

南京紫金山科技城经济发展有限公司

2026 年度第三期超短期融资券募集说明书

发行人:	南京紫金山科技城经济发展有限公司
注册金额:	人民币 12.40 亿元
本期发行金额:	人民币 2.00 亿元
本期发行期限:	270 天
信用增进方式:	无

牵头主承销商/簿记管理人/存续期管理机构

杭州银行股份有限公司



联席主承销商



二〇二六年五月

声明与承诺

企业已剥离政府融资功能,转型成为自主经营、自担风险的市场化经营主体,地方政府不对企业的债务承担责任。

本公司发行本期债务融资工具已在交易商协会注册,注册不代表交易商协会对本期债务融资工具的投资价值作出任何评价,也不表明对债务融资工具的投资风险做出了任何判断。凡欲认购本期债务融资工具的投资者,请认真阅读本募集说明书全文及有关的信息披露文件,对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析,并据以独立判断投资价值,自行承担与其有关的任何投资风险。

本公司及时、公平地履行信息披露义务,本公司及其全体董事、高级管理人员或履行同等职责的人员保证募集说明书信息披露的真实、准确、完整,不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。董事、高级管理人员或履行同等职责的人员不能保证所披露的信息真实、准确、完整的,应披露相应声明并说明理由。全体董事、高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》及协会相关自律管理要求履行了相关内部程序。

发行人或其授权的机构已就募集说明书中引用中介机构意见的内容向相关中介机构进行了确认,中介机构确认募集说明书所引用的内容与其就本期债务融资工具发行出具的相关意见不存在矛盾,对所引用的内容无异议。若中介机构发现未经其确认或无法保证一致性或对引用内容有异议的,企业和相关中介机构应对异议情况进行披露。

本公司董事会已批准本募集说明书,本公司全体董事承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并对其真实性、准确性、完整性、及时性承担个别和连带法律责任。

本公司负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本募集说明书所述财务信息真实、准确、完整、及时。

凡通过认购、受让等合法手段取得并持有本期债务融资工具的,均视同自愿接受本募集说明书对各项权利义务的约定。包括受托管理协议(如有)、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人(如有)或履行同等职责的机构等主体权利义务的相关约定等。

本公司承诺根据法律法规的规定和本募集说明书的约定履行义务,接受投资者监督。

截至本募集说明书签署日,除已披露信息外,本公司无其他影响偿债能力的重大事项。

本募集说明书属于补充募集说明书,投资人可通过发行人在相关平台披露的募集说明书查阅历史信息。相关地址详见“第十五章 备查文件”。

目录

声明与承诺	2
重要提示	7
一、发行人主体提示	7
二、发行条款提示	13
三、投资人保护机制相关提示	13
第一章 释义	15
第二章 风险提示及说明	17
一、本期超短期融资券的投资风险	17
二、发行人的相关风险	17
第三章 发行条款	27
一、发行条款	27
二、发行安排	28
第四章 募集资金的用途	30
一、本期超短期融资券募集资金用途.....	30
二、募集资金的管理	31
三、发行人承诺及声明	31
四、偿债保障能力及偿债保障措施.....	32
第五章 发行人基本情况	34
一、发行人概况	34
二、发行人历史沿革	35
三、发行人控股股东及实际控制人.....	38
四、发行人独立情况	39
五、发行人重要权益投资情况	40
六、发行人治理结构和内部控制	46
七、发行人人员基本情况	58

八、发行人业务板块构成情况	60
九、主要在建工程及未来投资计划	72
十、发行人发展战略规划	72
十一、发行人所在行业状况	73
十二、关于发行人涉及地方性债务项目需要说明的其他重要事项	78
十三、其他事项	80
第六章 发行人财务状况分析	82
一、财务概况	82
二、发行人主要财务数据	85
三、主要财务指标分析	90
四、公司有息债务情况	126
五、关联方关系及交易情况	130
六、或有事项	131
七、资产受限情况及其他被限制处置事项	134
八、发行人持有金融衍生产品、理财产品情况	135
九、海外投资情况	135
十、直接债务融资计划	135
第七章 发行人的资信情况	136
一、公司其他资信情况	136
二、其他资信重要事项	139
第八章 信用增进安排	141
第九章 税项	142
一、增值税	142
二、所得税	142
三、印花税	142
第十章 主动债务管理	143

第十一章 信息披露安排	148
一、信息披露机制	148
二、信息披露安排	148
第十二章 持有人会议机制	152
一、会议目的与效力	152
二、会议权限与议案	152
三、会议召集人与召开情形	153
四、会议召集与召开	155
五、会议表决和决议	157
六、其他	159
第十三章 违约、风险情形及处置	161
一、违约事件	161
二、违约责任	161
三、发行人义务	161
四、发行人应急预案	162
五、风险及违约处置基本原则	162
六、处置措施	162
七、不可抗力	162
八、争议解决机制	163
九、弃权	163
第十四章 发行有关机构	164
第十五章 备查文件	168
一、备查文件	168
二、查询地址	168
附录财务指标计算公式	170

重要提示

一、发行人主体提示

(一) 核心风险提示

1、有息债务较高的风险

截至 2026 年 3 月末，公司有息债务为 2,140,945.94 万元。近年来，发行人代建项目不断增加，融资规模持续扩大，有息债务增长较快，整体融资成本不断增加。发行人未来几年融资规模还将继续扩大，发行人面临有息债务规模较大的风险。

2、对外担保较大风险

截至 2026 年 3 月末，公司对外担保余额为 48.38 亿元。虽然目前被担保公司经营状况良好，但是仍不排除未来被担保公司出现经营困难、无法偿还发行人担保的债务，从而导致发行人代偿风险的可能。

3、基础设施建设政策变化风险

发行人所从事的基础设施和公用事业的投资、建设和运营是关系国计民生的重要行业。鉴于基础设施建设在国民经济发展中举足轻重的地位，在历次宏观经济调控过程中，基础设施建设投资都属于调控重点，对政策调整高度敏感；此外，发行人目前在江宁开发区公用事业运营领域处于明显的竞争优势，未来可能发生的产业政策调整会对发行人经营环境产生重大影响，不排除在一定时期内对发行人的经营环境和业绩产生不利影响的可能性。

(二) 情形提示

近一年以来，发行人不涉及 MQ.4 表（重大资产重组）、MQ.8 表（股权委托管理）的情形，涉及 MQ.7 表（重要事项）的情形如下：

1、2026 年 3 月末对外提供担保超过上年末净资产的 20%

截至 2026 年 3 月末，发行人对外担保余额为 483,753.72 万元，占 2025 年末净资产的比例为 63.11%，其中对南京上秦淮文化发展有限公司的担保余额为 97,950.00 万元，占 2025 年末净资产比例为 12.78%，对南京滨江投资发展有限公

公司的担保余额 92,475.00 万元，占 2025 年末净资产的比例为 12.06%，对南京江宁经济技术开发区集团有限公司的担保余额 90,000.00 万元，占 2025 年末净资产比例为 11.74%。

2、发行人提供重大资产抵押情况

2025 年 10 月，发行人以投资性房地产中的创业服务中心项目，向工商银行融资，创业服务中心账面价值为 106,849.00 万元，占公司 2025 年末净资产规模的比例为 13.94%。截至 2026 年 3 月末，该被抵押资产已解除抵押。

上述资产抵押符合相关法律法规的规定，属于本公司正常经营活动的范围，对本公司生产经营情况和公司偿债能力不构成重大不利影响。

3、企业名称变更

2025 年 2 月，因公司发展需要，公司决定将名称由“南京未来科技城经济发展有限公司”变更为“南京紫金山科技城经济发展有限公司”。南京紫金山科技城经济发展有限公司承接原南京未来科技城经济发展有限公司的所有债权债务关系，原签署的相关法律文件对已发行的债券仍具有法律效力，不再另行签署新的法律文件。本次工商登记变更手续已于 2025 年 2 月 24 日完成。

4、会计师事务所收到监管部门处罚

(1) 苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）

2024 年 9 月 23 日，中国证券监督管理委员会对苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“苏亚金诚”）出具了《行政处罚决定书》（2024）103 号，涉及上市公司江苏宏图高科科技股份有限公司 2017 年至 2021 年审计项目，签字注册会计师为林雷、郭志东、王进、陈奕彤、沈建华、李来民。苏亚金诚因上述行政处罚被证监会暂停证券服务业务 6 个月（2024 年 9 月 23 日-2025 年 3 月 22 日）。

2025 年 3 月，中国证券监督管理委员会对苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）出具了《行政处罚决定书》，涉及江苏舜天 2015 年至 2019 年年报审计项目。苏亚金诚因在审计中未勤勉尽责、出具标准无保留意见审计报告，被证监

会责令改正，没收业务收入 433.95 万元，并处以 867.90 万元罚款，注册会计师陈玉生、王栩分别被处以 30 万元罚款。

2025 年 12 月 24 日，中国证券监督管理委员会浙江监管局对苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）出具了《行政处罚决定书》，涉及上市公司爱康科技 2021 年至 2023 年年度财务报表审计项目，签字注册会计师为龚瑞明、武多奇。苏亚金诚因未勤勉尽责、出具的审计报告存在重大遗漏，被浙江证监局责令改正，没收业务收入 566.04 万元，并处以同等金额罚款（罚没总额达 1132.08 万元，两名签字注册会计师分别被处以 30 万元罚款）。

2026 年 1 月 16 日，中国证券监督管理委员会江苏监管局对苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）出具了《关于对苏亚金诚会计师事务所及相关人员采取出具警示函措施的决定》（〔2026〕7 号），涉及上市公司东华能源股份有限公司的审计项目，签字注册会计师为王璐、吴亚玲。苏亚金诚因在独立性、风险评估及实质性程序方面存在多项执业缺陷，被江苏证监局采取出具警示函的监督管理措施，并记入证券期货市场诚信档案。

2026 年 4 月 2 日，深圳证券交易所对苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）出具了纪律处分决定，涉及上市公司爱康科技 2021 年至 2023 年年度财务报表审计项目，签字注册会计师为龚瑞明、武多奇。苏亚金诚因在上述审计项目中未勤勉尽责，被深交所给予通报批评的处分，相关违规行为记入证券期货市场诚信档案。

（2）大信会计师事务所（特殊普通合伙）

2025 年 2 月 1 日，中国证券监督管理委员会对大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具了《行政处罚决定书》（〔2025〕12 号），涉及上市公司金洲慈航、丰汇租赁 2017 年、2018 年年度财务报表审计项目，签字注册会计师为曹斌、闫秀敏、王树奇、赵丽萍。大信所因未勤勉尽责、审计程序缺失未识别重大异常，被证监会责令改正，没收业务收入 275.47 万元，并处以 826.42 万元罚款（合计罚没 1101.89 万元），签字注册会计师曹斌、闫秀敏各被处以 10 万元罚款，王树奇、赵丽萍各被处以 5 万元罚款。

2025 年 6 月 14 日，中国证券监督管理委员会对大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具了《行政处罚决定书》（〔2025〕83 号），涉及上市公司广汇物流

2022 年年度财务报表审计项目，签字注册会计师为郭春亮、卓红英。大信所因未保持职业怀疑、审计程序存在重大缺陷，被证监会责令改正，没收业务收入 169.81 万元，并处以 339.62 万元罚款（合计罚没 509.43 万元），签字注册会计师郭春亮、卓红英分别被处以 40 万元罚款。

2025 年 6 月 27 日，中国证券监督管理委员会对大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具了《行政处罚决定书》（〔2025〕81 号），涉及上市公司星星科技 2019 年、2020 年年度财务报表审计项目，签字注册会计师为郭安静、陈伟、朱策明。大信所因未勤勉尽责、出具的审计报告存在虚假记载，被证监会责令改正，没收业务收入 339.62 万元，并处以 950 万元罚款（合计罚没 1289.62 万元），签字注册会计师郭安静、陈伟、朱策明分别被处以 60 万元、50 万元、50 万元罚款。

2025 年 8 月 15 日，中国证券监督管理委员会对大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具了《行政处罚决定书》（〔2025〕115 号），涉及上市公司神雾节能 2016 年、2017 年年度财务报表审计项目，签字注册会计师未单独公示。大信所因审计程序执行不到位、未勤勉尽责，被证监会责令改正，没收业务收入 225 万元，并处以 675 万元罚款（合计罚没 900 万元），相关签字注册会计师分别被处以 15 万元罚款。

2026 年 1 月，深圳证券交易所对大信会计师事务所（特殊普通合伙）给予了纪律处分，涉及上市公司启迪环境 2017 年、2018 年审计报告项目，签字注册会计师为胡涛、丁红远、伍志超、王萍。大信所因在审计过程中未有效识别舞弊风险因素，出具的审计报告存在虚假记载，被深交所给予纪律处分。

2026 年 2 月 3 日，上海证券交易所对大信会计师事务所（特殊普通合伙）采取了监管警示措施，涉及上市公司奥来德简易程序向特定对象发行股票项目，签字注册会计师为李楠、王博。大信所因在申报时未如实说明其最近一年因同类业务受到证监会行政处罚的相关情况，导致募集说明书等申报文件披露不真实、不准确，被上交所予以监管警示。

2026 年 3 月 13 日，中国证券监督管理委员会上海监管局对大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具了行政监管措施决定书，涉及上市公司上海宏英智能科技股份有限公司 2024 年度审计项目，签字注册会计师为张静娟、王晗。大信所因在执业中存在风险评估、控制测试及实质性程序不到位等问题，被上海证监局采取出具警示函的监督管理措施，并记入证券期货市场诚信档案。

上述行政处罚涉及的签字会计师及项目负责人均未参加发行人年报审计工作。参与发行人年报审计工作的签字会计师及项目负责人均未参与过上述行政处罚涉及项目。

综上,上述行政处罚不会影响南京紫金山科技城经济发展有限公司近三年财务报表审计项目质量,发行人近三年度财务报表审计报告已客观公允反映了发行人财务状况及经营成果。

5、企业财务总监及信息披露事务负责人、董事变更,取消监事会、设立审计委员会

发行人原财务总监兼财务部主任、信息披露事务负责人为王雪,根据 2025 年 5 月董事会决定,免去王雪财务总监兼财务部主任职务、信息披露事务负责人,任命蒋扬为公司财务总监兼财务部主任、信息披露事务负责人。

2025 年 7 月,经发行人股东会决议通过撤销监事会及监事,设立审计委员会履行监事会相关职权并委派唐雨璐、迟浩然、龚梦晗为审计委员会成员。发行人已于当月完成工商变更。

2025 年 7 月,经发行人股东会决议通过,免去汪毓婕外部董事职务,委派迟浩然为外部董事。发行人已于当月完成工商变更。

6、新增借款超上年末净资产 20%

2025 年末发行人借款余额为 195.51 亿元,当年累计新增借款金额为 28.21 亿元,累计新增借款占上年末净资产的 38.51%。2025 年度新增借款类型主要为银行贷款。

2026 年一季度末,发行人借款余额为 214.09 亿元,当期累计新增借款金额为 18.59 亿元,累计新增借款占上年末净资产的 24.25%。2026 年一季度新增借款类型主要为银行贷款。

截至募集说明书出具日,公司各项业务经营正常,盈利能力平稳,上述新增借款属于公司经营和业务发展所需的正常融资行为,不会对公司生产经营、财务状况和偿债能力产生重大不利影响,公司的各项业务和偿债能力良好。

7、终止主体及债项信用评级

2025 年 7 月，中诚信国际信用评级有限责任公司应发行人要求终止主体和债项评级工作，中诚信国际对发行人的主体信用评级及“21 未来科技 MTN001”的债项信用评级结果失效，且后续不再更新相关信用评级结果。2026 年 4 月 30 日，发行人披露《南京紫金山科技城经济发展有限公司关于终止评级的公告》，明确终止评级对象包括中诚信授予南京紫金山科技城经济发展有限公司的主体信用评级。

8、公司 2026 年度一季度营业利润大幅下降

公司 2026 年一季度实现营业利润 498.61 万元，较去年同期减少 223.08 万元，降低 30.91%，主要原因是公司当期工程建设业务完工量有所减少，导致结算收入下降所致。

9、股权无偿划转相关事项

经南京市江宁区人民政府同意，南京紫金山科技城经济发展有限公司将持有的江苏未来网络集团有限公司（原名称为南京未来网络产业创新有限公司）100 万元股权无偿划出。股权划转后，公司减少长期股权投资账面价值 100 万元，减少所有者权益 100 万元，减少所有者权益占公司 2024 年末经审计后净资产的 0.01%。由于上述划转企业尚处于投资初建期，本次无偿划转股权事宜未对公司的生产经营及偿债能力造成重大影响。

10、公司 2025 年度及 2026 年一季度经营性现金流量净额同比大幅下降

公司 2025 年度经营活动产生的现金流量净额为-245,517.19 万元，较 2024 年度减少 147,766.3 万元，降低 151.17%。公司 2026 年一季度经营活动产生的现金流量净额为-65,944.85 万元，较去年同期减少 51,827.95 万元，降低 367.13%。发行人经营性活动现金净量净额波动较大，主要原因是近一年及一期发行人基础设施建设项目投资较大，尚未达到回款阶段，致经营活动现金净流出同比扩大。

除上述事项外，发行人近一年以来不涉及其他 MQ.4 表（重大资产重组）、MQ.7 表（重要事项）、MQ.8 表（股权委托管理）的情形。

二、发行条款提示

无。

三、投资人保护机制相关提示

（一）持有人会议机制

本期债务融资工具募集说明书（以下简称“本募集说明书”）在“持有人会议机制”章节中明确，除法律法规另有规定外，持有人会议所审议通过的决议对本期债务融资工具全部持有人具有同等效力和约束力。

本募集说明书在“持有人会议机制”章节对持有人会议召开情形进行了分层，提议召开情形发生时，自事项披露之日起 15 个工作日内无人提议或提议的持有人未满足 10%的比例要求，存在相关事项不召开持有人会议的可能性。

本募集说明书在“持有人会议机制”章节设置了“会议有效性”的要求，按照本募集说明书约定，参会持有人持有本期债务融资工具总表决权【超过 1/2】，会议方可生效。参加会议的持有人才能参与表决，因此持有人在未参会的情况下，无法行使所持份额代表的表决权。

本募集说明书在“持有人会议机制”章节设置了多数决机制，持有人会议决议应当经参加会议持有人所持表决权【超过 1/2】通过；对影响投资者重要权益的特别议案，应当经参加会议持有人所持表决权【2/3 以上】，且经本期债务融资工具总表决权【超过 1/2】通过。因此，在议案未经全体持有人同意而生效的情况下，部分持有人虽不同意但已受生效议案的约束，如涉及变更本期债务融资工具与本息偿付直接相关的条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进安排；新增、变更发行文件中的选择权条款、持有人会议机制、同意征集机制、投资人保护条款以及争议解决机制；聘请、解聘、变更本期债务融资工具受托管理人或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款；除合并、分立外，发行人向第三方转移本期债务融资工具清偿义务；变更可能会严重影响持有人收取本期债务融资工具本息的其他约定等所涉及的重要权益也存在因服从多数人意志受到不利影响的可能性。

（二）主动债务管理

在本期债务融资工具存续期内，发行人可能通过实施置换、同意征集等方式对本期债务融资工具进行主动债务管理。

【置换机制】存续期内，若将本期债务融资工具作为置换标的实施置换后，将减少本期债务融资工具的存续规模，对于未参与置换或未全部置换的持有人，存在受到不利影响的可能性。

【同意征集机制】本募集说明书在“主动债务管理”章节中约定了对投资人实体权利影响较大的同意征集结果生效条件和效力。按照本募集说明书约定，同意征集方案经持有本期债务融资工具总表决权【超过 1/2】的持有人同意，本次同意征集方可生效。除法律法规另有规定外，满足生效条件的同意征集结果对本期债务融资工具全部持有人具有同等效力和约束力，并产生约束发行人和持有人的效力。因此，在同意征集事项未经全部持有人同意而生效的情况下，个别持有人虽不同意但已受生效同意征集结果的约束，包括收取债务融资工具本息等自身实体权益存在因服从绝大多数人意志可能受到不利影响的可能性。

（三）违约、风险情形及处置

本期债务融资工具募集说明书“违约、风险情形及处置”章约定，当发行人发生风险或违约事件后，发行人可以与持有人协商采取以下风险及违约处置措施：

【重组并变更登记要素】发行人和持有人可协商调整本期债务融资工具的基本偿付条款。选择召开持有人会议的，适用“持有人会议机制”章节中特别议案的表决比例。生效决议将约束本期债项下所有持有人。如约定同意征集机制的，亦可选择适用“主动债务管理”章节之“同意征集机制”实施重组。

请投资人仔细阅读相关内容，知悉相关风险。

第一章 释义

在本募集说明书中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

一、一般术语释义	
发行人/公司/紫金山科技城	指南京紫金山科技城经济发展有限公司
债务融资工具	即具有法人资格的非金融企业在银行间债券市场发行的，约定在一定期限内还本付息的有价证券
超短期融资券	指具有法人资格的非金融企业在银行间债券市场发行的，约定在270天以内还本付息的债务融资工具。
本期债务融资工具/本期超短期融资券	指南京紫金山科技城经济发展有限公司2026年度第三期超短期融资券
本次注册	指发行人在中国银行间市场交易商协会注册总额度为12.40亿元人民币的超短期融资券
本次发行	指本期债务融资工具的发行
募集说明书	本公司为发行本期超短期融资券并向投资者披露本期超短期融资券发行相关信息而制作的《南京紫金山科技城经济发展有限公司2026年度第三期超短期融资券募集说明书》
发行文件	在本期发行过程中必需的文件、材料或其他资料及其所有修改和补充文件（包括但不限于本募集说明书及其他相关文件）
牵头主承销商/簿记管理人/存续期管理机构	指杭州银行股份有限公司
联席主承销商	指北京银行股份有限公司
承销商	指具备债务融资工具承销资质并已经签署《银行间债券市场非金融企业债务融资工具承销团协议》，接受主承销方的邀请，共同参与本协议项下本期债务融资工具承销的承销机构
承销团	指主承销商为本次发行根据承销团协议组织的、由主承销商和承销团其他成员组成的承销团
承销协议	指发行人与主承销商为本次发行签订的《南京紫金山科技城经济发展有限公司2025-2027年度超短期融资券承销协议》
承销团协议	指主承销商与承销团其他成员为本次发行签订的《银行间债券市场非金融企业债务融资工具承销团协议》
余额包销	指本期债务融资工具的主承销商按承销协议约定在规定的发售期结束后将剩余债券全部自行购入的承销方

	式
集中簿记建档	指非金融企业债务融资工具发行人、簿记管理人、承销团成员（若有）等相关方，通过统一使用非金融企业债务融资工具集中簿记建档系统，实现所有簿记建档业务全流程线上化、电子化处理的发行方式
上海清算所	指银行间市场清算所股份有限公司
交易商协会	指中国银行间市场交易商协会
综合服务平台	指中国银行间市场交易商协会综合业务和信息服务平台
人民银行	指中国人民银行
北京金融资产交易所/北金所	指北京金融资产交易所有限公司
银行间市场	指全国银行间债券市场
注册额度/注册金额	指经交易商协会注册的本期债务融资工具金额，该金额在交易商协会《接受注册通知书》中确定
注册有效期	指交易商协会《接受注册通知书》中记载的本期债务融资工具注册额度的有效期
工作日	中国的商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日）
法定节假日或休息日	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日或休息日）
《管理办法》	指中国人民银行令〔2008〕第1号文件公布的《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》
中国法律/法律	指在中华人民共和国（为本募集说明书之目的，在此不包括香港特别行政区、澳门特别行政区及台湾地区）境内有效实施的法律、法规、规章，以及具有立法、司法、行政管理权限或职能的机构依法发布的具有普遍约束力的规范性文件
近三年又一期/近三年又一期末	指2023年度、2024年度、2025年度及2026年1-3月/2023年末、2024年末、2025年末及2026年3月末
元/万元/亿元	指人民币元/万元/亿元（如无特别说明）

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。

第二章 风险提示及说明

本期超短期融资券无担保，风险由投资者自行承担。投资者购买本期债务融资工具，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。本期债务融资工具依法发行后，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务融资工具时，应特别认真地考虑下列各种风险因素。

一、本期超短期融资券的投资风险

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况和国家宏观政策的影响，市场利率存在波动的可能。在本期债务融资工具存续期限内，若市场利率波动，这将给投资者投资本期债务融资工具的收益水平带来不确定性。

（二）流动性风险

本期债务融资工具发行之后在银行间债券市场流通，但公司无法保证本期债务融资工具在债券市场交易流通的活跃性，从而可能影响其流动性。

（三）偿付风险

在本期债务融资工具的存续期内，如果由于不可控制的市场及环境变化，公司可能出现经营状况不佳，发行人的现金流与预期发生一定的偏差，从而影响本期债务融资工具的按期足额兑付。

二、发行人的相关风险

（一）财务风险

1、有息债务较高的风险

截至 2026 年 3 月末，公司有息债务为 2,140,945.94 万元。近年来，发行人代建项目不断增加，融资规模持续扩大，有息债务增长较快，整体融资成本不断增加。发行人未来几年融资规模还将继续扩大，发行人面临有息债务规模较大的风险。

2、政府补贴收入不确定的风险

近三年，公司收到的政府补贴分别为 60,520.26 万元、62,206.43 万元和 64,525.00 万元。近年来，政府补贴金额均存在较大的波动，存在政府补贴收入不确定的风险。

3、来自政府支付的资金流入占比较大的风险

发行人是南京紫金山科技城开发、建设的唯一建设主体，全权实施南京紫金山科技城范围内的市政道路等基础设施开发建设，项目投资和运营都对政府有一定的依赖性，涉及政府支付的资金流入占比较大，因此需要关注发行人主营业务对政府财政性资金的依赖较大所带来的风险。

4、应收款项回收风险

随着业务规模的扩大，公司应收款项保持较大规模。截至 2026 年 3 月末，公司应收账款余额为 130,758.26 万元，其他应收款余额为 1,058,405.76 万元，应收款项规模较大。虽然该款项回收风险较小，但如果未来回款产生不利变化，势必将对发行人的现金流产生一定影响。

5、对外担保风险

截至 2026 年 3 月末，公司对外担保余额为 48.38 亿元。虽然目前被担保公司经营状况良好，但是仍不排除未来被担保公司出现经营困难、无法偿还发行人担保的债务，从而导致发行人代偿风险的可能。

6、利息支出较大的风险

近三年及一期，公司分配股利、利润或偿付利息支付的现金分别为 66,275.54 万元、55,006.25 万元、66,952.40 万元和 19,663.68 万元，公司利息支出较大，未来若公司持续支出较大利息，将对公司偿债能力产生不利影响。

7、盈利能力较低及依赖政府补贴的风险

近三年，公司实现净利润分别为 1,588.78 万元、1,120.28 万元和 1,215.27 万元，其中政府补贴分别为 60,520.26 万元、62,206.43 万元和 64,525.00 万元，发行人盈利能力较低并且盈利依赖政府补贴，一旦未来政府补贴政策发生不利变化，将对公司盈利能力和偿债能力产生不利影响。

8、未来资本支出较大的风险

随着发行人业务的发展，发行人未来资本支出金额较大，需要发行人在优化自身的财务状况并保持良好的资金实力和资本运作能力的情况下，同时开辟多种融资渠道包括直接融资和间接融资等。发行人内部和外部的融资能力除取决于公司的财务状况外，还受到宏观经济环境、国家信贷政策、产业政策及证券、债券市场形势等多方面因素的影响，若发行人的融资要求不能被满足，将影响发行人未来资本支出的计划和发展战略的实现，并对发行人的经营活动产生不利影响。

9、短期偿债压力较大风险

截至 2026 年 3 月末，发行人短期借款余额为 463,479.23 万元。近三年及一期，公司流动比率分别为 1.29、1.36、1.68 和 1.68，速动比率分别为 0.98、1.13、1.46 和 1.48，短期偿债指标虽然维持在相对安全的水平，但是不断升高的短期债务水平仍然对公司带来一定的短期偿债风险。

10、子公司盈利能力较弱风险

发行人部分子公司成立时间较短，前期需持续投入，整体盈利能力一般。如果子公司未来经营达不到预期，将对发行人整体盈利能力产生一定影响。

11、投资性房地产公允价值引发的资产价值波动风险

截至 2026 年 3 月末，公司投资性房地产余额为 962,330.00 万元，占当期末资产总额的 33.61%，公司投资性房地产全部为房屋建筑物，受市场变化影响，如果投资性房地产公允价值发生变动，将会对公司资产价值产生影响。

12、经营性现金流持续为负风险

近三年及一期，公司经营活动产生的现金流量净额分别为-80,687.98 万元、-97,750.89 万元、-245,517.19 万元和-65,944.85 万元，公司经营活动产生的现金流量净额为负，且金额较大。发行人主要从事紫金山科技城园区内基础设施投资建设等业务，近年来承担了大量基础设施建设项目的建设，项目建设周期较长，发行人后续资金投入量较大，存在经营活动现金净流量持续为负且波动较大的风险。若未来经营活动现金流量状况不能维持稳定，将在一定程度上对发行人的正常经营和财务状况构成不利影响。

13、经营性现金流对债务的保障能力较弱风险

近三年及一期，发行人的经营活动现金流入金额分别为 84,120.87 万元、102,316.03 万元、93,263.22 万元和 89,960.82 万元，经营活动产生的现金流量净额分别为-80,687.98 万元、-97,750.89 万元、-245,517.19 万元和-65,944.85 万元。截至 2026 年 3 月末，发行人有息债务余额为 2,140,945.94 万元，经营性现金流入对有息债务的覆盖率较低，对债务的保障能力较弱。

14、代建项目结算及回款周期较长的风险

紫金山科技城管委会与发行人签订了《委托开发建设基础设施协议》：委托发行人负责实施南京紫金山科技城内的基础设施开发建设，代建项目完工后进行最终结算，如项目涉及跨年，则结算周期相对较长。截至 2026 年 3 月末，发行人代建项目最长的回款周期为 7 年期，发行人代建项目结算及回款周期较长，可能对本次债券的偿付造成不利影响。

15、存货规模较大及减值风险

近三年及一期末，公司存货余额分别为 196,861.01 万元、173,469.58 万元、172,071.50 万元和 178,536.92 万元，占资产总额比例分别为 9.40%、7.42%、6.61% 和 6.23%，存货规模较大。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，开发成本计提存货跌价准备的依据为预计完工后的销售价格减去估计至完工将要发生的成本、销售费用及相关税金等后的其可变现净值低于账面价值的差额；开发产品计提存货跌价准备的依据为预计销售价格减去将要发生的销售费用及相关税金等后的其可变现净值低于账面价值的差额。发行人存货规模较大，如未来经济环境及发行人经营状况等因素发生不利变化，存货可能发生减值风险，进而对本次债券的偿付造成不利影响。

16、资产受限风险

截至 2025 年末，发行人受限资产金额为 115,307.82 万元，占总资产、净资产的比例分别为 4.43%和 15.04%。发行人受限资产主要是由于银行借款等产生的资产抵押。若发行人无法按时偿还相关借款，相应的抵押资产将面临转移风险，将对发行人偿债能力产生不利影响。

17、资产负债率较高的风险

近三年及一期末，公司资产负债率分别为 65.48%、68.66%、70.55%和 75.10%，发行人资产负债率较高，存在一定财务压力，可能对本次债券的偿付造成不利影响。

18、对外投资收益不确定的风险

近三年及一期末，公司长期股权投资余额分别为 55,260.67 万元、40,277.08 万元、34,598.82 万元和 34,638.82 万元，占资产总额比例分别为 2.64%、1.72%、1.33%和 1.21%。近三年及一期末，公司投资收益分别为 5,270.93 万元、-5,098.57 万元、-5,119.10 万元和 1,249.68 万元，发行人对外投资收益存在不确定。若未来投资环境发生不利变化，投资收益持续恶化，可能对本次债券的偿付造成不利影响。

19、投资性房地产公允价值变动的风险

近三年及一期末，公司投资性房地产余额分别为 904,061.56 万元、961,635.06 万元、962,330.00 万元和 962,330.00 万元，占资产总额比例分别为 43.15%、41.15%、36.97%和 33.61%，发行人投资性房地产规模占比较大。公司投资性房地产主要是房屋建筑物，采用公允价值模式进行后续计量。2026 年 3 月末，公司投资性房地产由公司自建载体孵化器、砂之船、创业服务中心、假日酒店、科研加速器

及停车场和青年创客公寓构成，其中：载体孵化器、砂之船评估价值为 607,684.000 万元，创业服务中心评估价值为 106,849.00 万元，假日酒店评估价值为 105,884.00 万元，科研加速器及停车场楼评估价值为 80,221.00 万元，青年创客公寓评估价值为 61,692.00 万元。公司投资性房地产采用公允价值计量，不计提折旧或进行摊销，结合周边地区租金状况，公司投资性房地产账面价值合理。若未来市场环境、发行人经营状况发生不利变化，上述投资性房地产可能出现减值风险，可能对本次债券的偿付造成不利影响。

20、公允价值变动收益变动风险

近三年及一期末，公司公允价值变动收益为-7,272.62 万元、-2,140.68 万元、490.93 万元和 0 万元，为投资性房地产公允价值变动额。公司投资性房地产公允价值的变动对净利润影响较大。若未来市场环境、发行人经营状况发生不利变化，上述投资性房地产可能出现减值风险，对公司净利润造成一定不利影响，进而对本次债券的偿付造成不利影响。

21、关联交易风险

发行人与关联方存在较为紧密的交易往来，与关联方的交易属于正常的交易行为，定价公允，过去三年对公司经营业绩不存在不正常的影响。如上述关联交易非正常终止或大幅减少或定价有失公允，将会影响发行人的经营业绩。

22、其他权益工具科目调整的风险

2023 年度，发行人发行永续中期票据 23 未来科技 MTN001 和 23 未来科技 MTN002，发行金额共计 8 亿元。根据发行条款和会计师事务所出具的相关意见，前述债务融资工具应计入“其他权益工具”科目。但是 2023 年度审计报告将其计入“应付债券”科目中。在 2024 年度审计报告中，发行人将上述科目调整至“其他权益工具”，以更加准确完整地反映了发行人财务状况。

投资者购买本期债务融资工具，请知悉相关情况。

（二）经营风险

1、经济周期风险

发行人从事的基础设施建设业务与宏观经济的波动在时间上和幅度上有较为明显的对应关系。如果出现宏观经济增长放缓或衰退，发行人承建的基础设施代建业务量将会减少，业务的收益水平也将下降，从而影响发行人的盈利能力。

2、业务结构单一风险

近三年及一期末，发行人实现营业收入 44,593.45 万元、36,762.04 万元、33,374.09 万元和 7,575.65 万元，其中，工程建设业务收入分别占比 66.35%、61.29%、52.03%和 47.47%，租赁及物业业务收入分别占比 33.62%、38.71%、47.87%和 52.53%。公司近年来的业务收入结构比较单一，面临一定的业务结构单一风险。

3、工程委托方债务负担较重风险

发行人承担了区域内的基础设施建设业务，产生了较多应收紫金山科技城管委会的款项。若未来地方财政出现收支不平衡、付款政策调整等情况，发行人的政府性应收款项存在一定的无法按时足额回收的风险，这可能会对发行人的经营造成一定的不利影响。

4、土地价格波动风险

租赁及物业业务是发行人重要的业务板块和收入来源，发行人所持有的大量优质土地资源为其业务发展提供了重要支撑。一旦未来出现土地价格急剧波动的情况，将可能会对发行人的盈利能力造成不利影响。

5、工程管理风险

由于发行人承担的基础设施项目的建设周期相对较长，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。

6、建设施工和工程管理风险

发行人主营的城市基础设施建设项目建设周期较长，在项目建设期间，可能遇到不可抗拒的自然灾害、意外事故，原材料价格波动及劳动力成本上涨或其他不可预见的困难或情况，都将导致总成本上升，从而影响发行人盈利水平。对于目前在建的基础设施项目，发行人虽然已在业务流程、主要材料采购、人员配备和施工合约等方面给予了很高的重视，但未来建筑材料价格波动、中途设计可能的变更，以及政府可能颁布的新政策和技术规范等因素，仍将对发行人在建基础设施项目的成本、工期和质量造成一定影响。发行人有多个项目在同时开工建设，涉及的建设内容及范围较广、人员也较多，这对发行人的统筹管理能力、资金调配能力以及工程管理能力等提出了较高的要求，如果发行人不能理顺工作流程、强化工程管理，将可能因管理不到位而影响工程进度，发行人存在工程管理风险。

7、市场竞争风险

发行人作为紫金山科技城开发建设的主体，在区内基础设施及配套公共设施代建方面占有主导地位，但随着政府鼓励在城市基础设施建设市场进行有序竞争，以及城市基础设施建设市场开发领域的扩大及开发程度的加深，城市基础设施建设的市场化进程必然进一步发展，发行人目前的行业地位可能面临挑战。

8、外部协作条件的风险

由于发行人承担的基础设施项目主要通过招投标方式发包给外部施工单位具体实施，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。

9、突发事件引发的经营风险

由于外部环境的不断变化和不可控事件的发生，在债务融资工具存续期间，发行人可能面临突然发生的、严重影响或可能严重影响本期债务融资工具本息偿付的、需要立即处置的重大事件，从而对公司经营业绩产生不利风险。

10、资产划转风险

发行人受南京市江宁区国资办实际控制，如果南京市未来发展规划、管理要求有所变化，可能出现通过行政权力划转企业优质资产、改变企业业务范围的行为，这些行为可能导致企业资产状况，收入结构发生重大变化，进而对企业的经营业绩和财务状况造成重大影响。

11、合同定价风险

发行人作为南京市江宁区国有资产运营的重要主体，主营业务中的工程建设业务的定价受政府影响较大，若政府定价出现较大幅度的不公允现象，将对发行人的经营情况造成影响。

12、合同履行风险

发行人涉及工程建设业务，行业特点是规模大、投资大、工期长，工程建设业务回款受当地政府财政实力影响较大，若当地政府财力情况出现不利变化，可能影响合同回款，从而对发行人整体经营产生影响。

13、租金、出租率受区域环境影响较大的风险

发行人涉及租赁及物业业务，通过自建研发载体等办公设施，提供给入驻企业使用取得租赁收入及物业管理服务收入。发行人所在的南京紫金山科技城区域

的发展可能会影响发行人租赁及物业业务的租金水平及出租率，从而对发行人整体经营产生影响。

14、部分子公司盈利较差的风险

2025 年度，高校信息通信技术转移转化中心（江苏南京）有限公司（原名“南京未来网络小镇发展有限公司”）净利润-1,456.25 万元；南京未来网络小镇资产管理有限公司净利润-183.38 万元，盈利能力较差。若未来上述子公司持续亏损且亏损额度逐渐扩大，将对发行人偿债能力产生不利影响。

