2023年第一期南京滨江投资发展有限公司公司债券募集说明书摘要

发　行　人：南京滨江投资发展有限公司
主承销商：天风证券股份有限公司
（本公告请见中国经济导报网 http://www.ceh.com.cn/债券公告频道）

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中国债券信息网。投资者做出认购决定之前，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。

重要声明及提示

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

一、发行人声明

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

发行人承诺不承担政府融资职能，本期债券不涉及新增地方政府债务。

发行人承诺根据法律法规和募集说明书及其摘要约定履行义务，接受投资者监督。

二、发行人董事、监事、高级管理人员声明

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

三、发行人相关负责人、会计机构负责人声明

发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本期债券募集说明书及其摘要中财务报告真实、准确、完整。

四、主承销商勤勉尽职声明

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

五、律师事务所及律师声明

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

六、投资提示

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

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

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

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

七、其他重大事项或风险提示

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

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

八、本期债券基本要素

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

（二）发行总额：人民币5亿元。

（三）发行价格：本期债券的面值为100元，平价发行。

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

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

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

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

（八）债券担保：本期债券无担保。

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

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

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

释　义

在本募集说明书摘要中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

发行人/公司/滨江投资	指	南京滨江投资发展有限公司
本次债券	指	经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2021〕96号文件同意公开注册发行的10.00亿元公司债券
本期债券	指	2023年第一期南京滨江投资发展有限公司公司债券
本期发行	指	本期债券的发行
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为注册发行本期债券而制作的《2023年第一期南京滨江投资发展有限公司公司债券募集说明书》
报告期	指	2019年、2020年和2021年
最近三年及一期/近三年及一期	指	2019年、2020年、2021年和2022年1-6月
报告期末	指	2019年末、2020年末和2021年末
最近三年及一期末/近三年及一期末	指	2019年末、2020年末、2021年末和2022年6月末
十三五	指	中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
南京市政府	指	南京市人民政府
南京市发改委	指	南京市发展和改革委员会
江宁区国资办	指	南京市江宁区人民政府国有资产监督管理办公室
滨江经济开发区/滨江开发区/开发区	指	南京江宁滨江经济开发区
滨江经开区管委会/管委会	指	南京江宁滨江经济开发区管理委员会
江宁开发区	指	江宁经济技术开发区
市政工程公司	指	南京江宁滨江市政工程有限公司
泰鑫公司	指	南京泰鑫科技发展（集团）有限公司
滨江产业开发公司	指	南京滨江产业开发建设有限公司
新济公司	指	南京江宁新济建设实业发展有限公司
上海信托	指	上海国际信托有限公司
本项目/募投项目	指	盛江花苑八期A、B区安置房（经济适用房）项目
《证券法》（2019年修订）	指	《中华人民共和国证券法》（2019年修订）
《管理条例》	指	《企业债券管理条例》
《通知》、《发改财金〔2004〕1134号》	指	《国家发展和改革委员会关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》（发改财金〔2004〕1134号）
《发改财金〔2020〕298号》	指	《国家发展改革委关于企业债券发行实施注册制有关事项的通知》
主承销商/债权代理人	指	天风证券股份有限公司
承销商	指	负责承销本期债券的一家、多家或所有机构（根据上下文确定）
承销团	指	主承销商为本次发行组织的，由主承销商和分销商组成的承销团
《资金专项账户监管协议》	指	《2020年南京滨江投资发展有限公司公司债券募集和偿债资金专项账户监管协议》、《2023年第一期南京滨江投资发展有限公司公司债券募集和偿债资金专项账户监管协议》
上海新世纪	指	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
《债权代理协议》	指	《2020年南京滨江投资发展有限公司公司债券债权代理协议》
《债券持有人会议规则》	指	《2020年南京滨江投资发展有限公司公司债券债券持有人会议规则》
余额包销	指	承销团成员按承销团协议所规定的各自承销本期债券的份额承担债券发行的风险，在发行期结束后，将各自未售出的本期债券全部自行购入的承销方式
簿记建档	指	由发行人与簿记管理人确定本期债券的票面利率簿记建档区间，投资者直接向簿记管理人发出申购意向函，簿记管理人负责记录申购意向函，最终由发行人与簿记管理人根据申购情况确定本期债券的最终发行利率的过程
监管银行	指	中国农业银行股份有限公司南京江宁支行、北京银行股份有限公司南京分行、兴业银行股份有限公司南京分行
中央国债登记公司	指	中央国债登记结算有限责任公司
中国证券登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）
工作日	指	中国境内的商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日）
元	指	人民币元

第一节　风险提示及说明

投资者在评价和购买本期债券时，应特别认真地考虑下述各项风险因素：

一、与本期债券相关的风险

（一）利率风险

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

（二）兑付风险

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

（三）流动性风险

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

二、与行业相关的风险

（一）经济发展周期性波动风险

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

（二）政策变动的风险

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

（三）行业监管政策变动风险

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

（四）行业竞争加剧风险

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

三、与发行人相关的风险

（一）经营风险

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

（二）项目建设风险

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

（三）财务风险

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

（四）对外担保风险

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

（五）债券存续期内债务偿还压力风险

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

（六）现金及现金等价物净增加额波动较大风险

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

（七）工程项目回款较慢的风险

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

（八）净利润对政府补贴依赖较高的风险

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

（九）经营活动产生的现金流量净额持续为负的风险

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

（十）投资活动现金流净额持续为负的风险

最近三年及一期，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-8,340.19万元、-3,222.26万元、-89,373.88万元和-38.16万元。发行人投资性现金流呈现净流出状态。

（十一）应收款项占总资产比例较高的风险

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

第二节　发行条款

一、发行依据

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

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

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

二、本期债券主要条款

（一）发行人：南京滨江投资发展有限公司。

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

（三）发行总额：人民币5亿元。

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

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

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

（七）债券形式：实名制记账式债券。

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

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

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

（十一）簿记建档日：本期债券簿记建档日为2023年3月10日。

（十二）发行首日：本期债券发行期限的第一日，即2023年3月13日。

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

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

（十五）计息期限：自2023年3月14日至2030年3月13日。

（十六）付息日：2024年至2030年每年的3月14日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

（十七）兑付日：2026年至2030年3月14日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

（十八）本息兑付方式：通过本期债券相关登记机构和有关机构办理。

（十九）承销方式：承销团余额包销。

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

（二十一）信用安排：本期债券无担保。

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

（二十三）债权代理人：天风证券股份有限公司。

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

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

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

三、认购与托管

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

本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。投资者参与本期债券簿记、配售的具体办法和要求已在簿记管理人公告的《2023年第一期南京滨江投资发展有限公司公司债券申购和配售办法说明》中规定。

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

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

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

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

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

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

四、债券发行网点

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

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

五、认购人承诺

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

（一）接受募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5、债权代理人同意债务转让，并承诺将按照原定条款和条件履行义务。

