



南京江宁城市建设集团有限公司
2020 年面向合格投资者公开发行公司债券
(第一期)
募集说明书

发行人：南京江宁城市建设集团有限公司

住所：南京市江宁区东山街道金箔路 577 号

主承销商/簿记管理人/债券受托管理人



方正证券承销保荐有限责任公司
FOUNDER FINANCING SERVICES CO.,LTD

住所：北京市朝阳区北四环中路 27 号院 5 号楼

募集说明书签署日期：2020 年 12 月 4 日

声明

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立投资判断并自行承担相关风险。证券监督管理机构及其他政府部门对本次发行所作的任何决定，均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。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

投资者认购或持有本期公司债券视作同意债券受托管理协议、债券持有人会议规则及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。本期债券依法发行后，公司经营与收益的变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

发行人全体董事、监事及其他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。

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。主承销商承诺本募集说明书因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，主承销商承诺负责组织督促相关责任主体落实本募集说明书约定的相应还本付息安排。

受托管理人承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、本募集说明书及受托管理协议等文件的约定，履行相关职责。发行人的相关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，或者公司债券出现违约情形或违约风险的，受托管理人承诺及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益。受托管理人承诺在受托管理期间因其拒不履行、迟延履行或者其他未按照相关规定、约定及受托管理人声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失的，将承担相应的法律责任。

重大事项提示

一、发行人本期债券的总发行规模为不超过 9.00 亿元（含 9.00 亿元），本期债券发行前，发行人最近一期末的净资产为 1,762,680.80 万元（截至 2020 年 6 月 30 日未经审计的合并财务报表中所有者权益合计数），发行人合并报表口径资产负债率为 66.51%，最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 45,576.09 万元（2017 年、2018 年和 2019 年经审计的合并财务报表中归属于母公司所有者的净利润的平均值）。发行及上市交易安排参见发行文件。

二、受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，债券的投资价值在存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，因此本期债券投资者实际投资收益具有一定的不确定性。

三、最近三年及一期，发行人经营性现金流量净额分别为 3,921.29 万元、21,161.51 万元、-90,696.78 万元和 -362,490.89 万元。最近三年及一期，发行人经营性现金流量净额存在波动，主要由于发行人在建项目大部分处于建设期，对资金的需求量较大、资金回笼量相对有限。如果未来发行人经营性现金流量净额持续大幅波动，将可能对发行人的资金管理和偿债安排带来一定压力。

四、最近三年及一期，发行人应收账款分别为 68,951.40 万元、65,440.43 万元、71,037.02 万元和 90,396.19 万元，主要系应收南京市江宁区人民政府服务管理费。根据发行人与南京市江宁区人民政府签订的《委托开发土地协议》和《委托开发建设基础设施协议》，为弥补发行人接受南京市江宁区人民政府委托而投入的大量的人员费用、办公费用、协调费用等，南京市江宁区人民政府同意按发行人实际完成的工作量（含资金利息）的 20% 支付发行人管理费。如果应收账款未能按时支付，将给发行人正常的偿债、经营带来一定风险。

五、最近三年及一期，发行人有息债务余额合计分别为 1,629,678.25 万元、2,102,670.44 万元、2,400,043.13 万元和 2,864,831.21 万元，呈平稳上升趋势。截至 2020 年 6 月末，发行人有息债务主要包括短期借款余额 485,940.00 万元、一年内到期的非流动负债余额 618,052.52 万元、长期借款余额 509,675.00 万元、应付债券余额 1,172,413.69 万元和长期应付款（融资租赁）78,750.00 万元。由于近年

来公司为满足经营发展需要，有息债务规模增长较快，有息债务带来的利息支出会给公司带来一定的资金压力。较大规模的有息债务可能会给发行人债券的偿付带来一定的风险。

六、最近三年及一期，发行人资产负债率分别为 63.98%、64.97%、64.28% 和 66.51%，呈较高水平。如果发行人债务规模继续逐年增长，净资产规模不能保持同比增长，则发行人的长期偿债能力将会有所下降。

七、最近三年及一期，发行人流动比率分别为 2.92、2.76、2.59 和 2.27，速动比率分别为 1.06、0.95、0.75 和 0.65。本期债券发行后，募集资金拟全部用于偿还公司有息债务，发行人资产负债结构将得到优化，流动比率和速动比率也将进一步提升。但如果发行人未来短期负债继续增加，而其盈利能力、现金流量不能维持在合理水平，公司的短期偿债风险将有所增大。

八、截至 2020 年 6 月末，发行人对外担保余额为 70.98 亿元，占公司净资产的比重为 40.27%。从担保对象来看，被担保单位主要为江宁区的国有企业。但是仍不排除未来被担保公司出现经营困难、无法偿还公司所担保债务的情况，发行人可能面临代为偿付的风险，从而对发行人的生产经营造成不利影响。

九、截至 2020 年 6 月末，发行人受限资产为 14.38 亿元，其中受限的固定资产为 0.33 亿元，受限的货币资金 14.05 亿元，受限资产占总资产的比例为 2.73%，占净资产的比例为 8.16%。虽然发行人的声誉及信用记录良好，与多家商业银行及其他金融机构均保持良好的合作关系，正常偿付银行贷款本息，但是如果因流动性不足或因借款集中到期等原因导致发行人不能按时、足额偿还借款，则有可能导致受限资产被债权人申请冻结甚至处置，发行人的资产及业务经营将有可能受到不利影响。

十、根据发行人与南京市江宁区人民政府签订的《委托开发建设基础设施协议》和《委托开发土地协议》，发行人以垫付资金的形式进行城市基础设施建设业务和土地开发整理业务，工程完工后交付南京市江宁区人民政府时结算前期投入资金。2020 年 1-6 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为 26,084.73 万元。截至 2020 年 6 月末，发行人存货金额为 2,775,944.90 万元，金额较大。城市基础设施建设业务和土地开发整理业务产生

的存货余额较大，并且此类存货的变现存在对政府部门的依赖，给发行人正常的经营活动和偿债能力带来压力。

十一、本期债券为无担保债券。在本期债券的存续期内，若受国家政策法规、行业及市场等不可控因素的影响，发行人未能如期从预期的还款来源中获得足够资金，可能将影响本期债券本息的按期偿付。若发行人未能按时、足额偿付本期债券的本息，债券持有人亦无法从除发行人外的第三方处获得偿付。

十二、本期债券发行结束后，发行人将积极申请在上交所上市流通。由于具体上市审批或核准事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批或核准，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在上交所交易流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人亦无法保证本期债券在上交所上市后，本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。因此，本期债券的投资者在购买本期债券后，可能面临由于债券不能及时上市流通而无法立即出售本期债券的流动性风险，或者由于债券上市流通后交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况，而不能以某一价格足额出售其希望出售的本期债券所带来的流动性风险。

十三、债券持有人会议决议对全体本期公司债券持有人（包括未出席会议、出席会议但明确表达不同意见或弃权的债券持有人以及在相关决议通过后受让本期债券的持有人，下同）具有同等的效力和约束力。投资者认购或购买或以其他合法方式取得本期债券之行为视为同意接受《南京江宁城市建设集团有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券之债券持有人会议规则》并受之约束。

十四、发行人合并财务报表中非经营性其他应收款的主要对手方南京市江宁区住房和城乡建设局。截至 2020 年 6 月末，其账面价值为 18,654.43 万元，占全部其他应收款账面价值的比例分别为 9.47%，其中对南京市江宁区住房和城乡建设局账面价值为 16,143.45 万元的其他应收款为发行人之子公司南京市江宁区自来水有限公司在发行人成立之时即已形成，属于历史遗留问题。发行人对南京市江宁区住房和城乡建设局的其他应收款在报告期内未有回款，并且目前暂无相关回款安排。未来发行人之子公司将积极协调政府部门对这笔其他应收款

予以回收，并且承诺在本期债券存续期内对这家单位不再新增资金拆借。若这笔其他应收款在本期债券存续期内一直无法回收，将对发行人的偿债能力产生一定的不利影响。

截至本募集说明书签署之日，发行人对南京仁信资产管理有限公司、南京滨江投资发展有限公司及南京江宁滨江新城开发建设有限公司的其他应收款均已回收，发行人承诺在本期债券存续期内对这三家单位不再新增资金拆借。

十五、基础设施代建业务及土地开发业务回款波动较大的风险。发行人接受江宁区人民政府的委托开展基础设施代建业务及土地开发业务，施工中发生的建设成本计入存货科目。尽管相关协议中对施工中发生的投入具有明确的回款安排，并且在 2018 年的回款金额为 14.90 亿元，2019 年的回款金额为 10.94 亿元。但是由于回款金额的波动较大并且未能全额覆盖其投入金额，可能对发行人的偿债能力产生一定的不利影响。

十六、本次公司债券涉及跨期申报与发行，《董事会决议》、《股东会决议》、《债券持有人会议规则》、《受托管理协议》及《承销协议》等文件中表述口径为“南京江宁城市建设集团有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券”，本期债券表述为“南京江宁城市建设集团有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）”适用于本次发行材料，不影响相关文件效力。

十七、2020 年 7 月 28 日，南京市江宁区人民政府发布情况通告：发行人因在江宁区秦淮河杨家圩段河堤背水面违规建餐厅一事，经组织研究决定免去南京江宁城市建设集团有限公司许世新党委书记和董事长职务。目前发行人董事长暂缺，具体请见 2020 年 7 月 30 日公司公告的《南京江宁城市建设集团有限公司重大事项的公告》。截至目前，公司生产经营情况和财务状况正常，上述事项对公司偿债能力不会产生重大不利影响。

十八、发行人于 2020 年 7 月 3 日披露了《南京江宁城市建设集团有限公司当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之二十公告》，发行人 2019 年末净资产为 1,577,655.97 万元，2019 年末借款余额为 2,400,043.14 万元，截至 2020 年 6 月末借款余额为 2,876,711.86 万元，累计新增借款占上年末净资产的比例为

30.21%。发行人本年度新增借款主要是公司正常运营和日常资金周转所需产生，对公司的偿债能力无重大不利影响。

十九、发行人于 2020 年 7 月 3 日披露了《南京江宁城市建设集团有限公司关于主体信用评级发生变化的公告》，根据大公国际资信评估有限公司评级模型，发行人相关财务指标打分结果已达到 AAA 评级要求，确定发行人主体信用等级调整为 AAA，评级展望维持稳定。根据大公国际资信评估有限公司 2020 年 11 月 11 日出具的大公报 D【2020】860 号信用评级报告，公司主体信用等级为 AAA，本期公司债信用等级为 AAA，评级展望稳定。

公司本年度主体信用评级上调有利于公司进一步拓展融资渠道，降低融资成本，提升公司在资本市场的形象，有效提升了公司偿债能力。

二十、发行人已在上海清算所网站公开披露了 2020 年三季度财务报表，截至 2020 年 9 月 30 日，发行人总资产为 5,430,503.57 万元，总负债为 3,620,017.26 万元，净资产为 1,810,486.31 万元；2020 年 1-9 月，发行人实现营业收入 99,429.46 万元、净利润 28,783.49 万元（具体财务数据网址索引至 https://www.shclearing.com/xxpl/cwbj/sjb/202010/t20201030_765586.html）。

目 录

声明	1
重大事项提示	2
释义	11
第一节 发行概况	13
一、本次债券基本情况	13
二、本次发行有关机构基本情况	16
三、认购人承诺	18
四、利益冲突事项说明	18
第二节 风险因素	19
一、本期债券的投资风险	19
二、发行人的相关风险	20
第三节 发行人资信概况	29
一、信用评级情况	29
二、信用评级报告的主要事项	33
三、发行人资信情况	34
第四节 增信机制、偿债计划及其他保障措施	39
一、增信机制	39
二、偿债计划	39
三、偿债基础	39
四、偿债保障措施	41
五、违约责任及解决措施	43
第五节 发行人基本情况	46
一、发行人概况	46
二、发行人历史沿革	46
三、发行人股东和实际控制人情况	48
四、发行人组织结构和对其他企业的重要权益投资情况	49
五、发行人董事、监事、高级管理人员情况	61
六、发行人公司治理情况	64
七、发行人主营业务情况	67
八、发行人违法违规及受处罚情况	101
九、发行人独立运作情况	101
十、发行人关联交易情况	102
十一、发行人内部管理制度的建立及运行情况	106

十二、发行人信息披露事务及投资者关系管理的相关制度安排	106
第六节 财务会计信息	110
一、发行人最近三年及一期的合并及母公司财务报表	110
(一) 最近三年及一期发行人合并范围变化	110
(二) 会计政策调整对财务报表的影响	112
(三) 最近三年及一期重大资产购买、出售、置换情况	113
(四) 公司最近三年及一期的合并财务报表	114
(五) 最近三年及一期的母公司财务报表	118
二、发行人主要财务指标	121
三、发行人管理层对财务分析的简明结论性意见	124
(一) 资产结构分析	124
(二) 负债结构分析	148
(三) 所有者权益结构分析	161
(四) 现金流量分析	165
(五) 偿债能力分析	166
(六) 盈利能力分析	167
(七) 营运能力分析	172
(八) 未来业务目标及保持盈利能力可持续性的措施	172
四、有息债务情况和本次发行债券后资产负债结构的变化情况	174
(一) 有息债务情况	174
(二) 本次发行债券后资产负债结构的变化情况	176
五、资产负债表日后事项、或有事项及其他重要事项	176
(一) 日后事项	176
(二) 或有事项	177
(三) 其他重要事项	177
六、资产抵押、质押、担保及其他权利限制安排	177
(一) 发行人重大资产受限情况	177
(二) 发行人担保情况	177
第七节 募集资金运用	184
一、募集资金运用计划	184
(一) 本期债券募集资金运用计划	184
(二) 本次募集资金的必要性	186
二、募集资金运用对发行人财务状况的影响	186
(一) 对发行人短期偿债能力的影响	186
(二) 对于负债结构的影响	186

(三) 对发行人财务成本的影响	186
三、债券专项账户管理安排	187
四、前次发行公司债券的募集资金使用情况	187
第八节 债券持有人会议规则	192
一、债券持有人会议的召集	192
二、债券持有人会议的出席人员及其权利	194
三、债券持有人会议的召开	196
四、表决、决议及会议记录	197
第九节 债券受托管理人	199
一、债券受托管理人及《债券受托管理协议》签订情况	199
(一) 债券受托管理人的名称及基本情况	199
(二) 受托管理协议签订情况	199
(三) 债券受托管理人与发行人是否有利害关系	200
(四) 受托管理事项及利益冲突的相关约定	200
二、《债券受托管理协议》的主要内容	201
(一) 定义及解释	201
(二) 受托管理事项	202
(三) 发行人的权利和义务	202
(四) 受托管理人的职责、权利和义务	208
(五) 受托管理事务报告	212
(六) 信用风险管理	213
(七) 利益冲突的风险防范机制	214
(八) 受托管理人的变更	215
(九) 陈述与保证	216
(十) 不可抗力	218
(十一) 违约责任	218
(十二) 法律适用和争议解决	219
(十三) 协议的生效、变更及终止	219
第十节 发行人、中介机构及相关人员声明	221
一、发行人声明	222
二、发行人全体董事、监事及高级管理人员声明	223
发行人全体董事、监事及高级管理人员声明	226
发行人全体董事、监事及高级管理人员声明	227
三、主承销商声明	229
四、受托管理人声明	230

五、发行人律师声明	231
六、审计机构声明	232
七、资信评级机构声明	233
第十一节 备查文件	234
一、备查文件内容	234
二、备查文件查阅方式	234

释义

在本募集说明书中，除非文义另有所指，下列简称或名称具有如下含义：

发行人、公司、本公司、江宁城建	指	南京江宁城市建设集团有限公司
江宁区国资委	指	江宁区人民政府国有资产监督管理委员会
主承销商、簿记管理人、债券受托管理人、受托管理人、方正承销保荐、民族证券	指	方正证券承销保荐有限责任公司（原名为中国民族证券有限责任公司）
发行人律师、律师	指	江苏三法律师事务所
审计机构、会计师事务所	指	中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
资信评级机构、大公	指	大公国际资信评估有限公司
账户监管人、监管银行	指	宁波银行股份有限公司南京分行
本次债券、本次公司债券	指	发行人根据 2019 年 11 月 20 日董事会决议和 2019 年 11 月 27 日股东会决议，面向合格投资者公开发行的面值总额不超过人民币 9 亿元（含 9 亿元）的公司债券
本期债券、本期公司债券	指	南京江宁城市建设集团有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）
本次发行、本次债券发行	指	南京江宁城市建设集团有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券的发行
本期发行、本期债券发行	指	南京江宁城市建设集团有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）的发行
募集说明书	指	发行人根据有关法律法规为发行本期债券而制作的《南京江宁城市建设集团有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》
债券受托管理协议	指	发行人与受托管理人为本次债券的受托管理而签署的《南京江宁城市建设集团有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券之受托管理协议》及其变更和补充
债券持有人会议规则	指	为保护公司债券持有人的合法权益，根据相关法律法规制定的《南京江宁城市建设集团有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券持有人会议规则》及其变更和补充
专项账户监管协议	指	发行人与本期债券的专项账户监管人及受托管理人共同签署的《南京江宁城市建设集团有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）募集资金与偿债保障金专项账户监管协议》及其变更和补充
专项账户、债券专项账户	指	发行人根据专项账户监管协议在账户监管人处开立的，用于本期债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付的银行存款账户
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
证券业协会	指	中国证券业协会
交易所、上交所	指	上海证券交易所
中国证券登记公司上海分公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

余额包销	指	主承销商依据承销协议的规定承销本期债券，发行期届满后，无论是否出现认购不足和/或任何承销商违约，主承销商均有义务按承销协议的规定将相当于本期债券全部募集款项的资金按时足额划至发行人的指定账户
最近三年及一期、报告期、申报期	指	2017 年度，2018 年度，2019 年度，2020 年 1-6 月
最近三年末	指	2017 年末，2018 年末，2019 年末，2020 年 6 月末
公司章程	指	《南京江宁城市建设集团有限公司章程》
公司法	指	《中华人民共和国公司法（2013 年修订）》
证券法	指	《中华人民共和国证券法（2005 年修订）》
管理办法	指	《公司债券发行与交易管理办法》
合格投资者	指	管理办法规定的合格投资者
工作日	指	每周一至周五，不含法定节假日或休息日
交易日	指	本期债券上市的证券交易场所交易日
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元

第一节 发行概况

一、本次债券基本情况

（一）核准情况及核准规模

2019年11月20日，公司董事会议审议通过了《关于公开发行不超过9亿元公司债券的议案》；2019年11月27日，公司股东会审议通过本次债券发行的相关议案。本次债券计划发行总规模不超过人民币9亿元（含9亿元），分期发行。

经中国证监会于2020年3月25日出具的“证监许可[2020]531号”批复核准，发行人核准向合格投资者公开发行面值总额不超过9亿元的公司债券。

（二）债券基本条款

1、发行主体：南京江宁城市建设集团有限公司。

2、本期债券名称：南京江宁城市建设集团有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）。

3、发行规模：本期发行的公司债券总规模不超过9.00亿元（含9.00亿元）。

4、债券期限：本期债券期限为5年，附第3年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

5、发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定在本期债券存续期的第3年末调整本期债券后2年的票面利率，发行人将于本期债券第3个计息年度付息日前的第30个交易日刊登关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则本期债券后续期限票面利率维持原有的票面利率不变。

6、投资者回售选择权：本期债券期限为5年，附第3年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权在公告的投资者回售登记期内进行登记，将其持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人；若债券持有人未做登记，

则视为继续持有本期债券并接受公告的关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的安排。

7、回售登记期：自发行人发出关于是否调整票面利率及调整幅度的公告之日起 5 个交易日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。回售登记期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有并接受上述关于是否调整票面利率及调整幅度的决定。

8、票面金额：本期债券每张票面金额为 100 元。

9、债券利率及其确定方式：本期债券为固定利率债券，票面利率由发行人与簿记管理人根据簿记建档结果确定。

10、还本付息方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，最后一年的利息随本金一起支付。

11、起息日：本期债券的起息日为 2020 年 12 月 14 日。

12、付息日期：债券存续期内，本期债券自 2021 年起每年 12 月 14 日为上一个计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。若债券持有人行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2021 年至 2023 年每年的 12 月 14 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。

13、本金兑付日：2025 年 12 月 14 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。若债券持有人行使回售选择权，则回售部分债券的本金兑付日为 2023 年 12 月 14 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。

14、利息、兑付方式：本期债券本息支付将按照本期债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照债券登记机构的相关规定办理。

15、发行价格：本期债券按面值发行。

16、信用级别及资信评级机构：根据大公国际资信评估有限公司 2020 年 11 月 11 日出具的大公报 D【2020】860 号信用评级报告，发行人的主体信用级别为 AAA 级，本期债券的信用级别为 AAA 级。

17、担保情况：本期债券采用无担保方式发行。

18、发行首日：2020 年 12 月 11 日。

19、发行期限：自发行首日至 2020 年 12 月 14 日止，共 2 个交易日。

20、承销方式：本期债券由主承销商采取余额包销的方式承销。

21、主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：方正证券承销保荐有限责任公司。

22、发行方式：本期公司债券拟采用公开方式发行，发行对象为《公司债券发行与交易管理办法》及证券交易所等认定的合格投资者。具体发行方式、发行对象和配售规则安排请参见发行公告。

23、发行对象及向公司股东配售的安排：本期债券面向《公司债券发行与交易管理办法》规定的合格投资者公开发行，本期债券不向公司原股东优先配售。

24、发行配售规则：详见发行公告。

25、募集资金用途：本期发行募集资金不超过 9 亿元（含 9 亿元），扣除发行费用后拟全部用于偿还公司有息债务。

26、专项账户：本期债券在宁波银行股份有限公司南京分行设置募集资金与偿债保障金专项账户，专项用于本期债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。

27、拟上市交易场所：上海证券交易所。

28、上市安排：本期发行结束后，发行人将尽快向上交所提出关于本期债券上市交易的申请。具体上市交易时间将另行公告。

29、税务事项：根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税款由投资者自行承担。

二、本次发行有关机构基本情况

（一）发行人：南京江宁城市建设集团有限公司

法定代表人：许世新

住所：南京市江宁区东山街道金箔路 577 号

联系人：徐传超

联系地址：南京市江宁区东山街道金箔路 577 号

联系电话：025-51196508

传真：025-52289567

（二）主承销商、簿记管理人、受托管理人：方正证券承销保荐有限责任公司

法定代表人：陈琨

注册地址：北京市朝阳区北四环中路 27 号院 5 号楼

联系人：陈丹

联系地址：北京市朝阳区北四环中路 27 号盘古大观 A 座 41 层

联系电话：010-59335996

传真：010-56437017

（三）发行人律师：江苏三法律师事务所

负责人：孙勇

住所：江苏省南京市软件大道 168 号润和创智中心 C 栋 7 楼

联系地址：江苏省南京市软件大道 168 号润和创智中心 C 栋 7 楼

经办人员：李保军、俞曾莹

联系电话：025-58599060

传真：025-58599050

（四）审计机构：中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

法定代表人：李尊农

住所：北京市西城区阜外大街 1 号四川大厦东座 15 层

联系地址：南京市山西路 67 号 A1 座 16 楼

经办人员：樊晓军、卓丹

联系电话：025-83206026

传真：025-83248772

（五）资信评级机构：大公国际资信评估有限公司

法定代表人：吕柏乐

住所：北京市海淀区西三环北路 89 号 3 层-01

联系地址：北京市海淀区西三环北路 89 号 3 层-01

经办人员：于鑫

联系电话：010-67413300

传真：010-67413555

**（六）募集资金与偿债保障金专项账户监管银行：宁波银行股份有限公司
南京分行**

负责人：徐震宇

注册地址：南京市建邺区江东中路 233 号

经办人员：陶叶春

联系地址：南京市建邺区江东中路 233 号

联系电话：13605182291

传真：025-51817673

（七）债券上市交易场所：上海证券交易所

总经理：蔡建春

注册地址：上海市浦东新区浦东南路 528 号上海证券大厦

联系地址：上海市浦东新区浦东南路 528 号上海证券大厦

联系电话：021-68808888

传真：021-68804868

（八）债券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

法定代表人：聂燕

注册地址：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 36 楼

联系地址：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦

联系电话：021-68870587

传真：021-58754185

三、认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人、二级市场的购买人，及其他合法方式取得本期债券的投资者，下同）被视为作出以下承诺：

（一）接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

（二）本期债券的发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更；

（三）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在上海证券交易所上市交易，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

四、利益冲突事项说明

除律师事务所、会计师事务所、资信评级机构等公司债券依法需聘请的证券服务机构之外，发行人与主承销商不存在直接或间接有偿聘请其他第三方的行为。

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

第二节 风险因素

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

一、本期债券的投资风险

（一）利率风险

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

（二）流动性风险

本期债券发行结束后，发行人将积极申请在上交所上市流通。由于具体上市审批或核准事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批或核准，公司目前无法保证本期债券一定能够按照预期在上交所交易流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，公司亦无法保证本期债券在上交所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。因此，本期债券的投资者在购买本期债券后，可能面临由于债券不能及时上市流通而无法立即出售本期债券的流动性风险，或者由于债券上市流通后交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况，而不能以某一价格足额出售其希望出售的本期债券所带来的流动性风险。

（三）偿付风险

发行人目前资信状况良好，盈利能力较好，能够按约定偿付债务本息，不存在到期债务延期偿付或无法偿付的情形。在本期债券存续期内，宏观经济环境、资本市场状况、国家相关政策等外部因素以及公司本身的生产经营存在着一定的不确定性。这些因素的变化会影响到发行人的运营状况、盈利能力和现

金流量，可能导致公司无法如期从预期的还款来源获得足够的资金按期支付本期债券本息，从而使投资者面临一定的偿付风险。

（四）本期债券安排所特有的风险

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

（五）资信风险

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

（六）评级变化风险

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

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

二、发行人的相关风险

（一）财务风险

1、经营性现金流量净额波动的风险

最近三年及一期，发行人经营性现金流量净额分别为 3,921.29 万元、21,161.51 万元、-90,696.78 万元和-362,490.89 万元。最近三年及一期，发行人经营性现金流量净额存在波动，主要由于发行人在建项目大部分处于建设期，对资金的需求量较大、资金回笼量相对有限。如果未来发行人经营性现金流量净额持续大幅波动，将可能对发行人的资金管理和偿债安排带来一定压力。

2、应收账款集中度较高的风险

最近三年及一期末，发行人应收账款账面价值分别为 68,951.40 万元、65,440.43 万元、71,037.02 万元和 90,396.19 万元，占流动资产合计的比重分别为 2.56%、2.20%、2.15%和 2.33%。发行人应收账款集中度较高，主要系南京市江宁区人民政府服务管理费，截至 2020 年 6 月末，来自南京市江宁区人民政府的应收账款余额为 85,248.09 万元，占当期应收账款账面价值比例为 93.82%。根据发行人与南京市江宁区人民政府签订的《委托开发土地协议》和《委托开发建设基础设施协议》，为弥补发行人接受南京市江宁区人民政府委托而投入的大量的人员费用、办公费用、协调费用等，南京市江宁区人民政府同意按发行人实际完成的工作量（含资金利息）的 20%支付发行人管理费。如果应收账款未能按时支付，将给发行人正常的偿债、经营带来一定风险。

3、其他应收款金额较大的风险

最近三年及一期末，发行人其他应收款账面价值分别为 262,654.41 万元、177,902.66 万元、177,316.93 万元和 196,991.09 万元，占流动资产合计的比重分别为 9.77%、5.98%、5.36%和 5.07%，主要系发行人与其他公司或者开发项目中产生的拆迁资金和往来款。截至 2020 年 6 月末，其他应收款对手方包括南京市江宁区房屋拆迁管理办公室、南京市江宁区住房和城乡建设局、城东开发管理办公室、南京宏亚建设集团有限公司和南京江宁科学园发展有限公司等，产生坏账的可能性较小。但未来一旦外部环境发生变化，造成公司其他应收款无法正常回收，将对公司正常业务经营和现金流入产生不利影响。

4、有息债务规模上升的风险

最近三年及一期末，发行人有息债务余额合计分别为 1,629,678.25 万元、2,102,670.44 万元、2,400,043.13 万元和 2,864,831.21 万元，呈平稳上升趋势。截

至 2020 年 6 月末，发行人有息债务主要包括短期借款余额 485,940.00 万元、一年内到期的非流动负债余额 618,052.52 万元、长期借款余额 509,675.00 万元、应付债券余额 1,172,413.69 万元和长期应付款（融资租赁）78,750.00 万元。截至 2020 年 6 月末，发行人在银行的授信额度总额为 155.38 亿元，已使用 134.88 亿元，剩余额度为 20.50 亿元。由于近年来公司为满足经营发展需要，有息债务规模增长较快，有息债务带来的利息支出会给公司带来一定的资金压力。本期债券募集资金能够一定程度上改善债务结构、缓解利息支出负担，但依旧较大规模的有息债务可能会给本期债券的偿付带来一定的风险。

5、偿债压力较大的风险

最近三年及一期末，发行人流动比率分别为 2.92、2.76、2.59 和 2.27，速动比率分别为 1.06、0.95、0.75 和 0.65，资产负债率分别为 63.98%、64.97%、64.28 % 和 66.51%。本期债券发行后，募集资金将用于偿还公司有息债务，如果发行人未来负债水平继续增加，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

最近三年及一期末，发行人存货余额分别为 1,713,636.43 万元、1,947,917.35 万元、2,345,255.90 万元和 2,775,944.90 万元，占流动资产合计的比重分别为 63.73%、65.42%、70.95%和 71.43%，其中占比较大的是公司建设市政工程项目工程施工投入。截至 2020 年 6 月末，公司建设市政工程项目工程施工账面价值为 1,990,587.62 万元，占存货总额的比例为 71.71%，占比较高。根据发行人与南京市江宁区人民政府签订的《委托开发土地协议》和《委托开发建设基础设施协议》，相关土地开发成本、城市基础设施建设成本和安置房建设成本均计入发行人存货科目。公司计提存货跌价准备的原则为成本与可变净现值孰低原则，发行人存货主要集中在土地开发业务、城市基础设施建设业务和安置房建设业务中，由于这些业务的销售都能够获得政策支持，业务开展中基本不存在存货跌价风险，因此，公司未计提存货跌价准备。但是该类存货变现能力较弱，其回款对政府部门存在较大的依赖性。

7、资本性支出压力较大的风险

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

8、对政府财政支付依赖程度较高的风险

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

9、期间费用占比较高的风险

最近三年及一期，发行人期间费用分别为 37,011.56 万元、40,836.93 万元、35,129.68 万元和 13,944.05 万元，占营业收入的比重分别为 27.16%、27.07%、23% 和 21.23%。其中，发行人管理费用分别为 25,617.76 万元、29,961.81 万元、22,029.09 万元和 12,287.60 万元，财务费用分别为 8,303.05 万元、7,959.86 万元、9,161.02 万元和 -882.06 万元，销售费用分别为 3,090.75 万元、2,915.25 万元、3,939.57 万元和 2,538.51 万元。最近三年公司期间费用均呈增长态势，如果未来公司期间费用继续增加，将对公司经营业绩产生不利影响。

10、对外担保金额较大的风险

截至 2020 年 6 月末，发行人对外担保余额为 70.98 亿元，占公司净资产的比重为 40.27%。从担保对象来看，被担保单位主要为江宁区的国有企业。但是仍不排除未来被担保公司出现经营困难、无法偿还公司所担保债务的情况，发行人可能面临代为偿付的风险，从而对发行人的生产经营造成不利影响。

11、受限资产金额占比较大的风险

截至 2020 年 6 月末，发行人受限资产为 14.38 亿元，其中受限的固定资产为 0.33 亿元，受限的货币资金 14.05 亿元，受限资产占总资产的比例为 2.73%，占

净资产的比例为 8.16%。虽然发行人的声誉及信用记录良好，与多家商业银行及其他金融机构均保持良好的合作关系，正常偿付银行贷款本息，但是如果因流动性不足或因借款集中到期等原因导致发行人不能按时、足额偿还借款，则有可能导致受限资产被债权人申请冻结甚至处置，发行人的资产及业务经营将有可能受到不利影响。

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

根据发行人与南京市江宁区人民政府签订的《委托开发建设基础设施协议》和《委托开发土地协议》，发行人以垫付资金的形式进行城市基础设施建设业务和土地开发整理业务，工程完工后交付南京市江宁区人民政府时结算前期投入资金。2019 年度，发行人城市基础设施建设项目和土地开发整理项目取得的管理费收入为 50,074.78 万元。截至 2020 年 6 月末，发行人存货金额为 2,775,944.90 万元，金额较大。城市基础设施建设业务和土地开发整理业务产生的存货余额较大，并且此类存货的变现存在对政府部门的依赖，给发行人正常的经营活动和偿债能力带来压力。

13、剩余授信额度较低的风险

截至 2020 年 6 月末，发行人从国内各家银行获得的综合授信额度为 155.38 亿元，已使用 134.88 亿元，剩余额度为 20.50 亿元。若未来公司出现大额资本性支出或其他临时性支出，可能会因为授信余额较小导致银行贷款资金难以快速落实，存在剩余授信额度较低的风险。

14、部分其他应收款无法收回的风险

截至 2020 年 6 月末，其账面价值为 18,654.43 万元，占全部其他应收款账面价值的比例分别为 9.47%，其中对南京市江宁区住房和城乡建设局账面价值为 16,143.45 万元的其他应收款为发行人之子公司南京市江宁区自来水有限公司在发行人成立之时即已形成，属于历史遗留问题。

截至本募集说明书签署之日，发行人对南京仁信资产管理有限公司、南京滨江投资发展有限公司及南京江宁滨江新城开发建设有限公司的其他应收款均已回收，发行人承诺在本期债券存续期内对这三家单位不再新增资金拆借。

发行人对南京市江宁区住房和城乡建设局的其他应收款在报告期内未有回款，并且目前暂无相关回款安排。未来发行人之子公司将积极协调政府部门对这笔其他应收款予以回收，并且承诺在本期债券存续期内对这家单位不再新增资金拆借。若这笔其他应收款在本期债券存续期内一直无法回收，将对发行人的偿债能力产生一定的不利影响。

15、长期偿债能力下降的风险

最近三年及一期末，发行人资产负债率分别为 63.98%、64.97%、64.28 %和 66.51%，呈较高水平。如果发行人债务规模继续逐年增长，净资产规模不能保持同比增长，则发行人的长期偿债能力将会有所下降。

16、有息债务集中偿付的风险

截止 2020 年 6 月末，发行人有息债务余额为 2,864,831.21 万元，主要集中在 2019 年-2023 年到期，存在一定集中偿付压力。如果发行人因自身经营情况或因流动性不足等原因导致发行人不能按时、足额偿还有息债务，将对本期债券本息偿付产生一定的不利影响。

（二）经营风险

1、经济周期的风险

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

2、土地开发及城市基础设施项目建设经营模式风险

根据发行人与南京市江宁区人民政府签订的《委托开发协议》和《委托开发建设基础设施协议》，南京市江宁区人民政府除支付发行人为此投入的费用外，另外按照公司当年实际完成工作量（含资金利息）的一定比例支付管理费用。未来项目支出成本不断增加，而项目回款又存在一定的滞后性，故发行人代垫成本规模也将随之增加。若项目未能及时回款，将会对公司的经营产生较

大不利影响。同时，随着目前各类监管政策的陆续出台，土地开发及城市基础设施项目建设的业务稳定性存在一定的风险。

3、项目建设风险

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

4、区域性及地方财政风险

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

5、发行人运营风险

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

6、基础设施代建业务及土地开发业务回款波动较大的风险

发行人接受江宁区人民政府的委托开展基础设施代建业务及土地开发业务，施工中发生的建设成本计入存货科目。尽管相关协议中对施工中发生的投入具有明确的回款安排，并且在 2017 年的回款金额为 16.70 亿元，2018 年的回款金额为 14.90 亿元，2019 年末的回款金额为 10.94 亿元，最近三年的回款金额合计为 44.08 亿元。但是由于回款金额的波动较大并且未能全额覆盖其投入金额，可能对发行人的偿债能力产生一定的不利影响。

（三）管理风险

1、业务发展过程中的管理风险

本次发行完成后，发行人资产规模将进一步增加。公司经营规模和区域的持续扩大对公司管理能力提出了更高的要求，需要公司在人力资源保障、风险控制等方面及时跟进。随着公司募集资金的到位、新项目的实施，公司的经营决策、运作实施和风险控制的难度均有所增加，对公司经营层的管理水平也提出了更高的要求。因此，公司存在着能否建立更为完善的内部约束激励机制、保证企业持续稳定运营的经营管理风险。公司已形成了成熟的经营模式和管理制度，培养并引进了一批经验丰富的业务骨干，但在未来发展过程中仍会面临着人力资源不足和风险控制难度加大等困难。

2、安全生产的管理风险

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

3、投融资管理风险

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

（四）政策风险

1、产业政策风险

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

2、地方政府政策发生变化风险

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

第三节 发行人资信概况

一、信用评级情况

本次债券发行涉及信用评级机构的变更。变更前，本次债券的信用评级机构为东方金诚国际信用评估有限公司（以下简称“东方金诚”），根据东方金诚国际信用评估有限公司 2019 年 12 月 3 日出具的东方金诚债评字【2019】957 号信用评级报告，公司主体信用等级 AA+，本次公司债信用等级为 AA+，评级展望稳定。

发行人聘请了大公国际资信评估有限公司（以下简称“大公”）对公司主体及本期公司债券的资信情况进行评级。根据大公国际资信评估有限公司 2020 年 11 月 11 日出具的大公报 D【2020】860 号信用评级报告，公司主体信用等级 AAA，本期公司债信用等级为 AAA，评级展望稳定。

根据大公出具的《关于南京江宁城市建设投资集团有限公司主体评级确定为 AAA 的说明》，调整原因如下：

“大公对江宁城建主体信用等级为 AAA 的评定，所依据的评级方法为《城市基础设施建设投融资企业信用评级方法》（PF-CT-2020-V.2.1），该方法及模型经大公技术委员会审议通过，自 2020 年 4 月 23 日起正式执行。根据该方法，大公通过对江宁城建偿债环境、财富创造能力、偿债来源与负债平衡进行分析，得到偿债能力，再通过调整项调整，得到其主体级别。评级要素的选取情况详见附件 2。

大公对城投企业评级标准、方法、模型及重要参数的选取充分考虑了行业特性：在偿债环境中重点考虑宏观环境、行业环境和区域环境对企业的影响；在财富创造能力中重点考虑企业的产品与服务竞争力、盈利能力情况；在偿债来源与负债平衡中重点考虑债务状况，流动性偿债来源数量、结构与负债平衡，清偿性偿债来源数量、结构与负债平衡；并在调整项中重点考虑公司治理、商业模式、增长战略、区域重要性、负面事件、外部支持、绿色因素以及其他因素。因此，《城市基础设施建设投融资企业信用评级方法》中相关参数的选取具备充分的合理性和审慎性。

大公评定江宁城建主体信用等级为 AAA，主要考虑了以下因素：

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。

近年来，南京市经济保持较快发展。地区生产总值逐年增加，增速保持在 8.0% 左右。2019 年，南京市实现地区生产总值 14,030.2 亿元，同比增长 7.8%。同期，南京市工业增加值同比增加 6.9%，全市固定资产投资同比增长 8.0%；实现一般预算收入 1,580.0 亿元，同比增长 7.5%。2020 年 1~6 月，南京市实现地区生产总值 6,612.4 亿元，同比增长 2.2%。

2017~2019 年，江宁区地区生产总值分别实现 1,935.9 亿元、2,163.6 亿元和 2,371.4 亿元，保持较快增长。同期，江宁区一般预算收入分别为 226.5 亿元、255.1 亿元和 265.6 亿元，财政实力逐年增强。2019 年，江宁区地区生产总值及公共预算收入均在南京市各市辖区中位居首位。2020 年 1~6 月，江宁区实现地区生产总值 1,150.3 亿元，同比增长 8.0%；实现一般预算收入 145.7 亿元，同比增长 4.8%。

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。

作为江宁区重要的开发建设主体，近年来，公司得到江宁区政府在项目建设、特许经营权和财政补贴等方面的支持。项目建设方面，公司与江宁区政府签订相关协议，自 2009 年 1 月 1 日起，公司向江宁区政府按每年项目投入成本（包含资金利息）的 20% 确认管理费收入。特许经营权方面，子公司南京市江宁区自来水有限公司（以下简称“江宁自来水”）拥有江宁区政府授予的供排水特许经营权，具有显著的区域专营优势。财政补贴方面，2017~2019 年，公司获得政府补助总额分别为 1.07 亿元、1.00 亿元和 0.61 亿元；2020 年 1~6 月，公司收到政府补贴 0.22 亿元。资金注入方面，2019 年末，公司收到财政拨款转增资本公积等款项共计 3.60 亿元。

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

公司自来水供应由子公司江宁自来水负责运营，供水范围主要是江宁区、溧水县及句容市的部分地区。近年来，随着江宁区经济发展，公司供水量和售水量持续稳定增长。2017~2019 年，公司自来水销售产量分别为 17,279 万立方米、19,208 万立方米和 20,397 万立方米。同期，公司自来水供应收入分别为 3.26 亿元、3.49 亿元和 4.04 亿元。

作为江宁区污水处理业务的重要运营主体，公司拥有 17 家污水处理厂，主要负责江宁区内的污水处理业务，具有较强的区域专营优势；2017~2019 年，公司污水实际处理总量分别为 9,714.32 万立方米、12,031.69 万立方米和 14,188.41 万立方米。同期，公司分别实现污水处理 1.41 亿元、1.53 亿元和 1.58 亿元，逐年保持增长。

此外，大公对江宁城建面临的风险进行了充分的分析和评估：近年来，公司经营性净现金流波动幅度较大，对债务的保障能力不稳定；公司有息债务规模逐年增长，一年内到期债务规模较大，面临较大短期偿付压力；公司对外担保余额规模较大，被担保企业区域集中度很高，存在一定或有风险。

大公作为独立第三方评级机构，在对“南京江宁城市建设集团有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)信用评级报告”的评级过程中，依据自身的信用评级方法和模型开展评级工作。大公认认为，南京市经济财政实力很强，江宁区经济财政逐年增长，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，公司区域发展环境良好；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，在江宁区城市建设发展中处于重要地位，持续得到江宁区政府的大力支持；公司自来水和污水处理业务逐年扩大，相应业务营业收入均持续增长，区域专营优势较强。同时，公司经营性净现金流对债务的保障能力不稳定；公司有息债务逐年增长，一年内到期债务规模较大，面临较大短期偿付压力；公司对外担保规模较大，被担保企业区域集中度很高，存在一定或有风险。因此，大公确定江宁城建的主体长期信用等级为 AAA，评级展望为稳定，南京江宁城市建设集团有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）的信用等级为 AAA。

附件 1：对比组(2019 年数据)

项目	江宁城建	杭州余杭创新投资有限公司	昆山城市建设投资发展有限公司	杭州余杭交通集团有限公司
最新评级信息	AAA/大公国际/2020.6.24	AAA/大公国际/2020.7.29	AAA/大公国际/2020.6.19	AAA 中证鹏元/2020.6.4
地区 GDP（亿元）	14,030.20	2,824.02	4,045.06	2,824.02
一般预算收入（亿元）	255.06	391.45	407.31	391.45
期末总资产（亿元）	441.67	821.72	379.96	340.79
期末所有者权益（亿元）	155.77	262.25	129.33	256.19
营业收入（亿元）	15.34	70.51	30.77	34.57
利润总额（亿元）	5.34	8.79	6.59	5.71
经营性净现金流（亿元）	-9.07	9.88	-6.04	1.82
期末资产负债率（%）	64.28	68.09	65.87	24.83
期末债务资本比率（%）	61.90	58.02	57.11	17.39

