

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)

2026 年面向专业投资者公开发行公司债券 募集说明书

注册金额	不超过人民币 9.00 亿元（含 9.00 亿元）
本期发行金额	不超过人民币 9.00 亿元（含 9.00 亿元）
增信情况	无
发行人主体信用等级	AAA
本期债券信用等级	本期债券无评级
信用评级机构	上海新世纪资信评估投资服务有限公司

牵头主承销商、受托管理人、簿记管理人：



国泰海通证券股份有限公司
GUOTAI HAITONG SECURITIES CO., LTD.

(住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号)

联席主承销商



天风证券股份有限公司
TIANFENG SECURITIES CO., LTD.

(住所：武汉东湖新技术开发区高新大道 446 号天风证券大厦 20 层)

签署日期：2026 年 10 月

声明

发行人为自主经营、自担风险的市场化经营主体，不承担政府融资功能，地方政府对企业的债务不承担偿还责任。

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

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

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

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

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“风险因素”等有关章节。

一、与发行人相关的重大事项

（一）2023 年度、2024 年度、2025 年度和 2026 年 1-3 月，发行人经营活动现金流量净额分别为-15,422.14 万元、-141,345.84 万元、-127,919.20 万元和-109,293.06 万元。最近三年及一期，发行人经营性现金流量净额持续为负，主要原因系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。

（二）2023 年末、2024 年末、2025 年末和 2026 年 3 月末，发行人应收账款分别为 44,349.25 万元、168,841.67 万元、195,649.14 万元和 196,578.90 万元，主要系应收南京市江宁区人民政府的管理费。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进行基础设施建设和土地开发而投入的大量人员费用、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。

（三）2023 年末、2024 年末、2025 年末和 2026 年 3 月末，发行人有息债务余额分别为 323.61 亿元、371.68 亿元、418.29 亿元和 443.78 亿元，呈上升趋势。截至 2026 年 3 月末，发行人有息债务余额为 443.78 亿元，主要包括短期借款 127.38 亿元、一年内到期的非流动负债 57.05 亿元、其他流动负债（其中短期应付债券部分）20.90 亿元、长期借款 146.47 亿元、应付债券 90.14 亿元和长期应付款（融资租赁）1.83 亿元。截至 2026 年 3 月末，发行人在银行的授信总额度为 398.99 亿元，已使用额度为 329.00 亿元，剩余额度为 69.99 亿元。由于近年来公司为满足经营发展需要融资较多，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发行人债务结构，缓解利息支出负担，但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。

（四）2023 年末、2024 年末、2025 年末和 2026 年 3 月末，发行人资产负债率分

别为 63.94%、66.63%、68.89%和 69.64%，呈较高水平。如果发行人债务规模继续增长，而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。

（五）2023 年末、2024 年末、2025 年末和 2026 年 3 月末，发行人流动比率分别为 1.60、1.56、1.91 和 1.86，速动比率分别为 0.23、0.28、0.32 和 0.32。截至 2026 年 3 月末，发行人有息负债合计 443.78 亿元，一年内到期的有息债务合计 205.33 亿元，占比 46.27%，其中短期借款 127.38 亿元、一年内到期的非流动负债 57.05 亿元、其他流动负债（其中短期应付债券部分）20.90 亿元，短期有息负债偿还规模较大，发行人面临一定的短期偿债压力。发行人近年来因业务发展需要新增借款较多，同时债券和长期借款进入兑付期，短期债务增加较多。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。

（六）截至 2026 年 3 月末，发行人对外担保余额为 42.07 亿元，占公司净资产的比重为 19.87%。被担保单位主要为江宁区的国有企业，资信状况良好，但是仍不排除未来被担保公司出现经营困难而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。

（七）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》，发行人以委托建设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结算前期投入资金。2023 年度、2024 年度、2025 年度和 2026 年 1-3 月，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分别为 26,202.79 万元、16,765.94 万元、7,273.62 万元和 0.00 万元。截至 2026 年 3 月末，发行人存货金额为 3,757,245.92 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一定的压力。

（八）发行人接受江宁区人民政府的委托开展基础设施建设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，但是由于回款金额波动较大，可能对发行人的偿债能力产生一定的不利影响。

（九）报告期各期，发行人合并口径营业收入分别为 421,690.98 万元、306,998.90 万元、232,080.98 万元和 56,695.66 万元，母公司营业收入分别为 81,878.66 万元、45,214.21 万元、30,248.16 万元和 2,983.88 万元，发行人的经营成果主要来自子公司，属于投资控股型企业。虽然发行人对子公司的表决权比例较高，且制定了较为完备的

子公司管理制度，对下属子公司有较强的控制力，但未来若发生子公司无偿划转等事项，将对于公司未来经营的稳定性造成一定影响，继而影响发行人未来的偿债能力。

（十）2020 年 6 月，大公国际资信评估有限公司将发行人主体评级由 AA+调整为 AAA，评级展望维持稳定。2020 年 6 月，中诚信国际信用评级有限公司维持发行人主体评级为 AA+。报告期内，中诚信国际信用评级有限公司维持发行人主体评级为 AA+，该主体评级已于 2024 年 6 月到期，大公国际资信评估有限公司维持发行人主体评级为 AAA。2024 年 12 月 13 日，经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定。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。不同评级机构给予发行人的主体评级存在差异主要是不同评级公司的评级标准、评级方法、评级程序以及重要评级参数选取情况不同所致。

（十一）2024 年 11 月，根据《公司法》《公司章程》等相关文件规定以及发行人相关决策程序，发行人取消监事会，设立审计委员会，审计委员会依法行使《公司法》赋予监事会的相关职责。监事会的取消可能对发行人经营决策造成一定的风险。

（十二）发行人已披露 2026 年半年度财务报表，具体可在上证债券信息网查询（<https://bond.sse.com.cn/>）。截至 2026 年 6 月末，发行人总资产 697.65 亿元，净资产 211.22 亿元。2026 年 1-6 月，发行人营业收入 8.56 亿元，净利润-0.22 亿元。2026 年 1-6 月，发行人生产经营情况正常，符合《证券法》《公司债券发行与交易管理办法》等法律法规规定的公开发行公司债券的条件。

二、与本期债券相关的重大事项

（一）本期债券募集资金用途

本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还到期或回售公司债券本金。

具体募集资金用途详见“第三节 募集资金运用”。

发行人承诺，本期债券存续期内不改变募集资金使用计划。

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

（三）经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望稳定。本期债券未评级。

（四）根据本期债券的投资者保护机制，发行人制定的投资者保护机制包括资信

维持承诺和救济措施，详见“第十节 投资者保护机制”。

（五）关于本期债券违约与争议解决条款，详见“第十一节 违约事项及纠纷解决机制”。

（六）公司债券属于利率敏感型投资品种。由于市场利率受国内外宏观经济状况、国家施行的经济政策、金融政策以及国际环境等多种因素的综合影响，市场利率水平的波动存在一定的不确定性。由于本期债券为固定利率债券，且期限较长，可能跨越一个或一个以上的利率波动周期，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本期债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

（七）本期债券发行结束后，将申请在上海证券交易所上市流通。由于具体上市审批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核或注册，发行人无法保证本期债券一定能够按照预期在上海证券交易所上市流通，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，发行人亦无法保证本期债券在交易所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

（八）债券持有人会议决议对全体本期公司债券持有人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 2026 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。

（九）发行人将在本期债券存续期的每个会计年度结束之日起 4 个月内和每一会计年度的上半年结束之日起两个月内，通过上海证券交易所定向披露专区分别披露上一年度报告和本年度中期报告，且发行人年度报告的财务报告应当经会计师事务所审计。同时，在存续期内定期报告中对募集资金实际使用情况进行及时的信息披露。

目录

声明	1
重大事项提示	2
一、与发行人相关的重大事项	2
二、与本期债券相关的重大事项	4
释义	9
第一节 风险提示及说明	11
一、发行人相关的风险	11
二、本期债券的投资风险	19
第二节 发行条款	21
一、本期债券的基本发行条款	21
二、本期债券的特殊发行条款	22
三、本期债券发行、登记结算及上市流通安排	22
第三节 募集资金运用	24
一、本期债券的募集资金规模	24
二、本期债券募集资金使用计划	24
三、募集资金的现金管理	24
四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施	24
五、本期债券募集资金专项账户管理安排	24
六、募集资金运用对公司财务状况的影响	26
七、发行人关于募集资金用途的相关承诺	26
八、前次公司债券募集资金使用情况	27
第四节 发行人基本情况	28
一、发行人基本情况	28
二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况	28
三、发行人的股权结构	31
四、发行人重要权益投资情况	32
五、发行人的治理结构等情况	36
六、发行人董事、高级管理人员情况	43

七、发行人主营业务情况	46
八、其他与发行人主体相关的重要情况	80
第五节 财务会计信息	81
一、发行人财务报告总体情况	81
二、发行人财务会计信息及主要财务指标	83
三、发行人财务状况分析	91
第六节 发行人信用状况	130
一、发行人及本期债券的信用评级情况	130
二、发行人其他信用情况	131
第七节 增信情况	136
第八节 税项	137
一、增值税	137
二、所得税	137
三、印花税	137
第九节 信息披露安排	138
一、发行人承诺	138
二、信息披露事务管理制度	138
三、本期债券存续期内定期信息披露安排	139
四、本期债券存续期内重大事项披露	139
五、本期债券还本付息信息披露	139
第十节 投资者保护机制	140
一、偿债资金来源	140
二、偿债保障措施	140
三、资信维持承诺	142
四、救济措施	142
第十一节 违约事项及纠纷解决机制	143
一、违约情形及认定	143
二、违约责任及免除	143
三、争议纠纷解决机制	144
第十二节 债券持有人会议	145

第十三节	受托管理人	160
第十四节	发行有关机构	181
一、	发行人	181
二、	牵头主承销商、受托管理人、簿记管理人	181
三、	联席主承销商	181
四、	发行人律师	181
五、	审计机构	182
六、	申请上市的证券交易所	182
七、	公司债券登记、托管、结算机构	182
八、	发行人与主承销商、证券服务机构及相关人员的股权关系及其他重大利害关系	182
第十五节	发行人、主承销商、证券服务机构及相关人员声明	183
第十六节	备查文件	192
一、	备查文件	192
二、	文件查询地址	192

释义

在本募集说明书中，除非文中另有所指，下列词汇具有如下含义：

发行人、江宁城建、公司、本公司、南京江宁城市建设集团、集团	指	南京江宁城市建设集团有限公司
江宁区国资办、区国资办、控股股东	指	南京市江宁区人民政府国有资产监督管理委员会
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》（2019 年修订）
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》（2023 年修订）
《会计法》	指	《中华人民共和国会计法》
《投资者适当性管理办法》	指	《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》（2023 年修订）
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
交易所、上交所	指	上海证券交易所
债券登记机构、登记结算公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
债券持有人	指	根据债券登记机构的记录显示在其名下登记拥有本期债券的投资者
公司章程	指	《南京江宁城市建设集团有限公司章程》
主承销商、受托管理人、簿记管理人、国泰海通	指	国泰海通证券股份有限公司
主承销商、天风证券	指	天风证券股份有限公司
律师事务所	指	上海市锦天城律师事务所
审计机构、会计师事务所、众华	指	众华会计师事务所（特殊普通合伙）
评级机构、大公国际	指	大公国际资信评估有限公司
评级机构、新世纪资信	指	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
评级机构、中诚信	指	中诚信国际信用评级有限责任公司
江宁自来水	指	南京市江宁区自来水有限公司
最近三年及一期、近三年及一期、报告期内、报告期	指	2023 年、2024 年、2025 年和 2026 年 1-3 月
最近三年及一期末、近三年及一期末、报告期各期末	指	2023 年末、2024 年末、2025 年末和 2026 年 3 月末
《募集说明书》、本募集说明书、募集说明书	指	《南京江宁城市建设集团有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券募集说明书》
《债券受托管理协议》、《受托管理协议》	指	《南京江宁城市建设集团有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券之债券受托管理协议》
《债券持有人会议规则》	指	《南京江宁城市建设集团有限公司 2026 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》
本次债券、本次公司债券	指	发行人发行的总额不超过人民币 9.00 亿元的南京江宁城市建设集团有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行公

		司债券
本期债券、本期公司债券	指	发行人发行的总额不超过人民币 9.00 亿元的南京江宁城市建设集团有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券
工作日	指	中华人民共和国商业银行对公客户的营业日（不包括法定节假日）
交易日	指	上海证券交易所营业日
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国法定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区法定节假日或休息日）
元、万元、亿元	指	若无特别说明，均以人民币为度量币种

注：1、本募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上存在差异，这些差异是由四舍五入造成；

2、本募集说明书中，“不超过”、“不少于”、“以上”含本数，“超过”不含本数。

第一节 风险提示及说明

投资者在评价和投资本期债券时，除本募集说明书披露的其他资料外，应特别审慎地考虑下述各项风险因素。

一、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

2023年度、2024年度、2025年度和2026年1-3月，发行人经营活动现金流量净额分别为-15,422.14万元、-141,345.84万元、-127,919.20万元和-109,293.06万元。最近三年及一期，发行人经营性现金流量净额持续为负，主要原因系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、不能按时回收的风险

2023 年末、2024 年末、2025 年末和 2026 年 3 月末，发行人应收账款分别为 44,349.25 万元、168,841.67 万元、195,649.14 万元和 196,578.90 万元，占流动资产合计的比重分别为 1.14%、4.03%、4.47%和 4.32%。发行人应收账款集中度较高，主要系应收南京市江宁区人民政府的管理费，截至 2026 年 3 月末，来自南京市江宁区人民政府的应收账款余额为 19,890.55 万元，占全部应收账款比例为 10.12%。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进行基础设施建设和土地开发而投入的大量人员费用、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、不能按时回收的风险

2023年末、2024年末、2025年末和2026年3月末，发行人其他应收款账面价值分别为196,315.69万元、181,498.74万元、188,807.31万元和195,444.04万元，占流动资产合计的比重分别为5.06%、4.33%、4.31%和4.30%，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2026年3月末，其他应收款对手方包括南京市江宁区教育局、南京市江宁区房屋拆迁管理办公室、南京市江宁区住房和城乡建设局、南京市江宁区财政局、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

2023年末、2024年末、2025年末和2026年3月末，发行人有息债务余额分别为323.61亿元、371.68亿元、418.29亿元和443.78亿元，呈上升趋势。截至2026年3月末，发行人有息债务余额为443.78亿元，主要包括短期借款127.38亿元、一年内到期的非流动负债57.05亿元、其他流动负债（其中短期应付债券部分）20.90亿元、长期借款146.47亿元、应付债券90.14亿元和长期应付款（融资租赁）1.83亿元。由于近年来公司为满足经营发展需要融资较多，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发行人债务结构、缓解利息支出负担，但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。

5、偿债压力较大的风险

2023年末、2024年末、2025年末和2026年3月末，发行人流动比率分别为1.60、1.56、1.91和1.86，速动比率分别为0.23、0.28、0.32和0.32。本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还公司债券本金。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

2023年末、2024年末、2025年末和2026年3月末，发行人存货余额分别为3,328,545.97万元、3,448,764.07万元、3,644,727.45万元和3,757,245.92万元，占流动资产的比重分别为85.84%、82.23%、83.21%和82.63%，其中占比较大的是开发成本和工程施工。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。公司按照成本与可变现净值孰低原则计提存货跌价准备，由于发行人土地开发、城市基础设施建设业务和安置房建设等业务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。此外，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、在建工程转固后影响盈利能力的风险

2023年末、2024年末、2025年末和2026年3月末，发行人在建工程账面价值分别为945,399.23万元、1,034,944.92万元、1,078,955.29万元和1,097,827.38万元，占总资产的比重分别为15.87%、16.23%、16.01%和15.74%，其中占比较大的包括区域

供水工程、自来水水厂工程及污水处理工程。在建工程规模较大，如在建工程未来达到预定可使用状态并结转固定资产，借款费用停止资本化以及在建工程转固后折旧的增加，会带来营业成本和期间费用增加，可能对发行人盈利能力造成一定不利影响。

8、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，南京市江宁区人民政府支付公司的土地出让金返还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。

9、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应收南京市江宁区人民政府的管理费，未来土地开发与整治业务的现金流入也主要依赖政府的财政支付。因此，发行人的经营现金流及偿债能力对政府的财政支付具有较强依赖，存在对政府财政支付依赖程度较高的风险。

10、期间费用占比较高的风险

最近三年及一期，发行人期间费用分别为38,448.94万元、34,092.37万元、36,331.31万元和12,256.27万元，占当期营业收入的比例分别为9.12%、11.11%、15.65%和21.62%。其中，发行人管理费用分别为30,551.51万元、27,049.94万元、31,480.56万元和10,662.39万元，财务费用分别为1,550.92万元、1,495.59万元、-774.44万元和-127.58万元，销售费用分别为6,346.51万元、5,546.84万元、5,625.19万元和1,721.46万元。最近三年公司期间费用整体呈波动下降态势，如果未来公司期间费用增加，将对公司经营业绩产生不利影响。

11、对外担保金额较大的风险

截至 2026 年 3 月末，发行人对外担保余额为 42.07 亿元，占公司净资产的比重为 19.87%。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而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。

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而回

款较慢风险

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》，发行人以委托建设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结算前期投入资金。2023年度、2024年度、2025年度和2026年1-3月，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分别为26,202.79万元、16,765.94万元、7,273.62万元和0.00万元。截至2026年3月末，发行人存货金额为3,757,245.92万元，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、银行剩余授信额度较低的风险

截至 2026 年 3 月末，发行人在银行的授信总额度为 398.99 亿元，已使用额度为 329.00 亿元，剩余额度为 69.99 亿元，可用授信规模较小。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、资产负债率较高、长期偿债能力下降的风险

2023 年末、2024 年末、2025 年末和 2026 年 3 月末，发行人资产负债率分别为 63.94%、66.63%、68.89%和 69.64%，整体保持稳定但处于较高水平。如果发行人债务规模继续逐年增长，而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、直接融资占比较高，有息债务集中偿付的风险

截至 2026 年 3 月末，发行人有息债务余额为 443.78 亿元，主要集中在三年内到期，存在一定集中偿付压力。如果发行人因自身经营情况或流动性不足等原因导致不能按时、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

截至报告期末，发行人并表的子公司共有 34 家，部分子公司最近一年净利润为负，盈利能力较弱。如未来发行人并表子公司的经营情况及盈利情况无明显改善，可能会对发行人的整体盈利能力及偿债能力带来不利影响。

17、其他收益和投资收益占利润总额比例较高的风险

2023 年、2024 年、2025 年和 2026 年 1-3 月，发行人利润总额分别为 2.42 亿元、

2.70 亿元、2.45 亿元和 0.05 亿元，其他收益分别为 0.57 亿元、0.42 亿元、0.11 亿元和 0.20 亿元，投资收益分别为 1.02 亿元、0.99 亿元、0.75 亿元和 0.11 亿元，上述两项收益占利润总额的比例较高，对净利润影响较大。发行人作为南京市江宁区城市基础设施建设领域的主导企业之一，在政策及资金等诸多方面得到南京市江宁区人民政府的大力支持，预计政府补助具有可持续性，但若政府的支持政策发生变化，政府补助的波动将对公司生产经营产生不利影响。投资收益主要为长期股权投资取得的收益，未来如发生波动，可能对公司生产经营产生不利影响。

18、投资活动现金流量净额持续为负的风险

最近三年及一期，发行人投资活动现金流入分别为 3,438.75 万元、63,547.69 万元、2,492.98 万元和 0.00 万元，投资活动现金流出分别为 158,802.42 万元、53,349.75 万元、131,021.37 万元和 58,331.47 万元，投资活动现金流量净额分别为-155,363.67 万元、10,197.95 万元、-128,528.38 万元和-58,331.47 万元。发行人投资活动现金流量净额持续为负，如未来投资活动净现金流波动较大，将对其流动性产生一定影响，从而影响其偿债能力。

19、短期债务占比较高、短期债务偿还压力较大的风险

截至 2026 年 3 月末，发行人有息负债合计 443.78 亿元，一年内到期的有息债务合计 205.33 亿元，占比 46.27%，其中短期借款 127.38 亿元，一年内到期的非流动负债 57.05 亿元，其他流动负债（其中短期应付债券部分）20.90 亿元，短期有息负债偿还规模较大，发行人面临一定的短期偿债压力。发行人近年来因业务发展需要新增借款较多，同时债券和长期借款进入兑付期，短期债务增加较多。发行人面临较大的短期债务偿债压力，如果未来短期债务规模持续上升，将会对发行人造成较大的短期偿债风险。

20、结算管理费收入下降风险

报告期内，发行人基础设施建设和土地开发业务管理费收入分别为 26,202.79 万元、16,765.94 万元、7,273.62 万元和 0.00 万元，报告期内呈下降趋势。基础设施建设和土地开发业务是发行人的主营业务，通过委托方结算管理费的方式形成主营业务收入。如果未来委托方结算管理费收入继续下降，可能会对发行人收入水平及盈利能力造成不利影响。

21、商品房项目销售去化较慢的风险

报告期内，商品房销售收入分别为 46,247.41 万元、38,339.44 万元、5,975.48 万

元和 1,156.90 万元，主要系发行人出售 2019G27 地块房地产开发项目形成的收入。2019G27 地块房地产开发项目可售面积 4.30 万平方米，截至报告期末已售面积 3.20 万平方米，整体去化率尚可。如果未来商品房市场行情没有明显改善，发行人商品房业务销售去化进度较慢，可能会对该业务板块持续经营造成不利影响，进而对偿债能力造成负面影响。

22、报告期内营业收入结构变化较大的风险

2025 年度，发行人安置房建设业务收入、商品房销售业务收入同比大幅降低。近年来，国务院、财政部、国土资源部、人民银行以及各省市政府部门陆续出台了一系列的房地产政策，房地产行业的宏观调控政策趋紧，对发行人商品房项目的销售及回款等产生一定影响。如果未来上述业务板块营业收入减少，可能对发行人的收入水平及盈利能力造成不利影响。

23、净利润下降的风险

近三年及一期，发行人分别实现主营业务收入 41.34 亿元、29.83 亿元、22.19 亿元和 5.28 亿元，主营业务毛利率分别为 12.12%、19.34%、22.11%和 16.74%，净利润分别为 1.80 亿元、1.79 亿元、1.27 亿元和 0.00 亿元，报告期内净利润下滑，盈利能力减弱。若发行人净利润进一步下降，则会对盈利能力的稳定性产生较大不利影响。

24、发行人资产流动性较弱的风险

截至 2026 年 3 月末，发行人存货、固定资产、在建工程账面价值分别为 375.72 亿元、48.08 亿元和 109.78 亿元，占总资产比重合计为 76.50%。发行人主要资产流动性相对较弱，导致发行人资产变现能力相对较弱，对发行人偿债能力有一定影响。

25、子公司江宁自来水盈利能力较低的风险

最近三年及一期，江宁自来水营业收入分别为 12.54 亿元、11.52 亿元、12.53 亿元和 4.00 亿元，净利润分别为-0.43 亿元、-1.28 亿元、-0.86 亿元及-0.42 亿元，报告期内江宁自来水净利润有所上升，但仍为负值，主要原因一方面系报告期内受宏观环境影响，按政策要求对区域内企业、个体工商户缓缴、减征水资源费及污水处理费，另一方面系随着电费、维修费及折旧费等费用增加，导致营业成本增加。子公司盈利能力较弱，对发行人偿债能力有一定影响。

26、筹资活动现金流量净额波动较大的风险

报告期内，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为-120,074.21 万元、228,862.61 万元、257,281.25 万元和 218,500.70 万元。发行人筹资活动的现金流入主

要系取得借款和发行债券等收到的现金，筹资活动的现金流出主要系偿还有息负债本息所支付的现金。报告期内，发行人筹资活动产生的现金流量净额波动较大，若发行人未来筹资活动现金流持续恶化，可能会对发行人的偿债能力造成不利影响。

（二）经营风险

1、经济周期风险

经济周期是指宏观经济在运行中会出现循环往复性的增长或衰退现象，城市基础设施的盈利能力与经济周期有着比较明显的相关性。如果未来经济增长出现放缓或衰退，城市基础设施的使用需求可能会同时减少，从而对发行人盈利能力产生不利影响。

2、项目建设风险

发行人承建的安置房项目以及城市基础设施项目建设周期较长，在项目建设期间，可能遇到不可抗力的自然灾害、意外事故、突发状况等对工程进度以及施工质量造成较大影响，从而可能导致项目延迟交付、进展中断等情形，并增加建设成本。此外，土地整理拆迁成本上升、原材料价格波动及劳动力成本上涨或其他不可预见的因素都可能导致总成本上升，从而影响项目的建设计划。

3、市场竞争的风险

发行人在南京市江宁区基础设施及配套公共设施代建方面占有主导地位，但随着政府鼓励在城市基础设施建设市场进行有序竞争，以及城市基础设施建设市场开发领域的扩大及开发程度的加深，城市基础设施建设的市场化进程必然进一步加快，发行人目前的行业地位可能面临挑战。

4、合同履约风险

发行人通过与政府签订委托合同，从事基础设施建设。基础设施建设项目由于建设周期较长，在项目施工过程中，不仅承受着工程进度的压力、施工质量的考验，而且容易受到各种不确定因素（包括材料指标不过关、工程进度款不到位、设计图纸未及时提供、恶劣天气等）的影响，以及可能存在不按合同完工决算、确认收入和支付工程款的情况，从而影响发行人的盈利情况。

5、安全生产风险

根据国务院颁布的《关于进一步加强安全生产工作的决定》（国发[2004]2号），要求进一步强化安全生产工作重点和政策措施，之后住建部要求全国建设系统认真贯彻和落实该文件精神。发行人的主要业务板块如基础设施建设及土地开发、安置房建设、安装工程等均涉及安全生产风险。安全生产对于发行人上述业务板块的运营至

关重要，若发生安全生产事故将直接影响发行人的正常生产经营，并造成负面的社会影响。

6、水务板块定价波动的风险

发行人的自来水供应、污水处理等水务业务涉及公用事业，而我国公用事业产品的价格形成一定程度上延续了政府定价模式。虽然目前公用事业的价格形成机制中掺入了一定程度的市场化的成分，但基本属于政府主导定价的模式，使发行人的水务板块面临一定的定价波动风险。

7、投资控股型企业的风险

报告期各期，发行人合并口径营业收入分别为421,690.98万元、306,998.90万元、232,080.98万元和56,695.66万元，母公司营业收入分别为81,878.66万元、45,214.21万元、30,248.16万元和2,983.88万元，发行人的经营成果主要来自子公司，属于投资控股型企业。虽然发行人对子公司的表决权比例较高，且制定了较为完备的子公司管理制度，对下属子公司有较强的控制力，但未来若发生子公司无偿划转等事项，将对于公司未来经营的稳定性造成一定影响，继而影响发行人未来的偿债能力。

（三）管理风险

1、监事会取消的风险

2024年11月，根据《公司法》《公司章程》等相关文件规定以及发行人相关决策程序，发行人取消监事会和监事，设立审计委员会，审计委员会依法行使《公司法》赋予监事会的相关职责。监事会的取消，可能对发行人经营决策造成一定的风险。

2、内部管理风险

发行人目前所涉业务领域较多，增加了经营管理的难度，对公司经营管理人员的决策水平、财务管理、资本运作、风险控制提出了较高的要求。因而可能会出现因管理不到位等因素，导致发行人战略难以如期顺利实施。

3、在建工程风险

由于发行人拥有城市基础设施建设项目投资业务，投资项目规模较大，项目建设周期较长，如果在项目施工和运营过程中管理不当，则有可能影响项目按期竣工及投入运营。同时项目投资回收期较长也会对项目收益的实现产生不利影响。

4、对下属子公司的管理风险

截至报告期末，发行人拥有多家控股子公司，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、投融资体制政策风险

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

2、地方政府政策变动风险

在发行人的业务运营过程中，发行人的快速发展客观上离不开南京市、江宁区政府以及当地财政的大力支持，这些支持包括资金支持、基础设施建设的业务来源、保障房建设政策、享有充分的信息资源等方面。因此，发行人对政府的依赖性较大，发行人经营和盈利水平受相关主管部门支持力度的影响明显。如果上述政策发生重大变化，将直接影响发行人的经营业绩和债务偿付能力。

3、土地政策变化风险

目前，南京市土地出让政策较为稳定，如果国家对土地的政策调控包括土地供应方式、土地供应总量和结构、土地审批权限、土地使用成本等相关土地政策发生变化，将对发行人的主营业务发展造成一定波动。

4、基础设施建设政策变化风险

发行人基础设施建设业务收入受政府基建需求及调控影响较大，经营运作有赖政府政策支持，包括及时获得足额的政府回款、补贴和拨款等。如果政府的支持政策发生变化则将对公司生产经营产生不利影响。

5、房地产政策变化风险

近年来，国务院、财政部、自然资源部、人民银行以及各省市政府部门陆续出台了一系列的房地产政策，房地产行业的宏观调控政策趋紧会对上下游产业链产生较大影响。发行人的安置房项目部分依赖于市场化销售，房地产政策的变化也会对发行人安置房项目的销售及回款等产生一定影响。

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、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券为固定利率债券，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变化，从而使本期债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

（二）流动性风险

本期债券发行结束后，将申请在上海证券交易所上市流通。由于具体上市审批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核或注册，发行人无法保证本期债券一定能够按照预期在上海证券交易所上市流通，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，发行人亦无法保证本期债券在交易所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

（三）偿付风险

发行人目前经营和财务状况良好，但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公司的运营状况、盈利能力和现金流量，可能导致发行人无法如期从预期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）本期债券安排所特有的风险

本期债券为无担保债券，亦没有采取抵押、质押等其他增信措施。在本期债券发行时，发行人已根据现实情况安排了偿债保障措施来控制和降低本期债券的还本付息风险。但是，在本期债券存续期内，可能由于不可控的市场、政策、法律法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施不能履行或无法完全履行，进而影响债券持有人的利益。

（五）资信风险

发行人目前资产质量、流动性及资信状况良好，不存在未偿付借款本金及利息的状况，在报告期内与银行、主要客户和供应商发生的重要业务往来中，未曾发生任何严重违约。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，如果因客观原因导致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不利影响。

第二节 发行条款

一、本期债券的基本发行条款

(一) 发行人全称：南京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2026年面向专业投资者公开发行公司债券。

(三) 注册文件：发行人于2026年9月23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公司债券注册的批复》（证监许可〔2026〕2646号），注册规模为不超过9.00亿元。

(四) 发行金额：本期债券发行金额不超过人民币9.00亿元（含9.00亿元）。

(五) 债券期限：本期债券期限为5年。

(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，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。

(八) 发行对象：本期债券面向专业机构投资者公开发行。

(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的方式承销。

(十一) 起息日期：本期债券的起息日为2026年11月3日。

(十二) 付息方式：本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

(十三) 利息登记日期：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：本期债券的付息日为2027年至2031年间每年的11月3日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日，顺延期间不另计息）。

(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：本期债券将一次性偿还本金。

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

(十八) 本金兑付日期：本期债券的兑付日期为2031年11月3日（如遇法定节假日

或休息日，则顺延至其后的第1个交易日，顺延期间不另计利息）。

（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：上海新世纪资信评估投资服务有限公司2026年7月29日出具的《南京江宁城市建设集团有限公司2025年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第一期）跟踪评级报告》（新世纪跟踪（2026）100460）显示，发行人主体信用等级为AAA，评级展望为稳定。

本期债券未评级。

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：本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还到期或回售的公司债券本金。

具体募集资金用途详见“第三节 募集资金运用”。

（二十三）主承销商：国泰海通证券股份有限公司和天风证券股份有限公司。

（二十四）债券受托管理人：国泰海通证券股份有限公司。

（二十五）质押式回购安排：本期债券通用质押式回购安排将根据2025年3月21日发布的《中国证券登记结算有限责任公司债券通用质押式回购担保品资格及折算率管理业务指引》确定，相关安排以本期债券上市公告披露为准。

（二十六）税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

二、本期债券的特殊发行条款

无。

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：2026 年 10 月 29 日。
- 2、发行首日：2026 年 11 月 2 日。
- 3、发行期限：2026 年 11 月 2 日至 2026 年 11 月 3 日。

（二）登记结算安排

本期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债券的法定债权登记

人，并按照规定要求开展相关登记结算安排。

（三）本期债券上市交易安排

- 1、上市交易流通场所：上海证券交易所。
- 2、发行结束后，本公司将尽快向上海证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。
- 3、本期债券发行结束后，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 2026 年 4 月 9 日董事会议审议，2026 年 4 月 10 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〔2026〕2646 号），本次债券注册总额不超过 9.00 亿元（含 9.00 亿元）。本期债券发行金额不超过 9.00 亿元（含 9.00 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，拟用于偿还到期或回售公司债券本金。本期债券募集资金拟偿还的公司债券具体情况如下表所示：

单位：亿元、%

序号	债券简称	发行规模	债务余额	票面利率	拟偿还金额	回售日	到期日
1	23 江城 01	9.00	9.00	3.06	9.00	2026-11-23	2028-11-23
合计		9.00	9.00	-	9.00	-	-

截至本募集说明书出具日，根据《南京江宁城市建设集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）2026 年债券回售实施结果公告》，“23 江城 01”已完成回售登记，回售金额为 9.00 亿元，发行人决定对“23 江城 01”不进行转售。

对于到期或回售时间早于本期债券发行时间的公司债券，发行人将自筹资金偿还到期或回售公司债券，待本期债券发行完毕，募集资金到账后，以本期债券募集资金置换已使用的自筹资金。

发行人承诺，本期债券存续期内不改变募集资金用途。

三、募集资金的现金管理

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

四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

发行人承诺，本期债券存续期内不改变募集资金使用计划。

五、本期债券募集资金专项账户管理安排

公司拟开设监管账户作为本期债券募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的

存放、使用及监管，由监管银行和受托管理人对专项账户进行共同监管。本期债券的资金监管安排包括募集资金管理制度的设立、债券受托管理人根据《债券受托管理协议》等的约定对募集资金的监管进行持续的监督等措施。

（一）募集资金使用与管理制度的设立

为了加强规范发行人发行债券募集资金的管理，提高其使用效率和效益，根据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《公司债券发行与交易管理办法》等相关法律法规的规定，公司制定了募集资金使用与管理制度。公司将按照发行申请文件中承诺的募集资金用途计划使用募集资金。

（二）债券受托管理人的持续监督

根据《债券受托管理协议》，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。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储存、划转和兑息、兑付资金归集情况。

（三）资金账户监管协议的签署情况及主要内容

本期债券由监管银行和受托管理人对专项账户进行共同监管，发行人将在本期债券募集资金到达专项账户前与受托管理人以及存放募集资金的银行订立监管协议，约定当事人、资金账户、职责和义务、监管收费、协议终止与解除、违约责任及争议解决和文本效力等，其主要内容如下：

1、发行人使用募集资金，应至少提前 3 个工作日以书面形式向监管银行、受托管理人提交用款申请/划款指令，并附相关的用款凭证。若受托管理人认为发行人资金用途符合募集说明书约定的，应以书面形式向发行人和监管银行发送划款通知书，监管银行收到受托管理人确认募集资金用途符合约定的划款通知书并经表面性审查一致后，应根据发行人的划款指令及时办理资金划转。

2、若受托管理人认为发行人用款申请中的资金用途不符合募集说明书约定或者对发行人资金划转有异议，有权以邮件或者传真等方式告知发行人，发行人应当在 3 个工作日内书面复函解释资金划转及用途是否符合《募集说明书》的约定。若发行人认为其实际资金需求安排和《募集说明书》不一致的，必须先履行募集资金用途变更程序，包括履行法律法规要求、《募集说明书》约定及发行人募集资金使用管理制度规定的相关流程，并且按照法律法规要求履行信息披露义务。

3、监管银行应妥善收集监管专户资金相关凭证。监管专户资金用于偿还有息债

务的，原则上应要求发行人提供借款合同、转账凭证、有息债务还款凭证，且时间连贯，账户、金额、还款银行保持一致。受托管理人可以采取现场检查、书面问询等方式监督发行人募集资金的使用情况。在符合法律、法规及监管规定的前提下，发行人和监管银行应当配合受托管理人的检查与查询。

4、发行人授权受托管理人的本期债券项目主办人员可以随时到监管银行查询、复印发行人监管专户的资料；查询前应提前书面告知监管银行，监管银行应当及时、准确、完整地向其提供所需的有关资料。

5、若受托管理人认定发行人违约使用募集资金，受托管理人有权行使债券受托管理人职权，向本期债券持有人披露相关信息，并责令发行人限期整改。若发行人仍未整改，受托管理人可召开债券持有人会议，对该事项进行审议、表决，维护持有人共同利益。在召开债券持有人会议前，若受托管理人认为确有需要，有权以书面形式要求监管银行停止监管专户中任何资金的划出，监管银行无正当理由不得拒绝受托管理人要求，发行人对此无异议。

六、募集资金运用对公司财务状况的影响

（一）对发行人资产负债结构的影响

本期债券如能成功发行且按上述计划运用募集资金，公司债务期限与公司业务模式更加匹配，债务结构得到进一步优化。综合来看，公司获得长期稳定的经营资金，减轻短期偿债压力，使公司获得持续稳定的发展。

（二）对发行人财务成本的影响

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

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

七、发行人关于募集资金用途的相关承诺

发行人根据《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）等相关文件要求，针对本期债券募集资金用途作出以下承诺：

发行人承诺，本期债券存续期内不改变募集资金用途。

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，不转借他人使用，不被股东挪用占用，不用于住宅地产业务等房地产开发，不直接或间接用于购置土地，不用于股票二级市场投资。

发行人承诺，发行人及本期债券符合地方政府性债务管理相关规定。

发行人承诺，本期债券不涉及新增地方政府债务，不用于偿还地方政府债务或违规用于公益性项目建设，本期债券拟偿还的公司债务不涉及地方政府隐性债务，地方政府对本期债券不承担任何偿债责任。

发行人承诺，将设立专项账户，用于本期债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。

发行人承诺，本期债券拟偿还的存量公司债券与发行人、集团内其他主体在手批文及在审公司债券用途不重复。

发行人承诺，本期债券拟偿还的公司债券回售部分不进行转售。

八、前次公司债券募集资金使用情况

发行人前次公司债券募集资金使用情况与募集说明书披露的用途一致，具体使用情况如下：

发行人于 2025 年 12 月 24 日发行“南京江宁城市建设集团有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第四期）”（简称“25 江城 04”），该期债券发行规模为 4.50 亿元，票面利率为 2.17%，期限为 3+2 年，该期债券募集说明书约定募集资金扣除发行费用后拟用于偿还回售的公司债券本金，截至本募集说明书签署之日，该期债券募集资金已使用完毕，全部用于偿还回售的公司债券本金，募集资金使用情况与募集说明书的约定一致。