15、可供出售金融资产、其他权益工具投资及长期股权投资大多为科技型企业的投资风险

近三年及一期末，公司其他权益工具投资余额分别为 18,144.71 万元、25,657.16 万元、25,851.65 万元和 25,851.65 万元。近三年及一期末，公司长期股权投资余额分别为 55,260.67 万元、40,277.08 万元、34,598.82 万元和 34,638.82 万元，公司其他权益工具投资和长期股权投资大多为科技型企业，存在一定投资风险。

16、投资性房地产和固定资产尚未办妥权证的风险

截至 2026 年 3 月末，公司投资性房地产尚未办妥房地产权证的资产规模为 24,886.85 万元，固定资产尚未办妥房地产权证的资产规模为 20,169.70 万元，未办妥权证的资产规模较大，可能会对发行人相关资产的使用、经营及融资等造成不利影响，进而可能对本次债券的偿付造成不利影响。

17、有息债务到期风险

截至 2026 年 3 月末，公司 1 年内到期的有息债务为 78.87 亿元，占有息债务总额的 36.84%，1-2 年内到期的有息债务总额为 29.61 亿元，占有息债务总额的 13.83%，2-3 年期间到期的有息债务为 22.20 亿元，占有息债务总额的 10.37%，3 年及以上到期的有息债务为 83.40 亿元，占有息债务总额的 38.97%。截至 2026 年 3 月末，公司尚未使用的授信余额为 86.60 亿元，可为公司短期内到期有息负债提供偿债支持，如果发行人未来营业收入受市场影响波动，或未能及时开拓融资渠道，可能会对发行人有息债务到期偿付造成不利影响，进而可能对本次债券的偿付造成不利影响。

18、授信规模较小风险

截至 2026 年 3 月末，公司主要商业银行授信总额为 217.13 亿元，已使用额度为 130.53 亿元，尚未使用额度为 86.60 亿元。2026 年 3 月末，发行人的有息

债务总余额为 214.09 亿元，发行人重要在建自建项目、重要拟建项目、重要在建代建项目及主要拟建代建项目未来资金压力共计 18.63 亿元，相较于发行人未来资金压力，发行人授信规模较小。如果未来发行人经营状况恶化，融资渠道受限，可能会对发行人偿还有息债务、进行工程建设投资造成不利影响，进而可能对本次债券的偿付造成不利影响。

19、互保风险

截至 2026 年 3 月末，发行人对外担保余额为 483,753.72 万元，占 2026 年 3 月末总资产的比例为 16.89%，占 2026 年 3 月末净资产的比例为 67.85%，其中发行人对南京秣陵新市镇建设发展有限公司提供对外担保余额为 6.92 亿元，对南京上秦淮文化发展有限公司提供对外担保余额为 9.80 亿元，对南京滨江投资发展有限公司提供对外担保余额为 9.25 亿元，对南京江宁经济技术开发区集团有限公司提供对外担保余额为 9.00 亿元。截至 2026 年 3 月末，南京秣陵新市镇建设发展有限公司对发行人提供对外担保余额为 18.68 亿元，南京上秦淮文化发展有限公司对发行人对外担保余额为 17.68 亿元，南京江宁经济技术开发区集团有限公司对发行人提供对外担保余额为 26.53 亿元，南京滨江投资发展有限公司对发行人提供对外担保余额为 1.74 亿元，发行人和上述企业存在互保风险。如果未来上述企业经营状况恶化，可能会对发行人的财务状况造成不利影响，进而可能对本次债券的偿付造成不利影响。

（三）管理风险

1、下属子公司管理风险

近年来，发行人随着主营业务的不断发展，子公司数量保持较高水平，资产规模迅速扩张，营业收入大幅增加，将在资源整合、资本运作等方面对公司的管理层提出更高的要求，增加公司管理与运作的难度。如果公司管理层的业务素质及管理水平不能适应公司规模迅速扩张的需要，组织模式和管理制度未能随着公司规模扩大而及时调整、完善，将给公司带来较大的管理风险。

2、在建工程及项目管理风险

根据发行人签订的委托代建合同情况，发行人存在几个项目同时开工建设的情况，这对发行人统筹管理、资金安排调度、工程进度管理、质量监督等方面均提出了较高要求，给发行人带来了一定的项目管理风险。

3、突发事件引发公司治理结构突然变化的风险

公司董事等高管人员都经过了严格的审查合格后公司才进行任用，但是如果发生公司的高管人员无法履职或涉嫌重大违规等突发情形，或其他严重影响或可

能严重影响债务融资工具本息偿付的、需要立即处置的重大事件，将对公司造成消极影响。虽然公司制定了定期自查、定期报告制度，以防范上述风险的发生，但是仍然存在突发事件引发公司治理结构突然变化的风险。

（四）政策风险

1、地方政府性债务政策变化风险

2014 年 9 月，国务院出台了国发〔2014〕43 号文，财政部等部门也相继出台了文件对地方政府的融资进行规范，近期地方政府债务政策不断变化。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，不排除在一定时期内对发行人的经营情况产生影响，导致地方政府债务政策变化风险。

2、土地政策变化风险

公司租赁业务的开展依赖于土地资源的取得，一旦国家土地政策发生不利变化，可能对公司开展租赁业务产生不利影响，从而对公司盈利能力产生不利影响。

3、基础设施建设政策变化风险

近年来国家严控地方政府债务，如财政部、发改委、人民银行、银监会联合下发的《关于制止地方政府违法违规融资行为的通知》（财预〔2012〕463 号，以下简称“财预 463 号文”）中明确除法律和国务院另有规定外，地方各级政府及所属机关事业单位、社会团体等不得以委托单位建设并承担逐年回购（BT）责任等方式举借政府性债务。同时，2014 年 9 月 21 日国务院发布的《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号，以下简称“国发 43 号文”）中要求加快建立规范的地方政府举债融资机制，加强政府或有债务监管，剥离融资平台公司政府融资职能，融资平台公司不得新增政府债务。2015 年 5 月 11 日，国务院发布的《关于妥善解决地方政府融资平台公司在建项目后续融资问题的意见》（国办发〔2015〕40 号，以下简称“国办发 40 号文”）中规定地方政府和银行业金融机构要妥善处理融资平台公司在建项目后续融资问题，区分存量和增量实施分类管理，依法合规进行融资，切实满足促进经济发展和防范财政金融风险的需要。随着发行人产业化经营程度的不断加深，在多年的经营过程中充分的参与到了市场竞争中，符合国发 43 号文的相关要求。但若未来政府出台更严厉的政策，会对企业生产经营产生一定影响。

（五）重大资产重组相关风险

无。

第三章 发行条款

一、发行条款

债务融资工具名称	南京紫金山科技城经济发展有限公司2026年度第三期超短期融资券
公司全称	南京紫金山科技城经济发展有限公司
牵头主承销商/簿记管理人/本期超短期融资券存续期管理机构	杭州银行股份有限公司
联席主承销商	北京银行股份有限公司
待偿还债务融资余额	截至本募集说明书签署之日,发行人待偿还债券余额为83.40亿元人民币,其中:中期票据20.00亿元、永续中票21.00亿元、定向债务融资工具18.00亿元、超短期融资券2.40亿元、私募债22.00亿元。
注册通知书文号	中市协注〔2025〕SCP70号
注册金额	人民币壹拾贰亿肆仟万元整(即RMB1,240,000,000元)
发行金额	人民币贰亿元整(即RMB200,000,000元)
本期债务融资工具期限	270天
计息年度天数	闰年为366天,非闰年为365天
面值	人民币壹佰元(即100元)
发行价格	按面值发行
发行利率确定方式	采用固定利率方式,发行利率根据集中簿记建档结果确定。
发行方式	按面值发行,通过集中簿记建档,集中配售方式在全国银行间债券市场发行
托管方式	本期债务融资工具采用实名制记账式,统一在银行间市场清算所股份有限公司登记托管
票面利率	采用固定利率方式,按面值发行,发行利率根据集中簿记建档、集中配售的结果确定
发行对象	全国银行间债券市场的合格机构投资者
承销方式	主承销商组织承销团,以余额包销的方式主承销本期债务融资工具
公告日期	2026年05月22日
发行日期	2026年05月25日
起息日	2026年05月26日
缴款日	2026年05月26日
债权债务登记日	2026年05月26日
上市流通日	2026年05月27日
付息日	2027年2月20日(如遇法定节假日或休息日则顺延下一工作日,顺延期间不另计利息)
付息方式	本期债务融资工具每次付息日前5个工作日,由发行人按有关规定在指定的信息媒体上刊登《付息公告》,并在付息日按票面利率,由上海清算所代理完成付息工作。

兑付价格	按面值（人民币壹佰元）兑付。
兑付方式	本期债务融资工具到期日前5个工作日，由发行人按有关规定通过指定的信息披露渠道披露《兑付公告》，并在到期日由上海清算所代理完成本金兑付工作
兑付日	2027年2月20日（如遇法定节假日或休息日则顺延下一工作日，顺延期间不另计利息）
偿付顺序	本期债务融资工具在破产清算时的清偿顺序等同于发行人的普通债务。
担保情况及其他增信措施	无
登记和托管机构	银行间市场清算所股份有限公司
集中簿记建档系统技术支持机构	北京金融资产交易所有限公司
税务提示	根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债务融资工具所应缴纳的税款由投资者承担。
适用法律	本期债务融资工具的所有法律条款均适用中华人民共和国法律。

二、发行安排

（一）集中簿记建档安排

1、本期债务融资工具的簿记管理人为杭州银行股份有限公司，本期债务融资工具的承销团成员须在 2026 年 05 月 25 日 9:00 至 18:00 通过集中簿记建档系统向簿记管理人提交《南京紫金山科技城经济发展有限公司 2026 年度第三期超短期融资券申购要约》（以下简称《申购要约》），申购时间以在集中簿记建档系统中将《申购要约》提交至簿记管理人的时间为准。

2、每一承销团成员申购金额的下限为 1,000 万元（含 1,000 万元），申购金额超过 1,000 万元的必须是 1,000 万元的整数倍。

（二）分销安排

1、认购本期债务融资工具的投资者应为全国银行间债券市场的机构投资者（国家法律、法规及部门规章等另有规定的从其规定）。

2、上述投资者应在上海清算所开立 A 类或 B 类持有人账户，或通过全国银行间债券市场中的债券结算代理人开立 C 类持有人账户；其他机构投资者可通过债券承销商或全国银行间债券市场中的债券结算代理人在上海清算所开立 C 类持有人账户。

（三）缴款和结算安排

1、缴款时间：2026 年 05 月 26 日 16:00 前。

2、簿记管理人将在 2026 年 05 月 25 日通过集中簿记建档系统发送《南京紫金山科技城经济发展有限公司 2026 年度第三期超短期融资券配售确认及缴款通知书》（以下简称《缴款通知书》），通知每个承销团成员获配本期债务融资工具的面额和需缴纳的认购款金额、付款日期、划款账户等。

3、合格的承销商应于缴款日 16:00 前，按照簿记管理人的《缴款通知书》中明确的承销额将对应的募集款项划至以下指定账户：

户名：杭州银行股份有限公司

开户行：杭州银行股份有限公司资金营运中心

账号：3301020460001345330

中国人民银行支付系统号：313331000740

汇款用途：南京紫金山科技城经济发展有限公司 2026 年度第三期超短期融资券承销款

如合格的承销商不能按期足额缴款，则按照中国银行间市场交易商协会的有关规定，以及承销协议、承销团协议的有关条款办理。

4、本期债务融资工具发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行本期债务融资工具的转让、质押。

（四）登记托管安排

本期债务融资工具以实名记账方式发行，在上海清算所进行登记托管。上海清算所为本期债务融资工具的法定债权登记人，在发行结束后负责对本期债务融资工具进行债权管理、权益监护和代理兑付，并负责向投资者提供有关信息服务。

（五）上市流通安排

在本期债务融资工具债权登记日的次一工作日（2026 年 05 月 27 日），本期债务融资工具即可在全国银行间债券市场按照全国银行间同业拆借中心颁布的相关规定进行流通转让。

（六）其他需说明的安排

无。

第四章 募集资金的用途

一、本期超短期融资券募集资金用途

发行人本期超短期融资券发行金额为 2.00 亿元，募集资金用于偿还发行人本部的债务融资工具本金。明细如下：

表 4-1 发行人本期超短期融资券募集资金用途明细表

单位：万元、%

借款企业	债项名称	发行金额	余额	类型	起息日	到期日	利率	担保方式	用途	拟使用募集资金还款日	拟使用募集资金偿还本金金额	是否属于政府一类债务情况
发行人本部	23 未来科技 PPN001	100,000.00	100,000.00	本金	2023-05-31	2026-05-31	4.00	-	偿还有息负债	2026-05-31	20,000.00	否
合计		100,000.00	100,000.00								20,000.00	

二、募集资金的管理

对于本期债务融资工具的募集资金,公司将按照中国银行间市场交易商协会关于债务融资工具募集资金使用有关规定以及公司内部财务制度,设立募集资金监管账户,确保募集资金的合规使用。发行人募集资金专项账户信息如下:

户名: 南京紫金山科技城经济发展有限公司

开户行: 杭州银行股份有限公司南京河西支行

账号: 3201040160000731831

中国人民银行支付系统号: 313301014434

发行人已按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具募集资金用途管理规程》的规定,与符合该《规程》的承销机构签署监管协议,就本期债务融资工具募集资金开立募集资金专项账户。

发行人承诺存续期将严格按照发行文件约定用途使用本期债务融资工具募集资金,保证募集资金专款专用,本期债务融资工具存续期需变更募集资金用途的,将配合存续期管理机构或主承销商核查拟变更用途是否符合法律法规及政策要求的企业生产经营活动,自律规则及相关产品指引、通知和信息披露要求,核查是否涉及虚假化解或新增地方政府隐性债务,报交易商协会备案,并按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》要求及时披露变更公告及有关信息。

三、发行人承诺及声明

为了充分、有效地维护和保障本期超短期融资券持有人的利益,发行人承诺:

发行人募集资金投向不用于体育中心、艺术馆、博物馆、图书馆等还款来源主要依靠财政性资金的非经营性项目建设;募集资金不用于金融投资、土地一级开发,不用于普通商品房建设或偿还普通商品房项目贷款,不用于保障房(含棚户区改造)项目建设或偿还保障房(含棚户区改造)项目贷款;不得用于归还金融子公司的有息负债、对金融子公司出资;不得直接用于参股公司、上市公司二级市场股票投资等。

发行人举借该期债务募集资金用途符合国办发〔2018〕101号文等文件支持的相关领域,符合党中央、国务院关于地方政府性债务管理相关文件要求,不会增加政府债务,不涉及虚假化解或新增地方政府隐性债务,不会用于非经营性资产,不会划转给政府或财政使用,政府不会通过财政资金直接偿还该笔债务。

发行人承诺,本期债务融资工具募集资金用于符合国家法律法规及政策要求的企业生产经营活动;在债务融资工具存续期间变更资金用途前及时披露有关信息。

发行人承诺,发行本期债务融资工具不涉及重复匡算资金用途的情况。

发行人承诺,募集资金应用于符合国家法律法规及政策要求的企业生产经营活动。募集资金应用于符合国家法律法规及政策要求的流动资金需要,不得用于长期投资。

四、偿债保障能力及偿债保障措施

(一) 偿债保障能力

1、较强的即期偿付能力

发行人资产结构中保持了较高的货币资金存量,截至 2026 年 3 月末发行人货币资金为 136,357.46 万元,具备较强的即期支付能力,为其偿债提供良好的支持。

2、较强的融资能力

公司经营稳定,发展趋势良好,具有较好的收益前景,在获取外部银行融资支持方面具有较大优势。发行人与金融机构均保持良好的业务合作关系,间接融资渠道通畅。截至 2026 年 3 月末,发行人获得各银行贷款授信额度共计人民币 217.13 亿元。发行人间接融资能力较强,通过银行授信能有效为本期债务融资工具偿还提供资金支持。

(二) 偿债保障措施

为了充分有效地维护超短期融资券持有人的利益,发行人为本期超短期融资券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划,包括确定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等,努力形成一套确保债务融资工具安全兑付的内部机制。

1、设立专门的偿付工作小组

自本次发行起,发行人将组成专门工作小组,负责管理本息偿付及相关工作。小组人员包括公司高管、财务部负责人等。自成立起至付息期限或兑付期限结束,偿付工作小组全面负责利息支付、本金兑付及相关事务,并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

2、严格执行信息披露工作

发行人将遵循真实、合法、准确、清晰的信息披露原则，发行人偿债能力、募集资金使用等情况接受投资人的监督，防范偿债风险。

3、加强本期超短期融资券募集资金使用的监督和管理

发行人将根据内部的财务管理制度，加强对募集资金的管理，保证募集资金的合理使用。财务部定期审查、监督本期债务融资工具募集资金的使用及还款来源的落实情况，保障到期足额偿付本息。

4、建立本期超短期融资券偿债的财务安排

针对发行人未来的财务状况、本期债券自身的特征、募集资金使用的特点，发行人将建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息，并根据实际情况进行调整。

第五章 发行人基本情况

一、发行人概况

注册名称	南京紫金山科技城经济发展有限公司
法定代表人	谢杰
注册资本	156,600.00 万元人民币
实缴资本	156,600.00 万元人民币
设立（工商注册）日期	2011 年 12 月 6 日
统一社会信用代码	91320115585080631B
住所	南京市江宁区秣陵街道秣周东路 11 号
邮政编码	210000
电话及传真	025-52759720; 025-52759708
经营范围	城市建设项目规划、设计、开发、经营；城市改造、拆迁；市政工程施工；房地产相关项目投资；物业管理；高级技术产业孵化、开发、技术服务、咨询；高科技人才引进、服务、咨询；无线通信网络技术研发；水利工程建设及水利设施维护；生态旅游开发；园林绿化建设；自有房屋及办公设备租赁。（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）

南京市江宁区人民政府作为出资人仅以出资额为限承担有限责任，相关举借债务由发行人作为独立法人负责偿还。发行人将进一步健全信息披露机制，公司不承担政府融资职能，自 2015 年 1 月 1 日起新增债务依法不属于地方政府债务。

1、公司本部及子公司不存在“名股实债”情况。

2、公司的主营业务包括工程建设业务，紫金山科技城管委会与公司签署委托代建协议，公司在接到建设任务后，负责筹集资金并推动项目进行。紫金山科技城管委会按公司实际投入的建设成本的一定比例支付发行人管理费，该管理费用按照双方约定时间和方式结算。公司的主营业务不包括土地开发整理业务、保障性安居住房业务。公司的工程建设等业务符合国家相关规定。

3、公司未作为政府方实施机构或社会资本方参与 PPP 项目，不承担 PPP 项目合同中约定的具体权利义务。发行人仅在部分 PPP 项目中作为江宁区委的指定出资机构，与社会资本方共同出资成立项目公司南京中铁未来网络综合体建设有限公司，出资比例为项目公司注册资本的 20%。具体项目名称为未来网络产业创新综合体项目。上述 PPP 业务符合国家法律法规和政策性文件的相关规定，参与 PPP 项目已纳入财政部库，符合财预〔2017〕87 号、财金〔2019〕10 号、财办金〔2017〕92 号文、财预〔2017〕50 号文和《政府投资条例》等文件规定，不会增加对政府的隐性债务。经征询江宁区财政局，未收到项目整改意见。除上述事项外，公司未存在参与 PPP 项目、政府投资基金、BT、回购其他主体项目的业务。

4、公司不存在政府购买服务、替政府项目垫资的情形。

5、发行人主要通过委托代建模式开展基础设施建设业务，相应的业务模式、会计处理等均合法合规，公司与政府间的应收款项（包括但不限于应收账款、其他应收账款、预付款）不存在替政府融资等行为；公司与政府间的应收款项具有经营背景，符合国家相关规定。

6、发行人不存在由财政性资金直接偿还、为地方政府及其他主体举借债务或提供担保、以非经营性资产或瑕疵产权资产融资、以储备土地或注入程序存在问题的土地融资、地方政府或其部门为发行人债务提供担保或还款承诺、以储备土地预期出让收入作为偿债资金来源的债务。

经征询南京市江宁区财政局，以上情况属实，发行人业务经营合法合规，公司发行本期债务融资工具不会新增地方政府债务以及地方隐性债务，符合国发〔2010〕19 号文、国土资发〔2012〕162 号、国发〔2014〕43 号文、国办发〔2015〕40 号文、国办发〔2015〕42 号文、财预〔2010〕412 号文、财预〔2012〕463 号文、财综〔2016〕4 号、财预〔2017〕50 号、财预〔2017〕87 号、财综〔2018〕8 号、财金〔2018〕23 号等相关文件规定要求。

二、发行人历史沿革

1、发行人设立

2011 年 10 月 10 日，中国共产党南京市江宁区委员会、南京市江宁区人民政府下发江宁委发〔2011〕89 号《关于设立科技创业特别社区有关机构的通知》，决定组建国有独资公司南京紫金山科技城经济发展有限公司（原名称为“南京紫金（江宁）科技创业特别社区建设发展有限公司”）。

2011 年 12 月 2 日，南京市江宁区人民政府国有资产监督管理委员会下发江宁国资〔2011〕48 号《关于组建南京紫金（江宁）科技创业特别社区建设发展有限公司的通知》，根据江宁委发〔2011〕89 号文件精神组建南京紫金（江宁）科技创业特别社区建设发展有限公司，注册资本人民币 60,000.00 万元，出资人为南京市江宁区人民政府国有资产监督管理委员会。

2011 年 12 月 6 日，南京永宁会计师事务所有限公司出具永宁验字〔2011〕244 号《验资报告》，确认截至 2011 年 12 月 6 日发行人已收到江宁区人民政府（授权江宁区人民政府国有资产监督管理委员会履行出资人职责）首次缴纳的注册资本（实收资本）人民币 30,000.00 万元，全部系货币出资。

2、发行人股东变更及实收资本增加

2012 年 11 月 22 日，发行人股东南京市江宁区人民政府（授权江宁区人民政府国有资产监督管理委员会履行出资人职责）与南京江宁国有资产经营集团有限公司签订《股权转让协议》，约定南京市江宁区人民政府（授权江宁区人民政府国有资产监督管理委员会履行出资人职责）将所持有的发行人 30,000.00 万元股权转让给南京江宁国有资产经营集团有限公司。

2012 年 11 月 27 日，南京市江宁区人民政府国有资产监督管理委员会作出股东决定，同意将所持有的发行人 50% 股权（未实缴出资部分）转让给新股东南京江宁国有资产经营集团有限公司，并由南京江宁国有资产经营集团有限公司履行 30,000.00 万元出资义务。

2012 年 12 月 5 日，南京市江宁区人民政府下发江宁政复〔2012〕48 号《关于同意调整南京紫金（江宁）科技创业特别社区建设发展有限公司出资人及变更公司性质的批复》，同意将发行人的出资人调整为南京市江宁区人民政府（授权江宁区人民政府国有资产监督管理委员会履行出资人职责）与南京江宁国有资产经营集团有限公司，发行人公司类型由有限公司（国有独资）变更为有限公司。

2012 年 12 月 5 日，南京永宁会计师事务所有限公司出具永宁验字〔2012〕177 号《验资报告》，确认截至 2012 年 12 月 5 日发行人已收到南京江宁国有资产经营集团有限公司缴纳的注册资本（实收资本）人民币 30,000 万元，全部系货币出资。累计收到全体股东投入的注册资本（实收资本）人民币 60,000 万元，全部系货币出资。

3、发行人增资

2013 年 9 月 4 日，发行人召开股东会并作出股东决议，同意将公司注册资本增加至 120,000.00 万元，增加注册资本由南京市江宁区人民政府（授权南京市

江宁区人民政府国有资产监督管理委员会履行职权)于 2013 年 9 月 5 日前以货币方式出资到位,并同意通过新公司章程。

2013 年 9 月 6 日,南京市江宁区人民政府下发江宁政复〔2013〕66 号《关于请区国资办增资的批复》,同意将发行人注册资本增加至 12 亿元,并由江宁区人民政府国有资产监督管理委员会增资 6 亿元。

2013 年 9 月 6 日,南京永宁会计师事务所有限公司出具永宁验字〔2013〕113 号《验资报告》,确认截至 2013 年 9 月 6 日发行人已收到南京市江宁区人民政府(授权南京市江宁区人民政府国有资产监督管理委员会履行职权)缴纳的新增注册资本(实收资本)人民币 60,000.00 万元,全部系货币出资。累计收到全体股东投入的注册资本(实收资本)人民币 120,000.00 万元,全部系货币出资。

2020 年 12 月 18 日,南京市江宁区人民政府(授权南京紫金山科技城管理委员会履行出资人职权)以下属全资子公司南京上秦淮文化发展有限公司 40% 股权形式出资,公司注册资本增加至 156,600.00 万元。截至募集说明书签署日,公司注册资本为 156,600.00 万元,实收资本 156,600.00 万元,其中南京市江宁区人民政府(授权江宁区国资办履行出资人职责)持有 57.47% 股权,南京市江宁区人民政府(授权南京紫金山科技城管理委员会履行出资人职权)持有 23.37%,南京江宁国有资产经营集团有限公司持有 19.16% 股权。

4、发行人股权变更

2023 年 9 月 12 日,发行人作出股东会决议,同意原股东南京市江宁区人民政府(授权江宁区国资办履行出资人职责)将持有的发行人 57.47% 股权全部无偿划转至南京江宁经济技术开发区国有资产监督管理委员会(以下简称“江宁经开国资办”)。

2023 年 9 月 23 日,南京市江宁区人民政府出具《关于同意无偿划转南京市江宁区人民政府国有资产监督管理委员会所持有未来科技城国有企业全部股权的批复》(江宁政复〔2023〕57 号),同意了前述股权划转变更。本次变更后,发行人股权结构为:江宁经开国资办持有 57.47% 股权、南京市江宁区人民政府(授权南京紫金山科技城管理委员会履行出资人职权)持有 23.37% 股权,南京江宁国有资产经营集团有限公司持有 19.16% 股权;故此,发行人控股股东变更为江宁经开国资办。

2023 年 9 月 25 日,发行人作出股东会决议,同意股东江宁经开国资办将持有的发行人 41.89% 股权无偿划转给新股东南京江宁经济技术开发集团有限公司(以下简称“江宁经开集团”)。本次变更后,发行人股权结构为:江宁经开国资办持有 15.58% 股权、江宁经开集团持有 41.89% 股权、南京市江宁区人民政府(授

权南京紫金山科技城管理委员会履行出资人职权)持有 23.37%股权,南京江宁国有资产经营集团有限公司持有 19.16%股权;故此,发行人控股股东变更为江宁经开集团。

2023 年 12 月 5 日,作出股东会决议,同意股东南京江宁经济技术开发区集团有限公司持有的南京紫金山科技城经济发展有限公司 20%股权无偿划转给南京吉山国有资产运营集团有限公司。本次变更后,发行人股权结构为:江宁经开国资办持有 15.58%股权、江宁经开集团持有 21.89%股权、南京市江宁区人民政府(授权南京紫金山科技城管理委员会履行出资人职权)持有 23.37%股权,南京江宁国有资产经营集团有限公司持有 19.16%股权、南京吉山国有资产运营集团有限公司持有 20%股权;故此,发行人无控股股东,发行人实际控制人变更为南京江宁经济技术开发区管理委员会。

5、发行人公司名称变更

2025 年 2 月 26 日,发行人作出股东会决议,将名称由“南京未来科技城经济发展有限公司”变更为“南京紫金山科技城经济发展有限公司”。

发行人已就上述事项向主管政府部门办理了变更登记。

截至募集说明书签署日,发行人的注册资本和股权结构未发生变化。

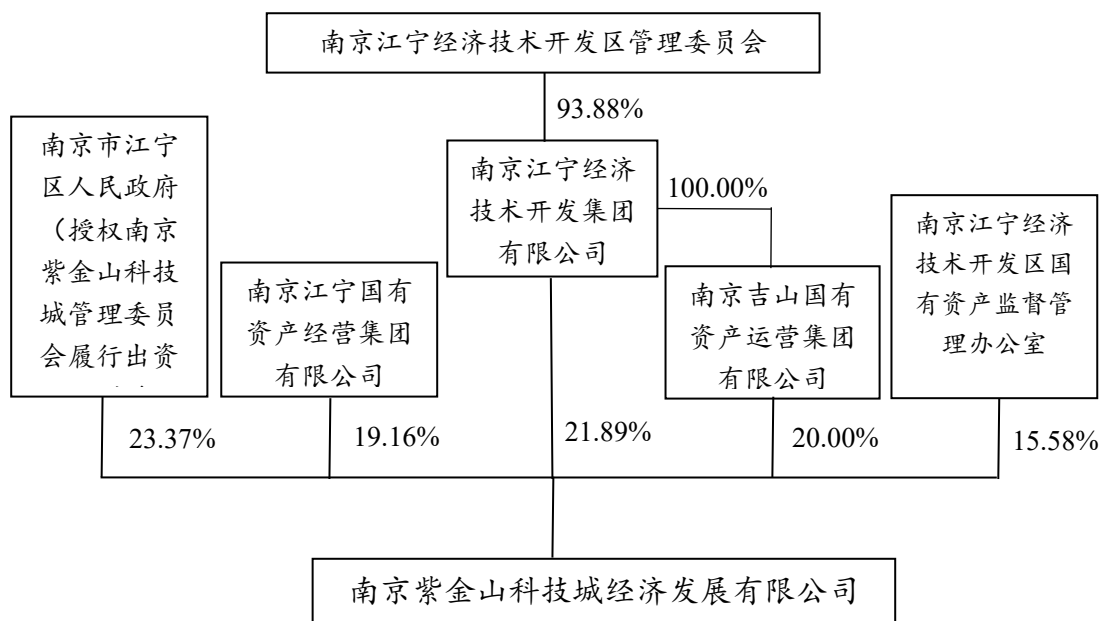
截至募集说明书签署日,发行人没有储备土地、林权、探矿权、湖泊、盐田、滩涂以及非经营性资产等注资情况。

三、发行人控股股东及实际控制人

(一) 发行人股权结构

公司是由南京市江宁区人民政府(授权南京紫金山科技城管理委员会履行出资人职权)持有 23.37%股权,南京江宁国有资产经营集团有限公司持有 19.16%股权,南京江宁经济技术开发区国有资产监督管理办公室持有 15.58%股权,南京江宁经济技术开发区集团有限公司持有 21.89%股权,南京吉山国有资产运营集团有限公司持有 20.00%股权。股权结构如下:

图 5-1 公司股权结构图



(二) 发行人控股股东和实际控制人情况

截至本募集说明书签署日,南京江宁经济技术开发区集团有限公司持有发行人 21.89%的股权,全资子公司南京吉山国有资产运营集团有限公司持有发行人 20.00%的股权,南京市江宁区人民政府(授权南京紫金山科技城管理委员会履行出资人职权)持有发行人 23.37%的股权,南京江宁国有资产经营集团有限公司持有发行人 19.16%的股权,南京江宁经济技术开发区国有资产监督管理委员会办公室持有发行人 15.58%的股权,公司无控股股东。

南京江宁经济技术开发区管理委员会是南京江宁经济技术开发区集团有限公司控股股东和南京江宁经济技术开发区国有资产监督管理委员会办公室的上级单位,同时南京江宁经济技术开发区集团有限公司持有南京吉山国有资产运营集团有限公司 100%股权,因此发行人实际控制人为南京江宁经济技术开发区管理委员会。

(三) 股权质押及其他情况

截至本募集说明书签署日,发行人股东持有的发行人股权不存在被质押或冻结等情况,也不存在其他股权争议情况。

(四) 发行人报告期内实际控制人变化情况

截至本募集说明书签署日,发行人实际控制人由南京市江宁区人民政府国有资产监督管理委员会办公室变更为南京江宁经济技术开发区管理委员会。

四、发行人独立情况

发行人具有独立的企业法人资格，具备完整、规范的经营管理体制和运行机制，在业务、人员、资产、机构、财务等方面与股东完全分开，独立运作。

（一）业务方面

发行人具有良好的业务独立性及自主经营能力，在授权范围内独立核算、自主经营、自负盈亏，拥有完整的法人财产权，能够有效支配和使用人、财、物等要素，顺利组织和实施经营活动。

（二）人员方面

发行人董事及高级管理人员严格按照《公司法》、《公司章程》的有关规定产生；发行人的人事及薪酬管理与股东单位完全严格分离，与出资人在劳动、人事及工资管理等方面相互独立，设立了独立的劳动人事职能部门，并独立进行劳动、人事及工资管理。

（三）资产方面

发行人拥有的经营性资产权属清楚，与出资者之间的产权关系明晰，发行人对其所有资产有完全的控制支配权，不存在资产、资金及其他资源被出资者、实际控制人无偿占用的情况。发行人能够独立运用各项资产开展经营活动，未受到其他任何限制。

（四）机构方面

在机构方面，公司设立了健全的组织机构体系，所有机构设置程序和机构职能独立；董事会、各部门等内部机构独立运作，与控股子公司、参股公司的机构设置完全分开，不存在合署办公的情况。

（五）财务方面

发行人设立独立的财务部门，建立了独立的财务会计核算体系和规范的对子公司和分公司的财务管理制度，能够独立作出财务决策。公司独立开设银行账户及作为独立的纳税人，依法独立纳税，不存在出资者干预公司财务运作及资金使用的情况，在财务方面完全独立于出资者。

综上所述，发行人在业务、资产、人员、机构和财务方面均与控股股东、实际控制人独立，发行人具有独立完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力。

五、发行人重要权益投资情况

（一）控股公司基本情况

截至 2026 年 3 月末，公司子公司情况如下：

表 5-1 公司子公司基本情况

单位：万元，%

子公司	注册资本	持股比例			
		直接	间接	表决权比例	合并持股比例
高校信息通信技术转移转化中心（江苏南京）有限公司（原名“南京未来网络小镇发展有限公司”）	10,000.00	100.00	/	100.00	100.00
南京未来网络小镇资产管理有限公司	2,000.00	100.00	/	100.00	100.00
南京未来科技城基金管理有限公司	1,000.00	100.00	/	100.00	100.00
南京未来科技城专项 1 号私募投资基金	1,010.00	99.01	0.99	100.00	100.00
南京未来新星托育有限公司	300.00	100.00	/	100.00	100.00
南京紫金山智能制造科技有限公司	10,000.00	100.00	/	100.00	100.00
江苏紫金信通人才科技有限公司	1,000.00	70.00	/	70.00	70.00

发行人主要子公司情况：

1、高校信息通信技术转移转化中心（江苏南京）有限公司（原名“南京未来网络小镇发展有限公司”）

高校信息通信技术转移转化中心（江苏南京）有限公司（原名“南京未来网络小镇发展有限公司”）成立于 2012 年 5 月 29 日，统一社会信用代码为 91320115593539908U，法定代表人为杨芳帆，注册资本为 10,000 万元人民币。经营范围：小镇建设项目规划、设计、开发；拆迁工程施工；市政工程施工；物业管理；高级技术产业孵化、开发、技术服务、咨询；高科技人才引进、服务、咨询；水利工程建设及水利设施维护；生态旅游开发；文化旅游项目建设；公园管理；园林绿化建设；酒店管理咨询；会务服务；文体活动策划；展览展示；旅游工艺品设计、研发；自有房屋租赁服务。（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：互联网信息服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：数字技术服务；工业互联网数据服务；标准化服务；知识产权服务（专利代理服务除外）；社会经济咨询服务；创业空间服务；园区管理服务；企业管理；企业总部管理；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；工程和技术研

究和试验发展；科技中介服务；科技推广和应用服务；技术推广服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；运行效能评估服务；信息技术咨询服务；人工智能公共服务平台技术咨询；人工智能双创服务平台；人工智能基础资源与技术平台；物联网技术服务；资源循环利用服务技术咨询；股权投资；企业管理咨询；工程管理服务；非居住房地产租赁；酒店管理；会议及展览服务；市场营销策划；市场调查（不含涉外调查）；组织文化艺术交流活动（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

截至 2025 年 12 月 31 日，该公司总资产 13,080.26 万元，总负债 8,698.18 万元，所有者权益 4,382.09 万元；2025 年度主营业务收入 0.00 万元，净利润-1,456.25 万元，主要系该公司目前无运营收入，同时公司正常运转产生管理费用所致。

2、南京未来网络小镇资产管理有限公司

南京未来网络小镇资产管理有限公司（原名称为南京悠谷资产管理有限公司）成立于 2012 年 9 月 11 日，统一社会信用代码为 91320115053260762H，法定代表人为王文飞，注册资本为 2,000 万元人民币。经营范围：资产管理；投资管理；投资顾问；股权投资；企业资产的重组、并购；财务顾问；委托管理股权投资基金；投资兴办实业；机动车公共停车场服务；物业管理、咨询服务；房屋租赁；家政、洗衣服务；水电安装及维修；市政工程；楼宇智能工程的设计、施工；信息技术开发、技术服务；酒店管理；会展服务；增值电信服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2025 年 12 月 31 日，该公司总资产 80,185.46 万元，总负债 72,238.70 万元，所有者权益 7,946.76 万元；2025 年度，主营业务收入 4,999.38 万元，净利润-183.38 万元，出现亏损系财务费用支出较多。

3、南京未来科技城基金管理有限公司

南京未来科技城基金管理有限公司成立于 2016 年 12 月 07 日，统一社会信用代码为 91320115MA1N29P129，法定代表人为王文飞，注册资本为 1,000 万元人民币。经营范围：股权投资，实业投资，项目投资，受托管理私募股权投资基金，从事投资管理及相关咨询服务业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2025 年 12 月 31 日，该公司总资产 910.94 万元，总负债 183.42 万元，所有者权益 727.52 万元；2025 年度，主营业务收入 10.00 万元，净利润-3.30 万元。该公司净利润主要由公允价值变动收益构成，亏损系被投资企业亏损导致。

4、南京未来科技城专项 1 号私募投资基金

南京未来科技城专项 1 号私募投资基金为契约型私募基金，基金管理人为南京未来科技城基金管理有限公司，基金托管人为国泰君安证券股份有限公司。该基金主要投资于未上市企业股权。

截至 2025 年 12 月 31 日，该基金总资产 1,065.48 万元，总负债 18.00 万元，所有者权益 1,047.48 万元；2025 年度，主营业务收入 0 万元，利润总额-0.14 万元。

5、南京未来新星托育有限公司

南京未来新星托育有限公司成立于 2025 年 1 月 3 日，统一社会信用代码为 91320115MAE7WAGE7Q，法定代表人为张劲超，注册资本为 300 万元人民币。经营范围：一般项目：托育服务；幼儿园外托管服务；中小学生校外托管服务；劳务服务（不含劳务派遣）；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；母婴用品销售；组织文化艺术交流活动；食品销售（仅销售预包装食品）；餐饮管理；广告制作；广告发布；广告设计、代理；品牌管理；企业管理；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）（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 2025 年 12 月 31 日，该公司总资产 256.07 万元，总负债 14.91 万元，所有者权益 241.16 万元；2025 年度，主营业务收入 33.81 万元，净利润-58.84 万元。该公司本年出现亏损主要系本年新设，开办费用和管理费用较高所致。