附件 2：大公国际城市基础设施建设投融资企业信用评级要素

企业信用评级要素		
偿债环境	宏观环境	政治生态、信用生态、宏观经济
	行业环境	城投行业监管、行业政策
	区域环境	区域投融资及信用环境、区域的层级、地区经济、地区财政实力、地区财政结构、地方债务压力
财富创造能力	产品与服务竞争力	竞争格局、业务分布
	盈利能力	收入：营业收入
		成本：期间费用率
偿债来源与负债平衡	债务状况	债务结构
	流动性偿债来源与负债平衡	流动性偿债来源数量与结构：盈利、现金流、债务收入、外部资金支持
		清偿性偿债来源与负债平衡：总来源/安全来源、EBITDA/利息、总债务/EBITDA、经营性净现金流/流动负债、非受限货币资金/短期有息债务、债务资本比率

	清偿性偿债来源与 负债平衡	清偿性偿债来源数量与结构：可变现资产
		清偿性偿债来源与负债平衡：可变现资产/总负债
调整项	偿债环境调整：宏观环境、行业环境、区域环境	
	可比性调整：公司治理、商业模式、增长战略、区域重要性、负面事件、其他因素	
	外部支持：股东支持、政府支持、银行授信	
	绿色因素：绿色效益、社会效益	

”

二、信用评级报告的主要事项

（一）信用评级结论及标识所代表的涵义

发行人主体信用等级为 AAA，评级展望稳定，表明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。

（二）评级报告的内容摘要

1、主要优势/机遇

大公认为，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；

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；

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。

2、主要风险/挑战

近年来，公司经营性净现金流波动幅度较大，对债务的保障能力不稳定；公司有息债务规模逐年增长，在总负债中占比很高，一年内到期债务规模较大，面临较大短期偿付压力；公司对外担保余额规模较大，被担保企业区域集中度很高，存在一定或有风险。

（三）跟踪评级的有关安排

自评级报告出具之日起，大公将对南京江宁城市建设集团有限公司（以下简称“发债主体”）进行持续跟踪评级，持续跟踪评级包括定期跟踪和不定期跟踪。跟踪评级期间，大公将持续关注发债主体外部经营环境的变化、影响其经营或财务状况的重大事项以及发债主体履行债务的情况等因素，并出具跟踪评级报告，动态地反映发债主体的信用状况。

跟踪评级安排包括以下内容：

1、跟踪评级时间安排

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

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

2、跟踪评级程序安排

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

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

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

三、发行人资信情况

（一）公司获得的银行授信情况

发行人资信状况良好，与各大商业银行均建立了长期稳定的信贷业务关系，具有较强的间接融资能力。截至 2020 年 6 月末，发行人从国内各家银行获得的综合授信额度为 155.38 亿元，已使用 134.88 亿元，剩余额度为 20.50 亿元。

截至 2020 年 6 月末，发行人主要银行授信情况如下所示：

表 3-1：截至 2020 年 6 月末发行人银行授信情况表

单位：万元

序号	银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
1	工商银行	91,000.00	91,000.00	-
2	光大银行	20,000.00	20,000.00	-
3	广发银行	19,900.00	19,900.00	-
4	杭州银行	68,000.00	48,000.00	20,000.00
5	华夏银行	44,000.00	44,000.00	-
6	徽商银行	90,000.00	90,000.00	-
7	民生银行	60,000.00	60,000.00	-
8	南京银行	140,000.00	140,000.00	-
9	宁波银行	98,300.00	98,300.00	-
10	浦发银行	55,000.00	55,000.00	-
11	厦门国际银行	45,350.00	45,350.00	-
12	上银村镇银行	2,940.00	2,940.00	-
13	浙商银行	47,000.00	47,000.00	-
14	中国银行	16,250.00	16,250.00	-
15	紫金农商银行	43,950.00	43,950.00	-
16	建设银行	22,500.00	22,500.00	-
17	中信银行	15,000.00	15,000.00	-
18	江苏银行	29,000.00	29,000.00	-
19	农业发展银行	51,000.00	51,000.00	-
20	交通银行	16,050.00	16,050.00	-
21	上海银行	6,100.00	6,100.00	-
22	兴业银行	180,000.00	100,000.00	80,000.00
23	邮储银行	82,000.00	42,000.00	40,000.00
24	北京银行	70,000.00	55,000.00	15,000.00
25	平安银行	78,000.00	78,000.00	-
26	农业银行	58,000.00	28,000.00	30,000.00
27	首都银行	6,000.00	6,000.00	-
28	渤海银行	12,500.00	12,500.00	-
29	恒丰银行	51,000.00	31,000.00	20,000.00

序号	银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
30	澳门国际银行	10,000.00	10,000.00	-
31	唐山银行	5,000.00	5,000.00	-
32	苏州银行	20,000.00	20,000.00	-
	合计	1,553,840.00	1,348,840.00	205,000.00

(二) 公司最近三年及一期与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约现象

最近三年及一期发行人与主要客户发生业务往来时，不存在因未按期履行合同而遭受重大处罚及诉讼的行为，不存在重大违法、违规或不诚信行为，商业信用良好。

(三) 截至本募集说明书签署日存续的债券以及偿还情况

截至本募集说明书签署日，发行人及其子公司存续的债券、其他债务融资工具以及偿还情况如下：

表 3-2：截至本募集说明书签署日发行人发债情况明细表

序号	发行主体	债券简称	发行规模 (亿元)	起息日	期限 (年)	到期日	偿付情况
1	南京市江宁区自来水有限公司	16 江宁水 PPN001	4.00	2016-02-02	6(3+3)	2022-02-02	尚未到期
2	南京江宁水务集团有限公司	16 宁水 01	5.50	2016-05-12	5(3+2)	2021-05-12	尚未到期
3	南京江宁城市建设集团有限公司	16 江城 02	15.00	2016-08-16	5(3+2)	2021-08-16	尚未到期
4	南京江宁城市建设集团有限公司	16 江宁城建债	9.00	2016-11-11	7	2023-11-11	尚未到期
5	南京江宁城市建设集团有限公司	17 江城 01	9.00	2017-12-12	5(3+2)	2022-12-12	尚未到期
6	南京市江宁区自来水有限公司	18 江水 01	10.00	2018-02-07	5(3+2)	2023-02-07	尚未到期
7	南京市江宁区自来水有限公司	18 江宁水 PPN001	0.50	2018-03-20	3	2021-03-20	尚未到期
8	南京江宁城市建设集团有限公司	18 江宁城建 PPN001	10.00	2018-03-23	3	2021-03-23	尚未到期
9	南京江宁城市建设集团有限公司	18 江宁城建 PPN002	5.00	2018-06-29	3	2021-06-29	尚未到期
10	南京市江宁区自来水有限公司	18 江宁水 PPN002	4.00	2018-07-30	3	2021-07-30	尚未到期
11	南京江宁城市建设集团有限公司	18 江城 01	9.00	2018-11-21	5(3+2)	2023-11-21	尚未到期
12	南京市江宁区自来水有限公司	18 江水 02	20.00	2018-11-22	5(3+2)	2023-11-22	尚未到期
13	南京江宁城市建设集团有限公司	19 江宁城建 PPN001	5.00	2019-01-10	3	2022-01-10	尚未到期
14	南京江宁城市建设集团有限公司	19 江城 Y1	6.00	2019-02-27	3+N	2022-02-27	尚未到期
15	南京江宁城市建设集团有限公司	19 江城 Y2	3.00	2019-05-31	3+N	2022-05-31	尚未到期

16	南京江宁城市建设集团有限公司	19 江城 01	7.50	2019-08-05	5(3+2)	2024-08-05	尚未到期
17	南京江宁城市建设集团有限公司	19 江城 02	7.50	2019-08-05	5	2024-08-05	尚未到期
18	南京市江宁区自来水有限公司	19 江宁水 PPN001	4.50	2019-09-19	3(2+1)	2022-09-19	尚未到期
19	南京市江宁区自来水有限公司	19 江宁水 MTN002	4.00	2019-09-26	3(3+N)	2022-09-26	尚未到期
20	南京江宁城市建设集团有限公司	19 江宁城建 MTN001	8.00	2019-12-09	5(3+2)	2024-12-09	尚未到期
21	南京江宁城市建设集团有限公司	20 江城 01	9.00	2020-01-14	5 (3+2)	2025-01-14	尚未到期
22	南京江宁城市建设集团有限公司	20 江宁城建 MTN001	4.00	2020-04-20	3	2023-04-20	尚未到期
23	南京江宁城市建设集团有限公司	20 江宁城建 MTN002	3.00	2020-04-20	3	2023-04-20	尚未到期
24	南京市江宁区自来水有限公司	20 江宁水 MTN002	4.00	2020-04-23	3(3+N)	2023-04-23	尚未到期
25	南京江宁城市建设集团有限公司	20 江宁城建 MTN003	8.00	2020-11-24	3	2023-11-24	尚未到期
26	南京江宁城市建设集团有限公司	20 江宁城建 CP001	5.00	2020-12-01	1	2021-12-1	尚未到期

（四）累计公司债券余额及其占发行人最近一期净资产的比例

截至本募集说明书签署日，发行人及下属子公司累计公开发行公司债券余额 10.90 亿元。如发行人本次债券全部发行完毕，发行人的累计最高公司债券余额为 19.90 亿元，占发行人截至 2020 年 6 月末经审计净资产（合并报表中股东权益合计）的比例为 11.29%，未超过发行人最近一期末净资产的 40%。

（五）发行人最近三年及一期主要财务指标（合并报表口径）

公司最近三年及一期合并口径的主要财务指标如下：

表 3-3：报告期内，发行人主要财务指标明细表

主要财务指标	2020 年 6 月 30 日 /2020 年 1-6 月	2019 年 12 月 31 日/2019 年度	2018 年 12 月 31 日/2018 年度	2017 年 12 月 31 日 /2017 年度
流动比率	2.27	2.59	2.76	2.92
速动比率	0.65	0.75	0.95	1.06
资产负债率	66.51%	64.28%	64.97%	63.98%
贷款偿还率	100%	100.00%	100.00%	100.00%
EBITDA 利息保障倍数	0.42	0.62	0.79	0.94
利息偿付率	100%	100.00%	100.00%	100.00%

上述财务指标的计算方法如下：

流动比率=流动资产/流动负债

速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

资产负债率=负债合计/资产总计

贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额

EBITDA 利息倍数=EBITDA/利息支出

利息偿付率=实际支付利息/应付利息

第四节 增信机制、偿债计划及其他保障措施

一、增信机制

本期债券为无担保债券。

二、偿债计划

1、本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，最后一年的利息随本金一起支付。

2、本期债券的起息日为 2020 年 12 月 14 日。

3、债券存续期内，本期债券自 2021 年起每年 12 月 14 日为上一个计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。若债券持有人行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2021 年至 2023 年每年的 12 月 14 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。

4、本期债券本金兑付日为 2025 年 12 月 14 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。若债券持有人行使回售选择权，则回售部分债券的本金兑付日为 2023 年 12 月 14 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。

5、本期债券本息支付将按照本期债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照债券登记机构的相关规定办理。

6、根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由其自行承担。

三、偿债基础

（一）偿债资金来源

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

1、公司经营成果

本期债券偿债资金来源主要是发行人日常经营活动收入。最近三年及一期，公司营业收入分别是 136,270.96 万元、150,880.34 万元、153,373.99 万元和 65,686.88 万元，净利润分别是 45,742.53 万元、47,991.35 万元、42,327.35 万元和 18,990.79 万元，归属于母公司所有者净利润分别是 45,756.92 万元、48,127.75 万元、42,843.60 万元和 18,773.24 万元。发行人多元化的业务，稳定的经营业绩，较好的盈利能力将为偿付本期债券本息提供保障。

2、政府在政策上和财政上的大力支持

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

3、较强的再融资能力

最近三年及一期，发行人在外部筹资方面得到各银行、信托、保险等金融机构的大力支持，在还本付息方面从未有违约记录，培育了良好的市场声誉。发行人与浙商银行、江苏紫金农村商业银行、恒丰银行、工商银行、光大银行、交通银行、宁波银行、民生银行、北京银行、厦门国际银行、平安银行、建设银行、中国银行、招商银行、中信银行、徽商银行等多家全国和地方性商业银行和信托等金融机构建立了良好合作关系，积累了丰厚的沟通经验，资信优良，具备较强的融资能力。发行人全面开展“银企对接”，与信托、租赁等金融机构建立全面的合作关系，多元化的融资结构逐步建立。随着发行人盈利能力提高和融资模式优化，公司将根据市场形势的变化，不断改进管理方式，积极拓展融资渠道努力降低融资成本，改善债务结构，优化财务状况，将为本期债券的偿还提供有力的保障。

（二）偿债应急保障方案

公司长期保持稳健的财务政策，注重对流动性的管理，资产流动性良好，必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金。截至 2020 年 6 月末，公司流动资产余额为 3,886,201.68 万元，不含存货的流动资产余额为 1,110,256.78 万元，主要由货币资金、应收款项、其他应收款和预付账款构成，具有良好的变现能力。公司可通过变现高流动性资产来调整经营活动现金流出，从而保证自有资金流动性及本期债券本息的偿还。

四、偿债保障措施

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

（一）专门部门负责偿付工作

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

（二）设立专项账户并严格执行资金管理计划

本期债券偿债资金主要来源于发行人日常经营实现的收入及现金流。

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

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

1、偿债保障金提取时间及金额

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

2、管理方式、监督安排及信息披露

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

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

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

（4）发行人应当根据法律、法规和规则和《债券受托管理协议》的规定，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

（三）制定债券持有人会议规则

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

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

（四）充分发挥债券受托管理人的作用

发行人按照《管理办法》的要求，聘请方正证券承销保荐有限责任公司担任本次债券的债券受托管理人，并与其签订《债券受托管理协议》。在本次债券存续期限内，由债券受托管理人依照协议的约定维护债券持有人的利益。

有关债券受托管理人的权利和义务，详见本募集说明书第九节“债券受托管理人”。

（五）严格履行信息披露义务

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

有关本期债券信息披露，详见本募集说明书第十一节“备查文件”。

（六）发行人承诺

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

- 1、不向股东分配利润；
- 2、暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- 3、调减或者停发董事会和高级管理人员的工资和奖金；
- 4、主要责任人不得调离。

五、违约责任及解决措施

发行人保证按照本募集说明书约定的还本付息安排向债券持有人支付本期债券利息及兑付本期债券本金。

（一）本期债券违约的情形

以下任一事件均构成发行人在《债券受托管理协议》和本期债券项下的违约事件：

- 1、因本次债券到期、加速清偿等原因，发行人未能偿付到期应付本金；
- 2、发行人未能偿付本次债券的到期利息，且该种违约情形持续超过 30 天仍未消除；
- 3、发行人不履行或违反《债券受托管理协议》的规定，在其资产、财产或股份上设定抵押或质押权利以致对债券发行人本次债券的还本付息能力产生实质不利影响，或出售其重大资产以致对发行人本次债券的还本付息能力产生实质不利影响；
- 4、发行人不履行或违反《债券受托管理协议》项下的任何承诺（上述 1 到 3 项违约情形除外），且经债券受托管理人书面通知后，或经持有未偿还债券面值总额 10%以上的债券持有人书面通知后，该种违约情形持续 30 天仍未消除；
- 5、发行人丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的诉讼程序；
- 6、本次发行债券存续期内，其他因发行人自身违约和/或违规行为对本次债券本息偿付产生重大不利影响的情形。

（二）违约责任及其承担方式

上述违约事件发生时，发行人除了应继续履行还本付息的义务之外，还应当承担相应的违约责任。若发行人不能按时支付债券利息及本金的，对于延迟支付的本金或利息，发行人应从逾期之日起按逾期利率向债券持有人支付逾期利息，逾期利率为本次发行债券票面利率上浮 30%，并就债券受托管理人因发行人违约事件承担相关责任造成的损失予以赔偿。若预计发行人将无法支付本次发行债券本息的，受托管理人可以召集债券持有人会议，经债券持有人会议决议通过的，可以宣布本次发行债券立即到期应付。

在本期债券存续期间，若债券受托管理人拒不履行、故意迟延履行《债券受托管理协议》约定下的义务或职责，致使债券持有人造成直接经济损失的，债券受托管理人应当按照法律、法规和规则的规定及本募集说明书的约定（包括其在募集说明书中做出的有关声明，如有）承担相应的法律责任，包括但不

限于继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等方式，但非因债券受托管理人自身故意或重大过失原因导致其无法按照《债券受托管理协议》约定履职的除外。

（三）争议解决方式

《债券受托管理协议》项下所产生的或与《债券受托管理协议》有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。若协商不成或协商未果，各方均应将争议、纠纷或索赔提交债券受托管理人所在地法院提起诉讼。

第五节 发行人基本情况

一、发行人概况

名称：南京江宁城市建设集团有限公司

注册资本：人民币 220,000.00 万元

实缴资本：人民币 220,000.00 万元

住所：南京市江宁区东山街道金箔路 577 号

办公地址：南京市江宁区东山街道金箔路 577 号

邮编：211100

法定代表人：许世新

信息披露事务负责人：徐传超

信息披露事务负责人联系方式：025-51196508

成立日期：2006 年 1 月 24 日

统一社会信用代码：913201157806749456

互联网网址：<http://www.jncjgt.com/>

公司经核准的经营范围：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）

二、发行人历史沿革

（一）发行人的历史沿革

南京江宁城市建设集团有限公司前身为南京江宁建设发展有限公司，根据南京市江宁区人民政府《关于同意组建南京江宁建设发展有限责任公司的批复》（江宁政复[2006]2 号），于 2006 年 1 月 24 日由南京市江宁区人民政府国有资产监督管理办公室和南京江宁国有资产经营集团有限公司共同出资成立，注册

资本为 10,000.00 万元，其中：南京市江宁区人民政府国有资产监督管理委员会出资 9,900.00 万元，占注册资本的 99.00%；南京江宁国有资产经营集团有限公司出资 100.00 万元，占注册资本的 1.00%。所有出资均以货币资金出资，分两期缴纳，已由南京东兴会计师事务所有限公司出具的东兴会[2006]验字 017 号《验资报告》和东兴会[2006]验字 081 号《验资报告》验证。

2006 年 9 月，根据南京市江宁区人民政府《关于同意南京江宁建设发展有限公司增加注册资本金的批复》（江宁政复[2006]39 号），公司增加注册资本 40,000.00 万元，由南京市江宁区人民政府国有资产监督管理委员会以货币资金增资 5,000.00 万元、资本公积转增 35,000.00 万元。增资完成后，公司注册资本变更为 50,000.00 万元，其中：南京市江宁区人民政府国有资产监督管理委员会出资 49,900.00 万元，占注册资本的 99.80%；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%。该注册资本已经由南京东兴会计师事务所有限公司出具的东兴会[2006]验字 239 号《验资报告》验证。

2011 年 12 月 23 日，根据南京市江宁区人民政府《关于组建南京江宁城市建设集团的批复》（江宁政复[2011]67 号），江宁区人民政府同意将南京市江宁区同城投资开发有限公司 70.00%股权、南京东山新市区建设发展有限公司 65.00%股权、南京东山新市区置业有限公司 99.17%股权、南京市江宁区保障房建设发展有限公司 60.00%股权、南京锦泽资产管理有限公司（现改名南京乐恒物业管理有限公司）81.92%股权无偿划转至南京江宁建设发展有限公司组建南京江宁城市建设集团；并同意南京江宁建设发展有限公司管理南京市江宁区自来水有限公司、南京市江宁区煤气（集团）公司。南京江宁城市建设集团组建后，南京江宁建设发展有限公司变更为南京江宁城市建设集团有限公司，并于 2012 年 2 月 16 日领取新的企业法人营业执照。

截至 2012 年 12 月 31 日止，公司收到由南京市江宁区人民政府国有资产监督管理委员会已经评估的房地产出资新增的注册资本 100,000.00 万元。增资完成后，注册资本变更为 150,000.00 万元，其中：南京市江宁区人民政府国有资产监督管理委员会出资 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%。该注册资本已

经南京天正会计师事务所有限公司出具的天正内资验[2013]7-033 号《验资报告》验证。

2020 年 4 月 2 日，公司股东南京市江宁区人民政府国有资产监督管理委员会以 7.00 亿元资本公积转增注册资本，公司注册资本增至 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持股比例增至 99.95%。

截至募集说明书签署日，公司的注册资本未发生变化。

（二）重大资产重组情况

公司最近三年及一期未发生导致主营业务实质变更的重大资产购买、出售和置换的情况。

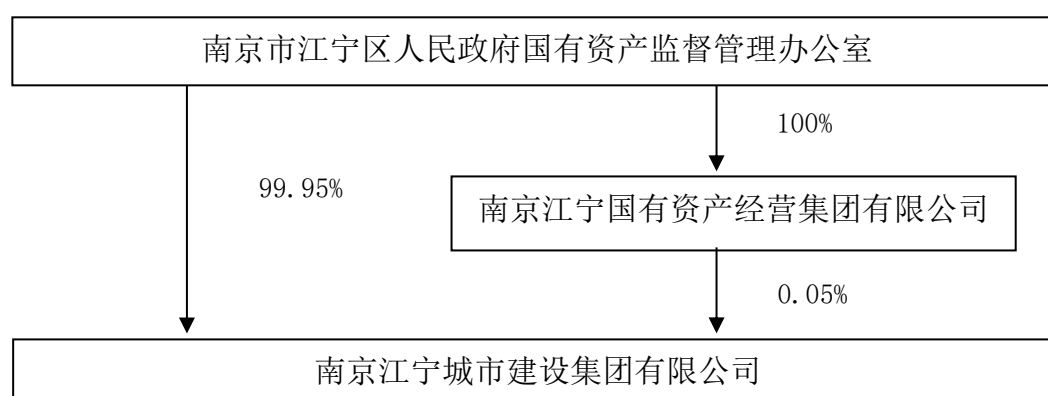
三、发行人股东和实际控制人情况

（一）发行人股东名称及持股情况

截至 2020 年 6 月末，公司股本为人民币 220,000.00 万元，实缴资本为 220,000.00 万元，其中南京市江宁区人民政府国有资产监督管理委员会出资 219,900.00 万元，占注册资本的 99.95%，是发行人的控股股东，其持有的发行人股份不存在质押或冻结的情况；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%。

（二）公司的股权结构图如下：

截至 2020 年 6 月末，发行人股权结构图具体如下：

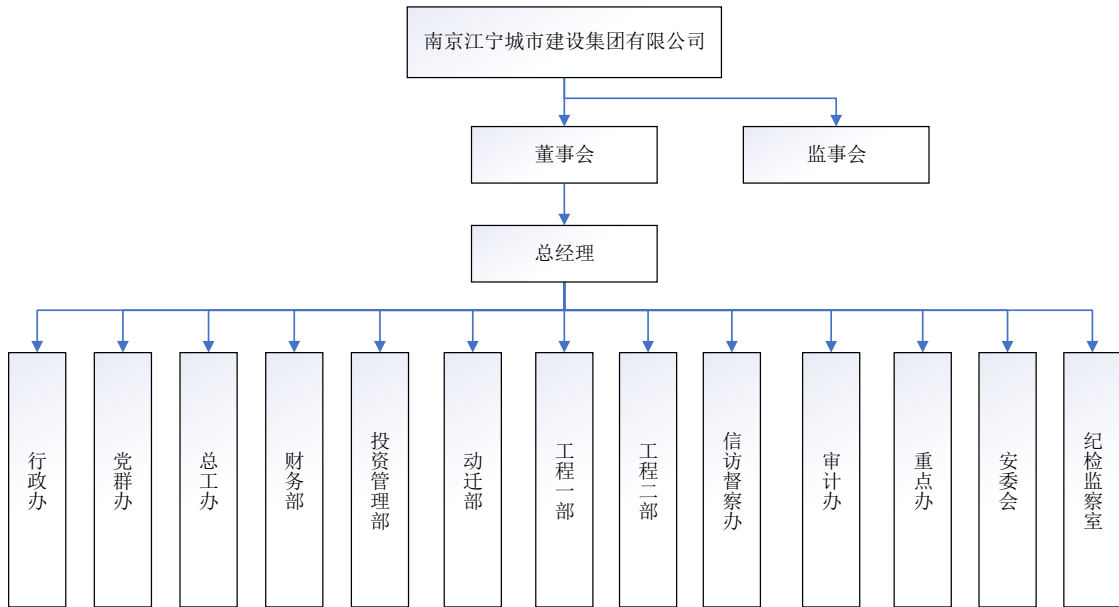


截至 2020 年 6 月末，公司实际控制人为南京市江宁区人民政府（授权南京市江宁区人民政府国有资产监督管理委员会履行出资人职责），最近三年及一期实际控制人未发生变化。

四、发行人组织结构和其他企业的重要权益投资情况

（一）发行人的组织结构

截至募集说明书签署日，本公司组织结构如下：



部门职能介绍：

发行人本部设 13 个职能部门，部门设置基本满足公司主要经营管理需要。发行人主要按照政府的相关决策履行基础设施建设职能，目前发行人各项管理制度及组织机构正在逐步完善中。

1、行政办

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

2、党群办

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

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

3、总工办

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

4、财务部

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

5、投资管理部

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

6、动迁部

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

7、工程一部

组织实施建设项目管理工作和各项报批工作。做好施工现场管理的组织工作，通过管理实现对施工安全、进度、工程质量及工程造价的控制。负责各项工程的竣工验收，工程资料的归档工作。

8、工程二部

负责工程开工前的准备及审查工作。配合总工办组织工程项目和监理单位招投标工作。协调承包商、监理、设计及相关单位之间的关系。负责工程施工过程中质量、进度、现场及投资的控制管理。对工程管理过程中的文件、资料进行管理。

9、信访督察办

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

10、审计办

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

11、重点办

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

12、安委会

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

13、纪检监察室

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

（二）发行人对其他企业的重要权益投资情况

1、主要子公司基本情况

截至 2020 年 6 月末，发行人具有实际控制权而纳入合并报表范围的子公司为 22 家，其中一级子公司 14 家，二级子公司 8 家，具体情况如下表所示：

表 5-1：截至 2020 年 6 月末发行人合并报表范围子公司情况

序号	公司名称	经营范围	注册资本 (万元)	公司直接/间接持股比例 (%)
一级控股子公司				
1	南京江宁建设工程集团有限公司	商务服务、会展服务；城市建设项目的开发和经营；环境治理；市政工程施工；园林绿化施工及管理；城市改造、房屋拆迁；保障房建设与管理	80,000.00	100.00
2	南京市江宁区保障房建设发展有限公司	保障性住房项目的建设管理及相关业务；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	15,000.00	98.79
3	南京市江宁区同城投资开发有限公司	房地产项目投资；物业管理；建筑材料销售；市政工程建设，建筑安装工程、室内外装饰工程施工；园林绿化服务	20,000.00	70.00

序号	公司名称	经营范围	注册资本 (万元)	公司直接/间接持股比例 (%)
4	南京乐恒物业管理有限公司	物业管理服务；小区公用设施维修、绿化养护、房屋维修；家电维修；室内外装饰设计服务；提供建筑劳务服务（劳务派遣除外）；保洁服务；家政服务；房屋租赁；展览展示服务；家电安装；水电安装；建材销售；清洁服务、机电设备维修保养；废旧物资回收（不含危险品）；绿化园林工程、建筑工程施工；餐饮管理；企业管理咨询；会务服务；场地租赁及停车场管理服务；房产中介	1,216.50	81.92
5	南京东山新市区城镇发展有限公司	城镇环境综合治理，园林绿化施工及管理，市政工程施工，会展服务，商务服务，城市改造拆迁，保障性住房项目的建设管理及相关业务	30,000.00	99.17
6	南京汤城艺佳园林工程有限公司	风景园林工程专项设计服务；园林工程设计、施工；花卉、苗木种植、销售	2,000.00	70.00
7	南京市江宁区大禹水利建设发展有限公司	投资水务产业；水利、交通、市政、建筑旅游基础设施的开发、投资、规划、经营、管理；水利工程建设及水利设施的维护	10,000.00	100.00
8	南京市江宁区自来水有限公司	许可经营项目：自来水生产、供应。一般经营项目：自来水管道的安装、维修	74,121.41	100.00
9	南京市江宁区煤气（集团）有限公司	管道煤气、液化石油气供应、销售(分支机构用)。管道安装、维修;燃气灶具、热水器销售维修;电器产品装配加工;室内装饰服务;机电设备、日用百货、五金、贴金工艺品销售	80,426.71	100.00
10	南京乐临商业管理有限公司	酒店管理;会务服务;会展服务;房屋租赁;商业管理;品牌管理;物业管理;保障性住房项目的建设及相关业务;物业管理;基本建设项目的建设;建设项目的开发和经营;旧城改造拆迁	16,000.00	100.00

序号	公司名称	经营范围	注册资本 (万元)	公司直接/间接持股比例 (%)
11	南京乐城开发建设有限公司	房屋拆迁工程施工;土地整理;房地产开发经营;建设项目开发;物业管理	5,590.00	51.00
12	南京江宁城市建设集团财务管理有限公司	财务管理;财务咨询、税务咨询	2,000.00	100.00
13	南京乐融开发建设有限公司	土地整理与开发;房地产开发经营;园区开发运营;旧城改造、房屋拆迁服务;物业管理;城市基础设施建设	10,000.00	70.00
14	南京乐航房地产开发有限公司	房地产开发与经营	2,000.00	100.00
二级控股子公司				
15	南京江宁水务集团有限公司	许可经营项目：自来水的生产、供应。一般经营项目：水务项目的投资、管理；自来水管道安装、维修服务；工业与民用建设工程施工；污水处理及相关工程的设计、施工、安装；污水水质检测	50,000.00	100.00
16	南京宁澄环保科技有限公司	江苏南京 污水处理及相关工程的设计、施工、安装；污水水质监测	3,000.00	100.00
17	南京同城建设发展有限公司	保障性住房项目的建设管理相关业务；物业管理；基本建设项目建设；资产管理；建设项目的开发；旧城改造拆迁；文化旅游项目的开发；建材销售；园林绿化施工及管理；货运代理、仓储服务	5,000.00	95.00
18	南京市江宁区福宁水利工程养护有限公司	对全区范围内的长江干堤、河堤、水库、水闸、泵站等进行维修、养护；小型水利工程的维修、养护	200.00	100.00
19	南京椿溪典客商业管理有限公司	商业管理；住宿、餐饮服务；会务服务	700.00	90.00
20	南京悦盈酒店管理有限公司	酒店管理和咨询；百货、食品销售；餐饮服务、住宿服务；会务服务；卷烟、雪茄烟零售；物业管理服务；健身服务；停车场管理服务	500.00	100.00
21	南京悦宸房地产开发有限公司	房地产开发与经营	2,000.00	100.00
22	南京悦信房地产开发有限公司	房地产开发与经营	2,000.00	100.00

公司合并范围内主要子公司基本情况如下：

（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 34,121.41 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。

截至 2019 年 12 月 31 日，南京市江宁区自来水有限公司资产合计 1,370,519.82 万元，占公司合并口径总资产的 31.03%，负债合计 1,012,781.67 万元，所有者权益合计 357,738.15 万元。2019 年度实现营业收入 96,689.85 万元，占公司合并口径营业收入的 63.04%，净利润 9,409.35 万元，占公司合并口径净利润的 22.23%。

（2）南京东山新市区建设发展有限公司

南京东山新市区建设发展有限公司于 2010 年 12 月 15 日成立，注册资本为 80,000.00 万元，发行人持有其 100.00%的股权，住所为南京市江宁区东山街道金箔路 577 号。经营范围为商务服务，会展服务；城市建设项目的开发和经营；环境治理；市政工程施工；园林绿化施工及管理；城市改造、房屋拆迁；保障房建设与管理。

截至 2019 年 12 月 31 日，南京东山新市区建设发展有限公司资产合计 401,121.49 万元，占公司合并口径总资产的 9.08%，负债合计 141,617.85 万元，所有者权益合计 259,503.65 万元。2019 年度实现营业收入 1,350.81 万元，占公司合并口径营业收入的 0.88%，净利润 726.67 万元，占公司合并口径净利润的 1.72%。

（3）南京东山新市区城镇发展有限公司

南京东山新市区城镇发展有限公司于 2010 年 12 月 23 日成立，注册资本为 30,000.00 万元，发行人持有其 99.17%的股权，住所为南京市江宁区东山街道金箔路 577 号。经营范围为城镇环境综合治理；园林绿化施工及管理，市政工程施工，会展服务，商务服务，城市改造拆迁，保障性住房项目的建设管理及相关业务。南京东山新市区城镇发展有限公司原名为南京东山新市区置业有限公司。

截至 2019 年 12 月 31 日，南京东山新市区城镇发展有限公司资产合计 352,355.40 万元，占公司合并口径总资产的 7.98%，负债合计 225,050.86 万元，所有者权益合计 127,304.53 万元。2019 年度实现营业收入 1,563.09 万元，占公司合并口径营业收入的 1.02%，净利润 1,166.19 万元，占公司合并口径净利润的 2.76%。

（4）南京市江宁区同城投资开发有限公司

南京市江宁区同城投资开发有限公司成立于 2009 年 5 月 26 日，注册资本为 20,000.00 万元，发行人持有其 70.00%的股权，住所为南京市江宁区东山街道金箔路 577 号。经营范围为房地产项目投资；物业管理；建筑材料销售；市政工程建设，建筑安装工程、室内外装饰工程施工；园林绿化服务。

截至 2019 年 12 月 31 日，南京市江宁区同城投资开发有限公司资产合计 304,063.90 万元，占公司合并口径总资产的 6.88%；负债合计 226,809.66 万元；所有者权益合计 77,254.25 万元；2019 年度未实现营业收入，净利润-151.10 万元。

（5）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，注册资本为人民币 15,000.00 万元，发行人持有其 100%的股权，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 2019 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 437,248.67 万元，占公司合并口径总资产的 9.90%，负债合计 352,203.62 万元，所有者权益合计 85,045.05 万元。2019 年度实现营业收入 36,579.11 万元，占公司合并口径营业收入的 23.85%；净利润 4,489.48 万元，占公司合并口径净利润的 10.61%。

（6）南京乐恒物业管理有限公司

南京乐恒物业管理有限公司成立于 2003 年 10 月 24 日，注册资本为人民币 1,216.50 万元，发行人持有其 81.92%的股权，住所为南京市江宁区东山街道金

箔路 577 号。经营范围为物业管理服务；小区公用设施维修、绿化养护、房屋维修；家电维修；室内外装饰设计服务；提供建筑劳务服务（劳务派遣除外）；保洁服务；家政服务；房屋租赁；展览展示服务；家电安装；水电安装；建材销售；清洁服务、机电设备维修保养；废旧物资回收（不含危险品）；绿化园林工程、建筑工程施工；餐饮管理；企业管理咨询；会务服务；场地租赁及停车场管理服务；房产中介。

截至 2019 年 12 月 31 日，南京乐恒物业管理有限公司资产合计 7,105.84 万元，占公司合并口径总资产的 0.16%，负债合计 9,087.34 万元，所有者权益合计 -1,981.50 万元。2019 年度实现营业收入 2,548.18 万元，占公司合并口径营业收入的 1.66%，净利润-2.128.27 万元。

（7）南京汤城艺佳园林工程有限公司

南京汤城艺佳园林工程有限公司成立于 2012 年 7 月 20 日，注册资本为 2,000.00 万元，发行人持有其 70.00%的股权，住所为南京市江宁区汤山街道上峰社区李岗头村。经营范围：风景园林工程专项设计服务；园林工程设计、施工、咨询、技术服务；花卉、苗木种植、销售；建筑材料销售、租赁；园林绿化养护；花卉、盆景租赁服务；提供建筑劳务服务（劳务派遣除外）；车辆租赁。

截至 2019 年 12 月 31 日，南京汤城艺佳园林工程有限公司资产合计 15,856.82 万元，占公司合并口径总资产的 0.36%，负债合计 14,563.38 万元，所有者权益合计 1,293.44 万元。2019 年度实现营业收入 2,784.34 万元，占公司合并口径营业收入的 1.82%，净利润-94.17 万元。

（8）南京市江宁区大禹水利建设发展有限公司

南京市江宁区大禹水利建设发展有限公司成立于 2011 年 5 月 27 日，注册资本为 10,000.00 万元，发行人持有其 100.00%的股权，住所为南京江宁科学园天元中路南侧。经营范围：投资水务产业；水利、交通、市政、建筑旅游基础设施的开发、投资、规划、经营、管理；水利工程建设及水利设施的维护；电力管道、房屋的租赁；场地租赁。

截至 2019 年 12 月 31 日，南京市江宁区大禹水利建设发展有限公司资产合计 136,487.92 万元，占公司合并口径总资产的 3.09%，负债合计 22,686.09 万元，所有者权益合计 113,801.83 万元。2019 年度实现营业收入 681.53 万元，占公司合并口径营业收入的 0.44%，净利润-2,006.68 万元。

（9）南京乐城开发建设有限公司

南京乐城开发建设有限公司成立于 2018 年 2 月 13 日，注册资本为 10,000.00 万元，发行人持有其 51.00%的股权，住所为南京市江宁区东山街道金箔路 577 号。经营范围：房屋拆迁工程施工；土地整理；房地产开发经营；建设项目开发；物业管理。

截至 2019 年 12 月 31 日，南京乐城开发建设有限公司资产合计 13,530.93 万元，占公司合并口径总资产的 0.31%，负债合计 8,002.41 万元，所有者权益合计 5,528.52 万元。2019 年度公司暂未实现营业收入，净利润-47.67 万元。

（10）南京市江宁区煤气（集团）有限公司

南京市江宁区煤气（集团）有限公司成立于 1990 年 2 月 6 日，注册资本为 2,000.00 万元，发行人持有其 100.00%的股权，住所为南京市江宁区东山街道上元大街 313 号。经营范围：管道煤气、液化石油气供应、销售（分支机构用）。管道安装、维修；燃气灶具、热水器销售维修；电器产品装配加工；室内装饰服务；机电设备、日用百货、五金、贴金工艺品销售。

南京市江宁区煤气（集团）有限公司于 2018 年 12 月 29 日纳入发行人合并报表范围。截至 2019 年 12 月 31 日，南京市江宁区煤气（集团）有限公司资产合计 68,262.92 万元，占公司合并口径总资产的 1.55%，负债合计 32,594.31 万元，所有者权益合计 35,668.61 万元。南京市江宁区煤气（集团）有限公司 2019 年度实际实现营业收入 244.01 万元，占公司合并口径营业收入的 0.16%；净利润 1,683.94 万元，占公司合并口径净利润的 3.98%。

（11）南京乐临商业管理有限公司

南京乐临商业管理有限公司成立于 2015 年 6 月 16 日，注册资本为 16,000.00 万元，发行人持有其 100.00%的股权，住所为南京市江宁区东山街道金箔路 577 号。经营范围：酒店管理；会务服务；会展服务；房屋租赁；商业管理；品牌

管理；物业管理；保障性住房项目的建设及相关业务；物业管理；基本建设项目的建设；建设项目的开发和经营；旧城改造拆迁。

截至 2019 年 12 月 31 日，南京乐临商业管理有限公司资产合计 51,888.58 万元，占公司合并口径总资产的 1.17%，负债合计 36,085.49 万元，所有者权益合计 15,803.09 万元。2019 年度，公司实现营业收入 1.43 万元，净利润-176.25 万元。

(12) 南京乐融开发建设有限公司

南京乐融开发建设有限公司成立于 2019 年 3 月 26 日，注册资本为 50,000.00 万元，发行人持有其 70.00%的股权，住所为南京市江宁区东山街道金箔路 577 号。经营范围：土地整理与开发；房地产开发经营；园区开发运营；旧城改造、房屋拆迁服务；物业管理；城市基础设施建设。

截至 2019 年 12 月 31 日，南京乐融开发建设有限公司资产合计 9,841.58 万元，占公司合并口径总资产的 0.22%，负债合计 0.74 万元，所有者权益合计 9840.84 万元。2019 年度，公司暂未实现营业收入，净利润-159.16 万元。

2、合营、联营企业基本情况

截至 2020 年 6 月末，发行人联营企业共三家，无合营企业。具体如下：

表 5-2：截至 2020 年 6 月末发行人合营、联营企业基本情况

序号	公司名称	经营范围	注册资本 (万元)	公司直接/间接持股比例 (%)
联营企业				
1	南京江宁国联环保科技有限公司	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。	1,000.00	45.00
2	南京江宁华润燃气有限公司	在南京市江宁区采购并以管道输送的方式分配、销售和供应燃气，供应压缩天然气或代天然气（特许经营方式）；燃气器具、厨卫电器（吸油烟机、消毒柜）零售、安装、维修；燃气设备、燃气仪表和其他材料的批发、佣金代理（拍卖除外），并提供施工、安装、维	66,570.00	30.00

序号	公司名称	经营范围	注册资本 (万元)	公司直接/间接持股比例 (%)
		护、应急抢险及相关服务；提供燃气供应信息化管理研发设计业务；提供保险兼业代理业务，代理险种为责任保险、家庭财产保险、企业财产保险、意外伤害保险。		
3	南京宁麒开发置业有限公司	许可项目：房地产开发经营；各类工程建设活动（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：土地整治服务；土地使用权租赁；非居住房地产租赁；住房租赁；工程管理服务；股权投资；以自有资金从事投资活动；物业管理；停车场服务；园林绿化工程施工；商业综合体管理服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）	20,000.00	47.00

公司联营企业基本情况如下：

（1）南京江宁国联环保科技有限公司

南京江宁国联环保科技有限公司于 2013 年 11 月 8 日成立，注册资本为 1,000.00 万元，发行人持有其 45.00%的股权，住所为南京市江宁区科学园治清路 66 号。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。

截至 2019 年 12 月 31 日，南京江宁国联环保科技有限公司资产合计 3,832.53 万元，负债合计 1,343.56 万元，所有者权益合计 2,488.97 万元。2019 年度公司实现营业收入 3,501.35 万元，净利润 751.49 万元。

（2）南京江宁华润燃气有限公司

南京江宁华润燃气有限公司于 2010 年 6 月 2 日成立，注册资本为 66,570.00 万元，发行人持有其 30.00%的股权，住所为南京市江宁区秣陵街道悠谷路八号。经营范围为在南京市江宁区采购并以管道输送的方式分配、销售和供应燃气，供应压缩天然气或代天然气（特许经营方式）；燃气器具、厨卫电器（吸油烟

机、消毒柜）零售、安装、维修；燃气设备、燃气仪表和其他材料的批发、佣金代理（拍卖除外），并提供施工、安装、维护、应急抢险及相关服务；提供燃气供应信息化管理研发设计业务；提供保险兼业代理业务，代理险种为责任保险、家庭财产保险、企业财产保险、意外伤害保险。（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 2018 年 12 月 31 日，南京江宁华润燃气有限公司资产合计 132,982.70 万元（151,512.70 万港元），负债合计 35,641.20 万元（40,607.50 万港元），所有者权益合计 97,341.49 万元（110,905.20 万港元）。2018 年度公司实现营业收入 137,638.72 万元（156,817.50 万港元），净利润 10,219.15 万元（11,643.10 万港元）。

（3）南京宁麒开发置业有限公司

南京宁麒开发置业有限公司于 2020 年 5 月 13 日成立，注册资本为 20,000.00 万元，发行人持有其 47.00% 的股权，住所为南京市江宁区上元大街 313 号。经营范围为许可项目：房地产开发经营；各类工程建设活动（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：土地整治服务；土地使用权租赁；非居住房地产租赁；住房租赁；工程管理服务；股权投资；以自有资金从事投资活动；物业管理；停车场服务；园林绿化工程施工；商业综合体管理服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

