

2023 年第一期南京滨江投资发展有限公司

公司债券

募集说明书

发行人	南京滨江投资发展有限公司
注册金额	10.00 亿元
本期发行金额	本期债券计划发行额为 5.00 亿元
发行期限	7 年期
本期债券担保情况	无担保
主承销商	天风证券股份有限公司
债权代理人	天风证券股份有限公司
信用评级机构	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
信用评级	发行人主体评级 AA+，本期债券评级 AA+

发行人

南京滨江投资发展有限公司



主承销商



签署日期：2023 年 3 月 3 日

重要声明及提示

本募集说明书及其摘要依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法（2019年修订）》、《公司信用类债券信息披露管理办法》及其他现行法律、法规的规定，以及国家发展和改革委员会同意对本期债券发行注册的文件，并结合发行人的实际情况编制。

一、发行人声明

发行人及时、公平地履行信息披露义务，发行人及其全体董事、监事和高级管理人员保证募集说明书及其摘要信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。发行人全体董事、监事和高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》的要求履行了相关内部程序，并已签字确认。

发行人承诺不承担政府融资职能，本期债券不涉及新增地方政府债务。

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

二、发行人董事、监事、高级管理人员声明

发行人董事会已批准本期债券募集说明书及其摘要，发行人全体董事、监事、高级管理人员承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

三、发行人相关负责人、会计机构负责人声明

发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本

期债券募集说明书及其摘要中财务报告真实、准确、完整。

四、主承销商勤勉尽职声明

本期债券主承销商已根据《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》及其他相关法律法规的有关规定，遵循勤勉尽责、诚实信用的原则，独立地对发行人进行了尽职调查，确认本期债券募集说明书中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

五、律师事务所及律师声明

本期债券律师事务所及经办律师已经审阅并同意发行人在募集说明书中引用的法律意见书的内容，确认募集说明书不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏引致的法律风险，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

六、投资提示

本期债券经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2021〕96号文件注册公开发行，注册不代表国家发展和改革委员会对本期债券的投资价值作出任何评价，也不表明对本期债券的投资风险作出任何判断。凡预认购本期债券的投资者，应当认真阅读本募集说明书及其摘要及其有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性、完整性和及时性进行独立分析，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。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受本募集说明书对本期债券各项权利义务的约定。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视为同意《2020 年南京滨江投资发展有限公司公司债券持有人会议规则》，接受《2020 年南京滨江投资发展有限公司公司债券募集和偿债资金专项账户监管协议》、《2023 年第一期南京滨江投资发展有限公司公司债券募集和偿债资金专项账户监管协议》、《2020 年南京滨江投资发展有限公司公司债券债权代理协议》之权利及义务安排。

债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行负责。投资者在评价本期债券时，应认真考虑本期债券募集说明书中列明的各种风险。

七、其他重大事项或风险提示

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书及其摘要中列明的信息和对本募集说明书及其摘要作任何说明。

投资者若对本募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

八、本期债券基本要素

（一）债券名称：2023 年第一期南京滨江投资发展有限公司公司债券（简称“23 滨江投资债 01”）。

（二）发行总额：人民币 5 亿元。

（三）发行价格：本期债券的面值为 100 元，平价发行。

（四）债券期限和利率：本期债券为 7 年期固定利率债券，单年计息，不计复利，通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行

系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。

（五）还本付息方式：本期债券每年付息一次，分次还本。在债券存续期的第 3 年至第 7 年，每年末按照债券发行总额 20% 的比例偿还债券本金。每年还本时，本金根据债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。提前还本年度的应付利息随当年本金的兑付一起支付，每年付息时按债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。

（六）发行方式：本期债券为实名制记账式债券，以簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统向机构投资者公开发售。

（七）发行范围及对象：通过承销团成员设置的发行网点的发行对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的中国境内专业投资者（国家法律、法规另有规定的除外）；在上海证券交易所市场的发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或 A 股证券账户的专业投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

（八）债券担保：本期债券无担保。

（九）信用评级：经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人的主体信用级别为 AA+，本期债券的信用级别为 AA+。

(十) 上市或交易流通安排：本期债券发行结束后 1 个月内，发行人将尽快向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。

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

目 录

重要声明及提示	1
目 录	6
释 义	8
第一节 风险提示及说明	12
一、与本期债券相关的风险	12
二、与行业相关的风险	12
三、与发行人相关的风险	13
第二节 发行条款	17
一、发行依据	17
二、本期债券主要条款	17
三、认购与托管	19
四、债券发行网点	21
五、认购人承诺	21
第三节 募集资金运用	24
一、募集资金投资项目	24
二、募集资金使用计划及管理制度	35
第四节 发行人基本情况	38
一、发行人概况	38
二、历史沿革	39
三、发行人股东及实际控制人情况	45
四、公司治理和组织结构	50
五、发行人控股和参股公司情况	58
六、发行人主要子公司的基本情况	60
七、发行人董事、监事和高级管理人员	64
八、发行人业务情况	69
第五节 发行人财务情况	114
一、报告期内会计政策变更、会计估计变更等	114
二、发行人报告期内主要财务数据及财务指标	115
三、发行人财务分析	116
四、发行人 2019-2021 年经审计及 2022 年 1-6 月未经审计的合并资产负债表、合并利润表和合并现金流量表（见附表二、三、四）	154
第六节 企业信用状况	155
一、评级报告内容摘要及跟踪评级安排	155
二、发行人银行授信情况	157
三、发行人信用评级情况	157
四、发行人信用记录	158
五、发行人及其子公司发行的债券、其他债务融资工具及偿还情况	158
第七节 担保情况	160
第八节 税项	161
一、增值税	161
二、所得税	161

三、印花税	161
第九节 信息披露安排	163
一、信息披露人员	163
二、信息披露工作安排	163
三、信息披露事务管理制度	166
四、债券本息兑付办法	166
第十节 投资者保护机制	168
一、本期债券的偿债计划	168
二、本期债券偿债保障措施	169
三、违约责任及争议解决机制	171
第十一节 债权代理人	178
第十二节 本期债券发行的有关机构及利害关系	181
一、发行人：南京滨江投资发展有限公司	181
二、承销团	181
三、审计机构：苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）	182
四、信用评级机构：上海新世纪资信评估投资服务有限公司	182
五、发行人律师：江苏永理律师事务所	182
六、债权代理人：天风证券股份有限公司	183
七、监管银行：	183
八、托管机构	184
第十三节 法律意见	186
第十四节 其他应说明的事项	190
一、上市或交易流通安排	190
二、税务说明	190
第十五节 发行人、中介机构及相关人员声明	191
第十六节 备查文件	200
一、备查文件清单	200
二、查询地址	200

释 义

在本募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

发行人/公司/滨江投资	指	南京滨江投资发展有限公司
本次债券	指	经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2021〕96号文件同意公开注册发行的10.00亿元公司债券
本期债券	指	2023年第一期南京滨江投资发展有限公司公司债券
本期发行	指	本期债券的发行
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为注册发行本期债券而制作的《2023年第一期南京滨江投资发展有限公司公司债券募集说明书》
报告期	指	2019年、2020年和2021年
最近三年及一期/近三年及一期	指	2019年、2020年、2021年和2022年1-6月
报告期末	指	2019年末、2020年末和2021年末
最近三年及一期末/近三年及一期末	指	2019年末、2020年末、2021年末和2022年6月末
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规划纲要
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
南京市政府	指	南京市人民政府

南京市发改委	指	南京市发展和改革委员会
江宁区国资办	指	南京市江宁区人民政府国有资产监督管理委员会办公室
滨江经济开发区/滨江开发区/开发区	指	南京江宁滨江经济开发区
滨江经开区管委会/管委会	指	南京江宁滨江经济开发区管理委员会
江宁开发区	指	江宁经济技术开发区
市政工程公司	指	南京江宁滨江市政工程有限公司
泰鑫公司	指	南京泰鑫科技发展（集团）有限公司
滨江产业开发公司	指	南京滨江产业开发建设有限公司
新济公司	指	南京江宁新济建设实业发展有限公司
上海信托	指	上海国际信托有限公司
本项目/募投项目	指	盛江花苑八期 A、B 区安置房（经济适用房）项目
《证券法》（2019 年修订）	指	《中华人民共和国证券法》（2019 年修订）
《管理条例》	指	《企业债券管理条例》
《通知》、《发改财金〔2004〕1134 号》	指	《国家发展和改革委员会关于进一步改进和加强公司债券管理工作的通知》（发改财金〔2004〕1134 号）
《发改财金〔2020〕298	指	《国家发展改革委关于企业债券发行实

号》		施注册制有关事项的通知》
主承销商/债权代理人	指	天风证券股份有限公司
承销商	指	负责承销本期债券的一家、多家或所有机构（根据上下文确定）
承销团	指	主承销商为本次发行组织的，由主承销商和分销商组成的承销团
《资金专项账户监管协议》	指	《2020年南京滨江投资发展有限公司公司债券募集和偿债资金专项账户监管协议》、《2023年第一期南京滨江投资发展有限公司公司债券募集和偿债资金专项账户监管协议》
上海新世纪	指	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
《债权代理协议》	指	《2020年南京滨江投资发展有限公司公司债券债权代理协议》
《债券持有人会议规则》	指	《2020年南京滨江投资发展有限公司公司债券债券持有人会议规则》
余额包销	指	承销团成员按承销团协议所规定的各自承销本期债券的份额承担债券发行的风险，在发行期结束后，将各自未售出的本期债券全部自行购入的承销方式
簿记建档	指	由发行人与簿记管理人确定本期债券的票面利率簿记建档区间，投资者直接向

		簿记管理人发出申购意向函，簿记管理人负责记录申购意向函，最终由发行人与簿记管理人根据申购情况确定本期债券的最终发行利率的过程
监管银行	指	中国农业银行股份有限公司南京江宁支行、北京银行股份有限公司南京分行、兴业银行股份有限公司南京分行
中央国债登记公司	指	中央国债登记结算有限责任公司
中国证券登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）
工作日	指	中国境内的商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日）
元	指	人民币元

第一节 风险提示及说明

投资者在评价和购买本期债券时，应特别认真地考虑下述各项风险因素：

一、与本期债券相关的风险

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况和国家宏观经济政策的影响，市场利率存在波动的可能性。本期债券期限较长，可能跨越一个以上的利率波动周期。在市场利率发生波动时，可能影响本期债券的投资收益水平。

（二）兑付风险

在本期债券存续期限内，受国家政策法规、行业和市场等不可控因素的影响，发行人的经营活动可能没有带来预期的回报，从而使发行人不能从预期的还款来源获得足够的资金，可能影响本期债券的按期偿付。

（三）流动性风险

本期债券发行结束后，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请，但无法保证本期债券一定能够按照预期上市交易，亦不能保证本期债券上市后一定会有活跃的交易。

二、与行业相关的风险

（一）经济发展周期性波动风险

经济周期的变化会引起城市基础设施投资规模与收益水平的浮动。如果未来经济增长放缓或出现经济衰退，城市基础设施建设规模将有所下降，可能会影响发行人的业务规模，降低发行人的盈利能力，

减少发行人的现金流入，从而影响本期债券的兑付。

（二）政策变动的风险

在我国国民经济发展的不同阶段，国家和地方产业政策会有不同程度的调整。国家宏观经济政策和产业政策的调整可能会影响发行人的经营管理活动，不排除在一定时期内对发行人经营环境和业绩产生不利影响的可能性。

（三）行业监管政策变动风险

我国政府通过制定有关监管政策对城市基础设施投资实施监管。随着行业发展和我国体制改革的进行，政府将不断修改现有监管政策或增加新的监管政策。政府在未来作出的监管政策变化可能会对发行人业务或盈利造成某种程度的不利影响。

（四）行业竞争加剧风险

在全国经济发展的大环境下，城市基础设施建设行业竞争呈现加剧趋势，这在一定的程度上会给发行人带来经营压力。

三、与发行人相关的风险

（一）经营风险

随着发行人资产规模和经营规模的快速扩张，公司经营风险控制难度加大，不能完全避免因业务操作差错可能导致的安全事故、经济损失、法律纠纷和违规风险。与此同时，发行人的项目具有投资金额大、回收期长的特点，如果市场信誉下降、资金筹措能力不足、管理能力不足或出现经营管理重大失误，将影响发行人持续融资能力及运营效益，进而影响本期债券本息的偿付。

（二）项目建设风险

本期债券募集资金投资项目投资回收期长，一般需要数年方可建成并产生效益。同时在项目建设和运营期间，如出现原材料价格以及劳动力成本上涨、恶劣的自然地理条件、遇到不可抗拒的自然灾害、意外事故、政府政策、利率政策改变以及其他不可预见的困难或情况，都将导致总成本上升，竣工期延长，从而对项目收益的实现产生不利影响。

（三）财务风险

发行人在建及拟建项目投资规模较大，预计未来投资项目的数量和规模将不断增加，这需要综合利用直接融资渠道和间接融资渠道来筹措资金，并不断加强对资金的管理，提高资金运用的效率。其中，发行人的其他应收款和应收账款数额较大，交易对手方主要为当地政府机构，上述应收款受当地政府财力影响较大。因此，发行人将面临如何加强财务管理和控制财务成本方面的压力。

（四）对外担保风险

截至 2022 年 6 月末，发行人对外担保余额为 142.93 亿元，占当期末所有者权益合计的 92.05%。公司存在一定的或有风险。

（五）债券存续期内债务偿还压力风险

截至 2022 年 6 月末，发行人有息负债总额为 315.32 亿元，规模较大。发行人作为南京滨江开发区的开发建设主体，负责实施滨江经济开发区土地开发、基础设施建设及配套功能开发，发行人在建项目主要为城市基础设施建设、征地拆迁、旧村改造、道路翻建及河道整

治等，项目建设周期长，资金需求大。

（六）现金及现金等价物净增加额波动较大风险

最近三年及一期，发行人现金及现金等价物净增加额分别为 -53,854.71 万元、-5,372.94 万元、10,795.40 万元和 63,721.88 万元，报告期内波动较大，发行人存在一定现金流压力。

（七）工程项目回款较慢的风险

作为滨江经济开发区重要的投融资及开发建设主体，发行人的主要业务板块之一是工程建设，由于施工行业的回款周期普遍较长，发行人代建项目回款较慢，尚未回收的工程款对公司整体资产的流动性有一定影响，从而在一定程度上对公司的资金周转和资金需求造成较大的压力。

（八）净利润对政府补贴依赖较高的风险

2019 年至 2021 年发行人分别获得江宁区政府及滨江经开区管委会合计 5.19 亿元、4.55 亿元、4.81 亿元的财政补助，区政府和管委会对发行人的财政补助金额保持在较高水平，发行人净利润对政府补贴依较高。

（九）经营活动产生的现金流量净额持续为负的风险

最近三年及一期，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 -909,024.06 万元、-697,589.87 万元、-286,710.84 万元和 9,657.47 万元，报告期内经营性现金净流出较大。

（十）投资活动现金流净额持续为负的风险

最近三年及一期，公司投资活动产生的现金流量净额分别为

-8,340.19 万元、-3,222.26 万元、-89,373.88 万元和-38.16 万元。发行人投资性现金流呈现净流出状态。

（十一）应收款项占总资产比例较高的风险

最近三年及一期末，发行人应收账款分别为 581,572.24 万元、692,882.14 万元、761,684.07 万元和 760,561.89 万元，占资产总额的比例分别为 18.40%、16.85%、16.40%和 15.39%。最近三年及一期末，发行人其他应收款分别为 1,186,147.48 万元、1,659,893.03 万元、1,923,127.07 万元和 1,898,825.18 万元，占资产总额的比例分别为 37.53%、40.36%、41.41%和 38.41%。公司应收款项预计不能回收可能性较小，不过尚未回收的应收款项对公司整体资产的流动性有一定影响，从而在一定程度上对公司的资金周转和资金需求造成较大的压力。

第二节 发行条款

一、发行依据

本次债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2021〕96号文件批复公开注册发行。

本次债券业经南京滨江投资发展有限公司股东会于 2019 年 2 月 19 日出具的股东会决议同意申请公开发行。

本次债券业经南京滨江投资发展有限公司董事会于 2019 年 1 月 18 日出具的董事会决议同意申请公开发行。

二、本期债券主要条款

（一）**发行人：**南京滨江投资发展有限公司。

（二）**债券名称：**2023 年第一期南京滨江投资发展有限公司公司债券（简称“23 滨江投资债 01”）。

（三）**发行总额：**人民币 5 亿元。

（四）**债券期限和利率：**本期债券为 7 年期固定利率债券，单年计息，不计复利，通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。

（五）**还本付息方式：**本期债券每年付息一次，分次还本。在债券存续期的第 3 年至第 7 年，每年末按照债券发行总额 20% 的比例偿还债券本金。每年还本时，本金根据债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。提前还本年度的应付利息随当年本金的兑

付一起支付，每年付息时按债权登记日日终在托管机构名册上登记的各项债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。

（六）发行价格：本期债券面值 100 元人民币，平价发行。以 1,000 元为一个认购单位，认购金额必须是 1,000 元的整数倍且不少于 1,000 元。

（七）债券形式：实名制记账式债券。

（八）发行方式：本期债券为实名制记账式债券，以簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统向机构投资者公开发售。

（九）发行范围及对象：通过承销团成员设置的发行网点的发行对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的中国境内专业投资者（国家法律、法规另有规定的除外）；在上海证券交易所市场的发行对象为在中国证券登记结算有限公司上海分公司开立合格基金证券账户或 A 股证券账户的专业投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

（十）托管安排：本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，在中国证券登记结算有限公司上海分公司进行分托管。

（十一）簿记建档日：本期债券簿记建档日为 2023 年 3 月 10 日。

（十二）发行首日：本期债券发行期限的第一日，即 2023 年 3 月 13 日。

（十三）发行期限：本期债券的发行期限为 2 个工作日，自发行首日起至 2023 年 3 月 14 日止。

（十四）起息日：自缴款日开始计息，本期债券存续期限内每年的 3 月 14 日为该计息年度的起息日。

(十五) 计息期限：自 2023 年 3 月 14 日至 2030 年 3 月 13 日。

(十六) 付息日：2024 年至 2030 年每年的 3 月 14 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）。

(十七) 兑付日：2026 年至 2030 年 3 月 14 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）。

(十八) 本息兑付方式：通过本期债券相关登记机构和有关机构办理。

(十九) 承销方式：承销团余额包销。

(二十) 承销团成员：主承销商为天风证券股份有限公司，分销商为南京证券股份有限公司。

(二十一) 信用安排：本期债券无担保。

(二十二) 信用评级：经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人的主体信用级别为 AA+，本期债券的信用级别为 AA+。

(二十三) 债权代理人：天风证券股份有限公司。

(二十四) 监管银行：中国农业银行股份有限公司南京江宁支行、北京银行股份有限公司南京分行、兴业银行股份有限公司南京分行。

(二十五) 流动性安排：本期债券发行结束后 1 个月内，发行人将向有关交易场所或有关主管部门提出上市或交易流通申请。

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

三、认购与托管

(一) 本期债券采用实名制记账方式发行，投资者认购的本期债券在证券登记机构托管记载。

本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。投资者参与本期

债券簿记、配售的具体办法和要求已在簿记管理人公告的《2023 年第一期南京滨江投资发展有限公司公司债券申购和配售办法说明》中规定。

(二) 通过承销团成员设置的营业网点发行的债券采用中央结算公司一级托管体制, 具体手续按中央结算公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理。该规则可在中国债券信息网 (www.chinabond.com.cn) 查阅或在本期债券承销商发行网点索取。

认购办法如下:

境内法人凭加盖其公章的营业执照(副本)或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券; 境内非法人机构凭加盖其公章的有效证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券。如法律、法规对本条所述另有规定, 按照相关规定执行。

(三) 本期债券通过上海证券交易所向机构投资者公开发行的部分托管在中国证券登记公司上海分公司, 具体手续按《中国证券登记结算有限责任公司债券登记、托管与结算业务细则》的要求办理。该规则可在中国证券登记公司网站 (www.chinaclear.cn) 查阅或在本期债券承销团成员发行网点索取。认购方法如下:

通过上海证券交易所认购本期债券的投资者须持有中国证券登记公司上海分公司的合格基金证券账户或 A 股证券账户, 在发行期间与本期债券承销商设置的发行网点联系, 凭加盖其公章的营业执照(副本)或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书、证券账户卡复印件认购本期债券。

(四) 投资者办理认购手续时, 不需要缴纳任何附加费用; 在办理登记和托管手续时, 须遵循债券托管机构的有关规定。

(五) 本期债券发行结束后, 投资者可按照国家有关法律、法规进行债券的转让和质押。

四、债券发行网点

(一) 本期债券通过承销团成员向境内机构投资者(国家法律、法规另有规定除外)公开发行的具体发行网点见附表一。

(二) 本期债券部分通过上海证券交易所向在中国证券登记公司上海分公司开立合格证券账户的机构投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)公开发行的, 具体发行网点为本期债券主承销商设置的发行网点(附表一中标注“▲”的发行网点)。

五、认购人承诺

购买本期债券的投资者(包括本期债券的初始购买者和二级市场的购买者, 下同)被视为作出以下承诺:

(一) 接受募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束;

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

(三) 投资者同意天风证券股份有限公司作为债权代理人, 与发行人签订《债权代理协议》, 并制定《债券持有人会议规则》, 接受该等文件对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。投资者购

买本期债券即被视为接受上述协议之权利及义务安排；

（四）投资者同意已签署的与本期债券相关的《募集和偿债资金专项账户监管协议》，接受该等文件对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。投资者购买本期债券即被视为接受上述协议之权利及义务安排；

（五）本期债券的债权代理人依据有关法律、法规的规定发生合法变更，在经国家有关主管部门批准并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更；

（六）本期债券的募集资金账户监管人和偿债账户监管人依据有关法律、法规的规定发生合法变更，在经国家有关主管部门批准并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更；

（七）本期债券发行结束后，发行人将尽快向有关证券交易场所或其他主管部门提出交易流通申请，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排；

（八）在本期债券的存续期限内，若发行人依据有关法律法规将其在本期债券项下的债务转让给新债务人承继时，则在下列各项条件全部满足的前提下，投资者在此不可撤销地事先同意并接受这种债务转让：

1、本期债券发行与上市交易（如已上市交易）的注册部门对本期债券项下的债务转让承继无异议；

2、就新债务人承继本期债券项下的债务，有资格的评级机构对本期债券出具不次于原债券信用级别的评级报告；

3、原债务人与新债务人取得必要的内部授权后正式签署债务转让承继协议，新债务人承诺将按照本期债券原定条款和条件履行债务；

4、原债务人与新债务人按照有关主管部门的要求就债务转让承继进行充分的信息披露；

5、债权代理人同意债务转让，并承诺将按照原定条款和条件履行义务。

（九）对于债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定作出的有效决议，所有投资者（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权，以及在相关决议通过后受让本期债券的投资者）均接受该决议。

第三节 募集资金运用

发行人不承担政府融资职能，发行本次企业债券不涉及新增地方政府债务。

本期债券募集资金规模为 5.00 亿元，全部用于盛江花苑八期 A、B 区安置房（经济适用房）项目。具体使用计划如下：

本期债券募集资金投资项目简况

单位：亿元

项目名称	项目总投资	拟使用募集资金	拟使用资金 占总投资比例
盛江花苑八期 A、B 区安置房（经济适用房）项目	12.91	5.00	38.73%
合计	12.91	5.00	38.73%

一、募集资金投资项目

盛江花苑八期 A、B 区安置房（经济适用房）项目具体情况如下：

（一）项目审批情况

盛江花苑八期 A、B 区安置房（经济适用房）项目审批情况

名称	文号	发文机关	印发时间	文件主要内容
《关于盛江花苑八期 A、B 区安置房（经济适用房）项目重新核准的批复》 ¹	江宁审批投字（2020）180 号	南京市江宁区行政审批局	2020 年 11 月 2 日	同意公司建设安置房项目。
《盛江花苑八期、新铜华苑八期项目环境影响登记表》	201832011500000825	-	2018 年 11 月 22 日	该项目具有环境可行性。
建设用地规划许可证	地字第 320115201910062 号、地字第 320115201910063 号	南京市规划和自然资源局	2019 年 3 月 11 日	项目用地符合城乡规划要求。
不动产权证	苏（2019）宁江不	南京市规	2019 年 9 月 27 日	办理土地权

¹ 发行人根据最新测算的总投资，调整了建设内容并向主管审批部门申请更新项目批文。主管审批机构认为项目已经当时有权机构立项，符合当时的规定，本次仅为项目建设内容调整，为了区分新旧文件，故在项目名称中增加了重新核准字眼，并在正文中明确项目原立项批复作废，但依据原立项批复办理的相关报建手续仍然有效。

	动产权第 0072894 号、0072896 号	划和自然资源局		属证明。
《江苏省社会稳定风险评估评审表》	-	南京市江宁区维护稳定工作领导小组办公室	2019 年 8 月 29 日	项目风险为低风险，风险可控。
《关于盛江花苑八期 A、B 区安置房（经济适用房）项目节能报告的审查意见》	江宁审批能审字（2020）1 号	南京市江宁区行政审批局	2020 年 1 月 22 日	符合国家、地方和行业产业政策及节能设计标准及规范的核查意见。

（二）项目建设背景及必要性

1、项目背景

中共中央总书记、国家主席习近平强调：积极稳妥推进城镇化，合理调节各类城市人口规模，提高中小城市对人口的吸引能力，始终节约用地，保护生态环境；保护生态环境；加强金融监管和防范化解风险，促进金融更好为实体经济服务。党的十八大报告中提出：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。

国务院总理李克强强调：统筹“新四化”发展，需要平衡多方面关系。推进城镇化，核心是人的城镇化，关键是提高城镇化质量。要走集约、节能、生态的新路子，着力提高内在承载力，不能人为“造城”，要实现产业发展和城镇建设融合。要为农业现代化创造条件、提供市场，实现新型城镇化和农业现代化相辅相成。

国家新型城镇化规划（2014-2020 年）根据党的十八大报告、《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》、中央城镇化工作会

会议精神、《中华人民共和国国民经济和社会发展第十二个五年规划纲要》和《全国主体功能区规划》编制，该规划按照走中国特色新型城镇化道路、全面提高城镇化质量的新要求，明确未来城镇化的发展路径、主要目标和战略任务，统筹相关领域制度和政策创新，是指导全国城镇化健康发展的宏观性、战略性、基础性规划。以城乡统筹、城乡一体、产城互动、节约集约、生态宜居、和谐发展为基础特征；坚持以人口城镇化为核心，以城市群为主体形态，以综合承载能力为支撑，全面提升城镇化质量和水平为特色的新型城镇化已上升为国家意志，为我国未来城镇化建设指明了方向。

项目所在城市南京，华东第二大城市，中国科教第三城，中国国家区域中心城市，国家重要的政治、军事、科教、文化、工业和金融商业中心、综合交通枢纽。南京历史悠久，有着超过 2,500 余年的建城史和近 500 年的建都史，是中国四大古都之一，有“六朝古都”、“十朝都会”之称。南京位于长江下游，是承东启西的枢纽城市，国家重要门户城市，华东地区中心城市和重要产业城市，长江航运物流中心，滨江生态宜居之城，联合国人居署特别荣誉奖获得城市。走经济国际化道路，是南京市的基本发展战略之一。经过多年的努力，南京已成为我国沿海地带和长江流域富有吸引力的投资热点，被国家评为“中国城市投资环境 40 优”之一，也是国际上看好的 21 世纪亚洲环太平洋地区最有发展前景的城市之一。良好和城市发展环境是项目实施的重要基础。

南京江宁滨江经济开发区在实施开发过程中，坚持以规划为先

导，以规划引领发展。在定位上，南京江宁滨江经济开发区定位为“环保生态型现代工业新城”，力争通过 5-10 年的发展，把滨江开发区建成国际一流的先进制造业基地、先进物流业基地和现代滨江新城。在规划上，以承载国际先进制造业、先进物流业和高端产业为目标，高起点、高标准完成了 51.12 平方公里的滨江新城总体规划，构建了以“沿江产业带、沿 205 国道两侧生态景观带、沿江绿色景观带”和“中心产业区、港口物流区、滨江新城”为主体的“三带三大板块”空间载体，为滨江的近期和远期产业发展提供了明确导向。

在上述背景下，南京滨江投资发展有限公司提出江宁滨江经济开发区盛江花苑八期 A、B 区安置房（经济适用房）项目，旨在加快江宁滨江开发区的经济发展，改善居民居住环境，进一步改善和提高滨江开发区的投资环境，对滨江开发区的建设有着深远的意义。

2、项目必要性

（1）以人为本、改善民生

保障房建设是党和政府为改造村镇危旧住房、改善困难家庭住房条件而推出的一项民心工程，是改善贫困家庭生活条件的最直接的措施，能充分体现党和政府对困难家庭的深切关怀和帮助，让他们感受到党给予的温暖和爱护。保障房建设既能让忧居的贫困家庭真正体会到优居的快乐，也能充分展示出党利民为民的良好形象。保障房建设，首先得益的就是保障房建设的家庭，让他们的生活环境得到了极大的改善。

（2）扩大内需、促进城市建设和发展

保障房建设产业关联度高，带动力强，不仅能够增加投资，而且能够带动消费，可以有效消化钢铁、建材、家电等上下游产能和产品。城镇化建设能有效拉动投资、消费需求，带动相关产业发展，推进以人为核心的新型城镇化建设，发挥助推经济实现持续健康发展和民生不断改善的积极效应。

（3）落实城市规划，显化土地价值

科学、合理的城市规划是城市有序开发的前提。任何项目建设都应当遵循预定的城市发展规划。然而，从我国城市发展的经验和现状来看，由于城市建设资金很大程度上依赖于土地收益，且在按项目供地、实行毛地出让的机制下，由于没有相应的政府性机构对开发用地预先进行前期的整理开发，政府在出让土地进行开发时，为了确保出让土地收益能够涵盖征地及动、拆迁补偿等费用，往往会从调整规划的角度重新考虑该地块的开发用途、容积率等。

通过安置房（经济适用房）建设，使地块达到规划条件，更加显化土地价值，并以此综合平衡经营性用地与基础设施用地、工业用地、公益性用地之间的前期开发成本。

（4）推动建设用地供应方式转变，不断完善土地供应制度

在征收土地、完成房屋拆迁和土地平整及相关配套工作后再将土地使用权出让给土地使用权人，有利于形成公正、公平、公开的土地一级市场秩序，有利于消除投资商自行拆迁造成的被征地居民利益受损。土地整理的实施为改变土地供应方式提供了制度条件，也为推进供地方式向招标、拍卖、挂牌等更加合理、公开的出让方式转变起到

了有力的推动和保障作用。

(5) 有利于节约和集约利用土地

通过场地平整，提高土地利用率。对项目建设区域内的道路、沟渠进行整理，以改善土地基础设施条件，提高土地集约利用程度和效益，促进区域经济持续健康发展。对地块内较大的沟渠、坑洼、高差较大的区域经过场地平整处理后方可作为建设用地，亦可保留一些水土保持用地、景观绿地。

(6) 促进经济社会可持续发展，推动高质量新型城镇化建设

通过对项目区场地平整、排水明渠建设基础工程，项目区基础设施的建成，完善的基础设施将提升区域价值，有利于吸引资金进入和滨江新城的加速形成，最终使项目地块成为推进城市化进程的主要力量，促进新城市的迅速扩张。

(三) 项目概况

1、项目建设主体

该项目的建设主体为南京滨江投资发展有限公司。

2、项目建设地点

本项目位于南京市江宁区滨江经济开发区，分 A 和 B 两个区域。A 区范围为安居街以东，青莲路以南，太白路以北，地秀路以西；B 区范围为润寿北路以东，青莲路以南，太白路以北，安居街以西。总用地面积 6.79 公顷，总建筑面积为 210,356.61 平方米。其中：区域 A 总用地面积为 3.39 公顷，总建筑面积为 96,546.73 平方米；区域 B 总用地面积为 3.40 公顷，总建筑面积为 113,809.88 平方米。

项目用地所属地块已取得土地权证，根据土地权证，项目总用地面积 6.79 公顷，拟占用土地用途为城镇住宅用地，使用权类型为划拨，不涉及占用农用地/耕地，项目用地已完成平整，本次项目不涉及土地费用。发行人已通过划拨方式取得相应建设地块使用权。

3、项目建设内容及规模

南京江宁滨江经济开发区盛江花苑八期 A 区、B 区安置房（经济适用房）工程项目，其中 A 区范围为安居街以东，青莲路以南，太白路以北，地秀路以西；B 区范围为润寿北路以东，青莲路以南，太白路以北，安居街以西。用地总面积 6.79 公顷，其中 A 区用地总面积 3.39 公顷、B 区用地总面积 3.40 公顷。

本项目共建安置房（经济适用房）小区 2 个为 A、B 区，总占地面积 6.79 公顷（102 亩），房屋总建筑面积 210,356.61 平方米，其中经济适用房建筑面积 148,912.59 平方米（为住宅 1,683 套），物业及养老等公配用房 3,388.91 平方米，地下车库总建筑面积 58,055.11 平方米，停车位 1,329 个。本项目不涉及商业房地产建设，不涉及独栋商业建设。

本期债券募投项目为新建项目，不涉及募投项目重复发债的情形。

4、项目进度

项目开工时间为 2021 年 3 月，计划 2023 年 2 月完工。截至募集说明书签署日，募投项目建设工程量约 6.42 亿元，约占总投资的 49.73%。

（四）项目效益分析

1、经济效益

本项目由南京滨江投资发展有限公司实施和经营，项目建成后还款资金来源为安置房（经济适用房）销售和车位销售。按照周边安置房（经济适用房）销售价格，本项目 A、B 区的定向销售价格约 11,500 元/平方米，安置房（经济适用房）按照每年 30%、25%、25%、10% 和 10% 的比例进行销售，存续期内共实现安置房（经济适用房）销售收入 171,249.48 万元；地下机动车停车位的价格根据周边地区的市场价格，销售价格 12 万/个，存续期内共实现车位销售收入 15,948.00 万元。募投项目收入来源不包含政府补贴。

周边楼盘销售价格

楼盘	单价（元/平方米）	房屋性质
盛江花苑石榴园	14,182	安置房
盛江花苑金桂园	13,248	安置房
恒信珑湖国际	19,521	商品房
中铁原香颂	17,235	商品房
绿地国际花都	19,066	商品房
禹洲弘阳滨湖里	17,546	商品房
朗诗未来家	17,748	商品房
均价	16,935	

假设债券于 2023 年发行，债券存续期为 2023-2029 年，项目计划于 2024 年（存续期第 2 年）开始出售，2028 年（存续期第 6 年）出售完毕。项目运营期内安置房（经济适用房）销售收入为 171,249.48 万元，车位销售收入为 15,948.00 万元，大于还本付息总额 53,000.00 万元，项目还款能力有保证。

募投项目销售收入及税金估算表

单位：万元

序号	科目	合计	营运期				
			第3年	第4年	第5年	第6年	第7年
1	安置房（经济适用房）						
1.1	销售量（平方米）	-	44,673.78	37,228.15	37,228.15	14,891.26	14,891.26
1.2	价格（元）	-	11,500.00	11,500.00	11,500.00	11,500.00	11,500.00
1.3	销售收入（万元）	171,249.48	51,374.84	42,812.37	42,812.37	17,124.95	17,124.95
2	车库						
2.1	销售量（个）	-	275.00	275.00	275.00	275.00	229.00
2.2	价格（元）	-	120,000.00	120,000.00	120,000.00	120,000.00	120,000.00
2.3	销售收入	15,948.00	3,300.00	3,300.00	3,300.00	3,300.00	2,748.00
	销售收入总计	187,197.48	54,674.84	46,112.37	46,112.37	20,424.95	19,872.95
	经营成本（不含折旧、摊销）	-	-	-	-	-	-
	增值税	9,359.88	2,733.74	2,305.62	2,305.62	1,021.25	993.65
	其他税金及附加	935.99	273.37	230.56	230.56	102.13	99.37
	净收益	176,901.62	51,667.72	43,576.19	43,576.19	19,301.58	18,779.94

项目总投资现金流量表

单位：万元

序号	科目	合计	建设期		运营期				
			第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年
1	现金流入	187,197.48	-	-	54,674.84	46,112.37	46,112.37	20,424.95	19,872.95
1.1	销售及营业收入	187,197.48	-	-	54,674.84	46,112.37	46,112.37	20,424.95	19,872.95
2	现金流出								
2.1	固定资产投资	117,444.06	104,150.00	13,294.06	-	-	-	-	-
2.2	营运资金	-	-	-	-	-	-	-	-
2.3	经营成本	-	-	-	-	-	-	-	-
2.4	增值税金及附加	10,295.86	-	-	3,007.12	2,536.18	2,536.18	1,123.37	1,093.01
	净收益	176,901.62	-	-	-	-	-	-	-