6、南京紫金山智能制造科技有限公司

南京紫金山智能制造科技有限公司成立于 2025 年 3 月 5 日，统一社会信用代码为 91320115MAEDF48245，法定代表人为王文飞，注册资本为 10,000.00 万元人民币。经营范围：一般项目：科技推广和应用服务；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；建筑工程用机械制造；建筑工程用机械销售；工程和技术研究和试验发展（除人体干细胞、基因诊断与治疗技术开发和应用，中国稀有和特有的珍贵优良品种）；工程和技术研究和试验发展；规划设计管理；工程管理服务；对外承包工程；工业设计服务；信息技术咨询服务；园区管理服务；卫星技术综合应用系统集成；技术推广服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；土地使用权租赁；房屋拆迁服务；工业工程设计服务；工程造价咨询业务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；网络与信息安全软件开发；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；物联网技术服务；软件开发；自然科学研究和试验发展；人工智能公共服务平台技术咨询服务；人工智能通用应用系统；卫星移动通信终端制造；计算机软硬件

及外围设备制造；电子元器件制造；机械电气设备制造；光电子器件制造；光通信设备制造；通信设备制造；集成电路芯片及产品制造；电容器及其配套设备制造；电子元器件与机电组件设备制造；专用设备制造（不含许可类专业设备制造）；电子专用设备制造；半导体器件专用设备制造；技术进出口；人工智能基础资源与技术平台；建设工程消防验收现场评定技术服务；计算机及通讯设备租赁；工业控制计算机及系统销售；计算机软硬件及辅助设备批发；计算机系统服务；计算器设备制造；工业控制计算机及系统制造；科技中介服务；接受金融机构委托从事信息技术和流程外包服务（不含金融信息服务）；旅游开发项目策划咨询；物业管理；5G 通信技术服务；网络技术服务；资源再生利用技术研发；园林绿化工程施工；会议及展览服务；自然生态系统保护管理；承接总公司工程建设业务；办公服务（标志牌、铜牌的设计、制作服务，奖杯、奖牌、奖章、锦旗的设计、制作）；建筑工程机械与设备租赁；发电机及发电机组制造（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 2025 年 12 月 31 日，该公司总资产 9.97 万元，总负债-10 万元，所有者权益-0.03 万元；2025 年度，主营业务收入 0 万元，净利润-0.03 万元。该公司目前尚未投入运营。

7、江苏紫金信通人才科技有限公司

南京未来新星托育有限公司成立于 2025 年 6 月 27 日，统一社会信用代码为 91320115MAEP11CK32，法定代表人为王文飞，注册资本为 1,000.00 万元人民币。经营范围：许可项目：职业中介活动（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：科技推广和应用服务；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；大数据服务；住房租赁；非居住房地产租赁；创业空间服务；物业管理；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；以自有资金从事投资活动；创业投资（限投资未上市企业）；融资咨询服务；会议及展览服务（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 2025 年 12 月 31 日，该公司总资产 938.90 万元，总负债 0 万元，所有者权益 938.90 万元；2025 年度，主营业务收入 0 万元，净利润-61.10 万元。该公司本年出现亏损主要系本年新设，尚未投入运营，开办费用和管理费用较高所致。

（二）发行人对下属子公司的管理情况

发行人对下属子公司具有实际控制力，对子公司的资金收支、人员任免、业务经营具备较强管控力。具体情况如下：

(1) 资金收支管控方面。发行人对下属子公司实行集中资金管理，子公司也不设立单独的财务部门。

(2) 人员任免方面。下属子公司的法定代表人、职工董事之外的管理层人员均由发行人委派，并进行统一考核。

(3) 业务经营方面。发行人对下属子公司按照业务板块进行统一管理。

(4) 制度方面。发行人加强对子公司的管理控制，子公司执行发行人本部的各项制度，维护公司合法权益，促进公司规范运作和健康发展。

(三) 主要参股公司情况

截至 2026 年 3 月末，发行人有 9 家参股公司。具体情况如下表：

表 5-2 截至 2026 年 3 月末发行人参股公司情况

单位：万元，%

企业名称	注册地	注册资本	持股比例	业务性质	核算方法
南京中铁未来网络综合体建设有限公司	南京	10,000.00	20.00	网络产业设计、开发、经营维护	权益法
南京车来出行科技有限责任公司	南京	10,000.00	20.00	软件技术开发、技术服务、技术转让、技术咨询；经济信息咨询；企业管理咨询；汽车销售、租赁。	权益法
南京北斗未来网络科技有限公司	南京	1,000.00	30.00	经营增值电信业务；信息处理和存储服务；应用软件开发	权益法
南京动平衡锋泉创业投资合伙企业（有限合伙）	南京	15,015.00	49.95	股权投资；创业投资	权益法
南京微道未来科技有限公司	南京	100.00	30.00	职业中介活动；人力资源服务等	权益法
南京上秦淮文化发展有限公司	南京	100,000.00	40.00	文化艺术交流活动策划等	权益法
南京德熙信息产业投资合伙企业（有限合伙）	南京	8,250.00	24.24	从事非证券股权投资活动及相关咨询业务	权益法
南京增材制造研究院发展有限公司	南京	4,500.00	22.22	增材制造及智能制造技术研发、技术服务、技术转让	权益法
南京招商未来科技城物业管理有限公司	南京	312.25	51.00	物业管理及其配套服务	权益法

备注:发行人间接持有南京招商未来科技城物业管理有限公司 51%的股权,但是发行人仅作为有限合伙人对其出资,对其日常经营管理不具有控制权,基于实质重于形式原则,发行人未将其纳入合并范围,作为参股公司核算。

发行人重要参股公司情况:

1、南京中铁未来网络综合体建设有限公司

该公司成立于 2017 年 8 月 28 日,注册资金为 10,000.00 万元,法定代表人刘强,统一社会信用代码 91320115MA1Q5CFY68,发行人持股占比 20.00%。该公司经营范围为:网络产业设计、开发、经营维护;高级技术产业孵化、开发、技术服务、咨询;高科技人才引进、服务、咨询;自有房屋租赁;房地产开发与经营;商品房销售和代理;土地整理;机电安装工程、道路建设工程、市政工程、房屋建筑工程、园林绿化工程、钢结构工程、防护工程设计及施工;物业管理;消防工程设计及施工;创意产业园规划建设;冷气工程及管理安装。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)一般项目:停车场服务(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 2025 年末,资产总额 128,888.30 万元、负债总额 99,417.99 万元、净资产 29,470.31 万元; 2025 年营业收入 1,634.97 万元、净利润 7.97 万元。

2、南京上秦淮文化发展有限公司

该公司成立于 2013 年 3 月 15 日,注册资金为 100,000.00 万元,法定代表人张宇,统一社会信用代码 9132011506262023XW,发行人持股占比 40.00%。该公司经营范围为:文化艺术交流活动组织、策划;城市建设项目规划、设计、开发;拆迁工程施工;市政工程施工;房地产相关项目投资;物业管理;水利工程建设及水利设施维护;生态旅游开发;文化旅游项目建设;公园管理、园林绿化建设;酒店投资建设和管理咨询;会务服务及文体活动策划;展览展示;投资及资产管理;旅游工艺品设计、研发;自有房屋租赁服务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)一般项目:餐饮管理(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)。

截至 2025 年末,资产总额 647,054.62 万元、负债总额 602,092.08 万元、净资产 44,962.54 万元; 2025 年营业收入 12,557.75 万元、净利润-12,141.58 万元,2025 年净利润为负数主要系财务费用支出较多所致。

六、发行人治理结构和内部控制

(一) 公司治理结构

公司按现代企业制度要求设有股东会、党组织、董事会和经理层。公司治理结构较为完善，与控股股东在机构设置上是完全分开、独立运行的。

1、股东会

发行人设股东会，股东会由全体股东组成，是公司的最高权力机构，股东会依法行使下列职权：

- (1) 审核公司发展战略和规划，批准公司的主业及调整方案；
- (2) 对公司年度投资计划实行备案管理，审核列入负面清单特别监管类的投资项目；
- (3) 组建公司董事会、审计委员会，委派和更换非由职工代表担任的董事及审计委员会成员，对其进行考核决定其报酬；
- (4) 根据工作需要听取董事会、审计委员会工作报告并质询；
- (5) 批准公司年度财务预算方案；
- (6) 选聘年度财务决算会计师事务所(企业自主选聘的除外)；
- (7) 批准公司利润分配方案和弥补亏损方案，组织上交国有资本收益；
- (8) 按照规定权限审核公司业绩考核和收入分配重大事项；
- (9) 决定公司增加或减少注册资本方案；
- (10) 决定公司年度债券发行计划；
- (11) 按照规定权限决定公司合并、分立、解散、清算、申请破产、变更公司形式的方案；
- (12) 决定公司章程的制定和修改；
- (13) 按照规定对公司国有资产转让、部分子公司国有产权变动事项进行批准，对相应资产评估进行核准或备案；
- (14) 按照规定对重大财务事项进行批准或备案；
- (15) 对公司年度财务决算和重大事项进行抽查检查；
- (16) 法律、行政法规规定的其他职权。

2、党组

公司党组织领导班子设党组书记 1 人，其他党组织成员若干名。公司党组由党员大会或者党员代表大会选举产生，每届任期一般为 5 年。任期届满应当按期进行换届选举。党的纪律检查组每届任期和党组相同。党组成员的任免，由批准设立党组的党组织决定。

公司党组发挥领导作用，把方向、管大局、保落实，依照规定讨论和决定公司重大事项。重大经营管理事项须经党组研究讨论后，再由董事会或者经理层作出决定。主要职责是：

(1) 加强公司党的政治建设，坚持和落实中国特色社会主义根本制度、基本制度、重要制度，教育引导全体党员始终在政治立场、政治方向、政治原则、政治道路上同以习近平同志为核心的党中央保持高度一致；

(2) 深入学习和贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想，学习宣传党的理论，贯彻执行党的路线方针政策，监督、保证党中央重大决策部署和上级党组织决议在本公司贯彻落实；

(3) 研究讨论公司重大经营管理事项，支持董事会、经理层依法行使职权；

(4) 加强对公司选人用人的领导和把关，抓好公司领导班子建设和干部队伍、人才队伍建设；

(5) 履行公司党风廉政建设主体责任，领导、支持内设纪检组织履行监督执纪问责职责，严明政治纪律和政治规矩，推动全面从严治党向基层延伸；

(6) 加强基层党组织建设和党员队伍建设，团结带领职工群众积极投身公司改革发展；

(7) 领导公司意识形态工作、思想政治工作、精神文明建设、统一战线工作、信访工作，领导公司工会、共青团等群团组织；

(8) 根据工作需要，开展监督检查工作；

(9) 讨论和决定党委职责范围内的其他重要事项。

3、董事会

发行人设董事会，董事会由五名董事组成。董事会成员由股东会选举产生。董事会设董事长 1 人，职工董事 1 人。董事任期三年，任期届满，可连选连任。外部董事在同一企业连续任职一般不超过 6 年。

董事会会议应当有过半数董事且过半数外部董事出席方可举行。董事会决议的表决，实行一人一票。董事会决议分为普通决议和特别决议。董事会通过普通

决议时，应当经全体董事过半数同意；通过特别决议时，应当经全体董事三分之二以上同意。

董事会对股东会负责，执行股东会的决定，向股东会报告工作。具体行使下列职权：

(1) 制定贯彻党中央、国务院及市委市政府、区委区政府决策部署和落实国家及省市发展战略重大举措的方案；

(2) 制订公司发展战略和规划；

(3) 制定公司年度投资计划，决定经营计划、投资方案及一定金额范围的投资项目；

(4) 制订公司的年度财务预算方案；

(5) 制订公司的利润分配和弥补亏损方案；

(6) 制订公司增加或者减少注册资本的方案；

(7) 制订发行公司债券方案；

(8) 制订公司合并、分立、解散或变更公司形式的方案；

(9) 制订公司章程草案和公司章程的修改方案；

(10) 制订公司重大国有资产转让、部分子公司国有产权变动方案；决定权限范围内的公司资产转让、子企业国有产权变动等事项；

(11) 制定公司的年度财务决算方案；

(12) 制定公司的基本管理制度；

(13) 决定公司内部管理机构的设置，决定分公司子公司的设立或者撤销；

(14) 根据授权，决定公司内部有关重大改革重组事项，或者对有关事项作出决议；

(15) 根据有关规定和程序，聘任或者解聘公司高级管理人员；制定经理层成员经营业绩考核和薪酬管理制度，组织实施经理层成员经营业绩考核，决定考核方案、考核结果和薪酬分配事项；

(16) 制订公司的重大收入分配方案，包括公司工资总额预算与清算方案等；批准公司职工收入分配方案、公司年金方案、中长期激励方案，按照有关规定，审议子公司职工收入分配方案；

(17) 制定公司重大会计政策和会计估计变更方案, 在满足区国资办资产负债率管控要求的前提下, 决定公司的资产负债率上限;

(18) 审议批准一定金额范围的融资方案、资产损失财务核销、资产处置方案以及对外捐赠或者赞助方案;

(19) 审议批准公司出借资金、提供担保事项;

(20) 建立健全内部监督管理和风险控制制度, 加强内部合规管理; 决定公司的风险管理体系、内部控制体系、违规经营投资责任追究工作体系、合规管理体系, 对公司风险管理、内部控制和法律合规管理制度及其有效实施进行总体监控和评价;

(21) 指导、检查和评估公司内部审计工作, 决定公司内部审计机构的负责人, 建立审计部门向董事会负责的机制, 审议批准年度审计计划和重要审计报告;

(22) 制订董事会的工作报告;

(23) 听取总经理工作报告, 检查总经理和其他高级管理人员对董事会决议的执行情况, 建立健全对总经理和其他高级管理人员的问责制度;

(24) 决定公司安全环保、维护稳定、社会责任方面的重大事项;

(25) 审议批准公司重大诉讼、仲裁等法律事务处理方案;

(26) 决定公司行使所出资企业的股东权利所涉及的重大事项;

(27) 法律、行政法规规定或区国资办授权行使的其他职权。

4、审计委员会

公司不设监事会及监事。在董事会中设置由董事组成的审计委员会。审计委员会成员 3 人, 其中职工董事为审计委员会成员, 至少有一名成员具备会计、审计等专业领域知识的董事, 审计委员会成员由股东委派产生。

审计委员会行使下列职权:

(1) 检查公司财务;

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

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

(4) 依照《公司法》第一百八十九条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼。

5、经理层

公司设总经理 1 名，对董事会负责，向董事会报告工作，行使下列职权：

- (1) 主持公司的经营管理工作，组织实施董事会的决议；
- (2) 拟订公司战略和发展规划、经营计划，并组织实施；
- (3) 拟订公司投资计划和投资方案，并组织实施；
- (4) 根据公司年度投资计划和投资方案，决定一定金额范围的投资项目，批准经常性项目费用和长期投资阶段性费用的支出；
- (5) 拟订年度债券发行计划及一定金额范围的其他融资方案，批准一定金额范围的其他融资方案；
- (6) 拟订公司的担保方案；
- (7) 拟定公司一定金额范围的资产处置方案、对外捐赠或者赞助方案,批准公司一定金额范围的资产处置方案、对外捐赠或者赞助方案；
- (8) 拟订公司年度财务预算方案、决算方案、利润分配方案和弥补亏损方案；
- (9) 拟订公司增加或者减少注册资本的方案；
- (10) 拟订公司内部管理机构设置方案，以及分公司、子公司的设立或者撤销方案；
- (11) 拟订公司的基本管理制度，制定公司的具体规章；
- (12) 拟订公司的改革、重组方案；
- (13) 按照有关规定，提请董事会聘任或者解聘公司有关 高级管理人员；
- (14) 按照有关规定，聘任或者解聘除应当由董事会决定聘任或者解聘以外的人员；
- (15) 拟订公司职工收入分配方案，按照有关规定对子公司职工收入分配方案提出意见；

(16) 拟订内部监督管理和风险控制制度，拟订公司建立风险管理体系、内部控制体系、违规经营投资责任追究工作体系和合规管理体系的方案，经董事会批准后组织实施；

(17) 建立总经理办公会制度，召集和主持总经理办公会；

(18) 协调、检查和督促各部门、分公司、子公司的生产经营管理和改革发展工作；

(19) 提出公司行使所出资企业股东权利所涉及重大事项的建议；

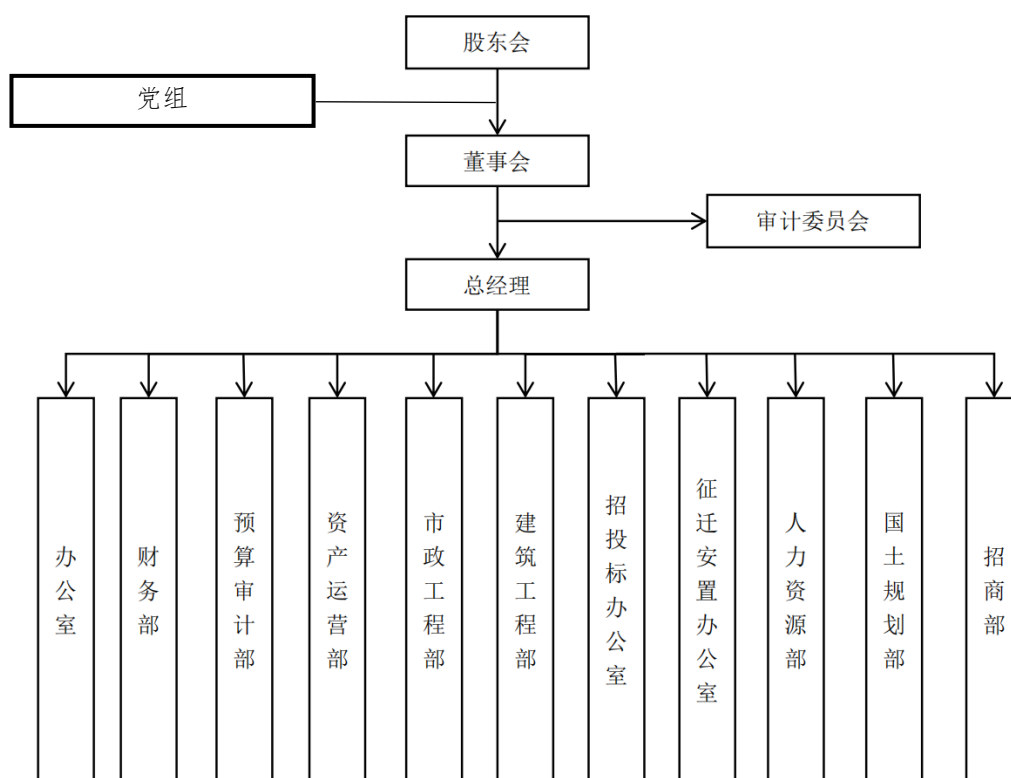
(20) 法律、行政法规规定或者董事会授权行使的其他职权。

总体看，公司初步搭建了较为完善的公司治理体系，公司治理机制运行正常。

(二) 公司组织结构

发行人内部组织结构如下图所示：

图 5-2 发行人内部组织结构



发行人制定了完善的岗位职责制度，制定了相应的岗位管理措施。公司设立了综合管理部、产业招商部、资金运营部、规划建设部等职能部门。各部门职责如下：

各主要部门工作职责如下:

1、办公室

负责园区收发文及日常管理工作;负责重大活动的组织、协调、接待、服务、宣传等工作;负责登记大事记,编撰年鉴,以及办公会议记录等综合文字材料工作;负责园区的档案收集、整理、归档工作;负责保管园区各类原始文书、证件;负责园区管理公章使用;负责园区内部的目标考核工作;负责市、区下达的经济指标的上报和扎口工作;负责园区汽车的管理、调度工作等。

2、财务部

对园区短期及中长期的资金需求进行预测,及时出具分析报告,提出相应的应对措施,制定并实施相应的融资解决方案;负责园区及在园企业与银行等金融机构、政府金融主管部门的日常联系和工作,掌握金融工作动态,并建立广泛的信息来源渠道和良好的合作关系;负责处理与融资、贷款、对外担保相关的事宜,对额度的结构合理性、适用性提出优化意见,提高资金使用率,实现国有资产的保值增值;协助财务分析资金存量情况,及时准确编制、上报园区资金使用报告等。

3、预算审计部

负责组织对公司项目的初步设计及概算文件进行综合审查和评估;负责组织实施公司项目的跟踪审计工作;负责组织实施纳入公司审计范围的建设投资项目的结(决)算审计工作;负责组织被审计对象根据审计方要求做好配合受审工作。

4、资产运营部

资产运营部主要负责收取房租、停车费等相应业务板块的总体计划和考核。对于发行人自建自有物业的出租,在 2019 年以前签订的租赁合同仍由资产运营部负责跟进。

5、市政工程部

针对代建的基础设施项目等,负责加强施工单位、监理单位及其相关单位的的管理,确保按照图纸、施工组织设计和国家的规定标准施工;牵头草拟工程项目合同;负责对合同执行情况的监督,发现合同履行出现偏差时,提出采取果断措施及详细报告等。

6、建筑工程部

建筑工程部主要负责公司自建楼宇物业的建设,加强与施工单位、监理单位及其相关单位的的管理,确保按照图纸、施工组织设计和国家的规定标准施工;参

与工程招投标及工程量清单的编制工作；负责本项目小组的分工与协调；牵头草拟工程项目合同等。

7、招投标办公室

负责园区招投标相关工作，参与工程招投标及工程量清单的编制工作；组织做好评标专家库的建立与管理，参与合格供应商的评定工作；负责建设项目招投标的组织和管理，审核或参与审核建设项目招标计划、招标公告和招标文件等工作；负责项目承包商的管理和协调；建立公开公平公正的工程项目发包机制，促进公司成本控制能力与项目质量提升。

8、征迁安置办公室

针对代建的基础设施、道路等，负责地块拆迁，草拟和签订安置合同等；办理拆迁审批手续；办理拆迁公告和拆迁通知；负责评估公司、拆迁公司、旧房拆除公司前期考察工作；处理房屋拆迁纠纷；协助做好拆迁安置工作。

9、人力资源部

做好人才引进工作，解决园区核心技术人员和高管的人事代理问题；积极引进园区内企业急需紧缺的各类人才，做好人才的落实工作；组织园区内各类人才技能提升相关活动，为园区企业提供完善的人力资源服务等。

10、国土规划部

贯彻公司的各项决议，负责所有项目从立项到开工的委托、报批等手续办理；负责园区房屋测绘和产权证办理工作；负责组织、督促隐蔽工程验收和分项工程质量评定等。

11、招商部

负责招商引资、重点项目的推介、咨询服务；负责联系和沟通各类商务组织，搜集项目信息；负责新项目的洽谈工作；协助园区企业办理项目审批、工商登记等手续。

发行人自成立以来，根据《公司法》的规定，建立了相互独立、权责明确、相互监督的股东会、董事会、审计委员会和经营管理层，组建了较为规范的公司内部组织机构，制定了《公司章程》及一系列法人治理细则，明确了董事会、审计委员会、经营管理层相互之间的权责范围和工作程序，发行人目前治理结构规范、完善，组织架构具有完备性，业务运营具有合规性，不存在违法、违规行为。

(三) 公司内部控制制度

发行人重视内部控制体系的建设,根据国家相关政策法规,发行人结合自身实际情况,制定并不断完善对财务管理、信息披露、产业招商、资金运营、人力资源管理和突发事件应急管理制度等一系列的内部控制制度。

1、财务管理制度

为规范公司财务行为,加强财务管理,发行人按照《公司法》对财务会计的要求以及《会计法》、《企业会计准则》等法律法规的规定,制定了《财务管理制度》,通过规范、完整的管理控制制度以及相关的操作规程,做好各项财务收支的计划、控制、核算、分析和考核等财务基础工作。

公司制定的《财务管理制度》,明确了会计人员基础规范,包括会计人员应当具备的基本条件、会计人员的职业道德要求以及会计工作的交接程序。《财务管理制度》也规范了内部会计核算制度与请款报销制度。财务管理制度的严格执行,规范了资金运作,提高了资金使用效益,确保了资金的使用安全。

2、信息披露制度

发行人为规范公司在银行间债券市场发行债务融资工具的信息披露行为,加强公司信息披露事务管理,保护投资者合法权益,促进公司依法规范运作,根据《中华人民共和国公司法》、《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》及《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》等相关法律法规,制定了公司信息披露事务管理制度。

本制度对公司董事、高级管理人员和公司各部门及相关人员有约束力。信息披露是公司的持续性责任,公司应当履行信息披露义务。

公司董事或具有同等职责的人员,应当保证所披露的信息真实、准确、完整、及时,承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并承担个别和连带法律责任。

3、招商部工作制度

为扩大园区知名度,吸引高端项目、人才团队进驻园区,发行人制定了《招商部工作制度》。招商部采用“首问责任制”。即以第一位接受来访、来电、来函的招商人员作为项目负责人。招商专员应努力学习业务,积极开拓市场,不断提高自身素质和业务水平,熟悉产业发展方向、企业特点、园区建设情况和价格、政策等知识,熟练运用心理学、商务谈判等知识做好与客户的对接和交流工作,并做到积极跟踪客户,将客户反馈情况汇报领导并完善后续工作。

4、资金运营工作制度

为保证正常的资金供应,降低融资成本,减少融资风险,提高资金使用效益,确保资金安全及财务管理目标的实现,发行人制定了《资金运营工作制度》。制度要求资金运营实行“集中管理、统一调度、安全支用、保值增值”原则,切实落实融资管理制度、保密制度以及资金报告制度。相关人员应准确掌握最新融资动态、紧密跟踪融资进展,及时提出合理化建议,并对资金使用效率和效益进行分析,发现和预测资金运营风险,并及时报告,同时严格遵守资金运营保密制度,不得泄露金融机密,不得向他人透露与资产有关的情况。

5、对外担保制度

为了维护投资者合法权益,加强公司对外担保管理、规范公司对外担保行为,有效防范和控制公司资产运营风险,根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国民法典》等法律、法规、规范性文件及公司《公司章程》的有关规定,特制定《南京紫金山科技城经济发展有限公司对外担保制度》。经制度规定的公司有权机构审查和批准,公司可以为符合条件的第三人向金融机构贷款、票据贴现、融资租赁、发行债券等融资事项提供担保。公司对外提供担保的方式为保证、质押或抵押。

6、人力资源部工作制度

为把南京紫金山科技城建设成为全方位高标准的新兴科技特区,发行人针对提高人力资源管理服务工作要求制定了《人力资源部工作制度》。该制度对人才引进办法、人事代理工作以及人力资源部员工守则提出了明确的要求。人才引进应根据特区发展需要,坚持按需引进,引进特区或企业急需的高层次人才、高技能人才和紧缺专业的人才;坚持标准,严格程序,确保引进人才的质量。人事代理工作实行合同管理,委托代理单位应通过与人力资源部签订人事代理合同书,确立人事代理关系;人力资源部提供人事代理服务应符合人事管理主管部门的各项要求。人力资源员工应自觉维护单位利益和形象,积极学习,刻苦钻研,努力提高业务水平,提高职业技能水平,积极参加培训和考核,互相学习,互相帮助,共同提高、发扬团队精神,增强内部凝聚力和战斗力。

7、安全生产制度

为加强安全生产管理、环境保护管理,依照国家《安全生产法》的相关规定,结合公司安全生产的性质、特点及状况,公司制定安全生产管理制度和安全生产应急预案。安全生产管理制度就安全管理体系、安全生产检查等方面作出了明确的解释与规定,安全生产应急预案对包括建设工程施工现场安全事故、突发事件等事项制定了应急方案。公司依照国家相关安全生产标准,每月定期组织安全生产自查工作,检查各项安全生产指标。

8、关联交易制度

发行人通过《南京紫金山科技城经济发展有限公司关联交易管理制度》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。

9、突发事件应急管理制度

为建立健全公司突发事件应急组织管理体系，发行人根据有关法律、行政法规的规定，制定了《突发事件应急管理制度》，对突发事件的认定、突发事件的处理程序、应急管理预案、突发事件的对外信息披露和后续处置等作了详尽的规定，确保公司在突发事件发生后组织管理有序、处理措施得当、保障公司正常运营。

10、子公司管理制度

发行人制定了《南京紫金山科技城经济发展有限公司子公司管理制度》，旨在加强对子公司的管理控制，规范公司内部运行机制，维护公司合法权益，促进公司规范运作和健康发展。公司与全资和控股子公司是以产权为纽带的母子公司关系。公司和全资或控股子公司都是独立的企业法人，分别拥有企业法人财产权，并以全部法人财产依法自主经营、自负盈亏，享有民事权利，承担民事责任。公司依其对所属子公司的出资额，按照《公司法》的规定，行使相应的管理权利。公司对下属子公司的日常监管主要通过以下措施：根据《公司法》通过董事会、股东会等公司权力机构发挥股东作用，对公司重大事项作出决策。

11、预算管理制度

发行人通过预算管理制度明确了发行人预算管理的基本原则、组织机构、工作内容、编制依据、编制和审批程序、预算的执行和控制程序、预算的调整、预算的监督与考核等内容，该制度建立了对集团部门、子公司的各种资源进行分配、考核和控制的机制，以有效组织和协调企业的经营活动，完成既定经营目标。

12、重大投融资制度

发行人通过投融资管理暂行办法明确了企业投融资的原则、禁止或限制投资规定、年度投资及融资计划管理、投资及融资项目管理流程、投资及融资申请审核程序等,以依法履行国有资产保值增值职责,进一步规范国有企业投融资行为。

13、短期资金调度应急预案

为保障发行人资金运作的正常运行,防止资金运转过程中出现短期资金断裂情况,最大程度的减少损失,保障资金运转安全,现阶段发行人制定《短期资金调度应急预案》。该预案规定了短期资金调度组织、保障及监督管理等方面事项。公司董事长领导短期资金的应急调度工作,高级管理层按照分工负责相关管理工作。资金管理部是短期资金调度管理的主办机构,负责公司资金调度的组织和运行,短期资金的筹措与归还,并监督资金的运用。

14、资金运营内控制度及资金管理模式

发行人在内部制定了严格的资金运营内控制度,对部门、人员的设置有详细的规定,同时对部门及人员有明确的分工。其资金管理内控模式如下:公司规范了现金支付范围,并要求现金出纳与会计记录工作适当分离、出纳工作由专人负责;规范了子公司的库存现金上限,超过上限部分要及时送存银行;明确了一切现金往来须有收付凭证;强化了银行账户和银行预留印鉴的管理,明确各种票据的领用、签发、入账的处理程序和备查登记制度。发行人的货币资金包括库存现金、银行存款及其他货币资金。在资金管理模式上,发行人制定了严格的货币资金管理制度,严格执行中国人民银行关于现金收付、库存管理的相关规定,同时对于公司银行存款账户的开立、使用、建账等做了详细规定,确保货币资金的安全、银行账户的独立。对于违反货币资金管理的行为,建立了一系列汇报、处罚机制。

七、发行人人员基本情况

(一) 发行人董事、高管人员

截至募集说明书签署日,公司董事、高级管理人员情况如下:

表 5-3 公司董事、高级管理人员基本情况表

姓名	公司任职情况	在发行人处任职时间	是否公务员兼职	是否在公司领取薪水
杨芳帆	董事长	2024 年 1 月至 2027 年 1 月	否	是
谢杰	总经理	2023 年 2 月至 2029 年 2 月	否	是
龚梦晗	职工董事/审计委员会成员	2025 年 7 月至 2028 年 7 月	否	是

姓名	公司任职情况	在发行人处任职时间	是否公务员兼职	是否在公司领取薪水
唐雨璐	董事/审计委员会成员	2025 年 7 月至 2028 年 7 月	否	否
迟浩然	董事/审计委员会成员	2025 年 7 月至 2028 年 7 月	否	否
马裕	董事	2022 年 4 月至 2028 年 4 月	否	否
蒋扬	财务总监兼财务部主任	2025 年 5 月至 2028 年 5 月	否	是

注：唐雨璐和马裕为南京上秦淮文化发展有限公司员工，迟浩然为南京未来网络小镇资产管理有限公司员工，为发行人外部董事。

发行人董事及高级管理人员设置符合《公司法》等相关法律法规及公司章程规定，发行人不存在高管为政府公务员兼职的情况，符合公司章程、《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》等相关法律法规规定。

（二）董事及高级管理人员简历

1、董事会

杨芳帆，女，1989 年 10 月出生，汉族，中国国籍，无永久境外居留权，现任南京紫金山科技城经济发展有限公司董事长。

龚梦晗，女，1992 年 3 月出生，现任南京紫金山科技城经济发展有限公司董事、审计委员会成员。

唐雨璐，女，1993 年 06 月出生，曾任职于南京上秦淮酒店公司，现任南京上秦淮文化发展有限公司员工、南京紫金山科技城经济发展有限公司董事、审计委员会成员。

迟浩然，女，1995 年 7 月出生，现任南京未来网络小镇资产管理有限公司董事、南京紫金山科技城经济发展有限公司董事、审计委员会成员。

马裕，男，1996 年 6 月出生，汉族，中国国籍，无永久境外居留权，现任南京上秦淮文化发展有限公司员工（借调至发行人处任办公室职员）、发行人董事。

2、高级管理人员

谢杰，男，中国国籍，无永久境外居留权。历任江苏省南京市江宁区城市管理行政执法大队队员；江苏省南京市江宁区东山市容中队中队长助理；江苏省南京市江宁区东山清管所所长助理；江苏省南京市江宁区东山清管所副所长；江苏省南京市江宁区东山清管所副所长（主持工作）；江苏省南京市江宁区东山清管

所所长；江苏省南京市江宁区域管局停车管理办公室主任；江宁区南京江宁开发区经发局综合科科长；江苏省南京江宁开发区管委会副调研员；江苏省南京江宁开发区管委会副处级干部；江苏省南京江宁环卫集团总经理。现任南京紫金山科技城经济发展有限公司总经理、法定代表人。

蒋扬，男，1985 年 10 月 4 日出生，曾任职于南京江宁经济技术开发集团有限公司、宁博合作示范区(南京)投资发展有限公司、南京扬子江环境集团有限公司、南京无线谷科技园发展有限公司，目前任南京紫金山科技城经济发展有限公司财务总监兼财务部主任。

（三）员工情况

截至 2026 年 3 月末，公司员工情况如下：

表 5-4 公司员工情况表

单位：人

按文化程度	人数	按年龄结构	人数
初中及以下	-	30 岁以下	40
高中中专	-	30 岁 - 50 岁	112
大专以上	166	50 岁以上	14
合计	166	合计	166

八、发行人业务板块构成情况

（一）发行人的经营范围

经营范围：城市建设项目规划、设计、开发、经营；城市改造、拆迁；市政工程施工；房地产相关项目投资；物业管理；高级技术产业孵化、开发、技术服务、咨询；高科技人才引进、服务、咨询；无线通信网络技术研发；水利工程建设及水利设施维护；生态旅游开发；园林绿化建设；自有房屋及办公设备租赁。

（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）发行人总体经营情况

发行人主营业务收入主要来自于工程建设业务、租赁及物业业务及其他业务。近三年及一期，公司实现营业收入分别为 44,593.45 万元、36,762.04 万元、33,374.09 万元和 7,575.65 万元，实现营业毛利润 9,061.52 万元、10,615.69 万元、9,119.26 万元和 3,012.07 万元，公司营业毛利率分别为 20.32%、28.88%、27.32%和 39.76%%。

表 5-5 发行人近三年及一期营业收入情况表

单位：万元、%

业务板块	2023 年度		2024 年度		2025 年度		2026 年 1-3 月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
工程建设业务	29,589.68	66.35	22,531.21	61.29	17,365.28	52.03	3,596.00	47.47
租赁及物业业务	14,993.79	33.62	14,230.82	38.71	15,975.00	47.87	3,979.65	52.53
其他业务	9.98	0.02	-	-	33.81	0.10	-	-
合计	44,593.45	100	36,762.04	100	33,374.09	100	7,575.65	100

近三年及一期，公司实现营业收入分别为 44,593.45 万元、36,762.04 万元、33,374.09 万元和 7,575.65 万元。2024 年营业收入 36,762.04 万元，较去年减少 7,831.41 万元，主要原因为当年工程建设完工量有所减少，导致结算收入下降。2025 年营业收入较 2024 年减少 3,387.95 万元，主要原因为 2025 年工程建设完工量有所减少，导致结算收入下降。2026 年 1-3 月营业收入为 7,575.65 万元，较去年同期有所下降。2025 年度发行人其他业务收入为当年新成立的托育公司收入。

表 5-6 发行人近三年及一期营业成本情况表

单位：万元、%

业务板块	2023 年度		2024 年度		2025 年度		2026 年 1-3 月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
工程建设业务	28,797.10	81.05	21,252.88	81.28	16,900.14	69.68	3,500.00	76.69
租赁及物业业务	6,734.83	18.95	4,893.46	18.72	7,340.11	30.26	1,063.58	23.31
其他业务	-	-	-	-	14.58	0.06	-	-
合计	35,531.93	100	26,146.34	100	24,254.83	100	4,563.58	100

近三年及一期，发行人营业成本分别为 35,531.93 万元、26,146.34 万元、24,254.83 万元和 4,563.58 万元，主要是随着公司业务规模的发展，营业成本和营业收入都相应变动。2023 年度发行人其他业务收入为基金管理费和销售旧物产生的偶发性收入，故无成本。

表 5-7 发行人近三年及一期营业毛利润情况表

单位：万元、%

业务板块	2023 年度		2024 年度		2025 年度		2026 年 1-3 月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
工程建设业务	792.58	8.75	1,278.33	12.04	465.14	5.1	96.00	3.19
租赁及物业业务	8,258.96	91.14	9,337.36	87.96	8,634.89	94.69	2,916.07	96.81

其他业务	9.98	0.11	-	-	19.23	0.21	-	-
合计	9,061.52	100	10,615.69	100	9,119.26	100	3,012.07	100

表 5-8 发行人近三年及一期营业毛利率情况表

单位：%

业务板块	2023 年度	2024 年度	2025 年度	2026 年 1-3 月
工程建设业务	2.68	5.67	2.68	2.67
租赁及物业业务	55.08	65.61	54.05	73.27
其他业务	100	-	56.88	-
合计	20.32	28.88	27.32	39.76

近三年及一期，分别实现主营业务毛利 9,061.52 万元、10,615.69 万元、9,119.26 万元和 3,012.07 万元，近三年及一期，公司营业毛利率分别为 20.32%、28.88%、27.32%和 39.76%。2024 年度，发行人工程建设业务收入系发行人当年支付工程款和拆迁补偿款形成紫金山科技城管委会与发行人确认的结算金额，其中支付工程款项获得进项发票，从而抵扣部分税款，毛利率有所提高；2025 年度，发行人整体毛利率与 2024 年度波动不大，新增托育业务毛利率较高，但规模较小，对毛利贡献有限。2026 年 1-3 月主要系发行人确认的收入与成本为预估数，未考虑纳税成本，导致工程建设业务毛利率较高。总体来看，发行人毛利率波动合理，符合业务特征。

