

2018 年南京滨江投资发展有限公司 公司债券募集说明书



发行人

南京滨江投资发展有限公司



主承销商



天风证券股份有限公司

二〇一八年十一月

重要声明及提示

一、发行人声明

发行人承诺不承担政府融资职能，本次债券不涉及新增地方政府债务。

二、发行人董事会声明

发行人董事会已批准本次债券募集说明书及其摘要，发行人全体董事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次债券募集说明书及其摘要中财务报告真实、完整。

四、主承销商勤勉尽职声明

本次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，确认本次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。

五、律师事务所及律师声明

本次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

凡欲认购本次债券的投资者，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。主管部门对本次债券发行所

作出的任何决定，均不表明其对债券风险作出实质性判断。

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

凡认购、受让并持有本次债券的投资者，均视为同意《2018 年南京滨江投资发展有限公司公司债券持有人会议规则》，接受《2018 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》、《2018 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。投资者在评价本次债券时，应认真考虑本次债券募集说明书中列明的各种风险。

七、其他重大事项或风险提示

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

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

本次债券的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、审计机构江苏苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）、律师事务所江苏丰硕律师事务所及信用评级机构中诚信国际信用评级有限责任公司均已出具综合信用承诺书，明确了诚信自律要求和违规惩戒措施。

八、本次债券基本要素

（一）**债券名称：**2018 年南京滨江投资发展有限公司公司债券（简称“18 滨江投资债”）。

(二) 发行总额：不超过人民币 9.50 亿元（含）。

(三) 发行价格：本次债券的面值为 100 元，平价发行。

(四) 债券期限和利率：本次债券为 7 年期固定利率债券，票面年利率不超过 Shibor 基准利率加上基本利差（Shibor 基准利率为发行公告日前 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，基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入）。本次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，由发行人与簿记管理人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，在本次债券存续期内固定不变。本次债券采用单利按年计息，不计复利。

(五) 还本付息方式：本次债券每年付息一次，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：本次债券采取簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）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) 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 股证券账户的机构投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)。

(八) 债券担保: 本次债券由南京江宁城市建设集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

(九) 信用评级: 经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定, 发行人的主体信用级别为 AA, 本次债券的信用级别为 AA+。

(十) 上市或交易流通安排: 本次债券发行结束后 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, 投资者投资本次债券应缴纳的有关税款由投资者自行承担。

目 录

释 义.....	i
第一条 债券发行依据	1
第二条 本次债券发行的有关机构	2
第三条 发行概要	7
第四条 认购与托管	10
第五条 债券发行网点	12
第六条 认购人承诺	13
第七条 债券本息兑付办法	15
第八条 发行人基本情况	16
第九条 发行人业务情况	37
第十条 发行人财务情况	74
第十一条 已发行尚未兑付的债券	111
第十二条 募集资金用途	112
第十三条 偿债保障措施	120
第十四条 投资者保护	134
第十五条 风险与对策	140
第十六条 信用评级	147
第十七条 法律意见	150
第十八条 其他应说明的事项	154
第十九条 备查文件	155

释 义

在本募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

发行人/公司/滨江投资	指	南京滨江投资发展有限公司
本次债券	指	2018年南京滨江投资发展有限公司公司债券
本次发行	指	本次债券的发行
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本次债券而制作的《2018年南京滨江投资发展有限公司公司债券募集说明书》
最近三年及一期/近三年及一期	指	2015-2017年度及2018年1-3月
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
滨江经济开发区/开发区	指	南京江宁滨江经济开发区
滨江经开区管委会/管委会	指	南京江宁滨江经济开发区管理委员会
江宁开发区	指	江宁经济技术开发区
市政工程公司	指	南京江宁滨江市政工程有限公司
资产公司	指	南京泰鑫资产经营管理有限公司
滨江港公司	指	南京滨江港建设有限公司

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
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《公司登记管理条例》	指	《中华人民共和国公司登记管理条例》
《通知》、《发改财金〔2004〕1134号》	指	《国家发展和改革委员会关于进一步改进和加强公司债券管理工作的通知》(发改财金〔2004〕1134号)
《简化通知》、《发改财金〔2008〕7号》	指	《国家发展和改革委员会关于推进公司债券市场发展、简化发行核准程序有关事项的通知》(发改财金〔2008〕7号)
主承销商/债权代理人	指	天风证券股份有限公司
承销商	指	负责承销本次债券的一家、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
资金账户监管协议	指	《2017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》
中诚信国际	指	中诚信国际信用评级有限责任公司
债权代理协议	指	《2017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	《2017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次债券的份额承担债券发行的风险，在发行期结束后，将各自未售出的本次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次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次债券的最终发行利率的过程
监管银行	指	江苏银行股份有限公司营业部
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

第一条 债券发行依据

本次债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2018〕17号文件批准公开发行。

本次债券业经江苏省发展和改革委员会苏发改财金发〔2017〕928号文件转报国家发展和改革委员会。

本次债券业经南京滨江投资发展有限公司股东会于2016年9月29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2016年9月2日出具的董事会决议同意申请公开发行。

第二条 本次债券发行的有关机构

一、发行人：南京滨江投资发展有限公司

住所：南京市江宁区铜井镇牧龙

法定代表人：谈永国

联系人：张青锋

联系地址：南京市江宁滨江经济开发区天成路 18 号

联系电话：025-86129639

传真：025-86122909

邮政编码：211199

二、承销团

（一）主承销商：天风证券股份有限公司

法人代表：余磊

联系人：杨羽云、李佳佳、薛晗

联系地址：北京市西城区佟麟阁路 36 号

联系电话：010-59833001、010-59833011

传真：010-65534498

邮政编码：100031

（二）分销商

1、东吴证券股份有限公司

住所：苏州工业园区星阳街 5 号

法定代表人：范力

联系人：王茂华、谢悦

联系地址：苏州工业园区星阳街 5 号

联系电话：0512-62938508、0512-62938150

传真：0512-62938500

邮政编码：215021

2、中邮证券有限责任公司

住所：陕西省西安市唐延路 5 号（陕西邮政信息大厦 9-11 层）

法定代表人：丁奇文

联系人：袁廷舟

联系地址：北京市东城区珠市口东大街 17 号

联系电话：010-67017788

传真：010-67017788

邮政编码：100030

三、审计机构：江苏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：025-83312769

传真：025-83319371

邮政编码：210009

四、信用评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司

住所：北京市西城区复兴门内大街 156 号北京招商国际金融中心

D 座 7 层

法定代表人：闫衍

联系人：杨晨晖、孙向男

联系地址：北京市西城区复兴门内大街 156 号北京招商国际金融

中心 D 座 7 层

联系电话：010-66428877

传真：010-66426100

邮政编码：100031

五、发行人律师：江苏丰硕律师事务所

住所：江苏省南京市竹山路 88 号金钥匙大厦 4 楼

经办律师：李群、聂文婕

联系地址：江苏省南京市竹山路 88 号金钥匙大厦 4 楼

联系电话：025-86189598

传真：025-86189598

邮政编码：210000

六、债权代理人：天风证券股份有限公司

法人代表：余磊

联系人：杨羽云、李佳佳、薛晗

联系地址：北京市西城区佟麟阁路 36 号

联系电话：010-59833001、010-59833011

传真：010-65534498

邮政编码：100031

七、监管银行：江苏银行股份有限公司营业部

住所：江苏省南京市秦淮区中华路 26 号

负责人：谢以玉

联系人：张旭东

联系地址：江苏省南京市秦淮区中华路 26 号

联系电话：025-58588102

传真：025-58588130

邮政编码：210001

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：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 层

法定代表人：聂燕

联系人：王博

联系地址：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 34

层

联系电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮政编码：200120

九、担保人：南京江宁城市建设集团有限公司

住所：南京市江宁区东山街道金箔路 577 号

法定代表人：许世新

联系人：欧真真

联系地址：南京市江宁区东山街道金箔路 577 号

联系电话：025-51197936

传真：025-51197936

邮政编码：211100

第三条 发行概要

一、**发行人：**南京滨江投资发展有限公司。

二、**债券名称：**2018 年南京滨江投资发展有限公司公司债券（简称“18 滨江投资债”）。

三、**发行总额：**不超过人民币 9.50 亿元（含）。

四、**债券期限和利率：**本次债券为 7 年期固定利率债券，票面年利率不超过 Shibor 基准利率加上基本利差（Shibor 基准利率为发行公告日前 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，基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入）。本次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，由发行人与簿记管理人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，在本次债券存续期内固定不变。本次债券采用单利按年计息，不计复利。

五、**还本付息方式：**本次债券每年付息一次，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：**本次债券面值 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：本次债券采取簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）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）公开发行人。

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 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

十、认购与托管：投资者通过承销团成员设置的营业网点认购的本次债券，由中央国债登记结算有限责任公司登记托管；通过上海证券交易所发行的本次债券，在中国证券登记公司上海分公司登记托管。

十一、簿记建档日：本次债券簿记建档日为 2018 年 11 月 29 日。

十二、发行首日：本次债券发行期限的第一日，即 2018 年 11 月 30 日。

十三、发行期限：本次债券的发行期限为 3 个工作日，自发行首日起至 2018 年 12 月 4 日止。

十四、起息日：自发行首日开始计息，本次债券存续期限内每年的 11 月 30 日为该计息年度的起息日。

十五、计息期限：自 2018 年 11 月 30 日至 2025 年 11 月 29 日。

十六、付息日：2019 年至 2025 年每年的 11 月 30 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：2021 年至 2025 年 11 月 30 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：通过本次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，分销商为东吴证券股份有限公司和中邮证券有限责任公司。

二十一、信用安排：本次债券由南京江宁城市建设集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

二十二、信用评级：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人的主体信用级别为 AA，本次债券的信用级别为 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：江苏银行股份有限公司营业部。

二十五、流动性安排：本次债券发行结束后 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，投资者投资本次债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

第四条 认购与托管

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

本次债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。投资者参与本次债券簿记、配售的具体办法和要求已在簿记管理人公告的《2018年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国债登记公司一级托管体制，具体手续按中央国债登记公司的《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）查阅或在本次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次债券；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次债券。如法律、法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

三、本次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）查阅或在本次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次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，在发行期间与本次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次债券。

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、本次债券发行结束后，投资者可按照国家有关法律、法规进行债券的转让和质押。

第五条 债券发行网点

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

二、本次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，具体发行网点为本次债券主承销商设置的发行网点（附表一中标注“▲”的发行网点）。

第六条 认购人承诺

购买本次债券的投资者（包括本次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次债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

二、本次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》，接受该等文件对本次债券项下权利义务的所有规定并受其约束。投资者购买本次债券即被视为接受上述协议之权利及义务安排；

四、投资者同意江苏银行股份有限公司营业部作为监管银行，与发行人签订《募集和偿债资金专项账户监管协议》，接受该等文件对本次债券项下权利义务的所有规定并受其约束。投资者购买本次债券即被视为接受上述协议之权利及义务安排；

五、本次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、本次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、本次债券发行结束后，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、在本次债券的存续期限内，若发行人依据有关法律法规将其在本次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：

（一）本次债券发行与上市交易（如已上市交易）的批准部门对本次债券项下的债务转让承继无异议；

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

（三）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次债券原定条款和条件履行债务；

（四）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）债权人同意债务转让，并承诺将按照原定条款和条件履行义务；

（六）担保人同意债务转让，并承诺将按照担保函原定条款和条件履行担保义务；或者新债务人取得经债券持有人会议认可的由新担保人出具的与原担保函条件相当的担保函。

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次债券的投资者）均接受该决议。

第七条 债券本息兑付办法

一、利息的支付

(一) 本次债券在存续期限内每年付息一次，从 2021 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。本次债券的付息日为 2019 年至 2025 年每年的 11 月 30 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) 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。

(三) 根据国家税收法律法规，投资者投资本次债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

二、本金的兑付

(一) 本次债券分次还本，从 2021 年至 2025 年每年偿还本次债券本金的 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）。

(二) 本次债券本金的兑付日为 2021 年至 2025 年每年的 11 月 30 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）。

(三) 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。

第八条 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

住所：南京市江宁区铜井镇牧龙

法定代表人：谈永国

注册资金：230,000 万元

成立日期：2003 年 6 月 10 日

企业性质：有限责任公司

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

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。同时，发行人作为南京市江宁区公用事业的经营主体，公司经营的自来水业务在滨江经济开发区所在区域内处于垄断地位，经营优势明显。

经江苏苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）审计，截至2017年12月31日，公司经审计的合并报表口径资产总计为1,775,297.99万元，负债合计1,034,005.88万元，所有者权益（不包含少数股东权益）合计739,655.59万元；截至2018年3月31日，公司未经审计的合并报表

口径资产总计为1,870,350.23万元，负债合计1,125,236.28万元，所有者权益（不包含少数股东权益）合计743,038.74万元。2015-2018年1-3月，公司分别实现营业收入121,011.26万元、128,106.34万元、127,804.87万元和29,252.44万元，分别实现净利润（不含少数股东损益）29,077.29万元、23,844.63万元、23,789.75万元和3,383.15万元，公司经营活动产生的现金流净额分别为84,332.17万元、-363,213.54万元、-136,351.59万元和-75,765.18万元。

二、历史沿革

南京滨江投资发展有限公司原名南京江宁滨江投资发展有限公司，系由南京市江宁区国有资产经营（控股）有限公司（南京江宁国有资产经营集团有限公司前身）和南京市江宁区东山集体资产经营有限公司（南京东山投资发展集团有限公司前身）于2003年共同出资组建的国有企业，并于2003年6月10日取得南京市江宁区工商行政管理局核发的320121000010816号《企业法人营业执照》，2018年4月19日取得南京市江宁区市场监督管理局核发的统一社会信用代码为91320115751299007E的营业执照。

发行人初始注册资本为4,000万元，其中南京江宁国有资产经营集团有限公司出资3,000万元，占注册资本的75.00%；南京东山投资发展集团有限公司出资1,000万元，占注册资本的25.00%。上述出资已经南京永宁会计师事务所出具的验资报告永宁验字(2003)080号确认。

表 8-1 设立时股权结构

股东	出资额（万元）	比例（%）
南京江宁国有资产经营集团有限公司	3,000	75.00
南京东山投资发展集团有限公司	1,000	25.00
合计	4,000	100.00

2004年7月，经发行人股东会决议，公司注册资本由4,000万元增加至8,000万元，全部由南京江宁国有资产经营集团有限公司以货币出资。本次出资已由南京永宁会计师事务所出具的验资报告永宁验字（2004）131号进行了确认。此次增资后，南京江宁国有资产经营集团有限公司出资额变更为7,000万元（持股比例为87.50%），南京东山投资发展集团有限公司持股比例为12.50%。

表 8-2 第一次增资后股权结构

股东	出资额（万元）	比例（%）
南京江宁国有资产经营集团有限公司	7,000	87.50
南京东山投资发展集团有限公司	1,000	12.50
合计	8,000	100.00

2005年8月，经发行人股东会决议，公司注册资本由8,000万元增加至15,000万元，全部由南京江宁国有资产经营集团有限公司以货币出资。本次出资已由南京永宁会计师事务所出具的验资报告永宁验字（2005）102号进行了确认。此次增资后，南京江宁国有资产经营集团有限公司出资额变更为14,000万元（持股比例为93.33%），南京东山投资发展集团有限公司持股比例为6.67%。

表 8-3 第二次增资后股权结构

股东	出资额（万元）	比例（%）
南京江宁国有资产经营集团有限公司	14,000	93.33
南京东山投资发展集团有限公司	1,000	6.67
合计	15,000	100.00

2006年3月，经发行人股东会决议，公司注册资本由15,000万元增加至25,000万元，全部由南京江宁国有资产经营集团有限公司以货币出资。南京永宁会计师事务所出具了验资报告永宁验字（2006）133号对上述增资确认。此次增资后，南京江宁国有资产经营集团有限公司出资额变更为24,000万元（持股比例为96.00%），南京东山投资发展集团有限公司持股比例为4.00%。

表 8-4 第三次增资后股权结构

股东	出资额（万元）	比例（%）
南京江宁国有资产经营集团有限公司	24,000	96.00
南京东山投资发展集团有限公司	1,000	4.00
合计	25,000	100.00

2006年7月，根据南京市江宁区人民政府《关于同意南京江宁滨江投资发展有限公司增资扩股的批复》（江宁政复[2006]22号）、南京市江宁区人民政府国有资产监督管理办公室《关于授权南京江宁滨江投资发展有限公司经营相关国有资产的通知》（江宁国字[2006]28号），公司注册资本由25,000万元增加至56,600万元，新增注册资本金31,600万元由新增股东南京市江宁区人民政府国有资产监督管理办公室以国有土地使用权出资。该次出资的土地使用权评估已经江苏省苏地地产咨询评估有限公司苏地江宁（2006）第51号土地估价报告确认。该次国有土地使用权出资已经南京东兴会计师事务所有限公司出具的验资报告东兴会（2006）会验字219号确认。此次增资后，南京市江宁区人民政府国有资产监督管理办公室、南京江宁国有资产经营集团有限公司、南京东山投资发展集团有限公司的持股比例分别为55.83%、42.40%、1.77%。

表 8-5 第四次增资后股权结构

股东	出资额（万元）	比例（%）
南京市江宁区人民政府国有资产监督管理委员会办公室	31,600	55.83
南京江宁国有资产经营集团有限公司	24,000	42.40
南京东山投资发展集团有限公司	1,000	1.77
合计	56,600	100.00

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

2011年12月，经发行人股东会决议，发行人使用资本公积转增注册资本123,400万元，变更后的注册资本为180,000万元，其中南京市江宁区人民政府国有资产监督管理委员会办公室出资100,495万元，占注册资本的55.83%；南京江宁国有资产经营集团有限公司出资76,325万元，占注册资本的42.40%；南京东山投资发展集团有限公司出资3,180万元，占注册资本的1.77%。发行人于2012年8月3日在南京市江宁区工商行政管理局完成了工商变更登记。

表 8-6 第五次增资后股权结构

股东	出资额（万元）	比例（%）
南京市江宁区人民政府国有资产监督管理委员会办公室	100,495	55.83
南京江宁国有资产经营集团有限公司	76,325	42.40
南京东山投资发展集团有限公司	3,180	1.77
合计	180,000	100.00

2016年3月，经发行人股东会决议，同意公司进行增资扩股，由上海国际信托有限公司以17.5亿元的增资价格认购全部新增注册资本5亿元（其中12.5亿元计入资本公积）。增资方式为货币方式。

增资完成后，上海信托持有发行人 5 亿元出资额，占注册资本的 21.74%，发行人其他股东出资额不变。发行人于 2016 年 3 月 30 日在南京市江宁区工商行政管理局完成了变更登记。

表 8-7 第六次增资后股权结构

股东	出资额（万元）	比例（%）
南京市江宁区人民政府国有资产监督管理委员会办公室	100,495	43.69
南京江宁国有资产经营集团有限公司	76,325	33.19
上海国际信托有限公司	50,000	21.74
南京东山投资发展集团有限公司	3,180	1.38
合计	230,000	100.00

此后至今，公司注册资本为 230,000 万元，未发生过变化。

三、发行人股东及实际控制人情况

截至 2018 年 3 月 31 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委员会办公室、南京江宁国有资产经营集团有限公司、南京东山投资发展集团有限公司和上海国际信托有限公司，其持有发行人的股权比重分别为 43.69%、33.19%、1.38% 和 21.74%。发行人的实际控制人为南京市江宁区人民政府。

发行人控股股东为南京市江宁区人民政府国有资产监督管理委员会办公室，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。南京市江宁区人民政府国有资产监督管理委员会办公室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 号质押合同，质押金额为 8 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。

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2017年末，注册资本为150,000万元，注册地址为江宁區上元大街166号，法定代表人为施代成，南京市江宁區人民政府国有资产监督管理委员会持有其100%的股权。该公司经营范围为对授权范围内国有资产经营运作，行使国有资产投资主体权利承担增值保值。

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。

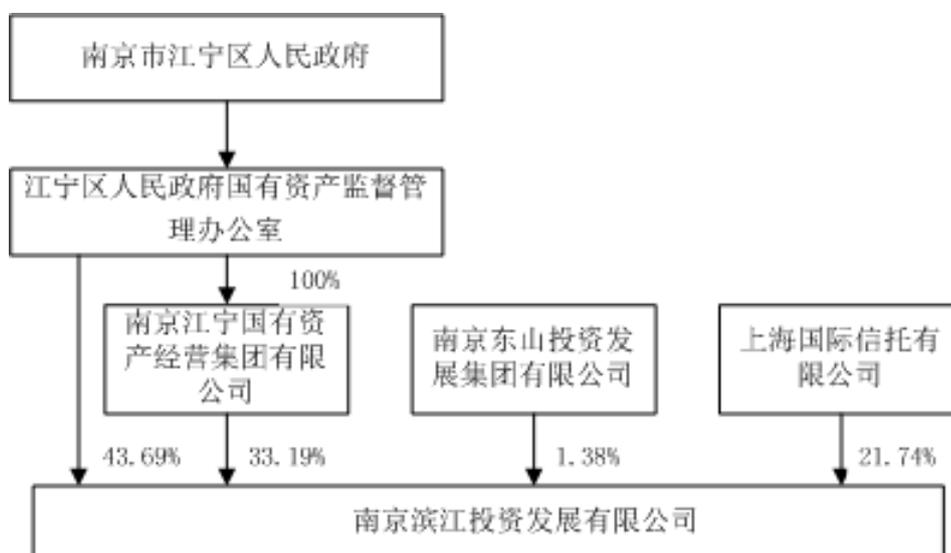
发行人股东南京东山投资发展集团有限公司成立于1998年6月，截至2017年末，注册资本为9,002万元，注册地址为南京市江宁區东山镇大街东路218号，法定代表人为范瑜，南京天府建设有限公司持有其100%的股权。该公司经营范围为房地产项目投资，物业管理，建筑材料销售，市政工程建设，室内外装饰，建筑安装工程，园林绿化服务。

发行人股东上海国际信托有限公司成立于1981年5月，截至2017年末，注册资本为500,000万元，注册地址为九江路111号，法定代

表人为潘卫东。上海浦东发展银行股份有限公司持有其 97.33% 的股权、上海汽车集团股权投资有限公司持有其 2.00% 的股权、上海新黄浦置业股份有限公司持有其 0.67% 的股权。该公司经营范围为资金信托，动产信托，不动产信托，其他财产或财产权信托，作为投资基金或者基金管理公司发起人从事投资基金业务，经营企业资产重组，并购及项目融资、公司理财，财务顾问等业务，受托经营国务院有关部门批准的证券承销业务，办理居间、咨询、资信调查等业务，代保管及保管箱业务，以存放同业、拆放同业、贷款、租赁、投资方式运用固有财产，以固有财产为他人提供担保，从事同业拆借，法律法规规定或中国银行业监督管理委员会批准的其他业务。

截至本募集说明书签署之日，发行人股权结构图如下：

图 8-1 发行人股权结构图



四、公司治理和组织结构

（一）公司治理

公司依据《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。发行人的股东会、董事会和监事会均按照此章程独立有效运作。

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：

- (1) 决定公司的经营方针和投资计划；
- (2) 选举和更换非由职工代表担任的监事，决定有关监事的报酬事项；
- (3) 审议批准董事会的报告；
- (4) 审议批准监事（会）的报告；
- (5) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (6) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；
- (7) 对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- (8) 对发行公司债券作出决议；
- (9) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- (10) 修改公司章程；
- (11) 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 5 人，其中董事长 1 名，董事 4 名，董事长不能履行职务或者不履行职务主持股东

会议时，副董事长按照排名先后顺序主持股东会议，董事会人员由股东会选举和更换。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，行使下列职权：

- (1) 负责召集股东会，并向股东会议报告工作；
- (2) 执行股东会的决议；
- (3) 决定公司的经营计划和投资方案；
- (4) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (5) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (6) 制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- (7) 拟订公司合并、分立、解散或变更公司形式的方案；
- (8) 决定公司内部管理机构的设置；
- (9) 决定聘任或解聘公司经理及其报酬事项，根据经理的提名，聘任或解聘公司的副经理、财务负责人及其报酬事项；
- (10) 制定公司的基本管理制度；
- (11) 决定公司对外担保、对外负债以及超过 5 亿元的资产处置；
- (12) 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，监事会由股东会选举产生和更换。监事的任期每届为 3 年，任期届满，连选可以连任。监事会行使下列职权：

- (1) 检查公司财务；
- (2) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督；对

违反法律、行政法规、公司章程或者股东会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

(3) 当董事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；

(4) 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；

(5) 向股东会会议提出提案；

(6) 依照《公司法》第一百五十二条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；

(7) 公司章程规定的其他职权。

监事可以列席董事会会议，并对董事会决议事项提出质询或者建议。

4、总经理

公司设总经理，总理由董事会决定聘任或者解聘。总经理对董事会负责，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) 提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；