为规范南京江宁城市建设集团有限公司募集资金的使用与管理，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	郭霖华
注册资本	人民币 320,000.00 万元
实缴资本	人民币320,000.00万元
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	土木工程建筑业
经营范围	保障性住房项目的建设及相关业务；物业管理；基本建设项目建设；资产的经营运作；建设项目的开发和经营；旧城改造拆迁；文化旅游项目开发；承担投资职能以实现国有资产保值增值。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）一般项目：住房租赁；非居住房地产租赁。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
电话及传真号码	电话：025-51196508； 传真：025-51196508
信息披露事务负责人及其职位与联系方式	信息披露事务负责人：徐传超； 信息披露事务负责人职务：副总经理； 联系方式：025-51196508

二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况

（一）发行人设立情况

发行人前身为南京江宁建设发展有限公司，于 2006 年 1 月 24 日由南京市江宁区国有资产经营（控股）有限公司（后更名为南京江宁国有资产经营集团有限公司，简称“江宁国资”）和南京市江宁区人民政府国有资产监督管理委员会（简称“江宁国资办”）共同出资设立，注册资本 10,000.00 万元。其中，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%；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%。南京东兴会计师事务所有限公司验资报告对其出资进行了审验，并出具了《验资报告》（东兴会[2006]验字 081 号）。

单位：万元、%

股东名称	出资额	出资方式	出资比例	缴纳情况
南京市江宁区人民政府国有资产监督管理办公室	9,900.00	货币	99.00	实缴
南京江宁国有资产经营集团有限公司	100.00	货币	1.00	实缴
合计	10,000.00	-	100.00	-

（二）发行人历史沿革

发行人历史沿革事件主要如下：

发行人历史沿革信息情况表

序号	发生时间	事件类型	基本情况
1	2006 年 1 月	设立	发行人成立，名为南京江宁建设发展有限公司，注册资本 10,000.00 万元，南京江宁国有资产经营集团有限公司出资 100.00 万元，占注册资本的 1.00%；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%。
2	2006 年 9 月	增资	注册资本由 10,000.00 万元增加至 50,000.00 万元，南京江宁国有资产经营集团有限公司出资 100.00 万元，占注册资本的 0.20%；南京市江宁区人民政府国有资产监督管理办公室出资 49,900.00 万元，占注册资本的 99.80%。
3	2011 年 12 月	股权划转、更名	更名为南京江宁城市建设集团有限公司，江宁区人民政府同意将南京市江宁区同城投资开发有限公司 70.00% 股权、南京东山新市区建设发展有限公司 65.00% 股权、南京东山新区置业有限公司 99.20% 股权、南京市江宁区保障房建设发展有限公司 60.00% 股权以及南京锦泽资产管理有限公司 82.00% 股权无偿划转至南京江宁建设发展有限公司组建南京江宁城市建设集团，南京江宁建设发展有限公司为母公司；并同意将南京市江宁区自来水总公司、南京市江宁区煤气（集团）有限公司作为集团成员，纳入南京江宁城市建设集团管理。
4	2013 年 4 月	增资	注册资本增加至 150,000.00 万元。南京市江宁区人民政府国有资产监督管理办公室出资 149,900.00 万元，占注册资本的 99.93%；南京江宁国有资产经营集团有限公司出资 100.00 万元，占注册资本的 0.07%。
5	2013 年 12 月	变更经营范围	经营范围由“房地产开发经营，基本建设项目建设，资产的经营运作，建设项目的开发和经营，旧城改造拆迁，文化旅游项目开发”变更为“保障性住房项目的建设管理及相关业务，物业管理，基本建设项目建设，资产的经营运作，建设项目的开发和经营，旧城改造拆迁，文化旅游项目开发”。
6	2015 年 5 月	变更经营范围	经营范围由“保障性住房项目的建设管理及相关业务；物业管理；基本建设项目建设；资产的经营运作；建设项目的开发和经营；旧城改造拆迁；文化旅游项目开发”变更为“保障性住房项目的建设管理及相关业务；物业管理；基本建设项目建设；资产的经营运作；建设项目的开发和经营；旧城改造拆迁；文化旅游项目开发”。

序号	发生时间	事件类型	基本情况
			（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）”。
7	2019 年 5 月	变更经营范围	经营范围由“保障性住房项目的建设管理及相关业务；物业管理；基本建设项目建设；资产的经营运作；建设项目的开发和经营；旧城改造拆迁；文化旅游项目开发。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）”变更为“保障性住房项目的建设管理及相关业务；物业管理；基本建设项目建设；资产的经营运作；建设项目的开发和经营；旧城改造拆迁；文化旅游项目开发；承担投资职能以实现国有资产保值增值。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）”。
8	2020 年 4 月	增资	注册资本增至 220,000.00 万元，南京市江宁区人民政府国有资产监督管理委员会出资 219,900.00 万元，占注册资本的 99.95%；南京江宁国有资产经营集团有限公司出资 100.00 万元，占注册资本的 0.05%。
9	2022 年 11 月	变更法定代表人	法定代表人由许世新变更为王国庆。
10	2023 年 11 月	增资	注册资本增至 295,000.00 万元，南京市江宁区人民政府国有资产监督管理委员会出资 294,900.00 万元，占注册资本的 99.97%；南京江宁国有资产经营集团有限公司出资 100.00 万元，占注册资本的 0.03%。
11	2025 年 3 月	变更经营范围	经营范围由“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）”变更为“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）许可项目：房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）”。
12	2025 年 7 月	变更法定代表人、变更经营范围	法定代表人由王国庆变更为郭霖华。 经营范围由“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）许可项目：房地产开发经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）”变更为“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）一般

序号	发生时间	事件类型	基本情况
			项目：住房租赁；非居住房地产租赁。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）”。
13	2026 年 9 月	增资	注册资本增至 320,000.00 万元，南京市江宁区人民政府国有资产监督管理委员会出资 319,900.00 万元，占注册资本的 99.97%；南京江宁国有资产经营集团有限公司出资 100.00 万元，占注册资本的 0.03%。

截至本募集说明书签署之日，公司注册资本和股权结构未再发生变化。

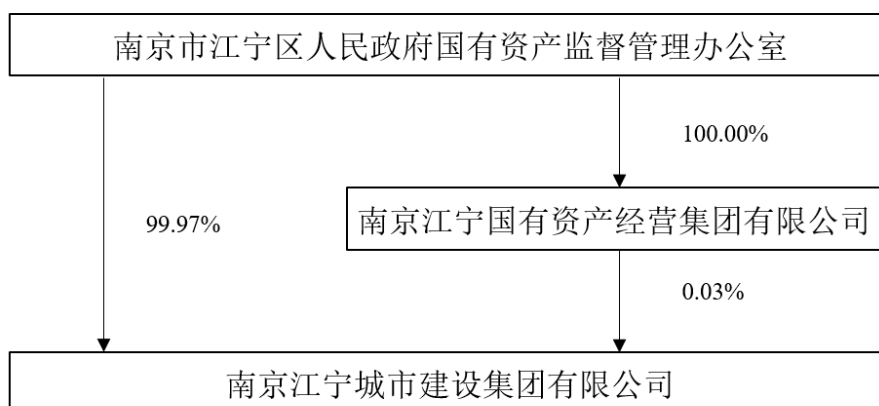
（三）重大资产重组情况

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

截至本募集说明书签署之日，发行人股权结构图如下：



截至本募集说明书签署之日，发行人股权结构如下表所示：

单位：万元、%

股东名称	出资金额	持股比例
南京市江宁区人民政府国有资产监督管理委员会	319,900.00	99.97
南京江宁国有资产经营集团有限公司	100.00	0.03
合计	320,000.00	100.00

（二）发行人股东和实际控制人基本情况

截至报告期末，发行人控股股东和实际控制人均为南京市江宁区人民政府国有资产监督管理委员会。

南京市江宁区人民政府国有资产监督管理委员会是南京市江宁区人民政府下设部室，主要职责是根据区政府授权，依照《中华人民共和国公司法》和《企业国有资产

产监督管理暂行条例》等法律、法规以及区政府有关规定履行出资人职责，指导推进区属国有企业的改革和重组，加强国有资产的管理工作，对所监管企业国有资产的保值增值进行监督；推进国有企业的现代企业制度建设，完善公司法人治理结构；拟定国有资产战略重组和总体发展规划，推动区属国有经济结构和布局的战略性调整，优化资源配置，促进区属企业国有资产运行质量和效率的提高。

报告期内，发行人控股股东及实际控制人未发生变化。

（三）股权质押及其他争议情况说明

截至本募集说明书签署之日，发行人股东未将公司股权进行质押，发行人股权亦不存在其他有争议的情况。

四、发行人重要权益投资情况

（一）主要子公司情况

截至 2026 年 3 月末，发行人重要子公司为南京市江宁区自来水有限公司和南京市江宁区保障房建设发展有限公司，具体情况如下：

单位：%、亿元

重要子公司具体情况（财务数据为 2025 年度/末）									
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	南京市江宁区自来水有限公司	自来水生产、供应等	100.00	221.78	185.35	36.43	12.53	-0.86	是
2	南京市江宁区保障房建设发展有限公司	安置房建设	93.33	62.84	44.25	18.59	3.78	2.43	是

1、南京市江宁区自来水有限公司

南京市江宁区自来水有限公司于 1982 年 3 月 1 日成立，注册资本为 77,100.00 万元，发行人持有其 100.00% 的股权，住所为南京市江宁经济技术开发区高湖路 88 号。经营范围为自来水生产、供应；自来水管道的安装、维修（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2023 年 12 月 31 日，南京市江宁区自来水有限公司资产合计 2,475,509.34 万元，负债合计 2,083,787.00 万元，所有者权益合计 391,722.34 万元。2023 年度实现营业收入 125,382.86 万元，净利润-4,343.91 万元。

截至 2024 年 12 月 31 日,南京市江宁区自来水有限公司资产合计 2,284,014.96 万元,负债合计 1,908,197.64 万元,所有者权益合计 375,817.32 万元。2024 年度实现营业收入 115,233.15 万元,净利润-12,833.02 万元。

截至 2025 年 12 月 31 日,南京市江宁区自来水有限公司资产合计 2,217,805.66 万元,负债合计 1,853,478.72 万元,所有者权益合计 364,326.93 万元。2025 年度实现营业收入 125,317.90 万元,净利润-8,594.38 万元。

2024 年度江宁自来水净利润同比大幅下降,主要原因系电费、维修费及折旧费等费用增加导致营业毛利率下降。2025 年度江宁自来水净利润较上年度增加 4,238.64 万元,主要系资产处置收益增加所致。截至目前,南京市江宁区自来水有限公司经营情况良好。

2、南京市江宁区保障房建设发展有限公司

南京市江宁区保障房建设发展有限公司成立于 2011 年 6 月 16 日,原名南京乐昇房地产开发有限公司,2019 年 5 月 16 日更为现名,注册资本为人民币 15,000.00 万元,发行人持股比例 93.33%,享有表决权比例 100.00%,住所为南京市江宁区东山街道金箔路 577 号,经营范围为保障性住房项目的建设管理及相关业务;物业管理;房屋租赁;房地产开发与经营;酒店管理;园林绿化工程、建筑工程施工;房地产策划;房地产咨询服务。

截至 2023 年 12 月 31 日,南京市江宁区保障房建设发展有限公司资产合计 428,800.98 万元,负债合计 275,506.22 万元,所有者权益合计 153,294.77 万元。2023 年实现营业收入 160,740.68 万元,净利润-3,539.12 万元。

截至 2024 年 12 月 31 日,南京市江宁区保障房建设发展有限公司资产合计 443,887.97 万元,负债合计 282,299.05 万元,所有者权益合计 161,588.91 万元。2024 年实现营业收入 99,148.15 万元,净利润 8,294.15 万元。

截至 2025 年 12 月 31 日,南京市江宁区保障房建设发展有限公司资产合计 628,385.95 万元,负债合计 442,479.10 万元,所有者权益合计 185,906.85 万元。2025 年度实现营业收入 37,846.05 万元,净利润 24,317.93 万元。

2024 年度和 2025 年度南京市江宁区保障房建设发展有限公司营业收入同比大幅下降主要原因系 2023 年集中安置后,后续几年安置数量逐渐下降。截至目前,南京市江宁区保障房建设发展有限公司经营情况良好。

截至报告期末，发行人持股比例大于 50%但未纳入合并范围的持股公司为江苏科永和工程建设质量检测鉴定中心有限公司（简称“科永和公司”），科永和公司原控股股东为南京江宁区建设工程交易中心有限公司（原持股比例为 53.00%），2025 年 5 月，南京江宁区建设工程交易中心有限公司将其持有的 53.00%股权划转给发行人，截至报告期，发行人尚未取得控制权，发行人持有的科永和公司 53.00%的股权目前在长期股权投资科目核算。

截至报告期末，发行人不存在持股比例小于 50%但纳入合并范围的子公司。

（二）参股公司情况

截至 2026 年 3 月末，发行人无重要的参股公司、合营企业和联营企业¹。

（三）投资控股型架构相关情况

报告期各期，发行人合并口径营业收入分别为421,690.98万元、306,998.90万元、232,080.98万元和56,695.66万元，母公司营业收入分别为81,878.66万元、45,214.21万元、30,248.16万元和2,983.88万元，发行人的经营成果主要来自子公司，属于投资控股型企业。

发行人母公司主要情况及对子公司的控制情况如下：

1、母公司资产受限情况

截至2026年3月末，发行人母公司受限资产50,011.00万元，占母公司总资产比例为1.07%，占比较小，全部为其他非流动资产。

2、母公司资金拆借情况

截至2026年3月末，发行人母公司其他应收款为1,540,135.01万元，占母公司总资产比例为33.01%，占比较高，主要为对下属子公司的往来款。

3、母公司有息负债

截至2026年3月末，发行人母公司有息负债金额为2,247,166.83万元，占合并口径有息债务的比例为50.64%，主要为应付债券和银行借款。

4、对子公司控制力

发行人控股股东和实际控制人均为南京市江宁区人民政府国有资产监督管理办

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

公室。根据江宁区国资办确定的发展战略，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，发行人股权层级较高，职能定位重要。

（1）对子公司的持股比例

截至2026年3月末，发行人纳入合并报表范围的子公司共34家，除以下子公司外，发行人对其余子公司的持股比例均为100%：

单位：%

企业名称	级次	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例	享有的表决权
南京市江宁区同城投资开发有限公司	二级	南京	南京	房地产项目投资，市政工程建设等	70.00	70.00
南京乐恒物业管理有限公司	二级	南京	南京	物业管理服务等	85.56	85.56
南京同城建设发展有限公司	三级	南京	南京	保障性住房项目的建设管理等	95.00	95.00
南京汤城艺佳园林工程有限公司	一级	南京	南京	风景园林工程专项设计服务等	70.00	70.00
南京椿溪典客商业管理有限公司	二级	南京	南京	商业管理等	90.00	90.00
南京乐城开发建设有限公司	一级	南京	南京	房地产开发经营	51.00	51.00
南京悦卓房地产开发有限公司	二级	南京	南京	房地产开发经营	71.77	71.77

截至报告期末，发行人持股比例未达100.00%的子公司共7家，其中除对南京乐城开发建设有限公司的持股比例为51.00%外，发行人对其他子公司的持股比例均在70.00%以上，享有的表决权比例超过三分之二。

（2）对下属子公司的管理

根据《南京江宁城市建设集团有限公司下属企业管理办法》，下属企业在母公司总体方针目标框架下，独立经营和自主管理，合法有效地运作企业财产，同时应当执行母公司对下属企业各项制度规定；由母公司派出的高级管理人员在其被授权范围内行使职权，并承担相应的责任，对母公司负责；母公司派出的高级管理人员负责母公司经营计划在下属企业的具体落实，同时将下属企业经营、财务及其他情况及时向母公司反馈；母公司各职能部门根据母公司内部控制的各项管理制度或办法，对下属企业的经营、财务、重大投资及人力资源等方面进行指导、管理及监督。

综上，发行人母公司对子公司的持股比例较高，控制力较强。发行人目前已制定了《南京江宁城市建设集团有限公司下属企业管理办法》，建立了完善的子公司管理

架构，对子公司拥有实质控制权。

5、子公司分红政策及报告期内实际分红情况

子公司董事会（或执行董事）制定利润分配方案和弥补亏损方案，拟列入子公司董事会（或执行董事）的审议事项应事先向发行人汇报，并按规定的权限分别提请发行人总经理办公会、董事会审议。发行人作为股东，审批相关利润分配方案和弥补亏损方案。

报告期内，发行人子公司未分红。

6、子公司股权质押情况

截至2026年3月末，发行人对子公司的股权无质押的情况。

综上，发行人母公司资产受限比例较小，其他应收款主要为对下属子公司的往来款，母公司有息债务占比较高，融资能力较强，对子公司的表决权比例较高，且制定了较为完备的子公司管理制度，按照股东职权审批子公司的分红方案，且对子公司的股权无质押的情况，因此对下属子公司有较强的控制力，发行人的投资控股型架构对偿债能力无重大不利影响。

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

1、法人治理结构及运行情况

为建立现代企业制度，维护社会经济秩序，提高公司的综合竞争能力，促进社会主义市场经济发展，根据《公司法》和国家有关法律、法规的规定，发行人制定了《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) 决定公司的战略和发展规划；
- 2) 决定公司的经营方针和投资计划；
- 3) 组建公司董事会，选举和更换执行公司事务的董事，选举和更换非由职工代表担任的董事，对其进行考核，决定其报酬；
- 4) 审议批准董事会的工作报告；

- 5) 审议批准公司年度预算方案和决算方案;
- 6) 审议批准公司利润分配方案和弥补亏损方案;
- 7) 决定公司增加或减少注册资本的方案;
- 8) 决定公司合并、分立、解散、清算、申请破产、变更公司形式等事宜;
- 9) 制定或批准公司章程和章程修改方案;
- 10) 对公司发行公司债券作出决议;
- 11) 批准公司国有资产转让、部分子企业国有产权变动事项;
- 12) 批准公司重大财务事项和重大会计政策、会计估计变更方案;
- 13) 对公司年度财务决算进行审计、对公司重大事项进行抽查检查,并按照公司负责人管理权限开展经济责任审计;
- 14) 审议批准公司业绩考核和重大收入分配事项;
- 15) 法律、行政法规或本章程规定的其他职权。

对前款所列事项股东以书面形式一致表示同意的,可以不召开股东会会议,直接作出决定,并由全体股东在决定文件上签名或盖章。

(2) 董事会

公司设董事会,成员为7人,包括一名职工董事,经由职工代表大会、职工大会或者其他形式民主选举产生。董事由各股东按照持股比例推荐人选,经股东会选举产生。外部董事人选由股东推荐,由股东会选举或更换。董事会设董事长1人,由董事会以全体董事的过半数选举产生。董事每届任期不得超过3年,除另有规定外,任期届满,经委派或者选举可以连任。外部董事在同一企业连续任职一般不超过6年。

董事会对股东负责,行使以下职权:

- 1) 召集股东会会议,执行股东会的决定,向股东会报告工作;
- 2) 制订公司战略和发展规划;
- 3) 制订公司投资计划,决定投资方案;
- 4) 制订公司的年度财务预算和决算方案;
- 5) 制订公司的利润分配和弥补亏损方案;
- 6) 制订公司增加或者减少注册资本的方案;
- 7) 制订发行公司债券方案;
- 8) 制订公司合并、分立、解散或变更公司形式的方案;
- 9) 制订公司章程草案和公司章程的修改方案;

- 10) 制订公司国有资产转让、部分子企业国有产权变动方案；
- 11) 制订公司的基本管理制度；
- 12) 决定公司内部管理机构的设置，决定分公司、子公司等分支机构的设立或者撤销；
- 13) 根据授权，决定公司内部有关重大改革重组事项，或者对有关事项作出决议；
- 14) 根据有关规定和程序聘任或解聘公司总经理；根据总经理的提名聘任或者解聘公司副总经理；根据董事长提名聘任或解聘董事会秘书；按照有关规定，决定高级管理人员的经营业绩考核和薪酬等事项；
- 15) 制订公司的重大收入分配方案，包括公司工资总额预算与清算方案等（区国资办另有规定的，从其规定）；批准公司职工收入分配方案、公司年金方案；
- 16) 决定公司的风险管理体系、内部控制体系、违规经营投资责任追究工作体系、法律合规管理体系，制订公司重大会计政策和会计估计变更方案，指导、检查和评估公司内部审计工作，审议公司内部审计报告，决定公司内部审计机构的负责人，建立审计部门向董事会负责的机制，董事会依法批准年度审计计划和重要审计报告，决定聘用或解聘负责公司财务会计报告审计业务的会计师事务所及其报酬，决定公司的资产负债率上限，对公司风险管理、内部控制和法律合规管理制度及其有效实施进行总体监控和评价；
- 17) 听取总经理工作报告，检查总经理和其他高级管理人员对董事会决议的执行情况，建立健全对总经理和其他高级管理人员的问责制；
- 18) 批准一定金额以上的融资方案、资产处置方案以及对外捐赠或者赞助，决定具体金额标准；
- 19) 批准公司对外担保事项；
- 20) 制订董事会的工作报告；
- 21) 决定公司行使所投资企业的股东权利所涉及的事项；
- 22) 法律、行政法规、本章程规定和股东会授权行使的其他职权。

董事会可以根据实际工作需要设战略与投资委员会、薪酬与考核委员会、审计与风险委员会，并可根据实际工作需要设提名委员会和其他专门委员会。公司不设监事会、监事，由董事会审计委员会行使相关职权。

（3）经理层

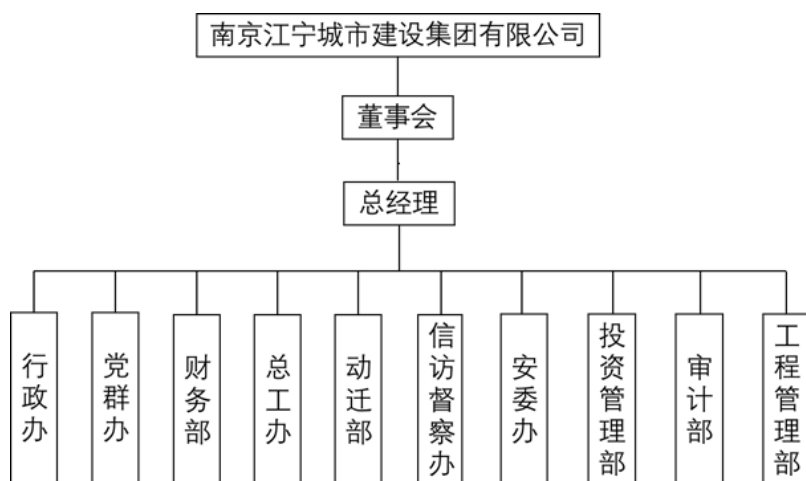
公司设总经理1名，副总经理若干名，对董事会负责，向董事会报告工作，接受董

事会和审计委员会的监督管理。总经理行使下列职权：

- 1) 主持公司的经营管理工作，组织实施董事会的决议；
- 2) 拟定公司战略和发展规划、经营计划，并组织实施；
- 3) 拟定公司投资计划和投资方案，并组织实施；
- 4) 根据董事会授权决定一定额度内的投资项目；
- 5) 根据公司投资计划和投资方案，批准经常性项目费用和长期投资阶段性费用的支出；
- 6) 拟订发行公司债券方案及一定金额以上的其他融资方案，批准一定金额以下的其他融资方案；
- 7) 拟订公司的资产抵押、质押、保证等对外担保方案；
- 8) 拟订公司一定金额以上的资产处置方案、对外捐赠或者赞助方案，批准公司一定金额以下的资产处置方案、对外赞助；
- 9) 拟订公司年度财务预算方案、决算方案，利润分配方案和弥补亏损方案；
- 10) 拟订公司增加或者减少注册资本的方案；
- 11) 拟订公司内部管理机构设置方案、公司分支机构的设立或者撤销方案；
- 12) 拟定公司的基本管理制度，制定公司的具体规章；
- 13) 拟定公司的改革、重组方案；
- 14) 按照有关规定，提请董事会聘任或者解聘公司其他高级管理人员；
- 15) 按照有关规定，聘任或解聘除应当由董事会决定聘任或者解聘以外的人员；
- 16) 拟定公司的收入分配方案；
- 17) 拟订公司建立风险管理体系、内部控制体系、违规经营投资责任追究工作体系和法律合规管理体系的方案，经董事会批准后组织实施；
- 18) 建立总经理办公会制度，召集和主持公司总经理办公会议；
- 19) 协调、检查和督促各部门各分公司、各子企业的生产经营和改革、管理工作；
- 20) 提出公司行使所投资企业股东权利所涉及事项的建议；
- 21) 法律、行政法规、章程规定和董事会授权行使的其他职权。

2、组织机构设置及运行情况

截至本募集说明书签署之日，发行人本部设10个职能部门，部门设置满足公司主要经营管理需要。公司组织结构图如下：



发行人依据《公司法》等法律法规和规范性文件的要求，建立并完善了内部结构。发行人内部机制运作规范，组织机构健全、清晰，其设置体现了分工明确、相互制约的治理原则。

（二）内部管理制度

发行人重视内部控制体系的建设。根据国家相关政策法规，发行人结合自身实际情况，制定了内部控制及风险管理制度、标准及方法，涵盖公司的经营、管理及财务方面内容，有力保证公司各项经营活动的正常有序运行。

1、工程施工管理制度

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。

2、人事管理制度

公司制订了《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。

3、财务管理制度

公司制订并严格执行《财务支出管理制度》《会计档案管理制度》《票据管理制度》等具体制度条例，按照《会计法》《企业会计准则》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。

4、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。

5、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，公司制定了投资管理制度。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。

6、信息披露制度

发行人为了规范公司的信息披露行为，加强信息披露事务管理，促进公司依法规范运作，维护公司和投资者的合法权益，依据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》等国家有关法律、法规及《公司债券发行与交易管理办法》《公司章程》等有关规定，制定了《信息披露事务管理办法》，对信息披露事务负责人和职责、发行信息披露、存续期信息披露、信息披露流程等事项进行了规定。

7、募集资金使用与管理制度

发行人为了规范募集资金使用与管理，提高募集资金使用效率，最大限度地保障投资者的利益，根据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《公司债券发行与交易管理办法》、证券交易所公司债券上市规则的规定以及《南京江宁城市建设集团有限公司章程》，结合公司的实际情况，制定了《募集资金管理制度》，对募集资金的存储、使用、用途变更、使用情况的管理和监督进行了规定。

8、突发事件应急处理制度

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

制度。

9、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》等有关法律、法规、规范性文件以及《公司章程》，制定了《南京江宁城市建设集团有限公司对外担保制度》，对对外担保应当遵循的原则、担保的决策程序、担保合同的订立和风险管理以及人员权责管理等方面做了详细、具体的规定。

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。

（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。发行人与控股股东及实际控制人之间保持相互独立，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

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，与控股股东和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，与控股股东和实际控制人在人员方面相互独立。

3、资产方面

发行人是江宁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。与控股股东和实际控制人在资产方面相互独立。

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，与控股股东和实际控制人在机构方面相互独立。

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》《会计档案管理制度》《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，在财务上与控股股东和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、发行人董事、高级管理人员情况

（一）董事、高级管理人员的基本情况

截至本募集说明书签署之日，发行人现任董事、高级管理人员情况如下：

部门	姓名	职务	任职期限	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程要求	是否涉及重大违纪违法情况
董事会	郭霖华	董事长、法定代表人、审计委员会委员	2025.7-2028.7	是	否
	李中科	董事、总经理	2025.7-2028.7	是	否
	潘志鹏	董事、审计委员会委员	2025.7-2028.7	是	否
	吴永慧	董事	2025.7-2028.7	是	否
	韩余军	董事	2025.7-2028.7	是	否

部门	姓名	职务	任职期限	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程要求	是否涉及重大违纪违法情况
	魏金昊	职工董事	2022.4-2028.4	是	否
	湛凯	董事、审计委员会委员	2024.9-2027.9	是	否
非董事高级管理人员	葛胜利	副总经理	2021.6-2027.6	是	否
	葛群慧	副总经理	2021.6-2027.6	是	否
	刘祥贵	副总经理	2022.6-至今	是	否
	徐传超	副总经理	2026.2-至今	是	否
	孙军	副总经理	2026.2-至今	是	否
	张颖	副总经理	2026.2-至今	是	否

发行人董事、高级管理人员的设置符合《公司法》及《公司章程》等相关法律法规的规定，公司所有董事和高管均未持有发行人股份、债券。发行人董事以及高管人员中不存在违规兼职的情况。

（二）发行人董事和高级管理人员简历

1、董事会成员简历

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

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，南京江宁城市建设集团有限公司董事、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。

潘志鹏，男，1988年出生，硕士研究生学历。历任南京港（集团）有限公司集团办公室法务专员、文秘、研究室管理员，江苏南京长途汽车客运集团有限公司办公室副主任，南京奥体中心经营管理有限公司办公室副主任，现任南京新工投资集团有限责任公司风险控制部副部长，南京江宁城市建设集团有限公司外部董事、审计委员会成员。

吴永慧，男，1970年出生，本科学历。历任江宁县交通局交管所管理员，江宁县

交通道路稽查队稽查员，江宁县交通局龙都交管所副所长，江宁县交通局龙都交管所所长，江宁区交通局江宁交管所所长，江宁区交通局道路稽查队副队长，江宁区交通局淳化交管所所长，宁丹公路收费站党委书记、站长，江宁区运输管理所副所长，兼任东山所指导员，江宁区交通运输局安全科技科科长，江宁区公交集团人力资源部部长，兼任党群部部长，江宁区公交集团总经理助理、兼任人力资源部部长及党群部部长，现任南京江宁交通建设集团有限公司党委委员、副总经理，南京江宁城市建设集团有限公司外部董事。

韩余军，男，1980年出生，大学学历。历任江苏省南京市江宁区交通局运政稽查大队稽查员，江苏省南京市江宁区交通局运管所谷里分所副所长，江苏省南京市江宁区交通局运管所麒麟分所所长，江苏省南京市江宁区铁路建设工作领导小组办公室副主任，南京江宁公共交通集团有限公司办公室主任，南京江宁公共交通集团有限公司行政综合部部长，现任南京江宁公共交通集团有限公司党委委员、副总经理，南京江宁城市建设集团有限公司外部董事。

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

湛凯，男，1989年出生，本科学历，中共党员。历任南京汤山建设投资发展有限公司审计科副科长。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总工办负责人、审计委员会委员。

2、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。

刘祥贵，男，1984年出生，大学学历，中共党员。历任南京市江宁区建设局职员，南京江宁城市建设集团有限公司工程一部职员、副部长、部长等。现任南京江宁城市建设集团有限公司副总经理，兼任南京江宁水务集团有限公司董事长。

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、南京江宁城市建设集团有限公司财务总监。现任南京江宁城市建设集团有限公司副总经理。

孙军，男，1979 年出生，大学学历。历任南京市江宁区建设局科员、市政公用科副科长，南京市江宁区住建局城东办主任，南京江宁上坊建设开发有限公司工程部部长、总经理助理、副总经理。现任南京江宁城市建设集团有限公司副总经理。

张颖，男，1989 年出生，研究生学历。历任江苏省交通科学研究院股份有限公司职员，南京市江宁区水务局水建科科长、办公室副主任、河长制综合科科长、南京市江宁区水资源管理中心主任等。现任南京江宁城市建设集团有限公司副总经理。

（三）董事会成员和高级管理人员设置的合法、合规性

报告期内，发行人存在董事、监事和高级管理人员变动人数比例较大的情况，发行人董事、监事和高级管理人员的变动系公司正常人事变动，均按照相关法律法规及《公司章程》的约定履行了相应的任命程序，对发行人正常生产运营及组织机构的运行未产生不利影响。

截至本募集说明书签署之日，发行人董事会成员 7 人，非董事高级管理人员 6 人，相关人员无重大违法违纪处理的情形，发行人对董事及高级管理人员的设置符合《公司法》等相关法律法规及公司章程的要求。

七、发行人主营业务情况

（一）发行人营业总体情况

发行人工商登记的经营范围为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）一般项目：住房租赁；非居住房地产租赁。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

根据江宁区国资办确定的发展战略，发行人重点负责江宁区核心城区的旧城改造、城市基础设施建设和保障性住房建设以及城市供水、污水处理等。发行人作为江宁区主要的城市基础设施建设主体之一，近年来相继完成了多个重大项目建设，为城市建设做出了重要贡献。发行人子公司南京市江宁区自来水有限公司是南京市江宁区及周边地区唯一的自来水供水企业，发行人在江宁区的城市供水与污水处理行业中处于垄断地位。

最近三年及一期，发行人实现的营业收入分别为 421,690.98 万元、306,998.90 万元、232,080.98 万元和 56,695.66 万元，其中主营业务收入分别为 413,392.57 万元、298,280.79 万元、221,940.22 万元和 52,849.28 万元，占营业收入的比重分别为 98.03%、97.16%、95.63%和 93.22%。

（二）发行人最近三年及一期主营业务收入、成本、毛利润及毛利率情况

1、主营业务收入

报告期内，发行人主营业务收入具体构成情况如下表所示：

单位：万元、%

项目	2026 年 1-3 月		2025 年		2024 年		2023 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
基础设施建设及土地开发	-	-	7,273.62	3.28	16,765.94	5.62	26,202.79	6.34
自来水供应	10,528.93	19.92	46,919.72	21.14	50,804.57	17.03	50,779.78	12.28
污水处理	6,709.34	12.70	29,694.72	13.38	18,483.25	6.20	20,571.65	4.98
安装工程	7,052.84	13.35	12,658.86	5.70	16,286.28	5.46	28,075.01	6.79
委托运营管理及技术服务	15,688.16	29.68	24,658.22	11.11	17,484.31	5.86	17,757.96	4.30
保障房建设	3,923.87	7.42	54,911.65	24.74	121,374.16	40.69	214,462.42	51.88
商品房销售	1,156.90	2.19	5,975.48	2.69	38,339.44	12.85	46,247.41	11.19
其他：								
工程建设	562.52	1.06	7,764.36	3.50	174.50	0.06	1,086.79	0.26
酒店管理	-	-	-	-	11.96	0.00	3.77	0.00
物业管理费	353.25	0.67	797.17	0.36	973.61	0.33	566.47	0.14
农污运维管理费	-	-	10,806.60	4.87	11,606.94	3.89	7,638.52	1.85
检测服务收入	4,040.77	7.65	11,822.49	5.33	3,299.63	1.11	-	-
监理服务收入	853.01	1.61	1,809.68	0.82	379.99	0.13	-	-
审图服务收入	-	-	2,970.64	1.34	1,401.66	0.47	-	-
房产测绘及其他服务收入	1,982.41	3.75	3,877.00	1.75	894.55	0.30	-	-
其他合计	7,791.96	14.74	39,847.94	17.97	18,742.84	6.28	9,295.55	2.25
合计	52,849.28	100.00	221,940.22	100.00	298,280.79	100.00	413,392.57	100.00

最近三年及一期，发行人主营业务收入分别为413,392.57万元、298,280.79万元、221,940.22万元和52,849.28万元，发行人主营业务主要由基础设施建设及土地开发、自来水供应、污水处理、安装工程、委托运营管理及技术服务、保障房建设和商品房销售等构成。

最近三年及一期，发行人基础设施建设及土地开发收入分别为26,202.79万元、16,765.94万元、7,273.62万元和0.00万元，占当期主营业务收入的比例分别为6.34%、5.62%、3.28%和0.00%，呈现下降趋势，主要原因系报告期内项目结算规模有所下降；自来水供应收入分别为50,779.78万元、50,804.57万元、46,919.72万元和10,528.93万元，

占当期主营业务收入的的比例分别为12.28%、17.03%、21.14%和19.92%；污水处理收入分别为20,571.65万元、18,483.25万元、29,694.72万元和6,709.34万元，占当期主营业务收入的的比例分别为4.98%、6.20%、13.38%和12.70%；安装工程收入分别为28,075.01万元、16,286.28万元、12,658.86万元和7,052.84万元，占当期主营业务收入的的比例分别为6.79%、5.46%、5.70%和13.35%；委托运营管理及技术服务收入分别为17,757.96万元、17,484.31万元、24,658.22万元和15,688.16万元，占当期主营业务收入的的比例分别为4.30%、5.86%、11.11%和29.68%；保障房建设收入分别为214,462.42万元、121,374.16万元、54,911.65万元和3,923.87万元，占当期主营业务收入分别为51.88%、40.69%、24.74%、7.42%，呈现下降趋势，主要原因系2023年集中安置后，后续几年安置数量逐渐下降；商品房销售收入分别为46,247.41万元、38,339.44万元、5,975.48万元和1,156.90万元，呈现下降趋势，主要原因系受项目完工销售周期的影响，占当期主营业务收入分别为11.19%、12.85%、2.69%和2.19%；主营业务中其他收入分别为27,053.51万元、36,227.15万元、64,506.16万元和23,477.40万元，占当期主营业务收入分别为6.54%、12.15%、29.06%和44.42%，主要包括工程建设、农污运维管理费、检测服务收入、审图服务收入、房产测绘及其他服务收入等，其他项目属于发行人近年来积极拓展的盈利能力较强的业务板块，通过上述业务板块的运营，可以培育新的收入增长点，形成多元化收入结构。

2、主营业务成本

发行人最近三年及一期主营业务成本情况如下所示：

单位：万元、%

项目	2026 年 1-3 月		2025 年		2024 年		2023 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
基础设施建设及土地开发	-	-	-	-	-	-	-	-
自来水供应	11,379.03	25.86	42,380.69	24.52	45,219.59	18.79	44,322.16	12.20
污水处理	11,065.56	25.15	32,005.69	18.51	20,389.37	8.47	19,254.14	5.30
安装工程	4,719.88	10.73	15,373.11	8.89	16,003.30	6.65	25,280.83	6.96
委托运营管理及技术服务	10,892.15	24.75	19,830.36	11.47	15,286.59	6.35	16,341.38	4.50
保障房建设	45.16	0.10	28,355.98	16.4	87,106.51	36.20	208,891.50	57.50
商品房销售	262.6	0.60	5,832.37	3.37	40,182.45	16.70	40,893.13	11.26
其他								
工程建设	225.62	0.51	7,575.05	4.38	141.47	0.06	1,024.78	0.28
酒店管理	-	-	-	-	12.73	0.01	11.30	0.00
物业管理费	139.37	0.32	690.96	0.40	861.59	0.36	504.62	0.14
农污运维管理费	597.58	1.36	10,009.91	5.79	11,977.10	4.98	6,760.22	1.86

