	-	-	6,504.73	-	6,504.73
97	玄武区徐庄软件园（行政大楼）	-	-	3,024.84	-	3,024.84
	合计	155,928.00	163,587.00	674,817.05	7,659.00	511,230.05

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。

③固定资产

截至报告期各期末，公司固定资产分别为 14,804.20 万元、14,161.82 万元和 30,460.68 万元，分别占同期末资产总额的 0.72%、0.61%和 1.10%。公司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。2019 年末，公司固定资产余额为 14,161.82 万元，较 2018 年末减少 4.34%，变化不大。2020 年末，公司固定资产较 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。

④在建工程

截至报告期各期末，公司在建工程分别为 15,474.49 万元、15,978.72 万元和 12,109.10 万元。2019 年末，发行人在建工程余额为 15,978.72 万元，较年初变化不大。2020 年末，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。

表 6-24：截至 2020 年末在建工程明细

单位：万元

项目名称	2020 年末
月苑社区服务中心	1,615.17
月苑大楼档案馆改造工程	370.69
兰园集贸市场装修改造工程	1,113.98
南京玄武区体育活动中心	242.03
软件创业园项目	8,629.66
大众展厅改造工程	31.79
南京市玄武区垃圾分类基础设施建设工程	17.14
南京尧红路中转站	88.63
合计	12,109.10

3) 其他非流动资产

截至报告期各期末，公司其他非流动资产分别为 440,760.40 万元、459,020.44 万元和 448,570.50 万元。

表6-25：截至2020年末发行人其他非流动资产明细

单位：万元

项目名称	2020 年末
棚改项目	320,325.10
老旧小区改造项目	117,162.56
河道整治项目	9,477.75
青年教师公寓改建项目	1,605.09
合计	448,570.50

表 6-26：截至报告期末发行人其他非流动资产具体情况

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}	47.18	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	16.09	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	1.02	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金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。

2、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 6-27：截至报告期各期末发行人负债结构情况表

单位：万元、%

项目	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	54,171.69	2.75	7,100.00	0.41	25,812.50	1.73
应付票据及应付账款	8,801.37	0.45	11,861.14	0.69	17,244.25	1.15
预收款项	61,083.49	3.11	35,855.35	2.09	39,515.40	2.64
应付职工薪酬	327.29	0.02	109.84	0.01	115.02	0.01
应交税费	11,270.96	0.57	9,376.53	0.55	7,616.49	0.51
其他应付款	327,650.82	16.66	257,169.00	14.97	283,473.34	18.95
一年内到期的非流动负债	75,689.00	3.85	119,866.00	6.98	57,797.48	3.86
其他流动负债	124,965.00	6.35				
流动负债合计	663,959.62	33.76	441,337.86	25.69	431,574.48	28.85
长期借款	631,002.73	32.08	650,603.00	37.87	680,202.00	45.47
应付债券	491,942.62	25.01	536,381.40	31.22	309,046.67	20.66
长期应付款	80,558.13	4.10	56,448.59	3.29	44,632.00	2.98
递延所得税负债	98,647.29	5.02	33,170.53	1.93	30,523.76	2.04
递延收益	595.69	0.03	66.63	0.00	-	0.00
非流动负债合计	1,302,746.46	66.24	1,276,670.16	74.31	1,064,404.42	71.15
负债合计	1,966,706.09	100.00	1,718,008.02	100.00	1,495,978.90	100.00

截至报告期各期末，公司负债总额分别为 1,495,978.90 万元、1,718,008.02 万元和 1,966,706.09 万元，呈波动上升态势。从负债构成来看，其中流动负债合计分别为 431,574.48 万元、441,337.86 万元和 663,959.62 万元，分别占公司负债总额的 28.85%、25.69%和 33.76%；非流动负债合计分别为 1,064,404.42 万元、1,276,670.16 万元和 1,302,746.46 万元，分别占公司负债总额的 71.15%、74.31%和 66.24%。

从负债构成来看，近三年末公司流动负债合计占负债总额比例逐年降低，非流动负债合计占负债总额比例逐年上升。2020 年末公司流动负债合计占负债总额比例略有增长，非流动负债占比略有下降。主要系公司 2020 年新发行短期融资券，以及部分有息债务由长期负债科目转入一年内到期的非流动负债所致。

1) 流动负债分析

截至报告期各期末，公司流动负债总额分别为 553,860.31 万元、431,574.48 万元、441,337.86 万元和 669,538.15 万元，公司流动负债主要由短期借款、应付票据及应付账款、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，公司短期借款余额分别为 25,812.50 万元、7,100.00 万元和 54,171.69 万元。分别占公司负债总额的 1.73%、0.41%和 2.75%，金额和占比均呈波动上升趋势，2020 年末，公司短期借款为 47,071.69 万元，较年初增加了 662.98%。主要是根据企业实际经营需求增加流动资金贷款所致。

②应付票据及应付账款

截至报告期各期末，公司应付票据及应付账款余额分别为 17,244.25 万元、11,861.14 万元和 8,801.37 万元，分别占公司负债总额的 1.15%、0.69%和 0.45%。2020 年末比 2019 年末应付票据及应付账款余额减少 3,059.77 万元，主要原因系公司兑付银行承兑汇票所致。

截至报告期各期末，公司应付账款余额分别为 14,949.25 万元、7,678.77 万元和 8,801.37 万元。2019 年末比 2018 年末应付账款余额减少 7,270.48 万元，主要是公司支付工程款所致。2020 年末比 2019 年末应付账款余额增加 1,122.60 万元，主要原因系公司工程款增加所致。

③预收账款

截至报告期各期末，公司预收账款余额分别为 39,515.40 万元、35,855.35 万元和 61,083.49 万元。分别占公司负债总额的 2.64%、2.09%和 3.11%。报告期各期预收账款金额变动不大。

④其他应付款

截至报告期各期末，公司其他应付款余额分别为 283,473.34 万元、257,169.00 万元和 327,650.82 万元，占负债总额比例分别为 18.95%、14.97%和 16.66%。该科目下包括其他应付款、应付利息，具体明细见下表：

表 6-28：报告期各期末发行人其他应付账款结构表

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
其他应付款	308,371.98	239,868.95	279,533.30
应付利息	19,278.84	17,300.05	3,940.04
应付股利	-	-	-
合计	327,650.82	257,169.00	283,473.34

表 6-29：公司 2019 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
南京扬子开发投资有限公司	84,380.00	32.81	否	有息借款
南京市玄武区住建局	37,086.16	14.42	否	无息借款
南京铁北红山新城管委会	15,590.00	6.06	否	往来款
南京市玄武湖街道	8,206.02	3.19	否	往来款
南京徐庄软件园管理有限公司	5,714.00	2.22	否	往来款
合计	150,976.18	58.71	-	-

表 6-30：公司 2020 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
南京扬子开发投资有限公司	84,380.00	50.16	否	有息借款
南京铁北红山新城管委会	19,190.00	11.41	否	往来款
南京星河博源房地产开发有限公司	25,000.00	14.86	否	保证金
北京电子城（南京）有限公司	26,000.00	15.46	否	保证金
南京市玄武区建设局	13,642.02	8.11	否	无息借款
合计	168,212.02	100.00	-	-

⑤一年内到期的非流动负债

截至报告期各期末，公司一年内到期的非流动负债余额分别为 57,797.48 万元、119,866.00 万元和 **75,689.00 万元**，分别占公司负债总额的 11.08%、3.86%、6.98%和 3.85%。

2020 年末，公司一年内到期的非流动负债余额为 75,689.00 万元，其中一年内到期的长期借款 35,689.00 万元，一年内到期的应付债券 40,000.00 万元。

2) 非流动负债分析

截至报告期各期末，公司非流动负债余额分别为 1,064,404.42 万元、1,276,670.16 万元和 1,302,746.46 万元，分别占公司负债总额的 71.15%、74.31%及 66.24%。从非流动负债结构看，公司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，公司长期借款分别为 680,202.00 万元、650,603.00 万元和 631,002.73 万元，分别占公司负债总额的 45.47%、37.87%和 32.08%。2019 年末公司长期借款较 2018 年末减少了 29,599.00 万元，2020 年末较年初下降 3.01%，变化不大。

②应付债券

截至报告期各期末，公司应付债券余额分别为 309,046.67 万元、536,381.40 万元和 491,942.62 万元，分别占公司负债总额的 20.66%、31.22%和 25.01%。2019 年末应付债券余额较 2018 年末新增 227,334.73 万元，增长 73.56%，主要系公司在 2019 年新发行了 19 徐庄高新 MTN001、19 徐庄 01、19 徐庄 02、19 玄武债 01、19 玄武债 01 及 19 钟山资产 01，合计 28.50 亿元债券所致；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。

表6-31：截至2020年末公司应付债券结构

单位：万元

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
17 玄武债	钟山集团	5.85	2022/8/11	5 (3+2)	8.96	正常
19 玄武 01		5.00	2024/6/3	5 (3+2)	4.95	正常
19 钟山资产 MTN001		3.89	2022/12/11	3	3.98	正常
20 玄武 01		3.90	2025/2/24	5 (3+2)	4.97	正常
小计					22.87	正常
18 苏徐庄高新 ZR001	玄武高新	-	2023/4/27	5	1.00	正常
18 苏徐庄高新 ZR002		-	2023/5/11	5	1.40	正常
18 苏徐庄高新 ZR003		-	2023/8/17	5	1.10	正常
18 徐庄高新 MTN001		6.80	2021/4/27	3	4.00	正常
19 徐庄 01		6.00	2024/4/12	5 (3+2)	7.92	正常
19 徐庄 02		5.20	2024/11/26	5 (3+2)	7.91	正常
19 徐庄高新 MTN001		5.08	2022/3/25	3	1.00	正常
20 玄武高新 MTN001		4.00	2022/8/11	5 (3+2)	2.00	正常
小计					26.33	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					53.19	正常

③长期应付款

截至报告期各期末，公司长期应付款余额分别为 44,632.00 万元、56,448.59 万元和 80,558.13 万元，分别占公司负债总额的 2.98%、3.29%和 4.10%。2019 年末长期应付款比 2018 年末增加 11,816.60 万元，主要系取得兰家庄片区环境综合整治、北京东路沿线建筑立面、聚宝山剩余地块项目等多个项目专项建设资金所致。2020 年末长期应付款较 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专项建设资金所致。长期应付款主要是项目投入的专项资金。

3、合并口径所有者权益结构及变动分析

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6-32：截至报告期各期末发行人所有者权益结构分析表

单位：万元、%

项目	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
实收资本	49,680.00	6.18	48,180.00	7.75	48,180.00	8.75
其他权益工具	-	-	20,000.00	3.22	23,000.00	4.18
资本公积	453,445.84	56.45	445,999.34	71.73	381,769.34	69.32
其他综合收益	241,109.38	30.01	62,202.79	10.00	60,006.71	10.90
盈余公积	43.96	0.01	31.81	0.01	13.12	0.00
未分配利润	53,426.16	6.65	38,997.11	6.27	31,480.57	5.72
归属于母公司所有者权益	797,726.92	99.30	615,411.04	98.98	544,449.73	98.86
少数股东权益	5,633.55	0.70	6,358.26	1.02	6,303.98	1.14
所有者权益合计	803,360.47	100.00	621,769.30	100.00	550,753.71	100.00

