

南京溧水城市建设集团有限公司

2022 年度第一期短期融资券募集说明书

注册金额:	人民币20亿元
本期发行金额:	人民币7.37亿元
发行期限:	1年
担保情况:	无担保

发行人：南京溧水城市建设集团有限公司



主承销商及簿记管理人：兴业银行股份有限公司



二〇二二年七月

声明与承诺

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

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

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

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

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

本公司承诺根据法律法规的规定和本募集说明书的约定履行义务，接受投资者监督。

截至募集说明书签署日，除已披露信息外，无其他影响偿债能力的重大事项。

本募集说明书属于补充募集说明书，投资人可通过发行人在相关平台披露的募集说明书查阅历史信息。相关链接详见“第十四章 备查文件和查询地址”。

目 录

重要提示	6
一、发行人主体提示.....	6
二、持有人会议机制.....	7
三、受托管理人机制.....	7
四、违约、风险情形及处置.....	7
第一章 释 义	9
一、常用名词释义.....	9
二、专业名词释义.....	10
第二章 风险提示及说明	12
一、投资风险.....	12
二、与发行人相关的风险.....	12
三、特有风险.....	20
第三章 发行条款	21
一、主要发行条款.....	21
二、发行安排.....	22
第四章 募集资金运用	25
一、本次募集资金用途.....	25
二、募集资金的管理.....	27
三、发行人承诺及声明.....	27
四、偿债保障计划及偿债保障措施.....	28
第五章 发行人基本情况	31
一、基本情况.....	31
二、历史沿革.....	32
三、发行人股权结构、控股股东及实际控制人情况.....	35
四、发行人独立性情况.....	37
五、发行人重要权益投资情况.....	37
六、发行人组织结构、公司治理及内控制度.....	44
七、发行人人员基本情况.....	53
八、发行人业务状况.....	56
九、发展战略.....	84
十、发行人所在行业状况及竞争优势.....	85

十一、其他需要说明的事项.....	95
第六章 发行人主要财务状况.....	98
一、发行人近年财务报告编制及审计情况.....	98
二、发行人近三年又一期主要财务数据.....	103
三、主要财务指标分析.....	111
四、发行人盈利能力分析.....	140
五、发行人偿债能力分析.....	141
六、发行人营运能力分析.....	142
七、发行人有息债务情况.....	142
八、发行人关联方关系及其交易.....	149
九、重大或有事项以及其他重大事项.....	151
十、受限资产情况.....	155
十一、金融衍生产品投资情况.....	156
十二、重大投资理财产品情况.....	156
十三、海外投资情况.....	156
十四、直接债务融资计划.....	156
第七章 发行人资信状况.....	157
一、信用评级情况.....	157
二、银行授信情况.....	157
三、债券违约记录.....	158
四、近三年存量直接债务融资情况.....	158
第八章 信用增进安排.....	160
第九章 税项.....	161
一、增值税.....	161
二、所得税.....	161
三、印花税.....	161
四、税项抵销.....	161
第十章 信息披露安排.....	162
一、发行人信息披露机制.....	162
二、信息披露安排.....	162
第十一章 持有人会议机制.....	166
一、持有人会议的目的与效力.....	166
二、持有人会议的召开情形.....	166
三、持有人会议的召集.....	167

四、持有人会议参会机构.....	169
五、持有人会议的表决和决议.....	169
六、其他.....	171
第十二章 违约、风险情形及处置.....	172
一、违约事件.....	172
二、违约责任.....	172
三、偿付风险.....	172
四、发行人义务.....	172
五、发行人应急预案.....	173
六、风险及违约处置基本原则.....	173
七、处置措施.....	173
八、不可抗力.....	174
九、争议解决机制.....	174
十、弃权.....	174
第十三章 本期短期融资券发行的有关机构.....	175
一、发行人.....	175
二、主承销商/簿记管理人.....	175
三、发行人律师.....	176
四、审计机构.....	177
五、托管人.....	177
六、集中簿记建档系统技术支持机构.....	178
七、存续期管理机构.....	178
第十四章 备查文件和查询地址.....	179
一、备查文件.....	179
二、查询地址.....	179
附录 主要财务指标计算公式.....	181

重要提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“风险提示及说明”等有关章节。

一、发行人主体提示

(一) 核心风险提示

1、未来资本性支出压力较大的风险

根据公司规划，基础设施建设方面，未来将重点推进溧水城西公交停保场、省溧附改扩建、秦淮大道综合管廊、仪凤南路改造提升工程、F 琉璃路二期、龙山路东延、中山水苑配套市政道路、溧水区集中供养中心项目、智能交通三期省等一批基础设施配套工程建设；保障性住房方面，拟全面推进天生华都、锦和家园二期、秀园西苑二期、中山水苑、天生华府、秀园南苑、屏溪佳苑二期、栖凤佳苑二期、锦和家园三期等安置房工程。上述项目建设将产生较大的资本支出，可能对发行人未来资金周转产生一定影响。如果将来宏观政策和市场环境发生不利变化，将可能加重发行人的财务负担，影响其资金周转及及时偿付债务。

2、项目建设风险

公司在建项目投资金额较大，总体投资规模大、建设周期长、涉及范围广，是受到多方面不可预见因素影响的系统工程，项目建设过程中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现工期延误、施工成本增加、工程质量达不到预定要求等情况，从而影响到项目的按期竣工、交付和运营，进而对相关收益的实现产生不利影响。

3、基础设施建设政策变化风险

发行人主营业务大多涉及基础设施建设，基建行业的收入大多依赖政府财政兜底，如果政策发生变化，基建行业有可能爆发系统性风险，对于发行人业绩将带来一定的不利影响。

(二) 情形提示

1、2021 年度，企业经营性现金流净额同比下降 93.30%

发行人 2021 年度经营活动产生的现金流量净额为-989,468.64 万元，同比下降 93.30%，主要原因是 2021 年度受疫情影响，公司建设项目周期及成本增加导致现金支

出大幅增加。同时部分建设项目进度减缓，未达到项目竣工验收节点，收到的现金流入减少所致。

2、董事变动超过 1/3

2022 年 1 月 21 日，根据发行人公告，发行人董事由 5 名增加至 7 名，现董事由刘昌红、李巧根、袁军、葛俊、戚明坤、章萍、薛昌东等 7 人构成，其中葛俊、戚明坤、章萍、薛昌东等 4 名董事为新当选董事。

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

二、持有人会议机制

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

本期债务融资工具募集说明书在“持有人会议机制”章节中设置了对投资者实体权利影响较大的特别议案，按照本募集说明书约定，特别议案的决议生效条件为持有本期债务融资工具表决权超过总表决权数额 90%的持有人同意。因此，在特别议案未经全体投资人同意而生效的情况下，个别投资人虽不同意但因受生效特别议案的约束，自身实体权益存在因服从绝大多数人利益而受到不利影响的可能性，特别议案包括：变更债务融资工具发行文件中与本息偿付相关的发行条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进协议及安排；新增或变更发行文件中的选择权条款、投资人保护机制或投资人保护条款；解聘、变更受托管理人（如有）或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款；同意第三方承担债务融资工具清偿义务；授权受托管理人（如有）以外的第三方代表全体持有人行使相关权利；其他变更发行文件中可能会严重影响持有人收取债务融资工具本息的约定。

三、受托管理人机制

本期短期融资券未设置受托管理人。

四、违约、风险情形及处置

本期债务融资工具募集说明书“违约、风险情形及处置”章约定，当发行人发生

风险或违约事件后，发行人可以与持有人协商采取以下风险及违约处置措施：

【重组并变更登记要素】在发行人无异议的情况下，持有人会议可按照**【90】%**的表决比例通过决议，来调整本期债务融资工具的基本偿付条款，该决议将约束本期债项下所有持有人。

【重组并以其他方式偿付】在发行人无异议的情况下，持有人会议可按照**【50】%**的表决比例通过决议，同意启动注销本期债务融资工具的工作。通过启动注销决议后，发行人应当与愿意注销的持有人签订注销协议；不愿意注销的持有人，所持债务融资工具可继续存续。

请投资人仔细阅读相关内容，知悉相关风险。

第一章 释义

在本募集说明书中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

一、常用名词释义

溧水城建/发行人/本公司/公司	指	南京溧水城市建设集团有限公司
非金融企业债务融资工具/债务融资工具	指	非金融企业债务融资工具，即具有法人资格的非金融企业在银行间债券市场发行的，约定在一定期限内还本付息的有价证券
短期融资券	指	具有法人资格的非金融企业在银行间债券市场发行的，约定在 1 年内还本付息的债务融资工具
本期短期融资券/本期债务融资工具	指	本期发行金额为 7.37 亿元人民币的南京溧水城市建设集团有限公司 2022 年度第一期短期融资券
本次发行	指	本期短期融资券的发行
募集说明书	指	本公司为发行本期短期融资券并向投资者披露本期短期融资券发行相关信息而制作的《南京溧水城市建设集团有限公司 2022 年度第一期短期融资券募集说明书》
主承销商	指	兴业银行股份有限公司
簿记管理人	指	兴业银行股份有限公司
存续期管理机构	指	兴业银行股份有限公司
集中簿记建档	指	指发行人和主承销商协商确定利率（价格）区间后，承销团成员/投资人发出申购定单，由簿记管理人记录承销团成员/投资人认购债务融资工具利率（价格）及数量意愿，按约定的定价和配售方式确定最终发行利率（价格）并进行配售的行为。集中簿记建档是簿记建档的一种实现形式，通过集中簿记建档系统实现簿记建档过程全流程线上化处理
承销团	指	主承销商为本次发行组织的，由主承销商和其他承销商组成的承销团
承销协议	指	发行人与主承销商为本次发行签订的《南京溧水城市建设集团有限公司 2020-2022 年度短期融资券承销协议》
承销团协议	指	承销团成员为本次发行共同签订的《银行间债券市

		《非金融企业债务融资工具承销团协议》
余额包销	指	主承销商按照承销协议的规定，在规定的发行日后，将未售出的短期融资券全部自行购入的承销方式
上海清算所	指	银行间市场清算所股份有限公司
交易商协会	指	中国银行间市场交易商协会
银行间市场	指	全国银行间债券市场
人民银行	指	中国人民银行
北金所	指	北京金融资产交易所有限公司
实名记账式	指	采用上海清算所的登记托管系统以记账方式登记和托管
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或休息日）
近三年及一期/近三年及一期末	指	2019 年度、2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-3 月 /2019 年末、2020 年末、2021 年末及 2022 年 3 月末
工作日	指	每周一至周五及可能正常营业的周六、周日，不含法定节假日或休息日
元	指	如无特别说明，指人民币元

二、专业名词释义

兴业银行	指	兴业银行股份有限公司
《管理办法》	指	中国人民银行令〔2008〕第 1 号文件公布的《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》
中国法律/法律	指	在中华人民共和国（为本募集说明书之目的，在此不包括香港特别行政区、澳门特别行政区及台湾地区）境内有效实施的法律、法规、规章，以及具有立法、司法、行政管理权限或职能的机构依法发布的具有普遍约束力的规范性文件。
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
市政府	指	南京市人民政府
区政府	指	南京市溧水区人民政府
溧水县/溧水区/南京市溧水区	指	溧水县（2013 年 3 月 27 日及以前）或南京市溧水区

		(2013 年 3 月 28 日及以后)。2013 年 2 月, 经中华人民共和国国务院、江苏省人民政府批复同意: 撤销溧水县, 设立南京市溧水区 (面积 1,067 平方公里, 常住人口 47.93 万), 以原溧水县的行政区域为南京市溧水区的行政区域。2013 年 3 月 28 日, 南京市溧水区正式挂牌
溧水县国资办/溧水区国资办	指	溧水县国有资产监督管理办公室 (2013 年 3 月 27 日及以前) 或南京市溧水区国有资产监督管理办公室 (2013 年 3 月 28 日及以后)
溧水区 (县) 建设局或溧水区 (县) 住房和城乡建设局	指	2010 年 5 月 31 日 (含) 以前的溧水县建设局、2010 年 6 月 1 日 (含) 至 2013 年 3 月 27 日 (含) 的溧水县住房和城乡建设局及 2013 年 3 月 28 日 (含) 以后的溧水区住房和城乡建设局。于 2010 年根据《中共溧水县委溧水县人民政府关于溧水县人民政府机构改革的实施意见》(溧委[2010]11 号), 由原溧水县建设局、溧水县建筑工程局组建而成。
金鹏建设	指	南京溧水金鹏建设有限公司
吉溧置业	指	南京吉溧开发置业有限公司
无想建设	指	南京无想建设发展有限公司
溧建测绘	指	南京溧建测绘有限公司
溧水水务	指	南京溧水水务集团有限公司
溧水交投	指	南京市溧水区交通建设投资有限公司
自来水		南京市溧水区自来水有限公司
十二五	指	中华人民共和国国民经济和社会发展第十二个五年, 即 2011-2015 年。
十三五	指	中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年, 即 2016-2020 年。
十八大	指	中国共产党第十八次全国代表大会

本文中, 部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上有差异, 这些差异是由于四舍五入造成的。

第二章 风险提示及说明

本期短期融资券无担保，风险由投资人自行承担。投资人购买本期短期融资券，应当认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立的投资判断。本期短期融资券依法发行后，因发行人经营与收益的变化引致的投资风险，由投资者自行负责。如发行人未能兑付或者未能及时、足额兑付，主承销商与承销团成员不承担兑付义务及任何连带责任。投资者在评价和认购本期短期融资券时，应特别认真地考虑下列各种风险因素：

一、投资风险

（一）利率风险

在本期短期融资券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策的变动等因素会引起市场利率水平的变化，市场利率的波动将对投资者投资本期短期融资券的收益造成一定程度的影响。

（二）流动性风险

本期短期融资券将在银行间债券市场上进行流通，但本公司无法保证本期短期融资券在银行间债券市场的交易量和活跃性，从而可能影响债券的流动性，在转让时可能由于无法找到交易对手而难以将短期融资券变现，存在一定的交易流动性风险。

（三）偿付风险

本期短期融资券不设担保，按期足额兑付完全取决于发行人的信用。在本期短期融资券的存续期内，如政策、法规或行业、市场等不可控因素对本公司的经营活动产生重大负面影响，进而造成本公司不能从预期的还款来源获得足够的资金，将可能影响本期短期融资券的按时足额支付。

二、与发行人相关的风险

（一）财务风险

1、资产负债率较高的风险

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，公司资产负债率分别为 65.58%、63.14%、62.62% 和 62.27%。若未来公司资产负债率继续提升，将可能带来债务负担，对本期短期融资券的按时足额兑付带来一定的风险因素。

2、速动比率偏低风险

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，公司流动比率分别为 4.25、3.88、4.01 和 4.81，呈现波动上升趋势，同时由于公司存货规模较大，速动比率仅分别为 0.81、0.87、0.82 和 0.77，逐步下降的速动比率显示公司短期偿债能力减弱，公司可能面临流动性持续走低的风险。

3、存货周转速度低的风险

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，公司存货余额分别为 4,087,684.69 万元、4,731,321.67 万元、5,860,102.89 万元和 6,122,765.52 万元，占当期总资产的比例分别为 77.91%、67.35%、66.39%和 69.84%，存货周转率分别为 0.06、0.05、0.05 和 0.01。公司按照分类存货项目成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备，按照此会计政策，公司目前存货跌价准备为 0 万元。公司存货基本为拟开发土地及开发成本。由于土地开发前期资金投入大且周期较长，因此，公司存货余额一直处于较高水平，而且随着公司建设规模的扩大，存货对时间和资金的占用，使得公司资金周转压力加大。

4、经营活动产生的现金流量净额波动风险

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 -443,310.75 万元、-511,894.73 万元、-989,468.64 万元和 -189,774.30 万元，公司经营净现金流持续为负数。未来若公司经营活动产生的现金流量净额长期持续为负，将可能对公司偿债能力造成不利影响。

5、经营性现金流对债务保障能力较弱风险

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 -443,310.75 万元、-511,894.73 万元、-989,468.64 万元和 -189,774.30 万元，公司经营净现金流持续为负数且波动较大，主要系公司主要承担溧水区城市重大基础设施建设项目、保障性住房的建设任务，随着在建项目的逐步开展与推进，以及新的建设项目任务的开工建设，所需投入建设资金较多所致。如果公司经营活动所产生的现金净流量持续为负值，可能会降低公司财务的稳健程度，从而可能导致经营性现金流对债务的保障能力较弱。

6、对外担保风险

截至 2022 年 3 月末，发行人对外担保 232.65 亿元，占总资产比重为 26.54%，占

公司净资产比重为 70.34%，发行人担保的企业主要为溧水当地地方国企，以上被担保公司目前均经营正常。若被担保单位到期不能清偿借款，公司则负有偿还担保债务的责任。因此，公司面临一定的或有负债风险。

7、受限资产较大风险

2021 年 12 月末，发行人受限资产总额 274,269.30 万元，其中，受限货币资金 221,420.00 万元、受限存货资产 52,849.30 万元。

发行人抵质押借款的余额较大，一定程度上影响发行人对于资产的运用，特别是在极端情况下银行贷款享有抵押资产优先受偿权利可能会影响超短期融资券持有人权利的行使。如果公司不能按期偿债，有可能因此失去用于抵质押的资产的控制权，进而影响公司的经营活动，给公司的经营带来较大风险。

8、未来资本性支出压力较大的风险

根据公司规划，基础设施建设方面，未来将重点推进溧水城西公交停保场、省溧附改扩建、秦淮大道综合管廊、仪凤南路改造提升工程、琉璃路二期、龙山路东延、中山水苑配套市政道路、溧水区集中供养中心项目、智能交通三期省等一批基础设施配套工程建设；保障性住房方面，拟全面推进天生华都、锦和家园二期、秀园西苑二期、中山水苑、天生华府、秀园南苑、屏溪佳苑二期、栖凤佳苑二期、锦和家园三期等安置房工程。上述项目建设将产生较大的资本支出，可能对发行人未来资金周转产生一定影响。如果将来宏观政策和市场环境发生不利变化，将可能加重发行人的财务负担，影响其资金周转及及时偿付债务。

9、盈利依赖政府补贴的风险

2019-2021 年度，公司补贴收入分别为 74,061.01 万元、69,024.80 万元和 75,212.79 万元，占公司当期利润总额比例分别为 227.56%、195.96%和 207.28%，占比较高。公司补贴收入主要为政府补贴，未来若政府补贴减少，可能会对公司盈利能力造成影响，进而影响公司偿债能力。

10、其他应收款回收风险

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，公司其他应收账款余额分别为 182,598.56 万元、187,949.76 万元、139,458.40 万元和 127,431.34 万元，占各期末总资产之比分别为 3.48%、2.68%、1.58%和 1.45%；若客户不能按时还款，将可能产生坏账损失，并对公

公司经营业绩带来负面影响。

11、有息债务压力较大的风险

2022 年 3 月末，发行人有息债务余额为 4,855,182.15 万元。其中，短期借款为 170,537.17 万元、一年内到期的非流动负债为 255,436.57 万元、其他流动负债 571,051.98 万元、长期借款为 1,613,848.55 万元、应付债券余额为 2,244,307.88 万元。有息债务余额逐年增加，发行人面临有息债务压力较大的风险。

12、短期偿债压力较大风险

2022 年 3 月末，发行人一年内到期的负债总额为 1,279,525.72 万元，其中：短期借款 170,537.17 万元，应付票据 282,500.00 万元，一年内到期的非流动负债 255,436.57 万元，一年内到期的其他流动负债 571,051.98 万元；剔除应付票据保证金 164,420.00 万元，一年内到期需偿付的有息债务达 1,115,105.72 万元，公司面临短期偿债压力较大的风险。

13、来自政府支付的资金流入占比较大风险

2019-2021 年度，发行人财政性资金流入平均占比超过 50%。因公司承建了较多政府代建项目，政府代建项目回购资金流入占比较大，发行人对政府财政性资金的依赖度较高，地方政府财政性资金使用的政策性变化会给发行人资金回流带来一定风险。

14、政府回购周期较长及回款不确定风险

发行人作为溧水区核心的政府性项目投资建设主体及公用事业运营主体，所涉及到的城市基础设施建设和保障房项目（委托代建类）均通过与当地政府签订委托代建合同实现。项目建设期和政府回购期较长，且易受当地政府财政的影响，当地财政实力下降可能给公司的业务回款带来风险。未来可能存在不按合同完工决算、确认收入和支付回购款的情况，从而影响发行人的盈利水平。

15、财政补贴收入不确定风险

公司在实现经济效益的同时，也承担着溧水区基础设施项目及保障性住房工程建设。此类项目投资额大，项目本身盈利能力较弱，对公司经营效益有较大影响。因此，政府的财政投入和补贴收入是公司持续性经营的有效补充，如果政府财政投入及补贴政策发生变化，则将对公司盈利能力产生一定影响。

发行人将在本期短期融资券存续期内，严格按照银行间债券市场非金融企业债务融

资工具信息披露规则，真实、准确、及时的向投资者披露有关信息。

（二）经营风险

1、行业周期波动风险

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

2、项目建设风险

公司在建项目投资金额较大，总体投资规模大、建设周期长、涉及范围广，是受到多方面不可预见因素影响的系统工程，项目建设过程中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现工期延误、施工成本增加、工程质量达不到预定要求等情况，从而影响到项目的按期竣工、交付和运营，进而对相关收益的实现产生不利影响。

3、市场区域结构单一风险

目前，发行人的基础设施建设、保障房建设等绝大部分依托于溧水区的市场，一旦本地社会经济发展环境以及政府政策发生不确定性，则发行人的业务也会存在市场区域结构单一的风险。

4、合同履行风险

发行人应收账款的主要来源为南京市溧水区财政局，如溧水区财政局发生无法按合同完工决算、确认收入和支付款项的情况，存在业务合同履约的风险。

5、突发事件引发的经营风险

自然力量引起的事故如水灾、火灾、地震、海啸等；社会异常事故如战争、罢工、恐怖袭击等；公司实际控制人、股东、高级管理人员丧失民事行为能力（如突然死亡、失踪或严重疾病）或涉嫌重大违规、违法行为，或已被执行司法程序等突发事件可能会对公司经营、财务状况、资产安全、员工健康、以及对公司社会声誉产生严重影响，从而引发较大的经营风险。如果发生突发事件，处理不当，可能会对公司正常经营造成不利影响。

6、安全生产风险

发行人涉及一定数目的工程建设项目，虽然施工过程中有完整的安全生产管理制度和完备的安全设施以保证整个建设过程处于受控状态，但不排除因设备故障，人员施工

疏忽而导致事故发生的可能，从而影响发行人正常的生产经营活动。

7、合同定价风险

公司提供的市政公用产品和服务价格由政府审定和监管。政府在充分考虑资源的合理配置和保证社会公共利益的前提下，遵循市场经济规律，根据行业平均成本并兼顾企业合理利润的原则来确定市政公用产品或服务的价格（收费）标准。如果出现成本上涨而政府相关部门没有及时相应调整价格，将会对本公司盈利能力产生不利影响。

8、土地价值波动风险

溧水区未来土地升值潜力较大，但仍依赖于土地和房地产市场行情走势，受近期房地产调控政策和经济形势影响，未来土地价格如果出现较大波动，将对发行人资产质量、盈利能力和偿债能力产生一定的影响。

9、客户集中度风险

发行人主要从事基础设施项目建设等市政公益性项目，主要交易对象为南京市溧水区财政局，业务存在客户集中度较大的特点。这种特点在为公司带来稳定客户关系的同时，但来因个别客户需求发生变化而产生的经营风险。

10、部分证照在办及可能缺失的风险

目前，发行人部分项目存在部分证照在办情况，发行人正积极予以办理，预计取得相关证照不存在障碍。但如不能按期落实取得相关证照，可能产生证照缺失的风险。

11、宏观经济增速下行风险

目前宏观经济处于下行通道，经济增速不断下降，发行人的业务和宏观经济景气度关联度较高。如果宏观经济持续下行，发行人的基础设施建设业务收入将面临快速下降风险，另外，宏观经济持续下行的背景下，发行人大额应收款项的坏账损失可能也会增加，发行人面临宏观经济增速下行风险。

（三）管理风险

1、公司治理结构不完善风险

发行人不设股东会，公司日常经营决策由董事会决定，发行人制定了《公司章程》，并按照政企职责分开的原则，完善法人治理结构。根据《公司章程》，发行人设立了董事会、监事会、管理层（总经理室）的治理结构体系。按照《公司法》的相关要求，发行人将持续关注并致力于自身公司治理结构的改进完善工作。

2、公司管理制度不完善产生的风险

公司内控制度有待完善，公司资金集中管控能力有待加强。公司在规范及控制子公司业务操作方面的制度尚不完善，对子公司在业务流程方面的管理力度和管理效率有待进一步加强。

3、在建工程及项目管理风险

发行人一般多个代建项目同时开工建设，对发行人统筹管理、资金安排调度、工程进度管理、质量监督等方面均提出了较高要求，给发行人带来了一定的项目管理风险。

4、工程质量管理风险

发行人涉及城市基础设施建设和保障房建设板块。以上板块均涉及工程建设，关系到广大民生安全，对工程质量的要求较高，虽然公司一直严格按照国家相关要求对建设项目质量进行把关，但是公司依然面临一定工程质量管理风险。

5、突发事件引发公司治理结构突然变化的风险

如果公司实际控制人、董事、监事、高级管理人员丧失民事行为能力（如突然死亡、失踪或严重疾病）或者涉嫌重大违规、违法行为，或已被执行司法程序，公司可能出现高管人员缺位或是临时更换高管人员的情况，使公司的日常治理受到一定影响，存在一定的突发事件引发公司治理结构突然变化的风险。

6、投融资管理风险

发行人所承担的部分基础设施建设项目建设期长，投入成本大，工程结算周期较长，成本回收慢，随着一些重点项目陆续开工建设，发行人未来几年建设规模将可能进一步扩大，融资规模也可能随之上升，从而增加了发行人投融资管理难度和风险。

7、子公司管理风险

截至 2022 年 3 月末，纳入合并报表范围一级子公司共计 14 家，其中不少建设项目通过下属子公司开展。对此，发行人已制定了严格的内控管理制度。若发行人未能有效地贯彻和内部控制管理制度，未能对子公司进行有效的管理，导致项目未能顺利执行，可能对发行人的经营业绩产生不利影响。

8、人力资源管理风险

优秀人才是发行人业务迅速发展的重要条件，如果公司内部激励机制及约束机制的改进滞后于各项业务的发展，将难以激发员工的积极性，在一定程度上制约公司的发展。

（四）政策风险

1、土地及财政政策变化的风险

近年来,土地是政府对房地产行业宏观调控的重点对象,政府分别从土地供给数量、土地供给方式、土地供给成本等方面加强了调控。由于土地是住宅开发的必需资源,如果国家未来继续执行严格的土地及财政政策,从严控制土地的供应,严格的土地及财政政策将对未来的市场供求产生重大影响,进而对发行人的基础设施建设、保障房建设等业务开展造成重大影响。

2、近期地方政府债务政策变化风险

发行人部分债务涉及地方政府债务,2014年10月,国务院出台了国发【2014】43号文,财政部等部门也相继出台了文件对地方政府的融资进行规范和限制,导致近期地方政府债务政策不断变化。地方政府债务政策的变化可能会影响发行人未来一段时间内的融资活动,不排除在一定时期内对发行人的经营情况产生影响。

3、地方政府政策发生变化的风险

在溧水区基础设施建设的过程中,公司获得的迅速发展客观上离不开溧水区政府的大力支持。这些支持包括土地政策、基础设施建设的业务来源、对部分优质子公司的资产重组、享有充分的信息资源等方面。因此,公司对政府的依赖性大,经营决策、盈利水平受溧水区支持力度的影响明显。如果上述政策发生重大变化,将直接影响公司的经营业绩和债务偿付能力。

4、财政补贴政策变化风险

发行人2019年度政府补贴收入为74,061.01万元、2020年度政府补贴收入为69,024.80万元、2021年度政府补贴收入为75,212.79万元。随着我国经济发展速度的逐渐放缓,国内外经济形势的日渐复杂,国家对于财政补贴的政策存在调整的可能性,一旦调整或者取消势必对发行人的盈利能力产生重要影响。

5、财政补贴收入不确定风险

公司在实现经济效益的同时,也承担着溧水区基础设施项目及保障性住房工程建设。此类项目投资额大,项目本身盈利能力较弱,对公司经营效益有较大影响。因此,政府的财政投入和补贴收入是公司持续性经营的有效补充,如果政府财政投入及补贴政策发生变化,则将对公司盈利能力产生一定影响。

6、政府财政性资金流入占比较大风险

2019-2021 年度，发行人财政性资金流入平均占比超过 50%。政策财政性资金流入占比较大说明发行人对财政性资金的依赖度较高，如果财政相关政策发生变化，将会影响发行人的经营业绩和债务偿付能力。

7、税收政策变化风险

作为溧水区重要的城市基础设施项目及保障性住房项目投资、建设、管理单位，发行人受到了税收优惠等方面的政策支持。若相关税收政策发生变化，可能增加公司的税收负担，进而影响公司的经营业绩。

8、保障房政策变化风险

从历史发展轨迹来看，我国房地产市场政策的稳定性和有效执行力相对不足，保障房作为中央政府“十三五”规划重点发展目标，在政策、融资和财政上均持续给予政策支持，但随着国家宏观经济政策的变化，相关保障房建设的政策导向仍存在一定变化的可能，并将对南京溧水城市建设集团有限公司现有的建设运营模式产生外在的影响。

9、基础设施建设政策变化风险

发行人主营业务大多涉及基础设施建设，基建行业的收入大多依赖政府财政兜底，如果政策发生变化，基建行业有可能爆发系统性风险，对于发行人业绩将带来一定的不利影响。

三、特有风险

本期债务融资工具无与发行相关的其他特有风险。

1、房地产市场去库存的风险

在国家“去库存”的大环境下，部分城市的房屋销售面临较大压力，发行人开发的房地产项目（保障房项目）集中于南京溧水区。虽然发行人所处城市房屋销售情况总体良好、销售价格稳定，但后续随着政策及供求关系的变化，同样存在不确定风险。

2、项目完工风险

发行人所从事的房地产（保障房业务）、基础设施建设等行业，由于项目的投资规模较大，建设周期长，因此，在建设过程中，也将面临许多不确定性因素，资金到位情况、项目建设中的监理过程以及不可抗力等因素都可能影响到项目的建设及日后正常运营。

第三章 发行条款

一、主要发行条款

本期短期融资券名称	南京溧水城市建设集团有限公司 2022 年度第一期短期融资券
发行人	南京溧水城市建设集团有限公司
待偿还直接债务融资余额	截至本募集说明书签署之日,除本期短期融资券的注册发行以外,发行人及下属子公司待偿还直接债务融资余额 260.14 亿元,其中,公司私募债余额为 95.50 亿元、企业债余额为 11.16 亿元、定向债务融资工具(PPN)余额为 92.38 亿元、中期票据(MTN) 45.3 亿元、短期融资券(CP) 6.0 亿元、超短期融资券(SCP) 9.8 亿元。
注册通知书文号	中市协注〔2020〕CP【258】号
注册金额	人民币贰拾亿元(即 RMB2,000,000,000.00)
本期发行金额	人民币柒亿叁仟柒佰万元整(即 RMB737,000,000.00)
本期短期融资券期限	1 年
计息年度天数	平年为 365 天,闰年为 366 天
票面金额	人民币壹佰元(RMB100.00 元)
发行方式	本期短期融资券由主承销商组织承销团,通过集中簿记建档、集中配售的方式在全国银行间债券市场公开发行
主承销商	由兴业银行股份有限公司担任
簿记管理人	由兴业银行股份有限公司担任
存续期管理机构	由兴业银行股份有限公司担任
集中簿记建档系统技术支持机构	北京金融资产交易所有限公司
托管机构	由银行间市场清算所股份有限公司担任
托管方式	实名记账式
承销方式	主承销商以余额包销的方式承销本期短期融资券
票面利率	票面利率为固定利率,由集中簿记建档结果确定
发行对象	全国银行间债券市场的机构投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)
发行价格	按面值平价发行,发行价格为 100 元
公告日	2022 年【7】月【28】日至 2022 年【7】月【29】日
发行日	2022 年【8】月【1】日至 2022 年【8】月【2】日
起息日	2022 年【8】月【3】日
缴款日	2022 年【8】月【3】日

债权债务登记日	2022 年【8】月【3】日
上市流通日	2022 年【8】月【4】日
付息日	2023 年【8】月【3】日
兑付价格	按面值兑付
	(1) 利息的支付
	本期短期融资券产品的利息随本金一起支付。付息日为 2023 年【8】月【3】日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日，顺延期间不另计息）
	本期短期融资券产品利息的支付通过托管人办理。利息支付的具体事项按照国家有关规定，由发行人在有关主管部门指定媒体上发布的付息公告中加以说明。
	根据国家税收法律法规，投资人投资本期短期融资券应缴纳的
兑付方式	有关税费由投资人自行承担
	(2) 本金的兑付
	本期短期融资券到期一次还本。本期短期融资券的兑付日为 2023 年【8】月【3】日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。
	本期短期融资券到期日前 5 个工作日，由发行人按有关规定在主管部门指定的信息媒体上刊登“兑付公告”。本期短期融资券本息的兑付由债券托管人办理。本息兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在有关主管部门指定媒体上发布的兑付公告中加以说明
偿付顺序	本期短期融资券属于信用债券，在清偿顺序上，同银行短期负债（银行借款）、一般公司债券等具有同等追索权利，同次级债券，可转换优先股，优先股和普通股相比，可得到优先清偿的地位。
兑付日	2023 年【8】月【3】日
担保情况	无担保
税务提示	根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债务融资工具所应缴纳的税款由投资者承担

二、发行安排

（一）集中簿记建档安排

1、本期短期融资券簿记管理人为兴业银行股份有限公司，本期短期融资券承销团成员须在 2022 年【8】月【1】日【9:00】时至 2022 年【8】月【2】日【17:30】时，通过集中簿记建档系统向簿记管理人提交《南京溧水城市建设集团有限公司 2022 年度第一期短期融资券申购要约》（以下简称“《申购要约》”），申购时间以集中簿记建档系统中将《申购要约》提交至簿记管理人的时间为准。

2、每一承销团成员申购金额的下限为【1000】万元（含【1000】万元），申购金额超过【1000】万元的，必须是【100】万元的整数倍。

（二）分销安排

1、认购本期短期融资券的投资者为境内合格机构投资者（国家法律、法规及部门规章等另有规定的除外）。

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

（三）缴款和结算安排

1、缴款时间：2022 年【8】月【3】日【17:00】时前。

2、簿记管理人将在 2022 年【8】月【3】日【11:30】时前通过集中簿记建档系统发送《南京溧水城市建设集团有限公司 2022 年度第一期短期融资券配售确认及缴款通知书》（以下简称“《缴款通知书》”），通知每个承销团成员的获配面额和需缴纳的认购款金额、付款日期、划款账户等。

3、合格的承销商应于缴款日【17:00】时前，将按簿记管理人的“缴款通知书”中明确的承销额对应的募集款项划至以下指定账户：

资金开户行：兴业银行总行

资金账号：871010177599000105

户名：兴业银行股份有限公司

人行支付系统号：309391000011

汇款用途：南京溧水城市建设集团有限公司 2022 年度第一期短期融资券承销款。

如合格的承销商不能按期足额缴款，则按照中国银行间市场交易商协会的有关规定

和承销协议及承销团协议的有关条款办理。

4、本期短期融资券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行短期融资券的转让、质押。

(四) 登记托管安排

本期短期融资券以实名记账方式发行，在上海清算所进行登记托管。上海清算所为本期短期融资券的法定债权登记人，在发行结束后负责对本期短期融资券进行债权管理，权益监护和代理兑付，并负责向投资者提供有关信息服务。

(五) 上市流通安排

本期短期融资券在债权债务登记日的下一工作日（2022 年【8】月【4】日），即可以在全国银行间债券市场流通转让。按照全国银行间同业拆借中心颁布的相关规定进行。

(六) 其他

无。

第四章 募集资金运用

一、本次募集资金用途

截至 2022 年 3 月末，发行人短期借款 170,537.17 万元，一年内到期的非流动负债 255,436.57 万元、长期借款 1,613,848.55 万元，已发行尚未兑付债券余额 2,437,200.00 万元。发行人本次短期融资券注册金额为 20 亿元，用于偿还发行人有息债务，拓宽融资渠道、优化债务结构，其中首期已发行 6 亿元，本期拟发行 7.37 亿元。

发行人承诺，募集资金将用于符合国家法律法规及政策要求的企业生产经营活动。

（一）本次短期融资券募集资金使用计划

本期拟发行短期融资券 7.37 亿元，用于偿还发行人有息债务本金及利息。拟偿还发行人本部有息债务明细如下：

图表 4-1：本期募集资金用途明细表

单位：万元

序号	发行人	债券简称	起息日	到期日	发行金额	发行余额	利率 (%)	拟偿还日期	拟偿还本金	拟偿还利息	借款用途	担保措施	是否政府一类债务
1	溧水城建	21 溧水城建 CP003	2021. 8. 27	2022. 8. 27	60,000	60,000	2.81%	2022. 8. 27	60,000	-	有息债务	信用	否
2	溧水城建	21 溧水城建 CP003	2021. 8. 27	2022. 8. 27	60,000	60,000	2.81%	2022. 8. 27	-	1,686	有息债务	信用	否
3	溧水城建	21 溧水城建 PPN005	2021. 9. 1	2024. 9. 1	100,000	100,000	4.10%	2022. 9. 1	-	4,100	有息债务	信用	否
4	溧水城建	20 溧水城建 PPN003	2020. 10. 19	2023. 10. 19	50,000	50,000	4.75%	2022. 10. 19	-	2,375	有息债务	信用	否
5	溧水城建	20 溧水城建 PPN005	2020. 11. 11	2023. 11. 11	50,000	50,000	4.70%	2022. 11. 11	-	2,350	有息债务	信用	否
6	溧水城建	20 溧水城建 PPN004	2020. 11. 4	2023. 11. 4	50,000	50,000	4.74%	2022. 11. 4	-	2,370	有息债务	信用	否
7	溧水城建	19 溧水城建 MTN003	2019. 12. 6	2024. 12. 6	20,000	20,000	4.13%	2022. 12. 06		819	有息债务	信用	否
合计									60,000	13,700.00			

二、募集资金的管理

对于本期短期融资券的募集资金，发行人将按照中国银行间市场交易商协会关于短期融资券募集资金使用有关规定、公司内部的财务制度，对募集资金进行专项管理，确保募集资金的合理有效使用。

发行人在兴业银行股份有限公司南京溧水支行开具了专项账户，用于募集资金的专项存储和使用。账户信息如下：

开户银行：兴业银行股份有限公司南京溧水支行

帐户名称：南京溧水城市建设集团有限公司

银行帐号：409570100100043180

大额行号：309301009578

三、发行人承诺及声明

发行人承诺，已与银行类承销机构签署资金监管协议，就本期债务融资工具募集资金开立监管专户或监管账户，并在资金监管协议中约定，本期债务融资工具募集资金单独存放，不与其他债务融资工具及其他资金混同存放。在本期债务融资工具募集资金使用完毕前，监管专户或监管账户不用于接收、存放、划转其他资金。

发行人承诺：本期债务融资工具存续期需变更募集资金用途的，将配合存续期管理机构或主承销商核查拟变更用途是否涉及虚假化债或新增地方政府隐性债务，并于变更前报备核查结果。

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

发行人募集资金投向不用于长期投资、体育中心、艺术馆、博物馆、图书馆等还款来源主要依靠财政性资金的非经营性项目建设；募集资金不用于金融投资、土地一级开发，不用于普通商品房建设或偿还普通商品房项目贷款，不用于保障房（含棚户区改造）项目建设或偿还保障房（含棚户区改造）项目贷款。

地方政府作为出资人仅以出资额为限承担有限责任，相关举借债务由发行人作为独

立法人负责偿还。

发行人承诺，发行本期债务融资工具不涉及重复匡算资金用途的情况。

发行人承诺在本期债务融资工具募集资金用途发生变化之前，本公司将通过中国货币网、上海清算所网站或者交易商协会认可的渠道提前进行公告。

四、偿债保障计划及偿债保障措施

(一) 偿债保障计划

为了确保本息的正常兑付、维护持有人的合法利益，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，包括确定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿债资金、制定管理措施、加强信息披露、做好组织协调等，努力形成一套确保债券安全兑付的内部机制。

1、设立本期短期融资券偿付工作小组

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

2、加强本期短期融资券募集资金使用的监督和管理

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

3、建立本期短期融资券偿债的财务安排

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

4、严格执行信息披露工作

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

(二) 偿债保障措施

1、发行人稳定的经营收入

发行人主要从事城市基础设施建设、保障房建设，以及城市供水、污水处理等，2019-2021年度，发行人分别实现主营业务收入243,958.11万元、249,966.77万元和278,953.96万元，净利润29,206.86万元、34,085.51万元和38,430.63万元。近三年来发行人经营业绩良好，盈利能力不断增强。发行人作为溧水区主要的基础设施建设和保障房建设经营主体，区域优势明显，未来一段时期内收入将保持稳定。近年来，溧水区政府在城市基础设施建设方面的投资力度不断加大，预计公司营业收入和净利润在未来几年将呈大幅增长态势，可为到期债务的偿付提供有力支撑。

2、经营性活动净现金流入

公司经营活动现金流充足，2019-2021年度，公司经营活动产生的现金流入分别为542,307.92万元、909,577.81万元和1,002,685.05万元。随着公司承接基础设施工程的增多和前期工程款项的回收，可以有效的增加公司经营活动现金流，为本期短期融资券的到期清偿提供了有力保障。

3、良好的银企合作关系

公司同各大银行建立了良好的银企合作关系，合作银行包括中国银行、工商银行、建设银行、国家开发银行等。公司作为溧水区基础设施建设及保障性住房工程的重要主体，具有进一步拓展授信总额的能力，这也将为公司的经营周转提供较为有力的资金保障。

4、较为充足的货币资金

2019-2021年末，公司货币资金余额分别为632,515.19万元、987,677.14万元、1,144,216.24万元，呈上升趋势。公司货币资金余额较高，充足的货币资金为公司偿还到期债务提供了保障。

5、公司较强的融资能力为还款提供了进一步保证

发行人多年来与银行、信托、金融租赁公司等众多金融机构保持着长期良好的合作关系，公司近三年的贷款偿还率和利息偿付率均为100%，未出现逾期未偿还银行贷款及延迟付息的情况，树立了良好的企业信用形象。发行人拥有的直接与间接融资渠道通畅，融资能力较强。公司获得银行授信充裕，截至2022年3月末，发行人共获得各家银行及金融机构授信额度合计人民币327.08亿元，已使用233.56亿元，未使用额度93.52亿元。公司充足的银行授信及畅通的其他融资渠道，不仅能保证正常的资金需求，也为

本期债务融资工具的按时还本付息提供了进一步保障。

第五章 发行人基本情况

一、基本情况

(一) 发行人基本情况

注册名称	: 南京溧水城市建设集团有限公司
法定代表人	: 刘昌红
注册资本	: 人民币 100,000.00 万元
实收资本	: 人民币 100,000.00 万元
设立(工商注册)日期	: 2001 年 05 月 31 日
统一社会信用代码	: 91320117726099783J
企业性质	: 有限责任公司(国有独资)
住所	: 南京市溧水区永阳镇秦淮大道 401 号
邮政编码	: 211200
电话	: 025-57210578
传真	: 025-56225067
经营范围	: 管理由财政投资的市政公用设施、建设资金;投资经营市政公用设施;向与市政公用设施相关的土地开发、房地产开发业务投资。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)许可项目:技术进出口;货物进出口(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)

