

2017 年南通市崇川区保障性住房建设 项目收益债券募集说明书摘要

发行人
南通市崇川城市建设投资有限公司



主承销商：东北证券股份有限公司

二〇一七年

重要声明及提示

一、发行人董事会声明

发行人董事会已批准本期债券募集说明书及其摘要，发行人董事会成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。

二、企业负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明

发行人的负责人和主管会计工作的负责人、会计部门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、完整。

三、主承销商勤勉尽责声明

本期债券主承销商东北证券股份有限公司已根据《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》、《项目收益债券试点管理办法》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及其摘要中不存在虚假记载、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。

四、投资提示

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及其有关的信息披露文件，并进行独立投资判断。主管部门对本期债券发行所做出的任何决定，均不表明其对债券风险做出实质性判断。

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

五、其他重大事项或风险提示

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

明。投资者若对本募集说明书及其摘要存在任何疑问，可咨询发行人或主承销商。

投资者在评价本期债券时，应认真考虑在本募集说明中列明的各种风险。

六、本期债券基本要素

债券名称：2017年南通市崇川区保障性住房建设项目收益债券（简称“17崇川住房项目债”）。

发行主体：南通市崇川城市建设投资有限公司。

发行总额：人民币15亿元。

债券期限和利率：本期债券期限为5年期固定利率债券，设置提前偿还条款，在债券存续期的第3、4、5年年末分别按照债券发行总额30%、30%、40%的比例偿还债券本金。

本期债券为固定利率，本期债券票面年利率为Shibor基准利率加上基本利差(Shibor基准利率为本期债券募集说明书公告日前5个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网(www.shibor.org)上公布的一年期Shibor(1Y)利率的算术平均数4.41%，基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入)，基本利差上限为2.09%。本期债券的最终基本利差和最终票面年利率将根据簿记建档结果，由发行人与主承销商按照国家有关规定协商一致确定，并报国家有关主管部门备案，债券存续期限内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

还本付息方式：每年付息一次，在债券存续期的第3、4、5年年末分别按照债券发行总额30%、30%、40%的比例偿还债券本金，即在2020、2021、2022年的兑付日分别偿付债券发行总额的30%、30%、40%，最后3年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。每

次还本时按债权登记日日终在债券登记托管机构托管名册上登记的各项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)。每年付息时按债权登记日日终在债券登记托管机构托管名册上登记的各项债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。

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。

发行方式及对象:本期债券以簿记建档、集中配售的方式,通过承销团成员设置的发行网点向机构投资者(国家法律、法规另有规定的除外)公开发行人和通过上海证券交易所向机构投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)协议发行。

通过承销团成员设置的发行网点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机构投资者(国家法律、法规另有规定的除外);在上海证券交易所协议发行对象为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)。

增信安排:南通新家园农业投资发展有限公司作为本期债券的差额补偿人,当本期债券募投项目收入无法覆盖债券本息时,将由其承担差额补足义务。

信用级别:经联合资信评估有限公司综合评定,发行人的长期主体信用级别为AA级,本期债券信用级别为AA级。

目录

释义.....	5
第一条债券发行依据	8
第二条本次债券发行的有关机构	9
第三条发行概要	13
第四条承销方式	15
第五条认购与托管	16
第六条债券发行网点	18
第七条认购人承诺	18
第八条债券本息兑付办法	19
第九条发行人基本情况	20
第十条发行人业务情况	34
第十一条发行人财务情况	51
第十二条已发行尚未兑付的债券	56
第十三条募集资金用途	57
第十四条第三方评估	67
第十五条偿债保障措施	72
第十六条账户监管	82
第十七条投资者保护机制	86
第十八条风险与对策	87
第十九条信息披露	92
第二十条信用评级	93
第二十一条法律意见	96
第二十二条其他应说明的事项	98
第二十三条备查文件	99

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：

公司、发行人：指南通市崇川城市建设投资有限公司。

本期债券、17崇川住房项目债：指总额为人民币15亿元的2017年南通市崇川区保障性住房建设项目收益债券。

本次发行：指本期债券的公开发行。

国家发改委：指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

主承销商、债权代理人、东北证券：指东北证券股份有限公司。

债券持有人：指根据债券登记结算机构的记录，显示在其名下登记拥有本期债券的投资者。

承销团：指主承销商为本次发行组织的，由主承销商、副主承销商和分销商组成的承销团。

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，即在规定的发售期结束后，将各自未售出的债券全部买入。

募集说明书：指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2017年南通市崇川区保障性住房建设项目收益债券募集说明书》。

募集说明书摘要：指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2017年南通市崇川区保障性住房建设项目收益债券募集说明书摘要》。

簿记建档：指发行人与主承销商确定本期债券的基本利差区间后，投资者直接向簿记管理人发出申购要约，簿记管理人负责记录申购要约，最终由发行人与主承销商根据申购情况确定本期债券的最终发行

规模及发行利率的过程。

申购和配售办法说明：指簿记管理人为本次发行而制作的《2017年南通市崇川区保障性住房建设项目收益债券申购和配售办法说明》。

中央国债登记公司：指中央国债登记结算有限公司。

中国证券登记公司上海分公司：指中国证券登记结算有限责任公司上海分公司。

债券托管机构、登记机构：指中央国债登记结算有限责任公司和中国证券登记结算有限责任公司上海分公司。

评级机构：指联合资信评估有限公司。

监管银行：指中信银行股份有限公司南通分行

新家园农业/差额补偿人：指南通新家园农业投资发展有限公司。

《差额补偿协议》：指发行人与南通新家园农业投资发展有限公司签署的《2017年南通市崇川区保障性住房建设项目收益债券本息偿还差额补偿协议》。

《债权代理协议》：指发行人与东北证券股份有限公司签署的《2016年南通市崇川区棚户区改造项目收益债券债权代理协议》。

《债券持有人会议规则》：指发行人与东北证券股份有限公司签署的《2016年南通市崇川区棚户区改造项目收益债券债券持有人会议规则》。

《账户监管协议》：指发行人与中信银行股份有限公司南通分行签署的《2017年南通市崇川区棚户区改造项目收益债券募集资金和偿债资金账户监管协议》。

区政府：指南通市崇川区人民政府。

证监会：指中国证券监督管理委员会。

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和/或休息日）。

工作日：指国家法定工作日。

元：指人民币元。

第一条 债券发行依据

一、本次发行的审批文件

本期债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2017〕76号文件核准公开发行业。

本期债券业经江苏省发展和改革委员会苏发改财金发〔2016〕990号文件初审并转报国家发展和改革委员会。

二、发行人内部对发行债券的批准文件

2016 年 2 月 1 日，发行人召开董事会会议并作出决议，同意发行人申请公开发行不超过 15 亿元的项目收益债券。

2016 年 2 月 26 日，发行人控股股东对发行人发行公司债券进行批复，同意发行人发行总额不超过 15 亿元的项目收益债券。

第二条 本次债券发行的有关机构

一、 发行人：南通市崇川城市建设投资有限公司

法定代表人：潘胜健

联系人：邬振德

住所：南通市跃龙南路36号

联系电话：0513-85062270

传真：0513-85529527

邮政编码：226001

二、 承销团

（一）主承销商、债权代理人

东北证券股份有限公司

法定代表人：李福春

联系人：李宗泽、马骥、支嘉文、高静、沙沙

住所：吉林省长春市生态大街6666号

联系电话：010-63210782

传真：010-63210784

邮政编码：100033

（二）副主承销商

中泰证券股份有限公司

住所：济南市市中区经七路 86 号

法定代表人：李玮

联系地址：济南市市中区经七路 86 号 2501 房间

联系人：陶云

电话：0531-68889292

传真：0531-68889222

邮政编码：250001

（三）分销商

1、西部证券股份有限公司

住所：陕西省西安市东大街 232 号陕西信托大厦 16-17 层

法定代表人：刘建武

联系地址：北京西城区月坛南街 59 号新华大厦 3 层

联系人：高为

电话：010-68086722

传真：010-68086758

邮政编码：100045

2、国信证券股份有限公司

住所：广东省深圳市罗湖区红岭中路1012号国信证券大厦16-26
层

法定代表人：何如

联系地址：北京市西城区金融大街兴盛街6号国信证券大厦3层

联系人：刘思然

联系电话：010-88005020

传真：010-88005099

邮政编码：100033

三、差额补偿人：南通新家园农业投资发展有限公司

法定代表人：季丽洁

联系人：丁姝岑

住所：江苏省南通市城港路58号531室

联系电话：0513-85609721

传真：0513-85609718

邮政编码：226005

四、托管人

（一）中央国债登记结算有限责任公司

法定代表人：吕世蕴

联系人：李皓、毕远哲

住所：北京市西城区金融大街10号

联系电话：010-88170745、010-88170731

传真：010-66061875

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

总经理：王迪彬

注册地址：上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦

联系电话：021-38874800

传真：021-68870059

邮政编码：200120

五、审计机构：中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

法定代表人：李尊农

经办注册会计师：赵海珊、李围

住所：南京市山西路67号世界贸易中心大厦A栋16楼

联系电话：025-83248772

传真：025-83206200

邮政编码：210009

六、信用评级机构：联合资信评估有限公司

法定代表人：王少波

联系人：常楚笛、车驰

住所：北京市朝阳区建国门外大街2号中国人保财险大厦17层

联系电话：010-85679696

传真：010-85679228

邮政编码：100022

七、发行人律师：北京大成（南通）律师事务所

负责人：顾迎斌

经办律师：顾迎斌、张周易

住所：江苏省南通市工农南路88号海外联谊大厦10楼

联系电话：0513-85119000

传真：0513-85119001

邮政编码：226004

八、账户监管人：中信银行股份有限公司南通分行

负责人：陈永宏

联系人：杨志春

住所：南通市崇川区北濠桥路1号

联系电话：0513-81100913

传真：0513-81120920

邮政编码：226001

第三条 发行概要

一、本期债券交易结构

（一）债券发行、还款流程设计

1、本期债券采取簿记建档、集中配售的发行方式，通过主承销商设置的发行网点向机构投资者（国家法律、法规另有规定的除外）公开发行人和通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）协议发行。本期债券的募集资金将划入发行人开立的募集资金使用专户，该账户由监管银行监管，资金划出必须依照本募集说明书约定用途，即用于南通市崇川区R15007地块建设项目和R15008地块建设项目的投资建设。

2、本期债券还本付息的首要资金来源是崇川区R15007地块建设项目和R15008地块建设项目的运营收入，项目的运营收入将全部划入项目收益归集专户，该账户由监管银行监管。发行人应将全部项目收入从归集专户向偿债资金专户划转，作为债券偿债准备金。偿债准备金以待偿付的全部本息为限，划转次数和具体时点可由发行人、债权代理人 and 监管银行根据项目收益实现特点约定，原则上每个计息年度不少于两次。

3、新家园农业是本期债券的差额补偿人，本期债券存续期内，若在债券每一年付息日/兑付日前第【20】个工作日，偿债资金专户中的余额不足以支付当年应付本金及利息，监管银行应通知差额补偿人，差额补偿人应在【5】个工作日内补足当年应付本息与偿债资金专户余额的差额部分。

（二）账户的设置

账户设置与账户监管请参见本募集说明书第十六条“账户监管”。

二、本期债券基本条款

(一) 发行人：指南通市崇川城市建设投资有限公司。

(二) 债券名称：2017年南通市崇川区保障性住房建设项目收益债券（简称“17崇川住房项目债”）。

(三) 发行总额：不超过人民币15亿元。

(四) 债券期限和利率：本期债券为固定期限债券，期限为5年期，本期债券票面年利率为Shibor基准利率加上基本利差(Shibor基准利率为本期债券募集说明公告日前5个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网(www.shibor.org)上公布的一年期Shibor(1Y)利率的算术平均数4.41%，基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入)，基本利差上限为2.09%。本期债券的最终基本利差和最终票面年利率将根据簿记建档结果，由发行人与主承销商按照国家有关规定协商一致确定，并报国家有关主管部门备案。本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

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

(六) 发行方式：本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向机构投资者（国家法律、法规另有规定的除外）公开发行人和通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）协议发行。

(七) 发行范围及对象：通过承销团成员设置的发行网点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机构投资者（国家法律、法规另有规定的除外）；通过上海证券交易所协议发行对象为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）

（八）债券形式及托管方式：实名制记账式企业债券，投资人认购的本期债券在证券登记机构登记托管。投资者通过承销团成员设置的发行网点认购的本期债券，在中央国债登记公司开立的一级托管账户托管；投资者通过上海证券交易所认购的本期债券，在中国证券登记上海分公司托管。

（九）簿记建档日：本期债券的簿记建档日为2017年7月18日。

（十）发行首日：本期债券发行期限的第1日，即2017年7月19日。

（十一）发行期限：发行的期限为3个工作日，自发行首日至2017年7月21日。

（十二）起息日：本期债券存续期限内每年的7月21日为该计息年度的起息日。

（十三）计息期限：本期债券的计息期限自2017年7月21日起至2022年7月20日止。

（十四）还本付息方式：每年付息一次，并同时设置本金提前偿还条款，即本期债券存续期第三年起，即2020年起至2022年，逐年分别按照债券发行总额的30%、30%、40%的比例偿还债券的本金，最后3年利息随本金的兑付一起支付。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。

（十五）付息日：本期债券的付息日为2018年至2022年每年的7月21日（如遇法定及政府指定节假日则顺延至下一个工作日）。

（十六）兑付日：本期债券的兑付日为2022年7月21日（如遇法定及政府指定节假日则顺延至下一个工作日）。

（十七）本息兑付方式：通过本期债券托管机构办理。

(十八) 承销方式：承销团余额包销。

(十九) 承销团成员：主承销商为东北证券股份有限公司，副主承销商为中泰证券股份有限公司，分销商为西部证券股份有限公司、国信证券股份有限公司。

(二十) 增信安排：南通新家园农业投资发展有限公司作为本期债券的差额补偿人，当本期债券募投项目收入无法覆盖债券本息时，将由其承担差额补足义务。

(二十一) 账户监管人：指中信银行股份有限公司南通分行。

(二十二) 债权代理人：东北证券股份有限公司。

(二十三) 信用级别：经联合资信评估有限公司综合评定，发行人的长期主体信用级别为AA级，本期债券信用级别为AA级。

(二十四) 税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者自行承担。

第四条 承销方式

本期债券由主承销商东北证券股份有限公司，副主承销商为中泰证券股份有限公司，分销商为西部证券股份有限公司、国信证券股份有限公司组成的承销团，以余额包销的方式承销。

第五条 认购与托管

一、本期债券采用实名制记账式发行，投资人认购的本期债券在中央国债登记公司及中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立的托管账户中登记托管。本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行，具体申购配售办法请见发行前在相关媒体上刊登的《2017年南

南通市崇川区保障性住房建设项目收益债券申购和配售办法说明》。

二、本期债券通过承销团设置的营业网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行的部分由中央国债登记结算有限责任公司登记托管，具体手续按中央国债登记结算有限责任公司的《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。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（国家法律、法规禁止购买者除外）协议发行的部分，在中国证券登记公司上海分公司登记托管，具体手续按照中国证券登记结算有限责任公司的《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结算有限责任公司网站（www.chinaclear.cn）查询。认购本期债券上海证券交易所协议发行部分的机构投资者必须持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或A股证券账户，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、在中国证券登记公司上海分公司开立的合格基金证券账户或A股证券账户卡复印件认购本期债券。如法律法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

四、投资者办理认购手续时，无须缴纳任何附加费用。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规进行债券的转让和质押。

第六条 债券发行网点

本期债券通过承销团成员设置的发行网点向在中央国债登记公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行的部分，其具体发行网点见附表一。

本期债券通过上海证券交易所发行部分，具体发行网点见附表一中标注“△”的发行网点。

第七条 认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人，下同）被视为做出以下承诺：

一、接受本募集说明书对本期债券各项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，在经有关主管部门同意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、投资者认购本期债券即被视为东北证券股份有限公司作为本期债券债权代理人的安排，同时接受《账户监管协议》、《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》、《差额补偿协议》中的各项约定；

四、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该等债务转让：

（一）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；

(二)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;

(三)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。

五、投资者认购本期债券即被视为承诺具有相应的风险识别和风险承受能力,能够自行承担与债券投资相关的风险。

第八条 债券本息兑付办法

一、利息的支付

(一)本期债券在存续期内每年付息一次,最后3年利息随当年兑付的本金一起支付。本期债券的付息日为2018年至2022年每年的7月21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)。

(二)本期债券利息的支付通过相关债券登记托管机构和其他有关机构办理。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发布的付息公告中加以说明。

(三)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收由投资者自行承担。

二、本金的兑付

(一)本期债券采用提前偿还本金方式,即自2020年至2022年每年的7月21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),分别按照债券发行总额30%、30%、40%的比例偿还债券本金,每年还本时按债权登记日日终在证券登记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)。证券登记托管机构将按照上述比例注销债券持有人持有的相应部分的本期债券。当年应兑付债券本金金额自兑付日起不另计利息。最后3个付息年份每年应付利息随当年本金的兑付一起支付。

(二)未上市债券本金的兑付通过债券托管机构和其他有关机构办理;上市债券本金的兑付通过登记机构和有关机构办理。本金兑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发布的兑付公告中加以说明。

第九条 发行人基本情况

一、发行人概况

中文名称:南通市崇川城市建设投资有限公司

住 所:江苏省南通市跃龙南路36号

法定代表人:潘胜健

注册资本:158,249.61万元

企业类型:有限责任公司

邮政编码:226006

经营范围:房地产开发(凭资质证书经营);城区开发建设,基础设施建设、公益事业投资;物业管理、国内贸易。

二、发行人历史沿革

发行人是2005年3月经崇川区人民政府批准,由崇川区财政局与南通狼山风景名胜区投资开发总公司共同出资成立的国有公司,其主要职能是:接受市、区两级政府委托从事市、区范围内的城市基础设施建设,城区范围的土地拆迁平整,城市化进程中的保障房和安置

房建设等。公司自成立以来始终坚持以南通市城市发展规划和产业政策为导向，以市场化运作为原则，致力于南通市及崇川区城市建设水平的提高，为推动南通市及崇川区经济社会与城乡建设的全面、协调、可持续发展作出努力。