(7) 决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的

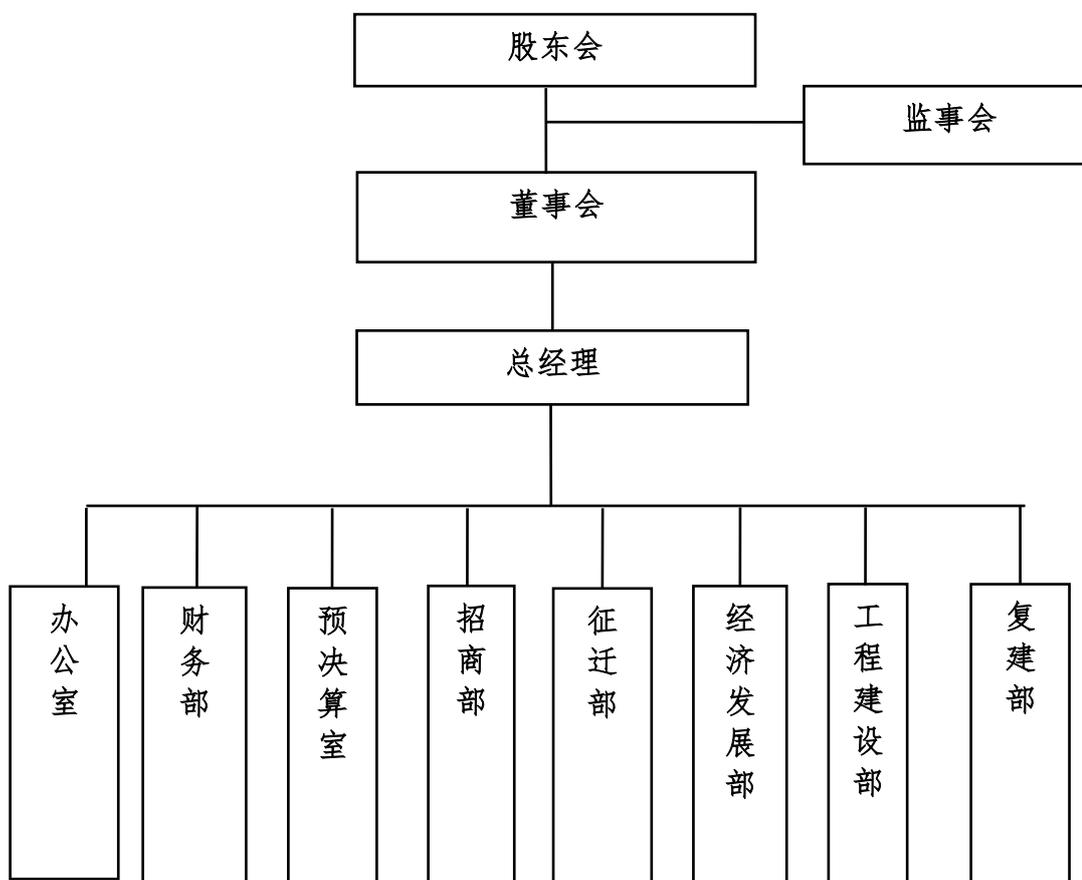
负责管理人员；

(8) 董事会授予的其他职权。

(二) 发行人组织管理结构

公司设立办公室、财务部、预决算室、招商部、征迁部等八个部门。发行人组织结构关系图如下：

图8-2：发行人组织结构图



五、发行人控股和参股公司情况

截至2018年3月31日，发行人拥有1家全资子公司、4家控股子公司和4家参股子公司，具体情况如下表所示：

表8-8 发行人主要参控股公司情况一览表

序号	企业名称	注册资本 (万元)	持股比例
----	------	--------------	------

1	南京滨江港建设有限公司	200.00	100.00%
2	南京泰鑫资产经营管理有限公司	1,000.00	60.00%
3	南京江宁滨江市政工程有限公司	80,000.00	24.875%
4	南京江宁滨江生态农业开发有限公司	50.00	52.00%
5	南京江南循环经济投资发展有限公司	10,000.00	50.00%
6	南京锋泽创业投资合伙企业（有限合伙）	10,000.00	50.00%
7	南京市滨江科技小额贷款有限公司	20,000.00	35.00%
8	南京江南环保产业园发展有限公司	40,816.00	24.50%
9	南京江宁新济建设实业发展有限公司	210,428.00	22.81%

南京泰鑫资产经营管理有限公司（曾用名：南京江宁滨江资产经营管理有限公司）由发行人和市政工程公司共同出资设立，设立时注册资本为 200 万元。发行人以货币出资 160 万元，持有 80% 股权；发行人子公司市政工程公司以货币出资 40 万元，持有 20% 股权。由于发行人持有南京江宁滨江市政工程有限公司 99.50% 的表决权股份，故发行人通过直接和间接合计持有南京江宁滨江资产经营管理有限公司 100.00% 的股权。2017 年 12 月 8 日，资产公司原股东市政工程公司将其持有的资产公司股份转让给新股东南京钧和文化产业有限公司，同时发行人及新股东增加注册资本至 1,000 万元，实缴出资 200 万元。发行人和新股东南京钧和文化产业有限公司分别持有资产公司 60% 和 40% 股权。

南京江宁滨江市政工程有限公司原注册资本 20,000 万元，2016 年 1 月永赢资产管理有限公司增资 60,000 万元，市政公司注册资本变更为 80,000 万元，永赢资产管理有限公司不参与市政公司经营管理，五年后由本公司回购其股权，市政公司按季度支付永赢资产管理有限公司固定收益。市政公司将永赢资产管理有限公司增资款作实收

资本入账，发行人仍按原投资比例（99.50%）进行合并。

南京锋泽创业投资合伙企业（有限合伙）注册资本 10,000 万元，分期出资，首期出资 3,000 万元，共三个合伙人，南京动平衡投资管理有限公司出资 30 万元，为普通合伙人；发行人出资 1,500 万元为有限合伙人，南京江宁科技创业投资集团有限公司出资 1,470 万元为有限合伙人。合伙协议约定，发行人作为有限合伙人不参与合伙企业的经营、管理及其业务和事物，但有权参与投资决策委员会的投资决策。各合伙人按实际缴付出资的比例进行分配（投资利润达到年均 8% 的，8% 以下的利润在全体合伙人之间按实际缴付出资比例进行分配，年均超过 8% 的利润，80% 在全体合伙人之间按实际缴付出资比例进行分配，其余 20% 分配给普通合伙人），按认缴的出资额比例分担合伙企业的亏损。发行人据此作权益法核算。

南京江宁滨江市政工程有限公司持有南京江宁新济建设实业发展有限公司 22.81% 的股份，而发行人持有南京江宁滨江市政工程有限公司 99.50% 的表决权股份，故发行人通过间接持有南京江宁新济建设实业发展有限公司 22.81% 的股权。

截至 2018 年 3 月 31 日，纳入发行人合并报表范围的子公司有南京江宁滨江市政工程有限公司、南京泰鑫资产经营管理有限公司、南京江宁滨江生态农业开发有限公司、南京滨江港建设有限公司和南京江南循环经济投资发展有限公司。

六、发行人主要子公司的基本情况

（一）南京江宁滨江市政工程有限公司

南京江宁滨江市政工程有限公司成立于2003年12月，截至2017年末，注册资本为80,000万元，注册地址为南京市江宁滨江经济技术开发区，法定代表人谈永国，发行人持有其24.875%的股权，99.50%的表决权。该公司经营范围为：市政工程、园林绿化工程施工；物业管理服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

该公司主要承接滨江投资的主要工程业务，从事滨江经济开发区内市政基础工程的建设，承担了开发区内部分道路、给排水管网、绿化等市政工程的建设，由于该类工程的建设周期长、需要投资的金额较大，导致该公司资产负债率较高，而且市政工程大多属于基础设施项目，毛利率较低。

市政工程公司由原始股东南京江宁滨江投资发展有限公司（发行人前身）和南京市江宁区国有资产经营（控股）有限公司（南京江宁国有资产经营集团有限公司前身）共同出资设立，初始注册资本2,000万元，其中，发行人出资1,900万元，南京江宁国有资产经营集团有限公司出资100万元。2010年9月，市政工程公司增加注册资本18,000万元，全部由发行人以货币出资，增资完成后，市政工程公司注册资本为20,000万元。2016年2月，市政公司增加注册资本60,000万元，全部由永赢资产管理有限公司认缴，增资完成后市政公司注册资本为80,000万元。

截至2017年12月31日，市政工程公司总资产79,302.97万元，所有者权益为19,296.91万元，2017年度实现营业收入0.00万元，净

利润 277.48 万元，经营活动产生的现金流量净额 25,194.38 万元。

（二）南京泰鑫资产经营管理有限公司

南京泰鑫资产经营管理有限公司（原名：南京江宁滨江资产经营管理有限公司）成立于 2005 年 9 月，截至 2017 年末注册资本为 1,000 万元，注册地址为南京市江宁区滨江经济开发区飞鹰路 11 号，法定代表人蒋守建，发行人持有其 60% 的股权。该公司经营范围为：集中式供水（自来水、工业用水）、水环境治理、资产管理；土木工程建筑；园林绿化规划、设计、管养；仓储服务；物业管理；厂房、房屋租赁，港口建设与运营；商业管理与运营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

资产公司主要控股子公司为滨江水厂，滨江水厂负责整个滨江经济开发区内自来水供水管网的铺设，通过向开发区内的居民和企业出售所生产的自来水取得营业收入，因此，该公司目前绝大部分的营业收入来自滨江水厂。

资产公司由发行人和市政工程公司共同出资设立，原始注册资本 200 万元，发行人以货币出资 160 万元，市政工程公司以货币出资 40 万元。2017 年 12 月 8 日，资产公司原股东市政工程公司将其持有的资产公司股份转让给新股东南京钧和文化产业有限公司，同时发行人及新股东增加注册资本至 1,000 万元，实缴出资 200 万元。发行人和新股东南京钧和文化产业有限公司分别持有资产公司 60% 和 40% 股权。

截至 2017 年 12 月 31 日，资产公司总资产 1,250.43 万元，所有

者权益为 248.32 万元，2017 年度实现营业收入 1,893.71 万元，净利润 368.36 万元，经营活动产生的现金流量净额-2,675.93 万元。

（三）南京滨江港建设有限公司

南京滨江港建设有限公司成立于 2012 年 1 月，截至 2017 年末注册资本为 200 万元，注册地址为南京市江宁滨江经济技术开发区飞鹰路，法定代表人杨慧，发行人持有其 100%的股权。该公司经营范围为：码头和其他港口设施建设；港口设施租赁；库场设备租赁；港口信息、技术咨询服务；水务产业投资；水利工程施工及水利设施维护。

（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）

滨江港公司主要从事港口基础设施建设以及提供相应的港口配套设施服务，由于该公司成立时间较短，尚处于业务筹备阶段，还没有正式开展相关的业务活动。

截至 2017 年 12 月 31 日，滨江港公司总资产 23,752.95 万元，所有者权益为 730.52 万元，2017 年度实现营业收入 0.00 万元，净利润 218.69 万元，经营活动产生的现金流量净额-6,927.79 万元。

（四）南京江宁滨江生态农业开发有限公司

南京江宁滨江生态农业开发有限公司成立于 2013 年 11 月 20 日，截至 2017 年末注册资本为 50 万元，经营范围：许可经营项目：无 一般经营项目：农业技术开发；初级农产品销售；农业旅游开发；水产品养殖、垂钓；园林绿化工程施工；苗木、花卉、其他园艺作物的种植。

截至 2017 年 12 月 31 日，南京江宁滨江生态农业开发有限公司

总资产 83.79 万元，所有者权益为 50.28 万元，2017 年度实现营业收入 0.00 万元，净利润 0.05 万元，经营活动产生的现金流量净额 0.05 万元。

（五）南京江南循环经济投资发展有限公司

南京江南循环经济投资发展有限公司成立于 2015 年 4 月 28 日，截至 2017 年末注册资本为 10,000 万元，经营范围：环保产业园区的基础设施建设、管理及相关配套服务；市政基础建设与维护；高新技术产业投资、开发、技术服务及咨询；企业投资及管理；物业管理；自有房屋租赁；农业科技开发；农业旅游开发。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2017 年 12 月 31 日，南京江南循环经济投资发展有限公司总资产 1,531.80 万元，所有者权益为 1,531.80 万元，2017 年度实现营业收入 0.00 万元，净利润 13.43 万元，经营活动产生的现金流量净额 13.43 万元。

七、发行人董事、监事和高级管理人员

截至本次债券发行前，发行人董事、监事及高级管理人员情况如下：

（一）董事会成员

姓名	职务	出生年份	学历	是否存在 公务员兼职
谈永国	董事长	1978	本科	否
陶家莹	董事	1963	本科	是
张青锋	董事	1981	本科	否
施代成	董事	1965	本科	否
杨静	董事	1970	本科	否

谈永国，男，1978年12月出生，大学本科学历，中共党员。现任南京滨江投资发展有限公司法定代表人、董事长、总经理，南京江宁滨江经济开发区管理委员会国资办主任，南京江宁滨江市政工程有限公司总经理、法定代表人，南京江宁滨江新城开发建设有限公司总经理、法定代表人，南京江宁新济建设实业发展有限公司总经理、法定代表人。历任南京民营科技园发展有限公司财务部科员，南京民营科技园技术贸易有限公司财务部科员，南京天印包装有限公司财务部部长助理，南京江宁滨江经济开发区管委会财务部科员、副科长、科长。

陶家莹，男，1963年2月出生，大学本科学历，中共党员。现任南京滨江投资发展有限公司董事，江宁区人民政府国有资产监督管理委员会办公室副主任。历任江宁区财政局“驻产研”专管员、企业股股长、企业科科长、会计科科长。

张青锋，男，1981年10月出生，本科学历，中共党员。现任南京滨江投资发展有限公司董事、总经理助理，南京江宁新济建设实业发展有限公司财务部负责人，南京江宁滨江物流有限公司总经理、法定代表人。历任南京江宁滨江经济开发区管委会财务部科员、副科长、科长。

施代成，男，1965年3月出生，大学本科学历，中共党员。现任南京滨江投资发展有限公司董事。历任江宁县财政局办事员、副股长、科长，滨江经开区管委会副主任，江宁滨江投资发展有限公司副总经理，江宁区铜井镇人民政府副镇长，江宁区财政局副局长，南京江宁国有资产经营集团有限公司董事长、总经理。

杨静，女，1970年9月出生，大学本科学历。现任南京滨江投资发展有限公司董事、东山街道财政所副所长。曾就职东山镇手工业社、东山镇第三产业办公室。

（二）监事会成员

姓名	职务	出生年份	学历	是否存在 公务员兼职
范晓兰	监事会主席	1965	大专	是
周小涛	监事	1982	硕士	是
笪永松	监事	1970	本科	否
李晓	职工监事	1987	本科	否
杨慧	职工监事	1982	大学	否

范晓兰，女，1965年11月出生，大专学历，中共党员。现任南京滨江投资发展有限公司监事，南京市江宁区审计局副局长。历任南京市江宁区审计局经济责任审计科科员、副科长、科长。

周小涛，男，1982年11月出生，硕士研究生学历，中共党员。现任南京滨江投资发展有限公司监事，江宁区国资办产权与收益管理科副科长。历任中国人民解放军94654部队参谋、股长，江宁区国资办综合科科员。

笪永松，男，1970年11月出生，大学本科学历，中共党员。现任南京滨江投资发展有限公司监事，南京江宁国有资产经营集团有限公司副总经理。历任南京市土畜产进出口公司销售部外销员，江宁区国有资产经营（控股）有限公司科员，南京市江宁区方山街道办事处主任助理。

李晓，女，1987年8月出生，大学学历。现任南京滨江投资发展有限公司职工监事、财务部副主任。历任江苏天元会计师事务所审

计经理、南京滨江科创投资有限公司财务负责人。

杨慧，女，1982年11月出生，大学学历。现任南京滨江投资发展有限公司职工监事，南京江宁滨江新城开发建设有限公司财务负责人。历任南京滨江投资发展有限公司财务部出纳员、会计。

（三）高级管理人员

姓名	职务	出生年份	学历	是否存在 公务员兼职
谈永国	总经理	1978	本科	否
张青锋	总经理助理	1981	本科	否

谈永国，总经理，履历详见本节“董事会成员”部分。

张青锋，总经理助理，履历详见本节“董事会成员”部分。

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

在发行人董事会、监事会、高级管理层担任职务的管理人员中，不存在高管为政府公务员兼职情形。董事会成员中陶家莹董事为公务员身份，监事会成员中范晓兰监事、周小涛监事为公务员身份，但未在公司担任管理职务，且未领薪酬，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。

第九条 发行人业务情况

发行人是滨江经济开发区唯一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

最近三年及一期，发行人实现营业收入分别为121,011.26万元、128,106.34万元、127,804.87万元和29,252.44万元，发生营业成本分别为107,543.36万元、151,707.38万元、114,784.09万元和28,347.85万元，实现毛利润分别为13,467.90万元和-23,601.04万元、13,020.78万元和904.59万元。2015-2017年度，工程建设收入占发行人全年收入的比重分别为86.71%、83.51%和84.78%，2018年1-3月，工程建设收入占发行人当期收入的比重为98.07%，构成发行人主要收入来源。各主要业务板块经营情况如下：

表 9-1 2015-2017 年度及 2018 年 1-3 月营业收入情况

单位：万元、%

业务板块		2018年1-3月		2017年		2016年		2015年	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务									
工程建设	城市基础设施	12,693.68	43.39	56,946.26	44.56	-	-	12,362.14	10.22
	土地整理开发	15,994.81	54.58	51,401.41	40.22	59,317.02	46.30	92,567.23	76.49
	安置房	-	-	-	-	47,666.43	37.21	-	-
租赁		-	-	3,415.05	2.67	3,344.07	2.61	3,457.95	2.86
场地配套设施服务		-	-	3,292.10	2.58	3,130.36	2.44	3,318.19	2.74
物业费		-	-	104.35	0.08	104.35	0.08	110.61	0.09
复建房维护		-	-	4,927.88	3.86	4,969.59	3.88	2,076.29	1.72
道路养护		-	-	4,303.66	3.37	2,863.50	2.24	2,334.13	1.93

雨污管网及泵站维护	-	-	217.85	0.17	1,644.21	1.28	982.14	0.81
路灯维护	-	-	229.06	0.18	460.94	0.36	349.80	0.29
绿化养护	-	-	1,073.55	0.84	2,465.44	1.92	1,087.17	0.90
自来水	370.25	1.27	1,549.78	1.21	1,585.39	1.24	1,508.41	1.25
主营业务收入小计	29,058.74	99.34	127,460.94	99.73	127,551.30	99.57	120,154.06	99.29
其他业务								
施工费			329.09	0.26	537.94	0.42	848.04	0.70
材料销售			14.81	0.01	16.67	0.01	9.11	0.01
开户费			0.02	0.00	0.43	0.00	0.05	0.00
绿化赔偿			-	-	-	-	-	-
其他业务收入小计	193.70	0.66	343.93	0.27	555.05	0.43	857.20	0.71
合计	29,252.44	100.00	127,804.87	100.00	128,106.34	100.00	121,011.26	100.00

表 9-2 2017 年公司营业收入、成本和利润情况

单位：万元、%

业务板块		营业收入	营业成本	毛利润	毛利率
主营业务					
工程 建设	城市基础设施	56,946.26	53,811.60	3,134.66	5.50
	土地整理开发	51,401.41	48,571.98	2,829.43	5.50
	安置房	-	-	-	-
租赁		3,415.05	3,391.48	23.57	0.69
场地配套设施服务		3,292.10	181.30	3,110.80	94.49
物业费		104.35	-	104.35	100.00
复建房维护		4,927.88	3,087.60	1,840.28	37.34
道路养护		4,303.66	3,471.40	832.26	19.34
雨污管网及泵站维护		217.85	159.45	58.40	26.81
路灯维护		229.06	100.99	128.07	55.91
绿化养护		1,073.55	958.53	115.02	10.71
自来水		1,549.78	1,042.97	506.81	32.70
主营业务小计		127,460.94	114,777.29	12,683.65	9.95
其他业务					
施工费		329.09	-	329.09	100.00

材料销售	14.81	6.79	8.02	54.15
开户费	0.02	-	0.02	100.00
绿化赔偿	-	-	-	-
其他业务小计	343.93	6.79	337.13	98.03
合计	127,804.87	114,784.09	13,020.78	10.19

表 9-3 2016 年公司营业收入、成本和利润情况

单位：万元、%

业务板块		营业收入	营业成本	毛利润	毛利率
主营业务					
工程 建设	城市基础设施	-	-	-	-
	土地整理开发	59,317.02	55,959.45	3,357.57	5.66
	安置房	47,666.43	80,030.73	-32,364.30	-67.90
租赁		3,344.07	3,332.67	11.39	0.34
场地配套设施服务		3,130.36	-	3,130.36	100.00
物业费		104.35	-	104.35	100.00
复建房维护		4,969.59	4,519.39	450.19	9.06
道路养护		2,863.50	2,121.89	741.61	25.90
雨污管网及泵站维护		1,644.21	1,296.75	347.46	21.13
路灯维护		460.94	302.15	158.79	34.45
绿化养护		2,465.44	2,202.26	263.17	10.67
自来水		1,585.39	1,936.94	-351.55	-22.17
主营业务小计		127,551.30	151,702.23	-24,150.94	-18.93
其他业务					
施工费		537.94	-	537.94	100.00
材料销售		16.67	5.15	11.52	69.10
开户费		0.43	-	0.43	100.00
绿化赔偿		-	-	-	-
其他业务小计		555.05	5.15	549.90	99.07
合计		128,106.34	151,707.38	-23,596.04	-18.42

表 9-4 2015 年公司营业收入、成本和利润情况

单位：万元、%

业务板块		营业收入	营业成本	毛利润	毛利率
主营业务					

工程 建设	城市基础设施	12,362.14	11,662.40	699.74	5.66
	土地整理开发	92,567.23	87,327.58	5,239.65	5.66
	安置房	-	-	-	-
租赁	3,457.95	3,665.24	-207.29	-5.99	
场地配套设施服务	3,318.19	-	3,318.19	100.00	
物业费	110.61	-	110.61	100.00	
复建房维护	2,076.29	1,141.44	934.85	45.03	
道路养护	2,334.13	1,409.00	925.13	39.63	
雨污管网及泵站维护	982.14	33.33	948.81	96.61	
路灯维护	349.80	37.67	312.13	89.23	
绿化养护	1,087.17	709.13	378.03	34.77	
自来水	1,508.41	1,471.76	36.65	2.43	
主营业务小计	120,154.06	107,457.55	12,696.51	10.57	
其他业务					
施工费	848.04	78.00	770.04	90.80	
材料销售	9.11	7.81	1.31	14.32	
开户费	0.05	0.00	0.05	100.00	
绿化赔偿	-	-	-	-	
其他业务小计	857.20	85.81	771.39	89.99	
合计	121,011.26	107,543.36	13,467.91	11.13	

2015-2017年度及2018年1-3月，发行人土地整理开发业务实现营业收入分别为92,567.23万元、59,317.02万元、51,401.41万元和15,994.81万元，2016年收入下降的原因是土地整理开发业务当年部分项目未能及时完工并确认收入，2017年土地开发业务收入较2016年变动不大；毛利率分别为5.66%、5.66%、5.50%和5.55%，处于较高水平。2015年度开始，毛利率下降较多主要系发行人与新济公司签订新的委托代建协议，约定按项目投资总额的6%计收代建管理费。

2015-2017年度及2018年1-3月，发行人城市基础设施业务实现营业收入分别为12,362.14万元、0万元、56,946.26万元和12,693.68

万元；毛利率分别为 5.66%、0%、5.50%和 5.55%。2016 年，发行人城市基础设施业务未完工项目计入开发成本，未进行结算，未确认营业收入。

2016 年，发行人安置房业务实现营业收入 47,666.43 万元，毛利润为-32,364.30 万元，主要系发行人建设的安置房主要是面向回迁户以较低的价格进行出售，所以毛利润为负。管委会在年末的时候给予了 4.58 亿元的补贴用于弥补发行人在安置房建设业务上面的亏损。2017 年因发行人安置房建设未完工，未能对外销售，故当年未确认销售收入。

二、发行人主营业务经营模式

（一）发行人主营业务模式

作为滨江经济开发区唯一的投融资及开发建设主体，发行人在江宁滨江经济开发区管理委员会授权范围内负责组织实施南京江宁滨江经济开发区的土地开发、转让、基础设施建设及配套功能开发，进行国有资产经营管理。

发行人作为滨江经济开发区的建设主体，通过自身的融资能力多渠道筹集资金投资城市基础设施建设、开展各项城市、开发区建设。发行人的主营业务收入包括工程建设收入（含城市基础设施建设收入、土地整理开发收入、安置房建设收入）、租赁收入、场地配套设施服务收入、物业费收入、自来水收入和服务费收入等。

1、基础设施建设和土地开发整理业务

发行人作为江宁滨江经济开发区基础设施建设、土地整理开发的

重要实施主体，根据江宁区政府对滨江经济开发区的规划，接受江宁滨江经济开发区管理委员会及南京江宁新济建设实业发展有限公司委托，负责实施滨江经济开发区内重大工程建设与运营，包括园区内道路的铺设、园区绿化工程、园区给排水管网建设、农民复建房建设等市政工程，承担的市政工程均由滨江经开区管委会和新济公司与发行人签订委托代建协议，发行人根据工程完工程度与管委会和新济公司结算营业收入，以取得稳定的代建管理费收入。

工程建设业务经营主体为发行人本部。工程建设主要由城市基础设施建设和土地整理开发组成。

（1）城市基础设施建设

依据与滨江经开区管委会签订的《南京江宁滨江经济开发区城市建设项目委托代建协议》，项目建设采用委托代建模式，发行人承担项目建设职能，负责项目管理，滨江经开区管委会委托南京江宁滨江经济开发区财政分局根据项目进度安排资金支付项目成本及发行人代建管理费，发行人获取相应业务收入。

2014年末，发行人与滨江经开区管委会签订的《南京江宁滨江经济开发区城市建设项目委托代建协议》废止，另与南京江宁新济建设实业发展有限公司签订的《委托代建回购协议》，由南京江宁新济建设实业发展有限公司作为项目委托方，委托发行人建设相关区域内基础设施建设项目。依据该《委托代建回购协议》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。