南京市溧水区人民政府国有资产监督管理办公室作为出资人仅以出资额为限承担有限责任,相关举借债务由发行人作为独立法人负责偿还;发行人将进一步健全信息披露机制,公司不承担政府融资职能,自2015年1月1日起其新增债务依法不属于地方政府债务;

发行人合法合规性说明:

1、截至本募集说明书出具之日,发行人不存在“名股实债”的情况;

2、报告期内发行人不涉及土地开发整理业务,截至本募集说明书出具之日,发行人存在城市基础设施建设业务及保障房建设业务,详见本募集说明书第五章“发行人基本情况”中第七节“发行人的经营范围及主营业务情况”的“城市基础设施建设业务”、“保障性住房开发建设业务”部分;业务均合法合规,符合国家相关规定;

3、截至本募集说明书出具之日，发行人不存在PPP项目、政府投资基金、BT、回购其他主体项目、政府购买服务、替政府项目垫资的情形；

4、发行人有息债务不存在由财政性资金直接偿还、为地方政府及其他主体举借债务或提供担保、以非经营性资产或瑕疵产权资产融资、以储备土地或注入程序存在问题的土地融资、地方政府或其部门为发行人债务提供担保或还款承诺、以储备土地预期出让收入作为偿债资金来源的债务的情况，地方政府（或相关部门）作为出资人仅以出资额为限承担有限责任，相关举借债务由发行人作为独立法人负责偿还；发行人将进一步健全信息披露机制，公司不承担政府融资职能，自2015年1月1日起新增债务依法不属于地方政府债务。

5、截至本募集说明书出具之日，公司存在来自政府的应收款项，相关款项系基于代建业务产生，详见本募集说明书第六章“发行人主要财务状况”中第二节“重大会计科目分析（合并口径）”的“应收账款”和“其他应收款”部分。公司来自政府的应收款不会增加地方政府债务及地方政府隐性债务，不存在替政府融资的情况。业务均合法合规，符合国家相关规定。

经征询南京市溧水区财政局意见，上述情况属实，发行人业务经营合法合规，发行本期债务融资工具不会增加地方政府债务以及地方隐性债务。

二、历史沿革

（一）设立情况

发行人是溧水区人民政府为建立新型的城镇建设投融资体制，拓宽城镇建设投资渠道，盘活城镇建设存量资产，实现城镇建设资源的优化配置，提高市政公用设施项目的经济效益和运行效率而设立的公司。

2001年5月31日，根据原江苏省建设厅《关于规范组建城市建设投资公司及运营管理的意见》（苏建计[2000]460号）文件要求，溧水县人民政府出资组建溧水县城镇建设投资有限责任公司，注册资本1,000.00万元人民币，由溧水县建设局（于2010年更名为溧水县住房和城乡建设局）及溧水县建筑设计室履行出资人职能，其中，溧水县建设局出资755.28万元，为土地使用权出资，占注册资本的75.53%，溧水县建筑设计室出资244.72万元，为土地使用权出资，占注册资本的24.47%。上述出资已经南京中信会计师事务所出具的验资报告（宁信验[2001]058号）核实。

图表5-1：发行人设立时股权结构

单位：万元

序号	股东名称	出资额	出资形式	出资比例
1	溧水县建设局	755.28	土地使用权	75.53%
2	溧水县建筑设计室	244.72	土地使用权	24.47%
	小计	1,000.00		100%

(二) 股本变更情况

1、公司第一次增加注册资本

2007年4月12日，经公司全体股东决议通过，溧水县建设局对公司增资9,000.00万元，公司注册资本增至10,000.00万元人民币，实缴资本10,000.00万元人民币。增资后，溧水县建设局出资9,755.28万元，占注册资本的97.55%；溧水县建筑设计室出资244.72万元，占注册资本的2.45%。其中，2007年4月13日，溧水县建设局以土地使用权作价出资6,755.28万元，资产已完成过户手续，以货币形式出资3,000.00万元。上述出资已经南京永信联合会计师事务所出具的验资报告（宁信验字[2007]第046号）核实。

本次增资后，各股东持股情况如下：

图表5-2：发行人第一次增加注册资本后股权结构

单位：万元

序号	股东名称	出资额	出资形式	出资比例
1	溧水县建设局	9,755.28	土地使用作价出资 6,755.28 万元, 货币出资 3,000.00 万元	97.55%
2	溧水县建筑设计室	244.72	土地	2.45%
	小计	10,000.00		100%

2、公司第二次增加注册资本

2012年9月20日，经公司全体股东决议，公司增加注册资本90,000万元，全部由资本公积转增注册资本，公司注册资本增至100,000.00万元人民币，实缴资本100,000.00万元人民币。增资后，溧水县住房和城乡建设局出资99,755.28万元，占注册资本的99.76%；溧水县建筑设计室出资244.72万元，占注册资本的0.24%。上述出资已经南京永信联合会计师事务所出具的验资报告（宁信验字[2013]第1023号）核实。

本次增资后，各股东持股情况如下：

图表5-3：发行人第二次增加注册资本后股权结构

单位：万元

序号	股东名称	出资额	出资形式	出资比例
1	溧水县建设局	99,755.28	土地使用作价出资 6,755.28 万元, 货币出资 3,000.00 万元, 资本公积转增资本 90,000.00 万元	99.76%
2	溧水县建筑设计室	244.72	土地	0.24%
	小计	100,000.00		100%

3、土地使用权变更为货币资金

2008年12月31日, 根据溧水县财政局溧财资[2008]201号文, 溧水县城镇建设投资有限公司注册及增资时土地出资共7,000.00万用货币方式置换。至此, 发行人注册资本全部变更成货币资金。

图表5-4: 发行人股东变更出资方式后股权结构

单位: 万元

序号	股东名称	出资额	出资形式	出资比例
1	溧水县建设局	99,755.28	货币出资	99.76%
2	溧水县建筑设计室	244.72	货币出资	0.24%
	小计	100,000.00		100%

4、公司第一次股权转让

2013年4月8日, 根据中共溧水县委、溧水县人民政府溧委发[2012]26号文, 溧水县建筑设计室、溧水县住房和城乡建设局分别将所持有的公司100%股权转让给南京市溧水区人民政府国有资产监督管理办公室, 并由其履行出资人职责。

本次股权转让后, 各股东持股情况如下:

图表5-5: 发行人第一次股权转让后后股权结构

单位: 万元

序号	股东名称	出资额	出资比例
1	南京市溧水区人民政府国有资产监督管理办公室	100,000.00	100%
	小计	100,000.00	100%

5、公司第一次变更企业名称

2013年7月1日, 经南京市工商行政管理局核准, 公司名称由溧水县城镇建设投资有限公司变更为南京溧水城市建设集团有限公司, 并于2013年7月4日获得南京市溧水区工商行政管理局准予变更登记通知书, 公司股东变更为溧水区人民政府(委托溧水区人民政府国有资产监督管理办公室行使出资人义务)。

公司已取得南京市溧水区工商行政管理局颁发的注册号为320124000001842的《营

业执照》。

截至本募集说明书出具之日，发行人注册资本和股权结构未发生变化，重大资产重组或股权划转事项详见下文（三）重大资产重组情况。

截至本募集说明书签署之日，公司股权未被质押或冻结，不存在以“名股实债”、股东借款、借贷资金等债务性资金和以公益性资产、储备土地等方式违规出资或出资不实的问题。

（三）重大资产重组情况

2016 年，根据南京市溧水区人民政府溧政发【2016】129 号文，为进一步深化国资改革，做强做优国有企业，根据国家国资委《企业国有产权无偿划转管理暂行办法》、财政部《事业单位国有资产管理暂行办法》和区常委会 2016 年第 3 期会议纪要等文件精神，以现有的南京溧水城市建设集团有限公司为主体（溧水区国资办出资 100%），将溧水区国资办持有的南京溧水清源水务集团有限公司 100%股权和溧水区国资办、溧水区公路管理站分别持有的南京溧水区交通建设投资有限公司 95%和 5%的股权划入。

根据南京市溧水区市场监督管理局（01240291）公司变更【2016】第 10110001 号公司准予变更通知书，南京市溧水区交通建设投资有限公司已于 2016 年 10 月 11 日完成工商变更登记，将原股东（县公路管理站、南京市溧水区人民政府国有资产监督管理委员会办公室）变更为南京溧水城市建设集团有限公司；根据南京市溧水区市场监督管理局（01240020）公司变更【2016】第 10110002 号公司准予变更通知书，南京溧水清源水务集团有限公司已于 2016 年 10 月 11 日完成工商变更登记，将原股东（南京市溧水区人民政府国有资产监督管理委员会办公室）变更为南京溧水城市建设集团有限公司。

本次资产划拨已于 2016 年末完成，对发行人主体资格及其决议的有效性没有影响。

三、发行人股权结构、控股股东及实际控制人情况

（一）股权结构情况

截至本募集说明书签署日，公司股权结构如下表所示：

图表 5-6：公司股权结构图



（二）控股股东和实际控制人情况

发行人南京溧水城市建设集团有限公司为国有独资企业，发行人唯一股东及最终实际控制人为溧水区国有资产监督管理委员会。

发行人是经溧水区国有资产监督管理委员会出资设立的国有独资企业，根据《溧水县人民政府关于公布县国有资产监督管理委员会履行出资人职责企业名单的通知》（溧政发[2009]40号）文件的规定，由溧水区国有资产监督管理委员会履行出资人职责，对公司进行监督管理。溧水区国资办为南京市溧水区人民政府下设机构，与溧水区财政局合署办公。其前身为溧水县国有资产监督管理委员会，后于 2013 年 3 月 28 日更名为南京市溧水区国有资产监督管理委员会。

溧水区国有资产监督管理委员会为南京溧水区人民政府下设机构，溧水区是国家重要的农业科技基地，华东地区重要交通枢纽和物流中心，长三角地区制造业基地和现代化产业聚集区。

溧水区国有资产监督管理委员会主要职责如下：

1、根据区政府授权，依照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国企业国有资产法》等法律和行政法规，履行出资人职责，研究制定全区国有资产监督管理委员会规章制度，负责全区企业国有资产和区政府委托管理的行政事业单位国有资产租赁的监督管理工作，维护国有产权益。

2、推进国有企业改革和重组，推进国有企业的现代企业制度建设，完善公司法人治理结构，推动国有经济布局和结构的战略性调整，促进国有资本有序流转。

3、推进企业绩效评价体系的建立和完善，通过统计、稽核等方式对企业国有资产的保值增值情况进行监管。

4、通过法定程序，按照干部管理权限对企业的领导人进行考核、任免，建立符合社会主义市场经济体制和现代企业制度要求的选人、用人机制，完善经营者激励和约束制度。

5、负责将企业上缴的国有资本收益解缴国库，参与制定国资本经营预算有关管理制度和办法，按照有关规定监督企业国有资本经营预决算编制和执行等工作。

6、培育和发展产权交易市场，负责国有资产产权交易的管理和监督工作。

7、负责企业国有资产基础管理，承办区委、区政府交办的其他事项。

截至本募集说明书签署之日，公司控股股东及实际控制人未将公司股权进行质押，也不存在任何股权有争议的情形。

四、发行人独立性情况

发行人在资产、人员、机构、财务、业务等方面均与控股股东相互独立，具有独立完整的业务体系及面向市场自主经营的能力。

(一) 公司业务独立情况

公司在业务方面完全独立于控股股东，在业务上与控股股东不存在同业竞争关系，具备独立完整的自主经营能力。

(二) 公司人员独立情况

公司在劳动及工资管理方面独立于实际控制人，公司按照国家的劳动法律、法规制定相关的劳动、人事、薪酬制度。公司的员工身份、资格、合同关系、制定的劳动人事制度等事项与实际控制人或其他关联方相互独立。

(三) 公司资产独立情况

公司资产完整，拥有独立的运营系统，公司的资金、资产和其他资源由自身独立控制并支配，不存在控股股东及其他关联方无偿占用、挪用公司资产的现象。

(四) 公司机构独立情况

公司与控股股东及其关联企业的办公机构和生产经营场所分开，不存在混合经营、合署办公的情况；公司设置了健全的组织机构体系，设立了投资发展部、工程建设部、公用事业部、财务部、综合管理部，公司的管理部门与控股股东及其关联企业的内设机构之间没有上下级关系。

(五) 公司财务独立情况

公司设置了独立的财务会计部门，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度；公司独立做出财务决策，不存在控股股东干预本公司资金使用的情况；公司在银行独立开户，依法独立纳税。

五、发行人重要权益投资情况

(一) 发行人纳入财务报表的子公司

截至2022年3月末，发行人纳入合并范围的一级子公司14家、二级子公司13家、三级子公司5家、四级子公司1家、控股公司6家，共39家，情况如下表：

图表 5-7：发行人纳入合并范围的子公司基本情况表

单位：万元

序号	子公司名称	类别	注册地	成立时间	业务类型	注册资本 (万元)	持股比例	取得方式
1	南京溧水金鹏建设有限公司	一级子公司	南京市溧水区	2013. 2. 17	工程施工；工程项目管理	40,000.00	100%	设立
2	南京吉溧开发置业有限公司	一级子公司	南京市溧水区	2013. 2. 17	保障性住房开发经营；保障性住房建设工程管理	10,000.00	100%	设立
3	南京无想建设发展有限公司	一级子公司	南京市溧水区	2014. 8. 4	景区环境治理旅游基础设施项目投资、建设、开发、经营；物业管理	20,000.00	100%	设立
4	南京市溧水区交通建设投资有限公司	一级子公司	南京市溧水区	1999. 8. 27	管理经营性交通基础设施项目建设；停车服务。	15,000.00	100%	划拨
5	南京溧水水务集团有限公司	一级子公司	南京市溧水区	2006. 6. 6	投资水务产业、投资兴建、经营城市供排水设施及供排水工程建设、供排水设施维护、运营	146,000.00	100%	划拨
6	南京市溧水区校车服务有限公司	一级子公司	南京市溧水区	2018. 8. 16	校车服务；汽车租赁服务	2,000.00	100%	设立
7	南京溧水无想文旅发展有限公司	一级子公司	南京市溧水区	2020. 1. 17	城市公共服务；文旅投资、酒店、餐饮管理；自有房屋租赁；旅游服务	5,000.00	100%	设立
8	南京溧水工程咨询服务有限公司	一级子公司	南京市溧水区	2020. 5. 6	工程造价咨询服务、建设工程监理、建设工程勘探、建设工程设计服务	2,000.00	100%	设立
9	南京洪新建设发展有限公司	一级子公司	南京市溧水区	2020. 11. 2	基础设施项目工程建设；市政设施管理；房屋拆迁服务	50,000.00	100%	设立
10	南京宁归来首站公寓管理有限公司	一级子公司	南京市溧水区	2021. 9. 16	食品销售；住宿服务	1,000.00	100%	设立
11	南京市溧水区建设工程施工图设计文件审查有限公司	一级子公司	南京市溧水区	2003. 1. 9	供排水管道施工	300.00	100%	划拨
12	南京市溧水区经纬测绘有限公司	一级子公司	南京市溧水区	2001. 12. 19	供排水管道施工	60.00	100%	划拨

序号	子公司名称	类别	注册地	成立时间	业务类型	注册资本 (万元)	持股比例	取得方式
13	南京明达房地产测绘有限公司	一级子公司	南京市溧水区	2009.9.7	供排水管道施工	60.00	100%	划拨
14	南京天生市政园林工程有限公司	一级子公司	南京市溧水区	2018.6.28	供排水管道施工	2,000.00	100%	划拨
15	南京溧水胭脂河码头有限公司	控股公司	南京市溧水区	2018.12.24	码头设施服务、仓储物流服务；建材销售	5,000.00	80%	设立
16	南京图南智慧大数据集团有限公司	控股公司	南京市溧水区	2021.7.12	基础电信业务	10,000.00	40%	设立
17	南京溧水智慧城市建设有限公司	二级子公司	南京市溧水区	2019.12.26	停车服务、停车场规划、设计、运营服务；停车场智能然间开发	2,000.00	100%	设立
18	南京溧水无想水镇纸爱玩创意文化有限公司	二级子公司	南京市溧水区	2020.4.27	酒店管理与服务，商品零售	500.00	100%	设立
19	南京溧水无想水镇花间塘酒店管理有限公司	二级子公司	南京市溧水区	2020.4.21	酒店管理、餐饮服务与管理	500.00	100%	设立
20	南京溧水无想水镇青旅酒店管理有限公司	二级子公司	南京市溧水区	2020.4.21	酒店、物业、餐饮服务与管理	500.00	100%	设立
21	南京尊瑞建设发展有限公司	二级子公司	南京市溧水区	2013.6.20	交通基础设施、市政基础设施和公建设、运营维护	25,000.00	100%	划拨
22	南京溧水交通公共客运有限公司	二级子公司	南京市溧水区	2013.8.23	公交客运；客运出租运输；汽车租赁服务；	5,000.00	100%	划拨
23	南京溧水交通出租汽车客运有限公司	二级子公司	南京市溧水区	2013.3.8	出租客运	2,000.00	100%	划拨
24	南京市溧水区自来水有限公司	二级子公司	南京市溧水区	1992.11.16	自来水供应；自来水工程安装	6,083.00	100%	划拨
25	南京溧水泰源污水处理有限公司	二级子公司	南京市溧水区	2007.12.05	污水处理设施的建设、运营	1,780.8125	100%	划拨
26	南京溧水清源资产经营管理有限公司	二级子公司	南京市溧水区	2013.12.05	对溧水区政府授权范围内国有资产经营管理；投资与资产管理	30,000.00	100%	划拨
27	南京溧水裸心岭酒店管理有限公司	二级子公司	南京市溧水区	2020.4.30	住宿服务；餐饮服务；休闲观光活动；洗浴服务；	500.00	100%	设立
28	南京溧水无想水镇景区运营管理有限公司	二级子公司	南京市溧水区	2020.4.21	游览景区管理，酒店管理，非居住房地产租赁	500.00	100%	设立

序号	子公司名称	类别	注册地	成立时间	业务类型	注册资本 (万元)	持股比例	取得方式
29	南京秦源环境有限公司	二级子公司	南京市溧水区	2021.3.30	环保咨询服务；水利相关咨询服务；	10,000.00	100%	设立
30	南京溧水环山河生态旅游投资发展有限公司	控股公司	南京市溧水区	2014.4.29	旅游投资、休闲观光游览服务	2,000.00	80%	划拨
31	南京溧水感知认知智能科技有限公司	控股公司	南京市溧水区	2021.9.10	软件开发；互联网数据服务；大数据服务	1,000.00	100%	设立
32	南京溧水新能源发展有限公司	控股公司	南京市溧水区	2020.6.15	新能源原动设备制造、光伏设备及原器件制造、集中式快递充电站、分布式交流充电桩销售	5,000.00	66%	设立
33	南京市溧水区清源镇村供水有限公司	三级子公司	南京市溧水区	2017.5.15	自来水供应；自来水工程施工；水暖器材、五金、建筑材料销售	1,800.00	100%	设立
34	南京溧水秦源环境科技发展有限公司	三级子公司	南京市溧水区	2013.11.29	污水处理；污水处理设施的建设、运营	100.00	100%	设立
35	南京屏湖山泉有限公司	三级子公司	南京市溧水区	2021.4.8	现制现售饮用水；饮料生产	3,000.00	100%	设立
36	南京清泉管道安装工程有限公司	三级子公司	南京市溧水区	2021.4.1	各类工程建设活动；电气安装服务	500.00	100%	设立
37	南京溧水源泉水务工程有限公司	三级子公司	南京市溧水区	2011.8.5	供排水管道施工	20.00	100%	划拨
38	南京清泉城市建设工程有限公司股份有限公司	控股公司	南京市溧水区	1995.7.30	管道安装施工；电器设备安装、水泥制品制造	6,080.00	83.55%	划拨
39	南京清泉给排水材料销售有限公司	四级子公司	南京市溧水区	2021.9.1	材料销售	5,000.00	100%	设立

主要一级子公司情况如下：

1、南京吉溧开发置业有限公司

南京吉溧开发置业有限公司成立于 2013 年 2 月 17 日，法定代表人为徐光华，注册资本为 10,000 万元人民币，发行人持有其 100% 的股权。该公司的经营范围包括：保障性住房开发经营；保障性住房建设工程管理。

截至 2021 年末，该公司资产总额为 1,800,646.64 万元，负债总额为 1,477,398.48 万元，所有者权益为 323,248.16 万元。2021 年度该公司实现主营业务收入 125,557.99 万元，利润总额 4,430.47 万元，净利润为 3,665.44 万元。

2、南京溧水水务集团有限公司

南京溧水水务集团有限公司成立于 2006 年 6 月 6 日，法定代表人戴志盛，注册资本为 146,000 万元，发行人持有该公司 100% 股权。该公司经营范围：投资水务产业；投资兴建、经营城市供排水设施及供排水工程建设、供排水设施维护、运营；水暖器材、五金、建筑材料销售。

截至 2021 年末，该公司资产总额为 1,011,182.24 万元，负债总额为 548,139.16 万元，所有者权益为 463,043.08 万元。2021 年度该公司实现主营业务收入 11,150.12 万元，利润总额-2,992.80 万元，净利润为 14,844.55 万元。

3、南京市溧水区交通建设投资有限公司

南京溧水区交通建设投资有限公司成立于 1999 年 8 月 27 日，法定代表人邵储明，注册资本为 15,000 万元人民币，发行人持有该公司 100% 股权。该公司经营范围为：管理经营性交通基础设施项目建设资金，并通过多种渠道为交通建设广泛筹措资金，对交通基础设施以及跨地区，跨行业综合开发项目进行投资，办理主管部门和其它单位委托投资，对投资项目实行财务监督和对投资资金进行回收；停车服务。

截至 2021 年末，该公司资产总额为 1,136,141.07 万元，负债总额为 770,638.57 万元，所有者权益为 365,502.49 万元。2021 年度该公司实现主营业务收入 15,184.16 万元，利润总额 22,650.05 万元，净利润为 22,589.46 万元。

4、南京溧水金鹏建设有限公司

南京溧水金鹏建设有限公司成立于 2013 年 2 月 17 日，法定代表人为胡军，注册资本为 40,000.00 万元人民币，发行人持有其 100% 的股权。该公司的经营范围包括：园林绿化工程、市政工程、土木工程、建筑装饰工程施工；机电工程安装施工；智能化工程项目管理（涉及资质证的凭资质证经营）。

南京溧水金鹏建设有限公司成立初期主要承担发行人基础设施代建业务，后相关业务直接由公司总部承担，目前基本无实质性业务，公司相关人员参与集团的经营，相关成本主要是相关管理费用、财务费用等。

截至 2021 年末，该公司资产总额为 224,912.30 万元，负债总额为 189,415.22 万元，所有者权益为 35,497.08 万元。2021 年度该公司实现主营业务收入 0 万元。

5、南京无想建设发展有限公司

南京无想建设发展有限公司成立于 2014 年 8 月 4 日，法定代表人为常翻，注册资本为 20,000 万元人民币，发行人持有其 100% 的股权。该公司的经营范围包括：景区环境治理与土地综合利用；园林绿化及公园景点建设；旅游基础设施项目投资、建设、开发、经营；物业管理。

截至 2021 年末，该公司总资产 170,356.43 万元，负债总额为 132,447.35 万元，所有者权益为 37,909.08 万元。2021 年度，该公司实现营业收入 0 万元。由于目前该公司仍处于项目建设期，暂无经营收入。

6、南京市溧水区校车服务有限公司

南京市溧水区校车服务有限公司成立于 2018 年 8 月 16 日，法定代表人为张杰，注册资本为 2,000 万元人民币，发行人持有其 100% 的股权。该公司的经营范围包括：校车服务；汽车租赁服务。

截至 2021 年末，该公司资产总额为 2,560.33 万元，负债总额为 65.33 万元，所有者权益为 2,495.00 万元。2021 年度该公司实现主营业务收入 1,488.33 万元，利润总额 0.61 万元，净利润为 0.21 万元。

7、南京洪新建设发展有限公司

南京洪新建设发展有限公司成立于 2020 年 11 月 2 号，法定代表人为陈排友，注册资本为 5000 万元人民币，发行人持有 100% 的股权。该公司的经营范围包括：基础设施项目工程建设；市政设施管理；房屋拆迁服务。

截至 2021 年末，该公司总资产 204,010.82 万元，负债总额为 174,604.19 万元，所有者权益为 29,406.63 万元。2021 年度，该公司实现营业收入 0 万元。由于目前该公司仍处于项目建设期，暂无经营收入。

公司作为子公司的出资人，享有对子公司的资产收益权、重大事项的决策权、高级管理人员（含董事、监事和经理层）的选择权和财务审计监督权等。公司对子公司实行集权和分权相结合的管理原则。对高级管理人员的任免、重大投资决策（包括股权投资、债权投资、重大固定资产投资、重大项目投资等）、年度经营预算及考核等将充分行使管理和表决权，同时将赋予子公司日常经营管理工作的充分自主权，确保子公司有序、规范、健康发展。

（二）发行人主要参股公司及对发行人有重要影响的关联方

截至本募集说明书签署日，发行人参股公司有三家：一是南京宁高轨道交通有限公司，二是南京溧铁建设工程有限公司，三是南京卓南建设科技有限公司。

南京宁高轨道交通有限公司：成立于 2014 年 3 月 25 日，公司主要从事城市轨道交通的投资及管理，由南京地铁集团有限公司为实际控制人，发行人全资子公司南京市溧水区交通建设投资有限公司持股比例为 9.0785%；经营范围为城市轨道交通投资及管理；轨道交通设施设备维护、保养、运营；轨道交通综合开发；设计、制作、发布广告。（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 2021 年末，南京宁高轨道交通有限公司资产总额为 3,539,452.53 万元，所有者权益为 845,331.77 万元。2021 年度，南京宁高轨道交通有限公司实现营业收入 15,099.05 万元，净利润 9,686.14 万元。

南京溧铁建设工程有限公司：成立于 2017 年 11 月 16 日，公司主要从事溧水区新建城区公共建筑 PPP 项目的投资、建设、运营和管理，中铁四局集团有限公司和南京市城市建设投资控股有限责任公司分别持股 45%，发行人持股 10%。

截至 2021 年末，南京溧铁建设工程有限公司资产总额为 53,940.38 万元，所有者权益为 16,302.80 万元。截至 2021 年末，南京溧铁建设工程有限公司实现营业收入 0.00 万元，净利润 16.48 万元。

南京卓南建设科技有限公司：成立于 2013 年 8 月 27 日，公司主要从事装配式建筑设计、制造、施工；住宅工业化技术及其相关产品研发、设计、制造、销售；装配式钢结构制造、安装及销售；装配式建筑技术、新型建筑材料研发、技术咨询服务；混凝土预制构件制造、商品混凝土及水稳生产销售；项目投资、投资管理、工程项目管理、工程技术咨询、建设工程服务。南京明辉建设有限公司持股比例 60%，发行人持股比例 40%。

截至 2021 年末，南京卓南建设科技有限公司资产总额为 42,744.11 万元，所有者权益为 15,117.21 万元。2021 年实现营业收入 30,330.79 万元，净利润 117.21 万元。

南京盈谷养怡养老服务有限责任公司：成立于 2020 年 7 月 10 日，公司主要从事医疗服务；依托实体医院的互联网医院服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：养老服务；机构养老服务；护理机构服务（不含医疗服务）；医院管理；物业管理；咨询策划服务；职工疗休养策划服务；软件开发；信息系统运行维护服务；养生保健服务（非医疗）。北京盈谷信晔

投资有限公司持股比例 70%，发行人持股比例 30%。目前该公司未实际经营。

对发行人有重要影响的关联方为溧水区财政局。

六、发行人组织结构、公司治理及内控制度

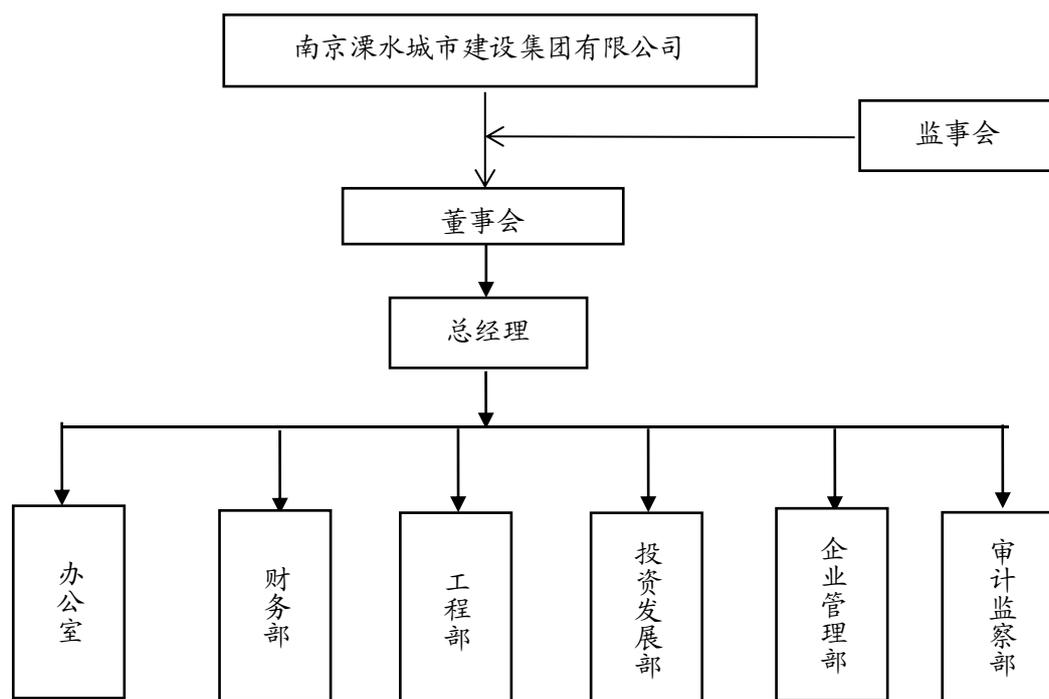
（一）内部组织结构设置情况

发行人按照现代企业制度的要求建立健全公司治理机制及相应的经营管理制度，明确了经理办公会等权责，并规范运作。

根据《中华人民共和国全民所有制工业企业法》及现代企业制度要求，发行人建立了规范化的法人治理结构体系，形成集中控制、分级管理、责权分明的管理机制。

公司内设办公室、财务部、工程部、投资发展部、企业管理部、审计监察部等 6 个部门，公司内部组织结构图如下：

图表 5-8：公司内部组织结构图



（二）公司治理情况

发行人根据《中华人民共和国公司法》制定了《南京溧水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，形成了严格的公司治理结构。发行人不设股东会，由溧水区人民政府国有资产监督管理办公室履行出资人职能。

1、股东

公司股东行使以下职权：

(1) 根据权限和规定程序委派或更换非由职工代表担任的董事会成员，委派或更换非由职工代表担任的监事会成员，推荐高级管理人员，按规定对上述相关人员进行年度和任期绩效考核与岗位履职评价，依据考核与履职评价结果决定薪酬和奖惩；

(2) 审定董事会报告和监事会报告；

(3) 制定或修改公司章程；

(4) 收缴国有资本收益；

(5) 依法依规对公司全面预算、财务决算、工资总额、企业用工、投资、融资、担保、捐赠等重大事项进行管理；

(6) 应由出资人履行的其他职责。

2、董事会

公司设董事会，董事会成员为7人，其中：内部董事3人，外部董事4人。非职工董事由区国资办根据相关程序委派，职工董事由公司职工代表大会选举产生，外部董事由区国资办委派。公司总经理担任董事。设董事长一名，董事长由董事会选举产生。董事会成员每届任期为3年，届满后经原委派机构批准后可连任。

董事会是公司的权力机构和决策机构，并行使股东大会的部分职权。董事会行使下列职权：

(1) 执行出资人的决定，向出资人报告；

(2) 检查董事会决议的执行情况；

(3) 决定公司发展战略规划、年度经营计划和投融资方案；

(4) 组织开展全面预算管理，制定公司年度全面预算方案、财务决算方案；

(5) 制定公司利润分配方案和弥补亏损方案；

(6) 制定公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；按规定对公司及全资、控股子公司合并、分立、申请破产、解散、重组、变更公司形式等事项形成决议；

(7) 决定公司发行企业债、公司债、中期票据、短期融资券、私募债等债权性直接融资工具；

(7) 对公司及全资、控股子公司年度预算内的长期股权投资和300万元及以上的固定资产投资事项；

- (9) 对公司及全资、控股子公司转让股权、捐赠事项形成决议；
- (10) 对公司及全资、控股子公司的重大资产管理事项形成决议，包括：资产财产损失核销、抵押和质押、处置无形资产及有形资产、购置非生产经营性资产等；
- (11) 制定公司增加或者减少注册资本及已发行公司债券的方案；
- (12) 制定公司章程修正案草案；决定全资子公司章程制定和修改，依法对控股、参股子公司章程制定和修改提出意见；
- (13) 制定公司主业调整方案；决定全资子公司主业，对依法控股、参股子公司主业提出意见；
- (14) 根据管理权限，通过规定聘任或者解聘公司总经理、副总经理、总会计师、总工程师等高级管理人员；
- (15) 依法委派或者更换公司二级全资子公司中非由职工代表担任的董事、监事，推荐二级控股子公司、参股子公司中非由职工代表担任的董事、监事人员；按规定决定向全资、控股子公司委派的总会计师或者财务负责人人选；
- (16) 决定公司内部管理机构设置，制定公司财务管理、投资管理、资产管理、合同管理、内部审计等基本管理制度，并检查制度执行情况；组织全资和控股子公司制定基本管理制度；
- (17) 决定公司员工的薪酬分配政策；
- (18) 决定对全资子公司的收益收缴政策；
- (19) 决定公司及全资、控股子公司融资及对外担保事项；
- (20) 出资人授予的其他职权。

3、监事会

发行人设监事会，监事会由5名监事组成，其中出资人委派1名，由公司职工代表大会选举产生职工代表监事4名。公司董事、总经理、副总经理、总会计师、总工程师、财务负责人不得兼任监事。监事任期每届任期3年，任期届满，非职工代表监事由出资人委派，职工代表监事由公司职工代表大会选举可以连任。监事会行使下列职权：

- (1) 检查公司执行国家有关法律、行政法规、国有资产监督管理制度、章程情况；
- (2) 检查公司财务收支、经营收益、利润分配、资产运营和保值增值情况，对公司财务重大风险、重大问题提出预警和报告；

(3) 检查公司内部控制制度、母子公司管控、风险防范体系的建立及执行情况；

(4) 对公司投资、融资、对外担保、捐赠、资产处置、资产损失核销、资产购置等重大事项行使监督权；

(5) 对董事、经理层人员履行职权情况进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者出资人决定的董事、高级管理人员提出罢免建议；

(6) 当董事、经理层人员的行为损害公司利益时，要求董事、经理层人员予以纠正；

(7) 对董事会决议事项提出质询或者建议；发现公司经营情况异常，可以进行调查；

(8) 提议召开临时董事会议；

(9) 负责指导公司所属全资、控股子公司监事会工作；

(10) 法律、法规规定和出资人授予的其他职权。

4、经理层

发行人设总经理1名，依据区政府要求和相关规定设副总经理、总会计师、总工程师。经理层人员每届3年，由董事会依法聘任或解聘。

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) 组织实施公司的年度经营计划和投融资方案；

(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) 制定公司的具体规章；

(6) 决定公司300万元以下的固定资产投资事项，根据董事会授权管理全资、控股子公司相关固定资产投资事项；

(7) 决定公司资产管理项目，包括：抵押和质押事项。有形资产处置，购置非生产经营性资产等，根据董事会授权管理全资、控股子公司相关担保、资产购置和处置等事项；

(8) 决定聘任或者解除聘任应由董事会决定聘任管理以外的负责管理人员；

(9) 制定公司员工薪酬分配政策方案，格局董事会决议制定具体方案并组织实施；

(10) 组织实施对子公司的收益收缴；

(11) 董事会授予的其他职权。

(三) 主要部门及职能情况

1、办公室

负责集团日常运转，承担会务、安全、保密、档案、信息宣传、制度建设、证照印章管理等工作；承担公文处理和综合文稿起草等工作；承担行政资产管理、设备采购和后勤保障工作；负责指导、督办子公司的行政管理等工作；负责党群及精神文明建设等工作。

2、财务管理部

负责财务管控体系的建设、实施；负责融资工作；负责财务预算编制、实施，负责财务管理、会计业务、资金管理等工作；负责审核重大投资项目资金平衡方案、股权变动、国有资产相关账务清理等工作；协调集团所属公司之间资金运作。

3、工程管理部

负责建立并完善集团工程质量控制管理体系和工程成本控制管理体系，并做好日常监管工作；负责监督、指导和考核下属企业的工程质量管理及工程成本控制管理工作；负责建立并完善集团工程管理信息化体系。负责集团部分项目的招标和工程变更管理。

4、投资发展部

负责编制集团年度及中长期建设计划；负责集团战略与投资管控体系建设、实施；负责对拟投资项目进行可行性分析；负责制定、评估、审核集团年度投资及经营计划并组织实施；负责跟踪集团投资项目的实施情况，提出不断完善和改进的对策建议；负责项目管理及统计等工作；负责招商引资工作。

5、企业管理部

负责经营管理体系的建设、实施，负责年度生产经营任务的分解落实、跟踪监督工作，指导和监督子公司运营工作；负责组织企业绩效考核体系的建设、实施；负责安全生产监督管理工作。

6、审计监察部

负责审计管控体系建设、实施；负责资产审核、财务审计、工程审计、经济责任审计等各项审计工作；负责拟订各类合同文本，对拟签订的合同文本进行合规审核；为集

团业务开展和经营管理提供法律意见和建议等。

（四）内部控制制度情况

根据《中华人民共和国公司法》和《公司章程》以及相关法律法规的要求，结合公司实际和特点，建立和完善了公司的各项规章制度体系，根据公司建章立制的总体目标和要求，按照规定的权限和程序，科学、合理地规定公司各部门、各岗位的权利、义务、责任以及公司内部的管理秩序。以推动公司法制化管理，促进依法治企，有效提升管理水平。加强管理控制能力。

1、资金运营内控制度

发行人制定了严格的资金运营内控制度，在资金运营和管理方面，发行人实行单独核算、集中管理、统一审批的资金运营和管理模式，各子公司根据各自年度项目建设计划，编制资金需求和使用年度计划，集团公司汇总后编制总体资金收支平衡计划，并按各子公司项目建设合同和进度调剂和分配建设资金，并逐笔审核支付，项目建设完工后，经决算确定建设成本，集团公司定期对项目资金支付和内控情况进行检查和审计。

2、财务内控制度

公司为了提高财务管理要求而制订了《财务部内部控制制度》，对包括财务会计政策、财务计划、财务预算、财务控制、成本核算、资金控制、资产管理以及会计报告等做了规定，要求对各项业务收支和财务计划、预算的执行情况进行分析和监督检查，考核资金使用的效果，规范了公司的会计核算和财务管理制度，定期对内部控制情况进行全面检查和效果评估；对公司资产进行监督和管理，做好资金的计划、分析工作，严格按资金审批流程办理支付业务，合理分配使用资金，提高资金使用效益，科学合理组织财务活动，并积极参与制定公司的有关经济政策。

3、劳动人事制度

公司制订了《公司人员聘用及考核制度》，规范完善了人事选拔、使用、监督、考核机制，完善了干部的竞争激励机制，以提高干部队伍素质，增强企业的活力。公司的干部管理坚持德才兼备的标准。同时在薪酬分配上坚持按劳分配，坚持薪酬与风险、责任相一致。按照员工所在岗位级别、胜任能力、承担责任等因素综合确定员工的绩效薪酬。

4、安全生产制度

安全生产关系到人民群众的生命和财产安全，关系到社会稳定和经济的健康发展，公司作为承担溧水区各项建设和开发任务的建设主体，更是把安全生产作为各项工作的重要一极。为此，公司坚持以人为本，关注安全，坚持不懈地把安全生产工作抓细、抓实、抓好，坚持“安全第一、预防为主、综合治理”的安全生产方针，明确各级领导和各部门的安全生产工作责任，健全了安全教育培训制度、安全生产检查制度、安全生产奖惩制度、生产安全事故的报告和处理制度、安全操作规程、生产安全事故应急预案的编制与演练等等制度细则，将安全生产贯彻、落实到位。

5、行政办公制度

公司对会议管理、接待管理、印章管理、公文处理、车辆使用、档案资料、信息保密、考勤考核、教育培训等行政事务制定了分类细则，从制度上约束人、从规则上规范事，确保行政事务按细则实施。

6、内部审计制度

为维护公司资产的安全与完整，促使改善公司运营效率，防范舞弊风险，发挥内部审计的作用，明确内部审计部门的职责与权限，提升公司价值，公司制定各类内部审计规章制度、管理办法、操作流程等，并提交董事会批准实施；制定年末审计计划并提交公司董事会审批。审计计划可根据每季度实际情况进行微调，报董事会备案。如有重大调整，需提交董事会批准后方可实施；根据经营层就其权限范围内的经营管理活动所提出的要求开展各类专项审计、保证、咨询、服务项目，由公司总经理批准后实施，向董事会审计委员会报告年末内部审计工作情况；与外部审计会计师事务所沟通协调，了解审计发现的情况及督促审计整改的实施。对公司及所属单位的财务管理、经营绩效、资产质量以及工程建设项目等有关经济活动的真实有效性、合法合规性、内部控制制度完善性以及内部控制制度执行有效性进行了独立客观的监督和评价。

7、公司合同审核及管理制度

依据中华人民共和国《合同法》、《建筑法》及相关法规，结合公司实际情况，公司对外签订的所有建设工程施工合同、劳务分包合同、专业分包合同、物资设备采购供应合同等业务，按照“逐级上报、分级负责”的原则建立健全了公司的合同审核和管理制度，以防范市场风险与法律风险，提高企业经济效益，减少因合同签订、履行过程中有不规范行为导致的纠纷。

8、资产监管制度

公司为实现国有资产的保值增值，大力优化国有资产结构，保障国有资产的保值和增值，维护国有资产使用单位的合法权益，对于控股子公司或参股子公司，积极派出董监事参与下属公司的管理、运营，对于子公司的分立、合并、破产、解散、增减资本、任免企业负责人、各类投资、融资及抵押、发行公司债券等重大事项，积极履行相关职责并及时向公司报告相关情况，督促子公司及时足额上缴国家和公司收益部分。公司定期或不定期地组织开展财产清查工作，做到账证、账账、账实相符。财务部门根据财产清查的需要，成立相应的财产清查机构或指定财产清查人员。

9、公司投融资制度

根据“谁投资、谁决策、谁受益、谁承担风险”的原则，在国家宏观调控下更好地发挥市场机制对经济活动的调节作用，确立企业的投资主体地位，规范政府投资行为，公司逐步建立投资主体自主决策、银行独立审贷、融资方式多样、中介服务规范、政府宏观调控有力的各项投融资体制。公司投资发展部是投融资工作的归口管理部门，统一管理实施公司及各下属公司的对外投融资工作。各下属公司根据经营预算和资本预算，编制年末总投资计划和资金计划，并根据实际情况确定融资计划，上报公司投资发展部确定融资额度。