五、发行人董事、监事、高级管理人员情况

（一）董事、监事、高级管理人员的基本情况

截至募集说明书签署日，发行人现任的董事、监事、高级管理人员的情况如下所示：

表 5-3：发行人现任董事、监事、高级管理人员

部门	姓名	职务	性别	出生年份	是否兼职	是否于发行人处领薪
董事会	许世新	董事	男	1968	否	是
	乔红杰	董事、总经理	女	1972	否	是

	王露露	董事	女	1981	是	否
	吉万军	董事	男	1976	是	否
	郭霖华	董事、副总经理	男	1981	否	是
	刘军巧	董事	女	1981	是	否
	秦静	董事	女	1989	是	否
监事会	李中科	监事会主席 副总经理	男	1982	否	是
	李惠	监事	女	1988	否	是
	张毅	监事	女	1981	否	是
	杨慨	监事	男	1979	否	是
	柳万明	职工监事	男	1982	否	是
非董事高级管理人员	葛胜利	副总经理	男	1975	否	是
	徐传超	财务总监	男	1975	否	是

（二）董事、监事、高级管理人员简介

1、董事会成员简历

许世新，男，1968 年出生，硕士学历，中共党员。历任南京江宁经济技术开发区开发总公司副总经理，南京市江宁区人民政府秣陵街道办事处主任。现任南京江宁城市建设集团有限公司董事。因发行人在江宁区秦淮河杨家圩段河堤背水面建造餐厅一事，经组织研究决定免去许世新党委书记和董事长职务。目前发行人董事长暂缺，具体请见 2020 年 7 月 30 日公司公告的《南京江宁城市建设集团有限公司重大事项的公告》。根据公司章程，董事长是公司的法定代表人。

乔红杰，女，1972 年出生，硕士学历，中共党员。历任南京市江宁区自来水有限公司污水厂厂长，南京江宁水务集团有限公司副总经理。现任南京江宁城市建设集团有限公司董事、总经理。

王露露，女，1981 年出生，硕士学历，中共党员。历任江宁开发区管委会招商二局科员、江宁开发区管委会招商二局局长助理、江宁开发区风创投促进中心副主任、江宁开发区中创科技公司招商一部主任和南京江宁科技创业投资集团副总经理。现任南京江宁城市建设集团有限公司董事。

吉万军，男，1976 年出生，本科学历，中共党员。历任江宁区交通运输局交通工程科科长，江宁交通建设集团有限公司副总经理。根据南京市江宁区人

民政府国有资产监督管理委员会 2020 年 8 月 21 日发布的《关于笪永松等同志职务任免的通知》，吉万军不再担任南京江宁城市建设集团有限公司副总经理职务，现任南京江宁城市建设集团有限公司董事。

郭霖华，男，1981 年出生，本科学历，中共党员。历任南京江宁水务集团有限公司滨江水厂厂长。现任南京江宁城市建设集团有限公司董事。

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

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

2、监事会成员简历

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

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

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

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

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

3、非董事高级管理人员简历

葛胜利，男，1975 年出生，本科学历，中共党员。历任江宁自来水有限公司办公室主任、副总经理、总经理，江宁城建集团行政办主任。根据南京市江宁区人民政府国有资产监督管理委员会 2020 年 8 月 21 日发布的《关于笪永松等同志职务任免的通知》，葛胜利现任南京江宁城市建设集团有限公司副总经理。

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

（三）董事会成员、监事和高级管理人员设置的合法、合规性

公司现任董事刘军巧目前为江宁区国资办综合科科员，为事业单位人员，在公司任职经相关机关批准，履行合法程序，并且不在公司领取薪酬，符合相关法律法规的规定。

发行人现任所有董事、监事及高级管理人员的设置均符合《公司法》等相关法律法规及公司章程的要求。

六、发行人公司治理情况

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，南京江宁城市建设集团有限公司制定了《南京江宁城市建设集团有限公司章程》，实行产权明晰、权责分明、管理科学、激励和约束相结合的内部管理机制，形成了包括股东会、董事会、监事会以及经理层的公司治理结构。

（一）股东会

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

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

（二）董事会

公司设董事会，成员为 7 人，除由职工代表担任的董事外，董事由股东会选举产生。董事任期 3 年，任期届满，连选可以连任。董事在任期届满前，股东会不得无故解除其职务。董事会设董事长 1 人，经董事会半数以上董事选举通过产生。董事长是公司的法定代表人。董事会对股东负责，行使以下职权：

- 1、负责召开和主持股东会，检查股东会会议的落实情况，并向股东会报告工作；
- 2、执行股东会决议；
- 3、决定公司的经营计划和投资方案；
- 4、制定公司的年度财务预算方案、决算方案；
- 5、制定公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- 6、制定公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- 7、制定公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；

8、决定公司内部管理机构的设置；

9、决定公司对外担保行为；

10、决定聘任或者解聘公司部门经理及其报酬事项，并根据部门经理的提名聘任或者解聘公司部门副经理、财务负责人及其报酬事项；

11、制订公司的基本管理制度；

12、代表公司签署有关文件；

13、在发生战争、特大自然灾害等紧急情况下，对公司事务行使特别裁决权和处置权，但这类裁决权和处置权需符合公司利益，并在事后向股东会报告。

14、董事会决定公司重大问题，应事先听取公司党组织的意见。

（三）监事会

公司设监事会，由 5 名监事组成。除由职工代表担任的监事外，监事由股东会选举产生。监事任期 3 年，任期届满，连选可以连任。监事在任期届满前，股东会不得无故解除其职务。监事会设主席 1 人，经监事会半数以上监事选举通过产生。监事会对股东会负责，行使下列职权：

1、检查公司财务；

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

3、当公司董事、经理的行为损害公司的利益时，要求公司董事、经理予以纠正；

4、提议召开临时股东会。

（四）总经理及其他高级管理人员

公司设总经理 1 名，由董事会聘任或解聘。总经理对董事会负责，并行使下列职权：

1、主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；

2、组织实施公司年度经营计划和投资方案；

- 3、拟定公司内部管理机构设置方案；
- 4、拟定公司的基本管理制度；
- 5、拟定公司的具体规章；
- 6、提请聘任或者解聘公司部门副经理、财务负责人；
- 7、决定聘任或者解聘除应由董事会聘任或者解聘以外的负责管理人员。

七、发行人主营业务情况

（一）主营业务情况

发行人作为江宁区的重要的国有资产运营主体，核心业务包括水务业务、城市基础设施建设业务和土地开发整理业务等。最近三年及一期，发行人实现的营业收入分别为 136,270.96 万元、150,880.34 万元、153,373.99 万元和 65,686.88 万元，其中主营业务收入分别为 134,315.55 万元、148,412.30 万元、149,015.51 万元和 64,967.35 万元，占营业收入的比重分别为 98.57%、98.36%、97.16%和 98.90%，其明细情况如下表所示：

表 5-4：发行人营业收入构成表

单位：万元、%

项目	2020 年 1-6 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
管理费	26,084.73	39.71	50,074.78	32.65	66,148.24	43.84	60,714.27	44.55
自来水供应	18,285.76	27.84	40,436.21	26.36	34,945.34	23.16	32,567.72	23.90
安装工程	12,872.40	19.60	39,412.52	25.70	30,386.89	20.14	25,670.63	18.84
污水处理	6,993.98	10.65	15,767.07	10.28	15,295.41	10.14	14,068.14	10.32
园林工程	106.77	0.16	1,994.92	1.30	1,101.49	0.73	516.93	0.38
水质监测	529.90	0.81	-	-	238.83	0.16	246.99	0.18
管网费	68.57	0.10	114.41	0.07	85.63	0.06	104.48	0.08
租赁费	677.62	1.03	630.41	0.41	184.58	0.12	426.39	0.31
苗木销售	-	-	-	-	25.87	0.02	-	-
酒店管理	25.24	0.04	39.84	0.03	-	-	-	-
锦泽物业管理费	-	-	-	0.00	-	-	-	-
技术服务	-	-	545.34	0.36	-	-	-	-

项目	2020 年 1-6 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	65,644.97	99.94	149,015.51	97.16	148,412.30	98.36	134,315.55	98.57
其他业务收入	41.91	0.06	4,358.47	2.84	2,468.05	1.64	1,955.42	1.43
营业收入合计	65,686.88	100.00	153,373.99	100.00	150,880.34	100.00	136,270.96	100.00

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来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：

表 5-5：发行人水务业务资质证书明细

许可资质	发证单位	发证时间	有效期限
《卫生许可证》	南京市卫生局	2017 年 7 月 10 日	2022 年 7 月 9 日
《取水许可证》	南京市水利局	2017 年 1 月 1 日	2021 年 12 月 31 日

根据公司子公司南京市江宁区自来水有限公司和华夏银行股份有限公司签订的《南京市江宁区自来水有限公司资产支持票据非公开定向发行协议》和《应收账款质押合同》，南京市江宁区自来水有限公司于 2013 年共发行四期非公开定向资产支持票据 10.00 亿元，以南京市江宁区自来水有限公司拥有的自来水费收费权和污水处理费收费权作为非公开定向资产支持票据主债务项下本息偿付的质押担保。依据《银行间债券市场非金融企业资产支持票据指引》、中国人民银行《应收账款质押登记办法》及其他国家法律法规要求规定，协议出质人南京市江宁区自来水有限公司将拥有的自来水费收费权和污水处理费收费权所对应将产生现金流的应收账款全部质押。截至 2019 年末，南京市江宁区自

来水有限公司发行的非公开定向资产支持票据已全部到期，质押担保期至最后一期资产支持票据到期日后的两年，到期日为 2020 年 11 月 11 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、溧水区及句容市的部分地区。近年来，公司自来水业务持续增长主要是由于江宁区投资环境的改善，工业企业逐步落户江宁区，工业用水逐步增加。同时，公司不断加强自来水厂及管道建设、改造等工程的投资，自来水供应能力不断提高，自来水销售收入和利润规模稳步增长。最近三年及一期，自来水供应业务收入分别为 32,567.72 万元、34,945.34 万元、40,436.22 万元和 18,285.76 万元，自来水供应业务毛利率分别为 37.76%、41.56%、41.76%和 31.50%。

1) 主要原材料及供应情况

截至 2020 年 6 月 30 日，该公司现有 2 个水源，取水能力分别为 45 万立方米/日、45 万立方米/日。本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

目前，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，已建成 30 万立方米/日的开发区水厂、15 万立方米/日的科学园水厂和 45 万立方米/日的滨江水厂一期工程，现总供水能力为 90 万立方米/日。公司根据江苏省住建厅《宁镇扬泰通地区区域供水规划》于 2006 年启动了区域供水工程建设，总投资约 21 亿元，目前已实现了区域内供水主管网“镇镇通”及各街道的“村村通”。

3) 管网情况

公司主干管网长度为 1,732.81 公里，其中使用时间在三年以上的管网 1,139.29 公里，使用时间在三年以内的管网 593.52 公里，管网折旧一般按 25 年限平均法计算，随着管网长度的不断增加，折旧和维护费用相应提高。

4) 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量需求。截至 2020 年 6 月 30 日，公司合计供水能力 90 万立方米/日，其中，滨江水厂 45 万立方米/日，主要负责江宁区江宁各街道、句容、溧水片区自来水供水；开发区水厂 30 万立方米/日负责江宁新老城区供水；科学园水厂 15 万立方米/日，负责方山大学城等区域的自来水供给，完全能够满足高峰供水需求。最近三年及一期，公司最高日供水量及日均供水量情况如下所示：

表 5-6：发行人近三年一期供水构成明细表

单位：万立方米、%

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
最高日供水量	79.73	81.65	77.05	71.90
最高日供水量增长率	-2.35	5.97	7.16	8.45
日均供水量	66.17	71.09	66.81	59.24
日均供水量增长率	-6.92	6.41	12.78	5.04

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。售水结构中生活用水为主，生活用水量呈上升趋势。最近三年及一期，公司供水构成情况如下所示：

表 5-7：发行人供水构成明细表

单位：万立方米、%

用水性质	2020 年 1-6 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	用水量	占比	用水量	占比	用水量	占比	用水量	占比
居民用水	5,829.5	63.96	15,474.10	75.97	14,089.34	73.35	12,441.40	72.00

用水性质	2020 年 1-6 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	用水量	占比	用水量	占比	用水量	占比	用水量	占比
非居民用水	2,732.14	29.98	4,139.26	20.32	4,214.33	21.94	3,898.16	22.56
特种用水	552.15	6.06	783.36	3.85	904.03	4.71	939.89	5.44
合计	9,113.79	100.00	20,396.72	100.00	19,207.70	100.00	17,279.45	100.00

5) 自来水价格

① 水价确定原则

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

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

供水价格=供水成本+税金+合理利润。

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

自来水的生产和供应属于公用事业，事关国计民生，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/立方米上调到现在的 2.80 元/立方米，机关团体及事业单位用水价格由 2007 年的 2.80 元/立方米上调为 3.20 元/立方米，工商服务用水价格保持原来的 3.57 元/立方米，特种用水价格由原来的 4.70 元/立方米上调为 4.85 元/立方米。2012 年 7 月 10 日南京市江宁区物价局江宁价字[2012]69 号文“关于调整江宁区城区自来水价格的通知”上调水价，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 2009 年的 2.80 元/立方米上调到现在的 3.10 元/立方米，机关团体及事业单位用水价格由 2009 年的 3.20 元/立方米上调为 3.40 元/立方米，工商服务用水价格由 2009 年的 3.57 元/立方米上调为 3.60 元/立方米，特种用水价格由原来的 4.85 元/立方米上调为 5.00 元/立方米。2015 年 5 月 16 日南京市江宁区物价局江宁价字[2015]52 号文“关于调整非居民生活用水等污水处理费标准有关问题的通知”上调水价，使得按照价格分类调整后的非居民用水价格上调为 3.90 元/立方米，特种用水价格上调为 5.30 元/立方米；2017 年 6 月南京市江宁区物价局江宁价字[2017]41 号文“关于取消城市公用事业附加调整自来水价格的通知”下调水价，使得按照价格分类调整后的非居民用水价格调整为 3.82 元/立方米，特种用水价格调整为 5.20 元/立方米。

截至 2020 年 6 月末，江宁区自来水价格情况如下所示：

表 5-8：发行人自来水价格情况表

单位：元/立方米

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

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，公司水资源费按照 0.20 元/立方米的标准执行，水资源费直接计入供水成本。

（2）污水处理

南京江宁水务集团有限公司为污水处理的运营主体，污水处理业务是该公司主营业务的重要组成部分。截至 2019 年末，南京江宁水务集团有限公司污水处理总能力保持在 47.20 万吨/日，日均实际污水处理量为 38.87 万吨/日。最近三年，公司污水业务收入分别为 14,068.14 万元、15,295.41 万元和 15,767.07 万元，业务收入稳定增长。污水处理业务毛利率分别为 28.81%、26.65%和 24.29%，毛利率维持稳定较高水平。综合可以看出，污水处理业务盈利能力较强。

1) 污水处理业务范围

南京江宁水务集团有限公司主要负责江宁区的污水收集、输送、处理、排放的管理及技术指导，保障全区污水基础设施的建设，并承担南京市江宁区人民政府下达的各项污水治理工程建设任务。污水处理业务是南京江宁水务集团有限公司新的利润增长点，为改善江宁投资环境、打造生态江宁，自 2018 年以来，南京江宁水务集团有限公司先后投资近 6 亿元新建和扩建江宁区经济技术开发区污水处理厂和江宁科学园污水处理厂、城北污水处理厂、滨江污水处理厂和空港污水处理厂工程项目。

2) 污水处理设施及管网配套情况

科学园污水处理厂、城北污水处理厂、空港污水处理厂一期、滨江污水处理厂一期、谷里污水处理厂、丹阳污水处理厂、南区污水处理厂、汤山污水处理厂、土桥污水处理厂处理后的出水均达到国家《城镇污水处理厂污染物排放

标准》一级 A 排放标准；开发区污水处理厂处理后的出水达到国家《城镇污水处理厂污染物排放标准》一级 B 标准。

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

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

目前，公司污水计划处理能力达 59.70 万立方米/日。截至 2020 年 6 月末，公司污水处理设施如下所示：

表 5-9：发行人污水处理厂运营情况表

单位：万立方米/日

污水处理厂名称	计划处理能力	实际处理能力	运营时间	出厂水质
开发区污水处理厂	8.00	6.13	一期 2001 年末投入使用； 二期 2004 年 6 月投入使用； 三期 2009 年 6 月投入使用	一级 A
科学园污水处理厂	24.00	13.58	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
城北污水处理厂	8.00	7.50	一期 2009 年 5 月投入使用； 二期 2017 年 6 月投入使用	一级 A
空港污水处理厂一期	2.00	1.95	2012 年 1 月投入使用	一级 A
滨江污水处理厂一期	3.50	2.83	2010 年 7 月投入使用	一级 A
谷里污水处理厂	1.00	0.62	2009 年 7 月投入使用	一级 A
丹阳污水处理厂	0.50	0.15	2015 年 6 月投入使用	一级 A
南区污水处理厂	6.00	3.97	2017 年 6 月投入使用	一级 A
汤山污水处理厂	2.00	1.36	2013 年 7 月投入使用	一级 A
土桥污水处理厂	0.50	0.17	2018 年 1 月投入使用	一级 A
湖熟污水处理厂	0.60	0.36	2018 年 10 月投入使用	一级 A
龙都污水处理厂	0.15	0.04	2018 年 10 月投入使用	一级 A

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
周岗污水处理厂	0.15	0.04	2018 年 10 月投入使用	一级 A
横溪污水处理厂	0.30	0.12	2018 年 10 月投入使用	一级 A
陆郎污水处理厂	0.30	0.07	2019 年 5 月投入使用	一级 A
禄口污水处理厂	2.20	1.86	2019 年 4 月投入使用	一级 A
铜山污水处理厂	0.50	0.40	2019 年 4 月投入使用	一级 A
合计	59.70	41.15		

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，最近三年，公司污水处理业务毛利率水平分别为 28.81%、26.65%以及 22.86%。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南京江宁水务集团有限公司能够拥有合理的、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。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。日常经营性成本也应当根据质量标准、污水处理量以及企业合理历史成本水平确定。同时，南京江宁水务集团有限公司应当接受南京市江宁区人民政府、南京市政府主管部门或其受托机构的财务审计。污水处理费用由供水公司代收，并定期结算。

《污水处理费征收使用管理办法》相关规定为“第十三条：使用公共供水的单位和个人，其污水处理费由城镇排水主管部门委托公共供水企业在收取水费时一并代征，并在发票中单独列明污水处理费的缴款数额，公共供水企业代征的污水处理费，由城镇排水主管部门征缴入库。”、“第十五条：污水处理费一般应当按月征收，并全额上缴地方国库。”、“第二十一条：污水处理费专项用于城

镇污水处理设施的建设、运行和污泥处理处置，以及污水处理费的代征手续费支出，不得挪作他用。”公司污水处理业务的具体收费模式为：污水处理费由南京江宁水务集团有限公司在收取水费时代为征收，每月上缴江宁区财政局。南京江宁水务集团有限公司按季度从江宁区财政局领取经核算的污水处理费。综上，公司污水处理业务收费模式符合《污水处理费征收使用管理办法》的要求。

截至 2020 年 6 月末，公司污水处理价格如下所示：

表 5-10：发行人污水处理价格表

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

4) 污水处理量

2018 年，南京江宁水务集团有限公司污水处理总量为 9,714.32 万吨；2019 年，污水处理总量为 14,188.41 万吨，较上年增长 46.06%，主要原因系湖熟、龙都、周岗及横溪污水处理厂的增加。

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、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 25,670.63 万元、30,386.89 万元、39,412.53 万元和 12,872.40 万元，占营业收入比例分别为 18.84%、20.14%、25.70%和 19.60%。安装工程业务毛利润分别为 9,228.26 万元、8,529.39 万元、10,896.18 万元和 3,461.17 万元，占毛利润总额的比例分别为 10.63%、9.13%、13.03%和 9.67%。

1) 业务范围

公司水务安装工程主要分三类：外部工程、智能水表安装和老表改造。其中外部工程业务占比最大，约占该板块收入的 90%以上。公司的外部工程业务主要包括为房地产公司、物业公司、学校、企事业单位等提供室外供排水设施及系统的安装业务；水表安装业务包括为用水家庭、单位安装智能水表；老表改造业务为替换原有的旧水表并改装新型智能水表的业务。

2) 客户情况

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，该区域内所有的外部供排水系统安装业务及水表安装类业务均由公司完成，使得公司的客户非常分散，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) 报告期内公司合同及工程情况

2017 年，公司外部工程合同金额 16,337.56 万元，水表安装合同金额 4,161.51 万元，老户改造合同金额 0.00 万元，二次供水合同金额 10,477.88 万元，室内管道设计费 46.38 万元。

2018 年，公司外部工程合同金额 13,680.65 万元，水表安装合同金额 3,249.26 万元，老户改造合同金额 0.00 万元，二次供水合同金额 5,709.6 万元，室内管道设计费 11.06 万元。

2019 年，公司外部工程合同金额 9,940.89 万元，水表安装合同金额 2,169.14 万元，老户改造合同金额 0 万元，二次供水合同金额 2,597.97 万元，室内管道设计费 7.72 万元。

2020 年 1-6 月，公司外部工程合同金额 7,411.65 万元，水表安装合同金额 1,273.16 万元，老户改造合同金额 0 万元，二次供水合同金额 2,384.27 万元，室内管道设计费 28.82 万元。

2、城市基础设施建设和土地开发整理业务

（1）城市基础设施建设业务

1) 运营模式

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。发行人主要通过公开招标方式选择承包单位进行基础设施工程建设，并与其签订《建设工程施工合同》，按照合同约定的期限和方式支付合同价款。

为弥补发行人接受南京市江宁区人民政府委托而投入的大量的人员费用、办公费用、协调费用等，南京市江宁区人民政府同意按发行人实际完成的工作量（含资金利息）的 20%支付发行人管理费，该管理费按双方约定时间和方式结算。对于前述协议签订之前，发行人已投入且未与南京市江宁区人民政府结算的部分建设成本，南京市江宁区人民政府同意按前述协议所确认的方法与发行人进行结算。

2) 会计处理方式

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”等科目。

B、项目结算阶段

如收到南京市江宁区人民政府垫付资金的回款则冲减存货。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，发行人进行如下会计处理：借记“存货-库存商品”科目，贷记“存货-工程施工”科目；工程完工后交付南京市江宁区人民政府时，会计处理方式：借记“银行存款或其他应收款”科目，贷记“存货-库存商品”科目。

C、收入确认

为弥补发行人在基础设施项目中投入的大量的人员费用、办公费用、协调费用等，南京市江宁区人民政府同意按发行人实际完成的工作量（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。

此外，南京市江宁区人民政府每年会拨付相应财政基础设施配套资金给发行人，超过城市基础设施建设业务应结算的部分均作为公司的补贴收入，即借记“银行存款”科目，贷记“营业外收入/其他收益”科目。

发行人基础设施建设业务符合国发[2010]19号文、国发[2014]43号文、国发[2015]40号文、财预[2012]463号文等国家法律法规及有关政策的规定。

（2）土地开发整理业务

1) 运营模式

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

南京市江宁区人民政府与发行人签订《委托开发土地协议》，协议约定如下：南京市江宁区人民政府委托发行人负责江宁主城区范围内的土地开发，具体内容包括但不限于江宁主城区区域内的规划编制、报批等工作；地上建筑设施的迁移、拆除、评估、赔偿等工作；拆迁人口的补偿、安置工作；拆迁安置

房的规划、设计、建设、分配报批、办证等工作；征地、拆迁规费的缴纳、结算工作；土地平整等工作。

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

为弥补发行人接受南京市江宁区人民政府委托而投入的大量的人员费用、办公费用、协调费用等，南京市江宁区人民政府同意按发行人实际完成的工作量（含资金利息）的 20%支付本公司管理费，该管理费按双方约定时间和方式结算。

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

《预算法》规定：地方各级预算按照量入为出、收支平衡的原则编制，除本法另有规定外，不列赤字。经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。举借债务的规模，由国务院报全国人民代表大会或者全国人民代表大会常务委员会批准。省、自治区、直辖市依照国务院下达的限额举借的债务，列入本级预算调整方案，报本级人民代表大会常务委员会批准。举借的债务应当有偿还计划和稳定的偿还资金来源，只能用于公益性资本支出，不得用于经常性支出。除前款规定外，地方政府及其所属部门不得以任何方式举借债务。除法律另有规定外，地方政府及其所属部门不得为任何单位和个人的债务以任何方式提供担保。国务院建立地方政府债务风险评估和预警机制、应急处置机制以及责任追究制度。国务院财政部门对地方政府债务实施监督。

《关于制止地方政府违法违规融资行为的通知》（财预[2012]463 号）规定：除法律和国务院另有规定外，地方各级政府及所属机关事业单位、社会团体等不得以委托单位建设并承担逐年回购（BT）责任等方式举借政府性债务。对符合法律或国务院规定可以举借政府性债务的公共租赁住房、公路等项目，确需采取代建制建设并由财政性资金逐年回购（BT）的，必须根据项目建设规划、偿债能力等，合理确定建设规模，落实分年资金偿还计划。

《关于坚决制止地方以政府购买服务名义违法违规融资的通知》（财预【2017】87号）规定：严格按照《中华人民共和国政府采购法》确定的服务范围实施政府购买服务，不得将原材料、燃料、设备、产品等货物，以及建筑物和构筑物的新建、改建、扩建及其相关的装修、拆除、修缮等建设工程作为政府购买服务项目。严禁将铁路、公路、机场、通讯、水电煤气，以及教育、科技、医疗卫生、文化、体育等领域的基础设施建设，储备土地前期开发，农田水利等建设工程作为政府购买服务项目。严禁将建设工程与服务打包作为政府购买服务项目。严禁将金融机构、融资租赁公司等非金融机构提供的融资行为纳入政府购买服务范围。政府建设工程项目确需使用财政资金，应当依照《中华人民共和国政府采购法》及其实施条例、《中华人民共和国招标投标法》规范实施。

发行人城市基础设施建设和土地开发整理的业务模式为：南京市江宁区人民政府作为“委托方”而发行人作为“受托方”，以“委托建设管理”的模式，双方签订《委托开发建设基础设施协议》和《委托开发土地协议》，并按照“委托方”与“受托方”的角色设定了各自的权利义务，发行人作为受托方履行“委托建设管理”职责，南京市江宁区人民政府按照发行人实际完成的工作量支付管理费，没有逐年回购义务，没有政府购买服务项目，不存在财预[2012]463号文中禁止的地方政府以逐年回购责任等方式举借政府性债务的情形，不存在财预【2017】87号文中禁止的地方以政府购买服务名义违法违规融资的情形；发行人在受托履行建设管理职能中发生的成本和费用，由南京市江宁区人民政府承担，不存在涉及地方政府及其所属部门以此方式举借债务的情况，符合《预算法》、财预【2012】463号文和财预【2017】87号等关于地方政府债务管理的有关规定。

综合上述分析，发行人城市基础设施建设和土地开发整理业务符合《预算法》、《关于制止地方政府违法违规融资行为的通知》（财预【2012】463号）、《关于坚决制止地方以政府购买服务名义违法违规融资的通知》（财预【2017】87号）等关于地方政府债务管理的有关规定。

2) 会计处理方式

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业务相同的方式。

发行人土地开发整理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，开展相应土地开发项目，土地开发项目施工期间，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。

B、项目结算阶段

如收到南京市江宁区人民政府垫付资金的回款则冲减存货。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，发行人进行如下会计处理：借记“存货-库存商品”科目，贷记“存货-工程施工”科目；工程完工后交付南京市江宁区人民政府时，会计处理方式：借记“银行存款或其他应收款”科目，贷记“存货-库存商品”科目。

C、收入确认

为弥补发行人在基础设施项目中投入的大量的人员费用、办公费用、协调费用等，南京市江宁区人民政府同意按发行人实际完成的工作量（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；发行人收到管理费收入时，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《委托开发土地协议》，协议约定：

“2、乙方接受甲方委托进行土地开发，乙方承诺一切工作按照法律、法规及甲方的要求进行。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根据政府土地开发要求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。发行人并不享有开发土地的所有权和使用权，且发行人投入的建设资金由南京市江宁区人民政府结算。在该业务模式中，发行人并未承担土地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。

发行人受托代建的基础设施和土地开发的建设，由项目建设需求方与发行人签订代建合同，发行人主要负责代建项目前期拆迁、土地平整，对工程的建设进行了组织、监督、协调和办理相关手续。该模式下，代建协议明确项目主体是委托方，发行人只负责监督工程的进度和质量，发行人自身不直接开展项目施工，而是通过招投标方式外包给有资质的专业施工企业，发行人对施工全过程进行监督管理及竣工验收等工作，代建项目参照委托加工商品，故在财务上以“存货”核算。

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。

2014 年 8 月，全国首次大规模进行土地出让金收支和耕地保护情况的全面审计。国家审计署对 2008 年至 2013 年 6 年间地方政府总计约 15 万亿元的土地出让金展开了重点审计。此次审计是首次全国范围内进行土地出让金收支审计，审计内容涉及土地规划、计划、审批、征收等土地管理的全部环节。发行人不在 2014 年土地专项审计范围内，仅属于延伸调查对象，目前尚未接到审计署关于土地出让业务的整改通知。

经核查，南京江宁区范围内的土地征收（用）、拆迁、安置、三通一平工程建设工作由发行人负责，土地一级开发工作完成后，由政府土地进行储备并招拍挂，发行人固定取得土地一级开发成本的 20%作为管理费收入。对土地

进行招拍挂并取得收入的工作由政府进行，发行人并不参与。发行人仅从事土地一级开发整理，不承担土地储备职能。

发行人土地开发整理业务板块符合国发[2010]19 号文、财综[2016]4 号文等国家法律法规及有关政策规定。

（3）公司已建、在建和拟建项目情况

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及土地开发项目，再由发行人向施工单位进行分包。基础设施建设及土地开发项目施工期间，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，计入存货。

为满足项目建设需要，发行人需进行融资，产生的融资资本在项目建设期间根据会计准则要求将借款利息资本化，计入存货。

同时，发行人根据南京市江宁区人民政府的委托协议，在收到南京市江宁区人民政府支付的项目投入建设资金的回款时，冲减存货。

截至 2020 年 6 月末，发行人存货-工程施工余额为 1,990,587.62 万元，由于发行人已建、在建项目较多，截至 2020 年 6 月末，公司重大已建、在建城市基础设施建设和土地开发整理项目情况详见下表：

表 5-11：发行人截至 2020 年 6 月末发行人主要已完成基础设施项目情况表

单位：万元

项目名称	开工时间	竣工时间	回购周期	投资总额	拟回购金额	已确认收入金额	已回款金额	后续回款计划		
								2020 年	2021 年	2022 年及以后
小龙湾路跨秦淮河桥	2012.2	2016.7	2016.8-2022.8	44,312.37	44,312.37	8,862.47	10,104.52	3,650.09	10,763.07	19,794.69
东新北路旧小区改造	2011.3	2017.2	2017.3-2022.3	34,912.64	34,912.64	6,982.53	18,618.40	2,475.20	4,537.54	9,281.50
东新南路南延（金箔-新）	2010.3	2015.1	2017.2-2022.2	25,617.70	25,617.70	5,123.54	7,411.94	1,695.27	5,926.09	10,584.40
站前二路	2009.5	2015.4	2016.5-2021.5	24,481.11	24,481.11	4,896.22	5,017.26	9,597.63	9,866.22	
城东路	2012.2	2017.5	2017.5-2022.5	20,246.28	20,246.28	4,049.26	2,089.98	2,977.22	4,880.74	10,298.34
新亭西路，小龙湾路	2010.3	2016.6	2017.7-2022.5	15,423.94	15,423.94	3,084.79	3,638.22	958.85	3,947.21	6,879.66
云台山河及两侧道路景观改造	2012.2	2017.5	2017.9-2022.5	15,902.32	15,902.32	3,180.46	4,373.39	2,314.02	2,760.36	6,454.56
金箔路 11 万 KV 变电站	2013.3	2015.3	2017.5-2022.5	13,244.35	13,244.35	2,648.87	2,837.46	838.46	3,491.99	6,076.44
天印大道快速化改造	2013.3	2016.12	2017.1-2022.1	15,339.23	15,339.23	3,067.85	3,273.95	1,085.94	3,957.36	7,021.98
潭园西路，兴宁路	2011.2	2016.5	2016.6-2022.5	11,956.20	11,956.20	2,391.24	2,694.47	848.68	3,025.75	5,387.30
外港河以南片区旧小区出新及雨污水分流项目	2013.5	2019.12	2019.12-2024.12	25,711.52	25,711.52	5,142.30	217.16	4,000.00	5,000.00	16,494.36
市民中心	2014.2	2019.12	2019.12-2026.12	88,689.76	88,689.76	17,737.95	588.33	8,000.00	10,000.00	70,101.43
文靖路东延	2012.1	2019.11	2019.12-2024.12	21,089.27	21,089.27	4,217.85	504.63	3,500.00	4,500.00	12,584.64
江宁医院异地新建	2014.11	2020.06	2018.01-2024.06	196,522.84	196,522.84	39,304.57	62,033.39	5,000.00	20,000.00	109,489.45
合计				553,449.52	553,449.52	110,689.90	123,403.10	46,941.36	92,656.32	290,448.74

表 5-12：发行人截至 2020 年 6 月末发行人重要在建基础设施项目情况表

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	
								2020 年	2021 年及以后
东山老城区小区出新、雨污分流及截污工程	201706	2020.09	40,000.00	35.00	是	36,142.82	7,228.56	3,857.18	-
外港河综合整治	2016.05	2021.1	145,000.00	35.00	是	119,457.08	23,891.42	25,542.92	-
秦淮河滨水风光带	2016.09	2020.9	45,900.00	35.00	是	27,644.42	5,528.88	18,255.58	-
江宁区综合档案馆项目	2017.6	2021.06	36,000.00	35.00	是	17,666.91	3,533.38	10,000.00	8,333.09
交警大队项目	2017.1	2021.03	10,000.00	35.00	是	8,544.23	1,708.85	1,000.00	455.77
天印大道综合整治	201804	2021.04	25,000.00	40.00	是	14,838.56	2,967.71	7,500.00	2,661.44
东山老城区出新	201810	2020.01	20,000.00	35.00	是	18,580.78	3,716.16	1,419.22	-
文靖路跨宁杭高速桥梁工程	2019.01	2022.01	25,000.00	35.00	是	15,620.71	3,124.14	4,000.00	5,379.29
双龙大道综合整治	2019.06	2021.06	21,000.00	35.00	是	6,577.89	1,315.58	9,500.00	4,922.11
金箔路综合整治	2019.06	202106	30,000.00	35.00	是	8,763.10	1,752.62	12,000.00	9,236.90
农村人居环境整治	201910	202209	130,000.00	35.00	是	27,739.62	5,547.92	45,000.00	57,260.38
杨家圩公园景观提升工程	2019.12	2021.03	13,260.00	50.00	是	934.90	186.98	7,500.00	4,825.10
合计			541,160.00			302,511.02	60,502.20	145,574.90	93,074.08

表 5-13：发行人截至 2020 年 6 月末发行人已完工土地整治项目及回款情况

单位：万元

项目名称	开工时间	竣工时间	回购周期	投资总额	拟回购金额	开发面积	已确认收入金额	实际回款金额	后续回款计划	
						(m ²)			2020 年	2021 年及以后
府前三期	2009.6	2017.5	2017.6-2021.06	137,106.55	137,106.55	136,453.14	26,556.24	19,556.26	23,510.06	94,040.23
实小南村一期	2009.1	2013.1	2014.1-2021.01	114,452.98	114,452.98	117,786.00	22,890.60	39,173.15	15,055.97	60,223.87
府前西旧城改造	2006.6	2016.4	2016.5-2021.01	42,264.54	42,264.54	46,000.00	8,415.65	9,800.00	6,492.91	25,971.63
府前二期拆迁	2007.8	2013.5	2015.6-2021.06	39,910.42	39,910.42	41,000.00	7,982.08	15,265.28	4,929.03	19,716.11
实小南村二期	2010.6	2014.12	2015.1-2021.01	23,832.71	23,832.71	28,654.00	4,766.54	8,133.57	3,139.83	12,559.31
湖西	2011.8	2019.5	2019.6-2024.06	115,539.10	115,539.10	72,706.21	23,107.82	29,684.30	17,170.96	68,683.84
竹山	2011.08	2019.07	2018.8-2024.06	102,140.13	102,140.13	57,400.00	20,428.03	23,456.91	15,736.64	62,946.57
小里村岗山村动拆迁项目	2010.06	2019.08	2018.01-2024.08	187,290.63	187,290.63	170,148.00	40,113.30	78,178.74	21,822.38	87,289.51
骆村杨家圩	2008.06	2019.07	2018.01-2023.01	226,998.23	226,998.23	246,850.57	45,399.65	135,000.00	18,399.65	73,598.58
潭园路征收	2014.09	2019.12	2020.01-2025.01	54,917.17	54,917.17	12,035.00	10,983.43	0.00	10,983.43	43,933.74
骆家渡拆迁	2013.08	2019.12	2020.01-2025.02	24,172.96	24,172.96	11,291.00	4,834.59	0.00	4,834.59	19,338.37
合计				1,068,625.41	1,068,625.41	940,323.92	215,477.93	358,248.21	142,075.44	568,301.77

表 5-14：发行人截至 2020 年 6 月末发行人开发整理中的土地项目情况

单位：万元

项目名称	开工时间	预计完工时间	回购期间	自有资金比例（%）	资本金是否已到位	计划投资总额	已投资总额	计划开发面积（m²）	已确认收入金额	未来投资计划	
										2019 年	2020 年
泥塘工业园拆迁	2013.8	2021.03	2020.1-2025.1	40.00	是	133,000.00	123,196.38	163,265.90	24,337.41	8,000.00	1,803.62
泥中泥西地块	2012.9	2021.05	2019.8-2023.8	40.00	是	116,000.00	99,272.12	49,260.56	19,854.42	13,000.00	3,727.88
合计						249,000.00	222,468.50	212,956.35	44,191.83	21,000.00	5,531.50

发行人在 2011 年 12 月 8 日与南京市江宁区人民政府分别签署了《委托开发建设基础设施协议》和《委托开发土地协议》，协议约定南京市江宁区人民政府按年结算发行人投入的建设资金；并按发行人实际完成的工作量（含资金利息）的 20%支付管理费，根据上表数据及历史回款的总情况可以看出，南京市江宁区人民政府每年均进行了项目投入建设资金的回款，且回款情况良好，不存在未按照协议执行回款的情况。

对于发行人开展的基础设施建设业务和土地开发整理业务，项目开工后，南京市江宁区人民政府根据《委托开发建设基础设施协议》和《委托开发土地协议》的约定按年结算发行人投入的建设资金，根据政府相关部门每年度的结算金额，逐年支付，一般情况下可于项目完工后 5-7 年内基本完成回款，部分总投资金额较小（5000 万以下）且建设周期较短的项目可于项目开工后 1-2 年完成回款。截至 2019 年末，发行人部分项目已完工未进行交付，主要原因系发行人承接的部分项目规模较大，包含若干子项目，子项目的完工不意味着项目整体竣工，从而不满足竣工验收结算条件，无法进行交付处理。

对于发行人在城市基础设施建设业务和土地开发整理业务中垫付资金形成的工程施工和开发成本等存货及为上述业务投入的大量的人员费用、办公费用、协调费用而形成的管理费收入，南京市江宁区人民政府每年会拨付相应财政基础设施配套资金给发行人，作为发行人垫付的资金和管理费收入的回款，对于超过城市基础设施建设和土地开发整理业务当年应结算的部分则作为公司的补贴收入。

发行人作为南京市江宁区的投资开发和建设主体，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，回款对南京市江宁区政府依赖程度较大。最近三年，回款金额分别为 16.70 亿元，14.90 亿元和 10.94 亿元，最近三年的回款金额合计为 42.54 亿元；最近三年，回款情况良好，2019 年 12 月发行人收到回款约 10 亿元。另外江宁区财政情况较好，最近三年，江宁区一般公共预算收入分别为 210.25 亿元、226.46 亿元和 255.06 亿元，在南京市各市区中排名第一，且呈现逐年增长的良好态势。因此，从目前情况来看，发行人的城市基础设施建设业务和土地开发整理业务垫付的资金在近几年的回款情况良好，且江宁区财政实力较强，回款情况比较有保障，不存在重大不确定性，但存在

对政府依赖程度较大的风险，如若未来发生不利政策变化，可能会给发行人正常的经营活动和偿债能力带来压力。

表 5-15：截至 2020 年 6 月末发行人主要在建基础设施建设项目证照情况表

单位：万元

序号	项目名称	计划投资总额	资本金是否已到位	立项	土地	环评
1	外港河综合整治	145,000.00	是	江宁发改投字 2017【208】号	/	江宁环建字【2017】3 号
2	秦淮河滨水风光带	45,900.00	是	江宁发改投字 2016【102】号	/	江宁环建字【2017】2 号
3	江宁区综合档案馆项目	36,000.00	是	江宁发改投字 2016【252】号	苏（2017）宁江不动产第 0207059 号	环保局出具批复意见（2016 年 7 月 8 日）
4	东山老城区小区出新及雨污水分流	40,000.00	是	江宁发改投字 2013【42】号	/	/
5	交警大队项目	10,000.00	是	江宁发改投字 2016【342】号	/	/
6	天印大道综合整治	25,000.00	是	江宁发改投字 2017【420】号	/	办理中
7	东山老城区出新	20,000.00	是	江宁发改投字 2018【109】号	/	/
8	双龙大道综合整治	21,000.00	是	江宁发改投字 2017【231】号	/	/
9	金箔路综合整治	30,000.00	是	江宁发改投字 2018【152】号		
10	农村人居环境整治	130,000.00	是	江宁审批投字 [2019]236 号		
11	杨家圩公园景观提升工程	13,260.00	是	江宁审批投字 [2019]309 号		
12	文靖路跨宁杭高速桥梁工程	25,000.00	是	江宁发改投字 [2017]163 号		
合计	-	541,160.00	-	-	-	-

天印大道综合整治项目环评正在办理过程中；外港河综合整治、秦淮河滨水风光带、东山老城区小区出新及雨污水分流项目、交警大队项目、天印大道综合整治、双龙大道综合整治、金箔路综合整治等项目不涉及土地证办理情况。尚未涉及需要办理环评。

表5-16：发行人未来拟投资项目情况

单位：万元

项目名称	开工	完成时间	总投资(万元)	未来投资计划
------	----	------	---------	--------

	时间			2020 年	2021 年	2022 年及以后
两山环境综合整治	202010	2022.06	30,000.00	5,000	15,000	10,000
壹号公寓	202010	2022.06	31,000.00	3,000	16,000	12,000
竹山安置房	202010	2023.05	43,000.00	3,500	10,000	29,500
江宁区图书馆新馆	202009	2022.04	97,000.00	15,000	40,000	42,000
江宁区文化馆新馆	202009	2022.04	53,200.00	15,000	30,000	8,200
江宁职工文化中心	202008	2022.06	46,000.00	20,000	20,000	6,000
合计			300,200.00	61,500.00	131,000.00	107,700.00

公司未来拟建项目主要包括两山环境综合整治、壹号公寓等项目，预计总投资 30.02 亿元。

3、安置房建设业务

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

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

新河佳苑和晓里等项目尚未进行竣工决算，尚未进行实际安置。截至 2019 年末，上述项目均在建尚未实现销售，故未确认安置房业务收入。截至 2019 年末公司在建安置房项目情况如下所示：

表 5-17：2020 年 6 月末发行人主要在建安置房项目明细表

单位：万元、平方米

项目名称	总投资	已投资	建筑面积	预计售价 (元/每平方米)	预计销售收入	未来投资计划		开工日期	竣工日期
						2020 年	2021 年		
新河佳苑安置房	25,000.00	24,824.42	28,392.00	7,600.00	21,577.92	175.58	-	2014.03	2020.07
岗山村安置房	140,000.00	134,260.49	216,338.00	7,500.00	162,300.00	5,739.51	-	2014.03	2020.07
东平雅苑安置房	30,000.00	28,007.10	52,000.00	7,000.00	36,400.00	1,992.90	-	2014.06	2020.06
岗山村安置房二期	64,100.00	38,710.49	98,000.00	9,000.00	88,200.00	20,000.00	5,389.51	2017.06	2021.06