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

第三节　募集资金运用

发行人不承担政府融资职能，发行本次企业债券不涉及新增地方政府债务。

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

本期债券募集资金投资项目简况

单位：亿元

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

一、募集资金投资项目

详见本期债券募集说明书。

二、募集资金使用计划及管理制度

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

（一）募集资金的存放

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

（二）募集资金的使用

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

（三）募集资金使用情况的监督

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

1、募集资金运用原则

发行人将严格按照国家发改委批准的本期债券募集资金的用途对资金进行支配。

2、募集资金管理制度

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

三、前次债券募集情况

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

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

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

第四节　发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：南京滨江投资发展有限公司　法定代表人：谈永国　成立日期：2003年6月10日
注册资本：人民币51.15亿元　实缴资本：人民币51.15亿元　公司类型：有限责任公司
住所：南京市江宁区滨江经济开发区天成路18号　办公地址：南京市江宁区滨江经济开发区天成路18号　邮编：211199
电话：025-86129639　传真：025-86122190　统一信用代码：91320115751299007E
信息披露负责人：张青锋　信息披露负责人联系方式：025-86129639　所属行业：专业技术服务业

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

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

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

二、历史沿革

详见本期债券募集说明书。

三、发行人股东及实际控制人情况

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

（一）南京市江宁区人民政府国有资产监督管理办公室

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

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

（二）南京江宁城市建设集团有限公司

发行人股东南京江宁城市建设集团有限公司成立于2006年1月，截至本募集说明书摘要出具日，注册资本220,000.00万元，住所为南京市江宁区东山街道金箔路577号，法定代表人为许世新，南京市江宁区人民政府（授权南京市江宁区国资办履行出资人职责）持有其99.93%的股份。该公司经营范围为保障性住房项目的建设及相关业务；物业管理；基本建设项目建设；资产的经营运作；建设项目的开发和经营；旧城改造拆迁；文化旅游项目开发；承担投资职能以实现国有资产保值增值。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

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

（三）南京江宁交通建设集团有限公司

发行人股东南京江宁交通建设集团有限公司成立于2012年3月，截至本募集说明书摘要出具日，注册资本30,000.00万元，住所为南京市江宁经济技术开发区苏源大道58-8号，法定代表人为王峻峰，江宁区人民政府（授权南京市江宁区国资办履行出资人职责）持有其100.00%的股份。该公司经营范围为交通基础设施投资开发、设计、建设、经营、管理、监理；市政基础设施投资、建设、管理；建筑工程施工、监理；建筑材料、工程材料、工程机械、汽车销售；水利基础设施的开发、投资、规划、经营、管理；水利工程建设及水利设施的维护；水利工程施工；实业投资。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至2021年12月31日，南京江宁交通建设集团有限公司总资产2,901,891.25万元，所有者权益为892,374.86万元，2021年度实现营业收入198,513.57万元，净利润14,337.73万元。

（四）南京江宁国有资产经营集团有限公司

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

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

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

（五）建信金融资产投资有限公司

发行人股东建信金融资产投资有限公司成立于2017年7月，截至本募集说明书摘要出具日，注册资本2,700,000.00万元，住所北京市西城区金融大街甲9号楼16层1601-01单元，法定代表人为谷裕，建信金融资产投资有限公司是中国建设银行股份有限公司的全资子公司。该公司经营范围为开展债转股及配套支持业务；依法依规面向合格社会投资者募集资金用于实施债转股；发行金融债券，专项用于债转股；经银监会批准的其他业务。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经项目相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

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

（六）工银金融资产投资有限公司

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

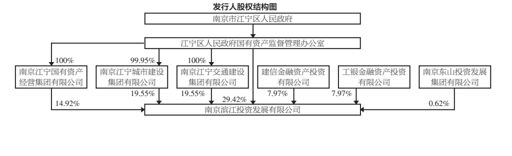
截至2021年12月31日，工银金融资产投资有限公司总资产17,263,118.93万元，所有者权益为4,011,213.18万元，2021年度实现营业收入1,592,531.10万元，净利润1,018,827.38万元。

（七）南京东山投资发展集团有限公司

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

截至本募集说明书摘要签署之日，发行人股权结构图如下：

发行人股权结构图


南京市江宁区人民政府
江宁区人民政府国有资产监督管理办公室
100%
99.95%
100%
南京江宁国有资产经营集团有限公司
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
工银金融资产投资有限公司
南京东山投资发展集团有限公司
14.92%
19.55%
19.55%
29.42%
7.97%
7.97%
0.62%
南京滨江投资发展有限公司

四、公司治理和组织结构

（一）公司治理

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

1、股东会

公司设股东会，股东会由全体股东组成，是公司的权力机构，行使下列职权：

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

2、董事会

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

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

3、监事会

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

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

监事可以列席董事会议，并对董事会决议事项提出质询或者建议。

4、法定代表人

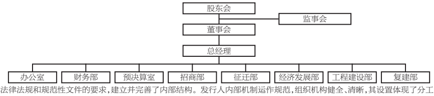
董事长为公司的法定代表人。董事长由董事会全体董事过半数选举产生和更换。任期每届三年，任期届满，可连选连任。董事长行使下列职权：

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

（二）发行人组织管理结构

发行人在组织结构上遵循精简高效原则，根据公司定位、特点及需要设置了办公室、财务部、预决算室、招商部、征迁部、经济发展部、工程建设部、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又保持良好的协作，公司组织结构图如下：

发行人组织结构图



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

公司内设机构及主要部门职责如下：

1、办公室

负责公司部署的各项工作执行情况的检查、督办、协调；协助公司领导处理有关重大事项和突发事件；负责公司各种文字材料的起草、印发和以公司名义下发文件的审核、印发，负责上级机关文件的收发、转发、传阅、催办、归档等工作；负责公司全局性会议和活动的组织安排；负责公司对外宣传和新闻报道工作；负责公司接待、后勤服务、安全保卫、考勤考绩等工作；负责公司人力资源及工资福利管理工作；承办公司和上级有关部门交办的其他工作事项。

2、财务部

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

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，制定月计划，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工作；对公开招标投标活动进行备案管理，参与和制定招标文件和评标定标细则，监督开标、评标、定标活动，会同有关部门监督承发包合同的签订、履行；研究和解决招标投标工作中出现的新情况、新问题，不断完善开标、评标、定标等招标投标机制；完成公司交办的其他工作。

4、招商部

根据滨江开发区建设规划发展，制定阶段性和长期的招商计划，研究招商政策，开展招商工作，负责引进投资规模较大、效益高的企业和项目；完成当月分解任务指标，及时处理部门日常工作；负责日常招商咨询，来访接待，接待记录齐全准确，接待热情，规范服务，让来访者满意；负责建立、健全投资者档案台账，及时跟进招商信息及项目进度，并把相关材料及时归档；负责捕捉招商信息，及时更新更多企业对外投资意向，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；负责协调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，坚持执行公司制定的各项规章制度；负责滨江开发区规划区域内的土地管理、土地利用规划编制与调整、土地征转用、流转工作，承办项目用地手续，协助街道做好征地拆迁补偿安置工作；负责储备土地和经流转土地区域内的临时使用和管护工作；负责公司和江宁街道相关部门的沟通和协调，协助街道认真做好新建区域规划区内的违章建筑管理和处理工作；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、地表物的相关手续处理工作，采取积极措施，保持公司和相关社区良好的合作关系；负责公司征地、拆迁档案资料的收集、整理、建档和保管工作；做好土地信息的收集分析，为土地资本运作提供依据；承办公司交办的其他任务。