由现金流量表可以看出，盛江花苑八期 A、B 区安置房（经济适用房）项目经营活动现金流入始终大于现金流出，项目运营期即债券存续期内项目净收益（营业收入-税金附加-增值税-经营成本）176,901.62 万元，完全能够覆盖总投资，覆盖倍数为 2.67 倍。

假设债券利息为 6.50%，债券资金用于项目部分本息合计

66,250.00 万元，项目运营期即债券存续期内项目净收益（营业收入-税金附加-增值税-经营成本）176,901.62 万元，可以覆盖债券资金用于项目部分本息。

债券存续期内对用于募投项目债券本息的覆盖倍数如下：

单位：万元、倍

	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	合计
现金流入	-	51,667.72	43,576.19	43,576.19	19,301.58	18,779.94	-	176,901.62
本息偿付金额	3,250.00	3,250.00	13,250.00	12,600.00	11,950.00	11,300.00	10,650.00	66,250.00
覆盖倍数	-	15.90	3.29	3.46	1.62	1.66	-	2.67

2、社会效益分析

（1）有利于完善南京滨江开发区形象，增强区域经济活力

规划中的南京滨江经济开发区具有优美的城市环境和完善的公共配套服务设施，使其既成为区域经济要素集聚的增长极，又成为服务周边区域的载体。

本项目建设后，将完善南京滨江开发区的生活基础设施，实现经济和社会生活发展的平衡。项目实施后，南京滨江开发区的形象将得以提升，从而为新城区的发展奠定基础，为新城区乃至南京市城市建设注入新的活力，增强城市的凝聚力。

（2）有利于提高当地居民生活水平和扩大就业

本项目将加速人口向城镇转移，拓展城乡发展空间，有利于加快城乡一体化进程。在此基础上，城市现代化和社会主义城镇化建设将交相辉映，当地居民增收渠道拓宽，生活环境有效改善，文明程度有所提高，其生活水平和质量也将得到较大改善。

随着我国经济结构调整的进一步深入，新一轮劳动力成熟期的到

来,以及社会富余劳动力的大量增加,我国面临的就业压力越来越大。南京滨江开发区区域也面临同样的问题。本项目建成后将大大促进南京滨江开发区的发展,向当地居民提供更多的就业机会,这对缓解社会就业压力、促进当地经济的发展和促进社会和谐稳定将起到积极的作用。

(3) 对所在地区少数民族文化和宗教无影响

本项目建设和营运符合国家的民族政策,充分考虑地区居民的风俗习惯、生活方式、宗教信仰,不会产生民族矛盾、纠纷和当地社会安定。

(五) 项目其他情况

1、区域房地产情况

盛江花苑八期 A、B 区安置房(经济适用房)项目是当地政府的重点民生工程,该项目新建住宅不少于 1,683 套,已全部列入滨江开发区 2020 年保障房计划及江宁区 2020 年城乡建设计划。项目实施有助于改善开发区基本人居环境、提升区域基本公共服务体系。目前,项目所在地周边共有恒信珑湖国际、中铁原香颂、绿地国际花都、弘阳禹洲时光印象、朗诗未来家、宝驰景秀苑等多家楼盘,现已售罄,市场需求量很大。截至 2020 年末,滨江开发区库存面积约 10.24 万平方米,去化周期约为 12 个月。项目建成后将实现当地资源优化配置,加快城镇化进程,提高土地集约化利用水平,优化当地城乡土地利用格局,提高区域基础设施配套和人民生活水平,是建设社会主义城镇化、构建和谐社会的需要。

2、该项目拆迁安置情况

该项目为盛江、司家片区拆迁项目组成部分，全部为居民房屋拆迁，共 673 户，所涉拆迁人数共计约 3,300 人，住宅建筑面积 127,218 平方米。目前拆迁工作已完成，拆迁补偿费用共计 7.76 亿元，根据江宁区及滨江开发区商品房去库存情况，本次拆迁均为货币化安置，均由滨江开发区管理委员会来承担，居民住宅补偿标准约 0.61 万/平方米，具有合理性及必要性。

该项目是当地政府的重点民生工程，针对需安置的拆迁户，安置房(经济适用房)按照 11,500 元/平方米的价格销售，车位按照 120,000 元/个的价格销售。本项目定价参考周边安置房及商品房价格，具有合理性及保障性。

本项目计划安置拆迁户 673 户，所涉拆迁的住宅建筑面积 12.73 万平方米，计划全部安置到盛江花苑八期 A、B 区安置房（经济适用房）项目里，考虑到拆迁居民原有拆迁房屋得房率较高，以及因套型原因，部分被拆迁房屋建筑面积小于安置房单套建筑面积的，被拆迁居民可按照安置房建筑面积购买，故该项目建筑面积略高于原拆迁面积，按照建筑面积折算的拆迁建设比例为 1:1.17。

南京市江宁区的保障房建设用地均为划拨地，划拨地建设的保障房及地下停车位，建成后将履行销售备案手续，可具备对外出售，出售后用地性质不变，仍为划拨用地，无需另行缴纳土地出让金，且取得房屋产权证后可以上市交易，二次流转。

二、募集资金使用计划及管理制度

对于本期债券募集资金，发行人将严格按照国家发改委的有关规定以及内部资金管理制度进行使用和管理。发行人指派专门部门负责专项管理，根据募集说明书承诺的投向使用发债资金，保证专款专用。同时，发行人将加强风险控制管理，提高资金使用效率，努力获得良好收益，为债券还本付息提供充足的资金保证。

（一）募集资金的存放

为方便募集资金的管理、使用及对使用情况进行监督，发行人将实行募集资金的专用账户存储制度，在银行设立募集资金使用专户，仅用于本期债券募集资金的存储和使用，不得用作其他用途。

（二）募集资金的使用

发行人将根据《募集说明书》的规定及时将募集资金存入募集专户，并按照国家发展和改革委员会批准的本期债券募集资金的用途对资金的使用进行安排。发行人在使用募集资金时，将严格履行申请和审批手续，在募集资金使用计划或公司预算范围内，由使用部门或单位提出使用募集资金的报告。

（三）募集资金使用情况的监督

发行人聘请账户监管人，并与其签署债券资金账户开立和监管协议，账户监管人依据有关规定或约定指定专门工作人员对发行人募集资金使用情况进行监督，并有权采取现场调查、书面问询等方式行使其监督权。

1、募集资金运用原则

发行人将严格按照国家发改委批准的本期债券募集资金的用途

对资金进行支配。

2、募集资金管理制度

公司已经制定了完善的资金管理制度，对募集资金实行集中管理和统一调配。使用本期债券募集资金的投资项目将根据项目进度情况和项目资金预算情况统一纳入发行人的年度投资计划进行管理。募集资金使用部门将定期向公司各相关职能部门报送项目进度情况及资金的实际使用情况。

三、前次债券募集情况

本次批文项下已于 2022 年 1 月 21 日完成首期发行，债券简称“22 滨江投资债 01”，发行规模为 5 亿元，其中 4.00 亿元用于盛江花苑八期 A、B 区安置房（经济适用房）项目，剩余 1.00 亿元用于补充营运资金。

截至本募集说明书签署日，扣除承销费用后“22 滨江投资债 01”已使用募集资金 3.74 亿元，其中 3.01 亿元用于盛江花苑八期 A、B 区安置房（经济适用房）项目，0.73 亿元用于补充营运资金。“22 滨江投资债 01”募集资金使用符合该期债券募集说明书规定用途。

截至本募集说明书签署日，“22 滨江投资债 01”不涉及还本付息情形，发行人将于 2023 年 1 月 21 日按时支付该期债券上一年度利息。

第四节 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：南京滨江投资发展有限公司

法定代表人：谈永国

成立日期：2003年6月10日

注册资本：人民币51.15亿元

实缴资本：人民币51.15亿元

公司类型：有限责任公司

住所：南京市江宁区滨江经济开发区天成路18号

办公地址：南京市江宁区滨江经济开发区天成路18号

邮编：211199

电话：025-86129639

传真：025-86122190

统一信用代码：91320115751299007E

信息披露负责人：张青锋

信息披露负责人联系方式：025-86129639

所属行业：专业技术服务业

经营范围：高科技产品、经济园区的开发及基础设施建设；园林绿化工程及相关经济信息服务；建筑材料销售；投资水务产业；水利基础设施的开发、投资、规划、经营、管理；水利工程建设及水利设施的维护；水利工程施工；产业投资，实业投资。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

发行人是经南京江宁滨江经济开发区管理委员会授权和批准的承担南京江宁滨江经济开发区基础设施建设的国有企业，负责组织实施滨江经济开发区土地开发、基础设施建设及配套功能开发。

经苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）审计，截至 2021 年 12 月 31 日，公司经审计的合并报表口径资产总计为 4,643,705.09 万元，负债合计 3,101,188.84 万元，所有者权益（不包含少数股东权益）合计 1,540,850.36 万元。2019 年-2021 年，公司分别实现营业收入 264,084.45 万元、214,905.28 万元、174,727.14 万元，分别实现净利润（不含少数股东损益）25,307.04 万元、28,231.88 万元、28,899.32 万元，公司经营活动产生的现金流净额分别为 -909,024.06 万元、-697,589.87 万元、-286,710.84 万元。

二、历史沿革

南京滨江投资发展有限公司原名南京江宁滨江投资发展有限公司，系由南京市江宁区国有资产经营（控股）有限公司（南京江宁国有资产经营集团有限公司前身）和南京市江宁区东山集体资产经营有限公司（南京东山投资发展集团有限公司前身）于 2003 年共同出资组建的国有企业，并于 2003 年 6 月 10 日取得南京市江宁区工商行政管理局核发的 320121000010816 号《企业法人营业执照》。

发行人原始注册资本为 4,000.00 万元，其中南京江宁国有资产经营集团有限公司出资 3,000.00 万元，占注册资本的 75.00%；南京东山投资发展集团有限公司出资 1,000.00 万元，占注册资本的 25.00%。上述出资已经南京永宁会计师事务所出具的《验资报告》[永宁验字（2003）080 号]确认。

设立时股权结构

单位：万元、%

股东	出资额	比例	出资形式
南京江宁国有资产经营集团有限公司	3,000.00	75.00	货币资金
南京东山投资发展集团有限公司	1,000.00	25.00	货币资金

合计	4,000.00	100.00	-
----	----------	--------	---

2004 年 7 月，经发行人股东会决议，公司注册资本由 4,000.00 万元增加至 8,000.00 万元，全部由南京江宁国有资产经营集团有限公司以货币出资。本次出资已由南京永宁会计师事务所出具的《验资报告》[永宁验字（2004）131 号]进行了确认。此次增资后，南京江宁国有资产经营集团有限公司出资额变更为 7,000.00 万元（持股比例为 87.50%），南京东山投资发展集团有限公司持股比例为 12.50%。

第一次增资后股权结构

单位：万元、%

股东	出资额	比例	出资形式
南京江宁国有资产经营集团有限公司	7,000.00	87.50	货币资金
南京东山投资发展集团有限公司	1,000.00	12.50	货币资金
合计	8,000.00	100.00	-

2005 年 8 月，经发行人股东会决议，公司注册资本由 8,000.00 万元增加至 15,000.00 万元，全部由南京江宁国有资产经营集团有限公司以货币出资。本次出资已由南京永宁会计师事务所出具的《验资报告》[永宁验字（2005）102 号]进行了确认。此次增资后，南京江宁国有资产经营集团有限公司出资额变更为 14,000.00 万元（持股比例为 93.33%），南京东山投资发展集团有限公司持股比例为 6.67%。

第二次增资后股权结构

单位：万元、%

股东	出资额	比例	出资形式
南京江宁国有资产经营集团有限公司	14,000.00	93.33	货币资金
南京东山投资发展集团有限公司	1,000.00	6.67	货币资金
合计	15,000.00	100.00	-

2006 年 3 月，经发行人股东会决议，公司注册资本由 15,000.00 万元增加至 25,000.00 万元，全部由南京江宁国有资产经营集团有限公司以货币出资。南京永宁会计师事务所出具了《验资报告》[永宁验

字（2006）133 号]对上述增资确认。此次增资后，南京江宁国有资产经营集团有限公司出资额变更为 24,000.00 万元（持股比例为 96.00%），南京东山投资发展集团有限公司持股比例为 4.00%。

第三次增资后股权结构

单位：万元、%

股东	出资额	比例	出资形式
南京江宁国有资产经营集团有限公司	24,000.00	96.00	货币资金
南京东山投资发展集团有限公司	1,000.00	4.00	货币资金
合计	25,000.00	100.00	-

2006 年 7 月，根据南京市江宁区人民政府《关于同意南京江宁滨江投资发展有限公司增资扩股的批复》（江宁政复[2006]22 号）、南京市江宁区人民政府国有资产监督管理办公室《关于授权南京江宁滨江投资发展有限公司经营相关国有资产的通知》（江宁国字[2006]28 号），公司注册资本由 25,000.00 万元增加至 56,600.00 万元，新增注册资本金 31,600.00 万元由新增股东南京市江宁区人民政府国有资产监督管理办公室以国有土地使用权出资。该次出资的土地使用权评估值已经江苏省苏地地产咨询评估有限公司苏地江宁（2006）第 51 号土地估价报告确认。该次国有土地使用权出资已经南京东兴会计师事务所有限公司出具的《验资报告》[东兴会（2006）会验字 219 号]确认。此次增资后，南京市江宁区人民政府国有资产监督管理办公室、南京江宁国有资产经营集团有限公司、南京东山投资发展集团有限公司的持股比例分别为 55.83%、42.40%、1.77%。

第四次增资后股权结构

单位：万元、%

股东	出资额	比例	出资形式
南京市江宁区人民政府国有资产监督管理办公室	31,600.00	55.83	国有土地使用权

南京江宁国有资产经营集团有限公司	24,000.00	42.40	货币资金
南京东山投资发展集团有限公司	1,000.00	1.77	货币资金
合计	56,600.00	100.00	-

2007年10月，经发行人股东会决议，发行人名称由南京江宁滨江投资发展有限公司更名为南京滨江投资发展有限公司，并在南京市江宁区工商行政管理局办理了工商变更登记。

2011年12月，经发行人股东会决议，发行人使用资本公积转增注册资本123,400.00万元，变更后的注册资本为180,000.00万元，其中南京市江宁区人民政府国有资产监督管理委员会出资100,495.00万元，占注册资本的55.83%；南京江宁国有资产经营集团有限公司出资76,325.00万元，占注册资本的42.40%；南京东山投资发展集团有限公司出资3,180.00万元，占注册资本的1.77%。发行人于2012年8月3日在南京市江宁区工商行政管理局完成了工商变更登记。

第五次增资后股权结构

单位：万元、%

股东	出资额	比例	出资形式
南京市江宁区人民政府国有资产监督管理委员会	100,495.00	55.83	货币资金、国有土地使用权
南京江宁国有资产经营集团有限公司	76,325.00	42.40	货币资金
南京东山投资发展集团有限公司	3,180.00	1.77	货币资金
合计	180,000.00	100.00	-

注：2006年7月股东江宁国资办以评估价值3.16亿元的土地使用权出资，2013年江宁区国土局将上述土地挂牌出让，出让资金以补充流动资金形式返还给发行人，发行人注册资本中3.16亿元的土地出资已实际置换为货币资金出资。

2016年3月21日，经发行人股东会决议，公司注册资本由180,000.00万元增至230,000.00万元，新增注册资本50,000.00万元由新增股东上海国际信托有限公司以货币出资，此次增资后南京市江宁区人民政府国有资产监督管理委员会出资100,495.00万元，占注册

资本的 43.69%；南京江宁国有资产经营集团有限公司出资 76,325.00 万元，占注册资本的 33.18%；南京东山投资发展集团有限公司出资 3,180.00 万元，占注册资本的 1.38%；上海国际信托有限公司（以下简称“上海国际信托”）出资 50,000.00 万元，占注册资本的 21.74%。发行人于 2016 年 3 月 30 日完成工商变更。

第六次增资后股权结构

单位：万元、%

股东	出资额	比例	出资形式
南京市江宁区人民政府国有资产监督管理委员会	100,495.00	43.69	货币资金
南京江宁国有资产经营集团有限公司	76,325.00	33.19	货币资金
上海国际信托有限公司	50,000.00	21.74	货币资金
南京东山投资发展集团有限公司	3,180.00	1.38	货币资金-
合计	230,000.00	100.00	-

2019 年 6 月 20 日，经发行人股东会决议，公司注册资本由 230,000.00 万元增至 430,000.00 万元，新增注册资本 200,000.00 万元，由新增股东南京江宁城市建设集团有限公司、南京江宁交通建设集团有限公司分别出资 100,000.00 万元，此次增资后南京市江宁区人民政府国有资产监督管理委员会出资 100,495.00 万元，占注册资本的 23.37%；南京江宁城市建设集团有限公司出资 100,000.00 万元，占注册资本的 23.26%；南京江宁交通建设集团有限公司出资 100,000.00 万元，占注册资本的 23.26%；南京江宁国有资产经营集团有限公司出资 76,325.00 万元，占注册资本的 17.75%；上海国际信托有限公司（以下简称“上海国际信托”）出资 50,000.00 万元，占注册资本的 11.63%；南京东山投资发展集团有限公司出资 3,180.00 万元，占注册资本的 0.73%。发行人于 2019 年 7 月 29 日完成工商变更。

第七次增资后股权结构

单位：万元、%

股东	出资额	比例	出资形式
南京市江宁区人民政府国有资产监督管理委员会办公室	100,495.00	23.37	货币资金
南京江宁城市建设集团有限公司	100,000.00	23.26	货币资金
南京江宁交通建设集团有限公司	100,000.00	23.26	货币资金
南京江宁国有资产经营集团有限公司	76,325.00	17.75	货币资金
上海国际信托有限公司	50,000.00	11.63	货币资金
南京东山投资发展集团有限公司	3,180.00	0.73	货币资金-
合计	430,000.00	100.00	-

2020年6月19日，上海国际信托持有发行人的11.63%股份已由股东南京江宁国有资产经营集团有限公司出资回购，回购股份由南京江宁国有资产经营集团有限公司持有，回购后江宁区国资办持有发行人股份达29.38%，其他股东持股比例未发生变化，实际控制人亦未发生变化。2020年6月30日，经发行人股东同意，公司注册资本由430,000万元增至511,506.18万元，新增注册资本81,506.18万元分别由新增股东工银金融资产投资有限公司及建信金融资产投资有限公司以货币出资，双方出资金额均为40,753.09万元。上述回购及增资事宜涉及的工商变更手续已于2021年6月完成，变更后股权结构比例如下图所示：

第八次增资后股权结构

单位：万元、%

股东名称	出资金额	比例	出资形式
南京市江宁区人民政府国有资产监督管理委员会办公室	100,495.00	19.65	货币资金
南京江宁交通建设集团有限公司	100,000.00	19.55	货币资金
南京江宁城市建设集团有限公司	100,000.00	19.55	货币资金
南京江宁国有资产经营集团有限公司	126,325.00	24.69	货币资金
建信金融资产投资有限公司	40,753.09	7.97	货币资金
工银金融资产投资有限公司	40,753.09	7.97	货币资金
南京东山投资发展集团有限公司	3,180.00	0.62	货币资金
合计	511,506.18	100.00	

2021 年 12 月，发行人原股东南京江宁国有资产经营集团有限公司将所持有公司 9.78% 的股权转让给股东南京市江宁区人民政府国有资产监督管理办公室。转让后，南京市江宁区人民政府国有资产监督管理办公室持股 29.42%、南京江宁城市建设集团有限公司持股 19.55%、南京江宁交通建设集团有限公司持股 19.55%、南京江宁国有资产经营集团有限公司持股 14.92%、工银金融资产投资有限公司持股 7.97%、建信金融资产投资有限公司持股 7.97%、南京东山投资发展集团有限公司持股 0.62%。

截至本募集说明书签署日，发行人注册资本为 51.15 亿元，实收资本 51.15 亿元，实际控制人为南京市江宁区人民政府国有资产监督管理办公室。

三、发行人股东及实际控制人情况

截至本募集说明书签署之日，发行人股东为南京市江宁区人民政府国有资产监督管理办公室、南京江宁城市建设集团有限公司、南京江宁交通建设集团有限公司、南京江宁国有资产经营集团有限公司、建信金融资产投资有限公司、工银金融资产投资有限公司、南京东山投资发展集团有限公司，其持有发行人的股权比重分别为 29.42%、19.55%、19.55%、14.92%、7.97%、7.97%、0.62%。发行人的实际控制人为南京市江宁区人民政府国有资产监督管理办公室。

（一）南京市江宁区人民政府国有资产监督管理办公室

发行人的控股股东和实际控制人为南京市江宁区人民政府国有资产监督管理办公室，是南京市江宁区政府国有资产监督管理委员会下设部

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

2015 年 11 月 30 日，中国工商银行股份有限公司南京江宁支行与南京江宁新济建设实业发展有限公司签订《滨江新城区域产城一体化项目银团贷款合同》，借款金额为 8 亿元，期限 5 年，利率为 5 年期基准利率。发行人股东江宁区国资办和南京江宁国有资产经营集团有限公司分别以其持有的发行人股权为此合同提供质押担保，质押股权账面价值 11.2 亿元，质押合同于 2015 年 11 月 30 日生效，至主合同项下的债权全部清偿之日终止。上述借款人已于 2020 年 11 月偿还该笔借款，债权债务质押担保关系已解除。

（二）南京江宁城市建设集团有限公司

发行人股东南京江宁城市建设集团有限公司成立于 2006 年 1 月，截至本募集说明书出具日，注册资本 220,000.00 万元，住所为南京市江宁区东山街道金箔路 577 号，法定代表人为许世新，南京市江宁区人民政府（授权南京市江宁区国资办履行出资人职责）持有其 99.93% 的股份。该公司经营范围为保障性住房项目的建设及相关业务；物业

管理；基本建设项目建设；资产的经营运作；建设项目的开发和经营；旧城改造拆迁；文化旅游项目开发；承担投资职能以实现国有资产保值增值。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2021 年 12 月 31 日，南京江宁城市建设集团有限公司总资产 5,987,189.71 万元，所有者权益为 2,130,104.24 万元，2021 年度实现营业收入 175,444.97 万元，净利润 44,619.03 万元。

（三）南京江宁交通建设集团有限公司

发行人股东南京江宁交通建设集团有限公司成立于 2012 年 3 月，截至本募集说明书出具日，注册资本 30,000.00 万元，住所为南京市江宁经济技术开发区苏源大道 58-8 号，法定代表人为王峻峰，江宁区人民政府（授权南京市江宁区国资办履行出资人职责）持有其 100.00% 的股份。该公司经营范围为交通基础设施投资开发、设计、建设、管理、监理；市政基础设施投资、建设、管理；建筑工程施工、监理；建筑材料、工程材料、工程机械、汽车销售；水利基础设施的开发、投资、规划、经营、管理；水利工程建设及水利设施的维护；水利工程施工；实业投资。（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 12 月 31 日，南京江宁交通建设集团有限公司总资产 2,901,891.25 万元，所有者权益为 892,374.86 万元，2021 年度实现营业收入 198,513.57 万元，净利润 14,337.73 万元。

（四）南京江宁国有资产经营集团有限公司

发行人股东南京江宁国有资产经营集团有限公司成立于 1997 年 7 月，截至本募集说明书出具日，注册资本为 150,000.00 万元，住所为江宁区上元大街 166 号，法定代表人李蓉，南京市江宁区人民政府国有资产监督管理办公室持有其 100% 的股权。该公司经营范围为对授权范围内国有资产经营运作，行使国有资产投资主体权利，承担增值保值职能。（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）

2015 年 11 月 30 日，中国工商银行股份有限公司南京江宁支行与南京江宁新济建设实业发展有限公司签订《滨江新城区域产城一体化项目银团贷款合同》，借款金额为 8 亿元，期限 5 年。南京江宁国有资产经营集团有限公司以其持有的发行人股权为此合同进行质押担保，签订了 2015 年江宁（质）字 00559-1 号质押合同，质押金额为 3.2 亿元，该质押合同于 2015 年 11 月 30 日生效，至主合同项下的债权全部清偿之日终止。

截至 2021 年 12 月 31 日，南京江宁国有资产经营集团有限公司总资产 6,923,307.64 万元，所有者权益为 2,296,282.07 万元，2021 年度实现营业收入 187,150.36 万元，净利润 68,302.12 万元。

（五）建信金融资产投资有限公司

发行人股东建信金融资产投资有限公司成立于 2017 年 7 月，截至本募集说明书出具日，注册资本 2,700,000.00 万元，住所北京市西城区金融大街甲 9 号楼 16 层 1601-01 单元，法定代表人为谷裕，建信金融资产投资有限公司是中国建设银行股份有限公司的全资子公

司。该公司经营范围为开展债转股及配套支持业务；依法依规面向合格社会投资者募集资金用于实施债转股；发行金融债券，专项用于债转股；经银监会批准的其他业务。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经项目相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

截至 2021 年 12 月 31 日，建信金融资产投资有限公司总资产 14,017,817.95 万元，所有者权益为 3,171,198.12 万元，2021 年度实现营业收入 480,737.30 万元，净利润 361,275.81 万元。

（六）工银金融资产投资有限公司

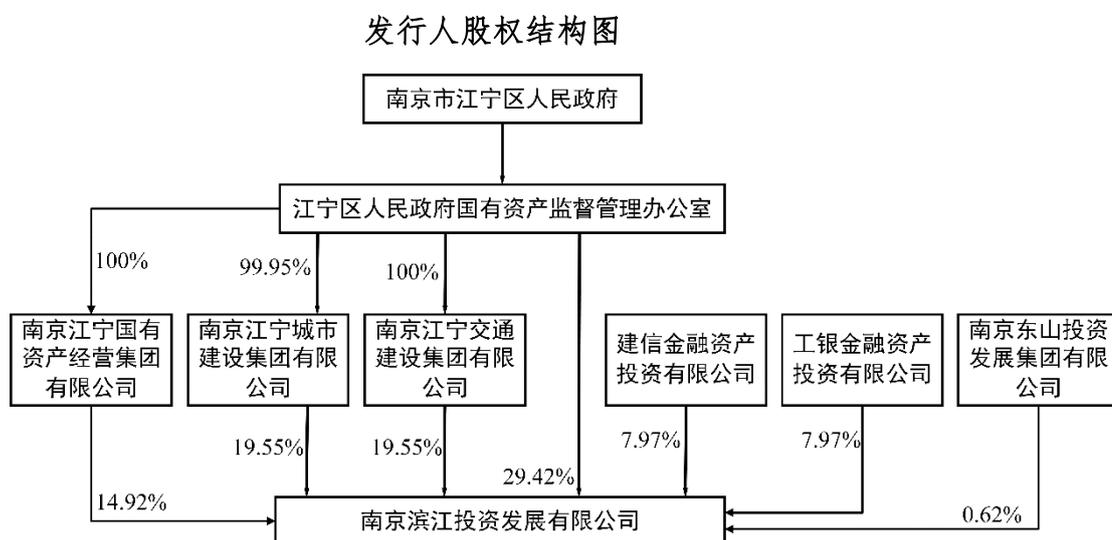
发行人股东工银金融资产投资有限公司成立于 2017 年 9 月，截至本募集说明书出具日，注册资本 2,700,000.00 万元，住所南京市浦滨路 211 号江北新区扬子科创中心一期 B 幢 19-20 层，法定代表人为冯军伏，建信金融资产投资有限公司是中国工商银行股份有限公司的全资子公司。该公司经营范围为开展债转股及配套支持业务；依法依规面向合格社会投资者募集资金用于实施债转股；发行金融债券，专项用于债转股；经银监会批准的其他业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2021 年 12 月 31 日，工银金融资产投资有限公司总资产 17,263,118.93 万元，所有者权益为 4,011,213.18 万元，2021 年度实现营业收入 1,592,531.10 万元，净利润 1,018,827.38 万元。

（七）南京东山投资发展集团有限公司

发行人股东南京东山投资发展集团有限公司成立于 1998 年 6 月，截至本募集说明书出具日，注册资本为 9,002.00 万元，住所为南京市江宁区东山街道神风路青龙山总部经济岛 7 号楼，法定代表人为魏韦，南京天府建设有限公司持有其 100.00% 的股权，实际控制人为东山镇人民政府。该公司经营范围为房地产项目投资；物业管理；建筑材料销售；室内外装饰；旅游景区开发及管理；旅游产品开发；建筑装修工程、水电安装工程、园林绿化工程、市政道路工程施工；住宿服务；餐饮管理；农作物种植；农产品初加工；初级农产品、食品销售；广告设计；商务信息咨询；酒店管理；房屋租赁；会务及展览展示服务；庆典活动策划；旅游项目开发；旅行社服务；游乐场管理服务。（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）

截至本募集说明书签署之日，发行人股权结构图如下：



四、公司治理和组织结构

（一）公司治理

发行人治理结构完善。公司根据《公司法》、《证券法》等法律、

法规的要求，建立了由股东会、董事会、监事会、管理层组成的公司管理架构；设有健全的董事会、监事会等制度，并在财务管理、项目资金管理、对外投资管理、工程建设管理、招投标管理、对外担保等方面制定了较为完善的内部管理制度，以加强风险管理，确保公司的正常运营。

1、股东会

公司设股东会，股东会由全体股东组成，是公司的权力机构，行使下列职权：

决定公司的经营方针和投资计划；选举和更换非由职工代表担任的董事、监事（罢免工银金融资产投资有限公司、建信金融资产投资有限公司提名的董事除外），决定有关董事、监事的报酬事项；审议批准董事会的报告；审议批准监事会的报告；审议批准公司年度财务预算方案、决算方案；审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；对公司增加或减少注册资本做出决议；对公司的上市、合并、重组、分立、变更公司形式、解散和清算以及公司的控制权的改变作出决议；制定、修改公司章程；公司章程规定的其他职权。

2、董事会

公司设董事会，董事会由全体董事组成，其成员为 7 人，其中，工银投资委派 1 人，建信投资委派 1 人；其他股东方委派 5 人，董事长由其他股东方的董事担任。董事每届任期三年，董事任期届满连选可以连任。董事会对股东会负责。董事会行使下列职权：

负责召集股东会，并向股东会议报告工作；执行股东会的决议；

决定公司的经营计划和投资方案；制订公司的年度财务预算方案、决算方案；制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；拟订公司合并、分立、解散或变更公司形式的方案；决定公司内部管理机构的设置；决定聘任或解聘公司经理及其报酬事项，根据经理的提名，聘任或解聘公司的副经理、财务负责人及其报酬事项；制定公司的基本管理制度；公司章程规定的其他职权。

3、监事会

公司设监事会，其成员为 5 人，监事会设主席一人，由全体监事过半数选举产生，监事会中监事 2 人，职工监事 2 人，职工监事由公司职工通过职工代表大会选举产生。监事的任期每届为 3 年，任期届满，连选可以连任。监事会由股东会选举产生和更换。监事会行使下列职权：

检查公司财务；对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；当董事和高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事及高级管理人员予以纠正；提议召开临时股东会会议，在董事会不履行《公司法》规定的召集和主持股东会会议职责时召集和主持股东会会议；向股东会会议提出提案；依照《公司法》第一百五十二条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；公司章程规定的其他职权。

监事可以列席董事会议，并对董事会决议事项提出质询或者建

议。

4、法定代表人

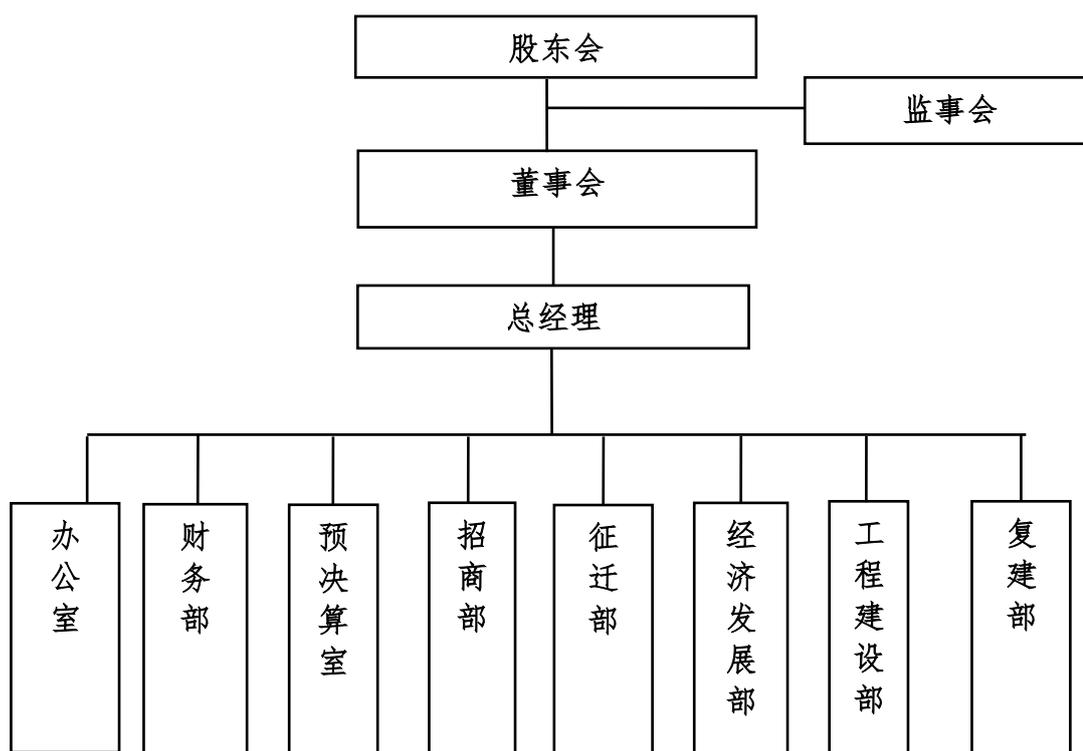
董事长为公司的法定代表人。董事长由董事会全体董事过半数选举产生和更换。任期每届三年，任期届满，可连选连任。董事长行使下列职权：

召集、主持董事会会议；检查董事会决议的实施情况；代表公司签署有关文件；法律、法规和公司章程规定的其他权利。

（二）发行人组织管理结构

发行人在组织结构上遵循精简高效原则，根据公司定位、特点及需要设置了办公室、财务部、预决算室、招商部、征迁部、经济发展、工程建设、复建部等 8 个职能部门。各职能部门之间在业务开展中既保持相互独立性又保持良好的协作，公司组织结构图如下：

发行人组织结构图



发行人依据《公司法》等法律法规和规范性文件的要求，建立并完善了内部结构。发行人内部机制运作规范，组织机构健全、清晰，其设置体现了分工明确、相互制约的治理原则。发行人内设办公室、财务部、预决算室、招商部、征迁部、经济发展部、工程建设部和复建部等 8 个部门。

公司内设机构及主要部门职责如下：

1、办公室

负责公司部署的各项工作执行情况的检查、督办、协调；协助公司领导处理有关重大事项和突发事件；负责公司各种文字材料的起草、印发和以公司名义下发文件的审核、印发，负责上级机关文件的收发、转发、传阅、催办、归档等工作；负责公司全局性会议和活动的组织安排；负责公司对外宣传和新闻报道工作；负责公司接待、后

勤服务、安全保卫、考勤考绩等工作；负责公司人力资源及工资福利管理工作；承办公司和上级有关部门交办的其他工作事项。

2、财务部

贯彻、执行国有企业的财务政策及公司章程制度；协助建立健全并严格执行财务管理制度，履行财务监督职能，接受财政、税务、审计等部门的检查；编制调整公司年、季、月度财务计划，填报各类财务报表，建立财会档案，履行财务汇报职能；协助公司各部门进行投资项目的评估和立项论证，协助公司各部门做好各类经济、技术合同的履约工作；负责资金管理，保障资金使用准确，运行安全；负责公司重点项目的财务管理工作，完成领导交办的其他工作。

3、预决算室

宣传、贯彻、执行国家、省、市、区有关工程建设方面的法律、法规、规章和规定，执行公司的工程建设相关规定；参与公司自行投资项目工程技术工作，参与工程变更、计量支付的审核工作；参与工程项目施工组织方案的审查，制定预决算室工作方案，工作计划，报批后执行；编制公司自行投资建设项目预算并负责执行情况监督；负责工程造价预算控制和建设资金结算审核；对公开招标投标活动进行备案管理、参与和制定招标文件和评标定标细则，监督开标、评标、定标活动，会同有关部门监督承发包合同的签订、履行；研究和解决招标投标工作中出现的新情况、新问题，不断完善开标、评标、定标等招标投标机制；完成公司交办的其他工作。

4、招商部

根据滨江开发区建设规划发展，制定阶段性和长期的招商计划，研究招商政策，开展招商工作，负责引进投资规模较大、效益高的企业和项目；完成当月分解任务指标，及时处理部门日常工作；负责日常招商咨询，来访接待，接待记录齐全准确，接待热情，规范服务，让来访者满意；负责建立、健全招商台账，及时跟进招商信息以及重点招商项目进度，并把相关材料及时归档；负责捕捉招商信息，及时更新大型企业对外投资意向，并积极做好招商信息的跟踪联系工作。深入企业，建立重点企业联系，及时了解企业要求，协调企业与相关部门的关系，给园区内企业提供多方位全面的服务；负责本部门内员工的日常工作考核；完成领导交办的其他工作。

