



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)

2022 年面向专业投资者公开发行 可续期公司债券（第一期） 募集说明书

注册金额	15 亿元
本期发行金额	不超过 5.8 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	AAA
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



(住所：上海市静安区新闻路 1508 号)

签署日期：2022 年 1 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。凡欲认购本期债券的投资者，应当认真阅读募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

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

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

重大事项提示

一、与发行人相关的重大事项

1、2018-2020 年度和 2021 年 1-9 月，发行人经营性现金流量净额分别为 21,161.51 万元、-90,696.78 万元、-261,624.8 万元和-48,103.42 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、2018-2020 年末和 2021 年 9 月末，发行人应收账款分别为 65,440.43 万元、71,037.02 万元、77,127.53 万元和 37,597.83 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》，为弥补发行人接受南京市江宁区人民政府委托而投入的大量的人员费用、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、2018-2020 年末和 2021 年 9 月末，发行人有息债务余额合计分别为 2,102,670.45 万元、2,400,043.14 万元、2,945,282.51 万元和 3,121,372.07 万元，呈平稳上升趋势。截至 2021 年 9 月 30 日，发行人有息债务余额合计为 3,121,372.07 万元，主要包括短期借款余额 324,940.00 万元、一年内到期的非流动负债余额 359,241.67 万元、其他流动负债余额 240,000.00 万元、长期借款余额 682,509.41 万元、应付债券余额 1,392,156.91 万元和长期应付款（融资租赁）122,524.08 万元。截至 2021 年 9 月 30 日，发行人在银行的授信额度总额为 165.53 亿元，已使用 140.33 亿元，剩余额度为 25.20 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。本期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期债券的偿付带来一定的风险。

4、2018-2020 年末和 2021 年 9 月末，发行人资产负债率分别为 64.97%、64.28%、65.88%和 64.10%，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、2018-2020 年末和 2021 年 9 月末，发行人流动比率分别为 2.76、2.59、2.35 和 2.66，速动比率分别为 0.95、0.75、0.69 和 0.64。本期债券发行后，募集资金拟全部用于偿还公司债券本金，发行人资产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、截至 2021 年 9 月 30 日，发行人对外担保余额为 73.66 亿元，占公司净资产的比重为 34.95%。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 2021 年 9 月 30 日，发行人受限资产为 12.11 亿元，为受限的货币资金 12.11 亿元，占净资产的比例为 5.75%。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》，发行人以垫付资金的形式进行城市基础设施建设业务和土地开发整理业务，工程完工后交付南京市江宁区人民政府时结算前期投入资金。2019 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 50,074.78 万元。截至 2021 年 9 月 30 日，发行人存货金额为 3,095,047.18 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 2018 年的回款金额为 14.90 亿元，2019 年的回款金额为 10.94 亿元，2020 年的回款金额为 11.75 亿元。最近三年的回款金额合计为 37.59 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，“19 江宁城建 MTN001”信用等级调整为 AAA。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+。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、与本期债券相关的重大事项

1、本期债券为可续期公司债券，发行人存在续期选择权、递延支付利息选择权和赎回选择权。本期债券分为两个品种，品种一基础期限为 2 年，以每 2 个计息年度为 1 个周期，在每个周期末，发行人有权选择将本品种债券期限延长 1 个周期（即延长 2 年），或选择在该周期末到期全额兑付本品种债券；品种二基础期限为 3 年，以每 3 个计息年度为 1 个周期，在每个周期末，发行人有权选择将本品种债券期限延长 1 个周期（即延长 3 年），或选择在该周期末到期全额兑付本品种债券。发行人应至少于续期选择权行权年度付息日前 30 个交易日，在相关媒体上刊登续期选择权行使公告。

本期债券附设发行人延期支付利息权，除非发生强制付息事件，本期债券的每个付息日，发行人可自行选择将当期利息以及按照本条款已经递延的所有利息及其孳息推迟至下一个付息日支付，且不受到任何递延支付利息次数的限制；前述利息递延不属于发行人未能按照约定足额支付利息的行为。如发行人决定递延支付利息的，发行人应在付息日前 10 个交易日披露《递延支付利息公告》。递延支付的金额将按照当期执行的利率计算复息。在下个利息支付日，若发行人继续选择延后支付，则上述递延支付的金额产生的复息将加入已经递延的所有利息及其孳息中继续计算利息。

发行人由于法律法规的改变或修正，相关法律法规司法解释的改变或修正而不得不为本次永续期公司债券的存续支付额外税费，且发行人在采取合理的审计方式后仍然不能避免该税款缴纳或补缴责任的时候，发行人有权对本次永续期公司债券进行赎回。若未来因企业会计准则变更或其他法律法规改变或修正，影响发行人在合并财务报表中将本次永续期公司债券计入权益时，发行人有权对本次永续期公司债券进行赎回，并在上述改变发生日起 2 个交易日内披露。若发行人选择行使相关权利，导致本期债券本息支付时间不确定或者提前赎回债券，可能对债券持有人的利益造成不利影响。

2、本期债券设置递延支付利息权，根据《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 37 号——金融工具列报》（财会〔2017〕14 号）和《关于印发〈金融负债与权益工具的区分及相关会计处理规定〉的通知》（财会〔2014〕13 号），发行人将本期债券分类为权益工具。

3、本期债券的利率调整机制：本期债券为固定利率债券，首个周期的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。在首个周期内固定不变，其后每个周期重置一次。

首个周期的票面利率为初始基准利率加上初始利差，后续周期的票面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加 300 个基点。初始利差为首个周期的票面利率减去初始基准利率。如果未来因宏观经济及政策变化等因素影响导致当期基准利率在利率重置日不可得，当期基准利率沿用利率重置日之前一期基准利率。

初始基准利率为簿记建档日前 250 个交易日中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）或中央国债登记结算有限责任公司认可的其他网站公布的中债银行间固定利率国债收益率曲线中，待偿期为与重定价周期同等期限的国债收益率算术平均值（四舍五入计算到 0.01%）。

重新定价周期适用的票面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加上 300 个基点。

如果发行人行使续期选择权，本期债券后续每个周期的票面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加上 300 个基点。当期基准利率为重新定价周期起息日前 250 个交易日中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）或中央国债登记结算有限责任公司认可的其他网站公布的中债银行间固定利率国债收益率曲线中，待偿期为与重定价周期同等期限的国债收益率算术平均值（四舍五入计算到 0.01%）。

4、利息递延下的限制事项：若发行人选择行使延期支付利息权，则在延期支付利息及其孳息未偿付完毕之前，发行人不得有下列行为：（1）向普通股股东分配利润；（2）减少注册资本。

5、根据《关于永续债企业所得税政策问题的公告》（财政部、税务总局公告 2019 年第 64 号），企业发行永续债，应当将其使用的税务处理方法在证券交易所、银行间市场等发行市场的发行文件中向投资方予以披露。发行人对本期债券的利息支出不在企业所得税税前扣除，投资者取得的本期债券利息收入无需缴纳所得税。除此以外，根据国家有关税收法律、法规的规定，投资人投资本期债券所应缴纳的其他税款亦由投资人承担。

6、债券持有人会议决议对全体本次公司债券持有人（包括未出席会议、出席会议但明确表达不同意见或弃权的债券持有人以及在相关决议通过后受让本期债券的持有人，下同）具有同等的效力和约束力。投资者认购或购买或以其他合法方式取得本期债券之行为视为同意接受《南京江宁城市建设集团有限公司 2020 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》并受之约束。

目录

声明.....	2
重大事项提示.....	3
目录.....	8
释义.....	12
第一节 风险提示及说明	15
一、与发行人相关的风险.....	15
二、本期债券的投资风险.....	23
第二节 发行条款	27
一、本期债券的基本发行条款.....	27
二、本期债券的特殊发行条款.....	31
三、本期债券发行、登记结算及上市流通安排.....	34
第三节 募集资金运用	36
一、本期债券的募集资金规模.....	36
二、本期债券募集资金使用计划.....	36
三、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施.....	37
四、本期债券募集资金专项账户管理安排.....	37
五、集资金运用对发行人财务状况的影响.....	37
六、发行人关于本期债券募集资金的承诺.....	38
七、前次公司债券募集资金使用情况.....	38
第四节 发行人基本情况	44
一、发行人基本情况.....	44
二、发行人历史沿革.....	44
三、发行人的股权结构.....	46
四、发行人的重要权益投资情况.....	47
五、发行人的治理结构等情况.....	48

六、发行人的董监高情况	59
七、发行人主营业务情况	62
八、其他与发行人主体相关的重要情况	99
第五节 发行人主要财务情况	100
一、发行人财务报告总体情况	100
二、发行人财务会计信息及主要财务指标	104
三、发行人财务状况分析	112
第六节 发行人信用状况	150
一、发行人及本期债券的信用评级情况	150
二、发行人其他信用情况	152
第七节 增信情况	157
第八节 税项	158
一、增值税	158
二、所得税	158
三、印花税	158
四、税项抵销	159
第九节 信息披露安排	160
一、发行人承诺	160
二、信息披露事务管理制度	160
三、本期债券存续期内定期信息披露安排	161
四、本期债券存续期内重大事项披露	162
五、本期债券还本付息信息披露	162
六、永续期公司债券信息披露特殊安排	162
第十节 投资者保护机制	164
一、偿债计划	164
二、偿债基础	164
三、偿债保障措施	166
四、资信维持承诺	169

五、救济措施.....	169
第十一节 违约事项及纠纷解决机制	170
一、违约情形及认定.....	170
二、违约责任及免除.....	170
第十二节 持有人会议规则	172
一、总则.....	172
二、债券持有人会议的权限范围.....	173
三、债券持有人会议的筹备.....	175
四、债券持有人会议的召开及决议.....	180
五、债券持有人会议的会后事项与决议落实.....	184
六、特别约定.....	186
七、附则.....	188
第十三节 受托管理人	190
一、受托管理人聘任.....	190
二、受托管理协议主要内容.....	190
第十四节 发行有关机构	202
一、发行人.....	202
二、承销机构/簿记管理人.....	202
三、律师事务所.....	202
四、会计师事务所.....	203
五、信用评级机构.....	203
六、公司债券登记、托管、结算机构.....	204
七、受托管理人.....	204
八、公司债券申请上市的证券交易场所.....	205
九、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.....	205
第十五节 发行人、主承销商、证券服务机构及相关人员声明	206
第十六节 备查文件	220

一、本募集说明书及摘要的备查文件	220
二、备查文件查阅时间、地点、联系人及电话	220

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	光大证券股份有限公司
发行人律师、律师	指	国浩律师（南京）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	发行人根据 2020 年 6 月 30 日董事会决议和 2020 年 7 月 15 日股东会决议，面向专业投资者公开发行的面值总额不超过人民币 15 亿元的公司债券
本次债券	指	南京江宁城市建设集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行永续期公司债券
本期债券	指	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（第一期）
募集说明书	指	发行人根据有关法律法规为发行本期债券而制作的《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（第一期）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2020年面向专业投资者公开发行可续期公司债券受托管理协议》及其变更和补充
债券持有人会议规则	指	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2020年公开发行可续期公司债券债券持有人会议规则》及其变更和补充
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，用于本期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
余额包销	指	主承销商依据承销协议的规定承销本期债券，发行期届满后，无论是否出现认购不足和/或任何承销商违约，主承销商均有义务按承销协议的规定将相当于本期债券全部募集款项的资金按时足额划至发行人的指定账户
最近三年及一期、报告期、申报期	指	2018年度、2019年度、2020年度及2021年1-9月

最近三年末	指	2018 年末、2019 年末和 2020 年末
最近三年	指	2018 年度、2019 年度和 2020 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（2013 年修订）》
证券法	指	《中华人民共和国证券法（2019 年修订）》
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	本期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

第一节 风险提示及说明

投资者在评价本期债券时，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

2018-2020 年度和 2021 年 1-9 月，发行人经营性现金流量净额分别为 21,161.51 万元、-90,696.78 万元、-261,624.8 万元和-48,103.42 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

2018-2020 年末和 2021 年 9 月末，发行人应收账款分别为 65,440.43 万元、71,037.02 万元、77,127.53 万元和 37,597.83 万元，占流动资产合计的比重分别为 2.20%、2.15%、1.96%和 0.92%。发行人应收账款集中度较高，主要系南京市江宁区人民政府服务管理费，截至 2021 年 9 月 30 日，来自南京市江宁区人民政府的应收账款余额为 32,403.77 万元，占全部应收账款比例为 86.19%。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》，为弥补发行人接受南京市江宁区人民政府委托而投入的大量的人员费用、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

2018-2020 年末和 2021 年 9 月末，发行人其他应收款账面价值分别为 177,902.66 万元、177,316.93 万元、281,311.92 万元和 149,127.34 万元，占流动资产合计的比重分别为 5.98%、5.36%、7.15%和 3.65%，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 2021 年 9 月 30 日，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、城东开发管理办公室、南京宏亚建设集团有限公司和南京江宁科学园发展有限公司等，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

2018-2020 年末和 2021 年 9 月末，发行人有息债务余额合计分别为 2,102,670.45 万元、2,400,043.14 万元、2,945,282.51 万元和 3,121,372.07 万元，呈平稳上升趋势。截至 2021 年 9 月 30 日，发行人有息债务余额合计为 3,121,372.07 万元，主要包括短期借款余额 324,940.00 万元、一年内到期的非流动负债余额 359,241.67 万元、其他流动负债余额 240,000.00 万元、长期借款余额 682,509.41 万元、应付债券余额 1,392,156.91 万元和长期应付款（融资租赁）122,524.08 万元。截至 2021 年 9 月 30 日，发行人在银行的授信额度总额为 165.53 亿元，已使用 140.33 亿元，剩余额度为 25.20 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。本期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期债券的偿付带来一定的风险。

5、偿债压力较大的风险

2018-2020 年末和 2021 年 9 月末，发行人流动比率分别为 2.76、2.59、2.35 和 2.66，速动比率分别为 0.95、0.75、0.69 和 0.64。本期债券发行后，募集资金拟全部用于偿还公司债券本金，发行人资产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

2018-2020 年末和 2021 年 9 月末，发行人存货余额分别为 1,947,917.35 万元、2,345,255.90 万元、2,774,844.35 万元和 3,095,047.18 万元，占流动资产合计的比重分别为 65.42%、70.95%、70.49%和 75.82%，其中占比较大的是公司建设市政工程项目的工程施工投入。截至 2021 年 9 月 30 日，公司建设市政工程项目的工程施工账面价值为 2,253,296.04 万元，占存货总额的比例为 72.80%，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

2018-2020 年度和 2021 年 1-9 月，发行人期间费用分别为 40,836.92 万元、35,129.68 万元、35,190.43 万元和 26,593.23 万元，占营业收入的比重分别为 27.07%、22.90%、19.76%和 23.80%。其中，发行人管理费用分别为 29,961.81 万元、22,029.09 万元、26,039.44 万元和 22,677.78 万元，财务费用分别为 7,959.86 万元、9,161.02 万元、4,346.30 万元和-971.72 万元，销售费用分别为 2,915.25 万元、3,939.57 万元、4,804.69 万元和 4,887.17 万元。最近三年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 2021 年 9 月 30 日，发行人对外担保余额为 73.66 亿元，占公司净资产的比重为 34.95%。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 2021 年 9 月 30 日，发行人受限资产为 12.11 亿元，为受限的货币资金 12.11 亿元，占净资产的比例为 5.75%。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》，发行人以垫付资金的形式开展城市基础设施建设业务和土地开发整理业务，工程完工后交付南京市江宁区人民政府时结算前期投入资金。2019 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 50,074.78 万元。截至 2021 年 9 月 30 日，发行人存货金额为

3,095,047.18 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 2021 年 9 月 30 日，发行人在银行的授信额度总额为 165.53 亿元，已使用 140.33 亿元，剩余额度为 25.20 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

2018-2020 年末和 2021 年 9 月末，发行人资产负债率分别为 64.97%、64.28%、65.88%和 64.10%，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 2021 年 9 月 30 日，发行人有息债务余额合计为 3,121,372.07 万元，主要集中在 2022 年-2025 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，将对本期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 2021 年 9 月末，发行人并表的子公司共有 24 家，其中一级子公司 13 家，二级子公司 11 家；上述并表的一级子公司中有 5 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。

(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，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，进而影响本期债券偿付。

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 2018 年的回款金额为 14.90 亿元，2019 年的回款金额为 10.94 亿元，2020 年的回款金额为 11.75 亿元，最近三年的回款金额合计为 37.59 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。

8、董事长缺位的风险

由于江宁区秦淮河杨家圩段河堤背水面违规建餐厅一事，江宁区纪委监委依纪依法对相关责任单位及责任人作出处理，经组织研究决定免去发行人党委书记和董事长许世新的职务。目前新任董事长尚未到位，南京市江宁区人民政府国有资产监督管理办公室已授权相关人选在发行人董事长缺位期间代理履行董事长及法定代表人职责事宜。发行人存在董事长缺位的风险。

(三) 管理风险

1、业务发展过程中的管理风险

本次发行完成后，发行人资产规模将进一步增加。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进行检查监督，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 2021 年 9 月 30 日，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。但在本期债券存续期内，如果发行人资信状况发生不利变化，将可能使本期债券投资者的利益受到一定影响。

(六) 评级变化风险

本期债券的信用评级是由资信评级机构对债券发行主体如期、足额偿还债务本息能力与意愿的相对风险进行的以客观、独立、公正为基本出发点的专家评价。债券信用等级是反映债务预期损失的一个指标，其目的是为投资者提供一个规避风险的参考值。

经大公资信综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA。大公资信对发行人和本期债券的信用评级并不代表大公资信对本期债券的偿还做出了任何保证，也不代表其对本期债券的投资价值做出了任何判断。在本期债券存续期间，若出现任何影响发行人信用等级或债券信用等级的事项，大公资信或将调低发行人信用等级或本期债券信用等级，则可能对投资者利益产生不利影响。

二、本期债券的投资风险

(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。由于本期债券期限较长，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期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

本期债券发行结束后，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期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期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，公司亦无法保证本期债券在上交所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。因此，本期债券的投资者在购买本期债券后，可能面临由于债券不能及时上市流通而无法立即出售本期债券的流动性风险，或者由于债券上市流通过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期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。在本期债券存续期内，宏观经济环境、资本市场状况、国家相关政策等外部因素以及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期债券本息，从而使投资者面临一定的偿付风险。

(四) 本期债券特有的其他投资风险

1、本期债券为无担保债券

在本期债券发行时，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期债券的还本付息风险。但是，在本期债券存续期内，可能由于不可控

的市场、政策、法律法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施不能履行或无法完全履行，进而影响债券持有人的利益。

2、发行人行使续期选择权的风险

本次可续期公司债没有固定到期日，发行条款约定发行人在特定时点有权延长本期债券，如果发行人在可行使续期选择权时行权，会使投资人投资期限变长，由此可能给投资人带来一定的投资风险。

3、利息递延支付的风险

本次可续期公司债条款约定，发行人有权递延支付利息，如果发行人决定利息递延支付，则会使投资人获取利息的时间推迟，甚至中短期内无法获取利息，由此可能给投资人带来一定的投资风险。

4、发行人行使赎回选择权的风险

本次可续期公司债条款约定，因政策变动及其他因素导致本期债券无法分类为权益工具，发行人均有权提前赎回本期债券。如果发行人决定行使赎回选择权，则可能给投资人带来一定的赎回投资风险。

5、资产负债率波动的风险

本次可续期公司债券发行后计入所有者权益，可以有效降低发行人资产负债率，对财务报表具有一定的调整功能。本次可续期公司债券发行后，发行人资产负债率将有所下降。如果发行人在可行使可续期选择权时不行权，则会导致发行人资产负债率上升，本次可续期公司债券的发行及后续不行使可续期选择权会加大发行人资产负债率波动的风险。

6、净资产收益率波动的风险

本次可续期公司债券发行后计入所有者权益，会导致净资产收益率一定程度的下滑。如果发行人在可行使可续期选择权时不行权，则会导致发行人净资产收益率上升。因此，本次可续期公司债券会加大发行人净资产收益率波动的风险。

7、会计政策变动风险

2014年3月17日，财政部制定了《金融负债与权益工具的区别及相关会计处理规定》，该规定定义了权益工具是指能证明拥有某个企业在扣除所有负债后的资产中剩余权益的合同，通过发行条款的设计，发行的永续期公司债券将作为权益工具进行会计核算。若后续会计政策、标准发生变化，可能使得已发行的永续期公司债券重分类为金融负债，从而导致发行人资产负债率上升的风险。

第二节 发行条款

一、本期债券的基本发行条款

(一) 发行人全称：南京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 2022 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第一期）。

(三) 注册文件：

发行人于 2021 年 4 月 14 日获中国证券监督管理委员会出具的《关于同意南京江宁城市建设集团有限公司向专业投资者公开发行可续期公司债券注册的批复》（证监许可〔2021〕1270 号），注册规模为不超过 15 亿元。

(四) 发行金额：

本期债券发行金额为不超过 5.8 亿元（含 5.8 亿元），不设置超额配售。

本期债券分为两个品种。其中品种一基础期限为 2 年；品种二基础期限为 3 年；两个品种间可以进行相互回拨，回拨比例不受限制。由发行人与主承销商协商一致，决定是否行使品种间回拨权。

(五) 债券期限：

本期债券分为两个品种，品种一基础期限为 2 年，以每 2 个计息年度为 1 个周期，在每个周期末，发行人有权选择将本品种债券期限延长 1 个周期（即延长 2 年），或选择在该周期末到期全额兑付本品种债券；品种二基础期限为 3 年，以每 3 个计息年度为 1 个周期，在每个周期末，发行人有权选择将本品种债券期限延长 1 个周期（即延长 3 年），或选择在该周期末到期全额兑付本品种债券。

(六) 票面金额及发行价格：

本期债券面值为 100 元，按面值平价发行。

(七) 债券利率及其确定方式：

本期债券为固定利率债券，首个周期的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。在首个周期内固定不变，其后每个周期重置一次。

首个周期的票面利率为初始基准利率加上初始利差，后续周期的票面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加 300 个基点。初始利差为首个周期的票面利率减去初始基准利率。如果未来因宏观经济及政策变化等因素影响导致当期基准利率在利率重置日不可得，当期基准利率沿用利率重置日之前一期基准利率。

初始基准利率为簿记建档日前 250 个交易日中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）或中央国债登记结算有限责任公司认可的其他网站公布的中债银行间固定利率国债收益率曲线中，待偿期为与重定价周期同等期限的国债收益率算术平均值（四舍五入计算到 0.01%）。

重新定价周期适用的票面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加上 300 个基点。

如果发行人行使续期选择权，本期债券后续每个周期的票面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加上 300 个基点。当期基准利率为重新定价周期起息日前 250 个交易日中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）或中央国债登记结算有限责任公司认可的其他网站公布的中债银行间固定利率国债收益率曲线中，待偿期为与重定价周期同等期限的国债收益率算术平均值（四舍五入计算到 0.01%）。

（八）发行对象：本期债券面向专业投资者公开发行。

（九）发行方式：

本期债券发行方式为簿记建档发行。

（十）承销方式：

本期债券由主承销商以余额包销方式承销。

（十一）起息日期：本期债券的起息日为 2022 年 1 月 24 日。

(十二) 付息方式:

本期债券采用单利计息,在发行人不行使递延支付利息权的情况下,每年付息一次。

(十三) 利息登记日:本期债券利息登记日为付息日的前 1 个交易日,在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人,均有权获得上一计息期间的债券利息。

(十四) 付息日期:

在发行人不行使递延支付利息权的情况下,每年的 1 月 24 日(如遇法定节假日或休息日延至其后的第 1 个交易日;每次付息款项不另计利息);在发行人行使递延支付利息权的情况下,付息日以发行人公告的《递延支付利息公告》为准(如遇法定节假日或休息日延至其后的第 1 个交易日)。(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第一个交易日,顺延期间不计算利息)。

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

(十六) 兑付金额:

本期债券到期一次性偿还本金。

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

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

(十八) 本金兑付日期:

若在本期债券的某一续期选择权行权年度，发行人选择全额兑付本期债券，或在某一赎回选择权行权年度，发行人选择全额赎回本期债券，则该计息年度的付息日即为本期债券的兑付日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日）。

（十九）偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

（二十）增信措施：

本期债券不设定增信措施。

（二十一）信用评级机构及信用评级结果：经大公国际资信评估有限公司评定，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为 AAA。

具体信用评级情况详见“第六节 发行人信用状况”。

（二十二）募集资金用途：本期债券的募集资金将用于偿还公司债券本金。

具体募集资金用途详见“第三节 募集资金运用”。

（二十三）质押式回购安排：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债券质押式回购。

（二十四）税务提示：投资者取得的与本期债券投资相关的收益，应根据国家有关税收法律、法规的规定，依法纳税（包括但不限于增值税、企业所得税）。

根据《关于永续债企业所得税政策问题的公告》（财政部、税务总局公告2019年第64号），企业发行永续债，应当将其使用的税务处理方法在证券交易所、银行间市场等发行市场的发行文件中向投资方予以披露。发行人对本期债券的利息支出不在企业所得税税前扣除，投资者取得的本期债券利息收入无需缴纳所得税。除此以外，根据国家有关税收法律、法规的规定，投资人投资本期债券所应缴纳的其他税款亦由投资人承担。

二、本期债券的特殊发行条款

1、续期选择权：本期债券分为两个品种，品种一基础期限为 2 年，以每 2 个计息年度为 1 个周期，在每个周期末，发行人有权选择将本品种债券期限延长 1 个周期（即延长 2 年），或选择在该周期末到期全额兑付本品种债券；品种二基础期限为 3 年，以每 3 个计息年度为 1 个周期，在每个周期末，发行人有权选择将本品种债券期限延长 1 个周期（即延长 3 年），或选择在该周期末到期全额兑付本品种债券。

发行人将于本次约定的续期选择权行使日前至少 30 个交易日，披露续期选择权行使公告。

若行使续期选择权，发行人将在续期选择权行使公告中披露：（1）本期债券的基本情况；（2）债券期限的延长时间；（3）后续存续期内债券的票面利率或利率计算方法。若放弃行使续期选择权，发行人将在续期选择权行使公告中明确将按照约定及相关规定完成各项工作。

2、递延支付利息选择权：本期债券附设发行人递延支付利息选择权，除非发生强制付息事件，本期债券的每个付息日，发行人可自行选择将当期利息以及按照本条款已经递延的所有利息或其孳息推迟至下一个付息日支付，且不受任何递延支付利息次数的限制。前述利息递延不属于发行人未能按照约定足额支付利息的行为。

