

2017年南京江北新城投资发展有限公司
公司债券募集说明书

发行人

南京江北新城投资发展有限公司

主承销商

 长城证券股份有限公司
GREAT WALL SECURITIES CO., LTD.

二〇一七年九月

声明及提示

一、发行人声明

发行人董事会已批准本期债券募集说明书及其摘要，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。

二、发行人相关责任人声明

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

三、主承销商勤勉尽责声明

主承销商根据《中华人民共和国证券法》和《企业债券管理条例》及其它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，确认本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

四、投资提示

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

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

债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行负责。

五、其他重大事项或风险提示

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视为同意《2016年南京江北新城投资发展有限公司公司债券持有人会议规则》，接受《2016年南京江北新城投资发展有限公司公司债券之债权代理协议》、《2016年南京江北新城投资发展有限公司公司债券募集资金使用专项账户监管协议》、《南京江北新城投资发展有限公司与中信银行股份有限公司南京分行关于2016年南京江北新城投资发展有限公司公司债券之偿债账户监管协议》。

为维护本期债券投资者的权益，发行人及本期债券债权人已订立了《2016年南京江北新城投资发展有限公司公司债券之债权代理协议》。协议约定，如发行人未按本募集说明书的规定履行其在本期债券项下的还本付息义务，本期债券债权人将代理投资者向发行人追偿。

投资者在评价本期债券时，应认真考虑在募集说明书中列明的各种风险。除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。

投资者若对本募集说明书及其摘要存在任何疑问，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。

六、本期债券基本要素

债券名称	2017年南京江北新城投资发展有限公司公司债券（简称“17江北新城债”）
发行总额	人民币拾亿元整（¥1,000,000,000）
债券期限	本期债券期限为7年，同时设置本金提前偿付条款，从第三个计息年度开始，每年分别按照发行总额的20%偿还债券本金。
债券利率	本期债券为固定利率债券，票面年利率根据上海银行间同业拆放利率（简称“Shibor”）的基准利率加上基本利差确定（Shibor基准利率为公告日前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；基本利差以有权部门批复为准）。本期债券的最终基本利差和最终票面年利率将根据簿记建档结果，由发行人与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，在本期债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。
发行方式及对象	本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向中华人民共和国境内机构投资者（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。

	在承销团成员设置的网点发行对象为在中央国债登记公司开户的中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外），在上海证券交易所的发行对象为持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）。
发行价格	债券面值 100 元，平价发行，以 1,000 元为一个认购单位，认购金额必须是 1,000 元的整数倍且不少于 1,000 元。
发行期限	三个工作日，自 2017 年 9 月 26 日至 2017 年 9 月 28 日。
还本付息方式	本期债券每年付息一次，同时设置债券提前偿还本金条款，从第 3 个计息年度开始，每年按募集额 20% 的比例偿还本金，直至第 7 年，即于 2020 年 9 月 26 日偿还本金 2 亿元、2021 年 9 月 26 日偿还本金 2 亿元、2022 年 9 月 26 日偿还本金 2 亿元、2023 年 9 月 26 日偿还本金 2 亿元、2024 年 9 月 26 日偿还本金 2 亿元，后五年利息随当年兑付的本金部分一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。
债券担保	本期债券由南京大江北国资投资集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。
信用级别	经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发

	行人主体长期信用等级为 AA，本期债券信用等级为 AA+。
监管银行 及债权代 理人	中信银行股份有限公司南京分行

目录

声明及提示.....	i
释义.....	1
第一条 债券发行依据.....	4
第二条 本次债券发行的有关机构.....	5
第三条 发行概要.....	9
第四条 认购与托管.....	13
第五条 债券发行网点.....	15
第六条 认购人承诺.....	16
第七条 债券本息兑付办法.....	18
第八条 发行人基本情况.....	20
第九条 发行人业务情况.....	47
第十条 发行人财务情况.....	81
第十一条 已发行尚未兑付的债券.....	114
第十二条 募集资金用途.....	116
第十三条 偿债保障措施.....	125
第十四条 风险与对策.....	139
第十五条 信用评级.....	146
第十六条 投资者保护机制.....	150
第十七条 法律意见.....	169
第十八条 其他应说明的事项.....	171
第十九条 备查文件.....	172

释义

在本募集说明书中，除非文中另有规定，下列词语具有如下含义：

发行人/公司/江北新城公司：指南京江北新城投资发展有限公司。

控股股东/担保人/大江北国资/大江北集团：指南京大江北国资投资集团有限公司。

市政府：指南京市人民政府。

区政府：指南京市浦口区人民政府。

浦口区国资办：指南京市浦口区政府国有资产监督管理办公室。

区财政局：南京市浦口区财政局。

科工业园：南京海峡两岸科技工业园。

科工业园管办：南京海峡两岸科技工业园管理委员会办公室。

科工业园管委会：南京海峡两岸科技工业园管理委员会。

腾翼公司/腾翼市政：南京腾翼市政工程有限公司。

宁浦公司/宁浦地产：南京宁浦房地产开发有限责任公司。

金飞成置业：金飞成置业江苏有限公司。

本期债券：指总额为人民币 10 亿元的 2017 年南京江北新城投资发展有限公司公司债券。

本次发行：指本期债券的发行。

托管机构：指中央国债登记结算有限责任公司和中国证券登记结算有限责任公司。

主承销商/簿记管理人/长城证券：指长城证券股份有限公司。

簿记建档：指由发行人与簿记管理人确定本期债券的基本利差区间，投资者直接向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与簿记管理人根据申购情况确定本期债券最终发行规模及发行利率的过程。

《申购和配售办法说明》：指簿记管理人为本次发行而制作的《2017年南京江北新城投资发展有限公司公司债券申购和配售办法说明》。

监管人/债权代理人：指中信银行股份有限公司南京分行。

债券持有人：指本期债券的投资者。

承销团：指由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组织。

余额包销：指本期债券的承销团成员按照协议约定在规定的发行期限内将各自未售出的债券全部自行购入的承销方式。

《募集说明书》：指发行人根据有关法律、法规为本期债券发行而制作的《2017年南京江北新城投资发展有限公司公司债券募集说明书》。

《债券持有人会议规则》：指《2016年南京江北新城投资发展有限公司公司债券持有人会议规则》。

《债权代理协议》：指《2016年南京江北新城投资发展有限公司公司债券之债权代理协议》。

《募集资金使用专项账户监管协议》：指《2016年南京江北新城投资发展有限公司公司债券募集资金使用专项账户监管协议》。

《偿债账户监管协议》：指《南京江北新城投资发展有限公司与中信银行股份有限公司南京分行关于2016年南京江北新城投资发展有限公司公司债券之偿债账户监管协议》。

计息年度：指本期债券存续期内每一个起息日起至下一个起息日前一个自然日止。

国家发改委：指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

江苏省发改委：指江苏省发展和改革委员会。

《证券法》：指《中华人民共和国证券法》。

《公司章程》：指《南京江北新城投资发展有限公司章程》。

工作日：指中国境内商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日）。

法定节假日或休息日：指中华人民共和国的法定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）。

元：指人民币元。

第一条 债券发行依据

本期债券业经中华人民共和国国家发展和改革委员会发改企业债券【2017】20号文件批准公开发行人。

本期债券业经江苏省发展和改革委员会苏发改财金发【2016】819号文件转报国家发展和改革委员会。

本期债券业经公司股东南京大江北国资投资集团有限公司批准同意申请公开发行人。

本期债券业经南京江北新城投资发展有限公司董事会决议批准同意申请公开发行人。

第二条 本次债券发行的有关机构

一、发行人：南京江北新城投资发展有限公司

住所：南京市浦口经济开发区天浦路7号

法定代表人：李辉

经办人员：李君韬

办公地址：南京市浦口区浦滨路88号

联系电话：025-56675006

邮政编码：211800

二、承销团：

（一）主承销商：长城证券股份有限公司

住所：深圳市福田区深南大道6008号特区报业大厦16-17层

法定代表人：丁益

经办人员：牟军、杨子、孙霞、鲍玥

办公地址：深圳市福田区深南大道6008号特区报业大厦39层

联系电话：0755-83516222

传真：0755-83516189

邮政编码：518034

（二）分销商：

1、长江证券股份有限公司

住所：湖北省武汉市新华路特8号

法定代表人：崔少华

经办人员：毛洪云

办公地址：武汉市新华路特8号长江证券大厦9楼

联系电话：027-65799857

传真：027-85481502

邮政编码：430015

2、联储证券有限责任公司

住所：深圳市福田区华强北路圣廷苑酒店 B 座 26 楼

法定代表人：沙常明

经办人员：陈宇

办公地址：北京市东城区北三环东路 36 号环球贸易中心 A 座
27 楼

联系电话：18519052310

传真：021-61049870

邮政编码：100013

三、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：吕世蕴

经办人员：张志杰

办公地址：北京市西城区金融大街 10 号

联系电话：010-88170733

传真：010-66061875

邮政编码：100033

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

总经理：高斌

经办人员：王博

办公地址：上海市陆家嘴东路166号中国保险大厦3楼

联系电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮政编码：200120

四、监管银行及债权代理人：中信银行股份有限公司南京分行

住所：南京市浦口区新浦路127号

负责人：唐乃军

经办人员：刘伟平

办公地址：南京市浦口区新浦路127号

联系电话：025-69977184

传真：025-69977190

邮政编码：211800

五、审计机构：瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市东城区永定门西滨河路中海地产广场西塔5-11层

法定代表人：顾仁荣

经办人员：马林云、盛小兰

办公地址：北京市东城区永定门西滨河路中海地产广场西塔5-11层

联系电话：010-88095588

传真：010-88091190

邮政编码：100077

六、信用评级机构：上海新世纪资信评估投资服务有限公司

住所：上海市杨浦区控江路 1555 号 A 座 103 室 K-22

法定代表人：朱荣恩

经办人员：钟士芹、陆奕璇

办公地址：上海市黄浦区汉口路 398 号华盛大厦 14 楼

联系电话：021-63500711

传真：021-63610539

邮政编码：200001

七、发行人律师：江苏三法律师事务所

住所：江苏省南京市洪武北路 188 号长发数码大厦七楼

负责人：孙勇

经办人员：李保军、陆燕池

办公地址：江苏省南京市洪武北路 188 号长发数码大厦七楼

联系电话：025-58129008

传真：025-58129088

邮政编码：210018

第三条 发行概要

一、**发行人：**南京江北新城投资发展有限公司。

二、**债券名称：**2017年南京江北新城投资发展有限公司公司债券（简称“17江北新城债”）。

三、**发行总额：**人民币10亿元。

四、**债券期限：**本期债券期限为7年，同时设置本金提前偿付条款，从第3个计息年度开始，每年按募集额20%的比例偿还债券本金。

五、**债券利率：**本期债券为固定利率债券，票面年利率根据上海银行间同业拆放利率（简称“Shibor”）的基准利率加上基本利差确定（Shibor基准利率为公告日前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；基本利差以有权部门批复为准）。本期债券的最终基本利差和最终票面年利率将根据簿记建档结果，由发行人与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，在本期债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

六、**债券形式：**本期债券为实名制记账式债券。投资者在承销团成员设置的发行网点认购的债券由中央国债登记公司登记托管；在上海证券交易所认购的本期债券由中国证券登记公司上海分公司登记托管。

七、发行方式及对象：本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向中华人民共和国境内机构投资者（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。

在承销团成员设置的网点发行对象为在中央国债登记公司开户的中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外），在上海证券交易所的发行对象为持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）。

八、簿记建档日：本期债券的簿记建档日为 2017 年 9 月 25 日。

九、还本付息方式：本期债券每年付息一次，同时设置债券提前偿还本金条款，从第 3 个计息年度开始，每年按募集额 20%的比例偿还本金，直至第 7 年，即于 2020 年 9 月 26 日偿还本金 2 亿元、2021 年 9 月 26 日偿还本金 2 亿元、2022 年 9 月 26 日偿还本金 2 亿元、2023 年 9 月 26 日偿还本金 2 亿元、2024 年 9 月 26 日偿还本金 2 亿元，后五年利息随当年兑付的本金部分一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

十、发行价格：本期债券面值人民币 100 元，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。

十一、发行期限：本期债券的发行期限为 3 个工作日，自 2017 年 9 月 26 日至 2017 年 9 月 28 日。

十二、发行首日：本期债券发行期限的第1日，即2017年9月26日。

十三、起息日：自发行期首日，即2017年9月26日开始计息，本期债券存续期限内每年的9月26日为该计息年度的起息日。

十四、计息期限：本期债券计息期限为自2017年9月26日至2024年9月25日止。

十五、付息日：本期债券的付息日为2018年至2024年每年的9月26日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日）。

十六、兑付日：本期债券的兑付日为2020年至2024年每年的9月26日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日）。

十七、本息兑付方式：通过债券托管机构办理。

十八、认购与托管：投资者通过承销团成员设置的发行网点认购的本期债券，在中央国债登记公司登记托管；在上海证券交易所认购发行的本期债券，在中国证券登记公司上海分公司登记托管。

十九、承销方式：承销团余额包销。

二十、承销团成员：主承销商为长城证券股份有限公司，分销商为长江证券股份有限公司、联储证券有限责任公司。

二十一、债券担保：本期债券由南京大江北国资投资集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

二十二、监管银行及债权代理人：中信银行股份有限公司南京分行。

二十三、债券评级：经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人的主体长期信用等级为 **AA**，本期债券信用等级为 **AA+**。

二十四、评级安排：上海新世纪资信评估投资服务有限公司将在本期公司债券存续期内每年进行一次定期跟踪评级，并根据情况开展不定期跟踪评级。

二十五、上市安排：本期债券发行结束后 1 个月内，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。

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

第四条 认购与托管

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

本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。投资者参与本期债券簿记、配售的具体办法和要求已在簿记管理人公告的《2017年南京江北新城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发行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。认购办法如下：

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

三、通过上海证券交易所公开发行的债券由中国证券登记公司上海分公司托管记载，具体手续按照中国证券登记公司的《中国证券登记结算有限责任公司登记、托管与结算业务细则》的要求办理，该规则可在中国证券登记结算有限责任公司网站(www.chinaclear.cn)查阅。认购办法如下：

投资者认购通过上海证券交易所公开发行的本期债券，认购时必须持有中国证券登记结算有限责任公司上海分公司基金证券账户

或 A 股证券账户，且存有足额认购资金，未按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司有关规定及时履行资金交收义务的认购无效，参与认购的机构投资者在发行期间与本期债券承销团成员联系，凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书、证券账户卡复印件认购本期债券。如法律法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

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

五、本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关规定进行债券的转让和质押。

第五条 债券发行网点

本期债券采取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、法规另有规定者除外）公开发行为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）公开发行相结合的方式发行。

一、本期债券通过承销团公开发行的具体发行网点见附表一。

二、本期债券通过上海证券交易所公开发行的具体发行网点见附表一中标注“▲”的发行网点。

第六条 认购人承诺

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

一、投资者接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

二、投资者同意中信银行股份有限公司南京分行作为债权代理人代表全体债券持有人与发行人签订《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》、《募集资金使用专项账户监管协议》、《偿债账户监管协议》，接受该等文件对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。投资者购买本期债券即被视为接受上述协议之权利及义务安排。

三、本期债券的监管银行和债权代理人依有关法律、法规的规定发生合法变更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。

四、本期债券的发行人依有关法律、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。

五、本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在经批准的证券交易场所上市或交易流通，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。

六、在本期债券的存续期限内，若发行人依据有关法律法规将其在本期债券项下的债务转让给新债务人承继时，则在下列各项条

件全部满足的前提下，投资者（包括本期债券的初始购买人以及二级市场的购买人）在此不可撤销地事先同意并接受这种债务转让：

（一）本期债券发行与上市交易（如已上市交易）的批准部门对本期债券项下的债务变更无异议；

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

（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期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）监管银行和债权代理人承诺将按照原定条款和条件履行义务。

七、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，以及相关决议通过后受让本期债券的投资者）均接受该决议。

第七条 债券本息兑付办法

一、利息的支付

(一) 本期债券在存续期限内每年付息 1 次，最后五年每年的应付利息随本金的兑付一起支付。本期债券每年的付息日为 2018 年至 2024 年每年的 9 月 26 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）。当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。年度付息款项自付息日起不另计利息。

(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，由发行人在有关主管部门指定的媒体上发布的付息公告中加以说明。

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

二、本金的兑付

(一) 本期债券设立提前偿还本金条款，分别于 2020 年 9 月 26 日偿还本金金额的 20%；2021 年 9 月 26 日偿还本金金额的 20%；2022 年 9 月 26 日偿还本金金额的 20%；2023 年 9 月 26 日偿还本金金额的 20%；2024 年 9 月 26 日偿还本金金额的 20%。本期债券的兑付日为 2020 年至 2024 年每年的 9 月 26 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日）。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。每年还本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）未上市债券本金的兑付由债券托管人办理；上市债券本金的兑付通过登记机构和有关机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在有关主管部门指定的媒体上发布的兑付公告中加以说明。

第八条 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：南京江北新城投资发展有限公司

成立日期：2009年2月19日

注册资本：人民币154,000万元

法定代表人：李辉

企业类型：有限责任公司（法人独资）

住所：南京市浦口经济开发区天浦路7号

经营范围：房地产投资、开发；实业投资；国有资产投资、经营、管理；建筑材料、装饰材料、钢材、化工产品、商品混凝土销售；城市基础设施、市政公用配套设施开发、管理；湿地开发管理；水利工程项目管理；社会服务配套设施项目的投资、建设、经营、管理；计算机、通信和其他电子设备制造、销售；社会经济咨询；房屋租赁；物业服务。

南京江北新城投资发展有限公司成立于2009年2月19日，截至2016年末注册资本154,000万元人民币，由南京大江北国资投资集团有限公司独资控股。作为国家级科技工业园南京海峡两岸科技工业园最主要的投资建设开发主体以及国家级新区南京江北新区核心区域重要的基础设施建设主体，发行人得到浦口区政府和南京海峡两岸科技工业园管理委员会的重点支持。近年来，发行人全面实施市场化运作，负责科工园的基础设施开发建设和保障房建设等业务，为推动浦口区全面开发建设做出了突出的贡献。

截至2016年12月31日，发行人资产总额为137.75亿元，其中

流动资产为 130.88 亿元，非流动资产为 6.87 亿元，负债总额 89.70 亿元，所有者权益为 48.05 亿元，资产负债率为 65.12%；2016 年发行人实现营业总收入 17.69 亿元，净利润 0.83 亿元；2016 年发行人经营活动产生的现金流量净额为-7.58 亿元。

二、历史沿革

（一）发行人设立情况

2009年2月9日，南京市浦口区政府国有资产监督管理办公室向南京市浦口区人民政府报送《关于成立南京江北新城投资发展有限公司的请示》，申请由南京市浦口区会计核算中心出资设立南京江北新城投资发展有限公司。2009年2月13日南京市浦口区人民政府出具《关于同意成立南京江北新城投资发展有限公司的批复》（浦政复[2009]5号），同意成立南京江北新城投资发展有限公司。公司设立时的注册资金为20,000万元，上述出资事宜已经中瑞岳华会计师事务所以中瑞岳华苏验字（2009）第008号验资报告审验。

表 8-1：公司设立时股权结构

单位：万元		
股东	出资额	出资比例（%）
南京市浦口区会计核算中心	20,000.00	100.00
合计	20,000.00	100.00

（二）发行人主要工商变更情况

2009年9月10日，南京市浦口区人民政府出具《关于南京江北新城投资发展有限公司变更股东并增资的通知》，决定发行人股东由南京市浦口区会计核算中心变更为南京市浦口区政府国有资产监督管理办公室，同时增加注册资本40,000万元。同日，南京市浦口区人民政府出具《关于南京市浦口区政府国有资产监督管理办公室对

南京江北新城投资发展有限公司出资的授权》，授权南京市浦口区政府国有资产监督管理办公室代表南京市浦口区人民政府对南京江北新城投资发展有限公司出资，并在相应的出资文件上代表南京市浦口区人民政府盖章，履行出资人的义务，享有出资人的权利。公司于同日制定了章程修正案。上述出资事宜已经中瑞岳华会计师事务所中瑞岳华苏验字（2009）第044号验资报告审验。

2010年7月7日，南京市浦口区工商行政管理局核发《公司准予变更登记通知书》，发行人的法定代表人由葛华友变更为刘党伟，企业类型由“有限公司（法人独资）内资”变更为“有限公司（国有独资）”。

2010年9月15日，根据发行人股东决定，发行人股东决定增加公司注册资本至80,000万元并修订公司章程修正案。上述出资事项已经中瑞岳华会计师事务所中瑞岳华苏验字（2010）第2025号验资报告验证。

2011年7月20日，南京市浦口区工商行政管理局核发《公司准予变更登记通知书》，发行人经营范围变更为“现经营范围，许可经营项目：房地产投资、开发，一般经营项目：实业投资；国有资产投资、经营、管理；建筑材料、装饰材料、钢材、化工产品、商品混凝土销售；城市基础设施、市政公用配套设施开发、管理；湿地开发管理；水利工程项目管理；社会服务配套设施项目的投资、建设、经营、管理”。

2012年4月23日，南京市浦口区工商行政管理局核发《公司准予变更登记通知书》，法定代表人由刘党伟变更为许贤。

2013年7月，南京市浦口区人民政府出具《关于同意国有股权

无偿划转协议的批复》，同意南京市浦口区政府国有资产监督管理委员会办公室将所持有的南京江北新城投资发展有限公司100%股权无偿划转至南京市海峡两岸科技工业园管理委员会办公室。2013年12月8日，南京市浦口区人民政府作出《关于同意变更对南京江北新城投资发展有限公司履行出资人职责机构的批复》（浦政复[2013]42号），终止南京市浦口区政府国有资产监督管理委员会办公室对江北新城公司履行出资人职责的授权，同时授权南京海峡两岸科技工业园管理委员会办公室对江北新城公司履行出资人职责，享有出资人的权利，并代表南京市浦口区人民政府在相关文件上加盖公章。同日，公司通过章程修正案，南京市浦口区工商行政管理局核发《公司准予变更登记通知书》，股东/发起人由“南京市浦口区人民政府（授权南京市浦口区政府国有资产监督管理委员会办公室出资）”变更为“南京市浦口区人民政府（授权南京海峡两岸科技工业园管理委员会办公室履行出资人职责）”。

2014年4月24日，南京市浦口区工商行政管理局核发《公司准予变更登记通知书》，法定代表人由许贤变更为李辉。

2014年12月29日，南京市浦口区工商行政管理局核发《公司准予变更登记通知书》，发行人经营范围变更为“房地产投资、开发；实业投资；国有资产投资、经营、管理；建筑材料、装饰材料、钢材、化工产品、商品混凝土销售；城市基础设施、市政公用配套设施开发、管理；湿地开发管理；水利工程项目管理；社会服务配套设施项目的投资、建设、经营、管理；计算机、通信和其他电子设备制造、销售”。

2015年6月24日，南京市浦口区工商行政管理局核发《公司准

予变更登记通知书》，发行人经营范围变更为“房地产投资、开发；实业投资；国有资产投资、经营、管理；建筑材料、装饰材料、钢材、化工产品、商品混凝土销售；城市基础设施、市政公用配套设施开发、管理；湿地开发管理；水利工程项目管理；社会服务配套设施项目的投资、建设、经营、管理；计算机、通信和其他电子设备制造、销售；社会经济咨询；房屋租赁；物业服务”。

根据南京市浦口区人民政府2014年5月16日出具的《关于同意相关国有股权无偿划转至大江北集团的批复》（浦政复[2014]17号），同意将南京海峡两岸科技工业园管理委员会办公室持有的南京江北新城投资发展有限公司100%股权，无偿划转给南京大江北国资投资集团有限公司。2015年10月20日，南京市浦口区工商行政管理局核发《公司准予变更登记通知书》，发行人企业类型变更为“有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）”，股东变更为“南京大江北国资投资集团有限公司”。

截至2015年末，发行人注册资本和股权结构未发生变化。

2016年6月和2016年12月，南京大江北国资投资集团有限公司以货币形式增资60,000.00和10,000.00，增资后发行人控股股东为南京大江北国资投资集团有限公司，持有发行人100%股权，发行人最终实际控制人为南京市浦口区政府国有资产监督管理办公室。

表 8-2：截至 2016 年末发行人股权结构

单位：万元

股东	出资额	出资比例（%）
南京大江北国资投资集团有限公司	154,000.00	100.00
合计	154,000.00	100.00

三、发行人控股股东情况

发行人股东为南京大江北国资投资集团有限公司，持有发行人100%股权。

南京大江北国资投资集团有限公司成立于2014年5月，系由浦口区政府授权由浦口区国资办履行出资人职责而设立的区属国有独资有限责任公司。2014年，浦口区国资办围绕南京市第二轮国资综合改革工作总体要求，以“整合国有资产、创新融资模式、规范债务管理、加强国资监管”为主线，整合了浦口区区属及园区直属国有企业、平台公司共9家，并将全区28家事业单位股权投资企业按照行业分类划转其中，组建成立大江北国资，初始注册资本为73.39亿元。截至2016年12月末，大江北国资公司注册资本为164.39亿元，控股股东及实际控制人为浦口区国资办，经营范围包括：实业投资、资产管理、物业管理、财务咨询。大江北国资是浦口区最大的国有资产管理和基础设施建设投融资的综合性主体，业务种类多元化，业务主要包括公共基础设施建设、土地开发整理、房产销售、蜂制品及药品销售、自来水及安装维修等。

发行人实际控制人是南京市浦口区政府国有资产监督管理办公室。2016年浦口区实现地区生产总值820.34亿元，增长10.6%；规模工业总产值1,498.38亿元，增长4.4%；完成社会固定资产投资1,070.04亿元，增长15.0%；全区一般公共预算收入109.62亿元，比上年增长17%。

四、发行人公司治理和组织结构

（一）公司治理结构

发行人严格按照《中华人民共和国公司法》和其他相关法律、法规，制订了《南京江北新城投资发展有限公司章程》，根据现代企业制度，建立了较为完善的经营管理体制和内部控制体制，股东、董事会、监事会和经理层权责明确，运行流畅，能有效行使职能。

1、股东

截至目前，公司唯一股东是南京大江北国资投资集团有限公司，其职责如下：

- (1) 决定公司的经营方针和投资计划；
- (2) 委派非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、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) 对公司增加或减少注册资本作出决定；
- (8) 对发行公司债券作出决定；
- (9) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定；

2、董事会

公司设董事会，成员为 4 人，其中三位董事由股东委派，其中职工代表董事由公司职工代表大会选举产生。董事任期三年，任期届满，可连任。董事会设董事长一人，不设副董事长，董事长由股东从董事会成员中指定。董事会行使下列职权：

- (1) 审定公司的经营计划和投资方案；
- (2) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (3) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (4) 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；
- (5) 制订公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；
- (6) 决定公司内部管理机构的设置；
- (7) 决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；
- (8) 制定公司的基本管理制度；

3、监事会

公司设监事会，成员为 5 人，其中三位监事会成员由股东委派，其中职工代表监事由公司职工代表大会选举产生。监事会设主席一人，由股东从监事会成员中指定。监事会股东代表监事与职工代表监事的比例为 3：2。监事的任期每届为三年，任期届满，可连任。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、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；
- (4) 国务院规定的其他职权。

4、经理

公司设经理，由董事会聘任或者解聘。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。

(二) 公司组织结构

根据公司业务规划和发展需要，发行人设立综合部、党群部、征迁部、发展部、财务部、规划建设部、工程部七个职能部门。发行人组织结构图如下所示：

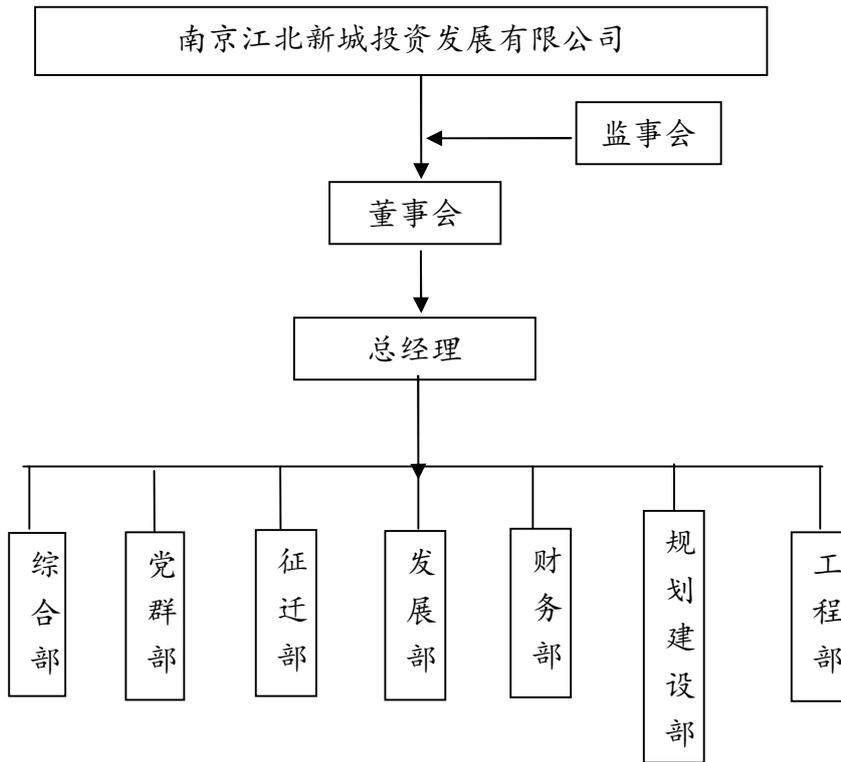


图 8-1：发行人组织结构图

各部门职责：

1、综合部

综合部是发行人行政管理、后勤保障的职能部门，主要工作职责有：综合协调公司日常事务工作，负责有关重要会议的组织，起草有关报告和文件；具体组织公司行政办公会议和各类专题工作会议，做好会议记录并对会议决议事项的贯彻落实情况组织检查、督办；负责公司文秘、通讯、收发、打印、文书档案和接待工作；负责公司公章和公司各部门印章的刻制、发放和管理，开具对外行政介绍信和有关证明；负责公司的安全保卫和保密工作；负责公司机关公务用车的调度、安排及验车、维修等管理工作；负责公司外事

安排、协调工作；负责公司机关办公用品及低值易耗品的计划编制、审批、采购分配、保管、报废等工作；负责公司信访接待工作，承办信访接待的人员安排，信访记录的批转、处理、催办、反馈等工作；承担公司董事会的相关日常工作。

2、党群部

党群部负责本单位的党建工作；抓好干部队伍建设，对各部门领导班子进行考核、调整；负责指导各部门开展职工教育培训、安全生产和计划生育等项工作；负责本单位精神文明建设、宣传、统战、群团等工作；负责本单位的党风廉政、纪检监察、行风作风建设。