5、征迁部

认真学习、宣传、贯彻和执行国家、省、市有关土地管理等方面的法律、法规和规定，坚决执行公司制定的各项规章制度；负责滨江开发区规划区域内的土地管理、土地利用规划编制与调整、土地征转用、流转工作，承办项目用地手续，协助街道做好征地拆迁补偿安置工作；负责储备土地和经流转土地区域内的临时使用和管护工作；负责公司和江宁街道相关部门的沟通和协调，协助街道认真做好新城规划范围内的违章建筑查处工作；协助做好滨江开发区内的基础设施建设现场及土地、建筑物、构筑物、地表物的相关矛盾处理工作，采取积极措施，保持公司和相关社区良好的合作关系；负责公司征地、拆迁档案资料的收集、整理、建档和保管工作；做好土地信息的收集分析，为土地资本运作提供依据；承办公司交办的其他任务。

6、经济发展部

制定并组织实施公司中长期战略规划，同时结合国家、地区经济政策变化及市场行业发展状况的影响，提出调整业务领域及投资方面的意见；负责公司投资项目的收集、论证、评估、策划及组织实施；对公司投资项目开展前期、中期、后期评价，提交分析报告，供公司领导参考；负责公司所有对外投资、合作项目的审核论证和监督管理工作；完成领导交办的其它工作。

7、工程建设部

负责公司年度重点工程计划编制、报建、施工管理工作；协助对工程招投标、施工队伍资格、合同文本进行预审；负责项目工程前期手续报批，工程建设管理，相关项目的补助资金申请；竣工验收、预决算初审工作；定期对工程的进度、质量、投资及工程有关情况向公司领导汇报，以及按规定向其他内外部部门提供相关工程数据；负责工程技术资料的管理，及相关资料收集、整理、归档；完成领导交办的其它工作。

8、复建部

负责滨江开发区的安置房建设、施工管理工作；协助对安置房建设工程招投标、施工队伍资格、合同文本进行预审；负责项目工程前期手续报批、安置房建设管理和相关项目的补助资金申请；竣工验收；定期对工程的进度、质量、投资及工程有关情况向公司领导汇报，以及按规定向其他内外部部门提供相关工程数据；负责工程技术资料的管理，及相关资料收集、整理、归档；完成领导交办的其它工作。

五、发行人控股和参股公司情况

截至 2021 年末，发行人拥有 2 家全资子公司、6 家控股子公司和 5 家联营或合营子公司。公司共有 8 家子公司纳入合并会计报表，分别为南京江宁滨江市政工程有限公司、南京泰鑫科技发展（集团）有限公司、南京滨江产业开发建设有限公司、南京江南循环经济投资发展有限公司、南京仁信物业管理有限公司、南京泰鑫英才置业发展有限公司、南京泰鑫生态科技有限公司、南京滨盛置业有限公司。具体情况如下表所示：

发行人主要参控股公司情况一览表

序号	子公司名称	经营范围	注册资本 (万元)	成立时间	持股比例 (%)	是否 并表
1	南京江宁滨江市政工程有限公司	市政工程、园林绿化工程施工；物业管理服务。（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）	80,000.00	2003 年 12 月 12 日	99.875	是
2	南京泰鑫科技发展（集团）有限公司	集中式供水（自来水、工业用水）、水环境治理、资产管理；土木工程建筑；园林绿化规划、设计、管养；仓储服务；物业管理；厂房、房屋租赁；港口建设与运营；商业管理与运营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	40,000.00	2005 年 9 月 29 日	100.00	是
3	南京滨江产业开发建设有限公司	码头和其他港口设施建设；港口设施租赁；库场设备租赁；港口信息、技术咨询服务；水务产业投资；水利工程施工及水利设施维护；厂房建设及施工。（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）	100,000.00	2012 年 1 月 4 日	100.00	是
4	南京江南循环经济投资发展有限公司	环保产业园区的基础设施建设、管理及相关配套服务；市政基础设施建设与维护；高新技术产业投资、开发、技术服务及咨询；企业投资及管理；物业管理；自有	10,000.00	2015 年 4 月 28 日	50.00	是

		房屋租赁；农业科技开发；农业旅游开发。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）				
5	南京仁信物业管理有限公司	物业管理；自有房屋租赁；房地产经纪；房屋维修；水电安装；道路养护；公用设施维护；停车场管理服务；城市生活垃圾经营性清扫、收集、运输、处置；绿化工程、养护。（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）	50.00	2012年4月20日	100.00	是
6	南京泰鑫英才置业发展有限公司	房地产开发与经营，公寓管理，房屋租赁，物业管理，保洁、家政服务，职业中介。（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）	5,000.00	2019年2月1日	100.00	是
7	南京泰鑫生态科技有限公司	生态环保技术的研发、技术推广及技术服务；生态环境治理；水污染治理；污水处理；环保工程、城市景观工程、园林绿化工程、园林古建筑工程、桥梁工程、城市及道路照明工程、河湖整治工程、市政工程、建筑工程设计、施工。（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）	1,000.00	2019年1月29日	100.00	是
8	南京滨盛置业有限公司	房地产开发经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）	2,000.00	2021年12月08日	100.00	是
9	南京市滨江科技小额贷款股份有限公司	面向科技型中小企业发放贷款、创业投资、提供融资性担保、开展金融机构业务代理以及经过监管部门批准的其他业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）	20,000.00	2012年6月9日	35.00	否
10	南京江南环保产业园发展有限公司	环保产业园区的基础设施建设、管理及相关配套服务。（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）	40,816.00	2013年9月29日	24.50	否
11	南京锋泽创业投资合伙	创业投资；资产管理；股权投资；实业投资。（依法须经批准的项目，	10,000.00	2015年7月24日	50.00	否

	企业（有限合伙）	目，经相关部门批准后方可开展经营活动）				
12	南京新工泰融健康产业基金管理合伙企业（有限合伙）	一般项目：股权投资；以私募基金从事股权投资、投资管理、资产管理等活动（须在中国证券投资基金业协会完成备案登记后方可从事经营活动）；私募基金管理服务（须在中国证券投资基金业协会完成备案登记后方可从事经营活动）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）	25,000.00	2020年5月29日	40.00	否
13	南京滨江动平衡创业投资合伙企业（有限合伙）	一般项目：股权投资；创业投资。	30,000.00	2021年7月8日	50.00	否

六、发行人主要子公司的基本情况

（一）南京江宁滨江市政工程有限公司

南京江宁滨江市政工程有限公司（以下简称“市政工程公司”）成立于 2003 年 12 月，截至 2021 年末，注册资本为 80,000.00 万元，住所为南京市江宁滨江经济技术开发区，法定代表人谈永国。该公司经营范围为市政工程、园林绿化工程施工、物业管理服务。（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）

市政工程公司由原始股东南京江宁滨江投资发展有限公司（发行人前身）和南京市江宁区国有资产经营（控股）有限公司（南京江宁国有资产经营集团有限公司前身）共同出资设立，初始注册资本 2,000.00 万元，其中，发行人出资 1,900.00 万元，南京江宁国有资产经营集团有限公司出资 100.00 万元。2010 年 9 月，市政工程公司增加注册资本 18,000.00 万元，全部由发行人以货币出资，增资完成后，

市政工程公司注册资本为 20,000.00 万元。此次增资已经南京永宁会计师事务所有限公司《验资报告》（永宁验字[2010]225 号）确认。2016 年 1 月永赢资产管理有限公司增资 6 亿元，市政公司注册资本变更为 8 亿元，永赢资产管理有限公司不参与市政公司经营管理，五年后由发行人回购其股权，市政公司按季度支付永赢资产管理有限公司固定收益。市政公司将永赢资产管理有限公司增资款作实收资本入账，发行人仍按原投资比例进行合并。

截至 2021 年 12 月 31 日，南京江宁滨江市政工程有限公司总资产 10.11 亿元，所有者权益为 9.56 亿元，2021 年度实现营业收入 0.66 亿元，净利润 0.03 亿元。

（二）南京泰鑫科技发展（集团）有限公司

南京泰鑫科技发展（集团）有限公司（以下简称“泰鑫公司”）成立于 2005 年 9 月，截至 2021 年末，注册资本为 40,000.00 万元，住所为南京江宁滨江经济开发区，法定代表人蒋守建。2019 年 4 月，南京泰鑫资产经营管理有限公司更名为南京泰鑫科技发展（集团）有限公司。该公司经营范围为：集中式供水（自来水、工业用水）、水环境治理、资产管理；土木工程建筑；园林绿化规划、设计、管养；仓储服务；物业管理；厂房、房屋租赁；港口建设与运营；商业管理与运营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）一般项目：停车场服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

泰鑫公司主要资产为滨江水厂，滨江水厂负责整个滨江经济开发

区内自来水供水管网的铺设，通过向开发区内的居民和企业出售所生产的自来水取得营业收入，因此，该公司目前大部分的营业收入来自滨江水厂。

泰鑫公司由发行人和市政工程公司共同出资设立，原始注册资本 200.00 万元，发行人以货币出资 160.00 万元，市政工程公司以货币出资 40.00 万元。2017 年 12 月泰鑫公司增加注册资本 800.00 万元，发行人与新增股东南京钧和文化产业有限公司分别货币出资 400.00 万元（增资金额于 2018 年 1 月到位），同时市政公司将所持有的 40 万股权出资额转让给发行人，增资完成后，泰鑫公司注册资本为 1,000.00 万元。2019 年 1 月，泰鑫公司新增注册资本至 40,000.00 万元。2021 年 2 月，原股东南京钧和文化将股权转让给滨江投资。

截至 2021 年 12 月 31 日，泰鑫公司总资产 1.39 亿元，所有者权益为 1.14 亿元，2021 年度实现营业收入 0.14 亿元，净利润-0.09 亿元。净利润为负主要系受疫情影响收入减少所致。

（三）南京滨江产业开发建设有限公司

南京滨江产业开发建设有限公司（以下简称“滨江产业开发公司”）成立于 2012 年 1 月，截至 2021 年末，注册资本为 100,000.00 万元，住所为南京市江宁滨江经济技术开发区飞鹰路，法定代表人杨慧。该公司经营范围为：房屋建筑工程施工及相关服务；建筑材料销售；房屋出租；企业管理咨询服务；商业管理；码头和其他港口设施建设；港口设施租赁；库场设备租赁；港口信息、技术咨询服务；水务产业投资；水利工程施工及水利设施维护；厂房建设及施工。（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 12 月 31 日，南京滨江产业开发建设有限公司总资产 30.19 亿元，所有者权益为 12.29 亿元，2021 年度实现营业收入 2.23 亿元，净利润 0.01 亿元。

(四) 南京江南循环经济投资发展有限公司

南京江南循环经济投资发展有限公司成立于 2015 年 4 月 28 日，截至 2021 年末，注册资本 10,000.00 万元，经营范围为：环保产业园区的基础设施建设、管理及相关配套服务；市政基础建设与维护；高新技术产业投资、开发、技术服务及咨询；企业投资及管理；物业管理；自有房屋租赁；农业科技开发；农业旅游开发。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2021 年 12 月 31 日，南京江南循环经济投资发展有限公司总资产 0.16 亿元，所有者权益为 0.16 亿元，2021 年度实现营业收入 0.00 亿元，净利润 0.00 亿元。该公司尚未实际运营，故营业收入为零。

(五) 南京仁信物业管理有限公司

南京仁信物业管理有限公司成立于 2012 年 4 月 20 日，截至 2021 年末，注册资本 50.00 万元，经营范围为：物业管理；自有房屋租赁；房地产经纪；房屋维修；水电安装；道路养护；公用设施维护；停车场管理服务；城市生活垃圾经营性清扫、收集、运输、处置；绿化工程、养护。（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 12 月 31 日,南京仁信物业管理有限公司总资产 0.06 亿元,所有者权益为-0.07 亿元,2021 年度实现营业收入 0.05 亿元,净利润-0.09 亿元。

(六) 南京泰鑫英才置业发展有限公司

南京泰鑫英才置业发展有限公司成立于 2019 年 2 月 1 日,截至 2021 年末,注册资本 5,000.00 万元,经营范围为:房地产开发与经营,公寓管理,房屋租赁,物业管理,保洁、家政服务,职业中介。(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,该公司业务尚未开展。

(七) 南京泰鑫生态科技有限公司

南京泰鑫生态科技有限公司成立于 2019 年 1 月 29 日,截至 2021 年末,注册资本 1,000.00 万元,经营范围为:生态环保技术的研发、技术推广及技术服务;生态环境治理;水污染治理;污水处理;环保工程、城市景观工程、园林绿化工程、园林古建筑工程、桥梁工程、城市及道路照明工程、河湖整治工程、市政工程、建筑工程设计、施工。(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 12 月 31 日,南京泰鑫生态科技有限公司总资产 0.54 亿元,所有者权益为 0.04 亿元,2021 年度实现营业收入 0.05 亿元,净利润-0.03 亿元。

七、发行人董事、监事和高级管理人员

截至募集说明书签署之日,发行人董事、监事及高级管理人员情况如下:

发行人董事、监事及高级管理人员基本情况一览表

机构	姓名	是否公务员	公司职务	是否领取公务员薪酬	任期(年/月)	是否持有发行人股份/权和债券	是否领取公司薪酬
董事会	谈永国	否	董事长	否	2021.4 至今	否	是
	秦静	否	董事	否	2022.5 至今	否	否
	张青锋	否	职工董事	否	2021.12 至今	否	是
	刘勖嘉	否	董事	否	2021.11 至今	否	是
	杨静	否	董事	否	2020.12 至今	否	否
	邱明	否	董事	否	2021.6 至今	否	否
	李清	否	董事	否	2021.6 至今	否	否
监事会	符超	否	监事会主席	否	2022.5 至今	否	是
	朱伟	否	监事	否	2022.5 至今	否	是
	刘莉	否	监事	否	2022.5 至今	否	否
	李晓	否	职工监事	否	2021.4 至今	否	是
	石沁雨	否	职工监事	否	2022.5 至今	否	是
高级管理人员	谈永国	否	总经理	否	2021.4 至今	否	是
	张青锋	否	总经理助理、财务负责人	否	2021.4 至今	否	是

(一) 董事会成员

1、谈永国，男，1978年12月出生，大学本科学历，中共党员。现任南京滨江投资发展有限公司董事长、经理。历任南京民营科技园发展有限公司财务部科员，南京民营科技园技术贸易有限公司财务部科员，南京天印包装有限公司财务部部长助理，南京滨江投资发展有限公司财务部科员、副科长。

2、秦静，女，1989年11月出生，大学本科学历。历任南京江宁国有资产经营集团有限公司投资发展部科员，现任南京江宁国有资产经营集团有限公司投资发展部副主任。

3、杨静，女，1970年9月出生，本科学历，中共党员。现任南京滨江投资发展有限公司董事，东山街道财政所，曾任职于东山镇手工业社、东山镇第三产业办公室工作。

4、张青锋，男，1981年10月出生，大学本科学历，中共党员。

现任南京滨江投资发展有限公司董事、经理助理、财务负责人，南京滨江投资发展有限公司总经理助理，南京江宁滨江市政工程有限公司董事，南京滨江投资发展有限公司董事。历任南京江宁滨江经济开发区管委会财务部科员、副科长。

5、刘勳嘉，男，1988年1月出生，本科学历。2016年1月历任滨江开发区管委会党群工作局团工委副书记；2018年1月历任滨江开发区管委会办公室副主任（正科职）；2020年5月历任南京滨江产业开发建设有限公司副总经理；2021年6月至今任滨江开发区管委会综合办公室（国资管理）主管。

6、邱明，男，1974年8月出生，大学本科学历。现任工商银行南京分行科创企业金融服务中心副总经理兼科技支行行长（主持工作），兼任南京滨江投资发展有限公司董事。历任工商银行南京高新支行营业部主任，工银亚洲企业信贷部经理，工商银行南京分行国际业务部科长，工商银行南京分行投资银行部副总经理，工商银行南京分行私人银行分中心副总经理。

7、李清，女，1970年8月出生，大学本科学历，中共党员。现任中国建设银行南京城南支行党委委员、副行长，兼任南京滨江投资发展有限公司董事。历任中国建设银行南京城南支行副行长兼公司业务部总经理，中国建设银行南京城南支行营业部总经理，中国建设银行南京眉山支行行长等职务。

（二）监事会成员

1、符超，男，1986年5月出生，大学本科学历。历任南京斯迈克

特种装备有限公司员工，滨江开发区财政分局协税科科长，滨江开发区财政分局协税科副科长，现任滨江开发区团工委书记兼财政分局协税科副科长。

2、朱伟，男，1979年9月出生，大学本科学历。历任滨江开发区办公室员工，仁信资产管理公司商业街管理办公室副主任，现任滨江开发区国资办副科级科员。

3、刘莉，女，1989年8月出生，大学本科学历。现任南京江宁国有资产经营集团有限公司投资发展部科员。

4、李晓，女，1987年8月出生，籍贯江苏南京，大学学历，财务管理专业，中级会计师，国家注册会计师。现任南京滨江投资发展有限公司财务部副主任，职工监事。历任江苏天元会计师事务所审计经理，南京滨江科创投资有限公司财务负责人，南京滨江投资公司发展有限公司财务部副主任，南京滨江投资发展有限公司职工监事。

5、石沁雨，女，1993年1月出生，历任南京天阙文化发展有限公司会计，南京滨江投资发展有限公司投审部科员。

（三）高级管理人员

1、谈永国，履历详见“董事会成员”部分。

2、张青锋，履历详见“董事会成员”部分。

发行人依据《公司法》规范运作，公司组织机构健全，法人治理结构完善，拥有股东会、董事会、监事会和经理层的治理架构。

发行人董事、监事、高级管理人员，不存在违法违规情况。发行人董事成员中存在政府公务员兼职情形，兼职董事不在发行人处领

薪，符合《公务员法》、《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》等相关法律、法规的规定。

发行人董事、监事、高级管理人员的任职符合《公司法》及《公司章程》的规定。

八、发行人业务情况

发行人是滨江经济开发区重要的投融资开发建设主体，肩负着滨江经济开发区基础设施建设、园区开发和招商引资的重要任务，公司的业务状况和地方经济、财政情况及经营环境等息息相关。

（一）发行人业务情况

最近三年，发行人实现营业收入分别为 264,084.45 万元、214,905.28 万元、174,727.14 万元和 61,429.16 万元，发生营业成本分别为 277,740.99 万元、223,926.77 万元、174,488.05 万元和 62,135.69 万元，实现毛利润分别为-13,656.54 万元、-9,021.48 万元、239.09 万元和-706.53 万元。近三年及一期，工程建设收入及园区基础设施服务收入分别为 242,392.45 万元、192,731.60 万元、149,430.45 万元、59,454.63，占发行人主营业务收入的比重分别为 91.79%、89.68%、85.53%、96.79%，构成发行人主要收入来源。各主要业务板块经营情况如下：

发行人报告期营业收入情况

单位：万元、%

项目	2022年1-6月		2021年度		2020年度		2019年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
工程建设管理	64.22	0.10	21,783.45	12.47	87,485.76	40.71	147,526.61	55.86
园区基础设施服务	59,390.41	96.68	127,647.00	73.06	105,245.84	48.97	94,865.84	35.92
租赁	1,307.31	2.13	9,955.33	5.70	6,637.19	3.09	6,940.88	2.63
场地配套设施服务	-	-	2,267.71	1.30	2,267.71	1.06	2,267.71	0.86
物业费	273.60	0.45	515.82	0.30	424.57	0.20	446.15	0.17
复建房维护	-	-	1,402.64	0.80	892.59	0.42	2,550.25	0.97
道路养护	85.68	0.14	6,093.54	3.49	5,196.24	2.42	4,331.31	1.64
雨污管网及泵	-	-	1,560.98	0.89	1,560.98	0.73	1,560.98	0.59

站维护									
路灯维护	-	-	439.34	0.25	439.34	0.20	439.34	0.17	
绿化养护	-	-	1,698.60	0.97	1,924.17	0.90	951.64	0.36	
扫雪应急工程	-	-	632.73	0.36	1,706.34	0.79	-	-	
工程施工	29.23	0.05	-	-	25.69	0.01	185.89	0.07	
污水处理	-	-	277.32	0.16	668.77	0.31	729.77	0.28	
自来水销售	-	-	-	-	-	-	1,287.55	0.49	
代收水电费	215.40	0.35	432.45	0.25	-	-	-	-	
其他	63.31	0.10	20.26	0.01	430.11	0.20	0.51	0.00	
合计	61,429.16	100.00	174,727.14	100.00	214,905.28	100.00	264,084.45	100.00	

发行人报告期营业成本情况

单位：万元、%

项目	2022年1-6月		2021年度		2020年度		2019年度	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比	成本	占比
工程建设管理	10.73	0.02	32,267.92	18.49	108,417.08	48.42	174,943.25	62.99
园区基础设施服务	58,088.54	93.49	120,421.69	69.01	99,288.53	44.34	88,238.87	31.77
租赁	2,851.28	4.59	10,662.56	6.11	4,465.47	1.99	5,041.49	1.82
场地配套设施服务	266.36	0.43	187.32	0.11	529.71	0.24	732.17	0.26
物业费	605.10	0.97	634.93	0.36	553.22	0.25	473.71	0.17
复建房维护	-	-	955.88	0.55	603.74	0.27	1,699.10	0.61
道路养护	2.29	0.00	5,251.78	3.01	4,350.30	1.94	3,051.33	1.10
雨污管网及泵站维护	-	-	1,398.44	0.80	1,409.48	0.63	1,030.42	0.37
路灯维护	-	-	161.63	0.09	143.27	0.06	203.99	0.07
绿化养护	-	-	1,396.89	0.80	1,660.13	0.74	870.55	0.31
扫雪应急工程	-	-	596.92	0.34	1,609.76	0.72	-	-
工程施工	4.43	0.01	12.48	0.01	52.57	0.02	134.36	0.05
污水处理	-	-	79.58	0.05	346.61	0.15	679.27	0.24
自来水销售	-	-	-	-	-	-	641.89	0.23
代收水电费	306.97	0.49	436.26	0.25	-	-	-	-
其他	-	-	23.78	0.01	496.90	0.22	0.58	0.00
合计	62,135.69	100.00	174,488.05	100.00	223,926.77	100.00	277,740.99	100.00

发行人报告期业务毛利及毛利率情况

单位：万元、%

项目	2022年1-6月		2021年度		2020年度		2019年度	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
工程建设管理	53.49	83.30	-10,484.46	-48.13	-20,931.32	-23.93	-27,416.63	-18.58
园区基础设施服务	1,301.86	2.19	7,225.30	5.66	5,957.31	5.66	6,626.97	6.99
租赁	-1,543.97	-118.10	-707.24	-7.10	2,171.71	32.72	1,899.39	27.37
场地配套设施服务	-266.36	-	2,080.39	91.74	1,738.00	76.64	1,535.53	67.71
物业费	-331.50	-121.16	-119.11	-23.09	-128.65	-30.30	-27.56	-6.18

复建房维护	-	-	446.76	31.85	288.84	32.36	851.15	33.38
道路养护	83.39	97.33	841.75	13.81	845.94	16.28	1,279.99	29.55
雨污管网及泵站维护	-	-	162.53	10.41	151.50	9.71	530.56	33.99
路灯维护	-	-	277.71	63.21	296.07	67.39	235.35	53.57
绿化养护	-	-	301.70	17.76	264.04	13.72	81.09	8.52
扫雪应急工程	-	-	35.82	5.66	96.59	5.66	-	-
工程施工	24.81	84.86	-12.48	-	-26.88	-104.65	51.53	27.72
污水处理	-	-	197.74	71.31	322.16	48.17	50.50	6.92
自来水销售	-	-	-	-	-	-	645.67	50.15
代收水电费	-91.57	-42.51	-3.81	-0.88	-	-	-	-
其他	63.31	100.00	-3.52	-17.39	-66.79	-15.53	-0.07	-13.00
合计	-706.53	-1.15	239.09	0.14	-9,021.48	-4.20	-13,656.54	-5.17

最近三年及一期，发行人工程建设管理业务实现营业收入分别为147,526.61万元、87,485.76万元、21,783.45万元和64.22万元；毛利率分别为-18.58%、-23.93%、-48.13%和83.30%。2018年起，产业开发公司受管委会委托，与发包公司签订相关代建协议，进行园区内厂房建设工作，包括房屋建筑工程及相关配套附属设施等总承包施工。项目完工后移交给发包公司，发包公司按照协议约定支付工程款。由于该项目为开发区招商引资项目，与发包方结算采用“平进平出”方式，结算收入与投入成本相同，故该项目不产生盈利。滨江开发区管委会将根据产业开发公司在厂房代建业务上的项目融资情况，拨付给产业开发公司一定的财政补贴。

发行人工程建设业务板块主要为基础设施建设业务、一级土地整理开发业务、安置房业务以及厂房代建业务。基础设施建设业务、一级土地整理开发业务均为委托代建业务，毛利率较为稳定，主要系发行人与新济公司签订的委托代建协议中约定，发行人在整体工程或者分标段工程完工后与南京江宁新济建设实业发展有限公司结算收入，委托方新济公司按期支付项目结算款，结算资金包括：项目投资总额

（包含前期费用、建设成本、融资费用、应缴税费等各项支出）及按项目投资总额的6%计收的代建管理费。发行人为了统一会计记账及核算方式，将2017年以后承接的基础设施建设业务、一级土地整理开发业务，计入园区基础设施服务板块，2017年以前的基础设施建设业务、一级土地整理开发业务仍在工程建设业务板块核算。截至2018年9月30日的地方政府融资平台企业名单，新济公司为非地方政府或地方融资平台。

发行人的安置房项目由区管委会或区发改局直接立项于发行人，故安置房项目的建设单位为发行人。发行人与选择房屋安置的被拆迁居民签订房屋安置协议，由发行人为该部分居民建造安置房。建造完工后，被拆迁居民根据安置协议向发行人支付相应购房款以换取新建安置房。发行人将被拆迁居民支付的购房款作为项目收入。

报告期内，发行人的城市基础设施建设项目及土地一级开发项目采取委托代建模式，“委托人”均为南京江宁新济建设实业发展有限公司，发行人作为“受托人”与新济公司签订了《委托代建回购协议》，并按照“委托人”与“受托人”的角色约定了各自的权利义务。开发区管理委员会对发行人没有逐年回购的义务。报告期内，发行人安置房建设项目的款项支付方为被拆迁居民，开发区管委会对发行人建造的安置房项目不承担回购义务。因此，发行人的工程建设项目不存在“财预[2012]463号”文中禁止的地方政府以逐年回购责任等方式举借政府性债务的情形，符合“财预[2012]463号”文等关于地方政府债务管理的有关规定。

（二）发行人主营业务经营模式

1、发行人主营业务模式

作为滨江经济开发区重要的投融资及开发建设主体，发行人在江宁滨江经济开发区管理委员会授权范围内负责组织实施南京江宁滨江经济开发区的土地开发、转让、基础设施建设及配套功能开发，进行国有资产经营管理。

发行人作为滨江经济开发区的建设主体，通过自身的融资能力多渠道筹集资金投资城市基础设施建设、开展各项城市、开发区建设。发行人的主营业务收入包括工程建设管理收入、园区基础设施服务收入、租赁收入等。

（1）工程建设管理业务

工程建设主要由城市基础设施建设、土地一级开发、安置房建设及厂房代建业务四部分组成。园区基础设施服务主要由城市基础设施建设、土地一级开发组成。发行人为了统一会计记账及核算方式，将2017年以后承接的基础设施建设业务、一级土地整理开发业务，计入园区基础设施服务板块，2017年以前的基础设施建设业务、一级土地整理开发业务仍在工程建设业务板块核算。

1) 城市基础设施建设

①业务运作模式

发行人根据与南京江宁新济建设实业发展有限公司签订的委托代建协议，由新济公司作为项目委托方，委托发行人建设基础设施建设项目。依据委托代建协议，发行人在整体工程或者分标段工程完工

后与南京江宁新济建设实业发展有限公司结算收入，委托方新济公司按期支付项目结算款，结算资金包括：项目投资总额（包含前期费用、建设成本、融资费用、应缴税费等各项支出）及按项目投资总额的6%计收的代建管理费。

②基础设施建设资金来源

项目建设资本金由发行人自筹，其余部分通过向金融机构融资解决。

③收入确认方式

发行人在整体工程或者分标段工程完工后与委托方结算确认项目建设收入。此时项目对应所有权上的主要风险和报酬转移给委托方，公司不再保留继续管理权，对已成交项目失去有效控制权。同时，由于收入的金额能够可靠的计量，相关的经济利益实现流入，相关的已发生或将发生的成本能够可靠的计量，发行人据此确认收入。

④会计处理方式

资产负债表项目会计处理：报告期内，发行人根据工程进度向施工单位支付工程款，借记“存货-开发成本”，贷记“银行存款”；项目委托方与发行人进行结算款项的确认时，借记“应收账款”，贷记“主营业务收入”，同时进行成本结算，借记“主营业务成本”，贷记“存货-开发成本”；收到委托方结算款时，借记“银行存款”，贷记“应收账款”。

利润表项目会计处理：报告期内，发行人在代建项目结算时结转成本，根据南京江宁新济建设实业发展有限公司委托开发建设项目确

认书确认收入，计入“主营业务收入”，同时结转代建时发生的费用，计入“主营业务成本”，扣除期间费用和相应的税费后，最终形成发行人的净利润。

现金流量表项目会计处理：报告期内，发行人根据工程进度向施工单位支付工程款时，计入“购买商品、接受劳务支付的现金”；收到项目委托方支付的结算款时，计入“销售商品、提供劳务收到的现金”。

⑤主要已建、在建和拟建项目

截至2022年6末，公司主要已完工基础设施项目情况如下：

截至2022年6月末公司主要已完工基础设施项目情况表

单位：亿元、年

项目名称	开工时间	竣工时间	回款期间	计划总投资	已投资	已确认收入金额	已回款金额	是否签订协议
盛安大道下穿宁芜铁路立交通道	2013.01	2014.01	2015-2018	0.27	0.27	0.30	0.30	是
科技企业创业中心工程	2012.05	2014.12	2015-2019	4.20	4.20	4.60	4.60	是
江堤拆迁改造	2013.12	2015.03	2016-2020	2.00	2.00	2.20	2.20	是
牧龙河整治项目	2013.12	2015.12	2016-2021	4.70	4.70	5.17	5.17	是
宁安城际高铁站前广场	2013.12	2015.12	2016-2018	0.40	0.40	0.44	0.44	是
新铜花苑、盛江花苑、地秀路商业街	2013.01	2014.12	2016-2019	3.10	3.10	3.41	3.41	是
滨江绿化工程	2015.01	2015.12	2016-2018	0.35	0.35	0.39	0.39	是
滨江小学	2013.01	2016.08	2017-2021	0.80	0.80	0.88	0.88	是
景明大街、青莲路污水提升泵站及出水压力管工程	2016.01	2017.08	2018-2020	0.11	0.11	0.12	0.12	是
滨江开发区水利设施建设	2016.01	2017.12	2018-2020	0.33	0.33	0.35	0.35	是
滨江公路	2013.01	2022.4	2022-2025	13.60	13.60	8.35	5.41	是
合计	-	-	-	29.86	29.86	26.21	23.27	-

截至2022年6月末，公司主要在建基础设施项目情况如下：

截至2022年6月末公司主要在建基础设施项目情况表

单位：亿元、年

项目名称	预计建设期间	回款期限	总投资	已投资	拟回款金额	已确认收入金额	已回款金额	是否签订合同或协议	未来三年投资计划		
									2022年7-12月	2023年	2024年
滨江开发区道路景观绿化改造等项目	2017.09-2019.12	2020-2026	18.11	16.57	19.20	13.06	-	是	1.00	0.54	-
牧龙城市管理中心、智能交通产业研究院、商业街、部分片区厂房、门卫及围墙改造项目EPC工程总承包	2018.10-2020.03	2020-2025	6.90	4.91	7.31	4.21	-	是	0.90	0.30	0.79
广济路、旺达路等13条道路景观绿化改造项目EPC总承包	2018.10-2020.05	2020-2026	13.00	7.84	13.78	6.68	-	是	1.20	2.00	1.96
建设景明大街(G205-金港大道)道路景观绿化改造项目EPC工程总承包	2018.10-2020.04	2020-2026	8.60	5.71	9.12	4.99	-	是	2.30	0.95	0.82
建设滨江医院及学校周边道路景观绿化改造项目EPC工程总承包	2018.10-2020.06	2020-2026	11.00	7.90	11.66	2.08	-	是	1.70	1.70	0.26
中环大道、弘利路等13条道路、景观绿化改建项目工程总承包	2019.05-2020.12	2020-2026	9.85	5.35	10.44	3.30	-	是	2.40	2.30	1.80
南京江宁滨江经济开发区	2020.01-2021.03	2021-2025	13.00	8.15	13.78	-	-	是	0.85	0.85	3.15

长江岸线及新济洲湿地生态系统修复工程											
滨江亭村 110KV 变电站	2021.4-2023.4	2021-2025	0.35	0.32	0.38	-	-	是	0.01	0.02	-
滨江开发区陈塘、新民、孔家泵站水系改造工程	2021.4-2024.4	2021-2025	2.54	0.31	4.00	-	-	是	1.00	1.00	0.23
宁马高速滨江开发区互通改造建设	2021.5-2023.5	2021-2025	2.20	0.31	2.50	-	-	是	1.00	0.89	-
建设东善桥-牧龙 220kv 双回线路	2021.5-2024.5	2021-2025	5.30	2.50	5.80	-	-	是	1.00	1.00	0.80
烽火人才公寓	2022.1-2024.5	2025-2027	8.10	1.00	9.10	-	-	是	1.80	1.80	1.46
合计	-	-	98.95	60.87	107.07	34.32	-	-	15.16	13.35	11.27

截至2022年6月末，公司拟建基础设施项目情况如下：

公司未来拟建项目投资情况表

单位：亿元

序号	项目名称	计划总投资	建设周期	是否签订协议
1	滨江二级综合医院	8.31	2022年-2024年	是
2	滨江开发区幼儿园（G58地块）	0.48	2022年-2023年	是
3	滨江第二小学	4.10	2022年-2024年	是
4	铜井小学	2.00	2022年-2024年	是
5	牧龙路、临江大道、中环大道、弘利路四条路边分带绿化提升项目	0.70	2022年-2023年	是
6	滨江开发区陈塘泵站水系改造工程	4.30	2022年-2023年	是
7	滨江公路南延工程	4.00	2022年-2023年	是
8	环保产业园八条路的建设	6.98	2022年-2024年	是
9	企业与公共实施用电	1.00	2022年-2023年	是
10	滨江开发区过渡性医院	1.30	2022年-2023年	是
11	滨江开发区集中供热管网工程	1.00	2022年-2025年	是
12	博睿科创园项目	2.00	2022年-2023年	是
	合计	36.17	-	

2) 土地一级开发

①运营模式

发行人土地一级开发业务模式主要与城市基础设施建设相同，是接受南京江宁新济建设实业发展有限公司委托，对新济公司征用、收购的土地进行以“九通一平”为主要内容的土地开发业务。发行人对土地进行整理完毕，把整理完毕的土地全部移交给新济公司。新济公司每年根据发行人土地开发的总成本加上6%的管理费用作为土地一级开发收入支付给发行人。

发行人与新济公司签订了一份总体框架委托代建协议，委托代建协议包括了城市基础设施建设和一级土地整理开发。具体协议见“城市基础设施建设”中相关内容。

②会计处理方式

资产负债表项目会计处理：报告期内发行人根据土地平整进度向施工单位支付土地平整费用，借记“存货-开发成本”，贷记“银行存款”；南京江宁新济建设实业发展有限公司与发行人进行结算款项的确认时，借记“应收账款”，贷记“主营业务收入”，同时进行成本结算，借记“主营业务成本”，贷记“存货-开发成本”；收到南京江宁新济建设实业发展有限公司的土地一级开发收入时，借记“银行存款”，贷记“应收账款”。

利润表项目会计处理：报告期内发行人在收到南京江宁新济建设实业发展有限公司土地一级开发收入时结转成本，根据结算合同确认收入，计入“主营业务收入”，同时结转进行土地一级开发时发生的费用，计入“主营业务成本”，扣除期间费用和相应的税费后，最终形成发行人的净利润。

现金流量表项目会计处理：报告期内发行人根据工程进度向施工单位支付土地平整费用时，计入“购买商品、接受劳务支付的现金”；收到南京江宁新济建设实业发展有限公司支付的土地一级开发收入时，计入“销售商品、提供劳务收到的现金”。