经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，截至2016年12月31日，发行人合并资产总额3,203,338.76万元，负债总额2,191,704.45万元，所有者权益为1,011,634.31万元。2016年度发行人实现主营业务收入241,272.77万元，净利润19,444.22万元，2014年至2016年三年实现的净利润平均为14,816.40万元。

发行人于2005年2月28日经南通市崇川区人民政府崇川政发[2005]17号《崇川区政府关于成立南通市崇川城市建设投资有限公司的决定》批准成立，公司注册资本11,800万元，南通市崇川区财政局投资10,856万元，持股比例为92%，南通狼山风景名胜区投资开发总公司投资944万元，持股比例为8%。

2005年3月1日，南通爱德信会计师事务所有限公司出具《验资报告》（通爱所验[2005]025号），验证截至2005年3月1日止，南通市崇川城市建设投资有限公司已收到全体股东缴纳的注册资本合计人民币11,800万元，均系货币出资。

2005年3月2日，公司经江苏省南通工商行政管理局核准成立。

发行人的初始实收资本及股东情况如下：

单位：万元，%

股东名称	实收资本及占比	
	出资金额	占比
南通市崇川区财政局	10,856.00	92.00

南通狼山风景名胜区投资开发总公司	944.00	8.00
实收资本总额	11,800.00	100.00

2009年6月25日，南通新江海联合会计师事务所出具《验资报告》（通新验[2009]020号），验证截至2009年6月25日止，南通市崇川城市建设投资有限公司已收到中融国际信托有限公司缴纳的新增注册资本人民币46,449.61万元，以货币增资。

2009年7月10日，江苏省南通工商行政管理局核准了此次变更。

变更后，发行人的实收资本及股东情况如下：

单位：万元，%

股东名称	变更前		变更后	
	出资金额	占比	出资金额	占比
南通市崇川区财政局	10,856.00	92.00	10,856.00	18.64
中融国际信托有限公司	-	-	46,449.61	79.74
南通狼山风景名胜区投资开发总公司	944.00	8.00	944.00	1.62
实收资本总额	11,800.00	100.00	58,249.61	100.00

2012年6月，根据中融国际信托有限公司与南通市崇川区财政局签署的《股权转让协议》，中融国际信托有限公司将其持有的发行人的全部股权（对应出资人民币46,449.61万元）转让给南通市崇川区财政局，并于2012年6月22日前收到了南通市崇川区财政局的转让价款46,449.61万元，完成了与南通市崇川区财政局的股权交割。江苏省南通工商行政管理局于2012年7月18日核准了此次变更。

至此，南通市崇川区财政局持有发行人的股权比例达到98.38%，实际出资额为57,305.61万元。变更后，发行人的实收资本及股东情况如下：

单位：万元，%

股东名称	变更前		变更后	
	出资金额	占比	出资金额	占比
南通市崇川区财政局	10,856.00	18.64	57,305.61	98.38
中融国际信托有限公司	46,449.61	79.74	-	-
南通狼山风景名胜区投资开发总公司	944.00	1.62	944.00	1.62
实收资本总额	58,249.61	100.00	58,249.61	100.00

2017年5月，南通市崇川区财政局对发行人增资10.00亿元，现已完成工商登记变更，注册资本变更为158,249.61万元。其中南通市崇川区财政局持股比例为99.40%，南通狼山风景名胜区投资开发总公司持股比例为0.60%。

单位：万元，%

股东名称	变更前		变更后	
	出资金额	占比	出资金额	占比
南通市崇川区财政局	57,305.61	98.38	157,305.61	99.40
南通狼山风景名胜区投资开发总公司	944.00	1.62	944.00	0.60
实收资本总额	58,249.61	100.00	158,249.61	100.00

截至本募集说明书出具之日，发行人注册资本为人民币158,249.61万元，历次出资均履行了必要的工商手续，出资行为合法合规。发行人现持有江苏省南通工商行政管理局2017年5月4日核发的统一社会信用代码为91320600771507686F的《企业法人营业执照》。

三、发行人的出资人情况

发行人为有限责任公司，由南通市崇川区财政局和南通狼山风景名胜区投资开发总公司共同出资设立。发行人控股股东和实际控制人

均为南通市崇川区财政局。

四、发行人公司治理和组织结构

（一）公司治理的情况

公司是依据《中华人民共和国公司法》及有关法律、法规的规定，制定了公司章程。按照依法制定的公司章程，发行人建立和完善了法人治理结构。公司设立了董事会、监事会和经营管理机构。公司章程对股东会、董事会、监事会和经理层的权力和义务、人员组成、职责权限及议事规则做出了明确规定。决策层、监督层和经营管理机构按照工作规则各司其职，各负其责。董事会处于决策的核心地位；监事会处于监督评价的核心地位；经营管理机构负责公司的日常经营管理，是决策的執行者。

1、股东会

股东会由全体股东组成，股东会是公司的权力机构。股东会行使下列职权：（1）决定公司的经营方针和投资计划；（2）选举和更换非由股东代表出任的董事，决定有关董事的报酬事项；（3）选举和更换非由股东代表出任的监事，决定有关监事的报酬事项；（4）审议批准董事会的报告；（5）审议批准监事会的报告；（6）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；（7）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；（8）对公司增加或者减少注册资本作出决议；（9）对发行公司债券作出决议；（10）对公司合并、分立、变更公司形式、解散和清算等事项作出决议；（11）对公司变更名称、住所、营业期限等事项作出决议；（12）修改公司章程；（13）对股东向股东以外的人转让出资作出决议。

2、董事会

公司设立董事会，董事会成员五人，董事每届任期三年，任期届

满时，连选者可连任。董事会设董事长1名。董事会行使下列职权：

（1）负责召集股东会，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）组织制定公司的年度财务预算方案、决算方案；（5）制定公司的利润分配方案和弥补亏损方案；（6）制定公司增加或减少注册资本的方案；（7）拟定公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；（8）决定公司内部常设机构的设置；（9）聘任或解聘公司经理，根据经理的提名，聘任或解聘公司副经理、财务负责人，决定其报酬和奖惩事项；（10）制定公司的基本管理制度；（11）拟定公司章程修改方案；（12）拟定发行公司债券方案。

3、监事会

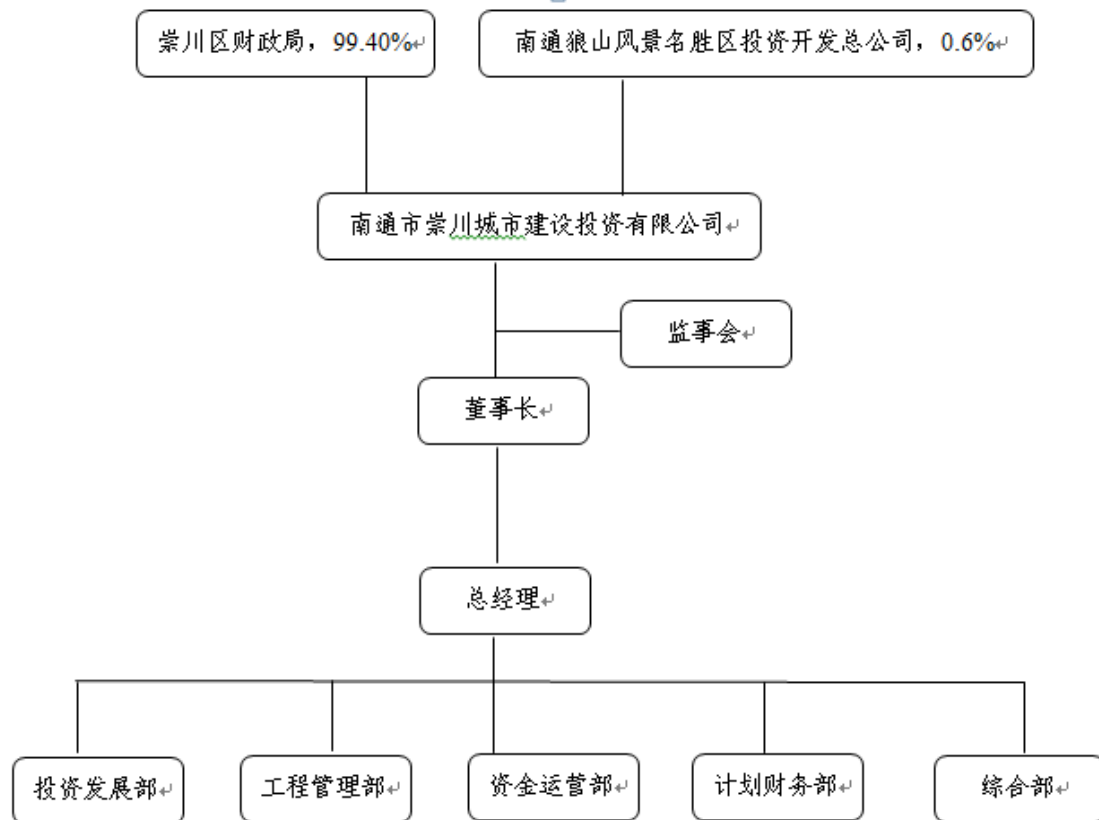
公司设监事会，监事会成员三人，由股东会选举产生，公司董事、经理和财务负责人不得兼任监事。监事任期每届三年，任期届满，连选者可连任。监事会行使下列职权：（1）检查公司财务；（2）对董事、经理执行公司职务时，违反法律、法规或公司章程的行为进行监督；（3）当董事和经理的行为损害公司利益时，要求董事和经理予以纠正；（4）提议召开临时股东会。

4、总经理

公司设总经理一名，经理由董事会聘任或解聘。经理对董事会负责，并列席董事会会议。经理行使下列职权：（1）主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；（2）组织实施公司年度经营计划和投资方案；（3）拟订公司的内部管理机构设置方案；（4）拟订公司的基本管理制度；（5）制定公司的具体规章；（6）提请聘任或解聘公司副经理、财务负责人、负责管理人员；（7）聘任或者解聘由董事会聘任或者解聘以外的负责管理人员。

（二）组织结构图

公司内设投资发展部、工程管理部、资金运营部、计划财务部、综合部五个职能部门，上述部门的主要职责如下：



1、投资发展部：负责企业投资项目的立项审批、调研论证、申报、统计、运作过程的监管及评价；指导、协调企业投资项目风险预防、管控及应急工作。

2、工程管理部：负责工程合同管理、技术管理和业务指导，编制工程的施工组织设计，有效地控制和完成施工项目、计算成果。

3、资金运营部：负责拟定资产经营方式及管理办法，会同有关部门做好经营责任制的实施工作，参与公司产权转让、对外投资、资产重组、资产租赁或承包等资产经营的研究和策划。

4、计划财务部：负责组织制定并运行财务管理体系，负责公司财务核算、日常管理工作。

5、综合部：规划、指导、人事服务支持等各项工作，组织管理

下属人员完成本职工作，为公司提供全方位的后勤支持。

五、发行人的下属企业情况

截至 2016 年 12 月 31 日，发行人纳入合并报表范围内的公司（或企业）共 22 家，相较于 2015 年 12 月 31 日增加了 4 家，均为新出资设立的公司。发行人合并报表范围内的公司（或企业）情况如下：

序号	单位名称	持股比例	注册资本 (万元)	注册地址	业务性质
1	南通天一置业有限公司	100.00%	125,000.00	海港新村 41 幢 5 楼	基础设施、市政工程建设等
2	南通市天一水利建设有限公司	100.00%	8,000.00	跃龙南路 36 号 327 室	水利工程、道路工程等
3	南通市阳光农业开发有限公司	100.00%	1,000.00	桃坞路 44 号前楼 218 室	农村水利工程建设、农业科技开发等
4	南通市崇信建设有限公司	100.00%	20,000.00	海港新村 41 幢 301 室	建筑工程、市政工程施工等
5	南通市崇川国有资产运营有限公司	100.00%	20,000.00	南通市跃龙南路 28 号 跃龙楼北楼 2 层	资产经营管理及服务；房屋、车辆、设备租赁；实业投资；园区开发建设；物业管理；土地开发及服务；基础设施建设与管理；钢材、建材、纺织业、机电设备、机械设备、五金工具、装饰装潢材料的销售。
6	南通天泰置业有限公司	100.00%	120,000.00	海港新村 41 幢 4 层	基础设施、市政工程施工等
7	南通市景天危房旧城改造有限公司	100.00%	20,000.00	海港新村 41 幢 302 室	城中村、棚户区住房、危旧房改造等
8	南通崇川经济开发区总公司	100.00	82,000.00	崇川路 1 号	开发建设、公益事业等
9	南通市崇川科技创业服务中心有限公司	100.00%	12,800.00	崇川路 1 号	为孵化高新技术企业提供信息咨询、代办各项登记注册等服务
10	南通市崇川科技园投资发展有限公司	100.00%	13,600.00	崇川路 1 号	实业投资、园区开发建设
11	南通科苑投资发展有限公司	99.55%	11,000.00	崇川路 1 号	实业投资、园区开发、自有房屋租赁等

12	南通世纪经济合作有限公司	99.87%	9,900.00	崇川路1号	洗化用品、日用百货批发与零售等
13	南通新东区投资发展有限公司	100.00%	86,000.00	人民东路888号	实业投资、股权投资等
14	南通科创创业投资管理有限公司	100.00%	3,000.00	崇川路1号9幢302室	创业投资、相关资讯
15	南通联科房地产开发有限公司	100.00%	10,000.00	通甲路6号中江国际广场3幢301室	房地产开发经营；商务信息咨询；建筑材料、钢材、混凝土的批发、零售；房屋中介、租赁；装饰装潢服务；建筑工程咨询及管理
16	南通崇川金种子风险投资有限公司	100.00%	260.00	崇川路1号办公楼一楼	实业投资、投资管理、投资咨询服务、创业信息咨询服务
17	南通科创物业管理有限公司	100.00%	50.00	崇川路1号	科技创新服务、企业管理咨询服务
18	南通天锦色织印染园有限公司	80.00%	30,000.00	南通市太平北路885号1幢	色织印染园开发建设、投资及咨询服务等
19	南通市综合电子商务产业园有限公司	100.00%	1,000.00	南通市崇川区通甲路6号中江国际广场3幢301	园区项目建设；实业投资；普通货物仓储；企业管理咨询；房屋出租；物业管理；商务信息咨询；代办企业登记注册手续；投资咨询；设计、制作、代理、发布国内各类广告业务。
20	江苏美丽投资有限公司	100.00%	5,000.00	南通市崇川区跃龙南路36号	股权投资；药品批发；医疗器械销售；人力资源中介服务；园区基础设施建设；商务信息咨询；房屋租赁；物业管理；停车场管理服务；预包装食品兼零散装食品、洗涤用品、化妆品的批发和零售；化工产品及其原料（除危险品）、玻璃仪器、日用百货零售；普通货物仓储；中药材收购；展览服务；救

					护服务；医疗器械的安装、维修及技术服务。
21	南通陆洪小镇投资管理有限公司	100.00%	300.00	南通市崇川区锦安花园附9幢	对外投资及资产管理；投资咨询；企业管理咨询；物业管理。
22	南通市崇川区菜市场运营管理有限公司	100.00%	100.00	南通市崇川区南大街99号商业综合楼608室	菜市场投资与管理、市场设施租赁、农副产品销售、停车场服务。

截至2016年12月31日，发行人主要的合并报表内公司的基本情况如下：

（一）南通天一置业有限公司

南通天一置业有限公司（以下简称“天一置业”）成立于2001年3月15日，经过多次增资，目前注册资本为125,000万元，经营范围为：房地产开发销售；基础设施、市政工程建设；水电安装；建筑材料，装饰装潢材料的销售（以上范围涉及到国家有专项规定的按规定执行）。该公司主要承担崇川区的拆迁安置房的建设，同时肩负南通市保障房项目的建设任务。

截至2016年12月31日，该公司资产总额707,044.94万元，负债总额558,792.47万元，所有者权益148,252.47万元。2016年度，该公司实现主营业务收入203,238.79万元，净利润-6,229.16万元。原因在于该公司是属于销售保障房，收入金额低于成本发生，加之政府并未全额补贴此部分价差，导致本年净利润为负数。

（二）南通市崇信建设有限公司

南通市崇信建设有限公司成立于2012年9月24日，注册资本为20,000万元，其中南通市崇川城市建设投资有限公司出资19,900万元，占比99.5%；南通天一置业有限公司出资100万元，占比0.5%。经营范围：建筑工程、市政工程的施工（凭资质证书经营）；金属材料、建

筑材料、五金交电的销售。

截至2016年12月31日，该公司资产总额27,000.54万元，负债总额7,042.28万元，所有者权益19,958.26万元。2016年度，该公司实现主营业务收入134.60万元，净利润3,370.96万元。

（三）南通市崇川国有资产运营有限公司

南通市崇川国有资产运营有限公司成立于2012年10月15日，注册资本为20,000万元，其中南通市崇川城市建设投资有限公司出资19,900万元，占比99.5%；南通天一置业有限公司出资100万元，占比0.5%。经营范围：资产经营管理及服务；自由资产租赁；实业投资；园区开发建设；物业管理；土地开发及服务；基础设施建设与管理；钢材、建材、纺织品、机电设备、机械设备、五金工具、装饰装潢材料的销售（经营范围中国家有专项规定的按专项规定执行）。

截至2016年12月31日，该公司资产总额162,994.71万元，负债总额142,893.29万元，所有者权益20,101.42万元。2016年度，该公司实现主营业务收入2,123.28万元，净利润-20.25万元。该公司处于发展初期，净利润较低。

（四）南通天泰置业有限公司

南通天泰置业有限公司成立于2012年10月29日，经过多次增资，目前注册资本为120,000万元，经营范围：房地产开发经营（凭资质证书经营）；基础设施建设；市政工程的施工；管道安装；建筑材料、装饰装潢材料的销售（经营范围中涉及资质经营的，凭资质证书经营）。

截至2016年12月31日，该公司资产总额690,124.24万元，负债总额570,281.35万元，所有者权益119,842.89万元。2016年度，该公司实现主营业务收入1,792.76万元，净利润-919.52万元。

（五）南通市天一水利建设有限公司

南通市天一水利建设有限公司成立于2007年2月5日，注册资本为8,000万元，其中南通市崇川城市建设投资有限公司出资7,800万元，占比97.5%；南通天一置业有限公司出资200万元，占比2.5%。经营范围为：水利工程、道路工程、土石方工程、建筑工程施工（以上范围涉及资质的，凭资质证书经营）。