发行人决定递延支付利息的，将于付息日前 10 个交易日发布递延支付利息公告。

递延支付利息公告内容应包括但不限于：（1）本期债券的基本情况；（2）本次利息的付息期间、本次递延支付的利息金额及全部递延利息金额；（3）发行人关于递延支付利息符合募集说明书等相关文件约定的声明；（4）受托管理人出具的关于递延支付利息符合递延支付利息条件的专项意见；（5）律师事务所出具的关于递延支付利息符合相关法律法规规定的专项意见。

3、强制付息事件：付息日前 12 个月内，发生以下事件的，发行人不得递延当期利息以及按照约定已经递延的所有利息及其孳息：（1）向普通股股东分红；（2）减少注册资本。

债券存续期内如发生强制付息事件，发行人将于 2 个交易日内披露相关信息，说明其影响及相关安排，同时就该事项已触发强制付息情形作特别提示。

4、利息递延下的限制事项：若发行人选择行使递延支付利息选择权，则在延期支付利息及其孳息未偿付完毕之前，发行人不得有下列行为：（1）向普通股股东分红；（2）减少注册资本。

债券存续期内如发生利息递延下的限制事项，发行人将于 2 个交易日内披露相关信息，说明其影响及相关安排，同时就该事项已触发强制付息情形作特别提示。

5、债券利率及其确定方式：

本期债券为固定利率债券，首个周期的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。在首个周期内固定不变，其后每个周期重置一次。

首个周期的票面利率为初始基准利率加上初始利差，后续周期的票面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加 300 个基点。初始利差为首个周期的票面利率减去初始基准利率。如果未来因宏观经济及政策变化等因素影响导致当期基准利率在利率重置日不可得，当期基准利率沿用利率重置日之前一期基准利率。

初始基准利率为簿记建档日前 250 个交易日中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）或中央国债登记结算有限责任公司认可的其他网站公布的中债银行间固定利率国债收益率曲线中，待偿期为与重定价周期同等期限的国债收益率算术平均值（四舍五入计算到 0.01%）。

重新定价周期适用的票面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加上 300 个基点。

6、会计处理：发行人根据企业会计准则和相关规定，经对发行条款和相关信息全面分析判断，在会计初始确认时将本期债券分类为权益工具。本期债券申报会计师中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）已对上述会计处理情况出具专项意见。

债券存续期内如出现导致本次发行可续期公司债券不再计入权益的事项，发行人将于2个交易日内披露相关信息，并披露其影响及相关安排。

7、偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

8、赎回选择权：

除下列情形外，发行人没有权利也没有义务赎回本期债券。发行人如果进行赎回，将以票面面值加当期利息及递延支付的利息及其孳息（如有）向投资者赎回全部本期债券。赎回的支付方式与本期债券到期本息支付相同，将按照本期债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，按照债券登记机构的相关规定办理。

情形1：发行人因税务政策变更进行赎回

发行人由于法律法规的改变或修正，相关法律法规司法解释的改变或修正而不得不为本次可续期公司债券的存续支付额外税费，且发行人在采取合理的审计方式后仍然不能避免该税款缴纳或补缴责任的时候，发行人有权对本次可续期公司债券进行赎回。

发行人有权在法律法规，相关法律法规司法解释变更后的首个付息日行使赎回权。发行人如果进行赎回，必须在该可以赎回之日（即法律法规、相关法律法规司法解释变更后的首个付息日）前20个交易日公告（法律法规、相关法律法规司法解释变更日距付息日少于20个交易日的情况除外，但发行人应及时进行公告）。赎回方案一旦公告不可撤销。

情形2：发行人因会计准则变更进行赎回

根据《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37号——金融工具列报》（财会〔2017〕14号）和

《关于印发〈金融负债与权益工具的区分及相关会计处理规定〉的通知》（财会〔2014〕13号），发行人将本次永续期公司债券计入权益。若未来因企业会计准则变更或其他法律法规改变或修正，影响发行人在合并财务报表中将本次永续期公司债券计入权益时，发行人有权对本次永续期公司债券进行赎回，并在上述改变发生日起2个交易日内披露。

发行人有权在该会计政策变更正式实施日的年度末行使赎回权。发行人如果进行赎回，必须在该可以赎回之日前20个交易日公告（会计政策变更正式实施日距年度末少于20个交易日的情况除外，但发行人应及时进行公告）。赎回方案一旦公告不可撤销。

三、本期债券发行、登记结算及上市流通安排

（一）本期债券发行时间安排

- 1、发行公告日：2022年1月19日。
- 2、发行首日：2022年1月21日。
- 3、发行期限：2022年1月21日至2022年1月24日。

（二）登记结算安排

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

（三）本期债券上市交易安排

- 1、上市交易流通场所：上海证券交易所。
- 2、发行结束后，本公司将尽快向上海证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。

本期债券预计上市日期：2022年1月27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) 本期债券簿记建档、缴款等安排详见本期债券“发行公告”。

第三节 募集资金运用

一、本期债券的募集资金规模

经发行人 2020 年 6 月 30 日董事会议审议，并经 2020 年 7 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[2021]1270 号），本次债券注册总额不超过 15 亿元，采取分期发行。本期债券发行金额为 5.8 亿元。

二、本期债券募集资金使用计划

本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还公司债券本金。

（一）偿还到期债务

本期债券募集资金 5.8 亿元拟用于偿还公司债券本金。

表 3-1：发行人计划偿还公司债券情况表

单位：万元

借款主体	贷款机构	有息负债本金	起息日	回售日	到期日	担保方式	拟使用募集资金金额
城建集团	21 江城 D1	58,000.00	2021/1/29	-	2022/1/29	无	58,000.00
合计		58,000.00					58,000.00

本公司承诺，本期公司债券募集资金不用于平台子公司南京市江宁区同城投资开发有限公司的日常经营，不用于地方政府融资平台，亦不用于偿还地方政府债务和公益性项目。本期债券的发行不会新增地方政府债务。本期债券募集资金不用于偿还或置换地方政府隐性债务，且严格按照募集说明书披露的用途使用募集资金。

三、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

经发行人董事会或者根据公司章程、管理制度授权的其他决策机构同意，本次公司债券募集资金使用计划调整的申请、分级审批权限、决策程序、风险控制措施如下：

本次公司债券募集资金已设立专项账户，专项账户用于专项存放本次公司债券募集资金，账户管理坚持集中存放、集中管理的原则，接受监管银行的监管管理。

四、本期债券募集资金专项账户管理安排

发行人聘请中国光大银行股份有限公司南京分行担任本期债券专项账户的监管人，在账户监管人处开立专项账户，并与账户监管人和本期债券受托管理人签订了《专项账户监管协议》。

五、集资金运用对发行人财务状况的影响

假设发行人相关财务数据模拟调整的基准日为 2021 年 9 月 30 日；不考虑融资过程中产生的所有由发行人承担的相关费用，本期债券募集资金净额为 5.8 亿元。

（一）对发行人短期偿债能力的影响

若本期债券发行完成且如上述计划运用募集资金，本公司的流动比率将由本期债券发行前的 2.66 增加至发行后的 2.77，流动资产对于流动负债的覆盖能力将得到提升，短期偿债能力将有所增强。

（二）对于负债结构的影响

本期债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，发行人合并报表的资产负债率将由 64.10% 下降至 63.11%。

表 3-2：本期债券发行后发行人资产负债结构变化

单位：万元

项目	2021年9月30日		
	债券发行前	债券发行后（模拟）	模拟变动额
流动资产	4,082,284.49	4,082,284.49	-
非流动资产	1,788,525.44	1,788,525.44	-
资产合计	5,870,809.94	5,870,809.94	-
流动负债	1,532,990.40	1,474,990.40	-58,000
非流动负债	2,230,085.39	2,230,085.39	
负债合计	3,763,075.79	3,705,075.79	-58,000
所有者权益	2,107,734.15	2,165,734.15	58,000
资产负债率（%）	64.10	63.11	-0.99
流动比率	2.66	2.77	0.11

（三）对发行人财务成本的影响

本期债券为固定利率的公司债券，有利于发行人锁定公司财务成本，一定程度上规避利率上行的风险。目前，发行人资产规模逐步扩大，资金需求量也随之增加，通过发行公司债券，可以拓宽公司融资渠道，有效满足发行人中长期业务发展的资金需求。

六、发行人关于本期债券募集资金的承诺

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

发行人承诺，如在存续期间变更募集资金用途，将及时披露有关信息。

七、前次公司债券募集资金使用情况

前次公司债券募集资金与募集说明书披露的用途一致，具体使用情况如下：

（一）依据上海证券交易所上证函[2015]2606号无异议函，公司于2016年1月14日完成非公开发行9亿元公司债券，票面利率为4.60%，期限为3年，附第2年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，该期债券募集资金扣除承销费用后将全部用于补充营运资金。

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，已使用资金全部用于补充营运资金，与该期债券募集说明书披露的资金用途保持一致，该笔债券已经完成兑付。

(二) 依据上海证券交易所上证函[2016]1482号无异议函，公司于2016年8月18日完成非公开发行15亿元公司债券，票面利率为3.60%，期限为5年，附第3年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权，该期债券募集资金扣除承销费用后将全部用于补充营运资金。

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，已使用资金全部用于补充营运资金，与该期债券募集说明书披露的资金用途保持一致。

(三) 依据上海证券交易所上证函[2016]1802号无异议函，公司于2016年10月10日完成非公开发行9亿元公司债券，票面利率为3.59%，期限为5年，附第3年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权，该期债券募集资金：该期债券发行募集资金拟不超过人民币9亿元（含9亿元），其中1.40亿元用于偿还公司债务，7.60亿元用于补充营运资金。该期债券发行完毕、募集资金到账后，公司将根据该期债券募集资金的实际到位时间、资金量、公司债务结构调整以及资金使用需要，最终确定募集资金用于偿还公司债务和补充日常营运资金的金额。若募集资金实际到位时间与公司预计不符，公司将本着有利于优化公司债务结构、尽可能节省公司利息费用的原则灵活安排偿还公司债务和补充营运资金。

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，全部用于补充日常营运资金和偿还公司债务，与该期债券募集说明书的约定保持一致。

(四) 依据上海证券交易所上证函[2017]1278号无异议函，公司于2017年12月12日完成非公开发行9亿元公司债券，票面利率为5.97%，期限为5年，附第3年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权，该期债

券募集资金中 4.9 亿元用于偿还公司债务，剩余 4.1 亿元全部用于补充公司营运资金。

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，全部用于补充日常营运资金和偿还公司债务，与该期债券募集说明书披露的资金用途保持一致。

（五）依据上海证券交易所签发的挂牌转让无异议函“上证函[2018]626号”，发行人非公开发行 2018 年公司债券于 2018 年 11 月 21 日起息，发行规模为 9.00 亿元，票面利率为 5.00%，期限为 5 年，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。债券募集资金扣除承销费后为 8.88 亿元，拟全部用于偿还有息债务和补充营运资金。

截至本募集说明书签署之日，公司该期债券募集资金已全部使用完毕，募集资金全部用于偿还有息债务和补充营运资金。

（六）依据上海证券交易所签发的挂牌转让无异议函“上证函[2018]922号”，发行人 2019 年非公开发行永续期公司债券（第一期）于 2019 年 2 月 28 日起息，发行规模为 6.00 亿元，票面利率为 6.93%，期限为 3 年，附第 3 年末发行人续期选择权。债券募集资金扣除承销费后为 5.95 亿元，拟全部用于偿还有息债务。

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，募集资金全部用于偿还有息债务。

（七）依据上海证券交易所签发的挂牌转让无异议函“上证函[2018]922号”，发行人 2019 年非公开发行永续期公司债券（第二期）于 2019 年 5 月 31 日起息，发行规模为 3.00 亿元，票面利率为 6.50%，期限为 3 年，附第 3 年末发行人续期选择权。债券募集资金扣除承销费后为 2.975 亿元，拟全部用于偿还有息债务。

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，募集资金全部用于偿还有息债务。

（八）依据上海证券交易所签发的挂牌转让无异议函“上证函[2019]327号”，发行人非公开发行 2019 年公司债券（第一期）（品种一）于 2019 年 8 月 5 日起息，发行规模为 7.50 亿元，票面利率为 4.56%，期限为 5 年（3+2）。债券募集资金扣除承销费后拟全部用于偿还有息债务。

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，募集资金全部用于偿还有息债务。

（九）依据上海证券交易所签发的挂牌转让无异议函“上证函[2019]327号”，发行人非公开发行 2019 年公司债券（第一期）（品种二）于 2019 年 8 月 5 日起息，发行规模为 7.50 亿元，票面利率为 5.40%，期限为 5 年。债券募集资金扣除承销费后为拟全部用于偿还有息债务。

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，募集资金全部用于偿还有息债务。

（十）依据上海证券交易所签发的挂牌转让无异议函“上证函[2019]1861号”，发行人非公开发行 2020 年公司债券（第一期）于 2020 年 1 月 14 日起息，发行规模为 9.00 亿元，票面利率为 4.20%，期限为 5 年（3+2），本期债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于发行人及其合并范围内子公司在证券交易所发行的发生到期、赎回或回售等情形的公司债券本息的偿还，拟偿还债券为“16 江城 03”，该债券已于 2019 年 10 月 10 日进行了偿付。

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，募集资金全部用于置换“16 江城 03”的回售资金。

（十一）依据中国证监会“证监许可[2020]531 号”，发行人公开发行 2020 年公司债券（第一期）于 2020 年 12 月 14 日起息，发行规模为 9.00 亿元，票面利率为 4.16%，期限为 5 年（3+2），本期债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还公司有息债务。

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，募集资金全部用于偿还有息债务。

(十二) 依据上海证券交易所签发的挂牌转让无异议函“上证函【2020】840号”，发行人2021年非公开发行短期公司债券（第一期）于2021年1月29日起息，发行规模为5.80亿元，票面利率为3.80%，期限为1年。本期债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还公司债务。

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，募集资金全部用于偿还有息债务。

(十三) 依据上海证券交易所签发的挂牌转让无异议函“上证函【2019】1451号”，发行人2021年非公开发行公司债券(第一期)于2021年7月21日起息，发行规模为5.80亿元，票面利率为3.68%，期限为5年。本期债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于置换用自有资金偿还的“16宁水01”公司债券的本息。

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，募集资金全部用于置换用自有资金偿还的“16宁水01”公司债券的本息。

(十四) 依据上海证券交易所签发的挂牌转让无异议函“上证函【2020】840号”，发行人2021年非公开发行短期公司债券(第二期)于2021年8月11日起息，发行规模为3.20亿元，票面利率为2.89%，期限为1年。本期债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还公司债券“16江城02”的本金或置换偿还“16江城02”本金的自有资金。

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，募集资金全部用于偿还公司债券“16江城02”的本金。

(十五) 依据上海证券交易所签发的挂牌转让无异议函“上证函【2021】752号”，发行人2021年面向专业投资者非公开发行公司债券(第二期)于2021年11月16日起息，发行规模为2.10亿元，票面利率为3.60%，期限为5年。本期债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还公司债务。

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，募集资金全部用于偿还公司债务。

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》第十五条“除金融类企业外，募集资金不得转借他人”的规定，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	许世新
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	电力、热力、燃气及水生产和供应业
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	徐传超（财务总监）
信息披露事务负责人联系方式	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：

表 4-1：发行人历史沿革信息

发行人历史沿革信息			
序号	发生时间	事件类型	基本情况
1	2006-01-24	设立	由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委员会出资 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%
2	2006-09-12	增资	公司增加注册资本 40,000.00 万元，由南京市江宁区人民政府国有资产监督管理委员会以货币资金增资 5,000.00 万元、资本公积转增 35,000.00 万元。增资完成后，公司注册资本变更为 50,000.00 万元
3	2011-12-23	名称变更	南京江宁城市建设集团组建后，南京江宁建设发展有限公司变更为南京江宁城市建设集团有限公司
4	2012-12-31	增资	收到由南京市江宁区人民政府国有资产监督管理委员会已经评估的房地产出资新增的注册资本 100,000.00 万元，增资完成后，注册资本变更为 150,000.00 万元
5	2020-04-16	增资	南京市江宁区人民政府资本公积转增资本 7.00 亿元。增资完成后，注册资本变更为 220,000.00 万元

发行人历史沿革中的重要事件如下：

1、2011 年 12 月 23 日，根据南京市江宁区人民政府《关于组建南京江宁城市建设集团的批复》（江宁政复[2011]67 号），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、南京江宁建设工程集团有限公司 65.00% 股权、南京东山新市区置业有限公司 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、南京锦泽资产经营管理有限公司（现改名南京乐恒物业管理有限公司）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；并同意南京江宁建设发展有限公司管理南京市江宁区自来水有限公司、南京市江宁区煤气（集团）公司。南京江宁城市建设集团

组建后，南京江宁建设发展有限公司变更为南京江宁城市建设集团有限公司，并于2012年2月16日领取新的企业法人营业执照。

截至募集说明书签署日，公司的注册资本未发生变化。

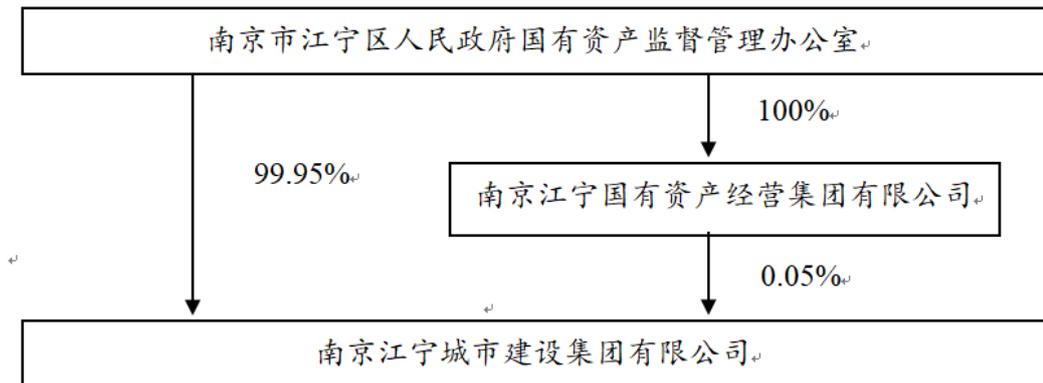
（三）重大资产重组情况

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（授权南京市江宁区人民政府国有资产监督管理委员会履行出资人职责），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，发行人主要子公司 13 家，情况如下：

表 4-2：主要子公司具体情况

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	49.78	23.73	26.05	0.17	0.10	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	56.41	41.58	14.82	0.08	-0.07	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	35.46	27.74	7.73	0.00	0.00	否
4	南京乐恒物业管理有限公司	物业管理服务等	81.92	1.14	1.05	0.09	0.73	0.29	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	36.35	23.54	12.82	0.11	0.09	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	2.45	2.37	0.08	0.14	-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	13.49	2.35	11.14	0.04	-0.24	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	178.63	138.05	40.58	8.19	0.83	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	4.70	0.91	3.79	0.00	0.23	否
10	南京苏城地产集团有限公司	房地产开发经营	100.00	35.79	24.65	11.14	0.00	-0.07	否
11	南京乐城开发建设有限公司	房地产开发经营	51.00	1.90	1.35	0.55	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	0.97	0.00	0.97	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	0.00	0.20	0.00	0.00	否

(二) 参股公司情况

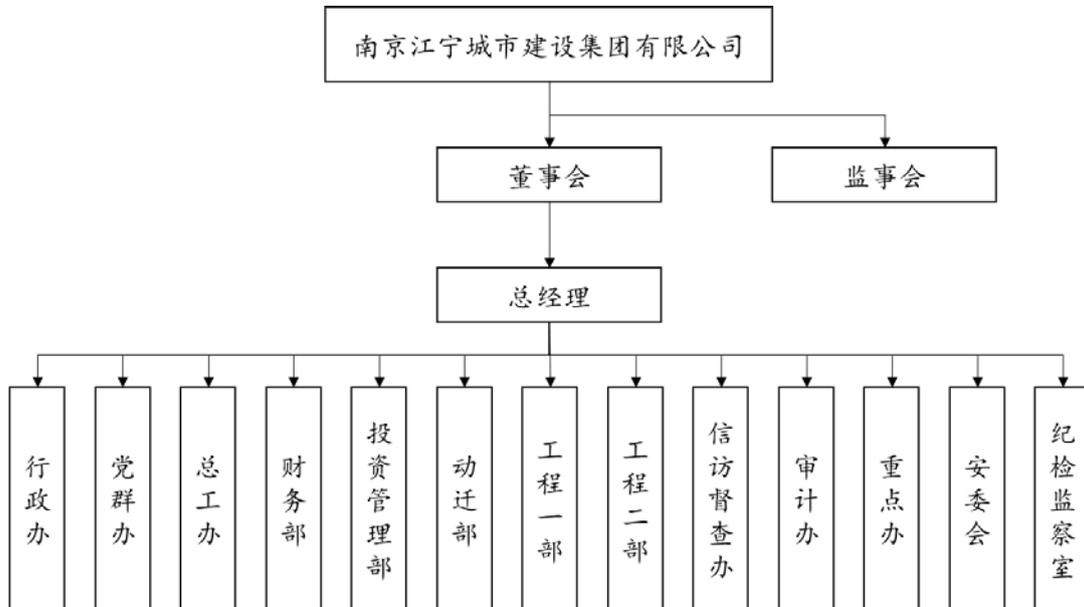
截至最近一年末，发行人无重要¹的参股公司、合营企业和联营企业。

¹重要参股公司、合营企业指发行人持有的参股公司、合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

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

发行人严格按照《公司法》等有关法律法规的要求，不断完善公司治理结构，强化内部管理，规范公司经营运作。根据《公司法》、《南京江宁城市建设集团有限公司章程》，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办公室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，目前发行人董事长暂缺。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 13 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，明确办事程序和工作流程。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) 工程一部

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。

(8) 工程二部

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。

(9) 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。

(10) 审计办

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。

(11) 重点办

负责区委区政府交办集团的重点工程、各部委办局代建工程以及集团布置的临时性工程建设和管理工作；负责重点项目的建设管理工作，包括调度、监督、指导，并提供相关的协调服务。定期对重点项目检查和督促，及时向集团汇报重点项目建设情况；建立项目储备库，做好重点建设项目档案的收集、整理及保存工作。

(12) 安委会

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。

(13) 纪检监察室

落实上级纪检监察机关的有关会议精神，结合集团的特点，提出贯彻意见，并负责组织实施。做好集团的纪检监察工作，掌握监察对象，贯彻落实国家政策、法律、法规及集团规章制度情况，并进行监督、检查。围绕集团中心工作开展纪检监察，深入基层调查研究，发现问题，提出加强管理和完善制度的建议。

(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》、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债务融资工具信息披露事务管理制度》，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权益，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《江宁城建集团对外担保管理暂行办法》，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 2021 年 9 月 30 日，公司实际控制人为南京市江宁区人民政府。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

截至报告期末，发行人董监高情况如下：

表 4-3：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
许世新	董事	是	否	详见简历
乔红杰	董事、总经理	是	否	详见简历
李中科	董事	是	否	详见简历
刘建雄	董事	是	否	详见简历
郭霖华	董事	是	否	详见简历
刘军巧	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
徐传超	财务总监	是	否	详见简历

1、董事会成员简历

许世新，男，1968 年出生，硕士学历，中共党员。历任南京江宁经济技术开发总公司副总经理，南京市江宁区人民政府秣陵街道办事处主任，南京江宁城市建设集团有限公司董事长。现任南京江宁城市建设集团有限公司董事。

乔红杰，女，1972 年出生，硕士学历，中共党员。历任南京市江宁区自来水有限公司污水厂厂长，南京江宁水务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。

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董事、副总经理。

刘建雄，男，1986 年出生，本科学历，中共党员。历任江宁区秣陵街道周里村村官，江宁区委办公室（研究室）科员，江宁区委办研究室党建科副科长，江宁城建集团行政办副主任。现任南京江宁城市建设集团有限公司董事、办公室主任。

郭霖华，男，1981 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滨江水厂厂长。现任南京江宁城市建设集团有限公司董事、副总经理。

刘军巧，女，1981 年出生，硕士学历，中共党员。历任中国人民银行芜湖市中心支行会计财务科科员，中国人民银行芜湖市中心支行金融稳定科科员。现任南京江宁城市建设集团有限公司董事，江宁区国资办综合科科员。

秦静，女，1989 年出生，本科学历，中共预备党员。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。

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）。

发行人是江宁区内四家区属国有投资公司之一，四家公司分工明确，分别负责江宁区内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。发行人作为江宁开发区内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园区内重大项目建设，为开发区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总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。

2018-2020年，发行人营业收入分别为150,880.34万元、153,373.99万元和178,050.66万元。2021年1-9月发行人实现营业收入111,725.34万元。

（二）发行人最近三年及一期营业收入、毛利润及毛利率情况

报告期各期，发行人营业收入情况如下：

表 4-4：发行人主营业务收入情况

单位：万元、%

业务板块名称	2021年1-9月		2020年度		2019年度		2018年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
苗木销售	-	-	-	-	-	-	25.87	0.02
管理费	38,468.10	35.87	54,599.58	31.22	50,074.78	33.60	66,148.24	44.57
自来水供应	32,295.14	30.11	42,852.27	24.50	40,436.22	27.14	34,945.34	23.55
污水处理	16,086.45	15.00	16,200.15	9.26	15,767.07	10.58	15,295.41	10.31

安装工程	17,841.78	16.64	20,370.70	11.65	39,412.53	26.45	30,386.89	20.47
管网费	21.76	0.02	85.21	0.05	114.40	0.08	85.63	0.06
园林工程	395.00	0.37	570.27	0.33	1,994.92	1.34	1,101.49	0.74
租赁费	-	-	187.82	0.11	630.41	0.42	184.58	0.12
物业管理	-	-	172.59	0.10	-	-	-	-
酒店管理	26.56	0.02	48.65	0.03	39.84	0.03	-	-
技术服务	2,113.73	1.97	2,429.33	1.39	545.34	0.37	238.83	0.16
保障房销售	-	-	37,368.33	21.37	-	-	-	-
合计	107,248.53	100.00	174,884.91	100.00	149,015.51	100.00	148,412.30	100.00