截至报告期各期末，公司所有者权益分别为 550,753.71 万元、621,769.30 万元和 803,360.47 万元，呈现连续增长的趋势。

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。

（1）实收资本

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

2018 年末、2019 年末，发行人实收资本未发生变动，均为 48,180.00 万元。2021 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。

（2）其他权益工具

截至报告期各期末，公司其他权益工具分别为 23,000.00 万元、20,000.00 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 2020 年末，中国工商银行股份有限公司债权投资已到期。

（3）资本公积

截至报告期各期末，公司资本公积分别为 381,769.34 万元、445,999.34 万元和 453,445.84 万元，分别占公司所有者权益合计的比例为 69.32%、71.73%和 56.45%，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，公司其他综合收益分别为 60,006.71 万元、62,202.79 万元和 241,109.38 万元。2020 年末，公司其他综合收益为 241,109.38 万元，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。

（5）未分配利润

截至报告期各期末，公司未分配利润分别为 31,480.57 万元、38,997.11 万元和 53,426.16 万元，增幅分别为 23.88%及 37.00%。

2020 年末，公司未分配利润较年初增加 14,429.05 万元，主要是本年度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，公司少数股东权益分别为 6,303.98 万元、6,358.26 万元和 5,633.55 万元，增幅分别为 0.86%和-11.40%，变化不大。

（三）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 6-33：发行人报告期各期收支及利润情况

单位：万元、%

项目	2020 年末	2019 年度	2018 年度
营业收入	77,731.89	121,928.73	53,597.83
营业成本	62,059.03	110,308.60	44,205.98
销售费用	2,476.77	3,027.60	1,703.75
管理费用	14,973.89	12,361.65	13,478.46
财务费用	4,562.15	3,585.74	1,177.57
其他收益	7,240.44	14,346.80	18,614.35
投资收益(损失以“-”号填列)	-257.45	-542.24	159.67
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	23,356.32	7,659.94	4,566.22
资产减值损失(损失以“-”号填列)	-349.97	-46.65	161.89
资产处置收益(损失以“-”号填列)	24.52	25.47	32.25
营业外收入	11.64	19.54	42.31
营业外支出	238.24	6.47	27.20
利润总额	21,738.83	12,182.91	15,185.04
净利润	14,515.08	7,659.51	11,016.70
营业收入毛利率	20.16	9.53	17.52
净资产收益率	2.04	1.23	2.00
总资产收益率	0.57	0.52	0.52

1、营业收入及构成

发行人的主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。

（1）营业收入分析

表6-34：报告期各期发行人营业收入构成情况

单位：万元、%

项目	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
汽车销售及修理	20,703.99	26.64	25,571.92	20.97	28,389.61	52.97
园区开发运营	44,634.37	57.42	31,378.62	25.74	20,304.85	37.88
旅游服务	10,257.41	13.20	54,876.98	45.01	3,609.77	6.73
母婴产品	-	-	7,622.48	6.25	-	-
其他业务	2,136.11	2.75	2,478.73	2.03	1,293.60	2.41
合计	77,731.89	100.00	121,928.73	100.00	53,597.83	100.00

报告期各期，发行人分别实现营业收入 53,597.83 万元、121,928.73 万元以及 77,731.89 万元。其中，发行人汽车销售及修理业务板块分别实现营业收入 28,389.60 万元、25,571.92 万元以及 20,703.99 万元，分别占到同期营业收入的 52.97%、20.97%及 26.64%。受中韩关系及今年疫情的影响，近年来发行人汽车销售及修理板块营业收入规模有所下降。

园区开发运营收入是发行人营业收入的第二大来源。报告期各期，该业务板块收入分别为 20,304.85 万元、31,378.62 万元以及 44,634.37 万元，分别占同期营业收入的 37.88%、25.74%以及 57.42%，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。

旅游服务是公司 2018 年四季度起新增的业务板块。报告期各期，发行人分别实现旅游服务收入 3,609.77 万元、54,876.98 万元以及 10,257.41 万元，分别占营业收入的 6.73%、45.01%以及 13.20%。旅游服务业务已成为公司新的业务增长点。但是 2020 年受疫情影响，该板块收入规模大幅下降。

（2）营业成本及构成

报告期各期，发行人营业成本分别为 44,205.98 万元、110,308.60 万元以及 62,059.03 万元。

表 6-35：发行人报告期各期营业成本构成情况

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
----	---------	---------	---------

	金额	占比	金额	占比	金额	占比
汽车销售及修理	20,070.08	32.34	24,653.64	22.35	27,010.85	61.1
园区开发运营	31,859.55	51.34	23,794.30	21.57	13,631.44	30.84
旅游服务	10,010.85	16.13	54,263.69	49.19	3,563.70	8.06
母婴产品	-	-	7,586.46	6.88	-	-
其他业务	118.54	0.19	10.51	-	-	-
合计	62,059.03	100.00	110,308.60	100.00	44,205.98	100.00

报告期各期，汽车销售及修理成本分别为 27,010.85 万元、24,653.64 万元及 20,070.08 万元，占比分别为 61.10%、22.35%及 32.34%，在发行人各业务板块成本中占比较大。受最近三年汽车销售业务规模逐渐减少的影响，相应的汽车销售及修理成本同步减少。

报告期各期，园区开发运营成本分别为 13,631.43 万元、23,794.30 万元及 31,859.55 万元，占比分别为 30.84%、21.57%及 51.34%，该板块成本占比呈波动趋势。

报告期各期，旅游服务成本分别为 3,563.70 万元、54,263.69 万元及 10,010.85 万元，占营业成本的比重分别为 8.06%、49.19%以及 16.13%。随着 2019 年度旅游服务业务增长，该板块营业成本增长显著。但是 2020 年受疫情影响，该板块收入规模大幅减少，相应的成本也同步减少。

（3）期间费用分析

报告期各期，发行人期间费用情况如下：

表6-36：报告期各期发行人期间费用情况

单位：万元、%

项目	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
销售费用	2,476.77	11.25	3,027.60	15.96%	1,703.75	10.41%
管理费用	14,973.89	68.02	12,361.65	65.15%	13,478.46	82.39%
财务费用	4,562.15	20.72	3,585.74	18.90%	1,177.57	7.20%
合计	22,012.81	100.00	18,974.99	100.00%	16,359.78	100.00%

（4）政府补助分析

报告期各期，发行人来源自地方政府补贴收入分别为1.86亿元、1.43亿元和 0.72亿元，呈现下降趋势，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。报告期内，随着发行人园区开发运营业务顺利开展，该板块业务逐渐发展

成熟，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。

徐庄软件园作为国家火炬计划软件园，在当地经济转型、产业升级和信息化与工业化深度融合的进程中发挥着十分重要的推动作用，享受“国家火炬计划软件产业基地”的各项政策。针对发行人园区开发运营业务，当地政府会持续给予政策上的支持和必要的补贴。

针对政府补贴下降的情况，发行人后续将会持续寻求地方政府支持。发行人将持续利用自身地方国企的优势，着力加强与地方政府的沟通，努力争取地方政府的相关专项补贴和优惠政策，在努力实现市场化经营的前提下，最大程度上借助政府力量降低自身经营成本和经营风险。发行人作为区政府旗下重要企业，区政府每年均会视发行人经营情况给予适当补助，确保发行人持续稳定经营，发行人的政府补贴收入具备可持续性。

（5）扣除非经常性损益后净利润分析

2020 年，公司非经常性损益为 29,787.26 万元，较 2019 年增长 8,330.87 万元，增长幅度较大，导致发行人 2020 年扣非净利润减少。发行人的非经常性损益主要由其他收益和公允价值变动损益构成，其中其他收益主要为来源于政府的补助。非经常性损益对发行人的净利润水平影响较大。

报告期各期，发行人来源自地方政府补贴收入分别为 1.86 亿元、1.43 亿元和 0.72 亿元，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。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，公司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，导致公司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。

（四）现金流量分析

表 6-37：报告期各期合并现金流量表

单位：万元

项目	2020 年	2019 年	2018 年
----	--------	--------	--------

项目	2020 年	2019 年	2018 年
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	108,891.15	123,736.89	56,034.41
收到的税费返还	9.61	57.40	62.49
收到的其他与经营活动有关的现金	176,588.33	45,438.31	149,612.78
经营活动现金流入小计	285,489.10	169,232.60	205,709.67
购买商品、接受劳务支付的现金	217,244.93	264,388.84	176,303.78
支付给职工以及为职工支付的现金	7,682.02	6,243.67	5,995.30
支付的各项税费	2,996.59	4,764.55	2,405.80
支付的其他与经营活动有关的现金	83,574.80	45,579.48	100,194.96
经营活动现金流出小计	311,498.35	320,976.54	284,899.85
经营活动产生的现金流量净额	-26,009.26	-151,743.93	-79,190.18
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	31.49	144.21	154.24
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	55.12	69.57	40.65
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-		44.39
收到的其他与投资活动有关的现金	10,370.44		
投资活动现金流入小计	16,457.05	223.77	239.28
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	16,019.18	79,180.78	118,459.26
投资支付的现金	2,585.00	1,750.00	23,465.00
投资活动现金流出小计	18,604.18	80,930.78	141,924.26
投资活动产生的现金流量净额	-2,147.13	-80,707.01	-141,684.98
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	3,500.00	64,230.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-		
取得借款收到的现金	368,174.28	436,910.00	105,400.00
发行债券收到的现金	-		130,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	42,383.15	33,043.28	93,126.84
筹资活动现金流入小计	414,057.43	534,183.28	328,526.84
偿还债务支付的现金	325,301.50	198,842.98	244,270.06
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	77,456.02	66,753.71	59,320.78
支付其他与筹资活动有关的现金	25,227.49	35,203.10	22,070.57
筹资活动现金流出小计	427,985.01	300,799.79	325,661.41
筹资活动产生的现金流量净额	-13,927.58	233,383.50	2,865.43
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-272.94	70.20	
五、现金及现金等价物净增加额	-42,356.90	1,002.75	-218,009.72
加：期初现金及现金等价物余额	406,257.46	405,254.71	623,264.43
六、期末现金及现金等价物余额	363,900.56	406,257.46	405,254.71

1、经营活动现金流量

公司经营活动产生的现金流量反映了公司汽车销售与维修、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，公司经营活动现金流净额分别为-79,190.18 万元、-151,743.93 万元和-26,009.26 万元，持续为负，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 176,303.78 万元、264,388.84 万元、217,244.93 万元，金额较大。发行人旅游服务、汽车销售等业务开展需要前期垫资，随着公司各项业务的快速发展，相关业务营业规模快速增长，为满足业务开展的需求，发行人购买商品、接受劳务支付的现金增长较快。同时，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，导致发行人经营活动现金流持续为负。