项目名称	总投资	已投资	建筑面积	预计售价 (元/每平方米)	预计销售收入	未来投资计划		开工日期	竣工日期
						2020 年	2021 年		
合计	259,100.00	225,802.50	394,730.00		308,477.92	27,907.99	5,389.51		

截至 2020 年 6 月末，公司在建安置房项目各项批文齐全，项目合法合规。发行人自身经营情况符合国发【2014】43 号文等国家有关政策规定、“六真原则”等要求。

4、其他业务情况

为弥补安置房建设的投资支出缺口，公司因地制宜地开展商业配套建设并开展了商铺租赁业务。公司通过招标形式对所拥有的商铺进行公开招租，截至 2020 年 6 月末，公司拥有商业配套面积 9.78 万平方米，已出租商业配套面积 9.78 万平方米。

表 5-18：2020 年 6 月末发行人租赁业务十大客户明细表

单位：m²

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

最近三年及一期，公司房屋租赁业务实现租金收入 1,955.42 万元、2,468.05 万元、4,358.47 万元和 41.91 万元；毛利率分别为-47.27%、23.52%、19.29%和-76.38%。2017 年，发行人租赁业务出现大幅亏损主要是由于发行人租赁业务处于培育阶段，部分商铺处于免租期。2020 年 1-6 月，受疫情影响发行人租赁业

务出现亏损。未来随着公司商业配套设施出租业务的全面展开盈利能力将逐步好转，并对安置房建设所需资金形成一定的补充。

（二）发行人未来发展规划

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

（三）所在行业现状及展望

公司作为南京市江宁区的投资开发和建设主体，其主要业务涉及水务行业、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

中国水资源具有人均资源量短缺、分布不均匀、水质污染严重等特点。根据《2017中国水资源公报》公布的数据，中国水资源总量为 32,466.40 亿立方米，较 2015 年增长 16.10%，在世界上总体排名第四，其中地表水资源量 31,273.90 亿立方米，地下水资源量 8,854.80 亿立方米。从人均水资源量来看，我国仅为 2,140.00 立方米，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。水质方面，在十大流域的 700 个水质监测断面中，I~III类水质断面比例占 72.10%，劣V类水质断面比例占 8.90%。十大流域水质总体为轻度污染，水质保持稳定。我国水务行业随着城市化和经济增长的持续推动下不断发展。

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

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

根据国际水务情报机构（Global Water Intelligence）公布的 2017 年度的全球水价白皮书的结果来看：2017 年全球水价平均上涨 3.91%，平均水价最高的地方是美国波特兰市以及德国埃森市，约为每吨 8 美金（含自来水与污水费），约合人民币 53 元，北京是中国内地水价最高的城市，水价高达 5 元/吨（含自来水与污水），但仍仅为国际最高水平的十分之一。因此，我国的水价在全球范围内处于较低水平。以水价占居民收入比重来看，根据国家统计局数据，目前我国居民水价支付费用占我国城镇职工平均可支配收入约 0.70%，低于全球平均的 1.00%至 3.00%。2018 年 6 月，全国 36 个重点城市居民生活用水价格平均每立方米 2.22 元，当年城镇居民人均可支配收入为 28,288.00 元，若以人均 65.29 立方米/年的用水量水平计算可得合理终端水价应为 13.00 元/立方米，与现行价格相比，这也表明我国水价具有较大的上涨空间。

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

社会用水的管理。加强水量分配制度的贯彻落实，对用水总量实行管理，并为取用水管理提供总量控制的依据。

为进一步理顺水价体系，国家发改委和住房城乡建设部于 2009 年 7 月 24 日联合发布《关于做好城市供水价格管理工作有关问题的通知》，表明要严格履行水价调整程序，完善水价计价方式，理顺水价结构。2013 年 1 月，国家发改委等三部门发布《关于水资源费征收标准有关问题的通知》，《通知》确定了“十二五”末各地区水资源费最低征收标准，并对超计划或者超定额取水制定惩罚性征收标准，用以规范征收标准制定行为，加强水资源费征收标准管理。污水处理费方面，在 2015 年 1 月 21 日，发改委、财政部、住建部联合下发《关于制定和调整污水处理收费标准等有关问题的通知》。通知要求合理制定和调整收费标准，规定了城市污水处理收费的最低标准，并实行差别化收费政策，鼓励社会资本投入。通知强调 2016 年底前，城市污水处理收费标准原则上每吨应调整至居民不低于 0.95 元，非居民不低于 1.4 元。2014 年 1 月 3 日，国家发改委和住建部联合出台了《关于加快建立完善城镇居民用水阶梯价格制度的指导意见》，对全面实行城镇居民阶梯水价做部署，2015 年底前要求设市城市原则上全面实行居民阶梯水价制度。随后，水利部、发改委、工信部等十部门于 2 月 13 日联合印发了《实行最严格水资源管理制度考核工作实施方案》，启动了最严格水资源考核问责制，进一步保障了阶梯水价制度在全国范围内的推行，完善水价形成机制，促进水价调整工作规范化、透明化的进程不断加快。伴随着经济的不断发展和供水成本的不断提升，中国自来水价格也不断上涨。

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

（2）我国水务行业特点

1) 行业平稳发展

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

2) 经营垄断性水务行业

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

3) 水价区域差异性

目前我国城市供水成本主要包括水资源费、源水制水成本、自来水制水成本、污水处理成本。根据 1998 年《城市供水价格管理办法》，水价实行县级以上政府定价，实行政府主导下听证会制度和公告制度。城市供水价格遵循“补偿成本、合理收益”的原则，应该为水流转过程中各环节成本加上合理的利润。企业对水价没有定价权，供水业务被动承受人工成本和原材料价格上涨压力，长期采用“低水价+亏损+财政补贴”的模式。由于供水成本中水资源费占比较高，我国水资源区域分布的不平衡导致各地水价差异较大。从 2018 年 6 月全国 36 个大中城市的居民生活用水价格情况来看，总水价基本在 1.37 至 4.00 元之间，其中，天津总水价最高，武汉最低。

4) 技术水平有待提高

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

2、城市基础设施建设行业和土地开发整理行业

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

改革开放 30 年以来，伴随着国民经济持续快速发展，我国城市化进程一直保持稳步发展态势，过去 5 年我国城镇化率保持平均每年提高 1.2%。根据国家统计局数据，截至 2018 年末，我国城市化率已达到 59.98%，城镇人口达到 8.31 亿，城市化建设已成为推动我国经济增长、社会进步的重要手段，城市经济对我国 GDP 的贡献率已超过 70.00%，城市已成为我国国民经济发展的主要载体。

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

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

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

3、安置房建设行业

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

从发展前景来看，我国《“十三五”规划纲要》重点提出全国开工改造包括城市危房、城中村在内的各类棚户区住房 2,000 万套，力争到 2020 年基本完成现有城镇棚户区、城中村和危房改造。实物与租赁补贴并举，逐步加大租赁补贴发放力度，住房保障水平不断提高。完善购租并举的住房制度，大力发展住房租赁市场。房地产市场继续保持平稳健康发展，住房供需基本平衡，供应结构更加合理，空间布局更加优化，居住品质明显提升，住宅建设模式转型升级。“十三五”时期，城镇新建住房面积累计达 53 亿平方米左右，到 2020 年，城镇居民人均住房建筑面积达到 35 平方米左右。而江宁区委、区政府更是高度重视住房保障这项民生工程，目前江宁区已建立起了以经济适用住房、廉租住房、人才公寓为主的住房保障体系，并投入了大量的资金。从总体看，保障性住房行业有较大发展空间。

（四）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，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处于相对落后，公司未来可承接的业务较多，发展空间较大。

（3）政府财政支持

公司作为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。2017-2018 年，公司分别获得管理费 6.07 亿元和 6.61 亿元，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、发行人违法违规及受处罚情况

截至本募集说明书签署日，发行人在工商、税收、土地、环保及海关等方面不存在重大违法违规行为。

九、发行人独立运作情况

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

（一）业务方面

截至 2020 年 6 月末，公司实际控制人为南京市江宁区人民政府。发行人在授权范围内独立核算、自主经营、自负盈亏，拥有完整的法人财产权，能够有效支配和使用人、财、物等要素，顺利组织和实施经营活动。发行人建立了《建筑工程施工管理制度》等相关内部管理办法，根据这些业务制度进行日常业务经营工作，重大事项通过集体决策决定，与实际控制人在业务经营上相互独立。

（二）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。

（三）资产方面

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

（四）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。

（五）财务方面

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

十、发行人关联交易情况

（一）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，公司的关联方关联交易披露如下。

1、控股股东及最终控制方

表 5-19：发行人控股股东情况表

控股股东及最终控制方名称	所在地	持股比例	表决权比例
南京市江宁区人民政府（授权南京市江宁区人民政府国有资产监督管理委员会履行出资人职责）	南京市	99.95%	99.95%

2、其他关联方及关联关系

（1）发行人的子公司

详见本募集说明书“第五节发行人基本情况”之“四、发行人组织结构和对其其他企业的重要权益投资情况”之“（二）发行人对其他企业的重要权益投资情况”。

（2）发行人的合营和联营企业

表 5-20：发行人的合营和联营企业情况

关联方名称	与发行人关系	发行人参股股份
南京江宁国联环保科技有限公司	联营企业	45.00%
南京江宁华润燃气有限公司	联营企业	30.00%
南京宁麒开发置业有限公司	联营企业	47.00%

（3）其他关联方

表 5-21：发行人其他关联方情况

其他关联方名称	与发行人关系
南京江宁国有资产经营集团有限公司	少数股东
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
南京牛首山文化旅游集团有限公司	无重大影响的投资公司
南京同夏投资发展有限公司	无重大影响的投资公司
南京江宁旅游产业集团有限公司	无重大影响的投资公司
中铁建南京新市镇开发有限公司	无重大影响的投资公司
南京鼎实园区建设发展有限公司	无重大影响的投资公司
南京嘉能配售电有限公司	无重大影响的投资公司

江苏园博园建设开发有限公司	无重大影响的投资公司
---------------	------------

3、关联方交易情况及担保情况

(1) 关联方交易情况

表 5-22：发行人关联方交易情况表

单位：万元

单位名称	关联交易	定价方式	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
南京市江宁区人民政府	管理费收入	协议约定	26,084.73	50,074.78	66,148.24	60,714.27
合计			26,084.73	50,074.78	66,148.24	60,714.27

(2) 关联担保情况

表 5-23：发行人关联担保情况

单位：万元

序号	被担保单位	担保方式	截至 2020 年 6 月末担保余额	担保到期日
1	南京牛首山文化旅游发展有限公司	保证	12,000.00	2022/11/1
2	南京牛首山文化旅游发展有限公司	保证	33,000.00	2025/12/19
3	南京牛首山文化旅游发展有限公司	保证	31,666.65	2025/1/15
4	南京牛首山文化旅游发展有限公司	保证	30,000.00	2026/1/25
5	南京牛首山文化旅游发展有限公司	保证	152,500.00	2027/4/17
6	南京江宁国有资产经营有限公司	保证	20,000.00	2023/6/1
7	南京江宁国有资产经营有限公司	保证	50,000.00	2024/4/25
8	江苏园博园建设开发有限公司	保证	33,000.00	2024/6/1
	合计	-	362,166.65	-

(3) 关联方应收应付款项

表 5-24：发行人关联方应收账款情况表

单位：万元

关联方	科目	2020 年 6 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
南京江宁国有资产经营集团有限公司	其他应收款	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00

中铁建南京新市镇开发有限公司	其他应收款			-	6,999.09
南京鼎实园区建设发展有限公司	其他应收款			32.50	5.53
南京市江宁区汤山街道孟墓社区居民委员会	其他应收款	222.50	222.50	152.50	150.00
南京江宁华润燃气有限公司	其他应收款	57.07	54.82	5.40	-

表 5-25：发行人关联方应付账款情况表

单位：万元

关联方	科目	2020 年 6 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
中铁建南京新市镇开发有限公司	其他应付款	14.32	7.32	28.62	-
南京江宁区煤气（集团）公司	其他应付款			-	45,849.27
南京乐临商业管理有限公司	其他应付款			-	35,980.56
南京鼎实园区建设发展有限公司	其他应付款	31.74	31.74		

（4）与政府往来款项

表 5-26：发行人与政府往来款项情况表

单位：万元

关联方	科目	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
南京市江宁区人民政府（授权南京市江宁区国资办）	应收账款	85,248.09	63,054.89	62,966.32	67,092.01
南京市江宁区人民政府（授权南京市江宁区国资办）	其他应收款		-	-	40,364.10

（二）发行人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。

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

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

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

（三）发行人最近三年及一期内资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用的情形

发行人报告期内不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用的情况。

（四）为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形

发行人为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保情况的详见：“第五节 发行人基本情况，十、发行人关联交易情况，（一）关联方及关联方关系”。

十一、发行人内部管理制度建立及运行情况

发行人已经建立健全了包含《公司章程》、财务管理、行政管理等多项内部制度，致力于加强公司管理工作、提高资金使用的效率与效益。公司以专业管理制度为基础，以防范风险、有效监管为目的，全方位建立了过程控制体系，不断推进内部控制规范实施和管理体系建设工作，规范管理，控制风险，优化流程，提高效率，逐步推进公司经营理念、管理策略、企业文化建设。

十二、发行人信息披露事务及投资者关系管理的相关制度安排

发行人指定相关人员负责本期债券信息披露和投资者关系管理工作，联系方式如下：

本期债券债券事务代表/信息披露事务负责人：徐传超

地址：南京市江宁区东山街道金箔路 577 号

电话：025-51196508

传真：025-52289567

本期债券发行完成后，在债券存续期内，公司将严格按照本募集说明书的约定和《公司债券发行与交易管理办法》及配套文件的相关规定，通过上海证券交易所网站或经交易所认可的其他方式向合格投资者进行后续信息披露，信息披露内容包括但不限于：

1、本期债券发行前的信息披露

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

- （1）募集说明书；
- （2）募集说明书摘要；
- （3）《发行公告》；
- （4）《路演公告》（如有）；
- （5）《评级报告》。

2、本期债券存续期内重大事项的信息披露

根据债券存续期内有关情况不定期披露公司重大事项，重大事项包括但不限于：

- （1）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）债券主体或债券信用评级发生变化；
- （3）发行人主要资产被查封、扣押、冻结；
- （4）发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；
- （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) 发行人放弃债权或财产，或其他导致发行人发生超过上年末净资产的百分之十的重大损失；
- (7) 发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- (8) 发行人减资、合并、分立、解散及申请破产或依法进入破产程序；
- (9) 发行人涉及对经营有重大不利影响的重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚、行政监管措施或自律组织纪律处分；
- (10) 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；
- (11) 发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件；
- (12) 发行人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施或重大违法失信、无法履行职责或者发生重大变动；
- (13) 发行人拟变更募集说明书的约定；
- (14) 发行人不能或预计不能按期支付本次发行债券的本金和/或利息；
- (15) 发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的；
- (16) 发行人出售、转让主要资产或发生重大资产重组；
- (17) 发行人或在其合并财务报表范围内的子公司发行的任何证券可能无法按期支付本息、或可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的；
- (18) 本次发行债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的；
- (19) 发行人的实际控制人、控股股东、三分之一以上的董事、三分之二以上的监事、董事长或者总经理发生变动，董事长或者总经理无法履行职责；
- (20) 发行人与受托管理人发生债权债务等利害关系，或发生其他对债券持有人投资决策有重大影响的事项；
- (21) 法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或者中国证监会、交易所要求的其他事项。

发行人披露重大事项后，已披露的重大事项出现可能对发行人偿债能力产生较大影响的进展或者变化的，发行人应及时披露后续进展或者变化情况及其影响。公司无法按时依照上述约定履行信息披露义务的，将提前公告说明不能按时披露的原因及其影响，以及延期披露安排等事宜。

3、公司债存续期内定期信息披露

债券存续期间，发行人应当披露的定期报告包括年度报告、半年度财务报告。发行人应当在每一会计年度结束之日起 4 个月内和每一会计年度的上半年结束之日起 2 个月内，分别向上海证券交易所提交并披露上一年度年度报告和本年半年度财务报告。

债券存续期间，发行人和资信评级机构至少于每年 6 月 30 日前披露上一年度的债券信用跟踪评级报告。

在跟踪评级报告出具之日后 3 个工作日内，发行人应在上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn/>）公告，且在上海证券交易所网站公告披露时间不晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

4、公司债兑付披露

发行人将在公司债本息兑付日前 5 个工作日，通过上海证券交易所网站公布本金兑付和付息事项。

公司已按照《管理办法》的规定，聘请方正承销保荐担任本次债券的债券受托管理人，并与方正承销保荐订立了《债券受托管理协议》，配合债券受托管理人履行职责，在公司可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人并以公告方式通知债券持有人，便于启动相应违约事件处理程序，或根据债券受托管理协议采取其他必要的措施。在本期债券存续期限内，受托管理人依照债券受托管理协议的约定维护本期债券持有人的利益。有关债券受托管理人的权利和义务，详见本募集说明书“第九节债券受托管理人”。本期债券募集资金使用情况将在定期报告及受托管理事务报告中依法披露。

第六节 财务会计信息

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

发行人审计机构中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计了发行人 2017-2019 年度合并及母公司资产负债表、合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表。中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2015 年度、2016 年度及 2017 年度财务报告出具了中兴华审字（2018）第 021010 号标准无保留意见的三年连审报告，对发行人 2018 年度财务报告出具了中兴华审字（2019）第 020931 号标准无保留意见的审计报告，对 2019 年度财务报告出具了中兴华审字（2020）第 020803 号标准无保留意见的审计报告。

发行人 2020 年 1-6 月合并及母公司财务报表未经审计。

在本募集说明书中，如不特殊说明，引用数据出自上述 2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年半年度财务报告。

一、发行人最近三年及一期的合并及母公司财务报表

（一）最近三年及一期发行人合并范围变化

1、截至 2020 年 6 月末合并财务报表合并范围

关于截至 2020 年 6 月末纳入合并范围的子公司情况，详见本募集说明书“第五节发行人基本情况”之“四、发行人组织结构和对其他企业的重要权益投资情况”之“（二）发行人对其他企业的重要权益投资情况”。

2、最近三年及一期合并财务报表范围的变动情况

（1）2017 年度合并报表范围变化情况

表 6-1：发行人 2017 年度新纳入合并范围的子公司

序号	公司名称	持股比例	取得方式
1	南京市江宁区大禹水利建设发展有限公司 ¹	100.00%	无偿划拨
2	南京市江宁区福宁水利工程养护有限公司 ²	100.00%	无偿受让
3	南京椿溪典客商业管理有限公司	60.00%	新设成立

注 1：根据江宁国资（2017）7 号文精神，南京市江宁区人民政府国有资产监督管理委员会将其拥有的南京市江宁区大禹水利建设发展有限公司的 100.00%国有股权无偿划转给发行人，并签订了国有股权无偿划转协议。

注 2：南京市江宁区福宁水利工程养护有限公司为南京市江宁区大禹水利建设发展有限公司 100.00%控股的全资子公司。

（2）2018 年度合并报表范围变化情况

表 6-2：发行人 2018 年度新纳入合并范围的子公司

序号	公司名称	持股比例	取得方式
1	南京乐临商业管理有限公司 ¹	100.00%	非同一控制下合并
2	南京市江宁区煤气（集团）有限公司 ²	100.00%	无偿受让
3	南京乐城开发建设有限公司	51.00%	新设成立
4	南京悦盈酒店管理有限公司	100.00%	新设成立

注 1：2018 年 10 月 11 日，南京江宁新明天建设开发有限公司更名为南京乐临商业管理有限公司。

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

（3）2019 年合并报表范围变化情况

表 6-3：发行人 2019 年度新纳入合并范围的子公司

序号	公司名称	持股比例	取得方式
1	南京乐融开发建设有限公司	70.00%	新设
2	南京乐城开发建设有限公司	51.00%	新设
3	南京悦盈酒店管理有限公司	100.00%	新设
4	南京乐航房地产开发有限公司	100.00%	新设

（4）2020 年 1-6 月合并报表范围变化情况

表 6-4：发行人 2020 年 1-6 月新纳入合并范围的子公司

序号	公司名称	持股比例	取得方式
1	南京悦宸房地产开发有限公司	100.00%	新设
2	南京悦信房地产开发有限公司	100.00%	新设

(二) 会计政策调整对财务报表的影响

(1) 2017 年会计政策变更影响

表 6-5：2017 年度会计政策变更明细表

会计政策变更的内容和原因	备注
在利润表中分别列示“持续经营净利润”和“终止经营净利润”。比较数据相应调整。	持续经营净利润，影响 2016 年金额 373,905,993.53 元，影响 2015 年金额 269,947,577.49 元。
自 2017 年 1 月 1 日起，与本公司日常活动相关的政府补助，从“营业外收入”项目重分类至“其他收益”项目。比较数据不调整	其他收益，影响金额 59,942,893.50 元。
在利润表中新增“资产处置收益”项目，将部分原列示为“营业外收入”及“营业外支出”的资产处置损益重分类至“资产处置收益”项目。比较数据相应调整。	营业外支出、资产处置收益，影响 2017 年金额 532,121.46 元，影响 2016 年金额 165,268.37 元，影响 2015 年金额 1,274,834.90 元。

2017 年 5 月 10 日，财政部以财会[2017]15 号发布了《企业会计准则第 16 号——政府补助（2017 年修订）》，自 2017 年 6 月 12 日起实施，对于 2017 年 1 月 1 日存在的政府补助，要求采用未来适用法处理；对于 2017 年 1 月 1 日至施行日新增的政府补助，也要求按照修订后的准则进行调整。

财政部于 2017 年度发布了《财政部关于修订一般企业财务报表格式的通知》，对一般企业财务报表格式进行了修订，适用于 2017 年度及以后期间的财务报表。

(2) 2018 年会计政策变更影响

根据财政部《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15 号）的要求，本集团经批准，对该项会计政策变更涉及的报表科目采用追溯调整法，2017 年财务报表列报项目调整如下：

表 6-6：2018 年度会计政策变更明细表

单位：元

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

(3) 2019 年会计政策变更影响

根据财政部《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6 号）的要求，发行人经批准，对该项会计政策变更涉及的报表科目采用追溯调整法。

发行人在报告期内重要会计估计未发生变更。

发行人在报告期内未发生重要前期差错更正。

(4) 2020 年 1-6 月会计政策变更影响

发行人在报告期内重要会计政策未发生变更。

发行人在报告期内重要会计估计未发生变更。

发行人在报告期内未发生重要前期差错更正。

(三) 最近三年及一期重大资产购买、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。

（四）公司最近三年及一期的合并财务报表

1、合并资产负债表

表 6-7：发行人合并资产负债表

单位：万元

项目	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	780,091.96	665,117.75	715,163.69	582,277.72
交易性金融资产	-	-	-	-
应收票据及应收账款	90,396.19	71,337.02	65,440.43	68,951.40
预付款项	42,286.85	46,179.50	70,666.04	61,430.49
其他应收款	196,991.09	177,316.93	177,902.66	262,654.41
存货	2,775,944.90	2,345,255.90	1,947,917.35	1,713,636.43
其他流动资产	490.68	177.06	328.48	152.32
流动资产合计	3,886,201.68	3,305,384.16	2,977,418.66	2,689,102.77
非流动资产：				
可供出售金融资产	185,190.26	155,035.26	55,190.26	32,637.26
长期股权投资	33,325.17	30,405.47	29,327.36	8,725.81
固定资产	467,469.89	444,658.86	398,214.05	437,729.09
在建工程	603,109.51	455,533.96	315,754.89	295,845.24
无形资产	10,237.33	10,098.91	135,644.29	164,832.50
长期待摊费用	6,833.65	6,801.68	4,590.96	4,625.08
递延所得税资产	828.80	933.27	671.26	615.07
其他非流动资产	70,013.68	7,801.68		
非流动资产合计	1,377,008.29	1,111,269.09	939,393.07	945,010.05
资产总计	5,263,209.97	4,416,653.26	3,916,811.72	3,634,112.82
流动负债：				
短期借款	485,940.00	441,440.00	227,840.00	78,500.00
应付票据及应付账款	371,168.61	223,705.24	245,165.77	414,374.98
预收款项	16,798.91	18,036.39	20,089.77	27,816.74
应付职工薪酬	487.70	488.94	431.96	431.96
应交税费	93,220.66	88,033.28	74,638.16	75,975.75
其他应付款	122,736.82	78,509.14	72,666.57	150,451.07

项目	2020年6月30日	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
一年内到期的非流动负债	618,052.52	424,982.78	437,821.19	174,047.00
其他流动负债		-	-	-
流动负债合计	1,708,405.22	1,275,195.76	1,078,653.42	921,597.50
非流动负债：				
长期借款	509,675.00	212,250.00	208,700.00	426,812.00
应付债券	1,172,413.69	1,291,370.36	1,190,647.78	893,847.81
长期应付款	78,750.00	30,000.00	37,661.48	56,471.44
其他非流动负债	31,285.27	30,181.17	28,895.69	26,482.12
非流动负债合计	1,792,123.96	1,563,801.53	1,465,904.95	1,403,613.37
负债合计	3,500,529.17	2,838,997.29	2,544,558.36	2,325,210.86
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（股本）	220,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00
其他权益工具	273,327.50	128,897.50	-	-
资本公积	926,486.95	974,882.91	938,842.16	909,907.13
盈余公积	19,103.27	19,103.27	15,835.41	11,946.46
未分配利润	311,914.95	293,141.71	258,428.97	228,255.15
归属于母公司所有者权益合计	1,750,832.67	1,566,025.39	1,363,106.53	1,300,108.73
少数股东权益	11,848.12	11,630.58	9,146.83	8,793.22
所有者权益合计	1,762,680.80	1,577,655.97	1,372,253.36	1,308,901.95
负债和所有者权益总计	5,263,209.97	4,416,653.26	3,916,811.72	3,634,112.82

2、合并利润表

表 6-8：发行人合并利润表

单位：万元

项目	2020年1-6月	2019年度	2018年度	2017年度
一、营业总收入	65,686.88	153,373.99	150,880.34	136,270.96
其中：营业收入	65,686.88	153,373.99	150,880.34	136,270.96
二、营业总成本	44,369.33	106,155.07	99,043.72	88,612.24
其中：营业成本	29,906.06	69,732.49	56,857.28	50,342.21
税金及附加	519.22	1,292.91	1,124.73	1,194.96
销售费用	2,538.51	3,939.57	2,915.25	3,090.75

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
管理费用	12,287.60	22,029.09	29,961.81	25,617.76
研发费用			-	-
财务费用	-882.06	1,292.91	7,959.86	8,303.05
其中：利息支出	1,915.25	3,939.57	13,768.49	12,782.00
利息收入	3,075.33	22,029.09	5,990.94	4,765.10
资产减值损失	417.91	-1,048.06	224.78	63.51
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	1,534.71	2,294.76	296.06	140.70
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-0.01	-69.22	-150.08	-53.21
其他收益（损失以“-”号填列）	2,164.28		5,420.56	5,994.29
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	25,434.43	54,480.06	57,403.16	53,740.50
加：营业外收入	475.37	240.91	4,778.37	4,896.33
减：营业外支出	2,020.85	1,290.51	1,725.50	1,310.46
四、利润总额（亏损以“-”号填列）	23,888.96	53,430.46	60,456.02	57,326.37
减：所得税费用	4,898.17	11,103.11	12,464.67	11,583.84
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	18,990.79	42,327.35	47,991.35	45,742.53
（一）按经营持续性分类：				
1、持续经营净利润	18,990.79	42,327.35	47,991.35	45,742.53
2、终止经营净利润			-	-
（二）按所有权归属分类：				
归属于母公司股东的净利润	18,773.24	42,843.60	48,127.75	45,756.92
少数股东损益	217.55	-516.25	-136.39	-14.39

3、合并现金流量表

表 6-9：发行人合并现金流量表

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 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	50,263.71	171,777.61	180,140.72	162,622.30
收到其他与经营流动有关的现金	61,404.00	289,123.96	216,003.50	224,452.43
经营活动现金流入小计	111,667.71	460,901.57	396,144.22	387,074.73

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
购买商品、接受劳务支付的现金	447,378.86	510,338.95	298,905.94	292,286.03
支付给职工以及为职工支付的现金	13,982.21	23,020.21	17,981.77	13,389.93
支付的各项税费	1,533.05	5,371.75	5,026.97	4,586.37
支付其他与经营活动有关的现金	11,264.48	12,867.43	53,068.04	72,891.11
经营活动现金流出小计	474,158.60	551,598.35	374,982.71	383,153.44
经营活动产生的现金流量净额	-362,490.89	-90,696.78	21,161.51	3,921.29
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金			-	6.74
取得投资收益收到的现金	495.00	1,216.65	225.00	0.39
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			74.20	1,400.00
收到其他与投资活动有关的现金			31,202.78	124.77
投资活动现金流入小计	495.00	1,216.65	31,501.98	1,531.91
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	107,441.11	114,544.83	44,480.60	47,713.18
投资支付的现金	32,035.00	100,045.00	24,460.00	17,516.00
支付其他与投资活动有关的现金			-	-
投资活动现金流出小计	139,476.11	214,589.83	68,940.60	65,229.18
投资活动产生的现金流量净额	-138,981.11	-213,373.18	-37,438.63	-63,697.27
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金		3,000.00	490.00	660.00
取得借款收到的现金	728,000.00	1,167,005.00	928,570.00	838,346.15
收到其他与筹资活动有关的现金	301,918.90	226,587.90	72,563.21	117,061.47
筹资活动现金流入小计	1,029,918.90	1,396,592.90	1,001,623.21	956,067.62
偿还债务支付的现金	330,825.00	866,642.50	561,447.00	749,004.09
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	67,963.74	128,618.76	116,062.30	116,242.68
支付其他与筹资活动有关的现金	86,183.95	169,043.92	21,620.81	31,764.72
筹资活动现金流出小计	484,972.69	1,164,305.18	699,130.11	897,011.49
筹资活动产生的现金流量净额	544,946.21	232,287.72	302,493.10	59,056.13
四、汇率变动对现金的影响			-	-
五、现金及现金等价物净增加额	43,474.21	-71,782.24	286,215.97	-719.86
加：期初现金及现金等价物余额	596,117.75	667,899.99	381,683.34	382,403.20

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
六、期末现金及现金等价物余额	639,591.96	596,117.75	667,899.31	381,683.34

(五) 最近三年及一期的母公司财务报表

1、母公司资产负债表

表 6-10：发行人母公司资产负债表

单位：万元

项目	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	373,929.07	295,738.03	263,558.43	269,202.45
交易性金融资产	-		-	-
应收票据及应收账款	58,835.05	38,585.04	43,226.42	12,076.16
预付款项	31,485.80	36,996.84	62,424.05	54,413.70
其他应收款	621,352.41	475,450.86	398,788.20	410,944.67
存货	1,587,781.14	1,419,051.19	1,222,016.44	1,063,758.21
其他流动资产	-		-	-
流动资产合计	2,673,383.47	2,265,821.96	1,990,013.54	1,810,395.18
非流动资产：				
可供出售金融资产	185,100.26	154,990.26	54,990.26	32,437.26
长期股权投资	386,556.62	315,352.58	259,762.58	243,140.97
固定资产	64,910.24	59,486.94	54,545.41	121,815.58
在建工程	27,533.53	27,316.72	46,201.65	41,071.36
无形资产	9,430.53	9,566.32	63,014.88	90,079.96
长期待摊费用			-	-
递延所得税资产	333.52	315.84	211.43	144.08
其他非流动资产	8,513.68	7,801.69		
非流动资产合计	682,378.38	574,830.35	478,726.21	528,689.22
资产总计	3,355,761.85	2,840,652.31	2,468,739.74	2,339,084.41
流动负债：				
短期借款	291,000.00	284,000.00	159,900.00	38,000.00
应付票据及应付账款	168,168.05	2,614.93	60,661.86	126,680.01
预收款项	138.56	187.71	47.48	183.27
应付职工薪酬			-	-

项目	2020年6月30日	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
应交税费	71,009.92	65,558.91	53,778.91	51,304.77
其他应付款	317,744.31	371,236.83	382,667.01	519,068.66
一年内到期的非流动负债	445,684.38	321,296.24	239,421.03	34,047.00
其他流动负债			-	-
流动负债合计	1,293,745.22	1,068,894.61	896,476.29	769,283.71
非流动负债：				
长期借款	300,625.00	91,750.00	123,700.00	198,300.00
应付债券	749,346.29	809,219.95	754,551.86	705,381.17
长期应付款			-	-
其他非流动负债			-	-
非流动负债合计	1,049,971.29	900,969.95	878,251.86	903,681.17
负债合计	2,343,716.51	1,969,864.56	1,774,728.15	1,672,964.87
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	220,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00
其他权益工具	194,047.50	89,257.50	-	-
资本公积	389,231.63	437,627.59	377,924.57	383,710.67
盈余公积	19,103.27	19,103.27	15,835.41	11,946.46
未分配利润	189,662.94	174,799.39	150,251.62	120,462.41
所有者权益合计	1,012,045.34	870,787.75	694,011.60	666,119.54
负债和所有者权益总计	3,355,761.85	2,840,652.31	2,468,739.74	2,339,084.41

2、母公司利润表

表 6-11：发行人母公司利润表

单位：万元

项目	2020年1-6月	2019年度	2018年度	2017年度
一、营业收入	24,751.11	50,629.08	63,848.32	40,510.63
二、营业成本	341.14	1,482.67	1,879.23	2,879.81
税金及附加	115.38	227.46	279.24	256.75
销售费用	-	1.03	-	-
管理费用	4,725.37	9,030.57	15,829.60	14,610.92
财务费用	-1,076.58	-1,274.58	-1,346.77	-1,530.64
其中：利息支出	-		-	-

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
利息收入	1,155.82	1,273.56	1,551.28	1,366.23
资产减值损失	-70.70	-417.64	269.39	218.69
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			-	-
投资收益（损失以“-”号填列）			5.53	-0.01
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	20,575.10	43,286.70	46,943.16	24,075.08
加：营业外收入	17.67	25.95	4,616.12	4,734.41
减：营业外支出	1,045.00	597.25	1,245.29	835.07
四、利润总额（亏损以“-”号填列）	19,547.77	42,715.39	50,313.99	27,974.42
减：所得税费用	4,684.22	10,036.76	11,424.47	5,755.79
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	14,863.55	32,678.63	38,889.52	22,218.64
（一）持续经营净利润	14,863.55	32,678.63	38,889.52	22,218.64
（二）终止经营净利润			-	-

3、母公司现金流量表

表 6-12：发行人母公司现金流量表

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 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	5,206.19	60,377.95	34,672.76	40,696.48
收到其他与经营流动有关的现金	476,835.35	986,943.75	663,624.46	550,963.71
经营活动现金流入小计	482,041.54	1,047,321.70	698,297.22	591,660.19
购买商品、接受劳务支付的现金	100,469.62	233,804.79	177,541.50	172,055.65
支付给职工以及为职工支付的现金	2,479.90	3,923.25	3,001.77	1,983.09
支付的各项税费	151.74	375.90	211.77	181.18
支付其他与经营活动有关的现金	537,226.59	811,936.23	534,456.01	344,338.78
经营活动现金流出小计	640,327.85	1,050,040.17	715,211.05	518,558.69
经营活动产生的现金流量净额	-158,286.31	-2,718.47	-16,913.83	73,101.50
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金			-	6.74
取得投资收益收到的现金			-	0.39
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金			-	-

项目	2020年1-6月	2019年度	2018年度	2017年度
净额				
收到其他与投资活动有关的现金			21,600.00	-
投资活动现金流入小计			21,600.00	7.13
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,105.14	8,242.61	13,714.56	8,944.86
投资支付的现金	79,710.00	153,590.00	24,760.00	47,516.00
支付其他与投资活动有关的现金			-	-
投资活动现金流出小计	81,815.14	161,832.61	38,474.56	56,460.86
投资活动产生的现金流量净额	-81,815.14	-161,832.61	-16,874.56	-56,453.72
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金			-	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			-	-
取得借款收到的现金	468,000.00	992,665.00	494,500.00	313,800.00
收到其他与筹资活动有关的现金	104,790.00	118,229.94	68,900.00	40,000.00
筹资活动现金流入小计	572,790.00	1,110,894.94	563,400.00	353,800.00
偿还债务支付的现金	207,825.00	694,002.50	291,747.00	184,145.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	44,030.10	88,401.93	83,978.66	85,195.77
支付其他与筹资活动有关的现金	72,642.42	131,569.45	115,199.97	65,358.68
筹资活动现金流出小计	324,497.52	913,973.88	490,925.63	334,699.45
筹资活动产生的现金流量净额	248,292.48	196,921.06	72,474.37	19,100.55
四、汇率变动对现金的影响			-	-
五、现金及现金等价物净增加额	8,191.03	32,369.98	38,685.98	35,748.32
加：期初现金及现金等价物余额	295,738.03	263,368.05	224,682.07	188,933.75
六、期末现金及现金等价物余额	303,929.07	295,738.03	263,368.05	224,682.07

二、发行人主要财务指标

（一）最近三年及一期合并口径主要财务指标

表 6-13：发行人主要财务指标明细表

单位：万元

项目	2020年6月30日 /2020年1-6月	2019年12月31日 /2019年度	2018年12月31日 /2018年度	2017年12月31日 /2017年度
资产总计	5,263,209.97	4,416,653.26	3,916,811.72	3,634,112.82

项目	2020年6月30日 /2020年1-6月	2019年12月31日 /2019年度	2018年12月31日 /2018年度	2017年12月31日 /2017年度
负债合计	3,500,529.17	2,838,997.29	2,544,558.36	2,325,210.86
全部债务	3,090,385.20	2,532,913.14	2,245,238.97	1,920,206.81
所有者权益	1,762,680.80	1,577,655.97	1,372,253.36	1,308,901.95
营业收入	65,686.88	153,373.99	150,880.34	136,270.96
利润总额	23,888.96	53,430.46	60,456.02	57,326.37
净利润	18,990.79	42,327.35	47,991.35	45,742.53
扣除非经常性损益后净利润	16,419.38	33,842.10	39,046.04	35,791.67
归属于母公司所有者的净利润	18,773.24	42,843.60	48,127.75	45,756.92
经营活动产生现金流量净额	-362,490.89	-90,696.78	21,161.51	3,921.29
投资活动产生现金流量净额	-138,981.11	-213,373.18	-37,438.63	-63,697.27
筹资活动产生现金流量净额	544,946.21	232,287.72	302,493.10	59,056.13
流动比率	2.27	2.59	2.76	2.92
速动比率	0.65	0.75	0.95	1.06
资产负债率	66.51%	64.28%	64.97%	63.98%
债务资本比率	63.68%	61.62%	62.07%	59.47%
营业毛利率	54.47%	54.53%	62.32%	63.06%
平均总资产回报率	0.53%	1.60%	1.97%	1.96%
加权平均净资产收益率	1.14%	2.93%	3.58%	3.68%
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率	0.98%	3.20%	2.91%	2.88%
EBITDA	34,157.75	84,271.38	99,301.90	94,906.44
EBITDA 全部债务比	1.11%	3.51%	4.42%	4.94%
EBITDA 利息保障倍数	0.42	0.62	0.79	0.94
应收账款周转率（次/年）	1.63	2.25	2.25	1.87
存货周转率（次/年）	0.02	0.03	0.03	0.03

上述财务指标的计算方法如下：

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；

流动比率=流动资产/流动负债；

速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；

资产负债率=总负债/总资产；
债务资本比率=全部债务/（全部债务+所有者权益）；
营业毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入；
平均总资产回报率=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/总资产平均余额；
加权平均净资产收益率=当期净利润÷[（期初净资产+期末净资产）/2]
扣除非经常性损益后净利润=（利润总额+资产减值损失-投资收益-资产处置收益-营业外收入+营业外支出-其他收益）*（1-所得税税率）
EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销；
EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务；
EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/利息支出；
应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额；
存货周转率=营业成本/存货平均余额；

如无特别说明，本文中出现的指标均依据上述口径计算，且 2020 年 1-6 月相关财务指标未经年化处理。

三、发行人管理层对财务分析的简明结论性意见

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

（一）资产结构分析

1、资产整体结构分析

发行人最近三年及一期的合并报表资产构成情况如下表所示：

表 6-14：发行人合并资产构成情况表

单位：万元、%

项目	2020 年 6 月 30 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：								
货币资金	780,091.96	14.82	665,117.75	15.06	715,163.69	18.26	582,277.72	16.02
交易性金融资产	-		-		-		-	
应收票据及应收账款	90,396.19	1.72	71,337.02	1.62	65,440.43	1.67	68,951.40	1.90
预付款项	42,286.85	0.80	46,179.50	1.05	70,666.04	1.80	61,430.49	1.69
其他应收款	196,991.09	3.74	177,316.93	4.01	177,902.66	4.54	262,654.41	7.23
存货	2,775,944.90	52.74	2,345,255.90	53.10	1,947,917.35	49.73	1,713,636.43	47.15
其他流动资产	490.68	0.01	177.06	0.00	328.48	0.01	152.32	0.00
流动资产合计	3,886,201.68	73.84	3,305,384.16	74.84	2,977,418.66	76.02	2,689,102.77	74.00
非流动资产：								
可供出售金融资产	185,190.26	3.52	155,035.26	3.51	55,190.26	1.41	32,637.26	0.90
长期股权投资	33,325.17	0.63	30,405.47	0.69	29,327.36	0.75	8,725.81	0.24
固定资产	467,469.89	8.88	444,658.86	10.07	398,214.05	10.17	437,729.09	12.05
在建工程	603,109.51	11.46	455,533.96	10.31	315,754.89	8.06	295,845.24	8.14
无形资产	10,237.33	0.19	10,098.91	0.23	135,644.29	3.46	164,832.50	4.54
长期待摊费用	6,833.65	0.13	6,801.68	0.15	4,590.96	0.12	4,625.08	0.13
递延所得税资产	828.80	0.02	933.27	0.02	671.26	0.02	615.07	0.02

其他非流动资产	70,013.68	1.33	7,801.68	0.18				
非流动资产合计	1,377,008.29	26.16	1,111,269.09	25.16	939,393.07	23.98	945,010.05	26.00
资产总计	5,263,209.97	100.00	4,416,653.26	100.00	3,916,811.72	100.00	3,634,112.82	100.00

最近三年及一期末，发行人资产总计分别为 3,634,112.82 万元、3,916,811.72 万元、4,416,653.26 万元和 5,263,209.97 万元，呈稳步增长趋势，其中公司流动资产合计分别为 2,689,102.77 万元、2,977,418.66 万元、3,305,384.16 万元和 3,886,201.68 万元，占资产总计的比重分别为 74.00%、76.02%、74.84% 和 73.84%。从资产构成来看，发行人资产以流动资产为主，流动资产和非流动资产比例维持相对稳定，资产的流动性较强、变现能力良好。

2、主要资产项目及变动情况分析

（1）流动资产项目分析

表 6-15：发行人流动资产情况表

单位：万元、%

项目	2020 年 6 月 30 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	780,091.96	20.07	665,117.75	20.12	715,163.69	24.02	582,277.72	21.65
交易性金融资产	-		-	-	-	-	-	-
应收票据及应收账款	90,396.19	2.33	71,337.02	2.16	65,440.43	2.20	68,951.40	2.56
预付款项	42,286.85	1.09	46,179.50	1.40	70,666.04	2.37	61,430.49	2.28
其他应收款	196,991.09	5.07	177,316.93	5.36	177,902.66	5.98	262,654.41	9.77
存货	2,775,944.90	71.43	2,345,255.90	70.95	1,947,917.35	65.42	1,713,636.43	63.73
其他流动资产	490.68	0.01	177.06	0.01	328.48	0.01	152.32	0.01
流动资产合计	3,886,201.68	100.00	3,305,384.16	100.00	2,977,418.66	100.00	2,689,102.77	100.00