报告期各期，发行人营业毛利润情况如下：

表 4-5：发行人主营业务毛利润情况

单位：万元、%

业务板块名称	2021年1-9月		2020年度		2019年度		2018年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
苗木销售	-	-	-	-	-	-	10.59	0.01
管理费	38,468.10	73.46	54,599.58	67.85	50,074.78	60.48	66,148.24	70.79
自来水供应	7,444.77	14.22	13,650.19	16.96	16,884.66	20.39	14,524.72	15.54
污水处理	943.79	1.80	2,115.55	2.63	3,829.75	4.63	4,076.51	4.36
安装工程	3,889.95	7.43	5,459.23	6.78	10,896.18	13.16	8,529.39	9.13
管网费	21.76	0.04	85.21	0.11	114.40	0.14	85.63	0.09
园林工程	60.45	0.12	193.55	0.24	367.68	0.44	-130.14	-0.14
租赁费	-	-	129.36	0.16	630.41	0.76	184.58	0.20
物业管理	-	-	-413.23	-0.51	-	-	-	-
酒店管理	19.20	0.04	25.99	0.03	2.88	0.00	-	-
技术服务	1,515.66	2.89	-101.22	-0.13	-0.03	-0.00	13.09	0.01
保障房销售	-	-	4,723.14	5.87	-	-	-	-
合计	52,363.70	100.00	80,467.35	100.00	82,800.71	100.00	93,442.62	100.00

报告期各期，发行人营业毛利率情况如下：

表 4-6：发行人主营业务毛利率情况

单位：%

业务板块名称	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
苗木销售	-	-	-	40.94
管理费	100.00	100.00	100.00	100.00
自来水供应	23.05	31.85	41.76	41.56
污水处理	5.87	13.06	24.29	26.65
安装工程	21.80	26.80	27.65	28.07
管网费	100.00	100.00	100.00	100.00
园林工程	15.30	33.94	18.43	-11.81
租赁费	-	68.87	100.00	100.00
物业管理	-	-239.43	-	-

酒店管理	72.29	53.42	7.23	-
技术服务	71.71	-4.17	-0.01	5.48
保障房销售	-	12.64	-	-
综合毛利率	48.82	46.01	55.57	62.96

1) 发行人近三年又一期主营业务收入情况分析

2018-2020年及2021年1-9月，发行人实现主营业务收入分别为148,412.30万元、149,015.51万元、174,884.91万元和107,248.53万元，其中基础设施建设管理费收入分别为66,148.24万元、50,074.78万元、54,599.58万元和38,468.10万元，在同期主营业务收入中的占比分别为44.57%、33.60%、31.22%和35.87%。自来水供应业务收入分别为34,945.34万元、40,436.22万元、42,852.27万元和32,295.14万元，在同期主营业务收入中的占比分别为23.55%、27.14%、24.50%和30.11%。污水处理业务收入分别为15,295.41万元、15,767.07万元、16,200.15万元和16,086.45万元，在同期主营业务收入中的占比分别为10.31%、10.58%、9.26%和15.00%。水务安装工程业务收入分别为30,386.89万元、39,412.53万元、20,370.70万元和17,841.78万元，在同期主营业务收入中的占比分别为20.47%、26.45%、11.65%和16.64%。

近三年，发行人的主营业务收入中，基础设施建设管理费收入占比有所下降，主要是由于发行人的水务板块持续增长所致。另外发行人的主营业务中还有苗木收入、管网费收入、园林工程收入、租赁费、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) 发行人近三年又一期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，2018-2020年及2021年1-9月，发行人主营业务毛利润分别为93,442.62万元、82,800.71万元、80,467.35万元和52,363.70万元，毛利率分别为62.96%、55.57%、46.01%和48.82%，毛利率虽有所波动，但仍保持较高水平。其中，近三年及一期，基础设施建设管理业务的毛利润分别为66,148.24万元、50,074.78万元、54,599.58万元和38,468.10万元，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

14,524.72 万元、16,884.66 万元、13,650.19 万元和 7,444.77 万元，毛利率分别为 41.56%、41.76%、31.85%和 23.05%。污水处理业务毛利润分别为 4,076.51 万元、3,829.75 万元、2,115.55 万元和 943.79 万元，毛利率分别为 26.56%、24.29%、13.06%和 5.87%。水务安装工程业务毛利润分别为 8,529.39 万元、10,896.18 万元、5,459.23 万元和 3,889.95 万元，毛利率分别为 28.07%、27.65%、26.80%和 21.80%。发行人的苗木销售、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总公司下设的南京江宁水务集团有限公司（以下简称“水务集团”）。南京市江宁区自来水总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总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。

江宁区自来水总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：

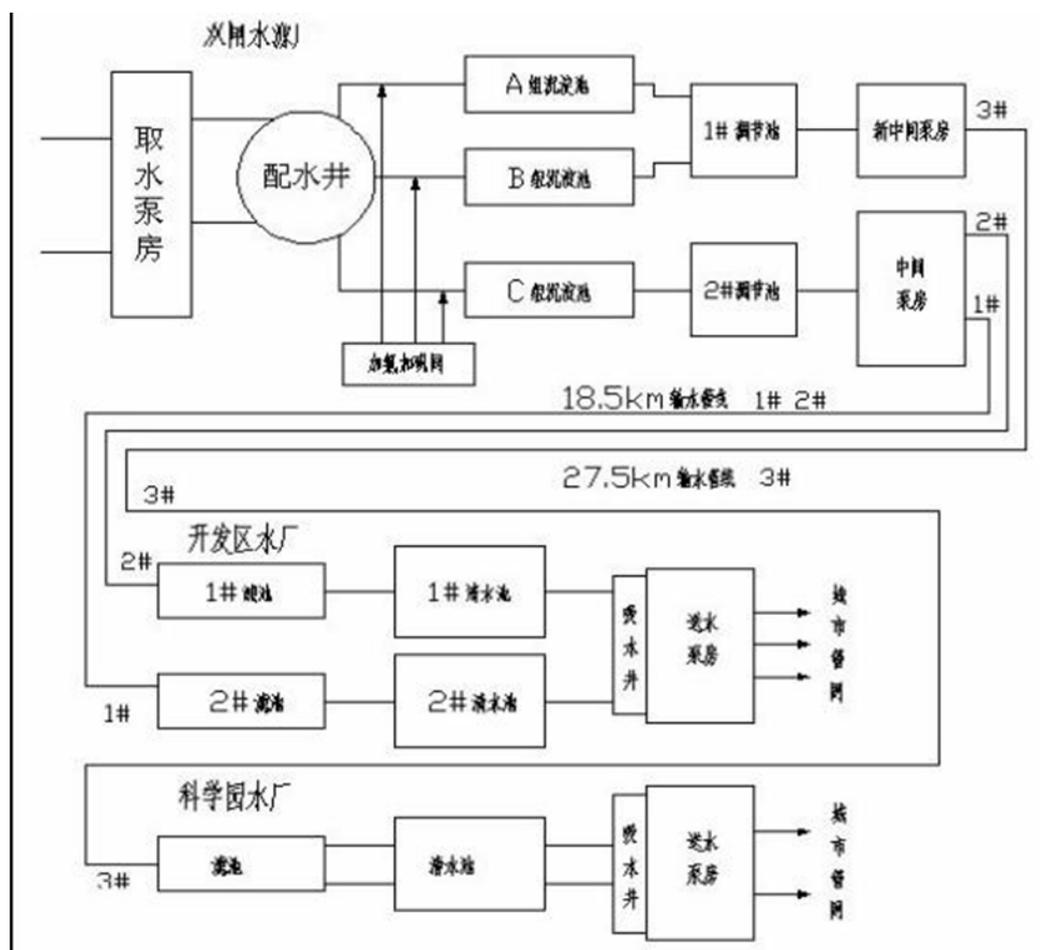
表 4-7：发行人资质情况表

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	2017年7月10日	2022年7月9日
《取水许可证》	南京市水利局	2017年1月1日	2021年12月31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。最近三年及一期，自来水供应业务收入分别为 34,945.34 万元、40,436.22 万元、42,852.27 万元和 32,295.14 万元，自来水供应业务毛利润分别为 14,524.72 万元、16,884.66 万元、13,650.19 万元和 7,444.77 万元，自来水供应业务毛利率分别为 41.56%、41.76%、31.85%和 23.05%。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 2020 年 12 月 31 日，公司现有 2 个水源，取水能力分别为 45 万立方米/日、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 2020 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，2020 年末，已建成 30 万立方米/日的开发区水厂、15 万立方米/日的科学园水厂和 45 万立方米/日的滨江水厂一期工程，现总供水能力为 90 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 2020 年末，公司合计供水能力 90 万立方米/日，其中，滨江水厂 45 万立方米/日，主要负责江宁区江宁各街道、句容、溧水片区自来水供水；开发区水厂 30 万立方米/日，负责江宁新老城区供水；科学园水厂 15 万立方米/日，负责方山大学城等区域的自来水供给，完全能够满足高峰供水需求。最近三年公司最高日供水量及日均供水量情况如下所示：

表 4-8：发行人近三年供水构成情况表

单位：万立方米、%

项目	2020年度	2019年度	2018年度
最高日供水量	84.78	81.65	77.05

最高日供水量增长率	3.83	5.97	7.16
日均供水量	71.65	71.09	66.81
日均供水量增长率	0.79	6.41	12.78

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：

表 4-9：发行人售水构成情况表

单位：万立方米、%

用水性质	2020年度		2019年度		2018年度	
	用水量	占比	用水量	占比	用水量	占比
居民用水	12,340.94	63.29	15,474.10	75.87	11,522.00	72.73
非居民用水	6,075.41	31.15	4,139.26	20.29	3,500.00	22.09
特种用水	1,084.08	5.56	783.36	3.84	820.00	5.18
合计	19,500.43	100.00	20,396.72	100.00	15,842.00	100.00

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 2020 年末，江宁区自来水价格情况如下所示：

表 4-10：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。截至 2020 年 12 月 31 日，南京江宁水务集团有限公司污水处理总能力保持在 59.70 万立方米/日，日均实际污水处理量为 43.79 万立方米/日。最近三年及一期，公司污水业务收入分别为 15,295.41 万元、15,767.07 万元、16,200.15 万元和 16,086.45 万元，业务收入稳定增长。污水处理业务毛利润分别为 4,076.51 万元、3,829.75 万元、2,115.55 万元和 943.79 万元。污水处理业务毛利率分别为 26.65%、24.29%、13.06%和 5.87%。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

开发区污水处理厂、科学园污水处理厂、城北污水处理厂、空港污水处理厂一期、滨江污水处理厂一期、谷里污水处理厂、丹阳污水处理厂、南区污水处理厂、汤山污水处理厂、土桥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；公司城北污水厂建设有配套污水管网 110 公里，公司承担其日常清淤疏通、管养任务，其他污水处理厂的污水收集主要利用公共排水设施。目前，江宁 8 个街道 72 个村庄的排水设施建设已经拉开帷幕，由公司负责施工前期、协调、建设管理以及污水管网的验收，建成后的管养工作也将交由公司负责。

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 59.70 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 2020 年 12 月 31 日，公司污水处理设施如下所示：

表 4-11：发行人各污水处理厂运营情况

单位：万立方米/日

污水处理厂名称	计划处理能力	实际处理能力	运营时间	出厂水质
开发区污水处理厂	8.00	6.46	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
科学园污水处理厂	24.00	15.00	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	7.74	一期2009年5月投入使用；二期2017年6月投入使用	一级A
空港污水处理厂一期	2.00	2.02	2012年1月投入使用	一级A
滨江污水处理厂一期	3.50	2.67	2010年7月投入使用	一级A
谷里污水处理厂	1.00	0.80	2009年7月投入使用	准四标准
丹阳污水处理厂	0.50	0.17	2015年6月投入使用	准四标准
南区污水处理厂	6.00	4.44	2017年6月投入使用	一级A
汤山污水处理厂	2.00	1.45	2013年7月投入使用	一级A
土桥污水处理厂	0.50	0.19	2018年1月投入使用	准四标准
湖熟污水处理厂	0.60	0.29	2018年10月投入使用	一级A
龙都污水处理厂	0.15	0.04	2018年10月投入使用	一级A
周岗污水处理厂	0.15	0.03	2018年10月投入使用	一级A
横溪污水处理厂	0.30	0.12	2018年10月投入使用	一级A
陆郎污水处理厂	0.30	0.07	2019年5月投入使用	准四标准
禄口污水处理厂	2.20	1.92	2019年4月投入使用	准四标准
铜山污水处理厂	0.50	0.38	2019年4月投入使用	一级A
合计	59.70	43.79	-	-

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，主要采取收支两条线的模式。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。本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 2020 年 12 月 31 日，公司污水处理价格如下所示：

表 4-12：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、水表安装业务及老户改造业务等。最近三年及一期，公司安装工程业务收入分别为 30,386.89 万元、39,412.53 万元、20,370.70 万元和 17,841.78 万元；安装工程业务毛利润分别为 8,529.39 万元、10,896.18 万元、5,459.23 万元和 3,889.95 万元；安装工程业务毛利率分别为 28.07%、27.65%、26.80% 和 21.80%。

① 业务范围

公司水务安装工程主要分三类：外部工程、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 90% 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；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；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。

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

2018年度，公司外部工程合同金额13,680.65万元，水表安装合同金额3,249.26万元，老户改造合同金额0.00万元，二次供水合同金额5,709.60万元，室内管道设计费11.06万元。

2019年度，公司外部工程合同金额15,080.56万元，水表安装合同金额4,065.23万元，老户改造合同金额0.00万元，二次供水合同金额10,987.24万元，室内管道设计费28.09万元。

2020年度，公司外部工程合同金额13,012.41万元，水表安装合同金额2,243.31万元，老户改造合同金额0.00万元，二次供水合同金额4,386.48万元，室内管道设计费28.82万元。

2、城市基础设施建设业务

(1) 业务模式

2012年1月，南京市江宁区人民政府与发行人签订《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。基础设施工程项目竣工验收后，南京市江宁区人民政府5年内分年支付发行人代为支付的建设资金。

为弥补发行人接受南京市江宁区人民政府委托而投入的大量的人员费用、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。对于前述协议签订之前，发行人已投入且未与南京市江宁区人民政府结算的部分建设成本，南京市江宁区人民政府同意按前述协议所确认的方法与发行人进行结算。

（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，项目竣工验收后，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

为弥补发行人在基础设施项目中投入的大量的人员费用、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 2021 年 9 月末，发行人已完工项目已投金额 706,186.86 万元，确认收入 141,237.37 万元，确认回款 186,070.13 万元。

表 4-13：截至 2021 年 9 月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		
								2021 年	2022 年	2023 年及以后
小龙湾路跨秦淮河桥	2012.2	2016.7	2016.8-2022.8	44,312.37	44,312.37	8,862.47	10,104.52	13,683.14	20,524.71	-
东新北路路旧小区改造	2011.3	2017.2	2017.3-2022.3	34,912.64	34,912.64	6,982.53	20,208.40	5,881.70	8,822.54	-
东新南路南延（金箔-新）	2010.3	2015.1	2017.2-2022.4	25,617.70	25,617.70	5,123.54	8,611.94	6,802.30	10,203.46	-
站前二路	2009.5	2015.4	2016.5-2022.5	24,481.11	24,481.11	4,896.22	5,017.26	7,785.54	11,678.31	-
城东路	2012.2	2017.5	2017.5-2022.5	20,246.28	20,246.28	4,049.26	2,089.98	7,262.52	10,893.78	-
新亭西路，小龙湾路	2010.3	2016.6	2017.7-2022.5	15,423.94	15,423.94	3,084.79	4,638.22	4,314.29	6,471.43	-
云台山河及两侧道路景观改造	2012.2	2017.5	2017.9-2022.5	15,902.32	15,902.32	3,180.46	4,373.39	4,611.57	6,917.36	-
金箔路 11 万 KV 变电站	2013.3	2015.3	2017.5-2022.12	13,244.35	13,244.35	2,648.87	2,837.46	4,162.76	6,244.13	-
天印大道快速化改造	2013.3	2016.12	2017.1-2022.12	15,339.23	15,339.23	3,067.85	3,273.95	4,826.11	7,239.17	-
潭园西路，兴宁路	2011.2	2016.5	2016.6-2022.5	11,956.20	11,956.20	2,391.24	2,694.47	3,704.69	5,557.04	-
外港河以南片区旧小区出新及雨污水分流项目	2013.5	2019.12	2019.12-2024.12	25,711.52	25,711.52	5,142.30	217.16	3,824.15	5,098.87	16,571.33
市民中心	2014.2	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	2012.1	2019.11	2019.12-2024.12	21,089.27	21,089.27	4,217.85	504.63	3,087.70	4,116.93	13,380.01
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	5,816.07	18,902.23

合计				706,186.86	706,186.86	141,237.37	186,070.13	117,414.15	167,057.96	235,644.62
----	--	--	--	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------

表 4-14: 截至 2021 年 9 月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	
								2021 年	2022 年及以后
东山老城区小区出新、雨污分流及截污工程	2017.06	2022.04	40,000.00	35	是	38,680.33	7,736.07	1,319.67	
江宁区综合档案馆项目	2017.06	2022.04	36,000.00	35	是	28,059.25	5,611.85	7,940.75	-
交警大队项目	2017.01	2021.11	10,000.00	35	是	8,619.83	1,723.97	1,380.17	-
天印大道综合整治	2018.04	2022.04	25,000.00	40	是	16,232.89	3,246.58	8,767.11	-
东山老城区出新	2018.10	2021.10	28,000.00	35	是	28,059.25	5,611.85	-59.25	
文靖路跨宁杭高速桥梁工程	2019.01	2022.06	25,000.00	35	是	23,129.32	4,625.86	2,000.00	-129.32
双龙大道综合整治	2019.06	2021.10	21,000.00	35	是	6,577.89	1,315.58	14,422.11	-
金箔路综合整治	2019.06	2021.10	30,000.00	35	是	14,591.95	2,918.39	15,408.05	-
农村人居环境整治	2019.10	2022.09	130,000.00	35	是	64,465.64	12,893.13	45,000.00	20,534.36
杨家圩公园景观提升工程	2019.12	2022.12	13,260.00	50	是	1,433.71	286.74	11,826.29	-
江宁职工文化中心	2020.10	2022.12	46,000.00	40	是	19,160.17	3,832.03	5,000.00	21,839.83
合计			404,260.00			249,010.22	49,802.04	113,004.91	42,244.87

资料来源: 公司提供

截至 2021 年 9 月末，公司在建项目包括东山老城区小区出新、雨污分流及截污工程、东山老城区出新、农村人居环境整治、天印大道综合整治等，计划总投资 40.43 亿元，截至 2021 年 9 月末累计已完成投资 24.90 亿元。

表 4-15：截至 2021 年 9 月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	东山老城区小区出新、雨污分流及截污工程	40,000.00	是	江宁发改投字 2013【42】号	/	/
2	江宁区综合档案馆项目	36,000.00	是	江宁发改投字 2016【252】号	苏（2017）宁江不动产第 0207059 号	环保局出具批复意见（2016 年 7 月 8 日）
3	交警大队项目	10,000.00	是	江宁发改投字 2016【342】号	/	/
4	天印大道综合整治	25,000.00	是	江宁发改投字 2017【420】号	/	201832011500000298
5	东山老城区出新	28,000.00	是	江宁发改投字 2018【109】号	/	201832011500000427
6	文靖路跨宁杭高速桥梁工程	25,000.00	是	江宁发改投字 [2017]163 号	/	/
7	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）
8	金箔路综合整治	30,000.00	是	江宁发改投字 2018【152】号	/	/
9	农村人居环境整治	130,000.00	是	江宁审批投字 [2019]236 号	/	/
10	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
11	江宁职工文化中心	46,000.00	是	江宁审批投字【2020】61 号	/	/
合计		404,260.00				

1) 东山老城区小区出新及雨污水分流，项目计划总投 4.00 亿元，位于江宁区东山街道外港河以南。拟对外港新村南、外港新村北、天宝新寓、丝织厂小区、大有制衣厂家属院、金箔集团家属院、工程学院家属院、东发厂家属院、东银花园、苗圃路家属院、新亭路 182 号、发华住宅小区、审计局家属院、东方花园、印刷厂家属院、明月新寓十六个小区出新，包括清理拆除违章小区违

建，整治出新房屋外立面，屋顶平改坡，油漆粉刷楼道内墙和扶手、雨污分流，小区道路、绿化、停车位整治、修正完善基础设施等。

2) 江宁区综合档案馆，项目拟投资 3.60 亿元，位于江宁区万安东路和天元东路交叉口西北侧，规划占地面积约 17.29 亩。建设内容档案库房、对外服务用房，档案业务和技术用房及及附属用房，以及配套停车场、绿化和道路等。总建筑面积约 37773 平方米。

3) 交警大队，项目拟投资 1.00 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。

4) 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。

5) 东山老城区出新，项目拟投资 2.80 亿元，位于江宁区东山街道，拟对东山老城进行清理拆除违章小区违建，整治出新房屋外立面，屋顶平改坡，油漆粉刷楼道内墙和扶手、雨污分流，小区道路、绿化、停车位整治、修正完善基础设施等。

6) 文靖路跨宁杭高速桥梁工程，项目总投为 2.50 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，全长 1200 米。

7) 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。

8) 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。

9) 农村人居环境整治，项目总投为 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。

10) 杨家圩公园景观提升工程，项目总投为 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。

11) 江宁职工文化中心，项目总投为 4.60 亿元，建设内容为建设南京市江宁区职工文化中心，预计 2022 年 12 月完工。

公司未来拟建项目主要包括两山环境综合整治、壹号公寓、江宁区图书馆新馆、江宁区文化馆新馆和江宁妇幼保健院等项目，预计总投资 36.12 亿元。

表 4-16：发行人未来拟投资项目情况

单位：万元

项目名称	开工时间	完成时间	总投资	未来投资计划		
				2022 年	2023 年	2023 年及以后
两山环境综合整治	2022.03	2023.06	30,000.00	5,000	15,000	10,000
壹号公寓	2022.03	2023.12	31,000.00	3,000	16,000	12,000
江宁区图书馆新馆	2022.05	2023.12	97,000.00	15,000	40,000	42,000
江宁区文化馆新馆	2022.05	2023.12	53,200.00	15,000	30,000	8,200
江宁妇幼保健院	2022.03	2024.08	150,000.00	5,000	35,000	110,000
合计			361,200.00	43,000.00	136,000.00	182,200.00

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国发[2010]19 号文、国发[2014]43 号文、国发[2015]40 号文、国办发[2015]42 号文、财预[2010]412 号文、财预[2012]463 号、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 号文等国家法律法规及有关政策的规定。

1) 两山环境综合整理，项目总投资为 30,000.00 万元，建设内容为南京市江宁区竹山片区及方山片区环境整治。预计开工时间为 2022 年 3 月，完工时间为 2023 年 6 月。

2) 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，预计 2022 年 3 月开工，2023 年 12 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。预计 2022 年 5 月开工，2023 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。预计开工时间为 2022 年 5 月，完工时间 2023 年 12 月。

5) 江宁妇幼保健院，项目总投资 150,000.00 万元，建设内容为建设南京市江宁区妇幼保健院。预计开工时间为 2022 年 3 月，完工时间 2024 年 8 月。

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。

2012 年 1 月，南京市江宁区人民政府与发行人签订《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。项目完工后，南京市江宁区人民政府5年内分年支付发行人代为支付的建设资金。

为弥补发行人接受南京市江宁区人民政府委托而投入的大量的人员费用、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。

对于前述协议签订之前，发行人已投入且未与南京市江宁区人民政府结算的部分建设成本约30亿元，南京市江宁区人民政府同意按前述协议所确认的方法与发行人进行结算。

（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，项目竣工验收后，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

为弥补发行人在基础设施项目中投入的大量的人员费用、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2021年9月末,公司相继完成了府前三期地块、实小南村一期及二期、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1,068,625.41万元,开发面积940,323.92平方米,已确认收入215,477.93万元,实际回款金额423,248.21万元。

表 4-17：截至 2021 年 9 月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 ²)	已确认收入 金额	实际回款金 额	后续回款计划	
									2021 年	2022 年及 以后
府前三期	2009.6	2017.5	2017.6-2021.06	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	2009.1	2013.1	2014.1-2021.01	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	2006.6	2016.4	2016.5-2021.01	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	2007.8	2013.5	2015.6-2021.06	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	2010.6	2014.12	2015.1-2021.01	23,832.71	23,832.71	28,654.00	4,766.54	18,133.57	1,139.83	4,559.31
湖西	2011.8	2019.5	2019.6-2024.06	115,539.10	115,539.10	72,706.21	23,107.82	29,684.30	17,170.96	68,683.84
竹山	201108	201907	2018.8-2024.06	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	200806	201907	201801-202301	226,998.23	226,998.23	246,850.57	45,399.65	145,000.00	16,399.65	65,598.58
潭园路征收	201409	201912	2020.01- 2025.01	54,917.17	54,917.17	12,035.00	10,983.43	10,000.00	8,983.43	35,933.74
骆家渡征迁	201308	201912	2020.01- 2025.02	24,172.96	24,172.96	11,291.00	4,834.59	5,000.00	3,834.59	15,338.37
合计				1,068,625.41	1,068,625.41	940,323.92	215,477.93	423,248.21	129,075.44	516,301.77

注：1实际应回款金额=拟回购金额+确认收入金额

表 4-18：截至 2021 年 9 月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 ²)	已确认收入金额	未来投资计划	
										2021 年	2022 年
泥塘工业园拆迁	2013.8	2021.12	2020.1-2025.1	40	是	133,000.00	122,897.80	163,265.90	24,579.56	10,102.20	-
泥中泥西地块	2012.9	2021.12	2019.8-2023.8	40	是	116,000.00	104,381.89	49,260.56	20,876.38	11,618.11	-
合计						249,000.00	227,279.69	212,526.46	45,455.94	21,720.31	0.00

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 2021 年 12 月, 计划开发面积 163,265.90 平方米, 已确认收入金额 24,579.56 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 2021 年 12 月, 计划开发面积 49,260.56 平方米, 已确认收入金额 20,876.38 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 2021 年 9 月末，发行人在售或已售安置房项目情况如下所示：

表 4-19：截至 2021 年 9 月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 2021 年 9 月末，公司在建安置房项目情况如下所示：

表 4-20：截至 2021 年 9 月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	
							2021 年	2022 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	2017.06-2022.06	64,100.00	51,640.64	98,000.00	9,000.00	88,200.00	12,290.21	-
竹山安置房	2020.01-2023.05	45,000.00	2,755.38	90,000.00	7,500.00	67,500.00	20,000.00	24,500.00
合计	-	303,373.13	248,669.15	484,730.00	-	379,952.80	32,290.21	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 2021 年 9 月末，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。