截至2016年12月31日，该公司资产总额19,238.14万元，负债总额15,801.33万元，所有者权益3,436.81万元。2016年度，该公司实现主营业务收入0万元，净利润-0.18万元。该公司业务规模较小，暂时没有收益。

（六）南通市景天危房旧城改造有限公司

南通市景天危房旧城改造有限公司成立于2012年8月10日，注册资本为20,000万元，其中南通市崇川城市建设投资有限公司出资19,900万元，占比99.5%；南通天一置业有限公司出资100万元，占比0.5%。经营范围：城中村、棚户区住房、危旧房的改造（经营范围国家有专项规定的按专项规定执行）。

截至2016年12月31日，该公司资产总额122,389.11万元，负债总额102,226.60万元，所有者权益20,162.52万元。2016年度，该公司实现主营业务收入0万元，净利润-0.38万元。

（七）南通市崇川科技创业服务中心有限公司

南通市崇川科技创业服务中心有限公司成立于2006年9月5日，注册资本12,800万元，其中，南通市崇川城市建设投资有限公司出资400.64万元，持股比例为3.13%；南通天一置业有限公司出资99.84万元，持股比例为0.78%，南通市崇川科技园投资发展有限公司出资12,299.52万元，持股比例为96.09%。经营范围为：为孵化高新技术企

业提供信息咨询，代办各项登记注册、投资咨询服务、组织人才培养等相关服务；房屋出租、物业管理（经营范围中国家有专项规定的从其规定）。

截至2016年12月31日，该公司资产总额33,935.13万元，负债总额20,393.16万元，所有者权益13,541.97万元。2016年度，该公司实现主营业务收入1,804.20万元，净利润-14.05万元。

（八）南通崇川经济开发区总公司

南通崇川经济开发区总公司成立于1993年8月30日，注册资本82,000万元，出资人为南通市崇川城市建设投资有限公司。经营范围为：开发建设，公益事业，国内贸易，仓储业，物资供销业（国家有专项规定的按专项规定执行）。

截至2016年12月31日，该公司资产总额371,391.52万元，负债总额291,294.99万元，所有者权益80,096.53万元。2016年度，该公司实现主营业务收入4.88万元，净利润-810.59万元。该公司净利润为负的主要原因是公司主营业务收入较少，而其长期股权投资中的资产亏损较大。

（九）南通新东区投资发展有限公司

南通新东区投资发展有限公司成立于2011年11月21日，注册资本为15,000万元，为南通崇川经济开发区总公司的全资子公司。经营范围为：房地产开发、经营（凭资质证书经营）实业投资、股权投资、商务信息咨询、房屋租赁、物业管理（经营范围中涉及资质的凭资质证书经营）。经前述历次增资后，目前公司注册资本为86,000万元。

截至2016年12月31日，该公司资产总额202,382.99万元，负债总额121,078.23万元，所有者权益81,304.76万元。2016年度，该公司实现主营业务收入0万元，净利润-1,394.64万元。该公司处于发

展初期，前期投入较大，暂时没有主营业务收入。

六、发行人董事、监事及高级管理人员情况

潘胜健：男，1962年8月出生，汉族，大专学历，现任公司董事长兼总经理，历任南通第二印染厂财务科科长，崇川区财政局会计科科长、科长，经建科科长，国库科科长，金融科科长。

王军祥：男，1978年10月出生，汉族，本科学历，现任公司董事，历任崇川区财政局国库科总预算会计、副科长、科长、南通天一置业有限公司财务部经理、崇川区财政局企业科科长、国库科科长。

任蓓蓓：女，1979年4月生，汉族，本科学历，现任公司董事、财务总监。历任南通纽兰德工艺美术品有限公司财务主管；文峰街道财政所副所长；崇川区财政局预算科科长。

于伟：男，1982年5月生，汉族，本科学历，现任公司董事。历任崇川区财政局财监（会计）科副科长、崇川区会计核算监管中心副主任兼任财政局国库科副科长。

陈进峰：男，1979年2月生，汉族，本科学历，历任崇川区新城桥街道办事处经济管理办公室副主任、崇川区财政局预算科、国库科、金融科副科长。

姚宇：男，1979年5月出生，汉族，本科学历，现任公司监事会主席。历任狼山镇街道财政所副所长、区财政局国资科科长。

曾友丽：女，1971年8月出生，汉族，现任公司监事，历任扬州建筑工程总公司工程预（决）算编审，南通市建筑职工中专工程造价专业讲师，崇川区财政评审中心主任。

杨燕：女，1974年8月出生，汉族，本科学历，现任公司职工监事。历任狼山镇街道财政所副所长；区财政局国库科副科长、行财科副科长。

第十条 发行人业务情况

一、发行人所在区域概况

发行人是2005年3月经崇川区人民政府批准，由崇川区财政局与南通狼山风景名胜区投资开发总公司共同出资成立的国有公司，其主要接受市、区两级政府委托从事市、区范围内城市化进程中的保障房和安置房建设和销售工作以及城区范围的土地拆迁平整等。发行人目前的业务经营主要立足于南通市崇川区。

崇川区是南通市人口最密集，生产要素最集中，城市化水平最高的区域，面积99.98平方公里，常住人口69.25万，户籍人口约54万，下辖十个街道、崇川开发区和狼山风景区。作为南通市主城区，地理位置优越，交通便利，拥有长江最大的深水港群，铁路、机场近在咫尺，北有盐通高速，西有宁通高速，南有苏通大桥、崇启大桥，崇海大桥和沪通铁路正在规划建设中。人居环境一流，拥有一山（4A级）一水（5A级）两个国家级风景名胜区，一山即狼山，以山水田园风光著称，是佛教八小名山之首；一水即濠河，环城三十里，清波荡漾。自然生态和人文历史浑然天成，现代气息与传统格调相互交融。2016年，崇川区实现地区生产总值682.69亿元，同比增长9.20%；一般公共预算收入72.53亿元。

二、发行人所在行业现状和前景

经过多年发展，发行人已形成了保障房和安置房建设、城市基础设施建设及厂房和基础配套设施服务等多种业务共同发展的格局，并在各领域均取得了良好的发展，形成了较强的竞争优势。

（一）保障性住房行业的现状及发展前景

1、我国保障性住房行业现状及发展前景

保障性住房是政府为中低收入住房困难家庭所提供的限定标准、限定价格或租金的住房，一般由廉租房、经济适用房、公租房、限价房以及棚改房构成。我国正处在城镇化快速发展时期，解决城镇居民住房问题，将是一项长期而艰巨的任务。当前，加快保障性住房建设，不仅有利于进一步改善民生，也有利于增加投资、扩大居民消费，对拉动内需、促进经济平稳较快增长意义重大。近年来，为调整住房供应结构、稳定住房价格、加快转变经济发展方式、保障和改善民生，国务院出台了一系列加大国家保障性住房建设、抑制投资性住房需求的政策措施。

2010年国务院出台《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》，要求加快保障性安居工程建设，保障性住房、棚户区改造和中小套型普通商品住房用地不低于住房建设用地供应总量的70%，并优先保证供应；房价过高、上涨过快的地区，要大幅度增加公共租赁住房、经济适用住房和限价商品住房供应。中共十八大报告中指出，建立市场配置和政府保障相结合的住房制度，加强保障性住房建设和管理，满足困难家庭基本需求。

近年来，我国保障性住房建设工作取得显著进展。来自住房城乡建设部的数据显示，2008年到2013年间，全国共开工建设城镇保障性住房和棚户区改造住房超过3,600万套，基本建成2,200万套以上。

《2014年国民经济和社会发展统计公报》数据显示，2014年全年全国城镇保障性安居工程基本建成住房511万套，新开工740万套。李克强总理明确表示将加大保障性住房建设力度，2015年保障性安居工程新安排740万套，其中棚户区改造580万套，增加110万套。农村危房改造366万户，增加100万户。新增保障性住房同比去年增长了5.7%。住

房保障逐步实行实物保障与货币补贴并举，把一些存量房转为公租房和安置房。对居住特别困难的低保家庭，给予住房救助。坚持分类指导，因地施策，落实地方政府主体责任，支持居民自住和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展。“十二五”期间，我国计划新建各类保障性住房3,600万套、2013年至2017年改造各类棚户区1000万户，到“十二五”末，全国城镇保障性住房覆盖率将从目前的不足8%提高到20%以上。在一定程度上，保障性安居工程将是未来经济政策的重要着力点所在。

我国各级政府为支持保障性住房建设，在资金筹措渠道及方式、土地供应的落实以及完善安置补偿等方面给予了政策层面的大力支持，因此，结合目前我国的国情以及各级政府对保障性住房建设的政策力度和导向，保障性住房建设将在未来一段时期迎来良好的发展前景。

2、南通市崇川区保障性住房现状及发展前景

近年来崇川区加快保障性住房建设，积极承建辖区保障性住房和公共租赁住房，保障中低收入住房困难家庭基本住房需求。2015年崇川区实施房屋征收102万平方米，动迁居民2,456户，全年在建安置房421万平方米，竣工交付129万平方米，4,060户喜迁新居。基本完成9个综合类和136个急办类老小区改造任务。2016年，加快推进棚改旧改，完成80万平方米的棚户区改造任务，实施9个综合类和105个急办类老小区改造项目，加快11个续建项目340万平方米安置房的建设，确保11个安置房项目竣工交付，新增1.1万户回迁新居。

崇川区加快推进安居工程建设，实现拆迁安置动态平衡，积极探索拆迁安置房与商品房配建机制。科学有序推进拆迁安置工作，探索形成一套符合区情实际，体现“公开、规范、平等、竞争”原则的拆迁

安置机制和管理办法，推行非居拆迁补偿分级决策机制。加快安置房建设进度，尽力缩短拆迁户过渡时间，提升拆迁安置群众幸福感。随着国家对保障房建设制度的不断完善，以及崇川区自身的发展需要，南通市及崇川区政府将继续投入资源到保障房建设之中，在今后很长一段时期内，崇川区的保障房建设将根据政策需要稳健发展。

（二）城市基础设施建设行业现状及发展前景

1、我国城市基础设施建设行业现状及发展前景

城市基础设施状况是城市发展水平和文明程度的重要支撑，是城市经济和社会协调发展的物质条件，是整个国民经济水平在城市中的集中体现。城市基础设施的增长不仅是城市容量的基础，更是城市生活品质提高和城市文明的保证。不断建设和完善城市基础设施，对于改善城市投融资环境、提高全社会经济效率和发挥城市经济核心区辐射功能等有着积极的作用。

自1998年以来，国家逐年增加城市基础设施建设投入，对城市基础设施建设项目实行贷款贴息、财政拨款等一系列优惠政策，为城市基础设施建设领域注入了大量的资金，全年全社会固定资产投资由2000年的26,222亿元增长到2014年的512,761亿元，年均增长20%以上。同时，各地地方政府也纷纷响应国家号召，出台了许多相应的优惠政策，积极支持城市基础设施的投资建设。根据《2014年中华人民共和国国民经济和社会发展统计公报》，2014年末，我国城镇化率已达到54.77%，比2013年提高一个百分点。

城镇化是我国推进现代化进程的重大战略，十八大报告提出，要坚持走中国特色新型工业化、信息化、城镇化、农业现代化道路，推动信息化和工业化深度融合、工业化和城镇化良性互动、城镇化和农业现代化相互协调，促进工业化、信息化、城镇化、农业现代化同步

发展。2014年3月5日，李克强总理主持召开国务院常务会议，要求推进以人为核心的新型城镇化，有序推进农业转移人口市民化，加强城镇化管理创新和机制建设，这预示着我国新型城镇化已进入了实际推进阶段。在“十二五”期间，我国逐步形成以大城市为主、中小城市为辅、小城镇为基础的多层次城镇体系，并形成体系内部协调发展的局面。伴随着城市化进程的不断加快，“十二五”期间我国城市基础设施建设行业继续保持快速增长，我国在基础设施建设方面的投入不断扩大。根据预测，“十三五”时期，拓展基础设施建设空间。实施重大公共设施和基础设施工程。实施网络强国战略，加快构建高速、移动、安全、泛在的新一代信息基础设施。加快完善水利、铁路、公路、水运、民航、通用航空、管道、邮政等基础设施网络。完善能源安全储备制度。加强城市公共交通、防洪防涝等设施建设。实施城市地下管网改造工程。加快开放电力、电信、交通、石油、天然气、市政公用等自然垄断行业的竞争性业务。总体来说，未来的很长一段时间仍将是我国城市化建设的快速扩张期，城市基础设施建设行业将迎来良好的发展机遇。

2、南通市崇川区城市基础设施建设行业现状及前景

崇川区作为南通市的主城区，近年来城市建设加速推进，宜居环境显著提升。青年东路东延段、钟秀东路东延段等道路建成贯通，30余条城市主干道改造工程顺利完成。城市管理切实加强。“五城同创”取得圆满成功，城市综合管理长效机制、专业化、网格化环卫保洁机制更加完善，环卫保洁实现全覆盖。防汛防旱各项工作扎实有序，河道长效保洁管理力度加大。居住环境大幅改善，40多个老小区雨污分流改造工程基本完成。营船港河、城山河等治理工程顺利完工。城中村、老小区与危旧房改造有序推进，累计拆迁面积365万平方米，

15,525户拆迁户得到妥善安置。生态环境日趋优化，新增绿地555万平方米，城市绿化覆盖率达43%，城市环境综合整治定量考核连续5年名列全省第一。资源节约利用率进一步提高，万元地区生产总值能耗累计下降22%，二氧化硫排放量下降50%，工业固体废物综合利用率达99.3%。化工整治、“退城进园”、“退二进三”工作同步推进，基本完成姚港化工区企业停产、搬迁工作。大型商业载体建设提速，南通大饭店改扩建、安泰大厦等重点项目顺利推进。区域性物流中心初具雏形，港口物流园、苏宁电器（南通）物流中心、南通农副产品物流中心建设稳步推进。狼山风景区建设加速推进。总投资15亿元、占地1,300多亩的江海民俗生态文化博览园顺利开工，佛教文化博览园规划设计初步形成。啬园北扩一期、滨江公园北侧综合改造竣工，景区水系调整和环境整治顺利推进。

未来几年，崇川区作为长三角北翼核心区，将根据要素集聚、错位发展、土地集约、深挖潜力的空间开发原则，大力推进“东西轴向沿伸、南北相向聚合”的城市空间发展战略，进一步优化产业布局，实现空间集约与协调发展。推进老城区、新城区、新东区（含开发区东区）、开发区南区、狼山风景区和沿江经济带、沿河经济带等“五区二带”扩能扩容、加快发展。老城区，提升重点商业圈，发展商贸流通业和文化旅游业。拓展南大街商业中心空间，增强中心城区商贸集聚和辐射带动作用；沿青年路、濠南路、桃坞路等建成特色商贸街区；环濠河发展文化旅游业，打造寺街、西南营历史文化名人街区。新城区，高水平建设行政及现代服务业集聚区，重点发展高端商务服务业。沿世纪大道建设行政集聚区，完善和提升行政办公功能，高起点建设、提升中央商务区，加快发展金融、科研技术服务等现代服务业。新城区东、北片重点发展科技、教育、文化、卫生事业。工农路轴线发展

总部经济和会展业，建设城市综合体和高星级酒店，适度发展房地产业。新东区（含开发区东区），打造东部都市产业集聚区、城市宜居区和城市商业副中心，重点发展都市型工业和商贸流通业。通吕运河以南、人民东路以北，打造电子信息产业、机电产业和现代纺织业集中区；人民东路以南、青年东路以北，打造商业副中心，建设连锁超市和城市综合体，发展房地产业、现代物流业、汽车贸易业等，完善社会事业配套功能。开发区南区，打造科技创新区，重点发展科技服务业和高新技术产业，依托狼山工业园为中心的建成区，建设科技产业孵化器。沿世纪大道两侧，建设服务外包、创意产业集聚带。依托现有产业，建设国家大规模集成电路封装测试基地；狼山港口后沿，建设电子商务、仓储物流中心。狼山风景区，打造长三角著名休闲旅游目的地，加快推进狼山国家5A级风景名胜区创建，大力推进佛教文化园、民俗博览园、生态养生园等功能园区建设。沿江经济带，打造国际领先的船舶研发、配套修造基地和城市西部新商圈，重点发展船舶修造产业、临江休闲娱乐餐饮业、特色商贸流通业发展港口仓储物流业和临江加工产业。沿河经济带，打造沿河生态景观休闲经济带，加快通吕岸线开发，建设沿河生态长廊，发展家居特色业态，打造绿色环保仓储物流基地。崇川区在“十三五”经济社会发展规划表示未来将对环境保护基础设施和制度体系基本实现全覆盖。

三、发行人在行业中的地位和竞争优势

（一）发行人在行业中的地位

发行人在崇川区基础设施建设领域处于主导地位，是崇川区最主要的城市基础设施投融资和建设主体，担负着崇川区基础设施建设重要任务。公司根据市、区两级政府委托，从事崇川区基础设施建设，城区土地整理、开发及配套设施的建设。发行人也是崇川区拆迁安置

房和保障房的主要开发建设者，承担了南通市和崇川区绝大部分的拆迁安置开发建设任务。

随着崇川区未来经济水平的提高和城镇化进程的加快，发行人在基础设施、拆迁安置房和保障房建设和销售等行业中的主导地位将更加凸显。

（二）发行人的竞争优势

（1）区域经济持续快速发展优势

发行人所在的南通市地处江苏省东南部，长江三角洲北部，是长江三角洲地区的一座重要城市。近年来南通区域经济持续快速发展，综合实力明显增强。2016年，南通市地区经济继续保持较快发展。南通市全年实现地区生产总值6,768亿元，增长9.3%，一般公共预算收入590亿元，由于“营改增”政策因素影响下降5.7%（同口径增长0.5%）；固定资产投资4,812亿元，增长10%；社会消费品零售总额2,633亿元，增长10.7%；进出口总额2,035.3亿元，其中出口1,518.7亿元、增长7%；注册外资实际到账26.7亿美元；城镇居民人均可支配收入39,247元，农村居民人均可支配收入18,741元，分别增长8.1%和8.5%；居民消费价格涨幅2.3%；城镇登记失业率1.85%；全社会研发投入占GDP比重2.61%；完成省下达节能减排任务。