项目	2026 年 1-3 月		2025 年		2024 年		2023 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
检测服务收入	3,297.99	7.50	7,540.65	4.36	2,046.03	0.85	-	-
监理服务收入	784.85	1.78	1,338.26	0.77	277.02	0.12	-	-
审图服务收入	-	-	1,660.73	0.96	606.74	0.25	-	-
房产测绘及其他服务收入	591.19	1.34	271.77	0.16	497.64	0.21	-	-
其他合计	5,636.60	12.81	29,087.33	16.83	16,420.32	6.82	8,300.92	2.28
合计	44,000.98	100.00	172,865.52	100.00	240,608.13	100.00	363,284.07	100.00

最近三年及一期，发行人主营业务成本分别为363,284.07万元、240,608.13万元、172,865.52万元和44,000.98万元，主要业务板块营业成本的变动趋势与营业收入保持一致。

3、主营业务毛利润

最近三年及一期，发行人主营业务毛利润情况如下所示：

单位：万元、%

项目	2026 年 1-3 月		2025 年		2024 年		2023 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
基础设施建设及土地开发	-	-	7,273.62	14.82	16,765.94	29.07	26,202.79	52.29
自来水供应	-850.10	-9.61	4,539.03	9.25	5,584.99	9.68	6,457.62	12.89
污水处理	-4,356.22	-49.23	-2,310.97	-4.71	-1,906.13	-3.31	1,317.51	2.63
安装工程	2,332.96	26.37	-2,714.25	-5.53	282.98	0.49	2,794.18	5.58
委托运营管理及技术服务	4,796.00	54.20	4,827.86	9.84	2,197.71	3.81	1,416.58	2.83
保障房建设	3,878.71	43.84	26,555.67	54.11	34,267.65	59.42	5,570.92	11.12
商品房销售	894.31	10.11	143.11	0.29	-1,843.01	-3.20	5,354.28	10.69
其他：								
工程建设	336.90	3.81	189.32	0.39	33.04	0.06	62.01	0.12
酒店管理	-	-	-	-	-0.78	-0.00	-7.53	-0.02
物业管理费	213.89	2.42	106.21	0.22	112.02	0.19	61.85	0.12
农污运维管理费	-600.32	-6.78	796.69	1.62	-370.16	-0.64	878.30	1.75
检测服务收入	742.78	8.39	4,281.84	8.73	1,253.60	2.17	-	-
监理服务收入	68.16	0.77	471.42	0.96	102.98	0.18	-	-
审图服务收入	-	-	1,309.91	2.67	794.93	1.38	-	-
房产测绘及其他服务收入	1,391.23	15.72	3,605.23	7.35	396.91	0.69	-	-
其他合计	2,152.64	24.33	10,760.62	21.93	2,322.54	4.03	994.63	1.98
合计	8,848.30	100.00	49,074.70	100.00	57,672.66	100.00	50,108.50	100.00

最近三年及一期，发行人主营业务毛利润分别为 50,108.50 万元、57,672.66 万元、49,074.70 万元和 8,848.30 万元。发行人 2025 年度主营业务毛利润相较于 2024 年度下降 8,597.96 万元，降幅为 14.91%，主要原因系基础设施建设及土地开发和安置房建

设业务等板块受项目建设进度以及收入确认时点影响，收入下降较大。

4、主营业务毛利率

最近三年及一期，发行人主营业务毛利率情况如下所示：

单位：%

类别	2026 年 1-3 月	2025 年	2024 年	2023 年
基础设施建设及土地开发	-	100.00	100.00	100.00
自来水供应	-8.07	9.67	10.99	12.72
污水处理	-64.93	-7.78	-10.31	6.40
安装工程	33.08	-21.44	1.74	9.95
委托运营管理及技术服务	30.57	19.58	12.57	7.98
保障房建设	98.85	48.36	28.23	2.60
商品房销售	77.30	2.39	-4.81	11.58
其他：				
工程建设	59.89	2.44	18.93	5.71
酒店管理	-	-	-6.52	-199.69
物业管理费	60.55	13.32	11.51	10.92
农污运维管理费	-	7.37	-3.19	11.50
检测服务收入	18.38	36.22	37.99	-
监理服务收入	7.99	26.05	27.10	-
审图服务收入	-	44.10	56.71	-
房产测绘及其他服务收入	70.18	92.99	44.37	-
其他合计	27.63	27.00	12.39	10.70
合计	16.74	22.11	19.34	12.12

最近三年及一期，发行人主营业务毛利率分别为12.12%、19.34%、22.11%和16.74%，最近三年主营业务毛利率呈上升趋势。最近三年，发行人基础设施建设及土地开发业务的毛利率均为100.00%，主要原因系发行人基础设施建设及土地开发业务采用净额法确认收入，将成本加成部分确认为管理费收入。最近三年及一期，自来水供应业务毛利率分别为12.72%、10.99%、9.67%和-8.07%，污水处理业务毛利率分别为6.40%、-10.31%、-7.78%和-64.93%，安装工程业务毛利率分别为9.95%、1.74%、-21.44%和33.08%。报告期内发行人水务板块业务毛利率总体呈现下降趋势，主要系水务相关的维修成本等固定支出增加及工程完工后成本结算调整所致。最近三年及一期，委托运营管理及技术服务毛利率分别为7.98%、12.57%、19.58%和30.57%，毛利率呈现上升趋势主要系委托运营管理客户数逐步增加致收入涨幅较大，而成本主要为水电、药剂和人工成本且涨幅较小所致。最近三年及一期，发行人保障房建设业务毛利率分别为2.60%、28.23%、48.36%和98.85%，报告期内呈现上升趋势，主要原因系安置房前期主要销售给拆迁安置户并按拆迁时确定的安置协议价格确认收入，后期主要是将富余的安置房通过“房源超市”模式销售给有安置需求的街道并按照市场价确

认收入，市场价高于安置协议价。2024年起发行人陆续将在手闲置安置房纳入房源超市，2024年、2025年和2026年1-3月，发行人保障房业务收入中房源超市模式的收入占比分别为66%、82%和95%，因此，随着发行人通过“房源超市”模式销售的安置房占比的提高，发行人的保障房建设业务毛利率出现了显著上升的趋势，发行人最近一期保障房建设业务毛利率大幅增加主要系受成本确认时间影响，部分成本确认滞后。

（三）主要业务板块

1、水务业务

发行人水务业务主要包括城市供水和污水处理，由子公司南京市江宁区自来水有限公司下设的南京江宁水务集团有限公司运营。南京市江宁区自来水有限公司是南京市江宁区及周边地区唯一的自来水供水企业，在南京市江宁区的城市供水与污水处理行业中居于垄断地位。南京市江宁区自来水有限公司主要负责南京市江宁区的供水与污水处理作业，下设自来水厂、污水处理厂、营业所、给排水检测中心等部门，目前已实现了区域内供水主管网“镇镇通”及各街道的“村村通”。

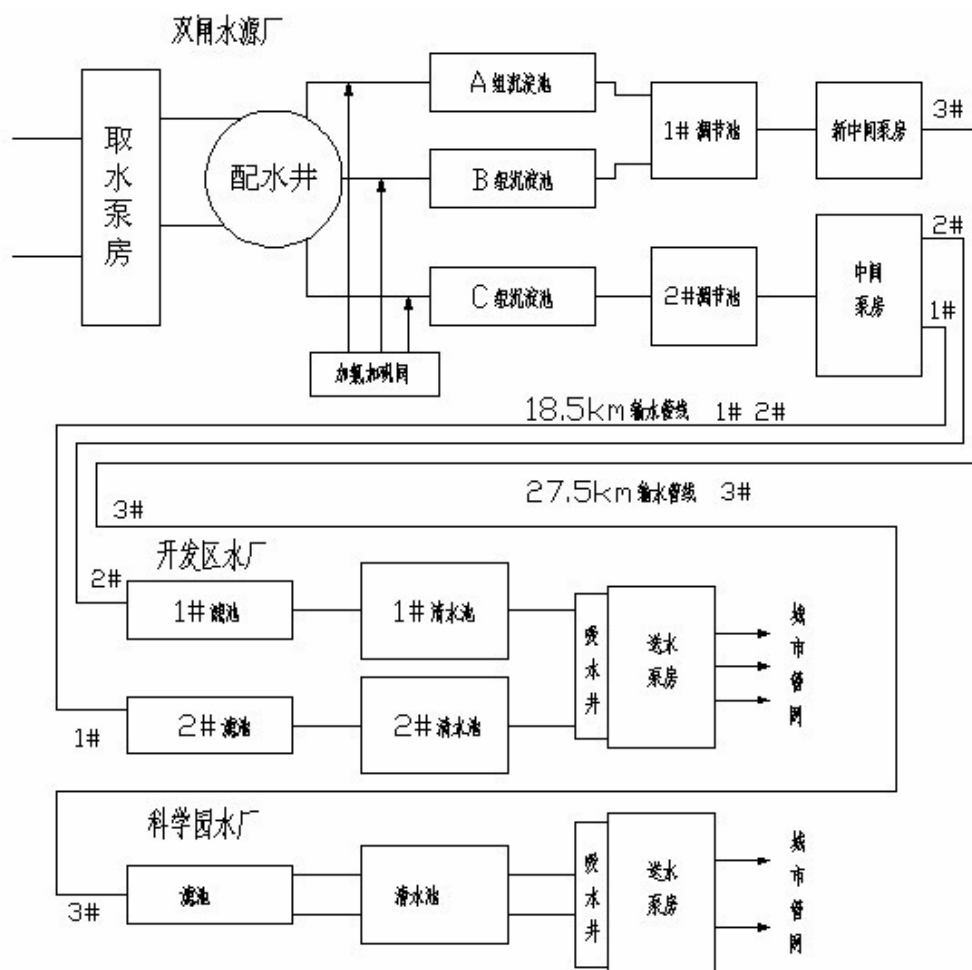
目前，水务业务均由南京江宁水务集团有限公司来管理，南京江宁水务集团有限公司成立于2008年，注册资本为50,000.00万元，主要业务运营范围为江宁区自来水生产供应、污水处理以及水务项目的投资管理等。

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：

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	2025 年 7 月 6 日	2029 年 7 月 5 日
《取水许可证》	水利部长江水利委员会	2022 年 7 月 4 日	2027 年 7 月 3 日

（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、溧水区、句容市的部分地区及安徽省马鞍山市博望区。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，自来水未来销售收入和利润规模将稳步增长。最近三年及一期，自来水供应业务收入分别为50,779.78万元、50,804.57万元、46,919.72万元和10,528.93万元，毛利率分别为12.72%、10.99%、9.67%和-8.07%。发行人自来水供应业务的工艺流程如下所示：



1) 主要原材料及供应情况

截至 2026 年 3 月末，公司现有 2 个水源，取水能力分别为 45.00 万立方米/日和 90.00 万立方米/日。公司全区管网长度为 5,047.81 公里，其中使用时间在三年以上的管网 4,833.22 公里，使用时间在三年以内的管网 214.59 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 2026 年 3 月末，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，截至 2026 年 3 月末，已建成 30 万立方米/日的开发区水厂、15 万立方米/日的科学园水厂、45 万立方米/日的滨江水厂一期工程和 45 万立方米/日的滨江水厂二期工程，现总供水能力为 135 万立方米/日。公司根据江苏省住建厅《宁镇扬泰通地区区域供水规划》于 2006 年启动了区域供水工程建设，总投资

约 21 亿元，目前已实现了区域内供水主管网“镇镇通”及各街道的“村村通”。

3) 供水情况分析

近年来，随着江宁区经济发展，江宁区年度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需求。截至 2026 年 3 月末，公司合计供水能力 135 万立方米/日，其中，滨江水厂 90 万立方米/日，主要负责江宁开发区、汤铜路沿线、句容乡镇（部分、西侧）自来水供水；开发区水厂 30 万立方米/日负责江宁东山主城区、开发区供水；科学园水厂 15 万立方米/日，负责方山大学城片区的自来水供给，完全能够满足高峰供水需求。最近三年，公司最高日供水量及日均供水量情况如下所示：

单位：万立方米、%

项目	2025 年度	2024 年度	2023 年度
最高日供水量	90.60	92.73	92.07
最高日供水量增长率	-2.30	0.72	-6.92
日均供水量	79.56	80.41	82.44
日均供水量增长率	-1.38	-2.46	0.30

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，生活用水量占比较为稳定。最近三年，公司售水构成情况如下所示：

单位：万立方米、%

用水性质	2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	用水量	占比	用水量	占比	用水量	占比
生活用水	13,474.09	61.99	14,217.30	63.79	13,656.05	62.72
非生活用水	7,500.60	34.51	7,097.16	31.85	7,109.27	32.65
特种用水	762.53	3.50	971.69	4.36	1,006.83	4.62
合计	21,737.22	100.00	22,286.15	100.00	21,772.15	100.00

产销差率为自来水生产量与自来水销售量之差除以自来水生产量所得的值。最近三年，公司产销差率分别为 27.65%、24.31%和 25.14%，较为稳定。最近三年，公司自来水生产、销售情况如下所示：

单位：万立方米、%

用水性质	2025 年度	2024 年度	2023 年度
自来水生产量	29,038.30	29,445.67	30,092.34
自来水销售量	21,737.22	22,286.15	21,772.15
产销差率	25.14	24.31	27.65

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。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

自来水价格由政府定价，2005 年以来，南京江宁水务集团有限公司连续三次上调水价。继 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，使南京市江宁区自来水有限公司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/立方米上调为 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 2.80 元/立方米上调为 3.10 元/立方米，机关团体及事业单位用水价格由 3.20 元/立方米上调为 3.40 元/立方米，工商服务用水价格由 3.57 元/立方米上调为 3.60 元/立方米，特种用水价格由 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生活用水价格上调为 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生活用水价格调整为 3.82 元/立方米，特种用水价格调整为 5.20 元/立方米。

根据江苏省《关于推动经济运行率先整体好转若干政策措施的通知》（苏政规【2023】1 号）和南京市《关于推动经济运行率先整体好转若干政策措施的通知》（宁政规字【2023】2 号）文件精神，“对水资源费省级部分减按 80.00%收取”，即按现行标准的 94.60%征收。（减征范围：全区所有供水用户；执行期限：2025 年 1 月 1 日——2025 年 12 月 31 日，优惠时段共计 12 个月）

根据南京市江宁区发展和改革委员会、南京市江宁区财政局《关于自来水价格调整与政策优化有关事项的通知》（江宁发改字[2024]170 号），完善居民用水阶梯水量和计量缴费周期政策并调整自来水价格构成及到户价格。

截至 2026 年 3 月末，江宁区自来水价格情况如下所示：

发行人所在区域自来水价格表

单位：元/立方米

用水性质		供水价格	水资源费	污水处理费	到户价
生活用水	第一阶梯	1.80	0.20	1.42	3.42
	第二阶梯	2.70	0.20	1.42	4.32

用水性质	供水价格	水资源费	污水处理费	到户价
第三阶梯	5.40	0.20	1.42	7.02
居民合表用户	1.80	0.20	1.42	3.42
执行居民生活用水价格的非居民用户	2.00	0.20	1.42	3.62
非生活用水	2.34	0.20	1.95	4.49
特种用水	5.40	0.20	1.95	7.55

注：合表（居民）用户相对一户一表用户而言，一般来说，直接到自来水公司缴纳水费的称为一户一表用户，而由物业代收相关费用的称为合表（居民）用户。

③水资源费

《中华人民共和国水法》中明确规定，“直接从江河、湖泊或者地下取用水资源的单位和个人，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”。目前，南京江宁水务集团有限公司水资源费按照0.20元/立方米的标准执行，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，污水处理业务是发行人主营业务的重要组成部分。2025年，南京江宁水务集团有限公司污水处理总能力保持在81.60万吨/日，日均实际污水处理量为55.56万立方米/日。最近三年及一期，发行人污水业务收入分别为20,571.65万元、18,483.25万元、29,694.72万元和6,709.34万元，毛利率水平分别为6.40%、-10.31%、-7.78%和-64.93%。

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，有助于改善江宁投资环境、打造生态江宁。自2008年以来，公司先后新建和扩建了江宁开发区污水处理厂、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

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

污水收集处理能力将会持续提升。

目前，公司污水计划处理能力达81.60万吨/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2025年12月31日，公司各污水处理厂运营情况如下所示：

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	4.95	一期 2001 年末投入使用；二期 2004 年 6 月投入使用；三期 2009 年 6 月投入使用	一级 A
高新区污水厂	24.00	16.71	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	5.91	一期 2009 年 5 月投入使用；二期 2017 年 6 月投入使用	一级 A
空港污水处理厂	4.00	3.07	2012 年 1 月投入使用	一级 A
滨江污水处理厂	7.00	3.64	2010 年 7 月投入使用	一级 A
谷里污水处理厂	1.00	0.86	2009 年 7 月投入使用	准四标准
丹阳污水处理厂	0.50	0.16	2015 年 6 月投入使用	准四标准
南区污水处理厂	15.00	7.25	2017 年 6 月投入使用	一级 A
汤山污水处理厂	2.00	1.69	2013 年 7 月投入使用	一级 A
土桥污水处理厂	0.50	0.11	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	0.10	0.04	2018 年 10 月投入使用	一级 A
周岗污水处理厂	0.10	0.02	2018 年 10 月投入使用	一级 A
横溪污水处理厂	0.30	0.14	2018 年 10 月投入使用	一级 A
陆郎污水处理厂	0.30	0.05	2019 年 5 月投入使用	准四标准
禄口污水处理厂	2.20	1.63	2019 年 4 月投入使用	准四标准
铜山污水处理厂	0.50	0.33	2019 年 4 月投入使用	一级 A
高桥污水处理厂	7.50	5.20	2022 年 1 月投入使用	地表水准 IV 类标准
合计	81.60	52.03	-	-

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，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%，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，报告期内，公司污水处理业务毛利率水平分别为 6.40%、-10.31%、-7.78%和-64.93%。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 2025 年 12 月 31 日，公司污水处理价格如下所示：

用水性质	计费单位	收费标准
居民生活用水	元/立方米	1.42
非居民生活用水	元/立方米	1.95
特种行业用水	元/立方米	1.95

4) 污水处理量

2023年，污水处理总量为20,015.31万吨，即日均污水进水量为54.84万吨。2024年，污水处理总量为21,778.90万吨，即日均污水进水量为59.67万吨，污水处理总量较上年增长1763.59万吨，日均污水进水量增长4.83万吨；2025年，污水处理总量为20,284.69万吨，即日均污水进水量为55.57万吨，较2024年同比减少1,492.21万吨，日均污水进水量减少4.10万吨，主要原因系高新、南区、城北等污水处理厂的处理量减少所致。

5) 结算方式

根据规定，江宁区所有征收的污水处理费纳入财政预算管理，专项用于城镇污水

处理设施的建设、运行和污泥处理处置等支出。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，将其余部分划拨给公司，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。2023年开始，江宁区财政局根据全年财政预算计划直接拨付资金。

总体来看，随着污水处理厂的不断投资建设，南京江宁水务集团有限公司自来水供应能力和收入水平不断提高，且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；此外，随着江宁区投资环境的改善以及江宁区水价稳定，水务行业为南京江宁水务集团有限公司业务经营形成了稳定的收入来源。

（3）安装工程

安装工程主要业务包括外部工程业务、二次供水业务、水表安装业务及老表改造业务。最近三年及一期，安装工程业务收入分别为 28,075.01 万元、16,286.28 万元、12,658.86 万元和 7,052.84 万元，毛利率分别为 9.95%、1.74%、-21.44%和 33.08%。

1) 业务范围

公司水务安装工程主要分三类：外部工程、二次供水业务、智能水表安装和老表改造。其中外部工程业务占比最大，约占该板块收入的 60%以上。公司的外部工程业务主要包括为房地产公司、物业公司、学校、企事业单位等提供室内外供排水管道设施及系统的安装业务；二次供水业务包括小区泵房的建设和运行维护；水表安装业务包括为用水家庭、单位安装智能水表；老表改造业务是改装新型智能水表业务。

2) 客户情况

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

3) 定价及工程款收取方式

根据南京市江宁区物价局颁布的江宁价字【2011】2 号文件《关于统一全区自来水延伸服务收费标准的通知》，延伸服务分 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，余款在工程完工后支付的方式收取；对于水表安装及老表改造业务，采用全额预付款形式，

款项到账后预约提供安装服务。

（4）委托运营管理及技术服务

发行人委托运营管理及技术服务业务全部由南京江宁水务集团有限公司下属子公司南京宁清环保服务有限公司及南京江宁环境检测有限公司运营，其中技术服务是南京江宁环境检测有限公司依托自来水及污水处理业务开展的水质相关环境检测服务，委托运营管理服务是南京宁清环保服务有限公司提供的乡镇污水处理厂运维服务。最近三年及一期，公司委托运营管理和技术服务收入分别是 17,757.96 万元、17,484.31 万元、24,658.22 万元和 15,688.16 万元，占主营业务收入比例分别为 4.30%、5.86%、11.11%和 29.68%。

1) 业务模式

为了解决农村污水治理方面存在的运维单位多元且标准不一，技术力量不齐，监督管理不规范等问题，江宁区水务局按照全域农污处理设施项目“建设+运营”一体化服务、“设施+管网”一体化运维思路将全区乡镇污水处理厂的运维工作整体移交至发行人子公司南京宁清环保服务有限公司运维管理。各街道办事处与南京宁清环保服务有限公司签订《委托运营合作协议》，一般为半年度时各街道支付部分运维费，每年年底支付剩余的运维费。

2) 业务范围

公司主要负责南京市江宁区城镇污水处理厂的运维管理，覆盖区域包括汤山新城污水处理厂、江宁街道陆郎污水处理厂、江宁区湖熟街道龙都污水处理厂、淳化街道土桥污水处理厂等，基本实现全区乡镇全覆盖。

3) 关键技术工艺

公司借助自身在污水处理行业多年积累的技术优势，承担南京市江宁区全区乡镇污水处理厂的污水处理工作。

2、城市基础设施建设业务

（1）业务模式

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

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

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

为弥补发行人接受南京市江宁区人民政府委托而投入的人员费用、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，该管理费按年确认收入并结算。

（2）会计处理

发行人城市基础设施建设业务的会计处理方式如下所示：

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，并出具竣工验收报告后，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。发行人进行如下会计处理：借记“银行存款”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，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。

发行人（简称“乙方”）与南京市江宁区人民政府（简称“甲方”）签订《委托开发建设基础设施协议》，协议约定：

“2、乙方接受甲方委托进行基础设施工程的开发建设，乙方确保按照法律、法规

及甲方的要求，及时组织基础设施工程建设，并负责办理相关手续。甲方按年全额结算乙方为此投入的建设资金。

3、为弥补乙方接受甲方委托而投入的大量的人员费用、办公费用、协调费用等，甲方同意按乙方实际完成的工作量（含资金利息）的20%支付乙方管理费，该管理费用按双方约定时间和方式结算。”

该项业务实质是发行人为南京市江宁区人民政府提供城市基础建设的代建业务。根据约定的具体建设内容来判断，项目最终所有权及使用权并非为发行人；根据南京市江宁区人民政府对发行人投资的建设资金结算方式来判断，发行人对项目的建设投入未承担主要风险。在该业务模式中，发行人根据政府工程建设的计划、可研及立项等要求对工程的建设进行了组织、监督、协调和办理相关手续等，因此而投入的人员费用、办公费用、协调费用等向南京市江宁区人民政府收取该代建管理费，发行人仅承担了代建项目管理业务的主要风险和报酬，并未承担基础设施开发项目的主要风险和报酬，因此发行人收取的管理费按净额法确认收入。

（3）已完工项目情况

近年来，发行人已建成竹山路及支路、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，南京市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2026年3月末，发行人主要已完工项目已投金额87.38亿元，确认收入17.48亿元，确认回款22.44亿元，尚未回款64.95亿元。发行人主要已完工项目的结算回款时间主要受工程验收进度和南京市江宁区人民政府相关资金安排的影响。

表：截至 2026 年 3 月末发行人主要已完工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		
								2026 年	2027 年	2028 年及以后
天印大道快速化改造	2013.03	2016.12	2017.1-2028.12	16,773.82	16,773.82	3,354.76	8,273.95	3,399.95	5,099.92	-
外港河以南片区旧小区出新及雨污水分流项目	2013.05	2019.12	2019.12-2028.12	29,786.45	29,786.45	5,957.29	5,217.16	3,685.39	4,913.86	15,970.04
市民中心	2014.02	2019.12	2019.12-2028.12	92,798.56	92,798.56	18,559.71	6,588.33	12,931.53	17,242.05	56,036.65
江宁医院异地新建	2014.11	2020.06	2018.01-2028.06	269,023.37	269,023.37	53,804.67	84,543.39	27,672.00	36,896.00	119,911.99
外港河综合整治	2016.05	2020.12	2019.06-2028.06	217,406.04	217,406.04	43,481.21	41,818.88	26,338.07	35,117.43	114,131.65
秦淮河滨水风光带	2016.09	2020.12	2019.06-2028.06	42,682.47	42,682.47	8,536.49	8,044.25	5,195.73	6,927.64	22,514.84
东山老城区小区出新、雨污分流及截污工程	2017.06	2022.04	2022.01-2028.01	55,254.06	55,254.06	11,050.81	233.90	8,253.02	11,004.03	35,763.10
江宁区综合档案馆项目	2017.06	2022.12	2022.12-2030.01	28,466.50	28,466.50	5,693.30	16,149.00	1,847.62	2,463.50	8,006.37
交警大队项目	2017.01	2023.03	2022.03-2030.01	14,825.24	14,825.24	2,965.05	9,228.14	839.57	1,119.42	3,638.12
天印大道综合整治	2018.04	2024.03	2024.01-2030.12	25,030.68	25,030.68	5,006.14	2,183.76	3,427.04	4,569.38	14,850.50
双龙大道综合整治	2018.06	2024.12	2024.01-2030.12	6,577.89	6,577.89	1,315.58	6,577.89	-	-	-
农村人居环境整治	2019.10	2026.03	2023.10-2030.10	75,224.00	75,224.00	15,044.80	35,525.00	5,954.85	7,939.80	25,804.35
合计	-	-	-	873,849.08	873,849.08	174,769.82	224,383.65	99,544.78	133,293.03	416,627.61

(4) 在建项目情况

表：截至 2026 年 3 月末公司主要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	
								2026 年	2027 年及以后
文靖路跨宁杭高速桥梁工程	2019.01	2026.12	41,000.00	100.00	是	40,558.83	8,111.77	441.17	-
金箔路综合整治	2019.06	2026.12	30,000.00	100.00	是	18,916.45	3,783.29	11,083.55	-
杨家圩公园景观提升工程	2019.12	2026.12	13,260.00	100.00	是	6,412.43	1,282.49	6,847.57	-
江宁职工文化中心	2020.01	2027.06	46,000.00	100.00	是	44,243.83	8,848.77	1,500.00	256.17
文靖西路跨秦淮河桥及衔接道路	2021.06	2026.12	35,300.00	100.00	是	34,043.52	6,808.70	1,256.48	-
竹山公园环境综合整治	2021.01	2026.12	3,500.00	100.00	是	3,225.78	645.16	274.22	-
东山片区雨污水主管网系统中存量结构性缺陷整改（新河村泵站收水片区）	2024.06	2026.12	9,973.30	100.00	是	4,995.62	999.12	4,977.68	-
东山街道主城区雨污水管网疏通排查监测工程	2024.11	2026.11	4,000.00	100.00	是	30.75	6.15	3,969.25	-
东山片区雨污水主管网系统中存量的混接点及Ⅲ级以上结构性缺陷整改（老城北片区、外港河以南片区、大里保障房片区、老城东片区）	2025.02	2027.12	31,026.00	100.00	是	1,123.94	224.79	20,000.00	9,902.06

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	
								2026 年	2027 年 及以后
青年西路建设工程	2026.01	2028.01	2,000.00	100.00	是	138.02	-	1,500.00	361.98
通湖路及泥塘石刻公园建设工程项目	2025.11	2027.11	2,000.00	100.00	是	35.42	-	1,500.00	464.58
合计	-	-	218,059.30	-	-	153,724.60	30,710.23	53,349.92	10,984.79

截至2026年3月末，公司在建项目包括文靖路跨宁杭高速桥梁工程、金箔路综合整治等，计划总投资21.81亿元，截至2026年3月末累计已完成投资15.37亿元。主要项目情况如下：

1) 文靖路跨宁杭高速桥梁工程，项目总投为4.10亿元，项目拟建设文靖路跨宁杭高速桥梁工程，该工程上跨宁杭高速公路，下穿宁杭高速铁路，全线长1200米。

2) 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。

3) 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。

4) 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。

5) 文靖西路跨秦淮河桥及衔接道路，项目总投为 3.53 亿元，项目位于秦淮河北桥南侧，按城市次干路标准建设，设计为双向 4 车道，项目总长 1132m，其中桥梁长度 485m。

6) 东山片区雨污水主管网系统中存量的混接点及III级以上结构性缺陷整改，项目总投为 3.1 亿元，项目位于老城北片区、外港河以南片区、大里保障房片区、老城东片区。

（5）拟建基础设施项目情况

公司未来拟建基础设施项目主要包括湖西居住社区中心、江宁区图书馆新馆、杨家圩幼儿园项目等项目，预计总投资 13.56 亿元。

表：发行人未来拟建基础设施项目情况

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		
				2026 年	2027 年	2028 年 及以后
湖西居住社区中心	2026.06	2027.12	30,000.00	12,000.00	18,000.00	-
江宁区图书馆新馆	2026.12	2028.12	97,000.00	-	40,000.00	57,000.00
杨家圩幼儿园项目	2026.09	2027.12	6,000.00	1,000.00	5,000.00	-

项目名称	开工时间	完成时间	总投资	未来投资计划		
				2026 年	2027 年	2028 年 及以后
东山老城片区小区雨污管道维修整改工程项目	2026.09	2027.11	2,600.00	1,600.00	1,000.00	-
合计	-	-	135,600.00	14,600.00	64,000.00	57,000.00

发行人城市基础设施建设业务板块符合《预算法》《政府投资条例》《国务院关于加强地方政府债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）、《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预〔2017〕50 号）及《国务院关于进一步深化预算管理制度改革的意见》（国发〔2021〕5 号）等国家相关政策的规定。

3、土地开发业务

（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，基础设施业务与土地开发整理业务未进行记账区分，从业务实质来看土地开发整理均为基础设施建设的前期准备工作。

南京市江宁区人民政府与发行人签订《委托开发土地协议》，协议约定由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一级开发，并具体开展包括区域规划编制报批、地上建筑设施的迁移、拆除、评估、赔偿，以及拆迁安置房的规划、设计、建设、分配报批、办证等工作等具体工作。

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。

为弥补发行人接受南京市江宁区人民政府委托而投入的人员费用、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% 支付本公司管理费，该管理费按年确认收入并结算。

（2）会计处理

发行人土地开发整理业务主要服务于基础设施建设，业务模式与基础设施建设一致。工程结算成本中一般包含基础设施建设成本以及土地开发整理成本，因此，土地开发整理业务会计处理也采用与基础设施建设相同的方式：

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：借记“银行存款”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）已完工项目情况

截至 2026 年 3 月末，公司相继完成了府前三期地块、实小南村二期、府前西旧城改造、府前二期拆迁、实小南村二期、湖西、竹山、小里村岗山村动拆迁项目、骆村杨家圩和潭园路征收等拆迁工作，累计投资总额 1,044,452.45 万元，开发面积 929,032.92 平方米，已确认收入 210,643.34 万元，实际回款金额 567,245.05 万元。

发行人主要已完工项目的结算回款时间主要受工程验收进度和南京市江宁区人民政府相关资金安排的影响。

截至2026年3月末发行人已完工土地整治项目及回款情况

单位：万元、m²

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	已确认收入金额	实际回款金额	后续回款计划	
									2026 年	2027 年及以后
府前三期	2009.06	2017.05	2017.06-2026.06	137,106.55	137,106.55	136,453.14	26,556.24	29,556.26	21,510.06	86,040.23
实小南村一期	2009.01	2013.01	2014.01-2026.06	114,452.98	114,452.98	117,786.00	22,890.60	49,173.15	13,055.97	52,223.87
府前西旧城改造	2006.06	2016.04	2016.05-2026.09	42,264.54	42,264.54	46,000.00	8,415.65	14,800.00	5,492.91	21,971.63
府前二期拆迁	2007.08	2013.05	2015.06-2026.06	39,910.42	39,910.42	41,000.00	7,982.08	20,265.28	3,929.03	15,716.11
实小南村二期	2010.06	2014.12	2015.01-2025.12	23,832.71	23,832.71	28,654.00	4,766.54	18,133.57	1,139.83	4,559.31
湖西	2011.08	2019.05	2019.06-2026.06	115,539.10	115,539.10	72,706.21	23,107.82	35,888.76	15,930.07	63,720.27
竹山	2011.08	2019.07	2018.08-2025.08	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	2018.01-2026.08	187,290.63	187,290.63	170,148.00	40,113.30	128,825.03	11,693.12	46,772.48
骆村杨家圩	2008.06	2019.07	2018.01-2025.12	226,998.23	226,998.23	246,850.57	45,399.65	201,394.00	5,120.85	20,483.38
潭园路征收	2014.09	2019.12	2020.01-2025.12	54,917.17	54,917.17	12,035.00	10,983.43	45,752.09	1,833.02	7,332.06
合计	-	-	-	1,044,452.45	1,044,452.45	929,032.92	210,643.34	567,245.05	95,441.48	381,765.92

(4) 在建项目情况

截至 2026 年 3 月末公司开发整理中的土地项目情况

单位：%、万元、m²

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	已确认收入金额	未来投资计划	
										2026 年	2027 年
泥塘工业园拆迁	2013.08	2025.12	2020.01-2025.12	40.00	是	136,000.00	135,047.84	163,265.90	26,225.63	952.16	-
泥中泥西地块	2012.09	2025.12	2019.08-2025.12	40.00	是	116,000.00	109,788.75	49,260.56	27,159.82	6,211.25	-
合计	-	-	-	-	-	252,000.00	244,836.59	212,526.46	53,385.45	7,163.41	-

1) 泥塘工业园拆迁

总投 136,000.00 万元，开工时间为 2013 年 8 月，预计完工时间为 2025 年 12 月末，计划开发面积 163,265.90 平方米，已确认收入金额 26,225.63 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 2025 年 12 月末，计划开发面积 49,260.56 平方米，已确认收入金额 27,159.82 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。

(5) 拟建项目情况

截至报告期末，无拟建项目。

(6) 合法合规情况

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

发行人土地开发整理业务板块符合《预算法》《政府投资条例》《国务院关于加强地方政府债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）、《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预〔2017〕50 号）及《国务院关于进一步深化预算管理制度改革的意见》（国发〔2021〕5 号）等国家相关政策的规定。

4、保障房建设

(1) 业务模式

为了保证征地拆迁工作和基础设施建设的顺利进行，公司还开展了保障房建设，主要为拆迁区域的拆迁户建造配套的住房。

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。

发行人建设的安置房前期主要面向东山街道等江宁核心城区范围内的拆迁安置户销售。2024 年起发行人陆续将在手闲置安置房纳入房源超市。在房源超市模式下，发行人在手闲置安置房实现了面向整个江宁区房票安置群众的销售，并根据在手安置房

的区位、周边配套、建筑质量和小区环境等实行市场化定价。

(2) 已售项目情况

安置房销售按安置房全面积确认收入，安置房实际面积大于拟安置面积时，由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 2026 年 3 月末，发行人已售安置房项目情况如下所示：

截至 2026 年 3 月末公司已售安置房项目情况

单位：万元、平方米、元/m²

项目名称	总投资	建筑面积	售价	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	4,853.00	38,196.00	2012.06	2019.12
岗山村安置房二期	57,494.00	98,000.00	6,327.00	62,000.00	2017.06	2022.12
岗山村安置房	142,267.66	216,338.00	7,063.00	152,800.00	2014.03	2020.12
合计	232,406.66	393,047.00	-	252,996.00	-	-

(3) 在建项目情况

截至 2026 年 3 月末，公司在建安置房项目情况如下所示：

截至 2026 年 3 月末公司在建安置房项目情况

单位：万元、平方米、元/m²

项目名称	建设期间	总投资	已投资	建筑面积	预计售价	预计销售收入	未来投资计划	
							2026 年	2027 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	-	-
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	-	-
竹山安置房	2020.01-2026.06	45,000.00	20,489.05	90,000.00	7,500.00	67,500.00	20,000.00	4,510.95
合计	-	97,005.47	72,494.52	170,392.00	-	129,452.80	20,000.00	4,510.95

注：新河佳苑安置房、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。

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

截至报告期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
新河佳苑安置房项目	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
竹山安置房	江宁发改投字【2018】99号

注：东平雅苑安置房、竹山安置房项目其他合规性文件仍在办理中。

发行人及项目开发主体具备相应开发资质，在信息披露中不存在未披露或者失实披露违法违规行为，不存在因重大违法行为受到行政处罚或受到刑事处罚等情况；企业诚信合法经营，不存在以下行为：（1）违反供地政策（限制用地目录或禁止用地目

录)；(2)违法违规取得土地使用权，包括以租代征农民用地、应当有偿而无偿、应当招拍挂而协议、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)“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，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。

(4) 拟建项目情况

截至报告期末，发行人无拟建安置房项目。

5、商品房销售

(1) 业务模式

报告期内发行人房地产开发业务主要由其全资子公司南京苏城地产集团有限公司负责经营并在政府的主导下组织建设和管理工作。

苏城地产的主要经营模式为自主开发，主要通过“招、拍、挂”或项目公司收购取得土地之后，针对目标客户进行产品设计，履行土地、规划、施工等相关手续的报批，符合销售条件时办理预售销售手续，完成并验收合格后交付客户。销售定价模式为在对宏观环境、区域环境和房地产产业环境市场发展趋势分析与预测基础上，通过对项目所在区域房地产市场供求关系及竞争环境的深入研究，结合项目自身特色，在确保开发项目成本收益测算满足既定利润指标的前提下，综合确定开发项目期房和现房销售价格体系，销售模式为期房销售和现房销售。