3、征迁部

征迁部主要负责开展土地征地拆迁的宣传发动和前期准备工作；负责制定土地征地拆迁工作方案和有关细则，并做好征迁工作所涉相关文件资料档案和台账的收集与整理工作；负责土地丈量、政策宣传和处理工作，及时掌握补偿资金发放及相关特殊问题的处理情况。

4、财务部

财务部主要是发行人国资管理、财务管理、会计核算的职能部门，主要工作职责有：严格遵守和执行《会计法》及国家有关财经法规和财经纪律，依法开展财务核算；负责制订符合公司具体情况的财务管理制度，按制度要求进行财务管理；组织指导下属子公司依法开展财务核算，实施财务监督；利用可行性研究、计划、分析、考核和控制等手段，根据公司资金需求，编制年度融资计划，

合理筹措资金，加强资金管理，提高资金使用效率；按照《企业会计制度》具体要求，及时完成公司财产核算工作，力求真实、准确、全面反映公司的经营状况，为公司投资和经营决策提供可靠资料 and 依据；按时做好年度财务预算及财务决算工作，并及时作出分析，报告财务执行情况；组织开展公司及下属子公司的财务稽核、审计工作，提出整改措施，完成整改工作；按照国家税法有关规定，按时申报，照章纳税；负责公司各项财务的会计核算和财务基础工作的管理，建立价值量与实物量相一致的基础管理体系，定期进行财产清查，保持帐物相符；负责财务计划、核算经营成本、财务费用及财务分析评价；根据电算化管理要求，做好财务电算化管理；根据《档案法》、《会计资料档案管理办法》有关规定及会计电算化管理要求，对会计资料进行立卷、归档、保管和销毁，保证会计资料完整无缺；接受和配合国资、财政、审计、税务等部门的检查和监督，规范、完善、提高公司财务核算及财务管理水平；完成公司领导交办的其它工作。

5、发展部

发展部主要是负责发行人资金的管理、筹集、使用、监督、检查工作的职能部门，主要工作职责有：根据政府导向及公司领导决策，拟定投资计划，选择投资项目（包括股权投资、资产投资）提出资本、资产运作方案并负责组织实施；参与组织对投资项目考察、论证工作，编制项目投资可行性研究报告，会同财务部拟定项目投资融资方案；负责起草投资项目意向书、协议书、经济合同等有关文件，办理相关手续；跟踪公司各投资项目的进展情况，整

理、保管投资项目相关资料；参加被投资项目管理组织或被投资子公司的董事会、监事会及管理层，实施投资项目动态管理；负责编制投资项目年度经营预算，报批后组织、监督实施；负责审查投资项目经营计划及有关协议书、经济合同等文件，检查、督促相关手续的办理；及时做好投资项目的后评价工作（包括收益、分配收缴工作等）；协助办公室做好委派公司其他管理人员参与投资项目管理的工作。

6、规划建设部

规划建设部主要是负责组织规划项目建设计划；负责协调项目建设过程中跨专业、跨部门交涉等多方问题；负责项目进度考核和项目建设文件管理工作；负责编制经营性资产项目年度经营预算，审核、报批后组织实施；负责编制经营性资产项目经营计划及审核有关协议书、经济合同等文件，检查、督促办理相关手续；起草、制订经营性资产经营考核管理办法，并组织实施；根据公司计划，利用公司投资项目提出资产运作方案并负责组织实施；负责公司经营性资产的建档和台帐编制；负责对已形成的经营性资产的管理，包括公开招租、物业管理等；负责将整合到本公司的资源进行汇总，并负责管理，包括如停车场管理，道路、桥梁冠名权拍卖，户外广告经营权的拍卖与管理，地下空间的经营管理，会同工程部对拆迁边角料地块的整合利用等；参与公司投资项目的考察、论证及管理工作并协同融资部对其进行年度考核。

7、工程部

工程部主要是发行人按照市政府有关规定，负责城建项目资金的核准和拨付，并做好拨付台账；参与城建项目的规划、设计、拆迁等前期工作，了解项目的建设规模，控制项目总投资，掌握资金总量，协助财务部做好资金安排；参与城建项目的招标、动迁、建设等实施阶段的资金管理工作，对项目资金使用按进度实行动态管理，减少资金使用成本；协助审计、财政部门对项目竣工决算审计，把好资金使用关；做好自建项目的前期、实施、竣工阶段的全过程项目建设管理工作；认真做好市场调研，配合相关部门，做好公司投资项目的可行性论证、筛选工作。负责工程项目、材料的招标投标工作；负责工程项目的技术管理、合同管理、质量控制及进度控制工作；编制各工程的总体进度计划、年度进度计划及月工作计划；负责工程质量的监督考核；做好项目具体设计文件、施工图纸等档案的归类管理工作。

（三）公司独立性

发行人在股东授权的范围内，进行资产的经营和管理，发行人与股东之间在人员、业务、资产、财务、机构上分开，做到了业务及资产独立、机构完整、财务独立，在经营管理各个环节保持应有的独立性。

1、业务方面

公司与控股股东在业务方面已经分开，独立从事《企业法人营业执照》核准的经营范围内的业务，具有独立完整的业务及自主经营能力。

2、人员方面

公司与控股股东在人员方面已经分开，公司在劳动、人事及工资管理等方面独立于控股股东。

3、资产方面

公司与控股股东在资产方面已经分开，对生产经营中使用的房产、设施、设备以及商标等无形资产拥有独立完整的产权，该等资产可以完整地用于从事公司的生产经营活动。

4、机构方面

公司与控股股东在机构方面已经分开，不存在与控股股东合署办公的情况；公司依据法律法规、规范性文件及公司章程的规定设立了董事会、监事会等机构，同时建立了独立的内部组织结构，各部门之间职责分明、相互协调，独立行使经营管理职权。

5、财务方面

公司与控股股东在财务方面已经分开，设立了独立的财务会计部门，具有独立的会计核算体系和财务管理制度，依法独立核算并独立进行财务决策；公司拥有独立的银行账号和税务登记号，依法独立纳税。

（四）公司内控制度

发行人作为国有企业，严格按照《国有企业财产监督管理条例》、参照《公司法》及国家有关法律、法规的规定，不断推进公司体制、管理创新，设立了较完善的内部控制、财务管理、投融资及预算管理、人事管理、内部审计制度体系，对公司重大事项进行决策和管理。

1、财务管理制度

公司建有健全的财务核算及监督体系，对资金管理、财务预算管理、对外担保管理、债务融资管理及财务信息化等内容都制定了明确的规章制度。公司制定了《南京江北新城投资发展有限公司财务管理制度》，该办法对公司及其子公司在制定财务战略，合理筹集资金，有效运营资产，控制成本费用等方面提供了准则，规范了收益分配及重组清算等财务行为，在加强财务监督和财务信息管理，实施财务预算、控制、核算、分析和考核工作，努力提高经济效益等方面，也做出了规定。

2、预算管理制度

公司建有健全的预算管理体系，各部门按照各自分工，于当年十一月底前编制下一年度的预算建议。财务部对各部门的预算建议进行初审平衡后，编制公司总体预算预案，于当年十二月中旬前报领导审阅。为确保预算的正确实施，便于资金的及时支付，各部门根据年度计划和实际情况，于每月 28 日前报下月资金使用计划，财务部汇总后报领导书面审批。未列入当月付款的，财务部不予支付，延至次月支付，确有特殊情况的，需领导同意后，方可办理。

3、融资管理制度

为规范企业融资行为，确保借款资金安全运行，公司根据相关法律法规，制定了《融资管理制度》，规定：财务部根据综合预算，在每年一月份拟定融资方案，确定融资规模，履行报批手续，为公司决策提供相关资料；财务部拟定融资方案时，应充分考虑公司未来现金流、项目周期等因素，确定长短期负债比例，控制债务

风险；业务处室要及时回笼本处室所经营项目的资金，财务部及时办理财政资金结算手续，并配合有关部门及人员及时清理陈欠款项，以降低融资成本；财务部应由专人负责应付款项的登记，并及时清理，对呆账、死账及时报告，及时处理；公司各项负债的清偿，应由经办处室提出申请及付款方案，经财务部平衡资金后，报公司总经理批准后清付。

4、担保管理制度

为规范企业对外担保行为，建立有效的责任机制，公司根据《担保法》等法律法规，制定了《南京江北新城投资发展有限公司对外担保审批制度》，规定：公司对外担保经办处室是财务处，财务处要明确专人负责，办理担保业务人员需了解《担保法》等相关法律法规，熟悉担保业务流程，掌握担保专业知识；财务处经办人对被担保单位提供的资料进行审查，对其资产质量、偿债能力、财务信用及申请担保事项进行合规性评估，形成书面评估报告，送交公司法律顾问审查；被担保单位提供的资料包括区领导对该担保意见或会议纪要精神、反担保协议、如是续贷的需提供银行出具的以前担保责任解除的证明、被担保单位连续三年的财务报告和担保合同等；公司法律顾问要确保担保合同条款符合《中华人民共和国会计法》《中华人民共和国担保法》规定；公司法律顾问对担保资料实质内容无异议的基础上，财务处经办人员报处室负责人审核，报公司财务副总或财务总监认可，再报总经理室审批，对外担保100万元以上须经董事会审查后批准；对外担保相关费用由被担保人承担；财务处对担保事项及时登记并明确专人跟踪对外担保形成的或

有负债；公司应当加强对反担保财产的管理，妥善保管被担保人用于反担保的财产和权利凭证，定期核实财产的存续状况和价值，确保反担保财产的安全、完整；担保合同到期时，经办人要全面清理用于担保的财务权利凭证，按照合同约定及时终止担保关系。

5、子公司管理

为了规范公司及其子公司（含项目子公司）的组织行为，维护公司和投资人的合法权益，确保子公司规范、有序、健康发展，公司制定子公司管理制度。制度明确公司作为子公司的出资人，享有对子公司的资产收益权、重大事项的决策权、高级管理人员（含董事、监事和经理层）的选择权和财务审计监督权等。公司对子公司实行集权和分权相结合的管理原则。对高级管理人员的任免、重大投资决策（包括股权投资、债权投资、重大固定资产投资、重大项目投资等）、年度经营预算及考核等将充分行使管理和表决权利，同时将赋予子公司经营者日常经营管理工作的充分自主权，确保子公司有序、规范、健康发展。加强公司对子公司资本的投入、运营和收益的监管，监控财务风险，提高公司的核心竞争力和资本运营效益。子公司要依法自主经营，自负盈亏，在公司的统一调控、协调下，按市场需求自主组织生产经营活动，努力提高资产运营效率和经济效益，提高员工的劳动效率。

6、安全管理制度

为进一步贯彻“安全第一、预防为主、综合治理”的方针，切实做好安全生产工作，根据《中华人民共和国安全生产法》、《江苏省安全生产条例》等法律法规及规定，结合公司的实际情况制定公

司安全生产管理制度。公司安全管理委员会是公司安全管理的组织领导机构，由公司领导和有关部门的主要负责人组成。其主要职责是：全面负责公司安全管理管理工作。包括指定年度安全生产工作方案和安全生产专项治理方案；建立重大危险源和事故隐患普查档案，做好重大危险源监控工作；做好区政府委托管理的资产及项目的安全监管工作等。公司下属单位必须按照“一岗双责”的要求，成立安全管理领导小组。公司各部室必须明确安全生产管理责任人负责对本单位、部门的职工进行安全管理教育，制订安全管理实施细则和操作规程。实施安全管理监督检查，贯彻执行安委会的各项安全指令，确保生产安全。安全管理小组组长由各单位的领导担任，并按规定配备专(兼)职安全员。安全生产管理责任人由各部室负责人担任。

7、投资管理制度

发行人对公司对外投资严格控制，在规范的企业治理结构下，发行人全资子公司和控股公司的发展计划、投资动议，需通过发行人董事长审议并批准后方可实施，有效保证了发行人整体的投资控制。公司按照国家有关法律、法规和公司章程的规定，制订了《投资管理暂行办法》，有效规范了公司项目的审批、决策和管理，明确实施要求，强化科学管理，确保项目运作过程合法、合规并避免运作过程中的各种风险，保证国有资产的保值增值。公司对外项目投资进行全过程控制，并按照制定的投资规范、投资决策程序进行。项目投资均要有可行性研究报告，合作项目应有合作项目意向

书及合作方资本及信用资料。可行性研究由各投资主体自行进行并形成决议或报告，作为投资决策依据。

8、人力资源管理

发行人依据国家人力资源管理的相关法规及公司章程，结合自身实际情况，制订公司的人力资源管理办法。公司根据人力资源管理办法进行管理，使公司的人力资源管理更加规范化、程序化、制度化，适应公司业务发展的需要。公司建立健全了人力资源计划，按照人力资源计划及其规定的招聘程序完成人才的招聘。公司的人力资源部负责管理公司的人事档案，其中包括人事档案的建立、收集、鉴别、保管、查阅与调转。为全面提高员工的基本素质和职业技能，配合公司战略发展规划，使员工培训管理科学化、规范化，公司按照培训原则的指导，为员工制定符合员工实际的培养方案和培训内容。公司负责员工培训的组织实施，并严格对员工的培训成果进行考核，以提高员工的实际培训效果。公司按照发展的需要及员工的表现进行人员调配、职位的任免。

9、关联交易管理制度

为规范自身关联交易行为，发行人根据《中华人民共和国公司法》、《公司章程》的有关规定及国家财政部发布的相关规则，制定了《南京江北新城投资发展有限公司关联交易管理制度》，对公司关联交易的原则、关联人和关联关系、关联交易的决策程序、披露程序等作了详尽的规定，确保了关联交易在“公平、公正、公开、等价有偿及不偏离市场独立第三方的价格或收费标准”的条件下进行，保证公司与各关联人所发生的关联交易的合法性、公允性、合

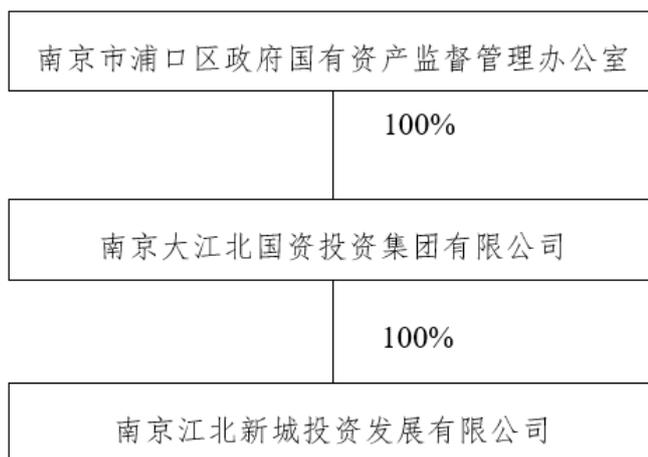
理性。此外，发行人在工程建设合同、建设工程质量管理、编外人员调配管理、在建项目验收确认、经济签证管理和与责任人签订责任状等方面均建立了严格的规章制度。

10、审计管理制度

为规范内部审计工作，加强对公司所属全资、控股企业的内部监督和风险控制，公司根据《审计法》等法律法规，结合企业《国有资产经营管理暂行规定》的有关精神，制定了《内部审计管理暂行办法》。内部审计工作主要包括经济责任审计、财务收支审计、建设项目审计、内部控制审计评价及各类专项审计。公司内部审计机构遵守国家内部审计准则及相关规定，在公司主要负责人领导下独立行使职权，不受其他部门或个人的干涉。

五、发行人控股股东、实际控制人及子公司情况

图 8-2：发行人股权结构图



截至 2016 年末，发行人注册资本为 15.40 亿元，控股股东为南京大江北国资投资集团有限公司，实际控制人为南京市浦口区国有资产监督管理办公室。

截至 2016 年末，发行人合并报表范围的主要子公司基本情况如下所示：

表 8-3：截至 2016 年末合并报表范围的主要子公司基本情况

单位：万元，%

序号	公司名称	注册资本	持股比例	子公司层级
1	南京腾翼市政工程有限公司	10,000.00	100	一级
2	南京宁浦房地产开发有限责任公司	10,000.00	100	一级
2.1	金飞成置业江苏有限公司	10,000.00	100	二级

发行人子公司具体情况如下所示：

（一）南京腾翼市政工程有限公司

南京腾翼市政工程有限公司于 2011 年 5 月 24 日在南京市浦口区注册成立。统一社会信用代码为 91320111575903083P，住所：南京海峡两岸科技工业园台中路 99-8 号，法定代表人：马伟，注册资本：10,000 万元人民币。经营范围：市政公用工程、房屋建筑工程施工；市政设施管理；投资管理服务；规划管理服务；企业管理服务；经济信息咨询；物业管理；房地产中介服务；社会经济咨询；会议及展览服务；包装服务；建筑材料、装饰材料、钢材、化工产品、商品混凝土销售。截至 2016 年末，发行人持股比例为 100%。

截至 2016 年末，腾翼市政资产总额 147,741.25 万元，负债总额 75,493.91 万元，股东权益合计 72,247.34 万元，2016 年实现营业收入 0 元，净利润-8.41 万元，经营活动现金流净额-43,533.91 万元。

（二）南京宁浦房地产开发有限责任公司

南京宁浦房地产开发有限责任公司由江浦县房产经营公司及南京市江浦安信物业管理有限责任公司共同投资组建，于 2000 年 3 月

6日经南京市浦口区工商行政管理局批准设立。根据2011年2月26日南京市浦口区人民政府浦政复【2011】4号文件《关于同意南京宁浦房地产公司国有资产划转的批复》，同意将南京市浦口区房地产交易登记中心持有的98%的股权对应相应的留存收益无偿划转给南京江北新城投资发展有限公司。2012年南京江北新城投资发展有限公司以宁浦公司2012年5月经评估后净资产的2%为交易价格，出资收购了少数股东的全部股权，从而取得了宁浦公司100%股权。宁浦公司统一社会信用代码为91320111716289604C，法定代表人：张世平，住所：南京市浦口区文昌路19号，注册资本：10,000万元人民币。经营范围：房地产开发；建筑材料、钢材、五金、水暖器材销售；建筑附属工程施工；铝合金、水电安装。截至2016年末，发行人持股比例100%。宁浦公司拥有房地产二级开发资质，先后开发了象山花园项目、海都嘉园项目、盛景华庭、金湖县金浦花园项目，宁浦公司于2007年成立了沭阳分公司，并于2009年将业务扩展至江苏宿迁沭阳地区，开发了宁浦冠城项目。宁浦公司下设二级全资子公司金飞成置业江苏有限公司。

截至2016年末，宁浦公司资产总额94,702.49万元，负债总额62,800.96万元，股东权益合计31,901.53万元，2016年实现营业收入3,673.10万元，净利润77.24万元，经营活动现金流净额-22,397.45万元。

（三）金飞成置业江苏有限公司

金飞成置业江苏有限公司于2010年6月28日经宿迁市沭阳工商行政管理局核准设立，企业法人营业执照号统一社会信用代码为

91321322558016319D，住所：沭阳县沭师路 13 号（宁浦冠城小区内），法人代表人：黄海涛，注册资本：10,000 万元人民币。经营范围：房地产开发、经营；物业管理，自有房屋租赁；建筑材料、金属材料、装潢材料五金交电、日用百货、电子产品销售，园林绿化工程施工。（危险化学品除外；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）。2012 年 7 月，宁浦公司出资收购金飞成公司，至此金飞成公司成为宁浦公司的全资子公司，为发行人二级子公司。

截至 2016 年末，金飞成置业江苏有限公司资产总额 42,990.66 万元，负债总额 31,259.59 万元，股东权益合计 11,731.08 万元，2016 年实现营业收入 22,563.69 万元，净利润 2,821.84 万元，经营活动现金流净额 12,648.38 万元。

六、发行人参股、联营企业

截至 2016 年末，发行人持有南京市浦口新城开发建设有限公司 14.70%的股权，具体计入“可供出售金融资产”科目。

南京市浦口新城开发建设有限公司于 2010 年 9 月 21 日经南京市江北新区市场监督管理局核准设立，企业法人营业执照号统一社会信用代码为 91320111558893442Q，住所：南京市浦口区天浦路 1 号，法人代表人：谭智斌，注册资本：145000 万元人民币。经营范围：实业投资；新能源科技研发；电子技术、农业技术、生物技术咨询服务；物业管理；电气机械、仪器仪表、通信设备研发、制造、销售；国有资产投资、经营、管理；城市基础设施、市政公用配套设施开发、管理；水利工程项目管理；社会服务配套设施项目

的投资、建设、经营、管理。（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 2016 年末，南京市浦口新城开发建设有限公司资产总额 1,417,948.63 万元，负债总额 1,198,144.78 万元，股东权益合计 219,803.85 万元，2016 年实现营业收入 0.00 万元，净利润-0.24 万元，经营活动现金流净额-237,542.52 万元。

七、发行人董事、监事及高级管理人员情况

发行人的董事、监事及高管人员的设置符合《公司法》等相关法律法规及《公司章程》的规定。公司高管中不存在公务员兼职的情况。

表 8-4：发行人高管人员名单

姓名	性别	出生年份	职务	任职起止时间
李辉	女	1976	董事长	2014.04-至今
卞大庆	男	1984	董事、总经理	2014.04-至今
孙俊玥	女	1978	董事	2014.04-至今
潘媛媛	女	1985	职工董事	2014.04-至今
李君韬	男	1982	监事会主席、财务总监	2014.04-至今
王瑾	女	1985	监事	2014.04-至今
王慧娣	女	1988	监事	2014.04-至今
应长霞	女	1974	职工监事	2014.04-至今
余芳	女	1987	职工监事	2014.04-至今

（一）董事

李辉：女，1976年出生，大学本科，中共党员。现任公司董事长、法定代表人；曾任南京鄂尔多斯羊绒制品有限公司信息员、人事专员、人事经理，南京欧菲生物有限公司会计、人事经理，江北新城公司投资发展有限公司党群部工作人员、副部长、部长。

卞大庆：男，1984年3月出生，大学本科，中共党员。现任发行人董事、总经理。曾任南京农业大学城乡规划设计研究院设计一部部长，湖南大学设计院华东分院规划项目负责人。

孙俊玥：女，1978年11月出生，大专学历，助理会计师。现任公司董事。曾任南京晨瑞工艺品有限公司会计，大华集团上海名华工程建筑有限公司会计，2012年至今任职于南京江北新城投资发展有限公司财务部。

潘媛媛：女，1985年11月出生，大学本科，助理会计师、中级经济师。现任发行人职工董事。曾任苏州万隆会计师事务所公司任审计师助理职务，阳光保险集团苏州支公司会计，现任职于南京江北新城投资发展有限公司财务部。

（二）监事

李君韬：男，1982年3月出生，党员，大学本科。现任发行人监事会主席、财务总监。曾任南京顺驰地产有限公司财务部财务管理融资专员，南京江北新城开发建设指挥部财务部融资专员、副部长（主持工作）。

王瑾：女，1985年6月出生，党员，大学本科。现任发行人监事。曾任江苏兴光会计师事务所会计师助理，浦口区财政局会计，2009年至今任南京江北新城投资发展有限公司任会计。

王慧娣：女，1988年7月出生，党员，大学本科。现任发行人监事。曾任易居中国策划部助理，江苏天泓市场部助理，2012年3月至今任南京江北新城投资发展有限公司管理委员会招商中心工作人员。

应长霞：女，1974年5月出生，大专，中级会计。现任发行人监事。曾任南京金盛田房地产开发有限公司会计，南京天印科技有限公司会计，2012年11月至今任南京江北新城投资发展有限公司财务部科员。

余芳：女，1987年3月出生，大专学历，初级会计师。现任发行人监事。2009年8月至今任职于南京江北新城投资发展有限公司财务部。

（三）高级管理人员

李辉：详见“董事会成员”简历。

卞大庆：详见“董事会成员”简历。

李君韬：详见“监事会成员”简历。

第九条 发行人业务情况

一、发行人主营业务情况

发行人是南京海峡两岸科技工业园开发建设的最重要主体和浦口区江北新城核心区的重要建设主体，通过市场化运作和统筹经营管理政府资源，促进浦口区经济和社会发展，其主要主营业务由基础设施建设、土地开发整理、保障性住房建设和商业房地产开发四个板块构成。南京海峡两岸科技工业园，是由国务院于1995年批复的国家级科技工业园，是江苏省委省政府从促进海峡两岸科技与经贸的交流和合作、带动南京及周边地区经济发展的战略高度出发设立的，获得了国家科委、国务院台办的大力支持。科工业园位于南京市浦口区规划的江北新城核心区范围内，规划面积18.65平方公里，东至森林大道、环城西路、团结路，西至宁淮高速，南至浦乌路，北至沿山大道。园区北与老山仅隔一条沿山大道，紧邻老山国家风景区，南侧跨浦乌路毗邻长江，西侧距桥林新城3公里，东侧紧邻江浦街道建成区。根据浦口区“十三五”规划，科工业园是浦口区“一轴两带五片”发展规划中珠江创业合作片区的重要组成部分，未来将大力发展电子信息、光纤传感、文化创意等产业，大力吸引台胞投资创业，在强化海峡两岸交流互通作用、打造两岸交流合作新亮点的过程中快速发展。

近年来，浦口区经济发展迅速，城市化进程显著加快。发行人作为科工业园重要的土地一级开发整理和城市基础设施建设主体、以及保障房建设的中坚力量，充分发挥了其在科工业园乃至浦口区经济

建设中的重要作用，各主营业务均实现了快速增长。2014-2016年，公司实现营业收入分别为15.71亿元、17.07亿元和17.69亿元，呈逐年增长趋势，其中主营业务收入分别为15.67亿元、16.98亿元和17.66亿元，公司主营业务收入由基础设施建设、土地整理开发、住宅及商铺销售和保障房销售收入构成，近三年合计占到营业收入的99%以上。2014-2016年，公司其他业务收入分别为390.20万元、877.23万元和331.78万元，主要为房租、门面房出租、咨询服务等。

表 9-1：2016 年发行人营业收入、成本和利润情况

单位：万元，%

业务板块	收入	成本	毛利润	毛利率
主营业务小计	176,617.65	162,749.90	13,867.75	7.85%
住宅及商铺销售	48,644.80	47,131.68	1,513.12	3.11%
保障房销售	12,880.23	12,424.87	455.36	3.54%
土地整理	90,935.03	80,616.16	10,318.87	11.35%
公共基础设施建设	24,157.58	22,577.18	1,580.40	6.54%
其他业务小计	331.78	34.28	297.50	89.67%
房租	184.13	-	184.13	100.00%
金湖门面房	-	-	-	-
其他	147.65	34.28	113.37	76.78%
合计	176,949.44	162,784.17	14,165.27	8.01%

表 9-2：2015 年发行人营业收入、成本和利润情况

单位：万元，%

业务板块	收入	成本	毛利润	毛利率
主营业务小计	169,831.73	148,095.47	21,736.26	12.80%
住宅及商铺销售	46,235.47	32,845.12	13,390.35	28.96%
保障房销售	44,165.37	42,394.10	1,771.27	4.01%
土地整理	47,385.81	42,766.98	4,618.83	9.75%
公共基础设施建设	32,045.09	30,089.28	1,955.80	6.10%
其他业务小计	877.23	259.24	617.99	70.45%
咨询服务	97.09	-	97.09	100.00%
房租	203.46	18.04	185.43	91.13%
金湖门面房	110.71	241.20	-130.49	-117.86%
其他	465.97	-	465.97	100.00%
合计	170,708.96	148,354.71	22,354.25	13.09%

表 9-3：2014 年发行人营业收入、成本和利润情况

单位：万元，%

业务板块	收入	成本	毛利润	毛利率
主营业务小计	156,664.03	138,489.41	18,174.62	11.60%
住宅及商铺销售	5,340.79	1,408.42	3,932.37	73.63%
保障房销售	5,456.86	5,441.75	15.11	0.28%
土地整理	60,719.89	52,799.91	7,919.99	13.04%
公共基础设施建设	85,146.48	78,839.33	6,307.15	7.41%
其他业务小计	390.20	774.57	-384.38	-98.51%
房租	107.43	19.52	87.91	81.83%
金湖门面房	280.34	753.11	-472.77	-168.64%
其他	2.43	1.94	0.49	20.16%
合计	157,054.22	139,263.98	17,790.24	11.33%

其中：（1）基础设施建设和土地开发整理板块是发行人最主要的业务板块。基础设施建设和土地整理开发均由公司本部负责；

（2）保障性住房建设和商业房地产开发由本部和全资子公司宁浦地产负责，包括商品房和相关安置房等项目建设；（3）其他业务收入包括零散的广告牌、门面租赁等业务，占比较小。

近三年基础设施建设板块的收入分别为 8.51 亿元、3.20 亿元和 2.42 亿元，占营业收入的比重分别为 54.21%、18.77%和 13.65%，收入规模与占比均有所下降。基础设施工程建设是公司主营业务收入最主要的板块之一。近年来南京市重点开发包括江北新区在内的地区，积极推动国家级新区的申报，基础建设工程需求量较大，发行人作为浦口区重要的投资建设主体之一，业务增长较多。近三年发行人基础设施建设业务的毛利率分别为 7.41%、6.10%和 6.54%，毛利率波动幅度正常。

近三年发行人的土地开发整理板块收入分别为 6.07 亿元、4.74 亿元和 9.09 亿元，占营业收入的比重分别为 38.66%、27.76%和 51.39%。发行人受托进行科技园范围内的土地开发整理，业务模式为发行人根据土地开发整理业务中实际发生的工程成本确认“营业成

本”，并按开发成本加成不低于 6%确认营业收入。此外，根据土地出让实际情况，在溢价出让的情况下，适当提高加成比例。近三年，由于发行人整理开发的土地面积有所波动，投资成本分别为 5.28 亿元、4.28 亿元和 8.06 亿元，因此确认收入随成本变化呈现大幅波动。近三年发行人土地整理业务毛利率分别为 13.04%、9.75%和 11.35%，2015 年毛利率波动幅度较明显，主要因为土地整理业务的毛利率与当年土地出让情况挂钩。

近三年发行人住宅及商铺销售业务收入分别为 0.53 亿元、4.62 亿元和 4.86 亿元，占营业收入的比重分别为 3.40%、27.08%和 27.49%。其中，2014 年住宅及商铺销售业务收入占比较小，主要是因为发行人所承建的海都嘉园和宁浦冠城等项目已进入销售收尾阶段，销售规模较小。2015 年，发行人住宅及商铺销售业务收入较 2014 年增加了 4.09 亿元，主要系当年销售项目新增总部大厦项目，收入有所增加。2016 年住宅及商铺销售业务收入变动不大。近三年发行人住宅及商铺销售业务毛利率分别为 73.63%、28.96%和 3.11%，呈下降趋势。2014 年毛利率增长幅度较大，主要由于 2014 年公司销售的宁浦冠城项目以商铺为主，其销售单价远高于住宅销售单价。2016 年毛利率大幅下降，主要由于 2015 年，公司对总部大厦项目按照预测面积确认单位营业成本，由于预测面积大于实测面积，导致 2015 年计算的单位成本较低，确认的营业成本也较低，差额部分均体现在 2016 年住宅及商铺销售营业成本中。