③收入确认方式

公司一级土地整理开发业务收入确认方式同基础设施建设业务，依据委托代建协议，发行人在整体工程或者分标段工程完工后与南京江宁新济建设实业发展有限公司结算收入，委托方新济公司按期支付项目结算款，确认土地整理开发收入。此时项目对应所有权上的主要风险和报酬转移给委托方，公司不再保留继续管理权，对已成交项目

失去有效控制权。同时，由于收入的金额能够可靠的计量，相关的经济利益实现流入，相关的已发生或将发生的成本能够可靠的计量，发行人据此确认收入。

④主要已建、在建和拟建项目

截至2022年6月末，公司一级土地整理开发已建、在建项目具体情况如下：

截至 2022 年 6 月末公司主要已完工一级土地整理开发情况表

单位：亿元、平方米

序号	地块（土地位置）	整理期间	回款期间	总投资	已投资	面积	是否签订合同或协议	已回款金额	已确认收入	是否按照合同约定获取报酬等
1	东至中元北路，南至锦文路，西至弘利路，北至栖凤路	2015-2016	2017-2019	2.90	2.90	87,935.07	是	3.07	3.07	是
2	东至地秀路，南至纬七路，西至经一路，北至现状	2012-2013	2014-2016	0.47	0.47	28,379.30	是	0.52	0.52	是
3	东至地秀路，南至锦文路，西至规划道路，北至规划道路	2012-2013	2014-2016	0.81	0.81	49,767.30	是	0.89	0.89	是
4	东至经三路，南至锦文路，西至景明大街，北至规划道路	2012-2013	2014-2016	0.95	0.95	50,943.50	是	1.05	1.05	是
	合计	-	-	5.13	5.13	217,025.17		5.53	5.53	

截至2022年6月末公司主要开发整理过程中土地情况表

单位：亿元、平方米

序号	地块名称	整理期间	面积	总投资额	已投资	是否签订合同或协议	未来三年投资计划		
							2022年7-12月	2022年	2023年
1	东至弘利北路，南至锦文路，西至泰康街，北至兴城路	2018-2020	64,199.36	4.05	2.87	是	1.00	0.18	-
2	东至泰康路，南至锦文路，西至泰然街，北至兴城路	2018-2020	63,866.03	4.12	3.13	是	0.80	0.10	0.09
3	西至弘利北路，北至如练路，东至中元北路，南至青莲路	2020-2021	65,369.02	4.35	0.86	是	2.00	1.30	0.19
4	东至中元北路，南至栖凤路，北至兴城路，西至仁和街	2019-2020	49,066.91	2.96	2.90	是	0.06	-	-
5	东至仁和街，南至栖凤路，西至弘利北路，北至兴城路	2019-2020	49,200.25	2.89	2.80	是	0.09	-	-
6	东至润寿北路，北至青莲路，西至景明大街，南至太白路	2019-2020	40,730.69	2.65	2.00	是	0.30	0.10	0.25
7	东至润寿北路，北至太白路，西至景明大街，南至兴城路	2019-2020	26,578.81	2.15	2.00	是	0.10	0.05	-
8	北至纬二路，西至经一路、南至纬三路、东至瑞风路	2019-2021	35,373.51	2.30	0.30	是	1.00	1.00	
9	北至纬三路、西至丽水大街、南至翔凤路、东至经一路	2019-2021	57,380.29	3.73	1.08	是	1.52	0.73	0.40
10	北至纬二路、西至丽水大街、南至纬三路、东至经一路	2019-2021	30,433.49	1.98	0.22	是	0.60	0.66	0.50

-	合计	-	-	31.18	18.16		7.47	4.12	1.43
---	----	---	---	-------	-------	--	------	------	------

发行人拟开发整理地块情况表

单位：亩，亿元

项目	项目名称	地块面积	投资金额	投资计划			投资进度
				2022年 7-12月	2023年	2024年	
1	东至泰然街，南至锦文路，西至瑞风路，北至兴城路	83.50	3.06	1.50	1.06	0.50	尚未开始
2	东至瑞风北路，北至兴城路，南至锦文路，西至经五路	117.80	3.96	1.80	1.86	0.30	尚未开始
3	东至景明大街，北至兴城路，南至锦文路，西至乐业街	87.40	3.13	1.20	1.50	0.43	尚未开始
4	东至乐业街，北至兴城路，南至锦文路，西至中元北路	105.50	3.54	1.00	1.80	0.74	尚未开始
5	东至经三路，北至澄江路，西至经二路，南至如练路	90.36	2.89	1.00	1.20	0.69	尚未开始
6	东至经二路，北至澄江路，西至余霞路，南至如练路	100.30	3.10	1.00	1.30	0.80	尚未开始
	合计	584.86	19.68	7.50	8.72	3.46	-

3) 安置房建设

①运营模式

发行人负责滨江开发区内的部分安置房项目建设工程。发行人在完成居民房屋的拆迁工作后，对居民的安置方式分为货币安置和房屋安置两类，具体区分如下：（1）对于选择货币安置方式的居民，由滨江开发区管委会根据房屋的评估价向其直接发放安置费。（2）对于选择房屋安置的居民，在发行人安置房建造完工后，采取以房换房的方式进行置换，即用新建的安置房换取居民原先居住的房屋。若新建安置房价格高于原居住用房屋的评估价，则由居民支付给发行人该部分差价作为购房款；若新建安置房价格低于原居住用房屋的评估价，则由发行人先行支付该部分差价作为对居民的补偿款，再由管委会根据实际发放的补偿款总额，一次性支付给发行人。

发行人市场化销售模式的安置房业务，即发行人自行承建安置房，建设完成后，对拆迁住户进行定向安置及配套设施的对外出租及销售，以此方式获得安置房回款。

由于是针对拆迁户的安置项目，安置房的价格一般低于相邻地段商品房的市场价格。部分安置房项目因前期投入成本较大，导致财务费用、管理费用和营业税费等支出较多，从而出现亏损，滨江开发区管委会将根据发行人在安置房业务上的总投资情况，拨付给发行人一定的补贴。该项补贴用以弥补公司因资本投入、财务费用、管理费用和营业税费等支出而在该项业务上出现的亏损，以保证发行人安置房业务具有一定盈利。

②会计处理方式

资产负债表项目会计处理：发行人根据安置房实际建设成本，借记“存货-开发成本”，贷记“银行存款”；发行人和拆迁户签订购房协议，待项目建成并完成竣工决算后，按照合同约定金额，借记“应收账款”，贷记“主营业务收入”，同时结转建设安置房时发生的成本，借记“主营业务成本”，贷记“存货-开发成本”；收到拆迁户购房交付的房款时，借记“银行存款”，贷记“应收账款”。收到政府拨付的专项补贴时，借记“银行存款”，贷记“其他收益”。

利润表项目会计处理：待安置房项目建成并完成竣工决算后，发行人根据与拆迁户签订的购房合同确认收入，计入“主营业务收入”，并同时结转建设安置房时发生的成本，计入“主营业务成本”，再加上管委会拨付的差额补贴计入“其他收益”，扣除期间费用和相应的税费后，最终形成发行人的净利润。

现金流量表会计处理：发行人根据工程进度向施工单位支付安置房建设费用时，计入“购买商品、接受劳务支付的现金”；收到拆迁户支付购买安置房的房款时，计入“销售商品、提供劳务收到的现金”；收到管委会关于安置房建设业务的补贴收入时，计入“收到的其他与经营活动有关的现金”。

③收入确认方式

公司完成安置房的拆迁工作后，与拆迁户签订购房协议，按照政府指导价购买公司新建的安置房。此时，安置房收入金额能可靠计量且相关的经济利益很可能流入企业。待安置房项目建成并完成竣工决

算审计时，安置房所有权上的主要风险和报酬正式转移给拆迁户，公司不再保留控制权，且相关已发生或将发生成本能可靠计量。此时，发行人确认相应的安置房销售收入，并同时结转相应成本。

④主要已建、在建和拟建项目

截至2022年6月末，公司安置房建设业务板块已建项目情况如下：

截至 2022 年 6 月末公司安置房建设业务板块已建项目情况

单位：亿元、年

序号	项目名称	相关批文	开工时间	完工时间	是否签订合同或协议	总投资	已投资	资金来源		拟回购金额	已确认收入
								自筹	借款		
1	新铜花苑五期	江宁滨江管委复(2008)33号	2010.3	2011.10	是	2.71	2.71	2.71	0.00	2.98	2.36
2	新铜花苑六期(10栋多层)	江宁滨江管委复(2009)89号和江宁滨江管委复(2012)18号	2011.3	2012.8	是	0.45	0.45	0.45	0.00	0.50	0.00
3	新铜花苑六期小高层(B区)	江宁滨江管委复(2009)89号和江宁滨江管委复(2012)18号	2011.5	2013.5	是	2.39	2.39	2.39	0.00	2.63	0.00
4	盛江花苑六期小高层	江宁滨江管委复(2009)89号和江宁滨江管委复(2012)18号	2011.3	2013.4	是	1.97	1.97	1.97	0.00	2.17	0.00
5	新铜花苑六期(A区)	江宁滨江管委复(2009)89号和江宁滨江管委复(2012)18号	2014.2	2016.12	是	3.75	3.70	3.10	0.00	3.98	0.00
-	合计		-	-	-	11.27	11.27	10.62	0.00	12.26	2.36

注 1：复建房项目完工后，需要进行政府和相关第三方的相应验收与决算，决算报告出具时间往往较计划时间晚，导致上述项目没有按照计划回购期间及时回款。

注 2：上述复建房均已销售完毕。

截至2022年6月末，公司安置房建设业务板块在建项目情况如下：

截至 2022 年 6 月末公司安置房建设业务板块在建项目情况

单位：亿元、万平方米

序号	项目名称	建筑面积	开工时间	竣工时间	是否签订合同或协议	总投资	已投资	是否合规性
1	盛江花苑七期(A、D区)	20.54	2014.1	2024.12	是	15.05	13.19	是
2	盛江花苑七期C区	10.00	2019.1	2024.12	是	3.00	2.01	是
3	盛江花苑八期	35.50	2021.3	2023.02	是	17.80	2.46	是
-	合计	66.04	-	-	-	35.85	17.66	-

截至2022年6月末，公司安置房建设业务板块拟建项目情况如下：

截至2022年6月末公司安置房建设业务板块拟建项目情况

单位：亿元、万平方米

项目名称	建筑面积	计划总投资	已完成投资	未来投资计划		
				2022年7-12月	2023年	2024年
新铜花苑七期复建房	46.90	26.00	-	5.00	5.00	5.00
舟桥旅拆迁安置房(A-F区)	62.00	31.00	-	10.00	10.00	10.00
滨江开发区老旧小区改造工程	79.80	5.13	-	1.00	3.00	1.13
合计	188.70	62.13	-	16.00	18.00	16.13

4) 厂房代建业务

①运营模式

发行人子公司南京滨江产业开发建设有限公司为厂房代建业务实施主体。2018年起，滨江产业开发公司受管委会委托，与发包公司签订相关代建协议，进行园区内厂房建设工作，包括房屋建筑工程及相关配套附属设施等总承包施工。项目完工后移交给发包公司，发包公司按照协议约定支付工程款。

由于该项目为开发区招商引资项目，与发包方结算采用“平进平出”方式，结算收入与投入成本相同，故该项目不产生盈利。滨江开发区管委会将根据滨江产业开发公司在厂房代建业务上的项目融资情况，拨付给滨江产业开发公司一定的财政补贴。该项补贴用以弥补公司因资本投入、财务费用、管理费用和营业税费等支出而在该项业务上出现的亏损。

②会计处理方式

资产负债表项目会计处理：滨江产业开发公司根据厂房实际建设成本，借记“存货-开发成本”，贷记“银行存款”；滨江产业开发公司和发包方签订代建协议，根据施工方开具发票与滨江产业开发公司进行结算的同时，滨江产业开发公司向发包公司开具发票，同步确认收入，借记“应收账款”，贷记“主营业务收入”，同时结转建设厂房时发生的成本，借记“主营业务成本”，贷记“存货-开发成本”；收到发包方支付的工程款时，借记“银行存款”，贷记“应收账款”。

利润表项目会计处理：滨江产业开发公司和发包方签订代建协议，根据施工方开具发票与滨江产业开发公司进行结算的同时，滨江产业开发公司向发包公司开具发票，同步确认收入，计入“主营业务收入”，并同时结转建设厂房时发生的成本，计入“主营业务成本”，再加上管委会拨付的差额补贴计入“其他收益”，扣除期间费用和相应的税费后，最终形成发行人的净利润。

现金流量表会计处理：滨江产业开发公司根据工程进度向施工单位支付厂房建设费用时，计入“购买商品、接受劳务支付的现金”；收到发包方支付购买厂房的房款时，计入“销售商品、提供劳务收到的现金”。

③主要在建和拟建项目

截至2022年6月末，发行人厂房建设业务板块在建项目情况如下：

单位：亿元、万平方米

项目名称	建筑面积	预计竣	计划	已完成	已确认	项目进	资金来源	未来投资计划
------	------	-----	----	-----	-----	-----	------	--------

		工时间	总投资	投资	收入	度		2022年 7-12月	2023年	2024年
中兴通讯南京 职能制造基地 一期工程项目	76.80	2023年	25.00	25.60	23.82	建设中	自有资金 40%，贷款资 金 60%	3.68	-	-
江苏卡耐新能 源有限公司高 端电池开发及 产业化项目	18.00	2024年	6.00	2.65	2.18	建设中	自有资金	2.15	1.20	-
合计	94.80		31.00	28.25	26.00	-	-	5.83	1.20	-

截至2022年6月末，无拟建厂房项目。

(2) 其他业务

随着滨江经济开发区建设的进一步完善，发行人通过自建方式取得较大规模可供出租的物业，公司拥有可出租物业主要包括商铺、写字楼和标准厂房等。发行人租赁、物业、场地配套设施服务的客户为开发区内的企业，这些物业每年为发行人带来了比较稳定的收入。2019年，发行人实现复建房维护收入2,550.25万元，道路养护收入4,331.31万元，雨污管网及泵站维护收入1,560.98万元，路灯维护收入439.34万元，绿化养护收入951.64万元，以及工程施工收入185.89万元；2020年，发行人实现复建房维护收入892.59万元，道路养护收入5,196.24万元，雨污管网及泵站维护收入1,560.98万元，路灯维护收入439.34万元，绿化养护收入1,924.17万元，工程施工收入25.69万元，以及扫雪应急工程收入1,706.34万元；2021年，发行人实现复建房维护收入1,402.64万元，道路养护收入6,093.54万元，雨污管网及泵站维护收入1,560.98万元，路灯维护收入439.34万元，绿化养护收入1,698.60万元，以及扫雪应急工程收入632.73万元。

2、发行人发展规划

公司作为滨江开发区唯一的园区开发及建设运营主体，其发展将紧紧围绕滨江开发区的整体规划来贯彻实施。滨江开发区作为江宁区经济发展的重要增长极，在发展思路上，滨江区实施先进制造业和现代服务业“双轮驱动”，坚持走新型工业化道路，以调高、调优、调强为基本取向，围绕传统产业升级和新兴产业培育，加大招商引资力度。相应的重点任务有：着力引进产业带动性、科技创新型、资源节约型、生态环保型项目，做大做强大型装备制造、汽车制造、电子信息、新能源等产业；依托南京华能、中储股份等大型物流企业入驻的契机，在加快钢铁物流园项目自身建设的同时，充分利用企业品牌优势，着力打造集钢材深加工、仓储配送、金属贸易、期货贸易、电子商务、物流地产为一体的现代化综合钢铁物流园；着力引资建设一批居住地产、商贸服务、文化教育和休闲娱乐等设施，加快培育新城综合服务功能板块，打造以滨江新城为中心、辐射半径 5 公里的“城市生活圈”。公司将依托滨江开发区的发展，迎来新的发展机遇。

（1）发行人总体发展目标

1) 依托政府与开拓市场相结合

作为滨江经济开发区城市建设的融资平台和配套产业投资主体，南京滨江投资发展有限公司的基本职能就是紧紧围绕南京江宁滨江经济开发区管委会的战略布署，找准定位，充分利用近期及未来开发区大发展的大好形势，全力做好融资工作和推进开发区配套工程建设。

2) 立足主业与多元化经营相结合

实行多元化发展战略有利于扩大公司的边界，实现公司规模效益，实现公司资源的优化配置，可提高竞争力。在未来五年，南京滨江投资发展有限公司将以土地开发、市政基础设施建设为突破口，积极参与开发区城市建设总体规划，充分领会管委会对开发区的发展目标、总体布局、功能分区以及重点工程、主要基础设施的定位；争取政策，努力全面进入城市基础设施投资、园区与市场建设、租赁、物业服务、基础设施维护等领域，形成公司资产经营全面发展。

3) 实施品牌策略与强化基础管理相结合

通过明晰界限，分解职能，提高公司项目前期规划力；通过市场运作、品牌营销，提升公司整体影响力；通过机制调整和机制创新，提高公司核心竞争力；通过人力资源规划和文化建设，增强公司员工的凝聚力和综合能力。

4) 战略规划与柔性调整相结合

针对目前稳定的发展势头，公司正取得跨越式的发展，同时也应该有动态调整机制，应根据内外部环境的变化，不断进行适当调整，使公司内部资源达到最优化的配置，外部资源得到最充分的利用。

(2) 发行人总体发展战略

第一，明确公司发展方向，坚持市场化运作，全面贯彻科学发展观，以创新求发展，不断增加资本积累，增强融资能力和资本运作能力，充分发挥综合性投融资平台、资产管理的功能作用，灵活运用股权融资、项目融资、对外合作等多种方式，以国有资本为引导，吸引

和带动社会资本投入开发区建设，共享区域经济发展成果。

第二，预计未来南京江宁滨江经济开发区经济将处于稳步上升的发展阶段，发行人将根据开发区统筹安排，考虑具体实施措施如下：

1) 加大土地开发力度，保障后续发展，立足土地收储、开发，形成稳定的土地开发业务收入，同时发展多种土地经营模式，为企业的长远发展奠定良好基础；2) 实施商业化经营运作，增加公司可持续发展能力；3) 加大招商引资和产业平台建设力度，引进和培育一批具有较强竞争力的企业，努力建设成为南京市重要的高端装备制造企业基地。

第三，公司未来将通过与金融、证券、信托等金融机构以及国内外知名战略投资者、投资公司的广泛合作，实现融资模式的更新和融资规模的扩大，同时逐步进入新兴的金融服务市场。

(三) 发行人所在行业现状和前景

发行人是开发区重要的投融资及开发建设主体，在滨江经开区管委会的指导下，负责开发区内的土地开发整理、基础设施建设、配套功能开发及招商引资。发行人主营业务主要分为工程建设管理、租赁、园区基础设施服务、场地配套设施服务、物业费、复建房维护、道路养护、雨污管网及泵站维护、路灯维护、绿化养护和自来水等。

1、城市基础设施建设行业

(1) 我国城市基础设施建设行业的现状及前景

城市基础设施是国民经济可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等有着积极的作用，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。随着城市化进程的不断推进，城市基础设施在国民经济中的作用愈加重要，其建设水平直接影响着一个城市的竞争力。目前，我国城市基础设施水平还比较低，即便是北京、上海、天津等城市，其基础设施水平与国外一些大城市相比，仍然存在着较大差距。根据我国2020年国民经济和社会发展统计公报，2020年末，我国常住人口城镇化率超过60.00%。作为世界上最大的新兴经济体，我国目前处于城镇化高速推进阶段，据中国社科院发布的《城市蓝皮书》和国家统计局统计数据显示，2017-2019年我国城镇化率分别为58.52%、59.58%和60.60%，2020年我国城镇化率超过60%。城市基础设施现状相对于经济和城市化的要求来说仍有不小差距，具体表现为：大城市交通拥挤、道路条件难以适应城市发展、居住条件差、环境和噪声污染严重、水资源短缺等；中小城市自来水、天然气普及率和硬化道路比重低、污水、废物处理设施缺乏等。近年来，国家加大了城市基础设施项目建设的投入力度。总体来看，通过大规模的投资建设，曾经是国民经济发展瓶颈的城市基础设施水平有了大幅度提高，经济发展的基础和环境得到进一步改善，经济发展潜力不断增强。

由于经济稳定发展以及政府的大力支持，我国城市基础设施建设规模将不断扩大。城市基础设施的建设和完善，对于改善城市投资环境、提高全社会经济效率、发挥城市经济核心区辐射功能等有着积极的作用。总体来看，城市基础设施行业面临着较好的发展前景。

（2）滨江经济开发区城市基础设施建设行业现状及前景

2014 年以来，江宁区基础设施更趋完善。美丽乡村规划实现全覆盖，编制上秦淮湿地公园等各类专项规划 49 项。服务保障机场 T2 航站楼、机场轻轨线建设。区域轨道通车里程达 105 公里，将军大道、双龙大道、天印大道快速化改造及城东路等一批城乡道路竣工通车。改造新建农路 100 公里、危桥 10 座。完成机场二期排水系统、长江干堤防洪工程、高效节水灌溉工程和中小河流治理工程等建设任务。完成方山变电站等扩建工程，新建地下人防设施 18 万平方米。

南京江宁滨江经济开发区创办于 2003 年 10 月 18 日，是经国家发改委审核批准成立的省级开发区。开发区区位优势独特，地处长江三角洲中心城市江苏省会南京市江宁区的西部，紧邻黄金水道长江，是江苏实施沿江开发的第一站。经过多年的开发建设，目前园区已经形成“中心产业区、港口物流区、滨江新城区”联动开发格局。

通过近年来的开发建设，滨江的城镇功能已逐步由单一的产业区向临港产业、现代物流深度推进，并开始有序扩展到科技领域、产业新城的全面开发，园区承载能力持续增强，竞争优势日益显现。累计投入资金 80 亿元，大力实施产业区、港口区、新城区“三大开发组团”的综合功能开发，顺利通过省级生态工业园区的创建验收，目前正在全力争创国家级生态工业园区、国家级新型工业化产业示范基地和江苏省创新型园区。目前，园区建成城镇道路 170 多公里，构建了宁马高速互通、宁安铁路、滨江大道、正方大道、汤铜公路等大交通体系；实施绿化建设 490 多万平方米，城镇绿化覆盖率达 40% 以上；

亮化总里程 150 多公里，范围覆盖 50 平方公里区域；14 万吨污水处理厂建成运营，构建雨污分流管网 300 多公里。此外，90 万吨滨江区域水厂、两座 22 万伏双回路变电站以及供气等重要基础设施相继建成使用。首期 12 个万吨级泊位码头建成运营，港口物流区道路、绿化、亮化等配套设施全部配套到位，成为南京建设中国航运与综合枢纽名城的重要区域。滨江新城区的功能开发全面进入高密度、高质量、高品位的集中建设阶段，继新天地商贸街、宝驰地产等项目建成后，上海绿地城市综合体项目启动建设，目前已开始进行预售，恒信地产、华兴地产、凯雅地产以及三大商业街区项目也将陆续完工。滨江新城的城镇化建设加大步伐，今后，江宁滨江经济开发区将按照高品位、生态区、现代化的总体要求，加快打造滨江新城中心商务区、长江岸线生态休闲区和新济洲国家级生态湿地三大城市功能区，充分展现大江风貌，彰显大江风采。

2、土地一级开发行业

（1）土地一级开发行业现状及前景

土地一级开发指以土地整理复垦开发和城乡建设用地增减挂钩为平台，通过对城镇的田、水、路、林、村、房各方面进行综合整治的行为。土地一级开发主要依据土地利用总体规划，遵循耕地规模经营、人口集中居住、产业集聚发展的战略，采取行政、经济、法律和技术手段，对土地利用状况进行综合整治，可以达到有效增加耕地面积，提高土地质量和利用效率，改善生产、生活条件和生态环境的效果，有利于科学、高效地推进城乡统筹发展。

目前，我国土地一级开发主要有以下三种模式：（1）工程总承包模式，土地一级开发企业接受土地整理储备中心的委托，按照土地利用总体规划、城市总体规划等，对确定的存量国有土地、拟征用和农转用土地，统一组织进行征地、农转用、拆迁和市政道路等基础设施的建设，土地储备中心按照总建设成本的一定百分比作为经营利润返还给土地一级开发企业；（2）利润分成模式，土地一级开发企业接受土地整理储备中心的委托进行土地一级开发，生地变成熟地之后，土地储备中心进行招拍挂出让，出让所得扣除开发成本后在政府和企业之间按照一定的比例进行分成；（3）土地补偿模式，土地一级开发企业在完成规定的土地一级开发任务后，土地储备中心给予开发企业一定面积土地作为补偿，而不是给予现金结算。

近年来，随着我国城镇化进程的不断加快、城市基础设施建设水平的提高、房地产市场的扩大，土地一级市场成交量保持较大规模。2020年，全国300城市土地出让金总额为59,827亿元，同比增加16%。一线城市土地供需两旺，揽金总额同比上涨逾四成，北上广深收金同比均上涨；二线城市供求同比小幅上涨，楼面均价基本持平。

由于土地本身是稀缺的自然资源，而且目前该行业的准入门槛较高，该行业暂时属于卖方垄断市场，行业收益较为丰厚。未来随着我国经济的高速发展、新型城镇化建设的推进以及我国城镇化率的进一步提高，在相当长时间内城镇土地的需求将继续保持旺盛，土地一级开发行业面临着较好的发展前景。

（2）滨江经济开发区土地一级开发行业现状及前景

南京江宁滨江经济开发区位于江宁区西部，地处沿海及长江两大经济带的交汇处，北邻华东中心城市—南京市，南接马鞍山和芜湖市，东靠江宁东山主城区，西临黄金水道长江，区位优势突出、交通便利。滨江经济开发区属于亚热带气候，四季分明、气候温和，园区内拥有丰富的自然生态资源，山水环绕、空气清新、湖光山色，非常适合建设宜居生态城市。

近年来，随着滨江经济开发区基础设施的逐步完善以及开发区管理委员会招商力度的加大，进驻园区的企业数量不断增加，整个开发区的土地需求迅速扩大。

根据滨江经济开发区的总体规划，园区将建设成为一个集绿色工业、宜居住宅、商贸物流为一体的人与自然和谐共处的新型现代新城。整个开发区总体规划 258 平方公里，其中中心产业区和滨江新城区合计 66.3 平方公里。随着滨江经济开发区的建设进入快速发展期，园区内的土地需求将进一步激发，而且整个滨江经济开发区可供整理出让的土地资源相当丰富，土地一级开发市场前景广阔。

（四）发行人的行业地位和竞争优势

1、行业地位

发行人在开发区内进行基础设施建设和土地整理等事宜。园区范围包括：江宁河以南，205国道以西，长江以东，铜井河以北，依托江宁街道西南部地区。因此发行人的主营业务在南京江宁滨江经济开发区内具有垄断性，公司竞争地位明显，在区域内有较强的影响力。

（1）在开发区的工程建设领域的地位

发行人是开发区内负责基础设施建设的国有企业，通过多年承接管委会的代建项目，推进精细化管理，创新管理思路，改进管理模式，发行人这一板块业务的管理能力和服务水平已提到大幅提升。开发区整体规划面积 66.3 平方公里，目前已完成 50 平方公里基础设施配套建设和土地整理，发行人肩负着园区内中心产业区的规划及建设。发行人承建的业务主要采取以项目实际投资成本加收代建管理费方式与发行人进行结算，确认收入，因此收益较为稳定，同时依托良好的政府背景，发行人基本上可以保证与业主方按进度结算承包款，拖欠情况较少。在开发区内，发行人在工程建设行业的地位具有垄断性。

(2) 在滨江开发区的租赁、物业、场地配套设施服务、基础设施维护领域的地位

公司通过自建方式取得约 11 万平方米可供出租的物业，主要包括商铺、写字楼和标准厂房等，在出租物业的同时，发行人还为入驻企业提供标准厂房操作台等配套设施服务，发行人在开发区内的租赁、物业、场地配套设施服务行业中具有垄断性。此外，作为滨江开发区的建设开发主体，公司在开发区内的基础设施维护处于垄断地位。

2、竞争优势

(1) 发行人区位优势明显，拥有良好的发展契机

滨江经济开发区地处长江三角洲中心城市江苏省会南京市江宁区的西部，紧邻黄金水道长江，区内环境优美，风景宜人，拥有南京西南部最好的山水资源。距南京主城 25 公里，距南京长江三桥 12 公里，

距江宁东山新市区20公里，距安徽钢城马鞍山市8公里，是江苏实施沿江开发的第一站，开发区区位优势独特。

滨江经济开发区现已形成集公路、铁路、港口、航空为一体的立体交通体系。公路四通八达，铁路穿境而过，航空快速便捷，港口独具优势。滨江经济开发区优良的地理环境和发达的交通网络为发行人提供了优越的经营环境。

滨江经济开发区依靠现有的资源优势和发展基础，积极推进先进产业集聚，开发区产业集群优势吸引了众多企业入驻，带来了大量的建设开发需求。大规模的投资建设为开发区的发展提供了保障，为发行人创造了良好的外部发展环境，提供了巨大的发展机会，发行人在基础设施建设、园区开发及招商引资方面形成了很强的规模优势。

(2) 发行人拥有良好的产业环境

开发区始建于2003年10月，2006年5月31日经国家发展和改革委员会批准为省级开发区。开发区以环保生态型现代工业新城为定位，致力于打造国际一流的以装备制造业为主的先进制造业基地。

近年来，滨江经济开发区坚持把强化科技引领、集聚创业人才，作为引领产业转型升级的重要抓手，深入实施科技招商和高层次创业人才引进。仅仅三年时间，累计投资建设三创载体45万平方米，建成了13万平方米的省级科技孵化器。三年引进海内外高层次人才团队30个，其中顾泰来教授医联网、穆海东博士裕隆生物、杨继全博士3D打印机、赵建光投资创办的中江新材料等创业项目形成产业化。三年间建成国家级特种设备检测中心1家、国家级重点实验室4家、

省市级企业研发中心 14 家、企业工程技术研究中心 16 家；一夫新材料列入国家重点新产品计划；环宇集团设立中国五百强企业研发机构，实现科技创新国家级项目的“零突破”；南京宝色股份正式上市，实现滨江自主培育上市企业“零”的突破；培育高新技术企业 3 家、民营科技企业 15 家；完成产学研合作项目 15 项；引进高端研发机构 1 家（国网客服中心南方基地）、省市工程技术研究中心 3 家；组织申报省市名牌 7 件、省市著名商标 7 件、行业标准 2 件，新增注册商标数 8 件；完成申请专利 650 件，其中发明专利 170 件、专利授权量 350 件，发明专利授权 20 件等，并建成 5 家企业博士后工作站、院士工作站。先后与南京大学、东南大学、南京锅炉压力容器检验研究院、华红集团等高校院所合作共建 40 多个产学研合作项目。现有宝色股份等 27 家新认定的高新技术企业，拥有国家各类专利产品或专有技术 1,500 多项、国家及省市以上名牌产品 40 多个、国家及省市著名商标 30 多个，13 家企业参与实施和起草国家及行业标准 20 多项。逐步完善的科技创业体系，为加快集聚创新创业人才、推动产业转型升级提供了强劲动力。

（3）发行人拥有规模与垄断优势

经过十多年的发展，发行人已经成为一个总资产超过 400 亿元、年营业收入超过 10 亿元并且拥有城市基础设施建设工程代建、土地一级开发、城市供水、港口建设经营、产业投资等多种经营业务的大型国有企业，抗风险能力以及竞争能力大大提升。作为开发区内重要的公共事业建设主体，发行人的工程代建业务、土地一级开发业务以

及城市供水业务具有绝对的区域垄断优势，这些业务板块的收入稳定、盈利能力强且具有可持续性，随着园区建设进程的推进，公司的规模以及盈利将进一步扩大。

(4) 发行人拥有股东支持优势

发行人作为滨江经济开发区进行基础设施建设、土地一级开发以及城市供水的企业法人，既是经营国有资本的企业，又是政府授权的投资机构。自成立以来公司一直受到江宁区政府的重点支持，在开展工作的过程中与政府各职能部门始终保持着良好的协作关系，在财政税收政策、土地注入和项目获取等多方面持续获得政府的大力支持。报告期内，发行人每年获得股东的财政补助金额较大，股东对发行人的财政补助金额保持在较高水平。股东的大力支持增强了发行人的核心竞争力和可持续经营的稳定性。

(5) 发行人自身良好的资信水平和较强的持续融资能力

发行人是滨江经济开发区市政基础设施建设、土地一级开发、国有资产经营管理的重要融资平台，资产规模大、收益稳定、信誉良好，自成立以来规范经营，与多家商业银行、政策性银行建立了密切而良好的合作关系。截至 2022 年 6 月末，发行人在银行总授信额度为 172.85 亿元，已使用额度为 111.38 亿元，剩余的授信额度为 64.90 亿元。通畅的融资渠道保障了开拓市场和生产经营的需要，为公司未来的发展提供了有力的资金支持。

(6) 发行人具备高效的管理运营能力

发行人擅长运用和整合从政府获取的资源，以市场化和专业化的

形式进行管理和运营,达到利润最大化,实现国有资产的保值和增值。发行人作为滨江经济开发区主要的基础设施投资主体,担负着基础设施建设的重要任务。一方面在财政、资源等方面获得了政府的大力支持,另一方面,公司一贯推行市场化、专业化、规范化、透明化战略,在投资基础设施项目时建立了独特的运营模式,所有基础设施项目均按照市场化原则操作,通过签订商务协议,明确各自的责任和权利关系,对保障公司的持续盈利能力,有效避免非市场性因素干扰,保证公司健康发展发挥了突出作用。

(五) 发行人所处地区经济发展概况

1、南京市经济概况

(1) 南京市经济发展现状

江苏省是全国经济强省,而南京市作为省会城市,是江苏省政治、经济、科教和文化中心。南京市位于中国沿海开放地带与长江流域开发地带的交汇处,是长三角经济核心区的重要区域中心城市,是国家重要的综合性交通枢纽和通信枢纽城市。

南京市是全国重要的综合性工业生产基地。经过多年的发展形成了电子信息、石油化工、汽车制造、钢铁为支柱,以软件和服务外包、智能电网、风电光伏、轨道交通等新兴产业为支撑,先进制造业和现代服务协调发展的产业格局。

近年来,南京市沿着创新驱动、内生增长、绿色发展道路,向率先基本实现现代化目标大步前进,使全市经济实现了快速发展,各项经济指标保持高速增长。2018年-2020年,南京市实现地区生产总值

分别为 12,820.40 亿元、14,030.15 亿元和 14,817.95 亿元，按可比价格计算，比上年增长分别为 8.0%、7.8%和 4.6%；其中第一产业增加值分别为 273.42 亿元、289.82 亿元和 296.80 亿元，增长 0.6%、0.7%和 0.9%；第二产业增加值分别为 4,721.61 亿元、5,040.86 亿元和 5,214.35 亿元，增长 6.5%、6.7%和 5.6%；第三产业增加值分别为 7,825.37 亿元、8,699.47 亿元和 9,306.80 亿元，增长 9.10%、8.60%和 4.10%。

南京市 2018 年-2020 年财政收支情况

单位：亿元

名称	2018 年度	2019 年度	2020 年度
一般预算收入	1,470.02	1,580.03	1,637.70
其中：税收收入	1,242.49	1,373.83	1,395.56
政府性基金收入	1,614.62	1,704.67	2,208.40
一般预算财力	2,130	2,328	2,456.1
其中：市本级	862	913.9	969.8
区县	1,268	1,414.1	1,486.3
地方一般预算支出	1532.71	1,658.60	1,754.62
政府性基金支出	1,589.89	1,945.73	2,187.74

(2) 南京市经济发展优势

1) 区位优势

南京地处辽阔的长江下游平原，地势平坦，是华东地区重要的交通、通讯枢纽，全市区域内铁路、公路、水运、空运、管道五种运输方式齐全，建立了全方位、立体化、大运量的交通运输网络，交通非常便利，使南京成为重要的国家综合交通枢纽。同时南京是国家重要创新基地和科技创新中心，现代服务中心、现代服务业基地和先进制造业基地，长江航运物流中心，这奠定了南京作为华东地区中心城市的基础。而且南京濒江近海，“黄金水道”穿城而过，南京港作为天

然良港已成为远东内河第一大港，南京已成为华东、华中地区对外的一个水路枢纽，战略位置显著。

2) 工业优势

南京是中国重要的综合性工业生产基地。南京的电子、化工生产能力在国内城市中居第二位，车辆制造规模居第三位，机械制造业的技术、规模居国内领先地位，家用电器业、建材工业也都具有较大规模。目前南京已成为中国东部地区重工业与轻工业并重发展，工业门类齐全，以电子、汽车、化工为主导产业的综合性工业基地，为落户企业的良好发展提供了优越的条件。