截至募集说明书签署日，公司主营业务结构较前期无重大变化；主营业务收入无重大不利变化；无影响公司投资决策的重大不利情况发生。

（三）各业务板块情况介绍

1、南京紫金山科技城概况

2011 年，根据宁委发〔2011〕35 号，为落实“人才引领、科技创业，制度先试、园区先行”的关键举措，最大程度地创造适合科技创业的良好空间和卓越服务，南京市政府制定了关于建设科技创业特别社区的计划。建设计划要求以服务科技创新创业人才、孵化科技企业、培育战略性新兴产业和现代服务业为目的，最大限度整合创业资源，重构创业政策制度，打造创新创业平台，营造创业生态环境，以高端的建设水准和服务能力，建成具有“特殊的制度创新、特别的政策支撑、特定的区域载体、特有的功能体系”的科技创业特别社区。在这一背景下，南京市政府先后批准成立了约 20 个紫金科技创业特别社区，南京紫金山科技城（原名称为“紫金江宁科创特区”）便为其中之一。

南京紫金山科技城居于江宁区中心位置，位于京沪高铁火车南站至禄口国际机场发展“金轴”与环城高速创新经济增长带的交汇点，地理位置优越。

2、工程建设业务

公司根据紫金山科技城管委会下达的城市基础设施建设任务进行基础设施委托代建业务。近三年及一期，公司工程建设业务收入为 29,589.68 万元、22,531.21 万元、17,365.28 万元和 3,596.00 万元。

(1) 业务模式

南京紫金山科技城管理委员会（以下简称紫金山科技城管委会）委托公司作为南京紫金山科技城开发、建设的唯一建设主体，全权实施南京紫金山科技城范围内的市政道路等基础设施开发建设。公司的城市基础设施建设主要由公司本部负责，每年初根据紫金山科技城管委会下达的城市基础设施建设任务进行基础设施委托代建业务。紫金山科技城管委会以经审计的投资成本按照协议约定的期限和额度进行分期支付委托代建资金，支付的委托代建资金包括项目开发投资本金及投资利息等，项目完工结算后按照项目开发投资结算金额确认应收款项。

公司作为紫金山科技城开发、建设的唯一建设主体，将根据紫金山科技城管委会下达的城市基础设施建设任务进行基础设施委托代建业务。紫金山科技城管委会与发行人签订了《委托开发建设基础设施协议》：委托发行人负责实施南京紫金山科技城内的基础设施开发建设，具体建设内容包括但不限于开发区区域内的道路、桥梁、广场、自来水管网、雨污水管网、绿化、路灯、电力设施、泵站等工程建设工作。公司接到建设任务后，负责筹集资金，推动项目进行。公司承建项目均签订了合法合规且要素清晰的协议。

(2) 盈利模式

紫金山科技城管委会按全年全额结算发行人为此投入的建设资金。同时，为弥补发行人接受紫金山科技城管委会委托而投入的大量的人员费用、办公费用、协调费用等，紫金山科技城管委会同意按发行人实际投入的建设成本（包括融资成本）的一定比例支付发行人管理费，该管理费用按照双方约定时间和方式，采用成本加成的方式结算。2019 年公司与紫金山科技城管委会重新签订了委托代建协议，公司在建及拟建项目完工后，加成比例由 7% 变更为 12%。公司签署《基础设施代建协议》、收取合理的代建费用，合规运作，无违反“财预[2012]463 文”情况，符合相关法律法规规定。

公司代建项目建设周期一般较短，对于未跨年度完工的项目，紫金山科技城管委会按照竣工决算价为基础向公司进行结算，对于跨年度完工的项目，紫金山科技城管委会每年末按照结算的工程量向公司进行预结算，待工程全部完工并办理竣工验收审计后再行决算。公司在建项目在账面上被分为多个子项目，子项目

工程全部完工并办理竣工验收审计后再行决算。收入确认方面，代建项目在项目竣工后进行收入确认，同时结转相应成本，对于跨年未完工项目不确认收入。在项目竣工决算后并确认收入，紫金山科技城管委会在后续年度分年安排回款，回款期限一般不超过 10 年。

(3) 会计核算

当发行人进行委托开发基础设施时，形成的各种建设工程费用支出借记“预付账款”，贷记“货币资金”，同时现金流量表中计入“购买商品、接受劳务支付的现金”；当科目核算预付的各项委托代建工程款，待施工方将分包的工程项目施工完毕后，发行人以审批时所附工程合同、工程款支付审批单、发票等原始凭证为依据作为工程建设成本核算，借记“存货-开发成本”，贷记“预付账款”。当工程项目确认收入时，形成对紫金山科技城管委会的应收款项，借记“应收账款”，贷记“营业收入”；同时，发行人根据实际发生的工程成本，借记“营业成本”科目，贷记“存货”科目。工程项目尚未满足收入确认条件前收到的紫金山科技城管委会的款项，借记“银行存款”，贷记“预收款项”，待满足收入确认条件后冲回。

当收到紫金山科技城管委会回购资金时，借记“货币资金”，贷记“应收账款”，同时现金流量表计入“销售商品、提供劳务收到的现金”。

(4) 主要代建项目

近三年及一期，公司主要已完工代建项目如下表所示：

表 5-9 近三年及一期主要已完工代建项目情况表

单位：万元

项目名称	建设期间	总投资	已投资	是否签订合同或协议	是否按协议回款	回款期间	已确认收入	拟回款金额	已回款金额	结算进度	是否按照合同或协议执行回款情况
阳山河水利环境整治	2015.01-2018.12	22,542.31	21,124.10	是	是	2017.01-2024.12	22,602.79	22,602.79	22,602.79	已完成	是
上秦淮区域城市环境整治	2015.06-2020.10	20,762.99	15,653.55	是	是	2020.01-2020.12	17,531.97	17,531.97	17,531.97	已完成	是
合计		43,305.30	36,777.65				40,134.76	40,134.76	40,134.76		

注：上述已完工项目存在已投资金额小于总投资金额的情况，原因为项目的总投资额为项目启动初的估算额（经政府备案的金额），会与实际已投资额有一定误差，在项目后期实施过程中，公司通过公开招标和优化设计方案、合理组织施工等节约了建设成本，且实际建设过程中存在建设内容的减少，因此已投资金额小于总投资额。目前各项目正在进行验收审计工作，已投资金额为预估值，最终投资额需以审计结算结果为准。

近三年及一期发行人已完工项目较少，主要原因是目前园区已基本成熟，公司基础设施项目多数已于报告期前年份完工，且已完成回款，报告期内项目较少所致。上述项目均已签订合同并按合同执行。

表 5-10 截至 2026 年 3 月末主要在建代建项目情况表

单位：万元

项目名称	建设期间	总投资	自有资	资本金到位情况	已投资	2026年4-12月投资计划	2027年投资计划	2028年投资计划	回款期间	拟回款金额	已确认收入金额	已回款金额	是否签订合同或协议	合法合规性情况
基础设施	2014.05-2028.06	120,000.00	30%	已到位	109,915.34	3,084.66	3,500.00	3,500.00	2019.06-2028.06	134,400.00	66,488.98	20,266.62	是	注1
秣陵老工业区整体改造	2014.11-2028.06	70,000.00	30%	已到位	58,552.01	1,447.99	5,000.00	5,000.00	2020.01-2028.06	77,000.00	15,549.96	3,142.56	是	江宁发改投字〔2014〕129号
云台山河片区以南改造	2015.01-2028.11	150,000.00	30%	已到位	136,968.71	3,031.29	5,000.00	5,000.00	2023.01-2028.12	165,000.00	70,083.15	15,780.65	是	江宁审批投字〔2019〕19号
未来科技城初中	2025.01-2028.04	33,838.70	30%	已到位	11,220.59	5,438.67	13,535.48	3,643.96	2025.02-2028.04	43,651.92	0	0		
合计		373,838.70			316,656.66	13,002.60	27,035.48	17,143.96		420,051.92	152,122.10	39,189.84		

注 1：基础设施项目属于零散的项目，无需办理相关批文。

注 2：公司在建项目在账面上被分为多个子项目，子项目工程全部完工并办理竣工验收审计后再行决算。

注 3：公司在建项目的总投资额为项目启动初的估算额，会与实际已投资额有一定误差，导致项目拟回款金额亦为估算额。

截至募集说明书签署日，公司在建项目均按照法律法规规定履行了合规的审批手续，不存在未批先建的情况。

发行人主要在建代建项目情况如下:

①上秦淮区域城市环境整治。公司承接的上秦淮区域城市环境综合整治项目,公司负责绿化管养、河道清淤、景观综合整治、基础设施修缮及其他环境综合整治工程等工作。

②秣陵老工业区整体改造。江宁区政府将秣陵街道范围内低效用地 1 平方公里委托给紫金山科技城园区进行效益提升管理。公司负责对该片区基础设施进行修缮,并对低效企业和工厂进行清理,引入新型研发机构等工作。

③云台山河片区以南改造。按照南京市委“两落地、一融合”战略部署,打造科技研发及总部经济产业的要求,推动云台山河以南片区经济发展,提升片区整体形象。公司负责云台山河片区以南改造工作,未来项目建成后会是“两落地、一融合”的重要功能区,并成为南站到机场黄金轴线的城市新亮点、新地标。

对于未跨年度完工的项目,公司按照竣工验收一次性确认收入,对于跨年度完工的项目,公司按照年末结算的工程量确认收入。

发行人基础设施建设业务符合国发〔2010〕19号文、国土资发〔2012〕162号、国发〔2014〕43号文、国办发〔2015〕40号文、国办发〔2015〕42号文、财预〔2010〕412号文、财预〔2012〕463号文、财综〔2016〕4号、财预〔2017〕50号、财预〔2017〕87号、财综〔2018〕8号、财金〔2018〕23号等相关法律法规规定。

3、租赁及物业收入

在园区开发建设方面,除工程建设业务外,公司还开展租赁及物业业务,配合招商引资工作的开展。房屋租赁业务方面,公司通过出租悠谷研发用房等办公设施,提供给入驻企业使用取得租赁收入。物业业务方面,由公司本部和子公司南京未来网络小镇资产管理有限公司运营,收入来自能耗收入和停车费收入等。近三年及一期,公司租赁及物业收入为 14,993.79 万元、14,230.82 万元、15,975.00 万元和 3,979.65 万元。

(1) 业务模式

房租收入方面,公司与入驻企业及商户签订房屋租赁合同,根据合同约定向入驻企业及商户收取租金,租金大部分按半年收取,每次收取半年。目前租赁年限大部分集中在 2 年,租金价格多在每天每平方米 2 元左右。但根据《南京市紫金科技人才创业特别社区条例》,“经科技创业人才(项目)专业委员会(机构)评审为重点扶持项目、扶持项目的,给予创业启动资金和三年内免租金工作场所、人才公寓”,公司资产租赁业务实际运营中存在租金减免情况。

物业服务业务方面,公司物业服务业务由公司本部和子公司南京未来网络小镇资产管理有限公司运营,收入来自能耗收入和停车费收入等。

(2) 盈利模式

公司通过自建研发载体等办公设施,提供给入驻企业使用取得租赁收入及物业管理服务收入。

对于悠谷研发用房,公司作为主体与入驻企业签订租赁合同,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,采用银行存款方式收款。根据《南京市紫金科技人才创业特别社区条例》,“经科技创业人才(项目)专业委员会(机构)评审为重点扶持项目、扶持项目的,给予创业启动资金和三年内免租金工作场所、人才公寓”,公司资产租赁业务实际运营中对于重点扶持项目存在租金减免情况。随着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。

对于砂之船艺术商业广场和公共配套服务中心,发行人通过整租形式,租给单一特定客户,形成科技园区配套物业,提升科技园区整体生活环境,以提高园区招商引资能力。租赁方式为整体出租,租赁期间 20 年,每年保持一定上涨幅度。

对于创业服务中心,除部分自用外,剩余物业由发行人子公司南京未来网络小镇资产管理有限公司运营,主要出租给亚马逊联合创新中心。租赁合同 1-3 年一签。

对于公共配套服务中心,发行人整体租赁给南京上秦淮酒店有限公司,租赁合同采用一年一签的模式,租赁金额为 1800 万元/每年。

对于上秦淮青年创客公寓,发行人整租给上海建天建设发展有限公司,租赁期限为 18 年,租金支付方式为年付后用(半年付)。

物业服务业务方面,公司收入来自能耗收入和停车费收入等。

(3) 会计处理

研发用房建设时,以审批时所附工程合同、工程监理报告、工程款支付审批单、发票等原始凭证为依据作为工程建设成本核算,列入会计科目“在建工程”,并以各期研发用房为对象设立明细账予以核算。

待各期研发用房完工验收后,如研发用房以出租为目的,作为经营性物业长期持有,根据公司董事会关于投资性房地产界定的决议,对于计入“在建工程”的

可出租研发用房，自完工验收之日起转入“投资性房地产”核算，并按照公允价值计量。收到租金时，确认租金收入，借记“银行存款”，贷记“营业收入”。公司为开展研发用房租赁业务支付劳务支出、维护保养支出、保洁支出等时，借记“营业成本”，贷记“银行存款”。

物业费方面包括停车费收入与代收水电费。停车费收入在收到时，直接计入停车费收入，借记“银行存款”等科目，贷记“营业收入”，为开展停车费业务发生的劳务支出等费用时，借记“营业成本”，贷记“银行存款”。代收水电费，在收到时计入相关收入，借记“银行存款”，贷记“营业收入”；支付给水电公司的时候，计入成本科目，借记“营业成本”，贷记“银行存款”。

发行人的房屋租赁业务及物业业务在发行人及其合并报表范围内子公司的《营业执照》限定范围之内，且上述相关业务符合《公司法》等有关法律、法规、规范性文件以及其公司章程的规定，符合国家产业政策。主要对外租赁项目及下游介绍。

(4) 截至 2026 年 3 月末，公司整体出租情况如下表：

表 5-11 公司整体出租情况

单位：万平方米

名称	建筑面积	可租面积	已租赁面积	租赁期限	出租率	租金	主要下游客户
科技创业载体（悠谷）	26.64	25.78	21.91	一到两年一签	84.99%	1.8-2.4 元每平方米每天	高科技企业
砂之船艺术商业广场	19.21	19.00	19.00	20 年	100.00%	整体租赁 20 年，每年保持一定上涨幅度	南京砂之船资产管理有限公司
创业服务中心	9.78	9.56	8.45	一到三年一签	88.39%	租赁区域 2.0-2.4 元每平方米每天	亚马逊联合创新中心
公共配套服务中心（假日酒店）	8.60	8.60	8.60	一年一签	100.00%	整体租赁 1,800 万元每年	南京上秦淮酒店有限公司
上秦淮青年创客公寓	4.65	4.65	4.65	18 年	100.00%	整体租赁 18 年，每年保持一定上涨幅度	上海建天建设发展有限公司
合计	68.88	67.59	62.61				

为有效管理孵化器，公司成立了专门的企业服务部门，负责孵化器的出租。企业服务部门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高科技公司作为主要出租对象。

科技创业载体，又称悠谷，载体共五栋塔楼，三层裙楼加地下停车场，建筑面积共 26.64 万方。土地性质为科教用地（非科研用地），除商业配套部分外科研部分可出让 50%。目前主要收入来源为孵化器部分出租，可出租面积 25.78 万

平方米，出租价格在 1.8-2.4 元每平米每天，出租率在 85%左右。其余酒店、公寓部分单独合同，停车场部分在停车费收入核算。

砂之船艺术商业广场位于双龙大道与秣周东路交汇处，紧邻地铁 3 号线，绕城高速、双龙大道、机场高速等多条高速公路畅通直达，砂之船还专门开通多条接驳巴士往返于主城区和江宁周边，全天候地接送顾客往返。砂之船艺术商业广场总建筑面积 19.21 万平方米，规划停车位 8,000 余个，拥有 600 余个国际国内一线品牌商位，汇聚时尚名品、潮流个性、快时尚、名品运动、户外精品等各个时尚品类，属于国际品牌齐全的大型奥特莱斯商业复合体。砂之船艺术商业广场由砂之船商业管理集团有限公司运营，砂之船商业管理集团有限公司为以商业为核心业务的综合性集团，发行人将砂之船艺术商业广场整租给了南京砂之船资产管理有限公司，已签署了租赁协议，租赁期限为 20 年。

创业服务中心，2016 年建成，装修后 2018 年正式投入使用，开始收取租金。创业服务中心分为一栋双子楼：8 号楼（中软国际有限公司）、9 号楼（紫金山科技城管委会+亚马逊联合创新中心）和五栋专家公寓。其中 8 号楼已经出售给中软国际有限公司。9 号楼部分为自用，剩余部分租赁对象主要为亚马逊联合创新中心。创业服务中心的运营主体为发行人子公司南京未来网络小镇资产管理有限公司。

公共配套服务中心（假日酒店），东至双龙大道、南至秣周路、西至 U 湖、北至阳山河路。总建筑面积 8.6 万平方米，为一群体建筑（含 2 栋塔楼和裙房），塔楼 23-29 层，裙房 6 层。目前，项目已整体出租给南京上秦淮酒店有限公司，每年支付租金。

上秦淮青年创客公寓坐落于上秦淮大街与融智路交汇之处，毗邻南京砂之船，于 2024 年底建成。建成后整租给上海建天建设发展有限公司，致力于解决园区内人才住房的后顾之忧，对于吸引人才、留住人才扎根江宁创业、发展。目前，项目已整体出租给上海建天建设发展有限公司，每半年支付租金。

（5）主要自建项目

表 5-12 发行人重要在建项目情况表

单位：万元

项目名称	总投资	自有资金比例	资本金是否到位	累计已投资	建设周期	立项批复	环评	2026 年 4-12 月投资计划	2027 年投资计划	2028 年投资计划
综合配套服务中心	175,000.00	30%	已到位	135,330.57	2016.12-2028.12	江宁发改投字【2013】	环评审批意见	9,669.43	15,000.00	15,000.00

						244 号				
未来网络商业综合体	165,000.00	30%	已到位	75,532.23	2021.11-2028.12	江宁审批投 备 【2020】 468 号	环评 登记 表	19,467.77	35,000.00	35,000.00
合计	340,000.00			210,862.80				29,137.20	50,000.00	50,000.00

注：综合配套服务中心的环评审批意见包括：南京市江宁区环境保护局出具的关于超高层（一栋 40 层商务中心大楼）、科研加速器（一栋 24 层办公楼和一栋 5 层商业裙楼）。

公司在建项目资本金均已到位，资本金比例为 30%。公司在建的主要工程的立项主体均为发行人，建成后纳入公司自有资产核算为固定资产或投资性房地产，后期主要以出租、出售为主，不存在政府购买情况。发行人在建项目相关批文齐备，不存在未批先建情况。

①综合配套服务中心：本项目位于双龙大道以西，秣周路以南，紫金一路以北，占地面积约 72 亩，总建筑面积约 285,000.00 平方米，建设内容包括科技创业综合配套服务中心及相关配套附属设施。综合配套服务中心的设施包括停车场、科研加速器、国华卫星大楼。综合配套服务中心目前在在建工程核算，预计 2028 年投入使用。

综合配套服务中心项目建设估算总投资 175,000.00 万元，资金筹措来源包括发行债券与银行流动贷款。该项目包括停车场、科研加速器、国华卫星大楼，停车楼为砂之船商场的配套停车楼，将通过收取停车费的方式获得收入。科研加速器，属科研办公性质，计划通过出租的方式取得租金收入。国华卫星大楼，为国华卫星应用产业基金意向购买并用于孵化该产业基金投资的卫星上下游企业。项目已取得：土地证（苏（2018）宁江不动产权第 0095412 号、苏（2017）宁江不动产权第 0216568 号）、建设用地规划许可证（地字第 32010020170374 号）、工程施工许可证（320115202009291201、320115202006031301）等合规性文件。

②未来网络商业综合体建设地点位于南京未来网络产业创新综合体南侧，项目用地北侧为秣周东路，南侧为悠谷路，西侧为上秦淮大街，东侧为悠湖街。距离东侧南京环城高速出入口约 2 公里，距离南京 3 号线秣周东路站约 1.2 公里，距西侧宁宣高速出口约 2 公里，交通条件便利。未来网络商业综合体总用地面积为 31,582.02m²（折合 47.4 亩）。该项目正常年可实现租金收入 10,679.96 万元，年利润额为 9,014.10 万元，未来网络商业综合体所得税后投资财务内部收益率为 8.66%，大于基准内部收益率（8%）；所得税后财务净现值 3,795.75 万元，财务净现值大于零；所得税后投资回收期为 13.14 年（含 3 年建设期）。

该项目总投资 171,000.00 万元，其中，开发建设投资为 170,236.42 万元，经营资金为 763.59 万元。项目资本金合计为 42,750.00 万元，其余部分申请银行长期借款 128,250.00 万元。该项目属于南京未来网络小镇的重要组成部分，兼具部分其科技孵化功能，有效缓解了当地对创新空间和虚拟创新社区等新型孵化器的需求，促进了当地的特色经济发展，满足当地人民群众物质文明建设的迫切需求，具有较好的社会效益。项目已取得土地证（苏（2020）宁江不动产权第 0017432 号）、建设用地规划许可证（地字第 320115201410383 号）、建筑工程规划许可证（建字第 320115202100151 号）、建筑工程施工许可证（320115202103091101）等合规性文件。

4、其他业务板块

公司其他业务板块主要由基金管理收入、餐饮收入、会务收入、客房收入、其他收入构成，整体收入规模较小。

公司租赁及物业业务及其他业务的开展均依法履行了相应的审批手续，公司租赁及物业业务及其他业务经营符合相关法律法规规定。

九、主要在建工程及未来投资计划

（一）在建项目情况

发行人主要在建工程已在本章节“发行人主营业务情况”各板块经营情况中披露。

（二）拟建项目情况

截至 2026 年 3 月末，发行人不存在拟建项目。

十、发行人发展战略规划

（一）科技人才战略

依托园区高科技产业集群优势、江宁大学城高素质人才集聚资源，充分发挥科技第一生产力和人才第一资源的创新引领作用，进一步整合科技创新资源，加快形成推动高层次人才集聚的良性机制，实现科技、人才、产业、园区的紧密结合，形成园区科学发展的创新驱动动力。

（二）产业高端战略

坚持走高端产业发展之路，大力推进产业结构优化调整，以增强自主创新能力为核心，加快产业链向高端延伸形成核心技术集聚，运用新技术、新装备、新

工艺提升主导产业制造水平，进一步推动战略性新兴产业规模化发展，持续引进和培育高端服务业，增强园区主导产业的核心竞争力。

（三）融合发展战略

进一步巩固提升园区精简高效、与国际接轨的体制机制特色优势，深入推动地区一体化发展，主动对接江宁大学城科教人才优势和城市功能区配套服务功能，积极参与南京都市圈打造，与周边区域形成强劲的发展合力。

十一、发行人所在行业状况

（一）城市基础设施建设行业现状

1、我国城市基础设施建设行业现状

城市化水平是一个国家现代化程度的重要指标，加快城市化进程是建设小康社会、和谐社会的必要途径。城市基础设施建设行业承担公共服务功能，具有社会性、公益性的特点，一般项目资金投入量大，建设周期长，投资回报慢。因此，在城市基础设施建设领域，最核心的问题是建设资金的筹措、运用和管理，即投融资机制问题。改革开放以来，由国家建设带动的“由上而下”的城市化与农村经济发展推动的“自下而上”的城市化相辅相成，有力推动了我国城镇化水平的快速提高。

改革开放 30 年以来，伴随着国民经济持续快速发展，我国城市化进程一直保持稳步发展态势，过去 5 年（2021-2025 年）我国城镇化率平均每年提高 0.8%。根据国家统计局数据显示，2025 年末我国城镇化率为 67.89%，城镇常住人口为 9.538 亿人，城市化建设已成为推动我国经济增长、社会进步的重要手段，城市经济对我国 GDP 的贡献率已超过 70.00%。城市基础设施是城市发挥其职能的基础条件和主要载体，是国民经济和社会协调发展的物质基础，城市基础设施建设对于促进国家及地区经济快速健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、加强区域交流与协作有着积极的意义。

2、我国城市基础设施建设行业前景、政策及竞争格局

伴随着城镇化进程的推进和经济的快速增长，我国城市基础设施建设规模将不断扩大，发展速度也将不断加快。国家相继出台有关政策，加快城市基础设施建设行业投资体制改革的进程。国家“十三五”规划纲要指出：“拓展基础设施建设空间。实施重大公共设施和基础设施工程。实施网络强国战略，加快构建高速、移动、安全、泛在的新一代信息基础设施。加快完善水利、铁路、公路、水运、民航、通用航空、管道、邮政等基础设施网络。完善能源安全储备制度。加强城市公共交通、防洪防涝等设施建设。实施城市地下管网改造工程。”国务院于 2013

年 9 月 6 日发布了《关于加强城市基础设施建设的意见》(国发〔2013〕36 号),明确提出要进一步加强和改进我国的城市基础设施建设。据国务院发展研究中心预计,到 2050 年将达到 60%至 70%,城市化率以每年 1.20%的速度提升。城市基础设施建设行业具有投资规模大、公益性强的经济外部性特征。全国各地城市基础设施建设规模不断扩大,建设水平迅速提高,城建需求十分强烈。随着我国国民经济持续稳定快速发展和各级财政收入的不增长,国家及地方政府对城市基础设施建设的投资仍将保持快速增长的趋势。经过多年的发展,目前国内各城市成立了以管理区域为界限、经营基础设施建设的地方国有企业,许多基础设施投资公司已形成了较大的经营规模,在经营区域内具有极大的市场竞争力。总体来看,国家新型城镇化战略进一步的实施,将使得未来一定时期内我国固定资产投资规模继续保持增长,城市基础设施行业面临着较好的发展前景。

3、南京市城市基础设施建设行业现状及政策

南京市是江苏省省会,位于江苏省西南部,是长三角经济核心区的重要区域中心城市,是中国重要的综合性交通枢纽城市。目前,南京市正处在率先实现现代化、加快城市创新转型的关键时期。截至 2025 年末,根据南京市统计局官方数据,南京市常住人口规模 963.85 万人,城镇化率达 87.5%。根据《南京市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》,南京“十四五”规划纲要突出省会城市和中心城市使命担当,把南京发展放在全省全国大局中考量。未来五年,从特大城市走向超大城市,南京的城市格局和能级将迎来跃升。推动重大科技基础设施集群化发展。支持在宁高校、科研院所、各类企业以提升原始创新能力和支撑重大科技突破为目标,瞄准综合交通、生命健康、人工智能、新材料等前沿领域,布局建设一批国家重点实验室和科技基础设施。

根据《南京市“十四五”重大基础设施建设规划》和《南京市加快推进基础设施投资建设若干措施》的工作要求,南京市将聚力落实国家和省关于全面加强基础设施建设的部署要求,立足南京实际,统筹传统和新型、存量和增量、城市与农村关系,加大国际性综合交通枢纽打造、综合性国家科学中心建设、制造业“智改数转”、新型城镇化建设、城市生命线工程、应急防疫设施等领域投资力度,优化基础设施布局、结构、功能和发展模式,构建现代化基础设施体系,助力全面建设人民满意的社会主义现代化典范城市。

总体来看,未来南京市城市基础设施行业稳健、高速发展,具有良好的发展前景。

(二) 科技园区现状

1、我国科技园发展现状及发展前景

科技园，一般是指集聚高新技术企业的产业园区。我国高新技术产业，主要是在二十世纪 90 年代发展起来的，经过多年发展，已经成为国民经济的重要组成部分。高新技术产业大约占国民经济比重达 12%，为国家现代化建设做出了重大贡献。

目前我国高新技术产业化成果显著，在信息与空间、新材料、先进制造、能源、先进交通等领域涌现出一批重大技术创新成果，自主创新能力进一步提高；高速铁路、无线宽带通信、高性能计算机、新能源汽车等技术已步入世界先进行列；若干高新技术重大成套装备及其关键零部件实现了自主设计制造；以信息网络等高新技术为主要支撑的电子商务、数字媒体等现代服务业新兴业态层出不穷。国家高新区和产业化基地已成为推动区域经济发展的重要增长极，将为“十四五”期间战略性新兴产业的培育和发展提供强大支撑。

近几年，科技园区与智能经济、平台经济、共享经济等新技术、新模式的结合也在加速，新基建、互联网、生物医药、新能源等新经济形态正依托园区蓬勃发展，一批新的经济增长点、增长极、增长带正在加快形成。在中国经济转型升级的大背景下，科技园区作为区域经济发展、产业调整和升级的重要空间聚集形式，担负着聚集创新资源、培育新兴产业等重要使命，已经成为中国区域经济增长的重要“引擎”。目前，我国已形成了政府背景的园区、房地产出身的园区、产业巨头出身的园区、轻资产园区运营商和创投机构出身的园区等多种主导者参与的科技园区竞争格局，其中政府主导的科技园区凭借政策优惠、土地等资源优势，科技园区项目具有较高的成功率，占有市场较大份额。

总体来看，随着国家对高新技术行业的战略要求越来越高，我国高新技术产业占国民经济比重不断提升，我国对科技园仍将保持高度需求，科技园区仍将保持高速发展阶段。

2、南京市科技创业特区现状和政策

为贯彻落实江苏省委、省政府制定出台的《关于加快企业为主体市场为导向产学研相结合技术创新体系建设的意见》和南京市委、市政府关于“打造具有国际影响力和竞争力的中国人才与创业创新名城”战略部署，南京市政府印发了《南京市科技创业特别社区建设三年行动计划（2013-2015 年）的通知》，加快推进区域科技创新体系建设。

南京市科技创业特别社区将通过集聚科技企业、科技成果、科技创业人才，构建科技企业孵化器、加速器和中试用房紧密衔接的科技成果转化和产业化体系，营造科技企业孵化、科技成果转化、科技人才创业和生活休闲的社区环境，把南京丰富的科技教育人才资源，转化为发展优势和竞争优势。南京市全面实施

“人才引领、科技创业”和“制度先试、园区先行”关键举措，以高新技术产业、新兴产业和现代服务业集群发展为导向，以创业载体平台和配套服务设施建设为支撑，以高端人才和科技型企业集聚为核心，按照集约化、专业化、信息化、社区化和国际化等高标准，打造 20 个国际一流水准的科技创业特别社区。

近年来，南京市设立的紫金（新港）科技创业特别社区、紫金方山科技创业特别社区、紫金（玄武）科技创业特别社区等科技创业特别社区均面向具有创新能力的人才、中小企业，孵化和转化能力不断强化，构建了集工作、休闲、生活一体化的创新型高新科技园区，有力带动了社区经济的增长。

基于国家战略，大力发展高新技术产业的产业政策和要求，南京政府仍将大力发展高新技术园区，给予园区各项支持政策，保持科技园区的招商引资竞争力和产业聚集度。同时，具有税收优惠、租金补贴等招商引资优惠政策的科技园区，将在地方发展过程中，处于行业前列。

（三）发行人所属区域情况

江宁区是南京市最大的辖区，原为江宁县，2000 年 12 月撤县设区，区域总面积 1,573 平方公里，辖 10 个街道，人口 199.16 万人。江宁区位于长江三角洲的南京市南部，从东西南三面环抱南京，东与句容市接壤，南与安徽省当涂县衔接，西与安徽省和县及南京市浦口区隔江相望。江宁区区位优势显著，交通便捷。拥有南京禄口国际机场、21.5 公里长江岸线、4 个万吨级泊位、沪宁高速与宁杭高速等 8 条国省干道、南京火车南站、地铁等交通便利设施。

近年来，江宁区政府着力培育电子信息产业、汽车制造及零部件产业、智能电网与电力自动化产业、新能源产业、软件研发产业、装备制造业、航空产业、现代物流产业、高端商贸产业和旅游产业等十大战略性主导产业。区内国家级经济技术开发区江宁经济技术开发区，自成立以来累计引进美国、日本、德国等 42 个国家和地区的 2,000 多个项目，45 家世界 500 强企业进区投资，累计实现合同利用外资 90 亿美元，实际利用外资 60 亿美元；区内省级经济开发区南京江宁滨江经济开发区紧邻黄金水道长江，定位为“环保生态型现代工业新城”，着力打造为先进制造业基地、钢铁物流基地和最具宜居生态新城。经过五年来的开发建设，目前园区已经形成“中心产业区、港口物流区、滨江新城区”联动开发格局。江宁区依托其区位优势，逐步发展成南京市经济实力最强的区。

图 5-3 紫金山科技城区位图



江宁区同类企业主要有南京江宁国有资产经营集团有限公司、南京江宁城市建设集团有限公司、南京江宁经济技术开发集团有限公司、南京江宁科学园发展有限公司。

南京江宁国有资产经营集团有限公司是发行人股东，主要负责江宁区城市基础设施建设和国有资产运营，依法对授权范围内的国有资产进行经营和管理，行使国有资产投资主体权利，并承担增值保值的责任，实际控制人为南京市江宁区人民政府，与发行人不受同一实际控制人控制。2025 年末，南京江宁国有资产经营集团有限公司总资产 10,632,365.81 万元，总负债 6,870,629.20 万元，净资产 3,761,736.61 万元。

南京江宁城市建设集团有限公司主要负责江宁区除江宁经济技术开发区、江宁高新区等主要园区范围外基础设施建设和江宁区政府交办的其他重大项目，实际控制人为南京市江宁区人民政府（授权南京市江宁区人民政府国有资产监督管理委员会履行出资人职权），与发行人不受同一实际控制人控制。2025 年末，南京江宁城市建设集团有限公司总资产 6,740,468.16 万元，总负债 4,643,241.64 万元，净资产 2,097,226.52 万元。

南京江宁经济技术开发集团有限公司是国家级开发区，主要负责江宁经济技术开发区范围内的基础设施建设和运营，实际控制人为南京江宁经济技术开发区管理委员会，与发行人受同一实际控制人控制。2025 年末，南京江宁经济技术开发集团有限公司总资产 13,564,878.75 万元，总负债 10,168,394.17 万元，净资产 3,396,484.59 万元。

南京江宁科学园发展集团有限公司主要负责江宁科学园的基础设施建设和拆迁安置房建设，是江宁科学园主要的城市基础设施建设投资主体，实际控制人为南京市江宁区人民政府，与发行人不受同一实际控制人控制。2025 年末，南

京江宁科学园发展集团有限公司总资产 5,648,653.39 万元，总负债 3,882,415.25 万元，净资产 1,766,238.14 万元。

（四）发行人在行业中的地位

公司受南京紫金山科技城管委会委托，是南京紫金山科技城开发、建设的唯一建设主体，全权实施南京紫金山科技城范围内的市政道路等基础设施开发建设。发行人主要从事对国有资产的资本运作，实现国有资产的保值增值。通过承担区政府的重大市政工程及民生保障性工程建设，来实现公司的各项职能及经济效益。

紫金山科技城内还有另外两家公司，南京上秦淮文化发展有限公司与南京秣陵新市镇建设发展有限公司，分别是负责园区内湿地建设和保障房建设的开发主体，资产规模均小于公司，目前暂无整合计划；整体看，公司区域专营性很强，区域市场地位较高。

十二、关于发行人涉及地方性债务项目需要说明的其他重要事项

（一）法律法规执行情况

发行人本期超短期融资券募集资金用于偿还公司有息负债，符合国家关于地方债务和融资平台的相关政策及国发〔2014〕43 号文、国办发〔2015〕40 号等相关文件的要求，不会增加地方政府负有偿还责任的债务；发行人主营业务涉及委托代建业务合法合规，符合国家相关规定；发行人未作为政府方实施机构或社会资本方参与 PPP 项目，不承担 PPP 项目合同中约定的具体权利义务，无受到监管机构处分的记录或造成严重社会负面的事件出现，不存在违反其他法律法规的情形。

（二）政府职能剥离情况

发行人为自主经营的有限公司，自身不承担政府融资职能；发行人不存在一级土地开发业务，无土地储备职能，发行人不从事土地储备工作。

（三）募集资金用途情况

本期超短期融资券的募集资金将用于归还发行人的存量债务。

（四）公司规范运作情况

发行人有完整治理结构，并且符合《公司法》规定；发行人董事、高级管理人员设置符合《公司法》等相关法律法规及公司章程规定，发行人不存在高管为政府公务员兼职的情况，符合公司章程、《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》等相关法律法规规定；发行人对纳入合并范围内子公司有充分控制力，财务制度较为健全，财务报告是否符合

会计准则或《企业会计制度》的要求；发行人根据有关法律、行政法规的规定，制定了《突发事件应急管理制度》。

（五）企业生产经营情况

发行人主营业务包括工程建设业务符合国发〔2010〕19号文、国土资发〔2012〕162号、国发〔2014〕43号文、国办发〔2015〕40号文、国办发〔2015〕42号文、财预〔2010〕412号文、财预〔2012〕463号文、财综〔2016〕4号、财预〔2017〕50号、财预〔2017〕87号、财综〔2018〕8号、财金〔2018〕23号等相关法律法规规定。

（六）资产真实性及合规性情况

发行人不存在学校、医院、公园、广场、党政机关及经费补助事业单位办公楼、市政道路、水利设施、非收费管网设施等不能或不宜变现、不能带来经营性收入的资产、基础设施作为资本注入的情况，发行人注册资本已足额到位，不存在虚增资产等情况。

（七）与政府相关的市场化安排

发行人不存在政府负有偿还责任的债务余额。发行人作为紫金山科技城开发、建设的唯一建设主体，基于其特殊职能定位，成立伊始即得到了江宁区政府的大力支持，注册资本不断增加；为进一步支持公司的良好经营发展，发行人还持续收到政府专项资金和补贴的支持；总体看，公司得到了江宁区政府在资产注入、财政补贴等多方面的持续大力支持。目前，公司经营领域涉及工程建设板块、租赁及物业板块等板块。公司具备较强的偿债能力，符合“六真”原则。

（八）发行人其他融资情况

发行人不存在社会公众参与融资平台公司项目融资的情况；发行人不存在通过BT和违规集资等方式变相融资情况；发行人不存在财政性收入、国有资产对其融资行为提供担保的情况；发行人不存在以虚假或不合法的抵（质）押物、高估抵押物价值等方式取得债务资金情况；发行人不存在未按核准用途使用募集资金、闲置资金的情况。

（九）审计署审计情况

发行人最近三年未直接受到审计署审计，不存在需整改的问题。发行人所在南京市曾于2013年8月1日接受审计署关于政府负债情况的专项审计，审计中未发现违法违规情况；发行人未受到国家审计署开展的土地出让金收支、土地征

收、储备、供应、整治、耕地保护及土地执法等情况的相关审计，亦未收到相关整改通知。

（十）结论性意见

经充分尽职调查，除以上所述事项，发行人在合法合规性、生产经营、公司治理、募集资金用途、偿债依赖政府等方面，符合国发〔2010〕19 号文、财预〔2010〕412 号文、审计署 2013 年第 24 号公告、审计署 2013 年第 32 号公告、国办发〔2014〕43 号、“国办发〔2015〕40 号”和“国办发〔2015〕42 号文件”和“六真”原则要求，推荐发行人注册发行债务融资工具。