近三年发行人保障房销售业务收入分别为 0.55 亿元、4.42 亿元和 1.29 亿元，占营业收入的比重分别为 3.47%、25.87%和 7.28%，

收入和占比在 2015 年呈现大幅上升趋势。由于保障房项目开发建设销售存在周期性，发行人保障房业务收入集中实现在 2012 年，2013 年-2014 年实现保障房业务收入较少。2014 年，由于新建项目大部分仍在建设阶段，尚未启动销售，因此确认收入较少。2015 年公司 在建保障房项目海科新寓棚户区改造 A 区项目已完成，保障房销售业务收入大幅增加。2016 年发行人保障房销售业务收入较 2015 年下降的原因是主要保障房项目海科新寓棚户区改造 A 区大部分于 2015 年销售，2016 年未有新增完工保障房项目。近三年发行人保障房销售业务毛利率分别为 0.28%、4.01%和 3.54%。2014 年发行人保障房业务毛利率相对较低主要系发行人 2014 年保障房业务主要为盛景华庭项目的尾盘销售阶段，项目建设管理费及销售利润已集中确认在 2013 年所致。2015 年后发行人保障房业务因海科新寓安置房 A 区项目完工开始进入销售阶段，该业务板块毛利率有所回升。2016 年毛利率相较 2015 年变动不大。

近三年发行人其他收入分别为 390.20 万元、877.23 万元和 331.78 万元，占营业收入的比重分别为 0.25%、0.51%和 0.19%。其他业务收入主要是零散的广告牌、金湖门面房租赁等业务，占比较小。

二、发行人主营业务模式

（一）基础设施建设

（1）业务概况

发行人的基础设施建设业务由发行人本部负责，主要负责科工园园区 13.2 平方公里及江北新城核心区的基础设施建设，基础设施建

设项目主要包括道路与管网建设。其中，科工业园 13.2 平方公里为西至三桥连线、南至浦乌路，东至光明路，北至沿山大道的范围；江北新城核心区为津浦铁路以西、长江三桥以东、浦珠路和浦乌路以南、长江以北约 70 平方公里的范围。

（2）业务模式

公司代建基础设施项目包括前期准备、施工和竣工验收移交三项工作。公司在整个施工阶段主要承担组织和管理职能。根据公司 2010 年与浦口区财政局签订的《科工业园 13.2 平方公里、江北新城核心区 70 平方公里区域政府土地改造项目的投资协议》（以下简称“投资协议”）规定：公司每年根据区政府下达的年度区本级政府投资项目计划表，开展城市基础设施建设。其中，2013 年，浦口区政府与发行人、科工业园管办三方签订了《债权债务转让协议书》，确认浦口区财政局应付发行人的投资协议项下的债务转为科工业园管办的债务。因此，该部分基础设施建设业务的应收单位变更为科工业园管办。根据公司 2014 年与科工业园管办签订的《关于投资建设的补充协议》，约定科工业园管办作为委托方，向发行人支付相应的管理服务费用，管理服务费用按照发行人支出的基础设施建设及土地开发整理业务成本 5%-10% 计算，委托方按年办理结算手续。2014-2016 年发行人基础设施建设业务符合国发【2012】463 号文和国发【2014】43 号文的相关规定。

（二）土地开发整理

（1）业务概况

发行人是南京市浦口区科工园内土地开发整理的重要主体，土地开发整理业务由发行人本部承担。公司根据南京市浦口区人民政府下发的《关于授权南京江北新城投资发展有限公司进行土地改造项目的通知》（浦政发字[2009]42号）及《关于授权南京江北新城投资发展有限公司土地开发整理职能的通知》（浦政发字[2010]24号），代表区政府完成包括南京海峡两岸科技工业园在内的土地复垦和整理开发。发行人在上述范围内对土地进行平整清理，达到土地出让的要求。

发行人开发整理的区域主要是南京海峡两岸科工园 13.2 平方公里及江北新城核心区 70 平方公里区域，北接南京市浦口区沿山大道（紧邻老山国家风景区）、南侧跨浦乌路及宁合高速（与珠江工业区毗邻）、西至三桥连接线（距桥林新城 3 公里）、东至光明路（紧邻江浦街道建成区）。规划编制范围总面积为 13.2 平方公里，约 19,744 亩。其中，海峡两岸科工园毗邻 80 平方公里老山国家森林公园，与三桥绿色廊道、规划中兰溪公园、晶溪公园两大城市公共设施互揽，初期定位就是打造纵横交错的特色生态宜居骨架。根据目前规划，国际化人居大社区前景预期良好，在南京江北新区获批后，作为江北新区的核心之一，土地增值空间较大。

（2）业务模式

发行人从事土地一级开发的土地是浦口区政府指定的储备用地，该部分土地不进入发行人资产中，发行人仅作为土地一级开发业务的代建方，受托开发整理。具体运作模式为：发行人对拟开发地块进行拆迁、场平及基本的“七通一平”等前期开发，科工园管委会则根据发行人平整土地的实际投入加成一定比例返还，用于平衡

（三）住宅与商铺销售

（1）业务概况

发行人在基础设施建设和保障房建设业务开展过程中，适度经营少量普通住宅与商铺业务。该业务板块由发行人的子公司南京宁浦地产开发有限责任公司（以下简称“宁浦地产”）负责，具备房地产二级开发资质。

截至 2016 年末，公司已完工住宅及商铺项目主要为海都嘉园、宁浦冠城、总部大厦和仰龙湾小区。其中项目具体情况如下所示：

① 海都嘉园

该项目位于浦口区江浦街道龙华路北侧。项目占地面积 9.5 万平方米，总建筑面积约 14.2 万平方米。项目总体规划分为两期，一期已于 2006 年 4 月竣工交付。二期其中 4.6 万平方米于 2010 年竣工开始销售，目前已销售完毕。第 29 幢建筑面积 2,100 平方米，项目于 2011 年 1 月开工，2011 年 12 月竣工，2012 年 1 月开始销售，目前已基本销售完毕。截至 2017 年 3 月末，海都嘉园合计投入金额为 3.15 万元。

② 宁浦冠城

宁浦冠城位于沭阳县青少年广场南侧，西邻沭河风光带，南邻沭阳国际学校。项目占地面积 170 亩，总建筑面积 16.85 万平米。该项目分两期建设，其中一期为 17 幢住宅共计 442 套，于 2009 年 7 月开工建设，于 2011 年 9 月交付使用。二期为 19 幢住宅共计 759 套，于 2011 年 10 月开工建设，2012 年 6 月交付多层部分，高层部分于 2013 年 5 月交付。截至 2017 年 3 月末，项目已基本销售完毕，该项目合计投入金额为 4.00 亿元。

③新城总部大厦

新城总部大厦位于江北新城浦口经济开发区中心位置，隧道连接线出口，楼下即有过江的地铁十号线的出站口，北临迎宾大道、东临新浦路、南临光明路、西侧为已建住宅小区，是毗邻隧道、地铁的商住办公楼。项目总用地面积 2.55 万平方米，总建筑面积 12.36 万平方米，项目用地性质为商务金融用地，主要建设内容为新城总部大厦以及裙房建设。截至 2017 年 3 月末项目投资规模为 9.13 亿元。目前该项目已基本完工，可租售面积为 9.95 万平方米，其中已售面积 6.45 万平方米，主要销售对象包括政府机关、高科技企业、服务类企业等；已出租 3.00 万平方米，主要租赁对象为银行及科技类企业，待租售面积为 0.90 万平方米。2013 年 11 月取得预售许可证，截止 2017 年 3 月末确认销售收入 6.26 亿元。目前主要客户群体包括政府机关、金融机构、高科技企业、服务类企业等。

④仰龙湾小区

该项目用地 89.65 亩，总规划面积 11.83 万平米，其中高层 6.97 万平米，别墅 2.68 万平米，车库 1.2 万平米，商业会所 0.3 万平米。项目计划总投资 5.31 亿元，项目建设期为 2012 年 1 月至 2016 年 12 月。截至 2017 年 3 月末，仰龙湾小区合计投入规模为 4.47 亿元。项目可售面积 11.13 万平米，销售均价 6000 元/平方米，2014 年 10 月份开盘销售，截止 2017 年 3 月确认销售收入为 3.12 亿元，销售进度达 50%。

（四）保障房

（1）业务概况

作为科工园重要的开发建设和运营主体，发行人承担了科工园的安置房及主要棚户区改造的建设任务。

发行人保障房板块的经营模式主要是定向销售安置房。具体为：浦口区房产管理局依据全区政策性住房的总体规划和“三房”建设计划，负责制定具体地块的建设和投资计划。公司接受委托负责安置房建设，项目建成后按照区物价局制定的指导价格出售给南京市浦口区其他区域的动拆迁市民。安置房系政府定向产品，根据《浦口区经济适用住房、廉租住房和拆迁安置房建设管理暂行办法》的规定，浦口区区物价局每年均会制定拆迁安置房的年度指导价格，该指导价格一般是拆迁安置户的购房价格上限，同时针对具体项目确定具体的销售价格。安置房销售收入除按照指导价格获得定向销售收入外，用地单位一般会支付一定的补差款，政府再支付一定比例的管理费给公司，以确保公司最终能获得一定比例的建设管理费和利润。

近三年公司销售的保障房项目主要是盛景华庭和海科新寓棚户区改造 A 区。盛景华庭项目 2013-2015 年销售面积分别为 30,515.87 平方米、6,088.60 平方米和 1,085.90 平方米。截至目前该项目已基本销售完毕。海科新寓棚户区改造 A 区项目 2016 年销售的销售面积为 15,057.15 平方米。其中项目情况具体如下：

盛景华庭项目的情况如下：位于江浦街道西圩二期拆迁安置房 01 地块，共 22 幢住宅、3 幢商业、1 个地下车库及配套设施，总建筑面积 14.75 万平方米。截至 2016 年 12 月末，该项目合计投入规模为 35,640.56 万元。该项目由南京市浦口区政策性住房建设中心委托建设，根据委托建设协议约定，宁浦地产可按照《浦口区经济适用

房、廉租住房和拆迁安置房建设管理暂行办法》规定收取1%建设管理费和3%利润。项目建设所需资金由政策性住房中心提供，建设完工后由宁浦地产负责开票销售，项目完工且销售完毕后双方根据项目实际发生成本及销售金额进行结算。依据浦价发[2011]26号《关于盛景华庭北苑保障性住房价格的批复》，盛景华庭销售指导价格2,810元/平。

海科新寓安置房A区的情况如下：海科新寓拆迁安置房A区项目所属地块总用地面积为47,462平方米，项目地上总建筑面积80,051平方米，其中居民楼建筑面积7.09万平方米，可安置居民800户；项目附带建设便民生活配套设施建筑面积约9,945平方米，其中包括商业面积1,679平方米，物业管理250平方米，幼儿园5,016平方米，社区中心3,000平方米。地下建筑面积10,640平方米，建设地下停车库和储藏室。同时，本项目将整合各类市政公共基础设施，提高防洪排涝、卫生、社区服务档次，提高绿化率以及环境质量。

表 9-4：已完工保障房项目情况

单位：亿元/万平米

项目名称	已投资	项目类别	地理位置	建设面积	销售收入	项目批文	销售进度
盛景华庭	3.56	拆迁安置房	南京	14.75	3.70	四证齐全	销售完毕
海科新寓棚户区改造A区	4.53	拆迁安置房	南京	8.98	5.72	四证齐全	销售完毕

盛景华庭项目未纳入省保障房计划，不存在强拆强建等情况。

表 9-5：发行人主要在建保障房项目概况

单位：万元/平方米

项目名称	位置	建设期	计划总投资	建筑面积	截至 2017 年 6 月底已投资
海科新寓拆迁安置房	南京浦口	2014.01-2017.01	B 区： 123,903.49	B 区： 328,285	50778

截至 2017 年 6 月底，公司在建保障房主要为海科新寓安置房 B 区，建筑面积 328,285 平方米，总投资 12.39 亿元，已完成投资 50778 万元，完成建设进度百分比约为 40.98%。其中项目情况具体如下：

海科新寓安置房 B 区项目建设用地面积 113,730 平方米（约合 170 亩），总建筑面积 328,285 平方米，地上总建筑面积 267,163 平方米，地下总建筑面积 61,122 平方米，拟建 17 幢高层住宅及配套商业。地上建筑包括住宅、商业和物业用房，建筑面积分别为 245,155 平方米、19,203 平方米、2,805 平方米；地下建筑包括机动车库、非机动车库和储藏室，建筑面积分别为 46,467 平方米、11,455 平方米、3,200 平方米。

三、发行人所在行业情况

（一）发行人所在行业现状及前景

作为浦口区实施城市建设企业化运作的重要平台和载体之一，发行人主要从事基础设施建设和安置房建设等业务。城市基础设施建设是国民经济发展和城市化进程的基础，与宏观经济发展密切相关。安置房建设是统筹城乡发展的重要基础性工作，事关人民

群众切身利益，有利于国家调整住房供应结构，改善人民群众居住条件。随着“十三五”规划的逐步开展，随着对于城市基础设施建设要求的不断提高和城乡一体化的稳步推进，客观上为发行人提供了良好的发展机遇。

1、城市基础设施建设行业现状与前景

(1) 我国城市基础设施建设行业概况

城市基础设施建设包括机场、地铁、公共汽车、轻轨等城市交通设施建设，市内道路、桥梁、高架路、人行天桥等路网建设，城市供水、供电、供气电信、污水处理、园林绿化、环境卫生等公用事业建设等领域。城市基础设施建设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。近些年，全国各地城建资金来源和渠道日益丰富，城市基础设施建设规模不断扩大，建设水平迅速提高，城市基础设施不断完善。中国是世界上最大的发展中国家，基础设施还比较薄弱，这在一定程度上影响和制约着中心城市综合服务功能的发挥，不利于人民生活水平的提高和国民经济持续稳定快速发展。政府一直是中国城市建设的唯一投资者。自 1998 年以来，中央政府逐年增加基础设施建设投入，特别是增加城市基础设施建设的资金供给规模，对城市基础设施建设的国债项目实行贷款贴息、财政拨款等一系列优惠政策，为城市基础设施建设领域注入了大量的资金，而地方政府也相应出台了许多优惠政策，积极支持城市基础设施的投资建设。

随着近年来国民经济实力的增强、全社会固定资产投资总额的增加，中国国内基础设施建设相关领域固定资产投资额也维持较高水平。2014年全年，全国固定资产投资总额完成 51.28 万亿元，比上年名义增长 15.3%，扣除价格因素，实际增长 14.7%。其中电力、燃气及水的生产和供应业完成固定资产投资 2.29 万亿元，全年其他基础设施（包括建筑业、交通运输、仓储邮政、水利、环境及公共设施管理业）投资 9.18 万亿元。

截至 2014 年底，中国城镇化率为 54.77%，较上年提高 1.04 个百分点，未来中国城镇化率仍有上升的潜质。合理布局、完善功能、以大带小的原则，遵循城市发展客观规律，以大城市为依托，以中小城市为重点，逐步成辐射作用大的城市群，促进大中小城市和小城镇协调发展，是中国现有城市化发展的主要思路。整体看，基础设施建设是推进城市化进程必不可少的物质保证，是实现国家或区域经济效益、社会效益、环境效益的重要条件，全国基础设施建设将成为社会发展的重点。

（2）我国城市基础设施建设行业政策

国家为推动城市基础设施建设领域的改革，出台了一系列相关政策。原国家体改办《1998 年建设事业体制改革工作要点》规定的出台为城市基础设施建设投资主体多元化、资金来源多渠道化、筹资方式多样化、产权结构股份化打开了通道，为全面引入市场竞争机制，构建市场经济下的城市基础设施建设体制奠定了基础，全国各地城市建设由此出现了全面建设、提高和完善城市功能的新局面。为进一步深化投资体制改革，国务院于 2004 年 7 月 16 日发布了“国务院关于投资体制改革的决定”。决定明确指出：要转变政府

管理职能，确立企业的投资主体地位，企业的投资决策权应由企业自己行使；进一步拓宽企业投资项目的融资渠道，逐步建立起多种募集方式、相互补充的多层次资本市场；放宽社会资本的投资领域，鼓励和引导社会资本以独资、合资、合作、联营、项目融资等方式，参与经营性的公益事业、基础设施项目建设；规范政府投资行为，加强和改善投资的宏观调控，加强和改进投资的监督管理，最终建立起市场引导投资、企业自主决策、银行独立审贷、融资方式多样、中介服务规范、宏观调控有效的新型投资体制。

中国的政府性投资公司被明确为代表国家或地方政府专业从事固定资产投资开发和经营活动的企业，是组织中央或地方经营性投资活动的主体。经过多年的发展，目前国内大多数投资公司已形成了较大的经营规模，在城市基础设施建设领域中发挥着十分重要的作用。城市基础设施建设具有投资数额巨大、回收期长、投资收益间接等特点，目前中国从事此项业务的政府性投资公司面临着投资项目公益性与市场性相混淆、投资项目管理模式单一、国有独资导致公司无法进行多元化运作等实际问题。

在信贷支持上，2009年3月，中国人民银行和中国银监会联合发布了《关于进一步加强信贷结构调整促进国民经济平稳较快发展的指导意见》，提出支持有条件的地方政府投融资平台通过发行债券拓宽融资渠道。在2009年4万亿投资的刺激下，城市基础设施建设投资速度猛增，由此造成的投资过热及地方财政隐性债务规模快速攀升，为有序合理地发挥该类政府性投资公司的投融资能力，2010年“两会”提出了正确处理政府融资平台带来的潜在财政风险和金融风险，银监会随即出台了《关于地方政府融资平台贷款清查工

作的通知》及相关监管文件，并建立了“名单制”，对名单以外的融资平台不得发放贷款。

2010年6月10日，国务院发布了《国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知》（国发[2010]19号），提出了对地方投融资平台进行清理、规范的要求。同年8月19日，国家财政部、发改委、央行、银监会共同下发《关于贯彻〈国务院加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知〉相关事项的通知》（财预[2010]412号），对19号文相关事项进行了进一步的说明。2010年11月20日，国家发改委下发《关于进一步规范地方政府投融资平台公司发行债券行为有关问题的通知》（发改办财金[2010]2881号），肯定债券融资对地方基础设施建设的积极作用，但要有效防范投融资平台公司和地方政府债务风险，促进企业债券市场健康发展。2012年12月24日，财政部、发改委、人民银行和银监会四部委下发《关于制止地方政府违法违规融资行为的通知》（财预[2012]463号），强调违规采用集资、回购（BT）等方式举债建设公益性项目，违规向融资平台公司注册或提供担保，通过财务公司、信托公司、金融租赁公司等违规举借政府性债务等，以有效防范财政金融风险。以上文件出台主要目的是加强对地方政府融资平台公司的管理，有效防范系统性财政、金融、社会风险的爆发，保持经济持续健康发展和社会稳定。

（3）我国城市基础设施建设行业发展

城市基础设施建设主要由城市化发展水平带动发展。根据国家统计局统计数据显示，2014年末中国城镇人口达7.49亿，城镇居民人口首次超过非城镇居民人口，城市化率达54.77%，超过47%的世

界平均水平。至此，中国已经进入了城市化加速发展的时期，城市化率以每年大约一个百分点的速度提高。城市已成为中国国民经济发展的重要载体，城市经济对我国 GDP 的贡献率已超过 70%。城市化发展取得了令人瞩目的成就。

相比于发达国家城市化率 75% 的平均水平，中国的城市化率仍然显著偏低，城市化水平有明显差距。随着城市化进程的加快和城市人口增长，高速发展的城市化率与相对滞后的城市化水平之间的矛盾也日益突出，体现在交通、能源、供水、通讯、绿化、污染等诸多方面。

随着中国城市化进程加快，城市人口增多，需要加快并加大基础设施建设力度，完善城市配套功能，以改善居民生活环境，提高人民生活质量。巨大的需求催生巨大的市场，我国城市基础设施需求迅速增长，城市基础设施的建设亦将快速发展，“十三五”期间仍然是城市基础设施建设的黄金时期。整体看，城市基础设施建设未来仍将保持较快的发展速度。

(4) 南京市及江北新区城市基础设施建设行业的现状和前景

近几年，南京市以道路及重大基础设施建设为重点，不断加大城市建设的投入力度，城市现代化建设进程进一步加快。河西青奥村、海峡城等重点项目进展顺利，宁杭城际铁路开通运营，地铁 3 号线、4 号线、10 号线一期、宁高城际一期、宁天城际一期、宁和城际一期建设加快推进，溧马高速公路建成通车，122 省道、江北大道、宁滁快速通道、宁高新通道等城乡大通道加快实施，纬三路过江隧道等建设进展顺利，城西干道、江东路快速化改造及南京南站枢纽快速环线工程基本完成。江宁织造博物馆、老城南门东片区箍

桶巷示范街、南京书画院、金陵美术馆、老城南记忆馆建成开放，六朝博物馆、科举博物馆、大报恩寺遗址公园、牛首山遗址公园等建设有序推进。实施城市治理条例，动迁拆违治乱整破年度任务顺利完成。2016年全年基础设施投资完成951.95亿元，比上年增长7.7%。以筹办青奥会为契机，基础设施建设全面提速，城市面貌焕然一新。轨道交通10号线一期、机场线、宁天城际一期以及河西有轨电车陆续投入运营，轨道交通运营里程由85公里提高到180公里。禄口机场二期建成使用，机场高速扩建、江东路快速化改造、城西干道改隧、江北大道等工程全面建成。宁高新通道、纬三路过江隧道全力推进。青奥博物馆等青奥配套工程全面建成。新型城镇化扎实推进，江北新区建设取得新进展。2016年末南京市城镇化率为82.0%，比上年提高0.6个百分点。

2015年7月2日，南京江北新区获批，成为全国第13个、江苏省首个国家级新区。江北新区位于南京市长江以北，总体规划范围包括浦口区、六合区及栖霞区八卦洲街道，现辖22个街镇，总面积2,451平方公里，占全市的37%，发展目标是要逐步建设成为自主创新先导区、新型城镇化示范区、长三角地区现代产业集聚区、长江经济带对外开放合作重要平台，努力走出一条创新驱动、开放合作、绿色发展的现代化建设道路。其中，国务院批复国家级江北新区规划范围为788平方千米，为总体规划确定的主要建设区域。整个江北新区，完全用于开发建设的区域不到30%。南京城镇化率已达81%，而江北城镇化率仅为64%，根据规划，2025年江北新区城镇化率将达80%左右，到2030年，其人口有望达300万，比目前增加130万。根据《南京江北新区总体方案》，未来5年江北新区先

期建设 95 平方公里，重大基础设施和公用事业投入将超过 1000 亿元，教育、医疗、商贸、环境等民生领域的服务能级将得到大幅提升，目前规划已经国务院原则同意。

总体方案中，江北新区分为六大园区/开发区，定位区分较清晰。其中，将依托南京海峡两岸科技工业园区，大力发展集成电路、生物医药、移动互联网、文化创意等产业，推进宁台合作。

2、土地开发整理行业现状与前景

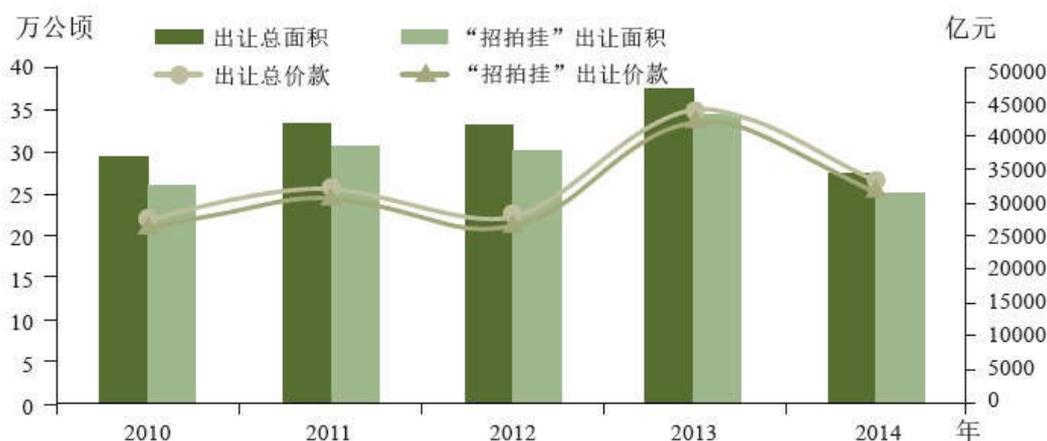
(1) 我国土地开发经营的现状及前景

土地一级开发整理是由政府或其授权委托的企业，对一定区域内的城市国有土地（毛地）或乡村集体土地（生地）进行统一的征地、拆迁、安置、补偿，并进行适当的市政配套设施建设，使该区域范围内的土地达到“三通一平”、“五通一平”或“七通一平”的建设条件（熟地），再对熟地进行有偿出让或转让的过程。

土地一级整理开发的实施使得区域土地利用结构更加优化，通过组织实施土地开发项目的征地、拆迁、规划设计、市政基础设施和配套建设、交通建设、环境建设，低效、闲置严重的土地被开发为建设用地，达到社会效益、环境效益、经济效益的最大化，而土地出让面积及出让收入的扩大也有力的支撑了土地一级开发整理行业的发展。由于土地一级开发整理是土地出让前的必要环节，因此该行业的发展与土地出让情况具有较高的相关性。自我国开始施行土地有偿使用制度以来，所有经营性土地实行招标、挂牌、出让方式出让，国有土地使用权的出让规模不断扩大，出让金收入也随之增加。

2014年，我国经济发展进入新常态，固定资产投资增速放缓，土地市场呈现低迷状态，土地出让收支规模小幅增加。根据国家统计局公布的《2014年国民经济和社会发展统计公报》，2014年全国国有建设用地供应总量61万公顷，比上年下降16.5%，其中房地产用地15万公顷，下降25.5%。受投资增速放缓用地需求不足的影响，以及房地产市场低迷导致土地出让面积萎缩等因素的影响，土地出让收入增幅回落。根据国土资源部公布的《2014年中国国土资源公报》显示，2014年全年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，同比分别减少27.5%和27.4%；其中，招拍挂出让土地面积25.15万公顷，占出让总面积的92.5%；招拍挂出让合同价款3.18万亿元，占出让合同总价款的95.3%。出让面积和土地出让收入的减少可能影响土地一级开发整理行业。

图 9-2：2010-2014 年全国国有建设用地出让面积和出让价款变化情况



资料来源：《2014年中国国土资源公报》

随着工业化、全球化和市场化的快速推进，中国城镇化也呈现出不断加速的趋势。在快速城镇化进程中，中国城市居住和工业用地需求强劲。2012年12月举行的中央经济工作会议中指出，城镇化

是我国现代化建设的历史任务，也是扩大内需的最大潜力所在，要积极引导城镇化健康发展。在新型城镇化思想的指导下，各地都已筹划或出炉了城镇化体系建设规划方案。国家“十二五”规划中提出，到2015年全国城镇化率要达到51.5%，人口城镇化率要超过50%，新型城镇化目标将使得新增工业用地需求以及城镇人口的住房刚需、改善性需求和房屋更新需求都保持在较高水平。城镇化进程将给土地一级开发整理行业带来坚实的需求支撑，行业未来具有一定的发展空间。

另一方面，全国土地市场在过去数年随着房地产市场的急速增长亦不断壮大，无论是从土地供应量还是交易价格都节节攀升。中央以及地方政府出台严格的房地产调控政策以及一系列土地相关政策后，全国土地市场均受到一定冲击，出现增速回落的现象，极有可能在未来保持长时间的“稳增长”趋势。

（2）南京市江北新区土地开发经营的现状及前景

根据南京市国土资源局公布的《南京市土地利用总体规划（2006-2020）》。南京市将充分发挥土地的载体功能，以提高城市综合竞争力和产业竞争力为核心，以提升城镇用地综合服务功能、优化产业集群用地为重点，按照“产业集中、人口集聚、土地集约”的原则，适度扩大中心城区、新城、新市镇用地规模。

“十三五”期间，“多规合一”是江北新区规划体制改革的重要内容。在前期筹备中，江北新区已在推进“多规合一”，新区的总体规划和土地利用总体规划即是“规划一张图”的产物，以实现一个城镇空间一部空间规划，解决“规划打架”，科学有效配置资源。根据规划，江北新区的建设用地规模为2020年，江北新区城乡建设用地约

446 平方千米，其中城镇建设用地约 272 平方千米，村庄建设用地约 176 平方千米。

3、保障性住房行业

(1) 我国保障性住房的现状及其前景

保障性住房行业有一定的公共性和公益性，因此并非完全市场化。1998 年国务院出台的《国务院关于进一步深化城镇住房制度改革加快住房建设的通知》，标志着以商品房、经济适用房、廉租房多层次的城镇住房供应体系基本建立。2007 年以来，国务院出台了一系列加大保障性住房建设、抑制投资性住房需求的政策措施。2007 年，国务院在《关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》中提出了住房保障制度的目标和框架；2008 年，《国务院办公厅关于促进房地产市场健康发展的若干意见》明确要求加大保障性住房建设的力度，争取用三年时间基本解决城市低收入家庭住房的困难和棚户区改造工作；2009 年 5 月，住房和城乡建设部、国家发改委、财政部联合印发了《2009-2011 年廉租住房保障规划》，总体目标是从 2009 年起到 2011 年，争取用三年时间，基本解决 747 万户现有城市低收入住房困难家庭的住房问题。2010 年 12 月，中央经济工作会议明确提出：“要加快推进住房保障体系建设，强化政府责任，调动社会各方面力量，加大保障性安居工程建设力度，加快棚户区和农村危房改造，大力发展公共租赁住房，缓解群众在居住方面遇到的困难，逐步形成符合国情的保障性住房体系和商品房体系”。国家发改委于 2011 年 6 月 9 日发布了《国家发展改革委办公厅关于利用债券融资支持保障性住房建设有关问题的通知》，明确支持投融资平台公司与其他企业申请发行公司债券筹措资金。住房

保障制度建设取得突破性进展，保障性住房和普通住宅的投资加大，住房供应结构有所改善，投资性购房受到严格控制。

“十一五”期间，我国以廉租住房、经济适用住房等为主要形式的住房保障制度初步形成。通过各类保障性住房建设，五年间，全国 1,140 万户城镇低收入家庭和 360 万户中等偏下收入家庭住房困难问题得到解决。截至 2010 年底，我国城镇保障性住房覆盖率已达 7%~8%，城镇居民人均住房面积超过 30 平方米；农村居民人均住房面积超过 33 平方米。2010 年，我国保障性安居工程建设速度加快，规模创下历史之最，各类保障性住房和棚户区改造住房开工 590 万套，基本建成 370 万套；农村危房改造开工 136 万户，基本竣工 108 万户，均超额完成 2010 年初国务院部署的任务。