崇川区为南通市的主城区，是南通市人口最密集，生产要素最集中，城市化水平最高的区域。崇川区下辖2镇10街，并形成老城区、新城区、开发区及风景区四个功能区域。目前全区总面积99.98平方公里，户籍人口数54万余人。崇川地理位置优越，交通便利。依托较好的区位优势以及原有的工业基础，经过多年的发展，崇川区已形成了以电子、船舶、机械、纺织服装、粮油加工、化工等为主体的产业体系。此外，崇川区还拥有较丰富的旅游资源，其拥有一山一水两

个国家级风景名胜区。随着自身产业结构调整逐步推进，同时，得益于长三角一体化发展和江苏沿海开发两大国家战略叠加效应，崇川区经济增长势头良好，综合实力不断提升。2016年崇川区实现地区生产总值682.69亿元，同比增长9.20%。从财政实力来看，虽然受到“营改增”等政策的影响，2016年崇川区一般公共预算收入为72.53亿元。随着地方经济实力的增强，崇川区的财政实力有较高保障。

依靠现有的资源优势和发展基础，崇川区近年来不断加大基础设施建设力度，南通大厦、南方大厦、文峰国际名车城等多个重点工程项目已竣工营业，中华广场、大地物流等项目开始启动。未来将着力发展都市工业和金融保险、商务会展、现代物流、旅游休闲、科技信息等现代服务业。大规模的投资建设为崇川区的持续发展提供了保障，更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、房地产、生产性服务等方面形成了很强的规模优势。

（2）政府政策支持优势

发行人作为南通市及崇川区两级政府重点支持和打造的国有资产运营主体，肩负着崇川区基础设施建设和拆迁安置的开发任务，履行项目建设融资、资本运营、经营城市资源的职责，获得了各级政府在政策上的大力支持。

南通市政府在市和崇川区两级城建财权上作了明确划分，在土地开发收储方面，各类土地出让金由市统一征收，市、区按比例分成。根据南通市政府《关于印发南通市区城市建设和管养体制调整完善方案的通知》[通政发（2008）39号文]，市区两级土地出让金分成标准如下：经营性土地原则上实行熟地出让，市与区按出让金毛收入的35:65分成，少数情况存在生地出让的，市与区按土地出让金毛收入的65:

35分成；低价位商品房及工业性土地出让金全部由区保留。崇川区作为南通市的主城区，土地的出让价值较高，发行人承担城区拆迁改造和土地一级开发的业务，每年均可获得较高的土地出让分成收益。随着崇川区财政收入的持续增长，发行人业务经营规模亦随之逐渐扩大，持续盈利能力也将随之增强。

2005-2016年崇川区土地出让情况

时 间	出让宗数	出让面积(万平方米)	分成金额(万元)
2005年	22	112.25	36,589.93
2006年	15	92.16	96,299.34
2007年	30	98.38	135,686.29
2008年	24	108.03	129,323.75
2009年	24	154.71	96,739.38
2010年	21	211.01	534,029.05
2011年	24	159.85	209,002.11
2012年	24	213.07	166,718.52
2013年	23	207.14	286,472.00
2014年	18	118.41	117,128.00
2015年	21	116.62	406,281.00
2016年	12	139.9	186,466.52
总 计	258.00	1,731.53	2,400,735.89

数据来源：公司提供

(3) 较强的管理运营能力

发行人运用和整合国有资源，以市场化和专业化的模式进行管理和运营，达到利润最大化，实现国有资产的保值和增值。发行人作为

崇川区重要的综合型国有资产管理运营实体，经营范围涉及城区开发建设、基础设施管理与维护、房地产开发、工业园区建设等业务，一方面获得政府在政策、资源等方面的大力支持，另一方面，公司一贯推行市场化、专业化、规范化、透明化战略，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。

（4）较强的盈利能力及融资能力优势

崛起的长三角经济圈为发行人提供了广阔的市场空间和发展机遇，依托崇川区的发展建设，发行人在基础设施建设、安置房和保障房建设领域的盈利能力进一步增强。2014年-2016年，三年平均净利润达到1.48亿元，放眼未来长期内，发行人业务经营将持续稳定增长，盈利能力将得到可靠的长期保证。

此外，发行人作为崇川区基础设施建设、拆迁安置房和保障房建设销售主体，拥有良好的商业信用，和众多金融机构均建立了密切、广泛的合作关系。通过与各大商业银行的良好合作，发行人的经营发展将得到有利的信贷支持，业务拓展能力也有了可靠的保障，通畅的融资渠道更为发行人未来的发展提供了有力的资金支持。

四、发行人主营业务模式、状况及发展规划

（一）发行人主营业务模式及状况

发行人作为南通市崇川区最主要的国有资产和公用事业运营主体，主要通过自身及其下属企业参与南通市崇川区的保障房和安置房建设、城市基础设施建设及厂房和基础配套设施服务等经济领域，在推动崇川区社会和经济发展的同时壮大了企业自身实力。

1、主营业务模式及板块状况

（1）保障性住房、安置房建设和销售

发行人的保障房和安置房建设主要由发行人子公司南通天一置业有限公司和南通天泰置业有限公司负责实施。此外，发行人的下属二级子公司南通科苑投资发展有限公司也承担部分保障房项目的建设任务。天泰置业以完成市、区政府下达的安置房建设任务为目的，在完全市场化的环境中通过土地招拍挂拿地、项目立项、施工建设、产品销售等开发全过程进行业务操作。主要运用自有资本和债务融资的方式进行保障性住房和安置房项目的建设。在进入产品销售阶段安置房由区政府召开相关会议，经周边地块房屋情况，再结合安置房特点，制定出限定价和核定价进行销售。商业用房（包括经营性用房和商品住房）由发行人根据市场定价对外销售。

发行人2014-2016年保障性住房、安置房板块销售收入明细

单位：万元

序号	项目名称	2016 年	2015 年	2014 年
1	学田东苑	-	-	120.32
2	山港桥花苑	101.16	114.70	45.91
3	天山花苑（新胜二期）	434.85	228.26	216.75
4	毓秀家园（风机厂）	514.30	748.27	1,262.83
5	海港一期	-	-	100.78
6	城山家园（西地块）	-	27.67	48.33
7	天山花苑（新胜三期）	249.64	454.78	454.59
8	外滩北苑（外滩小区）	74.36	3.24	150.80
9	锦安花苑（轴承厂）	27.19	83.32	201.55
10	五山新苑（四期）	28.48	19.18	66.00
11	新港花苑（园林路 R10001）	2,668.22	2,853.14	6,375.24
12	书苑坊（新胜四期 R10028）	93.46	248.42	2,262.32
13	景河苑（滨河东城四期 R10027）	427.26	836.77	11,253.87
14	裕景苑（世纪新城 R10038）	931.17	1,192.61	69,645.75
15	惠泽苑（宗地编号：R11006 地块）	5,354.07	17,784.08	20,026.38
16	城北家园（凤栖阁-钟秀安置点 R10057）	1,125.57	5,136.77	21,389.75
17	福景苑（昆仑空调地块 R11070）	925.61	8,862.41	9,564.07

18	颐景苑（合成材料厂 CR11073）	981.60	43,981.57	-
19	荟景苑（景区二期 R12018）	18,750.25	13,404.20	-
20	学士府	18,619.53	80,843.28	-
22	南川园	-	1,980.73	-
23	惠泽苑公租房	-	2,624.37	-
24	龙吟雅苑	55,860.64	49,172.56	-
25	江景苑	19,820.97	21,980.32	-
	合计	126,988.33	252,580.67	143,185.23

资料来源：公司提供

（2）基础设施建设（拆迁项目分成）

发行人基础设施建设业务包括旧城改造、征地拆迁、土地整理和开发业务以及城市基础设施建设业务两个部分。发行人接受市、区两级政府委托从事主城区、崇川开发区、狼山风景区范围内的城建项目、管养维护项目和征地拆迁项目等。对于城建管养项目，崇川区政府每年对主城区，崇川开发区和狼山风景区呈报的年度城建投资计划或维护管养计划审批后，委托发行人组织工程招投标和开工。发行人于每年年底根据工程进度与区财政局结算工程款，并按工程进度向工程单位支付工程款。对于征地拆迁项目，根据南通市政府每年下达并分解到崇川区的城建拆迁任务，区政府在制定拆迁方案后，委托发行人进行征地拆迁和土地平整，待土地达到出让条件后通过市场出让，区财政收到土地出让金分成收入后与发行人结算成本和收益。

发行人城建业务主要包括城区危旧房改造，主、次干路的征地拆迁，经营性土地的征地拆迁和平整，市、区级公益事业项目的建设及前期工作等。2005-2016年，市级项目共完成拆除设施用地28,169.06亩，区级项目共完成拆除设施用地9,375.19亩，支付拆迁款达2,067,198.54万元。

发行人基建征地拆迁项目统计表（2005-2016年）

	项目分类	面积（亩）	户数	累计已付款 （万元）
市级项目	城建工程	7,298.35	4,212	379,389.34
	低价位商品房	6,458.28	4,389	342,188.25
	土地储备项目	7,653.27	4,791	373,628.24
	代建项目	6,032.34	2,523	174,656.06
	公益项目	726.82	248	73,757.12
	合计	28,169.06	16,163	1,343,619.01
区级项目	城建工程	3,780.29	2,857	325,208.29
	低价位商品房	1,778.99	1,284	164,496.37
	土地储备项目	3,093.19	1,943	154,845.14
	代建项目	267.74	258	15,070.72
	公益项目	454.98	1,341	63,959.01
	合计	9,375.19	7,683	723,579.53
总 计		37,544.25	23,846	2,067,198.54

资料来源：公司提供

根据南通市政府2012年2月下发的进一步加快推进主城区“城中村”改造的目标，崇川区政府委托发行人将在通吕运河、通京大道、长江中路等框围而成的城市建成区范围内，共82幅“城中村”地块约203.35万平方米进行改造，包括主城区、崇川开发区、狼山风景区等在内的一系列城建任务和土地整理业务为发行人带来持续的业务增长。

（3）其他业务

发行人下属公司南通市崇川科技创业服务中心有限公司和南通市崇川科技园投资发展有限公司主要面向符合园区产业导向的企业，提供房产租赁，包括向园区内企业职工提供自有房屋出租；向电子企业、服务外包企业、电子商务企业，提供区国资委委托经营的配套职工用房和经营性租赁房产。

2016年度，发行人房屋租金收入共计5,236.57万元，较2015年增

加139.95万元，增长幅度为2.75%。2016年度发行人出租的房屋明细如下表：

发行人 2016 年房屋出租明细表

单位：万元

序号	建筑物名称	租金收入
1	聚贤公寓	229.77
2	智慧谷	191.61
3	聚智谷	50.94
4	数字大厦	232.86
5	狼山工业园	565.82
6	老办公楼	67.22
7	清之华园	467.57
8	苏源工业园	101.45
9	物资大厦、天山花苑等	2,123.28
10	文亮小学	182.03
11	中江国际广场	50.98
12	财会培训中心	2.43
13	标准厂房	153.49
14	新办公楼	68.97
15	老办公楼	34.37
16	清之华园	645.39
17	武警营房	38.39
18	其他	30.00
合计		5,236.57

资料来源：公司提供

2、主营业务收入状况

发行人近三年主营业务收入构成情况

单位：万元，%

项目	2016 年		2015 年		2014 年	
	主营业务收入		主营业务收入		主营业务收入	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
低价位安置房	126,988.33	52.63	252,580.67	78.44	143,185.23	69.84
拆迁项目分成	106,588.65	44.18	64,322.05	19.98	57,844.82	28.21

房屋出租	5,236.57	2.17	5,096.62	1.58	3,994.59	1.95
物业管理	1,861.48	0.77				
代建费	134.60	0.06				
水电转售收入	463.14	0.19				
合计	241,272.77	100.00	321,999.34	100.00	205,024.64	100.00

发行人近三年主营业务成本构成情况

单位：万元，%

项目	2016 年		2015 年		2014 年	
	主营业务成本		主营业务成本		主营业务成本	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
低价位安置房	121,577.47	55.97	231,202.26	80.59	132,067.91	73.00
拆迁项目分成	88,537.35	40.76	51,872.62	18.08	46,649.05	25.79
房屋出租	3,791.97	1.75	3,795.68	1.32	2,193.41	1.21
物业管理	2,840.59	1.31				
代建费						
水电转售收入	462.42	0.21				
合计	217,209.79	100.00%	286,870.56	100.0	180,910.37	100.00

资料来源：审计报告

近年来受政策影响，公司主营业务收入有所波动，2014年、2015年和2016年，发行人主营业务收入分别为205,024.64万元、321,999.34万元和241,272.77万元。2014年、2015年和2016年，发行人低价位安置房收入所占主营业务收入的比重呈现先上升后下降的趋势，分别为69.84%、78.44%和52.63%，拆迁业务分成收入所占主营业务收入的比重逐渐上升，分别为28.21%、19.98%和44.18%。其中，低价位安置房收入出现上述波动，主要是因为2015年公司积极响应国家号召，配合市、区政府相关政策大力开展保障性住房建设项目，2016年随着国家房地产去库存政策的全面铺开，公司保障房的建设数量和进度有所放缓所致。

从近年发行人主营业务变化来分析，2016年度主营业务收入较2015年度减少了80,726.57万元，减少幅度为25.07%，相较于2015年度大幅增长而言存在一定程度的回落。虽然从收入占比来看，低价安置房和拆迁项目分成收入仍然是发行人最主要的两项收入，合计收入占比达到96.81%，但是低价位安置房收入已经较2015年度减少了125,592.67万元，减少幅度达到49.72%；而拆迁分成收入较2015年度增加了42,266万元，增加幅度达到65.71%。上述收入构成的变化反映出发行人作为南通市崇川区负责拆迁和保障房建设的主体，在过去一年中积极落实了国家和地方政府的房地产去库存政策，虽然拆迁规模有所上升，但多数情况下采取了市场化的货币安置手段，相关保障房的建设和销售数量有所减少。未来，随着二线城市房地产库存的进一步消化，相关的保障房建设的力度也将随着政策的要求进行相应调整。

（二）发行人的发展规划

围绕着崇川区建设全省一流主城区和“两个率先”的战略目标，公司将以实现“率先现代化、再造新崇川”为己任，通过自我发展、自主经营，不断提高资产质量、扩大经营规模，增强经济效益，加强市场化管理和运营，在自身发展壮大的同时，实现国有资产的保值增值，逐步成为具备核心竞争力的城市开发建设实体，为建设“二产先进、三产兴旺、科技发达、人文繁荣、环境优美、百姓幸福”的崇川做出更大的贡献。

根据以上发展战略和经营目标，在主营业务方面，公司将着力整合资源，合理配置，在主城区持续加大对城区基础设施建设和拆迁安置房、保障房的投资力度，集中精力做好项目的立项、投资、建设，严格核算，降低成本，强化监督，完善制度，提升项目管理水平，提高资金使用效率，为加快崇川区城市化进程、建设新崇川不懈努力；

在崇川开发区，将服务于开发区载体建设，完善职工生活配套设施，积极开发街道载体资源，为把开发区建成省级生态工业园区积极努力；在狼山风景区，将配合其打造长三角著名休闲旅游目的地的战略规划，积极参与狼山5A级风景名胜区，佛教文化园，民俗博览园，生态养生园等功能园区建设。

在企业管理方面，公司将进一步完善和细化管理制度，加强检查考核，构建高效、协调的公司管理机制，对承建的重大项目（任务）进行分解落实，确保顺利推进，规范市场运作程序，提高企业自身竞争力；在项目融资方面，公司将在继续稳步推进政策性银行、商业银行贷款等传统融资方式的基础上，加大融资方式创新力度，拓宽融资渠道，调整、完善、优化自身融资结构，有效利用企业债券、短期融资券、信托产品等方式进行融资，逐步做强做大国资平台。

第十一条 发行人财务情况

一、发行人财务概况

中兴华会计师事务所对发行人2013-2015年的财务报告进行了审计，于2016年5月10日出具了标准无保留意见的审计报告(中兴华审字[2016]第JS-0976号)；中兴华会计师事务所对发行人2015-2016年的财务报告进行了审计，于2017年4月20日出具了标准无保留意见的审计报告（中兴华审字[2017]第020743号）。

根据发行人2016年10月10日董事会决议，发行人自2016年1月1日期执行《企业会计准则》，同时2016年度财务报告按照《企业会计准则》的规定编制。中兴华会计师事务所根据《企业会计准则第38号-首次执行企业会计准则》的相关规定，对前期财务报告进行追溯调整。因此上述两份审计报告对于发行人2015年度财务数据存在一定

差异。本募集说明书及摘要中发行人2016年度财务数据来源于发行人2015-2016年审计报告，发行人2014年度和2015年度财务数据来源于发行人2013-2015年审计报告。

建议投资者在阅读以下财务信息时，参照发行人2013-2015年完整的经审计的财务报告和发行人2015-2016年完整的经审计的财务报告。发行人近三年（指2014年、2015年及2016年，下同）主要财务报表数据如下：

发行人近三年合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2016.12.31	2015.12.31	2014.12.31
流动资产	2,644,874.09	2,421,238.33	2,371,694.23
非流动资产	558,464.67	484,800.85	457,637.81
资产总计	3,203,338.76	2,906,039.18	2,829,332.04
流动负债	1,338,304.69	1,449,462.58	1,681,106.56
非流动负债	853,399.76	506,051.67	211,918.33
负债合计	2,191,704.45	1,955,514.25	1,893,024.89
所有者权益合计	1,011,634.31	950,524.93	936,307.15

发行人近三年合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2016年度	2015年度	2014年度
主营业务收入	241,272.77	321,999.34	205,024.64
营业成本	217,233.06	286,870.56	180,910.37
销售费用	465.57	875.85	651.16
管理费用	5,126.03	17,581.45	10,779.40
财务费用	(3,020.39)	4,096.62	(1,917.97)
利润总额	23,071.62	13,981.60	15,425.28

净利润	19,444.22	11,727.08	13,277.91
-----	-----------	-----------	-----------

发行人近三年合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2016年度	2015年度	2014年度
经营活动产生的现金流量净额	1,682.82	1,084.38	5,069.67
投资活动产生的现金流量净额	-37,280.81	-42,044.66	-28,260.12
筹资活动产生的现金流量净额	60,775.75	-24,000.40	194,941.90
现金及现金等价物净增加额	25,177.76	-64,960.68	171,751.45