十三、其他事项

南京紫金山科技城经济发展有限公司（原名称为“南京紫金（江宁）科技创业特别社区建设发展有限公司”）作为政府出资方出资南京紫金（江宁）科技创业启动区（未来网络产业创新综合体）PPP 项目公司南京中铁未来网络综合体建设有限公司，发行人用于该项目公司的出资为自有资金，持有其 20% 股权并核算于长期股权投资。

根据《关于调整未来网络产业创新综合体项目核准的批复》（江宁审批投字〔2020〕109 号），项目分为地下建筑完工部分和地上及地下建筑加固改造部分，其中地下建筑已完工部分由发行人出资建设；地上及地下建筑加固改造部分作为 PPP 项目，由项目公司南京中铁未来网络综合体建设有限公司筹资建设，并要求项目建设不得增加地方政府债务。该 PPP 项目总投资 148,185.43 万元，采用 BOT 运作方式，项目合作期 15 年，采用“可行性缺口补助”的回报机制。合作期内，由南京紫金山科技城经济发展有限公司取得的土地使用权及建设完成的地下建筑物无偿提供给项目公司使用，建设期内，由项目公司负责新建 5 幢科研办公楼及配套商业、其他配套设施等，总占地面积约 40,962.00 平方米，地上建筑面积约为 16.84 万平方米；同时，由项目公司负责对已建成的地下建筑进行加固改造，地下建筑面积约为 2.71 万平方米。运营期内，项目公司拥有项目范围内设施的经营权，负责相关设施的运营维护工作。合作期限届满时，项目公司应将项目范围内资产及经营权无偿移交给政府方或其指定机构。

该 PPP 项目已进入财政部 PPP 项目管理库，并处于项目执行阶段。根据《南京紫金（江宁）科技创业启动区（未来网络产业创新综合体）PPP 项目合同》的约定，南京紫金山科技城经济发展有限公司是经江宁区政府授权、作为政府方出资代表与社会资本方共同出资组建项目公司，非作为社会资本方参与 PPP 项目。上述 PPP 业务符合国家法律法规和政策性文件的相关规定，符合财预〔2017〕87 号、财金〔2019〕10 号、财办金〔2017〕92 号文、财预〔2017〕50 号文和《政

府投资条例》等文件规定，不会增加对政府的隐性债务。经征询江宁区财政局，未收到项目整改意见。

第六章 发行人财务状况分析

提示：投资者在阅读以下财务信息时，应当参阅发行人完整的财务报表以及本募集说明书对于发行人财务指标的解释。

一、财务概况

（一）财务报表编制基础

自成立之日起，发行人执行财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的企业会计准则及其应用指南（以下简称“新会计准则”）。

（二）财务报表审计情况

发行人 2023 年度财务报表已经苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了苏亚审〔2024〕887 号标准无保留意见审计报告。

发行人 2024 年度财务报表已经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了大信审字〔2025〕第 23-00164 号标准无保留意见审计报告。

发行人 2025 年度财务报表已经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了大信审字〔2026〕第 23-00179 号标准无保留意见审计报告。

发行人 2026 年 1-3 月财务数据未经审计。

（三）会计政策变更情况

1、公司自 2021 年 1 月 1 日起执行财政部于 2017 年修订的《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》《企业会计准则第 23 号—金融资产转移》《企业会计准则第 24 号—套期会计》和《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》（以下简称“新金融工具准则”）。

2、2017 年 7 月 5 日，财政部发布修订的《企业会计准则第 14 号—收入》（财会〔2017〕22 号）（以下简称“新收入准则”）。修订后的准则规定，首次执行该准则应当根据累积影响数调整当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。公司自 2021 年 1 月 1 日起实施，并按照有关衔接规定进行了处理。

3、2018 年 12 月 7 日，财政部发布修订的《企业会计准则第 21 号——租赁》（财会〔2018〕35 号），要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业，自 2019 年 1 月 1 日起施行；其他执行企业会计准则的企业自 2021 年 1 月 1 日起施行。公司自 2021 年 1 月 1 日起实施，并按照有关衔接规定进行了处理。

（四）重要会计估计变更

公司在本报告期内重要会计估计没有发生变更。

（五）会计差错更正

发行人于 2023 年 12 月 7 日、12 月 8 日分别发行了债券全称为南京未来科技城经济发展有限公司 2023 年度第一期中期票据、南京未来科技城经济发展有限公司 2023 年度第二期中期票据的两期债券，发行金额合计 8 亿元，根据苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）对上述两期中期票据出具的相关会计处理的专项意见，南京紫金山科技城经济发展有限公司可以将以上两笔永续中票分类为权益工具。在 2023 年度经审计的财务报表中，上述 2 笔合计 8 亿元永续中票本金在应付债券项目列报，相应利息支出在财务费用项目列报。发行人于近期发现上述应记入所有者权益的永续票据误记入负债，基于谨慎性考虑，为进一步规范会计处理、更严谨地执行一致性原则，公司对前期差错进行追溯调整，同时委托了大信会计师事务所（特殊普通合伙）对会计差错更正进行了专项鉴证，并出具了专项鉴证报告（大信专审字〔2024〕第 23-00061 号）。

1、对 2023 年度合并财务报表的更正

单位:元

报表项目	更正前	更正后	更正数
应交税费	52,252,093.71	52,738,888.23	486,794.52
其他应付款	110,365,722.14	112,629,873.08	2,264,150.94
流动负债合计	6,300,838,396.43	6,303,589,341.89	2,750,945.46
应付债券	4,732,162,000.00	3,932,162,000.00	-800,000,000.00
非流动负债合计	8,215,065,242.51	7,415,065,242.51	-800,000,000.00
负债合计	14,515,903,638.94	13,718,654,584.40	-797,249,054.54
其他权益工具	1,480,075,471.71	2,277,811,320.77	797,735,849.06
盈余公积	46,336,124.84	46,482,163.19	146,038.35
未分配利润	213,262,697.75	212,629,864.88	-632,832.87
归属于母公司所有者权益合计	6,436,151,287.85	7,233,400,342.39	797,249,054.54
所有者权益（或股东权益）合计	6,436,151,287.85	7,233,400,342.39	797,249,054.54
财务费用	4,526,892.45	2,579,714.37	-1,947,178.08
营业利润	20,459,936.15	22,407,114.23	1,947,178.08
利润总额	13,479,966.38	15,427,144.46	1,947,178.08
所得税费用	-947,437.33	-460,642.81	486,794.52
净利润	14,427,403.71	15,887,787.27	1,460,383.56

2、对 2024 年度合并财务报表期初数的更正

单位:元

报表项目	更正前	更正后	更正数
应交税费	52,252,093.71	52,738,888.23	486,794.52
其他应付款	110,365,722.14	112,629,873.08	2,264,150.94
流动负债合计	6,300,838,396.43	6,303,589,341.89	2,750,945.46
应付债券	4,732,162,000.00	3,932,162,000.00	-800,000,000.00
非流动负债合计	8,215,065,242.51	7,415,065,242.51	-800,000,000.00
负债合计	14,515,903,638.94	13,718,654,584.40	-797,249,054.54
其他权益工具	1,480,075,471.71	2,277,811,320.77	797,735,849.06
盈余公积	46,336,124.84	46,482,163.19	146,038.35
未分配利润	213,262,697.75	212,629,864.88	-632,832.87
归属于母公司所有者 权益合计	6,436,151,287.85	7,233,400,342.39	797,249,054.54
所有者权益（或股东 权益）合计	6,436,151,287.85	7,233,400,342.39	797,249,054.54

3、对 2023 年度母公司财务报表的更正

单位：元

报表项目	更正前	更正后	更正数
应交税费	37,253,448.36	37,740,242.88	486,794.52
其他应付款	102,816,196.79	105,080,347.73	2,264,150.94
流动负债合计	6,278,264,093.66	6,281,015,039.12	2,750,945.46
应付债券	4,732,162,000.00	3,932,162,000.00	-800,000,000.00
非流动负债合计	8,209,816,403.57	7,409,816,403.57	-800,000,000.00
负债合计	14,488,080,497.23	13,690,831,442.69	-797,249,054.54
其他权益工具	1,480,075,471.71	2,277,811,320.77	797,735,849.06
盈余公积	46,336,124.84	46,482,163.19	146,038.35
未分配利润	173,721,451.38	173,088,618.51	-632,832.87
所有者权益（或股东权益）合计	6,381,103,619.48	7,178,352,674.02	797,249,054.54
财务费用	4,776,379.97	2,829,201.89	-1,947,178.08
营业利润	-2,180,370.84	-233,192.76	1,947,178.08
利润总额	-9,162,225.07	-7,215,046.99	1,947,178.08
所得税费用	-7,445,663.97	-6,958,869.45	486,794.52
净利润	-1,716,561.10	-256,177.54	1,460,383.56

4、对 2024 年度母公司财务报表期初数的更正

单位：元

报表项目	更正前	更正后	更正数
应交税费	37,253,448.36	37,740,242.88	486,794.52
其他应付款	102,816,196.79	105,080,347.73	2,264,150.94
流动负债合计	6,278,264,093.66	6,281,015,039.12	2,750,945.46
应付债券	4,732,162,000.00	3,932,162,000.00	-800,000,000.00
非流动负债合计	8,209,816,403.57	7,409,816,403.57	-800,000,000.00
负债合计	14,488,080,497.23	13,690,831,442.69	-797,249,054.54
其他权益工具	1,480,075,471.71	2,277,811,320.77	797,735,849.06

盈余公积	46,336,124.84	46,482,163.19	146,038.35
未分配利润	173,721,451.38	173,088,618.51	-632,832.87
归属于母公司所有者权益合计	6,381,103,619.48	7,178,352,674.02	797,249,054.54
所有者权益（或股东权益）合计	6,381,103,619.48	7,178,352,674.02	797,249,054.54

（六）发行人合并财务报表范围变动情况

2025 年 1 月，发行人独资设立南京未来新星托育有限公司，持股 100%，将其纳入合并范围。

2025 年 3 月，发行人独资设立南京紫金山智能制造科技有限公司，持股 100%，将其纳入合并范围。

2025 年 6 月，发行人与南京江宁人才集团有限公司共同设立江苏紫金信通人才科技有限公司，发行人持股 70%，将其纳入合并范围。

二、发行人主要财务数据

（一）合并财务报表

表 6-4 公司合并资产负债表

单位：万元

项目	2026 年 3 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
流动资产：				
货币资金	136,357.46	35,309.32	83,317.55	36,905.06
应收账款	130,758.26	127,039.00	114,028.58	111,811.09
预付款项	4,739.56	4,200.00	4,385.58	4,461.20
其他应收款	1,058,405.76	926,144.62	636,347.85	460,137.87
存货	178,536.92	172,071.50	173,469.58	196,861.01
其他流动资产	3,331.99	3,262.80	1,149.41	1,952.87
流动资产合计	1,512,129.95	1,268,027.24	1,012,698.55	812,129.11
非流动资产：				
其他权益工具投资	25,851.65	25,851.65	25,657.16	18,144.71
其他非流动金融资产	23,586.22	20,461.47	17,866.25	28,227.60
长期股权投资	34,638.82	34,598.82	40,277.08	55,260.67
投资性房地产	962,330.00	962,330.00	961,635.06	904,061.56
固定资产	23,867.10	23,863.01	24,580.78	25,667.30
在建工程	266,189.53	252,736.74	230,650.67	227,230.68
无形资产	1,730.09	1,730.09	-	5.09
长期待摊费用	4,255.16	4,255.16	1,361.94	2,094.84
递延所得税资产	1,280.46	1,280.46	993.03	973.56
其他非流动资产	7,628.96	7,628.96	21,410.38	21,410.38
非流动资产合计	1,351,357.99	1,334,736.36	1,324,432.34	1,283,076.39

资产总计	2,863,487.94	2,602,763.60	2,337,130.89	2,095,205.49
流动负债:				
短期借款	463,479.23	340,019.50	291,131.45	159,178.48
应付账款	68,886.10	69,258.69	75,076.46	70,272.65
预收款项	752.70	610.82	2,575.63	2,651.10
应交税费	4,966.11	5,252.10	6,546.12	5,273.89
其他应付款	79,838.91	4,884.51	12,740.14	11,262.99
一年内到期的非流动负债	232,995.00	332,709.43	250,366.94	250,272.10
其他流动负债	48,000.00	-	104,272.71	131,447.73
流动负债合计	898,921.31	752,738.24	742,709.45	630,358.93
非流动负债:				
长期借款	834,792.58	666,643.90	343,446.64	286,674.29
应付债券	348,000.00	348,000.00	450,000.00	393,216.20
长期应付款	9.00	9.00	9.00	9.00
递延所得税负债	68,787.29	68,787.29	68,606.50	61,607.03
非流动负债合计	1,251,588.87	1,083,440.19	862,062.14	741,506.52
负债合计	2,150,510.18	1,836,178.43	1,604,771.59	1,371,865.46
所有者权益:				
实收资本	156,600.00	156,600.00	156,600.00	156,600.00
其他权益工具	207,679.13	261,679.13	227,781.13	227,781.13
资本公积	162,343.42	162,343.42	161,955.42	162,055.42
其他综合收益	172,594.92	172,594.92	172,925.21	150,992.28
盈余公积	4,905.08	4,905.08	4,648.22	4,648.22
未分配利润	8,573.54	8,180.95	8,449.32	21,262.99
归属于母公司所有者权益合计	712,696.08	766,303.50	732,359.30	723,340.03
所有者权益合计	712,977.75	766,585.17	732,359.30	723,340.03
负债和所有者权益总计	2,863,487.94	2,602,763.60	2,337,130.89	2,095,205.49

(二) 合并利润表

表 6-5 公司合并利润表

单位: 万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
一、营业收入	7,575.65	33,374.09	36,762.04	44,593.45
减: 营业成本	4,563.58	24,254.83	26,146.34	35,531.93
税金及附加	202.36	2,561.90	2,380.77	2,645.18
销售费用	3.35	128.96	640.75	721.66
管理费用	1,614.44	10,634.44	7,371.78	7,712.18
财务费用	1,959.51	2,470.81	826.24	257.97
其他收益	16.51	15,526.44	7,723.61	6,044.79
投资收益	1,249.68	-5,119.10	-5,098.57	5,270.93
公允价值变动净收益	-	490.93	-2,140.68	-7,272.62
信用减值损失	-	-945.72	816.78	473.09
二、营业利润	498.61	3,275.70	697.30	2,240.71
加: 营业外收入	30.00	54.95	2,399.78	12.37
减: 营业外支出	136.02	260.62	88.54	710.36
三、利润总额	392.59	3,070.03	3,008.53	1,542.71

减：所得税费用	-	1,854.76	1,888.25	-46.06
四、净利润	392.59	1,215.27	1,120.28	1,588.78
归属于母公司股东的净利润 (净亏损以“-”号填列)	392.59	1,233.60	1,120.28	1,588.78

(三) 合并现金流量表

表 6-6 公司合并现金流量表

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 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	4,210.50	21,255.20	37,458.85	21,481.03
收到的税费返还	-	0.51	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	85,750.32	72,007.51	64,857.17	62,639.84
经营活动现金流入小计	89,960.82	93,263.22	102,316.03	84,120.87
购买商品、接受劳务支付的现金	11,021.38	22,412.40	23,039.09	38,269.27
支付给职工以及为职工支付的现金	1,132.68	5,024.75	4,327.88	4,406.52
支付的各项税费	780.54	6,450.25	3,992.71	3,840.39
支付其他与经营活动有关的现金	142,971.06	304,893.01	168,707.24	118,292.68
经营活动现金流出小计	155,905.67	338,780.41	200,066.91	164,808.85
经营活动产生的现金流量净额	-65,944.85	-245,517.19	-97,750.89	-80,687.98
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	2,577.77	17,528.68	150.00
取得投资收益收到的现金	1,249.68	51.67	9,164.67	5,276.73
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	36.28	-	-
投资活动现金流入小计	1,249.68	2,665.72	26,693.35	5,426.73
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	12,642.50	23,516.02	22,815.62	29,200.22
投资支付的现金	3,164.75	5,387.23	16,000.00	1,500.00
投资活动现金流出小计	15,807.25	28,903.25	38,815.62	30,700.22
投资活动产生的现金流量净额	-14,557.57	-26,237.54	-12,122.27	-25,273.49
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	84,558.00	-	350.00
取得借款收到的现金	519,911.14	997,489.29	765,596.81	1,122,932.00
收到其他与筹资活动有关的现金	46,000.00	30,000.00	-	13,212.41
筹资活动现金流入小计	565,911.14	1,112,047.29	765,596.81	1,136,494.41
偿还债务支付的现金	264,696.91	747,566.06	530,667.66	1,012,738.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	19,663.68	66,952.40	55,006.25	66,275.54
支付其他与筹资活动有关的现金	100,000.00	80,000.00	15,197.95	55,635.44
筹资活动现金流出小计	384,360.59	894,518.45	600,871.86	1,134,648.98
筹资活动产生的现金流量净额	181,550.55	217,528.84	164,724.95	1,845.43
四、汇率变动对现金的影响			-	-
五、现金及现金等价物净增加额	101,048.14	-54,225.88	54,851.79	-104,116.04
加：年初现金及现金等价物余额	26,850.50	81,076.38	26,224.59	130,340.63
六、期末现金及现金等价物余额	127,898.64	26,850.50	81,076.38	26,224.59

(四) 母公司资产负债表

表 6-7 母公司资产负债表

单位：万元

项目	2026 年 3 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
流动资产：				
货币资金	116,748.10	22,786.11	79,092.82	27,222.99
应收账款	126,553.40	122,942.47	110,030.51	114,832.34
预付款项	4,646.58	4,200.00	4,373.31	4,450.25
其他应收款	983,157.37	911,065.71	616,364.95	455,296.87
存货	178,536.92	172,071.50	173,469.58	196,861.01
其他流动资产	3,331.99	3,262.80	1,149.41	1,915.58
流动资产合计	1,412,974.36	1,236,328.59	984,480.58	800,579.05
非流动资产：				
其他权益工具投资	25,160.28	25,160.28	25,451.28	14,958.35
其他非流动金融资产	23,142.74	20,017.98	17,391.23	27,887.15
长期股权投资	44,554.94	44,514.94	48,388.83	62,732.99
投资性房地产	962,330.00	962,330.00	961,635.06	904,061.56
固定资产	23,745.00	23,740.40	24,537.37	25,617.03
在建工程	265,967.91	252,692.51	230,650.67	227,230.68
无形资产	1,730.09	1,730.09	-	5.09
长期待摊费用	4,255.16	4,255.16	1,361.94	2,094.84
递延所得税资产	1,341.32	1,341.32	49.45	341.29
其他非流动资产	7,628.96	7,628.96	21,410.38	21,410.38
非流动资产合计	1,359,856.40	1,343,411.65	1,330,876.21	1,286,339.36
资产总计	2,772,830.76	2,579,740.23	2,315,356.78	2,086,918.41
流动负债：				
短期借款	451,479.23	328,007.93	274,123.05	159,178.48
应付账款	68,871.04	69,243.63	75,071.70	70,270.04
预收款项	644.40	610.82	2,575.63	2,651.10
应交税费	3,608.80	3,827.70	5,095.01	3,774.02
其他应付款	122,617.67	60,577.21	14,474.64	10,508.03
一年内到期的非流动负债	232,000.00	329,767.28	250,366.94	250,272.10
其他流动负债	48,000.00	-	104,272.71	131,447.73
流动负债合计	927,221.14	792,034.58	725,979.67	628,101.50
非流动负债：				
长期借款	718,592.58	606,923.90	343,446.64	286,674.29
应付债券	348,000.00	348,000.00	450,000.00	393,216.20
长期应付款	9.00	9.00	9.00	9.00
递延所得税负债	68,861.32	68,861.32	67,672.34	61,082.15
非流动负债合计	1,135,462.90	1,023,794.22	861,127.97	740,981.64
负债合计	2,062,684.04	1,815,828.80	1,587,107.65	1,369,083.14
所有者权益：				
实收资本	156,600.00	156,600.00	156,600.00	156,600.00
其他权益工具	207,679.13	261,679.13	227,781.13	227,781.13
资本公积	160,343.42	160,343.42	159,955.42	160,055.42
其他综合收益	172,817.02	172,817.02	173,173.92	151,441.64
盈余公积	4,905.08	4,905.08	4,648.22	4,648.22
未分配利润	7,802.07	7,566.79	6,090.45	17,308.86

所有者权益合计	710,146.72	763,911.43	728,249.14	717,835.27
负债和所有者权益总计	2,772,830.76	2,579,740.23	2,315,356.78	2,086,918.41

(五) 母公司利润表

表 6-8 母公司利润表

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
一、营业收入	5,704.03	28,340.90	31,869.98	40,216.03
减：营业成本	4,312.69	21,815.93	24,000.82	34,407.84
税金及附加	11.43	2,023.69	1,999.02	2,032.40
销售费用	3.35	128.96	640.67	721.66
管理费用	1,179.97	9,363.25	7,100.80	7,481.79
财务费用	1,121.64	555.50	845.00	282.92
其他收益	16.67	15,525.00	7,723.15	6,044.16
投资收益	1,249.68	-4,505.13	-5,060.13	5,504.35
公允价值变动净收益	-	522.46	-2,275.25	-7,335.32
信用减值损失	-	-926.72	826.95	474.09
二、营业利润	341.30	5,069.19	-1,501.60	-23.32
加：营业外收入	30.00	54.95	2,396.09	10.84
减：营业外支出	136.02	260.59	88.48	709.02
三、利润总额	235.28	4,863.55	806.01	-721.50
减：所得税费用	-	1,885.24	1,323.47	-695.89
四、净利润	235.28	2,978.31	-517.47	-25.62

(六) 母公司现金流量表

表 6-9 母公司现金流量表

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 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	2,268.88	15,866.15	39,159.48	15,312.66
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	67,894.96	126,360.11	64,823.44	62,374.41
经营活动现金流入小计	70,163.85	142,226.26	103,982.92	77,687.07
购买商品、接受劳务支付的现金	10,752.96	19,764.48	20,732.40	37,076.64
支付给职工以及为职工支付的现金	1,025.86	4,753.86	4,188.09	4,274.33
支付的各项税费	375.33	5,671.09	2,793.54	2,147.77
支付其他与经营活动有关的现金	77,355.85	310,429.06	149,725.75	118,100.66
经营活动现金流出小计	89,510.00	340,618.50	177,439.77	161,599.40
经营活动产生的现金流量净额	-19,346.16	-198,392.24	-73,456.85	-83,912.33
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	2,439.03	17,014.17	150.00
取得投资收益收到的现金	1,249.68	-	9,052.44	5,011.44

处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	36.28	-	-
投资活动现金流入小计	1,249.68	2,475.31	26,066.61	5,161.44
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	12,642.50	23,381.16	22,815.62	29,197.53
投资支付的现金	3,164.75	5,937.23	16,000.00	1,500.00
投资活动现金流出小计	15,807.25	29,318.38	38,815.62	30,697.53
投资活动产生的现金流量净额	-14,557.57	-26,843.08	-12,749.01	-25,536.08
三、筹资活动产生的现金流量:				
吸收投资收到的现金	-	84,258.00	-	350.00
取得借款收到的现金	459,911.14	922,489.29	748,596.81	1,122,932.00
收到其他与筹资活动有关的现金	46,000.00	30,000.00	-	13,212.41
筹资活动现金流入小计	505,911.14	1,036,747.29	748,596.81	1,136,494.41
偿还债务支付的现金	259,296.91	730,161.06	530,667.66	1,012,738.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	18,748.53	65,086.79	55,004.71	66,275.54
支付其他与筹资活动有关的现金	100,000.00	80,000.00	15,197.95	55,635.44
筹资活动现金流出小计	378,045.43	875,247.85	600,870.32	1,134,648.98
筹资活动产生的现金流量净额	127,865.71	161,499.45	147,726.49	1,845.43
四、汇率变动对现金的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	93,961.98	-63,735.87	61,520.63	-107,602.98
加: 年初现金及现金等价物余额	14,327.29	78,063.16	16,542.53	124,145.51
六、期末现金及现金等价物余额	108,289.27	14,327.29	78,063.16	16,542.53

三、主要财务指标分析

(一) 资产结构分析

1、总体资产结构分析

表 6-10 公司近三年及一期资产结构表

单位: 万元、%

项目	2026 年 3 月末		2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	1,512,129.95	52.81	1,268,027.24	48.72	1,012,698.55	43.33	812,129.11	38.76
非流动资产	1,351,357.99	47.19	1,334,736.36	51.28	1,324,432.34	56.67	1,283,076.39	61.24
合计	2,863,487.94	100.00	2,602,763.60	100.00	2,337,130.89	100.00	2,095,205.49	100.00

近三年及一期末, 公司资产总额分别为 2,095,205.49 万元、2,337,130.89 万元、2,602,763.60 万元和 2,863,487.94 万元, 发行人的资产规模总体保持稳定增长。

2、流动资产分析

表 6-11 公司近三年及一期流动资产主要构成表

单位: 万元、%

项目	2026 年 3 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
----	-------------	---------	---------	---------

	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	136,357.46	9.02	35,309.32	2.78	83,317.55	8.23	36,905.06	4.54
应收账款	130,758.26	8.65	127,039.00	10.02	114,028.58	11.26	111,811.09	13.77
预付款项	4,739.56	0.31	4,200.00	0.33	4,385.58	0.43	4,461.20	0.55
其他应收款	1,058,405.76	69.99	926,144.62	73.04	636,347.85	62.84	460,137.87	56.66
存货	178,536.92	11.81	172,071.50	13.57	173,469.58	17.13	196,861.01	24.24
其他流动资产	3,331.99	0.22	3,262.80	0.26	1,149.41	0.11	1,952.87	0.24
合计	1,512,129.95	100.00	1,268,027.24	100.00	1,012,698.55	100.00	812,129.11	100.00

(1) 货币资金

近三年及一期末, 公司货币资金余额分别为 36,905.06 万元、83,317.55 万元、35,309.32 万元和 136,357.46 万元, 占流动资产总额比例分别为 4.54%、8.23%、2.78%和 9.02%。公司货币资金的构成如下表:

表 6-12 公司近三年及一期末货币资金构成表

单位: 万元

项目	2026 年 3 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
现金	0.40	0.40	2.90	0.85
银行存款	136,357.06	35,308.92	83,213.98	36,803.54
其他货币资金	0.00	0.00	100.67	100.67
合计	136,357.46	35,309.32	83,317.55	36,905.06

2024 年末公司货币资金余额较 2023 年末增加 46,412.49 万元, 增长 125.76%, 主要系 2024 年 12 月发行超短期融资券 5 亿元所致。2025 年末, 公司货币资金减少 48,008.23 万元, 主要系归还一年内到期的非流动负债所致。2026 年 3 月末公司货币资金较年初增加 101,048.14 万元, 增幅为 286.18%, 主要系借款增加。

截至 2026 年 3 月末, 发行人受限货币资金 8,458.82 万元, 占当期末净资产比例为 1.19%, 主要为保证金和与南京市时代装饰工程有限公司建设工程施工合同纠纷, 对方申请财产保全所致。

(2) 应收账款

近三年及一期末, 公司应收账款账面价值分别为 111,811.09 万元、114,028.58 万元、127,039.00 万元和 130,758.26 万元, 占流动资产总额比例分别为 13.77%、11.26%、10.02%和 8.65%。2024 年末公司应收账款账面价值较 2023 年末增加 2,217.49 万元, 增长了 1.98%。2025 年末公司应收账款账面价值较 2024 年末增

加 13,010.42 万元，增长了 11.41%，主要原因是增加了应收南京紫金山科技城管理委员会等单位工程款所致。

2026 年 3 月末公司应收账款账面价值较 2025 年末增加 3,719.26 万元，增加了 2.93%。报告期内发行人应收账款规模呈现稳定增长趋势，主要由应收代垫工程款及房租物业费构成。

发行人前五大应收账款账期主要在一年以内，其中，交易对手方为南京上秦淮酒店有限公司的应收账款账龄较长，主要系南京上秦淮酒店有限公司承租了发行人假日酒店 A 栋，并于 2018 年试运营，2019 年正式运营。2020 年 12 月，发行人应收南京上秦淮酒店有限公司款项回款 0.00 万元，新增 1,813.50 万元。2021 年 12 月，发行人应收南京上秦淮酒店有限公司款项回款 0.00 万元，新增 1,813.50 万元。2022 年 12 月，发行人应收南京上秦淮酒店有限公司款项回款 0.00 万元，新增 1,813.50 万元。2023 年 12 月，发行人应收南京上秦淮酒店有限公司款项回款 0.00 万元，新增 1,813.50 万元；2024 年 12 月，发行人应收南京上秦淮酒店有限公司款项回款 0.00 万元，新增 1,813.50 万元。2025 年 12 月，发行人应收南京上秦淮酒店有限公司款项回款 0.00 万元，新增 1,813.50 万元。

截至 2026 年 3 月末，发行人应收南京上秦淮酒店有限公司款项 15,511.50 万元，为应收租金。

表 6-13 公司 2026 年 3 月末应收账款账龄分析明细表

单位：万元

项目	2026年3月末	
	账面金额	坏账准备
1年以内	24,575.97	-
1-2年	27,306.78	0.18
2-3年	32,335.19	-
3-4年	39,663.63	-
4-5年	2,243.77	-
5年以上	4,642.71	9.62
合计	130,768.05	9.80

表 6-14 公司 2025 年末应收账款账龄分析明细表

单位：万元

项目	2025年末	
	账面金额	坏账准备

1年以内	20,856.70	-
1-2年	27,306.78	0.18
2-3年	32,335.19	-
3-4年	39,663.63	-
4-5年	2,243.77	-
5年以上	4,642.71	9.62
合计	127,048.79	9.80

坏账计提方面，发行人对应收账款采取单项测试与组合测试（账龄分析）相结合的方法。公司应收款项按单项金额或应收账款账龄划分的信用风险组合，在资产负债表日，公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，单独测试未发生减值的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的应收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

对单项金额不重大以及金额重大但单项测试未发生减值的应收款项，按信用风险特征的相似性和相关性对金融资产进行分组。按组合方式实施减值测试时，坏账准备金额系根据应收款项组合结构及类似信用风险特征（债务人根据合同条款偿还欠款的能力）按历史损失经验及目前经济状况与预计应收款项组合中已经存在的损失评估确定。对于应收款项为政府各部门、下属事业单位、政府类公司往来款、备用金及借款，不计提坏账准备。

对于单项金额虽不重大但具备一定特征的应收款项，单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

表 6-15 公司 2026 年 3 月末应收账款前 5 名单位情况表

单位：万元，%

单位名称	款项性质	期末账面余额	占比	是否关联方	账龄
南京紫金山科技城管理委员会	代建工程款等	115,020.97	87.96	是	1 年以内、1-2 年、2-3 年和 3-4 年
南京上秦淮酒店有限公司	房租物业费	15,511.50	11.86	否	1-5 年、5 年以上
南京招商未来科技城物业管理有限公司	房租物业费	97.14	0.07	否	1 年以内
南京常浩智能信息科技有限公司	房租物业费	12.35	0.01	否	1 年以内
欧瑞拉电子商务有限公司	房租物业费	3.53	0.00	否	1 年以内
合计		130,645.49	99.91		

表 6-16 公司 2025 年末应收账款前 5 名单位情况表

单位：万元，%

单位名称	款项性质	期末账面余额	占比	是否关联方	账龄
南京未来科技城管理委员会	代建工程款等	111,410.04	87.69	是	1 年以内、1-2 年、2-3 年和 3-4 年
南京上秦淮酒店有限公司	房租物业费	15,511.50	12.21	否	1-5 年、5 年以上
南京招商未来科技城物业管理有限公司	房租物业费	97.14	0.08	是	1 年以内
南京常浩智能信息科技有限公司	房租物业费	12.35	0.01	否	1 年以内
南京砂之船资产管理有限公司	房租物业费	8.23	0.01	否	1 年以内
合计		127,039.25	100.00		

注：发行人根据其工程项目竣工结算进度制定未来回款计划，但根据发行人会计政策，工程项目需完成验收后方可确认收入。2017 年至 2020 年，发行人工程建设业务在相关工程项目完成竣工决算之后、验收之前，管委会即向发行人支付相关款项，由于发行人在确认收入之前即可收到回款，故相关款项先计入预收账款，待满足收入确认条件后冲回。因此，2021 年以前工程建设业务未产生应收账款。

2021 年 1 月至今，发行人已完工项目“阳山河水利环境整治”、在建项目“云台山河水利环境整治”及在建工程的部分子项目工程完成竣工验收审计并确认收入，但暂未收到管委会支付的工程款，故 2021 年初至今确认的工程建设业务收入形成了对紫金山科技城管委会的应收款项，借记“应收账款”，贷记“营业收入”。

经征询南京市江宁区财政局意见，该科目中涉及政府及政府相关部门的往来款项，存在经营背景，不存在替政府融资行为，不新增政府性债务和隐性债务。

（3）预付款项

近三年及一期末，公司预付款项余额分别为 4,461.20 万元、4,385.58 万元、4,200.00 万元和 4,739.56 万元，占流动资产总额比例分别为 0.55%、0.43%、0.33% 和 0.31%。

2025 年末公司预付款项余额较年初减少 185.58 万元，与年初波动不大。2026 年 3 月末公司预付款项余额较年初增加 539.56 万元，主要系预付国网江苏省电

力有限公司南京供电公司电费 385.07 万元，预付南京华润燃气有限公司燃气费 31.10 万元和预付南京江宁水务集团有限公司水费 24.41 万元。

坏账计提方面，发行人对预付账款采取单项测试与组合测试（账龄分析）相结合的方法。公司预付款项按单项金额或预付账款账龄划分的信用风险组合，在资产负债表日，公司对单项金额重大的预付款项单独进行减值测试，单独测试未发生减值的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的应收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的预付款项组合中进行减值测试。

对单项金额不重大以及金额重大但单项测试未发生减值的预付款项，按信用风险特征的相似性和相关性对金融资产进行分组。按组合方式实施减值测试时，坏账准备金额系根据预付款项组合结构及类似信用风险特征（债务人根据合同条款偿还欠款的能力）按历史损失经验及目前经济状况与预计预付款项组合中已经存在的损失评估确定。对于预付款项为政府各部门、下属事业单位、政府类公司往来款、备用金及借款，不计提坏账准备。

对于单项金额虽不重大但具备一定特征的预付款项，单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

表 6-17 公司 2026 年 3 月末预付款项账龄分析明细表

单位：万元、%

账龄	2026年3月末	
	金额	比例
1年以内（含1年）	539.56	11.38
1-2年（含2年）	-	
2-3年（含3年）	300.00	6.33
3年以上	3,900.00	82.29
合计	4,739.56	100.00

表 6-18 公司 2025 年末预付款项账龄分析明细表

单位：万元、%

账龄	2025年末	
	金额	比例
1年以内（含1年）	-	-

账龄	2025年末	
	金额	比例
1-2年（含2年）	-	-
2-3年（含3年）	300.00	7.14
3年以上	3,900.00	92.86
合计	4,200.00	100.00

表 6-19 公司 2026 年 3 月末预付款项前 5 名单位情况表

单位：万元、%

单位名称	款项性质	期末余额	占比	是否关联方
南京中铁未来网络综合体建设有限公司	预付工程款	3,500.00	73.85	是
南京市江宁区秣陵街道办事处财政所	预付工程款	700.00	14.77	否
国网江苏省电力有限公司南京供电公司	预付电费	385.07	8.12	否
南京华润燃气有限公司	预付燃气费	31.10	0.66	否
南京江宁水务集团有限公司	预付水费	24.41	0.52	否
合计		4,640.58	97.91	

表 6-20 公司 2025 年末预付款项前 5 名单位情况表

单位：万元、%

单位名称	款项性质	期末余额	占比	是否关联方
南京中铁未来网络综合体建设有限公司	预付工程款	3,500.00	83.33	是
南京市江宁区秣陵街道办事处财政所	预付合同款	700.00	16.67	否
合计		4,200.00	100.00	

经征询南京市江宁区财政局意见，该科目中涉及政府及政府相关部门的往来款项，存在经营背景，不存在替政府融资行为，不新增政府性债务和隐性债务。

（4）其他应收款

近三年及一期末，公司其他应收款余额分别为 460,137.87 万元、636,347.85 万元、926,144.62 万元和 1,058,405.76 万元，占流动资产总额比例分别为 56.66%、62.84%、73.04%和 69.99%。

坏账计提方面，发行人对其他应收款采取单项测试与组合测试（账龄分析）相结合的方法。公司其他应收款项按单项金额或其他应收账款账龄划分的信用风险组合，在资产负债表日，公司对单项金额重大的其他应收款项单独进行减值测

试，单独测试未发生减值的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的应收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的其他应收款项组合中进行减值测试。

对单项金额不重大以及金额重大但单项测试未发生减值的其他应收款项，按信用风险特征的相似性和相关性对金融资产进行分组。按组合方式实施减值测试时，坏账准备金额系根据其他应收款项组合结构及类似信用风险特征（债务人根据合同条款偿还欠款的能力）按历史损失经验及目前经济状况与预计其他应收款项组合中已经存在的损失评估确定。对于其他应收款项为政府各部门、下属事业单位、政府类公司往来款、备用金及借款，不计提坏账准备。

对于单项金额虽不重大但具备一定特征的其他应收款项，单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

近三年及一期末，发行人其他应收款分类如下。

表 6-21 近三年及一期末公司其他应收款分类明细表

单位：万元

项目	2026 年 3 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
应收股利	-	-	-	-
应收利息	-	-	-	-
其他应收款	1,058,405.76	926,144.62	636,347.85	460,137.87
合计	1,058,405.76	926,144.62	636,347.85	460,137.87

表 6-22 公司 2026 年 3 月末其他应收款账龄分析明细表

单位：万元

项目	2026年3月末	
	账面金额	坏账准备
1年以内	778,149.51	-
1-2年	92,240.38	148.54
2-3年	147,578.23	-
3-4年	10.9	-
4-5年	179.21	-
5年以上	41,412.31	1,016.23
合计	1,059,570.54	1,164.77

表 6-23 公司 2025 年末其他应收款账龄分析明细表

单位：万元

项目	2025年末	
	账面金额	坏账准备
1年以内	645,888.37	-
1-2年	92,240.38	148.54
2-3年	147,578.23	-
3-4年	10.90	-
4-5年	179.21	-
5年以上	41,412.31	1,016.23
合计	927,309.39	1,164.77

表 6-24 公司 2026 年 3 月末其他应收款前 5 名单位情况表

单位：万元、%

单位名称	款项性质	是否经营性	期末余额	占比	是否为关联方	账龄
南京紫金山科技城管理委员会	往来款	是	314,897.88	29.75	是	1 年以内、1-2 年
南京上秦淮文化发展有限公司	往来款	否	246,974.15	23.33	是	1 年以内、1-2 年
南京江宁经济技术开发集团有限公司	往来款	是	198,131.78	18.72	是	1 年以内
南京秣陵新市镇建设发展有限公司	往来款	是	40,000.00	3.78	否	1 年以内、1-2 年
南京紫金山科技城场景创新发展有限公司	往来款	是	126,068.43	11.91	否	1 年以内、1-2 年
合计			926,072.24	87.50		

