



南京江宁城市建设集团有限公司  
2023年面向专业投资者  
公开发行公司债券募集说明书



注册金额	不超过9亿元（含9亿元）
增信情况	无增信
发行人主体信用等级	AAA
本次债券信用等级	无
信用评级机构	大公国际资信评估有限公司

主承销商/簿记管理人/受托管理人



签署日期：2023年8月14日

## 声明

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

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

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

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

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

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

## 重大事项提示

### 一、与发行人相关的重大事项

1、2020-2022 年度和 2023 年 1-3 月，发行人经营性现金流量净额分别为-261,624.81 万元、39,518.79 万元、500.04 万元和-45,221.32 万元。最近三年及一期，发行人经营性现金流量净额存在波动，主要由于发行人在建项目大部分处于建设期，对资金的需求量较大、资金回笼量相对有限。如果未来发行人经营性现金流量净额持续大幅波动，将可能对发行人的资金管理和偿债安排带来一定压力。

2、2020-2022 年末和 2023 年 3 月末，发行人应收账款分别为 77,127.53 万元、65,653.43 万元、80,467.56 万元和 58,154.68 万元，主要系应收南京市江宁区人民政府服务管理费。根据发行人与南京市江宁区人民政府签订的《委托开发土地协议》和《委托开发建设基础设施协议》，发行人由于接受南京市江宁区人民政府委托而投入了大量的人员费用、办公费用、协调费用等，南京市江宁区人民政府同意按发行人实际完成的工作量（含资金利息）的 20% 支付发行人管理费。如果应收账款未能按时支付，将给发行人正常的偿债、经营带来一定风险。

3、2020-2022 年末和 2023 年 3 月末，发行人有息债务余额合计分别为 2,945,282.51 万元、3,080,713.25 万元、3,132,931.51 万元和 3,201,540.51 万元，呈平稳上升趋势。截至 2023 年 3 月末，发行人有息债务余额合计为 3,201,540.51 万元，主要包括短期借款余额 945,240.42 万元、一年内到期的非流动负债余额 684,621.31 万元、其他流动负债余额 203,766.84 元、长期借款余额 275,987.46 万元、应付债券余额 996,645.67 万元和长期应付款（融资租赁）95,278.81 万元。截至 2023 年 3 月 31 日，发行人在银行的授信额度总额为 192.96 亿元，已使用 173.76 亿元，剩余额度为 19.90 亿元。由于近年来公司为满足经营发展需要，有息债务规模增长较快，有息债务带来的利息支出会给公司带来一定的资金压力。本次债券募集资金能够一定程度上改善债务结构、缓解利息支出负担，但依旧较大规模的有息债务可能会给本次债券的偿付带来一定的风险。

4、2020-2022 年末和 2023 年 3 月末，发行人资产负债率分别为 65.88%、64.42%、64.60%和 62.96%，呈较高水平。如果发行人债务规模继续逐年增长，净资产规模不能保持同比增长，则发行人的长期偿债能力将会有所下降。

5、2020-2022 年末和 2023 年 3 月末，发行人流动比率分别为 2.35、2.08、1.77 和 1.69，速动比率分别为 0.69、0.50、0.41 和 0.41。本次债券发行后，募集资金拟全部用于偿还公司债券，流动比率和速动比率也将进一步提升。但如果发行人未来短期负债继续增加，而其盈利能力、现金流量不能维持在合理水平，公司的短期偿债风险将有所增大。

6、截至 2022 年末，发行人对外担保余额为 71.99 亿元，占公司净资产的比重为 32.96%。从担保对象来看，被担保单位主要为江宁区的国有企业。但是仍不排除未来被担保公司出现经营困难、无法偿还公司所担保债务的情况，发行人可能面临代为偿付的风险，从而对发行人的生产经营造成不利影响。

7、截至 2022 年末，发行人受限资产为 20.28 亿元，为受限的货币资金，占净资产的比例为 9.28%。虽然发行人的声誉及信用记录良好，与多家商业银行及其他金融机构均保持良好的合作关系，正常偿付银行贷款本息，但是如果因流动性不足或因借款集中到期等原因导致发行人不能按时、足额偿还借款，则有可能导致受限资产被债权人申请冻结甚至处置，发行人的资产及业务经营将有可能受到不利影响。

8、根据发行人与南京市江宁区人民政府签订的《委托开发建设基础设施协议》和《委托开发土地协议》，发行人接受南京市江宁区人民政府委托进行城市基础设施建设业务和土地开发整理业务，南京市江宁区人民政府全额结算发行人投入的建设资金。2020-2022 年度，发行人城市基础设施建设项目和土地开发整理项目取得的管理费收入为 54,599.58 万元、63,134.77 万元和 34,614.69 万元。截至 2022 年末，发行人存货金额为 3,209,325.02 万元，金额较大。城市基础设施建设业务和土地开发整理业务产生的存货余额较大，并且此类存货的变现存在对政府部门的依赖，给发行人正常的经营活动和偿债能力带来压力。

9、基础设施代建业务及土地开发业务回款波动较大的风险。发行人接受江宁区人民政府的委托开展基础设施代建业务及土地开发业务，施工中发生的建设

成本计入存货科目。尽管相关协议中对施工中发生的投入具有明确的回款安排，并且在 2020 年的回款金额为 11.75 亿元，2021 年的回款金额为 13.11 亿元，2022 年的回款金额为 13.79 亿元，最近三年的回款金额合计为 38.65 亿元。但是由于回款金额的波动较大并且未能全额覆盖其投入金额，可能对发行人的偿债能力产生一定的不利影响。

10、2020 年 6 月，大公国际资信评估有限公司将发行人主体评级由 AA+调整为 AAA，评级展望维持稳定。2020 年 6 月，中诚信国际信用评级有限公司维持发行人主体评级为 AA+。2022 年 6 月，中诚信国际信用评级有限公司维持发行人主体评级为 AA+，大公国际资信评估有限公司维持发行人主体评级为 AAA。报告期内，发行人存在不同评级机构对发行人主体评级结果存在差异的情况。

## 二、与本次债券相关的重大事项

1、本次债券发行结束后，发行人将积极申请本次债券在上海证券交易所上市。由于具体上市事宜需要在本次债券发行结束后方能进行，本公司目前无法保证本次债券一定能够按照预期在上交所上市，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人无法保证本次债券持有人能够随时并足额交易其所持有的债券，由此可能产生由于无法及时完成交易带来的流动性风险。

2、本次债券仅面向专业机构投资者发行，专业机构投资者应当具备相应的风险识别和承担能力，知悉并自行承担本次债券的投资风险，并符合一定的资质条件，相应资质条件请参照《公司债券发行与交易管理办法》和《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》。

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

4、债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对于所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，持有无表决权的本次债券之债券持有人以及在相关决议通过后受让本次债券的持有人）具有同等的效力和约束力。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本次债券均视作同意并接受本公司为本次债券制定的《债券受托管理人协议》《债券持有人会议规则》等对本次债券各项权利义务的规定。

5、本次债券为无担保债券，在债券存续期内，若因发行人自身的相关风险或受市场环境变化等不可控因素影响，发行人不能从预期的还款来源获得足够资金，则可能影响本次债券本息的按期足额偿付。

6、投资者购买本次债券，应当认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立的投资判断。本次债券依法发行后，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。投资者若对本募集说明书存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

## 目录

声明 .....	2
重大事项提示 .....	3
目录 .....	7
释义 .....	10
<b>第一节 风险提示及说明</b> .....	<b>12</b>
一、与发行人相关的风险 .....	12
二、本次债券的投资风险 .....	20
<b>第二节 发行条款</b> .....	<b>22</b>
一、本次债券的基本发行条款 .....	22
二、本次债券发行、登记结算及上市流通安排 .....	23
<b>第三节 募集资金运用</b> .....	<b>25</b>
一、本次债券的募集资金规模 .....	25
二、本次债券募集资金使用计划 .....	25
三、募集资金的现金管理 .....	25
四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施 .....	25
五、本次债券募集资金专项账户管理安排 .....	26
六、募集资金运用对发行人财务状况的影响 .....	26
七、发行人关于本次债券募集资金的承诺 .....	27
八、前次公司债券募集资金使用情况 .....	27
<b>第四节 发行人基本情况</b> .....	<b>29</b>
一、发行人基本情况 .....	29
二、发行人历史沿革 .....	29
三、发行人的股权结构 .....	31
四、发行人的重要权益投资情况 .....	32
五、发行人的治理结构等情况 .....	33
六、发行人的董监高情况 .....	44
七、发行人主营业务情况 .....	46

八、其他与发行人主体相关的重要情况.....	81
<b>第五节 发行人主要财务情况</b> .....	<b>82</b>
一、发行人财务报告总体情况.....	82
二、发行人财务会计信息及主要财务指标.....	86
三、发行人财务状况分析.....	94
<b>第六节 发行人信用状况</b> .....	<b>131</b>
一、发行人及本次债券的信用评级情况.....	131
二、发行人其他信用情况.....	132
<b>第七节 增信情况</b> .....	<b>137</b>
<b>第八节 税项</b> .....	<b>138</b>
一、增值税.....	138
二、所得税.....	138
三、印花税.....	138
四、税项抵销.....	139
<b>第九节 信息披露安排</b> .....	<b>140</b>
一、发行人承诺.....	140
二、信息披露事务管理制度.....	140
三、本次债券存续期内定期信息披露安排.....	141
四、本次债券存续期内重大事项披露.....	142
五、本次债券还本付息信息披露.....	142
<b>第十节 投资者保护机制</b> .....	<b>143</b>
一、资信维持承诺.....	<b>143</b>
二、交叉保护承诺.....	<b>143</b>
三、救济措施.....	144
<b>第十一节 违约事项及纠纷解决机制</b> .....	<b>145</b>
一、违约情形及认定.....	145
二、违约责任及免除.....	145
三、争议解决机制.....	146
<b>第十二节 持有人会议规则</b> .....	<b>147</b>

第十三节 受托管理人 .....	163
第十四节 发行有关机构 .....	181
第十五节 发行人、主承销商、证券服务机构及相关人员声明 .....	185
第十六节 备查文件 .....	193

## 释义

在本募集说明书中，除非文义另有所指，下列简称或名称具有如下含义：

发行人、公司、本公司、江宁城建	指	南京江宁城市建设集团有限公司
江宁区国资委	指	江宁区人民政府国有资产监督管理委员会
主承销商、簿记管理人、债券受托管理人	指	南京证券股份有限公司
发行人律师、律师	指	上海市锦天城律师事务所
审计机构、会计师事务所	指	中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
资信评级机构、大公国际	指	大公国际资信评估有限公司
本次债券、本次公司债券	指	发行人本次面向专业投资者公开发行的面值总额不超过人民币 9 亿元（含 9 亿元）的公司债券
本次发行	指	本次债券的公开发行
募集说明书	指	发行人根据有关法律法规为发行本次债券而制作的《南京江宁城市建设集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券募集说明书》
受托管理协议	指	发行人与受托管理人为本次债券的受托管理而签署的《南京江宁城市建设集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券受托管理协议》
债券持有人会议规则	指	为保护公司债券持有人的合法权益，根据相关法律法规制定的《南京江宁城市建设集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券债券持有人会议规则》
专项账户、债券专项账户	指	发行人根据专项账户监管协议在账户监管人处开立的，用于本次债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付的银行存款账户
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会

证券业协会	指	中国证券业协会
交易所、上交所	指	上海证券交易所
中国证券登记公司上海分公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
最近三年及一期、报告期	指	2020 年度、2021 年度、2022 年度和 2023 年 1-3 月
最近三年及一期末	指	2020 年末、2021 年末、2022 年末和 2023 年 3 月末
最近三年	指	2020 年度、2021 年度和 2022 年度
公司章程	指	《南京江宁城市建设集团有限公司章程》
公司法	指	《中华人民共和国公司法》
证券法	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
专业投资者	指	《管理办法》规定的专业投资者
工作日	指	每周一至周五，不含法定节假日或休息日
交易日	指	本次债券上市的证券交易场所交易日
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元

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

## 第一节 风险提示及说明

投资者在评价本次债券时，除本募集说明书提供的其他资料外，应特别认真地考虑下述各项风险因素。

### 一、与发行人相关的风险

#### （一）财务风险

##### 1、经营性现金流量净额波动的风险

2020-2022 年度和 2023 年 1-3 月，发行人经营性现金流量净额分别为-261,624.81 万元、39,518.79 万元、500.04 万元和-45,221.32 万元。最近三年及一期，发行人经营性现金流量净额存在波动，主要由于发行人在建项目大部分处于建设期，对资金的需求量较大、资金回笼量相对有限。如果未来发行人经营性现金流量净额持续大幅波动，将可能对发行人的资金管理和偿债安排带来一定压力。

##### 2、应收账款集中度较高的风险

2020-2022 年末和 2023 年 3 月末，发行人应收账款分别为 77,127.53 万元、65,653.43 万元、80,467.56 万元和 58,154.68 万元，主要系应收南京市江宁区人民政府服务管理费。截至 2022 年末，来自南京市江宁区人民政府的应收账款余额为 65,728.30 万元，占全部应收账款比例为 80.54%。根据发行人与南京市江宁区人民政府签订的《委托开发土地协议》和《委托开发建设基础设施协议》，发行人由于接受南京市江宁区人民政府委托而投入了大量的人员费用、办公费用、协调费用等，南京市江宁区人民政府同意按发行人实际完成的工作量（含资金利息）的 20% 支付发行人管理费。如果应收账款未能按时支付，将给发行人正常的偿债、经营带来一定风险。

##### 3、其他应收款金额较大的风险

2020-2022 年末和 2023 年 3 月末，发行人其他应收款账面价值分别为 281,311.92 万元、152,203.18 万元、173,669.28 万元和 173,719.95 万元，占流动

资产合计的比重分别为 7.15%、3.63%、4.06%和 3.94%，主要系发行人与其他公司或者开发项目中产生的往来款和保证金。截至 2022 年末，其他应收款对手方包括南京市江宁区房屋拆迁管理办公室、南京市江宁区住房和城乡建设局、南京宁星置业有限责任公司、城东开发管理办公室和南京宏亚建设集团有限公司等，产生坏账的可能性较小。但未来一旦外部环境发生变化，造成公司其他应收款无法正常回收，将对公司正常业务经营和现金流入产生不利影响。

#### 4、有息债务规模上升的风险

2020-2022 年末和 2023 年 3 月末，发行人有息债务余额合计分别为 2,945,282.51 万元、3,080,713.25 万元、3,132,931.51 万元和 3,201,540.51 万元，呈平稳上升趋势。截至 2023 年 3 月 31 日，发行人有息债务余额合计为 3,201,540.51 万元，主要包括短期借款余额 945,240.42 万元、一年内到期的非流动负债余额 684,621.31 万元、其他流动负债余额 203,766.84 元、长期借款余额 275,987.46 万元、应付债券余额 996,645.67 万元和长期应付款（融资租赁）95,278.81 万元。截至 2023 年 3 月 31 日，发行人在银行的授信额度总额为 192.96 亿元，已使用 173.76 亿元，剩余额度为 19.90 亿元。由于近年来公司为满足经营发展需要，有息债务规模增长较快，有息债务带来的利息支出会给公司带来一定的资金压力。本次债券募集资金能够一定程度上改善债务结构、缓解利息支出负担，但较大规模的有息债务依旧可能会给本次债券的偿付带来一定的风险。

#### 5、偿债压力较大的风险

2020-2022 年末和 2023 年 3 月末，发行人流动比率分别为 2.35、2.08、1.77 和 1.69，速动比率分别为 0.69、0.50、0.41 和 0.41。本次债券发行后，募集资金拟全部用于偿还公司债券，发行人负债结构将得到优化，流动比率和速动比率也将进一步提升。但如果发行人未来短期负债继续增加，而其盈利能力、现金流量不能维持在合理水平，公司的短期偿债风险将有所增大。

#### 6、存货跌价及变现能力较弱的风险

2020-2022 年末和 2023 年 3 月末，发行人存货余额分别为 2,774,844.35 万元、3,190,335.30 万元、3,290,325.02 万元和 3,347,184.61 万元，占流动资产合计的比

重分别为 70.49%、76.10%、76.91%和 75.95%，其中占比较大的是公司建设市政工程项目工程施工投入。截至 2022 年末，公司建设市政工程项目合同履约成本账面价值为 2,327,996.47 万元，占存货总额的比例为 70.75%，占比较高。根据发行人与南京市江宁区人民政府签订的《委托开发土地协议》和《委托开发建设基础设施协议》，相关土地开发成本、城市基础设施建设成本和安置房建设成本均计入发行人存货科目。公司计提存货跌价准备的原则为成本与可变净现值孰低原则，发行人存货主要集中在土地开发业务、城市基础设施建设业务和安置房建设业务中，由于这些业务的销售都能够获得政策支持，业务开展中基本不存在存货跌价风险，因此，公司未计提存货跌价准备。**但是该类存货变现能力较弱，其回款对政府部门存在较大的依赖性。**

#### 7、资本性支出压力较大的风险

近年来发行人承担项目集中在土地开发行业、城市基础设施建设行业和安置房建设行业，项目建设周期长、资金需求量大、投资回收期较长。而且近几年公司在征地拆迁方面的投资支出较大，来自南京市江宁区人民政府的回款尚不能满足公司投资建设所需资金，公司投资性支出缺口较大。**持续的资本支出将给公司的资金筹措和管理带来一定的压力，可能引发一定程度的财务风险。**

#### 8、对政府财政支付依赖程度较高的风险

发行人作为南京市江宁区的投资开发和建设主体，在江宁区的城市建设进程中承担了重要的角色，主要职责包括土地开发、城市基础设施建设和安置房建设等，其经营对南京市江宁区人民政府的依赖较大。发行人目前应收账款也主要系南京市江宁区人民政府服务管理费，未来土地开发与整治业务的现金流入主要依赖政府的回款。**因此，发行人的经营现金流及偿债能力对政府具有较强依赖，存在对政府依赖程度较高的风险。**

#### 9、期间费用占比较高的风险

2020-2022 年度和 2023 年 1-3 月，发行人期间费用分别为 35,190.43 万元、37,028.66 万元、38,209.05 万元和 12,330.54 万元，占营业收入的比重分别为 19.76%、21.11%、21.20%和 23.71%。其中，发行人管理费用分别为 26,039.44

万元、28,828.74 万元、27,863.83 万元和 9,535.26 万元，财务费用分别为 4,346.30 万元、1,942.05 万元、2,167.62 万元和 423.46 万元，销售费用分别为 4,804.69 万元、6,257.87 万元、8,177.60 万元和 2,371.82 万元。最近三年及一期公司期间费用均呈增长态势，如果未来公司期间费用继续增加，将对公司经营业绩产生不利影响。

#### 10、对外担保金额较大的风险

截至 2022 年末，发行人对外担保余额为 71.99 亿元，占公司净资产的比重为 32.96%。从担保对象来看，被担保单位主要为江宁区的国有企业。但是仍不排除未来被担保公司出现经营困难、无法偿还公司所担保债务的情况，发行人可能面临代为偿付的风险，从而对发行人的生产经营造成不利影响。

#### 11、受限资产金额占比较大的风险

截至 2022 年末，发行人受限资产为 20.28 亿元，为受限的货币资金，占净资产的比例为 9.28%，虽然发行人的声誉及信用记录良好，与多家商业银行及其他金融机构均保持良好的合作关系，正常偿付银行贷款本息，但是如果因流动性不足或因借款集中到期等原因导致发行人不能按时、足额偿还借款，则有可能导致受限资产被债权人申请冻结甚至处置，发行人的资产及业务经营将有可能受到不利影响。

#### 12、城市基础设施建设业务和土地开发整理业务先期支付开发成本规模较大、回款较慢的风险

根据发行人与南京市江宁区人民政府签订的《委托开发建设基础设施协议》和《委托开发土地协议》，发行人接受南京市江宁区人民政府委托进开展城市基础设施建设业务和土地开发整理业务，南京市江宁区人民政府全额结算发行人为此投入的建设资金。2020-2022 年度，发行人城市基础设施建设项目和土地开发整理项目取得的管理费收入为 54,599.58 万元、63,134.77 万元和 34,614.69 万元。截至 2022 年末，发行人存货金额为 3,290,325.02 万元，城市基础设施建设业务和土地开发整理业务产生的存货余额较大并且回款较慢，给发行人正常的经营活动和偿债能力带来压力。

### 13、剩余授信额度较低的风险

截至 2023 年 3 月 31 日，发行人在银行的授信额度总额为 192.96 亿元，已使用 173.76 亿元，剩余额度为 19.90 亿元。若未来公司出现大额资本性支出或其他临时性支出，可能会因为授信余额较小导致银行贷款资金难以快速落实，存在剩余授信额度较低的风险。

### 14、长期偿债能力下降的风险

2020-2022 年末和 2023 年 3 月末，发行人资产负债率分别为 65.88%、64.42%、64.60%和 62.96%，呈较高水平。如果发行人债务规模继续逐年增长，净资产规模不能保持同比增长，则发行人的长期偿债能力将会有所下降。

### 15、有息债务集中偿付的风险

截至 2023 年 3 月末，发行人有息债务余额合计为 3,201,540.51 万元，主要集中在 2023 年-2027 年到期，存在一定集中偿付压力。如果发行人因自身经营情况或因流动性不足等原因导致发行人不能按时、足额偿还有息债务，将对本次债券本息偿付产生一定的不利影响。

### 16、部分子公司亏损的风险

截至 2023 年 3 月末，发行人并表的子公司共有 24 家，其中一级子公司 14 家，二级子公司 10 家；上述并表的一级子公司中有 6 家最近一年的净利润为负，盈利能力较弱。如未来发行人的并表子公司的经营情况及盈利情况无明显改善，可能会对发行人的整体盈利能力及偿债能力带来不利影响。

### 17、水务业务毛利率持续下降的风险

2020-2022 年度和 2023 年 1-3 月，自来水供应业务毛利润分别为 13,650.19 万元、9,793.10 万元、9,405.80 万元和 2,110.20 万元，毛利率分别为 31.85%、21.27%、19.73%和 19.45%。污水处理业务毛利润分别为 2,115.55 万元、1,780.60 万元、1,907.81 万元和 488.45 万元，毛利率分别为 13.06%、10.73%、8.02%和 8.02%。水务安装工程业务毛利润分别为 5,459.23 万元、8,540.62 万元、7,181.05 万元和 3,438.60 万元，毛利率分别为 26.80%、25.31%、18.12%和 21.70%，毛利

率持续下降，主要是由于自来水厂、污水处理厂等在建工程转入固定资产计提折旧、管网漏损影响以及水务安装工程成本不断增长所致。随着经营规模的不断扩大以及经营管理水平的不断提高，公司盈利能力将得到一定程度的改善，但是仍存在毛利率继续下降的风险。

## （二）经营风险

### 1、经济周期的风险

城市基础设施的投资规模和收益水平与经济周期有着较为明显的相关性。如果未来经济增长放缓或出现衰退，地方政府可能改变基础设施建设规划，城市基础设施的使用需求可能会有所减少，进而对公司的整体盈利能力产生一定的影响。

### 2、土地开发及城市基础设施项目建设经营模式风险

根据发行人与南京市江宁区人民政府签订的《委托开发协议》和《委托开发建设基础设施协议》，南京市江宁区人民政府除支付发行人为此投入的费用外，另外按照公司当年实际完成工作量（含资金利息）的一定比例支付管理费用。未来项目支出成本不断增加，而项目回款又存在一定的滞后性，故发行人代垫成本规模也将随之增加。若项目未能及时回款，将会对公司的经营产生较大不利影响。同时，随着目前各类监管政策的陆续出台，土地开发及城市基础设施项目建设的业务稳定性存在一定的风险。

### 3、项目建设风险

发行人投资规模较大，项目建设周期较长且复杂。如果在项目建设过程中出现原材料价格上涨以及工期延长，项目实际投资超出预算，影响项目的按期竣工和投入运营，对项目收益的实现产生不利影响。此外，由于建设周期较长，项目建成后实际收益可能与预期有所出入，影响发行人取得的收益以及整体利润水平。

### 4、区域性及地方财政风险

发行人的业务范围基本集中在南京江宁区内，公司的经济效益、财政补贴均与江宁区的经济发展水平以及江宁区人民政府的财政收支状况有着密切的联系。如果江宁区经济发展受到重大不利因素影响，或者当地政府出现严重的财政收支不平衡状况，将会对公司的正常经营及偿债能力带来不利影响。

## 5、发行人运营风险

发行人是江宁区人民政府直属的国有企业集团，承担江宁主城区城市开发建设任务，是南京市江宁区重要的国有资产运营主体。如果公司市场信誉下降、资金筹措能力不足、管理能力不足或者管理出现重大失误，将影响公司持续融资能力及运营效率，进而影响本次债券偿付。

## 6、基础设施代建业务及土地开发业务回款波动较大的风险

发行人接受江宁区人民政府的委托开展基础设施代建业务及土地开发业务，施工中发生的建设成本计入存货科目。尽管相关协议中对施工中发生的投入具有明确的回款安排，并且在 2020 年的回款金额为 11.75 亿元，2021 年的回款金额为 13.11 亿元，2022 年的回款金额为 13.79 亿元，最近三年的回款金额合计为 38.65 亿元。但是由于回款金额的波动较大并且未能全额覆盖其投入金额，可能对发行人的偿债能力产生一定的不利影响。

## 7、资产划转风险

发行人作为江宁区区内区属国有投资公司，未来区政府可能会出于全区统筹考虑的原因，进行国有企业之间的资产资源调配。如未来发生多家子公司股权划出或资产划出情况，将对发行人资产规模产生不利影响，可能将对发行人的财务情况与经营情况造成不利的影响，发行人存在资产划转的风险。

### （三）管理风险

#### 1、业务发展过程中的管理风险

公司经营规模和区域的持续扩大对公司管理能力提出了更高的要求，需要公司在人力资源保障、风险控制等方面及时跟进。随着公司募集资金的到位、新项目的实施，公司的经营决策、运作实施和风险控制的难度均有所增加，对

公司经营层的管理水平也提出了更高的要求。因此，公司存在着能否建立更为完善的内部约束激励机制、保证企业持续稳定运营的经营管理风险。公司已形成了成熟的经营模式和管理制度，培养并引进了一批经验丰富的业务骨干，但在未来发展过程中仍会面临着人力资源不足和风险控制难度加大等困难。

## 2、安全生产的管理风险

发行人目前主要负责江宁区的城市基础设施建设及土地开发业务，均涉及到安全生产问题。虽然发行人已经严格按照国家及行业标准要求建设及检查监督，但影响安全生产的因素众多，包括人为因素、设备因素、技术因素以及自然条件等外部环境因素，一旦发生安全生产的突发事件，将给发行人的正常经营带来不利影响。

## 3、投融资管理风险

发行人投资运营的城市基础设施建设项目、土地开发项目和安置房项目具有投入资金量大、投资建设周期长、成本回收慢的特点。随着江宁区未来经济和城市建设的快速发展，发行人未来几年投资规模将不断扩大，融资规模也将进一步上升，投融资管理难度不断加大。同时，发行人投融资计划与江宁区城市建设规划密切相关，就发行人所承担的市政工程建设而言，其投资和经营主要取决于政府决策，这增加了发行人投融资管理以及经营的难度和风险。

## 4、对下属子公司的管控风险

截至 2023 年 3 月末，公司纳入合并报表范围内的子公司共计 24 家，虽然公司对下属企业运营管理建立了一套严格的内部管理制度，但由于下属公司数量较多，从业人员众多，管理链条较长，公司面临内部资源利用效率较低、管理费用较大、人员负担较重等问题，公司是否能够对下属控股及参股企业进行有效管理和合理的资源配置，将对公司未来的整体发展产生一定的影响。

### （四）政策风险

#### 1、产业政策风险

发行人主要从事授权范围内的国有资产经营管理、城市基础设施建设投资，其中城市基础设施建设投资为发行人主要业务。该业务现阶段受到国家和南京市政府的支持，但该项业务较易受到宏观调控、土地及拆迁政策与市场需求结构变化等因素的影响，可能引起经营的较大波动，不排除在一定时期内对发行人经营环境和业绩产生不利影响的可能性。

## 2、地方政府政策发生变化风险

发行人作为地方政府授权的国有资产投资经营主体，其运作依赖政府政策支持，包括及时获得足额的政府补贴。如果政府的补贴收入增幅下降或者其他支持政策变更，将对发行人的生产经营产生不利影响。

### （五）资信风险

发行人在近三年及一期与主要客户发生的重要业务往来中，未曾发生任何严重违约行为。在未来的业务经营中，发行人将秉承诚信经营的原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。但在本次债券存续期内，如果发行人资信状况发生不利变化，将可能使本次债券投资者的利益受到一定影响。

## 二、本次债券的投资风险

### （一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本次债券期限较长，可能跨越一个以上的利率波动周期，市场利率的波动可能使本次债券投资者的实际投资收益具有一定的不确定性。

### （二）流动性风险

本次债券发行结束后，发行人将积极申请在上交所上市流通。由于具体上市审批或核准事宜需要在本次债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批或核准，公司目前无法保证本次债券一定能够按照预期在上交所交易流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，公司

亦无法保证本次债券在上交所上市后本次债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。因此，本次债券的投资者在购买本次债券后，可能面临由于债券不能及时上市流通而无法立即出售本次债券的流动性风险，或者由于债券上市流通后交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况，而不能以某一价格足额出售其希望出售的本次债券所带来的流动性风险。

### （三）偿付风险

发行人目前资信状况良好，盈利能力较好，能够按约定偿付债务本息，不存在到期债务延期偿付或无法偿付的情形。在本次债券存续期内，宏观经济环境、资本市场状况、国家相关政策等外部因素以及公司本身的生产经营存在着一定的不确定性。这些因素的变化会影响到发行人的运营状况、盈利能力和现金流量，可能导致公司无法如期从预期的还款来源获得足够的资金按期支付本次债券本息，从而使投资者面临一定的偿付风险。

### （四）本次债券特有的其他投资风险

在本次债券发行时，本公司已根据现实情况安排了偿债保障措施来控制和降低本次债券的还本付息风险。但是，在本次债券存续期内，可能由于不可控的市场、政策、法律法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施不能履行或无法完全履行，进而影响债券持有人的利益。

## 第二节 发行条款

### 一、本次债券的基本发行条款

(一) 发行人全称:

南京江宁城市建设集团有限公司。

(二) 债券全称:

南京江宁城市建设集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券。

(三) 发行金额:

本次债券发行总额不超过人民币 9 亿元（含 9 亿元），拟分期发行。

(四) 债券期限:

本次债券期限不超过 5 年（含 5 年），可为单一期限品种，也可多种期限的混合品种。

(五) 票面金额及发行价格:

本次债券面值为 100 元，按面值平价发行。

(六) 债券利率及其确定方式:

本次债券为固定利率债券，债券票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商协商确定。

(七) 发行对象:

本次债券面向专业投资者公开发行。

(八) 发行方式:

本次债券发行方式为簿记建档发行。

(九) 承销方式:

本次债券由主承销商以余额包销方式承销。

(十) 付息方式:

本次债券采用单利计息, 付息频率为按年付息。

(十一) 兑付金额:

本次债券到期一次性偿还本金。

(十二) 偿付顺序:

本次债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

(十三) 增信措施:

本次债券不设定增信措施。

(十四) 信用评级机构及信用评级结果:

本次债券无评级。

(十五) 募集资金用途:

本次债券的募集资金将用于偿还到期回售的公司债券。

具体募集资金用途详见“第三节 募集资金运用”。

(十六) 质押式回购安排:

本次公司债券发行结束后, 认购人可按照有关主管机构的规定进行债券质押式回购。

## 二、本次债券发行、登记结算及上市流通安排

(一) 本次债券发行时间安排

1、发行公告日: 【】年【】月【】日。

2、发行首日: 【】年【】月【】日。

3、发行期限: 【】年【】月【】日至【】年【】月【】日。

(二) 登记结算安排

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

（三）本次债券上市交易安排

1、上市交易流通场所：上海证券交易所。

2、发行结束后，公司将尽快向上海证券交易所提出关于本次债券上市交易的申请。

本次债券预计上市日期：【】年【】月【】日。

3、本期公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行公司债券的交易、质押。

（四）本次债券簿记建档、缴款等安排详见本次债券“发行公告”。

### 第三节 募集资金运用

#### 一、本次债券的募集资金规模

经发行人 2023 年 3 月 20 日董事会议审议、2023 年 5 月 15 日股东会批准，并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可【】号），本次债券注册总额不超过 9 亿元（含 9 亿元），采取分期发行。本次债券发行金额为不超过 9 亿元。

#### 二、本次债券募集资金使用计划

本次公司债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还到期回售的公司债券。在有息债务偿付日前，发行人可在不影响偿债计划的前提下，根据公司财务管理制度，将闲置的债券募集资金用于补充流动资金（单次补充流动资金最长不超过 12 个月）。

发行人计划偿还公司债券情况表

单位：万元

简称	债券余额	起息日	回售日	到期日	担保方式	拟使用募集资金金额
20 江建 01	90,000.00	2020/12/14	2023/12/14	2025/12/14	无	90,000.00
合计	<b>90,000.00</b>					<b>90,000.00</b>

#### 三、募集资金的现金管理

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

#### 四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

公司募集资金应当按照募集说明书所列用途使用，原则上不得变更。对确有合理原因，需要在发行前改变募集资金用途的，必须提请公司董事会、

股东会审议，并修改相应发行申请文件。

债券存续期间，若拟变更募集说明书约定的募集资金用途，按照《债券持有人会议规则》的规定，需提请债券持有人会议审议并作出决议。同时，公司将及时披露募集资金用途变更的相关信息。

## 五、本次债券募集资金专项账户管理安排

本次债券的募集资金将严格按照募集说明书的约定，实行专款专用。为确保本次债券募集资金专款专用，按照安全性、收益性原则，发行人将实行募集资金的专用账户存储制度，募集资金的所有收、支都将通过设立在银行的专用账户进行，并委托监管银行对募集资金的使用予以监管。

发行人将与监管银行、债券受托管理人签订三方《账户监管及合作协议》，发行人将在监管银行处设立募集资金使用专项账户并接受监管银行的监管。

## 六、募集资金运用对发行人财务状况的影响

### （一）有利于优化公司债务期限结构

本次发行的债券用来偿还发行人到期回售的公司债券，可一定程度上优化公司债务期限结构。

### （二）有利于提高公司经营的稳定性

本次发行固定利率的公司债券，有利于发行人锁定公司的财务成本，避免因贷款利率上升带来的财务风险。同时，将使公司获得长期稳定的经营资金，减轻短期偿债压力，使公司获得持续稳定的发展。

### （三）拓宽公司融资渠道，有利于公司业务发展目标的实现

公司本次通过发行公司债券，可以适当利用财务杠杆，拓宽公司融资渠道，为公司快速发展增加新的资金来源，进一步提高公司的综合竞争能力。考虑到未来几年公司业务发展需要，流动资金需求将不断提高。为适应公司业务发展需要，计划通过发行本次债券募集资金，以更好地实现公司业务加

快发展的目标。

综上所述，本次债券的发行将一定程度上优化公司债务期限结构，进一步增强公司短期偿债能力，为公司业务发展提供稳定的中长期资金支持，有助于提高公司盈利能力和核心竞争力。

## 七、发行人关于本次债券募集资金的承诺

发行人承诺，本次债券不涉及新增地方政府债务，不用于偿还地方政府债务或违规用于公益性项目建设；发行人所在地地方政府对本次债券不承担任何偿债和担保责任；本次债券所偿还的存量债务不涉及地方政府隐性债务。发行人将严格按照募集说明书约定的用途使用本次债券的募集资金，承诺募集资金不转借他人、不直接或间接用于购置土地、不用于房地产业务。

发行人承诺将严格按照募集说明书约定的用途使用本次债券的募集资金，不用于弥补亏损和非生产性支出。

发行人承诺，如在存续期间变更募集资金用途，将及时披露有关信息。

## 八、前次公司债券募集资金使用情况

依据上海证券交易所签发的挂牌转让无异议函“上证函 2021[2140]号”，发行人 2022 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）于 2022 年 5 月 5 日起息，发行规模为 3.00 亿元，票面利率为 3.22%，期限为 5 年（3+2）。本期债券募集资金扣除发行费用后拟偿还公司债券。截至本募集说明书签署之日，该期债券募集资金已全部使用完毕，全部用于偿还公司债券，已使用资金与该期债券募集说明书的约定保持一致。

依据上海证券交易所签发的挂牌转让无异议函“上证函 2021[2140]号”，发行人 2022 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第二期）于 2022 年 7 月 26 日起息，发行规模为 7.50 亿元，票面利率为 3.00%，期限为 5 年（3+2）。本期债券募集资金扣除发行费用后拟偿还公司债券。截至本募集说明书签署之日，该期债券募集资金已全部使用完毕，全部用于偿还公司债券，已使用资金与该期债券募集说明书的约定保持一致。

依据上海证券交易所签发的挂牌转让无异议函“上证函 2021[2140]号”，发行人 2022 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第三期）于 2023 年 1 月 9 日起息，发行规模为 4.50 亿元，票面利率为 4.00%，期限为 5 年（3+2）。本期债券募集资金扣除发行费用后拟偿还公司债券。截至本募集说明书签署之日，该期债券募集资金已全部使用完毕，全部用于偿还公司债券，已使用资金与该期债券募集说明书的约定保持一致。

为规范南京江宁城市建设集团有限公司募集资金的使用与管理，提高募集资金使用效率，最大限度地保障投资者的利益，以符合《管理办法》关于募集资金的相关规定，确保募集资金用于披露的用途。公司已经建立了《南京江宁城市建设集团有限公司募集资金使用与管理制度》并且在日常运营中严格履行相关制度的要求。