2018-2019 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增加。2020 年，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垫资，2018-2019 年，发行人对软件园等项目的建设投入不断增加，导致经营活动现金流出增加较快。2020 年，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。但由于发行人相关业务持续开展，资金投入仅是减少但并未停止，因此经营活动现金流仍然为负。

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，发行人近年经营活动现金流量持续为负具备相应的合理性。

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，公司营业收入分别为 53,597.83 万元、121,928.73 万元和 77,731.89 万元；净利润分别为 11,016.70 万元、7,659.51 万元和 14,515.08 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，公司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 2020 年末，发行人共获得银行授信 1,545,766.00 万元，剩余未使用额度 755,572.31 万元，公司的未使用授信为日常经营提供支持，增强了公司偿债能力。

截至 2020 年末，公司流动资产余额为 1,537,379.08 万元，不含存货的流动资产余额为 537,365.42 万元，主要由货币资金、预付账款和其他应收款构成。此外，公司名下的投资性房地产余额为 690,596.04 万元，上述资产均具有良好的变现能力。如果未来公司出现持有现金不足以偿付本息的情况，公司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。

公司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，公司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，公司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。

2、投资活动现金流量分析

公司投资性现金流主要反映公司在园区建设和基础设施建设方面投入的现金。报告期各期，公司投资活动产生的现金流净额分别为-141,684.98 万元、-80,707.01 万元和-2,147.13 万元，整体呈持续净流出状态，主要系公司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，公司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。目前，随着南京市玄武区棚户区改造工程等项目的竣工，公司已减少相关投资，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，公司投资活动产生的现金流净额较 2019 年已有所改善。

2018-2020 年，发行人投资活动现金流出分别为 141,924.26 万元、80,930.78 万元和 18,604.18 万元，呈现持续减少趋势，随着前期建设项目的进度和园区项目运营情况稳步提升，公司建设投入持续减少盈利能力逐渐增强，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。

3、筹资活动现金流量分析

报告期各期，公司筹资活动现金流净额分别为 2,865.43 万元、233,383.50 万元和 -13,927.58 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。其中，2019 年公司筹资活动现金流量净额较 2018 年大幅增加，主要系公司 2019 年由于新项目的建设资金需求增加导致其借款较去年大幅增加所致。2020 年公司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。

报告期内，公司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，公司筹资活动现金流量的变动未对公司的偿债能力产生不利影响。

（五）偿债能力分析

报告期各期，发行人主要偿债指标如下：

表 6-38：主要偿债能力指标表

项目/时间	2020 年末/度	2019 年末/度	2018 年末/度
资产负债率	71.00%	73.43%	73.09%
流动比率	2.32	3.71	3.19
速动比率	0.81	1.15	1.13
EBITDA（亿元）	3.24	2.49	2.24
EBITDA 利息保障倍数	0.42	0.33	0.38

截至报告期各期末，公司资产负债率分别为 73.09%、73.43%和 71.00%，整

体呈下降趋势。报告期各期，公司流动比率分别为 3.19、3.71 和 2.32，速动比率分别为 1.13、1.15 和 0.81，表明公司资产流动性较强，短期偿债能力较强。

报告期各期公司 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.38、0.33、0.42，呈波动趋势，主要是因为发行人征地项目较多，且处于建设期，前期投入资金量较大，确定的资本化利息金额较大，在未来几年，待发行人项目逐步完工后，预计会有所改善。

（六）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 6-39：报告期各期发行人主要营运效率指标表

单位：次/年

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
应收账款周转率	8.07	11.19	9.80
存货周转率	0.06	0.11	0.06
总资产周转率	0.03	0.06	0.03

报告期各期，公司应收账款周转率分别为 9.80 次/年、11.19 次/年和 8.07 次/年，近年来公司应收账款周转率整体呈现小幅波动下降趋势，主要系公司近年来的应收房租款和应收旅游服务业货款增加所致。

报告期各期，公司存货周转率分别为 0.06 次/年、0.11 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，主要系公司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，公司总资产周转率分别为 0.03 次/年、0.06 次/年和 0.03 次/年，公司总资产周转率较低主要是与公司从事的行业有关，公司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。

三、有息负债分析

（一）有息负债情况

截至 2021 年 3 月末，发行人有息负债合计 1,550,846.80 万元，主要包括短期借款、一年内到期的非流动负债、其他流动负债、长期借款、应付债券、其他

流动负债及其他应付款等，明细如下：

表6-40：截至2021年3月末有息负债结构

单位：万元、%

项目	金额	占比
短期借款	81,467.63	5.25
一年内到期的长期借款	34,389.00	2.22
一年内到期的应付债券	40,000.00	2.58
其他流动负债	129,977.99	8.38
长期借款	648,539.75	41.82
应付债券	532,092.43	34.31
其他应付款	84,380.00	5.44
合计	1,550,846.80	100.00

报告期各期末，发行人有息负债分别为 115.72 亿元、139.83 亿元、146.22 亿元，具体如下：

表6-41：报告期各期末有息负债余额

单位：亿元，%

项目	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	5.42	3.70	0.71	0.51	2.58	2.23
一年内到期的长期借款	3.57	2.44	6.49	4.64	2.78	2.40
一年内到期的应付债券	4.00	2.74	5.50	3.93	3.00	2.59
其他流动负债	12.50	8.55	-	-	-	-
长期借款	63.10	43.16	65.06	46.53	68.02	58.78
应付债券	49.19	33.65	53.64	38.36	30.90	26.71
其他应付款	8.44	5.77	8.44	6.03	8.44	7.29
合计	146.22	100.00	139.83	100.00	115.72	100.00

表6-42：截至2021年3月末发行人有息负债到期分布情况

单位：亿元，%

项目	1 年以内（含 1 年）		1-2 年（含 2 年）		2-3 年（含 3 年）		3 年以上	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
银行贷款	11.34	38.65	4.96	17.75	6.72	52.84	56.62	66.57
其中担保贷款	2.25	7.68	2.43	8.70	3.04	23.92	56.62	66.57
债券融资	18.00	61.35	23.00	82.25	6.00	47.16	20.00	23.51
其中担保债券	-	-	-	-	-	-	-	-
信托融资	-	-	-	-	-	-	-	-
其中担保信托	-	-	-	-	-	-	-	-
其他融资	-	-	-	-	-	-	8.44	9.92
其中担保融资	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	29.34	100.00	27.96	100.00	12.72	100.00	85.06	100.00

表6-43：截至2021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	19 徐庄 01	2019-04-12	2022-04-12	2024-04-12	3+2	8.00	6.00	8.00
2	19 徐庄 02	2019-11-26	2022-11-26	2024-11-26	3+2	8.00	5.20	8.00
3	17 玄武债	2017-08-11	2020-08-11	2022-08-11	3+2	9.00	5.85	9.00
4	19 玄武 01	2019-06-03	2022-06-03	2024-06-03	3+2	5.00	5.00	5.00
5	20 玄武 01	2020-02-24	2023-02-24	2025-02-24	3+2	5.00	3.90	5.00
公司债券小计		-	-	-	-	35.00	-	35.00
6	18 徐庄高新 MTN001	2018-04-27	-	2021-04-27	3	4.00	6.80	4.00
7	19 徐庄高新 MTN001	2019-03-25	-	2022-03-25	3	1.00	5.08	1.00
8	19 钟山资产 MTN001	2019-12-11	-	2022-12-11	3	4.00	3.89	4.00
9	20 玄武高新 MTN001	2020-09-03	-	2023-09-03	2+1	2.00	4.00	2.00
10	17 紫金玄武 PRN001	2017-04-28	2020-04-28	2025-04-28	3+5	4.00	4.80	4.00
11	20 钟山资产 CP002	2020-11-16	-	2021-11-16	1	3.00	3.82	3.00
12	20 钟山资产 SCP001	2020-12-15	-	2021-06-15	0.49	2.50	3.80	2.50
13	21 钟山资产 SCP001	2021-01-27	-	2021-07-28	0.49	7.50	3.70	7.50
14	21 玄武高新 PPN001	2021-03-29	2023-03-30	2024-03-30	2+1	4.00	4.40	4.00
债务融资工具小计		-	-	-	-	32.00	-	32.00
其他小计		-	-	-	-	-	-	-
合计		-	-	-	-	67.00	-	67.00

（二）有息负债期限结构分析

发行人有息负债以长期有息负债为主。截至 2021 年 3 月末，发行人短期和长期有息负债分别为 254,825.69 万元和 1,207,325.35 万元，分别占比为 18.43% 和 81.57%。

截至 2021 年 3 月末，发行人有息负债期限结构如下：

表 6-44：截至 2021 年 3 月末发行人有息债务期限结构

单位：万元、%

项目	2021 年 3 月末	占比
短期有息负债	285,834.62	18.43
长期有息负债	1,265,012.18	81.57
合计	1,550,846.80	100.00

截至 2020 年末，发行人短期和长期有息负债分别为 254,825.69 万元和 1,207,325.35 万元，分别占比为 17.43%和 82.57%。

截至 2020 年末，发行人有息负债期限结构如下：

表 6-45：截至 2020 年末发行人有息负债期限结构

单位：万元、%

项目	2020 年末	占比
短期有息负债	254,825.69	17.43
长期有息负债	1,207,325.35	82.57
合计	1,462,151.04	100.00

（三）有息债务信用融资与担保融资的结构分析

截至 2020 年末，公司信用融资与担保融资结构如下：

表 6-46：截至 2020 年末公司有息债务担保结构

单位：亿元、%

担保方式	金额	占比
信用	76.70	52.46
抵押	1.96	1.34
保证	29.44	20.13
质押	27.47	18.79
质押+抵押	5.77	3.95
质押+保证	4.88	3.34
合计	146.22	100.00

发行人 2020 年有息负债合计 146.22 亿元，其中，信用借款、抵押借款、保证借款、质押借款、质押抵押借款、质押保证借款分别为 76.70 亿元、1.96 亿元、29.44 亿元、27.47 亿元、5.77 亿元和 4.88 亿元，占比分别是 52.46%、1.34%、20.13%、18.79%、3.95%和 3.34%。

（四）本期债券发行后对发行人资产负债结构的影响

本期债券如能全部成功发行且假设全部用于偿还到期债务，以 2020 年 12 月 31 日合并报表口径为基准。

1、模拟假设

（1）相关财务数据模拟调整的基准日为 2020 年 12 月 31 日；

（2）假设本期债券的募集资金净额为 5 亿元，即不考虑融资过程中所产生的相关费用且全部发行；

（3）假设本期债券募集资金净额 5 亿元全部计入 2020 年 12 月 31 日资产负债表；

（4）本期债券募集资金 5 亿元中 2.06 亿元用于偿还银行借款等有息负债，2.94 亿元用于补充流动资金。

2、本期债券发行后对发行人资产负债结构的影响

基于上述假设，本期债券发行对发行人资产负债结构的影响如下：

表 6-47：本期债券发行后对发行人资产负债结构影响

单位：万元、%

项目	本期债券发行前	本期债券发行后（模拟）	模拟变动额
流动资产合计	1,537,379.08	1,566,779.08	29,400.00
非流动资产合计	1,232,687.48	1,232,687.48	-
资产总计	2,770,066.55	2,799,466.55	29,400.00
流动负债合计	663,959.62	643,359.62	-20,600.00
非流动负债合计	1,302,746.46	1,352,746.46	50,000.00
负债合计	1,966,706.09	1,996,106.09	29,400.00
所有者权益合计	803,360.47	803,360.47	-
负债和所有者权益总计	2,770,066.55	2,799,466.55	29,400.00
资产负债率	71.00	71.30	0.30