10、工程建设管理制度

公司根据工程基建的需要，为保证公司所有工程管理人员能够有序的开展日常的工程，对涉及公司所有施工管理、质量、设备、设计等方面的工作制定了相关的工程建设管理制度汇编，内容包括《工程建设日常监督管理制度》、《工程建设管理奖惩办法》、《施工现场管理制度》、《工程现场安全、文明施工管理制度》、《工程质量验收管理制度》等等，以积极组织协调各方面的管理，保证各项工程的顺利进行，确保工程项目的进度控制、质量控制、投资控制三大目标顺利实现，以落实施工的统一规划、统一指挥、统一协调，全过程地控制工程建设的设计、投资、进度、质量与安全，以科学地组织施工、确保工程质量、缩短建设工期、提高投资效益，最终实现公司各工程建设目标。

11、担保制度

公司针对担保事项制定了《担保管理制度》，对“提供担保的条件”、“担保审批程序”、“担保的后续管理”、“子公司对外担保事项的管理”和“监督检查”进行了

详细规范。明确规定了公司财务处负责公司本部及下属子公司所需资金贷款相关担保事项的日常工作，各下属企业必须对公司财务处提供相关配合。公司严禁各下属企业在未经审批的情况下对外提供担保。

12、关联交易制度

为规范公司关联交易行为，明确各方管理职责和分工，维护公司股东和债权人的合法权益，保证公司与关联人之间订立的关联交易合同符合公平、公开、公允的原则，确保公司的关联交易行为不损害公司的合法权益，根据《中华人民共和国公司法》、《企业会计准则——关联方关系及其交易的披露》等有关法律、法规、规范性文件及公司章程的有关规定，结合公司实际情况，发行人制定了《关联交易管理制度》。公司关联交易遵循市场价格的原则，并对关联交易的内容、关联方的定义、关联交易的范围等方面的多个环节作了较为详尽的规定。

13、子公司内部管理制度

公司建立和完善了子公司管理制度，对子公司资产、人员、财务、日常运营、绩效考核、工程质量等做了具体制度规定，分别制订了《公司资产管理制度》、《公司财务内部控制制度》、《公司人员聘用及考核制度》和《工程建设日常监督管理制度》、《工程质量验收管理制度》等。财务方面：公司与各子公司实行统一财务管理制度和二级核算体制，各子公司单独进行财务核算后，再纳入总公司整体核算内；人员方面：子公司高级管理人员由集团公司董事会任命，并接受公司董事会和监事会的日常监督和业绩考核。一般员工由集团公司职能部门根据子公司运营实际需要核定人数并统一招聘、考核；资产方面：由集团公司相关职能部门根据子公司经营实际需要安排办公场所、提供必要的设备资产，零星办公用品由子公司报批后自行采购；日常运营方面：集团公司每周召开集团职能部门和全体子公司负责人例行工作会议，各子公司拟定、汇报本公司月度、周工作计划，并向集团总经理室汇报工作进展情况，子公司日常工作接受总经理室的监督、评价和考核。

14、信息披露制度

为提高公司信息披露管理水平和信息披露质量，促进企业依法规范运行，保护投资者的合法权益，发行人根据中国银行间市场交易商协会最新要求，制订了《南京溧水城市建设集团有限公司非金融企业债务融资工具信息披露事务管理制度》。该制度要求由

南京溧水城市建设集团有限公司财务管理部牵头，在规定的时间内，定期或不定期通过中国货币网、中国债券网及南京溧水城市建设集团有限公司网站披露包括审计报告、发生的重大事项等相关内容，并保证披露信息的及时性、合法性和准确性。

15、公司党建工作制度

作为国有控股企业，公司始终将党建工作放在重要的位置常抓不懈，为此，公司建立了一系列的党建工作制度并贯彻到公司的日常工作中来，公司党支部完善了学习制度、党组成员工作联系点制度、班子民主生活会制度、领导干部报告个人重大事项管理制度、党风廉政建设责任制实施办法、基建监察信访举报工作实施办法、廉洁自律承诺制度等等，通过一系列的党建工作来凝聚人心、发挥党员干部的核心、带头作用，切实的推动公司各项职能的积极运作。

16、突发事件应急制度

发行人在突发事件应急制度方面规定了以下几个方面：重大社会舆论对发行人造成不利影响所带来的应急预案、短期资金调度应急预案、高管人员应急选举方案以及对外应对措施等。一旦发行人高层管理发生变动或者突发事件对发行人的正常经营产生负面影响，发行人将会启动应急方案，组建临时董事会或其他临时权利机构，确保发行人在突发事件期间及后续期间内企业的正常经营及解决方案，及时向相关部门报备。

17、短期资金调度应急预案

发行人《突发事件应急制度》对公司出现短期资金缺口，包括并不限于到期债务偿还、项目建设合同约定到期支付等情形，发行人制定了相应的应急预案，对公司出现的短期资金告急的情况，公司将按紧急程度将采取包括集团内资金统筹调度支付、银行及其他非银行金融机构已授信额度提用、向区内国有企业临时拆借、以及向区、市人民政府请求财政资金短期调剂借用等化解措施。

七、发行人人员基本情况

（一）发行人员工数量及教育程度情况

截至本募集说明书签署日，公司总人数 1,612 人，员工结构如下：按教育程度分类，本科以上学历占 0.43%，本科学历占 16.07%，大专及以下占 83.5%；按岗位划分，企业负责人占 0.49%，中层管理人员占 2.42%，一般在岗职工占 23.02%，在岗工勤人员占 74.07%；按年龄构成划分，公司员工 30 岁以下的占 13.46%、30-50 岁的占 61.35%、50

岁以上的占 25.19%。员工团队具有较高文化水平和职业技能，为发行人未来发展提供一定保证。

图表 5-9：公司员工构成情况

单位：人

按教育程度			按专业			按年龄		
学历	人数	占比	业务	人数	占比	年龄	人数	占比
本科以上	7	0.43%	企业负责人	8	0.49%	30 岁以下	217	13.46%
本科	259	16.07%	中层管理人员	39	2.42%	30-50 岁	989	61.35%
大专及以下	1,346	83.5%	一般在岗职工	371	23.02%	50 岁以上	406	25.19%
-	-		在岗工勤人员	1194	74.07%	-	-	-
合计	1,612	100%	合计	1,612	100%	合计	1,612	100%

（二）发行人董事、监事及其他高级管理人员情况

公司董事、监事及高级管理人员的设置，符合《公司法》等相关法律法规的规定，公司现任董事、监事及高级管理人员基本情况如下表：

图表 5-10：截至 2022 年 3 月末发行人董事、监事及高级管理人员基本情况表

序号	姓名	任职类型	任职时间	职务到期时间	职位	是否持有发行人股票及债券
1	刘昌红	董事	2020.9	2023.9	董事长	否
2	李巧根	董事	2021.3	2023.03	总经理	否
3	袁军	职工董事	2020.9	2023.09	财务部部长	否
4	葛俊	外部董事	2022.1	2025.1	-	否
5	戚明坤	外部董事	2022.1	2025.1	-	否
6	章萍	外部董事	2022.1	2025.1	-	否
7	薛昌东	外部董事	2022.1	2025.1	-	否
8	饶婷	职工监事	2019.10	2022.10	监事会主席	否
9	赵静	职工监事	2019.10	2022.10	工会主席、团委书记	否
10	牛福华	职工监事	2021.12	2024.12	-	否
11	陈圳强	职工监事	2021.12	2024.12	-	否
12	强力	职工监事	2021.12	2024.12	-	否

1、董事

董事长：刘昌红，1973 年 2 月生，汉族，江苏溧水人，中共党员，本科学历；历任南京市溧水县孔镇乡多经公司技术员、南京市溧水县孔镇乡团委书记；南京市溧水县和凤镇团委书记、农服中心主任、党政办主任、综治办主任、党委委员、副镇长；南京市溧水区东屏镇镇长、党委副书记；南京溧水产业投资控股集团有限公司党委副书记、

总经理、董事长；现任南京溧水城市建设集团有限公司董事长、法定代表人。

董事：李巧根，1973 年 5 月出生，汉族，江苏溧水人，中共党员，本科学历，历任溧水县委办秘书，溧水县委办副主任，溧水区委研究室主任（深改办常务副主任、社建工委书记），溧水区晶桥镇副书记、镇长；现任南京溧水城市建设集团有限公司董事、总经理、副书记。

董事：袁军，1980 年 6 月出生，汉族，中共党员；历任南京市溧水县自来水公司财务科科员、南京溧水清源水务集团有限公司财务部部长、南京溧水城市建设集团有限公司财务部副部长，现任发行人职工董事、财务部部长。

董事：葛俊，男，汉族，1975 年 10 月出生，江苏溧水人，本科学历。历任柘塘镇工业公司科员，柘塘镇文化服务中心科员，柘塘镇企管站科员，溧水经济开发区管委会武装部副部长，溧水区柘塘街道新淮社区总支部书记、社区书记，南京润科置业有限公司负责人；现任南京溧水经济技术开发区集团有限公司董事、副总经理，南京溧水城市建设集团有限公司外部董事。

董事：戚明坤，男，汉族，1976 年 4 月出生，安徽淮南人，高级会计师，研究生学历。历任国投新集能源股份有限公司财务经理，苏宁电器股份有限公司财务经理，南京丰盛产业控股集团有限公司板块财务总监，江苏恒德东汇投资集团有限公司集团财务总监，南京溧水城市建设集团有限公司财务负责人；现任南京溧水高新技术产业投资有限公司财务负责人，南京溧水城市建设集团有限公司外部董事。

董事：章萍，女，汉族，1981 年 8 月出生，江苏溧水人，本科学历。历任南京市明德至善有限公司职员、售后服务部部长、办公室主任、区域经理，团市委驻溧水团县委青年干事，团县委青年商会副秘书长，团县委志愿者协会副秘书长，团县委办公室主任，南京溧水昱达商贸集团有限公司办公室职员、办公室副主任，南京溧水宾馆有限公司经理；现任南京溧水产业投资控股集团有限公司办公室主任，南京溧水城市建设集团有限公司外部董事。

董事：薛昌东，男，汉族，1983 年 1 月出生，江苏溧水人，本科学历。历任南京市交通工程总公司技术员，湖北建设监理有限公司温州分公司监理员，杭州市三华建设有限公司工程项目负责人，南京市溧水区永阳街道安监科工作，现任江苏永阳建设发展集团有限公司工程部项目经理，南京溧水城市建设集团有限公司外部董事。

2、监事

监事会主席：饶婷，1976 年 10 月出生，汉族，江苏溧水人，高级会计师。历任南京飞燕活塞环股份有限公司总经理办公室科员，中国联通溧水支公司综合财务科科员，中国太保产险溧水支公司综合财务科科长，南京中信会计师事务所审计部审计员，溧水清源水务集团有限公司财务科科员，南京溧水城市建设集团有限公司审计监察部科员、副部长、职工监事；现任南京溧水产业投资控股集团有限公司外部董事，南京溧水城市建设集团有限公司审计法务部部长、监事会主席。

职工监事：赵静，1985 年 9 月出生，汉族，江苏溧水人，本科学历；曾任发行人财务部副部长；现任发行人职工监事、工会主席、团委书记。

职工监事：牛福华，1979 年 2 月出生，汉族，江苏溧水人。历任溧水县钟声电脑学校职员，江苏万辰置业投资有限公司职员，南京溧水中山保障房建设有限公司职员，南京溧水城市建设集团有限公司办公室档案室主任；现任南京溧水城市建设集团资产运营管理部副部长、工会副主席、职工监事。

职工监事：陈圳强，1986 年 4 月出生，汉族，福建漳州人。历任 94994 部队基层通信员兼军械保管员，94994 部队旅机关供应科油料助理、供应科军需助理，94994 部队基层财务助理；现任南京溧水金鹏建设有限公司审计法务部纪检干事，南京溧水城市建设集团有限公司职工监事。

职工监事：强力，1989 年 5 月出生，汉族，江苏南京人，工程师。历任南京苏通路桥工程有限公司职员，南京溧水城市建设集团有限公司工程部办事员、工程部副部长；现任南京溧水智慧城市建设有限公司总经理，南京溧水城市建设集团有限公司工程部副部长、职工监事。

发行人上述董事、监事及高级管理人员中不存在公务员兼职情况，不存在领取公务员薪酬的情况。

发行人董事、监事、高级管理人员不存在《公司法》第一百四十六条所述的禁止任职的情形，任职资格符合《公司法》、《公务员法》第四十二条以及《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》（中组发[2013]18 号）的规定，不影响本次发行人债务融资工具的发行。

八、发行人业务状况

（一）经营范围

发行人经核准的经营范围为：管理由财政投资的市政公用设施、建设资金；投资经营市政公用设施；向与市政公用设施相关的土地开发、房地产开发业务投资。

（二）主营业务构成情况

发行人是南京市溧水区人民政府授权区政府国有资产监督管理委员会办公室履行出资人职责的区属国有企业，承担城市开发、基础设施建设（含保障性住房建设）、交通建设、区域供水建设与运营、污水处理设施及管网建设与运营、水环境生态维护与治理、建筑市场服务与投资、公共交通服务及公共停车场建设经营等职责。

2013 年及以前，发行人主要从事城市基础设施建设（含保障性住房建设）、测绘等领域，自 2014 年起发行人测绘领域逐步退出。根据南京市溧水区人民政府办公室 2016 年 8 月 14 日下发的《南京市溧水区人民政府办公室关于整合重组城市建设集团商贸旅游集团资产的通知》（溧政办发【2016】61 号），将区国资办持有的南京溧水清源水务集团有限公司 100% 股权划入溧水城建；区国资办、区公路站分别持有的南京溧水区交通建设投资有限公司 95%、5% 股权划入溧水城建。上述两家公司纳入发行人合并范围后，发行人经营板块自 2016 年开始新增了公共客运、污水处理、自来水供应、自来水管道的安装等业务板块；2019 年开始增加了校车服务业务。

图表5-11：发行人近三年又一期营业收入情况

单位：万元、%

项目	2022 年 1-3 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
工程业务	32,967.55	56.60	83,589.84	29.97	90,805.69	36.33	45,302.61	18.57
保障性住房收入	0.00	0.00	125,558.00	45.01	118,488.11	47.40	169,383.42	69.43
公共客运	557.13	0.96	2,039.30	0.73	1,974.56	0.79	2,734.45	1.12
校车服务	475.10	0.82	1,488.33	0.53	1,296.60	0.52	1,172.08	0.48
污水处理费	603.58	1.04	2,395.94	0.86	2,616.99	1.05	2,755.28	1.13
自来水供水	2,141.59	3.68	8,856.60	3.17	7,522.38	3.01	7,014.80	2.88
自来水管道的安装	10,703.60	18.38	25,102.86	9.00	20,260.00	8.11	15,198.25	6.23
租金收入	8,413.46	14.44	27,664.20	9.92	6,678.51	2.67	0.00	0.00
工程咨询收入	1.19	0.01	1,025.92	0.37	0.00	0.00	0.00	0.00
文旅收入	1,848.08	3.17	305.15	0.11	0.00	0.00	0.00	0.00
其他业务	533.74	0.92	927.82	0.33	323.90	0.13	397.21	0.16
合计	58,245.02	100.0	278,953.00	100.00	249,966.77	100.0	243,958.11	100.0

项目	2022 年 1-3 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
		0	96			0		0

2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月，发行人的营业收入分别 243,958.11 万元、249,966.77 万元、278,953.96 万元和 58,245.02 万元，呈逐年增长趋势。

2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月，公司主营业务收入结构中以工程建设收入和保障性住房收入为主。近三年一期，发行人工程建设收入和保障性住房业务的收入分别为 214,686.03 万元、209,293.80 万元、209,147.84 万元和 32,967.55 万元，占营业收入的比重分别为 88.00%、83.73%、74.98%和 56.60%。工程收入和保障性住房业务的收入一直是公司主营业务收入最大的板块。

2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月，发行人公共客运收入分别为 2,734.45 万元、1,974.56 万元、2,039.30 万元和 557.13 万元，在主营业务中占比分别为 1.12%、0.79%、0.73%和 0.96%；校车服务收入分别为 1,172.08 万元、1,296.60 万元、1,488.33 万元和 475.10 万元，在主营业务中占比分别为 0.48%、0.52%、0.53%和 0.82%。污水处理费收入分别为 2,755.28 万元、2,616.99 万元、2,395.94 万元和 603.58 万元，在主营业务中占比分别为 1.13%、1.05%、0.86%和 1.04%；自来水供水收入分别为 7,014.80 万元、7,522.38 万元、8,856.60 万元和 2,141.59 万元，在主营业务收入中占比为 2.88%、3.01%、3.17%和 3.68%；自来水管道的安装收入分别为 15,198.25 万元、20,260.00 万元、25,102.86 万元和 10,703.60 万元，在主营业务中占比分别为 6.23%、8.11%、9.00%和 18.38%；其他业务收入分别为 397.21 万元、323.90 万元、927.82 万元和 533.74 万元，在主营业务收入的占比分别为 0.16%、0.13%、0.33%和 0.92%。

租金收入是 2020 年新增加收入项目，2020-2021 年及 2022 年 1-3 月，租金收入分别为 6,678.51 万元、27,664.20 万元和 8,413.46 万元，在主营业务收入的占比分别为 2.67%、9.92%和 14.44%。工程咨询收入和文旅收入是 2021 年新增加收入项目，2021 年及 2022 年 1-3 月，工程咨询收入分别为 1,025.92 万元、1.19 万元，在主营业务收入的占比分别为 0.37%、0.01%；文旅收入分别为 305.15 万元、1,848.08 万元，在主营业务收入的占比分别为 0.11%、3.17%。

图表 5-12：发行人近三年又一期营业成本情况

单位：万元、%

项目	2022 年 1-3 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
工程建设	31,441.27	61.49	79,745.72	32.23	86,601.73	36.30	43,205.27	19.02
保障性住房	0.00	0.00	119,850.81	48.44	113,102.29	47.41	145,562.31	64.10
公共客运	4,579.99	8.96	15,604.03	6.31	16,270.86	6.82	18,212.93	8.02
校车服务	387.58	0.76	1,285.34	0.52	1,095.68	0.46	973.78	0.43
污水处理费	3,160.99	6.18	6,259.92	2.53	6,223.27	2.61	5,402.39	2.38
自来水供水	1,787.86	3.50	5,893.90	2.38	5,843.35	2.45	5,755.79	2.53
自来水管道的安装	7,190.14	14.06	16,519.18	6.68	9,132.66	3.83	7,524.14	3.31
租金收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
工程咨询收入	0.00	0.00	288.42	0.12	0.00	0.00	0.00	0.00
文旅收入	1,893.01	3.70	1,338.44	0.54	0.00	0.00	0.00	0.00
其他业务	693.40	1.36	615.24	0.25	270.53	0.11	464.04	0.20
合计	51,134.25	100.00	247,401.01	100.00	238,540.35	100.00	227,100.63	100.00

2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月，发行人全部营业成本分别为 227,100.63 万元、238,540.35 万元、247,401.01 万元和 51,134.25 万元，营业成本占比及变动与发行人各期营业收入占比及变动较为匹配。

2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月，发行人工程建设业务（含保障性住房）的成本分别 188,767.58 万元、199,704.02 万元、199,596.53 万元和 31,441.27 万元，占营业成本的比重分别 83.12%、83.71%、80.68%和 61.49%，与营业收入基本保持同比例变动。

2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月，发行人公共客运成本分别为 18,212.93 万元、16,270.86 万元、15,604.03 万元和 4,579.99 万元，在主营业务中占比分别为 8.02%、6.82%、6.31%和 8.96%；校车服务成本分别为 973.78 万元、1,095.68 万元、1,285.34 万元和 387.58 万元，在主营业务中占比分别为 2.38%、2.61%、2.53%和 6.18%。污水处理费成本分别为 5,402.39 万元、6,223.27 万元、6,259.92 万元和 3,160.99 万元，在主营业务成本中占比分别为 2.78%、2.38%、2.61%和 8.57%；自来水供水成本分别为 5,755.79 万元、5,843.35 万元、5,893.90 万元和 1,787.86 万元，在主营业务成本中占比为 2.53%、2.45%、2.38%和 3.50%；自来水管道的安装成本分别为 7,524.14 万元、9,132.66 万元、16,519.18 万元和 7,190.14 万元，在主营业务中占比分别为 3.31%、3.83%、6.68%和 14.06%。

图表5-13：发行人近三年又一期毛利润情况

单位：万元、%

项目	2022 年 1-3 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
工程建设	1,526.28	21.46	3,844.12	12.18	4,203.96	36.79	2,097.34	12.44
保障性住房	0.00	0.00	5,707.19	18.09	5,385.82	47.13	23,821.11	141.31
公共客运	-4,022.86	-56.57	-13,564.73	-42.99	-14,296.30	-125.12	-15,478.48	-91.82
校车服务	87.52	1.23	202.99	0.64	200.92	1.76	198.30	1.18
污水处理费	-2,557.41	-35.97	-3,863.98	-12.25	-3,606.28	-31.56	-2,647.11	-15.70
自来水供水	353.73	4.97	2,962.70	9.39	1,679.03	14.69	1,259.01	7.47
自来水管安装	3,513.45	49.41	8,583.68	27.20	11,127.34	97.38	7,674.11	45.52
租金收入	8,413.46	118.32	27,664.20	87.68	6,678.51	58.45	0.00	0.00
工程咨询收入	1.19	0.02	737.50	2.34	0.00	0.00	0.00	0.00
文旅收入	-44.93	-0.63	-1,033.29	-3.27	0.00	0.00	0.00	0.00
其他业务	-159.67	-2.25	312.58	0.99	53.37	0.47	-66.83	-0.40
合计	7,110.77	100.00	31,552.95	100.00	11,426.42	100.00	16,857.48	100.00

2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月，发行人实现毛利润分别为 16,857.48 万元、11,426.42 万元、31,552.95 万元和 7,110.77 万元。

2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月，发行人工程建设业务及保障性住房业务的毛利润分别为 25,918.45 万元、9,589.78 万元、9,551.31 万元和 1,526.28 万元，占主营业务毛利润的比重分别为 153.75%、83.92%、30.27%和 21.46%。工程建设及保障房业务板块是公司主营业务毛利润的主要来源之一。发行人毛利润呈现大幅波动趋势，主要与发行人当年完工项目确认的收入大小有关。

2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月，发行人公共客运毛利润分别为-15,478.48 万元、-14,296.30 万元、-13,564.73 万元和-4,022.86 万元，由于公共客运业务属于政府提供的公众服务类业务，决定了该业务始终处于亏损状态，该类业务主要依靠政府补贴来弥补经营亏损。校车服务业务毛利润分别为 198.30 万元、200.92 万元、202.99 万元和 87.52 万元，在主营业务毛利润中占比分别为 1.18%、1.76%、0.64%和 1.23%。

2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月，发行人污水处理费毛利润分别为-2,647.11 万元、-3,606.28 万元、-3,863.98 万元和-2,557.41 万元。污水处理业务由于投资大、成本

高、收费低，目前仍处于亏损状态，也是靠政府专项补贴来进行弥补；自来水供水毛利润分别为 1,259.01 万元、1,679.03 万元、2,962.70 万元和 353.73 万元，在主营业务毛利润中占比为 7.47%、14.69%、9.39%和 4.97%；自来水管道的安装毛利润分别为 7674.11 万元、11,127.34 万元、8,583.68 万元和 3,513.45 万元，在主营业务毛利润中占比分别为 45.42%、97.38%、27.20 和 49.41%，该业务是发行人贡献毛利润最多的业务板块。出租业务毛利润分别为 6,678.51 万元、27,664.20 万元和 8,413.46 万元，在主营业务毛利润中占比分别为 58.45%、87.68%和 118.32%。

2021 年及 2022 年 1-3 月，发行人工程咨询毛利润分别为 737.50 万元、1.19 万元，占毛利润的比重分别为 2.34%、0.02%；文旅毛利润分别为-1,033.29 万元、-44.93 万元，占毛利润的比重分别为-3.27%、-0.63%。

图表5-14：发行人近三年又一期毛利率情况

单位：万元、%

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
工程业务	4.63	4.60	4.63	4.63
保障性住房	0.00	4.55	4.55	14.06
公共客运	-722.06	-665.17	-724.02	-566.05
校车服务	18.42	13.64	15.50	-96.07
污水处理费	-423.71	-161.27	-137.80	17.95
自来水供水	16.52	33.45	22.32	50.49
自来水管道的安装	32.82	34.19	54.92	16.92
租金收入	100.00	100.00	100	-16.82
工程咨询收入	100.00	71.89	0.00	0.00
文旅收入	-2.43	-338.62	0.00	0.00
其他业务	-29.91	33.69	16.48	0.00
合计	12.21	11.31	4.57	6.91

2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月，发行人毛利率分别为 6.91%、4.57%、11.31%和 12.21%，总体来看，发行人公司为国有企业，承担政府民生类业务较多，部分业务毛利率为负。从 2021 年开始，发行人整体毛利润率稳步提高，主要是由于当年租金收入毛利大幅增加所致。

2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月，发行人工程业务的毛利率分别为 4.63%、4.63%、4.60%和 4.63%，毛利率水平保持稳定。这与该业务板块的经营模式相关。基础设施建设板块的业务模式是待项目工程竣工验收、审计后，由溧水区人民政府按照约定的成本加

成比例（一般为5%）负责回购，并按照项目回购当年、第二年、第三年各支付30%，第四年支付10%的模式进行回购资金的支付，毛利率相对稳定。

2019-2021年度，发行人保障性住房业务的毛利率分别为14.1%、4.55%、4.55%。发行人保障房业务的经营是由发行人与溧水区人民政府按照约定的成本加成比例（一般为5%）负责回购，并按照项目回购当年、第二年、第三年及第四年分别支付回购款项30%、30%、30%及10%的模式进行回购资金的支付。2019年发行人保障性住房业务的毛利率大幅提升主要原因是发行人将人才公寓项目转让给南京幸庄科技创新产业园管理有限公司进行运营，所获取的项目收益高于发行人一般保障房建设业务收益，同时政府增加了发行人保障房自售比例，相应增加了保障房销售收入。

2019-2021年度及2022年1-3月，发行人公共客运毛利率分别为-566.05%、-724.02%、-665.17%和-722.06%。公共客运毛利率为负且不断下降，这与公共客运业务系政府公共服务类业务项目，且随着城市区域的扩大公共客运运营成本增长较快有关；2019-2021年度及2022年1-3月，发行人校车服务业务毛利率分别为-96.07%、15.50%、13.64%和18.42%。

2019-2021年度及2022年1-3月，发行人污水处理业务毛利率分别为17.95%、-137.80%、-161.27%和-423.71%，这与该业务投资成本大、收费低有关；自来水供水毛利率分别为50.49%、22.32%、33.45%和16.52%，自来水供水业务是发行人盈利较为稳定的业务板块；自来水管安装毛利率分别为16.92%、54.92%、34.19%和32.82%，该业务板块系发行人盈利贡献最大的业务板块。

2019-2021年度及2022年1-3月，发行人租金业务毛利率分别为-16.82%、100%、100%和100%。

2021年度及2022年1-3月，发行人工程咨询业务毛利率分别为71.89%和100%；文旅业务毛利率分别为-338.62%和-2.43%。

（三）各业务板块经营情况

发行人的经营范围、主营业务合法合规，符合国家相关政策。发行人近三年内不存在因安全生产、环境保护、产品质量、纳税等受到重大处罚的情况。

1、工程建设业务

（1）业务概况

城市基础设施建设业务是发行人的主要业务，主要由公司本部及子公司南京市溧水区交通建设投资有限公司（以下简称“溧水交投”）和南京溧水水务集团有限公司（以下简称“溧水水务集团”）负责。发行人作为溧水区主要的基础设施建设主体，公司承担了溧水区城市道路、景观绿化、污水管网建设和配套市政基础设施建设等重要任务。根据溧水区政府日发布的《溧水县人民政府关于委托溧水县城镇建设投资有限公司代建并回购资产事项的通知》，溧水区政府委托公司对溧水区相关基础设施业务进行建设，并与公司签订《委托代建协议书》，公司每年根据溧水区政府下达的政府投资项目计划表，开展城市基础设施建设。公司先后承建并完成了城市及乡村道路、城市景观绿化、污水管网、城市公园、体育设施、停车场、公交首末站及候车站台、中小学校、社区服务中心、以及其他配套市政基础设施等。

2021 年度，公司实现基础设施建设业务收入为 8.36 亿元，较上年末有所下降。2022 年 1-3 月，公司实现基础设施建设业务收入 3.30 亿元，同比增加 2.26 亿元。

（2）盈利模式

根据溧水县人民政府（现南京市溧水区人民政府）2008 年 12 月 31 日发布的《溧水县人民政府关于委托溧水县城镇建设投资有限公司代建并回购资产事项的通知》，溧水区政府委托发行人对溧水区相关基础设施业务进行建设。发行人与溧水区政府或其下属职能部门签订《委托代建协议书》，发行人每年根据溧水区政府下达的政府投资项目计划表，开展城市基础设施建设。目前，发行人已逐步形成由发行人根据政府委托进行基础设施建设的委托建设模式：由发行人根据溧水区政府确定的基础设施建设项目，负责项目资金的筹措、项目立项申报与项目的实施及建设管理。待项目工程竣工验收合格后，发行人与溧水区政府或其下属职能部门签订结算确认书，溧水区政府按照约定的成本加成比例（一般为 5%）进行工程项目回购，并约定分别于项目回购当年、第二年、第三年各支付 30%，第四年支付 10%，溧水区财政局按委托代建协议对工程项目进行回购结算。

发行人所有代建项目均签订回购协议。发行人代建业务符合国发【2010】19 号文、国发【2014】43 号文、国办发【2015】40 号文等法律法规与有关规定。

（3）会计核算方法

资产负债表项目会计处理：基础设施承建项目在建设过程中，以工程合同、工程监

理报告、工程款支付审批单、发票等原始凭证为依据作为工程建设成本核算，列入会计科目“开发成本”，并以各工程项目对象设立明细账予以核算，在资产负债表上归入“存货”项目。当工程项目确认收入时，形成对溧水区财政局的应收款项，在资产负债表上归入“应收账款”项目。

损益表项目会计处理：发行人项目一般在完工交付后，根据审核结果一次性确认收入，计提缴纳各项税金，同时结转相应的工程成本，在利润表上形成“营业收入”、“营业成本”、“营业税金及附加”项目，最终形成经营的净利润。

现金流量表项目会计处理：发行人根据审批的工程缴款单支付工程建设款项，在进行会计核算的同时，按资金支出的性质，在现金流量表上形成“经营活动现金流出”，在支付工程建设款时，归入“购买商品、接受劳务支付的现金”项目；在收到财政局拨付的回购款项时，按资金的性质，在现金流量表上形成“经营活动现金流入”，归入“销售商品、提供劳务收到的现金”项目。

(4) 基础设施建设项目情况

近年来，发行人主要承担溧水区城市基础设施项目建设，发行人所有基础设施建设项目均合法合规，符合国家政策要求，具体项目主要包括：农村道路“村村通”工程以及农村公路升级提档工程；南部新城和东部新城城市道路建设工程；主城区主干道天生桥大道、秦淮大道、珍珠路、交通路整治工程；城市智能交通工程；城市停车场建设工程；城市公交首末站及候车站台建设工程；城市轻轨配套项目工程；幸庄湿地公园、无想山城市中央公园、秦淮源公园等城市公园及街道景观绿化工程；市民体育公园及国家极限体育馆工程；秦淮大道城市管廊工程；区政府行政服务中心；溧水区幼儿园、小学、初级中学、高级中学新建及扩建工程；南堡、新龙路等社区服务中心；城隍庙商业街区等。

图表5-15：截至2022年3月末发行人近三年主要已完工基础设施项目情况

单位：亿元

序号	项目名称	建设期间	回购期间	总投资额	已投资额	是否签订合同或协议	拟回购金额	已回购金额	未来三年回购计划（亿元）			是否按照合同或协议结算
				（亿元）	（亿元）		（亿元）	（亿元）	2022年	2023年	2024年	
1	环山河风景区整治工程	2016-2019	2019-2022	2.80	2.80	是	2.94	2.64	0.30			是
2	S341 项目	2015-2018	2019-2022	13.90	13.90	是	14.6	13.14	1.46			是
3	区域一体化供水工程	2016-2018	2019-2022	4.60	4.60	是	4.83	4.35	0.48			是
4	天生桥大道项目	2016-2018	2019-2022	4.48	4.48	是	4.70	4.23	0.47			是
5	溧白线项目	2016-2019	2020-2023	5.59	5.59	是	5.87	3.52	1.76	0.59		是
6	市民中心	2016-2018	2019-2022	4.63	4.63	是	4.86	4.38	0.48			是
7	老城区污水管网工程	2013-2018	2019-2022	3.68	3.68	是	3.86	3.48	0.38			是
8	宁高新通道溧水段	2017-2018	2019-2022	11.88	11.88	是	12.47	11.22	1.25			是
9	辛庄湿地公园	2014-2018	2019-2022	1.90	1.90	是	2.00	1.8	0.20			是
10	智能交通工程（一期）	2017-2018	2019-2022	1.33	1.33	是	1.40	1.26	0.14			是
11	溧水区公共安全视频监控系 统（智能二期）	2016-2018	2019-2022	0.79	0.79	是	0.83	0.75	0.08			是
12	农路提档升级工程	2015-2018	2019-2022	14.51	14.51	是	15.24	13.71	1.53			是
13	秦淮大道改造工程	2018-2019	2020-2023	4.71	4.71	是	4.95	2.98	1.49	0.48		是
14	交通路改造工程	2019	2020-2023	1.17	1.17	是	1.23	0.74	0.37	0.12		是
15	防洪排涝及水环境整治工程	2017-2019	2020-2023	18.22	18.22	是	19.13	11.48	5.74	1.91		是
16	S246 道路建设项目	2018-2020	2021-2024	8.83	8.83	是	9.27	2.78	2.78	2.78		是
17	轻轨 S7 配套建设项目	2017-2019	2020-2023	3.03	3.03	是	3.18	1.9	0.95	0.33		是

18	南外环交通道路	2016-2021	2022-2025	8.54	8.54	是	8.97	0	2.99	2.99	2.99	是
19	珍珠路环境综合整治工程	2020-2021	2022-2025	2.90	2.90	是	3.05	0	1.02	1.02	1.01	是
20	南堡社区中心	2020-2021	2022-2025	5.44	5.44	是	5.71	0	1.90	1.90	1.91	是
	合计			122.93	122.93		129.09	84.36				

1) 环山河风景区工程：该项目为溧水区石湫镇环山河片区环湖路，拟建环湖路总长 8.5 公里，总投 2.8 亿元，已投资 2.47 亿元，立项为溧发改审【2014】28 号，环评为溧环审（2014）20 号。

2) S341 项目：项目总投 13.9 亿元，已投资 13.32 亿元，项目起点位于溧水，终点位于安徽当涂，全长 34.01 公里，目前项目已取得合规性文件有：苏发改基础发（2015）109 号、苏国土资预【2014】164 号、溧环审【2014】22 号。

3) 区域供水工程：该项目建设内容为东屏镇、白马镇、晶桥镇、洪蓝镇、石湫镇、和凤镇的供水主干管。项目总投 4.6 亿元，已投 4.6 亿元。建设期为 2016 年到 2018 年。立项为溧发改审（2013）053 号，环评为溧环审【2013】33 号。

4) 天生桥大道项目：项目位于溧水天生桥大道，占地面积为 44.6 公顷。总投 4.48 亿元，已投 4.2 亿元。立项为溧发改审（2016）419 号，环评为溧环审（2017）58 号。

5) 溧白线项目：项目位于江苏白马农业高新技术产业园至宁杭城际铁路溧水站道路，项目总投 5.59 亿元，立项为溧发改投资发【2011】46 号，环评为溧环审（2011）74 号。

6) 市民中心：建筑面积：70680 平方米；占地面积 30.7 亩，溧水区天生桥大道以南，秦淮大道以东，地下 2 层，地上 8 层。项目总投 4.63 亿元，已投资 3.4 亿元。立项为溧发改审（2015）254 号，环评为溧环审（2015）116 号。

7) 老城区污水管网工程：该项目建设地点北至中山河、东到秦淮河、南至天生桥大道、西到城西干道，项目总投 3.68 亿元，已投 3.68 亿元。立项为溧发改审（2013）38 号文，环评为溧环审（2013）27 号。

8) 宁高新通道溧水段：南京至高淳新通道项目位于溧水区、江宁区、高淳区，总长 31.75 公里，总投资 11.88 亿元，已投 11.44 亿元。项目可研为宁发改投资字【2011】15 号，环评为宁环建【2010】152 号。

9) 辛庄湿地公园：项目位于溧水区辛庄水库周边，占地约 1620 亩，总投 1.90 亿元，已投 1.71 亿元。立项为溧发改审（2014）449 号，环评为溧环审（2015）91 号。

10) 智能交通一期：该项目内容为新增 127 个路口信号灯、电子警察、视频监控系统和服务器、存储等硬件设备，总投 1.33 亿元，已投资 1.33 亿元，项目建设期为 2017 年到 2018 年。

11) 溧水区公共安全视频监控系统（智能二期）：信息采集系统 1876 个点位（其中含人脸抓拍、无线 MAC 采集、微卡口系统、枪球联动系统、全景监控系统、一键式报警监控系统、高空瞭望系统、无线图传系统、应急通讯指挥车等、网络传输系统、平台建设、二级巡防中心系统、一级巡防中心大屏显示系统、原有“3.20”卡口系统改造），总投 0.79 亿元，已投资 0.79 亿元，项目建设期为 2016 年到 2018 年。

12) 农村道路提档升级：改扩建三四级农村公路 363 公里。包括溧水区各乡镇，开工建设农村公路 150 公里（开发区 4km、东屏 16km、白马 35km、永阳 8km、石湫 27km、洪蓝 20km、晶桥 17km 和凤 23km，路面宽 6 米、7 米，按照三、四级公路标准执行。项目总投资 14.51 亿元，已投 12.1 亿元，建设周期 2016 至 2018 年度。

13) 秦淮大道改造工程：开元路-幸庄路，长 4.6 公里道路绿化景观提升。总投资 4.71 亿元，建设期 2018-2019 年。

14) 交通路改造工程：西起珍珠路，东至机场路，长 4000 米，宽 42-56 米。道路、桥梁、排水、路灯、绿化提升，立面改造，管杆线迁移及下地。总投资 1.17 亿元，建设期一年。

15) 防洪排涝及水环境整治工程：主要包括一千河堤防加固，岸坡整治及防汛道路建设；二千河沿线堤防达标，护坡、8 条撇洪沟整治、绿化等；三千河堤防除险加固工程；金毕河上游水环境整治（7 公里河道整治，景观提升，起点：上游各水库，终点：幸庄路。主要内容为清表，清淤，绿化及土方工程）；天生桥套闸除险加固工程（主要建设拆除老闸，移址新建天生桥套闸及必要的管理设施；黄家河下虞至黄家段约 4 公里河道清淤及堤坡清杂等工程、畜禽养殖关闭清理整治等；新桥河沿线撇洪沟口扩砌修复等。总投资 18.22 亿元，建设期 2017-2019 年。

16) S246 道路建设项目：S246 省道北延 22 公里，南起溧水经济开发区，北至南京市江宁区。总投资 8.83 亿元，建设期 2017-2019 年。

17) 轻轨 S7 配套建设项目：溧水至禄口国际机场轻轨 S7 线溧水段 27.8 公里沿线配套实施建设。总投资 3.03 亿元，建设期 2017-2019 年。

18) 南外环交通道路：该项目总里程 18 公里，项目总投资 8.54 亿元。项目立项为溧发改审[2016]330 号，环评为溧环审[2016]043 号。项目建设期为 2016 年到 2021 年。

19) 珍珠路环境综合整治工程：该项目总里程 2900 米，总投 2.90 亿元。项目批文为溧审批投许[2019]126 号，环评为溧环审[2019]027 号。项目建设期为 2020 年到 2021 年。

20) 南堡社区中心：该项目位于天生桥大道以南，随园路以西，体育公园路以北，占地 29.3 亩，总建筑面积 58778 平方米，其中地上 28108 平方米，地下 30670 平方米。总投 5.44 亿元。项目批文为溧发改审[2020]089 号，环评为溧环审[2020]036 号，项目建设期为 2020 年到 2022 年。

图表5-16：2022年3月末主要在建基础设施建设项目

单位：亿元

项目名称	建设期间	回购期间	总投资额	已投资额	是否签订合同或协议	立项批文	未来三年投资计划			自有资金占比	资本金是否到位
							2022年	2023年	2024年		
溧水城西公交停保场	2019-2023	2023-2026	4.52	0.50	是	溧审批投许[2019]093号	1.76	2.26		30%	是
省溧附改扩建	2019-2023	2023-2026	3.40	1.50	是	溧审批投许[2019]281号	0.90	1.00		30%	是
秦淮大道综合管廊	2020-2022	2022-2025	9.7	4.30	是	溧审批投许[2019]112号	5.40			30%	是
仪凤南路改造提升工程	2021-2022	2022-2025	0.32	0.10	是	溧审批投许[2021]262号	0.22			30%	是
龙山东延	2021-2022	2022-2025	1.80	0.80	是	溧审批投许[2020]346号	1.00			30%	是
中山水苑配套市政道路	2021-2022	2022-2025	0.50	0.20	是	溧审批投许[2020]67号	0.3			30%	是
溧水区集中供养中心项目	2021-2022	2022-2025	1.81	0.50	是	溧审批投许[2020]351号	1.31			30%	是
智能交通三期	2021-2022	2022-2025	1.38	0.70	是	溧审批投许[2019]314号	0.68			30%	是
合计			23.93	8.8			11.57	3.26			

1) 溧水城西公交停保场：项目总投资 4.52 亿元，项目批文为溧审批投许[2019]093 号，建设内容包括：新建综合办公楼、修理厂、加油加气站、检测线、充电设施等，地址栖凤北路以西，宁高高速以东。建设期 2019-2023 年。

2) 省溧附改扩建项目工程：项目总投资 2.57 亿元，建设内容包括：体育馆 4000 平方米，教学楼 2500 平方米，综合楼(实验室、图书馆、报告厅等) 10000 平方米，地下车库 6000 平方米。项目批文溧审批投许[2019]281 号，建设期 2019-2022 年。

3) 秦淮大道综合管廊项目：建设内容包括：天生桥大道—南外环 3.8 公里综合管廊建设，总投资 9.7 亿元，项目批文为溧审批投许[2019]112 号，建设期 2020-2022 年。

4) 仪凤南路改造提升工程：项目总投资 0.32 亿元，项目批文为溧审批投许[2021]262 号，建设内容包括：仪凤南路（天生桥大道-体育公园路），道路长约 540 米。建设期 2021-2022 年。

5) 龙山路东延：项目总投资 1.80 亿元，项目批文为溧审批投许[2020]346 号，建设内容包括：S246-晨光路，长 1.8 公里，宽 34 米。建设期 2021-2022 年。

6) 中山水苑配套市政道路：项目总投资 0.5 亿元，项目批文为溧审批投许[2020]67 号，建设内容包括：西侧道路交通路-段林河，长 450 米，宽 28 米；东侧道路交通路-段林河，长 300 米，宽 28 米。建设期 2021-2022 年。

7) 溧水区集中供养中心项目：项目总投 1.81 亿元，建设内容包括：新建总建筑面积 16072.52 平方米，建设道路及广场 3636.88 平方米。项目批文为溧审批投许[2020]351 号，建设期 2021-2022 年。