## 第四节 发行人基本情况

### 一、发行人基本情况

注册名称	南京江宁城市建设集团有限公司
法定代表人	王国庆
注册资本	人民币220,000.00万元
实缴资本	人民币220,000.00万元
设立（工商注册）日期	2006年1月24日
统一社会信用代码	913201157806749456
住所（注册地）	南京市江宁区东山街道金箔路577号
邮政编码	211100
所属行业	建筑业-土木工程建筑业
经营范围	保障性住房项目的建设及相关业务；物业管理；基本建设项目建设；资产的经营运作；建设项目的开发和经营；旧城改造拆迁；文化旅游项目开发；承担投资职能以实现国有资产保值增值。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
电话及传真号码	025-51196508、025-52289567
信息披露事务负责人及其职位与联系方式	徐传超（财务总监）、025-51196508

### 二、发行人历史沿革

#### （一）发行人的设立情况

南京江宁城市建设集团有限公司前身为南京江宁建设发展有限公司，根据南京市江宁区人民政府《关于同意组建南京江宁建设发展有限责任公司的批复》（江宁政复[2006]2号），于2006年1月24日由南京市江宁区人民政府国有资产监督管理办公室和南京江宁国有资产经营集团有限公司共同出资成立，注册资本为10,000.00万元，其中：南京市江宁区人民政府国有资产监督管理办公室出资9,900.00万元，占注册资本的99.00%；南京江宁国有资产经营集团有限公司出资100.00万元，占注册资本的1.00%。所有出资均以货币资金出资，分两期缴纳，已由南京东兴会计师事务所有限公司出具的东兴会[2006]验字017号《验资报告》和东兴会[2006]验字081号《验资报告》验证。

## （二）发行人历史沿革

发行人历史沿革事件主要如下：

发行人历史沿革信息			
序号	发生时间	事件类型	基本情况
1	2006-1	设立	发行人成立，名为南京江宁建设发展有限公司，注册资本 10,000.00 万元，南京江宁国有资产经营集团有限公司出资 100.00 万元，占注册资本的 1%；南京市江宁区人民政府国有资产监督管理委员会办公室出资 9,900.00 万元，占注册资本的 99.00%。
2	2006-9	增资	注册资本由 10,000.00 万元增加至 50,000.00 万元，南京江宁国有资产经营集团有限公司出资 100.00 万元，占注册资本的 0.20%；南京市江宁区人民政府国有资产监督管理委员会办公室出资 49,900.00 万元，占注册资本的 99.80%。
3	2011-12	股权划转、更名	更名为南京江宁城市建设集团有限公司，江宁区人民政府同意将南京市江宁区同城投资开发有限公司 70.00% 股权、南京东山新市区建设发展有限公司 65.00% 股权、南京东山新区置业有限公司 99.17% 股权、南京市江宁区保障房建设发展有限公司 60.00% 股权以及南京锦泽资产管理有限公司 81.92% 股权无偿划转至南京江宁建设发展有限公司组建南京江宁城市建设集团，南京江宁建设发展有限公司为母公司；并同意将南京市江宁区自来水总公司、南京市江宁区煤气（集团）有限公司作为集团成员，纳入南京江宁城市建设集团管理。
4	2013-4	增资	注册资本增加至 150,000.00 万元。南京市江宁区人民政府国有资产监督管理委员会办公室出资 149,900.00 万元，占注册资本的 99.93%；南京江宁国有资产经营集团有限公司出资 100.00 万元，占注册资本的 0.07%。
5	2013-12	变更经营范围	经营范围由“房地产开发经营，基本建设项目建设，资产的经营运作，建设项目的开发和经营，旧城改造拆迁，文化旅游项目开发。”变更为：“保障性住房项目的建设管理及相关业务，物业管理，基本建设项目建设，资产的经营运作，建设项目的开发和经营，旧城改造拆迁，文化旅游项目开发。”
6	2015-5	变更经营范围	经营范围由“保障性住房项目的建设管理及相关业务；物业管理；基本建设项目建设；资产的经营运作；建设项目的开发和经营；旧城改造拆迁；文化旅游项目开发。”变更为“保障性住房项目的建设管理及相关业务；物业管理；基本建设项目建设；资产的经营运作；建设项目的开发和经营；旧城改造拆迁；文化旅游项目开发。（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）”。
7	2019-5	变更经营范围	经营范围由“保障性住房项目的建设管理及相关业务；物业管理；基本建设项目建设；资产的经营运作；建设项目的开发和经营；旧城改造拆迁；文化旅游项目开发。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）”变更为“保障性住房项目的建设管理及相关业务；物业管理；基本建设项目建设；资产的经营运作；

			建设项目的开发和经营；旧城改造拆迁；文化旅游项目开发；承担投资职能以实现国有资产保值增值。（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）”
8	2020-4	增资	注册资本增至 220,000.00 万元，南京市江宁区人民政府国有资产监督管理委员会出资 219,900.00 万元，占注册资本的 99.95%；南京江宁国有资产经营集团有限公司出资 100.00 万元，占注册资本的 0.05%。
9	2022-11	变更法定代表人	法定代表人由许世新变更为王国庆。

截至募集说明书签署日，公司的注册资本未发生变化。

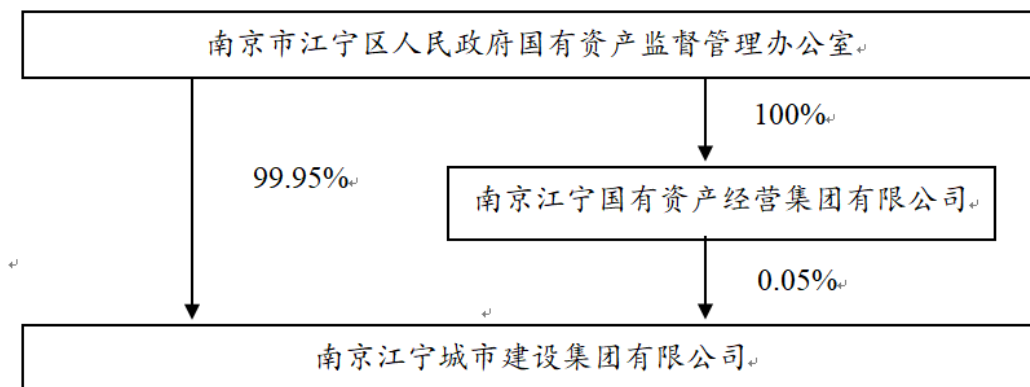
### （三）重大资产重组情况

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

## 三、发行人的股权结构

### （一）股权结构

截至报告期末，发行人股权结构图如下：



### （二）控股股东基本情况

发行人控股股东为南京市江宁区人民政府国有资产监督管理委员会，出资 219,900.00 万元，占注册资本的 99.95%，其持有的发行人股份不存在质押或冻结的情况。

### （三）实际控制人基本情况

发行人实际控制人为南京市江宁区人民政府国有资产监督管理委员会，最近三年及一期实际控制人未发生变化。

## 四、发行人的重要权益投资情况

### （一）主要子公司情况

截至最近一年末，发行人一级子公司 14 家，情况如下：

#### 一级子公司具体情况

单位：亿元，%

序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例	资产	负债	净资产	收入	净利润	是否存在重大增减变动
1	南京江宁建设工程集团有限公司	城市建设项目的开发和经营，市政工程施工等	100.00	78.54	26.16	78.54	0.17	0.02	否
2	南京市江宁区保障房建设发展有限公司	保障性住房项目的建设管理及相关业务等	98.79	57.89	15.68	57.89	1.10	0.01	否
3	南京市江宁区同城投资开发有限公司	房地产项目投资，市政工程建设等	70.00	43.33	8.82	43.33	1.10	1.09	否
4	南京乐恒物业管理有限公司	物业管理服务等	81.92	1.13	0.09	1.13	0.87	0.01	否
5	南京乐昇商业管理有限公司	城镇环境综合治理，市政工程施工等	99.17	62.69	12.79	62.69	0.01	-0.07	否
6	南京汤城艺佳园林工程有限公司	风景园林工程专项设计服务等	70.00	1.67	-0.01	1.67	0.16	-0.04	否
7	南京市江宁区大禹水利建设发展有限公司	投资水务产业、水利工程建设等	100.00	14.08	11.02	14.08	0.03	-0.06	否
8	南京市江宁区自来水有限公司	自来水生产、供应等	100.00	216.95	177.29	39.66	12.80	0.00	否
9	南京市江宁区煤气（集团）公司	管道煤气、液化石油气供应、销售等	100.00	4.40	4.32	4.40	0.00	0.26	否
10	南京苏城地产集团有限公司	房地产开发经营	100.00	55.28	10.75	55.28	0.05	-0.24	否
11	南京乐城开发建设有限公司	房地产开发经营	51.00	3.97	0.52	3.97	0.00	-0.01	否
12	南京乐融开发建设有限公司	房地产开发经营	70.00	0.94	0.94	0.94	0.00	-0.02	否
13	南京江宁城市建设集团财务管理有限公司	财务管理，财务咨询、税务咨询	100.00	0.20	0.20	0.20	0.00	0.00	否
14	南京乐居公寓管理有限公司	建设工程施工、物业管理、租赁服务等	100.00	1.45	1.35	0.10	0.00	0.00	否

截至 2022 末，南京市江宁区自来水有限公司总资产占合并报表总资产比例为 35.15%；2022 年度，南京市江宁区自来水有限公司总收入占合并报表总收入比例为 71.05%。因此，发行人合并报表范围内的重要子公司为南京市江宁区自来水有限公司。

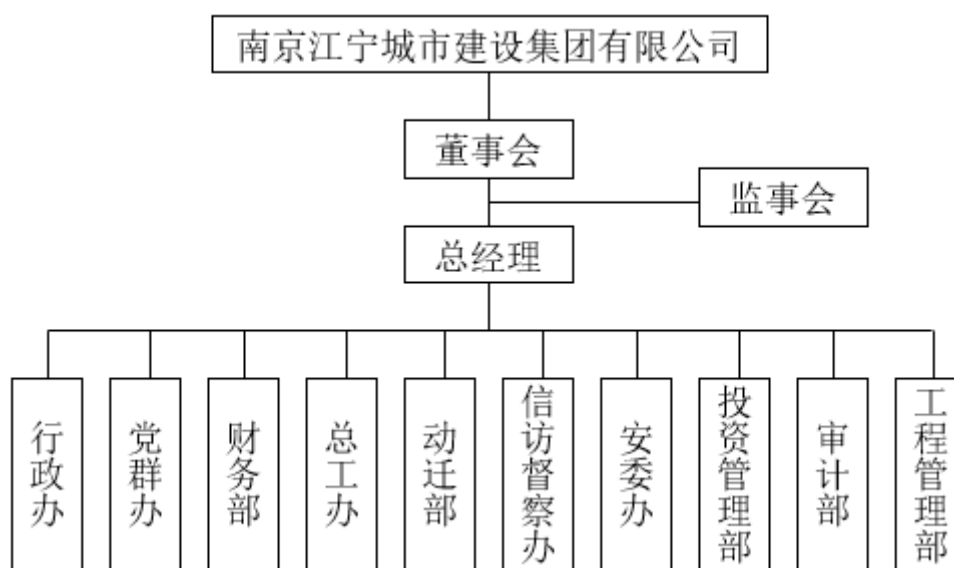
## （二）参股公司情况

截至最近一年末，发行人无重要<sup>1</sup>的参股公司、合营企业和联营企业。

## 五、发行人的治理结构等情况

### （一）治理结构、组织机构设置及运行情况

截至募集说明书签署日，发行人的组织结构图如下：



发行人的治理结构、组织机构设置情况及运行情况如下：

### 1、治理结构

为建立现代企业制度，维护社会经济秩序，提高公司的综合竞争能力，促进社会主义市场经济发展，根据《公司法》和国家有关法律、法规的规定，南京江宁城市建设集团有限公司制定了《南京江宁城市建设集团有限公司章程》，

<sup>1</sup>重要参股公司、合联营企业指发行人持有的参股公司、合联营企业账面价值占发行人总资产比例超过 10%的，或获得的投资收益占发行人当年实现的营业收入超过 10%的。

实行产权明晰、权责分明、管理科学、激励和约束相结合的内部管理机制，形成了包括股东会、董事会、监事会以及经理层的公司治理结构。

#### （1）股东会

南京市江宁区人民政府国有资产监督管理委员会和南京江宁国有资产经营集团有限公司是发行人的股东。公司设股东会，股东会由全体股东组成，并行使下列职权：

- 1) 决定公司的经营方针和投资计划；
- 2) 选举和变更非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- 3) 审议批准董事会的报告；
- 4) 审议批准监事会的报告；
- 5) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- 6) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；
- 7) 对公司增加或减少注册资本作出决议；
- 8) 对股东向股东以外的人转让出资作出决议；
- 9) 对发行公司债券作出决议；
- 10) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- 11) 修改公司章程。

#### （2）董事会

公司设董事会，成员为 7 人，除由职工代表担任的董事外，董事由股东会选举产生。董事任期 3 年，任期届满，连选可以连任。董事会设董事长 1 人，经董事会半数以上董事选举通过产生。董事长是公司的法定代表人。

董事会对股东负责，行使以下职权：

- 1) 负责召开和主持股东会，检查股东会会议的落实情况，并向股东会报告工作；
- 2) 执行股东会决议；
- 3) 决定公司的经营计划和投资方案；
- 4) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- 5) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- 6) 制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- 7) 制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
- 8) 决定公司内部管理机构的设置；
- 9) 决定聘任或者解聘公司部门经理及其报酬事项，并根据部门经理的提名聘任或者解聘公司部门副经理、财务负责人及其报酬事项；
- 10) 制订公司的基本管理制度；
- 11) 代表公司签署有关文件；
- 12) 在发生战争、特大自然灾害等紧急情况下，对公司事务行使特别裁决权和处置权，但这类裁决权和处置权须符合公司利益，并在事后向股东会报告。

### (3) 监事会

公司设监事会，由 5 名监事组成。除由职工代表担任的监事外，监事由股东会选举产生。监事任期 3 年，任期届满，连选可以连任。监事会设主席 1 人，经监事会半数以上监事选举通过产生。

监事会对股东会负责，行使下列职权：

- 1) 检查公司财务；
- 2) 对公司董事、经理行使公司职务时违反法律、法规或者公司章程的行为进行监督；

3) 当公司董事、经理的行为损害公司的利益时, 要求公司董事、经理予以纠正;

4) 提议召开临时股东会。

(4) 总经理

公司设总经理 1 名, 由董事会聘任或解聘。

总经理对董事会负责, 并行使下列职权:

- 1) 主持公司的生产经营管理工作, 组织实施董事会决议;
- 2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案;
- 3) 拟订公司内部管理机构设置方案;
- 4) 拟订公司的基本管理制度;
- 5) 拟订公司的具体规章;
- 6) 提请聘任或者解聘公司部门副经理、财务负责人;
- 7) 决定聘任或者解聘除应由董事会聘任或者解聘以外的负责管理人员。

## 2、组织机构设置情况

发行人本部设 10 个职能部门, 部门设置基本满足公司主要经营管理需要。发行人主要按照政府的相关决策履行基础设施建设职能, 目前发行人各项管理制度及组织机构正在逐步完善中。

(1) 行政办

负责重要会议、来人接待、重大活动的安排。负责档案资料的收集、整理、归档、接收、保管、利用等工作。按政府采购规定和集团采购管理制度的要求采购物品。协助做好物资管理工作。完成领导交办的其他工作任务。

(2) 党群办

宣传党的路线、方针、政策, 宣传和执行上级党组织和集团党委的决议, 充分发挥基层党组织的战斗堡垒和党员的先锋模范作用。对党员进行教育、管

理、监督和服务，建立健全党的组织生活制度，做好经常性的发展党员工作，推荐表彰先进典型。加强作风建设，督促各部门改进工作作风，对党员干部进行勤政廉政教育，完善工作制度和措施，提高管理水平。

### （3）总工办

负责城市基础设施建设前期工作和技术工作。负责工程初步设计审查和工程招投标、工程预算审核、合同拟定、工程跟踪审计、竣工图审核、决算工作，对工程商洽、变更、签证、工程计量、工程款支付进行审核。拟定城建集团年度建设计划。

### （4）财务部

依据集团公司年度投资预算及融资计划编制年度财务预算，严格执行财务预算，加强经营核算管理。分析财务预算的执行情况，提供财务分析报告，编制年度财务决算，及时、准确地向决策者和相关管理者提供可靠的会计信息。编制记账凭证和各类财务报表，妥善管理财务会计账册档案。协调本集团公司与财政、税务、工商、审计等部门之间的关系，执行国家税法政策，做好纳税申报工作。

### （5）投资管理部

编制集团公司招商管理制度汇编，明确办事程序和 workflows。研究制定项目招商总体规划、年度计划并组织实施。负责落实国有资产安全运营和保值增值中的责任。

### （6）动迁部

贯彻执行《城市房屋征收与补偿管理条例》等相关法规及政策，依法保护公司开展土地整治业务过程中征收当事人的合法权益，维护城市房屋征收秩序。负责前往政府部门办理旧城改造及市政建设征收项目相关手续的办理，查勘征收现场范围，制定征收方案和计划、征收委托协议、征收评估协议、房屋拆除协议，监督指导征收实施单位的征收工作，协调解决征收实施过程中的突出矛盾。热情接待群众来访，及时回复，做好房屋征收纠纷的调解工作。

### （7）工程管理部

组织实施建设项目管理工作和各项报批工作。做好施工现场管理的组织工作，通过管理实现对施工安全、进度、工程质量及工程造价的控制。负责各项工程的竣工验收，工程资料的归档工作；负责工程开工前的准备及审查工作。配合总工办组织工程项目和监理单位招投标工作。协调承包商、监理、设计及相关单位之间的关系。负责工程施工过程中质量、进度、现场及投资的控制管理。对工程管理过程中的文件、资料进行管理。

#### （8）信访督察办

研究制定集团内部以提升行政执行力和效能绩效为重点的督查制度和办法，并组织实施；作为集团内部独立部门负责对全年工作目标执行和完成情况进行督查；牵头组织集团“12345”工单办理工作，对各部门“12345”工作办理情况进行督查。

#### （9）审计部

制定集团与审计有关的规章制度，并对其执行情况进行监督；深化预算执行审计，对集团财务的预算执行情况及决算进行审计；对集团各级独立核算单位的财政、财务收支及有关的经济活动，内控制度、经济效益情况进行定期或不定期的审计与监督；对集团工程项目进行跟踪审计，处理结算审计工作，对大型建设项目做好委托结算审计的各项先、中、后期工作。

#### （10）安委办

对集团安全工作实施综合管理，负责协调、指导、监督安全生产工作；审核批准集团工程项目、下属公司的安全生产方针、目标、管理方案、规章制度、安全技术措施、安全生产计划等并督促实施；负责对全集团安全生产责任制落实情况监督，督促实施层层安全责任承包。

### （二）内部管理制度

发行人积极推进现代企业管理制度的建设，根据《公司法》《公司章程》和《企业内部控制基本规范》等有关法律法规的要求，建立健全符合公司实际的内控管理制度并使其得到有效执行。

#### 1、财务管理制度

公司制订并严格执行《财务支出管理制度》《会计档案保管制度》《票据管理制度》等具体制度条例，按照《会计法》《企业会计制度》等法律法规的规定进行会计核算，同时对费用开支，款项收付等方面实行严格的审批制度，在授权、签章等内部控制环节有效执行。

## 2、关联交易制度

为规范自身关联交易行为，发行人根据《中华人民共和国公司法》《公司章程》的有关规定及国家财政部发布的相关规则，制定了关联交易制度，对公司关联交易的原则、关联人和关联关系、关联交易的决策程序、披露程序等作了详尽的规定，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。

公司关联交易的决策权限、决策程序和定价机制主要依据公司章程和相关规章制度。

**决策权限：**公司与关联方之间的关联交易总额高于人民币 3 亿元，或占公司最近经审计净资产值的 5% 以上的关联交易协议由董事会、股东会审批。公司与关联方之间的关联交易总额为 3 亿元以下且占公司最近经审计净资产 5% 以下的，由总经理审批，向董事会、股东会报备。所指关联交易总额是指公司与关联方就同一事项或公司与同一关联方在连续 12 个月内达成的关联交易累计金额。

**决策程序：**公司总经理审批权限范围内的关联交易，由每笔关联交易的项目负责人将提交关联交易的申请，提交总经理审批。需要经董事会或股东会审批的，由公司提交关联交易的申请及其意见，由董事长根据公司章程规定的程序审批。

**定价机制：**依据国家政策和市场行情，主要遵循下述原则：有国家定价（指政府物价部门定价或应执行国家规定的计价方式）的，依国家定价；若没有国家定价，则参照市场价格定价；若没有市场价格，则适用成本加成法（指在交易的商品或劳务的成本基础上加合理利润）定价；若没有国家定价、市场价格，也不适合以成本加成法定价的，采用协议定价方式。

### **3、工程施工管理**

发行人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。发行人建立了《建筑工程施工管理制度》等相关内部管理办法，规范完善公司的工程项目施工管理。

### **4、人事管理制度**

公司指定了《考勤制度》《廉政建设制度》《档案管理制度》等人事管理制度，并独立履行人事管理职责。

### **5、信息披露制度**

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》《公司信用类债券信息披露管理办法》、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《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《南京江宁城市建设集团有限公司信息披露事务管理办法》，对银行间市场发行的债务融资工具的信息披露渠道及信息披露要求，以及其他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所协会要求披露的其他信息，在规定时间内按照要求进行披露。

### **6、突发事件应急处理制度**

为加强公司突发事件应急管理，建立快速反应和应急处置机制，最大限度降低突发事件造成的影响和损失，维护公司正常的生产经营秩序和企业稳定，保护广大投资者的合法利益，公司根据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国突发事件应对法》等有关法律、法规、业务规则及《公司章程》、公司信息披露管理办法等规章制度的规定，结合公司实际情况，制订了突发事件应急处理制度。

### **7、重大投、融资管理制度**

按照建立现代企业制度的要求，为保证国有资产保值增值，促进公司投资决策的规范化、科学化和民主化，公司制定有投资管理制度。投资管理部是负责公司投资项目管理的职能部门，负责投资项目的甄选、论证分析、实施、投后评价等工作。公司制定有《江宁城建集团融资业务管理暂行办法》，公司严格履行融资审批流程和日常管理，通过发行债券进行的融资业务，需要向区国资办报备，由财务部撰写融资请示，经集团领导同意后提交区国资办审批。

## 8、对外担保制度

为规范公司对外担保行为，有效防范和控制对外担保风险，保障公司财务安全以及投资者的合法权益，公司根据《公司法》《担保法》等有关法律、法规、规范性文件以及《公司章程》，制定了《对外担保管理制度》，对对外担保应当遵循的原则、担保的决策程序、担保合同的订立和风险管理以及人员权责管理等方面做了详细、具体的规定。

## 9、预算管理制度

为加强公司财务管理和预算审核，规范公司内部财务活动，公司根据《中华人民共和国会计法》《企业财务会计报告条例》和《中央企业财务决算报告管理办法》等财务会计法规的要求，结合公司实际情况，建立了严格、系统的内部财务控制制度，防范会计核算方面的风险，保证会计信息真实、准确、完整。财务开支管理类制度对费用报销程序和审核等方面进行了详细规定，从而控制公司成本费用，提高公司盈利能力。

## 10、下属子公司管理制度

公司对控股子公司均具有实际的管理控制权。为加强对各控股子公司的管理，建立有效的控制机制，对公司的运作进行风险控制，提高公司整体运作效率和抗风险能力，公司从规范运作、人事管理、财务管理、投资管理、审计监督、考核奖惩、重大信息报告和信息披露等方面对控股子公司进行了管理规范，从制度上保证各控股子公司遵守集团公司关于公司治理、财务管理、对外投资等各方面的要求。

## 11、资金运营内控制度

公司按照要求制定了有关资金使用管理办法以及操作办法等制度文件，严格控制公司内部资金运营与使用。

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

### (2) 短期资金调度应急预案

公司建立了资金计划协调会商制度，下属各产业单位在资金运营方面也保持相对独立。同时为了加强集团资金统筹协调，应对突发的短期资金需求，公司制定了短期资金调度应急预案：一是要求公司及下属企业保持适当的资金储备，在满足正常经营的基础上，整个集团层面要保持一定的富裕，确保经济情况下有一定的资金余量可供应急；二是保留适当银行授信提款额度，以备不时之需；三是加强公司与下属企业之间资金运营方面的协同。

### (三) 与控股股东及实际控制人之间的相互独立情况

发行人具有独立完整的业务、资产、人员、机构和财务体系，是自主经营、自负盈亏的独立法人。发行人与股东之间保持相互独立，拥有独立完整的机构、人员、业务、财务和资产，自主经营、独立核算、自负盈亏。

#### 1、业务方面

截至 2023 年 3 月末，公司实际控制人为南京市江宁区人民政府国有资产监督管理委员会办公室。发行人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。发行人建立了《建筑工程施工管理制度》等相关内部管理办法，根据这些业务制度进行日常业务经营工作，重大事项通过集体决策决定，与实际控制人在业务经营上相互独立。

#### 2、人员方面

发行人根据《劳动法》和公司章程制定了《考勤制度》《廉政建设制度》《档案管理制度》等人事管理制度，并独立履行人事管理职责。发行人的总经理、副总经理等高级管理人员均按照公司法、公司章程等有关规定通过合法程序产生。

### 3、资产方面

发行人是江宁区委、区政府直属的国有企业集团，是有限责任公司，以其全部资产对公司的债务承担责任，依法自主经营、自负盈亏、照章纳税，并对出资者承担资产保值增值责任，享有民事权利，承担民事责任，具有企业法人资格，享有法人财产权，与实际控制人在资产上是相互独立的。发行人的资产与控股股东明确分开，不存在控股股东占用公司资产或干预资产经营管理的情况。发行人对各项资产拥有独立完整的产权，可以完整地用于公司的经营活动。

### 4、机构方面

发行人在机构方面与控股股东完全分开，不存在与控股股东合署办公等情况；公司依据法律法规、规范性文件及公司章程的规定设立董事会等机构，同时建立独立的内部组织结构，各部门职责分明、相互协调，独立行使经营管理职权。

### 5、财务方面

发行人拥有独立的财务部门、完善的会计核算体系，制定了严格的《财务支出管理制度》《会计档案保管制度》《票据管理制度》等财务管理制度，依法独立核算并独立进行财务决策，自主决定资金使用事项，不存在股东干预公司资金使用的情况。公司执行《企业会计准则》，分别编制每年的年报，报财政、审计、税务有关部门备案。公司设有独立的银行账号和税务登记号，依法独立纳税，对其所有资产有完全的支配权，在财务上与实际控制人相互独立。

#### （四）信息披露事务相关安排

具体安排详见本募集说明书“第九节 信息披露安排”。

## 六、发行人的董监高情况

截至本募集说明书签署日，发行人董监高情况如下：

**董事、监事、高级管理人员情况表**

姓名	现任职务	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求	是否存在重大违纪违法情况	其他
王国庆	董事长	是	否	详见简历
郭霖华	董事、总经理	是	否	详见简历
蒋卓群	董事	是	否	详见简历
尹兴华	董事	是	否	详见简历
姚海玲	董事	是	否	详见简历
魏金昊	职工董事	是	否	详见简历
秦静	董事	是	否	详见简历
姚裕	监事会主席	是	否	详见简历
李惠	监事	是	否	详见简历
张毅	监事	是	否	详见简历
杨慨	监事	是	否	详见简历
柳万明	职工监事	是	否	详见简历
葛胜利	副总经理	是	否	详见简历
葛群慧	副总经理	是	否	详见简历
李中科	副总经理	是	否	详见简历
徐传超	财务总监	是	否	详见简历

### 1、董事会成员简历

王国庆，男，1975 年出生，大学学历，中共党员。历任南京江宁国有资产经营集团总经理，江苏省南京江宁科创投集团董事长，江苏省南京江宁人才集团董事长。现任南京江宁城市建设集团有限公司董事长。

郭霖华，男，1981 年出生，大学学历，中共党员。历任南京市江宁区自来水总公司自来水厂副厂长、团支部书记，南京江宁水务集团有限公司滨江水厂厂长，南京江宁城市建设集团有限公司总工办主任，南京江宁城市建设集团有限公司总经理助理，南京江宁城市建设集团有限公司副总经理。现任南京江宁城市建设集团有限公司董事、总经理。

蒋卓群，女，1981 年出生，本科学历，高级会计师。2004 年参加工作，现任南京市城市建设投资控股（集团）有限责任公司财务管理部副部长。2022 年 4 月任南京江宁城市建设集团有限公司外部董事。

尹兴华，男，1979 年出生，本科学历，高级会计师。2001 年参加工作，现任南京江宁交通建设集团有限公司人力资源部部长。2022 年 4 月任南京江宁城市建设集团有限公司外部董事。

姚海玲，女，1976 年出生，本科学历。1999 年参加工作现任南京宁商市场管理有限公司总经理。2022 年 4 月任南京江宁城市建设集团有限公司外部董事。

魏金昊，男，1989 年出生，本科学历。2011 年参加工作，历任南京江宁城市建设集团有限公司行政办职员、行政办副主任、安委办主任，现任南京江宁城市建设集团有限公司行政办主任。2022 年 4 月任南京江宁城市建设集团有限公司职工董事。

秦静，女，1989 年出生，本科学历，中共党员。历任南京江宁国有资产经营集团有限公司投资发展部办事员。现任南京江宁城市建设集团有限公司董事，南京江宁国有资产经营集团有限公司投资发展部副主任。

## 2、监事会成员简历

姚裕，男，1983 年出生，硕士学历，中共党员。历任江宁区水务集团办公室副主任、主任，江宁城建集团总工办副主任、主任。现任南京江宁城市建设集团有限公司监事会主席。

李惠，女，1988 年出生，本科学历，中共党员。历任江宁水务集团科员，江宁城建集团行政办科员。现任南京江宁城市建设集团有限公司监事，江宁城建集团行政办副主任。

张毅，女，1981 年出生，本科学历，中共党员。历任华润苏果任理货员、企划员、企划科科长，南京创盛建设有限公司文员，南京东山新市区管委会科员，南京江宁城市建设集团有限公司行政办科员，南京江宁城市建设集团有限公司纪检监察室干事。现任南京江宁城市建设集团有限公司监事，南京江宁城市建设集团有限公司纪检监察室副主任。

杨慨，男，1979 年出生，本科学历，中共党员。历任南京江宁水务集团有限公司办公室副主任。现任南京江宁城市建设集团有限公司职工监事。

柳万明，男，1982 年出生，大专学历，中共党员。历任江宁区住建局拆迁办科员，南京东山新市区管委会科员。现任南京江宁城市建设集团有限公司职工监事。

### 3、非董事高级管理人员简历

葛胜利，男，1975 年出生，本科学历，中共党员。历任江宁自来水有限公司办公室主任、副总经理、总经理，江宁城建集团行政办主任。现任南京江宁城市建设集团有限公司副总经理。

葛群慧，男，1968 年出生，大学学历，中共党员。历任南京农副产品物流配送中心有限公司重点项目和预决算办公室主任，南京农副产品物流中心纪律检查委员会委员，南京众彩市场管理服务有限公司总经理。现任南京江宁城市建设集团有限公司副总经理。

李中科，男，1982 年出生，本科学历。历任江宁区建设局办事员，江宁区住建局办公室副主任、主任，上坊建设开发有限公司办公室主任、总经理助理、党支部副书记、工会主席。现任南京江宁城市建设集团有限公司副总经理。

徐传超，男，1975 年出生，硕士学历，中共党员。历任南京大和聚酯容器有限公司会计师、立信税务师事务所有限公司江苏分公司会计师，现任南京江宁城市建设集团有限公司财务总监。

## 七、发行人主营业务情况

### （一）发行人营业总体情况

许可经营项目：保障性住房项目的建设及相关业务；物业管理；基本建设项目建设；资产的经营运作；建设项目的开发和经营；旧城改造拆迁；文化旅游项目开发。（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）。

发行人是江宁区四家区属国有投资公司之一，四家公司分工明确，分别负责江宁区不同领域建设和运营工作。根据江宁区国资委确定的发展战略，发行人重点负责江宁区核心城区的旧城改造、城市基础设施建设和保障性住房建设以及城市供水、污水处理等。发行人作为江宁区主要的城市基础设施建

设主体之一，近年来相继完成了多个区内重大项目建设，为城市建设做出了重要贡献。发行人的子公司南京市江宁区自来水有限公司是南京市江宁区及周边地区唯一的自来水供水企业，发行人在南京市江宁区的城市供水与污水处理行业中居于垄断地位。

2020-2022 年度，发行人营业收入分别为 178,050.66 万元、175,444.97 万元和 180,230.56 万元。

## （二）发行人最近三年主营业务收入、毛利润及毛利率情况

最近三年，发行人主营业务收入情况如下：

业务板块名称	2022年度		2021年度		2020年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
管理费	34,614.69	19.78	63,134.77	37.16	54,599.58	31.22
自来水供应	47,675.61	27.25	46,042.82	27.10	42,852.27	24.50
污水处理	23,788.13	13.60	16,594.08	9.77	16,200.15	9.26
安装工程	39,623.07	22.65	33,749.30	19.87	20,370.70	11.65
管网费	-	-	-	-	85.21	0.05
园林工程	749.85	0.43	533.45	0.31	570.27	0.33
租赁费	-	-	-	-	187.82	0.11
物业管理	1,026.12	0.59	237.18	0.14	172.59	0.10
酒店管理	56.77	0.03	31.26	0.02	48.65	0.03
技术服务	9,798.32	5.60	8,410.91	4.95	2,429.33	1.39
保障房销售	10,970.62	6.27	-	-	37,368.33	21.37
农污运维管理费	6,668.54	3.81	1,155.56	0.68	-	-
<b>合计</b>	<b>174,971.72</b>	<b>100.00</b>	<b>169,889.32</b>	<b>100.00</b>	<b>174,884.91</b>	<b>100.00</b>

最近三年，发行人主营业务毛利润情况如下：

业务板块名称	2022年度		2021年度		2020年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
管理费	34,614.69	63.85	63,134.77	75.02	54,599.58	67.85
自来水供应	9,405.80	17.35	9,793.10	11.64	13,650.19	16.96
污水处理	1,907.81	3.52	1,780.60	2.12	2,115.55	2.63
安装工程	7,181.05	13.25	8,540.62	10.15	5,459.23	6.78
管网费	-	-	-	-	85.21	0.11
园林工程	184.73	0.34	177.82	0.21	193.55	0.24
租赁费	0.00	0.00	-	-	129.36	0.16
物业管理	114.88	0.21	35.11	0.04	-413.23	-0.51
酒店管理	49.70	0.09	19.21	0.02	25.99	0.03

技术服务	840.12	1.55	335.51	0.40	-101.22	-0.13
保障房销售	219.41	0.40	-	-	4,723.14	5.87
农污运维管理费	-306.00	-0.56	343.11	0.41	-	-
<b>合计</b>	<b>54,212.19</b>	<b>100.00</b>	<b>84,159.84</b>	<b>100.00</b>	<b>80,467.35</b>	<b>100.00</b>

最近三年，发行人主营业务毛利率情况如下：

业务板块名称	2022年度	2021年度	2020年度
管理费	100.00	100.00	100.00
自来水供应	19.73	21.27	31.85
污水处理	8.02	10.73	13.06
安装工程	18.12	25.31	26.80
管网费	-	-	100.00
园林工程	24.64	33.33	33.94
租赁费	-	-	68.87
物业管理	11.20	14.80	-239.43
酒店管理	87.54	61.45	53.42
技术服务	8.57	3.99	-4.17
保障房销售	2.00	-	12.64
农污运维管理费	-4.59	29.69	-
<b>综合毛利率</b>	<b>30.98</b>	<b>49.54</b>	<b>46.01</b>

#### 1) 发行人近三年主营业务收入情况分析

2020-2022 年度，发行人实现主营业务收入分别为 174,884.91 万元、169,889.32 万元和 174,971.72 万元，其中基础设施建设管理费收入分别为 54,599.58 万元、63,134.77 万元和 34,614.69 万元，在同期主营业务收入中的占比分别为 31.22%、37.16%和 19.78%。自来水供应业务收入分别为 42,852.27 万元、46,042.82 万元和 47,675.61 万元，在同期主营业务收入中的占比分别为 24.50%、27.10%和 27.25%。污水处理业务收入分别为 16,200.15 万元、16,594.08 万元和 23,788.13 万元，在同期主营业务收入中的占比分别为 9.26%、9.77%和 13.60%。水务安装工程业务收入分别为 20,370.70 万元、33,749.30 万元和 39,623.07 万元，在同期主营业务收入中的占比分别为 11.65%、19.87%和 22.65%。

另外发行人的主营业务中还有管网费收入、园林工程收入、物业管理收入、酒店管理收入、技术服务收入以及保障房销售收入等，但金额及占比均较小。

#### 2) 发行人近三年主营业务毛利润及毛利率情况分析

从主营业务毛利润来看，2020-2022 年度，发行人主营业务毛利润分别为 80,467.35 万元、84,159.84 万元和 54,212.19 万元，毛利率分别为 46.01%、49.54% 和 30.98%，毛利率虽有所波动，但仍保持较高水平。其中，近三年，基础设施建设管理业务的毛利润分别为 54,599.58 万元、63,134.77 万元和 34,614.69 万元，该板块的毛利率均为 100%，主要是由于发行人基础设施建设业务所确认的管理费收入为成本加成部分，未包含基础设施建设的成本。自来水供应业务毛利润分别为 13,650.19 万元、9,793.10 万元和 9,405.80 万元，毛利率分别为 31.85%、21.27% 和 19.73%。污水处理业务毛利润分别为 2,115.55 万元、1,780.60 万元和 1,907.81 万元，毛利率分别为 13.06%、10.73% 和 8.02%。水务安装工程业务毛利润分别为 5,459.23 万元、8,540.62 万元和 7,181.05 万元，毛利率分别为 26.80%、25.31% 和 18.12%。发行人的园林工程、技术服务及管网等板块的毛利润金额较小，占比较低。

