



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)

2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）

募集说明书摘要

注册金额	人民币 9 亿元
本期发行金额	不超过人民币 5 亿元
担保情况及其他增信措施	无
发行人	南京滨江投资发展有限公司
主承销商/受托管理人	国泰君安证券股份有限公司
信用评级机构	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
发行人主体信用等级	AA ⁺
本期债券信用等级	无

主承销商/受托管理人/簿记管理人



国泰君安证券股份有限公司
GUOTAI JUNAN SECURITIES CO., LTD.

住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号

签署日期：2022 年 5 月 25 日

声明

募集说明书及本摘要的全部内容依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》、《公司信用类债券信息披露管理办法》、《上海证券交易所公司债券上市规则》及其他现行法律、法规的规定，以及中国证券监督管理委员会同意本次债券发行注册的文件，并结合发行人的实际情况编制。

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务，发行人及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员承诺募集说明书信息披露真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

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

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

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

发行人承诺根据法律法规和募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

募集说明书摘要仅为向投资者提供有关本次发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）。投资者在做出认购决定之前，应当仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

重大事项提示

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

一、与发行人相关的重大事项

（一）截至2021年末，发行人资产总额达到4,643,705.09万元，2021年度发行人实现营业收入174,727.14万元，利润总额32,400.27万元。相对于资产规模，发行人盈利能力一般。

（二）报告期内各期末，公司应收账款规模分别为581,572.24万元、692,882.14万元和761,684.07万元，占资产总额的比例分别为18.40%、16.85%和16.40%。发行人的主要业务板块之一是工程建设，其应收账款主要为工程项目的回款。由于施工行业的回款周期普遍较长，因此随着发行人近年来承接的工程量逐年增加，已结算的工程量也在不断增加，进而确认的应收账款也在相应增加。其中主要是应收南京江宁新济建设实业发展有限公司的款项，系工程建设业务形成。公司应收账款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。应收账款产生坏账损失的可能性较小，但未来一旦外部形势发生变化，造成发行人应收账款无法正常收回，将对发行人正常业务经营和现金流入产生不利影响，从而影响发行人的偿债能力。

（三）截至2021年末，发行人对外担保余额为1,491,610.63万元，占总资产的32.12%，占净资产的96.70%。对外担保规模较大且集中度较高。被担保对象经营情况正常，未发现逾期需履行担保责任的情况。但未来如被担保对象的经营状况发生变化，进而导致被担保企业到期无法偿还所借负债，公司将面临一定的代偿债务的风险。

（四）报告期内各期末，公司存货分别为759,363.17万元、1,101,259.82万元和1,260,465.98万元，分别占当期末总资产比例分别为24.02%、26.78%和27.14%，占比较大的存货影响了发行人的资金周转率，增加了产生坏账和存货跌价的风险。

（五）发行人作为南京滨江开发区最大的基础及配套设施建设、国有资产运营管理主体，承担着现阶段南京滨江开发区大部分开发建设任务，每年收到较大

金额的政府补贴。2019-2021 年，发行人分别收到政府补助资金 5.19 亿元、4.55 亿元和 4.81 亿元，发行人净利润对政府补助的依赖性较强。但若政府对发行人的支持政策发生变化，减少或消除部分支持和优惠政策，会使得发行人的净利润下降，将对发行人的生产经营状况产生较大影响，对公司偿债能力产生一定的影响。

（六）报告期内各期，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-8,340.19 万元、-3,222.26 万元和-89,373.88 万元，报告期内，发行人投资活动现金流呈现净流出状态。2021 年净流出较大主要系发行人对南京牛首山文化旅游集团有限公司投资支付的现金 95,000 万元。投资活动现金流出对公司偿债能力产生一定影响。

（七）报告期内各期，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 万元和-286,710.84 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，及支付其他与经营活动有关的现金规模较大所致。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。

（八）报告期内各期末，发行人其他应收款分别为 1,186,147.48 万元、1,659,893.03 万元和 1,923,127.07 万元，占资产总额的比例分别为 37.53%、40.36% 和 41.41%。发行人其他应收款余额较大，部分款项直接或间接与政府及企事业单位、国有企业相关，存在发行人对政府及企事业单位、国有企业回款存在一定依赖的风险。如果无法按期收回或发生坏账损失，发行人资产质量及财务状况将可能受到不利影响。

（九）截至2021年末，发行人所有权受到限制的资产的账面价值为4.11亿元，占总资产比例为0.89%，占净资产比例为2.67%。其中，主要为汇票保证金。发行人受限资产可能对公司资产流动性造成不利影响，进而影响公司未来偿债能力。

（十）报告期内各期末，发行人有息负债余额分别为 2,052,070.86 万元、2,592,810.23 万元和 2,947,410.98 万元，呈快速增长趋势。报告期内各期末，发行人资产负债率分别为 68.85%、67.72%和 66.78%，资产负债率水平较高。

（十一）本期公司债券募集说明书简要披露 2022 年一季度财务数据。截至 2022 年 3 月末，发行人总资产为 4,922,665.37 万元，总负债为 3,377,140.29 万元，净资产为 1,545,525.08 万元。2022 年 1-3 月，发行人实现营业收入 30,082.92 万元，实现净利润 3,008.84 万元。发行人整体经营情况良好，不存在重大不利变化或者其他特殊情况。发行人 2022 年一季度财务报表见募集说明书“第五节 发行人主要财务情况”中的“六、发行人 2022 年一季度财务报表”。

二、与本期债券相关的重大事项

（一）本期债券发行及上市交易请参见上海证券交易所网站专区或以上海证券交易所认可的其他方式向专业投资者披露。

本期债券仅面向专业投资者发行，专业投资者应当具备相应的风险识别和承担能力，知悉并自行承担公司债券的投资风险，专业投资者需要符合《公司债券发行与交易管理办法》、《证券期货投资者适当性管理办法》和《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》等相关法律法规限定的资质条件。

（二）本期债券为无担保债券，请投资者注意投资风险。尽管在本期债券发行时，发行人已根据现时情况安排了偿债保障措施来保障本期债券按时还本付息，但是在本期债券存续期内，可能由于不可控的市场、政策、法律法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施不完全充分或无法完全履行，进而影响本期债券持有人的利益。

（三）根据《南京滨江投资发展有限公司公开发行2020年公司债券之债券持有人会议规则》（以下简称“《债券持有人会议规则》”），债券持有人会议决议对所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对议案或放弃投票权、无表决权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本期债券的持有人）具有同等的效力和约束力。投资者认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受公司为本期债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。

（四）根据南京滨江投资发展有限公司与主承销商协商一致，由国泰君安证

券股份有限公司（以下简称“国泰君安”）担任本期债券的债券受托管理人，南京滨江投资发展有限公司与国泰君安签订《南京滨江投资发展有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券之债券受托管理协议》、《南京滨江投资发展有限公司公开发行2020年公司债券之债券持有人会议规则》，对本期债券受托管理相关事项进行了明确约定。

（五）本期债券设置了投资者保护条款，包括交叉保护承诺和救济措施，详见募集说明书“第十节 投资者保护机制”。

（六）本期债券发行结束后将积极申请在上海证券交易所上市。由于本期债券具体交易流通的审批事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，公司目前无法保证本期债券一定能够按照预期在上海证券交易所上市。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，公司亦无法保证本期债券在上海证券交易所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

（七）鉴于本期债券跨期发行，按照惯例本期债券名称更改为“南京滨江投资发展有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）”。本期债券名称变更不改变原签订的与本期债券发行相关文件的法律效力，本期债券申报、封卷、发行及备查文件中涉及上述调整的，调整前后相关文件及其表述均具备相同法律效力。

（八）经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，公司的主体信用等级为AA+，反映公司偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。本期债券未进行债项信用评级。

（九）发行人的主体信用等级为AA+。本期债券不符合进行质押式回购交易的基本条件。

目 录

声明	2
重大事项提示	3
一、与发行人相关的重大事项	3
二、与本期债券相关的重大事项	5
目 录	7
释义	9
第一节 风险提示及说明	11
一、本期债券的相关风险	11
二、发行人面临的风险	12
第二节 发行条款	20
一、本期债券的基本发行条款	20
二、本期债券的发行、登记结算及上市安排	21
第三节 募集资金运用	23
一、本期发行公司债券募集金额	23
二、募集资金运用计划	23
三、募集资金的现金管理	23
四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施	23
五、本期债券募集资金专项账户管理安排	24
六、募集资金运用对发行人财务状况的影响	24
七、公司关于本期债券募集资金的承诺	25
八、发行人前次公司债券募集资金核查	26
第四节 发行人基本情况	28
一、发行人基本情况	28
二、发行人历史沿革	28
三、发行人的股权结构	31
四、发行人的重要权益投资情况	33
五、发行人公司治理及组织结构	37

六、现任董事、监事和高级管理人员的情况	49
七、发行人主要业务情况	52
八、相关机构、人员违法违规情况	84
第五节 发行人主要财务情况	85
一、发行人报告期内各期财务报告审计情况	85
二、发行人报告期内各期的财务报表	85
三、报告期内各期合并报表范围的变化	96
四、发行人报告期内各期的主要财务指标	96
五、管理层讨论与分析	98
六、发行人 2022 年一季度财务报表	142
第六节 发行人信用状况	147
一、本期债券的信用评级	147
二、发行人的资信情况	147
第七节 备查文件	152
一、备查文件内容	152
二、备查文件查阅时间、地点	152

释义

在募集说明书及摘要中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

发行人/公司/滨江投资	指	南京滨江投资发展有限公司
主承销商/债券受托管理人/簿记管理人/国泰君安	指	国泰君安证券股份有限公司
发行人会计师/审计机构/苏亚金诚会计师	指	苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）
评级机构/上海新世纪	指	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
发行人律师/江苏永理	指	江苏永理律师事务所
本次债券	指	经发行人董事会于2020年7月27日审议通过、经发行人股东会于2020年8月3日表决通过，并经中国证监会核准公开发行不超过人民币9亿元（含9亿元）公司债券
本期债券	指	南京滨江投资发展有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）
本期发行	指	本期债券面向专业投资者的公开发行
募集说明书	指	公司根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《南京滨江投资发展有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》
债券持有人	指	通过认购、购买或其他合法方式取得本期债券的投资者
《债券持有人会议规则》	指	为保障债券持有人的合法权益，根据相关法律法规制定的《南京滨江投资发展有限公司公开发行2020年公司债券之债券持有人会议规则》
《债券受托管理协议》	指	发行人与债券受托管理人签署的《南京滨江投资发展有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券之债券受托管理协议》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
《公司章程》	指	《南京滨江投资发展有限公司章程》
中国证监会/证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
债券登记机构/登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
近三年	指	2019年度、2020年度、2021年度
报告期内各期/报告期内	指	2019年度、2020年度、2021年度
报告期内各期末	指	2019年12月31日、2020年12月31日及2021年12月31日
余额包销	指	指主承销商按承销协议所规定的承销义务销售本期债券，并承担相应的发行风险，即在规定的发行期限结束后，将未售出的债券全部买入，并按时、足额划拨本期债券各自承销份额对应的款项
工作日/日	指	中华人民共和国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日）
交易日	指	按照证券转让交易场所规定、惯例执行的可交易的日期
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日或休息日）
元/万元/亿元	指	除特别说明外，人民币元/万元/亿元
我国/中国	指	中华人民共和国

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
江宁滨江经济开发区/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

注：本募集说明书摘要中除特别说明外所有数值均保留2位小数，若出现各分项数值之和与总数尾数不符的情况，均为四舍五入原因造成。

第一节 风险提示及说明

投资者在评价和购买本期发行的公司债券时，除募集说明书披露的其他各项资料外，应特别审慎地考虑下述各项风险因素：

一、本期债券的相关风险

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况，国家施行的经济政策、货币政策及国际环境等多种因素的综合影响，市场利率水平的波动存在一定不确定性。同时，债券属于利率敏感型投资品种，由于本期债券采用固定利率且期限较长，可能跨越一个以上的利率波动周期，市场利率的波动使持有本期债券的投资者的实际投资收益存在一定的不确定性。

（二）兑付风险

本期债券的期限较长，在债券存续期内，发行人所处的宏观经济环境、行业发展状况、国家相关政策、资本市场状况等外部环境以及发行人本身的生产经营存在着一定的不确定性，这些因素的变化可能导致发行人不能从预期的还款来源中获得足够资金按期、足额支付本期债券本息，可能会使债券持有人面临一定的偿付风险。

（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。因此，本期债券的投资者在购买本期债券后可能面临由于债券不能及时上市流通而无法立即出售本期债券，或者由于债券上市流通后交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况，不能以某一价格足额出售其希望出售的本期债券所带来的流动性风险。

（四）资信风险

发行人目前资信状况良好，报告期内与银行、主要客户发生的重要业务往来中，未曾发生任何严重违约。在未来的业务经营中，发行人亦将秉承诚信经营的原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。但是，在本期债券存续期内，如果由发行人自身的相关风险或不可控因素导致发行人的财务状况发生重大不

利变化，则发行人可能无法按期偿还贷款或无法履行与客户签订的业务合同，从而导致发行人资信状况恶化，进而影响本期债券本息的偿付。

（五）评级风险

上海新世纪评定发行人的主体信用等级为 AA+，但如果在本年公司债券存续期内，国家宏观经济政策、产业政策及公司经营状况发生重大变化，或出现任何影响公司信用级别的事项，都可能造成评级机构调低公司信用级别，给本次公司债券的投资者带来一定的评级风险。

二、发行人面临的风险

（一）经营风险

1、经济周期风险

发行人主营的土地开发整理、基础设施和安置房建设、配套功能开发及招商引资等业务的发展与宏观经济政策密切相关，与宏观经济的波动在时间和幅度上有较为明显的对应关系。如果出现宏观经济增长放缓或衰退，发行人承建的基础设施建设等业务量将会减少，业务的收益水平也将下降，从而影响发行人的盈利能力。另一方面，发行人资产管理服务业务目前还处在发展阶段，一旦宏观经济环境进入下行周期，可能造成已入驻滨江开发区企业经营困难和新入驻滨江开发区企业数量减少的局面，从而影响发行人的业务经营。

2、项目建设风险

公司进行的城市基础设施建设和一级土地整治项目涉及征地拆迁、旧村改造、道路翻建及河道整治等，项目建设周期较长。在项目建设期间，可能遇到不可抗拒的自然灾害、意外事故，突发状况等对工程进度以及施工质量造成较大压力，从而可能导致项目延迟交付，影响项目进展。此外土地整理拆迁成本上升，原材料价格波动及劳动力成本上涨或其他不可预见的困难或情况，都将导致总成本上升，从而影响公司资金平衡的运营能力。

3、市场竞争风险

南京江宁滨江经济开发区于 2003 年成立，2006 年经江苏省人民政府批准设立为省级开发区（苏政复〔2006〕35 号），是江苏省实施沿江开发的第一站，对南京地区经济发展的意义重大。发行人作为南京江宁滨江经济开发区重要开发主

体，负责开发区的总体规划，在开发区内各项基础设施建设、资产管理服务、土地整理开发等业务中占据主导地位，具有较强的市场竞争能力。但是，随着政府项目从垄断逐步走向市场化，城市基础设施建设市场开发领域逐步扩大及开发程度的加深，市场化进程必然进一步发展，同时发行人面临周边江宁经济技术开发区和雨花经济技术开发区运营主体的激烈竞争。如果发行人不能在基础设施服务、人才吸引力等核心竞争因素上保持竞争力，则可能会产生南京江宁滨江经济开发区内企业外流，其行业地位可能面临挑战。

4、合同履约及结算风险

发行人所涉及到的城市基础设施建设和一级土地整理项目建设期和结算期较长，且易受代建方盈利能力和资金实力的影响，项目结算及盈利存在一定的不确定性。项目结算主体的盈利能力和资金实力下降，可能会给公司的业务结算带来风险，未来可能存在不按合同完工决算、确认收入和支付结算款的情况，从而影响发行人的盈利水平。

5、政府干预影响的风险

发行人经营领域主要涉及工业园区的开发及基础设施建设，承担着部分社会职能，政府对公司的未来发展方向、经营决策、组织结构等方面存在干预的可能性，可能对公司的经营活动产生一定的影响，从而影响公司的盈利水平及经营活动现金流。

6、区域性风险

发行人的主要业务集中于南京市江宁区，江宁区是江苏沿江发展战略的重要部分，因此江宁区的发展对于发行人经营项目的经济效益影响较大。如果区域经济发展情况停滞，将对发行人的盈利能力产生一定程度的不利影响。

7、突发事件引起的经营风险

发行人担负着江宁滨江开发区范围内基础设施建设、土地开发整理等任务，在主营业务范围以及行业多样化的影响下，安全生产事件、宏观政策变动、自然灾害等一系列突发事件可能会对发行人的正常经营带来影响。若发行人对于该类突发事件处理不当，将会对项目进度和施工质量造成较大压力，从而影响到发行人的正常经营及盈利能力。此外土地整理拆迁成本上升，原材料价格波动及劳动

力成本上涨或其他不可预见的情况将导致总成本的上升，从而影响公司的资金平衡及其运营能力。同时，下列几种突发性事件也会引起发行人运营能力下降：

（1）公司董事长、总经理等对公司经营决策具有重大影响的个人丧失民事行为能力、严重疾病、突然死亡或失踪等；（2）公司董事长、总经理等对公司经营决策具有重大影响的个人涉嫌重大违规、违法行为，或已被执行司法程序；（3）其他严重影响或可能严重影响债券本息偿付的、需要立即处置的重大事件。

（二）财务风险

1、有息债务规模较大的风险

近三年，发行人负债总额分别为 2,176,154.71 万元、2,785,421.31 万元和 3,101,188.84 万元，资产负债率分别为 68.85%、67.72%和 66.78%。报告期内各期末，发行人有息负债余额分别为 2,052,070.86 万元、2,592,810.23 万元和 2,947,410.98 万元，占总负债的 94.30%、93.09%和 95.04%。负债规模的不断扩大，对发行人的偿债能力也会产生一定压力。未来几年，随着公司园区基础设施建设项目的推进，发行人有息债务存在进一步增加的可能，不断增加的外部债务使得公司面临更大的偿债压力。如果发行人生产经营发生重大不利影响，或者上述有息负债未能如期兑付，将会影响发行人的兑付能力和信用水平，增加本期债券到期兑付风险。

2、未来资本支出压力较大的风险

发行人作为南京江宁滨江开发区的开发建设主体，负责实施江宁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、土地整理、厂房代建、保障房建设等，项目建设周期长，资金需求大。预计未来几年公司在基础设施建设、土地整理业务以及安置房建设等业务板块投资规模较大，公司面临一定资本支出压力。

3、应收账款回收的风险

发行人的主要业务板块之一是工程建设，其应收账款主要为工程项目的回款。由于施工行业的回款周期普遍较长，因此随着发行人近年来承接的工程量逐年增加，已结算的工程量也在不断增加，进而确认的应收账款也在相应增加。截至报告期内各期末，发行人应收账款分别为 581,572.24 万元、692,882.14 万元和

761,684.07 万元，占流动资产比重分别为 19.66%、17.74%和 17.65%，占比较大。公司大额应收款项影响公司整体资产的流动性，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。应收账款产生坏账损失的可能性较小，但未来一旦外部形势发生变化，造成发行人应收账款无法正常收回，将对发行人正常业务经营和现金流入产生不利影响，这将影响发行人的偿债能力。

4、对财政补贴依赖较大及补贴收入不确定的风险

发行人作为南京江宁滨江开发区最大的基础及配套设施建设、国有资产运营管理主体，承担着现阶段南京滨江开发区大部分开发建设任务，每年收到较大金额的政府补贴。2019 年、2020 年和 2021 年，公司分别获得财政补贴 5.19 亿元、4.55 亿元和 4.81 亿元，占净利润的比例分别为 198.73%、165.11%和 168.34%，发行人净利润对政府补助的依赖性较强。如未来政府补助大幅下降，会使得发行人的净利润下降，可能对公司未来盈利能力造成影响，使本期债券面临一定的偿债风险。

5、持续融资的风险

发行人目前正处于经营规模快速扩张的阶段，未来投资规模较大。随着发行人大批项目进入建设期和投入高峰期，公司将面临持续性融资需求。如果发行人不能及时足额筹集到所需资金，则其正常经营活动将会受到负面影响。同时，随着发行人债务融资规模的上升，其财务风险也会增大。

6、经营性现金流持续为负的风险

近年来，公司经营性净现金流持续为负。近三年，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 万元和-286,710.84 万元。公司报告期内各期的经营性净现金流持续为负的主要原因是发行人购买商品、接受劳务支付的现金和支付的其他与经营活动有关的现金金额较大。发行人经营性现金流持续为负，可能影响公司正常生产经营活动的资金安排。发行人自主造血能力差、报告期内资金需求大幅依赖融资现金流。

7、发行人投资性房地产房屋产权证未办理齐全的风险

截至2021年末，发行人计入投资性房地产的房屋及土地资产中有较大比例尚未办理完成相关产权证明。如相关房屋产权证不能及时办理完毕，发行人有

可能会面临一定的合规风险，且如未来出现极端情况需要进行资产转让，可能会对发行人的偿债能力带来不利影响。

8、其他应收款回收的风险

截至 2021 年末，发行人其他应收款余额为 192.31 亿元，主要是开发区基础设施建设前期建设产生的经营性往来款。报告期末，发行人其他应收款余额较大，部分款项直接或间接与政府及企事业单位、国有企业相关，存在发行人对政府及企事业单位、国有企业回款存在一定依赖的风险。如果无法按期收回或发生坏账损失，发行人资产质量及财务状况可能受到不利影响。

9、有息债务未来偿付的风险

截至 2021 年末，发行人有息负债待偿余额为 294.74 亿元（其中短期借款 12.50 亿元、一年内到期的非流动负债 57.50¹亿元、其他流动负债 27.14 亿元、长期借款 72.73 亿元、应付债券 112.50 亿元、长期应付款 12.37²亿元），发行人有息负债规模较大，且有息负债中短期借款、一年内到期的非流动负债和其他流动负债合计金额达 97.14 亿元，存在债务不能按期足额偿还风险。

10、资产流动性较差的风险

报告期内各期末，发行人流动资产分别为 2,957,424.80 万元、3,905,024.30 万元和 4,314,400.75 万元，占资产总额的比例分别为 93.56%、94.95%和 92.91%，占比较高，但是流动资产中流动性较差的存货和其他应收款占比较高，二者合计占流动资产的比例分别为 65.78%、70.71%和 73.79%。总体来看，发行人资产流动性不高，可能会影响发行人发展战略的实现或对发行人经营活动产生不利影响。

11、存货占比较高风险

报告期内各期末，公司存货分别为 759,363.17 万元、1,101,259.82 万元和 1,260,465.98 万元，分别占当期总资产比例分别为 24.02%、26.78%和 27.14%，占比较高。占比较高的存货影响了发行人的资金周转率，增加了产生存货跌价的风险。

¹ 不含一年内到期的租赁负债和应付利息

² 不含专项应付款

12、子公司净利润为负的风险

截至 2021 年末，发行人共有 8 家子公司纳入合并会计报表，其中部分子公司 2021 年度净利润为负。子公司净利润为负的情况对发行人经营影响不构成实质性的影响，但仍存在着一定的财务风险。

（三）对外担保风险

截至 2021 年末，发行人对外担保余额为 1,491,610.63 万元，占总资产的 32.12%，占净资产的 96.70%。被担保企业主要为江宁区内其他平台公司和园区内入驻企业，尽管发行人对外担保需要经过江宁区政府审批同意，但较大规模的对外担保使得发行人面临一定代偿风险。此外，在未来的经营活动中，公司可能会继续对外提供担保，一旦被担保单位发生违约，公司有可能代为偿付，从而对公司的偿债能力产生一定影响。

（四）管理风险

1、行业多元化风险

发行人近年来经营规模扩张较快、管理半径不断扩大，行业分布涉及基础设施建设、土地开发整理、道路养护、管网维护等。随着公司业务的延伸，传统的管理模式可能不再适应新行业的发展，核心生产技术及专业技术人员将成为制约公司进一步发展的瓶颈。如果发行人在资金、技术、管理方面没有及时适应集约化、专业化发展要求，可能会影响经营效益的发挥。

2、安全生产风险

发行人业务板块中，基础设施建设、土地开发整理等，都涉及到工程施工建设，因此施工安全就成了发行人正常运营的主要条件，也是公司取得经济利益的重要保障。发行人负责的建设任务具有投资规模大、建设周期长、验收要求极高的特点，很多人为因素、设备因素、天气因素等都可能带来潜在的安全风险，而且会随着工程施工期的增加而放大。如果在管理和技术等方面出现重大失误，发生安全生产的重大事故，将对发行人的经营带来不利影响。

3、融资管理风险

发行人所承担的部分基础设施和土地开发项目建设期长，投入成本大，工程结算周期较长，成本回收慢，随着一些重点项目陆续开工建设，公司未来几年项

目建设规模将可能进一步扩大，融资规模也可能随之上升，从而增加了公司投融资管理难度和风险。

4、突发事件引发的公司治理结构突然变化的风险

发行人已形成了董事会、监事会和经营管理层相互配合，相互制衡的较为完善的公司治理结构。如发生突发事件，例如自然灾害、事故灾难、生产安全事件、社会安全事件、公司高级管理人员被执行强制措施或因故无法履行职责等，造成其部分董事会、监事会和高级管理人员无法履行相应职责，可能造成公司治理机制不能顺利运作，董事会、监事会不能顺利运行，对发行人的经营可能造成不利影响。