表 4-21：截至 2021 年 9 月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，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，截至2020年12月31日，公司拥有商业配套面积9.78万平方米，已出租商业配套面积9.78万平方米。该业务取得相关证件，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。

表 4-22：截至 2020 年末发行人租赁业务十大客户情况

单位：平方米、万元

序号	客户名称	签约面积	年租金	是否合规
1	盈石资产管理（南京）有限公司	45,000.00	28.00	是
2	南京市江宁区人社局	5,576.49	150.00	是
3	魏小现（个人）	5,348.32	145.00	是
4	南京茂泓物业管理有限公司	5,279.32	150.00	是
5	南京东注源机电设备工程有限公司	3,925.91	130.00	是
6	南京市江宁区小秦淮酒楼	3,768.75	240.00	是
7	南京巨辉超市有限公司	2,352.00	195.00	是
8	南京归舍酒店管理公司	2,200.00	150.00	是
9	南京彧文文化传媒有限公司	1,610.00	95.00	是
10	项武（个人）	1,521.50	69.00	是
	合计	76,582.29	1,352.00	

表 4-23：2018 年-2020 年度房屋出租收入情况

单位：万元

	2018年	2019年	2020年
营业收入	2,468.05	4,358.47	3,165.75
营业成本	1,887.61	3,517.69	3,362.57

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《2019 年中国水资源公报》公布的数据，中国水资源总量为 29,041.00 亿立方米，比 2018 年增加 5.70%，在世界上总体排名第四，其中地表水资源量 27,993.30 亿立方米，地下水资源量 8,191.50 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 2020 年末，我国城市化率已达到 63.89%，城镇人口达到 9.02 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%，城市已成为我国经济发展的重要载体。

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 2018 年度、2019 年度和 2020 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。发行人 2021 年三季度财务报告未经审计。中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2018 年度财务报告出具了中兴华审字（2019）第 020931 号标准无保留意见的审计报告，对发行人 2019 年度财务报告出具了中兴华审字（2020）第 020803 号标准无保留意见的审计报告，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。

在本募集说明书中，如不特殊说明，引用数据出自上述 2018 年度、2019 年度和 2020 年度财务报告和 2021 年三季度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) 2018 年会计政策变更及影响

根据财政部《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）的要求，发行人经批准，对该项会计政策变更涉及的报表科目采用追溯调整法，2017 年财务报表列报项目调整如下：

表 5-1：2017 年财务报表列报项目调整明细表

单位：元

原列报报表项目及金额		新列报报表项目及金额	
应收票据	-	应收票据及应收账款	689,514,027.82
应收账款	689,514,027.82		
应收利息	-	其他应收款	2,626,544,062.51
应收股利	-		
其他应收款	2,626,544,062.51		
固定资产	4,377,290,860.65	固定资产	4,377,290,860.65
固定资产清理	-		
在建工程	2,958,452,409.64	在建工程	2,958,452,409.64
工程物资	-		
应付票据	3,470,000,000.00	应付票据及应付账款	4,143,749,836.97
应付账款	673,749,836.97		
应付利息	111,251,977.64	其他应付款	1,504,510,668.77
应付股利	-		
其他应付款	1,393,258,691.13		
管理费用	256,177,605.27	管理费用	256,177,605.27
		研发费用	-

(2) 2019 年会计政策变更及影响

1) 本公司根据财政部《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2019〕6 号)、《关于修订印发合并财务报表格式(2019 版)的通知》(财会〔2019〕16 号)和企业会计准则的要求编制 2019 年度财务报表, 此项会计政策变更采用追溯调整法。2018 年度合并财务报表受重要影响的报表项目和金额如下:

表 5-2: 2018 年度会计政策变更明细表

单位：元

原列报报表项目及金额		新列报报表项目及金额	
应收票据及应收账款	654,404,310.13	应收票据	-
		应收账款	
应付票据及应付账款	2,451,657,684.18	应付票据	1,802,300,000.00
		应付账款	
资产减值损失	2,247,803.86	资产减值损失(损失以“-”号填列)	-2,247,803.86

2018 年度母公司财务报表受重要影响的报表项目和金额如下:

表 5-3：2018 年度会计政策变更明细表

单位：元

原列报报表项目及金额		新列报报表项目及金额	
应收票据及应收账款	432,264,200.47	应收票据	-
		应收账款	432,264,200.47
应付票据及应付账款	606,618,613.04	应付票据	396,000,000.00
		应付账款	210,618,613.04
资产减值损失	2,693,948.92	资产减值损失（损失以“-”号填列）	-2,693,948.92

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

2) 财政部于 2019 年 5 月 9 日发布了《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》（2019 修订）（财会〔2019〕8 号），修订后的准则自 2019 年 6 月 10 日起施行，对 2019 年 1 月 1 日至本准则施行日之间发生的非货币性资产交换，应根据本准则进行调整。对 2019 年 1 月 1 日之前发生的非货币性资产交换，不需要按照本准则的规定进行追溯调整。本司执行上述准则在本报告期内无重大影响。

3) 财政部于 2019 年 5 月 16 日发布了《企业会计准则第 12 号——债务重组》（2019 修订）（财会〔2019〕9 号），修订后的准则自 2019 年 6 月 17 日起施行，对 2019 年 1 月 1 日至本准则施行日之间发生的债务重组，应根据本准则进行调整。对 2019 年 1 月 1 日之前发生的债务重组，不需要按照本准则的规定进行追溯调整。本公司执行上述准则在本报告期内无重大影响。

(3) 2020 年会计政策变更及影响

2020 年度未发生会计政策变更。

(4) 2021 年 1-9 月会计政策变更及影响

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。发行人执行上述准则在本报告期内无重大影响。

2、会计估计变更和重大会计差错更正

发行人在本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、2018 年度合并财务报表范围变化

表 5-4：发行人 2018 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	南京乐临商业管理有限公司	100.00%	非同一控制下合并
2	南京市江宁区煤气（集团）有限公司	100.00%	无偿受让
3	南京乐城开发建设有限公司	51.00%	新设
4	南京悦盈酒店管理有限公司	100.00%	新设

注：（1）2018 年 10 月 11 日，南京江宁新明天建设开发有限公司更名为南京乐临商业管理有限公司。2020 年 8 月 24 日，南京乐临商业管理有限公司更名为南京苏城地产集团有限公司。

（2）2018 年 12 月 21 日，南京市江宁区人民政府国有资产监督管理委员会根据（宁国资委改〔2017〕122 号和江宁政办文（2018）2529 号）文件：同意将所属南京市江宁区煤气（集团）公司、南京市江宁区自来水有限公司两家全民所有制企业变更为国有全资子公司。

2、2019 年度合并财务报表范围变化

表 5-5：发行人 2019 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	南京江宁城市建设集团财务管理有限公司	100.00%	子公司划转
2	南京乐城开发建设有限公司	51.00%	新设
3	南京悦盈酒店管理有限公司	100.00%	新设
4	南京乐融开发建设有限公司	70.00%	新设
5	南京乐航房地产开发有限公司	100.00%	新设

注：2019 年 2 月 28 日，南京市宁江自来水有限公司更名为南京江宁城市建设集团财务管理有限公司

3、2020 年度合并财务报表范围变化

表 5-6：2020 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

表 5-7：2020 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

4、2021 年 1-9 月合并财务报表范围变化

2021 年 1-9 月合并财务报表范围较 2020 年无变化。

二、发行人财务会计信息及主要财务指标

(一) 近三年及一期财务报表

1、合并资产负债表

表 5-8：发行人近三年及一期合并资产负债表

单位：万元

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动资产：				
货币资金	748,856.14	762,638.58	665,117.75	715,163.69
应收票据	-	-	300.00	-
应收账款	37,597.83	77,127.53	71,037.02	65,440.43
预付款项	40,306.53	39,569.22	46,179.50	70,666.04
其他应收款	149,127.34	281,311.92	177,316.93	177,902.66
存货	3,095,047.18	2,774,844.35	2,345,255.90	1,947,917.35
合同资产	1,038.12	-	-	-
其他流动资产	10,311.35	946.92	177.06	328.48
流动资产合计	4,082,284.49	3,936,438.51	3,305,384.16	2,977,418.66
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	185,650.26	155,035.26	55,190.26
长期股权投资	34,300.03	33,812.29	30,405.47	29,327.36
其他权益工具投资	189,650.26	-	-	-
固定资产	513,168.02	529,687.11	444,658.86	398,214.05
在建工程	891,601.42	743,138.38	455,533.96	315,754.89
无形资产	10,001.43	10,229.97	10,098.91	135,644.29

项目	2021年9月末	2020年末	2019年末	2018年末
长期待摊费用	8,905.02	6,669.01	6,801.68	4,590.96
递延所得税资产	424.92	897.61	933.27	671.26
其他非流动资产	140,474.35	92,713.68	7,801.68	-
非流动资产合计	1,788,525.44	1,602,798.31	1,111,269.09	939,393.07
资产总计	5,870,809.94	5,539,236.82	4,416,653.26	3,916,811.72
流动负债：				
短期借款	324,940.00	320,440.00	441,440.00	227,840.00
应付票据	174,000.00	322,800.00	162,870.00	180,230.00
应付账款	76,997.58	83,902.50	60,835.24	64,935.77
预收款项	-	71,776.49	18,036.39	20,089.77
合同负债	128,498.44	-	-	-
应付职工薪酬	492.88	612.25	488.94	431.96
应交税费	104,878.20	98,915.80	88,033.28	74,638.16
其他应付款	123,941.63	93,149.90	78,509.14	72,666.57
一年内到期的非流动负债	359,241.67	630,374.39	424,982.78	437,821.19
其他流动负债	240,000.00	50,000.00	-	-
流动负债合计	1,532,990.40	1,671,971.34	1,275,195.76	1,078,653.42
非流动负债：				
长期借款	682,509.41	721,000.00	212,250.00	208,700.00
应付债券	1,392,156.91	1,134,718.12	1,291,370.36	1,190,647.78
租赁负债	-	-	-	-
长期应付款	122,524.08	88,750.00	30,000.00	37,661.48
递延收益	32,895.00	32,604.04	30,181.17	-
其他非流动负债	-	-	-	28,895.69
非流动负债合计	2,230,085.39	1,977,072.16	1,563,801.53	1,465,904.95
负债合计	3,763,075.79	3,649,043.49	2,838,997.29	2,544,558.36
所有者权益：				
实收资本	220,000.00	220,000.00	150,000.00	150,000.00
其他权益工具	547,727.50	338,177.50	128,897.50	-
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	547,727.50	338,177.50	128,897.50	-
资本公积	975,863.68	975,863.68	974,882.91	938,842.16
盈余公积	22,637.36	22,637.36	19,103.27	15,835.41
未分配利润	329,706.54	321,568.60	293,141.71	258,428.97
归属于母公司所有者权益合计	2,095,935.08	1,878,247.14	1,566,025.39	1,363,106.53
少数股东权益	11,799.07	11,946.19	11,630.58	9,146.83
所有者权益合计	2,107,734.15	1,890,193.33	1,577,655.97	1,372,253.36
负债和所有者权益总计	5,870,809.94	5,539,236.82	4,416,653.26	3,916,811.72

2、合并利润表

表 5-9：发行人近三年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
一、营业总收入	111,725.34	178,050.66	153,373.99	150,880.34
其中：营业收入	111,725.34	178,050.66	153,373.99	150,880.34
二、营业总成本	88,739.31	134,595.41	106,155.07	98,818.94
其中：营业成本	60,748.85	97,780.13	69,732.49	56,857.28
税金及附加	1,397.22	1,624.84	1,292.91	1,124.73
销售费用	4,887.17	4,804.69	3,939.57	2,915.25
管理费用	22,677.78	26,039.44	22,029.09	29,961.81
财务费用	-971.72	4,346.30	9,161.02	7,959.86
加：公允价值变动收益	-	-	-	-
投资收益	2,812.67	3,729.20	2,294.76	296.06
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	2,812.67	2,741.82	2,294.76	291.38
其他收益	3,760.46	14,525.78	6,083.67	5,420.56
信用减值损失	125.95	-	-	-
资产减值损失	-138.17	142.64	-1,048.06	-224.78
资产处置收益	-1.96	-	-69.22	-150.08
三、营业利润	29,544.98	61,852.87	54,480.06	57,403.16
加：营业外收入	316.19	599.23	240.91	4,778.37
减：营业外支出	5,289.14	2,206.03	1,290.51	1,725.50
四、利润总额	24,572.03	60,246.07	53,430.46	60,456.02
减：所得税费用	5,756.88	9,073.47	11,103.11	12,464.67
五、净利润	18,815.16	51,172.60	42,327.35	47,991.35
归属于母公司股东的净利润	18,962.28	50,856.98	42,843.60	48,127.75
少数股东损益	-147.12	315.62	-516.25	-136.39

3、合并现金流量表

表 5-10：发行人近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	186,093.03	167,393.53	171,777.61	180,140.72
收到的税费返还	-	81.95	-	-
收到其他与经营流动有关的现金	73,148.44	156,821.67	289,123.96	216,003.50
经营活动现金流入小计	259,241.47	324,297.15	460,901.57	396,144.22
购买商品、接受劳务支付的现金	255,664.77	536,374.66	510,338.95	298,905.94
支付给职工以及为职工支付的现金	24,039.23	24,935.86	23,020.21	17,981.77
支付的各项税费	4,531.47	3,697.48	5,371.75	5,026.97
支付其他与经营活动有关的现金	23,109.41	20,913.95	12,867.43	53,068.04
经营活动现金流出小计	307,344.89	585,921.95	551,598.35	374,982.71
经营活动产生的现金流量净额	-48,103.42	-261,624.80	-90,696.78	21,161.51
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	2,324.93	1,395.00	1,216.65	225.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	12.13	-		74.20
收到其他与投资活动有关的现金	-	-		31,202.78
投资活动现金流入小计	93,637.06	98,179.78	1,216.65	31,501.98
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	116,194.15	231,004.85	114,544.83	44,480.60
投资支付的现金	4,000.00	184,263.88	100,045.00	24,460.00
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流出小计	120,194.15	415,268.73	214,589.83	68,940.60
投资活动产生的现金流量净额	-26,557.08	-317,088.95	-213,373.18	-37,438.63
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	-	3,000.00	490.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	3,000.00	490.00
取得借款收到的现金	1,216,109.41	1,461,385.00	1,167,005.00	928,570.00
发行债券收到的现金	-	-		-
收到其他与筹资活动有关的现金	279,759.27	409,633.25	226,587.90	72,563.21
筹资活动现金流入小计	1,495,868.68	1,871,018.25	1,396,592.90	1,001,623.21
偿还债务支付的现金	1,087,017.59	947,060.00	866,642.50	561,447.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	121,856.02	167,249.88	128,618.76	116,062.30
支付其他与筹资活动有关的现金	170,415.74	188,273.79	169,043.92	21,620.81
筹资活动现金流出小计	1,379,289.35	1,302,583.67	1,164,305.18	699,130.11
筹资活动产生的现金流量净额	116,579.33	568,434.58	232,287.72	302,493.10
四、汇率变动对现金的影响			-	
五、现金及现金等价物净增加额	41,918.83	-10,279.18	-71,782.24	286,215.97
加：期初现金及现金等价物余额	585,838.57	596,117.75	667,899.99	381,683.34
六、期末现金及现金等价物余额	627,757.40	585,838.57	596,117.75	667,899.31

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

表 5-11：发行人近三年及一期母公司资产负债表

单位：万元

项目	2021年9月末	2020年度	2019年度	2018年度
流动资产：				
货币资金	370,734.28	342,403.72	295,738.03	263,558.43
交易性金融资产	-	-	-	-
应收票据	-	-	-	-
应收账款	3,331.44	41,759.56	38,585.04	43,226.43
预付款项	31,393.30	30,863.97	36,996.84	62,424.05

其他应收款	980,512.79	784,726.65	475,450.86	457,781.30
存货	1,773,565.79	1,604,025.44	1,419,051.19	1,222,016.44
其他流动资产	-	-	-	-
流动资产合计	3,159,537.59	2,803,779.34	2,265,821.96	2,049,006.64
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	185,650.26	154,990.26	54,990.26
长期股权投资	474,994.77	475,029.25	315,352.58	259,762.58
其他权益工具投资	189,650.26	-	-	-
固定资产	80,510.89	82,263.25	59,486.94	54,523.41
在建工程	25,833.09	23,586.80	27,316.72	46,201.65
无形资产	9,091.05	9,294.74	9,566.32	9,840.00
长期待摊费用	-	-	-	-
递延所得税资产	354.99	334.26	315.84	211.43
其他非流动资产	7,801.68	8,513.68	7,801.68	
非流动资产合计	788,236.73	784,672.24	574,830.35	425,529.33
资产总计	3,947,774.32	3,588,451.58	2,840,652.31	2,474,535.97
流动负债：				
短期借款	179,000.00	192,000.00	284,000.00	139,900.00
应付票据	40,000.00	159,800.00	-	-
应付账款	4,497.11	7,783.99	26,614.93	60,661.86
预收款项	-	37,592.14	187.71	47.48
合同负债	67,263.75	-	-	-
应付职工薪酬	-	-	-	-
应交税费	82,185.74	75,579.47	65,558.91	53,778.91
其他应付款	507,592.69	366,816.58	371,236.83	382,667.01
一年内到期的非流动负债	199,950.00	415,313.71	321,296.24	239,421.03
其他流动负债	190,000.00	-	-	-
流动负债合计	1,270,489.28	1,254,885.89	1,068,894.61	876,476.29
非流动负债：				
长期借款	352,200.00	444,575.00	91,750.00	123,700.00
应付债券	964,796.14	751,239.65	809,219.95	754,551.86
长期应付款	9,107.41	10,000.00		-
其他非流动负债	-	-		20,000.00
非流动负债合计	1,326,103.55	1,205,814.65	900,969.94	898,251.86
负债合计	2,596,592.83	2,460,700.54	1,969,864.56	1,774,728.15
所有者权益				
实收资本	220,000.00	220,000.00	150,000.00	150,000.00
其他权益工具	468,447.50	258,897.50	89,257.50	-
资本公积	431,533.00	431,533.00	437,627.59	383,720.80
盈余公积	22,637.36	22,637.36	19,103.27	15,835.41
未分配利润	208,563.63	194,683.19	174,799.39	150,251.62
所有者权益合计	1,351,181.49	1,127,751.05	870,787.75	699,807.82
负债和所有者权益总计	3,947,774.32	3,588,451.59	2,840,652.31	2,474,535.97

2、母公司利润表

表 5-12：发行人近三年及一期母公司利润表

单位：万元

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
一、营业收入	40,557.79	54,743.60	50,629.08	63,848.32
减：营业成本	6,244.09	6,824.84	1,482.67	1,879.23
税金及附加	544.66	676.34	227.46	279.24
销售费用	-	-	1.03	-
管理费用	7,026.14	9,089.85	9,030.57	15,829.60
财务费用	-2,113.08	-774.47	-1,274.58	-1,346.77
加：其他收益	-	4,070.50	2,542.40	-
投资收益（损失以“-”号填列）	-34.47	1,395.77	-	5.53
信用减值损失	-82.89	-	-	-
资产减值损失	-	-73.70	-417.64	-269.39
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	28,738.61	44,319.62	43,286.70	46,943.16
加：营业外收入	2.10	29.19	25.95	4,616.12
减：营业外支出	3,574.63	1,130.00	597.25	1,245.29
四、利润总额（亏损以“-”号填列）	25,166.08	43,218.80	42,715.39	50,313.99
减：所得税费用	5,237.31	7,877.91	10,036.76	11,424.47
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	19,928.77	35,340.90	32,678.63	38,889.52

3、母公司现金流量表

表 5-13：发行人近三年及一期母公司现金流量表

单位：万元

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	80,287.92	53,466.77	60,377.95	34,672.76
收到其他与经营流动有关的现金	586,254.37	1,301,025.76	986,943.75	663,624.46
经营活动现金流入小计	666,542.29	1,354,492.53	1,047,321.70	698,297.22
购买商品、接受劳务支付的现金	102,138.66	173,898.22	233,804.79	177,541.50
支付给职工以及为职工支付的现金	4,106.68	4,340.28	3,923.25	3,001.77
支付的各项税费	914.06	369.72	375.90	211.77
支付其他与经营活动有关的现金	470,932.02	1,310,104.63	811,936.23	534,456.01
经营活动现金流出小计	578,091.41	1,488,712.85	1,050,040.17	715,211.06
经营活动产生的现金流量净额	88,450.87	-134,220.32	-2,718.47	-16,913.83
二、投资活动产生的现金流量：				
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	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	21,600.00
投资活动现金流入小计	-	-	-	21,600.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,348.37	2,127.67	8,242.61	13714.56
投资支付的现金	4,000.00	126,460.00	153,590.00	24,760.00

支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流出小计	6,348.37	128,587.67	161,832.61	38,474.56
投资活动产生的现金流量净额	-6,348.37	-128,587.67	-161,832.61	-16,874.56
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	629,500.00	963,500.00	992,665.00	494,500.00
发行债券收到的现金	-	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	209,550.00	169,640.00	118,229.94	68,900.00
筹资活动现金流入小计	839,050.00	1,133,140.00	1,110,894.94	563,400.00
偿还债务支付的现金	548,367.59	656,825.00	694,002.50	291,747.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	83,818.67	116,561.52	88,401.93	83,978.66
支付其他与筹资活动有关的现金	221,934.42	140,079.83	131,569.45	115,199.97
筹资活动现金流出小计	854,120.68	913,466.35	913,973.88	490,925.63
筹资活动产生的现金流量净额	-15,070.68	219,673.65	196,921.06	72,474.37
四、汇率变动对现金的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	67,031.83	-43,134.32	32,369.98	38,685.98
加：期初现金及现金等价物余额	252,603.72	295,738.03	263,368.05	224,682.07
六、期末现金及现金等价物余额	319,635.54	252,603.72	295,738.03	263,368.05

(二) 财务数据和财务指标情况

表 5-14：发行人主要财务指标明细表

项目	2021年1-9月(末)	2020年(末)	2019年(末)	2018年(末)
总资产(亿元)	587.08	553.92	441.67	391.68
总负债(亿元)	376.31	364.90	283.90	254.46
全部债务(亿元)	293.28	312.93	253.29	224.52
所有者权益(亿元)	210.77	189.02	157.77	137.23
营业总收入(亿元)	11.17	17.81	15.34	15.09
利润总额(亿元)	2.46	6.02	5.34	6.05
净利润(亿元)	1.88	5.12	4.23	4.80
扣除非经常性损益后净利润(亿元)	-	3.47	3.38	3.87
归属于母公司所有者的净利润(亿元)	1.90	5.09	4.28	4.81
经营活动产生现金流量净额(亿元)	-4.81	-26.16	-9.07	2.12
投资活动产生现金流量净额(亿元)	-2.66	-31.71	-21.34	-3.74
筹资活动产生现金流量净额(亿元)	11.66	56.84	23.23	30.25
流动比率	2.66	2.35	2.59	2.76
速动比率	0.64	0.69	0.75	0.95
资产负债率(%)	64.10	65.88	64.28	64.97
债务资本比率(%)	58.18	62.34	61.62	62.07

项目	2021年1-9月(末)	2020年(末)	2019年(末)	2018年(末)
营业毛利率(%)	45.63	45.08	54.53	62.32
平均总资产回报率(%)	0.49	1.47	1.51	1.97
加权平均净资产收益率(%)	0.94	2.95	2.68	3.58
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率(%)	-	2.00	2.14	2.91
EBITDA(亿元)	4.79	8.76	8.43	9.93
EBITDA全部债务比(%)	1.63	2.80	3.33	4.42
EBITDA利息倍数	0.41	0.58	0.67	0.79
应收账款周转率	1.95	2.40	2.25	2.25
存货周转率	0.02	0.04	0.03	0.03

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

表5-15：发行人近三年及一期资产结构表

单位：万元，%

项目	2021年9月末		2020年末		2019年末		2018年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	748,856.14	12.76	762,638.58	13.77	665,117.75	15.06	715,163.69	18.26
应收票据	-	-	-	-	300.00	0.01	-	-
应收账款	37,597.83	0.64	77,127.53	1.39	71,037.02	1.61	65,440.43	1.67
预付款项	40,306.53	0.69	39,569.22	0.71	46,179.50	1.05	70,666.04	1.80
其他应收款	149,127.34	2.54	281,311.92	5.08	177,316.93	4.01	177,902.66	4.54
存货	3,095,047.18	52.72	2,774,844.35	50.09	2,345,255.90	53.10	1,947,917.35	49.73
合同资产	1,038.12	0.02	-	-	-	-	-	-
其他流动资产	10,311.35	0.18	946.92	0.02	177.06	0.00	328.48	0.01
流动资产合计	4,082,284.49	69.54	3,936,438.51	71.06	3,305,384.16	74.84	2,977,418.66	76.02
可供出售金融资产	-	-	185,650.26	3.35	155,035.26	3.51	55,190.26	1.41
长期股权投资	34,300.03	0.58	33,812.29	0.61	30,405.47	0.69	29,327.36	0.75
其他权益工具投资	189,650.26	3.23	-	-	-	-	-	-
固定资产	513,168.02	8.74	529,687.11	9.56	444,658.86	10.07	398,214.05	10.17
在建工程	891,601.42	15.19	743,138.38	13.42	455,533.96	10.31	315,754.89	8.06
无形资产	10,001.43	0.17	10,229.97	0.18	10,098.91	0.23	135,644.29	3.46
长期待摊费用	8,905.02	0.15	6,669.01	0.12	6,801.68	0.15	4,590.96	0.12
递延所得税资产	424.92	0.01	897.61	0.02	933.27	0.02	671.26	0.02
其他非流动资产	140,474.35	2.39	92,713.68	1.67	7,801.68	0.18	-	-
非流动资产合计	1,788,525.44	30.46	1,602,798.31	28.94	1,111,269.09	25.16	939,393.07	23.98
资产总计	5,870,809.94	100.00	5,539,236.82	100.00	4,416,653.26	100.00	3,916,811.72	100.00