### （三）主要业务板块

#### 1、水务业务板块

发行人水务业务主要包括自来水供应、污水处理和水务安装业务。运营主体为子公司南京市江宁区自来水有限公司下设的南京江宁水务集团有限公司。南京市江宁区自来水有限公司是南京市江宁区及周边地区唯一的自来水供水企业，在南京市江宁区的城市供水与污水处理行业中居于垄断地位。南京市江宁区自来水有限公司主要负责南京市江宁区的供水与污水处理作业，下设自来水厂、污水处理厂、营业所、给排水检测中心等部门，目前已实现了区域内供水主管网“镇镇通”及各街道的村村通。目前，水务业务均由南京江宁水务集团有限公司来管理，南京江宁水务集团有限公司成立于 2008 年，注册资本为 50,000.00 万元，主要业务运营范围为江宁区自来水生产供应、污水处理以及水务项目的投资管理等。

南京市江宁区自来水有限公司经江苏省建设委员会批准取得城市供水企业资质。公司水务业务拥有相关部门颁发的有效许可资质如下所示：

**表 4-7：发行人资质情况表**

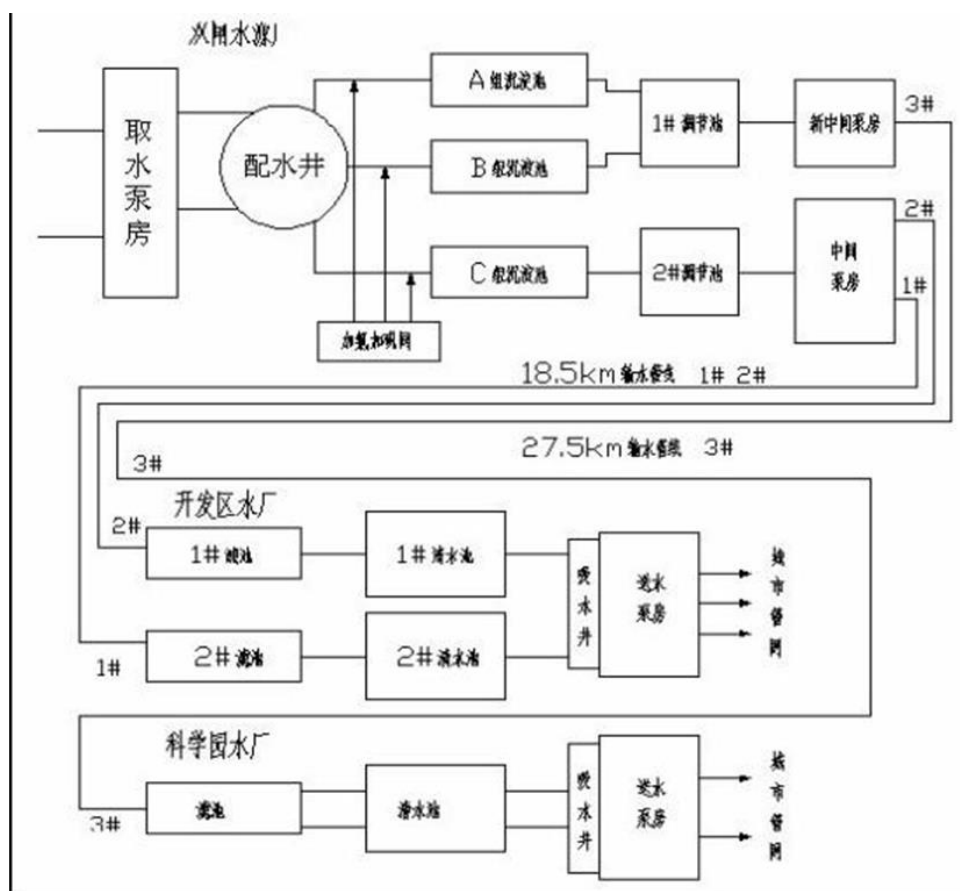
许可资质	发证单位	发证时间	有效期限
------	------	------	------

《卫生许可证》	南京市卫生局	2021年7月6日	2025年7月5日
《取水许可证》	南京市水利局	2022年7月4日	2027年7月3日

发行人水务业务板块运营，符合国家有关法律法规规定。

### (1) 自来水供应

南京江宁水务集团有限公司是自来水业务的运营主体，自来水业务是该公司的核心业务，是公司主营业务收入和利润的主要来源。公司的自来水业务在江宁区处于自然垄断状态，供水范围覆盖江宁区、溧水县及句容市的部分地区。近年来，公司自来水业务持续增长主要是由于江宁区投资环境的改善，工业企业逐步落户江宁区，工业用水逐步增加。同时，公司不断加强自来水厂及管道建设、改造等工程的投资，自来水供应能力不断提高，自来水销售收入和利润规模稳步增长。最近三年，自来水供应业务收入分别为 42,852.27 万元、46,042.82 万元和 47,675.61 万元，自来水供应业务毛利润分别为 13,650.19 万元、9,793.10 万元和 9,405.80 万元，毛利率分别为 31.85%、21.27% 和 19.73%。发行人自来水供应业务的工艺流程如下所示：



公司经营该业务符合国家相关法律法规规定，手续齐全。

### 1) 主要原材料及供应情况

截至 2022 年 12 月 31 日，公司现有 3 个水源，取水能力分别为 30 万立方米/日、15 万立方米/日和 45 万立方米/日。公司主干管网长度为 2,153.14 公里，其中使用时间在三年以上的管网 1,673.41 公里，使用时间在三年以内的管网 479.73 公里。公司供水排水业务规模较大，有利于公司降低单位成本，从而取得较好的经济效益。公司供水水源水质良好，达到国家颁布的《地表水环境质量标准》二类水质标准，水源水量充沛，可充分满足本公司的生产需求。

### 2) 供水水厂及设施情况

截至 2022 年 12 月 31 日，公司自来水供应业务主要由自来水厂和滨江水厂负责，其中自来水厂由开发区水厂和科学园水厂组成。公司先后启动了长江饮水工程一期、二期工程和区域供水工程建设，2022 年末，已建成 30 万立方米/日的开发区水厂、15 万立方米/日的科学园水厂、45 万立方米/日的滨江水厂一期工程 and 45 万立方米/日的滨江水厂二期工程，现总供水能力为 135 万立方米/日。公司根据江苏省住建厅《宁镇扬泰通地区区域供水规划》于 2006 年启动了区域供水工程建设，总投资约 21 亿元，目前已实现了区域内供水主管网“镇镇通”及各街道的“村村通”。

### 3) 供水情况分析

近年来，随着江宁区经济发展，江宁区年度总供水量和日均供水量持续增长。尽管江宁地区最高日供水量不断走高，南京江宁水务集团有限公司供水能力能够充分满足当地供水量需求。截至 2022 年末，公司合计供水能力 135 万立方米/日，其中，滨江水厂 90 万立方米/日，主要负责江宁开发区、汤铜路沿线、句容乡镇（部分、西侧）、溧水柘塘片区；开发区水厂 30 万立方米/日，主要负责东山主城区、开发区供水；科学园水厂 15 万立方米/日，主要负责大学城片区的自来水供给，完全能够满足高峰供水需求。最近三年及一期公司最高日供水量及日均供水量情况如下所示：

### 发行人近三年供水构成情况表

单位：万立方米、%

项目	2022年度	2021年度	2020年度
最高日供水量	98.91	89.92	84.78
最高日供水量增长率	10.00	6.06	3.83
日均供水量	82.19	78.45	71.65
日均供水量增长率	4.77	9.49	0.79

## 4) 售水情况分析

根据用水性质，售水可以划分为生活用水、非生活用水和特种用水。生活用水主要指居民、学校和社会福利单位的用水；非生活用水包括工业用水和行政用水，其中工业用水主要指为采掘、制造、能源、交通运输、餐饮等行业提供的用水，行政用水指机关团体、部队和科研、文化艺术、体育、医疗卫生等机构的用水；特种用水指建筑施工、桑拿洗浴、饮料和直饮水生产等方面的用水。南京江宁水务集团有限公司根据用水性质按差别价格销售自来水。售水结构中以生活用水为主，生活用水量及占比呈上升趋势。最近三年公司售水结构如下所示：

## 发行人售水构成情况表

单位：万立方米、%

用水性质	2022年度		2021年度		2020年度	
	用水量	占比	用水量	占比	用水量	占比
居民用水	13,917.29	62.74	12,843.02	61.32	12,340.94	63.29
非居民用水	7,133.01	32.16	7,033.74	33.58	6,075.41	31.15
特种用水	1,132.32	5.10	1,067.91	5.10	1,084.08	5.56
合计	<b>22,182.62</b>	<b>100.00</b>	<b>20,944.67</b>	<b>100.00</b>	<b>19,500.43</b>	<b>100.00</b>

## 5) 自来水价格

## ①水价确定原则

按照国家规定，南京江宁水务集团有限公司对水费的收取额足以覆盖公司供水业务的合理成本+税金+合理利润，公司的合理利润须符合国家有关规定，并需事先取得市政府批准。合理成本包括合理投资成本+合理经营成本，可以用公式表示为：

供水成本=电费+药剂费+水资源费+固定资产折旧+无形资产摊销+管网维护+相关人力成本+其他应分摊的费用；

供水价格=供水成本+税金+合理利润。

其中：由于供水价格基本维持不变，合理利润受到供水成本及税金的影响，是一个动态变化的金额。

其中由于电费、药剂购买费、固定资产折旧、维修费、管网维护费以及人工成本各年间均存在变动，因此发行人自来水供应业务毛利率呈现逐年变动的趋势，但整体维持在较为可观的水平。

对于居民用水、非经营性用水、普通商业用水和一般工业用水：自来水价格=供水价格+污水处理价格。

水资源成本投入应使南京江宁水务集团有限公司能够获得合理的、可满足经营区域内人口增长需求的、适度超前的供水能力，并提供不低于国家标准的供水水质。用于固定资产投资的融资成本和用于日常经营的流动资金的融资成本应当接近于同期当地银行的平均条件。南京江宁水务集团有限公司所需采购设施数量、质量、价格和工程建设成本应当不高于同行业的、可比较的合理水平。日常经营性成本亦应当根据质量标准、供水数量以及供水企业合理历史成本水平确定。

## ②价格调整

自 2005 年 10 月 27 日江宁价字[2005]188 号文件“关于调整江宁区城区自来水价格的通知”对江宁区城区自来水价格从 2005 年 11 月 1 日开始上调后，2007 年 4 月 24 日，南京市江宁区物价局江宁价字[2007]84 号文“关于调整江宁区城区自来水价格的通知”，再次上调自来水价格，2009 年 9 月 30 日南京市江宁区物价局江宁价字[2009]107 号文“关于调整江宁区城区自来水价格的通知”又一次上调水价，使江宁水务各项水费收入显著提高。调整后生活用水价格由 2007 年的 2.50 元/立方米上调到现在的 2.80 元/立方米，机关团体及事业单位用水价格由 2007 年的 2.80 元/立方米上调为 3.20 元/立方米，工商服务用水价格保持原来的 3.57 元/立方米，特种用水价格由原来的 4.70 元/立方米上调为 4.85 元/立方米。

2012 年 7 月 10 日南京市江宁区物价局江宁价字[2012]69 号文“关于调整江宁区城区自来水价格的通知”上调水价。调整后生活用水价格由 2009 年的 2.80 元/立方米上调到 3.10 元/立方米，机关团体及事业单位用水价格由 2009 年的 3.20 元/立方米上调为 3.40 元/立方米，工商服务用水价格由 2009 年的 3.57 元/立方米上调为 3.60 元/立方米，特种用水价格由原来的 4.85 元/立方米上调为 5.00 元/立方米。2015 年 5 月 16 日南京市江宁区物价局江宁价字[2015]52 号文“关于调整非居民生活用水等污水处理费标准有关问题的通知”上调水价，使得按照价格分类调整后的非居民用水价格上调为 3.90 元/立方米，特种用水价格上调为 5.30 元/立方米；2017 年 6 月南京市江宁区物价局江宁价字[2017]41 号文“关于取消城市公用事业附加调整自来水价格的通知”下调水价，使得按照价格分类调整后的非居民用水价格调整为 3.82 元/立方米，特种用水价格调整为 5.20 元/立方米。截至 2022 年末，江宁区自来水价格情况如下所示：

### 发行人所在区域自来水价格表

单位：元/立方米

	用水性质	供水价格	水资源费	污水处理费	到户价
居民用水	第一阶梯	1.69	0.20	1.15	3.04
	第二阶梯	2.40	0.20	1.15	3.75
	第三阶梯	4.53	0.20	1.15	5.88
	居民合表用户	1.69	0.20	1.15	3.04
	执行居民生活用水价格的非居民用户	1.84	0.20	1.15	3.19
	非居民用水	2.07	0.20	1.55	3.82
	特种用水	3.40	0.20	1.60	5.20

### ③水资源费

《中华人民共和国水法》中明确规定，“直接从江河、湖泊或者地下取用资源的单位和个人，应当按照国家取水许可制度和水资源有偿使用制度的规定，向水行政主管部门或者流域管理机构申请领取取水许可证，并缴纳水资源费，取得取水权”。公司水资源费按照 0.20 元/立方米的标准执行，水资源费直接计入供水成本。

### (2) 污水处理

南京江宁水务集团有限公司为污水处理的运营主体。公司主要负责江宁区的污水收集、输送、处理、排放的管理及技术指导，保障全区污水基础设施的建设，并承担江宁区政府下达的各项污水治理工程建设任务。至 2022 年末，南京江宁水务集团有限公司污水处理总能力保持在 81.60 万立方米/日，日均实际污水处理量为 54.84 万立方米/日。最近三年，公司污水业务收入分别为 16,200.15 万元、16,594.08 万元和 23,788.13 万元，业务收入稳定增长。污水处理业务毛利润分别为 2,115.55 万元、1,780.60 万元和 1,907.81 万元。污水处理业务毛利率分别为 13.06%、10.73%和 8.02%。由于成本每年会有所波动，而价格调整较为缓慢，毛利率水平也会出现一定波动。

公司经营该业务符合国家相关法律法规规定，手续齐全。

#### 1) 污水处理业务范围

南京江宁水务集团有限公司主要负责江宁区的污水收集、输送、处理、排放的管理及技术指导，保障全区污水基础设施的建设，并承担南京市江宁区人民政府下达的各项污水治理工程建设任务。污水处理业务是南京江宁水务集团有限公司新的利润增长点，为改善江宁投资环境、打造生态江宁，自 2008 年以来，南京江宁水务集团有限公司先后投资近 6 亿元新建和扩建了江宁经济技术开发区污水处理厂和江宁科学园污水处理厂、城北污水处理厂、滨江污水处理厂和空港污水处理厂工程项目。

#### 2) 污水处理设施及管网配套情况

江宁区目前正在推进全区污水处理一体化，计划以公司作为整合运营主体，整合全区污水处理厂、污水泵站以及污水管网，随着全区污水处理一体化工作的推进，全区存量公共排水资产（含污水处理厂、雨污水管网、泵站及其附属设施等）以及未来新增排水设施投资建设运营权将陆续纳入公司，公司污水管网配套将持续得到改善，污水收集处理能力将会持续提升。

目前，公司污水计划处理能力达 81.60 万立方米/日，污水处理厂处理后的出水均达到国家《城镇污水处理厂污染物排放标准》一级 A 排放标准。截至 2022 年末，公司污水处理设施如下所示：

### 发行人各污水处理厂运营情况

单位：万吨/日

污水处理厂名称	计划处理能力	2022 年实际处理能力	运营时间	出厂水质
开发区污水处理厂	8.00	5.99	一期 2001 年末投入使用； 二期 2004 年 6 月投入使用； 三期 2009 年 6 月投入使用	一级 A
高新区污水处理厂	24.00	18.47	一期 2008 年 4 月投入使用； 二期 2010 年 9 月投入使用 三期 2019 年 1 月投入使用 四期 2020 年 1 月试运行	一级 A、准四标准
城北污水处理厂	8.00	6.05	一期 2009 年 5 月投入使用； 二期 2017 年 6 月投入使用	一级 A
空港污水处理厂	4.00	3.49	2012 年 1 月投入使用	一级 A
滨江污水处理厂	7.00	3.42	2010 年 7 月投入使用	一级 A
谷里污水处理厂	1.00	0.82	2009 年 7 月投入使用	准四标准
丹阳污水处理厂	0.50	0.22	2015 年 6 月投入使用	准四标准
南区污水处理厂	15.00	7.34	2017 年 6 月投入使用	一级 A
汤山污水处理厂	2.00	1.43	2013 年 7 月投入使用	一级 A
土桥污水处理厂	0.50	0.17	2018 年 1 月投入使用	准四标准
湖熟污水处理厂	0.60	0.34	2018 年 10 月投入使用	一级 A
龙都污水处理厂	0.1	0.05	2018 年 10 月投入使用	一级 A
周岗污水处理厂	0.1	0.02	2018 年 10 月投入使用	一级 A
横溪污水处理厂	0.30	0.16	2018 年 10 月投入使用	一级 A
陆郎污水处理厂	0.30	0.06	2019 年 5 月投入使用	准四标准
禄口污水处理厂	2.20	1.86	2019 年 4 月投入使用	准四标准
铜山污水处理厂	0.50	0.39	2019 年 4 月投入使用	一级 A
高桥污水处理厂	7.50	4.51	2022 年 1 月投入使用	地表水 准 IV 类 标准
<b>合计</b>	<b>81.60</b>	<b>54.79</b>	-	-

### 3) 污水处理价格

南京江宁水务集团有限公司污水处理业务收入的首要来源是污水处理费，主要采取自收自支的模式。在水价定价机制方面，江宁区与其他地区一样，尚未市场化，仍采取政府定价的模式，由区物价局定期对公司污水处理成本进行审计后，根据成本进行定价，采用成本+经营费用+合理利润的方式，毛利率水

平一般不超过 30%。合理成本包括合理投资成本+合理经营成本，用公式表示如下：

污水处理成本=电费+药剂费+固定资产折旧+无形资产摊销+污水处理设施维护+相关人力成本+其他应分摊的费用。

污水处理成本方面的投入应使公司能够合理的、可满足经营区域内污水处理增长需求的、适度超前的污水处理能力。用于固定资产投资的融资成本和用于日常经营的流动资金的融资成本应当接近于同期当地银行的平均条件。公司所需采购设施数量、质量、价格和工程建设成本应当不高于同行业的、可比较的合理水平。日常经营性成本亦应当根据质量标准、污水处理量以及企业合理历史成本水平确定。同时，公司应当接受江宁区政府、南京市政府主管部门或其受托机构的财务审计。污水处理费用由供水公司代收，并定期结算。《污水处理费征收使用管理办法》相关规定为“第十三条：使用公共供水的单位和个人，其污水处理费由城镇排水主管部门委托公共供水企业在收取水费时一并代征，并在发票中单独列明污水处理费的缴款数额，……公共供水企业代征的污水处理费，由城镇排水主管部门征缴入库。”、“第十五条：污水处理费一般应当按月征收，并全额上缴地方国库。”、“第二十一条：污水处理费专项用于城镇污水处理设施的建设、运行和污泥处理处置，以及污水处理费的代征手续费支出，不得挪作他用。”公司污水处理业务的具体收费模式为：污水处理费由南京江宁水务集团有限公司在收取水费时代为征收，每月上缴江宁区财政局。南京江宁水务集团有限公司按季度从江宁区财政局领取经核算的污水处理费。综上，公司污水处理业务收费模式符合《污水处理费征收使用管理办法》的要求。

截至 2022 年末，公司污水处理价格如下所示：

发行人污水处理价格情况表

用水性质	计费单位	收费标准
居民生活用水	元/立方米	1.15
非居民生活用水	元/立方米	1.55
特种行业用水	元/立方米	1.60

#### 4) 结算方式

根据规定，江宁区所有征收的污水处理费，应纳入财政预算管理，专项用于城镇污水处理设施的建设、运行和污泥处理处路等支出。目前公司污水处理收费结算方式主要是：由公司收取水费后将污水处理费上缴至江宁区财政局专户，由财政局扣除应拨付至公司以外的河道、雨水泵站等污水处理设施的养护费后，将其与部分划拨给公司，并对该部分收入免征所得税。公司将正常污水运营部分的财政拨款作为主营业务收入处理，而不是补贴收入。

### （3）水务安装业务

安装工程业务包括外部工程业务、二次供水业务、水表安装业务及老户改造业务等。最近三年，公司安装工程业务收入分别为 20,370.70 万元、33,749.30 万元和 39,623.07 万元；安装工程业务毛利润分别为 5,459.23 万元、8,540.62 万元和 7,181.05 万元；安装工程业务毛利率分别为 26.80%、25.31%和 18.12%。

#### ①业务范围

公司水务安装工程主要分四类：外部工程、二次供水业务、智能水表安装和老表改造。其中外部工程业务占比最大，约占该板块收入的 60%以上。公司的外部工程业务主要包括为房地产公司、物业公司、学校、企事业单位等提供室外供排水设施及系统的安装业务；二次供水业务是指自来水供水经储存、加压，通过再供用户口的形式；水表安装业务包括为用水家庭、单位安装智能水表；老户改造业务是为了替换原有的旧水表，改装新型智能水表的业务。

#### ②客户情况

公司外部安装工程业务主要为房地产公司、物业公司、学校、企事业单位室外供排水系统的建设安装工程。由于公司是江宁区唯一一家水务类企业，具备天然的垄断权，供排水系统一次安装，长期使用，使得公司的客户极为分散，对单个客户的依存度非常低。

#### ③定价及工程款收取方式

根据南京市江宁区物价局颁布的江宁价字[2011]2 号文件“关于统一全区自来水延伸服务收费标准的通知”，分 14 类业务，具体规定了公司水务安装工程的收费标准。工程款收取方面，对于外部工程业务，公司采用预收 80%款项，

余款以工程完工后支付的方式收取；对于水表安装及老户改造业务，采用全额预付款形式，款项到账后预约提供安装服务。

#### ④最近三年合同及工程情况

单位：个、万元

项目	2022年	2021年	2020年
在手工程个数	32	33	19
新接合同个数	16	30	21
完工工程个数	17	16	30
在手合同总额	21,311.03	29,916.05	19,141.08
新接合同总额	10,871.55	26,958.25	19,671.02
完工合同总额	19,476.57	16,183.28	18,693.44

## 2、城市基础设施建设业务

### (1) 业务模式

南京市江宁区人民政府与发行人签订了《委托开发建设基础设施协议》，业务模式约定如下：

南京市江宁区人民政府委托发行人负责江宁主城区范围内的基础设施开发建设，具体建设内容包括但不限于江宁区区域内的道路、桥梁、广场、自来水管网、雨污水管网、绿化、路灯、电力设施、泵站、保障房等工程建设工作。

发行人接受南京市江宁区人民政府委托进行基础设施工程的开发建设，发行人确保按照法律、法规及南京市江宁区人民政府的要求，及时组织基础设施工程建设，并负责办理相关手续，南京市江宁区人民政府全额结算发行人为此投入的建设资金。

发行人由于接受南京市江宁区人民政府委托而投入了大量的人员费用、办公费用、协调费用等，南京市江宁区人民政府同意按发行人实际完成的工作量（含资金利息）的 20% 按年支付发行人管理费，该管理费按年确认收入并结算。

### (2) 会计处理方式

#### A. 前期开发阶段

发行人根据南京市江宁区人民政府的委托，开展相应城市基础设施建设项目，再由发行人向施工单位进行分包。基础设施项目施工期间，发行人根据与施工单位签署的项目建设合同约定，按照完工进度情况，向施工单位支付工程款项。该过程中涉及到主要会计处理为：借记“存货-工程施工”科目，贷记“银行存款或应付账款”科目。

为满足项目建设需要，发行人通常需进行项目融资，相应地也会产生融资成本，需计入存货科目，施工期间工程建设所需借款产生的资本化利息会计处理为：借记“存货-工程施工”科目，贷记“银行存款”科目。

### B.项目完工结算阶段

在工程建设完工后，由江宁区政府安排审计单位对工程进行竣工验收，南京市江宁区人民政府按照 5-8 年分年向发行人支付建设资金。会计处理方式为：借记“银行存款或应收账款”科目，贷记“存货-工程施工”科目。

### C.收入确认

发行人在基础设施项目中投入了大量的人员费用、办公费用、协调费用等，南京市江宁区人民政府同意按发行人每年实际完成的工作量（含资金利息）的 20% 支付发行人管理费，该管理费涉及的主要会计处理为：借记“应收账款-南京市江宁区人民政府”科目，贷记“主营业务收入-管理费收入”科目；本公司收到管理费收入时，即借记“银行存款”科目，贷记“应收账款-南京市江宁区人民政府”科目。

此外，南京市江宁区人民政府每年会拨付相应财政基础设施配套资金给发行人，超过城市基础设施建设业务应结算的部分均作为公司的补贴收入，即借记“银行存款”科目，贷记“营业外收入”科目。对 2017 年 1 月 1 日之后发生的与日常活动相关的政府补助，计入“其他收益”；与日常活动无关的政府补助，仍计入“营业外收入”。

### （3）项目实施情况

近年来，公司已建成辅竹山路及支路、城东路、小龙湾路跨秦淮河大桥、鼓山路及鼓山路西段、公园西路、公园北路、潭园路及跨小龙湾桥、湾南路及

跨小龙湾桥、女人街支路、通湖路、湾东路、天印大道快速化改造、天印广场过金箔路 2 号地下通道、外港河综合整治、秦淮河滨水风光带等项目。按照工程建设的进度，江宁区财政局向公司拨付工程费用、财务费用、投资回报等项目回款。截至 2022 年末，发行人已完工项目已投金额 765,008.05 万元，确认收入 142,117.32 万元，确认回款 222,443.55 万元。

截至 2022 年末发行人主要已完成基础设施项目情况表

单位：万元

项目名称	开工时间	竣工时间	回购周期	投资总额	拟回购金额	已确认收入金额	已回款	后续回款计划		
								2023 年	2024 年	2025 年及以后
小龙湾路跨秦淮河桥	2012.02	2016.07	2016.08-2023.06	44,312.37	44,312.37	8,862.47	24,237.78	8,029.84	12,044.75	0.00
东新南北路旧小区改造	2011.03	2017.02	2017.03-2023.12	34,912.64	34,912.64	6,982.53	34,295.63	246.81	370.20	0.00
东新南路南延（金箔-新）	2010.03	2015.01	2017.02-2023.12	25,617.70	25,617.70	5,123.54	8,611.94	6,802.30	10,203.46	0.00
城东路	2012.02	2017.5	2017.5-2024.06	20,246.28	20,246.28	4,049.26	11,194.36	3,620.77	3,620.76	1,810.39
云台山河及两侧道路景观改造	2012.02	2017.05	2017.09-2023.06	15,902.32	15,902.32	3,180.46	4,373.39	4,611.57	6,917.36	0.00
金箔路 11 万 KV 变电站	2013.03	2015.03	2017.5-2023.12	13,244.35	13,244.35	2,648.87	2,837.46	4,162.76	6,244.13	0.00
天印大道快速化改造	2013.03	2016.12	2017.01-2023.12	15,339.23	15,339.23	3,067.85	3,273.95	4,826.11	7,239.17	0.00
潭园西路，兴宁路	2011.02	2016.05	2016.06-2023.5	11,956.20	11,956.20	2,391.24	2,694.47	3,704.69	5,557.04	0.00
外港河以南片区旧小区出新及雨污水分流项目	2013.05	2019.12	2019.12-2024.12	25,711.52	25,711.52	5,142.30	217.16	3,824.15	5,098.88	16,571.33
市民中心	2014.02	2019.12	2019.12-2026.12	88,689.76	88,689.76	17,737.95	6,588.33	12,315.21	16,420.29	53,365.93
文靖路东延	2012.01	2019.11	2019.12-2024.12	21,089.27	21,089.27	4,217.85	8,974.76	1,817.18	2,422.90	7,874.43
江宁医院异地新建	2014.11	2020.06	2018.01-2024.06	196,522.84	196,522.84	39,304.57	66,033.39	19,573.42	26,097.89	84,818.14
外港河综合整治	2016.05	2020.12	2019.06-2024.06	116,598.83	116,598.83	23,319.77	41,818.88	11,216.99	14,955.99	48,606.97
秦淮河滨水风光带	2016.09	2020.12	2019.06-2024.06	36,138.51	36,138.51	7,227.70	7,058.15	4,362.05	5,816.08	18,902.23
东山老城区小区出新、雨污分流及截污工程	2017.06	2022.04	2022.01--2027.01	44,304.79	44,304.79	8,860.96	233.90	6,610.63	8,814.18	28,646.08
东山老城区出新	2018.10	2022.04	2022.06--2027.06	25,954.95	25,954.95	5,190.99		3,893.24	5,190.99	16,870.72
江宁区综合档案馆项目	2017.6	2022.12	2022.12-2027.01	28,466.50	28,466.50	5,693.30		4,269.97	5,693.30	18,503.23
<b>合计</b>				<b>765,008.05</b>	<b>765,008.05</b>	<b>153,001.61</b>	<b>222,443.55</b>	<b>103,887.69</b>	<b>142,707.37</b>	<b>295,969.45</b>

## 截至 2022 年末公司在建基础设施项目情况

单位：万元

项目名称	开工时间	预计完工时间	计划投资总额	自有资金比例 (%)	资本金是否已到位	已投资总额	已确认收入金额	未来投资计划	
								2023 年	2024 年及以后
交警大队项目	2017.01	2023.06	12,000.00	35	是	11,532.02	2,306.40	467.98	-
天印大道综合整治	2018.04	2023.06	25,000.00	40	是	21,175.34	4,235.07	3,824.66	-
文靖路跨宁杭高速桥梁工程	2019.01	2023.06	30,000.00	35	是	28,371.17	5,674.23	1,628.83	-
双龙大道综合整治	2019.06	2024.03	21,000.00	35	是	6,577.89	1,315.58	12,000.00	2,422.11
金箔路综合整治	2019.06	2023.06	30,000.00	35	是	18,401.07	3,680.21	11,598.93	0.00
农村人居环境整治	2019.10	2024.03	130,000.00	35	是	79,133.20	15,826.64	45,000.00	5,866.80
杨家圩公园景观提升工程	2019.12	2024.02	13,260.00	50	是	4,680.29	936.06	7,500.00	1,079.71
江宁职工文化中心	2020.10	2024.03	46,000.00	40	是	36,848.68	7,369.74	5,000.00	4,151.32
文靖西路跨秦淮河桥及衔接道路	2021.06	2023.12	22,300.00	40	是	17,408.18	3,481.64	3,000.00	1,891.82
竹山公园环境综合整治	2021.10	2023.06	3,500.00	40	是	2,909.87	581.97	590.13	-
<b>合计</b>			<b>333,060.00</b>			<b>227,037.71</b>	<b>45,407.54</b>	<b>90,610.53</b>	<b>15,411.76</b>

截至 2022 年末，公司在建项目包括交警大队项目、天印大道综合整治、文靖路跨宁杭高速桥梁工程等，计划总投资 33.31 亿元，截至 2022 年末累计已完成投资 22.70 亿元。

### 截至 2022 年末公司在建基础设施项目证照情况

单位：万元

序号	项目名称	计划投资总额	资本金是否已到位	立项	土地	环评
1	交警大队项目	12,000.00	是	江宁发改投字 2016【342】号	/	/
2	天印大道综合整治	25,000.00	是	江宁发改投字 2017【420】号	/	201832011500000298
3	文靖路跨宁杭高速桥梁工程	30,000.00	是	江宁发改投字 [2017]163 号	/	/
4	双龙大道综合整治	21,000.00	是	江宁发改投字 2017【231】号	/	环保局出具批复意见 (2017 年 9 月 14 日)
5	金箔路综合整治	30,000.00	是	江宁发改投字 2018【152】号	/	/
6	农村人居环境整治	130,000.00	是	江宁审批投字 [2019]236 号	/	/
7	杨家圩公园景观提升工程	13,260.00	是	江宁审批投字 [2019]309 号	/	202032011500000204
8	江宁职工文化中心	46,000.00	是	江宁审批投字【2020】61 号	/	/
9	文靖西路跨秦淮河桥及衔接道路	22,300.00	是	江宁审批投字【2018】197 号	/	/
10	竹山公园环境综合整治	3,500.00	是	江宁审批投字【2017】414 号	/	/
合计		<b>333,060.00</b>				

1) 交警大队，项目拟投资 1.20 亿元，位于江宁区东山街道临麒路以西、公园路以北；规划建筑占地面积约 16.8 亩，地面停车用地 80 亩。拟建设交警大队指挥中心，交通事故处理综合服务中心和车管所业务、辅助用房等。项目总建筑面积约 16000 平方米。

2) 天印大道综合整治，项目拟投资 2.50 亿元，位于江宁区天印大道，项目涉及总长度约为 2000 米。拟对天印大道实施整修路面，里面出新，完善设施，优化功能等工程。

3) 文靖路跨宁杭高速桥梁工程, 项目总投资为 3.00 亿元, 项目拟建设文靖路跨宁杭高速桥梁工程, 该工程上跨宁杭高速公路, 下穿宁杭高速铁路, 全线长 1200 米。

4) 双龙大道、文靖路出新改造, 项目拟投资 2.10 亿元, 项目涉及南京市江宁区双龙大道、文靖路两条道路。实施内容: 该项目中双龙大道出新改造工程, 拟对道路(设施破损、功能缺失、绿化景观不完善)、道路两侧的建筑物立面、综合管线、门头店招等方面进行改造出新和提档升级, 全长约 2.1 公里; 文靖路(包括文靖西路、文靖路、文靖东路)出新改造工程, 拟对道路(设施破损、功能缺失、绿化景观不完善)、道路两侧的建筑物立面、综合管线、门头店招等方面进行改造出新和提档升级, 全长 3.8 公里。

5) 金箔路综合整治, 项目计划总投 3.00 亿元, 位于江宁区金箔路(西起东山桥, 东至天印大道)。建设内容: 拟实施金箔路沿街立面、交通工程、城市配套设施、景观绿化等进行出新改造, 涉及道路长度 3.7 公里。

6) 农村人居环境整治, 项目总投资为 13.00 亿元, 建设内容为江宁区淳化街道 17 个社区 86 个村庄实施农村人居环境整治建设工程。

7) 杨家圩公园景观提升工程, 项目总投资为 1.326 亿元, 建设内容为实施杨家圩公园景观提升。内容包括: 景观提升; 外港河慢行桥立面改造; 滨水商业改造; 园内工程改造。

8) 江宁职工文化中心, 项目总投资为 4.60 亿元, 建设内容为建设南京市江宁区职工文化中心。

9) 文靖西路跨秦淮河桥及衔接道路, 项目总投资为 2.23 亿元, 项目位于秦淮河北桥南侧, 按城市次干路标准建设, 设计为双向 4 车道, 项目总长 1132m, 其中桥梁长度 485m。

10) 竹山公园环境综合整治, 项目总投资为 0.35 亿元, 建设内容为竹山公园整体环境及绿化景观进行提档升级。

公司未来拟建项目主要包括壹号公寓、湖西居住社区中心、江宁区图书馆新馆、江宁区文化馆新馆、G77 地块开发项目和 G99 地块开发项目等项目，预计总投资 39.02 亿元。

### 发行人未来拟投资项目情况

单位：万元

项目名称	预计开工时间	预计完成时间	总投资	未来投资计划		
				2023 年	2024 年	2024 年以后
壹号公寓	2023.06	2025.12	31,000.00	6,000.00	16,000.00	9,000.00
湖西居住社区中心	2023.06	2025.06	30,000.00	3,000.00	12,000.00	15,000.00
江宁区图书馆新馆	2023.06	2025.12	97,000.00	10,000.00	40,000.00	47,000.00
江宁区文化馆新馆	2023.06	2025.12	53,200.00	10,000.00	30,000.00	13,200.00
G77 地块开发项目	2023.06	2025.12	89,000.00	10,000.00	30,000.00	49,000.00
G99 地块开发项目	2023.06	2025.06	90,000.00	30,000.00	35,000.00	25,000.00
<b>合计</b>			<b>390,200.00</b>	<b>69,000.00</b>	<b>163,000.00</b>	<b>158,200.00</b>

总体来看，公司承担了较多江宁区的基建任务，未来仍面临一定的建设资金压力。

发行人基础设施建设业务符合《预算法》《国务院关于加强地方政府债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）及《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预〔2017〕50 号）等关于地方政府债务管理的有关规定。

1) 壹号公寓，项目总投资 31,000.00 万元，项目位于江宁开发区湖滨路 68 号，计划 2023 年 6 月开工，2023 年 12 月完工。

2) 湖西居住社区中心，项目总投资 30,000.00 万元，计划 2023 年 6 月开工，2024 年 6 月完工。

3) 江宁区图书馆新馆，项目总投资 97,000.00 万元，建设内容为建设南京市江宁区图书馆新馆。计划 2023 年 6 月开工，2024 年 12 月完工。

4) 江宁区文化馆新馆，项目总投资 53,200.00 万元，建设内容为建设南京市江宁区文化馆新馆。计划 2023 年 6 月开工，2024 年 12 月完工。

5) G77 地块开发项目，项目总投资 89,000.00 万元，计划 2023 年 6 月开工，2024 年 12 月完工。

6) G99 地块开发项目，项目总投资 90,000.00 万元，计划 2023 年 6 月开工，2024 年 6 月完工。

### 3、土地整治

#### (1) 业务模式

发行人土地开发整理业务主要为基础设施建设进行的前期拆迁、土地平整等工作，后续不进行土地出让。为便于管理，发行人将基础设施业务与土地开发整理业务未进行记账区分，从业务实质来看土地开发整理均为基础设施建设的前期准备工作。

南京市江宁区人民政府与发行人签订了《委托开发土地协议》，协议约定如下：南京市江宁区人民政府委托发行人负责江宁主城区范围内的土地开发，具体内容包括但不限于对承接项目的规划编制、报批等工作；地上建筑设施的迁移、拆除、评估、赔偿等工作；拆迁人口的补偿、安置工作；拆迁安置房的规划、设计、建设、分配报批、办证等工作；征地、拆迁规费的缴纳、结算工作；土地平整等工作。

发行人接受南京市江宁区人民政府委托进行土地开发，发行人承诺一切工作按照法律、法规及南京市江宁区人民政府的要求进行，南京市江宁区人民政府全额结算本公司为此投入的建设资金。