（五）政策风险

1、宏观经济政策风险

发行人的主要业务与宏观经济的波动周期有较为明显的对应关系，其各种项目建设的投资规模大，属于资本密集型行业，对于银行贷款等融资工具有较强的依赖性。若国家宏观经济政策变动，政府采取紧缩的货币政策，可能使得发行人银行贷款等融资难度增加。同时，若国家政府采取紧缩的财政政策，可能导致政府对基础设施投资力度下降，从而对发行人的业务规模和盈利能力产生不利影响。

2、产业政策风险

发行人所属的南京江宁滨江经济开发区是南京市沿江对外开放的重要窗口和经济发展的重点增长带，对南京及江宁地区经济发展的意义重大。发行人主要从事开发区的投资、建设和经营管理工作，现阶段属于国家大力支持发展的产业。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。

3、基础设施建设政策变化风险

发行人承建的城市基础设施建设项目建设周期较长，在项目建设期间，可能遇到政府政策发生变化的情况。基础设施建设需要的资金量大，周期长，需

要相关政策的支持，发行人可能面临宏观政策对基础设施建设业务需求的变动和调整，进而影响项目的进展和交付。

4、会计估计变更、会计政策调整的风险

报告期内，发行人存在会计估计和会计政策变更，对发行人净利润水平产生了一定影响。未来如果会计估计变更或会计政策调整，将对发行人利润水平产生一定影响。

第二节 发行条款

一、本期债券的基本发行条款

（一）**发行人全称：**南京滨江投资发展有限公司

（二）**债券全称：**南京滨江投资发展有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）。

（三）**注册文件及注册金额：**发行人于2021年4月14日获中国证券监督管理委员会出具的《关于同意南京滨江投资发展有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可〔2021〕1278号），注册金额为不超过9亿元。

（四）**发行金额：**本期债券发行总额不超过人民币5亿元（含5亿元）。

（五）**债券期限：**本期债券期限为5年。

（六）**票面金额及发行价格：**本期债券面值为100元，按面值平价发行。

（七）**债券利率及其确定方式：**本期债券为固定利率债券，债券票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商协商确定。

（八）**发行对象：**本期债券面向专业投资者公开发行。

（九）**发行方式：**本期债券发行方式为簿记建档发行。

（十）**承销方式：**本期债券由主承销商以余额包销方式承销。

（十一）**起息日期：**本期债券的起息日为2022年5月30日

（十二）**付息方式：**本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

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

（十四）**付息日期：**本期债券的付息日期为2023年至2027年每年的5月30日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日，顺延期间不另计息）。

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

（十六）**兑付金额：**本期债券到期一次性偿还本金。

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

（十八）本金兑付日：本期债券的兑付日为 2027 年 5 月 30 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计利息）

（十九）偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

（二十）增信措施：本期债券不设定增信措施。

（二十一）信用评级机构及信用评级结果：经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，公司的主体长期信用等级为 AA+，本期债券的债项无评级。具体信用评级情况详见“第六节 发行人信用状况”。

（二十二）募集资金用途：本期债券的募集资金将用于偿还公司债券。具体募集资金用途详见“第三节 募集资金运用”。

（二十三）质押式回购安排：发行人主体信用等级为 AA+，本期债券无评级，本期债券不符合进行质押式回购交易的基本条件。

二、本期债券的发行、登记结算及上市安排

（一）本期债券发行时间安排

- 1、发行公告日：2022年5月25日
- 2、簿记建档日：2022年5月26日
- 3、发行首日：2022年5月27日
- 4、发行期限：2022年5月27日至2022年5月30日

（二）登记结算安排

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

（三）本期债券上市交易安排

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

3.本期公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行公司债券的交易。

（四）本期债券簿记建档、缴款等安排详见本期债券“发行公告”。

第三节 募集资金运用

一、本期发行公司债券募集资金金额

经发行人董事会、股东会审议通过，并经中国证券监督管理委员会注册(证监许可[2021]1278号)，本次债券注册总额不超过9亿元，采取分期发行。本期发行金额为不超过5亿元。

二、募集资金运用计划

本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还公司债券。

本期债券拟偿还的公司债券明细如下：

单位：万元

债务人	债券名称	回售日	债券本金规模	募集资金使用规模	是否允许提前偿还
南京滨江投资发展有限公司	19 滨江 01	2022/06/06	50,000.00	50,000.00	否
合计			50,000.00	50,000.00	-

发行人承诺将在“19 滨江 01”回售登记期结束且回售规模确定后发行本期债券，且“19 滨江 01”不再进行转售。截至本募集说明书摘要签署日，“19 滨江 01”回售结果已公告，回售规模为 5 亿元且不转售。

因本期债券发行时间有一定不确定性，若“19 滨江 01”兑付资金由发行人自有资金先行支付，本期债券募集资金将全部用于置换已偿还“19 滨江 01”本金的发行人自有资金。

三、募集资金的现金管理

因本期债券发行时间有一定不确定性，若“19 滨江 01”兑付资金由发行人自有资金先行支付，本期债券募集资金将全部用于置换已偿还“19 滨江 01”本金的发行人自有资金。

四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

发行人调整本期债券用于偿还到期公司债券的具体金额，由发行人董事会及董事会授权人士根据发行人内部资金使用程序进行决策，并根据中国证监会、证券交易所等监管机构的要求履行临时信息披露义务。

五、本期债券募集资金专项账户管理安排

为确保公司募集资金的使用与募集说明书中陈述的用途一致，保障债券持有人的合法权利，发行人、受托管理人与监管银行将签署《账户及资金三方监管协议》，约定发行人在银行开立募集资金专项账户，委托银行作为监管银行对募集资金专户进行管理。本次债券受托管理人也将按照《债券受托管理协议》约定，对专项账户资金使用情况进行检查。

六、募集资金运用对发行人财务状况的影响

（一）对发行人短期偿债能力的影响

以2021年12月31日发行人财务数据为基准，本期债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，发行人合并财务报表的流动比率将由发行前的3.95上升至发行后的4.14，流动比率的上升显示出流动资产对于流动负债的覆盖能力进一步增强，短期偿债能力也随之进一步增强。

（二）对发行人负债结构的影响

以2021年12月31日发行人财务数据为基准，本期债券发行完成并根据上述募集资金运用计划予以执行后，将引起发行人资产负债结构的变化。假设发行人的资产负债结构在以下基础上发生变动：

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为2021年12月31日；
- 2、假设本期债券总额计入2021年12月31日的资产负债表；
- 3、假设本期债券募集资金净额为50,000.00万元；
- 4、假设本期债券募集资金50,000.00万元，全部用于偿还公司债券，募集资金按照本期债券约定的用途使用；
- 5、假设本期债券于2021年12月31日完成发行。

基于上述假设，本期债券发行50,000.00万元对发行人财务结构的影响如下表：

单位：万元、%

项目	实际数	模拟数	模拟变动额
流动资产合计	4,314,400.75	4,314,400.75	-
非流动资产合计	329,304.34	329,304.34	-

项目	实际数	模拟数	模拟变动额
资产总计	4,643,705.09	4,643,705.09	-
流动负债合计	1,092,976.31	1,042,976.31	-50,000.00
非流动负债合计	2,008,212.53	2,058,212.53	50,000.00
负债合计	3,101,188.84	3,101,188.84	-
资产负债率（%）	66.78	66.78	-
流动比率（倍）	3.95	4.14	0.19
速动比率（倍）	2.79	2.93	0.14
流动负债占总负债比（%）	35.24	33.63	-1.61

假设本期债券按上述假设发行完成，本期债券募集资金全部用于偿还公司有息负债。不发生其他重大资产、负债和权益变化的情况下，以公司2021年12月31日公司财务数据为基准，发行人的资产负债率将保持66.78%不变，流动比率由3.95上升至4.14，速动比率由2.79上升至2.93，流动负债占总负债比由35.24%下降至33.63%，仍处于合理水平。不会对发行人的财务结构产生重大影响。

七、公司关于本期债券募集资金的承诺

发行人书面承诺如下：

1、发行人承诺将严格按照本期债券《募集说明书》约定的募集资金用途使用募集资金，不挪作他用。

2、发行人承诺本次发行的公司债券不作为地方政府债务上报财政局，不涉及新增地方政府债务或地方政府隐性债务，不用于不产生经营性收入的公益性项目。

3、发行人承诺本期债券募集资金不用于偿还地方政府债务和政府隐性债务。

4、发行人承诺募集资金用途不用于地方政府融资平台，并且已建立切实有效的募集资金监管和隔离机制，以保证本次募集资金用途严格遵循《募集说明书》披露，不转借他人或用于弥补亏损和非生产性支出，不直接或间接用于购置土地、不直接或间接用于房地产业务；不被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用；不用于金融业务板块；不用于投资股权类资产；不用于水泥、熟料、建材、煤炭等行业。不直接或间接用于小额贷款业务、委托贷款及周转金业务、担保业务，不用于持有以交易为目的金融资产、委托理财等财务性投资。

本期债券本息偿还资金主要来源于发行人经营性收入或其他融资渠道取得

的资金，不存在以地方政府财政资金作为本期债券还款来源的情形，不属于存量的政府债务、政府担保债务和政府救助债务，亦不会新增政府债务、政府担保债务和政府救助债务。

八、发行人前次公司债券募集资金核查

截至募集说明书签署日，南京滨江投资发展有限公司尚在存续期内的前次公司债券发行情况如下：

发行人于2018年4月9日发行了南京滨江投资发展有限公司2018年非公开发行公司债券（第一期），债券简称“18滨江01”，债券代码“150247.SH”，发行规模9亿元，扣除发行费用后其中5.63亿元偿还公司债务，3.27亿元补充流动资金。截至募集说明书签署日，募集资金已使用完毕，公司已按照约定使用募集资金偿还公司债务及补充公司营运资金。

发行人于2019年6月6日发行了南京滨江投资发展有限公司非公开发行2019年公司债券（第一期），债券简称“19滨江01”，债券代码“151659.SH”，发行规模5亿元，扣除发行费用后其中3.49亿元用于偿还公司债务，剩余1.45亿元全部用于补充公司营运资金。截至募集说明书签署日，募集资金已使用完毕，公司已按照约定使用募集资金偿还公司债务及补充公司营运资金。

发行人于2019年9月6日发行了南京滨江投资发展有限公司非公开发行2019年公司债券（第二期），债券简称“19滨江02”，债券代码“162082.SH”，发行规模4.50亿元，扣除发行费用后其中2.82亿元用于偿还公司债务，1.65亿元用于公司营运资金。截至募集说明书签署日，募集资金已使用完毕，公司已按照约定使用募集资金偿还公司债务及补充公司营运资金。

发行人于2020年11月20日发行了南京滨江投资发展有限公司2020年非公开发行公司债券（第一期），债券简称“20滨发01”，债券代码“177052.SH”，发行规模9.8亿元，扣除发行费用后其中1.11亿元用于支付工程款，7.90亿元用于偿还银行贷款，0.68亿元用于补充流动资金。截至募集说明书签署日，公司已按照约定使用募集资金偿还公司债务及补充公司营运资金。

发行人于2021年4月27日发行了南京滨江投资发展有限公司2021年非公开发行公司债券(第一期), 债券简称“21滨发01”, 债券代码“178430.SH”, 发行规模12.00亿元, 扣除发行费用后全部用于偿还有息负债。截至募集说明书签署日, 公司已按照约定将全部募集资金用于偿还公司有息负债。

发行人于2021年9月7日发行了南京滨江投资发展有限公司2021年非公开发行公司债券(第二期), 债券简称“21滨发02”, 债券代码“196923.SH”, 发行规模9.50亿元, 扣除发行费用后全部用于偿还公司债券。截至募集说明书签署日, 公司已按照约定将全部募集资金用于偿还公司债券。

发行人于2022年3月28日发行了南京滨江投资发展有限公司2022年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期), 债券简称“22滨发01”, 债券代码“194108.SH”, 发行规模5.95亿元, 扣除发行费用后全部用于偿还公司有息负债。截至募集说明书签署日, 公司已按照约定将3.39亿元募集资金用于偿还公司有息负债。

发行人各期募集资金使用均符合约定用途, 不存在擅自变更募集资金用途的情况。

第四节 发行人基本情况

一、发行人基本情况

注册名称	南京滨江投资发展有限公司
法定代表人	谈永国
注册资本	人民币511,506.18万元
实缴资本	人民币511,506.18万元
设立（工商注册）日期	2003年6月10日
统一社会信用代码	91320115751299007E
住所（注册地）	南京市江宁区铜井镇牧龙
邮政编码	211199
所属行业	建筑业-土木工程建筑业
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） 一般项目：住房租赁（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
电话及传真号码	025-86129639/025-86122909
信息披露事务负责人及其职位与联系方式	信息披露事务负责人：张青锋 职位：总经理助理、财务负责人 联系电话：15951953882
其他（如有）	-

二、发行人历史沿革

（一）发行人的历史沿革

发行人历史沿革事件主要如下：

发行人历史沿革信息			
序号	发生时间	事件类型	基本情况
1	2003-6	设立	发行人成立，名为南京江宁滨江投资发展有限公司，注册资本 4,000 万元，南京江宁国有资产经营集团有限公司出资 3,000 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 万元，占注册资本的 25.00%。
2	2004-7	增资	注册资本由 4,000 万元增加至 8,000 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。南京江宁国有

发行人历史沿革信息			
序号	发生时间	事件类型	基本情况
			资产经营集团有限公司出资额变更为 7,000 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%。
3	2005-8	增资	注册资本由 8,000 万元增加至 15,000 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。南京江宁国有资产经营集团有限公司出资额变更为 14,000 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%。
4	2006-3	增资	注册资本由 15,000 万元增加至 25,000 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。南京江宁国有资产经营集团有限公司出资额变更为 24,000 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%。
5	2006-7	增资	注册资本由 25,000 万元增加至 56,600 万元，新增注册资本 31,600 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。增资后，南京市江宁区人民政府国有资产监督管理办公室持股 55.83%、南京江宁国有资产经营集团有限公司持股 42.40%、南京东山投资发展集团有限公司持股 1.77%。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。
6	2007-10	其他	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。
7	2011-12	增资	发行人使用资本公积转增注册资本 123,400 万元，变更后的注册资本为 180,000 万元。
8	2016-3	增资	注册资本由 180,000 万元增至 230,000 万元，新增注册资本 50,000 万元由新增股东上海国际信托有限公司以货币出资，南京市江宁区人民政府国有资产监督管理办公室持股 43.69%、南京江宁国有资产经营集团有限公司持股 33.18%、南京东山投资发展集团有限公司持股 1.38%、上海国际信托有限公司持股 21.74%。
9	2019-6	增资	注册资本由 230,000 万元增至 430,000 万元，新增注册资本 200,000 万元由新增股东南京江宁城市建设集团有限公司及南京江宁交通建设集团有限公司以货币出资，增资后，南京市江宁区人民政府国有资产监督管理办公室持股 23.37%、南京江宁城市建设集团有限公司持股 23.26%、南京江宁交通建设集团有限公司持股 23.26%、南京江宁国有资产经营集团有限公司持股 17.75%、上海国际信托

发行人历史沿革信息			
序号	发生时间	事件类型	基本情况
			有限公司持股 11.63%、南京东山投资发展集团有限公司持股 0.73%。
10	2020-6	其他	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，回购股份由江宁区委国资集团持有，回购后江宁区国资集团持有发行人股份达 34.89%，其他股东持股比例未发生变化。
11	2020-6	增资	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。增资后，南京市江宁区人民政府国有资产监督管理委员会持股 19.65%、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 24.69%、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%。
12	2022-1	股权转让	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委员会。转让后，南京市江宁区人民政府国有资产监督管理委员会持股 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%。

截至本募集说明书摘要签署日，公司注册资本为 511,506.18 万元，实缴资本 511,506.18 万元。

（二）实际控制人变更情况

截至募集说明书签署日，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委员会，报告期内实际控制人未发生变化。

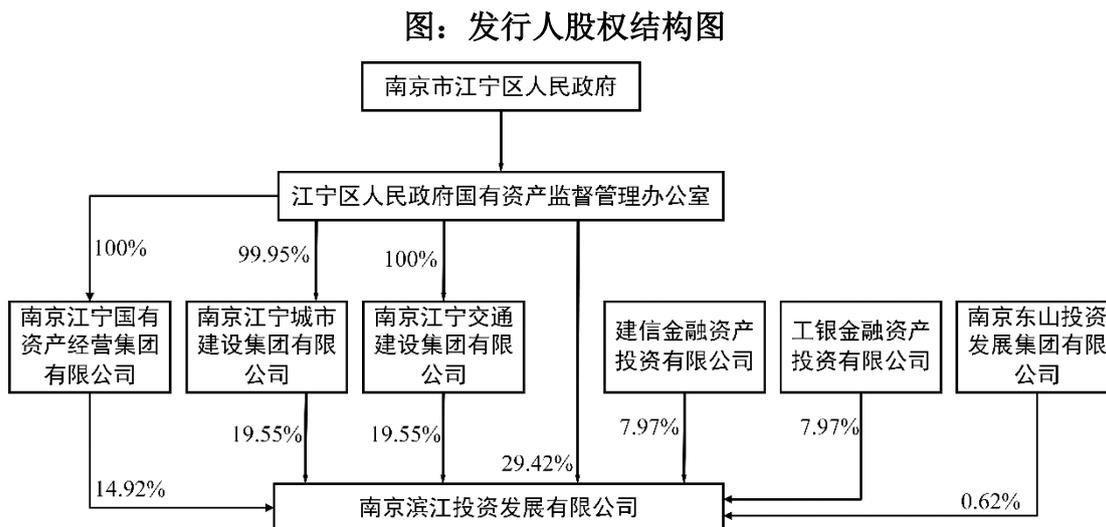
（三）重大资产重组情况

公司报告期内未发生导致主营业务实质变更的重大资产购买、出售和置换的情况。

三、发行人的股权结构

（一）股权结构

南京滨江投资发展有限公司系南京市江宁区人民政府国有资产监督管理委员会实际控制的国有企业，截至本募集说明书摘要签署日，南京市江宁区人民政府国有资产监督管理委员会直接出资比例占公司注册资本的 29.42%，发行人股权结构图如下：



（二）股东及实际控制人基本情况

发行人股东为南京市江宁区人民政府国有资产监督管理委员会、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、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、建信金融资产投资有限公司和工银金融资产投资有限公司，其持有发行人的股权比重分别为 29.42%、14.92%、0.62%、19.55%、19.55%、7.97%和 7.97%，南京市江宁区人民政府国有资产监督管理委员会为发行人控股股东和实际控制人。

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 2021 年末，注册资本为 150,000.00 万元，住所为南京市江宁区东山街道上元大街 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委员会持有其 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）

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 2021 年末，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 99.95% 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）

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 2021 年末，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）

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 2021 年末，注册资本为 2,700,000.00 万元，住所为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。中国建设银行股份有限公司持有其 100.00% 的股权。该公司经营范围为突出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。（市场主体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，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

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 2021 年末，注册资本为 2,700,000.00 万元，住所为南京市浦滨路 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。中国工商银行股份有限公司持有其 100.00% 的股权。该公司经营范围为以债转股为目的收购银行对企业的债权，将债权转为股权并对股权进行管理；对于未能转股的债权进行重组、转让和处置；以债转股为目的投资企业股权，由企业将股权投资资金全部用于偿还现有债权；依法依规面向合格投资者募集资金，发行私募资产管理产品支持实施债转股；发行金融债券；通过债券回购、同业拆借、同业借款等方式融入资金；对自营资金和募集资金进行必要的投资管理，自营资金可以开展存放同业、拆放同业、购买

国债或其他固定收益类证券等业务，募集资金使用应当符合资金募集约定用途；与债转股业务相关的财务顾问和咨询业务；经国务院银行业监督管理机构批准的其他业务。（以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 2021 年末，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，法定代表人为魏伟，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）

发行人的控股股东和实际控制人南京市江宁区人民政府国有资产监督管理委员会，是南京市江宁区国有资产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。

（三）股东及实际控制人所持发行人股权质押及争议情况

截至募集说明书签署之日，发行人的控股股东及实际控制人不存在将发行人股权进行质押的情况，也不存在任何股权争议情况。

四、发行人的重要权益投资情况

（一）主要子公司情况

截至最近一年末，发行人共有 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和南京滨盛置业有限公司。具体情况如下表所示：

主要子公司具体情况									
单位：亿元、%									
序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例	资产	负债	净资产	收入	净利润	是否存在重大增减变动
1	南京江宁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。	99.81	10.11	0.55	9.56	0.66	0.03	否
2	南京泰鑫科技发展有限公司	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。	100.00	1.39	0.25	1.14	0.14	-0.09	否
3	南京滨江产业开发建设有限公司（原“南京滨江港建设有限公司”）	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。	100.00	30.19	17.90	12.29	2.23	0.01	否
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；自有房屋租赁；农业科技开发；农业旅游开发。	50.00	0.16	0.00	0.16	0.00	0.00	否
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。	100.00	0.06	0.13	-0.07	0.05	-0.09	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。	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	否

主要子公司具体情况									
									单位：亿元、%
序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例	资产	负债	净资产	收入	净利润	是否存在重大增减变动
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。	100.00	0.54	0.51	0.04	0.05	-0.03	否
8	南京滨盛置业有限公司	房地产开发经营，房屋拆迁服务；酒店管理等	100.00	-	-	-	-	-	否

注：2021 年末，南京仁信物业管理有限公司所有者权益为负数，较上年同期出现重大减少，主要系公司其他应付款金额较大导致；净利润为负，较上年同期出现重大减少，主要原因为公司管理费用较高。发行人持有南京江南循环经济投资发展有限公司 50% 股份，为控股股东，派驻 2 名董事（南京江南循环经济投资发展有限公司董事会成员共计 3 人），日常经营等决策有充足表决权，因此纳入合并范围。

截至 2021 年末，发行人不存在总资产、净资产、营业收入和净利润其中之一超过合并口径 30% 的重要子公司。

（二）发行人参股公司情况

截至最近一年末，发行人主要参股公司情况如下：

重要参股公司、合营企业和联营企业的具体情况									
									单位：万元、%
序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例	资产	负债	净资产	收入	净利润	是否存在重大增减变动
1	南京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。	35.00	28,821.57	3,969.77	24,851.80	3,313.82	1,899.79	否

重要参股公司、合营企业和联营企业的具体情况									
									单位：万元、%
序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例	资产	负债	净资产	收入	净利润	是否存在重大增减变动
2	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。	24.50	54,726.59	16,726.59	38,000.00	0.00	0.00	否
3	南京锋泽创业投资合伙企业（有限合伙）（注）	创业投资；资产管理；股权投资；实业投资。	50.00	3,129.45	0.00	3,129.45	5.00	151.65	否
4	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；私募基金管理服务。	40.00	25,084.52	-	25,084.52	-	84.52	否
5	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。	50.00	1,401.37	10.01	1,391.36	0.00	-9.64	否

注：南京锋泽创业投资合伙企业（有限合伙）注册资本 10,000 万元，共三个合伙人，南京动平衡投资管理有限公司为普通合伙人；发行人和南京江宁科技创业投资集团有限公司为有限合伙人。合伙协议约定，发行人作为有限合伙人不参与合伙企业的经营、管理及其业务和事物，但有权参与投资决策委员会的投资决策。各合伙人按实际缴付出资的比例进行分配（投资利润达到年均 8% 的，8% 以下的利润在全体合伙人之间按实际缴付出资比例进行分配，年均超过 8% 的利润，80% 在全体合伙人之间按实际缴付出资比例进行分配，其余 20% 分配给普通合伙人），按认缴的出资额比例分担合伙企业的亏损。发行人据此作权益法核算。

南京新工泰融健康产业基金管理合伙企业（有限合伙）注册资本 25,000 万元，共五个合伙人，南京新工新兴产业投资管理有限公司为普通合伙人；发行人和南京高新技术产业投资集团有限责任公司、南通四建集团有限公司、江苏省盐业集团有限责任公司为有限合伙人。合伙协议约定，发行人作为有限合伙人不参与合伙企业的经营、管理及其业务和事物，但有权参与投资决策委员会的投资决策。各合伙人按实际缴付出资的比例进行分配，按认缴的出资额比例分担合伙企业的亏损。发行人据此作权益法核算。

1、南京市滨江科技小额贷款股份有限公司

该公司目前注册资金为 20,000.00 万元，法人代表陈从余，统一社会信用代

码 91320100598010894W，发行人出资 7,000.00 万元，持股占比 35.00%。该公司主营业务为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。

截至 2021 年 12 月 31 日，南京市滨江科技小额贷款股份有限公司总资产 28,821.57 万元，所有者权益为 24,851.80 万元，2021 年度实现营业收入 3,313.82 万元，净利润 1,899.79 万元。

2、南京江南环保产业园发展有限公司

该公司目前注册资金为 40,816.00 万元，法人代表吕玮，统一社会信用代码 91320115075894790J，发行人出资 10,000.00 万元，持股占比 24.50%。该公司主营业务为环保产业园区的基础设施建设、管理及相关配套服务。

截至 2021 年 12 月 31 日，公司总资产 54,726.59 万元，所有者权益为 38,000.00 万元，该公司尚未开始实际运营，暂无营业收入。

五、发行人公司治理及组织结构

（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，由全体股东组成，是公司的权力机构。

股东会会议分为定期会议和临时会议。股东会定期会议应每年召开1次，召开股东会定期会议的，应当至少于会议召开前15日将会议通知以特快专递、传真或电子邮件方式送达全体股东。有下列情形之一的，董事会应在该等事实发生之日起15日内召集股东会临时会议：