表 6-25 公司 2025 年末其他应收款前 5 名单位情况表

单位：万元、%

单位名称	款项性质	是否经营性	期末余额	占比	是否为关联方	账龄
南京紫金山科技城管理委员会	往来款	是	313,139.42	33.77	是	1 年以内、1-2 年
南京上秦淮文化发展有限公司	往来款	否	206,374.15	22.26	是	1 年以内、1-2 年
南京秣陵新市镇建设发展有限公司	往来款	是	168,031.78	18.12	否	1 年以内、1-2 年
南京江宁经济技术开发区集团有限公司	往来款	是	126,068.43	13.6	是	1 年以内

南京紫金山科技城场景创新发展有限公司	往来款	是	40,000.00	4.31	否	1 年以内
合计			853,613.77	92.06		

区分经营性和非经营性的划分标准和认定依据是将和经营有关的其他应收款，即在经营过程中产生的其他应收款划分为经营性，否则为非经营性。

发行人经营性、非经营性其他应收款形成原因如下：

1) 对南京紫金山科技城管理委员会的其他应收款

截至 2026 年 3 月末，发行人其他应收南京紫金山科技城管理委员会 314,897.88 万元，全部为经营性其他应收款。发行人与南京紫金山科技城管理委员会的其他应收款主要是发行人在建设云台山河片区以南改造等项目时，涉及部分企业搬迁。根据江宁区政府批示，由南京紫金山科技城管委会对涉及台山河片区以南改造的相关企业进行协议搬迁。发行人对上述款项先行进行了垫付，从而形成了发行人对南京紫金山科技城管理委员会的其他应收款。该笔款项与发行人业务直接相关，故计入经营性其他应收款。

2) 对南京上秦淮文化发展有限公司的其他应收款

截至 2026 年 3 月末，发行人其他应收南京上秦淮文化发展有限公司 246,974.15 万元，全部为非经营性其他应收款。本次非经营性往来款系公司为支持紫金山科技城园区内的城市基础设施建设，促进紫金山科技城园区内的建设发展。发行人在借款前，履行了内部的审批流程，并签署了借款协议，收取一定的借款利息。

3) 对南京江宁经济技术开发区集团有限公司的其他应收款

截至 2026 年 3 月末，发行人其他应收南京江宁经济技术开发区集团有限公司 198,131.78 万元，全部为经营性其他应收款。发行人与南京江宁经济技术开发区集团有限公司的往来款主要系发行人为改善园区招商环境，提升整体人才社区生态和入驻企业质量，与经开集团共同建设运营房屋而支付的款项。该笔款项与发行人业务直接相关，故计入经营性其他应收款。

4) 对南京秣陵新市镇建设发展有限公司的其他应收款

截至 2026 年 3 月末，发行人其他应收南京秣陵新市镇建设发展有限公司 40,000.00 万元，全部为经营性其他应收款。发行人与南京秣陵新市镇建设发展有限公司的经营性其他应收款主要系拆迁项目代垫征迁款和安置费用，发行人对上述款项先行进行了垫付，从而形成了发行人对南京秣陵新市镇建设发展有限公司的其他应收款，与发行人业务直接相关，故计入经营性其他应收款。

5) 对南京紫金山科技城场景创新发展有限公司（原名“南京上秦淮绿色产业发展有限公司”）的其他应收款

截至 2026 年 3 月末，发行人其他应收南京紫金山科技城场景创新发展有限公司（原名“南京上秦淮绿色产业发展有限公司”）126,068.43 万元，全部为经营性其他应收款。发行人与南京紫金山科技城场景创新发展有限公司的其他应收款主要系发行人为改善园区环境，向南京紫金山科技城场景创新发展有限公司支付的园区维护费。该笔款项与发行人业务直接相关，故计入经营性其他应收款。

经征询南京市江宁区财政局意见，该科目中涉及政府及政府相关部门的往来款项，发行人其他应收款不存在替政府融资等行为，不新增政府性债务和隐性债务，发行人与政府及政府相关部门的往来款项均具有经营背景。

（5）存货

近三年及一期末，公司存货余额分别为 196,861.01 万元、173,469.58 万元、172,071.50 万元和 178,536.92 万元，占流动资产总额比例分别为 24.24%、17.13%、13.57%和 11.81%。报告期内，公司存货规模因完工结算而有所减少。2024 年末公司存货较年初减少 23,391.43 万元，系项目完工结算。2025 年末公司存货较年初减少 1,398.08 万元，系项目完工结算；

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，开发成本计提存货跌价准备的依据为预计完工后的销售价格减去估计至完工将要发生的成本、销售费用及相关税金等后的其可变现净值低于账面价值的差额；开发产品计提存货跌价准备的依据为预计销售价格减去将要发生的销售费用及相关税金等后的其可变现净值低于账面价值的差额。

表 6-26 公司 2025 年末及 2026 年 3 月末存货构成情况表

单位：万元

项目	2026 年 3 月末			2025 年末		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	178,536.92	-	178,536.92	172,071.50	-	172,071.50
合计	178,536.92	-	178,536.92	172,071.50	-	172,071.50

表 6-27 公司 2026 年 3 月末主要开发成本构成情况表

单位：万元

项目名称	2026 年 3 月末余额
土地开发成本	51,828.02

秣陵老工业区改造	28,251.66
云台山河水环境整治	29,858.04
园区基础设施建设	29,729.00
110 千伏山景变电站	6,603.44
合计	146,270.16

3、非流动资产分析

表 6-28 公司近三年一期末主要非流动资产构成表

单位：万元、%

项目	2026 年 3 月末		2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
其他权益工具投资	25,851.65	1.91	25,851.65	1.94	25,657.16	1.94	18,144.71	1.41
其他非流动金融资产	23,586.22	1.75	20,461.47	1.53	17,866.25	1.35	28,227.60	2.20
长期股权投资	34,638.82	2.56	34,598.82	2.59	40,277.08	3.04	55,260.67	4.31
投资性房地产	962,330.00	71.21	962,330.00	72.10	961,635.06	72.61	904,061.56	70.46
固定资产	23,867.10	1.77	23,863.01	1.79	24,580.78	1.86	25,667.30	2.00
在建工程	266,189.53	19.70	252,736.74	18.94	230,650.67	17.42	227,230.68	17.71
无形资产	1,730.09	0.13	1,730.09	0.13	-	-	5.09	0.00
长期待摊费用	4,255.16	0.31	4,255.16	0.32	1,361.94	0.10	2,094.84	0.16
递延所得税资产	1,280.46	0.09	1,280.46	0.10	993.03	0.07	973.56	0.08
其他非流动资产	7,628.96	0.56	7,628.96	0.57	21,410.38	1.62	21,410.38	1.67
合计	1,351,357.99	100.00	1,334,736.36	100.00	1,324,432.34	100.00	1,283,076.39	100.00

近三年及一期末，公司非流动资产总额分别为 1,283,076.39 万元、1,324,432.34 万元、1,334,736.36 万元和 1,351,357.99 万元，公司非流动资产主要由在建工程、投资性房地产构成。

(1) 其他权益工具投资

近三年及一期末，公司其他权益工具投资余额分别为 18,144.71 万元、25,657.16 万元、25,851.65 万元和 25,851.65 万元，占非流动资产总额比例分别为 1.41%、1.94%、1.94%和 1.91%。公司其他权益工具投资主要为持有的公司股权投资。

公司取得的其他权益工具投资期末计量的方法为：

1、对于已上市、能够从公开市场取得公允价值的被投资单位，以期末收盘价格进行公允价值计量；

2、公司持有的不具有控制、共同控制、重大影响的股权投资，未上市、无法能够从公开市场取得公允价值的被投资单位，以成本价进行期末价值计量。

表 6-29 公司 2026 年 3 月末其他权益工具投资构成情况表

单位：万元

科目名称	期末余额
南京天元创业投资管理有限公司	19.06
南京江宁旅游产业集团有限公司	2,478.31
南京云家物联网研究院有限公司	73.00
江苏园博园建设开发有限公司	22,608.97
南京点信数据科技有限公司	100.00
江苏东方雨虹修缮工程有限公司	122.77
江苏鼎汇具身智能机器人创新中心有限公司	449.54
合计	25,851.65

(2) 长期股权投资

近三年及一期末，公司长期股权投资余额分别为 55,260.67 万元、40,277.08 万元、34,598.82 万元和 34,638.82 万元，占非流动资产总额比例分别为 4.31%、3.04%、2.59%和 2.56%。报告期内，发行人长期股权投资变动幅度不大。

表 6-30 公司 2026 年 3 月末长期股权投资构成情况表

单位：万元、%

科目名称	2026 年 3 月末	持股比例	核算方法
南京中铁未来网络综合体建设有限公司	7,894.06	20.00	权益法
南京动平衡锋泉创业投资合伙企业（有限合伙）	2,683.88	49.95	权益法
南京上秦淮文化发展有限公司	24,020.88	40.00	权益法
南京智未来商业管理有限公司	40.00	20.00	权益法
合计	34,638.82		

(3) 投资性房地产

近三年及一期末，公司投资性房地产余额分别为 904,061.56 万元、961,635.06 万元、962,330.00 万元和 962,330.00 万元，占非流动资产总额比例分别为 70.46%、72.61%、72.10%和 71.21%。报告期内，发行人投资性房地产余额保持稳定。

公司投资性房地产主要是房屋建筑物，采用公允价值模式进行后续计量。

表 6-31 公司近三年及一期末投资性房地产构成情况表

单位：万元

项目	2026 年 3 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
载体孵化器、砂之船	607,684.00	607,684.00	571,357.72	563,419.15
创业服务中心	106,849.00	106,849.00	108,341.26	108,293.59
假日酒店	105,884.00	105,884.00	136,289.11	139,513.59

科研加速器及停车楼	80,221.00	80,221.00	92,184.30	92,835.22
青年创客公寓	61,692.00	61,692.00	53,462.67	-
合计	962,330.00	962,330.00	961,635.06	904,061.56

表 6-32 公司 2026 年 3 月末投资性房地产中土地明细表

单位：万元、平方米

土地证号	建筑物名称	土地面积	用途	取得时间	取得方式	使用权类型	入账价值	入账依据	是否足额缴纳土地出让金	土地资产所在区域	获取土地权益是否合法合规	近期江宁区土地均价
苏(2018)宁江不动产权第 0095412 号	孵化器(悠谷)1#塔楼-5#塔楼、裙楼、地下停车场	97,443.56	科研用地	2014	招拍挂	出让	348,124.09	评估法	是	江宁区秣陵街道秣周东路 12 号	是	957.96 元/平方米
苏(2025)宁江不动产权第 0006943 号	砂之船-商业综合体(2 幢大中型商场)		其他商业服务	2013 年	招拍挂	出让	223,233.63		是		是	
苏(2025)宁江不动产权第 0006966 号	砂之船地下停车场		科研用地		招拍挂	出让			是		是	
苏(2025)宁江不动产权第 0006966 号	科研加速器		科研用地		招拍挂	出让	79,899.23		是		是	
-	创服 2#楼	2,166.00	科教研发	2016 年	招拍挂	出让	9,982.41	评估法	是	江宁区秣陵街道秣周东路 12 号 11 号内	是	

苏(2022)宁江不动产权第0047420号	创服 1#楼	39,066.79	商务金融	2016 年	招拍挂	出让	10,447.00	评估法	是	江宁区 秣陵街 道秣周 东路 11 号	是
苏(2022)宁江不动产权第0047421号	创服 3#楼		商务金融		招拍挂	出让	10,678.99		是		是
苏(2022)宁江不动产权第0047422号	创服 4#楼		商务金融		招拍挂	出让	10,309.25		是		是
苏(2022)宁江不动产权第0047423号	创服 5#楼		商务金融		招拍挂	出让	10,309.25		是		是
苏(2022)宁江不动产权第0047424号	创服 7#楼		零售商业		招拍挂	出让	2,607.41		是		是
苏(2020)宁江不动产权第0069207号	创服 9#楼		科教		招拍挂	出让	44,687.33		是		是
苏(2022)宁江不动产权第0047419号	创服-楼麟公馆		其他商服		招拍挂	出让	1,764.07		是		是
-	创服 8#、9#楼地下室		科研		招拍挂	出让	7,555.55		是		是
苏(2025)宁江不动产权第0012715号	公共配套-2 幢假日酒店、公共配套-假日酒店地下停车场	12,165.33	科研	2017 年	招拍挂	出让	86,041.13	评估法	是	江宁区 秣陵街 道秣周 东路 21 号	是
苏(2025)宁江不动产权第0012719号	公共配套-1 幢人才公寓		科研		招拍挂	出让	50,247.98		是		是

苏(2024)宁江不动产权第 0113991 号	停车楼	5,541.27	交通服务场 站	2019 年	划拨	划拨	12,285.07	评估 法	-	江宁区 悠谷路 6 号	是
苏(2024)宁江不动产权第 0007807 号	青年创客公寓	13,285.59	城镇住宅	2023 年	划拨	划拨	53,462.67	评估 法	-	江宁区 融智路 39 号	是
合计		169,668.54					961,635.06				

注：截至目前，上述建筑物中创服 2#楼、创服 8#、9#楼地下室暂未办证。

公司投资性房地产的公允价值确定的会计处理方法如下：

A.在能够取得同类或类似房地产现行市场价格的情况下，公司参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价格(市场公开报价)确定投资性房地产的公允价值。

B.在无法取得同类或类似房地产现行市场价格的情况下，公司参照活跃市场上同类或类似房地产的最近交易价格，并考虑交易情况、交易日期、所在区域等因素，或者根据预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值合理估计投资性房地产的公允价值。同类或类似的建筑物，是指所处地理位置和地理环境相同、性质相同、结构类型相同或相近、新旧程度相同或相近，可使用状况相同或相近的建筑物；同类或类似的土地使用权，是指同一位置区域、所处地理环境相同或相近、可使用状况相同或相近的土地。

对采用公允价值模式计量的投资性房地产，公司不计提折旧或进行摊销，以资产负债表日投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

公司投资性房地产采用公允价值计量，不计提折旧或进行摊销，公司投资性房地产中主要资产载体孵化器、砂之船及创业服务中心经营状况良好，结合周边地区租金状况，公司投资性房地产账面价值合理，减值风险可控。

(4) 固定资产

近三年及一期末，公司固定资产余额分别为 25,667.30 万元、24,580.78 万元、23,863.01 万元和 23,867.10 万元，占非流动资产总额比例分别为 2.00%、1.86%、1.79%和 1.77%。公司创服中心共 21 层，其中自用 3-7 层，属于固定资产。

表 6-33 公司 2026 年 3 月末固定资产构成情况表

单位：万元

项目	2026 年 3 月末
房屋及建筑物	23,550.30
机器设备	106.44
运输设备	43.53
电子设备	86.02
其他设备	80.81

合计	23,867.10
----	-----------

表 6-34 公司 2026 年 3 月末固定资产-房屋及建筑物构成情况表

单位：万元

房屋建筑物名称	权证号	产权人	取得方式	账面价值
悠居	正在办理	发行人	自建	19,533.26
创业服务中心	2020 宁江不动产权 0067930 号	发行人	自建	4,017.04
合计				23,550.30

(5) 在建工程

近三年及一期末，公司在建工程余额分别为 227,230.68 万元、230,650.67 万元、252,736.74 万元和 266,189.53 万元，占非流动资产总额比例分别为 17.71%、17.42%、18.94%和 19.70%。

2025 年末，公司在建工程余额较年初增加 22,086.07 万元，增幅 9.58%，主要系未来网络综合体商业配套中心投资增加所致；2026 年 3 月末，公司在建工程余额较年初增加 13,452.79 万元，增幅 5.32%，主要系未来网络综合体商业配套中心投资增加所致。

表 6-35 公司 2026 年 3 月末主要在建工程主要构成情况表

单位：万元

项目名称	2026 年 3 月末
综合配套服务中心	135,330.57
CENI 大厦	55,007.54
未来网络产业创新综合体商业配套中心	75,532.23
口袋公园	97.56
超净间	221.62
合计	266,189.53

注：发行人作为政府出资方出资南京紫金（江宁）科技创业启动区（未来网络产业创新综合体）PPP 项目公司南京中铁未来网络综合体建设有限公司，持有其 20% 股权并核算于长期股权投资。会计科目“在建工程-CENI 大厦”余额核算的为尚未移交给南京中铁未来网络综合体建设有限公司的地下车库部分，后期该部分在建工程将结转至长期股权投资核算。

(6) 其他非流动资产

近三年及一期末,公司其他非流动资产余额分别为 21,410.38 万元、21,410.38 万元、7,628.96 万元和 7,628.96 万元,占非流动资产总额比例分别为 1.67%、1.62%、0.57%和 0.56%。

2025 年末,公司其他非流动资产余额较年初减少 13,781.42 万元,降幅 64.37%,主要系预付土地款、预付设备采购款减少所致;2026 年 3 月末,公司其他非流动资产余额较年初无变动。

(二) 负债结构分析

1、总体负债结构分析

表 6-36 公司近三年及一期末负债结构表

单位: 万元、%

项目	2026 年 3 月末		2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债	898,921.31	41.80	752,738.24	40.99	742,709.45	46.28	630,358.93	45.95
非流动负债	1,251,588.87	58.20	1,083,440.19	59.01	862,062.14	53.72	741,506.52	54.05
合计	2,150,510.18	100.00	1,836,178.43	100.00	1,604,771.59	100.00	1,371,865.46	100.00

近三年及一期末,公司负债总额分别为 1,371,865.46 万元、1,604,771.59 万元、1,836,178.43 万元和 2,150,510.18 万元,发行人的负债规模整体为增长趋势。

2、流动负债分析

表 6-37 公司近三年及一期流动负债主要构成表

单位: 万元、%

项目	2026 年 3 月末		2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	463,479.23	51.56	340,019.50	45.17	291,131.45	39.20	159,178.48	25.25
应付账款	68,886.10	7.66	69,258.69	9.20	75,076.46	10.11	70,272.65	11.15
预收款项	752.70	0.08	610.82	0.08	2,575.63	0.35	2,651.10	0.42

合同负债	3.20	0.00	3.20	0.00				
应付职工薪酬	0.05	0.00	-	0.00				
应交税费	4,966.11	0.55	5,252.10	0.70	6,546.12	0.88	5,273.89	0.84
其他应付款	79,838.91	8.88	4,884.51	0.65	12,740.14	1.72	11,262.99	1.79
一年内到期的非流动负债	232,995.00	25.92	332,709.43	44.20	250,366.94	33.71	250,272.10	39.70
其他流动负债	48,000.00	5.34	-	0.00	104,272.71	14.04	131,447.73	20.85
合计	898,921.30	100.00	752,738.25	100.00	742,709.45	100.00	630,358.93	100.00

近三年及一期末，公司流动负债总额分别为 630,358.93 万元、742,709.45 万元、752,738.25 万元和 898,921.30 万元，公司流动负债主要由应付账款、短期借款、其他应付款等项目构成。

(1) 短期借款

近三年及一期末，公司短期借款余额分别为 159,178.48 万元、291,131.45 万元、340,019.50 万元和 463,479.23 万元，占流动负债总额比例分别为 25.25%、39.20%、45.17%和 51.56%。

2024 年末公司短期借款较年初增加 131,952.97 万元，增幅 82.90%，主要系新增部分信用借款和保证借款；2025 年末公司短期借款较年初增加 48,888.05 万元，增幅 16.79%，主要系新增部分信用借款和保证借款；2026 年 3 月末公司公司短期借款较年初增加 123,459.73 万元，主要系新增部分信用借款和保证借款。

(2) 应付账款

近三年及一期末，公司应付账款余额分别为 70,272.65 万元、75,076.46 万元、69,258.69 万元和 68,886.10 万元，占流动负债总额比例分别为 11.15%、10.11%、9.20%和 7.66%。

公司应付账款主要系公司应付的工程款，报告期内规模基本保持稳定

表 6-38 公司 2026 年 3 月末应付账款账龄表

单位：万元、%

账龄	2026 年 3 月末	
	金额	比例
1 年以内	19.71	0.03
1-2 年	1,891.92	2.75
2-3 年	-	
3-4 年	9,505.01	13.80
4-5 年	3.06	0.00
5 年以上	57,466.40	83.42
合计	68,886.10	100.00

表 6-39 公司 2025 年末应付账款账龄表

单位：万元、%

账龄	2025 年末	
	金额	比例
1 年以内	19.71	0.03
1-2 年	1,891.92	2.73
2-3 年	-	-
3-4 年	9,505.01	13.73
4-5 年	3.06	0.00
5 年以上	57,838.99	83.51
合计	69,258.69	100.00

表 6-40 公司 2026 年 3 月末主要应付款项情况表

单位：万元、%

项目	期末余额	款项性质	是否关联方	占比
暂估云台山河基础设施工程款	9,492.09	应付工程款	否	13.78
预估道路成本	1,238.77	应付工程款	否	1.80
载体砂之船	13,524.48	应付工程款	否	19.63
公共配套服务中心	14,679.26	应付工程款	否	21.31
科研加速器停车楼	25,768.39	应付工程款	否	37.41
合计	64,702.99			93.93

(3) 其他应付款

近三年及一期末，公司其他应付款余额分别为 11,262.99 万元、12,740.14 万元、4,884.51 万元和 79,838.91 万元，占流动负债总额比例分别为 1.79%、1.72%、0.65%和 8.88%。

表 6-41 公司近三年及一期其他应付款分类明细

单位：万元

项目	2026 年 3 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
应付利息	-	-	-	-
应付股利	-	-	2,661.45	2,185.75
其他应付款	79,838.91	4,884.51	10,078.69	9,077.24
合计	79,838.91	4,884.51	12,740.14	11,262.99

2025 年末公司其他应付款余额较 2024 年末减少 7,855.63 万元，降幅 61.66%，主要原因为发行人发行永续债，应付永续债利息所致。执行新金融工具准则，调整首次执行 2021 年年初财务报表科目。

表 6-42 公司 2026 年 3 月末主要其他应付款情况表

单位：万元、%

项目	期末余额	占比	是否关联方	备注
南京上秦淮文化发展有限公司	37,850.00	47.41	是	往来款
南京秣陵新市镇建设发展有限公司	30,050.00	37.64	否	保证金
南京市江宁区土地收购储备中心	6,000.00	7.52	否	借款
砂之船（上海）控股有限公司	500.00	0.63	否	保证金
南京奥特电气股份有限公司	200.00	0.25	否	保证金
合计	74,600.00	93.44		

上述其他应付款中，借款主要为发行人正常经营过程环节中，暂借的非关联公司资金，具备真实经营背景，业务合法合规，不存在替政府融资、新增政府性债务和隐性债务。

（4）一年内到期的非流动负债

近三年及一期末，公司一年内到期的非流动负债余额分别为 250,272.10 万元、250,366.94 万元、332,709.43 万元和 232,995.00 万元，占流动负债总额比例分别为 39.70%、33.71%、44.20%和 25.92%。

2025 年末，一年内到期的非流动负债较年初增加 82,342.49 万元，主要系发行人一年内到期的应付债券重分类至一年内到期的非流动负债；2026 年 3 月末，一年内到期的非流动负债较年初减少 99,714.43 万元，主要系发行人归还借款所致所致。

表 6-43 公司 2026 年 3 月末一年内到期的非流动负债情况表

单位：万元、%

项目	2026 年 3 月末	占比
一年内到期的长期借款	995.00	0.43
一年内到期的应付债券	232,000.00	99.57
一年内到期的长期应付款	-	-
合计	232,995.00	100.0

(5) 其他流动负债

近三年及一期末，公司其他流动负债余额分别为 131,447.73 万元、104,272.71 万元、0 万元和 48,000.00 万元，占流动负债总额比例分别为 20.85%、14.04%、0%和 5.34%。发行人其他流动负债为超短期融资券，具体明细如下：

表 6-44 公司 2026 年 3 月末其他流动负债明细表

单位：亿元、%

借款人	债券类型	债券名称	起息日	到期日	发行金额	利率	备注
发行人	超短期融资券	26 紫金科技 SCP001	2026/01/07	2026/05/07	2.40	1.80	信用
发行人	超短期融资券	26 紫金科技 SCP002	2026/04/20	2027/01/15	2.40	1.59	信用
合计					4.80		

3、非流动负债分析

表 6-45 公司近三年末非流动负债主要构成表

单位：万元、%

项目	2026 年 3 月末		2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期借款	834,792.58	66.70	666,643.90	61.53	343,446.64	39.84	286,674.29	38.66
应付债券	348,000.00	27.80	348,000.00	32.12	450,000.00	52.20	393,216.20	53.03
长期应付款	9.00	0.00	9.00	0.00	9.00	0.00	9.00	0.00

递延所得税负债	68,787.29	5.50	68,787.29	6.35	68,606.50	7.96	61,607.03	8.31
合计	1,251,588.87	100.00	1,083,440.19	100.00	862,062.14	100.00	741,506.52	100.00

注：长期应付款包括：长期应付款、专项应付款。

近三年及一期末，公司非流动负债总额分别为 741,506.52 万元、862,062.14 万元、1,083,440.19 万元和 1,251,588.87 万元。公司非流动负债主要包括长期借款和应付债券。

（1）长期借款

近三年及一期末，公司长期借款余额分别为 286,674.29 万元、343,446.64 万元、666,643.90 万元和 834,792.58 万元，占非流动负债总额比例分别为 38.66%、39.84%、61.53%和 66.70%。

2025 年末，公司长期借款余额较年初增加 323,197.26 万元，增幅 94.10%，主要系因项目建设支付工程款，增加贷款所致；2026 年 3 月末，公司长期借款余额较年初增加 168,148.68 万元，增幅 25.22%，主要系因项目建设支付工程款，增加贷款所致。

（2）应付债券

近三年及一期末，公司应付债券余额分别为 393,216.20 万元、450,000.00 万元、348,000.00 万元和 348,000.00 万元，占非流动负债总额比例分别为 53.03%、52.20%、32.12%和 27.80%。

发行人应付债券情况如下：

表 6-46 公司 2026 年 3 月末应付债券情况表

单位：亿元，%

债券类型	债券简称	起息日	到期日	金额	余额	利率	担保情况
私募债	25 紫科 01	2025-09-22	2030-09-22	4.00	4.00	2.83	信用
中期票据	25 紫金科技 MTN004	2025-04-21	2030-04-21	4.00	4.00	2.51	信用
中期票据	24 未来科技 MTN001	2024-04-24	2029-04-24	8.40	8.40	2.87	信用
私募债	24 未来 04	2024-03-07	2029-03-07	4.80	4.80	3.10	信用
定向工具	25 未来科技 PPN001	2025-01-09	2028-01-09	8.00	8.00	2.22	信用
中期票据	24 未来科技 MTN002	2024-11-04	2027-11-04	1.60	1.60	2.60	信用
私募债	24 未来 01	2024-01-09	2027-01-09	4.00	4.00	3.05	信用
合计				34.80	34.80		

（3）长期应付款

近三年及一期末，公司长期应付款分别为 9.00 万元、9.00 万元、9.00 万元

和 9.00 万元,为秸秆禁烧补助,占非流动负债总额的比例分别为 0.00%、0.00%、0.00%和 0.00%。

表 6-47 公司 2026 年 3 月末长期应付款情况表

单位: 万元、%

项目	2026 年 3 月末	占比
专项应付款项	9.00	100.00
合计	9.00	100.00

(4) 递延所得税负债

近三年及一期末,公司递延所得税负债分别为 61,607.03 万元、68,606.50 万元、68,787.29 万元和 68,787.29 万元,占非流动负债总额的比例分别为 8.31%、7.96%、6.35%和 5.50%。公司递延所得税负债均由投资性房地产公允价值变动和其他非流动金融资产公允价值变动导致的应纳税暂时性差异产生。

(三) 所有者权益分析

表 6-48 公司近三年及一期末所有者权益构成情况表

单位: 万元、%

项目	2026 年 3 月末		2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
实收资本	156,600.00	21.96	156,600.00	20.43	156,600.00	21.38	156,600.00	21.65
其他权益工具	207,679.13	29.13	261,679.13	34.14	227,781.13	31.10	227,781.13	31.49
资本公积	162,343.42	22.77	162,343.42	21.18	161,955.42	22.11	162,055.42	22.40
其他综合收益	172,594.92	24.21	172,594.92	22.51	172,925.21	23.61	150,992.28	20.87
盈余公积	4,905.08	0.69	4,905.08	0.64	4,648.22	0.63	4,648.22	0.64
未分配利润	8,573.54	1.20	8,180.95	1.07	8,449.32	1.15	21,262.99	2.94
合计	712,977.75	100.00	766,585.17	100.00	732,359.30	100.00	723,340.03	100.00

近三年及一期末,公司股东权益分别为 723,340.03 万元、732,359.30 万元、766,585.17 万元和 712,977.75 万元。

1、实收资本

近三年及一期末,公司实收资本分别为 156,600.00 万元、156,600.00 万元、

156,600.00 万元和 156,600.00 万元。

表 6-49 公司 2026 年 3 月末实收资本明细表

单位：万元，%

股东名称	2026 年 3 月末		
	出资金额	出资形式	比例
南京市江宁区人民政府（授权南京紫金山科技城管理委员会履行出资人职权）	36,600.00	股权	23.37
南京江宁经济技术开发集团有限公司	34,282.00	货币	21.89
南京吉山国有资产运营集团有限公司	31,320.00	货币	20.00
南京江宁国有资产经营集团有限公司	30,000.00	货币	19.16
南京市江宁区人民政府（授权南京市江宁区人民政府国有资产监督管理委员会履行出资人职权）	24,398.00	货币	15.58
合计	156,600.00		100.00

发行人实收资本为货币出资和股权，不存在“名股实债”情况，不存在资产权属不明、注入过程存在法律瑕疵的资产、公益性资产情况。

2、资本公积

近三年及一期末，公司资本公积余额分别为 162,055.42 万元、161,955.42 万元、162,343.42 万元和 162,343.42 万元，占股东权益的比例分别为 22.40%、22.11%、21.18%和 22.77%。

表 6-50 公司 2025 年末及 2026 年 3 月末资本公积明细表

单位：万元，%

项目	2025 年末		2026 年 3 月末	
	金额	比例	金额	比例
其他资本公积	162,343.42	100.00	162,343.42	100.00
合计	162,343.42	100.00	162,343.42	100.00

表 6-51 公司 2026 年 3 月末其他资本公积明细表

单位：万元，%

项目	金额	占比
管委会拨付资本性资金	157,924.42	97.28
国资办资本金注入	4,599.00	2.83

其他权益工具投资发行费用	-180.00	-0.11
合计	162,343.42	100.00

发行人资本公积均为货币注资，不存在“名股实债”情况，不存在资产权属不明、注入过程存在法律瑕疵的资产、公益性资产情况。

3、其他综合收益

近三年及一期末，公司其他综合收益余额分别为 150,992.28 万元、172,925.21 万元、172,594.92 万元和 172,594.92 万元，占股东权益的比例分别为 20.87%、23.61%、22.51%和 24.21%。

公司其他综合收益主要为权益法下转入的其他综合收益。

表 6-52 公司 2025 年末及 2026 年 3 月末其他综合收益明细表

单位：万元

项目	2026 年 3 月末	2025 年末
自用房转为投资性房地产公允价值变动损益	174,505.97	174,505.97
权益法下不能转损益的其他综合收益	-1,911.05	-1,911.05
其他权益工具投资公允价值变动	1,218.11	1,218.11
合计	172,594.92	172,594.92

4、未分配利润

近三年及一期末，公司未分配利润余额分别为 21,262.99 万元、8,449.32 万元、8,180.95 万元和 8,573.54 万元。2024 年末公司未分配利润较年初减少 12,813.67 万元，主要系支付永续债利息及南京未来网络产业创新有限公司股权无偿划出所致。

5、其他权益工具

近三年及一期末，公司其他权益工具余额分别为 227,781.13 万元、227,781.13 万元、261,679.13 万元和 207,679.13 万元，系发行人于 2022 年发行的 22 未来科技 MTN001、2023 年发行的 23 未来科技 MTN001 和 23 未来科技 MTN002，金额分别为 10 亿元、5 亿元和 4 亿元、2025 年发行的 25 未来科技 MTN001、25 未来科技 MTN002 和 25 紫金科技 MTN003，金额分别为 4 亿元、1 亿元和 3.4 亿元，2026 年发行的 26 紫金科技 MTN001，金额 4.6 亿元。发行人根据会计准则将其计入其他权益工具。

表 6-53 公司 2026 年 3 月末存续的永续债明细表

单位：万元、年、%

证券名称	起息日	到期日	发行期限	当期利率	发行金额	债券余额
26 紫金科技 MTN001	2026-01-08	2029-01-08	3+N	2.4000	4.60	4.60
25 紫金科技 MTN003	2025-04-21	2028-04-21	3+N	2.5700	3.40	3.40
25 未来科技 MTN002	2025-01-23	2028-01-23	3+N	2.8300	1.00	1.00
25 未来科技 MTN001	2025-01-21	2028-01-21	3+N	2.9500	4.00	4.00
23 未来科技 MTN002	2023-12-08	2026-12-08	3+N	3.7600	4.00	4.00
23 未来科技 MTN001	2023-12-07	2026-12-07	3+N	3.8000	4.00	4.00
合计						21.00

（四）偿债能力分析

表 6-54 公司偿债能力指标情况表

项目	2026 年 3 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
资产负债率	75.10	70.55	68.66%	65.48%
流动比率	1.68	1.68	1.36	1.29
速动比率	1.48	1.46	1.13	0.98
EBITDA 利息保障倍数	-	1.10	1.09	1.04

1、短期偿债能力分析

近三年及一期，公司流动比率分别为 1.29、1.36、1.68 和 1.68，公司速动比率分别为 0.98、1.13、1.46 和 1.48，整体呈上升趋势。近三年及一期，公司流动比率和速动比率保持较低水平主要原因是工程建设业务是公司主营业务的重要组成部分，前期为保证代建业务按时保质保量完工，公司向金融机构借款的资金逐渐到达还款期，导致一年内到期的非流动负债增长较快。

近三年 EBITDA 利息保障倍数分别为 1.04、1.09 和 1.10，保持相对稳定。

2、长期偿债能力分析

近三年及一期，发行人资产负债率分别为 65.48%、68.66%、70.55%和 75.10%。伴随着公司业务发展，公司资产总额、负债总额保持较为同等规模的增加，发行

人资产负债率整体较为平稳。

（五）盈利能力分析

表 6-55 公司近三年及一期盈利能力指标情况表

单位：万元

科目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
营业收入	7,575.65	33,374.09	36,762.04	44,593.45
营业成本	4,563.58	24,254.83	26,146.34	35,531.93
销售费用	3.35	128.96	640.75	721.66
管理费用	1,614.44	10,634.44	7,371.78	7,712.18
财务费用	1,959.51	2,470.81	826.24	257.97
其他收益	16.51	15,526.44	7,723.61	6,044.79
营业外收入	30.00	54.95	2,399.78	12.37
净利润	392.59	1,215.27	1,120.28	1,588.78
主营业务毛利率	39.76%	27.32	28.88%	20.32%
总资产报酬率	0.01%	0.05%	0.05%	0.08%
净资产收益率	0.06%	0.16%	0.16%	0.22%

1、营业收入

近三年及一期，公司实现营业收入分别为 44,593.45 万元、36,762.04 万元、33,374.09 万元和 7,575.65 万元。随着公司稳健发展，公司营业收入呈现波动态势。

2、营业成本

近三年及一期，公司营业成本分别为 35,531.93 万元、26,146.34 万元、24,254.83 万元和 4,563.58 万元，随着公司业务规模的发展，营业成本和营业收入都相应变动，且公司营业成本变化趋势和营业收入的变化趋势大多保持一致。

3、销售费用

近三年及一期，公司销售费用分别为 721.66 万元、640.75 万元、128.96 万元和 3.35 万元，公司销售费用主要是当期公司发生的水电费、广告费、保险费及招商费等费用。销售费用发生额的波动主要为每个会计期间，公司根据业务发展需求所做的广告宣传投入不同而导致。

4、管理费用

近三年及一期,公司管理费用分别为 7,712.18 万元、7,371.78 万元、10,634.44 万元和 1,614.44 万元。发行人管理费用主要由人员工资、折旧费、办公费、培训费、房产税、土地使用税等费用组成。

5、财务费用

近三年及一期,公司财务费用分别为 257.97 万元、826.24 万元、2,470.81 万元和 1,959.51 万元。计入公司财务费用科目的主要为费用化利息支出,不包含符合资本化条件的利息支出。2023 年至 2025 年分别收到 54,500.00 万元、54,500.00 万元和 49,000.00 万元的财政贴息,抵减掉大部分费用化利息支出,因此 2022 年至 2024 年财务费用账面金额较小。

6、净利润

近三年及一期,公司净利润分别为 1,588.78 万元、1,120.28 万元、1,215.27 万元和 392.59 万元,近三年发行人净利润波动较小。

7、其他收益

近三年及一期,公司分别收到与业务相关的政府补助 6,044.79 万元、7,723.61 万元、15,526.44 和 16.51 万元。其他收益主要来源于政府给予发行人的与日常经营相关的运营补贴。

8、营业外收入

近三年及一期,公司收到的营业外收入分别为 12.37 万元、2,399.78 万元、54.95 万元和 30.00 万元,主要构成为公司收到的与日常经营无关的捐赠、违约金等。2023 年,公司营业外收入主要为无需支付的款项 1.53 万元、退款 2.00 万元和其他 8.84 万元。2024 年,公司营业外收入主要为退赔款 2,396.09 万元。2025 年,公司营业外收入主要为资产报废利得和收到赔款。

9、主营业务毛利率

近三年及一期,公司主营业务毛利率分别为 20.32%、28.88%、27.32%和 39.76%。近三年,因租赁及物业板块改善,发行人主营业务毛利率有所提升。

10、总资产报酬率

近三年及一期,公司总资产报酬率分别为 0.08%、0.05%、0.05%和 0.01%,近三年整体保持稳定。

11、净资产收益率

近三年及一期，公司净资产收益率分别为 0.22%、0.16%、0.16%和 0.06%，与净利润水平变化情况基本一致。

（六）运营效率分析

表 6-56 公司资产经营效率指标情况表

单位：次/年

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
应收账款周转率	0.06	0.28	0.33	0.46
存货周转率	0.03	0.14	0.14	0.17
总资产周转率	0.00	0.01	0.02	0.02

近三年及一期，公司应收账款周转率分别为 0.46、0.33、0.28 和 0.06，公司应收账款周转率整体较低。

近三年及一期，公司存货周转率分别为 0.17、0.14、0.14 和 0.03，主要由于公司存货开发成本中的土地征用费、代建工程成本等较大所致。公司总资产周转率指标分别为 0.02、0.02、0.01 和 0.00，发行人总资产周转率总体较低，主要原因是公司资产主要由开发成本、投资性房地产、在建工程等非流动资产构成，该类资产占比较高所致。