发行人由于接受南京市江宁区人民政府委托而投入了大量的人员费用、办公费用、协调费用等，南京市江宁区人民政府同意按发行人实际完成的工作量（资金利息）的 20% 按年支付本公司管理费，该管理费按年确认收入并结算。

#### (2) 会计处理

##### A. 前期开发阶段

发行人根据南京市江宁区人民政府的委托，开展相应土地整治项目，再由发行人向施工单位进行分包。土地整治项目施工期间，发行人根据与施工单位签署的项目建设合同约定，按照完工进度情况，向施工单位支付工程款项。该过程中涉及到主要会计处理为：借记“存货-工程施工”科目，贷记“银行存款或应付账款”科目。

为满足项目建设需要，发行人通常需进行项目融资，相应地也会产生融资成本，需计入存货科目，施工期间工程建设所需借款产生的资本化利息会计处理为：借记“存货-工程施工”科目，贷记“银行存款”科目。

#### B.项目完工结算阶段

在土地整治建设完工后，由江宁区政府安排审计单位对工程进行竣工验收，南京市江宁区人民政府按照一定期限分年向发行人支付建设资金。会计处理方式：借记“银行存款或应收账款”科目，贷记“存货-工程施工”科目。

#### C.收入确认

发行人在基础设施项目中投入了大量的人员费用、办公费用、协调费用等，南京市江宁区人民政府同意按发行人每年实际完成的工作量（含资金利息）的 20% 支付发行人管理费，该管理费涉及的主要会计处理为：借记“应收账款-南京市江宁区人民政府”科目，贷记“主营业务收入-管理费收入”科目；本公司收到管理费收入时，即借记“银行存款”科目，贷记“应收账款-南京市江宁区人民政府”科目。

#### (3)项目实施情况

截至 2022 年末，公司相继完成了府前三期地块、实小南村二期、府前西旧城改造和府前二期拆迁等拆迁工作，累计投资总额 1,069,452.45 万元，开发面积 940,323.92 平方米，已确认收入 215,643.34 万元，实际回款金额 510,500.21 万元。

## 截至 2022 年末发行人已完工土地整治项目及回款情况

单位：万元

项目名称	开工时间	竣工时间	回购周期	投资总额	拟回购金额	开发面积 (m <sup>2</sup> )	已确认收入 金额	实际回款金 额	后续回款计划	
									2023 年	2024 年及以后
府前三期	2009.06	2017.05	2017.06-2023.06	137,106.55	137,106.55	136,453.14	26,556.24	29,556.26	21,510.06	86,040.23
实小南村一期	2009.01	2013.01	2014.01-2023.06	114,452.98	114,452.98	117,786.00	22,890.60	49,173.15	13,055.97	52,223.87
府前西旧城改造	2006.06	2016.04	2016.05-2024.01	42,264.54	42,264.54	46,000.00	8,415.65	14,800.00	5,492.91	21,971.63
府前二期拆迁	2007.08	2013.05	2015.06-2024.06	39,910.42	39,910.42	41,000.00	7,982.08	20,265.28	3,929.03	15,716.11
实小南村二期	2010.06	2014.12	2015.01-2024.01	23,832.71	23,832.71	28,654.00	4,766.54	18,133.57	1,139.83	4,559.31
湖西	2011.08	2019.05	2019.06-2024.06	115,539.10	115,539.10	72,706.21	23,107.82	29,684.30	17,170.96	68,683.84
竹山	2011.08	2019.07	2018.08-2024.06	102,140.13	102,140.13	57,400.00	20,428.03	23,456.91	15,736.64	62,946.57
小里村岗山村动拆迁项目	2010.06	2019.08	2018.01-2024.08	187,290.63	187,290.63	170,148.00	40,113.30	78,178.74	21,822.38	87,289.51
骆村杨家圩	2008.06	2019.07	2018.01-2023.01	226,998.23	226,998.23	246,850.57	45,399.65	201,394.00	5,120.85	20,483.38
潭园路征收	2014.09	2019.12	2020.01-2025.01	54,917.17	54,917.17	12,035.00	10,983.43	20,858.00	6,811.83	27,247.34
骆家渡征迁	2013.08	2019.12	2020.01-2022.02	25,000.00	25,000.00	11,291.00	5,000.00	25,000.00	0.00	0.00
<b>合计</b>				<b>1,069,452.45</b>	<b>1,069,452.45</b>	<b>940,323.92</b>	<b>215,643.34</b>	<b>510,500.21</b>	<b>111,790.45</b>	<b>447,161.80</b>

注：1实际应回款金额=拟回购金额+确认收入金额

## 截至 2022 年末公司开发整理中的土地项目情况

单位：万元

项目名称	开工时间	预计完工时间	回购期间	自有资金比例 (%)	资本金是否已到位	计划投资总额	已投资总额	计划开发面积(m <sup>2</sup> )	已确认收入金额	未来投资计划	
										2023 年	2024 年
泥塘工业园 拆迁	2013.08	2023.12	2020.1-2025.12	40	是	133,000.00	123,124.03	163,265.90	24,624.81	9,875.97	-
泥中泥西地 块	2012.09	2023.12	2019.8.2023.12	40	是	116,000.00	109,550.66	49,260.56	21,910.13	6,449.34	-
<b>合计</b>						<b>249,000.00</b>	<b>232,674.69</b>	<b>212,526.46</b>	<b>46,534.94</b>	<b>16,325.31</b>	<b>-</b>

1) 泥塘工业园拆迁, 总投 133,000.00 万元, 开工时间为 2013 年 8 月, 预计完工时间为 2023 年 12 月, 计划开发面积 163,265.90 平方米, 已确认收入金额 24,624.81 万元。

2) 泥中泥西地块, 总投 116,000.00 万元, 开工时间为 2012 年 9 月, 预计完工时间为 2023 年 12 月, 计划开发面积 49,260.56 平方米, 已确认收入金额 21,910.13 万元。

目前由发行人主导的上述土地的拆迁工作已基本完成, 未来出让后将给江宁区人民政府带来较为稳定充沛的现金收入, 发行人为此投入的开发成本也能得到有力保障。

南京江宁区范围内的土地征收(用)、拆迁、安置、三通一平工程建设工作由发行人负责, 土地一级开发工作完成后, 由政府对土地进行储备并招拍挂, 发行人固定取得土地一级开发成本的 20% 作为管理费收入。对土地进行招拍挂并取得收入的工作由政府进行, 发行人并不参与。发行人仅从事土地一级开发整理, 不承担土地储备职能。

发行人土地开发整理业务板块符合国发[2010]19 号文、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 号文、审计署 2013 年第 24 号和 32 号公告、财预[2017]50 号文、财预[2017]87 号、财金[2018]23 号文等国家相关政策的规定。

#### **4、安置房建设**

为了保证征地拆迁工作和基础设施建设的顺利进行, 公司还开展了安置房建设, 主要为拆迁区域的拆迁户建造配套的住房。安置房建设业务主要由子公司南京市江宁区保障房建设发展有限公司负责。

发行人承建的安置房项目实行货币补偿与产权安置相结合的安置方式, 即首先以评估公司出具的评估结果为补偿依据, 对拆迁居民统一实行货币补偿; 其次对愿意购买定向安置房的居民通过建设安置房予以产权安置。

由于公司承建的江宁区拆迁规模较大，拟安置拆迁户的人数较多，公司所建安置房数量相对于拟安置拆迁户数量来说规模较小，因此安置房基本均用于对拆迁户的安置作用，不对外销售。

安置房销售收入主要来源于安置房实际面积大于拟安置面积时，有拆迁户按照同区域市场均价补交差价以及安置房配套停车位的销售收入。

截至 2022 年末，发行人在售或已售安置房项目情况如下所示：

#### 截至 2022 年末公司在售或已售安置房项目情况

单位：万元、平方米

项目名称	总投资	建筑面积	售价（元/每平方米）	销售收入	开工日期	竣工日期
玉堂花园安置房	32,645.00	78,709.00	4,747.00	37,368.00	2012.06	2019.12

截至 2022 年末，公司在建安置房项目情况如下所示：

#### 截至 2022 年末公司在建安置房项目情况

单位：万元、平方米

项目名称	建设期间	总投资	已投资	建筑面积	预计售价（元/每平方米）	预计销售收入	未来投资计划	
							2023 年	2024 年及以后
新河佳苑安置房	2014.03-2020.12	25,000.00	25,000.00	28,392.00	9,000.00	25,552.80		
岗山村安置房	2014.03-2020.12	142,267.66	142,267.66	216,338.00	7,500.00	162,300.00		
东平雅苑安置房	2014.06-2020.12	27,005.47	27,005.47	52,000.00	7,000.00	36,400.00	-	-
岗山村安置房二期	2017.06-2022.12	56,601.00	56,601.00	98,000.00	9,000.00	88,200.00	-	-
竹山安置房	2020.01-2023.05	45,000.00	5,406.68	90,000.00	7,500.00	67,500.00	20,000.00	24,500.00
合计	-	295,874.13	256,280.81	484,730.00	-	379,952.80	20,000.00	24,500.00

注：新河佳苑安置房、岗山村安置房、东平雅苑安置房项目目前已竣工，暂未完成结算，因此未对外销售。

截至 2022 年末，公司在建安置房项目各项批文齐全，项目合法合规。发行人自身经营情况符合国发【2014】43 号文等国家有关政策规定、“六真原则”等要求。

#### 截至 2022 年末公司在建安置房项目合规性情况

项目名称	合规性文件编号
岗山村安置房项目	江宁发改投字【2012】901号、江宁国土资源预审函【2014】090号、江宁环建字【2012】69号、选字第320115201380062号

新河村安置房项目	江宁发改投字【2012】1098号、江宁国土资源预审函【2012】215号、地字第320115201280066号、32011502013096
东平雅苑安置房	江宁发改投字【2013】26号
岗山村安置房二期	江宁发改投字【2017】274号、江宁国土资源预审函【2015】65号、选字第320115201510138号
竹山安置房	江宁发改投字【2018】99号

发行人及项目开发主体具备相应开发资质，在信息披露中不存在未披露或者失实披露违法违规行为，不存在因重大违法行为受到行政处罚或受到刑事处罚等情况；企业诚信合法经营，不存在以下行为：（1）违反供地政策（限制用地目录或禁止用地目录）；（2）违法违规取得土地使用权，包括以租代征农民用地、应当有偿而无偿、应当招牌挂而协议、转让未达到规定条件或出让主体为开发区管委会、分割等；（3）拖欠土地款，包括未按合同定时缴纳、合同期满仍未缴清且数额较大、未缴清地价款但取得土地证；（4）土地权属存在问题；（5）未经国土部门同意且未补缴出让金而改变容积率和规划；（6）项目用地违反闲置用地规定，包括“项目超过出让合同约定动工日满一年，完成开发面积不足 1/3 或投资不足 1/4”等情况；（7）所开发的项目的合法合规性，如相关批文不齐全或先建设后办证，自有资金比例不符合要求、未及时到位等；（8）如是否存在“囤地”、“捂盘惜售”、“哄抬房价”、“信贷违规”、“销售违规”、“无证开发”等问题，是否存在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；

## 5、其他业务情况

为弥补安置房建设的投资支出缺口，公司因地制宜地开展商业配套建设并开展了商铺租赁业务。公司通过招标形式对所拥有的商铺进行公开招租，符合国家相关法律法规规定。该业务收入计入其他业务收入。

该部分营业收入为租金收入，营业成本为固定资产摊销。

## （四）所在行业现状及展望

公司作为南京市江宁区的投资开发和建设主体，其主要业务涉及水务行业、市基础设施建设行业、土地开发整理行业和安置房建设行业等。

## 1、水务行业

### （1）我国水务行业现状

中国水资源具有人均资源量短缺、分布不均匀、水质污染严重等特点。根据《2021 年中国水资源公报》公布的数据，中国水资源总量为 29,638.2 亿立方米，多年平均值偏多 7.3%，在世界上总体排名第四，其中地表水资源量 28,310.5 亿立方米，地下水资源量 8,195.70 亿立方米。从人均水资源量来看，我国仅为世界平均水平的四分之一。从时间空间上来看，整体水资源呈夏秋多、冬春少、南方多、北方少的分布，在宁夏、甘肃、陕西等西北地区，以及河南、山东、山西、河北等中部地区水资源量极为匮乏。十大流域水质总体为轻度污染，水质保持稳定。我国水务行业随着城市化和经济增长的持续推动下不断发展。

水务行业属于市政公用事业，所生产与提供的产品为社会公共产品，具有公共性，是国民经济的命脉和人民生活的保障，是直接关系社会公共利益的基本元素。水务行业作为国民经济中重要的基础产业，事关国计民生，直接影响到公众健康、社会稳定，对城市经济社会的发展、人民生活水平的提高有着举足轻重的作用。城市水务设施，是城镇不可或缺的重要基础设施，其完善程度直接影响到城市的功能和经济承载能力。

近年来，我国供水的动力、原材料和人力等成本不断上涨，南京江宁水务集团有限公司单位成本加大。同时，我国对于供水及处理后污水的水质的要求不断提升，水质化验指标也大幅增加，加上工业污染等导致的水源质量下降，毛利率出现下降，亏损企业增加。自来水企业的亏损不利于水务行业的长期健康发展和水资源的合理保护及利用，水价上调和改变定价机制的可能性逐步增强。

根据国际水务情报机构（Global Water Intelligence）公布的 2017 年度的全球水价白皮书的结果来看：平均水价最高的地方是美属维尔京群岛，约为 7.88 美元/立方米（约人民币 56 元/吨），丹麦和冰岛等北欧国家紧随其后，分别为

7.17 美元/立方米和 6.55 美元/立方米（约人民币 51 元/吨和人民币 47 元/吨），中国平均水价为 0.54 美元/立方米（约人民币 3.8 元/吨），而北京作为中国内地水价较高的城市，水价为 0.7 美元/立方米（含自来水与污水，约人民币 5 元/吨），但仍仅为国际较高水平的十分之一。因此，我国的水价在全球范围内处于较低水平。2018 年 6 月，全国 36 个重点城市居民生活用水价格平均每立方米 2.22 元，当年城镇居民人均可支配收入为 28,288.00 元，若以人均 65.29 立方米/年的用水量水平计算可得合理终端水价应为 13.00 元/立方米，与现行价格相比，这也表明我国水价具有较大的上涨空间。

2002 年 12 月《关于加快市政公用行业市场化进程的意见》及 2004 年 3 月《市政公用事业特许经营管理办法》的颁布实施，标志着我国水务市场开始对内外资开放，走市场化改革的道路。2008 年初《水量分配暂行办法》作为国家水权制度中一项起支架作用的重要制度由水利部正式公布。这项重要的水资源管理制度的颁布实施，标志着我国初始水权分配制度已经基本建立。目前我国在水资源管理上已经全面实施了取水许可制度，基本上实现了在取用水环节对社会用水的管理。加强水量分配制度的贯彻落实，对用水总量实行管理，并为取用水管理提供总量控制的依据。

为进一步理顺水价体系，国家发改委和住房城乡建设部于 2009 年 7 月 24 日联合发布《关于做好城市供水价格管理工作有关问题的通知》，表明要严格履行水价调整程序，完善水价计价方式，理顺水价结构。2013 年 1 月，国家发改委等三部门发布《关于水资源费征收标准有关问题的通知》，《通知》确定了“十二五”末各地区水资源费最低征收标准，并对超计划或者超定额取水制定惩罚性征收标准，用以规范征收标准制定行为，加强水资源费征收标准管理。污水处理费方面，在 2015 年 1 月 21 日，发改委、财政部、住建部联合下发《关于制定和调整污水处理收费标准等有关问题的通知》。通知要求合理制定和调整收费标准，规定了城市污水处理收费的最低标准，并实行差别化收费政策，鼓励社会资本投入。通知强调 2016 年底前，城市污水处理收费标准原则上每吨应调整至居民不低于 0.95 元，非居民不低于 1.4 元。2014 年 1 月 3 日，国家发改委和住建部联合出台了《关于加快建立完善城镇居民用水阶梯价格制度的指导意见》，对全面实行城镇居民阶梯水价做部署，2015 年底前要求设市城市原则

上全面实行居民阶梯水价制度。随后，水利部、发改委、工信部等十部门于 2 月 13 日联合印发了《实行最严格水资源管理制度考核工作实施方案》，启动了最严格水资源考核问责制，进一步保障了阶梯水价制度在全国范围内的推行，完善水价形成机制，促进水价调整工作规范化、透明化的进程不断加快。伴随着经济的不断发展和供水成本的不断提升，中国自来水价格也不断上涨。

随着自来水价格逐步实现市场化调整，中国自来水价格上涨将是一个循序渐进的过程。从长期来看，水价将呈现阶段性保持稳定但逐步上涨的趋势。2017 年发生水价调整的县市共计 87 个，涉及 24 个省份，主要集中在中部地区，其中江西省多达 12 个县市发生水价调整。其中 87 个县市中，已有 47 个县市对水价进行了整体调整，29 个县市调整了居民用水价并开始实施阶梯水价制度，7 个县市对非居民用水价进行了调整，整体价格调整占比达 52.87%。整体来看，我国水资源的稀缺性、南京江宁水务集团有限公司成本上升以及我国经济发展现状和国家政策导向共同推动了我国综合水价的上涨，考虑到各地贫富差距较大等因素，各地域之间的水价提升幅度和速度可能会出现较大差别。

## （2）我国水务行业特点

### 1) 行业平稳发展

城市化进程将继续加快，预计到 2050 年我国的城市化率将达到 70.00%。按照以往的经济规律，我国的城市供水需求量增长远高于城市人口的增长，随着人口与经济的增长，对水资源的需求量仍在逐年增加，城市水务行业仍将保持平稳发展的趋势。

### 2) 经营垄断性水务行业

在各国和地区都是传统的自然垄断行业。水务行业具有资本高度密集的特点，自来水管网等资源设施使用周期长，重复建设会导致资源浪费，降低经济效率，因而在一个地区只适宜一家企业进行垄断性经营。

### 3) 水价区域差异性

目前我国城市供水成本主要包括水资源费、源水制水成本、自来水制水成本、污水处理成本。根据 1998 年《城市供水价格管理办法》，水价实行县级以

上政府定价，实行政府主导下听证会制度和公告制度。城市供水价格遵循“补偿成本、合理收益”的原则，应该为水流转过程中各环节成本加上合理的利润。企业对水价没有定价权，供水业务被动承受人工成本和原材料价格上涨压力，长期采用“低水价+亏损+财政补贴”的模式。由于供水成本中水资源费占比较高，我国水资源区域分布的不平衡导致各地水价差异较大。从 2018 年 6 月全国 36 个大中城市的居民生活用水价格情况来看，总水价基本在 1.37 至 4.00 元之间，其中，天津总水价最高，武汉最低。

#### 4) 技术水平有待提高

目前，国内大型水务集团的技术水平相差不大。但是，由于我国的工业基础比较薄弱，机械、化工、材料等工业较为落后，水处理设备的生产制造水平整体上要比国外落后 10 年以上，与世界先进技术相比，仍存在一定的差距，其具体体现为：产品品种少，更新换代慢，研发新产品也多为简单模仿，消化吸收能力和技术创新能力差，技术储备能力低；产品技术性能低，效率低，自动化程度低。但是，在各地引进外资进入水务行业的同时，国外先进技术也在不断的引入，有利于提升我国的自来水生产和运营技术水平。

## 2、城市基础设施建设行业和土地开发整理行业

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 年我国城镇化率保持平均每年提高 1.2%。根据国家统计局数据，截至 2022 年末，我国城市化率已达到 65.22%，城镇人口达到 9.21 亿，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%，城市已成为我国国民经济发展的主要载体。

从分类来看，基础设施建设行业的各子行业的增长速度也远大于同期 GDP 的增长速度。2018 年我国城镇基础设施行业投资总额中，电力、燃气、水的生产和供应投资较上年同比增长-6.70%；交通运输、仓储和邮政电信业投资较上年同比增长 3.90%；水利、环境和公共设施管理业投资较上年同比增长 3.30%，显示出城市化、工业化给我国基础设施建设行业带来了不可多得的机遇。未来几十年将是我国城市化加速发展阶段，根据联合国的估测，世界发达国家的城市化率在 2050 年将达到 86.00%，我国的城市化率在 2050 年将达到 72.90%。而城市基础设施建设对于改善投资环境、强化城市综合服务功能、加强区域交流与协作等有着积极的作用。总体来看，城市基础设施建设行业面临着较好的发展前景。

土地开发行业伴随着我国城镇化和工业化而不断发展。土地开发行业是城镇化的重要基础，是城市建设、发展的重要前提。土地开发行业的发展，一方面为城镇化和工业化提供了土地，保证了城市发展所需土地的供给。更重要的是，土地开发产生的收益成为我国城镇化过程中城市基础设施建设的重要资金来源。通过土地开发，不仅促进了土地的合理配置，而且有效提高政府收入、实现了社会资金向城市发展流动。

随着国内经济的持续发展和我国城市化和工业化进程加快、土地作为不可再生性稀缺资源，长期内将保持升值趋势。总体上，我国房地产行业在国家宏观政策指引和市场供求作用下，仍将保持稳定发展趋势，使得城市土地开发整理行业能够持续稳定的发展。

### 3、安置房建设行业

我国房地产业作为国民经济的支柱产业，因其产业相关度高、带动性强、与金融业和人民生活联系密切，发展态势关系到整个国民经济的稳定发展和金融安全。其中保障性住房建设作为政府扶持的以经济、适用为特征的微利商品房，是具有保障性质的政策性商品房，是政府为创立和谐社会，解决弱势群体住房难问题实施的一项重要举措。

从发展前景来看，我国《“十三五”规划纲要》重点提出全国开工改造包括城市危房、城中村在内的各类棚户区住房 2,000 万套，力争到 2020 年基本完成

现有城镇棚户区、城中村和危房改造。实物与租赁补贴并举，逐步加大租赁补贴发放力度，住房保障水平不断提高。完善购租并举的住房制度，大力发展住房租赁市场。房地产市场继续保持平稳健康发展，住房供需基本平衡，供应结构更加合理，空间布局更加优化，居住品质明显提升，住宅建设模式转型升级。“十三五”时期，城镇新建住房面积累计达 53 亿平方米左右，到 2020 年，城镇居民人均住房建筑面积达到 35 平方米左右。而江宁区委、区政府更是高度重视住房保障这项民生工程，目前江宁区已建立起了以经济适用住房、廉租住房、人才公寓为主的住房保障体系，并投入了大量的资金。从总体看，保障性住房行业有较大发展空间。

### **（五）经营方针及战略**

未来几年，发行人将会按照南京市江宁区规划建设的要求，为江宁区社会和经济的快速发展做出应有的贡献。公司将承担旧城改造、新城开发、公益配套设施完善等多重任务；抓住江宁区经济快速发展、人民生活水平逐步提高的机遇，在保证现有业务稳健发展的情况下，继续拓展业务范围，实现业务结构的多元化，提高自身的盈利能力；公司将吸收优质资产，加大对产业类项目的投资，提高自身的竞争力和盈利能力，实现自我发展、自主经营，不断提高企业规模和效益，完善市场化运作模式。同时，公司将不断优化企业治理结构，提高管理效率，降低营运成本，积极研究国家的宏观经济政策和产业政策，根据经济环境及时调整运营策略，保持持续健康发展态势。

### **（六）发行人行业地位及经营优势**

#### **1、发行人在行业中的地位**

公司是南京市江宁区核心的国有资产经营公司之一，根据南京市江宁区国资委确定的发展战略，公司重点负责江宁区城市供水、污水处理、核心城区的旧城改造、城市基础设施建设和安置房建设等。相关业务在区域具有唯一性和垄断性。近年来相继完成了多个区域内重大民生项目，为区域城市建设做出了重要贡献。

#### **2、发行人在行业中的竞争优势**

### （1）地理区位优势

公司所在的江宁区位于南京城南，是国家重要的科教基地、创新基地，国家东部地区重要的交通物流枢纽和空港枢纽。在未来发展过程中，江宁区还将面临多个发展中的重要机遇。一是长三角一体化。随着高铁时代的到来，长三角一体化发展将进入全新的时期，江宁作为承接上海、联动杭州、辐射皖江的门户地位日渐凸显。二是南部新城建设。未来发展过程中，全市将实施南向拓展战略，加快推进以铁路南站为中心的南部新城建设，作为南部新城重要组成部分的江宁，城市建设与经济发展动力将得到进一步增强。三是重大基础设施建设。随着南部新城、麒麟生态科技城、铁路南站、机场二期扩建等投资超千亿元的重大项目同步实施，江宁城市功能、产业发展将提升到一个新的水平。四是城乡统筹全域统筹。未来几年，全市将大力度推进全域统筹建设，快速推进城乡一体化进程，为江宁新一轮加快发展注入了动力。投资和经济的快速增长，以及多项发展机遇的到来，公司作为江宁区重要的国有资产经营公司具有明显的区域竞争优势。

### （2）区域垄断优势

城市供水、污水处理、土地开发、城市基础设施建设和安置房建设行业具有鲜明的区域垄断性质，公司是江宁区国有资产建设主体之一，根据江宁区国资委确定的发展战略，公司重点负责江宁区城市供水、污水处理、核心城区旧城改造、城市基础设施建设以及安置房建设等任务。目前江宁区城市快速发展，原有基础设施配套水平处于相对落后，公司未来可承接的业务较多，发展空间较大。

### （3）政府财政支持

公司作为江宁区城市基础设施建设领域的主导企业之一，承担项目均为区内基础设施建设重点项目，为江宁区经济持续发展、居民安居乐业提供了基础物质保障，南京市江宁区人民政府从政策等诸多方面给予公司大力支持。

### （4）融资能力良好

公司作为江宁区基础设施项目建设主体，与多家商业银行建立了密切和广泛的合作关系，并且在银行内部信用评级状况良好。公司良好的资信条件和融资能力有力地支持了公司的可持续发展。通过积极加强与商业银行的合作，公司多渠道、全方位筹集城建资金，较好地保障了江宁区基础设施建设的资金需求，并为进一步开展资本市场融资奠定了坚实的基础。

## 八、其他与发行人主体相关的重要情况

报告期内发行人、发行人控股股东或实际控制人不存在重大负面舆情或被媒体质疑事项。

## 第五节 发行人主要财务情况

### 一、发行人财务报告总体情况

#### （一）发行人财务报告编制基础、审计情况、财务会计信息适用《企业会计准则》情况等

本募集说明书所载最近三年及一期的财务报告均按照中国企业会计准则编制。除特别说明外，本节披露的财务会计信息以公司按照中国企业会计准则编制的最近三年及一期的财务报告为基础。

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计了发行人 2020 年度、2021 年度和 2022 年度合并及母公司资产负债表、合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表及相关财务报表附注。中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2020 年度财务报告出具了中兴华审字[2021]第 021158 号标准无保留意见的审计报告，对发行人 2021 年度财务报告出具了中兴华审字[2022]第 020612 号标准无保留意见的审计报告，对发行人 2022 年度财务报告出具了中兴华审字[2023]第 021739 号标准无保留意见的审计报告。发行人 2023 年 1-3 月财务报表未经审计。

在本募集说明书中，如不特殊说明，引用数据出自上述 2020 年度、2021 年度、2022 年度财务报告和 2023 年 1-3 月未经审计的财务报表。

#### （二）会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

##### 1、会计政策变更及对财务报表的影响

###### （1）2020 年会计政策变更及影响

2020 年度未发生会计政策变更。

###### （2）2021 年会计政策变更及影响

###### 1) 执行新收入准则

财政部于 2017 年 7 月修订印发《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”）。发行人自 2021 年 1 月 1 日起执行上述新

准则。

新收入准则为规范与客户之间的合同产生的收入建立了新的收入确认模型。为执行新收入准则，发行人重新评估主要合同收入的确认和计量、核算和列报等方面。根据新收入准则的规定，选择仅对在2021年1月1日尚未完成的合同的累积影响数进行调整，以及对于最早可比期间期初之前或2021年1月1日之前发生的合同变更予以简化处理，即根据合同变更的最终安排，识别已履行的和尚未履行的履约义务、确定交易价格以及在已履行的和尚未履行的履约义务之间分摊交易价格。首次执行的累积影响金额调整首次执行当期期初（即2021年1月1日）的留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

执行新收入准则的主要变化和影响如下：

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

——发行人的一些应收款项不满足无条件（即：仅取决于时间流逝）向客户收取对价的条件，发行人将其重分类列报为合同资产（或其他非流动资产）；发行人将未到收款期的应收质保金重分类为合同资产（或其他非流动资产）列报。

对2021年1月1日财务报表的影响

报表项目	2020年12月31日（变更前）金额		2021年1月1日（变更后）金额	
	合并报表	公司报表	合并报表	公司报表
预收款项	717,764,918.49	375,921,365.81		
合同负债			675,011,687.09	358,020,348.39
其他流动负债			42,753,231.40	17,901,017.42

## 2) 执行新金融工具准则

2018年6月15日，财政部发布了《关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15号），对一般企业财务报表格式进行了修订。财政部于2017年修订发布了《企业会计准则第22号—金融工具确认和计量》（财会〔2017〕7号）、《企业会计准则第23号—金融资产转移》（财会〔2017〕8号）、《企业会计准则第24号—套期会计》（财会〔2017〕9号）、《企业会计准则第37

号—金融工具列报》(财会〔2017〕14号),经发行人董事会会议于2020年12月31日决议通过,发行人于2021年1月1日起开始执行前述新金融工具准则。

本次会计政策变更对公司的影响:1、执行财政部《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2018〕15号)新财务报表格式仅影响财务报表的列报项目,不会对当期及会计政策变更之前公司财务状况、经营成果产生影响。2、关于执行新金融工具准则,根据新旧准则衔接规定,企业无需重述前期可比数。公司将自 2021 年第一季度起按新金融工具准则要求进行会计报表披露,不重述 2020 年可比数,本次会计政策变更不影响公司 2020 年度相关财务指标。

#### 对 2021 年 1 月 1 日财务报表的影响

报表项目	2020 年 12 月 31 日 (变更前) 金额		2021 年 1 月 1 日 (变更后) 金额	
	合并报表	公司报表	合并报表	公司报表
可供出售金融资产	1,856,502,635.85	1,856,502,635.85		
其他权益工具投资			1,856,502,635.85	1,856,502,635.85

#### 3) 执行新租赁准则

2018 年 12 月 7 日修订发布了《关于修订印发的通知》(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。经发行人董事会会议于 2020 年 12 月 31 日决议通过,发行人于 2021 年 1 月 1 日起开始执行前述新租赁准则。

本次会计政策变更的主要内容及影响(一)租赁准则变更的主要内容如下:  
1、新租赁准则下,除短期租赁和低价值资产租赁外,取消承租人关于融资租赁与经营租赁的区分,要求承租人对所有租赁确认使用权资产和租赁负债。2、改进相关会计处理。对于使用权资产,承租人能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的,应当在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的,应当在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。同时承租人需确定使用权资产是否发生减值,并对已识别的减值损失进行会计处理。3、对于租赁负债,承租人应当计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用,并记入当期损益。4、对于短期租赁和低价

值租赁，承租人可以选择确认使用权资产和租赁负债，并在租赁期内各个期间按照直线法或者其他系统合理的方法计入相关资产成本或当期损益。5、对特殊交易提供了更详细的指引。新租赁准则对于一些特殊交易，如售后回租、转租赁、符合投资性房地产定义的使用权资产等也提供了更详细的指引。（二）本次会计政策变更对公司的影响根据新旧准则衔接规定，公司自 2021 年 1 月 1 日起按新准则要求进行会计报表披露，不追溯调整 2020 年可比数，本次会计政策变更不影响公司 2020 年度所有者权益、净利润等相关财务指标。

执行新租赁准则对 2021 年 1 月 1 日财务报表无影响。

### （3）2022 年度会计政策变更及影响

发行人 2022 年度未发生会计政策变更。

### （4）2023 年 1-3 月会计政策变更及影响

发行人 2023 年 1-3 月未发生会计政策变更。

## 2、会计估计变更和重大会计差错更正

发行人在报告期内未发生会计估计变更、未发生前期差错更正。

### （三）报告期内发行人合并范围变化情况

#### 1、2020 年度合并财务报表范围变化

##### 2020 年度新纳入合并范围的子公司

序号	公司名称	持股比例	取得方式
1	南京悦宸房地产开发有限公司	100.00%	新设
2	南京悦信房地产开发有限公司	100.00%	新设
3	南京悦泽房地产开发有限公司	100.00%	新设
4	南京悦湖房地产开发有限公司	100.00%	新设
5	南京鼎泰置业有限公司	100.00%	新设

##### 2020 年度不再纳入合并范围的子公司

序号	公司名称	处置比例	变更方式
1	南京鼎泰置业有限公司	100.00%	出售
2	南京鼎瑞置业有限公司	100.00%	出售

#### 2、2021 年度合并财务报表范围变化

无。

### 3、2022 年度合并财务报表范围变化

#### 2022 年度新纳入合并范围的子公司

序号	公司名称	持股比例	取得方式
1	南京乐居公寓管理有限公司	100.00%	新设

#### 2022 年度不再纳入合并范围的子公司

序号	公司名称	处置比例	变更方式
1	南京宁澄环保科技有限公司	100.00%	注销

### 4、2023 年 1-3 月合并财务报表范围变化

无。

## 二、发行人财务会计信息及主要财务指标

### (一) 财务会计信息

发行人最近三年及一期的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表如下：

#### 1、合并资产负债表

##### 发行人近三年及一期合并资产负债表

单位：万元

项目	2023 年 3 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
<b>流动资产：</b>				
货币资金	785,273.29	689,960.07	730,654.83	762,638.58
应收票据	65.00	195.00	-	-
应收账款	58,154.68	80,467.56	65,653.43	77,127.53
预付款项	28,734.16	29,150.29	35,289.38	39,569.22
其他应收款	173,719.95	173,669.28	152,203.18	281,311.92
存货	3,347,184.61	3,290,325.02	3,190,335.30	2,774,844.35
合同资产	2,640.99	5,740.99	7,188.03	-
其他流动资产	11,380.81	8,480.89	11,102.20	946.92
<b>流动资产合计</b>	<b>4,407,153.49</b>	<b>4,277,989.10</b>	<b>4,192,426.34</b>	<b>3,936,438.51</b>
<b>非流动资产：</b>				
可供出售金融资产		-	-	185,650.26
长期股权投资	162,461.40	161,767.78	34,881.29	33,812.29

项目	2023 年 3 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
其他权益工具投资	73,531.26	73,531.26	185,650.26	-
其他非流动金融资产	4,000.00	4,000.00	4,000.00	-
投资性房地产	34,113.84	34,113.84	-	-
固定资产	470,997.04	474,846.96	547,249.39	529,687.11
在建工程	964,103.82	909,193.81	861,316.87	743,138.38
使用权资产	241.98	281.50	439.58	-
无形资产	9,618.26	9,754.36	9,896.47	10,229.97
长期待摊费用	18,682.21	15,009.48	7,690.57	6,669.01
递延所得税资产	212.03	181.04	191.48	897.61
其他非流动资产	211,819.64	211,336.99	143,447.44	92,713.68
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,949,781.50</b>	<b>1,894,017.03</b>	<b>1,794,763.37</b>	<b>1,602,798.31</b>
<b>资产总计</b>	<b>6,356,934.99</b>	<b>6,172,006.12</b>	<b>5,987,189.71</b>	<b>5,539,236.82</b>
<b>流动负债：</b>				
短期借款	945,240.42	813,769.81	399,753.42	320,440.00
应付票据	341,890.00	351,890.00	254,000.00	322,800.00
应付账款	97,988.79	135,876.68	188,223.10	83,902.50
预收款项	177.22	359.43	110.22	71,776.49
合同负债	140,670.46	146,134.82	118,149.65	-
应付职工薪酬	431.96	435.47	561.84	612.25
应交税费	114,871.67	115,049.83	111,597.67	98,915.80
其他应付款	70,684.85	70,241.73	72,184.10	93,149.90
一年内到期的非流动负 债	684,621.31	583,387.49	620,140.62	630,374.39
其他流动负债	203,766.84	195,599.56	247,543.14	50,000.00
<b>流动负债合计</b>	<b>2,600,343.53</b>	<b>2,412,744.81</b>	<b>2,012,263.76</b>	<b>1,671,971.34</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	275,987.46	425,706.22	604,249.37	721,000.00
应付债券	996,645.67	1,032,522.95	1,128,334.19	1,134,718.12
长期应付款	95,278.81	81,945.48	80,692.51	88,750.00
递延收益	28,977.32	29,505.17	31,545.64	32,604.04
递延所得税负债	4,991.52	4,991.52	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>1,401,880.78</b>	<b>1,574,671.33</b>	<b>1,844,821.71</b>	<b>1,977,072.16</b>
<b>负债合计</b>	<b>4,002,224.31</b>	<b>3,987,416.15</b>	<b>3,857,085.47</b>	<b>3,649,043.49</b>
<b>所有者权益：</b>				
实收资本	220,000.00	220,000.00	220,000.00	220,000.00
其他权益工具	749,671.40	583,922.40	547,727.50	338,177.50
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	749,671.40	583,922.40	547,727.50	338,177.50
资本公积	985,979.02	985,979.02	986,423.37	975,863.68
其他综合收益	14,143.30	14,143.30	-	-
盈余公积	29,330.90	29,330.90	26,972.96	22,637.36
未分配利润	341,274.59	336,983.70	337,259.22	321,568.60
归属于母公司所有者权 益合计	2,340,399.21	2,170,359.32	2,118,383.05	1,878,247.14
少数股东权益	14,311.48	14,230.65	11,721.20	11,946.19
<b>所有者权益合计</b>	<b>2,354,710.69</b>	<b>2,184,589.98</b>	<b>2,130,104.24</b>	<b>1,890,193.33</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>6,356,934.99</b>	<b>6,172,006.12</b>	<b>5,987,189.71</b>	<b>5,539,236.82</b>