四、其他事项

（一）发行人对外担保

表6-48：截至2020年末发行人对外担保情况

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
发行人	江苏卫岗一九二八科技发展有限公司	国有企业	8,000.00	正常经营
南京玄武高新技术产业集团有限公司	南京卫岗一九二八有限公司	国有企业	1,500.00	正常经营
	南京锁金科技有限公司	国有企业	2,500.00	正常经营
合计		-	12,000.00	-

（二）重大诉讼和仲裁

截至募集说明书签署日，发行人不存在其它尚未了结的对正常经营和财务状况产生实质性不利影响的重大诉讼、仲裁或行政处罚事项。

（三）受限资产情况

1、资产抵押情况

截至 2020 年末，发行人资产抵押情况如下：

表6-49：截至2020年末公司资产抵（质）押情况

单位：万元

抵押资产名称	评估价值 (万元)	房产证编号	抵押权人	借款余额 (万元)	抵押期限
墨香路 26-1、2、3、4、5、6、7、8、9、10、11、12、13、14 号，月香路 6-17、18、19、20、21、22、23、24、25 号	10,054.00	宁房权证玄转字第 421128、421139、421136、421138、421102、421148、421150、421135、421126、421127、421144、421137、421140、421145、421117、421112、421118、421111、421110、421107、421106、421121、421098 号	中国农业发展银行江苏省分行	58,500.00	2016.12.28-2031.12.27
权证号为苏（2020）宁玄不动产权第 0004470 号的房地产	15,403.00	苏（2020）宁玄不动产权第 0004470 号	国家开发银行江苏省分行	5,600.00	2020.10.27-2035.10.26
合计	25,457.00			64,100.00	

发行人子公司南京黄埔汽车销售服务有限公司以其“现有以及将有的大众品牌未上牌汽车”办理了最高额浮动抵押，抵押权人为上海汽车集团财务有限责任公司，被担保债权金额为人民币 7,000.00 万元。

2、货币资金受限情况

截至 2020 年末，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。

截至募集说明书签署日，发行人资产抵押、质押、其他被限制处置事项无重大变化。

（四）资产负债表日后事项

2021 年 1 月 27 日，发行人发行“21 钟山资产 SCP001”，金额 7.50 亿元，债券期限 180 天，票面利率 3.70%。

2021 年 5 月，发行人监事会成员发生变动。经发行人股东（南京市玄武区国有资产监督管理办公室）决定，免去原监事王聿南监事职务。经发行人职工代表大会决议，选举方超担任公司监事。截至本募集说明书签署日，发行人已完成相关工商信息登记。

2021 年 6 月 7 日，发行人发行“21 钟山资产 CP001”，金额 7.00 亿元，债券期限 1

年，票面利率3.08%。

2021年7月7日，发行人发行“21钟山资产SCP002”，金额2.50亿元，债券期限120天，票面利率2.89%。

除上述事项外，截至本募集说明书签署日，发行人无需要披露的其他资产负债表日后事项。

第七节 募集资金运用

一、本期债券募集资金数额

根据《公司债券发行与交易管理办法》的相关规定，结合公司财务状况及未来资金需求，经公司有权机构审议通过，本期债券的发行总额不超过人民币 5 亿元（含 5 亿元）。

二、本期债券募集资金运用计划

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 20,600.00 万元用于偿还有息债务。

公司拟将募集资金用于优先偿还以下债务本金及其利息：

表 7-1：本期债券拟偿还的债务明细表

单位：万元

序号	借款主体	金融机构	借款类型/债券简称	到期时间	需偿还金额	拟使用募集资金金额
1	钟山集团	招商银行	20 钟山资产 CP002	2021/11/16	1,146.00	1,100.00
2	钟山集团	中信银行	19 钟山资产 MTN001	2021/12/11	1,556.00	1,500.00
3	钟山集团	民生银行	流贷	2021/12/18	2,000.00	2,000.00
4	钟山集团	招商银行	流贷	2021/12/23	16,000.00	16,000.00
合计					20,702.00	20,600.00

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，根据公司财务管理制度，将闲置的债券募集资金用于补充流动资金（单次补充流动资金最长不超过 12 个月）。

（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。根据公司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 29,400.00 万元用于补充公司汽车销售及维修业务、旅游服务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。根据公司财务状况和资金使用需求，公司未来可能调整部分流动资金用于偿还有息债务。

表 7-2：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	2018-2020 年，公司汽车销售及维修业务收入分别为 28,389.61 万元、25,571.92 万元、20,703.99 万元，成本分别为 27,010.85 万元、24,653.64 万元、20,070.08 万元。2018-2020 年，公司汽车销售及维修业务平均收入为 24,888.51 万元，平均成本为 23,911.52 万元，未来三年，发行人汽车销售及维修业务计划投入 71,734.57 万元。	24,400.00
旅游服务	发行人	2018-2020 年，发行人旅游服务业务收入分别为 3,609.77 万元、54,876.98 万元、10,257.41 万元，成本分别为 3,563.70 万元、54,263.69 万元、10,010.85 万元。2018-2020 年，公司旅游服务业务平均收入为 22,914.72 万元，平均成本为 22,612.75 万元。受疫情影响，未来旅游业务板块投入将根据市场行情适当调整。预计未来三年计划投入 67,838.24 万元。	5,000.00
合计			29,400.00

2、流动资金缺口计算方式

补充流动资金的测算以公司2021年度至2023年度营业收入的估算为基础，测算出公司未来对流动资金的需求量。

1) 公司2018年、2019年、2020年营业收入分别为53,597.83万元、121,928.73万元、77,731.89万元，较前一年度的营业收入增长率分别为4.74%、127.49%、-36.25%，整体波动较大，原因系公司于2018年第四季度开展旅游服务业务，该业务板块增长较快，同时，2020年受疫情影响，公司主营业务板块受经济大环境影响，营业收入出现下降。考虑到公司旅游服务业务营业收入整体波动较大，且

于2020年受疫情影响较为严重，公司出于谨慎性原则，在计算营业收入平均增长率时剔除旅游服务业务板块。在剔除旅游业务板块后，2018-2020年各年度营业收入增长率为4.74%、34.14%、0.63%，平均增长率为13.17%。以2020年为基础，假设未来三年（2021-2023年）营业收入保持不低于13.17%。

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，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。2021年至2023年各项经营性流动资产/营业收入、各项经营性流动负债/营业收入的比例以公司2020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=2023年度预计数-2020年度实际数。

5) 补充流动资金测算过程

根据上述测算方法和测算假设，公司补充流动资金规模测算过程如下：

表7-3：流动资金规模测算明细

单位：万元，%

项目	2020年度/2020年末	2021年至2023年预计经营资产及经营负债		
		2021年度/2021年末	2022年度/2022年末	2023年度/2023年末
营业收入	77,731.89	87,969.18	99,554.72	112,666.08
应收票据	-	-	-	-
应收账款	5,007.78	5,667.30	6,413.69	7,258.37
预付账款	37,756.80	42,729.37	48,356.83	54,725.42
存货	1,000,013.66	1,131,715.46	1,280,762.38	1,449,438.79
经营性流动资产合计	1,042,778.24	1,180,112.13	1,335,532.90	1,511,422.59
应付票据	-	-	-	-
应付账款	8,801.37	9,960.51	11,272.31	12,756.87
预收账款	61,083.49	69,128.19	78,232.37	88,535.57
经营性流动负债合计	69,884.86	79,088.70	89,504.68	101,292.44
流动资金占用额	972,893.38	1,101,023.44	1,246,028.22	1,410,130.14
流动资金需求		128,130.06	273,134.84	437,236.76

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

根据上述测算，公司截至2023年末流动资金占用额较2020年末增加

437,236.76 万元。公司拟使用募集资金补充流动资金的金额为 29,400.00 万元，低于公司流动资金增量需求，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，发行人经公司董事会或者内设有权机构批准，可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购等。

四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

募集资金使用过程中，如需对募集资金用途在本节“二、本期债券募集资金运用计划”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、前次发行公司债券的募集资金使用情况

发行人于 2019 年 5 月 31 日面向合格投资者非公开发行“19 玄武 01”公司债券，发行规模 5 亿元。其中 3.50 亿元用于偿还公司债务，剩余 1.50 亿元用于补充流动资金，偿还公司债务具体如下：

表7-4：“19玄武01”募集资金偿还债务明细

单位：万元，%

序号	用款主体	用途	金融机构	到期时间	偿还金额
1	南京铁北实业投资有限公司	偿还本金	农业发展银行	2019/6/20	4,300.00
2	南京铁北实业投资有限公司	偿还本金	农业发展银行	2019/12/20	4,300.00
3	母公司以及集团合并范围内子公司	支付利息			26,400.00
合计					35,000.00

发行人于 2020 年 2 月 21 日面向合格投资者非公开发行“20 玄武 01”公司债券，发行规模 5 亿元。其中 3.50 亿元用于偿还公司债务，剩余 1.50 亿元用于补充流动资金，偿还公司债务具体如下：

表7-5：“20玄武01”募集资金偿还债务明细

单位：万元，%

序号	用款主体	用途	金融机构	到期时间	偿还金额
----	------	----	------	------	------

序号	用款主体	用途	金融机构	到期时间	偿还金额
1	玄武城建	偿还本金	国开行	2020.12	8,428.00
2	玄武城建	偿还本金	北京银行	2020.12	1,249.00
3	玄武城建	偿还本金	农业银行	2020.12	1,550.00
4	玄武城建	偿还本金	广发银行	2020.12	1,200.00
5	铁北实业	偿还本金	农业银行	2020.12	4,300.00
6	发行人及合并范围内子公司	偿还利息			19,473.00
合计					35,000.00

截至本募集说明书签署日，发行人已发行的“19 玄武 01”“20 玄武 01”公司债券募集资金均已使用完毕，与募集说明书的约定用途一致，不存在违规使用募集资金用途的情形。

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，大大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、募集资金专项账户管理和监管

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。

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。

八、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。

第八节 债券持有人会议

一、《债券持有人会议规则》制定

为规范本期公司债券债券持有人会议的组织行为，界定债券持有人会议的职权、义务，保障债券持有人的合法权益，根据《公司法》、《证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》、《上海证券交易所公司债券上市规则》、《公司债券受托管理人执业行为准则》等法律、法规、规范性文件及自律规则（以下合称法律、法规和规则），并结合公司的实际情况，特制订《债券持有人会议规则》，经中国证券监督管理委员会证监许可（2021）2188 号注册项下的每一期债券均适用，根据《债券持有人会议》的规定，债券持有人会议由各期债券的债券持有人组成。