“十二五”期间，我国计划新建保障性住房 3,600 万套，大约是过去十年建设规模的两倍；同时，每年还将改造农村危房 150 万户以上。到“十二五”期末，全国城镇保障性住房覆盖率将提高到 20%以上，基本解决城镇低收入家庭住房困难问题。今后一段时期，我国将进入保障性住房建设“加速跑”阶段。保障形式将继续以包括廉租房在内的公共租赁住房、包括经济适用房在内的政策性产权房和各类棚户区改造安置房等实物住房保障为主，同时结合租金补贴。保障性住房作为“十二五”期间最重要的民生问题之一，必将获得空前的发展。

（2）南京市及浦口区保障性住房行业的发展现状及前景

根据《南京市国民经济和社会发展统计公报》，2016 年，南京市全年新开工保障性住房 495 万平米，竣工面积为 413 万平米。

《南京市浦口区 2016 年政府工作报告》显示，2016 年浦口区新开

工保障性住房 150 万平方米，竣工 100 万平方米，完成棚户区改造 90 万平方米。作为南京市未来着力发展的三大新城之一，浦口区保障性住房行业近年来呈现良好的发展态势。

根据《南京市“十三五”城乡建设规划》，未来几年，南京市由大规模集中建设向多元化、稳步供应转变，加快形成适应住房市场发展阶段性、区域性特征的保障性住房建设和供应模式。拓展保障性住房筹集渠道，加大各区分散建设、在经营性用地和普通商品住房中配套建设力度，根据需求有序从市场上收购、租赁适量中小户型住宅房源或公寓用作保障性住房。优化保障性住房分布结构，注重新建项目合理规划选址，完善公共服务配套设施，方便群众生活，促进社区融合。开工建设各类保障性住房 1500 万平方米，到 2020 年，城镇常住人口保障性住房覆盖率不低于 23%；此外，还筹建人才安居住房 6 万套，约 350 万平方米，着力解决人才住房问题，保障 16 万人才享受人才安居政策。

《南京市浦口区国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》提出，未来浦口区将科学设置和动态调整住房保障准入标准，改进和优化住房保障方式，按片区合理配建老年公寓。实现城镇常住人口住房保障应保尽保。实施保障安居工程，推进公廉租房并轨，加快求雨山、浦口火车站周边等棚户区改造，“十三五”期间改造面积不少于 1000 万平方米。加快推进润泰、泰山、大新、巩固、桥林—开发区五大片区保障房建设。建立全区住房保障“数字化管理系统”和“标准化窗口操作机制”，形成多形式、多层次的农业转移人口住房保障体系。到 2020 年，城镇住房保障体系健全率达 100%。根据浦口区政府发布的信息，2017 年，是实施“十三五”规划承上启下的

重要之年，全区目标是建设各类保障房及公建配套 617 万平方米，竣工 100 万平方米。加快构建综合性全区机构养老网络，推进社区居家养老服务中心建设，建成 3A 级中心 16 个，高标准打造全省医养结合养老康复示范中心。

随着城市化进程的逐步推进，作为保障民生的重要工程，未来南京市及浦口区的保障性住房行业承担着改善民生的重要使命，未来行业还将面临着较大的发展空间。

（二）发行人的行业地位

浦口区城市基础设施建设和保障房建设任务主要由南京大江北国资投资集团有限公司和南京浦口康居建设集团有限公司承担。其中康居集团是浦口区最大的保障房建设主体，大江北国资是浦口区最大的国有资产管理 and 基础设施建设投融资主体。大江北国资业务板块主要由发行人、南京浦口交通建设集团有限公司、南京浦口城乡建设集团有限公司、南京市浦口区国有资产投资经营有限公司及江苏省南京浦口经济开发总公司这五大全资子公司构成，其中发行人主要承担南京海峡两岸科技工业园城市基础设施建设项目的投资、建设和管理工作以及拆迁安置房建设工作，是科工业园最重要的城市基础设施建设和安置房建设主体，也是江北新区核心区的主要建设主体之一，在江北新区和浦口区国有资产运营、城市基础设施及保障房建设方面起到重要作用。

（三）发行人的竞争优势

发行人得到了海峡两岸科工业园管委会及浦口区政府的大力支持，充分享受到国家及地方政府政策导向带来的发展机遇。具体体现在以下几方面：

1、区域经营垄断性

发行人作为南京市浦口区海峡两岸科技工业园区的基础设施建设主体，主要负责授权范围内的基础设施建设、土地开发整理、保障房的投资、建设、经营等，在所辖区域内具有区域垄断地位。

2、南京市及浦口区的经济财政实力支持

发行人是浦口区基础设施投资建设的投融资主体之一。近年来，南京市及浦口区国民经济稳定增长，全市和全区的综合实力不断提高。2016年，南京市国民经济保持稳定增长，全年全市实现地区生产总值 10,503.02 亿元，按可比价格计算，比上年增长 8.0%。2016年，南京市全市实现一般公共预算收入 1,142.60 亿元，比上年增长 12.0%。2016年，浦口区全区一般公共预算收入 109.62 亿元，比上年增长 17.0%，其中税收收入为 100.19 亿元，比上年增长 30.95%，占公共预算财政收入的 91.4%。南京市和南京市浦口区经济持续增长、财政收入水平快速提高和对市政基础设施的巨大需求为公司的发展创造了良好的外部环境。

3、国家级新区江北新区的发展前景

2015年6月，国务院印发《关于同意设立南京江北新区的批复》，正式批复同意设立南京江北新区（简称“江北新区”），江北新区为全国第13个、江苏省首个国家级新区。2015年7月，国家发改委印发了《南京江北新区总体方案》（以下简称“方案”）。江北新区位于南京市长江以北，总体规划范围包括南京市浦口区、

六合区及栖霞区八卦洲街道，规划面积 788 平方公里，发展目标是逐步建设成为自主创新先导区、新型城镇化示范区、长三角地区现代产业集聚区、长江经济带对外开放合作重要平台。根据《方案》，到 2025 年，江北新区力争城镇化率达到 80%以上。未来江北新区将围绕建设具有全球影响力的产业科技创新中心和有国际竞争力的先进制造业基地、南京都市圈北部服务中心和综合交通枢纽的目标，建设生态宜居、产业高端、相对独立的区域城市副中心。

浦口作为江北新区核心区和首批建设启动区，必将获得更多的土地、资金、政策支持，汇集更多的人流、物流、信息流和创新要素。按照江北新区发展定位和“以人为本、生态优先、区域统筹、产城融合”的总体思路，进一步协同推进新型工业化、信息化、城镇化、农业现代化和绿色化，促进生产空间、生活空间和生态空间协调发展，“十三五”期间浦口区规划形成“一轴两带五片”的区域发展布局形态。一轴即老山生态景观轴，两带即沿江城市发展带和沿河生态休闲带，五片即高新科技创新片区、浦口中央商务片区、珠江创业合作片区、桥林先进制造片区、美丽乡村和现代农业示范片区。其中科工业园是浦口区“一轴两带五片”发展规划中珠江创业合作片区的重要组成部分，未来将大力发展电子信息、光纤传感、文化创意等产业，大力吸引台胞投资创业，在强化海峡两岸交流互通作用、打造两岸交流合作新亮点的过程中快速发展。

发行人作为南京海峡两岸科技工业园开发建设运营的最重要主体，在江北新区及浦口区的建设发展中，未来业务发展空间广阔。

4、政策支持

发行人作为南京市浦口区和科工园辖区的基础设施建设、土地开发经营以及相关国有资产运营主体，在该区域的基础设施建设和城市化进程推进中发挥了不可替代的作用。浦口区政府高度重视重点基础设施的建设，发行人作为浦口区重要的建设、运营主体，享有多项政府政策支持。在浦政发[2012]94号文中明确指出，为保障“十二五”期间政府重大投资项目的顺利实施，浦口区政府成立管理小组，构建融资管理体系与提升管理水平，为发行人快速发展提供了良好的外部条件。

发行人自成立以来得到了浦口区政府在资金注入和财政补贴等方面的大力支持。2014-2016年，发行人分别取得政府补助3,800.00万元、3,900.00万元和405.16万元，补贴金额稳定。整体看，公司在发展过程中得到政府在资本金和资产注入、财政补贴等多方面的大力支持；鉴于公司在浦口区及科工园基础设施建设中的重要性，这些支持今后仍将得以继续，为公司可持续发展提供了有力保障。

5、丰富的项目建设经验和人才优势

公司业务优势明显，在长期从事城市基础设施投资建设与运营过程中积累了丰富的经验，培养出一大批高素质的人才，形成了一套降低投资成本、保证项目质量、缩短工程周期的高效管理程序；在管理、运营项目较多的情况下，能较好的控制项目工期、质量以及成本，具有较强的项目建设能力。

6、雄厚的综合实力及较强的融资能力

截至2016年12月末，公司资产规模已达137.75亿元，净资产达48.05亿元。发行人凭借区内重要建设管理主体的优势和良好的信用，已经与中国农业发展银行、南京银行、中信银行等多家银行

建立了良好的信贷合作关系，在偿还银行债务方面从未发生过违约现象。未来，发行人将综合利用结构化融资、专项产业投资基金等创新融资模式，进一步盘活存量资产，整合区内的经营性基础资源，逐步实现由“间接融资为主”向“间接融资、直接融资并举”的转变。

四、发行人所在地经济概况

（一）南京市经济概况和财政实力

南京市是中国七大古都之一、国家级历史文化名城，江苏省省会，全省的政治、经济、文化中心，长江流域四大中心城市之一。近年来，按照国务院“把南京建设成为经济发达、环境优美、融古都风貌与现代文明于一体的江滨城市”（国函[1995]8号文）的要求，南京市经济保持了平稳快速的良好发展势头。

2016年，南京市国民经济保持稳定增长。全年全市实现地区生产总值10,503.02亿元，按可比价格计算，比上年增长8.0%。第一产业增加值252.51亿元，增长1.0%；第二产业增加值4,117.20亿元，增长5.3%，其中全部工业增加值3,581.72亿元，增长4.8%；第三产业增加值6,133.31亿元，增长10.2%。全年全社会固定资产投资完成5,533.56亿元，比上年增长2.0%。其中国有及国有经济控股投资2,009.50亿元，增长4.9%。全年房地产开发投资完成1,845.60亿元，比上年增长29.20%，其中住宅投资1,392.76亿元，增长28.8%。继续推进安居保障建设，全市保障房新开工495万平方米、竣工413万平方米。2016年，南京市全年完成一般公共预算收入1,142.60亿元，增长12.0%，其中税收收入956.62亿元，比上年

增长 14.1%。一般公共预算支出 1,173.79 亿元，比上年增长 12.3%。

总体来看，南京市区域经济实力和财政实力持续增强，为公司发展提供了良好的外部环境；城乡居民收入水平的提高，加大了对城市基础设施和公用事业的需求，为公司的发展创造了良好的外部环境。

（二）南京市浦口区经济概况和财政实力

浦口区地处南京市西北部，扬子江北岸，与南京市雨花台区、江宁区隔江相望，北部、西部分别与安徽省来安县、滁州市、全椒县、和县毗邻，总面积 913.75 平方公里，总人口 77 万人。

目前，全区下辖街道办事处及镇主要包括江浦街道、顶山街道、桥林街道、汤泉街道、星甸街道和永宁镇，泰山街道、沿江街道、盘城街道由南京高新技术产业开发区托管；另有 2 个场，即汤泉农场和老山林场；3 个开发区，即浦口经济开发区、海峡两岸科技工业园和珍珠泉旅游度假区。

2016 年，南京市浦口区实现地区生产总值 820.34 亿元，按可比价格计算，比上年增长 10.6%，在全市 11 个区县中增幅连续多年保持第一。其中：第一产业增加值 41.32 亿元，比上年增长 1.9%；第二产业增加值 394.12 亿元，比上年增长 11.2%；第三产业增加值 384.90 亿元，比上年增长 10.9%。三次产业比重为 5.0:48.1:46.9。

2016 年，浦口区完成社会固定资产投资 1,070.04 亿元，比上年增长 15.0%。其中，一产投资完成 4.93 亿元，同比增长 29.4%；二产投资完成 387.50 亿元，同比下降 6.3%；三产投资完成 677.61 亿元，同比增长 32.2%。

交通基础设施方面，截止 2016 年末，全区县、乡、村道农村公路里程 1844.71 公里，等级公路 1597.12 公里，等外公路 247.59 公里，三级及以上农路里程 440.02 公里，乡村道双车道四级路达 5.5 米及以上公路 285.73 公里，县道 300.88 公里，三级及以上等级公路里程 262.723 公里。

随着南京浦口区经济的快速发展，其财政实力也逐年增强。2016 年，全区完成一般公共预算收入 109.62 亿元，比上年增长 17.0%。在一般公共预算收入中，各项税收收入 100.19 亿元，比上年增长 30.95%，占公共预算财政收入的 91.4%。

（三）科工业园概况

南京海峡两岸科技工业园，是由国务院于 1995 年批复的国家级科技工业园，是江苏省委省政府从促进海峡两岸科技与经贸的交流和合作、带动南京及周边地区经济发展的战略高度出发设立的，获得了国家科委、国务院台办的大力支持。科工业园位于南京市浦口区规划的江北新城核心区范围内，规划面积 18.65 平方公里，东至森林大道、环城西路、团结路，西至宁淮高速，南至浦乌路，北至沿山大道。园区北与老山仅隔一条沿山大道，紧邻老山国家风景区，南侧跨浦乌路毗邻长江，西侧距桥林新城 3 公里，东侧紧邻江浦街道建成区。

科工业园遵循生态优先、组团发展战略，构建“一心、一轴、两带、多组团”的空间布局结构，突出电子信息、新能源、新材料三大主导产业，将建成以高新技术研发、科技服务、专业人才孵化为主

导的专业化科技园区，成为南京及周边科技服务型企业最集中、智力密集度最强的示范科技园区。

此外，科工园有着优越的交通位置。过江通道方面，长江大桥、长江三桥、长江五桥（规划中，可直接连接科工园）、纬七路过江隧道、纬三路隧道（2013年底通车）、轻轨10号线（2013年底通车，底站在科工园）、轻轨11号线（规划中）等；公路交通方面，宁合高速、宁淮高速穿园区而过，和多条通往全国各地的高速公路相连接；在铁路、航空和港口方面，科工园距南京火车站、南京南站不到20分钟车程，距南京禄口机场半小时车程，集商务飞行、游览等于一体的若航直升机机场紧邻科工园，浦口区七坝港、南京市南京港等。这些综合交通条件以及各种交通设施之间的无缝对接，为科工园提供了得天独厚的交通优势。

园区的建设坚持了高起点规划、高标准的建设思路，以电子信息、新材料新能源和现代服务业三大主导产业为依托，现已成功引进台湾精密设备、台湾电子科技、两岸文化产业示范区等一批先进企业入驻园区；一批高端商业综合体、写字楼项目正在规划中。科工园未来具有的价值特色可以概括为“科技创新、生态低碳、写意生活”，发展目标充分彰显科工园的价值特色。园区规划定位为科技园区、先导园区、生态园区，即打造以高新技术研发、科技服务、专业人才孵化为主导的专业化科技园区；打造南京地均产出最高、科技服务型企业最集中、智力密集度最强的示范型先导园区之一；打造塑造南京最具浓郁的创业氛围、人文氛围、写意生活气息的风景园区式生态园区。

按照江北新区发展定位和“以人为本、生态优先、区域统筹、产城融合”的总体思路，“十三五”期间浦口区规划将形成“一轴两带五片”的区域发展布局形态。一轴即老山生态景观轴，两带即沿江城市发展带和沿河生态休闲带，五片即高新科技创新片区、浦口中央商务片区、珠江创业合作片区、桥林先进制造片区、美丽乡村和现代农业示范片区。南京海峡两岸科技工业园作为珠江创业合作片区的重要组成部分，未来将大力发展电子信息、光纤传感、文化创意等产业，大力吸引台胞投资创业，在强化海峡两岸交流互通作用、打造两岸交流合作新亮点的过程中快速发展。

总体来看，南京市浦口区及科工园内道路等各项基础设施建设稳步推进，成为公司业务可持续发展的有力保障。

第十条 发行人财务情况

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）已对发行人 2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日及 2016 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2014 年度、2015 年度、2016 年度合并及公司利润表、合并及公司的现金流量表和合并及公司的所有者权益变动表以及财务报表附注进行了审计。瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）对审计结果出具了标准无保留意见的审计报告（瑞华审字[2016]32050005 号、瑞华审字[2017]32050008 号）。未经特别说明，本募集说明书中发行人 2014-2016 年的财务数据均引自上述经审计的财务报表。

投资者在阅读发行人的相关财务信息时，应当同时查阅发行人审计报告。

一、发行人财务总体情况

（一）发行人最近三年主要财务数据及指标

表 10-1：发行人主要财务数据

单位：万元

项目	2016 年	2015 年	2014 年
资产总额	1,377,474.87	1,045,555.11	911,209.49
负债总额	896,956.31	640,611.58	596,595.06
应收账款	175,806.48	136,931.19	221,100.29
存货	667,427.01	492,871.13	332,103.87
其他应收款	97,280.85	145,254.43	111,157.53
所有者权益	480,518.56	404,943.53	314,614.43
营业总收入	176,949.44	170,708.96	157,054.22
营业总成本	172,844.43	161,163.57	148,962.11
利润总额	11,562.01	11,746.47	11,796.79
净利润	8,299.74	8,609.08	9,803.24
经营活动产生的现金流量净额	-75,765.75	-90,388.65	106,087.95

表 10-2：发行人主要财务指标

项目	2016 年	2015 年	2014 年
流动比率	2.96	2.34	1.78

速动比率	1.45	1.10	1.08
利息保障倍数	0.16	0.17	0.31
资产负债率	65.12%	61.27%	65.47%
应收账款周转率	1.01	1.25	0.71
存货周转率	0.24	0.30	0.42
总资产周转率	0.13	0.16	0.17
毛利率	8.01%	13.09%	11.33%
净资产收益率	1.73%	2.13%	3.12%
总资产报酬率	0.84%	1.12%	1.30%

注释：

- 1、流动比率=流动资产/流动负债
- 2、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债
- 3、利息保障倍数=(利润总额+财务费用利息支出+折旧+摊销)/(财务费用利息支出+资本化利息支出)
- 4、资产负债率=总负债期末余额/总资产期末余额
- 5、应收账款周转率=营业收入/应收账款期末余额
- 6、存货周转率=营业成本/存货期末余额
- 7、总资产周转率=营业收入/总资产期末余额
- 8、毛利率=(营业收入-营业成本)/营业收入
- 9、净资产收益率=净利润/净资产期末余额
- 10、总资产报酬率=(利润总额+财务费用利息支出)/总资产期末余额

(二) 发行人 2014 年至 2016 年经审计的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表（详见附表二、三、四）。

(三) 发行人财务分析

截至 2016 年 12 月 31 日，发行人资产总额 137.75 亿元，负债总额 89.70 亿元，所有者权益 48.05 亿元。2016 年度，公司实现营业收入 17.69 亿元，利润总额 1.16 亿元，净利润 0.83 亿元。

1、发行人资产结构分析

表 10-3：发行人资产结构一览表

单位：万元、%

科目	2014 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	数额	占比	数额	占比	数额	占比
货币资金	130,260.46	14.30	107,592.18	10.29	280,969.69	20.40
应收账款	221,100.29	24.26	136,931.19	13.10	175,806.48	12.76

预付款项	54,159.15	5.94	44,550.78	4.26	86,141.69	6.25
其他应收款	111,157.53	12.20	145,254.43	13.89	97,280.85	7.06
存货	332,103.87	36.45	492,871.13	47.14	667,427.01	48.45
其他流动资产	0.00	0.00	0.00	0.00	1,128.81	0.08
流动资产合计	848,781.30	93.15	927,199.71	88.68	1,308,754.53	95.01
可供出售金融资产	0.00	0.00	19,110.00	1.83	19,110.00	1.39
长期股权投资	51,765.49	5.68	49,821.96	4.77	0.00	0.00
投资性房地产	5,697.90	0.63	44,381.76	4.24	44,707.89	3.25
固定资产	4,106.26	0.45	3,871.41	0.37	3,939.43	0.29
无形资产	28.05	0.00	13.26	0.00	11.02	0.00
长期待摊费用	0.00	0.00	0.00	0.00	57.49	0.00
递延所得税资产	830.48	0.09	1,157.00	0.11	894.52	0.06
非流动资产合计	62,428.19	6.85	118,355.40	11.32	68,720.34	4.99
资产总计	911,209.49	100.00	1,045,555.11	100.00	1,377,474.87	100.00

2014-2016年末，发行人资产总额分别为91.12亿元、104.56亿元和137.75亿元，公司资产总额逐年增长，其中2015年总资产比2014年增加了13.43亿元，增幅达到14.74%，主要系其他应收款、存货、可供出售金融资产和投资性房地产大幅增加；2016年末总资产比2015年末增加33.19亿元，增幅达到31.75%，主要系货币资金、存货大幅增加。

从资产结构看，2014-2016年末，公司流动资产分别为84.88亿元、92.72亿元和130.88亿元，占总资产的比重分别为93.15%、88.68%和95.01%，流动资产以货币资金、应收账款、预付款项、其

他应收款和存货为主；公司的非流动资产分别为 6.24 亿元、11.84 亿元和 6.87 亿元，占总资产的比重分别为 6.85%、11.32%和 4.99%，公司非流动资产以长期股权投资、投资性房地产、固定资产、在建工程、递延所得税资产等为主。2014-2016 年末，公司流动资产大幅增长，且流动资产占总资产比例逐年升高，报告期内，公司资产仍以流动资产为主。

（1）流动资产分析

2014-2016 年末，公司流动资产分别为 84.88 亿元、92.72 亿元和 130.88 亿元，占总资产的比重分别为 93.15%、88.68%和 95.01%。公司流动资产以货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款和存货为主，其中货币资金、应收账款和存货占比较高。具体情况如下：

1) 货币资金

2014-2016 年末，发行人货币资金分别为 13.03 亿元、10.76 亿元和 28.10 亿元，占总资产的比重分别为 14.30%、10.29%和 20.40%，货币资金在总资产中的占比小幅波动。其中，2015 年末公司货币资金较 2014 年末减少 2.27 亿元，下降 17.40%，主要系发行人 2015 年业务规模增长较快，经营活动现金流出以及支付其他与筹资活动有关的现金流出较多引起年末银行存款下降。2016 年末公司货币资金较 2015 年末增加了 17.34 亿元，增幅为 1.61 倍，主要系公司处置了长期股权投资收到的款项，以及新增的银行借款，引起银行存款增加。

发行人的货币资金以银行存款为主，2014-2016年末，银行存款占货币资金的比重分别为99.99%、62.77%和85.75%。其他货币资金主要为银行承兑汇票保证金和质押的存单。截至2016年末，公司其他货币资金中40,000万元因作为银行承兑汇票保证金而使用受限，不计入期末现金及现金等价物。

表 10-4：近三年公司货币资金结构一览表

单位：万元、%

项目	2014年末		2015年末		2016年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
现金	12.58	0.01	9.16	0.01	15.59	0.01
银行存款	130,247.89	99.99	67,533.02	62.77	240,928.60	85.75
其他货币资金	0.00	0.00	40,050.00	37.22	40,023.00	14.24
货币资金合计	130,260.46	100.00	107,592.18	100.00	280,967.19	100.00

2) 应收账款

2014-2016年末，发行人应收账款分别为22.11亿元、13.69亿元和17.58亿元，占公司资产总额的比重分别为24.26%、13.10%和12.76%，报告期内，公司应收账款金额出现一定的波动。2014年至2016年末，公司应收账款大部分来自科工业园管办，由于科工业园管办为政府机构且是公司其他关联方，对其的应收账款计入了其他信用组合，未计提坏账准备。2015年末，公司应收账款较2014年末减少8.42亿元，下降38.07%，主要是公司2015年土地整理和公共基础设施建设等业务板块业务规模有所下降，同时，科工业园管办对部分应收账款进行回款所致。2016年末，公司应收账款较2015年末增加3.89亿元，大幅增长28.39%，主要是发行人土地整理业务规模扩大，确认收入金额增加，但实际回款相对有所滞后引起。

发行人截至2016年12月31日应收账款情况如下表所示：

表 10-5：发行人 2016 年 12 月 31 日期末大额应收账款明细

单位：万元、%

单位名称	金额	占应收账款余额比例	是否关联方
南京海峡两岸科工园管理委员会办公室	175,405.39	99.77	是
合计	175,405.39	99.77	

3) 预付款项

2014-2016年末，发行人预付款项分别为5.42亿元、4.46亿元和8.61亿元，占总资产的比重分别为5.94%、4.26%和6.25%，报告期内公司预付款项主要为基础设施建设、土地开发整理等业务预付支出，包括工程款、征地预存款等，预付款项占总资产比例呈现下降趋势。2015年末，公司预付款项较2014年末减少0.96亿元，下降17.74%，主要系账龄3年以上的预付款项随着项目的推进部分进行了结转所致。2016年末，公司预付款项随着业务规模增加，大幅增长93.36%，主要为预付工程款和预付土地规费的增加。

10-6：2016年末和2015年末公司预付款项账龄分析表

单位：万元、%

账龄	2015年末账面余额		2016年末账面余额	
	金额	比例	金额	比例
1年以内（含1年）	16,676.76	37.43	47,826.94	55.52
1-2年（含2年）	1,037.78	2.33	11,121.91	12.91
2-3年（含3年）	1,147.39	2.58	518.26	0.60
3年以上	25,688.85	57.66	26,674.57	30.97
合计	44,550.78	100.00	86,141.69	100.00

4) 其他应收款

2014-2016年末，发行人其他应收款分别为11.12亿元、14.53亿元和9.73亿元，占总资产的比重分别为12.20%、13.89%和7.06%，报告期内，公司其他应收款主要是与浦口区政府机构和国有企业的

往来款、工程款及保证金等，规模和占总资产比例均呈现递增趋势。2015年末其他应收款比2014年末增加3.41亿元，增幅为30.67%，主要是与科工业园管办的往来款增长较多，同时，新增了对大江北国资和南京市浦口区科工业园开发建设服务中心的往来款所致。2016年末，公司其他应收款比2015年末减少了4.80亿元，降幅为33.03%，主要是收回了南京海峡两岸科工业园管理委员会办公室的部分往来款。

表 10-7：2016 年末其他应收款金额前五名单位情况表

单位：万元、%

单位名称	账面金额	账龄	性质	占其他应收款年末余额合计数的比例
南京紫金浦口科技创业特别社区建设发展有限公司	45,967.28	1年以内	往来款	47.25
南京海峡两岸科工业园管理委员会办公室	28,251.39	3年以内	往来款	29.04
南京大江北国资投资集团有限公司	10,115.82	2年以内	往来款	10.40
南京市浦口区科工业园开发建设服务中心	4,839.49	1年以内	往来款	4.97
南京市浦口区土地储备中心	3,285.52	3年以上	征地预存款	3.38
合计	92,459.49			95.04

5) 存货分析

2014-2016年末，发行人存货金额分别为33.21亿元、49.29亿元和66.74亿元，分别占发行人总资产的36.45%、47.14%和48.45%，报告期内存货主要由开发产品、开发成本和拆迁费构成，存货金额逐年增长，占总资产比例有所波动。2014-2016年末，公司存货主要是开发成本，包括基础设施建设成本及土地整理成本，近三年金额分别为25.84亿元、31.65亿元和58.68亿元；另外还有少量开发产

品，金额分别为 0.32 亿元、7.41 亿元和 4.94 亿元，拆迁费金额分别为 7.05 亿元、10.23 亿元和 3.13 亿元。截至 2016 年末，发行人存货明细如下表所示：

表 10-8：2016 年 12 月 31 日公司存货明细表

项目	账面价值	单位：万元、%
		占比
开发产品	49,356.49	7.40%
开发成本	586,794.41	87.92%
拆迁费	31,276.12	4.69%
合计	667,427.01	100.00%

截至 2016 年末，公司存货以开发成本等为主，未计提存货跌价准备。截至 2016 年末，发行人存货资产中的土地使用权明细如下：

表 10-9：发行人 2016 年末存货中土地使用权明细表

单位：平方米、万元

序号	土地使用权编号	取得方式	坐落	面积	账面价值	单价 (万元/亩)	入账科目	入账方式	是否抵押	证载土地使用权类型	证载土地用途	是否缴纳土地出让金
1	宁浦国用(2013)第04638号	划拨	浦口区江浦街道	113,730.40	53,430.54	313.20	存货	评估法	是	划拨	城镇混合住宅用地	否
2	宁浦国用(2015)第39967号	二级市场购入	浦口区江浦街道龙华路12号	19,927.82	257.92	8.63	存货	成本法	否	出让	住宅用地	已支付土地价款257.92万元
	合计			133,658.22	53,688.46							

截至 2016 年末，发行人存货余额为 66.74 亿元，占发行人资产总额的 48.45%，较年初增加部分主要系发行人业务逐步开展，开发成本、开发产品和拆迁费用全面增加所致。截至 2017 年 3 月末，发行人开发产品与开发成本中主要包括仰龙湾项目 4.47 亿元、兰溪公园项目 5.91 亿元、绿水湾北路以东一期项目 1.12 亿元、海科新寓棚户区改造 B 区 3.79 亿元、总部大厦项目 9.13 亿元等，其余为土地开发整理项目和基础设施建设项目。

（2）非流动资产分析

2014-2016 年末，发行人非流动资产分别为 6.24 亿元、11.84 亿元和 6.87 亿元，占资产总额的比重分别为 6.85%、11.32%和 4.99%。2015 年末，发行人非流动资产 11.84 亿元，较年初增加 5.60 亿元，主要系投资性房地产增加 3.87 亿元及可供出售金融资产增加 1.91 亿元所致。2016 年末非流动资产规模大幅下降，主要系 2016 年公司处置了长期股权投资所致。具体情况如下：

1) 长期股权投资

发行人 2014 年末长期股权投资余额为 5.18 亿元，系对南京明发新城置业有限公司的投资，发行人持股比例为 36%。2015 年末，公司长期股权投资余额因被投资单位亏损 0.2 亿元，期末金额减少为 4.98 亿元。2016 年末，公司向明发集团南京房地产开发有限公司出售了持有的对南京明发新城置业有限公司的投资，期末金额减少为 0。

2) 投资性房地产

2014-2016年末，发行人投资性房地产分别为0.57亿元、4.44亿元和4.47亿元，占发行人资产总额的比重分别为0.63%、4.24%和3.25%。

发行人投资性房地产主要是发行人及其子公司宁浦房地产公司持有的用于出租的商业地产，年末均由评估公司出具评估报告。其中，2015年末投资性房地产金额为4.44亿元，较年初增长3.87亿元，主要系发行人将其自建的总部大厦部分房产用于出租，自存货转至投资性房地产并采用公允价值计量所致。由于2015年南京江北新区获批成为国家级新区，总部大厦等房产公允价值3.89亿元超过其账面价值1.54亿元部分计入了2015年其他综合收益。