## 2、合并利润表

## 发行人近三年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2023年1-3月	2022年度	2021年度	2020年度
<b>一、营业总收入</b>	<b>52,002.40</b>	<b>180,230.56</b>	<b>175,444.97</b>	<b>178,050.66</b>
其中：营业收入	52,002.40	180,230.56	175,444.97	178,050.66
<b>二、营业总成本</b>	<b>46,496.07</b>	<b>166,319.39</b>	<b>132,460.52</b>	<b>134,595.41</b>
其中：营业成本	33,664.54	125,749.06	93,817.30	97,780.13
税金及附加	500.98	2,361.27	1,614.55	1,624.84
销售费用	2,371.82	8,177.60	6,257.87	4,804.69
管理费用	9,535.26	27,863.83	28,828.74	26,039.44
财务费用	423.46	2,167.62	1,942.05	4,346.30
加：公允价值变动收益	-	1,108.34	-	-
投资收益	693.62	10,317.32	4,403.56	3,729.20
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	693.62	9,520.98	3,209.24	2,741.82
其他收益	-	11,578.71	14,278.75	14,525.78
信用减值损失	-86.08	31.56	495.40	-
资产减值损失	-	-	-	142.64
资产处置收益	-	-	-	-
<b>三、营业利润</b>	<b>6,113.87</b>	<b>36,947.10</b>	<b>62,162.16</b>	<b>61,852.87</b>
加：营业外收入	63.04	331.58	357.67	599.23
减：营业外支出	260.70	1,301.45	5,466.00	2,206.03
<b>四、利润总额</b>	<b>5,916.22</b>	<b>35,977.22</b>	<b>57,053.83</b>	<b>60,246.07</b>
减：所得税费用	-30.90	3,291.82	12,434.80	9,073.47
<b>五、净利润</b>	<b>5,947.11</b>	<b>32,685.41</b>	<b>44,619.03</b>	<b>51,172.60</b>
归属于母公司股东的净利润	5,866.29	29,627.80	44,844.03	50,856.98
少数股东损益	80.82	3,057.61	-225.00	315.62

## 3、合并现金流量表

## 发行人近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2023年1-3月	2022年度	2021年度	2020年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	74,682.29	195,676.05	219,206.04	167,393.53
收到的税费返还	0.52	11,259.22	3.15	81.95
收到其他与经营流动有关的现金	34,902.20	165,215.63	172,096.61	156,821.67
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>109,585.01</b>	<b>372,150.90</b>	<b>391,305.80</b>	<b>324,297.15</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	116,737.92	290,464.88	281,886.15	536,374.66
支付给职工以及为职工支付的现金	13,714.46	36,272.23	30,596.02	24,935.86
支付的各项税费	12,564.54	10,554.45	5,814.17	3,697.48
支付其他与经营活动有关的现金	11,789.42	34,359.30	33,490.68	20,913.95

经营活动现金流出小计	154,806.33	371,650.87	351,787.01	585,921.95
经营活动产生的现金流量净额	-45,221.32	500.04	39,518.79	-261,624.80
二、投资活动产生的现金流量:				
收回投资收到的现金	-	-	91,300.00	96,784.78
取得投资收益收到的现金	-	2,818.44	2,324.93	1,395.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.09	-	12.18	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	17,922.17	-
投资活动现金流入小计	0.09	2,818.44	111,559.28	98,179.78
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	48,857.62	85,362.88	157,246.55	231,004.85
投资支付的现金	-	8,094.93	4,000.00	184,263.88
支付其他与投资活动有关的现金	-	0.00	17,920.82	-
投资活动现金流出小计	48,857.62	93,457.81	179,167.37	415,268.73
投资活动产生的现金流量净额	-48,857.53	-90,639.37	-67,608.09	-317,088.95
三、筹资活动产生的现金流量:				
吸收投资收到的现金	-	-	-	-
其中:子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	-	-
取得借款收到的现金	603,750.00	1,839,605.35	1,669,449.41	1,461,385.00
收到其他与筹资活动有关的现金	281,986.05	298,742.02	347,759.27	409,633.25
筹资活动现金流入小计	885,736.05	2,138,347.36	2,017,208.68	1,871,018.25
偿还债务支付的现金	520,160.67	1,790,825.53	1,595,350.04	947,060.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	38,882.44	170,217.69	193,819.35	167,249.88
支付其他与筹资活动有关的现金	99,369.62	165,624.17	220,134.57	188,273.79
筹资活动现金流出小计	658,412.72	2,126,667.40	2,009,303.96	1,302,583.67
筹资活动产生的现金流量净额	227,323.33	11,679.97	7,904.72	568,434.58
四、汇率变动对现金的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	133,244.47	-78,459.36	-20,184.58	-10,279.18
加:期初现金及现金等价物余额	487,194.63	565,653.99	585,838.57	596,117.75
六、期末现金及现金等价物余额	620,439.10	487,194.63	565,653.99	585,838.57

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

### 1、母公司资产负债表

#### 发行人近三年及一期母公司资产负债表

单位:万元

项目	2023年3月末	2022年末	2021年末	2020年末
流动资产:				
货币资金	350,933.66	309,880.42	344,538.80	342,403.72
交易性金融资产	-	-	-	-
应收票据	-	-	-	-

应收账款	4,495.23	23,869.71	26,725.14	41,759.56
预付款项	23,154.90	24,273.19	28,893.71	30,863.97
其他应收款	1,297,411.08	1,115,752.95	893,996.33	784,726.65
存货	1,784,445.83	1,746,919.95	1,755,214.35	1,604,025.44
其他流动资产	-	-	-	-
<b>流动资产合计</b>	<b>3,460,440.71</b>	<b>3,220,696.22</b>	<b>3,049,368.33</b>	<b>2,803,779.34</b>
<b>非流动资产:</b>				
可供出售金融资产	-	-	-	185,650.26
长期股权投资	613,353.90	612,791.36	485,492.01	475,029.25
其他权益工具投资	73,531.26	73,531.26	189,650.26	-
其他非流动金融资产	4,000.00	4,000.00	-	-
投资性房地产	34,113.84	34,113.84	-	-
固定资产	66,902.85	67,781.24	79,684.68	82,263.25
在建工程	24,200.35	23,875.30	27,509.92	23,586.80
无形资产	8,849.45	8,919.42	9,023.16	9,294.74
长期待摊费用	-	-	38.45	-
递延所得税资产	139.83	115.20	116.61	334.26
其他非流动资产	7,801.68	7,801.68	7,801.68	8,513.68
<b>非流动资产合计</b>	<b>832,893.16</b>	<b>832,929.31</b>	<b>799,316.77</b>	<b>784,672.24</b>
<b>资产总计</b>	<b>4,293,333.87</b>	<b>4,053,625.52</b>	<b>3,848,685.10</b>	<b>3,588,451.58</b>
<b>流动负债:</b>				
短期借款	264,176.29	271,466.21	157,400.00	192,000.00
应付票据	79,000.00	119,000.00	80,000.00	159,800.00
应付账款	35,138.46	61,450.23	98,277.87	7,783.99
预收款项	86.68	315.75	85.38	37,592.14
合同负债	65,116.95	64,967.70	64,377.88	-
应付职工薪酬	-	-	-	-
应交税费	91,646.08	91,284.10	87,909.33	75,579.47
其他应付款	940,863.88	724,278.55	450,762.15	366,816.58
一年内到期的非流动负债	504,469.78	416,234.72	379,930.45	415,313.71
其他流动负债	178,255.85	170,248.39	193,218.89	-
<b>流动负债合计</b>	<b>2,158,753.97</b>	<b>1,919,245.64</b>	<b>1,511,961.94</b>	<b>1,254,885.89</b>
<b>非流动负债:</b>				
长期借款	19,450.00	116,300.00	292,600.00	444,575.00
应付债券	548,375.70	583,534.76	663,780.91	751,239.65
长期应付款	6,112.15	6,112.15	8,192.51	10,000.00
递延所得税负债	4,991.52	4,991.52	-	-
其他非流动负债	-	-	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>578,929.36</b>	<b>710,938.43</b>	<b>964,573.42</b>	<b>1,205,814.65</b>
<b>负债合计</b>	<b>2,737,683.33</b>	<b>2,630,184.06</b>	<b>2,476,535.37</b>	<b>2,460,700.54</b>
<b>所有者权益</b>				
实收资本	220,000.00	220,000.00	220,000.00	220,000.00
其他权益工具	630,551.40	504,642.40	468,447.50	258,897.50
资本公积	441,370.19	441,370.19	442,092.69	431,533.00
其他综合收益	14,143.30	14,143.30	-	-
盈余公积	29,330.90	29,330.90	26,972.96	22,637.36
未分配利润	220,254.75	213,954.67	214,636.58	194,683.19
<b>所有者权益合计</b>	<b>1,555,650.54</b>	<b>1,423,441.46</b>	<b>1,372,149.73</b>	<b>1,127,751.05</b>

负债和所有者权益总计	4,293,333.87	4,053,625.52	3,848,685.10	3,588,451.59
------------	--------------	--------------	--------------	--------------

## 2、母公司利润表

### 发行人近三年及一期母公司利润表

单位：万元

项目	2023年1-3月	2022年度	2021年度	2020年度
<b>一、营业收入</b>	<b>11,544.87</b>	<b>26,712.54</b>	<b>65,368.61</b>	<b>54,743.60</b>
减：营业成本	867.34	4,691.51	8,560.14	6,824.84
税金及附加	169.89	748.46	467.71	676.34
销售费用	-	-	-	-
管理费用	3,262.55	9,753.85	9,204.49	9,089.85
财务费用	-172.90	-787.26	-2,416.50	-774.47
加：其他收益	-	6,510.00	6,317.64	4,070.50
投资收益（损失以“-”号填列）	562.54	6,861.76	1,097.38	1,395.77
公允价值变动收益	-	1,108.34	-	-
信用减值损失	-98.51	5.63	870.63	-
资产减值损失	-	-	-	-73.70
<b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>7,882.03</b>	<b>26,791.70</b>	<b>57,838.42</b>	<b>44,319.62</b>
加：营业外收入	18.84	32.05	15.93	29.19
减：营业外支出	50.00	338.40	3,574.63	1,130.00
<b>三、利润总额（亏损以“-”号填列）</b>	<b>7,850.86</b>	<b>26,485.35</b>	<b>54,279.73</b>	<b>43,218.80</b>
减：所得税费用	-24.63	2,905.95	10,923.73	7,877.91
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>7,875.49</b>	<b>23,579.40</b>	<b>43,355.99</b>	<b>35,340.90</b>

## 3、母公司现金流量表

### 发行人近三年及一期母公司现金流量表

单位：万元

项目	2023年1-3月	2022年度	2021年度	2020年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	30,786.18	31,311.25	82,913.74	53,466.77
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营流动有关的现金	234,889.96	959,943.62	254,741.70	1,301,025.76
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>265,676.14</b>	<b>991,254.87</b>	<b>337,655.44</b>	<b>1,354,492.53</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	53,712.66	101,193.32	106,051.89	173,898.22
支付给职工以及为职工支付的现金	2,049.13	5,697.78	5,361.51	4,340.28
支付的各项税费	230.74	2,511.19	1,420.82	369.72
支付其他与经营活动有关的现金	247,986.33	655,866.76	8,848.85	1,310,104.63
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>303,978.86</b>	<b>765,269.05</b>	<b>121,683.06</b>	<b>1,488,712.85</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-38,302.72</b>	<b>225,985.82</b>	<b>215,972.38</b>	<b>-134,220.32</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	-	-	-	-
取得投资收益收到的现金	-	-	-	-

处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	796.34	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>-</b>	<b>796.34</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,446.42	2,992.53	2,378.02	2,127.67
投资支付的现金	-	9,094.93	4,000.00	126,460.00
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>2,446.42</b>	<b>12,087.46</b>	<b>6,378.02</b>	<b>128,587.67</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-2,446.42</b>	<b>-11,291.12</b>	<b>-6,378.02</b>	<b>-128,587.67</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金	-	-	-	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	-	-
取得借款收到的现金	183,000.00	963,400.00	725,900.00	963,500.00
发行债券收到的现金	-	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	306,575.34	266,225.08	209,550.00	169,640.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>489,575.34</b>	<b>1,229,625.08</b>	<b>935,450.00</b>	<b>1,133,140.00</b>
偿还债务支付的现金	213,430.00	1,110,655.36	756,850.00	656,825.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	25,977.53	114,044.02	132,068.42	116,561.52
支付其他与筹资活动有关的现金	118,365.44	272,680.04	237,599.78	140,079.83
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>357,772.96</b>	<b>1,497,379.42</b>	<b>1,126,518.20</b>	<b>913,466.35</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>131,802.38</b>	<b>-267,754.35</b>	<b>-191,068.20</b>	<b>219,673.65</b>
<b>四、汇率变动对现金的影响</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>91,053.24</b>	<b>-53,059.65</b>	<b>18,526.16</b>	<b>-43,134.32</b>
加：期初现金及现金等价物余额	218,070.23	271,129.88	252,603.72	295,738.03
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>309,123.48</b>	<b>218,070.23</b>	<b>271,129.88</b>	<b>252,603.72</b>

## （二）财务数据和财务指标情况

主要财务数据和财务指标				
项目	2023年1-3月 /2023年3月末	2022年（末）	2021年（末）	2020年（末）
总资产（亿元）	635.69	617.20	598.72	553.92
总负债（亿元）	400.22	398.74	385.71	364.90
全部债务（亿元）	343.94	339.43	324.65	317.93
所有者权益（亿元）	235.47	218.46	213.01	189.02
营业总收入（亿元）	5.20	18.02	17.54	17.81
利润总额（亿元）	0.59	3.60	5.71	6.02
净利润（亿元）	0.59	3.27	4.46	5.12
扣除非经常性损益后净利润（亿元）	0.61	3.25	4.48	3.47
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	0.59	2.96	4.48	5.09
经营活动产生现金流量净额（亿元）	-4.52	0.05	3.95	-26.16
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-4.89	-9.06	-6.76	-31.71
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	22.73	1.17	0.79	56.84
流动比率	1.69	1.77	2.08	2.35
速动比率	0.41	0.41	0.50	0.69
资产负债率（%）	62.96	64.60	64.42	65.88

主要财务数据和财务指标				
项目	2023 年 1-3 月 /2023 年 3 月末	2022 年（末）	2021 年（末）	2020 年（末）
债务资本比率（%）	57.94	59.48	58.53	62.34
营业毛利率（%）	35.26	30.23	46.53	45.08
平均总资产回报率（%）	0.09	0.70	1.10	1.40
加权平均净资产收益率（%）	0.26	1.52	2.22	2.95
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	0.27	1.51	2.23	2.00
EBITDA（亿元）	-	6.92	8.82	8.76
EBITDA 全部债务比（%）	-	2.16	2.93	2.80
EBITDA 利息倍数	-	0.48	0.54	0.58
应收账款周转率	0.75	2.47	2.46	2.40
存货周转率	0.01	0.04	0.03	0.04

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

（2）流动比率=流动资产/流动负债；

（3）速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；

（4）资产负债率（%）=负债总额/资产总额×100%；

（5）债务资本比率（%）=全部债务/（全部债务+所有者权益）×100%；

（6）平均总资产回报率（%）=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/（年初资产总额+年末资产总额）÷2×100%；

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

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

（9）EBITDA 全部债务比（%）=EBITDA/全部债务×100%；

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

（11）应收账款周转率=营业收入/平均应收账款；

（12）存货周转率=营业成本/平均存货；

（13）面向普通投资者公开发行的，除上述项目外，还应在表格中披露以下指标：

利息保障倍数=息税前利润/（计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出）；

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

现金利息支出；

贷款偿还率（%）=实际贷款偿还额/应偿还贷款额×100%；

利息偿付率（%）=实际支付利息/应付利息×100%；

（14）确不适用的项目，请直接填写“-”，避免删除或缺失；

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

### 三、发行人财务状况分析

公司管理层结合公司最近三年及一期的财务报表，对公司合并口径的资产负债结构、现金流量、盈利能力、营运能力进行了如下重点讨论与分析。

#### （一）资产结构分析

资产结构分析								
项目	2023年3月末		2022年末		2021年末		2020年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	785,273.29	12.35	689,960.07	11.18	730,654.83	12.20	762,638.58	13.77
应收票据	65.00	0.00	195.00	0.00	-	-	-	-
应收账款	58,154.68	0.91	80,467.56	1.30	65,653.43	1.10	77,127.53	1.39
预付款项	28,734.16	0.45	29,150.29	0.47	35,289.38	0.59	39,569.22	0.71
其他应收款	173,719.95	2.73	173,669.28	2.81	152,203.18	2.54	281,311.92	5.08
存货	3,347,184.61	52.65	3,290,325.02	53.31	3,190,335.30	53.29	2,774,844.35	50.09
合同资产	2,640.99	0.04	5,740.99	0.09	7,188.03	0.12	-	-
其他流动资产	11,380.81	0.18	8,480.89	0.14	11,102.20	0.19	946.92	0.02
<b>流动资产合计</b>	<b>4,407,153.49</b>	<b>69.33</b>	<b>4,277,989.10</b>	<b>69.31</b>	<b>4,192,426.34</b>	<b>70.02</b>	<b>3,936,438.51</b>	<b>71.06</b>
可供出售金融资产	-	-	-	-	-	-	185,650.26	3.35
长期股权投资	162,461.40	2.56	161,767.78	2.62	34,881.29	0.58	33,812.29	0.61
其他权益工具投资	73,531.26	1.16	73,531.26	1.19	185,650.26	3.10	-	-
其他非流动金融资产	4,000.00	0.06	4,000.00	0.06	4,000.00	0.07	-	-
投资性房地产	34,113.84	0.54	34,113.84	0.55	-	-	-	-
固定资产	470,997.04	7.41	474,846.96	7.69	547,249.39	9.14	529,687.11	9.56
在建工程	964,103.82	15.17	909,193.81	14.73	861,316.87	14.39	743,138.38	13.42
使用权资产	241.98	0.00	281.50	0.00	439.58	0.01	-	-
无形资产	9,618.26	0.15	9,754.36	0.16	9,896.47	0.17	10,229.97	0.18
长期待摊费用	18,682.21	0.29	15,009.48	0.24	7,690.57	0.13	6,669.01	0.12
递延所得税资产	212.03	0.00	181.04	0.00	191.48	0.00	897.61	0.02
其他非流动资产	211,819.64	3.33	211,336.99	3.42	143,447.44	2.40	92,713.68	1.67
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,949,781.50</b>	<b>30.67</b>	<b>1,894,017.03</b>	<b>30.69</b>	<b>1,794,763.37</b>	<b>29.98</b>	<b>1,602,798.31</b>	<b>28.94</b>
<b>资产总计</b>	<b>6,356,934.99</b>	<b>100.00</b>	<b>6,172,006.12</b>	<b>100.00</b>	<b>5,987,189.71</b>	<b>100.00</b>	<b>5,539,236.82</b>	<b>100.00</b>

单位：万元，%

2020-2022 年末和 2023 年 3 月末，发行人总资产分别为 5,539,236.82 万元、5,987,189.71 万元、6,172,006.12 万元和 6,356,934.99 万元。其中，流动资产是资产的主要组成部分，分别为 3,936,438.51 万元、4,192,426.34 万元、4,277,989.10 万元和 4,407,153.49 万元，在总资产中占比分别为 71.06%、70.02%、69.31% 和 69.33%。2021 年末总资产较 2020 年增加 447,952.89 万元，2022 年末总资产较 2021 年末增加 184,816.41 万元，2023 年 3 月末总资产较 2022 年末增加 184,928.87 万元。随着业务量的增加，发行人总资产规模呈增长趋势。

## 1、货币资金

最近三年及一期末，发行人货币资金余额分别为 762,638.58 万元、730,654.83 万元、689,960.07 万元和 785,273.29 万元，在资产中占比分别为 13.77%、12.20%、11.18% 和 12.35%。

2021 年末货币资金余额 730,654.83 万元，较年初减少 31,983.75 万元。2022 年末货币资金余额 689,960.07 万元，较年初减少 40,694.76 万元。2023 年 3 月末货币资金余额 785,273.29 万元，较年初增加 95,313.22 万元。近三年及一期末，发行人货币资金略有波动。

最近三年及一期末，发行人货币资金的明细情况如下表所示：

### 发行人近三年及一期末货币资金明细

单位：万元

项目	2023年3月31日	2022年12月31日	2021年12月31日	2020年12月31日
库存现金	0.01	0.00	0.00	4.99
银行存款	609,339.08	476,094.63	536,553.99	585,833.59
其他货币资金	175,934.19	213,865.44	194,100.84	176,800.00
<b>合计</b>	<b>785,273.29</b>	<b>689,960.07</b>	<b>730,654.83</b>	<b>762,638.58</b>

最近三年及一期末，发行人受限制货币资金分别为 176,800.00 万元、165,000.83 万元、202,765.44 万元和 164,834.19 万元，主要为保证金和定期存单质押等。除此之外，期末货币资金不存在抵押或冻结等对使用有限制、存放在境外或有潜在回收风险的款项。

## 2、预付款项

最近三年及一期末，发行人预付账款余额分别为 39,569.22 万元、35,289.38 万元、29,150.29 万元和 28,734.16 万元，在资产中占比分别为 0.71%、0.59%、0.47% 和 0.45%。2021 年末较 2020 年末减少 4,279.84 万元，减幅 10.82%。2022 年末较 2021 年末减少 6,139.09 万元，减幅 17.40%。2023 年 3 月末较 2022 年末减少 416.13 万元，减幅 1.43%。

截至 2021 年末，发行人预付款项前五大合计 21,099.71 万元，占预付款余额的 59.79%。

### 2021 年末发行人预付款项主要单位

单位：万元，%

单位名称	金额	占比	与本公司关系	账龄	款项性质
江苏省电力公司南京供电公司	9,380.28	26.58	非关联方	1年以内、1-2年、2-3年	工程款
南京市规划和自然资源局江宁分局	4,579.06	12.98	非关联方	1-2年	工程款
南京江宁城镇建设开发有限责任公司	3,039.81	8.61	非关联方	3年以上	购置商铺
南京天建置业有限公司	2,340.82	6.63	非关联方	3年以上	购置商铺
南京名万置业有限公司	1,759.74	4.99	非关联方	2-3年	购置商铺
<b>合计</b>	<b>21,099.71</b>	<b>59.79</b>			

截至 2022 年末，发行人预付款项前五大合计 16,307.37 万元，占预付款余额的 55.94%。

### 2022 年末发行人预付款项主要单位

单位：万元，%

单位名称	金额	占比	与本公司关系	账龄	款项性质
南京市规划和自然资源局江宁分局	4,579.06	15.71	非关联方	2-3年	工程款
江苏省电力公司南京供电公司	4,114.88	14.12	非关联方	1年以内、1-2年	工程款
南京江宁城镇建设开发有限责任公司	3,039.81	10.43	非关联方	3年以上	购置商铺
南京金厦建筑安装工程有限公司	2,310.25	7.92	非关联方	1年以内	工程款
南京天建置业有限公司	2,263.37	7.76	非关联方	3年以上	购置商铺
<b>合计</b>	<b>16,307.37</b>	<b>55.94</b>			

### 2023 年 3 月末发行人预付款项主要单位

单位：万元，%

单位名称	金额	占比	与本公司关系	账龄	款项性质
江苏省电力公司南京供电公司	4,133.89	14.39	非关联方	1年以内、1-2年	工程款
南京市规划和自然资源局江宁分局	4,579.06	15.94	非关联方	2-3年	工程款

南京金厦建筑安装工程有限公司	2,310.25	8.04	非关联方	1年以内	工程款
南京天建置业有限公司	2,263.37	7.88	非关联方	3年以上	购置商铺
南京禄口国际机场二期工程建设指挥部	1,804.37	6.28	非关联方	3年以上	工程款
<b>合计</b>	<b>15,090.94</b>	<b>52.52</b>			

### 3、应收账款

最近三年及一期末，发行人应收账款净额分别为 77,127.53 万元、65,653.43 万元、80,467.56 万元和 58,154.68 万元，占资产比例为 1.39%、1.10%、1.30% 和 0.91%。2021 年末，发行人应收账款较上年减少 11,474.10 万元，减幅 14.88%。2022 年末，公司应收账款较 2021 年末增加 14,814.13 万元，增幅 22.56%。2023 年 3 月末，发行人应收账款较上年减少 22,312.88 万元，减幅 27.33%。

截至 2021 年末，发行人前五名应收账款金额合计为 63,705.62 万元，占应收账款总额的 95.47%，具体情况如下所示：

#### 发行人 2021 年末应收账款前五大单位情况表

单位：万元、%

单位名称	金额	占比	与本公司关系	账龄	款项性质
南京市江宁区人民政府	56,297.20	84.37	关联方	1年以内、1-2年、2-3年、3年以上	管理费
南京朗鑫樾置业有限公司	3,145.01	4.71	非关联方	1-2年	工程款
应收水费	3,116.47	4.67	非关联方	1-2年	水费
江宁区人民政府禄口街道办事处	633.64	0.95	非关联方	1年以内	管道建设费
南京市江宁区人民政府淳化街道办事处	513.30	0.77	非关联方	1年以内	工程款
<b>合计</b>	<b>63,705.63</b>	<b>95.47</b>			

截至 2022 年末，发行人前五名应收账款金额合计为 74,217.91 万元，占应收账款总额的 90.94%，具体情况如下所示：

#### 发行人 2022 年应收账款前五大单位情况表

单位：万元、%

单位名称	金额	占比	与本公司关系	账龄	款项性质
南京市江宁区人民政府	65,728.30	80.54	关联方	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3 年以上	管理费
应收水费	3,631.15	4.45	非关联方	1 年、1-2 年	水费
南京市江宁区人民政府禄口街道办事处	2,627.63	3.22	非关联方	1 年以内	管道建设费
南京市江宁区人民政府谷里街道办事处	1,480.82	1.81	非关联方	1 年以内	工程款
南京市江宁区人民政府横溪街道办事处	750.00	0.92	非关联方	1 年以内	管道建设费
<b>合计</b>	<b>74,217.91</b>	<b>90.94</b>			

截至 2023 年 3 月末，发行人前五名应收账款金额合计为 52,150.90 万元，占应收账款总额的 89.68%，具体情况如下所示：

发行人 2023 年 3 月末应收账款前五大单位情况表

单位：万元、%

单位名称	金额	占比	与本公司关系	账龄	款项性质
南京市江宁区人民政府	46,232.08	79.50	关联方	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3 年以上	管理费
应收水费	3,564.62	6.13	非关联方	1 年、1-2 年	水费
南京市江宁区人民政府东山街道办事处	1,000.00	1.72	非关联方	1 年以内	管道建设费
南京市江宁区横溪街道办事处财政所	750.00	1.29	非关联方	1 年以内	管道建设费
南京市江宁区人民政府禄口街道办事处	604.21	1.04	非关联方	1 年以内	管道建设费
<b>合计</b>	<b>52,150.91</b>	<b>89.68</b>			

截至 2022 年末，发行人应收南京市江宁区人民政府款项均为工程业务款项，不涉及新增政府债务的情形，相关政府性应收账款符合国家相关政策法规的规定。

#### 4、其他应收款

最近三年及一期末，发行人其他应收款账面价值分别为 281,311.92 万元、152,203.18 万元、173,669.28 万元和 173,719.95 万元，占资产总计的比重分别为 5.08%、2.54%、2.81% 和 2.73%。2021 年末其他应收款对比 2020 年末减少 129,108.74 万元，减幅为 45.90%，主要系应收南京空港新城城市开发建设有限责任公司的股权转让款减少所致。2022 年末其他应收款对比 2021 年末增加 21,466.10

万元，增幅为 14.10%，变动幅度不大。2023 年 3 月末其他应收款对比 2022 年末增加 50.67 万元，增幅为 0.03%，变动幅度不大。

截至 2022 年末，其他应收款按经营性与非经营性分类情况如下：

### 2022 年末其他应收款分类情况表

单位：亿元，%

款项性质	金额	占其他应收款的比重	占总资产的比重
经营性其他应收款	15.57	89.67	2.52
非经营性其他应收款	1.79	10.33	0.29
合计	17.37	100.00	2.81

截至 2022 年末，发行人前五名其他应收款金额合计为 105,116.21 万元，占其他应收款总额 61.00%，具体情况如下所示：

### 2022 年末发行人其他应收款前五大明细表

单位：万元，%

单位名称	金额	占比	是否为经营性款项	款项性质
南京市江宁区房屋拆迁管理办公室	51,734.68	30.02	是	拆迁资金
南京市江宁区住房和城乡建设局	17,931.64	10.41	否	往来款
南京宁星置业有限责任公司	13,326.43	7.73	是	往来款
城东开发管理办公室	12,470.62	7.24	是	往来款
南京宏亚建设集团有限公司	9,652.84	5.60	是	往来款
合计	105,116.21	61.00		

#### A、发行人主要其他应收款的回款情况、形成原因及回款安排

截至本募集说明书签署日，发行人主要其他应收款的回款情况、形成原因及回款安排情况如下：

### 2022 年末发行人主要其他应收款回款明细

单位：万元

单位	截至2022年末余额	款项性质	形成原因及回款安排
南京市江宁区房屋拆迁管理办公室	51,734.68	经营性	该款项形成系发行人在进行房屋拆迁时，按照规定先行汇入南京市江宁区房屋拆迁管理办公室专用账户的拆迁资金。随着拆迁工作的开展，发行人会定期与对方进行结算，根据拆迁过程中的资金支出情况冲减该其他应收款，形成土地开发成本。

单位	截至2022年末余额	款项性质	形成原因及回款安排
南京市江宁区住房和城乡建设局	17,931.64	非经营性	发行人应收南京市江宁区住房和城乡建设局的款项为对方单位对发行人的往来款欠款，主要为发行人之子公司南京市江宁区自来水有限公司在发行人成立之时已形成的拆借款，属于历史遗留问题。经协商发行人将竭力督促南京市江宁区住房和城乡建设局尽快归还上述款项。
南京宁星置业有限责任公司	13,326.43	经营性	代付工程款，等项目结束后进行清算。
城东开发管理办公室	12,470.62	经营性	该笔其他应收款主要产生于发行人委托城东开发管理办公室建设景祥大厦项目并代付了工程款，属于发行人日常业务过程中产生。
南京宏亚建设集团有限公司	9,652.84	经营性	代付工程款，等项目结束后进行清算。

### B、经营性其他应收款与非经营性款项的分类依据

发行人划分经营性与非经营性其他应收款主要根据款项是否与其经营业务相关，发行人经营业务包括基础设施建设、土地整理开发及水务业务等，与上述主营业务相关，从事上述业务过程中发生的款项包括拆迁资金、代垫工程款、项目保证金等划分为经营性其他应收款，无相关经营业务背景，非从事上述业务过程中产生的款项包括资金拆借、欠款等划分为非经营性款项，即发行人界定的“非经营性其他应收款”是指与发行人经营业务不相关、仅是单纯出于资金拆借或占用的目的应收款项。

### C、对南京市江宁区房屋拆迁管理办公室的其他应收款分类为经营性款项的依据

截至 2022 年末，发行人对南京市江宁区房屋拆迁管理办公室的其他应收款为 51,734.68 万元，占其他应收款的比例为 30.02%。根据国务院颁布的《国有土地上房屋征收与补偿条例》之第四条“市、县级人民政府负责本行政区域的房屋征收与补偿工作。市、县级人民政府确定的房屋征收部门（以下称房屋征收部门）组织实施本行政区域的房屋征收与补偿工作。”以及第十二条第二款“作出房屋征收决定前，征收补偿费用应当足额到位、专户存储、专款专用。”发行人在进行房屋拆迁时，按照规定需要先行将拆迁资金汇入南京市江宁区房屋拆迁管理办公室的专用账户进行存储，后续业务开展时定期与南京市江宁区房屋拆迁管理办公室进行结算，根据拆迁过程中的资金支出情况冲减该其他应收款。

该其他应收款的本质属于发行人日常业务开展过程中先行代付的拆迁资金，具有法律依据以及合理的商业背景，因而划分为经营性其他应收款。

#### D、非经营性款项的形成原因

截至 2022 年末，发行人对南京市江宁区住房和城乡建设局的其他应收款账面价值为 17,931.64 万元，占全部其他应收款的比例分别为 10.41%。发行人应收南京市江宁区住房和城乡建设局的款项为对方单位对发行人的往来款欠款，主要为发行人之子公司南京市江宁区自来水有限公司在发行人成立之时即已形成，属于历史遗留问题。

#### E、非经营性款项对手方信用资质情况、经营情况、回款情况

南京市江宁区住房和城乡建设局为政府相关单位，信用资质情况正常，因其不涉及具体经营，因此无相关经营情况。截至目前，该款项暂未收回，未来发行人之子公司将积极协调政府部门对这笔其他应收款予以回收，并且承诺在本期债券存续期内对这家单位不再新增资金拆借。

#### F、非经营性款项偿还安排以及资金拆借必要性和合理性

发行人应收江宁区住房和城乡建设局的款项为相关单位对于发行人的往来款欠款，主要系江宁区住房和城乡建设局统筹全区相关项目建设安排产生的往来款项，上述情况已征询发行人本级财政部门江宁区财政局意见，符合国家相关规定，情况属实、合法合规，不存在替政府融资等行为。经协商发行人将竭力督促南京市江宁区住房和城乡建设局尽快归还上述款项。

发行人关于债券存续期内新增非经营性款项的决策程序和持续信息披露安排在债券存续期内，公司管理层将严格按照公司章程、内控流程规范管理非经营性往来款。公司与其他单位发生非经营性往来款必须根据内部财务制度作出决议并批准后实施。

在债券存续期内，公司将在每年 4 月 30 日前公布上一年度的审计报告。若上一年度内，公司对外提供非经营性往来款，公司将在公布上一年度审计报告的同时公告非经营性往来款的说明。非经营性往来款的说明内容包括但不限于往来款概况、相应决策程序、产生原因以及预计偿还方式和偿还时间。

## 5、存货

发行人存货余额较大，主要由开发成本及合同履约成本构成。最近三年及一期末，发行人存货账面价值分别为 2,774,844.35 万元、3,190,335.30 万元、3,290,325.02 万元和 3,347,184.61 万元，在资产中占比分别为 50.09%、53.29%、53.31% 和 52.65%。2021 年末较 2020 年末增加 415,490.95 万元，增幅 14.97%。2022 年末存货金额较 2021 年末增加 99,989.72 万元，增幅为 3.13%。2023 年 3 月末存货金额较 2022 年末增加 56,859.59 万元，增幅为 1.73%。

发行人近三年及一期末存货明细表

单位：万元，%

项目	2023 年 3 月末		2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	净额	占比	净额	占比	净额	占比	净额	占比
库存商品	31,374.50	0.94	28,368.85	0.86	19,739.75	0.62	20,202.87	0.73
开发成本	947,959.66	28.32	933,959.70	28.39	867,888.56	27.20	743,749.83	26.80
合同履约成本	2,367,850.46	70.74	2,327,996.47	70.75	2,302,707.00	72.18	2,010,891.65	72.47
合计	<b>3,347,184.61</b>	<b>100.00</b>	<b>3,290,325.02</b>	<b>100.00</b>	<b>3,190,335.30</b>	<b>100.00</b>	<b>2,774,844.35</b>	<b>100.00</b>

期末存货按成本与可变现净值孰低原则计价，对于存货因遭受毁损、全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因，预计其成本不可收回的部分，提取存货跌价准备。库存商品及大宗原材料的存货跌价准备按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取；其他数量繁多、单价较低的原辅材料按类别提取存货跌价准备。

库存商品、在产品 and 用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，其可变现净值按该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定；用于生产而持有的材料存货，其可变现净值按所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定。截至 2022 年末，发行人存货未计提跌价准备。

发行人选取在 2022 年末主要的工程施工项目进行列示披露，如下表所示：

主要工程施工项目情况表

单位：万元

序号	项目名称	项目建设期限 (预计)	总投资额	已投资额	待回款金额	是否按照协议
----	------	----------------	------	------	-------	--------

						约定回款
1	小龙湾路跨秦淮河桥	已完工	44,312.37	44,312.37	20,074.59	是
2	东新南北路旧小区改造	已完工	34,912.64	34,912.64	617.01	是
3	东新南路南延（金箔-新）	已完工	25,617.70	25,617.70	17,005.76	是
4	城东路	已完工	20,246.28	20,246.28	9,051.93	是
5	云台山河及两侧道路景观改造	已完工	15,902.32	15,902.32	11,528.93	是
6	金箔路 11 万 KV 变电站	已完工	13,244.35	13,244.35	10,406.89	是
7	天印大道快速化改造	已完工	15,339.23	15,339.23	12,065.28	是
8	潭园西路，兴宁路	已完工	11,956.20	11,956.20	9,261.73	是
9	外港河以南片区旧小区出新及雨污水分流项目	已完工	25,711.52	25,711.52	25,494.36	是
10	市民中心	已完工	88,689.76	88,689.76	82,101.43	是
11	文靖路东延	已完工	21,089.27	21,089.27	12,114.51	是
12	江宁医院异地新建	已完工	196,522.84	196,522.84	130,489.45	是
13	外港河综合整治	已完工	116,598.83	116,598.83	74,779.95	是
14	秦淮河滨水风光带	已完工	36,138.51	36,138.51	29,080.36	是
15	东山老城区小区出新、雨污分流及截污工程	已完工	44,304.79	44,304.79	44,070.89	是
16	东山老城区出新	已完工	25,954.95	25,954.95	25,954.95	是
17	江宁区综合档案馆项目	已完工	28,466.50	28,466.50	28,466.50	是
18	交警大队项目	2017.01-2023.06	12,000.00	11,532.02	9,693.60	是
19	天印大道综合整治	2018.04-2023.06	25,000.00	21,175.34	20,764.93	是
20	文靖路跨宁杭高速桥梁工程	2019.01-2023.06	30,000.00	28,371.17	24,325.77	是
21	双龙大道综合整治	2019.06-2023.06	21,000.00	6,577.89	19,684.42	是
22	金箔路综合整治	2019.06-2023.06	30,000.00	18,401.07	26,319.79	是
23	农村人居环境整治	2019.10-2023.09	130,000.00	79,133.20	114,173.36	是
24	杨家圩公园景观提升工程	2019.12-2023.06	13,260.00	4,680.29	12,323.94	是
25	江宁职工文化中心	2020.10-2023.12	46,000.00	36,848.68	38,630.26	是
26	文靖西路跨秦淮河桥及衔接道路	2021.06-2023.12	22,300.00	17,408.18	18,818.36	是
27	竹山公园环境综合整治	2021.10-2022.06	3,500.00	2,909.87	2,918.03	是
28	府前三期	已完工	137,106.55	137,106.55	107,550.29	是
29	实小南村一期	已完工	114,452.98	114,452.98	65,279.83	是
30	府前西旧城改造	已完工	42,264.54	42,264.54	27,464.54	是
31	府前二期拆迁	已完工	39,910.42	39,910.42	19,645.14	是
32	实小南村二期	已完工	23,832.71	23,832.71	5,699.14	是
33	湖西	已完工	115,539.10	115,539.10	85,854.80	是
34	竹山	已完工	102,140.13	102,140.13	78,683.22	是
35	小里村岗山村动拆迁项目	已完工	187,290.63	187,290.63	109,111.89	是
36	骆村杨家圩	已完工	226,998.23	226,998.23	25,604.23	是
37	潭园路征收	已完工	54,917.17	54,917.17	34,059.17	是
38	骆家渡征迁	已完工	25,000.00	25,000.00	0.00	是
39	泥塘工业园拆迁	2013.08-2023.12	133,000.00	123,124.03	108,375.19	是
40	泥中泥西地块	2012.09-2023.12	116,000.00	109,550.66	94,089.87	是