二、《债券持有人会议规则》的主要内容

以下仅列明《债券持有人会议规则》的主要条款，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券持有人会议规则》的全文。

（一）总则

《债券持有人会议规则》项下的公司债券为公司依据本期债券募集说明书的约定发行的公司债券。债券持有人为通过认购、交易、受让、继承、承继或其他合法方式取得并持有本期债券之投资者。债券持有人会议由全体债券持有人组成，债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集和召开，并对《债券持有人会议规则》规定的权限范围内的事项依法进行审议和表决。

债券持有人进行表决时，每一张未偿还的本期债券享有一票表决权，但发行人、本期债券的担保人（以下简称“担保人”，如有）、持有发行人 10%以上股份的股东和上述股东的关联方（包括关联法人和关联自然人，下同）、担保人的关联方或发行人的关联方持有的未偿还本期债券无表决权。

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，对全体债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对议案或者放弃投票权、无表决权

的债券持有人，以及在相关决议通过后受让债券的持有人）均有同等约束力。债券受托管理人依据债券持有人会议决议行事的结果由全体债券持有人承担。

（二）债券持有人会议的权限范围

债券持有人会议的权限范围如下：

1、当发行人提出变更本期债券募集说明书约定的方案时，对是否同意发行人的建议作出决议；

2、当发行人未能按期支付本期债券利息和/或本金时，对是否同意相关解决方案作出决议，对是否委托债券受托管理人通过诉讼等程序强制发行人和担保人（如有）偿还本期债券利息和/或本金作出决议；

3、当发行人发生或者进入减资、合并、分立、解散、整顿、和解、重组或者申请破产等法律程序时，对是否接受发行人提出的建议以及是否委托债券受托管理人参与该等法律程序（含实体表决权）等行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议；

4、对更换债券受托管理人作出决议；

5、在本期债券存在担保的情况下，在担保人或担保物发生重大不利变化时，对行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议；

6、当发生对债券持有人权益有重大影响的事项时，对行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议；

7、法律、法规和规则规定应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

（三）债券持有人会议的召集

在本期债券存续期内，当出现以下情形之一时，受托管理人应当及时召集债券持有人会议：

1、拟变更债券募集说明书的重要约定；

2、拟修改债券持有人会议规则；

3、拟变更债券受托管理人或《南京钟山资产经营管理集团有限公司 2020 年公开发行公司债券之债券受托管理协议》的主要内容；

4、发行人已经或预计不能按期支付本息，需要决定或授权采取相应措施；

5、发行人因减资、合并、分立、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序等可能导致偿债能力发生重大不利变化，需要决定或授权采取相应措施；

6、发行人提出重大债务重组方案等可能导致偿债能力发生重大不利变化的事项，需要决定或授权采取相应措施；

7、发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要决定或授权采取相应措施；

8、增信机构、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大变化且对债券持有人利益带来重大不利影响，需要决定或授权采取相应措施；

9、发行人、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书面提议召开的其他情形；

10、发生募集说明书或《南京钟山资产经营管理集团有限公司 2020 年公开发行公司债券之债券受托管理协议》约定的加速清偿等需要召开债券持有人会议的情形；

11、发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项；

其中，就上述第（4）项、第（5）项、第（6）项、第（7）项及第（8）项情形，债券持有人会议应当就是否采取应对措施及应对措施的具体内容进行决议。

前款规定的情形对债券持有人权益保护不会产生不利影响的，受托管理人可以按照相关规定或债券持有人会议规则的约定简化债券持有人会议召集程序或决议方式，但应当及时披露相关决议公告。

受托管理人应当自收到上述第（9）项约定书面提议之日起 5 个工作日内向提议人书面回复是否召集持有人会议，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，受托管理人应于书面回复日起 15 个工作日内召开会议，提议人同意延期召开的除外。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总额 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。

如债券受托管理人未能按《债券持有人会议规则》第五条的规定履行其职责，发行人、本期债券的担保人、单独或合并持有本期未偿还债券面值总额 10%以上的债券持有人有权召集债券持有人会议，并履行会议召集人的职责。

单独持有本期债券偿还债券面值总额 10%以上的债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，该债券持有人为会议召集人。

合并持有本期未偿还债券面值总额 10%以上的多个债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，则合并发出会议通知的债券持有人推举的一名债券持有人为会议召集人（该名被推举的债券持有人应当取得其已得到了合并持有本期未偿还债券面值总额 10%以上的多个债券持有人同意共同发出会议通知以及推举其为会议召集人的书面证明文件，并应当作为会议通知的必要组成部分）。

其中单独或合计持有本期债券总额 10%以上的债券持有人召集债券持有人会议的，应当向有关登记或监管机构申请锁定其持有的本期公司债券，锁定期自发出债券持有人会议通知之时起至披露该次债券持有人会议决议或取消该次债券持有人会议时止，上述申请必须在发出债券持有人会议通知前被相关登记或监管机构受理。

受托管理人或者自行召集债券持有人会议的提议人（以下简称“召集人”）应当至少于持有人会议召开日前 10 个交易日发布召开持有人会议的公告，召集人认为需要紧急召集持有人会议以有利于持有人权益保护的除外。公告应包括以下内容：

- 1、债券发行情况；
- 2、召集人、会务负责人姓名及联系方式；
- 3、会议时间和地点；

4、会议召开形式。持有人会议可以采用现场、非现场或者两者相结合的形式；会议以网络投票方式进行的，受托管理人应披露网络投票办法、计票原则、投票方式、计票方式等信息；

5、会议拟审议议案。议案应当属于持有人会议权限范围、有明确的决议事项，并且符合法律、法规和规则和《债券持有人会议规则》的相关规定；

6、会议议事程序。包括持有人会议的召集方式、表决方式、表决时间和其他相关事宜；

7、债权登记日。应当为持有人会议召开日前 1 个交易日；有权参加持有人会议并享有表决权的债券持有人以债权登记日为准；

8、提交债券账务资料以确认参会资格的截止时点：债券持有人在持有人会议召开前未向召集人证明其参会资格的，不得参加持有人会议和享有表决权；

9、委托事项。债券持有人委托参会的，参会人员应当出具授权委托书和身份证明，在授权范围内参加持有人会议并履行受托义务。

会议拟审议议案应当最晚于债权登记日前公告。议案未按规定公告的，不得提交该次债券持有人会议审议。

召集人就可以其已公告的债券持有人会议通知以公告方式发出补充会议通知，但补充会议通知至迟应在债券持有人会议召开日 7 日前发出，并且应在刊登会议通知的同一信息披露平台上公告。召集人有权视情况简化债券持有人会议召集程序或者决议方式，并及时披露相关决议公告，但不得对债券持有人合法权益产生不利影响。

债券持有人会议通知发出后，如果应召开债券持有人会议的事项消除，召集人可以公告方式取消该次债券持有人会议。除上述事项外，非因不可抗力或者其他正当理由，不得变更债券持有人会议召开时间；因不可抗力或者其他正当理由确需变更债券持有人会议召开时间的，召集人应当及时公告并说明变更原因，并且原则上不得因此而变更债券持有人债权登记日。

于债权登记日在中国证券登记结算有限责任公司或适用法律、法规和规则规

定的其他机构托管名册上登记的本期未偿还债券持有人，为有权出席该次债券持有人会议的登记持有人。

拟出席该次债券持有人会议的债券持有人至迟应在会议召开日之前 5 日以书面方式向会议召集人确认其将参加本期债券持有人会议及其所持有的本期未偿还债券面值，并提供《债券持有人会议规则》第十五条规定的相关文件的复印件（即进行参会登记）；未按照前述要求进行参会登记的债券持有人无权参加该次债券持有人会议。

如进行参会登记的债券持有人所代表的本期未偿还债券面值未超过本期未偿还债券面值总额二分之一，则召集人可就此发出补充会议通知，延期至参会登记人数所持未偿还债券面值达到本期未偿还债券面值总额二分之一后召开该次债券持有人会议，并另行公告会议的召开日期。

本期债券的债券持有人会议原则上应在发行人住所地所在地级市辖区内的适当场所召开；会议场所、会务安排及费用等由发行人承担。

债券持有人应当配合受托管理人召集持有人会议的相关工作，积极参加债券持有人会议，认真审议会议议案，审慎行使表决权，接受持有人会议通过的决议并配合推动决议的落实，依法理性维护自身合法权益。

（四）债券持有人会议的出席人员及其权利

除法律、法规和规则另有规定外，于债权登记日在中国证券登记结算有限责任公司或适用法律、法规和规则规定的其他机构托管名册上登记的本期未偿还债券持有人均有权出席或者委派代表出席债券持有人会议，并行使表决权。下列机构或人员可以参加债券持有人会议、发表意见或进行说明，也可以提出议案供会议讨论决定，但没有表决权：

- 1、发行人；
- 2、本期债券担保人及其关联方；
- 3、持有本期债券且持有发行人 10%以上股份的股东、上述股东的关联方或发行人的关联方；

4、债券受托管理人（亦为债券持有人者除外）；

5、其他重要关联方。

持有发行人 10%以上股份的股东、上述股东的关联方或发行人的关联方持有的本期未偿还债券的本金在计算债券持有人会议决议是否获得通过时不计入有表决权的本期未偿还债券的本金总额。

提交债券持有人会议审议的议案由召集人负责起草。议案内容应在债券持有人会议的权限范围内，并有明确的议题和具体决议事项。

提交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、本所业务规则及债券持有人会议规则的相关规定或者约定，有利于保护债券持有人利益，具有明确并切实可行的决议事项。

受托管理人拟召集持有人会议的，发行人、单独或者合计持有本期债券总额 10%以上的债券持有人可以提出议案，受托管理人应当将相关议案提交债券持有人会议审议。

受托管理人应当就全部拟提交审议的议案与发行人、提议人及其他相关方充分沟通，对议案进行修改完善或协助提议人对议案进行修改完善。

单独或合并持有本期未偿还债券面值总额 10%以上的债券持有人有权向债券持有人会议提出临时议案。发行人、持有发行人 10%以上股份的股东及其他重要关联方可参加债券持有人会议并提出临时议案。临时提案人应不迟于债券持有人会议召开之前 10 日，将内容完整的临时提案提交召集人，召集人应在收到临时提案之日起 5 日内在监管部门指定的信息披露平台上发出债券持有人会议补充通知，并公告临时提案内容。

除上述规定外，召集人发出债券持有人会议通知后，不得修改会议通知中已列明的提案或增加新的提案。债券持有人会议通知（包括增加临时提案的补充通知）中未列明的提案，或不符合《债券持有人会议规则》内容要求的提案不得进行表决并作出决议。

债券持有人（或其法定代表人、负责人）可以亲自出席债券持有人会议并表

决，也可以委托代理人代为出席并表决。债券受托管理人和发行人应当出席债券持有人会议，但无表决权（债券受托管理人亦为债券持有人者或受债券持有人委托参会并表决的除外）。