2016年末投资性房地产余额较2015年末增加了326.13万元，主要是因为当年增加的公允价值变动损益所致，2016年末房屋、建筑物的公允价值增加326.13万元。

截至2016年末，发行人投资性房地产主要包括金湖县金浦花园、象山花园及总部大厦部分房产等。

3) 固定资产

2014-2016年末，发行人固定资产分别为0.41亿元、0.39亿元和0.39亿元，占发行人资产总额的比重分别为0.45%、0.37%和0.29%。发行人固定资产主要由房屋、建筑物、运输工具、电子及办公设备等构成。2015年末，发行人固定资产为0.39亿元，占发行人总资产的比例为0.37%，较年初变化不大。2016年末固定资产余额比2015年末无较大变动。

4) 可供出售金融资产

2014-2016年末，发行人可供出售金融资产分别为0亿元、1.91亿元和1.91亿元，占发行人资产总额的比重分别为0.00%、1.83%和1.39%。公司2015年新增的1.91亿元可供出售金融资产系公司2015年对南京市浦口新城开发建设有限公司投资而形成，持股比例为14.70%。

2、负债构成情况分析

表 10-10：近三年公司负债结构一览表

单位：万元、%

科目	2014年末		2015年末		2016年末	
	数额	占比	数额	占比	数额	占比
短期借款	0.00	0.00	9,800.00	1.53	15,000.00	1.67
应付票据	0.00	0.00	30,000.00	4.68	40,000.00	4.46
应付账款	14,474.90	2.43	26,317.69	4.11	22,814.34	2.54
预收款项	49,922.07	8.37	28,277.55	4.41	6,476.95	0.72
应交税费	5,304.14	0.89	8,743.10	1.36	6,577.86	0.73
其他应付款	333,310.08	55.87	237,284.91	37.04	296,671.85	33.08
一年内到期的非流动负债	73,985.48	12.40	55,000.11	8.59	55,300.00	6.17
流动负债合计	476,996.66	79.95	395,423.35	61.73	442,841.00	49.37
长期借款	118,300.00	19.83	238,075.00	37.16	271,000.00	30.21
应付债券	0.00	0.00	0.00	0.00	126,828.79	14.14
长期应付款	8.81	0.00	0.00	0.00	50,000.00	5.57
递延所得税负债	1,289.59	0.22	7,113.23	1.11	6,286.52	0.70
非流动负债合计	119,598.40	20.05	245,188.23	38.27	454,115.32	50.63
负债合计	596,595.06	100.00	640,611.58	100.00	896,956.31	100.00

2014-2016年末，发行人负债总额分别为59.66亿元、64.06亿元和89.70亿元，总负债规模随着公司经营规模和资产规模的扩张而增加。从负债构成来看，其中流动负债分别为47.70亿、39.54亿元和44.28亿元，占总负债比例分别为79.95%、61.73%和49.37%，整

体呈下降趋势；非流动负债分别为 11.96 亿元、24.52 亿元和 45.41 亿元，占总负债比例分别为 20.05%、38.27%和 50.63%。2014-2016 年末，公司负债规模大幅增长，报告期内公司负债以流动负债为主转向以非流动负债为主。

1) 短期借款

2014-2016 年末，发行人短期借款余额分别为 0 亿元、0.98 亿元和 1.50 亿元，占负债总额的比重分别为 0.00%、1.53%和 1.67%。2014 年末，发行人的短期借款余额为 0，主要系发行人为调整负债结构，增加长期借款的同时，结清短期借款。2015 年末，发行人的短期借款余额为 0.98 亿元，系定期存单质押信托借款，到期日为 2016 年 3 月。2016 年末短期借款全部为质押借款，以银行定期存单作为质押物。

2) 应付票据

2014-2016 年末，发行人应付票据分别为 0.00 亿元、3.00 元和 4.00 亿元，分别占总负债的 0.00%、4.68%和 4.46%。公司应付票据主要系银行承兑汇票。其中，2014 年末应付票据余额为 0，主要是发行人年内偿付了到期票据。2015 年较 2014 年末增加了 3 亿元，主要系短期资金周转需要，开具银行承兑汇票。2016 年末应付票据主要为招商银行股份有限公司南京鼓楼支行和渤海银行股份有限公司南京分行分别 2 亿元的银行承兑汇票。

3) 应付账款

2014-2016 年末，发行人应付账款分别为 1.45 亿元、2.63 亿元和 2.28 亿元，分别占总负债的 2.43%、4.11%和 2.54%。2015 年末公司应付账款主要为应付南京农业大学拆迁款、江苏溧阳建设集团有限

公司和南京祥盛道路工程有限公司等公司工程款。2015年末，发行人应付账款为2.63亿元，占发行人负债总额的4.11%，较2014年末增加了1.18亿元，主要系应付总部大厦等项目的暂估工程款。2016年末公司应付账款比2015年末减少了0.35亿元；主要系近年来公司现金流良好，及时支付工程款项，因此应付工程款逐渐减少所致。

4) 预收款项

2014-2016年末，发行人预收款项分别为4.99亿元、2.83亿元和0.65亿元，分别占总负债的8.37%、4.41%和0.72%。发行人的预收款项主要是保障房、商品房及商铺销售所产生的预收房款。

5) 其他应付款

2014-2016年末，发行人其他应付款分别为33.33亿元、23.73亿元和29.67亿元，分别占总负债的55.87%、37.04%和33.08%，金额及占比不断下降。报告期内，发行人的其他应付款主要是往来款项。其中，2015年末，发行人其他应付款比2014年末减少了9.60亿元，2016年其他应付款比2015年末增加了5.94亿元，主要系与南京市浦口区土地储备中心南京海峡两岸科技工业园分中心等单位的往来款变动。

6) 长期借款

2014-2016年末，发行人长期借款余额分别为11.83亿元、23.81亿元和27.10亿元，占负债总额的比重分别为19.83%、37.16%和30.21%。公司长期借款占比较高，主要系随着公司项目建设的推进，基础设施等项目贷款规模较大所致。

表 10-11：截至 2016 年末发行人长期借款一览表

单位：万元，%

序号	债务人	贷款单位	金额	担保方式
----	-----	------	----	------

1	南京江北新城投资发展有限公司	中国农业发展银行浦口支行	5,000.00	质押
2	南京江北新城投资发展有限公司	招商银行南京支行	95,000.00	保证
3	南京江北新城投资发展有限公司	光大银行南京分行	18,000.00	质押
4	南京腾翼市政工程有限公司	宁波银行（永赢资产管理有限公司）	20,000.00	保证
5	南京江北新城投资发展有限公司	渤海银行南京分行	30,000.00	保证
6	南京江北新城投资发展有限公司	南京银行江北新区分行-西部信托有限公司	20,000.00	保证
7	南京江北新城投资发展有限公司	南京银行江北新区分行-西部信托有限公司	30,000.00	保证
8	南京江北新城投资发展有限公司	南京银行江北新区分行-西部信托有限公司	20,000.00	保证
9	南京宁浦房地产开发有限公司	中国银行股份有限公司南京浦口支行	16,000.00	保证
10	南京宁浦房地产开发有限公司	江苏紫金农村商业银行股份有限公司浦口支行	10,000.00	保证
7	南京宁浦房地产开发有限公司	宁波银行股份有限公司南京分行	7,000.00	保证
合计			271,000.00	

7) 应付债券

2016年末，发行人应付债券余额为12.68亿元，占负债总额的比重为14.14%，主要为2016年发行的中期票据“16江北新城MTN001”和非公开定向债务融资工具“16江北新城PPN001”，期限均为3年期。

8) 长期应付款

2016年末，发行人长期应付款余额为5.00亿元，占负债总额的比重为5.57%，主要为2016年新增的产业基金融资。

3、营运能力分析

表 10-12：近三年公司主要营运效率指标一览表

项目	2014 年末	2015 年末	2016 年末
应收账款周转率	0.71	1.25	1.01
存货周转率	0.42	0.30	0.24
流动资产周转率	0.19	0.18	0.14
总资产周转率	0.17	0.16	0.13

2014-2016 年末，发行人应收账款周转率分别为 0.71、1.25 和 1.01，呈现波动趋势，主要是随着基础设施建设及土地开发整理业务的开展，应收科工园管办等委托方的项目工程款变动所致。公司应收账款 2015 年较 2014 年末减少 8.42 亿元，应收账款周转率开始小幅回升。公司应收账款从 2015 年末 13.69 亿元大幅增加到 2016 年末 17.58 亿元，应收账款规模大幅增长，导致应收账款周转率大幅下降。

近三年，发行人存货周转率分别为 0.42、0.30 和 0.24，呈现波动趋势，主要系近年来发行人的存货余额有所变化。发行人的存货主要以开发成本为主，主要是发行人承担的基础设施建设及土地开发整理项目周期较长，导致存货余额规模及波动均较大，从而影响了存货的周转水平。

2014-2016 年末，发行人流动资产周转率分别为 0.19、0.18 和 0.14，总资产周转率分别 0.17、0.16 和 0.13，整体呈缓慢下降态势，主要系公司流动资产和资产规模增长较快，营业收入规模增长缓慢，资产周转率水平相对较低所致。

4、盈利能力分析

表 10-13：发行人盈利能力

单位：万元

项目	2014年	2015年	2016年
营业收入	157,054.22	170,708.96	176,949.44
毛利润	17,790.25	22,354.25	14,165.27
营业外收入	4,175.30	4,430.87	628.87
利润总额	11,796.79	11,746.47	11,562.01
净利润	9,803.24	8,609.08	8,299.74
毛利率(%)	11.33	13.09	8.01
总资产报酬率(%)	1.30	1.12	0.84
净资产收益率(%)	3.12	2.13	1.73

2014-2016年发行人营业收入情况如下表所示：

表 10-14：发行人营业收入情况

单位：万元

业务类别	2016年	2015年	2014年
基础设施建设	24,157.58	32,045.09	85,146.48
土地开发整理	90,935.03	47,385.81	60,719.89
住宅及商铺销售	48,644.80	46,235.47	5,340.79
保障房销售	12,880.23	44,165.37	5,456.86
其他	331.78	877.23	390.20
合计	176,949.44	170,708.97	157,054.22

发行人营业收入主要来源于基础设施建设、土地开发整理和房地产销售等。2014-2016年，公司实现营业收入分别为 15.71 亿元、17.07 亿元和 17.69 亿元，近三年逐渐增加，其中 2015 年较 2014 年公司营业收入增加了 1.36 亿元，增幅为 8.69%，主要系住宅与商铺销售收入以及保障房的销售收入大幅增加，2015 年比 2014 年住宅与商铺销售收入增加了 4.09 亿元，保障房的销售收入增加了 3.87 亿元。2016 年较 2015 年增加 0.62 亿元，增幅为 3.66%，主要系土地开发整理板块增长较多，2016 年比 2015 年土地开发整理增加了 4.35 亿元。

发行人 2014-2016 年毛利润构成如下：

表 10-15：2014-2016 年发行人毛利润构成明细

单位：万元

业务类别	2016年	2015年	2014年
基础设施建设	1,580.40	1,955.80	6,307.15

土地开发整理	10,318.87	4,618.83	7,919.99
住宅及商铺销售	1,513.12	13,390.35	3,932.37
保障房销售	455.36	1,771.27	15.11
其他	297.50	617.99	-384.37
合计	14,165.27	22,354.25	17,790.24

2014-2016年，公司基础设施建设毛利润分别达到6,307.15万元、1,955.80万元和1,580.40万元，占毛利润的比例分别为35.45%、8.75%和11.16%；2014-2016年，公司土地开发整理毛利润分别达到7,919.99万元、4,618.83万元和10,318.87万元，占毛利润的比例分别为44.52%、20.66%和72.85%；2014-2016年，公司住宅及商铺销售毛利润分别达到3,932.37万元、13,390.35万元和1,513.12万元，占毛利润的比例分别为22.10%、59.90%和10.68%。基础设施建设、土地开发整理和住宅及商铺销售是公司毛利润的主要来源。

2014-2016年，发行人毛利率分别为11.33%、13.09%和8.01%，略有波动。

2014-2016年，发行人营业外收入分别为0.42亿元、0.44亿元和0.06亿元，其中主要是来自政府补助。近三年，政府补助金额分别为0.38亿元、0.39亿元和0.04亿元，政府补助主要是基础设施建设补贴和少量的政府补贴纳税奖励。公司作为浦口区重要的基础设施建设主体，受到政府支持力度较大，政府补助金额较稳定。2016年政府补贴大幅减少，主要系截至2015年底基础设施建设补贴已拨付完毕所致。

2014-2016年，发行人总资产报酬率分别为1.30%、1.12%和0.84%；净资产收益率分别为3.12%、2.13%和1.73%，略有下降。

2014-2016年，公司净利润分别为0.98亿元、0.86亿元和0.83亿元。2015年公司净利润减少的主要系所得税费用较2014年增长较多。2016年公司净利润较2015年变化不大。

未来随着浦口区的快速发展，公司在建及新建基础设施建设、土地开发整理以及保障房建设销售业务项目规模将继续增加，发行人业务盈利能力具有可持续性。

5、偿债能力分析

表 10-16：发行人偿债能力指标

项目	2014年	2015年	2016年
资产负债率（%）	65.47	61.27	65.12
流动比率	1.78	2.34	2.96
速动比率	1.08	1.10	1.45
EBITDA（万元）	12,225.57	12,092.83	11,887.32
EBITDA 利息保障倍数	0.32	0.18	0.16

（1）短期偿债能力

2014年-2016年，公司流动比率和速动比率呈现波动趋势，流动比率分别为1.78、2.34和2.96，速动比率分别为1.08、1.10和1.45。2015年，随着公司存货大量增加以及预收账款规模的回落，公司流动比率和速动比率均有所恢复。2016年，公司流动比率和速动比率较2015年上升，主要系2016年公司流动资产因货币资金大幅增长。最近三年，公司流动比率和速动比率均大于1，表明公司短期偿债能力较好，流动资产对流动负债偿还有保障。

（2）长期偿债能力

2014-2016年末，发行人资产负债率分别为65.47%、61.27%和65.12%。最近三年，发行人负债水平有所增加，资产负债率仍保持正常水平。2016年，发行人资产负债率增长较多，主要系2016年长期借款增加引起非流动负债增长较多所致。2014-2016年，公司EBITDA利息保障倍数分别为0.32倍、0.18倍和0.16倍。最近三年，发行人EBITDA利息保障倍数均小于1，主要系发行人一直处于工程项目建设阶段，利润规模有限，但资金投入规模大，融资需求高，利息支出多，EBITDA对利息偿付保障能力有限。未来，随着发行人建设项目逐渐完工结算，投资规模将有所回落，利息支出随融资规模减小而减少，同时由于项目完工增加，盈利能力亦将提高，发行人利息偿付能力将回升。总体看，公司长期偿债能力处于合理水平，利息偿付能力一般。

总体来看，2016年末，发行人负债总体水平较为合理，短期偿债能力较强。作为南京市浦口区尤其是南京海峡两岸科技工业园重要的城市基础设施建设主体，公司承建项目多为重点工程，未来资金回流安全性较高，随着公司业务规模稳定发展，公司盈利能力将逐年上升，能够支撑各项债务的按时偿还。

6、现金流量分析

表 10-17：发行人的现金流量指标

项目	单位：万元		
	2014年度	2015年	2016年
经营活动产生的现金流量净额	106,087.95	-90,388.65	-75,765.75
经营活动现金流入小计	677,286.92	717,781.41	894,558.78
经营活动现金流出小计	571,198.97	808,170.06	970,324.54
投资活动产生的现金流量净额	150.67	12.51	34,099.00
投资活动现金流入小计	242.33	112.91	56,869.51
投资活动现金流出小计	91.65	100.40	22,770.51

筹资活动产生的现金流量净额	1,663.27	27,657.85	177,771.27
筹资活动现金流入小计	194,860.00	320,595.56	475,774.33
筹资活动现金流出小计	193,196.73	292,937.70	298,003.07
现金及现金等价物净增加额	107,901.90	-62,718.28	136,104.51

(1) 经营性现金净流量

2014-2016年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为10.61亿元、-9.04亿元和-7.58亿元。经营活动产生的现金流净额整体呈先减后增趋势，2015至2016年发行人经营活动现金流量净额为负，主要原因是公司项目建设规模大幅增加，导致购买商品、接受劳务支付的现金支出维持在较高水平，而公司已建项目现金回款规模相对保持稳定。

2014-2016年，发行人经营活动产生的现金流入分别为67.73亿元、71.78亿元和89.46亿元，其中销售商品、提供劳务收到的现金分别为9.85亿元、4.65亿元和10.90亿元。近三年公司收到其他与经营活动有关的现金分别为63.08亿元、67.23亿元和78.55亿元，主要为收到其他单位的往来款和政府补助等。

2014-2016年，发行人经营活动产生的现金流出分别为57.12亿元、80.82亿元和97.03亿元，其中购买商品、接受劳务支付的现金分别为6.71亿元、20.83亿元和21.42亿元，主要为支付基建项目、征地、拆迁费用以及房地产建设的工程款，随着近年公司业务规模快速扩张，项目建设支出有所增长。

(2) 投资性现金净流量

2014-2016年，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为150.67万元、12.51万元和34,099.00万元。2014-2016年，发行人投资活动产生的现金流出主要系公司当年建设在建工程产生的购建固

定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金，分别为 91.65 万元、100.40 万元和 470.51 万元。2014-2016 年，发行人投资活动产生的现金流入规模分别为 242.33 万元、112.91 万元和 56,869.51 万元，系处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额。

(3) 筹资性现金净流量

2014-2016 年，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 0.17 亿元、2.77 亿元和 17.78 亿元。发行人筹资活动产生的现金流入分别为 19.49 亿元、32.06 亿元和 47.58 亿元，主要为取得借款收到的现金和收到其他与筹资活动有关的现金；发行人筹资活动产生的现金流出分别为 19.32 亿元、29.29 亿元和 29.80 亿元，主要为偿还债务和分配股利、利润或偿付利息支付的现金流出。

二、资产情况分析

(一) 全部土地使用权相关信息

表 10-18: 发行人及其下属子公司拥有土地情况

单位: 万元, 平方米

序号	土地使用权编号	取得方式	坐落	面积	账面价值	单价 (万元/亩)	入账科目	入账方式	是否抵押	证载土地使用权类型	证载土地用途	是否缴纳土地出让金
1	宁浦国用(2013)第04638	划拨	浦口区江浦街道	113,730.40	53,430.54	313.20	存货	评估法	是	划拨	城镇混合住宅用地	否
2	宁浦国用(2015)第39967号	二级市场购入	浦口区江浦街道龙华路12号	19,927.82	257.92	8.63	存货	成本法	否	出让	住宅用地	已支付土地价款257.92万元
	合计			133,658.22	53,688.46							

(二) 投资性房地产情况

表 10-19: 发行人投资性房地产项目明细表

单位: 平方米、万元

土地使用权编号	房产证编号	座落	建筑面积	账面价值	是否抵押	入账方式	证载用途	是否出租
宁浦国用(2015)第34595-34597号、34599-34602号、34604号、34591-34593号、34587号、34588号、34758号、34547号	宁房权证浦初字第519120--519134号	浦口大道1号新城总部大厦101-115室	3,954.82	11,074.00	是	评估法	商业	是

宁浦国用(2015)第34616号、34618号、34475-34477号、34397号、34394号、34391号、34390号、34386号、34486号、34484号、34482号、34480号、34478号	宁房权证浦初字第519135-519149号	浦口大道1号新城总部大厦201-215室	7,186.67	14,086.00	是	评估法	商业	是
宁浦国用(2015)第34530号、34529号、34525号、34524号、34492号、34490号、34487号、34489号、34531号、34534号、34535号、34537号、34538号、34540号、34542-34546号	宁房权证浦初字第519150-519168号	浦口大道1号新城总部大厦301-319室	5,508.85	7,713.00	是	评估法	商业	是
宁浦国用(2015)第34605-23607号、34614号、34615号	宁房权证浦初字第519253-519257号	浦口大道1号新城总部大厦2301-2305室	4,656.04	6,287.00	是	评估法	办公	是
宁浦国用(2010)第01888号、01889号、01871号、01875号、01883号、01853号、01890号、01891号、01852号、01892号、01848号、01893号、01847号	宁房权证浦换字第02027608号、02027605号、02027604号、02027602号、02027600号、02027596-02027598号、02027593号、02027591号、02027571号、02027592号、02027575号	象山花园3幢101-110、112-114	527.64	1,235.00	否	评估法	商业	是
宁浦国用(2010)第01884号、01876号、01874号、01885-01887号、01849号、01845号、01846号、	宁房权证浦换字第02027578号、02027554-02027556号、02027558-	象山花园1幢101-111	443.88	1,040.00	否	评估法	商业	是

01850号、01851号	02027563号、 02027565号							
宁浦国用(2010)第01870号	宁房权证浦换字第 334657号	象山11-1-1幢 门面房	1,493.90	1,398.00	否	评估法	商业	是
金国用(2010)第518号、516号	金房产证金湖县字第 201002717号、 201002689号	金湖县金浦花 园13幢2号、 5号门面房	492.46	648.00	否	评估法	商业	是
金国用(2010)第522号、520号	金房产证金湖县字第 201002713号、 201002715号	金湖县金浦花 园07幢5号、 7号门面房	144.92	246.00	否	评估法	商业	是
宁浦国用(2010)第02294号	宁房权证浦变字第 02028021号	浦口区文昌路 19号	372.34	904.24	否	评估法	商业、 办公	是
无土地证	宁房产证浦转字第 335935号	浦东路门面房 5-1-7号	418.03	76.65	否	评估法	商业	是
合计			25,199.55	44,707.89				

（三）发行人 2016 年末在建工程情况

截至 2016 年末，发行人无计入在建工程科目核算的资产。

（四）应收账款、其他应收款、长期应收款中占净资产比例超过 10%的情况

表 10-20：2016 年末发行人应收款项中占净资产比例超过 10%的情况

单位：万元				
序号	欠款单位	入账科目	入账价值	性质
1	南京海峡两岸科工园管理委员会	应收账款	175,405.39	公共基础设施及土地开发收入代建款
2	南京紫金浦口科技创业特别社区建设发展有限公司	其他应收款	45,967.28	往来款

（五）资产分析其他要求

截至 2016 年末，发行人资产中无注入发行人的政府机关、公园、学校等公益性资产及储备土地使用权。

截至 2016 年末，发行人海科新寓安置房 B 区项目用地为划拨用地，以评估价值 53,430.54 万元入账，土地使用权证号为宁浦国用（2013）第 04638 号，地类用途为住宅用地；仰龙湾小区项目用地为出让用地，以评估价值 13,454.00 万元入账，土地使用权证号为沐国用（2011）第 27082 号，地类用途为商住用地。报告期内，该地块账面价值无变化，对报告期内利润无影响，其账务处理符合《企业会计准则》的规定。

三、负债情况分析

（一）有息负债明细

表 10-21：截止 2016 年末发行人有息负债情况

单位：万元						
债务人	债权人	借款余额	利率	借款类型	期限	债务类型

短期借款						
南京江北新城投资发展有限公司	浙商银行	15,000.00	4.03%	质押	2016.03.02-2017.03.02	贷款
小计		15,000.00				
一年内到期长期借款						
南京江北新城投资发展有限公司	南京银行浦口支行	5,300.00	7.205%	抵押	2012.10.11-2017.10.30	贷款
	中国农业发展银行浦口支行	5,000.00	6.4%	抵押	2013.7.26-2018.7.25	贷款
	光大银行南京分行	6,000.00	7.2%	质押	2015.11.11-2020.11.11	贷款
	渤海银行南京分行	15,000.00	5.4625%	保证	2016.01.12-2018.01.11	贷款
	宁波银行-西南证券(西南证券-宁波银行5号定向资产管理计划)	20,000.00	7%	保证	2016.01.04-2019.01.03	资产管理计划
	中国银行股份有限公司南京浦口支行	4,000.00	5.7%	保证	2016.02.01-2020.01.31	贷款
小计		55,300.00				
长期借款						
南京腾翼市政工程有限公司	宁波银行(永赢资产管理有限公司)	20,000.00	8.5%	保证	2015.6.1-2017.6.1	资产管理计划
南京宁浦房地产开发有限公司	中国银行股份有限公司南京浦口支行	16,000.00	5.7%	保证	2016.02.01-2020.01.31	贷款
南京宁浦房地产开发有限公司	江苏紫金农村商业银行股份有限公司浦口支行	10,000.00	5.7%	保证	2016.02.26-2019.02.05	贷款
南京宁浦房地产开发有限公司	宁波银行股份有限公司南京分行	7,000.00	5.7%	保证	2016.03.10-2019.03.08	贷款
南京江北新城投资发展有限公司	光大银行南京分行	18,000.00	7.2%	质押	2015.11.12-2020.11.11	贷款
	南京银行江北新区分行-西部信托有限公司	20,000.00	6.5%	保证	2016.01.06-2020.01.06	信托
	南京银行江北新区分行-西部信托有限公司	30,000.00	6.5%	保证	2016.02.03-2020.01.06	信托
	南京银行江北新区分行-西部信托有限公司	20,000.00	4.75%	保证	2016.12.30-2020.01.06	信托
	中国农业发展银行浦口支行	5,000.00	4.75%	抵押	2013.7.26-2018.7.25	贷款
	招商银行南京分	95,000.00	6.6%	保证	2015.2.16-	贷款

	行				2018.2.15	
	渤海银行南京分行	30,000.00	5.4625%	保证	2016.01.12-2018.01.11	贷款
小计		271,000.00				

（二）债务偿还压力测算

截至2016年末，发行人合并口径有息债务本金偿还压力测算：

表 10-22：发行人 2016 年末合并口径有息债务本金偿还压力测算

单位：万元

有息负债当年偿付规模	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
其中：银行借款偿还规模	76,300	106,000	23,000	26,000	-	-	-
信托计划偿还规模	20,000	-	20,000	70,000	-	-	-
已发行债券偿还规模	-	-	125,000	-	-	-	-
其他负债偿还规模	-	15,000	15,000	20,000	-	-	-
本期债券偿付规模				20,000	20,000	20,000	20,000
合计	100,300	121,000	183,000	132,000	20,000	20,000	20,000

四、对外担保情况

截至2016年12月31日，发行人及其下属子公司对外担保金额总计为46.40亿元，占发行人总资产的比例为33.68%，主要担保对象为南京市及浦口区国有企业。其中对南京求雨山文化产业集团投资有限公司、南京高新技术经济开发有限责任公司、南京浦口国际企业研发园投资发展有限公司、南京老山旅游发展有限公司、南京海峡两岸科技工业园投资发展有限公司担保余额分别为17.90亿元、5.00亿元、5.00亿元、4.00亿元、5.00亿元，合计占对外担保金额比例为79.53%。

(1) 南京求雨山文化产业集团投资有限公司

南京求雨山文化产业集团投资有限公司（曾用名：南京求雨山文化创意产业投资有限公司）成立于2014年12月26日。截至2016年末，该公司注册资本100,000万元，由南京市浦口区求雨山文化创意产业园管理办公室独资控股，经营范围包括：项目投资、资产管理（不得从事金融业务）。截至2016年末，该公司总资产482,690.44万元，负债总额382,974.63万元，所有者权益总额99,715.81万元；2016年度公司主要项目正处于建设期，尚未实现营业收入。

(2) 南京高新技术经济开发有限责任公司

南京高新技术经济开发有限责任公司成立于1992年06月10日。截至2016年末，该公司注册资本522,470万元，由南京扬子国投资集团有限责任公司控股，经营范围包括：投资兴办高新技术企业；高新技术项目风险投资；高新技术咨询服务；物业管理；开发区高新技术产品销售；开发区内企业生产所需原辅材料及配套设备供应；多余物资串换；机电产品、机械设备、仪器仪表、五金交电（不含助力车）、化工产品（不含危险品）、通信设备（不含卫星地面接收设备）销售；房地产开发（凭资质证书在有效期内经营）；高新区进出口业务；城市道路、桥梁、隧道、公共广场、绿化工程施工及提供劳务；污水处理、污水处理工程；河道整治及养护工程；高新技术研发。（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2016年末，该公司资产总额为592.58

亿元，负债总额为 402.71 亿元，所有者权益合计 189.87 亿元；2016 年，该公司实现主营业务收入 20.75 亿元，净利润 3.38 亿元。

(3) 南京浦口国际企业研发园投资发展有限公司

南京浦口国际企业研发园投资发展有限公司成立于 2015 年 9 月 7 日。截至 2016 年末，该公司注册资本为 30,000 万元，由南京大江北国资投资集团有限公司独资控股，经营范围包括：高新技术产业孵化、开发、服务、咨询；高科技人才引进、服务和咨询；建筑物非爆破拆除工程施工；实业投资；资产管理（不得从事金融业务）；风景名胜管理；工程项目管理；规划管理；建筑材料、装饰材料、钢材、化工产品、商品混凝土销售；物业管理；会议及展览服务；集成电路研发。（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 2016 年末，该公司资产总额为 14.24 亿元，负债总额为 11.24 亿元，所有者权益合计为 3.00 亿元；2016 年，该公司实现营业收入 0.00 亿元，净利润 0.00 亿元。

(4) 南京老山旅游发展有限公司

南京老山旅游发展有限公司成立于 2009 年 9 月 1 日。截至 2016 年末，该公司注册资本为 61,500 万元，由南京市浦口区国有资产投资经营有限公司独资持股，经营范围包括：旅游项目投资；旅游资源开发；工程项目管理。（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 2016 年末，该公司资产总额为 15.02 亿元，负债总额为 9.63 亿元，所有者权益合计 5.39 亿元；2016 年，该公司实现营业总收入 0.00 亿元，净利润-1.01 亿元。

(5) 南京海峡两岸科技工业园投资发展有限公司

南京海峡两岸科技工业园投资发展有限公司成立于 2013 年 6 月 7 日。截至 2016 年末，该公司注册资本为 100,000 万元，由南京大江北国资投资集团有限公司独资控股，经营范围包括：实业投资；资产管理；城市基础设施、市政公用配套设施开发、管理；湿地开发管理；水利工程项目管理；建筑物非爆破拆除工程施工；建筑材料、装饰材料、钢材、化工产品、商品混凝土销售。截至 2016 年末，该公司资产总额为 108.43 亿元，负债总额为 98.41 亿元，所有者权益合计 10.02 亿元；2016 年，该公司项目正处于建设期，尚未实现营业收入。