截至2017年末公司在建的主要工程代建项目如下表所示：

表 9-5 截至 2017 年末发行人主要工程代建项目运营情况表

单位：亿元

项目名称	计划总投资	截至 2017 年末已投资	已确认收入	已回款金额
纬四路（景明大街-弘利路）	0.45	0.45	0.50	0.50
经五路（锦文路-纬四路）	0.23	0.23	0.25	0.25
弘利路（锦文路-纬四路）	0.22	0.22	0.24	0.24
盛安大道东延	0.20	0.20	0.23	0.23
盛安大道下穿宁芜铁路立交通道	0.27	0.27	0.30	0.25
科技企业创业中心工程	4.20	4.20	4.60	2.60
盛江花苑社区服务中心	0.20	0.20	0.22	0.22
江堤拆迁改造	2.00	2.00	2.20	1.40
牧龙河整治项目	4.70	4.70	5.17	2.00
宁安城际高铁站前广场	0.40	0.40	0.44	0.30
新铜花苑、盛江花苑、地秀路商业街	3.10	3.10	3.41	2.42
滨江绿化工程	0.35	0.35	0.39	0.20
已完工项目小计	16.32	15.43	17.95	10.61
滨江公路	13.60	5.03	-	-
滨江学校	0.80	0.77	0.50	0.30
景明大街、青莲路污水提升泵站及出水压力管工程	0.11	0.07	-	-
滨江开发区水利设施建设工程	0.33	0.21	-	-
汤铜路（G205-宁马匝道）、锦文路（G205-宁马匝道）景观绿化提升工程	1.31	0.03	-	-
滨江开发区道路景观绿化改造等项目	14.51	4.76	-	-
金港大道（G205-丽水大街）道路景观绿化改造、宁马高速滨江匝道口景观绿化提升改造项目 EPC 总承包	1.27	0.21	-	-
在建项目小计	31.93	11.08	0.50	0.30
滨江二级综合医院	8.31	-	-	-
滨江亭村 110KV 变电站	1.03	-	-	-

滨江开发区幼儿园（G58地块）	0.18	-	-	-
滨江中学	0.60	-	-	-
拟建项目小计	10.12	-	-	-
合计	58.37	-	-	-

公司在建基础设施建设项目包括滨江公路，滨江学校，景明大街、青莲路污水提升泵站及出水压力管工程，滨江开发区水利设施建设工程，汤铜路（G205-宁马匝道）、锦文路（G205-宁马匝道）景观绿化提升工程，滨江开发区道路景观绿化改造等项目，金港大道（G205-丽水大街）道路景观绿化改造、宁马高速滨江匝道口景观绿化提升改造项目EPC总承包等，总投资为31.93亿元，截至2017年末已投资11.08亿元。

表 9-6 2015-2017 年公司基础设施投资情况

单位：万元

区域	2017年	2016年	2015年
滨江新城	14,313	8,229	6,379
中心产业区	49,954	12,343	16,000
港口物流区	200	6,857	2,485
合计	64,467	27,429	24,864

截至2017年末，公司累计投资59.71亿元，其中，道路建设投资23.3亿元，开工建设43条道路，共115公里，累计改造道路8条，共7.4公里，建成陈塘泵站、新民泵站、团结闸雨水泵站、司家雨水泵站、余槽冲泵站、魏家泵站、盛安大道下穿泵站、205国道污水提升泵站、牧龙河污水提升泵站、标准厂房A-D栋、滨江企业科技孵化中心、滨江小学、滨江行政服务中心1、2号楼、宁安城际江宁西站站前广场、新铜花苑、盛江花苑、地秀路商业街、景明大街污水提升泵站及出水

压力管、青莲路污水提升泵站及出水压力管等一批配套设施。

滨江新城在开发区的北部，主要为开发区的商业用地的开发，面积为18平方公里；中心产业区在开发区的中部，主要为开发区的工业用地的开发，面积为37.30平方公里；港口物流区在开发区的南部，主要为开发区的港口物流性质的工业用地的开发，面积为11平方公里。

（2）土地整理开发

发行人土地整理开发业务模式主要是接受滨江经开区管委会及南京江宁新济建设实业发展有限公司委托，对滨江经开区管委会和新济公司征用、收购的土地进行以“九通一平”为主要内容的土地开发业务，由滨江经开区管委会和新济公司每年根据发行人土地开发的总成本加上一定的管理费用以拨付土地出让金及财政分成资金的形式返还给发行人。

发行人分别与滨江经开区管委会和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。

截至2017年末，发行人已经完成开发区内47,800亩土地的整理开发，由管委会控制的土地合计为32,169.76亩，其中工业用地14,730.77亩、商业用地13,420.02亩、仓储物流用地4,018.97亩。上述土地中已取得用地指标土地约为18,883.42亩。

（3）安置房建设

发行人安置房项目建设采用委托代建模式，发行人承担项目建设

职能，负责项目管理，滨江经开区管委会委托南京江宁滨江经济开发区财政分局根据项目进度安排资金支付项目成本及发行人代建管理费，发行人获取相应业务收入。

截至2017年末，公司已建成安置房项目包括新铜花苑五期、新铜花苑六期小高层B区、盛江花苑六期小高层等项目，建筑面积合计为40.57万平方米，累计投入7.53亿元。在建的有新铜花苑六期A区和盛江花苑七期（A、D区），计划总投资18.80亿元，截至2017年末已投入7.43亿元。具体情况如下表：

表 9-7 截至 2017 年末公司承担安置房项目情况

单位：万元

项目名称	计划总投资	已完成投资	竣工时间
新铜花苑五期	27,130	27,130	2011.10
新铜花苑六期（10 栋多层）	4,493	4,493	2012.08
新铜花苑六期小高层（B 区）	23,940	23,940	2013.05
盛江花苑六期小高层	19,740	19,740	2013.04
已完工项目小计	75,303	75,303	-
新铜花苑六期（A 区）	37,500	31,000	2017.12
盛江花苑七期（A、D 区）	150,500	43,300	2018.12
在建项目小计	188,000	74,300	-
盛江花苑八期	163,610	-	-
盛江花苑七期 C 区	30,000	-	-
拟建项目小计	193,610	-	-
合计	456,913	149,603	-

2、自来水业务

自来水业务由滨江水厂负责。滨江水厂隶属于发行人的控股子公司南京泰鑫资产经营管理有限公司，是整个滨江经济开发区自来水供应的唯一企业，承担着开发区内居民生活用水以及企业工业用水正常

供应的重大职责。滨江水厂负责整个滨江经济开发区内自来水供水管网的铺设、自来水供应。滨江水厂通过向南京江宁水务集团有限公司购买自来水，再出售给园区内的居民、企业来取得营业收入，利润来源于自来水买卖的差价。

2017年度，滨江水厂供水40平方公里，用户15,568户，其中非居民用户569户，普通居民用户14,999户。发行人2015-2017年抄表量及水费收入情况如下：

表 9-8 发行人 2015-2017 年度抄表量及水费收入情况表

类型	抄表量（万立方米）			水费收入（万元）		
	2015 年	2016 年	2017 年	2015 年	2016 年	2017 年
工业	171.57			617.65		
商业	28.45			102.42		
普通居民	84.24	79.35	95.23	235.87	222.17	266.64
行政事业	1.18			4.01		
非居民用水	94.14	287.29	309.26	367.15	1,120.43	1,181.37
特种用水	34.21	45.81	37.58	181.31	242.79	195.42
合计	413.79	412.45	442.07	1,508.41	1,585.39	1,643.43

表 9-9 发行人供水最新价格

单位：元/立方米

项目	供水价
居民生活用水	2.8（2014年前为1.6）
行政事业用水	3.82
工业用水	3.82
经营服务用水	3.82
特种用水	5.20
非居民用水	3.82

2015-2017年度，发行人分别实现自来水收入1,508.41万元、1,585.39万元和1,549.78万元，发生成本1,471.76万元、1,936.94万元和

1,042.97万元，毛利润分别为36.65万元、-351.55万元和506.81万元，自来水板块毛利率分别为2.43%、-22.17%和32.70%。2016年自来水业务毛利率下降幅度较大，主要原因为2016年部分企业和安置房项目的接水工程的建设成本较大，计入了主营业务成本里，而接水工程施工收入计入了其他业务收入里，造成了毛利率大幅下降。2017年自来水业务毛利率大幅上升，主要原因为2017年接水工程施工业务减少，同时发行人对2016年接水工程施工收入与成本计入会计科目不匹配的调整导致2017年毛利率较2016年有大幅提高。

3、其他业务

随着滨江经济开发区建设的进一步完善，发行人通过管委会资产注入、存货转固定资产等方式取得一大批可供出租的物业。2015-2017年度发行人分别实现物业租赁收入3,457.95万元、3,344.07万元和3,415.05万元；2015-2017年度发行人的物业费收入分别为110.61万元、104.35万元和104.35万元；在出租物业的同时，发行人还为入驻企业提供标准厂房操作台等配套设施服务，从而取得场地配套设施服务收入，2015-2017年度发行人分别取得场地配套设施服务收入3,318.19万元、3,130.36万元和3,292.10万元；2017年度发行人复建房维护、道路养护、雨污管网及泵站维护、路灯维护和绿化养护收入，分别为4,927.88万元、4,303.66万元、217.85万元、229.06万元和1,073.55万元。

（二）发行人发展规划

发行人在未来三年将继续深耕现有主业，巩固开发区城市建设与国有资产投资运营的垄断地位，积极开拓其他相关业务，使公司实现

多元化经营，进一步发挥国有资产运营平台的作用。

滨江经济开发区坚持以打造“环保生态型现代工业新城”为定位，建设一流先进制造业基地为目标，着力“打造中国最具竞争力的先进制造业基地、长江口岸最具规模的钢铁物流基地、南京西南部最宜居的生态新城”，最终建成产业特色鲜明、现代物流发达、城市环境优美、生态文明和谐、具有国际水准的一流开发区。

根据南京江宁滨江经济开发区的发展规划，滨江经济开发区未来将以发展大型高端装备制造业为定位的产业发展导向，重点瞄准核电装备、盾构工程机械、大型化工设备、智能电网等战略性新兴产业，进一步构建以核电装备产业为龙头，以大型化工装备、轨道交通、智能电网、航运物流为支撑的现代产业体系，成为南京战略性新兴产业发展的重要聚集区。作为江宁滨江经济开发区内基础设施及重点项目建设的主要运营主体，发行人依托江宁滨江经济开发区的发展，将在未来承担更多的项目建设任务，公司未来发展前景良好。

三、发行人所在行业现状和前景

发行人是开发区唯一的投融资及开发建设主体，在滨江经开区管委会的指导下，从事开发区的各项建设任务和配套设施服务。

（一）城市基础设施建设行业

1、城市基础设施建设行业的现状及前景

城市基础设施是国民经济可持续发展的重要物质基础，对于促进国民经济及地区经济快速健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、加强区域交流与协作等有着积极的作用，其发展一直受到中

央和地方各级政府的高度重视，并得到国家产业政策的重点扶持。随着城市化进程的不断推进，城市基础设施在国民经济中的作用愈加重要，其建设水平直接影响着一个城市的竞争力。目前，我国城市基础设施水平还比较低，即便是北京、上海、天津等城市，其基础设施水平与国外一些大城市相比，仍然存在着较大差距。住房和城乡建设部的相关数据显示，我国城镇化水平从 1978 年的 17.92% 提高到 2017 年底的 58.52%，城镇人口达到 8.13 亿。作为世界上最大的新兴经济体，我国目前处于城镇化高速推进阶段，据中国社科院发布的《城市蓝皮书》和国家统计局统计数据显示，2015-2017 年我国城镇化率分别为 56.10%、57.35% 和 58.52%，城市基础设施现状相对于经济和城市化的要求来说仍有不小差距，具体表现为：大城市交通拥挤、道路条件难以适应城市发展、居住条件差、环境和噪声污染严重、水资源短缺等；中小城市自来水、天然气普及率和硬化道路比重低、污水、废物处理设施缺乏等。近年来，国家加大了城市基础设施项目建设的投入力度。“十五”期间，我国城市市政公用设施建设投资总规模达到 20,302 亿元，年均增长 24.20%，高于“九五”期间 18.80% 的年均增长水平，比同期国民经济年均增速高 13.80 个百分点。一批重点城市基础设施建设项目相继建成，发挥出巨大的经济效益和社会效益。

“十一五”期间，国家陆续出台了一系列优惠和引导政策，改革投融资体制，引入竞争机制，有效保障了城市基础设施建设的快速发展。

“十二五”期间，我国城市将展开更大规模的城市建设，在建设中将更加关注改善外来劳动力的生活条件，更加关注绿色城市环境的营

造。统筹大中小城市协调发展，形成东部地区和中西部地区城市群并立的格局。总体来看，通过大规模的投资建设，曾经是国民经济发展瓶颈的城市基础设施水平有了大幅度提高，经济发展的基础和环境得到进一步改善，经济发展潜力不断增强。

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

2、滨江经济开发区城市基础设施建设行业现状及前景

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

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

通过近年来的开发建设，滨江的城镇功能已逐步由单一的产业区向临港产业、现代物流深度推进，并开始有序扩展到科技领域、产业新城的全面开发，园区承载能力持续增强，竞争优势日益显现。累计投入资金 80 亿元，大力实施产业区、港口区、新城区“三大开发组团”的综合功能开发，顺利通过省级生态工业园区的创建验收，目前正在全力争创国家级生态工业园区、国家级新型工业化产业示范基地和江苏省创新型园区。截至 2016 年末，园区建成城镇道路 170 多公里，构建了宁马高速互通、宁安铁路、滨江大道、正方大道、汤铜公路等大交通体系；实施绿化建设 490 多万平方米，城镇绿化覆盖率达 40% 以上；亮化总里程 150 多公里，范围覆盖 50 平方公里区域；14 万吨污水处理厂建成运营，构建雨污分流管网 300 多公里。此外，90 万吨滨江区域水厂、两座 22 万伏双回路变电站以及供气等重要基础设施相继建成使用。首期 12 个万吨级泊位码头建成运营，港口物流区道路、绿化、亮化等配套设施全部配套到位，成为南京建设中国航运与综合枢纽名城的重要区域。滨江新城区的功能开发全面进入高密度、高质量、高品位的集中建设阶段，继新天地商贸街、宝驰地产等项目建成后，上海绿地城市综合体项目启动建设，目前已开始进行预售，恒信地产、华兴地产、凯雅地产以及三大商业街区项目也将陆续完工。滨江新城的城镇化建设加大步伐，今后，江宁滨江经济开发区将按照高品位、生态区、现代化的总体要求，加快打造滨江新城中心商务区、长江岸线生态休闲区和新济洲国家级生态湿地三大城市功能区，充分展现大江风貌，彰显大江风采。

（二）土地整理行业

1、土地整理开发行业现状及前景

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

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

近年来，随着我国城镇化进程的不断加快、城市基础设施建设水平的提高、房地产市场的扩大，土地一级市场成交量保持较大规模，

据 2013-2015 年中国国土资源公报数据显示,2013 年全国出让国有建设用地面积 36.70 万公顷,出让合同价款 4.20 万亿元;2014 年全国出让国有建设用地面积 27.18 万公顷,出让合同价款 3.34 万亿元;2015 年全国出让国有建设用地面积 22.14 万公顷,出让合同价款 2.98 万亿元。

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

2、滨江经济开发区土地整理开发行业现状及前景

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

近年来,随着滨江经济开发区基础设施的逐步完善以及开发区管理委员会招商力度的加大,进驻园区的企业数量不断增加,截至 2017 年累计进驻企业 488 家,2017 年新增企业 15 家,整个开发区的土地需求迅速扩大。2015 年至 2017 年,开发区出让土地分别为 1,235.49 亩、935.26 亩和 634.65 亩,分别实现土地出让收入 13.56 亿、21.18

亿和 2.65 亿元。

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

（三）城市供水行业

1、城市供水行业现状及前景

城市供水行业作为市政公用事业的核心组成部分，是城市经济和社会发展的载体，直接关系到社会公共利益，关系到人民群众生活质量，关系到城市经济和社会的可持续发展，具有显著的基础性、先导性、公用性和自然垄断性的特点，各级政府部门都把供水问题提到重要位置。

目前，我国大量供水企业以各种形式积极地进行了产权制度的改革和探索，城市供水行业已经形成政府监管力度有效加强、政策法规不断完善、市场投资主体和运营主体多元化、水务工程技术含量提升、供水管网里程延伸、供水能力大幅增强、供水市场蓬勃发展、产业化程度越来越高、供水投资和经营企业规模壮大的新局面。

改革开放以来，我国城镇供水产能持续增长，城市供水行业进入迅猛发展阶段。1978年，我国城镇供水综合生产能力 2,530 万吨/日，供水管道长度为 35,984 公里，全年供水总量为 78.75 亿吨，用水人口为 6,267.1 万人，人均日生活用水量为 120.6 升。根据国家住房和城

乡住建部 2012 年公布的《中国城镇供水状况公报（2006-2010）》，2010 年我国城镇供水综合生产能力是 38,542.3 万立方米/日，供水管道长度增加到 1,028,800 公里，全年供水总量为 713.9 亿吨，用水人口为 25,912.89 万人，人均综合用水量为 275.5 吨，与 1978 年人均生活用水量相比增长幅度较大，这与人民生活水平提高自来水用途增多有关，但是与“十一五”初期相比，全国城镇人均日综合用水量减少了 20.4%，人均日生活用水量不断下降，城镇节约用水水平逐年提升。但是，由于城市人口的持续大量增加、城市化的深入以及工业生产的增长，水资源的日益紧缺对供水行业的发展提出了更高的要求，客观上为城市供水行业的发展提供了良好的机遇。

2、滨江经济开发区城市供水行业现状及前景

滨江水厂作为发行人控股子公司南京泰鑫资产管理有限公司的下属子公司，是整个滨江经济开发区自来水供应的唯一主体，承担着开发区内居民生活用水安全以及企业工业用水正常供应的重大职责。目前滨江水厂供水综合生产能力是 1.2 万吨/日，供水管道总长度为 115 公里，全年供水总量为 412 万吨，用水人口为 5.2 万人，人均综合用水量为每年 82,100 升。

未来随着开发区进驻企业数量的增加，农民复建小区的竣工入住以及大量商品房的完工入住，园区内供水范围将迅速扩大、用水人口数量将快速增加，这为发行人的城市供水业务提供了巨大的发展空间。

四、发行人的行业地位和竞争优势

（一）行业地位

发行人由南京江宁滨江经济开发区管理委员会授权进行国有资产经营管理，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。公司是滨江经济开发区唯一的投融资及开发建设主体，其发展得到江宁区政府及滨江经开区管委会在税收分成、土地出让、应收账款偿还等方面的大力支持，在滨江经济开发区的城市基础设施建设、土地整理开发以及城市供水行业均处于垄断地位，在相关项目的获取、建设和管理上相比其他企业拥有绝对的优势。

滨江经开区管委会目前正围绕将开发区打造成国家级生态工业园区的目标大力推动园区的转型升级，一方面，强化入园项目评审，调整充实项目评审小组专业人才，集中力量抓好绿色招商、选商引智工作，坚决杜绝低水平、有污染的项目入园，构建环境友好的绿色产业体系。另一方面，不断加大投入力度，着力提升园区生态建设品质，积极按照打造美丽园区的要求，加快实施多功能城市景观建设，着力打造独具特色的绿色生态体系。未来几年，滨江经济开发区的建设将进入快速发展期，这一切都将为发行人的工程代建业务、土地整理开发以及城市供水业务带来前所未有的发展机遇。

（二）竞争优势

1、发行人区位优势明显，拥有良好的发展契机

滨江经济开发区地处长江三角洲中心城市江苏省会南京市江宁区的西部，紧邻黄金水道长江，区内环境优美，风景宜人，拥有南京

西南部最好的山水资源。距南京主城25公里，距南京长江三桥12公里，距江宁东山新市区20公里，距安徽钢城马鞍山市8公里，是江苏实施沿江开发的第一站，开发区区位优势独特。

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

2017年，滨江经济开发区完成地区生产总值62.25亿元，同比增长7.13%；完成公共财政预算收入11.67亿元。滨江经济开发区依靠现有的资源优势和发展基础，积极推进先进产业集聚，开发区产业集群优势吸引了众多企业入驻，带来了大量的建设开发需求。大规模的投资建设为开发区的发展提供了保障，为发行人创造了良好的外部发展环境，提供了巨大的发展机会，发行人在基础设施建设、园区开发及招商引资方面形成了很强的规模优势。

2、发行人拥有良好的产业环境

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

近年来，滨江经济开发区坚持把强化科技引领、集聚创业人才，作为引领产业转型升级的重要抓手，深入实施科技招商和高层次创业人才引进。仅仅三年时间，累计投资建设三创载体45万平方米，建成了13万平方米的省级科技孵化器。三年引进海内外高层次人才团

队 30 个，包括国家千人计划 5 人、市 3,000 人计划 21 人、区千百十人才 9 人，其中顾泰来教授医联网、穆海东博士裕隆生物、杨继全博士 3D 打印机、赵建光投资创办的中江新材料等创业项目形成产业化。三年间建成国家级特种设备检测中心 1 家、国家级重点实验室 4 家、省市级企业研发中心 14 家、企业工程技术研究中心 16 家；一夫新材料列入国家重点新产品计划，环宇集团设立中国五百强企业研发机构，实现科技创新国家级项目的“零突破”；南京宝色股份正式上市，实现滨江自主培育上市企业“零”的突破；培育高新技术企业 3 家、民营科技企业 15 家；完成产学研合作项目 15 项；引进高端研发机构 1 家（国网客服中心南方基地）、省市工程技术研究中心 3 家；组织申报省市名牌 7 件、省市著名商标 7 件、行业标准 2 件，新增注册商标数 8 件；完成申请专利 650 件，其中发明专利 170 件、专利授权量 350 件，发明专利授权 20 件等，并建成 5 家企业博士后工作站、院士工作站。先后与南京大学、东南大学、南京锅炉压力容器检验研究院、华红集团等高校院所合作共建 40 多个产学研合作项目。现有宝色股份等 27 家新认定的高新技术企业，拥有国家各类专利产品或专有技术 1,500 多项、国家及省市以上名牌产品 40 多个、国家及省市著名商标 30 多个，13 家企业参与实施和起草国家及行业标准 20 多项。逐步完善的科技创业体系，为加快集聚创新创业人才、推动产业转型升级提供了强劲动力。

3、发行人拥有规模与垄断优势

经过十多年的发展，发行人已经成为一个总资产超过 100 亿元、

年营业收入超过 10 亿元并且拥有城市基础设施建设工程代建、土地整理开发、城市供水、港口建设经营、产业投资等多种经营业务的大型国有企业，抗风险能力以及竞争能力大大提升。作为开发区内唯一的公共事业建设主体，发行人的工程代建业务、土地整理开发业务以及城市供水业务具有绝对的区域垄断优势，这些业务板块的收入稳定、盈利能力强且具有可持续性，随着园区建设进程的推进，公司的规模以及盈利将进一步扩大。

4、发行人拥有政府支持优势

发行人作为滨江经济开发区进行基础设施建设、土地整理开发以及城市供水的企业法人，既是经营国有资本的企业，又是政府授权的投资机构。自成立以来公司一直受到江宁区政府的重点支持，在开展工作的过程中与政府各职能部门始终保持着良好的协作关系，在财政税收政策、土地注入和项目获取等多方面持续获得政府的大力支持。2015 年至 2017 年发行人分别获得江宁区政府及滨江经开区管委会合计 2.21 亿元、5.40 亿元和 1.56 亿元的财政补助，区政府和管委会对发行人的财政补助金额保持在较高水平。政府的大力支持增强了发行人的核心竞争力和可持续经营的稳定性。

5、发行人自身良好的资信水平和较强的持续融资能力

发行人是滨江经济开发区市政基础设施建设、土地整理开发、国有资产经营管理的重要融资平台，资产规模大、收益稳定、信誉良好，自成立以来规范经营，与多家商业银行、政策性银行建立了密切而良好的合作关系。截至 2018 年 3 月末，发行人银行授信总额度为 108.90

亿元，通畅的融资渠道保障了开拓市场和生产经营的需要，为公司未来的发展提供了有力的资金支持。

6、发行人具备高效的管理运营能力

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

五、发行人所处地区经济发展概况

（一）南京市经济概况

1、南京市经济发展现状

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

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

代服务协调发展的产业格局。

近年来，南京市沿着创新驱动、内生增长、绿色发展道路，向率先基本实现现代化目标大步前进，使全市经济实现了快速发展，各项经济指标保持高速增长。2015-2017年，南京市实现地区生产总值分别为9,720.77亿元、10,503.02亿元和11,715.10亿元，按可比价格计算，比上年增长分别为9.3%、8.0%和8.1%；其中第一产业增加值分别为232.29亿元、252.51亿元和263.01亿元，增长3.4%、1.0%和1.2%；第二产业增加值分别为3,671.45亿元、4,117.20亿元和4,454.87亿元，增长7.2%、5.3%和5.1%；第三产业增加值分别为5,572.27亿元、6,133.31亿元和6,997.22亿元，增长11.3%、10.2%和10.3%。按常住人口计算，2017年全市人均地区生产总值达到141,103元，按年平均汇率折算为20,899美元。2015-2017年，三次产业增加值比例分别为2.4:40.3:57.3、2.4:39.2:58.4和2.3:38.0:59.7，三次产业结构继续优化。

2017年南京市实现一般公共预算收入1,271.91亿元，增长11.9%。其中税收收入1,044.61亿元，比上年增长13.2%，占一般公共预算收入的比重为82.1%。全年一般公共预算支出1,353.96亿元，比上年增长15.3%。全年完成全社会固定资产投资6,215.20亿元，比上年增长12.3%。其中，国有及国有经济控股投资2,631.95亿元，增长31.0%；外商及港澳台投资805.71亿元，增长33.5%。分产业看，第一产业投资22.64亿元，下降44.5%；第二产业投资1,789.58亿元，增长0.3%，其中工业投资1,778.79亿元，增长1.0%；第三产业投资

4,402.98 亿元，增长 18.7%。三次产业投资比例为 0.4:28.8:70.8。

表 9-10 南京市政府 2011-2017 年财政收支情况

单位：亿元

名称	2011 年度	2012 年度	2013 年度	2014 年度	2015 年度	2016 年度	2017 年度
一般公共预算收入	635.00	733.02	831.30	903.50	1,020.03	1,142.60	1,271.91
其中：税收收入	529.62	602.79	684.16	757.10	838.67	956.62	1,044.61
一般公共预算财力	711.00	808.00	923.00	990.00	1,198.00	1,363.00	1,603.20
其中：市本级	245.00	259.00	289.50	312.00	380.00	436.00	513.40
区县	466.00	549.00	633.50	678.00	818.00	927.00	1,089.80
地方一般公共预算支出	665.99	769.81	851.00	920.90	1,045.18	1,137.79	1,353.96