3) 旅游资源丰富

南京历史文化悠久，是中国著名的四大古都及历史文化名城之一。50 万年前，南京就是人类聚居之地。公元前 472 年，越王勾践灭吴后，在今中华门西南侧建城，开创了南京的城垣史。南京故有“六朝古都”、“十朝都会”之称，悠久的历史为南京创造了丰富的旅游资源，每年吸引世界各地的大量游客前来观光旅游，为南京旅游相关产业的发展提供了巨大的发展空间。

2、江宁区经济发展概况

(1) 江宁区经济发展现状

江宁区位于南京市南部，东与句容市接壤，东南与溧水区毗连，南与安徽省当涂县衔接，西南与安徽省马鞍山市相邻，西与安徽省和县及南京市浦口区隔江相望，距离南京市区仅16公里。江宁区从东西南三面环抱南京主城，机场、港口、铁路、公路交通体系发达，是南

京市对外沟通的重要枢纽。

江宁区依托其区位优势，逐步发展成南京市经济实力最强区之一。江宁区内有1个国家级经开区，2个省级开发园区。

近年来，江宁区政府着力培育电子信息产业、汽车制造及零部件产业、智能电网、电力自动化产业、新能源产业、软件研发产业、装备制造业、航空产业、现代物流产业、高端商贸产业和旅游产业十大战略性主导产业。区内江宁经济技术开发区（简称“江宁开发区”），是国家级经济技术开发区，江宁开发区包括了科学园产业区和高新产业区等园区，是“一区多元”的经济技术开发区。园区创办多年来，累计吸引来自美国、日本、德国、瑞典等 42 个国家和地区的 1,800 多个项目，其中千万美元以上项目有 300 多个。

江宁区 2018 年全年实现地区生产总值 2,163.6 亿元，按可比价计算，比上年增长 8.3%。2018 年全年完成一般公共预算收入 255.1 亿元，比上年增长 12.6%。江宁区 2019 年实现地区生产总值 2,371.41 亿元，按可比价计算，比上年增长 8.0%。2019 年全年实现一般公共预算收入 265.56 亿元，比上年增长 4.1%。江宁区 2020 年实现地区生产总值 2,509.32 亿元，比上年增长 5.82%。2020 年全年实现一般公共预算收入 264.36 亿元，同比下降 0.45%。

江宁区 2018 年-2020 年主要经济及财政指标

单位：亿元

名称	2018 年度	2019 年度	2020 年度
地区生产总值	2,163.60	2,371.41	2,509.32
一般公共预算收入	255.1	265.56	264.36
其中：税收收入	226.2	235.66	234.27
一般公共预算支出	242.22	243.15	246.84

2、江宁区经济发展优势

(1) 区位优势

江宁区从东西南三面环抱南京主城，港口、机场、铁路、公路、地铁交通体系发达，是南京对外沟通的重要枢纽。区内拥有21.5公里长江岸线，目前已建成12个万吨级泊位，和新生圩港等共同构成亚洲最大的内河港口群；南京禄口国际机场坐落于江宁区，是中国重要的干线机场，是华东地区的主要货运机场，与上海虹桥机场、浦东机场互为备降机场，总体规划为年飞行36万架次，年旅客吞吐量4,000万人次，货邮吞吐量100万吨；沪宁高速、宁杭高速等8条国省干道，京沪高铁、宁安城际、宁杭城际铁路过境而过；坐落在江宁区的亚洲最大的火车站南京火车南站已建成使用，从江宁到上海仅需一个小时车程；南京地铁一号线通向江宁的南延工程已建成通车，其他轨道交通线也正在规划建设中，快速的地铁交通使江宁区与南京主城实现无缝对接。

(2) 产业基础优势

江宁区集聚了多个现代化产业，引进了大批全国乃至世界著名的大型企业，包括：电子信息产业，集聚了西门子、爱立信、西铁城等近300家中外高科技企业，手机、小尺寸液晶面板等产品产能均为全球最大之一，其中手机产能达1.2亿只，占全球产能9%；汽车制造及零部件产业，拥有长安福特马自达、上海大众南京分公司等6家整车制造企业，集聚了塔塔、蒂森克虏伯、法雷奥、霍尼维尔等100多家配套企业，基本形成零部件生产、发动机制造、整车制造和营销研发

的完整产业链；电力设备产业，汇集了60多家企业，产品产能、市场占有率、技术水平在全国同行业保持领先，是全国重要的电力自动化产业基地，南瑞继保、国电南自等企业国内市场占有率达80%以上，成为全国电力设备产品市场行情的风向标；软件研发产业，拥有各类软件企业一百多家，中国多类软件企业清华科技园等一批高水平产学研合作项目启动实施，爱立信、西门子、福特、摩托罗拉等一大批著名研发机构进区落户，其中福特汽车研发中心是福特公司在亚洲地区设立的首个全球性研发中心；装备制造业，形成了以宁庆数控机床、马波斯自动化设备等为代表的精密机械制造业，以五洲制冷、帕威尔电气、日立电机等为代表的专用通用设备制造业，以中船绿洲、东升船用设备制造等为代表的交通运输设备制造业等；现代物流产业，重点打造集空港物流、航运物流、铁路物流、基地物流为一体的现代物流集聚区，中国邮政航空速递中心项目建成后，有望成为亚洲第一、世界第三的快递中心；旅游产业，江宁区旅游资源丰富，拥有国家等级风景区13处，阳山碑材、蒋介石温泉别墅、南唐二陵、郑和墓、弘觉寺和定林寺等名胜古迹闻名中外。

（3）市场优势

江宁目前已经形成了全方位、深层次、宽领域的开放开发格局。目前，江宁区拥有国家级开发区江宁经济技术开发区以及省级开发区滨江经济开发区。江宁开发区是江苏省首批新型工业化示范基地，开发区内包括科学园产业区和高新产业区等园区，是“一区多园”的经济技术开发区。园区创办十多年来，累计吸引来自美国、日本、德国、

瑞典、韩国、台湾、香港等42个国家和地区的1,800多个项目，其中千万美元以上项目300多个。滨江经济开发区紧邻黄金水道长江，定位为“邻江生态型现代工业新城”，着力打造为先进制造业基地、钢铁物流基地和最宜居生态新城。经过五年来的开发建设，目前滨江经济开发区已经形成“中心产业区、港口物流区、滨江新城”三区联动开发格局。凭借着打造这些高效、快速发展的开发区的经验，江宁的招商理念已从主要依靠基础设施、优惠政策，发展到专注于打造最适合企业生长综合环境的新阶段。

3、滨江经济开发区经济概况

(1) 滨江经济开发区经济发展现状

滨江经济开发区成立于2003年，是经国家发改委审核批准成立的省级开发区，是南京主城外围九大新城之一，也是江宁区城市发展六大功能片区的重要组成部分，辖区面积258平方公里，目前开发区总体规划面积66.3平方公里。南京江宁滨江开发区在江苏省省级开发区中排名33名（共88家）。

滨江经济开发区紧紧围绕“打造一流低碳型、智慧型、生态型、宜居型现代化新城”目标，坚持走创新驱动、内生增长、绿色发展之路，努力打造“中国最具竞争力的智能动力装备制造业基地、长江口岸最具规模的航运物流基地、南京西南部最具宜居的生态智慧新城”。经过多年的科学开发和有序建设，快速拉开50平方公里开发框架，形成产业、港口、新城“三大”开发组团齐头并进，核电装备、轨道交通、智能电网、重型装备、航运物流“五大”现代产业竞相发展的

全新格局，发展活力显著增强，综合实力快速提升。通过不懈努力，开发区在对外开放、产业集聚、城镇建设、和谐发展、体制创新等方面，成为江苏沿江经济发展的示范载体和最新亮点。

南京江宁滨江经济开发区面向未来，结合十三五规划的编制，坚持把该开发区放在全市、全省乃至全国的战略高度进行定位，放大省际窗口的示范效应，在更大范围内配置生产要素，实现更高层次的转型发展。按照“打造一流的低碳型、智慧型、生态型、宜居型现代化新城”的目标取向，围绕打造“中国最具竞争力的先进制造业基地、长江口岸最具规模的钢铁物流基地、南京西南部最具宜居的生态智慧新城”功能定位，全力推进产业、港口、新城的融合发展，体现滨江特有的临江特色和优势，提升产业承载力和环境竞争力，最终把滨江打造成为具有鲜明时代特征的中国第四代类型的新型开发园区。

南京江宁滨江经济开发区将通过实施新兴产业培育、现代服务业倍增和传统产业升级“三大计划”，力争集聚 30 家以上央企、10 家以上世界或国内 500 强企业、150 家以上规模企业，形成装备制造、新能源、物联网等 3 个产值超两百亿元的主导产业板块，朝着打造千亿元级新型制造业基地和千亿元级现代物流基地的目标迈进。

2018-2020 年，江宁滨江经济开发区公共财政预算收入分别为 7.31 亿元、11.36 亿元和 20.29 亿元，同比增长 17.50%、55.40%和 78.61%；2018-2020 年，江宁滨江经济开发区地区生产总值为 80.00 亿元、109.28 亿元和 149.00 亿元。

滨江开发区 2018 年-2020 年主要经济及财政指标

单位：亿元

名称	2018 年度	2019 年度	2020 年度
地区生产总值	80.00	109.28	149.00
一般公共预算收入	7.31	11.36	20.29

(2) 滨江经济开发区发展优势

1) 区位优势

滨江经济开发区区位优势独特，地处长江三角洲中心城市江苏省会南京市江宁区的西部，紧邻黄金水道长江，首期建有12个万吨级泊位码头，水路、陆路运输网络发达，距禄口国际机场50公里，形成了海陆空一体化的交通运输系统。区内环境优美，风景宜人，拥有南京西南部最好的山水资源，为建设宜居生态城市提供了天然的优越条件。距南京主城25公里，距南京长江三桥12公里，距江宁东山新市区20公里，距安徽钢城马鞍山市8公里，快速实现与周边繁华地区的无缝对接。

2) 产业布局优势

经过多年的发展，目前园区已经形成“中心产业区、港口物流区、滨江新城”三区联动发展的产业格局。

中心产业区：以先进装备制造业为定位，重点发展机械装备制造、电子电力设备制造、专用及通用设备制造、交通运输设备制造等先进装备制造业，积极培育电子信息、新能源、新材料等高端产业，目前已累计引进企业400多家，一个以精密机械制造、船舶机械制造、大型设备制造、电子信息产业为主导的先进装备制造业基地雄姿初现。

港口物流区：重点发展以钢材深加工、金属贸易、仓储配送为主导的港口物流、铁路物流等现代物流业。依托 21.5 公里的长江黄金

岸线资源，首期建有 12 个万吨级泊位码头，建有华东地区最具规模的钢铁物流园，积极发展保税仓库、口岸服务等生产性服务业，加快建设南京江南地区生产性物流的重要集聚区。境内南京铁路货运南站已建成投入使用，南京的铁路物流集聚滨江，形成港口物流与铁路物流的整体联动。一个拉动南京长江流域现代物流业的基地已初具规模。

滨江新城区：重点发展以金融、商贸、科技、居住、旅游等现代服务业为主，汇聚更多人流、物流、资金流和信息流，精心构筑功能完善、品质高档、具有沿江城市风貌的现代化魅力江城。凭借滨江经济开发区优越的自然景观，新城区将建设成为宜居的综合性城市，在为中心产业区以及港口物流区从业人员解决居住问题的同时大力发展商贸业，与其他两区的产业形成互动，共同发展。因此，新城区除了建设拆迁安置工程的复建小区外，还将大力开发商品房、人才公寓、大型综合性商业中心、办公楼等，将为园区内各产业的发展提供完善的配套服务。

3) 政策优势

为鼓励和吸引国内外重大生产性项目落户滨江经济开发区，提高滨江经济开发区发展水平，江宁区政府为入驻园区的优质企业提供了大量优惠政策。在税收优惠政策上，凡在开发园区内投资开办的重点项目，从经营之日起两年内按企业所得税区级财政留成部分全额给予补助，第三到第五年给予 50% 补助，而且自经营之日起五年内按增值税区级财政留成部分不超过 50% 部分给予补助，此外，对于缴纳营业

税的重点项目，自企业经营之日起三年内按营业税区级财政留成的40%给予补助，对于在开发区内购买土地的重点项目，土地交易契税区级财政留成部分给予一定比例的补助。除了这些普遍适用的税收优惠政策之外，对于一些涉及全区整体利益和发展的重大、特殊项目，报经江宁区政府同意后，可采取一事一议的办法制定单项优惠政策，进一步提高了对滨江经济开发区内重点项目扶持的灵活性。

第五节 发行人财务情况

苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2019-2021 年度的财务报表进行了审计，出具了苏亚审[2022]782 号标准无保留意见的审计报告，2022 年 1-6 月财务报表未经审计。在阅读下文的相关财务报表中的信息时，投资者应当参照发行人 2019-2021 年度经审计的财务报表及 2022 年 1-6 月未经审计的财务报表，以及本募集说明书中其他部分对发行人的历史财务数据的注释。

一、报告期内会计政策变更、会计估计变更等

（一）重要会计政策变更

发行人自 2021 年 1 月 1 日起执行财政部于 2017 年修订的《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》《企业会计准则第 23 号—金融资产转移》《企业会计准则第 24 号—套期会计》和《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》（以下简称“新金融工具准则”）。

2017 年 7 月 5 日，财政部发布修订的《企业会计准则第 14 号—收入》（财会【2017】22 号）（以下简称“新收入准则”）。修订后的准则规定，首次执行该准则应当根据累积影响数调整当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。公司自 2021 年 1 月 1 日起实施，并按照有关衔接规定进行了处理。

2018 年 12 月 7 日，财政部发布修订的《企业会计准则第 21 号——租赁》（财会【2018】35 号），要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业，自 2019 年 1 月 1 日起施行；其他执行企业会计准则的

企业自 2021 年 1 月 1 日起施行。公司自 2021 年 1 月 1 日起实施，并按照有关衔接规定进行了处理。

（二）重要会计估计变更

报告期内无重要会计估计变更。

二、发行人报告期内主要财务数据及财务指标

（一）主要财务数据

发行人最近三年及一期主要财务数据

单位：万元

项目	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
资产总额	4,943,103.77	4,643,705.09	4,112,847.07	3,160,851.74
其中：流动资产	4,617,189.98	4,314,400.75	3,905,024.30	2,957,424.80
负债总额	3,390,357.98	3,101,188.84	2,785,421.31	2,176,154.71
其中：流动负债	1,318,999.49	1,092,976.31	1,121,419.98	557,973.17
少数股东权益	1,666.41	1,665.88	6,504.81	7,159.22
所有者权益合计	1,552,745.79	1,542,516.25	1,327,425.76	984,697.03
项目	2022 年 1-6 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
营业收入	61,429.16	174,727.14	214,905.28	264,084.45
营业成本	62,135.69	174,488.05	223,926.77	277,740.99
营业利润	10,246.48	32,378.49	32,190.47	26,495.06
利润总额	10,137.84	32,400.27	32,504.06	26,655.06
少数股东损益	0.52	-297.20	-654.41	816.84
净利润	10,229.54	28,602.12	27,577.47	26,123.88
经营活动产生的现金流量净额	9,657.47	-281,578.04	-697,589.87	-909,024.06
投资活动产生的现金流量净额	-38.16	-89,373.88	-3,222.26	-8,340.19
筹资活动产生的现金流量净额	54,102.57	386,806.31	695,439.19	863,509.54
现金及现金等价物净增加额	63,721.88	10,721.60	-5,372.94	-53,854.71

（二）主要财务指标

发行人最近三年及一期主要财务指标

项目	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
----	-----------------	------------------	------------------	------------------

资产负债率 (%)	68.59	66.78	67.72	68.85
流动比率 (倍)	3.50	3.95	3.48	5.30
速动比率 (倍)	2.46	2.79	2.50	3.94
项目	2022 年 1-6 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
应收账款周转率 (次/年)	0.08	0.24	0.34	0.53
存货周转率 (次/年)	0.05	0.15	0.24	0.50
总资产周转率 (次/年)	0.01	0.04	0.06	0.10
净资产收益率 (%)	0.66	1.99	2.39	2.99
EBITDA (亿元)	-	4.06	3.52	2.93
EBITDA 利息保障倍数 (倍)	-	2.19	0.94	0.69

注：1、资产负债率=负债总额/资产总额

2、流动比率=流动资产/流动负债

3、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

4、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

5、存货周转率=营业成本/存货平均余额

6、总资产周转率=营业收入/总资产平均余额

7、净资产收益率=净利润/所有者权益合计平均余额

8、EBITDA=利润总额+费用化利息支出+折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销

9、EBITDA 利息倍数=EBITDA/(费用化利息支出+资本化利息)

三、发行人财务分析

(一) 资产负债结构分析

最近三年及一期末，发行人总资产保持稳定增长，分别为 3,160,851.74 万元、4,112,847.07 万元、4,643,705.09 万元、4,943,103.77 万元。最近三年及一期末，发行人负债总额分别为 2,176,154.71 万元、2,785,421.31 万元、3,101,188.84 万元、3,390,357.98 万元，负债规模保持稳定增长。

自成立以来，公司依靠灵活的经营模式、优质高效的管理和南京市政府以及滨江经开区管委会的大力支持，获得了快速的成长，规模和整体实力不断发展壮大。从整体上看，发行人资产负债率处于适中水平，融资潜力较大；流动资产、非流动性资产、流动负债、非流动

性负债配比合理，资产变现能力和短期偿债能力较强，具有较强的抗风险能力。

1、资产结构分析

最近三年及一期公司资产结构分析

单位：万元、%

项目	2022年6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
流动资产：								
货币资金	405,725.94	8.21	249,004.06	5.36	238,149.67	5.79	233,022.61	7.37
应收票据	-	-	10.00	0.00	-	-	-	-
应收账款	760,561.89	15.39	761,684.07	16.40	692,882.14	16.85	581,572.24	18.40
其他应收款	1,898,825.18	38.41	1,923,127.07	41.41	1,659,893.03	40.36	1,186,147.48	37.53
预付款项	148,418.80	3.00	73,772.46	1.59	175,154.67	4.26	179,320.84	5.67
存货	1,371,149.48	27.74	1,260,465.98	27.14	1,101,259.82	26.78	759,363.17	24.02
持有待售资产	-	-	-	-	5,668.81	0.14	-	-
其他流动资产	32,508.69	0.66	46,337.11	1.00	32,016.17	0.78	17,998.47	0.57
流动资产合计	4,617,189.98	93.41	4,314,400.75	92.91	3,905,024.30	94.95	2,957,424.80	93.56
非流动资产：								
长期股权投资	30,941.26	0.63	30,941.26	0.67	30,222.10	0.73	20,240.35	0.64
投资性房地产	79,515.60	1.61	80,675.36	1.74	82,994.89	2.02	89,536.28	2.83
可供出售金融资产	-	-	-	-	74,846.17	1.82	54,978.47	1.74
其他非流动金融资产	73,165.00	1.48	73,165.00	1.58	-	-	-	-
其他权益工具投资	101,042.97	2.04	101,042.97	2.18	-	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-	-	-	-	35,000.00	1.11
在建工程	-	-	-	-	-	-	18.28	0.00
固定资产	3,444.86	0.07	3,647.01	0.08	3,684.58	0.09	2,058.84	0.07
使用权资产	21,800.65	0.44	23,673.14	0.51	-	-	-	-
无形资产	14,485.99	0.29	14,597.01	0.31	210.91	0.01	221.21	0.01
商誉	520.00	0.01	520.00	0.01	520.00	0.01	520.00	0.02
长期待摊费用	87.89	0.00	133.01	0.00	223.27	0.01	11.85	0.00
递延所得税资产	909.57	0.02	909.57	0.02	920.85	0.02	841.66	0.03
其他非流动资产	-	-	-	-	14,200.00	0.35	-	-
非流动资产合计	325,913.79	6.59	329,304.34	7.09	207,822.76	5.05	203,426.94	6.44

资产总计	4,943,103.77	100.00	4,643,705.09	100.00	4,112,847.07	100.00	3,160,851.74	100.00
------	--------------	--------	--------------	--------	--------------	--------	--------------	--------

最近三年及一期末，发行人总资产保持稳定，分别为 3,160,851.74 万元、4,112,847.07 万元、4,643,705.09 万元和 4,943,103.77 万元。2020 年末发行人总资产为 4,112,847.07 万元，较 2019 年末增加 951,995.33 万元，增幅为 30.12%，主要系公司建设项目增加，业务规模扩大导致其他应收款、应收账款和存货增加。2021 年末，公司资产总额较 2020 年末增加 530,858.02 万元，增幅为 12.91%，主要系公司业务规模扩大导致其他应收款、应收账款和存货增加。总体来看，发行人资产规模快速增长。发行人总资产快速增长，主要系报告期内，随着滨江开发区的快速发展，发行人业务快速增长，导致存货、其他应收款等科目增长所致。

从资产结构上来看，发行人流动资产占比较大。最近三年及一期末，发行人流动资产分别为 2,957,424.80 万元、3,905,024.30 万元、4,314,400.75 万元和 4,617,189.98 万元，占资产总额的比例分别为 93.56%、94.95%、92.91%和 93.41%。发行人的流动资产主要由货币资金、应收账款、其他应收款和存货等构成。最近三年及一期末，发行人非流动资产分别为 203,426.94 万元、207,822.76 万元、329,304.34 万元和 325,913.79 万元，占资产总额的比例分别为 6.44%、5.05%、7.09%和 6.59%。发行人非流动资产主要由投资性房地产、其他权益工具投资和长期股权投资等构成。

主要科目说明如下：

(1) 流动资产：

①货币资金

最近三年及一期末，发行人货币资金分别为 233,022.61 万元、238,149.67 万元、249,004.06 万元、405,725.94 万元，分别占当期总资产比例分别为 7.37%、5.79%、5.36%、8.21%，说明发行人银行存款金额较高，货币资金充沛。

2020 年末发行人货币资金为 238,149.67 万元，较上年末增加 5,127.06 万元，增幅为 2.20%；2021 年末发行人货币资金为 249,004.06 万元，较上年末增加 10,854.39 万元，增幅为 4.56%，主要因公司银行借款和债券融资持续增加，资金融入量较大；2022 年 6 月末发行人货币资金 405,725.94 万元，较上年末增加 156,721.88 万元，增幅 62.94%，主要系发行人发行债券所致。

发行人货币资金中绝大多数为银行存款和其他货币资金，其他货币资金主要为银票保证金、质押存单、履约保函。近三年及一期末，发行人货币资金构成如下：

最近三年及一期末发行人货币资金情况

单位：万元、%

项目	2022年6月30日		2021年12月31日		2020年12月31日		2019年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
库存现金	14.52	0.00	17.63	0.01	46.15	0.02	25.00	0.01
银行存款	292,652.43	72.13	207,927.43	83.50	193,103.51	81.08	192,437.61	82.58
其他货币资金	113,059.00	27.87	41,059.00	16.49	45,000.00	18.90	40,560.00	17.40
合计	405,725.94	100.00	249,004.06	100.00	238,149.67	100.00	233,022.61	100.00

②应收账款

最近三年及一期末，发行人应收账款分别为 581,572.24 万元、692,882.14 万元、761,684.07 万元、760,561.89 万元，占资产总额的比例分别为 18.40%、16.85%、16.40%、15.39%。2020 年末，发行人

应收账款余额为 692,882.14 万元，较 2019 年末增加 111,309.90 万元，增幅为 19.14%，主要因园区基础设施项目进度推进、从而对新济公司工程建设款及中兴通讯厂房代建款项增加所致。2021 年末，发行人应收账款余额为 761,684.07 万元，较 2020 年末增加 68,801.93 万元，增幅为 9.93%，变动不大；2022 年 6 月末，发行人应收账款账面价值为 760,561.89 万元，较 2021 年末减少 1,122.18 万元，降幅约为 0.15%，变动不大。应收账款主要是发行人作为工程代建项目建设主体应收委托方南京江宁滨江经济开发区管理委员会以及南京江宁新济建设实业发展有限公司的项目结算款和代建厂房应收款，近几年发行人承建的工程项目较多，部分项目结算款项尚未到位，故应收账款处在较高水平。发行人应收账款周转率逐年提高，资金流动性强，短期偿债能力较好。

2022 年 6 月末发行人应收账款前五大明细情况

单位：万元

欠款单位	入账价值	性质	占应收账款期末余额合计数的比例(%)
南京江宁新济建设实业发展有限公司	496,539.41	应收委托代建园区基础设施回购款	65.28
中兴通讯（南京）有限责任公司	237,349.83	应收代建厂房款	31.21
江苏卡耐新能源有限公司	23,068.94	应收代建厂房款	3.03
南京仁信资产管理有限公司	1,686.61	应收租赁和配套费	0.22
南京滨江科创投资有限公司	1,322.82	应收租赁和配套费	0.17
合计	759,967.61	/	99.91

2021 年末发行人应收账款前五明细情况

单位：万元

序号	欠款单位	入账价值	账龄	性质
1	南京江宁新济建设实业发展有限公司	491,324.36	0-3 年；3 年以上	工程转让款

2	中兴通讯（南京）有限责任公司	237,349.83	0-3 年；3 年以上	代建款
3	江苏卡耐新能源有限公司	23,068.94	0-3 年；3 年以上	代建款
4	南京江宁滨江经济开发区管理委员会	6,296.22	1 年以内	应收维护养护款
5	南京仁信资产管理有限公司	1,686.61	1 年以内	房租及配套设施收入
	合计	759,725.96		-

报告期内，应收账款占总资产的比例均较大，账龄主要为 3 年以内，应收账款占总资产的比例较为稳定，主要是发行人作为工程代建项目主体应收委托方的项目款，近年来发行人承建的园区基础设施代建项目较多，部分项目结算款项尚未到位，故应收账款在报告期内均处在较高水平。发行人应收账款主要为对滨江开发区国有企业的建设工程转让款及对园区企业的代建款等，由于滨江开发区政府财力较强，对滨江开发区国有企业应收账款不能回收的风险很小，故被认定为无风险组合，该部分应收账款不计提坏账准备。其余对非政府单位及国有企业的应收账款，按照账龄划分，计提坏账准备。应收账款余额中无持有公司 5%（含 5%）以上股份的股东欠款。

③其他应收款

最近三年及一期末，发行人其他应收款分别为 1,186,147.48 万元、1,659,893.03 万元、1,923,127.07 万元和 1,898,825.18 万元，占资产总额的比例分别为 37.53%、40.36%、41.41%和 38.41%。

2020 年末其他应收款余额较 2019 年末增加 473,745.55 万元，增幅为 39.94%，主要系项目建设产生的往来款增加。2021 年末，发行人其他应收款较 2020 年末增加 263,234.04 万元，增幅为 15.86%，主要系项目建设产生的往来款增加；2022 年 6 月末，发行人其他应收

款较 2021 年末减少 24,301.89 万元，降幅 1.26%，报告期内发行人其他应收款逐年增加，主要系项目建设产生的往来款增加。

报告期内，发行人其他应收款均是由于发行人所在区域内其他非政府性建设单位为了共同推进滨江开发区的建设而发生的，与发行人的经营业务相关，均属于经营性其他应收款。

公司将与经营相关的其他应收款划分为经营性，和经营不相关的其他应收款划分为非经营性。截至 2022 年 6 月末，发行人其他应收款余额为 1,898,825.18 万元，发行人的其他应收款均为业务往来款，属于经营性其他应收款。

债券存续期内，对其他应收款，发行人的工作重点是确保存量部分能够按时收回，严格控制其他应收款的规模。如无特殊情况，发行人原则上不随意新增非经营性其他应收款；如果发行人根据实际情况，确需新增非经营性其他应收款，则其开展的前提是新增部分经合理预判能够按时收回。

发行人最 2022 年 6 月末其他应收款主要为应收南京牧龙园林科技有限公司、南京江宁滨江物流有限公司、南京滨江科创投资有限公司、南京仁信资产管理有限公司和江宁滨江经济开发区管理委员会等的往来款。上述单位为地方国有企业及管委会，预计无法收回的概率较低。

发行人其他应收款主要为对滨江开发区国有企业及管委会的业务往来款，由于滨江开发区政府财力较强，对滨江开发区国有企业及管委会的其他应收款不能回收的风险很小，故被认定为无风险组合，

该部分其他应收款不计提坏账准备。其余企业的其他应收款，按照账龄划分，计提坏账准备。

2022 年 6 月末其他应收款中前五大金额合计 1,714,428.42 万元，占其他应收款余额的比例为 90.14%，其明细项目列示如下：

2022 年 6 月末发行人其他应收款主要往来明细

单位：万元、%

序号	欠款单位	入账科目	金额	占比	坏账准备	性质
1	南京牧龙园林科技有限公司	其他应收款	369,061.50	19.41	-	往来款
2	南京江宁滨江经济开发区管理委员会	其他应收款	368,012.46	19.35	-	往来款
3	南京仁信资产管理有限公司	其他应收款	360,875.53	18.97	-	往来款
4	南京滨江科创投资有限公司	其他应收款	342,734.13	18.02	-	往来款
5	南京江宁滨江物流有限公司	其他应收款	273,744.80	14.39	-	往来款
合计	-	-	1,714,428.42	90.14	-	-

2021 年末其他应收款中前五大金额合计为 1,850,584.74 万元，占其他应收款余额的比例为 96.09%，其明细项目列示如下：

2021 年末发行人其他应收款前五大明细情况

单位：万元、%

序号	欠款单位	是否关联方	账面余额	账龄	占经营性其他应收款余额比	性质
1	南京牧龙园林科技有限公司	否	405,022.50	1 年以内 196,976.00； 1-2 年 208,046.50	21.03	往来款
2	南京滨江科创投资有限公司	否	389,435.17	1 年以内 68,574.85； 1-2 年 142,536.37；2-3 年 61,487.66；3 年以上 116,836.29	20.22	往来款
3	南京江宁滨江经济开发区管理委员会	否	385,818.53	1 年以内	20.03	往来款

序号	欠款单位	是否关联方	账面余额	账龄	占经营性其他应收款余额比	性质
4	南京仁信资产管理	否	371,075.53	1 年以内 105,378.72; 1-2 年 152,233.00; 2-3 年 113,463.81	19.27	往来款
5	南京江宁滨江物流	否	299,233.00	1 年以内	15.54	往来款
	合计	-	1,850,584.74		96.09	

截至 2021 年末，公司应收政府及相关部门的应收账款、其他应收款合计 40.31 亿元，占公司 2021 年末净资产的 26.13%。

④预付款项

最近三年及一期末，发行人预付款项分别为 179,320.84 万元、175,154.67 万元、73,772.46 万元和 148,418.80 万元，占总资产的比例分别为 5.67%、4.26%、1.59%和 3.00%，占比较小。2020 年末预付款项较 2019 年末减少 4,166.17 万元，降幅 2.32%，变化不大；2021 年末预付款项较 2020 年末减少 101,382.21 万元，降幅 57.88%，主要原因为款项陆续结算所致。

2022 年 6 月末发行人预付账款前五大明细

单位：万元

债务人名称	年末余额	占比
南京市江宁区房屋征迁事务管理所	14,288.39	9.63
江苏新广源科技实业有限公司	12,114.33	8.16
南京市规划和自然资源局江宁分局	12,082.37	8.14
南京明科电子科技有限公司	8,514.69	5.74
南京苏逸实业有限公司	7,606.79	5.13
合计	54,606.56	36.80

⑤存货

最近三年及一期末，发行人存货分别为 759,363.17 万元、1,101,259.82 万元、1,260,465.98 万元和 1,371,149.48 万元，分别占当

期总资产比例分别为 24.02%、26.78%、27.14% 和 27.74%，主要内容为代建项目开发成本，随着代建项目建设情况的变化，公司的存货也在变化。

2020 年末公司存货 1,101,259.82 万元，比 2019 年末增加 341,896.65 万元，增幅为 45.02%，主要系发行人代建项目开发成本增加较多，故有较大幅度增长。2021 年末公司存货 1,260,465.98 万元，比 2020 年末增加 159,206.16 万元，增幅为 14.46%。

最近三年及一期末，发行人存货明细情况如下表所示：

最近三年及一期末发行人存货明细情况

单位：万元、%

项目	2022 年 6 月 30 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
原材料	32.34	0.00	32.34	0.00	32.34	0.00	40.69	0.01
开发成本	1,366,361.67	99.65	1,255,717.94	99.62	1,098,916.14	99.79	346,107.83	99.99
工程施工	4,755.47	0.35	4,715.69	0.37	2,311.33	0.21		
合计	1,371,149.48	100.00	1,260,465.98	100.00	1,101,259.82	100.00	346,148.52	100.00

发行人存货主要由代建项目开发成本和原材料构成，其中开发成本占比较大。截至 2022 年 6 月末发行人存货中开发成本明细如下：

截至 2022 年 6 月末发行人存货开发成本明细

单位：万元

序号	项目明细	金额
1	开发成本-土地征用及拆迁补偿费	619,975.13
2	开发成本-基础设施费用	240.92
3	开发成本-基础设施	531,270.00
4	开发成本-项目开发成本	63,597.95
5	开发成本-复建安置房	67,342.31
6	开发成本-基础设施维护	1,095.09
7	开发成本-开发间接费用	76,621.61
8	开发成本-其他	141.97
9	开发成本-代建工程（滨江港）	6,076.68
	合计	1,366,361.67

(2) 非流动资产

①长期股权投资

最近三年及一期末，发行人长期股权投资分别为 20,240.35 万元、30,222.10 万元、30,941.26 万元和 30,941.26 万元，分别占当期总资产比例分别为 0.64%、0.73%、0.67%和 0.63%，占比较小。截至 2021 年末，发行人长期股权投资主要为对南京市滨江科技小额贷款有限公司、南京江南环保产业园发展有限公司、南京锋泽创业投资合伙企业（有限合伙）、南京新工泰融健康产业基金管理合伙企业（有限合伙）、南京滨江动平衡创业投资合伙企业（有限合伙）等的长期股权投资并采用权益法核算。2020 年末公司长期股权投资 30,222.10 万元，比 2019 年末增加 9,981.75 万元，增幅为 49.32%，主要系发行人新增对南京新工泰融健康产业基金管理合伙企业（有限合伙）的投资所致；2021 年末发行人长期股权投资为 30,941.26 万元，较上年末增加 719.16 万元，增幅为 2.38%，变化不大。

截至 2022 年 6 月末发行人长期股权投资明细

单位：万元

被投资单位	2022 年 6 月末余额
南京市滨江科技小额贷款股份有限公司	8,698.13
南京江南环保产业园发展有限公司	10,000.00
南京锋泽创业投资合伙企业（有限合伙）	1,513.64
南京新工泰融健康产业基金管理合伙企业（有限合伙）	10,033.81
南京滨江动平衡创业投资合伙企业（有限合伙）	695.68
合计	30,941.26

②投资性房地产

最近三年及一期末，发行人投资性房地产分别为 89,536.28 万元、

82,994.89 万元、80,675.36 万元和 79,515.60 万元，占当期末总资产比例分别为 2.83%、2.02%、1.74%和 1.61%，占比较小。发行人投资性房地产采用成本法核算，报告期内发行人投资性房地产账面价值波动不大。

截至 2022 年 6 月末，公司投资性房地产明细如下：

单位：万元

资产名称	原值	累计折旧	净值
派出所大楼	4,127.35	1,288.79	2,838.56
滨江邻里中心	88.75	47.08	41.68
新济洲管理用房	4,125.80	1,825.03	2,300.78
玉兰园（五期商业配套）	416.63	193.56	223.07
消防中队办公楼	1,625.26	680.88	944.39
交警中队办公楼	4,587.75	1,386.83	3,200.92
国土所办公楼	753.85	333.47	420.39
标准厂房	10,560.36	3,584.52	6,975.84
滨江科技创业中心（江边）	45,021.00	11,880.54	33,140.46
办公大楼（研发楼）新	13,692.25	1,759.37	11,932.89
行政服务中心（新）	5,916.44	760.23	5,156.22
牧龙老管委会	6,301.40	523.80	5,777.60
牧龙中学	170.00	116.92	53.09
银杏园（四期商业配套）	808.94	411.34	397.61
海棠园和樱花园（七期商业配套）	6,573.72	844.68	5,729.04
人才公寓	568.07	184.98	383.10
合计	105,337.57	25,821.98	79,515.60

截至 2021 年末，发行人投资性房地产如下：

发行人 2021 年末投资性房地产明细

单位：万元

资产名称	原值	累计折旧	净值
派出所大楼	4,127.35	1,239.28	2,888.07
滨江邻里中心	88.75	46.37	42.38
新济洲管理用房	4,125.80	1,788.28	2,337.52
玉兰园（五期商业配套）	416.63	190.01	226.62
消防中队办公楼	1,625.26	665.18	960.07
交警中队办公楼	4,587.75	1,332.80	3,254.94
国土所办公楼	753.85	326.75	427.10
标准厂房	10,560.36	3,458.09	7,102.27
滨江科技创业中心（江边）	45,021.00	11,405.32	33,615.68