2018-2020年及2021年9月末，发行人总资产分别为3,916,811.72万元、4,416,653.26万元、5,539,236.82万元和5,870,809.94万元。其中，流动资产是资产的主要组成部分，分别为2,977,418.66万元、3,305,384.16万元、3,936,438.51万元和4,082,284.49万元，在总资产中占比分别为76.02%、74.84%、71.06%和69.54%。2019年末总资产较2018年增加499,841.54万元，2020年末总资产较2019年末增加1,122,583.56万元，2021年9月末总资产较2020年末增加331,573.12万元。随着业务量的增加，发行人总资产规模也不断增长。2021年9月末，发行人总资产为5,870,809.94万元，其中流动资产4,082,284.49万元，占比69.54%；非流动资产1,788,525.44万元，占比30.46%。

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715,163.69万元、665,117.75万元、762,638.58万元和748,856.14万元，在资产中占比分别为18.26%、15.06%、13.77%和12.76%。

2019年末货币资金余额665,117.75万元，较年初减少50,045.94万元。2020年末货币资金余额762,638.58万元，较年初增加97,520.83万元。2021年9月末货币资金余额748,856.14万元，较年初减少13,782.44万元。近三年及一期发行人货币资金呈现增长趋势，其中2019年略有下降，主要由于发行人融资规模减少，导致货币资金减少。货币资金的明细情况如下表所示：

表 5-16：发行人近三年及一期末货币资金明细

单位：万元

项目	2021年9月30日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
库存现金	0.00	4.99	2.00	1.18
银行存款	598,757.40	585,833.59	558,028.75	616,798.12
其他货币资金	150,098.74	176,800.00	107,087.00	98,364.38
合计	748,856.14	762,638.58	665,117.75	715,163.69

发行人近三年及一期的货币资金中，受限制货币资金分别为47,264.38万元、69,000.00万元、176,800.00万元和121,098.70万元，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

近三年及一期末，发行人预付账款余额分别为 70,666.04 万元、46,179.50 万元、39,569.22 万元和 40,306.53 万元，在资产中占比分别为 1.80%、1.05%、0.71%和 0.69%。2019 年末较 2018 年末减少 24,486.54 万元，减幅 34.65%，原因为发行人年末预付工程款减少。2020 年末较 2019 年末减少 6,610.28 万元，减幅 14.31%。2021 年 9 月末较 2020 年末增加 737.31 万元，增幅 1.86%。

从账龄来看，发行人 2020 年末预付款项结构中，主要为 2 年以内的预付款，占预付款项总额比重为 57.25%。

表 5-17：2020 年末发行人的预付款项账龄结构

单位：万元，%

账龄	金额	占比
1年以内	14,737.81	37.25
1-2年	7,912.72	20.00
2-3年	3,003.34	7.59
3年以上	13,915.35	35.16
合计	39,569.22	100.00

从集中度来看，2020 年末发行人预付款项前五大合计 19,688.05 万元，占预付款余额的 49.76%。

表 5-18：2020 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	7,257.31	18.34	非关联方	1年以内	工程款
南京市规划和自然资源局江宁分局	4,579.06	11.57	非关联方	1年以内	工程款
南京江宁城镇建设开发有限责任公司	3,039.81	7.68	非关联方	2-3年	购置商铺
南京瑞源建设工程有限公司	2,471.05	6.24	非关联方	1年以内	工程款
南京天建置业有限公司	2,340.82	5.93	非关联方	2-3年	购置商铺
合计	19,688.05	49.76			

2021年9月末，发行人预付款项余额为40,306.53万元，占资产总额的比重为0.69%。截至2021年9月30日，发行人预付款项金额前五名合计为21,713.78万元，占预付款项总额的53.87%，具体情况如下所示：

表 5-19：2021 年 9 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	9,360.49	23.22	非关联方	1年以内	工程款
南京市规划和自然资源局江宁分局	4,579.06	11.36	非关联方	1年以内	工程款
南京江宁城镇建设开发有限责任公司	3,039.81	7.54	非关联方	2-3年	购置商铺
南京瑞源建设工程有限公司	2,471.05	6.13	非关联方	1年以内	工程款
南京天建置业有限公司	2,263.37	5.62	非关联方	2-3年内	购置商铺
合计	21,713.78	53.87			

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65,440.43万元、71,037.02万元、77,127.53万元和37,597.83万元，占资产比例为1.67%、1.61%、1.39%和0.64%。2019年末，发行人应收账款较上年增加5,596.59万元，增幅8.55%，系发行人应收账款回收速度减慢所致。2020年末，公司应收账款较2019年末增加6,090.51万元，增幅为8.57%。2021年9月末，公司应收账款较2020年末减少39,529.70万元，减幅51.25%，系发行人收回应收江宁区人民政府款项所致。截至2020年末，发行人应收账款主要为应收江宁区人民政府的基础设施建设工程项目的管理费，账面金额为69,300.70万元，占比为88.93%。2020年末应收账款计提坏账准备717.49万元。

截至2020年12月31日，发行人前五名应收账款金额合计为75,132.40万元，占应收账款总额的96.41%，具体情况如下所示：

表 5-20：发行人 2020 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	69,300.70	88.93	关联方	5年	管理费
应收水费营业款	3,841.53	4.93	客户	1-2年	水费
中国建筑第八工程局有限公司	1,038.12	1.33	客户	1年	工程款

南京市江宁区人民政府淳化街道办事处	513.30	0.66	客户	1年	工程款
南京江宁经济技术开发总公司	438.74	0.56	客户	1年	管道建设费
合计	75,132.40	96.41			

截至 2021 年 9 月末，发行人前五名应收账款金额合计为 36,666.89 万元，占应收账款总额的 95.63%，具体情况如下所示：

表 5-21：发行人 2021 年 9 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
江宁区人民政府	32,403.77	84.52	非关联方	5年	管理费
应收水费营业款	2,706.17	7.06	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	1.65	非关联方	1年	管道建设费
南京市江宁区人民政府淳化街道办事处	513.30	1.34	非关联方	1年	工程款
南京市江宁区人民政府谷里街道办事处	410.00	1.07	非关联方	1年	工程款
合计	36,666.89	95.63			

截至 2021 年 9 月末，来自南京市江宁区人民政府应收账款余额为 32,403.77 万元，占全部应收账款比例为 84.52%。南京市江宁区人民政府已针对此笔应收账款制定了详细的还款计划，未来逐期进行偿还。

截至 2021 年 9 月末，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。

经南京江宁城市建设集团与南京市江宁区人民政府协商后约定，南京市江宁区人民政府将按照相关合同及法规及时支付相关费用。对于未来形成的应收账款，江宁区人民政府将在三年之内支付完毕。对于 2021 年 9 月前形成的应收账款 32,403.77 万元，江宁区人民政府将会自 2021 年起五年内支付完毕。

表 5-22：2021 年 9 月 30 日以前形成应收账款的具体回款安排

单位：万元

2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
15,000.00	16,000.00	16,000.00	16,000.00	6,300.70

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 177,902.66 万元、177,316.93 万元、281,311.92 万元和 149,127.34 万元，占资产总计的比重分别为 4.54%、4.01%、5.08% 和 2.54%。2019 年末其他应收款对比 2018 年末减少 585.73 万元，略微有所下降。2020 年末其他应收款对比 2019 年末增加 103,994.99 万元，增幅为 58.65%，主要系应收南京空港新城城市开发建设有限公司的股权转让款增加所致。2021 年 9 月末其他应收款对比 2020 年末减少 132,184.58 万元，降幅为 46.99%，主要系结算部分南京市江宁区房屋拆迁管理办公室拆迁及南京空港新城城市开发建设有限公司股权转让款所致。

其他应收款按经营性与非经营性分类情况如下：

表 5-23：2021 年 9 月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	13.04	87.46	2.22
非经营性其他应收款	1.87	12.54	0.32
合计	14.91	100.00	2.54

截至 2021 年 9 月 30 日，发行人前五名其他应收款金额合计为 99,591.98 万元，占其他应收款总额的 67.43%，具体情况如下所示：

表 5-24：2021 年 9 月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	52,329.82	35.43	是	拆迁资金
南京市江宁区住房和城乡建设局	18,680.61	12.65	否	往来款
城东开发管理办公室	12,471.71	8.44	是	代付工程款
南京宏亚建设集团有限公司	8,582.75	5.81	是	代付工程款
南京江宁科学园发展有限公司	7,527.09	5.10	是	垫付款
合计	99,591.98	67.43		

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：

表 5-25：2021 年 9 月末发行人主要其他应收款回款明细

单位：万元

单位	截至2021年9月末余额	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	52,329.82	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。
南京市江宁区住房和城乡建设局	18,680.61	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，其中账面价值为16,143.45万元的其他应收款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计划于2021年12月前归还上述款项。
城东开发管理办公室	12,471.71	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	8,582.75	经营性	代付的工程款，在对手方开具发票后转为工程款结算。
南京江宁科学园发展有限公司	7,527.09	经营性	代付拆迁款，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 2021 年 9 月末，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 52,329.82 万元，占其他应收款的比例为 35.43%。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 2021 年 9 月末，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 18,680.61 万元，占全部其他应收款的比例分别为 12.65%。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，其中账面价值为 16,143.45 万元的其他应收款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。经协商南京市江宁区住房和城乡建设局计划于 2021 年 12 月末前归还相关款项。

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，主要由开发成本及工程施工成本构成。最近三年及一期末，发行人存货账面价值分别为1,947,917.35万元、2,345,255.90万元、2,774,844.35万元和3,095,047.18万元，在资产中占比分别为49.73%、53.10%、50.09%和52.72%。2019年末较2018年末增加397,338.55万元，增幅20.40%，主要由于项目开发成本增长较多所致；2020年末存货金额较2019年末增加429,588.45万元，增幅为18.32%；发行人2021年9月末存货金额较2020年末增加320,202.83万元，增幅为11.54%，主要由于代建项目和商品房建设成本增加所致。

表 5-26：发行人 2020 年末及 2021 年 9 月末存货明细表

单位：万元

项目	2021年9月末		2020年末	
	净额	占比	净额	占比
库存商品	24,043.06	0.78%	20,202.87	0.73%
开发成本	817,691.59	26.42%	743,749.83	26.80%
工程施工	2,253,296.04	72.80%	2,010,891.65	72.47%
原材料	16.49	0.00%	-	-
合计	3,095,047.18	100.00%	2,774,844.35	100.00%

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2021年9月末，发行人存货未计提跌价准备。

表 5-27：截至 2021 年 9 月末发行人存货—工程施工主要构成情况

单位：万元

序号	项目名称	金额
1	2010 东新南北路旧小区改造	14,717.56
2	2010 金箔路两侧道路出新改造	4,153.82
3	2010 商城片区旧小区出新	0.00
4	2010 上元大街城东路污水	0.00
5	2010 文靖路出新	1,338.41
6	2011 上元大街东延拓宽	7,057.62
7	2011 双龙大道景观改造	1,760.43
8	2011 文靖路景观改造	3,294.48
9	2011 新亭西路，小龙湾路	10,785.72
10	2011 站前二路	19,712.42
11	2012 城东路	19,104.38
12	2012 江宁示范幼儿园	18.38
13	2012 江宁新天地	167.66
14	2012 年文靖路东延	21,594.78
15	2012 小龙湾路跨秦淮河桥	36,133.26
16	2013 岔路片区污水管网工程	536.52
17	2013 城东片区 220KV 杆线迁移	4,984.43
18	2013 东沟和机场沟污水管道	2,473.73
19	2013 辅竹路及支路	1,161.44
20	2013 公园北路	1,125.50
21	2013 湖山北路北延	1,405.26
22	2013 湖山中路	1,153.72
23	2013 江宁医院异地新建	154,098.18
24	2013 骆家渡征迁	23,047.39
25	2013 南京禄口国际机场二期排水项目	4,331.36
26	2013 泥塘工业园拆迁	53,786.43
27	2013 天印大道快速化改造	12,783.68
28	2013 天印公园府东路地下通道	1,843.70
29	2013 天印广场过金箔路 2 号地下通道	3,616.56
30	2013 外港河西路及跨外港河桥	2,618.12
31	2013 外港河以南片区旧小区出新及雨污水分流项目	28,421.46
32	2013 湾东路	1,824.05
33	2013 杨家圩秦淮河景观带	2,856.45

34	2013 玉堂巷	863.18
35	2013 竹山路	69.94
36	2014 鼓山路建设项目拆迁	3,614.90
37	2014 江宁高新园供水调度服务中心	14.14
38	2014 潭园路征收	48,888.15
39	2015001 圩村安置房道路	752.41
40	2016001 利民机械厂	26.20
41	2016002 邵圣河排涝泵站	3,908.30
42	2016003 外港河路	10.39
43	2016004 泥塘西路及中心河桥	20.97
44	2016006 江宁区综合档案馆（含城建馆）	7,895.62
45	2016007 秦淮河滨水风光带	25,238.46
46	2016008 公园路街心公园	679.74
47	2016009 知青楼危房改造（公共租赁住房）	2,371.66
48	2016010 岔路片区污水主干管建设	51.94
49	2016011 地铁五号线拆迁	15,499.42
50	2016012 文靖路跨宁杭高速桥梁工程	23,124.61
51	2017001 宏运大道污水管道建设	860.70
52	2017003 交警大队	345.81
53	2017004 杨家圩片区道路	1,593.60
54	2017005 江宁老城区污水主次干管建设工程	13,116.67
55	2017006 原中山汽车专用厂住宅楼	-0.17
56	2017007 双龙大道、文靖路出新改造工程	67,737.87
57	2017008 黄泥塘拆迁	10.29
58	2017009 外港河路、泥塘西路	4,453.46
59	2017010 东山老城区小区出新、雨污分流及截污工程	38,446.43
60	2017011 江宁岔路片区雨污分流建设	97.49
61	2017012 区检察院办案用房和专业技术用房新建项目	28.63
62	2017013 南京南站南广场道路交通设施项目	475.01
63	2017014 区法院增建审判法庭用房	1,236.67
64	2017015 南京谷里铜矿棚户区改造	8.78
65	2017016 岗山片区拆迁	76,444.90
66	2017018 天印大道出新改造	13,883.87
67	2017019 竹山公园环境综合整治	2,163.22
68	2018001 江宁区综治中心出新改造	0.00
69	2018002 老城区堵点道路建设	321.12
70	2018003 区公安分局指挥中心业务技术用房	1,811.23
71	2018004 秦淮河灯光秀	2,377.48
72	2018005 东山老城区小区出新（上元大街以南）	28,059.25
73	2018006 金箔路综合整治	14,591.95
74	2018007NO.2018G45 地块 C 地块幼儿园	879.68
75	2018008 党群服务中心	-3.08
76	2018009 金盛路雨水管网建设	8.38
77	2018010 文靖西路跨秦淮河桥及衔接道路	12,419.23
78	2018011 东新北路、东新南路综合整治	12.68
79	2018012 杨庄路万福路连接工程	601.21
80	2018013 竹山中学改扩建项目房屋征收	61,274.23

81	2019001 上元大街综合整治	2.38
82	2019002 区公安分局执法办案管理中心	405.38
83	2019003 湖西居住社区中心	132.69
84	2019004 励才路（登云路）	9.46
85	2019005 泥塘路（福清路）	663.44
86	2019006 区公安分局刑侦业务技术用房	5,601.07
87	2019007 杨家圩公园景观提升工程	1,433.71
88	2019008 湖西路	1,035.96
89	2019009 秦淮河亮化提升（21世纪花园）	770.92
90	2019010 洪保墓保护与环境整治、郑和墓展陈提升	468.09
91	2019011 江宁区图书馆新馆	24.00
92	2019012 江宁区文化馆新馆	942.82
93	2019013 江宁职工文化中心	11,160.17
94	2019015 中山汽车厂专用住宅楼征收	10,593.07
95	2019016 年禄口街道农村人居环境整治项目	8,684.39
96	2019017 城东污水厂配套管网	8,535.74
97	2019018 年谷里街道农村人居环境整治建设项目	10,922.68
98	2019019 年汤山街道农村人居环境整治建设项目	9,013.07
99	2019021 淳化街道农村人居环境整治项目	12,325.31
100	2020001 王五庄车辆段杨庄路	14.61
101	2020002 人防公共安全教育馆及配套设施工程项目	19.09
102	2021001 江宁妇幼保健院	193.46
103	2021002 滨河路、规划二路及相连支路建设项目	18.81
104	宏运大道中心河桥	0.00
105	2-3# 泵站扩容工程	0.00
106	滨河路	1,309.07
107	岔路口鞭鞍河两侧广场	905.16
108	城北片区污水处理	21.66
109	城北污水处理厂（宏运大）	0.00
110	代建中医院	4,461.11
111	东麒路绿化改造工程	3,351.14
112	东新南路南延（金箔-新）	17,005.76
113	府前二期拆迁	21,716.93
114	府前三期	114,751.38
115	府前西旧城改造	30,857.63
116	岗山公园	3,631.74
117	公共	146.95
118	公园路	-1,123.39
119	公园西路	2,075.99
120	横溪石塘竹海	1,082.54
121	红光变	6,762.82
122	湖山路工程	0.00
123	江宁宾馆南北楼	3,289.56
124	金箔路 11 万 KV 变电站	10,920.25
125	金箔路改造工程	0.00
126	金箔路沿路小区出新	1,454.59
127	金陵天成外港河桥梁	821.23

128	苗圃路改造	1,519.23
129	泥东村拆迁	-58.71
130	泥中泥西地块	95,854.60
131	女人街支路	492.96
132	上元大街改造工程	0.04
133	市民中心	84,599.99
134	潭园西路, 兴宁路	9,856.20
135	天印大道改造项目	177.06
136	天印公园装修改造	1,230.70
137	通湖路工程	230.88
138	外港河地块	8,281.90
139	外港河综合整治	81,051.12
140	小里村岗山村拆迁	-293.53
141	新亭路西延工程	0.00
142	杨家圩地块	3,929.69
143	云台山河及两侧道路景观改造	12,231.22
144	竹山路、鼓山路、桃园路	10,031.30
145	竹山文化休闲公园	0.00
146	竹新路工程	232.99
147	龙湖回购未安置	1,759.74
148	杨家圩	5,040.00
149	2012 江宁新天地-	26,556.32
150	其他工程	-638.05
151	湖西	94,160.70
152	竹山	91,861.70
153	示范幼儿园	11,145.14
154	岗山-土地	169,508.98
155	小里-土地	7,647.57
156	骆村龙湾新寓复建房	13,033.37
157	骆村杨家圩	76,947.78
158	实小南村二期	6,256.93
159	实小南村一期	67,787.29
160	新河村	38,285.92
161	园林工程	1,701.87
162	自来水工程	11,974.81
163	农田水利重点片区项目	0.00
164	2018 横溪河堤防达标建设工程	12,156.92
165	2018 横溪街道甘西坝整治工程	3,210.57
166	2018 横溪街道一般工程	3,563.35
167	2018 横溪街道重点工程	4,100.83
168	2020 年度重点泵站更新改造	393.82
169	江宁街道长江干堤	40,938.30
170	地铁 5 号线上元大街站点配套项目	27,249.99
171	工程施工	262.05
172	2019001 东山工业集中区 (成山) 转型发展改革试点项目	4,416.52
	工程施工合计	2,253,296.04

发行人选取在 2021 年 9 月末主要的工程施工项目进行列示披露，如下表所

示：

表 5-28：主要工程施工项目情况表

单位：万元

序号	项目名称	金额	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	36,133.26	已完工	44,312.37	44,312.37	34,207.85	是
2	东新南北路旧小区改造	14,717.56	已完工	34,912.64	34,912.64	14,704.24	是
3	东新南路南延(金箔-新)	17,005.76	已完工	25,617.70	25,617.70	17,005.76	是
4	站前二路	19,712.42	已完工	24,481.11	24,481.11	19,463.85	是
5	城东路	19,104.38	已完工	20,246.28	20,246.28	18,156.30	是
6	新亭西路, 小龙湾路	10,785.72	已完工	15,423.94	15,423.94	10,785.72	是
7	云台山河及两侧道路景观改造	12,231.22	已完工	15,902.32	15,902.32	11,528.93	是
8	金箔路 11 万 KV 变电站	10,920.25	已完工	13,244.35	13,244.35	10,406.89	是
9	天印大道快速化改造	12,783.68	已完工	15,339.23	15,339.23	12,065.28	是
10	潭园西路, 兴宁路	9,856.20	已完工	11,956.20	11,956.20	9,261.73	是
11	外港河以南片区旧小区出新及雨污水分流项目	28,421.46	已完工	25,711.52	25,711.52	25,494.36	是
12	市民中心	84,599.99	已完工	88,689.76	88,689.76	82,101.43	是
13	文靖路东延	21,594.78	已完工	21,089.27	21,089.27	20,584.64	是
14	江宁医院异地新建	154,098.18	已完工	196,522.84	196,522.84	130,489.45	是
15	外港河综合整治	81,051.12	已完工	116,598.83	116,598.83	74,779.95	是
16	秦淮河滨水风光带	25,238.46	已完工	36,138.51	36,138.51	29,080.36	是
17	东山老城区小区出新、雨污分流及截污工程	38,446.43	2017.06-2022.04	40,000.00	38,680.33	40,000.00	是
18	江宁区综合档案馆项目	28,059.25	2017.06-2022.04	36,000.00	28,059.25	36,000.00	是
19	交警大队项目	8,619.83	2017.01-2021.11	10,000.00	8,619.83	10,000.00	是
20	天印大道综合整治	16,232.89	2018.04-2022.04	25,000.00	16,232.89	25,000.00	是
21	东山老城区出新	28,059.25	2018.10-2021.10	28,000.00	28,059.25	28,000.00	是
22	文靖路跨宁杭高速桥梁工程	23,124.61	2019.01-2022.06	25,000.00	23,129.32	25,000.00	是
23	双龙大道综合整治	6,577.89	2019.06-2021.10	21,000.00	6,577.89	21,000.00	是
24	金箔路综合整治	14,591.95	2019.06-2021.10	30,000.00	14,591.95	30,000.00	是
25	农村人居环境整治	64,465.64	2019.10-2022.09	130,000.00	64,465.64	130,000.00	是
26	杨家圩公园景观提升工程	1,433.71	2019.12-2022.12	13,260.00	1,433.71	13,260.00	是
27	江宁职工文化中心	11,160.17	2020.10-2022.12	46,000.00	19,160.17	46,000.00	是
28	府前三期	114,751.38	已完工	137,106.55	137,106.55	107,550.29	是
29	实小南村一期	67,787.29	已完工	114,452.98	114,452.98	65,279.83	是
30	府前西旧城改造	30,857.63	已完工	42,264.54	42,264.54	27,464.54	是
31	府前二期拆迁	21,716.93	已完工	39,910.42	39,910.42	19,645.14	是

32	实小南村二期	6,256.93	已完工	23,832.71	23,832.71	5,699.14	是
33	湖西	94,160.70	已完工	115,539.10	115,539.10	85,854.80	是
34	竹山	91,861.70	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	187,290.63	已完工	187,290.63	187,290.63	109,111.89	是
36	骆村杨家圩	76,947.78	已完工	226,998.23	226,998.23	81,998.23	是
37	潭园路征收	48,888.15	已完工	54,917.17	54,917.17	44,917.17	是
38	骆家渡征迁	23,047.39	已完工	24,172.96	24,172.96	19,172.96	是
39	泥塘工业园拆迁	53,786.43	2013.08-2021.12	133,000.00	122,897.80	133,000.00	是
40	泥中泥西地块	95,854.60	2012.09-2021.12	116,000.00	104,381.89	116,000.00	是
	合计	1,712,233.60		2,428,072.29	2,251,102.21	1,818,753.95	

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：2018年的回款金额为14.90亿元，2019年的回款金额为10.94亿元，2020年的回款金额为11.75亿元，最近三年的回款金额合计为37.59亿元。2020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。

6、固定资产

发行人近三年及一期末的固定资产净额分别为398,214.05万元、444,658.86万元、529,687.11万元和513,168.02万元，占各期末资产的比例分别为10.17%、10.07%、9.56%和8.74%。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：

表 5-29：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 2019 年末，发行人固定资产净值为 444,658.86 万元，较年初增加 46,444.81 万元，主要是购置了新的固定资产所致。截至 2020 年末，发行人固定资产净值较 2019 年末增加了 85,028.25 万元，增幅为 19.12%，主要系划拨转入及在建工程转入房屋及建筑物所致。截至 2021 年 9 月，发行人固定资产较 2020 年末减少约 16,519.09 万元。

表 5-30：发行人 2020 年末及 2021 年 9 月末固定资产明细表

单位：万元，%

项目	2021 年 9 月 30 日				2020 年 12 月 31 日			
	原值	累计折旧	账面价值	占比	原值	累计折旧	账面价值	占比
房屋建筑物	306,340.68	52,861.63	253,479.05	49.39	305,514.10	45,790.49	259,723.62	49.03
机器设备	70,509.62	29,154.66	41,354.96	8.06	69,700.87	24,906.30	44,794.56	8.46
运输设备	2,203.02	1,296.81	906.21	0.18	2,066.57	1,101.50	965.07	0.18
专用设备	296,809.84	81,577.70	215,232.13	41.94	297,351.97	75,178.20	222,173.76	41.94
电子、办公及其他设备	6,352.96	4,157.30	2,195.66	0.43	5,622.50	3,592.40	2,030.10	0.38

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 315,754.89 万元、455,533.96 万元、743,138.38 万元和 891,601.42 万元，占资产总计的比重分别为 8.06%、10.31%、13.42%和 15.19%。2019 年末，发行人在建工程账面价值较去年同期增加 139,779.07 万元，主要是由于部分在建工程持续投入及新增部分在建项目所致。2020 年末，在建工程金额较 2019 年末增加 287,604.42 万元，增幅为 63.14%，主要系污水处理工程、自来水水厂工程、改造工程及江宁区综治中心等项目投资增加及新增部分项目所致，同时城建大厦项目完工转固所致。截至 2021 年 9 月末，发行人在建工程余额 891,601.42 万元，较年初增加 148,463.04 万元，增幅为 19.98%，主要系污水处理工程、自来水水厂工程、改造工程及江宁区综治中心等项目投资增加及新增部分项目所致。