2、南京市经济发展优势

(1) 区位优势

南京地处辽阔的长江下游平原，地势平坦，是华东地区重要的交通、通讯枢纽，全市区域内铁路、公路、水运、空运、管道五种运输方式齐全，建立了全方位、立体化、大运量的交通运输网络，交通非常便利，使南京成为重要的国家综合交通枢纽。同时南京是国家重要创新基地和科技创新中心，现代服务中心、现代服务业基地和先进制造业基地，长江航运物流中心，这奠定了南京作为华东地区中心城市的基础。而且南京濒江近海，“黄金水道”穿城而过，南京港作为天然良港已成为远东内河第一大港，南京已成为华东、华中地区对外的一个水路枢纽，战略位置显著。

(2) 工业优势

南京是中国重要的综合性工业生产基地。南京的电子、化工生产

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

（3）旅游资源丰富

南京历史文化悠久，是中国著名的四大古都及历史文化名城之一。50 万年前，南京就是人类聚居之地。公元前 472 年，越王勾践灭吴后，在今中华门西南侧建城，开创了南京的城垣史。公元 3 世纪以来，先后有东吴、东晋和南朝的宋、齐、梁、陈，以及南唐、明、太平天国、中华民国共计 10 个朝代和政权在此建都立国，南京故有“六朝古都”、“十朝都会”之称。悠久的历史为南京创造了丰富的旅游资源，每年吸引世界各地的大量游客前来观光旅游，为南京旅游相关产业的发展提供了巨大的发展空间。

（二）江宁区经济发展概况

1、江宁区经济发展现状

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

江宁区依托其区位优势，逐步发展成南京市经济实力最强区之

一。2015-2017年，江宁区全区实现地区生产总值分别为1,523.76亿元、1,680.52亿元和1,935.92亿元，按可比价格计算，比上年增长分别为10.3%、9.5%和9.0%；其中第一产业增加值分别为56.1亿元、60.88亿元和63.15亿元，增长4.6%、9%和0.8%；第二产业增加值分别为823.19亿元、892.56亿元和1,031.52亿元，增长9.4%、9.2%和8.5%；第三产业增加值分别为644.48亿元、727.08亿元和841.26亿元，增长12.2%、10.5%和10.3%。按常住人口计算人均地区生产总值分别为12.83万元、13.82万元和15.51万元；2015-2017年，地区生产总值中三次产业结构分别为3.7:54.0:42.3、3.6:53.1:43.3和3.2:53.3:43.5，三次产业结构进一步优化。

2017年，江宁区全年完成一般公共预算收入226.5亿元，比上年增长9%。其中，税收收入199.7亿元，占一般公共预算收入的比重为88.2%。主要税种中，增值税和营业税完成88.1亿元，增长1%；企业所得税完成37.6亿元，增长36.5%；个人所得税完成12亿元，增长10.2%。全年一般公共预算支出213.38亿元，比上年增长18.1%，其中住房保障支出增长94.3%、社会保障和就业支出增长37.2%、公共安全支出增长14.6%、教育支出增长7.8%。

江宁区内有3个国家级、省级开发园区，共引进外资企业3,082家，其中千万美元以上项目830个，累计合同利用外资181.1亿美元，实际利用外资89亿美元，世界500强企业中有46家落户江宁，在江宁注册上市企业16家。

近年来，江宁区政府着力培育电子信息产业、汽车制造及零部件

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

2、江宁区经济发展优势

（1）区位优势

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

（2）产业基础优势

江宁区集聚了多个现代化产业，引进了大批全国乃至世界著名的大型企业，包括：电子信息产业，集聚了西门子、爱立信、西铁城等近300家中外高科技企业，手机、小尺寸液晶面板等产品产能均为全球最大之一，其中手机产能达1.2亿只，占全球产能9%；汽车制造及零部件产业，拥有长安福特马自达、上海大众南京分公司等6家整车制造企业，集聚了塔塔、蒂森克虏伯、法雷奥、霍尼维尔等100多家配套企业，基本形成零部件生产、发动机制造、整车制造和营销研发的完整产业链；电力设备产业，汇集了60多家企业，产品产能、市场占有率、技术水平在全国同行业保持领先，是全国重要的电力自动化产业基地，南瑞继保、国电南自等企业国内市场占有率达80%以上，成为全国电力设备产品市场行情的风向标；软件研发产业，拥有各类软件企业一百多家，中国多类软件企业清华科技园等一批高水平产学研合作项目启动实施，爱立信、西门子、福特、摩托罗拉等一大批著名研发机构进区落户，其中福特汽车研发中心是福特公司在亚洲地区设立的首个全球性研发中心；装备制造业，形成了以宁庆数控机床、马波斯自动化设备等为代表的精密机械制造业，以五洲制冷、帕威尔电气、日立电机等为代表的专用通用设备制造业，以中船绿州、东升船用设备制造等为代表的交通运输设备制造业等；现代物流产业，重点打造集空港物流、航运物流、铁路物流、基地物流为一体的现代物流集聚区，中国邮政航空速递中心项目建成后，有望成为亚洲第一、世界第三的快递中心；旅游产业，江宁区旅游资源丰富，拥有国家等级风景区13处，阳山碑材、蒋介石温泉别墅、南唐二陵、郑和墓、弘觉

寺和定林寺等名胜古迹闻名中外。

(3) 市场优势

江宁目前已经形成了全方位、深层次、宽领域的开放开发格局。目前，江宁区拥有国家级开发区江宁经济技术开发区（以下简称“江宁开发区”）以及省级开发区滨江经济开发区。江宁开发区是江苏省首批新型工业化示范基地，开发区内包括科学园产业区和高新产业区等园区，是“一区多园”的经济技术开发区。园区创办十多年来，累计吸引来自美国、日本、德国、瑞典、韩国、台湾、香港等42个国家和地区的1,800多个项目，其中千万美元以上项目300多个。滨江经济开发区紧邻黄金水道长江，定位为“邻江生态型现代工业新城”，着力打造为先进制造业基地、钢铁物流基地和最宜居生态新城。经过五年来的开发建设，目前滨江经济开发区已经形成“中心产业区、港口物流区、滨江新城区”三区联动开发格局。凭借着打造这些高效、快速发展的开发区的经验，江宁的招商理念已从主要依靠基础设施、优惠政策，发展到专注于打造最适合企业生长综合环境的新阶段。

(三) 滨江经济开发区经济概况

1、滨江经济开发区经济发展现状

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

滨江经济开发区紧紧围绕“打造一流低碳型、智慧型、生态型、

宜居型现代化新城”目标，坚持走创新驱动、内生增长、绿色发展之路，努力打造“中国最具竞争力的智能动力装备制造业基地、长江口岸最具规模的航运物流基地、南京西南部最具宜居的生态智慧新城”。经过多年的科学开发和有序建设，快速拉开 50 平方公里开发框架，形成产业、港口、新城“三大”开发组团齐头并进，核电装备、轨道交通、智能电网、重型装备、航运物流“五大”现代产业竞相发展的全新格局，发展活力显著增强，综合实力快速提升。通过不懈努力，开发区在对外开放、产业集聚、城镇建设、和谐发展、体制创新等方面，成为江苏沿江经济发展的示范载体和最新亮点。截至 2016 年末，中海外控股、中国科工、香港泉康现代化汽车分拨中心等 12 个项目签约落户，涉及装备制造、新能源汽车、现代物流等产业领域，其中千万美元以上外资项目 4 个、10 亿元以上内资项目 2 个。中船海洋装备机电产业园、中民筑友等 19 个省市区重点项目全部开工建设，累计完成投入 30 亿元，其中华实齿轮、华电节能环保设备等 8 家装备制造业项目建成投产。

2017 年，滨江经济开发区完成地区生产总值 62.25 亿元，比上年增长 7.13%，规模以上工业总产值 79.7 亿元，同比增长 6.99%；全社会固定资产投资 87.39 亿元，同比增长 22%；工业固定资产投资 55.02 亿元，同比增长 25%。财政收入方面，近年来滨江经济开发区公共财政预算收入保持了波动增长，2015-2017 年，公共财政预算收入分别为 9.36、9.75 亿元和 11.67 亿元，同期，税收收入分别为 7.61 亿元、7.94 亿元和 8.82 亿元。整个滨江经济开发区发展势头良好，处于快

速发展期。

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

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

2、滨江经济开发区发展优势

（1）区位优势

滨江经济开发区区位优势独特，地处长江三角洲中心城市江苏省会南京市江宁区的西部，紧邻黄金水道长江，首期建有12个万吨级泊位码头，水路、陆路运输网络发达，距禄口国际机场50公里，形成了海陆空一体化的交通运输系统。区内环境优美，风景宜人，拥有南京西南部最好的山水资源，为建设宜居生态城市提供了天然的优越条

件。距南京主城25公里，距南京长江三桥12公里，距江宁东山新市区20公里，距安徽钢城马鞍山市8公里，快速实现与周边繁华地区的无缝对接。

（2）产业布局优势

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

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

港口物流区：重点发展以钢材深加工、金属贸易、仓储配送为主导的港口物流、铁路物流等现代物流业。依托21.5公里的长江黄金岸线资源，首期建有12个万吨级泊位码头，建有华东地区最具规模的钢铁物流园，积极发展保税仓库、口岸服务等生产性服务业，加快建设南京江南地区生产性物流的重要集聚区。境内南京铁路货运南站已建成投入使用，南京的铁路物流集聚滨江，形成港口物流与铁路物流的整体联动。一个拉动南京长江流域现代物流业的基地已初具规模。

滨江新城：重点发展以金融、商贸、科技、居住、旅游等现代服务业为主，汇聚更多人流、物流、资金流和信息流，精心构筑功能完善、品质高档、具有沿江城市风貌的现代化魅力江城。凭借滨江经

济开发区优越的自然景观，新城区将建设成为宜居的综合性城市，在为中心产业区以及港口物流区从业人员解决居住问题的同时大力发展商贸业，与其他两区的产业形成互动，共同发展。因此，新城区除了建设农民拆迁安置工程的复建小区外，还将大力开发商品房、人才公寓、大型综合性商业中心、办公楼等，将为园区内各产业的发展提供完善的配套服务。截至 2017 年末，新城区内已建成安置房项目包括新铜花苑五期、盛江花苑五期、新铜花苑六期（多层）、新铜花苑六期小高层 B 区、盛江花苑六期小高层等项目，建筑面积合计为 40.57 万平方米，累计投入 7.53 亿元。目前在建的安置房项目有新铜花苑六期 A 区和盛江花苑七期（A、D 区），计划总投资 18.8 亿元，截至 2017 年末已投入 7.43 亿元。

（3）政策优势

为鼓励和吸引国内外重大生产性项目落户滨江经济开发区，提高滨江经济开发区发展水平，江宁区政府为入驻园区的优质企业提供了大量优惠政策。在税收优惠政策上，凡在开发园区内投资开办的重点项目，从经营之日起两年内按企业所得税区级财政留成部分全额给予补助，第三到第五年给予 50% 补助，而且自经营之日起五年内按增值税区级财政留成部分不超过 50% 部分给予补助，此外，对于缴纳营业税的重点项目，自企业经营之日起三年内按营业税区级财政留成的 40% 给予补助，对于在开发区内购买土地的重点项目，土地交易契税区级财政留成部分给予一定比例的补助。除了这些普遍适用的税收优惠政策之外，对于一些涉及全区整体利益和发展的重大、特殊项目，

报经江宁区政府同意后，可采取一事一议的办法制定单项优惠政策，进一步提高了对滨江经济开发区内重点项目扶持的灵活性。

第十条 发行人财务情况

江苏苏亚金诚会计师事务所(特殊普通合伙)对发行人 2015-2017 年度的财务报表进行了审计,出具了苏亚审[2018]710 号标准无保留意见的审计报告。在阅读下文的相关财务报表中的信息时,投资者应当参照发行人 2015-2017 年度经审计的财务报表、2018 年 1-3 月未经审计的财务报表以及本募集说明书中其他部分对发行人的历史财务数据的注释。

一、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

表 10-1: 发行人 2015-2018 年 1-3 月主要财务数据

单位: 万元

项目	资产负债表主要数据			
	2018 年 3 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
资产总额	1,870,350.23	1,775,297.99	1,653,402.74	1,366,999.30
其中: 流动资产	1,687,912.45	1,594,726.51	1,486,330.66	1,228,940.51
负债总额	1,125,236.28	1,034,005.88	935,908.51	849,860.93
其中: 流动负债	300,023.03	289,342.63	229,478.76	635,651.29
少数股东权益	2,075.21	1,636.52	1,628.39	117.16
所有者权益合计	745,113.96	741,292.11	717,494.23	517,138.38
项目	利润表和现金流量表主要数据			
	2018 年 1-3 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
营业收入	29,252.44	127,804.87	128,106.34	121,011.26
营业成本	28,347.85	114,784.09	151,707.38	107,543.36
营业利润	3,526.15	8,440.80	-30,064.00	8,761.75
利润总额	3,483.68	24,015.90	23,824.27	30,904.16
少数股东损益	38.70	8.13	11.23	0.75
净利润	3,421.84	23,797.88	23,855.86	29,078.04
经营活动产生的现金流量净额	-75,765.18	-136,351.59	-363,213.54	84,332.17

投资活动产生的现金流量净额	3,417.43	-16,065.22	-41,681.47	-9,955.36
筹资活动产生的现金流量净额	79,524.51	86,465.71	464,831.21	-24,391.80
现金及现金等价物净增加额	7,176.76	-65,951.10	59,936.20	49,984.54

(二) 主要财务指标

表 10-2: 2015-2018 年 1-3 月发行人主要财务指标

项目	2018年3月31日	2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
资产负债率	60.16%	58.24%	56.60%	62.17%
流动比率	5.63	5.51	6.48	1.93
速动比率	4.61	4.72	5.15	1.49
项目	2018年1-3月	2017年度	2016年度	2015年度
应收账款周转率(次)	0.31	0.35	0.34	0.30
存货周转率(次)	0.43	0.43	0.52	0.45
总资产周转率(次)	0.06	0.07	0.08	0.10
净资产收益率	1.84	3.26%	3.86%	5.79%

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、2018年1-3月的应收账款周转率、存货周转率、总资产周转率中营业收入、营业成本、净利润等按照1-3月数额*4计算

二、发行人财务分析

(一) 资产负债结构分析

最近三年及一期，发行人总资产保持稳定增长，分别为1,366,999.30万元、1,653,402.74万元、1,775,297.99万元和1,870,350.23万元。最近三年及一期，发行人负债总额分别为849,860.93万元、935,908.51万元、1,034,005.88万元和1,125,236.28万元，负债规模保持稳定增长。

自成立以来，公司依靠灵活的经营模式、优质高效的管理和南京市政府以及滨江经开区管委会的大力支持，获得了快速的成长，规模和整体实力不断发展壮大。从整体上看，发行人资产负债率处于适中水平，融资潜力较大；流动资产、非流动性资产、流动负债、非流动性负债配比合理，资产变现能力和短期偿债能力较强，具有较强的抗风险能力。

1、资产结构分析

表 10-3：2015-2018 年 3 月末公司资产结构分析

单位：万元、%

项目	2018 年 3 月末		2017 年末		2016 年末		2015 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：								
货币资金	215,064.25	11.50	207,887.49	11.71	273,838.59	16.56	213,902.39	15.65
应收账款	389,791.77	20.84	361,083.73	20.34	359,387.75	21.74	403,399.60	29.51
其他应收款	684,676.88	36.61	715,607.12	40.31	492,007.36	29.76	261,807.69	19.15
预付款项	81,906.46	4.38	63,952.94	3.60	53,090.55	3.21	68,985.87	5.05
存货	305,073.08	16.31	228,295.23	12.86	303,506.41	18.36	280,344.96	20.51
其他流动资产	11,400.00	0.61	17,900.00	1.01	4,500.00	0.27	500.00	0.04
流动资产合计	1,687,912.45	90.25	1,594,726.51	89.83	1,486,330.66	89.90	1,228,940.51	89.90
非流动资产：								
长期股权投资	68,428.81	3.66	68,428.81	3.85	68,392.30	4.14	67,841.67	4.96
投资性房地产	70,429.03	3.77	71,221.96	4.01	60,503.68	3.66	66,102.71	4.84
可供出售金融资产	7,019.60	0.38	4,519.60	0.25	2,148.85	0.13	2,970.00	0.22
持有至到期投资	35,000.00	1.87	35,000.00	1.97	35,000.00	2.12	-	-
固定资产	1,235.80	0.07	1,077.74	0.06	787.98	0.05	959.58	0.07
无形资产	1.17	0.00	-	-	-	-	-	-
递延所得税资产	323.38	0.02	323.38	0.02	239.27	0.01	184.83	0.01
非流动资产合计	182,437.79	9.75	180,571.48	10.17	167,072.08	10.10	138,058.79	10.10
资产总计	1,870,350.23	100.00	1,775,297.99	100.00	1,653,402.74	100.00	1,366,999.30	100.00

最近三年及一期，发行人总资产保持稳定，分别为 1,366,999.30 万元、1,653,402.74 万元、1,775,297.99 万元和 1,870,350.23 万元。2016 年末发行人总资产为 1,653,402.74 万元，较 2015 年末增加 286,403.44 万元，增幅为 20.95%；2017 年末发行人总资产为 1,775,297.99 万元，较 2016 年末增加 121,895.25 万元，增幅为 7.37%；2018 年 3 月末发行人总资产为 1,870,350.23 万元，较 2017 年末增加 95,052.24 万元，增幅为 5.35%。总体来看，发行人的资产总额波动不大，处于稳定上升的趋势。

从资产结构上来看，发行人流动资产占比较大。最近三年及一期，发行人流动资产分别为 1,228,940.51 万元、1,486,330.66 万元、1,594,726.51 万元和 1,687,912.45 万元，占资产总额的比例分别为 89.90%、89.90%、89.83%和 90.25%。发行人的流动资产主要由货币资金、存货、应收账款、其他应收款和预付款项等构成。最近三年及一期，发行人非流动资产分别为 138,058.79 万元、167,072.08 万元、180,571.48 万元和 182,437.79 万元，占资产总额的比例分别为 10.10%、10.10%、10.17%和 9.75%。发行人非流动资产主要由投资性房地产和长期股权投资构成。

主要科目说明如下：

(1) 流动资产：

①货币资金

最近三年及一期，发行人货币资金分别为 213,902.39 万元、273,838.59 万元、207,887.49 万元和 215,064.25 万元，分别占当期总

资产比例分别为 15.65%、16.56%、11.71%和 11.50%，均超过当期总资产的 10%，说明发行人银行存款金额较高，货币资金充沛。

2016 年末发行人货币资金为 273,838.59 万元，较上年末增加 59,936.20 万元，增幅为 28.02%，增幅较大，主要原因是公司 2016 年度应收账款回款较好以及新增银行贷款较多；2017 年末发行人货币资金为 207,887.49 万元，较上年末减少 65,951.10 万元，降幅为 24.08%，降幅较大，主要原因是银行存款减少；2018 年 3 月末发行人货币资金为 215,064.25 万元，较上年末增加 7,176.76 万元，增幅为 3.45%。

2017 年末货币资金中绝大多数为银行存款、银行承兑汇票保证金，余额分别为 177,617.67 万元和 30,000.00 万元，占货币资金的比例分别为 85.44%和 14.43%。

2018 年 3 月末货币资金中绝大多数为银行存款和其他货币资金，余额分别为 176,654.97 万元和 38,214.00 万元，占货币资金的比例分别为 82.14%和 17.77%。

表 10-4：最近三年发行人货币资金情况

单位：万元、%

项目	2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
库存现金	55.82	0.03	27.58	0.01	6.51	0.00
银行存款	177,617.67	85.44	223,397.02	81.58	112,781.88	52.73
质押存单	-	-	14,200.00	5.19	67,000.00	31.32
银行承兑汇票保证金	30,000.00	14.43	36,000.00	13.15	34,100.00	15.94
用电保证金	-	-	-	-	14.00	0.01
履约保函	214.00	0.10	214.00	0.08	-	-

合计	207,887.49	100.00	273,838.59	100.00	213,902.39	100.00
----	------------	--------	------------	--------	------------	--------

②应收账款

最近三年及一期，发行人应收账款分别为 403,399.60 万元、359,387.75 万元、361,083.73 万元和 389,791.77 万元，占资产总额的比例分别为 29.51%、21.74%、20.34%和 20.84%。2016 年末发行人应收账款为 359,387.75 万元，较上年末减少了 44,011.85 万元；2017 年末发行人应收账款为 361,083.73 万元，较上年末略微增加了 1,695.97 万元；2018 年 3 月末发行人应收账款为 389,791.77 万元，较上年末增加了 28,708.04 万元。

最近三年及一期，应收账款占总资产的比例都较大，账龄主要为 3 年以内，应收账款占总资产的比例较为稳定，主要是发行人作为工程代建项目主体应收委托方的项目款，近几年代建项目较多，部分项目管委会尚未支付建设工程转让款，故应收账款处在较高水平。未来随着项目的竣工完成以及管委会建设工程转让款的陆续支付，发行人的应收账款将下降。

表 10-5：最近三年应收账款账龄情况

单位：万元、%

账龄	2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1 年以内	115,291.75	31.93	101,712.34	28.30	111,831.05	27.72
1-2 年	94,929.37	26.29	66,064.00	18.38	106,393.11	26.37
2-3 年	29,317.02	8.12	106,337.42	29.59	109,321.44	27.10
3 年以上	121,569.87	33.67	85,280.13	23.73	75,858.90	18.81
合计	361,108.00	100.00	359,393.89	100.00	403,404.50	100.00
坏账准备	24.28	-	6.13	-	4.90	-

应收账款净额	361,083.73	-	359,837.75	-	403,399.60	-
--------	------------	---	------------	---	------------	---

表 10-6：2018 年 3 月末发行人应收账款前五名明细情况

单位：万元

序号	欠款单位	入账科目	入账价值	账龄	性质
1	南京江宁新济建设实业发展有限公司	应收账款	261,508.86	0-3 年	建设工程转让款
2	南京江宁滨江经济开发区管理委员会	应收账款	121,510.72	3 年以上	建设工程转让款
3	南京仁信资产管理有限公司	应收账款	4,063.48	1 年以内	租金、场地配套设施服务、物业
4	南京滨江科创投资有限公司	应收账款	2,683.50	1 年以内	租金、场地配套设施服务、物业
5	南京高裕礼品有限公司	应收账款	18.17	1 年以内	租金
	合计		389,784.73		-

2018 年 3 月末应收账款余额主要为应收南京江宁新济建设实业发展有限公司工程代建管理费 261,508.86 万元；应收南京江宁滨江经济开发区管理委员会工程代建管理费 121,510.72 万元，账龄为 3 年以上；应收账款余额中无持有公司 5%（含 5%）以上股份的股东欠款。

表 10-7：2017 年发行人应收账款前五名明细情况

单位：万元

序号	欠款单位	入账科目	入账价值	账龄	性质
1	南京江宁新济建设实业发展有限公司	应收账款	232,772.99	1 年以内 108,526.60 万元	建设工程转让款
				1-2 年 94,929.37 万元	
				2-3 年 29,317.02 万元	
2	南京江宁滨江经济开发区管理委员会	应收账款	121,510.72	3 年以上	建设工程转让款
3	南京仁信资产管理有限公司	应收账款	4,063.48	1 年以内	租金、场地配套设施服务、物业
4	南京滨江科创投资有限公司	应收账款	2,683.50	1 年以内	租金、场地配套设施服务、物业

5	南京高裕礼品有限公司	应收账款	18.17	1年以内	租金
	合计		361,048.86	-	-

2017年应收账款余额主要为应收南京江宁滨江经济开发区管理委员会工程代建管理费121,510.72万元，账龄为3年以上；应收南京江宁新济建设实业发展有限公司工程代建管理费232,772.99万元，其中账龄1年以内为108,526.60万元、1-2年为94,929.37万元、2-3年为29,317.02万元，公司对该款项不计提坏账准备；应收账款余额中无持有公司5%（含5%）以上股份的股东欠款。

③其他应收款

最近三年及一期，发行人其他应收款分别为261,807.69万元、492,007.36万元、715,607.12万元和684,676.88万元，占资产总额的比例分别为19.15%、29.76%、40.31%和36.61%。

2016年末发行人其他应收款为492,007.36万元，较上年末增加了230,199.67万元，主要为南京仁信资产管理有限公司新增了105,906.51万元的往来款、南京江宁滨江物流有限公司新增52,022.92万元往来款，南京牧龙园林科技有限公司新增了59,501.25万元的往来款、南京江宁滨江新城开发建设有限公司新增了34,969.24万元的往来款，上述单位均为政府下属的平台公司，无坏账可能；2017年末发行人其他应收款为715,607.12万元，较上年末增加了223,599.76万元，主要因南京滨江科创投资有限公司新增163,951.45万元的往来款、南京江宁滨江物流有限公司较2016年新增102,642.12万元的往来款、南京江宁新济建设实业发展有限公司较2016年新增41,482.53万元的往来款、南京牧龙园林科技有限公司较2016年新增16,260.40

万元的往来款、南京仁信资产管理有限公司较2016年减少61,886.11万元的往来款所致；2018年3月末发行人其他应收款为684,676.88万元，较上年末减少了30,930.23万元。