发行人及其下属子公司对外担保明细如下：

表 10-23：发行人及下属子公司对外担保明细

单位：万元

序号	被担保方	担保方式	担保类型	担保金额
1	南京求雨山文化产业集团投资有限公司	信用担保	贷款	70,000.00
2	南京高新技术经济开发总公司	信用担保	贷款	50,000.00
3	南京浦口国际企业研发园投资发展有限公司	信用担保	贷款	50,000.00
4	南京老山旅游发展有限公司	信用担保	贷款	40,000.00
5	南京求雨山文化产业集团投资有限公司	信用担保	贷款	35,000.00
6	南京市浦口区交通建设发展有限公司	信用担保	贷款	35,000.00
7	南京海峡两岸科技工业园投资发展有限公司	信用担保	贷款	30,000.00
8	南京求雨山文化产业集团投资有限公司	信用担保	贷款	29,000.00
9	南京求雨山文化产业集团投资有限公司	信用担保	贷款	30,000.00
10	南京海峡两岸科技工业园投资发展有限公司	信用担保	贷款	20,000.00
11	南京浦口城乡建设集团有限公司	信用担保	贷款	20,000.00

序号	被担保方	担保方式	担保类型	担保金额
12	南京求雨山文化产业集团投资有限公司	信用担保	贷款	15,000.00
13	南京宁西道路桥梁工程有限公司	信用担保	贷款	12,000.00
14	南京浦口自来水总公司	信用担保	贷款	11,000.00
15	江苏省南京浦口经济开发总公司	信用担保	贷款	10,000.00
16	南京泽诚文化发展有限公司	信用担保	贷款	5,000.00
17	南京江北绿航公共自行车有限公司	信用担保	贷款	2,000.00
	合计			464,000.00

截至 2016 年末，发行人对外担保金额为 46.40 亿元，金额较大，发行人建立了对外担保管理制度，明确对外担保的对象通常为浦口区区内国有企业，明确确立对外担保的流程及禁止担保情况，定期关注被担保方的生产经营情况，以控制和降低担保风险，维护国有资产安全，防止国有资产流失，提高国有资产营运质量。

五、发行人资产受限情况

表：10-24：发行人最近一期末资产受限情况

单位：万元

项目	账面价值	受限原因
货币资金-银行存款	15,000.00	借款质押
货币资金-其他货币资金	40,000.00	银行承兑汇票保证金
货币资金-其他货币资金	23.00	临时用电保函
应收账款	60,000.00	借款质押
存货（总部大厦）	7,751.63	借款抵押
投资性房地产（总部大厦）	39,160.00	借款抵押
合计	161,934.63	

六、发行人最近一个会计年度关联交易情况

表 10-25：发行人最近一个会计年度关联交易情况

单位：万元

项目	金额	产生原因
应收账款		
南京海峡两岸科技工业园管理委员会办公室	175,405.39	应收代建款

合计	175,405.39	
其他应收款		
南京海峡两岸科技工业园管理委员会办公室	28,251.39	往来款
南京大江北国资投资集团有限公司	10,115.82	往来款
南京市浦口区科工园开发建设服务中心	4,839.49	往来款
南京紫金浦口科技创业特别社区建设发展有限公司	45,967.28	往来款
南京浦口国际企业研发园投资发展有限公司	1,387.55	往来款
合计	90,561.52	
其他应付款		
南京海峡两岸科技工业园投资发展有限公司	191,139.99	往来款
南京市浦口区土地储备中心南京海峡两岸科技工业园分中心	89,374.71	往来款
合计	280,514.70	

第十一条 已发行尚未兑付的债券

截至本募集说明书签署之日，发行人及全资或控股子公司已发行尚未兑付的企业债券、中期票据、短期融资券、资产证券化产品、信托计划、保险债权计划、理财产品及其他各类私募债权品种情况如下：

一、已发行尚未兑付债券情况

截至本募集说明书签署之日，发行人及其合并范围子公司已发行尚未兑付债券情况如下：

表 11-1：发行人及其合并范围子公司已发行尚未兑付债券情况

单位：亿元

序号	债券简称	债券名称	发行规模	起息日	到期日	利率	债项 / 主体评级
1	16 江北新城 MTN001	南京江北新城投资发展有限公司 2016 年度第一期中期票据	5	2016-05-06	2019-05-06	4.25%	AA/AA
2	16 江北新城 PPN001	南京江北新城投资发展有限公司 2016 年度第一期非公开定向债务融资工具	7.5	2016-10-20	2019-10-20	3.94%	-
	合计		12.5				

二、截止募集说明书签署日，发行人无重大投资理财产品信息。

三、发行人代建回购、资产管理计划、信托计划、售后回租等方式融资情况

截至 2016 年末，发行人及其子公司资产管理计划、信托计划、售后回租等方式融资情况如下：

表 11-2：发行人及其子公司资产管理计划、信托计划、售后回租等方式融资情况

单位：万元

债务人	债权人	借款余额	利率	借款类型	期限	债务类型
长期借款						
南京腾翼市政工程有限公司	宁波银行（永赢资产管理有限公司）	20,000.00	8.5%	保证	2015.6.1-2017.6.1	资产管理计划
南京江北新城投资发展有限公司	宁波银行-西南证券（西南证券-宁波银行 5 号定向资产管理计划）	20,000.00	7.00%	保证	2016.01.04-2019.01.04	资产管理计划
小计		40,000.00				
南京江北新城投资发展有限公司	南京银行	20,000.00	6.50%	担保	2016.01.06-2020.01.06	信托计划
南京江北新城投资发展有限公司	南京银行	30,000.00	6.50%	担保	2016.02.03-2020.01.06	信托计划
南京江北新城投资发展有限公司	南京银行	20,000.00	4.75%	担保	2016.12.30-2020.01.06	信托计划
小计		70,000.00				
合计		110,000.00				

第十二条 募集资金用途

一、募集资金总量及用途

本期债券募集资金 10 亿元人民币（以国家发改委最终核准的额度为准），其中 8 亿元用于南京海峡两岸科工园海科新寓棚户区改造安置房 B 区开发项目（不含商业广场部分），2 亿元用于补充流动资金。南京海峡两岸科工园海科新寓棚户区改造安置房 B 区开发项目（不含商业广场部分）总投资额约为 11.86 亿元，本期债券用于该项目的金额占该项目（不含商业广场部分）总投资比例为 67.45%。本期债券募集资金投向具体情况如下：

表 12-1：本期债券募集资金投向具体情况

单位：万元

募集资金用途	募集资金使用金额	项目预计投资总额	开工时间	建设期	截至 2017 年 6 月末已投资总额 (*)	占项目总投资额比例 (%)
南京海峡两岸科工园海科新寓棚户区改造安置房 B 区项目（不含商业广场部分）	80,000.00	118,606.57	2015 年 12 月	2 年	50,778.00	67.45%
补充流动资金	20,000.00	-			-	-
合计	100,000.00					

注：已投资额为南京海峡两岸科工园海科新寓棚户区改造安置房 B 区项目已投资额（不含商业广场部分）。

二、募集资金投资项目情况介绍

（一）南京海峡两岸科工园海科新寓棚户区改造安置房 B 区开发项目概况

1、项目建设主体

本项目建设主体为南京江北新城投资发展有限公司。

2、项目核准情况

表 12-2：项目核准情况

序号	项目批文	批准文号	发文机关	印发时间	主要内容
1	关于南京海峡两岸科工园海科新寓棚户区改造安置房 B 区开发项目社会稳定风险评估审批表	-	南京市浦口区维护稳定工作领导小组办公室	2011年7月	对项目社会稳定风险的评估
2	关于对南京江北新城投资发展有限公司《南京海峡两岸科工园海科新寓棚户区改造安置房 B 区开发项目》环境影响报告书的批复	浦环发[2011]90号	南京市浦口区环境保护局	2011年7月	对项目整体环境影响的审批
3	关于南京海峡两岸科工园海科新寓棚户区改造安置房 B 区开发项目的核准批复	浦发改字[2011]268号	南京市浦口区发展和改革委员会	2011年8月	对项目建设地点、规模、内容、投资计划等进行了批复
4	建设用地规划许可证	地字第 320111201310295号	南京市规划局	2013年7月	规定了用地位置、地块用地面积及性质等
5	土地证	宁浦国用(2013)第 04638号	南京市国土资源局	2013年12月	规定了项目用地面积、地类用途、使用权类型、坐落位置等
6	建设工程规划许可证	建字第 32011120150283号	南京市规划局	2015年4月	规定了建筑用途、楼层、高度及面积等
7	建筑工程施工许可证	320111201512310101	南京市浦口区建筑工程局	2015年12月	规定了建设地址、规模、合同价格、勘察单位、设计单位、施工单位、监理单位等

该项目符合国家产业政策方向。

3、项目总投资及资金来源

本项目（不含商业广场部分）总投资约 11.86 亿元，资金由建设单位资本金和债务资金解决，其中资本金为 3.86 亿元，占项目（不含商业广场部分）总投资的比例为 32.55%；债务资金 8 亿元，占项目（不含商业广场部分）总投资的比例为 67.45%。

4、项目建设内容及规模

南京海峡两岸科工园海科新寓棚户区改造安置房 B 区开发项目建设地点位于南京市浦口区江浦街道杨柳村，具体位置北面靠五华路海桥路，西面靠杨柳路，南面靠花莲路，东面靠五华路。项目建设用地面积 113,730 平方米（约合 170 亩），总建筑面积 328,285 平方米，地上总建筑面积 267,163 平方米，地下总建筑面积 61,122 平方米，拟建 17 幢高层住宅及配套商业。地上建筑包括住宅、商业和物业用房，建筑面积分别为 245,155 平方米、19,203 平方米、2,805 平方米；地下建筑包括机动车库、非机动车库和储藏室，建筑面积分别为 46,467 平方米、11,455 平方米、3,200 平方米。本项目平均容积率为 2.5，绿化面积 41,735 平方米，绿化率 38.9%，建筑密度 16.74%。本项目住宅共计 2,416 户，其中 A 户型面积约为 60 平方米，共计 240 套；B 户型面积约为 88 平方米，共计 969 套；C 户型约为 110 平方米，共计 725 套；D 户型约为 120 平方米，共计 482 套。

本项目主要建设内容包括主体工程（包括土建工程、安装工程、装饰工程等）、公用工程以及室外工程。

5、项目建设进度

本项目建设期控制在 20 个月，产品供应期为 2 年，在实施过程中采用分阶段实施，主要分为前期准备阶段、桩基工程阶段、地下室工程阶段、主体结构阶段、装饰安装工程阶段、室外景观及道路工程阶段、以及竣工验收阶段。本项目已于 2015 年 12 月开工，截至 2017 年 6 月底，本项目已投资额为 50778 万元。公司在项目建设过程中不存在强拆、强建行为。

6、项目经济效益分析

本项目（不含商业广场部分）收入主要来源为安置房定向销售收入、配套商业销售收入及机动车停车位销售收入，项目财务内部收益率为 7.39%，投资回收期为 4 年，即预计项目完工后两年内收回投资。

本项目（不含商业广场部分）收益情况具体如下：（1）该项目可用于定向销售的住宅面积为 245,155 平方米，根据科工业园管委会办公室文件，定向销售指导价格 5,000 元/平方米，预计获得销售收入 122,577.50 万元；（2）本项目配套商业面积总计 4,200 平方米，预计销售价格为 16,000 元/平方米，全部对外销售，预计获得销售收入总计为 6,720.00 万元（3）本项目地下机动停车位为 1,819 个，预计销售价格为 50,000 元/个，全部对外销售，预计获得销售收入为 9,095 万元。本项目计算期营业收入合计 138,392.50 万元，能够完全覆盖项目投入且有盈余。

（二）本期债券募投项目建设必要性及社会效益

（1）支持浦口区城镇化快速发展的需要

“十三五”时期南京城乡建设发展的总体目标是：进一步完善现代化综合交通体系，建设具有国际水准的国家综合交通枢纽城市；进一步突出生态环境建设，努力建设人与自然和谐共生的美丽南京；进一步推进人文古都保护，以文化名城古韵新貌的不断彰显，提升城市软实力；进一步完善住房保障和供应体系，保持房地产市场平稳健康发展，满足群众多层次住房需求；进一步完善城乡

公用服务设施体系，不断提高城市运行效率；深入推进新型城镇化综合试点，促进城乡一体化发展。

科工园在江北新城整体规划范围内功能定位为融合科技、产业、文化、生态、生活为一体，集聚“高端科技、高端产业、高端产品、高端客户、高端人才”，力争用五年左右时间打造一座智力密集的科学城、环境优美的生态城、和谐便捷的宜居城。

本项目所在科工园是江北新城建设的核心区之一，在浦口区新一轮发展中占据重要地位。积极推进产业化、城市化、市民化是永恒的主题。科工园将大力发展现代服务业，重点引进总部经济、科技研发和高端制造业，推动产业聚集，增强城市发展动力。本项目的实施，实现将居民集中安置在规划布局合理、功能配套齐全、环境整洁优美的新型社区内，同时节约用地腾出空间给园区的建设提供投资空间，将有限的土地资源更加合理地分配给更好的项目，把园区提档升级与城市扩容紧密结合，从而实现江北新城经济跨越发展，推动浦口区城镇化加速，经济、社会可持续发展。

(2) 加强土地集约化利用的需要

随着城市建设的飞速发展，在城市产业结构调整加快、土地有偿使用的推行以及耕地保护力度的加大等多种社会经济动因的推动下，老住宅、旧地块的更新改造越来越成为当前城市建设中的一个重点所在。

我国目前正处于工业化、城镇化快速发展时期，建设用地供需矛盾十分突出。大力促进节约集约用地，是关系民族生存根基和国

家长远利益的大计。因此，2008年国务院发布《关于促进节约集约用地的通知》，要求按照节约集约用地原则，充分利用现有建设用地，大力提高建设用地效率；充分发挥市场配置土地资源基础性作用，健全节约集约用地长效机制；鼓励提高土地利用效率。

针对居住条件差、空闲房较多、良田较多闲置的实际状况，本项目的实施可以缓解人地矛盾，提高整个土地利用效率，促进社会经济可持续发展。土地整理是提高土地质量，促进土地集约化利用和保证土地资源可持续利用的重要措施和手段，是实现我国耕地总量动态平衡战略的重要保障。土地整理不仅可以增加生产用地面积，而且对改善农户生活条件和生态环境，促进农村现代化建设、农村经济发展和农民增收也具有重要意义。

(3) 实现城市可持续健康发展的需要

随着社会经济的发展，人们对城市的要求不断改变，老小区、旧地块改造也相应成为城市发展的新趋势。城市老小区、旧地块更新不仅仅是单纯的物质环境改造，而应该是社会、经济发展和物质环境改善相结合的综合更新，是社会、经济、环境的整体的有机的更新。国家“十三五”规划明确指出，新农村建设要求加大各级政府对农业和农村增加投入的力度，同时搞好乡村建设规划，节约和集约使用土地等。

本项目的建设符合上述政策的指导思想，实现将居住向新型社区集中，尽量节约用地腾出空间发展二、三产业，引导农民就业向非农产业转移、居住向城镇和集中居住区集中，将居民集中安置在规划布局合理、功能配套齐全、环境整洁优美的新型社区内。预计

安置在小区内的居民，大多原属于同一行政区域，安置在新的小区内，原地缘关系没有打破，邻里关系得到了延续，更加有利于和谐社会的建设，实现浦口区城市可持续健康发展。本项目建设的促进园区用地合理布局，引导产业用地集中、集约布局，开发园区区位优势，是实现科工园和浦口区可持续发展的关键。因此项目的建设是必要的。

(4) 提升城市形象，提高城市影响力的需要

旧地块城镇化建设既是城市建设的必要途径，也是城市发展的必经阶段，旧地块城镇化建设对于推进城市化进程、全面提升城市形象具有重要的意义。

近年来浦口区政府高度重视城区建设，投入大量资金，全面推进城市基本建设，镇区规模不断扩大，镇区品味大幅提升。在城市建设过程中，城镇化建设工程的持续推进对促进全区的经济发展的作用十分明显，本项目的实施，将大大改善当地居民的居住环境，提升人居环境水平，使城市风貌焕然一新。本项目建成后，将形成一道新的城市风景线，对于促进当地社会经济的发展、提高城市的形象具有十分积极的意义。

综上所述，本项目的建设是支撑浦口区城镇化快速发展的需要，是加强土地集约化利用的需要；是实现城市可持续健康发展的需要；是提升城市形象，提高城市影响力的需要。因此，项目的建设是十分必要的。

三、募集资金使用计划及管理制度

发行人已制定专门的制度规范本期债券发行募集资金的管理、使用和偿还，以保障投资者利益。

（一）募集资金的存放

发行人与中信银行股份有限公司签署了《募集资金使用专项账户监管协议》。为确保募集资金的专款使用，发行人在中信银行股份有限公司开立了募集资金使用专项账户，该账户仅用于本期债券募集说明书所述的募集资金用途项目资金的存储和使用，不得用作其他用途。

（二）募集资金的使用

发行人将根据募集说明书披露的用途及进度使用本期债券募集资金，保证专款专用。发行人在使用募集资金时，将严格履行申请和审批手续，根据募集资金使用计划，由使用单位向发行人财务部提交使用募集资金报告，禁止对发行人拥有实际控制权的个人、法人或其他组织及其关联方占用募集资金。

（三）募集资金使用情况的监督

发行人财务部负责本期债券募集资金的总体调度和安排，对募集资金支付情况建立详细的账务管理并及时做好相关会计记录，且将不定期对募集资金投资项目的资金使用情况进行现场检查核实，确保资金做到专款专用。在项目建设过程中，发行人将加强投资预算管理，按照项目建设进度与营运实际需要分批次拨付募集资金，募集资金使用单位将定期向发行人财务部报送项目资金的实际使用情况。

四、发行人承诺

针对本次企业债券募集资金使用情况，发行人承诺募投项目收入优先用于偿还本期债券；承诺按相关要求披露债券资金使用情况、下一步资金使用计划、募集资金投资项目进展情况（包括项目前期工作和施工进展情况）等；承诺如变更募集资金用途，将按照相关规定履行变更手续。

第十三条 偿债保障措施

一、自身偿付能力

公司较好的经营业绩和稳健的财务结构是本期债券按时偿付的基础。

截至 2016 年 12 月 31 日，公司总资产 137.75 亿元，所有者权益 48.05 亿元，总负债 89.70 亿元，资产负债率为 65.12%，表明了公司具有良好的资产状况和稳健的偿债实力；2014-2016 年营业收入分别为 15.71 亿元、17.07 亿元和 17.69 亿元，净利润分别为 0.98 亿元、0.86 亿元和 0.83 亿元，近三年平均净利润 0.89 亿元，公司近三年平均可分配利润足以支付本期债券一年的利息。

公司资产实力较强，资产负债率水平适中，财务状况良好。未来几年，随着浦口区区域经济实力的持续增强、城市化进程的加快，浦口区基础设施建设的力度将进一步加大，公司的各项经营业务也将有较大的增长空间，随着公司经营资产的扩大和资产结构的调整，其经营水平和盈利能力将得到进一步提升，为本期债券本息的按时偿付提供了良好基础。

二、项目收益测算

本期债券募集资金投资项目将产生的可支配收益是本期债券还本付息的重要来源。

本期债券募集资金 10 亿元人民币，其中 8 亿元用于南京海峡两岸科工园海科新寓棚户区改造安置房 B 区开发项目（不含商业广场部分），2 亿元用于补充流动资金。南京海峡两岸科工园海科新寓

棚户区改造安置房 B 区开发项目位于南京市浦口区，项目建设用地面积 113,730 平方米（约合 170 亩），总建筑面积 328,285 平方米，地上总建筑面积 267,163 平方米，地下总建筑面积 61,122 平方米。本项目收入主要来源为安置房定向销售收入、配套商业销售收入及地下机动车停车位销售收入。

本期债券募投项目自身产生的收入预计可产生不低于 138,392.50 万元的资金回流，能够完全覆盖项目投入且有盈余，并为本期债券的还本付息提供有力且稳定的资金保障。

三、其他偿债保障措施

（一）本期债券的偿债计划

发行人在充分分析未来财务状况的基础上，对本期债券的本息支付做了充分可行的偿债安排。发行人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，发行人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。

1、设立偿债账户

发行人为本期债券在监管银行处设立偿债账户，于每年本息兑付首日前 5 个工作日将应付本息款项足额存放于偿债账户，偿债资金一旦划入偿债账户，仅可用于按期支付本期债券的利息和到期支付本金，以保证本期债券存续期间的还本付息。

2、偿债计划的人员安排

自本次发行起，发行人将成立债券偿付工作小组负责管理还本付息工作。自成立起至付息期限或兑付期限结束，债券偿付工作小组全面负责利息支付、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。债券偿付工作小组负责制定债券利息及本金偿付办法。

3、偿债计划的财务安排

本期债券偿债资金将来源于发行人日常生产经营所产生的现金收入，并以公司的日常营运资金为保障。针对公司未来的财务状况、本期债券自身的特征、募集资金使用项目的特点，发行人将建立一个多层次、互为补充的财务规划，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息。

(二) 聘请监管银行，并设立偿债账户

发行人与中信银行股份有限公司签订了《募集资金使用专项账户监管协议》、《偿债账户监管协议》。发行人使用募集资金使用专项账户内的资金时，监管方有权核对发行人款项用途，确保与《募集说明书》中披露的募集资金用途一致，对于不符合《募集说明书》中披露的募集资金用途的用款申请，监管方有权否决；发行人将在中信银行股份有限公司建立“偿债账户”，在债券存续期提前偿付债券本金的各年度，偿债资金一旦划入偿债账户，仅可用于按期支付本期债券利息和到期支付本金，保证本期债券还本付息。这将规范本期债券偿付的资金归集，以保证发行人按时还本付息。

(三) 聘请债权代理人

发行人聘请中信银行股份有限公司为本期债券的债权代理人并签订《债权代理协议》。在代理期间，债权代理人代为办理下述事项或行使下述职责：维护本期债券的债券持有人利益，在本期债券未能按期还本付息时，代理本期债券债权人行使债务追偿权；为债券持有人的最大利益行事，不得利用作为债权代理人的地位而获得的有关信息为自己或任何其他第三方谋取不正当利益；督促发行人按本期债券募集说明书约定履行信息披露义务；持续关注发行人的资信状况，在出现可能影响债券持有人重大权益的事项时，应按照《债券持有人会议规则》的相关规定及时召集召开债券持有人会议；在债券存续期内，代表全体债券持有人勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务；在债券存续期内，有权代表全体债券持有人接受包括但不限于质押、抵押等增信事务。

（四）制定债券持有人会议规则

在本期债券存续期间，当出现发行人向债权代理人书面提出拟变更《募集说明书》的约定，并提供明确的议案；发行人在本期债券兑付兑息日后逾期一个月未偿还本息；发行人减资、合并、分立、解散、停产及申请破产；单独或合并持有本期未偿付债券 10%以上面值的债券持有人书面提出拟更换债权代理人、监管银行等明确议案，并缴纳召集会议所需费用；发生或可能发生其他可能影响债券持有人重大利益的情况，单独或合并持有本期未偿付债券的 10%以上面值的债券持有人向债权代理人书面提议召开会议，并提供明确的议案、缴纳召集会议所需费用时，应召开债券持有人会议。

债券持有人会议具有以下权利：享有《募集说明书》约定的各项权利，监督发行人履行《募集说明书》约定的义务；了解或监督发行人与本期债券有关的重大事件；根据法律法规的规定、《债权代理协议》的约定监督债权人；根据法律法规的规定及《募集资金使用专项账户监管协议》的约定监督监管银行；审议债券持有人会议参加方提出的议案，并作出决议；审议发行人提出的变更《募集说明书》的申请并作出决议；决定变更或解聘债权人、监管银行；修改《债券持有人会议规则》；对发行人发生减资、合并、分立、解散及申请破产情形时应采取的债券保障措施作出决议；授权和决定债权人办理与本期债券有关的事宜；享有法律法规规定的和《债券持有人会议规则》约定的其他权利。

（五）良好的外部融资能力增强了债券偿付能力

自成立以来，发行人已先后筹集了大量资金，为浦口区的建设做出了重要贡献。在长期业务合作中，发行人与中信银行、农业银行、南京银行等多家金融机构建立了稳固、良好的业务合作关系，发行人融资渠道顺畅，增强了债券偿付能力。

综上所述，发行人偿债能力较强、偿债措施较为完善，可以充分保证本期债券本息的按时足额偿还。

（六）发行人拥有第三方担保作为保障本期债券偿债的有利补充

1、担保人概况

本期债券由控股股东南京大江北国资投资集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。大江北国资是由浦口区政府授权浦口区国资办履行出资人职责而设立的区属国有独资公司，是

集国有资产管理和投融资功能为一体的综合性平台，整合了共 9 家浦口区区属及园区直属国有企业、平台公司，并将全区 28 家事业单位股权投资企业按照行业分类划转其中。

表 13-1: 截至 2016 年末，担保人合并报表范围概况

经营主体全称	业务性质	实收资本 (亿元)	持股比例 (%)	取得方式
南京江北新城投资发展有限公司	市政建设	15.40	100.00	划拨
南京紫金浦口科技创业特别社区建设发展有限公司	市政建设	4.00	100.00	划拨
南京海峡两岸科技工业园投资发展有限公司	市政建设	10.00	100.00	划拨
南京浦口交通建设集团有限公司	市政建设	12.47	100.00	划拨
南京浦口城乡建设集团有限公司	市政建设	13.46	100.00	划拨
南京市浦口区国有资产投资经营有限公司	市政建设	29.71	100.00	划拨
江苏省南京浦口经济开发总公司	市政建设	34.63	100.00	划拨
南京润业融资担保有限公司	担保服务	1.50	100.00	划拨
南京浦利泰资产管理有限公司	投资管理	1.49	100.00	划拨
南京汤泉温泉旅游开发有限公司	旅游开发	11.01	100.00	划拨
南京浦口国际企业研发园投资发展有限公司	投资管理	3.00	100.00	投资设立
南京浦口老山旅游产业园资产管理有限公司	资产管理	1.90	79.00	投资设立
南京海峡两岸科技工业园资产管理有限公司	资产管理	2.00	75.00	投资设立
南京顶山都市产业园投资发展有限公司	投资管理	4.00	100.00	收购
南京桥林新城建设发展有限公司	市政建设	10.00	100.00	投资设立
南京浦口水务建设集团有限公司	市政建设	10.00	100.00	投资设立
南京大桥北建设发展有限公司	市政建设	7.00	100.00	投资设立

(1) 基本情况简介:

名称：南京大江北国资投资集团有限公司

法定代表人：朱世蓉

设立日期：2014年05月16日

注册资本：1,643,945.46万元

住所：南京市浦口经济开发区天浦路7号

联系方式：025-58311881

经营范围：实业投资；资产管理；物业管理；财务咨询。（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）

（2）经营情况：

大江北国资是浦口区最大的国有资产管理 and 基础设施建设投融资的综合性主体，其业务种类多元化，目前公司业务开展情况良好。

1) 公共基础设施建设：

大江北国资公共基础设施业务由下属子公司浦口国资、浦口经开、浦口交通、江北新城投资、浦口城乡建设负责，业务范围涵盖教育、卫生、文化体育、水利项目、交通基础设施等项目的建设以及南京海峡两岸科技工业园、南京市浦口经济开发区先进制造业基地的基础设施建设。2016年度，大江北国资实现公共基础设施建设收入8.59亿元，占营业收入比重为15.77%。

2) 土地开发及整理：

大江北国资土地开发及整理业务由下属子公司浦口经开、江北新城投资及浦口城乡建设负责。2016年度，大江北国资实现土地开发整理收入22.82亿元，占营业收入比重为41.91%。

3) 房产销售：

该公司房产销售业务由下属子公司浦口经开、浦口国资及江北新城投资负责，主要以保障房建设为主，包括拆迁安置房、公租房、经济适用房等。2016年度，大江北国资实现房产销售收入 8.80 亿元，占营业总收入比重为 16.16%。

4) 蜂制品及药品销售

大江北国资蜂制品及药品销售业务主要由浦口国资下属子公司南京老山药业股份有限公司经营，该公司专业从事蜂产品、真菌药品和抗生素药品研制、生产、加工与销售。2016年度，大江北国资实现蜂制品及药品销售收入 1.93 亿元，占营业收入比重为 3.54%。

5) 自来水及安装维修

大江北国资自来水及安装维修业务由下属子公司南京浦口自来水总公司和南京市浦口区三岔自来水有限公司运营，主要负责浦口区除老浦口地区外区域的自来水供水。2016年度，大江北国资实现自来水及安装维修收入 3.09 亿元，占营业收入比重为 5.67%。

6) 其他

大江北国资其他业务包括土地转让、粮食销售、担保、租赁等。2016年度，大江北国资实现其他业务收入 9.22 亿元，占营业收入比重为 17.94%。

(3) 竞争优势

1) 地区经济发展较快：

南京市浦口区作为南京市实施跨江发展战略的主要承载区以及江北新区的重要组成部分，经济发展较快，区域前景向好。南京市浦口区具有较强的财政实力，能够为当地基础设施建设提供一定保障。

2) 平台地位突出:

大江北国资是浦口区最大的国有资产管理和基础设施建设投融资的综合性主体，平台地位突出。同时业务趋于多元化，有助于提供抗风险能力。

3) 政府支持力度大:

大江北国资可获得浦口区政府大力支持，同时下属多家子公司也可获得包括资本增资、资产注入及财政补贴等支持。2014-2015年，政府对大江北国资分别拨付了 4.47 亿元和 4.51 亿元的财政资金以补贴其对项目的支出。

2、担保人资信状况

目前大江北国资未受到任何行政处罚，资信状况良好。大江北国资最近两年在贷款偿还、业务往来等方面，均未发生过违约现象，未受到任何行政处罚。

根据新世纪出具的《南京大江北国资投资集团有限公司评级报告》（新世纪债评字【2016】010168号），新世纪评定担保人的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定。

3、担保人累计担保余额及担保比率

截至 2016 年末，该公司对合并范围外企业提供的担保金额为 409.51 亿元，占净资产比例为 94.23%，担保对象主要为南京市及浦口区国有企业。其中对南京高新技术经济开发有限责任公司、南京求雨山文化产业投资集团有限公司、南京浦惠危旧房改造有限公司及南京市浦口区保障房建设发展有限公司提供的担保金额分别为 62.23 亿元、17.90 亿元、10.80 亿元和 41.00 亿元，合计占对外担保总额的 32.22%。

(1) 南京高新技术经济开发有限责任公司

详见本募集说明书“第十条 发行人财务情况 四、对外担保情况”。

(2) 南京求雨山文化产业投资集团有限公司

详见本募集说明书“第十条 发行人财务情况 四、对外担保情况”。

(3) 南京浦惠危旧房改造有限公司

南京浦惠危旧房改造有限公司成立于 2013 年 9 月 30 日。截至 2015 年末，该公司注册资本为 202,599.59 万元，由南京浦口康居建设集团有限公司独资控股，经营范围包括：危旧房改造；环境卫生管理；建筑物非爆破拆除工程、市政公用工程设计、施工；市政设施管理；项目投资；工程项目管理；规划管理；资产管理；停车场管理服务；物业管理；自有房屋租赁；房地产中介。截至 2016 年末，该公司资产总额 153.80 亿元，负债总额 120.08 亿元，所有者权益总额 33.72 亿元；2016 年度总收入为 4.60 亿元，净利润为-0.00 亿元。