受托管理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代为出席债券持有人会议，并代为行使表决权。

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。征集人代为出席债券持有人会议并代为行使表决权的，应当取得债券持有人出具的委托书。

债券持有人本人出席会议的，应出示本人身份证明文件和持有本期未偿还债券的证券账户卡或适用法律、法规和规则规定的其他证明文件，债券持有人法定代表人或负责人出席会议的，应出示本人身份证明文件、法定代表人或负责人资格的有效证明和持有本期未偿还债券的证券账户卡或适用法律、法规和规则规定的其他证明文件。委托代理人出席会议的，代理人应出示本人身份证明文件、被代理人（或其法定代表人、负责人）依法出具的投票代理委托书、被代理人身份证明文件、被代理人持有本期未偿还债券的证券账户卡或适用法律、法规和规则规定的其他证明文件。

债券持有人出具的委托他人出席债券持有人会议的投票代理委托书应当载明下列内容：

- 1、代理人的姓名；
- 2、是否具有表决权；
- 3、分别对列入债券持有人会议议程的每一审议事项投赞成、反对或弃权票的指示；
- 4、投票代理委托书的签发日期和有效期限；
- 5、委托人签字或盖章。

投票代理委托书应当注明如果债券持有人未作具体指示，债券持有人的代理人是否可以按自己的意思表决。投票代理委托书应在债券持有人会议召开 24 小

时之前送交召集人。

发行人、债券清偿义务承继方等关联方及债券增信机构应当按照召集人的要求列席债券持有人会议，接受债券持有人等相关方的问询，并就拟审议议案的落实安排发表明确意见。资信评级机构可以应召集人邀请列席会议，持续跟踪债券持有人会议动向，并及时披露跟踪评级结果。

（五）债券持有人会议的召开

债券持有人会议可以采取现场方式召开，也可以采取通讯、网络等方式召开。持有人会议应当由律师见证。见证律师原则上由为债券发行出具法律意见的律师担任。见证律师对会议的召集、召开、表决程序、出席会议人员资格和有效表决权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。

债券持有人会议需由超过代表本期未偿还债券总额且有表决权的二分之一的债券持有人（或其代理人）出席方为有效。

债券持有人会议如果由债券受托管理人召集的，由债券受托管理人指派的代表担任会议主席并主持会议；如果由发行人或本期债券的担保人召集的，由发行人或本期债券的担保人指派的代表担任会议主席并主持会议；如果由单独和/或合并代表 10%以上的本期债券的持有人召集的，由该债券持有人共同推举会议主席并主持会议。如会议主席未能履行职责时，由出席会议的债券持有人共同推举一名债券持有人（或其代理人）担任会议主席并主持会议；如在该次会议开始后 1 小时内未能按前述规定共同推举出会议主席，则应当由出席该次会议的持有本期未偿还债券面值总额最多的债券持有人（或其代理人）担任会议主席并主持会议。

召集人负责制作出席会议人员的签名册。签名册应载明参加会议的债券持有人名称（或姓名）、出席会议代理人的姓名及其身份证件号码、持有或者代表的本期未偿还债券面值总额及其证券账户卡号码或适用法律、法规和规则规定的其他证明文件的相关信息等事项。

债券持有人及其代理人出席债券持有人会议的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。

会议主席有权经会议同意后决定休会、复会或改变会议地点。经会议决议要求，会议主席应当按决议修改会议时间及改变会议地点。休会后复会的会议不得对原先会议议案范围外的事项做出决议。

（六）表决、决议及会议记录

向会议提交的每一项议案应由与会的有权出席债券持有人会议的债券持有人或其正式任命的代理人投票表决。每一张债券（面值为人民币 100 元）拥有一票表决权，只能投票表示：同意或反对或弃权。未填、错填、字迹无法辨认的表决票或未投的表决票均视为投票人放弃表决权利，其所持有表决权的本期债券张数对应的表决结果应为“弃权”。

债券持有人会议采取记名方式投票表决。每一审议事项的表决投票，应当由至少两名与发行人无关联关系的债券持有人（或其代理人）、一名债券受托管理人代表和一名发行人代表参加清点，并由清点人当场公布表决结果。

会议主席根据表决结果确认债券持有人会议决议是否获得通过，并应当在会上宣布表决结果。决议的表决结果应载入会议记录。

会议主持人如果对提交表决的决议结果有任何怀疑，可以对所投票数进行点算；本期未偿还债券面值总额 10%以上有表决权的债券持有人（或其代理人）对会议主持人宣布的表决结果有异议的，如果会议主持人未提议重新点票，本期未偿还债券面值总额 10%以上有表决权的债券持有人有权在宣布表决结果后立即要求重新点票，会议主席应当即时点票。

债券持有人会议对表决事项作出决议，须经出席（包括现场、网络、通讯等方式参加会议）会议并有表决权的债券持有人（或债券持有人代理人）所持未偿还债券面值总额二分之一以上同意方为有效。募集说明书或《南京钟山资产经营管理集团有限公司 2020 年公开发行公司债券之债券受托管理协议》有特别约定的，以募集说明书或《南京钟山资产经营管理集团有限公司 2020 年公开发行公司债券之债券受托管理协议》约定为准。

债券持有人会议决议对全体债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对议案或者放弃投票权、无表决权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让

债券的持有人）具有同等效力和约束力。受托管理人依据债券持有人会议决议行事的结果由全体债券持有人承担。

债券持有人会议应当有书面会议记录，并由出席会议的召集人代表和见证律师签名。债券持有人会议决议自作出之日起生效。债券持有人单独行使债权及担保权利，不得与债券持有人会议通过的有效决议相抵触。

债券持有人会议应有会议记录。会议记录应记载以下内容：

- 1、出席会议的债券持有人（或其代理人）所代表的本期未偿还债券面值总额，占发行人本期未偿还债券面值总额的比例；
- 2、召开会议的日期、具体时间、地点；
- 3、会议主席姓名、会议议程；
- 4、各发言人对每一审议事项的发言要点；
- 5、每一表决事项的表决结果；
- 6、债券持有人的质询意见、建议及发行人代表的答复或说明等内容；
- 7、债券持有人会议认为应当载入会议记录的其他内容。

债券持有人会议记录由出席会议的债券受托管理人代表和记录员签名，连同表决票、出席会议人员的签名册、代理人的授权委托书等会议文件一并由债券受托管理人保存。债券持有人会议记录的保管期限为十年。

债券持有人会议不得对会议通知载明的议案进行搁置或不予表决，会议主席应保证债券持有人会议连续进行，直至形成最终决议。因不可抗力等特殊原因导致会议中止或不能作出决议的，应采取必要措施尽快恢复召开债券持有人会议或直接终止该次会议，并及时公告。

召集人应当在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、出席会议的债券持有人所持表决权情况；
- 2、会议有效性；

3、各项议案的议题和表决结果。

三、持有人会议决议生效条件和效力

（一）持有人会议决议生效和效力

《债券持有人会议规则》自发行人本期债券债权初始登记日起生效。如《债券持有人会议规则》条款不符合现行或将来法律、法规和规则要求的，各方应当以现行或将来法律、法规和规则规定为准，行使权利履行义务。

投资者认购发行人发行的本期债券视为同意发行人和债券受托管理人签署的《债券受托管理协议》、接受其中指定的债券受托管理人，并视为同意《债券持有人会议规则》。如本期债券分期发行，债券持有人会议由各期债券的债券持有人组成。如未作特殊说明，《债券持有人会议规则》中的相关条款适用于本期债券中各期债券持有人会议，发行人、债券受托管理人、各期债券持有人认可并承认《债券持有人会议规则》的上述效力。

（二）持有人会议争议解决

对债券持有人会议的召集、召开、表决程序及决议的合法有效性发生争议，应在债券受托管理人住所所在地有管辖权的人民法院通过诉讼解决。

（三）其他事项

受托管理人应当积极落实并督促发行人或其他相关方落实债券持有人会议决议，按规定和约定及时披露决议落实的进展情况及后续安排。

持有人会议决议需要发行人或其他相关方落实的，发行人或其他相关方应当按照相关规定或募集说明书的约定履行相关义务，并及时予以披露。

发行人或其他相关方未按规定或约定落实持有人会议决议的，受托管理人应当及时采取有效应对措施，切实维护债券持有人法定或约定的权利。

除涉及发行人商业秘密或受适用法律、法规和规则和上市公司信息披露规定的限制外，出席会议的发行人代表应当对债券持有人的质询和建议作出答复或说明。

《债券持有人会议规则》所称的“以上”包括本数；所称的“超过”不包括本数。

第九节 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 2020 年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》，经中国证券监督管理委员会证监许可〔2021〕2188 号注册项下的每一期债券均适用。

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、张学智、董威

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》。

（三）受托管理人与发行人的利害关系情况

截至本募集说明书签署日，债券受托管理人中信建投证券除同时担任本期债券的主承销商外，不存在其他可能影响其尽职履责的利益冲突情形。

（四）债券受托管理人与发行人利益冲突的风险防范措施

债券受托管理人不得为本期债券提供担保，且债券受托管理人承诺，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。

债券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、债券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，进而导致与债券受托管理人在《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，债券受托管理人与发行人双方之间，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，债券受托管理人将按照《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》项下中信建投证券作为债券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债券受托管理人之外，不存在其他可能影响其尽职履责的利益冲突情形。

4、当中信建投证券按照法律、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中信建投证券在为履行《债券受托管理协议》服务之目的而行事，并确认中信建投证券（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），并豁免债券受托管理人因此

等利益冲突而可能产生的责任。

因发行人和中信建投证券双方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，由双方按照各自过错比例，分别承担赔偿责任。

二、债券受托管理协议的主要内容

（一）债券受托管理事项

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。

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》的规定，行使权利和履行义务。

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，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。经债券持有人会议决议更换受托管理人时，亦视同债券持有人自愿接受继任者作为本期债券的受托管理人。

（二）发行人的权利和义务

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。

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交易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。

发行人应当指定专项账户，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。募集资金的使用应当符合现行法律、法规和规则的有关规定及募集说明书的有关约定。

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，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

信息披露事务负责人应当由发行人的董事或者高级管理人员担任。发行人应当在募集说明书中披露信息披露事务负责人及联络人的信息，并在债券上市期间及时披露其变更情况。

发行人应当将披露的信息刊登在债券交易场所（上海证券交易所）的互联网网站，供公众查阅。

发行人披露的信息涉及资信评级、审计、法律、资产评估等事项的，应当由资信评级机构、会计师事务所、律师事务所和资产评估机构等机构出具书面意见。

信息披露义务人及其他知情人在信息正式披露前，应当确保将该信息的知悉者控制在最小范围内，在公告前不得泄露其内容，不得进行内幕交易、操纵市场等不正当行为。

信息披露义务人披露的信息应当在交易所网站或以交易所认可的其他方式予以披露，且披露时间不得晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。信息披露义务人不得以新闻发布或者答记者问等形式代替履行信息披露义务。