最近三年，发行人账龄3年以上的其他应收款占比分别为10.57%、1.50%和4.08%，占比较少。

表 10-8：最近三年其他应收款账龄情况

单位：万元、%

账龄	2017年12月31日		2016年12月31日		2015年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1年以内	515,602.64	71.92	432,947.83	87.83	220,709.05	84.07
1-2年	168,324.21	23.48	24,307.41	4.93	8,633.60	3.29
2-3年	3,679.45	0.51	28,312.91	5.74	5,435.04	2.07
3年以上	29,270.05	4.08	7,390.16	1.50	27,764.44	10.57
合计	716,876.35	100.00	492,958.31	100.00	262,542.13	100.00
坏账准备	1,269.24	-	950.95	-	734.44	-
其他应收款净额	715,607.12	-	492,007.36	-	261,807.69	-

2018年3月末其他应收款前五名金额合计为554,898.20万元，占其他应收款余额的比例为81.05%，其明细项目列示如下：

表 10-9：2018年3月末发行人其他应收款前五名明细情况

单位：万元

债务人名称	年末余额	备注
南京江宁滨江物流有限公司	165,165.04	资金往来款
南京滨江科创投资有限公司	143,316.04	资金往来款
南京牧龙园林科技有限公司	125,584.68	资金往来款
南京仁信资产管理有限公司	67,419.63	资金往来款
南京江宁新济建设实业发展有限公司	53,412.82	资金往来款
合计	554,898.20	-

2017年末其他应收款前五名金额合计为631,824.70万元，占其他应收款余额的比例为88.14%，其明细项目列示如下：

表 10-10: 2017 年末发行人其他应收款前五名明细情况

单位: 万元

债务人名称	年末余额	账龄	备注
南京滨江科创投资有限公司	163,951.45	1 年以内	资金往来款
南京江宁滨江物流有限公司	154,665.04	1 年以内 147,183.18 万元	资金往来款
		1-2 年 7,481.86 万元	
南京江宁新济建设实业发展有限公司	137,432.82	1 年以内	资金往来款
南京牧龙园林科技有限公司	110,313.39	1 年以内 31,000.00 万元	资金往来款
		1-2 年 79,313.39 万元	
南京仁信资产管理有限公司	65,462.00	1 年以内 12,207.10 万元	资金往来款
		1-2 年 53,254.90 万元	
合计	631,824.70	-	-

截至 2016 年末, 公司其他应收款账面余额 49.30 亿元, 本期其他应收款余额中 5.16 亿元系应收南京江宁滨江经济开发区管理委员会往来款项, 占公司其他应收款的 10.47%; 截至 2017 年末, 公司其他应收款账面余额 71.69 亿元, 本期其他应收款余额中 16.40 亿元系应收南京滨江科创投资有限公司往来款项、15.47 亿元系应收南京江宁滨江物流有限公司往来款项, 分别占公司其他应收款的 22.87% 和 21.58%。

南京江宁滨江经济开发区管理委员会出具了《关于妥善解决南京滨江投资发展有限公司应收账款和其他应收款相关问题的通知》, 明确妥善解决对公司的应收款项。具体还款安排如下:

管委会将滨江新城兴城路以南、瑞风北路以西等 5 幅地块共计 605.81 亩交由公司进行土地整理工作, 整理工作完成后分 2 年出让, 出让收入将按规定扣除需上缴的基金及应缴税费后返还给公司, 预计约为 35.14 亿元, 用于偿还管委会对公司的欠款。

④预付款项

最近三年及一期，发行人预付款项分别为 68,985.87 万元、53,090.55 万元、63,952.94 万元和 81,906.46 万元，占总资产的比例分别为 5.05%、3.21%、3.60%和 4.38%，占比较小。2016 年末预付款项较 2015 年末减少 15,895.32 万元，减幅 23.04%；2017 年末预付款项较 2016 年末增加 10,862.39 万元，增幅 20.46%，主要为增加对南京远能电力工程有限公司 5,537.40 万元预付款项所致；2018 年 3 月末预付款项较 2017 年末增加 17,953.52 万元，增幅 28.07%。

表 10-11：2018 年 3 月末发行人预付款项前五名明细情况

单位：万元

债务人名称	年末余额	备注
镇江市市政建设工程有限公司	8,340.00	预付工程款
南京苏逸实业有限公司	7,606.79	预付工程款
南京久大路桥建设有限公司	5,300.00	预付工程款
南京远能电力工程公司	3,400.75	预付工程款
南京市江宁区江宁街道新铜社区居民委员会	2,997.44	预付拆迁款
合计	27,644.98	-

表 10-12：2017 年末发行人预付款项前五名明细情况

单位：万元

债务人名称	年末余额	账龄	备注
南京远能电力工程有限公司	7,894.80	1 年以内 5,537.40 万元	预付工程款
		3 年以上 2,357.41 万元	
南京苏逸实业有限公司	7,606.79	1 年以内 68.00 万元	预付工程款
		1-2 年 173.00 万元	
		3 年以上 7,365.79 万元	
南京宏亚建设有限公司	4,977.04	1 年以内 4,422.85 万元	预付工程款
		1-2 年 554.19 万元	
江苏省电力公司南京供电公司	2,963.47	1-2 年 200.01 万元	预付工程款
		3 年以上 2,763.46 万元	
南京市江宁区江宁街道新铜社区居民委员会	2,962.56	1 年以内 196.64 万元	预付拆迁款
		1-2 年 524.29 万元	
		2-3 年 446.33 万元	
		3 年以上 1,795.30 万元	

合计	26,404.68	-	-
----	-----------	---	---

⑤ 存货

近三年及一期，发行人存货分别为 280,344.96 万元、303,506.41 万元、228,295.23 万元和 305,073.08 万元，分别占当期总资产比例分别为 20.51%、18.36%、12.86%和 16.31%，主要内容为代建项目开发成本，随着代建项目建设情况的变化，公司的存货也在变化。

2016 年末公司存货 303,506.41 万元，比 2015 年末增加 23,161.45 万元，增幅 8.26%，主要系发行人代建项目开发成本增加较多；2017 年末公司存货 228,295.23 万元，比 2016 年末减少 75,211.17 万元，降幅为 24.78%，主要系代建项目开发成本部分结转收入，部分资本化利息调整至其他科目而使其减少所致；2018 年 3 月末公司存货 305,073.08 万元，比 2017 年末增加 76,777.84 万元，增幅为 33.63%，主要系发行人代建项目开发成本增加较多。

最近三年及一期，发行人存货明细情况如下表所示：

表 10-13：最近三年及一期发行人存货明细情况

单位：万元、%

项目	2018 年 3 月 31 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
原材料	58.57	0.02	27.43	0.01	38.50	0.01	40.04	0.01
开发成本	305,014.51	99.98	228,267.81	99.99	303,467.90	99.99	280,304.92	99.99
合计	305,073.08	100.00	228,295.23	100.00	303,506.41	100.00	280,344.96	100.00

(2) 非流动资产

① 长期股权投资

近三年及一期，发行人长期股权投资分别为 67,841.67 万元、68,392.30 万元、68,428.81 万元和 68,428.81 万元，分别占当期总资产

比例分别为 4.96%、4.14%、3.85%和 3.66%，占比较小，主要为发行人对南京市滨江科技小额贷款有限公司、南京江南环保产业园发展有限公司、南京江宁新济建设实业发展有限公司和南京锋泽创业投资合伙企业（有限合伙）等公司的长期股权投资。长期股权投资采用成本法和权益法核算。

②投资性房地产

近三年及一期，发行人投资性房地产分别为 66,102.71 万元、60,503.68 万元、71,221.96 万元和 70,429.03 万元，分别占当期总资产比例分别为 4.84%、3.66%、4.01%和 3.77%，占比较小。截至 2017 年 12 月 31 日，采用成本模式计量的投资性房地产如下：

单位：万元

类别	原值	折旧和摊销	账面价值
房屋及建筑物	87,044.17	15,822.21	71,221.96

表 10-14：2017 年投资性房地产房屋及建筑物明细

单位：万元

资产名称	房产编号	房产证号	坐落位置	面积（平方米）	账面价值	房产用途	是否抵押
办公大楼和行政服务中心	20080903488	江宁房产证东字第 JN00079842 号	江宁滨江开发区	16,812.47	2,961.64	办公、宿舍、服务中心	否

③持有至到期投资

2016 年，发行人新增持有至到期投资为 35,000.00 万元，占当期总资产比例为 2.12%，占比较小，为南京滨江股权投资集合资金信托计划；2017 年较上年保持不变；2018 年 3 月末较上年保持不变。

2、负债结构分析

表 10-15：2015-2018 年 3 月末公司负债结构分析

单位：万元、%

项目	2018年3月末		2017年末		2016年末		2015年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	136,600.00	12.14	99,300.00	9.60	11,000.00	1.18	95,155.00	11.20
应付票据	38,000.00	3.38	30,000.00	2.90	50,400.00	5.39	94,700.00	11.14
应付账款	26,250.72	2.33	31,162.28	3.01	37,702.61	4.03	65,863.90	7.75
预收账款	-	-	15.81	0.00	130.91	0.01	100.51	0.01
应交税费	-2,419.23	-0.21	1,895.50	0.18	9,610.91	1.03	8,525.87	1.00
应付利息	-	-	5,427.81	0.52	3,346.23	0.36	-	-
其他应付款	12,063.73	1.07	8,841.22	0.86	15,073.34	1.61	211,185.31	24.85
一年内到期的非流动负债	86,700.00	7.71	112,700.00	10.90	102,214.76	10.92	160,120.70	18.84
流动负债合计	300,023.03	26.66	289,342.63	27.98	229,478.76	24.52	635,651.29	74.79
长期借款	466,300.00	41.44	385,750.00	37.31	347,800.00	37.16	211,500.00	24.89
应付债券	198,913.25	17.68	198,913.25	19.24	198,629.75	21.22	-	-
长期应付款	160,000.00	14.22	160,000.00	15.47	160,000.00	17.10	2,709.63	0.32
非流动负债合计	825,213.25	73.34	744,663.25	72.02	706,429.75	75.48	214,209.63	25.21
负债合计	1,125,236.28	100.00	1,034,005.88	100.00	935,908.51	100.00	849,860.93	100.00

最近三年及一期，发行人负债总额分别为 849,860.93 万元、935,908.51 万元、1,034,005.88 万元和 1,125,236.28 万元。2016 年末发行人负债总额为 935,908.51 万元，较 2015 年末增加 86,047.59 万元，增幅为 10.12%；2017 年末发行人负债总额为 1,034,005.88 万元，较 2016 年末增加 98,097.37 万元，增幅为 10.48%；2018 年 3 月末发行人负债总额为 1,125,236.28 万元，较 2017 年末增加 91,230.40 万元，增幅为 8.82%。

从负债结构上来看，2016 年起，非流动负债占比较大。最近三年及一期流动负债分别为 635,651.29 万元、229,478.76 万元、

289,342.63 万元和 300,023.03 万元，占总负债的比例分别为 74.79%、24.52%、27.98%和 26.66%，发行人流动负债主要由短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、一年内到期的非流动负债构成，应交税费、预收账款等占比较小。2016 年末流动负债较 2015 年减少 406,172.53 万元，减幅为 63.90%；2017 年末流动负债较 2016 年增加 59,863.87 万元，增幅为 26.09%；2018 年 3 月末流动负债较 2017 年增加 10,680.40 万元，增幅为 3.69%。最近三年及一期发行人非流动负债分别为 214,209.63 万元、706,429.75 万元、744,663.25 万元和 825,213.25 万元，占总负债的比例分别为 25.21%、75.48%、72.02%和 73.34%，发行人非流动负债主要由长期借款、应付债券和长期应付款构成。

主要科目说明如下：

(1) 流动负债：

①短期借款

近三年及一期，发行人短期借款余额分别为 95,155.00 万元、11,000.00 万元、99,300.00 万元和 136,600.00 万元，分别占负债总额的比例分别为 11.20%、1.18%、9.60%和 12.14%。发行人短期借款主要为保证借款和委托贷款借款。截至 2016 年末，发行人短期借款余额为 11,000.00 万元，较 2015 年末减少 84,155.00 万元，主要原因是国家开发银行江苏省分行的 20,000 万元、民生银行南京分行的 9,500 万元、宁波银行江宁支行的 2,000 万元和工商银行江宁支行的 6,000 万元短期借款已经还清，以及由于部分子公司的股权被稀释，有几家

子公司的短期借款被移出合并报表范围；截至2017年末，发行人短期借款余额为99,300.00万元，较2016年末增加88,300.00万元，主要系新增招商银行江宁支行80,000万元和紫金农商行铜井支行3,000万元委托贷款；截至2018年3月末，发行人短期借款余额为136,600.00万元，较2017年末增加37,300.00万元。

最近三年，发行人短期借款的明细情况如下：

表 10-16：最近三年发行人短期借款明细

单位：万元

借款类别	2017 年末	2016 年末	2015 年末
保证借款	16,300.00	11,000.00	64,500.00
质押借款	-	-	4,655.00
保证并质押借款	-	-	6,000.00
信用借款	-	-	20,000.00
委托贷款借款	83,000.00	-	-
合计	93,300.00	11,000.00	95,155.00

②应付票据

近三年及一期，发行人应付票据余额分别为94,700.00万元、50,400.00万元、30,000.00万元和38,000.00万元，分别占负债总额的比例分别为11.14%、5.39%、2.90%和3.38%，应付票据主要是银行承兑汇票和商业承兑汇票。

2016年末应付票据较2015年末减少44,300.00万元，降幅为46.78%，主要系商业承兑汇票全部兑付所致；2017年末应付票据较2016年末减少20,400.00万元，降幅为40.48%，主要系银行承兑汇票兑付所致；2018年3月末应付票据较2017年末增加8,000.00万元，增幅为26.67%。

表 10-17：最近三年发行人应付票据情况

单位：万元、%

汇票类别	2017年12月31日		2016年12月31日		2015年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
银行承兑汇票	30,000.00	100.00	50,400.00	100.00	86,400.00	91.24
商业承兑汇票	-	-	-	-	8,300.00	8.76
合计	30,000.00	100.00	95,400.00	100.00	94,700.00	100.00

③应付账款

近三年及一期，发行人应付账款余额分别为 65,863.90 万元、37,702.61 万元、31,162.28 万元和 26,250.72 万元，分别占负债总额的比例分别为 7.75%、4.03%、3.01%和 2.33%。

2016 年末应付账款较 2015 年末减少 28,161.29 万元，降幅为 42.76%，主要系发行人偿还大量对施工单位的欠款所致；2017 年末应付账款较 2016 年末减少 6,540.33 万元，降幅为 17.35%，主要系发行人偿还大量对施工单位的欠款所致；2018 年 3 月末应付账款较 2017 年末减少 4,911.56 万元，降幅为 15.76%，主要系发行人偿还大量对施工单位的欠款所致。

表 10-18：最近三年发行人应付账款账龄情况

单位：万元、%

账龄	2017年12月31日		2016年12月31日		2015年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1年以内	23,297.62	74.76	27,578.45	73.15	54,123.22	82.17
1-2年	5,430.11	17.42	6,097.13	16.17	9,365.14	14.22
2-3年	1,301.38	4.18	3,327.02	8.82	1,649.28	2.51
3年以上	1,133.17	3.64	700.01	1.86	726.26	1.10
合计	31,162.28	100.00	37,702.61	100.00	65,863.90	100.00

表 10-19：2018 年 3 月末发行人应付账款前五名明细项目

单位：万元

债权人名称	年末余额	备注
暂估工程款	20,696.26	暂估工程款
南京嘉盛建设集团有限公司	886.18	应付工程款
子亨消防装饰工程公司	633.56	应付工程款
南京市江宁区瑞鑫市政工程队	443.75	应付工程款
南京市水利建筑工程有限公司	410.00	应付工程款
合计	23,069.75	-

表 10-20：2017 年末发行人应付账款前五名明细项目

单位：万元

债权人名称	年末余额	账龄	备注
暂估工程款	20,696.26	1 年以内	暂估工程款
龙成建设工程有限公司	1,454.49	1 年以内	应付工程款
南京嘉盛建设集团有限公司	976.18	1 年以内 777.18 万元	应付工程款
		2-3 年 40.89 万元	
		3 年以上 158.11 以上	
南京子亨消防装饰工程有限公司	653.56	1-2 年 424.22 万元	应付工程款
		3 年以上 229.35 万元	
南京永捷道路工程有限公司	511.73	1-2 年	应付工程款
合计	24,292.22	-	-

④其他应付款

近三年及一期，发行人其他应付款余额分别为 211,185.31 万元、15,073.34 万元、8,841.22 万元和 12,063.73 万元，占当期负债总额的比例分别为 24.85%、1.61%、0.86%和 1.07%。

2016 年末其他应付款较 2015 年末减少 196,111.97 万元，降幅为 92.86%，主要系发行人与相关单位往来款减少所致；2017 年末其他应付款较 2016 年末减少 6,232.12 万元，降幅为 41.35%，主要系发行人与相关单位往来款减少所致；2018 年 3 月末其他应付款较 2017 年

末增加 3,222.51 万元，增幅为 36.45%，主要系发行人与相关单位往来款增加所致。

表 10-21：2015-2017 年末发行人其他应付款账龄情况

单位：万元、%

账龄	2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1 年以内	484.89	5.48	263.84	1.75	169,221.30	80.13
1-2 年	332.93	3.77	17.06	0.11	8,294.53	3.93
2-3 年	2.61	0.03	161.52	1.07	12,271.91	5.81
3 年以上	8,020.80	90.72	14,630.91	97.06	21,397.58	10.13
合计	8,841.22	100.00	15,073.34	100.00	211,185.31	100.00

2018 年 3 月末发行人其他应付款前五项金额合计为 10,909.15 万元，占其他应付款总额的 90.43%，其明细项目列示如下：

表 10-22：2018 年 3 月末发行人其他应付款前五项金额明细项目

单位：万元

债权人（项目）名称	年末余额	备注
南京江宁滨江新城开发建设有限公司	2,880.00	往来款
复建房小区质保金	2,675.45	质保金
南京市江宁区江宁街道盛江社区居民委员会	2,333.98	往来款
南京市江宁区江宁街道新铜社区居民委员会	1,791.51	往来款
拆迁户存单	1,228.21	
合计	10,909.15	-

2017 年末发行人其他应付款前五项金额合计为 5,379.21 万元，占其他应付款总额的 60.84%，其明细项目列示如下：

表 10-23：2017 年末发行人其他应付款前五项金额明细项目

单位：万元

债权人（项目）名称	年末余额	账龄	备注
南京市江宁区江宁街道盛江社区居民委员会	2,333.98	3 年以上	往来款

南京市江宁区江宁街道新铜社区居民委员会	1,791.51	3年以上	往来款
南京同济堂医药有限公司	685.00	3年以上	保证金
南京汉鼎建设工程有限公司	288.98	3年以上	质保金
铜井镇牧龙村民委员会	279.74	3年以上	往来款
合计	5,379.21	-	-

⑤一年内到期的非流动负债

近三年及一期，发行人一年内到期的非流动负债分别为160,120.70万元、102,214.76万元、112,700.00万元和86,700.00万元，占负债总额的比例分别为18.84%、10.92%、10.90%和7.71%。

2016年末，发行人一年内到期的非流动负债为102,214.76万元，较2015年末减少57,905.94万元，主要系对部分负债偿还完毕所致；2017年末，发行人一年内到期的非流动负债为112,700.00万元，较2016年末增加10,485.24万元，主要系一年内到期的长期借款增加所致；2018年3月末，发行人一年内到期的非流动负债为86,700.00万元，较2017年末减少26,000.00万元，主要系对部分负债偿还完毕所致。

(2) 非流动负债：

①长期借款

近三年及一期，发行人的长期借款分别为211,500.00万元、347,800.00万元、385,750.00万元和466,300.00万元，占当期总负债比例分别为24.89%、37.16%、37.31%和41.44%，均超当期总负债的20%，占负债总额的比例较大，是发行人主要的融资来源。

2016年末，发行人的长期借款较2015年末增加136,300.00万元，

增幅 64.44%，主要新增了对交通银行江宁支行、江苏紫金农村商业银行江宁支行、渤海银行南京分行、兴业银行南京分行（西藏信托）等单位的长期借款；2017 年末，发行人的长期借款较 2016 年末增加 37,950.00 万元，增幅为 10.91%；2018 年 3 月末，发行人的长期借款较 2017 年末增加 80,550.00 万元，增幅为 20.88%。

表 10-24：最近三年发行人长期借款余额情况

单位：万元

项目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
保证借款	255,250.00	334,600.00	177,800.00
保证并质押借款	130,000.00	-	13,900.00
保证并质押并抵押借款	-	13,200.00	19,800.00
委托贷款借款	500.00	-	-
合计	385,750.00	347,800.00	211,500.00

②长期应付款

近三年及一期，发行人长期应付款分别 2,709.63 万元、160,000.00 万元、160,000.00 万元和 160,000.00 万元，占总负债的比例分别为 0.32%、17.10%、15.47%和 14.22%。2016 年末长期应付款较 2015 年末增加 157,290.37 万元，增幅为 5,804.86%，主要增加了对永赢资产管理有限公司 6 个亿、华能贵诚信托有限公司 10 个亿的长期应付款；2017 年较上年保持不变；2018 年 3 月末长期应付款较 2017 年末不变。

③应付债券

近三年及一期，发行人应付债券余额分别为 0 万元、198,629.75 万元、198,913.25 万元和 198,913.25 万元。2016 年末发行人新增 198,629.75 万元应付债券为银行理财直接融资工具和定向融资工具“16 南京滨江 PPN001”；2017 年末发行人应付债券减少 283.50 万

元，系应付债券摊销所致；2018年3月末发行人应付债券较2017年末保持不变。

3、所有者权益结构分析

表 10-25：2015-2018 年 3 月末所有者权益结构分析

单位：万元、%

项目	2018年3月末		2017年末		2016年末		2015年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	占比	金额	占比
少数股东权益	2,075.21	0.28	1,636.52	0.22	1,628.39	0.23	117.14	0.02
所有者权益：								
实收资本	230,000.00	30.87	230,000.00	31.03	230,000.00	32.06	180,000.00	34.81
减：已归还投资	-	-	-	-	-	-	-	-
实收资本净额	230,000.00	30.87	230,000.00	31.03	230,000.00	32.06	180,000.00	34.81
资本公积	347,224.12	46.60	347,224.12	46.84	342,744.12	47.77	213,764.12	41.34
盈余公积	19,715.68	2.65	19,715.68	2.66	17,417.75	2.43	15,071.03	2.91
加：未确认的投资损失（一）	-	-	-	-	-	-	-	-
未分配利润	146,098.93	19.61	142,715.79	19.25	125,703.96	17.52	108,186.06	20.92
外币报表折算差额	-	-	-	-	-	-	-	-
所有者权益合计	745,113.96	100.00	741,292.11	100.00	717,494.23	100.00	517,138.38	100.00

最近三年及一期，发行人所有者权益分别为 517,138.38 万元、717,494.23 万元、741,292.11 万元和 745,113.96 万元。2016 年末较 2015 年末增加 200,355.85 万元，增幅为 38.74%，主要系发行人增加 50,000.00 万元实收资本以及资本公积大幅增加所致；2017 年末较 2016 年末增加 23,797.88 万元，增幅为 3.32%；2018 年 3 月末较 2017 年末增加 3,821.84 万元，增幅为 0.52%。

从结构上来看，发行人所有者权益主要是实收资本、资本公积和未分配利润，盈余公积等占比较小。

主要科目分析：

①实收资本

最近三年及一期发行人实收资本分别为 180,000.00 万元、230,000.00 万元、230,000.00 万元和 230,000.00 万元，占所有者权益的比例分别为 34.81%、32.06%、31.03%和 30.87%，占比较大。

②资本公积

近三年及一期，发行人资本公积余额分别为 213,764.12 万元、342,744.12 万元、347,224.12 万元和 347,224.12 万元，分别占当期所有者权益合计的 41.34%、47.77%、46.84%和 46.60%。

2015 年 6 月，公司收到南京市江宁区人民政府国有资产监督管理委员会拨付国有资本经营预算资本性支出 1,450,177.50 元，计入资本公积；2015 年 12 月，公司收到南京市江宁区人民政府国有资产监督管理委员会拨付国有资本经营预算资本性支出 3,780.00 万元，计入资本公积；2016 年末，发行人资本公积余额较上年末增加了 128,980.00 万元，主要是 2016 年 3 月，经发行人股东会决议，同意公司进行增资扩股，由上海国际信托有限公司以 17.50 亿元的增资价格认购全部新增注册资本 5 亿元（其中，12.50 亿元计入资本公积）。2016 年 12 月，公司收到南京市江宁区人民政府国有资产监督管理委员会拨付国有资本经营预算资本性支出 3,980.00 万元，计入资本公积。2017 年末资本公积较上年增加 4,480.00 万元。2018 年 3 月末资本公积较上年末不变。

③盈余公积

近三年及一期，发行人盈余公积分别为 15,071.03 万元、17,417.75 万元、19,715.68 万元和 19,715.68 万元，占所有者权益的比例分别为 2.91%、2.43%、2.66%和 2.65%，占比较小。2016 年末发行人盈余公积较 2015 年末增加 2,346.72 万元，增幅为 15.57%；2017 年末发行人盈余公积较 2016 年末增加 2,297.93 万元，增幅为 13.19%；2018 年 3 月末发行人盈余公积较 2017 年末不变。

④未分配利润

近三年及一期，发行人未分配利润金额分别为 108,186.06 万元、125,703.96 万元、142,715.79 万元和 146,098.93 万元，分别占当期所有者权益合计的 20.92%、17.52%、19.25%和 19.61%。

2016 年末未分配利润较 2015 年末增加 17,517.90 万元，增幅为 16.19%，主要系本年归属于母公司所有者的净利润增加所致；2017 年末未分配利润较 2016 年末增加 17,011.82 万元，增幅为 13.53%，主要系本年归属于母公司所有者的净利润增加所致；2018 年 3 月末未分配利润较 2017 年末增加 3,383.15 万元，增幅为 2.37%，主要系本年归属于母公司所有者的净利润增加所致。