二、发行人财务状况分析

（一）资产负债结构分析

报告期内，公司资产总额保持持续增长，主要由流动资产构成，占比均在 50%以上，发行人近三年流动资产和非流动资产占总资产的比重相对较为稳定。其中，发行人流动资产主要由存货、其他应收款构成。2014 年末两项资产余额分别为 1,064,437.00 万元和 589,074.51 万元，两项资产合计占比达到流动资产的 69.72%；2015 年末两项资产余额分别达到 1,068,380.05 万元和 337,009.13 万元，两项资产合计占比达到流动资产的 58.05%；2016 年末两项资产余额分别达到 1,187,242.51 万元和 489,313.45 万元，两项资产合计占比达到流动资产的 63.39%。发行人非流动资产主要由固定资产和无形资产组成，2016 年末两项资产余额分别达到 122,167.00 万元和 392,114.67 万元，两项资产合计占比达到非流动资产的 92.09%。

（二）营运能力分析

主要营运能力指标

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
主营业务收入（万元）	241,272.77	321,999.34	205,024.64
主营业务成本（万元）	217,233.06	286,870.56	180,910.37
应收账款（万元）	337,615.93	336,783.97	285,403.20
存货（万元）	1,187,242.51	1,068,380.05	1,064,437.00
应收账款周转率（次）	0.72	1.04	0.76
存货周转率（次）	0.19	0.27	0.20
总资产周转率（次）	0.08	0.11	0.08

（三）盈利能力分析

主要盈利指标

单位：万元，%

项 目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
主营业务收入	241,272.77	321,999.34	205,024.64
主营业务成本	217,233.06	286,870.56	180,910.37
毛利润	24,039.71	35,128.78	24,114.27
营业利润	4,689.21	-1,033.84	1,772.21
利润总额	23,071.62	13,981.60	15,425.28
净利润	19,444.22	11,727.08	13,277.91
毛利率（%）	9.96	10.91	11.76
净资产收益率（%）	1.98	1.23	1.43

注：上述财务指标计算方法如下：

毛利率 = (主营业务收入 - 主营业务成本) / 主营业务收入

净资产收益率 = 净利润 / [(所有者权益期初余额 + 所有者权益期末余额) / 2]

（四）偿债能力分析

主要偿债能力指标

项目	2016 年/末	2015 年/末	2014 年/末
流动比率（倍）	1.98	1.67	1.41
速动比率（倍）	1.09	0.93	0.78
资产负债率（%）	68.42	67.29	66.91
利息保障倍数（倍）	54.51	2.92	41.29

注：（1）流动比率=流动资产/流动负债

（2）速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

（3）资产负债率=总负债/总资产

（4）利息保障倍数=（利润总额+利息支出）/利息支出

（五）现金流量分析

现金流量主要指标

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
经营活动现金流入小计	940,867.99	928,510.19	677,540.60
经营活动现金流出小计	939,185.18	927,425.82	672,470.93
经营活动产生的现金流量净额	1,682.82	1,084.38	5,069.67
投资活动现金流入小计	1,215.79	100.00	200.00
投资活动现金流出小计	38,496.60	42,144.66	28,460.12
投资活动产生的现金流量净额	-37,280.81	-42,044.66	-28,260.12
筹资活动现金流入小计	839,058.14	690,702.00	465,237.14
筹资活动现金流出小计	778,282.39	714,702.40	270,295.25
筹资活动产生的现金流量净额	60,775.75	-24,000.40	194,941.90
现金及现金等价物净增加额	25,177.76	-64,960.68	171,751.45

总体来说，发行人资产负债结构合理，盈利能力较强，现金流量充沛，具备良好的流动性和偿债能力，能够保证本期债券按时足额还本付息。

第十二条 已发行尚未兑付的债券

公司以及控股子公司已成功发行一期企业债券和三期公司债券。南通市崇川城市建设投资有限公司 2014 年企业债券于 2014 年 4 月 18 日完成发行，发行额度为 110,000 万元，期限为 7 年期。该企业债券已于 2017 年 4 月 18 日提前偿还本金 2.20 亿元，截至募集说明书日余额 8.80 亿元。南通市崇川城市建设投资有限公司 2016 年公司债券第一期（非公开）于 2016 年 1 月 18 日完成发行，发行额度 100,000 万元，期限为 3 年期，截至募集说明书日已完成第一次付息，尚未还本。南通市崇川城市建设投资有限公司 2016 年公司债券第二期（非公开）于 2016 年 6 月 30 日完成发行，发行额度 50,000 万元，期限为 3 年期，截至募集说明书日已完成第一次付息，尚未还本。南通市崇川城市建设投资有限公司 2016 年公司债券第三期（非公开）于 2016 年 9 月 19 日完成发行，发行额度 50,000 万元，期限为 3 年期，该公司债券尚未完成还本付息。

截至 2016 年 12 月 31 日，发行人以及全资或控股子公司尚未兑付的信托、基金等债权计划如下：

金融机构	金 额	期 限	利率	担保方式
建信信托（建行）	65,490.00	2015 年 10 月 10 日 -2018 年 11 月 30 日	8.50%	保证
兴业国际信托有限公司	50,000.00	2014 年 12 月 3 日 -2017 年 11 月 21 日	9.00%	抵押
华宝信托有限责任公司	50,000.00	2015 年 2 月 11 日 -2018 年 2 月 12 日	10.70%	质押
鑫沅资产管理公司	30,000.00	2015 年 4 月 24 日 -2017 年 4 月 24 日	9.00%	保证
上海凯璞庭（交行）	23,448.00	2015 年 2 月 5 日 -2017 年 6 月 18 日	10.50%	保证

南通国润融资租赁有限公司	2,854.80	2014年3月21日 -2017年12月31日	5.26%	抵押
--------------	----------	----------------------------	-------	----

除此之外，发行人及其全资或控股子公司无其他已发行尚未兑付的企业（公司）债券、中期票据、短期融资券、资产证券化产品、信托计划、保险债权计划、理财产品以及其他各类私募债券品种情况，代建回购、融资租赁、售后回租等方式融资情况。

第十三条 募集资金用途

一、募集资金投向

募投项目资金来源为发行人已经投入的项目资本金7.9亿元和通过项目收益债募集的资金15亿元。本期债券募集资金15亿元，将全部用于R15007地块建设项目和R15008地块建设项目建设。

项目	总投资额 (万元)	募集资金拟投资额 (万元)	募集资金拟投资额占项目 总投资额的比例
R15007地块建设项目	107,000	70,000	65.42%
R15008地块建设目	122,000	80,000	65.57%
合计	229,000	150,000	

（一）项目建设意义

棚户区改造是重大的民生工程和发展工程。为进一步加大棚户区改造力度，让更多困难群众的住房条件早日得到改善，同时，有效拉动投资、消费需求，带动相关产业发展，推进以人为核心的新型城镇化建设，发挥助推经济实现持续健康发展和民生不断改善的积极效应，国务院于2013年发布了《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》，

提出 2013 年至 2017 年改造各类棚户区 1,000 万户的目标，使居民住房条件明显改善，基础设施和公共服务设施建设水平不断提高。

1、推进棚户区改造是全面建设小康社会的客观要求

经过 20 多年的改革开放，我国人民生活总体上达到小康水平，但我们的小康是低水平的、不平衡的、不全面的。住房制度改革以来，房地产开发发展迅速，人民群众的居住环境和条件不断改善。但是棚户区居民绝大多数都是低收入困难群体，他们面临着就业、住房等多重困难，尤其是改善居住条件的愿望十分强烈。加快实施棚户区改造，能够帮助困难群众改善住房条件，从而增强社会凝聚力，促进社会和谐稳定，全面建设小康社会的目标才能够如期实现。

2、棚户区改造是推进城市化进程的必然选择

我国已进入城市建设新的发展阶段，工业化和城市化进程加快，消费结构、产业结构全面升级。棚户区都是平房，土地利用效率很低，通过棚户区改造可大大提高建筑容积率，提高了土地使用价值，不仅可以盘活存量土地，为城市开发建设提供空间载体，还能提高土地利用效率，节约土地资源。同时，棚户区改造不仅改善了居民居住环境，而且改善了城市基础设施条件，完善了城市功能，提升了城市的形象和品位，加快城市化进程。改造棚户区空间，促进工业化与城市化互动发展格局形成，对带动各功能片区有机协调发展十分有利。棚户区改造还能够拉动投资、消费需求，带动相关产业发展，推进以人为核心的新型城市化建设，破解城市二元结构，提高城市化质量。

3、棚户区改造是落实宏观经济调控的有效途径

棚户区改造除解决了棚户区居民的住房环境外，还增加了土地和住宅供给，缓解了房价上涨压力。另外，棚户区改造还能带动建筑业、

建材业等相关产业发展，为调整产业结构、扩大内需也做出了积极的贡献。随着城区功能设施配套逐渐完整，投资环境不断改善，为其进一步发展提供了良好的发展条件。招商引资的加快，工业区发展迅速，从而刺激了整个居住、办公及商务业态等的发展。大规模实施棚户区改造，可以接续形成新的经济增长点，能够同步发挥助推经济实现持续健康发展和民生不断改善的积极效应。

（二）项目建设主体

本项目实施主体为南通天泰置业有限公司。项目收益由项目实施主体划转至发行人，由发行人承担本期债券的本息偿还。

（三）项目建设内容及进度

R15007 地块位于南通市崇川区崇川路北、跃龙南路西侧，土地面积 79,251.55 平方米，地类(用途)为城镇住宅用地，使用权类型：出让。该地块地上建筑面积 173,800 平方米，其中住宅总面积 160,850 平方米，配套公建面积 12,950 平方米，地下建筑面积 74,108 平方米。“R15007 地块建设项目”共安置户数 1,368 户。

R15008 地块位于南通市崇川区任港路南、长江路东侧，土地面积 94,716.51 平方米，地类(用途)为城镇住宅用地，使用权类型：出让。该地块地上建筑面积 203,050 平方米，其中住宅总面积 191,180 平方米，配套公建面积 11,870 平方米，地下建筑面积 75,991 平方米。“R15008 地块建设项目”共安置户数 1,666 户。

该项目符合国家产业政策方向，但 R15007 地块建设项目和 R15008 地块建设项目未列入江苏省省级棚户区改造计划。上述项目已于 2015 年 7 月 28 日启动建设，计划于 2017 年末完工。上述项目资本金均已到位，主要为土地投资和部分建设工程投资。截至 2016

年 12 月 31 日，R15007 地块建设项目完工比例为 57.38%，已完成投资额为 6.14 亿元；R15008 地块建设项目完工比例为 66.80%，已完成投资额为 8.15 亿元。

（四）项目批准情况

该项目已完成必要的审批程序，具体审核情况如下表所示：

项目批文及相关证件	批准文号及编号	发文机关
崇川区发改委关于南通天泰置业有限公司 R15007 地块建设项目核准的批复	崇川发改投资核[2015]10 号	南通市崇川区 发改委
崇川区发改委关于南通天泰置业有限公司 R15008 地块建设项目核准的批复	崇川发改投资核[2015]11 号	南通市崇川区 发改委
崇川区发改委关于南通天泰置业有限公司 R15007 地块项目节能评估报告书的审查意见	崇川发改资环发[2015]10 号	南通市崇川区 发改委
崇川区发改委关于南通天泰置业有限公司 R15008 地块项目节能评估报告书的审查意见	崇川发改资环发[2015]11 号	南通市崇川区 发改委
关于《南通天泰置业有限公司崇川路北、跃龙南路西地块（R15007）安置房项目环境影响报告书》的批复	崇环书复[2014]4 号	南通市崇川区 环保局
关于《南通天一置业有限公司航海仪表厂及周边地块项目环境影响报告书》的批复	崇环书复[2014]3 号	南通市崇川区 环保局
南通市社会稳定风险评估评审表（临江安置点 R15007）	-----	南通市崇川区 人民政府
南通市社会稳定风险评估评审表（航海仪表厂及周边 R15008）	-----	南通市崇川区 人民政府

关于南通天泰置业有限公司保障房项目的情况说明	-----	南通市住房保障和房产管理局
土地使用证 【R15007 地块（临江安置点）】	苏通国用[2015]第 010800001 号	南通市人民政府
土地使用证 【R15008 地块（航海仪表厂及周边）】	苏通国用[2015]第 010700005 号	南通市人民政府
建设用地规划许可证 【R15007 地块（临江安置点）】	地字第 320602201510042 号	南通市规划局
建设用地规划许可证 【R15008 地块（航海仪表厂及周边）】	地字第 320600201510043 号	
建设工程规划许可证 【R15007 地块（临江安置点）】	建字第 320602201510157 号	南通市规划局
建设工程规划许可证 【R15008 地块（航海仪表厂及周边）】	建字第 320600201510102 号	
建设工程施工许可证 【R15007 地块（临江安置点）】	320602201508240101 号	南通市城乡建设局
建设工程施工许可证 【R15008 地块（航海仪表厂及周边）】	320602201508100101 号	

二、募投项目现金流测算

（一）募投项目收入情况

本期债券包含的 R15007 地块建设项目和 R15008 地块建设项目收入主要由销售收入和财政专项补贴资金构成：

1、销售收入

项目销售收入主要由保障房销售收入以及车位销售收入组成。

（1）保障房销售收入

根据《关于 2016 年南通市崇川区棚户区改造项目拆迁安置方案说明》，本项目安置面积以内的按照 6,000 元/平方米定价，超出合法安置面积 15%以内部分按照 6,800 元/平方米定价，剩余部分按照 7,300 元/平方米定价。安置房销售可获得总收入 106,362.1 万元。

根据《关于 2016 年南通市崇川区棚户区改造项目拆迁安置方案说明》，本项目安置面积以内的按照 6,000 元/平方米定价，超出合法安置面积 15%以内部分按照 7,200 元/平方米定价，剩余部分按照 7,880 元/平方米定价。安置房销售可获得总收入 131,703.9 万元。

具体销售收入计算和销售计划见下表：

安置住宅销售收入情况表

项目	等面积拆迁安置房销售		超面积拆迁安置房销售		总收入 (万元)
	面积 (m ²)	收入 (万元)	面积 (m ²)	收入 (万元)	
R15007 地块建设项目	80,425.0	48,255.0	80,425.0	58,107.1	106,362.1
R15008 地块建设项目	95,590.0	57,354.0	95,590.0	74,349.9	131,703.9
合计	176,015.00	105,609.00	176,015.00	132,457.00	238,066.00

安置房销售计划表

项目	总面积(m ²)	销售计划(m ²)					
		2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年
R15007 地块建设项目	160,850.00	-	-	40,212.5	40,212.5	40,212.5	40,212.5
R15008 地块建设项目	191,180.00	-	-	47,795.0	47,795.0	47,795.0	47,795.0
合计	352,030.00		-	88,007.50	88,007.50	88,007.50	88,007.50

(2) 车位销售收入

根据《关于 2016 年南通市崇川区棚户区改造项目拆迁安置方案说明》，本项目车位按照 40,000 元/个定价。共将实现车位销售收入 5,452.00 万元。

根据《关于 2016 年南通市崇川区棚户区改造项目拆迁安置方案说明》，本项目车位按照 50,000 元/个定价。共将实现车位销售收入

8,005.00 万元。

车位销售收入情况和销售计划如下：

项目车位销售收入情况表

项目	车位数（个）	单价（万元/个）	收入（万元）
R15007 地块建设项目	1,363	4	5,452.00
R15008 地块建设项目	1,601	5	8,005.00
合计	2,964	9	13,457.00

综合考虑以上棚户区改造安置住宅销售收入和车位销售收入，募投项目共可产生 251,523.00 万元的销售收入。

发行人的总销售计划如下：

募投项目销售收入计划表

项目	合计 (万元)	销售收入					
		2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年
R15007 地块建设项目 -安置房	106,362.1	-	-	26,590.5	26,590.5	26,590.5	26,590.6
R15007 地块建设项目 -车位	5,452.0	-	-	1,363.0	1,363.0	1,363.0	1,363.0
R15008 地块建设项目 -安置房	131,703.9	-	-	32,926.0	32,926.0	32,926.0	32,925.9
R15008 地块建设项目 -车位	8,005.0	-	-	2,001.25	2,001.25	2,001.25	2,001.25
合计	251,523.00	0.00	0.00	62,880.75	62,880.75	62,880.75	62,880.75

2、财政专项补贴资金

为了保障保障房工程的顺利实施，预计 R15007 地块建设项目还将获得财政补贴资金 60,000 万元，R15008 地块建设项目还将获得财政补贴资金 60,000 万元。

安置房财政专项补贴计划表

项目	财政补贴	补贴计划(万元)
----	------	----------

	(万元)	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年
R15007 地块建设项目	60,000.00	-	-	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00
R15008 地块建设项目	60,000.00	-	-	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00
合计	120,000.00	0.00	0.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00

(二) 募投项目现金流测算

R15007 地块建设项目和 R15008 地块建设项目分别按销售收入的 5.5%计提营业税金及附加，增值税按销售收入 2%的比例计提，保障房项目政府补贴资金可全额用于还本付息。项目销售期间，按照销售收入的 0.1%估算经营成本，其中包括项目的物业销售等管理费用。扣除建设投资、各项税费和运营成本后，净现金流量为 123,407.20 万元。

项目在债券存续期内的现金流情况详见下表：

募投项目现金流量测算表

单位：万元

项目	合计	建设期		销售期			
		2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年
现金流入	371,523.00	-	-	92,880.70	92,880.70	92,880.70	92,880.70
销售收入	251,523.00	-	-	62,880.70	62,880.70	62,880.70	62,880.70
其中：安置房	238,066.00	-	-	59,516.50	59,516.50	59,516.50	59,516.50
车位	13,457.00	-	-	3,364.30	3,364.30	3,364.30	3,364.30
财政补贴	120,000.00	-	-	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00
现金流出	248,115.70	149,500.00	79,500.00	4,778.90	4,778.90	4,778.90	4,778.90
建设投资	229,000.00	149,500.00	79,500.00	-	-	-	-
营业税金及附加	13,833.80	-	-	3,458.40	3,458.40	3,458.40	3,458.40
增值税	5,030.50	-	-	1,257.60	1,257.60	1,257.60	1,257.60
经营成本	251.5	-	-	62.9	62.9	62.9	62.9
净现金流量	123,407.20	-149,500.00	-79,500.00	88,101.80	88,101.80	88,101.80	88,101.80