6、经济发展部

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

7、工程建设部

负责公司年度重点工程计划编制、报建、施工管理工作；协助对工程招投标、施工队伍选择、合同文本进行审查；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部部门提供相关工程数据；负责工程技术资料的管理，及相关资料收集、整理、归档；完成领导交办的其它工作。

8、复建部

负责滨江区的安置房建设、施工管理工作；协助对安置房建设工程招投标、施工队伍选择、合同文本进行审查；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部部门提供相关工程数据；负责工程技术资料的管理，及相关资料收集、整理、归档；完成领导交办的其它工作。

五、发行人控股和参股公司情况

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

发行人主要参控股公司情况一览表

序号	子公司名称	经营范围	注册资本（万元）	成立时间	持股比例（%）	是否并表
1	南京江宁滨江市政工程有限公司	市政工程、园林绿化工程施工；物业管理服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	80,000.00	2003年12月12日	99.875	是
2	南京泰鑫科技发展（集团）有限公司	集中式供水（自来水、工业用水）、水环境治理、资产管理；土木工程建筑；园林绿化规划、设计、管养；仓储服务；物业管理；厂房、房屋租赁；港口建设与运营；商业管理与运营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	40,000.00	2005年9月29日	100.00	是
3	南京滨江产业开发建设有限公司	码头和其他港口设施建设；港口设施租赁；库场设施租赁；港口信息、技术咨询服务；水务产业投资；水利工程及水利设施维护；厂房建设及施工。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	100,000.00	2012年1月4日	100.00	是
4	南京江南循环经济投资发展有限公司	环保产业园区的基础设施建设、管理及相关配套服务；市政基础建设与维护；高新技术产业投资、开发、技术服务及咨询；企业投资咨询；物业管理；自有房屋租赁；农业科技开发；农业旅游开发。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	10,000.00	2015年4月28日	50.00	是
5	南京仁信物业管理有限公司	物业管理；自有房屋租赁；房地产经纪；房屋维修；水电安装；道路养护；公用设施维护；停车场管理服务；城市生活垃圾经营性清扫、收集、运输、处置；绿化工程、养护。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	50.00	2012年4月20日	100.00	是
6	南京泰鑫英才置业发展有限公司	房地产开发与经营，公寓管理，房屋租赁，物业管理，保洁、家政服务，职业中介。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	5,000.00	2019年2月1日	100.00	是
7	南京泰鑫生态科技有限公司	生态环保技术的研发、技术推广及技术服务；生态环境治理；水污染治理；污水处理；环保工程、城市景观工程、园林绿化工程、园林古建筑工程、桥梁工程、城市及道路照明工程、河湖整治工程、市政工程、建筑工程设计、施工。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	1,000.00	2019年1月29日	100.00	是
8	南京滨盛置业有限公司	房地产开发经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）	2,000.00	2021年12月08日	100.00	是
9	南京市滨江科技小额贷款股份有限公司	面向科技型中小企业发放贷款、创业投资、提供融资性担保、开展金融机构业务代理以及经过监管部门批准的其他业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）	20,000.00	2012年6月9日	35.00	否
10	南京江南环保产业园发展有限公司	环保产业园区的基础设施建设、管理及相关配套服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	40,816.00	2013年9月29日	24.50	否
11	南京锋泽创业投资合伙企业（有限合伙）	创业投资；资产管理；股权投资；实业投资。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	10,000.00	2015年7月24日	50.00	否
12	南京新工泰融健康产业基金管理合伙企业（有限合伙）	一般项目：股权投资；以私募基金从事股权投资、投资管理、资产管理等活动（须在中国证券投资基金业协会完成备案登记后方可从事经营活动）；私募基金管理服务（须在中国证券投资基金业协会完成备案登记后方可从事经营活动）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）	25,000.00	2020年5月29日	40.00	否
13	南京滨江动平衡创业投资合伙企业（有限合伙）	一般项目：股权投资；创业投资。	30,000.00	2021年7月8日	50.00	否

六、发行人主要子公司的基本情况

详见本期债券募集说明书。

七、发行人董事、监事和高级管理人员

截至募集说明书摘要签署之日，发行人董事、监事及高级管理人员情况如下：

发行人董事、监事及高级管理人员基本情况一览表

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

（一）董事会成员：详见本期债券募集说明书。

（二）监事会成员：详见本期债券募集说明书。

（三）高级管理人员：详见本期债券募集说明书。

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

发行人董事、监事、高级管理人员，不存在违法违规情况。发行人董事成员中存在政府公务员兼职情形，兼职董事不在发行人处领薪，符合《公务员法》、《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》等相关法律、法规的规定。

发行人董事、监事、高级管理人员的任职符合《公司法》及《公司章程》的规定。

八、发行人业务情况

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

（一）发行人业务情况

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

发行人报告期营业收入情况

单位：万元、%

项目	2022年1-6月		2021年度		2020年度		2019年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
工程建设管理	64.22	0.10	21,783.45	12.47	87,485.76	40.71	147,526.61	55.86
园区基础设施服务	59,390.41	96.68	127,647.00	73.06	105,245.84	48.97	94,865.84	35.92
租赁	1,307.31	2.13	9,955.33	5.70	6,637.19	3.09	6,940.88	2.63
场地配套设施服务	–	–	2,267.71	1.30	2,267.71	1.06	2,267.71	0.86
物业费	273.60	0.45	515.82	0.30	424.57	0.20	446.15	0.17
复建房维护	–	–	1,402.64	0.80	892.59	0.42	2,550.25	0.97
道路养护	85.68	0.14	6,093.54	3.49	5,196.24	2.42	4,331.31	1.64
雨污管网及泵站维护	–	–	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
扫雪应急工程	–	–	632.73	0.36	1,706.34	0.79	–	–
工程施工	29.23	0.05	–	–	25.69	0.01	185.89	0.07
污水处理	–	–	277.32	0.16	668.77	0.31	729.77	0.28
自来水销售	–	–	–	–	–	–	1,287.55	0.49
代收水电费	215.40	0.35	432.45	0.25	–	–	–	–
其他	63.31	0.10	20.26	0.01	430.11	0.20	0.51	0.00
合计	61,429.16	100.00	174,727.14	100.00	214,905.28	100.00	264,084.45	100.00