4、盈利能力分析

表 10-26：发行人 2015-2018 年 1-3 月盈利能力情况

单位：万元、%

项目	2018 年 1-3 月	2017 年	2016 年	2015 年
营业收入	29,252.44	127,804.87	128,106.34	121,011.26
营业成本	28,347.85	114,784.09	151,707.38	107,543.36
销售费用	-	-	-	-
管理费用	2,743.34	6,484.93	5,403.92	4,279.35

财务费用	-274.78	-1,694.69	-2,160.74	-339.50
营业利润	3,526.15	8,440.80	-30,064.00	8,761.75
利润总额	3,483.68	24,015.90	23,824.27	30,904.16
少数股东损益	38.70	8.13	11.23	0.75
净利润	3,421.84	23,797.88	23,855.86	29,078.04
营业利润率	12.50	6.60	-23.47	7.24
净利润率	11.70	18.62	18.62	24.03
净资产收益率	1.84	3.26	3.86	5.79

1、营业利润率=营业利润/营业收入

2、净利润率=净利润/营业收入

3、净资产收益率=净利润/所有者权益合计平均余额

4、2018年1-3月的净资产收益率中净利润按照1-3月数额*4计算

近三年及一期，发行人营业收入分别为 121,011.26 万元、128,106.34 万元、127,804.87 万元和 29,252.44 万元，营业收入主要来源于工程建设收入，少部分来源于租赁收入、场地配套设施服务收入、物业费收入和自来水收入。2015 年度发行人营业收入为 121,011.26 万元，营业收入主要来源于工程建设收入；营业成本为 107,543.36 万元，较 2014 年增加 8,523.81 万元；当年实现净利润 29,078.04 万元，净利润率为 24.03%。其中工程建设收入为 104,929.37 万元，占当年营业收入的比例为 86.71%，成本为 98,989.98 万元，毛利润为 5,939.40 万元，毛利率为 5.66%。

2016 年度发行人营业收入为 128,106.34 万元，较 2015 年增加 7,095.08 万元，增幅为 5.86%，营业收入主要来源于工程建设收入；营业成本为 151,707.38 万元，较 2015 年增加 44,164.03 万元，增幅为 41.07%；当年实现净利润 23,855.86 万元，净利润率为 18.62%。其中工程建设收入为 106,983.45 万元，占当年营业收入的比例为 83.51%，成本为 135,990.18 万元，毛利润为-29,006.72 万元，毛利率为-27.11%。

主要因为工程建设业务中的安置房业务主要是面向回迁户以较低的价格进行出售，所以毛利润为负。

2017年度发行人营业收入为127,804.87万元，较2016年减少301.47万元，降幅为0.24%，营业收入主要来源于工程建设收入；营业成本为114,784.09万元，较2016年减少36,923.29万元，降幅为24.34%；当年实现净利润23,797.88万元，净利润率为18.62%。其中工程建设收入为108,347.67万元，占当年营业收入的比例为84.78%，成本为102,383.58万元，毛利润为5,964.09万元，毛利率为5.50%。

2018年1-3月发行人营业收入为29,252.44万元，营业收入主要来源于工程建设收入；营业成本为28,347.85万元；当期实现净利润3,421.84万元，净利润率为11.70%。

5、营运效率分析

表 10-27：发行人 2015-2018 年 1-3 月运营效率分析

单位：万元

项目	2018年3月末 /1-3月	2017年末/年度	2016年末/年度	2015年末/年度
总资产	1,870,350.23	1,775,297.99	1,653,402.74	1,366,999.30
其他应收款	684,676.88	715,607.12	492,007.36	261,807.69
存货	305,073.08	228,295.23	303,506.41	280,344.96
营业收入	29,252.44	127,804.87	128,106.34	121,011.26
营业成本	28,347.85	114,784.09	151,707.38	107,543.36
应收账款	389,791.77	361,083.73	359,387.75	403,399.60
其他应收款周转率(次)	0.17	0.21	0.34	0.54
应收账款周转率(次)	0.31	0.35	0.34	0.30
存货周转率(次)	0.43	0.43	0.52	0.45
总资产周转率(次)	0.06	0.07	0.08	0.10

注：1、其他应收款周转率=营业收入/其他应收款平均余额

- 2、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额
 3、存货周转率=营业成本/存货平均余额
 4、总资产周转率=营业收入/总资产平均余额
 5、2018年1-3月的其他应收款周转率、应收账款周转率、存货周转率、总资产周转率中营业收入、营业成本、净利润等按照1-3月数额*4计算

最近三年及一期，发行人其他应收款周转率分别为0.54、0.34、0.21和0.17。2017年末，发行人其他应收款周转率下降较多，主要系发行人其他应收款增加较多所致。

最近三年及一期，发行人应收账款周转率分别为0.30、0.34、0.35和0.31。最近三年及一期，发行人的应收账款周转率相对稳定。

最近三年及一期，发行人存货周转率分别为0.45、0.52、0.43和0.43，存货周转率水平不高。发行人存货主要由开发成本和原材料构成，存在较多的在建基础设施项目及土地资产，存货规模较大，因此存货周转率水平较低。

最近三年及一期，发行人总资产周转率分别为0.10、0.08、0.07和0.06。发行人总资产周转率相对平稳。

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

6、偿债能力分析

表 10-28：2015-2018 年 1-3 月偿债能力指标

单位：万元

项目/时间	2018年3月末/1-3月	2017年末/年度	2016年末/年度	2015年末/年度
资产总额	1,870,350.23	1,775,297.99	1,653,402.74	1,366,999.30
其中：流动资产	1,687,912.45	1,594,726.51	1,486,330.66	1,228,940.51
负债总额	1,125,236.28	1,034,005.88	935,908.51	849,860.93

其中：流动负债	300,023.03	289,342.63	229,478.76	635,651.29
少数股东权益	2,075.21	1,636.52	1,628.39	117.16
所有者权益合计	745,113.96	741,292.11	717,494.23	517,138.38
流动比率	5.63	5.51	6.48	1.93
速动比率	4.61	4.72	5.15	1.49
资产负债率	60.16%	58.24%	56.60%	62.17%

从短期偿债能力来看，最近三年及一期，发行人流动比率分别为1.93、6.48、5.51和5.63，速动比率分别为1.49、5.15、4.72和4.61，两项指标都相对稳定，且处于较安全的水平。发行人存货主要是在建的基础设施、土地资产等，发行人与政府及其他委托方就基础设施签订了委托代建合同，未来发行人可获得对应的代建收入，发行人土地资产未来出让变现收益充足，因此发行人可有效抵御短期的还款压力，短期偿债能力较强。2016年末，发行人流动比率和速动比率增加较多，主要系发行人负债结构更加趋于合理，逐渐由短期负债为主变为长短期均衡的负债结构；2017年较2016年，发行人流动比率和速动比率保持稳定。

从长期偿债能力来看，最近三年及一期发行人资产负债率分别为62.17%、56.60%、58.24%和60.16%，资产负债率水平处于适中水平，主要是发行人通过银行贷款为项目融资，改善资本结构所致，发行人资产负债率变化不大，长期偿债能力有所保障。

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

7、现金流量分析

表 10-29：2015-2018 年 1-3 月公司现金流量分析

单位：万元

项目/时间	2018年1-3月	2017年度	2016年度	2015年度
一、经营活动产生的现金流量				
现金流入小计	63,631.44	245,845.57	327,884.20	375,271.68
现金流出小计	139,396.62	382,197.17	691,097.74	290,939.51
经营活动产生的现金流量净额	-75,765.18	-136,351.59	-363,213.54	84,332.17
二、投资活动产生的现金流量				
现金流入小计	16,911.44	69,035.09	42,865.68	2,499.12
现金流出小计	13,494.00	85,100.31	84,547.15	12,454.48
投资活动产生的现金流量净额	3,417.43	-16,065.22	-41,681.47	-9,955.36
三、筹资活动产生的现金流量				
现金流入小计	126,550.00	347,980.00	813,980.00	245,080.02
现金流出小计	47,025.49	261,514.29	349,148.79	269,471.81
筹资活动产生的现金流量净额	79,524.51	86,465.71	464,831.21	-24,391.80
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-0.47
五、现金及现金等价物净增加额	7,176.76	-65,951.10	59,936.20	49,984.54

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84,332.17万元、-363,213.54万元、-136,351.59万元和-75,765.18万元。最近一年发行人经营活动现金流净额为-136,351.59万元，虽然仍为净流出状态，但较2016年度呈现好转趋势，主要是因为经营活动现金流出减少，尤其是支付其他与经营活动有关的现金减少所致。

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-9,955.36万元、-41,681.47万元、-16,065.22万元和3,417.43万元。2016年由于投资支付的现金增加较大，导致投资活动产生的现金流量净额有较大幅度的减少；2017年，收回投资收到的现金较上年末有所增加，故投资活动产生的现金流量净额有所增加。

最近三年及一期，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为

-24,391.80 万元、464,831.21 万元、86,465.71 万元和 79,524.51 万元。2016 年以后，发行人筹资活动现金流呈现净流入态势。2016 年度因发行债券筹资 20 亿元，导致当年筹资活动现金流入较多。

（二）发行人银行授信情况及债务偿还压力测算

截至 2018 年 3 月末，发行人银行授信总额度为 108.90 亿元，已使用 94.21 亿元，尚余授信额度 14.69 亿元。

表 10-30：截至 2018 年 3 月 31 日发行人银行授信情况

单位：万元

序号	授信银行	授信额度	已使用	未使用
1	富邦华一银行	8,300.00	8,300.00	0.00
2	浙商银行江宁支行	15,000.00	12,000.00	3,000.00
3	招商银行江宁支行	80,000.00	80,000.00	0.00
4	光大银行江宁支行	20,000.00	20,000.00	0.00
5	恒丰银行南京分行	14,400.00	0.00	14,400.00
6	紫金农商行铜井支行	3,500.00	3,500.00	0.00
7	国家开发银行江苏省分行	17,000.00	17,000.00	0.00
		45,000.00	45,000.00	0.00
8	建行城南支行	40,000.00	40,000.00	0.00
9	渤海银行南京分行	30,000.00	0.00	30,000.00
10	新华信托（天津银行）	30,000.00	30,000.00	0.00
11	交行江宁支行	50,000.00	50,000.00	0.00
12	紫金农商行江宁支行	60,000.00	60,000.00	0.00
13	西藏信托（兴业银行）	97,000.00	97,000.00	0.00
14	中国银行江宁支行	50,000.00	50,000.00	0.00
15	工行江宁支行	113,800.00	113,800.00	0.00
16	农行江宁支行	90,000.00	90,000.00	0.00
17	宁波银行科学园支行	30,000.00	10,500.00	19,500.00
18	广州银行南京分行	30,000.00	30,000.00	0.00
19	浙商银行江宁支行	5,000.00	5,000.00	0.00
20	华夏银行河西支行	30,000.00	10,000.00	20,000.00
21	杭州银行江宁支行	30,000.00	0.00	30,000.00
22	广发银行江宁支行	10,000.00	10,000.00	0.00
23	南京银行城南支行	20,000.00	0.00	20,000.00
24	民生银行江宁支行	10,000.00	0.00	10,000.00
25	华能贵诚信托（南京银行资产证券化）	100,000.00	100,000.00	0.00

26	永赢资产（宁波银行）	60,000.00	60,000.00	0.00
合计		1,089,000.00	942,100.00	146,900.00

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

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

1、有息负债分析

截至2018年3月31日，发行人最大10项有息负债如下：

表 10-31：截至2018年3月末发行人最大10项有息负债明细

单位：万元

序号	债权人	债务类型	债务余额	利率	期限	抵质押情况
1	PPN 认购投资者	私募债券	148,913.25	4.25%	2016.11.04-2021.11.04	无
2	华能贵诚信托	资产证券化	100,000.00	5.1285%	2016.12.29-2023.06.20	保证
3	招商银行江宁支行	委托贷款	80,000.00	4.35%	2017.11.07-2018.11.06	无
4	西藏信托	信托	77,600.00	6.29%	2016.02.29-2021.02.28	保证
5	农业银行江宁支行	贷款	66,000.00	4.90%	2017.02.09-2020.08.09	保证、应收账款质押
6	工商银行江宁支行	贷款	64,000.00	4.90%	2017.01.01-2023.12.28	保证
7	永赢资产管理公司	产业基金	60,000.00	6.50%	2016.01.15-2021.01.15	保证
8	南京银行城南支行	理财直融	50,000.00	5.20%	2016.02.05-2019.02.05	保证
9	中期票据认购投资者	中期票据	50,000.00	6.40%	2018.03.06-2021.03.06	保证
10	交通银行江宁支行	贷款	35,000.00	5.32%	2016.01.05-2019.12.30	保证

2、债务偿还压力测算

根据发行人2017年12月31日的债务情况，进行债务偿还压力测算，具体情况如下表：

表 10-32：债券存续期有息负债偿还压力测算

单位：亿元

年份	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
有息负债当年偿付规模	20.90	15.37	13.07	27.34	5.15	7.80	5.45	0.40
其中：银行借款偿还规模	16.36	7.93	9.63	2.90	3.15	3.30	5.45	0.40
信托计划偿还规模	4.54	2.44	3.44	3.44	2.00	4.50	-	-
融资租赁偿还规模	-	-	-	-	-	-	-	-
其他债务偿还规模	-	5.00	-	21.00	-	-	-	-
本次债券偿付规模	-	0.62	0.62	2.52	2.40	2.27	2.15	2.02
合计	20.90	15.99	13.69	29.86	7.55	10.07	7.60	2.42

注：本次债券利率按6.5%计算。

（三）发行人对外担保情况

截至2018年3月31日，发行人担保情况如下表：

表 10-33：2018年3月末发行人对外担保情况

单位：万元

序号	被担保方	担保余额	起始时间	终止时间	担保类型	担保方式	反担保措施
1	南京江宁科学园发展有限公司	9,000.00	2015/11/11	2018/6/20	贷款	信用	无
2	南京江宁科学园发展有限公司	2,500.00	2015/11/11	2018/12/20	贷款	信用	无
3	南京江宁科学园发展有限公司	6,000.00	2015/11/20	2018/12/20	贷款	信用	无
4	南京江宁科学园发展有限公司	4,000.00	2015/11/20	2019/6/20	贷款	信用	无
5	南京江宁科学园发展有限公司	9,500.00	2015/11/27	2019/6/20	贷款	信用	无
6	南京江宁科学园发展有限公司	10,500.00	2015/11/27	2019/12/20	贷款	信用	无
7	南京江宁科学园发展有限公司	3,000.00	2016/1/11	2019/12/20	贷款	信用	无
8	南京江宁科学园发展有限公司	13,500.00	2016/1/11	2020/6/20	贷款	信用	无
9	南京江宁科学园发展有限公司	12,500.00	2016/1/11	2020/10/20	贷款	信用	无
10	南京江宁科学园发展有限公司	1,000.00	2015/11/17	2018/6/20	贷款	信用	无
11	南京江宁科学园发展有限公司	1,500.00	2015/11/17	2018/12/20	贷款	信用	无
12	南京江宁科学园发展有限公司	1,500.00	2015/11/17	2019/6/20	贷款	信用	无
13	南京江宁科学园发展有限公司	1,500.00	2015/11/17	2019/12/20	贷款	信用	无
14	南京江宁科学园发展有限公司	1,500.00	2015/11/17	2020/6/20	贷款	信用	无
15	南京江宁科学园发展有限公司	1,500.00	2015/11/17	2020/10/20	贷款	信用	无

16	南京江宁科学园发展有限公司	10,000.00	2017/10/27	2020/10/26	贷款	信用	无
17	南京江宁科学园发展有限公司	10,000.00	2017/11/17	2020/11/16	贷款	信用	无
18	南京江宁科学园发展有限公司	7,000.00	2017/11/21	2020/11/20	贷款	信用	无
19	南京市江宁交通发展集团有限公司	10,000.00	2016/12/20	2018/12/19	贷款	信用	无
20	南京市江宁交通发展集团有限公司	100.00	2017/11/29	2018/5/28	贷款	信用	无
21	南京市江宁交通发展集团有限公司	100.00	2017/11/29	2018/11/28	贷款	信用	无
22	南京市江宁交通发展集团有限公司	100.00	2017/11/29	2019/5/28	贷款	信用	无
23	南京市江宁交通发展集团有限公司	2,700.00	2017/11/29	2019/11/28	贷款	信用	无
24	南京市江宁交通发展集团有限公司	100.00	2018/1/3	2018/7/2	贷款	信用	无
25	南京市江宁交通发展集团有限公司	100.00	2018/1/3	2019/1/2	贷款	信用	无
26	南京市江宁交通发展集团有限公司	100.00	2018/1/3	2019/7/2	贷款	信用	无
27	南京市江宁交通发展集团有限公司	2,700.00	2018/1/3	2020/1/2	贷款	信用	无
28	南京江宁开发区城市开发建设有限公司	100.00	2016/7/12	2018/5/12	贷款	信用	无
29	南京江宁新济建设实业发展有限公司	13,000.00	2016/2/19	2019/2/10	贷款	信用	无
30	南京江宁新济建设实业发展有限公司	30,000.00	2017/1/3	2021/12/20	贷款	信用	无
31	南京江宁新济建设实业发展有限公司	5,000.00	2017/7/6	2018/7/6	贷款	信用	无
32	南京江宁新济建设实业发展有限公司	3,499.00	2016/10/17	2019/10/17	贷款	信用	无
33	南京江宁新济建设实业发展有限公司	17,501.00	2016/11/1	2019/10/17	贷款	信用	无
34	南京江宁新济建设实业发展有限公司	80,000.00	2016/10/28	2034/10/20	贷款	信用	无
35	南京江宁新济建设实业发展有限公司	20,000.00	2017/1/13	2034/10/20	贷款	信用	无
36	南京江宁新济建设实业发展有限公司	5,000.00	2017/11/28	2018/11/28	贷款	信用	无
37	南京江宁新济建设实业发展有限公司	15,000.00	2017/12/12	2018/12/12	贷款	信用	无
38	南京江宁滨江物流有限公司	15,000.00	2016/1/5	2019/1/4	贷款	信用	无
39	南京江宁滨江物流有限公司	7,000.00	2016/3/30	2019/3/29	贷款	信用	无
40	南京江宁滨江新城开发建设有限公司	9,600.00	2016/3/28	2019/3/27	贷款	信用	无
41	南京江宁滨江新城开发建设有限公司	12,000.00	2015/12/14	2018/12/10	贷款	信用	无
42	南京江宁滨江新城开发建设有限公司	25,000.00	2016/12/23	2020/12/18	贷款	信用	无
43	南京江宁滨江新城开发建设有限公司	21,000.00	2016/5/11	2019/5/11	贷款	信用	无

44	南京江宁滨江新城开发建设有限公司	1,000.00	2017/12/19	2018/12/18	贷款	信用	无
45	南京江宁滨江新城开发建设有限公司	78,000.00	2017/2/20	2022/2/19	贷款	信用	无
46	南京江宁滨江新城开发建设有限公司	7,735.00	2017/4/28	2020/4/28	贷款	信用	无
47	南京江宁滨江新城开发建设有限公司	37,765.00	2017/5/31	2020/4/28	贷款	信用	无
48	南京江宁滨江新城开发建设有限公司	10,000.00	2017/12/26	2018/12/25	贷款	信用	无
49	南京江宁滨江新城开发建设有限公司	8,000.00	2017/12/29	2018/12/29	贷款	信用	无
50	南京江宁滨江新城开发建设有限公司	13,000.00	2018/1/31	2020/1/30	贷款	信用	无
51	南京江宁滨江新城开发建设有限公司	11,000.00	2018/2/28	2020/2/24	贷款	信用	无
52	南京江宁滨江新城开发建设有限公司	4,000.00	2018/3/22	2020/2/24	贷款	信用	无
53	南京江宁滨江新城开发建设有限公司	7,000.00	2018/1/5	2019/1/5	贷款	信用	无
54	南京滨江科创投资有限公司	400.00	2017/6/27	2018/6/26	贷款	信用	无
55	南京农副产品物流配送中心有限公司	20,000.00	2017/6/22	2018/6/21	贷款	信用	无
56	南京农副产品物流配送中心有限公司	10,000.00	2017/6/23	2018/6/21	贷款	信用	无
57	南京农副产品物流配送中心有限公司	10,000.00	2017/8/1	2018/6/21	贷款	信用	无
合计		618,600.00					

截至2018年3月31日，发行人对外担保共计57笔，对内对外担保余额共计618,600.00万元，占总资产的比例为33.07%，占净资产的比例为83.02%，其中对外担保余额162,100.00万元，占总资产的比例8.67%，占净资产的比例为21.76%。

截至2018年3月31日，发行人对南京江宁滨江新城开发建设有限公司对外担保余额为245,100.00万元，占对外担保余额的39.62%，为发行人第一大对外担保方，其股东为南京市江宁区人民政府授权行使出资职能的南京江宁滨江经济开发区管理委员会。前五大被担保客户

分别为南京江宁滨江新城开发建设有限公司、南京江宁新济建设实业发展有限公司、南京江宁科学园发展有限公司、南京农副产品物流配送中心有限公司和南京江宁滨江物流有限公司，前五大客户担保总额占对外担保余额的97.33%，集中度较高，但是前五大被担保客户均为南京市江宁区的主要国有公司，发行人代偿风险较小。

（四）受限资产

截至2017年12月31日，发行人受限资产全部为受限应收账款和货币资产，总计185,897.20万元，占总资产的10.47%，占净资产的25.08%。具体情况如下表：

表 10-34：2017 年末发行人受限资产情况明细表

单位：万元

对应科目	受限资产	受限金额	受限类型
货币资金	银行承兑汇票保证金	30,000.00	保证金
货币资金	用电保证金	214.00	履约保函
应收账款	应收账款	155,683.20	质押
合计		185,897.20	

（五）关联交易

1、关联交易余额

（1）应收项目

表 10-35：发行人关联应收项目

项目名称	关联方	2017年12月31日		2016年12月31日		2015年12月31日	
		账面余额 (万元)	坏账 准备	账面余额 (万元)	坏账 准备	账面余额 (万元)	坏账 准备
应收账款	南京江宁新济建设实业发展有限公司	232,772.99	-	154,246.39	-	104,929.37	-
其他应收款	南京江宁新济建设实业发展有限公司	99,649.82	-	95,950.29	-	90,504.00	-

其他应收款	南京市江宁区人民政府国有资产监督管理委员会	20,000.00	-	20,000.00	-	20,000.00	-
其他应收款	南京江宁国有资产经营集团有限公司	1,080.00	-	1,080.00	-		-
合计		353,502.81	-	271,276.69	-	215,433.37	-

(2) 应付项目

表 10-36: 发行人关联应付项目

项目名称	关联方	2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
		账面余额(万元)	账面余额(万元)	账面余额(万元)
其他应付款	南京江宁国有资产经营集团有限公司	-	-	8,920.00
合计		-	-	8,920.00

截至 2017 年 12 月 31 日, 发行人应收关联方南京江宁新济建设实业发展有限公司 332,422.81 万元, 其中 232,772.99 万元是建设工程转让款, 99,649.82 万元是资金往来款; 应收关联方南京市江宁区人民政府国有资产监督管理委员会 20,000.00 万元, 是资金往来款; 应收关联方南京江宁国有资产经营集团有限公司 1,080.00 万元, 是资金往来款。

2、关联担保

截至 2017 年 12 月 31 日, 关联方担保情况如下:

表 10-37: 发行人关联担保情况

担保单位	被担保单位	担保余额(万元)	被担保单位现状
南京江宁国有资产经营集团有限公司	南京滨江投资发展有限公司	33,800.00	正常经营
南京滨江投资发展有限公司	南京江宁新济建设实业发展有限公司	194,000.00	正常经营
合计	-	227,800.00	-

三、发行人 2015-2017 年经审计及 2018 年 1-3 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）

第十一条 已发行尚未兑付的债券

截至2017年12月31日，发行人信托、产业基金融资情况如下：

表 11-1：截至 2017 年末发行人信托、产业基金融资情况

单位：万元

序号	债权人	债务类型	债务规模	债务余额	利率	期限	抵质押情况
1	新华信托	信托	30,000.00	26,000.00	5.60%	2015.12.07-2018.12.07	保证
2	西藏信托	信托	97,000.00	77,600.00	6.29%	2016.02.29-2021.02.28	保证
3	华能贵诚信托	资产证券化	100,000.00	100,000.00	5.2185%	2016.12.29-2023.06.20	保证
4	永赢资产管理公司	产业基金	60,000.00	60,000.00	6.50%	2016.01.15-2021.01.15	保证

截至2017年12月31日，发行人已发行尚未兑付债券情况如下：

表 11-2：截至 2017 年末发行人已发行尚未兑付债券情况

单位：万元

序号	债权人	债务类型	债务规模	债务余额	利率	期限	抵质押情况
1	PPN 认购投资者	私募债券	150,000.00	150,000.00	4.25%	2016.11.04-2021.11.04	无
2	南京银行	理财直融	50,000.00	50,000.00	5.20%	2016.02.05-2019.02.05	保证

此外，发行人及其全资、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、保险债权计划、理财产品、融资租赁、资管计划及其他各类私募债权品种，不存在其他代建回购、融资租赁、售后回租等方式融资情况。

第十二条 募集资金用途

本次债券募集资金规模为 95,000.00 万元，全部用于南京市江宁区滨江经济开发区安置房工程项目。本次债券募投项目符合国家产业政策方向，具体使用计划如下：

表 12-1：本次债券募集资金投向简况

单位：万元

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
南京市江宁区滨江经济开发区安置房工程项目	150,501.67	95,000.00	63.12%
合计	150,501.67	95,000.00	63.12%