表 5-31：发行人 2020 年末及 2021 年 9 月末在建工程明细表

单位：万元

项目	2021 年 9 月末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比

区域供水工程	114,945.21	12.89	110,679.29	14.89
自来水水厂工程	246,761.41	27.68	215,496.14	29.00
污水处理工程	385,871.40	43.28	306,617.04	41.26
市政管网	35,866.33	4.02	20,065.55	2.70
改造工程	66,406.59	7.45	51,645.72	6.95
零星工程项目	10,728.74	1.20	10,636.76	1.43
办公楼弱电改造	52.03	0.01	28.96	0.00
景祥大厦项目	4,890.23	0.55	4,890.23	0.66
山水大厦	3,926.86	0.44	3,926.86	0.53
江宁区综治中心	16,617.65	1.86	14,569.32	1.96
壹号公寓	362.92	0.04	171.43	0.02
七坊民宿项目	5,172.05	0.58	4,411.07	0.59
合计	891,601.42	100.00	743,138.38	100.00

截至 2021 年 9 月末，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

近三年及一期末，发行人无形资产账面价值分别为 135,644.29 万元、10,098.91 万元、10,229.97 万元和 10,001.43 万元，占资产总计的比重分别为 3.46%、0.23%、0.18%和 0.17%。2019 年末发行人无形资产余额 10,098.91 万元，较年初减少 125,545.38 万元，原因为集团将国资整合划入的土地资产置换出原表。2020 年末发行人无形资产余额 10,229.97 万元，较年初增加 131.06 万元，变化幅度不大。截至 2021 年 9 月末发行人无形资产余额 10,001.43 万元，较年初变化不大。

表 5-32：发行人 2020 年末及 2021 年 9 月末无形资产明细表

单位：万元

项目	2021年9月末		2020年末	
	净值	占比	净值	占比
土地使用权	9,202.70	92.01%	9,407.49	91.96%
软件	798.73	7.99%	822.48	8.04%
合计	10,001.43	100.00%	10,229.97	100.00%

表 5-33：发行人 2021 年 9 月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（2012）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	739.28	是	成本法	是
2	宁江国用（2012）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	8,216.92	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	798.73			
	合计									9,754.93			

截至 2021 年 9 月末，发行人无形资产未计提减值准备。

（二）负债结构分析

表 5-34：发行人近三年及一期负债结构表

单位：万元，%

项目	2021年9月30日		2020年12月31日		2019年12月31日		2018年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	324,940.00	8.63	320,440.00	8.78	441,440.00	15.55	227,840.00	8.95
应付票据	174,000.00	4.62	322,800.00	8.85	162,870.00	5.74	180,230.00	7.08
应付账款	76,997.58	2.05	83,902.50	2.30	60,835.24	2.14	64,935.77	2.55
预收款项	-	-	71,776.49	1.97	18,036.39	0.64	20,089.77	0.79
合同负债	128,498.44	3.41	-	-	-	-	-	-
应付职工薪酬	492.88	0.01	612.25	0.02	488.94	0.02	431.96	0.02
应交税费	104,878.20	2.79	98,915.80	2.71	88,033.28	3.10	74,638.16	2.93
其他应付款	123,941.63	3.29	93,149.90	2.55	78,509.14	2.77	72,666.57	2.86

一年内到期的非流动负债	359,241.67	9.55	630,374.39	17.28	424,982.78	14.97	437,821.19	17.21
其他流动负债	240,000.00	6.38	50,000.00	1.37	-	-	-	-
流动负债合计	1,532,990.40	40.74	1,671,971.34	45.82	1,275,195.76	44.92	1,078,653.42	42.39
长期借款	682,509.41	18.14	721,000.00	19.76	212,250.00	7.48	208,700.00	8.20
应付债券	1,392,156.91	37.00	1,134,718.12	31.10	1,291,370.36	45.49	1,190,647.78	46.79
长期应付款	122,524.08	3.26	88,750.00	2.43	30,000.00	1.06	37,661.48	1.48
递延收益	32,895.00	0.87	32,604.04	0.89	30,181.17	1.06	-	-
其他非流动负债	-	-	-	-	-	-	28,895.69	1.14
非流动负债合计	2,230,085.39	59.26	1,977,072.16	54.18	1,563,801.53	55.08	1,465,904.95	57.61
负债合计	3,763,075.79	100.00	3,649,043.49	100.00	2,838,997.29	100.00	2,544,558.36	100.00

发行人 2018-2020 年末负债总额分别为 2,544,558.36 万元、2,838,997.29 万元和 3,649,043.49 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。

2018-2020 年末流动负债占负债总额的 42.39%、44.92%和 45.82%。发行人 2019 年末负债总额较去年末增加 294,438.93 万元，增幅 11.57%，主要由于发行债券的增加。2020 年末负债总额较去年末增加 810,046.20 万元，增幅 28.53%，主要由于发行人银行借款的增加。

2021 年 9 月末，发行人负债合计为 3,763,075.79 万元，其中流动负债 1,532,990.40 万元，占总负债的比重为 40.74%，非流动负债 2,230,085.39 万元，占比 59.26%。

1、短期借款

最近三年及一期末，发行人短期借款分别 227,840.00 万元、441,440.00 万元、320,440.00 万元和 324,940.0 万元，占负债合计的比重分别为 8.95%、15.55%、8.78%和 8.63%。最近一年及一期，发行人短期借款类别明细如下：

表 5-35：2020 年末及 2021 年 9 月末短期借款明细

单位：万元

借款类别	2021 年 9 月末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比
保证借款	218,940.00	67.38%	260,440.00	81.28%
信用借款	106,000.00	32.62%	60,000.00	18.72%
合计	324,940.00	100.00%	320,440.00	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 180,230.00 万元、162,870.00 万元、322,800.00 万元和 174,000.00 万元，占负债合计的比重分别为 7.08%、5.74%、8.85% 和 4.62%。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。

2020 年末及 2021 年 9 月末，应付票据明细如下：

表 5-36：2020 年末及 2021 年 9 月末应付票据分类明细

单位：万元

借款类别	2021 年 9 月末	2020 年末
银行承兑汇票	134,000.00	262,800.00
商业承兑汇票	40,000.00	60,000.00
合计	174,000.00	322,800.00

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 64,935.77 万元、60,835.24 万元、83,902.50 万元和 76,997.58 万元，占负债合计的比重分别为 2.55%、2.14%、2.30% 和 2.05%。2019 年末发行人应付账款较年初减少 4,100.53 万元，减幅 6.31%，主要系发行人应付账款到期偿还所致。发行人 2020 年末应付账款金额较 2019 年末增加 23,067.26 万元，增幅 37.92%，主要系发行人新增应付工程款和设备款较多所致。发行人 2021 年 9 月末应付账款金额较 2020 年末减少 6,904.92 万元，减幅 8.23%。

从账龄上看，截至 2020 年末，1 年以内的应付账款余额占比 63.26%，1-2 年（含 2 年）的占比为 4.42%，2-3 年的占比为 0.68%，3 年以上的占比为 31.64%。

表 5-37：2020 年末发行人的应付款项账龄结构

单位：万元

账龄	金额	占比
----	----	----

1年以内(含1年)	53,072.63	63.26%
1-2年(含2年)	3,709.62	4.42%
2-3年(含3年)	569.63	0.68%
3年以上	26,550.62	31.64%
合计	83,902.50	100.00%

从集中度来看,截至2020年末,发行人应付账款前五大单位的合计金额为25,880.13万元,占应付账款余额的比重为30.85%。

表 5-38: 2020 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	14.18%	3年以上	非关联方	拆迁补偿款
南京江宁长江供水有限公司	9,177.11	10.94%	1年以内、1-2年、2-3年、3年以上	非关联方	工程款
江宁区教育局	1,888.13	2.25%	3年以上	非关联方	工程款
中国市政工程华北设计研究总院有限公司	1,719.69	2.05%	1年以内	非关联方	工程款
南京龙晟建设有限公司	1,195.19	1.42%	1年以内	非关联方	工程款
合计	25,880.12	30.85%			

2021年9月末,发行人应付账款前五大单位的合计金额为29,386.25万元,占应付账款余额的比重为38.17%。

表 5-39: 2021 年 9 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	15.46%	3年以上	非关联方	拆迁款
南京江宁长江供水有限公司	9,177.11	11.92%	1-2年, 2-3年, 3年以上	非关联方	往来款
中国市政工程华北设计研究总院有限公司	4,023.10	5.22%	1年以内	非关联方	工程款
南京市市政设计研究院有限责任公司	2,693.24	3.50%	1年以内	非关联方	工程款
江苏玉龙钢管科技有限公司	1,592.80	2.07%	1年以内	非关联方	设备款
合计	29,386.25	38.17%			

4、预收款项

发行人预收账款主要为工程款。近三年及一期末,公司预收款项分别为20,089.77万元、18,036.39万元、71,776.49万元和0万元,占负债合计的比重分

别为 0.79%、0.64%、1.97%和 0.00%。2019 年末发行人预收账款较 2018 年减少 2,053.38 万元，减幅 10.22%，主要系预收工程款的减少所致。2020 年末发行人预收账款较 2019 年增加 53,740.10 万元，增幅 297.95%，主要系预收购房款的增加。2021 年 9 月末，发行人预收账款为 0，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。

从账龄上看，截至 2020 年末，1 年以内的预收账款余额占比较高，合计达到了 94.87%，1-2 年的占比 4.85%，2-3 年的占比为 0.12%，3 年以上的占比为 0.16%。

表 5-40：2020 年末发行人的预收款项账龄结构

单位：万元

账龄	金额	占比
1年以内（含1年）	68,094.48	94.87%
1-2年（含2年）	3,479.99	4.85%
2-3年（含3年）	85.00	0.12%
3年以上	117.01	0.16%
合计	71,776.49	100.00%

从集中度来看，截至 2020 年末，发行人预收款项前五大单位的合计金额为 56,624.81 万元，占预收款项余额的比重为 78.89%。

表 5-41：2020 年末发行人预收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
安置房分房结算款	47,159.49	65.70%	1年以内、1-2年	非关联方	结算款
南京宝茂置业有限公司	2,725.89	3.80%	1年以内	非关联方	工程款
南京城市建设管理集团有限公司	2,599.67	3.62%	1年以内	非关联方	工程款
南京安科置业有限公司	2,131.33	2.97%	1年以内	非关联方	工程款
南京金铭新房地产开发有限公司	2,008.44	2.80%	1年以内	非关联方	工程款
合计	56,624.81	78.89%			

5、合同负债

2021 年 9 月末，发行人合同负债为 128,498.44 万元，占负债合计的比重为 3.41%。

截至 2021 年 9 月末，发行人合同负债前五大单位的合计金额为 91,274.52 万元，占合同负债总余额的比重为 71.03%。

表 5-42：2021 年 9 月末发行人合同负债前五大单位情况表

单位：万元

单位名称	金额	占比	款项内容
预收房款	77,950.36	60.66%	工程款
南京裕晟置业有限公司	4,899.29	3.81%	工程款
南京临航建设开发有限公司	3,162.39	2.46%	工程款
南京宝茂置业有限公司	2,725.89	2.12%	工程款
南京中南锦城房地产开发有限公司	2,536.59	1.97%	工程款
合计	91,274.52	71.03%	

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 72,666.57 万元、78,509.14 万元、93,149.90 万元和 123,941.63 万元，占负债合计的比重分别为 2.86%、2.77%、2.55%和 3.29%。2020 年末，发行人其他应付款较 2019 年末余额增加 14,640.76 万元，增幅为 18.65%，主要是应付南京市江宁区财政局往来款项增加所致。2021 年 9 月末，发行人其他应付款较 2020 年末余额增加 30,791.73 万元，增幅为 33.06%，主要是应付南京市江宁区人民政府横溪街道办事处往来款项增加所致。

表 5-43：最近三年及一期发行人其他应付款明细

单位：万元

项目	2021年9月末	2020年末	2019年末	2018年末
其他应付款	86,211.26	62,257.86	51,462.11	47,231.20
应付利息	37,730.37	30,892.04	27,047.03	25,435.37
应付股利	-	-	-	-
合计	123,941.63	93,149.90	78,509.14	72,666.57

从账龄上看，截至 2020 年末，1 年以内和 1-2 年以上的其他应付款余额占比较高，分别占 70.17%和 18.76%，2 年以上的占比为 11.07%。

表 5-44：2020 年末发行人的其他应付款账龄结构

单位：万元

账龄	金额	占比
1年以内（含1年）	43,686.33	70.17%
1-2年（含2年）	11,676.91	18.76%
2-3年（含3年）	4,844.33	7.78%
3年以上	2,050.29	3.29%
合计	62,257.86	100.00%

从集中度来看，截至 2020 年末，发行人其他应付款前五大单位的合计金额为 50,855.76 万元，占其他应付款余额的比重为 81.69%。

表 5-45：2020 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	25,922.96	41.64%	1年以内	非关联方	拆迁款
南京市江宁区人民政府横溪街道办事处	17,764.00	28.53%	1年以内、1-2年	非关联方	水利项目市补资金
南京上元城市建设发展有限公司	3,497.76	5.62%	3年以上	非关联方	往来款
接水保证金	3,165.86	5.09%	1年以内	非关联方	保证金
代收代付款项	505.18	0.81%	1年以内	非关联方	垃圾费
合计	50,855.76	81.69%			

从集中度来看，截至 2021 年 9 月末，发行人其他应付款前五大单位的合计金额为 71,653.02 万元，占其他应付款余额的比重为 83.11%。

表 5-46：2021 年 9 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	25,951.52	30.10%	1年以内	非关联方	往来款
南京市江宁区人民政府横溪街道办事处	23,076.00	26.77%	1年以内、1-2年	非关联方	往来款
南京汤山建设投资发展有限公司	16,200.00	18.79%	3年以上	非关联方	往来款
南京上元城市建设发展有限公司	3,497.76	4.06%	3年以上	非关联方	往来款
接水保证金	2,927.73	3.40%	1年以内	非关联方	往来款
合计	71,653.02	83.11%			

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 437,821.19 万元、

424,982.78 万元、630,374.39 万元和 359,241.67 万元，占负债合计的比重分别为 17.21%、14.97%、17.28%和 9.55%。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 2021 年 9 月末，一年内到期的长期负债情况如下：

表 5-47：2021 年 9 月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	248,825.00
其中：质押借款	2,925.00
保证+抵押借款	-
保证借款	116,700.00
信用借款	129,200.00
一年内到期的应付债券	73,000.00
一年内到期的长期应付款	37,416.67
合计	359,241.67

8、长期借款

最近三年及一期末，发行人长期借款分别 208,700.00 万元、212,250.00 万元、721,000.00 万元和 682,509.41 万元，占负债合计的比重分别为 8.20%、7.48%、19.76%和 18.14%，其中 2020 年末，发行人长期借款余额较 2019 年末增加了 508,750.00 万元，增幅 239.69%，主要系经营业务需要新增长期借款所致。

从发行人近一年及一期长期借款的结构来看，主要为信用借款和保证借款，另有少量的质押借款，具体情况如下：

表 5-48：近一年及一期末发行人长期借款的结构

单位：万元

借款类别	2021 年 9 月末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比
信用借款	206,697.49	30.28%	367,950.00	51.03%
保证借款	475,811.92	69.72%	220,125.00	30.53%
质押借款	-	-	2,925.00	0.41%
保证+质押借款	-	-	130,000.00	18.03%

合计	682,509.41	100.00%	721,000.00	100.00%
----	------------	---------	------------	---------

9、应付债券

最近三年及一期末，发行人应付债券分别 1,190,647.78 万元、1,291,370.36 万元、1,134,718.12 万元和 1,392,156.91 万元，占负债合计的比重分别为 46.79%、45.49%、31.10%和 37.00%。报告期内发行人应付债券余额呈增长趋势，主要是由于企业加大了在直融市场上的融资力度。

表 5-49：2021 年 9 月末发行人主要债券融资明细

单位：万元

发行主体	主承销商	债券名称	发行日期	期限	发行金额	债券余额	债券类型	担保方式
发行人本部	兴业证券	16 江宁城建债	2016/11/11	7	90,000	54,000	一般企业债	信用
发行人本部	光大证券	17 江城 01	2017/12/12	3+2	90,000	90,000	私募债	信用
发行人本部	平安证券、德邦证券	18 江城 01	2018/11/21	3+2	90,000	90,000	私募债	信用
发行人本部	德邦证券	19 江城 02	2019/8/5	5	75,000	75,000	私募债	信用
发行人本部	德邦证券	19 江城 01	2019/8/5	3+2	75,000	75,000	私募债	信用
发行人本部	光大银行	19 江宁城建 PPN001	2019/1/10	3	50,000	50,000	定向工具	信用
发行人本部	浙商银行	19 江宁城建 MTN001	2019/12/9	5	80,000	80,000	中期票据	信用
发行人本部	方正证券	20 江城 01	2020/1/14	5	90,000	90,000	私募债	信用
发行人本部	浙商银行	20 江宁城建 MTN003	2020/11/20	3	80,000	80,000	中期票据	信用
发行人本部	方正证券	20 江建 01	2020/12/14	3+2	90,000	90,000	一般公司债	信用
发行人本部	浙商银行	21 江宁城建 PPN001	2021/2/25	3	80,000	80,000	定向工具	信用
发行人本部	国信证券	21 江建 01	2021/7/21	5	58,000	58,000	私募债	信用
发行人本部	华金证券	宁城建 01	2021/9/24	0.74	15,000	15,000	ABS	信用
		宁城建 02		1.74	15,000	15,000		
		宁城建 03		2.74	17,500	17,500		
		宁城建 04		3.74	18,500	18,500		
		宁城建 05		4.74	20,000	20,000		
		宁城建次		4.74	4,000	4,000		
南京市江宁区自来水有限公司	南京银行	16 江宁水 PPN001	2016/2/2	5	40,000	40,000	定向工具	信用

南京市江宁区 自来水有限公司	中泰证券、东 兴证券	18 江水 02	2018/2/7	5	200,000	200,000	私募债	保证
南京市江宁区 自来水有限公司	招商银行	21 江宁水 MTN001	2021/01/08	3+2	30,000	30,000	中期票据	信用
南京市江宁区 自来水有限公司	长城证券	21 江水 01	2021/01/29	3+2	100,000	100,000	私募债	保证
南京市江宁区 自来水有限公司	招商银行	21 江宁水 MTN002	2021/04/26	3	30,000	30,000	中期票据	信用
南京市江宁区 自来水有限公司	长城证券、东 兴证券	21 江水 02	2021/07/15	3+2	70,000	70,000	私募债	保证
		合计			1,508,000.00	1,472,000.00		

2021年9月末，发行人应付债券余额 1,392,156.91 万元，与上表有出入是由于计提了一年内即将到期的债券及企业内部进行了利息调整所致。

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 37,661.48 万元、30,000.00 万元、88,750.00 万元和 122,524.08 万元，占负债比例为 1.48%、1.06%、2.43% 和 3.26%。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。

表 5-50：近一年及一期发行人长期应付款明细

单位：万元

项目	2021年9月末	2020年末
兴业金融租赁有限责任公司	22,500.00	30,000.00
永赢金融租赁有限公司	-	3,750.00
招银租赁	54,166.67	-
厦门国际银行债权融资	36,750.00	45,000.00
平安国际融资租赁有限公司	9,107.41	10,000.00
合计	122,524.08	88,750.00

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 2,102,670.45 万元、2,400,043.14 万元、2,945,282.51 万元及 3,121,372.07 万元，占同期末总负债的比例分别为 82.63%、84.54%、80.71% 及 82.95%。最近一期末，发行人银行借款

余额为 97.23 亿元，占有息负债余额的比例为 31.15%；银行借款与公司债券外其他公司信用类债券余额之和为 160.14 亿元，占有息负债余额的比例为 51.31%。

报告期各期末，发行人有息债务余额和类型如下：

表 5-51：发行人有息债务结构

单位：万元，%

项目	2021年9月末		2020年末		2019年末		2018年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	324,940.00	10.41	320,440.00	10.88	441,440.00	18.39	227,840.00	10.84
一年内到期的非流动负债	359,241.67	11.51	630,374.39	21.40	424,982.78	17.71	437,821.19	20.82
其他流动负债	240,000.00	7.69	50,000.00	1.70	-	-	-	-
长期借款	682,509.41	21.87	721,000.00	24.48	212,250.00	8.84	208,700.00	9.93
应付债券	1,392,156.91	44.60	1,134,718.12	38.53	1,291,370.36	53.81	1,190,647.78	56.63
长期应付款（融资租赁）	122,524.08	3.93	88,750.00	3.01	30,000.00	1.25	37,661.48	1.79
有息负债合计	3,121,372.07	100.00	2,945,282.51	100.00	2,400,043.14	100.00	2,102,670.45	100.00

(2) 截至最近一期末，发行人有息债务到期期限分布情况、信用融资与担保融资分布情况如下：

表 5-52：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	468,765.00	48.12	206,900.00	29.49	138,109.41	19.44	158,500.00	21.56	972,274.41	31.15
其中：担保借款	335,640.00	34.45	206,700.00	29.47	110,611.92	15.57	158,500.00	21.56	811,451.92	26.00
债券融资	362,985.37	37.26	288,848.92	41.18	553,168.41	77.87	500,154.20	68.02	1,705,156.90	54.63
其中：担保债券	50,000.00	5.13	199,149.07	28.39	-	-	168,603.59	22.93	417,752.66	13.38
信托融资	105,000.00	10.78	-	-	-	-	-	-	105,000.00	3.36
其中：担保信托	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他融资	37,416.67	3.84	205,750.00	29.33	19,107.41	2.69	76,666.67	10.43	338,940.75	10.86
其中：担保融资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	974,167.04	100.00	701,498.92	100.00	710,385.23	100.00	735,320.87	100.00	3,121,372.06	100.00

(三) 现金流量分析

表 5-53: 发行人近三年及一期现金流量情况

单位: 万元

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
一、经营活动产生的现金流量				
经营活动现金流入小计	259,241.47	324,297.15	460,901.57	396,144.22
经营活动现金流出小计	307,344.89	585,921.95	551,598.35	374,982.71
经营活动产生的现金流量净额	-48,103.42	-261,624.80	-90,696.78	21,161.51
二、投资活动产生的现金流量				
投资活动现金流入小计	93,637.06	98,179.78	1,216.65	31,501.98
投资活动现金流出小计	120,194.15	415,268.73	214,589.83	68,940.60
投资活动产生的现金流量净额	-26,557.08	-317,088.95	-213,373.18	-37,438.63
三、筹资活动产生的现金流量				
筹资活动现金流入小计	1,495,868.68	1,871,018.25	1,396,592.90	1,001,623.21
筹资活动现金流出小计	1,379,289.35	1,302,583.67	1,164,305.18	699,130.11
筹资活动产生的现金流量净额	116,579.33	568,434.58	232,287.72	302,493.10
现金及现金等价物净增加额	41,918.83	-10,279.18	-71,782.24	286,215.97
年末现金及现金等价物余额	627,757.40	585,838.57	596,117.75	667,899.31

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 396,144.22 万元、460,901.57 万元、324,297.14 万元和 259,241.47 万元, 发行人经营活动现金流出分别为 374,982.71 万元、551,598.35 万元、585,921.94 万元和 307,344.89 万元, 发行人经营活动现金流量净额分别为 21,161.51 万元、-90,696.78 万元、-261,624.81 万元和-48,103.42 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。

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 31,501.98 万元、1,216.65 万元、98,179.78 万元和 93,637.06 万元。发行人投资活动现金流出分别为 68,940.60 万元、214,589.83 万元、415,268.73 万元和 120,194.15 万元。发行人投资活动现金流量净额分别为-37,438.63 万元、-213,373.18 万元、-317,088.95 万元和-26,557.08 万元, 发行人投资活动现金流入

主要用于投资收到的现金、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。

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 1,001,623.21 万元、1,396,592.90 万元、1,871,018.25 和 1,495,868.68 万元，筹资活动现金流出分别为 699,130.11 万元、1,164,305.18 万元、1,302,583.68 万元和 1,379,289.35 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 302,493.10 万元、232,287.72 万元、568,434.57 万元和 116,579.33 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。

(四) 偿债能力分析

表5-54：发行人近三年及一期偿债能力指标

主要财务指标	2021年9月末	2020年末	2019年末	2018年末
流动比率	2.66	2.35	2.59	2.76
速动比率	0.64	0.69	0.75	0.95
资产负债率	64.10%	65.88%	64.28%	64.97%
EBITDA利息保障倍数	0.41	0.58	0.67	0.79

1、短期偿债能力

近三年及一期末，发行人流动比率分别为 2.76、2.59、2.35 和 2.66，速动比率分别为 0.95、0.75、0.69 和 0.64，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 64.97%、64.28%、65.88%和 64.10%，资产负债率整体保持稳定态势。

（五）盈利能力分析

表 5-55：发行人近三年及一期盈利能力主要指标

单位：万元，%

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
营业收入	111,725.34	178,050.66	153,373.99	150,880.34
营业成本	60,748.85	97,780.13	69,732.49	56,857.28
净利润	18,815.16	51,172.60	42,327.35	47,991.35
总资产收益率	0.33%	1.03%	1.02%	1.23%
净资产收益率	0.94%	2.95%	2.68%	3.58%

1、盈利情况分析

近三年及一期，发行人实现主营业务收入分别为 148,412.30 万元、149,015.51 万元、174,884.91 万元和 107,248.53 万元，其中基础设施建设管理费收入分别为 66,148.24 万元、50,074.78 万元、54,599.58 万元和 38,468.10 万元，在同期主营业务收入中的占比分别为 44.57%、33.60%、31.22%和 35.87%。自来水供应业务收入分别为 34,945.34 万元、40,436.22 万元、42,852.27 万元和 32,295.14 万元，在同期主营业务收入中的占比分别为 23.55%、27.14%、24.50%和 30.11%。污水处理业务收入分别为 15,295.41 万元、15,767.07 万元、16,200.15 万元和 16,086.45 万元，在同期主营业务收入中的占比分别为 10.31%、10.58%、9.26%和 15.00%。水务安装工程业务收入分别为 30,386.89 万元、39,412.53 万元、20,370.70 万元和 17,841.78 万元，在同期主营业务收入中的占比分别为 20.47%、26.45%、11.65%和 16.64%。

近三年及一期，发行人总资产收益率分别为 1.23%、1.02%、1.03%和 0.33%，净资产收益率分别为 3.58%、2.68%、2.95%和 0.94%，发行人收入结构不断增长及优化。由于发行人 2019 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

表 5-56：发行人 2018-2020 年及 2021 年 1-9 月期间费用指标表

单位：万元，%

项目	2021年1-9月	2020年	2019年	2018年
销售费用	4,887.17	4,804.69	3,939.57	2,915.25
管理费用	22,677.78	26,039.44	22,029.09	29,961.81
财务费用	-971.72	4,346.30	9,161.02	7,959.86
期间费用合计	26,593.23	35,190.43	35,129.68	40,836.92
期间费用率	23.80	19.76	22.90	27.07