(4) 南京市浦口区保障房建设发展有限公司

南京市浦口区保障房建设发展有限公司成立于 2011 年 3 月 7 日。截至 2016 年末，该公司注册资本为 184,487.1551 万元，由南京浦口康居建设集团有限公司、南京扬子城镇发展投资基金一期（有

限合伙)、南京扬子开发投资有限公司共同持股,经营范围包括:房地产开发;保障性住房项目的建设管理及相关业务。截至2016年末,该公司经审计的资产总额为142.32亿元,负债总额104.91亿元,所有者权益合计37.41亿元;2016年,该公司实现营业收入5.97亿元,净利润0.68亿元。

4、担保人主要财务数据

表 13-2: 担保人 2016 年经审计的主要财务数据

单位: 亿元

项目	金额
资产总计	1,417.45
负债总计	982.86
所有者权益总计	434.59
营业收入	54.45
利润总额	29.35
净利润	22.84
经营活动产生的现金流量净额	-114.48

担保人 2016 年经审计的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表(详见附表五、六、七)。

5、担保人发行债券情况

截至 2016 年末,担保人合并范围内待偿债券本金余额为 107.70 亿元。担保人及合并范围内子公司对已发行债券均能够按时付息,没有延迟支付本息的情况。

表 13-3: 截至 2016 年末公司待偿债券本金概况

债项名称	债券类型	发行金额 (亿元)	待偿金额 (亿元)	期限	发行利率 (%)	发行时间	本金兑付情况
12 浦口债	企业债	12.00	7.20	7 年	7.10	2012.10	已兑付 4.8 亿元
15 浦口经开 PPN001	非公开定向债务融资工具	5.00	5.00	3 年	5.05	2015.11	未到期

债项名称	债券类型	发行金额 (亿元)	待偿金额 (亿元)	期限	发行利率 (%)	发行时间	本金兑付情况
16浦口经开PPN001	非公开定向债务融资工具	5.00	5.00	3年	4.20	2016.03	未到期
16浦口经开MTN001	中期票据	5.00	5.00	5年	4.37	2016.06	未到期
15南浦口MTN001	中期票据	10.00	10.00	5年	5.78	2015.06	未到期
15南浦口PPN001	非公开定向债务融资工具	2.00	2.00	3年	5.30	2015.09	未到期
15南浦口PPN002	非公开定向债务融资工具	6.00	6.00	3年	5.30	2015.10	未到期
15南浦口MTN002	中期票据	10.00	10.00	3年	4.77	2015.11	未到期
14珍珠债	中小企业私募债券	3.00	3.00	3年	8.00	2014.02	未到期
16宁浦口	非公开公司债券	15.00	15.00	3年	4.50	2016.02	未到期
16江北新城MTN001	中期票据	5.00	5.00	3年	5.45	2016.05	未到期
16江北新城MTN001	非公开定向债务融资工具	7.50	7.50	3年	3.94	2016.10	未到期
2016年度第一期非公开定向债务融资工具	非公开定向债务融资工具	4.00	4.00	3年	4.20	2016.8	未到期
2016年度第一期中期票据	中期票据	4.00	4.00	5年	3.80	2016.8	未到期
16南浦口MTN001	非公开定向债务融资工具	15.00	15.00	5年	3.40	2016.10	未到期
15宁天浦ZR001	债权融资计划	4.00	4.00	3年	6.00	2015.1	未到期
合计		112.50	107.70				

6、担保函主要内容

担保人大江北国资已为本期债券的还本付息出具了《担保函》。以下仅列示了本期债券之《担保函》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《担保函》的全文。

《担保函》的主要内容如下：

(1) 被担保的债券种类、数额

被担保的债券为七年期企业债券（以下简称“本期债券”），发行面额总计为人民币 100,000 万元。（以国家发展和改革委员会最终批准的发行方案为准）。

（2）保证的方式

担保人提供保证的方式为无条件不可撤销连带责任保证担保。

（3）保证范围

担保人保证的范围包括债券本金及利息，以及违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他依法支付的费用。

（4）保证的期限

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

7、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

担保人根据本期债券《担保协议》和《担保函》为发行人履行本期债券项下还本付息义务提供担保，发行人不存在为担保人提供担保的情况，担保人为本期债券提供担保的行为不属于互保、也不属于连环保。

根据本期债券《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》，债权代理人有权代表债券持有人勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务，并代表债券持有人接受包括行使包括但不限于质押、抵押等增信事务。

8、担保协议及程序的合法合规性

经浦口区国资办《关于同意对 2016 年南京江北新城投资发展有限公司公司债券提供担保的批复》同意，大江北国资已就为本期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与发行人签署担保协议，并出具担保函，相关程序合法合规。

综上所述，大江北国资实力较为雄厚，经营情况良好，融资渠道丰富，资信水平良好，能为本期债券本息的按时足额偿付提供切实有效的保障。

第十四条 风险与对策

投资者在评价和购买本期债券时，应充分考虑下述各项风险因素及发行人在本募集说明书中披露的其他相关信息：

一、与本期债券相关的风险与对策

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况、宏观经济政策以及国际环境变化等因素的影响，在本期债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券存续期限较长，市场利率的波动可能使投资者面临债券价值变动的不确定性。

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

（二）偿付风险

在本期债券存续期内，如果受宏观经济和市场环境变化等不可控因素影响，发行人不能从预期的还款来源获得足够资金，可能影响本期债券本息的按期偿付。

对策：发行人将加强管理，严格控制成本，创造效益，为本期债券按时足额偿付提供资金保证，以降低本期债券的偿付风险。

（三）流动性风险

由于上市或交易流通的审批或核准事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期进度在相关的证券交易场所上市或交易流通，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易。从而可能影响债券的流动性，导致投资者在债券转让时可能存在困难。

对策：本期债券发行结束后，发行人将在 1 个月内向经批准的证券交易场所或其他主管部门提出债券上市或交易流通申请，力争使本期债券早日获准上市或交易流通。同时，随着债券市场的发展，债券交易的活跃程度也将增强，本期债券未来的流动性风险将会降低。

（三）募集资金投向的风险

安置房项目建设规模大，施工周期长，对工程建设的组织管理和物资设备的技术性能要求严格，如果在管理和技术上出现重大问题，则有可能影响项目按期竣工及投入运营，并对项目收益的实现产生不利影响。

对策：在项目的实施和运作过程中，发行人将继续通过内部费用控制和合理使用资金等手段有效地控制公司的运营成本；在项目管理上，公司将坚持投资项目业主制、招投标制、监理制和合同管理制，严格按基建程序完善建设手续，并按国家有关工程建设的法规建立健全质量保证体系，使得工程如期按质竣工并投入运营。

（四）违规使用债券资金的相关风险

本次公司债券募集资金将用于南京海峡两岸科工业园海科新寓棚户区改造安置房 B 区开发项目，该项目未来的收益可以覆盖本期债

券的本金及利息，但是如果发行人违规挪用本期债券资金，可能导致南京海峡两岸科工园海科新寓棚户区改造安置房 B 区开发项目无法建设完工，导致未来偿债保障存在一定的风险。

对策：针对本次企业债券募集资金使用情况，发行人承诺募投项目收入优先用于偿还本期债券；承诺按相关要求披露债券资金使用情况、下一步资金使用计划、募集资金投资项目进展情况（包括项目前期工作和施工进展情况）等；承诺如变更募集资金用途，将按照相关规定履行变更手续。

（五）偿债保障措施相关风险

针对本期债券，发行人已经设立偿债计划、聘请监管银行、设立偿债账户、聘请债权代理人等措施作为本期债券的保障措施，但是不排除发行人违规操作、发行人未来经营情况恶化、募投项目收益达不到预期等不可测风险。

对策：发行人将严格按照偿债计划中的安排设立偿债账户并成立偿付工作小组，根据《专项账户监管协议》、《偿债账户监管协议》、《债权代理协议》、《持有人会议规则》的要求使用资金、维护投资者的权益，努力运营，使公司的经营情况不会出现恶化。

（六）第三方担保相关风险

本期债券由南京大江北国资投资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。截至 2016 年末，担保人合并资产总额为 1,417.45 亿元，负债总额为 982.86 亿元，所有者权益合计 434.59 亿元，资产负债率为 69.34%。2016 年，担保人合并口径实现营业收入 54.45 亿元，净利润 22.84 亿元。虽然目前担保人的资信和

资产状况良好，能够为本期债券的本息偿付提供有力的保障，但在本期债券存续期内，担保人的资信状况仍有可能因为宏观经济、市场环境等因素发生重大变化，从而影响担保人对本期债券履行其应承担的担保责任能力。

对策：担保人是浦口区政府授权浦口区国资办履行出资人职责而设立的区属国有独资公司，是集国有资产管理和投融资功能为一体的综合性平台。担保人主要从事公共基础设施建设、土地开发整理及房产销售业务，并且居于行业主导地位，在经营环境、政府支持、融资渠道等方面具有较强的竞争优势。担保人所涉大部分行业处于垄断地位，竞争优势明显，市场相对稳定，持续经营能力较强。随着浦口区经济的不断发展、人民生活水平的不断提高及担保人业务范围的不断扩大，担保人盈利能力有望增强，未来业务发展前景良好，能够有效降低本期债券的担保风险。

二、与发行人相关的风险与对策

（一）经营风险

发行人承担着浦口区基础设施建设及安置房建设任务。如果发行人市场信誉下降、资金筹措能力不足、管理能力不足或管理出现重大失误，将影响发行人持续融资能力及运营效益，进而影响本期债券偿付。发行人的经营决策水平、财务管理能力、资本运作能力、投资风险控制能力是决定发行人盈利能力的重要影响因素，经营决策偏误将对发行人盈利产生不利影响。

对策：发行人将充分利用南京市浦口区政府和海峡两岸科工园管委会的大力支持和政策倾斜，做大做强，提高公司整体经营水平

和盈利能力；利用市场化手段完善与政府的合作机制，加深与银行等金融机构的合作关系，充分利用资本市场多渠道筹集资金，有效降低融资成本；进一步完善法人治理结构，建立和健全公司各项内部管理制度和风险控制制度，加快公司的市场化进程，加大对建设项目和下属公司的监管力度，以资本为纽带实现国有资产的保值、增值。

（二）持续投融资风险

发行人所从事的基础设施建设行业和房地产行业为资本密集型行业，对资金的需求较大。发行人作为项目的建设者和经营者，其运作的基础设施建设项目及安置房项目带有一定的公益性，盈利能力相对较低。随着发行人主业的快速发展以及未来发展规划的实施，经营规模将快速扩张，在未来几年对资金的需求将大幅增加，这对发行人的融资能力提出了较高的要求，因此，发行人存在融资能力不能满足发展所需资金的风险。

对策：发行人与浦口区政府、海峡两岸科工业园管委会一直保持良好的关系，得到浦口区政府、海峡两岸科工业园管委会的大力支持。此外，发行人保持着良好的资信记录，并得到多家商业银行和政策性银行的贷款，这将保证发行人具有持续的债务融资能力。

（三）对外担保风险

截至 2016 年 12 月 31 日，发行人及其下属子公司对外担保金额总计为 46.40 亿元，占发行人总资产的比例为 33.68%。在经济下行情况下，如果被担保公司发生经营风险，将会给公司的偿债能力带来一定影响。

对策：对于对外担保金额较大问题，公司已建立对外担保管理制度，明确对外担保企业通常为浦口区国有企业，明确对外担保流程及禁止担保情况，严格按照对外担保审核流程对第三方进行担保，定期关注被担保方的生产经营情况，以降低和控制担保风险。

（四）经济周期风险

发行人承担的城市基础设施建设业务、房地产业务与经济周期具有很强的相关性。未来经济发展速度的放缓或者波动都会影响发行人的整体现金流量，从而影响项目的开发及销售，最终影响本期债券的偿付。

对策：发行人始终关注经济周期变动趋势，提前合理安排各项投资，积极抵御经济周期波动对发行人流动资金的影响。随着国家和浦口区政策的出台和实施，发行人的业务规模和保障措施也将随之提高，因而发行人抵御经济周期风险的能力也将逐步增强。

三、政策风险与对策

目前，发行人所从事的行业属于国家大力扶持的行业。在我国国民经济发展的不同阶段，国家政策会有不同程度的调整，不排除国家宏观经济政策、产业政策的调整在一定时期内影响发行人经营环境和盈利能力。此外，发行人对银行借款融资依赖程度较高，国家信贷政策的调整可能对发行人资金运营产生不利影响。

对策：发行人将持续跟踪政策面的变化，加强相关政策信息的收集和研究，及时了解和判断相关政策的变化，以积极态度适应环境，尽量降低政策变动风险对公司经营带来的不确定性影响。发行

人将进一步拓展融资渠道，提高融资的灵活性、多元性，满足发行人及下属子公司的现金流量及业务扩张的资金需要。

第十五条 信用评级

一、信用评级报告的内容概要以及跟踪评级安排

（一）信用等级

上海新世纪资信评估投资服务有限公司（以下简称“上海新世纪”或“评级机构”）于2017年8月23日出具《2017年南京江北新城投资发展有限公司公司债券》【新世纪债评（2017）010739】。经上海新世纪综合评定，本期债券信用等级为AA+，发行人主体长期信用等级为AA，评级展望为稳定。该级别反应公司偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低；本次债券的偿付安全性很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。

（二）信用评级报告的内容摘要

1、主要优势/机遇

（1）地区经济发展较快。南京市浦口区作为南京市实施跨江发展战略的主要承载区以及江北新区的重要组成部分，经济发展较快，区域前景向好。南京市浦口区具有较强的财政实力，能够为当地基础设施建设提供一定保障。

（2）政府支持优势。江北新城投资作为浦口区重要的土地拆迁整理和基础设施建设的投融资主体，在政策、资源以及资金等方面能够获得浦口区政府的支持。

(3) 大江北集团提供担保。大江北集团具有很高的信用质量和担保能力，为本期债券的发行提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，有效提高了本期债券偿付的安全性。

2、主要风险/关注

(1) 土地市场波动。江北新城投资土地开发整理业务受区域经济、政府规划及当地房地产市场景气度变化的影响较大。

(2) 资产流动性不佳。江北新城投资资产主要集中于存货和应收款项，受土地出让不确定以及回款进度较慢影响，公司整体资产流动性不佳。

(3) 投融资压力较大。江北新城投资后续项目投资需求较大，且土地开发整理和基础设施项目回款进度慢，公司面临较大的投融资压力。

(4) 对外担保规模大。江北新城投资对外担保规模很大，虽然担保对象经营较为正常，但公司可能面临较大的代偿风险。

(5) 大江北集团对外担保规模大。虽然目前担保对象经营情况较为正常，但需关注代偿风险。

3、未来展望

通过对江北新城投资及其发行的本期债券主要信用风险要素的分析，评级机构给予公司 AA 主体信用等级，评级展望为稳定；认为本期债券还本付息安全性很高，并给予本期债券 AA+信用等级。

(三) 跟踪评级安排

根据相关主管部门的监管要求和评级机构的业务操作规范，在本期企业债存续期（本期企业债发行日至到期兑付日止）内，评级

机构将对其进行跟踪评级。

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

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

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

评级机构将在监管部门指定媒体及评级机构的网站上公布持续跟踪评级结果。

如发行人不能及时提供跟踪评级所需资料，评级机构将根据相关主管部门监管的要求和评级机构的业务操作规范，采取公告延迟披露跟踪评级报告，或暂停评级、终止评级等评级行动。

二、发行人信用评级情况

2017年8月23日，上海新世纪资信评估投资服务有限公司出具《2017年南京江北新城投资发展有限公司公司债券》，给予发行人主体长期信用等级为AA。

除上述信用评级情况及本期债券信用评级外，2017年7月21日，联合资信评估有限公司出具联合[2017]1627号信用等级公告，给予发行人主体长期信用等级为AA。发行人近三年内公开市场主体评级结果一致，主体长期信用等级均为AA。

三、发行人授信情况

截至 2017 年 6 月底，公司及子公司（合并口径）共获得银行授信额度 91.06 亿元，已使用 52.36 亿元，未使用 38.7 亿元。

四、发行人信用记录

根据中国人民银行征信中心企业征信报告显示，截至 2016 年 4 月 20 日公司无不良/违约类贷款，无欠息、逾期记录。

第十六条 投资者保护机制

一、债权代理协议

凡通过认购、受让、接受赠与、继承等合法途径取得并持有本期债券的投资者，均视为同意《债权代理协议》的条款和条件，并由债权人代理人按《债权代理协议》的规定履行其职责。

本章仅列示了《债权代理协议》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债权代理协议》全文。

（一）债权人代理人及《债权代理协议》签订情况

发行人已聘请中信银行股份有限公司南京分行担任本期债券的债权人代理人，双方于2016年4月21日在南京签订了《2016年南京江北新城投资发展有限公司公司债券之债权人代理协议》（简称“债权人代理协议”）。

（二）《债权代理协议》的主要内容

1、发行人的权利与义务

（1）发行人作为债务人应按照国家有关主管部门批准的本期债券募集说明书中承诺事项，认真履行应尽的各项义务。

（2）发行人应于本期债券的募集说明书中明确，为维护本期债券投资者的权益，发行人及本期债券债权人代理人已订立了《2016年南京江北新城投资发展有限公司公司债券之债权人代理协议》，债券投资者认购本期债券的，即表示债券投资者认可该等安排。

（3）在本期债券存续期限内，应根据《债权人代理协议》和《2016年南京江北新城投资发展有限公司公司债券债券持有人会议规则》（以下简称“债券持有人会议规则”）的规定，对债权人代理

人履行《债权代理协议》项下义务或权利给予充分、有效、及时的配合和支持。

(4) 发行人有权根据《债权代理协议》的约定和《债券持有人会议规则》的规定，向债券持有人会议提出更换债权代理人的议案。

(5) 在本期债券存续期限内，发生下列重大事件时，发行人应当立即或不得迟于知悉相关事件之日起 2 日内将该重大事件书面报告债权代理人。债权代理人应按《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》的规定向债券持有人披露，信息披露费用由发行人负担。该等重大事件包括：

- 1) 预计无法按时、足额偿付本期债券利息和/或本金；
- 2) 订立可能对发行人本期债券还本付息产生重大不利影响的担保及其他重要合同；
- 3) 发生重大亏损或者遭受重大损失；
- 4) 减资、合并、分立、解散、申请破产、进入破产程序等；
- 5) 发生重大仲裁、诉讼；
- 6) 拟进行重大债务重组；
- 7) 法律、行政法规或债券主管机关规定的其他情形。

2、债权代理人的权利与义务

(1) 为维护本期债券持有人利益，在本期债券未能按期还本付息时，债权代理人根据《债券持有人会议规则》的规定代理本期债券债权人行使债务追偿权。债权代理人代理债券持有人行使权利、追偿债权所产生的费用（包括但不限于债券持有人会议的费用、实

现债权和担保权利的诉讼费、律师费、差旅费等应付合理费用)均由发行人承担。

(2) 应为债券持有人的最大利益行事，不得利用作为债权代理人的地位而获得的有关信息为自己或任何其他第三方谋取不正当利益。

(3) 督促发行人按本期债券募集说明书约定履行信息披露义务。

(4) 持续关注发行人的资信状况，在出现可能影响债券持有人重大权益的事项时，债权代理人应按照《债券持有人会议规则》的相关规定及时召集召开债券持有人会议。

(5) 在债券存续期内，代表全体债券持有人勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。

(6) 在债券存续期内，债权代理人有权代表全体债券持有人接受包括但不限于质押、抵押等增信事务。

3、债权代理人的变更

(1) 债权代理人发生以下情形均应视为债权代理人的变更：

1) 债权代理人不能按《债权代理协议》的约定履行其作为债权代理人的义务；

2) 债权代理人资不抵债、解散、依法被撤销、破产或者由接管人接管其资产；

3) 债权代理人不再具备作为债权代理人的资格；

4) 债券持有人会议决议变更债权代理人。

(2) 发行人、单独或合并持有本期未偿还债券本金总额 10%以上的本期债券持有人要求变更债权代理人的，债权代理人应召集债

券持有人会议，审议变更债权代理人。变更债权代理人的决议以及新任债权代理人须经出席会议的本期债券持有人（包括本期债券持有人的代理人）所持表决权的三分之二以上通过方为有效。债权代理人应当根据债券持有人会议的决议和《债权代理协议》的规定与新的债权代理人完成与变更债权代理人有关的全部工作。债权代理人依据《债权代理协议》享有的权利和承担的义务解除，由新任债权代理人承继《债权代理协议》项下债权代理人的权利和义务。

（3）在发行人聘请新的债权代理人后，《债权代理协议》约定债权代理人的权利和义务由新任债权代理人享有和承担，但新任债权代理人对原任债权代理人的违约行为不承担任何责任。

（4）债权代理人可在任何时间辞任，但应至少提前 90 天书面通知发行人，只有在新的债权代理人被正式、有效地聘任后其辞任方可生效。发行人应在接到债权代理人提交的辞任通知之日起 90 日内聘任新的债权代理人。如果在上述 90 日期间届满前的第 10 日，发行人仍未聘任新的债权代理人，则债权代理人有权自行聘任中国境内任何声誉良好、有效存续且具有担任债权代理人资格和能力的机构作为其继任者。该聘任应经发行人批准，但发行人不得无故拒绝。

4、争议解决

《债权代理协议》在履行过程中发生争议，双方应友好协商解决；若双方仍协商不成的，争议任何一方有权向发行人所在地人民法院提起诉讼。

二、债券持有人会议规则

为保护本期债券持有人的合法权益，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》、《国家发展改革委关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》及《2016年南京江北新城投资发展有限公司公司债券之债权代理协议》（简称“债权代理协议”）的有关规定，制定《2016年南京江北新城投资发展有限公司公司债券债券持有人会议规则》（简称“债券持有人会议规则”）。

（一）债券持有人行使权利的形式

债券持有人会议由全体债券持有人依据《债券持有人会议规则》组成，债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集并召开，并对《债券持有人会议规则》规定的职权范围内事项依法进行审议和表决。

债券持有人可以通过债权代理人行使权利，也可通过债券持有人会议行使权利。通过债券持有人会议行使权利的，应当遵守《债券持有人会议规则》的规定。

债券持有人会议是代表全体债券持有人利益、形成债券持有人集体意志的非常设机构。债权代理人是发行人为债券持有人聘请的，在本期债券存续期限内，代理债券持有人行使债权的、符合规定条件的中介机构。

（二）债券持有人会议的权利

- 1、享有本期债券《募集说明书》约定的各项权利，监督发行人履行《募集说明书》约定的义务；
- 2、了解或监督发行人与本期债券有关的重大事件；

3、根据法律法规的规定及《债权代理协议》的约定监督债权人；

4、根据法律法规的规定及《2016年南京江北新城投资发展有限公司公司债券募集资金使用专项账户监管协议》（以下简称“《募集资金使用专项账户监管协议》”）的约定监督监管银行；

5、审议债券持有人会议参加方提出的议案，并作出决议；

6、审议发行人提出的变更《募集说明书》的申请并作出决议；

7、决定变更或解聘债权人、监管银行；

8、修改《债券持有人会议规则》；

9、对发行人发生减资、合并、分立、解散及申请破产情形时应采取的债券保障措施作出决议；

10、授权和决定债权人办理与本期债券有关的事宜；

11、享有法律法规规定的和《债券持有人会议规则》约定的其他权利。

（三）债券持有人会议的召集、召开及决议

1、债券持有人会议的召集人、召开主持人为发行人或债权人。债券持有人会议视情况和会议议程多寡可以传真形式、信函形式召开，也可以现场会议形式召开。以现场会议形式召开的，应当设置会场。

2、当出现下列情形时，应当召开债券持有人会议：

（1）发行人向债权人书面提出拟变更《募集说明书》的约定，并提供明确的议案的；

（2）发行人在本期债券兑付兑息日后逾期一个月未偿还本息；

（3）发行人减资、合并、分立、解散、停产及申请破产；

(4) 单独或合并持有本期未偿付债券 10%以上面值的债券持有人书面提出拟更换债权代理人、监管银行等明确议案，并缴纳召集会议所需费用的；

(5) 发生或可能发生其他可能影响债券持有人重大利益的情况，单独或合并持有本期未偿付债券的 10%以上面值的债券持有人向债权代理人书面提议召开会议，并提供明确的议案、缴纳召集会议所需费用的。

3、出现并满足《债券持有人会议规则》第 6.2、6.3、6.4、6.5 条款（即前述的 2（2）至 2（5）条款）规定情形的，债权代理人应在收到议案及费用之日起二个工作日内向债券持有人、提交议案方和发行人发出召开会议的通知，并于六十日内召开会议。如果无人提出书面要求，债权代理人应在得知上述情形后二个工作日内向债券持有人和发行人发出召开会议的通知。

4、债权代理人在规定时间内不发出召开会议通知的，单独或合并持有本期未偿付债券 10%以上面值的债券持有人，可以要求发行人召集或自行召集、召开债券持有人会议。

5、召开债券持有人会议，债权代理人应当于会议召开十五日前但不超过三十日以公告形式发出通知，将债券登记日、会议拟审议的事项以及开会的日期和地点告知债券持有人。会议通知应刊登在《中国证券报》、中国债券信息网及其他相关网站。

6、发行人、债权代理人、债券持有人及\或债券持有人的代理人均有权出席债券持有人会议。债券持有人应当持债券持有证明、身份证或其他能够表明其身份的有效证件或证明出席债券持有人会议。债券持有人的代理人只能为自然人，债券持有人的代理人参加

会议的除提交债券持有人参加会议时应当提交的以上材料外还应当提交授权委托书和个人有效身份证件。债券持有人以其所持有的本期未偿付债券行使表决权，每一张债券（面值为人民币 100 元）拥有一票表决权。发行人、债权人代理人（但债权人代理人亦为债券持有人的除外）及同时持有发行人 10%以上股权的债券持有人，在债券持有人会议上，没有表决权。

7、债券持有人会议须有代表二分之一以上表决权的债券持有人（包括债券持有人代理人）出席，方可召开并作出决议。

8、债券持有人及\或债券持有人的代理人有权参加会议并行使表决权，不参加的视为放弃参加。

9、每个债券持有人只能委托一人为债券持有人的代理人，该债券持有人的代理人依照该债券持有人的委托，行使该债券持有人在债券持有人会议上的债券持有人权利。

10、债券持有人会议由召集人或召集人的委托人负责筹备和主持。召集人或召集人的委托人怠为履行义务的，由债券持有人选举会议筹备人及主持人负责筹备和主持。会议筹备人和主持人有义务维持会场秩序，保证债券持有人会议顺利召开。

11、债券持有人会议表决前，应先选举产生两名债券持有人或其代理人担任监票人。

12、债券持有人会议审议的议案由出席会议的债券持有人或其授权代表以书面投票形式表决。议案经出席会议的债券持有人或其授权代表所持表决权的三分之二以上（含三分之二）通过方能生效。

13、债券持有人会议表决后，应当将表决结果记入会议记录。债券持有人会议记录、表决票连同出席债券持有人会议的签名簿及代理出席的委托书，由债权代理人保存十年。

14、债券持有人会议的通知、组织费用，由提议召开会议的一方承担。债券持有人出席会议的费用，由债券持有人自行承担。

15、债券持有人会议的有效决议自通过之日起生效，适用于全体债券持有人（包括所有未参加会议或明示反对意见的债券持有人），对全体债券持有人具有同等法律约束力。

16、债券持有人单独行使债券及质押权权利，不得与债券持有人会议通过的决议相抵触。

17、对债券持有人会议的召集、召开、表决程序及决议的合法有效性发生争议而无法协调的，有关当事人可以向发行人所在地人民法院提起诉讼。

三、募集资金专项账户监管协议

（一）募集资金专项账户监管银行及监管协议的签订

为确保发行人募集资金的使用与本期债券《募集说明书》中陈述的用途一致，规避市场风险，保证债券持有人的合法权利，发行人对募集资金设立专项账户（以下简称“专项账户”）并由监管银行对账户进行监管。发行人聘请中信银行股份有限公司南京分行担任本期债券募集资金使用专项账户监管银行（简称“监管银行”），双方于2016年4月21日签署了《2016年南京江北新城投资发展有限公司公司债券募集资金使用专项账户监管协议》（简称“募集资金专户监管协议”）。

（二）发行人与监管银行的权利与义务

1、 发行人应于本期债券发行前在监管银行的营业机构开设专项账户，户名为南京江北新城投资发展有限公司，账号为：8110501014400367310，开户行为：中信银行新浦支行，账户实行专户管理。专项账户不得提现，不得通兑，不得透支。

上述账户预留印鉴为发行人财务专用章、法定代表人章，划款指令经办、划款指令复核、划款指令财务审核（格式见《划款指令授权通知书》）。发行人保管其预留印章。在《募集资金专户监管协议》存续期间，发行人未经监管银行书面同意，不得撤销专项账户，亦不得更换预留银行印鉴，否则由此造成的专项账户财产损失，全部由发行人承担，监管银行不承担任何形式的责任。

2、 募集资金到位前，发行人应向监管银行提交下列文件、资料：

- (1) 有权机关同意发行债券的证明文件；
- (2) 《募集说明书》以及其他债券发行相关协议、文件；
- (3) 法律法规规定和监管银行要求开立专项账户须提供的其他文件。

监管银行对专项账户的监管自监管银行收到上述文件、资料且募集资金到账后开始。

3、 监管银行应当对募集资金使用专项账户履行账户资金余额等信息通知职责、资金使用是否符合本期债券《募集说明书》要求的监管职责、资金异常变动通知职责及《募集资金专户监管协议》约定的其他职责。

4、 发行人应当将本次募集资金集中存于专项账户中。专项账户仅用于发行人为本次发行债券募集资金的存储和使用，募集资金用

途应符合《募集说明书》要求（以下称指定用途），不得用作其他用途；发行人依法已经履行募集资金用途变更手续者除外。

5、账户的监管

（1）募集资金专户中资金应严格按照《募集资金专户监管协议》的约定全部用于指定用途。

（2）发行人在使用、划拨专项账户资金时，须向监管银行提交《划款指令书》原件、《资金专项账户付款审查表》原件（，同时提交相关合同或说明文件证明资金直接用于指定用途，监管银行对其进行形式审核，审核无误后进行资金划付。如发行人在发出《资金专项账户付款审查表》的同时，未按照《募集资金专户监管协议》的约定一并提供相应的全部附件，或资金用途与指定用途不符，则监管银行有权拒绝执行《资金专项账户付款审查表》，由此造成的损失，监管银行不承担任何形式的责任。