一、募集资金投资项目

南京市江宁区滨江经济开发区安置房工程项目具体情况如下：

1、项目审批情况

表 12-2：南京市江宁区滨江经济开发区安置房工程项目审批情况

名称	文号	发文机关	印发时间	文件主要内容
《关于南京滨江投资发展有限公司建设南京市江宁区滨江经济开发区安置房工程项目核准的批复》	江宁发改投字(2016)227号	南京市江宁区发展和改革委员会	2016年8月18日	同意公司建设安置房项目
《关于对南京滨江投资发展有限公司南京江宁滨江经济开发区安置房工程建设项目环境影响报告书的批复》	江宁环建字(2016)8号	南京市江宁区环境保护局	2016年5月18日	该项目具有环境可行性
《南京市规划局行政许可决定书》	选字第320115201610248号、选字第320115201610249号	南京市规划局	2016年7月7日	依法准予许可
《关于南京市江宁区滨江经济开发区安置房工程项目用地的预审意见》	江宁国土资预审函(2016)108号	南京市国土资源局江宁分局	2016年7月15日	同意该项目通过建设项目用地预审

《江苏省社会稳定风险评估评审表》	-	南京市江宁区维护稳定工作领导小组办公室	2016年8月22日	同意实施
《关于南京滨江投资发展有限公司建设南京市江宁区滨江经济开发区安置房工程项目节能评估报告书的审查意见》	江宁发改能审(2016)1号	南京市江宁区发展和改革委员会	2016年8月12日	符合国家、地方和行业产业政策及节能设计标准及规范

2、项目建设背景及必要性

(1) 项目建设是城镇化建设、构建和谐社会的需要

近年来，南京江宁滨江经济开发区取得了飞跃性的发展，但是也存在一些问题，“孤岛”特征比较突出，与社会主义城镇化的要求存在一定差距。首先，拆迁农民集中居住设施建设滞后，失地农民生活条件较差；其次，地区经济发展仍滞后于主城，农民收入水平与主城区市民仍有较大差距。该项目的建设将按照科学规划的理念，对区域进行统一规划，将区域内零散村庄进行拆迁，将农民统一集中安置在配套服务完善的小区内，并解决部分农民的就业问题。此外，该项目将对集中居住区域内道路、通讯、电网、河塘、绿化等进行合理规划和建设，促进该区域的发展，缩小城乡差别，提高农民的生活水平。最终使该区域达到建设社会主义城镇化的总体要求。

因此，该项目建设有助于该区域社会主义城镇化目标的实现，有利于和谐社会的建设。

(2) 项目建设是促进南京江宁滨江经济开发区可持续发展的需要

南京江宁滨江经济开发区面向未来，结合十二五规划的编制，坚持把该开发区放在全市、全省乃至全国的战略高度进行定位，放大省

际窗口的示范效应，在更大范围内配置生产要素，实现更高层次的转型发展。按照“打造一流的低碳型、智慧型、生态型、宜居型现代化新城”的目标取向，围绕打造“中国最具竞争力的先进制造业基地、长江口岸最具规模的钢铁物流基地、南京西南部最具宜居的生态智慧新城”功能定位，全力推进产业、港口、新城的融合发展，体现滨江特有的临江特色和优势，提升产业承载力和环境竞争力，最终把滨江打造成为具有鲜明时代特征的中国第四代类型的新型开发园区。

“十二五”期间，南京江宁滨江经济开发区将通过实施新兴产业培育、现代服务业倍增和传统产业升级“三大计划”，力争到“十二五”期末，集聚30家以上央企、10家以上世界或国内500强企业、150家以上规模企业，形成装备制造、新能源、物联网等3个产值超两百亿元的主导产业板块，朝着打造千亿元级新型制造业基地和千亿元级现代物流基地的目标迈进。

通过该项目的建设，将为该开发区拆迁农民提供良好的居住设施和基础设施，并进而提供更多就业机会。加快该地区的都市化进程，有利于在更大范围内优化资源配置，实现资源、环境、基础设施共享，获得规模效益和聚集效应；有利于突破城乡空间分割和郊区分散、粗放的发展方式，形成城乡统筹发展的新格局和城郊集约发展的新态势；有利于主城与滨江经济开发区的融合；有利于全面促进城市居民的素质提高和社会文明的提升，促进社会的全面进步。

因此，该项目的建设在统筹城乡和区域发展过程中具有多重意义和价值，将促进南京江宁滨江经济开发区的可持续发展。

综上所述，该项目的实施，是建设社会主义城镇化、构建和谐社会的需要；也是促进南京江宁滨江经济开发区可持续发展的需要；项目建设是缩小城乡差距、引导农民奔小康的积极举措。是落实科学发展观、促进城乡统筹协调发展、提高城镇化水平、构建和谐社会的有效途径。

3、项目概况

(1) 项目建设主体

该项目的建设主体为南京滨江投资发展有限公司。

(2) 项目建设地点

南京市江宁区滨江经济开发区安置房工程项目，其中 A 区范围东南至经二路，西至经三路，北至纬二路；D 区范围东至经三路，南至纬四路，西至景明大街，北至纬三路。

(3) 项目建设内容及规模

该项目建设内容包括房屋、社区中心、地下车库等设施建设，道路提档升级、综合管网改造、绿化等基础设施建设等工程。

本项目共建安置小区 2 个为 A、D 区，总占地面积 123 亩，房屋总建筑面积 20.53 万平方米，其中安置房建筑面积 20.39 万平方米，社区中心 0.14 万平方米，地下车库总建筑面积 2.90 万平方米。

(4) 项目总投资与资金来源

该项目计划总投资为 150,501.67 万元，其中项目资本金 55,501.67 万元，由项目单位利用自有资金解决；项目债务资金 95,000.00 万元，安排使用本次债券募集资金。

(5) 项目进度

截至2017年4月末,该项目正进行主体施工,已完成投资约4.50亿元,占项目总投资的29.90%。

4、项目效益分析

(1) 经济效益

该项目由南京滨江投资发展有限发展实施,项目建成后还款资金来源为房屋及其车库销售。

债券存续期内预计共出售安置房20.39万平方米,单价为7,300元/平方米,可实现安置房销售收入148,838.97万元;预计共出售车库2,161个,单价14万/个,可实现车库销售收入为30,254.00万元;项目总收入为179,092.97万元,能够覆盖项目总投资。

表 12-3: 南京市江宁区滨江经济开发区安置房工程项目主要经济技术指标

序号	指标名称	单位	指标值	备注
一	安置房规模			
1	安置房建筑面积	万平方米	20.39	-
2	社区中心面积	万平方米	0.14	-
二	投资及资金筹措			
1	总投资	万元	150,501.67	-
1.1	工程费用	万元	129,943.14	-
1.2	工程建设其他费用	万元	5,117.06	-
1.3	预备费	万元	5,941.47	-
1.4	建设期债务利息	万元	9,500.00	利息按10%估算
2	资金筹措			
2.1	自筹资金	万元	55,501.67	-
2.2	债券募集	万元	95,000.00	-
三	财务评价指标			
1	项目总收入	万元	179,092.97	-
1.1	安置房销售收入	万元	148,838.97	7,300元/平方米;

				203,889.00 平方米
1.2	车库销售收入	万元	30,254.00	14 万/个; 2,161 个
2	盈利能力			
2.1	项目投资财务内部收益率	%	11.05	ic=5%
2.2	项目投资财务净现值	万元	14,568.16	
2.3	项目投资回收期	%	5.54	含建设期

(2) 社会效益分析

1) 有利于完善南京滨江经济开发区形象，增强区域经济活力

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

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

2) 有利于提高农民生活水平和扩大就业

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

随着我国经济结构调整的进一步深入，新一轮劳动力成熟期的到来，以及农村富余劳动力的大量增加，我国面临的就业压力越来越大。南京滨江经济开发区区域也面临同样的问题。该项目建成后将大大促进南京滨江经济开发区的发展，向农民提供更多的就业机会，这对缓

解社会就业压力、促进当地经济的发展和促进社会和谐稳定将起到积极的作用。

3) 对所在地区少数民族文化和宗教无影响

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

二、募集资金管理制度

(一) 债券募集资金使用计划

公司将严格按照国家发展和改革委员会批准的本次债券募集资金的用途对资金进行支配，实行专款专用。本次债券募集资金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。

(二) 债券募集资金使用管理制度

为确保本次债券募集资金专款专用，按照安全性、收益性原则，公司建立了投资建设项目管理制度和资金使用管理制度。根据公司与江苏银行股份有限公司营业部签订的《募集和偿债资金专项账户监管协议》，公司将在银行设立专用账户存储债券募集资金，并按照项目建设进度与营运实际需要分批次拨付债券募集资金，在项目建设过程中，公司将加强投资预算管理，控制建设费用，提高工程建设质量，最大限度保证项目如期完工投产并产生预期效益。

同时，公司将依据《中华人民共和国会计法》、《企业财务会计报告条例》以及国家其他法律、法规，结合企业管理模式的特点，建

立有效的内部财务控制体系，保证正常生产和经营活动，以向投资者和公司决策层、管理层提供真实、完整的会计信息为目的，设立财务管理机构、确定会计核算体系和资金管理政策。

此外，公司将不定期对募集资金使用情况进行现场检查核实，确保资金做到专款专用。公司的内部审计将对募集资金使用情况进行日常监查，切实保证募集资金的安全、高效使用。

如改变募集资金用途，公司将根据《债券持有人会议规则》召集债券持有人会议，经会议审议通过后，报省级发展改革部门同意后实施，并报国家发改委备案且及时进行信息披露。

第十三条 偿债保障措施

一、担保情况

本次债券由南京江宁城市建设集团有限公司为本次债券提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

（一）担保人基本情况

名称：南京江宁城市建设集团有限公司

类型：有限责任公司

住所：南京市江宁区东山街道金箔路 577 号

法定代表人：许世新

注册资本：壹拾伍亿元人民币

经营范围：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。（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）

南京江宁城市建设集团有限公司（以下简称“担保人”）经南京市江宁区人民政府批准，由南京市江宁区人民政府国有资产监督管理委员会、南京市江宁区国有资产经营（控股）有限公司共同出资设立。截至 2017 年末，担保人注册资本为 150,000.00 万元。

担保人的业务主要包括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。担保人自从成立以来，注重利用自身优势，运用现代经营管理理念，实现了国有资产保值增值和安全

运营，促进了企业自身的持续健康发展。

截至2017年末，担保人纳入合并范围的子公司共9家。

表 13-1 担保人子公司情况表

单位：万元

公司名称	子公司类型	成立时间	实收资本	持股比例
南京东山新市区建设发展有限公司	一级子公司	2010-12-15	80,000.00	100.00%
南京市江宁区保障房建设发展有限公司	一级子公司	2011-06-16	15,000.00	66.67%
南京市江宁区同城投资开发有限公司	一级子公司	2009-05-26	20,000.00	70.00%
南京锦泽资产经营管理有限公司	一级子公司	2003-10-24	1,216.50	81.92%
南京东山新市区城镇发展有限公司	一级子公司	2010-12-23	30,000.00	99.17%
南京汤城艺佳园林工程有限公司	一级子公司	2012-07-20	400.00	70.00%
南京市江宁区自来水总公司	一级子公司	1982-03-01	60,000.00	100.00%
南京江宁水务集团有限公司	二级子公司	2008-04-07	50,000.00	100.00%
南京同城建设发展有限公司	二级子公司	2010-05-08	5,000.00	95.00%

根据中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的标准无保留意见的审计报告（中兴华审字（2018）第021010号），截至2017年末，南京江宁城市建设集团有限公司合并口径的资产总额为3,634,112.82万元，所有者权益合计1,308,901.95万元；2017年度，实现营业收入136,270.96万元，净利润45,742.53万元。

（二）担保人财务情况

投资者在阅读担保人的相关财务信息时，应当同时查阅担保人经审计的财务报告。

1、担保人2017年经审计的合并财务报表主要财务数据及指标概要

表 13-2 担保人2017年主要财务数据及指标概况

单位：万元

项目	2017年12月31日/2017年度
----	--------------------

资产总计	3,634,112.82
负债合计	2,325,210.86
所有者权益	1,308,901.95
利润总额	57,326.37
净利润	45,742.53
期末现金及现金等价物余额	381,683.34
资产负债率	63.98%
流动比率	2.92
总资产收益率	1.28%

2、担保人 2017 年经审计的合并资产负债表详见附表五

3、担保人 2017 年经审计的合并利润表详见附表六

4、担保人 2017 年经审计的合并现金流量表详见附表七

（三）担保人资信情况

根据中诚信国际信用评级有限责任公司为担保人所出具的信用评级报告，本次债券担保人南京江宁城市建设集团有限公司业务经营情况良好，盈利能力较强，主体信用等级 AA+。

（四）担保函及程序的合法合规性

南京江宁城市建设集团有限公司为本次债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保的相关事项业经董事会批准同意。本次债券的担保函、担保合同及程序合法合规。

（五）担保人与发行人、债权代理人、债券持有人之间的权利义务关系

担保人为发行人履行本次债券项下还本付息义务提供担保，根据本次债券《债权代理人协议》和《债券持有人会议规则》，债权代理人有权代表债券持有人行使担保项下的权利。

（六）担保函主要内容

1、被担保的债券种类、数额

被担保的债券为 7 年期的企业债券，发行面额总为人民币 9.5 亿元（以国家发改委最后批复为准）。

2、保证的方式

担保人承担保证的方式为全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

3、保证责任的承担

本只债券存续期间和到期时，如发行人不能兑付本只债券利息和/或本金，担保人应主动承担担保责任，将兑付资金划入本只债券登记结算机构指定的兑付付息账户。

4、保证范围

担保人保证的范围包括本次债券本金及利息，以及违约金、损害赔偿金、实现债权的合理费用和其他依法应支付的费用。

5、保证的期间

担保人承担保证责任的期间为债券存续期间及债券到期之日起二年。债券持有人在此期间内未要求担保人承担保证责任的，担保人免除保证责任。

6、财务信息披露

国家发展和改革委员会及有关省级发展改革部门或债券持有人及债券代理人有权对担保人的财务状况进行监督，并要求担保人定期提供会计报表等财务信息。

7、债券的转让或出质

债券认购人或持有人依法将债券转让或出质给第三人的，担保人在担保函第二条规定的范围内继续承担保证责任。

8、主债权的变更

经国家发展和改革委员会批准，本次债券利率、期限、还本付息方式等发生变更时，不需另行经过担保人同意，担保人继续承担担保函项下的保证责任。

9、加速到期

在本只债券到期之前，担保人发生分立、合并、停产停业等足以影响债券持有人利益的重大事项时，债券发行人应在一定期限内提供新的保证，债券发行人不提供新的保证时，债券持有人有权要求债券发行人、担保人提前兑付债券本息。

二、本次债券的偿债计划

发行人在对本次债券发行后的偿债压力做了认真分析的基础上，对本次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

发行人将指定偿债账户，在本次债券付息期和兑付期前定期提取一定比例的偿债专项资金，专项用于支付到期的债券利息和本金。

（二）偿债计划的人员安排

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

（三）偿债计划的财务安排

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

1、具体财务安排

偿债资金将来源于公司土地整理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。安置房所带来的稳定收益将为公司偿还本息提供有力保障。

2、补充财务安排

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

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

三、本次债券偿债保障措施

（一）本次债券募集资金投资项目将产生的可支配收入是本次债券还本付息的重要来源

本次债券募集资金全部用于南京市江宁区滨江经济开发区安置房工程项目，项目建设期为2年。建成后预期总收益179,092.97万元，其中预计安置房销售收入148,838.97万元，车库收入30,254.00万元。

综上所述，本次债券募投项目自身产生的收益预计可产生不低于179,092.97万元的资金回流，能够完全覆盖项目投入且有盈余，并为本次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次债券按时偿付的基础

截至2018年3月31日，发行人总资产1,870,350.23万元，少数股东权益2,075.21万元，所有者权益745,113.96万元，总负债1,125,236.28万元，资产负债率为60.16%，表明了发行人具有良好的资产状况和稳健的偿债实力；2015-2017年营业收入分别为121,011.26万元、128,106.34万元和127,804.87万元，净利润（不含少数股东损益）分别为29,077.29万元、23,844.63万元和23,789.75万元，三年平均净利润25,570.56万元，发行人近三年平均可分配利润足以支付本次债券一年的利息。由此可见，发行人资产实力较强，资产负债率水平适中，财务状况良好，且随着发行人经营资产的扩大和资产结构的调整，其经营水平和盈利能力将得到进一步提升，为本次债券本息的按时偿付提供了良好基础。

（三）当地政府给予发行人的财政支持为本次债券按时偿付提供了进一步保障

发行人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，承担滨江经济开发区招商引资和社会事业等工作。为支持滨江经济开发区建设和发行人的业务发展，南京江宁区各级组织在财政上对发行人进行了一定的支持，2015-2017年发行人共获得

财政补助 91,670.50 万元。在资产注入方面，2015-2017 年南京市江宁区人民政府国有资产监督管理办公室不断对发行人进行注资，截至 2018 年 3 月 31 日，发行人注册资本为 230,000.00 万元，资本公积为 347,224.12 万元。在业务方面，发行人与滨江经开区管委会签订了多项基础设施建设协议，为发行人的业务发展提供了强有力的支持。

(四)担保人为本次债券提供了全额无条件不可撤销连带责任保证担保

南京江宁城市建设集团有限公司作为本次债券的担保人，为本次债券提供了全额无条件不可撤销连带责任保证担保。如出现由于发行人自身因素不能按期兑付债券本金及到期利息，担保人将按照本次债券担保函的相关约定将债券本金及利息、违约金、损害赔偿金、实现债券的费用和其他应支付的费用，划入本次债券登记托管机构或主承销商指定的账户，用以保障债券投资者相关合法权益。

(五)南京市和南京江宁滨江经济技术开发区经济健康快速的发展是发行人债券偿付的安全保障

2017年，南京市全年实现地区生产总值11,715.10亿元，比上年增长8.1%；完成一般公共预算收入1,271.91亿元，比上年同口径增长11.9%，其中税收占比达82.1%；完成全社会固定资产投资6,215.20亿元，比上年增长12.3%。

南京江宁滨江经济技术开发区始建于 2001 年，2006 年被江苏省政府批准为省级开发区，目前正在积极争创国家级经济开发区。随着经济的快速发展，江宁滨江经济开发区财政收入呈现增加趋势。

2015-2017年，江宁滨江经济开发区公共财政预算收入分别为9.36亿元、9.75亿元和11.67亿元，全年江宁滨江经济开发区地区生产总值为51.68亿元、58.11亿元和62.25亿元。

南京市和南京江宁滨江经济技术开发区良好的经济发展态势有力地支持了本地经济和重点项目的发展，是发行人保持良好盈利能力和偿债能力的有力支撑。

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

最近三年及一期，发行人的资产负债率分别为62.17%、56.60%、58.24%和60.16%。资产负债率适中，发行人偿债压力较小。同时，发行人与南京银行、工商银行、民生银行、光大银行多家大型金融机构建立了稳固、良好的合作关系。如果由于意外情况致使公司不能及时从预期的还款来源获得足够资金，公司可以及时调整公司资本结构和现金流，并且凭借自身良好的资信状况通过其他方式筹措本期债券还本付息所需资金。

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

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

同时，发行人聘请天风证券股份有限公司为本次债券全体债券持有人的代理人，并签署《债权代理协议》。天风证券代理债券持有人

监督公司经营状况，代理债券持有人与公司之间的谈判、诉讼事项及债券持有人会议授权的其他事项。

1、债权代理协议

为了维护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，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，明确履行债权代理事务的方式和程序，对发行人履行募集说明书约定义务的情况进行持续跟踪和监督。

(2) 债权代理人应当持续关注发行人和保证人的资信状况、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》描述的重大事项且对债券持有人权益

有重大影响情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内，债权代理人应当问询发行人或者保证人，要求发行人或者保证人解释说明，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法律、法规和规则、《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) 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，债权人应当及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并勤勉尽责、及时有效地采取相关措施，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼，申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等。

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

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

2、债券持有人会议规则

为维护全体债券持有人的合法权益，本次债券特设债券持有人会议，对《债券持有人会议规则》中约定的事项进行决策。本次债券持有人会议由全体债券持有人组成，代表全体持有人的利益。出现下列情形之一时，应当按照《债券持有人会议规则》召开债券持有人会议：

- (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) 拟变更债权人代理人或债权代理协议的主要内容；
- (4) 发行人不能按期支付本息；
- (5) 发行人减资、合并、分立、解散或者申请破产；
- (6) 保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；
- (7) 发行人、单独或合计持有本次债券总额百分之十以上的债券持有人书面提议召开；

(8) 发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的；

(9) 发行人提出债务重组方案的；

(10) 发行人任何其他债务在到期（包括被宣布提前到期）后未能清偿，或者发行人不履行、不完全履行或违反在其他借款协议项下的义务，已经或可能影响到本次债券的偿付的；

(11) 《债权代理协议》规定的其他情形；

(12) 发生上述第（1）至（11）款规定以外其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

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

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

(1) 发行人拟变更债权代理人的，在发行人提出之日起15个工作日内；

(2) 单独和/或合计代表10%以上未偿还的本次债券张数的债券

持有人提议变更债权代理人，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未偿还的本次债券数额行使表决权，拥有的表决权与其持有的债券张数一致，即每一张未偿还的本次债券（面值为人民币 100 元）拥有一票表决权。

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

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

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

第十四条 投资者保护

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

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

1、债权代理协议

为了维护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，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，明确履行债权代理事务的方式和程序，对发行人履行募集说明书约定义务的情况进行持续跟踪和监督。

(2) 债权代理人应当持续关注发行人和保证人的资信状况、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》描述的重大事项且对债券持有人权益有重大影响情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内，债权代理人应当问询发行人或者保证人，要求发行人或者保证人解释说明，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法律、法规和规则、《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) 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，参与重组或者破产的法律程序等。

(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。

2、债券持有人会议规则

为维护全体债券持有人的合法权益，本次债券特设债券持有人会议，对《债券持有人会议规则》中约定的事项进行决策。本次债券持有人会议由全体债券持有人组成，代表全体持有人的利益。出现下列情形之一时，应当按照《债券持有人会议规则》召开债券持有人会议：

(1) 拟变更债券募集说明书的约定；

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

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

发生上述第（3）项之事项时，发行人应在下列时间内以书面方

式或其他有效方式向债券持有人发出召开债券持有人会议的通知，发行人未在规定期限内发出债券持有人会议通知的，视为发行人不召集和主持债券持有人会议，单独和/或合计代表 10% 以上未偿还的本次债券张数的债券持有人可以自行召集和主持：

（1）发行人拟变更债权代理人的，在发行人提出之日起 15 个工作日内；

（2）单独和/或合计代表 10% 以上未偿还的本次债券张数的债券持有人提议变更债权人，在债券持有人提出之日起 15 个工作日内；

（3）债权人辞职的，在债权人提出辞职之日起 15 个工作日内。

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

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

债券持有人会议召集人应当在债券持有人会议表决截止日次一交易日披露会议决议公告，会议决议公告包括但不限于以下内容：出

席会议的债券持有人所持表决权情况；会议有效性；各项议案的议题和表决结果。议案未获通过的，应在会议决议中作特别提示。

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

第十五条 风险与对策

投资者在评价和购买本次债券时，应特别认真地考虑下述各项风险因素：

一、与本次债券相关的风险与对策

（一）利率风险与对策

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。本次债券期限较长，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，可能影响本次债券的投资收益水平。

对策：本次债券的利率水平已充分考虑了对可能存在的利率风险的补偿。此外，发行结束后，发行人将向有关证券交易所或其他主管部门提出上市或交易流通申请，以提高本次债券的流动性，有利于投资者规避利率风险。

（二）兑付风险与对策

在本次债券存续期限内，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，可能影响本次债券的按期偿付。

对策：发行人目前经营状况良好，资产负债率适中，同时，发行人加强本次债券募集资金使用的监管，严格控制成本，确保募集资金投入项目的正常运作，争取进一步提高营运效率，增强盈利能力，尽可能地降低本次债券的偿付风险。

（三）流动性风险与对策

本次债券发行结束后，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，但无法保证本次债券一定能够按照预期上市交易，亦不能保证本次债券上市后一定会有活跃的交易。

对策：本次债券发行结束后1个月内，主承销商将协助发行人申请本次债券在经国家批准的证券交易所上市或流通交易，以提高本次债券的流动性。另外，随着债券市场的发展，公司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。

二、与行业相关的风险与对策

（一）经济发展周期性波动风险与对策

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，从而影响本次债券的兑付。

对策：随着我国经济的持续快速增长、人民生活水平不断提高，城市基础设施建设行业面临前所未有的机遇和挑战。公司将依托其综合经济实力，提高管理水平和运营效率，从而抵御外部经济环境变化对其经营业绩可能产生的不利影响，并实现真正的可持续发展。此外，发行人所处的长江三角洲地区经济充满活力，在一定程度上抵消了经济周期波动的不利影响。

（二）政策变动的风险与对策

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。

对策：发行人将积极收集相关行业及监管政策信息，准确把握行业动态，了解和判断监管政策的变化，并根据国家政策变化制定应对策略，以降低行业政策和经营环境变化对公司经营和盈利造成的不利影响。

（三）行业监管政策变动风险与对策

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。

对策：发行人将积极收集经营范围内的各行业及监管政策信息，争取准确地掌握行业的动态，了解和判断监管政策的变化，同时根据国家政策变化制定应对策略，以降低行业政策对公司经营和盈利造成的不利影响。

（四）行业竞争加剧风险与对策

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。

对策：（1）发行人将进一步提高企业的管理水平，促进、强化企业的核心竞争优势，确保自身的优势地位；（2）发行人将加强投资评估，精研行业动态，选准投资项目，控制企业规模，在重点发展主业的同时做好对产业延伸和拓展的准备，保持充分的市场弹性和灵

活的应变能力。

三、与发行人相关的风险与对策

(一) 经营风险与对策

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，进而影响本次债券本息的偿付。

对策：发行人将不断强化内部管理，健全相关管理机制，防范管理风险。生产方面，确保安全责任落实到位，加强工程管理，优化调度管理，提高公司整体经营能力和效率；财务方面，进一步加强计划与预算工作，落实资产经营责任，统筹安排资金投向，不断提高资金使用效率；人力资源方面，根据公司的发展状况实时引进相关人才，增强公司的管理水平和项目运作能力，提高公司的可持续发展能力。