(2) 已完工项目情况

截至报告期末，发行人已完工商品房项目情况如下所示：

单位：亿元、万平方米

项目名称	建设期间	总投资	建筑面积	可供出售面积	已售面积	已实现销售收入	已回款金额
凤溪苑	2020.6-2023.4	12.19	5.84	4.30	3.20	9.94	9.54

(3) 在建项目情况

截至报告期末，发行人在建商品房项目情况如下所示：

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	未来投资计划		
							2026 年	2027 年	2028 年及以后
G93 地块开发项目	2024.12	2028.04	140,000.00	30.00	是	78,254.92	10,000.00	25,000.00	26,745.08
G95 地块开发项目	2024.12	2028.09	60,000.00	30.00	是	36,681.15	13,000.00	10,000.00	318.85
G136 地块开发项目	2025.09	2028.09	120,613.00	30.00	是	72,348.59	7,500.00	30,000.00	10,764.41
合计	-	-	320,613.00	-	-	187,284.66	30,500.00	65,000.00	37,828.34

(4) 拟建项目情况

截至报告期末，发行人拟建商品房项目情况如下所示：

单位：万元、%

项目名称	预计开工时间	预计完成时间	预计总投资	未来投资计划		
				2026	2027	2028 年及以后
G33 地块开发项目	2026.09	2028.11	170,000.00	50,000.00	50,000.00	70,000.00
G49 地块开发项目	2026.09	2029.11	230,000.00	100,000.00	80,000.00	50,000.00
合计	-	-	400,000.00	150,000.00	130,000.00	120,000.00

(四) 发行人所处行业现状及展望

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、城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

根据《2024年中国水资源公报》，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。2024年中国水资源总量为30,010.00亿立方米，较2023年有所增加。从人均角度来看，2024年全国人均水资源占有量有所波动，但整体仍处于较短缺的状态。中国长期面临水资源短缺问题，人均水资源低于2000立方米属于中度缺水。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。

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

为进一步理顺水价体系，国家发改委和住房城乡建设部于2009年7月24日联合发布《关于做好城市供水价格管理工作有关问题的通知》，表明要严格履行水价调整程序，完善水价计价方式，理顺水价结构。2013年1月，国家发改委等三部门发布《关于水资源费征收标准有关问题的通知》，《通知》确定了“十二五”末各地区水资源费最低征收标准，并对超计划或者超定额取水制定惩罚性征收标准，用以规范征收标准制定行为，加强水资源费征收标准管理。污水处理费方面，在2015年1月21日，发改委、财政部、住建部联合下发《关于制定和调整污水处理收费标准等有关问题的通知》。通知要求合理制定和调整收费标准，规定了城市污水处理收费的最低标准，并实行差别化收费政策，鼓励社会资本投入。通知强调2016年底前，城市污水处理收费标准原则上每吨应调整至居民不低于0.95元，非居民不低于1.4元。2014年1月3日，国家发改委和住建部联合出台了《关于加快建立完善城镇居民用水阶梯价格制度的指导意见》，对全面实行城镇居民阶梯水价做部署，2015年底前要求设市城市原则上全面实行居民阶梯水价制度。随后，水利部、发改委、工信部等十部门于2016年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。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72.90%。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。

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，从城乡构成看，2024年末我国城镇常住人口为94,350.00万人，比上年末增加1,083.00万人；乡村常住人口为46,478.00万人，减少1,222.00万人；城镇人口占全国人口的比重（城镇化率）为67.00%，比上年末提高0.84个百分点，城市化建设已成为推动我国经济增长、社会进步的重要手段，城市经济对我国GDP的贡献率已超过70.00%，城市已成为我国国民经济发展的主要载体。

从分类来看，基础设施建设行业的各子行业的增长速度也远大于同期GDP的增长速度。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，《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》提出有效增加保障性住房供给，完善住房保障基础性制度和支持政策。以人口流入多、房价高的城市为重点，扩大保障性租赁住房供给，着力解决困难群体和新市民住房问题。保障房行业未来前景较为广阔。

（五）经营方针及战略

未来发行人将会按照南京市江宁区规划建设的要求，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）发行人行业地位及竞争优势

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，先后被评为全国普法宣传、教育、科技、体育、民政、绿化、环保等工作先进区。近年来，江宁区经济实力稳步增强，江宁在南京的经济地位进一步提升，区域综合实力进入全省先进行列，且投资对经济的拉动作用较为明显，尤其是众多世界 500 强企业或国内外知名企业入驻国家级经济开发区江宁经济技术开发区和省级开发区江宁滨江，进一步带动江宁区工业经济的持续发展。目前，江宁区已发展成为南京市经济增长速度最快的区域之一。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区，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。

（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

公司作为南京市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及资金等诸多方面给予公司大力支持。为补偿公司资金占用费用，南京市江宁区人民政府每年为公司配备相应的管理费，在一定程度上缓解了公司投资压力。

（4）融资能力良好

公司作为南京市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，不存在因重大违法违规行为受到行政处罚或受到刑事处罚等情况。

第五节 财务会计信息

一、发行人财务报告总体情况

本节的财务会计数据及有关分析说明反映了发行人 2023 年度、2024 年度、2025 年度和 2026 年 1-3 月的财务状况、经营成果和现金流量。投资者应通过查阅公司 2023 年度、2024 年度、2025 年度经审计的财务报告和 2026 年 1-3 月未经审计的合并及母公司财务报表，详细了解公司的财务状况、经营成果、现金流量及其会计政策。

（一）财务报告的编制基础

发行人的财务报表以企业持续经营假设为基础，根据实际发生的交易事项，按照财政部最新颁布的《企业会计准则》及其应用指南的有关规定，并基于重要会计政策、会计估计进行编制。

发行人审计机构众华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2023 年度、2024 年度、2025 年度合并及母公司财务报告分别进行了审计，并分别出具了编号为“众会字（2024）第 05781 号”、“众会字（2025）第 06340 号”、“众会字（2026）第 07500 号”的标准无保留意见的审计报告。发行人 2026 年 1-3 月财务报表未经审计。

众华会计师事务所（特殊普通合伙）持有上海市财政局颁发的会计师事务所执业证书（执业证书编号为 31000003），并已完成从事证券服务业务会计师事务所资本市场执业基本信息备案，具有合法、有效的执业资格。

如无特别说明，本节的财务数据引自上述 2023 年、2024 年、2025 年经审计的财务报告和 2026 年 1-3 月未经审计的合并及母公司财务报表。公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则—基本准则》和各项具体会计准则、及其他相关规定进行确认与计量，并在此基础上编制财务报表。

（二）发行人重大会计政策变更、会计估计变更、会计差错更正情况

1、2023 年度重要会计政策变更及影响

财政部于 2022 年 11 月 30 日发布了《企业会计准则解释第 16 号》，发行人按照财政部的要求时间开始执行，执行该规定对发行人无重大影响。

2、2024 年度重要会计政策变更及影响

2023 年 10 月 25 日，财政部公布了《企业会计准则解释第 17 号》（财会〔2023〕21 号，以下简称“解释 17 号”），其中“关于流动负债与非流动负债的划分”、“关于供应商融资安排的披露”及“关于售后租回交易的会计处理”的相关规定，自 2024

年 1 月 1 日起施行。发行人自 2024 年 1 月 1 日起执行解释 17 号，该会计政策变更对发行人财务报表无影响。

2024 年 12 月 6 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 18 号》（财会〔2024〕24 号，以下简称“解释 18 号”），其中“关于不属于单项履约义务的保证类质量的会计处理”的相关规定，自解释 18 号印发之日起施行，允许企业自发布年度提前执行。发行人自 2024 年 1 月 1 日起执行解释 18 号，该会计政策变更对发行人财务报表无影响。

3、2025 年度重要会计政策变更及影响

发行人 2025 年度未发生重要会计政策变更。

4、2026 年 1-3 月重要会计政策变更及影响

发行人 2026 年 1-3 月未发生重要会计政策变更。

5、会计估计变更及差错更正

发行人在报告期内未发生重要会计估计变更及差错更正。

（三）公司报告期各期合并报表范围的变化情况

1、2023 年合并报表范围的变化情况

本期发行人合并范围新增 1 家子公司，公司名称为南京江宁民心保障房置业管理有限公司（已更名为“南京江宁民心运营管理有限公司”），持股比例为 100.00%，系无偿划拨转入。

2、2024 年合并报表范围的变化情况

本期发行人处置 2 家子公司，公司名称分别为南京乐融开发建设有限公司和南京市江宁区福宁水利工程养护有限公司。

本期发行人合并范围新增 8 家子公司，公司名称分别为南京方园建设工程材料检测中心有限公司、南京建安建筑机械安全检测有限公司、南京市江宁区房地产交易中心有限公司、南京江宁拆迁综合服务有限公司（已更名为“南京江宁房地产综合服务有限公司”）、南京上元工程监理有限责任公司、南京市江宁区住建工程设计文件审查中心有限公司、南京市富展房地产测绘有限公司和南京市江宁区江城建设工程设计文件审查服务有限公司，均为无偿受让转入。

3、2025 年合并报表范围的变化情况

本期发行人购买 1 家子公司，公司名称为江苏悦林工程有限公司，持股比例为 100.00%。

4、2026 年 1-3 月合并报表范围的变化情况

本期发行人新设立 1 家子公司，公司名称为南京悦卓房地产开发有限公司，持股比例为 71.77%。

（四）报告期内重大资产购买、出售、置换情况

发行人报告期内无重大资产购买、出售、置换情况。

二、发行人财务会计信息及主要财务指标

（一）财务会计信息

发行人最近三年及一期的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表如下：

1、合并资产负债表

单位：万元

项目	2026 年 3 月 31 日	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	345,799.16	299,922.98	342,802.04	259,616.08
交易性金融资产	-	-	-	-
应收票据	-	-	24.40	-
应收账款	196,578.90	195,649.14	168,841.67	44,349.25
预付款项	22,007.16	22,497.19	27,823.23	25,688.21
其他应收款	195,444.04	188,807.31	181,498.74	196,315.69
合同资产	-	3,498.57	6,969.88	8,723.07
存货	3,757,245.92	3,644,727.45	3,448,764.07	3,328,545.97
其他流动资产	29,905.47	24,880.52	17,241.09	14,509.38
流动资产合计	4,546,980.65	4,379,983.16	4,193,965.11	3,877,747.65
非流动资产：				
长期股权投资	233,869.42	232,799.06	211,865.49	173,065.83
其他权益工具投资	150,013.26	148,281.26	148,531.26	148,531.26
其他非流动金融资产	11,452.50	11,452.50	4,000.00	4,000.00
投资性房地产	78,016.14	78,016.14	78,753.23	78,268.67
固定资产	480,783.79	481,696.98	471,027.65	493,417.95
在建工程	1,097,827.38	1,078,955.29	1,034,944.92	945,399.23
使用权资产	-	-	-	123.42
无形资产	9,450.09	9,403.98	9,865.75	9,428.27
长期待摊费用	30,178.08	27,848.51	27,075.22	20,197.42
递延所得税资产	559.73	563.08	442.38	230.71
其他非流动资产	335,442.20	291,468.18	194,865.36	205,002.89
非流动资产合计	2,427,592.59	2,360,485.00	2,181,371.27	2,077,665.66
资产总计	6,974,573.24	6,740,468.16	6,375,336.39	5,955,413.31
流动负债：				
短期借款	1,273,793.58	1,293,253.75	1,409,422.96	1,132,296.24
应付票据	53,886.91	79,905.96	132,800.00	174,000.00
应付账款	62,977.87	75,181.01	78,106.64	92,742.04
预收款项	50,929.42	717.73	642.32	368.68

项目	2026 年 3 月 31 日	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
合同负债	37,325.54	85,742.75	76,509.26	74,368.07
应付职工薪酬	431.96	451.84	499.41	433.48
应交税费	121,399.57	124,898.88	125,259.49	117,766.56
其他应付款	61,771.20	58,574.13	85,862.95	78,735.48
一年内到期的非流动负债	570,535.77	330,204.90	528,388.14	553,497.09
其他流动负债	211,253.98	244,889.91	259,204.19	192,795.74
流动负债合计	2,444,305.82	2,293,820.86	2,696,695.36	2,417,003.39
非流动负债：				
长期借款	1,464,712.88	1,196,038.76	510,913.61	456,433.99
应付债券	901,394.14	1,081,228.51	969,708.43	842,606.22
长期应付款	18,333.33	43,209.72	39,166.67	58,489.68
递延所得税负债	6,286.06	6,286.06	6,470.33	6,453.01
递延收益	22,129.88	22,657.73	24,769.14	26,880.55
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	2,412,856.29	2,349,420.78	1,551,028.18	1,390,863.46
负债合计	4,857,162.10	4,643,241.64	4,247,723.54	3,807,866.85
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本	295,000.00	295,000.00	295,000.00	295,000.00
其他权益工具	299,931.00	299,931.00	327,122.40	391,472.40
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	299,931.00	299,931.00	327,122.40	391,472.40
资本公积	1,063,659.81	1,038,659.81	1,036,791.59	989,705.63
其他综合收益	18,589.99	18,589.99	18,589.99	18,487.77
盈余公积	33,701.15	33,701.15	33,701.15	31,529.16
未分配利润	315,211.96	320,003.21	325,759.64	327,823.33
归属于母公司所有者权益合计	2,026,093.91	2,005,885.16	2,036,964.77	2,054,018.29
少数股东权益	91,317.23	91,341.36	90,648.08	93,528.17
所有者权益合计	2,117,411.14	2,097,226.52	2,127,612.85	2,147,546.46
负债和所有者权益总计	6,974,573.24	6,740,468.16	6,375,336.39	5,955,413.31

2、合并利润表

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
一、营业总收入	56,695.66	232,080.98	306,998.90	421,690.98
其中：营业收入	56,695.66	232,080.98	306,998.90	421,690.98
二、营业总成本	58,889.02	222,312.11	293,959.71	414,193.43
其中：营业成本	45,883.85	181,459.22	246,764.17	371,428.08
税金及附加	748.90	4,521.58	13,103.16	4,316.42
销售费用	1,721.46	5,625.19	5,546.84	6,346.51
管理费用	10,662.39	31,480.56	27,049.94	30,551.51
财务费用	-127.58	-774.44	1,495.59	1,550.92
其中：利息费用	91.57	1,334.47	3,397.23	5,036.30
利息收入	246.75	2,333.12	2,028.74	4,102.78

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
其他收益	2,006.80	1,094.50	4,187.02	5,681.26
投资收益	1,070.36	7,513.67	9,880.03	10,159.78
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	1,070.36	7,409.28	8,909.19	9,513.17
公允价值变动收益	-	-737.09	-67.00	53.34
信用减值损失	-82.41	-143.31	-670.13	-446.56
资产减值损失	-	-	-	-
资产处置收益	-	7,426.02	-67.44	-
三、营业利润	801.41	24,922.66	26,301.67	22,945.38
加：营业外收入	51.84	514.84	1,052.43	1,749.92
减：营业外支出	324.38	943.71	388.96	476.52
四、利润总额	528.87	24,493.78	26,965.13	24,218.78
减：所得税费用	511.25	11,749.33	9,060.50	6,251.44
五、净利润	17.62	12,744.45	17,904.63	17,967.33
持续经营净利润	17.62	12,744.45	17,904.63	17,967.33
归属于母公司所有者的净利润	41.75	12,507.17	18,081.50	18,149.82
少数股东损益	-24.13	237.28	-176.87	-182.49
六、其他综合收益	-	-	102.22	4,344.47
七、综合收益总额	17.62	12,744.45	18,006.85	22,311.80
归属于母公司股东的综合收益总额	41.75	12,507.17	18,183.72	22,494.29
归属于少数股东的综合收益总额	-24.13	237.28	-176.87	-182.49

3、合并现金流量表

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	63,532.26	180,080.81	206,060.97	231,713.17
收到的税费返还	1.24	34.58	81.20	787.52
收到其他与经营活动有关的现金	17,345.54	63,854.08	33,219.25	172,967.45
经营活动现金流入小计	80,879.04	243,969.47	239,361.43	405,468.14
购买商品、接受劳务支付的现金	159,787.94	280,989.11	298,469.28	306,856.30
支付给职工以及为职工支付的现金	16,171.71	45,165.52	37,226.36	37,089.01
支付的各项税费	5,227.47	31,008.68	21,021.94	19,841.01
支付其他与经营活动有关的现金	8,984.98	14,725.36	23,989.71	57,103.96
经营活动现金流出小计	190,172.10	371,888.67	380,707.28	420,890.27
经营活动产生的现金流量净额	-109,293.06	-127,919.20	-141,345.84	-15,422.14

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	250.00	-	-
取得投资收益收到的现金	-	2,218.83	3,729.88	3,438.66
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	24.16	72.72	0.09
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	59,745.09	-
投资活动现金流入小计	-	2,492.98	63,547.69	3,438.75
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	56,599.47	108,478.87	33,909.99	79,225.49
投资支付的现金	1,732.00	22,542.50	15,252.00	79,576.93
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	4,187.75	-
投资活动现金流出小计	58,331.47	131,021.37	53,349.75	158,802.42
投资活动产生的现金流量净额	-58,331.47	-128,528.38	10,197.95	-155,363.67
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	25,000.00	352,120.00	-	79,620.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	-	-
取得借款收到的现金	904,277.12	3,343,577.51	3,034,130.87	2,331,231.53
收到其他与筹资活动有关的现金	-	10,505.99	36,771.63	308,913.69
筹资活动现金流入小计	929,277.12	3,706,203.50	3,070,902.50	2,719,765.22
偿还债务支付的现金	642,732.27	2,868,865.58	2,549,990.92	2,233,659.55
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	41,518.08	154,431.47	172,468.64	165,042.20
支付其他与筹资活动有关的现金	26,526.06	425,625.21	119,580.34	441,137.68
筹资活动现金流出小计	710,776.42	3,448,922.25	2,842,039.90	2,839,839.43
筹资活动产生的现金流量净额	218,500.70	257,281.25	228,862.61	-120,074.21
四、汇率变动对现金的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	50,876.18	833.67	97,714.71	-290,860.02
加：期初现金及现金等价物余额	294,882.98	294,049.32	196,334.61	487,194.63
六、期末现金及现金等价物余额	345,759.16	294,882.98	294,049.32	196,334.61

4、母公司资产负债表

单位：万元

项目	2026 年 3 月 31 日	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	84,416.24	105,681.26	158,988.36	48,284.62
应收账款	32,700.53	32,700.53	38,237.00	10,142.49
预付款项	16,133.45	16,500.79	21,523.08	20,160.53
其他应收款	1,540,135.01	1,486,613.67	1,382,811.44	1,345,735.56
存货	1,892,493.89	1,855,601.96	1,818,436.87	1,704,765.27
流动资产合计	3,565,879.13	3,497,098.22	3,419,996.74	3,129,088.48
非流动资产：				
长期股权投资	728,360.26	725,141.06	704,829.76	626,416.81
其他权益工具投资	140,828.76	140,828.76	148,531.26	148,531.26
其他非流动金融资产	11,452.50	11,452.50	4,000.00	4,000.00
投资性房地产	58,705.63	58,705.63	59,020.60	58,763.13
固定资产	14,287.86	14,528.95	15,503.68	45,892.06
在建工程	41,736.16	39,273.51	38,107.67	26,964.69
无形资产	8,059.13	8,135.61	8,408.11	8,774.36
长期待摊费用	301.11	246.66	86.08	86.08
递延所得税资产	181.09	181.09	126.78	139.81
其他非流动资产	95,437.01	70,340.01	7,801.68	7,801.68
非流动资产合计	1,099,349.52	1,068,833.78	986,415.62	927,369.88
资产总计	4,665,228.65	4,565,932.00	4,406,412.36	4,056,458.36
流动负债：				
短期借款	374,667.68	374,170.17	430,326.17	187,757.64
应付票据	-	21,919.05	39,800.00	64,000.00
应付账款	1,632.78	2,855.65	1,771.77	8,366.66
预收款项	289.52	690.62	587.49	301.15
合同负债	17,912.16	17,109.90	10,779.10	16,664.00
应交税费	97,515.35	97,995.63	97,374.75	92,894.70
其他应付款	934,823.13	957,844.82	974,311.62	1,212,170.61
一年内到期的非流动负债	344,905.70	142,697.00	326,357.41	312,199.35
其他流动负债	190,183.80	190,108.97	204,583.21	168,481.56
流动负债合计	1,961,930.11	1,805,391.81	2,085,891.53	2,062,835.67
非流动负债：				
长期借款	613,290.00	481,226.00	154,440.00	136,130.00
应付债券	732,076.75	941,498.68	776,324.85	453,031.17
长期应付款	-	-	-	4,323.02
递延所得税负债	6,281.05	6,281.05	6,359.79	6,399.24
非流动负债合计	1,351,647.79	1,429,005.73	937,124.64	599,883.42
负债合计	3,313,577.90	3,234,397.54	3,023,016.17	2,662,719.09
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本	295,000.00	295,000.00	295,000.00	295,000.00
其他权益工具	299,931.00	299,931.00	327,122.40	391,472.40
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	299,931.00	299,931.00	327,122.40	391,472.40
资本公积	519,054.36	494,054.36	492,186.14	445,100.19
其他综合收益	18,428.68	18,428.68	18,428.68	18,326.46
盈余公积	33,701.15	33,701.15	33,701.15	31,529.16

项目	2026 年 3 月 31 日	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
未分配利润	185,535.55	190,419.27	216,957.82	212,311.06
归属于母公司所有者权益合计	1,351,650.75	1,331,534.46	1,383,396.20	1,393,739.27
所有者权益合计	1,351,650.75	1,331,534.46	1,383,396.20	1,393,739.27
负债和所有者权益总计	4,665,228.65	4,565,932.00	4,406,412.36	4,056,458.36

5、母公司利润表

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
营业收入	2,983.88	30,248.16	45,214.21	81,878.66
减：营业成本	1,505.18	37,950.03	14,591.56	50,927.66
税金及附加	152.47	1,491.55	955.96	920.36
管理费用	2,215.68	7,708.16	9,704.98	10,393.23
财务费用	-27.25	-316.37	-260.92	-461.08
利息收入	31.08	332.09	299.10	100.93
投资收益	809.20	5,376.97	6,281.70	6,616.54
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	809.20	3,925.93	6,003.34	5,969.94
公允价值变动损益	-	-314.97	-294.09	53.34
资产处置收益	-	-	1.49	-
资产减值损失	-	-	-	-
信用减值损失	-	-217.22	52.10	-98.43
其他收益	-	18.51	32.99	15.69
三、营业利润	-53.00	-11,721.93	26,296.81	26,685.64
加：营业外收入	2.29	179.09	64.42	31.22
减：营业外支出	-	217.16	10.99	53.83
四、利润总额	-50.71	-11,760.00	26,350.25	26,663.02
减：所得税费用	-	-133.05	4,630.30	4,680.44
五、净利润	-50.71	-11,626.95	21,719.95	21,982.58
六、其他综合收益的税后净额	-	-	102.22	4,183.16
七、综合收益总额	-50.71	-11,626.95	21,822.17	26,165.74

6、母公司现金流量表

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	2,356.65	19,354.98	20,234.46	50,428.10
收到其他与经营活动有关的现金	317,503.04	1,764,669.27	1,174,512.15	1,171,104.76
经营活动现金流入小计	319,859.68	1,784,024.25	1,194,746.61	1,221,532.87
购买商品、接受劳务支付的现金	29,094.47	34,313.93	27,302.51	87,219.37
支付给职工以及为职工支付的现金	1,872.72	5,742.67	6,208.00	6,155.35

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
支付的各项税费	307.09	2,118.62	1,627.47	2,074.06
支付其他与经营活动有关的现金	344,900.01	1,708,135.45	1,246,303.48	983,254.23
经营活动现金流出小计	376,174.29	1,750,310.67	1,281,441.47	1,078,703.01
经营活动产生的现金流量净额	-56,314.61	33,713.58	-86,694.86	142,829.86
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	250.00	-	-
取得投资收益收到的现金	-	104.39	575.13	646.60
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	72.72	-
投资活动现金流入小计	-	354.39	647.85	646.60
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	27,628.14	50,952.71	3,241.13	2,741.65
投资支付的现金	2,410.00	14,490.00	1,892.00	82,555.51
投资活动现金流出小计	30,038.14	65,442.71	5,133.13	85,297.16
投资活动产生的现金流量净额	-30,038.14	-65,088.32	-4,485.28	-84,650.56
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	25,000.00	272,184.00	-	79,620.00
取得借款收到的现金	421,700.00	1,607,285.00	1,495,550.00	917,920.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	87,800.00	572,605.21
筹资活动现金流入小计	446,700.00	1,879,469.00	1,583,350.00	1,570,145.21
偿还债务支付的现金	296,847.25	1,366,340.52	871,450.50	1,216,739.13
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	25,484.27	99,773.83	104,879.34	110,955.82
支付其他与筹资活动有关的现金	59,280.74	408,247.02	410,176.28	492,415.17
筹资活动现金流出小计	381,612.27	1,874,361.36	1,386,506.12	1,820,110.12
筹资活动产生的现金流量净额	65,087.73	5,107.64	196,843.88	-249,964.90
五、现金及现金等价物净增加额	-21,265.02	-26,267.10	105,663.74	-191,785.61
加：期初现金及现金等价物余额	105,681.26	131,948.36	26,284.62	218,070.23
六、期末现金及现金等价物余额	84,416.24	105,681.26	131,948.36	26,284.62

(二) 发行人主要财务指标

项目	2026 年 1-3 月 /2026 年 3 月末	2025 年度 /2025 年末	2024 年度 /2024 年末	2023 年度 /2023 年末
总资产（亿元）	697.46	674.05	637.53	595.54
总负债（亿元）	485.72	464.32	424.77	380.79
全部债务（亿元）	449.17	426.28	384.96	341.01
所有者权益（亿元）	211.74	209.72	212.76	214.75

项目	2026 年 1-3 月 /2026 年 3 月末	2025 年度 /2025 年末	2024 年度 /2024 年末	2023 年度 /2023 年末
营业总收入（亿元）	5.67	23.21	30.70	42.17
利润总额（亿元）	0.05	2.45	2.70	2.42
净利润（亿元）	<0.01	1.27	1.79	1.80
扣除非经常性损益后净利润（亿元）	-0.28	-0.21	0.33	0.08
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	<0.01	1.25	1.81	1.81
经营活动产生现金流量净额（亿元）	-10.93	-12.79	-14.13	-1.54
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-5.83	-12.85	1.02	-15.54
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	21.85	25.73	22.89	-12.01
流动比率	1.86	1.91	1.56	1.60
速动比率	0.32	0.32	0.28	0.23
资产负债率（%）	69.64	68.89	66.63	63.94
债务资本比率（%）	67.96	67.03	64.40	61.36
营业毛利率（%）	19.07	21.81	19.62	11.92
平均总资产回报率（%）	0.01	0.39	0.49	0.48
加权平均净资产收益率（%）	<0.01	0.60	0.84	0.83
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	-0.13	-0.10	0.15	0.04
EBITDA（亿元）	0.65	4.84	5.12	4.76
EBITDA 全部债务比（%）	0.15	1.14	1.33	1.39
EBITDA 利息倍数	0.19	0.35	0.33	0.34
应收账款周转率	0.29	1.27	2.88	6.76
存货周转率	0.01	0.05	0.07	0.11

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

（2）流动比率=流动资产/流动负债；

（3）速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；

（4）资产负债率（%）=负债总额/资产总额×100%；

（5）债务资本比率（%）=全部债务/（全部债务+所有者权益）×100%；

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

（7）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。

三、发行人财务状况分析

公司管理层结合发行人最近三年及一期的合并财务报表，对资产负债结构及其重大变动、现金流量、偿债能力、报告期内的盈利能力、营业收入和期间费用的构成及其变动进行了如下分析：

（一）资产结构分析

报告期各期末，发行人资产构成如下：

单位：万元、%

项目	2026 年 3 月末		2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：								
货币资金	345,799.16	4.96	299,922.98	4.45	342,802.04	5.38	259,616.08	4.36
应收票据	-	-	-	-	24.40	0.00	-	-
应收账款	196,578.90	2.82	195,649.14	2.90	168,841.67	2.65	44,349.25	0.74
预付款项	22,007.16	0.32	22,497.19	0.33	27,823.23	0.44	25,688.21	0.43
其他应收款	195,444.04	2.80	188,807.31	2.80	181,498.74	2.85	196,315.69	3.30
存货	3,757,245.92	53.87	3,644,727.45	54.07	3,448,764.07	54.10	3,328,545.97	55.89
合同资产	-	-	3,498.57	0.05	6,969.88	0.11	8,723.07	0.15
其他流动资产	29,905.47	0.43	24,880.52	0.37	17,241.09	0.27	14,509.38	0.24
流动资产合计	4,546,980.65	65.19	4,379,983.16	64.98	4,193,965.11	65.78	3,877,747.65	65.11
非流动资产：								
长期股权投资	233,869.42	3.35	232,799.06	3.45	211,865.49	3.32	173,065.83	2.91
其他权益工具投资	150,013.26	2.15	148,281.26	2.20	148,531.26	2.33	148,531.26	2.49
其他非流动金融资产	11,452.50	0.16	11,452.50	0.17	4,000.00	0.06	4,000.00	0.07
投资性房地产	78,016.14	1.12	78,016.14	1.16	78,753.23	1.24	78,268.67	1.31
固定资产	480,783.79	6.89	481,696.98	7.15	471,027.65	7.39	493,417.95	8.29
在建工程	1,097,827.38	15.74	1,078,955.29	16.01	1,034,944.92	16.23	945,399.23	15.87
使用权资产	-	-	-	-	-	-	123.42	0.00
无形资产	9,450.09	0.14	9,403.98	0.14	9,865.75	0.15	9,428.27	0.16
长期待摊费用	30,178.08	0.43	27,848.51	0.41	27,075.22	0.42	20,197.42	0.34
递延所得税资产	559.73	0.01	563.08	0.01	442.38	0.01	230.71	0.00
其他非流动资产	335,442.20	4.81	291,468.18	4.32	194,865.36	3.06	205,002.89	3.44
非流动资产合计	2,427,592.59	34.81	2,360,485.00	35.02	2,181,371.27	34.22	2,077,665.66	34.89
资产总计	6,974,573.24	100.00	6,740,468.16	100.00	6,375,336.39	100.00	5,955,413.31	100.00

2023 年末、2024 年末、2025 年末和 2026 年 3 月末，发行人总资产分别为

5,955,413.31 万元、6,375,336.39 万元、6,740,468.16 万元和 6,974,573.24 万元，随着业务量的增加，发行人总资产规模也不断增长。发行人资产主要由流动资产构成，报告期各期末，发行人流动资产分别为 3,877,747.65 万元、4,193,965.11 万元、4,379,983.16 万元和 4,546,980.65 万元，在总资产中占比分别为 65.11%、65.78%、64.98%和 65.19%。

1、货币资金

报告期各期末，发行人货币资金构成如下：

单位：万元

项目	2026 年 3 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
库存现金	1.60	1.60	2.99	-
银行存款	345,757.56	294,881.39	294,046.33	183,134.61
其他货币资金	40.00	5,040.00	48,752.72	76,481.47
合计	345,799.16	299,922.98	342,802.04	259,616.08

报告期各期末，发行人货币资金余额分别为259,616.08万元、342,802.04万元、299,922.98万元和345,799.16万元，占资产总额的比重分别为4.36%、5.38%、4.45%和4.96%。2026年3月末，发行人货币资金较年初增加45,876.18万元，增幅为15.30%，主要系2026年1-3月发行人银行存款增加所致。

报告期各期末，发行人受限制货币资金分别为 63,281.47 万元、48,752.72 万元、5,040.00 万元和 40.00 万元，主要为银行承兑汇票保证金和履约保证金。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、应收账款

报告期各期末，发行人应收账款账面价值分别为 44,349.25 万元、168,841.67 万元、195,649.14 万元和 196,578.90 万元，占总资产的比重分别为 0.74%、2.65%、2.90%和 2.82%，2024 年末发行人应收账款较 2023 年末增加 124,492.42 万元，增幅为 280.71%，主要系发行人向南京市江宁区谷里集体资产经营有限公司、南京市江宁区横溪集体资产经营有限公司和江宁区人民政府淳化街道办事处财政所等单位销售保障房，导致应收保障房款大幅增加。2025 年末，发行人应收账款较 2024 年末增加 26,807.47 万元，增幅为 15.88%。2026 年 3 月末，发行人应收账款较 2025 年末增加 929.76 万元，增幅为 0.48%。

2025 年末，发行人应收账款前五大明细如下：

单位：万元、%

序号	单位名称	账面余额	占比	账龄	是否为关联方	款项性质或内容
1	南京市江宁区谷里集体资产经营有限公司	57,777.17	29.17	1 年以内	否	保障房款

序号	单位名称	账面余额	占比	账龄	是否为关联方	款项性质或内容
2	南京市江宁区横溪集体资产经营有限公司	38,099.40	19.23	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3 年以上	否	保障房款
3	江宁区人民政府淳化街道办事处财政所	27,953.60	14.11	1 年以内	否	保障房款
4	南京市江宁区人民政府	26,035.29	13.14	1 年以内	是	管理费
5	南京江宁大学科技园发展有限公司	18,264.12	9.22	1 年以内、1-2 年	否	保障房款
合计		168,129.58	84.87	-	-	-

2026 年 3 月末，发行人应收账款前五大明细如下：

单位：万元、%

序号	单位名称	账面余额	占比	账龄	是否为关联方	款项性质或内容
1	南京市江宁区谷里集体资产经营有限公司	57,777.17	29.39	1 年以内、1-2 年	否	保障房款
2	南京市江宁区横溪集体资产经营有限公司	38,099.40	19.38	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3 年以上	否	保障房款
3	江宁区人民政府淳化街道办事处财政所	34,279.29	17.44	1 年以内、1-2 年	否	保障房款
4	南京市江宁区人民政府	19,890.55	10.12	1 年以内、1-2 年	是	管理费
5	南京江宁大学科技园发展有限公司	18,264.12	9.29	1 年以内、1-2 年	否	保障房款
合计		168,310.54	85.62	-	-	-

发行人的应收账款主要来自于：

(1) 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》，为弥补公司进行土地开发和城市基础设施建设项目先期投入的费用，南京市江宁区人民政府按公司当年实际完成工作量（含资金利息）的 20% 计算应支付的管理费。截至 2026 年 3 月末，来自南京市江宁区人民政府应收账款余额为 19,890.55 万元，占比为 10.12%。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。

(2) 应收南京市江宁区谷里集体资产经营有限公司、南京市江宁区横溪集体资产经营有限公司、江宁区人民政府淳化街道办事处财政所、南京江宁大学科技园发展有限公司保障房款

报告期内，发行人分别销售保障房给南京市江宁区谷里集体资产经营有限公司、

南京市江宁区横溪集体资产经营有限公司、江宁区人民政府淳化街道办事处财政所、南京江宁大学科技园发展有限公司，截至 2026 年 3 月末，应收上述单位保障房款合计为 148,419.98 万元，占比为 75.50%。

3、预付账款

报告期各期末，发行人预付账款余额分别为 25,688.21 万元、27,823.23 万元、22,497.19 万元和 22,007.16 万元，占资产总额的比重分别为 0.43%、0.44%、0.33% 和 0.32%。2026 年 3 月末较 2025 年预付账款金额减少 490.03 万元，降幅为 2.18%，主要系发行人预付工程款减少所致。

截至 2025 年末，发行人预付款项金额前五大合计为 11,510.32 万元，占预付款项总额的 51.16%，具体情况如下所示：

单位：万元、%

单位名称	金额	占比	与本公司关系	账龄	款项性质
国网江苏省电力有限公司南京供电分公司	4,133.99	18.38	非关联方	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3 年以上	工程款、预付电费 等
南京市规划和自然资源局江宁分局	2,143.66	9.53	非关联方	3 年以上	工程款
中国建筑第八工程局有限公司	2,117.38	9.41	非关联方	1 年以内、3 年以上	工程款
南京天建置业有限公司	1,776.75	7.90	非关联方	3 年以上	购置商铺 款
南京锦东园林工程有限公司	1,338.54	5.94	非关联方	3 年以上	工程款
合计	11,510.32	51.16	-	-	-

截至 2026 年 3 月末，发行人预付款项金额前五大合计为 9,357.56 万元，占预付款项总额的 42.52%，具体情况如下所示：

单位：万元、%

单位名称	金额	占比	与本公司关系	账龄	款项性质
南京市规划和自然资源局江宁分局	2,143.66	9.74	非关联方	3 年以上	工程款
中国建筑第八工程局有限公司	2,137.99	9.71	非关联方	1 年以内、3 年以上	工程款
国网江苏省电力有限公司南京供电分公司	1,960.62	8.91	非关联方	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3 年以上	工程款、预付电费 等
南京天建置业有限公司	1,776.75	8.07	非关联方	3 年以上	购置商铺 款
南京锦东园林工程有限公司	1,338.54	6.08	非关联方	3 年以上	工程款
合计	9,357.56	42.52	-	-	-

4、其他应收款

报告期各期末，发行人其他应收款账面价值分别为196,315.69万元、181,498.74万元、188,807.31万元和195,444.04万元，占资产总计的比重分别为3.30%、2.85%、2.80%和2.80%。2026年3月末发行人其他应收款较2025年末增加6,636.73万元，增幅为3.52%，主要系关联方往来款项增加所致。

2025年末及2026年3月末，发行人其他应收款按经营性与非经营性分类情况如下：

单位：亿元、%

分类	2026 年 3 月末			2025 年末		
	金额	占其他应收款的 比例	占总资产 的比例	金额	占其他应收款的 比例	占总资产 的比例
经营性其他应收款	17.75	90.82	2.54	17.09	90.50	2.53
非经营性其他应收款	1.79	9.18	0.26	1.79	9.50	0.27
合计	19.54	100.00	2.80	18.88	100.00	2.80