拟披露的信息存在不确定性、属于临时性商业秘密或者具有交易所认可的其他情形，及时披露可能会损害其利益或者误导投资者，且符合以下条件的，信息披露义务人可以向交易所申请暂缓披露，并说明暂缓披露的理由和期限：

- 1、拟披露的信息未泄漏；
- 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。

交易所同意的，信息披露义务人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。

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，信息披露义务人应当及时披露。

交易所上市公司拟暂缓披露相关信息的，按照交易所相关规定办理。

信息披露义务人有充分理由认为披露有关信息会损害企业利益，且不公布也不会导致债券市场价格重大变动的，或者认为根据国家有关法律法规不得披露的事项，应当向交易所报告，并陈述不宜披露的理由；经交易所同意，可不予披露。

信息披露义务人可以自愿披露与投资者投资决策有关的信息。自愿披露应当符合信息披露有关要求，遵守有关监管规定。

信息披露义务人应当在规定期限内如实报告或回复交易所就相关事项提出的问询，不得以有关事项存在不确定性或者需要保密等为由不履行报告或回复交易所问询的义务。

发行人的控股股东、实际控制人、增信机构、专业机构及其相关人员应当及时、如实提供相关信息，积极配合发行人等信息披露义务人履行信息披露义务，及时告知发行人等信息披露义务人已经发生或者拟发生的重大事项，并严格履行所作出的承诺。

债券上市期间，发行人应当披露的定期报告包括年度报告、中期报告。

发行人应当在每一会计年度结束之日起 4 个月内和每一会计年度的上半年结束之日起 2 个月内，分别向交易所提交并披露上一年度年度报告和本年度中期报告。

本期债券存续期内，发生以下任何事项，发行人应当在 3 个交易日内书面通

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、发行人股权结构、经营方针、经营范围、经营状况或者生产经营外部条件等发生重大变化；
- 2、发行人主要资产被查封、扣押、冻结或发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废；
- 3、发行人出售、转让主要资产或发生重大资产重组；
- 4、发行人放弃债权、财产或其他导致发行人发生超过上年末净资产 10%的重大损失；
- 5、发行人当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的 20%；
- 6、发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；
- 7、发行人涉及重大诉讼、仲裁事项，受到重大行政处罚、行政监管措施或自律组织纪律处分；
- 8、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，或依法进入破产程序、被责令关闭；
- 9、发行人或其董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪或重大违法失信、无法履行职责或者发生重大变动；
- 10、发行人控股股东或者实际控制人涉嫌犯罪被立案调查或者发生变更；
- 11、发行人发生可能导致不符合公司债券上市交易/挂牌转让的条件；
- 12、发行人主体或债券信用评级发生变化；
- 13、保证人（如有）、担保物（如有）或者其他偿债保障措施发生重大变化；
- 14、发行人拟变更募集说明书的约定；

15、发行人提出债务重组方案；

16、其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项；

17、法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或中国证监会、交易所要求的其他事项。

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。

发行人未按规定及时披露《债券受托管理协议》第 3.5 条规定的重大事项的，受托管理人应当督促发行人及时披露相关信息，并及时出具并披露临时受托管理事务报告，说明该重大事项的具体情况、对债券偿付可能产生的影响、受托管理人已采取或者拟采取的应对措施等。

在本期债券存续期间，发行人半年报和年度报告中披露的新增关联方占款超过上年末净资产 100%的，单独或合计持有本期债券总额 10%以上的债券持有人可以在发行人披露半年报或年度报告之日起 10 个交易日内向受托管理人提出召集债券持有人会议的书面申请，受托管理人应当根据债券持有人的申请召集债券持有人会议。债券持有人会议可以做出决议，限制发行人继续新增关联方借款的规模，并规定发行人不履行会议决议应当承担的责任。发行人应当无条件履行债券持有人会议决议。

前款所述新增关联方占款是指发行人控股股东、实际控制人及其他关联方以任何形式有偿或无偿占用发行人资金累计新增额度。

在本期债券存续期间，发行人半年报和年度报告中披露的新增对外担保金额超过上年末净资产 100%的，单独或合计持有本期债券总额 10%以上的债券持有人可以在发行人披露半年报或年度报告之日起 10 个交易日内向受托管理人提出召集债券持有人会议的书面申请，受托管理人应当根据债券持有人的申请召集债券持有人会议。债券持有人会议可以做出决议，限制发行人继续新增对外担保的规模，并规定发行人不履行会议决议应当承担的责任。发行人应当无条件履行债

券持有人会议决议。

《债券受托管理协议》所称对外担保应扣减发行人提供的反担保额度，即因第三方向发行人或其控股子公司提供担保而需向其提供原担保金额范围内的反担保额度。

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。除上述情形外，发行人应每年（或根据受托管理人合理要求的间隔更短的时间）向受托管理人提供（或促使登记公司提供）更新后的债券持有人名册。

发行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发行人应当履行的各项职责和义务。

一旦发现发生《债券受托管理协议》第 13.2 条所述的违约事件，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。

预计不能偿还债务时，发行人应当按照受托管理人要求追加担保，追加担保的具体方式包括增加担保人提供保证担保和/或用财产提供抵押和/或质押担保，并履行《债券受托管理协议》约定的其他偿债保障措施，同时配合受托管理人办理其依法申请法定机关采取的财产保全措施。

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》第 5.2 条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》第 5.3 条的规定由债券持有人承担。

发行人无法按时偿付本期债券本息时，发行人应当按照募集说明书的约定落实全部或部分偿付及实现期限、增信机构或其他机构代为偿付安排、重组或者破产安排等相关还本付息及后续偿债措施安排并及时报告债券持有人、书面通知受托管理人。

发行人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，全力支持、配合受托管理人进行尽职调查、审慎核查工作，维护投资者合法权益。发行人所需提供的文件、资料和信息包括但不限于：

- 1、所有为受托管理人了解发行人及/或保证人（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/或保证人（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》第 3.9 条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。

发行人须确保其提供的上述文件、资料和信息真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并确保其向受托管理人提供上述文件、资料和信息不会违反任何保密义务，亦须确保受托管理人获得和使用上述文件、资料和信息不会违反任何保密义务。

发行人认可受托管理人有权不经独立验证而依赖上述全部文件、资料和信息。如发行人发现其提供的任何上述文件、资料和信息不真实、不准确、不完整或可能产生误导，或者上述文件、资料和信息系通过不正当途径取得，或者提供该等文件、资料和信息或受托管理人使用该等文件、资料和信息系未经所需的授权或违反了任何法律、责任或在先义务，发行人应立即通知受托管理人。

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。

本期债券设定保证担保的，发行人应当敦促保证人配合受托管理人了解、调查保证人的资信状况，要求保证人按照受托管理人要求及时提供经审计的年度财务报告、中期报告及征信报告等信息，协助并配合受托管理人对保证人进行现场检查。

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。

在本期债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持上市交易。

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。

本期债券存续期间，发行人应当聘请资信评级机构进行定期和不定期跟踪信用评级。跟踪评级报告应当同时向发行人和上交所提交，并由发行人和资信评级机构及时向市场披露。

发行人和资信评级机构应当于每一会计年度结束之日起 6 个月内披露上一年的债券信用跟踪评级报告。确有合理理由且经交易所认可的，可以延期披露。

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。

债券附利率调整条款的，发行人应当在利率调整日前，及时披露利率调整相关事宜。

债券附赎回条款的，发行人应当在满足债券赎回条件后及时发布公告，明确披露是否行使赎回权。行使赎回权的，发行人应当在赎回期结束前发布赎回提示性公告。赎回完成后，发行人应当及时披露债券赎回的情况及其影响。

债券附回售条款的，发行人应当在满足债券回售条件后及时发布回售公告，并在回售期结束前发布回售提示性公告。回售完成后，发行人应当及时披露债券回售情况及其影响。

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 个交易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 个交易日内向受托管理人提供一份半年度财务报表的复印件。

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。

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。

（三）债券受托管理人的职责、权利和义务

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，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。

受托管理人应当持续关注发行人和保证人（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）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。

受托管理人有权采取包括但不限于如下方式进行核查：

- 1、就《债券受托管理协议》第 3.5 条约定的情形，列席发行人和保证人（如有）的内部有权机构的决策会议；
- 2、至少每半年查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；
- 3、调取发行人、保证人（如有）银行征信记录；
- 4、对发行人和保证人（如有）进行现场检查；
- 5、约见发行人或者保证人（如有）进行谈话。

受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。在本期债券存续期内，受托管理人应当至少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。

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 条规定的方式，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。

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。

出现《债券受托管理协议》第 3.5 条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交易日内，受托管理人应当询问发行人或者保证人（如有），要求发行人、保证人（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。

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。

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《债券受托管理协议》的约定报告债券持有人。

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。

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》第 3.11 条约定的偿债保障措施，或者可以依法申请法定机关采取财产保全措施。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。

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》第 5.2 条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》第 5.3 条的规

定由债券持有人承担。

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。

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。

发行人不能偿还债务时，受托管理人应当督促发行人、增信机构（如有）和其他具有偿付义务的相关主体落实相应的偿债措施，并可以接受全部（形成债券持有人会议有效决议或全部委托，下同）或部分债券持有人（未形成债券持有人会议有效决议而部分委托，下同）的委托，以自己名义代表债券持有人提起民事诉讼、参与重组或者破产的法律程序。

为免歧义，本条所指受托管理人以自己名义代表债券持有人提起民事诉讼、参与重组或者破产的法律程序，包括法律程序参与权以及在法律程序中基于合理维护债券持有人最大利益的实体表决权。其中的破产（含重整）程序中，受托管理人有权代表全体债券持有人代为进行债权申报、参加债权人会议、并接受全部或部分债券持有人的委托表决重整计划等。

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。

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到期之日或本息全部清偿后五年。

除上述各项外，受托管理人还应当履行以下职责：

- 1、债券持有人会议授权受托管理人履行的其他职责；
- 2、募集说明书约定由受托管理人履行的其他职责。

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。

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。

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。

（四）债券受托管理人的报酬及费用

除《债券受托管理协议》约定应由发行人或债券持有人承担的有关费用或支出外，受托管理人不就其履行本期债券受托管理人责任而向发行人收取报酬。

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且经发行人核实无误之日起五个交易日内向受托管理人支付。

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。

（五）受托管理事务报告

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。

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。

前款规定的受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

1、受托管理人履行职责情况；

- 2、发行人的经营与财务状况；
- 3、发行人募集资金使用及专项账户运作情况；
- 4、发行人偿债意愿和能力分析；
- 5、内外部增信机制（如有）、偿债保障措施发生重大变化的，说明基本情况及处理结果；
- 6、发行人偿债保障措施的执行情况以及本期债券的本息偿付情况；
- 7、发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况；
- 8、债券持有人会议召开的情况；
- 9、发生《债券受托管理协议》第 3.5 条等情形的，说明基本情况及处理结果；
- 10、对债券持有人权益有重大影响的其他事项。

公司债券存续期内，出现受托管理人与发行人发生利益冲突、发行人募集资金使用情况和募集说明书不一致的情形，或出现第 3.5 条等情形且对债券持有人权益有重大影响的，受托管理人在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内向市场公告临时受托管理事务报告。