三、募集资金使用计划及管理制度

（一）募集资金使用计划

发行人将按照本募集说明书承诺的募集资金用途，制定详细的资金使用计划，组织募集资金的使用运作，通过多种方式规范本期债券募集资金的管理、使用和偿还，以保障公司和投资者的利益。

本期债券募集资金将根据项目进度及资金支付进度，分期投入到项目中。对于使用本期债券募集资金的投资项目将根据工程进度情况和项目资金预算情况统一纳入公司的年度投资计划进行管理。投资项目应按资金使用计划进度实施，发行人相关部门将细化具体工作进度，保证各项工作能按计划进度完成，并定期向财务部提供具体工作进度计划和具体实施情况。

（二）募集资金管理制度

发行人将根据募集说明书披露用途使用本期债券募集资金，保证专款专用。发行人已根据《中华人民共和国会计法》、《企业会计准则》等国家相关政策法规和公司有关管理规定，在公司内建立规范、高效、有序的财务管理体系，制订并完善了一系列财务管理制度。使用募集资金时，发行人将按照公司资金使用的相关规定，严格履行资金使用申请和审批手续，严防对发行人拥有实际控制权的个人、法人或其他组织及其关联方占用募集资金。

发行人制定了完善的资金管理制度。为确保募集资金的专款使用，发行人与监管银行签署了《账户监管协议》，并在监管银行开立募集资金使用专项账户。该账户仅用于本期债券募集说明书所述的募集资金用途项目资金的存储和使用，不用作其他用途。监管银行将负责监督发行人严格按照本期债券募资用途使用募集资金。若发行人未按募

集说明书中披露的用途使用募集资金的，监管银行应该拒绝发行人的提款要求。

发行人将严格按照国家发改委关于债券募集资金使用有关规定以及公司对募集资金使用管理的有关规定，对本期债券募集资金进行集中管理和统一调配，并指定专门部门负责本期债券募集资金的总体调度和安排，对募集资金支付情况建立详细的账务管理并及时做好相关会计记录。在项目建设过程中，发行人将加强投资预算管理，按照项目建设进度与营运实际需要分批次拨付债券资金。另外，发行人将不定期对募集资金投资项目的资金使用情况进行现场检查核实，确保资金做到专款专用，用于募投项目，确保资金使用符合公司、出资人和投资人的利益。

四、项目建设的保障措施

1、若项目建设期间出现资金缺口，包括但不限于项目使用资金超出预算等情形，发行人将采取以下应对措施，以确保项目资金落实到位：

（1）发行人以自有资金为项目资金来源落实提供有力的支持

发行人 2014-2016 年的营业收入分别为 20.50 亿元、32.20 亿元和 24.18 亿元。发行人 2014-2016 年的净利润分别为 1.33 亿元、1.17 亿元和 1.94 亿元，三年平均净利润为 1.48 亿元，能够在项目资金来源出现缺口的情况下以自有资金对项目资金进行补足。

（2）发行人以自身变现性较强的资产为项目资金来源落实提供进一步的保障

截至 2016 年 12 月 31 日，发行人拥有货币资金 460,835.95 万元。当项目资金来源出现缺口时，发行人可将上述资产用于落实项目资金。

2、本项目为南通市崇川区重要项目，已计入南通市全市重点项目，项目主要目的为改善南通市崇川区居民生产生活条件，统筹城乡发展，以优化用地结构和节约集约用地，完善城镇建设，配套公共基础设施。R15007 地块建设项目和 R15008 地块建设项目建设所处地点水文地质条件简单，历史上从未发生过重大事故引起的工程损失，发生工程损失的可能性极小，且本项目为普通棚户区改造项目，不存在重大技术问题影响施工进度，工程进度能够得到保障，考虑到成本费用等原因，公司管理层未购买工程保险。

第十四条 第三方评估

南通新天会计师事务所有限公司根据国家有关法律、法规，采用必要的价值分析方法，对南通市崇川区 R15007 和 R15008 地块建设项目进行了预期经济效益及现金流的测算及分析，并出具了《关于对南通市崇川区 R15007、R15008 地块建设项目预期经济效益及现金流的测算分析报告》，主要内容如下：

一、评估测算的依据

评估测算工作中所遵循的经济行为依据、法律依据、权属依据和取价依据为：

（一）经济行为依据

- 1、《南通市崇川城市建设投资有限公司董事会决议》；
- 2、《南通市崇川城市建设投资有限公司股东批复》
- 3、《南通市崇川区保障性住房建设项目收益债券本息偿还差额补偿协议》

（二）法律法规依据

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过，1995年1月1日施行）；

2、《省政府关于加快棚户（危旧房）改造工作的意见》（苏政发[2013]108号）；

3、本次评估中涉及的国家及地方其他相关法律、法规。

（三）权属依据

- 1、南通市崇川城市建设投资有限公司企业法人营业执照；
- 2、南通市崇川城市建设投资有限公司组织机构代码证；
- 3、南通崇川区 R15007 和 R15008 地块建设项目相关政府批文。

（四）取价依据

1、南通市物价局文件《关于崇川路北、跃龙南路西地块保障性限价房相关价格的通知》（通价服[2013]209号）和《关于航海仪表厂及周边地块保障性限价房相关价格的通知》（通价服[2013]197号）；

2、《关于 2016 年南通市崇川区棚户区改造项目拆迁安置方案说明》

二、评估测算假设

（一）交易假设：假定待评估的项目已经处在交易过程中，评估测算分析人员根据待评估项目的交易条件等模拟市场进行估价；

（二）公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行；

(三) 国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化,项目所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化,无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素造成的重大不利影响。

(四) 有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

(五) 本期债券发行票面年利率为 6.0%。

根据评估测算的要求,本所认定这些假设在本次评估时条件成立。当未来经济环境发生较大变化时,将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

三、评估结论

通过测算,R15007、R15008 地块建设项目静态投资回收期为 4.60 年,综合内部收益报酬率为 15.02%,总收入和总现金流入对本息覆盖倍数为 1.99 倍。根据《南通市崇川区棚户区改造项目收益债券本息偿还差额补偿协议》,在项目建设期,由差额补偿人提供财务支持,利息偿还由差额补偿人进行偿还;在项目销售期,每年的收入及累计可偿债收入、每年的净现金流及累计可偿债现金流都能够覆盖项目本期债券的本金及利息。通过测算,南通市崇川区 R15007、R15008 地块建设项目盈利能力良好,资金回笼预期充足、稳定,发行 15 亿元项目收益债券募集资金可行。

四、项目现金流及本息覆盖情况

募投项目按销售收入的 5.5%计提营业税金及附加,增值税按销售收入的 2%的比例计提,保障房项目政府补贴资金可全额用于还本付息。项目销售期间,按照销售收入的 0.1%估算经营成本,其中包括项目的物业销售等管理费用。

南通新天会计师事务所有限公司测算的 R15007、R15008 地块建

设项目考虑建设投资的净现金流量约为 123,407.44 万元，该棚户区改造项目的总现金注入足以覆盖项目建设总成本，盈利能力良好。

**表 1：R15007、R15008 地块建设
项目收入及本息覆盖倍数测算表**

项目	合计	建设期		销售期			
		2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年
销售收入	251,523.00	-	-	62,880.80	62,880.80	62,880.80	62,880.80
其中：安置房	238,066.00	-	-	59,516.50	59,516.50	59,516.50	59,516.50
车位	13,457.00	-	-	3,364.30	3,364.30	3,364.30	3,364.30
财政补贴	120,000.00	-	-	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00
当年收入（万元）	371,523.20			92,880.80	92,880.80	92,880.80	92,880.80
累计可偿债收入(万元)				92,880.80	176,761.60	215,642.40	257,223.20
每年还本付息额(万元)	186,900.00		9,000.00	9,000.00	54,000.00	51,300.00	63,600.00
每年还本额	150,000.00	-	-	-	45,000.00	45,000.00	60,000.00
每年付息额	36,900.00		9,000.00	9,000.00	9,000.00	6,300.00	3,600.00
累计可偿债收入对当年本息覆盖倍数				10.32	3.27	4.20	4.04
累计可偿债收入对当年本金覆盖倍数					3.93	4.79	4.29
累计可偿债收入对当年利息覆盖倍数				10.32	19.64	34.23	71.45
当年收入对当年本息覆盖倍数				10.32	1.72	1.81	1.46
当年收入对当年本金覆盖倍数					2.06	2.06	1.55
当年收入对当年利息覆盖倍数				10.32	10.32	14.74	25.80

总收入对本息覆盖倍数	1.99
------------	------

**表 2：R15007、R15008 地块建设项目
现金流测算表**

项目	合计	建设期		销售期			
		2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年
现金流入(万元)	371,523.00	-	-	92,880.80	92,880.80	92,880.80	92,880.80
销售收入	251,523.00	-	-	62,880.80	62,880.80	62,880.80	62,880.80
其中：安置房	238,066.00	-	-	59,516.50	59,516.50	59,516.50	59,516.50
车位	13,457.00	-	-	3,364.30	3,364.30	3,364.30	3,364.30
财政补贴	120,000.00	-	-	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00
现金流出(万元)	19,115.76	-	-	4,778.94	4,778.94	4,778.94	4,778.94
建设投资	229,000.00	149,500.00	79,500.00				
营业税金及附加	13,833.78	-	-	3,458.44	3,458.44	3,458.44	3,458.44
增值税	5,030.46	-	-	1,257.62	1,257.62	1,257.62	1,257.62
经营成本	251.52	-	-	62.88	62.88	62.88	62.88
净现金流量（万元）	123,407.44	-149,500.00	-79,500.00	88,101.86	88,101.86	88,101.86	88,101.86
累计净现金流量（万元）	123,407.44	-149,500.00	-229,000.0	-140,898.14	-52,796.28	35,305.58	123,407.44
累计可偿债净现金流量(万元)				88,101.86	167,203.72	201,305.58	238,107.44
每年还本付息额(万元)	186,900.00	-	9,000.00	9,000.00	54,000.00	51,300.00	63,600.00
每年还本额	150,000.00	-	-	-	45,000.00	45,000.00	60,000.00

每年付息额	36,900.00	-	9,000.00	9,000.00	9,000.00	6,300.00	3,600.00
累计可偿债净现金流 对当年本息覆盖倍数				9.79	3.10	3.92	3.74
累计可偿债净现金流 对当年本金覆盖倍数					3.72	4.47	3.97
累计可偿债净现金流 对当年利息覆盖倍数				9.79	18.58	31.95	66.14
当年净现金流对当年 本息覆盖倍数				9.79	1.63	1.72	1.39
当年净现金流对当年 本金覆盖倍数					3.72	4.47	3.97
当年净现金流对当年 利息覆盖倍数				9.79	9.79	13.98	24.47
总现金流入对本息覆 盖倍数	1.99						
内部报酬率(%)	15.02						
静态投资回收期(年)	4.60						

第十五条 偿债保障措施

发行人将以良好的经营业绩为本期债券的还本付息创造基础条件，同时采取本息差额补足制度为本期债券增信，进一步保障债券投资者的合法权益。发行人在全面分析项目未来收益情况及自身财务状况的基础上，对本期债券的本息支付作了充分可行的偿债安排，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、募投项目的良好收益

本期债券募集资金拟投资于南通市崇川区 R15007 地块建设项目和 R15008 地块建设项目，募投项目的良好收益是本期债券能够按时还本付息的基础，是本期债券偿付的最直接收入来源。募投项目收入主要由销售收入和财政专项补贴资金构成：

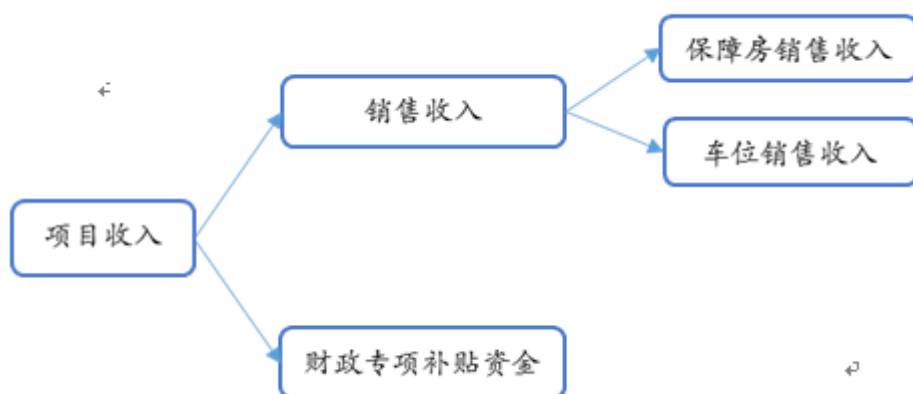


图 1 项目收入构成情况

（一）销售收入

项目销售收入主要由保障房销售收入以及车位销售收入组成。R15007 地块建设项目共计可获得销售收入合计 111,814.1 万元，R15008 地块建设项目共计可获得销售收入合计 139,708.90 万元。发行人出具的具体销售计划表如下：

募投项目销售收入计划表

项目	合计 (万元)	销售收入					
		2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年
R15007 地块建设项目-安置房	106,362.1	-	-	26,590.5	26,590.5	26,590.5	26,590.6
R15007 地块建设项目-车位	5,452.0	-	-	1,363.0	1,363.0	1,363.0	1,363.0
R15008 地块建设项目-安置房	131,703.9	-	-	32,926.0	32,926.0	32,926.0	32,925.9

R15008 地块建设项目-车位	8,005.0	-	-	2,001.25	2,001.25	2,001.25	2,001.25
合计	251,523.00	0.00	0.00	62,880.75	62,880.75	62,880.75	62,880.75

（二）政府专项补贴资金

为了保障保障房工程的顺利实施，预计募投项目还将获得财政补贴资金 120,000 万元。

（三）募投项目收入偿债保障情况

项目在债券存续期内的现金流和本息保障情况良好，扣除项目投资、各项税费及运营成本后，R15007、R15008 地块建设项目考虑建设投资的净现金流量为 123,407.20 万元，项目内部报酬率为 15.02%。项目的投资资金回收较快，盈利能力良好。整体上，项目具有稳定的现金流，债券存续期内收入对债券本息支付覆盖情况良好，盈利能力稳定，投资资金回收有保障，是本期债券本息偿付的基础，而且，根据《2017 年南通市崇川区保障性住房建设项目收益债券本息偿还差额补偿协议》，在项目建设期，由差额补偿人提供财务支持，利息偿还由差额补偿人进行偿还。

二、募投项目资金的封闭运作

为确保本期债券募集资金的封闭运作，发行人与监管银行签署了《账户监管协议》，分别设立了募集资金专项账户、项目收入归集资金专项账户和偿债保障金专项账户，明确了本期债券募集资金使用和后续还款方式。

（一）募集资金专项账户

发行人设立募集资金专项账户，专门用于本期债券募集资金的存储和使用，确保募集资金的使用符合本期债券募集说明书约定的用途，做到专款专用。监管银行将负责监督发行人严格按照本期债券募资用

途使用募集资金。若发行人未按募集说明书中披露的用途使用募集资金的，监管银行应该拒绝发行人的提款要求。

（二）项目收入归集资金专项账户

发行人将在监管银行设立项目收入归集资金专项账户，同时承诺在本期债券存续期内将该账户作为募投项目所产生收入的唯一收款账户，项目收入归集资金专项账户接收到本期债券募集资金投资项目所产生的收入时，发行人应将全部项目收入从归集专户向偿债资金专户划转，作为债券偿债准备金。偿债准备金以待偿付的全部本息为限，划转次数和具体时点可由发行人、债权代理人 and 监管银行根据项目收益实现特点约定，原则上每个计息年度不少于两次。上述条款明确表明本期债券募投项目所产生的收益将优先本期债券的还本付息。若偿债资金专项账户中留存资金足以支付本期债券尚未支付本息合计额，则项目收入归集资金专项账户所归集资金可不再划转至偿债资金专户，由发行人自由支配用于项目运营或其他方面。上述条款明确表明本期债券募投项目所产生的收益将优先进行本期债券的还本付息。

（三）偿债资金专项账户

发行人将设立偿债保障金专项账户，专门用于归集和偿还本期债券的本金和利息，通过对该账户的专项管理，提前准备本期债券的到期应付本息，按约定偿付。按照协议约定，偿债账户是专项用于本期债券本息偿付的账户，除本期债券的本息兑付和银行结算费用外，偿债账户资金不用于其他用途。

上述专户的设立明确了项目资金流转的机制，为本期债券的还本付息提供了制度保障。

（四）监管银行的相关义务

根据监管银行与发行人签订的本期债券《账户监管协议》，监管银行作为本期债券募集资金、项目收入归集资金及偿债资金监管银行，对募集资金的使用、募投项目资金归集与划转承担监督义务，并就偿债资金专户资金情况承担相关通知义务，具体如下：

在本期债券还本付息日（T日）前【20】个工作日（即T-【20】日），如监管银行确认偿债资金账户的资金足够支付当期债券本息，则于当日向发行人报告。在T-【20】日，如偿债资金账户内没有足够的资金用于支付当期债券本息，监管银行应于当日通知发行人要求补足。在T-【5】日，如发行人仍未补足用于支付当期债券本息的资金，监管银行即在后【3】个工作日（T-【2】）再次通知发行人。

若发行人未按照本期债券募集说明书披露的用途使用本期债券募集资金，或未按照相关要求及时足额归集本期债券募集资金投资项目产生的收入现金，资金监管银行应及时将相关情况通知本期债券受托管理人及主承销商，由受托管理人及主承销商向发行人所在地省、县发展改革部门汇报处理。

三、发行人的经营情况

发行人作为崇川区主要的保障房和城市基础设施建设主体，其经营领域和投资范围涵盖了区域内保障房建设等多个方面，在区域内行业处于垄断地位。崇川区正处于经济高速发展的阶段，城市基础设施升级和棚户区改造的需求十分迫切，未来几年将是各类项目集中实施的阶段，发行人的业务量和效益将随着崇川区城市发展而得到提升。

2014-2016年末，发行人净资产分别936,307.15万元、950,524.93万元和1,011,634.31万元。2014-2016年度，发行人分别实现主营业务收入205,024.64万元、321,999.34万元和241,272.77万元，实现净利润13,277.91万元、11,727.08万元和19,444.22万元。较强的资