截至 2025 年末，发行人其他应收款金额前五名合计为 121,397.91 万元，占其他应收款的比例为 64.50%，具体情况如下所示：

单位：万元、%

单位名称	金额	占比	是否为经营性款项	款项性质
南京市江宁区教育局	48,782.89	25.92	是	拆迁款
南京市江宁区房屋拆迁管理办公室	37,135.48	19.73	是	拆迁款
南京市江宁区住房和城乡建设局	18,970.04	10.08	17,945.45 万元为非经营性，其余部分为经营性	往来款
南京市江宁区财政局	8,656.93	4.60	是	污水处理费
南京江宁科学园发展有限公司	7,852.57	4.17	是	拆迁款
合计	121,397.91	64.50	-	-

截至 2026 年 3 月末，发行人前五名其他应收款金额合计为 125,996.24 万元，占其他应收款的比例为 64.47%，具体情况如下所示：

单位：万元、%

单位名称	金额	占比	是否为经营性款项	款项性质
南京市江宁区教育局	49,021.28	25.08	是	拆迁款
南京市江宁区房屋拆迁管理办公室	37,135.48	19.00	是	拆迁款
南京市江宁区住房和城乡建设局	18,972.03	9.71	17,945.45 万元为非经营性，其余部分为经营性	往来款
南京市江宁区财政局	13,014.87	6.66	是	污水处理费
南京江宁科学园发展有限公司	7,852.57	4.02	是	拆迁款
合计	125,996.24	64.47	-	-

(1) 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 2026 年 3 月末，发行人主要其他应收款的款项性质、形成原因及回款安排情况如下：

单位：万元

债务方	账面余额	款项性质及划分依据	发行人角色、款项形成原因及回款安排
南京市江宁区教育局	49,021.28	经营性，与主营业务基础设施建设及土地开发相关	发行人在业务中的角色为建设方，由发行人负责参与拆迁，款项形成原因系竹山中学拆迁时，发行人垫付资金。随着拆迁工作的开展，发行人会定期与对方进行结算。
南京市江宁区房屋拆迁管理办公室	37,135.48	经营性，与主营业务基础设施建设及土地开发相关	发行人在业务中的角色为建设方，由发行人负责参与拆迁，款项形成原因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	18,972.03	17,945.45 万元为非经营性，其余部分为经营性	大部分为发行人应收南京市江宁区住房和城乡建设局的款项为对方单位对发行人的往来款欠款，主要为发行人之子公司南京市江宁区自来水有限公司在发行人成立之时已形成的拆借款，属于历史遗留问题。经协商发行人将竭力督促南京市江宁区住房和城乡建设局尽快归还上述款项。
南京市江宁区财政局	13,014.87	经营性，与主营业务污水处理相关	发行人在业务中的角色为经营方，款项形成原因系江宁自来水公司应收污水处理费，江宁自来水公司后续会定期与对方进行结算。
南京江宁科学园发展有限公司	7,852.57	经营性，与主营业务基础设施建设及土地开发相关	发行人在业务中的角色为建设方，由发行人负责参与拆迁，款项形成原因系泥中村拆迁时，发行人垫付资金。随着拆迁工作的开展，发行人会定期与对方进行结算。
合计	125,996.24	-	-

（2）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目的的应收款项。

(3) 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 2026 年 3 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 37,135.48 万元，占其他应收款的比例为 19.00%。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。

(4) 非经营性款项的形成原因

截至 2026 年 3 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 18,972.03 万元，占其他应收款的比例为 9.71%，其中非经营性往来款金额为 17,945.45 万元。发行人应收南京市江宁区住房和城乡建设局的款项大部分为对方单位对发行人的往来款欠款，主要为发行人之子公司南京市江宁区自来水有限公司在发行人成立之时即已形成，属于历史遗留问题。

(5) 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。

(6) 非经营性款项偿还安排以及资金拆借必要性和合理性

发行人应收南京市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，主要系南京市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，符合国家相关规定，不存在替政府融资等行为。发行人将竭力督促南京市江宁区住房和城乡建设局尽快归还上述款项。

(7) 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。

5、存货

报告期各期末，发行人存货余额分别为 3,328,545.97 万元、3,448,764.07 万元、3,644,727.45 万元和 3,757,245.92 万元，占资产总计的比重分别为 55.89%、54.10%、54.07%和 53.87%。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。2025 年末，发行人存货金额较 2024 年末增加 195,963.38 万元，增幅为 5.68%。2026 年 3 月末存货金额较 2025 年末增加 112,518.47 万元，增幅为 3.09%。

报告期各期末，发行人存货构成情况具体如下：

单位：万元、%

项目	2026 年 3 月末		2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
库存商品	21,776.77	0.58	18,288.56	0.50	18,081.32	0.52	21,588.99	0.65
开发成本	1,148,280.16	30.56	1,084,648.97	29.76	690,031.78	20.01	818,681.38	24.60
工程施工	2,587,189.00	68.86	2,541,789.91	69.74	2,740,650.96	79.47	2,488,275.61	74.76
合计	3,757,245.92	100.00	3,644,727.45	100.00	3,448,764.07	100.00	3,328,545.97	100.00

期末存货按成本与可变现净值孰低原则计价，对于存货因遭受损毁、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。截至 2026 年 3 月末，发行人存货未计提跌价准备。

截至 2025 年末，发行人开发成本主要明细如下：

单位：万元

序号	项目名称	项目类型	金额
1	岗山安置房项目	安置房	143,417.17
2	向阳地块复建房一期	安置房	44,808.53
3	凤溪苑	商品房	54,273.43
4	云间拾湖小区	商品房	68,587.04
5	揽山府	商品房	105,805.28
6	浅畔云疏西苑	商品房	74,586.65
7	浅畔云疏东苑	商品房	34,723.72
8	2020G64 项目	商品房	86,359.30
9	2019G99 项目	商品房	66,178.45
10	2023G49 项目	商品房	156,682.51
11	2020G20 项目	商品房	98,165.97
合计		-	933,588.05

截至 2025 年末，发行人工程施工的主要项目明细如下：

单位：万元

序号	项目名称	项目类型	金额
1	2013 江宁医院异地新建	基础设施建设	215,433.73
2	2013 骆家渡征迁	土地整理开发	14,294.97
3	2013 泥塘工业园拆迁	土地整理开发	30,344.30
4	2013 天印大道快速化改造	基础设施建设	15,161.95
5	2013 外港河以南片区旧小区出新及雨污水分流项目	基础设施建设	32,721.87
6	2014 潭园路征收	土地整理开发	20,893.03
7	2016006 江宁区综合档案馆（含城建馆）	基础设施建设	10,769.78
8	2016007 秦淮河滨水风光带	基础设施建设	45,513.63
9	2016 地铁五号线拆迁	土地整理开发	13,168.75
10	2016012 文靖路跨宁杭高速桥梁工程	基础设施建设	33,690.80
11	2017 江宁老城区污水主次干管建设工程	基础设施建设	20,689.07
12	2017 双龙大道、文靖路出新改造工程	基础设施建设	93,894.20
13	2017 东山老城区小区出新、雨污分流及截污工程	基础设施建设	59,981.42
14	2017 岗山片区拆迁	土地整理开发	75,333.85
15	2017 天印大道出新改造	基础设施建设	25,284.11
16	2018 东山老城区小区出新（上元大街以南）	基础设施建设	42,210.71
17	2018 金箔路综合整治	基础设施建设	18,620.21
18	2018010 文靖西路跨秦淮河桥及衔接道路	基础设施建设	27,535.76
19	2018013 竹山中学改扩建项目房屋征收	土地整理开发	18,071.23
20	2019006 区公安分局刑侦业务技术用房	基础设施建设	12,286.89
21	2019013 江宁职工文化中心	基础设施建设	21,963.07
22	2019 中山汽车厂专用住宅楼征收	基础设施建设	12,575.91
23	2019021 淳化街道农村人居环境整治项目	基础设施建设	14,460.61
24	东新南路南延（金箔-新）	基础设施建设	17,005.76
25	2006 府前二期拆迁	土地整理开发	28,892.66
26	2009 府前三期	土地整理开发	135,747.59
27	2006 府前西旧城改造	土地整理开发	39,680.13
28	金箔路 11 万 KV 变电站	基础设施建设	11,427.96
29	泥中泥西地块	土地整理开发	50,483.01
30	市民中心	基础设施建设	97,496.20
31	2007 外港河地块	土地整理开发	16,769.16
32	外港河综合整治	基础设施建设	179,978.77
33	小里村岗山村拆迁	土地整理开发	204,499.86
34	云台山河及两侧道路景观改造	基础设施建设	12,252.14
35	2012 江宁新天地	基础设施建设	28,407.92
36	竹山中学改扩建	基础设施建设	14,516.70
37	湖西	土地整理开发	100,983.47
38	竹山	土地整理开发	132,749.98
39	示范幼儿园	土地整理开发	14,455.47
40	骆村杨家圩	土地整理开发	81,987.78
41	实小南村一期	土地整理开发	67,845.19
42	新河村	土地整理开发	48,901.82
43	江宁街道长江干堤	基础设施建设	40,938.30

44	地铁 5 号线上元大街站点配套项目	基础设施建设	38,203.56
45	农污项目建设运维	水务工程	84,390.64
合计		-	2,322,513.90

南京市江宁区人民政府委托发行人负责江宁主城区范围内的基础设施开发建设，具体建设内容包括但不限于江宁区区域内的道路、桥梁、广场、自来水管网、雨污水管网、绿化、路灯、电力设施、泵站、保障房等工程建设工作。发行人接受南京市江宁区人民政府委托进行基础设施工程的开发建设，在项目施工期间，发行人根据与施工单位签署的项目建设合同约定，按照完工进度情况，向施工单位支付工程款项并确认为存货；同时为满足项目建设需要，发行人通常需进行项目融资，相应地也会产生融资成本也计入存货科目。在工程建设完工后，由江宁区政府安排审计单位对工程进行竣工验收，南京市江宁区人民政府分年向发行人支付建设资金，发行人确认存货的回购，减少存货科目。

6、长期股权投资

报告期各期末，发行人长期股权投资余额分别为173,065.83万元、211,865.49万元、232,799.06万元和233,869.42万元，占资产总计的比重分别为2.91%、3.32%、3.45%和3.35%。2024年末，发行人长期股权投资余额较2023年末增加38,799.66万元，增幅为22.42%。2025年末，发行人长期股权投资余额较2024年末增加20,933.57万元，增幅为9.88%，主要系发行人增加对南京君越基础设施建设工程有限公司的投资所致。2026年3月末，发行人长期股权投资余额较2025年末增加1,070.36万元，增幅为0.46%，主要系发行人增加对江苏科永和工程建设质量检测鉴定中心有限公司、华润（南京）智慧城市服务有限公司的投资所致。

报告期各期末，发行人长期股权投资明细如下：

单位：万元、%

被投资单位	报告期内 收益金额	2026 年 3 月末		2025 年末		2024 年末		2023 年末	
		金额	持股比例	金额	持股比例	金额	持股比例	金额	持股比例
南京宁源智能仪表有限公司	127.69	265.50	30.00	295.50	30.00	390.93	30.00	464.51	30.00
南京江宁国联环保科技有限公司	2,125.91	2,019.04	45.00	1,940.82	45.00	1,998.70	45.00	2,133.81	45.00
南京华润燃气有限公司	6,611.33	32,503.25	30.00	32,281.39	30.00	32,096.52	30.00	32,136.97	30.00
南京宁麒开发置业有限公司	-111.50	1,516.74	47.00	1,517.41	47.00	1,524.60	47.00	1,524.30	47.00
南京滨江投资发展有限公司	18,163.30	123,954.96	19.49	123,155.75	19.49	118,134.20	19.55	111,945.50	19.55
中石化乐捷南京石油发展有限责任公司	30.38	1,959.65	49.00	1,946.10	49.00	1,881.27	49.00	1,517.38	49.00
中铁建南京新市镇开发有限公司	80.96	14,330.55	20.00	14,330.87	20.00	14,316.74	20.00	14,310.67	20.00
南京新湾置业有限责任公司	-353.45	22,800.40	35.00	22,823.04	35.00	8,876.35	35.00	9,032.69	35.00
南京乐融开发建设有限公司	338.04	6,645.56	30.00	6,653.30	30.00	6,692.33	30.00	-	-

南京华润智慧能源有限公司	115.33	1,615.33	30.00	1,590.93	30.00	1,503.63	30.00	-	-
华润（南京）智慧城市服务有限公司	3.40	493.40	49.00	490.00	49.00	-	-	-	-
江苏科永和工程建设质量检测鉴定中心有限公司	184.30	733.02	53.00	733.02	53.00	-	-	-	-
南京君越基础设施建设工程有限公司	-17.98	25,032.02	30.00	25,040.94	30.00	24,450.23	30.00	-	-
合计	27,297.71	233,869.42	-	232,799.06	-	211,865.49	-	173,065.83	-

最近三年及一期，发行人投资收益分别为1.02亿元、0.99亿元、0.75亿元和0.11亿元，发行人投资收益主要为权益法核算长期股权投资取得的收益。

最近三年及一期，发行人投资收益具体明细如下：

单位：亿元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年	2024 年	2023 年
权益法核算长期股权投资取得的收益：				
南京宁源智能仪表有限公司	-0.00	0.00	0.01	0.01
南京江宁国联环保科技有限公司	0.01	0.05	0.05	0.11
南京华润燃气有限公司	0.02	0.17	0.24	0.23
南京宁麒开发置业有限公司	-0.00	-0.00	0.00	-0.01
南京滨江投资发展有限公司	0.08	0.50	0.62	0.62
中石化乐捷南京石油发展有限责任公司	0.00	0.01	-0.00	-0.00
中铁建南京新市镇开发有限公司	-0.00	0.00	0.00	0.01
南京新湾置业有限责任公司	-0.00	-0.01	-0.02	-0.01
南京乐融开发建设有限公司	-0.00	-0.00	-0.00	-
南京华润智慧能源有限公司	0.00	0.01	0.00	-
华润（南京）智慧城市服务有限公司	0.00	-	-	-
江苏科永和工程建设质量检测鉴定中心有限公司	-	0.02	-	-
南京君越基础设施建设工程有限公司	-0.00	-0.00	0.00	-
小计	0.11	0.74	0.89	0.95
处置长期股权投资产生的投资收益	-	-	0.04	-
其他权益工具投资持有期间取得的投资收益	-	0.01	0.06	0.06
合计	0.11	0.75	0.99	1.02

发行人长期股权投资标的多为区域垄断、盈利稳定的企业，包括江宁区域内的公用事业、园区开发、燃气供应、基建配套类的企业。投资收益占比较高的企业情况如下：

(1) 南京江宁国联环保科技有限公司：成立日期为2013年11月8日，经营范围为污泥处理处置技术的研发；再生资源综合利用；化工产品、污泥专用全自动板框压滤机、滤布销售；污泥的综合利用。发行人持股45%，无锡国联环保科技股份有限公司持股55%；2025年发行人获得分红0.05亿元。

(2) 南京华润燃气有限公司：成立日期为2010年6月2日，经营范围为燃气经营；燃气燃烧器具安装、维修；发电业务、输电业务、供（配）电业务；食品互联网销售；酒类经营；住宅室内装饰装修；供暖服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后，方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：特种设备销售；非电力家用器具销售；制冷、空调设备制造；专业保洁、清洗、消毒服务；太阳能热利用装备销售；厨具卫具及日用杂品批发；光伏设备及元器件销售；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；消防器材销售；工程管理服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；工业工程设计服务；合同能源管理；安防设备销售；商业、饮食、服务专用设备销售；家用电器零配件销售；家用电器销售；家具销售；气体、液体分离及纯净设备销售；智能家庭消费设备销售；市场营销策划；项目策划与公关服务；家政服务；食品销售（仅销售预包装食品）；保健食品（预包装）销售；新鲜蔬菜零售；新鲜蔬菜批发；新鲜水果零售；新鲜水果批发；农副产品销售；电池销售；电子产品销售；日用家电零售；软件开发；停车场服务；建筑装饰材料销售。发行人持股30%，华润燃气投资(中国)有限公司持股70%；2025年发行人获得分红0.15亿元。

(3) 南京滨江投资发展有限公司：成立日期为2003年6月10日，经营范围为高科技产品、经济园区的开发及基础设施建设；园林绿化工程及相关经济信息服务；建筑材料销售；投资水务产业；水利基础设施的开发、投资、规划、经营、管理；水利工程建设及水利设施的维护；水利工程施工；产业投资，实业投资。一般项目：住房租赁；小微型客车租赁经营服务。发行人持股19.49%，南京市江宁区人民政府国有资产监督管理委员会持股29.34%，南京江宁交通建设集团有限公司持股19.49%，南京江宁滨江物流有限公司持股15.89%，南京江宁国有资产经营集团有限公司持股15.17%，南京东山投资发展集团有限公司持股0.62%。

南京滨江投资发展有限公司作为南京市江宁区人民政府组建的国有企业，经南京江宁滨江经济开发区管理委员会授权，全面负责筹集和管理南京江宁滨江经济开发区滨江新城的开发建设，在区域内业务具有垄断性，在基础设施建设领域和土地开发整

理领域有着较强的竞争优势和广阔的发展前景。发行人股东南京市江宁区人民政府在发行人项目承接、资金筹措等方面可以给予强有力的支持。截至2025年末，南京滨江投资发展有限公司总资产533.12亿元，净资产230.22亿元，2024年度实现营业收入16.48亿元，净利润2.58亿元，经营情况较好。

综上所述，南京江宁华润燃气、江宁国联环保科技为江宁区从事公用事业企业，收费稳定，现金流具有稳定性和持续性，每年将产生稳定净利润；江宁滨江投资负责江宁区域内的园区、土地开发，未来片区土地增值及房地产相关业务将持续产生利润。报告期内发行人长期股权投资升值具有合理性，发行人上述股权投资具有长期性，随着国内经济环境的逐步改善，相关行业具有良好的发展空间，发行人未来投资收益具有可持续性。

7、其他权益投资工具

报告期各期末，发行人其他权益工具投资余额分别为148,531.26万元、148,531.26万元、148,281.26万元和150,013.26万元，占资产总计的比重分别为2.49%、2.33%、2.20%和2.15%。2026年3月末较2025年末增长1,732.00万元，增幅1.17%，主要原因系发行人增加对南京江宁智慧股权投资合伙企业（有限合伙）持股所致。

报告期各期末，发行人其他权益投资工具明细如下：

单位：万元

项目	2026年3月末	2025年末	2024年末	2023年末
南京牛首山文化旅游集团有限公司	14,921.26	14,921.26	14,921.26	14,921.26
南京江宁旅游康养产业集团有限公司	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00
南京鼎实园区建设发展有限公司	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00
南京嘉能配售电有限公司	-	-	250.00	250.00
江苏园博园建设开发有限公司	115,000.00	115,000.00	115,000.00	115,000.00
南京华润空港燃气科技有限公司	660.00	660.00	660.00	660.00
南京江宁人才集团有限公司	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00
南京宁星置业有限责任公司	200.00	200.00	200.00	200.00
南京江宁智慧股权投资合伙企业（有限合伙）	1,732.00	-	-	-
合计	150,013.26	148,281.26	148,531.26	148,531.26

8、投资性房地产

报告期各期末，发行人投资性房地产分别为78,268.67万元、78,753.23万元、78,016.14万元和78,016.14万元，占资产总计的比重分别为1.31%、1.24%、1.16%和1.12%，全部由房屋建筑物构成。2024年末，发行人新增484.56万元投资性房地产，主要系当年部分资产投入运营，由存货、固定资产等科目转入投资性房地产科目所致。2025年末，发行人投资性房地产账面价值较2024年末减少737.09万元，主要系投资性

房地产公允价值下降所致。

投资性房地产公允价值已经江苏东宇资产评估咨询有限公司评估，并于2026年1月25日出具苏东咨评报字（2026）第1002号评估报告；经江苏中正同仁土地房地产资产评估有限公司评估，并于2026年1月15日出具苏中正资评报字（2026）第02号评估报告；经众智信（南京）房地产土地评估咨询有限公司评估，并于2026年1月26日出具众智信资评字（2026）第001号。

9、固定资产

报告期各期末，发行人固定资产账面价值分别为 493,417.95 万元、471,027.65 万元、481,696.98 万元和 480,783.79 万元，占资产总计的比重分别为 8.29%、7.39%、7.15% 和 6.89%，主要由房屋建筑物、专用设备、机器设备、运输设备、电子设备等构成。2025 年末，发行人固定资产净值较 2024 年末增加 10,669.33 万元，增幅为 2.27%，主要系房屋建筑物增加等所致。截至 2026 年 3 月末，发行人固定资产较 2025 年末减少 913.19 万元，减幅为 0.19%。

报告期各期末，发行人固定资产明细如下所示：

单位：万元

项目	2026 年 3 月末			2025 年末		
	原值	累计折旧	账面价值	原值	累计折旧	账面价值
房屋建筑物	274,721.49	66,671.56	208,049.93	274,471.19	65,139.35	209,331.84
机器设备	107,429.72	47,228.24	60,201.48	107,660.00	46,515.35	61,144.66
运输设备	3,167.82	2,551.56	616.27	3,149.61	2,474.91	674.70
专用设备	315,581.79	107,010.94	208,570.85	313,193.98	106,177.20	207,016.77
电子、办公及其他设备	11,942.39	8,597.12	3,345.27	11,894.10	8,365.09	3,529.01
合计	712,843.21	232,059.41	480,783.79	710,368.88	228,671.89	481,696.98

（续）

项目	2024年末			2023年末		
	原值	累计折旧	账面价值	原值	累计折旧	账面价值
房屋建筑物	258,298.80	60,527.17	197,771.63	281,355.64	63,775.90	217,579.72
机器设备	102,183.27	42,432.77	59,750.50	99,084.73	38,466.40	60,618.34
运输设备	3,270.60	2,422.34	848.26	2,145.82	1,505.70	640.12
专用设备	311,507.69	103,066.96	208,440.73	303,305.72	92,931.25	210,374.47
电子、办公及其他设备	12,333.75	8,117.22	4,216.53	10,705.39	6,500.10	4,205.30
合计	687,594.12	216,566.46	471,027.65	696,597.30	203,179.35	493,417.95

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：

单位：年、%

类别	折旧年限	预计残值率	年折旧率
房屋及建筑物	20-50	3-5	1.90-4.85
机器设备	10	5	9.50
运输工具	5-12	3-5	7.92-19.40
专用设备	25-40	5	2.38-3.80
电子、办公及其他设备	3-10	3-5	9.50-32.33

10、在建工程

报告期各期末，发行人在建工程账面价值分别为 945,399.23 万元、1,034,944.92 万元、1,078,955.29 万元和 1,097,827.38 万元，占资产总计的比重分别为 15.87%、16.23%、16.01%和 15.74%。2025 年末，发行人在建工程余额 1,078,955.29 万元，较年初增加 44,010.37 万元，增幅为 4.25%，2026 年 3 月末，发行人在建工程账面价值较 2025 年末增加 18,872.09 万元，增幅为 1.75%，主要原因系持续投入工程建设资金。

报告期各期末，发行人在建工程明细情况如下所示：

单位：万元

项目明细	2026 年 3 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
区域供水工程	163,938.16	163,420.97	170,935.72	157,068.48
自来水水厂工程	323,463.73	323,256.93	297,029.89	260,805.24
污水处理工程	310,485.85	303,488.85	302,091.44	299,493.72
市政管网	87,009.14	86,341.34	65,160.87	55,330.63
改造工程	146,524.20	138,291.54	133,078.21	125,185.03
零星工程项目	24,624.32	24,836.32	23,122.77	20,551.44
景祥大厦项目	19,289.34	19,289.34	19,289.34	8,208.86
江宁区综治中心	14,927.58	14,484.43	14,329.25	18,144.22
壹号公寓	623.78	622.24	611.60	611.60
天印广场改造工程	6,233.43	4,783.92	3,877.47	-
监测研发楼	45.83	45.83	5,418.36	-
九龙湖人才公寓维修改造工程	662.03	93.58	-	-
合计	1,097,827.38	1,078,955.29	1,034,944.92	945,399.23

截至报告期末，发行人在建工程未计提减值准备。

11、无形资产

报告期各期末，发行人无形资产分别为9,428.27万元、9,865.75万元、9,403.98万元和9,450.09万元，占资产总计的比重分别为0.16%、0.15%、0.14%和0.14%，主要由土地使用权构成。

报告期各期末，发行人无形资产明细情况具体如下所示：

单位：万元、%

项目	2026 年 3 月末		2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地使用权	8,969.45	94.91	9,045.72	96.19	9,350.82	94.78	8,778.30	93.11
软件	480.64	5.09	358.26	3.81	514.94	5.22	649.97	6.89
合计	9,450.09	100.00	9,403.98	100.00	9,865.75	100.00	9,428.27	100.00

截至报告期末，发行人无形资产未计提减值准备。

截至 2026 年 3 月末，发行人土地使用权明细如下：

单位：平方米、万元

序号	取得方式	国有土地使用权证号	坐落地	使用权类型	土地用途	面积	2026 年 3 月末账面价值
1	外购	宁江国用（2014）第 02455 号	江宁区东山街道胜太东路以南	出让	绿地文体娱乐用地	7,151.91	550.43
2	外购	苏（2017）宁江不动产权第 0085093 号	江宁经济技术开发区湖滨路	出让	商务办公用地	4,529.99	7,410.94
3	-	其他	-	-	-	-	1,008.08
合计			-	-	-	-	8,969.45

12、其他非流动资产

报告期各期末，发行人其他非流动资产分别为205,002.89万元、194,865.36万元、291,468.18万元和335,442.20万元，占资产总计的比重分别为3.44%、3.06%、4.32%和4.81%。2024年末，发行人其他非流动资产较2023年末减少10,137.53万元，降幅为4.95%。2025年末，发行人其他非流动资产较2024年末增加96,602.82万元，增幅为49.57%。2026年3月末，发行人其他非流动资产较2025年末增加43,974.01万元，增幅为15.09%，主要原因系预付资产款增加。

最近三年及一期末，发行人其他非流动资产明细如下：

单位：万元

明细	2026 年 3 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
预付资产款	103,188.08	84,818.08	31,256.61	31,887.20
九龙湖人才公寓保租房	50,011.00	50,011.00	-	-
逸品花园人才房	25,097.00	-	-	-
人才安居住房	71,806.00	71,806.00	71,806.00	71,806.00
与西部路桥合作项目款	85,340.12	84,833.10	91,802.75	101,309.69
合计	335,442.20	291,468.18	194,865.36	205,002.89

13、城建类企业基本情况

发行人是主营业务涉及市政基础设施建设、土地开发整理、公益性住房建设等业务的地方国有企业，资产、营业收入及利润相关情况如下：

截至 2025 年 12 月 31 日，发行人资产总额 6,740,468.16 万元，净资产 2,097,226.52 万元。

截至2025年12月31日，发行人公益性资产账面价值为0.00元，未缴纳土地出让金的土地使用权账面价值为0.00万元，无证的房屋建筑物账面价值为19,670.76万元，无证的土地使用权为257.72万元。

截至 2025 年 12 月 31 日，发行人扣除重点关注资产后的总资产 6,720,539.68 万元；扣除重点关注资产后发行人的有效净资产为 2,077,298.04 万元；扣除重点关注资产后的资产负债率为 69.09%。

截至2025年12月31日资产明细中，对政府部门的应收账款和其他应收款分别为 69,982.46万元和139,258.71万元。发行人政府性应收款占扣除重点关注资产后的净资产比例为10.07%。

发行人2023年、2024年和2025年城投类资产占比、城投类收入占比和政府补贴占净利润比例如下：

城投类资产占比			
项目	2025 年	2024 年	2023 年
	金额（万元）	金额（万元）	金额（万元）
拟开发土地	1,110,463.04	1,105,051.57	964,528.85
待结算的基础设施代建项目	1,321,924.48	1,261,838.19	1,300,571.77
应收和预付地方政府或与政府相关联的企事业单位款项	209,241.17	172,686.90	143,016.36
城投类资产合计	2,641,628.69	2,539,576.66	2,408,116.98
总资产	6,740,468.16	6,375,336.39	5,955,413.31
城投类资产占比	39.19%	39.83%	40.44%
最近三年占比平均值	39.82%		
城投类收入占比			
项目	2025 年度	2024 年度	2023 年
	金额（万元）	金额（万元）	金额（万元）
基础设施建设及土地开发	7,273.62	16,765.94	26,202.79
保障房建设	54,911.65	121,374.16	214,462.42
城投类收入合计	62,185.27	138,140.10	240,665.21
主营业务收入	221,940.22	298,280.79	413,392.57
城投类收入占比	28.02%	46.31%	58.22%
最近三年占比平均值	44.18%		
政府补贴占净利润比例			
项目	2025 年	2024 年	2023 年
	金额（万元）	金额（万元）	金额（万元）
政府补贴	1,093.38	4,185.32	5,678.83
净利润	12,744.45	17,904.63	17,967.33
政府补贴占比	8.58%	23.38%	31.61%

最近三年占比平均值	21.19%
-----------	--------

资产方面，发行人最近三年城投类资产占总资产比例的平均值为 39.82%，超过 30%。

收入方面，发行人最近三年城投类收入占主营业务收入比例的平均值为 44.18%，超过 30%。

净利润方面，发行人最近三年政府补贴占净利润比例的平均值为 21.19%，未超过 50%。

（二）负债结构分析

报告期各期末，发行人负债结构如下：

单位：万元、%

项目	2026 年 3 月末		2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：								
短期借款	1,273,793.58	26.23	1,293,253.75	27.85	1,409,422.96	33.18	1,132,296.24	29.74
应付票据	53,886.91	1.11	79,905.96	1.72	132,800.00	3.13	174,000.00	4.57
应付账款	62,977.87	1.30	75,181.01	1.62	78,106.64	1.84	92,742.04	2.44
预收款项	50,929.42	1.05	717.73	0.02	642.32	0.02	368.68	0.01
应付职工薪酬	431.96	0.01	451.84	0.01	499.41	0.01	433.48	0.01
合同负债	37,325.54	0.77	85,742.75	1.85	76,509.26	1.80	74,368.07	1.95
应交税费	121,399.57	2.50	124,898.88	2.69	125,259.49	2.95	117,766.56	3.09
其他应付款	61,771.20	1.27	58,574.13	1.26	85,862.95	2.02	78,735.48	2.07
一年内到期的非流动负债	570,535.77	11.75	330,204.90	7.11	528,388.14	12.44	553,497.09	14.54
其他流动负债	211,253.98	4.35	244,889.91	5.27	259,204.19	6.10	192,795.74	5.06
流动负债合计	2,444,305.82	50.32	2,293,820.86	49.40	2,696,695.36	63.49	2,417,003.39	63.47
非流动负债：								
长期借款	1,464,712.88	30.16	1,196,038.76	25.76	510,913.61	12.03	456,433.99	11.99
应付债券	901,394.14	18.56	1,081,228.51	23.29	969,708.43	22.83	842,606.22	22.13
长期应付款	18,333.33	0.38	43,209.72	0.93	39,166.67	0.92	58,489.68	1.54
递延收益	22,129.88	0.46	22,657.73	0.49	24,769.14	0.58	26,880.55	0.71
递延所得税负债	6,286.06	0.13	6,286.06	0.14	6,470.33	0.15	6,453.01	0.17
非流动负债合计	2,412,856.29	49.68	2,349,420.78	50.60	1,551,028.18	36.51	1,390,863.46	36.53
负债合计	4,857,162.10	100.00	4,643,241.64	100.00	4,247,723.54	100.00	3,807,866.85	100.00

最近三年及一期末，发行人负债总额分别为3,807,866.85万元、4,247,723.54万元、

4,643,241.64万元和4,857,162.10万元。从负债结构来看,流动负债占比相对较高,最近三年及一期末,流动负债占负债总额的比重分别为63.47%、63.49%、49.40%和50.32%,非流动负债占负债总额的比重分别为36.53%、36.51%、50.60%和49.68%。

1、短期借款

最近三年及一期末,发行人短期借款分别为1,132,296.24万元、1,409,422.96万元、1,293,253.75万元和1,273,793.58万元,占负债合计的比重分别为29.74%、33.18%、27.85%和26.23%。2024年末,发行人短期借款较2023年末增加277,126.72万元,增幅为24.47%,主要系发行人经营业务需要新增借款所致。2025年末,发行人短期借款较2024年末减少116,169.21万元,降幅8.24%。2026年3月末,发行人短期借款较2025年末减少19,460.16万元,降幅1.50%。

最近三年及一期末,发行人短期借款明细如下:

单位:万元、%

借款类别	2026年3月末		2025年末		2024年末		2023年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
信用借款	239,300.00	18.79	248,100.00	19.18	136,480.00	9.68	174,200.00	15.38
保证借款	1,033,450.75	81.13	1,044,025.00	80.73	1,247,545.00	88.51	956,750.00	84.50
质押借款	-	-	-	-	23,800.00	1.69	-	-
短期借款应付利息	1,042.83	0.08	1,128.75	0.09	1,597.96	0.11	1,346.24	0.12
合计	1,273,793.58	100.00	1,293,253.75	100.00	1,409,422.96	100.00	1,132,296.24	100.00

2、应付票据

最近三年及一期末,发行人应付票据分别为174,000.00万元、132,800.00万元、79,905.96万元和53,886.91万元,占负债合计的比重分别为4.57%、3.13%、1.72%和1.11%,主要为银行承兑汇票和商业承兑汇票。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。

最近三年及一期末,发行人应付票据分类明细如下:

单位:万元

应付票据类别	2026年3月末	2025年末	2024年末	2023年末
银行承兑汇票	-	-	119,800.00	141,000.00
商业承兑汇票	53,886.91	79,905.96	13,000.00	33,000.00
合计	53,886.91	79,905.96	132,800.00	174,000.00

3、应付账款

最近三年及一期末,公司应付账款分别为92,742.04万元、78,106.64万元、75,181.01万元和62,977.87万元,占负债合计的比重分别为2.44%、1.84%、1.62%和1.30%,主要为应付工程款。发行人2024年末应付账款金额较2023年末减少14,635.41万元,

减幅 15.78%，主要系清偿部分应付工程款所致。2025 年末，发行人应付账款较 2024 年末减少 2,925.62 万元，减幅 3.75%。2026 年 3 月末应付账款金额较 2025 年末减少 12,203.14 万元，减幅 16.23%，主要系清偿部分应付工程款所致。

截至2025年末，发行人账龄超过1年的重要应付账款合计金额为16,896.78万元，占应付账款余额的比重为22.47%。

2025 年末发行人账龄超过 1 年的重要应付账款情况表

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	15.83	3 年以上	非关联方	工程款
南京江宁长江供水有限公司	4,996.78	6.65	3 年以上	非关联方	工程款
合计	16,896.78	22.47	-	-	-

截至2026年3月末，发行人应付账款前五大单位合计金额为22,027.66万元，占应付账款余额的比重为34.98%。

2026 年 3 月末发行人应付账款前五大单位情况表

单位：万元、%

单位	金额	占比	账龄	是否关联方	款项性质
东山镇第二养殖场	11,900.00	18.90	3 年以上	非关联方	工程款
南京江宁长江供水有限公司	4,996.78	7.93	3 年以上	非关联方	工程款
中铁七局集团有限公司南京分公司	3,200.00	5.08	1 年以内	非关联方	工程款
中建八局第三建设有限公司	996.76	1.58	3 年以上	非关联方	工程款
南京宁水机械设备工程有限责任公司	934.13	1.48	1 年以内、1-2 年	非关联方	工程款
合计	22,027.66	34.98	-	-	-

4、合同负债

最近三年及一期末，公司合同负债分别为 74,368.07 万元、76,509.26 万元、85,742.75 万元和 37,325.54 万元，占负债合计的比重分别为 1.95%、1.80%、1.85%和 0.77%。2024 年末发行人合同负债较 2023 年增加 2,141.19 万元，增幅为 2.88%，主要系安置房分房结算款等合同负债履约所致。2025 年末发行人合同负债较 2024 年增加 9,233.49 万元，增幅为 12.07%；2026 年 3 月末发行人合同负债较 2025 年末减少 48,417.20 万元，降幅 56.47%。

截至2025年末，发行人合同负债前五大单位的合计金额为44,179.43万元，占合同负债余额的比重为51.53%。具体明细如下：

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	27,529.95	32.11	1 年以内、1-2 年、3 年及以上	非关联方	安置房款
南京临航建设开发有限公司	5,924.14	6.91	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3 年以上	非关联方	工程款
南京禄口空港新城建设发展有限公司	4,517.24	5.27	2-3 年、3 年以上	非关联方	工程款
南京名宏置业有限公司	3,179.35	3.71	1 年以内、3 年以上	非关联方	工程款
南京秣陵新市镇建设发展有限公司	3,028.75	3.53	3 年以上	非关联方	工程款
合计	44,179.43	51.53	-	-	-

截至2026年3月末，发行人合同负债主要为安置房分房结算款，金额为32,410.87万元，占合同负债余额的比重为86.83%。具体明细如下：

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	32,410.87	86.83	1 年以内、1-2 年、3 年以上	非关联方	结算款
合计	32,410.87	86.83	-	-	-

5、其他应付款

最近三年及一期末，发行人其他应付款分别为 78,735.48 万元、85,862.95 万元、58,574.13 万元和 61,771.20 万元，占负债合计的比重分别为 2.07%、2.02%、1.26%和 1.27%。报告期内，发行人的其他应付款主要为非金融机构往来款。2025 年末，发行人其他应付款较 2024 年末余额减少 27,288.82 万元，降幅为 31.78%，主要系发行人与南京市江宁区人民政府横溪街道办事处的往来款项减少所致。2026 年 3 月末，发行人其他应付款较 2025 年末余额增加 3,197.07 万元，增幅为 5.46%，主要系往来款项增加所致。

2025年末，发行人其他应付款前五大单位的合计金额为34,497.56万元，占其他应付款余额的比重为58.90%，具体明细如下：

单位：万元、%

单位名称	金额	占比	与发行人关系	款项性质
南京市江宁区财政局	25,681.04	43.84	非关联方	往来款
南京上元城市建设发展有限公司	3,497.76	5.97	非关联方	往来款
南京江宁高新园建设投资有限公司	3,240.00	5.53	非关联方	保证金
南京振高建设有限公司	1,107.14	1.89	非关联方	工程款
门面房保证金	971.62	1.66	非关联方	保证金
合计	34,497.56	58.90	-	-