发行人的流动资产主要由货币资金、应收票据及应收账款、预付款项、其他应收款和存货构成。最近三年及一期末，公司流动资产合计分别为 2,689,102.77 万元、2,977,418.66 万元、3,305,384.16 万元和 3,886,201.68 万元，占资产总计的比重分别为 74.00%、76.02%、74.84% 和 73.84%。截至 2020 年 6 月末，公司货币资金、应收票据及应收账款、预付款项、其他应收款和存货余额占流动资产的比重分别为 20.12%、2.16%、1.04%、5.36% 和 70.95%。

1) 货币资金

最近三年及一期末，发行人货币资金明细情况如下：

表 6-16：发行人货币资金明细表

单位：万元

项目	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
库存现金	68.39	2.00	1.19	201.47
银行存款	600,923.57	558,028.75	616,798.12	381,481.87
其他货币资金	179,100.00	107,087.00	98,364.38	200,594.38
合计	780,091.96	665,117.75	715,163.69	582,277.72

最近三年及一期末，发行人货币资金余额分别为 582,277.72 万元、715,163.69 万元、665,117.75 万元和 780,091.96 万元，占流动资产合计的比重分别为 21.65%、24.02%、20.12%和 20.27%，占资产总计的比重分别为 16.02%、18.26%、15.06%和 14.82%。最近三年及一期，货币资金的主要变动一方面来自定期存单质押和解质押导致的其他货币资金的变动，另一方面来自于发行人及子公司筹融资资金的变动。2018 年货币资金较 2017 年增加 132,885.97 万元，增幅为 22.82%，其原因是 2018 年直接融资新增“18 江宁城建 PPN001”、“18 江宁城建 PPN001”和“18 江城 01”合计 24 亿元，同时到期偿还的银行债务减少。

2) 应收票据及应收账款

最近三年及一期末，发行人应收票据及应收账款账面价值分别为 68,951.40 万元、65,440.43 万元、71,337.02 万元和 90,396.19 万元，占流动资产合计的比重分别为 2.56%、2.20%、2.16%和 2.33%，占资产总计的比重分别为 1.90%、1.67%、1.62%和 1.72%，发行人应收票据及应收账款呈波浪式上升趋势。其中 2018 年末公司应收票据及应收账款较 2017 年末减少 3,510.97 万元，降幅为 5.09%；公司 2019 年末应收票据及应收账款金额较 2018 年末增加 5,896.59 万元，增幅为 9.01%；公司 2020 年 6 月末应收票据及应收账款金额较 2019 年末增加 19,059.17 万元，增幅为 26.72%。

发行人的应收账款主要来自于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。此外，在安置房业务中，政府对发行人建设完工的安置房进行回购时，确认相应业务收入时即借记应收账款。

截至 2020 年 6 月末，发行人前五名应收账款余额合计为 68,245.80 万元，占应收账款总额的 95.10%，具体情况如下所示：

表 6-17：截至 2020 年 6 月末发行人前五名应收账款客户明细表

单位：万元、%

单位名称	与本公司关系	金额	占比
南京市江宁区人民政府	关联方	85,248.09	93.82
应收水费营收款	客户	2,372.22	2.61
江宁区人民政府禄口街道办事处	客户	556.50	0.61
南京市江宁区人民政府淳化街道办事处	客户	513.30	0.56
南京江宁经济技术开发区总公司	客户	438.74	0.48
合计		89,128.85	98.08

截至 2020 年 6 月末，来自南京市江宁区人民政府应收账款余额为 85,248.09 万元，占全部应收账款比例为 93.82%。经发行人与南京市江宁区人民政府协商后约定，南京市江宁区人民政府将按照相关合同及法规及时支付相关费用。对于 2018 年 12 月 31 日前形成的应收账款 62,966.32 万元，发行人将竭力督促江宁区人民政府自 2019 年起四年内支付完毕；对于 2018 年 12 月 31 日之后形成的应收账款，发行人将竭力督促江宁区人民政府在三年之内支付完毕。

表 6-18：2018 年 12 月 31 日以前形成的应收账款回款安排表

单位：万元

2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
16,500.00	17,500.00	18,000.00	10,966.32

3) 预付账款

最近三年及一期末，发行人预付款项分别为 61,430.49 万元、70,666.04 万元、46,179.50 万元和 42,286.85 万元，占流动资产合计的比重分别为 2.28%、2.37%、1.40%和 1.09%，占资产总计的比重分别为 1.69%、1.80%、1.05%和 0.80%，其中公司 2018 年末预付款项金额较 2017 年末增加 9,235.55 万元，增幅为 15.03%，主要是由于报告期内公司预付工程款增加所致。2019 年末预付款项金额较 2018

年末减少 24,486.54 万元，减幅为 34.65%；2020 年 6 月末预付款项金额较 2019 年末减少 3,892.65 万元，减幅为 8.43%

截至 2020 年 6 月末，发行人预付款项金额前五名合计为 19,688.05 万元，占预付款项总额的 46.56%，具体情况如下所示：

表 6-19：截至 2020 年 6 月末发行人预付账款前五名客户明细表

单位：万元、%

单位名称	金额	占比
江苏省电力公司南京供电公司	7,257.31	17.16
南京鸿业建设工程有限公司	4,579.06	10.83
南京江宁城镇建设开发有限责任公司	3,039.81	7.19
南京天建置业有限公司	2,471.05	5.84
南京瑞源建设工程有限公司	2,340.82	5.54
合计	19,688.05	46.56

4) 其他应收款

最近三年及一期末，发行人其他应收款账面价值分别为 262,654.41 万元、177,902.66 万元、177,316.93 万元和 196,991.09 万元，占流动资产合计的比重分别为 9.77%、5.98%、5.36%和 5.07%，占资产总计的比重分别为 7.23%、4.54%、4.01%和 3.74%。2017 年末其他应收款同比增加主要来自对南京市江宁区房屋拆迁管理办公室拆迁资金的增加。2018 年末其他应收款同比减少 84,751.75 万元，降幅为 32.27%，主要来自对南京市江宁区房屋拆迁管理办公室拆迁资金的款项减少约 7.38 亿元及对南京市江宁区人民政府的项目结算款减少约 4.04 亿元，同时新增对南京滨江投资发展有限公司的往来款项 3.00 亿元。2019 年末其他应收款对比 2018 年末减少 585.73 万元，略微有所下降。2020 年 6 月末其他应收款对比 2019 年末增加 19,674.16 万元，增幅为 11.10%。

截至 2020 年 6 月 30 日，南京江宁城市建设集团有限公司其他应收款账面价值为 196,991.09 万元，其中经营性款项占其他应收款账面价值的比例为 90.53%，非经营性款项占其他应收款账面价值的比例为 9.47%。具体列示如下：

表 6-20：截至 2020 年 6 月末发行人其他应收款构成情况表

单位：万元、%

其他应收款	金额	占其他应收款账面价值的比例
经营性款项	178,336.66	90.53
非经营性款项	18,654.43	9.47
合计	196,991.09	100.00

截至 2018 年末，发行人其他应收款分类情况如下表所示：

表 6-21：截至 2018 年末发行人其他应收款构成情况表

单位：万元、%

序号	单位名称	金额	是否为经营性款项	占其他应收款账面价值比例	形成原因
1	南京市江宁区房屋拆迁管理办公室	51,935.56	是	29.19	代付拆迁款
2	南京滨江投资发展有限公司	30,000.00	否	16.86	非经营性往来款
3	南京市江宁区住房和城乡建设局	18,608.64	否	10.46	非经营性往来款
4	城东开发管理办公室	12,470.62	是	7.01	代付工程款
5	东山街道办事处	11,300.00	是	6.35	代付工程款
6	其他（经营性）	53,587.84	是	30.12	-
合计		177,902.66	-	100.00	-

截至 2019 年末，南京江宁城市建设集团有限公司其他应收款账面价值为 177,316.93 万元，其中经营性款项占其他应收款账面价值的比例为 89.50%，非经营性款项占其他应收款账面价值的比例为 10.50%。具体列示如下：

表 6-22：截至 2019 年末发行人其他应收款构成情况表

单位：万元、%

其他应收款	金额	占其他应收款账面价值的比例
经营性款项	159,216.37	89.50
非经营性款项	18,686.29	10.50
合计	177,902.66	100.00

表 6-23：截至 2020 年 6 月末，发行人其他应收款前五大明细表

单位：万元、%

序号	单位名称	金额	是否为经营性款项	占比	形成原因
1	南京市江宁区房屋拆迁管理办公室	113,419.19	是	56.81	拆迁资金
2	南京市江宁区住房和城乡建设局	18,654.43	否	9.34	非经营性往来款

3	城东开发管理办公室	12,471.71	是	6.25	代付工程款
4	南京宏亚建设集团有限公司	8,561.58	是	4.29	垫付款
5	南京江宁科学园发展有限公司	7,527.09	是	3.77	垫付款
合计		160,634.00		80.46	

A、发行人主要其他应收款的回款情况、形成原因及回款安排

截至2020年6月末，发行人主要其他应收款的回款情况、形成原因及回款安排情况如下：

单位：万元

单位	截至2020年6月末余额	款项性质	形成原因及回款安排
南京市江宁区房屋拆迁管理办公室	113,419.19	经营性其他应收款	该款项形成系发行人在进行房屋拆迁时，按照规定先行汇入南京市江宁区房屋拆迁管理办公室专用账户的拆迁资金。随着拆迁工作的开展，发行人会定期与对方进行结算，根据拆迁过程中的资金支出情况冲减该其他应收款，形成土地开发成本。
南京市江宁区人民政府	-	经营性其他应收款	已于2018年全部回款
南京仁信资产管理有限公司	-	非经营性其他应收款	已于2019年四季度全部回款
南京滨江投资发展有限公司	-	非经营性其他应收款	已于2019年四季度全部回款
南京江宁滨江新城开发建设有限公司	-	非经营性其他应收款	已于2019年四季度全部回款
南京市江宁区住房和城乡建设局	18,654.43	非经营性其他应收款	发行人应收南京市江宁区住房和城乡建设局的款项为对方单位对发行人的往来款欠款，其中账面价值为16,143.45万元的其他应收款为发行人之子公司南京市江宁区自来水有限公司在发行人成立之时即已形成的拆借款，属于历史遗留问题。经协商发行人将竭力督促南京市江宁区住房和城乡建设局计划于2020年底前归还上述款项。
城东开发管理办公室	12,471.71	经营性其他应收款	该笔其他应收款主要产生于发行人委托城东开发管理办公室建设景祥大厦项目并代付了工程款，属于发行人日常业务过程中产生。

单位	截至2020年6月末余额	款项性质	形成原因及回款安排
			经协商发行人将竭力督促南京市江宁区住房和城乡建设局计划于2020年底前归还上述款项。

B、经营性其他应收款与非经营性款项的分类依据

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

C、对南京市江宁区房屋拆迁管理办公室的其他应收款分类为经营性款项的依据

截至2020年6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113,419.19万元，占其他应收款的比例为56.81%。根据国务院颁布的《国有土地上房屋征收与补偿条例》之第四条“市、县级人民政府负责本行政区域的房屋征收与补偿工作。市、县级人民政府确定的房屋征收部门（以下称房屋征收部门）组织实施本行政区域的房屋征收与补偿工作。”以及第十二条第二款“作出房屋征收决定前，征收补偿费用应当足额到位、专户存储、专款专用。”发行人在进行房屋拆迁时，按照规定需要先行将拆迁资金汇入南京市江宁区房屋拆迁管理办公室的专用账户进行存储，后续业务开展时定期与南京市江宁区房屋拆迁管理办公室进行结算，根据拆迁过程中的资金支出情况冲减该其他应收款。该其他应收款的本质属于发行人日常业务开展过程中先行代付的拆迁资金，具有法律依据以及合理的商业背景，因而划分为经营性其他应收款。

D、非经营性款项的形成原因

截至2020年6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18,654.43万元，占全部其他应收款的比例分别为9.47%。发行人应收南京市江宁区住房和城乡建设局的款项为对方单位对发行人的往来款欠款，

其中账面价值为 16,143.45 万元的其他应收款为发行人之子公司南京市江宁区自来水有限公司在发行人成立之时即已形成，属于历史遗留问题。

截至 2019 年 9 月末，发行人对南京仁信资产管理有限公司、南京滨江投资发展有限公司及南京江宁滨江新城开发建设有限公司的其他应收款分别为 40,000.00 万元、30,000.00 万元和 30,000.00 万元，占其他应收款的比例为 14.82%、11.11%和 11.11%，主要由于发行人与对方共同承建了江宁区的基础设施建设项目，为加快整体项目建设，发行人为对方垫付了部分工程款项，为谨慎起见，划分为非经营性其他应收款。该款项已于 2019 年四季度全部回款。

E、非经营性款项对手方信用资质情况、经营情况、回款情况

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

南京仁信资产管理有限公司、南京滨江投资发展有限公司及南京江宁滨江新城开发建设有限公司均为南京市国有企业，截至目前信用资质情况良好。截至 2020 年 6 月末，发行人对南京仁信资产管理有限公司、南京滨江投资发展有限公司及南京江宁滨江新城开发建设有限公司的其他应收款均已回收。发行人承诺在本期债券存续期内对这三家单位不再新增资金拆借。

F、非经营性款项偿还安排以及资金拆借必要性和合理性

发行人应收江宁区住房和城乡建设局的款项为相关单位对于发行人的往来款欠款，主要系江宁区住房和城乡建设局统筹全区相关项目建设安排产生的往来款项，上述情况已征询发行人本级财政部门江宁区财政局意见，符合国家相关规定，情况属实、合法合规，不存在替政府融资等行为。经协商南京市江宁区住房和城乡建设局计划于 2020 年底前归还相关款项。

发行人关于债券存续期内新增非经营性款项的决策程序和持续信息披露安排：

在债券存续期内，公司管理层将严格按照公司章程、内控流程规范管理非经营性往来款。公司与其他单位发生非经营性往来款必须根据内部财务制度作出决议并批准后实施。

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

5) 存货

发行人的存货主要由开发成本、工程施工、原材料和库存商品构成。最近三年及一期末，发行人存货余额分别为 1,713,636.43 万元、1,947,917.35 万元、2,345,255.90 万元和 2,775,944.90 万元，占流动资产合计的比重分别为 63.73%、65.42%、70.95 %和 71.43%，占资产总计的比重分别为 47.15%、49.73%、53.10% 和 52.74%，其中发行人 2018 年末存货金额较 2017 年末增加 234,280.92 万元，增幅为 13.67%；发行人 2019 年末存货金额较 2018 年末增加 397,338.54 万元，增幅为 20.40%；发行人 2020 年 6 月末存货金额较 2019 年末增加 430,689.00 万元，增幅为 18.36%。

最近三年及一期末，发行人存货明细情况具体如下：

表 6-24：报告期内发行人存货明细表

单位：万元

年份	项目	账面余额	跌价准备	账面价值
2020 年 6 月 30 日	原材料			
	库存商品	11,737.36	-	11,737.36
	开发成本	773,619.92	-	773,619.92
	工程施工	1,990,587.62	-	1,990,587.62
	合计	2,775,944.90	-	2,775,944.90
2019 年 12 月 31 日	原材料	-	-	-
	库存商品	9,119.09	-	9,119.09
	开发成本	478,311.81	-	478,311.81
	工程施工	1,857,825.00	-	1,857,825.00
	合计	2,345,255.90	-	2,345,255.90

2018年 12月31日	原材料	-	-	-
	库存商品	7,833.53	-	7,833.53
	开发成本	237,702.29	-	237,702.29
	工程施工	1,702,381.54	-	1,702,381.54
	合计	1,947,917.35	-	1,947,917.35
2017年 12月31日	原材料	-	-	-
	库存商品	6,812.59	-	6,812.59
	开发成本	193,648.35	-	193,648.35
	工程施工	1,513,175.49	-	1,513,175.49
	合计	1,713,636.43	-	1,713,636.43

根据发行人的业务模式和会计处理方式，基础设施建设与土地开发业务的投入额反映在“存货-工程施工”科目，完工项目的总投资额以及在建项目的已投资额等于“存货-工程施工”余额加上已回购金额，代建项目的已投资额 20%的管理费收入反映在“应收账款”科目。

截至 2020 年 6 月末，“存货-工程施工”主要构成明细如下表所示

表 6-25：截至 2020 年 6 月末发行人存货-工程施工主要构成明细表

单位：万元

序号	项目名称	项目分类	2020 年 6 月末 余额
1	2013 江宁医院异地新建	基础设施建设	134,489.45
2	府前三期	土地整理开发	117,599.31
3	小里村岗山村拆迁	土地整理开发	110,772.53
4	骆村杨家圩	土地整理开发	91,987.78
5	泥中泥西地块	土地整理开发	90,672.26
6	市民中心	基础设施建设	89,097.48
7	湖西	土地整理开发	86,720.46
8	竹山	土地整理开发	80,915.90
9	外港河综合整治	基础设施建设	77,638.20
10	实小南村一期	土地整理开发	75,361.56
11	2017007 双龙大道、文靖路出新改造工程	基础设施建设	62,702.75
12	2014 潭园路征收	土地整理开发	55,847.33
13	2013 泥塘工业园拆迁	土地整理开发	53,501.70

序号	项目名称	项目分类	2020年6月末 余额
14	江宁街道长江干堤	基础设施建设	40,738.30
15	新河村	土地整理开发	38,216.21
16	2017010 东山老城区小区出新、雨污分流及截污工程	基础设施建设	35,908.92
17	2017016 岗山片区拆迁	土地整理开发	35,883.49
18	2012 小龙湾路跨秦淮河桥	基础设施建设	34,207.85
19	府前西旧城改造	土地整理开发	32,464.54
20	新天地公园	基础设施建设	29,236.01
21	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	25,543.91
22	府前二期拆迁	土地整理开发	24,645.14
23	2013 骆家渡征迁	土地整理开发	24,140.62
24	2016007 秦淮河滨水风光带	基础设施建设	23,610.60
25	2012 年文靖路东延	基础设施建设	20,584.64
26	2011 站前二路	基础设施建设	19,463.85
27	2018005 东山老城区小区出新（上元大街以南）	基础设施建设	18,580.78
28	东新南路南延（金箔-新）	基础设施建设	18,205.76
29	2012 城东路	基础设施建设	18,156.30
30	2010 东新南北路旧小区改造	基础设施建设	16,308.60
31	实小南村二期	土地整理开发	15,699.14
32	2016012 文靖路跨宁杭高速桥梁工程	基础设施建设	15,616.01
33	骆村龙湾新寓复建房	复建房	13,860.42
34	示范幼儿园	土地整理开发	12,895.83
35	2017018 天印大道出新改造	基础设施建设	12,491.57
36	2017005 江宁老城区污水主次干管建设工程	基础设施建设	12,266.49
37	2013 天印大道快速化改造	基础设施建设	12,065.28
	合计		1,678,096.98

发行人的“存货-开发成本”科目统计安置房项目建设的投入情况，截至 2020 年 6 月末，其构成明细如下表所示：

表 6-26：截至 2020 年 6 月末发行人存货-开发成本明细表

单位：万元

序号	项目名称	账面余额
1	2012 东平雅安安置房	27,079.81
2	天琪福苑二期安置房	34,991.60
3	2017001 岗山经济适用房二期	38,710.49
4	2018001 竹山安置房	278.89
5	岗山安置房项目	134,260.49
6	小里安置房项目	58,123.96
7	新河村项目	24,824.42
8	玉堂花园项目	24,667.87
9	2019G104 地块	105,911.23
10	2019G27	95,862.11
11	2019G93	57,717.70
12	2019G95	24,736.92
13	2019G97	77,508.34
14	2019G99	22,725.64
15	2020G20	46,220.44
合计	-	773,619.92

以上计入“存货-工程施工”和“存货-开发成本”科目的主要项目具体情况详见本募集说明书“表 5-11：发行人截至 2019 年末重大基础设施及土地开发整理项目情况”和“表 5-14：2019 年末发行人主要在建安置房项目明细表”。

（2）非流动资产项目分析

表 6-276：报告期内发行人非流动资产明细表

单位：万元、%

项目	2020 年 6 月末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
非流动资产：	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
可供出售金融资产	185,190.26	13.45	155,035.26	13.95	55,190.26	5.88	32,637.26	3.45
长期股权投资	33,325.17	2.42	30,405.47	2.74	29,327.36	3.12	8,725.81	0.92
固定资产	467,469.89	33.95	444,658.86	40.01	398,214.05	42.39	437,729.09	46.32
在建工程	603,109.51	43.80	455,533.96	40.99	315,754.89	33.61	295,845.24	31.31
无形资产	10,237.33	0.74	10,098.91	0.91	135,644.29	14.44	164,832.50	17.44
长期待摊费用	6,833.65	0.50	6,801.68	0.61	4,590.96	0.49	4,625.08	0.49

项目	2020 年 6 月末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
非流动资产：	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
递延所得税资产	828.8	0.06	933.27	0.08	671.26	0.07	615.07	0.07
其他非流动资产	70,013.68	5.08	7,801.68	0.70				
非流动资产合计	1,377,008.29	100.00	1,111,269.09	100.00	939,393.07	100.00	945,010.05	100.00

最近三年及一期末，发行人非流动资产合计分别为 945,010.05 万元、939,393.07 万元、1,111,269.09 万元和 1,377,008.29 万元，占资产总计的比重分别为 26.00%、23.98%、25.16 %和 26.16%。发行人的非流动资产主要由固定资产、在建工程 and 无形资产构成，最近三年及一期末，上述三项合计占发行人非流动资产的 95.07%、90.44%、81.91%和 78.49%。截至 2020 年 6 月末，发行人固定资产、在建工程 and 无形资产占非流动资产的比重分别为 33.95%、43.80%和 0.74%。

1) 可供出售金融资产

最近三年及一期末，发行人可供出售金融资产分别为 32,637.26 万元、55,190.26 万元、155,035.26 万元和 185,190.26 万元，占非流动资产合计的比重分别为 3.45%、5.88%、13.95 %和 13.45%，占资产总计的比重分别为 0.90%、1.41%、3.51 %和 3.52%。发行人 2018 年末可供出售金融资产金额较 2017 年末增加 22,553.00 万元，增幅为 69.10%，主要系新增对中铁建南京新市镇开发有限公司 6,303.00 万元股权投资，对南京鼎实园区建设发展有限公司 6,000.00 万元及对江苏园博园建设开发有限公司股权投资；发行人 2019 年末可供出售金融资产金额较 2018 年末增加 99,845.00 万元，增幅为 180.91%，主要系对南京滨江投资发展有限公司 1,000,000.00 万元投资；发行人 2020 年 6 月末可供出售金融资产金额较 2019 年末增加 30,155.00 万元，增幅为 19.45%。

最近三年及一期末，发行人可供出售金融资产明细如下所示：

表 6-28：报告期内发行人可供出售金融资产明细表

单位：万元

项目	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
----	-----------------	------------------	------------------	------------------

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
中铁建南京新市镇开发有限公司	13,819.00	13,819.00	13,819.00	7,516.00
南京鼎实园区建设发展有限公司	10,000.00	10,000.00	10,000.00	4,000.00
江苏园博园建设开发有限公司	40,000.00	10,000.00	10,000.00	-
南京江宁旅游产业集团有限公司	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00
南京嘉能配售电有限公司	250.00	250.00	250.00	-
南京同夏投资发展有限公司	-	-	200.00	200.00
南京宁源智能仪表有限公司	90.00	45.00		
南京滨江投资发展有限公司	100,000.00	100,000.00		
南京华润空港燃气科技有限公司	110.00			
南京宁源智能仪表有限公司	90.00			
合计	185,190.26	155,035.26	55,190.26	32,637.26

2) 长期股权投资

最近三年及一期末，发行人长期股权投资分别为 8,725.81 万元、29,327.36 万元、30,405.47 万元和 33,325.17 万元，占非流动资产合计的比重分别为 2.80%、3.12%、2.74 %和 2.42%，占资产总计的比重分别为 0.24%、0.75%、0.69 %和 0.63%。2018 年末长期股权投资同比增加约 20,601.55 万元，增幅为 236.10%，主要系发行人 2018 年收购南京乐临商业管理有限公司少数股东权益导致其纳入合并范围减少约 7,994.47 万元，同时非同一控制下企业合并南京市江宁区煤气（集团）公司带入对南京江宁华润燃气有限公司的股权投资导致增加约 28,529.64 万元；2019 年末长期股权投资同比增加主要系发行人权益法下确认的投资损益所致；2020 年 6 月末末长期股权投资同比增加主要系增加对南京宁麒开发置业有限公司投资所致。

最近三年及一期末，发行人长期股权投资明细如下所示：

表 6-29：报告期内发行人长期股权投资明细表

单位：万元

项目	2020年6月30日	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
对合营企业的投资				
南京乐临商业管理有限公司		-	-	7,994.47
对联营企业的投资				
南京江宁国联环保科技有限公司	918.86	1,135.89	797.72	731.34
南京江宁华润燃气有限公司	30,526.32	29,269.58	28,529.64	-
南京宁麒开发置业有限公司	1,880.00	-	-	-
减：减值准备		-	-	-
合计	33,325.17	30,405.47	29,327.36	8,725.81

3) 固定资产

发行人固定资产主要是由房屋建筑物、专用设备、机器设备、运输设备、电子设备等构成。最近三年及一期末，发行人固定资产分别为 437,729.09 万元、398,214.05 万元、444,658.86 万元和 467,469.89 万元，占非流动资产合计的比重分别为 46.32%、42.39%、40.01%和 33.95%，占资产总计的比重分别为 12.05%、10.17%、10.07 %和 8.88%。公司 2018 年末固定资产金额较 2017 年末减少了 39,515.04 万元，降幅为-9.03%，主要系在建工程转入导致增加约 3.58 亿元，同时 2018 年部分政府注入资产置换导致减少约 5.96 亿元。公司 2019 年末固定资产金额较 2018 年末增加约 4.64 亿元，主要是专用设备增加 4.11 亿元导致；公司 2020 年 6 月末固定资产金额较 2019 年末增加约 2.28 亿元，主要是房屋及建筑物增加 2.68 亿元导致。

最近三年及一期末，发行人固定资产明细如下所示：

表 6-30：报告期内发行人固定资产明细表

单位：万元

年份	项目	账面原值	累计折旧	账面价值
2020年6月30日	房屋建筑物	195,162.51	41,918.02	153,244.49
	机器设备	47,920.98	22,173.52	25,747.46
	运输设备	1,493.76	998.94	494.82
	电子设备			
	专用设备	359,180.04	73,381.99	285,798.04

年份	项目	账面原值	累计折旧	账面价值
	其他设备	5,348.85	3,200.79	2,148.05
	合计	609,106.14	141,673.27	467,432.86
2019年12月31日	房屋建筑物	166,084.30	39,631.72	126,452.58
	机器设备	46,907.80	21,376.57	25,531.23
	运输设备	1,464.02	919.97	544.05
	电子设备			
	专用设备	359,180.04	69,202.19	289,977.85
	其他设备	5,076.78	2,923.63	2,153.15
	合计	578,712.94	134,054.07	444,658.86
2018年12月31日	房屋建筑物	160,314.02	36,611.58	123,702.44
	机器设备	43,984.66	19,324.65	24,660.01
	运输设备	1,169.47	882.27	287.20
	电子设备	601.04	454.93	146.11
	专用设备	310,735.26	61,899.08	248,836.19
	其他设备	2,855.56	2,273.47	582.10
	合计	519,660.02	121,445.97	398,214.05
2017年12月31日	房屋建筑物	272,623.26	101,418.70	171,204.56
	机器设备	30,975.02	17,181.44	13,793.58
	运输设备	1,369.05	1,173.90	195.16
	电子设备	508.47	402.49	105.99
	专用设备	307,741.72	55,401.65	252,340.07
	其他设备	2,204.01	2,114.28	89.73
	合计	615,421.54	177,692.45	437,729.09

截至 2020 年 6 月末，发行人房屋及建筑物的主要构成如下表所示：

表 6-31：2020 年 6 月末发行人房屋及建筑物构成明细表

单位：元

序号	明细项目	账面价值
1	江宁区东山街道金箔路 577 号 1 幢	18,901,895.50
2	江宁区东山街道金箔路 577 号 2 幢	24,368,232.20
3	江宁区湖熟街道灵顺南路 10 号 1 幢	5,389,468.90
4	江宁区东山街道上元大街 313 号 1 幢	42,131,918.90
5	江宁区东山街道金箔路 787-1 号 1 幢	207,593.26

序号	明细项目	账面价值
6	江宁区东山街道金箔路 787-3 号 3 幢	
7	江宁区东山街道金箔路 787-7 号 7 幢	
8	江宁区东山街道金箔路 787-5 号 5 幢	
9	江宁区东山街道竹山路 141-1 至 145-11	27,559,426.46
10	江宁区东山街道上元大街 485 号泰富花苑 1 幢 240 室	6,500,421.22
11	江宁区东山街道上元大街 485 号泰富花苑 1 幢 241 室	
12	江宁区东山街道上元大街 485 号泰富花苑 1 幢 242 室	
13	江宁区东山街道上元大街 485 号泰富花苑 1 幢 243 室	
14	江宁区东山街道上元大街 485 号泰富花苑 1 幢 244 室	
15	江宁区东山街道上元大街 485 号泰富花苑 1 幢 246 室	
16	江宁区东山街道上元大街 485 号泰富花苑 1 幢 247 室	
17	江宁区东山街道上元大街 485 号泰富花苑 1 幢 248 室	
18	江宁区东山街道上元大街 485 号泰富花苑 1 幢 249 室	
19	江宁区东山街道上元大街 485 号泰富花苑 1 幢 250 室	
20	江宁区东山街道上元大街 485 号泰富花苑 1 幢 1100 室	
21	江宁区东山街道上元大街 485 号泰富花苑 1 幢 1101 室	
22	江宁区东山街道上元大街 485 号泰富花苑 1 幢 1102 室	
23	江宁区东山街道金箔路 1039 号黄金海岸广场 2 街区 1 幢 131 室	14,059,772.92
24	江宁区东山街道金箔路 1039 号黄金海岸广场 2 街区 1 幢 132 室	
25	江宁区东山街道金箔路 1039 号黄金海岸广场 2 街区 1 幢 133 室	
26	江宁区东山街道金箔路 1039 号黄金海岸广场 2 街区 1 幢 134 室	
27	江宁区东山街道金箔路 1039 号黄金海岸广场 2 街区 1 幢 135 室	
28	江宁区东山街道金箔路 1039 号黄金海岸广场 2 街区 1 幢 136 室	
29	江宁区东山街道金箔路 1039 号黄金海岸广场 2 街区 1 幢 137 室	

序号	明细项目	账面价值
30	江宁区东山街道金箔路 1039 号黄金海岸广场 1 幢 336 室	
31	江宁区东山街道金箔路 1039 号黄金海岸广场 1 幢 337 室	
32	江宁区东山街道金箔路 1039 号黄金海岸广场 1 幢 338 室	
33	江宁区东山街道金箔路 1039 号黄金海岸广场 1 幢 339 室	
34	江宁区秣陵街道天元东路 547 号风和日丽花园 1 幢 102 室	2,909,159.96
35	江宁区秣陵街道天元东路 547 号风和日丽花园 1 幢 103 室	
36	江宁区秣陵街道天元东路 547 号风和日丽花园 1 幢 104 室	
37	江宁区秣陵街道天元东路 547 号风和日丽花园 1 幢 105 室	
38	江宁区秣陵街道天元东路 547 号风和日丽花园 1 幢 106 室	
39	江宁区秣陵街道天元东路 547 号风和日丽花园 1 幢 107 室	
40	江宁区秣陵街道天元东路 547 号风和日丽花园 1 幢 108 室	
41	江宁区秣陵街道天元东路 547 号风和日丽花园 1 幢 109 室	
42	江宁区秣陵街道天元东路 547 号风和日丽花园 1 幢 110 室	
43	江宁区秣陵街道天元东路 547 号风和日丽花园 1 幢 111 室	
44	江宁区秣陵街道天元东路 547 号风和日丽花园 1 幢 112 室	
45	江宁区秣陵街道天元东路 547 号风和日丽花园 1 幢 113 室	
46	江宁区秣陵街道天元东路 547 号风和日丽花园 1 幢 114 室	
47	江宁区秣陵街道天元东路 547 号风和日丽花园 1 幢 115 室	
48	江宁区秣陵街道天元东路 547 号风和日丽花园 1 幢 116 室	
49	江宁区秣陵街道天元东路 547 号风和日丽花园 1 幢 117 室	
50	江宁区秣陵街道天元东路 547 号风和日丽花园 1 幢 118 室	
51	江宁区秣陵街道天元东路 547 号风和日丽花园 1 幢 119 室	
52	江宁区秣陵街道天元东路 547 号风和日丽花园 1 幢 120 室	

序号	明细项目	账面价值
53	江宁区秣陵街道天元东路 547 号风和日丽花园 2 幢 101 室	
54	江宁区秣陵街道天元东路 547 号风和日丽花园 2 幢 102 室	
55	江宁区秣陵街道天元东路 547 号风和日丽花园 2 幢 103 室	
56	江宁区秣陵街道天元东路 547 号风和日丽花园 2 幢 104 室	
57	江宁区秣陵街道天元东路 547 号风和日丽花园 2 幢 105 室	
58	江宁区秣陵街道天元东路 547 号风和日丽花园 2 幢 106 室	
59	江宁区秣陵街道天元东路 547 号风和日丽花园 2 幢 107 室	
60	江宁区秣陵街道天元东路 547 号风和日丽花园 2 幢 108 室	
61	江宁区秣陵街道天元东路 547 号风和日丽花园 2 幢 109 室	
62	江宁区秣陵街道天元东路 547 号风和日丽花园 2 幢 110 室	
63	江宁区秣陵街道天元东路 547 号风和日丽花园 2 幢 111 室	
64	江宁区秣陵街道天元东路 547 号风和日丽花园 2 幢 112 室	
65	江宁区秣陵街道天印大道 1008-13 号明月新寓商业用房 13 室	4,985,405.98
66	江宁区秣陵街道天印大道 1008-14 号明月新寓商业用房 14 室	
67	江宁区秣陵街道胜太商住楼 A 幢 614 室	1,963,714.12
68	江宁区东山街道二街东路 26 号二街商住楼 1 幢 14 室	4,497,396.24
69	江宁区秣陵街道科学院天印路商铺 1-A 幢 223 室	23,066,160.06
70	江宁区秣陵街道科学院天印路商铺 1-A 幢 225 室	
71	江宁区秣陵街道科学院天印路商铺 1-A 幢 227 室	
72	江宁区秣陵街道科学院天印路商铺 1-B 幢 249 室	
73	江宁区秣陵街道科学院天印路商铺 2-D 幢 291-2 室	
74	江宁区禄口街道横峰街 43 号	1,831,090.28
75	江宁区东山街道宏运大道 4599 号景祥佳园 3A 门面房	17,661,756.60
76	江宁区东山街道竹山路 59 号万达广场 4 幢 101 室	26,725,071.24
77	江宁区东山街道竹山路 59 号万达广场 4 幢 102 室	
78	江宁区东山街道竹山路 59 号万达广场 4 幢 103 室	

序号	明细项目	账面价值
79	江宁区东山街道竹山路 59 号万达广场 4 幢 104 室	
80	江宁区东山街道竹山路 59 号万达广场 4 幢 105 室	
81	江宁区东山街道竹山路 59 号万达广场 4 幢 106 室	
82	江宁区东山街道竹山路 59 号万达广场 4 幢 107 室	
83	江宁区东山街道竹山路 59 号万达广场 4 幢 108 室	
84	江宁区东山街道竹山路 59 号万达广场 4 幢 109 室	
85	江宁区东山街道竹山路 59 号万达广场 4 幢 110 室	
86	江宁区东山街道竹山路 59 号万达广场 4 幢 111 室	
87	天印公园商街	351,206,005.62
88	江宁区东山街道新医路 1 号 1 幢	4,739,068.75
89	江宁区东山街道新医路 1 号 2 幢	
90	江宁区秣陵街道湖滨路 68 号 29 幢	50,101,249.84
91	江宁区秣陵街道湖滨路 68 号 30 幢	
92	江宁区秣陵街道湖滨路 68 号 31 幢	
93	江宁区秣陵街道湖滨路 68 号 32 幢	
94	江宁区东山街道上元二街 488 号嘉顺时代广场 01 幢 103 室	21,823,974.79
95	江宁区东山街道上元二街 488 号嘉顺时代广场 01 幢 104 室	
96	江宁区东山街道上元二街 488 号嘉顺时代广场 02 幢 1005 室	
97	江宁区东山街道上元二街 488 号嘉顺时代广场 02 幢 1105 室	
98	江宁区东山街道上元二街 488 号嘉顺时代广场 02 幢 1405 室	
99	江宁区东山街道上元二街 488 号嘉顺时代广场 02 幢 304 室	
100	江宁区东山街道上元二街 488 号嘉顺时代广场 02 幢 305 室	
101	江宁区东山街道上元二街 488 号嘉顺时代广场 02 幢 505 室	
102	江宁区东山街道上元二街 488 号嘉顺时代广场 02 幢 605 室	
103	江宁区东山街道上元二街 488 号嘉顺时代广场 02 幢 805 室	
104	江宁区东山街道上元二街 488 号嘉顺时代广场 02 幢 905 室	
102	活动板房、道路及鱼塘等	12,517,500.61
105	江宁区秣陵街道清水亭东路 991 号 1 幢	10,405,330.14

序号	明细项目	账面价值
106	人才房	216,040,371.55
107	东山镇大街西路 138 号	276,104.97
108	江宁开发区秦淮西路 66 号	5,403,847.27
109	江宁开发区秦淮西路 66 号	
110	江宁区秣陵街道高湖路 88 号 01 幢	6,717,962.97
111	江宁区秣陵街道高湖路 88 号 02 幢	
112	东山镇民营科技园天泰花园	6,104,358.50
113	江宁区江宁街道地秀路 516 号宝驰景秀苑 29 幢 103 室	3,082,437.78
114	建筑物	621,268,197.01
	合计	1,532,444,893.64

发行人报告期内房屋建筑物、专用设备的折旧政策为：

表 6-32：报告期内发行人折旧政策明细表

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	20-50	3-5	1.90-4.85
专用设备	年限平均法	25-40	5	2.38-3.80

4）在建工程

最近三年及一期末，发行人在建工程分别为 295,845.24 万元、315,754.89 万元、455,533.96 万元和 603,109.51 万元，占非流动资产合计的比重分别为 31.31%、33.61%、40.99 %和 43.80%，占资产总计的比重分别为 8.14%、8.06%、10.31 %和 11.46%。其中公司 2018 年末在建工程金额较 2017 年末增加 19,909.65 万元，增幅为 6.73%，主要系区域供水工程、自来水水厂工程、江宁新天地项目和七坊民宿项目导致金额增加约 4.85 亿元，同时污水处理工程完工转入固定资产约 3.21 亿元；2019 年末在建工程金额较 2018 年末增加 139,779.07 万元，增幅为 44.27%，主要系随着在建工程的开展，投资逐渐加大导致；2020 年 6 月末在建工程金额较 2019 年末增加 147,575.55 万元，增幅为 32.40%，主要系随着在建工程的开展，投资逐渐加大导致。

最近三年及一期末，发行人在建工程明细情况如下所示：

表 6-33：报告期内发行人在建工程明细表

单位：万元、%

项目	2020年6月30日		2019年12月31日		2018年12月31日		2017年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	金额	金额	占比
自来水水厂工程	236,674.39	39.24	168,853.75	37.07	152,036.87	48.15	127,910.37	43.24
污水处理工程	238,349.32	39.52	172,794.60	37.93	79,017.59	25.02	111,093.83	37.55
区域供水工程	39,321.64	6.52	41,790.35	6.07	21,925.16	6.94	3,799.93	1.28
市政管网	16,574.21	2.75	14,847.35	3.26	11,937.15	3.78	10,819.44	3.66
村村通工程		-	-	-	-	-	-	-
零星工程项目	9,563.28	1.59	5,324,783.22	23,576.43	532.48	0.17	518.36	0.18
城建大厦项目	18,865.87	3.13	18,762.79	4.12	17,107.37	5.42	16,005.16	5.41
江宁新天地项目		-	-	-	25,889.52	8.20	22,102.86	7.47
景祥大厦项目	4,636.46	0.77	4,595.38	1.01	2,841.31	0.90	2,697.08	0.91
山水大厦	3,846.36	0.64	3,805.24	0.84	199.55	0.06	186.43	0.06
嘉顺时代广场		-	-	-	108.64	0.03	79.84	0.03
苗圃道路		-	-	-	-	-	-	-
办公楼		-	301.34	0.07	521.01	0.17	209.49	0.07
七坊民宿项目	4,395.69	0.73	4,212.10	0.92	2,631.56	0.83	164.73	0.06
改造工程	30,697.45	5.09	1,841.32	0.40	951.42	0.30	257.72	0.09
壹号公寓	158.22	0.03	153.31	0.03	55.25	0.02	-	-
集团大楼弱电改造	26.62	0.00						
合计	603,109.51	100.00	455,533.96	100.00	315,754.89	100.00	295,845.24	100.00

5) 无形资产

发行人无形资产主要由土地使用权构成。最近三年及一期末，发行人无形资产分别为 164,832.50 万元、135,644.29 万元、10,098.91 万元和 10,237.33 万元，占非流动资产合计的比重分别为 17.44%、14.44%、0.91 %和 0.74%，占资产总计的比重分别为 4.54%、3.46%、0.23%和 0.19%。2017 年末无形资产大幅增加主要系公司新增合并南京市江宁区大禹水利建设发展有限公司所带来的无形资产增加所致。公司 2018 年末无形资产同比减少 29,188.21 万元，降幅为 17.71%，主要系 2018 年政府置换注入土地资产导致减少约 24,526.49 万元。公司 2019 年末无形资产较 2018 年末减少 125,545.39 万元，降幅为 92.55%，其原因也是部分

政府置换注入土地资产；公司 2020 年 6 月末无形资产较 2019 年末增加 138.42 万元，增幅为 1.37%。

最近三年及一期末，发行人无形资产明细情况具体如下所示：

表 6-34：报告期内发行人无形资产明细表

单位：万元

年份	项目	原值	累计摊销	账面价值
2020 年 6 月 30 日	土地使用权	10,810.93	1,266.91	9,544.02
	软件	1,166.61	473.30	693.30
	合计	11,977.53	1,740.21	10,237.33
2019 年 12 月 31 日	土地使用权	10,810.93	1,130.38	9,680.55
	软件	817.47	399.11	418.36
	合计	11,628.39	1,529.49	10,098.91
2018 年 12 月 31 日	土地使用权	158,771.75	23,269.65	135,502.10
	软件	470.06	327.87	142.19
	合计	159,241.81	23,597.52	135,644.29
2017 年 12 月 31 日	土地使用权	187,697.33	22,973.53	164,723.81
	软件	382.19	273.49	108.70
	合计	188,079.52	23,247.02	164,832.50

注：原值不包括已摊销完的土地使用权原值。

截至 2020 年 6 月末，发行人无形资产中的土地使用权明细如下所示：

表 6-35：截至 2020 年 6 月末发行人主要土地使用权明细表

单位：万元，平方米

序号	国有土地使用权证号	使用权类型	土地用途	面积	账面原值	账面价值
1	宁江国用（2012）第 02508 号	出让	绿地文体娱乐用地	854.47	1,144.84	775.06
2	宁江国用（2012）第 02455 号	出让	绿地文体娱乐用地	7,151.91		
3	苏（2017）宁江不动产权第 0085093 号	出让	商务办公用地	4,529.99	9,486.45	8,636.62