合计	2,416,520.52	2,294,172.92	1,591,634.29
----	--------------	--------------	--------------

发行人接受江宁区人民政府的委托开展基础设施代建及土地开发等业务，报告期内回款情况为：2020 年的回款金额为 11.75 亿元，2021 年的回款金额为 13.11 亿元，2022 年的回款金额为 13.79 亿元，最近三年的回款金额合计为 38.65 亿元。2022 年度由于疫情原因，工程进度有所推迟，但整体项目进度仍在顺利推进中，不确定性可控。

公司基础设施代建及土地开发等业务回款金额的波动较大并且未能全额覆盖其投入金额，可能对发行人的偿债能力产生一定的不利影响。

截至 2022 年末，发行人已完成且回款周期在 2023 年末前的主要基础设施项目情况表明细如下：

单位：万元

项目名称	回购周期	投资总额	拟回购金额	已回款	后续回款计划			实际回款周期
					2023 年	2024 年	2025 年及以后	
小龙湾路跨秦淮河桥	2016.08-2023.06	44,312.37	44,312.37	24,237.78	8,029.84	12,044.75	0	8 年
东新南北路旧小区改造	2017.03-2023.12	34,912.64	34,912.64	34,295.63	246.81	370.20	0	7 年
东新南路南延（金箔-新）	2017.02-2023.12	25,617.70	25,617.70	8,611.94	6,802.30	10,203.46	0	7 年
云台山河及两侧道路景观改造	2017.09-2023.06	15,902.32	15,902.32	4,373.39	4,611.57	6,917.36	0	7 年
金箔路 11 万 KV 变电站	2017.5-2023.12	13,244.35	13,244.35	2,837.46	4,162.76	6,244.13	0	7 年
天印大道快速化改造	2017.01-2023.12	15,339.23	15,339.23	3,273.95	4,826.11	7,239.17	0	7 年
潭园西路，兴宁路	2016.06-2023.5	11,956.20	11,956.20	2,694.47	3,704.69	5,557.04	0	8 年
小计		<b>161,284.81</b>	<b>161,284.81</b>	<b>80,324.62</b>	<b>32,384.08</b>	<b>48,576.11</b>		

南京市江宁区人民政府委托发行人负责江宁主城区范围内的基础设施开发建设，具体建设内容包括但不限于江宁区区域内的道路、桥梁、广场、自来水管网、雨污水管网、绿化、路灯、电力设施、泵站、保障房等工程建设工作。

发行人接受南京市江宁区人民政府委托进行基础设施工程的开发建设，在项目施工期间，发行人根据与施工单位签署的项目建设合同约定，按照完工进度情况，向施工单位支付工程款项并确认为存货；同时为满足项目建设需要，

发行人通常需进行项目融资，相应地也会产生融资成本也计入存货科目。

在工程建设完工后，由江宁区政府安排审计单位对工程进行竣工验收，南京市江宁区人民政府按照 5-8 年分年向发行人支付建设资金，发行人确认存货的回购，减少存货科目。

截至 2022 年末，发行人已完成且回款周期在 2023 年末前的主要基础设施项目有 7 个，投资总额 16.13 亿元，已回款 8.03 亿元，未回款 8.1 亿元，按后续回款计划，在 2024 年前能全部收回，未超过 5-8 年的惯例回款周期；且根据发行人实际经营情况，列示在存货中的基础设施项目主要由南京市江宁区人民政府进行回购，2020-2022 年发行人收到的存货回购款分别为 11.75 亿元、13.11 亿元和 13.79 亿元，该回购方的偿还能力较强，信用风险较小。报告期末，发行人管理层根据项目回款及后续回款安排，结合公司实际经营情况和对重要基础设施项目进行减值迹象的判断，未发现存货存在减值迹象的情况。

## 6、固定资产

最近三年及一期末，发行人固定资产净额分别为 529,687.11 万元、547,249.39 万元、474,846.96 万元和 470,997.04 万元，占各期末资产的比例分别为 9.56%、9.14%、7.69% 和 7.41%。发行人的固定资产主要是由房屋建筑物、专用设备、机器设备和运输设备等构成。

除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地外，公司对所有固定资产计提折旧。计提折旧时采用平均年限法，并根据用途分别计入相关资产的成本或当期费用。发行人固定资产的分类折旧年限、预计净残值率、折旧率如下：

发行人固定资产折扣情况表

类别	折旧年限(年)	预计残值率(%)	年折旧率(%)
房屋建筑物	20-50	3-5	1.90-4.85
运输设备	5-12	3-5	7.92-19.40
电子设备	3-10	3-5	9.50-32.33
办公及其他设备	3-10	3-5	9.50-32.33

截至 2021 年末，发行人固定资产净值较 2020 年末增加了 17,562.28 万元，增幅为 3.32%。截至 2022 年末，发行人固定资产较 2021 年末减少 72,402.43 万

元，减幅为 13.23%。截至 2023 年 3 月末，发行人固定资产较 2022 年末减少 3,849.92 万元，减幅为 0.81%。

### 发行人 2021 年末固定资产明细表

单位：万元，%

项目	2021 年 12 月 31 日			
	原值	累计折旧	账面价值	占比
房屋建筑物	343,295.13	54,616.82	288,678.30	52.75
机器设备	71,673.44	30,856.56	40,816.88	7.46
运输设备	2,209.01	1,322.10	886.91	0.16
专用设备	296,799.36	82,196.79	214,602.57	39.21
电子、办公及其他设备	6,685.47	4,420.73	2,264.73	0.41
<b>合计</b>	<b>720,662.40</b>	<b>173,413.01</b>	<b>547,249.39</b>	<b>100.00</b>

### 发行人 2022 年末固定资产明细表

单位：万元，%

项目	2022 年 12 月 31 日			
	原值	累计折旧	账面价值	占比
房屋建筑物	273,149.86	59,186.69	213,963.17	45.06
机器设备	78,600.81	35,788.48	42,812.33	9.02
运输设备	2,344.56	1,512.60	831.96	0.18
专用设备	302,668.09	89,891.11	212,776.97	44.81
电子、办公及其他设备	9,808.56	5,346.04	4,462.53	0.94
<b>合计</b>	<b>666,571.88</b>	<b>191,724.92</b>	<b>474,846.96</b>	<b>100.00</b>

### 发行人 2023 年 3 月末固定资产明细表

单位：万元，%

项目	2023 年 3 月 31 日			
	原值	累计折旧	账面价值	占比
房屋建筑物	273,149.86	61,283.65	211,866.21	44.98
机器设备	79,229.19	36,342.42	42,886.77	9.11
运输设备	2,332.90	1,565.08	767.83	0.16
专用设备	302,668.09	91,501.14	211,166.95	44.83
电子、办公及其他设备	9,911.31	5,602.02	4,309.29	0.91
<b>合计</b>	<b>667,291.35</b>	<b>196,294.31</b>	<b>470,997.04</b>	<b>100.00</b>

## 7、在建工程

最近三年及一期末，发行人在建工程账面价值分别为 743,138.38 万元、861,316.87 万元、909,193.81 万元和 964,103.82 万元，占资产总计的比重分别为 13.42%、14.39%、14.73%和 15.17%。2021 年末，发行人在建工程账面价值较

2020 年末增加 118,178.49 万元，增幅为 15.90%。2022 年末，发行人在建工程账面价值较 2021 年末增加 47,876.94 万元，增幅为 5.56%。2023 年 3 月末，发行人在建工程账面价值较 2022 年末增加 54,910.01 万元，增幅为 6.04%。

### 发行人 2021 年末、2022 年末及 2023 年 3 月末在建工程明细表

单位：万元

项目	2023 年 3 月末		2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
区域供水工程	153,649.65	15.94	147,199.87	16.19	135,317.44	15.71
自来水水厂工程	269,797.75	27.98	257,429.40	28.31	245,923.09	28.55
污水处理工程	347,053.88	36.00	326,095.13	35.87	310,868.72	36.09
市政管网	44,482.93	4.61	44,228.89	4.86	46,895.08	5.44
改造工程	109,083.12	11.31	96,246.12	10.59	77,655.41	9.02
零星工程项目	15,836.14	1.64	14,119.10	1.55	11,935.60	1.39
景祥大厦项目	5,470.94	0.57	5,145.89	0.57	5,145.89	0.60
山水大厦	-	-	-	-	3,955.40	0.46
江宁区综治中心	18,126.50	1.88	18,126.50	1.99	18,015.30	2.09
壹号公寓	602.91	0.06	602.91	0.07	393.33	0.05
七坊民宿项目	-	-	-	-	5,211.62	0.61
<b>合计</b>	<b>964,103.82</b>	<b>100.00</b>	<b>909,193.81</b>	<b>100.00</b>	<b>861,316.87</b>	<b>100.00</b>

截至 2022 年末，发行人在建工程未计提减值准备。

发行人在建工程主要有自来水水厂工程、污水处理厂工程、管网工程、改造工程和楼宇建设工程等，各类工程建设验收业务流程如下：

#### （1）自来水水厂工程及污水处理厂工程

项目周期主要包含建设阶段及验收试用阶段。

项目建设阶段主要分为立项、办理前期手续、施工，建设阶段耗时以建设规模而定。

待建设阶段工作全部完成之后，进入验收试用阶段，需满足出水水质情况达标、水量稳定、并经由环保卫生等政府部门验收通过后，移交使用。自来水水厂工程及污水处理厂工程由于环保卫生标准较高，需试运行较长时间，确认各项指标完全达标方可验收并认定为达到预定可使用状态。

#### （2）管网工程

管网工程建设从建设阶段到验收试用阶段的主要流程与前述自来水水厂工程及污水处理厂工程类似，验收通过后交付管网运维公司。因管网施工完成之后需清洗试压，由于管网具有需完全封闭才能使用的特殊性，故大型管网建设工程往往项目周期很长，发行人部分大型管网工程、总投资规模大、开工时间较早，仍尚未达到预计可使用状态。

### （3）改造工程

改造工程主要包括提标改造、深度处理等工程，改造工程目的在于提高污水厂排放标准或提高自来水水厂水质标准。改造工程为现有工程改扩建，其建设流程与前述自来水水厂工程及污水处理厂工程相同，需经过建设阶段及验收试用阶段。经过改造后的水厂或污水厂仍需试运行较长时间，确认各项指标完全达标方可验收并认定为达到预定可使用状态。

### （4）楼宇建设工程

楼宇建设工程主要包括发行人在建的一些大厦项目，如城建大厦、景祥大厦、山水大厦等，上述项目在竣工验收后转入发行人固定资产，2020 年底城建大厦已经完成竣工验收结算并转入固定资产，其他项目也将在完工投入使用后陆续转入固定资产。

发行人在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

发行人在建工程中核算的项目均在预计竣工验收期限内，实际建设进度基本与预计相匹配，均未达到资产预定可使用状态，故在报告期末以在建工程列示。

## 8、无形资产

最近三年及一期末，发行人无形资产账面价值分别为 10,229.97 万元、9,896.47 万元、9,754.36 万元和 9,618.26 万元，占资产总计的比重分别为 0.18%、0.17%、0.16%和 0.15%。2021 年末，发行人无形资产余额 9,896.47 万元，较年初减少 333.50 万元，变化幅度不大；2022 年末，发行人无形资产余额 9,754.36

万元，较年初减少 142.11 万元，变化幅度不大；2023 年 3 月末，发行人无形资产余额 9,618.26 万元，较年初减少 136.10 万元，变化幅度不大。

### 发行人 2021 年末、2022 年末及 2023 年 3 月末无形资产明细表

单位：万元，%

项目	2023 年 3 月末		2022 年末		2021 年末	
	净值	占比	净值	占比	净值	占比
土地使用权	8,979.70	93.36	9,054.55	92.83	9,134.43	92.30
软件	638.56	6.64	699.81	7.17	762.04	7.70
合计	<b>9,618.26</b>	<b>100.00</b>	<b>9,754.36</b>	<b>100.00</b>	<b>9,896.47</b>	<b>100.00</b>

### 发行人 2022 年末主要无形资产明细

单位：万元

序号	国有土地使用权证号	地号	地块名称	土地所在区域	取得时间	使用权类型	土地用途	面积（平方米）	原值	账面价值	是否合规	入账依据	土地出让金是否缴纳
1	宁江国用（2014）第 02508 号	211000500431	外港河地块	江宁	2010-12-31	出让	绿地文体娱乐用地	854.47	1,144.84	703.51	是	成本法	是
2	宁江国用（2014）第 02455 号	21100050042	外港河地块	江宁	2010-12-31	出让	绿地文体娱乐用地	7,151.91			是	成本法	是
3	苏（2017）宁江不动产权第 0085093 号		百家湖山庄	江宁	2016-12-01	出让	商务办公用地	4,529.99	9,486.45	8,351.04	是	成本法	是
序号	无形资产类型								原值	账面价值			
1	自来水无形资产-软件								518.77	699.81			
	合计									<b>9,754.36</b>			

截至 2022 年末，发行人无形资产未计提减值准备。

## （二）负债分析

负债结构分析								
单位：万元，%								
项目	2023 年 3 月末		2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	945,240.42	23.62	813,769.81	20.41	399,753.42	10.36	320,440.00	8.78
应付票据	341,890.00	8.54	351,890.00	8.83	254,000.00	6.59	322,800.00	8.85
应付账款	97,988.79	2.45	135,876.68	3.41	188,223.10	4.88	83,902.50	2.30
预收款项	177.22	0.00	359.43	0.01	110.22	0.00	71,776.49	1.97

合同负债	140,670.46	3.51	146,134.82	3.66	118,149.65	3.06	-	-
应付职工薪酬	431.96	0.01	435.47	0.01	561.84	0.01	612.25	0.02
应交税费	114,871.67	2.87	115,049.83	2.89	111,597.67	2.89	98,915.80	2.71
其他应付款	70,684.85	1.77	70,241.73	1.76	72,184.10	1.87	93,149.90	2.55
一年内到期的非流动负债	684,621.31	17.11	583,387.49	14.63	620,140.62	16.08	630,374.39	17.28
其他流动负债	203,766.84	5.09	195,599.56	4.91	247,543.14	6.42	50,000.00	1.37
<b>流动负债合计</b>	<b>2,600,343.53</b>	<b>64.97</b>	<b>2,412,744.81</b>	<b>60.51</b>	<b>2,012,263.76</b>	<b>52.17</b>	<b>1,671,971.34</b>	<b>45.82</b>
长期借款	275,987.46	6.90	425,706.22	10.68	604,249.37	15.67	721,000.00	19.76
应付债券	996,645.67	24.90	1,032,522.95	25.89	1,128,334.19	29.25	1,134,718.12	31.10
长期应付款	95,278.81	2.38	81,945.48	2.06	80,692.51	2.09	88,750.00	2.43
递延收益	28,977.32	0.72	29,505.17	0.74	31,545.64	0.82	32,604.04	0.89
递延所得税负债	4,991.52	0.12	4,991.52	0.13	-	-	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>1,401,880.78</b>	<b>35.03</b>	<b>1,574,671.33</b>	<b>39.49</b>	<b>1,844,821.71</b>	<b>47.83</b>	<b>1,977,072.16</b>	<b>54.18</b>
<b>负债合计</b>	<b>4,002,224.31</b>	<b>100.00</b>	<b>3,987,416.15</b>	<b>100.00</b>	<b>3,857,085.47</b>	<b>100.00</b>	<b>3,649,043.49</b>	<b>100.00</b>

最近三年及一期末，发行人负债总额分别为 3,649,043.49 万元、3,857,085.47 万元、3,987,416.15 万元和 4,002,224.31 万元，从负债结构来看，流动负债占比相对较高，呈现上升趋势。

最近三年及一期末，发行人流动负债占负债总额的 45.82%、52.17%、60.51% 和 64.97%。2021 年末，发行人负债总额较去 2020 年末增加 208,041.98 万元，增幅 5.70%。2022 年末，发行人负债总额较去 2021 年末增加 130,330.68 万元，增幅 3.38%。2023 年 3 月末，发行人负债总额较去 2022 年末增加 14,808.16 万元，增幅 0.37%。

### 1、短期借款

最近三年及一期末，发行人短期借款分别 320,440.00 万元、399,753.42 万元、813,769.81 万元和 945,240.42 万元，占负债合计的比重分别为 8.78%、10.36%、20.41% 和 23.62%。2022 年末，发行人短期借款较 2021 年末增加 414,016.39 万元，增幅为 103.57%，主要系经营业务需要新增借款所致。2021 年末、2022 年末及 2023 年 3 月末，发行人短期借款明细如下：

单位：万元、%

借款类别	2023 年 3 月末		2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
信用借款	211,270.00	22.35	218,600.00	26.86	88,500.00	22.14
保证借款	732,810.00	77.53	594,210.00	73.02	310,840.00	77.76
短期借款应付利息	1,160.42	0.12	959.81	0.12	413.42	0.10

合计	945,240.42	100.00	813,769.81	100.00	399,753.42	100.00
----	------------	--------	------------	--------	------------	--------

## 2、应付票据

发行人应付票据为银行承兑汇票和商业承兑汇票。最近三年及一期末，发行人应付票据分别为 322,800.00 万元、254,000.00 万元、351,890.00 万元和 341,890.00 万元，占负债合计的比重分别为 8.85%、6.59%、8.83% 和 8.54%。报告期内应付票据金额的变化系公司采用银行承兑汇票结算变动所致。

2021 年末、2022 年末及 2023 年 3 月末，应付票据明细如下：

### 2021 年末、2022 年末及 2023 年 3 月末应付票据分类明细

单位：万元

借款类别	2023 年 3 月末	2022 年末	2021 年末
银行承兑汇票	341,890.00	350,890.00	254,000.00
商业承兑汇票	-	1,000.00	-
合计	341,890.00	351,890.00	254,000.00

## 3、应付账款

发行人应付账款主要为项目建设工程款及拆迁补偿款。最近三年及一期末，公司应付账款分别为 83,902.50 万元、188,223.10 万元、135,876.68 万元和 97,988.79 万元，占负债合计的比重分别为 2.30%、4.88%、3.41% 和 2.45%。发行人 2021 年末应付账款金额较 2020 年末增加 104,320.60 万元，增幅 124.34%，主要系一年以内应付账款的增加。发行人 2022 年末应付账款金额较 2021 年末减少 52,346.42 万元，减幅 27.81%，主要系一年以内应付账款的减少。发行人 2023 年 3 月末应付账款金额较 2022 年末减少 37,887.89 万元，减幅 27.88%，主要系一年以内应付账款的减少。

2021 年末，发行人应付账款前五大单位的合计金额为 82,326.09 万元，占应付账款余额的比重为 43.74%。

### 2021 年末发行人应付账款前五大单位情况表

单位：万元，%

单位	金额	占比	账龄	是否关联方	款项性质
南京宏亚建设集团有限公司	26,754.59	14.21	1年以内	非关联方	工程款

南京润盛建设集团有限公司	25,223.67	13.40	1年以内	非关联方	工程款
东山镇第二养殖场	11,900.00	6.32	3年以上	非关联方	拆迁补偿款
南京龙晟建设有限公司	9,732.21	5.17	1年以内	非关联方	工程款
南京弘正建设发展有限公司	8,715.61	4.63	1年以内	非关联方	工程款
<b>合计</b>	<b>82,326.09</b>	<b>43.74</b>			

2022 年末，发行人应付账款前五大单位的合计金额为 39,526.67 万元，占应付账款余额的比重为 29.09%。

### 2022 年末发行人应付账款前五大单位情况表

单位：万元，%

单位	金额	占比	账龄	是否关联方	款项性质
东山镇第二养殖场	11,900.00	8.76	3年以上	非关联方	拆迁补偿款
南京龙晟建设有限公司	9,732.21	7.16	1-2年	非关联方	工程款
南京江宁长江供水有限公司	8,980.11	6.61	1年以内	非关联方	工程款
南京弘正建设发展有限公司	7,026.21	5.17	1-2年	非关联方	工程款
江宁区教育局	1,888.13	1.39	1年以内	非关联方	拆迁补偿款
<b>合计</b>	<b>39,526.67</b>	<b>29.09</b>			

2023 年 3 月末，发行人应付账款前五大单位的合计金额为 42,955.71 万元，占应付账款余额的比重为 43.84%。

### 2023 年 3 月末发行人应付账款前五大单位情况表

单位：万元，%

单位	金额	占比	账龄	是否关联方	款项性质
东山镇第二养殖场	11,900.00	12.14	3年以上	非关联方	拆迁补偿款
南京龙晟建设有限公司	9,732.21	9.93	1-2年	非关联方	工程款
南京宏亚建设集团有限公司	9,552.25	9.75	1年以内	非关联方	工程款
南京江宁长江供水有限公司	8,830.11	9.01	1年以内	非关联方	工程款
中国建筑第八工程局有限公司	2,941.14	3.00	1年以内	非关联方	工程款
<b>合计</b>	<b>42,955.71</b>	<b>43.84</b>			

## 4、预收款项

发行人预收账款主要为工程款。最近三年及一期末，公司预收款项分别为 71,776.49 万元、110.22 万元、359.43 万元和 177.22 万元，占负债合计的比重分别为 1.97%、0.00%、0.01%和 0.00%。2021 年末发行人预收款项较 2020 年减少 71,666.27 万元，减幅 99.85%，主要系发行人执行新收入准则，将预收账款重分类进合同负债。2022 年末发行人预收款项较 2021 年末增加 249.21 万元，增幅 226.10%。2023 年 3 月末发行人预收款项较 2022 年末减少 182.21 万元，减幅

50.69%。

## 5、合同负债

最近三年及一期末，发行人合同负债分别为 0.00 万元、118,149.65 万元、146,134.82 万元和 140,670.46 万元，占负债合计的比重分别为 0.00%、3.06%、3.66%和 3.51%。2021 年末发行人合同负债较 2020 年末增加 118,149.65 万元，增幅为 100.00%，主要系执行新收入准则将因转让商品而预先收取客户的合同对价从“预收款项”项目变更为“合同负债”项目列报。2022 年末发行人合同负债较 2021 年末增加 27,985.17 万元，增幅 23.69%。2023 年 3 月末发行人合同负债较 2022 年末 5,464.36 万元，减幅 3.74%。

截至 2021 年末，发行人合同负债前五大单位的合计金额为 89,302.44 万元，占合同负债余额的比重为 75.58%。

### 2021 年末发行人合同负债前五大单位情况表

单位：万元，%

单位	金额	占比	账龄	是否关联方	款项性质
安置房分房结算款	77,091.13	65.25	1年以内、1-2年	非关联方	结算款
南京裕晟置业有限公司	4,899.29	4.15	1年以内	非关联方	结算款
南京宝茂置业有限公司	2,725.89	2.31	1年以内	非关联方	结算款
南京中南锦城房地产开发有限公司	2,536.59	2.15	1年以内	非关联方	工程款
南京科宸房地产开发有限公司	2,049.54	1.73	1年以内	非关联方	工程款
<b>合计</b>	<b>89,302.44</b>	<b>75.58</b>			

截至 2022 年末，发行人合同负债前五大单位的合计金额为 87,773.43 万元，占合同负债余额的比重为 60.06%。

### 2022 年末发行人合同负债前五大单位情况表

单位：万元，%

单位	金额	占比	账龄	是否关联方	款项性质
安置房分房结算款	79,135.95	54.15	1年以内、1-2年	非关联方	结算款
南京禄口空港新城建设发展有限公司	2,590.86	1.77	1年以内	非关联方	工程款
南京中南锦城房地产开发有限公司	2,327.14	1.59	1-2年	非关联方	工程款
南京科宸房地产开发有限公司	1,880.32	1.29	1-2年	非关联方	工程款
南京临航建设开发有限公司	1,839.16	1.26	1年以内	非关联方	工程款

合计	87,773.43	60.06			
----	-----------	-------	--	--	--

截至 2023 年 3 月末，发行人合同负债前五大单位的合计金额为 86,766.19 万元，占合同负债余额的比重为 61.68%。

### 2023 年 3 月末发行人合同负债前五大单位情况表

单位：万元，%

单位	金额	占比	账龄	是否关联方	款项性质
安置房分房结算款	80,146.89	56.97	1年以内、1-2年	非关联方	结算款
南京科宸房地产开发有限公司	1,880.32	1.34	1-2年	非关联方	工程款
南京伟万房地产开发有限公司	1,682.52	1.20	1年以内	非关联方	工程款
江苏富鑫达企业发展有限公司	1,605.96	1.14	1年以内	非关联方	工程款
南京禄口空港新城建设发展有限公司	1,450.50	1.03	1年以内	非关联方	工程款
合计	86,766.19	61.68			

### 6、其他应付款

发行人的其他应付款主要为非金融机构往来款，最近三年及一期末，发行人其他应付款分别为 93,149.90 万元、72,184.10 万元、70,241.73 万元和 70,684.85 万元，占负债合计的比重分别为 2.55%、1.87%、1.76% 和 1.77%。2021 年末，发行人其他应付款较 2020 年末余额减少 20,965.80 万元，减幅为 22.51%，主要是应付利息减少所致。2022 年末，发行人其他应付款较 2021 年末余额减少 1,942.37 万元，减幅为 2.69%。2023 年 3 月末，发行人其他应付款较 2022 年末余额增加 443.12 万元，增幅为 0.63%。

#### 最近三年及一期末发行人其他应付款明细

单位：万元

项目	2023年3月末	2022年末	2021年末	2020年末
其他应付款	70,684.85	70,241.73	72,184.10	62,257.86
应付利息	-	-	-	30,892.04
合计	70,684.85	70,241.73	72,184.10	93,149.90

截至 2021 年末，发行人其他应付款前五大单位的合计金额为 55,287.49 万元，占其他应付款余额的比重为 76.59%。

#### 2021 年末发行人其他应付款前五大单位情况表

单位：万元，%

单位名称	金额	占比	账龄	与发行人关系	款项性质
南京市江宁区财政局	26,170.82	36.26	1年以内、1-2年	非关联方	工程款
南京市江宁区人民政府横溪街道办事处	23,076.00	31.97	1年以内、1-2年、2-3年	非关联方	工程款
南京上元城市建设发展有限公司	3,497.76	4.85	3年以上	非关联方	往来款
接水保证金	1,892.61	2.62	1-2年	非关联方	接水保证金
门面房保证金	650.29	0.90	1-2年	非关联方	保证金
<b>合计</b>	<b>55,287.49</b>	<b>76.59</b>			

截至 2022 年末，发行人其他应付款前五大单位的合计金额为 56,532.50 万元，占其他应付款余额的比重为 80.48%。

### 2022 年末发行人其他应付款前五大单位情况表

单位：万元，%

单位名称	金额	占比	账龄	与发行人关系	款项性质
南京市江宁区财政局	26,373.24	37.55	1年以内、1-2年、2-3年	非关联方	工程款
南京市江宁区人民政府横溪街道办事处	25,055.00	35.67	1年以内、1-2年、2-3年	非关联方	工程款
南京上元城市建设发展有限公司	3,497.76	4.98	3年以上	非关联方	往来款
接水保证金	910.13	1.30	1-2年	非关联方	接水保证金
门面房保证金	696.36	0.99	1年以内、1-2年	非关联方	保证金
<b>合计</b>	<b>56,532.50</b>	<b>80.48</b>		—	—

截至 2023 年 3 月末，发行人其他应付款前五大单位的合计金额为 56,560.25 万元，占其他应付款余额的比重为 80.02%。

### 2023 年 3 月末发行人其他应付款前五大单位情况表

单位：万元，%

单位名称	金额	占比	账龄	与发行人关系	款项性质
南京市江宁区财政局	26,373.24	37.31	1年以内、1-2年、2-3年	非关联方	工程款
南京市江宁区人民政府横溪街道办事处	25,055.00	35.45	1年以内、1-2年、2-3年	非关联方	工程款
南京上元城市建设发展有限公司	3,497.76	4.95	3年以上	非关联方	往来款
接水保证金	885.13	1.25	1-2年	非关联方	接水保证金
门面房保证金	749.11	1.06	1年以内、1-2年	非关联方	保证金
<b>合计</b>	<b>56,560.25</b>	<b>80.02</b>		—	—

## 7、一年内到期的非流动负债

发行人一年内到期的非流动负债主要是一年内到期的长期借款、应付债券。最近三年及一期末，发行人一年内到期的非流动负债分别 630,374.39 万元、620,140.62 万元、583,387.49 万元和 684,621.31 万元，占负债合计的比重分别为 17.28%、16.08%、14.63%和 17.11%。报告期内波动原因为发行人长期借款及应

付债券变化所致。

截至 2022 年末，一年内到期的长期负债情况如下：

### 2022 年末发行人一年内到期的非流动负债明细

单位：万元

项目	余额
一年内到期的长期借款	331,400.00
长期借款一年内到期的应付利息	874.32
一年内到期的应付债券	203,868.35
应付债券一年内到期的应付利息	25,510.34
一年内到期的长期应付款	21,666.67
长期应付款一年内到期的应付利息	67.81
<b>合计</b>	<b>583,387.49</b>

### 8、长期借款

最近三年及一期末，发行人长期借款分别 721,000.00 万元、604,249.37 万元、425,706.22 万元和 275,987.46 万元，占负债合计的比重分别为 19.76%、15.67%、10.68% 和 6.90%，其中 2021 年末，发行人长期借款余额较 2020 年末减少了 116,750.63 万元，减幅 16.19%。2022 年末，发行人长期借款余额较 2021 年末减少了 178,543.15 万元，减幅 29.55%，主要系部分长期借款到期所致。2023 年 3 月末，发行人长期借款余额较 2022 年末减少了 149,718.76 万元，减幅 35.17%，主要系部分长期借款到期所致。

从发行人 2021 年末和 2022 年末长期借款的结构来看，主要为信用借款和保证借款，具体情况如下：

### 2021 年末和 2022 年末发行人长期借款的结构

单位：万元

借款类别	2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比
信用借款	262,200.00	61.59%	327,400.00	54.18%
保证借款	392,966.25	92.31%	423,134.41	70.03%
质押借款			2,925.00	0.48%
保证+质押借款	101,939.96	23.95%	168,339.96	27.86%
减：一年内到期的长期借款	331,400.00	77.85%	317,550.00	52.55%
<b>合计</b>	<b>425,706.22</b>	<b>100.00%</b>	<b>604,249.37</b>	<b>100.00%</b>

### 9、应付债券

最近三年及一期末，发行人应付债券分别 1,134,718.12 万元、1,128,334.19 万元、1,032,522.95 万元和 996,645.67 万元，占负债合计的比重分别为 31.10%、29.25%、25.89% 和 24.90%。报告期内发行人应付债券余额略有减少。

### 10、长期应付款

最近三年及一期末，发行人长期应付款分别为 88,750.00 万元、80,692.51 万元、81,945.48 万元和 95,278.81 万元，占负债比例为 2.43%、2.09%、2.06% 和 2.38%。发行人长期应付款主要为融资租赁款，报告期内因经营业务需要而导致融资租赁有所增加。

#### 2021 年末和 2022 年末发行人长期应付款明细

单位：万元

项目	2022 年末	2021 年末
招银金融租赁有限公司	52,500.00	64,166.67
永赢金融租赁有限公司	-	3,750.00
兴业金融租赁有限责任公司	20,000.00	30,000.00
厦门国际银行债权融资计划	25,000.00	40,500.00
平安国际融资租赁有限公司	6,112.15	8,192.51
减：一年内到期的融资租赁	21,666.67	65,916.67
合计	<b>81,945.48</b>	<b>80,692.51</b>

### 11、发行人有息负债情况

(1) 最近三年及一期末，发行人有息负债余额分别为 2,945,282.51 万元、3,080,713.25 万元、3,132,931.51 万元和 3,201,540.51 万元，占同期末总负债的比例分别为 80.71%、79.87%、78.57% 和 79.99%。最近一期末，发行人银行借款余额为 166.38 亿元，占有息负债余额的比例为 51.97%；银行借款与公司债券外其他公司信用类债券余额之和为 190.13 亿元，占有息负债余额的比例为 59.39%。

报告期各期末，发行人有息债务余额和类型如下：

#### 发行人有息债务结构

单位：万元，%

项目	2023年3月末		2022年末		2021年末		2020年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	945,240.42	29.52	813,769.81	25.97	399,753.42	12.98	320,440.00	10.88
一年内到期的非流动负债	684,621.31	21.38	583,387.49	18.62	620,140.62	20.13	630,374.39	21.40
其他流动负债	203,766.84	6.36	195,599.56	6.24	247,543.14	8.04	50,000.00	1.70

长期借款	275,987.46	8.62	425,706.22	13.59	604,249.37	19.61	721,000.00	24.48
应付债券	996,645.67	31.13	1,032,522.95	32.96	1,128,334.19	36.63	1,134,718.12	38.53
长期应付款（融资租赁）	95,278.81	2.98	81,945.48	2.62	80,692.51	2.62	88,750.00	3.01
<b>有息负债合计</b>	<b>3,201,540.51</b>	<b>100.00</b>	<b>3,132,931.51</b>	<b>100.00</b>	<b>3,080,713.25</b>	<b>100.00</b>	<b>2,945,282.51</b>	<b>100.00</b>

（2）截至最近一年末，发行人有息债务到期期限分布情况、信用融资与担保融资分布情况如下：

## 发行人有息债务到期期限分布情况、信用融资与担保融资分布情况

单位：万元，%

项目	1年以内 (含1年)		1-2年 (含2年)		2-3年 (含3年)		3年以上		合计	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
银行借款	1,265,119.85	77.60	133,475.00	14.87	81,500.00	17.50	102,086.66	73.13	1,582,181.51	50.50
其中：担保借款	832,029.51	51.04	113,975.00	12.70	81,500.00	17.50	102,086.66	73.13	1,129,591.17	36.06
债券融资	308,500.00	18.92	727,500.00	81.07	370,500.00	79.56	20,000.00	14.33	1,426,500.00	45.53
其中：担保债券	20,000.00	1.23	365,000.00	40.67	-	-	-	-	385,000.00	12.29
信托融资	33,000.00	2.02	12,750.00	1.42	-	-	-	-	45,750.00	1.46
其中：担保信托	33,000.00	2.02	12,750.00	1.42	-	-	-	-	45,750.00	1.46
其他融资	23,666.67	1.45	23,666.67	2.64	13,666.67	2.93	17,500.00	12.54	78,500.00	2.51
其中：担保融资	21,666.67	1.33	21,666.67	2.41	11,666.67	2.51	17,500.00	12.54	72,500.00	2.31
<b>合计</b>	<b>1,630,286.52</b>	<b>100.00</b>	<b>897,391.67</b>	<b>100.00</b>	<b>465,666.67</b>	<b>100.00</b>	<b>139,586.66</b>	<b>100.00</b>	<b>3,132,931.51</b>	<b>100.00</b>

### （三）现金流量分析

#### 发行人近三年及一期现金流量情况

现金流量金额和构成情况				
				单位：万元
项目	2023年1-3月	2022年度	2021年度	2020年度
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>				
经营活动现金流入小计	109,585.01	372,150.90	391,305.80	324,297.15
经营活动现金流出小计	154,806.33	371,650.87	351,787.01	585,921.95
经营活动产生的现金流量净额	-45,221.32	500.04	39,518.79	-261,624.80
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>				
投资活动现金流入小计	0.09	2,818.44	111,559.28	98,179.78
投资活动现金流出小计	48,857.62	93,457.81	179,167.37	415,268.73
投资活动产生的现金流量净额	-48,857.53	-90,639.37	-67,608.09	-317,088.95
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>				
筹资活动现金流入小计	885,736.05	2,138,347.36	2,017,208.68	1,871,018.25
筹资活动现金流出小计	658,412.72	2,126,667.40	2,009,303.96	1,302,583.67
筹资活动产生的现金流量净额	227,323.33	11,679.97	7,904.72	568,434.58
现金及现金等价物净增加额	133,244.47	-78,459.36	-20,184.58	-10,279.18
年末现金及现金等价物余额	620,439.10	487,194.63	565,653.99	585,838.57

#### 1、经营活动产生的现金流量分析

最近三年及一期，发行人经营活动产生现金流入分别为 324,297.14 万元、391,305.80 万元、372,150.90 万元和 109,585.01 万元，发行人经营活动现金流出分别为 585,921.94 万元、351,787.01 万元、371,650.87 万元和 154,806.33 万元，发行人经营活动现金流量净额分别为-261,624.81 万元、39,518.79 万元、500.04 万元和-45,221.32 万元。发行人经营活动现金流量净额波动较大，是由于发行人运营管理的项目对资金的需求量较大，资金回笼量相对有限。其他与经营活动有关的现金的波动主要系发行人受限货币资金数量变化以及与关联方往来金额变化所共同造成的。