8) 智能交通三期：项目总投资 1.38 亿元，项目批文为溧审批投许[2020]346 号溧审批投许[2019]314 号，建设内容包括：新增信号灯、电子警察、视频监控系统和服务器等硬件设备，建设期 2021-2022 年。

(5) 发行人未来拟建基础设施建设项目情况

发行人预计未来拟建城市基础设施项目 3 个，总投资 6.10 亿元，截至 2022 年 3 月末，发行人未来尚需投资 6.10 亿元。

图表 5-17：发行人未来拟建项目及投资计划

单位：亿元

序	项目	建设期间	总投资	资本金	项目是	建设进度	未来三年投资支出
---	----	------	-----	-----	-----	------	----------

							2022 年	2023 年	2024 年
1	新建城南小学	2022-2024	3.50	未到位	是	方案审批	1.2	1.2	1.1
2	省溧中扩建工程二期	2022-2023	2.00	未到位	是	方案审批	1	1	
3	新建薛李路幼儿园	2022-2023	0.6	未到位	是	方案审批	0.3	0.3	
	合计		6.1				2.5	2.5	1.1

(6) 业务合法合规性情况

发行人基础设施建设项目均与溧水区人民政府签订《委托代建协议书》。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号等国家法律法规及有关政策规定。

2、土地整理业务

(1) 业务概况

土地整理业务是发行人早期的业务内容，目前统一列入发行人基础设施工程建设业务。2016年以后，发行人土地整理业务大幅减少，近三年来，发行人基本未开展土地整理业务。截止目前，发行人已完成整理的土地主要包括：S246省道以东、中山水库以北、中山水库以西（涉及13个村组棚改地块）；珍珠路以东、交通路沿线、S246以西、秀园路以北的城区（涉及18个棚改地块）等。

(2) 业务开展和盈利模式

发行人土地整理业务的操作和盈利模式与基础设施项目建设相同：发行人根据溧水区人民政府城市发展总体规划和同级国土资源管理部门土地资源使用规划制定年度土地整理目标任务，公司在土地整理项目实施前，与溧水区人民政府签订《土地整理协议》，由发行人负责土地整理资金的筹措、地上居民和企业拆迁安置和补偿、土地平整等，待项目竣工验收、审计后，由区政府在发行人所有支出成本基础上加成一定比例支付给发行人，发行人实现收入，目前该比例一般为发行人总成本的5%。

(3) 会计处理

在会计核算上，会计处理方式：土地整理成本支出，借记“存货-开发成本”，按整理地块分设明细，贷记“货币资金”，相应的资金流出计入“购买商品、接受劳务支付的现金”；政府支付土地整理款项时（含土地整理成本加加成收益），发行人借记“银行存款”，贷记“营业收入”，同时相应将确认的土地整理成本自“存货-开发成本”科目结转至“营业成本”科目，借记：“营业成本”，贷记：“存货-开发成本”。相应的现金流入计入“销售商品、提供劳务收到的现

金”。

(4) 业务合法合规性情况

发行人早年开展的土地整理业务非土地储备业务，发行人名下无储备用地，发行人未从事土地储备工作，也未进行土地储备融资；发行人不存在承诺以储备土地预期出让收入作为偿债资金来源的情况。发行人早期的土地整理业务经区政府授权，并签订相关委托协议，业务开展符合财综[2016]4号文及相关法律及政策要求。

2014年审计署针对土地出让收支和耕地保护审计情况审计了29个省本级、200个市本级和709个县，发行人未接收到审计署的整改意见。

3、保障性住房开发建设业务

(1) 业务概况

近三年来，发行人承接了秋湖嘉苑、石虎名苑、幸福佳苑、文苑小区等等保障性住房项目建设，从而进一步拓展其业务范围，并为南京市溧水区及南京溧水区的民生工程做出了巨大的贡献。发行人保障房代建业务符合国发【2010】19号文、国发【2014】43号文、国办发【2015】40号文等法律法规与有关规定。

(2) 业务开展和盈利模式

保障性住房业务为发行人的主要业务之一，由发行人下属子公司南京吉溧开发置业有限公司负责具体实施，其具有房地产开发贰级资质。发行人保障房业务涉及三种业务模式：即接受政府或政府部门委托代建；接受其他国有企业委托代建；发行人定向自行销售；

第一种模式：区人民政府根据每年度全区整体拆迁安置规划确定安置房建设项目，发行人接受政府或政府部门的委托代建部分保障房项目，在发行人接受委托代建保障房项目之前与政府或政府部门签订《委托代建协议书》，由发行人负责保障房项目建设资金的筹措、项目立项申报以及项目的实施和建设管理，项目竣工验收后，政府或政府部门按项目建设成本加成（比例一般为5%）向发行人支付委托代建保障房项目款项，代建款一般分四年期（按3：3：3：1）支付，保障房项目收入确认为主营业务收入。

第二种模式：发行人接受其他没有保障房开发资质的当地国有企业，如南京溧水产业投资控股集团有限公司等委托代建保障房项目，发行人根据委托双方签订的《委托代建协议书》按约定收取代建款项和收取代建管理费（一般为项目建

设成本的 5%-10%)；

第三种模式：发行人根据自身需要经政府批准建设保障房项目，项目建成后，发行人按照政府指导价格将保障房定向出售给符合申购条件的特定人群。保障房售价一般低于市场价，项目利润来源主要为商业配套设施的销售款和出租收入。

(3) 会计处理

在会计核算上，区分上述三种业务模式，采取不同的会计处理方式：

第一种政府委托建设业务模式：安置房项目建设期，借记“存货”，贷记“货币资金”，相应的资金流出计入“购买商品、接受劳务支付的现金”；项目建成经区政府审计验收后，确认收入，借记“应收账款”，贷记“营业收入”等，同时相应将确认的工程成本自“存货”科目结转至“营业成本”科目，借记：“营业成本”，贷记：“存货”。发行人收到代建款收入时，借记“货币资金”，贷记“应收账款”，相应的现金流入计入“销售商品、提供劳务收到的现金”。

第二种其他国有企业委托建设业务模式：安置房项目建设期，借记“存货”，贷记“货币资金”，相应的资金流出计入“购买商品、接受劳务支付的现金”；项目建成经审计验收后，确认收入，借记“应收账款”，贷记“营业收入”等，同时相应将确认的工程成本自“存货”科目结转至“营业成本”科目，借记：“营业成本”，贷记：“存货”。发行人收到代建款收入时，借记“货币资金”，贷记“应收账款”，相应的现金流入计入“销售商品、提供劳务收到的现金”。

第三种定向销售模式：发行人在前期建设投入发生的相关成本，借记“存货-开发成本”科目，贷记相关科目；收到拆迁户预付购房款时，借记“银行存款”，贷记“预收账款”；保障房交付达到收入确认条件时，借记“预收账款”，贷记“主营业务收入”；根据保障房实际建设单价与销售面积结转成本，借记“主营业务成本”，贷记“存货-开发成本”。

(4) 政府对发行人承担保障性安居工程项目的支持机制

区政府对发行人承担的保障性安居工程项目的建设提供了系列优惠和支持保障政策，其中主要包括：以较低的价格提供保障性安居工程项目的建设用地；允许发行人将项目建设融资利息计入代建项目成本进行资金结算；委托代建项目结算实行成本加成，保证发行人获取适当的经营利润；对与保障性安居工程项目建设相关的税费实行优惠和豁免；另外，在保障性安居工程项目的规划、立项、申报等方面提供便利；政府通过在土地出让金收入中优先安排，以及申报政府专

项债等措施积极筹措保障性安居工程项目建设资金,加快委托代建保障性安居工程项目结算资金的支付进度,保证发行人代建项目资金的及时回款;

(5) 保障性安居工程项目情况

截至 2022 年 3 月末,发行人继续推进天生华都、锦和家园、秀园西苑、中山水苑、天生华府等多个安置房项目的建设,加强安置房建设工程现场的监督、管理,在保障建设质量的前提下,尽可能压缩建设工期,全力提速安置房建设,努力为拆迁户及更多低收入家庭提供住房保障。2019 年实现营业收入 16.94 亿元、2020 年实现营业收入 11.85 亿元、2021 年实现营业收入 12.56 亿元。

发行人近年已累计完成保障房建设项目 17 个,总投资 118.77 亿元。2022 年 3 月末,发行人在建的安置房项目 9 个,总投资约 172.18 亿元,截至 2022 年 3 月末已投资 72.72 亿元,详情如下:

图表 5-18：发行人近三年已完成的主要保障房项目表

单位：亿元

序号	项目名称	建设期间	回购期间	总投资额	已投资额	是否签订合同或协议	拟回购金额	已回购金额
1	文苑小区	2013-2016	2016-2019	6.56	6.56	是	7.50	7.50
2	凤凰名苑	2013-2018	2019-2022	3.70	3.70	是	3.89	1.56
3	幸福佳苑	2013-2018	2019-2022	8.97	8.97	是	9.42	3.77
4	秦淮东郡	2014-2017	2018-2021	9.6	9.6	是	10.08	7.56
5	石虎名苑 A、B	2014-2018	2019-2022	8.65	8.65	是	9.08	3.63
7	秀园西苑一期	2014-2018	2019-2022	5.04	5.04	是	5.29	2.11
8	金龙南郡一期	2014-2018	2019-2022	12.04	12.04	是	12.64	5.05
9	双塘景苑一期	2014-2018	2019-2022	5.62	5.62	是	5.9	2.36
10	屏溪佳苑一期	2013-2018	2019-2022	3.46	3.46	是	3.7	1.48
11	屏溪佳苑二期	2014-2018	2019-2022	8.09	8.09	是	8.49	3.40
12	金龙南郡二期	2016-2019	2020-2023	4.52	4.52	是	4.75	0.47
13	秋湖嘉苑（南）	2015-2019	2020-2023	12.68	12.68	是	13.31	1.33
14	秋湖嘉苑（北）	2016-2019	2020-2023	16.04	16.04	是	16.84	1.68
15	双塘景苑二期	2017-2019	2020-2023	1.30	1.30	是	1.37	0.14
16	湖韵怡居 A(中山湖韵)	2017-2020	2021-2024	6.35	6.35	是	6.67	0.67
17	锦和家园一期	2017-2020	2021-2024	3.45	3.45	是	3.62	0.36
	合计			118.77	118.77		125.39	44.20

发行人主要在建项目具体情况如下：

图表 5-19：发行人在建的主要保障房项目表

单位：亿元

序号	项目名称	建设期间	回款期间	总投资额	已投资额	未来三年投资计划		
						2022 年	2023 年	2024 年
1	天生华都	2019-2023	2024-2027	59.02	20.00	12.00	27.02	
2	锦和家园二期	2019-2023	2024-2027	25.00	6.00	9.5	9.5	
3	秀园西苑二期	2019-2023	2024-2027	14.70	7.00	3.70	4	
4	中山水苑	2019-2022	2023-2026	14.01	13.60	0.41		
5	天生华府	2019-2022	2023-2026	13.47	12.47	1.00		
6	秀园南苑	2019-2022	2023-2026	8.25	6.25	2.00		
7	屏溪佳苑二期	2021-2024	2025-2028	19.67	5.00	1.55	6.56	6.56
8	栖凤佳苑二期	2021-2023	2024-2027	1.06	0.40	0.20	0.46	
9	锦和家园三期	2021-2024	2025-2028	20.49	2.00	5.00	5.00	5.00
	合计			172.18	72.72	35.36	52.54	11.56

1) 天生华都

该项目占地 333.6 亩，建筑面积 64 万平方米。项目总投资：59.02 亿元。立项批文号为溧审批投许【2019】016 号，项目建设周期：2019 年至 2023 年。

2) 锦和家园二期

该项目占地 94 亩，建筑面积 21.54 万平方米。项目总投资：25 亿元。立项批文号为溧审批投许【2019】357 号，项目建设周期：2019 年至 2023 年。

3) 秀园西苑二期

该项目占地 93.1 亩，建筑面积 20.06 万平方米。项目总投资：14.7 亿元。立项批文号为溧审批投许【2018】258 号，项目建设周期：2019 年至 2023 年。

4) 中山水苑

该项目占地 79.5 亩，建筑面积 15 万平方米。项目总投资：14.01 亿元。立项批文号为溧发改审【2017】401 号，项目建设周期：2019 年至 2022 年。

5) 天生华府

该项目占地 79.5 亩，建筑面积 15 万平方米。项目总投资：13.47 亿元。立项批文号为溧审批投许【2018】122 号，项目建设周期：2019 年至 2022 年。

6) 秀园南苑

该项目占地 90.2 亩，建筑面积 16.5 万平方米。项目总投资：8.25 亿元。立项批文号为溧发改审【2017】400 号，项目建设周期：2019 年至 2022 年。

7) 屏溪佳苑二期

该项目建筑面积 21.4 万平方米。项目总投资：19.67 亿元。立项批文号为溧发改审【2019】359 号，项目建设周期：2021 年至 2023 年。

8) 栖凤佳苑二期

该项目建筑面积 13060.6 万平方米。项目总投资：1.06 亿元。立项批文号为溧发改审【2020】286 号，项目建设周期：2021 年至 2023 年。

8) 锦和家园三期

该项目占地 108 亩。项目总投资：20.49 亿元。立项批文号为溧发改审【2020】194 号，项目建设周期：2021 年至 2024 年。

(5) 发行人未来拟建保障性安居工程项目情况

截至 2022 年 3 月末，发行人未来 3 年内拟建保障房项目主要有三个：阳光家苑南，

建筑面积 0.8 万平方米，总投资 6.8 亿元，计划建设期 2021-2024 年；城市更新安置房，建筑面积 29.64 万平方米，总投资 20 亿元，计划建设期 2021-2023 年。

3、公共客运板块

发行人公共客运板块主要隶属于其下子公司南京溧水交通公共客运有限公司，该公司于 2013 年 8 月注册成立，2016 年 5 月 10 日划转至发行人名下。该公司目前主要经营范围：公交客运、客运出租运输、汽车租赁服务、保洁服务、设计、制作、发布、代理各类广告。南京溧水交通公共客运有限公司现拥有公交客运车辆 487 辆，纯电动出租车 100 辆，其中已投入运营 34 辆；投放自行车 1847 辆，已建公共自行车站点 140 个。公交运营范围由城区 27 条线路、镇村 52 条线路和城镇 7 条线路组成。承担着全区范围内公共交通运输保障和绿色环保出行任务。

图表 5-20：公司公共客运板块的收入构成情况

单位：万元、%

板块	2019 年	占比	2020 年	占比	2021 年	占比
公交	2405.01	87.95	1,772.05	89.74	1,332.13	65.32
出租车	327.68	11.98	201.20	10.19	706.31	34.63
其他	1.76	0.06	1.31	0.07	0.86	0.04
合计	2,734.45	100	1,974.56	100.00	2,039.30	100.00

图表5-21：公司公共客运板块的成本构成情况

单位：万元、%

板块	2019 年	占比	2020 年	占比	2021 年	占比
公交	17,256.40	94.74	15,524.52	95.41	14,516.2	93.03
出租车	914.76	5.02	706.82	4.34	992.24	6.36
其他	41.77	0.22	39.52	0.24	95.59	0.61
合计	18,212.93	100	16,270.86	100.00	15,604.03	100.00

图表5-22：公司公共客运块的毛利构成情况

单位：万元、%

板块	2019 年		2020 年		2021 年	
	毛利润	占比	毛利润	占比	毛利润	占比
公交	-14,851.39	95.94	-13,752.47	96.20	-13184.07	97.19
出租车	-587.08	3.79	-505.62	3.54	-285.93	2.11
其他	-40.01	0.25	-38.21	0.27	-94.73	0.70
合计	-15,478.48	100	-14,296.30	100.00	-13,564.73	100.00

发行人公共运输业务板块主要包括公交、出租车和公共自行车的运营管理，其中

公交运营收入 2021 年占比达到 65.32%，受疫情影响较往年下降较大，但仍为公共运输业务主要收入来源。

城市公交属于劳动密集性与燃料消耗性产业，具有部分公益属性。2010 年以来人工成本、燃料成本大幅攀升，使得公司公交业务的营业成本逐年攀升。近年来政府为弥补政策性亏损加大了财政补贴力度，在新车购置、票价和燃油等方面给予补贴。未来受益于“公交优先”政策的扶持、低碳环保出行的趋势和财政补贴力度加大的形势下，公交业务将继续保持稳定发展态势。

为贯彻国务院“成品油价格改革后中央继续对种粮农民、部分困难群体和公益性行业给予油价补贴”的精神，完善现行补贴机制，财政部等七部委联合印发了《关于成品油价格和税费改革后进一步完善种粮农民部分困难群体和公益性行业补贴机制的通知》（财建〔2009〕1号），江苏省财政厅、省发展和改革委员会、省监察厅、省交通厅、省海洋与渔业局、省建设厅、省审计厅、省林业局联合发布了具体实施意见（苏财建〔2009〕19号）。油价补贴机制为：当国家确定的汽油出厂价高于 4,400 元/吨、柴油高于 3,870 元/吨时，国家启动油价补贴机制；当国家确定的成品油出厂价低于上述价格水平时，国家停止油价补贴。国家启动油价补贴机制后，油价补贴随成品油价格的浮动而调整。中央财政负担的油价补贴按年据实结算，国家行业主管部门负责统计、核实、汇总、测算核定行业用油数量，财政部对各部门提供的用油数量进行审核后确定补贴油量并测算补贴金额，及时下达补贴资金。

根据《南京市公共客运管理条例》，公共汽车客运具有公益性质。南京市坚持公交优先原则，市、区、县人民政府应当支持公共汽车客运发展，在财政补贴、城乡规划、用地供给、设施建设、交通管理，以及公交线网结构和运力配置等方面优先给予保障。交通运输行政主管部门会同财政、价格、审计部门对公共汽车客运经营成本费用进行年度审计与评价，合理核定财政补贴、补偿额度。具体公交车辆购置补贴标准为：财政部门在企业年度购车计划内，按照实际购车数量实施补贴，空调车 15 万/辆、普通车 6 万/辆。

出租车和自行车运营占比较少，收入主要依赖补贴。总体来说，发行人公共客运板块具有半公益性质，目前处于亏损状态，主要依赖政府补贴。

4、水务板块

发行人水务板块业务主要由其全资子公司南京溧水水务集团有限公司经营。发行

人自来水板块已是发行人第三大业务版块，业务范围为污水处理，集中式供水、自来水工程安装；水暖器材、五金、建筑材料批发、零售；纯净水生产；饮水机销售。自来水板块在 2016 年 9 月并入发行人，故 2015 年以前发行人无此板块收入。水务板块细分子板块主要包括污水处理、供水业务和自来水管道的安装工程。

(1) 污水处理业务

该板块主要由发行人下属孙公司南京溧水秦源污水处理有限公司负责，经营范围包括污水处理设施的建设、运营，秦源污水处理厂位于宁高高速公路以西、秦淮河北的小河口处永阳镇沙河村，其中，污水处理厂一期工程规模为 2 万吨/日，占地面积 86.40 亩，于 2007 年 10 月开工建设，2008 年 10 月投入试运行。主要收集城区生活污水和部分开发区、永阳工业区的工业废水（包含机械制造厂尾水等）。

污水处理厂二期扩建工程于 2014 年建成投产，工程规模为 2 万吨/日，日处理量达到 4 万吨/日。出水达到《城镇污水处理厂污染物排放标准》（GB18918—2002）一级 A 标准。污水处理厂三期扩建工程于 2018 年 9 月建成并验收，扩建工程规模 2 万吨/日，污水处理工艺采取粗格栅（现状）+提升泵房+细格栅+旋流沉砂池+Carrousel 氧化沟（含前置预脱硝区、厌氧区）+二沉池工艺，污水深度处理工艺为活性砂滤池。

污水工程的排水体制采用雨污分流制，老城区部分区域采用截留式雨污合流制，其余地区以雨污分流制为主。

截至 2021 年末污水处理能力已达到了 6 万吨/天。

为满足南京市溧水区的发展需要，南京市溧水区行政审批局已批复“关于南京溧水秦源污水厂四期扩建工程项目可行性研究报告的批复（溧审批投许[2019]024 号）”。项目于 2019 年 12 月份开工，2022 年 1 月份试运行，该污水处理设施日污水处理能力为 5 万吨/日。2022 年 1 月份起污水处理厂的污水处理能力已达到 11 万吨/日。

2019-2021 年度，发行人的污水处理收入分别为 2,755.28 万元、2,616.99 万元、2,395.94 万元，分别占主营业务收入的比重为 1.13%、1.05%、0.86%，收入金额近年均呈现下降态势。2022 年 1-3 月，发行人的污水处理收入为 603.58 万元，占主营业务收入的比重为 1.04%。

目前，溧水区的居民生活用水的污水处理费 1.20 元/吨，非居民生活用水的污水处理费 1.80 元/吨，特种用水的污水处理费 1.80 元/吨。污水处理费在自来水收费时一并加价收取。

图表 5-27：发行人污水处理厂处理能力

污水处理厂	日处理能力（万吨）
秦源污水处理有限公司	11
合计	11

图表 5-28：发行人 2021 年污水处理明细表

单位：万吨、元/吨、万元

项目名称	2021 年
实际污水处理吨数	1887.49
每吨收取处理费	1.20/1.80
污水处理费合计	2,395.94

（2）供水业务

发行人承担了溧水区除经济开发区外的自来水供应业务。溧水地区现供水分为两个区域：一是原溧水地区，该地区由南京溧水水务集团有限公司供水，具有垄断优势。二是为溧水经济开发区，该区域由陵南水务供水，发行人暂不介入。

水源方面，发行人通过三个来源供水，一是方便水库、中山水库两个独立的集中式饮用水源地，主要供应主城区、白马、东屏，以及石湫街道部分地区；二是依托南京市水务集团引江入溧工程提供的长江水，通过桂庄溧水增压站向洪蓝、晶桥、和凤、石湫片区供水；三是与江宁水务集团长江水供水管线联通，作为备用水源。近年来公司水质综合合格率和水压综合合格率都一直稳定在 99% 以上，水质，水压指标在江苏省内同行中位于前列。

根据溧发改[2017]108 号文，自 2017 年 4 月 1 日起调整供水价格。

图表 5-29：2021 年自来水供水价格

单位：元/吨

价格类别（2019 年）		城区	镇村
居民生活用水	第一阶梯（含不执行阶梯价格用户）	1.64	2.24
	第二阶梯	2.35	
	第三阶梯	4.48	
执行居民生活用水价格的非居民用户		1.79	
非居民生活用水		2.05	2.75
特种用水		3.12	3.52

截至目前，一直沿用溧发改[2017]108 号文的价格规定。

（3）自来水管网安装工程

公司在提供原水和自来水的同时，还承担了供水管网及相关基础设施工程的建设，

主要包括自来水安装入户。自来水安装入户即连接主干供水管道与客户之间的配套管网的建设。发行人主要接水工程业务收费标准如下：

图表 5-30：发行人接水工程业务收费标准

项目	计价单位	收费标准（元）	备注
一表一户工程改造	元/户	630	每增加一层加收 50 元
私户民用包费制	元	1,200	10 米内，超 10 米，每增加 1 米加收 90-95 元
外管改建工程费	元/m ²	10	普通居民住宅楼
		15	商业用房、综合楼、别墅及高档别墅等
	元/m ³	80	工业厂房等其他用户按装表口径公称流量计费
拆表、拆管施工费	元/只	150	-

发行人采用包工包料的方式运营接水业务。发行人一般在项目进场前与业主方签订相关合同，约定工程量和接水户数，并依据工程量和接水户数制定预算价格。项目完工后，公司与业主方按照预算价格进行结算，不再另行决算。如果工程量或接水户数超过预算的，公司与业主方应另行协商，针对该部分另行结算。

付款方式上，一般采取工程开工前全部付清或预付40-50%，工程施工过程中，按照节点付款，并在正式供水前付清尾款。

自2016年9月该板块并入发行人以来，发行人自来水管道的安装收入业务2019-2021年度，实现营业收入分别为15,198.25万元、20,260.00万元、25,102.86万元，营业成本分别为7,524.14万元、9,132.66万元、16,519.18万元，毛利润分别为7,674.11万元、11,127.34万元、8,583.68万元，毛利润水平较高。接水工程业务客户主要为新增用水单位，以房地产公司为主。该业务具有垄断性，定价能力及盈利能力较强。

（4）水务板块已完工和拟建工程情况

（一）已完工项目情况

主要已完工项目情况如下表：

图表 5-31：截至 2022 年 3 月末主要已完工项目情况

单位：年、亿元

项目名称	完工时间	投资总额	已投资额	回购金额	已回购金额
水利工程配套项目	2019年12月	1.14	1.14	1.20	1.20
沙河码头项目	2018年12月	0.12	0.12	0.13	0.13
南门河水环境综合整治工程	2018年12月	3.49	3.49	3.66	3.66
雨污分流工程	2018年12月	0.20	0.20	0.21	0.21

南京溧水城市建设集团有限公司 2022 年度第一期短期融资券募集说明书

防洪排涝及水环境整治工程	2018 年 12 月	0.07	0.07	0.07	0.07
天生桥河清淤工程	2017 年 6 月	0.09	0.09	0.10	0.10
乌刹桥断面水质达标工程	2018 年 6 月	0.04	0.04	0.04	0.04
清水通道工程	2018 年 12 月	4.06	4.06	4.26	4.26
应急补水工程	2018 年 12 月	3.49	3.49	3.66	3.66
白马农高区污水管网工程	2021 年 9 月	0.31	0.31	0.33	0.31
宁高新通道	2021 年 9 月	0.24	0.24	0.25	0.24
小计		13.25	13.25	13.91	13.88

(二) 主要拟建项目

图表 5-32：发行人未来拟建项目情况

单位：亿元

序号	项目名称	建设期间	计划总投资	未来投资计划		
				2021 年	2022 年	2023 年
1	常溧路(机场路至站前路)供水管线改造工程	2021-2022	0.35	0.15	0.2	
	合计		0.35	0.15	0.2	

九、发展战略

南京溧水城市建设集团有限公司作为溧水区政府确定的市场化运营的城市基础设施建设及国有资产经营管理的全民所有制企业，经营领域和投资范围涵盖了溧水区城市基础设施建设、保障性住房开发与建设、土地综合开发、城市供水、污水处理、城市公共交通客运等多个方面。随着溧水区社会经济的不断发展，发行人在溧水区领域中发挥的作用将不断提升。

图表5-33：溧水区在南京市的重要区位



发行人作为溧水区土地开发及基础设施建设的专业公司，担负着溧水区各项民生工程的建设责任。发行人坚持在溧水区委、区政府的正确领导下，将新城基础设施建设、保障房建设、城市水务和城市公共客运作为工作核心，全力提升新城投资环境和老城功能配套。未来，发行人将继续贯彻区委、区政府关于做大做强溧水城建的指示精神，始终将城市基础设施建设、改善投资和生活环境、服务市民作为工作核心，围绕城市建设工作重点，集中政策优势与自身实力特长，积极运作，确保质量，努力做大做强业务规模，努力实现城市资产的滚动发展和良性循环。

十、发行人所在行业状况及竞争优势

(一) 区域情况

目前公司经营与投资的项目主要集中在南京溧水区。公司的经营范围、投资方向及融资能力直接受南京市及溧水区经济发展的影响，并与该地区规划密切相关。

1、南京市概况

南京市地处中国东部，是江苏省会、副省级城市，长三角及华东地区第二大城市，

是国务院规划定位的长三角辐射带动中西部地区发展的重要门户城市，也是东部沿海经济带与长江经济带战略交汇的重要节点城市。南京市地处长江下游，濒江近海，是中国重要的交通、港口、通讯枢纽。南京市总面积 6,587 平方公里，现有玄武、秦淮、鼓楼、建邺、雨花、栖霞、江宁、江北、浦口、六合、溧水、高淳共 12 个市辖区，82 个街道办事处、18 个镇、802 个社区居委会、450 个社区村委会，常住人口 931.47 万人。2021 年，地区生产总值 16,355.32 亿元。

南京市是国家重要的科教中心，也是重要综合性工业生产基地、现代服务中心和先进制造业基地，电子化工生产能力居全国第二位，车辆制造规模居第三位，南京市本地的知名的工业企业有中电熊猫电子、扬子石化、金陵石化、中车浦镇车辆、南瑞集团、中材科技、弘阳集团、苏美达股份、南京医药、南钢集团、五星电器、汇通达网络、金城集团、航天晨光等。

2、南京市溧水区概况

南京市溧水区位于南京市中南部，距南京市核心主城 38 公里，距南京禄口国际机场 18 公里。溧水东临金坛市和溧阳市，南连南京市高淳区，西与安徽当涂县毗邻，北同南京市江宁区交界，东北与句容市接壤，是南京市的南部中心，也是一座立体交通枢纽城市和健康活力新城，被美誉为南京市的后花园。溧水区总面积 1,067 平方公里，常住人口 55 万，下辖 8 个镇（永阳镇、白马镇、东屏镇、柘塘镇、石湫镇、洪蓝镇、晶桥镇及和凤镇），1 个国家级农业高新技术示范区，1 个省级经济开发区和 1 个国有农林场圃。

溧水区地处宁镇扬（指南京、镇江及扬州）丘陵地区。南京主城与溧水有轻轨相联；宁高、宁杭、沿江 3 条高速公路和常溧、宁溧、老明 3 条高等级公路贯穿溧水全境，直达上海、杭州、苏州、无锡、常州、镇江、宣城、芜湖、马鞍山等大中城市；宁-杭-沪-甬高铁穿城而过；水路经秦淮河、石白湖可直通长江。

溧水区在南京城市发展中发挥着吸纳、补充、服务、集散四大功能，基本形成城市发展、旅游度假、特色产业三大功能圈的产业布局，是南京新兴的制造业基地、旅游休闲度假区、最佳人居环境区和都市生态特色农业区，已成为南京市南部区域新兴的中等规模城市（区）。2020 年，溧水在全国百强新城区排名位列第 46 位。

依托南京市的教育、科技、人才资源，以及溧水区的区位优势，溧水区在产业开发上逐步创出了自己的特色。工业方面，在发展机电、食品、机械、铁路配件等传统

产业的同时，重点引导发展新能源汽车、临空经济、大健康、现代农业、人工智能五大主导产业，形成了以比亚迪、金龙客车、长安汽车、恒天领锐、开沃新能源汽车、银隆新能源汽车六家整车企业，以及欣旺达、中欧威能、创源天地动力科技新能源电池生产企业为核心，以及数百家汽车零配件企业组成的新能源汽车产业集群；以云南同程红土航空全国总部、江苏航空总部、长龙航空（星月航空）总部、宝能临空物流华东总部、中建五局华东总部、中铁十一局华东区域总部、德国温斯托德中国总部、国美电商（江苏）区域总部、京东南京运营总部等总部经济为特色的临空经济产业集群；以南京恒生制药有限公司、中国药大制药有限公司药品研发与生产项目、鲁宾（中国）总部基地项目、国家极限体育运动中心、江苏省康复医院、南京市颐养中心、中国中医健康养生示范区等企业和项目为核心的大健康产业集群；以南京创维家用电器有限公司、艾欧史密斯（中国）环境电器有限公司、南京我乐家居智能制造有限公司、江苏本川智能电路科技股份有限公司等企业为核心的智能家居产业集群；以江苏南京国家农业高新技术产业示范区为现代农业高新技术企业聚集区的现代农业产业集群；截止目前，溧水已拥有“六大试验示范区”：江苏南京国家农业高新技术产业示范区（长三角唯一）；国家临空经济示范区；健康江苏实践示范区（全省唯一）；宁杭生态经济带合作试验区；国家城乡融合发展试验区；

截止 2021 年，溧水区已荣获“国家园林城”、“国家卫生城”、“国家生态区”、“国家生态文明建设示范区”、“全国综合实力百强区”、“全国投资潜力百强区”、“全国绿色发展百强区”、“全国科技创新百强区”、“全国新型城镇化质量百强区”等称号。

2021 年，溧水区实现地区生产总值 1,000.95 亿元，增长 9.81%；一般公共预算收入 81.88 亿元，增长 3.65%。从三产分布来看：2021 年第一产业增加值 51.88 亿元，增长 1.5%，占地区生产总值的 5.18%；第二产业增加值 513.52 亿元，增长 10.3%，占地区生产总值的 51.30%；第三产业增加值 435.55 亿元，增长 7.1%，占地区生产总值 43.51%。

近几年来，溧水区立足现有资源禀赋和产业基础，提出了打造“南京南部制造业高质量发展高地”的目标。2019 年 12 月，溧水区获批成为全南京市唯一一个制造业高质量发展试验区。

十四五期间，溧水区的总体定位为“南京南部中心、健康活力新城”。为实现定

位目标，未来五年溧水区将大力推进制造名城、健康名城、会展名城、教育名城、文体名城“五大名城”的建设。

近年来，随着溧水区地区经济和社会事业的蓬勃发展，加上溧水优质的自然禀赋，溧水已成为一片投资开发的热土，国内各大知名房地产开发商纷纷抢滩溧水，溧水土地市场景气度不断提高，土地成交均价大幅上涨，2021 年度，溧水区出让经营性用地 44 幅，面积 154.5 万平方米，当年实现土地出让总收入约 104.4 亿元。

（二）行业状况

1、城市基础设施建设行业

城市基础设施是国民经济持续发展的重要物质基础，对于促进国民经济及地区经济快速健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、加强区域交流与协作有着积极的作用，其发展一直受到中央和地方各级政府的高度重视，并得到国家产业政策的重点扶持。

（1）城市基础设施建设行业的现状与前景

城市基础设施状况是经济发展水平的自然体现，也会反过来推动地区经济的发展。在经济快速发展时期，城市基础设施会在经济增长拉动下不断更新换代。而城市基础设施的建设涉及到国民经济的多个行业，会对社会、经济的持续快速发展起到重要的支撑和推动作用。

城市化水平与城市基础设施建设行业密切相关，城市化程度是一个国家和地区经济发展，特别是工业化生产发展的一个重要标志。我国自改革开放以来重启城市化进程，1979-1984 年间城市化恢复发展，1985-1991 年间城市化稳步发展，1992 年以来城市化进入快速发展阶段，尤其是 1998 年以来，我国城市化水平每年都保持 1.0%-2.2% 的增长速度。2011 年，我国城镇人口首次超过农村人口，城镇人口占比达 51.3%。根据国家统计局发布的《中华人民共和国 2015 年国民经济和社会发展统计公报》，2015 年我国城镇人口为 7.712 亿，占总人口比重为 56.10%，比 2014 年末提高 1.33 个百分点。城市已成为我国经济发展的重要载体，城市经济对我国国内生产总值的贡献率已超过 70%。在城市化快速发展过程中，我国城市基础设施建设行业得到了巨大发展，对于推进城市化进程起到了重要支撑作用。

相比于发达国家城市化率约 80% 的平均水平，我国城市基础设施建设还处在相对较低的水平。随着城市化进程的加快和城市人口增长，高速发展的城市化率与相对滞后

的城市化水平之间的矛盾也日益突出，体现在交通、能源、供水、通讯、绿化、污染等诸多方面。

我国的工业化水平已经远超出世界平均水平，而城市化率水平却仅相当于世界平均水平，部分原因是城市基础设施建设行业具有社会性、公益性的特点，其资金投入需求大，建设周期长，投资回报慢，而且其产品服务的价格受到国家政策调控影响，故投资回报率较低。但是，城市基础设施的配套和完善有助于改善城市投资环境、提高人民生活质量以及发挥城市经济核心区辐射功能，对地方经济的快速增长有着明显的支持和拉动作用，所以需要政府在城市基础设施建设中发挥主导作用。

城镇化是我国推进现代化进程的重大战略，《“十八大”报告》提出，要坚持走中国特色新型工业化、信息化、城镇化、农业现代化道路，推动信息化和工业化深度融合、工业化和城镇化良性互动、城镇化和农业现代化相互协调，促进工业化、信息化、城镇化、农业现代化同步发展。2014年3月5日，李克强总理主持召开国务院常务会议，要求推进以人为核心的新型城镇化，有序推进农业转移人口市民化，加强城镇化管理创新和机制建设，这预示着我国新型城镇化已进入了实际推进阶段。未来10-20年间，我国的城市化进程将进入加速发展阶段，城市人口保持稳定快速增长，城市化水平到2020年将达到60%左右，城市人口将达到9.3亿人。伴随着城市化进程的不断加快，“十三五”期间我国城市基础设施建设行业将继续保持快速增长，我国在基础设施建设方面的投入必将不断扩大。总体来说，我国城市基础设施建设行业在未来较长时间内仍将保持增长态势，具有广阔的发展空间和光明的发展前景。

(2) 溧水区城市基础设施建设行业的现状与前景

近年来，溧水区认真贯彻落实党的方针政策，按照全区“三个发展”、“三个提升”的总体要求，以科学发展观为统领，坚持“规划先导、突出重点、以人为本、精致发展”原则，强化“四个突出”，即：进一步突出新城区建设，突出以城市道路为主的基础设施建设，突出生态人居环境提升，突出重大社会事业项目建设，着力改善民生，全力抓好“十四五”期间的城乡建设，溧水区城市基础设施建设取得重大进展。

根据《溧水区十四五规划纲要》，溧水区城市建设将围绕“南京南部中心、健康活力新城”目标定位，立足“一核三极”的重点功能布局，着力加强基础设施和公共服务设施建设，努力将溧水打造成产城融合、职住平衡、生态宜居、交通便利的“制造名城”、“健康名城”、“会展名城”、“教育名城”、“文体名城”，使溧水成

为“独立的综合性节点城市”。争取到 2025 年，溧水区地区生产总值达到 1400 亿元，年均增长 8.5%，一般公共预算收入达 140 亿元，全社会固定资产投资累计达到 2500 亿元，常住人口实现倍增达到 100 万人，地区综合实力冲刺全国百强区前 20 强。

到 2025 年，老城区、城南新区建设取得明显成效，城市功能不断改善，城市形象显著提升，城市竞争力逐步增强；老城区棚户区（危旧房）改造全面完成，断头路全面打通，重要街区整治提升、重点主次道路沿线建筑立面整修实现全覆盖。城南新区路网全面建成，形成功能配套完善、产城融合度高，人口集聚力强、宜居宜业宜游的现代化康居新城。城区绿化覆盖率达 44.5%，河道水质达到水功能区要求，污水收集和处理率达 95%以上；生态绿廊、滨水风光、绿荫步道等相融合的生态体系全面形成。

①城市气质和品位再提升，打造休闲雅致新城。聚焦重点区域、重要节点，加强规划管控、治乱整破，提升窗口地区、核心地区和景点地区风格形象，推进城建模式由大开大阖向精雕细琢提升，避免空间开发塑造上的现象，从整体上塑造城市形象。

②人居环境再改善，打造园林宜居新城。坚持增加绿量和提升品位相结合，以公园绿地建设为重点，道路、河道绿化为框架，社区绿化为依托，街头、室内绿化为补充，逐步形成点、线、面、环有机联系，乔、灌、花、草合理搭配的城市绿化体系。

③信息化建设再深入，打造智慧城市。抢抓“互联网+”发展机遇，加快构建集城市数据采集整理、挖掘分析、整合开放、共享交易等功能于一体的统一平台，以“政务、城管、交通、旅游”等领域为重点，加强统筹管理和集中开放，提升政务数据服务和信息惠民服务能力。

2、保障性住房建设行业

房地产业是我国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性和安全性。中央提出要加大保障性住房建设力度，发展保障性住房及公共租赁住房，增加中低收入居民住房供给，进一步改善人民群众的居住条件，促进房地产市场健康发展。

(1) 保障性住房建设行业的现状及前景

自 2004 年开始，我国房地产市场结束了此前 6 年房价增长幅度持续低于居民收入增长的局面，房地产行业进入高速成长期，房地产市场呈现供需两旺的发展势头。

2008 年以来，受到全球经济环境影响，中国经济增长速度也明显放缓。房地产行业作为国民经济的支柱行业，也开始进入调整阶段，2008 年全国房地产成交量萎缩明

显。2009 年随着国家宏观经济稳步复苏，政府推进的信贷宽松政策刺激了房地产行业快速回暖，房地产销售量价齐升，且 2009 年土地市场地王频现，市场供求失衡等问题暴露出来。为保障房地产市场长远健康发展，2009 年末以来，国务院以及相关部门连续出台了一系列的房地产调控政策，各地纷纷出台相应的细化措施，房地产行业政策显著收紧。打击囤地、增加保障性住房用地等的土地政策和调整二套房首付最低比例限制及个人住房贷款利率等的货币政策仍然是政府调控房地产市场的主要手段。

2010 年下半年，一线城市开始实施限购政策，对房地产行业带来较大影响。同时政府强调，房价上涨过快的二三线城市也要采取必要的限购措施。2013 年 2 月，国务院常务会议确定五项加强房地产市场调控的政策措施（简称“国五条”），要求各地公布年度房价控制目标。

2014 年以来，我国房地产市场出现分化，部分城市商品房价格下降，库存压力加大，去化周期明显延长。为此，住建部在 2014 年坚持“双向调控”的政策基调，根据不同地区、不同城市的具体情况灵活制定相应的调控手段。对一线城市增加供应，抑制投机性需求，限购政策不退出。而对于库存量较大的城市，要抑制住宅用地的规模，调整新建商品房住房上市结构，通过必要的手段来支持当地居民合理的住房需求，消化库存。

2016 年年初，房地产迎来了三大利好，政府相继宣布下调首付比例、上浮公积金存款利率以及下调契税营业税。这些政策的相继提出将加快二三线城市去库存的进程，有效刺激房地产销售业务的发展。2016 年初销售大幅增长，三、四线去库存已有加速迹象：2016 年 1-3 月全国房地产销售面积和销售金额分别为 2.43 亿平米和 1.85 万亿元，同比分别增长 33.10%和 54.10%，增速分别较 1-2 月扩大 4.90 和 10.50 个百分点，其中 3 月单月销售面积和销售金额分别为 1.31 亿平米和 9,947.00 亿元，分别同比大幅增长 37.70%和 64.40%。

近几年来，为调整住房供应结构，稳定住房价格，国务院出台了一系列加大国家保障性住房建设、抑制投资性住房需求的政策措施。一系列文件要求加大保障性住房建设力度，解决城市低收入住房困难家庭的住房及棚户区改造问题；在加大保障性住房建设力度的同时，积极推进农村危房改造；同时，引导房地产开发企业积极应对市场变化，支持房地产开发企业合理的融资需求。我国保障性住房的建设及住房保障制度的建立健全已经成为一项重点工作。2007 年，国务院出台了《关于解决城市低收入

家庭住房困难的若干意见》（国发[2007]24号）；2010年，国务院出台了《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发[2010]10号）。我国《“十三五”规划纲要》也重点提出“十三五”期间要统筹规划保障性住房，提高住房保障水平，加大保障性安居工程建设力度，加快棚户区改造，发展保障性住房及公共租赁住房，增加中低收入居民住房供给。一系列文件要求加大保障性住房建设力度，解决城市低收入住房困难家庭的住房及棚户区改造问题；在加大保障性住房建设力度的同时，积极推进农村危房改造；同时，引导房地产开发企业积极应对市场变化，支持房地产开发企业合理的融资需求。我国保障性住房的建设及住房保障制度的建立健全已经成为一项重点工作。从当前经济发展形势上看，中国经济仍将保持快速增长，预计未来10年，在城市化进程的加快、土地供应刚性及住房金融进一步发展等方面因素的推动下，包括保障性住房在内的保障性住房行业仍将维持景气。