办公大楼（研发楼）新	13,692.25	1,600.94	12,091.31
行政服务中心（新）	5,916.44	691.77	5,224.68
牧龙老管委会	6,301.40	448.97	5,852.42
牧龙中学	170.00	115.94	54.06
银杏园（四期商业配套）	808.94	404.72	404.22
海棠园和樱花园（七期商业配套）	6,573.72	768.62	5,805.10
人才公寓	568.07	179.16	388.91
合计	105,337.57	24,662.21	80,675.36

2、负债结构分析

报告期末公司负债结构分析

单位：万元、%

项目	2022年6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	116,400.00	3.43	125,000.00	4.03	83,500.00	3.00	92,300.00	4.24
应付票据	156,000.00	4.60	54,000.00	1.74	60,000.00	2.15	45,300.00	2.08
应付账款	22,095.15	0.65	28,609.04	0.92	29,079.62	1.04	26,786.54	1.23
预收账款	233.79	0.01	480.62	0.02	347.61	0.01	234.58	0.01
应交税费	564.44	0.02	3,513.73	0.11	3,309.23	0.12	6,739.49	0.31
其他应付款	6,268.1	0.18	8,117.60	0.26	99,874.60	3.59	45,023.23	2.07
一年内到期的非流动负债	633,924.84	18.70	601,869.73	19.41	709,308.91	25.47	232,589.32	10.69
其他流动负债	383,513.18	11.31	271,385.58	8.75	136,000.00	4.88	109,000.00	5.01
流动负债合计	1,318,999.49	38.90	1,092,976.31	35.24	1,121,419.98	40.26	557,973.17	25.64
长期借款	787,207.00	23.22	727,346.00	23.45	873,702.00	31.37	744,538.00	34.21
应付债券	1,161,151.01	34.25	1,124,988.51	36.28	613,907.66	22.04	678,481.86	31.18
租赁负债	18,611.65	0.55	19,984.29	0.64				
长期应付款	100,672.13	2.97	132,177.03	4.26	176,391.66	6.33	195,161.68	8.97
递延所得税负债	3,716.71	0.11	3,716.71	0.12	-	-	-	-
非流动负债合计	2,071,358.49	61.10	2,008,212.53	64.76	1,664,001.33	59.74	1,618,181.54	74.36
负债合计	3,390,357.98	100.00	3,101,188.84	100.00	2,785,421.31	100.00	2,176,154.71	100.00

最近三年及一期末，发行人负债总额分别为 2,176,154.71 万元、2,785,421.31 万元、3,101,188.84 万元和 3,390,357.98 万元。2020 年末发行人负债总额 2,785,421.31 万元，较上年末增加 609,266.60 万元，增幅为 28.00%；2021 年末发行人负债总额 3,101,188.84 万元，较上

年末增加 315,767.53 万元，增幅为 11.34%。

从负债结构上来看，最近三年及一期末流动负债分别为 557,973.17 万元、1,121,419.98 万元、1,092,976.31 万元和 1,318,999.49 万元，占总负债比例分别为 25.64%、40.26%、35.24%和 38.90%，发行人流动负债主要由短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、一年内到期的非流动负债构成，应交税费、预收账款等占比较小。

最近三年及一期末发行人非流动负债分别为 1,618,181.54 万元、1,664,001.33 万元、2,008,212.53 万元和 2,071,358.49 万元，占总负债比例分别为 74.36%、59.74%、64.76%和 61.10%，发行人非流动负债主要由长期借款、应付债券和长期应付款构成。

主要科目说明如下：

(1) 流动负债：

①短期借款

最近三年及一期末，发行人短期借款余额分别为 92,300.00 万元、83,500.00 万元、125,000.00 万元和 116,400.00 万元，占负债总额的比例分别为 4.24%、3.00%、4.03%和 3.43%。发行人短期借款主要为保证借款和委托贷款借款。截至 2020 年末，发行人短期借款余额为 83,500.00 万元，较 2019 年末减少 8,800.00 万元，降幅为 9.53%，变化不大；截至 2021 年末，发行人短期借款余额为 125,000.00 万元，较 2020 年末增加 41,500.00 万元，增幅为 49.70%，主要系银行贷款增加较多所致。

②应付票据

最近三年及一期末，发行人应付票据科目余额分别为 45,300.00 万元、60,000.00 万元、54,000.00 万元和 156,000.00 万元，占负债总额的比例分别为 2.08%、2.15%、1.74%和 4.60%，应付票据主要为银行承兑汇票。

发行人应付票据 2020 年末较 2019 年末增加 14,700.00 万元，增幅 32.45%，主要系应付银行承兑汇票增加所致；2021 年末较 2020 年末减少 6,000.00 万元，降幅 10.00%，主要系应付银行承兑汇票减小所致；2022 年 6 月末较 2021 年末增加 102,000.00 万元，主要系银行承兑汇票增加所致。

最近三年及一期末应付票据情况

单位：万元、%

汇票类别	2022 年 6 月 30 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
银行承兑汇票	156,000.00	100.00	54,000.00	100.00	60,000.00	100.00	40,000.00	88.30
信用证	-	-	-	-	-	-	5,300.00	11.70
合计	156,000.00	100.00	54,000.00	100.00	60,000.00	100.00	45,300.00	100.00

③应付账款

最近三年及一期末，发行人应付账款余额分别为 26,786.54 万元、29,079.62 万元、28,609.04 万元和 22,095.15 万元，占负债总额的比例为 1.23%、1.04%、0.92%和 0.65%，占比较小。

2020 年末，发行人应付账款余额为 29,079.62 万元，较 2019 年增加 2,293.08 万元，增幅为 8.56%，变化较小；2021 年末，发行人应付账款余额为 28,609.04 万元，较 2020 年末减少 470.58 万元，降幅为 1.62%，变化较小。

2022 年 6 月末发行人应付账款前五名明细

单位：万元

债权人名称	期末余额	账龄	备注
暂估工程款	9,286.28	1 年以内	暂估长期资产工程款
南京远能电力工程有限公司	4,791.69	1 年以内	应付工程款
南京市江宁区江宁街道新铜社区居民委员会	2,293.34	1 年以内	应付工程款
嘉盛建设集团有限公司	878.39	1 年以内	应付工程款
龙成建设工程有限公司	565.49	1 年以内	暂估工程款
合计	17,815.19	-	-

④其他应付款

最近三年及一期末，发行人其他应付款余额分别为 45,023.23 万元、99,874.60、8,117.60 万元和 6,268.10 万元，占各期末负债总额的比例分别为 2.07%、3.59%、0.26%和 0.18%。发行人 2020 年末其他应付款较 2019 年末增加 54,851.37 万元，增幅 121.83%，主要系与江宁区土地收购储备中心往来款增加导致；发行人 2021 年末其他应付款较 2020 年末减少 91,757.00 万元，降幅 91.87%，主要系应付利息调整至一年内到期的非流动负债和其他流动负债。

⑤一年内到期的非流动负债

近三年及一期末，发行人一年内到期的非流动负债分别为 232,589.32 万元、709,308.91 万元、601,869.73 万元和 633,924.84 万元，占各期末负债总额的比例分别为 10.69%、25.47%、19.41%和 18.70%。

2020 年末，发行人的一年内到期的非流动负债较 2019 年末增加 476,719.59 万元，增幅 204.96%，主要系发行人一年内到期的长期借款、一年内到期的应付债券和一年内到期的长期应付款增加所致。2021 年末发行人一年内到期的非流动负债较 2020 年末减少 107,439.18 万元，降幅 15.15%，主要系一年内到期的应付债券减少所

致；2022年6月末，发行人一年内到期的非流动负债较2021年末增加32,055.11万元，增幅5.33%，主要系新增一年内到期债券所致。

（2）非流动负债：

①长期借款

近三年及一期末，发行人的长期借款分别为744,538.00万元、873,702.00万元、727,346.00万元和787,207.00万元，占各期末负债总额的比例分别为34.21%、31.37%、23.45%和23.22%，占负债总额的比例较大，是发行人主要的融资来源。

2020年末长期借款较2019年末增加129,164.00万元，增幅为17.35%，主要系项目投资需求等新增了长期借款。2021年末长期借款较2020年末减少146,356.00万元，降幅为16.75%，主要系到期偿还了部分保证借款；2022年6月末发行人长期借款较2021年末增加59,861.00万元，增幅8.23%，主要系新借了部分长期借款。

②长期应付款

近三年及一期末，发行人长期应付款分别195,161.68万元、176,391.66万元、132,177.03万元和100,672.13万元，占各期末负债总额的比例分别为8.97%、6.33%、4.26%和2.97%。2020年末，发行人长期应付款较2019年末减少18,770.02万元，降幅为9.62%。2021年末，发行人长期应付款较2020年末减少44,214.63万元，降幅为25.07%，主要系偿还华能贵诚信托款项所致。

③应付债券

近三年及一期末，发行人应付债券余额分别为678,481.86万元、

613,907.66万元、1,124,988.51万元和1,161,151.01万元，占各期末负债总额的比例分别为31.18%、22.04%、36.28%和34.25%。2020年末发行人应付债券较2019年末减少64,574.20万元，降幅为9.52%，主要是发行人2020年到期债券兑付所致。2021年末发行人应付债券较2020年末增加511,080.85万元，增幅为83.25%，主要系新发行债券所致；2022年6月末发行人应付债券较2021年末增加36,162.50万元，增幅3.21%，主要系新发行债券所致。

3、所有者权益结构分析

报告期内所有者权益结构分析

单位：万元、%

项目	2022年6月末		2021年12月31日		2020年12月31日		2019年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
实收资本	511,506.18	32.94	511,506.18	33.16	511,506.18	38.53	370,000.00	37.58
其他权益工具	46,500.00	2.99	46,500.00	3.01	45,000.00	3.39	0.00	0.00
资本公积	737,089.94	47.47	737,089.94	47.78	537,089.94	40.46	403,596.12	40.99
其他综合收益	-429.49	-0.03	-429.49	-0.03	-49.22	0.00	-48.87	0.00
盈余公积	29,828.68	1.92	29,828.68	1.93	26,797.18	2.02	24,509.50	2.49
未分配利润	226,584.07	14.59	216,355.05	14.03	200,576.86	15.11	179,481.06	18.23
少数股东权益	1,666.41	0.11	1,665.88	0.11	6,504.81	0.49	7,159.22	0.73
所有者权益合计	1,552,745.79	100.00	1,542,516.25	100.00	1,327,425.76	100.00	984,697.03	100.00

最近三年及一期末，发行人所有者权益分别为984,697.03万元、1,327,425.76万元、1,542,516.25万元和1,552,745.79万元。2020年末，发行人所有者权益较2019年末增加342,728.73万元，增幅为34.81%，主要系发行人股东增资计入实收资本141,506.18万元、计入资本公积133,493.82万元所致。2021年末，发行人所有者权益较2020年末增加215,090.49万元，增幅为16.20%，主要系南京江宁滨江经济开发

区管理委员会划拨国有企业资本金 200,000.00 万元，计入资本公积所致。

从结构上来看，发行人所有者权益主要是由实收资本、资本公积和未分配利润构成，其他综合收益、盈余公积和少数股东权益等占比较小。

主要科目分析：

①实收资本

最近三年及一期末，发行人实收资本分别为 370,000.00 万元、511,506.18 万元、511,506.18 万元和 511,506.18 万元，占所有者权益的比例分别为 37.58%、38.53%、33.16%和 32.94%，占比较大。

2020 年末发行人实收资本为 511,506.18 万元，较上年末增加 141,506.18 万元，增幅为 38.24%，主要系南京江宁交通建设集团有限公司、建信金融资产投资有限公司及工银金融资产投资有限公司新增投资所致；2022 年 6 月末发行人实收资本为 511,506.18 万元，较上年末不变。

②资本公积

近三年及一期末，发行人资本公积余额分别为 403,596.12 万元、537,089.94 万元、737,089.94 万元和 737,089.94 万元，分别占当期所有者权益合计的 40.99%、40.46%、47.78%和 47.47%。

2019 年 8 月，公司收到南京江宁滨江经济开发区管理委员会投入的滨江开发区沿江风光带综合整治项目资本金 33,000.00 万元计入资本公积；2019 年 12 月，根据南京江宁滨江经济开发区管理委员会

《关于拨付补充流动资本金的通知》公司将收到的 20,000.00 万元计入资本公积；2020 年 6 月，发行人收到股东新增资本投入 200,000.00 万元，其中 118,493.82 万元计入资本公积。根据南京江宁滨江经济开发区管理委员会《关于拨付补充流动资本金的通知》，公司于 2020 年 12 月将当年收到的 15,000.00 万元记入资本公积。2021 年，发行人收到南京江宁滨江经济开发区管理委员会划拨国有企业资本金 200,000.00 万元，于 2021 年 12 月计入资本公积。发行人上述注资行为符合相关法律法规的要求，不存在违规注资的行为。

报告期内，公司不存在土地资产注入、股权资产注入、非经营性资产注入等事项。

③ 盈余公积

近三年及一期末，发行人盈余公积分别为 24,509.50 万元、26,797.18 万元、29,828.68 万元和 29,828.68 万元，占所有者权益的比例分别为 2.49%、2.02%、1.93%和 1.92%，占比较小。

2020 年末，发行人盈余公积较 2019 年末增加 2,287.68 万元，增幅为 9.33%。2021 年末，发行人盈余公积较 2020 年末增加 3,031.50 万元，增幅为 11.31%，保持了较为稳定的增长趋势。2022 年 6 月末，发行人盈余公积较 2021 年末无变动。

④ 未分配利润

近三年及一期末，发行人未分配利润金额分别为 179,481.06 万元、200,576.86 万元、216,355.05 万元和 226,584.07 万元，分别占当期所有者权益合计的 18.23%、15.11%、14.03%和 14.59%。

2020年末，发行人未分配利润较2019年末增加21,095.80万元，增幅为11.75%，主要系本年归属于母公司所有者的净利润增加所致。2021年末，发行人未分配利润较2020年末增加15,778.19万元，增幅为7.87%，主要系本年归属于母公司所有者的净利润增加所致。

4、盈利能力分析

表 10-32：发行人报告期内盈利能力情况

单位：万元、%

项目	2022年1-6月	2021年度	2020年度	2019年度
营业收入	61,429.16	174,727.14	214,905.28	264,084.45
营业成本	62,135.69	174,488.05	223,926.77	277,740.99
销售费用	-	-	-	-
管理费用	8,405.41	18,982.23	14,581.17	13,287.93
财务费用	554.95	-500.41	-2,118.95	-1,728.23
营业利润	10,246.48	32,378.49	32,190.47	26,495.06
利润总额	10,137.84	32,400.27	32,504.06	26,655.06
少数股东损益	0.52	-297.20	-654.41	816.84
净利润	10,229.54	28,602.12	27,577.47	26,123.88
营业利润率	16.68	18.53	14.98	10.03
净利润率	16.65	16.37	12.83	9.89
净资产收益率	0.66	1.99	2.39	2.99
政府补贴	20,000.99	48,149.51	45,534.46	51,915.44

1、营业利润率=营业利润/营业收入

2、净利润率=净利润/营业收入

3、净资产收益率=净利润/所有者权益合计平均余额

近三年及一期，发行人营业收入分别为264,084.45万元、214,905.28万元、174,727.14万元和61,429.16万元，营业收入主要来源于工程建设收入和园区基础设施服务收入，少部分来源于租赁收入、场地配套设施服务收入、物业费收入和自来水收入。

2019年度发行人营业收入为264,084.45万元，营业收入主要来

源于工程建设收入和园区基础设施服务收入；营业成本为 277,740.99 万元；当期实现净利润 26,123.88 万元，净利润率为 9.89%。其中工程建设收入为 147,526.61 万元，占当年营业收入的比例为 55.86%，成本为 174,943.25 万元，毛利润为-27,416.63 万元，毛利率为-18.58%。

2020 年度发行人营业收入为 214,905.28 万元，营业收入主要来源于工程建设收入和园区基础设施服务收入；营业成本为 223,926.77 万元；当期实现净利润 27,577.47 万元，净利润率为 12.83%。其中工程建设收入为 87,485.76 万元，占当年营业收入的比例为 40.71%，成本为 108,417.08 万元，毛利润为-20,931.32 万元，毛利率为-23.93%。

2021 年度发行人营业收入为 174,727.14 万元，营业收入主要来源于工程建设收入和园区基础设施服务收入；营业成本为 174,488.05 万元；当期实现净利润 28,602.12 万元，净利润率为 16.37%。

2022 年 1-6 月营业收入 61,429.16 万元，营业收入主要来源于园区基础设施服务收入；营业成本 62,135.69 万元；当年实现净利润 10,229.54 万元，净利率为 16.65%。其中园区基础设施服务收入 59,390.41 万元，占当年营业收入的比例为 96.68%。

5、营运效率分析

发行人报告期运营效率分析

单位：万元、次/年

项目	2022 年 6 月末 /1-6 月	2021 年末/年度	2020 年末/年度	2019 年末/年度
总资产	4,943,103.77	4,643,705.09	4,112,847.07	3,160,851.74
其他应收款	1,898,825.18	1,923,127.07	1,659,893.03	1,186,147.48
存货	1,371,149.48	1,260,465.98	1,101,259.82	759,363.17

营业收入	61,429.16	174,727.14	214,905.28	264,084.45
营业成本	62,135.69	174,488.05	223,926.77	277,740.99
应收账款	760,561.89	761,684.07	692,882.14	581,572.24
其他应收款周转率	0.03	0.10	0.15	0.27
应收账款周转率	0.08	0.24	0.34	0.53
存货周转率	0.05	0.15	0.24	0.50
总资产周转率	0.01	0.04	0.06	0.10

注：1、其他应收款周转率=营业收入/其他应收款平均余额

2、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

3、存货周转率=营业成本/存货平均余额

4、总资产周转率=营业收入/总资产平均余额

最近三年及一期，发行人其他应收款周转率分别为 0.27、0.15、0.10、0.03。最近三年及一期，发行人的其他应收款周转率相对稳定。

最近三年及一期，发行人应收账款周转率分别为 0.53、0.34、0.24、0.08。最近三年及一期，发行人的应收账款周转率相对稳定。

最近三年及一期，发行人存货周转率分别为 0.50、0.24、0.15、0.05，存货周转率水平不高。发行人存货主要由开发成本和原材料构成，存在较多的在建基础设施项目及土地项目成本，存货规模较大，因此存货周转率水平较低。

最近三年及一期，发行人总资产周转率分别为 0.10、0.06、0.04、0.01。发行人总资产周转率相对平稳。

最近三年及一期，发行人应收账款周转率、存货周转率及总资产周转率相对低于其他行业，主要是由公司所处的行业特点及业务模式所决定的。综合来看，发行人各项营运效率指标处于稳健水平。

6、偿债能力分析

报告期内偿债能力指标

单位：万元、倍、%

项目/时间	2022 年 6 月末 /1-6 月	2021 年末/年度	2020 年末/年度	2019 年末/年度
资产总额	4,943,103.77	4,643,705.09	4,112,847.07	3,160,851.74
其中：流动资产	4,617,189.98	4,314,400.75	3,905,024.30	2,957,424.80
负债总额	3,390,357.98	3,101,188.84	2,785,421.31	2,176,154.71
其中：流动负债	1,318,999.49	1,092,976.31	1,121,419.98	557,973.17
少数股东权益	1,666.41	1,665.88	6,504.81	7,159.22
所有者权益合计	1,552,745.79	1,542,516.25	1,327,425.76	984,697.03
流动比率	3.50	3.95	3.48	5.30
速动比率	2.46	2.79	2.50	3.94
资产负债率	68.59	66.78	67.72	68.85

从短期偿债能力来看，最近三年及一期，发行人流动比率分别为 5.30、3.48、3.95、3.50，速动比率分别为 3.94、2.50、2.79、2.46，两项指标虽有所下降，但仍处于较安全的水平。发行人存货主要是代建项目开发成本和原材料等，发行人与政府及其他委托方就基础设施签订了委托代建合同，未来发行人可获得对应的代建收入，因此发行人可有效抵御短期的还款压力，短期偿债能力较强。

从长期偿债能力来看，最近三年及一期，发行人资产负债率分别为 68.85%、67.72%、66.78%、68.59%，资产负债率水平处于适中水平，主要是发行人通过银行贷款为项目融资，改善资本结构所致，发行人资产负债率变化不大，长期偿债能力有所保障。

综上，发行人短期与长期偿债能力均较强，能够支撑各项债务的按时足额偿还，对本期债券也具有较强的抗风险能力。

7、现金流量分析

报告期内公司现金流量分析

单位：万元

项目/时间	2022 年 1-6 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、经营活动产生的现金流量				
现金流入小计	241,113.80	203,656.63	416,126.42	221,387.61
现金流出小计	231,456.33	490,367.47	1,113,716.29	1,130,411.67
经营活动产生的现金流量净额	9,657.47	-286,710.84	-697,589.87	-909,024.06
二、投资活动产生的现金流量				
现金流入小计	-	11,698.00	44,500.47	13,649.87
现金流出小计	38.16	101,071.88	47,722.73	21,990.06
投资活动产生的现金流量净额	-38.16	-89,373.88	-3,222.26	-8,340.19
三、筹资活动产生的现金流量				
现金流入小计	933,100.00	1,843,037.00	1,558,235.00	1,424,410.00
现金流出小计	878,997.43	1,456,230.69	862,795.81	560,900.46
筹资活动产生的现金流量净额	54,102.57	386,806.31	695,439.19	863,509.54
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	63,721.88	10,721.60	-5,372.94	-53,854.71

最近三年及一期，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 -909,024.06 万元、-697,589.87 万元、-286,710.84 万元、9,657.47 万元。报告期内经营性现金净流出较大，主要系工程建设项目不断推进，使得购买商品、接受劳务支付的现金大量增加，及支付往来款的支付其他与经营活动有关的现金规模较大所致。近三年，发行人经营活动现金流量净额持续为负，主要系滨江开发区 2018 年至今，LG、中兴通讯、烽火通信等一批重点产业项目稳步推进，同时江宁区全力打造滨江开发区千亿级先进制造业新高地，促使开发区加大基础设施建设及厂房建设等投资力度，导致发行人购买商品、接受劳务支付的现金及支付其他与经营活动有关的现金大量增加。未来，随着在建项目陆续完工，发行人将逐步取得相关业务收入，经营活动产生的现金流量净

额也将有所改善。

最近三年及一期，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-8,340.19 万元、-3,222.26 万元、-89,373.88 万元、-38.16 万元。发行人近三年及一期投资性现金流全部表现为净流出，主要系构建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金及投资支付的现金较多所致。

最近三年及一期，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为、863,509.54 万元、695,439.19 万元、386,806.31 万元、54,102.57 万元。发行人筹资活动产生的现金流入主要为借款收到的现金和吸收投资收到的现金，而筹资活动产生的现金流出主要为偿还债务和支付利息支付的现金。筹资活动的现金净流入主要是取得借款收到的现金和发行债券收到的现金规模较大。

最近三年及一期，发行人现金及现金等价物净增加额分别为-53,854.71 万元、-5,372.94 万元、10,721.60 万元、-50,244.29 万元，报告期内波动较大。2019 年发行人现金及现金等价物净增加额较上年同期降幅较大，主要系滨江开发区 2018 年至今，LG、中兴通讯、烽火通信等一批重点产业项目稳步推进，同时江宁区全力打造滨江开发区千亿级先进制造业新高地，促使开发区加大基础设施建设及厂房建设等投资力度，导致发行人购买商品、接受劳务支付的现金及支付其他与经营活动有关的现金大量增加。

（二）发行人银行授信情况及债务偿还压力测算

截至 2022 年 6 月末，发行人在银行总授信额度为 172.85 亿元，

已使用额度为 111.38 亿元，剩余的授信额度为 64.90 亿元。

截至 2022 年 6 月末发行人银行授信情况

单位：亿元

金融机构	授信金额	已使用授信	剩余授信
富邦华一银行	0.80	0.80	0.00
工商银行	20.75	11.13	9.63
广州银行	3.00	2.95	0.05
恒丰银行	2.00	1.48	0.53
华夏银行	6.00	1.20	4.80
建设银行	4.50	2.10	2.40
交通银行	5.00	0.53	4.48
莱商银行	1.00	1.00	0.00
民生银行	0.00	3.40	0.00
南京银行	19.00	11.35	7.65
农业发展银行	13.00	10.54	2.46
农业银行	76.60	47.45	29.15
平安银行	4.00	4.00	0.00
厦门国际银行	2.00	1.49	0.51
苏州银行	1.00	0.85	0.15
邮储银行	1.00	0.95	0.05
浙商银行	3.40	1.89	1.51
中国银行	3.00	1.50	1.50
紫金农商行	6.80	6.77	0.03
合计	172.85	111.38	64.90

发行人具有很好的市场信誉，如果因财务状况恶化等原因而无法从其他渠道筹集偿债资金，必要时将通过应收账款以及存货的融资或变现筹集资金偿还本次债务及其他债务。

综上，发行人生产经营情况良好，外部融资能力强，预计在未来经营稳定，有稳定的经营性现金流入，同时，发行人丰富的融资渠道、充裕的可变现资产，对偿债有较强的保障能力。

1、有息负债分析

公司的有息负债由短期借款、长期借款、应付债券、长期应付款、一年内到期的非流动负债和其他流动负债构成。截至 2021 年末及

2022 年 6 月末，发行人有息负债分别为 2,947,410.98 万元及 3,153,161.88 万元，其明细如下：

单位：万元、%

项目	2022 年 6 月末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比
短期借款	116,400.00	3.69	125,000.00	4.24
一年内到期的非流动负债 (不含一年内到期的租赁负债和应付利息)	612,685.29	19.43	574,980.59	19.51
其他流动负债	383,513.18	12.16	271,385.58	9.21
长期借款	787,207.00	24.97	727,346.00	24.68
应付债券	1,161,151.01	36.82	1,124,988.51	38.17
长期应付款(不含专项应付款)	92,205.40	2.92	123,710.29	4.20
合计	3,153,161.88	100.00	2,947,410.98	100.00

截至 2022 年 6 月末，发行人未扣除摊销费用的有息负债明细如下：

序号	金融机构	借款余额	借款日	到期日
短期借款				
1	平安银行南京分行	40,000.00	2022 年 1 月 1 日	2022 年 12 月 26 日
2	农行江宁支行	10,000.00	2021 年 7 月 7 日	2022 年 7 月 6 日
3	农行江宁支行	20,000.00	2022 年 4 月 28 日	2023 年 4 月 27 日
4	富邦华一银行	8,000.00	2022 年 4 月 29 日	2022 年 10 月 24 日
5	浙商银行江宁支行	15,000.00	2021 年 7 月 23 日	2022 年 7 月 15 日
6	浙商银行江宁支行	3,900.00	2022 年 6 月 30 日	2023 年 6 月 30 日
7	邮储银行江宁支行	4,700.00	2022 年 3 月 18 日	2023 年 3 月 17 日
8	邮储银行江宁支行	4,800.00	2022 年 4 月 1 日	2023 年 3 月 30 日
9	莱商银行	10,000.00	2022 年 2 月 9 日	2023 年 2 月 9 日
	小计	116,400.00		
长期借款(包括一年内到期长期借款)				
1	紫金农商江宁支行营业部	17,800.00	2022 年 1 月 1 日	2024 年 12 月 20 日
2	紫金农商江宁支行营业部	14,800.00	2021 年 3 月 12 日	2023 年 3 月 7 日
3	紫金农商江宁支行营业部	25,300.00	2020 年 3 月 26 日	2026 年 12 月 15 日
4	紫金农商江宁支行营业部	9,800.00	2020 年 3 月 12 日	2026 年 12 月 15 日

5	中海信托	30,000.00	2020年3月27日	2023年3月27日
6	中国银行江宁支行	15,000.00	2016年11月7日	2024年8月20日
7	五矿信托	36,000.00	2021年4月30日	2023年4月30日
8	苏州银行南京分行	8,500.00	2020年10月28日	2022年10月28日
9	厦门国际银行	14,875.00	2020年10月23日	2022年10月19日
10	农行江宁支行	4,000.00	2022年6月29日	2036年6月24日
11	农行江宁支行（中国银行江宁支行）	8,400.00	2022年3月18日	2034年6月24日
12	农行江宁支行（民生银行江宁支行）	23,300.00	2022年3月17日	2036年6月24日
13	农行江宁支行（中国银行江宁支行）	2,600.00	2022年3月14日	2029年6月24日
14	农行江宁支行（江苏银行江宁支行）	23,300.00	2022年3月7日	2036年6月24日
15	农行江宁支行（民生银行江宁支行）	4,700.00	2022年1月30日	2029年6月24日
16	农行江宁支行（江苏银行江宁支行）	4,700.00	2022年1月30日	2029年6月24日
17	农行江宁支行	153,000.00	2022年1月1日	2036年6月24日
18	农行江宁支行	27,000.00	2021年12月29日	2029年6月24日
19	农行江宁支行	4,000.00	2021年2月26日	2032年9月25日
20	农行江宁支行（中行江宁支行）	1,250.00	2021年2月3日	2032年9月25日
21	农行江宁支行	1,000.00	2021年2月1日	2032年9月25日
22	农行江宁支行（浙商银行江宁支行）	1,875.00	2020年4月15日	2032年3月25日
23	农行江宁支行（建行城南支行）	9,375.00	2020年3月23日	2032年3月25日
24	农行江宁支行（中行江宁支行）	3,750.00	2020年2月14日	2032年3月25日
25	农行江宁支行（稠州银行莫愁湖支行）	1,875.00	2020年1月20日	2032年9月25日
26	农行江宁支行	15,000.00	2020年1月11日	2032年3月25日
27	农行江宁支行（中行江宁支行）	2,500.00	2020年1月7日	2031年9月25日
28	农行江宁支行（浙商银行江宁支行）	1,250.00	2019年12月6日	2031年9月25日
29	农行江宁支行（稠州银行莫愁湖支行）	1,250.00	2019年11月26日	2031年9月25日
30	农行江宁支行	10,000.00	2019年11月1日	2031年9月25日
31	农行江宁支行（建行城南支行）	3,750.00	2019年9月26日	2031年3月25日
32	农行江宁支行（中行江宁支行）	2,500.00	2019年7月3日	2031年3月25日
33	农行江宁支行（浙商银行江宁支行）	5,625.00	2019年6月6日	2031年3月25日
34	农行江宁支行（建行城南支行）	13,125.00	2019年5月24日	2030年9月25日
35	农行江宁支行（稠州银行莫愁湖支行）	5,625.00	2019年5月10日	2031年3月25日
36	农行江宁支行	10,000.00	2019年4月30日	2031年3月25日
37	农行江宁支行（中行江宁支行）	8,750.00	2019年4月19日	2030年9月25日
38	农行江宁支行	13,000.00	2019年4月2日	2030年9月25日
39	农行江宁支行	22,000.00	2019年4月1日	2028年3月25日
40	农行江宁支行	11,000.00	2017年7月3日	2024年12月20日
41	农行江宁支行	20,000.00	2017年5月1日	2024年6月20日
42	农行江宁支行	15,000.00	2017年3月3日	2023年12月20日
43	农行江宁支行	10,000.00	2017年2月9日	2023年6月20日
44	农发行栖霞支行	28,447.00	2021年6月30日	2035年4月13日
45	农发行栖霞支行	9,940.00	2021年1月1日	2035年4月13日

46	农发行栖霞支行	19,931.00	2020年6月24日	2035年4月13日
47	农发行栖霞支行	47,114.00	2020年4月17日	2034年10月31日
48	南京银行城南支行	88,500.00	2021年1月4日	2023年12月19日
49	南京银行城南支行	25,000.00	2019年5月13日	2022年7月13日
50	民生银行江宁支行	34,000.00	2020年6月19日	2023年6月19日
51	交行江宁支行	5,250.00	2016年1月5日	2024年12月30日
52	建行城南支行	5,000.00	2019年12月18日	2022年12月17日
53	建行城南支行	16,000.00	2016年1月4日	2024年12月29日
54	华夏银行河西支行	7,080.00	2020年3月18日	2023年1月18日
55	华夏银行河西支行	1,990.00	2020年2月28日	2023年1月27日
56	华夏银行河西支行	2,915.00	2020年1月17日	2023年1月17日
57	恒丰银行江宁支行	2,900.00	2021年2月9日	2024年2月8日
58	恒丰银行江宁支行	8,050.00	2020年10月23日	2023年10月22日
59	恒丰银行江宁支行	3,800.00	2020年7月29日	2023年7月28日
60	广州银行南京分行	9,800.00	2021年2月8日	2024年2月8日
61	广州银行南京分行	10,000.00	2020年10月23日	2023年10月23日
62	广州银行南京分行	9,700.00	2020年9月4日	2023年9月4日
63	工行江宁支行（建行城南支行）	1,800.00	2022年6月14日	2047年4月2日
64	工行江宁支行（建行城南支行）	1,800.00	2022年5月7日	2047年4月2日
65	工行江宁支行	14,950.00	2021年6月1日	2028年12月1日
66	工行江宁支行	46,200.00	2020年7月1日	2023年6月18日
67	工行江宁支行（中行江宁支行）	1,250.00	2020年6月30日	2023年6月8日
68	工行江宁支行	2,250.00	2020年6月28日	2023年6月18日
69	工行江宁支行	3,000.00	2020年6月25日	2023年6月8日
70	工行江宁支行	40,000.00	2020年3月6日	2022年12月23日
	小计	1,063,242.00		

长期应付款

1	光大金融租赁（光大银行江宁支行）	34,101.92	2021年2月9日	2024年2月9日
2	信达租赁	26,666.67	2021年1月27日	2026年1月27日
3	华融租赁	31,900.00	2020年1月19日	2025年1月15日
4	光大金融租赁（光大银行江宁支行）	28,403.58	2020年1月3日	2025年1月3日
5	华银租赁	2,222.22	2019年12月13日	2024年9月20日
6	光大金融租赁（光大银行江宁支行）	18,642.19	2019年11月20日	2024年11月20日
7	华银租赁	12,888.89	2019年9月20日	2024年9月20日
	小计	154,825.46		

其他流动负债

1	平安银行理财直融（2021第九期）	20,000.00	2021年9月1日	2022年9月1日
2	上海银行理财直融（2021第八期）	32,000.00	2021年8月18日	2022年8月18日
3	杭州银行理财直融（2021第七期）	35,000.00	2021年7月7日	2022年7月5日
4	南京证券公司债	50,000.00	2022年6月27日	2023年6月27日
5	平安银行理财直融	50,000.00	2022年1月20日	2022年7月20日
6	平安银行理财直融	50,000.00	2022年6月24日	2023年6月24日

7	22 南京滨江 SCP001	40,000.00	2022 年 3 月 16 日	2022 年 9 月 12 日
8	徽商银行理财直融	39,900.00	2022 年 1 月 28 日	2022 年 7 月 29 日
9	杭州银行理财直融	50,000.00	2022 年 3 月 18 日	2023 年 3 月 16 日
10	杭州银行理财直融	15,000.00	2022 年 6 月 22 日	2023 年 6 月 22 日
	小计	381,900.00		
应付债券				
1	22 滨江投资 PPN001 (民生银行)	100,000.00	2022 年 1 月 6 日	2025 年 1 月 6 日
2	21 滨江投资 PPN002 (南京证券、民生银行 01)	50,000.00	2021 年 3 月 5 日	2024 年 3 月 5 日
3	21 滨江投资 PPN003 (南京证券、民生银行 02)	50,000.00	2021 年 3 月 11 日	2024 年 3 月 11 日
4	21 滨江投资 PPN001 (南京证券、兴业、宁波)	48,000.00	2021 年 1 月 6 日	2024 年 1 月 6 日
5	21 滨江投资 PPN004 (南京证券、兴业、宁波)	20,000.00	2021 年 10 月 19 日	2024 年 10 月 19 日
6	21 滨江投资 PPN007 (南京证券、兴业、宁波)	30,000.00	2021 年 12 月 9 日	2024 年 12 月 13 日
7	21 滨江投资 PPN008 (中信建投、宁波银行)	86,000.00	2021 年 12 月 16 日	2024 年 12 月 16 日
8	22 滨江投资 PPN002 (宁波银行、中信建投)	25,000.00	2022 年 3 月 17 日	2027 年 3 月 17 日
9	20 南京滨江 MTN001 (南京银行、南京证券)	40,000.00	2020 年 8 月 19 日	2023 年 8 月 19 日
10	21 南京滨江 MTN001 (南京银行、南京证券)	50,000.00	2021 年 3 月 2 日	2024 年 3 月 2 日
11	21 滨江投资 PPN005 (国泰君安、上海银行)	91,000.00	2021 年 10 月 28 日	2024 年 10 月 28 日
12	21 滨江投资 PPN006 (国泰君安、上海银行)	29,000.00	2021 年 11 月 12 日	2024 年 11 月 12 日
13	20 苏滨江发展 ZR001 (兴业银行江宁支行)	70,000.00	2020 年 6 月 30 日	2023 年 6 月 30 日
14	18 滨江 01 (德邦证券)	61,000.00	2018 年 4 月 9 日	2023 年 4 月 9 日
15	20 滨发 01 (南京证券)	98,000.00	2020 年 11 月 20 日	2023 年 11 月 20 日
16	21 滨发 01 (南京证券)	120,000.00	2021 年 4 月 27 日	2024 年 4 月 27 日
17	21 滨发 02 (南京证券)	95,000.00	2021 年 9 月 8 日	2024 年 9 月 8 日
18	公司债 (南京证券)	59,500.00	2022 年 3 月 30 日	2027 年 3 月 30 日
	公司债 (国泰君安、南京证券)	50,000.00	2022 年 5 月 30 日	2027 年 5 月 30 日
	绿色债 (中信证券、南京证券)	16,700.00	2022 年 6 月 17 日	2027 年 6 月 17 日
19	企业债 (天风证券)	76,000.00	2018 年 11 月 30 日	2025 年 11 月 30 日
20	企业债 (22 滨江投资债 01) (天风证券)	50,000.00	2022 年 1 月 21 日	2029 年 1 月 21 日
22	19 滨江 02 公司债 (德邦证券、平安证券)	45,000.00	2019 年 9 月 6 日	2024 年 9 月 6 日
23	19 苏滨江发展 ZR001 (南京银行城南支行)	40,000.00	2020 年 1 月 2 日	2023 年 1 月 2 日
24	徽商银行理财直融 02 (徽商马鞍山花园支行)	21,000.00	2021 年 2 月 8 日	2022 年 8 月 8 日
25	徽商银行理财直融 03 (徽商马鞍山花园支行)	15,900.00	2021 年 3 月 10 日	2022 年 9 月 10 日
26	徽商银行理财直融 05 (徽商马鞍山花园支行)	3,100.00	2021 年 3 月 31 日	2022 年 9 月 30 日
	小计	1,440,200.00		
	合计	3,156,567.46		