截至 2026 年 3 月末，发行人其他应付款前五大单位的合计金额为 39,279.17 万元，占其他应付款余额的比重为 63.59%。具体明细如下：

单位：万元、%

单位名称	金额	占比	与发行人关系	款项性质
南京市江宁区财政局	25,703.13	41.61	非关联方	往来款
南京上元城市建设发展有限公司	3,497.76	5.66	非关联方	往来款
南京江宁高新园建设投资有限公司	8,100.00	13.11	非关联方	保证金
南京振高建设有限公司	1,032.14	1.67	非关联方	工程款
门面房保证金	946.15	1.53	非关联方	保证金
合计	39,279.17	63.59	-	-

6、一年内到期的非流动负债

最近三年及一期末，发行人一年内到期的非流动负债分别为553,497.09万元、528,388.14万元、330,204.90万元和570,535.77万元，占负债合计的比重分别为14.54%、12.44%、7.11%和11.75%。2025年末，发行人一年内到期的非流动负债余额较2024年末减少198,183.24万元，降幅为37.51%，主要系一年内到期的应付债券减少所致。2026年3月末，发行人一年内到期的非流动负债余额较2025年末增加240,330.87万元，增幅为72.78%，主要系一年内到期的长期借款及一年内到期的应付债券增加所致。

最近三年及一期末，一年内到期的非流动负债明细情况如下：

单位：万元

项目	2026年3月末	2025年末	2024年末	2023年末
一年内到期的长期借款	316,966.11	227,900.86	260,872.50	241,550.00
长期借款一年内到期的应付利息	1,502.33	1,288.34	1,007.50	504.91
一年内到期的应付债券	205,876.44	40,964.03	199,849.44	264,649.05
应付债券一年内到期的应付利息	17,857.56	19,783.78	24,306.20	25,126.46
一年内到期的长期应付款	28,333.33	40,267.89	42,352.52	21,666.67
长期应付款一年内到期的应付利息	-	-	-	-
合计	570,535.77	330,204.90	528,388.14	553,497.09

7、其他流动负债

最近三年及一期末，发行人其他流动负债分别为 192,795.74 万元、259,204.19 万元、244,889.91 万元和 211,253.98 万元，占负债合计的比重分别为 5.06%、6.10%、5.27% 和 4.35%。2025 年末，发行人其他流动负债余额较 2024 年末减少 14,314.28 万元，降幅为 5.52%，2026 年 3 月末，发行人其他流动负债余额较 2025 年末减少 33,635.93 万元，降幅为 13.74%，上述变动主要系发行人短期应付债券减少所致。

报告期各期末，发行人其他流动负债情况如下：

单位：万元

项目	2026年3月末	2025年末	2024年末	2023年末
短期应付债券	209,000.00	239,000.00	254,000.00	188,000.00
待转销项税	2,253.98	5,889.91	5,204.19	4,795.74
合计	211,253.98	244,889.91	259,204.19	192,795.74

8、长期借款

最近三年及一期末，发行人长期借款分别为 456,433.99 万元、510,913.61 万元、

1,196,038.76 万元和 1,464,712.88 万元，占负债合计的比重分别为 11.99%、12.03%、25.76%和 30.16%。2024 年末，发行人长期借款余额较 2023 年末增加了 54,479.62 万元，增幅 11.94%，2025 年末，发行人长期借款余额较 2024 年末增加了 685,125.15 万元，增幅 134.10%，变动幅度较大。2026 年 3 月末，发行人长期借款余额较 2025 年末增加了 268,674.12 万元，增幅 22.46%。报告期内发行人长期借款大幅增加主要系发行人因项目开展需要增加融资所致。

最近三年及一期末，发行人长期借款类别如下：

单位：万元、%

借款类别	2026 年 3 月末		2025 年末		2024 年末	2023 年末		
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
信用借款	288,064.00	19.67	197,502.00	16.51	164,820.00	32.26	170,980.00	37.46
保证借款	1,347,582.76	92.00	1,093,949.90	91.46	519,576.15	101.70	432,214.03	94.69
保证+抵押借款	30,892.26	2.11	13,347.75	1.12	-	-	-	-
保证+质押借款	75,639.96	5.16	79,639.96	6.66	87,389.96	17.10	94,789.96	20.77
抵押借款	39,500.00	2.70	39,500.00	3.30	-	-	-	-
减：一年内到期的长期借款	316,966.11	21.64	227,900.86	19.05	260,872.50	51.06	241,550.00	52.92
合计	1,464,712.88	100.00	1,196,038.76	100.00	510,913.61	100.00	456,433.99	100.00

9、应付债券

最近三年及一期末，发行人应付债券余额分别为 842,606.22 万元、969,708.43 万元、1,081,228.51 万元和 901,394.14 万元，占负债合计的比重分别为 22.13%、22.83%、23.29%和 18.56%。2025 年末，发行人应付债券余额 1,081,228.51 万元，较 2024 年末增加 111,520.08 万元，增幅 11.50%。2026 年 3 月末，发行人应付债券余额 901,394.14 万元，较 2025 年末减少 179,834.37 万元，降幅 16.63%。

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 58,489.68 万元、39,166.67 万元、43,209.72 万元和 18,333.33 万元，占负债合计的比重分别为 1.54%、0.92%、0.93%和 0.38%。2026 年 3 月末，发行人长期应付款较 2025 年末减少 24,876.38 万元，降幅为 57.57%，主要系发行人偿还融资租赁款所致。

11、发行人有息债务情况

报告期各期末，发行人有息债务分别为 323.61 亿元、371.68 亿元、418.29 亿元和 443.78 亿元，占负债总额的比重分别为 84.99%、87.50%、90.09%和 91.37%，主要包括短期借款、一年内到期的非流动负债、其他流动负债、长期借款和应付债券等。

截至 2026 年 3 月末，发行人一年内到期的有息负债金额为 205.33 亿元，占有息

负债余额的比例为 46.27%，发行人银行借款余额为 297.65 亿元，占有息负债余额的比例为 67.07%，发行人银行借款与公司债券外其他公司信用类债券规模之和为 351.41 亿元，占有息负债余额的比例为 79.19%。

最近三年及一期末，发行人有息债务明细如下所示：

单位：万元

有息负债类别	2026 年 3 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
短期借款	1,273,793.58	1,293,253.75	1,409,422.96	1,132,296.24
一年内到期的非流动负债	570,535.77	330,204.90	528,388.14	553,497.09
其他流动负债	209,000.00	239,000.00	259,204.19	192,795.74
长期借款	1,464,712.88	1,196,038.76	510,913.61	456,433.99
应付债券	901,394.14	1,081,228.51	969,708.43	842,606.22
长期应付款	18,333.33	43,209.72	39,166.67	58,489.68
合计	4,437,769.71	4,182,935.63	3,716,804.00	3,236,118.97

(1) 有息债务余额、类型和期限结构情况

最近三年及一期末，发行人有息债务余额、类型和期限结构如下：

单位：亿元、%

项目	1 年以内（含 1 年）		2026 年 3 月末		2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
银行贷款	153.47	34.58	297.65	67.07	260.25	62.22	209.82	56.45	182.90	57.67
其中：担保贷款	123.33	27.79	252.71	56.94	226.99	54.27	188.09	50.61	159.91	50.42
其中：政策性银行	1.20	0.27	17.45	3.93	18.05	4.31	11.36	3.06	11.77	3.71
国有六大行	45.18	10.18	73.06	16.46	54.94	13.13	40.82	10.98	38.96	12.28
股份制银行	61.25	13.80	100.54	22.66	84.51	20.20	71.27	19.18	64.98	20.49
地方城商行	44.99	10.14	95.44	21.51	88.61	21.18	77.04	20.73	61.56	19.41
地方农商行	0.60	0.14	10.90	2.46	10.90	2.61	8.78	2.36	4.61	1.45
其他银行	0.25	0.06	0.25	0.06	3.24	0.77	0.55	0.15	1.02	0.32
债券融资	43.27	9.75	133.41	30.06	138.10	33.01	145.31	39.10	135.02	40.54
其中：公司债券	-	-	79.65	17.95	84.14	20.12	78.78	21.20	75.02	23.65
企业债券	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债务融资工具	40.39	9.10	50.88	11.46	52.86	12.64	60.35	16.24	54.87	15.27
境外债	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	2.89	0.65	2.89	0.65	1.10	0.26	6.18	1.66	5.13	1.62

项目	1 年以内（含 1 年）		2026 年 3 月末		2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
非标融资	8.59	1.94	12.72	2.87	19.95	4.77	16.55	4.45	5.69	1.79
其中：信托融资	5.76	1.30	8.05	1.81	11.60	2.77	8.40	2.26	-	-
融资租赁	2.83	0.64	4.67	1.05	8.35	2.00	8.15	2.19	5.69	1.79
其他融资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	205.33	46.27	443.78	100.00	418.29	100.00	371.68	100.00	323.61	100.00

（2）发行人存续债券情况

发行人已发行尚未兑付的债券明细情况详见本募集说明书第六节“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”。

（3）发行人非标融资情况

截至 2026 年 3 月末，发行人非标融资余额为 12.72 亿元，占有息债务余额的比例为 2.87%，占比较小。截至 2026 年 3 月末，非标融资明细如下：

单位：%、亿元

债务人	债权人	借款类型	借款日	到期日	利率	余额
南京江宁城市建设集团有限公司	西藏信托有限公司	信托	2026-3-26	2027-4-20	2.80	1.00
南京江宁城市建设集团有限公司	渤海国际信托股份有限公司	信托	2026-2-12	2028-8-12	3.10	4.75
南京江宁城市建设集团有限公司	中铁建信托有限公司	信托	2026-2-6	2028-2-4	3.10	2.30
南京江宁水务集团有限公司	招银金融租赁有限公司	融资租赁	2021-3-31	2027-3-31	4.30	0.83
南京江宁水务集团有限公司	招银金融租赁有限公司	融资租赁	2021-4-23	2027-4-23	4.30	0.50
南京江宁水务集团有限公司	华润融资租赁有限公司上海分公司	融资租赁	2024-11-19	2027-11-19	4.05	1.33
南京江宁水务集团有限公司	华润融资租赁有限公司上海分公司	融资租赁	2024-12-4	2027-12-4	4.05	2.00
合计	-	-	-	-	-	12.72

截至2026年3月末，发行人非标融资余额为12.72亿，占同期末有息债务的比例为2.87%，占比较小，融资利率位于2.80%-4.30%的区间，融资利率符合市场及发行人实际情况，不存在利率异常的情况，从发行人非标融资的规模、占比和利率情况来看，非标融资对发行人整体影响较小。

自报告期初至本募集说明书签署日，发行人存续非标融资未曾发生违约或者延迟支付本息情形，不存在《非公开发行公司债券项目承接负面清单指引（2024 年修订）》

中的负面情形。

(4) 发行人及重要子公司是否存在有息负债违约或展期情况

报告期内，发行人及重要子公司南京市江宁区自来水有限公司、南京市江宁区保障房建设发展有限公司不存在有息负债违约或展期的情形，发行人合并范围内其他子公司亦不存在有息负债违约或展期的情形。

(5) 发行人短期债务分析

截至 2026 年 3 月末，发行人有息债务规模为 443.78 亿元，其中一年内到期的有息负债规模为 205.33 亿元，占有息负债余额的比例为 46.27%。发行人短期债务占比较高，主要系发行人近年来因业务发展需要新增借款较多，同时债券和长期借款进入兑付期，短期债务增加较多，且短期限融资产品有利于降低融资成本，因此发行人有息负债中短期债务占比较高具有一定的合理性。

发行人短期债务以短期银行贷款为主，可以通过借新还旧的方式滚动融资，此外，发行人经营情况良好，盈利能力稳定，资产实力较强，具有较为通畅的直接融资和间接融资渠道，为其偿债能力提供了充足的保障。

针对短期债务，发行人主要偿债安排如下：

第一，短期债券的偿债资金主要来源于发行人合并报表范围主体日常经营所产生的收入。报告期内，发行人分别实现营业收入 421,690.98 万元、306,998.90 万元、232,080.98 万元和 56,695.66 万元，净利润 17,967.33 万元、17,904.63 万元、12,744.45 万元和 17.62 万元，经营活动现金流入 405,468.14 万元、239,361.43 万元、243,969.47 万元和 80,879.04 万元。发行人较为稳定的经营成果为短期债券按时足额偿付提供根本保障。

第二，发行人较为畅通的融资渠道及充足的授信额度将为短期债券的还本付息提供良好的支撑作用。发行人经营规范，财务状况健康，保持着良好的信用等级，并且已和国内多家金融机构建立了稳固、良好的合作关系，具有较强的直接和间接融资能力。截至 2026 年 3 月末，发行人在银行的授信额度总额为 398.99 亿元，已使用 329.00 亿元，剩余额度为 69.99 亿元。此外，发行人在资本市场信用记录良好，必要时可以通过借新还旧等方式对债券本息偿付提供较好的保障。

第三，截至 2026 年 3 月末，发行人合并财务报表口径下流动资产余额 454.70 亿元，主要由货币资金、应收账款、其他应收款和存货等构成。发行人流动资产占总资产的比例为 65.19%，必要时发行人可通过流动资产变现的方式作为短期债券的偿债资

金来源。

针对本期债券，发行人制定了一系列偿债保障措施，包括设置募集资金专项账户及偿债保障金专户、制定《债券持有人会议规则》、设立专门的偿付工作小组、制定并严格执行资金管理计划、充分发挥债券受托管理人的作用、严格履行信息披露义务等，保证本期债券的按时足额偿还。

综上，发行人营业收入规模对短期债务的覆盖情况较好，发行人稳定发展的经营状况和利润水平是债务偿付资金的主要来源，同时，充裕的经营性现金流入也将为发行人的债务偿还提供充足流动性支持，提升对债务偿还的保障程度。此外，发行人充足的银行授信未使用额度、未受限货币资金储备等高流动性资产，有助于发行人在极端情况下，多途径筹集资金，保证短期债务的按时足额偿还。

（三）现金流量分析

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	63,532.26	180,080.81	206,060.97	231,713.17
收到的税费返还	1.24	34.58	81.20	787.52
收到其他与经营活动有关的现金	17,345.54	63,854.08	33,219.25	172,967.45
经营活动现金流入小计	80,879.04	243,969.47	239,361.43	405,468.14
购买商品、接受劳务支付的现金	159,787.94	280,989.11	298,469.28	306,856.30
支付给职工以及为职工支付的现金	16,171.71	45,165.52	37,226.36	37,089.01
支付的各项税费	5,227.47	31,008.68	21,021.94	19,841.01
支付其他与经营活动有关的现金	8,984.98	14,725.36	23,989.71	57,103.96
经营活动现金流出小计	190,172.10	371,888.67	380,707.28	420,890.27
经营活动产生的现金流量净额	-109,293.06	-127,919.20	-141,345.84	-15,422.14
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	250.00	-	-
取得投资收益收到的现金	-	2,218.83	3,729.88	3,438.66
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	24.16	72.72	0.09
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	59,745.09	-
投资活动现金流入小计	-	2,492.98	63,547.69	3,438.75
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	56,599.47	108,478.87	33,909.99	79,225.49
投资支付的现金	1,732.00	22,542.50	15,252.00	79,576.93
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	4,187.75	-
投资活动现金流出小计	58,331.47	131,021.37	53,349.75	158,802.42
投资活动产生的现金流量净额	-58,331.47	-128,528.38	10,197.95	-155,363.67
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	25,000.00	352,120.00	-	79,620.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	-	-
取得借款收到的现金	904,277.12	3,343,577.51	3,034,130.87	2,331,231.53
收到其他与筹资活动有关的现金	-	10,505.99	36,771.63	308,913.69

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
筹资活动现金流入小计	929,277.12	3,706,203.50	3,070,902.50	2,719,765.22
偿还债务支付的现金	642,732.27	2,868,865.58	2,549,990.92	2,233,659.55
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	41,518.08	154,431.47	172,468.64	165,042.20
支付其他与筹资活动有关的现金	26,526.06	425,625.21	119,580.34	441,137.68
筹资活动现金流出小计	710,776.42	3,448,922.25	2,842,039.90	2,839,839.43
筹资活动产生的现金流量净额	218,500.70	257,281.25	228,862.61	-120,074.21
四、汇率变动对现金的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	50,876.18	833.67	97,714.71	-290,860.02
加：期初现金及现金等价物余额	294,882.98	294,049.32	196,334.61	487,194.63
六、期末现金及现金等价物余额	345,759.16	294,882.98	294,049.32	196,334.61

1、经营活动现金流分析

最近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流入分别为 405,468.14 万元、239,361.43 万元、243,969.47 万元和 80,879.04 万元，经营活动现金流出分别为 420,890.27 万元、380,707.28 万元、371,888.67 万元和 190,172.10 万元，经营活动现金流量净额分别为-15,422.14 万元、-141,345.84 万元、-127,919.20 万元和-109,293.06 万元，近三年经营活动现金流量净额持续下降。2024 年度，发行人经营活动产生的现金流入较 2023 年度减少 166,106.70 万元，降幅为 40.97%，2025 年度，发行人经营活动产生的现金流入较 2024 年度增加 4,608.04 万元，增幅为 1.93%。

报告期内，发行人土地开发整理和基础设施建设管理费收入分别为 26,202.79 万元、16,765.94 万元、7,273.62 万元和 0.00 万元，安置房建设收入分别为 214,462.42 万元、121,374.16 万元、54,911.65 万元和 3,923.87 万元，商品房销售收入分别为 46,247.41 万元、38,339.44 万元、5,975.48 万元、1,156.90 万元。最近三年及一期，发行人上述业务快速发展，在建项目大部分处于建设期，对资金的需求量较大，以保障房代建业务为主，商品房开发业务、委托建设的基础设施项目为辅的购买商品、接受劳务支付的现金持续保持较大规模。但受项目回款的滞后性以及基础设施代建业务及土地开发业务回款安排变动影响，发行人资金回笼相对有限，导致近三年经营活动现金流量净额持续下降。

综上所述，发行人经营活动产生的现金流净额持续下降主要与发行人安置房业务及委托代建业务的周期性波动以及业务发展较快、经营活动现金流出较大有关，符合发行人相关业务板块的经营特征，具备其合理性。发行人相关业务的开展具有一定不可替代性，未来的发展空间仍然广阔，预计未来仍将持续稳定经营，上述事项对发行人自身偿债能力的影响较小。

目前，发行人经营稳健、偿债能力较好，偿债资金主要来源于经营活动现金流入、

合并口径的货币资金以及各类间接及直接融资，同时发行人可变现资产和金融机构授信金额充足，为偿付提供了一定保障。发行人偿债安排和落实情况如下：

（1）日常经营所产生的收入

本期债券的偿债资金主要来源于发行人合并报表范围主体日常经营所产生的收入。报告期内，发行人分别实现营业收入 42.17 亿元、30.70 亿元、23.21 亿元和 5.67 亿元，净利润 1.80 亿元、1.79 亿元、1.27 亿元和 0.00 亿元，经营活动现金流入 40.55 亿元、23.94 亿元、24.40 亿元和 8.09 亿元。发行人较为稳定的经营成果为本期债券按时足额偿付提供根本保障。

（2）畅通的融资渠道及充足的授信额度

发行人经营规范，财务状况健康，保持着良好的信用等级，并且已和国内多家金融机构建立了稳固、良好的合作关系，具有较强的直接和间接融资能力。截至 2026 年 3 月末，发行人在银行的授信额度总额为 398.99 亿元，已使用 329 亿元，剩余额度为 69.99 亿元。此外，发行人在资本市场信用记录良好，必要时可以通过借新还旧等方式对债券本息偿付提供较好的保障。发行人较为畅通的融资渠道及充足的授信额度将为本期债券的还本付息提供良好的支撑作用。

（3）充足的流动资产

截至 2026 年 3 月末，发行人合并财务报表口径下流动资产余额 454.70 亿元，主要由货币资金、其他应收款、存货构成。发行人流动资产占总资产的比例为 65.19%，必要时发行人可通过流动资产变现的方式作为本期债券的偿债资金来源。

（4）完善的偿债保障措施

针对本期债券，发行人制定了一系列偿债保障措施，包括设置募集资金专项账户及偿债保障金专户、制定《债券持有人会议规则》、设立专门的偿付工作小组、制定并严格执行资金管理计划、充分发挥债券受托管理人的作用、严格履行信息披露义务等，保证本期债券的按时足额偿还。

2、投资活动产生的现金流

最近三年及一期，发行人投资活动现金流入分别为 3,438.75 万元、63,547.69 万元、2,492.98 万元和 0.00 万元，投资活动现金流出分别为 158,802.42 万元、53,349.75 万元、131,021.37 万元和 58,331.47 万元，投资活动现金流量净额分别为 -155,363.67 万元、10,197.95 万元、-128,528.38 万元和 -58,331.47 万元。

报告期内发行人投资活动现金流出较多，主要原因系投资支付的现金增加以及子

公司南京市江宁区自来水有限公司购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金增加，具体投向为自来水水厂工程、污水处理工程、改造工程等。

发行人上述项目的投资，预计将通过自来水供应收费和污水处理收费等方式实现收益。由于发行人投资的自来水厂工程、污水厂工程和改造工程，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，预计整体投资的回收周期较长。

上述主要投资项目均与发行人经营相关，短期来看，投资活动现金净流出给发行人造成了一定的资金压力，长期来看，后续相关项目陆续投入使用实现收益，将对发行人盈利能力和现金流形成补充，增强发行人偿债能力。因此，发行人报告期内投资活动现金流出较大对本期债券的偿付不构成重大不利影响。

3、筹资活动产生的现金流

最近三年及一期，发行人筹资活动现金流入分别为2,719,765.22万元、3,070,902.50万元、3,706,203.50万元和929,277.12万元，主要为取得借款和发行债券等收到的现金。筹资活动现金流出分别为2,839,839.43万元、2,842,039.90万元、3,448,922.25万元和710,776.42万元，主要为偿还有息债务本息支付的现金。筹资活动现金流量净额分别为-120,074.21万元、228,862.61万元、257,281.25万元和218,500.70万元，2024年度净额由负转正。

2024年度，发行人筹资活动现金流量净额较2023年度增加348,936.82万元，主要系发行人2024年度取得借款收到的现金增加所致。2025年度和2026年1-3月，发行人筹资活动现金流量净额金额较大，主要系发行人向银行等金融机构借款及在资本市场直接融资增加所致。

发行人的融资计划根据发行人债务到期情况及当年的投资计划制定，能够满足发行人借款还本付息及主营业务资金投入需求。随着公司经营规模的扩张，资金需求逐年增长，公司的持续经营对发行人筹措资金的能力提出了更高的要求。发行人财务及资信状况良好，与多家国内大型金融机构建立了长期、稳固的合作关系，报告期末，发行人获得银行授信总额398.99亿元，其中未使用额度69.99亿元。整体而言，发行人外部融资渠道通畅，融资能力较强，可以通过银行借款及发行债券等融资渠道进行筹资，为公司投资经营活动提供资金支持。

综上，发行人报告期内筹资活动产生的现金流量波动较大的情形预计不会对发行人偿债能力造成重大不利影响。

（四）偿债能力分析

报告期内，发行人偿债能力主要指标如下表所示：

财务指标	2026 年 3 月 31 日 /2026 年 1-3 月	2025 年 12 月 31 日 /2025 年度	2024 年 12 月 31 日 /2024 年度	2023 年 12 月 31 日 /2023 年度
流动比率	1.86	1.91	1.56	1.60
速动比率	0.32	0.32	0.28	0.23
资产负债率（%）	69.64	68.89	66.63	63.94
EBITDA 利息保障倍数	0.19	0.35	0.33	0.34

1、短期偿债能力

最近三年及一期，发行人流动比率分别为 1.60、1.56、1.91 和 1.86，速动比率分别为 0.23、0.28、0.32 和 0.32，总体保持稳定，发行人短期偿债能力表现相对较好。

最近三年及一期，EBITDA 利息保障倍数分别为 0.34、0.33、0.35 和 0.19。

2、长期偿债能力

最近三年及一期末，公司资产负债率分别为 63.94%、66.63%、68.89%和 69.64%，资产负债率整体保持稳定态势。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，长期偿债能力较强。

（五）盈利能力分析

报告期内，发行人盈利能力主要指标如下表所示：

单位：亿元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
主营业务收入	5.28	22.19	29.83	41.34
其他业务收入	0.38	1.01	0.87	0.83
主营业务成本	4.40	17.29	24.06	36.33
其他业务成本	0.19	0.86	0.62	0.81
期间费用	1.23	3.63	3.41	3.84
投资收益	0.11	0.75	0.99	1.02
公允价值变动收益	-	-0.07	-0.01	0.01
营业利润	0.08	2.49	2.63	2.29
营业外收入	0.01	0.05	0.11	0.17
净利润	<0.01	1.27	1.79	1.80
其他收益	0.20	0.11	0.42	0.57

1、营业收入、成本及毛利分析

最近三年及一期，发行人营业收入分别为421,690.98万元、306,998.90万元、232,080.98万元和56,695.66万元，营业成本分别为371,428.08万元、246,764.17万元、181,459.22万元和45,883.85万元，营业利润分别为22,945.38万元、26,301.67万元、

24,922.66万元和801.41万元。

具体分析详见本募集说明书“第四节/七/(二)发行人最近三年及一期主营业务收入、成本、毛利润及毛利率情况”。

2、期间费用分析

最近三年及一期，发行人期间费用情况如下所示：

单位：万元、%

项目	2026 年 1-3 月		2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	金额	占营业收入	金额	占营业收入	金额	占营业收入	金额	占营业收入
销售费用	1,721.46	3.04	5,625.19	2.42	5,546.84	1.81	6,346.51	1.51
管理费用	10,662.39	18.81	31,480.56	13.56	27,049.94	8.81	30,551.51	7.24
财务费用	-127.58	-0.23	-774.44	-0.33	1,495.59	0.49	1,550.92	0.37
合计	12,256.27	21.62	36,331.31	15.65	34,092.37	11.11	38,448.94	9.12

最近三年及一期，发行人期间费用分别为 38,448.94 万元、34,092.37 万元、36,331.31 万元和 12,256.27 万元，占当期营业收入的比例分别为 9.12%、11.10%、15.65%和 21.62%。

3、其他收益分析

最近三年及一期，发行人其他收益分别为 5,681.26 万元、4,187.02 万元、1,094.50 万元和 2,006.82 万元，主要为取得的与企业日常活动相关的政府补助，其他收益具体明细如下：

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
与企业日常活动相关的政府补助	2,006.82	1,093.38	4,185.32	5,678.83
其中：基础设施建设补助资金	2,000.00	974.70	4,104.96	5,625.71
科普教育示范基地绩效奖励	-	-	5.00	-
基建项目财政补贴	-	-	-	-
长江河道管理处取水口规范化	-	-	-	-
稳岗补贴、培训补助等	4.49	63.67	52.73	31.58
增值税减免	1.42	0.02	3.04	-
水利发展资金	-	50.00	-	-
生态红线补偿资金	-	-	4.59	-
南京市江宁区水务局 2022 年度 省级水务资源管理与保护专项资金	-	-	-	15.00
其他补助	-	5.00	15.00	6.55
个税手续费返还	0.90	1.12	1.69	2.43
合计	2,006.82	1,094.50	4,187.02	5,681.26

4、投资收益分析

最近三年及一期，发行人投资收益分别为 10,159.78 万元、9,880.03 万元、7,513.67 万元和 1,070.36 万元，发行人投资收益主要为权益法核算长期股权投资取得的收益。

5、营业外收入分析

最近三年及一期，发行人营业外收入分别为 1,749.92 万元、1,052.43 万元、514.84 万元和 51.84 万元，主要为拆迁补偿、过渡费，保险赔款等其他收入。

6、营业外支出分析

最近三年及一期，发行人营业外支出分别 476.52 万元、388.96 万元、943.71 万元和 324.38 万元，主要为支付给社区的补助款和帮扶款等支出。

7、非经常性损益分析

最近三年及一期，发行人非经营性损益具体情况如下：

单位：万元、%

项目	2026 年 1-3 月	2025 年	2024 年	2023 年
非经常性损益明细：				
其他收益	2,006.82	1,094.50	4,187.02	5,681.26
投资收益	1,070.36	7,513.67	9,880.03	10,159.78
公允价值变动损益	-	-737.09	-67.00	53.34
资产处置收益	-	7,426.02	-67.44	0.00
营业外收入	51.84	514.84	1,052.43	1,749.92
（减）营业外支出	324.38	943.71	388.96	476.52
非经常性损益合计	2,804.63	14,868.23	14,596.08	17,167.79
净利润	17.62	12,744.45	17,904.63	17,967.33
非经常性损益占净利润比例	15,919.23	116.66	81.52	95.55

2023 年度、2024 年度、2025 年度和 2026 年 1-3 月，发行人非经常性损益金额分别为 17,167.79 万元、14,596.08 万元、14,868.23 万元和 2,804.63 万元，非经常性损益以投资收益为主。报告期内发行人非经常性损益占净利润的比例分别为 95.55%、81.52%、116.66%和 15,919.23%。

（六）关联交易情况

1、关联方及关联关系

根据《公司法》和《企业会计准则第 36 号-关联方披露》等相关规定，截至报告期末，公司的关联方、关联关系披露如下：

序号	关联方名称	关联关系
1	南京市江宁区人民政府	控股股东

序号	关联方名称	关联关系
2	南京江宁国有资产经营集团有限公司	少数股东
3	南京市江宁区保障房建设发展有限公司	一级子公司
4	南京江宁城市运营集团有限公司	一级子公司
5	南京江宁建设工程集团有限公司	二级子公司
6	南京市江宁区同城投资开发有限公司	二级子公司
7	南京乐恒物业管理有限公司	二级子公司
8	南京乐昇商业管理有限公司	二级子公司
9	南京乐居公寓管理有限公司	二级子公司
10	南京同城建设发展有限公司	三级子公司
11	南京市江宁区煤气（集团）公司	二级子公司
12	南京汤城艺佳园林工程有限公司	一级子公司
13	南京椿溪典客商业管理有限公司	二级子公司
14	南京市江宁区大禹水利建设发展有限公司	一级子公司
15	南京市江宁区自来水有限公司	一级子公司
16	南京苏城地产集团有限公司	一级子公司
17	南京悦盈酒店管理有限公司	二级子公司
18	南京乐航房地产开发有限公司	二级子公司
19	南京悦宸房地产开发有限公司	二级子公司
20	南京悦信房地产开发有限公司	二级子公司
21	南京悦泽房地产开发有限公司	二级子公司
22	南京悦湖房地产开发有限公司	二级子公司
23	南京悦瑞房地产开发有限公司	二级子公司
24	南京乐城开发建设有限公司	一级子公司
25	南京江宁水务集团有限公司	二级子公司
26	南京江宁民心运营管理有限公司	一级子公司
27	南京市江宁区住建工程设计文件审查中心有限公司	一级子公司
28	南京市江宁区江城建设工程设计文件审查服务有限公司	二级子公司
29	南京江宁房地产综合服务有限公司	一级子公司
30	南京市富展房地产测绘有限公司	一级子公司
31	南京上元工程监理有限责任公司	一级子公司
32	南京市江宁区房地产交易中心有限公司	一级子公司
33	南京建安建筑机械安全检测有限公司	一级子公司
34	南京方园建设工程材料检测中心有限公司	一级子公司
35	江苏悦林工程有限公司	二级子公司
36	南京悦卓房地产开发有限公司	二级子公司
37	南京宁源智能仪表有限公司	合联营企业
38	南京江宁国联环保科技有限公司	合联营企业
39	南京华润燃气有限公司	合联营企业
40	南京宁麒开发置业有限公司	合联营企业
41	南京滨江投资发展有限公司	合联营企业
42	中石化乐捷南京石油发展有限责任公司	合联营企业
43	中铁建南京新市镇开发有限公司	合联营企业
44	南京新湾置业有限责任公司	合联营企业
45	南京乐融开发建设有限公司	合联营企业
46	南京华润智慧能源有限公司	合联营企业
47	华润（南京）智慧城市服务有限公司	合联营企业
48	江苏科永和工程建设质量检测鉴定中心有限公司	合联营企业
49	南京君越基础设施建设工程有限公司	合联营企业
50	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

序号	关联方名称	关联关系
51	南京牛首山文化旅游集团有限公司	参股公司
52	南京江宁旅游康养产业集团有限公司	参股公司
53	南京鼎实园区建设发展有限公司	参股公司
54	江苏园博园建设开发有限公司	参股公司
55	南京华润空港燃气科技有限公司	参股公司
56	南京江宁人才集团有限公司	参股公司
57	南京宁星置业有限责任公司	参股公司

2、关联交易的决策权限、决策程序、定价机制

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。

（1）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。

（2）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。

（3）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，依据国家定价；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、关联交易情况

（1）出售商品/提供劳务情况

单位：万元、%

关联方	关联交易内容	2025 年度		2024 年度		2023 年度	
		金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重
南京市江宁区人民政府	管理费收入	7,273.62	3.13	16,765.94	5.46	26,130.96	6.2

南京江宁国联环保科技有限公司	租赁收入	579.78	0.25	557.62	0.18	559.94	0.13
合计	-	7,853.40	3.38	17,323.56	5.64	26,690.90	6.33

(2) 采购商品、接受劳务情况

单位：万元、%

关联方	关联交易内容	2025 年度		2024 年度		2023 年度	
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重
南京江宁国联环保科技有限公司	污水厂污泥处置费	186.56	0.10	-	-	-	-
南京宁源智能仪表有限公司	采购智能水表	1,281.76	0.71	828.19	0.34	1,895.63	0.51
合计	-	1,468.32	0.81	828.19	0.34	1,895.63	0.51

(3) 关联方往来

单位：万元、%

项目名称	关联方	2025 年末		2024 年末		2023 年末	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比
应收账款	南京市江宁区人民政府（授权南京市江宁区国资办）	26,035.29	98.88	32,548.03	100.00	25,426.47	97.62
	南京江宁国联环保科技有限公司	294.93	1.12	-	-	620.91	2.38
	合计	26,330.22	100.00	32,548.03	100.00	26,047.38	100.00
其他应收款	南京江宁国有资产经营集团有限公司	3,000.00	32.97	3,000.00	13.52	3,000.00	9.26
	南京市江宁区汤山街道孟墓社区居民委员会	222.50	2.45	222.50	1.00	222.50	0.69
	南京华润燃气有限公司	6.13	0.07	57.07	0.26	55.72	0.17
	南京宁星置业有限责任公司	-	-	16,205.93	73.06	29,105.93	89.88
	南京新湾置业有限责任公司	-	-	700.00	3.16	-	-

	中铁建南京新市镇开发有限公司	3,874.78	42.58	-	-	-	-
	南京君越基础设施建设工程有限公司	1,996.59	21.94	1,996.59	9.00	-	-
	合计	9,100.00	100.00	22,182.09	100.00	32,384.15	100.00
应付账款	南京宁源智能仪表有限公司	664.06	81.11	381.56	49.81	381.56	100.00
	南京江宁国联环保科技有限公司	154.68	18.89	384.43	50.19	-	-
	合计	818.74	100.00	765.99	100.00	381.56	100.00
其他应付款	中铁建南京新市镇开发有限公司	8.88	100.00	8.88	100.00	8.88	100.00
	合计	8.88	100.00	8.88	100.00	8.88	100.00

(4) 关联方担保

截至 2026 年 3 月末，发行人存在对关联方的担保，具体情况如下表所示：

单位：万元

序号	被担保方名称	关联关系	担保债务类型	担保余额	担保到期日
1	南京牛首山文化旅游集团有限公司	参股公司	银行借款	48,900.00	2028-6-16
2	南京江宁旅游康养产业集团有限公司	参股公司	债券	100,000.00	2038-10-20
3	南京滨江投资发展有限公司	合联营企业	融资租赁	23,800.00	2028-11-22
4	江苏园博园建设开发有限公司	参股公司	银行借款	6,250.00	2026-11-19
5	南京宁星置业有限责任公司	参股公司	银行借款	4,800.00	2026-12-29
6	南京宁星置业有限责任公司	参股公司	银行借款	6,150.00	2027-5-28
合计	-	-	-	189,900.00	-

(七) 对外担保情况

截至 2026 年 3 月末，发行人对外担保余额为 420,700.00 万元人民币，占总资产的比例为 6.03%，占净资产的比例为 19.87%。发行人对外担保情况如下：

单位：万元

序号	被担保方名称	担保债务类型	担保余额	担保到期日
1	南京牛首山文化旅游集团有限公司	银行借款	48,900.00	2028-6-16
2	南京江宁旅游康养产业集团有限公司	债券	100,000.00	2038-10-20
3	南京江宁交通建设集团有限公司	银行借款	8,200.00	2027-1-1
4	南京滨江投资发展有限公司	融资租赁	23,800.00	2028-11-22
5	南京汤山建设投资发展集团有限公司	银行借款	5,000.00	2030-3-24
6	南京紫金山科技城经济发展有限公司	债券	40,000.00	2026-12-7

7	南京紫金山科技城经济发展有限公司	债券	40,000.00	2026-12-8
8	江苏园博园建设开发有限公司	银行借款	6,250.00	2026-11-19
9	南京农副产品物流配送中心有限公司	银行借款	81,600.00	2039-11-21
10	南京江宁停车产业发展有限公司	银行借款	56,000.00	2044-3-25
11	南京宁星置业有限责任公司	银行借款	4,800.00	2026-12-29
12	南京宁星置业有限责任公司	银行借款	6,150.00	2027-5-28
合计	-	-	420,700.00	-

截至报告期末，发行人上述对外担保未发生垫款、代偿情况，被担保企业的担保到期债务均按期偿还。被担保企业均为地方国有企业，资信及经营状况良好，未发生违约情形。发行人将继续对被担保方经营及财务状况保持跟踪，如被担保方的经营或财务状况出现明显恶化，或发生对被担保方的偿债能力产生重大不利影响的事件时，发行人将及时采取有效措施以控制公司的代偿风险。综上，发行人对外担保的代偿风险较小，对外担保事项不会对公司偿债能力产生重大不利影响。

截至 2026 年 3 月末，发行人的被担保方中南京滨江投资发展有限公司和南京江宁交通建设集团有限公司存在为发行人提供担保的情况，具体情况如下：

单位：万元

单位名称	为发行人担保 债务类型	为发行人担保 债务余额	担保到期日
南京滨江投资发展有限公司	银行借款	14,400.00	2026-6-30
南京滨江投资发展有限公司	银行借款	19,000.00	2026-8-28
南京江宁交通建设集团有限公司	银行借款	12,500.00	2026-10-29
总计	-	45,900.00	-