2020 年度，发行人经营活动现金流量净额为-261,624.81 万元，主要原因系发行人安置房业务支出较多，即 2020 年发行人购置较多土地现金支出较大所致；2021 年度，发行人用于购置土地的现金支出减少导致购买商品、接受劳务支付的现金大幅下降，全年经营活动净现金流由净流出转为小额净流入；2022 年度，发行人与委托代建项目建设支出相关的购买商品、接受劳务支付的现金仍保持较大规模，导致当年发行人经营活动产生的现金流量净额减少；2023 年 1-3 月，

发行人经营活动净现金流量由正转负，主要系发行人与委托代建项目建设支出相关的购买商品、接受劳务支付的现金大于收到的现金所致。

发行人报告期内经营活动产生的现金流量净额波动较大，主要与发行人安置房业务及委托代建业务的周期性波动以及业务发展较快、经营活动现金流出较大有关，符合发行人相关业务板块的经营特征。发行人经营活动产生的净现金流量呈现波动态势的情况具有合理性，对发行人偿债能力不会造成重大不利影响。

## 2、投资活动产生的现金流量分析

发行人投资活动现金流入较小。最近三年及一期，发行人投资活动现金流入分别为 98,179.78 万元、111,559.28 万元、2,818.44 万元和 0.09 万元。发行人投资活动现金流出分别为 415,268.73 万元、179,167.37 万元、93,457.81 万元和 48,857.62 万元。发行人投资活动现金流量净额分别为 -317,088.95 万元、-67,608.09 万元、-90,639.37 万元和 -48,857.53 万元，发行人投资活动现金流入主要系投资收到的现金、处置固定资产、无形资产收回的现金及收到与其他投资活动有关的现金，投资活动现金流出主要用于购置固定资产和无形资产，发行人对固定资产和在建工程的投资额较大。

报告期内，子公司南京市江宁区自来水有限公司购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金分别为 228,172.66 万元、152,823.02 万元、67,678.84 万元和 38,511.79 万元，具体投向为自来水水厂工程、污水处理工程、改造工程等，预计收益将通过自来水供应收费和污水处理收费等方式实现。

上述主要投资项目均与发行人经营相关，后续相关项目陆续投入使用实现收益，将对发行人盈利能力和现金流形成补充，增强发行人偿债能力。

## 3、筹资活动产生的现金流量分析

最近三年及一期，发行人筹资活动现金流入分别为 1,871,018.25 万元、2,017,208.68 万元、2,138,347.36 万元和 885,736.05 万元，筹资活动现金流出分别为 1,302,583.68 万元、2,009,303.96 万元、2,126,667.40 万元和 658,412.72 万元，主要为偿还债务支付的现金。发行人筹资活动现金流量净额分别为 568,434.57

万元、7,904.72 万元、11,679.97 万元和 227,323.33 万元，波动较大，主要是融资规模变动所致。发行人每年筹资活动产生的现金流量净额较多，有力地保障了建设资金来源。

其中，2021 年度，发行人筹资活动现金流量净额大幅下降，主要系偿还债务支付的现金大幅增加所致。

2020-2022 年度，发行人筹资活动现金流入分别为 1,871,018.25 万元、2,017,208.68 万元和 2,138,347.36 万元，持续增长。截至目前，发行人经营能力较强，授信充足，融资成本较低，不存在融资渠道受限的情形，不会对自身偿债能力产生重大不利影响。

#### （四）偿债能力分析

发行人近三年及一期偿债能力指标

主要财务指标	2023年3月末	2022年末	2021年末	2020年末
流动比率	1.69	1.77	2.08	2.35
速动比率	0.41	0.41	0.50	0.69
资产负债率	62.96	64.60	64.42%	65.88%
EBITDA利息保障倍数	-	0.48	0.54	0.58

##### 1、短期偿债能力

最近三年及一期末，发行人流动比率分别为 2.35、2.08、1.77 和 1.69，速动比率分别为 0.69、0.50、0.41 和 0.41，短期偿债能力指标呈下降趋势，说明发行人资产流动性有所下降，短期偿债压力增加，但指标属于行业正常标准，偿债能力较强，具有较强的抗风险能力。

##### 2、长期偿债能力

发行人自成立以来一直保持良好的发展势头，各项业务发展迅速，导致融资规模相对较大，但是发行人注意控制资产负债率。近三年及一期末，发行人资产负债率分别为 65.88%、64.42%、64.60% 和 62.96%，资产负债率整体保持稳定态势。

#### （五）盈利能力分析

发行人近三年及一期盈利能力主要指标

单位：万元

项目	2023年1-3月	2022年度	2021年度	2020年度
营业收入	52,002.40	180,230.56	175,444.97	178,050.66
营业成本	33,664.54	125,749.06	93,817.30	97,780.13
净利润	5,947.11	32,685.41	44,619.03	51,172.60
总资产收益率	0.09%	0.54%	0.77%	1.03%
净资产收益率	0.26%	1.52%	2.22%	2.95%

### 1、盈利情况分析

2020-2022 年度和 2023 年 1-3 月，发行人实现营业收入分别为 178,050.66 万元、175,444.97 万元、180,230.56 万元和 52,002.40 万元。

2020-2022 年度和 2023 年 1-3 月，发行人实现主营业务收入分别为 174,884.91 万元、169,889.32 万元、174,971.72 万元和 50,272.54 万元，其中基础设施建设管理费收入分别为 54,599.58 万元、63,134.77 万元、34,614.69 万元和 10,227.72 万元，在同期主营业务收入中的占比分别为 31.22%、37.16%、19.78% 和 20.34%。自来水供应业务收入分别为 42,852.27 万元、46,042.82 万元、47,675.61 万元和 10,851.57 万元，在同期主营业务收入中的占比分别为 24.50%、27.10%、27.25% 和 21.59%。污水处理业务收入分别为 16,200.15 万元、16,594.08 万元、23,788.13 万元和 6,090.46 万元，在同期主营业务收入中的占比分别为 9.26%、9.77%、13.60% 和 12.11%。水务安装工程业务收入分别为 20,370.70 万元、33,749.30 万元、39,623.07 万元和 15,848.82 万元，在同期主营业务收入中的占比分别为 11.65%、19.87%、22.65% 和 31.53%。

2020-2022 年度和 2023 年 1-3 月，发行人总资产收益率分别为 1.03%、0.77%、0.54% 和 0.09%，净资产收益率分别为 2.95%、2.22%、1.52% 和 0.26%，发行人收入结构不断增长及优化。由于发行人 2021 年运营成本增加造成净资产收益率及总资产收益率有所下降。

综合分析，发行人近年来营业规模不断扩大，收入持续增长，盈利能力也处于较好水平。由于发行人所属的城市基础设施与保障性住房建设项目建设周期较长，以及土地一级开发业务的自身经营特点，发行人的经营业绩尚未完全

释放。随着南京市及江宁区经济的不断发展、城市化建设的提速，发行人的公共事业经营及代建基础建设项目业务将会带来经营收入和利润稳定持续的增长。

## 2、期间费用分析

发行人近三年及一期期间费用指标表

单位：万元，%

项目	2023年1-3月	2022年度	2021年度	2020年度
销售费用	2,371.82	8,177.60	6,257.87	4,804.69
管理费用	9,535.26	27,863.83	28,828.74	26,039.44
财务费用	423.46	2,167.62	1,942.05	4,346.30
期间费用合计	12,330.54	38,209.05	37,028.66	35,190.43
期间费用率	23.71	21.20	21.11	19.76

2020-2022 年度和 2023 年 1-3 月，发行人期间费用分别为 35,190.43 万元、37,028.66 万元、38,209.05 万元和 12,330.54 万元，期间费用率（期间费用/营业收入）分别为 19.76%、21.11%、21.20%和 23.71%，发行人期间费用率较为稳定。

### （六）关联交易情况

#### 1、主要关联方

最近三年，发行人主要关联方如下：

序号	关联方名称	关联关系
1	南京市江宁区人民政府	控股股东
2	南京江宁国有资产经营集团有限公司	少数股东
3	南京江宁建设工程集团有限公司	一级控股子公司
4	南京市江宁区保障房建设发展有限公司	一级控股子公司
5	南京市江宁区同城投资开发有限公司	一级控股子公司
6	南京乐恒物业管理有限公司	一级控股子公司
7	南京乐昇商业管理有限公司	一级控股子公司
8	南京汤城艺佳园林工程有限公司	一级控股子公司
9	南京市江宁区大禹水利建设发展有限公司	一级控股子公司
10	南京市江宁区自来水有限公司	一级控股子公司
11	南京市江宁区煤气（集团）公司	一级控股子公司
12	南京苏城地产集团有限公司	一级控股子公司
13	南京乐城开发建设有限公司	一级控股子公司
14	南京江宁城市建设集团财务管理有限公司	一级控股子公司
15	南京乐融开发建设有限公司	一级控股子公司
16	南京乐居公寓管理有限公司	一级控股子公司
17	南京江宁水务集团有限公司	二级控股子公司

18	南京悦信房地产开发有限公司	二级控股子公司
19	南京悦宸房地产开发有限公司	二级控股子公司
20	南京悦泽房地产开发有限公司	二级控股子公司
21	南京乐航房地产开发有限公司	二级控股子公司
22	南京悦湖房地产开发有限公司	二级控股子公司
23	南京悦盈酒店管理有限公司	二级控股子公司
24	南京市江宁区福宁水利工程养护有限公司	二级控股子公司
25	南京同城建设发展有限公司	二级控股子公司
26	南京椿溪典客商业管理有限公司	二级控股子公司
27	南京江宁国联环保科技有限公司	联营企业
28	南京华润燃气有限公司	联营企业
29	南京宁麒开发置业有限公司	联营企业
30	南京宁源智能仪表有限公司	联营企业
31	南京滨江投资发展有限公司	联营企业
32	中石化乐捷南京石油发展有限责任公司	联营企业
33	中铁建南京新市镇开发有限公司	联营企业
34	南京新湾置业有限责任公司	联营企业
35	南京市江宁区汤山街道孟墓社区居民委员会	子公司的少数股东

## 2、关联交易

最近三年内，发行人主要关联交易如下：

### (1) 销售商品/提供劳务

单位：万元、%

关联方	交易内容	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
		金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例
南京市江宁区人民政府	管理费收入	34,547.82	19.17	63,038.55	35.93	54,599.58	30.67
合计		<b>34,547.82</b>	<b>19.17</b>	<b>63,038.55</b>	<b>35.93</b>	<b>54,599.58</b>	<b>30.67</b>

### (2) 采购商品/接受劳务

单位：万元、%

关联方	交易内容	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
		金额	占营业成本比例	金额	占营业成本比例	金额	占营业成本比例
南京宁源仪表有限公司	采购智能水表	4,389.32	3.49	9,811.34	10.46	5,572.07	5.70
合计		<b>4,389.32</b>	<b>3.49</b>	<b>9,811.34</b>	<b>10.46</b>	<b>5,572.07</b>	<b>5.70</b>

### (3) 应收/应付关联方款项

单位：万元、%

项目名称	关联方	2022 年末		2021 年末		2020 年末	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比
其他应收款	南京江宁国有资产经营集团有限公司	3,000.00	91.38	3,000.00	93.32	3,000.00	93.52
	南京滨江投资发展有限公司			6.67	0.21	-	-
	南京市江宁区汤山街道孟墓社区居民委员会	222.50	6.78	152.50	4.74	152.50	4.75
	南京江宁华润燃气有限公司	60.62	1.85	55.72	1.73	55.42	1.73
	<b>合计</b>	<b>3,283.12</b>	<b>100.00</b>	<b>3,214.89</b>	<b>100.00</b>	<b>3,207.92</b>	<b>100.00</b>
应收账款	南京江宁区人民政府（授权南京市江宁区国资办）	65,728.30	100.00	56,297.20	100.00	69,300.70	100.00
	<b>合计</b>	<b>65,728.30</b>	<b>100.00</b>	<b>56,297.20</b>	<b>100.00</b>	<b>69,300.70</b>	<b>100.00</b>
其他应付款	中铁建南京新市镇开发有限公司	8.88	100.00	8.88	100.00	22.64	41.63
	南京鼎实园区建设发展有限公司			-	-	31.74	58.37
	<b>合计</b>	<b>8.88</b>	<b>100.00</b>	<b>8.88</b>	<b>100.00</b>	<b>54.38</b>	<b>100.00</b>
应付账款	南京宁源智能仪表有限公司	1,367.47	100.00	651.42	100.00	1,630.30	100.00
	<b>合计</b>	<b>1,367.47</b>	<b>100.00</b>	<b>651.42</b>	<b>100.00</b>	<b>1,630.30</b>	<b>100.00</b>

### （七）对外担保情况

截至 2022 年末，发行人对外担保余额为 71.99 亿元，占公司净资产的比重为 32.96%。

#### 发行人 2022 年末对外担保明细

单位：万元

序号	担保人	被担保单位	发行人与被担保人是否存在关联关系	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间
1	南京江宁城市建设	南京牛首山文化旅游集团有限公司	无重大影响的投资公司	保证	27,000.00	2023/1/4

2	集团有限公司	南京牛首山文化旅游集团有限公司	无重大影响的投资公司	保证	25,333.32	2023/1/15	
3		南京牛首山文化旅游集团有限公司	无重大影响的投资公司	保证	25,000.00	2023/9/25	
4		南京牛首山文化旅游集团有限公司	无重大影响的投资公司	保证		2024/1/25	
5		南京牛首山文化旅游集团有限公司	无重大影响的投资公司	保证	42,500.00	2025/4/17	
6				保证	30,000.00	2025/4/24	
7				保证	35,000.00	2025/5/13	
8				保证	45,000.00	2025/5/14	
9				保证	7,500.00	2025/7/15	
10		南京江宁交通建设集团有限公司	否	保证	30,000.00	2023/1/28	
11		南京市江宁交通建设集团有限公司	否	保证	8,800.00	2023/1/23	
12		南京江宁旅游产业集团股份有限公司	否	保证	100,000.00	2038/10/20	
14		南京江宁经济技术开发区集团有限公司	否	保证	20,000.00	2023/1/29	
15		南京江宁经济技术开发区集团有限公司	否	保证	49,800.00	2023/1/3	
16		南京江宁经济技术开发区集团有限公司	否	保证	35,000.00	2023/1/1	
17		南京江宁经济技术开发区集团有限公司	否	保证	4,000.00	2026/11/11	
18		南京江宁商务商贸发展集团有限公司	否	保证	4,000.00	2023/9/15	
19		南京江宁商务商贸发展集团有限公司	否	保证	2,000.00	2023/9/15	
20		南京汤山建设投资发展有限公司	否	保证	86,000.00	2025/12/16	
21		南京滨江投资发展有限公司	联营企业	保证	57,000.00	2025/11/30	
22		江苏园博园建设开发有限公司	无重大影响的投资公司	保证	50,000.00	2025/4/23	
23		南京江宁科学园发展有限公司	否	保证	36,000.00	2028/10/15	
合计						<b>719,933.32</b>	

主要被担保单位情况：

#### 1、江苏园博园建设开发有限公司

江苏园博园建设开发有限公司成立于 2018 年 07 月 17 日，注册资本为 600,000.00 万人民币，公司统一社会信用代码为 91320115MA1WWPLW6E，法定代表人为何勇。公司经营范围：园艺博览园的建设、管理；园艺博览；展览服务；旅游资源开发；文化演出；房地产开发与经营；房屋、场地租赁；住宿服务；停车场管理；游览车管理；物业管理；日用百货、工艺品销售。

截至 2022 年末，江苏园博园建设开发有限公司总资产 2,480,460.90 万元，总负债 1,803,806.40 万元，净资产 676,654.49 万元。2022 年度，该公司营业收入为 23,656.90 万元，净利润 4,218.22 万元。

## 2、南京江宁交通建设集团有限公司

南京江宁交通建设集团有限公司成立于 2012 年 03 月 15 日，注册资本为 96,788.00 万人民币，公司统一社会信用代码为 91320115589434556G，法定代表人为王峻峰。公司经营范围：交通基础设施投资开发、设计、建设、管理、监理；市政基础设施投资、建设、管理；建筑工程施工、监理；建筑材料、工程材料、工程机械、汽车销售；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。

截至 2022 年末，南京江宁交通建设集团有限公司总资产 3,294,874.87 万元，负债 2,155,808.34 万元，净资产 1,139,066.53 万元。2022 年度，该公司营业收入为 190,228.81 万元，净利润 8,594.70 万元。

## 3、南京牛首山文化旅游集团有限公司

南京牛首山文化旅游集团有限公司成立于 2012 年 7 月，主要从事牛首山文化旅游项目的建设、开发和运营管理。公司注册资本为 293,875.21 万元，法定代表人为俞平。其中南京市江宁区人民政府国有资产监督管理委员会出资 15,000.00 万元，占注册资本的 5.10%；南京江宁城市建设集团有限公司出资 15,000.00 万元，占注册资本的 5.10%；南京汤山建设投资发展有限公司出资 10,000.00 万元，占注册资本的 3.40%；南京江宁经济技术开发区集团有限公司出资 10,000.00 万元，占注册资本的 3.40%；南京江宁经济技术开发区国有资产监督管理委员会出资 98,875.21 万元，占注册资本的 33.65%；南京江宁商务商贸发展集团有限公司出资 30,000.00 万元，占注册资本的 10.21%；南京江宁国有资产经营集团有限公司出资 20,000.00 万元，占注册资本的 6.81%。

截至 2022 年末，南京牛首山文化旅游集团有限公司总资产 2,784,686.34 万元，负债 2,142,729.54 万元，净资产 641,956.80 万元。2022 年度，该公司营业收入为 14,394.64 万元，净利润 3,535.87 万元。

## 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总公司（2020 年 12 月更名为南京江宁经济技术开发区集团有限公司）成立于 1992 年 12 月 04 日，注册资本 728,609.09 万元，法定

代表人为苏健。主要从事高校技术产业投资、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。由南京江宁经济技术开发区管理委员会出资 684,000.00 万元，占比 97.71%，南京市江宁区人民政府出资 16,000.00 万元，占比 2.29%。

截至 2022 年末，南京江宁经济技术开发集团有限公司总资产 11,736,520.78 万元，负债 8,557,146.54 万元，净资产 3,179,374.25 万元。2022 年度，该公司营业收入为 590,451.19 万元，净利润 11,100.68 万元。

#### 5、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 6 月 10 日，注册资本 511,506.18 万元，第一大股东是南京市江宁区人民政府国有资产监督管理委员会，法定代表人谈永国。主要从事高科技产品、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。

截至 2022 年末，南京滨江投资发展有限公司总资产 5,069,378.61 万元，负债 3,294,334.69 万元，净资产 1,775,043.92 万元。2022 年度，该公司营业收入为 164,141.30 万元，净利润 29,634.08 万元。

#### 6、南京江宁科学园发展有限公司

南京江宁科学园发展有限公司成立于 1994 年 2 月 23 日，法定代表人为王志鑫，注册资本为 274,995.00 万元，第一大股东为南京江宁国有资产经营集团有限公司，持股比例为 60.11%。主要从事基础设施建设及土地开发；水利工程建设；经济项目开发；综合技术、信息开发服务；建材生产、销售；技术贸易、中介服务；物业管理服务；房屋租赁；场地租赁；管道租赁。

截至 2022 年末，南京江宁科学园发展有限公司总资产 4,452,730.35 万元，负债 3,008,395.07 万元，净资产 1,444,335.27 万元。2022 年度，该公司营业收入为 203,553.95 万元，净利润 10,067.58 万元。

#### 7、南京汤山建设投资发展有限公司

南京汤山建设投资发展有限公司成立于 2007 年 9 月 7 日，法定代表人为马龙祥，注册资本为 10,0000.00 万元，第一大股东为江苏省南京市江宁区人民政府国有资产监督管理委员会，持股比例为 97.60%。主要从事城市开发、土地开发、产业投资、市政建设、资产管理及相关业务。(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 2022 年末，南京汤山建设投资发展有限公司总资产 3,901,370.46 万元，负债 2,663,876.13 万元，净资产 1,237,494.32 万元。2022 年度，该公司营业收入为 94,262.03 万元，净利润 2,564.64 万元。

截至本募集书签署日，被担保单位生产经营和偿债能力未发生重大变化。

#### （八）未决诉讼、仲裁情况

截至最近一期末，发行人不存在重大诉讼或仲裁情况。

#### （九）受限资产情况

截至最近一期末，发行人受限资产具体情况如下：

单位：万元

受限资产	账面价值	受限原因
其他货币资金	164,834.19	保证金
合计	<b>164,834.19</b>	-

## 第六节 发行人信用状况

### 一、发行人及本次债券的信用评级情况

#### （一）本次债券信用评级

本次债券无评级。

根据大公国际资信评估有限公司 2022 年 11 月 21 日出具的《南京江宁城市建设集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行永续期公司债券（第二期）信用评级报告》（DGZX-R【2022】01261）显示，发行人主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

#### （二）报告期内历次主体评级情况、变动情况及原因

本次债券未评级。发行人报告期内历史评级情况如下：

表：发行人近年来评级历史情况

评级日期	主体信用评级	评级机构
2022-11-21	AAA	大公国际资信评估有限公司
2022-07-22	AA+	联合资信评估股份有限公司
2022-06-29	AAA	大公国际资信评估有限公司
2022-06-28	AA+	中诚信国际信用评级有限责任公司
2022-06-01	AAA	大公国际资信评估有限公司
2022-01-14	AAA	大公国际资信评估有限公司
2021-12-13	AA+	中诚信国际信用评级有限责任公司
2021-12-03	AA+	中诚信国际信用评级有限责任公司
2021-09-30	AAA	大公国际资信评估有限公司
2021-06-28	AA+	中诚信国际信用评级有限责任公司
2021-06-25	AA+	联合资信评估股份有限公司
2021-06-25	AA+	中诚信国际信用评级有限责任公司
2021-06-25	AAA	大公国际资信评估有限公司
2021-04-14	AAA	大公国际资信评估有限公司
2021-02-26	AAA	大公国际资信评估有限公司
2021-02-25	AAA	大公国际资信评估有限公司
2020-12-04	AAA	大公国际资信评估有限公司
2020-11-17	AAA	大公国际资信评估有限公司
2020-11-11	AAA	大公国际资信评估有限公司
2020-10-23	AAA	大公国际资信评估有限公司
2020-07-24	AA+	联合资信评估股份有限公司
2020-06-24	AA+	中诚信国际信用评级有限责任公司
2020-06-24	AAA	大公国际资信评估有限公司

2020-03-23	AA+	中诚信国际信用评级有限责任公司
------------	-----	-----------------

发行人在报告期内存在评级变动情况：

2019 年 10 月 30 日，大公国际资信评估有限公司评定发行人主体信用评级为 AA+；2020 年 6 月 24 日，大公国际资信评估有限公司评定发行人主体信用评级为 AAA。

评级公司给出本次发行人评级的具体理由为：

1、南京市经济财政实力很强，近年来江宁区地区生产总值及公共预算收入在南京市各市辖区中位居首位，经济财政逐年增长，为公司发展提供良好的外部环境；

2、公司作为江宁区重要的开发建设主体，负责主城区内的开发建设，持续得到江宁区政府的大力支持；

3、公司自来水和污水处理业务规模逐年扩大，相应业务营业收入均持续增长，区域专营优势较强。

### （三）发行人主体评级存在差异情形

2022 年 6 月 28 日，中诚信国际信用评级有限责任公司评定发行人主体信用评级为 AA+；2022 年 7 月 22 日，联合资信评估股份有限公司评定发行人主体信用评级为 AA+；2022 年 11 月 21 日，大公国际资信评估有限公司评定发行人主体信用评级为 AAA。中诚信国际信用评级有限责任公司、联合资信评估股份有限公司、大公国际资信评估有限公司给予发行人主体评级差异的原因主要系不同评级公司的评级标准、评级方法、评级程序以及重要评级参数选取情况不同所致，不会对发行人的日常经营和偿债能力造成重大影响。

## 二、发行人其他信用情况

### （一）发行人获得主要贷款银行的授信情况及使用情况

截至 2023 年 3 月 31 日，发行人在银行的授信额度总额为 192.96 亿元，已使用 173.76 亿元，剩余额度为 19.90 亿元。

#### 截至 2023 年 3 月末发行人本部及子公司银行授信情况表

单位：万元

银行名称	授信额度	已使用额度	未使用额度
北京银行	70,000.00	70,000.00	0.00
工商银行	74,570.00	74,570.00	0.00
光大银行	44,000.00	44,000.00	0.00
广发银行	35,000.00	35,000.00	0.00
广州银行	50,000.00	20,000.00	30,000.00
杭州银行	48,000.00	48,000.00	0.00
恒丰银行	45,300.00	45,300.00	0.00
华夏银行	80,950.00	80,950.00	0.00
建设银行	68,000.00	68,000.00	0.00
江苏银行	39,000.00	39,000.00	0.00
交通银行	14,200.00	14,200.00	0.00
民生银行	81,000.00	81,000.00	0.00
南京银行江宁支行	199,500.00	199,500.00	0.00
宁波银行江宁支行	27,500.00	27,500.00	0.00
宁波银行科学园支行	7,000.00	7,000.00	0.00
农业发展银行	120,000.00	120,000.00	0.00
农业银行	100,000.00	100,000.00	0.00
平安银行	120,400.00	81,400.00	39,000.00
浦发银行	40,000.00	30,000.00	10,000.00
上海银行	20,000.00	0.00	20,000.00
上银村镇银行	2,940.00	2,940.00	0.00
苏州银行	19,500.00	19,500.00	0.00
厦门国际银行	39,000.00	39,000.00	0.00
兴业银行	216,000.00	216,000.00	0.00
邮储银行	163,000.00	108,000.00	55,000.00
浙商银行	55,000.00	25,000.00	30,000.00
中国银行	104,750.00	89,750.00	15,000.00
中信银行	13,500.00	13,500.00	0.00
紫金农商银行	38,500.00	38,500.00	0.00
<b>合计</b>	<b>1,936,610.00</b>	<b>1,737,610.00</b>	<b>199,000.00</b>

## （二）发行人及其主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

报告期内，发行人及其主要子公司不存在债务违约记录。

## （三）发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况

1、报告期内，发行人及子公司累计发行境内外债券 269.60 亿元，累计偿还债券 80.15 亿元。

2、截至 2023 年 3 月末，发行人及子公司已发行尚未兑付的债券余额为 208.15 亿元，明细如下：

## 截至 2023 年 3 月末发行人及子公司存续债券情况明细表

单位：亿元、%、年

序号	债券简称	发行主体	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	余额
1	19 江城 02	南京江宁城市建设集团有限公司	2019-08-05	-	2024-08-05	5	7.50	5.40	7.50
2	20 江建 01		2020-12-14	2023-12-14	2025-12-14	3+2	9.00	4.16	9.00
3	21 江建 01		2021-07-21	2024-07-21	2026-07-21	3+2	5.80	3.68	5.80
4	21 江建 02		2021-11-16	2024-11-16	2026-11-16	3+2	2.10	3.60	2.10
5	22 江宁 Y2		2022-01-24	-	2025-01-24	3+N	5.80	3.37	5.80
6	22 江建 01		2022-05-05	2025-05-05	2027-05-05	3+2	3.00	3.22	3.00
7	22 江建 02		2022-07-26	2025-07-26	2027-07-26	3+2	7.50	3.00	7.50
8	22 江城 D1		2022-08-08	-	2023-08-08	1	3.20	2.15	3.20
9	22 江宁 Y3		2022-11-29	-	2025-11-29	3+N	7	4.03	7
10	22 江城 D2		2022-12-22	-	2023-12-22	1	4.8	3.99	4.8
11	22 江建 03		2023-01-09	2026-01-09	2028-01-09	3+2	4.5	4	4.5
12	21 江水 01	南京市江宁区自来水有限公司	2021-01-29	2024-01-29	2026-01-29	3+2	10.00	4.7	10.00
13	21 江水 02		2021-07-15	2024-07-15	2026-07-15	3+2	7.00	3.87	7.00
14	21 江水 03		2021-11-10	2024-11-10	2026-11-10	3+2	13.00	3.94	13.00
公司债券小计							<b>90.20</b>		<b>90.20</b>
15	19 江宁城建 MTN001	南京江宁城市建设集团有限公司	2019-12-09	2022-12-09	2024-12-09	3+2	8.00	2.00	0.20
16	20 江宁城建 MTN001		2020-04-20	-	2023-04-20	3+N	4.00	3.90	4.00
17	20 江宁城建 MTN002		2020-04-20	-	2023-04-20	3+N	3.00	3.90	3.00
18	20 江宁城建 MTN003		2020-11-24	-	2023-11-24	3.00	8.00	4.20	8.00
19	20 江宁城建 MTN004		2020-12-18	-	2023-12-18	3+N	5.00	5.08	5.00
20	21 江宁城建 PPN001		2021-02-25	-	2024-02-25	3.00	8.00	4.15	8.00
21	21 江宁城建 MTN001		2021-03-17	-	2024-03-17	3+N	5.00	5.20	5.00
22	21 江宁城建 MTN002		2021-04-26	-	2023-04-26	2+N	10.00	4.39	10.00
23	22 江宁城建 PPN001		2022-01-05	2025-01-05	2027-01-05	3+2	7.00	3.49	7.00
24	22 江宁城建 PPN002		2022-06-23	-	2025-06-23	3.00	5.00	3.17	5.00
25	22 江宁城建 PPN003		2022-11-30		2025-11-30	3.00	3.70	3.99	3.70
26	23 江宁城建 SCP001		2023-01-31		2023-04-28	0.24	5.00	2.79	5.00
27	23 江宁城建 SCP002	2023-02-22		2023-06-12	0.24	4.50	2.67	4.50	

28	23 江宁城建 MTN001		2023-03-10		2025-03-10	2+N	10	3.85	10
29	23 江宁城建 MTN002		2023-03-17		2025-03-17	2+N	7	3.78	7
30	20 江宁水 MTN002	南京市江宁区自来水有限公司	2020-04-23		2023-04-23	3+N	4.00	4.97	4.00
31	21 江宁水 MTN001		2021-01-08	2024-01-08	2026-01-08	3+2	3.00	5.19	3.00
32	21 江宁水 MTN002		2021-04-26		2024-04-26	3	3.00	4.85	3.00
33	21 江宁水 PPN001		2021-12-10		2024-12-10	3	4.00	3.83	4.00
34	22 江宁水 MTN002		2022-09-01		2025-09-01	3+N	4.00	3.34	4.00
35	23 江宁水 SCP001		2023-03-03		2023-08-30	0.49	2.00	3.00	2.00
36	23 江宁水 MTN001		2023-03-15		2025-03-15	2+N	4.00	4.34	4.00
<b>债务融资工具小计</b>							<b>117.2</b>		<b>109.4</b>
37	16 江宁城建债	南京江宁城市建设集团有限公司	2016-11-11		2023-11-11	7	9.00	3.48	1.80
<b>企业债券小计</b>							<b>9.00</b>		<b>1.80</b>
38	宁城建 02	南京江宁城市建设集团有限公司	2021-09-24		2023-06-20	1.4877	1.50	3.40	0.75
39	宁城建 03		2021-09-24		2024-06-20	2.4962	1.75	3.55	1.75
40	宁城建 04		2021-09-24	2024-06-20	2025-06-20	3.4918,2.7397+1	1.85	3.67	1.85
41	宁城建 05		2021-09-24	2024-06-20	2026-06-20	4.4904,2.7397+2	2.00	3.74	2.00
42	宁城建次		2021-09-24		2026-06-20	4.7397	0.40	0.00	0.40
<b>其他小计</b>							<b>7.50</b>		<b>6.75</b>
<b>合计</b>							<b>223.9</b>		<b>208.15</b>

3、截至 2023 年 3 月 31 日，发行人存在存续可续期债，包括南京江宁城市建设集团有限公司发行的面值总额为人民币 12.80 亿元的可续期公司债券、面值总额为人民币 44 亿元的永续票据；南京市江宁区自来水有限公司发行的面值总额为人民币 12 亿元的永续票据。上述事项使得发行人报告期末的资产负债率由 73.78% 降至 62.96%。

4、截至 2023 年 3 月 31 日，发行人及子公司存在已注册尚未发行的债券，具体情况如下：

#### 2023 年 3 月末发行人及子公司存在已注册尚未发行的债券

单位：亿元

序号	注册主体	债券品种	注册机构	注册时间	注册规模	已发行金额	尚未发行金额
1	南京江宁城市建设集团有限公司	PPN	银行间交易商协会	2021-7-27	20	8.7	12.3
2	南京市江宁区自来水有限公司	短期融资券	银行间交易商协会	2022-5-30	4.4	0	4.4
3	南京市江宁区自来水有限公司	中期票据	银行间交易商协会	2022-5-30	5	0	5
4	南京江宁城市建设集团有限公司	超短期融资券	银行间交易商协会	2022-8-16	20	10.8	9.2
5	南京市江宁区自来水有限公司	超短期融资券	银行间交易商协会	2023-1-5	4	2	2
6	南京江宁城市建设集团有限公司	中期票据	银行间交易商协会	2023-1-17	10	7	3
合计		-	-	-	<b>63.4</b>	<b>28.5</b>	<b>35.9</b>

#### (四) 其他影响资信情况的重大事项

无

## 第七节 增信情况

本次债券无增信措施。

## 第八节 税项

本次债券的投资者应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本税务分析是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定做出的。如果相关的法律、法规发生变更，本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。所列税项不构成对投资者的纳税建议和纳税依据。投资者应就有关事项咨询财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。

### 一、增值税

2016 年 3 月 23 日，财政部、国家税务总局发布了《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）。经国务院批准，自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下称营改增）试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。投资者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，本次债券持有人应根据其按中国法律规定的所得税义务，就其本次债券利息收入和转让本次债券取得的收入缴纳企业所得税。

### 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》，在我国境内买卖、继承、赠与、交换、分割等所书立的财产转让书据，均应缴纳印花税。

但对本次债券在交易所市场进行的交易，《中华人民共和国印花税法》尚未列举对其征收印花税。因此，截至募集说明书签署日，投资者买卖、赠与或继承本次债券而书立转让书据时，不需要缴纳印花税。

#### 四、税项抵销

本次公司债券投资者所应缴纳的税项与公司债券的各项支付不构成抵销。监管机关及自律组织另有规定的按规定执行。

## 第九节 信息披露安排

### 一、发行人承诺

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

### 二、信息披露事务管理制度

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

#### 1、本次债券发行前的信息披露

发行人将在公司债发行日前 2 个工作日，通过上海证券交易所网站披露如下文件：

- (1) 募集说明书；
- (2) 发行公告；
- (3) 评级报告。

#### 2、本次债券存续期内重大事项的信息披露

根据债券存续期内有关情况不定期披露公司重大事项，重大事项包括但不限于：

- (1) 甲方经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；
- (2) 甲方主要资产被查封、扣押、冻结；
- (3) 甲方出售、转让主要资产或发生重大资产重组；
- (4) 甲方放弃债权、财产或其他导致甲方发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；

- (5) 甲方当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
- (6) 甲方发生未能清偿到期债务的违约情况；
- (7) 甲方涉及重大诉讼、仲裁事项，受到重大行政处罚、行政监管措施或自律组织纪律处分；
- (8) 甲方减资、合并、分立、解散、申请破产或依法进入破产程序；
- (9) 甲方或其董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪或者重大违法失信、无法履行职责或者发生重大变动；
- (10) 甲方控股股东或者实际控制人涉嫌犯罪被立案调查或者发生变更；
- (11) 甲方发生可能导致不符合债券上市条件的重大变化；
- (12) 甲方主体或债券信用评级发生变化；
- (13) 保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生变更或重大变化；
- (14) 甲方不行使续期选择权时未兑付本息；
- (15) 甲方未发出《递延支付利息公告》情况下未付息；
- (16) 发生强制付息事件后，甲方仍未付息；
- (17) 其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项；
- (18) 法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或中国证监会、交易所要求的其他事项。

### 三、本次债券存续期内定期信息披露安排

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

#### **四、本次债券存续期内重大事项披露**

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

#### **五、本次债券还本付息信息披露**

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

## 第十节 投资者保护机制

本次债券发行后，发行人将根据债务结构和资产负债结构进一步加强资产负债管理、流动性管理和募集资金运用管理，保证募集资金按计划使用，并及时、足额地准备资金用于每年的利息支付和到期的本金兑付，以充分保障投资者的权益。

### 一、资信维持承诺

（一）发行人承诺，在本次债券存续期内，不发生如下情形：

发行人发生一个自然年度内减资超过原注册资本 20% 以上、分立、被责令停产停业的情形。

（二）发行人在债券存续期内，出现违反上述第（一）条约定的资信维持承诺情形的，发行人将及时采取措施以在半年内恢复承诺相关要求。

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

（四）发行人违反资信维持承诺且未在上述第（二）条约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照救济措施的约定采取负面事项救济措施。

### 二、交叉保护承诺

（一）发行人承诺，报告期内发行人不能按期偿付本条第（1）项金钱给付义务，金额达到第（2）项给付标准的，发行人及其子公司将及时采取措施消除金钱给付逾期状态：

（1）金钱给付义务的种类：

- ①银行贷款、信托贷款、财务公司贷款；
- ②金融租赁和融资租赁公司的应付租赁款；
- ③资产管理计划融资；
- ④理财直接融资工具、债权融资计划、债权投资计划；
- ⑤除本次债券外的公司信用类债券；

（2）金钱给付义务的金额：

金额达到 5000 万元，且占发行人母公司财务报表最近一期末经审计净资产 10% 以上。

（二）发行人在债券存续期内，出现违反上述第（一）条约定的交叉保护承诺情形的，发行人将及时采取措施以在 10 个交易日内恢复承诺相关要求。

（三）当发行人触发交叉保护情形时，发行人将在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

（四）发行人违反交叉保护条款且未在上述第（一）条约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照救济措施的约定采取负面事项救济措施。