（1）股东书面提议召开临时会议时；

（2）董事的人数不足本章程所规定的董事人数或者不足编号为【GYTZ-JXTZ-NJBJ202006-01】《南京滨江投资发展有限公司之增资协议》（以下简称《增资协议》）所约定人数的2/3；

（3）1/3以上(含)的董事书面提议召开临时会议时；

- (4) 董事会认为必要的；
- (5) 监事会书面提议召开的；
- (6) 法律法规或公司章程规定的其他情形。

股东会会议由全体股东按照持股比例行使表决权。股东会会议由全体股东出席（法律法规允许的现场和非现场方式）方可召开，除特别决议事项外，股东会其他决议事项均为普通决议事项，普通决议事项须经全体股东所持全部有效表决权过半数通过。以下事项为普通决议事项：

- (1) 决定公司的经营方针和投资计划；
- (2) 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；
- (3) 审议批准执行董事的报告；
- (4) 审议批准监事的报告；
- (5) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；

以下决议事项均为特别决议事项，特别决议事项须经全体股东出席并经代表全部表决权的股东通过。

股东会特别决议事项包括：

- (1) 制定、修改公司章程；
- (2) 股东结构发生变化，工银金融资产投资有限公司、建信金融资产投资有限公司按照股东间约定将其所持股份转让于其他股东或任意第三方的除外；
- (3) 公司以任何形式增加或减少注册资本；
- (4) 公司上市、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；
- (5) 审议批准利润分配方案和弥补亏损的方案；
- (6) 经营范围转变、变更主营业务、参与任何与现有业务不同的行业领域、终止公司任何核心业务或进入任何投机性、套利性业务领域；
- (7) 对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对外转让出资做出决议；
- (8) 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投资提名的公司董事；

（9）决定公司为其股东、实际控制人或二者的关联方提供担保事项；

（10）审议批准法律法规、《增资协议》或公司章程规定应由股东会特别决议的其他事项或其他任何预计对其经营造成重大影响的事项。

在工银金融资产投资有限公司（简称“工银投资”）和建信金融资产投资有限公司（简称“建信投资”）持有任何比例公司股权期间，若发生公司章程修改将工银投资和建信投资在股东会的合计表决权比例调整至51%以上（含本数）的情形，则上述股东会特别决议事项的表决机制将调整为经全体股东所持表决权51%以上（含本数）同意通过，法律法规另有规定的除外。在发生需修改公司章程将工银投资和建信投资在股东会的合计表决权比例调整至51%以上（含本数）的情形下（包括但不限于编号为【GYTZ-JXTZ-NJBJ202006-02】《南京滨江投资发展有限公司之股东协议》第4.2条所述情形），南京市江宁区人民政府国有资产监督管理委员会、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、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承诺对包含前述表决权调整事项的公司章程修订议案等投赞成票。

2、董事会

公司设董事会，董事会对股东负责。

公司董事会成员为7人，由公司股东会选举产生。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。

每届董事任期3年，董事任期从股东会决议通过之日起计算，任期届满的董事会成员，可以连选连任。

如因董事撤换、辞职、丧失行为能力或死亡致使董事会席位出现空缺，该董事的原提名方可以提名该董事的继任人选，各方应当促使公司股东会选举该继任人选成为公司董事会成员完成该董事的任期。

董事会会议的召开

董事会会议分为定期会议和临时会议。全体董事过半数以上出席，董事会会议方可召开。董事长应负责召集并主持董事会会议，董事长不能召集/主持或者不召集/主持的，由工银投资和/或建信投资提名的董事召集/主持，董事长和工银投资和/或建信投资提名的董事均不能召集/主持或者不召集/主持的，不得召开董事会。

董事会定期会议每年至少召开一次，召开董事会定期会议的，应当于会议召开前15日将会议通知以特快专递、传真或电子邮件方式送达全体董事。

有下列情形之一的，董事长应在事实发生之日起5个工作日内召集临时董事会会议，并于会议召开前3个工作日以前款规定方式发出会议通知：

- （1）股东提议时；
- （2）董事长认为必要时；
- （3）1/3以上（含）的董事书面提议时；
- （4）总经理书面提议时。

如果任一董事不能出席会议，可事先审阅会议材料，形成明确的意见，并以书面形式委托其他董事作为其代表代其出席董事会会议并行使表决权。同一董事最多只能接受两名董事的委托。

董事会可以采用现场会议的方式，也可以在保证参会董事能够进行交流并充分表达意见的前提下，使用电话会议、视频会议等利用现代通讯手段举行的非现场会议，该等会议的所有参会董事应被视作亲自出席了会议。董事会应当对所议事项的决定作出会议记录或决议，出席会议的董事应当在会议记录或决议上签名。

董事会会议采用现场会议的，可以采用投票表决的方式通过董事会决议；董事会会议采用非现场会议的，可以采用签署书面决议方式进行，即由董事会召集人或其授权人员起草建议的董事会决议的文本，并以当时情况下可行的快捷方式送达所有参会董事，由参会董事签署后送达公司备存。

董事会对股东会负责，行使下列职权：

- （1）召集股东会会议，并向股东会报告工作；
- （2）执行股东会的决议；
- （3）决定公司的经营计划和投资方案；
- （4）制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- （5）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （6）制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- （7）制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
- （8）决定公司内部管理机构的设置；
- （9）决定聘任或者解聘公司总经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定

聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；

（10）制定公司的基本管理制度；

（11）对外投资、重大（指单笔金额超过公司最近一期经审计母公司净资产的 10%，或者年度累计金额超过公司最近一期经审计母公司净资产的 20%的当笔及当年度内后续各笔）资产购置、重大（指单笔金额超过最近一期经审计母公司净资产的 10%，或者年度累计金额超过公司最近一期经审计母公司净资产的 20%的当笔及当年度内后续各笔）资产出售、租赁或转让、长期股权投资的转让；

（12）直接或者间接向关联方或非关联方承担债务或者提供财务资助（包括借款、担保、关联方占用等），单笔对外金额超过公司最近一期经审计母公司净资产的 10%，或年度累计净增加金额超过公司最近一期经审计母公司净资产的 20%的当笔及当年度内后续各笔；

（13）对外直接/间接大额融资、对外担保（单笔金额超过公司最近一期经审计母公司净资产的 15%，或年度累计净增加金额超过公司最近一期经审计母公司净资产的 40%以及公司资产负债率超过约定值的当笔及后续各笔）；

（14）制定公司章程修改方案；

（15）法律法规规定应由董事会决定的其他事项。

董事会的决议

董事会决议的表决，实行一（1）人一（1）票。

董事会决定公司重大问题，应事先听取公司党组织的意见。

董事会提名委员会主任原则上由党组织书记担任。

决议事项：（5）、（6）、（7）、（11）、（12）、（13）、（14）须经董事会全体董事同意后通过，其余事项经董事会半数以上的董事同意后通过。

按照各股东方另行签署的编号为【GYTZ-JXTZ-NJBJ202006-02】《南京滨江投资发展有限公司之股东协议》相关约定，如果工银投资和建信投资选择共同增加提名董事候选人人数至董事会半数以上（不含本数），编号为【GYTZ-JXTZ-NJBJ202006-01】《南京滨江投资发展有限公司之增资协议》第5.2.2.2条决议事项为经半数以上的董事同意后通过。在发生工银投资和建信投资有权要求增加提名董事至半数以上（不含本数）的情形下（包括但不限于编号为【GYTZ-JXTZ-NJBJ202006-02】《南京滨江投资发展有限公司之股东协议》第4.2条所述情形），

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、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承诺对工银投资和建信投资增加提名董事候选人议案、包含变更董事会组成人数的公司章程修订议案等投赞成票，并且承诺原股东方提名董事人数、职工董事人数不变。

3、监事会

公司设监事会，成员为5人，监事会设主席1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。监事的任期每届三年，任期届满，连选可连任。监事会由股东会选举产生和更换。

监事会行使以下职权：

- （1）检查公司财务；
- （2）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；
- （3）当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；
- （4）提议召开临时股东会会议，在董事会不履行本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；
- （5）向股东会会议提出提案；
- （6）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；

监事可以列席董事会会议，并对董事会决议事项提出质询或者建议。

监事会发现公司经营情况发生异常，可以进行调查；必要时，可以聘请会计师事务所等协助其工作，费用由公司承担。

监事会每年度至少召开一次会议，监事可以提议召开临时监事会会议。

监事会决议的表决，实行一人一票。监事会决议应当经半数以上监事通过。

监事会应当对所议事项的决定作成会议记录，出席会议的监事应当在会议记录上签名。

4、法定代表人

公司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。

董事长行使下列职权：

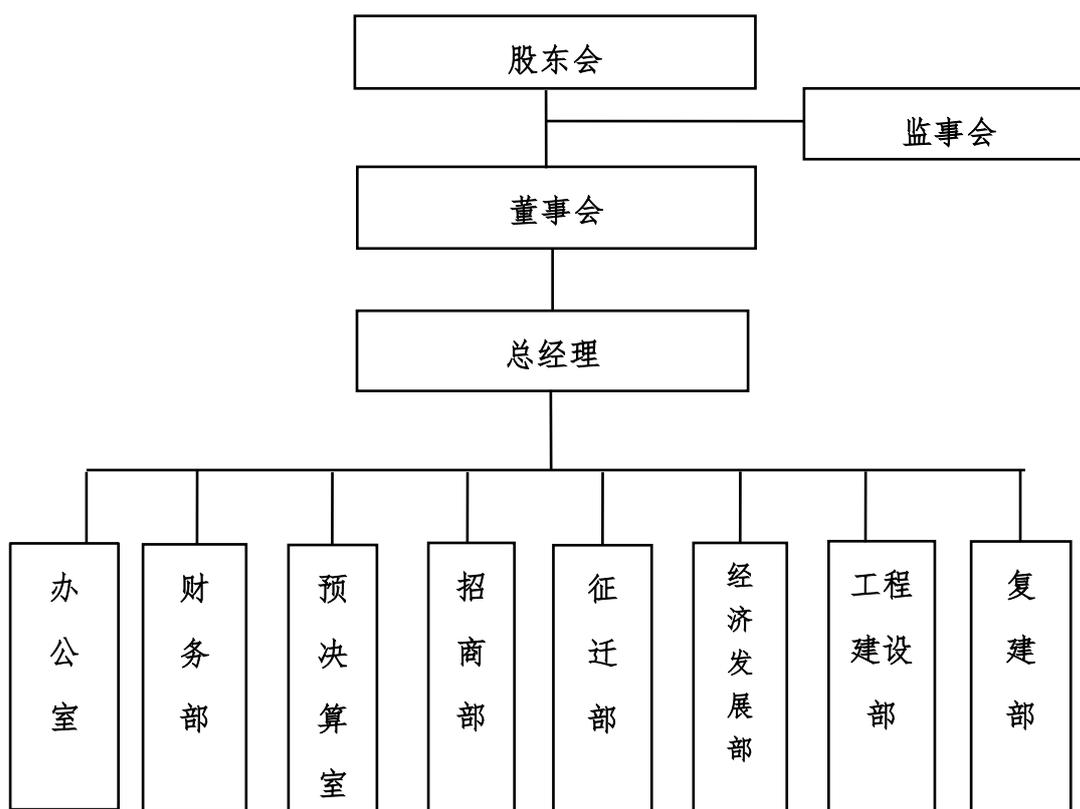
- (1) 召集、主持董事会会议；
- (2) 检查董事会决议的实施情况；
- (3) 代表公司签署有关文件；
- (4) 法律、法规和公司章程规定的其他权利。

董事长的任期每届三年，任期届满，连选可以连任。

（二）组织结构

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：

图：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；完成领导交办的其他工作。

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；完成领导交办的其他工作。

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；完成领导交办的其他工作。

（三）内部控制制度

1、内部控制环境

公司根据《公司法》《公司章程》及其他有关法律法规，建立了规范的法人治理结构，明确规定了股东会、董事会、监事会、经理层的职责权限，在公司内部建立了授权机制，明确了授权的范围、程序以及责任分配方法，建立了内部审计制度和有效的人事政策，形成了有效的内部控制环境。

2、业务控制

公司对业务控制主要是通过授权制度、管理制度、风险控制制度来完成，并制定了一系列的管理规范、业务操作细则进行具体的指导与控制。

3、信息系统控制

公司加强与投资者的沟通与交流。公司通过对外宣传与信息传递的平台建设，丰富了与投资者沟通的渠道与方式；通过机构投资者交流会等主动沟通方式，推介公司价值，增强公司影响力。

公司通过改善内部信息传递流程以及相关制度建设，完善公司的内控制度。公司积极实时了解到各经营主体的经营情况，有效地保证公司决策的及时性。

（四）发行人主要制度

1、财务管理制度

发行人按照《公司法》对财务会计的要求以及《会计法》、《企业会计准则》等法律法规的规定，制定了《财务管理制度》，以规范发行人财务管理及相关的操作规程。

发行人财务部具体负责企业的财务管理和经济核算，包括生产经营过程中的一切会计核算；如实反映本单位的财务状况和经营成果；监督财务收支，依

法计缴国家税收并向有关部门报送财务资料。发行人财务部参与企业经营决策，统一资金调度、安排使用资金。负责资金结算业务，办理对发行人提供担保和商业承兑业务的申报批准手续，统筹处理财务工作中出现的问题。

2、项目资金预算管理制度

为深入贯彻南京滨江投资发展有限公司项目资金预算管理方针，加强资金管理的事前谋划、加强施工管理过程中的全面预算控制，逐步规范各方成本管理行为，有效促进项目积极寻找开源节流措施，实现公司的成本目标，发行人制定了项目资金预算管理制度。该制度适用于发行人及其子公司。具体内容涉及目标成本实施、合同审批规定、工程量核算管理、签证变更管理、内部结算管理、成本分析管理等。

3、对外投资管理办法

为规范对外投资行为，降低对外投资风险，提高对外投资收益，保证资产的有效监管、安全运营和保值增值，根据《公司法》等法律、法规及《公司章程》的相关规定，发行人结合实际情况制定了对外投资管理办法。发行人经济发展部是对外投资的归口管理部门。

根据发行人机构设置及管理职能的有关规定，对外投资的相关职能部室对拟投资项目进行实地考察和必要的尽职调查后，提出投资项目建议书，其内容包括：投资项目的名称、投资项目基本情况介绍、拟投资方式、预计投资金额、预计投资回报率或投资收益等，报发行人财务部，申请立项。

4、融资管理制度

财务部负责发行人短期负债融资和长期借款、融资租赁等长期负债融资管理。发行人长期借款、短期借款、融资租赁的融资，由财务部提出具体融资方案，报财务负责人审核同意后，数额在董事会授权范围以下的，由总经理批准；董事会授权范围以外的，报董事会批准。

融资风险的评价由财务部负责。发行人融资风险评价遵循以下原则：以投资和资金的需要决定融资的时机、规模和组合；充分考虑发行人的偿还能力，全面地衡量收益情况和偿还能力，做到量力而行；负债率和还债率要控制在一定范围内；融资要考虑税款减免及社会条件的制约。

5、项目管理制度

发行人承担了滨江经济开发区整体开发建设、国有资产经营管理的职能主要职能，为规范工程项目建设管理程序，提高建设项目质量和进度，控制建设项目投资成本，促进建设工程项目管理法制化、科学化和规范化，制定了建设工程项目管理制度等相关制度，由工程管理部负责具体实施并汇报。本制度从现场管理、进度监控、验收程序、工程档案管理等各个环节规范了项目工程建设的实施行为。

6、对外担保制度

公司对外担保实行统一管理，非经公司董事会或股东批准、授权，任何人无权以公司名义签署对外担保的合同、协议或其他类似的法律文件。公司对外担保的主办部门为财务部。对外担保事项由总经理组织公司财务部依照相关法律、行政法规、规范性文件及本管理规定进行审查，审查通过后由总经理以议案的形式提交董事会审议。担保合同订立后，财务部应及时通报本公司的监事会、董事会，并按照公司内部管理规定妥善保管合同文本。在合同管理过程中，一旦发现未经董事会及出资人批准的异常合同，投融资部及时向总经理办公会及监事会报告。

7、内部审计管理制度

发行人设立内部审计机构，配备专职内部审计人员，在董事会领导下，根据审计计划成立审计工作组，负责公司内部审计工作，依照国家法规、政策和企业规章制度，独立行使内部审计职权，对董事会负责并报告工作。内部审计通常应当涵盖公司经营活动中与财务报告和信息披露事务相关的所有业务环节，审计部门可以对业务环节的范围进行调整。

内部审计机构对审计范围内财务计划的执行和决算、与财务收支有关的经济活动及其经济效益、内部控制制度的健全、有效工程（预）结算的真实、合法情况、各子公司及销售分公司（部门）主要领导人或重要经济岗位责任人离任的经济责任进行审计监督。

8、关联交易管理制度

发行人为保证自身与关联方之间的关联交易符合公平、公正、公开的原则，确保公司的关联交易行为不损害公司和非关联股东的合法权益，根据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《企业会计准则——关联方关系及其交易的披露》等有关法律、法规、规范性文件，结合公司实际情况，制订本制度。在该制度规定下，发行人的关联人和发行人签署涉及关联交易的协议时，应当采取回避制度。发行人的董事会在审议关联交易事项时，关联董事应当回避表决等。

（五）发行人独立性

发行人具有独立的企业法人资格，自主经营、独立核算、自负盈亏、发行人在人员、业务、资产、机构、财务方面拥有充分的独立性。

1、业务的独立性

公司拥有独立的业务，拥有完整的生产经营体系，在国家宏观调控和行业监管下，自主经营，自负盈亏，并自主做出战略规划、对外投资等经营决策。

2、资产的独立性

公司拥有经营所需的独立的营运资产和配套设施，资产产权清晰，管理有序。不存在被实际控制人违规占用资金、资产等情况。

3、人员的独立性

发行人在人员、劳动、社保等各个方面均独立于控股股东，建立了完善的劳动、人事、分配制度。发行人员工与公司签订劳动合同，发行人具有人员方面独立性。

4、财务的独立性

公司设有独立的财务部门和独立的财务核算系统，进行独立核算，能够独立做出财务决策。公司建立了健全的财务制度，对年度内各项财务活动实行全面预算管理。

5、机构的独立性

公司生产经营、财务、人事等均设有自己的独立机构，与出资人完全独立。公司根据经营管理和业务发展的需要，设置了相关的综合管理和业务经营部门及子公司，公司各部门和各岗位均有明确的职责与经营管理权限，公司按照相关规定行使对机构的管理与决策。

六、现任董事、监事和高级管理人员的情况

（一）董事、监事及高级管理人员基本情况

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。截至本募集说明书摘要出具日，发行人现任董事、监事及高级管理人员基本情况如下：

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	是否公务员及 领取公务员薪酬	公司职务	任职期间	设置是否符合 《公司法》等相 关法律法规及公 司章程相关要求	是否存在重 大违纪违法 情况	是否持有 发行人股 份/债券
董事会	谈永国	否	董事长	2021.4 至今	是	否	否
	杨静	否	董事	2020.12 至今	是	否	否
	秦静	否	董事	2019.5 至今	是	否	否
	李清	否	董事	2021.6 至今	是	否	否
	刘勛嘉	否	董事	2021.11 至今	是	否	否
	邱明	否	董事	2021.6 至今	是	否	否
	张青锋	否	职工董事	2018.12 至今	是	否	否
监事会	符超	否	监事会主席	2019.5 至今	是	否	否
	朱伟	否	监事	2019.5 至今	是	否	否
	刘莉	否	监事	2019.5 至今	是	否	否
	李晓	否	职工监事	2021.4 至今	是	否	否
	石沁雨	否	职工监事	2019.5 至今	是	否	否
高级管理人员	谈永国	否	总经理	2018.4 至今	是	否	否
	张青锋	否	总经理助理、财务负责人	2015.4 至今	是	否	否

（二）董事、监事、高级管理人员简历

1、董事会成员

谈永国，男，1978 年 12 月出生，大学本科学历，中国党员。现任南京滨江投资发展有限公司董事长、总经理。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。

秦静，女，1989 年 11 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副主任，兼任南京滨江投资发展有限公司董事。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。

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

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、总经理助理、财务负责人，南京江宁滨江物流有限公司董事长、总经理，南京市滨江科技小额贷款股份有限公司董事长，南京江南环保产业园发展有限公司董事、总经理。历任南京江宁滨江经济开发区管委会财务部科员、副科长。

刘勛嘉，男，1988 年 1 月出生，本科学历。历任滨江开发区管委会党群工作局团工委副书记，滨江开发区管委会办公室副主任（正科职），南京滨江产业开发建设有限公司副总经理。

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。

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。

2、监事会成员

符超，男，1986 年 5 月出生，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，南京滨江投资发展有限公司监事。

朱伟，男，1979 年 9 月出生，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，现任南京滨江投资发展有限公司监事。

刘莉，女，1989 年 8 月出生。历任南京江宁国有资产经营集团有限公司投资发展部办事员，现任南京江宁国有资产经营集团有限公司投资发展部科员、南京滨江投资发展有限公司监事。

李晓，女，1987 年 8 月出生，本科学历，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。

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，现任南京滨江投资发展有限公司审计、南京滨江投资发展有限公司职工监事。

3、高级管理人员

谈永国，详见本节“董事会成员”部分介绍。

张青锋，详见本节“董事会成员”部分介绍。

（三）董事会成员、监事和高级管理人员设置的合法、合规性

发行人设董事会，董事会设董事七名、监事五名和高级管理人员两名。公司根据《公司法》以及《公司章程》要求由股东会选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，职工董事和职工监事由公司职工代表大会选举产生；董事长由董事会全体董事过半数选举产生和更换，公司根据《公司法》以及《公司章程》要求由董事会决定总经理的聘任，由总经理提名其他高级管理人员的聘任。

七、发行人主要业务情况

（一）公司经营范围

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）

一般项目：住房租赁（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

（二）主营业务情况分析

报告期内各期，发行人实现营业收入分别为 264,084.45 万元、214,905.28 万元和 174,727.14 万元，营业成本分别为 277,740.99 万元、223,926.77 万元和 174,488.05 万元，实现毛利润分别为-13,656.54 万元、-9,021.49 万元和 239.09 万

元。工程建设收入分别为 147,526.61 万元、87,485.76 万元和 21,783.45 万元，占发行人全年主营业务收入的比重分别为 55.86%、40.71%和 12.47%，园区基础设施服务分别为 94,865.84 万元、105,245.84 万元和 127,647.00 万元，占发行人全年主营业务收入的比重分别为 35.92%、48.97%和 73.06%，此两项业务构成发行人报告期内主要的收入来源。发行人各主要业务板块经营情况如下：

报告期内各期发行人营业收入情况

单位：万元、%

业务板块		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比
工程建设	城市基础设施	-	-	-	-	-	-
	土地一级开发	-	-	-	-	-	-
	安置房建设	-	-	-	-	19,735.96	7.47
	企业厂房代建	21,783.45	12.47	87,485.76	40.71	127,790.65	48.39
园区基础设施服务		127,647.00	73.06	105,245.84	48.97	94,865.84	35.92
租赁		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		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		6,093.54	3.49	5,196.24	2.42	4,331.31	1.64
雨污管网及泵站维护		1,560.98	0.89	1,560.98	0.73	1,560.98	0.59
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
自来水		-	-	-	-	1,287.55	0.49
工程施工		-	-	25.69	0.01	185.89	0.07
污水处理		277.32	0.16	668.77	0.31	729.77	0.28
扫雪应急工程		632.73	0.36	1,706.34	0.79	-	-
代收水电费		432.45	0.25	-	-	-	-
其他		20.26	0.01	430.11	0.20	0.51	0.00
合计		174,727.14	100.00	214,905.28	100.00	264,084.45	100.00

2021 年度公司营业收入、成本和利润情况

单位：万元、%

业务板块		主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
工程 建设	城市基础设施	-	-	-	-
	土地一级开发	-	-	-	-
	安置房建设	-	-	-	-
	企业厂房代建	21,783.45	32,267.92	-10,484.47	-48.13
园区基础设施服务		127,647.00	120,421.69	7,225.31	5.66
租赁		9,955.33	10,662.56	-707.23	-7.10
场地配套设施服务		2,267.71	187.32	2,080.39	91.74
物业费		515.82	634.93	-119.11	-23.09
复建房维护		1,402.64	955.88	446.76	31.85
道路养护		6,093.54	5,251.78	841.76	13.81
雨污管网及泵站维护		1,560.98	1,398.44	162.54	10.41
路灯维护		439.34	161.63	277.71	63.21
绿化养护		1,698.60	1,396.89	301.71	17.76
自来水		-	-	-	-
工程施工		-	12.48	-12.48	-
污水处理		277.32	79.58	197.74	71.30
扫雪应急工程		632.73	596.92	35.81	5.66
代收水电费		432.45	436.26	-3.81	-0.88
其他		20.26	23.78	-3.52	-17.37
合计		174,727.14	174,488.05	239.09	0.14

2020 年公司营业收入、成本和利润情况

单位：万元、%

业务板块		主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
工程 建设	城市基础设施	-	-	-	-
	土地一级开发	-	-	-	-
	安置房建设	-	-	-	-
	企业厂房代建	87,485.76	108,417.08	-20,931.32	-23.93
园区基础设施服务		105,245.84	99,288.53	5,957.31	5.66
租赁		6,637.19	4,465.47	2,171.72	32.72
场地配套设施服务		2,267.71	529.71	1,738.00	76.64
物业费		424.57	553.22	-128.65	-30.30