产实力和盈利能力为发行人本期债券的按时还本付息提供了坚实保障。

另外，近年来崇川区经济增长较快。2016年崇川区实现地区生产总值682.69亿元，同比增长9.20%。从财政实力来看，随着地方经济实力的增强，崇川区财政实力得到大幅提高。2016年崇川区一般公共预算收入为72.53亿元，税收收入以营业税、企业所得税、增值税、契税和其他地方工商税为主。崇川区内经济和财政的稳步发展也为投资补助和政府补贴的支付提供了有力支持。

四、本息差额补足制度

本期债券采用本息差额补足制度债券本息按时足额兑付。其中南通新家园农业投资发展有限公司为差额补偿人。当发行人没有按协议提供足额资金支付债券本息时，南通新家园农业投资发展有限公司将承担差额补足的义务。

具体本息差额补足制度为：

若在每期付息/兑付日前第【20】个工作日（T-20日），偿债资金专户余额不足以支付本期债券当期本息时，监管银行应书面通知差额补偿人，差额补偿人应在【5】个工作日内补足偿债资金专户余额与本期债券当期本息的差额部分。

（一）本息差额补足制度相关法律手续

为明确本期债券的发行人、差额补偿人、债权代理人以及监管银行之间的权利和义务，根据《中华人民共和国合同法》、《国家发展改革委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》（发改办财金〔2011〕1765号）等法律、法规和规章制度的规定，发行人与差额补偿人签署了《差额补偿协议》，约定了发行人的

本息偿还责任、差额补偿人的补偿责任、差额补偿责任的履行、通知方式、各方陈述与保证、违约责任、不可抗力情况、适用法律与争议解决方法、协议的终止条件等相关事项。

1、发行人的本息偿还责任

发行人对本期债券承担各期及全部的本息偿还责任，须按照国家发改委关于本期债券的核准批复文件规定的用途合理使用募集资金，并根据《账户监管协议》的约定将项目收入所产生的资金划转至偿债资金专户，保证偿债资金专户具有足额的偿还能力，保证本期债券每期本息的偿付。当偿债资金专户不足以偿付本期债券当期本息的情形发生时，发行人应当立即或不得迟于知悉相关事件之日起【20】个工作日内以通讯、传真、公告或其他有效方式通知监管银行和债权代理人。

2、差额补偿人的补偿责任

差额补偿人为项目建设期间因本期债券产生的利息提供财务支持，并就本期债券到期本金和利息的偿还所需资金承担差额补偿责任。债券存续期内每期偿债资金专户内账户余额不足以支付本期债券当期本息时，差额补偿人按《差额补偿协议》第【五】条约定的时间和方式补足偿债资金专户余额与应付本期债券本息的差额部分。

3、差额补偿人的违约责任

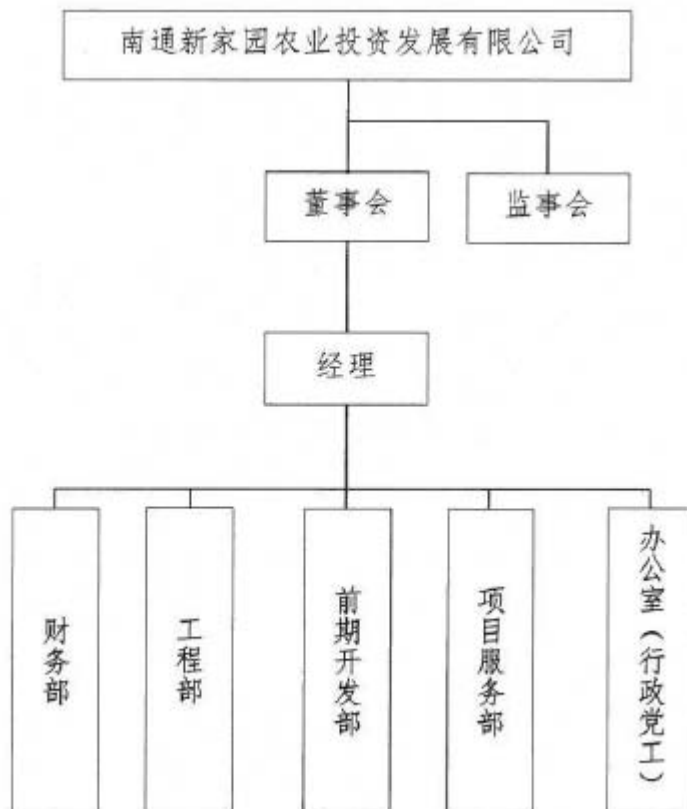
发行人、差额补偿人对本期债券的偿还承担连带责任，即当发行人、差额补偿人未按本协议约定的时间及方式完全履行本期债券的偿还责任及补偿责任时，债权代理人可以要求发行人、差额补偿人中任一方或多方履行本期债券的偿还责任。

（二）差额补偿人情况

1、差额补偿人基本情况

差额补偿人南通新家园农业投资发展有限公司成立于2006年4月，是由南通市港闸区天利和国有资产控股有限公司出资设立的国有公司，现由南通市港闸区人民政府全资控股，并授权南通市港闸区国有资产监督管理委员会履行出资人职责。公司主要经营范围是：粮食收购；农田水利、电力、农业科技、防病防灾、生态农业、农业环保基础设施、新农村基础设施的建设；土地一级开发。公司自成立以来始终坚持以南海市港闸区农业发展规划和产业政策为导向，为南通市港闸区都市型现代农业核心区的建设作出了积极的贡献。

差额补偿人设有财务部、工程部、前期开发部、项目服务部和办公室五个职能部门，组织结构图如下所示：



2、差额补偿人业务情况

差额补偿人的主营业务主要集中在两大板块：一是都市现代化农业建设的建设管理及工程建设业务，主要是万顷良田等工程的开发、建设及管理；二是贸易物流，主要是通过下属子公司创程贸易和北城开发开展钢材销售业务。其中，港闸区万顷良田项目是江苏省万顷良田工程的重要组成部分，对港闸区发展社会经济、改善民生、促进都市生态型现代农业的发展具有深远的影响。

3、差额补偿人财务情况

截至2016年末，差额补偿人资产总计1,279,322.35万元，负债合计707,011.23万元，归属于母公司所有者权益合计542,350.31万元。2016年实现营业收入32,061.41万元，归属于母公司所有者净利润12,704.78万元。公司较为雄厚的资产规模、持续增长的营业收入以及良好的资信情况，将为发行人的偿债提供有力的保障。具体财务情况如下：

差额补偿人最近三年经审计的主要财务数据

单位：万元

项目	2016 年	2015 年	2014 年
资产总计	1,279,322.35	1,409,837.68	1,170,531.69
负债合计	707,011.23	849,801.77	703,806.51
所有者权益合计	572,311.12	560,035.91	466,725.18
主营业务收入	32,061.41	40,714.17	31,630.54
主营业务成本	15,703.23	24,491.94	17,752.61
利润总额	17,128.38	16,487.60	14,077.05
归属于母公司所有者净利润	12,704.78	12,139.03	10,518.51
经营活动产生的现金流净额	32,853.06	34,076.04	74,450.47
投资活动产生的现金流量净额	-91,667.38	-101,340.38	-194,042.33
筹资活动产生的现金流量净额	-4,930.98	85,685.33	155,367.17

期末现金及现金等价物增加额	-63,745.30	18,420.99	28,812.73
---------------	------------	-----------	-----------

五、其他偿债保障措施

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等，努力形成一套确保债券安全兑付的内部机制。

发行人为本期债券成立了偿付工作小组，自偿付工作小组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。

针对发行人未来的财务状况、本期债券自身的特征、募集资金使用项目的特点，发行人将建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息，并根据实际情况进行调整。公司将继续保持良好的财务结构和资本结构，有效安排偿债时间。同时公司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，优化债务结构，完善公司治理，增强财务风险控制能力，为本期债券偿还提供强大的制度保障。

六、债券持有人会议及债权代理人制度

（一）债券持有人会议

为保护本期债券持有人的合法权益，规范债券持有人会议召开程序及职权的行使，发行人与本期债券债权代理人制定并签署了《债券持有人会议规则》，对债券持有人会议的召开、出席、表决和决议等事项的规则进行了明确。当出现发行人不能按期支付本息、发行人减资、合并、分立、解散等影响债券持有人重大权益的事项时，债权代

理人应当按照《债券持有人会议规则》的规定召集和主持债券持有人会议。有关债券持有人会议的详细规定，应参照《债券持有人会议规则》。

（二）债权代理人

为维护本期债券持有人的利益，发行人聘请了东北证券股份有限公司作为本期债券的债权代理人，并与之签订了《债权代理协议》。在本期债券存续期限内，债权代理人将按照债券持有人的最大利益行事，履行指派专人负责本期债券的债权代理事务、召集和主持债券持有人会议、代表债券持有人监督发行人本期债券募集资金的使用、债券募集资金投资项目产生收入的归集和划转、持续关注发行人的资信状况等义务。关于发行人与债权代理人就本期债券的债权代理相关事项达成的详细约定，应参照《债权代理协议》。

综上所述，发行人将按照发行条款的约定，凭借本期债券募集资金投资项目及自身的偿债能力筹措相应的偿债资金，亦将以规范的市场运作和良好的经营业绩，履行到期还本付息的义务。本期债券制订了严密的偿债计划和切实可行的偿债保障措施，足以满足本期债券到期还本付息的需求。上述各项偿债保障措施为本期债券本息的及时足额偿付提供了足够的保障，能够最大限度保护投资者的利益。

第十六条 账户监管

为确保本期债券募集资金的封闭运作，发行人与中信银行股份有限公司南通分行签署了《2017年南通市崇川区棚户区改造项目收益债券偿债资金账户监管协议以及募集资金账户监管协议》和《2016

年南通市崇川区棚户区改造项目收益债券项目收入归集账户监管协议》，分别设立了募集资金专户、项目收入归集专户和偿债资金专户，明确了本期债券募集资金使用和后续还款方式。

一、募集资金专户：发行人于国家发展和改革委员会核准本期债券发行之前的5个工作日之内在中信银行股份有限公司南通分行营业机构设立募集资金专户，专门用于项目收益债券募集资金的接收、存储及划转，不得用于其他用途。本期债券募集资金在任何情况下不得变更用于其他项目，募集资金账户内的资金除用于项目收益债券约定的项目，不得发生任何划转。临时闲置的募集资金，只能用于银行存款、国债、地方政府债、金融债、政府支持债券等流动性较好、低风险保本投资。发行人保证前述投资的真实性并承担由此导致的一切责任。发行人应在本期债券发行之后三个月将募集资金使用专户资金的投资情况告知债权代理人，此后每半年向债权代理人告知投资情况。中信银行南通分行应保证募集资金账户内的资金按约定用途和程序使用，发现有关方面违规操作的，应及时采取相关措施并向有关监管部门报告。

二、项目收入归集专户：发行人于国家发展和改革委员会核准本期债券发行之前的5个工作日之内在中信银行股份有限公司南通分行营业机构开设唯一的项目收入归集账户，且该项目收入归集账户为本期债券的唯一项目收入归集账户。项目收入归集账户是用于接收项目运营期间全部收入的专项账户，并按照约定向偿债资金账户划转偿债准备金，偿债准备金以待偿付的全部债券本息为限。本期债券募集资金只能用于约定项目，不能变更募集资金用途，项目收入归集账户接受的项目收入主要为约定项目运营期间形成的收入。项目收入归集账

户接收到本期债券募投项目所产生的收入后，发行人应在每个计息年度内分两次转入偿债资金账户形成偿债准备金。

由于本期债券募投项目实施主体为南通天泰置业有限公司，为发行人子公司，本期债券发行方为发行人方，根据约定，债券募集资金归发行人所有，项目收入和收益权也为发行人所有，同时由发行人偿付本期债券本息，南通天泰置业有限公司只负责项目的承建。发行人应将收入归集账户作为项目收入资金存储和划转的专门账户，募投项目实施主体南通天泰置业有限公司若接收到本期债券募投项目所产生的收入，也应于30个工作日内（若为休息日顺延至下一个工作日）将收入划转至收入归集账户。

三、偿债资金专户：发行人于国家发展和改革委员会核准本期债券发行之前的5个工作日之内在中信银行股份有限公司南通分行营业机构开设唯一的偿债资金账户，专门用于项目收益债券偿债准备资金的接收、存储及划转，包括但不限于从项目收入归集账户中划转的资金、发行人或差额补偿人划入的其他资金。除偿还债券本息外，偿债资金专户资金不得用作其他用途。偿债资金账户内的临时闲置的偿债资金，只能用于银行存款、国债、地方政府债、金融债、政府支持债券等流动性较好、低风险保本投资，并在付息或兑付日前5个工作日全部转化为活期存款，发行人保证前述投资的真实性并承担由此导致的一切责任。发行人应在本期债券发行之后三个月将偿债资金专户资金的投资情况告知债权代理人，此后每半年向债权代理人告知投资情况。

四、监管银行应保证各个账户内资金按约定用途和程序使用，发现有关方面违规操作的，应及时采取相关措施并向有关监管部门报告。

五、发行人应定期将上述账户内临时闲置资金的投资情况及账户余额的变动情况告知债权代理人。发行人不得在上述账户设定任何权利限制。

六、为保障债券持有人的合法权益，债权代理人委托具有证券从业资格的会计师事务所对债券募集资金使用情况、项目收入归集情况每年进行一次专项审计。第三方审计如发现违反本募集说明书披露内容和相关协议约定的行为，将及时报告债权代理人和监管机构。

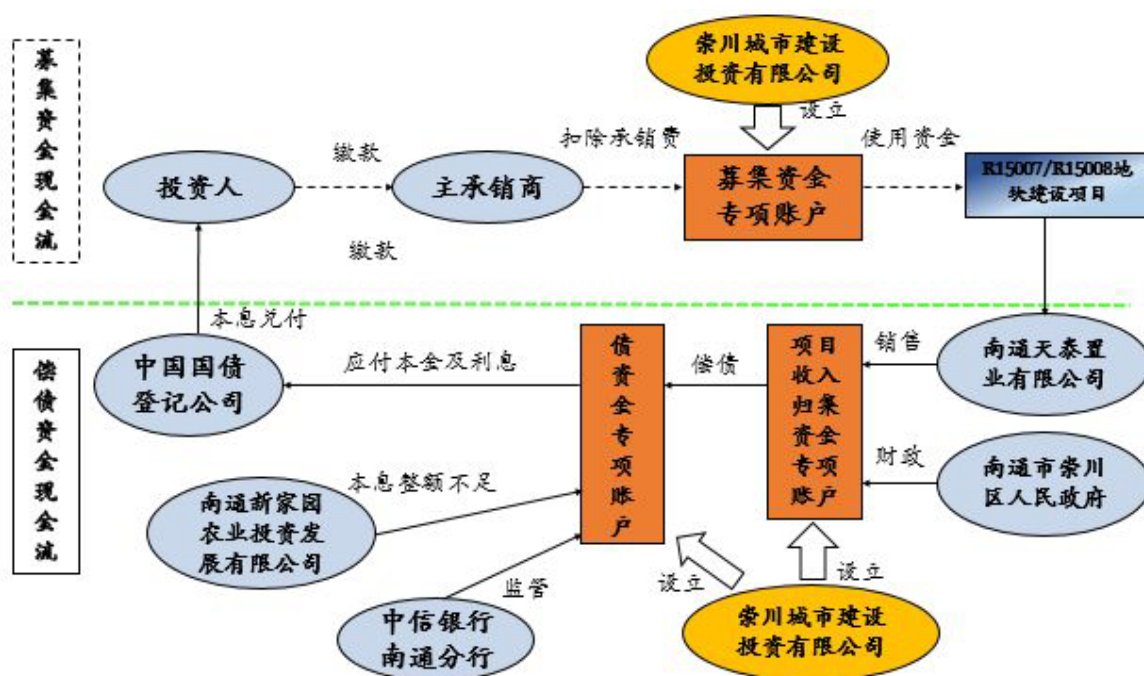


图2 本期债券募集资金流向图

第十七条 投资者保护机制

一、项目收益权的排他性

发行人合法享有项目及其收益的所有权，相关项目的所有直接和可确认的间接收益将根据有关账户协议和账户监管要求，在项目收益债券本息范围内全部用于债券偿债。在债券存续期内，发行人承诺在项目竣工验收并办理权利凭证后，将项目建设运营形成的资产或收益权按照法律法规规定可以抵押的部分，足额向本期债券的债权代理人办理抵质押手续。除上述情形外，在债券存续期内，发行人不对项目及其收益设定抵押、质押等他项权利。

二、投资者保护机制

债券投资者应自行承担与项目收益债券相关的风险。但发行人应明确项目实施主体或项目本身发生重大事项的应对措施。

应对措施包括但不限于：

- 1、启动差额补偿程序；
- 2、启动加速到期条款。

重大事项包括但不限于：

- 1、项目实施主体除募投项目之外的其他资产或业务发生重大不利事项；
- 2、债券发行后，募集资金投资项目超过三个月未开工；
- 3、项目建设或运营过程中出现可能影响项目建设进度或收益的重大事项；
- 4、债项评级下降；
- 5、项目现金流恶化或其他可能影响投资者利益等情况；
- 6、项目收益债券发生违约后的债权保障及清偿安排；
- 7、发生项目资产权属争议时的解决机制。

三、第三方审计

为保障债券持有人的合法权益，债权代理人委托具有证券从业资格的会计师事务所对债券募集资金使用情况、项目收入归集情况每年进行一次专项审计。第三方审计如发现违反本募集说明书披露内容和相关协议约定的行为，将及时报告债权代理人和监管机构。

四、加速到期

发行人在本募集说明书中约定加速到期条款。出现启动加速到期条款的情形时，由债权代理人召开债券持有人大会，经债券持有人大会讨论通过后，可提前清偿部分或全部债权本金，启动加速到期条款的情形包括但不限于：

- 1、债券发行三个月后，项目仍未开工；
- 2、项目建设运营过程中出现重大不利事项，导致项目收益不能达到可行性研究报告和第三方专项意见的预测水平；
- 3、项目实施主体破产，需对项目有关的财产和权益进行清算；
- 4、项目收益超出可行性研究报告和第三方专项意见的预测。

第十八条 风险与对策

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、与本期债券有关的风险与对策

（一）利率风险与对策

受国民经济运行状况和国家宏观政策的影响，市场利率存在波动的不确定性。由于本期债券期限较长，可能跨越一个或一个以上的利率波动周期，在存续期限内，不排除市场利率上升的可能，这将使投