2018-2020 年，发行人期间费用分别为 40,836.92 万元、35,129.68 万元和 35,190.43 万元，期间费用率（期间费用/营业收入）分别为 27.07%、22.90%和 19.76%，发行人期间费用率较为稳定。2021 年 1-9 月，发行人期间费用 26,593.23 万元，期间费用率 23.80%。

（六）关联交易情况

1、主要关联方

报告期内，发行人主要关联方如下：

表 5-57：发行人 2018-2020 年及 2021 年 1-9 月期间主要关联方

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
	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	南京江宁水务集团有限公司	二级控股子公司
17	南京宁澄环保科技有限公司	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

报告期内，发行人主要关联交易如下：

(1) 销售商品/提供劳务

表 5-58：发行人 2018-2020 年度期间主要关联交易

单位：万元、%

关联方	交易内容	2020 年		2019 年		2018 年	
		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	54,599.58	30.67	50,074.78	32.65	66,148.24	43.84
合计		54,599.58	30.67	50,074.78	32.65	66,148.24	43.84

(2) 采购商品/接受劳务

表 5-59：发行人 2018-2020 年度期间主要关联交易

单位：万元、%

关联方	交易内容	2020年		2019年		2018年	
		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	5,572.07	5.70	-	-	-	-
合计		5,572.07	5.70	-	-	-	-

(3) 应收/应付关联方款项

表 5-60：发行人 2018-2020 年度期间主要关联交易

单位：万元、%

项目名称	关联方	2020年末		2019年末		2018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	93.52	3,000.00	91.54	3,000.00	94.03
	南京鼎实园区建设发展有限公司	-	-	-	-	32.50	1.02
	南京市江宁区汤山街道孟墓社区居民委员会	152.50	4.75	222.50	6.79	152.50	4.78
	南京江宁华润燃气有限公司	55.42	1.73	54.82	1.67	5.40	0.17
	合计	3,207.92	100.00	3,277.32	100.00	3190.4	100.00
应收账款	南京江宁区人民政府（授权南京市江宁区国资办）	69,300.70	100.00	63,054.89	100.00	62,966.32	100.00
	合计	69,300.70	100.00	63,054.89	100.00	62,966.32	100.00
其他应付款	中铁建南京新市镇开发有限公司	22.64	41.63	7.32	18.74	28.62	100.00
	南京鼎实园区建设发展有限公司	31.74	58.37	31.74	81.26	-	-
	合计	54.38	100.00	39.06	100.00	28.62	100.00
应付账款	南京宁源智能仪表有限公司	1,630.30	100.00	-	-	-	-
	合计	1,630.30	100.00	-	-	-	-

(七) 对外担保情况

截至 2021 年 9 月末，发行人对外担保（不含发行人与子公司之间的担保）余额为 73.66 亿元，占期末净资产的比例为 34.95%。情况如下：

表 5-61：发行人 2021 年 9 月末对外担保明细

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	27,000.00	2023/1/4
2		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		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	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		南京市江宁交通建设集团有限公司	否	保证	30,000.00	2022/2/1
11		南京市江宁交通建设集团有限公司	否	保证	9,500.00	2022/2/1
12		南京市江宁交通建设集团有限公司	否	保证	10,000.00	2022/1/23
13		南京市江宁交通建设集团有限公司	否	保证	13,000.00	2021/10/10
14		南京西部路桥集团有限公司	否	保证	10,000.00	2022/2/10
15		南京江宁经济技术开发区总公司	否	保证	20,000.00	2023/1/29
16		南京江宁经济技术开发区总公司	否	保证	49,800.00	2023/1/3
17		南京江宁经济技术开发区总公司	否	保证	20,000.00	2021/11/18
18		南京江宁经济技术开发区总公司	否	保证	20,000.00	2021/11/30
19		南京江宁国有资产经营有限公司	少数股东	保证	50,000.00	2022/4/25
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	无重大影响的投资公司	保证	95,000.00	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					736,633.32
----	--	--	--	--	------------

(1) 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，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总公司出资 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 49.72%；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 33.64%；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%；南京滨江投资发展有限公司出资 95,000 万元，占注册资本的 32.33%；南京江宁商务商贸发展集团有限公司出资 30,000 万元，占注册资本的 10.21%。

截至 2020 年末，南京牛首山文化旅游集团有限公司总资产 2,337,693.84 万元，负债 1,799,382.91 万元，净资产 538,310.93 万元。营业收入为 6,994.16 万元，净利润 3,193.55 万元。

(八) 未决诉讼、仲裁情况

截至最近一年末，发行人不存在重大诉讼或仲裁情况。

(九) 受限资产情况

截至 2021 年 9 月末，发行人受限资产具体情况如下：

表 5-62：发行人 2021 年 9 月末受限资产明细

单位：万元

受限资产	账面价值	受限原因
货币资金	121,098.70	票据保证金、定期存单等
合计	121,098.70	-

第六节 发行人信用状况

一、发行人及本期债券的信用评级情况

(一) 本期债券信用评级结论及标识所代表的涵义

经大公国际资信评估有限公司评定，根据《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（第一期）信用评级报告》，发行人的主体长期信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为 AAA。

发行人主体长期信用等级 AAA，评级展望稳定，该标识代表的涵义为偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

本期债券的信用等级为 AAA。该债券信用等级代表的涵义为偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

(二) 评级报告揭示的主要风险

1、公司在建及拟建项目尚需投资金额较大，且已完工项目的回款周期较长，未来面临一定的资本支出压力；

2、近年来，公司有息债务规模较大且逐年增加，在总负债中占比很高，截至 2021 年 9 月末，公司短期有息债务规模较大，面临较大的短期偿付压力；

3、公司对外担保余额较大，被担保企业区域集中度很高，部分被担保企业盈利能力较弱，或有风险需持续关注。

(三) 报告期内历次主体评级情况、变动情况及原因

发行人报告期内（含本次）发生主体评级变动，变动情况及原因如下表所示：

评级时间	主体信用等级	评级展望	评级公司	较前次变动的主要原因
2019.10.30	AA+	稳定	大公国际	--
2020.6.24	AAA	稳定	大公国际	2019年江宁区经济财政持续增长；2020年公司

				获政府7.00亿元的注 资。
--	--	--	--	-------------------

评级公司给出本次发行人及债券评级的具体理由为：

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。

（四）跟踪评级安排

自评级报告出具之日起，大公国际资信评估有限公司（以下简称“大公”）将对南京江宁城市建设集团有限公司（以下简称“发债主体”）进行持续跟踪评级。持续跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

跟踪评级期间，大公将持续关注发债主体外部经营环境的变化、影响其经营或财务状况的重大事项以及发债主体履行债务的情况等因素，并出具跟踪评级报告，动态地反映发债主体的信用状况。

跟踪评级安排包括以下内容：

1、跟踪评级时间安排

定期跟踪评级：大公将在本期债券存续期内，在每年发债主体发布年度报告后两个月内，且不晚于发债主体每一会计年度结束之日起六个月出具一次定期跟踪评级报告。

不定期跟踪评级：大公将在发生影响评级报告结论的重大事项后及时进行跟踪评级，在跟踪评级分析结束后下 1 个工作日向监管部门报告，并发布评级结果。

2、跟踪评级程序安排

跟踪评级将按照收集评级所需资料、现场访谈、评级分析、评审委员会上会评审、出具评级报告、公告等程序进行。

大公的定期和不定期跟踪评级报告将按照监管要求予以公告，且交易所网站公告披露时间将不晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

3、如发债主体不能及时提供跟踪评级所需资料，大公将根据有关的公开信息资料进行分析并调整信用等级，或宣布评级报告所公布的信用等级暂时失效直至发债主体提供所需评级资料。

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 2021 年 9 月 30 日，发行人在银行的授信额度总额为 165.53 亿元，已使用 140.33 亿元，剩余额度为 25.20 亿元。

表 6-1：截至 2021 年 9 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
澳门国际银行	9,000.00	9,000.00	-
北京银行	50,000.00	50,000.00	-
渤海银行	20,000.00	-	20,000.00
工商银行	66,000.00	66,000.00	-
光大银行	28,000.00	28,000.00	-
广发银行	20,000.00	-	20,000.00
广州银行	20,000.00	20,000.00	-
杭州银行	48,000.00	48,000.00	-
恒丰银行	48,150.00	48,150.00	-
华夏银行	75,200.00	50,200.00	25,000.00
徽商银行	60,000.00	60,000.00	-
建设银行	40,000.00	40,000.00	-
江苏银行	33,000.00	33,000.00	-
交通银行	14,150.00	14,150.00	-
民生银行	70,000.00	30,000.00	40,000.00
南京银行	199,000.00	89,000.00	110,000.00
宁波银行	40,000.00	37,000.00	3,000.00
农业发展银行	125,000.00	125,000.00	-

农业银行	50,000.00	50,000.00	-
平安银行	91,000.00	91,000.00	-
浦发银行	27,500.00	27,500.00	-
上海银行	6,200.00	6,200.00	-
上银村镇银行	2,940.00	2,940.00	-
苏州银行	19,500.00	19,500.00	-
唐山银行	5,000.00	5,000.00	-
厦门国际银行	86,125.00	86,125.00	-
兴业银行	154,000.00	130,000.00	24,000.00
邮储银行	95,000.00	85,000.00	10,000.00
招商银行	17,000.00	17,000.00	-
浙商银行	47,000.00	47,000.00	-
中国银行	44,500.00	44,500.00	-
中信银行	-	-	-
紫金农商银行	44,000.00	44,000.00	-
合计	1,655,265.00	1,403,265.00	252,000.00

(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 241.80 亿元，累计偿还债券 108.10 亿元。

2、截至 2021 年 9 月 30 日，发行人及子公司已发行尚未兑付的债券余额为 215.20 亿元，明细如下：

表 6-2：截至 2021 年 9 月 30 日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	17 江城 01	南京江宁城市建设集团有限公司	2017-12-12	2020-12-14	2022-12-12	3+2	9.00	5.97	9.00
2	18 江城 01	南京江宁城市建设集团有限公司	2018-11-21	2021-11-22	2023-11-21	3+2	9.00	5.00	9.00
3	18 江水 02	南京市江宁区自来水有限公司	2018-11-22	2021-11-22	2023-11-22	3+2	20.00	5.99	20.00
4	19 江城 Y1	南京江宁城市建设集团有限公司	2019-02-28		2022-02-28	3+N	6.00	6.93	6.00
5	19 江城 Y2	南京江宁城市建	2019-05-31		2022-05-31	3+N	3.00	6.50	3.00

		设集团有限公司							
6	19 江城 01	南京江宁城市建设集团有限公司	2019-08-05	2022-08-05	2024-08-05	3+2	7.50	4.56	7.50
7	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
8	20 江城 01	南京江宁城市建设集团有限公司	2020-01-14	2023-01-14	2025-01-14	3+2	9.00	4.2	9.00
9	20 江建 01	南京江宁城市建设集团有限公司	2020-12-14	2023-12-14	2025-12-14	3+2	9.00	4.16	9.00
10	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	4.70	10.00
11	21 江城 D1	南京江宁城市建设集团有限公司	2021-01-29		2022-01-29	365D	5.80	3.80	5.80
12	21 江水 02	南京市江宁区自来水有限公司	2021-07-15	2024-07-15	2026-07-15	3+2	7.00	3.87	7.00
13	21 江建 01	南京江宁城市建设集团有限公司	2021-07-21	2024-07-21	2026-07-21	3+2	5.80	3.68	5.80
14	21 江城 D2	南京江宁城市建设集团有限公司	2021-08-11		2022-08-11	365D	3.20	2.89	3.20
公司债券小计							111.80		111.80
15	16 江宁水 PPN001	南京市江宁区自来水有限公司	2016-02-02	2019-02-02	2022-02-02	3+3	4.00	5.20	4.00
16	19 江宁城建 PPN001	南京江宁城市建设集团有限公司	2019-01-11		2022-01-11	3	5.00	4.50	5.00
17	19 江宁水 MTN002	南京市江宁区自来水有限公司	2019-09-26		2022-09-26	3+N	4.00	6.97	4.00
18	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	3.82	8.00
19	20 江宁城建 MTN001	南京江宁城市建设集团有限公司	2020-04-20		2023-04-20	3+N	4.00	3.90	4.00
20	20 江宁城建 MTN002	南京江宁城市建设集团有限公司	2020-04-20		2023-04-20	3+N	3.00	3.90	3.00
21	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
22	20 江宁城建 MTN003	南京江宁城市建设集团有限公司	2020-11-24		2023-11-24	3	8.00	4.2	8.00
23	20 江宁城建 CP001	南京江宁城市建设集团有限公司	2020-12-01		2021-12-01	365D	5.00	3.67	5.00
24	20 江宁城建 MTN004	南京江宁城市建设集团有限公司	2020-12-18		2023-12-18	3+N	5.00	5.08	5.00
25	21 江宁水 MTN001	南京市江宁区自来水有限公司	2021-01-08	2024-01-08	2026-01-08	3+2	3.00	5.19	3.00
26	21 江宁城建 PPN001	南京江宁城市建设集团有限公司	2021-02-25		2024-02-25	3	8.00	4.15	8.00
27	21 江宁城建 MTN001	南京江宁城市建设集团有限公司	2021-03-17		2024-03-17	3+N	5.00	5.20	5.00
28	21 江宁水 MTN002	南京市江宁区自来水有限公司	2021-04-26		2024-04-26	3	3.00	4.85	3.00
29	21 江宁城	南京江宁城市建	2021-04-26		2023-04-26	2+N	10.00	4.39	10.00

	建 MTN002	设集团有限公司							
30	21 江宁水 SCP002	南京市江宁区自来水有限公司	2021-07-09		2022-01-05	180D	2.00	2.90	2.00
31	21 江宁水 SCP003	南京市江宁区自来水有限公司	2021-07-29		2022-01-25	180D	3.00	2.85	3.00
32	21 江宁城建 CP001	南京江宁城市建设集团有限公司	2021-08-27		2022-08-27	365D	5.00	2.75	5.00
债务融资工具小计								89.00	89.00
33	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	5.0022	9.00	3.48	5.40
企业债券小计								9.00	5.40
34	宁城建 01	南京江宁城市建设集团有限公司	2021-09-24		2022-06-20	269D	1.50	3.15	1.50
35	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	1.50
36	宁城建 03	南京江宁城市建设集团有限公司	2021-09-24		2024-06-20	2.4962	1.75	3.55	1.75
37	宁城建 04	南京江宁城市建设集团有限公司	2021-09-24	2024-06-20	2025-06-20	3.4918,2.7397+1	1.85	3.67	1.85
38	宁城建 05	南京江宁城市建设集团有限公司	2021-09-24	2024-06-20	2026-06-20	4.4904,2.7397+2	2.00	3.74	2.00
39	宁城建次	南京江宁城市建设集团有限公司	2021-09-24		2026-06-20	4.7397	0.40	0.00	0.40
其他小计								9.00	9.00
合计								218.80	215.20

3、截至 2021 年 9 月 30 日，发行人存在存续可续期债。南京江宁城市建设集团有限公司发行面值总额为人民币 9 亿元可续期公司债券，清偿顺序为等同于发行人普通债务，计入所有者权益；南京江宁城市建设集团有限公司发行面值总额为人民币 27 亿元永续票据，清偿顺序为等同于发行人普通债务，计入所有者权益；南京市江宁区自来水有限公司发行面值总额为人民币 8 亿元永续票据，清偿顺序为等同于发行人普通债务，计入所有者权益。

上述事项使得发行人报告期末的资产负债率由 71.59% 降至 64.10%。

4、截至 2021 年 9 月 30 日，发行人及子公司存在已注册尚未发行的债券，具体情况如下：

表 6-3：2021 年 9 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
----	------	------	------	------	------	-------	--------

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	2020-4-30	15	8	7
2	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	0	20
3	南京江宁城市建设集团有限公司	SCP	银行间交易商协会	2020-3-25	10	5	5
4	南京江宁城市建设集团有限公司	一般公司债	上海证券交易所	2021-4-22	2.1	0	2.1
5	南京江宁自来水有限公司	一般公司债	深圳交易所	2021-6-25	20	7	13
合计		-	-	-			

(四) 其他影响资信情况的重大事项

无

第七节 增信情况

本期债券无增信措施。

第八节 税项

本期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《关于永续债企业所得税政策问题的公告》（财政部、税务总局公告2019年第64号），企业发行永续债，应当将其使用的税务处理方法在证券交易所、银行间市场等发行市场的发行文件中向投资方予以披露。发行人对本期债券的利息支出不在企业所得税税前扣除，投资者取得的本期债券利息收入无需缴纳所得税。除此以外，根据国家有关税收法律、法规的规定，投资人投资本期债券所应缴纳的其他税款亦由投资人承担。

三、印花税

根据1988年10月1日生效的《中华人民共和国印花税暂行条例》及其实施细则，在我国境内买卖、继承、赠与、交换、分割等所书立的产权转移书据，均应缴纳印花税。对公司债券在交易所市场进行的交易，我国目前还没有具体

规定。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关公司债券交易征收印花税，也无法预测将会适用的税率水平。

四、税项抵销

本期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、本期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、本期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、本期债券存续期内定期信息披露安排

发行人承诺，将于每一会计年度结束之日起 4 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、本期债券存续期内重大事项披露

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

五、本期债券还本付息信息披露

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

六、可续期公司债券信息披露特殊安排

（一）发行人将于本次约定的续期选择权行使日前至少 30 个交易日，披露续期选择权行使公告。

若行使续期选择权，发行人将在续期选择权行使公告中披露：（1）本期债券的基本情况；（2）债券期限的延长时间；（3）后续存续期内债券的票面利率或利率计算方法。若放弃行使续期选择权，发行人将在续期选择权行使公告中明确将按照约定及相关规定完成各项工作。

（二）发行人决定递延支付利息的，将于付息日前 10 个交易日发布递延支付利息公告。

递延支付利息公告内容应包括但不限于：（1）本期债券的基本情况；（2）本次利息的付息期间、本次递延支付的利息金额及全部递延利息金额；（3）发行人关于递延支付利息符合募集说明书等相关文件约定的声明；（4）受托管理人出具的关于递延支付利息符合递延支付利息条件的专项意见；（5）律师事务所出具的关于递延支付利息符合相关法律法规规定的专项意见。

(三) 债券存续期内如发生强制付息事件，发行人将于 2 个交易日内披露相关信息，说明其影响及相关安排，同时就该事项已触发强制付息情形作特别提示。

(四) 债券存续期内如发生利息递延下的限制事项，发行人将于 2 个交易日内披露相关信息，说明其影响及相关安排，同时就该事项已触发强制付息情形作特别提示。

(五) 债券存续期内如出现导致本次发行永续期公司债券不再计入权益的事项，发行人将于 2 个交易日内披露相关信息，并披露其影响及相关安排。

(六) 发行人有权在法律法规，相关法律法规司法解释变更后的首个付息日行使赎回权。发行人如果进行赎回，必须在该可以赎回之日（即法律法规、相关法律法规司法解释变更后的首个付息日）前 20 个交易日公告（法律法规、相关法律法规司法解释变更日距付息日少于 20 个交易日的情况除外，但发行人应及时进行公告）。赎回方案一旦公告不可撤销。

(七) 发行人有权在该会计政策变更正式实施日的年度末行使赎回权。发行人如果进行赎回，必须在该可以赎回之日前 20 个交易日公告（会计政策变更正式实施日距年度末少于 20 个交易日的情况除外，但发行人应及时进行公告）。赎回方案一旦公告不可撤销。

第十节 投资者保护机制

一、偿债计划

(一) 本期债券的起息日为可续期公司债券的投资者缴款日，即 2022 年 1 月 24 日。

(二) 若发行人未行使递延支付利息权，本期债券在存续期内每年付息一次，存续期内每年的 1 月 24 日为上一计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。

(三) 本期债券附设发行人延期支付利息权，除非发生债券条款约定的强制付息事件，本期债券的每个付息日，发行人可自行选择将当期利息以及按照本期债券的发行条款已经递延的所有利息及其孳息推迟至下一个付息日支付，且不受到任何递延支付利息次数的限制。

(四) 本期债券设发行人续期选择权，若发行人在续期选择权行权年度，选择延长本期债券期限，则本期债券的期限自该计息年度付息日起延长 1 个周期。若发行人在续期选择权行权年度，选择全额兑付本期债券，则该计息年度的付息日即为本期债券的兑付日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息），发行人应于兑付日支付本金、当期利息以及按照本期债券的发行条款已经递延的所有利息及其孳息。

(五) 根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

二、偿债基础

(一) 偿债资金来源

发行人将按照本期债券发行条款的约定，根据自身目前经营情况，并结合对未来业务发展情况的预测，加强公司财务管理，合理安排资金使用，以严格履行本期债券到期还本付息义务。

1、公司经营成果

本期债券偿债资金来源主要是发行人日常经营活动收入。2018-2020 年度和 2021 年 1-9 月，公司营业收入分别是 150,880.34 万元、153,373.99 万元、178,050.66 万元和 111,725.34 万元，净利润分别是 47,991.35 万元、42,327.35 万元、51,172.60 万元和 18,815.16 万元，归属于母公司所有者净利润分别是 48,127.75 万元、42,843.60 万元、50,856.98 万元和 18,962.28 万元。发行人多元化的业务，稳定的经营业绩，较好的盈利能力将为偿付本期债券本息提供保障。

2、政府在政策上和财政上的大力支持

发行人为南京市江宁区国有资产经营主体，多年来得到江宁区政府、区财政的大力支持，获得优秀政策资源及人力资源倾斜，并获得政府大力扶植，政府持续对发行人注入较为优质的资产。政府的大力支持在一定程度上增强了发行人的偿债能力。

3、较强的再融资能力

最近三年，发行人在外部筹资方面得到各银行、信托、保险等金融机构的大力支持，在还本付息方面从未有违约记录，培育了良好的市场声誉。发行人与浙商银行、江苏紫金农村商业银行、恒丰银行、工商银行、光大银行、交通银行、宁波银行、民生银行、北京银行、厦门国际银行、平安银行、建设银行、中国银行、招商银行、中信银行、徽商银行等多家全国和地方性商业银行和信托等金融机构建立了良好合作关系，积累了丰厚的沟通经验，资信优良，具备较强的融资能力。发行人全面开展“银企对接”，与信托、租赁等金融机构建立全面的合作关系，多元化的融资结构逐步建立。随着发行人盈利能力提高和融资模式优化，公司将根据市场形势的变化，不断改进管理方式，积极拓展融资渠道努力降低融资成本，改善债务结构，优化财务状况，将为本期债券的偿还提供有力的保障。

（二）偿债应急保障方案

公司长期保持稳健的财务政策，注重对流动性的管理，资产流动性良好，必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金。截至 2021 年 9 月 30 日，公司

流动资产余额为 4,082,284.49 万元，不含存货的流动资产余额为 987,237.31 万元，主要由货币资金、应收款项、其他应收款和预付账款构成，具有良好的变现能力。公司可通过变现高流动性资产来调整经营活动现金流出，从而保证自有资金流动性及本期债券本息的偿还。

三、偿债保障措施

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括设立专门的偿付工作小组、充分发挥债券受托管理人的作用、严格履行信息披露义务、发行人承诺等，努力形成一套确保债券安全兑付的保障措施。

（一）专门部门负责偿付工作

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

（二）设立专项账户并严格执行资金管理计划

本期债券偿债资金主要来源于发行人日常经营实现的收入及现金流。

发行人设定募集资金与偿债保障金专项账户，独立于发行人其他账户，专项用于本期债券募集款项的接收、存储及划转，以及本期债券付息、还本资金的提取和归集。专项账户不得挪作他用。专项账户内的本期债券募集资金应当严格按照本募集说明书中约定的用途使用，不得擅自变更资金用途。

其中，专项账户内的偿债保障金只能用于本期债券的本金兑付和支付债券利息，以及在当期本息兑付完成后有余额的前提下允许支付本期债券登记手续费和银行结算费用，不得用于其他用途，但因配合国家司法、执法部门依法采取强制性措施的除外。

1、偿债保障金提取时间及金额

发行人在本期债券付息日前五个工作日内，应当将应付利息全额存入专项账户；在债券到期日前五个工作日内将应偿付或可能偿付的债券本息的全额存入专项账户。发行人应确保存入的金额在扣除银行结算费用后，足以支付应付债券本息。

2、管理方式、监督安排及信息披露

(1) 发行人指定专人负责专项账户的资金归集、管理工作，负责协调本期债券本息偿付工作。发行人相关部门应配合计划财务部在本期债券兑付日所在年度的财务预算中落实本期债券本息的兑付资金，确保本期债券本息如期偿付。

(2) 监管银行发现发行人的划款指令违反法律、行政法规有关规定或者本募集说明书约定的，有权要求发行人改正；发行人未能改正的，监管银行有权拒绝，并立即书面通知受托管理人，由此产生的任何责任和损失由发行人自行承担。同时，在本期债券存续期内，监管银行发现发行人未接受受托管理人通知的时间或未按本募集说明书的约定时间将偿债保障金划拨至专项账户，应及时以书面形式通知要求发行人补足，并及时告知受托管理人，并向受托管理人报告专项账户金额变动的情况。

(3) 监管银行需保证专项账户内的偿债保障金在划入登记机构之前不被挪用，监管银行不得因其对发行人的债权扣划、冻结或申请法院等有权机关扣划、冻结专项账户中的资金。同时受托管理人有权代表债券持有人查询专项账户中募集资金的存储与划转情况，发行人和监管银行应予以积极配合。

(4) 发行人应当根据法律、法规和规则和《受托管理协议》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，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

(三) 制定债券持有人会议规则

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

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

(四) 充分发挥债券受托管理人的作用

发行人按照《管理办法》的要求，聘请光大证券股份有限公司担任本次债券的债券受托管理人，并与其签订《受托管理协议》。在本次债券存续期限内，由债券受托管理人依照协议的约定维护债券持有人的利益。

有关债券受托管理人的权利和义务，详见本募集说明书第十三节“受托管理人”。

(五) 严格履行信息披露义务

发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，按《受托管理协议》及中国证监会、中证协及上海证券交易所的有关规定进行重大事项信息披露，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

有关本期债券信息披露，详见本募集说明书第十一节“备查文件”。

(六) 发行人承诺

发行人承诺在出现预计不能或者到期未能按期偿付债券本息时，公司将至少采取下列措施：

- 1、不向股东分配利润；
- 2、暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- 3、调减或者停发董事会和高级管理人员的工资和奖金；
- 4、主要责任人不得调离；
- 5、限制债务及对外担保规模；
- 6、限制对外投资规模；
- 7、限制向第三方出售或抵押主要资产。