我国《“十四五”规划纲要》提出“十四五”期间在保障性住房方面一是要优化供给结构，改善供给质量，提升供给体系对国内需求的适配性；二是有效增加保障性住房供给，完善土地出让收入分配机制，探索支持利用集体建设用地按照规划建设租赁住房，完善长租房政策，扩大保障性租赁住房供给；

（2）溧水区保障性住房建设行业的现状及前景

2002年，溧水区保障性住房建设在南京市区县中率先启动。2010年，溧水区在江苏省开创了给低收入住房困难家庭发放房屋租赁补贴的先河，把补贴范围首次扩至低收入人群。2012年溧水区又推出“住有所居”提速工程，开工建设保障性住房、廉租住房。2014年，溧水区调整全区的保障性住房标准，溧水区的城镇低收入住房困难家庭的标准从人均1,000元/月上调至1,400元/月，扩大了保障范围，让更多的低收入家庭得到住房保障。当年新开工保障房建设项目13个，面积190万平方米，其中城区项目4个，面积134万平方米，七镇一区项目9个，面积56万平方米。续建安置房项目27个，面积213万平方米。2015年，溧水区保障性住房主体竣工总建筑面积106.60万平方米。2016年，溧水区全年建成经济适用房100套，公租房70套，总面积14.55万平方米。2017年，溧水区安置房项目新开工13个，建筑面积155.32万平方米；当年竣工项目17个，15,059套，建筑面积204.08万平方米，并全部交付安置，惠及群众2.6万人。2018-2020年，新开工保障房建设项目22个，建筑面积289.28万平方米，竣工保障房项目12个，竣工建筑面积162.44万平方米。

近年来，针对保障性住房的建设，省市相继出台一系列文件支持保障性安居工程建设。根据江苏省住房和城乡建设厅《关于确认南京市溧水区 2013-2017 年棚户区（危旧房）改造项目的批复》，同意溧水区将小西门改造、珍珠南路、徒王村等 13 个集中成片、4 个非集中成片、56 个城中村等，共涉及改造居民 8,305 户、改造面积 336.7 公顷的 73 个棚户区（危旧房）改造项目作为南京市溧水区 2013-2017 年棚户区（危旧房）改造项目纳入江苏省 2013-2017 年棚户区（危旧房）改造规划。2018 年，溧水区制定出台《溧水区共有产权保障房管理实施细则》，对保障房建设享有的优惠和支持政策、保障房申请等进行明确规定。此外，溧水区针对保障房建设也提出四项决策：一是加快完善住房保障政策，逐步建立适应不同收入层次家庭的住房供应保障体系，住房保障工作更加系统化、规范化；二是创新保障方式，对最低收入住房困难家庭实施以租赁补贴为主，实物配租为辅的保障，对低收入住房困难家庭，由政府建设供应保障性住房，解决住房困难问题；三是扩大保障覆盖面，住房保障标准在原有基础上（700 元/月/人以下、15 平方米/人以下）调整为 1,000 元/月/人以下、20 平方米/人以下；四是提高保障性住房建设质量。2020 年开始，溧水区开始试行住房保障常态化申请模式，对本区符合基础申请条件的市民常规化地提供保障性住房，这为保障性住房的开发与发展提供了新的机遇。

“十四五”期间，溧水区以“住有宜居”为目标，进一步完善溧水住房保障体系，立足民生需求，改善城镇居民生活质量，让百姓分享城市建设和经济发展成果，提升百姓的幸福感、舒适度和满意度，继续推进以政府为主提供基本保障，以市场为主满足多层次住房需求，优化供应结构，继续推进在建的保障房工程项目建设，完成拆迁定向安置房建设，完善有关住房保障的管理办法和实施细则，对符合条件的低收入家庭，实现“住房保障常态化申请”。同时，加快政府投入的公共租赁住房建设和人才公寓房建设，为溧水区人才引进和人口倍增计划创造安居条件。

随着溧水区保障性住房建设的进一步深入，其整体规模及投资力度都在较长时间内持续维持，而发行人作为参与这一建设的主体，必将获得当地政府对民生项目的大力支持。

（三）企业竞争力分析

1、区域优势

溧水为南京的南大门，距南京主城区 38 公里，地处长三角核心地带，位于苏、锡、

常、宁、杭经济带沿线，区内高速公路、高铁、轻轨、国际机场遍布，交通十分便利。全区面积 1,067 平方公里。溧水是“国家生态区”、“国家生态文明建设示范区”、“全国综合实力百强区”、“全国投资潜力百强区”、“全国绿色发展百强区”、“全国科技创新百强区”、“全国新型城镇化质量百强区”、华东地区重要的交通枢纽县（区）。

2013 年 2 月，经中华人民共和国国务院、江苏省人民政府批复同意：撤销溧水县，设立南京市溧水区（面积 1,067 平方公里，常住人口 47.93 万），以原溧水县的行政区域为南京市溧水区的行政区域。2013 年 3 月 28 日，南京市溧水区正式挂牌。

根据 2013 年 3 月 18 日南京市人民政府办公厅《市政府办公厅关于明确溧水县、高淳县撤县设区后相关政策的通知》（宁政办发[2013]26 号），2013-2017 年，溧水、高淳仍然享受县级财政体制，溧水区税收和土地出让收入不参与分成，国库资金往来由原省对县改为市对区；养老、失业、医疗、工伤、生育保险等社会保障逐步纳入市级统筹；南京市对溧水、高淳原有的支农、教育、卫生、社保等方面的扶持政策维持不变，并根据财力可能，逐步加大扶持力度；除总体规划、控制性详细规划等法定规划应报南京市政府审批外，两区规划部门继续负责所在区域内的规划管理工作，核发“一书两证”，并接受南京市规划局的业务指导；保留原土地出让、租赁、划拨、临时用地等审批权限；继续行使总投资 1 亿美元以下鼓励类、允许类外商投资项目核准权限；征收拆迁保持原有政策不变。

随着区位优势日趋明显、投资环境日臻完善，南京溧水区必将成为以上海为龙头的长江经济带中新的增长点，成为发展潜力大，回报率高的投资热土，公司也将迎来黄金发展期。

2、地域行业垄断优势

发行人是溧水区城市基础设施建设经营主体，承担着当地重大基础设施建设项目投资、融资的重要职能，成立以来发行人一直受到溧水区人民政府的重点支持，在企业经营过程中与各政府职能部门始终保持着良好的关系，近年来相继高效优质地完成了中山河景观改造、城北干道景观、宁高高速天生桥出口景观等溧水区城市景观工程，新建辛庄一号路西延、金龙东路、金龙西路以及无傅路等道路建设项目，以及幸福佳苑、秦淮东郡、双塘景苑等拆迁定向安置房等重大民生建设项目，在项目的争取和运营方面具有明显优势。未来随着溧水区经济的发展，发行人的垄断地位将越来越明显。

3、政府的大力支持

发行人是由南京市溧水区人民政府设立的全民所有制企业，作为负责溧水区内基础设施建设、保障房建设、公共客运、自来水供水等业务的主体，承担着加快溧水区域建事业发展、确保国有资产保值增值的职责，得到了地方政府在政策、资金、体制等多方面的大力支持。

南京市溧水区人民政府给予了发行人较大的财政补贴支持，2018-2020 溧水区财政局分别对公司拨付补贴 6.25 亿元、7.41 亿元和 6.90 亿元，财政资金支持在一定程度上提升了公司的盈利水平。

4、资产质量与资本结构优势

2019-2021 年末，发行人的资产负债率分别为 65.58%、63.14%和 62.62%，负债率低于同类型的其他地方政府投融资建设公司。同时，发行人资产质量较高、盈利能力较强，其所承建的保障性安居工程均能通过销售或回购措施回收投资，并以适当比例取得合理利润。

土地资源及其价格是影响发行人保障性住房及配套部分商品房建设等主营业务持续发展的重要因素。发行人在原有开发用地的基础上，通过从政府处获得土地资产及自行购买。丰富的土地资产以及政府持续的资产支持为发行人提高盈利能力、持续快速发展奠定了牢固基础。

5、丰富的项目投资运作经验

自成立以来，发行人通过银行贷款等渠道筹集资金，先后负责筹备、建设了包括市政道路、河道、医院、学校、保障性住房、公共体育设施等一大批关系民生的重点基础设施建设项目。发行人在长期的项目投资、融资和运营中积累了丰富的经验，摸索出了一套有效的投融资管理体制，具有较为丰富的项目运作经验和较强的运作能力。

6、稳固的银企合作

发行人拥有良好的资信水平，自成立以来已与工商银行、建设银行、中信银行、中国银行等多家商业银行建立了稳固的长期信贷合作关系。截至 2022 年 3 月末，发行人已获得的银行授信额度为 327.08 亿元。稳固的银企合作关系、畅通的间接融资渠道为发行人的长远发展提供了有力的资金支持。

十一、其他需要说明的事项

1、法律法规执行情况。发行人举债符合国家关于地方债务和融资平台的相关政策，

发行人举借债务符合国办发[2015]40号等相关政策文件要求，发行人举借债务不会增加地方政府负有偿还责任的债务。经核实，发行人主要从事城市基础设施建设及保障房建设，发行人业务符合国发[2014]43号文等相关文件要求。发行人不存在违反其他法律法规的情形。

2、政府职能剥离情况。发行人举借本笔债务符合国发[2014]43号等相关政策文件要求，发行人举借债务不会增加政府债务规模。政府不会通过财政资金直接偿还该笔债务。发行人承担了部分土地前期开发职能，未承担土地储备职能，也未进行土地储备融资，根据发行人及政府相关部门的确认，发行人并未且未来亦不会被列入国土部等四部委《关于加强土地储备与融资管理的通知》（国土资发〔2012〕162号）所述的土地储备机构，无土地储备职能，无土地储备贷款。

3、募集资金用途情况。发行人本次短期融资券注册金额为 20 亿元，本次发行计划为 7.37 亿元，偿还发行人有息债务本金及利息。募集资金用途合法合规。

4、公司规范运作情况。发行人根据《公司法》制定《公司章程》，制定相关的配套制度，规范股东会、董事会、监事会的议事规则和程序，明确董事会、监事会及总经理的各级职权。公司治理结构符合《公司法》相关规定。发行人高管人员设置也符合《公司法》等相关法律法规及公司章程。

5、企业生产经营情况。发行人存在由财政性资金逐年回购的委托代建或 BT 建设项目，已签订相关代建回购协议、项目合法合规、具有明确的回款安排。

6、资产真实性及合规情况。发行人不存在学校、医院、公园、广场、党政机关及经费补助事业单位办公楼、市政道路、水利设施、非收费管网设施等公益性资产注资的情况。

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

8、审计署审计情况。经核实，发行人所在地近三年接受过审计署审计，未出具相关审计意见；发行人接受过土地审计，审计署未出具相关意见。

9、发行人不存在“明股实债”的情况。

10、发行人的基础设施建设业务、保障性安居工程建设业务运营合法合规；发行人主要通过委托代建模式开展基础设施建设和保障性安居工程建设业务，相应的业务模式、会计处理等均合法合规，该项业务形成的应收当地财政局的项目回购款和委托代建款系工程背景，符合国家相关规定。

11、发行人不存在参与 PPP 项目、政府投资基金、BT、回购其他主体项目的业务情形。

12、发行人不存在政府购买服务、替政府项目垫资的情形。

13、发行人存在来自政府的应收款项，已在各业务板块经营情况及应收账款科目分析中对款项账龄及工程背景情况作了描述，符合国家相关规定。

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

经征询当地财政部门意见，以上情况属实，发行人业务经营合法合规，发行本期债务融资工具不会新增地方政府债务以及地方隐性债务。

发行人符合国发【2010】19号文、国发【2014】43号文、国办发【2015】40号文、国办发【2015】42号文、财预【2010】412号文、财预【2012】463号文、财综【2016】4号文、审计署 2013 年第 24 号和 32 号公告、“六真”原则等要求的相关规定。

第六章 发行人主要财务状况

本募集说明书中的财务数据来源于发行人 2019 年、2020 年、2021 年经审计的财务报告以及 2022 年一季度未经审计的合并及母公司财务报表。

投资者在阅读以下财务信息时，应当参阅发行人经审计或未经审计的财务报表、附注以及本募集说明书中其他部分对于发行人历史财务数据的说明。

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

一、发行人近年财务报告编制及审计情况

（一）近年财务报告适用的会计制度及主要会计政策变更情况

发行人财务报表系按照企业会计准则-基本准则、《企业会计制度》及其他补充规定的要求编制。

除特别说明外，本募集说明书中所涉及的 2019 年、2020 年、2021 年以及 2022 年一季度财务数据均为发行人合并财务报表口径；财务数据部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上有差异，这些差异是由于四舍五入造成。

（二）重大会计政策变更

发行人 2019 年财务报表按照《企业会计制度》及其他补充规定的要求编制，2020 年度、2021 年度及 2022 年一季度财务报表按企业会计准则-基本准则及其他补充规定的要求编制。

（三）近年财务报告审计情况

大信会计师事务所（特殊普通合伙）对南京溧水城市建设集团有限公司 2019 年的会计报表进行了审计，并出具了《南京溧水城市建设集团有限公司审计报告》大信审字[2020]第 31-00564 号的标准无保留意见的审计报告。

中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）对南京溧水城市建设集团有限公司 2020 年的会计报表进行了审计，并出具了《南京溧水城市建设集团有限公司审计报告》中审亚太审字（2021）020645 号的标准无保留意见的审计报告。

中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）对南京溧水城市建设集团有限公司 2021 年的会计报表进行了审计，并出具了《南京溧水城市建设集团有限公司审计报告》中审亚太审字（2022）002768 号的标准无保留意见的审计报告。

本发行协议所引用的财务数据及有关财务会计信息，除非经特别说明，均引自南京溧水城市建设集团有限公司 2019 年、2020 年、2021 年的审计报告及 2022 年一季度财务报表。在阅读以下有关公司财务会计信息时，应当参阅公司财务审计报告全文及本协议中其他部分对于公司经营和财务状况的说明。

大信会计师事务所(证书编号 000418)、中审亚太会计事务所(证书编号 11010170)均系经财政部、证监会批准的具有证券、期货从业资格的会计师事务所。

(四) 近年合并财务报表范围变动情况

1、2019 年合并范围及变更原因

公司 2019 年合并报表一级子公司数 6 家，控股公司 1 家，与 2018 年末相比增加 2 家，如图表 6-2 所示：

图表6-1：截至2019年末发行人纳入合并报表的一级子公司情况

单位：万元，%

序号	公司名称	注册资本	经营范围	持股比例	表决权比例
1	南京溧水金鹏建设有限公司	40,000.00	园林绿化工程、市政工程、土木工程、建筑装饰工程施工；机电工程安装施工；智能化工程项目管理	100.00	100.00
2	南京溧水中山保障房建设有限公司	10,000.00	保障性住房开发经营；保障性住房建设工程管理	100.00	100.00
3	南京无想山风景区建设发展有限公司	5,000.00	景区环境治理与土地综合利用；园林绿化及公园景点建设；旅游基础设施项目投资、建设、开发、经营；物业管理	100.00	100.00
4	南京溧水清源水务集团有限公司	116,090.00	投资水务产业，投资兴建、经营城市供排水设施及供排水工程建设；供排水设施维护、运营；水暖器材、五金、建筑材料销售	100.00	100.00
5	南京市溧水区交通建设投资有限公司	15,000.00	管理经营性交通基础设施项目建设资金，并通过多种渠道为交通建设广泛筹措资金，对交通基础设施以及跨地区，跨行业综合开发项目进行投资，办理主管部门和其它单位委托投资，对投资项目实行财务监督和对投资资金进行回收；停车服务	100.00	100.00
6	南京市溧水区校车服务有限公司	2,000.00	校车服务；汽车租赁服务	100.00	100.00
7	南京溧水胭脂河码头有限公司	5,000.00	码头设施服务、仓储物流服务；建材销售	80.00	80.00

南京市溧水区校车服务有限公司设立于 2018 年 8 月 16 日，南京溧水胭脂河码头有限公司设立于 2018 年 12 月 24 日，为全面反映公司的经营成果和财务状况，从 2019 年起，该两公司纳入发行人合并范围。

2、2020 年合并范围及变更原因

公司 2020 年合并报表一级子公司数 10 家，控股公司 3 家，与 2019 年末相比增加 6 家，如图表 6-3 所示：

图表6-2：截至2020年发行人纳入合并报表的一级子公司情况

单位：万元，%

序号	子公司名称	类别	注册地	成立时间	业务类型	注册资本 (万元)	持股比 例	取得 方式
1	南京溧水金鹏建设有限公司	一级子公司	南京市溧水区	2013. 2. 17	园林绿化工程、市政工程、土木工程、建筑装饰工程施工；机电工程安装施工；智能化工程项目管理	40,000.00	100%	设立
2	南京溧水中山保障房建设有限公司	一级子公司	南京市溧水区	2013. 2. 17	保障性住房开发经营；保障性住房建设工程管理	10,000.00	100%	设立
3	南京无想建设发展有限公司	一级子公司	南京市溧水区	2014. 8. 4	景区环境治理与土地综合利用；园林绿化及公园景点建设；旅游基础设施项目投资、建设、开发、经营；物业管理	20,000.00	100%	设立
4	南京市溧水区交通建设投资有限公司	一级子公司	南京市溧水区	1999. 8. 27	管理经营性交通基础设施项目建设；停车服务。	15,000.00	100%	划拨
5	南京溧水水务集团有限公司	一级子公司	南京市溧水区	2006. 6. 6	投资水务产业、投资兴建、经营城市供排水设施及供排水工程建设、供排水设施维护、运营	146,000.00	100%	划拨
6	南京市溧水区校车服务有限公司	一级子公司	南京市溧水区	2018. 8. 16	校车服务；汽车租赁服务	2,000.00	100%	设立
7	南京溧水智慧停车运营管理有限公司	一级子公司	南京市溧水区	2019. 12. 26	停车服务、停车场规划、设计、运营服务；停车场智能然间开发	2 000.00	100%	设立
8	南京溧水无想文旅发展有限公司	一级子公司	南京市溧水区	2020. 1. 17	城市公共服务；文旅投资、酒店、餐饮管理；自有房屋租赁；旅游服务	5,000.00	100%	设立
9	南京溧水工程咨询服务	一级子公司	南京市溧水区	2020. 5. 6	工程造价咨询服务、建设工程监理、建设工程勘探、建设工程设计服务	2,000.00	100%	设立

南京溧水城市建设集团有限公司 2022 年度第一期短期融资券募集说明书

序号	子公司名称	类别	注册地	成立时间	业务类型	注册资本 (万元)	持股比例	取得方式
10	南京洪新建设发展有限公司	一级子公司	南京市溧水区	2020.11.2	基础设施项目工程建设；市政设施管理；房屋拆迁服务	50,000.00	100%	设立
11	南京溧水胭脂河码头有限公司	控股公司	南京市溧水区	2018.12.24	码头设施服务、仓储物流服务；建材销售	5,000.00	80%	设立
12	南京溧水环山河生态旅游投资发展有限公司	控股子公司	南京市溧水区	2014.4.29	旅游投资、休闲观光游览服务	2,000.00	80%	划拨
13	南京溧水新能源发展有限公司	控股公司	南京市溧水区	2020.6.15	新能源原动设备制造、光伏设备及原器件制造、集中式快充电站、分布式交流充电桩销售	5,000.00	66%	设立

3、2021 年合并范围及变更原因

公司 2021 年合并报表一级子公司数 14 家，控股公司 6 家，与 2020 年末相比增加 7 家，如图表 6-3 所示：

图表6-3：截至2021年发行人纳入合并报表的一级子公司情况

单位：万元，%

序号	子公司名称	类别	注册地	成立时间	业务类型	注册资本 (万元)	持股比例	取得方式
1	南京溧水金鹏建设有限公司	一级子公司	南京市溧水区	2013.2.17	工程施工；工程项目管理	40,000.00	100.00%	设立
2	南京吉溧开发置业有限公司（原名：南京溧水中山保障房建设有限公司）	一级子公司	南京市溧水区	2013.2.17	保障性住房开发经营；保障性住房建设工程管理	10,000.00	100.00%	设立
3	南京无想建设发展有限公司	一级子公司	南京市溧水区	2014.8.4	景区环境治理旅游基础设施项目投资、建设、开发、经营；物业管理	20,000.00	100.00%	设立
4	南京市溧水区交通建设投资有限公司	一级子公司	南京市溧水区	1999.8.27	管理经营性交通基础设施项目建设；停车服务。	15,000.00	100.00%	划拨
5	南京溧水水务集团有限公司	一级子公司	南京市溧水区	2006.6.6	投资水务产业、投资兴建、经营城市供排水设施及供排水工程建设、供排水设施维护、运营	146,000.00	100%	划拨
6	南京市溧水区校车服务有限公司	一级子公司	南京市溧水区	2018.8.16	校车服务；汽车租赁服务	2,000.00	100%	设立
7	南京溧水无想文旅发	一级子	南京市	2020.1.17	城市公共服务；文旅	5,000.00	100%	设立

南京溧水城市建设集团有限公司 2022 年度第一期短期融资券募集说明书

序号	子公司名称	类别	注册地	成立时间	业务类型	注册资本 (万元)	持股比例	取得方式
	展有限公司	公司	溧水区		投资、酒店、餐饮管理；自有房屋租赁；旅游服务			
8	南京溧水工程咨询服务	一级子	南京市	2020.5.6	工程造价咨询服务、建设工程监理、建设工程勘探、建设工程设计服务	2,000.00	100%	设立
9	南京洪新建设发展有	一级子	南京市	2020.11.2	基础设施项目工程建设；市政设施管理；房屋拆迁服务	50,000.00	100%	设立
10	南京宁归来首站公寓	一级子	南京市	2021.9.16	食品销售；住宿服务	1,000.00	100%	设立
11	南京市溧水区建设工程	一级子	南京市	2003.1.9	供排水管道施工	300.00	100%	划拨
12	南京市溧水区经纬测	一级子	南京市	2001.12.19	供排水管道施工	60.00	100%	划拨
13	南京明达房地产测绘	一级子	南京市	2009.9.7	供排水管道施工	60.00	100%	划拨
14	南京天生市政园林工	一级子	南京市	2018.6.28	供排水管道施工	2,000.00	100%	划拨
15	南京溧水胭脂河码头	控股公	南京市	2018.12.24	码头设施服务、仓储物流服务；建材销售	5,000.00	80%	设立
16	南京图南智慧大数据	控股公	南京市	2021.7.12	基础电信业务	10,000.00	40%	设立
17	南京溧水环山河生态	控股公	南京市	2014.4.29	旅游投资、休闲观光游览服务	2,000.00	80%	划拨
18	南京溧水感知认知智	控股公	南京市	2021.9.10	软件开发；互联网数据服务；大数据服务	1,000.00	100%	设立
19	南京溧水新能源发展	控股公	南京市	2020.6.15	新能源原动设备制造、光伏设备及原器件制造、集中式快递充电站、分布式交流充电桩销售	5,000.00	66%	设立
20	南京清泉城市建设工	控股公	南京市	1995.7.30	管道安装施工；电器设备安装、水泥制品制造	6,080.00	83.55%	划拨

4、2022 年 3 月末合并范围及变更原因

公司 2022 年一季度合并报表范围与 2021 年末相比无变化。

二、发行人近三年又一期主要财务数据

(一) 发行人2019-2021年及2022年3月合并及母公司财务报表

图表6-4：发行人近三年又一期合并资产负债表

单位：万元

资产	2022年3月末	2021年末	2020年末	2019年末
流动资产：				
货币资金	795,800.98	1,144,216.24	987,677.14	632,515.19
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-
衍生金融资产	-	-	-	-
应收票据	-	-	-	-
应收账款	85,598.14	76,572.95	132,987.23	96,158.42
预付账款	58,046.20	57,217.82	12,122.18	7,852.74
其他应收款	127,431.34	139,458.40	187,949.76	182,598.56
存货	6,122,765.52	5,860,102.89	4,731,321.67	4,087,684.69
持有待售资产	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	91,241.20	89,841.87	49,574.36	48,241.23
流动资产合计	7,280,883.38	7,367,410.17	6,101,632.33	5,055,050.83
非流动资产：				
可出售金融资产			54,477.83	-
持有到期投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	5,930.50	5,990.50	5,930.50	59,192.01
其他权益工具投资	54,477.83	54,477.83	-	-
投资性房地产	790,961.50	790,961.50	525,399.69	-
固定资产	334,311.75	335,078.17	33,212.20	38,840.92
在建工程	199,719.45	173,729.51	220,070.17	19,848.88
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
无形资产	84,501.39	83,538.22	75,392.79	73,538.34
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-	-
递延所得税资产	15,807.34	15,791.79	9,301.01	-
其他非流动性资产	57.98	57.98	-	-
非流动资产合计	1,485,767.74	1,459,625.52	923,784.20	191,420.15
资产总计	8,766,651.12	8,827,035.69	7,025,416.53	5,246,470.98

南京溧水城市建设集团有限公司 2022 年度第一期短期融资券募集说明书

资产	2022 年 3 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
			3	8
流动负债：				
短期借款	170,537.17	206,550.00	124,000.00	125,768.34
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-	-
应付票据	282,500.00	334,000.00	421,000.00	184,600.00
应付账款	82,057.81	93,163.73	89,606.68	73,793.96
预收账款	-	-	111,929.92	88,050.50
合同负债	97,824.41	81,256.99	-	-
应付职工薪酬	501.46	982.35	144.44	335.33
应付利息	-	-	-	-
应交税费	14,343.23	12,419.03	4,803.83	2,768.41
其他应付款	37,964.24	37,516.56	134,851.66	74,630.22
持有待售负债	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	255,436.57	337,270.57	590,558.60	547,041.44
其他流动负债	571,051.98	734,016.64	95,000.00	55,000.00
流动负债合计	1,512,216.86	1,837,175.87	1,571,895.12	1,190,123.89
长期借款	1,613,848.55	1,611,838.55	1,653,753.34	1,330,113.56
应付债券	2,244,307.88	1,989,749.46	1,155,200.00	890,800.00
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	-	-	-	-
长期应付款	32,083.33	32,083.33	-	29,699.00
长期应付职工薪酬	-	-	-	-
预计负债	-	-	-	-
递延收益	-	-	-	-
递延所得税负债	56,458.46	56,458.46	55,273.77	-
非流动性负债合计	3,946,698.22	3,690,129.81	2,864,227.11	2,250,612.56
负债合计	5,458,915.08	5,527,305.67	4,436,122.23	3,440,736.45
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00
其他权益工具	67,000.00	67,000.00	60,000.00	-
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	67,000.00	67,000.00	60,000.00	-
资本公积	2,699,828.89	2,699,828.89	2,022,832.94	1,495,323.60
减：库存股	-	-	-	-

南京溧水城市建设集团有限公司 2022 年度第一期短期融资券募集说明书

资产	2022 年 3 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
其他综合收益	160,198.67	160,198.67	165,821.30	-
专项储备	-	-	-	-
盈余公积	22,382.09	22,382.09	20,295.24	21,028.85
未分配利润	247,196.65	239,160.51	219,039.03	189,053.19
归属于母公司所有者权益（或 股东权益）合计	3,296,606.30	3,288,570.16	2,587,988.51	1,805,405.6 4
少数股东权益	11,129.74	11,159.85	1,305.79	328.90
所有者权益（股东权益）合计	3,307,736.04	3,299,730.02	2,589,294.3 0	1,805,734.5 3
负债和所有者权益（股东权 益）总计	8,766,651.12	8,827,035.69	7,025,416.5 3	5,246,470.9 8

图表6-5：发行人近三年又一期合并利润表

单位：万元

项目	2022 年 1-3 月	2021 年	2020 年	2019 年
一、营业总收入	58,245.02	278,953.96	249,966.77	243,958.11
其中：营业收入	58,245.02	278,953.96	249,966.77	243,958.11
二、营业总成本	69,585.96	311,457.99	274,822.26	285,294.35
其中：营业成本	51,134.25	247,401.01	238,540.35	227,100.63
税金及附加	2,068.97	9,184.94	6,736.73	19,965.03
销售费用	654.76	1,696.57	300.01	371.06
管理费用	11,074.51	27,816.71	15,107.16	20,419.40
研发费用	-	-	-	-
财务费用	4,653.47	25,358.75	14,137.99	17,438.23
其中：利息费用	-	-	17,654.22	-
利息收入	-	-	3,520.18	-
加：其他收益	19,668.41	57,383.82	-	-
投资收益	-	-	-69.50	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-69.50	-
公允价值变动收益	-	9,176.72	-	-
信用减值损失	311.68	-15,664.23	-	-
资产减值损失	-	-	-8,811.75	-
资产处置收益	-	-	4.92	-
三、营业利润	8,639.14	18,392.27	23,769.99	-41,326.24
加：营业外收入	59.99	18,061.72	11,735.35	74,303.82
减：营业外支出	26.06	168.52	282.09	421.16
四、利润总额	8,673.08	36,285.48	35,223.24	32,546.42
减：所得税费用	667.05	-2,145.16	1,137.74	3,363.99
五、净利润	8,006.02	38,430.63	34,085.51	29,206.86

图表6-6：发行人近三年又一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2022 年 1-3 月	2021 年	2020 年	2019 年
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	58,329.32	318,517.22	309,966.49	186,180.15
收到的税费返还	-	-	-	-
收到的其他与经营活动有关的现金	218,908.94	684,167.83	599,611.32	356,127.77
现金流入小计	277,238.25	1,002,685.05	909,577.81	542,307.92
购买商品、接受劳务支付的现金	346,133.62	1,186,956.34	819,139.94	679,358.54
支付给职工以及为职工支付的现金	9,871.04	25,692.37	18,632.31	16,745.57
支付的各项税费	3,390.79	57,111.49	18,762.29	31,549.05
支付的其他与经营活动有关的现金	107,617.10	722,393.48	564,937.99	257,965.51
现金流出小计	467,012.55	1,992,153.69	1,421,472.53	985,618.67
经营活动产生的现金流量净额	-189,774.30	-989,468.64	-511,894.73	-443,310.75
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资所收到的现金	60.00	-	-	-
取得投资收益所收到的现金	-	-	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	-	-	7.64	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	6,121.49	-	-
现金流入小计	60.00	6,121.49	7.64	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	30,284.83	183,661.90	226,280.80	13,391.19
投资所支付的现金	-	60.00	1,285.82	4,714.18
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付的其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
现金流出小计	30,284.83	183,721.90	227,566.62	18,105.37
投资活动产生的现金流量净额	-30,224.83	-177,600.41	-227,558.98	-18,105.37
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资所收到的现金	-	367,000.00	343,920.72	498,906.53
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	299,487.17	2,499,661.50	1,619,398.55	359,164.53
收到其他与筹资活动有关的现金	10,255.94	320,422.17	387,138.97	171,219.08
现金流入小计	309,743.11	3,187,083.67	2,350,458.24	1,102,728.04
偿还债务所支付的现金	310,324.00	1,301,043.49	933,969.58	454,724.60

南京溧水城市建设集团有限公司 2022 年度第一期短期融资券募集说明书

项目	2022 年 1-3 月	2021 年	2020 年	2019 年
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	56,670.24	205,357.07	163,160.69	140,589.05
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	-	-
支付的其他与筹资活动有关的现金	44,500.00	309,369.31	298,132.32	120,238.75
现金流出小计	411,494.24	1,815,769.87	1,395,262.59	715,552.40
筹资活动产生的现金流量净额	-101,751.13	1,371,313.79	955,195.65	387,175.64
四、汇率变动对现金的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-321,915.27	204,269.61	215,741.94	-74,240.49

图表 6-7：发行人近三年又一期母公司资产负债表

单位：万元

资产	2022 年 3 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
流动资产：				
货币资金	410,893.45	518,595.92	600,611.44	342,731.81
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			-	-
衍生金融资产			-	-
应收票据			-	-
应收账款	31,141.08	10,835.96	64,079.60	14,284.86
预付款项	4,502.57	4,681.18	8,354.48	3,057.07
应收利息			-	-
应收股利			-	-
其他应收款	1,220,766.87	1,219,729.87	667,168.97	634,745.60
存货	3,070,503.86	2,980,383.00	2,277,490.31	1,817,592.19
划分为持有待售的资产			-	-
一年内到期的非流动资产			-	-
其他流动资产		2.53	9.22	9.96
流动资产合计	4,737,807.82	4,734,228.47	3,617,714.03	2,812,421.49
非流动资产：				
可供出售金融资产			1,433.00	-
持有至到期投资			-	-
长期应收款			-	-
长期股权投资	884,226.99	884,086.99	832,858.93	1,008,108.10
其他权益工具投资	1,433.00	1,433.00		
投资性房地产	667,073.03	667,073.03	380,437.71	-
固定资产	420.63	426.35	438.90	494.02
在建工程	73,468.01	72,077.99	193,114.58	12,575.44
工程物资			-	-
固定资产清理			-	-

南京溧水城市建设集团有限公司 2022 年度第一期短期融资券募集说明书

资产	2022 年 3 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
生产性生物资产			-	-
油气资产			-	-
无形资产	27.26	34.24	81.35	111.54
开发支出			-	-
商誉			-	-
长期待摊费用			-	-
递延所得税资产	9,181.75	9,653.36	6,301.50	-
其他非流动资产			-	-
非流动资产合计	1,635,830.66	1,634,784.96	1,414,665.95	1,021,289.10
资产总计	6,373,638.48	6,369,013.43	5,032,379.98	3,833,710.59
流动负债：				
短期借款	96,750.00	124,750.00	80,000.00	60,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			-	-
衍生金融负债			-	-
应付票据	145,000.00	145,000.00	158,000.00	133,600.00
应付账款	48,854.51	49,030.86	35,162.15	14,236.59
预收款项			30,639.18	55,000.00
合同负债	28,814.94	37,228.39		
应付职工薪酬		214.36	115.77	14.03
应交税费	10,321.17	8,170.95	2,004.41	388.49
应付利息			-	38,073.55
应付股利			-	-
其他应付款	132,194.20	143,126.54	184,595.04	156,475.43
划分为持有待售的负债			-	-
一年内到期的非流动负债	112,493.86	158,184.53	486,734.00	350,840.00
其他流动负债	529,058.21	693,120.03	95,000.00	55,000.00
流动负债合计	1,103,486.88	1,358,825.67	1,072,250.56	863,664.96
非流动负债：				
长期借款	492,859.42	502,749.42	510,950.94	273,840.00
应付债券	2,061,201.97	1,806,964.53	1,155,200.00	890,800.00
长期应付款			-	-
专项应付款			-	-
预计负债			-	-
递延收益			-	-
递延所得税负债	37,556.74	37,556.74	32,494.61	-
其他非流动负债			-	-
非流动负债合计	2,591,618.13	2,347,270.68	1,698,645.55	1,164,640.00
负债合计	3,695,105.02	3,706,096.35	2,770,896.10	2,028,304.96
所有者权益：				
实收资本	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00

南京溧水城市建设集团有限公司 2022 年度第一期短期融资券募集说明书

资产	2022 年 3 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
其他权益工具	67,000.00	67,000.00	60,000.00	-
其中：优先股			-	-
永续债	67,000.00	67,000.00	60,000.00	-
资本公积	2,174,826.47	2,174,826.47	1,801,047.63	1,495,323.60
其他综合收益	106,269.70	106,269.70	97,483.82	-
盈余公积	22,382.09	22,382.09	20,295.24	21,028.85
未分配利润	208,055.21	192,438.81	182,657.18	189,053.19
所有者权益合计	2,678,533.47	2,662,917.07	2,261,483.88	1,805,405.64
负债和所有者权益总计	6,373,638.48	6,369,013.43	5,032,379.98	3,833,710.59

图表6-8：发行人近三年又一期母公司利润表

单位：万元

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、主营收入	41,381.00	84,797.00	78,133.89	30,407.51
减：营业成本	31,441.27	54,487.76	68,147.26	28,999.75
税金及附加	1,847.27	7,575.54	5,540.82	4,583.75
营业费用			-	-
管理费用	1,100.48	4,173.31	3,436.61	2,752.15
财务费用	5,018.76	23,242.78	13,072.48	15,851.19
其中：利息费用	6,611.98	27,168.92	15,352.34	17,086.35
利息收入	1,600.31	3,940.17	2,294.53	1,260.18
加：其他收益	12,223.74	29,262.83	30,731.13	40,917.73
投资收益（损失以“-”号填列）			-69.50	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		6,400.52	-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	1,886.45	-13,476.95		
资产减值损失（损失以“-”号填列）			-6,888.11	-6,136.74
资产处置收益（损失以“-”号填列）			-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	16,083.42	17,504.01	11,710.25	13,001.66
加：营业外收入	14.27	29.97	56.09	74.46
减：营业外支出		17.36	8.12	104.96
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	16,097.69	17,516.61	11,758.22	12,971.17
减：所得税	481.30	-3,351.86	-1,739.40	-1,534.18
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	15,616.40	20,868.47	13,497.62	14,505.35

图表6-9：发行人近三年又一期母公司现金流量表

单位：万元

项目	2022年1-3月	2021年度	2020年度	2019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	12,708.22	155,813.95	69,998.11	70,439.44
收到的税费返还			-	-
收到其他与经营活动有关的现金	127,811.88	1,198,099.51	849,523.72	671,894.89
经营活动现金流入小计	140,520.09	1,353,913.46	919,521.82	742,334.33
购买商品、接受劳务支付的现金	103,546.37	625,553.03	493,646.42	374,360.16
支付给职工以及为职工支付的现金	316.43	1,098.59	862.74	769.31
支付的各项税费	769.44	3,978.13	4,662.07	4,594.49
支付其他与经营活动有关的现金	124,777.32	1,627,283.02	848,813.20	769,582.01
经营活动现金流出小计	229,409.56	2,257,912.78	1,347,984.43	1,149,305.98
经营活动产生的现金流量净额	-88,889.47	-903,999.32	-428,462.60	-406,971.65
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	60.00		-	-
取得投资收益收到的现金			-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			-	-
收到其他与投资活动有关的现金			-	-
投资活动现金流入小计	60.00		-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,399.70	89,805.76	198,712.02	8,463.23
投资支付的现金		60.00	1,285.82	4,764.18
质押贷款净增加额			-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	200.00	49,050.00	14,380.00	-
支付其他与投资活动有关的现金			-	-
投资活动现金流出小计	1,599.70	138,915.76	214,377.84	13,227.41
投资活动产生的现金流量净额	-1,539.70	-138,915.76	-214,377.84	-13,227.41
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金		359,000.00	342,900.72	498,906.53
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			-	-

南京溧水城市建设集团有限公司 2022 年度第一期短期融资券募集说明书

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
取得借款收到的现金	272,000.00	1,756,602.20	1,262,356.55	147,200.00
发行债券收到的现金				-
收到其他与筹资活动有关的现金		104,645.67	100,210.97	122,009.49
筹资活动现金流入小计	272,000.00	2,220,247.87	1,705,468.24	768,116.02
偿还债务支付的现金	250,580.67	886,151.00	549,345.06	193,720.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	38,692.65	135,197.30	98,803.12	69,760.93
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			-	-
支付其他与筹资活动有关的现金		219,900.00	212,000.00	69,600.00
筹资活动现金流出小计	289,273.31	1,241,248.30	860,148.18	333,080.93
筹资活动产生的现金流量净额	-17,273.31	978,999.57	845,320.07	435,035.09
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-107,702.48	-63,915.51	202,479.63	14,836.03
加：期初现金及现金等价物余额	411,695.92	475,611.44	273,131.81	258,295.78
六、期末现金及现金等价物余额	303,993.45	411,695.92	475,611.44	273,131.81

三、主要财务指标分析

(一) 资产结构分析

图表6-10：发行人近三年又一期资产结构分析

单位：万元、%

资产	2022 年 3 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	795,800.98	9.08	1,144,216.24	12.96	987,677.14	14.06	632,515.19	12.06
应收账款	85,598.14	0.98	76,572.95	0.87	132,987.23	1.89	96,158.42	1.83
预付账款	58,046.20	0.66	57,217.82	0.65	12,122.18	0.17	7,852.74	0.15
其他应收款	127,431.34	1.45	139,458.40	1.58	187,949.76	2.68	182,598.56	3.48
存货	6,122,765.52	69.84	5,860,102.89	66.39	4,731,321.67	67.35	4,087,684.69	77.91
其他流动资产	91,241.20	1.04	89,841.87	1.02	49,574.36	0.71	48,241.23	0.92
流动资产合计	7,280,883.38	83.05	7,367,410.17	83.46	6,101,632.33	86.85	5,055,050.83	96.35
可出售金融资产					54,477.83	0.78		
长期股权投资	5,930.50	0.07	5,990.50	0.07	5,930.50	0.08	59,192.01	1.13

南京溧水城市建设集团有限公司 2022 年度第一期短期融资券募集说明书

其他权益工具投资	54,477.83	0.62	54,477.83	0.62				
投资性房地产	790,961.50	9.02	790,961.50	8.96	525,399.69	7.48		
固定资产	334,311.75	3.81	335,078.17	3.80	33,212.20	0.47	38,840.92	0.74
在建工程	199,719.45	2.28	173,729.51	1.97	220,070.17	3.13	19,848.88	0.38
无形资产	84,501.39	0.96	83,538.22	0.95	75,392.79	1.07	73,538.34	1.40
递延所得税资产	15,807.34	0.18	15,791.79	0.18	9,301.01	0.13		
其他非流动性资产	57.98	0.00	57.98	0.00			-	-
非流动资产合计	1,485,767.74	16.95	1,459,625.52	16.54	923,784.20	13.15	191,420.15	3.65
资产总计	8,766,651.12	100.00	8,827,035.69	100.00	7,025,416.53	100.00	5,246,470.98	100.00

2019年-2021年末及2022年3月末，公司资产总额分别为5,246,470.98万元、7,025,416.53万元、8,827,035.69万元和8,766,651.12万元，保持了稳定快速的增长。受益于南京市溧水区强劲的基础设施建设需求，公司各项业务增长迅速，资产规模随之持续增加。

从资产结构看，公司资产构成中主要为流动资产，2019年-2021年末及2022年3月末，流动资产占总资产比例分别为96.35%、86.85%、83.46%和83.05%。公司流动资产构成主要为存货、货币资金和其他应收款。近一年公司流动资产比重有所下降，主要是公司非流动资产中投资性房地产和在建工程增加所致。

2019年-2021年末及2022年3月末，公司非流动资产占总资产比例分别为3.65%、13.15%、16.54%和16.95%。

由此可见，公司总资产中流动资产占比较大，而公司流动资产又以货币资金、应收账款、其他应收款、存货为主，特别是存货占比接近70%。非流动资产先以无形资产、固定资产为主，近年转变为以其他权益工具投资和投资性房地产为主。

1、流动资产

(1) 货币资金

2019-2021年末及2022年3月末，发行人货币资金余额分别为632,515.19万元、987,677.14万元、1,144,216.24万元和795,800.98万元，占各期末总资产之比分别为12.06%、14.06%、12.96%和9.08%。发行人的货币资金以银行存款、其他货币资金为主，其他货币资金主要为存入的银行承兑汇票保证金等。

图表6-11：近三年公司货币资金结构一览表

单位：万元、%

项目	2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
现金	7.06	0.01	10.21	0.01	20.93	0.01
银行存款	922,788.69	80.65	718,515.93	72.74	515,763.76	81.54
其他货币资金	221,420.50	19.35	269,151.00	27.25	116,730.50	18.45
合计	1,144,216.24	100.00	987,677.14	100.00	632,515.19	100.00