	合计				10,631.29	9,411.68
--	----	--	--	--	-----------	----------

（二）负债结构分析

1、负债整体结构分析

发行人最近三年及一期末的负债构成情况如下表所示：

表 6-36：报告期内发行人负债构成明细表

单位：万元、%

项目	2020 年 6 月 30 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：								
短期借款	485,940.00	13.88	441,440.00	15.55	227,840.00	8.95	78,500.00	3.38
应付票据及应付账款	371,168.61	10.60	223,705.24	7.88	245,165.77	9.63	414,374.98	17.82
预收款项	16,798.91	0.48	18,036.39	0.64	20,089.77	0.79	27,816.74	1.20
应付职工薪酬	487.70	0.01	488.94	0.02	431.96	0.02	431.96	0.02
应交税费	93,220.66	2.66	88,033.28	3.10	74,638.16	2.93	75,975.75	3.27
其他应付款	122,736.82	3.51	78,509.14	2.77	72,666.57	2.86	150,451.07	6.47
一年内到期的非流动负债	618,052.52	17.66	424,982.78	14.97	437,821.19	17.21	174,047.00	7.49
其他流动负债			-	-	-	-	-	-
流动负债合计	1,708,405.22	48.80	1,275,195.76	44.92	1,078,653.42	42.39	921,597.50	39.64
非流动负债：								
长期借款	509,675.00	14.56	212,250.00	7.48	208,700.00	8.20	426,812.00	18.36
应付债券	1,172,413.69	33.49	1,291,370.36	45.49	1,190,647.78	46.79	893,847.81	38.44
长期应付款	78,750.00	2.25	30,000.00	1.06	37,661.48	1.48	56,471.44	2.43
其他非流动负债	31,285.27	0.89	30,181.17	1.06	28,895.69	1.14	26,482.12	1.14
非流动负债合计	1,792,123.96	51.20	1,563,801.53	55.08	1,465,904.95	57.61	1,403,613.37	60.36
负债合计	3,500,529.17	100.00	2,838,997.29	100.00	2,544,558.36	100.00	2,325,210.86	100.00

最近三年及一期末，发行人负债合计分别为 2,325,210.86 万元、2,544,558.36 万元、2,838,997.29 万元和 3,500,529.17，负债规模较为稳定，其中公司非流动负债合计分别为 1,403,613.37 万元、1,465,904.95 万元、1,563,801.53

万元和 1,792,123.96 万元，占负债总计的比重分别为 60.36%、57.61%、55.08% 和 51.20%，非流动负债的占比较大，是负债结构的主要组成部分。

2、主要负债项目及变动情况分析

(1) 流动负债分析

表 6-37：报告期内发行人流动负债明细表

单位：万元、%

项目	2020 年 6 月 30 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
流动负债：	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	485,940.00	28.44	441,440.00	34.62	227,840.00	21.12	78,500.00	8.52
应付票据及应付账款	371,168.61	21.73	223,705.24	17.54	245,165.77	22.73	414,374.98	44.96
预收款项	16,798.91	0.98	18,036.39	1.41	20,089.77	1.86	27,816.74	3.02
应付职工薪酬	487.70	0.03	488.94	0.04	431.96	0.04	431.96	0.05
应交税费	93,220.66	5.46	88,033.28	6.90	74,638.16	6.92	75,975.75	8.24
其他应付款	122,736.82	7.18	78,509.14	6.16	72,666.57	6.74	150,451.07	16.33
一年内到期的非流动负债	618,052.52	36.18	424,982.78	33.33	437,821.19	40.59	174,047.00	18.89
其他流动负债	-	-	-	-	-	-	-	-
流动负债合计	1,708,405.22	100.00	1,275,195.76	100.00	1,078,653.42	100.00	921,597.50	100.00

最近三年及一期末，公司流动负债合计分别为 921,597.50 万元、1,078,653.42 万元、1,275,195.76 万元和 1,708,405.22 万元，占负债合计的比重分别为 39.64%、42.39%、44.92%和 48.80%。发行人的流动负债主要由短期借款、应付票据及应付账款、应交税费、其他应付款和一年内到期的非流动负债构成，最近三年及一期末，上述五项合计占到本公司流动负债的 96.93%、98.10%、92.39%和 98.99%。截至 2020 年 6 月末，公司短期借款、应付票据及应付账款、应交税费、其他应付款和一年内到期的非流动负债占流动负债合计的比重分别为 34.62 %、21.73 %、5.46%、7.18 %、36.18 %。

1) 短期借款

最近三年及一期末，发行人短期借款分别为 78,500.00 万元、227,840.00 万元、441,440.00 万元和 485,940.00 万元，占流动负债合计的比重分别为 8.52%、21.12%、34.62%和 28.44%，占负债合计的比重分别为 3.38%、8.95%、15.55%

和 13.88%，报告期内公司短期借款的变化系借款的自然到期和经营业务需要新增所致。

表 6-38：截至 2019 年末发行人短期借款明细表

单位：万元

借款主体	借款机构	借款日	到期日	期末余额	担保方式	贷款类型	融资种类
南京东山新市区建设发展有限公司	江苏江宁上银村镇银行	2019/12/31	2020/12/31	980.00	保证	流贷	传统融资
南京东山新市区建设发展有限公司	恒丰银行南京江宁支行	2019/7/18	2020/7/17	12,500.00	保证	流贷	传统融资
南京东山新市区城镇发展有限公司	江苏江宁上银村镇银行	2019/12/31	2020/12/31	980.00	保证	流贷	传统融资
南京东山新市区城镇发展有限公司	华夏银行将军路支行	2019/5/22	2020/5/22	8,000.00	保证	流贷	传统融资
南京乐恒物业管理有限公司	宁波银行南京科学园支行	2019/6/3	2020/5/31	2,000.00	保证	流贷	传统融资
南京同城建设发展有限公司	江苏江宁上银村镇银行	2019/12/31	2020/12/31	980.00	保证	流贷	传统融资
南京江宁城市建设集团有限公司	中国工商银行南京江宁支行	2019/5/29	2020/12/21	19,000.00	保证	流贷	传统融资
南京江宁城市建设集团有限公司	中国农业银行南京江宁支行	2019/9/25	2020/9/24	5,000.00	保证	流贷	传统融资
南京江宁城市建设集团有限公司	中国农业银行南京江宁支行	2019/10/23	2020/10/21	10,000.00	保证	流贷	传统融资
南京江宁城市建设集团有限公司	中国农业银行南京江宁支行	2019/10/31	2020/10/21	2,000.00	保证	流贷	传统融资
南京江宁城市建设集团有限公司	中国农业银行南京江宁支行	2019/11/1	2020/10/21	3,000.00	保证	流贷	传统融资
南京江宁城市建设集团有限公司	平安银行南京江宁支行	2019/10/18	2020/10/18	10,000.00	信用	流贷	传统融资
南京江宁城市建设集团有限公司	平安银行南京江宁支行	2019/12/24	2020/11/24	20,000.00	信用	流贷	传统融资
南京江宁城市建设集团有限公司	江苏紫金农村商业银行金箔路支行	2019/12/23	2020/12/20	15,000.00	保证	流贷	传统融资

借款主体	借款机构	借款日	到期日	期末余额	担保方式	贷款类型	融资种类
南京江宁城市建设集团有限公司	华夏银行将军路支行	2019/10/24	2020/10/24	5,000.00	保证	流贷	传统融资
南京江宁城市建设集团有限公司	华夏银行将军路支行	2019/11/8	2020/11/8	15,000.00	保证	流贷	传统融资
南京江宁城市建设集团有限公司	杭州银行南京江宁支行	2019/6/28	2020/6/26	20,000.00	保证	流贷	传统融资
南京江宁城市建设集团有限公司	浙商银行江宁支行	2019/3/1	2020/3/1	27,000.00	保证	流贷	传统融资
南京江宁城市建设集团有限公司	浙商银行江宁支行	2019/4/30	2020/4/30	20,000.00	保证	流贷	传统融资
南京江宁城市建设集团有限公司	徽商银行南京江宁支行	2019/4/18	2020/4/18	20,000.00	信用	流贷	理财直融
南京江宁城市建设集团有限公司	恒丰银行江苏省分行	2019/11/6	2020/11/5	5,000.00	保证	流贷	传统融资
南京江宁城市建设集团有限公司	恒丰银行南京江宁支行	2019/12/25	2020/12/24	21,000.00	保证	流贷	传统融资
南京江宁城市建设集团有限公司	中国邮政储蓄银行南京金箔路支行	2019/12/27	2020/12/27	2,000.00	保证	流贷	传统融资
南京江宁城市建设集团有限公司	厦门国际信托有限公司	2019/12/5	2020/12/2	20,000.00	信用	流贷	传统融资
南京江宁城市建设集团有限公司	新华信托股份有限公司	2019/12/20	2020/12/19	15,000.00	信用	流贷	传统融资
南京江宁城市建设集团有限公司	山东省国际信托股份有限公司	2019/1/30	2020/1/29	30,000.00	信用	流贷	传统融资
南京汤城艺佳园林工程有限公司	宁波银行江宁支行	2019/8/30	2020/8/29	2,000.00	保证	流贷	传统融资
南京市江宁区自来水总公司	中信银行	2019/4/24	2020/4/23	3,000.00	信用借款	流贷	传统融资
南京市江宁区自来水总公司	中信银行	2019/7/19	2020/7/18	12,000.00	信用借款	流贷	传统融资
南京市江宁区自来水总公司	兴业银行	2019/5/16	2020/5/15	30,000.00	保证借款	流贷	传统融资
南京江宁水务集团有限公司	江苏银行	2019/1/17	2020/1/16	5,000.00	保证借款	流贷	传统融资

借款主体	借款机构	借款日	到期日	期末余额	担保方式	贷款类型	融资种类
南京江宁水务集团有限公司	宁波银行	2019/3/13	2020/3/13	5,000.00	保证借款	流贷	传统融资
南京江宁水务集团有限公司	招商银行	2019/5/31	2020/5/30	20,000.00	保证借款	流贷	传统融资
南京江宁水务集团有限公司	招商银行	2019/12/19	2020/11/13	3,000.00	保证借款	流贷	传统融资
南京江宁水务集团有限公司	杭州银行	2019/7/31	2020/7/30	8,000.00	保证借款	流贷	传统融资
南京江宁水务集团有限公司	首都银行	2019/9/16	2020/9/15	6,000.00	保证借款	流贷	传统融资
南京江宁水务集团有限公司 (城建委贷)	华夏银行	2019/1/31	2020/1/30	4,000.00	保证借款	流贷	传统融资
南京江宁水务集团有限公司 (城建委贷)	华夏银行	2019/2/27	2020/2/26	6,000.00	保证借款	流贷	传统融资
南京江宁水务集团有限公司 (城建委贷)	江苏紫金农村商业银行股份有限公司江宁 开发区支行	2019/12/16	2020/12/9	8,000.00	保证借款	流贷	传统融资
南京江宁水务集团有限公司	恒丰银行	2019/11/19	2020/11/18	5,000.00	保证借款	流贷	传统融资
南京江宁水务集团有限公司	平安银行	2019/12/2	2020/12/1	15,000.00	保证借款	流贷	传统融资
合计				441,440.00			

2) 应付票据及应付账款

最近三年及一期末，公司应付票据及应付账款分别为 414,374.98 万元、245,165.77 万元、223,705.24 万元和 371,168.61 万元，占流动负债合计的比重分别为 44.96%、22.73%、17.54 %和 21.73%，占负债合计的比重分别为 17.82%、9.63%、7.88 %和 10.60%。

最近三年及一期末，公司应付票据分别为 347,000.00 万元、180,230.00 万元、162,870.00 万元和 304,303.99 万元，占流动负债合计的比重分别为 37.65%、16.71%、12.77%和 17.81%，占负债合计的比重分别为 14.92%、7.08%、5.74 %和 8.69%。2018 年公司较 2017 年应付票据账面金额减少 166,770.00 万元，减幅 48.06%，主要系公司采用银行承兑汇票结算变动所致。2019 年末较 2018 年末公司应付票据账面金额减少 17,360.00 万元，减幅为 9.63%，主要系银行承兑汇票减少 42,360.00 万元导致。2020 年 6 月末较 2019 年末公司应付票据账面金额增

加 141,433.99 万元，增幅为 86.84%，主要系银行承兑汇票增加 201,433.99 万元导致。

发行人应付账款主要为应付工程款。最近三年及一期末，公司应付账款分别为 67,374.98 万元、64,935.77 万元、60,835.24 万元和 66,864.62 万元，占流动负债合计的比重分别为 7.31%、6.02%、4.77 %和 3.91%，占负债合计的比重分别为 2.90%、2.55%、2.14 %和 1.91%。其中，2018 年末应付账款金额较 2017 年末减少 2,439.22 万元，降幅 3.62%；2019 年末应付账款金额较 2018 年末减少 4,100.53 万元，降幅为 6.31%，主要系报告期内发行人应付账款到期偿还导致；2020 年 6 月末应付账款金额较 2019 年末增加 6,029.38 万元，增幅为 9.91%。

截至 2020 年 6 月末，发行人应付账款前五名余额合计 25,749.30 万元，占应付账款总额的 38.51%，具体情况如下所示：

表 6-39：截至 2020 年 6 月末发行人应付账款前五大客户明细表

单位：万元、%

项目	金额	账龄	占比
东山镇第二养殖场	11,900.00	3 年以上	17.80
南京江宁长江供水有限公司	9,145.04	1-2 年，2-3 年，3 年以上	13.68
江宁区教育局	1,888.13	3 年以上	2.82
南京良通给排水管道有限公司	1,526.41	1 年以内	2.28
南京双帆钢管有限公司	1,289.72	1 年以内，1-2 年	1.93
合计	25,749.30		38.51

3) 预收款项

最近三年及一期末，公司预收款项分别为 27,816.74 万元、20,089.77 万元、18,036.39 万元和 16,798.91 万元，占流动负债合计的比重分别为 3.02%、1.86%、1.41 %和 0.98%，占负债合计的比重分别为 1.20%、0.79%、0.64 %和 0.48%。报告期内公司预收款项基本保持稳定。

截至 2020 年 6 月末，发行人预收账款前五名余额合计 5,396.16 万元，占预收款总额的 32.12%，具体情况如下所示：

表 6-40：截至 2020 年 6 月末发行人预收账款前五大客户明细表

单位：万元、%

项目	金额	账龄	占比
南京安科置业有限公司	1,337.31	1 年以内	7.96
南京市江宁交通发展集团有限公司	1,150.00	1 年以内	6.85
南京达泰筑茂置业有限公司	1,089.84	1 年以内	6.49
南京锐晟房地产开发有限公司	918.20	1 年以内	5.47
南京造币有限公司	900.81	1 年以内	5.36
合计	5,396.16	-	32.12

4) 其他应付款

最近三年及一期末，发行人其他应付款分别为 150,451.07 万元、72,666.57 万元、78,509.14 万元和 122,736.82 万元，占流动负债合计的比重分别为 16.33%、6.74%、6.16 %和 7.18%，占负债合计的比重分别为 6.47%、2.86%、2.77 %和 3.51%，2018 年公司的其他应付款大幅下降，主要系对南京市江宁区煤气（集团）有限公司、南京乐临商业管理有限公司（原名：南京江宁新明天建设开发有限公司）的往来款项因 2018 年被纳入合并范围导致分别减少 45,849.27 万元、35,980.56 万元，其他变动系应付拆迁款和往来款减少所致；2020 年 6 月末其他应付款金额较 2019 年末增加 44,227.68 万元，增幅为 56.33%，主要系新增往来款所致。

截至 2020 年 6 月末，发行人其他应付款前五名余额合计 66,108.98 万元，占其他应付款总额的 53.86%，具体情况如下所示：

表 6-41：截至 2020 年 6 月末发行人其他应付账款前五大客户明细表

单位：万元、%

项目	金额	账龄	占比
南京市江宁区财政局	33,607.56	1 年以内	27.38
南京市江宁区人民政府横溪街道办事处	16,664.00	1 年以内	13.58
竹山中学改扩建资金暂收款	11,000.00	1 年以内	8.96
接水保证金	3,293.88	3 年以上	2.68
垃圾费	1,543.54	3 年以上	1.26
合计	66,108.98		53.86

5) 一年内到期的非流动负债

最近三年末，发行人一年内到期的非流动负债分别为 174,047.00 万元、437,821.19 万元、424,982.78 万元和 618,052.52 万元，占流动负债合计的比重分

别为 18.89%、40.59%、33.33 %和 36.18%，占负债合计的比重分别为 7.49%、17.21%、14.97 %和 17.66%，其中公司 2018 年末一年内到期的非流动负债金额较 2017 年末增加 263,774.19 万元，增幅为 151.55%，主要系一年内到期的应付债券增加约 140,696.69 万元（其中，包括 10 亿元的“城建浦发银行私募债券”、3.50 亿元的“16 江宁水 PPN002”、4 亿元的“债权融资计划”和 2 亿元的“理财直接融资工具”），一年内到期的长期借款增加约 123,077.50 万元；2019 年末一年内到期的非流动负债金额较 2018 年末负债减少 12,838.41 万元，降幅为 2.93%，主要原因为一年内到期的保证借款、信用借款及应付债券的到期偿还；2020 年 6 月末一年内到期的非流动负债金额较 2019 年末负债增加 193,069.74 万元，增幅为 45.43%，主要系一年内到期的应付债券增加 209,716.38 万元所致。

截至 2020 年 6 月末，发行人一年内到期的非流动负债明细如下：

表 6-42：截至 2020 年 6 月末发行人一年内到期的非流动负债明细表

单位：万元

项目	金额
一年内到期的长期借款	289,775.00
一年内到期的应付债券	327,312.62
一年内到期的长期应付款	964.90
合计	618,052.52

表 6-43：截至 2019 年末发行人一年内到期的非流动负债明细表

单位：万元

借款主体	借款机构	借款日	到期日	余额	备注
南京市江宁区保障房建设发展有限公司	宁波银行南京江宁支行	2018/1/2	2020/10/15	4,900.00	保证
南京东山新市区建设发展有限公司	华夏银行南京江宁支行	2019/1/24	2020/6/21	1,000.00	保证
南京东山新市区建设发展有限公司	江苏紫金农商银行南京金箔路支行	2018/11/30	2020/11/27	3,300.00	保证
南京东山新市区城镇发展有限公司	江苏紫金农商业银行江宁开发区支行	2019/1/3	2020/6/21	50.00	保证

借款主体	借款机构	借款日	到期日	余额	备注
南京东山新市区城镇发展有限公司	江苏紫金农商业 银行江宁开发区 支行	2019/1/3	2021/12/20	50.00	保证
南京市江宁区煤气 (集团) 公司	江苏紫金农村商 业银行东新北路 支行	2018/1/24	2020/1/20	8,500.00	保证
南京江宁城市建设 集团有限公司	中国工商银行南 京江宁支行	2016/2/25	2021/1/25	8,000.00	保证+抵 押
南京江宁城市建设 集团有限公司	中国工商银行南 京江宁支行	2017/12/22	2020/12/22	26,000.00	保证
南京江宁城市建设 集团有限公司	中国工商银行南 京江宁支行	2019/12/13	2020/12/21	34,000.00	保证
南京江宁城市建设 集团有限公司	南京银行南京金 融城支行	2017/4/24	2020/4/24	30,000.00	信用
南京江宁城市建设 集团有限公司	中国民生银行江 宁支行	2018/1/2	2020/1/2	30,000.00	保证
南京江宁城市建设 集团有限公司	宁波银行南京江 宁支行	2016/3/9	2020/9/7	30,000.00	保证
南京江宁城市建设 集团有限公司	徽商银行南京江 宁支行	2018/11/15	2020/11/15	20,000.00	理财 直融
南京江宁城市建设 集团有限公司	广发银行南京滨 江支行	2018/4/3	2020/4/1	5,700.00	保证
南京江宁城市建设 集团有限公司	华宝信托有限责 任公司	2019/1/23	2020/7/23	10,000.00	信用
南京江宁城市建设 集团有限公司	华宝信托有限责 任公司	2019/3/6	2020/9/6	10,000.00	信用
南京江宁水务集团 有限公司(城建委 贷)	中国银行股份有 限公司南京江宁 支行	2017/3/20	2020/3/20	8,250.00	保证 借款
南京江宁水务集团 有限公司	交通银行江苏省 分行	2018/1/12	2020/1/11	10,000.00	保证 借款
南京江宁水务集团 有限公司	招商银行股份有 限公司南京分行	2015/6/10	2020/6/9	7,000.00	保证 借款
南京江宁水务集团 有限公司	上海银行股份有 限公司南京分行	2017/12/18	2020/12/15	6,100.00	保证 借款
南京江宁水务集团 有限公司(城建委 贷)	厦门国际银行	2018/10/26	2020/10/23	1,350.00	流贷
南京江宁水务集团 有限公司(城建委 贷)	厦门国际银行	2018/11/21	2020/10/23	18,000.00	流贷
南京江宁水务集团 有限公司(城建委 贷)	厦门国际银行	2019/2/26	2020/10/23	22,325.00	保证 借款
南京市江宁区自来 水总公司	中国建设银行股 份有限公司大行 宫支行	2012/7/3	2020/7/3	1,500.00	保证 借款

借款主体	借款机构	借款日	到期日	余额	备注
南京市江宁区自来水总公司	中国建设银行股份有限公司江宁支行	2012/7/3	2020/7/3	3,500.00	保证借款
南京市江宁区自来水总公司	宁波银行股份有限公司南京分行	2017/8/18	2020/8/18	5,000.00	流贷
一年内到期的长期借款小计	-	-	-	304,525.00	-
一年内到期的应付债券小计	-	-	-	117,596.24	-
南京江宁水务集团有限公司	上海交银金融租赁有限责任公司	2010/07	2020/07	2,861.54	融资租赁
一年内到期的长期应付款小计	-	-	-	2,861.54	-
合计	-	-	-	424,982.78	-

(2) 非流动负债

表 6-44：报告期内，发行人非流动负债明细表

单位：万元

项目	2020 年 6 月末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
非流动负债：								
长期借款	509,675.00	28.44	212,250.00	13.57	208,700.00	14.24	426,812.00	30.41
应付债券	1,172,413.69	65.42	1,291,370.36	82.58	1,190,647.78	81.22	893,847.81	63.68
长期应付款	78,750.00	4.39	30,000.00	1.92	37,661.48	2.57	56,471.44	4.02
其他非流动负债	31,285.27	1.75	30,181.17	1.93	28,895.69	1.97	26,482.12	1.89
非流动负债合计	1,792,123.96	100.00	1,563,801.53	100.00	1,465,904.95	100.00	1,403,613.37	100.00

最近三年及一期末，公司非流动负债合计分别为 1,403,613.37 万元、1,465,904.95 万元、1,563,801.53 万元和 1,792,123.96 万元，占负债合计的比重分别为 60.36%、57.61%、55.08 %和 51.20%。发行人的非流动负债主要由长期借款和应付债券构成，最近三年一期末，上述两项合计占到发行人非流动负债合计的 94.09%、95.46%、96.15%和 93.86%。截至 2020 年 6 月末，发行人长期借款和应付债券占非流动负债合计的比重分别为 28.44%和 65.42%。

1) 长期借款

最近三年及一期末，发行人长期借款分别为 426,812.00 万元、208,700.00 万元、212,250.00 万元和 509,675.00 万元，占非流动负债合计的比重分别为 30.41%、14.24%、13.57%和 28.44%，占负债合计的比重分别为 18.36%、8.20%、7.48%和 14.56%。其中，公司 2018 年末长期借款金额较 2017 年末减少 218,112.00 万元，降幅为 51.10%，主要系 2018 年发行债券偿还部分长期借款，同时部分保证借款、信用借款将于 2019 年到期调整至一年内到期的非流动负债科目；2019 年末长期借款金额较 2018 年末增加 3,550.00 万元，增幅为 1.07%，主要系信用借款增加所致；2020 年 6 月末长期借款金额较 2019 年末增加 297,425.00 万元，增幅为 140.13%，主要系信用借款和保证+抵押借款增加所致。

截至 2020 年 6 月末，发行人长期借款的结构如下：

表 6-45：截至 2020 年 6 月末发行人长期借款明细表

单位：万元、%

项目	2019 年末	
	金额	比例
信用借款	231,000.00	45.32
保证借款	172,675.00	33.88
保证+抵押	106,000.00	20.80
合计	509,675.00	100.00

表 6-46：截至 2019 年末发行人长期借款明细表

单位：万元

借款主体	借款机构	借款日	到期日	余额	担保方式	贷款类型	融资种类
南京东山新市区建设发展有限公司	华夏银行	2019-01-24	2021-01-24	950.00	保证	流贷	传统融资
南京东山新市区城镇发展有限公司	紫金农商银行	2019-01-03	2021-12-20	4,750.00	保证	流贷	传统融资
南京江宁城市建设集团有限公司	中国工商银行	2016-02-25	2021-01-25	4,000.00	抵押+保证	项目贷款	传统融资
南京江宁城市建设集团有限公司	光大银行	2019-12-02	2022-12-01	20,000.00	信用	项目贷款	传统融资
南京江宁城市建设集团有限公司	徽商银行	2019-02-28	2021-02-28	30,000.00	信用	理财直融	非传统融资
南京江宁城市建设集团有限公司	厦门国际银行	2019-04-10	2022-04-10	4,750.00	保证	流贷	传统融资

借款主体	借款机构	借款日	到期日	余额	担保方式	贷款类型	融资种类
南京江宁城市建设集团有限公司	平安银行	2019-09-20	2021-09-20	33,000.00	信用	理财直融	非传统融资
南京江宁水务集团有限公司	厦门国际银行	2019-4-10	2022-4-10	5,000.00	保证	流贷	传统融资
南京江宁水务集团有限公司	交通银行	2015-10-29	2023-10-1	8,000.00	保证	项目贷	传统融资
南京江宁水务集团有限公司	交通银行	2015-12-3	2023-10-1		保证	项目贷	传统融资
南京江宁水务集团有限公司（城建委贷）	浦发银行	2019-01-02	2022-01-02	29,900.00	保证	流贷	传统融资
南京市江宁区保障房建设发展有限公司	宁波银行	2017-01-09	2021-05-28	24,400.00	保证	流贷	传统融资
南京市江宁区煤气（集团）公司	江苏紫金农商行	2019-12-23	2021-12-20	3,500.00	保证	流贷	传统融资
南京市江宁区自来水有限公司	中国银行	2008-12-24	2023-12-23	8,000.00	保证	项目贷	传统融资
南京市江宁区自来水有限公司	渤海国际信托股份有限公司	2019-6-21	2021-6-20	20,000.00	信用	流贷	传统融资
南京市江宁区自来水有限公司	农发行江宁支行	2019-6-25	2022-6-24	15,000.00	信用	项目贷	传统融资
南京汤城艺佳园林工程有限公司	江苏紫金农商行	2019-08-29	2021-08-20	1,000.00	保证	流贷	传统融资
合计				212,250.00	-		

2) 应付债券

最近三年及一期末，发行人应付债券分别 893,847.81 万元、1,190,647.78 万元、1,291,370.36 万元和 1,172,413.69 万元，占非流动负债合计的比重分别为 63.68%、81.22%、82.58 %和 65.42%，占负债合计的比重分别为 38.44%、46.79%、45.49 %和 33.49%。

截至 2020 年 6 月末，发行人应付债券明细如下表所示：

表 6-47：截至 2020 年 6 月末发行人应付债券明细表

单位：万元

债券简称	起息日期	期限	发行金额	债券余额	债券类型
15 江宁城建 PPN001	2015/11/27	5	100,000.00	100,000.00	定向工具
16 江宁水 PPN001	2016/2/2	6(3+3)	40,000.00	40,000.00	定向工具
16 宁水 01	2016/5/12	5(3+2)	55,000.00	55,000.00	公司债
16 江城 02	2016/8/16	5(3+2)	150,000.00	150,000.00	私募公司债

债券简称	起息日期	期限	发行金额	债券余额	债券类型
16 江宁城建债	2016/11/11	7	90,000.00	72,000.00	企业债
17 江城 01	2017/12/12	5(3+2)	90,000.00	90,000.00	私募公司债
18 江水 01	2018/2/7	5(3+2)	100,000.00	100,000.00	私募公司债
18 江宁水 PPN001	2018/3/20	3	5,000.00	5,000.00	定向工具
18 江宁城建 PPN001	2018/3/23	3	100,000.00	100,000.00	定向工具
18 江宁城建 PPN002	2018/6/29	3	50,000.00	50,000.00	定向工具
18 江宁水 PPN002	2018/7/30	3	40,000.00	40,000.00	定向工具
18 江城 01	2018/11/21	5(3+2)	90,000.00	90,000.00	私募公司债
18 江水 02	2018/11/22	5(3+2)	200,000.00	200,000.00	私募公司债
19 江宁城建 PPN001	2019/1/10	3	50,000.00	50,000.00	定向工具
19 江城 01	2019/8/5	5(3+2)	75,000.00	75,000.00	私募公司债
19 江城 02	2019/8/5	5	75,000.00	75,000.00	私募公司债
19 江宁水 PPN001	2019/9/19	3(2+1)	45,000.00	45,000.00	定向工具
19 江宁城建 MTN001	2019/12/9	5(3+2)	80,000.00	80,000.00	一般中期票据
20 江城 01	2020/1/14	5 (3+2)	90,000.00	90,000.00	私募公司债
合计			1,525,000.00	1,507,000.00	

2020 年 6 月末，发行人应付债券余额 1,172,413.69 万元，与上表有出入是由于计提了一年内即将到期的债券及企业内部进行了利息调整所致。

3) 长期应付款

最近三年及一期末，发行人长期应付款分别 56,471.44 万元、37,661.48 万元、30,000.00 万元和 78,750.00 万元，占非流动负债合计的比重分别为 4.02%、2.57%、1.92 %和 4.39%，占负债合计的比重分别为 2.43%、1.48%、1.06 %和 2.25%。

截至 2020 年 6 月末，发行人长期应付款明细如下：

表 6-48：截至 2020 年 6 月末发行人长期应付款明细表

单位：万元

项目	金额
交银金融租赁有限责任公司	964.90
永赢金融租赁有限公司	18,750.00
兴业金融租赁有限责任公司	45,000.00
华夏金融租赁有限公司	15,000.00
减：一年内到期的融资租赁	964.90
合计	78,750.00

（三）所有者权益结构分析

1、所有者权益整体结构分析

最近三年及一期末，发行人所有者权益构成情况如下表所示：

表 6-49：报告期内发行人所有者权益明细表

单位：万元、%

项目	2020 年 6 月 30 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
实收资本	220,000.00	12.48	150,000.00	9.51	150,000.00	10.93	150,000.00	11.46
其他权益工具	273,327.50	15.51	128,897.50	8.17	-	-	-	-
资本公积	926,486.95	52.56	974,882.91	61.79	938,842.16	68.42	909,907.13	69.52
盈余公积	19,103.27	1.08	19,103.27	1.21	15,835.41	1.15	11,946.46	0.91
未分配利润	311,914.95	17.70	293,141.71	18.58	258,428.97	18.83	228,255.15	17.44
归属于母公司 股东权益	1,750,832.67	99.33	1,566,025.39	99.26	1,363,106.53	99.33	1,300,108.73	99.33
少数股东权益	11,848.12	0.67	11,630.58	0.74	9,146.83	0.67	8,793.22	0.67
所有者权益合计	1,762,680.80	100.00	1,577,655.97	100.00	1,372,253.36	100.00	1,308,901.95	100.00

最近三年及一期末，发行人所有者权益合计分别为 1,308,901.95 万元、1,372,253.36 万元、1,577,655.97 万元和 1,762,680.80 万元，呈稳步增长趋势。

2、主要所有者权益项目及变动情况分析

（1）实收资本

最近三年及一期末，发行人实收资本为 150,000.00 万元、150,000.00 万元、150,000.00 万元和 220,000.00 万元，分别占所有者权益合计的 11.46%、10.93%、9.51%和 12.48%。

表 6-50：发行人实收资本构成

单位：万元

项目	金额
货币出资	15,000.00
资本公积转增	105,000.00
房产等实物出资	100,000.00
合计	220,000.00

其中，发行人实收资本中 10.00 亿元房产等实物出资的明细如下：

表 6-51：发行人实物出资明细

单位：万元

资产名称	评估机构	评估文号	评估价值
江宁区东山街道戴家塘相关房地产	江苏中正资产评估有限公司	中正评报字[2012]第 108 号	1,543.23
江宁东山街道二小区 46 幢相关房地产	江苏东宇资产评估咨询有限公司	苏东资评报字（2012）第 2035-02 号	1,366.37
江宁区东山街道金箔路 577 号相关房地产	江苏中正资产评估有限公司	中正评报字[2012]第 112 号	3,785.18
江宁区东山街道金箔路 577 号相关房地产	江苏东宇资产评估咨询有限公司	苏东资评报字（2012）第 2035-01 号	2,936.08
江宁区东山街道竹山路 82 号相关房地产	江苏天仁资产评估事务所有限公司	苏天评报字（2012）第 1270 号	1,390.80
江宁区东山街道竹山路 361 号相关房地产	江苏华信资产评估有限公司	苏华评报字（2012）第 N192-07 号	5,181.27
江宁区秣陵街道石柱街 12 号相关房地产	江苏华信资产评估有限公司	苏华评报字（2012）第 N192-06 号	3,133.68
江宁区东山街道上元大街 812 号相关房地产	江苏东宇资产评估咨询有限公司	苏东资评报字（2012）第 2035-03 号	5,525.57
江宁区秣陵街道天元东路 2999 号相关房地产	江苏东宇资产评估咨询有限公司	苏东资评报字（2012）第 2040-02 号	30,905.58
江宁区东山街道上元大街大市口广场相关房地产	江苏东宇资产评估咨询有限公司	苏东资评报字（2012）第 2041 号	10,529.43
江宁区东山街道上元大街以南相关房地产	江苏东宇资产评估咨询有限公司	苏东资评报字（2012）第 2040-01 号	34,186.42
合计			100,485.61

（2）其他权益工具

2020 年 6 月末，发行人其他权益工具为 273,327.50 万元，占所有者权益合计的 15.51%，主要系公司 2019 年 2 月 27 日非公开发行 6.00 亿元的可续期公司债券（第一期）和 2019 年 5 月 31 日非公开发行 3.00 亿元的可续期公司债券（第

二期），发行人子公司南京市江宁区自来水有限公司 2019 年 9 月 24 日发行 4.00 亿元的可续期中期票据，该债券满足计入权益核算的要求。

（3）资本公积

最近三年及一期末，发行人资本公积分别为 909,907.13 万元、938,842.16 万元、974,882.91 万元和 926,486.95 万元，分别占所有者权益合计的 69.52%、68.42%、61.79%和 52.56%。2017 年末资本公积同比增加主要是由于公司无偿受让南京市江宁区大禹水利建设发展有限公司的股权所致。2018 年末资本公积同比增加 28,935.02 万元，增幅为 3.18%，主要是由于公司无偿受让南京市江宁区煤气（集团）公司的股权所致；2019 年末资本公积同比增加 36,040.76 万元，增幅为 3.84%；2020 年 6 月末资本公积同比下降 48,395.96 万元，减幅为 4.96%，主要系转增资本所致。

表 6-52：2020 年 6 月末发行人资本公积明细

单位：万元

形成原因	金额
财政拨款转资本公积	211,985.80
划拨资产转资本公积	133,503.26
受让股份	84,790.32
政府债权置换	411,440.00
资本溢价	49,541.40
未分配利润转资本公积	30,000.00
无偿划拨其他股权资产（分公司）	53,622.13
人才房	21,604.04
资本公积合计	926,486.95

表 6-53：2020 年 6 月末发行人划拨资产转资本公积明细

单位：万元

项目	金额	备注
本部公益性	89,392.24	公益性资产折旧部分
本部有效	21,105.75	有效的资产原值
大禹	12,584.98	大禹公益性资产折旧部分

自来水	10,420.29	-
合计	133,503.26	-

2018 年及 2019 年，发行人分别以财政拨款置换公益性资产及机关用房等资产净值 8.28 亿元和 12.76 亿元。截至 2019 年末，发行人账面无公益性资产。

表 6-54：截至 2020 年 6 月末发行人资本公积政府债权置换明细

单位：万元

债务单位	债务类型	债权类型	债权人	偿还金额
南京江宁建设发展有限公司	政府负有偿还责任的债务	信用融资	金元证券	24,940.00
		固定资产贷款	资金信托	50,000.00
		固定资产贷款	民生银行	30,000.00
		固定资产贷款	招商银行	20,000.00
		固定资产贷款	江苏紫金农商行	10,000.00
		固定资产贷款	光大银行	20,000.00
		固定资产贷款	宁波银行	20,000.00
		固定资产贷款	工商银行	80,000.00
		信用 融资	江苏信托	20,000.00
		固定资产贷款	招商银行	6,500.00
		信用融资	山东国际信托	100,000.00
		固定资产贷款	平安银行	5,000.00
		固定资产贷款	杭州银行	20,000.00
		固定资产贷款	南京银行	5,000.00
合计				411,440.00

截至本募集说明书签署之日，发行人资本公积政府债权置换明细中政府负有偿还责任的债务均已偿还完毕，发行人债务中无政府负有偿还责任的债务。

（4）盈余公积

最近三年及一期末，发行人盈余公积余额分别为 11,946.46 万元、15,835.41 万元、19,103.27 万元和 19,103.27 万元，分别占所有者权益合计的 0.91%、1.15%、1.21%和 1.08%。

（5）未分配利润

最近三年及一期末，发行人未分配利润余额分别为 228,255.15 万元、258,428.97 万元、293,141.71 万元和 311,914.95 万元，分别占所有者权益合计的 17.44%、18.83%、18.58%和 17.70%，金额呈不断增加态势，主要是由于公司业务规模持续扩大，企业实现的净利润经过提取盈余公积后，留存在公司的利润也随之增加。

（四）现金流量分析

表 6-55：报告期内发行人主要合并现金流量表数据

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
经营活动现金流入小计	111,667.71	460,901.57	396,144.22	387,074.73
经营活动现金流出小计	474,158.60	551,598.35	374,982.71	383,153.44
经营活动产生的现金流量净额	-362,490.89	-90,696.78	21,161.51	3,921.29
投资活动现金流入小计	495.00	1,216.65	31,501.98	1,531.91
投资活动现金流出小计	139,476.11	214,589.83	68,940.60	65,229.18
投资活动产生的现金流量净额	-138,981.11	-213,373.18	-37,438.63	-63,697.27
筹资活动现金流入小计	1,029,918.90	1,396,592.90	1,001,623.21	956,067.62
筹资活动现金流出小计	484,972.69	1,164,305.18	699,130.11	897,011.49
筹资活动产生的现金流量净额	544,946.21	232,287.72	302,493.10	59,056.13

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现金流入分别为 387,074.73 万元、396,144.22 万元、460,901.57 万元和 111,667.71 万元，发行人经营活动现金流出分别为 383,153.44 万元、374,982.71 万元、551,598.35 万元和 474,158.60 万元，发行人经营活动现金流量净额分别为 3,921.29 万元、21,161.51 万元、-90,696.78 万元和-362,490.89 万元。发行人经营活动现金流量净额波动较大，一方面是由于发行人运营管理的项目资金投入和回笼存在一定的时间差；另一方面是由于往来款资金的波动所致。发行人 2018 年度经营活动现金流量净额较上年增加 17,240.22 万元，主要系经营活动产生的现金流入增加及经营活动产生的现金流出减少所致。2019 年度和 2020 年 1-6 月经营活动的现金流入少于经营活动产生的现金流出，导致经营活动产生的现金流量金额为负，主要系发行人的主营业

务包括代建工程板块，这一部分的项目前期投资金额较大，资金回笼较慢，故2019年度和2020年1-6月经营活动产生的现金流量净额为负属正常现象。

2、投资性现金流分析

发行人投资活动现金流入占比较小。最近三年及一期发行人投资活动现金流入分别为1,531.91万元、31,501.98万元、1,216.65万元和495.00万元。发行人投资活动现金流出分别为65,229.18万元、68,940.60万元、214,589.83万元和139,476.11万元。发行人投资活动现金流量净额分别为-63,697.27万元、-37,438.63万元、-213,373.18万元和-138,981.11万元，发行人投资活动现金流入较少；投资活动现金流出一方面用于购置固定资产和无形资产，另一方面用于对外股权投资，发行人对固定资产和在建工程的投资额较大。

3、筹资性现金流分析

最近三年及一期，发行人筹资活动现金流入分别为956,067.62万元、1,001,623.21万元、1,396,592.90万元和1,029,918.90万元，主要为向银行等金融机构借款及在资本市场直接融资所致；筹资活动现金流出分别为897,011.49万元、699,130.11万元、1,164,305.18万元和484,972.69万元，主要为偿还债务支付的现金。发行人筹资活动现金流量净额分别为59,056.13万元、302,493.10万元、232,287.72万元和544,946.21万元，波动较大，主要是融资规模变动所致，2018年同比增加约243,436.97万元，主要系发行人及子公司发行债务融资工具规模较大。发行人每年筹资活动产生的现金流量净额较多，有力的保障了建设资金来源。

（五）偿债能力分析

发行人最近三年及一期的主要偿债指标如下表所示：

表 6-56：报告期内发行人偿债指标明细表

单位：万元、%

财务指标	2020年6月30日 /2020年1-6月	2019年12月31日 /2019年度	2018年12月31日 /2018年度	2017年12月31日 /2017年度
流动比率	2.27	2.59	2.76	2.92
速动比率	0.65	0.75	0.95	1.06
资产负债率	66.51	64.28	64.97	63.98

EBITDA	34,157.75	84,271.38	99,301.90	94,906.44
EBITDA 利息保障倍数	0.42	0.62	0.79	0.94

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，最近三年及一期，公司资产负债率分别为 63.98%、64.97%、64.28%和 66.51%，资产负债率整体保持稳定态势。

最近三年及一期，公司流动比率分别为 2.92、2.76、2.59 和 2.27，速动比率分别为 1.06、0.95、0.75 和 0.65，公司的短期偿债能力指标呈现出波浪式上升趋势，可有效抵御短期的还款压力，短期偿债能力较强。本期债券募集资金用于偿还公司有息债务，将有效扩大发行人流动资产规模，发行人流动比率和速动比率将得到进一步提高。

最近三年及一期，发行人 EBITDA 分别为 94,906.44 万元、99,301.90 万元、84,271.38 万元和 34,157.75 万元，EBITDA 利息保障倍数分别为 0.94、0.79、0.62 和 0.42。2018 年度由于资本化和费用化利息支出金额同比有所上升，导致 EBITDA 利息保障倍数小幅下降。

（六）盈利能力分析

报告期内，发行人整体经营情况如下表所示：

表 6-57：报告期内发行人盈利能力指标情况表

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
营业总收入	65,686.88	153,373.99	150,880.34	136,270.96
营业总成本	44,369.33	106,155.07	99,043.72	88,612.24
加：公允价值变动收益	-	-	-	-
投资收益	1,534.71	2,294.76	296.06	140.70
其他收益	2,164.28	6,083.67	5,420.56	5,994.29
资产处置收益	-0.01	-69.22	-150.08	-53.21
营业利润	25,434.43	54,480.06	57,403.16	53,793.71
加：营业外收入	475.37	240.91	4,778.37	4,896.33
减：营业外支出	2,020.85	1,290.51	1,725.50	1,363.67
利润总额	23,888.96	53,430.46	60,456.02	57,326.37
减：所得税费用	4,898.17	11,103.11	12,464.67	11,583.84

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
净利润	18,990.79	42,327.35	47,991.35	45,742.53
归属于母公司所有者的净利润	18,773.24	42,843.60	48,127.75	45,756.92