发行人报告期营业成本情况

单位：万元、%

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

发行人报告期业务毛利及毛利率情况

单位：万元、%

项目	2022年1-6月		2021年度		2020年度		2019年度	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
工程建设管理	53.49	83.30	-10,484.46	-48.13	-20,931.32	-23.93	-27,416.63	-18.58
园区基础设施服务	1,301.86	2.19	7,225.30	5.66	5,957.31	5.66	6,626.97	6.99
租赁	-1,543.97	-118.10	-707.24	-7.10	2,171.71	32.72	1,899.39	27.37
场地配套设施服务	-266.36	–	2,080.39	91.74	1,738.00	76.64	1,535.53	67.71
物业费	-331.50	-121.16	-119.11	-23.09	-128.65	-30.30	-27.56	-6.18
复建房维护	–	–	446.76	31.85	288.84	32.36	851.15	33.38
道路养护	83.39	97.33	841.75	13.81	845.94	16.28	1,279.99	29.55
雨污管网及泵站维护	–	–	162.53	10.41	151.50	9.71	530.56	33.99
路灯维护	–	–	277.71	63.21	296.07	67.39	235.35	53.57
绿化养护	–	–	301.70	17.76	264.04	13.72	81.09	8.52
扫雪应急工程	–	–	35.82	5.66	96.59	5.66	–	–
工程施工	24.81	84.86	-12.48	–	-26.88	-104.65	51.53	27.72
污水处理	–	–	197.74	71.31	322.16	48.17	50.50	6.92
自来水销售	–	–	–	–	–	–	645.67	50.15
代收水电费	-91.57	-42.51	-3.81	-0.88	–	–	–	–
其他	63.31	100.00	-3.52	-17.39	-66.79	-15.53	-0.07	-13.00
合计	-706.53	-1.15	239.09	0.14	-9,021.48	-4.20	-13,656.54	-5.17

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

发行人工程建设业务板块主要为基础设施建设业务、一级土地整理开发业务、安置房业务以及厂房代建业务。基础设施建设业务、一级土地整理开发业务均为委托代建业务，毛利率较为稳定，主要系发行人与新济公司签订的委托代建协议中约定，发行人在整体工程或者分标段工程完工后与南京江宁新济建设实业发展有限公司结算收入，委托方新济公司按期支付项目结算款，结算资金包括：项目投资总额（包含前期费用、建设成本、融资费用、应缴税费等各项支出）及按项目投资总额的6%计收的代建管理费。发行人为了统一会计记账及核算方式，将2017年以后承接的基础设施建设业务、一级土地整理开发业务，计入园区基础设施服务板块，2017年以前的基础设施建设业务、一级土地整理开发业务仍在工程建设业务板块核算。截至2018年9月30日的地方政府融资平台企业名单，新济公司为非地方政府或地方融资平台。

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

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

（二）发行人主营业务经营模式

1、发行人主营业务模式

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

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

（1）工程建设管理业务

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

1）城市基础设施建设

①业务运作模式

发行人根据与南京江宁新济建设实业发展有限公司签订的委托代建协议，由新济公司作为项目委托方，委托发行人建设基础设施建设项目。依据委托代建协议，发行人在整体工程或者分标段工程完工后与南京江宁新济建设实业发展有限公司结算收入，委托方新济公司按期支付项目结算款，结算资金包括：项目投资总额（包含前期费用、建设成本、融资费用、应缴税费等各项支出）及按项目投资总额的6%计收的代建管理费。

②基础设施建设资金来源

项目建设资本金由发行人自筹，其余部分通过向金融机构融资解决。

③收入确认方式

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

④会计处理方式

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

利润表项目会计处理：报告期内，发行人在代建项目结算时结转成本，根据南京江宁新济建设实业发展有限公司委托开发建设项目确认书确认收入，计入"主营业务收入"，同时结转代建时发生的费用，计入"主营业务成本"，扣除期间费用和相应的税费后，最终形成发行人的净利润。

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

⑤主要已建、在建和拟建项目

截至2022年6末，公司主要已完工基础设施项目情况如下：

截至2022年6月末公司主要已完工基础设施项目情况表

单位：亿元、年

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

截至2022年6月末，公司主要在建基础设施项目情况如下：

截至2022年6月末公司主要在建基础设施项目情况表

单位：亿元、年

项目名称	预计建设期间	回款期限	总投资	已投资	拟回款金额	已确认收入金额	已回款金额	是否签订合同或协议	未来三年投资计划		
									2022年7-12月	2023年	2024年
滨江开发区道路景观绿化改造等项目	2017.09-2019.12	2020-2026	18.11	16.57	19.20	13.06	–	是	1.00	0.54	–
牧龙城市管理中心、智能交通产业研究院、商业街、部分片区厂房、门卫及围墙改造项目EPC工程总承包	2018.10-2020.03	2020-2025	6.90	4.91	7.31	4.21	–	是	0.90	0.30	0.79
广济路、旺达路等13条道路景观绿化改造项目EPC总承包	2018.10-2020.05	2020-2026	13.00	7.84	13.78	6.68	–	是	1.20	2.00	1.96
建设景明大街（G205-金港大道）道路景观绿化改造项目EPC工程总承包	2018.10-2020.04	2020-2026	8.60	5.71	9.12	4.99	–	是	2.30	0.95	0.82
建设滨江医院及学校周边道路景观绿化改造项目EPC工程总承包	2018.10-2020.06	2020-2026	11.00	7.90	11.66	2.08	–	是	1.70	1.70	0.26
中环大道、弘利路等13条道路、景观绿化改建项目工程总承包	2019.05-2020.12	2020-2026	9.85	5.35	10.44	3.30	–	是	2.40	2.30	1.80
南京江宁滨江经济开发区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
烽火人才公寓	2022.1-2024.5	2025-2027	8.10	1.00	9.10	–	–	是	1.80	1.80	1.46
合计	–	–	98.95	60.87	107.07	34.32	–	–	15.16	13.35	11.27

截至2022年6月末，公司拟建基础设施项目情况如下：

公司未来拟建项目投资情况表

单位：亿元

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

2）土地一级开发

①运营模式

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

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

②会计处理方式

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

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

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

③收入确认方式

公司一级土地整理开发业务收入确认方式同基础设施建设业务，依据委托代建协议，发行人在整体工程或者分标段工程完工后与南京江宁新济建设实业发展有限公司结算收入，委托方新济公司按期支付项目结算款。此时项目对应所有权上的主要风险和报酬转移给委托方，公司不再保留继续管理权，对已成交项目失去有效控制权。同时，由于收入的金额能够可靠的计量，相关的经济利益实现流入，相关的已发生或将发生的成本能够可靠的计量，发行人据此确认收入。