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
复建房维护	892.59	603.74	288.85	32.36
道路养护	5,196.24	4,350.30	845.94	16.28
雨污管网及泵站维护	1,560.98	1,409.48	151.5	9.71
路灯维护	439.34	143.27	296.07	67.39
绿化养护	1,924.17	1,660.13	264.04	13.72
自来水	-	-	-	-
工程施工	25.69	52.57	-26.88	-104.63
污水处理	668.77	346.61	322.16	48.17
扫雪应急工程	1,706.34	1,609.76	96.58	5.66
其他	430.11	496.90	-66.79	-15.53
合计	214,905.28	223,926.77	-9,021.49	-4.20

2019 年公司营业收入、成本和利润情况

单位：万元、%

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率	
工程建设	城市基础设施	-	-	-	
	土地一级开发	-	-	-	
	安置房建设	19,735.96	40,818.08	-21,082.12	-106.82
	企业厂房代建	127,790.65	134,125.17	-6,334.52	-4.96
园区基础设施服务	94,865.84	88,238.87	6,626.97	6.99	
租赁	6,940.88	5,041.49	1,899.39	27.37	
场地配套设施服务	2,267.71	732.17	1,535.53	67.71	
物业费	446.15	473.71	-27.56	-6.18	
复建房维护	2,550.25	1,699.10	851.15	33.38	
道路养护	4,331.31	3,051.33	1,279.99	29.55	
雨污管网及泵站维护	1,560.98	1,030.42	530.56	33.99	
路灯维护	439.34	203.99	235.35	53.57	
绿化养护	951.64	870.55	81.09	8.52	
自来水	1,287.55	641.89	645.67	50.15	
工程施工	185.89	134.36	51.53	27.72	
污水处理	729.77	679.27	50.50	6.92	
其他	0.51	0.58	-0.07	-13.00	
合计	264,084.45	277,740.99	-13,656.54	-5.17	

报告期内各期，发行人土地一级开发业务、城市基础设施业务实现营业收入分别均为 0.00 万元，主要系 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统一计入园区基础设施服务板块。

报告期内各期，发行人安置房业务实现收入分别为 19,735.96 万元、0.00 万元和 0.00 万元；毛利率分别为-106.82%、0.00%和 0.00%。2019 年度毛利润为负，主要系发行人建设的安置房一般以低于相邻地段房屋市场价格的价格向回迁户进行出售。管委会在 2019 年年末的时候给予了 2.00 亿元的补贴用于弥补发行人在安置房建设业务的亏损。

（三）各业务板块经营情况

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收入（含城市基础设施建设收入、土地一级开发收入、安置房建设收入、企业厂房代建收入）、租赁收入、场地配套设施服务收入、道路养护、绿化养护等。

1、工程建设业务

报告期内发行人工程建设业务板块收入主要由安置房建设及厂房代建业务两部分组成。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。相关项目在 2018 年度全部完工结算，从 2019 年开始基础设施建设业务和土地一级开发业务全部统一到园区基础设施服务板块进行核算。

发行人工程建设和园区基础设施服务业务符合《预算法》、《政府投资条例》《国务院关于加强地方政府债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）、《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预〔2017〕50 号）及《国务院关于进一步深化预算管理制度改革的意见》（国发〔2021〕5 号）等关于地方政府债

务管理的相关规定，发行人工程建设和园区基础设施服务业务不存在替政府垫资的情形，不涉及新增地方政府隐性债务的情况。

（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（以下简称“新济公司”）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新济公司结算收入，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

公司基础设施建设业务采用成本加成法，与结算单位确认结算项目后，每年度末依据确定的项目建设投入的成本按照 6% 的毛利率加成，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，根据新济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 2021 年末，公司已完工基础设施项目情况如下：

表：截至 2021 年末公司已完工基础设施项目情况表

单位：亿元

项目名称	开工时间	竣工时间	回款期间	计划总投资	截至 2021 年末已投资	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	0.79	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	0.09	0.12	0.12	是
滨江开发区水利设施建设	2016.01	2017.12	2018-2020	0.33	0.25	0.35	0.35	是
合计	-	-	-	16.26	16.15	17.86	17.86	

截至2021年末，公司在建基础设施项目情况如下：

表：截至 2021 年末公司主要在建基础设施项目情况表

单位：亿元

项目名称	预计建设期间 ³	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	2023 年	2024 年
滨江公路	2013.01-2019.12	2020-2026	13.60	11.78	14.96	6.43	-	是	1.55	0.27	-
滨江开发区道路景观绿化改造等项目	2017.09-2019.12	2020-2026	18.11	14.57	19.20	7.15	-	是	2.60	0.94	-
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	2.21	-	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	4.84	13.78	5.67	-	是	3.20	2.00	2.96
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	4.53	9.12	4.99	-	是	2.30	0.95	0.82

³ 此处为项目开工时预计的建设期间，非实际建设期间。

项目名称	预计建设期间 ³	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	2023 年	2024 年
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	1.61	11.66	2.08	-	是	3.40	2.70	3.29
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	3.35	10.44	3.3	-	是	2.40	2.30	1.80
南京江宁滨江经济开发区长江岸线及新济洲湿地生态系统修复工程	2020.01-2021.03	2021-2025	13.00	8.15	13.78	-	-	是	0.85	0.85	3.15
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
合计	-	-	104.45	57.18	112.93	31.83	-		20.21	13.22	13.84

截至2021年末，公司拟建基础设施项目情况如下：

表：截至 2021 年末公司拟建基础设施项目情况表

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	滨江亭村 110KV 变电站	1.03	2022 年-2023 年	是
3	滨江开发区幼儿园（G58 地块）	0.48	2022 年-2023 年	是
4	滨江第二小学	4.10	2022 年-2024 年	是
5	铜井小学	2.00	2022 年-2024 年	是
6	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
7	滨江开发区陈塘泵站水系改造工程	4.30	2022 年-2023 年	是
8	滨江公路南延工程	4.00	2022 年-2023 年	是
9	烽火人才公寓	8.10	2022 年-2024 年	是
10	环保产业园八条路的建设	6.98	2022 年-2024 年	是
11	企业与公共实施用电	1.00	2022 年-2023 年	是
12	建设东善桥-牧龙 220kv 双回线路	5.50	2022 年-2023 年	是
13	滨江开发区过渡性医院	1.30	2022 年-2023 年	是
14	铜井小学	2.00	2022 年-2025 年	是
15	滨江开发区集中供热管网工程	1.00	2022 年-2025 年	是
16	博睿科创园项目	2.00	2022 年-2023 年	是
	合计	52.80	-	

（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，是接受新济公司委托，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返还给发行人。

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”；新济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”；收到新济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新济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”；收到新济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新济公司结算收入，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 2021 年末，公司一级土地整理开发已建、在建项目具体情况如下：

表：截至 2021 年末发行人主要已完工土地一级开发情况表

单位：亿元

序号	地块（土地位置）	整理期间	总投资	已投资	面积（平方米）	已确认收入	已回款金额	未来回款计划		
								2022 年	2023 年	2024 年
1	东至中元北路，南至锦文路，西至弘利路，北至栖凤路	2015-2016	2.90	2.90	87,935.07	3.07	3.07	-	-	-
2	东至地秀路，南至纬七路，西至经一路，北至现状	2012-2013	0.47	0.47	28,379.30	0.52	0.52	-	-	-
3	东至地秀路，南至锦文路，西至规划	2012-2013	0.81	0.81	49,767.30	0.89	0.89	-	-	-

序号	地块（土地位置）	整理期间	总投资	已投资	面积（平方米）	已确认收入	已回款金额	未来回款计划		
								2022 年	2023 年	2024 年
	道路，北至规划道路									
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	0.95	0.95	50,943.50	1.05	1.05	-	-	-
	合计	-	5.13	5.13	217,025.17	5.53	5.53	-	-	-

表：截至 2021 年末发行人主要整理中的土地情况表

单位：亿元

序号	地块名称	预计整理期间 ⁴	面积（平方米）	总投资额	已投资	已确认收入	已回款	未来三年投资计划		
								2022 年	2023 年	2024 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	0.95	-	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	-	-	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	-	-	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	-	-	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	-	-	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	-	-	0.30	0.10	0.25
7	东至润寿北路，	2019-	26,578.81	2.15	2.00	-	-	0.10	0.05	-

⁴ 此处为项目开工时预计时间，非实际整理时间

序号	地块名称	预计整理期间 ⁴	面积（平方米）	总投资额	已投资	已确认收入	已回款	未来三年投资计划		
								2022 年	2023 年	2024 年
	北至太白路，西至景明大街，南至兴城路	2020								
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	-	-	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	-	-	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	-	-	0.60	0.66	0.50
	合计	-	482,198.36	31.18	18.16	0.95		7.47	4.12	1.43

表：截至 2021 年末发行人拟开发整理地块情况表

单位：亿元

项目名称	面积（万平方米）	投资金额	投资计划			投资进度
			2022 年	2023 年	2024 年	
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
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
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
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
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
东至经二路，北至澄江路，西至余霞路，南至如练路	100.3	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：

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。

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。

由于是公益性市政工程，安置房的价格一般低于相邻地段房屋的市场价格。因此，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”；收到农民购房交付的房款时，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，发行人根据与农民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”；收到农民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农户，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 2021 年末，公司安置房建设业务板块已建项目情况如下：

单位：亿元

序号	项目名称	建筑面积（万平方米）	完工时间	总投资	已投资	已确认收入	已回款金额
1	新铜花苑五期	16.96	2011.10	2.71	2.71	1.97	1.97
2	新铜花苑六期（10 栋多层）	2.81	2012.08	0.45	0.45	-	-
3	新铜花苑六期小高层（B 区）	11.40	2013.05	2.39	2.39	-	-
4	盛江花苑六期小高层	9.40	2013.04	1.97	1.97	-	-
5	新铜花苑六期（A 区）	12.50	2016.12	3.75	3.75	-	-
	合计	53.07		11.27	11.27	1.97	1.97

截至 2021 年末，发行人安置房建设业务板块在建项目情况如下：

单位：亿元

序号	项目名称	建筑面积（万平方米）	预计竣工时间	总投资	已投资	未来投资计划		
						2022 年	2023 年	2024 年
1	盛江花苑七期（A、D 区）	20.54	2024.12	15.05	13.19	0.24	0.26	0.24
2	盛江花苑七期 C 区	10.00	2024.12	3.00	2.01	0.15	0.17	0.20
3	盛江花苑八期	35.50	2024.12	12.91	2.46	2.47	3.01	3.23
	合计	66.04		30.96	17.66	2.86	3.44	3.67

截至 2021 年末，发行人安置房建设业务板块拟建项目情况如下：

单位：亿元

序号	项目名称	建筑面积（万平方米）	计划总投资	已完成投资	未来投资计划		
					2022年	2023年	2024年
1	新铜花苑七期复建房	46.90	26.00	0.00	5.00	5.00	5.00
2	舟桥旅拆迁安置房（A-F区）	62.00	31.00	0.00	10.00	10.00	10.00
3	滨江开发区老旧小区改造工程	79.80	5.13	0.00	1.00	3.00	1.13
	合计	188.70	62.13	0.00	16.00	18.00	16.13

2019 年度发行人安置房业务确认收入 1.97 亿元，为前期已竣工项目新铜花苑五期的销售收入。发行人新铜花苑六期及盛江花苑六期均已竣工，且拆迁户已入住，未确认收入，主要是因为安置房项目属于重点民生工程，需要由区审计局进行竣工结算审计确认结算成本，所需验收材料较多、流程较为冗杂且江宁区内安置房排队审计项目较多，导致竣工决算审计时间通常远滞后于工程建设完成时间，从而导致发行人确认已完工安置房项目收入的时间较迟。管委会在 2019 年末给予发行人 2.00 亿元的补贴用于弥补发行人在安置房建设业务上面的亏损。

2020 年度和 2021 年度发行人安置房业务不存在确认收入、对应营业成本与安置房专项补贴的情况。

（4）企业厂房代建业务

①运营模式

2018 年，发行人新增企业厂房代建业务，主要由发行人子公司南京滨江产业开发建设有限公司（原滨江港公司）负责开展。滨江产业公司与入驻企业签订厂房代建协议，入驻企业作为项目委托方，委托滨江产业公司为其在滨江开发区内建造厂房。在项目建设期内，滨江产业公司承担对施工单位支付的工程款项，并根据工程完工程度与委托方结算收入。委托方按代建协议的约定进行项目回购并向滨江产业公司支付项目代建款。

由于该项目不产生盈利，滨江开发区管委会将根据滨江港公司在厂房代建业务上的项目融资情况，拨付给滨江港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：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，根据工程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”。

③收入确认方式

发行人企业厂房代建业务的收入根据项目的工程进度进行确认。发行人根据工程项目确认书对工程进度进行确认，并根据该阶段下所确认的业务成本进行收入确认。

④主要已建、在建和拟建项目

截至 2021 年末，发行人厂房建设业务板块在建项目情况如下：

单位：亿元

项目名称	建筑面积 (万平方米)	计划总 投资	已完 成投 资	已确认 收入	已回 款	预计竣 工时间	未来投资计划		
							2022 年	2023 年	2024 年
中兴通讯南京职能制造基地一期工程项目	76.80	25.00	25.60	23.82	1.52	2023 年	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	6.00	2.65	2.18	-	2024 年	2.15	1.20	-
合计	94.80	31.00	28.25	26.00	1.52		5.83	1.20	-

注：未来投资计划指工程款支付计划。

截至 2021 年末，发行人无拟建厂房项目。

2、自来水业务

（1）运营模式

自来水业务由滨江水厂负责。滨江水厂隶属于发行人的控股子公司南京泰鑫资产经营管理有限公司，是整个滨江经济开发区自来水供应的唯一企业，承担着开发区内居民生活用水以及企业工业用水正常供应的重大职责。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、自来水供应。滨江水厂通过向南京江宁水务集团有限公司购买自来水，再出售给园区内的居民、企业来取得营业收入，利润来源于自来水买卖的差价。

（2）会计处理方式

资产负债表项目会计处理：发行人向南京江宁水务集团有限公司支付自来水购买费用时，借记“存货”，贷记“银行存款”；收到居民、企业支付的自来水费用时，借记“银行存款”，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”。

利润表项目会计处理：发行人收到居民、企业缴纳的自来水费用时，计入“主营业务收入”，同时结转购买自来水时支出的费用，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：发行人向南京江宁水务集团有限公司购买自来水时，计入“购买商品、接受劳务支付的现金”；收到居民、企业支付的自来水费用时，计入“销售商品、提供劳务收到的现金”。

（3）自来水业务情况

报告期内各期，发行人分别实现自来水收入 1,287.55 万元、0.00 万元和 0.00 万元，发生成本 641.89 万元、0.00 万元和 0.00 万元，毛利润分别为 645.67 万元、0.00 万元和 0.00 万元，自来水板块毛利率分别为 50.15%、0.00%和 0.00%。自 2019 年 9 月起，滨江水厂不再承担供水业务。

3、其他业务

（1）租赁、物业、场地配套设施服务

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，截至 2021 年末，公司拥有可出租物业面积约 19.29 万平方米，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。报告期内各期，发行人分别实现租赁收入 6,940.88 万元、6,637.19 万元和 9,955.33 万元；报告期内各期，发行人的物业费收入分别为 446.15 万元、424.57 万元和 515.82 万元。在出租物业的同时收取场地配套设施服务收入，报告期内各期，发行人分别取得场地配套设施服务收入 2,267.71 万元、2,267.71 万元和 2,267.71 万元。

（2）复建房维护、道路养护、雨污管网及泵站维护等

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。

（四）发行人所在行业现状及展望

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、租赁、场地配套设施服务、物业费、安置房维护、道路养护、雨污管网及泵站维护、路灯维护、绿化养护和自来水这十个板块。

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。住房和城乡建设部的相关数据显示，我国城镇化水平从 1978 年的 17.92% 提高到 2021 年底的 64.72%，城镇人口达到 9.14 亿。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，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。

伴随着城市化进程的推进和经济的快速增长，城市基础设施建设规模的不断扩大，由原来中心城市过度承载的资源、交通、市政等压力将在经济发展过程中完成向郊区城市的转移，城市功能将向具有明确分工的副中心城市演变，由此带来的旧城改造、新城建设、拆迁安置等工程也将带来大量的基础设施建设任务，因此，“十四五”期间仍将是我国城市基础设施建设任务量非常繁重的时期。《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》指出，要统筹推进传统基础设施和新型基础设施建设，打造系统完备、高效实用、智能绿色、安全可靠的现代化基础设施体系。围绕强化数字转型、智能升级、融合创新支撑，布局建设信息基础设施、融合基础设施、创新基础设施等新型基础设施。

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。

滨江开发区虽成立时间相对较长，但成立之初主要承接南京主城区的产业转移，园区内多数制造企业占地面积大、科技含量低、投入产出少。2017 年，滨江开发区全力加速开发建设的质量变革、效率变革、动力变革，高起点开启园区“二次创业”。目前，滨江开发区以“环保生态型现代工业新城”为定位，致力于打造“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新城”。目前已经形成北部新城和高端装备制造、现代港口物流、新型生态环保的“1+3”板块布局。滨江开发区全力推进产业转型升级，充分发挥临江临港特色优势，坚持把发展大型高端装备制造业作为主导产业，不断推进核电装备、大型化工装备、轨道交通装备、海洋工程装备、智能电网、检验检测认证等现代产业发展，全力打造江苏省先进装备特色产业基地和江苏省装备制造业新型工业化产业示范园区。2018 年，滨江开发区产业发展质效显著提升，新兴产业聚集效应凸显，园区内优质项目、优势产业已初步构建基础和框架，LG、中兴通讯、烽火通信等一批重点产业项目稳步推进。目前，滨江开发区已经形成以中兴通讯、烽火通信为代表的电子信息通讯业，以 LG 化学电池、卡耐新能源为代表的新能源汽车及智能交通业，以宝色股份、徐工凯工为代表的高端智能装备制造业和以集物流仓储、跨境电商和口岸服务为一体的现代服务业等四大主导产业。

2017 年以来，总投资 20 亿美元的 LG 化学电池、总投资 200 亿元的中兴通讯、总投资 102 亿元的中信科烽火通信华东总部基地、总投资 86 亿元的卡耐新能源电池、总投资 50 亿元的联东 U 谷、总投资 12 亿元的格力电工、总投资 12 亿元的格力新元芯片等为代表的 12 个新兴产业类项目签约落户滨江开发区。2018 年，滨江开发区落户项目中被确定为省市区重大产业项目 14 个，总投资达 499.4 亿元。2019 年，以总投资 50 亿元的格力产业园、总投资 12 亿元的音飞智能仓储机器人、总投资 12 亿元的泰融生物试剂集聚区为代表的 26 个内资项目签

约落户，涉及绿色智能汽车、信息通信、高端智能装备、生物医药等产业领域，总投资达 246.7 亿元。目前，中兴通讯、LG 化学等 13 个省市区重大项目已开工建设；其中，中兴通讯一期项目 71.7 万平方米建筑主体已完工，LG 化学项目已于 2019 年 9 月完成试生产。按照 2019 年省市建设自主可控的先进制造业部署，江宁区将全力打造滨江开发区千亿级先进制造业新高地，实现园区高质量发展。2020 年，滨江开发区签约项目投资总额超 615.2 亿元，签约以总投资 160 亿元的中材新材料研发制造暨总部基地项目为代表的亿元以上项目 57 个；同时，滨江开发区全力推进中兴通讯 5G 设备、LG 三元锂电池、烽火通信华东总部基地等 11 个新基建及关联产业项目建设，全年完成投资 103.39 亿元，全域布局 87 座 5G 基站，其中 50 座基站开通运营。同期，中兴通讯、爱尔集新能源合计实现产值 350 亿元，成为百亿级“零基数”增长点。

2、土地开发整理行业

（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。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。2018-2020 年，开发区出让土地分别为 952.07 亩、280.83 亩和 1,943.36 亩，分别实现土地出让收入 3.22 亿元、2.62 亿元和 29.77 亿元。

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。

（五）发行人的行业地位和竞争优势

1、行业地位

发行人在江宁滨江开发区内进行基础设施建设和土地整理等事宜，江宁滨江开发区范围包括：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。发行人在南京江宁滨江经济开发区内具有垄断地位。

（1）在江宁滨江开发区的工程建设领域的地位

发行人是江宁滨江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，发行人此板块业务的管理能力和服务水平已提到大幅提升。滨江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

着开发区内中心产业区的规划及建设，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进行结算，确认收入，因此收益较为稳定。

（2）在江宁滨江开发区的租赁、物业、场地配套设施服务、基础设施维护领域的地位

发行人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建设和维护处于垄断地位。

2、竞争优势

（1）发行人区位优势明显，拥有良好的发展契机

江宁滨江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。

江宁滨江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。

江宁滨江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

江宁滨江开发区始建于 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，江宁滨江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，包括市 3,000 人计划 21 人、区千百十人才 9 人，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 300 亿元、年营业收入超过 20 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。作为开发区内唯一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）发行人拥有政府支持优势

发行人作为江宁滨江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。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 亿元和 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。政府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

发行人是江宁滨江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 2021 年末，发行人主要银行授信总金额为 198.90 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。

（六）发行人所属地区经济概况

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。

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。公元 3 世纪以来，先后有东吴、东晋和南朝的宋、齐、梁、陈，以及南唐、明、太平天国等朝代和政权在此建都立国，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。

3、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。

4、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、宁杭城际铁路穿境而过；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、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（以下简称“江宁开发区”）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、滨江新城区”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。

4、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。

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，结合十四五规划的编制，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。

（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英姿初现。

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：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，新城除了建设农民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。截至 2021 年末，新城区内已建成安置房项目包括新铜花苑五期、新铜花苑六期（10 栋多层）、新铜花苑六期小高层（B 区）、盛江花苑六期小高层、新铜花苑六期（A 区）等项目，建筑面积合计为 53.07 万平方米，累计投入 10.62 亿元。目前在建的安置房项目有盛江花苑七期（A、D 区）、盛江花苑七期 C 区、盛江花苑八期，建筑面积合计为 66.04 万平方米，计划总投资 30.96 亿元，截至 2021 年末已投入 17.66 亿元。

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。

八、相关机构、人员违法违规情况

（一）发行人报告期内各期是否存在重大违法违规及受处罚的情况

报告期内，发行人不存在将会实质性影响发行人的财务、经营、资产及偿债能力的重大行政处罚案件，亦不存在重大税收违法行为。

（二）发行人的董事、监事、高级管理人员报告期内各期是否存在重大违法违规及受处罚的情况

报告期内，发行人的董事、监事、高级管理人员不存在重大违法违规及受处罚的情况。

（三）董事、监事、高级管理人员的任职是否符合《公司法》及《公司章程》的规定

截至本募集说明书摘要签署日，发行人董事、监事、高级管理人员中符合《公司法》、《公司章程》等相关法律、法规的规定。

（四）报告期内发行人是否存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用，或者为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形

报告期内，发行人不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用，为关联方提供担保情况符合公司对外担保制度，不存在为控股股东、实际控制人及其关联方违规提供担保的情形。

第五节 发行人主要财务情况

本募集说明书摘要所引用的 2019 年、2020 年和 2021 年财务数据，除非经特别说明，均引自南京滨江投资发展有限公司经审计的 2019 年、2020 年和 2021 年的审计报告。

一、发行人报告期内各期财务报告审计情况

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。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，以及本募集说明书摘要中其他部分对发行人的历史财务数据的注释。

二、发行人报告期内各期的财务报表

（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。

首次执行新金融工具准则、新收入准则及新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况：

合并资产负债表项目

项目	2020 年 12 月 31 日 (单位: 元)	2021 年 1 月 1 日 (单位: 元)	调整数		
			新金融工具准则影响金额	新收入准则影响金额	新租赁准则影响金额
可供出售金融资产	748,461,662.73	—	- 748,461,662.73		
其他债权投资	—				
其他权益工具投资	—	60,879,455.82	60,879,455.82		
其他非流动金融资产	—	810,978,328.25	810,978,328.25		
使用权资产	—	210,322,925.78			210,322,925.78
递延所得税资产	9,208,526.21	10,363,662.26	1,155,136.05		
其他应付款	998,746,034.59	739,786,907.19	- 258,959,127.40		
一年内到期的非流动负债	7,093,089,072.84	7,351,606,443.73	225,303,346.58		33,214,024.31
其他流动负债	1,360,000,000.00	1,393,655,780.82	33,655,780.82		
租赁负债	—	177,108,901.47			177,108,901.47
递延所得税负债		32,004,166.39	32,004,166.39		
其他综合收益	-492,201.20	-3,957,609.33	-3,465,408.13		
未分配利润	2,005,768,644.39	2,101,598,419.89	95,829,775.50		
少数股东权益	65,048,107.79	65,230,831.42	182,723.63		

母公司资产负债表项目

项目	2020 年 12 月 31 日 (单位: 元)	2021 年 1 月 1 日 (单位: 元)	调整数		
			新金融工具准则影响金额	新收入准则影响金额	新租赁准则影响金额
可供出售金融资产	264,177,000.00	—	- 264,177,000.00		
其他权益工具投资	—	60,879,455.82	60,879,455.82		
其他非流动金融资产	—	200,005,285.02	200,005,285.02		
使用权资产	—	21,023,610.38			21,023,610.38
递延所得税资产	8,426,883.11	9,582,019.16	1,155,136.05		

其他应付款	1,299,267,828.64	1,040,308,701.24	- 258,959,127.40		
一年内到期的非流动负债	6,775,589,072.84	7,004,199,922.89	225,303,346.58		3,307,503.47
其他流动负债	1,360,000,000.00	1,393,655,780.82	33,655,780.82		
租赁负债	—	17,716,106.91			17,716,106.91
递延所得税负债		332,071.26	332,071.26		
其他综合收益	-492,201.20	-3,957,609.33	-3,465,408.13		
未分配利润	1,936,558,857.15	1,937,555,070.91	996,213.76		