1、营业收入分析

最近三年及一期，发行人营业收入分别为 136,270.96 万元、150,880.34 万元、153,373.99 万元和 65,686.88 万元，其中，管理费收入、水务业务是发行人营业收入的主要组成部分，水务业务具体包括自来水供应、污水处理、安装工程、水质检测和管网费五个细分板块。最近三年及一期，水务业务营业收入分别为 72,657.96 万元、80,952.10 万元、95,730.22 万元和 38,750.61 万元，占全部营业收入的比重均在 50%以上，发行人其他的收入板块包括基础设施建设和土地开发业务等，公司营业收入具体构成情况如下表所示：

表 6-58：报告期末发行人营业收入情况表

单位：万元、%

项目	2020 年 1-6 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
自来水供应	18,285.76	27.84	40,436.22	26.36	34,945.34	23.16	32,567.72	23.90
污水处理	6,993.98	10.65	15,767.07	10.28	15,295.41	10.14	14,068.14	10.32
安装工程	12,872.40	19.60	39,412.53	25.70	30,386.89	20.14	25,670.63	18.84
水质监测	529.90	0.81	-	-	238.83	0.16	246.99	0.18
管网费	68.57	0.10	114.40	0.07	85.63	0.06	104.48	0.08
园林工程	106.77	0.16	1,994.92	1.30	1,101.49	0.73	516.93	0.38
租赁费	677.62	1.03	630.41	0.41	184.58	0.12	426.39	0.31
苗木销售	-	-	-	-	25.87	0.02	-	-
酒店收入	25.24	0.04	39.84	0.03	-	-	-	-
煤气工程	-	-	-	-	-	-	-	-
锦泽物业管理费	-	-	-	-	-	-	-	-
管理费	26,084.73	39.71	50,074.78	32.65	66,148.24	43.84	60,714.27	44.55
主营业务收入	65,644.97	99.94	149,015.51	97.16	148,412.30	98.36	134,315.55	98.57
其他业务收入	41.91	0.06	4,358.47	2.84	2,468.05	1.64	1,955.42	1.43
营业收入合计	65,686.88	100.00	153,373.99	100.00	150,880.34	100.00	136,270.96	100.00

2、营业成本分析

发行人最近三年及一期主营业务成本情况如下所示：

表 6-59：报告期内发行人营业成本情况表

单位：万元、%

项目	2020 年 1-6 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
自来水供应	12,526.34	41.89	23,551.56	33.77	20,420.62	35.92	20,268.65	40.26
污水处理	5,662.49	18.93	11,937.32	17.12	11,218.90	19.73	10,015.65	19.90
安装工程	9,411.23	31.47	28,516.35	40.89	21,857.50	38.44	16,442.37	32.66
水质监测	192.61	0.64	-	-	225.74	0.40	306.14	0.61
管网费	0	-	-	-	-	-	-	-
园林工程	36.17	0.12	1,627.24	2.33	1,231.63	2.17	429.59	0.85
租赁费	1,992.15	6.66	-	-	-	-	-	-
苗木销售			-	-	15.28	0.03	-	-
酒店收入	11.15	0.04	36.96	0.05	-	-	-	-
煤气工程			-	-	-	-	-	-
锦泽物业管理费			-	-	-	-	-	-
管理费			-	-	-	-	-	-
主营业务成本	29,832.14	99.75	66,214.80	94.96	54,969.68	96.68	47,462.40	94.28
其他业务成本	73.92	0.25	3,517.69	5.04	1,887.61	3.32	2,879.81	5.72
营业成本合计	29,906.06	100.00	69,732.49	100.00	56,857.28	100.00	50,342.21	100.00

最近三年及一期，发行人营业成本分别为 50,342.21 万元、56,857.28 万元、69,732.49 万元和 29,906.06 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、毛利率分析

发行人最近三年及一期主营业务毛利率情况如下所示：

表 6-60：报告期内发行人毛利率情况表

单位：%

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
自来水供应	31.50	41.76	41.56	37.76

污水处理	19.04	24.20	26.65	28.81
安装工程	26.89	27.65	28.07	35.95
水质监测	63.65	-	5.48	-23.95
管网费	100.00	100.00	100.00	100.00
园林工程	66.12	18.43	-11.81	16.90
租赁费	-193.99	100.00	100.00	100.00
苗木销售	-	-	40.94	-
酒店收入	55.82	7.23	-	-
煤气工程	-	-	-	-
锦泽物业管理费	-	-	-	-
管理费	100.00	-	100.00	100.00
主营业务毛利率	54.56	55.57	62.96	64.66

最近三年及一期，发行人主营业务毛利率分别为 64.66%、62.96%、55.57% 和 54.56%，2018 年毛利率同比小幅下降主要是由于污水处理和安装工程的毛利率下降所致。

最近三年及一期，发行人水务板块中自来水供应的毛利率分别为 37.76%、41.56%、41.76%和 31.50%，2018 年较 2017 年毛利率上升主要是由于自来水供应收入上升。污水处理毛利率分别为 28.81%、26.65%、24.20%和 19.04%。安装工程的毛利率分别 35.95%、28.07%、27.65%和 26.89%。水质监测的毛利率分别为-23.95%、5.48%、0%和 63.65%，2017 年毛利率为负主要是由于水质监测中使用的化验材料成本上升所致。

4、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：

表 6-61：报告期内发行人期间费用明细表

单位：万元、%

项目	2020 年 1-6 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
销售费用	2,538.51	18.20	3,939.57	11.21	2,915.25	7.14	3,090.75	8.35
管理费用	12,287.60	88.12	22,029.09	62.71	29,961.81	73.37	25,617.76	69.22
财务费用	-882.06	-6.33	9,161.02	26.08	7,959.86	19.49	8,303.05	22.43

合计	13,944.05	100.00	35,129.68	100.00	40,836.93	100.00	37,011.56	100.00
----	-----------	--------	-----------	--------	-----------	--------	-----------	--------

发行人期间费用包括销售费用、管理费用和财务费用，其中管理费用和财务费用占比较大。最近三年及一期，公司期间费用分别为 37,011.56 万元、40,836.93 万元、35,129.6 万元和 13,944.05 万元，占营业收入的比重分别为 27.16%、27.07%、22.90%和 21.23%，其中销售费用分别为 3,090.75 万元、2,915.25 万元、3,939.57 万元和 2,538.51 万元；管理费用分别为 25,617.76 万元、29,961.81 万元、22,029.09 万元和 12,287.60 万元，2017 年和 2018 年度管理费用较高的原因主要系发行人本部承担的工作量上升所致；财务费用分别为 8,303.05 万元、7,959.86 万元、9,161.02 万元和-882.06 万元，主要为融资利息、手续费等费用。

5、投资收益分析

最近三年及一期，发行人实现投资收益分别为 140.70 万元、296.06 万元、2,294.76 万元和 1,534.71 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。

6、营业外收入分析

最近三年及一期，发行人实现营业外收入分别为 4,896.33 万元、4,778.37 万元、240.91 万元和 475.37 万元，主要为基建项目补贴收入。

7、其他收益分析

最近三年及一期，发行人其他收益分别为 5,994.29 万元、5,420.56 万元、6,083.67 万元和 2,164.28 万元。自 2017 年起，根据《企业会计准则第 16 号——政府补助（2017 年修订）》，政府补助调整至“其他收益”科目核算。最近三年，公司计入其他收益的政府补助分别为 5,994.29 万元、5,420.56 万元、21.00 万元和 2,164.28 万元。政府补助主要由对各项目的补助资金款项构成，发行人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，其运作得到政府政策大力支持，包括及时获得足额的政府补贴。

8、营业外支出分析

最近三年及一期，发行人实现营业外支出分别为 1,363.67 万元、1,725.50 万元、1,290.51 万元和 2,020.85 万元。营业外支出主要包括缴纳基金、支付给社区的补助款和帮扶款等。

（七）营运能力分析

最近三年及一期，发行人合并口径主要营运能力指标如下所示：

表 6-62：报告期内发行人营运指标情况表

单位：次/年

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
应收账款周转率	1.63	2.25	2.25	1.87
存货周转率	0.02	0.03	0.03	0.03
总资产周转率	0.01	0.16	0.04	0.04

最近三年及一期，发行人应收账款周转率分别为 1.87 次/年、2.25 次/年、2.25 次/年和 1.63 次/年，存货周转率分别为 0.03 次/年、0.03 次/年、0.03 次/年和 0.02 次/年，总资产周转率分别为 0.04 次/年、0.04 次/年、0.16 次/年和 0.01 次/年。发行人的各项营运指标相对较低与公司所处的行业及发展阶段密切相关。发行人从事城市基础设施建设和土地整理业务，这两项业务所在的行业具有前期投入大、建设周期长、资金回收期长的特点，导致了其资产规模较大，营业收入规模相对较小，因此发行人的营运指标相对较低并具有较鲜明的行业特点，符合发行人所在行业的特征。随着发行人承担的基础设施建设工程的逐渐完工，公司的营运能力将持续改善。

（八）未来业务目标及保持盈利能力可持续性的措施

1、未来业务目标

发行人紧扣区委区政府“走在最前列，建设新江宁”的部署，全力推动各项工作开展。公司认真领会区委区政府要求，将进一步坚定信心，创新思维，谋企业发展大局，做惠民为民实事，力争为江宁区经济和社会发展做出新的重大贡献。公司力争在 2020 年前，不断提升企业城市建设、管理、经营水平、加强企业自身建设水平，发展成为符合区委区政府要求的、具备较高基础设施建设和管理能力、具有较强自身经营能力、产业多元化、资本平台多样化、具备持续发展潜力的现代化国企集团。一是公司经济总量大幅提升。到 2020 年底，力争

国有资产增加到 450 亿元以上，净资产增加到 180 亿元，实现国有资产和净资产大幅度提升。二是基本完成企业转型发展。进一步规范公司运作，推进产权多元化，完善法人治理结构，增强企业市场竞争力和经营管理水平。一方面要实现建设职能到管理职能的转变，逐步将工作重心从工程建设转移到城市公共设施管理上来，为经营城市作贡献；另一方面要实现从开发市场到服务群众的转变，在供水、供气、小区管理、公园维护上提升服务水准；同时要实现从政策红利到内生增长的转变，加快地块上市、商业经营、上市公司运作等，保障各项惠民工程顺利推进。

水务业务方面，发行人将建成全区一体化污水处理系统。到 2020 年之前，完成江宁区街道污水厂、污水处理站点的整合工作，逐步搭建起由南京江宁水务集团有限公司统一监管、统一治理、统一运营的全区污水处理体系，为建设生态文明示范区作出积极贡献。

城市基础设施建设业务方面，集团将持续提升杨家圩市民公园、天印广场、新天地公园、秦淮河风光带等场所环境，维护好各小区的综合面貌，积极改进和提升东山主城区城市形象。

土地开发业务方面，公司是江宁区城市建设主体之一，将继续发挥区域垄断性优势。根据江宁区国资委确定的发展战略，公司将重点负责江宁区核心城区旧城改造等任务。

安置房建设业务方面，到 2020 年底，集团将陆续交付晓里村、岗山村一期、岗山村二期等安置房工程，实现建成安置房面积 120 万平方米的目标，基本解决东山主城区城中村拆迁安置问题，近万户居民将享受城市发展成果。

2、盈利能力的可持续性分析

（1）地理区位优势

公司所在的江宁区位于南京城南，是国家重要的科教基地、创新基地，国家东部地区重要的交通物流枢纽和空港枢纽。在未来发展过程中，江宁区还将面临多个发展中的重要机遇。一是长三角一体化。随着高铁时代的到来，长三角一体化发展将进入全新的时期，江宁作为承接上海、联动杭州、辐射皖江的门户地位日渐凸显。二是南部新城建设。未来发展过程中，全市将实施南向拓

展战略，加快推进以铁路南站为中心的南部新城建设，作为南部新城重要组成部分的江宁，城市建设与经济发展动力将得到进一步增强。三是重大基础设施建设。随着南部新城、麒麟生态科技城、铁路南站、机场二期扩建等投资超千亿元的重大项目同步实施，江宁城市功能、产业发展将提升到一个新的水平。四是城乡统筹全域统筹。未来几年，全市将大力度推进全域统筹建设，快速推进城乡一体化进程，为江宁新一轮加快发展注入了动力。投资和经济的快速增长，以及多项发展机遇的到来，公司作为江宁区重要的国有资产经营公司具有明显的区域竞争优势。

（2）区域垄断优势

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

（3）政府财政支持

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

（4）融资能力良好

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

四、有息债务情况和本次发行债券后资产负债结构的变化情况

（一）有息债务情况

1、有息债务结构

发行人有息债务主要包括短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款、应付债券和长期应付款（融资租赁）。最近三年及一期末，公司有息债务分别为 1,629,678.25 万元、2,102,670.44 万元、2,400,043.13 万元和 2,864,831.21 万元，占负债总额的比重分别为 70.09%、82.63%、84.54%和 81.84%。

最近三年及一期末，发行人有息债务明细如下所示：

表 6-63：报告期内发行人有息债务明细表

单位：万元、%

项目	2020 年 6 月末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	485,940.00	16.96	441,440.00	18.39	227,840.00	10.84	78,500.00	4.82
一年内到期的非流动负债	618,052.52	21.57	424,982.78	17.71	437,821.19	20.82	174,047.00	10.68
其他流动负债	0.00	-	-	0.00	-	0.00	-	0.00
长期借款	509,675.00	17.79	212,250.00	8.84	208,700.00	9.93	426,812.00	26.19
应付债券	1,172,413.69	40.92	1,291,370.36	53.81	1,190,647.78	56.63	893,847.81	54.85
长期应付款（融资租赁）	78,750.00	2.75	30,000.00	1.25	37,661.48	1.79	56,471.44	3.47
有息债务合计	2,864,831.21	100.00	2,400,043.13	100.00	2,102,670.44	100.00	1,629,678.25	100.00

2、有息债务信用融资与担保融资的结构

最近三年末，公司有息债务信用融资与担保融资的构成如下

表 6-64：报告期内发行人有息债务结构表

单位：万元、%

项目	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
信用借款	1,671,966.60	69.66%	1,537,152.94	73.10	1,058,466.25	64.95
保证借款	683,215.00	28.47%	546,517.50	25.99	546,712.00	33.55
抵押借款	44,861.54	1.87%	19,000.00	0.90	24,500.00	1.50
有息债务合计	2,400,043.13	100.00	2,102,670.44	100.00	1,629,678.25	100.00

注：抵押借款主要系 2016 年 1 月 19 日发行人与中国工商银行股份有限公司江苏分行签订了期限为 5 年，投资金额为 1.9 亿元的债权投资协议，协议资金用于“江宁市民中心”项目建设，子合同包括了国有划拨土地使用权抵押合同和保证合同。

3、发行人及下属子公司授信情况

发行人资信状况良好，与各大商业银行均建立了长期稳定的信贷业务关系，具有较强的间接融资能力。截至 2020 年 6 月末，发行人从国内各家银行获得的综合授信额度为 155.38 亿元，已使用额度 134.88 亿元，未使用额度 20.50 亿元，授信明细详见表 3-1。

（二）本次发行债券后资产负债结构的变化情况

本期债券发行完成后，将引起发行人资产负债结构的变化。假设发行人的资产负债结构在以下假设基础上发生变动：

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2020 年 6 月 30 日；
- 2、假设不考虑融资过程中产生的需由发行人承担的相关费用，本期债券募集资金净额为 9.00 亿元；
- 3、假设本期债券募集资金净额 9.00 亿元计入 2020 年 6 月 30 日的资产负债表，分别计入流动资产和非流动负债，募集资金按照本期债券约定的用途使用；
- 4、假设本期债券发行在 2020 年 6 月 30 日完成。基于上述假设，本期债券发行对发行人合并财务报表财务结构的影响如下表：

表 6-65： 本期债券发行对公司资产负债结构影响分析表

单位：万元、%

项目	债券发行前	模拟变动额	债券发行后（模拟）
流动资产合计	3,886,201.68	-	3,886,201.68
非流动资产合计	1,377,008.29	-	1,377,008.29
资产总计	5,263,209.97	-	5,263,209.97
流动负债合计	1,708,405.22	-90,000.00	1,618,405.22
非流动负债合计	1,792,123.96	90,000.00	1,882,123.96
负债总计	3,500,529.17	0.00	3,500,529.17
流动比率	2.27	0.13	2.40
资产负债率	66.51	-	66.51

五、资产负债表日后事项、或有事项及其他重要事项

（一）日后事项

自 2019 年 12 月 31 日至 2019 年度审计报告出具之日止，发行人无影响报告期间财务状况、经营成果和现金流量的资产负债表日后重大事项。

（二）或有事项

1、未决诉讼、仲裁事项

截至本募集说明书签署日，发行人不存在未决诉讼、仲裁事项。

2、对外担保情况

发行人对外担保情况，详见本募集说明书本节“六、资产抵押、质押、担保及其他权利限制安排”。

（三）其他重要事项

截至本募集说明书签署日，发行人不存在应披露未披露的其他重大事项。

六、资产抵押、质押、担保及其他权利限制安排

（一）发行人重大资产受限情况

截至 2020 年 6 月末，发行人重大受限资产为固定资产和其他货币资金，具体明细如下所示：

表 6-66：截至 2020 年 6 月末，发行人受限资产明细表

单位：万元

受限资产	账面价值	受限原因
其他货币资金	140,500.00	用于票据保证金、定期存单等
固定资产	3,324.34	用于抵押借款
合计	143,824.34	-

（二）发行人担保情况

截至 2020 年 6 月末，发行人对外担保余额为 709,766.65 万元，占公司同期净资产的比例为 40.27%，被担保方主要包括江宁区的国有企业以及与发行人具有长期合作关系的工程施工企业，发行人在应付对方工程款的额度内，按照公司内部程序对施工企业的银行借款进行担保。

表 6-67：截至 2020 年 6 月末，发行人担保情况明细表

单位：万元

序号	被担保单位	担保方式	担保余额	担保到期日
1	南京牛首山文化旅游发展有限公司	保证	12,000.00	2022/11/1
2	南京牛首山文化旅游发展有限公司	保证	33,000.00	2025/12/19
3	南京牛首山文化旅游发展有限公司	保证	31,666.65	2025/1/15
4	南京牛首山文化旅游发展有限公司	保证	30,000.00	2026/1/25
5	南京牛首山文化旅游发展有限公司	保证	152,500.00	2027/4/17
6	南京市江宁交通建设集团有限公司	保证	30,000.00	2023/1/9
7	南京市江宁交通建设集团有限公司	保证	9,500.00	2024/1/8
8	南京西部路桥集团有限公司	保证	9,500.00	2024/1/14
9	南京市江宁交通建设集团有限公司	保证	10,000.00	2025/4/30
10	南京市江宁交通建设集团有限公司	保证	13,000.00	2022/12/11
11	南京西部路桥集团有限公司	保证	10,000.00	2022/10/15
12	南京江宁美丽乡村建设开发集团有限公司	保证	16,800.00	2020/11/13
13	南京江宁经济技术开发区总公司	保证	40,000.00	2023/11/22
14	南京江宁经济技术开发区总公司	保证	20,000.00	2023/1/29
15	南京江宁国有资产经营有限公司	保证	20,000.00	2023/6/1
16	南京江宁国有资产经营有限公司	保证	50,000.00	2024/4/25
17	南京滨江投资发展有限公司	保证	95,000.00	2027/11/30
18	江苏园博园建设开发有限公司	保证	33,000.00	2024/6/1
19	南京江宁商务商贸发展集团有限公司	保证	6,000.00	2023/7/31
20	南京江宁粮食投资发展集团有限公司	保证	2,000.00	2023/5/21
21	南京江宁科学园发展有限公司	保证	36,000.00	2031/10/16
22	南京江宁经济技术开发区总公司	保证	49,800.00	2023/1/3
	合计	-	709,766.65	-

(1) 江苏园博园建设开发有限公司

江苏园博园建设开发有限公司成立于 2018 年 07 月 17 日，注册资本为 100,000 万人民币，公司统一社会信用代码为 91320115MA1WWPLW6E，法定代表人为姚猛。江苏园博园建设开发有限公司为国有控股企业，其中南京市江

宁区人民政府国有资产监督管理委员会持股 60.00%，南京汤山建设投资发展有限公司持股 20.00%，发行人持有 10.00%，南京江宁交通建设集团有限公司持股 10.00%。公司经营范围包括园艺博览园的建设、管理；园艺博览；展览服务；旅游资源开发；文化演出；房地产开发与经营；房屋、场地租赁；住宿服务；停车场管理；游览车管理；物业管理；日用百货、工艺品销售。

截至 2019 年末，江苏园博园建设开发有限公司总资产 58.14 亿元，负债 47.64 亿元，净资产 10.50 亿元。由于项目处于建设期，2019 年度营业收入为 0.92 元，净利润 0.53 亿元。

（2）南京市江宁交通建设集团有限公司

南京市江宁交通建设集团有限公司成立于 2012 年 03 月 15 日，注册资本为 30,000 万人民币，公司统一社会信用代码为 91320115589434556G，法定代表人为费盛忠，南京市江宁交通建设集团有限公司为国有独资企业，由南京市江宁区人民政府授权南京市江宁区人民政府国有资产监督管理委员会履行出资人职责。公司经营范围包括交通基础设施投资开发、设计、建设、管理、监理；市政基础设施投资、建设、管理；建筑工程施工、监理；建筑材料、工程材料、工程机械、汽车销售；水利基础设施的开发、投资、规划、经营、管理；水利工程建设及水利设施的维护；水利工程施工；实业投资。

截至 2019 年末，南京市江宁交通建设集团有限公司总资产 231.35 亿元，负债 152.92 亿元，净资产 78.43 亿元。2019 年度营业收入 13.62 亿元，净利润 1.31 亿元。

（3）南京江宁美丽乡村建设开发集团有限公司

南京江宁美丽乡村建设开发有限公司成立于 2014 年 06 月 24 日，注册资本为 50,000 万人民币，公司统一社会信用代码为 91320115302541689L，法定代表人为李军。南京江宁美丽乡村建设开发集团有限公司由南京江宁旅游产业集团有限公司 100%持股，实际控制人为南京市江宁区人民政府。公司经营范围包括市政工程施工；园林绿化建设；公共设施投资；旅游开发；基础设施建设；旅游工艺品的设计、研发、生产及销售批发；会议及展览；公司礼仪服务；多媒体设计；动漫及衍生产品设计、美术图案设计、专业化设计服务；摄影扩印服

务；工艺美术品、收藏品、百货、初级农产品销售；文化艺术交流；酒店管理；停车场管理服务；餐饮管理；游览景区管理；茶叶种植；蔬菜、食用菌及园艺作物、水果种植、销售；水产养殖；为营业性演出提供场所及相关服务；住宿服务；自行车、观光车租赁；餐饮服务（仅限分支机构用）；食品销售；体育赛事组织策划；房屋、场地租赁；物业管理；代居民收水电费。

截至 2019 年末，南京江宁美丽乡村建设开发有限公司总资产 28.02 亿元，负债 21.74 亿元，净资产 6.28 亿元，2019 年度营业收入 4.10 亿元，净利润 0.26 亿元。南京江宁美丽乡村建设开发有限公司成立于 2014 年，目前仍处于前期开发投资阶段，因而产生收入规模较小。

（4）南京牛首山文化旅游集团有限公司

南京牛首山文化旅游集团有限公司成立于 2012 年 07 月，主要从事牛首山文化旅游项目的建设、开发和运营管理。公司注册资本为 198,875.21 万元，其中南京市江宁区人民政府国有资产监督管理委员会出资 15,000.00 万元，占注册资本的 7.54%；南京江宁城市建设集团有限公司出资 15,000.00 万元，占注册资本的 7.54%；南京汤山建设投资发展有限公司出资 10,000.00 万元，占注册资本的 5.03%；南京江宁经济技术开发区总公司出资 10,000.00 万元，占注册资本的 5.03%；南京江宁经济技术开发区国有资产监督管理委员会出资 98,875.21 万元，占注册资本的 49.72%；南京江宁商务商贸发展集团有限公司出资 30,000.00 万元，占注册资本的 15.08%；南京江宁国有资产经营集团有限公司出资 20,000.00 万元，占注册资本的 10.06%。公司经营范围包括图书、报刊、音像制品及电子出版物零售；文化旅游项目建设及旅游设施投资经营；酒店投资建设和管理咨询；会务服务；展览展示；投资及资产管理。

截至 2019 年末，南京牛首山文化旅游发展有限公司总资产 201.05 亿元，负债 147.31 亿元，净资产 53.74 亿元，2019 年度营业收入 1.28 亿元，净利润 0.28 亿元。南京牛首山文化旅游发展有限公司目前仍处于前期开发投资阶段，因而产生收入规模较小。

（5）南京江宁国有资产经营集团有限公司

南京江宁国有资产经营集团成立于 1997 年 07 月 28 日，是在原区国有资产控股公司的基础上新组建而成，注册资本 150,000.00 万元，唯一股东是南京市江宁区人民政府国有资产监督管理委员会。主要职能是对授权范围内国有资产进行经营管理和资本运作，实现国有资产的保值增值。同时，整合、盘活国有存量资产，广泛吸纳社会资本，对公益性、先导性、基础性的政府扶持、引导项目进行投资，发挥国资引领示范和投资导向作用。集团大力拓展经营范围，构建多元化产权结构，丰富产业层次，大力发展以现代服务业为核心的文化创意、现代农业和资产经营等相关业务；大力开展资本运作，打造全国知名的国资品牌，成为带动全区国有经济发展的龙头。主要经营范围是对授权范围内国有资产经营运作，行使国有资产投资主体权利承担增值保值。(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)。

截至 2019 年末，南京江宁国有资产经营集团有限公司总资产 550.00 亿元，负债 388.00 亿元，净资产 162.00 亿元，2019 年度营业收入 15.64 亿元，净利润 2.45 亿元。

(6) 南京江宁经济技术开发区总公司

南京江宁经济技术开发区总公司成立于 1992 年 12 月 04 日，注册资本 150,000.00 万元，主要从事高校技术产业投资、开发；市政基础设施建设、投资及管理；土地成片开发；无线通讯设备的研发、生产；建筑安装工程；物业管理；房屋租赁；经济项目开发、旅游开发、技术开发、劳务开发、综合信息开发、人才交流服务。公司由南京江宁经济技术开发区管理委员会出资 134,000.00 万元，占比 89.33%，南京市江宁区人民政府出资 16,000.00 万元，占比 10.67%。

截至 2019 年末，南京江宁经济技术开发区总公司总资产 731.03 亿元，负债 479.04 亿元，净资产 251.99 亿元，2019 年度营业收入 40.72 亿元，净利润 2.44 亿元。

(7) 南京滨江投资发展有限公司

南京滨江投资发展有限公司成立于 2003 年 06 月 10 日，注册资本 430,000.00 万元，南京滨江投资发展有限公司为国有控股企业，其中南京市江宁区人民政

府国有资产监督管理委员会持股 23.37%，发行人持股 23.26%，南京江宁交通建设集团有限公司持股 23.26%，南京江宁国有资产经营集团有限公司持股 17.75%，上海国际信托有限公司持股 11.63%，南京东山投资发展集团有限公司持股 0.74%。主要从事高科技产品、经济园区的开发及基础设施建设；园林绿化工程及相关设施的开发、投资、规划、经营、管理；水利工程建设及水利设施的维护；水利工程施工；产业投资实业投资。

截至 2019 年末，南京滨江投资发展有限公司总资产 316.09 亿元，负债 217.62 亿元，净资产 98.47 亿元，2019 年度营业收入 26.41 亿元，净利润 2.61 亿元。

（8）南京西部路桥集团有限公司

南京西部路桥集团有限公司成立于 1997 年 06 月 23 日，注册资本 25,000.00 万元，第一大股东为南京江宁交通建设集团有限公司，持股 80.00%，第二大股东为招商财富资产管理有限公司，持股 20.00%。公司主要承接公路工程、市政工程、建筑工程水利水电工程、桥涵工程、交通工程、机电工程、园林景观工程的施工；土石方工程、基础处理、给排水工程、机电安装工程、地面和道路防护施工；公路与城市道路绿化工程设计、施工、养护；交通、建筑材料销售。

截至 2019 年末，南京西部路桥集团有限公司总资产 87.53 亿元、负债 44.69 亿元、净资产 42.84 亿元，2019 年度营业收入 29.61 亿元，净利润 2.68 亿元。

（9）南京江宁商务商贸发展集团有限公司

南京江宁商务商贸发展集团有限公司成立于 2012 年 03 月 09 日，注册资本 30,000.00 万元，南京江宁商务商贸发展集团有限公司为国有独资企业，由南京市江宁区人民政府授权江宁区人民政府国有资产监督管理委员会履行出资人职权。公司主要从事粮油机械、五金交电、化工原料、建筑材料、钢材、塑料制品、日用百货、服装鞋帽、办公用品、通讯器材销售；实业投资及管理。

截至 2019 年末，南京江宁商务商贸发展集团有限公司总资产 37.31 亿元、负债 20.41 亿元、净资产 16.90 亿元，2019 年度营业收入 11.19 亿元，净利润

203.29 万元。

（10）南京江宁科学园发展有限公司

南京江宁科学园发展有限公司成立于 1994 年 2 月 23 日，注册资本 174,995.00 万元，第一大股东为南京江宁国有资产经营集团有限公司。

截至 2019 年末，南京江宁科学园发展有限公司总资产 304.45 亿元、负债 208.54 亿元、净资产 95.91 亿元，2019 年度营业收入 15.37 亿元，净利润 1.24 亿元。

（11）南京江宁粮食投资发展集团有限公司

南京江宁粮食投资发展集团有限公司成立于 2006 年 1 月 25 日，注册资本 10,000.00 万元，第一大股东为南京江宁商务商贸发展集团有限公司，实际控制人为南京市江宁区人民政府（授权江宁区人民政府国有资产监督管理委员会履行出资人职权）。

截至 2020 年 6 月末，发行人对外担保为 709,766.65 万元，占公司净资产的比重为 40.27%。被担保方均为江宁区国有企业，代偿风险较小。

第七节 募集资金运用

一、募集资金运用计划

(一) 本期债券募集资金运用计划

经公司 2019 年 11 月 20 日董事会议审议，并经 2019 年 11 月 27 日股东会批准，同意发行人申请面向合格投资者公开发行不超过 9 亿元（含 9 亿元）、期限不超过 5 年（含 5 年）的公司债券，募集资金拟全部用于偿还公司有息债务。

本期债券募集资金拟用于偿还公司有息债务，发行人承诺将优先用于偿还“17 江城 01”公司债券的回售款项。因本期债券的发行时间及实际发行规模尚有一定不确定性，发行人将综合考虑本期债券发行时间及实际发行规模、募集资金的到账情况、相关债务本息偿付要求、公司债务结构调整计划等因素，本着有利于优化公司债务结构和节省财务费用的原则，未来可能调整偿还公司负债的具体金额。

“17 江城 01”公司债券的基本情况如下：

发行主体	南京江宁城市建设集团有限公司
债券名称	南京江宁城市建设集团有限公司 2017 年非公开发行公司债券(第一期)
债券简称	17 江城 01
发行总额	9.00 亿元人民币
起息日	2017 年 12 月 12 日
到期日	2022 年 12 月 12 日
回售日	2020 年 12 月 12 日
票面利率	5.97%
当前余额	9.00 亿元人民币
债券期限	本期债券期限为 5 年，附第 3 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权
发行人上调票面利率选择权	发行人有权决定在本期债券存续期的第 3 年末上调本期债券后 2 年的票面利率。发行人将于本期债券第 3 个计息年度付息日前的第 20 个工作日刊登关于是否上调本期债券票面利率以及上调幅度的公告。若发行人未行使利率调整权，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。
投资者回售选择权	发行人作出关于是否上调本期债券票面利率及上调幅度的公告后,投资者有权选择在投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面

	值全部或部分回售给发行人，或选择继续持有本期债券。具体事宜以发行人在主管部门指定媒体上发布的具体回售登记办法为准。投资者选择将持有的本期债券全部或部分回售给发行人的，须于发行人上调票面利率公告日起 5 个工作日内进行登记；若投资者未做登记，则视为继续持有债券并接受上述调整。
--	---

优先偿还“17 江城 01”公司债券后，本期公司债券剩余募集资金（若有）拟偿还的公司债务如下：

表 7-1：本期债券募集资金拟偿还公司债务明细

单位：万元

借款人	放款机构	还款金额	起始日期	还款日期
江宁城建	紫金农商行	15,000.00	2019/12/31	2020/12/10
南京市江宁区煤气（集团）有限公司	紫金农商行	3,500.00	2019/12/27	2020/12/10
江宁城建	“17 江城 01”利息	5,373.00	2017/12/12	2020/12/12
江宁城建	新华信托	15,000.00	2019/12/20	2020/12/19
江宁城建	南京银行	20,000.00	2019/12/27	2020/12/19
南京东山新市区城镇发展有限公司	紫金农商行	4,750.00	2019/1/3	2020/12/20
江宁城建	工商银行	19,000.00	2019/5/29	2020/12/21
江宁城建	工商银行	34,000.00	2019/12/13	2020/12/21
南京市江宁区同城投资开发有限公司	上银村镇银行	980.00	2019/12/24	2020/12/23
南京东山新市区城镇发展有限公司	上银村镇银行	980.00	2019/12/24	2020/12/23
南京东山新市区建设发展有限公司	上银村镇银行	980.00	2019/12/24	2020/12/23
江宁城建	恒丰银行	21,000.00	2019/12/25	2020/12/24
江宁城建	新华信托	15,000.00	2020/1/2	2021/1/2
江宁城建	“20 江城 01”利息	3,780.00	2020/1/15	2021/1/15
南京东山新市区城镇发展有限公司	华夏银行	6,000.00	2019/1/24	2021/1/24
合计	-	165,343.00	-	-

在公司债务偿付日前，发行人可以在不影响偿债计划的前提下，根据公司财务管理制度，将闲置的债券募集资金用于补充流动资金（单次补充流动资金最长不超过 12 个月）。

本公司承诺，本期公司债券募集资金不用于地方政府融资平台，亦不用于偿还地方政府债务和公益性项目，本期债券的发行不会新增地方政府债务。

（二）本次募集资金的必要性

1、有利于优化公司债务结构，降低财务风险

本期债券募集资金将全部用于偿还公司有息债务，将有利于降低公司综合融资成本，降低流动负债占比，改善公司负债结构，有利于公司中长期资金需求的配置和战略目标的稳步实施。

2、有利于拓宽公司融资渠道

目前，公司正处于快速发展期，资金需求量较大，而宏观、金融调控政策的变化会增加公司资金来源的不确定性，增加公司资金的使用成本，因此要求公司拓展新的融资渠道。通过发行公司债券，可以拓宽公司融资渠道，有效满足公司中长期业务发展的资金需求。

二、募集资金运用对发行人财务状况的影响

假设发行人相关财务数据模拟调整的基准日为 2020 年 6 月 30 日；不考虑融资过程中产生的所有由发行人承担的相关费用，本期债券募集资金净额为 9 亿元。

（一）对发行人短期偿债能力的影响

若本期债券发行完成且如上述计划运用募集资金，本公司的流动比率将由本期债券发行前的 2.27 增加至 2.40，流动资产对于流动负债的覆盖能力将得到提升，短期偿债能力将有所增强。

（二）对于负债结构的影响

本期债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，发行人合并报表的资产负债率水平不变；非流动负债占总负债的比例由 2020 年 6 月 30 日的 51.20% 增加至 53.77%。本期债券发行后，资产负债率及长期负债占总负债的比例均处于合理范围。

（三）对发行人财务成本的影响

本期债券如能成功且按上述计划运用募集资金，以 2020 年 6 月 30 日合并报表口径为基准，发行人的资产负债率水平不变。本期债券的发行不会对公司的债务水平造成明显影响。本期债券为固定利率的公司债券，有利于发行人锁定公司财务成本，一定程度上规避利率上行的风险。目前，发行人资产规模逐步扩大，资金需求量也随之增加，通过发行公司债券，可以拓宽公司融资渠道，有效满足发行人中长期业务发展的资金需求。

三、债券专项账户管理安排

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

四、前次发行公司债券的募集资金使用情况

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

截至 2020 年 6 月末，该期债券募集资金已全部使用完毕，已使用资金全部用于补充营运资金，与该期债券募集说明书披露的资金用途保持一致，该笔债券已经完成兑付。

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

截至 2020 年 6 月末，该期债券募集资金已全部使用完毕，已使用资金全部用于补充营运资金，与该期债券募集说明书披露的资金用途保持一致。

（三）依据上海证券交易所上证函[2016]1802 号无异议函，公司于 2016 年 10 月 10 日完成非公开发行 9 亿元公司债券，票面利率为 3.59%，期限为 5 年，附第 3 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权，该期债券

募集资金：该期债券发行募集资金拟不超过人民币 9 亿元（含 9 亿元），其中 1.40 亿元用于偿还公司债务，7.60 亿元用于补充营运资金。该期债券发行完毕、募集资金到账后，公司将根据该期债券募集资金的实际到位时间、资金量、公司债务结构调整以及资金使用需要，最终确定募集资金用于偿还公司债务和补充日常营运资金的金额。若募集资金实际到位时间与公司预计不符，公司将本着有利于优化公司债务结构、尽可能节省公司利息费用的原则灵活安排偿还公司债务和补充营运资金。

截至 2020 年 6 月末，该期债券募集资金已全部使用完毕，全部用于补充日常营运资金和偿还公司债务，与该期债券募集说明书的约定保持一致。

（四）依据上海证券交易所上证函[2017]1278 号无异议函，公司于 2017 年 12 月 12 日完成非公开发行 9 亿元公司债券，票面利率为 5.97%，期限为 5 年，附第 3 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权，该期债券募集资金中 4.9 亿元用于偿还公司债务，剩余 4.1 亿元全部用于补充公司营运资金。

截至 2020 年 6 月末，该期债券募集资金已全部使用完毕，全部用于补充日常营运资金和偿还公司债务，与该期债券募集说明书披露的资金用途保持一致。

（五）依据中国证监会“证监许可[2016]519 号”，发行人子公司南京江宁水务集团有限公司公开发行 2016 年公司债券于 2016 年 5 月 12 日起息，发行规模为 5.50 亿元，票面利率为 4.95%，期限为 5 年，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。债券募集资金扣除承销费后为 5.31 亿元，拟全部用于补充公司流动资金。

截至 2020 年 6 月末，该期债券募集资金已全部使用完毕，募集资金用于偿还借款、票据和偿还母公司借款。

（六）依据上海证券交易所签发的挂牌转让无异议函“上证函[2017]971 号”，发行人之子公司南京市江宁区自来水总公司（现名“南京市江宁区自来水有限公司”）非公开发行 2018 年公司债券于 2018 年 2 月 7 日起息，发行规模为 10.00 亿元，票面利率为 6.80%，期限为 5 年，附第 3 年末发行人调整票

面利率选择权和投资者回售选择权。债券募集资金扣除承销费后为 9.91 亿元，拟全部用于偿还公司债务。

截至 2020 年 6 月末，该期债券募集资金已全部使用完毕，募集资金全部用于偿还公司债务，与该期债券募集说明书披露的资金用途保持一致。

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

截至 2020 年 6 月末，公司该期债券募集资金共使用 7.0882 亿元，已使用资金用于补充日常营运资金。

（八）依据上海证券交易所签发的挂牌转让无异议函“上证函[2018]731 号”，发行人之子公司南京市江宁区自来水总公司（现名“南京市江宁区自来水有限公司”）非公开发行 2018 年公司债券（第二期）于 2018 年 11 月 22 日起息，发行规模为 20.00 亿元，票面利率为 5.99%，期限为 5 年，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。债券募集资金扣除承销费后为 19.82 亿元，拟全部用于偿还债务和补充流动资金。

截至 2020 年 6 月末，该期债券募集资金共使用 18.92 亿元，已使用资金用于偿还公司债务和补充公司营运资金。

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

截至 2020 年 6 月末，该期债券募集资金已全部使用完毕，募集资金全部用于偿还有息债务。

（十）依据上海证券交易所签发的挂牌转让无异议函“上证函[2018]922 号”，发行人 2019 年非公开发行永续期公司债券（第二期）于 2019 年 5 月 31

日起息，发行规模为 3.00 亿元，票面利率为 6.50%，期限为 3 年，附第 3 年末发行人续期选择权。债券募集资金扣除承销费后为 2.975 亿元，拟全部用于偿还有息债务。

截至 2020 年 6 月末，该期债券募集资金已全部使用完毕，募集资金全部用于偿还有息债务。

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

截至 2020 年 6 月末，该期债券募集资金已全部使用完毕，募集资金全部用于偿还有息债务。

（十二）依据上海证券交易所签发的挂牌转让无异议函“上证函[2019]327 号”，发行人非公开发行 2019 年公司债券（第二期）于 2019 年 8 月 5 日起息，发行规模为 7.50 亿元，票面利率为 5.40%，期限为 5 年。债券募集资金扣除承销费后为拟全部用于偿还有息债务。

截至 2020 年 6 月末，该期债券募集资金已全部使用完毕，募集资金全部用于偿还有息债务。

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

截至 2020 年 6 月末，该期债券已使用募集资金 8.9991 亿元，已使用资金用于置换“16 江城 03”的回售资金。

为规范南京江宁城市建设集团有限公司募集资金的使用与管理，提高募集资金使用效率，最大限度地保障投资者的利益，以符合《管理办法》第十

五条“除金融类企业外，募集资金不得转借他人”的规定，确保募集资金用于披露的用途。公司已经建立了《南京江宁城市建设集团有限公司募集资金使用与管理制度》并且在日常运营中严格履行相关制度的要求。

第八节 债券持有人会议规则

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

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

一、债券持有人会议的召集

（一）在本次债券存续期内，当出现以下情形之一时，应当召开债券持有人会议：

- 1、拟变更募集说明书的约定；
- 2、拟变更债券受托管理人或受托管理协议的主要内容；
- 3、拟修改债券持有人会议规则；
- 4、发行人不能按期或预计不能按期支付本次债券的本息或发生债券受托管理协议项下的其他违约事件，需要决定或授权采取相应措施；
- 5、发行人因减资、合并、分立、歇业、被接管、重组、解散、申请破产、依法进入破产程序或其他涉及债券发行人主体变更等可能导致偿债能力发生重大不利变化，需要决定或授权采取相应措施；
- 6、增信机构、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大变化且对债券持有人利益带来重大不利影响，需要决定或授权采取相应措施；
- 7、发生对债券持有人权益有重大影响的其他事项；
- 8、发行人、单独或合计持有本次债券总额百分之十以上的债券持有人书面提议召开的其他情形；
- 9、债券受托管理人书面提议召开的其他情形；

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

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

12、根据法律，行政法规，本次债券上市交易场所、募集说明书、受托管理协议及本规则的规定其他应当由债券持有人会议审议并决定的事项。

（二）当出现本规则第一条第（2）项以外之任一情形时，发行人应在知悉该事项发生之日起或应当知悉该事项发生之日起 3 个交易日内书面通知债券受托管理人，债券受托管理人应在收到发行人及单独或者合计持有本次债券总额 10% 以上的债券持有人等其他方的书面通知之日起 5 个交易日内向提议人书面回复是否召集持有人会议，并说明召集会议的具体安排或不召集会议的理由。

同意召集会议的，债券受托管理人应于书面回复之日起 15 个交易日内召开会议，提议人同意延期召开的除外。

（三）当出现本规则第一条第（2）项之情形时，发行人应在收到提议人书面提议之日起 5 个交易日内，以书面方式或其他有效方式通知债券持有人召开债券持有人会议。

（四）如债券受托管理人未能按本规则第二条的规定履行其职责，发行人、单独或合并持有本次未偿还债券本金总额 10% 以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议，并履行会议召集人的职责，受托管理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助。

（五）债券持有人会议召集通知发出后，除非因不可抗力，不得变更债券持有人会议召开时间；因不可抗力确需变更债券持有人会议召开时间的，不得因此而变更债券持有人会议债权登记日。