（六）债券持有人的权利与义务

1、债券持有人享有下列权利：

- （1）按照本募集说明书约定到期兑付本期债券本金和利息；
- （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、法规和规则及本募集说明书的规定，通过债券持有人会议决议行使或者授权债券受托管理人代其行使债券持有人的相关权利；

- （4）监督债券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《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）遵守本募集说明书的相关约定；
- （2）债券受托管理人依《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。债券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，由债券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、债券受托管理人及其他债券持有人合法权益的活动；
- （5）如债券受托管理人根据《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，以及债券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），不得要求债券受托管理人对其先行垫付；
- （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。

（七）债券受托管理人的变更

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）债券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）债券受托管理人停业、解散、破产或依法被撤销；
- （3）债券受托管理人提出书面辞职；

（4）债券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债券受托管理人或者解聘债券受托管理人的，自本节“债券受托管理人的变更”第 4 条约定的新任受托管理人与发行人签订债券受托管理协议之日或双方约定之日，新任受托管理人继承债券受托管理人在法律、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、债券受托管理人应当在上述变更生效当日或之前与新任债券受托管理人办理完毕工作移交手续。

4、债券受托管理人在《债券受托管理协议》中的权利和义务，在新任债券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，但并不免除债券受托管理人在《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。

（八）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、债券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）配合债券受托管理人及其他相关机构开展风险管理工作；

（6）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、债券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、债券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。

（九）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、债券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）本期债券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）债券受托管理人具备担任本期债券受托管理人的资格，且就债券受托管理人所知，并不存在任何情形导致或者可能导致债券受托管理人丧失该资格；

（3）债券受托管理人签署和履行《债券受托管理协议》已经得到债券受托管理人内部必要的授权，并且没有违反适用于债券受托管理人的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反债券受托管理人的公司章程以及债券受托管理人与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

（十）不可抗力

1、不可抗力事件是指发行人和债券受托管理人在签署《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，发行人和债券受托管理人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。

（十一）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、本募集说明书及《债券受托管理协议》的规定追究违约方的违约责任。

2、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（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。

3、上述违约事件发生时，债券受托管理人行使以下职权：

（1）在知晓该行为发生之日的五个交易日内告知全体债券持有人；

（2）在知晓发行人发生本节“（十一）违约责任”第 2 条第（1）项规定的未

偿还本期债券到期本息的，债券受托管理人应当召集债券持有人会议，按照会议决议规定的方式追究发行人的违约责任，包括但不限于向发行人提起民事诉讼、参与重组或者破产等有关法律程序；在债券持有人会议无法有效召开或未能形成有效会议决议的情形下，债券受托管理人可以按照《公司债办法》的规定接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起民事诉讼、参与重组或者破产的法律程序。

（3）在知晓发行人发生本节“（十一）违约责任”第 2 条第（2）至第（6）项规定的情形之一的，并预计发行人将不能偿还债务时，应当要求发行人追加担保，并可依法申请法定机关采取财产保全措施。

（4）及时报告上海证券交易所、中国证监会当地派出机构等监管机构。

4、加速清偿及措施

（1）如果发生本节“（十一）违约责任”第 2 条项下的任一违约事件且该等违约事件一直持续 30 个连续交易日仍未得到纠正，债券持有人可按债券持有人会议规则形成有效债券持有人会议决议，以书面方式通知发行人，宣布所有未偿还的本期债券本金和相应利息，立即到期应付；

（2）在宣布加速清偿后，如果发行人采取了下述救济措施，债券受托管理人可根据债券持有人会议决议有关取消加速清偿的内容，以书面方式通知发行人取消加速清偿的决定：

1) 债券受托管理人收到发行人或发行人安排的第三方提供的保证金，且保证金数额足以支付以下各项金额的总和：所有到期应付未付的本期债券利息和/或本金、发行人根据《债券受托管理协议》应当承担的费用，以及债券受托管理人根据《债券受托管理协议》有权收取的费用和补偿等；或

2) 本节“（十一）违约责任”第 2 条所述违约事件已得到救济或被债券持有人通过会议决议的形式豁免；或

3) 债券持有人会议决议同意的其他措施；

（3）本条项下债券持有人会议作出的有关加速清偿、取消或豁免等的决议，

须经出席（包括现场、网络、通讯等方式参加会议）会议并有表决权的债券持有人（或债券持有人代理人）所持未偿还债券面值总额三分之二以上同意方为有效。

5、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。

6、发行人和债券受托管理人同意，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，从而导致债券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债券受托管理人或任何其他受补偿方提出权利请求或索赔），发行人应对债券受托管理人或其他受补偿方给予赔偿（包括但不限于偿付债券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），以使债券受托管理人或其他受补偿方免受损害，但因债券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。

（十二）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，应在债券发行人住所地有管辖权的人民法院通过诉讼解决。

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。

（十三）协议的生效、变更及终止

1、《债券受托管理协议》于发行人和债券受托管理人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，自本期债券发行经上海证券交易所审核同意并经中国证监会注册之日起生效。《债券受托管理协议》的有效期自其生效之日起至本期债券全部还本付息终结之日。《债券受托管理协议》的效力不因债券受托管理人的更换而受到任何影响，对续任受托管理人继续有效。

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，均应当由发行人和债券受托管理人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）按照本节“（七）债券受托管理人的变更”第 2 条约定的情形而终止。

4、如本期债券分期发行，各期债券受托管理人均由债券受托管理人担任，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。

（十四）通知

1、《债券受托管理协议》项下有关发行人与债券受托管理人之间的任何通知、要求或者其他通讯联系应为书面形式，并以预付邮资的邮政挂号或快递、专人递送、电子邮件、短信、微信、传真或其他数据电文等方式送达。

《债券受托管理协议》双方的通讯联系方式如下：

发行人通讯地址：南京市玄武区玄武大道 699-8 号

发行人收件人：蒋海粟

发行人传真：025-83684808

债券受托管理人通讯地址：北京市东城区朝阳门内大街 2 号凯恒中心 B、E 座 2 层

债券受托管理人收件人：杨兴、张学智、董威

债券受托管理人传真：010-65608445

2、任何一方的上述通讯地址、收件人和传真号码，如果发生变更，应当在该变更发生日起三个交易日内通知另一方。

3、通知被视为有效送达日期按如下方法确定：

（1）以专人递交的通知，应当于专人递交之日为有效送达日期；

（2）以邮局挂号或者快递服务发送的通知，应当于收件回执所示日期为有效送达日期；

（3）以传真发出的通知，应当于传真成功发送之日后的第一个交易日为有效送达日期；

（4）以电子邮件、短信、微信等数据电文方式发送的，自数据电文进入对方的系统时，视为该数据电文已有效送达。

4、如果收到债券持有人依据《债券受托管理协议》约定发给发行人的通知或要求，债券受托管理人应在收到通知或要求后两个交易日内按《债券受托管理协议》约定的方式将该通知或要求转发给发行人。

（十五）通知

1、如果本期债券终止上市/挂牌，发行人将委托受托管理人办理终止上市/挂牌后的相关事项，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/挂牌后提供的托管、登记等相关服务不收取报酬。

（十六）附则

1、《债券受托管理协议》对发行人和债券受托管理人双方均有约束力。未经对方书面同意，任何一方不得转让其在《债券受托管理协议》中的权利或义务。

2、《债券受托管理协议》中如有一项或多项条款在任何方面根据任何适用法律是不合法、无效或不可执行的，且不影响到《债券受托管理协议》整体效力的，则《债券受托管理协议》的其他条款仍应完全有效并应被执行；如《债券受托管理协议》条款不符合现行或将来法律、法规和规则要求的，各方应当以现行或将来法律、法规和规则规定为准，行使权利履行义务。

3、《债券受托管理协议》所称的“以上”包括本数；所称的“超过”不包括本数。

第十节 发行人、中介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：刘青

南京钟山资产经营管理集团有限公司（盖章）



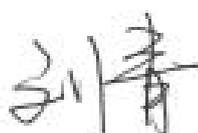
2024年7月22日

二、发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

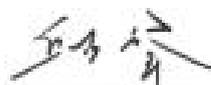
发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

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

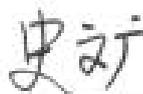
公司全体董事（签字）：



刘青



邱峰



史文厂



周永波



孙远洁



南京钟山地产经营管理集团有限公司

2021年7月22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及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司全体监事（签字）：



查明



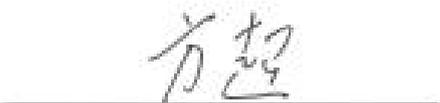
戴西洋



张楹



邵璐



方超



南京钟山资产经营管理集团有限公司

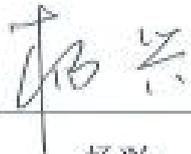
2021年7月22日

三、主承销商声明

主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，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。

项目负责人签名：


杨兴

法定代表人或授权代表签名：


刘乃生

中信建投证券股份有限公司（盖章）



2021年 7 月 28 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及其摘要，确认募集说明书及其摘要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及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书及其摘要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）：

何峰 郭莉

律师事务所负责人（签字）：

冯明

上海市海华永泰律师事务所（盖章）

2021年7月22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《南京钟山资产管理集团有限公司 2021 年公开发行公司债券（第一期）募集说明书》及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

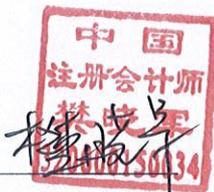
签字注册会计师：



(王宏宇)



(吕秀芳)



(樊晓军)



(陈兵斌)

会计师事务所负责人：

(李尊农)



中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

2021年 7月 22日

六、评级机构声明

资信评级业务机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读《南京钟山资产经营管理集团有限公司 2021 年公开发行公司债券（第一期）募集说明书及其摘要》，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的《南京钟山资产经营管理集团有限公司 2021 年公开发行公司债券（第一期）信用评级报告》（以下简称“《信用评级报告》”）不存在矛盾，本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书及其摘要中引用的《信用评级报告》的内容无异议，确认募集说明书及其摘要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。

资信评级人员：

李叶

[李叶]

张玉琪

[张玉琪]

评级机构负责人：

丁豪樾

[丁豪樾]

上海新世纪资信评估投资服务有限公司

2021 年 7 月 22 日



第十一节 备查文件

一、备查文件

- （一）中国证监会同意发行人本次发行注册的文件；
- （二）本期债券募集说明书；
- （三）本期债券募集说明书摘要；
- （四）主承销商对本次公司债券出具的核查意见；
- （五）发行人最近三年（2018 年、2019 年和 2020 年）经审计的财务报告；
- （六）上海海华永泰律师事务所为本期债券出具的法律意见书；
- （七）上海新世纪资信评估投资服务有限公司为本期债券出具的评级报告；
- （八）本期债券受托管理协议；
- （九）本期债券持有人会议规则。

二、备查地点

在本期公开发行公司债券发行期内，投资者可以至发行人和承销商处查阅本募集说明书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、张学智、董威

联系电话：010-85130443

传真：010-65608445