（3）发行人保证其向监管银行提供的证明资金直接用于指定用途的相关合同、凭证等书面资料真实、准确、完整、有效，不含有与事实不符的错误和任何遗漏。监管银行不负责审查发行人发送《资金专项账户付款审查表》同时提交的其他文件资料的合法性、真实性、完整性、准确性和有效性，发行人应保证上述文件资料合法、真实、完整、准确和有效。如因发行人提供的上述文件不合法、不真实、不完整、不准确或失效而影响监管银行的审核或给第三方造成损失，监管银行不承担任何形式的责任。

（4）发行人向监管银行下达《资金专项账户付款审查表》时，应确保专项账户有足够的资金余额。对于超过资金余额的《资金专项账户付款审查表》，监管银行可不予执行，并及时通知发行人。

监管银行不承担由于不执行该等《资金专项账户付款审查表》而给发行人或第三方造成损失的任何责任，全部责任由发行人承担。

(5) 监管银行在接受《资金专项账户付款审查表》时，应逐笔对以下资料进行表面一致性审核：

1) 《资金专项账户付款审查表》要素是否齐全；

2) 《划款指令书》上印鉴是否与《划款指令授权通知书》的预留印鉴相符；

3) 指令是否违反法律法规、《募集说明书》及《募集资金专户监管协议》约定；

4) 发行人提交的其他相关材料是否与《资金专项账户付款审查表》表面相符。

(6) 监管银行不负责审核资金募集、偿债项目的进度。

6、专项账户自设立时成立，自账户资金完全支出并履行相关注销手续后终结。

7、双方应当共同遵守《中华人民共和国票据法》、《支付结算办法》、《人民币银行结算账户管理办法》等法律法规，保证专项账户在存续过程中处于合法的状态。

8、发行人应当按照协议约定的时间在监管银行开设专项账户并于设立之日将账户基本信息书面告知本期债券债权代理人。

9、监管银行应当于专项账户开设后每月向发行人出具专项账户对账单，并保证对账单内容真实、准确、完整。监管银行也可根据发行人的书面申请，为发行人开通相关账户的网银查询功能，发行人可自行通过网银系统进行查询。

10、监管银行在《募集资金专户监管协议》项下收取监管费。该监管费于募集资金进入监管账户后开始收取，每年收取一次，从第二年开始监管费收取时间参照第一次。所有的监管费总共分七年收取。

11、《募集资金专户监管协议》中关于募集资金的用途以国家发改委核准本期债券发行的批复文件为准。如果发行人未按照国家发改委核准文件中明确的募投项目进行投资时，监管银行有权拒绝付款。

（三）争议的解决

1、《募集资金专户监管协议》适用中华人民共和国法律。对因履行《募集资金专户监管协议》引起或与《募集资金专户监管协议》有关的任何争议，双方应尽其最大努力通过友好协商解决。如果该争议在发生后二十日内未能得到协商解决，发生争议的任何一方均有权向发行人所在地人民法院提起诉讼。

2、在争议解决期间，《募集资金专户监管协议》不涉及争议部分的条款继续履行。

四、偿债账户监管协议

（一）偿债账户监管银行及监管协议的签订

确保前述账户及资金的安全设置及运行，为保护债券持有人的合法权益，发行人设立偿债资金账户（简称“偿债账户”），并聘请中信银行股份有限公司南京分行担任本期债券偿债账户监管银行（简称“监管银行”）确保偿债账户的安全设置及偿债资金的安全运行，双方于2016年4月21日签署了《2016年南京江北新城投资发展有限公司公司债券之偿债账户监管协议》（简称“偿债账户监管

协议”）。债券持有人认购本期债券将被视为同意《偿债账户监管协议》。

（二）偿债账户

1、发行人同意在监管银行处开立如下账户，用于偿债资金的接收、划转及存放。

账户名：南京江北新城投资发展有限公司

账号：8110501013300367244

开户行：中信银行新浦支行

2、偿债账户预留印鉴为发行人财务专用章、法定代表人章，划款指令经办、划款指令复核、划款指令财务审核（格式见《划款指令授权通知书》）。发行人保管其预留印章。在《偿债账户监管协议》存续期间，该账户不得提现，不得通兑，不得透支；发行人未经监管银行书面同意，不得撤销监管账户，亦不得更换预留银行印鉴，否则由此造成的监管账户财产损失，全部由发行人承担，监管银行不承担任何形式的责任。

3、监管银行应加强对偿债账户资金的监管，并按照《偿债账户监管协议》的规定进行监管账户资金的划转。

4、监管账户的管理必须符合《人民币银行账户管理办法》、《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国商业银行法》以及中国人民银行的其它有关规定。

（三）监管资金

1、偿债账户中的资金为：

(1) 发行人划入的偿债资金及利息；

(2) 发行人支付的违约金及利息；

(3) 根据法律、法规规定及本期债券约定的其他资金。

(四) 监管银行的权利与义务

1、监管银行应恪尽职守，履行诚实信用、谨慎勤勉的义务，保管监管账户中的资金，确保监管账户中资金的独立和安全，依法保护债券持有人的权益。

2、监管银行应依据《偿债账户监管协议》的约定，管理监管账户，执行发行人的资金拨付指令，负责办理本期债券名下的资金往来。

3、监管银行发现发行人的资金拨付指令违反法律、行政法规有关规定和《偿债账户监管协议》约定的，应当要求其改正；发行人未能改正的，监管银行应当拒绝执行，并向相关监管机构报告。

4、监管银行应在《偿债账户监管协议》第 6.1 款（即下文（五）1 款）约定的发行人划款日前二十个工作日内向发行人提示，要求发行人按照《偿债账户监管协议》的约定按时将足额款项划付至偿债账户，并按时向监管银行提交划款所需材料。

5、监管银行应按《偿债账户监管协议》第七条（即下文（六）条）的规定，以传真方式向发行人报告监管账户内的资金情况。

6、本期债券存续期内，如果监管银行的法定名称、住所发生变更，监管银行应在该临时事项发生之日起 3 个工作日内以邮寄和传真的方式通知发行人。

7、监管银行应按照相关法律、法规的规定及《偿债账户监管协议》的约定，妥善保存与本期债券监管业务有关的交易记录、会计账册等文件、资料。

8、在本期债券到期终止或《偿债账户监管协议》终止时，监管银行应协助处理偿债账户内资金清算和债券持有人资产的返还事宜。

9、监管银行因自身过错导致本期债券的任何资产损失的，应承担相应的赔偿责任。

10、监管银行有权按照《偿债账户监管协议》的约定向发行人收取监管费用。

11、监管银行不负责审核资金募集、偿债项目的进度。

12、法律、法规规定及《偿债账户监管协议》约定的其他权利及义务。

(五) 偿债账户资金的划转和使用

1、发行人应在本期债券的每个还本付息日（T日）前5个工作日内按《募集说明书》的规定向偿债账户中划入偿债资金。

2、监管银行应依据《偿债账户监管协议》的约定保管偿债账户内的资金，并监督发行人对该资金只能用于偿还本期债券的本息。监管银行应根据发行人提交的《划款指令书》原件、《资金监管账户付款审查表》原件以及中国证券登记结算有限责任公司提供的兑付凭证，不晚于T日前2个工作日（T-2个工作日）将当期应付本金和利息划转至本期债券登记结算机构指定的账户，监管银行仅根据发行人提供的材料原件划付，并不负责核对发行人提供的材料中债券兑付专用账户和债券登记结算机构指定账户的真实性。

(1) 发行人还应提供资金用途说明文件作为《资金监管账户付款审查表》的附件，以保证监管银行有足够的依据确认《资金监管账户付款审查表》的有效性。资金用途说明文件包括但不限于发行

人出具的募集说明书、资金运作说明书及其它相关凭证。如发行人在发出《资金监管账户付款审查表》的同时，未按照《偿债账户监管协议》的约定一并提供相应的全部附件，则监管银行有权拒绝执行《资金监管账户付款审查表》，由此造成的损失，监管银行不承担任何形式的责任。

(2) 监管银行仅对发行人提交的《资金监管账户付款审查表》按照《偿债账户监管协议》的约定进行表面一致性审查，监管银行不负责审查发行人发送指令同时提交的其他文件资料的合法性、真实性、完整性、准确性和有效性，发行人应当保证上述文件资料合法、真实、完整、准确和有效。如因发行人提供的上述文件不合法、不真实、不完整、不准确或失效而影响监管银行的审核或给第三方造成损失，监管银行不承担任何形式的责任。

(3) 发行人向监管银行下达《资金监管账户付款审查表》时，应确保监管账户有足够的资金余额。对于超过资金余额的《资金监管账户付款审查表》，监管银行可不予执行，并及时通知发行人。监管银行不承担由于不执行该等《资金监管账户付款审查表》而给发行人或第三方造成损失的任何责任，全部责任由发行人承担。

(4) 如果由于偿债账户资金余额不足造成本期债券无法按时兑付本息，监管银行不承担任何形式的责任。

(5) 监管银行在接受《资金监管账户付款审查表》时，应逐笔进行以下材料的表面一致性审核：

- 1) 《资金监管账户付款审查表》要素是否齐全；
- 2) 《划款指令书》上印鉴是否与《划款指令授权通知书》的预留印鉴相符；

3) 指令是否违反法律法规、《募集说明书》及《偿债账户监管协议》约定;

4) 发行人提交的其他相关材料是否与《资金监管账户付款审查表》表面相符。

(6) 如果发行人按照《偿债账户监管协议》要求提供上述文件,并通过监管银行表面一致性审核,且偿债账户资金余额足以支付当期应当支付的本息,监管银行未能按照《偿债账户监管协议》约定及时划转资金导致发行人、债券持有人利益受到损失,监管银行承担直接经济损失的赔偿责任。

3、若债券当期付息日和/或本金兑付日前 3 个工作日,偿债资金账户资金少于债券当期还本付息金额时,监管银行应敦促发行人立刻划拨足额资金,不迟于当期付息日和/或本金兑付日前 3 个工作日通知本期债券的债权代理人。

4、偿债账户内的资金及其孳息仅能根据《募集说明书》及《偿债账户监管协议》约定用于偿付债券持有人的到期本金及利息。

5、偿债账户内的资金只能以银行存款或银行协定存款的方式存放和使用,不得用于其它任何用途。

(六) 业务监督

1、本期债券存续期间,监管银行应依据《偿债账户监管协议》的约定进行资金划拨,监督并记录发行人关于本期债券资金划拨。对于发行人做出的任何违反《偿债账户监管协议》规定的资金拨付请求,监管银行应予以拒绝。

2、发行人有权随时调看偿债账户中的资金进出情况,对此,监管银行应无条件地给予完全的配合,并向发行人的检查人员提供偿

债账户的明细账册、原始凭证和银行对账单，并提供复印件；监管银行应积极予以配合进行上述检查。

3、监管银行应该保存各种相关文件、资料、往来凭证等，且保存期限不少于十年。

4、监管银行在任何一笔资金进出偿债账户时，均应出具资金入账、资金支出的相关单据，并根据发行人的要求向其提交原件或复印件。

（七）风险防范措施

1、在《偿债账户监管协议》存续期内，若因任何原因出现监管账户被查封、销户、冻结及其他情形而不能履约划转现金款项的，监管银行不承担未履约划款款项的违约责任，但监管银行应在该情形发生当日即时书面通知发行人，发行人应在自该情形发生之日另行设立新的相应类型的监管账户，或指定其他账户进行资金划转。重新指定的账户仍然按《偿债账户监管协议》进行监管。

2、即使监管账户出现本条约定的任何被查封、销户、冻结等障碍而不能如约按期划转相应现金款项的，均不能免除发行人按《偿债账户监管协议》约定按期足额向相关账户存入偿债资金的义务。

（八）争议的解决

1、在《偿债账户监管协议》执行过程中，如涉及《偿债账户监管协议》未明确的事项，各方当事人应当按照公平合理的原则友好协商解决。

2、如果该争议在发生后二十日内未能得到协商解决，因《偿债账户监管协议》发生的争议任何一方有权向发行人所在地人民法院提起诉讼。

第十七条 法律意见

发行人聘请江苏三法律师事务所担任本期债券发行律师。根据江苏三法律师事务所出具的《江苏三法律师事务所关于南京江北新城投资发展有限发行 2016 年公司债券的法律意见书》，江苏三法律师事务所通过对发行人提供的材料和有关事实审查后认为：

（一）发行人系依法设立并有效存续的有限责任公司，具有独立的法人资格，具备发行本期债券的主体资格。

（二）发行人已取得向国家有关主管部门提交正式发行申请前必须获得的各项批准和授权，该等已经取得的批准和授权合法有效。

（三）发行人申请发行本期债券符合《公司法》、《证券法》、《债券条例》、发改财金[2004]1134 号文、发改财金[2008]7 号文、发改办财金[2012]3451 号文等法律、法规和规范性文件规定的有关企业债券发行的各项实质条件。

（四）本期债券募集资金投向符合国家产业政策和行业发展方向，所需相关手续齐全，且不违反国家关于债券募集资金用途的规定。

（五）发行人不存在对本期债券的发行构成实质性影响的违法、重大违规行为。

（六）本期债券《募集说明书》及其摘要中引用本法律意见书内容适当，发行人《募集说明书》及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（七）本期债券发行涉及的中介机构均合法设立并有效存续，具备从事公司债券发行相关业务的主体资格。

（八）本期债券的《债券持有人会议规则》、《募集资金账户监管协议》、《债券代理协议》、《偿债账户监管协议》等法律文件内容合法有效，协议约定的权利义务清晰明确，协议相关各方均已加盖公章并有法定代表人（责任人）或其授权代理人签字或盖章。

（九）发行人本期债券具体发行尚待有关主管部门的核准。

综上所述，发行人律师认为，发行人符合企业债券的发行条件，发行人不存在违法违规行为，募集说明书及其摘要引用的法律意见书的内容适当。

第十八条 其他应说明的事项

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

二、**流动性安排：**本期债券发行结束后 1 个月内，发行人将就本期债券提出在经批准的证券交易场所上市或交易流通的申请。

第十九条 备查文件

一、备查文件

投资者在阅读本募集说明书的同时参阅以下备查文件：

- （一）国家有关主管机关对本期债券批准文件；
- （二）2017年南京江北新城投资发展有限公司公司债券募集说明书；
- （三）发行人2013年-2015年经审计的财务报告、发行人2016年经审计的财务报告；
- （四）新世纪资信评估有限公司为本期债券出具的信用评级报告；
- （五）江苏三法律师事务所为本期债券发行出具的法律意见书；
- （六）《2016年南京江北新城投资发展有限公司公司债券持有人会议规则》；
- （七）《2016年南京江北新城投资发展有限公司公司债券之债权代理协议》；
- （八）《2016年南京江北新城投资发展有限公司公司债券募集资金使用专项账户监管协议》；
- （九）《南京江北新城投资发展有限公司与中信银行股份有限公司南京分行关于2016年南京江北新城投资发展有限公司公司债券之偿债账户监管协议》。

二、查询方式

- （一）投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点或互联网网址查阅本募集说明书全文及上述备查文件：

1、发行人：南京江北新城投资发展有限公司

住所：南京市浦口经济开发区天浦路7号

联系人：潘媛媛

联系地址：南京市浦口区浦滨路88号

联系电话：025-56675003

邮政编码：211800

2、主承销商：长城证券股份有限公司

住所：深圳市福田区深南大道6008号特区报业大厦16-17层

法定代表人：丁益

联系人：牟军

联系地址：深圳市福田区深南大道6008号特区报业大厦39层

联系电话：0755-83516222

传真：0755-83516189

邮政编码：518034

（二）投资者也可以在本期债券发行期限内到下列互联网网址
查阅本募集说明书全文：

国家发改委：www.ndrc.gov.cn

中国债券信息网：www.chinabond.com.cn

如对上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商

（以下无正文）

附表一：

2017年南京江北新城投资发展有限公司

公司债券发行网点表

序号	承销团成员	发行网点	地址	联系人	电话
1	▲长城证券股份有限公司	长城证券股份有限公司公司融资部	深圳市福田区深南大道 6008 号特区报业大厦 39 层	牟军	0755-83516222
2	长江证券股份有限公司	长江证券股份有限公司资本市场部	武汉市新华路特 9 号长江证券大厦	毛洪云	027-65799857
3	联储证券有限责任公司	客户金融事业部	北京市东城区北三环东路 36 号环球贸易中心 A 座 27 楼	陈宇	18519052310

附表二：

发行人经审计的2014年-2016年合并资产负债表

单位：人民币元

科目	2014年12月31日	2015年12月31日	2016年12月31日
流动资产：			
货币资金	1,302,604,618.06	1,075,921,795.28	2,809,696,860.20
应收账款	2,211,002,940.99	1,369,311,880.63	1,758,064,775.02
预付款项	541,591,452.76	445,507,813.97	861,416,912.24
其他应收款	1,111,575,307.46	1,452,544,330.91	972,808,521.41
存货	3,321,038,715.89	4,928,711,265.49	6,674,270,078.85
其他流动资产	-	-	11,288,134.79
流动资产合计	8,487,813,035.16	9,271,997,086.28	13,087,545,282.51
非流动资产：			
可供出售金融资产	-	191,100,000.00	191,100,000.00
长期股权投资	517,654,935.47	498,219,626.64	-
投资性房地产	56,979,000.00	443,817,600.00	447,078,900.00
固定资产	41,062,590.66	38,714,148.64	39,394,259.21
无形资产	280,488.00	132,635.00	110,207.62
长期待摊费用	-	-	574,920.35
递延所得税资产	8,304,842.82	11,570,003.71	8,945,159.80
非流动资产合计	624,281,856.95	1,183,554,013.99	687,203,446.98
资产总计	9,112,094,892.11	10,455,551,100.27	13,774,748,729.49

附表二（续）：

发行人经审计的2014年-2016年合并资产负债表（续表）

单位：人民币元

项目	2014年12月31日	2015年12月31日	2016年12月31日
流动负债：			
短期借款	-	98,000,000.00	150,000,000.00
应付票据	-	300,000,000.00	400,000,000.00
应付账款	144,748,980.58	263,176,864.34	228,143,396.44
预收款项	499,220,708.40	282,775,456.38	64,769,458.52
应交税费	53,041,364.95	87,431,025.82	65,778,616.09
其他应付款	3,333,100,754.84	2,372,849,111.44	2,966,718,480.78
一年内到期的非流动负债	739,854,754.14	550,001,080.00	553,000,000.00
流动负债合计	4,769,966,562.91	3,954,233,537.98	4,428,409,951.83
非流动负债：			
长期借款	1,183,000,000.00	2,380,750,000.00	2,710,000,000.00
应付债券	-	-	1,268,287,945.21
长期应付款	88,059.43	-	500,000,001.00
递延所得税负债	12,895,948.77	71,132,253.89	62,865,213.21
非流动负债合计	1,195,984,008.20	2,451,882,253.89	4,541,153,159.42
负债合计	5,965,950,571.11	6,406,115,791.87	8,969,563,111.25
所有者权益：			
实收资本（或股本）	800,000,000.00	840,000,000.00	1,540,000,000.00
资本公积	1,878,557,931.78	2,479,657,931.78	2,479,657,931.78
其他综合收益	-	176,100,153.47	148,853,056.43
盈余公积	27,083,427.80	35,332,087.99	41,930,970.86
未分配利润	440,502,961.42	518,345,135.16	594,743,659.17
归属于母公司所有者权益合计	3,146,144,321.00	4,049,435,308.40	4,805,185,618.24
所有者权益合计	3,146,144,321.00	4,049,435,308.40	4,805,185,618.24
负债和所有者权益总计	9,112,094,892.11	10,455,551,100.27	13,774,748,729.49

附表三：

发行人经审计的2014年-2016年合并利润表

单位：人民币元

项目	2014年12月31日	2015年12月31日	2016年12月31日
一、营业总收入	1,570,542,218.44	1,707,089,614.12	1,769,494,385.06
其中：营业收入	1,570,542,218.44	1,707,089,614.12	1,769,494,385.06
二、营业总成本	1,489,621,094.00	1,611,635,706.58	1,728,444,290.17
其中：主营业务成本	1,392,639,772.37	1,483,547,090.19	1,627,841,715.89
营业税金及附加	27,624,334.92	61,597,499.36	46,270,009.29
销售费用	13,853,841.59	11,160,074.30	2,039,784.78
管理费用	57,118,925.13	57,899,127.43	59,687,513.62
财务费用	-1,615,780.01	-2,568,084.70	-7,812,590.29
资产减值损失	-	-	417,856.88
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	2,153,100.00	-9,400.00	3,261,300.00
投资收益（损失以“-”号填列）	-6,281,990.79	-19,435,308.83	70,475,473.36
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	76,792,233.65	76,009,198.71	114,786,868.25
加：营业外收入	41,753,016.84	44,308,665.02	6,288,695.67
减：营业外支出	577,379.08	2,853,193.88	5,455,488.30
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	117,967,871.41	117,464,669.85	115,620,075.62
减：所得税费用	19,935,437.98	31,373,835.92	32,622,668.74
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	98,032,433.43	86,090,833.93	82,997,406.88
归属于母公司所有者的净利润	98,032,433.43	86,090,833.93	82,997,406.88
少数股东损益	-	-	-

附表四：

发行人经审计的2013年-2015年合并现金流量表

单位：人民币元

项目	2014年12月31日	2015年12月31日	2016年12月31日
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	464,894,179.50	455,209,185.16	1,090,407,524.75
收到其他与经营活动有关的现金	6,307,975,057.18	6,722,604,912.53	7,855,180,313.68
经营活动现金流入小计	6,772,869,236.68	7,177,814,097.69	8,945,587,838.43
购买商品、接受劳务支付的现金	671,407,866.69	2,083,228,646.86	2,141,901,447.42
支付给职工以及为职工支付的现金	17,966,973.67	19,618,061.36	19,974,488.03
支付的各项税费	117,406,727.03	42,392,447.30	98,139,614.05
支付其他与经营活动有关的现金	4,905,208,158.41	5,936,461,419.04	7,443,229,836.97
经营活动现金流出小计	5,711,989,725.80	8,081,700,574.56	9,703,245,386.47
经营活动产生的现金流量净额	1,060,879,510.88	-903,886,476.87	-757,657,548.04
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	-	-	568,695,100.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	2,423,282.65	1,129,112.00	-
投资活动现金流入小计	2,423,282.65	1,129,112.00	568,695,100.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	916,536.37	1,003,993.58	4,705,145.40
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	223,000,000.00
投资活动现金流出小计	916,536.37	1,003,993.58	227,705,145.40

投资活动产生的现金流量净额	1,506,746.28	125,118.42	340,989,954.60
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	-	40,000,000.00	700,000,000.00
取得借款所收到的现金	1,325,600,000.00	1,885,750,000.00	3,170,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	623,000,000.00	1,280,205,555.58	887,743,334.33
筹资活动现金流入小计	1,948,600,000.00	3,205,955,555.58	4,757,743,334.33
偿还债务所支付的现金	1,330,400,000.00	979,800,000.00	1,645,750,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	218,567,271.97	608,998,119.91	696,414,287.07
支付其他与筹资活动有关的现金	383,000,000.00	1,340,578,900.00	637,866,388.90
筹资活动现金流出小计	1,931,967,271.97	2,929,377,019.91	2,980,030,675.97
筹资活动产生的现金流量净额	16,632,728.03	276,578,535.67	1,777,712,658.36
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	1,079,018,985.19	-627,182,822.78	1,361,045,064.92
加：期初现金及现金等价物余额	223,585,632.87	1,302,604,618.06	675,421,795.28
六、期末现金及现金等价物余额	1,302,604,618.06	675,421,795.28	2,036,466,860.20

附表五：

担保方经审计的2016年合并资产负债表

单位：人民币元

科目	2016年12月31日	2015年12月31日
流动资产：		
货币资金	44,585,782,366.29	26,561,106,307.78
应收票据	3,228,488.00	5,019,931.80
应收账款	7,650,508,117.09	6,231,626,560.70
预付款项	2,314,265,185.24	1,802,322,610.04
其他应收款	19,739,523,001.04	19,751,826,432.38
存货	51,626,981,833.44	37,419,855,334.53
一年内到期的非流动资产	24,069.59	-
其他流动资产	144,301,206.96	115,258,959.64
流动资产合计	126,064,614,267.65	91,887,016,136.87
非流动资产：		
可供出售金融资产	1,129,697,349.67	1,020,614,624.67
长期股权投资	458,966,298.51	647,023,110.02
投资性房地产	6,432,687,626.58	5,332,363,603.42
固定资产	1,505,122,282.71	1,461,059,976.32
在建工程	2,426,584,029.49	1,186,709,124.55
无形资产	396,859,631.99	130,994,521.15
商誉	10,985,563.32	10,985,563.32
长期待摊费用	6,899,637.86	65,385,561.99
递延所得税资产	18,047,570.03	16,616,953.21
其他非流动资产	3,294,622,302.63	1,447,316,803.41
非流动资产合计	15,680,472,292.79	11,319,069,842.06
资产总计	141,745,086,560.44	103,206,085,978.93

附表五：（续）

担保方经审计的2016年合并资产负债表（续）

单位：人民币元

项目	2016年12月31日	2015年12月31日
流动负债：		
短期借款	1,420,310,000.00	3,994,115,799.52
应付票据	1,200,000,000.00	2,590,000,000.00
应付账款	845,725,350.60	1,132,049,212.72
预收款项	547,414,172.03	831,561,382.91
应付职工薪酬	3,231,286.01	2,768,878.03
应交税费	455,971,737.10	387,329,498.14
应付利息	232,158,033.02	58,068,902.70
其他应付款	10,571,525,408.40	7,534,831,765.96
一年内到期的非流动负债	13,360,144,873.96	11,314,040,764.35
其他流动负债	25,665,005.80	1,118,765,155.02
流动负债合计	28,662,145,866.92	28,963,531,359.35
非流动负债：		
长期借款	51,599,033,000.00	34,340,464,687.46
应付债券	12,310,006,807.06	4,346,403,499.59
长期应付款	4,328,670,290.32	1,132,244,935.90
专项应付款	133,444,796.69	11,278,736.85
递延收益	433,267,969.23	463,287,200.00
递延所得税负债	819,748,258.00	270,906,925.29
非流动负债合计	69,624,171,121.30	40,564,585,985.09
负债合计	98,286,316,988.22	69,528,117,344.44
所有者权益：		
实收资本（或股本）	16,439,454,605.10	9,074,759,405.10
资本公积	18,999,224,171.28	20,159,203,088.97
其他综合收益	657,198,496.05	813,899,269.99
盈余公积	-	8,301,893.62
未分配利润	5,292,111,249.82	3,099,321,459.43
归属于母公司所有者权益合计	41,387,988,522.25	33,155,485,117.11
少数股东权益	2,070,781,049.97	522,483,517.38
所有者权益合计	43,458,769,572.22	33,677,968,634.49
负债和所有者权益总计	141,745,086,560.44	103,206,085,978.93

附表六：

担保方 2016 年经审计的合并利润表

单位：人民币元

项目	2016 年度	2015 年度
一、营业总收入	5,445,398,053.87	6,179,981,529.15
其中：营业收入	5,445,398,053.87	6,179,981,529.15
二、营业总成本	5,372,335,571.49	5,976,734,950.87
其中：营业成本	4,432,354,575.80	5,268,299,885.13
营业税金及附加	249,944,036.14	199,909,887.91
销售费用	57,231,244.14	79,493,725.79
管理费用	406,626,767.75	374,353,556.55
财务费用	226,600,302.42	49,041,415.06
资产减值损失	-421,354.76	5,636,480.43
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	2,306,154,844.20	-9,400.00
投资收益（损失以“-”号填列）	100,591,517.59	12,313,276.06
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-3,222,184.87	-13,408,573.23
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	2,479,808,844.17	215,550,454.34
加：营业外收入	513,355,478.86	465,586,599.23
减：营业外支出	57,978,182.55	26,039,113.13
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	2,935,186,140.48	655,097,940.44
减：所得税费用	651,681,759.77	110,300,434.59
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	2,283,504,380.71	544,797,505.85
归属于母公司所有者的净利润	2,285,683,096.77	544,596,162.37
少数股东损益	-2,178,716.66	201,343.48
六、其他综合收益的税后净额	-156,700,773.94	613,976,354.20
七、综合收益总额	2,126,803,606.77	1,158,773,860.05
归属于母公司所有者的综合收益总额	2,128,982,322.83	1,158,572,516.57
归属于少数股东的综合收益总额	-2,178,716.06	201,343.48

附表七：

担保方 2016 年经审计的合并现金流量表

单位：人民币元

项目	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	4,257,973,503.02	3,195,630,572.20
收到的税费返还	3,809,700.48	3,601.81
收到其他与经营活动有关的现金	19,756,614,204.91	17,728,064,814.89
经营活动现金流入小计	24,018,397,408.41	20,923,698,988.90
购买商品、接受劳务支付的现金	13,913,716,265.25	10,945,703,615.11
支付给职工以及为职工支付的现金	201,544,000.52	201,725,204.80
支付的各项税费	358,026,161.05	222,071,983.28
支付其他与经营活动有关的现金	20,992,707,739.76	11,531,330,378.89
经营活动现金流出小计	35,465,994,166.58	22,900,831,182.08
经营活动产生的现金流量净额	-11,447,596,758.17	-1,977,132,193.18
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	816,821,933.69	4,758,579.73
取得投资收益收到的现金	27,242,857.07	25,380,411.94
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	11,346,583.88	1,610,221.05
收到其他与投资活动有关的现金	1,588,530,838.78	599,653,411.67
投资活动现金流入小计	2,443,942,213.42	631,402,624.39
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	1,072,393,362.84	1,348,045,175.53
投资支付的现金	7,349,244,160.45	276,341,850.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	54,416,796.71	-
支付其他与投资活动有关的现金	2,378,290,394.34	3,765,713,069.17
投资活动现金流出小计	10,854,344,714.34	5,390,100,094.70
投资活动产生的现金流量净额	-8,410,402,500.92	-4,758,697,470.31
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	15,262,828,119.20	6,870,160,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	4,900,000.00	-
取得借款所收到的现金	45,289,703,000.00	26,069,815,799.52
发行债券收到的现金	4,967,670,000.00	977,990,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	14,270,027,343.19	5,596,695,366.91
筹资活动现金流入小计	79,790,228,462.39	39,514,661,166.43

偿还债务所支付的现金	26,552,967,788.83	12,965,431,190.76
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	6,129,604,029.80	4,505,305,638.88
支付其他与筹资活动有关的现金	7,713,458,223.45	12,023,443,839.70
筹资活动现金流出小计	40,396,030,042.08	29,494,180,669.34
筹资活动产生的现金流量净额	39,394,198,420.31	10,020,480,497.09
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	2,141,998.53	140.39
五、现金及现金等价物净增加额	19,538,341,159.75	3,284,650,973.99
加：期初现金及现金等价物余额	17,848,753,206.54	14,564,102,232.55
六、期末现金及现金等价物余额	37,387,094,366.29	17,848,753,206.54