四、资信维持承诺

(一) 发行人承诺，在本期债券存续期内，不发生如下情形：

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 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

(四) 发行人违反资信维持承诺且未在上述第（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。

五、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：在 30 个自然日内提供并落实经本期债券持有人认可的其他和解方案。

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

第十一节 违约事项及纠纷解决机制

一、违约情形及认定

1、以下情形构成本期债券项下的违约：

(1) 发行人未能按照募集说明书或其他相关约定，按期足额偿还本期债券的本金（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) 本期债券未到期，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。

(7) 发行人在未发布利息递延支付公告的情况下拖欠利息、发生强制付息事件下拖欠利息、未发布续期公告的情况下拖欠本息。

二、违约责任及免除

1、本期债券发生违约的，发行人承担如下违约责任：

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

2、发行人的违约责任可因如下事项免除：

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

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

3、发行人、本期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，双方约定通过如下方式解决争议：

提交受托管理人住所地人民法院解决。

4、如发行人、受托管理人与债券持有人因本期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

凡通过认购或购买或其他合法方式取得本次债券之投资者均视作同意公司和债券受托管理人为本次债券制定的《债券持有人会议规则》。债券持有人会议决议对全体公司债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本次债券的持有人）具有同等的效力和约束力。

本节仅列示了本次债券之《债券持有人会议规则》的主要内容，本节中“《债券持有人会议规则》”指本次债券之《债券持有人会议规则》，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券持有人会议规则》的全文。

一、总则

（一）为规范南京江宁城市建设集团有限公司 2020 年公开发行永续期公司债券（以下简称本期债券）债券持有人会议的组织和决策行为，明确债券持有人会议的职权与义务，维护本期债券持有人的权益，根据《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国公司法》《公司债券发行与交易管理办法》等法律、行政法规、部门规章、规范性文件及上海证券交易所相关业务规则的规定，结合本期债券的实际情况，制订《债券持有人会议规则》。

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

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

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

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

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

投资者通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本期债券的，视为同意并接受《债券持有人会议规则》相关约定，并受《债券持有人会议规则》之约束。

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

(五) 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。

(六) 债券持有人出席债券持有人会议而产生的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。因召开债券持有人会议产生的相关会务费用由会议召集人自行承担。《债券持有人会议规则》、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

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

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

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

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、拟修改债券持有人会议规则;

3、拟解聘、变更债券受托管理人或者变更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);

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

a.发行人已经或预计不能按期支付本期债券的本金或者利息;

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

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

d.发行人及其合并报表范围内的重要子公司(指最近一期经审计的总资产、净资产或营业收入占发行人合并报表相应科目 30% 以上的子公司)发生减资、合

并、分立、被责令停产停业、被暂扣或者吊销许可证、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序的；

e. 发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

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

g. 增信主体、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大不利变化的；

h. 发生其他对债券持有人权益有重大不利影响的事项。

5、发行人不行使续期选择权时未兑付本息；

6、发行人未发出《递延支付利息公告》情况下未付息；

7、发生强制付息事件后，发行人仍未付息；

8、发行人提出重大债务重组方案的；

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

三、债券持有人会议的筹备

（一）会议的召集

1、债券持有人会议主要由受托管理人负责召集。

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

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

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

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

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

（二）议案的提出与修改

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

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

2、召集人披露债券持有人会议通知后，受托管理人、发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10% 以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或

偿债保障措施的机构或个人（以下统称提案人）均可以书面形式提出议案，召集人应当将相关议案提交债券持有人会议审议。

召集人应当在会议通知中明确提案人提出议案的方式及时限要求。

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

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

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。

5、召集人应当就全部拟提交审议的议案与相关提案人、议案涉及的利益相关方进行充分沟通，对议案进行修改完善或协助提案人对议案进行修改完善，尽

可能确保提交审议的议案符合《债券持有人会议规则》第 3.2.1 条的约定，且同次债券持有人会议拟审议议案间不存在实质矛盾。

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

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

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。

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、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。

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。

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。

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《债券持有人会议规则》第 3.3.1 条的约定。

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《债券持有人会议规则》另有约定的，债券持有人会议不得随意取消。

召集人拟取消该次债券持有人会议的，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期债券未偿还份额不足《债券持有人会议规则》第 4.1.1 条约定有效会议成立的最低要求，且召集人已在会议通知中提示该次会议可能取消风险的，召集人有权决定直接取消该次会议。

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

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

- a. 前次会议召集期间债券持有人关于拟审议议案的相关意见；
- b. 本次拟审议议案较前次议案的调整情况及其调整原因；

c.本次拟审议议案通过与否对投资者权益可能产生的影响；

d.本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

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

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

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

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

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。

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。

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。

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。

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缘由、背景及会议出席人员；

b.召集人或提案人介绍所提议案的背景、具体内容、可行性等；

c.享有表决权的债券持有人针对拟审议议案询问提案人或出席会议的其他利益相关方，债券持有人之间进行沟通协商，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于《债券持有人会议规则》第 3.2.3 条约定情形的拟审议议案进行沟通协商；

d.享有表决权的持有人依据《债券持有人会议规则》约定程序进行表决。

（二）债券持有人会议的表决

1、债券持有人会议采取记名方式投票表决。

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

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

b. 本期债券的保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人；

c. 债券清偿义务承继方；

d. 其他与拟审议事项存在利益冲突的机构或个人。

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

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、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。

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。

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

(三) 债券持有人会议决议的生效

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

a.拟同意第三方承担本期债券清偿义务；

b.发行人拟下调票面利率的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；

c.发行人或其他负有偿付义务的第三方提议减免、延缓偿付本期债券应付本息的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；

d.拟减免、延缓增信主体或其他负有代偿义务第三方的金钱给付义务；

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

f.拟修改债券募集说明书、《债券持有人会议规则》相关约定以直接或间接实现本款第 a 至 e 项目的；

g.拟修改《债券持有人会议规则》关于债券持有人会议权限范围的相关约定；

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

召集人就实质相同或相近的前款一般事项议案连续召集三次债券持有人会议且每次会议出席人数均未达到《债券持有人会议规则》第 4.1.1 条约定的会议召开最低要求的，则相关决议经出席第三次债券持有人会议的债券持有人所持表决权的二分之一以上同意即可生效。

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机构或个人等履行义务或者推进、落实，因未与上述相关机构或个人协商达成一致而不具备生效条件的，

债券持有人会议可以授权受托管理人、上述相关机构或个人、符合条件的债券持有人按照《债券持有人会议规则》提出采取相应措施的议案，提交债券持有人会议审议。

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。

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。

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

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

会议记录应当记载以下内容：

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

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

3、会议议程；

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

5、表决程序（如为分批次表决）；

6、每项议案的表决情况及表决结果；

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

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

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

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

2、出席会议的债券持有人所持表决权情况及会议有效性；

3、各项议案的议题及决议事项、是否具备生效条件、表决结果及决议生效情况；

4、其他需要公告的重要事项。

（三）按照《债券持有人会议规则》约定的权限范围及会议程序形成的债券持有人会议生效决议，受托管理人应当积极落实，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。

（四）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，受托管理协议另有约定的，从其约定。

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

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

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

六、特别约定

（一）关于表决机制的特别约定

1、因债券持有人行使回售选择权或者其他法律规定或募集说明书约定的权利，导致部分债券持有人对发行人享有的给付请求权与其他同期债券持有人不同

的，具有相同请求权的债券持有人可以就不涉及其他债券持有人权益的事项进行单独表决。

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

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

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

（二）简化程序

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

a. 发行人拟变更债券募集资金用途，且变更后不会影响发行人偿债能力的；

b. 发行人因实施股权激励计划等回购股份导致减资，且累计减资金额低于本期债券发行时最近一期经审计合并口径净资产的 10% 的；

c. 债券受托管理人拟代表债券持有人落实的有关事项预计不会对债券持有人权益保护产生重大不利影响的；

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

e. 受托管理人、提案人已经就具备生效条件的拟审议议案与有表决权的债券持有人沟通协商，且超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的

二分之一（如为第 4.3.2 条约定的一般事项）或者达到全体有表决权的债券持有人所持表决权的三分之二以上（如为第 4.3.1 条约定的重大事项）的债券持有人已经表示同意议案内容的；

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

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

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

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

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

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

七、附则

1、《债券持有人会议规则》自本期债券发行完毕之日起生效。

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

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

4、对债券持有人会议的召集、召开及表决程序、决议合法有效性以及其他因债券持有人会议产生的纠纷，应当向发行人住所地有管辖权人民法院提起诉讼。

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

第十三节 受托管理人

一、受托管理人聘任

光大证券股份有限公司（以下简称光大证券或受托管理人）接受全体持有人的委托，担任本期债券的受托管理人；发行人同意聘任光大证券，并接受受托管理人的监督。

二、受托管理协议主要内容

（一）定义及解释

1、除受托管理协议另有规定外，募集说明书中的定义与解释均适用于受托管理协议。

2、受托管理协议项下公司债券指发行人发行的总额不超过 15 亿元人民币的南京江宁城市建设集团有限公司 2020 年公开发行永续期公司债券。债券持有人指通过认购或者购买或以其他合法方式取得本次公司债券之投资者。债券持有人会议指本次公司债券的债券持有人按照《南京江宁城市建设集团有限公司 2020 年公开发行永续期公司债券债券持有人会议规则》召开之债券持有人会议。

（二）受托管理事项

1、为维护本期债券全体债券持有人的权益，发行人聘任受托管理人作为本期债券的受托管理人，并同意接受受托管理人的监督。

2、在本期债券存续期内，受托管理人应当勤勉尽责，根据相关法律法规、规范性文件及自律规则（以下合称法律、法规和规则）、募集说明书、受托管理协议及债券持有人会议规则的规定，行使权利和履行义务。

3、在本期债券存续期内，受托管理人作为债券受托管理人代表债券持有人，按照受托管理协议的约定以及债券持有人会议的授权，处理本期债券的相关事务，维护债券持有人的利益。

（三）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，按期足额支付本期债券的利息和本金。

2、发行人应当为本期债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合现行法律法规的有关规定及募集说明书的约定。发行人应当在募集资金到位后一个月内与受托管理人以及存放募集资金的银行订立监管协议。

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

4、本期债券存续期内，发生以下任何事项，发行人应当在三个工作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：

(1) 发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；

(2) 发行人主要资产被查封、扣押、冻结；

(3) 发行人出售、转让主要资产或发生重大资产重组；

(4) 发行人放弃债权、财产或其他导致发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；

(5) 发行人当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；

(6) 发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；

(7) 发行人涉及重大诉讼、仲裁事项，受到重大行政处罚、行政监管措施或自律组织纪律处分；

(8) 发行人减资、合并、分立、解散、申请破产或依法进入破产程序；

(9) 发行人或其董事、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) 发行人控股股东或者实际控制人涉嫌犯罪被立案调查或者发生变更；

- (11) 发行人发生可能导致不符合债券上市条件的重大变化；
- (12) 发行人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。

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期债券本息安全向受托管理人作出书面说明，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。

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期债券持有人名册，并承担相应费用。

6、发行人应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下债券发行人应当履行的各项职责和义务。

7、预计不能偿还债务时，发行人应当按照受托管理人要求追加担保，并履行受托管理协议约定的其他偿债保障措施，并可以配合受托管理人办理其依法申请法定机关采取的财产保全措施。

在出现预期不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿还债券本息时，发行人将至少采取如下措施：

- (1) 不向股东分配利润；
- (2) 暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- (3) 调减或停发董事和高级管理人员的薪酬和奖金；

- (4) 主要责任人不得调离；
- (5) 限制债务及对外担保规模；
- (6) 限制对外投资规模；
- (7) 限制向第三方出售或抵押主要资产。

8、发行人无法按时偿付本期债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知债券持有人，同时应按照规定召开债券持有人会议。后续偿债措施可以包括但不限于：

- (1) 部分偿付及其安排；
- (2) 全部偿付措施及其实现期限；
- (3) 由增信机构或者其他机构代为偿付的安排；
- (4) 重组或者破产的安排。

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

10、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受托管理协议项下应当向受托管理人履行的各项义务。

11、在本期债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券上市交易。

12、发行人应当根据协议的规定向受托管理人支付本期债券受托管理报酬和受托管理人履行受托管理人职责产生的额外费用。

13、发行人应当履行受托管理协议、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。

(四) 受托管理人的职责、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受托管理协议的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，对发行人履行募集说明书及受托管理协议约定义务的情况进行持续跟踪和监督。

2、受托管理人应当持续关注发行人和保证人的资信状况、担保物状况、内外部增信机制及偿债保障措施的实施情况，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

(1) 就受托管理协议约定的情形，列席发行人和保证人的内部有权机构的决策会议；

(2) 每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；

(3) 调取发行人、保证人银行征信记录；

(4) 对发行人和保证人进行现场检查；

(5) 约见发行人或者保证人进行谈话。

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。在本期债券存续期内，受托管理人应当每年一次检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致。

4、受托管理人应当督促发行人在募集说明书中披露受托管理协议、债券持有人会议规则的主要内容，并应当通过监管部门指定的信息披露媒体，向债券持有人披露受托管理事务报告、本期债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券持有人披露的重大事项。

5、受托管理人应当每年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，出具受托管理事务报告。

6、出现受托管理协议约定的各项情形且对债券持有人权益有重大影响的，在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内，受托管理人应当问询发行人或者保证人，要求发行人或者保证人解释说明，提供相关证据、文件和资料，并向市场公告临时受托管理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，召集债券持有人会议。

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

8、受托管理人应当在债券存续期内持续督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、保存与本期债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本期债券本息偿付的影响，并按照受托管理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担保，督促发行人履行受托管理协议约定的偿债保障措施，或者可以依法申请法定机关采取财产保全措施。

本条前款所述追加担保或采取财产保全措施所产生的相关费用由发行人承担。

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

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

12、发行人不能偿还债务时，受托管理人应当督促发行人、增信机构和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施，并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民事诉讼、参与重组或者破产的法律程序。

13、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。

14、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，包括但不限于受托管理协议、债券持有人会议规则、受托管理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于债券到期之日或本息全部清偿后五年。

15、除上述各项外，受托管理人还应当履行以下职责：

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

16、受托管理人为履行受托管理职责，有权代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息，专项账户中募集资金的存储与划转情况。

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

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

18、受托管理人有权依据受托管理协议的规定获得受托管理报酬。受托管理报酬的支付另行签订补充协议予以约定。

19、相关费用的承担：

(1) 受托管理人依据受托管理协议履行债券受托管理职责而发生的各项费用（包括但不限于信息披露费用）由发行人承担；

(2) 受托管理人在根据债券持有人会议的授权，行使权利过程中所付出的费用（包括但不限于资产处置、法律诉讼等），从处置资产所得中优先支付；

(3) 与债券持有人会议相关的合理费用由发行人承担，但债券持有人和/或代理人、受托管理人应自行承担出席债券持有人会议的发生的差旅费、食宿费等。

(五) 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：

- (1) 受托管理人履行职责情况；
- (2) 发行人的经营与财务状况；
- (3) 发行人募集资金使用及专项账户运作情况；
- (4) 发行人偿债意愿和偿债能力分析；
- (5) 发行人偿债保障措施的执行情况，与本期债券增信措施的有效性分析；
- (6) 本次债券设置的甲方续期选择权、递延支付利息权、发行人赎回选择权等条款项下甲方权利及义务的行使及履行情况；
- (7) 本期债券的本息偿付情况；
- (8) 债券持有人会议召开的情况；
- (9) 可能影响发行人偿债能力的重大事项及采取的应对措施。

3、公司债券存续期内，出现受托管理人与发行人发生利益冲突、发行人募集资金使用情况和募集说明书不一致的情形，或出现受托管理协议第 3.4 条第（一）项至第（十八）项等情形且对债券持有人权益有重大影响的，受托管理人在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内向市场公告临时受托管理事务报告。

（六）利益冲突的风险防范机制

1、如受托管理人在履行受托管理职责时与发行人存在利益冲突，应在确保债券持有人利益的前提下与发行人进行协商，协商未果，受托管理人可发起召集债券持有人会议。

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、双方违反利益冲突防范机制应当承担的相应的责任，如产生相关费用，过失方应对受损失方予以补偿。

（七）受托管理人的变更

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

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

在受托管理人应当召集而未召集债券持有人会议时，单独或合计持有本次债券总额百分之十以上的债券持有人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，自新任受托管理人与发行人签订受托管理协议之日，新任受托管理人继承受托管理人在法律、法规和规则及受托管理协议项下的权利和义务，受托管理协议终止。新任受托管理人应当及时将变更情况向协会报告。

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

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

(八) 不可抗力

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

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

（九）违约责任

1、受托管理协议任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则、募集说明书及受托管理协议的规定追究违约方的违约责任。

2、以下任一事件均构成发行人在受托管理协议和本次债券项下发行人的违约事件：

（1）发行人不行使续期选择权时本次债券到期、加速清偿（如适用）或回购（如适用）时，甲方未能偿付到期应付本金或利息；发行人在未发布利息递延支付公告的情况下或在发生强制付息事件下，未在付息日足额偿付当期利息和全部已递延利息及其孳息；

（2）发行人不履行或违反受托管理协议下的任何承诺或义务且将对发行人履行本次债券的还本付息产生重大不利影响，在经受托管理人书面通知，或经单独或合计持有本次债券未偿还份额百分之十以上债券持有人书面通知，该违约行为在上述通知所要求的合理期限内仍未得到纠正；

（3）发行人在其资产、财产或股权上设定担保权利，或出售其重大资产以致对发行人对本次债券的还本付息能力产生实质的重大不利影响；

（4）在本次债券存续期内，发行人发生解散、注销、吊销营业执照、停业、清算、丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的法律程序；

（5）本次债券存续期内，发行人未能根据法律、法规和相关规则的规定，履行信息披露义务，且对债券持有人造成重大不利影响；

（6）其他对本次债券的按期兑付产生重大不利影响的情形。

3、受托管理人预计违约事件可能发生时，有权行使以下职权：

（1）要求发行人追加担保；

（2）在债券持有人利益可能受到损失的紧急情形下，受托管理人可以依法提起诉前财产保全，申请对发行人采取财产保全措施；

（3）及时报告全体债券持有人；

(4) 及时报告中国证监会当地派出机构、交易所等监管机构。

4、违约事件发生时，受托管理人有权行使以下职权：

(1) 在知晓该行为发生之日起五个工作日内以公告或其他合理方式告知全体债券持有人；

(2) 在知晓发行人未履行偿还本次债券到期本息的义务时，受托管理人可以根据债券持有人会议决议与发行人谈判，促使发行人偿还本次债券本息；

(3) 受托管理人可在法律允许范围内，根据债券持有人会议决议，追究发行人的违约责任，包括但不限于提起诉前财产保全、申请对发行人采取财产保全措施，对发行人提请诉讼或仲裁，参与发行人的重组或破产等法律程序。

(4) 及时报告中国证监会当地派出机构、交易所等监管机构。

5、加速清偿及措施

(1) 受托管理协议第 10.2 条下的发行人违约事件中第 (1) 项情形发生，或发行人违约事件中第 (2) 至 (6) 条情形发生且一直持续三十个连续工作日仍未得到纠正，受托管理人可按债券持有人会议规则形成有效债券持有人会议决议，以书面方式通知发行人，宣布所有未偿还的本次债券本金和相关利息，立即到期应付；

(2) 宣布加速清偿后，如果发行人采取了下述救济措施之一的，受托管理人可根据债券持有人会议决议有关取消加速清偿的内容，以书面方式通知发行人取消加速清偿的决定：

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

2) 受托管理协议项下发行人违约事件已得到救济或被债券持有人通过会议决议的形式豁免；

3) 债券持有人会议决议同意的其他措施。

(3) 债券持有人会议作出的有关加速清偿、取消或豁免等的决议，须经有表决权的债券持有人所持本次债券未偿还份额的三分之二以上同意方为有效。

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

7、双方同意，若因发行人违反受托管理协议任何规定和保证或因发行人违反与受托管理协议或与本次公司债券发行与挂牌转让相关的任何法律规定或挂牌转让规则或因受托管理人根据受托管理协议提供服务，从而导致受托管理人或任何其他受补偿方遭受损失、责任和费用（包括但不限于他人对受托管理人或任何其他受补偿方提出权利请求或索赔），发行人应对受托管理人或其他受补偿方给予赔偿（包括但不限于偿付受托管理人或其他受补偿方就本赔偿条款进行调查、准备、抗辩所支出的所有费用），以使受托管理人或其他受补偿方免受损害。

8、在本次债券存续期间，如受托管理人拒不履行、延迟履行或不适当履行受托管理协议下的义务或职责，导致债券持有人造成直接经济损失的，受托管理人应当按照法律、法规和规则的规定及募集说明书的约定（包括其在募集说明书中做出的有关声明）承担相应的法律责任，包括但不限于继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等方式，但非因受托管理人自身故意或重大过失原因导致其无法按照受托管理协议约定履职的除外。

(十) 法律适用和争议解决

1、受托管理协议适用于中国法律并依其解释。

2、受托管理协议项下所产生的或与受托管理协议有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果协商解决不成，该争议应提交受托管理人住所地人民法院解决。

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

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：许世新

联系人：欧真真

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：光大证券股份有限公司

住所：上海市静安区新闻路 1508 号

法定代表人：刘秋明

联系人：邢一唯

联系地址：上海市静安区南京西路 1266 号恒隆广场 1 号楼 51 层

电话号码：021-52523023

传真号码：021-52523004

邮政编码：200040

三、律师事务所

名称：国浩律师（南京）事务所

住所：南京市雨花台区西善桥街道岱山北路 15 号 5136、5137 室

负责人：马国强

经办人员：朱卫中

联系地址：南京市汉中门大街 309 号 B 座 5,7-8 楼

电话号码：+86 258966 0900

传真号码：+86 258966 0966

邮政编码：210029

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：樊晓军、卓丹

联系地址：南京市山西路 67 号 A1 座 16 楼

电话号码：025-83206026

传真号码：025-83248772

邮政编码：210024

五、信用评级机构

名称：大公国际资信评估有限公司

住所：北京市海淀区西三环北路 89 号中国外文大厦 3 层

法定代表人：吕柏乐

经办人员：于鑫

联系地址：北京市海淀区西三环北路 89 号中国外文大厦 3 层

电话号码：010-67413444

传真号码：010-67413555

邮政编码：100048

六、公司债券登记、托管、结算机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区杨高南路 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

七、受托管理人

名称：光大证券股份有限公司

住所：上海市静安区新闸路 1508 号

法定代表人：刘秋明

联系人：邢一唯

联系地址：上海市静安区南京西路 1266 号恒隆广场 1 号楼 51 层

电话号码：021-52523023

传真号码：021-52523004

邮政编码：200040

八、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：黄红元

电话号码：021-68808888

传真号码：021-68802819

邮政编码：200120

九、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

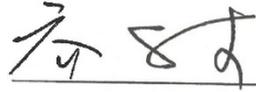
截至本募集说明书签署之日，发行人与发行有关的承销商、证券服务机构及其负责人、高级管理人员、经办人员之间不存在直接或间接的股权关系及其他重大利害关系。

第十五节 发行人、主承销商、证券服务机构及相关人员声明

发行人声明

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

公司法定代表人或授权代表（签字）：



乔红杰



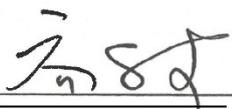
南京江宁城市建设集团有限公司

2022年1月14日

发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

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

公司董事签字：



乔红杰

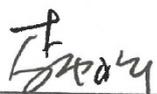
南京江宁城市建设集团有限公司



发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

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

公司董事签字：



李中科

南京江宁城市建设集团有限公司

2022年1月14日



发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

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

公司董事签字：

刘军巧

刘军巧

南京江宁城市建设集团有限公司

2022年1月14日



发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

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

公司董事签字：

刘建雄

刘建雄

南京江宁城市建设集团有限公司

2022年1月14日



发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

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

公司董事签字：


秦 静

南京江宁城市建设集团有限公司

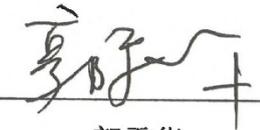
2022年 1 月 14 日



发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

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

公司董事签字：


郭霖华

南京江宁城市建设集团有限公司

2022年11月14日



发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

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

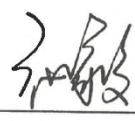
全体监事签字：



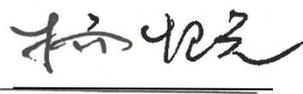
姚 裕



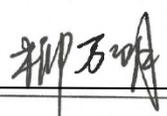
李 惠



张 毅



杨 慨



柳万明



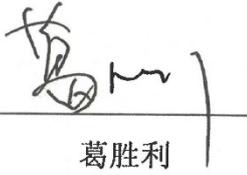
南京江宁城市建设集团有限公司

2022年1月14日

发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

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

非董事高级管理人员签字：


葛胜利


葛群慧


徐传超



南京江宁城市建设集团有限公司

2022年1月14日

主承销商声明

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

项目负责人（签字）：

邱唯 江奕俊

法定代表人（授权代表人）签字：

李



2022年 1 月 14 日

发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书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。

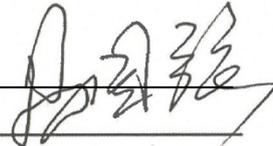
经办律师：


朱东


朱卫中


丁久阳

律师事务所负责人：



马国强



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 2022 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第一期）募集说明书》，确认募集说明书及其摘要与本所出具的报告（中兴华审字（2019）第 020931 号、中兴华审字（2020）第 020803 号、中兴华审字（2021）第 021158 号）不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

签字注册会计师签字：_____



樊晓军



汪军



卓丹

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）



2022年 1月14日

资信评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的报告不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书及其摘要中引用的报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

签字评级人员：_____

王海云

王海云

程媛媛

程媛媛

评级机构负责人：_____

吕柏乐

吕柏乐

大公国际资信评估有限公司

2022年01月14日



第十六节 备查文件

一、本募集说明书及摘要的备查文件

(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期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：光大证券股份有限公司

法定代表人：刘秋明

注册地址：上海市静安区新闻路 1508 号

联系人：邢一唯

联系地址：上海市静安区南京西路 1266 号恒隆广场 1 号楼 51 层

联系电话：021-52523023

传真：021-52523004