### 三、救济措施

（一）如发行人违反本章相关承诺要求且未能在资信维持承诺第（二）条、交叉保护承诺第（二）条约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本次债券 30% 以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取如下救济措施之一，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解：

a. 在 30 自然日内为本次债券增加担保或其他增信措施。

b. 在 30 个自然日提供并落实经本次债券持有人认可的其他和解方案。

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

## 第十一节 违约事项及纠纷解决机制

### 一、违约情形及认定

#### （一）以下事件构成本次债券项下的违约事件：

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

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

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

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

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

6、发行人被法院裁定受理破产申请的。

### 二、违约责任及免除

#### （一）本次债券发生违约的，发行人承担如下违约责任：

1、继续履行。本次债券构成本节“一、违约情形及认定”第 6 项外其他违约情形的，发行人应当按照募集说明书和相关约定，继续履行相关承诺或给付义务，法律法规另有规定的除外。

2、协商变更履行方式。本次债券构成本节“一、违约情形及认定”第 6 项外其他违约情形的，发行人可以与本次债券持有人协商变更履行方式，以新达成的方式履行。

#### （二）发行人的违约责任可因如下事项免除：

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

2、约定免除。发行人违约的，发行人可与本次债券持有人通过协商或其他方式免除发行人违约责任，免除违约责任的情形及范围另行约定。

### 三、争议解决机制

发行人、本次债券持有人及受托管理人等因履行本募集说明书、受托管理协议或其他相关协议的约定发生争议的，争议各方应在平等、自愿基础上就相关事项的解决进行友好协商，积极采取措施恢复、消除或减少因违反约定导致的不良影响。如协商不成的，任一方可将争议提交至发行人住所地的仲裁委员会，按照申请仲裁时该会实施的仲裁规则进行仲裁。仲裁裁决是终局的，对争议各方均有约束力。

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

## 第十二节 持有人会议规则

本次债券的持有人会议规则的全文内容如下：

### 一、总则

1.1 为规范南京江宁城市建设集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（以下简称“本次债券”）债券持有人会议的组织 and 决策行为，明确债券持有人会议的职权与义务，维护本次债券持有人的权益，根据《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国公司法》《公司债券发行与交易管理办法》等法律、行政法规、部门规章、规范性文件及上海证券交易所相关业务规则的规定，结合本次债券的实际情况，制订本规则。如本规则约定内容与上述法律法规及其他规范性文件的规定不一致或本规则未约定的，以上述法律法规及规范性文件的规定为准。“本次债券”是指按照募集说明书约定采用分期发行（如有）的本次债券中的任一期；若本次债券不涉及分期发行，“本次债券”指本期债券。

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

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

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

1.3 债券持有人会议依据本规则约定的程序召集、召开，对本规则约定权限范围内的事项进行审议和表决。

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

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

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

1.5 债券持有人会议应当由律师见证。

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

1.6 债券持有人出席债券持有人会议而产生的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。因召开债券持有人会议产生的相关会务费用（包括但不限于会议费、公告费、律师费等费用）由会议召集人自行承担，或者先行由会议召集人垫付后由发行人再向垫付费用的召集人支付。本规则、债券受托管理协议或者其他协议另有约定的除外。

## 二、债券持有人会议的权限范围

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

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

2.2 本次债券存续期间，出现下列情形之一的，应当通过债券持有人会议决议方式进行决策：

2.2.1 拟变更债券募集说明书的重要约定：

- a.变更债券偿付基本要素（包括偿付主体、期限、票面利率调整机制等）；
- b.变更增信或其他偿债保障措施及其执行安排；
- c.变更债券投资者保护措施及其执行安排；
- d.变更募集说明书约定的募集资金用途；
- e.其他涉及债券本息偿付安排及与偿债能力密切相关的重大事项变更。

2.2.2 拟修改债券持有人会议规则；

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

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

a. 发行人已经或预计不能按期支付本次债券的本金或者利息；

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

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

d. 发行人及其合并报表范围内的重要子公司（指最近一期经审计的总资产、净资产或营业收入占发行人合并报表相应科目 30% 以上的子公司）发生减资、合并、分立、被责令停产停业、被暂扣或者吊销许可证、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序的；

e. 发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

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

g. 增信主体、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大不利变化的；

h. 发生其他对债券持有人权益有重大不利影响的事项。

2.2.5. 发行人提出重大债务重组方案的；

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

### 三、债券持有人会议的筹备

#### （一）会议的召集

3.1.1 债券持有人会议主要由受托管理人负责召集。

本次债券存续期间，出现本规则第 2.2 条约定情形之一且具有符合本规则约定要求的拟审议议案的，受托管理人原则上应于 15 个交易日内召开债券持有人会议。经单独或合计持有本次未偿债券总额 30% 以上的债券持有人以书面形式申请，要求延期召开的，受托管理人有权同意；发行人或受托管理人在上述 15 个交易日内，征得单独或合计持有本次债券未偿债券总额 30% 以上的债券持有人书面同意延期召开会议的，可以延期召开会议。延期时间原则上不超过 15 个交易日。

3.1.2 发行人、单独或者合计持有本次债券未偿还份额 10% 以上的债券持有人（以下统称提议人）有权提议受托管理人召集债券持有人会议。

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

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

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

#### （二）议案的提出与修改

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

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

3.2.2 召集人披露债券持有人会议通知后，受托管理人、发行人、单独或者合计持有本次债券未偿还份额 10% 以上的债券持有人（以下统称提案人）均可以书面形式提出议案，召集人应当将相关议案提交债券持有人会议审议。

召集人应当在会议通知中明确提案人提出议案的方式及时限要求。

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

受托管理人、发行人提出的拟审议议案需要债券持有人同意或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与主要投资者充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

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

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

b. 授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，并明确在达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决时，特别是作出可能减损、让渡债券持有人利益的行

为时，应当事先征求债券持有人的意见或召集债券持有人会议审议并依债券持有人意见行事。

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

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

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

### （三）会议的通知、变更及取消

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- a.前次会议召集期间债券持有人关于拟审议议案的相关意见；
- b.本次拟审议议案较前次议案的调整情况及其调整原因；
- c.本次拟审议议案通过与否对投资者权益可能产生的影响；

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

#### 四、债券持有人会议的召开及决议

##### （一）债券持有人会议的召开

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.1.8 债券持有人会议的会议议程可以包括但不限于：

- a. 召集人介绍召集会议的缘由、背景及会议出席人员；
- b. 召集人或提案人介绍所提议案的背景、具体内容、可行性等；
- c. 享有表决权的债券持有人针对拟审议议案询问提案人或出席会议的其他利益相关方，债券持有人之间进行沟通协商，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于本规则第 3.2.3 条约定情形的拟审议议案进行沟通协商；
- d. 享有表决权的持有人依据本规则约定程序进行表决。

## （二）债券持有人会议的表决

4.2.1 债券持有人会议采取记名方式投票表决。

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

- a. 发行人及其关联方，包括发行人的控股股东、实际控制人、合并范围内子公司、同一实际控制人控制下的关联公司（仅同受国家控制的除外）等；
- b. 本次债券的保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人；
- c. 债券清偿义务承继方；
- d. 其他与拟审议事项存在利益冲突的机构或个人。

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

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

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

因网络表决系统、电子通讯系统故障等技术原因导致会议中止或无法形成决议的，召集人应采取必要措施尽快恢复召开会议或者变更表决方式，并及时公告。

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

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

### （三）债券持有人会议决议的生效

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

- a. 拟同意第三方承担本次债券清偿义务；
- b. 发行人拟下调票面利率的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；
- c. 发行人或其他负有偿付义务的第三方提议减免、延缓偿付本次债券应付本息的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；
- d. 拟减免、延缓增信主体或其他负有代偿义务第三方的金钱给付义务；

e.拟减少抵押/质押等担保物数量或价值，导致剩余抵押/质押等担保物价值不足以覆盖本次债券全部未偿本息；

f.拟修改债券募集说明书、本规则相关约定以直接或间接实现本款第 a 至 e 项目的；

g.拟修改本规则关于债券持有人会议权限范围的相关约定。

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

召集人就实质相同或相近的前款一般事项议案连续召集三次债券持有人会议且每次会议出席人数均未达到本规则第 4.1.1 条约定的会议召开最低要求的，则相关决议经出席第三次债券持有人会议的债券持有人所持表决权的三分之一以上同意即可生效。

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

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

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

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

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

## 五、债券持有人会议的会后事项与决议落实

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

会议记录应当记载以下内容：

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

（二）出席（包括现场、非现场方式参加）债券持有人会议的债券持有人及其代理人（如有）姓名、身份、代理权限，所代表的本次未偿还债券面值总额及占比，是否享有表决权；

（三）会议议程；

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

（五）表决程序（如为分批次表决）；

（六）每项议案的表决情况及表决结果；

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

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

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

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

(二) 出席会议的债券持有人所持表决权情况及会议有效性;

(三) 各项议案的议题及决议事项、是否具备生效条件、表决结果及决议生效情况;

(四) 其他需要公告的重要事项。

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

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

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

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

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

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

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

## 六、特别约定

### （一）关于表决机制的特别约定

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

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

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

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

### （二）简化程序

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

- a. 发行人拟变更债券募集资金用途，且变更后不会影响发行人偿债能力的；
- b. 发行人因实施股权激励计划等回购股份导致减资，且累计减资金额低于本次债券发行时最近一期经审计合并口径净资产的 10%的；
- c. 债券受托管理人拟代表债券持有人落实的有关事项预计不会对债券持有人权益保护产生重大不利影响的；

d. 债券募集说明书、本规则、债券受托管理协议等文件已明确约定相关不利事项发生时，发行人、受托管理人等主体的义务，但未明确约定具体执行安排或者相关主体未在约定时间内完全履行相应义务，需要进一步予以明确的；

e. 受托管理人、提案人已经就具备生效条件的拟审议议案与有表决权的债券持有人沟通协商，且超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的二分之一（如为第 4.3.2 条约定的一般事项）或者达到全体有表决权的债券持有人所持表决权的三分之二以上（如为第 4.3.1 条约定的重大事项）的债券持有人已经表示同意见案内容的；

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

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

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

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

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

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

## 七、附则

7.1 本规则自本次债券发行完毕之日起生效。

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

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

7.4 对债券持有人会议的召集、召开及表决程序、决议合法有效性以及其他因债券持有人会议产生的纠纷，应当向发行人住所地有管辖权的人民法院提起诉讼并由该法院受理和裁判。

7.5 本规则约定的“以上”“以内”包含本数，“超过”不包含本数。

## 第十三节 受托管理人

发行人与本次债券受托管理人签订《南京江宁城市建设集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券之债券受托管理协议》，投资者认购本次债券视作同意该《债券受托管理协议》。

### 一、债券受托管理人聘任及受托管理协议签订情况

#### （一）债券受托管理人基本情况

名称：南京证券股份有限公司

注册地址及联系地址：南京市江东中路 389 号

法定代表人：李剑锋

联系电话：025-58519329

传真：025-58519330

邮政编码：210036

#### （二）受托管理协议签订情况

本次债券发行前，发行人与南京证券签订了债券受托管理协议。

#### （三）受托管理人与发行人的利害关系情况

截至《债券受托管理协议》签订时，债券受托管理人除与发行人签署《承销协议》并作为本次债券的承销商，受托管理人与发行人之间不存在可能影响其公正履行本次债券受托管理职责的利害关系。除此之外，发行人与债券受托管理人的负责人、高级管理人员及经办人员之间也不存在直接或间接的股权或其他利害关系。

### 二、债券受托管理协议的主要内容

#### （一）债券受托管理事项

1、为维护本次债券全体债券持有人的权益，发行人聘任南京证券作为本次债券的受托管理人，并同意接受南京证券的监督。南京证券接受全体债券持有人的委托，行使受托管理职责。

2、在本次债券存续期内，受托管理人应当勤勉尽责，根据相关法律法规、部门规章、行政规范性文件及自律规则（以下合称法律、法规和规则）的规定以及募集说明书、本协议及债券持有人会议规则的规定，行使权利和履行义务，维护债券持有人合法权益。

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

3、任何债券持有人一经通过认购、交易、受让、继承或者其他合法方式持有本次债券，即视为同意南京证券作为本次债券的受托管理人，且视为同意并接受本协议项下的相关约定，并受本协议之约束。

## （二）发行人的权利和义务

1、发行人应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本次债券的利息和本金。

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

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

本次债券募集资金约定用于偿还有息债务的，发行人使用募集资金时应当书面告知受托管理人。本次债券募集资金约定用于补充流动资金或募投项目的，发行人应当按每半年度将资金使用计划书面告知受托管理人。

3、本次债券存续期内，发行人应当根据法律、法规和规则的规定，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，简明清晰，通俗易懂，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

4、本次债券存续期内，发生以下任何重大事项，发行人应当在两个交易日内书面通知受托管理人，并根据受托管理人要求持续书面通知事件进展和结果：

- （一）发行人名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；
- （二）发行人变更财务报告审计机构、资信评级机构；
- （三）发行人三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；
- （四）发行人法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；
- （五）发行人控股股东或者实际控制人变更；
- （六）发行人发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组；
- （七）发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- （八）发行人放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；
- （九）发行人股权、经营权涉及被委托管理；
- （十）发行人丧失对重要子公司的实际控制权；
- （十一）发行人或其债券信用评级发生变化，或者本次债券担保情况发生变更；
- （十二）发行人转移债券清偿义务；
- （十三）发行人一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十，或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
- （十四）发行人未能清偿到期债务或进行债务重组；
- （十五）发行人涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；

(十六) 发行人法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；

(十七) 发行人涉及重大诉讼、仲裁事项；

(十八) 发行人出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；

(十九) 发行人分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者被托管、依法进入破产程序、被责令关闭；

(二十) 发行人涉及需要说明的市场传闻；

(二十一) 发行人未按照相关规定与募集说明书的约定使用募集资金；

(二十二) 发行人违反募集说明书承诺且对债券持有人权益有重大影响；

(二十三) 募集说明书约定或发行人承诺的其他应当披露事项；

(二十四) 发行人拟变更债券募集说明书的约定；

(二十五) 发行人拟修改债券持有人会议规则；

(二十六) 发行人拟变更债券受托管理人或受托管理协议的主要内容；

(二十七) 其他可能影响发行人偿债能力、债券价格或债券持有人权益的事项。

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

上述已披露事项出现重大进展或变化的，发行人也应当及时履行信息披露义务。就上述事件通知受托管理人同时，发行人就该等事项是否影响本次债券本息安全向受托管理人作出书面说明，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。触发信息披露义务的，发行人应当按照相关规定及时披露上述事项及后续进展。

发行人的控股股东或者实际控制人对重大事项的发生、进展产生较大影响的，发行人知晓后应当及时书面告知受托管理人，并配合受托管理人履行相应职责。

5、发行人应当协助受托管理人在债券持有人会议召开前取得债权登记日的本次债券持有人名册，并承担相应费用。

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

发行人及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下其应当履行的各项职责和义务并向债券投资者披露相关安排。

7、发行人在本次债券存续期间，应当履行如下债券信用风险管理义务：

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

（二）提前落实偿债资金，按期还本付息，不得逃废债务；

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

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

（五）配合受托管理人及其他相关机构开展风险管理工作。

8、预计不能偿还债务时，发行人应当及时告知受托管理人，按照受托管理人要求追加偿债保障措施，履行募集说明书和本协议约定的投资者权益保护机制与偿债保障措施。

受托管理人依法申请法定机关采取财产保全措施的，发行人应当配合受托管理人办理，履行本条约定产生的相关费用由发行人承担。

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

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

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

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

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

11、发行人应对受托管理人履行本协议项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。发行人应指定专人负责与本次债券相关的事务，并确保与受托管理人能够有效沟通。前述人员发生变更的，发行人应当在 3 个工作日内通知受托管理人。发行人应于每个会计年度结束且发行人年度报告已公布后及时向受托管理人提供经审计的会计报告，于公布半年度报告后及时向受托管理人提供半年度财务报表；根据受托管理人的合理需要，向其提供履行法律法规规定的和本协议约定的受托管理职责所需的必要文件。

指定专人姓名：徐传超

职务：财务总监联系方式：025-51196508

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

13、在本次债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券按募集说明书约定的方式交易和转让。

发行人及其关联方交易发行人发行公司债券的，应当及时书面告知受托管理人。

14、发行人应当根据本协议第 4.18 条的规定向受托管理人支付本次债券受托管理报酬和受托管理人履行受托管理人职责产生的额外费用。

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

15、发行人应当履行本协议、募集说明书及法律、法规和规则规定及约定的其他义务和承诺，包括但不限于偿债保障措施承诺、资信维持承诺、救济措

施、调研发行人等。如存在违反或可能违反约定的投资者权益保护条款的，发行人应当及时采取救济措施并书面告知受托管理人。

### （三）受托管理人的职责、权利和义务

1、受托管理人应当根据法律、法规和规则的规定及本协议的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，配备充足的具备履职能力的专业人员，对发行人履行募集说明书及本协议约定义务的情况进行持续跟踪和监督。受托管理人为履行受托管理职责，有权每月代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息，以及专项账户中募集资金的存储与划转情况。

2、本次债券如有担保人提供增信措施的，受托管理人有权获取担保的权利证明或者其他有关文件，并代为办理抵押登记、受领和保管质押财产、办理质押登记、行使抵押权等。受托管理人应当通过多种方式和渠道持续关注发行人和增信机构的资信状况、担保物状况、内外部增信机制、投资者权益保护机制及偿债保障措施的有效性与实施情况，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

（一）就本协议第 3.4 条约定的情形，列席发行人和增信机构的内部有权机构的决策会议，或获取相关会议纪要；

（二）至少每半年一次查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

（三）至少每半年一次调取发行人、增信机构银行征信记录；

（四）至少每半年一次对发行人和增信机构进行现场检查；

（五）至少每年一次约见发行人或者增信机构进行谈话；

（六）至少每半年一次对担保物（如有）进行现场检查，关注担保物状况；

（七）至少每半年一次查询相关网站系统或进行实地走访，了解发行人及增信机构的诉讼仲裁、处罚处分、诚信信息、媒体报道等内容；

（八）至少每半年一次结合募集说明书约定的投资者权益保护机制（如有），检查投资者保护条款的执行状况。

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

3、受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。在本次债券存续期内，受托管理人应当至少每半年一次检查发行人募集资金的使用情况是否符合相关规定并与募集说明书约定一致，募集资金按约定使用完毕的除外。受托管理人有权要求发行人及时向其提供相关文件资料并就有关事项作出说明。

受托管理人应当至少在本次债券每次本息兑付日前 20 个工作日，了解发行人的偿债资金准备情况与资金到位情况。

4、受托管理人应当督促发行人在募集说明书中披露本协议的主要内容与债券持有人会议规则全文，并应当通过本次债券交易场所的互联网网站或监管机构认可的其他信息披露媒体，向债券投资者披露受托管理事务报告、本次债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券持有人披露的重大事项。

5、受托管理人应当至少每年一次对发行人进行回访，监督发行人对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，按规定出具受托管理事务报告。

6、出现本协议第 3.4 条情形，在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内，受托管理人应当问询发行人或者增信机构，要求发行人或者增信机构解释说明，提供相关证据、文件和资料，并向市场公告临时受托管理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，受托管理人应当召集债券持有人会议。

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

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

9、受托管理人预计发行人不能偿还债务时，应当要求发行人追加偿债保障措施，督促发行人履行募集说明书和本协议约定投资者权益保护机制与偿债保障措施，或者按照本协议约定的担保提供方式依法申请法定机关采取财产保全措施。履行本条约定产生的相关费用由发行人承担。

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

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

12、发行人不能偿还本次债券时，受托管理人应当督促发行人、增信机构和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施和承诺。发行人不能按期兑付债券本息或出现募集说明书约定的其他违约事件影响发行人按时兑付债券本息的，受托管理人可以接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起、参加民事诉讼、仲裁或者破产等法律程序，或者代表债券持有人申请处置抵质押物。

受托管理人要求发行人追加担保的，担保物因形势变化发生价值减损或灭失导致无法覆盖违约债券本息的，受托管理人可以要求再次追加担保。履行本条约定产生的相关费用由发行人承担。

13、发行人成立金融机构债权人委员会的，受托管理人有权接受全部或部分债券持有人的委托参加金融机构债权人委员会会议，维护本次债券持有人权益。

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

15、受托管理人应当妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于本协议、债券持有人会议规则、受托管理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于债权债务关系终止后五年。

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

16、除上述各项外，受托管理人还应当履行以下职责：

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

受托管理人应当督促发行人履行募集说明书的承诺与投资者权益保护约定。募集说明书存在投资者保护条款的，受托管理人应当与发行人在本处约定相应的履约保障机制。

#### ①资信维持承诺

(1) 发行人承诺，在本期债券存续期内，不发生如下情形：

发行人发生一个自然年度内减资超过原注册资本 20% 以上、分立、被责令停产停业的情形。

(2) 发行人在债券存续期内，出现违反上述第 (1) 条约定的资信维持承诺情形的，发行人将及时采取措施以在半年内恢复承诺相关要求。

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

(4) 发行人违反资信维持承诺且未在上述第 (2) 条约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照救济措施的约定采取负面事项救济措施。

#### ②交叉保护承诺

(1) 发行人承诺，报告期内发行人不能按期偿付本条第 1) 项金钱给付义务，金额达到第 2) 项给付标准的，发行人及其子公司将及时采取措施消除金钱给付逾期状态：

1) 金钱给付义务的种类：

①银行贷款、信托贷款、财务公司贷款；

②金融租赁和融资租赁公司的应付租赁款；

③资产管理计划融资；

④理财直接融资工具、债权融资计划、债权投资计划；

⑤除本期债券外的公司信用类债券；

2) 金钱给付义务的金额：

金额达到 5000 万元，且占发行人母公司财务报表最近一期未经审计净资产 10% 以上。

(2) 发行人在债券存续期内，出现违反上述第 (1) 条约定的交叉保护承诺情形的，发行人将及时采取措施以在 10 个交易日内恢复承诺相关要求。

(3) 当发行人触发交叉保护情形时，发行人将在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

(4) 发行人违反交叉保护条款且未在上述第 (1) 条约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照救济措施的约定采取负面事项救济措施。

### ③救济措施

(1) 如发行人违反本章相关承诺要求且未能在资信维持承诺第 (2) 条、交叉保护承诺第 (2) 条约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本期债券 30% 以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取如下救济措施之一，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解：

a. 在 30 自然日内为本期债券增加担保或其他增信措施。

b. 在 30 个自然日提供并落实经本期债券持有人认可的其他和解方案。

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

17、在本次债券存续期内，受托管理人不得将其受托管理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。

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

18、受托管理人有权依据本协议的规定获得受托管理报酬，受托管理报酬已包含在本次债券承销费用中。

受托管理人根据债券持有人会议决议的授权，依法采取行动以保障全体债券持有人权益而产生的相关费用由发行人最终承担。

## (四) 受托管理事务报告

1、受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。

2、受托管理人应当建立对发行人的定期跟踪机制，监督发行人对募集说明书所约定义务的执行情况，并在每年六月三十日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。

前款规定的受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

(一) 受托管理人履行职责情况；

- (二) 发行人的经营与财务状况；
- (三) 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况；
- (四) 内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析，发生重大变化的，说明基本情况及处理结果；
- (五) 发行人偿债保障措施的执行情况以及公司债券的本息偿付情况；
- (六) 发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况（如有）；
- (七) 债券持有人会议召开的情况；
- (八) 偿债能力和意愿分析；
- (九) 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施。
- (十) 发生本协议第 3.4 条所列情形的，说明基本情况及处理结果；
- (十一) 对债券持有人权益有重大影响的其他事项；
- (十二) 法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或中国证监会、沪深交易所要求的其他事项。

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

- (一) 受托管理人与发行人发生利益冲突的；
- (二) 内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的；
- (三) 发现发行人及其关联方交易其发行的公司债券；
- (四) 出现第 3.4 条第（一）项至第（二十八）项等情形的；
- (五) 出现其他可能影响发行人偿债能力或债券持有人权益的事项。

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

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

#### **（五）利益冲突的风险防范机制**

1、债券受托管理人应当勤勉尽责，公正履行受托管理职责，不得损害债券持有人利益，不得利用作为受托管理人而获取的有关信息为自己或任何其他第三方谋取利益。

债券受托管理人应当核查可能存在的利益冲突情形及相关风险防范、解决机制，包括但不限于以下情形：

（一）受托管理人直接或间接合计持有发行人百分之五以上的股份，或者是其前五名股东之一；

（二）发行人直接或间接合计持有受托管理人百分之五以上的股份，或者是其前五名股东之一；

（三）受托管理人高级管理人员、项目组成员在发行人或其控股股东、实际控制人处任董事或高级管理人员的；

（四）受托管理人与发行人之间存在的其他对履行受托管理职责有重大影响的情形。

为防范相关风险，受托管理人应根据监管要求建立完善的内部信息隔离和利益冲突防范机制，保证：（1）受托管理人承担本协议职责的雇员不受利益冲突的影响；（2）受托管理人承担本协议职责的雇员持有的保密信息不会披露给与本协议无关的任何人；（3）相关保密信息不被受托管理人用于该协议之外的其他目的；（4）防止与该协议有关的敏感信息不适当流动，对潜在的利益冲突进行有效管理。

发行人发现与受托管理人发生利益冲突的，应当及时书面告知受托管理人。

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

3、甲乙双方违反利益冲突防范机制，债券持有人可根据本协议和《债券持有人会议规则》规定的程序变更或解聘受托管理人。因甲乙双方违反利益冲突防范机制给债券持有人造成损失的，由甲乙双方按照各自过错比例，分别承担赔偿责任。

#### **（六）受托管理人的变更**

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

- (一) 受托管理人未能持续履行本协议约定的受托管理人职责；
- (二) 受托管理人停业、解散、破产或依法被撤销；
- (三) 受托管理人提出书面辞职；
- (四) 受托管理人不再符合受托管理人资格的其他情形。

在受托管理人应当召集而未召集债券持有人会议时，单独或合计持有本次债券总额百分之十以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议。

2、债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘受托管理人的，自债券持有人会议作出变更债券受托管理人的决议之日起，新任受托管理人承接受托管理人在法律、法规和规则及本协议项下的权利和义务，本协议终止。新任受托管理人应当及时将变更情况向协会报告。

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

4、受托管理人在本协议中的权利和义务，在新任受托管理人与发行人签订受托协议之日或双方约定之日（以较早时点为准）起终止，但并不免除受托管理人在本协议生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

## **（七）陈述与保证**

1、发行人保证以下陈述在本协议签订之日均属真实和准确：

- (一) 发行人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的有限公司；
- (二) 发行人签署和履行本协议已经得到发行人内部必要的授权，并且没有违反适用于发行人的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反发行人的公司章程的规定以及发行人与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

2、受托管理人保证以下陈述在本协议签订之日均属真实和准确：

- (一) 受托管理人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的证券公司；
- (二) 受托管理人具备担任本次债券受托管理人的资格，且就受托管理人所知，并不存在任何情形导致或者可能导致受托管理人丧失该资格；

(三) 受托管理人签署和履行本协议已经得到受托管理人内部必要的授权，并且没有违反适用于受托管理人的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反受托管理人的公司章程以及受托管理人与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

（四）受托管理人不对本次债券的合法有效性作任何声明；除监督义务外，不对本次募集资金的使用情况负责；除依据法律和本协议出具的证明文件外，不对与本次债券募集说明书有关的任何声明负责（为避免疑问，若受托管理人同时是本次债券的主承销商，则本款项下的免责声明不影响受托管理人作为本次债券的主承销商应承担的责任）。

#### （八）不可抗力

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

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

#### （九）违约责任

1、本协议任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则的规定及募集说明书、本协议的约定追究违约方的违约责任。

2、以下情形构成本次债券项下的违约：

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

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

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

2.4 发行人违反募集说明书关于交叉保护的约定且未按持有人要求落实负面救济措施的。

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

2.6 发行人不履行或违反募集说明书和本协议项下的任何承诺将实质影响发行人对本次债券的还本付息义务，且经受托管理人书面通知，或经单独或合计持有本次未偿还债券本金总额 50% 以上的债券持有人书面通知，该违约行为自收到书面通知之日起持续 30 个交易日仍未消除；

2.7 在债券存续期间内，发行人发生解散、注销、被吊销营业执照、停业、清算、丧失清偿能力、被法院指定接管人、被法院裁定受理破产申请或已开始相关的诉讼程序；

2.8 发行人发生实质影响其履行本次债券还本付息义务的其他情形。

3、本协议 2 项下违约事件发生时，发行人应当承担相应的违约责任，包括但不限于按照募集说明书的约定或持有人会议的决议向债券持有人及时、足额支付本金及/或利息以及迟延履行本金及/或利息产生的罚息、违约金以及投资者保护条款规定的其他违约责任要求。

4、若发生本协议 2 项下的违约事件且一直持续，受托管理人可根据债券持有人会议决议的授权，代表债券持有人的利益采取可行的救济方式回收本次债券的本金和利息，并按照债券持有人会议决议要求发行人支付违约金。

5、若发生本协议 2 项下的违约事件且一直持续，致使受托管理人无法履行其作为受托管理人的法定和约定职责，使受托管理人因此而产生声誉或财产损失的，受托管理人可依法追究发行人的违约责任，请求发行人赔偿损失。

6、双方在本款项下的义务在本协议终止后仍然有效。

7、发行人违反募集说明书约定可能导致债券持有人遭受损失的，相应违约情形与违约责任在募集说明书中约定。

#### **（十）法律适用和争议解决**

1、本协议适用于中国法律并依其解释。

2、本协议项下所产生的或与本协议有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果协商解决不成，按照双方约定向本次债券的受托管理人所在地有管辖权的法院提起诉讼解决纠纷。

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

4、当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时，除争议事项外，各方有权继续行使本协议项下的其他权利，并应履行本协议项下的其他义务。

### **（十一）协议的生效、变更及终止**

1、本协议于双方的法定代表人或者其授权代表签字并加盖双方单位公章后，自首期发行完成之日起生效。

2、除非法律、法规和规则另有规定，本协议的任何变更，均应当由双方协商一致订立书面补充协议后生效。本协议于本次债券发行完成后的变更，如涉及债券持有人权利、义务的，应当事先经债券持有人会议同意。任何补充协议均为本协议之不可分割的组成部分，与本协议具有同等效力。

3、如发生发行人履行完毕与本次债券有关的全部支付义务、变更受托管理人、本次债券申报或发行未能完成、因不可抗力致使本协议无法继续履行或出现其他本协议约定的终止情形的，本协议终止。

### **（十二）通知**

1、在任何情况下，本协议所要求的任何通知可以经专人递交，亦可以通过邮局挂号方式或者快递服务，或者传真发送到本协议双方指定的以下地址。

发行人通讯地址：南京市江宁区东山街道金箔路 577 号

发行人收件人：徐传超

发行人传真：025-51197936

受托管理人通讯地址：南京市建邺区江东中路 389 号南京证券大楼

受托管理人收件人：陈燕

受托管理人传真：025-58519324

2、任何一方的上述通讯地址、收件人和传真号码发生变更的，应当在该变更发生日起三个工作日内通知另一方。

3、通知被视为有效送达日期按如下方法确定：

（一）以专人递交的通知，应当于专人递交之日为有效送达日期；

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

(三) 以传真发出的通知, 应当于传真成功发送之日后的第一个工作日为有效送达日期。

4、如果收到债券持有人依据本协议约定发给发行人的通知或要求, 受托管理人应在收到通知或要求后两个工作日内按本协议约定的方式将该通知或要求转发给发行人。

### (十三) 附则

1、本协议对甲乙双方均有约束力。未经对方书面同意, 任何一方不得转让其在本协议中的权利或义务。

2、本协议中如有一项或多项条款在任何方面根据任何适用法律是不合法、无效或不可执行的, 且不影响到本协议整体效力的, 则本协议的其他条款仍应完全有效并应当被执行。

3、本协议正本一式 4 份, 发行人、受托管理人各执 1 份, 其余 2 份由受托管理人保存, 供报送有关部门。各份均具有同等法律效力。

## 第十四节 发行有关机构

### 一、发行人

名称：南京江宁城市建设集团有限公司

住所：南京市江宁区东山街道金箔路 577 号

法定代表人：王国庆

联系人：徐传超

联系地址：南京市江宁区东山街道金箔路 577 号

电话号码：025-51196508

传真号码：025-52289567

邮政编码：211100

### 二、承销机构/簿记管理人

名称：南京证券股份有限公司

住所：南京市江东中路 389 号

法定代表人：李剑锋

联系人：陈燕、卞林山

联系地址：南京市江东中路 389 号

电话号码：025-58519350

传真号码：025-84552997

邮政编码：210000

### 三、律师事务所

名称：上海市锦天城律师事务所

住所：上海市银城中路 501 号上海中心大厦 11、12 楼

负责人：顾功耘

经办人员：吴卫星、丁独伟

联系地址：江苏省南京市中山路 228 号地铁大厦 19 楼

电话号码：18068817282

传真号码：025-68516601

邮政编码：200000

#### 四、会计师事务所

名称：中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市丰台区丽泽路 20 号院 1 号楼南楼 20 层

法定代表人：李尊农

经办人员：卓丹、韩笑

联系地址：南京市建邺区嘉陵江东街 50 号康缘智汇港 A1 栋 17 楼

电话号码：025-83206026

传真号码：025-83248772

邮政编码：210024

#### 五、公司债券登记、托管、结算机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区杨高南路 188 号

法定代表人：戴文桂

电话号码：021-68870114

传真号码：021-58754185

邮政编码：200125

## 六、受托管理人

名称：南京证券股份有限公司

住所：南京市江东中路 389 号

法定代表人：李剑锋

联系人：陈燕、卞林山

联系地址：南京市江东中路 389 号

电话号码：025-58519350

传真号码：025-84552997

邮政编码：210000

## 七、公司债券申请上市的证券交易场所

名称：上海证券交易所

住所：上海市浦东新区浦东南路 528 号

法定代表人：蔡建春

电话号码：021-68808888

传真号码：021-68802819

邮政编码：200120

## 八、发行人与主承销商、证券服务机构及相关人员的股权关系及其他重大利害关系

截至本募集说明书签署之日，发行人与发行有关的承销商、证券服务机构及其负责人、高级管理人员、经办人员之间不存在直接或间接的股权关系及其他重大利害关系。

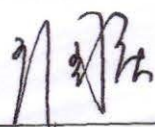
## 第十五节 发行人、主承销商、证券服务机构及相关人员声明



## 发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

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

全体董事签字：



王国庆

南京江宁城市建设集团有限公司

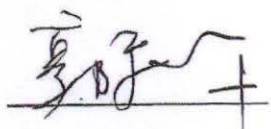
2023年8月4日



## 发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

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

全体董事签字：



郭霖华

南京江宁城市建设集团有限公司



## 发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

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

全体董事签字：



魏金昊

南京江宁城市建设集团有限公司

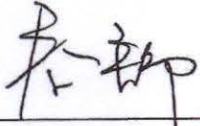


2023年8月14日

## 发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

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

全体董事签字：

  
秦静

南京江宁城市建设集团有限公司



## 发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

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

全体董事签字：

  
尹兴华

南京江宁城市建设集团有限公司



## 发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

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

全体董事签字：

  
姚海玲

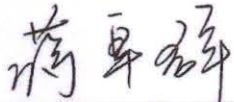
南京江宁城市建设集团有限公司



## 发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

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

全体董事签字：



蒋卓群

南京江宁城市建设集团有限公司

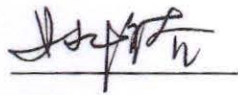
2023年8月14日



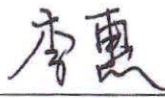
## 发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

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

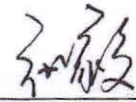
全体监事签字：



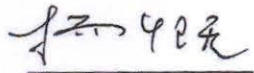
姚裕



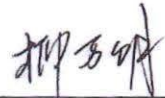
李惠



张毅



杨慨



柳万明

南京江宁城市建设集团有限公司

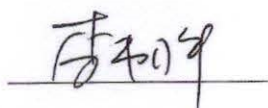


2023年8月14日

## 发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

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

全体非董事高级管理人员签字：



李中科

南京江宁城市建设集团有限公司

2023年8月14日



## 发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

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

全体非董事高级管理人员签字：



葛胜利

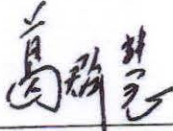
南京江宁城市建设集团有限公司



## 发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

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

全体非董事高级管理人员签字：



葛群慧

南京江宁城市建设集团有限公司



2023年8月14日

## 发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

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

全体非董事高级管理人员签字：



徐传超

南京江宁城市建设集团有限公司



2023年8月14日



# 授权书

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

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

注：以上协议和文本中，13、14 两项为交易场所提供的格式文本。

本授权不可转授。

授权期限：本授权书签署之日起一年。

授权人（法定代表人）：



## 发行人律师声明

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



负责人: 顾功耘  
顾功耘

经办律师: 吴卫星  
吴卫星

经办律师: 丁独伟  
丁独伟

2023年8月14日

## 审计机构声明

本所及签字注册会计师已阅读《南京江宁城市建设集团有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券募集说明书》，确认募集说明书与本所出具的报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办注册会计师（签字）：



汪军



宋军



卓丹



韩笑

会计师事务所负责人（签字）：

李尊农



中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

2023 年 8 月 14 日

## 第十六节 备查文件

### 一、本募集说明书的备查文件

(一) 发行人最近三年的财务报告及审计报告，最近一期财务报告或会计报表；

(二) 主承销商出具的核查意见；

(三) 法律意见书；

(四) 资信评级报告；

(五) 债券持有人会议规则；

(六) 债券受托管理协议；

(七) 中国证监会同意本次债券发行注册的文件；

### 二、备查文件查阅时间、地点、联系人及电话

投资者可在以下地址查询本次债券募集说明书全文及上述备查文件：

(一) 发行人：南京江宁城市建设集团有限公司

住所：南京市江宁区东山街道金箔路 577 号

联系人：徐传超

联系地址：南京市江宁区东山街道金箔路 577 号

联系电话：025-51196508

传真：025-52289567

(二) 主承销商：南京证券股份有限公司

名称：南京证券股份有限公司

住所：南京市江东中路 389 号

法定代表人：李剑锋

联系人：陈燕、卞林山

联系地址：南京市江东中路 389 号

电话号码：025-58519350

传真号码：025-84552997