2021 年末，发行人受限货币资金为 221,420.00 万元，在货币资金中的占比为 19.35%，为银行承兑汇票保证金和保函保证金。

(2) 应收账款

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人应收账款余额分别为 96,158.42 万元、132,987.23 万元、76,572.95 万元和 85,598.14 万元，占各期末总资产之比分别为 1.83%、1.89%、0.87%和 0.98%。发行人应收账款呈现波动态势。发行人应收账款主要为溧水区委托代建基础设施建设项目、保障性安居工程等民生工程建设的回购款项以及应收水费等。

坏账计提方面，发行人坏账准备按账龄分析法组合和无风险组合分别确认计提。对于采用账龄分析法计提坏账准备的组合计提比例如下：

图表 6-12：发行人坏账计提标准

账龄	计提比例
1 年以内	5%
1-2 年	10%
2-3 年	20%
3-4 年	30%
4-5 年	50%
5 年以上	100%

对于政府部门等信用状况较好的单位、关联企业往来款，归入无风险组合，不予计提坏账准备。

图表 6-13：发行人近一年及一期应收账款分类情况

单位：万元、%

类别	2021 年末			坏账准备	账面价值
	账面余额				
	金额	比例			

南京溧水城市建设集团有限公司 2022 年度第一期短期融资券募集说明书

账龄分析法组合	25,083.86	31.51	3,041.21	22,042.65
无风险组合	54,530.31	68.49	3,041.21	54,530.31
合计	79,614.16	100	6,082.43	76,572.95

图表6-14：发行人2021年末及2022年3月末应收账款账龄情况

单位：万元、%

账龄	2021 年末		
	账面余额	坏账准备	账面价值
1 年以内	13,298.57	664.93	12,633.64
1-2 年	423.27	42.33	380.94
2-3 年	11,204.26	2,240.85	8,963.41
3-4 年	0.52	0.16	0.36
4-5 年	128.58	64.29	64.29
5 年以上	28.66	28.66	0.00
合计	25,083.86	3,041.21	22,042.65

图表 6-15：发行人 2021 年 12 月末应收账款金额前五大客户情况

单位：万元、%

序号	单位名称	与发行人关系	金额	占比	款项性质
1	南京市溧水区水务局	非关联方	59,266.70	54.74	工程款
2	南京溧水高新产业股权投资有限公司	非关联方	28,036.98	14.07	人才公寓销售款
3	南京市溧水区土地储备中心	非关联方	26,356.74	13.61	工程款
4	南京溧水产业投资控股集团有限公司	非关联方	11,201.56	12.12	工程款
5	江苏南京国家农业高新技术产业示范区发展集团有限公司	非关联方	5,066.21	2.05	租金
合计			129,928.19	96.59	

发行人所有代建基础设施及保障房项目均签订回购协议。发行人应收代建项目及保障房款合法合规。发行人应收账款中涉及政府相关部门的款项均存在经营业务背景，不存在替政府融资行为。

(3) 其他应收款

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人其他应收款余额分别为 182,598.56 万元、187,949.76 万元、139,458.40 万元和 127,431.34 万元，占各期末总资产之比分别为 3.48%、2.68%、1.58%和 1.45%，其他应收款在总资产中占比呈现下降趋势。

发行人近一年其他应收款的账面余额及坏账准备计提情况如下：

图表 6-16：发行人近一年其他应收款账龄及坏账准计提情况

单位：万元、%

账龄	2021 年末
----	---------

	账面余额	坏账准备	账面价值
1 年以内	100,574.06	/	/
1 至 2 年	12,682.57	/	/
2 至 3 年	12,226.28	/	/
3 至 4 年	5,625.88	/	/
4 至 5 年	6,796.03	/	/
5 年以上	46,049.13	/	/
合计	183,953.95	444,95.55	139,458.40

注：发行人期末其他应收账款中除与政府机关单位及关联方往来未计提减值准备，与其他单位的往来均按账龄分析法计提了坏账准备。

2021 年末，发行人其他应收款金额前五大客户见下表。

图表 6-17：发行人 2021 年末其他应收款金额前五大客户情况

单位：万元、%

序号	单位名称	与发行人关系	性质	金额	占比
1	南京市溧水区财政局	非关联方	往来款	106,891.02	58.11
2	南京市溧水区和凤镇财政和资产管理局	非关联方	往来款	14,700.00	7.99
3	南京市溧水区东屏镇财政所	非关联方	往来款	9,000.00	4.89
4	南京市溧水区白马镇财政所	非关联方	往来款	6,000.00	3.26
5	南京溧水洪蓝旅游开发有限公司	非关联方	往来款	7,000.00	3.81
合计				143,591.02	78.06

2020 年末，其他应收款金额前五大客户合计 143,591.02 万元，占其他应收账款总额的 78.06%，主要为与当地政府财政、区辖乡镇财政等之间的往来款项。

发行人与政府间其他应收账款业务背景为发行人在当地开展市政工程建设及房屋拆迁前期投入资金产生的往来款和临时借款，不存在替政府融资等行为，不存在违规行为。

(4) 预付账款

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人预付账款余额分别为 7,852.74 万元、12,122.18 万元、57,217.82 万元和 58,046.20 万元，占各期末总资产之比分别为 0.15%、0.17%、0.65%和 0.66%。

账龄方面，2021 年末，公司预付账款账龄在 1 年以内的占 86.90%，1-2 年的占 7.74%，2-3 年的占 1.33%，3 年以上的占 4.03%，公司预付账款账龄主要集中于 1-3 年内。

图表 6-18：发行人 2021 年末预付账款账龄情况

单位：万元、%

账龄	2021 年末	
	金额	占比
1 年以内	49,723.57	86.90
1-2 年	4,426.55	7.74
2-3 年	763.12	1.33
3 年以上	2,304.59	4.03
合计	57,217.82	100

2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人预付账款金额前五大供应商见下表：

图表 6-19：发行人 2021 年末预付账款金额前五大供应商情况

单位：万元、%

序号	单位名称	与发行人关系	金额	占比
1	江苏永阳建设发展集团有限公司	非关联方	44,041.98	76.97
2	南京安能杰电力实业有限公司	非关联方	2,828.78	4.94
3	南京市溧水区晶桥建设开发有限公司	非关联方	1,622.78	2.84
4	江苏之上建设有限公司	非关联方	1,038.31	1.81
5	南京水务集团有限公司	非关联方	750.00	1.31
合计			50,281.85	87.88

发行人与政府间其他应收账款业务背景为发行人在当地开展市政工程建设及房屋拆迁前期投入资金产生的往来款，不存在替政府融资等行为，不存在违规行为。

(5) 存货

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人存货余额分别为 4,087,684.69 万元、4,731,321.67 万元、5,860,102.89 万元和 6,122,765.52 万元，占各期末总资产之比分别为 77.91%、67.35%、66.39%和 69.84%，存货余额呈现快速增长态势，存货的增加主要是因为开发成本的增加累积。

公司存货以拟开发土地、在建工程开发成本为主（含基础设施建设、安置房工程建设）。发行人开发成本不涉及土地一级开发，只涉及土地整理。

截至 2021 年 12 月末，公司存货余额 5,860,102.89 万元，其中原材料为 6,270.06 万元，占比 0.11%；库存商品 87.63 万元，占比 0.01%；拟开发土地为 933,171.43 万元，占比 15.92%；开发成本为 4,920,573.77 万元，占比 83.97%。

图表 6-20：发行人 2021 年末及 2022 年 3 月末存货构成

单位：万元、%

项目	2021 年末
----	---------

	金额	占比
原材料	6,270.06	0.11
库存商品	87.63	0.01
拟开发土地	933,171.43	15.92
开发成本	4,920,573.77	83.97
合计	5,860,102.89	100.00

原材料存货的核算，取得时按实际成本计价，发出采取加权平均法核算；其他存货的取得和转出均按实际成本计价。

发行人存货跌价准备的计提方法为：计提跌价准备时，按照分类存货项目成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。可变现净值按评估售价减去估计完工成本及销售必须的费用后的价值确定。

2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人存货不存在减值迹象，未计提存货跌价准备。

图表 6-21：2022 年 3 月末发行人存货中土地情况

单位：平方米、元

土地证号	使用权人	坐落	面积m ²	土地取得时间	土地取得方式	地类(用途)	使用权类型	使用年限	是否缴纳出让金	入账依据	入账价值
宁溧国用(2014)第 04968 号	溧水城建公司	秦淮路以西、健康路以南	24,436.10	2009	政府注入	城镇单一住宅用地	出让	70 年	否	政府文件	24,596.71
宁溧国用(2014)第 04969 号	溧水城建公司	秦淮路以西、健康路以南	23,853.40	2009	政府注入	城镇单一住宅用地	出让	70 年	否	政府文件	
宁溧国用(2013)第 06972 号	溧水城建公司	秦淮路以西、健康路以南	22,934.70	2009	政府注入	住宅用地	出让	70 年	否	政府文件	
宁溧国用(2013)第 06762 号	溧水城建公司	老明路以南	29,784.80	2013	政府注入	城镇混合住宅用地	出让	商用 40 年/住宅 70 年	否	政府文件	21,420.39
宁溧国用(2015)第 04494 号	溧水城建公司	老明路以南、城东干道以东	20,195.10	2010	政府注入	城镇混合住宅用地	出让	商用 40 年/住宅 70 年	否	政府文件	43,316.40
宁溧国用(2015)	溧水城建	老明路以	21,261.70	2010	政府注	城镇混合	出让	商用 40 年/	否	政府	

南京溧水城市建设集团有限公司 2022 年度第一期短期融资券募集说明书

第 04493 号	公司	南、城东干道以东			入	住宅用地		住宅 70 年		文件	
宁溧国用(2014)第 02375 号	溧水城建公司	老明路以南、城东干道以东	20,110.30	2010	政府注入	城镇混合住宅用地	出让	商用 40 年/住宅 70 年	否	政府文件	
宁溧国用(2014)第 02374 号	溧水城建公司	老明路以南、城东干道以东	20,357.50	2010	政府注入	城镇混合住宅用地	出让	商用 40 年/住宅 70 年	否	政府文件	
宁溧国用(2016)第 00648 号	溧水城建公司	辛庄二号路南、健康路北	36,478.10	2016	政府注入	城镇单一住宅用地、其他商服用地	出让	商用 40 年/住宅 70 年	否	政府文件	54,055.88
宁溧国用(2014)第 06404 号	溧水城建公司	辛庄二号路南、健康路北	38,370.60	2016	政府注入	城镇混合住宅用地(酒店式公寓)	出让	商用 40 年/住宅 70 年	否	政府文件	
苏(2016)宁溧不动产权第 0010800 号	溧水城建公司	龙山东路以南、薛李路以东	68,012.60	2012	政府注入	城镇住宅用地(单一)	出让	70 年	否	政府文件	45,142.21
宁溧国用(2016)第 00673 号	溧水城建公司	龙潭路以南、琴音大道以西	23,875.50	2016	土地拍买	城镇单一住宅用地、其他商服用地	出让	商用 40 年/住宅 70 年	已缴纳	土地拍买价格	11,124.00
宁溧国用(2016)第 00670 号	溧水城建公司	辛庄路以南、致远路以西	18,636.40	2016	土地拍买	其他商服用地	出让	商用 40 年/住宅 70 年	已缴纳	土地拍买价格	8,755.00
宁溧国用(2014)第 06586 号	吉溧置业公司	仪凤北路东、青年东路南、钟灵路西	68,086.40	2014	土地拍买	城镇混合住宅用地	出让	商用 40 年/住宅 70 年	已缴纳	土地拍买价格	27,140.50
宁溧国用(2015)第 00435 号	吉溧置业公司	仪凤南路两侧、石虎路北	24,106.60	2015	土地拍买	城镇混合住宅用地	出让	商用 40 年/住宅 70 年	已缴纳	土地拍买价格	30,894.85
宁溧国用(2015)第 00432 号	吉溧置业公司	仪凤南路两侧、石虎路北	59,203.50	2015	土地拍买	城镇混合住宅用地	出让	商用 40 年/住宅 70 年	已缴纳	土地拍买价格	
宁溧国用(2015)第 06043 号	吉溧置业公司	天生桥大道以北、仪凤北路以西	21,078.10	2015	土地拍买	城镇单一住宅用地、其他商服用地	出让	商用 40 年/住宅 70 年	已缴纳	土地拍买价格	7,210.00
宁溧国用(2015)第 02432 号	吉溧置业公司	宁高高速以东、长安厂	71,905.00	2015	土地拍买	城镇住宅用地(混	出让	商用 40 年/住宅 70 年	已缴	土地拍买	24,441.90

南京溧水城市建设集团有限公司 2022 年度第一期短期融资券募集说明书

		以南				合)			纳	价格	
宁溧国用(2015)第 02433 号	吉溧置业公司	宁高高速以东、长安厂以南	70,981.30	2015	土地拍买	城镇住宅用地(混合)	出让	商用 40 年/住宅 70 年	已缴纳	土地拍买价格	24,132.90
宁溧国用(2015)第 06903 号	吉溧置业公司	宁高高速以东、长安厂以南	52,312.60	2015	土地拍买	城镇单一住宅用地、其他商服用地	出让	商用 40 年/住宅 70 年	已缴纳	土地拍买价格	17,819.00
苏(2017)宁溧不动产权第 0005328 号	吉溧置业公司	龙山东路以南、246 省道以东	59,302.10	2017	土地拍买	城镇单一住宅用地、其他商服用地	出让	商用 40 年/住宅 70 年	已缴纳	土地拍买价格	18,334.00
苏(2017)宁溧不动产权第 0005324 号	吉溧置业公司	龙山东路以南、246 省道以东	66,493.80	2017	土地拍买	城镇单一住宅用地、其他商服用地	出让	商用 40 年/住宅 70 年	已缴纳	土地拍买价格	20,600.00
宁溧国用(2016)第 01778 号	吉溧置业公司	246 省道以东、清水路以南	65,056.40	2016	土地拍买	城镇单一住宅用地、其他商服用地	出让	商用 40 年/住宅 70 年	已缴纳	土地拍买价格	20,115.90
宁溧国用(2016)第 01779 号	吉溧置业公司	246 省道以东、清水路以南	40,170.40	2016	土地拍买	城镇单一住宅用地、其他商服用地	出让	商用 40 年/住宅 70 年	已缴纳	土地拍买价格	12,421.80
苏(2018)宁溧不动产权第 0003271 号	吉溧置业公司	双塘路西,城北干道南	20,230.52	2018	土地拍买	城镇住宅用地	出让	住宅 70 年	已缴纳	土地拍买价格	8,549.00
苏(2018)宁溧不动产权第 0003270 号	吉溧置业公司	永阳镇中山东路以北,钟灵北路以东	35,693.25	2018	土地拍买	城镇住宅用地	出让	住宅 70 年	已缴纳	土地拍买价格	14,523.00
苏(2018)宁溧不动产权第 0010524 号	吉溧置业公司	水建路以北,钟灵北路以东	57,072.36	2018	土地拍买	城镇单一住宅用地、商服用地	出让	商用 40 年/住宅 70 年	已缴纳	土地拍买价格	20,600.00
苏(2018)宁溧不动产权第 0006312 号	吉溧置业公司	永阳镇新华路以北,钟灵北路以东	32,543.20	2018	土地拍买	城镇住宅用地	出让	住宅 70 年	已缴纳	土地拍买价格	12,669.00
苏(2018)宁溧不动产权第 0016777 号	吉溧置业公司	交通西路以北,城西生活路以东	33,618.90	2018	土地拍买	城镇住宅用地(单一)	出让	住宅 70 年	已缴纳	土地拍买价格	15,450.00
苏(2019)宁溧不动产权第	吉溧置业公司	永阳街道龙马路以南、	152,256.41	2019	土地拍买	城镇住宅用地	出让	住宅 70 年	已缴	土地拍买	47,380.00

南京溧水城市建设集团有限公司 2022 年度第一期短期融资券募集说明书

0000695 号		农林东路以西							纳	价格	
苏(2019)宁溧不动产权第 0004055 号	吉溧置业公司	永阳街道天生桥大道以南、随园路以西	50,800.59	2019	土地拍买	城镇住宅用地	出让	住宅 70 年	已缴纳	土地拍买价格	20,600.00
宁溧国用(2014)第 02154 号	清源水务公司	南方新城南、金龙路西	29,783.60	2014	政府注入	城镇混合住宅用地	出让	商用 40 年/住宅 70 年	否	政府文件	19,258.08
宁溧国用(2014)第 02151 号	清源水务公司	南方新城南,金龙路西	29,547.40	2014	政府注入	城镇混合住宅用地	出让	商用 40 年/住宅 70 年	否	政府文件	19,105.35
宁溧国用(2013)第 06950 号	尊瑞公司	246 省道以西	22,446.40	2013	土地拍买	城镇混合住宅用地	出让	商用 40 年/住宅 70 年	已缴纳	土地拍买价格	12,154.00
宁溧国用(2013)第 06951 号	尊瑞公司	246 省道以西	13,642.60	2013	土地拍买	城镇混合住宅用地	出让	商用 40 年/住宅 70 年	已缴纳	土地拍买价格	7,416.00
宁溧国用(2013)第 06952 号	尊瑞公司	246 省道以西	18,273.40	2013	土地拍买	城镇混合住宅用地	出让	商用 40 年/住宅 70 年	已缴纳	土地拍买价格	9,888.00
宁溧国用(2013)第 06953 号	尊瑞公司	246 省道以西	55,939.40	2013	土地拍买	城镇混合住宅用地	出让	商用 40 年/住宅 70 年	已缴纳	土地拍买价格	30,251.10
宁溧国用(2015)第 06563 号	尊瑞公司	永阳镇青年东路以南	47,282.80	2015	土地拍买	其他商服用地	出让	商用 40 年/住宅 70 年	已缴纳	土地拍买价格	29,303.50
宁溧国用(2015)第 06564 号	尊瑞公司	永阳镇水建路以北、段林路以东	36,142.90	2015	土地拍买	城镇住宅用地(单一)、其他商服用地	出让	商用 40 年/住宅 70 年	已缴纳	土地拍买价格	22,454.00
宁溧国用(2015)第 06565 号	尊瑞公司	永阳镇水建路以北、段林路以西	48,936.00	2015	土地拍买	城镇住宅用地(单一)、其他商服用地	出让	商用 40 年/住宅 70 年	已缴纳	土地拍买价格	30,395.30
宁溧国用(2012)第 01903 号	交通投资公司	永阳镇金蛙路北、246 省道西	37,619.60	2012	土地拍买	住宅用地	出让	商用 40 年/住宅 70 年	已缴纳	土地拍买价格	10,506.00
宁溧国用(2009)第 02324 号	交通投资公司	永阳镇金蛙路北、城郊三号路以西	16,990.40	2009	土地拍买	城镇混合住宅用地	出让	商用 40 年/住宅 70 年	已缴纳	土地拍买价格	2,362.82
宁溧国用(2014)	交通投资	永阳镇老明	6,060.00	2014	土地拍	城镇混合	出让	商用 40 年/	已	土地	850.72

南京溧水城市建设集团有限公司 2022 年度第一期短期融资券募集说明书

第 00474 号	公司	路东			买	住宅用地		住宅 70 年	缴纳	拍买价格	
宁溧国用(2014)第 06122 号	交通投资公司	金蛙路北,薛李东路两侧、区间路两侧	26,827.00	2014	土地拍买	城镇单一住宅用地	出让	商用 40 年/住宅 70 年	已缴纳	土地拍买价格	7,461.32
宁溧国用(2014)第 00923 号	交通投资公司	246 省道西、薛李路东、龙山东路以北	72,966.90	2014	土地拍买	城镇混合住宅用地	出让	商用 40 年/住宅 70 年	已缴纳	土地拍买价格	45,999.80
宁溧国有(2016)第 03414 号	交通投资公司	水建路以南、段林路以西	34,880.70	2016	土地拍买	城镇住宅用地(单一),其他商服用地	出让	商用 40 年/住宅 70 年	已缴纳	土地拍买价格	21,691.80
宁溧国有(2016)第 03415 号	交通投资公司	水建路以南、段林路以西	37,004.30	2016	土地拍买	城镇住宅用地(单一),其他商服用地	出让	商用 40 年/住宅 70 年	已缴纳	土地拍买价格	23,020.50
苏(2021)宁溧不动产权第 0019769 号	溧水城建公司	石湫大道以南、宁高新通道以东	20,427.24	2021	土地拍买	商服用地	出让	商用 40 年	已缴纳	土地拍买价格	7,549.90
2021G27	吉溧置业公司	新龙路以西,新珠路以北	35,297.74	2021	土地拍买	城镇混合住宅用地	出让	商用 40 年/住宅 70 年	已缴纳	土地拍买价格	15,500.00
2021G38	吉溧置业公司	溧高速公路以东,石虎西路以北	102,763.23	2021	土地拍买	城镇混合住宅用地	出让	商用 40 年/住宅 70 年	已缴纳	土地拍买价格	16,550.00
2021G35	吉溧置业公司	龙山路以南,薛李东路以西	49,097.35	2021	土地拍买	城镇混合住宅用地	出让	商用 40 年/住宅 70 年	已缴纳	土地拍买价格	11,550.00
苏(2021)宁溧不动产权第 0024794 号	吉溧置业公司	秀园路以南,西肖路以西	46,044.82	2021	土地拍买	城镇混合住宅用地	出让	商用 40 年/住宅 70 年	已缴纳	土地拍买价格	22,454.00
苏(2021)宁溧不动产权第 0024900 号	吉溧置业公司	花园中路以南,西肖路以东	11,625.80	2021	土地拍买	城镇混合住宅用地	出让	商用 40 年/住宅 70 年	已缴纳	土地拍买价格	6,756.80
2021G36	吉溧置业公司	交通路以北,致远路以西	10,585.18	2021	土地拍买	城镇住宅用地	出让	住宅 70 年	已缴纳	土地拍买价格	2,050.00
2021G37	吉溧置业公司	交通路以北,致远路以西	37,975.26	2021	土地拍买	城镇住宅用地	出让	住宅 70 年	已缴纳	土地拍买价格	7,350.00

合计			2197378.25							933171.43
----	--	--	------------	--	--	--	--	--	--	-----------

2、非流动资产

(1) 长期股权投资

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人长期股权投资金额分别为 59,192.01 万元、5,930.50 万元、5,990.50 万元和 5,930.50 万元，在总资产中的占比分别为 1.13%、0.08%、0.07%和 0.07%。

2020 年末发行人长期股权投资较 2019 年末减少 53,261.51 万元，主要因发行人将对宁高轨道交通有限责任公司 53,044.83 万元的投资，以及对南京溧铁建设工程有限公司 1,433 万元的投资调入“可供出售金融资产”科目所致。2021 年该部分投资调入“其他权益工具投资”科目。

2019-2021 年，发行人长期股权投资明细如下：

图表 6-22：2022 年 3 月末发行人长期股权投资明细表

单位：万元

被投资单位名称	核算方法	2021 年末	2020 年末
南京卓南建设科技有限公司	权益法	5,930.50	5,930.50
南京盈谷养怡养老服务有限责任公司	权益法	60.00	-
合计		5,990.50	5,930.50

(2) 其他权益工具投资

2021 年及 2022 年 3 月末，发行人其他权益工具投资金额分别为 54,477.83 万元和 54,477.83 万元，该科目数据由 2020 年从长期股权投资科目调入。

图表 6-23：发行人 2021 年末及 2022 年 3 月末其他权益工具投资明细表

单位：万元

被投资单位名称	在被投资单位持股比例	核算方法	2022 年 3 月末	2021 年末
宁高轨道交通有限责任公司	10%	成本法	53,044.83	53,044.83
南京溧铁建设工程有限公司	9.08%	成本法	1,433.00	1,433.00
合计			54,477.83	54,477.83

(3) 投资性房地产

2020-2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人投资性房地产账面余额分别为 525,399.69 万元、790,961.50 万元和 790,961.50 万元，占各期末总资产之比分别为 7.48%、8.96%和 9.02%。投资性房地产主要为政府投入和发行人 2020 年度从存货科目转入的商业性房地产物业。

(4) 固定资产

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人固定资产净值余额分别为 38,840.92 万元、33,212.20 万元、335,078.17 万元和 334,311.75 万元，占各期末总资产之比分别为 0.74%、0.47%、3.80%和 3.81%。规模及占比较为稳定，固定资产主要构成为房屋及建筑物、机器设备、运输工具及电子设备等。

图表6-24：发行人2021年末固定资产情况

单位：万元、%

项目	2021 年末	
	金额	占比
房屋及建筑物	310,301.69	92.61
机器设备	10,046.88	3.00
运输工具	12,018.17	3.59
电子设备	935.14	0.28
其他	1,776.29	0.53
合计	335,078.17	100.00

注：发行人期末固定资产不存在减值迹象，未计提减值准备。

(5) 在建工程

2019 年-2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人分别为 19,848.88 万元、220,070.17 万元、173,729.51 万元和 199,719.45 万元，占各期末总资产之比分别为 0.38%、3.13%、1.97%和 2.28%。在建工程主要为在建的项目工程及工程物资。

图表6-25：发行人2021年末重要在建工程中项目明细情况

单位：万元、%

项目名称	2021 年末
新建黄沙码头和 10 个 500 吨级散货卸船泊位工程项目	7,677.73
溧水区 30 万立方米/日新建水厂	55,826.96
城隍庙文化街区	-
万科东综合体	3,189.08
毛家山设计师酒店	30,467.97
国家极限运动馆	-
秦源污水厂四期扩建工程	18,173.04
城南净水厂项目（洪蓝）	12,049.61
南京智慧康养创新园配套基础设施项目	27,432.60
合计	154,816.99

(6) 无形资产

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人无形资产金额为 73,538.34 万元、75,392.79 万元、83,538.22 万元和 84,501.39 万元，在总资产中的占比分别为 1.40%、

1.07%、0.95%和 0.96%。发行人无形资产主要为土地使用权和水库，且在报告期内变化不大。

2021 年末，发行人无形资产构成如下：

图表6-26：发行人2021年末无形资产情况

单位：万元、%

项目	2021 年末	
	金额	占比
土地使用权	27,456.45	32.87
水库资产	55,912.12	66.93
软件	169.65	0.20
合计	83,538.22	100.00

截至 2022 年 3 月末，发行人无形资产中土地使用权及水库资产明细如下：

图表 6-27：截至 2022 年 3 月末发行人无形资产中土地使用权情况

土地证号	使用权人	坐落	面积 (平方米)	取得时间	取得方式	地类 (用途)	使用权类型	使用年限	抵押情况	入账依据	账面价值 (万元)	是否缴纳出让金
宁溧国用 (2006) 第 3239 号	溧水水务	溧水县方便水库管理所	11,657.60	2006	招拍挂	商业金融	出让	40 年	无	土地取得成本	474.50	是
宁溧国用 (2014) 第 03007 号	溧水水务	中山路 15 号	5,088.00	2014	招拍挂	商务金融用地	出让	40 年	无	土地取得成本	287.36	是
宁溧国用 (2014) 第 03008 号	溧水水务	中山东路 800 号	11,153.10	2014	招拍挂	商务金融用地	出让	40 年	无	土地取得成本	153.71	是
宁溧国用 2014 第 02012 号	溧水水务	溧水县永阳镇沙河行政村, 宁高高速以西, 秦淮河以南	50,577.30	2014	招拍挂	城镇混合住宅用地	出让	商用 40 年; 住宅 70 年	已抵押	土地取得成本	13,445.34	是
宁溧不动产权第 0025335 号	清源资产	观山北路 8 号	92,859.60	2021	招拍挂	工业	出让	50 年	无	土地取得成本	7,087.45	是
宁溧国用 2002 第 228 号	溧水自来水公司	永阳镇珍珠北路西 2 号	2,737.36	2002	招拍挂	综合用地	出让	40 年	无	土地取得成本	52.89	是

宁溧国用 (2013)第 03472 号	溧水水务	溧水区老鸦 坝水库	1,697,866.5 0	2013	划拨	水库	划拨	/	无	评估价 值	19,259.89	否
宁溧国用 (2013)第 03470 号	溧水水务	溧水区赭山 头水库	1,252,170.4 0	2013	划拨	水库	划拨		无	评估价 值	14,568.44	否
宁溧国用 (2013)第 03469 号	溧水水务	溧水区中山 水库	381,555.20	2013	划拨	水库	划拨	/	无	评估价 值	4,527.32	否
宁溧国用 2013 第 03471 号	溧水水务	溧水区姚家 水库	1,840,666.9 0	2013	划拨	水库	划拨	/	无	评估价 值	19,494.47	否
苏(2020)宁溧 不动产权第 0004218 号	客运公司	交通西路以 南,城西干道 以西(公交停 保场)	16,589.18	2020	招拍挂	商服用 地	出让	40 年	无	土地取 得成本	4,017.20	是
	合计		5,270,061.5 4								83,368.57	

(二) 负债结构分析

图表6-28：发行人近三年又一期负债结构分析

单位：万元、%

项目	2022年3月末		2021年末		2020年末		2019年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	170,537.17	3.12	206,550.00	3.74	124,000.00	2.80	125,768.34	3.66
应付票据	282,500.00	5.18	334,000.00	6.04	421,000.00	9.49	184,600.00	5.37
应付账款	82,057.81	1.50	93,163.73	1.69	89,606.68	2.02	73,793.96	2.14
预收账款	-	-	-	-	111,929.92	2.52	88,050.50	2.56
合同负债	97,824.41	1.79	81,256.99	1.47	-	-	-	-
应付职工薪酬	501.46	0.01	982.35	0.02	144.44	0.00	335.33	0.01
应交税费	14,343.23	0.26	12,419.03	0.22	4,803.83	0.11	2,768.41	0.08
其他应付款	37,964.24	0.70	37,516.56	0.68	134,851.66	3.04	74,630.22	2.17
一年内到期的非流动负债	255,436.57	4.68	337,270.57	6.10	590,558.60	13.31	547,041.44	15.90
其他流动负债	571,051.98	10.46	734,016.64	13.28	95,000.00	2.14	55,000.00	1.60
流动负债合计	1,512,216.86	27.70	1,837,175.87	33.24	1,571,895.12	35.43	1,190,123.89	34.59
长期借款	1,613,848.55	29.56	1,611,838.55	29.16	1,653,753.34	37.28	1,330,113.56	38.66
应付债券	2,244,307.88	41.11	1,989,749.46	36.00	1,155,200.00	26.04	890,800.00	25.89
长期应付款	32,083.33	0.59	32,083.33	0.58	-	0.00	29,699.00	0.86
递延所得税负债	56,458.46	1.03	56,458.46	1.02	55,273.77	0.01	-	-
非流动性负债合计	3,946,698.22	72.30	3,690,129.81	66.76	2,864,227.11	64.57	2,250,612.56	65.41
负债合计	5,458,915.08	100.00	5,527,305.67	100.00	4,436,122.23	100.00	3,440,736.45	100.00

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人负债总额分别为 3,440,736.45 万元、4,436,122.23 万元、5,527,305.67 万元和 5,458,915.08 万元，总体呈快速增长态势。由于公司业务规模不断扩大，资金需求不断增加，公司负债规模也保持增长。

从负债结构看，公司负债中非流动负债占主要部分，2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，非流动负债占负债总额比例分别为 65.41%、64.57%、66.76%和 72.30%。公司负债主要构成为长期借款、应付债券和一年内到期的非流动负债。

截至 2022 年 3 月末，发行人负债总额为 5,458,915.08 万元，其中流动负债 1,512,216.86 万元，占总负债的比重为 27.70%；非流动负债 3,946,698.22 万元，占总负债的比重为 72.30%。

1、流动负债

(1) 短期借款

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人短期借款余额分别为 125,768.34 万元、124,000.00 万元、206,550.00 万元和 170,537.17 万元，占各期末总负债之比分别为 3.66%、2.80%、3.74%和 3.12%，短期借款规模总体稳定。近年来公司短期负债总额占负债总额比例维持在较低水平，是因为公司主要业务为基础设施代建和保障房建设，所需资金期限较长，公司为了匹配业务需求不断调整融资结构，降低短期借款比例。

发行人 2021 年末及 2022 年 3 月末短期借款构成情况如下：

图表6-29：2021年末及2022年3月末公司短期借款构成

单位：万元、%

借款类别	2022 年 3 月末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比
信用借款	-	-	-	-
质押借款	-	-	-	-
抵押借款	-	-	-	-
保证借款	170,537.17	100.00	206,550.00	100.00
合计	170,537.17	100.00	206,550.00	100.00

(2) 应付票据

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人应付票据余额分别为 184,600.00 万元、421,000.00 万元、334,000.00 万元和 282,500.00 万元，占各期末总负债之比分别为 5.37%、9.49%、6.04%和 5.18%。主要是发行人已开具尚未到期的银行承兑汇票和商业承兑汇票。近年来，应付票据余额呈增长趋势，主要原因是发行人根据银行票据融资配比的要求，提高了应付票据的授信额度，因此应付票据比例有所上升。

(3) 应付账款

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人应付账款余额分别为 73,793.96 万元、89,606.68 万元、93,163.73 万元和 82,057.81 万元，占各期末总负债之比分别为 2.14%、2.02%、1.69%和 1.50%，主要是应付工程款款项。

2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人应付账款金额前五客户情况：

图表6-30：发行人2021年末应付账款金额前五名情况

单位：万元、%

序号	单位名称	与借款人关系	金额	占比
1	中国建筑第八工程局有限公司	非关联方	23,560.68	25.29

南京溧水城市建设集团有限公司 2022 年度第一期短期融资券募集说明书

2	南京明辉建设有限公司	非关联方	18,107.23	19.44
3	中建安装集团有限公司	非关联方	13,340.55	14.32
4	江苏政德铸管科技股份有限公司	非关联方	5,868.18	6.30
5	南京市第八建筑安装工程有限公司	非关联方	5,123.72	5.50
合计			66,000.36	70.84

截至 2021 年末，应付账款金额前五名合计 66,000.36 万元，占比应付账款总额的 70.84%。

(4) 合同负债

2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人预收款项余额分别为 81,256.99 万元和 97,824.41 万元，占各期末总负债之比分别为 1.47%和 1.79%，主要为发行人预收的尚未结算的项目款项。

(5) 其他应付款

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人其他应付款余额分别为 74,630.22 万元、134,851.66 万元、37,516.56 万元和 37,964.24 万元，占各期末总负债之比分别为 2.17%、3.04%、0.68%和 0.70%，主要是与相关企业往来款和应付债券利息。2020 年开始，公司将应付债券利息由“应付利息”科目转入“其他应付款”科目核算。

2021 年末，发行人其他应付款账龄情况如下表：

图表 6-31：发行人 2021 年末其他应付款账龄情况

单位：万元、%

账龄	2021 年末	
	金额	比例
1 年以内（含 1 年）	19,876.36	52.98
1-2 年（含 2 年）	4,418.07	11.78
2-3 年（含 3 年）	4,548.97	12.13
3 年以上	8,673.16	23.12
合计	37,516.56	100.00

2021 年末，其他应付款前五大客户明细情况：

图表 6-32：2021 年末其他应付款中应付利息及金额前五大客户情况

单位：万元、%

序号	单位名称	与借款人关系	金额	占比	性质
1	南京溧水产业投资控股集团有限公司	非关联方	11,000.00	29.32	往来款
2	南京市溧水区财政局	非关联方	8,170.18	21.78	往来款
3	南京溧水经济技术开发集团有限公司	非关联方	1,995.00	5.32	往来款
4	南京市第八建筑安装工程有限公司	非关联方	1,555.65	4.15	往来款

序号	单位名称	与借款人关系	金额	占比	性质
5	南京市溧水区水务局	非关联方	1,027.27	2.74	往来款
合计			23,748.10	63.30	

(6) 一年内到期的非流动负债

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人一年内到期的非流动负债余额分别为 547,041.44 万元、590,558.60 万元、337,270.57 万元和 255,436.57 万元，占各期总负债之比分别为 15.90%、13.31%、6.10%和 4.68%，金额和占比呈现波动趋势。

图表 6-33：发行人 2021 年末一年内到期的非流动负债明细

单位：万元

项目	2021 年末	占比
一年内到期的长期借款	240,087.23	71.19
一年内到期的应付债券	42,600.00	12.63
一年内到期的长期应付款	54,583.33	16.18
合计	337,270.57	100.00

图表 6-34：发行人 2021 年 12 月末一年内到期的应付债券明细

单位：万元

发行人	债券名称	类型	到期债务金额	到期日	主承销商	利率
本部	16 溧水债	企业债	19,600.00	2023.4.28	国信证券	4.97%
本部	18 溧水停车场债	一般企业债	23,000.00	2025.7.31	国信证券	5.40%
合计			42,600.00			

(7) 其他流动负债

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人其他流动负债余额分别为 55,000.00 万元、95,000.00 万元、734,016.64 万元和 571,051.98 万元，占各期总负债之比分别为 1.60%、2.14%、13.28%和 10.46%。全部为期限 1 年期以内的短期融资券、超短期融资券和公司私募债等短期应付债券及待转销项税额。

2021 年末，发行人其他流动负债余额 734,016.64 万元，其中短期应付债券 728,023.68 万元，具体明细如下：

图表 6-35：截至 2021 年发行人短期应付债券明细

单位：万元

借款人	债券名称	类型	债务余额	起息日	到期日	主承销商	利率
-----	------	----	------	-----	-----	------	----

南京溧水城市建设集团有限公司 2022 年度第一期短期融资券募集说明书

借款人	债券名称	类型	债务余额	起息日	到期日	主承销商	利率
本部	21 溧水城建 CP002	CP	51,490.00	2021/3/10	2022/3/10	民生银行	3.6%
本部	21 溧水城建 CP001	CP	103,800.00	2021/1/7	2022/1/7	浦发银行	3.8%
本部	21 溧水 01	私募债	62,376.00	2021/1/15	2022/1/15	国金证券、中金公司	4.05%
本部	21 溧水城建 CP003	CP	60,590.10	2021/8/27	2022/8/27	兴业银行	2.81%
本部	21 溧水城建 SCP001	SCP	98,465.50	2021/9/1	2024/9/1	浦发银行	3%
本部	21 溧水 D2	私募债	150,706.67	2021/11/8	2022/11/8	国金证券、中金公司	3.2%
本部	21 溧水 D3	私募债	62,076.98	2021/12/17	2022/6/15	国金证券、中金公司	2.98%
本部	理财直接融资工具 (21 溧水城建 01)	理财直融	40,081.67	2021/12/16	2022/12/16	杭州银行	4.9%
本部	理财直接融资工具 (21 溧水城建 02)	理财直融	60,109.67	2021/12/17	2022/12/17	杭州银行	4.7%
本部	华夏银行、兴证国际 (美元债)	美元债	\$6,000.00 (38,327.10)	2021/12/3	2022/11/23	华夏银行、兴证国际	2.45%
	合计		728,023.68				

2、非流动负债

(1) 长期借款

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末, 发行人长期借款余额分别为 1,330,113.56 万元、1,653,753.34 万元、1,611,838.55 万元和 1,613,848.55 万元, 占各期末总负债之比分别为 38.66%、37.28%、29.16%和 29.56%, 公司 2020 年末长期借款余额较 2019 年末增加 323,639.78 万元, 主要系母公司及下属子公司溧水中山保障房建设有限公司长期借款增加所致。公司长期借款的变化主要取决于公司项目建设资金的需求规模, 近年来发行人长期借款余额稳定, 但总负债占比呈现下降趋势, 主要是公司调整了负债结构, 通过直接融资解决部分项目建设的资金需求。

2021 年末, 发行人长期借款分类明细如下:

图表 6-36: 2021 年末长期借款构成

单位: 万元、%

类别	2021 年末	
	金额	占比
质押借款	57,000.00	3.54

抵押借款	18,638.00	1.16
保证借款	1,776,287.78	110.20
减：1 年内到期的长期借款	240,087.23	14.90
合计	1,611,838.55	100.00

(2) 应付债券

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人应付债券分别余额为 890,800.00 万元、1,155,200.00 万元、1,989,749.46 万元和 2,244,307.88 万元，占各期末总负债之比分别为 25.89%、26.04%、36.00%和 41.11%。近年来公司为拓展融资渠道，降低融资成本，优化融资结构，积极通过资本市场融资，债券融资规模逐年增加。

图表 6-37：2021 年末应付债券构成

单位：万元

类别	金额
企业债券	134,648.11
私募债券	713,641.31
中期票据	1,184,060.03
减：1 年内到期的应付债券	42,600.00
合计	1,989,749.46

图表 6-38：截至 2021 年末发行人应付债券明细

单位：亿元

发行人	债券名称	类型	债务余额	发行日	到期日	主承销商	利率
本部	16 溧水债	企业债	4.05	2016.4.28	2023.4.28	国信证券	4.97%
本部	18 溧水 01	私募债	15.95	2018.1.17	2023.1.17	天风证券	6.5-6.7%
	18 溧水 02	私募债	6.01	2018.3.27	2023.3.27	天风证券	6.7%
本部	18 溧水停车场债	专项债 企业债	9.41	2018.8.6	2025.8.5	国信证券	5.4%
本部	19 溧水城建 MTN002	MTN	7.83	2019.1.24	2024.1.24	兴业银行	4.75%
本部	19 溧水城建 MTN001	MTN	13.07	2019.1.22	2024.1.22	民生银行	4.77%
本部	19 溧水城建 MTN003	MTN	2.01	2019.12.4	2024.12.6	南京银行、 中信证券	4.13%
本部	20 溧水城建 MTN001	MTN	9.36	2020.1.16	2025.1.16	南京银行、 中信证券	4.13%
本部	20 溧水城建 PPN001	PPN	5.16	2020.4.3	2025.4.3	民生银行	4.18%

南京溧水城市建设集团有限公司 2022 年度第一期短期融资券募集说明书

发行人	债券名称	类型	债务余额	发行日	到期日	主承销商	利率
本部	20 溧水城建 PPN002	PPN	10.26	2020.5.8	2023.5.8	杭州银行	4%
本部	20 溧水 F1	私募债	10.37	2020.9.18	2025.9.21	国金证券	4.69%
本部	20 溧水 F2	私募债	10.52	2020.11.19	2025.11.20	国金证券	4.75%
本部	20 溧水城建 PPN003	PPN	5.04	2020-10-15	2023-10-19	杭州银行	4.75%
本部	20 溧水城建 PPN004	PPN	5.05	2020-11-02	2023-11-04	民生银行	4.74%
本部	20 溧水城建 PPN005	PPN	5.03	2020-11-09	2023-11-11	杭州银行	4.7%
本部	21 溧水城建 PPN002	PPN	9.42	2021.1.19	2024.1.21	光大银行	4.86%
本部	21 溧水城建 PPN001	PPN	5.23	2021.1.25	2024.1.27	江苏银行	4.97%
本部	21 溧水城建 PPN004	PPN	10.19	2021/7/13	2024/7/15	杭州银行	4.08%
本部	21 溧水城建 PPN005	PPN	10.14	2021/8/30	2024/9/1	杭州银行	4.10%
本部	21 溧水城建 PPN003	PPN	11.35	2021/4/26	2024/4/28	光大银行	4.60%
本部	21 溧水 02	私募债	7.17	2021/6/15	2026/6/15	国金证券	4.30%
本部	21 溧水 02	私募债	3.07	2021/6/15	2026/6/15	国金证券	4.30%
本部	21 溧水城建 MTN001	MTN	9.26	2021/4/27	2026/4/29	国信证券、南京银行	4.28%
本部	21 溧源	私募债	3.63	2021/3/18	2024/3/19	东亚前海	4.50
本部	21 溧源	私募债	10.24	2021/6/22	2024/6/23	东亚前海	4.60
本部	21 溧源	私募债	4.40	2021/12/29	2024/12/30	东亚前海	4.13
	合计		203.23				