2、债务偿还压力测算

根据发行人 2022 年 6 月末的债务情况,进行债务偿还压力测算,

具体情况如下表：

债券存续期有息负债偿还压力测算

单位：亿元

年份	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
有息负债当年偿付规模	84.19	87.97	23.63	6.18	15.12	3.69	8.9	3.49
其中：银行借款偿还规模	46.69	9.78		3.51		3.69	3.90	3.49
信托计划偿还规模	6.60							
已发行债券偿还规模	30.90	71.40	17.60		15.12		5.00	
其他债务偿还规模		6.79	6.03	2.67				
本期债券偿付规模				1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
合计	84.19	87.97	23.63	7.18	16.12	4.69	9.90	4.49

注：1、有息负债的规模及偿付以2022年6月末数据为基准；

2、假设本期债券的发行时间为2022年末；

3、偿还压力的测算仅参考有息债务本金，不包括债务利息。

（三）发行人对外担保情况

截至2022年6月末，发行人对外担保金额为1,429,262.84万元，占当期末所有者权益合计的92.05%。截至2022年6月末，发行人对外担保情况如下表：

2022年6月末发行人对外担保情况

单位：万元

担保对象	余额	借款时间	到期时间
南京江宁新济建设实业发展有限公司	17,900.00	2017/1/13	2022/7/1
南京江宁新济建设实业发展有限公司	15,000.00	2019/10/16	2022/7/2
南京江宁新济建设实业发展有限公司	7,920.00	2020/7/9	2022/7/21
南京江宁新济建设实业发展有限公司	25,800.00	2020/6/19	2022/7/21

南京江宁新济建设实业发展有限公司	3,950.00	2021/2/4	2022/7/31
南京江宁新济建设实业发展有限公司	19,000.00	2021/11/25	2022/8/11
南京江宁新济建设实业发展有限公司	7,500.00	2022/3/14	2022/9/17
南京江宁新济建设实业发展有限公司	17,498.07	2021/12/29	2022/9/26
南京江宁新济建设实业发展有限公司	240.00	2021/12/28	2022/9/26
南京江宁新济建设实业发展有限公司	8,000.00	2020/7/13	2022/9/26
南京江宁新济建设实业发展有限公司	2,700.00	2020/3/17	2022/9/28
南京江宁新济建设实业发展有限公司	900.00	2020/1/19	2022/10/21
南京江宁新济建设实业发展有限公司	17,000.00	2022/4/29	2022/11/29
南京江宁滨江物流有限公司	36,834.30	2022/1/30	2022/11/30
南京江宁滨江物流有限公司	50,000.00	2022/1/4	2022/12/8
南京江宁滨江物流有限公司	12,000.00	2020/1/2	2022/12/8
南京江宁滨江物流有限公司	10,000.00	2022/2/15	2022/12/14
南京江宁滨江物流有限公司	3,000.35	2020/1/15	2022/12/19
南京江宁滨江物流有限公司	4,500.00	2021/9/24	2022/12/25
南京江宁滨江物流有限公司	16,800.00	2020/12/14	2022/12/31
南京江宁滨江物流有限公司	4,300.00	2020/12/14	2023/1/14
南京江宁滨江物流有限公司	12,500.00	2020/12/17	2023/1/15
南京江宁滨江物流有限公司	10,000.00	2021/12/24	2023/1/16
南京江宁滨江物流有限公司	38,115.27	2021/9/27	2023/1/16
南京江宁滨江物流有限公司	25,200.00	2021/12/24	2023/1/20
南京江宁滨江物流有限公司	10,000.00	2022/1/14	2023/1/20
南京江宁滨江物流有限公司	9,000.00	2022/3/21	2023/2/15
南京江宁滨江物流有限公司	9,000.00	2022/3/14	2023/2/24
南京江宁滨江物流有限公司	6,000.00	2022/3/21	2023/4/13
南京江宁滨江物流有限公司	6,000.00	2022/3/21	2023/4/20
南京江宁滨江物流有限公司	7,000.00	2021/9/29	2023/4/20
南京江宁滨江新城开发建设有限公司	15,000.00	2020/4/8	2023/4/20
南京江宁滨江新城开发建设有限公司	7,200.00	2020/6/19	2023/4/28
南京江宁滨江新城开发建设有限公司	12,575.00	2020/7/17	2023/6/19
南京江宁滨江新城开发建设有限公司	26,100.00	2020/1/23	2023/6/19
南京江宁滨江新城开发建设有限公司	9,500.00	2022/1/31	2023/6/20
南京江宁滨江新城开发建设有限公司	500.00	2022/2/27	2023/6/20
南京江宁滨江新城开发建设有限公司	46,750.00	2020/8/11	2023/6/20
南京江宁滨江新城开发建设有限公司	5,300.00	2021/7/21	2023/6/25
南京江宁滨江新城开发建设有限公司	4,700.00	2021/7/21	2023/6/29
南京江宁滨江新城开发建设有限公司	19,600.00	2021/2/1	2023/7/2
南京江宁滨江新城开发建设有限公司	18,120.00	2020/5/29	2023/7/13
南京江宁滨江新城开发建设有限公司	30,000.00	2019/1/22	2023/8/11
南京江宁滨江新城开发建设有限公司	20,000.00	2019/1/22	2023/8/12
南京江宁滨江新城开发建设有限公司	8,000.00	2022/1/1	2023/11/10
南京江宁滨江新城开发建设有限公司	1,700.00	2021/11/25	2023/12/20

南京滨江科创投资有限公司	16,000.00	2022/1/20	2023/12/20
南京滨江科创投资有限公司	14,000.00	2022/3/24	2023/12/20
南京滨江科创投资有限公司	40,000.00	2022/6/23	2023/12/25
南京江宁城市建设集团有限公司	2,000.00	2020/8/12	2023/12/25
南京江宁城市建设集团有限公司	16,000.00	2020/8/12	2023/12/25
南京江宁城市建设集团有限公司	11,000.00	2020/8/13	2024/2/7
南京江宁城市建设集团有限公司	20,000.00	2022/4/29	2024/3/1
南京江宁国有资产经营集团有限公司	38,000.00	2020/11/18	2024/5/20
南京江宁国有资产经营集团有限公司	55,000.00	2019/10/21	2024/5/28
南京江宁国有资产经营集团有限公司	25,000.00	2019/9/26	2024/5/28
南京江宁国有资产经营集团有限公司	9,500.00	2020/6/11	2024/6/20
南京江宁经济技术开发区总公司	30,000.00	2020/1/3	2024/6/22
南京江宁科学园发展有限公司	3,125.00	2018/5/29	2024/6/25
南京江宁科学园发展有限公司	13,500.00	2016/1/11	2024/8/26
南京江宁科学园发展有限公司	12,500.00	2016/1/11	2024/8/26
南京江宁科学园发展有限公司	3,000.00	2016/1/11	2024/9/27
南京江宁科学园发展有限公司	4,000.00	2015/11/20	2024/10/16
南京江宁科学园发展有限公司	10,500.00	2015/11/27	2024/10/24
南京江宁科学园发展有限公司	9,500.00	2015/11/27	2024/10/24
南京江宁科学园发展有限公司	9,500.00	2019/9/30	2024/11/25
南京江宁科学园发展有限公司	6,000.00	2020/4/9	2024/12/20
南京江宁科学园发展有限公司	6,000.00	2020/10/9	2024/12/25
南京江宁科学园发展有限公司	19,079.11	2020/2/3	2025/1/1
南京江宁科学园发展有限公司	23,806.97	2019/11/27	2025/1/1
南京江宁科学园发展有限公司	16,100.00	2019/5/28	2025/1/2
南京江宁旅游产业集团有限公司	6,650.00	2019/6/24	2025/1/4
南京江宁旅游产业集团有限公司	19,000.00	2019/3/26	2025/1/20
南京江宁旅游产业集团有限公司	5,000.00	2020/2/4	2025/1/30
南京牛首山文化集团有限公司	4,800.00	2018/6/19	2025/3/14
南京牛首山文化集团有限公司	3,200.00	2020/1/20	2025/3/19
南京牛首山文化集团有限公司	3,200.00	2020/1/20	2025/3/24
南京牛首山文化集团有限公司	4,946.86	2019/5/28	2025/4/7
南京牛首山文化集团有限公司	4,946.86	2019/5/28	2025/4/28
南京牛首山文化集团有限公司	4,355.78	2019/10/24	2025/6/25
南京牛首山文化集团有限公司	4,355.78	2019/10/24	2025/12/15
南京牛首山文化集团有限公司	8,058.49	2021/3/11	2025/12/20
南京牛首山文化集团有限公司	19,856.00	2021/2/8	2025/12/20
南京牛首山文化集团有限公司	7,944.00	2021/3/2	2025/12/20
南京牛首山文化集团有限公司	20,000.00	2021/9/26	2025/12/25
南京市滨江科技小额贷款股份有限公司	3,000.00	2022/6/21	2025/12/28
南京江宁（大学）科教创新园有限公司	6,000.00	2020/1/2	2025/12/29
南京江宁（大学）科教创新园有限公司	3,000.00	2020/1/2	2026/3/11

南京江宁（大学）科教创新园有限公司	3,000.00	2020/1/2	2026/6/25
南京江宁（大学）科教创新园有限公司	2,000.00	2020/1/2	2026/9/15
南京江宁（大学）科教创新园有限公司	4,000.00	2020/1/2	2026/9/15
南京江宁（大学）科教创新园有限公司	4,000.00	2020/1/2	2026/9/15
南京江宁（大学）科教创新园有限公司	4,000.00	2020/1/2	2026/12/20
南京江宁（大学）科教创新园有限公司	4,000.00	2020/1/2	2026/12/24
南京江宁（大学）科教创新园有限公司	2,000.00	2021/1/1	2026/12/25
南京江宁（大学）科教创新园有限公司	2,000.00	2021/1/1	2027/6/25
南京江宁（大学）科教创新园有限公司	2,000.00	2021/1/1	2027/10/1
南京江宁（大学）科教创新园有限公司	10,000.00	2020/7/1	2027/12/1
南京江宁（大学）科教创新园有限公司	11,000.00	2020/7/3	2027/12/25
南京江宁（大学）科教创新园有限公司	1,000.00	2020/7/3	2028/9/15
南京汤山建设投资发展有限公司	50,000.00	2020/1/2	2028/9/15
南京汤山建设投资发展有限公司	48,800.00	2020/1/2	2028/12/20
南京汤山建设投资发展有限公司	48,000.00	2020/3/20	2029/3/25
南京未来科技城经济发展有限公司	13,926.00	2019/8/29	2029/3/25
南京未来科技城经济发展有限公司	23,409.00	2020/1/2	2029/3/25
江苏园博园建设开发有限公司	6,000.00	2022/2/28	2034/10/20
南京西部路桥集团有限公司	10,000.00	2022/5/27	2034/10/20
合计	1,429,262.84	-	-

上述被担保单位主要有发行人子公司、江宁区其他国有企业以及滨江开发区内优质企业，被担保方经营及财务状况均正常，预计代偿风险较小。

主要被担保单位情况：

（1）南京江宁滨江新城开发建设有限公司

南京江宁滨江新城开发建设有限公司成立于2009年9月，是由江宁区人民政府国有资产监督管理委员会设立的国有独资企业，注册资本为15亿元。南京江宁滨江新城开发建设有限公司经营范围包括绿化工程、道路养护；线路、管道、设备安装；产业投资、资产管理及相关服务；工程建设及相关服务；商务服务、企业管理咨询服务；房地产开发经营；自来水生产与供应；酒店管理；商业综合体管理服务；

工程管理服务；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；热力生产和供应。

截至2021年末，南京江宁滨江新城开发建设有限公司总资产为165.80亿元，总负债121.93亿元，资产负债率为73.54%，净资产43.87亿元；2021年度实现营业收入5.92亿元，净利润0.46亿元。

（2）南京江宁新济建设实业发展有限公司

南京江宁新济建设实业发展有限公司成立于2013年6月，注册地为南京市江宁区滨江经济开发区飞鹰路，注册资本275,428万元，其中实缴210,428万元，其中：南京市江宁区人民政府（授权南京江宁滨江经济开发区管委会履行出资人职责）出资109,000万元，股权占比39.57%，南京江宁滨江市政工程有限公司出资48,000万元，股权占比17.43%，南京江宁滨江新城开发建设有限公司出资45,428万元，股权占比16.49%，南京牛首山文化旅游集团有限公司出资35,000万元，股权占比12.71%，南京江宁科技创业投资集团有限公司出资30,000万元，股权占比10.89%，南京滨江科创投资有限公司出资8,000万元，股权占比2.90%。公司是南京江宁滨江开发区管理委员会授权作为负责实施滨江新城区内从事产城一体化的主体公司，经营范围为工程项目管理、市政基础设施、物业管理、拆迁服务、园林绿化、租赁和商务服务；住宿服务；酒店管理；游览景区管理；花卉种植；园艺产品种植。

截至2021年末，南京江宁新济建设实业发展有限公司总资产为165.66亿元，所有者权益为34.24亿元，资产负债率为79.33%，2020

年度实现营业收入5.76亿元，净利润0.13亿元，公司财务状况稳定。

（3）南京汤山建设投资发展有限公司

南京汤山建设投资发展有限公司成立于2007年9月，注册资本100,000.00万元，是由南京市江宁区政府组建的国有公司，受江宁区政府委托开发经营江苏省南京汤山温泉旅游度假区，在江苏省南京汤山温泉旅游度假区的建设中处于垄断地位，拥有汤山温泉特许独家经营权、猿人洞和阳山碑材两景区的经营权和经营管理汤山土地资产权。公司收入主要来源于城市基础设施代建收入、土地一级整治收入、旅游收入和温泉水费收入等。

截至2021年末，南京汤山建设投资发展有限公司总资产375.78亿元，所有者权益为119.62亿元，资产负债率为68.17%，2021年度实现营业收入13.28亿元，净利润0.93亿元，公司财务状况稳定。

（4）南京江宁滨江物流有限公司

江宁滨江物流有限公司成立于2009年5月，注册资本90,000.00万元，其中南京市江宁区国有资产管理办公室持有公司100.00%股权。南京江宁滨江物流有限公司经营范围包括物流业相关基础设施建设及相关服务；仓储服务、货运代理（代办）、货运配载、搬运装卸、货物仓储设施的租赁；承办海运、陆运、空运、快递进出口货物的国际运输代理业务（国际船舶运输及国际班轮运输代理除外）；物流咨询；经济信息咨询；物业管理；金属制品加工；金属材料及制品、建筑材料、电器机械销售；其他建筑工程施工及服务；自营和代理各类商品和技术的进出口业务（国家限定公司经营或禁止进出口的商品和

技术除外)。

截至2021年末，南京江宁滨江物流有限公司总资产94.53亿元，所有者权益为18.96亿元，资产负债率为79.95%，2021年度实现营业收入4.83亿元，净利润1,019.80万元。截至募集说明书出具之日，发行人无为其他企业发债进行担保或担任差额补偿的情形。

(四) 受限资产

截至2022年6月末，发行人受限资产的受限类型主要为银票保证金及应收账款质押，截至2022年6月末总计12.21亿元，占总资产的比例为2.47%，占净资产的比例为7.82%。具体情况如下表：

截至 2022 年 6 月末发行人受限资产情况明细表

单位：万元

项目	2022 年 6 月末余额	受限类型
货币资金	113,059.00	银票保证金、保函保证金
货币资金	73.80	工程款诉讼案件司法冻结银行存款
应收账款	9,000.00	应收账款质押
合计	122,132.80	-

(五) 关联交易

1、关联交易余额

(1) 应收项目

最近三年末发行人关联应收项目

项目名称	关联方	2021 年末	2020 年末	2019 年末
		账面余额 (万元)	账面余额 (万元)	账面余额 (万元)
其他应收款	南京市江宁区人民政府国有资产监督	10,319.39	14,027.00	17,216.00

	管理办公室			
其他应收款	南京江宁国有资产经营集团有限公司	1,080.00	1,080.00	1,080.00
合计		11,399.39	15,107.00	18,296.00

(2) 应付项目

最近三年末发行人关联应付项目

项目名称	关联方	2021 年末	2020 年末	2019 年末
		账面余额 (万元)	账面余额 (万元)	账面余额 (万元)
其他应付款	南京市滨江科技小额贷款股份有限公司	-	-	30.00
合计		-	-	30.00

2、关联担保

截至 2021 年末，关联方担保情况如下：

2021 年末发行人关联担保情况

单位：万元

担保单位	被担保单位	担保余额
发行人作为被担保方：		
南京江宁国有资产经营集团有限公司	南京滨江投资发展有限公司	232,099.77
南京江宁交通建设集团有限公司	南京滨江投资发展有限公司	19,000.00
南京江宁城市建设集团有限公司	南京滨江投资发展有限公司	76,000.00
小计		327,099.77
发行人作为担保方：		
南京滨江投资发展有限公司	南京江宁城市建设集团有限公司	29,000.00
南京滨江投资发展有限公司	南京江宁国有资产经营集团有限公司	127,500.00
南京滨江投资发展有限公司	南京江宁交通建设集团有限公司	20,000.00
南京滨江投资发展有限公司	南京市滨江科技小额贷款股份有限公司	3,000.00
小计		179,500.00
合计	-	506,599.77

四、发行人 2019-2021 年经审计及 2022 年 1-6 月未经审计的合并资产负债表、合并利润表和合并现金流量表（见附表二、三、四）

第六节 企业信用状况

经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，本期债券信用评级为 AA+，发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定。

一、评级报告内容摘要及跟踪评级安排

（一）评级结论

经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，本期债券信用评级为 AA+，发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定。

（二）优势

1、江宁区综合经济实力强。江宁区区位优势明显，工业基础良好，经济总量位居南京市各辖区首位，综合经济实力强。

2、滨江开发区发展前景较好。滨江开发区产业定位较好，LG、中兴通讯、烽火通信等一批重点产业项目稳步推进，同时受益于江宁区全力打造滨江开发区千亿级先进制造业新高地的发展规划，滨江投资面临较好的发展机遇。

3、业务地位较重要。滨江投资是江宁区国资办直属企业，主要负责滨江开发区的土地整理和基础设施建设，业务地位较重要，能够在政策、补贴等方面持续获得当地政府的有力支持。

4、可出让土地规模较大。滨江开发区可出让土地规模较大，存在一定的增值潜力，可为滨江投资资金回笼形成一定支撑。

（三）关注

1、滨江投资通过较大规模融资筹集园区开发所需资金，公司债务规模持续扩张，债务负担持续加重，负债经营程度较高，且短期刚

性债务规模大，面临较大的即期债务偿付压力。

2、滨江投资资产中应收政府及其他区属单位的项目款及往来款项规模较大，对公司资金形成占用，回收进度存在不确定性。

3、滨江投资在建和拟建基础设施项目投资规模较大，面临较大的投融资压力。

4、滨江投资对外担保规模大，面临较大的或有负债风险。

（四）跟踪评级安排

根据相关主管部门的监管要求和上海新世纪的业务操作规范，在本次企业债存续期（本次企业债发行日至到期兑付日止）内，上海新世纪将对其进行跟踪评级。

定期跟踪评级报告每年出具一次，跟踪评级结果和报告于每年 6 月 30 日前出具。定期跟踪评级报告是上海新世纪在发行人所提供的跟踪评级资料的基础上做出的评级判断。

在发生可能影响发行人信用质量的重大事项时，上海新世纪将启动不定期跟踪评级程序，发行人应根据已作出的书面承诺及时告知上海新世纪相应事项并提供相应资料。

上海新世纪的跟踪评级报告和评级结果将对发行人、监管部门及监管部门要求的披露对象进行披露。

上海新世纪将在监管部门指定媒体及上海新世纪的网站上公布持续跟踪评级结果。

如发行人不能及时提供跟踪评级所需资料，上海新世纪将根据相关主管部门监管的要求和上海新世纪的业务操作规范，采取公告延迟

披露跟踪评级报告，或暂停评级、终止评级等评级行动。

二、发行人银行授信情况

截至 2022 年 6 月末，发行人在银行总授信额度为 172.85 亿元，已使用额度为 111.38 亿元，剩余的授信额度为 64.90 亿元。

三、发行人信用评级情况

发行人历史主体评级情况如下：

上海新世纪于 2019 年 6 月 4 日首次评定发行人主体信用级别为 AA+，评级展望为稳定。基于以下因素，上海新世纪上调发行人主体信用级别为 AA+。

（一）江宁区综合经济实力强。江宁区区位优势明显，工业基础良好，经济总量位居南京市各辖区首位，综合经济实力强。

（二）滨江开发区发展前景较好。滨江开发区产业定位较好，LG、中兴通讯、烽火通信等一批重点产业项目稳步推进，同时受益于江宁区全力打造滨江开发区千亿级先进制造业新高地的发展规划，滨江投资面临较好的发展机遇。

（三）业务地位较重要。滨江投资是江宁区国资办直属企业，主要负责滨江开发区的土地整理和基础设施建设，业务地位较重要，能够在政策、补贴等方面持续获得当地政府的有力支持。

（四）可出让土地规模较大。滨江开发区可出让土地规模较大，存在一定的增值潜力，可为滨江投资资金回笼形成一定支撑。

2020 年 8 月 7 日，经上海新世纪信用评级有限责任公司综合评定，发行人的主体信用级别为 AA+，评级展望为稳定。

2020 年 11 月 16 日，经上海新世纪信用评级有限责任公司综合评定，发行人的主体信用级别为 AA+，评级展望为稳定。

2021 年 2 月 9 日，经上海新世纪信用评级有限责任公司综合评定，发行人的主体信用级别为 AA+，评级展望为稳定。

2021 年 6 月 28 日，经上海新世纪信用评级有限责任公司综合评定，发行人的主体信用级别为 AA+，评级展望为稳定。

2021 年 6 月 29 日，经上海新世纪信用评级有限责任公司综合评定，发行人的主体信用级别为 AA+，评级展望为稳定。

四、发行人信用记录

发行人最近三年及一期不存在违约的情况，信用情况良好。

五、发行人及其子公司发行的债券、其他债务融资工具及偿还情况

截至 2022 年 11 月 9 日，发行人及其子公司已发行尚未兑付的债券情况如下表所示：

序号	债券简称	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	发行利率	余额
1	22 滨江 G1	2022-05-26	-	2027-05-30	5	5.00	3.99	5.00
2	22 滨发 01	2022-03-28	2025-03-30	2027-03-30	3+2	5.95	3.80	5.95
3	21 滨发 02	2021-09-07	2024-09-08	2026-09-08	3+2	9.50	3.98	9.50
4	21 滨发 01	2021-04-27	2024-04-27	2026-04-27	3+2	12.00	4.40	12.00
5	20 滨发 01	2020-11-19	2023-11-20	2025-11-20	3+2	9.80	4.80	9.80
6	22 滨江 G2	2022-08-24	-	2027-08-26	5	4.00	3.60	4.00
7	18 滨江 01	2018-04-04	2021-04-09	2023-04-09	3+2	9.00	6.80	6.10
8	G22 滨江	2022-06-15	2025-06-17	2027-06-17	3+2	1.67	3.40	1.67
9	22 滨发 D1	2022-06-23	-	2023-06-27	1	5.00	2.61	5.00
10	22 滨发 D2	2022-08-26	-	2023-08-30	1	7.40	2.45	7.40

序号	债券简称	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	发行利率	余额
11	22 滨江 Y1	2022-10-26	2025-10-28	2025-10-28	3+Y	4.00	3.95	4.00
公司债券小计		-	-	-	-	73.32	-	70.42
1	22 滨江投资 PPN002	2022-03-15	2025-03-17	2027-03-17	5	2.50	3.90	2.50
2	22 南京滨江 MTN001	2022-08-10	2025-08-12	2025-08-12	3+N	4.00	3.77	4.00
3	22 滨江投资 PPN001	2022-01-04	-	2025-01-06	3	10.00	4.00	10.00
4	21 滨江投资 PPN008	2021-12-14	2024-12-16	2026-12-16	5	8.60	4.18	8.60
5	21 滨江投资 PPN007	2021-12-09	2024-12-13	2026-12-13	5	3.00	3.97	3.00
6	21 滨江投资 PPN006	2021-11-10	2024-11-12	2026-11-12	5	2.90	4.08	2.90
7	21 滨江投资 PPN005	2021-10-26	2024-10-28	2026-10-28	5	9.10	4.16	9.10
8	21 滨江投资 PPN004	2021-10-15	2024-10-19	2026-10-19	5	2.00	4.17	2.00
9	21 滨江投资 PPN003	2021-03-09	-	2024-03-11	3	5.00	4.78	5.00
10	21 滨江投资 PPN002	2021-03-03	-	2024-03-05	3	5.00	4.80	5.00
11	21 南京滨江 MTN001	2021-02-26	-	2024-03-02	3	5.00	4.68	5.00
12	21 滨江投资 PPN001	2021-01-04	2024-01-06	2026-01-06	5	4.80	4.99	4.80
13	20 南京滨江 MTN001	2020-08-17	-	2023-08-19	3	4.00	3.96	4.00
债务融资工具小计		-	-	-	-	65.90	-	65.90
1	22 滨江投资债 01	2022-01-19	-	2029-01-21	7	5.00	4.20	5.00
2	18 滨江投资债	2018-11-29	-	2025-11-30	7	9.50	5.77	7.60
企业债券小计		-	-	-	-	14.50	-	12.60
合计		-	-	-	-	153.72	-	148.92

截至本募集说明书签署之日，发行人及其子公司不存在延迟偿付本息的情况。

第七节 担保情况

本期债券无担保。

第八节 税项

本次公司债券的投资者应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本税务分析是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定做出的。如果相关的法律、法规发生变更，本税务分析中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

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

一、增值税

根据2016年5月1日起执行的《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》及其实施细则，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下称营改增）试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。

二、所得税

根据2008年1月1日生效的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，本次公司债券持有人应根据其按中国法律规定的所得税义务，就其本次公司债券利息收入和转让本次公司债券取得的收入缴纳企业所得税。

三、印花税

根据1988年10月1日实施的《中华人民共和国印花税暂行条例》

及其实施细则的规定，在我国境内买卖、继承、赠与、交换、分割等所书立的财产转让书据，均应缴纳印花税。但对公司债券在证券交易所进行的交易，《中华人民共和国印花税暂行条例》尚未列举对其征收印花税。因此，截至本募集说明书签署之日，投资者买卖、赠与或继承公司债券而书立转让书据时，应不需要缴纳印花税。

投资者所应缴纳的上述税项不与公司债券的各项支出构成抵销。

第九节 信息披露安排

公司董事会或具有同等职责的人员保证公司所披露的信息真实、准确、完整，并承担个别和连带法律责任。

公司按照《公司法》、《证券法》、《公司信用类债券信息披露管理办法》等有关法律法规制定了信息披露事务管理制度。本期债券发行后，公司将严格履行信息披露义务，及时披露对公司债券价格可能产生重大影响或者监管机构要求披露的公司或者与公司有关的情况或事项的信息。

一、信息披露人员

公司已指定专人担任本次公司债券信息披露的负责人，按照规定或约定履行信息披露义务。

联系人：张青锋

电话：025-86129639

二、信息披露工作安排

公司严格遵守公开、公正、公平的原则进行信息披露，除按照监管规定披露信息外，公司还将主动、及时披露所有可能对债券持有人和其他利益相关者决策产生实质性影响的信息，并保证所有投资者拥有平等机会获得信息。公司将通过定期报告和临时报告的形式及时披露公司信息。定期报告包括年度报告、中期报告；临时报告包括可能影响公司偿债能力或者债券价格的重大事项，或者存在关于公司及其债券的重大市场传闻等。

（一）定期报告

公司将在每一会计年度结束之日起 4 个月内和每一会计年度的上半年结束之日起 2 个月内，披露上一年度年度报告和本年度中期报告。

公司将按时披露定期报告。因故无法按时披露的，将提前 10 个交易日披露定期报告延期披露公告，说明延期披露的原因，以及是否存在影响债券偿付本息能力的情形和风险。

（二）临时报告

债券存续期间，发生下列可能影响公司偿债能力或者债券价格的重大事项，或者存在关于公司及本期债券的重大市场传闻的，公司将及时披露临时报告，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果。重大事项包括但不限于：

- 1、公司股权结构、经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；
- 2、公司主体或债券信用评级发生变化；
- 3、公司主要资产被查封、扣押、冻结；
- 4、公司发生未能清偿到期债务的违约情况；
- 5、公司当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的 20%；
- 6、公司放弃债权、财产或其他导致发行人发生超过上年末净资产 10%的重大损失；
- 7、公司减资、合并、分立、解散、申请破产或依法进入破产程序；

8、公司涉及重大诉讼、仲裁事项，受到重大行政处罚、行政监管措施或自律组织纪律处分；

9、保证人（如有）、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化（如出现保证人（如有）债务违约或者保证义务违约、担保物价值大幅减值或者偿债措施保障效力大幅降低等事项）；

10、公司或其董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪或重大违法失信、无法履行职责或者发生重大变动；

11、公司控股股东或者实际控制人涉嫌犯罪被立案调查或者发生变更；

12、出售、转让主要资产或发生重大资产重组；

13、其他可能影响发行人偿债能力、债券价格或投资者权益的事项。

公司将及时披露重大事项的进展及其对发行人偿债能力可能产生的影响。公司将在债券登记日前，披露付息或者本金兑付等有关事宜。

（三）内幕信息管理

公司的信息在正式披露前，公司董事及其他知情人，确保将该信息的知悉者控制在最小范围内，在公告前不泄露其内容，不进行内幕交易、操纵市场等不正当行为。

（四）信息披露媒体

公司披露的信息将在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）及中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）进行披露，且披露时间不

晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。公司不以新闻发布会或答记者问等形式代替信息披露义务。

三、信息披露事务管理制度

为规范公司的债券信息披露行为，加强公司债券信息披露管理，促进公司依法规范运作，维护投资者合法权益，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、国家发改委、证券交易所的有关规定，并在《公司章程》等制度框架下，结合公司债券发行信息披露要求，修订并发布了该制度。

四、债券本息兑付办法

（一）利息的支付

1、本期债券在存续期限内每年付息一次，从 2026 年开始应付利息随当年兑付的本金一起支付。每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。本期债券的付息日为 2024 年至 2030 年每年的 3 月 14 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）。

2、未上市债券利息的支付通过债券托管人办理；上市债券利息的支付通过证券登记机构和有关机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上刊登的付息公告中加以说明。

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

（二）本金的兑付

1、本期债券分次还本，从2026年至2030年每年偿还本期债券本金的20%。每年还本时，本金按照债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。

2、本期债券本金的兑付日为2026年至2030年每年的3月14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）。

3、未上市债券本金的兑付通过债券托管人办理；上市债券本金的兑付通过证券登记机构和有关机构办理。本金兑付的具体办法将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的公告中加以说明。

第十节 投资者保护机制

一、本期债券的偿债计划

发行人在对本期债券发行后的偿债压力做了认真分析的基础上，对本期债券的本息支付做了相应的偿债安排：企业将成立债券偿付工作小组，专门负责募集资金投放、偿付资金安排、偿债账户管理、信息披露等工作。同时，企业制定了详细的偿债计划，并将严格按照计划完成偿债安排，保证本息按时足额兑付。

（一）设立偿债专户归集偿债资金

发行人已签订资金账户监管协议，发行人承诺将于债券发行前设置资金监管账户，监管募集资金的归集、使用、划拨和偿债资金的提取、划转。

（二）偿债计划的人员安排

自本期债券发行起，公司将成立偿债工作小组全面负责管理还本付息工作。偿债工作小组自成立起至付息期限或兑付期限结束，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。

（三）偿债计划的财务安排

针对发行人未来的财务状况、本期债券自身的特征、募集资金用途的特点，企业将建立一个多层次、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。

1、具体财务安排

偿债资金将来源于公司土地一级开发形成的土地出让的收入、城市基础设施建设带来的现金流入，以及政府财政补贴收入。安置房（经济适用房）所带来的稳定收益将为公司偿还本息提供有力保障。

2、补充财务安排

偿债计划的补充财务安排是指企业发挥整体的盈利能力、融资能力及通过其他特定渠道筹集还本付息资金，具体包括：

其一，充分调动公司自有资金，以及变现各类资产筹集资金；

其二，通过银行贷款、股权融资等手段融入外部资金。

二、本期债券偿债保障措施

（一）本期债券募集资金投资项目将产生的可支配收益是本期债券还本付息的重要来源

本期债券募集资金5亿元，拟全部用于盛江花苑八期A、B区安置房（经济适用房）项目。还款资金来源于安置房（经济适用房）销售和车位销售收入。盛江花苑八期A、B区安置房（经济适用房）项目经营活动现金流入始终大于现金流出，项目运营期即债券存续期内项目净收益（营业收入-税金附加-增值税-经营成本）176,901.62万元，完全能够覆盖总投资。募投项目收入优先用于偿还本期债券本息。

综上所述，本期债券募投项目在债券存续期内净收益足以覆盖债券存续期内用于项目建设部分的本息，运营期内净收益足以覆盖总投资，为本期债券的还本付息提供有力且稳定的资金保障。

（二）发行人较好的经营业绩和稳健的财务结构是本期债券按时偿付的基础

截至2021年末，发行人总资产4,643,705.09万元，少数股东权益1,665.88万元，所有者权益1,542,516.25万元，总负债3,101,188.84万元，资产负债率为68.59%，表明了发行人具有良好的资产状况和稳

健的偿债实力；2019-2021 年营业收入分别为 264,084.45 万元、214,905.28 万元和 174,727.14 万元，净利润（不含少数股东损益）分别为 25,307.04 万元、28,231.88 万元、28,899.32 万元，三年平均净利润（不含少数股东损益）27,479.41 万元，发行人近三年平均可分配利润足以支付本期债券一年的利息。由此可见，发行人资产实力较强，资产负债率水平适中，财务状况良好，且随着发行人经营资产的扩大和资产结构的调整，其经营水平和盈利能力将得到进一步提升，为本期债券本息的按时偿付提供了良好基础。

（三）发行人强大的综合实力和优良的资信为债券还本付息提供进一步保障

发行人经营业绩良好，发行人收益稳定。发行人还将根据市场形势的变化，不断改进管理方式，努力降低融资成本，改善债务结构，优化财务状况，为本期债券的偿还奠定坚实的基础。

发行人资信情况良好，与各类金融机构一直保持长期的合作伙伴关系，截至 2022 年 6 月末，发行人在银行总授信额度为 172.85 亿元，已使用额度为 111.38 亿元，剩余的授信额度为 64.90 亿元。如果由于意外情况致使公司不能及时从预期的还款来源获得足够资金，公司可以凭借自身良好的资信状况通过其他方式筹措本期债券还本付息所需资金。

（四）若上述措施仍未能满足偿债要求时，发行人将合理调整资本结构、现金流，并通过其他融资渠道筹措资金进行偿债

最近三年及一期末，发行人的资产负债率分别为 68.85%、

67.72%、66.78%、68.59%。资产负债率适中，发行人偿债压力较小。同时，发行人与南京银行、工商银行、民生银行、光大银行多家大型金融机构建立了稳固、良好的合作关系。如果由于意外情况致使公司不能及时从预期的还款来源获得足够资金，公司可以及时调整公司资本结构和现金流，并且凭借自身良好的资信状况通过其他方式筹措本期债券还本付息所需资金。