(二) 项目建设风险与对策

本次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。

对策：发行人对募集资金投资的项目进行了严格科学论证，确保项目具有足够的抗风险性，并充分考虑了可能影响预期收益的各种因素，使未来收益尽量贴近实际。在项目建设过程中，发行人将精心组织，严格管理，确保项目按预计的工期和预算完工。此外，发行人将不断扩大业务规模，增强经营管理能力，控制成本，提高经营效益。

（三）财务风险与对策

发行人在建及拟建项目投资规模较大，预计未来投资项目的数量和规模将不断增加，这需要综合利用直接融资渠道和间接融资渠道来筹措资金，并不断加强对资金的管理，提高资金运用的效率。其中，发行人的其他应收款和应收账款数额较大，交易对手方主要为当地政府机构，上述应收款质量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。

对策：一方面，发行人将积极拓宽和丰富融资渠道，采取市场化、多元化方式筹措投资资金，并合理规划融资方案，调整、完善、优化自身融资结构；另一方面，发行人将加强和优化财务管理和资金管理，合理优化现金流入和流出的配比，提高资金使用效率，进一步加强应收账款的管理，提高应收账款回笼力度，实现投融资资金的良性循环和资本经营。

（四）对外担保风险与对策

截至2018年3月31日，发行人对外担保共计57笔，总额共计618,600.00万元，占总资产的33.07%，占净资产的83.02%。公司存在一定的或有风险。

对策：发行人将积极关注国家宏观经济形势和相关行业指标，同时定期关注被担保方的经营情况，及时督促被担保方偿还担保项下的贷款，减少或有负债风险，并建立有关的机制加强资金统筹管理和现金流量管理，严格控制对外担保事项，保持合理的负债比例，进一步降低对外担保的风险。

（五）债券存续期内债务偿还压力风险及对策

截至2018年3月31日，发行人有息负债总额为104.95亿元，规模较大。根据相关还款安排，发行人2018-2020年度分别需要偿还20.90亿元、15.99亿元、13.69亿元的借款，偿还金额较高。发行人在本次债券存续期内债务偿还压力较大。

对策：发行人在本次债券存续期内债务偿还压力较大，但是总体来看债务结构比较合理，债务偿还时间安排较为分散，集中到期兑付风险较低。截至2018年3月31日，发行人流动资产总额168.79亿元，规模较大的流动资产是发行人未来债务偿还的有力保障。随着政府相关部门对发行人欠款的偿还得到落实，发行人有足额的还款资金。发行人良好的业务收入及盈利能力也是应对有息负债未来偿还压力的有力保障。

四、与合规使用债券募集资金相关的风险与对策

由于发行人属于国有企业，在经营过程中地方政府或其他政府机构可能对本次债券募集资金使用施加行政影响，因而对募集资金的使用产生一定的支配权，可能导致资金部分或者全部未能投入到既定的募投项目中。此外，如果发行人不能按照《募集说明书》的相关规定

合规使用募集资金，可能影响募投项目按时竣工，进而影响发行人的盈利水平。

对策：为了保证募集资金合理使用以及按时偿还本次债券到期本金和利息，发行人聘请江苏银行股份有限公司营业部作为本次债券募集资金的监管人，并与募集资金监管人签署了《募集和偿债资金专项账户监管协议》，委托监管人对募集资金监管账户进行监管。此外，发行人还承诺将严格按照约定使用募集资金，确保募投项目按时完工。

第十六条 信用评级

经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，本次债券信用评级为 **AA+**，发行人的主体信用等级为 **AA**，评级展望为稳定。

一、评级结论及标志所代表的涵义

根据评级报告对信用等级符号的定义，本期债券信用等级为 **AA+**，该级别反映了本期债券安全性很高，违约风险很低。发行人主体长期信用等级为 **AA**，表示发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低；评级展望为稳定，表示本期债券情况稳定，未来信用等级大致不变。

二、评级结论

中诚信国际评定南京滨江投资发展有限公司的主体信用等级为 **AA**，评级展望为稳定；评定本次债券的信用等级为 **AA+**。

中诚信国际肯定了南京市江宁区持续向好的区域经济和财政实力为公司业务发展提供较好保障、公司重要的地位和有力的政府支持对公司信用实力的有力支撑。同时，中诚信国际关注到公司面临一定的资本支出压力、应收款项规模较大影响资产流动性、存在一定对外担保风险等因素对公司整体信用状况的影响。此外，中诚信国际也考虑了南京江宁城市建设集团有限公司提供的全额无条件不可撤销连带责任保证担保对本期债券本息偿还提供的保障作用。

三、优势

1、江宁区持续向好的区域经济和财政状况，为公司业务发展提供较好保障。江宁区依托其区位优势，发展成为南京市经济增长速度

最快的区域之一，区内工业发展基础良好。2017年内江宁区全区实现地区生产总值1,935.92亿元，按可比价格计算，比上年增长9.0%，完成一般公共预算收入226.5亿元，比上年增长9%。持续向好的区域经济和财政状况为公司提供了良好的发展环境。

2、重要的公司地位和有力的政府支持。公司是江宁区国资办直属的投融资建设主体，肩负着开发区基础设施建设、园区开发和招商引资的重要任务。江宁区政府及开发区管委会在税收分成、土地出让、应收账款偿还等方面给予公司大力支持。

3、有效的偿债保障措施。本次债券由江宁城建提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，该担保措施为债券的还本付息提供有力的保障。

四、关注

1、面临存在一定资本支出压力。未来几年，公司在土地开发和安置房建设等板块投资规模较大，公司面临一定资本支出压力。

2、应收款项规模较大，资产流动性弱。截至2017年12月底，公司应收账款36.11亿元和其他应收款71.56亿元，主要为应收关联公司项目转让款和应收关联公司往来款，合计占总资产的比重较高，资产流动性较弱，同时公司未使用银行授信额度较小，备用流动性亦有限。

3、对外担保风险。截至2017年12月底，公司对外担保金额为56.27亿元，占净资产的75.91%，公司对外担保需经江宁区政府审批同意，但考虑对外担保金额较大，公司存在一定或有风险。

五、跟踪评级安排

根据国际惯例和主管部门的要求，中诚信国际信用评级有限责任公司将在南京滨江投资发展有限公司 9.5 亿元公司债券存续期内对本期公司债券每年定期或不定期进行跟踪评级。

中诚信国际公司将在本期公司债券的存续期对其风险程度进行全程跟踪监测。中诚信国际公司将密切关注发行主体公布的季度报告、年度报告及相关信息。如发行主体发生可能影响信用等级的重大事件，应及时通知我公司，并提供相关资料，中诚信国际公司将就该事项进行实地调查或电话访谈，及时对该事项进行分析，确定是否要对信用等级进行调整，并在中诚信国际公司网站对外公布。

第十七条 法律意见

发行人聘请江苏丰硕律师事务所担任本次债券发行律师。江苏丰硕律师事务所就本次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次债券的事项履行了内部决策程序并已获得董事会通过，且该事项已取得出资人的批准，符合《公司章程》和相关法律、法规和规范性文件的规定。

（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次债券的主体资格。

（三）发行人本次债券发行已具备《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次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 2015 年 1 月 1 日以来，无税务行政处罚记录。

（十三）发行人近三年及一期较好地贯彻执行环境保护法律法

规，未发生环境污染事故和环境违法行为，达到国家和地方规定的环保要求，未受行政处罚。

（十四）本次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）担保人是依法设立、合法存续的企业法人，符合《中华人民共和国担保法》等法律法规规定的担保主体资格；担保人为本次债券提供连带责任保证已经获得其内部合法的批准和授权；《担保函》形式合法，内容不违反法律、行政法规的强制性规定，《担保函》生效后，对保证人具备法律约束力。

（十六）本次债券《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《企业债券募集说明书格式与内容指引》的相关规定。本次债券《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。江苏丰硕律师事务所及经办律师保证由江苏丰硕律师事务所同意发行人在本次债券《募集说明书》中引用的法律意见书的内容已经江苏丰硕律师事务所审阅，确认本次债券《募集说明书》不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏引致的法律风险，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

（十七）发行人为本次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《合同法》等相关法律法规的规定，合法有效。

（十八）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。

综上所述，江苏丰硕律师事务所认为：《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》等法律、法规和规范性文件规定发行人债券发行的主体资格和实质条件。

第十八条 其他应说明的事项

一、上市或交易流通安排

本次债券发行结束后，发行人将尽快就本次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，投资者投资本次债券应缴纳的税款由投资者承担。

第十九条 备查文件

一、备查文件清单

- (一) 国家发改委对本次债券公开发行的批文；
- (二) 《2018 年南京滨江投资发展有限公司公司债券募集说明书》；
- (三) 发行人 2015-2017 年三年连审及 2018 年 1-3 月未经审计的财务报告；
- (四) 中诚信国际信用评级有限责任公司为本次债券出具的信用评级报告及跟踪评级安排；
- (五) 江苏丰硕律师事务所为本次债券发行出具的法律意见书；
- (六) 《2017 年南京滨江投资发展有限公司公司债券债权代理协议》；
- (七) 《2017 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) 《2017 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) 南京江宁城市建设集团有限公司出具的担保函。

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：杨羽云、李佳佳、薛晗

电话：010-59833011

传真：010-59833034

邮政编码：100031

互联网网址：www.tfzq.com

(二) 投资者还可以在本次债券发行期限内到下列互联网网址查阅募集说明书全文：

1、国家发展和改革委员会

网址：www.ndrc.gov.cn

2、中国债券信息网

网址：www.chinabond.com.cn

(三) 如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

附表一：

2018年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	010-590833042
2	东吴证券股份有限公司	东吴证券股份有限公司	苏州工业园区星阳街5号	王茂华	0512-62938508
3	中邮证券有限责任公司	中邮证券有限责任公司	北京市东城区珠市口东大街17号	袁廷舟	010-67017788

附表二：发行人2015-2017年三年连审及2018年1-3月未经审计的
合并资产负债表

单位：元

资 产	2018年3月31日	2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
流动资产：				
货币资金	2,150,642,545.05	2,078,874,910.41	2,738,385,940.65	2,139,023,902.20
短期投资				
应收票据				
应收账款	3,897,917,679.75	3,610,837,268.19	3,593,877,539.45	4,033,996,007.45
其他应收款	6,846,768,849.19	7,156,071,160.65	4,920,073,576.51	2,618,076,902.92
预付款项	819,064,602.43	639,529,418.36	530,905,481.48	689,858,709.85
存货	3,050,730,789.20	2,282,952,339.24	3,035,064,074.12	2,803,449,567.75
待摊费用				
其他流动资产	114,000,000.00	179,000,000.00	45,000,000.00	5,000,000.00
流动资产合计	16,879,124,465.62	15,947,265,096.85	14,863,306,612.21	12,289,405,090.17
非流动资产：				
可供出售金融资产	70,196,000.00	45,196,000.00	21,488,500.00	29,700,000.00
持有至到期投资	350,000,000.00	350,000,000.00	350,000,000.00	
长期应收款				
长期股权投资	684,288,106.98	684,288,106.98	683,922,991.72	678,416,674.49
投资性房地产	704,290,259.63	712,219,580.12	605,036,818.55	661,027,133.44
固定资产净额	12,358,010.56	10,777,366.61	7,879,808.48	9,595,784.61
在建工程				
无形资产	11,703.54			
商誉				
长期待摊费用				
递延所得税资产	3,233,782.51	3,233,782.51	2,392,708.27	1,848,335.40
其他非流动资产				
非流动资产合计	1,824,377,863.22	1,805,714,836.22	1,670,720,827.02	1,380,587,927.94
资产总计	18,703,502,328.84	17,752,979,933.07	16,534,027,439.23	13,669,993,018.11

发行人 2015-2017 年三年连审及 2018 年 1-3 月未经审计的合并资产
负债表（续）

单位：元

负债和所有者权益	2018年3月31日	2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
流动负债：				
短期借款	1,366,000,000.00	993,000,000.00	110,000,000.00	951,550,000.00
应付票据	380,000,000.00	300,000,000.00	504,000,000.00	947,000,000.00
应付账款	262,507,155.06	311,622,793.14	377,026,101.33	658,638,994.65
预收款项		158,117.77	1,309,120.64	1,005,128.64
应付职工薪酬				
应交税费	-24,192,340.10	18,955,038.67	96,109,068.55	85,258,658.38
应付利息	28,278,130.14	54,278,130.14	33,462,328.77	
其他应付款				
其他应付款	120,637,321.83	88,412,226.89	150,733,408.90	2,111,853,133.17
应付股利				
其他应付款				
一年内到期的非流动	867,000,000.00	1,127,000,000.00	1,022,147,589.00	1,601,207,012.34
流动负债合计	3,000,230,266.93	2,893,426,306.61	2,294,787,617.19	6,356,512,927.18
非流动负债：				
长期借款	4,663,000,000.00	3,857,500,000.00	3,478,000,000.00	2,115,000,000.00
应付债券	1,989,132,500.00	1,989,132,500.00	1,986,297,500.00	
长期应付款	1,600,000,000.00	1,600,000,000.00	1,600,000,000.00	27,096,336.00
专项应付款				
递延所得税负债				
其他非流动负债				
非流动负债合计	8,252,132,500.00	7,446,632,500.00	7,064,297,500.00	2,142,096,336.00
负债合计	11,252,362,766.93	10,340,058,806.61	9,359,085,117.19	8,498,609,263.18
少数股东权益	20,752,146.15	16,365,182.13	16,283,906.21	1,171,596.39
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	2,300,000,000.00	2,300,000,000.00	2,300,000,000.00	1,800,000,000.00
资本公积	3,472,241,241.98	3,472,241,241.98	3,427,441,241.98	2,137,641,241.98
盈余公积	197,156,848.93	197,156,848.93	174,177,540.31	150,710,325.38
未分配利润	1,460,989,324.85	1,427,157,853.42	1,257,039,633.54	1,081,860,591.18

所有者权益合计	7,451,139,561.91	7,412,921,126.46	7,174,942,322.04	5,171,383,754.93
负债和所有者权益（股东权益）总计	18,703,502,328.84	17,752,979,933.07	16,534,027,439.23	13,669,993,018.11

附表三：发行人2015-2017年三年连审及2018年1-3月未经审计的
合并利润表

单位：元

项 目	2018年1-3月	2017年度	2016年度	2015年度
一、营业收入	292,524,388.33	1,278,048,676.35	1,281,063,446.84	1,210,112,628.37
减：营业成本	283,478,529.64	1,147,840,854.86	1,517,073,849.21	1,075,433,555.15
税金及附加	1,207,817.25	6,640,507.61	40,966,891.22	16,866,238.18
销售费用				
管理费用	27,433,373.09	64,849,341.34	54,039,229.05	42,793,522.89
财务费用	-2,747,802.43	-16,946,928.45	-21,607,417.99	-3,395,036.26
资产减值损失		3,364,296.93	2,177,491.48	1,111,580.04
加：公允价值变动收益（损失以“—”号填列）				
投资收益（损失以“—”号填列）	112,049.03	12,107,385.05	10,946,614.49	10,314,750.78
其中：对联营企业和合营企业的投资收益				
资产处置收益（损失以“—”号填列）	-3,033.28			
其他收益	52,000,000.00			
二、营业利润（亏损以“—”号填列）	35,261,486.53	84,407,989.11	-300,639,981.64	87,617,519.15
加：营业外收入	107,829.58	156,756,017.51	540,756,976.30	221,424,989.00
其中：非流动资产处置利得				
减：营业外支出	532,508.14	1,004,956.94	1,874,335.31	900.00
其中：非流动资产处置损失			272,846.75	
三、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	34,836,807.97	240,159,049.68	238,242,659.35	309,041,608.15
减：所得税费用	618,372.52	2,180,245.26	-315,907.76	18,261,230.92
四、净利润（净亏损以“—”号填列）	34,218,435.45	237,978,804.42	238,558,567.11	290,780,377.23
归属于母公司所有者的净利润	33,831,471.43	237,897,528.50	238,446,257.29	290,772,876.34
少数股东损益	386,964.02	81,275.92	112,309.82	7,500.89
五、其他综合收益的税后净额				
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额				
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益				

1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动				
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的				
(二)以后将重分类进损益的其他综合收益				
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中所享有的份额				
2.可供出售金融资产公允价值变动损益				
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益				
4.现金流量套期损益的有效部分				
5.外币财务报表折算差额				
6.其他				
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额				
六、综合收益总额	34,218,435.45	237,978,804.42	238,558,567.11	290,780,377.23
归属于母公司所有者的综合收益总额	33,831,471.43	237,897,528.50	238,446,257.29	290,772,876.34
归属于少数股东的综合收益总	386,964.02	81,275.92	112,309.82	7,500.89
七、每股收益				
(一)基本每股收益				
(二)稀释每股收益				

附表四：发行人2015-2017年三年连审及2018年1-3月未经审计的
合并现金流量表

单位：元

项 目	2018年1-3月	2017年度	2016年度	2015年度
一、经营活动产生的现金流量				
销售商品、提供劳务收到的现金	5,759,613.95	1,266,959,203.35	1,727,386,327.68	1,092,938,887.09
收到的税费返还				130,474.71
收到的其他与经营活动有关的现金	630,554,783.49	1,191,496,543.24	1,551,455,710.80	2,659,647,462.10
现金流入小计	636,314,397.44	2,458,455,746.59	3,278,842,038.48	3,752,716,823.90
购买商品、接受劳务支付的现金	1,199,655,602.64	629,965,327.97	1,612,461,773.93	604,368,892.49
支付给职工以及为职工支付的现金	15,203,391.62	37,675,545.01	39,497,776.70	25,644,354.99
支付的各项税费	11,980,034.46	73,082,866.60	72,692,627.52	2,201,940.08
支付的其他与经营活动有关的现金	167,127,188.02	3,081,247,920.05	5,186,325,211.33	2,277,179,956.62
现金流出小计	1,393,966,216.74	3,821,971,659.63	6,910,977,389.48	2,909,395,144.18
经营活动产生的现金流量净额	-757,651,819.30	-1,363,515,913.04	-3,632,135,351.00	843,321,679.72
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资所收到的现金	169,000,000.00	678,292,500.00	408,211,500.00	20,000,000.00
取得投资收益所收到的现金	112,049.03	11,742,269.79	5,440,297.26	4,991,232.88
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额	2,312.62	316,143.11	5,036.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				
收到的其他与投资活动有关的现金			15,000,000.00	
现金流入小计	169,114,361.65	690,350,912.90	428,656,833.26	24,991,232.88
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	5,940,038.92	15,003,093.31	55,471,510.07	76,560,936.48
投资所支付的现金	129,000,000.00	836,000,000.00	790,000,000.00	40,000,000.00

取得子公司及其他营业单位支付的现金净额				
支付的其他与投资活动有关的现金				7,983,875.22
现金流出小计	134,940,038.92	851,003,093.31	845,471,510.07	124,544,811.70
投资活动产生的现金流量净额	34,174,322.73	-160,652,180.41	-416,814,676.81	-99,553,578.82
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资所收到的现金	4,000,000.00	44,800,000.00	1,789,800,000.00	39,250,177.50
其中：子公司吸收少数股东权益性投资收到的现金	4,000,000.00			
借款所收到的现金	1,261,500,000.00	3,435,000,000.00	4,350,000,000.00	2,411,550,000.00
发行债券收到的现金			2,000,000,000.00	
收到的其他与筹资活动有关的现金				
现金流入小计	1,265,500,000.00	3,479,800,000.00	8,139,800,000.00	2,450,800,177.50
偿还债务所支付的现金	343,000,000.00	2,067,647,589.00	2,834,705,759.34	2,014,520,100.33
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	127,254,868.79	547,495,347.79	642,607,174.40	680,198,044.44
其中：支付少数股东股利				
支付的其他与筹资活动有关的现金				
其中：子公司依法减资支付给少数股东的现金			14,175,000.00	
现金流出小计	470,254,868.79	2,615,142,936.79	3,491,487,933.74	2,694,718,144.77
筹资活动产生的现金流量净额	795,245,131.21	864,657,063.21	4,648,312,066.26	-243,917,967.27
四、汇率变动对现金的影响				-4,688.56
五、现金及现金等价物净增加额	71,767,634.64	-659,511,030.24	599,362,038.45	499,845,445.07
加：期初现金及现金等价物余额	2,078,874,910.41	2,738,385,940.65	2,139,023,902.20	1,639,178,457.13
六、期末现金及现金等价物余额	2,150,642,545.05	2,078,874,910.41	2,738,385,940.65	2,139,023,902.20

附表五：担保人 2017 年经审计的合并资产负债表

单位：元

项目	2017年12月31日
流动资产：	
货币资金	5,822,777,198.98
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	
应收票据	
应收账款	689,514,027.82
预付款项	614,304,919.73
应收利息	
应收股利	
其他应收款	2,626,544,062.51
存货	17,136,364,298.58
一年内到期的非流动资产	
其他流动资产	1,523,201.57
流动资产合计	26,891,027,709.19
非流动资产：	
可供出售金融资产	149,212,635.85
持有至到期投资	
长期应收款	
长期股权投资	264,418,057.67
投资性房地产	
固定资产	4,377,290,860.65
在建工程	2,958,452,409.64
工程物资	
固定资产清理	
生产性生物资产	
油气资产	
无形资产	1,648,325,025.04
开发支出	
商誉	
长期待摊费用	46,250,846.50
递延所得税资产	6,150,651.26
其他非流动资产	
非流动资产合计	9,450,100,486.61
资产总计	36,341,128,195.80

担保人 2017 年经审计的合并资产负债表（续）

单位：元

项目	2017 年 12 月 31 日
流动负债：	
短期借款	785,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	
应付票据	3,470,000,000.00
应付账款	673,749,836.97
预收款项	278,167,358.96
应付职工薪酬	4,319,632.88
应交税费	759,757,498.57
应付利息	111,251,977.64
应付股利	
其他应付款	1,393,258,691.13
一年内到期的非流动负债	1,740,470,000.00
其他流动负债	
流动负债合计	9,215,974,996.15
非流动负债：	
长期借款	4,268,120,000.00
应付债券	8,938,478,070.52
长期应付款	564,714,416.26
专项应付款	
预计负债	
递延收益	
递延所得税负债	
其他非流动负债	264,821,163.61
非流动负债合计	14,036,133,650.39
负债合计	23,252,108,646.54
所有者权益（或股东权益）：	
实收资本（股本）	1,500,000,000.00
资本公积	9,099,071,323.86
减：库存股	
其他综合收益	
盈余公积	119,464,551.09
未分配利润	2,282,551,455.24
归属于母公司所有者权益合计	13,001,087,330.19
*少数股东权益	87,932,219.07
所有者权益合计	13,089,019,549.26
负债和所有者权益总计	36,341,128,195.80

附表六：担保人 2017 年经审计的合并利润表

单位：元

项目	2017 年度
一、营业收入	1,362,709,623.86
减：营业成本	503,422,077.45
税金及附加	11,949,643.59
销售费用	30,907,481.82
管理费用	256,177,605.27
财务费用	83,030,484.65
资产减值损失	635,101.58
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	
投资收益（损失以“-”号填列）	1,406,958.12
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-532,121.46
其他收益	59,942,893.50
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	537,404,959.66
加：营业外收入	48,963,340.11
减：营业外支出	13,104,619.86
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	573,263,679.91
减：所得税费用	115,838,352.73
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	457,425,327.18
归属于母公司所有者的净利润	457,569,185.84
*少数股东损益	-143,858.66
五、其他综合收益的税后净额	
（一）归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	
1、以后不能重分类进损益的其他综合收益	
其中：重新计量设定收益计划净负债或净资产的变动	
权益法下再被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	
2、以后将重分类进损益的其他综合收益	
其中：权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	
可供出售金额资产公允价值变动损益	
持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	
现金流量套期损益的有效部分	
外币报表折算差额	

(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	
六、综合收益总额	457,425,327.18
归属于母公司所有者的综合收益总额	457,569,185.84
归属于少数股东的综合收益总额	-143,858.66
七、每股收益	
基本每股收益	
稀释每股收益	

附表七：担保人 2017 年经审计的合并现金流量表

单位：元

项目	2017 年度
一、经营活动产生的现金流量：	
销售商品、提供劳务收到的现金	1,626,223,042.30
收到的税费返还	
收到其他与经营活动有关的现金	2,244,524,294.76
经营活动现金流入小计	3,870,747,337.06
购买商品、接受劳务支付的现金	2,922,860,303.21
支付给职工以及为职工支付的现金	133,899,294.70
支付的各项税费	45,863,703.52
支付其他与经营活动有关的现金	728,911,147.45
经营活动现金流出小计	3,831,534,448.88
经营活动产生的现金流量净额	39,212,888.18
二、投资活动产生的现金流量：	
收回投资收到的现金	67,371.13
取得投资收益收到的现金	3,946.45
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	14,000,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	
收到其他与投资活动有关的现金	1,247,748.74
投资活动现金流入小计	15,319,066.32
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	477,131,797.74
投资支付的现金	175,160,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	
支付其他与投资活动有关的现金	
投资活动现金流出小计	652,291,797.74
投资活动产生的现金流量净额	-636,972,731.42
三、筹资活动产生的现金流量：	
吸收投资收到的现金	6,600,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	6,600,000.00
取得借款收到的现金	7,483,461,503.48
发行债券收到的现金	900,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	1,170,614,671.15
筹资活动现金流入小计	9,560,676,174.63
偿还债务支付的现金	7,490,040,850.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,162,426,809.04
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	
支付其他与筹资活动有关的现金	317,647,229.11
筹资活动现金流出小计	8,970,114,888.15
筹资活动产生的现金流量净额	590,561,286.48
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	
五、现金及现金等价物净增加额	-7,198,556.76

加：期初现金及现金等价物余额	3,824,031,955.74
六、期末现金及现金等价物余额	3,816,833,398.98