截至 2026 年 3 月末，发行人与南京滨江投资发展有限公司、南京江宁交通建设集团有限公司存在相互提供担保的情形，其中发行人被担保的债务主要为银行借款，南京滨江投资发展有限公司、南京江宁交通建设集团有限公司均为江宁区地方国有企业，资信及经营状况良好，未发生违约情形。

（八）未决诉讼、仲裁情况

截至报告期末，发行人不存在重大诉讼或仲裁情况。

（九）受限资产情况

截至 2026 年 3 月末，发行人受限资产规模 191,229.50 万元，占总资产的比例为 2.74%，占净资产的比例为 9.03%。截至 2026 年 3 月末，发行人受限资产如下：

单位：万元

项目	账面价值	受限原因
货币资金	40.00	保证金
存货（土地使用权）	141,178.50	抵押
其他非流动资产（九龙湖人才公寓保租房）	50,011.00	抵押
合计	191,229.50	-

截至本募集说明书签署日，发行人无其他资产限制用途安排及具有可对抗第三人的优先偿付负债情况。

截至本募集说明书签署日，发行人资产抵押、质押及其他所有权受到限制的资产情况无重大变化。

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

上海新世纪资信评估投资服务有限公司 2026 年 7 月 29 日出具《南京江宁城市建设集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第一期）跟踪评级报告》（新世纪跟踪（2026）100460）显示，发行人主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

发行人主体信用评级为 AAA，该标识所代表的涵义为发行人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。

本期债券未评级。

（二）报告期内发行人历次主体评级、变动情况及原因

发布日期	信用评级	评级展望	变动方向	评级机构
2026-07-29	AAA	稳定	维持	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
2025-09-10	AAA	稳定	维持	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
2025-06-05	AAA	稳定	维持	大公国际资信评估有限公司
2024-12-13	AAA	稳定	首次	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
2024-06-24	AAA	稳定	维持	大公国际资信评估有限公司
2023-06-27	AA+	稳定	维持	中诚信国际信用评级有限公司
2023-06-25	AAA	稳定	维持	大公国际资信评估有限公司

2020 年 6 月，大公国际资信评估有限公司将发行人主体评级由 AA+ 调整为 AAA，评级展望维持稳定。2020 年 6 月，中诚信国际信用评级有限公司维持发行人主体评级为 AA+。报告期内，中诚信国际信用评级有限公司维持发行人主体评级为 AA+，大公国际资信评估有限公司维持发行人主体评级为 AAA。2024 年 12 月 13 日，经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

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，具体情况如下：

2020 年 6 月 24 日，大公国际资信评估有限公司上调发行人主体评级为 AAA，展望稳定，在披露的主体与相关债项 2020 年度跟踪评级报告（大公报 SDP[2020]079 号）中分析如下：（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。报告期内，大公国际资信评估有限公司维持发行人主体评级为 AAA，主体评级结果无变动。

2024 年 12 月 13 日，上海新世纪资信评估投资服务有限公司出具《南京江宁城市建设集团有限公司信用评级报告》（新世纪企评【2024】020704），评定发行人主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定。上海新世纪资信评估投资服务有限公司肯定了发行人较好的外部发展环境，重要的业务地位以及业务的专营优势。但同时也关注发行人存在债务偿付和投融资压力，尚需回款金额大，资产流动性较弱，或有负债规模较大等风险。

报告期内，中诚信国际信用评级有限公司维持发行人主体评级为 AA+，主体评级结果无变动，该主体评级已于 2024 年 6 月到期。根据中诚信国际信用评级有限公司 2023 年 6 月 27 日出具并公开披露的 2023 年度跟踪评级报告（信评委函字〔2023〕跟踪 1701 号）显示，发行人主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定。中诚信国际肯定了江宁区良好的区域经济为公司发展提供有力基础，公司重要的区位地位和强有力的政府支持，以及营业收入稳步增长、盈利能力较强等因素对公司未来发展的积极作用。但同时，中诚信国际也关注到公司面临一定的投融资压力，债务持续增长、短期偿债压力较大以及公司土地开发和基础设施项目回购周期长、资金沉淀较严重等因素对公司未来整体信用状况的影响。

大公国际资信评估有限公司、上海新世纪资信评估投资服务有限公司、中诚信国际信用评级有限责任公司给予发行人主体评级差异的原因主要系不同评级公司的评级标准、评级方法、评级程序以及重要评级参数选取情况不同所致，预计不会对发行人的日常经营和偿债能力造成重大影响。

二、发行人其他信用情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信情况及使用情况

发行人与国内主要商业银行一直保持长期合作关系，在各大银行的资信情况良好，已获得各银行较高的授信额度，间接债务融资能力较强。截至 2026 年 3 月末，发行人获得多家银行授信额度共计人民币 3,989,907.96 万元，其中已使用额度为 3,289,967.96 万元，尚未使用额度为 699,940.00 万元，具体情况如下表所示：

单位：万元

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
北京银行	125,500.00	104,500.00	21,000.00
工商银行	163,000.00	122,900.00	40,100.00
光大银行	221,000.00	174,160.00	46,840.00
广发银行	39,800.00	39,800.00	0.00
广州银行	17,700.00	17,700.00	0.00
杭州银行	218,000.00	218,000.00	0.00
恒丰银行	45,800.00	45,800.00	0.00
华夏银行	195,300.00	165,300.00	30,000.00
建设银行	220,000.00	140,000.00	80,000.00
江苏银行	91,000.00	81,000.00	10,000.00
交通银行	119,300.00	43,300.00	76,000.00
民生银行	172,000.00	108,000.00	64,000.00
南京银行江宁支行	286,750.00	286,750.00	0.00
宁波银行江宁支行	183,200.00	178,200.00	5,000.00
宁波银行科学园支行	76,000.00	30,000.00	46,000.00
农业发展银行	103,839.96	103,839.96	0.00
农业银行	214,525.00	178,525.00	36,000.00
平安银行	164,000.00	164,000.00	0.00
浦发银行	69,600.00	39,600.00	30,000.00
上海银行	97,950.00	72,950.00	25,000.00
上银村镇银行	2,940.00	2,940.00	0.00
苏州银行	50,000.00	50,000.00	0.00
厦门国际银行	29,000.00	29,000.00	0.00
兴业银行	307,500.00	227,500.00	80,000.00
邮储银行	179,600.00	149,600.00	30,000.00
招商银行	53,000.00	53,000.00	0.00
浙商银行	105,000.00	55,000.00	50,000.00
中国银行	108,490.00	108,490.00	0.00
中信银行	93,500.00	93,500.00	0.00
紫金农商银行	106,000.00	106,000.00	0.00
国家开发银行	70,613.00	70,613.00	0.00
渤海银行	30,000.00	30,000.00	0.00
南洋商业银行	30,000.00	0.00	30,000.00

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
合计	3,989,907.96	3,289,967.96	699,940.00

（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

报告期内，发行人及子公司发行境内外债券合计 319.50 亿元，累计偿还债券 343.90 亿元。

截至本募集说明书签署之日，发行人合并范围内存量债券余额为 165.90 亿元，其中，公司债券余额 87.00 亿元，债务融资工具余额 78.90 亿元，具体明细如下：

单位：年、亿元、%

序号	债券简称	起息日期	下一个回售日	到期日期	期限	发行规模	票面利率	债券余额	发行主体	特殊品种
1	25 江城 Y1	2025-09-22	-	2028-09-22	3+N	7.00	2.30	7.00	发行人	是
2	23 江城 01	2023-11-23	2026-11-23	2028-11-23	3+2	9.00	3.06	9.00	发行人	否
公募公司债券小计		-	-	-	-	16.00	-	16.00	-	-
3	25 江城 04	2025-12-24	2028-12-24	2030-12-24	3+2	4.50	2.17	4.50	发行人	否
4	25 江城 03	2025-07-14	2028-07-14	2030-07-14	3+2	7.50	1.94	7.50	发行人	否
5	25 江城 02	2025-06-27	2028-06-27	2030-06-27	3+2	5.20	2.00	5.20	发行人	否
6	25 江城 01	2025-04-21	2028-04-21	2030-04-21	3+2	3.80	2.17	3.80	发行人	否
7	24 江城 08	2024-12-27	2027-12-27	2029-12-27	3+2	5.00	2.02	5.00	发行人	否
8	24 江城 07	2024-11-11	2027-11-11	2029-11-11	3+2	6.90	2.27	6.90	发行人	否
9	24 江城 05	2024-11-01	2027-11-01	2029-11-01	3+2	13.00	2.31	13.00	发行人	否
10	24 江城 04	2024-07-11	-	2029-07-11	5.00	8.10	2.28	8.10	发行人	否
11	24 江城 02	2024-07-05	-	2029-07-05	5.00	7.00	2.30	7.00	发行人	否
12	24 江水 01	2024-01-19	-	2027-01-19	3.00	10.00	3.05	10.00	江宁自来水	否
私募公司债券小计		-	-	-	-	71.00	-	71.00	-	-
13	26 江宁城建 SCP002	2026-04-30	-	2026-12-26	0.66	5.00	1.47	5.00	发行人	否
14	26 江宁城建 SCP001	2026-03-03	-	2026-11-28	0.74	8.90	1.68	8.90	发行人	否
15	25 江宁城建 MTN003	2025-03-18	-	2028-03-18	3+N	5.00	2.57	5.00	发行人	是
16	25 江宁城建 MTN002	2025-02-27	-	2028-02-27	3+N	7.00	2.44	7.00	发行人	是
17	25 江宁城建 PPN001	2025-02-20	-	2028-02-20	3.00	2.00	2.10	2.00	发行人	否
18	25 江宁城建 MTN001	2025-02-18	-	2028-02-18	3+N	8.00	2.30	8.00	发行人	是
19	24 江宁城建 PPN002	2024-12-27	-	2027-12-27	3.00	1.50	2.10	1.50	发行人	否
20	24 江宁城建 PPN001	2024-02-22	-	2027-02-22	3.00	6.00	2.78	6.00	发行人	否
21	24 江宁城建 MTN001	2024-01-25	2027-01-25	2029-01-25	3+2	10.00	2.87	10.00	发行人	否

22	23 江宁城建 MTN003	2023-11-28	-	2026-11-28	3+N	3.00	3.59	3.00	发行人	是
23	22 江宁城建 PPN001	2022-01-05	-	2027-01-05	3+2	7.00	1.00	0.50	发行人	否
24	26 江宁水 SCP001	2026-01-30	-	2026-10-27	0.74	2.00	1.79	2.00	江宁自来水	否
25	23 江宁水 MTN002	2023-12-22	-	2026-12-22	3.00	3.00	3.30	3.00	江宁自来水	否
26	24 江宁水 PPN001	2024-12-04	-	2027-12-04	3.00	4.00	2.33	4.00	江宁自来水	否
27	25 江宁水 MTN001	2025-03-14	-	2028-03-14	3+N	4.00	2.75	4.00	江宁自来水	是
28	25 江宁水 MTN002	2025-08-11	-	2028-08-11	3+N	4.00	2.24	4.00	江宁自来水	是
29	26 江宁水 MTN001	2026-03-26	-	2029-03-26	3.00	3.00	1.97	3.00	江宁自来水	否
30	26 江宁水 PPN001	2026-10-16	-	2029-10-16	3.00	2.00	1.73	2.00	江宁自来水	否
债务融资工具小计		-	-	-	-	85.40	-	78.90	-	-

截至本募集说明书签署之日，发行人存在永续债。其中，发行人本部永续债发行面值总额为人民币 30.00 亿元，包括 23.00 亿元永续中期票据和 7.00 亿元永续期公司债券，清偿顺序劣后于发行人普通债务，计入所有者权益；发行人子公司南京市江宁区自来水有限公司永续债发行面值总额为 8.00 亿元人民币，为 8.00 亿元永续中期票据，清偿顺序劣后于发行人普通债务，计入所有者权益。截至本募集说明书签署之日，发行人永续债的明细情况如下表所示：

单位：亿元、年、%

序号	债券简称	起息日期	到期日期	债券期限	发行规模	发行利率	余额	发行主体	特殊条款	报告期内触发情况
1	25 江城 Y1	2025-09-22	2028-09-22	3+N	7.00	2.30	7.00	江宁城建	延期,利息递延权,调整票面利率,经营维持承诺,有条件赎回	未触发
2	23 江宁城建 MTN003	2023-11-28	2026-11-28	3+N	3.00	3.59	3.00		赎回,延期,利息递延权,持有人救济,调整票面利率	未触发
3	25 江宁城建 MTN001	2025-02-18	2028-02-18	3+N	8.00	2.30	8.00		赎回,延期,调整票面利率,利息递延权,持有人救济	未触发
4	25 江宁城建 MTN002	2025-02-27	2028-02-27	3+N	7.00	2.44	7.00		赎回,延期,调整票面利率,利息递延权,持有人救济	未触发
5	25 江宁城建 MTN003	2025-03-18	2028-03-18	3+N	5.00	2.57	5.00		赎回,延期,调整票面利率,利息递延权,持有人救济	未触发

6	25 江宁水 MTN001	2025-03-14	2028-03-14	3+N	4.00	2.75	4.00	江宁自来水	延期,持有人救济,利息递延权,调整票面利率,赎回	未触发
7	25 江宁水 MTN002	2025-08-11	2028/8/11	3+N	4.00	2.24	4.00		延期,持有人救济,利息递延权,调整票面利率,赎回	未触发

截至募集说明书签署之日,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:

单位: 亿元

序号	注册主体	债券品种	注册机构	注册文件号	注册生效时间	注册规模	已发行金额	尚未发行金额
1	江宁城建	超短期融资券	交易商协会	中市协注[2025]SCP74 号	2025/3/20	20.00	13.90	6.10
2	江宁城建	永续中票	交易商协会	中市协注[2026]MTN638 号	2026/8/12	9.00	0.00	9.00
3	江宁城建	中期票据	交易商协会	中市协注[2026]MTN662 号	2026/8/21	20.00	0.00	20.00
4	江宁城建	小公募	证监会	证监许可(2026) 2646 号	2026/9/23	9.00	0.00	9.00
5	江宁自来水	超短期融资券	交易商协会	中市协注[2025]SCP58 号	2025/3/11	4.00	2.00	2.00
6	江宁自来水	短期融资券	交易商协会	中市协注[2025]CP28 号	2025/3/25	3.00	0.00	3.00
合计		-	-	-	-	65.00	15.90	49.10

(四) 其他影响资信情况的重大事项

无。

第七节 增信情况

本期债券不设定增信措施。本期债券发行后，本公司将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理和募集资金使用管理，及时、足额地准备资金用于到期本息的兑付，以充分保障投资者的利益。

第八节 税项

本期公司债券的持有人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。

下列这些说明不构成对投资者的法律或税务建议，也不涉及投资本期公司债券可能出现的税务后果。投资者如果准备购买本期债券，并且投资者又属于按照法律、法规的规定需要遵守特别税务规定的投资者，本公司建议投资者应向其专业顾问咨询有关的税务责任。

一、增值税

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

二、所得税

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

三、印花税

根据 2022 年 7 月 1 日生效的《中华人民共和国印花税法》及其实施细则，在我国境内书立应税凭证、进行证券交易的单位和个人，为印花税的纳税人，应当依照该法律规定缴纳印花税。在我国境外书立在境内使用的应税凭证的单位和个人，应当依照该法律规定缴纳印花税。

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：

（一）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。

（二）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）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、财产或其他导致甲方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) 发行人不行使续期选择权时未兑付本息；
- (15) 发行人未发出《递延支付利息公告》情况下未付息；
- (16) 发生强制付息事件后，发行人仍未付息；
- (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 月内披露年度报告，每一会计年度的上半年结束之日起 2 个月内披露半年度报告，且年度报告和半年度报告的内容与格式符合法律法规的规定和上交所相关定期报告编制技术规范的要求。

四、本期债券存续期内重大事项披露

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

五、本期债券还本付息信息披露

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

第十节 投资者保护机制

本期债券发行后，发行人将根据债务结构进一步加强资产负债管理、流动性管理和募集资金运用管理，保证资金按计划使用，并及时、足额准备资金用于利息支付和到期的本金兑付，以充分保障投资者的利益。

一、偿债资金来源

（一）日常经营所产生的收入

本期债券的偿债资金主要来源于发行人合并报表范围主体日常经营所产生的收入。报告期内，发行人分别实现营业收入 421,690.98 万元、306,998.90 万元、232,080.98 万元和 56,695.66 万元，净利润 17,967.33 万元、17,904.63 万元、12,744.45 万元和 17.62 万元，经营活动现金流入 405,468.14 万元、239,361.43 万元、243,969.47 万元和 80,879.04 万元。发行人较为稳定的经营成果为本期债券按时足额偿付提供根本保障。

（二）畅通的融资渠道及充足的授信额度

发行人较为畅通的融资渠道及充足的授信额度将为本期债券的还本付息提供良好的支撑作用。发行人经营规范，财务状况健康，保持着良好的信用等级，并且已和国内多家金融机构建立了稳固、良好的合作关系，具有较强的直接和间接融资能力。截至 2026 年 3 月末，发行人在银行的授信额度总额为 398.99 亿元，已使用 329.00 亿元，剩余额度为 69.99 亿元。此外，发行人在资本市场信用记录良好，必要时可以通过借新还旧等方式对债券本息偿付提供较好的保障。

（三）充足的流动资产

截至 2026 年 3 月末，发行人合并财务报表口径下流动资产余额 4,546,980.65 万元，主要由货币资金、其他应收款、存货构成。发行人流动资产占总资产的比例为 65.19%，必要时发行人可通过流动资产变现的方式作为本期债券的偿债资金来源。

二、偿债保障措施

为了有效地维护债券持有人的利益，保证本期债券本息按约定偿付，发行人建立了一系列工作机制，包括设立偿付工作小组、建立发行人与债券受托管理人的长效沟通机制、健全风险监管和预警机制及加强信息披露等，形成一套完整的确保本期债券本息按约定偿付的保障体系。

（一）设置募集资金专项账户及偿债保障金专户

发行人在监管银行开设募集资金专项账户、偿债资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，并进行专项管理。发行人将严格按照募集说明书的要求，使用募集资金专项账户中的资金，确保专款专用。

为了保证本期债券本息按期兑付，保障投资者利益，发行人在监管银行设置专项偿债保障金账户，偿债资金来源于发行人稳健经营产生的现金流。将提前安排必要的还本付息资金，保证按时还本付息。监管银行将履行监管的职责，切实保障按时、足额提取偿债资金。偿债保障金账户内的资金除用于本期债券的本金兑付和支付债券利息以及银行结算费用外，不得用于其他用途。

（二）制定《债券持有人会议规则》

发行人根据《公司法》、《证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》及相关法律法规及其他规范性文件的有关规定制定了本期债券的《南京江宁城市建设集团有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券之持有人会议规则》（以下简称《债券持有人会议规则》），约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本期债券的本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

（三）设立专门的偿付工作小组

发行人为本期债券成立专门的偿付工作小组，负责本期债券的偿付工作，自本期债券发行之日起至付息期或兑付结束，工作小组全面负责本期债券利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息期或兑付结束后有关事宜，以保障债券持有人的利益。

（四）制定并严格执行资金管理计划

本期债券发行后，发行人将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理等，并将根据债券本息未来到期应付情况制定年度、月度资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

（五）充分发挥债券受托管理人的作用

本期债券引入了债券受托管理人制度，由债券受托管理人代表债券持有人对发行人的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，代表债券持有人采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。

发行人将严格按照《债券受托管理协议》的约定，配合债券受托管理人履行职责，

定期向债券受托管理人报送发行人履行承诺的情况，并在发行人可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人及时依据《债券受托管理协议》采取必要的措施。

（六）严格履行信息披露义务

发行人将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按照上交所有关规定、《债券受托管理协议》和募集说明书的约定进行信息披露，使发行人偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人的监督，防范偿债风险，充分保障债券持有人的权益。

三、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。

四、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 自然日内为本期债券增加担保或其他增信措施。

（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

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（以下合称还本付息），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）发行人违反募集说明书关于交叉保护的约定（如有）且未按持有人要求落实负面救济措施的。

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

（6）发行人被法院裁定受理破产申请的。

二、违约责任及免除

本期债券发生违约的，发行人承担如下违约责任：

（1）继续履行。本期债券构成本节“一、违约情形及认定”第 1 条第 6 项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）协商变更履行方式。本期债券构成前述“违约情形及认定”第 1 条第 6 项外的其他违约情形的，发行人可以与本期债券持有人协商变更履行方式，以新达成的方式履行。

（3）提前清偿。发行人出现未按期偿付本期债券利息、回售、赎回、分期偿还款项或募集说明书约定的如下情形的，债券持有人有权召开持有人会议要求发行人全额提前清偿（持有人会议决议应明确提前清偿后债券的具体到期日期），但募集说明书另有约定或持有人会议另有决议的除外：

a. 发行人违反募集说明书约定的抵押担保承诺且持有人根据募集说明书约定要求

发行人提前清偿的。或

b. 发行人违反募集说明书约定的质押担保承诺且持有人根据募集说明书约定要求发行人提前清偿的。或

c. 发行人违反财务承诺且未按照持有人要求落实救济措施的。或

d. 发行人违反行为限制承诺且未按照持有人要求落实救济措施的。或

e. 发行人违反资信维持承诺且未按照持有人要求落实救济措施。或

f. 发行人违反交叉保护条款且未按照持有人要求落实救济措施。

若发行人在该期限内消除负面情形或经持有人会议豁免触发提前清偿义务的，则甲方无需承担提前清偿责任。

发行人的违约责任可因如下事项免除：

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。

三、争议纠纷解决机制

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，任一方可将争议提交至上海仲裁委员会，按照申请仲裁时该会实施的仲裁规则进行仲裁。仲裁裁决是终局的，对争议各方均有约束力。

如发行人、受托管理人与债券持有人因本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 债券持有人会议

《南京江宁城市建设集团有限公司 2026 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》（本节中简称“本规则”）的全文如下：

第一章 总则

1.1 为规范南京江宁城市建设集团有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行公司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》《公司信用类债券信息披露管理办法》等法律、行政法规、部门规章、规范性文件及交易所相关业务规则的规定，结合本期债券的实际情况，制订本规则。

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。

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

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

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

债券持有人应当配合受托管理人等会议召集人的相关工作，积极参加债券持有人会议，审议会议议案，行使表决权，配合推动债券持有人会议生效决议的落实，依法维护自身合法权益。出席会议的持有人应当确保会议表决时仍然持有本期债券，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，视为同意并接受本规则相关约定，并受本规则之约束。

1.4 债券持有人会议依据本规则约定程序审议通过的生效决议对本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本规则另有约定的，从其规定或约定。

1.5 债券持有人会议应当由律师见证。

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

1.6 债券持有人出席债券持有人会议而产生的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。因召开债券持有人会议产生的相关费用（包括信息披露费用、与债券持有人会议相关的合理费用、持有人会议律师见证费用等）由发行人承担。本规则、债券受托管理协议或者其他协议另有约定的除外。

第二章 债券持有人会议的权限范围

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

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

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

2.2.1 拟变更债券募集说明书的重要约定：

- a.变更债券偿付基本要素（包括偿付主体、期限、票面利率调整机制等）；
- b.变更增信或其他偿债保障措施及其执行安排；
- c.变更债券投资者保护措施及其执行安排；
- d. 根据监管规则或募集说明书约定变更募集资金使用计划需要召开持有人会议的；
- e.其他涉及债券本息偿付安排及与偿债能力密切相关的重大事项变更。

2.2.2 拟修改债券持有人会议规则；

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

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

a. 发行人已经或预计不能按期支付本期债券的本金或者利息；

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

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

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

e. 发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

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

g. 增信主体、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大不利变化的；

h. 发生其他对债券持有人权益有重大不利影响的事项。

2.2.5. 发行人提出重大债务重组方案的；

2.2.6 法律法规规定或者本期债券募集说明书、本规则约定的应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

第三章 债券持有人会议的筹备

第一节 会议的召集

3.1.1 债券持有人会议主要由受托管理人负责召集。

本期债券存续期间，出现本规则第 2.2 条约定情形之一且具有符合本规则约定要求的拟审议议案的，受托管理人原则上应于 15 个交易日内召开债券持有人会议，经单独或合计持有本期未偿债券总额 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。

3.1.2 发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人、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，提出符合本规则约定权限范围及其他要求的拟审议议案。受托管理人应当自收到书面提议之日起 5 个交易日内向提议人书面回复是否召集债券持有人会议，并说明召集会议的具体安排或不召集会议的理由。同意召集会议的，应当于书面回复日起 15 个交易日内召开债券持有人会议，提议人同意延期召开的除外。

合计持有本期债券未偿还份额 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。

3.1.3 受托管理人不同意召集会议或者应当召集而未召集会议的，发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人、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。

第二节 议案的提出与修改

3.2.1 提交债券持有人会议审议的议案应当符合法律法规及本规则的相关规定或者约定，具有明确并切实可行的决议事项。

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

3.2.2 召集人披露债券持有人会议通知后，受托管理人、发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 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。

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

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

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。

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

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

b. 授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，并明确在达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决时，特别是作出可能减损、让渡债券持有人利益的行为时，应当事先征求债券持有人的意见或召集债券持有人会议审议并依债券持有人意见行事。

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

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

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

第三节 会议的通知、变更及取消

3.3.1 召集人应当最晚于债券持有人会议召开日前第 10 个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。受托管理人认为需要紧急召集债券持有人会议以有利于债券持

有人权益保护的，应最晚于现场会议（包括现场、非现场相结合形式召开的会议）召开日前第 3 个交易日或者非现场会议召开日前第 2 个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- a. 前次会议召集期间债券持有人关于拟审议议案的相关意见；
- b. 本期拟审议议案较前次议案的调整情况及其调整原因；
- c. 本期拟审议议案通过与否对投资者权益可能产生的影响；
- d. 本期债券持有人会议出席人数如仍未达到约定要求，召集人后续取消或者再次召集会议的相关安排，以及可能对投资者权益产生的影响。

第四章 债券持有人会议的召开及决议

第一节 债券持有人会议的召开

4.1.1 债券持有人会议应当由代表本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。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.1.8 债券持有人会议的会议议程可以包括但不限于：

a. 召集人介绍召集会议的缘由、背景及会议出席人员；

b. 召集人或提案人介绍所提议案的背景、具体内容、可行性等；

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

d. 享有表决权的持有人依据本规则约定程序进行表决。

第二节 债券持有人会议的表决

4.2.1 债券持有人会议采取记名方式投票表决。

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

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

- b.本期债券的保证人或者其他提供增信或偿债保障措施机构或个人；
- c.债券清偿义务承继方；
- d.其他与拟审议事项存在利益冲突的机构或个人。

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

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

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

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

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

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

第三节 债券持有人会议决议的生效

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

- a.拟同意第三方承担本期债券清偿义务；
- 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、本规则相关约定以直接或间接实现本款第 a 至 e 项目的；

g.拟修改本规则关于债券持有人会议权限范围的相关约定。

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

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

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

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

4.3.5 债券持有人会议的表决结果，由召集人指定代表及见证律师共同负责清点、计算，并由受托管理人负责载入会议记录。召集人应当在会议通知中披露计票、监票规则，并于会议表决前明确计票、监票人选。与发行人有关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人。

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

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

第五章 债券持有人会议的会后事项与决议落实

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

会议记录应当记载以下内容：

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

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

（三）会议议程；

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

（五）表决程序（如为分批次表决）；

（六）每项议案的表决情况及表决结果。

（七）其他。

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。

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

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

（二）出席会议的债券持有人所持表决权情况及会议有效性；

（三）各项议案的议题及决议事项、是否具备生效条件、表决结果及决议生效情况；

（四）其他需要公告的重要事项。

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

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

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

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

5.4 债券持有人授权受托管理人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，受托管理人应当按照授权范围及实施安排等要求，勤勉履行相应义务。受托管理人因提起、参加仲裁、诉讼或破产程序产生的相关费用，由发行人承担，发行人暂时无力承担的，相关费用应由债券持有人进行垫付，并有权向发行人进行追偿。，债券受托管理协议另有约定的，从其约定。

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

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

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

第六章 特别约定

第一节 关于表决机制的特别约定

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

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

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

特别议案的生效条件以债券持有人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。

第二节 简化程序

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

- a. 发行人拟变更债券募集资金用途，且变更后不会影响发行人偿债能力的；
- b. 发行人因实施股权激励计划等回购股份导致减资，且累计减资金额低于本期债券发行时最近一期经审计合并口径净资产的 5%的；
- c. 债券受托管理人拟代表债券持有人落实的有关事项预计不会对债券持有人权益保护产生重大不利影响的；
- d. 债券募集说明书、本规则、债券受托管理协议等文件已明确约定相关不利事项发生时，发行人、受托管理人等主体的义务，但未明确约定具体执行安排或者相关主体未在约定时间内完全履行相应义务，需要进一步予以明确的；
- e. 受托管理人、提案人已经就具备生效条件的拟审议议案与有表决权的债券持有人沟通协商，且超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的二分之一（如为第 4.3.2 条约定的一般事项）或者达到全体有表决权的债券持有人所持表决权

的三分之二以上（如为第 4.3.1 条约定的重大事项）的债券持有人已经表示同意议案内容的；

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。

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

针对债券持有人所提异议事项，受托管理人应当与异议人积极沟通，并视情况决定是否调整相关内容后重新征求债券持有人的意见，或者终止适用简化程序。单独或合计持有本期债券未偿还份额 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，视为本期会议已召开并表决完毕，受托管理人应当按照本规则第 4.3.2 条第一款的约定确定会议结果，并于次日内披露持有人会议决议公告及见证律师出具的法律意见书。

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

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

第七章 附则

7.1 本规则自本期债券发行完毕之日起生效。

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

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

7.4 对债券持有人会议的召集、召开及表决程序、决议合法有效性以及其他因债券持有人会议产生的纠纷，应当向上海仲裁委员会提起仲裁。

7.5 本规则约定的“以上”“以内”包含本数，“超过”不包含本数。

第十三节 受托管理人

国泰海通证券股份有限公司（以下简称“国泰海通证券”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；发行人同意聘任国泰海通证券，并接受受托管理人的监督。

《南京江宁城市建设集团有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券之债券受托管理协议》（本节中简称“本协议”，发行人为本协议的甲方，受托管理人为本协议的乙方）的主要内容如下：

第一条 定义及解释

1.1 除本协议另有规定外，募集说明书中的定义与解释均适用于本协议。

1.2 定义与解释

“本次债券”指发行人依据募集说明书的约定所发行的发行规模不超过人民币 9 亿元（以主管部门注册的发行规模为准）的南京江宁城市建设集团有限公司 2026 年公司债券。

“本期债券”指按照募集说明书约定的采用分期发行（如有）的本次债券中的每一期；若本次债券不涉及分期发行，本期债券指本次债券。

“本期债券条款”指募集说明书中约定的本期债券条款。

“承销协议”指发行人和本期债券主承销商签署的《南京江宁城市建设集团有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券之承销协议》和对该协议的所有修订和补充。

“兑付代理人”指中国证券登记结算有限责任公司，或适用法律规定的任何其他兑付代理人。

“工作日”指国内商业银行和兑付代理人均对公正常营业的任何一天。

“交易日”指证券交易场所的营业日。

“募集说明书”指发行人为发行本期债券而制作的债券募集说明书，本期债券分期发行的，募集说明书分别指各期债券募集说明书。

“人民币”指中国的法定货币。

“协议”指本协议以及对本协议不时补充或修订的补充协议。

“《债券持有人会议规则》”指国泰海通证券股份有限公司作为本期债券的债券受托管理人与发行人制订的《南京江宁城市建设集团有限公司公司债券债券持有人会议

规则》。

“债券持有人会议”指由全体债券持有人组成的议事机构，依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集并召开，并对《债券持有人会议规则》规定的职权范围内的事项依法进行审议和表决。

“债券持有人会议召集人”指根据《债券持有人会议规则》约定有权召集债券持有人会议的自然人、法人或其他组织。

“债券持有人”指在中国证券登记结算有限责任公司或适用法律规定的其他机构的托管名册上登记的持有本期债券的投资者。

“表决权”指当债券持有人进行表决时，以每一张未偿还的本期债券为一表决权，但不包括《持有人会议规则》规定的无表决权情形。

“中国证监会”指中国证券监督管理委员会，在适用的情况下，包括发行人所在地的中国证监会派出机构。

“交易所”指上海证券交易所。

“证券登记公司”指中国证券登记结算有限责任公司。

第二条 受托管理事项

2.1 为维护本期债券全体债券持有人的权益，甲方聘任乙方作为本期债券的受托管理人，并同意接受乙方的监督。乙方接受全体债券持有人的委托，行使受托管理职责。

2.2 在本期债券存续期内，即自债券上市挂牌直至债券本息兑付全部完成或债券的债权债务关系终止的其他情形期间，乙方应当勤勉尽责，根据相关法律法规、部门规章、行政规范性文件及自律规则（以下合称法律、法规和规则）的规定及募集说明书、本协议、债券持有人会议规则的约定以及债券持有人会议的授权，行使权利和履行义务，维护债券持有人合法权益。

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

2.3 在本期债券存续期限内，乙方将作为债券受托管理人代表债券持有人，依照本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。

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

第三条 甲方的权利和义务

3.1 甲方及其董事、监事、高级管理人员应自觉强化法治意识、诚信意识，全面理解和执行公司债券存续期管理的有关法律法规、债券市场规范运作和信息披露的要求。甲方董事、监事、高级管理人员应当按照法律法规的规定对甲方定期报告签署书面确认意见，并及时将相关书面确认意见提供至乙方。

3.2 甲方应当根据法律、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。甲方及其控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员不得怠于履行偿债义务或者通过财产转移、关联交易等方式逃废债务，故意损害债券持有人权益。

3.3 甲方应当设立募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的接收、存储、划转，并接受乙方对上述资金的接收、存储、划转情况进行监督。甲方应当在募集资金到达专项账户前与乙方以及存放募集资金的银行订立监管协议。甲方不得在专项账户中将本期债券项下的每期债券募集资金与其他债券募集资金及其他资金混同存放，并确保募集资金的流转路径清晰可辨，根据募集资金监管协议约定的必须由募集资金专项账户支付的偿债资金除外。在本期债券项下的每期募集资金使用完毕前，专项账户不得用于接收、存储、划转其他资金。

3.4 甲方应当为本期债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合现行法律法规的有关规定及募集说明书的约定，如甲方拟变更募集资金的用途，应当按照法律法规的规定或募集说明书、募集资金三方监管协议的约定及募集资金使用管理制度的规定履行相应程序。甲方应当于变更决策程序完成后的 2 个交易日内，并于募集资金使用前披露拟变更后的募集资金用途、已履行的变更程序、变更后募集资金用途的合法合规情况。

本期债券募集资金约定用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，甲方应当确保债券募集资金实际投入与项目进度相匹配，保证项目顺利实

施。

3.5 甲方使用募集资金时，应当书面告知乙方。

甲方应当根据乙方的核查要求，按月度及时向乙方提供募集资金专项账户及其他相关账户（若涉及）的流水、募集资金使用凭证、募集资金使用的内部决策流程等资料。

若募集资金用于偿还有息债务的，募集资金使用凭证包括但不限于借款合同、转账凭证、有息债务还款凭证。

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

3.7 本期债券存续期内，发生以下任何事项，甲方应当及时书面通知乙方，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的法律后果，并根据乙方要求持续书面通知事件进展和结果：

- （一）甲方名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；
- （二）甲方变更财务报告审计机构、资信评级机构；
- （三）甲方三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；
- （四）甲方法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；
- （五）甲方控股股东或者实际控制人变更；
- （六）甲方发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组；
- （七）甲方发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- （八）甲方放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；
- （九）甲方股权、经营权涉及被委托管理；
- （十）甲方丧失对重要子公司的实际控制权；
- （十一）甲方或其债券信用评级发生变化，或者本期债券担保情况发生变更；
- （十二）甲方转移债券清偿义务；
- （十三）甲方一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十，或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
- （十四）甲方未能清偿到期债务或进行债务重组；

（十五）甲方涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；

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

（十七）甲方涉及重大诉讼、仲裁事项；

（十八）甲方出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；

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

（二十）甲方涉及需要说明的市场传闻；

（二十一）甲方未按照相关规定与募集说明书的约定使用募集资金；

（二十二）甲方违反募集说明书承诺且对债券持有人权益有重大影响；

（二十三）中国证监会及自律组织等主管部门规定、募集说明书约定或甲方承诺的其他应当披露事项；

（二十四）甲方募投项目情况发生重大变化，可能影响募集资金投入和使用计划，或者导致项目预期运营收益实现 存在较大不确定性；

（二十五）甲方拟修改债券持有人会议规则；

（二十六）甲方拟变更债券受托管理人或受托管理协议的主要内容；

（二十七）甲方拟变更债券募集说明书的约定；

（二十八）其他可能影响甲方偿债能力或债券持有人权益的事项；

（二十九）法律、法规、规则要求的其他事项。

就上述事件通知乙方同时，甲方就该等事项是否影响本期债券本息安全向乙方作出书面说明，配合乙方要求提供相关证据、文件和资料，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。触发信息披露义务的，甲方应按照规定及时披露上述事项及后续进展。

甲方的控股股东或者实际控制人对重大事项的发生、进展产生较大影响的，甲方知晓后应当及时书面告知乙方，并配合乙方履行相应职责。

甲方应当在最先发生以下任一情形的时点后，在两个交易日内履行上述规定的重大事项的信息披露义务：

（一）董事会、监事会（如有）就该重大事项形成决议时；

（二）有关各方就该重大事项签署意向书或者协议时；

- (三) 董事、监事、高级管理人员知悉该重大事项发生时；
- (四) 收到相关主管部门关于重大事项的决定或者通知时；
- (五) 该重大事项相关信息已经发生泄露或者出现市场传闻；
- (六) 其他甲方知道或者应当知道的情形。

已披露的重大事项出现重大进展或者变化的，甲方应当在两个交易日内披露后续进展、变化情况及其影响。

本条提及的甲方包括根据法律、法规和规则所指的甲方、甲方子公司、甲方重要子公司、甲方控股股东、甲方实际控制人或其他相关关联方等。交易所对发行人及其子公司、重要子公司、控股股东、实际控制人或关联方等主体的重大事项所涉的信息披露义务及其履行时间另有规定的，从其规定。