④主要已建、在建和拟建项目

截至2022年6月末，公司一级土地整理开发已建、在建项目具体情况如下：

截至2022年6月末公司主要已完工一级土地整理开发情况表

单位：亿元、平方米

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

截至2022年6月末公司主要开发整理过程中土地情况表

单位：亿元、平方米

序号	地块名称	整理期间	面积	总投资额	已投资	是否签订合同或协议	未来三年投资计划		
							2022年7-12月	2022年	2023年
1	东至弘利北路，南至铜文路，西至泰康街，北至兴城路	2018-2020	64,199.36	4.05	2.87	是	1.00	0.18	–
2	东至泰康街，南至铜文路，西至泰然街，北至兴城路	2018-2020	63,866.03	4.12	3.13	是	0.80	0.10	0.09
3	西至弘利北路，北至如练路，东至中元北路，南至青莲路	2020-2021	65,369.02	4.35	0.86	是	2.00	1.30	0.19
4	东至中元北路，南至栖凤路，北至兴城路，西至仁和街	2019-2020	49,066.91	2.96	2.90	是	0.06	–	–
5	东至仁和街，南至栖凤路，西至弘利北路，北至兴城路	2019-2020	49,200.25	2.89	2.80	是	0.09	–	–
6	东至润年北路，北至青莲路，西至景明大街，南至太白路	2019-2020	40,730.69	2.65	2.00	是	0.30	0.10	0.25
7	东至润年北路，北至太白路，西至景明大街，南至兴城路	2019-2020	26,578.81	2.15	2.00	是	0.10	0.05	–
8	北至纬二路，西至经一路，南至纬三路，东至瑞凤路	2019-2021	35,373.51	2.30	0.30	是	1.00	1.00	
9	北至纬三路，西至丽水大街，东至瑞凤路，南至经一路	2019-2021	57,380.29	3.73	1.08	是	1.52	0.73	0.40
10	北至纬二路，西至丽水大街，南至纬三路，东至经一路	2019-2021	30,433.49	1.98	0.22	是	0.60	0.66	0.50
合计				31.18	18.16		7.47	4.12	1.43

发行人拟开发整理地块情况表

单位：亩，亿元

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

3）安置房建设

①运营模式

发行人负责滨江开发区内的部分安置房项目建设工作。发行人在完成居民拆迁工作后，对居民的安置方式分为货币安置和房屋安置两类，具体区分如下：（1）对于选择货币安置方式的居民，由滨江开发区管委会根据房屋的评估价值直接发放安置费。（2）对于选择房屋安置的居民，在发行人安置房建造完工后，采取以房换房的方式进行置换，即用新建的安置房换取居民原先居住的房屋。若新建安置房价格高于原居住用房的评估价，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，一次性支付给发行人。

发行人为市场化销售模式的安置房业务，即发行人自行承建安置房，建设完成后，对拆迁户在进行定向安置房配套设施的对外出租及销售，以此方式获得项目回款。

由于是针对拆迁户的安置项目，安置房的价格一般低于相邻地段商品房的市场价格。部分安置房项目因前期投入成本较大，导致财务费用、管理费用和营业税费等支出较多，从而出现亏损，滨江开发区管委会将根据发行人在安置房业务上的总投资情况，拨付给发行人一定的补贴。该项补贴用以弥补公司因资金投入、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"，同时结转成本借记"主营业务成本"，贷记"存货-开发成本"；收到拆迁户购房交付的房款时，借记"银行存款"，贷记"应收账款"。收到政府拨付的专项补贴时，借记"银行存款"，贷记"其他收益"。

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

现金流量表项目会计处理：报告期内，发行人根据工程进度向施工单位支付安置房建设费用时，计入"购买商品、接受劳务支付的现金"；收到拆迁户支付购买安置房的房款时，计入"销售商品、提供劳务收到的现金"；收到管委会关于安置房业务的补贴收入时，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后，安置房所有权上的主要风险和报酬正式转移给拆迁户，公司不再保留控制权，且相关已发生或将发生的成本能够可靠计量。此时，发行人确认相应的安置房销售收入，并同时结转相应成本。

④主要已建、在建和拟建项目

截至2022年6月末，公司安置房建设业务板块已建项目情况如下：

截至2022年6月末公司安置房建设业务板块已建项目情况

单位：亿元、年

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

注1：复建房项目完工后，需要进行政府和相关第三方的相应验收与决算，决算报告出具时间往往较计划时间[illegible]。

注2：上述复建项目均已销售完毕。

截至2022年6月末，公司安置房建设业务板块在建项目情况如下：

截至2022年6月末公司安置房建设业务板块在建项目情况

单位：亿元、万平方米

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

截至2022年6月末，公司安置房建设业务板块拟建项目情况如下：

截至2022年6月末公司安置房建设业务板块拟建项目情况

单位：亿元、万平方米

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

4）厂房代建业务

①运营模式

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

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

②会计处理方式

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

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

现金流量表项目会计处理：报告期内，发行人根据工程进度向施工单位支付厂房建设费用时，计入"购买商品、接受劳务支付的现金"；收到发包方支付购买厂房的房款时，计入"销售商品、提供劳务收到的现金"。

③主要在建和拟建项目

截至2022年6月末，发行人厂房代建业务板块在建项目情况如下：

单位：亿元、万平方米

项目名称	建筑面积	预计竣工时间	计划总投资	已完成投资	已确认收入	项目进度	资金来源	未来投资计划		
								2022年7-12月	2023年	2024年
中兴通讯南京滨江智能制造基地一期工程项目	76.80	2023年	25.00	25.60	23.82	建设中	自有资金40%，贷款资金60%	3.68	–	–
江苏卡耐新能源有限公司高端电池开发及产业化项目	18.00	2024年	6.00	2.65	2.18	建设中	自有资金	2.15	1.20	–
合计	94.80		31.00	28.25	26.00			5.83	1.20	

截至2022年6月末，无拟建厂房项目。

（2）其他业务

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

2、发行人发展规划

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

（1）发行人总体发展目标

1）依托政府与开拓市场相结合

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

2）立足主业与多元化经营相结合

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

3）实施品牌策略与强化基础管理相结合

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

4）战略规划与柔性调整相结合

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

（2）发行人总体发展战略

第一，明确公司发展方向，坚持市场化运作，全面贯彻科学发展观，以创新求发展，不断增加资本积累，增强融资能力和资本运作能力，充分发挥综合性投融资平台、资产管理的功能作用，灵活运用股权融资、项目融资、对外合作等多种方式，以国有资本为引导，吸引和带动社会资本投入开发区建设，共享区域经济发展成果。

第二，预计未来南京江宁滨江经济开发区经济将处于稳步上升的发展阶段，发行人将根据开发区统筹安排，考虑具体实施措施如下：1）加大土地开发力度，保障后续发展，立足土地收储、开发，形成稳定的土地开发业务收入，同时发展多种土地经营模式，为企业的长远发展奠定良好基础；2）实施商业化经营运作，增加公司可持续发展能力；3）加大招商引资和产业平台建设力度，引进和培育一批具有较强竞争力的企业，努力建设成为南京市重要的高端装备制造业基地。

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

（三）发行人所在行业现状和前景

详见本期债券募集说明书。

（四）发行人的行业地位和竞争优势

详见本期债券募集说明书。

（五）发行人所处地区经济发展概况

详见本期债券募集说明书。

第五节　发行人财务情况

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

一、报告期内会计政策变更、会计估计变更等

（一）重要会计政策变更

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

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

2018年12月7日，财政部发布修订的《企业会计准则第21号——租赁》（财会【2018】35号），要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业，自2019年1月1日起施行；其他执行企业会计准则的企业自2021年1月1日起施行。公司自2021年1月1日起实施，并按照有关衔接规定进行了处理。