（五）《债权代理协议》和《募集和偿债资金专项账户监管协议》的签订保障了募集资金使用和债券兑付的安全性

发行人与监管银行签订了《募集和偿债资金专项账户监管协议》，公司将在银行设立专用账户存储债券募集资金，同时设立偿债账户，并在付息日和兑付日之前 10 个工作日提前将偿债资金划入偿债账户，保证偿债账户余额不低于当期应付本息。

同时，发行人聘请天风证券股份有限公司为本次债券全体债券持有人的代理人，并签署《债权代理协议》。天风证券代理债券持有人监督公司经营状况，代理债券持有人与公司之间的谈判、诉讼事项及债券持有人会议授权的其他事项。

三、违约责任及争议解决机制

（一）违约责任

1、若因发行人违反《募集说明书》或《债权代理协议》任何规定和保证，或因发行人违反与《债权代理协议》或与本次债券发行相关的任何法律、行政法规、部门规章等规范性文件的规定，或因债权代理人根据《债权代理协议》提供服务，从而导致债权代理人遭受损

失、责任和费用（包括但不限于他人对债权代理人提出权利请求或索赔），债权代理人有权依据法律、行政法规、部门规章等规范性文件、《募集说明书》及《债权代理协议》之规定追究发行人的违约责任。

2、若因发行人违反《募集说明书》或《债权代理协议》任何规定和保证，或因发行人违反与《债权代理协议》或与本次债券发行相关的任何法律、行政法规、部门规章等规范性文件的规定，从而导致本次债券持有人遭受损失、责任和费用（包括但不限于他人对本次债券持有人提出权利请求或索赔），债权代理人有权依据法律、行政法规、部门规章等规范性文件、《募集说明书》、《债权代理协议》之规定以及债券持有人会议的授权，代表遭受损失的本次债券持有人追究发行人的违约责任。

3、发行人如果注意到任何可能引起本条第1款或第2款所述的索赔的情况，应立即通知债权代理人。

4、因债权代理人过失、恶意、故意不当行为或违反《债权代理协议》的任何行为（包括不作为）而导致发行人的利益受到损害，债权代理人应当立即采取有效措施避免该等损失的扩大，发行人有权依据法律、行政法规、部门规章等规范性文件、《募集说明书》及《债权代理协议》之规定追究债权代理人的违约责任。

5、因债权代理人过失、恶意、故意不当行为或违反《债权代理协议》的任何行为（包括不作为）而导致本次债券持有人的利益受到损害，债权代理人应当立即采取有效措施避免该等损失的扩大，并依据法律、行政法规、部门规章等规范性文件、《募集说明书》及《债

权代理协议》之规定向遭受损失的本次债券持有人进行赔偿。

6、作为本次债券的债权代理人，天风证券股份有限公司不对《债权代理协议》和本次债券的合法有效性作任何声明；除《债权代理协议》中约定的义务外，天风证券股份有限公司作为本次债券的债权代理人不对本次债券募集资金的使用情况及发行人按照《债权代理协议》及《募集说明书》的履行/承担相关义务和责任负责；除官方证明文件外，不对本次债券有关的任何声明负责。

（二）争议解决机制

1、《债权代理协议》受中国法律管辖，并根据中国法律解释。为《债权代理协议》之目的，中国法律仅指中国大陆地区法律、法规及规范性文件，不包括港澳台地区法律法规。

2、任何因《债权代理协议》引起的或与《债权代理协议》有关的争议或纠纷均应先由双方友好协商解决。双方未能协商达成一致的，任何一方可按以下第2种方式解决：

（1）向《债权代理协议》发行人住所地/债权代理人住所地有管辖权法院提起诉讼。

（2）向北京仲裁委员会申请仲裁，适用该仲裁机构当时有效的仲裁规则。

3、除双方发生争议的事项外，双方仍应当本着善意的原则按照《债权代理协议》的规定继续履行各自的义务。

四、《债券持有人会议规则》

为保障全体债券持有人的合法权益，本次债券特设债券持有人会议，对《债券持有人会议规则》中约定的事项进行决策。本次债券持

有人会议由全体债券持有人组成，代表全体持有人的利益。出现下列情形之一时，应当按照《债券持有人会议规则》召集债券持有人会议：

- 1、拟变更债券募集说明书的约定；
- 2、拟修改债券持有人会议规则；
- 3、拟变更债权代理人或债权代理协议的主要内容；
- 4、发行人不能按期支付本息；
- 5、发行人减资、合并、分立、解散或者申请破产；
- 6、保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；
- 7、发行人、单独或合计持有本次债券总额百分之十以上的债券持有人书面提议召开；
- 8、发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的；
- 9、发行人提出债务重组方案的；
- 10、发行人任何其他债务在到期（包括被宣布提前到期）后未能清偿，或者发行人不履行、不完全履行或违反在其他借款协议项下的义务，已经或可能影响到本次债券的偿付的；
- 11、《债权代理协议》规定的其他情形；
- 12、发生上述第 1 至 11 款规定以外其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

除第 3 项外，发行人应在上述事项发生之日起 3 个工作日内书面通知债权代理人及债券持有人，债权代理人应在收到发行人的书面通知之日起 15 个工作日内通知债券持有人召开债券持有人会议。发行人未及时通知债权代理人的，债权代理人应在知悉该情形之日起 15 个工作日内召集债券持有人会议。债权代理人未在规定期限内发出债券持有人会议通知的，视为债权代理人不召集和主持债券持有人会

议，单独和/或合计代表 10%以上未偿还的本次债券张数的债券持有人有权自行召集和主持。

发生上述第 3 项之事项时，发行人应在下列时间内以书面方式或其他有效方式向债券持有人发出召开债券持有人会议的通知，发行人未在规定期限内发出债券持有人会议通知的，视为发行人不召集和主持债券持有人会议，单独和/或合计代表 10%以上未偿还的本次债券张数的债券持有人可以自行召集和主持：

- 1、发行人拟变更债权代理人的，在发行人提出之日起 15 个工作日内；
- 2、单独和/或合计代表 10%以上未偿还的本次债券张数的债券持有人提议变更债权人，在债券持有人提出之日起 15 个工作日内；
- 3、债权人辞职的，在债权人提出辞职之日起 15 个工作日内。

债券持有人会议决议须经所有代表有表决权的未偿还的本次债券的债券持有人或其代理人所持表决权的 50%以上通过方能形成有效决议。债券持有人（包括代理人）以其所代表的有表决权的未偿还的本次债券数额行使表决权，拥有的表决权与其持有的债券张数一致，即每一张未偿还的本次债券（面值为人民币 100 元）拥有一票表决权。

债券持有人会议决议自决议通过之日起生效，并对全体债券持有人具有同等约束力，但其中涉及须经有权机构批准的事项，经有权机构批准后方可生效。生效日期另有明确规定的决议除外。债券持有人单独行使债权及担保权利，不得与债券持有人会议通过的有效决议相抵触。债权人依据债券持有人会议决议行事的结果由全体债券持有人承担。

债券持有人会议召集人应当在债券持有人会议表决截止日次一交易日披露会议决议公告，会议决议公告包括但不限于以下内容：出席会议的债券持有人所持表决权情况；会议有效性；各项议案的议题和表决结果。议案未获通过的，应在会议决议中作特别提示。

债权代理人应及时与发行人及其他有关主体进行沟通，促使债券持有人会议决议得到具体落实。

五、《募集和偿债资金专项账户监管协议》

为保障本次债券全体持有人的利益，发行人聘请天风证券股份有限公司作为本次债券全体债券持有人的代理人，聘请中国农业银行股份有限公司南京江宁支行、北京银行股份有限公司南京分行、兴业银行股份有限公司南京分行作为本次债券募集和偿债资金专项账户监管人，分别签署《募集和偿债资金专项账户监管协议》。根据上述协议，募集和偿债资金专项账户监管人以及债权代理人应履行下列职责：

- 1、募集和偿债资金专项账户监管人应当按照《募集和偿债资金专项账户监管协议》的约定，全面、及时、准确地履行《募集和偿债资金专项账户监管协议》中的职责和义务，对监管账户中的款项进行监管；应建立资金明细账簿，记录监管账户资金明细和变动情况；应定期与发行人核对监管账户信息，确保其准确无误，如核对不一致时，双方应共同及时查找原因并予以解决，并由募集和偿债资金专项账户监管人在 2 个工作日内将信息不一致的情况书面通知发行人及债权代理人；

- 2、募集和偿债资金专项账户监管人应当及时履行在《募集和偿债资金专项账户监管协议》项下的通知义务；

- 3、募集和偿债资金专项账户监管人应配合发行人及债权代理人

对监管账户的检查，应于募集资金到账之日起，每自然月初前2个工作日内，以挂号信或邮政特快专递的形式给债权人发送前月监管账户资金使用流水情况，直至募集资金使用完毕；应在《募集说明书》规定的本次债权存续期内每年到期兑付日/付息日之日后5个工作日内，以挂号信或邮政特快专递的形式给债权人发送监管账户当期资金使用流水情况，直至本次债券全部清偿完毕；应在《募集说明书》规定的本次债券存续期内发行人年度报告出具后7日以内，向发行人、债权人及相关方出具资金监管报告，报告内容应包括监管账户当期的资金使用支取、用途和账户余额情况；

4、除非《募集和偿债资金专项账户监管协议》另有约定，未经发行人授权或同意，募集和偿债资金专项账户监管人不得自行提取、划转、处置或者允许他人提取、划转、处置监管账户中的资金；

5、因非募集和偿债资金专项账户监管人原因造成《划款指令》无法及时执行或未执行的，募集和偿债资金专项账户监管人不承担任何形式的责任；

6、债权人应当依据有关规定指定工作人员对发行人募集资金或偿债资金使用情况进行监督。债权人应当依据相关法律法规以及发行人制订的募集资金或偿债资金管理制度履行其督导职责，并采取现场调查、书面问询等方式行使其监督权。

第十一节 债权代理人

一、《债权代理协议》

为维护本次债券全体债券持有人的权益，发行人聘任天风证券股份有限公司作为本次债券全体债券持有人的代理人，并签署《债权代理协议》。根据上述协议，天风证券代理债券持有人监督发行人经营状况，代理债券持有人与发行人之间的谈判、诉讼事项及债券持有人会议授权的其他事项。债权代理人应履行下列职责：

1、债权代理人应当根据规范性文件及自律规则的规定及《债权代理协议》的约定制定债权代理业务内部操作规则，明确履行债权代理事务的方式和程序，对发行人履行募集说明书约定义务的情况进行持续跟踪和监督。

2、债权代理人应当持续关注发行人和担保人（如有）的资信状况、担保物状况、内外部增信机制及偿债保障措施的实施情况。

3、债权代理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。在本次债券存续期内，债权代理人应当每年检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致。

4、债权代理人应当督促发行人在募集说明书中披露《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》的主要内容，并通过有效途径向债券持有人披露债权代理事务报告、本次债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券持有人披露的重大事项。

5、债权代理人应当每年对发行人进行回访，监督发行人对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，出具债权代理事务报告。

6、出现《债权代理协议》描述的重大事项且对债券持有人权益有重大影响情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日

内，债权代理人应当问询发行人或者担保人（如有），要求发行人或者担保人（如有）解释说明，提供相关证据、文件和资料，并向市场公告临时债权代理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，召集债券持有人会议。

7、债权代理人应当根据规范性文件及自律规则、《债权代理协议》及《债券持有人会议规则》的规定召集债券持有人会议，并监督相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

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

9、债权代理人预计发行人不能偿还债务时，应当要求发行人追加担保，督促发行人履行《债权代理协议》约定的偿债保障措施，或者可以依法申请法定机关采取财产保全措施。

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

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

12、发行人不能偿还债务时，债权代理人应当督促发行人、增信机构和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施，并可以接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起民事诉讼、参与重组或者破产的法律程序。

13、发行人信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏

漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或风险的，债权人应当及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并勤勉尽责、及时有效地采取相关措施，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼，申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等。

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

15、债权人代理人应当妥善保管其履行债权代理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》、债权代理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于债券到期（或本息全部清偿）之日后五年。

第十二节 本期债券发行的有关机构及利害关系

一、发行人：南京滨江投资发展有限公司

住所：南京市江宁区铜井镇牧龙

法定代表人：谈永国

联系人：张青锋

联系地址：南京市江宁滨江经济开发区天成路 18 号

联系电话：025-86129639

传真：025-86122909

邮政编码：211199

二、承销团

（一）主承销商：天风证券股份有限公司

法定代表人：余磊

联系人：任保同、孟珊珊、罗艺、韦露

联系地址：北京市西城区佟麟阁路 36 号

联系电话：18900662678

传真：010-59833001

邮政编码：100031

（二）分销商：南京证券股份有限公司

法定代表人：李剑锋

联系人：汪巍巍

联系地址：南京市江东中路 389 号

联系电话：025-84552991

传真：025-84552997

邮政编码：210019

三、审计机构：苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：南京市中山北路 105-6 号 2201 室

负责人：詹从才

联系人：龚召平、翟秋霞

联系地址：南京市中山北路 105-6 号中环国际广场 23 层

联系电话：025-83235002

传真：025-83235046

邮政编码：210009

四、信用评级机构：上海新世纪资信评估投资服务有限公司

住所：上海市汉口路 398 号华盛大厦 14F

法定代表人：朱荣恩

联系人：钟士芹、李娟

联系地址：上海市汉口路 398 号华盛大厦 14F

联系电话：021-63501349

传真：021-63500872

邮政编码：200001

五、发行人律师：江苏永理律师事务所

住所：江苏省南京市江宁区天元东路 228 号莱茵铂郡大厦 1201、
1202 室

负责人：李群

经办律师：李群、郑宜胜

联系地址：江苏省南京市江宁区天元东路 228 号莱茵铂郡大厦
1201、1202 室

联系电话：025-85470084

传真：025-85470092

邮政编码：210019

六、债权代理人：天风证券股份有限公司

法定代表人：余磊

联系人：任保同

联系地址：北京市西城区佟麟阁路 36 号

联系电话：18900662678

传真：010-59833001

邮政编码：100031

七、监管银行：

1、中国农业银行股份有限公司南京江宁支行

住所：南京市江宁区胜利路 102 号

负责人：徐星

联系人：袁惠丽

联系地址：南京市江宁区胜利路 102 号

联系电话：15295732881

传真：/

邮政编码：211100

2、北京银行股份有限公司南京分行

住所：南京市建邺区河西大街 190 号

负责人：徐骏成

联系人：杨琳

联系地址：南京市江宁区金箔路 700 号

联系电话：15261813818

传真：/

邮政编码：211100

3、兴业银行股份有限公司南京分行

住所：南京市长江路 2 号

负责人：叶向峰

联系人：尉靖

联系地址：南京市江宁区东山街道上元大街 420 号

联系电话：13851872411

传真：/

邮政编码：211100

八、托管机构

（一）中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街 10 号

法定代表人：水汝庆

联系人：田鹏

联系地址：北京市西城区金融大街 10 号

联系电话：010-88170742

传真：010-881700917

邮政编码：100032

(二) 中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：中国(上海)自由贸易试验区杨高南路 188 号

负责人：戴文桂

联系人：王博

联系地址：中国(上海)自由贸易试验区杨高南路 188 号

联系电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮政编码：200120

第十三节 法律意见

发行人聘请江苏永理律师事务所担任本期债券发行律师。江苏永理律师事务所就本期债券发行出具了法律意见书，律师认为：

（一）发行人已就申请发行本期债券的事项履行了内部决策程序并获得授权，符合《公司章程》和相关法律、法规和规范性文件的规定。发行人董事、监事、高级管理人员已经对债券发行文件签署书面确认意见，监事会已对董事会编制的债券发行文件进行审核并提出书面审核意见，符合《公司信用类债券信息披露管理办法》的要求。

（二）发行人系依法设立并有效存续的有限责任公司，具备《公司法》、《企业债券管理条例》、《加强企业债券管理工作的通知》等有关法律、法规和规范性文件规定的发行本期债券的主体资格。

（三）发行人本期债券发行已具备《公司法》、《证券法》、《企业债券管理条例》、《加强企业债券管理工作的通知》、《简化发行核准程序有关事项的通知》、《投融资平台公司发行债券的通知》、《企业债券风险防范管理的通知》、《审核手册》等有关法律、法规及规范性文件规定的实质性条件。

（四）发行人的设立和历次重要变更均符合当时法律、法规和规范性文件规定，并得到有权部门批准。发行人设立和历次变更过程中未有引致发行人设立和变更行为存在潜在纠纷的情形；各股东均具有出资资格，所投入发行人的资产产权关系清晰，不存在法律障碍或限制。

（五）发行人的业务独立于股东及其他关联方；发行人具备与生

产经营有关的生产系统，合法拥有与生产经营有关的资产，发行人资产独立完整；发行人人员具有独立性；发行人的财务独立；发行人的机构独立；发行人具有直接面向市场自主经营的能力。

（六）发行人经营范围的变更符合《公司法》的规定，主营业务突出，持续经营不存在法律障碍，符合《加强企业债券管理工作的通知》等相关法律、法规和规范性文件的规定。

（七）发行人已聘请信用评级机构对本期债券发行进行了信用评级并编制了针对发行人的《征信报告》，发行人资信状况良好，符合《加强企业债券管理工作的通知》等相关法律、法规和规范性文件的规定。

（八）发行人与股东（出资人）及其全资子公司未有可能损害发行人利益的重大关联交易及同业竞争情形。

（九）发行人主要财产均不存在产权纠纷或潜在纠纷。除已抵押资产外，发行人对其主要财产的所有权或使用权的行使无限制。

（十）发行人将要履行、正在履行和履行完毕的重大合同，没有依法被认定无效的情形，也未发现存在有损发行人重大利益的条款和约定，不存在重大潜在风险；发行人不存在因环境保护、知识产权、产品质量、劳动安全、人身权等原因产生的侵权之债；发行人相关担保系正常业务原因导致，合法有效。

（十一）发行人未进行其他资产置换、资产剥离、资产出售或收购行为，亦无拟进行上述行为的计划。

（十二）发行人未有违反地方税收法律、法规的情形，自 2017

年1月1日以来，无税务行政处罚记录。

（十三）发行人近三年无重大违法违规、无重大诉讼的情况。

（十四）本期债券募集资金投向符合《企业债券管理条例》、《加强企业债券管理工作的通知》、《简化发行核准程序有关事项的通知》、《审核手册》等相关法律、法规和规范性文件的规定。

（十五）本期债券《募集说明书》的披露内容和形式符合《简化发行核准程序有关事项的通知》及《公司信用类债券信息披露管理办法》的相关规定。本期债券《募集说明书》在重大事实方面不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏等情形，且内容符合有关法律、法规及国家发改委等政府主管部门的要求。江苏永理律师事务所及经办律师保证由江苏永理律师事务所同意发行人在本期债券《募集说明书》中引用的法律意见书的内容已经江苏永理律师事务所审阅，确认本期债券《募集说明书》不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏引致的法律风险，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

（十六）发行人为本期债券发行所聘请的主承销商及承销团成员、信用评级机构、审计机构、法律服务机构均具有从事相应业务的资格，具备法律、法规和规范性文件规定的资质。该等中介机构与发行人均不存在关联关系。

发行人签署的《债权代理协议》、《募集和偿债资金专项账户监管协议》、《债券持有人会议规则》符合《民法典》等相关法律法规的规定，合法有效。

(十七) 发行人不存在尚未了结或可预见的、影响公司持续经营的重大诉讼、仲裁或行政处罚案件；发行人董事长、总经理、财务总监不存在尚未了结或可预见的、影响公司持续经营的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件。

(十八) 发行人不存在将已发行债券募集资金违规挪作他用的情况，符合《企业债券管理条例》、《加强企业债券管理工作的通知》等相关法律、法规和规范性文件的规定。

(十九) 发行人 2021 年经营情况稳定，未发生影响本期债券发行的重大事件。

综上所述，发行人具备《公司法》、《证券法》、《企业债券管理条例》、《改进通知》及《简化通知》等相关法律、法规和规范性文件规定的债券发行的主体资格和相关条件，且已获得必要的批准和授权，申请材料符合规范性文件的要求。本所律师认为，发行人发行本期债券不存在法律障碍，或其他可能对本次债券发行构成重大不利影响的法律风险。

综上所述，本所律师认为，发行人具备《公司法》、《证券法》、《企业债券管理条例》、《改进通知》及《简化通知》等相关法律、法规和规范性文件规定的债券发行的主体资格和相关条件，且已获得必要的批准和授权，申请材料符合规范性文件的要求，待有关主管部门核准后，本期债券即可发行。

第十四节 其他应说明的事项

一、上市或交易流通安排

本期债券发行结束后，发行人将尽快就本期债券向国家有关主管部门提出在经批准的证券交易场所上市或交易流通的申请。

二、税务说明

根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券应缴纳的税款由投资者承担。

第十五节 发行人、中介机构及相关人员声明

发行人声明

根据与《公司法》、《证券法》和《企业债券管理条例》的有关规定，本公司符合公开发行公司债券的条件。

法定代表人：



南京滨江投资发展有限公司



发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

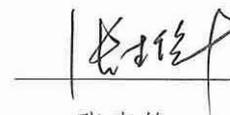
全体董事：



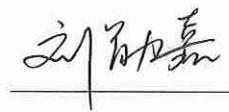
谈永国



秦静



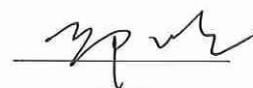
张青锋



刘勳嘉



杨静



邱明



李清

南京滨江投资发展集团有限公司



2023年3月3日

发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

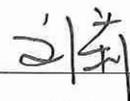
全体监事:



符超



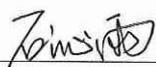
朱伟



刘莉



李晓



石沁雨

非董事高级管理人员: 无

南京滨江投资发展集团有限公司

2023年 3月 3日



主承销商声明

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

项目负责人（签字）：任伟刚



法定代表人（或授权代表）（签字）：



天风证券股份有限公司

2023年3月3日

债权代理人声明

本公司承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及债权代理协议等文件的约定，履行相关职责。

本公司承诺，在债权代理期间因本公司拒不履行、延迟履行或者其他按照相关规定、约定及本声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失，将承担相应的法律责任。

项目负责人签名：任伟刚 孟洲洲

法定代表人（或授权代表）：


天风证券股份有限公司
2023年3月3日

审计机构声明

本所及签字注册会计师已阅读本募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的审计报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的财务报告内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

签字注册会计师（签字）：


中国注册会计师
龚召平
320000260135


中国注册会计师
翟秋霞
320000260114

会计师事务所负责人（签名）：


中国注册会计师
苏亚金诚会计师事务所
3201000094508

苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）

2023年5月3日



发行人律师声明

本所及签字律师已阅读本募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

律师事务所负责人： 

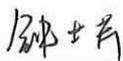
经办律师： 



资信评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读《2023年第一期南京滨江投资发展有限公司公司债券募集说明书》及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的《2023年第一期南京滨江投资发展有限公司公司债券信用评级报告》（以下简称“《信用评级报告》”）不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书及其摘要中引用的《信用评级报告》的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

资信评级人员：



[钟士芹]



[龚春云]

评级机构负责人：



[丁豪樑]

上海新世纪资信评估投资服务有限公司



2022年12月1日

第十六节 备查文件

一、备查文件清单

- (一) 国家发改委对本期债券公开发行的批文；
- (二) 《2023 年第一期南京滨江投资发展有限公司公司债券募集说明书》及摘要；
- (三) 发行人 2019-2021 年三年连审的审计报告及 2022 年 1-6 月未经审计的财务报表；
- (四) 上海新世纪资信评估投资服务有限公司为本期债券出具的信用评级报告及跟踪评级安排；
- (五) 江苏永理律师事务所为本期债券发行出具的法律意见书；
- (六) 《2020 年南京滨江投资发展有限公司公司债券债权代理协议》；
- (七) 《2020 年南京滨江投资发展有限公司公司债券募集和偿债资金专项账户监管协议》；
- (八) 《2020 年南京滨江投资发展有限公司公司债券债券持有人会议规则》；
- (九) 《2023 年第一期南京滨江投资发展有限公司公司债券募集和偿债资金专项账户监管协议》。

二、查询地址

- (一) 投资者可以在本次债券发行期限内到下列地点或互联网网址查阅上述备查文件：

1、南京滨江投资发展有限公司

联系地址：南京市江宁滨江经济开发区天成路 18 号

联系人：张青锋

联系电话：025-86129639

传真：025-86122909

邮政编码：211199

2、天风证券股份有限公司

联系地址：北京市西城区佟麟阁路 36 号

联系人：任保同、孟珊珊

电话：18900662678、15062263190

传真：010-59833001

邮政编码：100031

互联网网址：www.tfzq.com

（二）投资者还可以在本次债券发行期限内到下列互联网网址查阅募集说明书全文：

1、国家发展和改革委员会

网址：www.ndrc.gov.cn

2、中国债券信息网

网址：www.chinabond.com.cn

（三）如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

附表一：

2023年第一期南京滨江投资发展有限公司公司债券发行网点表

	公司名称	发行网点名称	地址	联系人	联系电话
1	天风证券股份有限公司	北京证券承销分公司▲	北京市西城区佟麟阁路36号	丁子静	010-59226525

附表二：发行人 2019-2021 年三年连审及 2022 年 1-6 月未经审计的
合并资产负债表

单位：元

资产	2022 年 6 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
流动资产：				
货币资金	4,057,259,422.70	2,490,040,637.67	2,381,496,665.56	2,330,226,109.98
应收票据		100,000.00		
应收账款	7,605,618,861.48	7,616,840,723.46	6,928,821,425.13	5,815,722,371.44
预付款项	1,484,187,996.75	737,724,648.65	1,751,546,679.46	1,793,208,362.29
应收股利				
其他应收款	18,988,251,822.22	19,231,270,658.27	16,598,930,309.65	11,861,474,824.59
持有待售资产			56,688,110.00	
一年内到期的非流动资产				
存货	13,711,494,795.39	12,604,659,751.69	11,012,598,189.02	7,593,631,699.26
其他流动资产	325,086,928.75	463,371,106.42	320,161,663.08	179,984,651.83
流动资产合计	46,171,899,827.29	43,144,007,526.16	39,050,243,041.90	29,574,248,019.39
非流动资产：				
可供出售金融资产			748,461,662.73	549,784,662.73
其他权益工具投资	1,010,429,730.50	1,010,429,730.50		
其他非流动金融资产	731,649,952.79	731,649,952.79		
持有至到期投资				350,000,000.00
长期应收款				
长期股权投资	309,412,593.88	309,412,593.88	302,221,048.98	202,403,469.70
投资性房地产	795,155,979.95	806,753,613.65	829,948,881.05	895,362,824.46
固定资产	34,448,614.19	36,470,140.26	36,845,778.63	20,588,398.36
在建工程				182,830.36
工程物资				
固定资产清理				
生产性生物资产				
使用权资产	218,006,538.78	236,731,420.02		
无形资产	144,859,899.88	145,970,097.66	2,109,057.92	2,212,056.40
开发支出				
商誉	5,200,000.00	5,200,000.00	5,200,000.00	5,200,000.00
长期待摊费用	878,852.94	1,330,131.54	2,232,688.74	118,522.39
递延所得税资产	9,095,715.51	9,095,715.51	9,208,526.21	8,416,600.72
其他非流动资产	5,200,000.00	5,200,000.00	142,000,000.00	
非流动资产合计	3,259,137,878.42	3,293,043,395.81	2,078,227,644.26	2,034,269,365.12
资产总计	49,431,037,705.71	46,437,050,921.97	41,128,470,686.16	31,608,517,384.51

发行人 2019-2021 年三年连审及 2022 年 1-6 月未经审计的合并资产
负债表（续）

单位：元

负债和所有者权益	2022 年 6 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
流动负债：				
短期借款	1,164,000,000.00	1,250,000,000.00	835,000,000.00	923,000,000.00
应付票据	1,560,000,000.00	540,000,000.00	600,000,000.00	453,000,000.00
应付账款	220,951,464.65	286,090,396.50	290,796,199.99	267,865,409.20
预收款项	2,337,870.98	4,806,201.18	3,476,148.92	2,345,750.66
应付职工薪酬				-
应交税费	5,644,400.70	35,137,308.47	33,092,332.13	67,394,920.20
其他应付款	62,680,991.33	81,176,047.87	998,746,034.59	450,232,343.22
一年内到期的非流动负债	6,339,248,368.89	6,018,697,321.13	7,093,089,072.84	2,325,893,248.96
其他流动负债	3,835,131,780.83	2,713,855,837.81	1,360,000,000.00	1,090,000,000.00
流动负债合计	13,189,994,877.38	10,929,763,112.96	11,214,199,788.47	5,579,731,672.24
非流动负债：				
长期借款	7,872,070,000.00	7,273,460,000.00	8,737,020,000.00	7,445,380,000.00
应付债券	11,611,510,055.81	11,249,885,073.86	6,139,076,638.77	6,784,818,649.39
租赁负债	186,116,500.26	199,842,924.79		
长期应付款	1,006,721,289.31	1,321,770,253.88	1,763,916,638.61	1,951,616,751.04
专项应付款				
预计负债				
递延收益				
递延所得税负债	37,167,072.53	37,167,072.53		
其他非流动负债				
非流动负债合计	20,713,584,917.91	20,082,125,325.06	16,640,013,277.38	16,181,815,400.43
负债合计	33,903,579,795.29	31,011,888,438.02	27,854,213,065.85	21,761,547,072.67
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本(或股本)	5,115,061,800.00	5,115,061,800.00	5,115,061,800.00	3,700,000,000.00

其他权益工具	465,000,000.00	465,000,000.00	450,000,000.00	
资本公积	7,370,899,441.98	7,370,899,441.98	5,370,899,441.98	4,035,961,241.98
盈余公积	298,286,751.18	298,286,751.18	267,971,827.35	245,094,984.70
其他综合收益	-4,294,902.06	-4,294,902.06	-492,201.20	-488,711.77
未分配利润	2,265,840,727.08	2,163,550,549.80	2,005,768,644.39	1,794,810,581.31
归属于母公司所有者权益合计	15,510,793,818.18	15,408,503,640.90	13,209,209,512.52	9,775,378,096.22
少数股东权益	16,664,092.24	16,658,843.05	65,048,107.79	71,592,215.62
所有者权益（或股东权益）合计	15,527,457,910.42	15,425,162,483.95	13,274,257,620.31	9,846,970,311.84
负债和所有者权益（股东权益）总计	49,431,037,705.71	46,437,050,921.97	41,128,470,686.16	31,608,517,384.51

附表三：发行人 2019-2021 年三年连审及 2022 年 1-6 月未经审计的
合并利润表

单位：元

项目	2022 年 1-6 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、营业总收入				
其中：营业收入	614,291,617.60	1,747,271,436.71	2,149,052,843.92	2,640,844,513.50
二、营业总成本				
其中：营业成本	621,356,892.73	1,744,880,520.65	2,239,267,690.01	2,777,409,864.41
税金及附加	876,224.10	8,014,643.62	10,687,412.74	24,851,637.75
销售费用				
管理费用	84,054,085.38	189,822,268.34	145,811,725.99	132,879,262.13
财务费用	5,549,505.31	-5,004,053.20	-21,189,521.86	-17,282,281.73
加：资产减值损失 (损失以“-”号填列)			-1,318,164.56	-9,163,381.57
公允价值变动净收益 (损失以“-”号填列)		20,651,624.54		
信用减值损失(损失以“-”号填列)		5,521,512.32		
投资收益(损失以“-”号填列)		7,682,447.19	93,502,756.97	8,621,504.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		7,191,543.64		
资产处置收益(损失以“-”号填列)		-1,123,899.36		24,802,023.93
其他收益	200,009,927.94	481,495,135.84	455,244,608.27	517,704,440.63
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	102,464,838.02	323,784,877.83	321,904,737.72	264,950,617.93
加：营业外收入	18,577.70	1,961,902.59	3,852,961.22	2,921,100.16
减：营业外支出	1,104,994.98	1,744,081.06	717,123.89	1,321,134.87
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	101,378,420.74	324,002,699.36	325,040,575.05	266,550,583.22
减：所得税费用	-917,005.73	37,981,495.11	49,265,888.25	5,311,788.36
五、净利润(净亏损以“-”号填列)	102,295,426.47	286,021,204.25	275,774,686.80	261,238,794.86
归属于母公司所有者的净利润	102,290,177.28	288,993,192.62	282,318,794.63	253,070,355.79

少数股东损益	5,249.19	-2,971,988.37	-6,544,107.83	8,168,439.07
六、其他综合收益的税后净额		-337,292.73	-3,489.43	-488,711.77
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-337,292.73	-3,489.43	-488,711.77
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		-337,292.73	-3,489.43	-488,711.77
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动				
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		1.26	-3,489.43	-488,711.77
3.其他权益工具投资公允价值变动		-337,293.99		
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益				
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中所享有的份额				
2.可供出售金融资产公允价值变动损益				
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益				
4.现金流量套期损益的有效部分				
5.外币财务报表折算差额				
6.其他				
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额				
七、综合收益总额	102,295,426.47	285,683,911.52	275,771,197.37	260,750,083.09
归属于母公司所有者的综合收益总额	102,290,177.28	288,655,899.89	282,315,305.20	252,581,644.02

归属于少数股东的综合收益总额	5,249.19	-2,971,988.37	-6,544,107.83	8,168,439.07
八、每股收益(元):				
（一）基本每股收益				
（二）稀释每股收益				

附表四：发行人 2019-2021 年三年连审及 2022 年 1-6 月未经审计的
合并现金流量表

单位：元

项目	2022 年 1-6 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	660,807,783.60	1,176,621,188.25	1,196,014,971.47	1,193,639,817.37
收到的税费返还	181,903,981.76	-		97,200,263.33
收到其他与经营活动有关的现金	1,568,426,199.14	859,945,153.52	2,965,249,249.62	923,036,040.48
经营活动现金流入小计	2,411,137,964.50	2,036,566,341.77	4,161,264,221.09	2,213,876,121.18
购买商品、接受劳务支付的现金	2,083,659,760.60	2,309,696,346.20	5,498,504,364.00	7,762,399,360.78
支付给职工以及为职工支付的现金	52,157,095.76	139,958,639.92	100,621,373.30	91,797,479.46
支付的各项税费	28,783,978.26	42,928,881.58	100,075,457.80	17,461,618.44
支付其他与经营活动有关的现金	149,962,444.83	2,411,090,825.95	5,437,961,736.26	3,432,458,286.71
经营活动现金流出小计	2,314,563,279.45	4,903,674,693.65	11,137,162,931.36	11,304,116,745.39
经营活动产生的现金流量净额	96,574,685.05	-2,867,108,351.88	-6,975,898,710.27	-9,090,240,624.21
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金		109,980,000.00	351,323,000.00	
取得投资收益收到的现金		7,000,000.00	93,681,688.26	7,239,225.53
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			-	129,259,486.65
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	-	116,980,000.00	445,004,688.26	136,498,712.18

购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	381,647.77	8,118,776.49	177,227,331.34	214,700,566.34
投资支付的现金		1,002,600,000.00	300,000,000.00	5,200,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额				
支付其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流出小计	381,647.77	1,010,718,776.49	477,227,331.34	219,900,566.34
投资活动产生的现金流量净额	-381,647.77	-893,738,776.49	-32,222,643.08	-83,401,854.16
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金		2,150,000,000.00	3,200,000,000.00	1,971,600,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			-	41,600,000.00
取得借款收到的现金	9,331,000,000.00	5,570,370,000.00	8,142,350,000.00	7,532,500,000.00
发行债券所收到的现金		10,660,000,000.00	4,240,000,000.00	4,540,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		50,000,000.00		200,000,000.00
筹资活动现金流入小计	9,331,000,000.00	18,430,370,000.00	15,582,350,000.00	14,244,100,000.00
偿还债务支付的现金	7,229,229,379.49	12,506,291,706.59	6,969,214,288.55	4,389,160,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	611,479,104.91	1,830,003,888.94	1,528,148,802.52	1,102,312,987.12
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	949,265,767.85	226,011,303.99	130,595,000.00	117,531,603.77
筹资活动现金流出小计	8,789,974,252.25	14,562,306,899.52	8,627,958,091.07	5,609,004,590.89
筹资活动产生的现金流量净额	541,025,747.75	3,868,063,100.48	6,954,391,908.93	8,635,095,409.11
四、汇率变动对现			-	

金的影响				
五、现金及现金等价物净增加额	637,218,785.03	107,215,972.11	-53,729,444.42	-538,547,069.26
加：期初现金及现金等价物余额	2,288,712,637.67	2,181,496,665.56	2,235,226,109.98	2,773,773,179.24
六、期末现金及现金等价物余额	2,925,931,422.70	2,288,712,637.67	2,181,496,665.56	2,235,226,109.98