（二）重要会计估计变更

公司在报告期内重要会计估计没有发生变更。

（三）发行人报告期内各期合并及母公司财务报表

发行人报告期内各期的合并及母公司资产负债表、利润表、现金流量表如下：

发行人报告期内各期合并资产负债表

单位：万元

资产	2021 年末	2020 年末	2019 年末
流动资产：			
货币资金	249,004.06	238,149.67	233,022.61
应收票据	10.00	-	-
应收账款	761,684.07	692,882.14	581,572.24
预付款项	73,772.46	175,154.67	179,320.84
其他应收款	1,923,127.07	1,659,893.03	1,186,147.48
持有待售资产	-	5,668.81	-
存货	1,260,465.98	1,101,259.82	759,363.17
其他流动资产	46,337.11	32,016.17	17,998.47
流动资产合计	4,314,400.75	3,905,024.30	2,957,424.80
非流动资产：			
可供出售金融资产	-	74,846.17	54,978.47
持有至到期投资	-	-	35,000.00
长期应收款	-	-	-
长期股权投资	30,941.26	30,222.10	20,240.35
其他权益工具投资	101,042.97	-	-
其他非流动金融资产	73,165.00	-	-
投资性房地产	80,675.36	82,994.89	89,536.28

资产	2021 年末	2020 年末	2019 年末
固定资产	3,647.01	3,684.58	2,058.84
在建工程	-	-	18.28
使用权资产	23,673.14	-	-
无形资产	14,597.01	210.91	221.21
商誉	520.00	520.00	520.00
长期待摊费用	133.01	223.27	11.85
递延所得税资产	909.57	920.85	841.66
其他非流动资产	-	14,200.00	-
非流动资产合计	329,304.34	207,822.76	203,426.94
资产总计	4,643,705.09	4,112,847.07	3,160,851.74
负债和所有者权益			
流动负债：			
短期借款	125,000.00	83,500.00	92,300.00
应付票据	54,000.00	60,000.00	45,300.00
应付账款	28,609.04	29,079.62	26,786.54
预收款项	480.62	347.61	234.58
应付职工薪酬	-	-	-
应交税费	3,513.73	3,309.23	6,739.49
其他应付款	8,117.60	99,874.60	45,023.23
一年内到期的非流动负债	601,869.73	709,308.91	232,589.32
其他流动负债	271,385.58	136,000.00	109,000.00
流动负债合计	1,092,976.31	1,121,419.98	557,973.17
非流动负债：			
长期借款	727,346.00	873,702.00	744,538.00
应付债券	1,124,988.51	613,907.66	678,481.86
租赁负债	19,984.29	-	-
长期应付款	132,177.03	176,391.66	195,161.68
递延所得税负债	3,716.71	-	-
非流动负债合计	2,008,212.53	1,664,001.33	1,618,181.54
负债合计	3,101,188.84	2,785,421.31	2,176,154.71
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本(或股本)	511,506.18	511,506.18	370,000.00
其他权益工具	46,500.00	45,000.00	-

资产	2021 年末	2020 年末	2019 年末
资本公积	737,089.94	537,089.94	403,596.12
其他综合收益	-429.49	-49.22	-48.87
盈余公积	29,828.68	26,797.18	24,509.50
未分配利润	216,355.05	200,576.86	179,481.06
归属于母公司所有者权益合计	1,540,850.36	1,320,920.95	977,537.81
少数股东权益	1,665.88	6,504.81	7,159.22
所有者权益（或股东权益）合计	1,542,516.25	1,327,425.76	984,697.03
负债和所有者权益（股东权益）总计	4,643,705.09	4,112,847.07	3,160,851.74

发行人报告期内各期合并利润表

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、营业收入	174,727.14	214,905.28	264,084.45
减：营业成本	174,488.05	223,926.77	277,740.99
税金及附加	801.46	1,068.74	2,485.16
管理费用	18,982.23	14,581.17	13,287.93
财务费用	-500.41	-2,118.95	-1,728.23
其中：利息费用	1,523.18		
利息收入	2,121.03	2,141.71	1,756.27
加：其他收益	48,149.51	45,524.46	51,770.44
投资收益（损失以“-”号填列）	768.24	9,350.28	862.15
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	2,065.16	-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	552.15	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-131.82	-916.34
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-112.39	-	2,480.20
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	32,378.49	32,190.47	26,495.06
加：营业外收入	196.19	385.30	292.11
减：营业外支出	174.41	71.71	132.11
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	32,400.27	32,504.06	26,655.06

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
减：所得税费用	3,798.15	4,926.59	531.18
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	28,602.12	27,577.47	26,123.88
归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）	28,899.32	28,231.88	25,307.04
少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-297.20	-654.41	816.84
五、其他综合收益的税后净额	-33.73	-0.35	-48.87
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-33.73	-0.35	-48.87
六、综合收益总额	28,568.39	27,577.12	26,075.01
归属于母公司所有者的综合收益总额	28,865.59	28,231.53	25,258.16
归属于少数股东的综合收益总额	-297.20	-654.41	816.84

发行人报告期内各期合并现金流量表

单位：万元

项目	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	117,662.12	119,601.50	119,363.98
收到的税费返还	-	-	9,720.03
收到其他与经营活动有关的现金	85,994.52	296,524.92	92,303.60
经营活动现金流入小计	203,656.63	416,126.42	221,387.61
购买商品、接受劳务支付的现金	230,969.63	549,850.44	776,239.94
支付给职工以及为职工支付的现金	13,995.86	10,062.14	9,179.75
支付的各项税费	4,292.89	10,007.55	1,746.16
支付其他与经营活动有关的现金	241,109.08	543,796.17	343,245.83
经营活动现金流出小计	490,367.47	1,113,716.29	1,130,411.67
经营活动产生的现金流量净额	-286,710.84	-697,589.87	-909,024.06
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	10,998.00	35,132.30	-
取得投资收益收到的现金	700.00	9,368.17	723.92
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	12,925.95
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流入小计	11,698.00	44,500.47	13,649.87
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	811.88	17,722.73	21,470.06

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
投资支付的现金	100,260.00	30,000.00	-520.00
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	101,071.88	47,722.73	21,990.06
投资活动产生的现金流量净额	-89,373.88	-3,222.26	-8,340.19
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	215,000.00	320,000.00	197,160.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	4,160.00
取得借款收到的现金	557,037.00	814,235.00	753,250.00
发行债券所收到的现金	1,066,000.00	424,000.00	454,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	5,000.00	-	20,000.00
筹资活动现金流入小计	1,843,037.00	1,558,235.00	1,424,410.00
偿还债务支付的现金	1,250,629.17	696,921.43	438,916.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	183,000.39	152,814.88	110,231.30
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	22,601.13	13,059.50	11,753.16
筹资活动现金流出小计	1,456,230.69	862,795.81	560,900.46
筹资活动产生的现金流量净额	386,806.31	695,439.19	863,509.54
四、汇率变动对现金的影响			
五、现金及现金等价物净增加额	10,721.60	-5,372.94	-53,854.71
加：期初现金及现金等价物余额	218,149.67	223,522.61	277,377.32
六、期末现金及现金等价物余额	228,871.26	218,149.67	223,522.61

发行人报告期内各期母公司资产负债表

单位：万元

资产	2021 年末	2020 年末	2019 年末
流动资产：			
货币资金	228,886.83	206,775.20	167,877.92
应收账款	500,830.38	437,389.18	408,570.67
应收票据	10.00	-	-
预付款项	73,405.03	174,183.92	164,860.66

资产	2021 年末	2020 年末	2019 年末
其他应收款	1,959,764.26	1,669,293.85	1,223,059.25
存货	1,220,628.42	1,098,874.80	749,054.10
其他流动资产	45,228.73	32,016.17	17,978.67
流动资产合计	4,028,753.65	3,618,533.12	2,731,401.29
非流动资产：			
可供出售金融资产	-	26,417.70	6,550.00
长期股权投资	244,441.26	210,162.10	143,760.35
其他权益工具投资	101,042.97	-	-
其他非流动金融资产	11,894.20	-	-
投资性房地产	80,675.36	82,994.89	89,536.28
固定资产	2,495.19	2,594.44	887.78
在建工程	-	-	-
使用权资产	3,475.67	-	-
无形资产	14,489.98	83.14	70.37
递延所得税资产	813.29	842.69	725.68
其他非流动资产		14,200.00	
非流动资产合计	459,327.93	337,294.96	241,530.45
资产总计	4,488,081.58	3,955,828.07	2,972,931.74
负债和所有者权益（或股东权益）			
流动负债：			
短期借款	125,000.00	83,500.00	92,300.00
应付票据	54,000.00	60,000.00	45,300.00
应付账款	26,877.89	27,318.06	22,733.69
预收款项	34.81	121.69	25.65
应交税费	2,896.25	776.34	699.95
其他应付款	38,959.49	129,926.78	42,379.72
一年内到期的非流动负债	595,030.19	677,558.91	228,839.32
其他流动负债	271,385.58	136,000.00	109,000.00
流动负债合计	1,114,184.21	1,115,201.77	541,278.33
非流动负债：			
长期借款	587,471.00	736,327.00	642,038.00
应付债券	1,124,988.51	613,907.66	678,481.86

资产	2021 年末	2020 年末	2019 年末
长期应付款	132,177.03	176,391.66	135,161.68
租赁负债	2,893.08	-	-
递延所得税负债	506.13	-	-
非流动负债合计	1,848,035.74	1,526,626.33	1,455,681.54
负债合计	2,962,219.95	2,641,828.10	1,996,959.87
所有者权益(或股东权益):			
实收资本(或股本)	511,506.18	511,506.18	370,000.00
其他权益工具	46,500.00	45,000.00	-
资本公积	737,089.94	537,089.94	403,596.12
减: 库存股	-	-	-
其他综合收益	-429.49	-49.22	-48.87
专项储备	-	-	-
盈余公积	29,828.68	26,797.18	24,509.50
未分配利润	201,366.32	193,655.89	177,915.12
所有者权益合计	1,525,861.63	1,313,999.97	975,971.87
负债和所有者权益总计	4,488,081.58	3,955,828.07	2,972,931.74

发行人报告期内各期母公司利润表

单位: 万元

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、营业收入	148,501.40	127,647.00	131,354.68
减: 营业成本	137,472.84	126,149.95	141,385.78
税金及附加	749.92	910.14	1,934.99
管理费用	14,887.54	12,554.53	11,261.83
研发费用	-	-	-
财务费用	-1,490.46	-1,666.17	-1,462.65
其中: 利息费用	163.61	-	-
利息收入	1,747.19	1683.80	1,486.59
加: 其他收益	33,642.99	35,264.82	44,770.44
投资收益(损失以“一”号填列)	768.24	752.11	852.61
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益	719.15	752.11	838.23

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	1,891.67	-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	624.61	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-468.03	-310.45
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	33,809.07	25,247.44	23,547.32
加：营业外收入	194.48	207.40	261.72
减：营业外支出	6.41	68.33	115.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	33,997.15	25,386.51	23,694.04
减：所得税费用	3,682.23	2,509.67	-77.61
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	30,314.92	22,876.84	23,771.66
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	30,314.92	22,876.84	23,771.66
五、其他综合收益的税后净额	-33.73	-0.35	-48.87
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益	-	-	-
1.权益法下可转损益的其他综合收益	-	-	-
六、综合收益总额	30,281.19	22,876.49	23,722.78

发行人报告期内各期母公司现金流量表

单位：万元

项目	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	94,038.75	106,372.89	115,435.98
收到的税费返还	-	-	5,562.41
收到其他与经营活动有关的现金	67,712.95	351,730.28	107,886.98
经营活动现金流入小计	161,751.70	458,103.18	228,885.37
购买商品、接受劳务支付的现金	166,491.66	468,075.62	622,567.12

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
支付给职工以及为职工支付的现金	10,793.55	8,381.57	7,709.64
支付的各项税费	1,882.21	3,426.34	973.53
支付其他与经营活动有关的现金	271,507.14	549,298.58	367,117.05
经营活动现金流出小计	450,674.56	1,029,182.10	998,367.34
经营活动产生的现金流量净额	-288,922.86	-571,078.93	-769,481.97
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	10,998.00	132.30	16.45
取得投资收益收到的现金	700.00	770.00	723.92
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	4.33
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	11,698.00	902.30	744.71
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	581.49	17,253.11	15,640.34
投资支付的现金	129,260.00	86,420.00	70,820.00
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	129,841.49	103,673.11	86,460.34
投资活动产生的现金流量净额	-118,143.49	-102,770.81	-85,715.64
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	215,000.00	320,000.00	193,000.00
取得借款收到的现金	550,787.00	775,610.00	647,000.00
发行债券收到的现金	1,066,000.00	424,000.00	454,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	5,000.00	-	20,000.00
筹资活动现金流入小计	1,836,787.00	1,519,610.00	1,314,000.00
偿还债务支付的现金	1,216,799.17	661,171.43	438,416.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	172,190.65	143,132.06	102,033.36
支付其他与筹资活动有关的现金	18,751.99	13,059.50	11,753.16
筹资活动现金流出小计	1,407,741.82	817,362.99	552,202.52
筹资活动产生的现金流量净额	429,045.18	702,247.01	761,797.48

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
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	21,978.83	28,397.28	-93,400.12
加：期初现金及现金等价物余额	186,775.20	158,377.92	251,778.05
六、期末现金及现金等价物余额	208,754.03	186,775.20	158,377.92

三、报告期内各期合并报表范围的变化

最近三年合并范围变化情况			
序号	名称	所属行业	持股比例变化情况
2019 年度新纳入合并的子公司			
1	南京泰鑫生态科技有限公司	研究和试验发展	2019 年收购
2	南京泰鑫英才置业发展有限公司	房地产业	2019 年投资成立
2019 年度不再入合并的子公司			
1	南京江宁滨江生态农业开发有限公司	农、林、牧、渔专业及辅助性活动	2019 年注销
2020 年度新纳入合并的子公司			
1	-	-	-
2020 年度不再纳入合并的子公司			
1	-	-	-
2021 年度新纳入合并的子公司			
1	南京滨盛置业有限公司	房地产业	2021 年投资新设
2021 年度不再纳入合并的子公司			
1	-	-	-

四、发行人报告期内各期的主要财务指标

（一）主要财务数据

表：发行人报告期主要财务数据

单位：万元

项目	2021 年末	2020 年末	2019 年末
资产总额	4,643,705.09	4,112,847.07	3,160,851.74
其中：流动资产	4,314,400.75	3,905,024.30	2,957,424.80
负债总额	3,101,188.84	2,785,421.31	2,176,154.71
其中：流动负债	1,092,976.31	1,121,419.98	557,973.17

少数股东权益	1,665.88	6,504.81	7,159.22
所有者权益合计	1,542,516.25	1,327,425.76	984,697.03
项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
营业收入	174,727.14	214,905.28	264,084.45
营业成本	174,488.05	223,926.77	277,740.99
营业利润	32,378.49	32,190.47	26,495.06
利润总额	32,400.27	32,504.06	26,655.06
少数股东损益	-297.20	-654.41	816.84
净利润	28,602.12	27,577.47	26,123.88
经营活动产生的现金流量净额	-286,710.84	-697,589.87	-909,024.06
投资活动产生的现金流量净额	-89,373.88	-3,222.26	-8,340.19
筹资活动产生的现金流量净额	386,806.31	695,439.19	863,509.54
现金及现金等价物净增加额	10,721.60	-5,372.94	-53,854.71

（二）主要财务指标

表：发行人报告期主要财务指标

项目	2021 年 (末)	2020 年 (末)	2019 年 (末)
总资产（亿元）	464.37	411.28	316.09
总负债（亿元）	310.12	278.54	217.62
全部债务（亿元）	290.46	247.64	190.22
所有者权益（亿元）	154.25	132.74	98.47
营业总收入（亿元）	17.47	21.49	26.41
利润总额（亿元）	3.24	3.25	2.67
净利润（亿元）	2.86	2.76	2.61
扣除非经常性损益后净利润（亿元）	-2.29	-2.76	-2.58
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	2.89	2.82	2.53
经营活动产生现金流量净额（亿元）	-28.67	-69.76	-90.90
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-8.94	-0.32	-0.83
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	38.68	69.54	86.35
流动比率	3.95	3.48	5.30
速动比率	2.79	2.50	3.94
资产负债率（%）	66.78	67.72	68.85
债务资本比率（%）	65.31	65.10	65.89

项目	2021 年 (末)	2020 年 (末)	2019 年 (末)
营业毛利率 (%)	0.14	-4.20	-5.17
平均总资产回报率 (%)	0.77	0.89	1.01
加权平均净资产收益率 (%)	1.99	2.39	2.99
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率 (%)	-1.60	-2.39	-2.94
EBITDA (亿元)	4.06	3.52	2.95
EBITDA 全部债务比 (%)	1.40	1.42	1.55
EBITDA 利息倍数	2.19	0.94	0.69
应收账款周转率	0.24	0.34	0.53
存货周转率	0.15	0.24	0.50

注：

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

(2) 流动比率=流动资产/流动负债；

(3) 速动比率=(流动资产-存货)/流动负债；

(4) 资产负债率=负债合计/资产合计；

(5) 债务资本比率=全部债务/(全部债务+所有者权益)；

(6) 营业毛利率=(营业收入-营业成本)/营业收入；

(7) 平均总资产回报率=(利润总额+计入财务费用的利息支出)/总资产平均余额；

(8) 加权平均净资产收益率=净利润/净资产平均余额；

(9) 扣除非经常性损益后平均净资产收益率=扣除非经常性损益后净利润/净资产平均余额；

(10) EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销；

(11) EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务；

(12) EBITDA 利息倍数=EBITDA/(资本化利息+计入财务费用的利息支出)；

(13) 应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额；

五、管理层讨论与分析

公司管理层结合报告期内各期的财务报表，对公司资产负债结构、现金流量、偿债能力、盈利能力、营运能力性进行了分析。

(一) 资产分析

单位：万元、%

项目	2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	249,004.06	5.36	238,149.67	5.79	233,022.61	7.37
应收票据	10.00	0.00	-	-	-	-

项目	2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应收账款	761,684.07	16.40	692,882.14	16.85	581,572.24	18.40
预付款项	73,772.46	1.59	175,154.67	4.26	179,320.84	5.67
其他应收款	1,923,127.07	41.41	1,659,893.03	40.36	1,186,147.48	37.53
持有待售资产	-	-	5,668.81	0.14	-	-
存货	1,260,465.98	27.14	1,101,259.82	26.78	759,363.17	24.02
其他流动资产	46,337.11	1.00	32,016.17	0.78	17,998.47	0.57
流动资产合计	4,314,400.75	92.91	3,905,024.30	94.95	2,957,424.80	93.56
非流动资产：						
可供出售金融资产	-	-	74,846.17	1.82	54,978.47	1.74
持有至到期投资	-	-	-	-	35,000.00	1.11
长期应收款	-	-	-	-	-	-
长期股权投资	30,941.26	0.67	30,222.10	0.73	20,240.35	0.64
其他权益工具投资	101,042.97	2.18	-	-	-	-
其他非流动金融资产	73,165.00	1.58	-	-	-	-
投资性房地产	80,675.36	1.74	82,994.89	2.02	89,536.28	2.83
固定资产	3,647.01	0.08	3,684.58	0.09	2,058.84	0.07
在建工程	-	-	-	-	18.28	0.00
使用权资产	23,673.14	0.51	-	-	-	-
无形资产	14,597.01	0.31	210.91	0.01	221.21	0.01
商誉	520	0.01	520	0.01	520	0.02
长期待摊费用	133.01	0.00	223.27	0.01	11.85	0.00
递延所得税资产	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	329,304.34	7.09	207,822.76	5.05	203,426.94	6.44
资产总计	4,643,705.09	100.00	4,112,847.07	100.00	3,160,851.74	100.00

报告期内各期末公司资产结构表

单位：万元、%

项目	2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产合计	4,314,400.75	92.91	3,905,024.30	94.95	2,957,424.80	93.56
非流动资产合	329,304.34	7.09	207,822.76	5.05	203,426.94	6.44

项目	2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
计						
资产总计	4,643,705.09	100.00	4,112,847.07	100.00	3,160,851.74	100.00

报告期内各期末，公司资产总额分别为 3,160,851.74 万元、4,112,847.07 万元和 4,643,705.09 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。

从资产结构上来看，发行人流动资产占比较大。报告期内各期末，发行人流动资产分别为 2,957,424.80 万元、3,905,024.30 万元和 4,314,400.75 万元，占资产总额的比例分别为 93.56%、94.95%和 92.91%。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。报告期内各期末，发行人非流动资产分别为 203,426.94 万元、207,822.76 万元和 329,304.34 万元，占资产总额的比例分别为 6.44%、5.05%和 7.09%。发行人非流动资产主要由可供出售金融资产、长期股权投资、其他权益工具投资、其他非流动金融资产、投资性房地产等构成。

1、流动资产分析

报告期内各期末公司流动资产结构表

单位：万元、%

项目	2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	249,004.06	5.77	238,149.67	6.10	233,022.61	7.88
应收账款	761,684.07	17.65	692,882.14	17.74	581,572.24	19.66
应收票据	10.00	0.00	-	-	-	-
预付款项	73,772.46	1.71	175,154.67	4.49	179,320.84	6.06
其他应收款	1,923,127.07	44.57	1,659,893.03	42.51	1,186,147.48	40.11
持有待售资产	-	-	5,668.81	0.15	-	-
存货	1,260,465.98	29.22	1,101,259.82	28.20	759,363.17	25.68
其他流动资产	46,337.11	1.07	32,016.17	0.82	17,998.47	0.61

项目	2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产合计	4,314,400.75	100.00	3,905,024.30	100.00	2,957,424.80	100.00

公司流动资产主要为货币资金、应收账款、其他应收款和存货等。报告期内各期末，上述四项流动资产金额合计分别为2,760,105.50万元、3,692,184.66万元和4,194,281.18万元；合计分别占各期末流动资产的比重为93.33%、94.55%和97.22%。

（1）货币资金

报报告期内各期末，发行人货币资金分别为 233,022.61 万元、238,149.67 万元和 249,004.06 万元，占当期末资产总额的比例分别为 7.37%、5.79%和 5.36%，占当期末流动资产的比例分别为 7.88%、6.10%和 5.77%，发行人货币资金主要为维持日常生产经营保持的适度货币资金存量和银行借款获得的资金，包括现金、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、质押存单等。

报告期内各期末发行人货币资金分类表

单位：万元、%

项目	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
库存现金	17.63	0.01	46.15	0.02	25.00	0.01
银行存款	207,927.43	83.50	193,103.51	81.08	192,437.61	82.58
其他货币资金	41,059.00	16.49	45,000.00	18.90	40,560.00	17.40
合计	249,004.06	100.00	238,149.67	100.00	233,022.61	100.00

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。

（2）应收账款

报报告期内各期末，发行人应收账款分别为581,572.24万元、692,882.14万元和761,684.07万元，占资产总额的比例分别为18.40%、16.85%和16.40%，占当期末流动资产的比例分别为19.66%、17.74%和17.65%。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。根据发行人与新济公司签订的委托代建协议约定，项目竣工决算验收之后未支付的工程款一般在不超过三年期限内安排拨付。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新济公司的项目结算款以及代建厂房应收款，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。

2021 年末发行人应收账款账面价值 761,684.07 万元，其中前五大应收账款账面余额合计 759,725.96 万元，占应收账款余额的比例为 99.54%。具体情况见下表。

发行人 2021 年末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		-

2020 年末发行人应收账款前五大明细情况

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	412,018.55	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	232,306.00	0-3 年	代建款
3	江苏卡耐新能源有限公司	23,068.94	0-3 年	代建款
4	南京江宁滨江经济开发区管理委员会	18,836.03	0-2 年	应收维护养护款
5	南京仁信资产管理有限公司	4,686.61	1 年以内	房租及配套设施收入
	合计	690,916.12		-

2019 年末发行人应收账款前五大明细情况

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	335,457.96	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	154,402.00	0-2 年	代建款
3	江苏卡耐新能源有限公司	10,361.83	0-2 年	代建款
4	南京江宁滨江经济开发区管理委员会	66,980.37	0-3 年；3 年以上	应收维护养护款
5	格力电工（南京）有限公司	7,800.00	1 年以内	资产转让款
	合计	575,002.15		-

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工程转让款及对园区企业的厂房代建款等，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，对园区内企业管控能力较强，该部分应收账款不计提坏账准备。除对公司关联方以及公司与政府及其相关单位、部门之间发生的应收账款，其余应收账款按照余额百分比法计提坏账准备，计提比例为 5%。

近三年末公司按账龄计提坏账准备的应收账款账龄情况表

单位：万元、%

账龄	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
1 年以内	168,271.11	22.09	220,770.19	31.86	265,141.27	45.56
1-2 年	202,174.05	26.54	247,112.78	35.66	146,907.76	25.24
2-3 年	240,214.16	31.54	137,266.13	19.81	108,526.60	18.65
3 年以上	151,072.35	19.83	87,785.84	12.67	61,439.96	10.56
合计	761,731.67	100.00	692,934.94	100.00	582,015.59	100.00
坏账准备	47.60	-	52.80	-	443.35	-
应收账款净额	761,684.07	-	692,882.14	-	581,572.24	-