（二）重要会计估计变更

报告期内无重要会计估计变更。

二、发行人报告期内主要财务数据及财务指标

（一）主要财务数据

发行人最近三年及一期主要财务数据

单位：万元

项目	2022年6月30日	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
资产总额	4,943,103.77	4,643,705.09	4,112,847.07	3,160,851.74
其中：流动资产	4,617,189.98	4,314,400.75	3,905,024.30	2,957,424.80
负债总额	3,390,357.98	3,101,188.84	2,785,421.31	2,176,154.71
其中：流动负债	1,318,999.49	1,092,976.31	1,121,419.98	557,973.17
少数股东权益	1,666.41	1,665.88	6,504.81	7,159.22
所有者权益合计	1,552,745.79	1,542,516.25	1,327,425.76	984,697.03
项目	2022年1-6月	2021年度	2020年度	2019年度
营业收入	61,429.16	174,727.14	214,905.28	264,084.45
营业成本	62,135.69	174,488.05	223,926.77	277,740.99
营业利润	10,246.48	32,378.49	32,190.47	26,495.06
利润总额	10,137.84	32,400.27	32,504.06	26,655.06
少数股东损益	0.52	-297.20	-654.41	816.84
净利润	10,229.54	28,602.12	27,577.47	26,123.88
经营活动产生的现金流量净额	9,657.47	-286,710.84	-697,589.87	-909,024.06
投资活动产生的现金流量净额	-38.16	-89,373.88	-3,222.26	-8,340.19
筹资活动产生的现金流量净额	54,102.57	386,806.31	695,439.19	863,509.54
现金及现金等价物净增加额	63,721.88	10,721.60	-5,372.94	-53,854.71

（二）主要财务指标

发行人最近三年及一期主要财务指标

项目	2022年6月30日	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
资产负债率（%）	68.59	66.78	67.72	68.85
流动比率（倍）	3.50	3.95	3.48	5.30
速动比率（倍）	2.46	2.79	2.50	3.94
项目	2022年1-6月	2021年度	2020年度	2019年度
应收账款周转率（次/年）	0.08	0.24	0.34	0.53
存货周转率（次/年）	0.05	0.15	0.24	0.50
总资产周转率（次/年）	0.01	0.04	0.06	0.10
净资产收益率（%）	0.66	1.99	2.39	2.99
EBITDA（亿元）	–	4.06	3.52	2.93
EBITDA利息保障倍数（倍）	–	2.19	0.94	0.69

注：1、资产负债率=负债总额/资产总额；2、流动比率=流动资产/流动负债；3、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；4、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额；5、存货周转率=营业成本/存货平均余额；6、总资产周转率=营业收入/总资产平均余额；7、净资产收益率=净利润/所有者权益合计平均余额；8、EBITDA=利润总额+费用化利息支出+折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销；9、EBITDA利息倍数=EBITDA/（费用化利息支出+资本化利息）。

三、发行人财务分析

详见本期债券募集说明书。

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

第六节　企业信用状况

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

一、评级报告内容摘要及跟踪评级安排

（一）评级结论

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

（二）优势

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

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

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

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

（三）关注

1、滨江投资通过较大规模融资筹集园区开发所需资金，公司债务规模持续扩张，债务负担持续加重，负债经营程度较高，且短期刚性债务规模大，面临较大的即期债务偿付压力。

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

3、滨江投资在建和拟建基础设施项目投资规模较大，面临较大的投融资压力。

4、滨江投资对外担保规模大，面临较大的或有负债风险。

（四）跟踪评级安排

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

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

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

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

上海新世纪将在监管部门指定媒体及上海新世纪的网站上公布持续跟踪评级结果。

如发行人不能及时提供跟踪评级所需资料，上海新世纪将根据有关主管部门监管的要求和上海新世纪的业务操作规范，采取公告延迟披露跟踪评级报告，或暂停评级、终止评级等评级行动。

二、发行人银行授信情况

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

三、发行人信用评级情况

发行人历史主体评级情况如下：

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

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

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

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

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

2020年8月7日，经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人的主体信用级别为AA+，评级展望为稳定。

2020年11月16日，经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人的主体信用级别为AA+，评级展望为稳定。

2021年2月9日，经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人的主体信用级别为AA+，评级展望为稳定。

2021年6月28日，经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人的主体信用级别为AA+，评级展望为稳定。

2021年6月29日，经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人的主体信用级别为AA+，评级展望为稳定。

四、发行人信用记录

发行人最近三年及一期不存在违约的情况，信用情况良好。

五、发行人及其子公司已发行的债券、其他债务融资工具及偿还情况

截至2022年11月9日，发行人及其子公司已发行尚未兑付的债券如下表所示：

序号	债券简称	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	发行利率	余额
1	22滨江G1	2022-05-26	–	2027-05-30	5	5.00	3.99	5.00
2	22滨发01	2022-03-28	2025-03-30	2027-03-30	3+2	5.95	3.80	5.95
3	21滨发02	2021-09-07	2024-09-08	2026-09-08	3+2	9.50	3.98	9.50
4	21滨发01	2021-04-27	2024-04-27	2026-04-27	3+2	12.00	4.40	12.00
5	20滨发01	2020-11-19	2023-11-20	2025-11-20	3+2	9.80	4.80	9.80
6	22滨江G2	2022-08-24	–	2027-08-26	5	4.00	3.60	4.00
7	18滨江01	2018-04-04	2021-04-09	2023-04-09	3+2	9.00	6.80	6.10
8	G22滨江	2022-06-15	2025-06-17	2027-06-17	3+2	1.67	3.40	1.67
9	22滨发D1	2022-06-23	–	2023-06-27	1	5.00	2.61	5.00
10	22滨发D2	2022-08-26	–	2023-08-28	1	7.40	2.45	7.40
11	22滨江Y1	2022-10-26	2025-10-28	2025-10-28	3+Y	4.00	3.95	4.00
公司债券小计		–	–	–	–	73.32	–	70.42
1	22滨江投资PPN002	2022-03-15	2025-03-17	2027-03-17	5	2.50	3.90	2.50
2	22南京滨江MTN001	2022-08-10	2025-08-12	2025-08-12	3+N	4.00	3.77	4.00
3	22滨江投资PPN001	2022-01-04	–	2025-01-06	3	10.00	4.00	10.00
4	21滨江投资PPN008	2021-12-14	2024-12-16	2026-12-16	5	8.60	4.18	8.60
5	21滨江投资PPN007	2021-12-09	2024-12-13	2026-12-13	5	3.00	3.97	3.00
6	21滨江投资PPN006	2021-11-10	2024-11-12	2026-11-12	5	2.90	4.08	2.90
7	21滨江投资PPN005	2021-10-26	2024-10-28	2026-10-28	5	9.10	4.16	9.10
8	21滨江投资PPN004	2021-10-15	2024-10-19	2026-10-19	5	2.00	4.17	2.00
9	21滨江投资PPN003	2021-03-09	–	2024-03-11	3	5.00	4.78	5.00
10	21滨江投资PPN002	2021-03-03	–	2024-03-05	3	5.00	4.80	5.00
11	21南京滨江MTN001	2021-02-26	–	2024-03-02	3	5.00	4.68	5.00
12	21滨江投资PPN001	2021-01-04	2024-01-06	2026-01-06	5	4.80	4.99	4.80
13	20南京滨江MTN001	2020-08-17	–	2023-08-19	3	4.00	3.96	4.00
债务融资工具小计		–	–	–	–	65.90	–	65.90
1	22滨江投资债01	2022-01-19	–	2029-01-21	7	5.00	4.20	5.00
2	18滨江投资债	2018-11-29	–	2025-11-30	7	9.50	5.77	7.60
企业债券小计		–	–	–	–	14.50	–	12.60
合计		–	–	–	–	153.72	–	148.92