(3) 长期应付款

2019 年-2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人长期应付款余额分别为 29,699.00 万元、0 万元、32,083.33 万元和 32,083.33 万元，占各期末总负债之比分别为 0.86%、0.00%、0.58%和 0.59%。2020 年末，发行人将长期应付款 29,699.00 万元转入资本公积，当年长期应付款余额为零。截至 2021 年末，发行人长期应付款具体明细为：

图表 6-39：截至 2021 年末发行人长期应付款明细

单位：万元

项目	期末余额
重庆鈞渝金融租赁股份有限公司	25,000.00
苏银金融租赁股份有限公司	24,166.67

项目	期末余额
华宝都鼎融资租赁有限公司	37,500.00
减：一年内到期的长期应付款	54,583.34
合计	32,083.33

(三) 所有者权益结构分析

图表6-46：发行人最近三年及一期所有者权益结构分析

单位：万元、%

资产	2022年3月		2021年末		2020年末		2019年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
实收资本	100,000.00	3.02	100,000.00	3.03	100,000.00	3.86	100,000.00	5.53
其他权益工具	67,000.00	2.03	67,000.00	2.03	60,000.00	2.32	-	-
资本公积	2,699,828.89	81.62	2,699,828.89	81.82	2,022,832.94	78.12	1,495,323.60	82.82
其他综合收益	160,198.67	4.84	160,198.67	4.85	165,821.30	6.40	-	-
盈余公积	22,382.09	0.68	22,382.09	0.68	20,295.24	0.78	21,028.85	1.16
未分配利润	247,196.65	7.47	239,160.51	7.25	219,039.03	8.46	189,053.19	10.47
少数股东权益	11,129.74	0.34	11,159.85	0.34	1,305.79	0.05	328.90	0.02
所有者权益合计	3,307,736.04	100.00	3,299,730.02	100.00	2,589,294.30	100.00	1,805,734.53	100.00

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人所有者权益分别为 1,805,734.53 万元、2,589,294.30 万元、3,299,730.02 万元和 3,307,736.04 万元。发行人所有者权益呈稳定增长趋势。发行人所有者权益主要包括实收资本、资本公积、盈余公积、未分配利润和少数股东权益。

1、实收资本

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人实收资本余额分别为 100,000.00 万元、100,000.00 万元、100,000.00 万元、100,000.00 万元，均无变化，同时由于发行人所有者权益的不断增长，占比不断下降，分别为 5.54%、3.86%、3.03%和 3.02%。

发行人由南京市溧水区人民政府国有资产监督管理办公室全额出资成立。南京溧水城市建设集团有限公司于 1993 年 10 月 18 日、2001 年 5 月 31 日注册成立，注册资金为人民币 1,000.00 万元，由溧水县建设局（于 2010 年更名为溧水县住房和城乡建设局）及溧水县建筑设计室溧水县人民政府出资。1995 年 3 月 1 日、2007 年 4 月 12 日，经公司全体股东决议通过，溧水县建设局对公司增资 9,000.00 万元，公司注册资本增至 10,000.00 万元人民币。溧水县建设局出资 9,755.28 万元，占注册资本的 97.55%；溧水县建筑设计室出资 244.72 万元，占注册资本的 2.45%。2012 年 12 月 20

日，经公司全体股东决议，公司增加注册资本 90,000.00 万元，全部由资本公积转增注册资本，公司注册资本增至 100,000 万元人民币。增资后，溧水县住房和城乡建设局出资 99,755.28 万元，占注册资本的 99.76%；溧水县建筑设计室出资 244.72 万元，占注册资本的 0.24%。2013 年 4 月 8 日，根据中共溧水县委、溧水县人民政府溧委发[2012]26 号文，溧水县建筑设计室、溧水县住房和城乡建设局分别将所持有的公司 100% 股权转让给南京市溧水区人民政府国有资产监督管理办公室，并由其履行出资人职责。2013 年 7 月 1 日，经南京市工商行政管理局核准，公司名称由溧水县城镇建设投资有限公司变更为南京溧水城市建设集团有限公司。

图表6-47：截至2022年3月末发行人实收资本构成

单位：万元、%

出资人	出资方式	金额	占比
南京市溧水区人民政府国有资产监督管理办公室	货币资金	100,000.00	100.00
合计		100,000.00	100.00

2、其他权益工具

2020-2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人其他权益工具分别为 60,000.00 万元、67,000.00 万元和 67,000.00 万元，占所有者权益比重分别为 2.32%、2.03%和 2.03%。

图表6-48：截至2022年3月末发行人其他权益工具

单位：万元

发行在外的金融工具	2022 年 3 月	2021 年 12 月
江苏省国际信托永续债权投资	42,000.00	42,000.00
广东粤财信托有限公司永续债权投资	25,000.00	25,000.00
合计	67,000.00	67,000.00

3、资本公积

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人资本公积余额分别为 1,495,323.60 万元、2,022,832.94 万元、2,699,828.89 万元和 2,699,828.89 万元，占所有者权益比重分别为 82.81%、78.12%、81.82%和 81.62%，金额和占比呈现波动趋势。

发行人资本公积主要包括土地使用权及新增长期股权投资资金。2014 年末资本公积增加 84,090.28 万元，系根据南京市溧水区财政局溧财发（2014）359 号文，溧水区财政局拨付 8.41 亿元（其中 5.06 亿元为公司应交土地款）注入发行人资本公积。

2015 年末，发行人资本公积增加 309,073.50 万元，其中 285,493.50 万元系依据南京市溧水区财政局溧财发[2015]340 号文注入；23,580.00 万元系依据南京市溧水区

财政局溧财发[2015]337 号文对子公司南京溧水中山保障房建设有限公司的资本扶持，发行人按照权益法核算（占比 100%），增加资本公积及长期股权投资。

2016 年末比 2015 年末资本公积增加 590,830.30 万元，其中：5,135,075,731.18 元系依据南京市溧水区人民政府文件，将国资办持有的南京市溧水区交通建设投资有限公司、南京溧水清源水务集团有限公司的 100%股权划入发行人，相应增加的资本公积；759,827,141.00 元系依据南京市溧水区财政局文件对子公司南京市溧水区交通建设投资有限公司的资本扶持，发行人权益法核算（占比 100%），增加长期股权投资，增加资本公积 13,400,000.00 元系依据南京市溧水区财政局文件对子公司南京溧水清源水务集团有限公司的资本扶持，发行人按权益法核算（占比 100%），增加长期股权投资，增加资本公积。

2017 年末比 2016 年末资本公积增加 12,000.00 万元，主要系子公司南京溧水清源水务集团有限公司权益核算法下增加数；

2018 年末比 2017 年末资本公积增加 107,555.92 万元，其中 7,455.90 万元系子公司南京市溧水区交通建设投资有限公司收购少数股东股权，少数股东放弃的权益部分增加，另 100,100.00 万元系依据南京市溧水区财政局文件对公司注入的资本确认；

2019 年末比 2018 年末资本公积增加 85,931.07 万元，其中 764.54 万元系受让少数股东股权时，少数股东放弃部分权益确认；85,166.53 万元系依据南京市溧水区财政局文件确认。

2020 年末比 2019 年末资本公积增加长 51.58 亿元，其中，溧水区政府向公司注入房产、停车场等经营性资产共计 14.32 亿元，房地产增值 34.29 亿元，财政长期应付款转增资本公积 2.97 亿元。

2021 年末比 2020 年末资本公积增加 676,995.96 万元，系区政府对公司进行的资产划拨及资产置换，其中城乡供污水管网及设施、农村污水设施资产无偿划拨给水务集团，共计 29.98 亿元。

图表 6-48：截至 2022 年末公司资本公积明细

单位：万元

时间	入账价值	说明
2011 年以前	114,057.94	
2011 年以前	281,784.61	政府投资或注入的土地、建筑物
2013 年	-90,000.00	2013 年资本公积转增实收资本

南京溧水城市建设集团有限公司 2022 年度第一期短期融资券募集说明书

时间	入账价值	说明
2014 年	84,090.28	依据南京市溧水区财政 359 号文注入
2015 年	309,073.50	依据南京市溧水区人民政府文件注入
2016 年	590,830.29	依据南京市溧水区人民政府文件划入交投、水务 100%股权
2017 年	12,000.00	权益法核算水务集团增加
2018 年	7,455.92	交投公司收购少数股权，少数股东放弃的权益部分
2018 年	100,100.00	依据南京市溧水区财政局文件确认
2019 年	764.54	系受让少数股东股权时，少数股东放弃部分权益确认
2019 年	85,166.53	依据南京市溧水区财政局文件确认
2020 年	515,800.00	依据南京市溧水区财政局文件确认
2021 年	676,995.96	政府进行资产划拨及资产置换
合计	2688119.57	

2022 年末，发行人资本公积中土地使用权共 22.69 亿元，具体情况如下表：

图表 6-49：发行人截至 2022 年末资本公积中土地使用权明细

序号	地块名称	土地使用权证号	使用权类型	取得时间	用途	入账价值（亿元）	出让地缴纳出让金金额（亿元）	入账依据	所入资产科目	出让地是否足额缴纳出让金情况
1	秦淮路以西、健康路以南	宁溧国用(2014)第 04968 号	出让	2009	住宅用地	2.46	-	政府文件	存货	否
2	秦淮路以西、健康路以南	宁溧国用(2014)第 04969 号	出让	2009	住宅用地					
3	秦淮路以西、健康路以南	宁溧国用(2013)06972 号	出让	2009	住宅用地					
4	老明路以南、城东干道以东	宁溧国用(2015)第 04494 号	出让	2010	城镇混合用地	4.33	-	政府文件	存货	否
5	老明路以南、城东干道以东	宁溧国用(2015)04493 号	出让	2010	城镇混合住宅用地					
6	老明路以南、城东干道以东	宁溧国用(2014)第 02375 号	出让	2010	城镇混合住宅用地					

序号	地块名称	土地使用权证号	使用权类型	取得时间	用途	入账价值 (亿元)	出让地缴纳出让金金额 (亿元)	入账依据	所入资产科目	出让地是否足额缴纳出让金情况
7	老明路以南、城东干道以东	宁溧国用(2014)第02374号	出让	2010	城镇混合住宅用地					
8	老明路以南	宁溧国用(2013)06762号	出让	2013	城镇混合住宅用地	2.14		政府文件	存货	否
9	辛庄二号路南、健康路北	宁溧国用(2014)第06404号	出让	2014	城镇混合住宅用地	5.41	-	政府文件	存货	否
10	辛庄二号路南、健康路被	宁溧国用(2014)第00648号	出让	2011	城镇混合住宅用地					
11	龙山东路以南、薛李路以东	苏(2016)宁溧不动产权第0010800号	出让	2012	住宅用地	4.51	-	政府文件	存货	否
12	南方新城南、金龙路西	宁溧国用(2014)02154号	出让	2014	城镇混合住宅用地	1.93	-	政府文件	存货	否
13	南方新城南、金龙路西	宁溧国用(2014)02151号	出让	2014	城镇混合住宅用地	1.91	-	政府文件	存货	否
	合计					22.69				

3、盈余公积

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人盈余公积分别为 21,028.85 万元、20,295.24 万元、22,382.09 万元和 22,382.09 万元，占所有者权益比重分别为 1.16%、0.78%、0.68%和 0.68%。发行人盈余公积总体变化不大。

4、未分配利润

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人未分配利润分别为 189,053.19 万元、219,039.03 万元、239,160.51 万元和 247,196.65 万元，占各期末所有者权益之比分别为 10.38%、8.46%、7.25%和 7.47%。

公司未分配利润的增加主要是公司每期净利润提取法定公积金和任意盈余公积后

的剩余部分转入。近三年及一期以来，发行人未分配利润金额呈逐年增加态势，主要系发行人盈利状况良好且盈利积累转入所致。

(四) 现金流量状况分析

图表6-50：发行人2019-2021年度及2022年1-3月现金流量分析

单位：万元

项目	2022年1-3月	2021年度	2020年度	2019年度
经营活动产生的现金流量净额	-189,774.30	-989,468.64	-511,894.73	-443,310.75
经营活动现金流入小计	277,238.25	1,002,685.05	909,577.81	542,307.92
经营活动现金流出小计	467,012.55	1,992,153.69	1,421,472.53	985,618.67
投资活动产生的现金流量净额	-30,224.83	-177,600.41	-227,558.98	-18,105.37
投资活动现金流入小计	60.00	6,121.49	7.64	-
投资活动现金流出小计	30,284.83	183,721.90	227,566.62	18,105.37
筹资活动产生的现金流量净额	-101,751.13	1,371,313.79	955,195.65	387,175.64
筹资活动现金流入小计	309,743.11	3,187,083.67	2,350,458.24	1,102,728.04
筹资活动现金流出小计	411,494.24	1,815,769.87	1,395,262.59	715,552.40

1、经营活动现金流分析

2019年-2021年度及2022年1-3月末，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-443,310.75万元、-511,894.73万元、-989,468.64万元和-189,774.30万元，经营活动产生的现金流净额全部为负。近三年发行人经营活动现金流出较大，主要系公司主要承担溧水区城市重大基础设施建设项目、保障性住房的建设任务，随着在建项目的逐步开展与推进，以及新的建设项目任务的开工建设，所需投入建设资金较多所致。

发行人作为南京溧水区市政项目建设的主体，近年来随着溧水区城市化进程的加速，对城市基础建设投入不断加大。溧水区政府与溧水城建签订代建和回购协议，对发行人负责建设的基础设施、保障性住房等工程项目，政府回购支付款项均要求项目工程完工并验收合格。因工程建设周期和政府购买并支付款项的时间存在差异，且政府购买款项是分期支付，形成了报告期内公司工程支出金额大于收到的政府购买工程款的情况。

未来，随着公司在建项目陆续建成并交付，发行人将通过政府回购支付回收建设成本及经营收益，公司每年经营活动产生的现金流将逐步转为净流入，其整体业务收入将稳步增长，经营性现金流将得到改善。

2、投资活动现金流分析

2019 年-2021 年度及 2022 年 1-3 月末，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-18,105.37 万元、-227,558.98 万元、-177,600.41 万元和-30,224.83 万元。投资活动产生的现金流量主要为发行人购置固定资产、无形资产、其他长期资产，以及对外投资所支付的现金。

3、筹资活动现金流分析

2019 年-2021 年度及 2022 年 1-3 月末，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 387,175.64 万元、955,195.65 万元、1,371,313.79 万元和-101,751.13 万元。发行人近年来为满足大规模建设投资的资金需求，增加了筹资规模，公司对外负债增长较快。

四、发行人盈利能力分析

(一) 盈利情况分析

图表6-51：发行人2019-2021年度及2022年1-3月盈利能力分析

单位：万元

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
营业收入	58,245.02	278,953.96	249,966.77	243,958.11
毛利润	7,110.77	31,552.95	11,426.42	16,857.48
利润总额	8,673.08	36,285.48	35,223.24	32,546.42
净利润	8,006.02	38,430.63	34,085.51	29,206.86
营业毛利率	12.21%	11.31%	4.57%	6.91%
营业净利率	13.75%	13.78%	13.64%	11.97%
总资产报酬率	-	0.87%	0.86%	1.05%
净资产收益率	-	1.31%	1.55%	1.67%

注：各项指标的计算见附注。

2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月，发行人营业收入分别为 243,958.11 万元、249,966.77 万元、278,953.96 万元和 58,245.02 万元，呈逐年增长态势。

2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月，发行人毛利润分别为 16,857.48 万元、11,426.42 万元、31,552.95 万元和 7,110.77 万元；利润总额分别为 32,546.42 万元、35,223.24 万元、36,285.48 万元和 8,673.08 万元；净利润分别为 29,206.86 万元、34,085.51 万元、38,430.63 万元和 8,006.02 万元，利润总额和净利润总体呈增长态势。

发行人补贴收入主要来自政府补助，2019-2021 年度，发行人政府补贴收入分别

为 74,061.01 万元、69,024.80 万元和 75,212.79 万元。由于发行人是南京市溧水区基础设施项目和保障性住房项目的主要建设主体，该类业务毛利润较低，同时公司还承担城市公共交通客运以及城市污水处理等政策性亏损业务，为支持企业可持续发展，溧水区财政每年给予发行人一定的补贴，以保证企业正常运营并发展壮大。

2019-2021 年度，发行人总资产收益率分别为 1.05%、0.86%和 0.87%，净资产收益率分别为 1.67%、1.55%和 1.31%，处于较低水平，主要因为发行人业务板块中市政公用设施建设、保障性住房建设业务占比较高，该类业务投资金额大、建设周期长，加上公司 2016 年并入城市公共客运业务和污水处理业务，该类业务系亏损业务，因此公司资产收益率水平较低。

（二）期间费用分析

图表 6-52：发行人 2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月期间费用分析

单位：万元、%

项目	2022 年 1-3 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
销售费用	654.76	4.00	1,696.57	3.09	300.01	0.76	371.06	0.97
管理费用	11,074.51	67.60	27,816.71	50.69	15,107.16	68.82	20,419.40	53.41
财务费用	4,653.47	28.40	25,358.75	46.21	14,137.99	30.42	17,438.23	45.61
期间费用合计	16,382.74	100.00	54,872.03	100.00	29,545.16	100.00	38,228.69	100
营业收入中占比		28.13		19.67		11.82		15.67

2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月，发行人期间费用合计分别为 38,228.69 万元、29,545.16 万元、54,872.03 万元和 16,382.74 万元，占各期营业收入之比分别为 15.67%、11.82%、19.67%和 28.13%。

由上表可见，公司期间费用主要由管理费用和财务费用组成，销售费用几乎或略不计；近三年，公司管理费用呈波动态势，主要原因是随着公司坏账准备计提数字的波动而波动；财务费用 2021 年有所增加，主要是公司对外负债逐年增长，特别是短期流动资金贷款的增加，增加了借款利息的支出。

五、发行人偿债能力分析

图表 6-53：发行人 2019-2021 年末及 2022 年 3 月末流动性指标

项目	2022 年 3 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
流动比率（倍）	4.81	4.01	3.88	4.25
现金比率（倍）	0.53	0.62	0.63	0.53

速动比率（倍）	0.77	0.82	0.87	0.81
资产负债率	62.27%	62.62%	63.14%	65.58%
EBITDA（亿元）	0.87	3.63	6.38	6.47
利息保障倍数	-	0.37	0.34	0.42

（一）短期偿债能力分析

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人流动比率分别为 4.25、3.88、4.01 和 4.81，速动比率分别为 0.81、0.87、0.82 和 0.77。公司流动比率和速动比率均呈现波动态势，但总体水平较高，说明发行人短期偿债能力较强。

（二）长期偿债能力分析

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人资产负债率分别为 65.58%、63.14%、62.62% 和 62.27%，呈现缓慢波动走高态势，但总体负债水平适度，说明发行人具有较好的长期债务偿还能力；

2019-2021 年末，发行人 EBITDA 分别为 6.47 亿元、6.38 亿元、3.63 亿元，均保持在合理水平；EBITDA 利息保障倍数分别为 0.42、0.34 和 0.37，说明发行人 EBITDA 对全部债务利息支付保障能力较弱。

六、发行人营运能力分析

图表 6-54：发行人 2019-2021 年末及 2021 年 1-3 月末资产运营效率分析

项目	2022 年 1-3 月	2021 年	2020 年	2019 年
应收账款周转率（次/年）	2.87	2.66	2.18	2.18
存货周转率（次/年）	0.07	0.05	0.05	0.06
总资产周转率（次/年）	0.03	0.04	0.04	0.05

注：各项指标已年化，计算见附注。

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人应收账款周转率分别为 2.18、2.18、2.66 和 2.87，存货周转率分别为 0.06、0.05、0.05 和 0.07，总资产周转率分别为 0.05、0.04、0.04 和 0.03，可见发行人应收账款周转速度一般，存货周转率及总资产周转率偏低，说明发行人运营效率一般。这是由公司性质和经营特点所决定的，公司在同类公司中属较好水平。未来，随着公司承建项目的逐步建设完工，结算资金将陆续到位，公司的主营业务收入将进一步提高，公司的经营效率指标也将显著提高。

七、发行人有息债务情况

（一）发行人 2021 年末及 2022 年 3 月末有息债务余额情况

截至 2022 年 3 月末，公司有息负债余额为 4,855,182.15 万元，其中，短期借款

为 170,537.17 万元、一年内到期的非流动负债为 255,436.57 万元、其他流动负债 571,051.98 万元、长期借款为 1,613,848.55 万元、应付债券余额为 2,244,307.88 万元。具体情况如下：

图表6-55：发行人2021年末及2022年3月末有息债务余额情况

单位：万元、%

项目	2022年3月末		2021年末	
	金额	占比	金额	占比
短期借款	170,537.17	3.51	206,550.00	4.23
一年内到期的非流动负债	255,436.57	5.26	337,270.57	6.91
其中：应付债券	242,600.00	5.00	332,600.00	6.82
其他流动负债	571,051.98	11.76	734,016.64	15.04
长期借款	1,613,848.55	33.24	1,611,838.55	33.03
应付债券	2,244,307.88	46.22	1,989,749.46	40.78
合计	4,855,182.15	100.00	4,879,425.22	100.00

2021年末，发行人银行借款占总息债务的比例为42.19%。2022年3月末，发行人银行借款占总息债务的比例为47.01%，近年来，发行人为调整融资结构，降低融资成本，直接融资比重进一步提升。

（二）发行人2021年末及2022年3月末有息债务结构情况

图表6-56：发行人2021年末有息债务结构情况

单位：万元

项目	短期借款	一年内到期的长期期负债	其他流动负债	长期借款	应付债券	金额合计
信用借款		97,183.34	734,016.64		1,897,749.46	2,789,949.44
质押借款				57,000.00		57,000.00
抵押借款				18,638.00		18,638.00
保证借款	206,550.00	240,087.23		1,536,200.77	92,000.00	2,074,838.00
合计	206,550.00	337,270.57	734,016.64	1,611,838.55	1,989,749.46	4,879,425.22

（三）发行人2022年3月末主要金融机构融资情况

图表6-58：发行人2022年3月末主要金融机构债务融资情况

单位：万元、%

序号	借款人	借款机构	借款余额	借款日	到期日	利率
----	-----	------	------	-----	-----	----

南京溧水城市建设集团有限公司 2022 年度第一期短期融资券募集说明书

1	南京溧水城市建设集团有限公司	工商银行	9,500.00	2019/7/23	2022/7/23	5.40%
2	南京溧水城市建设集团有限公司	工商银行	82,150.94	2020/8/24	2029/8/23	4.90%
3	南京溧水城市建设集团有限公司	工商银行	10,000.00	2020/6/25	2023/6/17	4.90%
4	南京溧水城市建设集团有限公司	工商银行	2,500.00	2020/1/14	2034/11/7	4.95%
5	南京溧水城市建设集团有限公司	工商银行	10,000.00	2020/1/1	2034/11/7	4.95%
6	南京溧水城市建设集团有限公司	工商银行	7,500.00	2020/2/1	2034/11/7	4.95%
7	南京溧水城市建设集团有限公司	工商银行	10,000.00	2020/6/30	2034/11/7	4.95%
8	南京溧水城市建设集团有限公司	光大银行	10,000.00	2021/6/2	2022/6/2	4.90%
9	南京溧水城市建设集团有限公司	光大银行	5,000.00	2021/5/14	2022/5/14	4.90%
10	南京溧水城市建设集团有限公司	恒丰银行	25,000.00	2021/10/30	2022/10/13	5.15%
11	南京溧水城市建设集团有限公司	恒丰银行	18,500.00	2021/11/30	2022/11/10	4.75%
12	南京溧水城市建设集团有限公司	恒丰银行	3,250.00	2021/9/24	2022/9/24	4.1981%
13	南京溧水城市建设集团有限公司	江苏银行	54,300.00	2017/2/28	2024/2/27	4.86%
14	南京溧水城市建设集团有限公司	江苏银行	70,000.00	2017/12/29	2027/12/29	4.65%
15	南京溧水城市建设集团有限公司	交通银行	7,546.00	2016/12/16	2026/12/15	4.90%
16	南京溧水城市建设集团有限公司	交通银行	5,880.00	2016/12/16	2026/12/15	5.00%
17	南京溧水城市建设集团有限公司	交通银行	35,574.00	2016/12/16	2026/12/15	3.65%
18	南京溧水城市建设集团有限公司	农发展银行	11,000.00	2019/11/21	2034/11/14	4.94%
19	南京溧水城市建设集团有限公司	农发展银行	5,200.00	2019/12/13	2034/11/14	4.35%
20	南京溧水城市建设集团有限公司	农发展银行	4,000.00	2019/11/21	2034/11/14	4.35%
21	南京溧水城市建设集团有限公司	农发展银行	14,800.00	2019/11/21	2034/11/14	4.14%
22	南京溧水城市建设集团有限公司	农发展银行	26,769.00	2020/6/24	2033/6/22	4.14%
23	南京溧水城市建设集团有限公司	农发展银行	17,000.00	2020/11/30	2035/11/30	4.65%
24	南京溧水城市建设集团有限公司	农业银行	8,500.00	2020/8/6	2023/7/20	4.05%
25	南京溧水城市建设集团有限公司	农业银行	4,000.00	2021/2/4	2024/1/27	4.35%
26	南京溧水城市建设集团有限公司	农业银行	35,000.00	2021/2/4	2024/1/27	4.65%
27	南京溧水城市建设集团有限公司	平安租赁	32,500.00	2020/12/9	2024/12/11	4.35%
28	南京溧水城市建设集团有限公司	浦发银行、 中国银行	33,500.00	2017/3/5	2023/3/4	4.35%
29	南京溧水城市建设集团有限公司	苏州银行	14,000.00	2021/1/8	2023/1/7	4.10%
30	南京溧水城市建设集团有限公司	邮储银行	10,000.00	2021/11/12	2022/11/11	4.10%
31	南京溧水城市建设集团有限公司	浙商银行	25,000.00	2021/11/25	2022/5/24	5.05%
32	南京溧水城市建设集团有限公司	中国银行	833.33	2020/11/3	2022/1/26	4.75%

南京溧水城市建设集团有限公司 2022 年度第一期短期融资券募集说明书

33	南京溧水城市建设集团有限公司	中国银行	21,000.00	2021/7/21	2038/7/26	4.75%
34	南京溧水城市建设集团有限公司	中国银行	25,000.00	2021/4/1	2038/7/26	4.75%
35	南京溧水城市建设集团有限公司	紫金农商行	4,700.00	2020/12/20	2022/12/20	4.75%
36	南京溧水城市建设集团有限公司	江苏信托	42,000.00	2020/11/22	2022/11/21	5.30%
37	南京溧水城市建设集团有限公司	广东粤财信托	25,000.00	2021/6/28	2023/6/18	4.9875%
38	南京吉溧开发置业有限公司	北京银行	10,430.00	2019/12/5	2024/12/5	4.90%
39	南京吉溧开发置业有限公司	工商银行	74,000.00	2019/4/29	2024/4/29	4.90%
40	南京吉溧开发置业有限公司	工商银行	16,000.00	2019/12/27	2024/4/29	5.22%
41	南京吉溧开发置业有限公司	工商银行	10,000.00	2020/1/31	2024/4/29	5.05%
42	南京吉溧开发置业有限公司	工商银行	10,000.00	2019/4/29	2024/4/29	4.90%
43	南京吉溧开发置业有限公司	工商银行	32,142.00	2020/12/23	2025/12/10	4.90%
44	南京吉溧开发置业有限公司	工商银行	58,500.00	2016/12/15	2024/12/15	4.75%
45	南京吉溧开发置业有限公司	国开行	187,148.00	2015/10/30	2040/10/29	4.50%
46	南京吉溧开发置业有限公司	华夏银行	10,000.00	2021/7/9	2024/7/1	4.50%
47	南京吉溧开发置业有限公司	华夏银行	10,000.00	2021/7/23	2024/7/23	4.50%
48	南京吉溧开发置业有限公司	华夏银行	14,795.00	2021/8/30	2024/8/30	3.90%
49	南京吉溧开发置业有限公司	建设银行	36,951.32	2020/11/30	2023/11/30	4.65%
50	南京吉溧开发置业有限公司	江苏银行	83,733.00	2016/6/17	2025/6/16	4.30%
51	南京吉溧开发置业有限公司	溧水农商行	2,000.00	2020/12/25	2025/11/12	4.35%
52	南京吉溧开发置业有限公司	民生银行	4,800.00	2019/12/2	2024/12/2	4.90%
53	南京吉溧开发置业有限公司	宁波银行	14,500.00	2020/1/23	2025/1/23	5.46%
54	南京吉溧开发置业有限公司	宁波银行	15,000.00	2020/3/24	2025/3/24	4.90%
55	南京吉溧开发置业有限公司	中信银行	35,263.52	2020/12/17	2023/12/23	3.90%
56	南京溧水金鹏建设有限公司	光大银行	5,000.00	2021/5/21	2022/5/20	4.85%
57	南京溧水金鹏建设有限公司	宁波银行	4,900.00	2021/5/11	2024/5/20	4.90%
58	南京溧水金鹏建设有限公司	溧水农商行	9,000.00	2022/1/1	2024/11/20	4.75%
59	南京无想建设发展有限公司	工商银行	10,400.00	2015/5/18	2024/11/18	4.89%
60	南京无想建设发展有限公司	工商银行	50,500.00	2020/4/1	2028/12/20	4.90%
61	南京洪新建设发展有限公司	工商银行	114,600.00	2021/1/1	2035/12/30	4.65%
62	南京洪新建设发展有限公司	工商银行	30,000.00	2021/10/26	2041/9/16	4.41%
63	南京洪新建设发展有限公司	农业银行	30,000.00	2021/9/10	2039/9/8	4.65%
64	南京溧水无想文旅发展有限公司	苏银租赁	3,333.33	2021/6/23	2024/6/23	4.95%

南京溧水城市建设集团有限公司 2022 年度第一期短期融资券募集说明书

65	南京市溧水区交通建设投资有限公司	国开行	27,000.00	2017/4/13	2032/4/12	4.90%
68	南京市溧水区交通建设投资有限公司	浦发银行	16,478.00	2016/3/15	2024/3/15	4.75%
69	南京市溧水区交通建设投资有限公司	兴业银行	136,200.00	2017/1/24	2027/1/23	4.75%
70	南京市溧水区交通建设投资有限公司	紫金农商行	9,800.00	2020/12/24	2022/12/19	5.46%
71	南京市溧水区交通建设投资有限公司	重庆鈺渝金融租赁	18,750.00	2021/11/25	2023/5/25	4.95%
72	南京溧水交通公共客运有限公司	溧水农商行	4,800.00	2021/1/1	2023/12/27	5.46%
73	南京溧水交通公共客运有限公司	宜兴农商行	4,000.00	2020/1/8	2022/12/9	4.90%
74	南京溧水交通公共客运有限公司	苏银租赁	20,000.00	2021/2/7	2023/10/2	4.97%
75	南京溧水交通公共客运有限公司	华宝都鼎融资租赁	25,000.00	2021/6/24	2023/1/24	4.93%
76	南京溧水水务集团有限公司	工商银行	10,000.00	2020/5/26	2023/5/26	4.75%
77	南京溧水水务集团有限公司	建设银行	31,500.00	2016/6/21	2023/6/20	4.90%
78	南京溧水水务集团有限公司	民生银行	20,000.00	2021/1/22	2026/1/21	4.50%
79	南京溧水水务集团有限公司	民生银行	4,300.00	2021/3/19	2026/1/21	4.99%
80	南京溧水水务集团有限公司	民生银行	28,661.00	2021/3/19	2026/1/21	4.99%
81	南京溧水水务集团有限公司	农业银行	23,970.00	2016/12/13	2023/12/13	4.99%
82	南京溧水水务集团有限公司	农业银行	1,000.00	2020/4/24	2022/4/10	4.25%
83	南京溧水水务集团有限公司	农业银行	13,000.00	2020/4/24	2023/4/10	4.98%
84	南京溧水水务集团有限公司	宜兴农商行	560.00	2016/12/13	2023/12/13	4.75%
85	南京溧水水务集团有限公司	宜兴农商行	10,000.00	2019/12/20	2022/12/11	5.65%
86	南京溧水水务集团有限公司	邮储银行	10,000.00	2021/11/12	2022/11/11	3.90%
87	南京溧水水务集团有限公司	中国银行	4,000.00	2020/3/9	2023/3/9	4.65%
88	南京市溧水区自来水有限公司	富邦华一银行	87.17	2022/1/27	2022/7/27	4.35%
89	南京市溧水区自来水有限公司	工商银行	10,000.00	2022/3/28	2023/3/28	4.10%
90	南京市溧水区自来水有限公司	华夏银行	9,000.00	2021/5/31	2024/5/31	4.65%
91	南京市溧水区自来水有限公司	农业银行	5,000.00	2020/12/8	2021/12/8	4.3%
92	南京市溧水区自来水有限公司	溧水农商行	15,000.00	2021/12/17	2022/12/16	4.35%
93	南京溧水秦源污水处理有限公司	华夏银行	1,900.00	2022/3/30	2023/3/30	3.85%
94	南京溧水秦源污水处理有限公司	江苏银行	1,000.00	2022/3/9	2023/3/9	3.85%
	合计		1936422.28			

(四) 发行人存续期的直接融资情况

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末, 发行人直接融资余额分别为 1, 170, 400. 00 万元、1, 582, 800. 00 万元、2, 072, 300. 00 万元、2, 597, 289. 20 万元, 占各期末总负债之比分别为 39. 69%、35. 68%、37. 49%和 47. 58%。

图表 6-59: 截至 2022 年 3 月末发行人直接融资明细

单位: 万元

发行人	证券名称	品种	发行额度	发行余额	起息日	到期日	主承销商	利率
溧水城建	16 溧水债	企业债	98,000.00	39,200.00	2016/4/28	2023/4/28	国信证券	4.97%
溧水城建	18 溧水 01	私募公司债	150,000.00	150,000.00	2018/1/17	2023/1/17	天风证券	6.50%
溧水城建	18 溧水 02	私募公司债	57,000.00	57,000.00	2018/3/27	2023/3/27	天风证券	6.70%
溧水城建	18 溧水停车场债	企业债	115,000.00	92,000.00	2018/8/5	2025/8/5	国信证券	5.40%
溧水城建	19 溧水城建 MTN001	中期票据	125,000.00	120,000.00	2019/1/22	2024/1/22	民生银行	4.77%
溧水城建	19 溧水城建 MTN002	中期票据	75,000.00	73,000.00	2019/1/24	2024/1/24	兴业银行	4.75%
溧水城建	19 溧水城建 MTN003	中期票据	20,000.00	20,000.00	2019/12/6	2024/12/6	南京银行	4.13%
溧水城建	20 溧水城建 MTN001	中期票据	90,000.00	90,000.00	2020/1/16	2025/1/16	南京银行	4.13%
溧水城建	20 溧水城建 PPN001	定向债务融资工具	50,000.00	50,000.00	2020/4/3	2023/4/3	民生银行	4.18%
溧水城建	20 溧水城建 PPN002	定向债务融资工具	100,000.00	100,000.00	2020/5/8	2023/5/8	杭州银行	4.00%
溧水城建	20 溧水 F1	私募公司债	102,400.00	102,400.00	2020/9/21	2025/9/21	天风证券	4.69%
溧水城建	20 溧水城建 PPN003	定向债务融资工具	50,000.00	50,000.00	2020/10/19	2023/10/19	杭州银行	4.75%
溧水城建	20 溧水城建 PPN004	定向债务融资工具	50,000.00	50,000.00	2020/11/4	2023/11/4	民生银行	4.74%
溧水城建	20 溧水城建 PPN005	定向债务融资工具	50,000.00	50,000.00	2020/11/11	2023/11/11	杭州银行	4.70%
溧水城建	20 溧水 F2	私募公司债	104,600.00	104,600.00	2020/11/20	2025/11/20	天风证券	4.75%
溧水城建	21 溧水城建	定向债务融资工具	90,000.00	90,000.00	2021/1/21	2024/1/21	光大银行	4.86%

南京溧水城市建设集团有限公司 2022 年度第一期短期融资券募集说明书

	PPN002	资工具						
溧水城建	21 溧水城建 PPN001	定向债务融 资工具	50,000.00	50,000.00	2021/1/27	2024/1/27	江苏银行	4.97%
溧水城建	21 溧水城建 PPN003	定向债务融 资工具	110,000.00	110,000.00	2021/4/28	2024/4/28	光大银行	4.60%
溧水城建	21 溧水城建 MTN001	中期票据	90,000.00	90,000.00	2021/4/29	2026/4/29	国金证券、 南京银行	4.28%
溧水城建	21 溧水 02	私募公司债	100,000.00	100,000.00	2021/6/15	2026/6/15	国金证券	4.30%
溧水城建	21 溧水城建 PPN004	定向债务融 资工具	100,000.00	100,000.00	2021/7/15	2024/7/15	杭州银行	4.08%
溧水城建	21 溧水城建 CP003	短期融资券	60,000.00	60,000.00	2021/8/27	2022/8/27	兴业银行	2.81%
溧水城建	21 溧水城建 PPN005	定向债务融 资工具	100,000.00	100,000.00	2021/9/1	2024/9/1	杭州银行	4.1%
溧水城建	21 溧水城建 SCP001	超短期融资 券	98,000.00	98,000.00	2021/11/4	2022/8/1	浦发银行	3%
溧水城建	21 溧水 D2	私募公司债	150,000.00	150,000.00	2021/11/8	2022/11/8	国金证券、 中金公司	3.20%
溧水城建	美元债	美元债	\$6,000.00	38,089.20	2021/12/3	2022/11/23	华夏银行、 兴业证券	3%
溧水城建	理财直融	理财直融	40,000.00	40,000.00	2021/12/16	2022/12/16	杭州银行	3.2%
溧水城建	21 溧水 D3	私募公司债	62,000.00	62,000.00	2021/12/17	2022/6/15	国金证券、 中金公司	2.98%
溧水城建	22 溧水城建 MTN001	中期票据	60,000.00	60,000.00	2022/1/6	2025/1/6	民生银行	3.5%
溧水城建	22 溧水城建 PPN001	定向债务融 资工具	100,000.00	100,000.00	2022/1/6	2025/1/6	杭州银行	3.90%
溧水城建	22 溧水 01	私募公司债	50,000.00	50,000.00	2022/1/7	2025/1/7	华泰联合 证券、五矿 证券	3.80%
溧水城建	22 溧水 02	私募公司债	62,000.00	62,000.00	2022/3/7	2025/3/7	华泰联合 证券、五矿 证券	3.53%
溧水水务	21 溧源 01	私募公司债	35,000.00	35,000.00	2021/3/19	2024/3/19	东亚前海	4.80%

南京溧水城市建设集团有限公司 2022 年度第一期短期融资券募集说明书

溧水水务	21 溧源 02	私募公司债	10,000.00	10,000.00	2021/6/23	2024/6/23	东亚前海	4.60%
溧水水务	21 溧源 03	私募公司债	44,000.00	44,000.00	2021/12/30	2024/12/30	东亚前海	4.13%
合计				2,597,289.20				

八、发行人关联方关系及其交易

(一) 关联方关系

1、关联方定义

根据《企业会计准则第36号-关联方披露》，一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制或重大影响的，构成关联方。

2、关联交易定价政策

公司对关联方交易价格根据市场价或协议价确定，与对非关联方的交易价格基本一致，无特别重大高于或低于正常交易价格的情况。

3、关联方关系

(1) 2022年3月末，发行人实际控制人为：

图表6-60：发行人的实际控制人

公司（自然人）名称	与本公司的关系	持股比例
南京市溧水区人民政府国有资产监督管理办公室	实际控制人	100%

(2) 截至 2022 年 3 月末，发行人除实际控制人之外无其他股东。

(3) 2022 年 3 月末，发行人纳入合并范围的子公司情况如下：

图表6-61：截至2022年3月末发行人纳入合并范围的子公司

单位：万元

序号	公司名称	持股比例	注册资本	与发行人关系
1	南京溧水金鹏建设有限公司	100%	40,000.00	子公司
2	南京吉溧开发置业有限公司	100%	10,000.00	子公司
3	南京无想建设发展有限公司	100%	20,000.00	子公司
4	南京市溧水区交通建设投资有限公司	100%	15,000.00	子公司
5	南京溧水水务集团有限公司	100%	146,000.00	子公司
6	南京市溧水区校车服务有限公司	100%	2,000.00	子公司
7	南京溧水无想文旅发展有限公司	100%	5,000.00	子公司
8	南京溧水工程咨询服务有限公司	100%	2,000.00	子公司

南京溧水城市建设集团有限公司 2022 年度第一期短期融资券募集说明书

9	南京洪新建设发展有限公司	100%	50,000.00	子公司
10	南京宁归来首站公寓管理有限公司	100%	1,000.00	子公司
11	南京市溧水区建设工程施工图设计文件审查有限公司	100%	300.00	子公司
12	南京市溧水区经纬测绘有限公司	100%	60.00	子公司
13	南京明达房地产测绘有限公司	100%	60.00	子公司
14	南京天生市政园林工程有限公司	100%	2,000.00	子公司
15	南京溧水胭脂河码头有限公司	80%	5,000.00	控股子公司
16	南京图南智慧大数据集团有限公司	40%	10,000.00	控股子公司
17	南京溧水智慧城市建设有限公司	100%	2,000.00	子公司
18	南京溧水无想水镇纸爱玩创意文化有限公司	100%	500.00	子公司
19	南京溧水无想水镇花间塘酒店管理有限公司	100%	500.00	子公司
20	南京溧水无想水镇青旅酒店管理有限公司	100%	500.00	子公司
21	南京尊瑞建设发展有限公司	100%	25,000.00	子公司
22	南京溧水交通公共客运有限公司	100%	5,000.00	子公司
23	南京溧水交通出租汽车客运有限公司	100%	2,000.00	子公司
24	南京市溧水区自来水有限公司	100%	6,083.00	子公司
25	南京溧水秦源污水处理有限公司	100%	1,780.8125	子公司
26	南京溧水清源资产经营管理有限公司	100%	30,000.00	子公司
27	南京溧水裸心岭酒店管理有限公司	100%	500.00	子公司
28	南京溧水无想水镇景区运营管理有限公司	100%	500.00	子公司
29	南京秦源环境有限公司	100%	10,000.00	子公司
30	南京溧水环山河生态旅游投资发展有限公司	80%	2,000.00	控股子公司
31	南京溧水感知认知智能科技有限公司	100%	1,000.00	子公司
32	南京溧水新能源发展有限公司	66%	5,000.00	控股子公司
33	南京市溧水区清源镇村供水有限公司	100%	1,800.00	子公司
34	南京溧水秦源环境科技发展有限公司	100%	100.00	子公司
35	南京屏湖山泉有限公司	100%	3,000.00	子公司
36	南京清泉管道安装工程有限公司	100%	500.00	子公司
37	南京溧水源泉水务工程有限公司	100%	20.00	子公司
38	南京清泉城市建设工程股份有限公司	83.55%	6,080.00	控股子公司
39	南京清泉给排水材料销售有限公司	100%	5,000.00	子公司