截至 2021 年末，前述前五大欠款单位均出具了回款安排或已签署协议约定回款安排，详见如下：

单位：亿元

单位名称	欠款金额	回款安排	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
南京江宁新济建设实业发展有限公司	49.13	未来五年偿还完毕	9.80	9.80	9.80	9.80	9.93
中兴通讯（南京）有限责任公司	23.73	2020-2030 年每年回款 0.83 亿元，2031-2033 年每年回 5.56 亿元	0.83	0.83	0.83	0.83	0.83
江苏卡耐新能源有限公司	2.31	2023-2024 年偿还完毕	-	0.92	1.39	-	-
南京江宁滨江经济开发区管理委员会	0.63	2023 年至 2024 年偿还完毕	-	-	0.63	-	-
南京仁信资产管理有限公司	0.17	未来五年偿还完毕	0.03	0.03	0.03	0.03	0.05
合计	75.97	-	75.97	0	10.66	11.58	12.68

其中与南京江宁滨江经济开发区管理委员会的应收账款近三年回款情况如下：

单位：万元

科目名称	欠款单位	报告期内回款情况		
		2019 年	2020 年	2021 年
应收账款	南京江宁滨江经济开发区管理委员会	43,730.00	60,037.41	24,867.67

(3) 预付款项

报告期内各期末，发行人预付款项分别为 179,320.84 万元、175,154.67 万元和 73,772.46 万元，占总资产的比例分别为 5.67%、4.26% 和 1.59%，占当期末流动资产的比例分别为 6.06%、4.49% 和 1.71%，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%，主要原因为上期未决算款项陆续结算所致。

2021 年末公司预付款项金额前五名情况表

单位：万元、%

序号	供应商名称	期末余额	账龄	占预付款项期末余额合计数的比例
1	江苏新广源科技实业有限公司	12,114.33	1-4 年	16.42
2	南京明科电子科技有限公司	8,514.69	2-4 年	11.54
3	南京苏逸实业有限公司	7,606.79	1-3 年	10.31
4	南京市江宁区房屋征迁事务管理所	6,342.44	1 年以内	8.60
5	南京市江宁医院	3,000.00	1 年以内	4.07
	合计	37,578.25		50.94

(4) 其他应收款

报告期内各期末，发行人其他应收款分别为 1,186,147.48 万元、1,659,893.03 万元和 1,923,127.07 万元，占资产总额的比例分别为 37.53%、40.36% 和 41.41%，占当期末流动资产的比例分别为 40.11%、42.51% 和 44.57%。发行人其他应收款主要系为加快开发区建设、促进开发区企业发展同关联公司及区内国有企业之间的业务往来款，主要因拆迁、建设垫付工程款而形成。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。

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。

发行人经营性、非经营性其他应收款分类依据如下：将和业务经营有关的前期支付款项、拆迁垫款、保证金和工程垫款等其他应收款划分为经营性，即在经营过程中与业务相关的其他应收款；非经营性其他应收款为发行人对相关单位与业务不相关的拆借往来款项。

发行人作为南京滨江开发区最大的基础及配套设施建设、国有资产运营管理主体，承担着现阶段南京滨江开发区大部分开发建设任务，发行人的其他应收款是由于包括发行人在内的区域内其他管理、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。报告期内，发行人其他应收款为经营性其他应收款。

发行人与南京江宁滨江经济开发区管理委员会之间的经营性其他应收款产生背景为江宁滨江经济开发区对园区内低效工业厂房进行清理和拆迁，发行人代为支付相关拆迁款项，同时管委会为发行人承担部分建设项目融资的利息等；发行人与南京牧龙园林科技有限公司、南京仁信资产管理有限公司、南京滨江科创投资有限公司、南京江宁滨江物流有限公司及其他对手方产生的经营性其他应收款均为发行人与相关建设单位共同建设滨江开发区产生，与发行人主营业务板块基础设施建设、道路养护、租赁等板块相关。

对手方名称	涉及项目	余额（万元）	形成原因	性质分类
南京牧龙园林科技有限公司	主要为道路景观绿化工程、滨江开发区道路景观绿化改造配套项目、滨江岸线综合提升工程、新济洲湿地公园综合提升工程	405,022.50	代垫工程款	经营性
南京滨江科创投资有限公司	主要为滨江科创中心项目	389,435.17	代垫拆迁款、工程款	经营性
南京江宁滨江经济开发区管理委员会	为江宁滨江经济开发区对园区内低效工业厂房进行清理和拆迁产生的利息	385,818.53	利息	经营性
南京仁信资产管理有限公司	主要为开发区人才公寓、商业街项目	371,075.53	代垫工程款	经营性

对手方名称	涉及项目	余额（万元）	形成原因	性质分类
南京江宁滨江物流有限公司	主要为滨江保税物流中心项目、博睿科创园项目等	299,233.00	代垫工程款	经营性

截至报告期末，发行人其他应收款主要欠款方的资质情况如下：

1、南京牧龙园林科技有限公司

南京牧龙园林科技有限公司（以下简称“牧龙园林”）成立于 2013 年 11 月 19 日，注册资本为 30,050 万元人民币，由新济公司持股 99.83%，发行人持股 0.17%，经营范围为：绿化苗木研发；基础设施建设；工程项目管理；物业管理；房屋拆除服务；园林工程设计、施工和养护；苗木、花卉、草坪、盆景的种植与销售；园林技术咨询、信息服务。发行人应收牧龙园林经营性往来款为 405,022.50 万元，占发行人其他应收款比重为 21.03%，为园区建设相关代垫工程款，牧龙园林计划在未来 5 年内逐步偿还。

牧龙园林的实际控制人为南京市江宁区人民政府，信用风险较小，款项不能收回的可能性低，预计不会对发行人偿债能力产生重大不利影响。

2、南京滨江科创投资有限公司

南京滨江科创投资有限公司（以下简称“滨江科创”）成立于 2011 年 3 月 8 日，注册资本为 20,000 万元人民币，由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）持股 95.00%，发行人持股 5.00%，经营范围为科技项目投资；电子信息、环境科技、科技新产品研发；技术推广服务；科技中介服务；企业管理咨询；物业管理服务；实业投资、咨询；新产品研发、技术转让；电子计算机及配件、电子产品、通信设备制造、销售；软件开发；电子线路集成、安装、设计；房屋租赁。发行人应收滨江科创经营性往来款为 389,435.17 万元，滨江科创计划在未来 5 年内逐步偿还。

滨江科创的实际控制人为南京市江宁区人民政府，信用风险较小，款项不能收回的可能性低，预计不会对发行人偿债能力产生重大不利影响。

3、南京仁信资产管理有限公司

南京仁信资产管理有限公司（以下简称“仁信资管”）成立于 2012 年 3 月 6 日，注册资本为 1,000 万元人民币，由南京滨江科创投资有限公司 100%持股，

经营范围为：资产管理；自有房屋租赁；物业管理；建筑安装。发行人应收仁信资管经营性款项为 371,075.53 万元，占发行人其他应收款比重为 19.27%，为园区建设相关代垫工程款，仁信资管计划在未来 5 年内逐步偿还。

仁信资管的实际控制人为南京市江宁区人民政府，信用风险较小，款项不能收回的可能性低，预计不会对发行人偿债能力产生重大不利影响。

4、南京江宁滨江物流有限公司

南京江宁滨江物流有限公司（以下简称“滨江物流”）成立于 2009 年 5 月 19 日，注册资本为 90,000 万元人民币，由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）100%持股，经营范围为：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）。发行人应收滨江物流经营性往来款为 299,233.00 万元，占发行人其他应收款比重为 15.54%，为发行人为支持滨江开发区建设与滨江物流产生的代垫工程款，滨江物流计划在未来 5 年内逐步偿还。

滨江物流的实际控制人为南京市江宁区人民政府，信用风险较小，款项不能收回的可能性低，预计不会对发行人偿债能力产生重大不利影响。

上述单位均为地方国有企业，预计无法收回的概率较低。

上述经营性其他应收款为发行人推进滨江开发区建设及履行代建义务过程中，产生的项目前期的拆迁和代垫工程款等，该等款项均系发行人在开展业务过程中形成，涉及项目主要包括道路建设及配套工程、滨江岸线综合提升工程、人才公寓和商业街项目、安置房周边配套工程、滨江保税物流中心项目、博睿科创园项目、滨江科创中心等，均位于滨江开发区范围内，滨江保税区、科创中心项目、博睿科创园项目等建设完成后将由发行人负责统一实施管理和运营；道路建设及配套工程、安置房配套工程主要为发行人已建或在建道路、安置房项目的延伸及配套工程，人才公寓和商业街项目为发行人目前已出租厂房周边配套项目，

并在项目结束后由发行人进行统一管理维护。其余项目为发行人拟建项目周边配套工程前期项目代付款项。

因此，发行人对南京牧龙园林科技有限公司、南京仁信资产管理有限公司、南京江宁滨江物流有限公司、南京滨江科创投资有限公司等单位其他应收款均与发行人业务相关，为经营性其他应收款。

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	经营性
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	经营性
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	经营性
4	南京仁信资产管理有限公司	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	经营性
5	南京江宁滨江物流有限公司	否	299,233.00	1 年以内	15.54	经营性
	合计	-	1,850,584.74		96.09	

截至 2021 年末，发行人前五大其他应收款项已签订回款协议，根据回款协议回款安排如下：

单位：亿元

欠款单位	是否签订回款协议	未来回款安排				
		2022年	2023年	2024年	2025年	2026年
南京牧龙园林科技有限公司	是	8.10	8.10	8.10	8.10	8.10
南京滨江科创投资有限公司	是	7.80	7.80	7.80	7.80	7.74
南京江宁滨江经济开发区管理委员会	是	7.70	7.70	7.70	7.70	7.78
南京仁信资产管理有限公司	是	7.40	7.40	7.40	7.40	7.50
南京江宁滨江物流有限公司	是	6.00	6.00	6.00	6.00	5.90

近三年，其他应收款报告期内回款情况如下：

单位：万元

欠款单位	报告期内回款情况		
	2019	2020	2021
南京江宁滨江经济开发区管理委员会	104,807.37	182,810.51	316,564.36
南京牧龙园林科技有限公司	281,304.00	101,604.01	139,390.01
南京仁信资产管理有限公司	27,000.00	8,500.00	69,950.00
南京滨江科创投资有限公司	8,350.00	8,192.79	10,952.16
南京江宁滨江物流有限公司	112,495.00	127,293.65	231,833.89
合计	533,956.37	428,400.96	768,690.42

2020年末其他应收款中前五大金额合计为1,563,294.06万元，占其他应收款余额的比例为93.99%，其明细项目列示如下：

2020 年末发行人其他应收款前五大明细情况

单位：万元

债务人名称	年末余额	账龄	备注
南京牧龙园林科技有限公司	347,436.51	1 年以内 237,687.52, 1-2 年 109,748.99	业务往来款
南京仁信资产管理有限公司	335,646.81	1 年以内 152,233.00, 1-2 年 118,404.72, 2-3 年 65,009.09	业务往来款
南京滨江科创投资有限公司	331,812.49	1 年以内 142,536.37, 1-2 年 61,487.66, 2-3 年 46,086.57, 3 年以上 81,701.88	业务往来款

债务人名称	年末余额	账龄	备注
南京江宁滨江经济开发区管理委员会	316,564.36	1 年以内	业务往来款
南京江宁滨江物流有限公司	231,833.89	1 年以内 158,470.67, 1-2 年 73,363.22	业务往来款
合计	1,563,294.06		-

2019年末其他应收款中前五大金额合计为909,290.31万元，占其他应收款余额的比例为76.46%，其明细项目列示如下：

2019 年末发行人其他应收款前五大明细情况

单位：万元

债务人名称	年末余额	账龄	备注
南京牧龙园林科技有限公司	211,353.99	1 年以内	业务往来款
南京江宁滨江物流有限公司	200,656.88	0-2 年	业务往来款
南京滨江科创投资有限公司	198,579.40	0-3 年	业务往来款
南京仁信资产管理有限公司	191,913.81	0-2 年	业务往来款
南京江宁新济建设实业发展有限公司	106,786.23	1 年以内	业务往来款
合计	909,290.31		-

(5) 存货

报告期内各期末，发行人存货分别为 759,363.17 万元、1,101,259.82 万元和 1,260,465.98 万元，分别占当期总资产比例分别为 24.02%、26.78%和 27.14%，占当期末流动资产的比例分别为 25.68%、28.20%和 29.22%，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%。发行人存货余额较大，且报告期内逐年增长，主要为发行人投入的土地整理成本、代建项目开发成本以及安置房成本等。

报告期内各期末，发行人存货明细情况如下表所示：

报告期内各期末发行人存货明细情况

单位：万元、%

项目	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
原材料	32.34	0.00	32.34	0.00	32.39	0.00
开发成本	1,255,717.94	99.62	1,098,916.14	99.79	759,330.78	100.00
工程施工	4,715.69	0.37	2,311.33	0.21	0.00	0.00
合计	1,260,465.98	100.00	1,101,259.82	100.00	759,363.17	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2021年末发行人存货明细如下：

截至 2021 年末发行人存货明细

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	567,733.54
2	开发成本-基础设施费用	220.62
3	开发成本-基础设施	490,994.46
4	开发成本-项目开发成本	58,238.93
5	开发成本-复建安置房	61,667.78
6	开发成本-基础设施维护	1,002.81
7	开发成本-开发间接费用	70,165.17
8	开发成本-其他	130.01
9	开发成本-代建工程（滨江港）	5,564.63
	合计	1,255,717.95

截至2021年末，发行人存货中开发成本-土地征用及拆迁补偿费余额56.77亿元，主要为发行人在土地整理过程前期产生的土地征用费、拆迁居民的补偿款项、购买土地指标成本以及资本化利息。

以上土地征用及拆迁补偿费涉及的主要业务板块为发行人土地一级开发业务、安置房建设、基础设施代建和厂房代建业务板块，以上板块均涉及土地拆迁征用和土地指标购买等，发行人将前期土地成本计入存货，项目完成后与代建委托方按照代建协议进行结算，结转收入和成本。

截至 2021 年末，发行人存货涉及的主要项目如下：

单位：亿元

项目名称	计划总投资	已完成投资	已回款	是否已竣工审计
厂房代建板块				
中兴通讯南京职能制造基地一期工程项目	25.00	25.60	1.52	否
江苏卡耐新能源有限公司高端电池开发及产业化项目	6.00	2.65	-	否
小计	31.00	28.25	1.52	
基础设施建设板块				
滨江公路	13.60	11.78	-	否
滨江开发区道路景观绿化改造等项目	18.11	14.57	-	否
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	6.90	4.91	-	否
广济路、旺达路等 13 条道路景观绿化改造项目 EPC 总承包	13.00	4.84	-	否
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	8.60	4.53	-	否
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	11.00	1.61	-	否
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	9.85	3.35	-	否
南京江宁滨江经济开发区长江岸线及新济洲湿地生态系统修复工程	13.00	8.15	-	否
滨江亭村 110KV 变电站	0.35	0.32	-	否
滨江开发区陈塘、新民、孔家泵站水系改造工程	2.54	0.31	-	否
宁马高速滨江开发区互通改造建设	2.20	0.31	-	否
建设东善桥-牧龙 220kv 双回线路	5.30	2.50	-	否
小计	104.45	57.18		

土地一级开发				
东至弘利北路，南至锦文路，西至泰康街，北至兴城路	4.05	2.87	-	否
东至泰康路，南至锦文路，西至泰然街，北至兴城路	4.12	3.13	-	否
西至弘利北路，北至如练路，东至中元北路，南至青莲路	4.35	0.86	-	否
东至中元北路，南至栖凤路，北至兴城路，西至仁和街	2.96	2.90	-	否
东至仁和街，南至栖凤路，西至弘利北路，北至兴城路	2.89	2.80	-	否
东至润寿北路，北至青莲路，西至景明大街，南至太白路	2.65	2.00	-	否
东至润寿北路，北至太白路，西至景明大街，南至兴城路	2.15	2.00	-	否
北至纬二路，西至经一路、南至纬三路、东至瑞风路	2.30	0.30	-	否
北至纬三路、西至丽水大街、南至翔凤路、东至经一路	3.73	1.08	-	否
北至纬二路、西至丽水大街、南至纬三路、东至经一路	1.98	0.22	-	否
小计	31.18	18.16		
安置房板块				
盛江花苑七期（A、D区）	15.05	13.19	-	否
盛江花苑七期C区	3.00	2.01	-	否
盛江花苑八期	12.91	2.46	-	否
小计	30.96	17.66		-
合计	197.59	121.25	1.52	

经发行人确认及主承销商核查，以上项目不存在已完工审计且未确认收入的情形。

（6）其他流动资产

报告期内各期末，公司的其他流动资产分别为17,998.47万元、32,016.17万元

和46,337.11万元，分别占当期总资产比例分别为0.57%、0.78%和1.00%，占期末流动资产的比例分别为0.61%、0.82%和1.07%，占比较小。

2、非流动资产分析

报告期内各期末公司非流动资产结构表

单位：万元、%

项目	2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
可供出售金融资产	-	-	74,846.17	36.01	54,978.47	27.03
持有至到期投资	-	-	-	-	35,000.00	17.21
长期股权投资	30,941.26	9.40	30,222.10	14.54	20,240.35	9.95
其他权益工具投资	101,042.97	30.68	-	-	-	-
其他非流动金融资产	73,165.00	22.22	-	-	-	-
投资性房地产	80,675.36	24.50	82,994.89	39.94	89,536.28	44.01
固定资产	3,647.01	1.11	3,684.58	1.77	2,058.84	1.01
在建工程	-	-	-	-	18.28	0.01
使用权资产	23,673.14	7.19	-	-	-	-
无形资产	14,597.01	4.43	210.91	0.10	221.21	0.11
商誉	520.00	0.16	520.00	0.25	520.00	0.26
长期待摊费用	133.01	0.04	223.27	0.11	11.85	0.01
递延所得税资产	909.57	0.28	920.85	0.44	841.66	0.41
其他非流动资产	-	-	14,200.00	6.83	-	-
非流动资产合计	329,304.34	100.00	207,822.76	100.00	203,426.94	100.00

公司非流动资产主要为可供出售金融资产、持有至到期投资、长期股权投资、其他权益工具投资、其他非流动金融资产和投资性房地产。报告期内各期末，公司上述非流动资产金额合计分别为199,755.10万元、188,063.16万元和285,824.59万元，合计分别占非流动资产的比重为98.20%、90.49%和86.80%。

(1) 可供出售金融资产

报告期内各期末，发行人可供出售金融资产分别为54,978.47万元、74,846.17万元和0.00万元，分别占当期末总资产的1.74%、1.82%和0.00%。2020年末较2019年增加19,867.70万元，主要系当期增加对南京市新创兴咨询管理合伙企业（有限合伙）投资所致。2021年末可供出售金融资产金额为0.00万元，主要系公司自2021

年1月1日起首次执行新金融工具准则，按照有关规定对该项目进行调整所致。

（2）持有至到期投资

2019年末,发行人持有至到期投资为35,000.00万元，占当期总资产比例为1.11%，占比较小，为南京滨江股权投资集合资金信托计划，较上年末保持不变；2020年末持有至到期规模为0.00万元，主要系信托计划到期；2021年末较2020年末保持不变。

（3）长期股权投资

报告期内各期末，发行人长期股权投资分别为 20,240.35 万元、30,222.10 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%和 0.67%，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 2021 年末发行人长期股权投资明细表

单位：万元、%

公司名称	2020 年末余额	追加投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	宣告发放现金股利或利润	2021 年末余额
南京市滨江科技小额贷款股份有限公司	8,733.21	-	664.92	0.00	-700.00	8,698.13
南京江南环保产业园发展有限公司	10,000.00	-	0.00	-	0.00	10,000.00
南京锋泽创业投资合伙企业（有限合伙）	1,488.90	-	24.74	-	0.00	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）	10,000.00	-	33.81	-	0.00	10,033.81
南京滨江动平衡创业投资合伙企业（有限合伙）	0.00	700.00	-4.32	-	0.00	695.68
合计	30,222.10	700.00	719.15	0.00	-700.00	30,941.26

（4）其他权益工具投资

报告期内各期末，发行人其他权益工具投资分别为0.00万元、0.00万元和101,042.97万元，分别占当期末总资产的0.00%、0.00%和2.18%。2021年末其他权益工具投资金额为101,042.97万元，较2020年末有较大增长，主要系公司自2021年1月1日起首次执行新金融工具准则，按照有关规定对该项目进行调整所致。

截至2021年末，发行人其他权益工具投资明细如下：

单位：万元、%

公司名称	账面余额	占比
南京市江宁区创业融资担保有限责任公司	568.60	0.56
南京江宁旅游产业集团有限公司	5,000.00	4.95
南京牛首山文化旅游集团有限公司	95,000.00	94.02
南京牧龙园林科技有限公司	40.63	0.04
南京滨江科创投资有限公司	433.73	0.43
合计	101,042.97	100.00

（5）其他非流动金融资产

报告期内各期末，发行人其他非流动金融资产分别为0.00万元、0.00万元和73,165.00万元，分别占当期末总资产的0.00%、0.00%和1.58%。2021年末其他非流动金融资产金额为73,165.00万元，较2020年末有较大增长，主要系公司自2021年1月1日起首次执行新金融工具准则，按照有关规定对该项目进行调整所致。

截至2021年末，发行人其他非流动金融资产明细如下：

单位：万元

项目	账面余额
分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	73,165.00
其中：南京市新创兴咨询管理合伙企业（有限合伙）	11,894.20
南京江宁新济建设实业发展有限公司	61,270.79

（6）投资性房地产

报告期内各期末，发行人投资性房地产分别为89,536.28万元、82,994.89万元和80,675.36万元，占当期末总资产比例分别为2.83%、2.02%和1.74%，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。发行人部分投资性房地产尚未取得产权证，主要系有关部门尚未对所属

地块的土地使用权办理出让、拍卖或划拨的手续流程，延误了相关产权证的办理进度。目前发行人正在协调当地政府办理相关权证。

截至 2021 年末，发行人投资性房地产明细如下：

单位：万元

资产名称	原值	本年折旧	累计折旧	净值
派出所大楼	4,127.35	99.02	1,239.28	2,888.07
滨江邻里中心	88.75	1.41	46.37	42.38
新济洲管理用房	4,125.80	73.49	1,788.28	2,337.52
玉兰园（五期商业配套）	416.63	7.10	190.01	226.62
消防中队办公楼	1,625.26	31.39	665.18	960.07
交警中队办公楼	4,587.75	108.06	1,332.80	3,254.94
国土所办公楼	753.85	13.43	326.75	427.10
标准厂房	10,560.36	252.86	3,458.09	7,102.27
滨江科技创业中心（江边）	45,021.00	950.44	11,405.32	33,615.68
办公大楼（研发楼）新	13,692.25	316.85	1,600.94	12,091.31
行政服务中心（新）	5,916.44	136.91	691.77	5,224.68
牧龙老管委会	6,301.40	149.66	448.97	5,852.42
牧龙中学	170.00	1.95	115.94	54.06
银杏园（四期商业配套）	808.94	13.23	404.72	404.22
海棠园和樱花园（七期商业配套）	6,573.72	152.12	768.62	5,805.10
人才公寓	568.07	11.63	179.16	388.91
合计	105,337.57	2,319.53	24,662.21	80,675.36

（7）无形资产

报告期内各期末，发行人无形资产分别为221.21万元、210.91万元和14,597.01万元，占当期末总资产比例分别为0.01%、0.01%和0.31%，占比较小。2020年末较2019年减少10.30万元，降幅4.88%，变化不大。2021年末发行人无形资产为14,597.01万元，较2020年末增长14,386.10万元，增幅6,820.97%，主要系发行人新购置土地资产导致无形资产中土地使用权大幅增长。

（二）负债分析

单位：万元、%

项目	2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	125,000.00	4.03	83,500.00	3.00	92,300.00	4.24
应付票据	54,000.00	1.74	60,000.00	2.15	45,300.00	2.08
应付账款	28,609.04	0.92	29,079.62	1.04	26,786.54	1.23
预收款项	480.62	0.02	347.61	0.01	234.58	0.01
应付职工薪酬	-	-	-	-	-	-
应交税费	3,513.73	0.11	3,309.23	0.12	6,739.49	0.31
其他应付款	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	601,869.73	19.41	709,308.91	25.47	232,589.32	10.69
其他流动负债	271,385.58	8.75	136,000.00	4.88	109,000.00	5.01
流动负债合计	1,092,976.31	35.24	1,121,419.98	40.26	557,973.17	25.64
非流动负债：						
长期借款	727,346.00	23.45	873,702.00	31.37	744,538.00	34.21
应付债券	1,124,988.51	36.28	613,907.66	22.04	678,481.86	31.18
租赁负债	19,984.29	0.64	-	-	-	-
长期应付款	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	0.12	-	-	-	-
非流动负债合计	2,008,212.53	64.76	1,664,001.33	59.74	1,618,181.54	74.36
负债合计	3,101,188.84	100.00	2,785,421.31	100.00	2,176,154.71	100.00

报告期内各期末公司负债结构表

单位：万元、%

项目	2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债合计	1,092,976.31	35.24	1,121,419.98	40.26	557,973.17	25.64
非流动负债合计	2,008,212.53	64.76	1,664,001.33	59.74	1,618,181.54	74.36
负债总计	3,101,188.84	100.00	2,785,421.31	100.00	2,176,154.71	100.00

近三年末，发行人负债总额分别为2,176,154.71万元、2,785,421.31万元和3,101,188.84万元。随着公司各项业务的不断发展，公司负债规模总体呈增长趋势。

从负债结构上来看，发行人负债主要以非流动负债为主。报告期内各期末，公司流动负债分别为557,973.17万元、1,121,419.98万元和1,092,976.31万元，占总