截至本募集说明书摘要签署之日，发行人及其子公司不存在延迟偿付本息的情况。

第七节　担保情况

本期债券无担保。

第八节　税项

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

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

一、增值税

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

二、所得税

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

三、印花税

根据1988年10月1日实施的《中华人民共和国印花税暂行条例》及其实施细则的规定，在我国境内买卖、继承、赠与、交换、分割等所书立的财产转让书据，均应缴纳印花税。但对公司债券在证券交易所进行的交易，《中华人民共和国印花税暂行条例》尚未列举对其征收印花税。因此，截至本募集说明书摘要签署之日，投资者买卖、赠与或继承公司债券而书立转让书据时，应不需要缴纳印花税。

投资者所应缴纳的上述税项不与公司债券的各项支出构成抵销。

第九节　信息披露安排

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

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

一、信息披露人员

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

联系人：张青锋

电话：025-86129639

二、信息披露工作安排

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

（一）定期报告

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

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

（二）临时报告

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

1、公司股权结构、经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；

2、公司主体或债券信用评级发生变化；

3、公司主要资产被查封、扣押、冻结；

4、公司发生未能清偿到期债务的违约情况；

5、公司当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的20%；

6、公司放弃债权、财产或其他导致发行人发生超过上年末净资产10%的重大损失；

7、公司减资、合并、分立、解散、申请破产或依法进入破产程序；

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

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

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

11、公司控股股东或者实际控制人涉嫌犯罪被立案调查或者发生变更；

12、出售、转让主要资产或发生重大资产重组；

13、其他可能影响发行人偿债能力、债券价格或投资者权益的事项。

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

（三）内幕消息管理

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

（四）信息披露媒体

公司披露的信息将在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）及中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）进行披露，且披露时间不晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。公司不以新闻发布会或答记者问等形式代替信息披露义务。

三、信息披露事务管理制度

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

四、债券本息兑付办法

（一）利息的支付

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

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

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

（二）本金的兑付

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

2、本期债券本金的兑付日为2026年至2030年每年的3月14日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

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

第十节　投资者保护机制

一、本期债券的偿债计划

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

（一）设立偿债专户归集偿债资金

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

（二）偿债计划的人员安排

自本期债券发行起，发行人将成立偿债工作小组全面负责管理还本付息工作。偿债工作小组自成立起至付息期限或兑付期限结束，全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

（三）偿债计划的财务安排

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

1、具体财务安排

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

2、补充财务安排

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

其一，充分调动公司自有资金，以及变现各类资产筹集资金；其二，通过银行贷款、股权融资等手段融入外部资金。

二、本期债券偿债保障措施

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

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

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

（二）发行人较好的经营业绩和稳健的财务结构是本期债券按时偿付的保障

截至2021年末，发行人总资产4,643,705.09万元，少数股东权益1,665.88万元，所有者权益1,542,516.25万元，总负债3,101,188.84万元，资产负债率为68.59%，表明了发行人具有良好的资产状况和稳健的偿债实力；2019-2021年营业收入分别为264,084.45万元、214,905.28万元和174,727.14万元，净利润（不含少数股东损益）分别为25,307.04万元、28,231.88万元、28,899.32万元，三年平均可分配利润（不含少数股东损益）27,479.41万元，发行人近三年平均可分配利润足以支付本期债券一年的利息。由此可见，发行人资产实力较强，资产负债率水平适中，财务状况良好，且随着发行人经营资产的扩大和管理体制的调整，其经营水平和盈利能力将得到进一步提升，为本期债券本息的按时偿付提供了良好基础。

（三）发行人强大的综合实力和优良的资信为本期债券还本付息提供进一步保障

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

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

（四）最近三年及一期末，发行人资产负债率处于合理水平

最近三年及一期末，发行人的资产负债率分别为68.85%、67.72%、66.78%、68.59%。资产负债率适中，发行人债务压力较小。同时，发行人与南京银行、工商银行、民生银行、光大银行等多家大型金融机构建立了稳固、良好的合作关系。如果由于意外情况致使公司不能及时从预期还款渠道获得足够的资金，公司可以及时调整公司资本结构和现金流，并且凭借自身良好的资信状况通过其他方式筹措本期债券还本付息所需资金。

（五）《资金专项账户监管协议》和《募集和偿债资金专项账户监管协议》的签订保障了募集资金使用和偿债资金的足额安全性

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

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

三、违约责任及争议解决机制

（一）违约责任

1、若因发行人违反《募集说明书》或《债权代理协议》任何规定和保证，或因发行人违反与《债权代理协议》或与本次债券发行相关的任何法律、行政法规、部门规章等规范性文件的规定，或因债权代理人根据《债权代理协议》提供服务，从而导致债权代理人遭受损失、责任和费用（包括但不限于他人对债权代理人提出权利请求或索赔），债权代理人有权依据法律、行政法规、部门规章等规范性文件、《募集说明书》及《债权代理协议》之规定追究发行人的违约责任。

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

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

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

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

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

（二）争议解决机制

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

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

（1）向《债权代理协议》签订地（即发行人住所地）有管辖权法院提起诉讼。

（2）向北京仲裁委员会申请仲裁，适用该仲裁机构当时有效的仲裁规则。

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

四、《债券持有人会议规则》

为保护本次债券全体债券持有人的合法权益，本次债券将设债券持有人会议，对《债券持有人会议规则》中约定的事项进行决策。本次债券持有人会议由全体债券持有人组成，代表全体持有人的利益。出现下列情形之一时，应当按照《债券持有人会议规则》召集债券持有人会议：

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

除第3项外，发行人应在上述事项发生之日起3个工作日内书面通知债权代理人及债券持有人，债权代理人应在收到发行人的书面通知之日起15个工作日内通知债券持有人召开债券持有人会议。发行人未及时通知债权代理人的，债权代理人应在知悉该等情形之日起15个工作日内召集债券持有人会议。债权代理人未在规定期限内发出债券持有人会议通知的，视为债权代理人不召集和主持债券持有人会议，单独和/或合计代表10%以上未偿还的本次债券张数的债券持有人有权自行召集和主持。