(二) 关联交易

2019 年、2020 年、2021 年度及 2022 年 1-3 月份，发行人与关联方未发生任何形

式的关联交易。

九、重大或有事项以及其他重大事项

（一）重大承诺事项

截至本募集说明书签署之日，发行人不存在应披露的重大承诺事项。

（二）担保事项

截至 2022 年 3 月末，发行人对外担保余额为 2,326,540.17 万元，担保明细如下：

图表 6-62：2022 年 3 月末发行人对外担保情况表

单位：万元

序号	担保人	被担保人	担保余额
1	南京溧水城市建设集团有限公司	江苏白马农业国际博览中心管理有限公司	3,700.00
2	南京溧水城市建设集团有限公司	江苏南京国家农业高新技术产业示范区发展集团有限公司	154,186.13
3	南京溧水城市建设集团有限公司	江苏永阳建设发展集团有限公司	303,725.00
4	南京溧水城市建设集团有限公司	南京溧水产业投资控股集团旭日投资发展有限公司	5,200.00
5	南京溧水城市建设集团有限公司	南京溧水产业投资控股集团有限公司	933,513.04
6	南京溧水城市建设集团有限公司	南京溧水高新创业投资管理有限公司	17,130.00
7	南京溧水城市建设集团有限公司	南京溧水高新技术产业投资有限公司	55,000.00
8	南京溧水城市建设集团有限公司	南京溧水国资经营集团有限公司	25,265.00
9	南京溧水城市建设集团有限公司	南京溧水洪蓝旅游开发有限公司	8,000.00
10	南京溧水城市建设集团有限公司	南京溧水经济技术开发区集团有限公司	449,021.00
11	南京溧水城市建设集团有限公司	南京溧水科技发展有限公司	239,750.00
12	南京溧水城市建设集团有限公司	南京润科公用事业有限公司	15,000.00
13	南京溧水城市建设集团有限公司	南京润科置业有限公司	5,000.00
14	南京溧水城市建设集团有限公司	南京石湫科教城建设集团有限公司	11,250.00
15	南京溧水城市建设集团有限公司	南京市溧水区白马工业集中区开发有限公司	3,800.00
16	南京溧水城市建设集团有限公司	南京市溧水区白马经济实业总公司	3,000.00
17	南京溧水城市建设集团有限公司	南京市溧水区东屏新市镇建设发展有限公司	4,400.00
18	南京溧水城市建设集团有限公司	南京苏通路桥工程有限公司	3,500.00

南京溧水城市建设集团有限公司 2022 年度第一期短期融资券募集说明书

19	南京溧水城市建设集团有限公司	南京团盛建设发展有限公司	49,000.00
20	南京溧水城市建设集团有限公司	南京幸庄科技创新产业园管理有限公司	22,800.00
21	南京溧水城市建设集团有限公司	南京源创投资发展股份有限公司	15,000.00
22	南京溧水城市建设集团有限公司	南京朱家边文化旅游发展有限公司	3,000.00
	合计		2,326,540.17

主要对外被担保单位情况如下：

1、江苏南京国家农业高新技术产业示范区发展集团有限公司（原：江苏南京白马现代农业高新技术产业园有限公司），国有独资企业，成立于2010年6月28日，注册资本302,510.30万元，出资人为南京市溧水区人民政府国有资产监督管理委员会。公司经营范围为：农业高新技术、农业科技成果转让及相关信息咨询；农业休闲观光服务；物业管理；园区基础设施建设。许可项目：房地产开发经营；一般项目：生物饲料研发、会议及展览服务、农业机械制造、土地整治服务、股权投资、创业投资（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。注册号320124000053191。该公司目前经营正常，无债务违约情况。

2、江苏永阳建设发展集团有限公司，国有企业，成立于2013年3月21日，注册资本55,000.00万元，出资人为南京市溧水区人民政府国有资产监督管理委员会95.55%、溧水区永阳镇企业服务中心4.45%。公司经营范围为：许可项目为房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；各类工程建设活动；旅游业务；一般项目为人力资源服务；会议及展览服务；规划设计管理；公共事业管理服务；以自有资金从事投资活动；股权投资；工程管理服务；土地整治服务；物业管理；园林绿化工程施工；城市绿化管理；园区管理服务；创业空间服务；（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。统一社会信用代码为91320117062624097D。该公司目前经营正常，无债务违约情况。

3、南京溧水产业投资控股集团旭日投资发展有限公司，国有企业，成立于2013年11月12日，注册资本10,000.00万元，出资人为南京溧水产业投资控股集团有限公司，实际控制人为溧水区人民政府。该公司经营范围为：实业投资、建设项目投资、商业贸易投资、创业投资、房地产投资、投资管理及咨询服务；旅游景区开发；城镇建设项目规划、设计、开发和经营；市政公共工程、建筑工程施工，房屋拆迁房屋；农业

休闲观光服务；农作物、苗木种植销售；农业技术开发、推广；初级农产品销售。该公司目前经营正常，无债务违约情况。

4、南京溧水产业投资控股集团有限公司(原名:南京溧水商贸旅游集团有限公司),国有独资企业,成立于2007年5月30日,注册资本200,000.00万元,出资人为南京市溧水区人民政府国有资产监督管理办公室。公司经营范围为:城市商贸、文化旅游、物流基础设施项目的投资、建设和运营;市政公共设施建设;房屋拆迁服务;棚户区、老小区(危旧房)、城中村改造、安置房建设;土地开发;文化艺术交流、文化旅游经营;文创产品、影视产品、旅游纪念品、农产品开发和销售;本企业房产、场地租赁;粮油食品的购销、收储;餐饮、住宿、会务、旅游服务;(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。注册号320124000002976。该公司目前经营正常,无债务违约情况。

5、南京溧水高新技术产业投资有限公司,国有企业,成立于2017年10月25日,注册资本199,463万元,出资人为江苏南京国家农业高新技术产业示范区发展集团有限公司、南京溧水国资经营集团有限公司和南京溧水经济技术开发集团有限公司,该公司经营范围为:战略性新兴产业、高新技术产业的投资、开发;科技创新及产业发展载体的投资、开发及运营;科技成果的孵化、转化、落地及产业化;市政公用设施建设、投资和管理;土地成片开发;建筑安装工程设施;物业管理;污水处理、环保项目建设投资及管理。(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)。统一社会信用代码为91320117MA1T5YFX0Q。该公司目前经营正常,无债务违约情况。

6、南京溧水国资经营集团有限公司,国有企业,成立于2012年9月27日,注册资本295,310.30万元,出资人为江苏南京国家农业高新技术产业示范区发展集团有限公司,实际控制人为溧水区人民政府。该公司经营范围为: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,承担国有资产保值增值;投资与资产管理。(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)。统一社会信用代码为91320117053271912K。该公司目前经营正常,无债务违约情况。

7、南京溧水经济技术开发集团有限公司,国有独资企业,成立于1993年10月18日,出资人为溧水区人民政府,注册资本150,000万元,该公司经营范围为:地产开发、土地开发整理、基础设施建设;城市建设项目规划、设计、开发和经营;城市改造、拆迁;建筑工程施工;公用事业运营、市政管理;资产经营、股权投资、基金管理;项

目引进与技术咨询服务；工业生产资料经销；企业间的贸易及贸易代理、贸易信息咨询服务；会议、展览及相关服务。（依法续经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。统一社会信用代码91320117135786573J。该公司目前经营正常，无债务违约情况。

8、南京溧水科技发展有限公司，国有独资企业，成立于2012年07月18日，注册资本20,000万元，出资人为南京市溧水区人民政府国有资产监督管理办公室，该公司经营范围为：城市建设项目规划、设计、开发和经营，城市改造、拆迁；市政工程施工；房地产相关项目投资；物业管理；高级技术产业孵化、开发、技术服务、咨询；高科技人才引进、服务、咨询；无线通信网络技术研发；园林绿化工程设计、施工、养护；苗木种植销售。（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）。统一社会信用代码为91320117598021091R。该公司目前经营正常，无债务违约情况。

9、南京石湫科教城建设集团有限公司，国有独资企业，成立于2013年1月30日，注册资本100,000.00万元，出资人为南京市溧水区财政局，该公司经营范围为：文化艺术交流；文化创意产业园区开发、建设；文化创意产业资产经营；文化创意产业园区规划、设计及施工；文化创意咨询、服务，文化创意产品及旅游商品的研发、销售；初级农产品销售；会议与展览服务；城镇改造、拆迁；市政工程施工；文化创意、房地产相关项目投资；物业管理；高技术产业孵化、开发、技术服务；高科技人才引进、服务、咨询、管理；生态农业开发、农业观光服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。统一社会信用代码为9132011705799750X5。该公司目前经营正常，无债务违约情况。

10、南京润科置业有限公司，国有企业，成立于2008年5月28日，注册资本12,000.00万元，出资人为南京溧水经济技术开发区集团有限公司。公司经营范围为：房地产开发、商品房销售；自有资产管理；土木工程、市政工程、室内外装饰工程施工；园林绿化工程设计、施工、养护；职业技能培训；建筑装饰材料、金属材料销售；物业管理。（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）。统一社会信用代码为913201176749101828。该公司目前经营正常，无债务违约情况。

截至本募集说明书签署之日，被担保人经营情况均正常，未发现不能偿还债务的风险，不会对本次发行造成实质性影响。

上述被担保人全部为南京市溧水区重点国有企业，目前，全体被担保人经营情况

正常，担保人未发生违约垫款。

（三）重大未决诉讼、仲裁事项

截至本募集说明书签署之日，发行人不存在应披露的重大未决诉讼。

（四）资产重组、收购等重大事项

截至本募集说明书签署之日，发行人无资产重组、收购等重大事项。

（五）其他或有事项

截至本募集说明书签署之日，发行人不存在应披露其他或有事项。

（六）其他规范运作情况

截至本募集说明书签署之日，发行人无应披露的重大违法、违规情况。

十、受限资产情况

截至2021年末，发行人共有受限资产274,269.30万元，具体如下：

图表 6-63：2021 年末发行人受限资产情况

单位：万元

项目	2021 年末账面价值	受限原因
货币资金	221,420.00	保证金
存货	52,849.30	抵押
水费收费权		质押
合计	274,269.30	

截至2022年3月末，发行人抵押贷款余额合计18,638.00万元，抵押资产账面价值52,849.30万元，为发行人及其子公司以土地使用权、房产、在建工程等作抵（质）押向银行申请的贷款。

图表6-64：截至2021年末公司抵押资产情况

单位：万元

借款单位	使用权（所有权）人	借款银行	抵押物	账面价值	担保余额
南京市溧水区交通投资发展有限公司	南京市溧水区交通投资发展有限公司	浦发银行南京分行溧水支行	宁溧国用（2015）第06564号土地使用权	22,454.00	18,638.00
南京市溧水区交通投资发展有限公司	南京市溧水区交通投资发展有限公司	浦发银行南京分行溧水支行	宁溧国用（2015）第06565号土地使用权	30,395.30	
合计				52,849.30	18,638.00

截至2021年末，发行人除受限货币资金，以及上述抵质押资产外，发行人无其他

资产抵押、质押和其他被限制用途安排，不存在其他具有可对抗第三人的优先偿付负债。

截至募集说明书签署日，发行人所有权受限资产情况无重大变化。

十一、金融衍生产品投资情况

截至本募集说明书签署之日，发行人无参与重大衍生产品情况。

十二、重大投资理财产品情况

截至募集说明书签署日，发行人无重大投资理财产品情况。

十三、海外投资情况

截至本募集说明书签署之日，发行人无参与重大海外投资情况。

十四、直接债务融资计划

截至本募集说明书签署之日，除本期短期融资券以外，发行人正在通过浦发银行注册 10 亿元超短期融资券。

第七章 发行人资信状况

一、信用评级情况

(一) 近年主要历史评级情况

发行人 2019 年由上海新世纪资信评估投资服务有限公司进行外部评级，主体评级为 AA，评级展望为稳定。

发行人 2020 年由大公国际资信评估有限公司进行外部评级，主体评级为 AA+，评级展望为稳定。

发行人 2020 年由上海新世纪资信评估投资服务有限公司进行外部评级，主体评级为 AA+，评级展望为稳定。

发行人 2021 年由上海新世纪资信评估投资服务有限公司进行外部评级，主体评级为 AA+，评级展望为稳定。

发行人 2022 年由上海新世纪资信评估投资服务有限公司进行外部评级，主体评级为 AA+，评级展望为稳定。

本期短期融资券未安排专门主体及债项评级。

二、银行授信情况

截至 2022 年 3 月末，发行人共获得各家银行及金融机构授信额度合计人民币 3,270,799.00 万元，已使用 2,335,569.94 万元，未使用额度 935,229.06 万元。

图表 7-1：2022 年 3 月末公司主要银行授信情况

单位：万元

机构名称	授信额度	已使用授信	可使用授信
北京银行	21,430.00	10,430.00	11,000.00
富邦华一银行	15,000.00	87.00	14,913.00
工商银行	794,000.00	582,792.94	211,207.06
光大银行	135,000.00	40,000.00	95,000.00
国开行	268,300.00	214,148.00	54,152.00
恒丰银行	50,000.00	46,750.00	3,250.00
华夏银行	137,000.00	115,695.00	21,305.00
建设银行	150,000.00	68,451.00	81,549.00
江苏信托	60,000.00	42,000.00	18,000.00
江苏银行	280,000.00	239,033.00	40,967.00
交通银行	70,000.00	49,000.00	21,000.00
溧水农商行	30,800.00	30,800.00	0.00

南京溧水城市建设集团有限公司 2022 年度第一期短期融资券募集说明书

民生银行	59,961.00	57,761.00	2,200.00
宁波银行	48,000.00	11,466.00	36,534.00
农发行	125,000.00	78,769.00	46,231.00
农业银行	179,000.00	120,470.00	58,530.00
平安租赁	50,000.00	32,500.00	17,500.00
浦发银行	54,798.00	49,978.00	4,820.00
苏州银行	25,000.00	24,000.00	1,000.00
兴业银行	136,200.00	136,200.00	0.00
宜兴农商行	16,000.00	14,560.00	1,440.00
邮储银行	20,000.00	20,000.00	0.00
浙商银行	50,000.00	25,000.00	25,000.00
中国银行	80,500.00	50,833.00	29,667.00
中信银行	120,310.00	35,263.00	85,047.00
紫金农商行	26,500.00	14,500.00	12,000.00
苏银租赁	35,000.00	23,333.00	11,667.00
重庆鈺渝租赁	25,000.00	18,750.00	6,250.00
华宝租赁	50,000.00	25,000.00	25,000.00
南京银行	128,000.00	128,000.00	0.00
杭州银行	30,000.00	30,000.00	0.00
合计	3,270,799.00	2,335,569.94	935,229.06

三、债券违约记录

发行人近三年及一期借款均到期还本、按期付息，未有延迟支付本金和利息的情况。通过人民银行信贷征信系统查询，发行人无不良信贷信息，无欠息信息。

四、近三年存量直接债务融资情况

截至本募集说明书签署日，发行人存量直接债务融资余额合计260.14亿元，具体明细如下：

图表 7-2：截至本募集说明书签署日存量直接债务融资明细

单位：亿元、%

发行人	证券简称	起息日期	到期日期	票面利率	当前余额	证券类别
溧水城建	22 溧水城建 PPN002	2022/6/30	2025/6/30	3.35	7.38	定向债务融资工具
溧水城建	22 溧水 02	2022/3/7	2025/3/7	3.53	6.2	私募债
溧水城建	22 溧水 01	2022/1/7	2025/1/7	3.8	5	私募债
溧水城建	22 溧水城建 PPN001	2022/1/6	2025/1/6	3.9	10	定向债务融资工具
溧水城建	22 溧水城建 MTN001	2022/1/6	2025/1/6	3.5	6	中期票据
溧水城建	21 溧水 D2	2021/11/8	2022/11/8	3.2	15	私募债
溧水城建	21 溧水城建 SCP001	2021/11/4	2022/8/1	3	9.8	超短期融资券
溧水城建	21 溧水城建 PPN005	2021/9/1	2024/9/1	4.1	10	定向债务融资工具

南京溧水城市建设集团有限公司 2022 年度第一期短期融资券募集说明书

溧水城建	21 溧水城建 CP003	2021/8/27	2022/8/27	2.81	6	短期融资券
溧水城建	21 溧水城建 PPN004	2021/7/15	2024/7/15	4.08	10	定向债务融资工具
溧水城建	21 溧水 02	2021/6/15	2026/6/15	4.3	10	私募债
溧水城建	21 溧水城建 MTN001	2021/4/29	2026/4/29	4.28	9	中期票据
溧水城建	21 溧水城建 PPN003	2021/4/28	2024/4/28	4.6	11	定向债务融资工具
溧水城建	21 溧水城建 PPN001	2021/1/27	2024/1/27	4.97	5	定向债务融资工具
溧水城建	21 溧水城建 PPN002	2021/1/21	2024/1/21	4.86	9	定向债务融资工具
溧水城建	20 溧水 F2	2020/11/20	2025/11/20	4.75	10.46	私募债
溧水城建	20 溧水城建 PPN005	2020/11/11	2023/11/11	4.7	5	定向债务融资工具
溧水城建	20 溧水城建 PPN004	2020/11/4	2023/11/4	4.74	5	定向债务融资工具
溧水城建	20 溧水城建 PPN003	2020/10/19	2023/10/19	4.75	5	定向债务融资工具
溧水城建	20 溧水 F1	2020/9/21	2025/9/21	4.69	10.24	私募债
溧水城建	20 溧水城建 PPN002	2020/5/8	2023/5/8	4	10	定向债务融资工具
溧水城建	20 溧水城建 PPN001	2020/4/3	2023/4/3	4.18	5	定向债务融资工具
溧水城建	20 溧水城建 MTN001	2020/1/16	2025/1/16	4.13	9	中期票据
溧水城建	19 溧水城建 MTN003	2019/12/6	2024/12/6	4.13	2	中期票据
溧水城建	19 溧水城建 MTN002	2019/1/24	2024/1/24	4.75	7.3	中期票据
溧水城建	19 溧水城建 MTN001	2019/1/22	2024/1/22	4.77	12	中期票据
溧水城建	18 溧水停车场债	2018/7/31	2025/7/31	5.4	9.2	企业债
溧水城建	18 溧水 02	2018/3/27	2023/3/27	4.6	5.7	私募债
溧水城建	18 溧水 01	2018/1/17	2023/1/17	4.95	15	私募债
溧水城建	16 溧水债	2016/4/28	2023/4/28	4.97	1.96	企业债
溧水水务	21 溧源 01	2021/3/19	2024/3/19	4.8	3.5	私募债
溧水水务	21 溧源 03	2021/12/30	2024/12/30	4.13	4.4	私募债
溧水水务	21 溧源 02	2021/6/23	2024/6/23	4.6	10	私募债
合计					260.14	

第八章 信用增进安排

本期短期融资券不设置信用增进安排。

第九章 税项

本期短期融资券的投资人应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本章的分析是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定作出的。如果相关的法律、法规发生变更，本章中所提及的税务事项将按变更后的规定执行。

下列这些说明仅供参考，所列税项不构成对投资者的税务建议和投资者的纳税建议，也不涉及投资本期短期融资券可能出现的税务后果。投资者如果准备购买本期短期融资券，并且投资者又属于按照法律规定需要遵守特别税务规定的投资者，投资者应就有关税务事项咨询专业财税顾问，本公司不承担由此产生的任何责任。

投资者所应缴纳税项与债务融资工具的各项支付不构成抵销。

一、增值税

根据2016年3月24日财政部、国家税务总局发布的《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税【2016】36号），金融业自2016年5月1日起适用的流转税由征营业税改征增值税。

二、所得税

根据2008年1月1日起执行的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，一般企业投资者来源于企业短期融资券的利息所得应缴纳企业所得税。企业应将当期应收取的短期融资券利息计入当期收入，核算当期损益后缴纳企业所得税。

三、印花税

根据1988年10月1日生效的《中华人民共和国印花税暂行条例》及其实施细则，在我国境内买卖、继承、赠与、交换、分割等所书立的产权转移书据，均应缴纳印花税。对短期融资券在银行间市场进行的交易，我国目前还没有具体规定。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关短期融资券交易征收印花税，也无法预测将会适用的税率水平。

四、税项抵销

本期短期融资券投资者所应缴纳的税项与债务融资工具的各项支付不构成抵销。监管机关及自律组织另有规定的按规定执行。

第十章 信息披露安排

在本次短期融资券存续期间，发行人将严格按照中国人民银行《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》及中国银行间市场交易商协会《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》等文件的相关规定，通过中国货币网

(www.chinamoney.com.cn) 和上海清算所网站 (www.shclearing.com) 向全国银行间债券市场进行各类财务报表、审计报告及可能影响短期融资券投资者实现其短期融资券兑付的重大事项的披露工作。

一、发行人信息披露机制

为加强对公司信息披露工作的管理，进一步规范公司在银行间债券市场发行债务融资工具的信息披露行为，维护公司、投资者及其他利益相关者的合法权益，根据《公司法》、《证券法》、《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》等法律、法规以及公司章程的有关规定，发行人制定了信息披露事务管理制度。该制度对公司在债务融资工具发行、存续阶段信息披露的内容、程序等作出了规定，确保公司做好信息披露工作。发行人信息披露事宜主要由公司财务部负责。

发行人信息披露事务负责人信息：

姓名：袁军

职务：财务管理部负责人

电话：025-56202895

电子邮箱：1587372637@qq.com

发行人将严格按照根据中国人民银行《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》及中国银行间市场交易商协会《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》等文件的相关规定，通过中国银行间市场交易商协会认可的网站进行信息披露。

发行人将严格按照中国人民银行《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》及中国银行间市场交易商协会《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》等文件的相关规定，进行信息披露。披露时间不晚于企业在证券交易所、指定媒体或其他场合市场公开披露的时间。

二、信息披露安排

发行人将严格按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》及《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》等文件的相关规定，在本期短期融资券发行、存续和兑付期间，切实履行信息披露义务。

(一) 发行前的信息披露

发行人将在本期短期融资券发行日 2 个工作日前，通过中国货币网 (www.chinamoney.com.cn) 和上海清算所网站 (www.shclearing.com) 披露如下文件：

- 1、南京溧水城市建设集团有限公司 2022 年度第一期短期融资券募集说明书；
- 2、江苏泰和律师事务所出具的《关于南京溧水城市建设集团有限公司申请发行 2022 年度第一期短期融资券的法律意见书》；
- 3、南京溧水城市建设集团有限公司 2019-2021 年度经审计的合并及母公司财务报告；
- 4、南京溧水城市建设集团有限公司 2022 年一季度合并及母公司财务报表；
- 5、中国银行间市场交易商协会要求的其他需披露的文件。

(二) 存续期内重大事项的信息披露

发行人将严格按照中国人民银行《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》及配套文件的相关规定，在本期短期融资券存续期间，通过中国货币网和上海清算所网站定期披露以下信息：

(1) 企业应当在每个会计年度结束之日后 4 个月内披露上一年年度报告。年度报告应当包含报告期内企业主要情况、审计机构出具的审计报告、经审计的财务报表、附注以及其他必要信息；

(2) 企业应当在每个会计年度的上半年结束之日后 2 个月内披露半年度报告；

(3) 企业应当在每个会计年度前 3 个月、9 个月结束后的 1 个月内披露季度财务报表，第一季度财务报表的披露时间不得早于上一年年度报告的披露时间；

定期报告的财务报表部分应当至少包含资产负债表、利润表和现金流量表。编制合并财务报表的企业，除提供合并财务报表外，还应当披露母公司财务报表。

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

(三) 存续期内重大事项信息披露

发行人将在本期短期融资券存续期间，通过交易商协会认可的网站及时向市场披露可能影响本期债务融资工具投资者实现其债权的重大事项，包括：

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

(二十一) 企业涉及需要说明的市场传闻；

(二十二) 债务融资工具信用评级发生变化；

(二十三) 企业订立其他可能对其资产、负债、权益和经营成果产生重要影响的重大合同；

(二十四) 发行文件中约定或企业承诺的其他应当披露事项；

(二十五) 其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项。

(四) 本息兑付信息披露

发行人应当至少于本期债务融资工具利息支付日或本金兑付日前5个工作日披露付息或兑付安排情况的公告。

本期债务融资工具偿付存在较大不确定性的，发行人应当及时披露付息或兑付存在较大不确定性的风险提示公告。

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

债务融资工具违约处置期间，本公司及存续期管理机构应当披露违约处置进展，本公司应当披露处置方案主要内容。本公司在处置期间支付利息或兑付本金的，应当在1个工作日内进行披露。

第十一章 持有人会议机制

一、持有人会议的目的与效力

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

(二) 【决议效力】除法律法规另有规定外，持有人会议所审议通过的决议对本期债务融资工具持有人，包括所有出席会议、未出席会议、反对议案或者放弃投票权、无表决权的持有人，以及在相关决议通过后受让债务融资工具的持有人，具有同等效力和约束力。

二、持有人会议的召开情形

(一) 【召集人及职责】兴业银行股份有限公司为本期债务融资工具持有人会议的召集人。

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

1、发行人发行的债务融资工具或其他境内外债券的本金或利息未能按照约定按期足额兑付；

2、发行人拟转移债务融资工具清偿义务；

3、发行人拟变更债务融资工具信用增进安排，或信用增进安排、提供信用增进服务的机构偿付能力发生重大不利变化；

4、发行人拟减资（因²回购注销股份导致减资的，且在债务融资工具存续期内累计减资比例低于发行时注册资本【10.00亿元】的5%的除外）、合并、分立、解散，申请破产、被责令停产停业、被暂扣或者吊销许可证、暂扣或者吊销执照；

5、发行人因拟进行的资产出售、转让、无偿划转、债务减免、会计差错更正、会计政策（因法律、行政法规或国家统一的会计制度等要求变更的除外）或会计估计变更等原因可能导致发行人净资产减少单次超过最近一期经审计净资产的10%或者24个月内累计超过净资产（以首次导致净资产减少行为发生时对应的最近一期经审计净资产为准）的10%，或者虽未达到上述指标，但对发行人营业收入、净利润、现金流、持续稳健经营等方面产生重大不利影响；

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

²如实施股权激励计划、实施业绩承诺补偿等。

- 6、发行人发生可能导致其丧失对重要子公司实际控制权的情形；
- 7、发行人拟进行重大资产重组；
- 8、单独或合计持有30%以上同期债务融资工具余额的持有人书面提议召开；
- 9、募集说明书中约定的其他应当召开持有人会议的情形；
- 10、法律、法规及相关自律规则规定的其他应由持有人会议做出决议的情形。

(三) 【强制召集】召集人在知悉上述持有人会议召开情形后，应在实际可行的最短期内召集持有人会议，拟定会议议案。

发行人发生上述情形的，应当告知召集人。持有人会议的召集不以发行人履行告知义务为前提。

召集人不能履行或者不履行召集职责的，单独或合计持有30%以上同期债务融资工具余额的持有人、发行人、提供信用增进服务的机构均可以自行召集持有人会议，履行召集人的职责。

(四) 【主动和提议召集】在债务融资工具存续期间，发行人或提供信用增进服务的机构出现《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》列明的重大事项或信息披露变更事项情形之一的（上述约定须持有人会议召开情形除外），召集人可以主动召集持有人会议，也可以根据单独或合计持有10%以上同期债务融资工具余额的持有人、发行人或提供信用增进服务的机构向召集人发出的书面提议召集持有人会议。

召集人收到书面提议的，应自收到提议之日起5个工作日内向提议人书面回复是否同意召集持有人会议。

三、持有人会议的召集

(一) 【召集公告披露】召集人应当至少于持有人会议召开日前10个工作日在交易商协会认可的渠道披露召开持有人会议的公告。召开持有人会议的公告内容包括但不限于下列事项：

- 1、本期债务融资工具发行情况、持有人会议召开背景；
- 2、会议召集人、会务负责人姓名及联系方式；
- 3、会议时间和地点；
- 4、会议召开形式：持有人会议可以采用现场、非现场或两者相结合的形式；
- 5、会议议事程序：包括持有人会议的召集方式、表决方式、表决截止日和其他相关事宜；

6、债权登记日：应为持有人会议召开日前一工作日；

7、提交债券账务资料以确认参会资格的截止时点：债务融资工具持有人在持有人会议召开前未向召集人证明其参会资格的，不得参加持有人会议和享有表决权；

8、参会证明要求：参会人员应出具参会回执、授权委托书、身份证明及债权登记日债券账务资料，在授权范围内参加持有人会议并履行受托义务。

(二) 【初始议案发送】召集人应与发行人、持有人、提供信用增进服务的机构等相关方沟通，并拟定持有人会议议案。

召集人应当至少于持有人会议召开日前7个工作日将议案发送至持有人。

议案内容与发行人、提供信用增进服务的机构等机构有关的，议案应同时发送至相关机构。

持有人及相关机构如未收到议案，可向召集人获取。

(三) 【补充议案】发行人、提供信用增进服务的机构单独或合计持有10%以上同期债务融资工具余额的持有人可以于会议召开日前5个工作日以书面形式向召集人提出补充议案。

召集人可对议案进行增补，或在不影响提案人真实意思表示的前提下对议案进行整理，形成最终议案，并提交持有人会议审议。

(四) 【最终议案发送及披露】召集人应当在不晚于会议召开前3个工作日将最终议案发送至持有人及相关机构，并披露最终议案概要。

最终议案概要包括议案标题、议案主要内容、议案执行程序及答复时限要求。

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

(六) 【召集程序的缩短】若发行人披露债务融资工具本息兑付的特别风险提示公告、出现公司信用类债券违约以及其他严重影响持有人权益的突发情形，召集人可在有利于持有人权益保护的情形下，合理缩短持有人会议召集程序。

符合上述缩短召集程序情形的，召集人应在持有人会议召开前披露持有人会议召开公告，并将议案发送至持有人及相关机构，同时披露议案概要。

若发行人未发生上述情形，但召集人拟缩短持有人会议召集程序的，需向本次持有人会议提请审议缩短召集程序的议案持有人，与本次持有人会议的其他议案一同表决，经持有本期债务融资工具表决权超过总表决权数额90%的持有人同意后方可生效。

四、持有人会议参会机构

(一) 【**债权确认**】债务融资工具持有人应当向登记托管机构查询本人债权登记日的债券账务信息，并于会议召开前提供相应债券账务资料以证明参会资格。

召集人应当对债务融资工具持有人或其授权代表的参会资格进行确认，并登记其名称以及持有份额。

(二) 【**参会资格**】除法律、法规及相关自律规则另有规定外，在债权登记日确认债权的债务融资工具持有人有权出席持有人会议。

(三) 【**其他参会机构**】发行人、债务融资工具清偿义务承继方、提供信用增进服务的机构等相关方应当配合召集人召集持有人会议，并按照召集人的要求列席持有人会议。

信用评级机构可应召集人邀请列席会议。

经召集人邀请，其他有必要的机构也可列席会议。

(四) 【**律师见证**】持有人会议应当至少有2名律师进行见证。

见证律师对会议的召集、召开、表决程序、出席会议人员资格、表决权有效性、议案类型、会议有效性、决议生效情况等事项出具法律意见书。法律意见书应当与持有人会议决议一同披露。

五、持有人会议的表决和决议

(一) 【**表决权**】债务融资工具持有人及其授权代表行使表决权，所持每一债务融资工具最低面额为一表决权。未出席会议的持有人不参与表决，其所持有的表决权数额计入总表决权数额。

(二) 【**关联方回避**】发行人及其重要关联方持有债务融资工具的，应主动向召集人表明关联关系，并不得参与表决，其所持有的表决权数额不计入总表决权数额。利用、隐瞒关联关系侵害其他人合法利益的，承担相应法律责任。重要关联方包括但不限于：

- 1、发行人控股股东、实际控制人；
- 2、发行人合并范围内子公司；
- 3、债务融资工具清偿义务承继方；
- 4、为债务融资工具提供信用增进服务的机构；
- 5、其他可能影响表决公正性的关联方。

(三) 【**特别议案**】下列事项为特别议案：

- 1、变更债务融资工具发行文件中与本息偿付相关的发行条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进协议及安排；
- 2、新增或变更发行文件中的选择权条款、投资人保护机制或投资人保护条款；
- 3、同意第三方承担债务融资工具清偿义务；
- 4、授权第三方代表全体持有人行使相关权利；
- 5、其他变更发行文件中可能会严重影响持有人收取债务融资工具本息的约定。

(四) 【参会比例】除法律法规及发行文件另有规定外，出席持有人会议的债务融资工具持有人所持有的表决权数额应超过本期债务融资工具总表决权数额的50%，会议方可生效。出席持有人会议的债务融资工具持有人未达会议生效标准的，召集人应当继续履行会议召集召开与后续信息披露义务。

(五) 【审议程序】持有人会议对列入议程的各项议案分别审议，逐项表决。持有人会议不得对公告和议案中未列明的事项进行决议。持有人会议的全部议案应当在会议召开首日后的3个工作日内表决结束。

(六) 【表决统计】召集人应当向登记托管机构查询表决截止日持有人名册，并核对相关债项持有人当日债券账务信息。

表决截止日终无对应债务融资工具面额的表决票视为无效票，无效票不计入总表决权的统计中。

持有人未做表决、投票不规范或投弃权票的，视为该持有人放弃投票权，其所持有的债务融资工具面额计入关于总表决权的统计中。

(七) 【表决比例】除法律法规及发行文件另有规定外，持有人会议决议应当由持有本期债务融资工具表决权超过总表决权数额50%的持有人同意后方可生效；针对特别议案的决议，应当由持有本期债务融资工具表决权超过总表决权数额90%的持有人同意后方可生效。

(八) 【会议记录】持有人会议应有书面会议记录作为备查文件。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。

(九) 【决议披露】召集人应当在持有人会议表决截止日后的2个工作日内将会议决议公告在交易商协会认可的渠道披露。会议决议公告包括但不限于以下内容：

- 1、出席会议的本期债务融资工具持有人所持表决权情况；
- 2、会议有效性；
- 3、各项议案的概要、表决结果及生效情况。

(十) 【决议答复与披露】发行人应对持有人会议决议进行答复，决议涉及提供

信用增进服务的机构或其他相关机构的，上述机构应进行答复。

召集人应在会议表决截止日后的2个工作日内将会议决议提交至发行人及相关机构，并及时就有关决议内容与相关机构进行沟通。

相关机构应当自收到会议决议之日后的5个工作日内对持有人会议决议情况进行答复。

召集人应于收到相关机构答复的次一个工作日内在交易商协会认可的渠道披露。

六、其他

(一) 【释义】本节所称以上、以下，包括本数。

(二) 【保密义务】召集人、参会机构对涉及单个债务融资工具持有人的持券情况、投票结果等信息承担保密义务。

(三) 【承继方、增进机构义务】本期债务融资工具发行完毕进入存续期后，债务融资工具清偿义务承继方应按照本节中对发行人的要求履行相应义务；新增或变更后的提供信用增进服务的机构应按照本节中对提供信用增进服务的机构的要求履行相应义务。

(四) 【兜底条款】本节关于持有人会议的约定与《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程（2019版）》要求不符的，或本节内对持有人会议规程约定不明的，按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程（2019版）》要求执行。

第十二章 违约、风险情形及处置

一、违约事件

(一) 以下事件构成本期债务融资工具项下的违约事件：

1、在本募集说明书约定的本金到期日、付息日、回售行权日等本息应付日，发行人未能足额偿付约定本金或利息。

2、因发行人经法院裁判、仲裁机构仲裁导致本期债务融资工具提前到期，或发行人与持有人另行合法有效约定的本息应付日届满，而发行人未能按期足额偿付本金或利息。

3、在本期债务融资工具获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前，法院受理关于发行人的破产申请。

4、本期债务融资工具获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前，发行人为解散而成立清算组或法院受理清算申请并指定清算组，或因其它原因导致法人主体资格不存在。

二、违约责任

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

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

三、偿付风险

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

四、发行人义务

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

五、发行人应急预案

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

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

六、风险及违约处置基本原则

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

七、处置措施

发行人出现偿付风险或发生违约事件后，可与持有人协商采取下列处置措施：

（一）【重组并变更登记要素】发行人与持有人或有合法授权的受托管理人协商拟变更债务融资工具发行文件中与本息偿付相关的发行条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进协议及安排的，并变更相应登记要素的，应按照以下流程执行：

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

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

3、发行人应在登记变更完成后的2个工作日内披露变更结果。

（二）【重组并以其他方式偿付】发行人与持有人协商以其他方式履行还本付息义务的，应确保当期债务融资工具全体持有人知晓，保障其享有同等选择的权利。如涉及注销全部或部分当期债务融资工具的，应按照下列流程进行：

1、发行人应将注销方案提交持有人会议审议，议案应明确注销条件、时间流程等内容，议案经由持有本期债务融资工具表决权超过总表决权数额【50】%的持有人同意后生效；

2、注销方案表决生效后，发行人应当与愿意注销的持有人签订注销协议；注销协议应明确注销流程和时间安排；不愿意注销的持有人所持债务融资工具可继续存续；

3、发行人应在与接受方案的相关持有人签署协议后的2个工作日内，披露协议主要内容；

4、发行人应在协议签署完成后，及时向银行间市场清算所股份有限公司申请注销协议约定的相关债务融资工具份额；

5、发行人应在注销完成后的2个工作日内披露结果。

八、不可抗力

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

(二) 不可抗力包括但不限于以下情况：

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

(三) 不可抗力事件的应对措施

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

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

九、争议解决机制

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

十、弃权

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

第十三章 本期短期融资券发行的有关机构

声明：发行人与本次发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系及其他重大利害关系。

一、发行人

名称：南京溧水城市建设集团有限公司

注册地址：南京市溧水区永阳镇秦淮大道 401 号

法定代表人：刘昌红

联系人：唐兴昶

联系电话：025-57218116

传真号码：025-56225067

邮政编码：211200

二、主承销商/簿记管理人

名称：兴业银行股份有限公司

注册地址：福建省福州市台江区江滨中大道 398 号兴业银行大厦

法定代表人：吕家进

联系地址：福建省福州市台江区江滨中大道 398 号兴业银行大厦

联系人：许振

联系电话：025-83193666

传真号码：010-88395658

邮政编码：350014

承销团成员

中国工商银行股份有限公司

中国农业银行股份有限公司

中国银行股份有限公司

中国建设银行股份有限公司

上海浦东发展银行股份有限公司

中国民生银行股份有限公司

中国光大银行股份有限公司

招商银行股份有限公司
中信银行股份有限公司
浙商银行股份有限公司
宁波银行股份有限公司
申万宏源证券有限公司
第一创业证券股份有限公司
东海证券股份有限公司
中信证券股份有限公司
中信建投证券股份有限公司
兴业证券股份有限公司
国信证券股份有限公司
中国国际金融股份有限公司
招商证券股份有限公司
海通证券股份有限公司
长沙银行股份有限公司
九江银行股份有限公司
泉州银行股份有限公司
南京银行股份有限公司
江苏银行股份有限公司
苏州银行股份有限公司

三、发行人律师

名称：江苏泰和律师事务所

注册地址：江苏省南京市清江南路 70 号国家水資源大厦 9 层

负责人：许郭晋

联系地址：江苏省南京市清江南路 70 号国家水資源大厦 9 层

联系人：尹婷婷

联系电话：025-84503333

传真号码：025-84503333

邮政编码：210000

四、审计机构

名称：大信会计师事务所（特殊普通合伙）

注册地址：北京市海淀区知春路 1 号

执行事务合伙人：吴卫星

联系地址：北京市海淀区知春路 1 号

联系人：吴付涛

联系电话：010-82330558

传真号码：010-82327668

邮政编码：100000

名称：中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）

注册地址：北京市海淀区复兴路 47 号天行建商务大厦 20 层 2206

执行事务合伙人：王增明

联系地址：北京市海淀区复兴路 47 号天行建商务大厦 20 层 2206

联系人：黄友高

联系电话：010-51716807

传真号码：010-51716807

邮政编码：100000

五、托管人

名称：银行间市场清算所股份有限公司

注册地址：上海市黄浦区北京东路 2 号

法定代表人：谢众

联系人：发行岗

联系电话：021-63326662

传真号码：021-63326661

邮政编码：200010

六、集中簿记建档系统技术支持机构

名称：北京金融资产交易所有限公司

注册地址：北京市西城区金融大街乙 17 号

法定代表人：郭欠

联系人：发行部

联系电话：010-57896722、010-57896516

传真号码：010-57896726

邮政编码：100032

七、存续期管理机构

名称：兴业银行股份有限公司

注册地址：福建省福州市台江区江滨中大道 398 号兴业银行大厦

法定代表人：吕家进

联系人：许振

联系电话：025-83193666

传真号码：010-88395658

邮政编码：350014

发行人与本期短期融资券发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

第十四章 备查文件和查询地址

一、备查文件

- (一) 关于南京溧水城市建设集团有限公司发行短期融资券的注册通知书（中市协注〔2020〕CP258号）；
- (二) 关于南京溧水城市建设集团有限公司注册发行短期融资券的批复；
- (三) 南京溧水城市建设集团有限公司董事会决议；
- (四) 南京溧水城市建设集团有限公司 2022 年度第一期短期融资券募集说明书；
- (五) 南京溧水城市建设集团有限公司 2019-2021 年度经审计的合并及母公司财务报告；
- (六) 南京溧水城市建设集团有限公司 2022 年一季度合并及母公司财务报表；
- (七) 南京溧水城市建设集团有限公司 2022 年度第一期短期融资券法律意见书；
- (八) 中国银行间市场交易商协会要求披露的其他文件。

二、查询地址

- (一) 南京溧水城市建设集团有限公司

注册地址：南京市溧水区永阳镇秦淮大道 401 号

法定代表人：刘昌红

联系人：唐兴昶

联系电话：025-57218116

传真号码：025-56225067

邮政编码：211200

- (二) 兴业银行股份有限公司

注册地址：福建省福州市台江区江滨中大道398号兴业银行大厦

法定代表人：吕家进

联系人：许振

电话：025-83193666

传真：010-88395658

邮编：350014

投资者可通过中国货币网 (<http://www.chinamoney.com.cn/>) 或上海清算所网站 (<http://www.shclearing.com/>) 下载本募集说明书, 或在本期短期融资券产品发行期内工作日的一般办公时间, 到上述地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件。

(以下无正文)

附录 主要财务指标计算公式

指标名称	计算公式
毛利率	$(\text{营业收入} - \text{营业成本}) / \text{营业收入}$
净利率	$\text{净利润} / \text{营业收入}$
总资产报酬率	$\text{息税前利润} / \text{年初年末平均总资产}$
净资产收益率	$\text{净利润} / \text{年初年末平均净资产}$
应收账款周转率	$\text{营业收入} / \text{年初年末平均应收账款余额}$
存货周转率	$\text{营业成本} / \text{年初年末平均存货余额}$
总资产周转率	$\text{营业收入} / \text{年初年末平均总资产}$
流动比率	$\text{流动资产} / \text{流动负债}$
速动比率	$(\text{流动资产} - \text{存货}) / \text{流动负债}$
资产负债率	$\text{负债总额} / \text{资产总额}$
EBITDA	$\text{利润总额} + \text{费用化利息支出} + \text{固定资产折旧} + \text{摊销}$
EBITDA 利息倍数	$\text{EBITDA} / (\text{资本化利息支出} + \text{费用化利息支出})$

(本页无正文，为《南京溧水城市建设集团有限公司2022年度第一期短期融资券募集说明书》之盖章页)



南京溧水城市建设集团有限公司 (公章)

2022 年 7 月 27 日