负债比例分别为25.64%、40.26%和35.24%；非流动负债分别为1,618,181.54万元、1,664,001.33万元和2,008,212.53万元，占总负债比例分别为74.36%、59.74%和64.76%。

报告期内各期末公司流动负债结构表

单位：万元、%

项目	2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	125,000.00	11.44	83,500.00	7.45	92,300.00	16.54
应付票据	54,000.00	4.94	60,000.00	5.35	45,300.00	8.12
应付账款	28,609.04	2.62	29,079.62	2.59	26,786.54	4.80
预收款项	480.62	0.04	347.61	0.03	234.58	0.04
应付职工薪酬	-	-	-	-	-	-
应交税费	3,513.73	0.32	3,309.23	0.30	6,739.49	1.21
其他应付款	8,117.60	0.74	99,874.60	8.91	45,023.23	8.07
一年内到期的非流动负债	601,869.73	55.07	709,308.91	63.25	232,589.32	41.68
其他流动负债	271,385.58	24.83	136,000.00	12.13	109,000.00	19.53
流动负债合计	1,092,976.31	100.00	1,121,419.98	100.00	557,973.17	100.00

公司流动负债主要为短期借款、应付票据、一年内到期的非流动负债及其他流动负债。报告期内各期末，上述四项流动负债金额合计分别为479,189.32万元、988,808.91万元和1,052,255.31万元，合计分别占流动负债的比重为85.88%、88.17%和96.27%。

（1）短期借款

报告期内各期末，发行人短期借款余额分别为92,300.00万元、83,500.00万元和125,000.00万元，占负债总额的比例分别为4.24%、3.00%和4.03%，占当期末流动负债的比例分别为16.54%、7.45%和11.44%，主要为保证借款。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

报告期内各期末，发行人应付票据科目余额分别为45,300.00万元、60,000.00

万元和 54,000.00 万元，占负债总额的比例分别为 2.08%、2.15% 和 1.74%，占当期末流动负债的比例分别为 8.12%、5.35% 和 4.94%，主要为银行承兑汇票。

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。

报告期内各期末应付票据情况

单位：万元、%

汇票类别	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
银行承兑汇票	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	54,000.00	100.00	60,000.00	100.00	45,300.00	100.00

（3）应付账款

报告期内各期末，发行人应付账款余额分别为 26,786.54 万元、29,079.62 万元和 28,609.04 万元，占负债总额的比例为 1.23%、1.04% 和 0.92%，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。

（4）其他应付款

报告期内各期末，发行人其他应付款余额分别为 45,023.23 万元、99,874.60 和 8,117.60 万元，占各期末负债总额的比例分别为 2.07%、3.59% 和 0.26%，占比较小。

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%，主要系往来款波动较大所致。

2021 年末发行人其他应付款前五项金额合计为 2,702.55 万元，占其他应付款总额的 33.29%，其明细项目列示如下：

2021 年末其他应付款前五大金额明细项目

单位：万元

债权人（项目）名称	余额	款项性质
南京市江宁区江宁街道盛江社区居民委员会	1,036.30	往来款
南京市江宁区江宁街道新铜社区居民委员会	673.75	往来款
南京汉鼎建设工程有限公司	404.68	质保金
江苏省电力公司南京供电公司	308.07	代扣电费
南京市江宁区江宁街道牧龙社区居民委员会	279.74	往来款
合计	2,702.55	

2020 年末发行人其他应付款前五项金额合计为 69,698.12 万元，占其他应付款总额的 69.79%，其明细项目列示如下：

2020 年末其他应付款前五大金额明细项目

单位：万元

债权人（项目）名称	余额	备注
江宁区土地收购储备中心	65,600.00	往来款
南京钧和文化产业有限公司	2,080.00	往来款
南京市江宁区江宁街道盛江社区居民委员会	1,036.30	往来款
南京市江宁区江宁街道新铜社区居民委员会	673.75	往来款
江苏省电力公司南京供电公司	308.07	代扣电费
合计	69,698.12	-

2019 年末发行人其他应付款前五项金额合计为 20,098.12 万元，占其他应付款总额的 44.64%，其明细项目列示如下：

2019 年末其他应付款前五大金额明细项目

单位：万元

债权人（项目）名称	余额	备注
江宁区土地收购储备中心	16,000.00	往来款
南京钧和文化产业有限公司	2,080.00	往来款
南京市江宁区江宁街道盛江社区居民委员会	1,036.30	往来款
南京市江宁区江宁街道新铜社区居民委员会	673.75	往来款
江苏省电力公司南京供电公司	308.07	代扣电费
合计	20,098.12	-

(5) 一年内到期的非流动负债

报告期内各期末，发行人一年内到期的非流动负债分别为 232,589.32 万元、

709,308.91万元和601,869.73万元，占各期末负债总额的比例分别为10.69%、25.47%和19.41%，占当期末流动负债的比例分别为41.68%、63.25%和55.07%。

2020年末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。

（6）其他流动负债

报告期内各期末，发行人，发行人其他流动负债分别为109,000.00万元、136,000.00万元、271,385.58万元，占流动负债的比例分别为19.53%、12.13%、24.83%，报告期内增幅明显，该负债主要为发行人发行的期限不超过1年的超短期融资券、短期公司债和理财直融，近年来发行人为调整债务结构、降低融资成本等原因故选择发行较多短期限债券产品。

发行人 2021 年度新发短期债券明细

单位：万元

序号	金融机构	借款余额	借款日	到期日
1	21 南京滨江 SCP002	20,000.00	2021/9/28	2022/4/15
2	平安银行理财直融 (2021 第九期)	20,000.00	2021/9/1	2022/9/1
3	上海银行理财直融 (2021 第八期)	32,000.00	2021/8/18	2022/8/18
4	杭州银行理财直融 (2021 第七期)	35,000.00	2021/7/7	2022/7/5
5	杭州银行理财直融 (2021 第六期)	15,000.00	2021/6/30	2022/6/30
6	杭州银行理财直融 (2021 第四期)	50,000.00	2021/3/29	2022/3/29
7	21 滨江 D2	43,200.00	2021/3/2	2022/3/2
8	21 南京滨江 SCP001	40,000.00	2021/1/26	2021/10/23
9	平安银行理财直融 (2021 第一期)	50,000.00	2021/1/21	2022/1/20
10	21 滨江 D1	51,800.00	2021/1/6	2022/1/6
	合计	357,000.00		

2、非流动负债分析

报告期内各期末公司非流动负债结构表

单位：万元、%

项目	2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期借款	727,346.00	36.22	873,702.00	52.51	744,538.00	46.01
应付债券	1,124,988.51	56.02	613,907.66	36.89	678,481.86	41.93
租赁负债	19,984.29	1.00	-	-	-	-
长期应付款	132,177.03	6.58	176,391.66	10.60	195,161.68	12.06
递延所得税负债	3,716.71	0.19	-	-	-	-
非流动负债合计	2,008,212.53	100.00	1,664,001.33	100.00	1,618,181.54	100.00

公司非流动负债主要由长期借款、长期应付款和应付债券构成。报告期内各期末，上述三项非流动负债合计分别为1,618,181.54万元、1,664,001.33万元和1,984,511.54万元，占非流动负债的比重分别为100%、100%和98.82%。

(1) 长期借款

报告期内各期末，发行人的长期借款分别为744,538.00万元、873,702.00万元和727,346.00万元，占各期末负债总额的比例分别为34.21%、31.37%和23.45%，占当期非流动负债比例分别为46.01%、52.51%和36.22%，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。

最近三年末，发行人长期借款明细如下：

表：最近三年末发行人长期借款分类

单位：万元

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
保证借款	531,471.00	680,327.00	532,038.00
保证并质押借款	195,875.00	193,375.00	212,500.00
合计	727,346.00	873,702.00	744,538.00

(2) 应付债券

报告期内各期末，发行人应付债券余额分别为678,481.86万元、613,907.66万元和1,124,988.51万元，占各期末负债总额的比例分别为31.18%、22.04%和36.28%，占当期非流动负债比例分别为41.93%、36.89%和56.02%。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。

（3）长期应付款

报告期内各期末，发行人长期应付款分别 195,161.68 万元、176,391.66 万元和 132,177.03 万元，占各期末负债总额的比例分别为 8.97%、6.33%和 4.26%，占非流动负债的比例分别为 12.06%、10.60%和 6.58%。2020 年末长期应付款较 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。

截至2021年末，发行人长期应付款明细如下：

单位：万元

项目	2021 年末
华夏金融租赁有限公司	11,333.33
光大金融租赁股份有限公司	64,943.63
华融金融租赁股份有限公司	26,100.00
信达金融租赁有限公司	21,333.33
中央财政支持住房租赁市场发展资金	8,466.73
合计	132,177.03

4、有息债务分析

（1）最近三年，发行人有息负债余额分别为205.21亿元、259.28亿元及294.74亿元，占同期末总负债的比例分别为94.30%、93.09%及95.04%。2021年末，发行人银行借款余额为103.98亿元，占有息负债余额的比例为35.28%；银

行借款与公司债券外其他公司信用类债券⁵余额之和为171.98亿元，占有息负债余额的比例为58.35%。报告期各期末，发行人有息债务余额和类型如下：

单位：万元、%

项目	2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	125,000.00	4.24	83,500.00	3.22	92,300.00	4.50
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)	574,980.59	19.51	709,308.91	27.36	232,589.32	11.33
其他流动负债	271,385.58	9.21	136,000.00	5.25	109,000.00	5.31
长期借款	727,346.00	24.68	873,702.00	33.70	744,538.00	36.28
应付债券	1,124,988.51	38.17	613,907.66	23.68	678,481.86	33.06
长期应付款(不含专项应 付款)	123,710.29	4.20	176,391.66	6.80	195,161.68	9.51
合计	2,947,410.98	100.00	2,592,810.23	100.00	2,052,070.86	100.00

(2) 截至最近一年末，发行人有息债务到期期限分布情况、信用融资与担保融资分布情况如下：

单位：万元、%

项目	1 年以内(含 1 年)		1-2 年(含 2 年)		2-3 年(含 3 年)		3 年以上	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
银行贷款	378,418.00	39.20	261,385.00	37.35	92,795.00	10.26	307,166.00	81.45
其中：担保贷款	378,418.00	39.20	261,385.00	37.35	92,795.00	10.26	298,166.00	79.06
债券融资	172,200.00	17.84	199,000.00	28.44	764,000.00	84.50	57,000.00	15.11
其中：担保债券	19,000.00	1.97	61,000.00	8.72	95,000.00	10.51	57,000.00	15.11
信托融资	110,900.00	11.49	66,000.00	9.43	-	0.00	-	0.00
其中：担保信托	110,900.00	11.49	66,000.00	9.43	-	0.00	-	0.00
其他融资	303,816.11	31.47	173,437.05	24.78	47,322.85	5.23	12,950.39	3.43
其中：担保融资	61,816.11	6.40	63,437.05	9.06	47,322.85	5.23	12,950.39	3.43
合计	965,334.11	100.00	699,822.05	100.00	904,117.85	100.00	377,116.39	100.00

注：上表合计金额为 2,946,390.40 万元，2021 年审计报表中有息负债为 2,947,410.98 万元，差额 1,020.58 万元为利息调整。

⁵ 包括企业债和银行间协会产品

(3) 发行人已发行尚未兑付的债券明细情况详见本募集说明书摘要第六节“发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况”

(三) 所有者权益结构分析

最近三年末发行人所有者权益明细表

单位：万元、%

项目	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
实收资本	511,506.18	33.16	511,506.18	38.53	370,000.00	37.58
其他权益工具	46,500.00	3.01	45,000.00	3.39	0.00	0.00
资本公积	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	-49.22	0.00	-48.87	0.00
盈余公积	29,828.68	1.93	26,797.18	2.02	24,509.50	2.49
未分配利润	216,355.05	14.03	200,576.86	15.11	179,481.06	18.23
少数股东权益	1,665.88	0.11	6,504.81	0.49	7,159.22	0.73
所有者权益合计	1,542,516.25	100.00	1,327,425.76	100.00	984,697.03	100.00

2019年末、2020年末和2021年末，发行人所有者权益分别为984,697.03万元、1,327,425.76万元和1,542,516.25万元。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。

1、实收资本

2019年末、2020年末和2021年末，发行人实收资本分别为370,000.00万元、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%和33.16%，占发行人当期所有者权益合计比例较大。

截至 2021 年末发行人实收资本明细

单位：%、万元

股东名称	持股比例	出资金额
南京市江宁区人民政府国有资产监督管理办公室	29.42	150,495.00
南京江宁国有资产经营集团有限公司	14.92	76,325.00
南京东山投资发展集团有限公司	0.62	3,180.00
南京江宁交通建设集团有限公司	19.55	100,000.00
南京江宁城市建设集团有限公司	19.55	100,000.00
建信金融资产投资有限公司	7.97	40,753.09
工银金融资产投资有限公司	7.97	40,753.09
合计	100.00	511,506.18

2、其他权益工具

2019年末、2020年末和2021年末，发行人其他权益工具余额分别为0.00万元、45,000.00万元和46,500.00万元，分别占当期所有者权益合计的0.00%、3.39%和3.01%。2020年末所有者权益较2019年末增加45,000.00万元，主要系发行人在2020年增加一笔江苏省国际信托有限责任公司可续期借款45,000.00万元。2021年末所有者权益较2020年末增加1,500.00万元，增幅为3.33%，主要系发行人在2021年增加一笔华鑫国际信托有限公司永续信托15,000.00万元以及赎回江苏省国际信托有限责任公司永续信托13,500.00万元。

发行人 2021 年末其他权益工具明细表

单位：万元、%

机构名称	金额	占比
江苏省国际信托有限责任公司	31,500.00	67.74
华鑫国际信托有限公司	15,000.00	32.26
合计	46,500.00	100.00

3、资本公积

2019年末、2020年末和2021年末，发行人资本公积余额分别为403,596.12万元、537,089.94万元和737,089.94万元，分别占当期所有者权益合计的40.99%、40.46%和47.78%。

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年一季度，发行人收到南京江宁滨江经济开发区管理委员会拨补流动资本金15,000.00万元，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。2020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15,000.00万元记入资本公积。2021年12月，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，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。

4、盈余公积

2019年末、2020年末和2021年末，发行人盈余公积分别为24,509.50万元、26,797.18万元和29,828.68万元，占所有者权益的比例分别为2.49%、2.02%和1.93%，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。

5、未分配利润

2019年末、2020年末和2021年末，发行人未分配利润金额分别为179,481.06万元、200,576.86万元和216,355.05万元，分别占当期所有者权益合计的18.23%、15.11%和14.03%。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。

（四）现金流分析

报告期内各期公司现金流情况表

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
经营活动现金流入小计	203,656.63	416,126.42	221,387.61

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
经营活动现金流出小计	490,367.47	1,113,716.29	1,130,411.67
经营活动产生的现金流量净额	-286,710.84	-697,589.87	-909,024.06
投资活动现金流入小计	11,698.00	44,500.47	13,649.87
投资活动现金流出小计	101,071.88	47,722.73	21,990.06
投资活动产生的现金流量净额	-89,373.88	-3,222.26	-8,340.19
筹资活动现金流入小计	1,843,037.00	1,558,235.00	1,424,410.00
筹资活动现金流出小计	1,456,230.69	862,795.81	560,900.46
筹资活动产生的现金流量净额	386,806.31	695,439.19	863,509.54
现金及现金等价物净增加额	10,721.60	-5,372.94	-53,854.71

1、经营活动产生的现金流量分析

报告期内各期，发行人的经营活动产生的现金流入分别为221,387.61万元、416,126.42万元和203,656.63万元。报告期内，发行人销售商品、提供劳务收到现金分别为119,363.98万元、119,601.50万元和117,662.12万元，主要为项目代建收入、租赁和场地配套服务收入、维修维护收入和水费收入。收到其他与经营活动有关的现金在报告期分别为92,303.6万元、296,524.92万元和85,994.52万元，主要为往来款和补贴收入。

报告期内各期，发行人的经营活动产生的现金流出分别为1,130,411.67万元、1,113,716.29万元和490,367.47万元。报告期内，发行人购买商品、接受劳务支付的现金分别为776,239.94万元、549,850.44万元和230,969.63万元。报告期内各期，发行人支付其他与经营活动有关的现金为343,245.83万元、543,796.17万元和241,109.08万元，具体包括保证金、往来款和其他支出。

报告期内各期，公司经营活动现金流净额分别为-909,024.06万元、-697,589.87万元和-286,710.84万元，报告期内经营性现金净流出较大，主要系发行人建设周期、回款周期较长的项目逐步推进，成本支出与营业收入的现金流未能全部反映在同一会计年度，造成发行人报告期内经营活动现金流净额持续为负，符合城投类企业的行业特征。同时发行人支付往来款的支付其他与经营活动有关的现金规模较大，公司往来款均为有业务背景的款项往来，不涉及替政府融资。

未来随着项目陆续进入回款期，经营活动现金流量净额将有所改善，预计不

会对偿债能力产生重大不利影响。

2、投资活动产生的现金流量分析

报告期内各期，发行人的投资活动产生的现金流入分别为13,649.87万元、44,500.47万元和11,698.00万元。发行人投资活动产生的现金流出分别为21,990.06万元、47,722.73万元和101,071.88万元，发行人投资活动产生的净现金流分别为-8,340.19万元、-3,222.26万元和-89,373.88万元。

2021 年度，发行人主要投资活动现金流出的具体投向、预计收益实现方式及回收周期如下表所示：

投资活动现金流出	具体投向	2021 年	预计收益实现方式及回收周期
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金及投资支付的现金	购买房屋建筑物、运输设备、办公及电子设备	385.88	资产增值及协助公司运营，预计两年内
	购买软件使用权	-	协助公司运营，预计两年内
	预付土地款项	-	资产增值，预计两年内
	购买土地缴纳契税	426.00	资产增值，预计 3-5 年
小计		811.88	-
投资支付的现金	南京新工泰融健康产业基金管理合伙企业（有限合伙）	-	通过被投资企业盈利分红、股权转让增值等方式实现收益，预计 3-5 年
	南京市新创兴咨询管理合伙企业（有限合伙）	-	
	南京泰鑫生态科技有限公司	-	
	南京滨江动平衡创业投资合伙企业（有限合伙）	700.00	
	南京牛首山文化旅游集团有限公司	95,000.00	
	南京泰鑫科技发展（集团）有限公司	4,560.00	
小计		100,260.00	

3、筹资活动产生的现金流量分析

报告期内各期，发行人的筹资活动产生的现金流入分别为1,424,410.00万元、

1,558,235.00万元和1,843,037.00万元；筹资活动产生的现金流出分别为560,900.46万元、862,795.81万元和1,456,230.69万元。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。报告期内各期，发行人筹资活动的净现金流分别为863,509.54万元、695,439.19万元和386,806.31万元。

（五）偿债能力分析

发行人报告期内各期的主要偿债指标如下：

报告期内各期公司主要偿债指标表

单位：万元、%

项目	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
资产总额	4,643,705.09	4,112,847.07	3,160,851.74
其中：流动资产	4,314,400.75	3,905,024.30	2,957,424.80
负债总额	3,101,188.84	2,785,421.31	2,176,154.71
其中：流动负债	1,092,976.31	1,121,419.98	557,973.17
少数股东权益	1,665.88	6,504.81	7,159.22
所有者权益合计	1,542,516.25	1,327,425.76	984,697.03
流动比率（倍）	3.95	3.48	5.30
速动比率（倍）	2.79	2.50	3.94
资产负债率（%）	66.78	67.72	68.85

从短期偿债能力来看，报告期内各期，发行人流动比率分别为5.30、3.48和3.95，速动比率分别为3.94、2.50和2.79，两项指标都保持较为稳定趋势。发行人存货主要是代建项目开发成本，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，因此发行人短期偿债能力较强。

从长期偿债能力来看，报告期内各期，发行人资产负债率分别为68.85%、67.72和66.78%，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，长期偿债能力有所保障。

（六）盈利能力分析

报告期内各期公司主要盈利指标表

单位：万元、%

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
营业收入	174,727.14	214,905.28	264,084.45
营业成本	174,488.05	223,926.77	277,740.99
营业利润	32,378.49	32,190.47	26,495.06
利润总额	32,400.27	32,504.06	26,655.06
净利润	28,602.12	27,577.47	26,123.88
营业利润率	18.53	14.98	10.03
营业毛利率	0.14	-4.20	-5.17

注：各指标的具体计算公式如下：

1、营业利润率=营业利润/营业收入

2、营业毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入

1、营业收入

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

2、净利润

近三年，发行人的净利润分别为 26,123.88 万元、27,577.47 万元和 28,602.12 万元。净利润水平与财政的补贴收入密切相关，近三年，发行人收到的补贴收入分别为 51,915.44 万元、45,534.46 万元和 48,132.18 万元。

3、营业利润率

近三年，发行人的营业利润率分别 10.03%、14.98%和 18.53%，发行人工程建设等主营业务采用委托代建模式，有较为稳定的利润空间。

（七）营运能力分析

报告期内各期公司主要营运能力指标表

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
应收账款周转率（次/年）	0.24	0.34	0.49
存货周转率（次/年）	0.15	0.24	0.50
总资产周转率（次/年）	0.04	0.06	0.10

报告期内各期，发行人的应收账款周转率分别为0.49、0.34和0.24，2020年应收账款周转率下降，主要系应收账款余额增加；2021年应收账款周转率下降，主要系营业收入减少且应收账款余额增加所致。

报告期内各期，发行人存货周转率分别为0.50、0.24和0.15，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。2020年存货周转率下降，主要系存货规模增加所致；2020年存货周转率下降，主要系存货规模增加所致；2021年存货周转率下降主要系营业成本减少所致。

报告期内各期，发行人总资产周转率分别为0.10、0.06和0.04。发行人总资产周转率相对平稳。2020年总资产周转率下降，主要系总资产增加所致；2021年总资产周转率下降，主要系资产增加及营业收入减少所致。

报告期内各期，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

（八）对外担保情况

1、发行人对外担保情况

截至2021年末，发行人对合并报表范围外公司担保共1,491,610.63万元，占期末总资产的32.12%，占期末净资产的96.70%，具体明细如下：

单位：万元

序号	被担保对象	担保余额（万元）	起始时间	到期时间
1	南京江宁新济建设实业发展有限公司	19,729.40	2021/12/29	2025/12/29
2	南京江宁新济建设实业发展有限公司	270.60	2021/12/28	2025/12/28
3	南京江宁新济建设实业发展有限公司	25,850.00	2020/6/19	2025/12/20
4	南京江宁新济建设实业发展有限公司	4,000.00	2021/2/4	2025/12/20
5	南京江宁新济建设实业发展有限公司	15,200.00	2019/10/16	2024/10/16
6	南京江宁新济建设实业发展有限公司	8,400.00	2020/7/9	2022/7/1
7	南京江宁新济建设实业发展有限公司	7,500.00	2021/3/16	2022/3/16
8	南京江宁新济建设实业发展有限公司	8,000.00	2020/7/13	2023/7/13
9	南京江宁新济建设实业发展有限公司	2,775.00	2020/3/17	2023/1/16
10	南京江宁新济建设实业发展有限公司	925.00	2020/1/19	2023/1/16
11	南京江宁新济建设实业发展有限公司	22,500.00	2021/11/25	2024/11/25
12	南京江宁新济建设实业发展有限公司	7,500.00	2021/2/1	2022/2/1
13	南京江宁新济建设实业发展有限公司	74,300.00	2016/10/28	2034/10/20
14	南京江宁新济建设实业发展有限公司	18,600.00	2017/1/13	2034/10/20

序号	被担保对象	担保余额（万元）	起始时间	到期时间
15	南京江宁滨江物流有限公司	28,000.00	2021/12/24	2026/12/24
16	南京江宁滨江物流有限公司	16,800.00	2020/12/14	2022/12/8
17	南京江宁滨江物流有限公司	12,500.00	2020/12/17	2022/12/14
18	南京江宁滨江物流有限公司	4,500.00	2021/9/24	2022/9/17
19	南京江宁滨江物流有限公司	4,300.00	2020/12/14	2022/12/8
20	南京江宁滨江物流有限公司	10,000.00	2021/12/24	2022/12/19
21	南京江宁滨江物流有限公司	12,000.00	2020/1/2	2025/1/2
22	南京江宁滨江物流有限公司	5,873.65	2020/1/15	2023/1/15
23	南京江宁滨江物流有限公司	5,873.65	2020/1/15	2023/1/15
24	南京江宁滨江物流有限公司	46,082.17	2021/9/27	2024/9/27
25	南京江宁滨江物流有限公司	7,000.00	2021/9/29	2022/9/28
26	南京江宁滨江物流有限公司	400.00	2021/12/31	2022/12/30
27	南京江宁滨江新城开发建设有限公司	30,000.00	2019/1/22	2023/12/25
28	南京江宁滨江新城开发建设有限公司	20,000.00	2019/1/22	2023/12/25
29	南京江宁滨江新城开发建设有限公司	17,500.00	2020/4/8	2025/4/7
30	南京江宁滨江新城开发建设有限公司	19,800.00	2021/2/1	2022/7/31
31	南京江宁滨江新城开发建设有限公司	10,123.46	2021/3/23	2022/3/15
32	南京江宁滨江新城开发建设有限公司	10,500.00	2020/3/18	2022/3/18
33	南京江宁滨江新城开发建设有限公司	26,200.00	2020/1/23	2026/12/20
34	南京江宁滨江新城开发建设有限公司	18,190.00	2020/5/29	2025/12/25
35	南京江宁滨江新城开发建设有限公司	6,560.00	2020/6/23	2022/5/28
36	南京江宁滨江新城开发建设有限公司	5,950.00	2020/7/2	2022/5/8
37	南京江宁滨江新城开发建设有限公司	-	2022/1/1	2022/12/31
38	南京江宁滨江新城开发建设有限公司	1,700.00	2021/11/25	2022/9/26
39	南京江宁滨江新城开发建设有限公司	5,300.00	2021/7/21	2022/7/21
40	南京江宁滨江新城开发建设有限公司	4,700.00	2021/7/21	2022/7/21
41	南京江宁滨江新城开发建设有限公司	5,000.00	2021/7/1	2022/4/25
42	南京江宁滨江新城开发建设有限公司	3,000.00	2021/6/30	2022/4/25
43	南京江宁滨江新城开发建设有限公司	46,800.00	2020/8/11	2028/8/1
44	南京江宁滨江新城开发建设有限公司	10,000.00	2021/2/1	2022/1/24
45	南京江宁滨江新城开发建设有限公司	12,585.00	2020/7/17	2025/12/20
46	南京江宁滨江新城开发建设有限公司	9,880.00	2020/6/19	2023/12/20
47	南京江宁滨江新城开发建设有限公司	1,000.00	2021/12/31	2022/12/30