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

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

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

债券持有人会议决议自表决通过之日起生效，并对全体债券持有人具有同等约束力，但其中涉及须经有权机构批准的事项，经有权机构批准后方能生效。生效日期另有明确规定的决议除外。债券持有人单独行使债权及担保权利，不得与债券持有人会议通过的有效决议相抵触。债权代理人依据债券持有人会议决议行使有关权利时，其效力及于全体债券持有人。

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

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

五、《募集和偿债资金专项账户监管协议》

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

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

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

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

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

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

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

第十一节　债权代理人

一、《债权代理协议》

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

1、债权代理人应当根据法律、法规和规则的规定及《债权代理协议》的约定制定债权代理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，对发行人履行募集说明书约定义务的情况进行持续跟踪和监督。

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

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

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

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

6、出现《债权代理协议》描述的重大事项对债券持有人权益有重大影响情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内，债权代理人应当问询发行人或者担保人（如有），要求发行人或者担保人（如有）解释说明，提供相关证据、文件和资料，并向市场公告临时债权代理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，召集债券持有人会议。

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

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

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

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

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

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

13、发行人信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或风险的，债权代理人应当及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并勤勉尽责、及时有效地采取相关措施，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼、申请仲裁，参与重组或者破产等法律程序等。

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

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

第十二节　本期债券发行的有关机构及利害关系

一、发行人：南京滨江投资发展有限公司
住所：南京市江宁区铜井镇牧龙
法定代表人：谈永国　联系人：张青锋
联系地址：南京市江宁区滨江经济开发区天成路18号
联系电话：025-86129639　传真：025-86122909　邮政编码：211199

二、承销团
（一）主承销商：天风证券股份有限公司
法定代表人：余磊　联系人：任保同、孟珊珊、罗艺、韦露
联系地址：北京市西城区佟麟阁路36号
联系电话：18900662678　传真：010-59833001　邮政编码：100031
（二）分销商：南京证券股份有限公司
法定代表人：李剑锋　联系人：汪巍巍
联系地址：南京市江东中路389号
联系电话：025-84552991　传真：025-84552997　邮政编码：210019

三、审计机构：苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）
住所：南京市中山北路105-6号2201室
负责人：詹从才　联系人：龚召平、翟秋霞
联系地址：南京市中山北路105-6号中环国际广场23层
联系电话：025-83235002　传真：025-83235046　邮政编码：210009

四、信用评级机构：上海新世纪资信评估投资服务有限公司
住所：上海市汉口路398号华盛大厦14F
法定代表人：朱荣恩　联系人：钟士芹、李娟
联系地址：上海市汉口路398号华盛大厦14F
联系电话：021-63501349　传真：021-63500872　邮政编码：200001

五、发行人律师：江苏永理律师事务所
住所：江苏省南京市江宁区天元东路228号莱茵伯郡大厦1201、1202室
负责人：李群　经办律师：李群、郑宜胜
联系地址：江苏省南京市江宁区天元东路228号莱茵伯郡大厦1201、1202室
联系电话：025-85470084　传真：025-85470092　邮政编码：210019

六、债权代理人：天风证券股份有限公司
法定代表人：余磊　联系人：任保同
联系地址：北京市西城区佟麟阁路36号
联系电话：18900662678　传真：010-59833001　邮政编码：100031

七、监管银行：
1、中国农业银行股份有限公司南京江宁支行
住所：南京市江宁区胜利路102号
负责人：徐垦　联系人：袁惠丽
联系地址：南京市江宁区胜利路102号
联系电话：15295732881　传真：/　邮政编码：211100
2、北京银行股份有限公司南京分行
住所：南京市建邺区河西大街190号
负责人：徐骏成　联系人：杨琳
联系地址：南京市江宁区金箔路700号
联系电话：15261813818　传真：/　邮政编码：211100
3、兴业银行股份有限公司南京分行
住所：南京市长江路2号
负责人：叶向峰　联系人：尉靖
联系地址：南京市江宁区东山街道上元大街420号
联系电话：13851872411　传真：/　邮政编码：211100

八、托管机构
（一）中央国债登记结算有限责任公司
住所：北京市西城区金融大街10号
法定代表人：水汝庆　联系人：田鹏
联系地址：北京市西城区金融大街10号
联系电话：010-88170742　传真：010-881700917　邮政编码：100032
（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
住所：中国（上海）自由贸易试验区杨高南路188号
负责人：戴文桂　联系人：王博
联系地址：中国（上海）自由贸易试验区杨高南路188号
联系电话：021-38874800　传真：021-58754185　邮政编码：200120

第十三节　法律意见

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

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

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

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

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

（五）发行人的业务独立于股东及其他关联方；发行人具备与生产经营有关的生产系统，合法拥有与生产经营有关的资产，发行人资产独立完整；发行人人员具有独立性；发行人的财务独立；发行人的机构独立；发行人具有直接面向市场自主经营的能力。

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

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

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

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

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

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

（十二）发行人未有违反地方税收法律、法规的情形，自2017年1月1日以来，无税务行政处罚记录。

（十三）发行人近三年无重大违法违规、无重大诉讼的情况。

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

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

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

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

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

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

（十九）发行人2021年经营情况稳定，未发生影响本期债券发行的重大事件。

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

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

第十四节　其他应说明的事项

一、上市或交易流通安排

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

二、税务说明

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

第十五节　备查文件

一、备查文件清单

（一）国家发改委对本期债券公开发行的批文；

（二）《2023年第一期南京滨江投资发展有限公司公司债券募集说明书》及摘要；

（三）发行人2019-2021年三年连审的审计报告及2022年1-6月未经审计的财务报表；

（四）上海新世纪资信评估投资服务有限公司为本期债券出具的信用评级报告及跟踪评级安排；

（五）江苏永理律师事务所为本期债券发行出具的法律意见书；

（六）《2020年南京滨江投资发展有限公司公司债券债权代理协议》；

（七）《2020年南京滨江投资发展有限公司公司债券募集和偿债资金专项账户监管协议》；

（八）《2020年南京滨江投资发展有限公司公司债券债券持有人会议规则》；

（九）《2023年第一期南京滨江投资发展有限公司公司债券募集和偿债资金专项账户监管协议》。

二、查询地址

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

1、南京滨江投资发展有限公司
联系地址：南京市江宁滨江经济开发区天成路18号
联系人：张青锋
联系电话：025-86129639
传真：025-86122909
邮政编码：211199

2、天风证券股份有限公司
联系地址：北京市西城区佟麟阁路36号
联系人：任保同、孟珊珊
电话：18900662678、15062263190
传真：010-59833001
邮政编码：100031
互联网网址：www.tfzq.com

（二）投资者还可以在本次债券发行期限内到下列互联网网址查阅募集说明书全文：

1、国家发展和改革委员会　网址：www.ndrc.gov.cn
2、中国债券信息网　网址：www.chinabond.com.cn

（三）如对募集说明书及其摘要或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

附表一：2023年第一期南京滨江投资发展有限公司公司债券发行网点表

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