投资者投资本期债券的收益水平相对降低。

对策：在设计本期债券的发行方案时，发行人在考虑债券存续期内可能存在的利率风险的基础上，合理确定本期债券的票面利率，以保证投资人获得长期合理的投资收益。

（二）兑付风险与对策

在本期债券的存续期间，如果由于不可控制的市场及环境变化，发行人不能从预期的还款来源中获得足够资金，可能存在影响本期债券的本息按期得到兑付的风险。而且，募投项目目前仍处于建设前期，预期收益可能会受项目建设或实际销售情况影响较大；同时，在项目建设阶段，项目实施主体自身并不产生收益，利息偿还对外部支持依赖程度较高。

对策：发行人目前经营状况良好，现金流量充足，其自身现金流可以满足本期债券本息偿付的要求。在债券存续期内，发行人将进一步提高管理和运营效率，确保发行人的可持续发展。对债券募集资金封闭式管理，项目收益流入流出均有严格监管，信息披露要求严格，尽可能地降低本期债券的兑付风险。

发行人为本期债券设立了专项偿债账户，并制定严格、周密的偿债资金计提和管理制度，实行独立管理，封闭运行，确保本期债券的本息按期足额偿付。

发行人将通过采取融资渠道多元化等措施，积极调动社会资金，分散投资风险，降低资金成本，确保项目如期建成，为地区经济社会可持续发展做出积极贡献。

（三）流动性风险与对策

由于具体上市或交易流通申请事宜需要在本期债券发行结束后

方能进行，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期上市或交易流通，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易。

对策：本期债券发行结束后，发行人将在主承销商将积极配合下，申请本期债券在银行间债券市场流通上市交易，从而有效降低本期债券投资者的流动性风险。另外，随着债券市场的发展，项目收益债券流通和交易的条件也会随之改善，未来的流动性风险将会有所降低。

（四）财政补贴兑现风险与对策

本募投项目主要由销售收入和财政专项补贴资金构成，财政补贴12亿元虽已通过崇川区人民政府和崇川区人大常委会批复，但发行人无法保证政府一定履约及履约的时间性安排。

对策：发行人已取得崇川区人民政府《区政府关于对南通市崇川区城市建设投资有限公司R15007和R15008棚户区改造项目给予财政补贴并纳入区本级财政预算的议案》的提请审议，以及崇川区人大常委会关于批准南通市崇川区人民政府《关于提请审议对南通市崇川区城市建设投资有限公司R15007及R15008棚户区改造项目给予财政补贴并列入本区级财政预算的议案》的决议。同时，发行人与崇川区政府财政相关部门积极沟通，未来财政补贴的兑现风险将会有所降低。

二、与行业有关的风险与对策

（一）宏观政策风险与对策

国家宏观经济政策的调整可能会影响到发行人的经营活动，不排除在一定的时期内对发行人的经营环境和经营业绩产生不利影响的

可能。

对策：针对国家宏观经济政策调整风险，发行人将加强对国家宏

观经济政策的分析预测，加强与国家各有关部门，尤其是行业主管部门的沟通，建立信息收集和分析系统，做到及时了解政策、掌握政策，制定应对策略。另外，发行人是区属大型国有企业集团，本身对政策感知度较高，受政策变化的影响相对较小。

（二）产业政策风险与对策

发行人目前业务主要是分布于土地开发整理、城市基础设施建设、保障房建设和创业投资领域。因此国家发改委、证监会、国土资源部等部门出台的产业政策可能造成发行人所处行业的营运模式发生变化。受此影响，发行人经营活动或盈利水平可能会出现不利变化。

对策：发行人所参与的行业皆是关系到当地民生问题的基础性行业，历来受到当地政府支持。近年来，崇川区人民政府加快了棚户区改造步伐，不断加大棚户区改造投入，改善崇川区人民生活环境，发行人的业务将继续获得崇川区政府的大力支持。另外，发行人将密切关注国家宏观调控政策动向，尽可能减小产业政策变动对公司经营管理的影响，保障企业持续平稳发展。

（三）经济周期风险与对策

发行人所涉及的业务领域与经济周期具有一定的相关性。如果未来经济增长放慢或出现衰退，土地出让、房地产、基础设施产品等的需求可能减少，从而对发行人经营规模和盈利能力产生不利影响。

对策：发行人已形成了明确的业务模式，在崇川区的国有资产运营领域具有较强的核心竞争力。随着崇川区经济发展水平的提高，城市人口的增加，对棚户区改造、城市基础设施和城镇化建设的需求日益增长，发行人的业务规模和盈利水平也将随之提高，其抵御经济周期风险的能力也将逐步增强。

三、与发行人相关的风险与对策

（一）管理运营风险与对策

由于各种原因，发行人有存在因管理不善、决策失误、重大投资失败等因素导致的企业出现经营困难的可能，这有可能会影响到发行人对本期债券本息的按时支付。

对策：发行人长期以来一直注重科学管理，完善企业的法人治理结构和管理规章并严格执行，完善科学调研和决策程序，对投资项目在投资前仔细调研、科学论证，投资后密切跟踪、积极参与和关注，有力的降低了企业出现运营风险的可能性。

（二）项目建设风险与对策

本期债券募集资金主要用于棚户区改造建设项目，总体投资规模大。如果在项目的建设过程中出现原材料价格上涨以及劳动力成本上涨等重大问题，则有可能使项目实际投资超出预算，施工期延长影响项目的按期竣工和投入运营，并对项目收益的实现产生不利影响。

对策：发行人对募集资金投资项目进行了科学评估和论证，充分考虑了可能影响预期收益的因素。在项目可行性研究和设计施工方案时，发行人通过实地勘察，综合考虑多方面因素，选择最佳方案。项目实施过程中，发行人将选派项目经验丰富的监理队伍加强对工程建设项目的监理，实行建设项目全过程跟踪审计，采取切实措施控制资金支付，避免施工过程中的费用超支、工程延期、施工缺陷等风险，确保项目建设实际投资控制在预算内，并如期按质竣工和及时投入运营。

（三）空置及销售风险与对策

本期募投项目销售收入主要由保障房销售收入以及车位销售收

入组成。如果当地居民对募投项目建设的保障房认可度不高，则有可能出现一定量保障房空置的现象，进而影响销售收入；或者如果房价下跌严重，亦会对销售收入产生影响。

对策：本期债券募投项目地块R15007地块建设项目和R15008地块建设项目位于南通市中心核心地带，周边出让土地和存量土地较少，优越的地理位置在一定程度上降低了项目的空置和销售风险。

本项目收益债的还款保障措施除了项目本身的经营性收入和相应的政府补贴外，发行人账面46.08亿元的货币资金也对本期项目收益债形成偿债保障，同时有南通新家园农业投资发展有限公司作为差额补偿人，当项目出现偿付风险时，差额补偿人会形成差额补偿；本期债券保障房项目建成后，全部保障房均与拆迁户签订协议，所以销售风险较小。

（四）应收款项回收风险与对策

发行人流动资产中对崇川区财政局应收款项金额较大，如果此应收款项回收困难或回收周期较长，不排除无法收回的可能或回收周期过长降低发行人资产流动性的可能。

对策：发行人对崇川区财政局的应收款项主要为募投项目建设相关的基础设施建设业务款项和土地出让金等。一直以来，发行人与崇川区政府保持良好的合作关系，并与其沟通及时，目前发行人已取得崇川区政府对此款项的付款计划和安排，在一定程度上降低了应收款项回收的风险。

第十九条 信息披露

一、信息披露机制

发行人及其他信息披露义务人将按照国家有关规定履行信息披露义务。主承销商将督促和检查发行人履行信息披露义务。信息披露的方式将依照国家有关规定，通过相关媒体进行公告。

二、信息披露安排

本期债券存续期内，将依照《项目收益债暂行管理办法》履行以下信息披露义务：

1、本期债券为公开发行的项目收益债券，其募集说明书等法律文件将置备于必要地点并通过中国债券信息网等相关媒体进行公开披露。

2、发行人和主承销商将在本期债券发行后三个月在中国债券信息网等相关媒体上公告项目实施进展情况及募集资金专项账户、项目收入归集专项账户和偿债资金专项账户的收支情况，此后每半年通报上述情况。在债券存续期内，项目建设、运营情况发生重大变化或发行人发生对债券持有人有重大影响的事项，应按照规定或约定履行程序，并及时公告。

3、发行人、主承销商应保证披露信息的及时性、齐备性、一致性和可理解性。发行人、承销机构、中介机构应保证所披露信息的真实、准确、完整，并承担相应的民事、行政和刑事法律责任。

第二十条 信用评级

经联合资信评估有限公司综合评定，发行人主体长期信用等级为AA，本期债券信用等级为AA。该信用等级反映了本期债券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。

一、评级观点

联合资信评估有限公司（以下简称“联合资信”）对本期债券的评

级，反映了募投项目对当地经济发展产生积极作用。同时本期债券募集资金封闭管理，项目收益流入流出均有严格监管，信息披露要求严格，可有效防范本期债券的操作风险。但联合资信也关注到，本期债券募投项目目前仍处于建设前期，预期收益可能会受到项目建设或实际销售情况波动影响；且在项目建设阶段，募投项目自身并不产生收益，利息偿还对外部支持依赖程度较高。

本期债券偿债来源主要为募投项目自身收益，根据预测，本期债券存续期内的项目收益现金流入量对债券本息偿还覆盖程度较高。同时，本期债券设置了差额补偿机制，差额补偿人（南通**新家园农业投资发展有限公司**，以下简称“新家园农业”）有义务在差额补偿协议正常履行的情况下按约定对本期债券偿债资金专户余额与应付本期债券本息的差额部分进行补足，并承担连带责任。

二、优势

（一）本期债券设置了差额补偿机制，差额补偿人新家园投资对本期债券的偿还承担连带责任。

（二）本期债券募集资金封闭管理，项目收益流入流出均有严格监管，信息披露要求严格，可有效防范本期债券的操作风险。

三、关注

（一）募投项目建设过程中的施工进展、建设资金的筹措等因素对项目如期完工影响较大。

（二）在项目建设阶段，募投项目自身并不产生收益，债券利息偿还对外部支持依赖程度较高。

四、跟踪评级安排

根据相关监管法规和联合资信有关业务规范，联合资信将在本期债项

信用等级有效期内存续期内持续进行跟踪评级，跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

南通市崇川城市建设投资有限公司应按联合资信跟踪评级资料清单的要求及时提供相关资料。联合资信将在本期债项评级有效期内每年至少完成一次跟踪评级，在企业年报披露后两个月内发布跟踪评级结果和报告。

南通市崇川城市建设投资有限公司或本期债项如发生重大变化，或发生可能对南通市崇川城市建设投资有限公司或本期债项信用等级产生较大影响的重大事项，南通市崇川城市建设投资有限公司应及时通知联合资信并提供有关资料。

联合资信将密切关注南通市崇川城市建设投资有限公司的经营管理状况、外部经营环境及本期债项相关信息，如发现南通市崇川城市建设投资有限公司出现重大变化，或发现存在或出现可能对南通市崇川城市建设投资有限公司或本期债项信用等级产生较大影响的事项时，联合资信将就该项进行必要调查，及时对该项进行分析，据实确认或调整信用评级结果。

如南通市崇川城市建设投资有限公司不能及时提供跟踪评级资料，导致联合资信无法对南通市崇川城市建设投资有限公司或本期债项信用等级变化情况做出判断，联合资信可以终止评级。

联合资信将指派一个联系人及时与委托人联系，并按照监管要求及时出具跟踪评级报告和结果。联合资信将按相关规定报送及披露跟踪评级报告和结果。

第二十一条 法律意见

发行人聘请北京大成（南通）律师事务所作为本期债券发行的专项法律顾问。该所依据《公司法》、《证券法》、《企业债券管理条例》等法律法规出具了法律意见书，法律意见书主要结论如下：

一、发行人已就本期债券发行履行了其章程规定的内部审核程序，发行人的出资人批复内容合法有效。本期债券取得国家发改委审核批准手续后即完成本期企业债券发行的批准程序。

二、发行人系在中国境内依法设立合法存续的国有独资企业，具有企业法人资格，不存在依据中国法律、行政法规和发行人章程规定应当终止或解散的情形，不存在持续经营的法律障碍。发行人具有实施项目的资质。

三、本期债券的发行符合法律、法规及规范性文件规定的实质条件。

四、发行人设立的程序、资格、条件及方式等均符合当时有关法律、法规和规范性文件的规定，并已得到有权部门的批准，合法有效；发行人股东依法合法存续，具备法律、法规和规范性文件规定的担任股东的资格；发行人股东所持的股权不存在质押、冻结和其他权利受限的情形，不存在重大权属纠纷。

五、发行人拥有独立的业务，资产完整、权属明确，在资产、人员、机构和财务等方面具有独立性，具备完整的经营管理体系，能直接面对市场自主经营，在独立性方面不存在严重缺陷和法律障碍。

六、发行人业务情况正常，发行人已聘请具有从事公司债券信用评级业务资格的评级机构对本期债券进行信用评级，符合《企业债券

管理条例》第十五条第二款和《国家发展和改革委员会关于进一步改进和加强公司债券管理工作的通知》第七条第一款的规定。

七、发行人与崇川区国资办无重大关联交易，发行人与崇川区国资办之间不存在同业竞争。

八、发行人对主要财产具有合法的所有权或使用权，目前不存在权属纠纷或潜在纠纷；发行人拥有的主要财产除已披露外，不存在其他抵押、质押或其他权利受限情形，发行人对其拥有的主要财产行使所有权和/或使用权不存在现实及潜在的法律风险。

九、发行人重大债权债务以及或有事项未对发行人正常经营构成实质性影响。

十、发行人股权划拨履行了相关法律手续，符合当时的法律、法规和规范性文件的规定。发行人近期无重大资产置换、资产处置行为及计划。

十一、发行人近三年依法纳税，不存在被税务部门处罚的情形。

十二、发行人的本次募投项目符合国家环境保护法律、法规的要求。

十三、发行人本次募集资金投资项目已依据项目建设要求取得了相应的备案、批文、许可或证书；募集资金投资项目未违反国家产业政策、投资管理、环境保护、土地管理以及其他法律、法规和规范性文件的规定。

十四、发行人不存在对本期企业债券发行构成实质影响的重大诉讼、仲裁或行政处罚事项。

十五、本期债券募集说明书及其摘要在重大法律事项上不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏而引致的法律风险。

十六、本期债券发行承销协议及承销团协议系各方的真实意思表示，对各方的权利义务作了明确约定，内容合法，形式完备，符合相关法律法规的规定。

本次发行的评级机构具有对本期债券进行信用评级的资格，具备出具上述评级报告的资格，与发行人不存在关联关系。

相关协议签署主体均具有完全的民事权利能力和民事行为能力，协议内容及形式符合《合同法》和中国现行法律、法规和规范性文件之规定，合法、有效，该等协议的履行不存在法律障碍。

根据《国务院办公厅关于印发国家发展和改革委员会主要职能内设机构和人员编制规定的通知》（国办发〔2008〕102号），国家发改委会财政金融司的职能为提出直接融资的发展战略和政策建议，按分工核准非上市公司发行企业（公司）债券。本期债券发行总额、债券期限、债券利率、还本付息方式、发行期限、发行方式等经国家发改委会批准后，合法有效。

综上所述，北京大成（南通）律师事务所律师发行人具备公开发行本期债券的主体资格和发行本期债券的法定条件，发行人已经履行了发行本期债券的内部决策和批准程序，本期债券的发行尚需经国家发改委会审核批准。

第二十二条 其他应说明的事项

一、上市安排

本期债券发行结束后1个月内，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市交易申请。

二、税务说明

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。

第二十三条 备查文件

一、备查文件

- （一）国家发展和改革委员会对本期债券公开发行的核准文件；
- （二）2017年南通市崇川区保障性住房建设项目收益债券募集说明书及其摘要；
- （三）中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）为本期债券出具的发行人2013-2015年经审计的财务报告和发行人2015-2016年经审计的财务报告；
- （四）南通新家园农业投资发展有限公司2014-2015年经审计的财务报告和2015-2016年经审计的财务报告；
- （五）联合资信评估有限公司为本期债券出具的信用评级报告；
- （六）北京市大成（南通）律师事务所为本期债券出具的法律意见书；
- （七）《2017年南通市崇川区保障性住房建设项目收益债券本息偿还差额补偿协议》；
- （八）《2016年南通市崇川区棚户区改造项目收益债券债权代理协议》；
- （九）《2016年南通市崇川区棚户区改造项目收益债券债券持有人会议规则》；
- （十）《2017年南通市崇川区棚户区改造项目收益债券偿债资金账户监管协议以及募集资金账户监管协议》；
- （十一）《2016年南通市崇川区棚户区改造项目收益债券项目收

入归集账户监管协议》;

(十二)《投资者风险告知书》

二、查询地址

投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点查询上述备查文件:

(一)南通市崇川城市建设投资有限公司

住所:南通市跃龙南路36号

联系人: 邬振德

查询电话: 0513-85062270

传真: 0513-85529527

邮政编码: 226001

(二)东北证券股份有限公司

东北证券股份有限公司

联系人: 李宗泽

住所: 吉林省长春市生态大街6666号

联系电话: 010-63210767

传真: 010-63210784

邮政编码: 100033

投资者可在本期债券发行期内到国家发改委网站(www.sdpc.gov.cn)、中国债券信息网(www.chinabond.com.cn)查询本期募集说明书及其摘要。

如对本募集说明书及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：本期债券发行网点表

2017 年南通市崇川区保障性住房建设项目收益债券发行网点表

地点	序号	承销商	网点名称	地址	联系人	电话
北京市	1	东北证券股份有限公司△	固定收益部	北京市西城区锦什坊街 28 号恒奥中心 D 座 7 层	沙沙	010-63210782
济南市	2	中泰证券股份有限公司	投资银行业务委员会资本市场部	济南市市中区经七路 86 号 2501 房间	陶云	0531-68889292
北京市	3	西部证券股份有限公司	投资银行部	北京西城区月坛南街 59 号新华大厦 3 层	高为	010-68086722
北京市	4	国信证券股份有限公司	固定收益事业部	北京市西城区金融大街兴盛街 6 号国信证券大厦 3 层	刘思然	010-88005020