序号	被担保对象	担保余额（万元）	起始时间	到期时间
48	南京江宁城市建设集团有限公司	16,000.00	2020/8/12	2023/8/11
49	南京江宁城市建设集团有限公司	2,000.00	2020/8/12	2022/8/11
50	南京江宁城市建设集团有限公司	11,000.00	2020/8/13	2023/8/12
51	南京江宁国有资产经营集团有限公司	38,000.00	2020/11/18	2023/11/10
52	南京江宁国有资产经营集团有限公司	55,000.00	2019/10/21	2022/10/21
53	南京江宁国有资产经营集团有限公司	25,000.00	2019/9/26	2022/9/26
54	南京江宁国有资产经营集团有限公司	9,500.00	2020/6/11	2023/6/11
55	南京江宁经济技术开发区集团有限公司	30,000.00	2020/1/3	2028/12/20
56	南京江宁科学园发展有限公司	16,100.00	2019/5/28	2027/10/1
57	南京江宁科学园发展有限公司	3,125.00	2018/5/29	2024/5/20
58	南京江宁科学园发展有限公司	13,500.00	2016/1/11	2024/6/20
59	南京江宁科学园发展有限公司	12,500.00	2016/1/11	2024/12/20
60	南京江宁科学园发展有限公司	10,500.00	2015/11/27	2023/12/20
61	南京江宁科学园发展有限公司	9,500.00	2015/11/27	2023/6/20
62	南京江宁科学园发展有限公司	4,000.00	2015/11/20	2023/6/20
63	南京江宁科学园发展有限公司	3,000.00	2016/1/11	2023/12/20
64	南京江宁科学园发展有限公司	24,306.97	2019/11/27	2028/9/15
65	南京江宁科学园发展有限公司	19,079.11	2020/2/3	2028/9/15
66	南京江宁科学园发展有限公司	10,000.00	2019/9/30	2026/9/15
67	南京江宁科学园发展有限公司	6,000.00	2020/4/9	2026/9/15
68	南京江宁科学园发展有限公司	6,000.00	2020/10/9	2026/9/15
69	南京江宁旅游产业集团有限公司	3,795.00	2020/1/2	2022/1/2
70	南京江宁旅游产业集团有限公司	19,000.00	2019/3/26	2029/3/25
71	南京江宁旅游产业集团有限公司	6,650.00	2019/6/24	2029/3/25
72	南京江宁旅游产业集团有限公司	5,000.00	2020/2/4	2029/3/25
73	南京牛首山文化集团有限公司	10,000.00	2021/5/14	2022/5/13
74	南京牛首山文化集团有限公司	7,200.00	2018/6/19	2023/6/19
75	南京牛首山文化集团有限公司	3,200.00	2020/1/20	2023/1/20
76	南京牛首山文化集团有限公司	3,200.00	2020/1/20	2023/1/20
77	南京牛首山文化集团有限公司	9,033.05	2021/3/11	2026/3/11
78	南京牛首山文化集团有限公司	6,533.54	2019/5/28	2024/5/28
79	南京牛首山文化集团有限公司	6,533.54	2019/5/28	2024/5/28
80	南京牛首山文化集团有限公司	5,383.74	2019/10/24	2024/10/24

序号	被担保对象	担保余额（万元）	起始时间	到期时间
81	南京牛首山文化集团有限公司	5,383.74	2019/10/24	2024/10/24
82	南京牛首山文化集团有限公司	1,415.00	2018/7/20	2023/7/20
83	南京牛首山文化集团有限公司	19,928.00	2021/2/8	2024/2/7
84	南京牛首山文化集团有限公司	7,972.00	2021/3/2	2024/3/1
85	南京牛首山文化集团有限公司	20,000.00	2021/9/26	2022/9/26
86	南京市滨江科技小额贷款股份有限公司	1,000.00	2021/5/27	2022/5/19
87	南京市滨江科技小额贷款股份有限公司	1,000.00	2021/6/21	2022/6/19
88	南京市滨江科技小额贷款股份有限公司	1,000.00	2021/6/21	2022/6/19
89	南京市江宁交通发展集团有限公司	15,000.00	2021/6/24	2022/6/19
90	南京江宁交通建设集团有限公司	15,000.00	2021/6/21	2022/3/25
91	南京江宁交通建设集团有限公司	5,000.00	2021/5/26	2022/3/25
92	南京江宁（大学）科教创新园有限公司	1,000.00	2020/7/3	2022/7/2
93	南京江宁（大学）科教创新园有限公司	11,000.00	2020/7/3	2023/7/2
94	南京江宁（大学）科教创新园有限公司	10,000.00	2020/7/1	2023/6/29
95	南京江宁（大学）科教创新园有限公司	1,000.00	2020/7/1	2022/6/29
96	南京江宁（大学）科教创新园有限公司	2,000.00	2020/1/2	2026/6/25
97	南京江宁（大学）科教创新园有限公司	6,000.00	2020/1/2	2022/12/25
98	南京江宁（大学）科教创新园有限公司	3,000.00	2020/1/2	2023/12/25
99	南京江宁（大学）科教创新园有限公司	3,000.00	2020/1/2	2032/6/25
100	南京江宁（大学）科教创新园有限公司	4,000.00	2020/1/2	2024/12/25
101	南京江宁（大学）科教创新园有限公司	4,000.00	2020/1/2	2025/6/25
102	南京江宁（大学）科教创新园有限公司	4,000.00	2020/1/2	2024/6/25
103	南京江宁（大学）科教创新园有限公司	4,000.00	2020/1/2	2025/12/25
104	南京江宁（大学）科教创新园有限公司	2,000.00	2021/1/1	2027/12/25
105	南京江宁（大学）科教创新园有限公司	2,000.00	2021/1/1	2026/12/25
106	南京江宁（大学）科教创新园有限公司	2,000.00	2021/1/1	2027/6/25
107	南京汤山建设投资发展有限公司	50,000.00	2020/1/2	2025/1/1
108	南京汤山建设投资发展有限公司	48,800.00	2020/1/2	2025/1/1
109	南京汤山建设投资发展有限公司	48,000.00	2020/3/20	2025/3/19
110	南京未来科技城经济发展有限公司	16,712.00	2019/8/29	2024/8/26
111	南京未来科技城经济发展有限公司	28,092.00	2020/1/2	2024/8/26
112	江苏园博园建设开发有限公司	6,000.00	2021/5/31	2022/5/30
113	南京江宁滨江新城开发建设有限公司	10,000.00	2021/1/20	2022/1/19

序号	被担保对象	担保余额（万元）	起始时间	到期时间
114	南京江宁滨江新城开发建设有限公司	9,000.00	2021/2/24	2022/2/24
115	南京江宁滨江新城开发建设有限公司	5,000.00	2021/3/26	2022/3/26
116	南京江宁滨江物流有限公司	10,000.00	2021/3/16	2022/3/15
117	南京江宁滨江物流有限公司	20,000.00	2021/2/5	2022/2/5
118	南京江宁滨江物流有限公司	10,000.00	2021/2/26	2022/2/26
119	南京江宁新济建设实业发展有限公司	10,000.00	2021/10/19	2022/4/19
120	南京江宁新济建设实业发展有限公司	10,000.00	2021/10/20	2022/4/20
121	南京江宁新济建设实业发展有限公司	5,000.00	2021/10/14	2022/4/14
122	南京江宁新济建设实业发展有限公司	2,500.00	2021/2/3	2022/2/1
123	南京江宁新济建设实业发展有限公司	1,500.00	2021/2/4	2022/2/3
124	南京江宁新济建设实业发展有限公司	6,000.00	2021/4/14	2022/4/12
	合计	1,491,610.63		

上述被担保单位主要为发行人关联方、江宁区其他国有企业以及滨江开发区内优质企业，根据公开信息查询，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，注册资金为 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。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。

截至本募集书摘要签署日，被担保单位生产经营和偿债能力未发生重大变化。

（九）关联交易情况

1、关联方认定

根据《公司法》和《企业会计准则第 36 号——关联方披露》等相关规定，公司的关联方及其与企业之间的关联关系如下：

（1）发行人的实际控制人

南京市江宁区人民政府国有资产监督管理委员会为发行人实际控制人和控股股东。

（2）发行人的子公司、联营、合营企业

发行人的子公司、联营合营企业请见“第四节 发行人基本情况”之“四、对其他企业的重要权益投资情况”。

（3）其他关联方情况

对发行人施加重大影响的投资方请见“第四节 发行人基本情况”中持有发行人 5% 及以上股份的股东。

2、关联方交易的决策权限、决策程序和定价机制

发行人制定了《南京滨江投资发展有限公司关联交易管理制度》，在关联人和关联关系、关联交易、关联交易决策程序等方面进行了详尽的规定。公司的关联交易遵循诚实信用、平等自愿、公平公开公允的原则。关联交易的定价主要遵

循市场价格的原则，不偏离市场独立第三方的价格或收费标准；对于难以比较市场价格或定价收到限制的关联交易，通过合同明确有关成本和利润的标准。

3、报告期发行人关联方交易情况

（1）关联方余额

①应收项目

截至 2021 年末，发行人关联应收项目余额情况如下表所示：

单位：万元

科目	关联方名称	金额	交易内容
其他应收款	南京市江宁区人民政府国有资产监督管理办公室	10,319.39	经营性往来款
	南京江宁国有资产经营集团有限公司	1,080.00	经营性往来款
	合计	11,399.39	

②应付项目

截至 2021 年末，发行人无关联应付项目。

（2）关联方担保情况

截至 2021 年末，发行人与关联方担保余额情况如下表所示：

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

截至 2021 年末，其他关联情况余额情况如下表所示：

单位：万元

关联方名称	交易事项	2021 年发生额
南京江宁国有资产经营集团有限公司	担保费支出	50.00
合计	-	50.00

（十）未决诉讼、仲裁情况

截至本募集说明书摘要签署之日，发行人不存在尚未了结的重大诉讼、仲裁事件。

（十一）受限资产情况

截至 2021 年末，发行人受限资产主要为质押存单、银票保证金，总金额 4.11 亿元，占总资产的比例为 0.89%，占净资产的比例为 2.67%。具体情况如下表：

单位：万元

贷款单位	资产名称	抵押/质权人	账面价值	受限类型
中国民生银行股份有限公司	货币资金	南京滨江投资 发展有限公司	10,000.00	质押存单
莱商银行股份有限公司	货币资金		17,000.00	质押存单
南京银行股份有限公司	货币资金		5,000.00	银票保证金
首都银行股份有限公司	货币资金		4,000.00	银票保证金
中国工商银行股份有限公司	货币资金		5,059.00	工程款担保 保函
南京银行股份有限公司	货币资金		73.80	司法冻结
合计			41,132.80	

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

六、发行人 2022 年一季度财务报表**发行人 2022 年一季度合并资产负债表和母公司资产负债表**

单位：万元

项目	2022 年 1-3 月	
	合并	母公司
流动资产：		
货币资金	206,759.77	121,780.58
应收票据	10.00	10.00
应收账款	782,682.78	521,829.83

项目	2022 年 1-3 月	
	合并	母公司
预付款项	117,518.30	113,451.74
其他应收款	2,061,093.48	2,077,126.50
存货	1,376,014.39	1,298,141.38
其他流动资产	50,961.17	49,151.67
流动资产合计	4,595,039.89	4,181,491.71
非流动资产：		
可供出售金融资产	-	-
其他权益工具投资	101,042.97	101,042.97
持有至到期投资	-	-
其他非流动金融资产	73,165.00	11,894.20
长期股权投资	30,941.26	246,441.26
投资性房地产	80,095.48	80,095.48
固定资产	3,550.83	2,446.64
在建工程	-	-
使用权资产	22,736.90	3,256.22
无形资产	14,537.98	14,435.19
商誉	520.00	-
长期待摊费用	125.49	-
递延所得税资产	909.57	813.29
其他非流动资产	-	-
非流动资产合计	327,625.49	460,425.25
资产总计	4,922,665.37	4,641,916.96
流动负债：		
短期借款	95,700.00	95,700.00
应付票据	146,000.00	46,000.00
应付账款	22,124.21	23,167.82
预收款项	589.45	34.26
应付职工薪酬	-	-
应交税费	2,660.60	2,197.42
其他应付款	5,894.57	4,956.27
一年内到期的非流动负债	459,141.02	451,700.31
其他流动负债	308,085.58	308,085.58

项目	2022 年 1-3 月	
	合并	母公司
流动负债合计	1,040,195.44	931,841.66
非流动负债：		
长期借款	900,436.00	762,436.00
应付债券	1,299,988.51	1,299,988.51
租赁负债	19,154.00	2,440.79
长期应付款	113,649.64	113,649.64
递延所得税负债	3,716.71	506.13
非流动负债合计	2,336,944.85	2,179,021.06
负债合计	3,377,140.29	3,110,862.72
所有者权益(或股东权益)：		
实收资本(或股本)	511,506.18	511,506.18
其它权益工具	46,500.00	46,500.00
资本公积金	737,089.94	737,089.94
其它综合收益	-429.49	-429.49
盈余公积	29,828.68	29,828.68
未分配利润	219,364.16	206,558.94
归属于母公司所有者权益合计	1,543,859.47	1,531,054.24
少数股东权益	1,665.62	-
所有者权益合计	1,545,525.08	1,531,054.24
负债和所有者权益总计	4,922,665.37	4,641,916.96

发行人 2022 年一季度合并利润表和母公司利润表

单位：万元

项目	2022 年 1-3 月	
	合并	母公司
一、营业收入	30,082.92	29,253.19
减：营业成本	31,792.98	29,943.71
税金及附加	47.00	45.55
管理费用	3,903.70	2,992.88
财务费用	271.30	18.85
加：其他收益	9,000.56	9,000.00
投资净收益	-	-

项目	2022 年 1-3 月	
	合并	母公司
公允价值变动净收益	-	-
资产减值损失	-	-
信用减值损失	-	-
资产处置收益	-	-
二、营业利润	3,068.49	5,252.19
加：营业外收入	0.63	-
减：营业外支出	60.26	59.56
三、利润总额	3,008.86	5,192.63
减：所得税	0.02	0.02
四、净利润	3,008.84	5,192.61
减：少数股东损益	-0.27	-
归属于母公司所有者的净利润	3,009.10	5,192.61
加：其他综合收益	-	-
五、综合收益总额	3,008.84	5,192.61
减：归属于少数股东的综合收益总额	-0.27	-
归属于母公司普通股股东综合收益总额	3,009.10	5,192.61

发行人 2022 年一季度合并现金流量表和母公司现金流量表

单位：万元

项目	2022 年 1-3 月	
	合并	母公司
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	11,938.25	10,008.62
收到的税费返还	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	14,271.01	11,000.00
经营活动现金流入小计	26,209.27	21,008.62
购买商品、接受劳务支付的现金	173,427.01	130,280.04
支付给职工以及为职工支付的现金	2,233.64	1,676.32
支付的各项税费	1,441.86	744.40
支付其他与经营活动有关的现金	54,840.97	162,470.98
经营活动现金流出小计	231,943.47	295,171.74
经营活动产生的现金流量净额	-205,734.21	-274,163.12

项目	2022 年 1-3 月	
	合并	母公司
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	-	-
取得投资收益收到的现金	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-
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	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	19.08	18.88
投资支付的现金	-	2,000.00
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	19.08	2,018.88
投资活动产生的现金流量净额	-19.08	-2,018.88
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	-	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-
取得借款收到的现金	637,600.00	637,600.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-
发行债券收到的现金	-	-
筹资活动现金流入小计	637,600.00	637,600.00
偿还债务支付的现金	443,966.51	442,091.51
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	29,648.78	25,957.03
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	8,475.71	8,475.71
筹资活动现金流出小计	482,091.00	476,524.25
筹资活动产生的现金流量净额	155,509.00	161,075.75
四、汇率变动对现金的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-50,244.29	-115,106.25
加：期初现金及现金等价物余额	228,871.26	208,754.03
六、期末现金及现金等价物余额	178,626.97	93,647.78

第六节 发行人信用状况

一、本期债券的信用评级

本期债券不进行债项评级。

（一）本期债券主体信用评级结论及标识所代表的涵义

根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司2021年12月31日出具的《2022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》（新世纪债评（2021）011863号）显示，发行人主体信用等级为AA+级，评级展望为稳定。该标识代表的涵义为发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。

（二）主体评级报告揭示的主要风险

上海新世纪关注到公司面临一定的风险因素：即期债务偿付压力、外部占款规模较大、投融资压力较大、或有负债风险等对公司整体信用状况的影响。

（三）报告期内历次主体评级情况、变动情况及原因

报告期内发行人主体评级及变动情况如下：

表：报告期内发行人主体评级情况

评级机构	评级日期	主体评级结果	展望
上海新世纪资信评估投资服务有限公司	2021年12月31日	AA+	稳定
上海新世纪资信评估投资服务有限公司	2021年6月29日	AA+	稳定
中诚信国际信用评级有限责任公司	2021年6月28日	AA	稳定
上海新世纪资信评估投资服务有限公司	2020年8月7日	AA+	稳定
中诚信国际信用评级有限责任公司	2020年6月24日	AA	稳定
中诚信国际信用评级有限责任公司	2019年6月27日	AA	稳定
上海新世纪资信评估投资服务有限公司	2019年6月4日	AA+	稳定
中诚信国际信用评级有限责任公司	2019年1月15日	AA	稳定

报告期内，由上海新世纪资信评估投资服务有限公司评定的发行人主体评级均为AA+，存在与报告期内发行人往期发行债券由中诚信国际信用评级有限责任公司评定的主体AA有所差异的情况。该评级差异主要是由于上海新世纪对发行主体长期信用级别评定采用的评级方法和评级标准与中诚信国际信用评级有限责任公司有所差异造成的。

二、发行人的资信情况

（一）发行人授信情况

截至2021年末，发行人银行总授信额度为198.90亿元，已使用额度为103.98亿元，剩余的授信额度为94.92亿元。

表：发行人主要银行授信情况表

单位：亿元

序号	授信银行	授信金额	已使用	未使用
1	渤海银行南京分行	0.50	0.46	0.04
2	富邦华一银行	0.80	0.80	-
3	工行江宁支行	20.05	12.70	7.35
4	光大银行江宁支行	2.00	1.00	1.00
5	广州银行南京分行	3.00	2.97	0.03
6	恒丰银行江宁支行	2.00	1.61	0.40
7	华夏银行河西支行	3.00	2.40	0.60
8	集友银行	2.00	-	2.00
9	建行城南支行	4.50	2.08	2.42
10	交行江宁支行	5.00	0.55	4.45
11	莱商银行	1.80	0.10	1.70
12	民生银行	8.50	6.79	1.71
13	南京银行城南支行	19.00	16.61	2.39
14	南京银行江宁支行	4.00	-	4.00
15	宁波银行南京分行	3.00	0.35	2.65
16	农发行栖霞支行	18.00	14.34	3.66
17	农行江宁支行	74.60	25.24	49.36
18	平安银行河西支行	8.00	3.80	4.20
19	厦门国际银行	2.00	1.58	0.43
20	苏州银行南京分行	1.00	0.90	0.10
21	邮储银行江宁支行	1.95	1.00	0.95
22	浙商银行江宁支行	1.90	1.90	-
23	中国银行江宁支行	3.00	1.80	1.20
24	紫金农商行江宁支行	7.50	5.01	2.49
25	紫金银行江宁支行	1.80	-	1.80
总计		198.90	103.98	94.92

（二）报告期内与主要客户发生业务的违约情况

报告期内，发行人在与主要客户发生业务往来时，严格按照合同执行，未发生过重大违约情形。

（三）发行人已发行尚未兑付的债券

1、截至本募集说明书摘要签署日，发行人及子公司已发行尚未兑付的债券余额为 131.35 亿元，明细如下：

单位：亿元，%，年

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 滨发 01	2022-03-28	2025-03-30	2027-03-30	3+2	5.95	3.80	5.95
2	21 滨发 02	2021-9-8	2024-09-08	2026-9-8	3+2	9.50	3.98	9.50
3	21 滨发 01	2021-4-27	2024-04-27	2026-4-27	3+2	12.00	4.40	12.00
4	20 滨发 01	2020-11-20	2023-11-20	2025-11-20	3+2	9.80	4.80	9.80
5	19 滨江 02	2019-09-06	2022-09-06	2024-09-06	3+2	4.50	4.55	4.50
6	19 滨江 01	2019-06-06	2022-06-06	2024-06-06	3+2	5.00	4.99	5.00
7	18 滨江 01	2018-04-09	2021-04-09	2023-04-09	3+2	9.00	6.80	6.10
公司债券小计		-	-	-	-	55.75	-	52.85
8	22 滨江投资 PPN002	2022-03-15	2025-03-17	2027-03-17	5	2.50	3.90	2.50
9	22 南京滨江 SCP001	2022-03-14	-	2022-09-12	0.493 2	4.00	3.00	4.00
10	22 滨江投资 PPN001	2022-01-04	-	2025-01-06	3	10.00	4.00	10.00
11	21 滨江投资 PPN008	2021-12-14	2024-12-16	2026-12-16	5	8.60	4.18	8.60
12	21 滨江投资 PPN007	2021-12-09	2024-12-13	2026-12-13	5	3.00	3.97	3.00
13	21 滨江投资 PPN006	2021-11-10	2024-11-12	2026-11-12	5	2.90	4.08	2.90
14	21 滨江投资 PPN005	2021-10-26	2024-10-28	2026-10-28	5	9.10	4.16	9.10
15	21 滨江投资 PPN004	2021-10-15	2024-10-19	2026-10-19	5	2.00	4.17	2.00
16	21 滨江投资 PPN003	2021-03-09	-	2024-03-11	3	5.00	4.78	5.00
17	21 滨江投资 PPN002	2021-03-03	-	2024-03-05	3	5.00	4.80	5.00

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
18	21 南京滨江 MTN001	2021-02-26	-	2024-03-02	3	5.00	4.68	5.00
19	21 滨江投资 PPN001	2021-01-04	2024-01-06	2026-01-06	5	4.80	4.99	4.80
20	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
21	22 滨江投资债 01	2022-01-19	-	2029-01-21	7	5.00	4.20	5.00
22	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		-	-	-	-	136.15	-	131.35

上述债券在报告期内均正常兑付本金和利息，发行人不存在延期支付债券利息和偿还本金的违约情形。

2、截至2021年末，发行人存在存续可续期债务。

发行人2020年新增江苏省国际信托有限公司可续期借款4.50亿元，2021年偿还1.35亿元，2021年末余额3.15亿元；2021年新增华鑫国际信托有限公司永续债1.50亿元，2021年末余额1.50亿元。截至2021年末，发行人上述存续可续期债务余额合计4.65亿元，清偿顺序劣后于发行人普通债务，计入所有者权益中的其他权益工具科目核算。

3、截至募集说明书签署日，发行人及子公司存在已注册尚未发行的债券，具体情况如下：

单位：亿元

序号	注册主体	债券品种	注册机构	注册时间	注册规模	已发行金额	尚未发行金额
1	滨江投资	定向融资工具	银行间	2021-10-27	12.00	11.10	0.90
2	滨江投资	超短融	银行间	2020-07-16	6.00	4.00	2.00
3	滨江投资	小公募	上交所	2021-04-14	9.00	-	9.00
4	滨江投资	私募短债	上交所	2021-11-24	15.60	-	15.60
5	滨江投资	企业债	发改委	2021-04-13	10.00	5.00	5.00

序号	注册主体	债券品种	注册机构	注册时间	注册规模	已发行金额	尚未发行金额
	合计	-	-	-	52.60	20.10	32.05

第七节 备查文件

一、备查文件内容

（一）发行人最近三年的财务报告及审计报告，最近一期财务报告或会计报表；

（二）主承销商出具的核查意见；

（三）法律意见书；

（四）债券持有人会议规则；

（五）债券受托管理协议；

（六）中国证监会同意本次债券发行注册的文件；

二、备查文件查阅时间、地点

投资者可以在本期债券存续期内到上海证券交易所网站专区或下列地点查阅上述备查文件：

（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）主承销商：国泰君安证券股份有限公司

联系地址：上海市静安区新闻路669号博华广场33层

联系人：崔雪晨

电话：021-38032082

传真：021-3867069

投资者可通过上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）下载募集说明书，或在本期公司债券发行期内工作日的一般办公时间，到上述地点查阅募集

说明书全文及上述备查文件。

（本页无正文，为《南京滨江投资发展有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书摘要》之盖章页）

南京滨江投资发展有限公司



2022年 5 月 25 日