（六）债券持有人会议召集人应于会议召开前 10 个交易日（召集人认为需要紧急召集持有人会议以有利于持有人权益保护的除外）以书面方式发布召开持有人会议的公告，通知全体债券持有人、有权列席人员及其他相关人员，公告内容包括但不限于下列事项：

- 1、债券发行情况；
- 2、召集人、会务负责人姓名及联系方式；
- 3、会议的日期、具体时间、地点和会议召开方式；
- 4、提交会议审议的事项；
- 5、会议议事程序，包括持有人会议的召集方式、表决方式、表决时间和其他相关事宜；
- 6、以明显的文字说明：全体债券持有人均有权出席债券持有人会议，并可以委托代理人出席会议和参加表决；
- 7、有权出席债券持有人会议的债权登记日；
- 8、委托事项。债券持有人委托参会的，参会人员应当出示相关授权委托材料，在授权范围内参加持有人会议并履行受托义务；投票代理委托书的送达时间和地点等。

（七）债券持有人会议的债权登记日为持有人会议召开日前 1 个交易日。于债权登记日在中国证券登记结算有限责任公司或适用法律规定的其他机构托管名册上登记的本次未偿还债券持有人，为有权出席该次债券持有人会议的登记持有人

（八）债券持有人会议可以以现场或者非现场方式召开。现场会议原则上应在发行人或受托管理人住所地召开，由会议召集人确定（发行人承担合理的场租费用，若有）；非现场方式召开的具体方式由受托管理人债券持有人会议通知中确定。会议以网络投票方式进行的，召集人应当披露网络投票办法、计票原则、投票方式、计票方式等信息。

二、债券持有人会议的出席人员及其权利

（九）除法律、法规另有规定外，在债券持有人会议债权登记日登记在册的本次债券持有人均有权出席或者委派代表出席债券持有人会议，并行使表决权。发行人、债券清偿义务承继方等关联方及债券增信机构（如有）应当按照召集人的要求列席债券持有人会议，接受债券持有人等相关方的问询，并就拟审议议案的落实安排发表明确意见。单独或者合计持有本次债券总额 10%以上的

债券持有人可以提出议案；发行人、担保人（如有）、持有本次债券且单独或合并持有发行人 10%以上股份的股东、其他重要关联方、债券清偿义务承继方及债券受托管理人，可参加债券持有人会议并提出议案，但不享有表决权，但其代表的本次债券本金总额计入出席债券持有人会议的本次债券的本金总额，由其作为代理人代理其他债券持有人并行使其他债券持有人的表决权时除外。

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

（十一）单独或合并持有本次未偿还债券本金总额 10%以上的债券持有人有权向债券持有人会议提出临时议案。发行人、持有发行人 10%以上股份的股东及其他重要关联方可参加债券持有人会议并提出临时议案。临时提案人应不迟于债券持有人会议召开之前 10 日，将内容完整的临时提案提交会议召集人，会议召集人应在收到临时提案之日起 5 个交易日内且最晚于债权登记日前以书面方式向债券持有人发出债券持有人会议补充通知。除上述规定外，会议召集人发出债券持有人会议通知后，不得修改会议通知中已列明的提案或增加新的提案。债券持有人会议通知（包括增加临时提案的补充通知）中未列明的提案，或不符合本规则内容要求的提案不得进行表决并作出决议。

（十二）债券持有人（或其法定代表人、负责人）可以亲自出席债券持有人会议并表决，也可以委托代理人代为出席并表决。债券受托管理人和发行人、债券清偿义务承继方等关联方及债券增信机构应当按照召集人的要求出席债券持有人会议，接受债券持有人等相关方的问询，并就拟审议议案的落实安排发表明确意见。债券持有人为发行人、发行人的关联方或债券清偿义务承继方的，应当回避表决。

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

文件、被代理人持有本次未偿还债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件

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

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

（十五）投票代理委托书应当注明如果债券持有人不作具体指示，债券持有人代理人是否可以按自己的意思表决。投票代理委托书应在债券持有人会议召开之前送交债券受托管理人。

三、债券持有人会议的召开

（十六）债券持有人会议须经持有本次未偿还债券本金总额二分之一以上表决权的债券持有人（包括债券持有人代理人）出席方可召开。债券持有人会议采取记名方式投票表决。

（十七）债券持有人会议应由债券受托管理人代表担任会议主席并主持。如债券受托管理人未能履行职责时，由出席会议的债券持有人共同推举一名债券持有人（或债券持有人代理人）担任会议主席并主持会议；如在该次会议开始后 1 小时内未能按前述规定共同推举出会议主席，则应当由出席该次会议的持有本次未偿还债券本金总额最多的债券持有人(或其代理人)担任会议主席并主持会议。

（十八）债券持有人会议采取现场会议形式召开的，会议主席负责制作出席会议人员的签名册。签名册应载明参加会议的债券持有人名称(或姓名)、出席会议代理人的姓名及其身份证件号码、持有或者代表的本次未偿还债券本金总额及其证券账户卡号码或适用法律规定的其他证明文件的相关信息等事项。

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

（二十）会议主席有权经会议同意后决定休会。延期会议上不得对在原先正常召集的会议上未批准的事项做出决议。

（二十一）债券持有人会议应当由律师见证。见证律师对会议的召集、召开、表决程序、出席会议人员资格、有效表决权和决议的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。

四、表决、决议及会议记录

（二十二）向会议提交的每一议案应由与会的有权出席债券持有人会议的登记持有人或其正式任命的代理人投票表决。每一张债券（面值为人民币 100 元）拥有一票表决权。

（二十三）债券持有人会议采取记名方式投票表决。债券持有人会议采取现场会议形式召开的，每一审议事项的表决投票，应当由至少两名债券持有人（或债券持有人代理人）、一名债券受托管理人代表和一名发行人代表参加清点，并由清点人当场公布表决结果。

（二十四）债券持有人会议采取现场会议形式召开的，会议主席根据表决结果确认债券持有人会议决议是否获得通过，并应当在会上宣布表决结果。决议的表决结果应载入会议记录。

会议主席如果对提交表决的决议结果有任何怀疑，可以对所投票数进行点算；如果会议主席未提议重新点票，出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）对会议主席宣布结果有异议的，有权在宣布表决结果后立即要求重新点票，会议主席应当即时点票。

（二十五）债券持有人会议作出的决议，须经代表本次未偿还债券本金总额 50%以上（不含 50%）表决权的债券持有人（或债券持有人代理人）同意方为有效；但对于免除或减少发行人在本期债券项下的义务，须经债券持有人（或债券持有人代理人）所持表决权三分之二以上（包括三分之二）通过才能生效。债券持有人会议决议经表决通过后生效，但其中涉及须经有权机构批准的事项，

经有权机构批准后方能生效。债券持有人会议决议对全体债券持有人具有同等效力和约束力。

前款所称债券持有人，包括所有出席会议、未出席会议、反对议案或者放弃投票权、无表决权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让债券的持有人。

（二十六）债券持有人会议决议自作出之日起生效。债券持有人单独行使债权及担保权利，不得与债券持有人会议通过的有效决议相抵触。

（二十七）债券持有人会议召集人应在债券持有人会议作出决议之日后次一交易日内通知债券持有人，并披露会议决议公告，公告包括但不限于以下内容：

- 1、出席会议的债券持有人所持表决权情况；
- 2、会议有效性
- 3、各项议案的议题和表决结果。

（二十八）债券持有人会议应有会议记录。会议记录应记载包括但不限于以下内容：

- 1、出席会议的债券持有人(或债券持有人代理人)所代表的本次未偿还债券本金总额，占发行人本次未偿还债券本金总额的比例
- 2、召开会议的日期、具体时间、地点；
- 3、会议议程；
- 4、每一表决事项的表决结果；

（二十九）债券持有人会议记录由出席会议的召集人代表和见证律师签名，并由债券受托管理人保存。债券持有人会议记录的保管期限为 10 年。

第九节 债券受托管理人

为保证全体债券持有人的最大利益，按照《公司法》、《证券法》、《中华人民共和国合同法》以及《管理办法》等有关法律法规和部门规章的规定，本公司聘请方正证券承销保荐有限责任公司作为本次债券的债券受托管理人，并签订了《南京江宁城市建设集团有限公司 2019 年公开发行公司债券之受托管理协议》（以下简称“《债券受托管理协议》”或“债券受托管理协议”）。凡通过认购、受让、接受赠与、继承等合法途径取得并持有本次债券的投资者，均视为同意《债券受托管理协议》的条款和条件，并由债券受托管理人按《债券受托管理协议》的规定履行其职责。

本节仅列示了《债券受托管理协议》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》全文。《债券受托管理协议》的全文置备于发行人与债券受托管理人的办公场所。

一、债券受托管理人及《债券受托管理协议》签订情况

（一）债券受托管理人的名称及基本情况

名称：方正证券承销保荐有限责任公司

法定代表人：陈琨

联系人：陈丹

住所：北京市朝阳区北四环中路 27 号院 5 号楼

联系地址：北京市朝阳区北四环中路 27 号盘古大观 A 座 41 层

电话：010-59355996

传真：010-56437017

邮政编码：100101

（二）受托管理协议签订情况

2019 年 12 月，发行人与方正证券承销保荐有限责任公司签订《债券受托管理协议》，聘任方正承销保荐担任本次公开发行公司债券的债券受托管理人。

（三）债券受托管理人与发行人是否有利害关系

截至本募集说明书签署日，本次债券受托管理人方正承销保荐除同时担任本期债券的主承销商外，不存在其他可能影响其尽职履责的利益冲突情形。

（四）受托管理事项及利益冲突的相关约定

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

债券受托管理人在履行受托管理职责时，将通过以下措施管理可能存在的利益冲突情形及进行相关风险防范：

1、债券受托管理人作为一家综合类证券经营机构，在其（含其关联实体）通过自营或作为代理人按照法律、法规和规则参与各类投资银行业务活动时，可能存在不同业务之间的利益或职责冲突，进而导致与债券受托管理人在《债券受托管理协议》项下的职责产生利益冲突。相关利益冲突的情形包括但不限于，双方之间，一方持有对方或互相地持有对方股权或负有债务。

2、针对上述可能产生的利益冲突，债券受托管理人将按照《证券公司信息隔离墙制度指引》等监管规定及其内部有关信息隔离的管理要求，通过业务隔离、人员隔离、物理隔离、信息系统隔离以及资金与账户分离等隔离手段，防范发生与《债券受托管理协议》项下方正承销保荐作为债券受托管理人履职相冲突的情形、披露已经存在或潜在的利益冲突，并在必要时按照客户利益优先和公平对待客户的原则，适当限制有关业务。

3、截至《债券受托管理协议》签署，方正承销保荐除同时担任本次债券的主承销商和债券受托管理人之外，不存在其他可能影响其尽职履责的利益冲突情形。

4、当方正承销保荐按照法律、法规和规则的规定以及《债券受托管理协议》的约定诚实、勤勉、独立地履行《债券受托管理协议》项下的职责，发行人以及本次债券的债券持有人认可方正承销保荐在为履行《债券受托管理协议》服务之目的而行事，并确认方正承销保荐（含其关联实体）可以同时提供其依照监管要求合法合规开展的其他投资银行业务活动（包括如投资顾问、资产管理、

直接投资、研究、证券发行、交易、自营、经纪活动等），并豁免债券受托管理人因此等利益冲突而可能产生的责任。

二、《债券受托管理协议》的主要内容

（一）定义及解释

1、除《债券受托管理协议》另有规定外，募集说明书中的定义与解释均适用于《债券受托管理协议》。

2、定义与解释

“本次债券”或“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（含 9 亿元）的南京江宁城市建设集团有限公司 2020 年面向合格合格投资者公开发行公司债券。

“承销协议”指发行人和本次债券承销商签署的《南京江宁城市建设集团有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券承销协议》及对其作的所有修订和补充。

“募集说明书”指发行人根据有关法律为发行本次债券而制作的《南京江宁城市建设集团有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券募集说明书》。

“债券持有人会议规则”指由发行人、受托管理人签署的《南京江宁城市建设集团有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券债券持有人会议规则》。

“人民币”指中国的法定货币。

“生效日”指债券受托管理协议第十三条第一款规定的日期，债券受托管理协议将自该日生效并对债券受托管理协议双方具有法律约束力。

“协议”指债券受托管理协议以及不时补充或修订债券受托管理协议的补充协议。

“承销商”指方正证券承销保荐有限责任公司（以下简称“方正承销保荐”）

“债券持有人”或“登记持有人”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托管名册上登记的持有本次债券的投资者。

“中国证监会”指中国证券监督管理委员会。

“协会”指中国证券业协会。

“登记公司”指中国证券登记结算有限责任公司上海分公司或适用法律规定的其他登记机构。

“募集资金专户”指由甲方设立的，独立于甲方其他账户，用于本次债券募集资金接收、存储及划转的专项账户。

“偿债保障金专户”指由甲方设立的，用于本次债券兑息、兑付资金归集的专项账户。

“专项账户”指募集资金专户和偿债保障金专户。本次债券发行及存续期间，募集资金专户和偿债保障金专户可为同一账户。

“上交所”指上海证券交易所。

“中国”指中华人民共和国，为债券受托管理协议之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区。

“投资者保护条款”指本次债券《募集说明书》中约定的投资者保护条款。资者公开发行公司债券。

（二）受托管理事项

1、为维护本次债券全体债券持有人的权益，发行人聘任方正证券承销保荐有限责任公司作为本次债券的受托管理人，并同意接受受托管理人的监督。本次债券分期发行的，各期债券均适用债券受托管理协议。

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

3、发行人应当在募集说明书中约定，投资者认购或持有本次债券视作同意方正证券承销保荐有限责任公司作为本次债券的受托管理人，并视作同意受托管理协议项下的相关约定及债券持有人会议规则。

（三）发行人的权利和义务

1、发行人应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本次债券的利息和本金，履行回售、赎回、利率调整、分期偿还等义务。

发行人采取内外部增信机制、偿债保障措施的，应当在募集说明书中详细披露相关机制或措施的适用条件、启动程序、实施安排、违约责任、持续信息披露等事项，在债券存续期内积极落实并及时披露相关机制或措施的变化及执行情况。

2、发行人应当为本次债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合现行法律法规的有关规定及募集说明书的约定。

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

发行人应当制定信息披露事务管理制度，并指定信息披露事务负责人和联络人负责信息披露事务及投资者咨询事宜，信息披露事务负责人应当由发行人的董事或者高级管理人员担任。

发行人应当披露的定期报告包括年度报告、中期报告。发行人应当在每一会计年度结束之日起 4 个月内和每一会计年度的上半年结束之日起 2 个月内，分别向交易所提交并披露上一年度年度报告和本年度中期报告。定期报告的内容与格式应当符合证监会及交易所等的相关规定。

4、本次债券存续期间，发生以下任何事项，发行人应当在三个工作日内书面通知受托管理人，同时附带发行人财务负责人就该等事项签署的说明文件，对该等事项进行详细说明和解释并提出拟采取的措施，并根据受托管理人要求持续书面通知事件进展和结果：

（1）发行人经营方针、经营范围或者生产经营外部条件等发生重大变化；

（2）发行人主体或者债券信用评级发生变化；

（3）发行人主要资产被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押、出售、转让、报废等或者发生重大资产重组；

（4）发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；

（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）发行人放弃债权或财产，或者其他导致发行人发生超过上年末净资产的百分之十的重大损失；

（7）发行人作出减资、合并、分立、分拆、解散及申请破产、依法进入破产程序或其他涉及发行人主体变更的决定；

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

（9）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；

（10）发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市/挂牌条件；

（11）发行人或者发行人董事、监事、高级管理人员或者履行同等职责的人员涉嫌犯罪或者重大违法失信，或者发行人董事、监事、高级管理人员或者履行同等职责的人员无法履行职责或者发生重大变动；

（12）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；

（13）发行人拟变更募集说明书的约定；

（14）发行人预计不能或者实际未能按期支付本次债券本金及/或利息；

（15）发行人提出债务重组方案的；

（16）本次债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的；

（17）发行人涉及需要说明的市场传闻；

（18）发行人的偿债能力、信用状况、经营与财务状况发生重大变化，可能影响如期偿还本次债券本息的或其他偿债保障措施发生重大变化；

（19）发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项；

（20）发生其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项。

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

发行人就上述事件通知受托管理人同时，发行人就该等事项是否影响本次债券本息安全向受托管理人作出书面说明，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。

5、发行人应当每个月 5 日前根据上月情况填写《公司债券月度重要信息检查表》并加盖公章，于每月 7 日之前邮寄至债券受托管理协议第 14 条第 1 项所示地址。该表将作为发行人债券存续期信用风险分类的依据之一。

6、发行人应当协助受托管理人在债券持有人会议召开前或者在受托管理人认为有必要时取得债权登记日的本次债券持有人名册，并承担相应费用。

7、发行人及其董事、监事、高级管理人员或者履行同等职责的人员、控股股东、实际控制人、增信主体等相关主体应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下债券发行人应当履行的各项职责和义务，配合受托管理人履行受托管理职责，及时向受托管理人通报与本次债券相关的信息，积极提供受托管理调查所需的资料、信息和相关情况，为受托管理人履行职责提供必要的条件和便利，充分保护债券持有人的各项权益。

8、预计不能偿还债务时，发行人应当按照受托管理人要求追加担保，并履行债券受托管理协议约定的其他偿债保障措施，并应当配合受托管理人办理其依法申请法定机关采取的财产保全措施。发行人追加担保或其他偿债保障措施的费用应由发行人承担，受托管理人申请财产保全措施的费用应由全体债券持有人按照本次债券持有比例承担。财产保全措施所需相应担保的提供方式包括：（1）申请人提供物的担保或现金担保；（2）第三人提供信用担保、物的担保或现金担保；（3）专业担保公司提供信用担保。

本条上一款规定的其他偿债保障措施包括但不限于：（1）不向股东分配利润；（2）暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；（3）调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；（4）主要责任人不得调离。

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

本条上一款规定的后续偿债措施包括但不限于：（1）部分偿付及其安排；（2）全部偿付措施及其实现期限；（3）由增信机构或者其他机构代为偿付的安排；（4）重组或者破产的安排。

债券持有人有权对发行人安排的后续偿债措施提出异议，若发行人无法满足债券持有人合理要求的，债券持有人可要求发行人提前偿还本次债券本息。

10、发行人应对受托管理人履行债券受托管理协议项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。发行人应指定专人负责与本次债券相关的事务，并确保与受托管理人能够有效沟通。在不违反应遵守的法律规定的情况下，于每个会计期间结束且发行人年度报告已公布后一个月内，尽可能快地向受托管理人提供经审计的会计报告；于公布半年度报告和/或季度报告后一个月内，应尽快向受托管理人提供半年度和/或季度财务报表；根据受托管理人的合理需要，向其提供与经审计的会计报告相关的其他必要的证明文件。

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

12、在本次债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券上市交易。如本次债券被停牌，发行人经过整改后向证券交易所申请恢复上市交易的，必须符合相关法律法规的规定，并书面通知受托管理人。如果本次债券终止上市交易，发行人将委托受托管理人妥善处理终止上市交易后债券的托管、登记等相关事宜。

13、发行人应维持现有的办公场所，若其必须变更现有办公场所，则其必须以债券受托管理协议约定的通知方式及时通知受托管理人。

14、发行人应严格依法履行有关关联交易的审议和信息披露程序，包括但不限于：（1）就依据适用法律和发行人公司章程的规定应当提交发行人董事会和/或股东会审议的关联交易，发行人应严格依法提交其董事会和/或股东会审议，关联董事和/或关联股东应回避表决，独立董事应就该等关联交易的审议程序及对发行人全体股东是否公平发表独立意见；和（2）就依据适用法律和发行人公

公司章程的规定应当进行信息披露的关联交易，发行人应严格依法履行信息披露义务。

15、 发行人及其合并范围内子公司在其任何资产、财产或股份上设定担保，或对外提供保证担保的：

（1）该等担保属于发行人正常经营活动，且该担保不会对发行人本次债券的还本付息能力产生实质不利影响；

（2）提供担保超过上年末净资产的百分之十的应当书面通知受托管理人，并将担保协议、批文等相关文件发送给受托管理人；

（3）必须遵守债券受托管理协议第 3 条第 4 项规定的通知义务和相关法律法规规定的信息披露义务。

16、 发行人及其合并范围内子公司出售、转让资产，（1）出售资产的对价公平合理且不会对发行人本次债券的还本付息能力产生实质不利影响；（2）出售资产金额占发行人上年末净资产 10%以上的，发行人应遵守债券受托管理协议第 3 条第 4 项规定的通知义务和相关法律法规规定的信息披露义务；并提供内部有权决策机构决定、签订的相关协议、有权机关批复、资产过户登记等相关文件给受托管理人。

17、 发行人应按照本次债券条款的约定按期向债券持有人支付债券本息及其他应付相关款项。在本次债券任何一笔应付款到期日前发行人应按照本次债券兑付代理人的相关要求，将应付款项划付至兑付代理人指定账户，并通知受托管理人。

18、 发行人应当根据债券受托管理协议第 4 条第 17 项的规定向受托管理人支付本次债券受托管理报酬和受托管理人履行受托管理人职责产生的额外费用。

19、 发行人不得怠于行使或放弃权利，致使对本次债券的还本付息能力产生实质不利影响。

20、 在中国法律允许的范围内，且在必要、合理的情况下，受托管理人在履行债券受托管理协议项下债券受托管理人责任时发生的以下费用（包括信息披露费用），由发行人承担：

（1）因召开债券持有人会议所产生的会议费、公告费、律师费等合理费用，且该等费用符合市场公平价格；

（2）受托管理人基于合理且必要的原则聘用第三方专业机构（包括律师、会计师、评级机构等）提供专业服务而发生的费用；

（3）受托管理人在根据债券持有人会议的授权行使权力过程中所付出的成本（包括但不限于资产处置、法律诉讼等费用），从处置资产所得中提前支付（债券受托管理协议有其他约定除外）；

（4）因发行人未履债券受托管理协议和募集说明书项下的义务而导致受托管理人额外支出的费用。

如需发生上述（1）、（2）项下的费用，由发行人直接支付，但受托管理人应事先告知发行人上述费用合理估计的最大金额，并获得发行人同意，但发行人不得以不合理的理由拒绝同意。

发行人同意补偿受托管理人行使债券受托管理协议项下债券受托管理职责而发生的上述（1）、（2）、（3）、（4）项下的合理费用，直至一切未偿还的本次债券均已根据其条款得到兑付或成为无效。发行人应首先补偿受托管理人上述费用，再偿付本次债券的到期本息。

21、发行人发生《上市规则》规定的停牌与复牌事项，应当向交易所申请对其债券停牌与复牌。

22、发行人应当按照法律、法规、规则等的规定开展债券信用风险管理工作，及时向交易所报告债券风险管理中的重大事项，并按规定履行相关信息披露义务。

23、发行人的控股股东、实际控制人发生损害债券持有人利益行为时，发行人应当及时向交易所报告并采取措施维护债券持有人利益。

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

（四）受托管理人的职责、权利和义务

1、受托管理人应当根据法律、法规和规则的规定及债券受托管理协议的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，对发行人履行募集说明书及债券受托管理协议约定义务的情况进行持续跟踪和监督。受托管理人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，以及专项账户中募集资金的存储与划转情况。

2、受托管理人应当持续关注发行人和保证人的：经营状况、财务状况、资信状况、增信措施的有效性、偿债保障措施的执行情况，以及可能影响债券持有人重大权益的事项，督促履行还本付息、信息披露及有关承诺的义务，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

（1）就债券受托管理协议第 3 条第 4 项约定的情形，列席发行人和保证人的内部有权机构的决策会议；

（2）每半年查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

（3）调取发行人、保证人银行征信记录；

（4）对发行人和保证人进行现场检查；

（5）约见发行人或者保证人进行谈话

3、发行人为债券设定增信措施的，受托管理人应当在债券发行前或者债券募集说明书约定的时间内取得担保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、受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。在本次债券存续期内，受托管理人应当每月检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致。受托管理人有权要求发行人及时向其提供相关文件资料并就有关事项做出说明。

5、受托管理人应当督促发行人在募集说明书中披露债券受托管理协议、债券持有人会议规则的主要内容，并应当通过次债券交易场所的网站和中国证监会指定的网站（如需）及报刊（如需），向债券持有人披露包括但不限于受托管理事务报告、本次债券到期不能偿还的法律程序以及中国证监会及自律组织要求的其他需要向债券持有人披露的重大事项或文件。

6、受托管理人应当建立对发行人偿债能力的跟踪机制，监督发行人对债券募集说明书所约定义务的执行情况，持续动态监测、排查、预警并及时报告债券信用风险，采取或者督促发行人等有关机构或人员采取有效措施防范、化解信用风险和处置违约事件，保护投资者合法权益；

受托管理人应当每一年对发行人进行回访，监督发行人对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，出具受托管理事务报告。

7、出现债券受托管理协议第 3 条第 4 项情形且对债券持有人权益有重大影响情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内，受托管理人应当问询发行人或者保证人，要求发行人或者保证人解释说明，提供相关证据、文件和资料，并向市场公告临时受托管理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，召集债券持有人会议。

8、受托管理人应当根据法律、法规和规则、债券受托管理协议及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并应当积极落实并督促发行人或其他相关方落实债券持有人会议决议，按规定和约定及时披露决议落实的进展情况及后续安排。

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

10、发行人预计或已经不能偿还债务时，受托管理人应当根据相关规定约定或债券持有人的授权，要求并督促发行人及时采取有效偿债保障措施，勤勉处理债券违约风险化解处置相关事务。

受托管理人预计发行人不能偿还债务时，应当要求发行人追加担保，督促发行人履行债券受托管理协议第 3 条第 8 项约定的偿债保障措施，或者可以依法申请法定机关采取财产保全措施。发行人追加担保或其他偿债保障措施的费用应由发行人承担，受托管理人申请财产保全措施的费用应由全体债券持有人按照本次债券持有比例承担。

财产保全措施所需相应担保的提供方式包括：（1）申请人提供物的担保或现金担保；（2）第三人提供信用担保、物的担保或现金担保；（3）专业担保公司提供信用担保。

11、本次债券存续期内，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。

12、发行人不能偿还债务时，受托管理人应当督促发行人、增信机构和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施，并可以接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起民事诉讼、参与重组或者破产的法律程序。

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

14、受托管理人应当妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于债券受托管理协议、债券持有人会议规则、受托管理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于债券到期之日或本息全部清偿后五年。

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

15、除上述各项外，受托管理人还应当履行以下职责：

（1）债券持有人会议授权受托管理人履行的其他职责；

（2）募集说明书约定由受托管理人履行的其他职责。

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

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

17、受托管理人有权依据债券受托管理协议的规定获得受托管理报酬。本次债券受托管理费用包含在承销费用中，不另行收取。

18、受托管理人有权行使债券受托管理协议、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他权利，应当履行债券受托管理协议、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。

（五）受托管理事务报告

1、受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。

2、受托管理人应当建立对发行人的定期跟踪机制，监督发行人对募集说明书所约定义务的执行情况，并在每年 6 月 30 日前向市场公告上一年度的年度受托管理事务报告。

前款规定的受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

- （1）受托管理人履行职责情况；
- （2）发行人的经营与财务状况；
- （3）发行人募集资金使用及核查情况、专项账户运作情况；
- （4）内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的，说明基本情况及处理结果；
- （5）发行人偿债保障措施的执行情况以及本次债券的本息偿付情况；
- （6）发行人偿债意愿和能力分析、偿债措施的有效性分析；
- （7）可能影响发行人偿债能力的重大事项及受托管理人采取的应对措施；
- （8）发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况；
- （9）债券持有人会议召开的情况；
- （10）发生债券受托管理协议第 3 条第 4 项情形的，说明基本情况及处理结果；
- （11）对债券持有人权益有重大影响的其他事项。

3、本次债券存续期内，出现受托管理人在履行受托管理职责时与发行人发生利益冲突、发行人募集资金使用情况和募集说明书不一致的情形，或出现第 3 条第 4 项等情形以及其他对债券持有人权益有重大影响的事项的，受托管理人督促发行人及时披露相关信息，并及时出具并在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内向市场公告临时受托管理事务报告，说明该重大事项的具体情况、对债券偿付可能产生的影响、受托管理人已采取或者拟采取应对措施等。

（六）信用风险管理

1、为加强本次债券存续期信用风险管理，保障本次债券持有人合法权益，发行人、受托管理人应当按照债券受托管理协议和募集说明书的约定切实履行信用风险管理职责，加强相互配合，共同做好债券信用风险管理工作，并及时向上交所报告债券信用风险管理中的重要情况。

2、发行人在债券信用风险管理中应当履行一下职责：

（1）按照相关协议履行还本付息义务，安排专人负责债券还本付息事；

（2）提前落实偿债资金，按期还本付息，不得逃废债务；

（3）按照规定和约定履行信息披露义务，及时披露影响偿债能力和还本付息的风险事项；

（4）采取有效措施，防范并化解可能影响偿债能力及还本付息的风险事项，及时处置预计或已经违约的债券风险事件；

（5）配合受托管理人及其他相关机构开展风险管理工作；

（6）法律、行政法规、部门规章、上海证券交易所业务规则等规定或者协议约定的其他职责。

3、受托管理人应当在履职过程中重点加强本次债券信用风险管理，履行以下风险管理职责：

（1）建立债券信用风险管理制度和对发行人偿债能力的跟踪机制，设立专门机构或岗位从事信用风险管理相关工作；

（2）监督发行人对债券募集说明书所约定义务的执行情况；

（3）对本次债券信用风险进行持续动态开展监测；

（4）发现影响还本付息的风险事项及时督促发行人披露相关信息，进行风险预警；

（5）按照债券受托管理协议约定披露受托管理事务报告，必要时召集债券持有人会议，及时披露影响债券还本付息的风险事项；

（6）督促发行人采取有效措施化解信用风险或处置违约事件；

（7）根据相关规定、约定或债券持有人委托，代表债券持有人维护合法权益；

（8）法律、行政法规、部门规章、上海证券交易所业务规则等规定或者协议约定的其他职责。

受托管理人应按照上交所要求开展专项或全面风险排查，按照相关要求完成排查并将排查结果在规定时间内向上交所报告。

4、受托管理人出现不再适合继续担任受托管理人情形的，在依法变更受托管理人之前，由中国证监会或上海证券交易所临时指定的相关机构履行信用风险管理职责。

（七）利益冲突的风险防范机制

1、受托管理人在履行受托管理职责时可能存在以下利益冲突情形：

（1）受托管理人通过本人或代理人，在全球广泛涉及投资银行活动（包括投资顾问、财务顾问、资产管理、研究、证券发行、交易和经纪等）可能会与受托管理人履行债券受托管理协议之受托管理职责产生利益冲突。

（2）受托管理人其他业务部门或关联方可以在任何时候（a）向任何其他客户提供服务，或者（b）从事与发行人或与发行人属同一集团的任何成员有关的任何交易，或者（c）为与其利益可能与发行人或与发行人属同一集团的其他成员的利益相对立的人的相关事宜行事，并可为自身利益保留任何相关的报酬或利润。

为防范相关风险，受托管理人已根据监管要求建立完善的内部信息隔离和防火墙制度，保证：（1）受托管理人承担债券受托管理协议职责的雇员不受冲

突利益的影响；（2）受托管理人承担债券受托管理协议职责的雇员持有的保密信息不会披露给与债券受托管理协议无关的任何其他人；（3）相关保密信息不被受托管理人用于债券受托管理协议之外的其他目的；（4）防止与债券受托管理协议有关的敏感信息不适当流动，对潜在的利益冲突进行有效管理。

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

3、发行人或受托管理人任何一方违反债券受托管理协议利益冲突防范机制，对协议另一方或债券持有人产生任何诉讼、权利要求、损害、支出和费用（包括合理的律师费用）的，应负责赔偿受损方的直接损失。

（八）受托管理人的变更

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

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

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

2、债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘受托管理人的，自债券持有人会议作出变更债券受托管理人的决议且发行人与新任受托管理人签订受托协议之日或双方约定之日起，新任受托管理人继承受托管理人在法律、法规和规则及债券受托管理协议项下的权利和义务，债券受托管理协议终止。新任受托管理人应当及时将变更情况向中国证券业协会报告。

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

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

（九）陈述与保证

1、发行人保证以下陈述在债券受托管理协议签订之日均属真实和准确：

（1）发行人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的有限责任公司；

（2）发行人签署和履行债券受托管理协议已经得到发行人内部必要的授权，并且没有违反适用于发行人的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反发行人的公司章程以及发行人与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

2、发行人确认，受托管理人已对发行人进行了廉洁从业相关规定的辅导和宣传，发行人承诺在本项目的签约和实施过程中遵守以下廉洁从业规定：

发行人及其关联方、员工不得直接或间接索取或接受受托管理员工或受托管理员工安排的第三人提供的：（1）礼金、礼品、房产、汽车、有价证券、股权、佣金返还等财物，或者为上述行为提供代持等便利；（2）旅游、宴请、娱乐健身、工作安排等利益；（3）安排显著偏离公允价格的结构化、高收益、保本理财产品等交易；（4）直接或者间接提供内幕信息、未公开信息、商业秘密和客户信息，明示或者暗示他人从事相关交易活动；（5）其他不正当利益。证券期货经营机构及其工作人员按照证券期货经营机构依法制定的内部规定及限定标准，依法合理营销的，不适用前款规定。

发行人及其关联方、员工（1）不得向受托管理人或受托管理员工或受托管理员工安排的第三人直接或者间接输送前款规定的财物或者利益；（2）不得向受托管理人或受托管理员工或受托管理员工安排的第三人直接或者间接提供内幕信息、未公开信息、商业秘密和客户信息；（3）不得接受受托管理员工以违规从事营利性经营活动、违规兼任可能影响其独立性的职务或者从事与受托管理人或者投资者合法利益相冲突的活动的方式提供的服务；4）不得向投资者及其关联方和员工直接或间接返还投资款或输送前款规定的财物或利益，也不得向潜在投资者及其关联方和员工作出前述承诺。

发行人及其关联方、员工不得要求受托管理人或受托管理员工以下列方式干扰或者唆使、协助他人干扰证券期货监督管理或者自律管理工作：（1）以不正当方式影响监督管理或者自律管理决定；（2）以不正当方式影响监督管理或者自律管理员工工作安排；（3）以不正当方式获取监督管理或者自律管理内部信息；（4）协助利益关系人，拒绝、干扰、阻碍或者不配合监管人员行使监督、检查、调查职权；（5）其他干扰证券期货监督管理或者自律管理工作的情形。

发行人及其关联方、员工（1）不得向受托管理人或受托管理员工或受托管理员工安排的第三人以非公允价格或者不正当方式转让或赠与拟上市公司股权；（2）不得向受托管理人或受托管理员工或受托管理员工安排的第三人以非公允价格或者不正当方式为自身或者利益关系人转让或赠与拟并购重组上市公司股权或者标的资产股权；（3）不得向受托管理人或受托管理员工或受托管理员工安排的第三人以非公允价格约定回购债券；（4）不得直接或者间接通过聘请第三方机构或者个人的方式输送利益；（5）不得接受受托管理人或受托管理员工以与监管人员或者其他相关人员熟悉，或者以承诺价格、利率、获得批复及获得批复时间等为手段招揽项目、商定服务费；（6）不得接受受托管理人或受托管理员工其他输送或者谋取不正当利益的行为。

3、发行人承诺，如存在直接或间接有偿聘请律师事务所、会计师事务所、资产评估机构、评级机构等该类项目依法需聘请的证券服务机构之外其他第三方的行为、新增聘请第三方或原聘请事项发生变动的，将及时告知受托管理人，配合受托管理人对相关聘请行为的核查，并履行信息披露义务。

4、受托管理人保证以下陈述在债券受托管理协议签订之日均属真实和准确：

（1）受托管理人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的证券公司；

（2）受托管理人具备担任本次债券受托管理人的资格，且就受托管理人所知，并不存在任何情形导致或者可能导致受托管理人丧失该资格；

（3）受托管理人签署和履行债券受托管理协议已经得到受托管理人内部必要的授权，并且没有违反适用于受托管理人的任何法律、法规和规则的规定，

也没有违反受托管理人的公司章程以及受托管理人与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

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

（十）不可抗力

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

2、在发生不可抗力事件的情况下，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债券受托管理协议的目标无法实现，则债券受托管理协议提前终止。

（十一）违约责任

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

2、本次债券存续期间，发行人或合并范围内子公司在公司债、企业债、资产支持证券、银行间债务融资工具或境外债券、定向债务融资产品等项下出现任何违约或被宣布提前到期的情形亦构成本次债券违约。

3、上述违约事件发生时，单独和/或合计代表百分之五十（50%）以上有表决权的未偿还的本次债券张数的债券持有人可通过债券持有人会议形成决议，并以书面方式通知发行人，宣布本次债券本金和相应利息，立即到期兑付。

4、双方同意，若因发行人违反债券受托管理协议任何规定、承诺和保证（包括但不限于本次债券发行、上市交易的申请文件或募集说明书以及本次债

券存续期间内披露的其他信息出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏）或因发行人违反与债券受托管理协议或与本次债券发行、上市交易相关的任何法律规定或自律规则，从而导致受托管理人及其董事、监事、高级管理人员、雇员和代理人，以及任何其他受补偿方遭受的任何诉讼、权利要求、损害、债务、判决、损失、成本、支出和费用（包括合理的律师费用），发行人应对受托管理人或其他受补偿方给予赔偿（包括但不限于偿付受托管理人或其他受补偿方就本赔偿进行调查、准备、抗辩所支出的所有费用），以使受托管理人或其他受补偿方免受损害；但因受托管理人在本次债券存续期间重大过失而导致的损失、责任和费用，发行人无需承担。

（十二）法律适用和争议解决

1、债券受托管理协议适用于中国法律并依其解释。

2、债券受托管理协议项下所产生的或与债券受托管理协议有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。

若协商不成或协商未果，各方均应将争议、纠纷或索赔提交债券受托管理人所在地法院提起诉讼。

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

（十三）协议的生效、变更及终止

1、债券受托管理协议于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，自本次债券发行的初始登记日（如系分期发行，则为首期发行的初始登记日）起生效并对债券受托管理协议双方具有约束力。

2、除非法律、法规和规则另有规定，债券受托管理协议的任何变更，均应当由双方协商一致订立书面补充协议后生效。债券受托管理协议于本次债券发行完成后的变更，如涉及债券持有人权利、义务的，应当事先经债券持有人会议同意。任何补充协议均为债券受托管理协议之不可分割的组成部分，与债券受托管理协议具有同等效力。

3、在下列情况下，债券受托管理协议终止：

- （1）发行人履行完毕本次债券项下的全部本息兑付义务；
- （2）债券持有人或发行人按照债券受托管理协议约定变更受托管理人；
- （3）本次债券未能发行完成或因不可抗力致使债券受托管理协议无法继续履行；
- （4）出现债券受托管理协议约定其他终止情形导致债券受托管理协议终止。

第十节 发行人、中介机构及相关人员声明

一、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，本公司符合面向合格投资者公开发行公司债券的条件。

法定代表人（签字）： 乔

南京江宁城市建设集团有限公司

2020 年 12 月 4 日



授 权 书

本单位作为南京江宁城市建设集团（以下简称“江宁城建集团”）主管部门和控股股东，兹授权 乔红杰 在江宁城建集团董事长缺位期间代理履行董事长及法人职责。

南京市江宁区人民政府国有资产监督管理委员会

2020年12月1日



二、发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

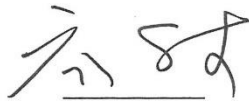
发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

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

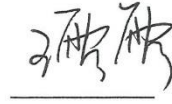
全体董事签字：



许世新



乔红杰



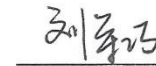
王露露



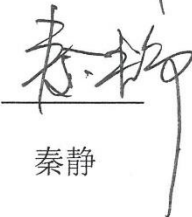
吉万军



郭霖华



刘军巧



秦静

南京江宁城市建设集团有限公司（盖章）



2020 年 12 月 4 日

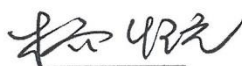
发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

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

全体监事签字：



李中科



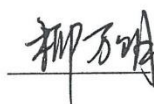
杨慨



李惠



张毅



柳万明

南京江宁城市建设集团有限公司（盖章）

2020年12月4日



发行人全体董事、监事和高级管理人员

对发行申请文件真实性、准确性和完整性的承诺书

本公司全体董事、监事和高级管理人员已对发行申请文件进行了认真审阅，承诺本次申请文件不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

全体非董事高级管理人员签字：



徐传超

南京江宁城市建设集团有限公司

(盖章)

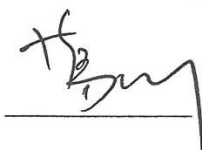
2020 年 12 月 4 日



发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

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

全体非董事高级管理人员签字：



葛胜利

南京江宁城市建设集团有限公司（盖章）



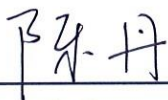
2020 年 12 月 4 日

三、主承销商声明

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

本公司承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，本公司承诺负责组织募集说明书约定的相应还本付息安排。

项目负责人签字：


陈丹

法定代表人签字：


陈琨

方正证券承销保荐有限责任公司

2020年12月14日



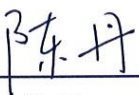
四、受托管理人声明

本公司承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及受托管理协议等文件按约定，履行相关职责。

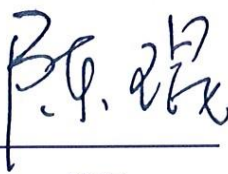
发行人的相关信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或违约风险的，本公司承诺及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、增信机构、主承销商及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益。

本公司承诺，在受托管理期间，因拒不履行、迟延履行或者其他未按照相关规定、约定及本声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失的，将承担相应的法律责任。

项目负责人签字：


陈丹

法定代表人签字：


陈琨

方正证券承销保荐有限责任公司

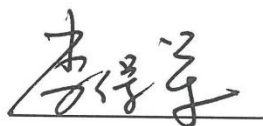
2020年12月4日



五、发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办律师：



李保军



俞曾莹

律师事务所负责人：



孙勇



六、审计机构声明

本所及签字注册会计师已阅读《南京江宁城市建设集团有限公司2020年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

签字注册会计师：



汪军



卓丹



樊晓军

会计师事务所负责人：

李尊农



中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

2020 年 12 月 4 日

七、资信评级机构声明

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

经办人员签字：

王海云

王海云

于鑫

于鑫

朱超

朱超

吕柏乐

法定代表人签字：

吕柏乐



第十一节 备查文件

一、备查文件内容

- (一) 发行人最近三年的财务报告及审计报告，最近一期会计报表；
- (二) 主承销商出具的核查意见；
- (三) 法律意见书；
- (四) 信用评级机构出具的资信评级报告；
- (五) 债券持有人会议规则；
- (六) 债券受托管理协议；
- (七) 中国证监会核准本次发行的文件。

二、备查文件查阅方式

在本次公开发行公司债券发行期内，投资者可以至发行人和承销商处查阅本募集说明书全文及上述备查文件，或访问债券上市交易场所网站查阅本募集说明书及相关文件。

(一) 查阅时间

工作日：除法定节假日以外的每日 9:30-11:30，14:00-17:00。

(二) 查阅地点

1、发行人：南京江宁城市建设集团有限公司

法定代表人：许世新

住所：南京市江宁区东山街道金箔路 577 号

联系人：徐传超

联系地址：南京市江宁区东山街道金箔路 577 号

联系电话：025-51196508

2、主承销商、簿记管理人、受托管理人：方正证券承销保荐有限责任公司

法定代表人：陈琨

联系人：陈丹

联系地址：北京市朝阳区北四环中路 27 号盘古大观 A 座 41 层

电话：010- 59355996

传真：010-56437017

邮编：100101