（七）现金流分析

表 6-57 公司现金流量情况表

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 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	4,210.50	21,255.20	37,458.85	21,481.03
收到的税费返还	-	0.51	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	85,750.32	72,007.51	64,857.17	62,639.84
经营活动现金流入小计	89,960.82	93,263.22	102,316.03	84,120.87
购买商品、接受劳务支付的现金	11,021.38	22,412.40	23,039.09	38,269.27
支付给职工以及为职工支付的现金	1,132.68	5,024.75	4,327.88	4,406.52
支付的各项税费	780.54	6,450.25	3,992.71	3,840.39
支付其他与经营活动有关的现金	142,971.06	304,893.01	168,707.24	118,292.68
经营活动现金流出小计	155,905.67	338,780.41	200,066.91	164,808.85
经营活动产生的现金流量净额	-65,944.85	-245,517.19	-97,750.89	-80,687.98
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	2,577.77	17,528.68	150.00
取得投资收益收到的现金	1,249.68	51.67	9,164.67	5,276.73
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	36.28		

投资活动现金流入小计	1,249.68	2,665.72	26,693.35	5,426.73
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	12,642.50	23,516.02	22,815.62	29,200.22
投资支付的现金	3,164.75	5,387.23	16,000.00	1,500.00
投资活动现金流出小计	15,807.25	28,903.25	38,815.62	30,700.22
投资活动产生的现金流量净额	-14,557.57	-26,237.54	-12,122.27	-25,273.49
三、筹资活动产生的现金流量:				
吸收投资收到的现金	-	84,558.00	-	350.00
取得借款收到的现金	519,911.14	997,489.29	765,596.81	1,122,932.00
收到其他与筹资活动有关的现金	46,000.00	30,000.00	-	13,212.41
筹资活动现金流入小计	565,911.14	1,112,047.29	765,596.81	1,136,494.41
偿还债务支付的现金	264,696.91	747,566.06	530,667.66	1,012,738.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	19,663.68	66,952.40	55,006.25	66,275.54
支付其他与筹资活动有关的现金	100,000.00	80,000.00	15,197.95	55,635.44
筹资活动现金流出小计	384,360.59	894,518.45	600,871.86	1,134,648.98
筹资活动产生的现金流量净额	181,550.55	217,528.84	164,724.95	1,845.43
四、汇率变动对现金的影响			-	-
五、现金及现金等价物净增加额	101,048.14	-54,225.88	54,851.79	-104,116.04
加: 年初现金及现金等价物余额	26,850.50	81,076.38	26,224.59	130,340.63
六、期末现金及现金等价物余额	127,898.64	26,850.50	81,076.38	26,224.59

1、经营活动产生的现金流量

近三年及一期，公司经营活动现金流量净额分别为-80,687.98 万元、-97,750.89 万元、-245,517.19 万元和-65,944.85 万元。2023 年度，经营活动现金净流量为-80,687.98 万元，主要系支付其他与经营活动有关的现金增加所致。2024 年度，经营活动现金净流量为-97,750.89 万元，主要系支付其他与经营活动有关的现金增加所致。2025 年度，经营活动产生的现金流量净额为-245,517.19 万元，减少 2024 年度减少 147,766.3 万元，降低 151.17%。公司 2026 年一季度经营活动产生的现金流量净额为-65,944.85 万元，较去年同期减少 51,827.95 万元，降低 367.13%。发行人经营性活动现金净量持续为负，主要原因是发行人基础设施建设项目投资较大、周期长。

近三年及一期，公司经营活动现金流入分别为 84,120.87 万元、102,316.03 万元、93,263.22 万元和 89,960.82 万元。2025 年度，发行人经营活动现金流入 93,263.22 万元，较 2024 年度减少 9,052.81 万元，降幅 8.85%。其中销售商品、提供劳务收到的现金为 21,255.20 万元，较上年度降低 16,203.65 万元，降幅 43.26%，收到其他与经营活动有关的现金 72,007.51 万元，较上年度增加 7,150.34 万元，增幅 11.02%。

随着房地产市场和土地市场回暖，财政收入增加，政府隐性债务排查的结束，

预计后期未来城管委会财政资金将相对充裕，发行人的业务回款将逐步增加，经营性现金流将得到改善。

近三年及一期，发行人经营活动现金流出分别为 164,808.85 万元、200,066.91 万元、338,780.41 万元和 155,905.67 万元。2024 年度经营活动现金流出较 2023 年度增加 35,258.06 万元，增幅 21.39%，主要系支付往来款增加所致。2025 年度经营活动现金流出较 2024 年度增加 138,713.50 万元，增幅 69.33%，其中支付其他与经营活动有关的现金 304,893.01 万元，较上年度增加 136,185.77 万元，增幅 80.7%，主要系 2025 年度发行人与南京上秦淮文化发展有限公司、南京紫金山科技城管理委员会、南京秣陵新市镇建设发展有限公司等企业或单位之间发生的往来款项增加所致。

近三年及一期，发行人购买商品、接受劳务支付的现金分别为 38,269.27 万元、23,039.09 万元、22,412.40 万元和 11,021.38 万元，发行人购买商品、接受劳务支付的现金与销售商品、提供劳务收到的现金有所下降。近三年及一期，发行人支付给职工以及为职工支付的现金分别为 4,406.52 万元、4,327.88 万元、5,024.75 万元和 1,132.68 万元；支付的各项税费为 3,840.39 万元、3,992.71 万元、6,450.25 万元和 780.54 万元。近三年及一期，发行人支付其他与经营活动有关的现金分别为 118,292.68 万元、168,707.24 万元、304,893.01 万元和 142,971.06 万元。

上述与政府、政府相关部门的往来款均存在经营业务背景。

上述业务均存在真实的工程背景，不存在替政府融资等违规情形，符合国发〔2014〕43 号文、《关于规范金融企业对地方政府和国有企业投融资行为有关问题的通知》（财金〔2018〕23 号）的相关规定。

2、投资活动产生的现金流量

近三年及一期，公司投资活动现金流量净额分别为 -25,273.49 万元、-12,122.27 万元、-26,237.54 万元和 -14,557.57 万元，主要是公司对在建工程项目的投资持续投入所致。

近三年及一期，公司投资活动现金流入分别为 5,426.73 万元、26,693.35 万元、2,665.72 万元和 1,249.68 万元。2024 年度，发行人投资活动现金流入较 2023 年度增加 21,266.62 万元，主要系收回投资收到的现金增加所致。2025 年度，发行人投资活动现金流入较 2024 年度减少 24,027.63 万元，主要系 2025 年收回投

资收到的现金减少。

近三年及一期，公司投资活动现金流出分别为 30,700.22 万元、38,815.62 万元、28,903.25 万元和 15,807.25 万元，主要系发行人购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金规模较大。

近三年及一期，公司购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金分别为 29,200.22 万元、22,815.62 万元、23,516.02 万元和 12,642.50 万元。近三年及一期，发行人投资支付的现金分别为 1,500.00 万元、16,000.00 万元、5,387.23 万元和 3,164.75 万元，主要系发行人报告期内出资江苏园博园建设开发有限公司 16,000.00 万元，出资国华卫星应用产业基金合伙企业（有限合伙）14,875.00 万元，出资南京动平衡锋泉创业投资合伙企业（有限合伙）2,097.90 万元，出资南京市紫金未来创新创业投资合伙企业（有限合伙）1,500.00 万元、出资南京江宁经开股权投资合伙企业（有限合伙）226.32 万元。发行人对国华卫星应用产业基金合伙企业（有限合伙）和南京动平衡锋泉创业投资合伙企业（有限合伙）投资，属于发行人的业务规划，利于业务联动，增强业务开展能力，提升自身盈利能力。

3、筹资活动产生的现金流量

近三年及一期，公司筹资活动现金流量净额分别为 1,845.43 万元、164,724.95 万元、217,528.84 万元和 181,550.55 万元，近三年及一期，发行人筹资活动净现金流持续为正，表明公司近三年外部筹资金额呈现波动状态。

近三年及一期，公司筹资活动现金流入分别为 1,136,494.41 万元、765,596.81 万元、1,112,047.29 万元和 565,911.14 万元。发行人筹资活动现金流入呈现波动状态，主要系发行人因项目建设及自身经营需要，增加了借款所致。

近三年及一期，公司取得借款得到的现金分别为 1,122,932.00 万元、765,596.81 万元、997,489.29 万元和 519,911.14 万元，其中 2025 年度发行人借款较上年度增加 231,892.48 万元，增幅 30.29%，系发行人融资到期周转。近三年及一期，公司收到其他与筹资活动有关的现金分别为 13,212.41 万元、0.00 万元、30,000.00 万元和 46,000.00 万元，2025 年主要为发行人收到茅台（上海）融资租赁有限公司的租赁款。2026 年一季度主要是发行人发行的永续中票。

近三年及一期，公司筹资活动现金流出分别为 1,134,648.98 万元、600,871.86 万元、894,518.45 万元和 384,360.59 万元，主要系前期发行人偿还到期借款所致。

近三年及一期，公司偿还债务支付的现金分别为 1,012,738.00 万元、530,667.66 万元、747,566.06 万元和 264,696.91 万元，发行人偿还债务支付的现

金呈现波动状态，主要系随着发行人经营发展需要，融资规模逐年增加，导致到期的债务逐年增加。近三年及一期，公司支付其他与筹资活动有关的现金分别为 55,635.44 万元、15,197.95 万元、80,000.00 万元和 100,000.00 万元，主要为发行人融资租赁款等借款。

四、公司有息债务情况

截至 2026 年 3 月末，发行人的有息债务总余额为 2,140,945.94 万元，其中短期借款余额 463,479.23 万元，占比 21.65%；其他应付款（有息部分）中 6,000.00 万元，占比 0.28%；一年内到期的非流动负债余额 232,995.00 万元，占比 10.88%；其他流动负债余额 48,000.00 万元，占比 2.24%；长期借款 834,792.58 万元，占比 38.99%；应付债券 348,000.00 万元，占比 16.25%；其他权益工具 207,679.13 万元，占比 9.70%。

表 6-58 公司 2026 年 3 月末有息债务结构情况表

单位：万元、%

项目	2026 年 3 月末	
	金额	占比
短期借款	463,479.23	21.65
其他应付款（有息部分）	6,000.00	0.28
一年内到期的非流动负债	232,995.00	10.88
其他流动负债	48,000.00	2.24
长期借款	834,792.58	38.99
应付债券	348,000.00	16.25
其他权益工具	207,679.13	9.70
合计	2,140,945.94	100.00

表 6-59 公司 2026 年 3 月末有息负债担保结构情况表

单位：万元、%

借款类别	借款余额	占比
信用	888,749.13	41.51
保证	1,103,242.17	51.53

质押、保证	148,954.64	6.96
合计	2,140,945.94	100.00%

表 6-60 公司 2026 年 3 月末有息债务期限结构情况

单位：万元、%

到期时间	2026 年 3 月末	
	金额	占比
1 年以内	788,665.00	36.84%
1-2 年	296,100.00	13.83%
2-3 年	221,960.00	10.37%
3-5 年	204,000.00	9.53%
5 年以上	630,220.94	29.44%
合计	2,140,945.94	100.00%

(一) 银行借款

截至 2026 年 3 月末，发行人银行借款总余额为 1,305,266.81 万元，发行人银行借款结构如下：

表 6-61 公司 2026 年 3 月末银行借款担保结构情况表

单位：万元、%

借款类别	借款余额	占比
信用	53,070.00	4.07
保证	1,103,242.17	84.52
质押、保证	148,954.64	11.41
合计	1,305,266.81	100.00

表 6-62 截至 2026 年 3 月末公司主要银行借款明细表

单位：万元

序号	融资主体	银行	借款余额	起始日	到期日	利率	担保方式
1	发行人	工商银行	17,000.00	2024/9/19	2027/9/13	3.65%	担保
2	发行人	工商银行	20,000.00	2025/12/19	2026/12/15	3.65%	担保
3	发行人	工商银行	30,000.00	2025/12/30	2026/12/15	3.65%	担保
4	发行人	工商银行	50,000.00	2026/1/1	2026/12/29	3.65%	担保

序号	融资主体	银行	借款余额	起始日	到期日	利率	担保方式
5	发行人	南京银行	20,000.00	2025/10/15	2028/10/14	3.50%	担保
6	发行人	南京银行	20,000.00	2025/10/23	2028/10/22	3.50%	担保
7	发行人	光大银行	14,700.00	2025/1/15	2028/1/14	3.65%	担保
8	发行人	农行	40,000.00	2025/12/18	2026/12/12	3.90%	担保
9	发行人	农行	96,000.00	2026/1/1	2027/1/1	3.50%	担保
10	发行人	农行	13,400.00	2026/3/27	2029/3/27	3.90%	担保
11	发行人	农行	14,000.00	2026/3/30	2029/3/30	3.90%	担保
12	发行人	紫金农商行	5,000.00	2025/12/25	2027/12/24	3.90%	担保
13	发行人	紫金农商行	10,000.00	2026/2/12	2027/12/17	3.65%	担保
14	发行人	华夏江宁支行	10,000.00	2026/1/25	2027/1/25	3.90%	担保
15	发行人	广州银行	8,500.00	2025/1/17	2028/1/15	3.90%	担保
16	发行人	厦门国际银行	11,270.00	2025/8/21	2026/9/21	3.50%	信用
17	发行人	宁波银行	15,000.00	2025/8/27	2027/2/18	3.20%	担保
18	发行人	宁波银行	19,000.00	2025/2/27	2028/2/27	4.00%	担保
19	发行人	交通银行	10,000.00	2025/8/28	2026/8/28	3.00%	担保
20	发行人	交通银行	5,000.00	2025/9/28	2028/9/28	3.85%	担保
21	发行人	苏州银行	20,000.00	2025/11/18	2027/5/18	3.85%	担保
22	发行人	苏州银行	19,200.00	2025/2/7	2027/2/7	3.60%	担保
23	发行人	北京银行	20,000.00	2025/12/17	2026/12/15	3.65%	担保
24	发行人	杭州银行	19,900.00	2025/8/29	2027/8/29	3.50%	担保
25	发行人	杭州银行	10,000.00	2025/9/29	2027/9/17	3.50%	担保
26	发行人	上海银行	6,800.00	2025/9/28	2026/9/25	3.50%	信用
27	发行人	杭州银行	10,000.00	2025/8/29	2027/8/29	3.50%	担保
28	发行人	南京银行	20,000.00	2025/12/11	2026/12/10	3.95%	信用
29	发行人	光大银行	10,000.00	2025/6/27	2026/6/26	3.60%	担保
30	发行人	苏州银行	25,000.00	2025/6/23	2026/6/23	3.80%	担保
31	发行人	北京银行	10,000.00	2025/6/27	2026/6/26	3.60%	担保
32	发行人	江苏银行	15,000.00	2025/6/27	2026/6/26	3.50%	担保
33	发行人	招商银行	15,000.00	2025/6/27	2026/6/26	3.50%	信用
34	发行人	徽商银行	6,400.00	2025/10/9	2026/10/9	3.50%	担保
35	发行人	中信银行	16,000.00	2025/10/9	2027/4/9	3.50%	担保
36	发行人	建行	9,334.29	2020/9/30	2044/6/30	3.50%	担保
37	发行人	建行	12,500.00	2023/12/18	2044/6/30	3.50%	担保
38	发行人	建行	2,675.00	2024/2/2	2044/6/30	3.50%	担保
39	发行人	建行	2,675.00	2024/3/18	2044/6/30	3.50%	担保
40	发行人	工商银行	58,600.00	2023/1/31	2042/12/16	3.30%	担保+质押
41	发行人	华商银行	7,500.00	2023/8/1	2042/12/16	3.30%	担保
42	发行人	南京银行	5,400.00	2023/8/5	2042/12/16	3.30%	担保
43	发行人	建行银团	62,918.56	2021/5/21	2036/6/30	3.50%	担保
44	发行人	建行银团	70,400.00	2023/1/1	2042/12/30	3.50%	担保
45	发行人	中国银行	17,600.00	2023/1/7	2042/12/30	3.50%	担保
46	发行人	工商银行	90,354.64	2024/4/24	2044/4/17	3.20%	担保+质押
47	发行人	中国银行	63,400.00	2025/2/25	2040/2/25	3.50%	担保

序号	融资主体	银行	借款余额	起始日	到期日	利率	担保方式
48	发行人	国开行	90,000.00	2026/1/14	2041/1/14	3.50%	担保
	合计		1,145,527.50				

注：发行人银行借款中无委托贷款，借款余额与有息负债银行借款余额的差异为计提利息。

（二）债券融资

截至 2026 年 3 月末，发行人存续期的直接债务融资情况如下：

表 6-63 公司直接债务融资明细表

单位：亿元，年

借款人	债券类型	债券名称	起息日	到期日	发行期限	余额
发行人本部	公司债	23 未来 03	2023-04-27	2026-04-27	3	4.00
	定向债务融资工具	23 未来科技 PPN001	2023-05-31	2026-05-31	3	10.00
	公司债	23 未来 05	2023-10-18	2026-10-18	3	5.20
	中期票据	23 未来科技 MTN001	2023-12-07	2026-12-07	3+N	4.00
	中期票据	23 未来科技 MTN002	2023-12-08	2026-12-08	3+N	4.00
	公司债	24 未来 01	2024-01-09	2027-01-09	3	4.00
	公司债	24 未来 04	2024-03-07	2029-03-07	5	4.80
	中期票据	24 未来科技 MTN001	2024-04-24	2029-04-24	5	8.40
	中期票据	24 未来科技 MTN002	2024-11-04	2027-11-04	3	1.60
	定向债务融资工具	25 未来科技 PPN001	2025-01-09	2028-01-09	3	8.00
	中期票据	25 未来科技 MTN001	2025-01-21	2028-01-21	3+N	4.00
	中期票据	25 未来科技 MTN002	2025-01-23	2028-01-23	3+N	1.00
	中期票据	25 紫金科技 MTN004	2025-04-21	2030-04-21	5	4.00
	中期票据	25 紫金科技 MTN003	2025-04-21	2028-04-21	3+N	3.40
	公司债	25 紫科 01	2025-09-22	2030-09-22	5	4.00
	超短期融资券	26 紫金科技 SCP001	2026-01-07	2026-05-07	0	2.40
	中期票据	26 紫金科技 MTN001	2026-01-08	2029-01-08	3+N	4.60
	公司债	26 紫科 01	2026-03-30	2031-03-30	5	4.00
合计						81.40

发行人不存在由财政性资金直接偿还、以非经营性资产或瑕疵产权资产融资、以储备土地或注入程序存在问题的土地融资、地方政府或其部门为发行人债务提供担保或还款承诺、以储备土地预期出让收入作为偿债资金来源、被主管部门认定违规并要求整改的债务。

五、关联方关系及交易情况

（一）关联方

1、实际控制人

表 6-64 发行人的实际控制人情况

企业名称	与公司关系
南京江宁经济技术开发区管理委员会	实际控制人

2、发行人的子公司情况

发行人的子公司情况详见“第五章五、发行人重要权益投资情况”。

3、发行人的合营和联营企业

发行人的合营和联营企业情况详见“第五章五、发行人重要权益投资情况”。

（二）关联交易情况

1、定价依据

公司与关联企业之间的业务往来一般按市场规则进行,与其它有业务往来的企业同等对待。公司与关联企业不可避免的关联交易遵照公平、公正的市场原则进行,交易价格通过招投标的方式按市场价进行。公司与关联方之间一般以货币资金的形式进行结算。

2、购销商品、接受和提供劳务的关联交易

表 6-65 发行人销售商品/提供劳务情况表

单位：万元

关联方名称	关联交易内容	2025年发生额
南京紫金山科技城管理委员会	工程代建	17,365.28

3、关联担保情况

表 6-66 发行人关联方担保情况

单位：万元

被担保方名称	担保余额	担保期间	是否履行完毕
南京上秦淮文化发展有限公司	99,950.00	2022.1.1-2032.1.1	否
南京江宁经济技术开发集团有限公司	90,000.00	2024.10.31-2039.10.20	否

4、关联方往来情况

表 6-67 发行人关联方往来情况

单位：万元

项目	关联方	2025 年末
应收款项	南京紫金山科技城管理委员会	111,410.04
其他应收款	南京紫金山科技城管理委员会	313,139.42
其他应收款	南京上秦淮文化发展有限公司	206,374.15
其他应收款	南京江宁经济技术开发区集团有限公司	126,068.43
其他应收款	南京江宁国有资产经营集团有限公司	30,000.00
其他应付款	南京上秦淮文化发展有限公司	100.00

发行人报告期内不存在资金被股东、实际控制人及其关联方违规占用的情形。

（三）关联交易制度

发行人通过《南京紫金山科技城经济发展有限公司关联交易管理制度》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。

六、或有事项

（一）对外担保情况

截至 2026 年 3 月末，发行人对外担保余额为 483,753.72 万元，占 2025 年末净资产的比例为 63.11%，占 2026 年 3 月末净资产的比例为 67.85%，具体情况如下：

表 6-68 截至 2026 年 3 月末公司对外担保情况表

单位：万元

担保人	被担保人	保证期间	余额
南京紫金山科技城	南京秣陵新市镇建设发展有限公司	2017/2/13-2036/12/8	58,400.00
	南京秣陵新市镇建设发展有限公司	2021/11/30-2030/12/1	6,062.72
	南京秣陵新市镇建设发展有限公司	2025/6/27-2026/6/19	4,750.00

担保人	被担保人	保证期间	余额
经济发展有限公司	南京上秦淮文化发展有限公司	2022/1/1-2032/1/1	92,000.00
	南京上秦淮文化发展有限公司	2023/10/18-2026/10/17	4,950.00
	南京上秦淮文化发展有限公司	2025/3/31-2028/3/31	1,000.00
	南京江宁高新区天印健康开发有限公司	2021/2/1-2042/2/1	68,676.00
	南京汤山建设投资发展有限公司	2020/3/30-2027/3/30	6,440.00
	南京滨江投资发展有限公司	2020/4/17-2035/4/13	92,475.00
	江苏园博园建设开发有限公司	2021/1/8-2026/1/8	4,000.00
	南京牛首山文化旅游集团有限公司	2025/6/21-2026/6/21	25,000.00
	南京牛首山文化旅游集团有限公司	2024/10/25-2025/10/25	30,000.00
	南京江宁经济技术开发集团有限公司	2024/10/31-2039/10/20	90,000.00
		合计	

2026 年 3 月末，发行人对外担保的企业均为地方国有企业，被担保企业目前经营及财务状况均正常，发行人出现代偿的可能性较小。

主要被担保单位情况：

1、南京秣陵新市镇建设发展有限公司

南京秣陵新市镇建设发展有限公司成立于 2013 年 10 月 11 日，统一社会信用代码为 91320115080252266U，法定代表人为侯俊杰，注册资本为 11.30 亿元，公司的控股股东及实际控制人为南京市江宁区人民政府国有资产监督管理办公室，公司为国有控股有限公司，经营范围：城市建设项目规划、设计、开发；拆迁工程施工；市政工程施工；园林绿化建设；房地产相关项目投资；物业管理；水利工程建设及水利设施维护；生态旅游开发；文化旅游项目建设及旅游设施投资经营；公园管理；酒店投资建设和管理咨询；会务服务；文体活动策划；展览展示服务；投资及资产管理；旅游工艺品设计、研发；自有房屋租赁服务。（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：房地产开发经营（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）

截至 2025 年末，该公司总资产 55.99 亿元，总负债 50.34 亿元，所有者权益 5.65 亿元；2025 年度，该公司主营业务收入 4.94 亿元，净利润-1.02 亿元。

2、南京上秦淮文化发展有限公司

南京上秦淮文化发展有限公司成立于 2013 年 03 月 15 日，统一社会信用代码为 9132011506262023XW，法定代表人为张宇，注册资本为 10.00 亿元，公司控股股东及实际控制人为南京紫金山科技城管理委员会，公司为国有控股有限公司。经营范围：文化艺术交流活动策划；城市建设项目规划、设计、开发；拆迁工程施工；市政工程施工；房地产相关项目投资；物业管理；水利工程建设及水利设施维护；生态旅游开发；文化旅游项目建设；公园管理、园林绿化建设；酒店投资建设和管理咨询；会务服务及文体活动策划；展览展示；投资及资产管理；旅游工艺品设计、研发；自有房屋租赁服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）一般项目：餐饮管理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

截至 2025 年末，南京上秦淮文化发展有限公司总资产为 64.71 亿元，总负债为 60.21 亿元，所有者权益为 4.50 亿元；2025 年度，南京上秦淮文化发展有限公司营业收入为 1.26 亿元，净利润为-1.21 亿元。

3、南京滨江投资发展有限公司

南京滨江投资发展有限公司成立于 2003 年 06 月 10 日，统一社会信用代码为 91320115751299007E，法定代表人为谈永国，注册资本为 51.15 亿元，公司控股股东及实际控制人为南京市江宁区人民政府（授权南京市江宁区人民政府国有资产监督管理委员会履行出资人职责），公司为国有控股有限公司。经营范围：高科技产品、经济园区的开发及基础设施建设；园林绿化工程及相关经济信息服务；建筑材料销售；投资水务产业；水利基础设施的开发、投资、规划、经营、管理；水利工程建设及水利设施的维护；水利工程施工；产业投资，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）一般项目：住房租赁（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

截至 2025 年末，南京滨江投资发展有限公司总资产为 533.12 亿元，所有者权益为 230.22 亿元，总负债为 302.90 亿元；2025 年度，南京滨江投资发展有限公司营业收入为 16.48 亿元，净利润为 2.58 亿元。

4、南京江宁经济技术开发区集团有限公司

南京江宁经济技术开发区集团有限公司成立于 1992 年 12 月 4 日，统一社会信用代码为 91320115135609147D，法定代表人为朱勇，注册资本为 72.86 亿元，公司控股股东及实际控制人为南京江宁经济技术开发区管理委员会，公司为国有控股有限公司。经营范围：高新技术产业投资、开发；市政基础设施建设、投资及管理；土地成片开发；无线通讯设备的研发、生产；建筑安装工程；物业管理；

房屋租赁；经济项目开发、旅游开发、技术开发、劳务开发、综合信息开发、人才交流服务。（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：餐饮服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：停车场服务；会议及展览服务（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 2025 年末，南京江宁经济技术开发区集团有限公司总资产为 1,356.49 亿元，所有者权益为 339.65 亿元，总负债为 1,016.84 亿元；2025 年度，南京江宁经济技术开发区集团有限公司营业收入为 52.65 亿元，净利润为 0.78 亿元。

截至 2026 年 3 月末，发行人对外担保金额以及被担保单位生产经营和偿债能力等情况未发生重大变化。

（二）未决诉讼（仲裁）情况

截至 2026 年 3 月末，发行人不存在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）承诺事项

截至 2026 年 3 月末，发行人不存在需要披露的重大承诺事项。

（四）其他或有事项

截至 2026 年 3 月末，发行人不存在需要披露的其他或有事项。

七、资产受限情况及其他被限制处置事项

截至 2026 年 3 月末，发行人受限资产 8,458.82 万元，占发行人总资产的比例为 0.30%，占净资产的比例为 1.19%。

（一）资产抵押情况

截至 2026 年 3 月末，发行人不存在资产抵押情况。

（二）资产质押情况

截至 2026 年 3 月末，发行人不存在资产质押情况。

（三）货币资金受限情况

截至 2026 年 3 月末，发行人受限货币资金 8,458.82 万元，明细如下：

项目	账面原值（万元）	受限原因
货币资金	8,458.82	因与南京市时代装饰工程有限公司建设工程施工合同纠纷，对方申请财产保全所致。

合计	8,458.82
----	----------

(四) 其他限制用途安排及具有可对抗第三人的优先偿付负债情况

表 6-69 发行人资产经营收入（应收款项）受限情况表

单位：万元

贷款主体	受限资产	受限种类	债务履行期限	质押财产价值	贷款银行/抵押权人
发行人	科技创业服务中心经营收入（应收账款）	质押	2019-1-15 至 2029-1-15	90,952.00	工商银行江宁支行
发行人	科技交流中心项目经营收入（应收账款）	质押	2022-12-16 至 2042-12-16	241,952.30	工商银行江宁支行
发行人	科技创业载体启动区经营收入（应收账款）	质押	2024-04-17 至 2044-04-17	273,718.00	工商银行江宁支行
	合计			606,622.30	

截至 2026 年 3 月末，公司无其他资产限制用途安排及具有可对抗第三人的优先偿付负债情况，发行人不存在以储备土地、权属不清资产、瑕疵资产、公益性资产融资的情况。

八、发行人持有金融衍生产品、理财产品情况

截至 2026 年 3 月末，发行人未持有金融衍生品、理财产品。

九、海外投资情况

截至 2026 年 3 月末，公司无海外投资情况。

十、直接债务融资计划

截至本募集说明书签署日，除本期超短期融资券外，发行人暂无发行计划。

第七章 发行人的资信情况

一、公司其他资信情况

(一) 银行授信情况

表 7-1 截至 2026 年 3 月末发行人主要商业银行授信情况表

单位：亿元

授信银行	授信额度	已使用额度	尚未使用额度
农业发展银行	26.60	-	26.60
国开行	9.00	9.00	-
建设银行	23.50	16.05	7.45
华夏银行	1.00	1.00	-
工商银行	32.10	32.10	-
杭州银行	6.00	3.99	2.01
浦发银行	3.34	-	3.34
交通银行	5.00	1.50	3.50
中信银行	1.60	1.60	-
中国银行	8.85	8.20	0.65
平安银行	2.45	-	2.45
北京银行	13.98	7.00	6.98
厦门国际银行	1.24	1.13	0.11
苏州银行	6.54	6.52	0.02
浙商银行	2.00	-	2.00
南京银行	19.00	7.58	11.42
紫金农商行	2.00	1.50	0.50
农业银行	21.84	21.84	-
广州银行	1.00	0.85	0.15
邮政储蓄	1.50	-	1.50
光大银行	2.50	2.50	-
恒丰银行	2.00	-	2.00
华商银行	0.75	0.75	-
宁波银行	6.00	3.40	2.60
上海银行	0.68	0.68	-
江苏银行	9.70	1.10	8.60
民生银行	4.46	0.10	4.36
徽商银行	1.00	0.64	0.36
招商银行	1.50	1.50	-
合计	217.13	130.53	86.60

截至募集说明书签署日，发行人银行授信情况未出现重大不利变化。

(二) 债务违约记录

近三年及一期，公司及重要子公司借款能够到期还本按期付息，未有延迟支付本金和利息的情况。

(三) 发行及偿付直接债务融资的历史情况

截至募集说明书签署日，发行人及子公司待偿还直接债务融资情况如下：

表 7-3 发行人及子公司发行及偿付直接债务融资情况

单位：亿元

借款人	债券类型	债券名称	起息日	到期日	余额
发行人本部	中期票据	26 紫金科技 MTN002	2026-05-08	2031-05-08	6.00
	超短期融资券	26 紫金科技 SCP002	2026-04-20	2027-01-15	2.40
	公司债	26 紫科 01	2026-03-30	2031-03-30	4.00
	永续中期票据	26 紫金科技 MTN001	2026-01-08	2029-01-08	4.60
	公司债	25 紫科 01	2025-09-22	2030-09-22	4.00
	中期票据	25 紫金科技 MTN004	2025-04-21	2030-04-21	4.00
	中期票据	24 未来科技 MTN001	2024-04-24	2029-04-24	8.40
	公司债	24 未来 04	2024-03-07	2029-03-07	4.80
	永续中期票据	25 紫金科技 MTN003	2025-04-21	2028-04-21	3.40
	永续中期票据	25 未来科技 MTN002	2025-01-23	2028-01-23	1.00
	永续中期票据	25 未来科技 MTN001	2025-01-21	2028-01-21	4.00
	定向工具	25 未来科技 PPN001	2025-01-09	2028-01-09	8.00
	中期票据	24 未来科技 MTN002	2024-11-04	2027-11-04	1.60
	公司债	24 未来 01	2024-01-09	2027-01-09	4.00
	永续中期票据	23 未来科技 MTN002	2023-12-08	2026-12-08	4.00
	永续中期票据	23 未来科技 MTN001	2023-12-07	2026-12-07	4.00
	公司债	23 未来 05	2023-10-18	2026-10-18	5.20
	定向工具	23 未来科技 PPN001	2023-05-31	2026-05-31	10.00
合计					83.40

除上述情况外，发行人及其下属子公司未发行过其他债务融资工具。

截至募集说明书签署之日，发行人及子公司存续永续中期票据 6 笔，金额 21.00 亿元，具体情况如下：

债券简称	债券余额	起息日	票面利率	期限设置	清偿顺序	利率调整机制	是否计入所有者权益
26 紫金科技 MTN001	4.60	2026-01-08	2.40	3+N(3)年(于发行人依照发行条款的约定赎回之前长期存续，并在发行人依据发行条款的约定赎回时到期)	本期票据的本金和利息在破产清算时的清偿顺序等同于发行人所有其他待偿还债务融资工具。	本期中期票据前 3 个计息年度的票面利率将通过集中簿记建档结果确定，在前 3 个计息年度内保持不变。第 3 个计息年度末，将重置票面利率，之后每 3 年重置一次票面利率。前 3 个计息年度的票面利率为初始基准利率加上初始利差。如果发行人选择不赎回本期中期票据，则从第 4 个计息年度开始，以后每 3 年重置票面利率以当期基准利率加上初始利差再加上	

债券简称	债券余额	起息日	票面利率	期限设置	清偿顺序	利率调整机制	是否计入所有者权益
						300 个基点确定。如果未来因宏观经济环境及政策变化等因素影响导致当期基准利率在利率重置日不可得，票面利率将采用票面利率重置日之前一期基准利率加上初始利差再加上 300 个基点确定。	
25 紫金科技 MTN0 03	3.40	2025/4/21	2.57	3+N(3) 年(于发行人依照发行条款的约定赎回之前长期存续，并在发行人依据发行条款的约定赎回时到期)	本期票据的本金和利息在破产清算时的清偿顺序等同于发行人所有其他待偿还债务融资工具。	本期中期票据前 3 个计息年度的票面利率将通过集中簿记建档结果确定，在前 3 个计息年度内保持不变。第 3 个计息年度末，将重置票面利率，之后每 3 年重置一次票面利率。前 3 个计息年度的票面利率为初始基准利率加上初始利差。如果发行人选择不赎回本期中期票据，则从第 4 个计息年度开始，以后每 3 年重置票面利率以当期基准利率加上初始利差再加上 300 个基点确定。如果未来因宏观经济环境及政策变化等因素影响导致当期基准利率在利率重置日不可得，票面利率将采用票面利率重置日之前一期基准利率加上初始利差再加上 300 个基点确定。	
25 未来科技 MTN0 01	4.00	2025/1/21	2.95	3+N(3) 年(于发行人依照发行条款的约定赎回之前长期存续，并在发行人依据发行条款的约定赎回时到期)	本期票据的本金和利息在破产清算时的清偿顺序等同于发行人所有其他待偿还债务融资工具。	本期中期票据前 3 个计息年度的票面利率将通过集中簿记建档结果确定，在前 3 个计息年度内保持不变。第 3 个计息年度末，将重置票面利率，之后每 3 年重置一次票面利率。前 3 个计息年度的票面利率为初始基准利率加上初始利差。如果发行人选择不赎回本期中期票据，则从第 4 个计息年度开始，以后每 3 年重置票面利率以当期基准利率加上初始利差再加上 300 个基点确定。如果未来因宏观经济环境及政策变化等因素影响导致当期基准利率在利率重置日不可得，票面利率将采用票面利率重置日之前一期基准利率加上初始利差再加上 300 个基点确定。	是
25 未来科技 MTN0 02	1.00	2025/1/23	2.83	3+N(3) 年(于发行人依照发行条款的约定赎回之前长期存续，并在发行人依据发行条款的约定赎回时到期)	本期票据的本金和利息在破产清算时的清偿顺序等同于发行人所有其他待偿还债务融资工具。	本期中期票据前 3 个计息年度的票面利率将通过集中簿记建档结果确定，在前 3 个计息年度内保持不变。第 3 个计息年度末，将重置票面利率，之后每 3 年重置一次票面利率。前 3 个计息年度的票面利率为初始基准利率加上初始利差。如果发行人选择不赎回本期中期票据，则从第 4 个计息年度开始，以后每 3 年重置票面利率以当期基准利率加上初始利差再加上	是

债券简称	债券余额	起息日	票面利率	期限设置	清偿顺序	利率调整机制	是否计入所有者权益
						300 个基点确定。如果未来因宏观经济环境及政策变化等因素影响导致当期基准利率在利率重置日不可得，票面利率将采用票面利率重置日之前一期基准利率加上初始利差再加上 300 个基点确定。	
23 未来科技 MTN0 01	4.00	2023/12/7	3.80	3+N(3) 年(于发行人依照发行条款的约定赎回之前长期存续，并在发行人依据发行条款的约定赎回时到期)	本期票据的本金和利息在破产清算时的清偿顺序等同于发行人所有其他待偿还债务融资工具。	本期中期票据前 3 个计息年度的票面利率将通过集中簿记建档结果确定，在前 3 个计息年度内保持不变。第 3 个计息年度末，将重置票面利率，之后每 3 年重置一次票面利率。前 3 个计息年度的票面利率为初始基准利率加上初始利差。如果发行人选择不赎回本期中期票据，则从第 4 个计息年度开始，以后每 3 年重置票面利率以当期基准利率加上初始利差再加上 300 个基点确定。如果未来因宏观经济环境及政策变化等因素影响导致当期基准利率在利率重置日不可得，票面利率将采用票面利率重置日之前一期基准利率加上初始利差再加上 300 个基点确定。	是
23 未来科技 MTN0 02	4.00	2023/12/08	3.76	3+N(3) 年(于发行人依照发行条款的约定赎回之前长期存续，并在发行人依据发行条款的约定赎回时到期)	本期票据的本金和利息在破产清算时的清偿顺序等同于发行人所有其他待偿还债务融资工具。	本期中期票据前 3 个计息年度的票面利率将通过集中簿记建档结果确定，在前 3 个计息年度内保持不变。第 3 个计息年度末，将重置票面利率，之后每 3 年重置一次票面利率。前 3 个计息年度的票面利率为初始基准利率加上初始利差。如果发行人选择不赎回本期中期票据，则从第 4 个计息年度开始，以后每 3 年重置票面利率以当期基准利率加上初始利差再加上 300 个基点确定。如果未来因宏观经济环境及政策变化等因素影响导致当期基准利率在利率重置日不可得，票面利率将采用票面利率重置日之前一期基准利率加上初始利差再加上 300 个基点确定。	是
合计	21.00						

发行人及子公司发行的直接债务融资工具均按期付息。

二、其他资信重要事项

2024 年 9 月 23 日，中国证券监督管理委员会对苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“苏亚金诚”）出具了《行政处罚决定书》（2024）103 号，涉及上市公司江苏宏图高科科技股份有限公司 2017 年至 2021 年审计项目，签字注

册会计师为林雷、郭志东、王进、陈奕彤、沈建华、李来民。苏亚金诚因上述行政处罚被证监会暂停证券服务业务 6 个月（2024 年 9 月 23 日-2025 年 3 月 22 日）。