本条提及的重大、影响偿债能力等界定标准如在法律、法规和规则中有规定的，从其规定。

3.8 甲方及其董事、监事、高级管理人员应当全面配合受托管理人履行受托管理职责，并应当促使其控股股东、实际控制人、承销机构、增信主体及其他专业机构全面配合受托管理人履行受托管理职责，积极、及时提供受托管理所需的资料、信息和相关情况，并确保内容真实、准确、完整，维护债券持有人合法权益。

3.9 甲方应当协助乙方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。经乙方要求，甲方应提供关于尚未注销的自持债券数量（如适用）的证明文件。

3.10 债券持有人会议审议议案需要甲方推进落实的，甲方应当出席债券持有人会议，接受债券持有人等相关方的问询，并就会议决议的落实安排发表明确意见。甲方单方面拒绝出席债券持有人会议的，不影响债券持有人会议的召开和表决。甲方意见不影响债券持有人会议决议的效力。

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

3.11 甲方在本期债券存续期间，应当履行如下债券信用风险管理义务：

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

(二) 提前落实偿债资金，按期还本付息，不得逃废债务；

（三）内外部增信机制、偿债保障措施等发生重大变化的，甲方应当及时书面告知乙方；

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

（五）配合受托管理人及其他相关机构开展风险管理工作。

3.12 预计不能偿还本期债券时，甲方应当及时告知乙方，按照乙方要求追加偿债保障措施，并履行募集说明书及本协议约定的投资者权益保护机制与偿债保障措施。约定的偿债保障措施为：设立偿付工作小组、建立发行人与债券受托管理人的长效沟通机制、健全风险监管和预警机制及加强信息披露等。

乙方或债券持有人依法向法定机关申请采取财产保全措施的，甲方应当配合，并依法承担相关费用。

财产保全措施所需相应担保的提供方式可包括但不限于：申请人提供物的担保或现金担保；第三人提供信用担保、物的担保或现金担保；专业担保公司提供信用担保；申请人自身信用。甲方应承担因追加担保和履行上述后续偿债措施而发生的一切费用（包括受托管理人因此而产生的任何费用）。

3.13 甲方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，并及时通知乙方和债券持有人。本期债券的后续偿债措施安排包括但不限于：

- （一）部分偿付及其安排；
- （二）全部偿付措施及其实现期限；
- （三）由增信主体（如有）或者其他机构代为偿付的安排；
- （四）重组或者破产的安排。

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

3.14 甲方无法按时偿付本期债券本息时，乙方根据募集说明书约定及债券持有人会议决议的授权申请处置抵质押物的，甲方应当积极配合并提供必要的协助。

3.15 甲方预计出现偿付风险或违约事件时应及时建立工作组，制定、完善违约及风险处置应急预案，并开展相关工作。应急预案包括但不限于以下内容：工作组的组织架构与职责分工、内外部协调机制与联系人、信息披露与持有人会议等工作安排、付息兑付情况及偿付资金安排、拟采取的违约及风险处置措施、增信措施的落实计划（如有）、舆情监测与管理。

甲方出现偿付风险及发生违约事件后,应按照法律法规、相关规则和募集说明书的约定,遵循平等自愿、公平清偿、公开透明、诚实守信等原则,稳妥开展风险及违约处置相关工作。

本期债券违约风险处置过程中,甲方拟聘请财务顾问等专业机构参与违约风险处置,或聘请的专业机构发生变更的,应及时告知乙方,并说明聘请或变更的合理性。该等专业机构与乙方的工作职责应当明确区分,不得干扰乙方正常履职,不得损害债券持有人的合法权益。相关聘请行为应符合法律法规关于廉洁从业风险防控的相关要求,不应存在以各种形式进行利益输送、商业贿赂等行为。

3.16 甲方应严格履行《募集说明书》中关于债券增信措施(如有)、关于债券投资者保护机制的相关承诺和义务,切实保护持有人权益。

3.17 甲方成立金融机构债权人委员会且乙方被授权加入的,应当协助乙方加入其中,并及时向乙方告知有关信息。

3.18 甲方应对乙方履行本协议项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持,并提供便利和必要的信息、资料和数据。甲方应指定专人【欧真真 财务部副部长 13951657812】负责与本期债券相关的事务,并确保与乙方能够有效沟通。前述人员发生变更的,甲方应当在三个工作日内通知乙方。

3.19 受托管理人变更时,甲方应当配合乙方及新任受托管理人完成乙方工作及档案移交的有关事项,并向新任受托管理人履行本协议项下应当向乙方履行的各项义务。

3.20 在本期债券存续期内,甲方应尽最大合理努力维持债券上市交易/挂牌转让。如果本期债券停牌,发行人应当至少每个月披露一次未能复牌的原因、相关事件的进展情况以及对发行人偿债能力的影响等。

甲方及其关联方交易甲方发行公司债券的,应当及时书面告知乙方。

3.21 甲方应当根据本协议第 4.21、4.22 条的规定向乙方支付本期债券受托管理报酬和乙方履行受托管理人职责产生的额外费用。

乙方因参加债券持有人会议、申请财产保全、实现担保物权、提起诉讼或仲裁、参与债务重组、参与破产清算等受托管理履职行为所产生的相关费用由甲方承担。甲方暂时无法承担的,相关费用应由债券持有人进行垫付,并有权向甲方进行追偿。

3.22 甲方应当履行本协议、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。如存在违反或可能违反约定的投资者权益保护条款的,甲方应当及时采取救济措施并

书面告知乙方。

第四条 乙方的职责、权利和义务

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

4.2 乙方应当督促甲方及其董事、监事、高级管理人员自觉强化法治意识、诚信意识，全面理解和执行公司债券存续期管理的有关法律法规、债券市场规范运作和信息披露的要求。乙方应核查甲方董事、监事、高级管理人员对甲方定期报告的书面确认意见签署情况。

4.3 乙方应当通过多种方式和渠道持续关注甲方和增信主体的资信状况、信用风险状况、担保物状况、内外部增信机制、投资者权益保护机制及偿债保障措施的有效性与实施情况，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

（一）就本协议第 3.7 条约定的情形，列席甲方和增信主体的内部有权机构的决策会议，或获取相关会议纪要；

（二）按季度查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

（三）按季度调取甲方、增信主体银行征信记录；

（四）按季度对甲方和增信主体进行现场检查；

（五）按季度约见甲方或者增信主体进行谈话；

（六）按季度对担保物（如有）进行现场检查，关注担保物状况；

（七）按季度查询相关网站系统或进行实地走访，了解甲方及增信主体的诉讼仲裁、处罚处分、诚信信息、媒体报道等内容；

（八）按季度结合募集说明书约定的投资者权益保护机制（如有），检查投资者保护条款的执行状况。

涉及具体事由的，乙方可以不限于固定频率对甲方与增信主体进行核查。涉及增信主体的，甲方应当给予乙方必要的支持。

4.4 乙方应当对甲方专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督，并应当在募集资金到达专项账户前与甲方以及存放募集资金的银行订立监管协议。

乙方应当监督本期债券项下的每期债券募集资金在专项账户中是否存在与其他

债券募集资金及其他资金混同存放的情形,并监督募集资金的流转路径是否清晰可辨,根据募集资金监管协议约定的必须由募集资金专项账户支付的偿债资金除外。在本期债券项下的每期债券募集资金使用完毕前,若发现募集资金专项账户存在资金混同存放的,乙方应当督促甲方进行整改和纠正。

4.5 在本期债券存续期内,乙方应当按季度检查甲方募集资金的使用情况是否符合相关规定并与募集说明书约定一致,募集资金按约定使用完毕的除外。

乙方应当按季度检查募集资金专项账户流水、募集资金使用凭证、募集资金使用的内部决策流程,核查债券募集资金的使用是否符合法律法规的要求、募集说明书的约定和募集资金使用管理制度的相关规定。

募集资金用于偿还有息债务的,乙方应定期核查的募集资金的使用凭证包括但不限于借款合同、转账凭证、有息债务还款凭证。

募集资金使用存在变更的,乙方应当核查募集资金变更是否履行了法律法规要求、募集说明书约定和甲方募集资金使用管理制度规定的相关流程,并核查甲方是否按照法律法规要求履行信息披露义务。

乙方发现债券募集资金使用存在违法违规的,应督促甲方进行整改,并披露临时受托管理事务报告。

4.6 乙方应当督促甲方在募集说明书中披露本协议的主要内容与债券持有人会议规则全文,并应当通过证监会、交易所认可的方式,向债券持有人披露受托管理事务报告、本期债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券持有人披露的重大事项。

4.7 乙方应当每年对甲方进行回访,监督甲方对募集说明书约定义务的执行情况,并做好回访记录,按规定出具受托管理事务报告。

4.8 出现本协议第3.7条情形,在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内,乙方应当问询甲方或者增信主体,要求甲方或者增信主体解释说明,提供相关证据、文件和资料,并根据《债券受托管理人执业行为准则》的要求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,乙方应当召集债券持有人会议。

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

4.10 乙方应当在债券存续期内持续督导甲方履行信息披露义务。对影响偿债能

力和投资者权益的重大事项，乙方应当督促甲方及时、公平地履行信息披露义务，督导甲方提升信息披露质量，有效维护债券持有人利益。乙方应当关注甲方的信息披露情况，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，督促甲方报告债券持有人。

4.11 乙方预计甲方不能偿还本期债券时，应当要求甲方追加偿债保障措施，督促甲方履行募集说明书和本协议约定投资者保护机制与偿债保障措施，或者按照本协议约定的担保提供方式依法申请法定机关采取财产保全措施。

财产保全的相关费用由甲方承担。如甲方拒绝承担，相关费用由全体债券持有人垫付，并有权向甲方进行追偿，同时甲方应承担相应的违约责任。

4.12 本期债券存续期内，乙方应当勤勉处理债券持有人与甲方之间的谈判或者诉讼事务。乙方有权聘请律师等专业人士协助乙方处理上述谈判或者诉讼事务，根据债券持有人的授权行使权利或采取行动而发生的诉讼或仲裁费、律师费等费用之承担按照本协议第【四】条的规定执行。乙方根据债券持有人的授权代表持有人参与诉讼、仲裁、破产等法律程序的，法律后果由相关的持有人承担。

4.13 甲方为本期债券设定担保的，乙方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，并在增信措施有效期内妥善保管。

4.14 乙方应当至少在本期债券每次兑付兑息日前 20 个交易日（不少于二十个交易日），了解甲方的偿债资金准备情况与资金到位情况，乙方有权要求甲方及时向其提供相关文件资料并就有关事项作出说明。乙方应按照证监会及其派出机构要求滚动摸排兑付风险。

4.15 甲方不能偿还本期债券时，乙方应当督促发行人、增信主体和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施和承诺。甲方不能按期兑付债券本息或出现募集说明书约定的其他违约事件影响发行人按时兑付债券本息的，或者甲方信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，乙方可以接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起、参加民事诉讼、仲裁或者破产等法律程序，或者代表债券持有人申请处置抵质押物。

乙方要求甲方追加担保的，担保物因形势变化发生价值减损或灭失导致无法覆盖违约债券本息的，乙方可以要求再次追加担保，产生的相关费用由甲方承担。

4.16 甲方成立金融机构债权人委员会的，乙方有权接受全部或部分债券持有人的委托参加金融机构债权人委员会会议，维护本期债券持有人权益。

4.17 乙方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甲方商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对本期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。

4.18 乙方应当妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于本协议、债券持有人会议规则、受托管理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于本期债券债权债务关系终止后二十年。

4.19 对于乙方因依赖其合理认为是真实且经甲方签署的任何通知、指示、同意、证书、书面陈述、声明或者其他文书或文件而采取的任何作为、不作为或遭受的任何损失、乙方应得到保护且不对此承担责任。

4.20 除上述各项外，乙方还应当履行以下职责：

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

乙方应当督促甲方履行募集说明书的承诺与投资者权益保护约定。募集说明书存在投资者保护条款的，乙方应当与甲方在本处约定相应的履约保障机制。

甲方履行投资者保护条款相关约定的保障机制内容具体如下：

（一）.资信维持承诺

（1）发行人承诺，在本期债券存续期内，不发生如下情形：

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

（2）发行人在债券存续期内，出现违反上述第（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。

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

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

（二）救济措施

（1）如发行人违反本章相关承诺要求且未能在资信维持承诺第（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 自然日内为本期债券增加担保或其他增信措施。

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

4.21 在本期债券存续期内，乙方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。

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

4.22 乙方有权依据本协议的约定获得受托管理报酬。双方一致同意，乙方担任债券受托管理人的报酬 50,000.00 元整【伍万元整】。

4.23 本期债券存续期间，乙方为维护债券持有人合法权益，履行本协议项下责任时发生的包括但不限于如下全部合理费用和支出由甲方承担：

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

(2) 乙方为债券持有人利益，为履行受托管理职责或提起、参加民事诉讼（仲裁）或者清算程序而聘请的第三方专业机构（包括律师、会计师、评级机构、评估机构等）提供专业服务所产生的合理费用；

(3) 因甲方预计不能履行或实际未履行本协议和募集说明书项下的义务而导致乙方额外支出的其他费用。

上述所有费用应在甲方收到乙方出具账单及相关凭证之日起十五个交易日内向乙方支付。

4.24 甲方未能履行还本付息义务或乙方预计甲方不能偿还债务时，乙方或债券持有人申请财产保全、提起诉讼或仲裁等司法程序所涉及的相关费用【包括但不限于诉讼费（或仲裁费）、保全费、评估费、拍卖费、公告费、保全保险费、律师费（含风险代理费用）、公证费、差旅费等，以下简称“诉讼费用”】由甲方承担，如甲方拒绝承担，诉讼费用由债券持有人按照以下规定垫付，并有权向甲方进行追偿：

(1) 乙方设立诉讼专项账户（以下简称“诉讼专户”），用以接收债券持有人汇入的，因乙方向法定机关申请财产保全、对甲方提起诉讼或仲裁等司法程序所需的诉讼费用。

(2) 乙方将向债券持有人及时披露诉讼专户的设立情况及其内资金（如有）的使

用情况。债券持有人应当在上述披露文件规定的时间内，将诉讼费用汇入诉讼专户。因债券持有人原因导致诉讼专户未能及时足额收悉诉讼费用的，乙方免于承担未提起或未及时提起财产保全申请、诉讼或仲裁等司法程序的责任。

(3) 尽管乙方并无义务为债券持有人垫付本条规定项下的诉讼费用，但如乙方主动垫付该等诉讼费用的，甲方及债券持有人同意乙方有权从甲方向债券持有人偿付的利息及/或本金中优先受偿垫付费用。

第五条 受托管理事务报告

5.1 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。

5.2 乙方应当建立对甲方的定期跟踪机制，监督甲方对募集说明书所约定义务的执行情况，对债券存续期超过一年的，在每年六月三十日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。

前款规定的受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

- (一) 乙方履行职责情况；
- (二) 甲方的经营与财务状况；
- (三) 甲方募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况；
- (四) 内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析，发生重大变化的，说明基本情况及处理结果；
- (五) 甲方偿债保障措施的执行情况以及本期债券的本息偿付情况；
- (六) 甲方在募集说明书中约定的其他义务的执行情况（如有）；
- (七) 债券持有人会议召开的情况；
- (八) 甲方偿债意愿和能力分析；
- (九) 与甲方偿债能力和增信措施有关的其他情况及乙方采取的应对措施。

5.3 本期债券存续期内，出现以下情形的，乙方在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内向市场公告临时受托管理事务报告：

- (一) 乙方在履行受托管理职责时发生利益冲突的；
- (二) 内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的；
- (三) 发现甲方及其关联方交易其发行的公司债券；
- (四) 出现第 3.7 条第（一）项至第（二十四）项等情形的；
- (五) 出现其他可能影响甲方偿债能力或债券持有人权益的事项。

乙方发现甲方提供材料不真实、不准确、不完整的，或者拒绝配合受托管理工作的，且经提醒后仍拒绝补充、纠正，导致乙方无法履行受托管理职责，乙方可以披露临时受托管理事务报告。

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

5.4 为乙方出具受托管理事务报告之目的，甲方应及时、准确、完整的提供乙方所需的相关信息、文件。甲方应保证其提供的信息、文件不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

第六条 利益冲突的风险防范机制

6.1 乙方不得担任本期债券受托管理人情形

- （一）乙方为本期公司债券发行提供担保；
- （二）乙方作为自行销售公司债券发行人以及发行人的实际控制人、控股股东、合并报表范围内子公司及其他关联方。

6.2 乙方承诺，其与甲方发生的任何交易或者其对甲方采取的任何行为均不会损害债券持有人的权益。

6.3 下列事项构成本协议所述之潜在利益冲突：

- （一）甲乙双方存在股权关系，或甲乙双方存在交叉持股的情形；
- （二）在甲方发生本协议 10.2 条中所述的违约责任的情形下，乙方正在为甲方提供相关金融服务，且该金融服务的提供将影响或极大可能地影响乙方为债券持有人利益行事的立场；
- （三）在甲方发生本协议 10.2 条中所述的违约责任的情形下，乙方系该期债券的持有人；
- （四）在甲方发生本协议 10.2 条中所述的违约责任的情形下，乙方已经成为甲方的债权人，且甲方对该项债务违约存在较大可能性，上述债权不包括 6.3 条第（三）项中约定的因持有本期债券份额而产生债权；
- （五）法律、法规和规则规定的其他利益冲突；
- （六）上述条款未列明但在实际情况中可能影响乙方为债券持有人最大利益行事之公正性的情形。

6.4 乙方在担任受托管理人期间可能产生利益冲突，乙方应当按照《证券公司信息隔离墙制度指引》等监管规定及其内部信息隔离管理要求，通过人员、机构、财务、

资产、经营管理、业务运作和投资决策等方面独立运作、分开管理、相互隔离等措施，防范发生与本协议项下乙方履职相冲突的情形；

发生潜在利益冲突情形，乙方应当按照既定流程论证利益冲突情况并提出解决方案。确认发生利益冲突的，在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内向市场公告临时受托管理事务报告，披露已经存在或潜在的利益冲突。披露难以有效处理利益冲突的，乙方应当采取对相关业务进行限制等措施。甲方发现与乙方发生利益冲突的，应当及时书面告知乙方。

6.5 甲乙双方违反利益冲突防范机制应当承担的责任如下：

（一）甲方、乙方应在发现存在利益冲突的五个交易日内以书面的方式将冲突情况通知对方，若因故意或重大过失未将上述利益冲突事宜及时通知另一方，导致另一方或债券持有人利益受到损失，该方应对此损失承担相应的法律责任；

（二）在利益冲突短期无法得以解决的情况下，双方应相互配合、共同完成受托管理人变更的事宜；

（三）受托管理人应按照中国证监会和交易所的有关规定向有关部门与机构报告上述情况。

第七条 受托管理人的变更

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

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

在乙方应当召集而未召集债券持有人会议时，单独或合计持有本期债券总额百分之十以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议。

7.2 债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘乙方的，自新任债券受托管理人与甲方签订新的《债券受托管理协议》生效之日或者新《债券受托管理协议》约定的债券受托管理人义务履行之日（以孰晚之日为准）起，新任受托管理人承接乙方在法律、法规和规则及本协议项下的权利和义务，本协议终止。新任受托管理人应当及时将变更情况向协会报告。

7.3 乙方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。

7.4 乙方在本协议中的权利和义务,在新任受托管理人与甲方签订受托协议之日或新《债券受托管理协议》约定的债券受托管理人义务履行之日(以孰晚之日为准)起终止,但并不免除乙方在本协议生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

第八条 陈述与保证

8.1 甲方保证以下陈述在本协议签订之日均属真实和准确:

- (一) 甲方是一家按照中国法律合法注册并有效存续的公司制法人;
- (二) 甲方签署和履行本协议已经得到甲方内部必要的授权,并且没有违反适用于甲方的任何法律、法规和规则的规定,也没有违反甲方的公司章程的规定以及甲方与第三方签订的任何合同或者协议的约定。

8.2 乙方保证以下陈述在本协议签订之日均属真实和准确:

- (一) 乙方是一家按照中国法律合法注册并有效存续的证券公司;
- (二) 乙方具备担任本期债券受托管理人的资格,且就乙方所知,并不存在任何情形导致或者可能导致乙方丧失该资格;
- (三) 乙方签署和履行本协议已经得到乙方内部必要的授权,并且没有违反适用于乙方的任何法律、法规和规则的规定,也没有违反乙方的公司章程以及乙方与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

第九条 不可抗力

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

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

第十条 违约责任

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

10.2 以下事件构成本协议和本期债券项下发行人违约事件:

- (一) 甲方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（以下合称还本付息），但增信主体或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

（二）甲方触发募集说明书中有关约定，导致甲方应提前还本付息而未足额偿付的，但增信主体或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

（三）本期债券未到期，但有充分证据证明甲方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，甲方应提前偿还债券本息且未按期足额偿付的。

（四）甲方违反募集说明书关于交叉保护的约定（如有）且未按持有人要求落实负面救济措施的。

（五）甲方违反募集说明书金钱给付义务外的其他承诺事项且未按持有人要求落实负面救济措施的。

（六）甲方被法院裁定受理破产申请的。

甲方违反募集说明书约定可能导致债券持有人遭受损失的，相应违约情形与违约责任在募集说明书中约定。

10.3 乙方预计违约事件可能发生，有权行使以下职权：

（一）要求发行人追加担保；

（二）在债券持有人利益可能受到损失的紧急情形下，债券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；

（三）及时报告全体债券持有人；

（四）及时报告中国证监会当地派出机构及相关交易所。

10.4 违约事件发生时，乙方有权行使以下职权：

（一）在知晓该行为发生之日的五个交易日内以公告方式告知全体债券持有人；

（二）发行人未履行偿还本期债券本金利息的义务，与发行人谈判，促使发行人偿还本期债券本金利息；

（三）在债券持有人利益可能受到损失的紧急情形下，有权依法提起诉前财产保全，申请对发行人采取财产保全措施；

（四）根据债券持有人会议的决定，依法提起诉讼（仲裁）；

（五）在发行人进行整顿、和解、重组或者破产的法律程序时，根据债券持有人会议之决议受托参与上述程序。

10.5 违约责任及免除。

（一）本期债券发生违约的，甲方承担如下违约责任：

（1）继续履行。本期债券构成第 10.2 条第六项外的其他违约情形的，甲方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。或

（2）协商变更履行方式。本期债券构成第 10.2 条第六项外的其他违约情形的，甲方可以与本期债券持有人协商变更履行方式，以新达成的方式履行。或

（3）提前清偿。甲方出现未按期偿付本期债券利息、回售、赎回、分期偿还款项募集说明书约定的如下情形的，债券持有人有权召开持有人会议要求甲方全额提前清偿（持有人会议决议应明确提前清偿后债券的具体到期日期），但募集说明书另有约定或持有人会议另有决议的除外：

a. 甲方违反募集说明书约定的抵押担保承诺且持有人根据募集说明书约定要求甲方提前清偿的。或

b. 甲方违反募集说明书约定的质押担保承诺且持有人根据募集说明书约定要求甲方提前清偿的。或

c. 甲方违反财务承诺且未按照持有人要求落实救济措施的。或

d. 甲方违反行为限制承诺且未按照持有人要求落实救济措施的。或

e. 甲方违反资信维持承诺且未按照持有人要求落实救济措施。或

f. 甲方违反交叉保护条款且未按照持有人要求落实救济措施。

若甲方在该期限内消除负面情形或经持有人会议豁免触发提前清偿义务的，则甲方无需承担提前清偿责任。

（二）若受托管理人根据本协议并按照相关法律法规之要求，为本期债券管理之目的，从事任何行为（包括不作为），而该行为产生的任何诉讼、权利要求、政府调查、损害、合理支出和费用【包括但不限于诉讼费（或仲裁费）、保全费、评估费、拍卖费、公告费、保全保险费、律师费（含风险代理费用）、公证费、差旅费】，发行人应负责赔偿并使其免受损害。但若该行为因受托管理人的重大过失、恶意、故意不当行为或违反本协议、违反相关法律法规而造成，不在赔偿之列。发行人在本款项下的义务在本协议终止后仍然有效；

若因受托管理人的过失、恶意、故意不当行为或违反本协议而导致发行人提出任何诉讼、权利要求、政府调查或产生损害、支出和费用【包括但不限于诉讼费（或仲裁费）、保全费、评估费、拍卖费、公告费、保全保险费、律师费（含风险代理费用）、

公证费、差旅费】，受托管理人应负责赔偿并使其免受损失。受托管理人在本款项下的义务在本协议终止后仍然有效。

（三）甲方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。

第十一条 法律适用和争议解决

11.1 本协议适用中华人民共和国法律（为本协议之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区或台湾法律）并依其解释。

11.2 凡因本协议引起的或与本协议有关的包括但不限于违约、侵权等任何争议，首先应在争议各方（包括但不限于甲方、乙方及债券持有人等）之间协商解决。如果协商解决不成，均应提交上海仲裁委员会按照该会仲裁规则进行仲裁。仲裁裁决是终局的，对各方均有约束力。

11.3 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，各方有权继续行使本协议项下的其他权利，并应履行本协议项下的其他义务。

第十二条 协议的生效、变更及终止

12.1 本协议于双方的法定代表人或者其授权代表签字并加盖双方单位公章后，自本期债券发行之日起生效。

12.2 除非法律、法规和规则另有规定，本协议的任何变更，均应当由双方协商一致订立书面补充协议后生效。本协议于本期债券发行完成后的变更，如涉及债券持有人权利、义务的，应当事先经本期债券持有人会议同意。任何补充协议均为本协议之不可分割的组成部分，与本协议具有同等效力。

12.3 本协议的终止。发生如下情形时，本协议终止：

（1）本期债券的本金及利息已经由发行人足额支付给全体债券持有人；

（2）发行人被人民法院宣告破产后依法注销，且并无其他主体承继发行人还本付息及依据本协议应承担的各项权利义务；

（3）发行人被人民法院裁定批准破产重整计划，且该重整计划已被人民法院裁定确认执行完毕，或该重整计划中涉及本期债券相关部分事实上无须继续履行或已按计划履行完毕；

（4）发行人通过非破产程序的债务重组、诉讼/仲裁程序内外和解/调解、商业沟通谈判等方式，按照债券持有人会议规则形成了相关决议或与债券持有人达成协议，

且发行人已按照前述决议及/或约定履行完毕相关义务，或未履行的义务已被债券持有人豁免；

（5）发行人发生解散或清算事由后，经清算程序注销，且并无其他主体承继发行人还本付息及依据本协议应承担的各项权利义务；

（6）债券持有人按照债券持有人会议规则形成了相关决议，或发行人与全体债券持有人就本期债券相关事宜另行达成协议，且依据该决议及/或约定，受托管理人实质上无须继续履行本期债券应适用之法律、法规对标准债券产品所规定的受托管理义务；

（7）经债券持有人会议审议通过，甲方与乙方签订新的债券受托管理协议以替代本协议；

（8）经债券持有人会议审议通过，甲方聘请新的受托管理人并与新受托管理人签订新的债券受托管理协议；

（9）本期债券发行未能完成；

（10）发生相关法律法规规定本协议终止的其他情形。

12.4 如本次债券分期发行，如未作特殊说明或另行约定，本协议适用于分期发行的每一期债券。

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

注册地址：南京市江宁区东山街道金箔路 577 号

法定代表人：郭霖华

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

联系电话：025-51197936

传真：025-51196508

二、牵头主承销商、受托管理人、簿记管理人

名称：国泰海通证券股份有限公司

注册地址：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号

法定代表人：朱健

联系人：赵烈、单文涛、卢晓江

联系地址：上海市静安区南京西路 768 号国泰海通大厦

联系电话：021-38676666

传真：021-38676666

三、联席主承销商

名称：天风证券股份有限公司

注册地址：湖北省武汉东湖新技术开发区高新大道 446 号天风证券大厦 20 层

法定代表人：庞介民

联系人：徐自强、王文杰、王小云

联系地址：湖北省武汉市武昌区水果湖街道中北路 217 号天风大厦 2 号楼

联系电话：027-87618889

传真：027-87618863

四、发行人律师

名称：上海市锦天城律师事务所

住所：上海市银城中路 501 号上海中心大厦 11、12 楼

负责人：沈国权

经办人员：吴卫星、丁独伟

联系地址：江苏省南京市建邺区国金中心 27 楼

联系电话：025-68515000

传真：025-68516601

五、审计机构

名称：众华会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：上海市嘉定工业区叶城路 1630 号 5 幢 1088 室

执行事务合伙人：陆士敏

联系人：李娟、陈兵斌

联系电话：021-63525500

传真：021-63525566

六、申请上市的证券交易所

名称：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路 528 号证券大厦

联系电话：021-68808888

传真：021-68804868

七、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

负责人：周宁

联系电话：021-68873878

传真：021-68870064

八、发行人与主承销商、证券服务机构及相关人员的股权关系及其他重大利害关系

截至报告期末，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》和《公司债券发行与交易管理办法》的有关规定，本公司符合公开发行公司债券的条件。

公司法定代表人签名：


郭霖华

南京江宁城市建设集团有限公司

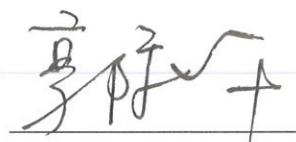
2026 年 10 月 29 日



发行人全体董事、审计委员会及高级管理人员声明

本公司全体董事、审计委员会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。

董事签名：



郭霖华

南京江宁城市建设集团有限公司

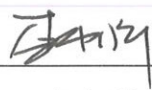
2026年10月29日



发行人全体董事、审计委员会及高级管理人员声明

本公司全体董事、审计委员会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。

董事签名：



李中科

南京江宁城市建设集团有限公司

2026 年 10 月 29 日

发行人全体董事、审计委员会及高级管理人员声明

本公司全体董事、审计委员会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。

董事签名：



潘志鹏

南京江宁城市建设集团有限公司



2026年10月29日

发行人全体董事、审计委员会及高级管理人员声明

本公司全体董事、审计委员会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。

董事签名：



吴永慧



2026 年 10 月 29 日

发行人全体董事、审计委员会及高级管理人员声明

本公司全体董事、审计委员会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。

董事签名：


韩余军

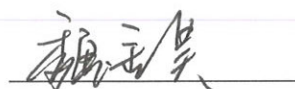
南京江宁城市建设集团有限公司

2026 年 10 月 29 日

发行人全体董事、审计委员会及高级管理人员声明

本公司全体董事、审计委员会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。

董事签名：



魏金昊



南京江宁城市建设集团有限公司

2026年10月29日

发行人全体董事、审计委员会及高级管理人员声明

本公司全体董事、审计委员会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。

董事签名：

湛凯

湛凯



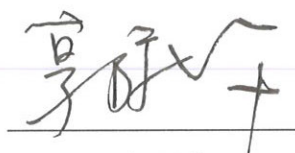
南京江宁城市建设集团有限公司

2026 年 10 月 29 日

发行人全体董事、审计委员会及高级管理人员声明

本公司全体董事、审计委员会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。

审计委员会成员签名：



郭霖华



南京江宁城市建设集团有限公司

2026 年 10 月 29 日

发行人全体董事、审计委员会及高级管理人员声明

本公司全体董事、审计委员会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。

审计委员会成员签名：

潘志鹏

潘志鹏



南京江宁城市建设集团有限公司

2026 年 10 月 29 日

发行人全体董事、审计委员会及高级管理人员声明

本公司全体董事、审计委员会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。

审计委员会成员签名：

谌凯

谌凯



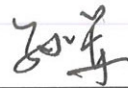
南京江宁城市建设集团有限公司

2026 年 10 月 29 日

发行人全体董事、审计委员会及高级管理人员声明

本公司全体董事、审计委员会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名：



孙军

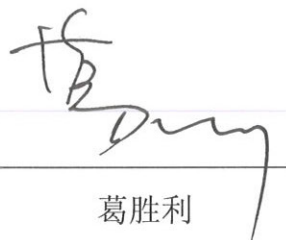
南京江宁城市建设集团有限公司

2026年10月29日

发行人全体董事、审计委员会及高级管理人员声明

本公司全体董事、审计委员会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名：



葛胜利



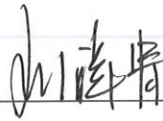
南京江宁城市建设集团有限公司

2026年10月29日

发行人全体董事、审计委员会及高级管理人员声明

本公司全体董事、审计委员会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名：



刘祥贵

南京江宁城市建设集团有限公司

2026 年 10 月 29 日

发行人全体董事、审计委员会及高级管理人员声明

本公司全体董事、审计委员会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名：



徐传超

南京江宁城市建设集团有限公司

2026年10月29日

发行人全体董事、审计委员会及高级管理人员声明

本公司全体董事、审计委员会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名：

张颖

张颖



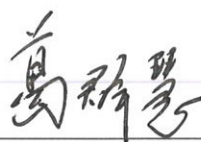
南京江宁城市建设集团有限公司

2026 年 10 月 29 日

发行人全体董事、审计委员会及高级管理人员声明

本公司全体董事、审计委员会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名：



葛群慧

南京江宁城市建设集团有限公司

2026年10月29日

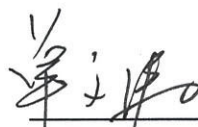
主承销商声明

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

项目负责人：



赵烈



单文涛

法定代表人或授权代表：



郁伟君

国泰海通证券股份有限公司



2026 年 10 月 29 日

国泰海通证券股份有限公司文件

授 权 委 托 书

授权人：国泰海通证券股份有限公司董事长

朱 健

受权人：国泰海通证券股份有限公司投资银行业务委员会总裁

郁伟君

授权人在此授权并委托受权人对其所分管部门依照公司规定履行完毕审批决策流程的事项，对外代表本公司签署如下协议及文件：

一、股权业务（保荐、并购重组和财务顾问业务）相关协议及文件

- 1、保密协议；
- 2、财务顾问协议；
- 3、独立财务顾问协议；
- 4、上市辅导协议；
- 5、承销协议；
- 6、承销团协议；
- 7、保荐协议；
- 8、资金监管协议；
- 9、律师见证协议；

- 10、持续督导协议；
- 11、上市服务协议；
- 12、战略合作协议、合作协议；
- 13、开展股权融资和财务顾问业务中涉及的其他协议；
- 14、上述协议的补充协议、解除协议/终止协议。

二、债券业务相关协议及文件

- 1、保密协议；
- 2、财务顾问协议；
- 3、合作协议；
- 4、承销协议；
- 5、承销团协议；
- 6、资金监管协议；
- 7、受托管理协议或债权代理协议；
- 8、分销协议；
- 9、定向发行协议；
- 10、担保协议；
- 11、信托协议或者担保及信托协议（仅针对可交换债）；
- 12、开展债务融资业务中涉及的其他协议；
- 13、上述协议的补充协议或解除协议/终止协议。

三、新三板业务相关协议及文件

- 1、保密协议；
- 2、财务顾问协议；
- 3、推荐挂牌并持续督导协议；
- 4、持续督导协议；
- 5、资金监管协议；
- 6、承销协议；
- 7、合作协议；
- 8、开展新三板推荐挂牌及持续督导业务中涉及的其他协议；
- 9、上述协议的补充协议或解除协议/终止协议。

四、上述业务条线/部门向监管部门、自律组织等机构（包括但不限于中国证券监督管理委员会及其派出机构、中国人民银行、国有资产监督管理委员会、中国银行间市场交易商协会、中国外汇交易中心、上海清算所、上海证券交易所、深圳证券交易所、北京证券交易所、中国证券登记结算有限公司及其分公司、中国证券业协会、中国证券投资基金业协会、中国证券投资者保护基金有限责任公司、全国中小企业股份转让系统等）报送的文件（除监管部门明确规定需由法定代表人签字的文件）。

本授权书自授权人与受权人签字之日起生效，有效期至受权人任期届满止。有效期内，授权人可签署新的授权委托书对本授权委托书做出补充或修订。自本授权生效之日起过往授权同时废止。

如授权人或受权人不再担任相关职务或遇组织架构、职责分工调整的，则本授权委托书自动失效。

(此页为签署页)



授权人：国泰海通证券股份有限公司（章）

董事长： 李健

2025 年 5 月 28 日



受权人：国泰海通证券股份有限公司（章）

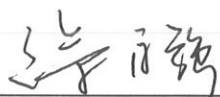
投资银行业务委员会总裁： 柳伟君

2025 年 5 月 28 日

主承销商声明

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

项目负责人：



徐自强



王文杰

法定代表人或授权代表：



庞介民



天风证券股份有限公司

2026 年 10 月 29 日

发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读关于南京江宁城市建设集团有限公司2026年面向专业投资者公开发行公司债券的募集说明书,确认募集说明书与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对发行人在募集说明书中引用的法律意见书的内容无异议,确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。



负责人:

沈国权
沈国权

经办律师:

吴卫星

吴卫星

经办律师:

丁独伟

丁独伟

2026年 10 月 29 日

会计师事务所声明

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 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券募集说明书》，确认募集说明书与本所出具的报告（众会字（2024）第 05781 号、众会字（2025）第 06340 号、众会字（2026）第 07500 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中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办注册会计师（签字）：



李娟



陈兵斌

会计师事务所负责人（签字）：



陆士敏

众华会计师事务所（特殊普通合伙）



2026 年 10 月 29 日

第十六节 备查文件

一、备查文件

- 1、发行人 2023 年、2024 年、2025 年度审计报告和 2026 年 1-3 月财务报表；
- 2、主承销商出具的核查意见；
- 3、律师出具的法律意见书；
- 4、《债券持有人会议规则》；
- 5、《债券受托管理协议》；
- 6、中国证监会同意本次债券发行注册的文件。

二、文件查询地址

如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人和主承销商。

（一）发行人：南京江宁城市建设集团有限公司

地址：南京市江宁区东山街道金箔路 577 号

法定代表人：郭霖华

联系电话：025-51197936

传真：025-52289567

联系人：欧真真

（二）主承销商：国泰海通证券股份有限公司

注册地址：中国(上海)自由贸易试验区商城路 618 号

法定代表人：朱健

联系人：赵烈、单文涛、卢晓江

联系地址：上海市静安区南京西路 768 号国泰海通大厦

电话号码：021-38676666

传真号码：021-38676666

（三）主承销商：天风证券股份有限公司

注册地址：湖北省武汉东湖新技术开发区高新大道 446 号天风证券大厦 20 层

法定代表人：庞介民

联系人：徐自强、王文杰、王小云

联系地址：湖北省武汉市武昌区水果湖街道中北路 217 号天风大厦 2 号楼

电话号码：027-87618889

传真号码：027-87618863