上述行政处罚涉及的签字会计师及项目负责人均未参加发行人年报审计工作。参与发行人年报审计工作的签字会计师及项目负责人均未参与过上述行政处罚涉及项目。

综上，上述行政处罚不会影响南京紫金山科技城经济发展有限公司 2023 年度财务报表审计项目质量，2023 年度审计报告已客观公允反映了发行人财务状况及经营成果。

截至募集说明书签署日，发行人暂无需要披露的其他资信重要事项。

第八章 信用增进安排

本期债务融资工具不设信用增进安排。

第九章 税项

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

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

一、增值税

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

二、所得税

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

三、印花税

根据2022年7月1日实施的《中华人民共和国印花税法》的规定,在我国境内书立应税凭证、进行证券交易的单位和个人,为印花税的纳税人,应当缴纳印花税。前述证券交易,是指转让在依法设立的证券交易所、国务院批准的其他全国性证券交易场所交易的股票和以股票为基础的存托凭证。

但对债务融资工具在全国银行间债券市场进行的交易,《中华人民共和国印花税法》尚未列举对其征收印花税。因此,截至本募集说明书签署之日,投资者买卖、赠与或继承债务融资工具时,应不需要缴纳印花税。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关债券交易征收印花税,也无法预测将会适用税率的水平。

投资者所应缴纳的税项与本期超短期融资券的各项支付不构成抵销。

第十章 主动债务管理

在本期债务融资工具存续期内，发行人可能根据市场情况，依据法律法规、规范性文件及协会相关自律管理规定及要求，在充分尊重投资人意愿和保护投资人合法权益的前提下，遵循平等自愿、公平清偿、诚实守信的原则，对本期债务融资工具进行主动债务管理。发行人可能采取的主动债务管理方式包括但不限于置换、同意征集等。

一、置换

置换是指非金融企业发行债务融资工具用于以非现金方式交换其他存续债务融资工具（以下统称置换标的）的行为。

企业若将本期债务融资工具作为置换标的实施置换，将向本期债务融资工具的全体持有人发出置换要约，持有人可以其持有的全部或部分置换标的份额参与置换。

参与置换的企业、投资人、主承销商等机构应按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具置换业务指引（试行）》以及交易商协会相关规定实施置换。

二、同意征集机制

同意征集是指债务融资工具发行人针对可能影响持有人权利的重要事项，主动征集持有人意见，持有人以递交同意回执的方式形成集体意思表示，表达是否同意发行人提出的同意征集事项的机制。

（一）同意征集事项

在本期债务融资工具存续期内，对于需要取得本期债务融资工具持有人同意后方可实施的以下事项，发行人可以实施同意征集：

- 1.变更本期债务融资工具与本息偿付直接相关的条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进安排；
- 2.新增、变更发行文件中的选择权条款、持有人会议机制、同意征集机制、投资人保护条款以及争议解决机制；

3.聘请、解聘、变更受托管理人或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款;

4.除合并、分立外,发行人拟向第三方转移本期债务融资工具清偿义务;

5.变更可能会严重影响持有人收取债务融资工具本息的其他约定。

6.其他按照交易商协会自律管理规定可以实施同意征集的事项。

(二) 同意征集程序

1.同意征集公告

发行人实施同意征集,将通过交易商协会认可的渠道披露同意征集公告。同意征集公告内容包括但不限于下列事项:

(1) 本期债务融资工具基本信息;

(2) 同意征集的实施背景及事项概要;

(3) 同意征集的实施程序:包括征集方案的发送日、发送方式,同意征集开放期、截止日(开放期最后一日),同意回执递交方式和其他相关事宜;

(4) 征集方案概要:包括方案标题、主要内容等;

(5) 发行人指定的同意征集工作人员的姓名及联系方式;

(6) 相关中介机构及联系方式(如有);

(7) 一定时间内是否有主动债务管理计划等。

2.同意征集方案

发行人将拟定同意征集方案。同意征集方案应有明确的同意征集事项,遵守法律法规和银行间市场自律规则,尊重社会公德,不得扰乱社会经济秩序、损害社会公共利益及他人合法权益。

发行人存在多个同意征集事项的,将分别制定征集方案。

3.同意征集方案发送

发行人披露同意征集公告后，可以向登记托管机构申请查询债务融资工具持有人名册。持有人名册查询日与征集方案发送日间隔应当不超过 3 个工作日。

发行人将于征集方案发送日向持有人发送征集方案。

征集方案内容与增进机构、受托管理人等机构有关的，方案应同时发送至相关机构。持有人及相关机构如未收到方案，可向发行人获取。

4.同意征集开放期

同意征集方案发送日（含当日）至持有人递交同意回执截止日（含当日）的期间为同意征集开放期。本期债务融资工具的同意征集开放期最长不超过 10 个工作日。

5.同意回执递交

持有人以递交同意回执的方式表达是否同意发行人提出的同意征集事项。持有人应当在同意征集截止日前（含当日）将同意征集回执递交发行人。发行人存在多个同意征集事项的，持有人应当分别递交同意回执。

6.同意征集终结

在同意征集截止日前，单独或合计持有超过 1/3 本期债务融资工具余额的持有人，书面反对发行人采用同意征集机制就本次事项征集持有人意见的，本次同意征集终结，发行人应披露相关情况。征集事项触发持有人会议召开情形的，持有人会议召集人应根据《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程》规定及本募集说明书的约定，另行召集持有人会议。

（三）同意征集事项的表决

1.持有人所持每一债务融资工具最低面额为一表决权。未提交同意回执的持有人不参与表决，其所持有的表决权计入总表决权。

2.发行人及其重要关联方除非全额合规持有本期债务融资工具，否则不享有表决权。利用、隐瞒关联关系侵害其他人合法利益的，相关方应承担相应法律责任。

3.发行人根据登记托管机构提供的同意征集截止日持有人名册，核对相关债项持有人当日债券账务信息。

同意征集截止日终无对应债务融资工具面额的同意回执视为无效回执，无效回执不计入同意征集表决权统计范围。

持有人未在截止日日终前递交同意回执、同意回执不规范或表明弃权的，视为该持有人弃权，其所持有的债务融资工具面额计入同意征集表决权统计范围。

4.除法律法规另有规定外，同意征集方案经持有本期债务融资工具总表决权【超过 1/2】的持有人同意，本次同意征集方可生效。

（四）同意征集结果的披露与见证

1.发行人将在同意征集截止日后的 5 个工作日内在交易商协会认可的渠道披露同意征集结果公告。

同意征集结果公告应包括但不限于以下内容：参与同意征集的本期债务融资工具持有人所持表决权情况；征集方案概要、同意征集结果及生效情况；同意征集结果的实施安排。

2.发行人将聘请至少 2 名律师对同意征集的合法合规性进行全程见证，并对征集事项范围、实施程序、参与同意征集的人员资格、征集方案合法合规性、同意回执有效性、同意征集生效情况等事项出具法律意见书。法律意见书应当与同意征集结果公告一同披露。

（五）同意征集的效力

1.除法律法规另有规定外，满足生效条件的同意征集结果对本期债务融资工具持有人，包括所有参与征集或未参与征集，同意、反对征集方案或者弃权，有表决权或者无表决权的持有人，以及在相关同意征集结果生效后受让债务融资工具的持有人，具有同等效力和约束力。

2.除法律法规另有规定或本募集说明书另有约定外，满足生效条件的同意征集结果对本期债务融资工具的发行人和持有人具有约束力。

3.满足生效条件的同意征集结果，对增进机构、受托管理人等第三方机构，根据法律法规规定或当事人之间的约定产生效力。

（六）同意征集机制与持有人会议机制的衔接

1.征集事项触发持有人会议召开情形的，发行人主动实施同意征集后，持有人会议召集人可以暂缓召集持有人会议。

2.发行人实施同意征集形成征集结果后，包括发行人与持有人形成一致意见或未形成一致意见，持有人会议召集人针对相同事项可以不再召集持有人会议。

(七) 其他

本募集说明书关于同意征集机制的约定与《银行间债券市场非金融企业债务融资工具同意征集操作指引》要求不符的，或本募集说明书关于同意征集机制未作约定或约定不明的，按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具同意征集操作指引》要求执行。

第十一章 信息披露安排

一、信息披露机制

发行人为了规范和加强公司的信息披露管理，保护投资者、债权人及其他利益相关者的合法权益，根据《中华人民共和国公司法》、中国人民银行《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》、中国银行间市场交易商协会《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》及其他相关法律、法规和规定，制定了信息披露事务管理制度，将可能对投资者收益产生重大影响而投资者尚未得知的重大信息以及中国银行间市场交易商协会要求披露的其他信息，在规定时间内按照要求进行公开或定向披露。

公司从信息披露的内容及披露标准、信息披露的程序、与投资者、中介服务机构、媒体等的信息沟通与制度、信息披露事务管理部门及其负责人在信息披露中的职责、董事、高级管理人员等的报告、审议和披露职责、内幕信息及知情人管理与保密措施、涉及子公司的信息披露事务管理、财务管理和会计核算的内部控制及监督机制、信息披露相关文件、资料的档案管理、责任追究与处理措施等方面，对南京紫金山科技城经济发展有限公司发行债券的信息披露管理进行了规范和加强，以保护投资者、债权人及其他利益相关者的合法权益。

公司的信息披露事务负责人为蒋扬，现任公司财务总监兼财务部主任，联系地址为江苏省南京市江宁区秣周东路 11 号，电话：025-52759718，传真：025-52759718，电子邮箱为：417532487@qq.com。

信息披露事务负责人负责组织和协调债务融资工具信息披露相关工作，公司财务部为公司信息披露事务的日常管理部门，负责公司信息披露事务管理，负责牵头组织并起草、编制企业信息披露文件，确保真实、准确、完整、及时的进行信息披露，以此进一步加强与投资者之间的沟通，为投资者提供更好的服务。

二、信息披露安排

本公司将按照中国人民银行《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》及交易商协会《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》、《银行间债券市场非金融企业债务融资工具存续期信息披露表格体系》等文件的相关规定，进行本期债务融资工具存续期间各类财务报表、审计报告及可能影响本期债务融资工具投资者实现其债务融资工具兑付的重大事项的披露工作。披露时间不晚于企业在证券交易场所、指定媒体或其他场合公开披露的时间。

如有关信息披露管理制度发生变化，公司将依据其变化对信息披露作出调整。

（一）发行文件的信息披露

公司在本期债务融资工具发行日至少1个工作日前，通过交易商协会认可的渠道披露平台披露如下文件：

- 1、南京紫金山科技城经济发展有限公司2026年度第三期超短期融资券募集说明书；
- 2、南京紫金山科技城经济发展有限公司2026年度第三期超短期融资券法律意见书；
- 3、南京紫金山科技城经济发展有限公司近三年经审计的合并及母公司财务报告和最近一期未经审计的合并及母公司财务报表；
- 4、中国银行间市场交易商协会要求的其他需披露的文件。

(二) 发行结果信息披露

企业或簿记管理人应当在不晚于债务融资工具交易流通首日披露发行结果。公告内容包括但不限于当期债券的实际发行规模、期限、价格等信息。

(三) 存续期内定期报告的信息披露

公司将严格按照中国银行间市场交易商协会的相关规定，在本期债务融资工具存续期内，通过交易商协会认可的渠道披露平台披露以下信息：

- 1、在每个会计年度结束之日后 4 个月内披露上一年年度报告。年度报告应当包含报告期内企业主要情况、审计机构出具的审计报告、经审计的财务报表、附注以及其他必要信息；
- 2、在每个会计年度的上半年结束之日后2个月内披露半年度报告；
- 3、在每个会计年度前3个月、9个月结束后的1个月内披露季度财务报表，第一季度财务报表的披露时间不得早于上一年年度报告的披露时间；
- 4、定期报告的财务报表部分应当至少包含资产负债表、利润表和现金流量表。编制合并财务报表的企业，除提供合并财务报表外，还应当披露母公司财务报表。

债务融资工具存续期内，企业信息披露的时间应当不晚于企业按照境内外监管机构、市场自律组织、证券交易场所要求，或者将有关信息刊登在其他指定信息披露渠道上的时间。

债务融资工具同时在境内境外公开发行、交易的，其信息披露义务人在境外披露的信息，应当在境内同时披露。

(四) 存续期内重大事项的信息披露

公司在本期债务融资工具存续期间,向市场公开披露可能影响债务融资工具偿债能力或投资者权益的重大事项,包括但不限于:

- 1、企业名称变更;
- 2、企业生产经营状况发生重大变化,包括全部或主要业务陷入停顿、生产经营外部条件发生重大变化等;
- 3、企业变更财务报告审计机构、债务融资工具受托管理人、信用评级机构;
- 4、企业1/3以上董事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动;
- 5、企业法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责;
- 6、企业控股股东或者实际控制人变更,或股权结构发生重大变化;
- 7、企业提供重大资产抵押、质押,或者对外提供担保超过上年末净资产的20%;
- 8、企业发生可能影响其偿债能力的资产出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为、重大资产重组;
- 9、企业发生超过上年末净资产10%的重大损失,或者放弃债权或者财产超过上年末净资产的10%;
- 10、企业股权、经营权涉及被委托管理;
- 11、企业丧失对重要子公司的实际控制权;
- 12、债务融资工具信用增进安排发生变更;
- 13、企业转移债务融资工具清偿义务;
- 14、企业一次承担他人债务超过上年末净资产10%,或者新增借款超过上年末净资产的20%;
- 15、企业未能清偿到期债务或企业进行债务重组;
- 16、企业涉嫌违法违规被有权机关调查,受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织做出的债券业务相关的处分,或者存在严重失信行为;
- 17、企业法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施,或者存在严重失信行为;
- 18、企业涉及重大诉讼、仲裁事项;
- 19、企业发生可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况;

- 20、企业拟分配股利，或发生减资、合并、分立、解散及申请破产的情形；
- 21、企业涉及需要说明的市场传闻；
- 22、债务融资工具信用评级发生变化；
- 23、企业订立其他可能对其资产、负债、权益和经营成果产生重要影响的重大合同；
- 24、发行文件中约定或企业承诺的其他应当披露事项；
- 25、其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项。

（五）存续期支付利息和兑付本金等事项的信息披露

发行人应当至少于本期超短期融资券利息支付日或本金兑付日前5个工作日通过交易商协会认可的网站披露付息或兑付安排情况的公告。

本期超短期融资券偿付存在较大不确定性的，发行人应当及时披露付息或兑付存在较大不确定性的风险提示公告。

本期超短期融资券未按照约定按期足额支付利息或兑付本金的，发行人应在当日披露未按期足额付息或兑付的公告；存续期管理机构应当不晚于次1个工作日披露未按期足额付息或兑付的公告。

本期超短期融资券违约处置期间，发行人及存续期管理机构应当披露违约处置进展，发行人应当披露处置方案主要内容。发行人在处置期间支付利息或兑付本金的，应当在1个工作日内进行披露。

如有关信息披露管理办法发生变化，发行人将依据其变化对于信息披露作出调整。披露时间不晚于发行人在证券交易所、指定媒体或其他场合向市场公开披露的时间。

第十二章 持有人会议机制

一、会议目的与效力

(一) 【会议目的】持有人会议由本期债务融资工具持有人或其授权代表参加，以维护债务融资工具持有人的共同利益，表达债务融资工具持有人的集体意志为目的。

(二) 【决议效力】除法律法规另有规定外，持有人会议所作出的决议对本期债务融资工具持有人，包括所有参加会议或未参加会议，同意议案、反对议案或放弃投票权，有表决权或无表决权的持有人，以及在相关决议作出后受让债务融资工具的持有人，具有同等效力和约束力。

持有人会议决议根据法律法规或当事人之间的约定对发行人、提供信用增进服务的机构（以下简称“增进机构”）、受托管理人（如有）产生效力。

二、会议权限与议案

(一) 【会议权限】持有人会议有权围绕本募集说明书、受托管理协议及相关补充协议项下权利义务实现的有关事项进行审议与表决。

(二) 【会议议案】持有人会议议案应有明确的待决议事项，遵守法律法规和银行间市场自律规则，尊重社会公德，不得扰乱社会经济秩序、损害社会公共利益及他人合法权益。

下列事项为特别议案：

- 1.变更本期债务融资工具与本息偿付直接相关的条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进安排；
- 2.新增、变更本募集说明书中的选择权条款、持有人会议机制、同意征集机制、投资人保护条款以及争议解决机制；
- 3.聘请、解聘、变更受托管理人或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款；
- 4.除合并、分立外，向第三方转移本期债务融资工具清偿义务；
- 5.变更可能会严重影响持有人收取债务融资工具本息的其他约定。

三、会议召集人与召开情形

(一) 【召集人及职责】存续期管理机构杭州银行股份有限公司为本期债务融资工具持有人会议的召集人。召集人联系方式:

机构名称: 杭州银行股份有限公司

联络人姓名: 张丹妍

联系方式: 0571-85101738

联系地址: 浙江省杭州市上城区解放东路 168 号

邮箱: zhangdanyan@hzbank.com.cn

召集人负责组织召开持有人会议, 征求与收集债务融资工具持有人对会议审议事项的意见, 履行信息披露、文件制作、档案保存等职责。

召集人知悉持有人会议召开情形发生的, 应当在实际可行的最短期内或在本募集说明书约定期限内召集持有人会议; 未触发召开情形但召集人认为有必要召集持有人会议的, 也可以主动召集。

召集人召集召开持有人会议应当保障持有人提出议案、参加会议、参与表决等自律规则规定或本募集说明书约定的程序权利。

(二) 【代位召集】召集人不能履行或者不履行召集职责的, 以下主体可以自行召集持有人会议, 履行召集人的职责:

1. 发行人;

2. 增进机构;

3. 受托管理人;

4. 出现本节第(三)(四)所约定情形的, 单独或合计持有 10%以上本期债务融资工具余额的持有人;

5. 出现本节第(五)所约定情形的, 单独或合计持有 30%以上本期债务融资工具余额的持有人;

(三) 【强制召开情形】在债务融资工具存续期间, 出现以下情形之一的, 召集人应当召集持有人会议:

1. 发行人未按照约定按期¹足额兑付本期债务融资工具本金或利息;
2. 发行人拟解散、申请破产、被责令停产停业、暂扣或者吊销营业执照;
3. 发行人、增进机构或受托管理人书面提议召开持有人会议对特别议案进行表决;
4. 单独或合计持有 30%以上本期债务融资工具余额的持有人书面提议召开;
5. 法律、法规及相关自律规则规定的其他应当召开持有人会议的情形。

(四) 【提议召开情形】存续期内出现以下情形之一, 且有单独或合计持有 10%以上本期债务融资工具余额的持有人、受托管理人、发行人或增进机构书面提议的, 召集人应当召集持有人会议:

1. 本期债务融资工具信用增进安排、增进机构偿付能力发生重大不利变化;
2. 发行人发行的其他债务融资工具或境内外债券的本金或利息未能按照约定按期足额兑付;
3. 发行人及合并范围内子公司拟出售、转让、划转资产或放弃其他财产, 将导致发行人净资产减少单次超过上年末经审计净资产的 10%;
4. 发行人及合并范围内子公司因会计差错更正、会计政策或会计估计的重大自主变更等原因, 导致发行人净资产单次减少超过 10%;
5. 发行人最近一期净资产较上年末经审计净资产减少超过 10%;
6. 发行人及合并范围内子公司发生可能导致发行人丧失其重要子公司实际控制权的情形;
7. 发行人及合并范围内子公司拟无偿划转、购买、出售资产或者通过其他方式进行资产交易, 构成重大资产重组的;

¹债务融资工具或其他债券条款设置了宽限期的, 以宽限期届满后未足额兑付为召开条件

8. 发行人进行重大债务重组;
9. 发行人拟合并、分立、减资, 被暂扣或者吊销许可证件;
10. 发行人实际控制权变更;
11. 发行人被申请破产;

发行人披露上述事项的, 披露之日起 15 个工作日内无人提议或提议的投资人未满足 10% 的比例要求, 或前期已就同一事项召集会议且相关事项未发生重大变化的, 召集人可以不召集持有人会议。

发行人未披露上述事项的, 提议人有证据证明相关事项发生的, 召集人应当根据提议情况及时召集持有人会议。

(五) 【其他召开情形】存续期内虽未出现本节(三)(四)所列举的强制、提议召开情形, 单独或合计持有 10% 以上本期债务融资工具余额的持有人、受托管理人、发行人或增进机构认为有需要召开持有人会议的, 可以向召集人书面提议。

召集人应当自收到书面提议起 5 个工作日内向提议人书面回复是否同意召集持有人会议。

(六) 【提议渠道】持有人、受托管理人、发行人或增进机构认为有需要召开持有人会议的, 应当将书面提议发送至 zhangdanyan@hzbank.com.cn 或寄送至张丹妍、0571-85101738、浙江省杭州市上城区解放东路 168 号或通过“NAFMII 综合业务和信息服务平台存续期服务系统”(以下简称“系统”)或以其他提议方式发送给召集人。

(七) 【配合义务】发行人或者增进机构发生本节(三)(四)所约定召开情形的, 应当及时披露或告知召集人。

四、会议召集与召开

(一) 【召开公告】召集人应当至少于持有人会议召开日前 10 个工作日披露持有人会议召开公告(以下简称“召开公告”)。召开公告应当包括本期债务融资工具基本信息、会议召开背景、会议要素、议事程序、参会表决程序、会务联系方式等内容。

(二) 【议案的拟定】召集人应当与发行人、持有人或增进机构等相关方沟通，并拟定议案。提议召开持有人会议的机构应当在书面提议中明确拟审议事项。

召集人应当至少于持有人会议召开日前 7 个工作日将议案披露或发送持有人。议案内容与发行人、增进机构、受托管理人等机构有关的，应当同时发送至相关机构。持有人及相关机构未查询到或收到议案的，可以向召集人获取。

(三) 【补充议案】发行人、增进机构、受托管理人、单独或合计持有 10%以上本期债务融资工具余额的持有人可以于会议召开日前 5 个工作日以书面形式向召集人提出补充议案。

召集人拟适当延长补充议案提交期限的，应当披露公告，但公告和补充议案的时间均不得晚于最终议案概要披露时点。

(四) 【议案整理与合并】召集人可以提出补充议案，或在不影响提案人真实意思表示的前提下对议案进行整理合并，形成最终议案，并提交持有人会议审议。

(五) 【最终议案发送及披露】最终议案较初始议案有增补或修改的，召集人应当在不晚于会议召开前 3 个工作日将最终议案发送至持有人及相关机构。

召集人应当在不晚于会议召开前 3 个工作日披露最终议案概要，说明议案标题与主要内容等信息。召集人已披露完整议案的，视为已披露最终议案概要。

(六) 【参会权的确认与核实】持有人会议债权登记日为持有人会议召开日的前 1 个工作日。

除法律、法规及相关自律规则另有规定外，在债权登记日确认债权的债务融资工具持有人有权参加会议。债务融资工具持有人应当于会议召开前提供债权登记日的债券账务资料以证明参会资格。召集人应当对债务融资工具持有人或其授权代表的参会资格进行确认，并登记其名称以及持有份额。债务融资工具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，不得参加会议和参与表决。

持有人可以通过提交参会回执或出席持有人会议的方式参加会议。

(七) 【列席机构】发行人、债务融资工具清偿义务承继方(以下简称“承继方”)、增进机构等相关方应当配合召集人召集持有人会议,并按照召集人的要求列席持有人会议。

受托管人不是召集人的,应当列席持有人会议,及时了解持有人会议召开情况。

信用评级机构、存续期管理机构、为持有人会议的合法合规性出具法律意见的律师可应召集人邀请列席会议。

经召集人邀请,其他有必要的机构也可列席会议。

(八) 【召集程序的缩短】发行人出现公司信用类债券违约以及其他严重影响持有人权益突发情形的,召集人可以在不损害持有人程序参与权的前提下,合理缩短持有人会议召集、召开与表决程序。

若发行人未发生上述情形,但召集人拟缩短持有人会议召集程序的,需向本次持有人会议提请审议缩短召集程序的议案,与本次持有人会议的其他议案一同表决。缩短召集程序议案应当经参加会议持有人所持表决权【2/3 以上】,且经本期债务融资工具总表决权【超过 1/2】通过。

会议程序缩短的,召集人应当提供线上参会的渠道及方式,并且在持有人会议召开前将议案发送至持有人及相关机构、披露最终议案概要。

(九) 【会议的取消】召开公告发布后,持有人会议不得随意延期、变更。

出现相关债务融资工具债权债务关系终止,召开事由消除或不可抗力等情形,召集人可以取消本次持有人会议。召集人取消持有人会议的,应当发布会议取消公告,说明取消原因。

五、会议表决和决议

(一) 【表决权】债务融资工具持有人及其授权代表行使表决权,所持每一债务融资工具最低面额为一表决权。未参会的持有人不参与表决,其所持有的表决权计入总表决权。

(二) 【关联方回避】发行人及其重要关联方持有债务融资工具的，应当主动以书面形式向召集人表明关联关系，除债务融资工具由发行人及其重要关联方全额合规持有的情况外，发行人及其重要关联方不享有表决权。重要关联方包括：

1. 发行人或承继方控股股东、实际控制人；
2. 发行人或承继方合并范围内子公司；
3. 本期债务融资工具承继方、增进机构；
4. 其他可能影响表决公正性的关联方。

(三) 【会议有效性】参加会议持有人持有本期债务融资工具总表决权【超过 1/2】，会议方可生效。

(四) 【表决要求】持有人会议对列入议程的各项议案分别审议、逐项表决，不得对公告、议案中未列明的事项进行审议和表决。持有人会议的全部议案应当不晚于会议召开首日后的 3 个工作日内表决结束。

(五) 【表决统计】召集人应当根据登记托管机构提供的本期债务融资工具表决截止日持有人名册，核对相关债项持有人当日债券账务信息。表决截止日终无对应债务融资工具面额的表决票视为无效票，无效票不计入议案表决的统计中。

持有人未做表决、投票不规范或投弃权票、未参会的，视为该持有人放弃投票权，其所持有的债务融资工具面额计入议案表决的统计中。

(六) 【表决比例】除法律法规另有规定或本募集说明书另有约定外，持有人会议决议应当经参加会议持有人所持表决权【超过 1/2】通过；针对特别议案的决议，应当经参加会议持有人所持表决权【2/3 以上】，且经本期债务融资工具总表决权【超过 1/2】通过。

(七) 【决议披露】召集人应当在不晚于持有人会议表决截止日后的 2 个工作日内披露会议决议公告。会议决议公告应当包括参会持有人所持表决权情况、会议有效性、会议审议情况等内容。

(八) 【律师意见】本期债务融资工具持有人会议特别议案的表决，应当由律师就会议的召集、召开、表决程序、参加会议人员资格、表决权有效性、议案类型、会

议有效性、决议情况等事项的合法合规性出具法律意见，召集人应当在表决截止日后的 2 个工作日内披露相应法律意见书。

法律意见应当由 2 名以上律师公正、审慎作出。律师事务所应当在法律意见书中声明自愿接受交易商协会自律管理，遵守交易商协会的相关自律规则。

(九) 【决议答复与披露】 发行人应当对持有人会议决议进行答复，相关决议涉及增进机构、受托管理人或其他相关机构的，上述机构应当进行答复。

召集人应当在会议表决截止日后的 2 个工作日内将会议决议提交至发行人及相关机构，并代表债务融资工具持有人及时就有关决议内容与相关机构进行沟通。发行人、相关机构应当自收到会议决议之日后的 5 个工作日内对持有人会议决议情况进行答复。

召集人应当不晚于收到相关机构答复的次一工作日内协助相关机构披露。

六、其他

(一) 【承继方义务】 承继方按照本章约定履行发行人相应义务。

(二) 【保密义务】 召集人、参会机构、其他列席会议的机构对涉及单个债务融资工具持有人的持券情况、投票结果等信息承担保密义务，不得利用参加会议获取的相关信息从事内幕交易、操纵市场、利益输送和证券欺诈等违法违规活动，损害他人合法权益。

(三) 【会议记录】 召集人应当对持有人会议进行书面记录并留存备查。持有人会议记录由参加会议的召集人代表签名。

(四) 【档案保管】 召集人应当妥善保管持有人会议的会议公告、会议议案、参会机构与人员名册、表决机构与人员名册、参会证明材料、会议记录、表决文件、会议决议公告、持有人会议决议答复（如有）、法律意见书（如有）、召集人获取的债权登记日日终和会议表决截止日日终债务融资工具持有人名单等会议文件和资料，并至少保管至本期债务融资工具债权债务关系终止之日起 5 年。

(五) 【存续期服务系统】 本期债务融资工具持有人会议可以通过系统召集召开。

召集人可以通过系统发送议案、核实参会资格、统计表决结果、召开会议、保管本节第（四）条约定的档案材料等，债务融资工具持有人可以通过系统进行书面提议、参会与表决等，发行人、增进机构、受托管理人等相关机构可以通过系统提出补充议案。

（六）【释义】本章所称“以上”，包括本数，“超过”不包含本数；所称“净资产”，指企业合并范围内净资产；所称“披露”，是指在《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》中规定的信息披露渠道进行披露。

（七）【其他情况】本章关于持有人会议的约定与《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程》要求不符的，或本章内对持有人会议机制约定不明的，按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程》要求执行。

第十三章 违约、风险情形及处置

一、违约事件

(一) 以下事件构成本期债务融资工具项下的违约事件:

1. 在本募集说明书约定的本金到期日、付息日、回售行权日等本息应付日，发行人未能足额偿付约定本金或利息；
2. 因发行人触发本募集说明书中相关条款的约定（如有）或经法院裁判、仲裁机构仲裁导致本期债务融资工具提前到期，或发行人与持有人另行合法有效约定的本息应付日届满，而发行人未能按期足额偿付本金或利息；
3. 在本期债务融资工具获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前，法院受理关于发行人的破产申请；
4. 本期债务融资工具获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前，发行人为解散而成立清算组或法院受理清算申请并指定清算组，或因其他原因导致法人主体资格不存在。

二、违约责任

(一) 【持有人有权启动追索】如果发行人发生前款所述违约事件的，发行人应当依法承担违约责任；持有人有权按照法律法规及本募集说明书约定向发行人追偿本金、利息以及违约金，或者按照受托管理协议约定授权受托管理人（如有）代为追索。

(二) 【违约金】发行人发生上述违约事件，除继续支付利息之外(按照前一计息期利率，至实际给付之日止)，还须向债务融资工具持有人支付违约金，法律另有规定除外。违约金自违约之日起（约定了宽限期的，自宽限期届满之日起）到实际给付之日止，按照应付未付本息乘以日利率【0.21】‰计算。

三、发行人义务

发行人应按照募集说明书等协议约定以及协会自律管理规定进行信息披露，真实、准确、完整、及时、公平地披露信息；按照约定和承诺落实投资人保护措施、持有人会议决议等；配合中介机构开展持有人会议召集召开、跟踪监测等违约及风险处置工作。发行人应按照约定及时筹备偿付资金，并划付至登记托管机构指定账户。

四、发行人应急预案

发行人预计出现偿付风险或“违约事件”时应及时建立工作组，制定、完善违约及风险处置应急预案，并开展相关工作。

本募集说明书所称“偿付风险”是指，发行人按本募集说明书等与持有人之间的约定以及法定要求按期足额偿付债务融资工具本金、利息存在重大不确定性的情况。

应急预案包括但不限于以下内容：工作组的组织架构与职责分工、内外部协调机制与联系人、信息披露与持有人会议等工作安排、付息兑付情况及偿付资金安排、拟采取的违约及风险处置措施、增信措施的落实计划（如有）、舆情监测与管理。

五、风险及违约处置基本原则

发行人出现偿付风险及发生违约事件后，应按照法律法规、公司信用类债券违约处置相关规定以及协会相关自律管理要求，遵循平等自愿、公平清偿、诚实守信等原则，稳妥开展风险及违约处置相关工作，本募集说明书有约定从约定。

六、处置措施

发行人出现偿付风险或发生违约事件后，可与持有人协商采取下列处置措施：

（一）【重组并变更登记要素】发行人与持有人或有合法授权的受托管理人（如有）协商拟变更本募集说明书中与本息偿付直接相关的条款，包括本金或利息的金额、计算方式、支付时间、信用增进协议及安排的，并变更相应登记要素的，应按照以下流程执行：

1.将重组方案作为特别议案提交持有人会议，按照特别议案相关程序表决。议案应明确重组后债务融资工具基本偿付条款调整的具体情况。

2.重组方案表决生效后，发行人应及时向中国外汇交易中心和银行间市场清算所股份有限公司提交变更申请材料。

3.发行人应在登记变更完成后的 2 个工作日内披露变更结果。

七、不可抗力

（一）不可抗力是指本期债务融资工具计划公布后，由于当事人不能预见、不能避免并不能克服的情况，致使债务融资工具相关责任人不能履约的情况。

(二) 不可抗力包括但不限于以下情况:

- 1.自然力量引起的事故如水灾、火灾、地震、海啸等;
- 2.国际、国内金融市场风险事故的发生; 交易系统或交易场所无法正常工作;
- 3.社会异常事故如战争、罢工、恐怖袭击等。

(三) 不可抗力事件的应对措施

1.不可抗力发生时, 发行人或主承销商应及时通知投资者及债务融资工具相关各方, 并尽最大努力保护债务融资工具投资者的合法权益。

2.发行人或主承销商应召集债务融资工具持有人会议磋商, 决定是否终止债务融资工具或根据不可抗力事件对债务融资工具的影响免除或延迟相关义务的履行。

八、争议解决机制

1.任何因募集说明书产生或者与本募集说明书有关的争议, 由各方协商解决。协商不成的, 由发行人住所地法院管辖。

2.各方也可以申请金融市场机构投资者纠纷调解中心就本募集说明书相关的争议进行调解。

九、弃权

任何一方当事人未能行使或延迟行使本文约定的任何权利, 或宣布对方违约仅适用某一特定情势, 不能视作弃权, 也不能视为继续对权利的放弃, 致使无法对今后违约方的违约行为行使权利。任何一方当事人未行使任何权利, 也不会构成对对方当事人的弃权。

第十四章 发行有关机构

声明：发行人与本次发行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及其他重大利害关系。

一、发行人

名称	:	南京紫金山科技城经济发展有限公司
注册地址	:	南京市江宁区秣陵街道秣周东路 11 号
法定代表人	:	谢杰
联系人	:	蒋扬
电话	:	025-52759720
传真	:	025-52759708
邮政编码	:	210000

二、牵头主承销商/簿记管理人

名称	:	杭州银行股份有限公司
注册地址	:	浙江省杭州市上城区解放东路 168 号
法定代表人	:	宋剑斌
联系人	:	王心悦
电话	:	0571-87094968
传真	:	0571-87094968
邮政编码	:	310016

三、联席主承销商

名称	:	北京银行股份有限公司
注册地址	:	北京市西城区金融大街甲 17 号首层
法定代表人	:	关文杰
联系人	:	任聪
电话	:	010-66225520

传真	:	010-66225594
邮政编码	:	100033

四、审计机构一

名称	:	苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）
注册地址	:	南京市中山北路 105-6 号中环国际广场 21-23 楼
负责人	:	于龙斌、钱小祥
联系人	:	徐长娥
电话	:	025-83231630
传真	:	025-83235046
邮政编码	:	210009

五、审计机构二

名称	:	大信会计师事务所（特殊普通合伙）
注册地址	:	北京市海淀区知春路 1 号 22 层 2206
负责人	:	谢泽敏、吴卫星
联系人	:	狄春雨
电话	:	025-83203766
传真	:	025-85567387
邮政编码	:	100083

六、发行人法律顾问

名称	:	北京市盈科（南京）律师事务所
联系地址	:	南京市建邺区奥体大街 68 号新城科技园国际研发总部园 5A 栋 1 楼
负责人	:	刘卓
联系人	:	鲍大根
电话	:	025-89601101

传真	:	025-89601099
邮政编码	:	210019

七、登记、托管、结算机构

名称	:	银行间市场清算所股份有限公司
地址	:	上海市黄浦区北京东路 2 号
法定代表人	:	马贱阳
联系人	:	发行岗
电话	:	021-63326662
传真	:	021-63326661
邮政编码	:	200010

八、集中簿记建档系统技术支持机构

名称	:	北京金融资产交易所有限公司
地址	:	北京市西城区金融大街乙 17 号楼 2 层 0201、3 层 0301、4 层 0401
法定代表人	:	郭欠
联系人	:	发行部
电话	:	010-57896722、010-57896516
传真	:	010-57896726
邮政编码	:	100032

九、存续期管理机构

名称	:	杭州银行股份有限公司
注册地址	:	浙江省杭州市上城区解放东路 168 号
法定代表人	:	宋剑斌
联系人	:	王心悦
电话	:	0571-87094968

传真	:	0574-83056148
邮政编码	:	310016

截至募集说明书签署日，发行人与上述发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

第十五章 备查文件

一、备查文件

- (一) 中国银行间市场交易商协会《接受注册通知书》；
- (二) 南京紫金山科技城经济发展有限公司 2026 年度第三期超短期融资券募集说明书；
- (三) 南京紫金山科技城经济发展有限公司 2026 年度第三期超短期融资券法律意见书；
- (四) 南京紫金山科技城经济发展有限公司近三年经审计的合并及母公司财务报告及最近一期未经审计的合并及母公司财务报表；
- (五) 中国银行间市场交易商协会要求披露的其他文件。

二、查询地址

如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以通过交易商协会认可的网站查询。

(一) 南京紫金山科技城经济发展有限公司

办公地址：南京市江宁区秣陵街道秣周东路 11 号

法定代表人：谢杰

联系人：蒋扬

联系电话：025-52759720

邮政编码：210000

(二) 牵头主承销商

名称：杭州银行股份有限公司

注册地址：浙江省杭州市上城区解放东路 168 号

法定代表人：宋剑斌

联系人：王心悦

电话：0571-87094968

邮政编码：310016

投资者可通过交易商协会综合业务和信息服务平台下载本募集说明书，或者在本期超短期融资券发行期内的工作日到上述地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件。

附录财务指标计算公式

指标名称	计算公式
流动比率	流动资产合计/流动负债合计×100%
速动比率	(流动资产合计-存货)/流动负债合计×100%
资产负债比率	负债总额/资产总计×100%
营业毛利率	(1-营业成本/营业收入)×100%
销售净利率	净利润/营业收入×100%
净资产收益率	净利润/所有者权益×100%
总资产报酬率	净利润/资产总额×100%
应收账款周转率	营业收入/平均应收账款金额
存货周转率	营业成本/平均存货金额
总资产周转率	营业收入/平均总资产
期间费用率	(营业费用+管理费用+财务费用)/营业收入×100%
EBITDA	净利润+所得税费用+利息支出+固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销
EBITDA 利息保障倍数	EBITDA/利息支出

(此页无正文，为《南京紫金山科技城经济发展有限公司 2026 年度第三期超短期融资券募集说明书》盖章页)

南京紫金山科技城经济发展有限公司
2026年5月19日

